

平成 24 年 8 月 28 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都渋谷区恵比寿四丁目 1 番 18 号

恵比寿ネオナート

ジャパン・ホテル・リート投資法人

代表者名 執行役員

伊佐 幸夫

(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 鈴木 博之

問合せ先 管理本部 経理部長 板橋 昇

TEL：03-6422-0530

資産の取得に関するお知らせ

(ホテル京阪ユニバーサル・シティ及びホテルサンルート新橋)

ジャパン・ホテル・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、本日、下記のとおり資産 2 物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ホテルサンルート新橋
取得予定資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル	ホテル
タイプ区分（注 1）	リゾートホテル	ビジネスホテル
グレード区分（注 2）	ミッドプライス	ミッドプライス
賃料の形態	固定賃料	固定賃料及び一部、売上歩合賃料
取得予定価格（注 3）	6,000 百万円	4,800 百万円
売買契約締結日（注 4）	平成 24 年 8 月 28 日	平成 24 年 8 月 28 日
取得予定日	平成 24 年 9 月 19 日	平成 24 年 9 月 19 日
取得先（注 5）	ヒューリック株式会社	ヒューリック株式会社
取得資金（注 6）	借入金、新投資口発行による調達資金及び手元資金	借入金、新投資口発行による調達資金及び手元資金
不動産の担保の有無	有担保	有担保

（注 1） ホテルは、一般にその営業の態様に応じて、ビジネスホテル、シティホテル及びリゾートホテル等に分類されます。

（注 2） 本投資法人は、主に平均客室販売単価等の観点から、ホテルを「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」クラスの 4 種類に分類しています。

（注 3） 取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る売買契約に記載される予定の売買価格に基づき記載しています。取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等などは含まれていません。

（注 4） 取得予定資産を取得予定日に取得するために、取得先との間で停止条件付不動産信託受益権の譲渡に係る契約（以下「本停止条件付譲渡契約」といいます。）を締結しています。本停止条件付譲渡契約の詳細については、後記「7. 本停止条件付譲渡契約について」をご参照下さい。

（注 5） 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。

（注 6） 借入金については、本日付「資金の借入れ（新規）に関するお知らせ」、新投資口発行については、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として、本投資法人（旧商号：日本ホテルファンド投資法人）とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人が合併（以下「本合併」といいます。）して誕生した、本邦唯一のホテル特化型の不動産投資信託（以下「J-REIT」といいます。）です。

本投資法人は、本合併に続く更なる成長戦略を実行に移すため、本合併後のポートフォリオの入替を積極的に推進していきます。具体的には、本邦唯一のホテル特化型のJ-REITとしての地位や優位性を最大限に生かし、ビジネスホテル、シティホテル又はリゾートホテルというホテルのタイプに囚われることなく、日本における観光産業等の成長に伴い、今後増加が期待される国内外のレジャー客の取込みが可能な、競争力を有するホテルの新規取得を推し進めていきます。

取得予定資産は、本投資法人が戦略的投資対象地域と位置付ける東京都心及び大阪市に立地する物件で、これらの物件取得は本投資法人の外部成長戦略に沿ったものであり、いずれもレジャー、ビジネス等の底堅い需要の取込みが可能な競争力を有するホテル用不動産等と考えています。取得予定資産の取得に際しては、市場での取得競争を回避し、売主との相対取引によることで、鑑定評価額を下回る価格での取得を実現する予定です。その結果、取得予定資産からは、既存ポートフォリオの賃貸NOI利回り（6.0%）（注1）を上回る投資利回り（7.3%）を確保する予定です。

（注1）賃貸NOI利回り＝賃貸NOI÷取得（予定）価格

賃貸NOI＝不動産運用収益－不動産運用費用＋減価償却費＋固定資産除却損

なお、取得予定資産の賃貸NOIについては、平成24年7月13日付で株式会社立地評価研究所がホテル京阪ユニバーサル・シティに関して、平成24年7月13日付で大和不動産鑑定株式会社がホテルサンルート新橋に関して各々作成した不動産鑑定評価書において、直接還元法による収益価格の算出の前提とされているNOI（運営純収益）を用いています。

取得予定資産の取得により、資産規模の拡大、ポートフォリオの収益性向上、ポートフォリオの安定性向上及びNAV（注2）引き上げ効果を期待できると考えています。

（注2）NAVとは、保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額に基づいて評価することで総資産を時価に修正した本投資法人の純資産（総資産と総負債の差額）であり、会計上の純資産額とは異なります。

取得予定資産の特色は以下のとおりです。

### ① ホテル京阪ユニバーサル・シティ

対象物件は、大阪市此花区に立地し、東京ディズニーリゾートに続く本邦第2位の集客力を有するレジャー施設であるユニバーサル・スタジオ・ジャパン（以下「USJ」といいます。）に隣接して4件存在するオフィシャルホテルの一つであり、総客室数330室を有しています。本投資法人は、既に東京ディズニーリゾートのパートナーホテルであるオリエンタルホテル東京ベイを保有していることから、対象物件の取得により、東西の主要リゾートエリアに位置するアーバンリゾート型ホテルをポートフォリオに保有することになります。

平成24年7月13日付でデロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー株式会社が作成した対象物件のマーケット及び事業調査報告書によれば、対象物件が隣接するUSJは、年間800万人超のゲストが訪れるレジャー施設であり、平成26年に予定される新アトラクションエリアのオープン後は、一過性ではない集客力の増加が期待できるとされています。また、対象物件は、USJの玄関口であるJRゆめ咲線ユニバーサルシティ駅から徒歩1分とアクセス面に優れる他、商業施設が集積するユニバーサル・シティウォーク大阪内に位置することから、対象物件がメインターゲットとする若年ファミリー層に対する強い訴求力を有していると評価されています。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

② ホテルサンルート新橋

対象物件は、東京都港区新橋に立地する総客室数220室のビジネスホテルであり、都心の主要ターミナル駅であるJR新橋駅から徒歩4分と優れたアクセスを有しています。周辺は、数多くの飲食店が集積する繁華性の高いエリアであり、その利便性と築4.5年という新しさから、収益の高い安定性が期待される物件です。

平成24年7月13日付で株式会社日本ホテルアプレイザルが作成した対象物件のホテルマーケットレポートによれば、新橋エリアは、平成22年10月の新国際線旅客ターミナルの完成以降、国際線乗降客数が急増する羽田空港へのアクセスも容易であることから、従来のビジネス客に加え、レジャー客の取込みが期待できるマーケットと評価されています。

同社は、対象物件を清潔感及びデザイン性の高い客室を備え、周辺マーケットにおいて高い競争力を有すると評価しています。

3. 取得予定資産の内容

後記【別紙1】及び【別紙4】取得予定資産の内容をご参照下さい。

4. 取得先の概要

商号	ヒューリック株式会社（注）
本店所在地	東京都中央区日本橋二丁目5番13号
代表者	代表取締役社長 西浦 三郎
資本金の額	8,207百万円（平成24年7月1日現在）
設立年月日	昭和6年3月27日
純資産の額	107,657百万円（平成24年6月30日現在、合併前ヒューリック株式会社の連結会計）
総資産の額	488,551百万円（平成24年6月30日現在、合併前ヒューリック株式会社の連結会計）
大株主	平成24年7月1日現在（括弧内の数字は持株比率） 東京建物株式会社（9.12%）、明治安田生命保険相互会社（8.89%）、 株式会社損害保険ジャパン（8.88%）、芙蓉総合リース株式会社 （7.68%）、安田不動産株式会社（5.75%）
主な事業の内容	不動産の所有・賃貸・売買並びに仲介業務
本投資法人又は資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。本投資法人・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、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。また、当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）平成24年7月1日付で昭栄株式会社を存続会社とし、ヒューリック株式会社と合併しています。同日付でヒューリック株式会社に商号変更を行っています。

5. 物件取得者等の状況

本件国内不動産は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

## 6. 媒介の概要

### (1) 媒介者の概要

名 称	ヒューリックビルド株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋兜町6番7号
代表者の役職・氏名	取締役社長 北村 昭治
資 本 金	90百万円 (平成24年7月1日現在)
設 立 年 月 日	平成13年4月2日
事 業 内 容	建築工事請負、設計・工事監理、施設の点検管理、測量業務、オフィス家具等、什器・備品販売、引越し、時間貸駐車場事業、ベンダー事業、不動産仲介事業、自販機管理
本投資法人又は資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。 本投資法人・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、特筆すべき資本関係、人的関係はありません。なお、当該会社は、取得予定資産の売主であるヒューリック株式会社の100%出資子会社です。 また、当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

### (2) 仲介手数料等の内訳及び額

媒介者の同意が得られていないため開示していません。

## 7. 本停止条件付譲渡契約について

本投資法人は、取得予定資産の確保を図るために、本日付で本停止条件付譲渡契約を売主との間で締結しました。本停止条件付譲渡契約には、本日付で公表しました本投資法人による新投資口の発行その他の資金調達となされることを本停止条件付譲渡契約の効力発生の停止条件とする特約が付されています。従いまして、本投資法人による新投資口の発行その他の資金調達となされない場合には、本停止条件付譲渡契約は違約金等の支払いなしに失効することとなるため、本投資法人の財務及び配当原資等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

## 8. 決済方法

本投資法人は、借入金6,000百万円、新投資口発行による調達資金及び手元資金により決済代金を支払う予定です。

## 9. 取得予定日の日程

### (1) ホテル京阪ユニバーサル・シティ

譲渡にかかる機関決定日	平成24年8月28日
売買契約締結日	平成24年8月28日
売買代金決済・引渡日	平成24年9月19日(予定)

### (2) ホテルサンルート新橋

譲渡にかかる機関決定日	平成24年8月28日
売買契約締結日	平成24年8月28日
売買代金決済・引渡日	平成24年9月19日(予定)

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

10. 今後の見通し

平成24年12月期（自平成24年4月1日至平成24年12月31日）の運用状況の予想につきましては、本日付「平成24年12月期（第13期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」を参照下さい。

以 上

\*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通省記者会、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.jhrth.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙1】 取得予定資産の内容（ホテル京阪ユニバーサル・シティ）

物件番号	29	物件名称	ホテル京阪ユニバーサル・シティ			
<b>1. 特定資産の概要</b> （注1）						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定年月日	平成24年9月19日					
取得予定価格	6,000百万円					
鑑定評価額	6,840百万円（詳細は、参考資料1をご参照下さい。）					
<b>2. 不動産（若しくは信託不動産）の概要</b> （注2）						
不動産の用途	ホテル					
所有形態	土地	所有権（共有）及び借地権（準共有）				
	建物	区分所有権（注3）				
土地	地番	大阪市此花区島屋六丁目429番外				
	住居表示	大阪市此花区島屋六丁目2番78号				
	地積	3,350.14㎡（注4）				
	用途地域等	商業地域、準防火地域				
	指定建蔽率	80%				
	指定容積率	600%				
建物	構造/階数	S・SRC造/21階建				
	建物用途	ホテル				
	建築時期	平成13年6月				
	延床面積	17,252.71㎡（注5）				
	設計者	株式会社日建設計・前田建設工業株式会社				
	施工者	前田建設工業株式会社				
建築確認機関	財団法人 日本建築センター					
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 受益者：ヒューリック株式会社					
<b>3. 交通</b> （注6）						
JRゆめ咲線「ユニバーサルシティ」駅徒歩1分						
<b>4. 賃貸借の状況</b> （注7）						
テナント総数	1					
賃貸可能面積	16,212.40㎡					
賃貸面積	16,212.40㎡					
契約賃料（年間）	固定賃料	非開示（注8）				
	変動賃料	-				
敷金・保証金	非開示（注8）					
最近5年間の稼働率の推移（面積ベース）	平成20年1月～平成20年12月	平成21年1月～平成21年12月	平成22年1月～平成22年12月	平成23年1月～平成23年12月	平成24年1月～平成24年7月	
	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>5. ホテル運営の関係会社</b> （注9）						
ホテル賃借人	株式会社ホテル京阪					
建物等管理業務受託者	株式会社ベスト・プロパティ					
<b>6. ホテルのホームページアドレス</b> （注10）						
<a href="http://www.hotelkeihan.com/universal/index2.php">http://www.hotelkeihan.com/universal/index2.php</a>						
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>						
調査会社	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション					
調査時点	平成24年7月12日					
修繕費	緊急	0千円				
	1年以内	0千円				
	今後12年の合計	348,311千円				
地震PML値（注11）	8.7%					
<b>8. 特記事項</b> （注12）						
<p>本土地及び本建物の譲渡に際しては、事業主間の協定に基づく他の事業主の承諾の取得、事業主と大阪市との間の基本協定に基づく大阪市との協議のうえの承認の取得、事業主と大阪市との借地契約に基づく賃貸人である大阪市の事前の書面による承諾の取得、及び、附属規程に基づく管理者への事前の書面による届出が必要です。</p> <p>また、本物件に係る信託の受益権の第三者への譲渡に際しては、大阪市から事前の書面による承諾の取得、及び、他の事業主のうちの特定の事業主から事前の書面による承諾の取得等が必要です。</p> <p>なお、本投資法人は、借地権の準共有者として、借地権設定契約に基づく債務履行に関して、その準共有持分割合に応じた連帯債務を負っており、特に、借地契約期間満了時に、その持分比率に従って借地を更地としての時価で購入する義務を負っています。</p>						

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
- ・「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
  - ・「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
- ・「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
  - ・「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「建物の所有形態」欄の記載について
- ・ホテル京阪ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟（本建物及びホテル近鉄ユニバーサル・シティ）、業務施設（ユニバーサル・シティ和幸ビル）、商業施設及び冷却施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物（延床面積：94,077.67㎡）とする区分所有建物であり、共用部分の共有持分割合及び議決権割合は、72,946分の16,159（約22.15%）です。
- (注4) 「地積」欄の記載について
- ・ホテル京阪ユニバーサル・シティの土地は、所有地（共有）と大阪市からの借地（準共有）で構成されており、地積については、所有地（8,785.43㎡）のうち本投資法人の共有持分割合（499,870分の95,290、約19.06%）に相当する面積（1,674.76㎡）と、大阪市からの借地（8,788.67㎡）のうち借地権の準共有持分割合（499,870分の95,290、約19.06%）に相当する面積（1,675.38㎡）を合計した面積を記載しています。
- (注5) 「延床面積」欄の記載について
- ・延床面積はホテル京阪新築工事竣工図に基づく延床面積を記載しています。
- (注6) 「交通」欄の記載について
- ・ホテル賃借人が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注7) 「賃貸借の状況」欄の記載について
- ・「テナント総数」欄には、本投資法人が賃貸借契約した直接の相手先となるテナントのみのテナント数を記載しています。
- (注8) 賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。
- (注9) 「ホテル運営の関係会社」欄の記載について
- ・「ホテル賃借人」欄には、本投資法人が賃貸する予定先を記載しています。また「建物等管理業務受託者」欄には、本投資法人が業務の委託を予定している先を記載しています。
- (注10) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
- ・ホテル賃借人が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注11) PMLについて
- ・PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。
- (注12) 「特記事項」欄の記載について
- ・原則として（1）当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、（2）区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、（3）当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しています。
- (注13) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙2】地域特性及びマーケット概況（ホテル京阪ユニバーサル・シティ）

地域の特性

US J及びJRゆめ咲線ユニバーサルシティ駅の周辺に、4つのオフィシャルホテル（取得予定資産、ホテル京阪ユニバーサル・タワー、ホテル近鉄ユニバーサル・シティ、ホテルユニバーサルポート）、飲食店舗等の大型商業施設「ユニバーサル・シティウォーク大阪」が一体となって存在し、広域商圈を有する一大アーバンリゾートを形成しています。

マーケット概況

US JのオフィシャルホテルはUS Jの入場者数に影響を受けます。平成24年7月6日付の日本経済新聞によると、平成24年4月～6月のUS Jの入場者数は前年同月比で約25%増、同7月～9月の首都圏発US J行きのツアーも20～30%増が見込まれており、US Jレジャー需要の見通しは好調に推移しています。また、平成26年には開業以来最大となる約450億円を投入し、ハリー・ポッターをテーマにした「ザ・ウィザーディング・ワールド・オブ・ハリー・ポッター」のオープンが予定されており、これにより年間入場者数が1,000万人を超えることが期待されています。

取得予定資産周辺の地図



(注) 上記の「地域の特性」欄及び「マーケット概況」欄の記載は、株式会社立地評価研究所発行の鑑定評価書及びデロイトトーマツファイナンシャルアドバイザー株式会社発行のマーケット及び事業調査報告書より抜粋又は要約して記載しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙3】取得予定資産の外観及び内装写真（ホテル京阪ユニバーサル・シティ）

建物外観



キャラクターファミリーツインルーム (27 m<sup>2</sup>)



ファミリーツインルーム (27 m<sup>2</sup>)



トリプルルーム (35 m<sup>2</sup>)



コネクトルーム (54 m<sup>2</sup>)



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

**【別紙4】 取得予定資産の内容（ホテルサンルート新橋）**

物件番号	30	物件名称	ホテルサンルート新橋			
<b>1. 特定資産の概要</b> （注1）						
特定資産の種類	不動産信託受益権					
取得予定年月日	平成24年9月19日					
取得予定価格	4,800百万円					
鑑定評価額	5,640百万円（詳細は、参考資料1をご参照下さい。）					
<b>2. 不動産（若しくは信託不動産）の概要</b> （注2）						
不動産の用途	ホテル					
所有形態	土地	所有権				
	建物	所有権				
土地	地番	東京都港区新橋四丁目34番1外				
	住居表示	東京都港区新橋四丁目10番2号				
	地積	761.01㎡				
	用途地域等	商業地域、防火地域				
	指定建蔽率	80%				
	指定容積率	700%				
建物	構造/階数	S・SRC造/16階建				
	建物用途	ビジネスホテル・店舗				
	建築時期	平成20年3月				
	延床面積	5,476.39㎡				
	設計者	鹿島建設株式会社一級建築士事務所				
	施工者	鹿島建設株式会社				
	建築確認機関	財団法人 日本建築センター				
現所有者	受託者：三井住友信託銀行株式会社 受益者：ヒューリック株式会社					
<b>3. 交通</b> （注3）						
JR山手線・京浜東北線「新橋」駅鳥森口より徒歩4分						
<b>4. 賃貸借の状況</b> （注4）						
テナント総数	4					
賃貸可能面積	4,687.69㎡					
賃貸面積	4,687.69㎡					
契約賃料（年間）	固定賃料	287,815千円				
	変動賃料	株式会社サンルートについては上記固定賃料とは別に、売上歩合賃料が発生します。				
敷金・保証金	65,548千円					
最近5年間の稼働率の推移（面積ベース）	平成20年4月～平成20年12月	平成21年1月～平成21年12月	平成22年1月～平成22年12月	平成23年1月～平成23年12月	平成24年1月～平成24年7月	
	100%	100%	100%	100%	100%	
<b>5. ホテル運営の関係会社</b> （注5）						
ホテル賃借人	株式会社サンルート					
建物等管理業務受託者	株式会社ザイマックスキューブ					
<b>6. ホテルのホームページアドレス</b> （注6）						
<a href="http://www.sunroutehotel.jp/shinbashi/">http://www.sunroutehotel.jp/shinbashi/</a>						
<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>						
調査会社	株式会社プロパティ・リスク・ソリューション					
調査時点	平成24年7月10日					
修繕費	緊急	0千円				
	1年以内	0千円				
	今後12年の合計	64,840千円				
地震PML値（注7）	6.8%					
<b>8. 特記事項</b> （注8）						
取得予定資産の西側道路は、都市計画道路（新橋駅付近街路第2号線）に指定されており、取得予定資産の土地の西側一部が都市計画道路予定地となっています。将来、都市計画道路事業が事業決定され、かかる予定地が買収された場合、本件建物の予定地に存する部分を撤去する必要が生じ、取得予定資産の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。						

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 「特定資産の概要」欄の記載について
- ・「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
  - ・「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
- (注2) 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
- ・「地積・延床面積」、「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
  - ・「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。
- (注3) 「交通」欄の記載について
- ・ホテル賃借人が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。
- (注4) 「賃貸借の状況」欄の記載について
- ・「テナント総数」欄には、本投資法人が賃貸借契約した直接の相手先となるテナントのみのテナント数を記載しています。
- (注5) 「ホテル運営の関係会社」欄の記載について
- ・「ホテル賃借人」欄には、本投資法人が賃貸する予定先を記載しています。また「建物等管理業務受託者」欄には、本投資法人が業務の委託を予定している先を記載しています。
- (注6) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
- ・ホテル賃借人が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。
- (注7) PMLについて
- ・PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に起こる可能性のある大小の地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行ったうえで算出しています。
- (注8) 「特記事項」欄の記載について
- ・原則として(1)当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、(3)当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しています。
- (注9) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙5】地域特性及びマーケット概況（ホテルサンルート新橋）

地域の特性

取得予定資産はJR、地下鉄等のターミナル駅「新橋」駅から徒歩4分のところに位置します。取得予定資産が存する新橋エリアは新橋駅を中心に大規模な商業地域が形成されており、特にJR「新橋」駅より西側では都内有数の歓楽街が、東側では「汐留」駅を起点に複合型商業施設（カレッタ汐留）、一部上場企業の本社ビル、ハイグレードホテル等が集積する「汐留シオサイト」と呼ばれる一大商業地域が形成されています。

対象エリアの北東側にはブランドショップの旗艦店、百貨店等が集積する「銀座」エリア、西側から南西側にかけては金融機関の本社ビル等が建ち並ぶ「内幸町・日比谷」エリア、官公庁が集積する「霞が関」エリア、主要ビジネス街である「虎の門」エリアに隣接しています。

なお、対象エリアの南方では第一京浜と外堀通りを結ぶ都市計画道路（通称マッカーサー道路）が整備中であり、将来における当該道路の供用開始とともに新橋エリアの更なる発展が期待されています。

マーケット概況

新橋エリアは交通利便性等に優れ新橋駅を中心とする近隣エリアから、公共交通機関を使用した路線沿線需要まで幅広く享受しうるマーケットです。

日本政府観光局（JNTO）集計による「都市・観光地別訪問率」によると、新橋エリアに隣接する「銀座・有楽町・日比谷」は、訪日外国人客の訪問率が高いエリア（新宿に次いで2位）であり、訪日外国人客全体の増加に伴い、新橋エリアへの外国人宿泊需要の増加が期待されています。

また、新橋エリアは、山手線内でも各種アクセス性に優れる環境にありながら、他の主要駅と比較するとホテル供給数が少ないエリアです。

取得予定資産周辺の地図



(注) 上記の「地域特性」欄及び「マーケット概況」欄の記載は、大和不動産鑑定株式会社発行の鑑定評価書及び株式会社日本ホテルアブレイザル発行のホテルマーケットレポートより抜粋又は要約して記載しています。

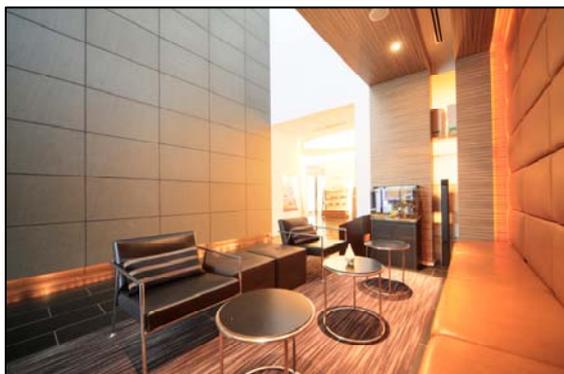
<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙6】取得予定資産の外観及び内装写真（ホテルサンルート新橋）

建物外観



ロビー



フロント



シングルルーム (13 m<sup>2</sup>)



セミダブルルーム (14 m<sup>2</sup>)



<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(参考資料1) 鑑定評価書の概要

ホテル京阪ユニバーサル・シティ

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所
価格時点	平成24年6月28日
鑑定評価額	6,840,000千円
収益価格	6,840,000千円
直接還元法による収益価格	7,100,000千円
総収益	563,574千円
賃貸収入	528,374千円
固定賃料	528,374千円
変動賃料	0千円
その他収入	35,200千円
総費用	75,036千円
純収益 (NOI)	488,538千円
純収益 (NCF)	468,859千円
還元利回り	6.6%
DCF法による収益還元価格	6,840,000千円
割引率	6.4%
ターミナルキャップレート	6.7%
積算価格	3,670,000千円
土地価格	1,295,000千円
建物価格	2,376,015千円

ホテルサンルート新橋

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価機関	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	平成24年6月28日
鑑定評価額	5,640,000千円
収益価格	5,640,000千円
直接還元法による収益価格	5,780,000千円
総収益	358,448千円
賃貸収入	327,975千円
固定賃料	287,815千円
変動賃料	40,160千円
その他収入	30,473千円
総費用	62,878千円
純収益 (NOI)	295,569千円
純収益 (NCF)	294,678千円
還元利回り	5.1%
DCF法による収益還元価格	5,580,000千円
割引率	4.7%
ターミナルキャップレート	5.3%
積算価格	4,400,000千円
土地価格	3,415,590千円
建物価格	981,750千円

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(参考資料2) 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	業態	グレード	総客室数 (注1)	地域 (注2)	建築時期	取得(予定) 価格(注3) (百万円)	投資比率 (注4)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	シティ	アッパーミドル	319室	関西	平成7年7月	10,900	8.3%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	シティ	ミッドプライス	503室	関東 (東京を除く)	平成7年5月	19,900	15.1%
3	なんばオリエンタルホテル	ビジネス	ミッドプライス	257室	関西	平成8年3月	15,000	11.4%
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396室	沖縄	平成6年4月	18,900	14.3%
5	オリエンタルホテル広島	シティ	アッパーミドル	227室	その他	平成5年9月 平成18年9月増築	4,100	3.1%
6	イビス東京新宿	ビジネス	ミッドプライス	206室	東京	昭和55年9月	7,243	5.5%
7	ホテルリソル札幌 南二条	ビジネス	エコノミー	116室	その他	平成4年8月	850	0.6%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280室	沖縄	平成16年3月 平成17年6月増築 平成18年5月増築	7,610	5.8%
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158室	関東 (東京を除く)	平成18年10月	4,070	3.1%
10	ドゥーミーイン熊本	ビジネス	ミッドプライス	294室	その他	平成20年1月	2,334	1.8%
11	ドゥーミーインなんば	ビジネス	エコノミー	105室	関西	平成11年2月	1,270	1.0%
12	ドゥーミーイン水道橋	ビジネス	エコノミー	99室	東京	昭和61年8月 平成元年9月増築	1,120	0.9%
13	ドゥーミーイン浅草	ビジネス	エコノミー	77室	東京	平成9年3月	999	0.8%
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ビジネス	ミッドプライス	247室	その他	平成7年3月	2,130	1.6%
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ビジネス	ミッドプライス	204室	関西	平成12年3月	2,050	1.6%
16	R&Bホテル上野広小路	ビジネス	エコノミー	187室	東京	平成14年4月	1,720	1.3%
17	R&Bホテル東日本橋	ビジネス	エコノミー	203室	東京	平成10年3月	1,534	1.2%
18	コンフォートホテル東京東日本橋	ビジネス	エコノミー	259室	東京	平成20年1月	3,746	2.8%
19	コンフォートホテル新山口	ビジネス	エコノミー	139室	その他	平成19年8月	866	0.7%
20	パールホテル茅場町	ビジネス	エコノミー	268室	東京	昭和56年1月	3,121	2.4%
21	ダイワロイネットホテル秋田	ビジネス	エコノミー	221室	その他	平成18年6月	1,760	1.3%
22	鴨川イン日本橋	ビジネス	エコノミー	164室	東京	平成9年3月	2,108	1.6%
23	ホテルサンルート新潟	ビジネス	ミッドプライス	231室	その他	平成4年8月	2,105	1.6%
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	ビジネス	エコノミー	257室	その他	平成13年9月	1,652	1.3%
25	ビスタホテル蒲田	ビジネス	エコノミー	106室	東京	平成4年1月	1,512	1.1%
26	チサンイン蒲田	ビジネス	エコノミー	70室	東京	平成15年4月	823	0.6%
27	ホテルビスタ橋本	ビジネス	エコノミー	99室	関東 (東京を除く)	昭和61年12月	1,510	1.1%
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330室	関西	平成13年6月	6,000	4.6%
30	ホテルサンルート新橋	ビジネス	ミッドプライス	220室	東京	平成20年3月	4,800	3.6%
	合計	-	-	6,242室	-	-	131,733	100.0%

(注1) それぞれ本日現在における販売可能客室数(長期自社使用は除きます。)を記載しています。

(注2) 「関西」とは、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。「関東(東京を除く)」とは、神

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県をいいます。また、「東京」とは東京都、「沖縄」は沖縄県をいいます。

- (注3) 日本ホテルファンド投資法人保有物件及び取得予定資産については、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を含みません。）を、ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人保有物件については本合併時の評価替えによる受入価格をそれぞれ記載しています。なお、付随費用（公租公課及び売買仲介手数料等）を含みません。
- (注4) 取得（予定）価格の合計に対する各資産の取得価格又は取得予定価格の比率を記載しており、小数点第二位以下を四捨五入して表示しています。
- (注5) 売却予定資産である物件番号28「ミレニアホテル松山」の物件番号は欠番となります。なお、詳細につきましては、本日付「資産の譲渡に関するお知らせ（ミレニアホテル松山）」をご参照下さい。

<ご注意>この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。