

平成 19 年 2 月 13 日

各 位

## 不動産投信発行者名

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  
ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人  
代表者名 執行役員 鈴木 雅之  
(コード番号：8981)

## 投資信託委託業者名

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社  
代表者名 代表取締役 鈴木 雅之  
問合せ先 取締役・管理本部長 鈴木 博之  
TEL. 03-6439-0333

資産の取得に関するお知らせ（ダイワロイネットホテル秋田）

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（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. 取得予定資産の概要

物件の名称	ダイワロイネットホテル秋田
取得予定資産の種類	不動産
用途別区分	ホテル
タイプ区分（注1）	ビジネスホテル
グレード区分（注2）	エコノミー
賃料の形態	固定賃料
取得予定価格（注4）	2,278,500 千円
取得予定日	平成 19 年 2 月 15 日
取得先（注5）	イーホテルズ・ワン特定目的会社
取得資金	自己資金
不動産の担保の有無	なし

- (注1) タイプ区分とは、ホテルの提供する機能やサービス、保有する施設、あるいは立地等の観点から、「シティホテル」「ビジネスホテル」「リゾートホテル」に分類しております。
- (注2) グレード区分とは、主に平均客室販売単価（ADR（注3））の価格帯等の観点から、「ラグジュアリー」「アップーミドル」「ミッドプライス」「エコノミー」に分類しております。
- (注3) ADRとは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
- (注4) 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ません。なお、千円未満の金額を四捨五入しております。
- (注5) 後記 5. 取得先の概要をご参照ください。

## 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に従い、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指すとともに、更なるタイプ別や地域別の分散を図るた

め上記物件（以下「本物件」といいます。）を取得いたします。なお、本物件の取得決定に際しては、特に以下の点を評価いたしました。

① ハード面の優位性について

本物件は、JR秋田駅と官庁街の中間点に位置し、至近には秋田市一の繁華街である「川反通り」があるなど、利便性の高いロケーションにあるビジネスホテルです。秋田市内のメイン通りのひとつである竿燈大通りに面し、周辺からの視認性も高い物件です。平成18年6月新築と秋田市内で最も新しいホテルであり、施設面においてもシングルルームで18㎡とビジネスホテルとしては広い客室にダブルサイズベッドや空気清浄機を設置するなど充実したアメニティを提供しており、競合ホテルに比して高い競争力を備えていると考えております。

② ソフト面の優位性について

本物件は、大和ハウスグループの一員であり、良質な宿泊特化型エコノミー・ホテルを全国展開で運営しているダイワロイヤル株式会社に一括で賃貸されており、安定的な収益が見込まれます。

③ ポートフォリオの分散について

本物件は、本投資法人の保有物件がなかった東北地方に所在し、地域的分散に貢献できる物件です。また、本物件は「エコノミー」タイプに分類されるため、本物件がポートフォリオに加わることによって、「ラグジュアリー」「アッパーミドル」「ミッドプライス」「エコノミー」の全タイプが揃うこととなります。本物件の取得により、ポートフォリオの更なる地域的分散、タイプ分散が図れることとなります。

3. 取得予定資産の内容

後記【別紙1】取得予定資産の内容をご参照ください。

4. 耐震性に関する事項

物件取得時において、一般的な耐震に関する調査に加え、第三者専門機関による追加的な調査レポートを取得することにより、建物の構造上、建築基準法で定める耐震性能を疑わせないような特段の事項がないことを確認しております。

5. 取得先の概要

商号	イーホテルズ・ワン特定目的会社
本店所在地	東京都中央区京橋一丁目7番1号
代表者	取締役 田中 稔
優先資本金の額	500,000千円（平成19年1月29日現在）
特定社員	有限責任中間法人第三なわ倶楽部（平成19年1月29日現在）
主な事業の内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分にかかる業務 2. その他前記特定資産の流動化にかかる業務に附帯関連する一切の業務
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	利害関係人等の該当事項なし

## 6. 物件取得者等の状況

該当ありません。

## 7. 媒介の概要

媒介者	阪急電鉄株式会社
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	利害関係人等の該当事項なし
手数料等	68,355 千円 (消費税別途)

## 8. 決済方法

本物件について、本投資法人は取得価格代金等を取得予定日に一括して取得先に支払う予定です。

## 9. 取得の日程

平成 19 年 2 月 13 日	取得決定
平成 19 年 2 月 15 日	契約書締結
平成 19 年 2 月 15 日	物件引渡し

## 10. 今後の見通し

平成19 年8月期（平成18年9月1日～平成19年8月31日）における本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の変更はいたしません。

以 上

【別紙1】取得予定資産の内容

ダイワロイネットホテル秋田

物件番号	7	物件名称	ダイワロイネットホテル秋田							
<b>1. 特定資産の概要 (注1)</b>					<b>5. ホテル運営の関係会社 (注6)</b>					
特定資産の種類	不動産				ホテル賃借人	ダイワロイヤル株式会社				
取得予定年月日	平成19年2月15日				ホテル運営支援会社	-				
取得予定価格	2,278,500千円				建物等管理業務受託者	株式会社阪急ファシリティーズ				
<b>2. 不動産(もしくは信託不動産)の概要 (注2)</b>					<b>6. ホテルのホームページアドレス (注7)</b>					
不動産の用途	ホテル				http://www.roynet.co.jp/akita/index_main.htm					
所有形態	土地	所有権			<b>7. 建物状況調査報告書の概要</b>					
	建物	所有権			調査会社	株式会社大林組				
土地	地番	秋田県秋田市大町2丁目12番外			調査時点	平成19年1月12日				
	住居表示	秋田県秋田市大町2丁目2番41号			修繕費	緊急	なし			
	地積	1,540.15㎡				1年以内	なし			
	用途地域	商業				15年間平均	1,805千円			
	指定建蔽率/容積率	80%/500%			地震PML値	6.4%				
建物	構造/階数	S造/陸屋根14階建			<b>8. 不動産鑑定評価書の概要 (単位:千円)</b>					
	建物用途	ホテル			鑑定評価機関	株式会社立地評価研究所				
	建築時期	平成18年6月6日			価格時点	平成19年2月1日				
	延床面積	7,539.52㎡			鑑定評価額	2,350,000				
	設計者	大和ハウス工業株式会社			収益価格					
	施工者	大和ハウス工業株式会社			直接還元法による収益価格	2,340,000				
	確認検査機関	日本 ERI 株式会社			総収益	138,000				
現所有者	イーホテルズ・ワン特定目的会社				賃貸収入	138,000				
<b>3. 交通 (注3)</b>					その他収入	-				
<ul style="list-style-type: none"> <li>JR 羽越線・奥羽本線・秋田新幹線「秋田」駅から徒歩15分、タクシーで5分</li> <li>秋田空港から空港リムジンバスで約40分、「交通公社前」下車徒歩1分</li> </ul>					総費用	17,065				
<b>4. 賃貸借の状況 (注4)</b>					純収益 (NOI)	120,934				
テナント総数	1				純収益 (NCF)	121,429				
賃貸可能面積	7,539.52㎡				還元利回り	5.2%				
賃貸面積	7,539.52㎡				DCF法による収益還元価格	2,350,000				
総賃料収入(年間)	138,000千円				割引率	4.9%				
敷金・保証金	115,000千円				ターミナルキャップレート	5.3%				
最近5年間の稼働率の推移(面積ベース)(注5)	-年	-年	-年	-年	2006年	積算価格	1,670,000			
	-%	-%	-%	-%	100%	土地価格	239,000			
<b>9. 特記事項 (注8)</b>					建物価格	1,430,000				
<p>本件土地のうち、大町二丁目15番2および16番3には、下記の条件にて秋田県が地上権者となる地上権が設定されている。</p> <p>平成15年2月18日設定 地上権者：秋田県</p> <p>目的：地下道敷設</p> <p>範囲：東京湾平均海面の下9.28メートルから東京湾平均海面の下27.17メートルまで</p> <p>存続期間：設定日から事業用施設存続中</p> <p>地代：無料</p> <p>特約(1)この土地に新たに建物その他の工作物(木竹造りを除く。)を築造しようとするとき又は土地の形質を変更しようとするときは、その設計工法等について、あらかじめ地上権者と協議すること。</p> <p>特約(2)事業用施設に加わる荷重は、区分地上権設定範囲の上限面において1平方メートルにつき4トン以下とする。</p>										

(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おります。
- ・ 「取得価格」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)を記載しております。

(注2) 「不動産(もしくは信託不動産)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

た事項を記載しております。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。
  - ・ 「延床面積」には、附属建物（100.16 m<sup>2</sup>）を含みます。
  - ・ 「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」に基づき記載しております。
- (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おります。
- (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おります。
  - ・ 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄については、本物件が賃貸面積を特定しないマスターリースであるため、不動産登記簿謄本に記載された延床面積（附属建物100.16 m<sup>2</sup>含む）を記載しております。
- (注5) 「最近5年間の稼働率の推移」については、上記物件の建築時期が平成18年6月であり、過去の5年間の稼働率データはありません。本投資法人が報告を受けた平成19年1月15日時点における稼働率（面積ベース）は、100%となっております。
- (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、本投資法人が賃貸する予定先を、「ホテル運営支援会社」欄には当該ホテル賃借人が運営支援契約を締結している先を記載しております。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おります。
- (注7) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
- ・ ホテル賃借人等が現在開設しているホームページアドレスを記載しております。
- (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おります。
- (注9) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しております。

【別紙 2】 地域特性及びマーケット概況

ダイワロイネットホテル秋田

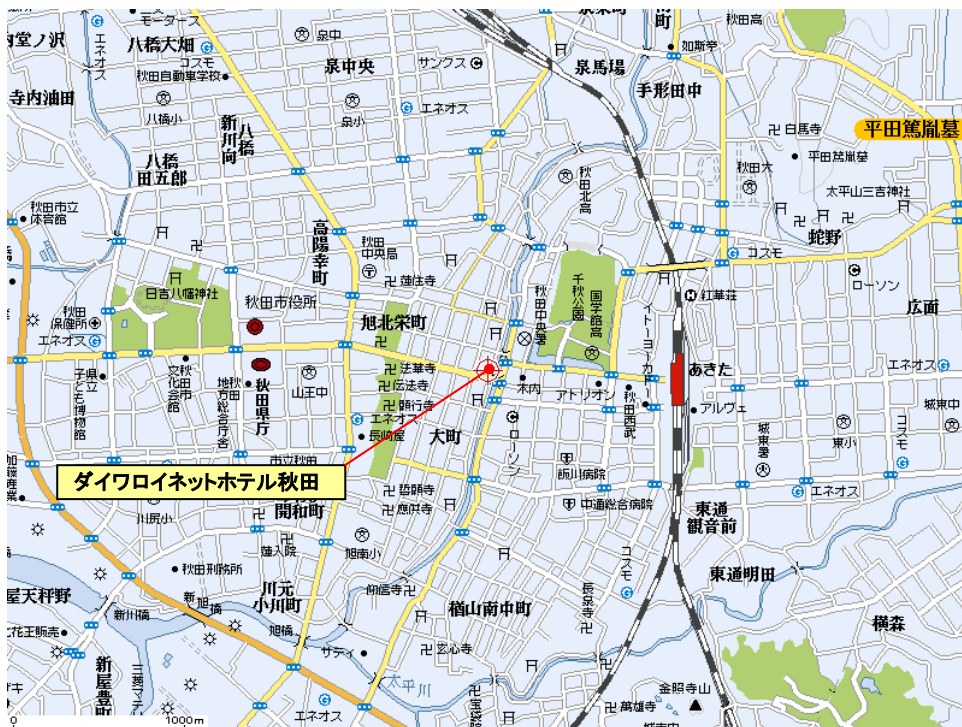
地域の特徴

本物件は、JR羽越線・奥羽本線・秋田新幹線「秋田駅」の西方約1.1kmに位置し、竿燈祭りの際にメイン会場となる通称「竿燈大通り」に面しています。本物件正面には秋田空港からのリムジンバスの停留所「交通公社前」が位置し、至近には秋田市一の繁華街である「川反通り」、西方には官庁街がありビジネスホテルとして利便性の高いロケーションです。

マーケット概況

秋田市は、東北地方内において人口、事業所、従業員数等が仙台に次ぐ第2位の都市です。同市を訪れる2005年の観光客数は586万人であり概ね増加傾向で推移しています。特に東北三大祭のひとつである竿燈まつりは136万人（2005年）が訪れる大きなイベントとなっています。また、2007年には「わか杉国体」が開催される予定であり、開催中の宿泊需要のみならず関連宿泊需要も見込めると考えられます。尚、市内のシティホテル客室稼働率は、65～70%程度で推移していると想定されます。

対象物件周辺の地図



(注) 上記の「地域特性」欄及び「マーケット概況」欄の記載は、株式会社リアルクオリティ作成のマーケットレポートより抜粋又は要約して記載しております。

【別紙3】取得予定資産の外観及び内装写真

ダイワロイネットホテル秋田 外観



ダイワロイネットホテル秋田  
シングル・ルーム



ダイワロイネットホテル秋田  
レディース・ルーム

【別紙4】物件取得後のポートフォリオ一覧

	名称	タイプ区分	グレード区分	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率	建築時期	総客室数
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	シティホテル	アッパーミドル	兵庫県 神戸市 中央区 波止場町	11,400	15.2%	1995年 7月	331室
2	新浦安オリエンタルホテル	シティホテル	ミッドプライス	千葉県 浦安市 美浜	19,400	25.8%	1995年 5月	506室
3	なんばオリエンタルホテル	ビジネスホテル	ミッドプライス	大阪府 大阪市 中央区 千日前	16,700	22.2%	1996年 3月	257室
4	ホテル日航アリビラ	リゾートホテル	ラグジュアリー	沖縄県 中頭郡 読谷村	19,700	26.2%	1994年 6月	397室
5	奈良ワシントンホテルプラザ	ビジネスホテル	ミッドプライス	奈良県 奈良市 下三条町	1,800	2.4%	2000年 3月	204室
6	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ビジネスホテル	ミッドプライス	福岡県 福岡市 博多区 中州	3,880	5.2%	1995年 3月	247室
7	ダイワロイネットホテル秋田	ビジネスホテル	エコノミー	秋田県 秋田市 大町	2,278	3.0%	2006年 6月	221室
ポートフォリオ合計					75,158	100.0%	-	2,163室

(注1) 「所在地」及び「建築時期」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。

(注2) 「総客室数」は、それぞれ2007年2月13日現在における販売可能客室数（長期自社使用は除く）を記載しています。

(注3) 取得価格は、百万円未満を切り捨てて表示しております。また、投資比率は、小数点第二位以下を四捨五入して記載しております。