

平成 23 年 10 月 14 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 (その 2)

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、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。) をテナントである星インベストメント合同会社 (以下「現テナント」といいます。) に賃貸していますが、下記 1 のとおり、この度現テナントとエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社との間でホテルの運営委託に係る合意書を締結することを決定いたしました。

また、本物件の店舗部分に関し、下記 2 及び 3 のとおり、賃貸借契約等を締結し、これに伴って現テナントの賃借部分を一部減床することに合意したことを併せてお知らせいたします。

なお、本物件の旧賃借人からの未収賃料の回収については、旧賃借人との平成 23 年 8 月 1 日付合意のとおり進捗しております。

記

1. 合意書の概要について

本物件のホテル運営について締結した合意書の概要は次のとおりです。

運営委託開始日	平成 23 年 11 月 1 日 (予定)
契約当事者	現テナント エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社 (注 1) (以下「新オペレーター」といいます。) 本投資法人
合意書の概要	現テナントは新オペレーターに (1) の業務を委託する。 (1) 委託業務: 本物件の店舗部分を除く部分におけるホテル「名称: イビス新宿東京 (予定)」の運営管理業務全般 (2) 委託期間: 運営委託開始日から 2012 年 4 月末日まで 条件の詳細については、合意書記載の条件を骨子とし、別途協議のうえ運営委託契約を締結する。

(注 1) 新オペレーターについて

新オペレーターは Accor Asia Pacific Ltd. の 100% 出資子会社であり、フランスを本拠とし、世界中 90 か国に 4,200 以上ものホテルを展開している世界最大級のホテル・チェーンであるアコーグループに属します。新オペレーターから提供を受けた情報によれば、同グループ全体の従業員数は約 145,000 人、ホテル数は 4,229 (507,306 室)、売上高 (2010 年) は 7,000 億円以上とのことです。同グループが展開するホテルブランドは 16 あり、このうち主なものは、ソフィテル、ノボテル、メルキュール、イビス、フォーミュラワン等があります。

アコーグループは、日本においては、次の9ホテル(1,626室)を運営しています。

- ・メルキュール(名古屋・銀座・札幌・横須賀・成田)
- ・ノホテル(甲子園・札幌)
- ・フォーミュラワン(伊勢崎・沼津)

新オペレーターは、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・アドバイザーズ株式会社(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は該当しません。

2. 店舗部分の賃貸借について

以下の各書面を締結しています。

① 1階の一部及び地下1階に係る入居を前提とする合意文書(「出店条件確認書」)

賃貸借開始日	平成24年1月15日
賃借人	非開示(注2)
賃貸面積	640.43㎡(1階部分262.43㎡、地下1階部分378.00㎡)
書面の内容	非開示(注2)

(注2) 賃借人名及び書面の内容等については、当該賃借人候補者から開示についての同意が得られていないため、記載していません。

② 1階の一部及び2階の一部に係る定期貸室賃貸借契約書

賃貸借開始日	平成23年11月8日
賃借人	ユナイテッド&コレクティブ株式会社
契約期間	非開示(注3)
賃料収入等(月額)	非開示(注3)
敷金・保証金	非開示(注3)
賃貸面積	315.15㎡(1階部分149.95㎡、2階部分165.20㎡)
その他	屋号「てけてけ 新宿総本店」

(注3) 契約内容については、当該賃借人から開示についての同意が得られていないため、記載していません。

③ 1階の一部に係る定期貸室賃貸借契約書

賃貸借開始日	平成23年10月1日
賃借人	非開示(注4)
契約期間	平成23年10月1日から平成33年9月30日まで(10年間)
賃料収入等(月額)	非開示(注4)
敷金・保証金	非開示(注4)
賃貸面積	57.00㎡
その他	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借

(注4) 賃借人名等については、当該賃借人から開示についての同意が得られていないため、記載していません。

(注5) 上記①乃至③の各賃借人(候補者)は本資産運用会社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は該当しません。

3. ホテル賃貸借契約の変更等

前項①②記載の各書面に基づいて賃貸される部分には、現在、現テナントに賃貸されている部分が含まれるため、かかる書面の締結に伴い、平成23年10月7日付にて本物件の信託受託者兼賃貸人である中央三井信託銀行株式会社と現テナントとの間でこれらの部分を現テナントに対する賃貸の対象から除外することに合意しました。

(注6) 現テナントとの賃貸借契約における賃料は、現在、各月の GOP 相当額から 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)です。ここで「GOP」とは、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(本物件の賃料を除きます。)、運営受託者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。平成23年11月1日以降については、運営委託報酬の支払先が新オペレーターに変更されますが、本日現在、それ以外の変更を予定しておりません。

(注7) 現テナントは、本資産運用会社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です。現テナントは、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であり、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。

4. 今回の一連の取り組みについて

本物件については、突然のホテル閉鎖によるホテル利用者の混乱を回避すること、本物件の旧賃借人による円滑な明渡しを確実にすること等を目的とした緊急の措置として、平成23年8月1日乃至同年10月末日迄の間の移行期間を設定し、当該移行期間中は、現テナントに本物件を賃貸し、現テナントが旧賃借人にホテル運営を委託しております。

本投資法人は、上記の移行期間終了後のテナントの早期確保に向けて、複数の有力ホテル運営会社及び店舗部分のテナント候補と交渉を行ってまいりました。

その結果、本物件の店舗部分については、ホテル運営会社からは利用の意向が提示されない一方、複数の優良な店舗テナントから賃借の申し出を受けたことから、ホテル部分と店舗部分を個別に賃貸することが収益を極大化する観点から有効であると判断し、上記2にて記載した書面を締結しました。

他方、ホテル部分につきましては、本資産運用会社は、本物件のホテルとしての規模の大きさや立地の優位さ、現下の経済的環境等に照らし、合理的な条件による長期の契約を締結するためには、拙速を避け、一定の時間をかけて、運用の仕組みを含めて、慎重な検討・交渉を行うべきであると考えております。そこで、かかる検討等に必要な期間を確保する等のため、当面の暫定的対応として、現テナントに建物を賃貸して、現テナントがホテル運営会社に運営を委託する方式を継続することとしました。そして、運営の委託先としては、取引の条件を検討のうえ、新オペレーターの属するアコーグループが国際的にホテル事業を展開しており、実績等においても妥当であると判断したことから新オペレーターを選定したものです。

本投資法人及び本資産運用会社は、上記1記載の契約期間経過後の対応につき、検討・交渉を継続のうえ、決定した時点であらためて公表いたします。

5. 平成23年9月期(第11期)の運用状況の見通しについて

現時点で、平成23年8月1日付で公表した本投資法人の平成23年9月期(第11期)の運用状況の見通しについて、上記の一連の対応による修正はありません。

以 上

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