

平成 18 年 8 月期 中間決算短信

平成 18 年 4 月 26 日

不動産投信発行者名 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 上場取引所 東 証
 コード番号 8981 本社所在都道府県 東京都
 (URL <http://www.jhrth.com/>)
 問合せ先 資産運用会社 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社
 責任者役職名 取締役・管理本部長
 氏名 鈴木 博之 T E L 03(6688)1480
 決算役員会開催日 平成 18 年 4 月 26 日

1. 平成 18 年 2 月中間期の運用、資産の状況 (平成 17 年 9 月 8 日 ~ 平成 18 年 2 月 28 日)

(1) 運用状況 (金額は百万円未満を切り捨て)

	営業収益		営業利益		経常損失 ()	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18 年 2 月中間期	202	-	110	-	129	-

	中間純損失 ()		1 口当たり中間純損失 ()	
	百万円	%	円	
18 年 2 月中間期	129	-	18,020 (1,487)	

(注) 本投資法人における平成 18 年 2 月中間期の計算期間は平成 17 年 9 月 8 日 ~ 平成 18 年 2 月 28 日の 174 日間ですが、本投資法人の実質的な資産運用期間は平成 18 年 2 月 15 日からの 14 日間であります。
 期中平均投資口数 平成 18 年 2 月中間期 7,200 口
 なお、実質資産運用期間における日数加重平均投資口数 87,200 口により算出した 1 口当たり中間純損失を括弧内に併記しております。
 会計処理の方法の変更 無
 営業収益、営業利益、経常損失、中間純損失におけるパーセント表示は、対前年中間期増減率ですが、当期は資産運用開始の第 1 期目であるため該当がありません。
 当中間計算期間において、新投資口発行費及び創業費計 231 百万円を一括計上したため、129 百万円の経常損失となり、中間純損失は 129 百万円となっております。

(2) 財政状態

(総資産額と純資産額の金額は百万円未満を切り捨て)

	総資産額	純資産額	純資産比率	1 口当たり純資産額
	百万円	百万円	%	円
18 年 2 月中間期	77,879	43,626	56.0	500,307

(注)平成 18 年 2 月中間期末発行済投資口 87,200 口

2. 平成 18 年 8 月期の運用状況の予想 (平成 17 年 9 月 8 日 ~ 平成 18 年 8 月 31 日)

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	円	円
18 年 8 月期	3,004	1,306	1,304	14,226	-

(参考) 1 口当たり予想当期純利益 (通期) 14,226 円

(注) 運用状況の予想における 1 口当たり分配金及び 1 口当たり予想当期純利益は、発行済投資口数として 2 月中間期末時点の 87,200 口に第三者割当による発行口数 4,500 口を加えた 91,700 口を使って計算しております (第三者割当については後記 2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 通期の見通し C. 決算後に生じた重要な事実をご参照下さい)。
 本予想数値は添付資料に記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の営業収益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

1. 投資法人の関係法人

後記5.参考情報(4)投資法人の関係法人をご参照ください。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記5.参考情報(5)投資方針から(8)投資制限をご参照ください。

(2) 運用状況

当中間期の概況

A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、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。)に基づき、ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社を設立企画人として平成17年9月8日出資金1億円(200口)で設立され、平成17年10月25日に内閣総理大臣による投信法第187条に基づく登録が完了されました(登録番号 関東財務局長 第44号)。

さらに、本投資法人は、平成18年2月15日公募による投資口の追加発行(87,000口)を実施し、約436億円の資金を調達して、わが国初めてのホテルの運用に特化した投資法人として同日東京証券取引所不動産投資信託市場に上場(銘柄コード:8981)いたしました。

B. 当中間期の運用実績

本投資法人は、平成18年1月付け新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得予定資産として記載された6物件(取得価額の合計:72,880百万円、貸付可能面積の合計:145,736.15㎡)を平成18年2月15日に取得し、当該資産の運用を同日開始いたしました。当中間計算期間末日は同年2月28日であることから、当中間計算期間(平成17年9月8日から平成18年2月28日)における実質運用期間は2月15日から同28日の14日間のみとなります。

当該取得6物件のうち、4物件(新浦安オリエンタルホテル、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ)を株式会社ホテルマネジメントジャパンに、2物件(奈良ワシントンホテルプラザ、博多中洲ワシントンホテルプラザ)をワシントンホテル株式会社に、それぞれ賃貸して運用しております。

C. 資金調達の概要

前記の物件取得にあたり、投資口追加発行による資金調達に加え、複数の適格機関投資家より平成18年2月15日に約317億円の長期借入れ(借入期間:平成18年2月15日~平成21年2月13日)を行いました。この結果、当中間計算期間末時点での借入れは、31,753百万円(期末総資産有利子負債比率40.8%)となっております。なお、当中間計算期間末時点の借入利率は0.52091%(年利)でした。

D. 業績の概要

当中間計算期間においては、実質運用期間は資産取得日の平成18年2月15日から同年2月28日までの14日間でした。この期間においては、営業収益は202百万円、営業損益110百万円の黒字となりました。一方、経常損益は、借入金に係わる支払利息の他、新投資口発行費及び創業費で231百万円を当該中間期に一括計上したため、129百万円の赤字となり、中間純損失は129百万円となっております。

なお、営業収益の中には、株式会社ホテルマネジメントジャパンに賃貸した4ホテル(新浦安オリエンタルホテル、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ)の平成18年2月15日から同年2月28日の期間の総売上高の10%の変動

賃料 69 百万円を含んでおります。(注：年間ベースの変動賃料が、同じく年間ベースで算出される変動賃料総基準額(いわゆる変動賃料の上限)に達しないことを前提としております。変動賃料の取り決めの詳細は後記 5.参考情報(2)投資不動産物件の概要<参考情報> 1. H M J の変動賃料の概要をご参照下さい。)

通期の見通し

A. 運用全般に関する見通し

日本経済は、輸出の伸び悩みや原油高といった懸念事項もあるものの、好調な企業業績により雇用状況は改善しつつあり、消費支出の増加に伴う景気回復が期待されております。そうした経済環境の中、ホテル業界全体としても、個人需要・ビジネス需要の増加を期待するところではあります。新規参入やニーズの多様化などによりホテル間の競争も一段と激化することが予想され、大幅なホテル収益の増加を見込むには時期尚早であると思われま

す。本投資法人が保有する 6 物件については、それぞれの地域性・収益構造に差異があるものの、いずれのホテルも周辺ホテルとの間では、競争力のあるホテルであることから、安定したホテル収益が期待できると思われま

す。同時に、変動賃料を導入している 4 ホテルについては、本投資法人の投資方針に沿った形での積極的な運用によりホテル収益のさらなる向上を図り、ホテル売上連動の変動賃料を生かし本投資法人の賃貸収益を拡大していくことが重要だと考えております。一方、ホテルの売買マーケットも引き続き拡大傾向を示しており、本投資法人にとっても新規物件取得の機会

は拡大するものと思われま

す。競争力・優位性のある物件を厳選し、積極的に新規物件取得を図ることも重要と考えております。

B. 今後の運用方針について

本投資法人の運用の特色は、ホテルとして優位性のある物件を選定すると同時に、当該物件を優れた運営能力を有する賃借人または優れたホテル運営支援会社を擁する賃借人に賃貸し、中長期な安定運用を行いながら、固定賃料・変動賃料を戦略的に組み合わせることによって、ホテル収益向上の成果を享受する機会を積極的に追求することにあります。

本投資法人及び資産運用会社は、自ら新規取得案件の発掘を行うと同時に、ゴールドマン・サックス・グループと締結している情報提供契約(注)を活用し、ホテルを購入する機会への積極的なアクセスを図ってまいります。ホテルのグレード別、タイプ別、地理的分散、変動賃料・固定賃料の構成割合といった 4 つの項目について、バランスを意識しながら、優良物件の取得を行ってまいります。

(注)情報提供契約については、後記 5.参考情報(5)投資方針 成長戦略(イ)ゴールドマン・サックス・グループとの情報提供契約をご参照下さい。

変動賃料の導入された 4 物件(新浦安オリエンタルホテル、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ)については、通常の建物・設備の維持に係わる資本的支出に加え、ホテルの客室、レストラン等の改装を本投資法人負担で実施することにより各ホテルの売上の向上を目指し、変動賃料の増加を図ってまいります。平成 18 年 2 月末日現在、実施中若しくは本年度中(平成 18 年 8 月末日)に実施が予定されている主要な資本的支出は下表の通りとなっております。

物件名称	リニューアル工事等の区分	リニューアル工事等の内容	実施予定期間	支出予定金額 (百万円)
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	客室及び廊下改装工事	12 - 13F 客室 (72室) 及び廊下の全面リニューアル	自 平成18年 6月 至 平成18年 7月	200
	レストラン改装工事	14F 鉄板焼レストラン「オリエンタル」全面リニューアル	自 平成18年 2月 至 平成18年 3月	62
なんばオリエンタル ホテル	客室及び廊下改装工事	7 - 8 F 客室 (86室) 及び廊下の全面リニューアル	自 平成18年 1月 至 平成18年 3月	127
ホテル日航アリビラ	レストラン改装工事	バーベキューレストラン「ハナハナ」全面リニューアル	自 平成18年 5月 至 平成18年 5月	183
	設備更新	中央監視装置更新	自 平成18年 5月 至 平成18年 5月	81

(注) 各ホテルの不動産信託受益権譲渡契約書に記載の設備投資一覧より予定額が 50 百万円を超えるものを記載しています。

C. 決算後に生じた重要な事実

本投資法人は、平成 18 年 3 月 14 日に投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し) に関して行う第三者割当により 4,500 口の投資口を発行しました。同発行の概要は以下の通りです。この結果出資総額は 46,014,700,000 円、発行済投資口数は 91,700 口となっています。

発行新投資口数	: 4,500 口
発行価格	: 1 口につき金 501,800 円
発行価格の総額	: 2,258,100,000 円
発行価額	: 1 口につき金 501,800 円
発行価額の総額	: 2,258,100,000 円
払込期日	: 平成 18 年 3 月 14 日
割当先及び割当口数	: 大和証券エスエムビーシー株式会社 4,500 口

D. 運用状況の見通し

平成 18 年 8 月期 (平成 17 年 9 月 8 日 ~ 平成 18 年 8 月 31 日)、平成 19 年 2 月中間期 (平成 18 年 9 月 1 日 ~ 平成 19 年 2 月 28 日) 及び平成 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の見通し (予想数値) は、下記のとおりです。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期の運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により実際の数値は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

	営業収益	経常利益	当期純利益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 18 年 8 月期 (第 1 期)	百万円 3,004	百万円 1,306	百万円 1,304	円 14,226	円 -
平成 19 年 2 月中間期 (第 2 期中間)	百万円 2,677	百万円 1,267	百万円 1,266	円 -	円 -
平成 19 年 8 月期 (第 2 期)	百万円 5,480	百万円 2,401	百万円 2,399	円 26,172	円 -

平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 1 期 : 平成 17 年 9 月 8 日～平成 18 年 8 月 31 日(358 日) ・ 第 2 期中間: 平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 2 月 28 日(181 日) ・ 第 2 期 : 平成 18 年 9 月 1 日～平成 19 年 8 月 31 日(365 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用状況の予想にあたっては、本投資法人が当中間計算期間末現在で 6 物件を保有し、平成 19 年 8 月期末(平成 19 年 8 月 31 日)まで異動(新規物件の取得、既存物件の売却等)がないことを前提としております。 ・ 平成 18 年 8 月期の実質運用期間は、運用資産 6 物件の取得日である平成 18 年 2 月 15 日から平成 18 年 8 月 31 日までの 198 日として算出しております。 ・ 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業収益につきましては、当中間計算期間末現在で保有している運用資産に関する賃貸借契約等をもとに、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。 ・ 運用資産のうち、株式会社ホテルマネージメントジャパンがホテル賃借人となるホテル(4 物件)について、平成 18 年 8 月期において各物件の営業期間売上高の 10%相当額(消費税別途)が変動賃料として支払われることを見込んでおり、その変動賃料の金額は変動賃料総基準額(4ホテル合計の修正GOP(注1)の90%)が上限となります。 <ul style="list-style-type: none"> 注1: 修正GOPとは、GOP(注2)から固定賃料及び運営支援会社に対する報酬控除後の金額になります。 注2: GOPとは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、ホテルの代表的経営指標であり、ホテル事業における宿泊・宴会・レストラン・物販・その他運営の各部門及びその他の部門別利益の合計から、部門毎の営業費用に含めることのできない非配分営業費用(総務・経理等のバック部門人件費や一般管理費、修繕維持費等の管理費や水道光熱費等)を控除した金額を指します。 注3: 平成 16 年 12 月期の修正GOPの90%相当の参考値は、2,488 百万円になります。平成 16 年修正GOPは、平成 16 年GOP合計額から固定賃料合計額(3,000 百万円)及び本投資法人取得後に適用される運営支援会社の報酬体系を平成 16 年度に適用した金額を控除した数値です。また、平成 16 年の総売上高合計額の実績値に 10 パーセントを乗じて算出される変動賃料合計額は、2,090 百万円となります。 ・ 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。 ・ 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。なお、運用資産(6 物件)について、取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 472 百万円です。 ・ 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意下さい。 ・ 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しております。(平成 18 年 8 月期 約 699 百万円、平成 19 年 2 月中間期 約 657 百万円、平成 19 年 8 月期 約 1,398 百万円)

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 18 年 8 月期の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資証券上場・公募関連費用合計約 231 百万円を見込んでおります。 ・ 支払利息をはじめとした借入関連費用として、平成 18 年 8 月期に約 149 百万円、平成 19 年 2 月中間期に約 137 百万円、平成 19 年 8 月期に約 274 百万円を見込んでおります。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 18 年 8 月期、平成 19 年 2 月中間期及び平成 19 年 8 月期の各期末における借入金残高は約 31,753 百万円を想定しております。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 19 年 8 月末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。 ・ 1 口当たりの当期純利益及び分配金は、本日現在の発行済投資口数 91,700 口が平成 19 年 8 月末においても変化がないことを前提としております。
1 口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1 口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。 ・ 1 口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人の異動やホテル賃借人を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1 口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1 口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。 ・ 一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。

3. 財務諸表等

(1) 経理の状況

中間貸借対照表

科目	期別	当中間計算期間末 (平成18年2月28日現在)		
	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(資産の部)				
流動資産				
1. 現金及び預金			2,062,769	
2. 信託現金及び信託預金			561,790	
3. 営業未収入金			69,198	
4. 前払費用			117,220	
5. 未収消費税等			1,411,379	
流動資産合計			4,222,358	5.4
固定資産				
1. 有形固定資産				
(1) 信託建物	2	27,784,574		
減価償却累計額	1	47,016	27,737,558	
(2) 信託構築物	2	592,679		
減価償却累計額	1	1,930	590,748	
(3) 信託土地	2		32,763,859	
有形固定資産合計			61,092,166	78.5
2. 無形固定資産				
(1) 信託借地権	2	12,303,749		
無形固定資産合計			12,303,749	15.8
3. 投資その他の資産				
(1) 差入預託保証金			149,668	
(2) 長期前払費用			111,225	
投資その他の資産合計			260,893	0.3
固定資産合計			73,656,810	94.6
資産合計			77,879,168	100.0

科目	期別	当中間計算期間末 (平成18年2月28日現在)		
	注記 番号	金額(千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
流動負債				
1. 営業未払金			333,740	
2. 未払法人税等			504	
3. 未払費用			202,284	
4. 前受金			302,428	
5. その他			159	
流動負債合計			839,116	1.1
固定負債				
1. 長期借入金	2		31,753,200	
2. 預り敷金保証金			1,660,000	
固定負債合計			33,413,200	42.9
負債合計			34,252,316	44.0
(出資の部)				
出資総額				
出資総額			43,756,600	56.2
剰余金				
中間未処理損失			129,748	
剰余金合計	4		129,748	0.2
出資合計	3		43,626,851	56.0
負債・出資合計			77,879,168	100.0

中間損益計算書

科目	期別	当中間計算期間 (自 平成17年 9月 8日 至 平成18年 2月28日)		
	注記 番号	金額(千円)		百分比 (%)
経常損益の部				
営業損益の部				
1. 営業収益				
不動産賃貸事業収入	1		202,546	100.0
2. 営業費用				
不動産賃貸事業費用	1、2	67,062		
役員報酬		3,608		
資産運用報酬		18,109		
資産保管手数料		238		
一般事務手数料		2,150		
支払手数料		385		
その他営業費用		132	91,688	45.3
営業利益			110,858	54.7
営業外損益の部				
1. 営業外収益				
受取利息			1	0.0
2. 営業外費用				
支払利息		6,344		
創業費償却		2,335		
新投資口発行費		229,277		
その他		2,147	240,104	118.5
経常損失			129,244	63.8
税引前中間純損失			129,244	63.8
法人税、住民税及び 事業税			504	
中間純損失			129,748	64.1
中間未処理損失			129,748	

中間キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	当中間計算期間 (自 平成17年9月8日 至 平成18年2月28日)
	注記 番号	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純損失		129,244
減価償却費		48,947
創業費償却額		2,335
受取利息		1
支払利息		6,344
未収入金の増減額		69,198
未収消費税等の増減額		1,411,379
前払費用等の増減額		117,220
未払金の増減額		333,740
未払費用の増減額		202,284
前受金の増減額		302,428
長期前払費用の増減額		111,225
その他の増減額		2,176
小計		944,365
利息及び配当金の受取額		1
利息の支払額		6,344
営業活動によるキャッシュ・フロー		950,708

科目	期別	当中間計算期間 (自 平成17年9月8日 至 平成18年2月28日)
	注記 番号	金額(千円)
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		61,141,113
無形固定資産の取得による支出		12,303,749
預り敷金保証金の収入		1,660,000
差入保証金の支出		149,668
投資活動によるキャッシュ・フロー		71,934,531
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入金の借入による収入		31,753,200
投資口の発行による収入		43,756,600
財務活動によるキャッシュ・フロー		75,509,800
現金及び現金同等物の増加額		2,624,559
現金及び現金同等物の期首残高		
現金及び現金同等物の期末残高	1	2,624,559

[中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項]

項目	当中間計算期間 (自 平成17年9月8日 至 平成18年2月28日)
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。 信託建物 10～43年 信託構築物 2～41年</p> <p>長期前払費用 定額法を採用しております。</p>
2. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>繰延資産の処理方法 創業費 支出時に全額費用処理しております。 新投資口発行費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>収益及び費用の計上基準 固定資産税等の費用処理基準 保有する不動産等に係る固定資産税都市計画税及び償却資産税等は賦課決定された税額のうち当期に対応する額を不動産賃貸事業費用として処理しております。なお、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は該当不動産等の取得価額に算入しております。</p> <p>中間キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限が到来する短期投資からなっております。</p>

項目	当中間計算期間 (自 平成17年9月8日 至 平成18年2月28日)
2.その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、当該科目に計上した信託財産のうち重要性のある下記科目について、中間貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託土地 c. 信託借地権</p> <p>消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜き処理によっております。</p>

[注記事項]

(中間貸借対照表関係)

当中間計算期間末 (平成18年2月28日)	
1. 有形固定資産の減価償却累計額	48,947千円
2. 担保資産及び担保付債務 担保に供している資産は次のとおりであります。	
信託建物	27,737,558千円
信託構築物	590,748千円
信託土地	32,763,859千円
信託借地権	12,303,749千円
計	73,395,916千円
担保付債務は次のとおりであります。	
長期借入金	31,753,200千円
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に定める最低純資産額	50,000千円
4. 投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則第46条の2に規定される額	129,748千円

(中間損益計算書関係)

当中間計算期間 (自 平成 17 年 9 月 8 日 至 平成 18 年 2 月 28 日)	
1 不動産賃貸事業損益の内訳	
(イ) 不動産賃貸事業収益	
不動産賃貸事業収入	202,546 千円
(ロ) 不動産賃貸事業費用	
損害保険料	1,172 千円
支払地代	12,737 千円
その他賃借料	2,676 千円
建物管理委託費	525 千円
信託報酬	1,003 千円
減価償却費	48,947 千円
不動産賃貸事業費用合計	67,062 千円
(ハ) 不動産賃貸事業損益 ((イ) (ロ))	
不動産賃貸事業損益	135,484 千円
2 減価償却実施額	
有形固定資産	48,947 千円

(中間キャッシュ・フロー計算書関係)

当中間計算期間 (自 平成 17 年 9 月 8 日 至 平成 18 年 2 月 28 日)	
1 現金及び現金同等物の期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	(平成 18 年 2 月 28 日現在)
現金及び預金	2,062,769千円
信託現金及び信託預金	561,790千円
現金及び現金同等物	2,624,559千円

(リース取引関係)

当中間計算期間 (自 平成 17 年 9 月 8 日 至 平成 18 年 2 月 28 日)			
1. リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引(借主側)			
. リース物件の取得価額相当額、減価償却累計額相当額及び期末残高相当額			
	取得価額 相当額 (千円)	減価償却 累計額相 当額 (千円)	期末残高 相当額 (千円)
工具器具備品	7,436	151	7,284
ソフトウェア	2,363	48	2,315
合計	9,800	200	9,600
. 未経過リース料期末残高相当額			
1年内	6,048 千円		
1年超	6,048 千円		
合計	12,096 千円		
. 支払リース料、減価償却費相当額及び支払利息相当額			
支払リース料	- 千円		
減価償却費相当額	200 千円		
支払利息相当額	- 千円		
. 減価償却費相当額の算定方法			
リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法によっております。			
. 利息相当額の算定方法			
リース料総額とリース物件の取得価額相当額との差額を利息相当額とし、各期への配分方法については、利息法によっております。			
2. オペレーティング・リース取引(貸主側)			
未経過リース料期末残高相当額			
1年内	3,402,942 千円		
1年超	16,872,925 千円		
合計	20,275,868 千円		
上記の未経過リース料には賃借人の業績に連動して発生するリース料は含まれておりません。			

(有価証券関係)

当中間計算期間末(平成 18 年 2 月 28 日現在)

有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

(デリバティブ取引関係)

当中間計算期間(自平成 17 年 9 月 8 日 至平成 18 年 2 月 28 日)

デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

(1口当たり情報)

当中間計算期間 (自 平成17年9月8日 至 平成18年2月28日)	
1口当たり純資産額	500,307円
1口当たり中間純損失金額	18,020円 (1,487円)
<p>1口当たり中間純損失金額は、中間純損失金額を期中平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実際に運用開始した日である平成18年2月15日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり中間純損失金額を括弧内に併記しております。</p> <p>また、潜在投資口調整後1口当たり中間純損失金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり中間純損失金額の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当中間計算期間 (自 平成17年9月8日 至 平成18年2月28日)
中間純損失金額(千円)	129,748
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る中間純損失金額(千円)	129,748
期中平均投資口数(口)	7,200

(重要な後発事象)

当中間計算期間 (自 平成 17 年 9 月 8 日 至 平成 18 年 2 月 28 日)
(新投資口の発行) 平成 18 年 1 月 12 日及び同年 2 月 6 日開催の役員会において、投資口売出し(オーバーアロットメントによる売出し)に伴い、下記の通り第三者割当による新投資口発行を決議しました。この第三者割当による発行については平成 18 年 3 月 14 日に払込が完了しました。この結果、出資総額は 46,014,700,000 円、発行済投資口数は 91,700 口となっています。 発行新投資口数 : 4,500 口 発行価格 : 1 口につき金 501,800 円 発行価格の総額 : 2,258,100,000 円 発行価額 : 1 口につき金 501,800 円 発行価額の総額 : 2,258,100,000 円 払込期日 : 平成 18 年 3 月 14 日 割当先及び割当口数 : 大和証券エスエムビーシー株式会社 4,500 口 資金使途 : この第三者割当により調達した資金については、本投資法人による特定資産取得のための資金等に充当しました。

(2) 発行済投資口数の増減

当中間計算期間の発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は以下の通りです。

年月日	販売日	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年9月8日	私募設立	200	200	100	100	(注1)
平成18年2月15日	公募増資	87,000	87,200	43,656	43,756	(注2)

(注1) 1口あたり発行価格 500,000 円にて、本投資法人が設立されました。

(注2) 1口あたり発行価格 520,000 円(発行価額 501,800 円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

4. 役員の変動

本投資法人の執行役員は平成17年10月25日に江守善昭が辞任し、鈴木雅之が選任されました。平成18年2月28日現在、本投資法人の役員の様子は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	鈴木 雅之	1989(平成元年)4月 1992(平成4年)4月 1995(平成7年)7月 2000(平成12年)5月 2000(平成12年)7月 2003(平成15年)10月 2004(平成16年)10月 2005(平成17年)5月 2005(平成17年)10月	株式会社リクルート入社 広告事業部編集企画室 岩手観光ホテル株式会社(現 株式会社岩手ホテルアンドリゾート)出向 盛岡グランドホテル 株式会社セブンイレブンジャパン入社 コーネル大学ホテル経営大学院 ホテル経営学修士取得 KPMGビジネスアドバイザーLLC 東京支店 ホスピタリティアドバイザーグループ マネジャー ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限公司 ホテル・アセット・マネジメント部 アセット・マネジャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 代表取締役 現在 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員 現在	0
監督役員	大原 雅志	1976(昭和51年)11月 1977(昭和52年)12月 1978(昭和53年)10月 1982(昭和57年)3月 1983(昭和58年)8月 1990(平成2年)8月 1990(平成2年)9月 2005(平成17年)9月	昭和監査法人入社 同社退社 アーサーヤング公認会計士共同事務所入社 公認会計士登録 アーサーヤング公認会計士共同事務所と朝日会計社(現、あずさ監査法人)提携に伴い朝日会計社へ転籍 同社退社 大原公認会計士事務所設立 現在 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 監督役員 現在	0
監督役員	松本 伸也	1984(昭和59年)4月 1987(昭和62年)4月 1987(昭和62年)4月 1996(平成8年)7月 2001(平成13年)6月 2005(平成17年)1月 2005(平成17年)9月	司法試験合格 弁護士登録(第二東京弁護士会) 丸の内総合法律事務所入所 丸の内総合法律事務所パートナー 現在 株式会社インプレス(現・株式会社インプレスホールディングス)社外監査役 現在 司法研修所民事弁護教官 現在 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 監督役員 現在	0

(注) 鈴木雅之は、資産運用会社であるジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務しており、投信法第13条に基づき、2005(平成17)年9月7日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。また、鈴木雅之はG S R J L(後記5.参考情報(4)投資法人の関係法人をご参照下さい)から本投資法人に出向しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の中間計算期間末日における投資状況の概要は以下の通りです。

資産の種類	タイプ別区分(注1)	名称	第1期中間計算期間末 (平成18年2月28日現在)	
			保有総額(注2) (百万円)	対総資産比率(%)
信託不動産	シティホテル	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	11,485	14.7%
		新浦安オリエンタルホテル	19,531	25.1%
	小計		31,017	39.8%
	ビジネスホテル	なんばオリエンタルホテル	16,809	21.6%
		奈良ワシントンホテルプラザ	1,838	2.4%
		博多中洲ワシントンホテルプラザ	3,955	5.1%
	小計		22,603	29.0%
	リゾートホテル	ホテル日航アリビラ	19,774	25.4%
	小計		19,774	25.4%
	信託不動産合計		73,395	94.2%
預金・その他の資産			4,484	5.8%
資産総額計			77,879	100.0%

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	34,252	44.0
純資産総額	43,626	56.0

(注1) タイプ区分の定義については、後記「(5) 投資方針 ポートフォリオの構築方針(八) ポートフォリオの分散化 a. ホテルのタイプ」をご参照下さい。

(注2) 保有総額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却費累計額を控除した金額です。

(2) 投資不動産物件の概要

本投資法人は、本投資証券の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、下表にその概要を掲げる不動産を信託財産とする信託受益権を、本投資法人の発行する本投資証券が東京証券取引所へ上場した2006年2月15日に取得しました。

組入資産の明細 (所在地・所有形態・面積・構造規模等)

名称	所在地(住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/階数 (注1)(注2)	建築時期 (注1)	総客室数 (注3)
		土地	建物	土地(m ²)	建物(m ²)			
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	兵庫県神戸市中央区波止場町5番6号	借地権 (注4)	区分 所有権 (注4)	21,999.15 (注4)	48,701.82 (注4)	S造 14階建	1995年7月	331室
新浦安オリエンタルホテル	千葉県浦安市美浜一丁目8番2号	所有権	所有権	9,914.00	44,833.11	SRC・S・RC造 地下2階付 12階建	1995年5月	506室
なんばオリエンタルホテル	大阪府大阪市中央区千日前二丁目8番17号	所有権	所有権	4,505.23	19,364.33	S・SRC造 地下1階付 9階建	1996年3月	257室
ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷村字儀間600番地	所有権/ 借地権 (注5)	所有権	67,423.55	38,024.98 (注6)	SRC造 地下1階付 10階建	1994年4月	397室

奈良ワシントンホテル プラザ	奈良県奈良市下三条町 31番1号	所有権	所有権	2,393.48	5,385.82	S造 7階建	2000年3月	204室
博多中洲ワシントンホ テルプラザ	福岡県福岡市博多区中 洲二丁目8番28号	所有権	所有権	1,128.46	5,692.24 (注7)	S造 12階建	1995年3月	247室

(注1) 「面積」、「構造/階数」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) 「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。

(注3) 「総客室数」は、それぞれ本書の日付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4) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルの土地は、神戸市からの借地であり、その借地の対象となる土地面積については、建築確認申請書記載数量を記載しています。また、神戸メリケンパークオリエンタルホテルの建物は、本投資法人と神戸市の2者を区分所有者(共用部分の持分割合はそれぞれ72.18%及び27.82%です。)とする区分所有建物であり、上記数値は区分所有建物の一棟の建物の延床面積(附属建物764.83㎡を含みます。)を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分は31,899.07㎡です。

(注5) ホテル日航アリビラの土地の一部は、株式会社沖縄うみの園からの転借地です。

(注6) 附属建物120.10㎡を含みます。

(注7) 附属建物90.20㎡を含みます。

組入資産の明細 (価格ほか)

タイプ区分	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)(注2)	中間計算期間末 貸借対照表計上額 (百万円) (注3)	中間計算期間末に おける鑑定評価額 (百万円)(注4)
シティホテル	神戸メリケンパークオリ エンタルホテル	アッパーミドル	11,400	11,499	11,485	11,400
	新浦安オリエンタルホテル	ミッドプライス	19,400	19,547	19,531	19,400
ビジネスホテル	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	16,700	16,815	16,809	16,700
	奈良ワシントンホテルプラ ザ	ミッドプライス	1,800	1,840	1,838	1,870
	博多中洲ワシントンホテル プラザ	ミッドプライス	3,880	3,957	3,955	3,880
リゾートホテル	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	19,700	19,784	19,774	19,700
ポートフォリオ合計			72,880	73,444	73,395	72,950

(注1) 本投資法人は、主に平均客室販売単価の価格帯等の観点から、ホテルを「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」クラスの4種類に分類しています。

(注2) 取得価格に付帯費用を加えた取得時における計上額です。

(注3) 取得時における貸借対照表計上額から減価償却費累計額を控除した金額です。

(注4) 鑑定評価額は、2006年2月28日を価格時点として、株式会社地価評価研究所が算出した評価額を記載しております。

組入資産の明細 (主要テナントの状況)

< 賃貸面積ベース >

No	テナント名 (注1)	入居ホテル	業種	契約開始日 契約終了日	総賃貸面積(ホテル別)		総賃貸面積(テナント別)	
					(注2)	比率 (注5)	(注2)	比率 (注5)
1	株式会社ホテル マネージメント ジャパン(HMJ)	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	2006年2月15日 2012年2月14日	32,663.90㎡ (注3)	22.4%	134,886.32㎡	92.6%
		新浦安オリエンタル ホテル		2006年2月15日 2012年2月14日	44,833.11㎡ (注3)	30.8%		
		なんばオリエンタル ホテル		2006年2月15日 2012年2月14日	19,364.33㎡ (注3)	13.3%		
		ホテル日航アリビラ		2006年2月15日 2012年2月14日	38,024.98㎡ (注3)	26.1%		
2	ワシントンホテル 株式会社	奈良ワシントン ホテルプラザ	ホテル	2000年3月27日 2020年3月26日	4,883.79㎡ (注4)	3.4%	10,485.83㎡	7.2%
		博多中洲ワシントン ホテルプラザ		1995年4月1日 2015年3月31日	5,602.04㎡ (注4)	3.8%		
上記テナントの合計					145,372.15㎡	99.8%	145,372.15㎡	99.8%

(注1) ポートフォリオ全体の総賃貸面積の5%以上を占める主要テナントについて記載しています。

- (注2) 総賃貸面積とは、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積合計をいいます。
- (注3) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルについては、区分所有建物であり本投資法人が所有する専有部分（附属建物を含みます）の面積を記載しています。また、新浦安オリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテル及びホテル日航アリビラの総賃貸可能面積は延床面積を記載しています。
- (注4) 奈良ワシントンホテル、博多中洲ワシントンホテルプラザの賃貸面積は、実際に賃貸借契約が締結され、賃貸されている面積合計をいいます。
- (注5) 比率は、各ホテル別又はテナント別の総賃貸面積のポートフォリオ合計（145,736.15㎡）に対する比率です。算定にあたっては、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- (注6) 上記以外の賃貸借契約の詳細については、後記「(3) 個別物件の内容9. 賃貸借契約の概要」をご覧ください。

< 年間賃料ベース >

No	テナント名 (注1)	入居ホテル	業種	契約開始日 契約終了日	年間賃料(ホテル別) (注2)		年間賃料(テナント別) (注2)	
					固定賃料 変動賃料 年間賃料	比率 (注4)	固定賃料 変動賃料 年間賃料	比率 (注4)
1	株式会社ホテル マネージメント ジャパン(HMJ)	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	2006年2月15日 2012年2月14日	576,645千円 (注3) 千円 576,645千円	17.0%	3,000,000千円 (注3) 千円 3,000,000千円	88.3%
		新浦安オリエンタル ホテル		2006年2月15日 2012年2月14日	666,302千円 (注3) 千円 666,302千円	19.6%		
		なんばオリエンタル ホテル		2006年2月15日 2012年2月14日	799,960千円 (注3) 千円 799,960千円	23.5%		
		ホテル日航アリビラ		2006年2月15日 2012年2月14日	957,093千円 (注3) 千円 957,093千円	28.2%		
2	ワシントン ホテル株式会社	奈良ワシントン ホテルプラザ	ホテル	2000年3月27日 2020年3月26日	122,000千円 - 千円 122,000千円	3.6%	381,000千円 - 千円 381,000千円	11.2%
		博多中洲ワシントン ホテルプラザ		1995年4月1日 2015年3月31日	259,000千円 - 千円 259,000千円	7.6%		
上記テナントの合計					3,381,000千円 - 千円 3,381,000千円	99.5%	3,381,000千円 - 千円 3,381,000千円	99.5%

- (注1) ポートフォリオ全体の総賃貸面積の5%以上を占める主要テナントについて記載しています。
- (注2) 年間賃料とは、本投資法人と主要なテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料（駐車場使用料等を含みます）を12倍（年換算）して千円未満を切捨てて記載しています。但し、奈良ワシントンホテルプラザ及び博多中洲ワシントンホテルプラザの2件については、ホテル賃借人から千円単位での賃料の開示許可を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた値を記載しています。
- (注3) HMJが賃借人となる神戸メリケンパークオリエンタルホテル、新浦安オリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテル及びホテル日航アリビラに関する変動賃料の取り決めの詳細については、下記<参考情報>1.HMJの変動賃料の概要をご覧ください。
- (注4) 比率は、各ホテル別又はテナント別の年間賃料（変動賃料は除きます。）のポートフォリオ合計（3,398,000千円）に対する比率です。算定にあたっては、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- (注5) 上記以外の賃貸借契約の詳細については、後記「(3) 個別物件の内容9. 賃貸借契約の概要」をご覧ください。

< 参考情報 >

1. HMJの変動賃料の概要

HMJが賃借人となる神戸メリケンパークオリエンタルホテル、新浦安オリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテル及びホテル日航アリビラの4物件の変動賃料については、2005年12月14日付定期建物賃貸借契約において次のような取り決めがなされています。

(a) 4物件の変動賃料は、営業期間売上高（注1）の10パーセント相当額（消費税別途）です。

(b) 変動賃料合計額（注2）は変動賃料総基準額（注3）を上限とします。

(c) HMJは、賃借人である4物件の信託受託者に対し、以下のとおり、変動賃料を支払います。なお、本投資法人とHMJの決算期はいずれも毎年9月1日から翌年8月末日であり、同一です。

- ・ 上半期終了後2ヶ月以内：仮払変動賃料

HMJの取締役会が承認した未監査の中間決算上の金額に基づき、営業期間が当該上半期であ

ったと仮定した場合の変動賃料額（「仮払変動賃料」）を算出し支払います。

・営業期間終了後2ヶ月以内：最終変動賃料

H M Jは、当該営業期間に係る監査済みの確定決算に基づき変動賃料を算出し、当該算出金額から、上記に基づき支払った仮払変動賃料との差額を支払います。

- (注1) 営業期間売上高とは、H M Jが各営業期間について本物件で営業するホテル及び付帯駐車場に係る売上高並びに本物件の利用によって生じるその他一切の収入（転貸借が行われる場合には、転賃料収入を含みます。いずれの金額も日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に即して計算します。）をいいます。
- (注2) 変動賃料合計額とは、4物件の変動賃料の合計額をいい、上記に従い算出されます。
- (注3) 変動賃料総基準額とは、H M Jの4物件において営む事業に係るGOP(注4)から固定賃料及び運営支援会社に対する報酬控除後の金額（「修正GOP」といいます。）の90パーセント相当額をいいます。平成18年8月期の変動賃料総基準額は年次決算発表時に開示します。
- (注4) GOP(Gross Operating Profit)とは、各物件の売上高から、次の営業費用を（但し、各物件の営業或いは所有に関して直接発生したものに限ります。）控除した残額をいいます。売上原価、ホテル従業員の人件費・福利厚生費、備品費、営業部門に係る費用（外部委託費用、各種手数料等を含む）、一般管理費、販売促進・広告宣伝費、修繕維持費（施設保守・管理費用を含みます。）水道光熱費、運営管理に関する保険料、ホテル運営管理に関する公租公課（印紙税等）ホテル売上債権に係わる貸倒引当金並びに貸倒損失、その他ホテル運営管理に関する直接経費。

2. ホテル事業の主要指標(注1)

2006年2月中間計算期間(2006年2月15日~同2月28日)(注2)

		.神戸メリケンパーク オリエンタルホテル		.新浦安オリエンタル ホテル		.なんばオリエンタル ホテル		.ホテル日航 アリビラ		合計/平均	
		売上 比率		売上 比率		売上 比率		売上 比率		売上 比率	
宿泊部門 指標 (%,円)	客室稼働率	86.8%	-	93.6%	-	67.4%	-	84.7%	-	- %	-
	ADR(注3)	12,173	-	13,177	-	9,282	-	16,773	-	-	-
	RevPAR(注4)	10,566	-	12,328	-	6,258	-	14,208	-	-	-
財務指標 (百万円)	総売上高	239	100.0%	217	100.0%	64	100.0%	172	100.0%	692	100.0%
	宿泊部門	54	22.5%	96	44.4%	25	38.9%	87	50.5%	262	37.9%
	料飲部門	170	71.3%	103	47.4%	4	7.0%	67	39.1%	345	49.9%
	物販部門	6	2.5%	0	0.1%	0	0.0%	15	8.5%	21	3.0%
	テナント部門	2	1.0%	10	4.5%	33	51.4%	0	0.0%	45	6.5%
	その他部門	6	2.7%	8	3.6%	2	2.7%	3	2.0%	19	2.8%
	GOP(注5)	34	14.4%	40	18.5%	30	46.7%	35	20.6%	140	20.2%

- (注1) 本投資法人の取得資産のうち、変動賃料を含む賃貸借契約を締結している上記4ホテルについて記載しております。客室稼働率については小数点第2位を、ADR、RevPARについては小数点第1位を四捨五入して記載しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点第2位で四捨五入して記載しています。
- (注2) 当該取得資産の2006(平成18)年2月15日から2006(平成18)年2月28日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しております。
- (注3) ADR：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) RevPAR：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(サービス料を除きます。)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。
- (注5) GOP：売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、ホテルの代表的経営指標であり、ホテル事業における宿泊・宴会・レストラン・物販・その他運営の各部門及びその他の部門別利益の合計から、部門毎の営業費用に含めることのできない非配分営業費用(総務・経理等のバック部門人件費や一般管理費、修繕維持費等の管理費や水道光熱費等)を控除した金額を指します。

(3) 個別物件の内容

本投資法人が平成 18 年 2 月 28 日現在保有する信託不動産は、次頁以降に記載した表にまとめた通りです。

保有資産個別の概要の詳細は以下のとおりです。

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。
 - ・「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）を記載しています。
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。
 - ・区分所有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の合計延床面積（他の区分所有者が所有する面積を含みます。）及び共有土地全体の面積（他の共有者の持分を含みます。）を記載しています。
 - ・「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。
3. 「交通」欄の記載について
 - ・ホテル賃借人から提供を受けた情報に基づき記載しています。
4. 「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、本投資法人が賃貸している先を、「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います。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している先を記載しております。
5. 「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います。
6. 「収支状況」欄の記載について
 - ・記載数値は千円未満を切捨てて表示することを原則としますが、やむを得ず千円単位での記載ができない場合にはその旨を注記しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
 - ・記載の収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しますが、やむを得ず現金主義での記載になる場合にはその旨を注記しています。
7. 「特記事項」欄の記載について
 - ・原則として当中間計算期間未現在の(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。
8. 「月次指標」欄の記載について
 - ・ホテル賃借人から提供を受けた情報に基づき記載しています。
 - ・本数値はHMJの監査済み財務諸表に基づいて作成された数値です。本投資法人が毎月開示している数値は速報性を優先させた未監査であるため、本監査済み数値との間に差異がある場合があります。
 - ・客室稼働率については小数点第2位を、ADR、RevPARについては小数点第1位を四捨五入して記載しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。
9. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について
 - ・「契約賃料」欄には、「ホテル賃借人」欄に記載する先と締結している賃貸借契約に基づき、月額賃料を原則として千円未満を切捨てて記載していますが、やむを得ず千円単位での記載が出来ない場合にはその旨を注記しています。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

物件番号	1	物件名称	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社		
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	アーコン・ホスピタリティ有限会社	
取得価格	11,400百万円		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	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2006年2月15日		5. ホテルのホームページアドレス	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		http://www.meriken-oh.co.jp/	
	信託期間満了日	2016年2月15日			
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			6. 収支状況（千円）		
不動産の用途	ホテル		運用期間	自2006年2月15日 至2006年2月28日	
所有形態	土地	借地権	(A) 賃貸事業収入 小計	46,348	
	建物	区分所有権			
土地	地番	兵庫県神戸市中央区波止場町2番他		固定賃料	22,425
	住居表示	兵庫県神戸市中央区波止場町5番6号		変動賃料	23,883
	地積	21,999.15㎡（注1）		その他収入	39
	用途地域	準工業地域、準防火地域、臨港地区		(B) 賃貸事業費用 小計	25,767
	指定建蔽率/ 容積率	60%/200%		損害保険料	323
建物	構造/階数	S造/14階建		支払地代	11,904
	建物用途	ホテル		その他賃借料	-
	建築時期	1995年7月		建物管理費用	40
	延床面積	48,701.82㎡（注2）		信託報酬	187
	設計者	株式会社竹中工務店		減価償却費	13,311
	施工者	株式会社竹中工務店		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,580
3. 交通					
<p>< 鉄道 ></p> <p>JR・阪神電鉄「元町駅」、神戸高速鉄道「花隈駅」より徒歩約15分 神戸市営地下鉄西神・山手線「県庁前」駅より徒歩約18分 神戸市営地下鉄海岸線「みなと元町」駅より徒歩約8分</p> <p>< 車 ></p> <p>JR山陽新幹線「新神戸駅」より車で約13分 JR・阪急電鉄・阪神電鉄・神戸市営地下鉄西神・山手線「三宮駅」 より車で約8分</p>					
7. 特記事項					
<p>本ホテルは、神戸市の所有する土地上に、神戸市により設定された借地権に基づき建設された、本投資法人と神戸市の2者を区分所有者（中突堤先端ビル管理規約（平成7年4月1日付）により共有部分の持分割合はそれぞれ本投資法人72.18%、神戸市27.82%とされています。）とする区分所有建物です。条例、上記管理規約、神戸市との港湾施設賃貸借契約（平成15年6月24日付）等により、本投資法人はその専有部分をホテル及びこれに付帯する施設として、神戸市はその専有部分を公共旅客ターミナル及びこれに付帯する施設並びに事務所として使用すると規定され、本投資法人が専有部分の譲渡、転貸、使用目的又は利用計画の変更、増改築等を行うにあたっては、神戸市の事前の承諾又は神戸市に対する通知等が必要とされています。</p>					

（注1） 神戸市からの借地であり、その借地の対象となる土地面積については、建築確認申請書記載面積を記載しています。

（注2） 区分所有建物の一棟の建物の延床面積（附属建物764.83㎡を含みます。）を記載しています。なお、本投資法人が所有する専有部分は31,899.07㎡となっております。

8. 月次指標

	2005年9月	2005年10月	2005年11月	2005年12月	2006年1月	2006年2月
客室稼働率(%)	-	-	-	-	-	86.8%
ADR(円)	-	-	-	-	-	12,173
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	10,566
総売上高(百万円)	-	-	-	-	-	239

（注）2006年1月以前の月次指標は、本投資法人の資産取得前であるため記載しておりません。2006年2月の数字については、ホテル賃借人より提供を受けた情報に基づき、本投資法人が資産取得した2006年2月15日から同28日までの間のデータを記載しています。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2006（平成18）年2月15日（本物件の引渡日）から2012（平成24）年2月14日までの6年間	
賃貸借契約面積	32,663.90㎡	
賃料	固定賃料	48,053千円/月
	変動賃料（注1）	営業期間売上高の10パーセント相当額
敷金	288,322千円	
期間満了時の更新について	本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため契約の更新はありませんが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 かかる協議においては、賃貸人及び本賃借人は賃貸借期間満了時における賃料その他経済的な条件を含め、本契約に定める条件及び条項と実質的に同一の条件及び条項によることを基本とします。	
転賃借契約について	一定の事由に該当する者を除き、賃貸人の事前の承諾を得て、本賃借人以外の第三者に対し、本物件の一部を転賃借することができます。	
賃料改定について	一定の重大な事由（注2）がある場合を除き、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条（賃料減額請求権）の適用はありません。 なお、賃料の改定に際しては、本賃借人における過年度の売上及びGOPその他の収益性の状況、その時点における賃料水準、各ホテルの事業計画、同種不動産の市場賃料、負担すべき公租公課の変動等を勘案した上、固定賃料と変動賃料のそれぞれ、その合計額及びその比率に関して協議するものとされています。	
中途解約について	契約期間中、原則として中途解約はできません。 但し、賃借人の本契約の重大な違反等が発生等した場合には、賃貸人は本契約を解除することができます。この場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借残存期間分の残存賃料額（変動賃料は直近年度の変動賃料額とします。）の請求ができる旨規定されています。	
賃貸人の要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 (1) 運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新。 (2) 造作、設備、内装等の工事。 (3) 本賃借人が本契約上有する一切の権利について、第三者に対し譲渡、担保設定、信託その他の処分を行うこと。あらかじめ合意する適格テナントの基準に合致しないテナントに対する転賃借を行うこと。 (4) 会社分割、営業譲渡等により本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に包括的に承継させる行為。 (5) 本賃借人が営業上有する債権（ホテル営業上の債権、転賃賃料を含む。）について、譲渡、担保設定その他の処分を行うこと。 (6) 本物件を本契約に基づく使用目的以外の目的に使用すること。 (7) 建物使用規定（細則）に定めのない方法により本物件の使用を行うこと。	
売上報告等	本賃借人は、資産運用会社に対し、日々の売上げその他を記載した月次売上報告書、監査人の監査を受けた財務諸表及び営業報告書等を報告する義務があります。	
動産賃貸借契約	賃貸人、本賃借人及び本投資法人は、本投資法人が本物件の使用のために今後新たに取得する什器備品について本賃借人に賃貸し、当該什器備品の賃貸借に係る賃料は上記契約賃料に含まれることに合意しております。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、物件の躯体及び基幹設備にかかわる資本的支出、本契約で賃貸人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
	賃借人負担	ホテル運営のために必要とする電気、ガス、水道、電話、受信料のすべて、本契約で賃借人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
特記すべき事項	本物件については、アーコン・ホスピタリティ有限会社がホテル運営支援会社となることがあらかじめ承諾されています。	

（注1） 変動賃料に関する詳細については、前記＜参考情報＞1. HMJの変動賃料の概要をご覧ください。

（注2） 主な賃料の改定事由は次の通りです。 上半期もしくは下半期において、当該期間の固定賃料が、当該期間に係る減価償却前営業利益（賃料控除前）を上回った場合、連続する2営業期間において、当該営業期間の変動賃料総合計額が変動賃料総基準額を上回った場合。

新浦安オリエンタルホテル

物件番号	2	物件名称	新浦安オリエンタルホテル			
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社			
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン		
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	アーコン・ホスピタリティ有限会社		
取得価格	19,400百万円		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		
信託 受益権の 概要	信託設定日	2003年2月26日		5. ホテルのホームページアドレス		
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		http://www.oriental-hotel.co.jp/		
	信託期間満了日	2013年2月26日				
2. 不動産(もしくは信託不動産)の概要			6. 収支状況(千円)			
不動産の用途	ホテル		運用期間	自2006年2月15日 至2006年2月28日		
所有形態	土地	所有権		(A)貸貸事業収入 小計	47,637	
	建物	所有権	固定賃料	25,911		
土地	地番	千葉県浦安市美浜一丁目6番9他		変動賃料	21,725	
	住居表示	千葉県浦安市美浜一丁目8番2号		その他収入	-	
	地積	9,914.00㎡		(B)貸貸事業費用 小計	16,307	
	用途地域	商業地域、防火地域		損害保険料	321	
	指定建蔽率/ 容積率	80%/400%		支払地代	-	
建物	構造/階数	SRC・S・RC造/地下2階付12階建		その他賃借料	-	
	建物用途	ホテル		建物管理費用	40	
	建築時期	1995年5月		信託報酬	151	
	延床面積	44,833.11㎡		減価償却費	15,794	
	設計者	株式会社長谷工コーポレーション		(C)貸貸事業損益=(A)-(B)	31,329	
	施工者	株式会社長谷工コーポレーション				
3. 交通						
<p>< 鉄道 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ JR京葉線「新浦安駅」直結 ・ 「新浦安駅」までのアクセス ・ JR京葉線「東京駅」より約17分 ・ JR京葉線東京ディズニーリゾート「舞浜駅」より約3分 <p>< 車 ></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 羽田空港よりリムジンバスで35～50分 ・ 成田空港よりリムジンバスで90～100分 						
7. 特記事項						
該当事項なし。						

8. 月次指標

	2005年9月	2005年10月	2005年11月	2005年12月	2006年1月	2006年2月
客室稼働率(%)	-	-	-	-	-	93.6%
ADR(円)	-	-	-	-	-	13,177
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	12,328
総売上高(百万円)	-	-	-	-	-	217

(注) 2006年1月以前の月次指標は、本投資法人の資産取得前であるため記載しておりません。2006年2月の数字については、ホテル賃借人より提供を受けた情報に基づき、本投資法人が資産取得した2006年2月15日から同28日までの間のデータを記載しています。

新浦安オリエンタルホテル

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2006（平成18）年2月15日（本物件の引渡日）から2012（平成24）年2月14日までの6年間	
賃貸借契約面積	44,833.11㎡	
契約賃料	固定賃料	55,525千円/月
	変動賃料（注1）	営業期間売上高の10パーセント相当額
敷金	333,151千円	
期間満了時の更新について	本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため契約の更新はありませんが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 かかる協議においては、賃貸人及び本賃借人は賃貸借期間満了時における賃料その他経済的な条件を含め、本契約に定める条件及び条項と実質的に同一の条件及び条項によることを基本とします。	
転賃借契約について	一定の事由に該当する者を除き、賃貸人の事前の承諾を得て、本賃借人以外の第三者に対し、本物件の一部を転賃借することができます。	
賃料改定について	一定の重大な事由（注2）がある場合を除き、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条（賃料減額請求権）の適用はありません。 なお、賃料の改定に際しては、本賃借人における過年度の売上及びGOPその他の収益性の状況、その時点における賃料水準、各ホテルの事業計画、同種不動産の市場賃料、負担すべき公租公課の変動等を勘案した上、固定賃料と変動賃料のそれぞれ、その合計額及びその比率に関して協議するものとされています。	
中途解約について	契約期間中、原則として中途解約はできません。 但し、賃借人の本契約の重大な違反等が発生等した場合には、賃貸人は本契約を解除することができます。この場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借残存期間分の残存賃料額（変動賃料は直近年度の変動賃料額とします。）の請求ができる旨規定されています。	
賃貸人の要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新。 （2）造作、設備、内装等の工事。 （3）本賃借人が本契約上有する一切の権利について、第三者に対し譲渡、担保設定、信託その他の処分を行うこと。あらかじめ合意する適格テナントの基準に合致しないテナントに対する転賃借を行うこと。 （4）会社分割、営業譲渡等により本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に包括的に承継させる行為。 （5）本賃借人が営業上有する債権（ホテル営業上の債権、転賃賃料を含む。）について、譲渡、担保設定その他の処分を行うこと。 （6）本物件を本契約に基づく使用目的以外の目的に使用すること。 （7）建物使用規定（細則）に定めのない方法により本物件の使用を行うこと。	
売上報告等	本賃借人は、資産運用会社に対し、日々の売上げその他を記載した月次売上報告書、監査人の監査を受けた財務諸表及び営業報告書等を報告する義務があります。	
動産賃貸借契約	賃貸人、本賃借人及び本投資法人は、本投資法人が本物件の使用のために今後新たに取得する什器備品について本賃借人に賃貸し、当該什器備品の賃貸借に係る賃料は上記契約賃料に含まれることに合意しております。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、物件の躯体及び基幹設備にかかわる資本的支出、本契約で賃貸人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
	賃借人負担	ホテル運営のために必要とする電気、ガス、水道、電話、受信料のすべて、本契約で賃借人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
特記すべき事項	本物件については、アーコン・ホスピタリティ有限会社がホテル運営支援会社となることがあらかじめ承諾されています。	

（注1） 変動賃料に関する詳細については、前記＜参考情報＞1. HMJの変動賃料の概要をご覧ください。

（注2） 主な賃料の改定事由は次の通りです。 上半期もしくは下半期において、当該期間の固定賃料が、当該期間に係る減価償却前営業利益（賃料控除前）を上回った場合、連続する2営業期間において、当該営業期間の変動賃料総合計額が変動賃料総基準額を上回った場合。

・なんばオリエンタルホテル

物件番号	3	物件名称	なんばオリエンタルホテル			
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社			
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン		
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	アーコン・ホスピタリティ有限会社		
取得価格	16,700百万円		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		
信託 受益権の 概要	信託設定日	2003年2月26日		5. ホテルのホームページアドレス		
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		http://www.nambaorientalhotel.co.jp/		
	信託期間満了日	2013年2月26日				
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			6. 収支状況（千円）			
不動産の用途	ホテル		運用期間	自2006年2月15日 至2006年2月28日		
所有形態	土地	所有権	(A) 賃貸事業収入 小計	37,476		
	建物	所有権		31,109		
土地	地番	大阪府大阪市中央区千日前二丁目1550番3他		固定賃料	6,366	
	住居表示	大阪府大阪市中央区千日前二丁目8番17号		変動賃料	-	
	地積	4,505.23㎡		その他収入	6,139	
	用途地域	商業地域、防火地域		(B) 賃貸事業費用 小計	148	
	指定建蔽率 / 容積率	80% / 500%		損害保険料	-	
建物	構造 / 階数	S・SRC造 / 地下1階付9階建		支払地代	-	
	建物用途	ホテル		その他賃借料	40	
	建築時期	1996年3月		建物管理費用	151	
	延床面積	19,364.33㎡		信託報酬	5,799	
	設計者	株式会社竹中工務店		減価償却費	31,336	
	施工者	株式会社竹中工務店		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	-	
3. 交通						
< 鉄道 > 南海電鉄「難波駅」、地下鉄御堂筋線・千日前線「なんば駅」、近鉄「難波駅」、地下鉄堺筋線「日本橋駅」より徒歩3分 関西空港より南海電鉄で30分						
< 車 > 大阪空港より空港バスで30分						
7. 特記事項			1階部分のテナントである株式会社ローソンにより併設されている増床部分（倉庫）が、建築基準法第56条（建築物の各部分の高さの制限）に違反しておりましたが、当該増床部分は既に撤去されております。			

8. 月次指標

	2005年9月	2005年10月	2005年11月	2005年12月	2006年1月	2006年2月
客室稼働率(%)	-	-	-	-	-	67.4%
ADR(円)	-	-	-	-	-	9,282
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	6,258
総売上高(百万円)	-	-	-	-	-	64

(注) 2006年1月以前の月次指標は、本投資法人の資産取得前であるため記載しておりません。2006年2月の数字については、ホテル賃借人より提供を受けた情報に基づき、本投資法人が資産取得した2006年2月15日から同28日までの間のデータを記載しています。

なんばオリエンタルホテル

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2006（平成18）年2月15日（本物件の引渡日）から2012（平成24）年2月14日までの6年間	
賃貸借契約面積	19,364.33㎡	
契約賃料	固定賃料	66,663千円 / 月
	変動賃料（注1）	営業期間売上高の10パーセント相当額
敷金	399,980千円	
期間満了時の更新について	本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため契約の更新はありませんが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 かかる協議においては、賃貸人及び本賃借人は賃貸借期間満了時における賃料その他経済的な条件を含め、本契約に定める条件及び条項と実質的に同一の条件及び条項によることを基本とします。	
転貸借契約について	一定の事由に該当する者を除き、賃貸人の事前の承諾を得て、本賃借人以外の第三者に対し、本物件の一部を転貸することができます。	
賃料改定について	一定の重大な事由（注2）がある場合を除き、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条（賃料減額請求権）の適用はありません。 なお、賃料の改定に際しては、本賃借人における過年度の売上及びGOPその他の収益性の状況、その時点における賃料水準、各ホテルの事業計画、同種不動産の市場賃料、負担すべき公租公課の変動等を勘案した上、固定賃料と変動賃料のそれぞれ、その合計額及びその比率に関して協議するものとされています。	
中途解約について	契約期間中、原則として中途解約はできません。 但し、賃借人の本契約の重大な違反等が発生等した場合には、賃貸人は本契約を解除することができます。この場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借残存期間分の残存賃料額（変動賃料は直近年度の変動賃料額とします。）の請求ができる旨規定されています。	
賃貸人の要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新。 （2）造作、設備、内装等の工事。 （3）本賃借人が本契約上有する一切の権利について、第三者に対し譲渡、担保設定、信託その他の処分を行うこと。あらかじめ合意する適格テナントの基準に合致しないテナントに対する転貸を行うこと。 （4）会社分割、営業譲渡等により本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に包括的に承継させる行為。 （5）本賃借人が営業上有する債権（ホテル営業上の債権、転貸賃料を含む。）について、譲渡、担保設定その他の処分を行うこと。 （6）本物件を本契約に基づく使用目的以外の目的に使用すること。 （7）建物使用規定（細則）に定めのない方法により本物件の使用を行うこと。	
売上報告等	本賃借人は、資産運用会社に対し、日々の売上げその他を記載した月次売上報告書、監査人の監査を受けた財務諸表及び営業報告書等を報告する義務があります。	
動産賃貸借契約	賃貸人、本賃借人及び本投資法人は、本投資法人が本物件の使用のために今後新たに取得する什器備品について本賃借人に賃貸し、当該什器備品の賃貸借に係る賃料は上記契約賃料に含まれることに合意しております。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、物件の躯体及び基幹設備にかかわる資本的支出、本契約で賃貸人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
	賃借人負担	ホテル運営のために必要とする電気、ガス、水道、電話、受信料のすべて、本契約で賃借人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
特記すべき事項	本物件については、アーコン・ホスピタリティ有限会社がホテル運営支援会社となることがあらかじめ承諾されています。	

（注1） 変動賃料に関する詳細については、前記＜参考情報＞1. HMJの変動賃料の概要をご覧ください。

（注2） 主な賃料の改定事由は次の通りです。 上半期もしくは下半期において、当該期間の固定賃料が、当該期間に係る減価償却前営業利益（賃料控除前）を上回った場合、 連続する2営業期間において、当該営業期間の変動賃料総合計額が変動賃料総基準額を上回った場合。

ホテル日航アリビラ

物件番号	4	物件名称	ホテル日航アリビラ			
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社			
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン		
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	株式会社JALホテルズ		
取得価格	19,700百万円		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		
信託 受益権の 概要	信託設定日	2003年4月22日		5. ホテルのホームページアドレス		
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		http://www.alivila.co.jp/index.shtml		
	信託期間満了日	2013年4月22日				
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			6. 収支状況（千円）			
不動産の用途	ホテル		運用期間	自2006年2月15日 至2006年2月28日		
所有形態	土地	所有権 / 借地権		(A) 賃貸事業収入 小計	54,444	
	建物	所有権		固定賃料	37,220	
土地	地番	沖縄県中頭郡読谷村字儀間601番他		変動賃料	17,223	
	住居表示	沖縄県中頭郡読谷村字儀間600番地		その他収入	-	
	地積	67,423.55㎡		(B) 賃貸事業費用 小計	14,549	
	用途地域	無指定		損害保険料	270	
	指定建蔽率 / 容積率	60% / 400%		支払地代	833	
建物	構造 / 階数	SRC造 / 地下1階付10階建		その他賃借料	2,672	
	建物用途	ホテル		建物管理費用	80	
	建築時期	1994年4月		信託報酬	291	
	延床面積	38,024.98㎡（注）		減価償却費	10,401	
	設計者	佐藤工業株式会社		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	39,894	
	施工者	佐藤工業株式会社				
3. 交通						
<車> 那覇空港より車にて約60分						
7. 特記事項						
本ホテルの敷地の一部について、借地権及び転借地権の設定について、所有者の承諾が取得されていません。本ホテルの敷地については、隣地との境界の確定がなされていません。本投資法人は、隣地所有者との間に境界に関する紛争を認識しておりません。また、本ホテルの敷地は132筆に及び、本ホテルの建設当初よりこれらすべての土地について境界確定を行うことが現実的ではないことから、境界確定を行うことを予定していません。						

（注）附属建物 120.10㎡を含みます。

8. 月次指標

	2005年9月	2005年10月	2005年11月	2005年12月	2006年1月	2006年2月
客室稼働率(%)	-	-	-	-	-	84.7%
ADR(円)	-	-	-	-	-	16,773
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	14,208
総売上高(百万円)	-	-	-	-	-	172

（注）2006年1月以前の月次指標は、本投資法人の資産取得前であるため記載しておりません。2006年2月の数字については、ホテル賃借人より提供を受けた情報に基づき、本投資法人が資産取得した2006年2月15日から同28日までの間のデータを記載しています。

ホテル日航アリビラ

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2006（平成18）年2月15日（本物件の引渡日）から2012（平成24）年2月14日までの6年間	
賃貸借契約面積	38,024.98㎡	
契約賃料	固定賃料	79,757千円 / 月
	変動賃料（注1）	営業期間売上高の10パーセント相当額
敷金	478,546千円	
期間満了時の更新について	本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため契約の更新はありませんが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 かかる協議においては、賃貸人及び本賃借人は賃貸借期間満了時における賃料その他経済的な条件を含め、本契約に定める条件及び条項と実質的に同一の条件及び条項によることを基本とします。	
転貸借契約について	一定の事由に該当する者を除き、賃貸人の事前の承諾を得て、本賃借人以外の第三者に対し、本物件の一部を転貸することができます。	
賃料改定について	一定の重大な事由（注2）がある場合を除き、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条（賃料減額請求権）の適用はありません。 なお、賃料の改定に際しては、本賃借人における過年度の売上及びGOPその他の収益性の状況、その時点における賃料水準、各ホテルの事業計画、同種不動産の市場賃料、負担すべき公租公課の変動等を勘案した上、固定賃料と変動賃料のそれぞれ、その合計額及びその比率に関して協議するものとされています。	
中途解約について	契約期間中、原則として中途解約はできません。 但し、賃借人の本契約の重大な違反等が発生等した場合には、賃貸人は本契約を解除することができます。この場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借残存期間分の残存賃料額（変動賃料は直近年度の変動賃料額とします。）の請求ができる旨規定されています。	
賃貸人の要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新。 （2）造作、設備、内装等の工事。 （3）本賃借人が本契約上有する一切の権利について、第三者に対し譲渡、担保設定、信託その他の処分を行うこと。あらかじめ合意する適格テナントの基準に合致しないテナントに対する転貸を行うこと。 （4）会社分割、営業譲渡等により本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に包括的に承継させる行為。 （5）本賃借人が営業上有する債権（ホテル営業上の債権、転貸賃料を含む。）について、譲渡、担保設定その他の処分を行うこと。 （6）本物件を本契約に基づく使用目的以外の目的に使用すること。 （7）建物使用規定（細則）に定めのない方法により本物件の使用を行うこと。	
売上報告等	本賃借人は、資産運用会社に対し、日々の売上げその他を記載した月次売上報告書、監査人の監査を受けた財務諸表及び営業報告書等を報告する義務があります。	
動産賃貸借契約	賃貸人、本賃借人及び本投資法人は、本投資法人が本物件の使用のために今後新たに取得する什器備品について本賃借人に賃貸し、当該什器備品の賃貸借に係る賃料は上記契約賃料に含まれることに合意しております。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、物件の躯体及び基幹設備にかかわる資本的支出、本契約で賃貸人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
	賃借人負担	ホテル運営のために必要とする電気、ガス、水道、電話、受信料のすべて、本契約で賃借人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
特記すべき事項	本物件については、株式会社JALホテルズがホテル運営支援会社となることがあらかじめ承諾されています。	

（注1） 変動賃料に関する詳細については、前記＜参考情報＞1. HMJの変動賃料の概要をご覧ください。

（注2） 主な賃料の改定事由は次の通りです。 上半期もしくは下半期において、当該期間の固定賃料が、当該期間に係る減価償却前営業利益（賃料控除前）を上回った場合、 連続する2営業期間において、当該営業期間の変動賃料総合計額が変動賃料総基準額を上回った場合。

奈良ワシントンホテルプラザ

物件番号	5	物件名称	奈良ワシントンホテルプラザ		
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社		
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	ワシントンホテル株式会社	
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	該当なし	
取得価格	1,800百万円		建物等管理業務受託者	株式会社ザイマックス	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2004年9月24日		5. ホテルのホームページアドレス http://nara.wh-at.com/	
	信託受託者	住友信託銀行株式会社			
	信託期間満了日	2014年9月24日			
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			6. 収支状況（千円）		
不動産の用途	ホテル		運用期間	自2006年2月15日 至2006年2月28日	
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権	(A)貸貸事業収入 小計	5,000	
土地	地番	奈良県奈良市下三条町31番1他		固定賃料	5,000
	住居表示	奈良県奈良市下三条町31番1号		変動賃料	-
	地積	2,393.48㎡		その他収入	0
	用途地域	商業地域、防火地域 / 第一種住居地域、準防火地域		(B)貸貸事業費用 小計	2,000
	指定建蔽率 / 容積率	80% / 400% / 60% / 200%		損害保険料	0
建物	構造 / 階数	S造 / 7階建		支払地代	0
	建物用途	ホテル		その他賃借料	0
	建築時期	2000年3月		建物管理費用	0
	延床面積	5,385.82㎡		信託報酬	0
	設計者	株式会社アクテム		減価償却費	1,000
	施工者	淺沼組・佐藤秀・木内建設共同企業体		(C)貸貸事業損益=(A)-(B)	3,000
3. 交通			(注)賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しております。		
< 鉄道 > JR関西本線「奈良」駅東方約400m, 及び近鉄奈良線「近鉄奈良駅」南西方約700mに所在					
7. 特記事項					
該当事項なし。					

8. 月次指標
該当事項なし。

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	住友信託銀行株式会社	
賃借人	ワシントンホテル株式会社	
契約形態	普通借家契約	
契約期間	2000（平成12）年3月27日から2020（平成32）年3月26日までの20年間	
賃貸借契約面積	4,883.79㎡	
契約賃料	固定賃料（注）	10百万円 / 月
	変動賃料	-
敷金	150百万円	
期間満了時の更新について	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し文書による別段の意思表示をしない場合には、本契約満了時の条件と同一の条件で更に3ヶ年自動更新され、その後の契約満了に際しても同様です。	
転貸借契約について	当該事項にかかわる規定はありません。	
賃料改定について	12年目までは、あらかじめ本契約において予定賃料（3年毎の段階賃料）が定められており、これに基づき協議のうえ賃料を決定します。 13年目以降の賃料改定については、賃貸人・賃借人の別途協議の上改定されます。	

中途解約について	契約期間中は、賃貸人及び賃借人ともに原則として中途解約はできません。 但し、賃借人が自己の責に帰すべき事由により契約期間内に解約の止むなきに至った場合には、賃借人は賃貸人に違約金として残存期間の賃料相当額を支払う旨の規定があります。	
賃貸人の要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 (1) 本物件をホテル業及びこれに付帯する業務の目的以外の用途に使用すること。 (2) 本物件を改造・改築すること。 (3) 本契約上の権利の全て又は一部を譲渡又は担保に供すること。	
売上報告等	当該事項にかかわる規定はありません。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	賃貸人の資産に関する不動産取得税、固定資産税、都市計画税、新設事業所税並びに火災保険料
	賃借人負担	賃借人の資産又は事業にかかわる公租公課、火災保険料及び損害保険料 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な付属品、什器、備品の設置・修繕・取替え費用、その他消耗品 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な水道・光熱費・清掃費・警備費保守要員費 賃借人が今後負担する別途工事部分の補修及び改装・改造費
特記すべき事項	特にありません。	

(注) 上記賃貸借契約は主要なテナントのみについて記載しております。 駐車場(20台)使用料240千円を含みますが、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しております。

博多中洲ワシントンホテルプラザ

物件番号	6	物件名称	博多中洲ワシントンホテルプラザ	
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社	
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	ワシントンホテル株式会社
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	該当なし
取得価格	3,880百万円		建物等管理業務受託者	株式会社ザイマックス
信託 受益権の 概要	信託設定日	2004年9月24日	5. ホテルのホームページアドレス	
	信託受託者	住友信託銀行株式会社	http://hakata.wh-at.com/	
	信託期間満了日	2014年9月24日		
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			6. 収支状況（千円）	
不動産の用途	ホテル		運用期間	自2006年2月15日 至2006年2月28日
所有形態	土地	所有権	(A) 賃貸事業収入 小計	10,000
	建物	所有権	固定賃料	10,000
土地	地番	福岡県福岡市博多区中洲二丁目110番1他	変動賃料	-
	住居表示	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号	その他収入	-
	地積	1,128.46㎡	(B) 賃貸事業費用 小計	2,000
	用途地域	商業地域、防火地域	損害保険料	0
	指定建蔽率/ 容積率	80% / 500%	支払地代	-
建物	構造 / 階数	S 造 / 12階建	その他賃借料	-
	建物用途	ホテル	建物管理費用	0
	建築時期	1995年3月	信託報酬	0
	延床面積	5,692.24㎡(注)	減価償却費	1,000
	設計者	株式会社総合設計	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	8,000
	施工者	株式会社熊谷組・株式会社辰村組建設工事共同企業体		
3. 交通			(注) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しております。	
< 鉄道 > 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端」駅南方約400m、同線「祇園」駅西方約500mに所在				
7. 特記事項				
<p>民境界の一部（本ホテルと隣地（地番115番2、116番2、117番1、123番1及び123番2）との境界）が未確定です。 本ホテルの外堀のブロックの一部が隣地（地番117番2、118番1、118番2）内に越境しています。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、現状を維持すること、将来建て替える際には境界線を厳守すること、を内容とする覚書が存在します。</p>				

(注) 附属建物 90.20 ㎡を含みます。

8. 月次指標

該当事項なし。

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	住友信託銀行株式会社	
賃借人	ワシントンホテル株式会社	
契約形態	普通借家契約	
契約期間	1995（平成7）年4月1日から2015（平成27）年3月末日までの20年間	
賃貸借契約面積	5,602.04㎡	
契約賃料	固定賃料(注)	21百万円 / 月（平成16年4月21日から平成19年4月20日まで）
	変動賃料	-
敷金	ありません。	
期間満了時の更新について	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人及び賃借人のいずれかからも文書による別段の意思表示がない場合には本契約は更に3ヶ年自動更新することとし、その後の契約期間満了に際しても同様とされます。	
転賃借契約について	当該事項にかかわる規定はありません。	
賃料改定について	15年目までは、あらかじめ本契約において予定賃料（3年毎の段階賃料）が定められておりますが、協議のうえ現行賃料を合意しております。 16年目以降の賃料改定については、賃貸人・賃借人の別途協議の上改定されます。	

中途解約について	契約期間中は、賃貸人及び賃借人ともに原則として中途解約はできません。 但し、賃借人が自己の責に帰すべき事由により契約期間内に解約の止むなきに至った場合には、賃借人は賃貸人に違約金として残存期間の賃料相当額を支払う旨の規定があります。	
賃貸人の要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 (1) 本物件をホテル業及びこれに付帯する業務の目的以外の用途に使用すること。 (2) 本物件を改造・改築すること。 (3) 本契約上の権利の全て又は一部を譲渡又は担保に供すること。	
売上報告等	当該事項にかかわる規定はありません。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	賃貸人の資産に関する不動産取得税、固定資産税、都市計画税、新設事業所税並びに火災保険料
	賃借人負担	賃借人の資産又は事業にかかわる公租公課、火災保険料及び損害保険料 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な付属品、什器、備品の設置・修繕・取替え費用、その他消耗品 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な水道・光熱費・清掃費・警備費保守要員費 賃借人が今後負担する別途工事部分の補修及び改装・改造費
特記すべき事項	特にありません。	

(注) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しております。

(4) 投資法人の関係法人

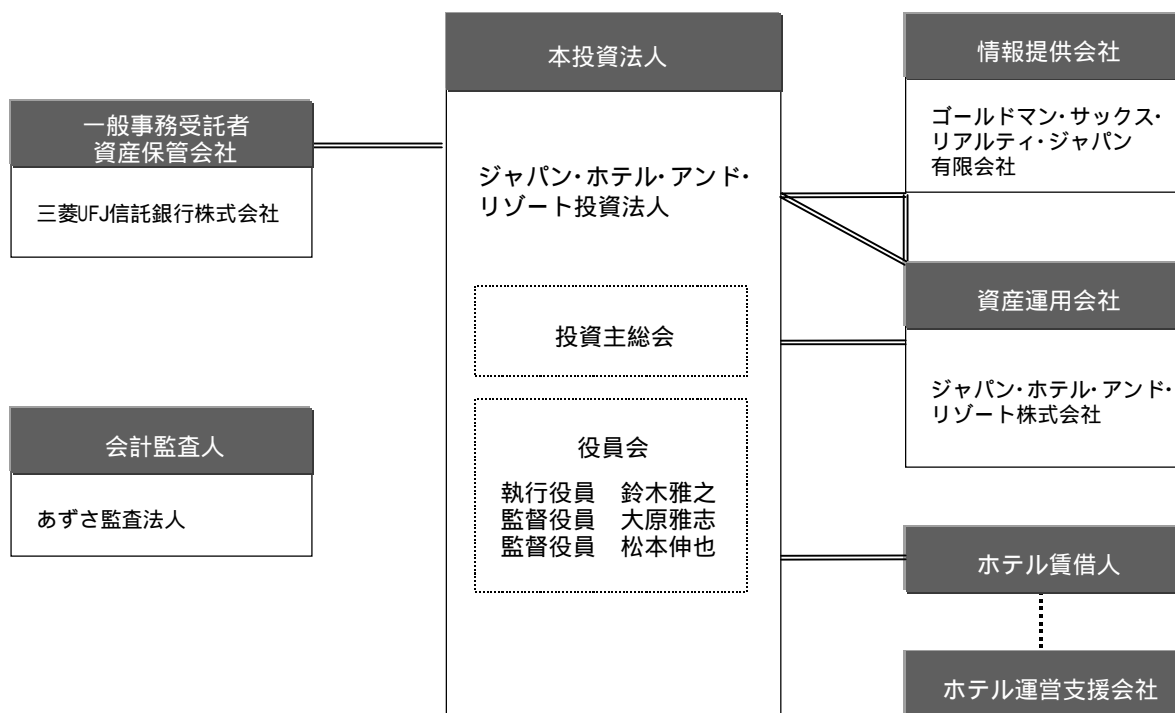
本投資法人及び本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称、運営上の役割及び関係業務の概要は以下のとおりです。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	その規約に基づき、投資主より募集した資金等を主として不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権その他の資産に投資し、当該資産を主としてホテル及びリゾート施設等として運用することを通じて、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して、運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社	2005（平成17）年9月8日付で資産運用委託契約を本投資法人との間で締結しました。 投信法上の投資信託委託業者として、資産運用委託契約に基づき、本投資法人の規約並びに同規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 資産運用会社に委託された業務の内容は、資産の運用に係る業務、資金調達に係る業務、報告業務、その他本投資法人が随時委託するこれらに関連又は附随する業務です。
一般事務受託者/資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	2005（平成17）年9月8日付で本投資法人との間で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しました。 投信法の一般事務受託者（投信法第111条第2号から第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、本投資法人の機関（投資主総会及び役員会）の運営に関する事務、計算に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、投資主からの本投資法人に対する権利行使に関する請求、その他の投資主からの申出の受付に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する業務を行います。また、投信法上の資産保管会社として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。
情報提供会社	ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン株式会社	情報提供会社であるゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン株式会社（「GSRJL」）は、資産運用会社を通じて本投資法人に対して、日本国内のホテル又はリゾート施設等の用途に供されている不動産の購入機会を紹介します。2005（平成17）年12月22日付で本投資法人、資産運用会社及びGSRJLとの間で、情報提供契約を締結しています。

<p>ホテル賃借人（ホテル運営会社）</p>	<p>株式会社ホテルマネージメントジャパン/ワシントンホテル株式会社</p>	<p>本投資法人は、その主たる運用資産であるホテルを、原則として、ホテル賃貸借契約により賃借人（「ホテル賃借人」）に賃貸しています。</p> <p>2006（平成18）年2月28日現在における運用資産のうち、新浦安オリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテル、神戸メリケンパークオリエンタルホテル及びホテル日航アリビラについては株式会社ホテルマネージメントジャパン（「HMJ」）がホテル賃借人となり、奈良ワシントンホテルプラザ及び博多中洲ワシントンホテルプラザについてはワシントンホテル株式会社がホテル賃借人となります。</p>
<p>ホテル運営支援会社</p>	<p>アーコン・ホスピタリティ有限会社/株式会社JALホテルズ</p>	<p>本投資法人の主たる運用資産であるホテルの賃借人は、ホテル運営のノウハウを有するホテル運営支援会社との間で、ホテル毎に個別にホテル運営支援契約を締結することがあり、ホテル賃借人によるホテル運営に関し支援を受けるとともに、ホテル総支配人及び重要な部門長等の派遣を受けます。</p> <p>2006（平成18）年2月28日現在における運用資産のうち、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、新浦安オリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテルについては、アーコン・ホスピタリティ有限会社（「アーコン・ホスピタリティ」）がホテル運営支援会社となり、ホテル賃借人であるHMJの行うホテル運営を支援します。また、ホテル日航アリビラにつきましては、株式会社JALホテルズがホテル運営支援会社となり、ホテル賃借人であるHMJの行うホテル運営を支援します。なお、HMJはアーコン・ホスピタリティから上記個別ホテルの運営支援を受けるほか、HMJが賃借し運営するすべてのホテルについての包括的な運営助言も受けます。</p>

本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下の図のとおりです。



契約の種類
一般事務委託契約/資産保管業務委託契約
情報提供契約
資産運用委託契約
ホテル賃貸借契約
ホテル運営支援契約

(5) 投資方針

資産運用会社は、日本国内のホテル投資市場、並びにこれを取り巻く経済情勢、資本市場動向、その他諸環境の動向及び見通しを総合的に勘案して、資産運用会社が、規約に定める本投資法人の運用の基本方針及び投資態度を実現するために現時点で最も適切なものと判断して運用ガイドラインを制定し、資産運用会社が業として行う本投資法人の運用資産の取得及び運営管理等の細則としています。

資産運用会社は、今後のホテル投資市場あるいはこれを取り巻く諸環境の変動に伴い、規約に定める本投資法人の運用の基本方針及び投資態度を最も適切な態様で実現するために必要であると判断する場合には、運用ガイドラインの内容を変更することがあります。

資産運用会社の役職員は、ホテル投資、運営のノウハウを有するゴールドマン・サックス・グループ（G S R J L 及びアーコン・ホスピタリティを含む、米国ザ・ゴールドマン・サックス・グループ・インク（The Goldman Sachs Group, Inc.）及びその関連会社をいいます。）の会社で、国内において不動産業務を行うG S R J Lの出身者を中心に構成されています。

運用ガイドラインの概要は、以下のとおりです。

ポートフォリオの構築方針

(イ) 取得対象資産の用途

資産運用会社は、現況のホテル及びリゾート施設等の投資環境を考慮し、ホテルを用途とする不動産等（以下、単に「ホテル」といい、本投資法人が取得し保有するホテルを「運用資産」といいます。）を本投資法人の主たる投資対象とし、スキー場やゴルフ場等のホテルに付帯しないリゾート施設については当面の間投資を行わないこととしています。ホテルは、ホテル営業が、宿泊、料飲、物販、テナントなど複数の異なる事業部門からなり、それぞれについて高度なノウハウが要求されることから、良質なホテルにおいて、優れた運営能力を有する者が運営を行うことによる事業収益向上の余地が、他の用途の収益不動産と比較して大きいといえます。本投資法人は、優れた運営能力を有する者による運営を伴う良質なホテルに投資することにより、他の用途の収益不動産にはないユニークな投資機会を投資主に提供することを目指します。

(ロ) 投資期間

本投資法人は、原則として、中期または長期の保有を目的としてホテルを取得します。

(ハ) ポートフォリオの分散化

本投資法人は、投資対象となるホテルを以下のような観点から分類し、ホテルを各分類に分散させて保有することにより、収益の安定化を図ります。

a . ホテルのタイプ

本投資法人は、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、ホテルを「シティホテル」、「ビジネスホテル」及び「リゾートホテル」に分類し（下表参照）投資を行います。

名称		立地	施設・設備
シティホテル	総合型ホテル	都心部もしくは政令指定都市、県庁所在地等の大都市	宿泊施設のほか、レストラン施設及び宴会・会議場等の付帯施設を有し、都市の交流拠点あるいは情報・文化の発信拠点としてフルラインのサービスを提供することが可能なホテル
	宿泊主体型ホテル		都心の一等地等に出店し、快適な宿泊サービスの提供を主眼として、レストラン・宴会を極力抑えたホテル
ビジネスホテル		駅等の交通の要所に近接し、オフィス街にも至便な立地	客室の種類や付帯施設を最小限にとどめ、宿泊主体の運営を行うホテル（原則として付帯施設を有さない宿泊特化型のホテルもこれに含む）
リゾートホテル		いわゆる温泉地や景勝地など、自然環境や観光資源に恵まれた地域	比較的ゆとりのある宿泊施設及びその付帯施設（レストラン施設及び宴会・会議場に限りならず、温浴施設、スポーツ施設等、より多様な施設を含む）を有するホテル

b . ホテルのグレード

本投資法人は、これらセグメントに属するホテルを、主に平均客室販売単価（ADR（注））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」及び「エコノミー」クラスの4種類に分類しています。

（注）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。

c . ホテルの立地

本投資法人は、可能な限り全国に分散を図ることで、特定の地域の経済情勢やホテルマーケット動向、地震等の地域的な自然災害等がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響を平準化し、中長期的に安定した収益性の確保を目指します。

また、各マーケットにおいて商圈の状況や交通アクセス、周辺環境、都市計画における位置付け等とともに、ホテルマーケットの規模や特質、地域経済の情勢、競合ホテルの状況等の詳細な調査を行います。当該調査を踏まえた分析に基づき、当該ホテルのコンセプトや開発時の商品化計画の妥当性を慎重に検討の上、投資を判断することにより、各ホテル個別の収支の安定についても考慮します。

成長戦略

(イ) ゴールドマン・サックス・グループとの情報提供契約

a. 情報提供契約の締結

本投資法人及び資産運用会社は、自らホテルの案件発掘を行う一方、2005（平成 17）年 12 月 22 日付で、G S R J L との間で「情報提供契約」を締結しており、ゴールドマン・サックス・グループ等が日本において保有するホテルのうち、本投資法人の投資基準に適合するホテルにかかる情報について、当該契約の定めるところにより、G S R J L より優先的にその提供を受ける権利を有しています。

本投資法人は、資産運用会社が有するホテル投資に関するノウハウを活用するとともに、同契約を通じホテルを購入する機会への積極的なアクセスを図ることにより成長を目指します。

情報提供契約の概要は以下のとおりです。

購入機会情報の提供（注 1）

G S R J L は、ゴールドマン・サックス・グループ各社（注 2）がホテルを購入する機会があり、当該購入機会をゴールドマン・サックス・グループ各社がその独自の判断と裁量により放棄する場合で、当該ホテルが本投資法人の投資基準に適合すると判断した場合、ホテルの所有者又は処分権限者の同意が得られることを条件として、当該購入機会を資産運用会社を通じて本投資法人に紹介します。

本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人がホテルを購入する機会があり、当該購入機会を資産運用会社がその独自の判断と裁量により放棄する場合、ホテルの所有者又は処分権限者の同意が得られることを条件として、当該購入機会を G S R J L に紹介します。

売却機会情報の提供（注 3）

G S R J L は、ゴールドマン・サックス・グループ各社が保有するホテルのうち、G S R J L が本投資法人の投資基準に適合すると判断するホテルを売却しようとする場合、当該ホテルに関する情報を、優先的に本投資法人に提供します。資産運用会社が情報受領後合理的な期間内にホテルの買い受けの希望を通知した場合、G S R J L は誠実に資産運用会社と協議します。

本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人が保有するホテルを売却しようとする場合、当該ホテルに関する情報を G S R J L に提供します。G S R J L が情報の提供後合理的な期間内にホテルの買い受けを希望した場合、本投資法人及び資産運用会社は誠実に G S R J L と協議します。

期間

情報提供契約の期間は、締結日から 1 年間ですが、いずれかの当事者から書面による申出のない限り、自動的に 1 年間更新され、以後同様です。但し、本投資法人と資産運用会社間の資産運用委託契約が解除その他の理由により終了した場合、情報提供契約も自動的に終了します。

（注 1）本投資法人、資産運用会社及び G S R J L は、それぞれ提供を受けた情報について、独自の責任と裁量で判断し、情報を提供した当事者が、提供情報について、その真実性又は正確性について、表明保証しないことを承認しております。また、本契約は、本投資法人、資産運用会社及びゴールドマン・サックス・グループ各社がそれぞれ自由にホテルに投資する投資機会を、その裁量で追求することを制限しないことを確認していま

す。

(注2) 情報提供契約において対象となるゴールドマン・サックス・グループ各社の範囲は、()G S R J L又はアーコン・ホスピタリティ有限会社を支配し、両者のいずれかに支配され、又は両者のいずれかと共通の支配下にある会社で日本国内においてホテルに係る投資事業を行う会社であって、かつ、()G S R J L又はアーコン・ホスピタリティ有限会社がその対象資産の取得もしくは処分に係る業務を受託している会社です。なお、ここで「支配」とは、財務諸表規則等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第4項に定義される意味を有します。

(注3) 本投資法人、資産運用会社及びG S R J Lは、情報提供契約の規定に基づき誠実に協議するが、本契約は、いずれの当事者に対しても、当該ホテルを売却する義務を課し、又はその売却を制約しないことを、各当事者は確認しております。また本投資法人、資産運用会社及びG S R J Lは、本規定に基づく情報提供の結果、ホテルを売却する場合には、適用法令、本投資法人の規約、本投資法人の利益相反取引規程その他の社内規程を遵守します。なお、本投資法人、資産運用会社及びG S R J Lは、購入機会もしくはホテルに関する情報を提供することが法令又は当事者が締結した契約の規定に反しもしくは反するおそれがある場合には、これを行わないことに合意しています。

b. 情報提供契約において期待される追加的効果

資産運用会社では、情報提供契約を活用することにより下記のような追加的な効果を得られると期待しております。

ゴールドマン・サックス・グループ各社が本投資法人及び資産運用会社よりホテルの購入機会情報の提供を受け、その結果当該ホテルを取得することとなった場合、ゴールドマン・サックス・グループ各社による運営により当該ホテルの利益率等の改善がなされ、将来的に本投資法人の投資基準に適合することとなる可能性があり、本投資法人の購入機会が更に拡大することが期待されます。

本投資法人及び資産運用会社がゴールドマン・サックス・グループ各社よりホテルの売却機会情報の提供を受け、その結果当該ホテルを本投資法人が取得することとなった場合、他の第三者からホテルを取得する場合に比べ、G S R J Lの協力により当該ホテルの移転及び当該ホテルに付随するシステム・人材等の移管をより効率的に行うことが可能と考えられます。

ゴールドマン・サックス・グループ各社が保有・運営するホテルにおいては、内部監査、並びに、中間期及び決算期における監査法人による外部監査が行われることが通例であるため、会計財務数値等の開示基盤が整っている蓋然性が高く、本投資法人及び資産運用会社が当該ホテルの売却機会情報を受けた場合には、適切に管理された情報の一括提供等を受けることにより、効率的なデュー・ディリジェンスが行えることが期待できます。特にユニフォームシステムに基づく管理会計が導入されている場合、ホテルの営業部門毎の運営パフォーマンスを把握し評価することが容易となります。

本投資法人及び資産運用会社がゴールドマン・サックス・グループ各社よりホテルの購入機会情報の提供を受け、当該ホテルの取得を本投資法人が検討することとなった場合、本投資法人は当該ホテルの所有者又は処分権限者の同意があればゴールドマン・サックス・グループ各社の精査した情報を受領することができ、効率的なデュー・ディリジェンスが行えることが期待できます。

(ロ) 変動賃料の導入（ホテル業績向上の成果の享受）

本投資法人は、資産運用会社が有するゴールドマン・サックス・グループのホテル投資に関するノウハウを活用し、競争力のあるホテル賃借人の運営により高い成長が見込まれるホテルを選定し、これに投資します。ホテル業績向上の成果の恩恵を本投資法人が受けることを可能にするための手法として、本投資法人は賃貸借契約において可能な場合には固定賃料に加えて変動賃料を導入します。なお、ホテル売上が季節により変動することに伴って、変

動賃料収入の季節格差が生じ得ますので、投資主に対する利益分配の平準化を図るために、本投資法人は営業期間を1年間とし、分配可能な利益がある場合にのみ年1回利益の分配を行います。

本投資法人の当初取得予定資産のうち、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、新浦安オリエンタルホテル、なんばオリエンタルホテル及びホテル日航アリビラについては、これらのホテル賃借人であるHMJとの賃貸借契約において、賃料の一部についてホテル売上に連動する変動賃料を導入しております。

(八) ホテル賃借人による優れた運営支援会社の活用

上記(ロ)の変動賃料の導入により本投資法人が積極的な成長を目指すには、優れた運営能力を有するホテル賃借人を選定することにより、安定した収益を確保することが重要ですが、これに加えホテル賃借人が、優れた運営能力を有するホテル運営支援会社を選定することも、ホテル賃借人選定の際に考慮します。本投資法人が賃貸借契約において変動賃料を導入している賃借人であるHMJは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、新浦安オリエンタルホテル及びなんばオリエンタルホテルのホテル運営支援会社としてゴールドマン・サックス・グループの会社であるアーコン・ホスピタリティを採用するとともに、同社よりHMJが賃借し運営する全てのホテルについての包括的な運営助言を受けます。同社を通じ、HMJはその賃借し運営するホテルについてゴールドマン・サックス・グループの有する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。

(二) 運営面やサービス面も考慮した包括的かつ戦略的な資本的支出

資産運用会社は、ホテル賃貸借契約上賃貸人の負担となる資本的支出を、ホテルの資産価値維持のみならず、競争力向上を目的として積極的に行うことを検討し、資産価値の向上に努めます。また、新たな資本的支出による設備を活用した新たな運営システムやサービスの付加による競争力の向上について、ホテル賃借人からの要望、提案の検討を行います。例えば、競合ホテルとの差別化を図るために、新たな設備としてエグゼクティブ・ルームを設置し、これによりホテル賃借人がゲスト・リレーションズ・オフィサーを置きパーソナルなサービスを宿泊者等に提供することにより戦略的に新たな高級セグメントを獲得することを目指すこと等がホテル賃借人から提案され、資産運用会社がその実現を検討することが考えられます。

物件取得方針

(イ) 投資額

a. 一件あたりの取得金額下限

個別では(不動産の共有持分又は区分所有権を取得する場合を含みます。)資産規模10億円以上を基本とします。

b. 利害関係人からの取得価格の制限

原則として、利益相反取引規程に定める利害関係人等の取引方法及び体制に準じて資産運用会社が選定した、資産運用会社の利害関係人等ではない一定の実績及び能力を有し、業界内で定評があると判断される不動産鑑定会社が鑑定した鑑定評価額等(ホテル評価に関する専門的知識と経験を有する資産運用会社の利害関係人等ではない外部専門家の評価額を含みます。)を取得するものとし、鑑定評価額を超えて取得しません。

(ロ) ホテル賃借人の選定

ホテルの賃料収入は、ホテル賃借人の賃料支払能力に依存するため、信用力及びホテル運営能力の高いホテル賃借人を選定することが重要であり、これらを総合的に評価のうえ、ホテル賃借人の選定を行います。

またホテル賃借人は、その独自の判断においてホテル運営支援会社を選任している場合があります。このような場合において、本投資法人はホテル賃借人がホテル運営支援会社を効率的に活用する能力を評価するとともに、ホテル運営支援会社を活用することによりホテルのポテンシャルが十分に引き出されているか否かを、当該ホテルへの投資に際して慎重に検討します。

(ハ) デュー・ディリジェンスの基準

投資するホテルを選定するにあたっては、下表に挙げるホテル事業に関する調査項目（調査主要項目一覧表）に基づいて、可能な限りの調査を実施する（注）とともに、当該結果を踏まえたうえで、当該ホテルの生み出すキャッシュ・フロー、賃料収入の予想及びそれに基づく収益価格等、投資の採算性についての検証を実施します。

また、投資するホテルの検討にあたっては、土地、建物の物理的調査及び法的調査（調査主要項目一覧表）についても十分実施し、キャッシュ・フローの安定性・成長性等を阻害する要因の存否の把握等を中心とした、当該ホテルの投資対象としての妥当性についての検討を行います。

上記調査プロセスにおいては、公正かつ調査能力・経験のあると認められる第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、ホテルマーケットレポート等を取得し、これらの内容についても考慮します。

資産運用会社は、これら精査の結果、取得を検討するホテルが、本投資法人の投資対象として妥当と判断される賃料収入を達成するために必要な運営パフォーマンスを上げている、もしくは一定の手当てにより改善を図ることで当該パフォーマンスを達成する可能性が高いことを確認するとともに、その賃料収入による投資採算性についても、投資主及び投資家の理解が得られるような水準に達していると合理的に判断できることを条件に、その取得を行います。

（注）次表は、取得を検討するホテルにおいて部門別管理の観点からそのオペレーションのチェックが行えることを前提としておりますが、投資対象ホテルによっては、各項目について十分な情報が得られない場合も有り得ます。また、既存ホテル賃借人とのホテル賃貸借契約を承継する場合においては、オペレーション上の数値について詳細な情報が入手できない場合があります。

調査主要項目一覧表

	項目	内容
事業調査	施設・設備	<ul style="list-style-type: none"> 客室 客室数 / 客室タイプ / 客室面積等 レストラン施設 施設数・施設構成等 宴会施設 施設構成 / 結婚式場等 その他施設・機能
	ホテルマーケット	<ul style="list-style-type: none"> 地域経済・マーケット全般 主要経済指標、地域統計及び観光関連データ宿泊供給・需要等 ホテル立地 周辺環境 / 立地・アクセス / 周辺施設 / 交通インフラ等 競合マーケット 競合ホテルの営業動向 / 新規ホテル、婚礼・宴会施設等の開発計画等
	ホテル各部門のオペレーション	<ul style="list-style-type: none"> 部門売上 主要指標（宿泊部門の客室稼働率（注1）、A D R（注2）、RevPAR（注3）等、宴会部門の婚礼・一般宴会件数等、レストラン部門の利用客数・客単価等） / セールスマーケティングの実施状況と費用対効果 部門費用 主要指標（各部門別の原価率、人件費率、一般管理費率、保守管理費等） その他
	テナント部門のオペレーション	<ul style="list-style-type: none"> テナント調査 テナントの信用力 / 賃料延滞状況等 テナント構成
	その他（G O P（注4）以下）の費用項目	<ul style="list-style-type: none"> リース資産の保有状況 損害保険の付保状況 公租公課（固定資産税、都市計画税等） マネジメント手数料等 FF&E（注5）及び資本的支出
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ホテル顧客満足度 ホテル人事制度 その他

- （注1） 客室稼働率とは、一定期間の販売客室数合計を同期間の販売可能客室数合計で除したものを百分率で表示したものをいいます。
- （注2） 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3） 1日当たり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（サービス料を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、A D R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。
- （注4） 売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの代表的経営指標であり、ホテル事業における宿泊・料飲・物販・テナント・その他の部門別利益の合計から、部門毎の営業費用に含めることのできない非配分営業費用（人件費などの管理費や水道光熱費など）を控除した額をいいます。
- （注5） Furniture, Fixture & Equipment の略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。

調査主要項目一覧表

	項目	内容
物理的調査	建物・建築・設備・管理	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物、設備にかかる診断 ・ 再調達価格の算出 ・ 建物状況調査報告書における将来（10年間程度）の修繕費用見込み ・ 関係法規（消防法、都市計画法その他建築法規）の遵守状況等
	耐震性能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該物件が既存ポートフォリオに加わった場合の個別物件及びポートフォリオ全体のPML値（注）
	環境・地質等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取扱いに規制のあるPCB・アスベスト等の物質の使用状況、土壤汚染状況等
法的調査	重要契約	<ul style="list-style-type: none"> ・ 取得に関する重要契約の確認 売買契約 / 信託契約 / ホテル賃貸借契約 ・ 運営に関する重要契約の確認 ホテル賃借人及びテナントとの間の賃貸借契約 / 設備等のリース契約 / 業務受委託契約等
	許認可	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業の許認可の確認 旅館業法 / 食品衛生法 / 酒類販売免許 / たばこ事業法 / その他営業許可、届出
	所有権利関係への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 共有、区分所有、借地物件等、本投資法人が完全な所有権を有しない物件について、以下を検討 管理規約や共有者間協定書 / 取得時以前の担保の設定状況等 / 共有持分分割請求及び共有者持分売却等に関する適切な措置 / 売却時の優先譲渡条項 / 敷金保全措置、長期修繕計画に対する積立金の方針・措置等
	境界調査	<ul style="list-style-type: none"> ・ 境界の確認 ・ 越境物の有無 ・ 未登記建物の有無 ・ 隣地所有者との紛争の有無の確認
	テナント属性	<ul style="list-style-type: none"> ・ ホテル賃借人及びテナントとの間の紛争の有無 ・ ホテル賃借人及びテナントとの間の賃貸借契約（使用目的及び形態）

（注）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率を意味します。一般的には、エンジニアリング専門会社が、竣工図・構造図等に基づく建物固有の耐震性能及び地質地盤の状況等の影響を考慮して、現存する建物について地震リスク調査を行います。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、本書においては、想定した予定使用期間（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被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

（二）未稼働不動産等の取得

本投資法人は、未稼働のホテルあるいは開発中のホテルにかかる各種リスク要因（完工・引渡リスク等）は負担しません。開発中のホテルについては原則として投資を行いませんが、投資を行う場合には原則として、その投資対象を建物工事着工後のホテルに限定し、購入代金の支払は完工後の建物の引渡を条件とします。但し、リスク要因による最大損失を考慮して取得価格を決定する等、投資リスクが限定されていると認められる場合には、投資機会を確保するための売買予約契約又は停止条件付売買契約等の締結を行うことがあります。

運営管理方針

(イ) ホテル賃借人による運営のパフォーマンスのモニタリング

賃貸借契約において変動賃料を導入する場合、ホテル賃借人に対しホテル運営収支等について一定の報告義務等を課すことが可能となるのが一般的であり、本投資法人においても賃貸借契約の締結に際しては、かかる報告の内容が充実したものとなるようホテル賃借人と交渉を行います。これにより、本投資法人の賃料収入に大きな影響を与えることとなるホテル賃借人によるホテル運営のパフォーマンスについて、資産運用会社が一定の範囲でモニタリングすることが可能となります。

また、ホテル賃貸借契約において賃借人による承諾事項が規定されることがあります。かかる承諾事項には代表的なものとして、ホテル賃借人によるホテル運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新並びに資本的支出を伴うホテルの造作、設備、内装等の工事が挙げられます。このような場合には資産運用会社の投資運営委員会、コンプライアンス委員会及び取締役会において、慎重に承諾の可否を決定します。

(ロ) 資本的支出方針

- a. 中長期的な観点から、運用資産の資産価値、競争力の維持・向上を図り、運営収益の安定を目指し、慎重かつ十分な資本的支出を行います。

本投資法人が行う資本的支出の範囲

- ・ 資産価値・競争力の維持を目的とし、運用資産が良好な物理的状态を保ち、将来に渡り競争力を発揮できることを内容とした資本的支出
- ・ 資産価値・競争力の向上を目的とし、客室単価・稼働率、宴会の件数・単価、料飲単価・稼働率のアップ等を図るのに必要な資本的支出（例えば、客室・宴会場のグレードアップ等）

- b. 資本的支出の原資

本投資法人は、資本的支出について、基本的には減価償却の範囲内で対応しますが、必要に応じて借入等により調達することがあります。

- c. 資本的支出計画策定プロセス

毎期作成される年度運用計画において、資産運用会社は、ホテル賃借人の意見を参考に、費用対効果分析を綿密に行って、大規模修繕計画等、資本的支出にかかる方針を策定します。

資本的支出の実行においては、可能な限り業者からの入札プロセスを採用し、市場水準と比較して価格及び質的に競争力のあるレベルとなるよう努めます。

(ハ) 付保方針

- a. 損害保険

災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、運用資産のうち建物やその付帯施設・設備について火災保険、賠償責任保険を付保します。なお、災害、事故等による利害損失等を回避するため、逸失利益保険を付保します。

- b. 地震保険

本投資法人は、ポートフォリオ全体にかかるPMLを基準に、災害による影響と損害保険

料等を比較検討して地震保険の付保の判断を行います。なお、PMLが20%を超える建物やその付帯施設・設備があれば、個別に地震保険の付保を検討します。

売却方針

運用資産は中長期的な保有を基本とし、頻繁な売却は行いません。しかしながら、特定の運用資産の保有について戦略的重要性が失われ、かつ魅力的な購入価格を提示する投資家が現れた場合、運用資産の売却を検討することがあります。本投資法人が想定している事例を以下に示します。

- ・ 各運用資産において、潜在価値を超える魅力的な価格が提示される等強い購入意向が示された場合
- ・ 建物やその付帯施設・設備の老朽化等により運用資産の収益性が低く、追加的な資本的支出によっても目標とする収益をあげる見込みがないと判断される場合
- ・ LTVレシオ等に基づく負債管理（後記「財務方針」をご覧ください。）の結果、財務戦略の観点からポートフォリオの一部運用資産の売却が要請される場合

売却を検討する運用資産については、高い売却価格が実現するよう、期限を定めた競争入札、資料の整備、競争力のある売却アドバイザーの活用などを実施します。

各運用資産の売却方針は、基本的に年度運用計画において、及び必要に応じて見直すものとします（後記「年度運用計画等」をご覧ください。）。運用資産の売却は、将来における収益予想、資産価値の増減及びその予測、エリアの将来性・安定性、建物やその付帯施設・設備の劣化又は陳腐化リスク及びそれに対するコスト予測、並びにポートフォリオの構成等を考慮のうえ総合的に判断します。

年度運用計画等

本投資法人のアセット・マネージャーたる役割を担う資産運用会社は、その業務の一つとして、ホテル賃借人のパフォーマンスのモニタリングを行うとともに、本投資法人の資産ポートフォリオの年度運用計画（大規模改装工事計画等を含みます。）の策定を行い、計画的な運用資産の運用を行います。

(イ) 運用資産別のパフォーマンスのモニタリング

資産運用会社では、ホテル賃借人のうち変動賃料を伴うホテル賃貸借契約を締結しているホテル賃借人に対しては、月別の売上予測の提供並びに月次の売上げ、客室稼働率、ADR、RevPAR等の実績の報告等を原則として求め、各ホテルのパフォーマンスについて逐次モニタリングするよう努めます。一方で、固定賃料契約の場合には、賃料の支払状況を逐次確認すると共に、定期的な信用調査を行うと同時に風評についても留意します。

(ロ) 年度運用計画

資産運用会社は、本投資法人の資産ポートフォリオ全体について、本投資法人の営業期間毎に、年度運用計画を策定し、計画的な運営管理（運用資産の売却方針を含むものとします。）を実施します。年度運用計画は、各営業期間開始時点のポートフォリオ全体の運営予算及び運用資産別のパフォーマンスに関する計画により構成し、各営業期間の開始までにコンプライアンス委員会及び投資運営委員会による審議・承認を経た後、取締役会で決定します。

(ハ) 年度運用計画の修正、検証

a. 月次での検証

資産運用会社は、運用資産毎及びポートフォリオ全体での月次運営実績を検証します。上記(イ)に基づく月次レポートのレビューにより、月次運営予算と実績に乖離が見られる等、年度運用計画の見直しが必要と判断される場合には、速やかに修正年度運用計画(期中運用計画)を策定します。なお、期中にホテルの取得又は運用資産の売却を行った場合も同様とします。

b. 営業期間毎の検証

運用資産毎及びポートフォリオ全体の運用状況を分析し、それを踏まえて、翌営業期間以降の年度運用計画を策定します。

財務方針

(イ) レバレッジ比率に関する方針

総資産額に対する借入額及び投資法人債発行額の残高が占める割合(「LTVレシオ」)に着目し、本投資法人の負債を継続的に管理します。LTVレシオは概ね30~50%程度を標準的な水準とし、またその上限を原則として65%とします。但し、投資物件の追加取得等の状況により、LTVレシオは一時的に65%を超える場合があります。

(ロ) 負債の調達期間の構成及び期間別の調達方針

a. 長期調達

タームデット(期限付借入れ)

本投資法人のデットは主としてタームデットにより調達し、中長期の調達をめざします。また、金利の変動・固定については、その時々資本市場の情勢等に基づき、適切に判断します。本投資法人は、基本的にホテルの収益性が金利と一定の相関性を持つものと考えており、固定金利による調達には固執しません。

なお、本投資法人は規約(第10条第2項)に定めるところにしたがい、金利変動リスクを回避するために、わが国における金融デリバティブ取引(投信法施行令第3条第14号において定義されています。)を行うことがあります。

賃借人からの預り金

資金効率の観点から、本投資法人又は運用資産の不動産信託受託者が運用資産について受け入れる賃借人からの預り金残高は、将来のホテルの追加取得、運転資金、資本的支出等にかかる必要資金として充当します。但し、適切な流動性を確保するため、一定金額を現金として維持します。

b. 短期調達

将来のホテルの追加取得等にかかる必要資金の機動的な調達を目的として、事前の借入枠設定を行い、当該借入枠より短期借入れを行うことを基本とします。

(ハ) 投資口の追加発行

本投資法人は投資物件の追加取得に際しては、投資口の追加発行を行うことがあります。

投資口の追加発行については、安定的な収益の確保、運用資産の着実な成長とともに、LTVレシオ等の本投資法人の財務状態及び投資口の希薄化（新投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下）を考慮の上、決定します。

（二）余剰資金の運用方針

本投資法人は余剰資金の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することがあります。この場合、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

開示方針

（イ）基本方針

情報開示は、投信法、証券取引法、東京証券取引所及び社団法人投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って行うとともに、法定開示事項以外にも投資主及び投資家にとって重要かつ有用な情報を原則として開示します。また運用資産の運営状況や運営に影響を及ぼす事象について、投資主及び投資家の理解が得られるよう、可能な限り迅速かつ正確な開示を行うことに努めます。

（ロ）自主的な開示方針

上記（イ）に従った自主的な開示として、本投資法人は東京証券取引所への上場後、変動賃料の支払いを伴うホテルであって、ホテル賃借人から開示について同意を受けることができたホテルについては、ホテル事業の主要指標として、月次総売上げ並びに宿泊部門の客室稼働率、ADR及びRevPAR等を月次で開示します。HMJをホテル賃借人とするホテルについては、かかる開示について、HMJから同意を受けております。

（6）投資対象

投資対象とする資産の種類

（イ）主たる投資対象とする特定資産（規約第9条第2項、第3項）

本投資法人は、主として以下の特定資産を運用対象とします。

a. 不動産等（以下 から の特定資産を併せて「不動産等」といいます。）

不動産

不動産の賃借権

地上権

不動産、土地の賃借権もしくは地上権を信託する信託受益権（不動産に付随する金銭と合わせて信託する包括信託を含みますが、証券取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第2条第1項及び第2項に定める有価証券に該当するものを除きます。）

信託財産を主として上記 から に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

当事者の一方が相手方の行う上記 から に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約にかかる出資の持分（「不動産に関する匿名組合出資持分」）

信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用するこ

とを目的とする金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）

- b .不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等（以下 から xi の特定資産を併せて「不動産対応証券」といいます。）

資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号、その後の改正を含みます。「資産流動化法」）第 2 条第 9 項に定める優先出資証券

投信法第 2 条第 12 項に定める投資信託の受益証券

投信法第 2 条第 22 項に定める投資証券

- xi 資産流動化法第 2 条第 15 項に定める特定目的信託の受益証券（ a . 、 又は に掲げる資産に該当するものを除きます。）

上記 から xi については、資産の 2 分の 1 を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限りま

(ロ) 主たる投資対象以外の特定資産（規約第 9 条第 4 項）

本投資法人は、上記（イ）に掲げる特定資産の他、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。

- a . 預金
- b . コール・ローン
- c . 金銭債権（但し a . 及び b . を除きます。）
- d . 国債証券
- e . 地方債証券
- f . 別の法律により法人の発行する債券（証券取引法第 2 条第 1 項第 3 号において定めるものをいいます。）
- g . 資産流動化法第 2 条第 7 項に定める特定社債券
- h . 社債券
- i . 株券（実質的に不動産等に投資することを目的とするもの又は不動産等への投資に付随しもしくは関連して取得するものに限りま
- j . 公社債投資信託の受益証券（投信法第 2 条第 4 項に定める証券投資信託の受益証券のうち d . 、 e . 、 h . 、 l . 又は m . に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいいます。）
- k . 投信法第 2 条第 25 項に定める投資法人債券
- l . コマーシャル・ペーパー（証券取引法第 2 条第 1 項第 8 号で定めるものをいいます。）
- m . 外国法人が発行する譲渡性預金証書（証券取引法第 2 条第 1 項第 10 号で定めるものをいいます。）
- n . 信託財産を a . ないし m . に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とした金銭の信託の受益権（有価証券に該当するものを除きます。）
- o . 金融先物取引等に関する権利（投信法施行令第 3 条第 13 号において定めるものをいいます。）
- p . 金融デリバティブ取引に関する権利（投信法施行令第 3 条第 14 号において定めるものをいいます。）

(ハ) 特定資産以外の資産の種類（規約第 9 条第 5 項）

本投資法人は、不動産等への投資に付随する資産であって、当該不動産等と併せて取得することが適当と判断される場合には以下に掲げる資産に対して投資することができます。

- a . 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に定める商標権又はその専用使用権もしくは通常使用権
- b . 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- c . 本投資法人の保有に係る不動産等に付随する器具備品等の動産
- d . その他、本投資法人の保有に係る不動産等の運用に必要なものとして、本投資法人の投資口を表示する投資証券を上場する証券取引所等が認めるもの
- e . 信託財産として a . ないし d . を信託する信託の受益権

（二）有価証券に対する投資（規約第 10 条第 1 項）

本投資法人は、（口）に掲げる有価証券への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行いません。

投資基準

前記（5）投資方針 ポートフォリオの構築方針をご覧ください。

（7）分配方針

利益の分配（規約第 23 条第 1 号）

本投資法人は、原則として、以下の方針に基づき毎決算後に金銭の分配を行います。

- （イ）投資主に分配する金銭の総額のうち、利益の金額は、日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算されます。
- （ロ）利益の金額を限度として金銭の分配を行う場合には、租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号、その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 及び租税特別措置法施行令第 39 条の 32 の 3 に規定される本投資法人の配当可能所得の金額の 90% に相当する金額を超えるものとして本投資法人が決定する金額について、これを行います。

利益を超えた金銭の分配（規約第 23 条第 2 号）

本投資法人は、投信法第 136 条第 1 項の規定に基づいて利益を超えて金銭の分配を行う場合には、投資主に対し、投信法第 131 条第 1 項の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、法人税法等の租税債務に係る影響、社団法人投資信託協会の規則等、諸般の事情を勘案したうえで、投信法所定の限度額の範囲内で本投資法人が決定する金額について、これを行うものとします。

分配金の支払（規約第 24 条）

分配金は金銭により分配するものとし、決算期現在の最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者を対象に、投資口の所有口数に応じて分配します。支払いは、原則として決算日から 3 ヶ月以内に行うものとします。

分配金の除斥期間（規約第 25 条）

分配金が、その支払開始の日から 3 年の期間を経過した場合には、本投資法人は分配金の支払義務を免れます。なお、未払分配金には利息を付しません。

(8) 投資制限

規約に定める投資制限

(イ) 借入制限

- a. 本投資法人は、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目的として、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家からの借入れ、及び投資法人債の発行を行うことができます(規約第18条)。
- b. 借入金及び投資法人債の発行により調達した資金の用途は、運転資金、資産の取得、修繕等又は分配金の支払い、本投資法人の費用の支払い若しくは債務の返済(敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。)等とします(規約第19条)。
- c. 借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ1兆円とします(但し、借入金と投資法人債と併せて、その合計額が1兆円を超えないものとします)(規約第20条)。

(ロ) 他のファンドへの投資

本投資法人は、投信法に規定する投資信託受益証券及び投信法に規定する投資証券で、投資信託の信託財産又は投資法人の財産の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに投資することができます(規約第9条第3項)。