

平成 19 年 9 月 20 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(新山口NHビル『コンフォートホテル新山口』)

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) : 新山口NHビル(コンフォートホテル新山口)
- (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) : 866,000,000 円
- (4) 取得決定日 : 平成 19 年 9 月 20 日
- (5) 契約締結予定日 : 平成 19 年 9 月 27 日
- (6) 取得予定日 : 平成 19 年 9 月 27 日
- (7) 取得先(売主) : 矢作地所株式会社
- (8) 取得資金 : 自己資金により取得予定
- (9) 決済方法・支払時期 : 取得時(平成 19 年 9 月 27 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

本物件は、JR「新山口」駅から徒歩約2分の距離に位置し、交通アクセスに優れているといえます。また、新山口駅は、山陽新幹線、山陽本線、宇部線、山口線が接続する山口県内屈指の交通の要衝であり、山口市の玄関口として機能しています。

(2) 建物・テナント

本物件は平成 19 年 8 月に竣工した物件です。本物件は、その全部が、ホテル運営会社である株式会社グリーンズへ、契約期間 20 年の定期借家契約に基づき固定賃料にて賃貸されており、中長期的に安定的な収入が見込めます。株式会社グリーンズは、「コンフォート」、「クオリティ」、「スリープイン」、「クレリオン」のブランドでホテルチェーンを全国的に展開しています。

3. 取得予定資産の内容

物件の名称（ホテル名）		新山口NHビル（コンフォートホテル新山口）
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9月末日（予定）
用途/業態		ホテル / ビジネスホテル
所在（注2）	地番	山口県山口市小郡下郷字渡り上壱 1255 番 1
	住居表示	なし
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積（注2）	土地	754.06 m ²
	建物	3,002.15 m ² （注3）
構造・規模（注2）		鉄骨造陸屋根 8 階建
現所有者		矢作地所株式会社
建築時期（注2）		平成19年8月20日
取得予定価格（注4）		866 百万円
不動産鑑定評価書	鑑定評価額	872 百万円
	価格時点	平成19年9月1日
	鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
地震PML（注5）		1.44%
設計者		矢作建設工業株式会社一級建築事務所
施工者		矢作建設工業株式会社
建築確認機関		株式会社ジェイ・イー・サポート
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）	5,043,890 円（注6）
	敷金・保証金	30,263,340 円（注7）
	賃貸面積（注8）	907.20 坪（約 2,999 m ² ）
	賃貸可能面積（注8）	907.20 坪（約 2,999 m ² ）
	稼働率	100%

（注1）本物件は本日現在信託されておませんが、本物件の現所有者は本件信託受益権売買契約締結予定日と同日に「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、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。

（注3）上記面積には附属建物（用途：ポンプ室、面積 3.14 m²）の面積が含まれています。

（注4）「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5）「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、小数点以下第二位を四捨五入のうえ記載しています。「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6）賃料収入には、現所有者と株式会社グリーンズとの間の平成19年8月3日付定期借家契約書（以下「定期借家契約」といいます。）に記載された月額賃料に、別途定める駐車場賃料（50千円）を加えた金額を記載しています。

（注7）敷金・保証金には、定期借家契約に記載された保証金に、別途定める駐車場の敷金（300千円）を加えた金額を記載しています。

（注8）「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、定期借家契約上に記載された面積（坪表示）を記載しています。メートル法による面積は、定期借家契約上の面積を1坪当たり3.30578 m²として換算したものです。

（注9）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	矢作地所株式会社
本店所在地	名古屋市東区葵三丁目19番7号
代表者	代表取締役 大澤 茂
資本の額	8億円
大株主	矢作建設工業株式会社
主な事業の内容	不動産事業等
本投資法人又は資産運用会社(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、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	中央三井信託銀行株式会社
媒介手数料	20,000,000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。

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	872,000
価格時点	平成19年9月1日
収益価格	872,000
直接還元法による収益価格	875,000
(1) 年間総収益 (- +)	60,530
賃料収入、その他収入等	60,530
空室損失等	0
水道光熱費収入等	0
(2) 年間総費用 (+ + + + +)	7,582
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	6,347
損害保険料	335
P Mフィー	900
その他支出	0
(3) 純収益 1 (NOI : (1) - (2))	52,948
保証金等の運用益	605
資本的支出	175
(4) 純収益 2 (NCF : (3) + -)	53,378
(5) 還元利回り	6.1%
D C F 法による収益価格	868,000
割引率	5.7%
最終還元利回り	6.4%
積算価格	749,700

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9月11日			2,100	651

(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 9 月 27 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	20.1
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	8.7
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	3.1
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	5.8
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	4.2
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	4.2
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	3.5
B-10	新潟NHビル	ビジネスホテル	新潟県新潟市中央区 (注 3)	平成 18 年 6 月	2,105	5.8
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	4.6
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	4.8
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	4.2
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	2.4
R-1	ザ・ピーチタワー沖縄	リゾートホテル	沖縄県中頭郡北谷町	平成 18 年 6 月	7,610	21.1
	合計				36,043	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。

(注 3) 平成 19 年 4 月に新潟市が政令指定都市に移行したことに伴い、所在地が変更されています。

取得予定資産の外観写真



取得予定資産の案内図



以上