

平成 23 年 8 月 1 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 関田 成夫  
(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 関田 成夫  
問合せ先 財務部長 有働 和幸  
TEL : 03-3433-2089

### 新宿 NH ビルに係る賃貸借契約の対応状況について

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。）が信託を通じて保有する「新宿 NH ビル」（以下「本物件」といいます。）に係る賃借人（以下「本賃借人」といいます。）との間で、下記[1]の背景事情のもと、下記[2]のとおり合意が成立しましたのでお知らせします。

[1] これまでの背景事情（平成 23 年 7 月 20 日における民事調停の不成立、同年 7 月 21 日付け解約申入れ、同年 7 月 31 日経過時の法定解除）

平成 23 年 7 月 21 日付「新宿 NH ビルの調停の結果に関するお知らせ」にて公表のとおり、本物件に係る本賃借人は、平成 23 年 4 月分より約定賃料の一部のみしか支払いをせず、従って、本物件の所有者兼賃貸人である中央三井信託銀行(株)（以下「信託受託者」といいます。）は、本投資法人の指示に従い、平成 23 年 5 月 11 日に差額賃料の支払いを求めて民事調停を開始しましたが、平成 23 年 7 月 20 日付けにてかかる差額賃料請求調停は不成立となりました。

そこで本投資法人は、本物件の信託受託者を通じて本賃借人に対して未払いの賃料全額及び本年 8 月分の賃料の支払いを催告し、平成 23 年 7 月 31 日までに当該賃料の支払いがない場合には同日の経過をもって本賃借人との間の賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」といいます。）を解除する旨通知し、当該支払期日までに支払いがなかったため、本物件に係る本賃貸借契約は法定解除されました。

[2] 信託受託者を通じた本投資法人と賃借人との本物件明渡し及び3ヶ月の移行期間の設定に係る合意の成立（移行期間：平成 23 年 8 月 1 日から同年 10 月 31 日まで）

#### （1）信託受託者と本賃借人との本日付「確認書」の締結

上記を受け、本日付で、信託受託者と本賃借人との間で別紙 1 記載のとおり、「確認書」を締結し、本物件の明渡しのための3ヶ月間の移行期間（以下「移行期間」といいます。）の設定、当該移行期間中のホテルの運営委託及び未払い賃料の支払い等に関し合意しました。

かかる「確認書」において、平成 23 年 7 月 31 日付にて本賃貸借契約の解除及びその失効（本物件の店舗部分に係る本賃借人を転貸人とする転貸借契約の解除及びその失効を含む。）につき合意し、一方で、本物件宿泊利用予定者への影響を最小限とすることを主たる目的とし、本賃借人が速やかに本物件より退去する準備期間として、平成 23 年 8 月 1 日から同年 10 月 31 日までを移行期間として設定します。また、当該「確認書」において、本賃借人による未払の賃料全額を移行期間の末日までに分割にて支払う旨合意しました。

#### （2）新テナント（SPC）との「建物賃貸借契約書」及び「運営委託契約書」の締結

別紙 2 記載のとおり、移行期間開始日である本日付けをもって、信託受託者は、星インベストメ

ント合同会社（以下「星インベストメント」といいます。）（注1）との間で「建物賃貸借契約書」を、また、星インベストメントは本賃借人との間で平成23年10月31日を契約期限とする「運営委託契約書」を、それぞれ締結しました。その結果、本賃借人は、本物件につき、本日付をもって賃貸借契約上の賃借人としての立場を喪失し、星インベストメントのもとで、移行期間中に限り本物件の運営委託を受託することとなります。

なお、星インベストメントは、本投資法人が資産の運用を委託しているジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ㈱（以下「本資産運用会社」といいます。）のスポンサー関係者取引規則に規定するスポンサー関係者に該当します。「建物賃貸借契約書」の締結については、本資産運用会社のスポンサー関係者取引規程等に基づき、コンプライアンス委員会及び取締役会における審議・承認を得ております。

（注1）星インベストメントの概要

(1) 名 称	星インベストメント合同会社
(2) 所 在 地	東京都千代田区麹町二丁目5番3-404号
(3) 代表者の役職・氏名	代表社員 東 俊三
(4) 事 業 内 容	1. <u>国内におけるホテル及び飲食店の経営</u> 2. 前号に付帯関連する一切の業務
(5) 特 定 資 本 金	10万円
(6) 設 立 年 月 日	平成23年7月4日
(8) 決 算 期	毎年12月期
(9) 従 業 員 数	1名
(11) 投資法人・資産運用会社と賃借人の関係	
資 本 関 係	星インベストメントは、Real Estate Capital Asia Partners II L.P.（以下「RECAP II」といいます。）の意向を受けて設立された SPC です。RECAP IIは、その100%出資子会社である Rockrise Sdn Bhd を通じて本資産運用会社の発行済株式の70%（4,200株）を所有しており、また、その他の出資子会社を通じて本投資法人の投資口の27.28%（15,831口）を所有しております。
人 的 関 係	星インベストメントは、RECAP IIの意向を受けて設立された SPC です。RECAP IIから、本資産運用会社は取締役（非常勤）3名の派遣を受けています。
取 引 関 係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（3）「確認書」の締結及び移行期間の設定に合意した背景

本賃借人との上記「確認書」の締結は、本物件の価値低減と利用者への悪影響、ひいては投資主価値の低減を極小化するものと本投資法人は評価しています。すなわち、本物件に係る本賃借人は、これまで約30年にわたり本物件においてホテルを営業しており、突然のホテル閉鎖は、本物件宿泊利用予定者に悪影響を与えるおそれがあり、上記移行期間を設定することで、当該期間中、これまでと同等の宿泊サービスの提供が可能となり、その結果、ホテル利用者への混乱を回避できる措置が達成されることとなります。また、移行期間を設けることで本賃借人の本物件明渡しの準備が可能となり円滑な明渡しが期待されます。さらに、本投資法人にとり、移行期間中に新規出店テナント又は新規ホテル運営受託者を募集することや、リニューアル等の準備も可能となると同時に、

移行期間中、本賃借人は借地借家法の保護を受けない運営受託者となり、移行期間満了時に円滑な明渡しが可能です。

(4) 本投資法人の業績に与える影響

本件が本投資法人の業績に与える影響については、本日付公表の「平成23年9月期（第11期）の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照願います。

[3] 移行期間経過後の見通しについて

本投資法人及び本資産運用会社は、本物件に係る新規出店テナント又は新規ホテル運営受託者の早期確保に向けて既に対応に着手しております。

具体的には、「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」に基づき、株式会社共立メンテナンスが本物件への出店について検討を開始しており、また、現在、地下1階～地上2階の店舗部分については複数の商業店舗テナントより、相応の賃料水準での出店意向表明を受けており、また、複数の有力ホテルテナント（オペレーター）と本物件への出店にかかる協議を行っております。

本物件は、国内有数のターミナル駅である新宿駅より徒歩約3分程度、青梅街道に面して位置しており、極めてアクセス性及び視認性に優れています。周辺地域は高層ビルが立ち並び、オフィス・商業店舗等からなる一大商業地区を形成し、また国内外の観光客の人気スポットでもあることから、代替テナントについては、相応の賃料水準で確保できるものと考えております。

## 1. 「確認書」の概要

- (1) 締 結 日：平成 23 年 8 月 1 日
- (2) 当 事 者：信託受託者・本賃借人
- (3) 確 認 事 項：
  - ①平成 23 年 7 月 31 日の経過をもって、本賃貸借契約は本賃借人の債務不履行を原因とする法定解除により終了したこと。
  - ②本物件の一部に係る本賃借人と転借人との間の転賃貸借契約が本賃貸借契約の法定解除の終了に伴い、同時に終了したこと。
  - ③確認書締結日をもって、本物件の占有を賃貸人たる信託受託者に引き渡すこと。
  - ④信託受託者は、本物件を星インベストメントに貸し渡し、本賃借人は星インベストメントとの間で「運営委託契約書」を締結して平成 23 年 8 月 1 日乃至同年 10 月 31 日までの移行期間中本物件におけるホテル運営を受託し、移行期間満了後速やかに異議なく退去すること。
  - ⑤本賃借人は、本物件に係る未払賃料債務の全額について、移行期間満了日までに分割にて信託受託者宛て支払うこと。

## 2. 「建物賃貸借契約書」及び「運営委託契約書」の締結

## (1) 「建物賃貸借契約書」の概要について

- ①締 結 日：平成 23 年 8 月 1 日
- ②契 約 当 事 者：(賃貸人) 信託受託者、(賃借人) 星インベストメント
- ③契 約 期 間：平成 23 年 8 月 1 日より 3 年 (契約期間満了日の 6 月前までに賃貸人と賃借人が合意したときは 1 年更新される)
- ④賃 料：平成 23 年 8 月 1 日乃至同年 10 月 31 日までの賃料は月額とし、各月の GOP 相当額 (注 2) から 150 千円を差し引いた金額 (消費税等含む。かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円とする。) を翌月 20 日までに支払う。平成 23 年 11 月 1 日以降の賃料その他の契約条件については同年 10 月 31 日までに協議により決定する。
- ⑤敷 金：なし
- ⑥賃 貸 面 積：7,398.19㎡ (但し、転借人が占有している部分を除く。)  
(注2) ここでいうGOPは、本物件におけるホテル運営にかかる営業収入の合計から、売上原価、人件費、営業費(営業手数料、清掃等業務委託費及びリネン費等)、運営に拘わる賃借料(本物件の賃料を除く)、本賃借人に支払う運営委託報酬、その他経費(広告宣伝費、水道光熱費、施設管理費・修繕費、保険料等)を差し引いた金額をいいます。

## (2) 「運営委託契約書」の概要について

- ①締 結 日：平成 23 年 8 月 1 日
- ②契 約 当 事 者：(委託者) 星インベストメント、(受託者) 本賃借人
- ③契 約 期 間：平成 23 年 8 月 1 日より 3 ヶ月 (契約更新なし)
- ④委 託 業 務：本物件におけるホテル等の運営管理業務全般
- ⑤費 用 負 担：本賃借人の受託業務に必要な費用 (従業員人件費、清掃費、水道光熱費等) は星インベストメントが負担する。但し、星インベストメントが負担する費用額には上限が設定されており、かかる上限金額を超える金額については本賃借人が負担する。
- ⑦そ の 他：契約期間中のホテル名称は「スターホテル東京」とすること

以 上

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nhf-reit.co.jp>