

平成 19 年 8 月 27 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 鈴井 博之
(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 鈴井 博之
問合せ先 管理本部長 板橋 昇
TEL. 03-6439-0333

資産の取得に関するお知らせ (オリエンタルホテル広島)

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 (予定)

物件の名称	オリエンタルホテル広島
取得予定資産の種類	不動産を信託する信託受益権
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社
用途別区分	ホテル
タイプ区分 (注1)	シティホテル
グレード区分 (注2)	アッパーミドル
賃料の形態	固定賃料+変動賃料 (注6)
取得予定価格(注4)	9,900,000 千円 手付金 495,000 千円を契約締結時に支払います。
取得予定日	平成 19 年 10 月 1 日
取得先 (注5)	合同会社鳥居坂開発
取得資金	借入金
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」「アッパーミドル」「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ておりません。
- (注5) 後記6. 取得先の概要をご参照ください。
- (注6) 【別紙1】取得予定資産の内容 4. 賃貸借の状況 契約賃料 (年間) をご参照ください。

2. 取得予定資産にかかる取得条件

取得予定資産についての詳細な調査（デューデリジェンス）実施の必要性を勘案し、取得予定価格等に重大な影響を及ぼす事由がないことが確認されることを停止条件として、不動産信託受益権譲渡契約を平成19年8月27日付にて締結いたしました。

3. 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芸備線・山陽本線・山陽新幹線「広島」駅から車で5分程度、100m道路である平和大通りに面して立地しております。広島市内の中心的商業地である、八丁堀、紙屋町、本通りや飲食店街である流川町などに近く、繁華性の高い立地と言えます。

本物件は、客室251室のシティホテルで、広島市内3番目の高さを有する建物であり、最上階のレストランからは広島市内が一望できます。2006年に大規模なリニューアルを行っており、フロントやレストラン、チャペル、客室の一部の改装が終了しております。上記リニューアルに伴って、本物件は「オリエンタルホテル」へリブランドしており、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

本物件の賃借人は、本投資法人が所有する神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ（以下「既存4ホテル」といいます。）の賃借人である株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）となります。また、ホテル運営支援会社は既存3ホテル（神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル）の運営支援会社であるアーコン・ホスピタリティ株式会社を採用し、同社より包括的な運営助言を受けます。これまでと同様に、同社を通じ、HMJはゴールドマン・サックス・グループの有する高度なホテル運営ノウハウを活用し、ホテルの経営成績の向上を目指すことができます。

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中国地方に所在し、地域的分散に貢献できる物件です。また、本物件は「変動賃料」が導入されているため、本物件がポートフォリオに加わることによって、本投資法人がホテル業績向上の成果の恩恵を受ける機会の増加が期待できます。

4. 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。

5. 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るような特段の事項がないことを確認しております。

6. 取得先の概要

商号	合同会社鳥居坂開発
本店所在地	東京都港区西麻布三丁目 20 番 16 号西麻布アネックス
代表者	代表社員 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 職務執行者 スティーブン・シアーズ
資本金の額	3,000 千円 (平成 19 年 8 月 24 日現在)
大株主	MLQ Investors, L.P. (平成 19 年 8 月 24 日現在)
主な事業の内容	1. 債権の買取業 2. 不動産の売買及び賃貸借並びにその仲介 3. 不動産の管理及び鑑定 4. 不動産に関する情報の収集及び提供 5. 不動産信託の受益権の取得、保有、管理及び売却
本投資法人又は投資信託委託業者との関係	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・アンド・リゾート株式会社 (以下「資産運用会社」といいます。) は、投資信託及び投資法人に関する法律 (以下「投信法」といいます。) 第 15 条第 2 項第 1 号及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令 (以下「投信法施行令」といいます。) 第 20 条に規定する利害関係人等に該当しております。

7. 物件取得者等の状況

物件の名称 (所在地)	オリエンタルホテル広島 (広島県広島市中区田中町 6 番 4 外)	
物件所有者等の状況	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名・氏名	合同会社鳥居坂開発	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	同社は、資産運用会社の関係会社であるゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社が、アセット・マネジメント業務を受託する不動産私募ファンドです。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格 (その他費用を含む)	—	—
取得時期	平成 18 年 3 月 31 日	—

(注) 前信託受益者は投信法に規定する利害関係人等に該当いたしますが、本物件を 1 年を超えて所有しているため、前信託受益者の取得価格は省略しております。

8. 利害関係人等との取引

本物件の取引 (取得、賃貸借、建物管理) は、利害関係人等との取引に該当しますが、資産運用会社は、取引価格及びその他の条件に関して、投信法、本投資法人の規約並びに資産運用会社の定める利害関係人取引等の取引における自主ルールに従い、外部専門家が

出席するコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会における事前承認等の適正な承認手続きを経ております。

9. 媒介の概要

該当ありません。

10. 決済方法

本投資法人は売買契約時に手付金として自己資金から495,000千円を支払い、取得予定日に借入金により残代金を支払う予定です。

11. 取得の日程

平成19年8月27日	取得決定・契約書締結 手付金495,000千円支払い
平成19年10月1日	物件引渡し 売買残代金支払い

12. 今後の見通し

本物件取得後の運用状況の予想は、平成19年8月期（平成18年9月1日～平成19年8月31日）決算発表時に、平成20年8月期（平成19年9月1日～平成20年8月31日）の運用状況の予想に含めて公表いたします。

以 上

*本日資料の配布先：兜クラブ、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.com/>

【別紙1】取得予定資産の内容

オリエンタルホテル広島

物件番号	8	物件名称	オリエンタルホテル広島			
1. 特定資産の概要 (注1)			5. ホテル運営の関係会社 (注7)			
特定資産の種類	不動産を信託する信託受益権		ホテル賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン		
取得予定年月日	平成19年10月1日		ホテル運営支援会社	アーコン・ホスピタリティ株式会社		
取得予定価格	9,900,000千円		建物等管理業務受託者	株式会社ホテルマネージメントジャパン		
2. 不動産(もしくは信託不動産)の概要 (注2)			6. ホテルのホームページアドレス (注8)			
不動産の用途	ホテル		http://www.oriental-hiroshima.com/			
所有形態	土地	所有権		7. 建物状況調査報告書の概要		
	建物	所有権		調査会社	株式会社大林組	
土地	地番	広島県広島市中区田中町6番4外		調査時点	平成19年4月20日	
	住居表示	広島県広島市中区田中町6-10		修繕費	緊急	20千円
	地積	1,792.84㎡			1年以内	1,300千円
	用途地域等	商業地域、防火地域			15年間平均	44,240千円
	指定建蔽率/容積率	80%/800%		(注9)		
				地震PML値	10.7%	
建物	構造/階数	SRC造/陸屋根地下2階付23階建		8. 不動産鑑定評価書の概要 (単位:千円)		
	建物用途	ホテル・駐車場		鑑定評価機関	株式会社日本ホテルアプレイザル	
	建築時期	平成5年9月30日 (平成18年9月22日増築)		価格時点	平成19年8月20日	
	延床面積	13,752.22㎡		鑑定評価額	9,900,000	
	設計者	佐藤工業株式会社		収益価格		
	施工者	佐藤工業株式会社		直接還元法による収益価格	9,980,000	
確認検査機関	広島市		総収益	686,162		
現所有者	受託者:三菱UFJ信託銀行株式会社 受益者:合同会社鳥居坂開発		賃貸収入			
3. 交通 (注3)			固定賃料	221,004		
<ul style="list-style-type: none"> JR芸備線・山陽本線・山陽新幹線「広島」駅より車で約5分 広島空港より車で約60分 			標準変動賃料	220,400		
4. 賃貸借の状況 (注4)			ステップアップ	244,758		
テナント総数	1		変動賃料	686,162		
賃貸可能面積	13,752.22㎡		賃料収入			
賃貸面積	13,752.22㎡		その他収入	-		
契約賃料(年間)	変動賃料(注5)	変動賃料は以下の標準変動賃料とステップアップ変動賃料の合計金額となります。 標準変動賃料: 営業期間売上高が2,204,000千円(「ステップアップ売上高基準点」という。)以下の場合には、営業期間売上高の10%相当額。 ステップアップ変動賃料: ステップアップ売上高基準点を超えた場合には、当該営業期間売上高からステップアップ売上高基準点を控除した売上高の40%相当額。				
		固定賃料	221,004千円			
敷金・保証金	110,520千円		総費用	64,966		
最近5年間の稼働率の推移(面積ベース)(注6)	-年	-年	-年	-年	2006年	
	-%	-%	-%	-%	-%	
			純収益(NOI)	621,196		
			純収益(NCF)	536,928		
			還元利回り	5.3%		
			DCF法による収益還元価格	9,900,000		
			割引率	4.9%		
			ターミナルキャップレート	5.0%		
			積算価格	4,578,000		
			土地価格	1,346,422		
			建物価格	3,231,577		
9. 特記事項			該当事項なし。			

- (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おります。
 - ・ 「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。
 - ・ 「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を記載しております。
- (注5) 平成19年10月1日取得予定のため、平成20年度のステップアップ売上高基準点は年間予想売上額を年間日数366日で除し、平成20年度における予定運用日数336日に乗じた金額(2,023,000千円 百万円未満切捨)となります。また変動賃料合計額は、対象予定資産及び既存4ホテル合計から算出される変動賃料総基準額を上限とします。
- (注6) 「最近5年間の稼働率の推移」については、上記物件は、当投資法人が取得すると同時に、HMJが賃借するため、過去の5年間の稼働率データはありません。
- (注7) 「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8) 「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9) 当該15年間平均の修繕費用には、緊急修繕費用を含んでおりません。
- (注10) 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

オリエンタルホテル広島

地域の特徴

本物件は、JR芸備線・山陽本線・山陽新幹線「広島」駅から南西方に車で約5分の距離に位置し、100m道路である「平和大通り」に面しており、周辺はホテル、一般事務所ビルなどが多く建ち並ぶ地域です。また、広島市内の中心的商業地域である、八丁堀、紙屋町、本通りや飲食店街である流川町などに近く、利便性の高いロケーションです。

マーケット概況

広島市は、広島県の県庁所在地で政令指定都市として、中国地方における中心的な都市となっております。畿内と北九州のほぼ中間に位置しているため、中国地方や中国・四国地方を統括する政府機関や、全国規模で展開している企業の地方拠点も多く置かれております。さらに、広島市は核兵器（原子爆弾）被災都市として、また国際平和文化都市としても世界的に有名です。世界遺産である原爆ドームが存するほか、瀬戸内海には同じく世界遺産の厳島神社で有名な日本三景の厳島（通称:宮島）が存するなど観光資源にも恵まれております。そういった中、同市を訪れる観光客数は昨今増加傾向にあり、2005年には1997年以来の1,000万人突破を記録しました。これは被爆60周年における関心の高まりや県主導の大型観光キャンペーンの効果と考えられます。

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



オリエンタルホテル広島
外観

オリエンタルホテル広島
1F ロビー



オリエンタルホテル広島
スイート・ベッドルーム

【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	13.4%	1995年 7月	329室
2	オリエンタルホテル東京ベイ	シティホテル	ミッドプライス	千葉県 浦安市 美浜	19,400	22.8%	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	19.6%	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	23.2%	1994年 4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	2.1%	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	4.6%	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	2.7%	2006年 6月	221室
8	オリエンタルホテル広島	シティホテル	アッパーミドル	広島県 広島市 中区 田中町	9,900	11.6%	1993年 9月	251室
ポートフォリオ合計					85,058	100.0%	-	2,412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おります。

(注2) 「総客室数」は、それぞれ2007年8月24日現在における販売可能客室数（長期自社使用は除く）を記載しております。

(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。