

平成 27 年 12 月 15 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 増田 要
 (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 管理本部 IR部長 花村 誠
 TEL：03-6422-0530

資産の取得及び貸借に関するお知らせ
(アクティブインターシティ広島 (シェラトンホテル広島))

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。）の取得及び貸借を決定しましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産の貸借人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当することになるため、取得予定資産の貸借に関しましては、投信法及び本資産運用会社の定めるスポンサー関係者取引規程に基づき、本投資法人役員会の承認に基づく本投資法人の同意を得ています。（後述「8. 利害関係人との取引」をご参照下さい）

記

1. 取得予定資産の概要

取得予定資産の名称	タイプ区分 (注1)	賃料形態	取得予定価格 (注2)	取得予定日 (注3)	不動産 担保の 有無
アクティブインターシティ広島 (シェラトンホテル広島)	フルサービス ホテル	固定賃料 及び 変動賃料	17,320,000 千円	平成 27 年 12 月 18 日	無担保

(注1) タイプ区分については、主要施設であるシェラトンホテル広島のタイプを記載しております。

(注2) 取得予定価格は、取得予定資産の取得に係る売買契約に記載される予定の売買価格に基づき記載しています。取得予定価格には取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等は含まれておりません。

(注3) 取得予定資産を取得予定日に取得するために、取得先との間で不動産信託受益権の譲渡に係る契約（以下「本信託受益権譲渡契約」といいます。）を締結しています。

(注4) 取得先については、後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

2. 取得及び賃借の理由

本投資法人は、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を実現できるホテル・アセットへの魅力的な投資機会の提供を目指しています。取得予定資産は、以下の理由からその方向性に合致していると考え、本件取得を決定しました。

① 質の高い大型物件の取得

取得予定資産は、JR広島駅新幹線口徒歩1分に所在するホテル棟、オフィス棟及び商業ゾーンからなる築浅の大型複合施設「アクティブインターシティ広島」となります。その中心施設はシェラトンホテル広島（以下「本ホテル」といいます。）です。本ホテルは世界有数のインターナショナル・ブランド「シェラトン」を冠し、ハイエンドの顧客層をターゲットとするハイスペックなフルサービスホテルであり、広島エリアでNo.1の競争力を有すると本投資法人が考えるホテルです。また、オフィス・商業テナントの稼働率は平成27年11月30日現在100%であり、JR広島駅隣接の利便性や築浅物件に対するニーズ等から高い競争力を有します。

② ポートフォリオの質の向上

競争力の高い取得予定資産の取得により、ポートフォリオの質の更なる向上を図ります。オフィス・商業テナントから収受する固定賃料を安定性の源泉とするとともに、本ホテルについては、固定賃料と変動賃料を組み合わせることにより、安定性に配慮しつつアップサイド・ポテンシャルの追求を企図しています。

3. 取得予定資産の特色

(1) 取得予定資産の特色

取得予定資産の主要施設である本ホテルの特色は以下のとおりです。

① ロケーションの優位性

株式会社KPMG FAS（以下「KPMG」といいます。）作成のマーケットレポートによると、本ホテルは、JR広島駅新幹線口から徒歩1分の至近距離に立地する複合施設「アクティブインターシティ広島」内にあるフルサービスホテルであり、周辺には高層の建築物が無い場合、ホテルとしての視認性が高くなっています。本ホテルとJR広島駅を結ぶペDESTリアンデッキの整備が進んでおり、取得予定資産の2階部分が駅と直結する予定です。宿泊客にとっては、特に新幹線を利用した移動に際して利便性が極めて高くなっています。また、観光名所の平和記念公園、広島城跡、縮景園や市内中心部まで路面電車やバスによりアクセスが容易です。

② ハード面の優位性

KPMG作成のマーケットレポートによると、本ホテルは、平成23年開業と広島市内のフルサービスホテルの中では最も開業の新しいホテルで238室の客室を擁しています。淡いピンク系の色調の外装に大きめの窓が設置された上品な外観から、グレードの高いホテルであることが印象付けられます。全室が35㎡以上と市内で最大の客室面積を有し、荷物の多い外国人旅行者には競争力の高い広さとなっています。主力商品はキングと呼ばれる部屋で、エクストラベッドを使用することで3名までの利用が可能となっています。宴会場は7施設あり、照明のデザインや壁の色調に統一感が施されて、全般的に明るく透明感の高い造りになっています。高単価の中小規模のパーティーやブライダル利用に適した質感を有しています。また、スパ、プール&ジャグジー及びフィットネスジムを備えており、特に宿泊者無料のフィットネスジムは外国人旅行者に支持されています。

③ ソフト面の優位性

本ホテルは、世界有数のインターナショナル・ホテルチェーンであるスターウッド・ホテル&リゾートワールドワイドのブランドである「シェラトン」を冠したフルサービスホテルです。国際的に認知度の高いシェラトンブランドは、欧米系の旅行者の多い広島においては特に、インバウンドの取り込みという点で優位性があると考えています。また、本ホテルの平成27年1月～9月までのADR（注1）は約18千円と広島市内でもハイエンドの顧客セグメントの取り込みに成功しており、本投資法人のグレード区分ではラグジュアリーに属します。

また、本投資法人の既保有物件であるオリエンタルホテル広島は、広島駅エリアではなく市内中央エリアに位置し、異なる価格帯の顧客セグメントが中心となっており、平成27年1月～10月までの、前年同期比RevPAR（注2）成長率は9.3%と堅実な成長を遂げております。同ホテル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」と言います。）が本ホテルのホテル賃借人兼ホテル運営会社の株式を取得する予定ですので、本投資法人が深い知見を持つ広島マーケットにおいて同じHMJグループであるオリエンタルホテル広島とのシナジー効果により、より幅広い顧客層を取り込む等、更なる成長が目指せるものと本投資法人は考えます。

なお、本投資法人は、信用力及びホテル運営能力の総合的評価を、ホテル賃借人の選定基準としておりますが、取得予定資産のホテル賃借人は、本投資法人の定めるテナントの選定基準に適合していると判断しています。

（注1）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。

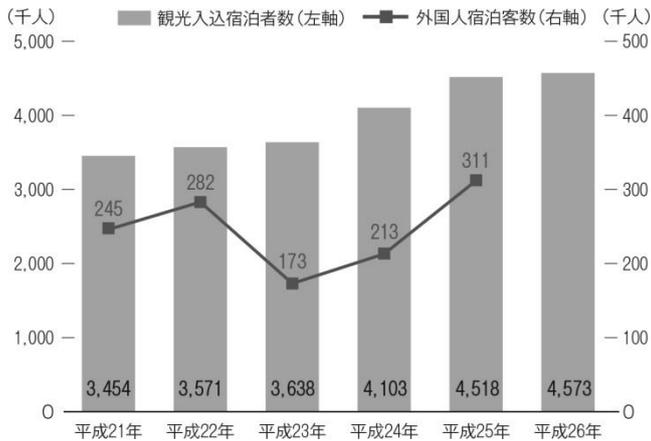
（注2）販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

（2）マーケットの概況

i) ホテルマーケット

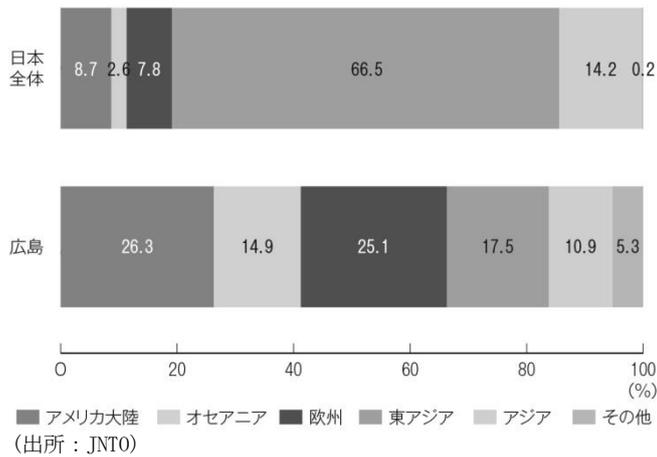
広島県公表の平成26年の広島県の総観光客数は61百万人で、平成25年と比べて1.2%増加し、3年連続で過去最高を更新しています。その中で広島市は、平成17年以降毎年10百万人を超える観光入込客が来訪しています。平成26年は11.6百万人、前年比1.2%増であり、4年連続で過去最高となっています。国内の一般観光客が0.2%の微増に留まる一方、インバウンドが24.0%増と増加を牽引しています。なお、広島市を訪れるインバウンドの地域別割合は、アメリカ大陸、オセアニア及び欧州が大きいのが特徴で、日本政府観光局（以下「JNTO」と言います。）によると上記3地域の割合は平成26年で66.3%にも達しています。地域ごとに月次動向に特徴があり、アメリカ大陸は3～7月、オセアニアは12～1月、欧州は4月及び10月とそれぞれピークの時期が異なっており、宿泊ニーズの分散が効いています。政策面では、広島市公表の「広島市観光客数について」によると、広島市は広島県や中国運輸局と連携し、海外現地旅行業者等の招聘等プロモーション活動を積極的に展開するとともに、無料のWi-Fi環境の整備等インバウンドの受入環境の充実化を進めています。世界遺産でもある厳島神社、原爆ドーム及び平和記念資料館が、訪問先として高い支持を得ていること等から、広島県へのインバウンドの増加は継続していくものと考えられます。

< 広島市内の外国人宿泊者数の推移 >



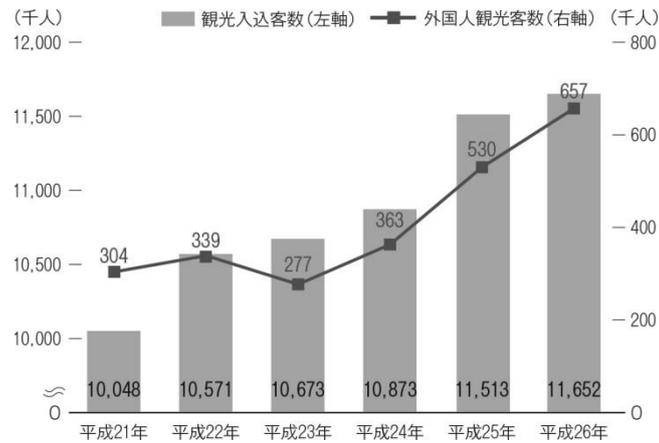
(出所：広島市)

< 広島市における外国人観光客の分類 (平成26年) >



(出所：JNTO)

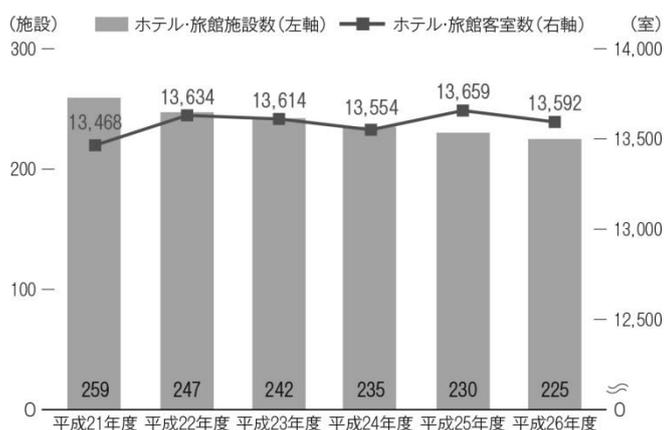
< 広島市の観光入込客数の推移 >



(出所：広島市)

供給に関しては、厚生労働省の衛生行政報告例によると、広島市内のホテル・旅館の客室数は、13千室余りここ数年ほぼ横這いとなっています。KPMG作成のマーケットレポートによると、広島市内では今後の供給として3軒800室余りが挙げられていますが、いずれもリミテッドサービス型のホテルであり、本ホテルの直接的な競合にはならず、今後の供給増によるインパクトは限定的であると本投資法人は考えています。

<広島市内のホテル・旅館施設数、客室数の推移>



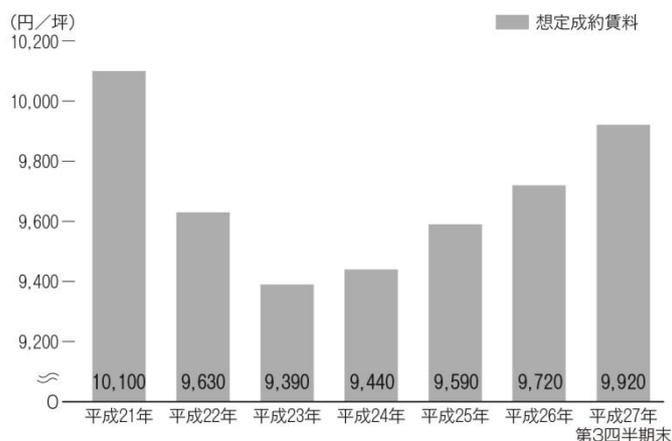
(出所：厚生労働省 衛生行政報告例)

ii) オフィスマーケット

広島市は、人口100万人を超える中国・四国地方における商業の中核都市となっており、国の出先機関や大企業の支店、マツダ株式会社をはじめとする広島に基盤を置く上場企業の本社が集積しています。とりわけ主要駅であるJR広島駅は一大ターミナル駅であり、新幹線の利用により関西圏及び九州圏へ1時間余りでアクセスが可能な立地性を有しています。新幹線の利便性向上等により、東京からの来訪者も平成21年度にはJR利用者が飛行機利用者を逆転し、その後もJR利用者が伸び続けています。アクティブインターシティ広島はそのJR広島駅に隣接する利便性の高い施設です。

シービーアールイー株式会社 (CBRE) のMARKET VIEW Japan Officeによると、広島市のオフィス空室率は平成23年第3四半期に最高となって以来15四半期連続して低下し、平成25年第3四半期以降は最低値を更新し続け、平成27年第2四半期には4.9%と、需給の逼迫ラインとされる5%を下回っています。全国展開する大手企業に加えて、地場企業においても人員増による床需要が旺盛であり、景況感の改善によるオフィス需要の拡大トレンドが浸透しているとされています。また、想定成約賃料も前期比1.1%増であり、本格的な上昇局面に入ったと述べられています。供給面でも平成24年以降新規供給は見られません。そのような良好な広島オフィスマーケットにおいて、JR広島駅隣接の利便性、築浅物件に対するニーズ等から、アクティブインターシティ広島に対する需要はさらに高まっていくものと本投資法人は考えています。

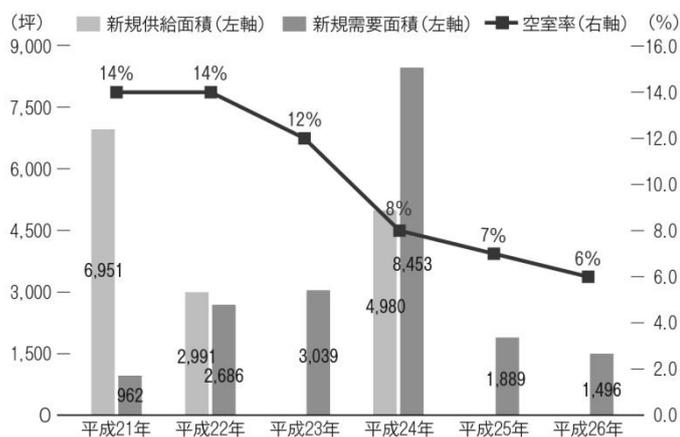
< 広島市内の想定成約賃料推移 >



(出所：CBRE)

(注) 各数値は、各年末時点の想定成約賃料を表しています。

< 広島市内の需給バランスの推移 >



(出所：CBRE)

また、アクティブインターシティ広島が位置するJR広島駅北側の新幹線口に隣接した二葉の里地区では、広島の玄関口としてふさわしい地区への再生を目的として大規模な再開発が行われており、多様な都市機能が集積した街づくりが進められています。駅の南側でも市街地再開発事業として、住宅を中心に商業、公共施設等が入る超高層ビル2棟の建築が予定されています。また、広島高速道路5号線の広島駅北口出入口建設計画があり、完成すると山陽自動車道、広島空港へのアクセスが向上します。先にJR駅前再開発が進んだ名古屋市、札幌市、並びに福岡市等ではJR駅周辺の繁華性が大きく向上する現象が生じており、広島においても同様にJR広島駅前の繁華性が向上し、アクティブインターシティ広島にも好影響が期待できるものと本投資法人は考えています。

4. 取得予定資産及び賃借の内容

物件番号	44	物件名称	アクティブインターシティ広島 (シェラトンホテル広島)		
1. 特定資産の概要 (注1)					
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産				
取得予定年月日	平成27年12月18日				
取得予定価格	17,320,000千円				
鑑定評価額	17,900,000千円 (詳細は、後記「12. 鑑定評価書の概要」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 (注3)				
所有形態	土地	敷地権 (共有)			
	建物	区分所有権 (注4)			
土地	地番	広島県広島市東区若草町1704番地			
	住居表示	広島県広島市東区若草町12-1号			
	地積	6,379.02㎡ (注5)			
	用途地域等	商業地域、準防火地域			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率 (注6)	400%			
建物	構造/階数	S造、RC造、SRC造/地下1階付地上21階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	平成22年8月			
	延床面積	39,540.75㎡ (注7)			
	設計者	株式会社竹中工務店			
	施工者	株式会社竹中工務店			
	建築確認機関	日本ERI			
現所有者	受託者：三井住友信託銀行株式会社 (信託期間満了日：平成38年12月31日) 受益者：若草シティー合同会社				
3. 交通 (注8)					
JR山陽本線・山陽新幹線他「広島」駅下車 徒歩1分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	33 (平成27年10月末日時点)				
賃貸可能面積	31,181.05㎡				
賃貸面積	31,181.05㎡				
契約賃料 (年間)	ホテル固定賃料	348,000千円			
	ホテル変動賃料	GOPがGOP基準値468,000千円を超えた場合に、その超えた額に82.5%を乗じた額 (平成28年1月より適用開始)			
	事務所賃料	289,903千円			
	店舗賃料	135,150千円 (売上連動賃料部分を除く)			
敷金・保証金	408,559,050円				
最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース、ホテルを除く)	平成23年 12月末時点	平成24年 12月末時点	平成25年 12月末時点	平成26年 12月末時点	平成27年 11月末時点
	92%	98%	98%	97%	100%
5. ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人	株式会社A・I・C広島マネジメント				
建物等管理業務受託者	株式会社ザイマックス九州				
6. ホテルのホームページアドレス (注9)					
http://www.sheraton-hiroshima.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27年9月25日				
修繕費	緊急	0千円			
	1年以内	0千円			
	今後12年の合計	447,312千円			
地震PML値 (注10)	2.0%				
8. 特記事項 (注11)					
本投資法人、受託者、ホテル賃借人及びHMJの間の合意により、本投資法人が取得予定資産に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡する場合には、原則として、ホテル賃借人及びHMJの事前の承諾が必要となります。また、同合意により、受託者が取得予定資産を第三者に譲渡する場合には、ホテル賃借人及びHMJの事前の同意の取得が必要となる場合があります。					

- (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信託受益権及び不動産信託受益権と一体として取得するホテル用動産（以下、総称して「不動産等資産」といいます。）の種別を記載しています。
「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。
- (注3) 「不動産の用途」欄の記載について
主要施設であるシェラトンホテル広島用途に応じて記載しています。
- (注4) 「建物の所有形態」欄の記載について
アクティブインターシティ広島の建物は、シェラトンホテル広島、事務所、店舗、駐車場、及び駐輪場等を構成する一棟の建物とする区分所有建物であり、本投資法人の敷地利用権の共有持分割合は10,000,000分の9,862,454（約98.62%）です。
- (注5) 「地積」欄の記載について
アクティブインターシティ広島の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、地積については、対象土地の全体面積（6,468.28㎡）のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合（10,000,000分の9,862,454、約98.62%）に相当する面積（6,379.02㎡）を記載しております。
- (注6) 「指定容積率」欄の記載について
都市再生特別地区（若草町第一地区）は、容積率の最高限度600%以下、最低限度300%以上、建蔽率の最高限度80%、建築面積の最低限度200㎡以上、高さの最高限度100m、壁面の位置等が定められています。
広島駅新幹線周辺地域 地区計画（E地区）は、広域的な拠点性を高めるため、業務機能及び宿泊機能を主体に、商業や都心居住棟の機能が複合した土地利用とされ、具体的には、建築物等の用途制限（勝ち馬投票券発売所、店舗型性風俗特殊営業等に係る建築物の制限）や建築物等の形態または意匠の制限が定められています。
- (注7) 「延床面積」欄の記載について
延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテル、事務所、店舗、駐車場の専有面積を記載しております。
- (注8) 「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います。
- (注9) 「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10) 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年間に一度起こる可能性のある大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11) 「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、協定者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。

5. 取得先の概要

(1) 不動産信託受益権の取得先

商号	若草シティー合同会社
本店所在地	東京都新宿区四谷一丁目4番地あると総合事務所内
代表者	代表社員 広島若草都市開発合同会社 職務執行者 森田 威
資本金の額	30万円
設立年月日	平成21年12月16日
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
大株主及び持株比率	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
主な事業の内容	1. 広島若草都市開発合同会社が若草町地区第一種市街地再開発事業において整備する不動産等を取得、管理、運用及び処分を行う業務 2. その他前記に掲げる事業に付帯又は関連する事業
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。

(2) ホテルに付随する動産の取得先

商号	株式会社A・I・C広島マネジメント
本店所在地	東京都新宿区四谷一丁目4番地あると総合事務所内
代表者	代表取締役 森田 威
資本金の額	30万円
設立年月日	平成22年3月16日
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
大株主及び持株比率	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。
主な事業の内容	若草町地区第一種市街地再開発事業に関連する事業
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。なお、後記「8. 利害関係人との取引」に記載の通り、取得予定日同日付で当該会社は利害関係人等に該当することになりますが、ホテルに付随する動産の取得時点では利害関係人の対象には該当いたしません。
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. 物件取得者等の状況

本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 媒介の概要

(1) 媒介者の概要

商号	株式会社S M B C信託銀行
本店所在地	東京都港区西新橋一丁目3番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 古川 英俊
資本金の額	27,550百万円(平成27年3月31日現在)
設立年月	昭和61年2月(平成25年10月商号変更)
事業内容	信託業務、銀行業務他
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	当該会社と本投資法人の間には、記載すべき資本関係及び人的関係はありません。 本資産運用会社と当該会社の間には、記載すべき資本関係、人的関係、取引関係はありません。 本投資法人・本資産運用会社の関係者及び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、人的関係はありません。 当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

(2) 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者の同意を得られていないため開示していません。

8. 利害関係人との取引

取得予定日同日付でホテル賃借人である株式会社A・I・C広島マネジメントの株式100%をHMJが取得する予定です。HMJは、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に規定する利害関係人等に該当するため、HMJが株式を取得するホテル賃借人も利害関係人等に該当することとなります。このため、本資産運用会社は社内規程である「スポンサー関係者取引規程」に従い、ホテル賃借人と定期建物賃貸借契約書を締結するに当たり、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承認等、当該スポンサー関係者取引規程に定める適正な手続きを経ています。

9. 決済方法

本投資法人は、借入金による調達資金及び手元資金により決済代金を支払う予定です。

10. 取得予定日の日程

取得にかかる機関決定日	平成27年12月15日
売買契約締結日	平成27年12月15日
売買代金決済・引渡日	平成27年12月18日(予定)

11. 今後の見通し

取得予定資産取得後の運用状況の予想は、本日付「平成27年12月期(第16期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

12. 鑑定評価書の概要

物件名称	アクティブインターシティ広島	
鑑定評価額	17,900,000 千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 11 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	17,900,000 千円	
直接還元法による価格	18,300,000 千円	
運営収益	1,396,601 千円	
可能総収益	1,421,748 千円	
事務所賃料	371,750 千円	
店舗賃料	167,856 千円	
ホテル賃料	588,075 千円	内、固定賃料 348,000 千円
その他収入	294,066 千円	水光熱費収入、駐車場収入、その他
空室等損失等	25,146 千円	
運営費用	468,250 千円	
維持管理費	90,550 千円	類似不動産を参考に賃貸可能面積当月額 800 円/坪と査定
水道光熱費	215,056 千円	実績額に基づき賃貸可能面積当月額 1,900 円/坪と査定
修繕費	13,308 千円	建物再調達価格の 0.12%相当額と想定して計上
P M フィー	10,394 千円	類似不動産の契約内容を参考に、賃料収入の 2.0%相当額を計上
テナント募集費用等	4,551 千円	類似不動産のテナント募集費用を参考に、新規入居テナントの 1.0 か月分と査定
公租公課	126,703 千円	平成 27 年度の実績額に基づき査定
損害保険料	3,161 千円	実績額を基準に計上
その他費用	4,527 千円	消耗品費、その他雑費等について賃貸可能面積当月額 40 円/坪と査定
運営純収益	928,351 千円	
一時金の運用益	9,983 千円	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを 2.0%と査定
資本的支出	61,939 千円	建物再調達価格の 0.28%相当額に F F & E 一式に係る更新費用（対象不動産に係る賃貸借内容を勘案し査定した FF&E リザーブを含む）等のその他の経費を考慮して計上
純収益	876,396 千円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による価格	17,700,000 千円	
割引率	4.6%	類似不動産の利回り等を勘案のうえ査定
最終還元利回り	5.0%	類似不動産の利回り等を勘案のうえ査定
積算価格	20,000,000 千円	
土地比率	47.0%	
建物比率	53.0%	動産含む

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の収益力、投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有する価格であると判断し、収益価格を重視し、積算価格を参考として、鑑定価格を決定
----------------------------	--

以上

＊本資料の配布先：兜倶楽部、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.jhrth.co.jp/>

【別紙1】取得予定資産周辺の地図



【別紙2】取得予定資産の外観及び内装写真

アクティブインターシティ広島 (外観)



ロビー



美波 (大宴会場)



クラブコーナースイート (客室)



チャペル



雅庭 (レストラン)



(参考資料) 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	4.8%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	ミッドブライズ	503室	関東 (東京を除く)	平成7年5月	19,900	8.8%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッド サービス	ミッドブライズ	257室	関西	平成8年3月	15,000	6.6%
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	8.4%
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	1.8%
6	イビス東京新宿	リミテッド サービス	ミッドブライズ	206室	東京	昭和55年9月	7,243	3.2%
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	リゾート	ミッドブライズ	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	3.4%
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドブライズ	158室	関東 (東京を除く)	平成18年10月	4,070	1.8%
10	ドゥーミーイン熊本	リミテッド サービス	ミッドブライズ	294室	その他	平成20年1月	2,334	1.0%
12	ザ・ビー水道橋	リミテッド サービス	ミッドブライズ	99室	東京	昭和61年8月 平成元年9月増築	1,120	0.5%
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	0.4%
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	ミッドブライズ	247室	その他	平成7年3月	2,130	0.9%
15	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッド サービス	ミッドブライズ	204室	関西	平成12年3月	2,050	0.9%
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	0.8%
17	R&Bホテル東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	202室	東京	平成10年3月	1,534	0.7%
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	1.7%
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	0.9%
24	東横イン博多駅前本館・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	0.7%
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	0.7%
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	0.4%
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドブライズ	330室	関西	平成13年6月	6,000	2.7%
30	ホテルサンルート新橋	リミテッド サービス	ミッドブライズ	220室	東京	平成20年3月	4,800	2.1%
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	11.5%
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	ミッドブライズ	215室	関西	平成21年3月	6,600	2.9%
33	イビス スタイルズ 札幌	リミテッド サービス	ミッドブライズ	278室	北海道	平成22年7月	6,797	3.0%
34	メルキュールホテル札幌	リミテッド サービス	ミッドブライズ	285室	北海道	平成21年4月	6,000	2.7%
35	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッド サービス	ミッドブライズ	260室	沖縄	平成21年8月	3,000	1.3%
36	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッド サービス	ミッドブライズ	122室	東京	平成14年11月	6,250	2.8%
37	ザ・ビー 池袋	リミテッド サービス	ミッドブライズ	175室	東京	昭和57年6月	6,520	2.9%
38	ザ・ビー お茶の水	リミテッド サービス	ミッドブライズ	72室	東京	平成11年8月	2,320	1.0%
39	ザ・ビー 八王子	リミテッド サービス	ミッドブライズ	196室	東京	昭和61年8月	2,610	1.2%
40	ザ・ビー 博多	リミテッド サービス	ミッドブライズ	175室	その他	平成9年9月	2,300	1.0%
41	ホテル フランクス	フルサービス	ミッドブライズ	222室	関東 (東京を除く)	平成3年8月	3,105	1.4%
42	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドブライズ	160室	関東 (東京を除く)	平成5年11月	1,650	0.7%
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	リゾート	アッパーミドル	361室	沖縄	平成17年3月	14,950	6.6%
44	アクティブインターシティ広島	フルサービス	ラグジュアリー	238室	その他	平成22年8月	17,320	7.7%
	合計	—	—	8,639室	—	—	225,723	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。）を記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産については取得予定価格を記載しています。
- (注4) 取得（予定）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) アクティブインターシティ広島の業態、グレード、総客室数については、主要施設であるシェラトンホテル広島の業態、グレード、総客室数を記載しています。
- (注6) 譲渡済み資産の物件番号7、11、19、20、21、23、27及び28は欠番となります。