

平成 26 年 10 月 29 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 取締役経営企画室長 有働 和幸
 TEL : 03-6422-0530

資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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. 取得概要

取得予定資産の名称	信託対象不動産の受益権（以下、「本物件」といいます。）を運用資産とする匿名組合出資持分
取得予定資産の種類	合同会社ツーリズム・ジャパン1号匿名組合出資持分
信託対象不動産	ホテルフランクス
出資金額	595 百万円
契約締結予定日	平成 26 年 10 月 30 日
出資持分取得予定日	平成 26 年 10 月 31 日
出資持分取得資金	自己資金による

2. 取得の理由

本投資法人は、本件匿名組合出資持分の取得により、信託対象不動産の賃借人からの賃料収入等を原資とする配当を匿名組合営業者から受けることができること、及びこれに伴う本物件の優先交渉権（詳細については、後記「4. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。）の取得が、物件取得機会を創出するものと判断したことから、今回の出資を決定いたしました。

また、信託対象不動産であるホテルフランクスは以下①～③の特長を有しており、将来的に本物件の取得を行うことで、本投資法人のポートフォリオの質の向上が図れるものと考えております。

① 安定性の向上

10年間の定期借家契約による安定的な固定賃料収入が見込めます。

② 収益性の向上

本投資法人のポートフォリオ平均のNOI利回りを上回る本物件の取得により、収益性の向上が見込まれます。

③ 地域分散の拡大

成長の期待できる東京近郊の空白エリアに位置する物件の取得により地域分散が図れます。

更に、本投資法人は、以下の特色を有する取得予定資産の取得を、将来の物件取得機会の拡大につなげていきたいと考えております。

① セールスアンドリースバックの取組み

本物件の譲渡人である株式会社リブラブラフは、現在、ホテルフランクスの運営をおこなっている日本有数のウェディング事業者である株式会社ブライダルプロデュースの関連会社となります。株式会社ブライダルプロデュースは営業者が本物件を取得後、本物件を賃借し、今後もホテルフランクスの運営を継続する予定です。一般的に、オフバランスニーズのあるオペレーターの物件売却先としては、オペレーションを理解した中長期的な物件保有が可能な先が選好されます。これは、本投資法人の特色に合致するものであり、今後も同様なスキームを通じた物件取得を目指します。

② ソーシング力の強化

今回の匿名組合の組成については、株式会社リサ・パートナーズ（以下、「RISA」といいます。）及びトパーズ・キャピタル株式会社（以下、「トパーズ社」といいます。）と協調しておこなっております。RISAは全国の地域金融機関と緊密なネットワークを有しており、提携金融機関数は170超となっております。地域の成長支援業務も積極的に展開し、地域に根差した観光・ホテルマーケットの情報も豊富に有しております。そのため、本投資法人は、今回の匿名組合組成を皮切りにRISAとの協調を深めることが、新規物件取得機会の拡大に寄与するものと考えております。また、トパーズ社は、プライベート・デット・ファンドの運営会社であり、国内機関投資家・事業会社から募集した資金を通じ、多様な資金提供を行っています。そのため、今後もトパーズ社からは同種の案件組成を通じた情報及び資金提供が期待され、機動的な物件取得に繋がるものと考えております。

3. 本物件の特色

本物件はJR海浜幕張駅から徒歩3分、車では東関東自動車道湾岸習志野I.Cより約5分の立地です。当該地域は、幕張新都心として未来型の国際都市がコンセプトとなっており、オフィス・商業施設・ホテル等の集積が見られます。大企業の誘致や大型施設である幕張メッセ、三井アウトレットパーク幕張の開業など街としての集客力が増大し、その利用客やビジネスマンの宿泊先としての役割を担っています。一方、羽田空港、成田空港からはリムジンバスが運行し、アクセス性に優れており、東京ディズニーリゾートのあるJR舞浜駅へも電車で17分と近いことから、インハウンドの取り込みやレジャー需要が期待できるホテルでもあります。

また、本物件は婚礼宴会に強く幕張エリアで市場平均を大きく上回る競争力を有しています。定期的なリノベーションにより施設の競争力が維持されており、商品力も高いことから、幕張エリアのみならず千葉エリア全体でも、ウェディングホテルとして強いブランド力を確立しています。

4. 取得予定資産の内容

(1) 匿名組合契約の概要

営 業 者 名	合同会社ツーリズム・ジャパン1号				
匿名組合契約の有効期間	平成28年10月31日まで				
匿名組合出資等の総額	1,195百万円				
匿名組合契約の概要	匿名組合出資の概要は以下の通りです。				
	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <th colspan="2">合同会社ツーリズム・ジャパン1号</th> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権等 (注1) 3,325百万円</td> <td>ノンリコース・ローン 2,130百万円 匿名組合出資等(注2) 1,195百万円</td> </tr> </table>		合同会社ツーリズム・ジャパン1号		不動産信託受益権等 (注1) 3,325百万円
合同会社ツーリズム・ジャパン1号					
不動産信託受益権等 (注1) 3,325百万円	ノンリコース・ローン 2,130百万円 匿名組合出資等(注2) 1,195百万円				
<p>計算期間： 毎年1月1日から3月末日まで、4月1日から6月末日まで、7月1日から9月末日まで、及び10月1日から12月末日までの各3カ月間です。但し、最初の計算期間は匿名組合出資持分取得日から平成26年12月末日までとなっています。</p> <p>損益分配： 出資者は、各計算期間において本事業の利益が生じた場合、営業者によって、その全てを各計算期間末日における出資割合に応じて分配を受けます。(注3) また、各計算期間において本事業の損失が生じた場合には、本事業の損失を限度として、各計算期間末日における出資割合に応じて分配を受けます。ただし、各出資者に分配される損失の累計額が出資金総額を超える場合には、超過する額について全て営業者に対して分配されます。</p>					
本投資法人に付与される優先交渉権の内容					
権利の内容	<p>営業者が平成26年10月31日取得予定の本物件について、本投資法人が優先的に購入できる権利を有する旨が売渡意向表明書において規定されています。</p> <p>また営業者は、以下の有効期間満了までの間は、本投資法人以外の第三者に本物件を売却(交渉、協議等を含む)することができません。</p> <p>なお、本投資法人が本物件の取得義務を負うものではありません。</p>				
有効期間	平成27年10月31日(予定)まで				

(注1) 不動産信託受益権等には、リザーブ金や匿名組合組成費用等を含みます。

(注2) 匿名組合出資等は、第1匿名組合出資(600百万円)及び第2匿名組合出資(595百万円)から構成されます。RISA及びトパーズ社の2者にて第1匿名組合出資持分を取得すると共に、本投資法人は第2匿名組合出資持分の全額を取得します。

(注3) 物件売却時期によっては、第1匿名出資者と第2匿名組合出資に対する利益の分配が、出資割合と異なることがあります。

(注4) 株式会社マックスリアルティが合同会社ツーリズム・ジャパン1号のアセットマネージャーとなる予定です。

(2) 信託対象不動産の概要

物件番号	-		物件名称	ホテルフランクス		
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					
取得予定年月日	平成26年10月31日					
鑑定評価額	3,460,000千円 (詳細は、参考資料1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	所有権				
	建物	所有権				
土地	地番	千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目10番2				
	住居表示	千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目10番2				
	地積	4,828.00 m ²				
	用途地域等	商業地域、防火地域、幕張新都心中心地区地区計画				
	指定建蔽率	80%				
	指定容積率	400%				
建物	構造/階数	SRC造地下1階付13階建				
	建物用途	ホテル				
	建築時期	平成3年8月				
	延床面積	19,213.39m ²				
	設計者	株式会社熊谷組 一級建築士事務所				
	施工者	株式会社熊谷組 東京支店				
建築確認機関	千葉市					
現所有者	株式会社リブラブラ					
3. 交通 (注3)						
J R京葉線海浜幕張駅徒歩約3分						
4. 賃貸借の状況						
テナント総数	1 (注4)					
賃貸可能面積	19,213.39 m ²					
賃貸面積	19,213.39 m ²					
契約賃料(年間)	固定賃料	非開示(注5)				
	変動賃料	-				
敷金・保証金	非開示(注5)					
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9月	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
5. ホテル運営の関係会社 (注6)						
ホテル賃借人	株式会社ブライダルプロデュース					
建物等管理業務受託者	ジョーンズ ラング ラサール株式会社					
6. ホテルのホームページアドレス (注7)						
http://www.francs.co.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26年7月15日					
修繕費	緊急	0千円				
	1年以内	0千円				
	今後12年の合計	615,625千円				
地震PML値(注8)	2.5%					
8. 特記事項 (注9)						
特に無し						

(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別を記載しています。

(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。
 - ・ 現所有者は株式会社リブラブラフですが、平成26年10月31日付で同社を委託者、三菱UFJ信託株式会社を受託者とする不動産管理処分信託契約書が締結される予定です。
- (注3) 「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4) 「テナント総数」欄の記載について
- ・ 受託者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) 「固定賃料」及び「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6) 「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先を記載しています。
- (注7) 「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8) 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。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9) 「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10) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

(3) 信託対象不動産の外観及び内装写真

建物外観



エグゼクティブツイン



アクアベル (宴会場)



(4) 信託対象不動産の周辺地図



5. 匿名組合出資先の営業者の概要

名 称	合同会社ツーリズム・ジャパン1号
本 店 所 在 地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代 表 者	代表社員 一般社団法人T S 1 職務執行者 本郷 雅和
資 本 金 の 額	2,000 円
設 立 年 月 日	平成 26 年 3 月 31 日
主 な 事 業 の 内 容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
本投資法人・本資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係 人的関係 取引関係	本投資法人及び本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、人的関係及び取引関係はありません。また、本投資法人及び本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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

6. 利害関係人等との取引

該当ありません。

7. 決済方法

本投資法人は、手元資金により営業者に対して本匿名組合の出資金全額を一括して支払うことにより決済する予定です。

8. 取得予定日の日程

取得にかかる機関決定日	平成 26 年 10 月 29 日
匿名組合契約締結（予定）日	平成 26 年 10 月 30 日
匿名組合出資（予定）日	平成 26 年 10 月 31 日
本物件の匿名組合営業者への引渡し（予定）日	

9. 今後の見通し

平成 26 年 12 月期（自 平成 26 年 1 月 1 日 至 平成 26 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。

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/>

(参考資料1) 鑑定評価書の概要

ホテルフランクス

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26年8月31日
鑑定評価額	3,460,000千円
収益価格	3,460,000千円
直接還元法による収益価格	3,350,000千円
総収益	300,000千円
賃貸収入	300,000千円
固定賃料	300,000千円
変動賃料	0千円
その他収入	0千円
総費用	84,261千円
純収益 (NOI)	215,738千円
純収益 (NCF)	181,142千円
還元利回り	5.4%
DCF法による収益還元価格	3,510,000千円
割引率	5.2%
最終還元利回り	5.6%
積算価格	3,870,000千円
土地価格	2,206,835千円
建物価格	1,660,915千円

(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	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	6.3%
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	11.5%
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	8.6%
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	10.9%
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	2.4%
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	4.2%
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	4.4%
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	2.3%
10	ドゥーミーイン熊本	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	1.3%
12	ドゥーミーイン水道橋	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	ドゥーミーイン 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	0.6%
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	1.2%
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	1.2%
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	1.0%
17	R&B ホテル東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	203室	東京	平成10年3月	1,534	0.9%
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	2.2%
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	0.5%
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	1.0%
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	1.2%
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	1.2%
24	東横イン博多口駅前本館・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	1.0%
25	ホテルビスタ蒲田東京	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	0.9%
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	0.5%
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	3.5%
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	2.8%
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	15.0%
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	3.8%
33	ベストウェスタンホテル札幌中島公園	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	3.9%
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	3.5%
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	1.7%
	合計	-	-	7,510室	-	-	173,429	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) 「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3) 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。)に記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を記載しています。

(注4) 取得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5) 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。



(注6) 本投資法人は、上記の表に記載の資産のほか、平成26年10月31日に、合同会社ツーリズム・ジャパン1号を営業者とする匿名組合出資を行う予定です。