

平成 27 年 3 月 25 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 古川 尚志
 問合せ先 管理本部 IR部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

資産の取得に関するお知らせ
(メルキュールホテル横須賀)

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。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産（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	タイプ区分	賃料形態	取得予定価格 (注 2)	取得予定日 (注 2)	不動産 担保の 有無
メルキュールホテル横須賀	フルサービス ホテル	変動賃料	1,650,000 千円	平成 27 年 4 月 2 日	無担保

(注 1) 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、消費税等は含まれておりません。

(注 2) 取得先については、後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

2. 取得の理由

本投資法人は、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を追求し、ホテル・アセットへの魅力的な投資機会の提供を目指しています。取得予定資産は、以下の理由からその方向性に合致していると考え、本件取得を決定しました。

- ① 安定的な需要が期待できるマーケットに立地し、ハード・ソフト面においてエリアNo.1と本投資法人が考えるホテルであり、安定したホテル収益が期待できること。
- ② 取得予定資産は、日本国内で11軒のホテルを運営するAccor Hotels（以下「アコー」といいます。）に賃貸予定です。取得予定資産取得後、本投資法人におけるアコーが運営するホテル数は6物件に増加することで、アコー物件による更なる内部成長の拡大が期待できること。

3. 取得予定資産の特色

(1) 取得予定資産の特色

① ロケーションの優位性

取得予定資産は、横須賀市のランドマーク的な複合施設「ベイスクエアよこすか一番館」内にある高層ホテル（注）であり、京浜急行「汐入駅」から徒歩約1分、JR「横須賀駅」より徒歩約7分の好立地に所在します。また、米海軍横須賀基地及び海上自衛隊横須賀基地から徒歩圏内にあり、当該施設関係者には非常に利便性の高い立地に位置します。そして、基地の街独特の雰囲気でも人気の高い「ドブ板通り」にも徒歩1分に位置していることに加え、三浦半島、鎌倉・湘南観光へのアクセス性も高いホテルです。

② ハード面の優位性

取得予定資産は、客室面積の広さ、眺望の良さ、築年数の観点で、競合ホテルと比較し、優位性を誇るフルサービス型のホテルです。世界最大級のロコミサイトであるトリップアドバイザーのランキングでは、エリアNo. 1の顧客評価（平成27年3月20日時点）を受けております。また、総客室数160室の客室は全て縦長の大きな窓が特徴であり、メンテナンスの行き届いた白を基調とした内装は、非常に明るく清潔な印象を与えています。

③ ソフト面の優位性

取得予定資産は、平成21年に「メルキュールホテル横須賀」としてリブランドオープンした、外資系ブランドを有するホテルで、高い運営力を有するものと考えております。また、日本における「メルキュール」ブランドのホテル数は順調に増加しているため、取得予定資産の認知度が今後高まることが予想されます。

（注）メルキュールホテル横須賀は、「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建物とする区分所有建物です。

(2) マーケットの概況

KPMG作成のマーケットレポートによれば、本物件が位置する横須賀市は、2007年以降、概ね年間30万人強の宿泊客総数で安定的に推移しております。宿泊需要の安定的な推移の要因は、横須賀市におけるホテル最大顧客である軍関係者の宿泊需要に加え、地元企業等のビジネス需要、レジャー需要の取り込みによるものと考えております。また、横須賀市の観光戦略として、2014年11月に「横須賀市観光立市推進条例」を可決し、2015年4月から新部署「観光担当課」を新設し、観光資源の利活用により活性化を図っており、今後の観光需要の高まりが期待されます。

一方、供給の面では、本物件が位置する横須賀市における2004年度以降のホテル及び旅館の施設数は、旅館が大きく減少傾向にある中で、ホテルは30施設弱で概ね横ばいで推移し、需給の安定したマーケットと考えられます。

4. 取得予定資産内容

物件番号	42	物件名称	メルキュールホテル横須賀		
1. 特定資産の概要 (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	平成27年4月2日				
取得予定価格	1,650,000千円				
鑑定評価額	1,680,000千円 (詳細は、後記「12. 鑑定評価書の概要」をご参照下さい。)				
2. 不動産(若しくは信託不動産)の概要 (注2)					
不動産の用途	ホテル/フルサービスホテル				
所有形態	土地	敷地権(共有)			
	建物	区分所有権(注3)			
土地	地番	神奈川県横須賀市本町3丁目27番			
	住居表示	神奈川県横須賀市本町3-27			
	地積	1,887.86㎡(注4)			
	用途地域等	商業地域、防火地域、高度利用地区、第三種高度地区			
	指定建蔽率	90%			
	指定容積率	600%			
建物	構造/階数	SRC造 一部S造/地下3階地上21階建			
	建物用途	劇場、ホテル、店舗、共同住宅、事務所、駐車場			
	建築時期	平成5年11月			
	延床面積	16,881.82㎡(注5)			
	設計者	丹下健三・都市・建築設計研究所			
	施工者	鴻池・飛島・五洋・真柄建設工事共同企業体			
	建築確認機関	横須賀市			
現所有者	受託者：三井住友信託銀行株式会社(信託期間満了日：平成37年4月30日) 受益者：三井不動産株式会社				
3. 交通 (注6)					
京浜急行鉄道「汐入駅」徒歩約1分、JR横須賀線「横須賀駅」徒歩約7分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	1				
賃貸可能面積	16,881.82㎡				
賃貸面積	16,881.82㎡				
契約賃料(年間)	固定賃料	—			
	変動賃料	GOP連動の賃料が発生します。			
敷金・保証金	非開示(注7)				
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	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12月	平成25年1月 ～平成25年12月	平成26年1月 ～平成26年12月
	100%	100%	100%	100%	100%
5. ホテル運営の関係会社 (注8)					
ホテル賃借人	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社				
建物等管理業務受託者	日本管財株式会社				
6. ホテルのホームページアドレス (注9)					
http://mercureyokosuka.jp/					
7. 建物状況調査報告書の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
調査時点	平成27年1月28日				
修繕費	緊急	0千円			
	1年以内	0千円			
	今後12年の合計	344,242千円			
地震PML値(注10)	7.1%				
8. 特記事項 (注11)					
本建物の区分所有者は、その専有部分を譲渡又は賃貸するときは、事前の書面による管理組合の管理者への届出及び承諾の取得が必要です。					

(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信託受益権及び不動産信託受益権と一体として取得するホテル用動産(以下、総称して不動産等資産といいます。)の種別を記載しています。
- ・ 「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

- ・ メルキュールホテル横須賀の建物は、ホテル、劇場、店舗、共同住宅、事務所、及び駐車場等から構成される「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建物(延床面積:67,019.04㎡)とする区分所有建物であり、議決権割合は1,000分の272(27.2%)です。

(注4)「地積」欄の記載について

- ・ メルキュールホテル横須賀の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、地積については、対象土地の全体面積(10,408.79㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(1,000,000分の181,372、約18.13%)に相当する面積(1,887.86㎡)を記載しています。

(注5)「延床面積」欄の記載について

- ・ 延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分の面積を記載しています。

(注6)「交通」欄の記載について

- ・ 現運営受託者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)「敷金・保証金」欄の記載について

- ・ ホテル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8)「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、受託者が賃貸する予定先を記載しています。「建物等管理業務受託者」欄には、受託者が業務を委託する予定先を記載しています。

(注9)「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10) 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年間に一度起こる可能性のある大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。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版(Phase 2)のPMLを記載しています。

(注11)「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12) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

5. 取得先の概要

商号	三井不動産株式会社
本店所在地	東京都中央区日本橋室町二丁目1番1号
代表者	代表取締役 菰田 正信
資本金	174,296 百万円
設立年月日	昭和 16 年 7 月 15 日
純資産	1,325,420 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日時点)
総資産	4,548,822 百万円 (平成 26 年 3 月 31 日時点)
大株主及び持株比率	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) 8.22% 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) 5.73% (平成 26 年 3 月 31 日時点)
主な事業の内容	不動産の取得、所有、処分、賃借、分譲及び管理
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人は、平成 26 年 9 月 30 日付にて当該会社より資産の取得 (メルキュールホテル札幌 (注)) を行っております。その他、本投資法人及び資産運用会社並びに当該会社との間には、記載すべき資本関係及び人的関係はありません。 また、本投資法人及び資産運用会社の関係者並びに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、人的関係及び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、本投資法人及び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、本投資法人及び資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(注) 上記取引の詳細等につきましては、平成 26 年 8 月 20 日付「資産の取得に関するお知らせ (メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇)」をご参照下さい。

6. 物件取得者等の状況

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。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 利害関係人との取引

該当ありません。

9. 決済方法

本投資法人は、手元資金等により決済代金を支払う予定です。

10. 取得予定日の日程

メルキュールホテル横須賀

取得にかかる機関決定日	平成 27 年 3 月 25 日
売買契約締結日	平成 27 年 3 月 25 日
売買代金決済・引渡日	平成 27 年 4 月 2 日 (予定)

11. 今後の見通し

平成 27 年 12 月期 (自 平成 27 年 1 月 1 日 至 平成 27 年 12 月 31 日) の運用状況の予想につきましては、取得予定資産の影響は軽微であり、変更はありません。

12. 鑑定評価書の概要

メルキュールホテル横須賀

物 件 名 称	メルキュールホテル横須賀
鑑 定 評 価 額	1,680,000,000 円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価 格 時 点	平成 27 年 2 月 28 日

項 目	内 容	概 要 等
収益価格	1,680,000 千円	
直接還元法による価格	1,620,000 千円	
運営収益	242,202 千円	
貸室賃料収入	208,498 千円	ホテルの過年度収支を分析し、対象不動産の中長期的競争力を勘案の上、標準化した想定賃料収入を査定
水道光熱費収入	33,704 千円	実績額を参考に査定し計上
空室等損失等	0 円	
運営費用	120,543 千円	
維持管理費	14,809 千円	実績額に基づき計上
水道光熱費	39,832 千円	過年度実績に基づき査定し、空室率を考慮して計上
修繕費	8,302 千円	エンジニアリング・レポートの12年間平均修繕費に基づき計上
P M フィー	2,760 千円	見積りに基づき計上
テナント募集費用等	0 円	
公租公課	36,440 千円	実績額に基づき査定した税額を計上
損害保険料	2,484 千円	見積書等に基づき計上
その他費用	15,912 千円	修繕積立金 実績額に基づき計上
運営純収益	121,659 千円	
一時金の運用益	0 円	
資本的支出等	42,431 千円	エンジニアリング・レポートの12年間平均修繕費に基づき、FF&E 一式に係る更新費用等のその他の経費を考慮して計上
純収益	79,228 千円	
還元利回り	4.9%	類似用途の利回り等を考慮し査定
DCF法による価格	1,700,000 千円	
割引率	4.8%	類似の不動産の取引事例等を考慮し査定
最終還元利回り	5.1%	類似の取引事例に係る取引利回り等を考慮し査定
積算価格	3,380,000 千円	
土地比率	41.0%	
建物比率	59.0%	動産を含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、収益価格を重視し、積算価格を参考として、鑑定評価額を決定
----------------------------	---

以 上

* 本資料の配布先：兜倶楽部、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.jhrth.co.jp/>

【別紙1】取得予定資産周辺の地図

メルキュールホテル横須賀

取得予定資産周辺の地図



【別紙2】取得予定資産の外観及び内装写真

メルキュールホテル横須賀

建物外観



ロビー



プリヴィレッジキング



ビストロ・ブルゴーニュ
(レストラン)



(参考資料) 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2)	地域 (注3)	建築時期	取得(予定) 価格(注4) (百万円)	投資比率 (注5)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319室	関西	平成7年7月	10,900	5.5%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	503室	関東 (東京を除く)	平成7年5月	19,900	10.0%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッド サービス	ミッドプライス	257室	関西	平成8年3月	15,000	7.6%
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	9.5%
5	オリエンタルホテル広島	フルサービス	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	2.1%
6	イビス東京新宿	リミテッド サービス	ミッドプライス	206室	東京	昭和55年9月	7,243	3.7%
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	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	3.8%
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	2.1%
10	ドーミーイン熊本	リミテッド サービス	ミッドプライス	294室	その他	平成20年1月	2,334	1.2%
12	ドーミーイン水道橋	リミテッド サービス	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	0.6%
13	ドーミーインEXPRESS浅草	リミテッド サービス	エコノミー	77室	東京	平成9年3月	999	0.5%
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッド サービス	ミッドプライス	247室	その他	平成7年3月	2,130	1.1%
15	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッド サービス	ミッドプライス	204室	関西	平成12年3月	2,050	1.0%
16	R&Bホテル上野広小路	リミテッド サービス	エコノミー	187室	東京	平成14年4月	1,720	0.9%
17	R&Bホテル東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	202室	東京	平成10年3月	1,534	0.8%
18	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	259室	東京	平成20年1月	3,746	1.9%
19	コンフォートホテル新山口	リミテッド サービス	エコノミー	139室	その他	平成19年8月	866	0.4%
21	ダイワロイネットホテル秋田	リミテッド サービス	エコノミー	221室	その他	平成18年6月	1,760	0.9%
22	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッド サービス	エコノミー	164室	東京	平成9年3月	2,108	1.1%
23	ホテルサンルート新潟	リミテッド サービス	ミッドプライス	231室	その他	平成4年8月	2,105	1.1%
24	東横イン博多駅前本館・シングル館	リミテッド サービス	エコノミー	257室	その他	平成13年9月	1,652	0.8%
25	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッド サービス	エコノミー	106室	東京	平成4年1月	1,512	0.8%
26	チサンイン蒲田	リミテッド サービス	エコノミー	70室	東京	平成15年4月	823	0.4%
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	3.0%
30	ホテルサンルート新橋	リミテッド サービス	ミッドプライス	220室	東京	平成20年3月	4,800	2.4%
31	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	818室	関東 (東京を除く)	昭和63年6月	26,050	13.1%
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッド サービス	ミッドプライス	215室	関西	平成21年3月	6,600	3.3%
33	イビス スタイルズ 札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	278室	北海道	平成22年7月	6,797	3.4%
34	メルキュールホテル札幌	リミテッド サービス	ミッドプライス	285室	北海道	平成21年4月	6,000	3.0%
35	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッド サービス	ミッドプライス	260室	沖縄	平成21年8月	3,000	1.5%
36	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッド サービス	ミッドプライス	122室	東京	平成14年11月	6,250	3.2%
37	ザ・ビー 池袋	リミテッド サービス	ミッドプライス	175室	東京	昭和57年6月	6,520	3.3%
38	ザ・ビー お茶の水	リミテッド サービス	ミッドプライス	72室	東京	平成11年8月	2,320	1.2%
39	ザ・ビー 八王子	リミテッド サービス	ミッドプライス	196室	東京	昭和61年8月	2,610	1.3%
40	ザ・ビー 博多	リミテッド サービス	ミッドプライス	175室	その他	平成9年9月	2,300	1.2%
41	ホテルフランク	フルサービス	ミッドプライス	222室	関東 (東京を除く)	平成3年8月	3,105	1.6%
42	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160室	関東 (東京を除く)	平成5年11月	1,650	0.8%
	合計	-	-	8,631室	-	-	198,184	100.0%

(注1) 平成27年3月31日取得予定のホテルフランクを含めて記載しています。

(注2) 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3) 「東京」は東京都、「関東(東京を除く)」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県、「関

西」は、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「沖縄」は沖縄県をいいます。

(注4) 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。）を記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産については取得予定価格を記載しています。

(注5) 取得（予定）価格の合計に対する各資産の取得価格の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注6) 譲渡済み資産の物件番号7、11、20、27及び28は欠番となります。