

平成 23 年 3 月 22 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)

投資信託委託業者名
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

資産の取得に関するお知らせ（日本橋馬喰町NHビル『コンフォートホテル東京東日本橋』
及び熊本NHビル『ドリーミーイン熊本』）

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、本日、下記のとおり資産の取得を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

物件番号	B-17	B-18
物件名（ホテル名）	日本橋馬喰町NHビル （コンフォートホテル東京東日本橋）	熊本NHビル （ドリーミーイン熊本）
取得予定資産	不動産を信託する信託受益権	不動産を信託する信託受益権
取得予定価格 （注1）	3,746,000,000 円	2,334,000,000 円
売買契約締結日	平成 23 年 3 月 22 日	平成 23 年 3 月 22 日
取得予定日	平成 23 年 4 月 8 日	平成 23 年 4 月 8 日
取得先	マヤ・インベストメント合同会社	株式会社共立メンテナンス
取得資金（注2）	自己資金及び借入金により取得予定	自己資金及び借入金により取得予定
決済方法	取得時一括	取得時一括

（注1）取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税相当額を除いた額を記載しています。

（注2）本投資法人は、本日、海インベストメント特定目的会社及び Opal Paramount Sdn Bhd を割当先とする第三者割当の方法による投資口発行（以下「本第三者割当増資」といいます。）を決定し、その手取金を上記2物件の取得資金の一部に充当します。本第三者割当増資の詳細については、本日付「第三者割当による投資口発行に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度に基づき、ポートフォリオの拡充を図るとともに安定性を高めるため取得を行うものです。取得予定資産の特色は以下のとおりです。

B-17：日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）

(1) 立地特性

本物件はJR総武快速線「馬喰町」駅より徒歩約1分、都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅及び都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅より徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅より徒歩約7分に位置するなど交通利便性に優れており、三越前や日本橋等の商業・ビジネスエリアや、人気観光スポットである新宿・浅草・東京ディズニーランド等へのアクセスも比較的容易である

ほか、国道6号線（江戸通り）に接面し視認性にも恵まれていることから、ビジネス拠点及び観光拠点として良好な立地であると評価しています。

(2) 建物・テナント

本物件は平成20年1月に竣工した物件で、維持管理状態は良好です。

ホテルテナントは、「コンフォート」ブランドを中心にビジネスホテルを全国展開する株式会社グリーンズです。なお、本物件一階部分の一部には、株式会社セブン-イレブン・ジャパンが運営するコンビニエンスストアが入居しています。

B-18：熊本NHビル（ドゥーミーイン熊本）

(1) 立地特性

本物件の所在する熊本市は、九州のほぼ中央に位置し、豊かな観光資源及び近代的都市機能が集積する九州第三の拠点都市です。

本物件は、JR鹿児島本線「熊本」駅の北東方向約2km、熊本城の南東側に広がる熊本市中心部の一角に位置しています。熊本県内各地へのバスアクセスの要である「交通センター」へ徒歩約1分、また、熊本市内随一の繁華街である「新市街」や市庁等が所在するオフィス街へ徒歩約3～8分程度と、ビジネス拠点及び観光拠点として良好な立地であると評価しています。

(2) 建物・テナント

本物件は平成20年1月に竣工した物件で、維持管理状態は良好です。本物件は、現在、建物の全部が株式会社共立メンテナンスへ賃貸されています。本投資法人による取得後は、定期建物賃貸借に切り替えた上で同社への賃貸を継続する予定です（注）。株式会社共立メンテナンスは、「ドゥーミーイン」のブランドでビジネスホテルを全国展開しており、「温泉感覚」を取り入れた大浴場、「わが家感覚」の客室、「手作りの美味しい朝食」にこだわりを持つ運営手法には定評があり、他ホテルとの差別化を図っています。

（注）本投資法人による取得時に本物件の信託受託者となる予定の中央三井信託銀行株式会社と株式会社共立メンテナンスは、信託受託者の変更後、定期建物賃貸借契約書兼プロパティ・マネジメント契約書（以下「熊本賃貸借契約」といいます。）を締結する予定です。

3. 取得予定資産の内容

B-17：日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
信託期間満了日	平成28年2月末日	
用途/業態	ホテル / ビジネスホテル	
所在（注1）	地番	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目201番4 他5筆
	住居表示	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目10番11号
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積（注1）	土地	823.67㎡（注2）
	建物	5,765.26㎡（注3）
構造・規模（注1）	鉄骨造陸屋根11階建	
現所有者	マヤ・インベストメント合同会社	
建築時期（注1）	平成20年1月30日	
取得予定価格	3,746百万円（注4）	
不動産鑑定評価書	鑑定評価額	4,100百万円
	価格時点	平成22年10月31日
	鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
地震PML（注5）	6.68%	
設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所	
施工者	清水建設株式会社	
建築確認機関	東京都中央区	
特記事項	該当ありません。	

担保設定の有無		なし
テナントの 内容	テナントの総数	2
	賃料収入（月額）	21,155千円（注6）（注7）
	敷金・保証金	202,220千円（注7）
	賃貸面積（注8）	5,765.27㎡
	賃貸可能面積（注8）	5,765.27㎡
	稼働率	100%

（注1）「所在」（住居表示を除きます。）、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。

（注2）上記面積には、「日本橋問屋街地区」地区計画により、壁面線の指定を受けて建築物の建築や工作物の設置が制限される部分が含まれます。当該部分の面積は、最大で約40.53㎡です。

（注3）上記面積には附属建物（用途：駐車場、面積：42.73㎡）の面積が含まれています。

（注4）「取得予定価格」欄には、信託受益権売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税相当額を含みません。）を記載しています。

（注5）「地震PML」欄には、本物件について、NKS Jリスクマネジメント株式会社より取得した地震リスク分析において算出された予想最大損失率（PML）について、小数点以下第二位を四捨五入のうえ記載しています。「PML」とは、想定された予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を受けるかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。本地震PMLの報告書は平成22年11月付のものです。なお、平成23年3月11日に発生した東北地方太平洋沖地震による本物件への影響については、取得後の本投資法人の運用に重大な影響を及ぼす被害のないことを現地調査のうえ、確認しております。

（注6）賃料収入には、駐車場賃料（933千円）が含まれています。

（注7）本物件一階部分の一部のテナントより開示の承諾が得られていないため、当該部分の賃料はやむを得ないものとして非開示とし、ホテル部分の金額のみ記載しております。

（注8）「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、建物の賃貸借契約上に記載された面積を記載しています。

（注9）本投資法人は、耐震性に関し、独立した第三者専門機関であるNKS Jリスクマネジメント株式会社より、構造計算書の入力データ・計算条件・計算結果に関し確認を受け、本物件の構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの書面（構造計算書等確認報告書）での報告を受領しております。

B-18：熊本NHビル（ドリーミン熊本）

特定資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社（注1）
信託期間満了日		平成33年3月末日（予定）
用途/業態		ホテル / ビジネスホテル
所在（注2）	地番	熊本県熊本市辛島町3番37
	住居表示	熊本県熊本市辛島町3番1号
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
面積（注2）	土地	1,295.85㎡（注3）
	建物	7,701.19㎡（注4）
構造・規模（注2）		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
現所有者		株式会社共立メンテナンス
建築時期（注2）		平成20年1月31日
取得予定価格		2,334百万円（注5）
不動産鑑定評価書	鑑定評価額	2,510百万円
	価格時点	平成22年10月31日
	鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
地震PML（注6）		5.64%
設計者		株式会社共立エステート一級建築士事務所
施工者		清水建設株式会社
建築確認機関		日本ERI株式会社
特記事項		該当ありません。
担保設定の有無		なし

テナントの 内容(注7)	テナントの総数	1
	賃料収入(月額)	16,205千円
	敷金・保証金	48,615千円
	賃貸面積(注8)	7,701.19㎡
	賃貸可能面積(注8)	7,701.19㎡
	稼働率	100%

(注1) 本物件の信託受託者は現在オリックス信託銀行株式会社ですが、本投資法人は信託受託者を中央三井信託銀行株式会社に変更のうえ、本物件を取得する予定です。

(注2) 「所在」(住居表示を除きます。）、「面積」、「構造・規模」及び「建築時期」は、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。

(注3) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分23.37㎡を含みます。

(注4) 上記面積には附属建物(用途：駐車場、面積：85.30㎡)の面積が含まれています。

(注5) 「取得予定価格」欄には、信託受益権売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算額、消費税及び地方消費税相当額を含みません。)を記載しています。

(注6) 「地震PML」欄には、本物件についてNKS Jリスクマネジメント株式会社より取得した地震リスク分析において算出された予想最大損失率(PML)について、小数点以下第二位を四捨五入のうえ記載しています。「PML」とは、想定された予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を受けるかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。

(注7) テナントの内容は、熊本賃貸借契約(予定)に基づいて記載しています。

(注8) 「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、建物の賃貸借契約上に記載された面積を記載しています。

(注9) 本投資法人は、耐震性に関し、独立した第三者専門機関であるNKS Jリスクマネジメント株式会社より、構造計算書の入力データ・計算条件・計算結果に関し確認を受け、本物件の構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの書面(構造計算書等確認報告書)での報告を受領しております。

4. 取得先の概要

B-17：日本橋馬喰町NHビル(コンフォートホテル東京東日本橋)

商号	マヤ・インベストメント合同会社
本店所在地	東京都港区六本木六丁目10番1号 六本木ヒルズ森タワー15階
代表者	職務執行者 ヘンリー・アレキサンダー・タン
資本の額	10万円
大株主	マヤ・ジャパン・エルエルシー
主な事業の内容	不動産信託受益権の取得、保有、管理及び処分等
本投資法人又は資産運用会社(注)との関係	資産運用会社の株主(出資比率70%)であるRockrise Sdn Bhdに対し100%出資しているReal Estate Capital Asia Partners II L.P.の意向を受けて設立されたSPCであり、資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則において定められたスポンサー関係者に該当します。

(注) 本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社をいいます。

B-18：熊本NHビル(ドリーミン熊本)

商号	株式会社共立メンテナンス
本店所在地	東京都千代田区外神田二丁目18番8号
代表者	代表取締役社長 佐藤 充孝
資本の額	5,136百万円
大株主	石塚 晴久
主な事業の内容	学生寮・社員寮の運営、ホテル運営等
本投資法人又は資産運用会社(注)との関係	平成22年10月31日現在、本投資法人の投資口の3.82%を保有しています。 また、資産運用会社の株式の25%を保有しており、資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則において定められたスポンサー関係者に該当します。

(注) 本投資法人が資産の運用を委託するジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社をいいます。

5. 物件取得者等の状況

B-17：日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）

	前所有者	前々所有者
会社名	マヤ・インベストメント合同会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	売却目的	—
取得時期	平成22年3月10日	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

B-18：熊本NHビル（ドリーイン熊本）

	前所有者	前々所有者
会社名	株式会社共立メンテナンス	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	上記4.「取得先の概要」参照	—
取得経緯・理由等	平成20年1月31日新築	—
取得時期	平成20年2月19日 (建物所有権保存)	—
取得価格	前所有者が1年を超えて所有しているため記載を省略します。	—

6. 媒介の概要

B-17：日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）

該当ありません。

B-18：熊本NHビル（ドリーイン熊本）

媒介者	株式会社共立エステート
媒介手数料	35,010,000円（但し、消費税及び地方消費税を除きます。）
本投資法人又は資産運用会社との関係	媒介者は、資産運用会社の株式を25%保有する株式会社共立メンテナンスが100%出資しており、資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則において定められたスポンサー関係者に該当します。

7. 利害関係人等との取引

本取得予定資産の取得について、利害関係人等との間で以下の取引が生じます。当該取引については、資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に基づき、資産運用会社の投資委員会コンプライアンス委員会の審議及び承認を経たうえで、取締役会の決議を得ております。これら利害関係人等の概要については、上記4.「取得先の概要」をご参照ください。

B-17：日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）

取得予定資産の取得	取得先であるマヤ・インベストメント合同会社は、資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則において定められたスポンサー関係者に該当します。
-----------	--

B-18：熊本NHビル（ドリーイン熊本）

取得予定資産の取得	取得先である株式会社共立メンテナンスは、資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則において定められたスポンサー関係者に該当します。
-----------	---

<p>建物賃貸借契約 (停止条件付定期建物 賃貸借契約兼プロパテ ィ・マネジメント契約)</p>	<p>平成 23 年 3 月 22 日付にて信託受託者となる予定の中央三井信託銀行株式会社と株式会社共立メンテナンスとの間で熊本賃貸借契約を締結する予定です。賃借人兼プロパティ・マネジャーとなる株式会社共立メンテナンスは、資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則において定められたスポンサー関係者に該当します。</p>
--	--

8. 今後の見通し

平成 23 年 9 月期（平成 23 年 4 月 1 日～平成 23 年 9 月 30 日）の運用状況の見通しについては、本日付「平成 23 年 9 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、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.nhf-reit.co.jp>

【参考資料】

■ 不動産鑑定評価書の概要

B-17：日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）

（単位：千円）

鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	4,100,000
価格時点	平成22年10月31日
収益価格	4,100,000
直接還元法による収益価格	4,120,000
(1) 年間総収益 (①－②＋③)	270,115
①賃料収入、その他収入等	270,115
②空室損失等	0
③水道光熱費収入等	0
(2) 年間総費用 (④＋⑤＋⑥＋⑦＋⑧＋⑨)	30,609
④修繕費	253
⑤維持管理費 (水道光熱費、建物維持管理費、運営管理委託料等)	594
⑥公租公課	27,148
⑦損害保険料	814
⑧PMフィー	1,800
⑨その他支出	0
(3) 純収益1 (NOI：(1)－(2))	239,506
⑩保証金等の運用益	4,261
⑪資本的支出	589
(4) 純収益2 (NCF：(3)＋⑩－⑪)	243,178
(5) 還元利回り	5.9%
DCF法による収益価格	4,080,000
割引率	5.4%
最終還元利回り	6.2%
積算価格	3,220,000

B-18：熊本NHビル（ドリーミーイン熊本）

（単位：千円）

鑑定機関	森井総合鑑定株式会社
鑑定評価額	2,510,000
価格時点	平成22年10月31日
収益価格	2,510,000
直接還元法による収益価格	2,510,000
(1) 年間総収益 (①-②+③)	194,460
①賃料収入、その他収入等	194,460
②空室損失等	0
③水道光熱費収入等	0
(2) 年間総費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨)	21,096
④修繕費	362
⑤維持管理費 (水道光熱費、建物維持管理費、運営管理委託料等)	0
⑥公租公課	19,830
⑦損害保険料	904
⑧PMフィー	0
⑨その他支出	0
(3) 純収益1 (NOI : (1) - (2))	173,364
⑩保証金等の運用益	972
⑪資本的支出	844
(4) 純収益2 (NCF : (3) + ⑩ - ⑪)	173,492
(5) 還元利回り	6.9%
DCF法による収益価格	2,500,000
割引率	6.4%
最終還元利回り	7.2%
積算価格	2,200,000

■ 建物状況調査報告書の概要

B-17：日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）

調査会社：株式会社東京建築検査機構

エンジニアリング・ レポート作成日	修繕費（千円）			建物再調達価格 （百万円） （注3）
	緊急	短期 （注1）	長期 （注2）	
平成23年1月24日	—	—	10,100	1,648

B-18：熊本NHビル（ドリーミン熊本）

調査会社：株式会社東京建築検査機構

エンジニアリング・ レポート作成日	修繕費（千円）			建物再調達価格 （百万円） （注3）
	緊急	短期 （注1）	長期 （注2）	
平成23年1月24日	—	—	14,470	1,844

（注1）短期修繕費には、1年以内に必要とする修繕費を記載しています。

（注2）長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費を記載しています。

（注3）建物再調達価格とは、評価対象たる建物を調査時点において再建築することを想定した場合に必要なと見込まれる適正な原価総額をいいます。なお、百万円未満を切り捨てています。

■取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧表

平成 23 年 4 月 8 日時点 (予定)

物件番号	物件名称	業態	所在地	取得 (予定) 年月	取得 (予定) 価格 (百万円) (注 1)	投資比率 (%) (注 2)
B-1	新宿NHビル	ビジネスホテル	東京都新宿区西新宿	平成 18 年 6 月	7,243	16.7
B-2	茅場町NHビル	ビジネスホテル	東京都中央区新川	平成 18 年 6 月	3,121	7.2
B-3	水道橋NHビル	ビジネスホテル	東京都文京区本郷	平成 18 年 6 月	1,120	2.6
B-4	日本橋本町NHビル	ビジネスホテル	東京都中央区日本橋本町	平成 18 年 6 月	2,108	4.8
B-5	東日本橋NHビル	ビジネスホテル	東京都中央区東日本橋	平成 18 年 6 月	1,534	3.5
B-6	浅草NHビル	ビジネスホテル	東京都台東区花川戸	平成 18 年 6 月	999	2.3
B-7	蒲田第 1 NHビル	ビジネスホテル	東京都大田区西蒲田	平成 18 年 6 月	1,512	3.5
B-8	蒲田第 2 NHビル	ビジネスホテル	東京都大田区蒲田	平成 18 年 6 月	823	1.9
B-9	なんばNHビル	ビジネスホテル	大阪府大阪市浪速区	平成 18 年 6 月	1,270	2.9
B-10	新潟NHビル	ビジネスホテル	新潟県新潟市中央区	平成 18 年 6 月	2,105	4.8
B-11	シティエステートビル博多口本館・別館	ビジネスホテル	福岡県福岡市博多区	平成 18 年 6 月	1,652	3.8
B-12	札幌NHビル	ビジネスホテル	北海道札幌市中央区	平成 18 年 6 月	850	1.9
B-13	上野広小路NHビル	ビジネスホテル	東京都台東区上野	平成 19 年 3 月	1,720	4.0
B-14	橋本NHビル	ビジネスホテル	神奈川県相模原市緑区橋本	平成 19 年 8 月	1,510	3.5
B-15	新山口NHビル	ビジネスホテル	山口県山口市	平成 19 年 9 月	866	2.0
B-16	松山NHビル	ビジネスホテル	愛媛県松山市	平成 20 年 2 月	1,352	3.1
B-17	日本橋馬喰町NHビル	ビジネスホテル	東京都中央区日本橋馬喰町	平成 23 年 4 月	3,746	8.6
B-18	熊本NHビル	ビジネスホテル	熊本県熊本市	平成 23 年 4 月	2,334	5.4
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾートホテル	沖縄県中頭郡北谷町	平成 18 年 6 月	7,610	17.5
	合計				43,475	100.0

(注 1) 「取得 (予定) 価格」欄には各信託受益権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。) を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注 2) 「投資比率」は小数点以下第二位を四捨五入しています。

B-17：日本橋馬喰町NHビル（コンフォートホテル東京東日本橋）

■ 取得予定資産の外観写真



■ 取得予定資産の案内図



B-18 : 熊本NHビル (ドーミーイン熊本)

■ 取得予定資産の外観写真



■ 取得予定資産の案内図



以上