

平成 20 年 2 月 28 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（呉NHビル『(仮称)コンフォートホテル呉』）

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） : 呉NHビル（(仮称)コンフォートホテル呉）
- (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） : 1,000,000,000 円
- (4) 取得決定日 : 平成 20 年 2 月 28 日
- (5) 契約締結予定日 : 平成 20 年 2 月 29 日
- (6) 竣工予定時期 : 平成 21 年 4 月（注2）
- (7) 取得予定時期 : 平成 21 年 5 月中旬（注2）
- (8) 取得先（売主） : 大成建設株式会社
- (9) 取得資金 : 自己資金及び借入金（予定）
- (10) 決済方法・支払時期 : 取得時一括支払

（注1）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。

（注2）取得予定資産が開発物件であるため、竣工後に引渡しを受けます。

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。取得予定資産にかかる不動産（以下「本物件」といいます。）の取得の意義及び特色は以下のとおりです。

(1) 取得の意義

本件は本投資法人初の開発物件の取得です。一般的に、竣工前の早い段階で売買価格を含む諸条件を決定して契約を締結することにより、当該物件を竣工後に取得するよりも有利な条件で、優良新築物件を取得することが可能です。本投資法人は、昨今優良物件の取得競争が激しい環境下において、優良新築物件取得方法の拡充を企図しており、本件をその嚆矢としたいと考えております。

なお、本物件の取得を決定するに当っては、開発物件固有のリスクを回避するために、建物が所定の図面どおりに竣工し、検査済証の交付を受けること、竣工後の建物調査（デュー・デリジェンス）の結果、遵法性に問題がないこと、本物件にかかる賃貸借契約が有効に開始されること等を譲渡の停止条件とすることにより、リスクの低減を図りました。

(2) 立地特性

呉市は、広島県の南西部に位置し、瀬戸内海に面した気候温暖な工業都市です。本物件は、JR呉線「呉」駅から徒歩3分に位置し、ホテル利用者からみたアクセス性に優れています。本物件が所在するJR呉駅南側の宝町地区では、平成16年9月に大型複合商業施設「ゆめタウン呉」が開業したのを皮切りに、平成17年4月に海事歴史科学館（大和ミュージアム）が開館、平成17年10月に大型複合商業施設「レクレ」がオープン、更に平成19年4月に海上自衛隊呉史料館（てつのかじら館）が開館するなど、新たな観光スポット及び商業施設が続々と誕生しています。

(3) 建物・テナント

本物件は平成21年4月に竣工予定です。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。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）		呉NHビル（（仮称）コンフォートホテル呉）
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		未定
信託期間満了日		未定
用途/業態		ホテル / ビジネスホテル
所在	地番（注1）	広島県呉市宝町26番6
	住居表示	未定
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積	土地（注1）	793.11 m <sup>2</sup>
	建物（注2）	3,121.02 m <sup>2</sup>
構造・規模（注2）		鉄筋コンクリート造11階建
現所有者		大成建設株式会社（土地のみ）
建築時期（竣工予定時期）		平成21年4月予定
取得予定価格（注3）		1,000百万円
不動産調査報告書（注4）	調査額	1,080百万円
	価格時点	平成20年1月15日
	鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
地震PML（注5）		6.70%
設計者		大成建設株式会社一級建築士事務所
施工者		大成建設株式会社
建築確認機関		呉市
特記事項		<p>1. 本物件のうち土地については、現所有者が呉市土地開発公社から他の事業者と共に買い受けたものですが、現所有者は、本物件を信託譲渡し、その受益権を本投資法人に譲渡することに関し、呉市土地開発公社及び呉市（以下「公社等」といいます。）並びに当該他の事業者との間で確認書を締結し、公社等から承認を得ています。</p> <p>2. 本投資法人は、取得予定資産の取得後、平成28年3月31日までの期間、公社等との関係で本物件を</p>

		ホテル運営会社たるテナントに賃貸することによりホテルの用に供する義務を負担します。
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6)	6,254,000 円
	敷金・保証金(注6)	35,687,358 円
	賃貸面積(注2)	3,121.02 m <sup>2</sup>
	賃貸可能面積(注2)	3,121.02 m <sup>2</sup>
	稼働率(予定)	100%

- (注1)「所在(地番)」及び「面積(土地)」は、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。
- (注2)「面積(建物)」、「構造・規模」、「賃貸面積」及び「賃貸可能面積」は、平成19年1月12日付建築基準法第6条第1項の規定による確認済証の記載に基づいています。なお、今後、設計変更等により変更する場合があります。
- (注3)「取得予定価格」欄には、平成20年2月29日付にて締結される予定の停止条件付信託受益権売買契約に規定される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)不動産調査報告書は、調査対象建物が未竣工で対象不動産の確認を行なうことが困難であるため、調査基準となる時点において、調査対象建物が設計図どおり完成したものと想定して、投資採算価値を表す価格を査定したものととまります。したがって、実際に建物等が竣工した後の鑑定評価額とは異なる可能性があります。
- (注5)「地震PML」欄には、建物が設計図どおり完成したものと想定して、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6)大成建設株式会社(賃貸人)と株式会社グリーンズ(賃借人)との間において「賃料収入(月額)」欄及び「敷金・保証金」欄に記載の条件を伴う、停止条件付定期建物賃貸借契約を平成20年2月29日付で締結予定です。「賃料収入(月額)」には、駐車場賃料(306千円)が含まれます。なお、かかる賃貸借契約上の賃貸人の地位は、本物件の取得日をもって大成建設株式会社から信託の受託者に承継されます。
- (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

(平成19年9月30日現在)

商号	大成建設株式会社
本店所在地	東京都新宿区西新宿一丁目25番1号
代表者	代表取締役社長 山内 隆司
資本の額	112,448 百万円
大株主	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)(5.54%)
主な事業の内容	建設事業及び開発事業
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

取得予定資産の売上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。

#### 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】

不動産調査報告書の概要

(単位：千円)

鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
調査額	1,080,000
価格時点	平成20年1月15日
収益価格	1,080,000
直接還元法による収益価格	1,090,000
(1) 年間総収益 ( - + )	75,048
賃料収入、その他収入等	75,048
空室損失等	0
水道光熱費収入等	0
(2) 年間総費用 ( + + + + + )	9,735
修繕費	347
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	7,776
損害保険料	412
PMフィー	1,200
その他支出	0
(3) 純収益 1 (NOI : (1) - (2))	65,313
保証金等の運用益	714
資本的支出	809
(4) 純収益 2 (NCF : (3) + - )	65,218
(5) 還元利回り	6.0%
DCF法による収益価格	1,070,000
割引率	5.7%
最終還元利回り	6.2%
積算価格	947,000

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2月26日			13,870	743

(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 21 年 5 月時点 (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	18.9
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	8.1
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	2.9
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	5.5
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	4.0
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	2.6
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	3.9
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	3.3
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	5.5
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	4.3
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	2.2
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	4.5
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	3.9
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	3.5
B-17	呉NHビル	ビジネスホテル	広島県呉市	平成 21 年 5 月	1,000	2.6
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	19.8
	合計				38,395	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規定される売買代金 (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、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。

取得予定資産の案内図



以上