

平成18年8月期（平成17年9月8日～平成18年8月31日）決算短信 平成18年10月23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 (URL <http://www.jhrth.com/>) 本社所在都道府県 東京都
 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 TEL 03(6439)0333
 決算役員会開催日 平成18年10月23日
 分配金支払開始日 平成18年11月22日(予定)

1. 平成18年8月期の運用、資産の状況（平成17年9月8日～平成18年8月31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		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
18年8月期	2,985	—	1,749	—	1,461	—	1,459	—

	1口当たり 当期純利益	純資産 当期純利益率 (参考) (年換算値)	総資本 経常利益率 (参考) (年換算値)	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
18年8月期	28,937 (16,032)	3.2 (5.9)	1.8 (3.3)	48.9

(注)①1口当たりの当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しております。

平成18年8月期 50,454口

なお平成18年8月期においては、計算期間は平成17年9月8日～平成18年8月31日の358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198日間であります。また実質資産運用期間における日数加重平均投資口数 91,063口により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

②会計処理の方法の変更 無

③営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率ですが、当期は資産運用開始の第1期目であるため該当ありません。

④純資産当期純利益率、総資本経常利益率の算定には、期首と期末の純資産額、総資本のそれぞれの平均値を使用しております。なお、平成18年8月期については、実質的な運用開始日を期首とみなして計算を行っております。

⑤年換算値＝当該計算期間の実質的な数値/実質的な資産運用期間の日数(198日)×365

(2) 分配状況

(分配金総額の金額は百万円未満を切り捨て)

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり利益 超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	期末純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
18年8月期	15,921	1,459	—	—	99.9	3.0

(注)配当性向は小数点第1位未満を切り捨てて表示しております。

(3) 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8月期	81,857	47,428	57.9	517,212

(注) 期末発行済投資口数 平成18年8月期 91,700口

2. 平成19年8月期の運用状況の予想（平成18年9月1日～平成19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
中間期	2,682	1,283	1,282	—	—
通期	5,509	2,452	2,450	26,718	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 26,718円、予想日数加重平均投資口数 91,700口

(注) 本予想数値は別紙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 47 ページ「5. 参考情報/(3) 投資法人の関係法人」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

後記 50 ページ「5. 参考情報/(4) 投資方針」をご参照下さい。

(2) 運用状況

① 当期の概況

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、平成 17 年 9 月 8 日に出資金 1 億円（投資口数 200 口）で設立され、翌平成 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、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）致しました。その後、同年 3 月 14 日を払込期日とした 4,500 口の第三者割当増資を行い、当第 1 期末となる平成 18 年 8 月 31 日現在の発行済投資口数は、91,700 口となっております。

B. 当期の投資環境と運用実績

当期の日本経済は、輸出の伸び悩みや原油価格の高騰といった懸念材料はあったものの、好調な企業業績を背景に、民間設備投資及び雇用者所得は緩やかに上昇し、個人消費も増加基調となりました。物価水準においてもプラス基調で推移し、7 月には日本銀行によりゼロ金利政策も解除され、ゆるやかな景気拡大を示しました。

ホテルの売買マーケットにおいては、2003 年頃から売買取引が活発化し、当期においても引き続きこの傾向が続いております。日本の景気回復に伴う不動産市況の好転により、投資家層や投資物件のタイプに厚みが出てきたことがその主因と言えます。

ホテル業界においては、日本の景気拡大を背景に個人需要・法人需要が増加し、都心部のホテルを中心に客室稼働率は総じて好調を維持しました。一方で、新規参入や既存ホテルによる商品の競争力を高めるべく設備施設の改善等の資本的支出が活発化し、販売競争も激化しました。但し、ホテル需要の増加の地方への波及はなお限定的であり、ホテル業界全体の経営環境が改善したというところまでは至りませんでした。

こうした状況下、本投資法人は本年 2 月 15 日に 6 物件（取得価額の合計：72,880 百万円）を取得し、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を開始しました。

運用に際しては、本投資法人の最大の特徴である変動賃料（株式会社ホテルマネジメントジャパンに賃貸されている 4 物件について、固定賃料年間 30 億円に加え、同 4 物件の総売上上の 10%の変動賃料を導入）の増収を狙い、客室・宴会場・レストランのリニューアルを積極的に実施し、中長期的な視点にたった 4 物件それぞれの競争力の強化による売上増加を図ってまいりました。

また、追加の物件の取得については、ホテルの施設や設備・立地等（ハード面）と賃借人たるホテル運営者等の能力（ソフト面）との両面から優位性のある物件の取得を目指し、様々な物件の査定を実施しましたが、当期における取得はありませんでした。

C. 資金調達の概要

当期における物件取得に際し、投資口追加発行による総額 459 億円の資金調達に加え、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（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、当期末時点での借入は、31,753 百万円となっております。

また、当該借入は全額変動金利であったため、金利上昇懸念に対して中長期的視点に立った安定的な分配金の支払いを確保することを目指し、同借入のうち 190 億円相当及び同借入返済後における予定借入 190 億円相当分について通算約 4 年 8 ヶ月をヘッジ対象とするスプレッド型金利キャップ（注 1）を平成 18 年 6 月 23 日に購入いたしました。なお、借入時から当期末時点までの間の借入利率は 0.52091%（年利）でした。

(注1) スプレッド型金利キャップ

本スプレッド型キャップの購入により、6ヶ月円 TIBOR が行使レートの低位ストライク (1.30%) を上回り、かつ、高位のストライク (3.00%) より低い場合には、6ヶ月円 TIBOR と低位ストライクの差額が本キャップ購入先から本投資法人に対して支払われます。また、6ヶ月円 TIBOR が高位ストライクを上回った場合でも、高位ストライクと低位ストライクの差額 (1.70%) がキャップ購入先から本投資法人に対して支払われます。キャップの購入は、スワップによる金利固定化に比べて、金利が上昇しない場合は低い変動金利が適用されるため、金利コストを抑えられるメリットがあります。また、高位ストライクを設定するスプレッド型キャップは、プレーン型キャップに比べキャップ・プレミアムが大幅に削減できるメリットがあります。

本投資法人は、資金調達機の機動性の確保と多様化を目指し、平成 18 年 8 月 29 日付けで、株式会社格付投資情報センター (R & I) より、A (格付けの方向性：安定的) の発行体格付けを取得しました。

D. 業績及び分配の概要

こうした運用の結果、当期 (実質的な運用期間は資産取得日の平成 18 年 2 月 15 日から同年 8 月 31 日までの 198 日間) の実績として、営業収益 2,985 百万円、営業利益 1,749 百万円となりました。ここから新投資口発行費 191 百万円、創業費一括償却 2 百万円他、支払利息や格付取得費用等を控除した後の経常利益は 1,461 百万円、当期純利益は 1,459 百万円となりました。

なお、営業収益の中には、株式会社ホテルマネージメントジャパンに賃貸した 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) の平成 18 年 2 月 15 日から同年 8 月 31 日の期間における総売上高の 10% の変動賃料 1,148 百万円を含んでおります。(注：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/ a) 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。)

分配金につきましては、租税特別措置法第 67 条の 15 の適用により利益分配金の最大限が損金算入されることを企図して、投資口 1 口当たりの分配金額が 1 円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口 1 口当たりの分配金は 15,921 円となりました。

② 次期の見通し

A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

2006 年から 2007 年にかけての日本経済は、米国の景気減速や日本の景気先行指数に陰りがみられる等の不安材料はあるものの、好調な企業業績を背景に緩やかに拡大していくものと思われま。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できると思われますが、一方で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ます。したがって、こうしたホテルの需要増加を具体的な売上高の増加に結びつけ、さらに増益に繋げていくという点で、地域毎、ホテル毎に格差・優劣が生じるものと思われま。

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に対して競争力があることから、安定したホテル収益が期待できると思われま。

特に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、レストラン等のリニューアルを本投資法人負担で効率的に実施することにより、各ホテルの売上高の増加を目指し、変動賃料の増加を図ってまいりま。

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。本投資法人及び資産運用会社は、独自の情報ネットワークを活かし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行っていきま。

また、物件の選定に際しては、立地、建物・施設等 (ハード面) と優れた賃借人・ホテル運営者の能力 (ソフト面) との両面において、競争力・優位性のある物件を厳選すると同時に、中長期的には、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 つの項目についてのバランスを意識しながら、優良物件の取得を行っていきま。

財務戦略については、財務の健全性と資本効率のバランスを意識しつつ、金融機関からの借入、公募増資等を行っていきま。有利子負債の調達に際しては、借入金金融機関及び返済期日の分散を図り、リファイナンス・リスクの軽減を目指しま。さらに、中長期的視点にたち、景気回復とそれに伴う変動賃料増収・金利上昇に配慮しつつ、金利の固定化を図っていきま。また、調達手段の多様化の一環として投資法人債の起債の検討も行っていくま。

B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

C. 運用状況の見通し

第2期中間期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）並びに第2期通期（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つきましては、下記のとおり見込んでおります。なお、この見通しの前提条件につきましては、次頁「第2期中間期及び第2期通期の運用状況予想の前提条件」をご参照下さい。

第2期中間期（平成18年9月1日～平成19年2月28日）

営業収益	2,682百万円
経常利益	1,283百万円
当期純利益	1,282百万円
1口当たり分配金	-円
1口当たり利益超過分配金	-円

第2期通期（平成18年9月1日～平成19年8月31日）

営業収益	5,509百万円
経常利益	2,452百万円
当期純利益	2,450百万円
1口当たり分配金	26,718円
1口当たり利益超過分配金	-円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等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。

第2期中間期及び第2期通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2期中間期：平成18年9月1日～平成19年2月28日(181日) 第2期通期：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、当期末時点で本投資法人が保有している6物件を前提としております。 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、平成18年8月31日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ジメントジャパンがホテル賃借人となる4物件について、第2期(平成19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物件合計の修正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・料飲・物販・テナント・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・経理等の間接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：本投資法人の第1期の実質運用期間である198日間(平成18年2月15日から平成18年8月31日まで)の修正GOPの90%相当額は、1,453百万円になります。この修正GOPは、当該期間のGOP合計額3,527百万円から固定賃料合計額(1,616百万円)及び運営支援会社への報酬(296百万円)を控除した数値です。また、当該期間の総売上高合計額に10パーセントを乗じて算出される変動賃料合計額は、1,148百万円となります。 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おります。
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、第2期に費用計上される平成18年8月31日現在の運用資産(6物件)の固定資産税及び都市計画税は、159百万円(5カ月分)を想定しております。 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、付随費用並びに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19年2月中間期 約667百万円、平成19年8月通期 約1,377百万円)
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 第2期中を通じて借入金残高は、31,753百万円で増減しないこと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、当期末時点の発行済投資口数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。

項目	前提条件
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）は行わないことを前提としております。
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) 財務諸表

①貸借対照表

区分	注記 番号	第1期 (平成18年8月31日現在)	
		金額 (千円)	構成比 (%)
(資産の部)			
I 流動資産			
現金及び預金		5,548,728	
信託現金及び信託預金		626,330	
営業未収入金		1,206,019	
前払費用		98,219	
繰延税金資産		39	
その他の流動資産		29,842	
流動資産合計		7,509,179	9.2
II 固定資産			
1. 有形固定資産			
機械装置	※1	20,562	
減価償却累計額		829	19,733
工具器具備品	※1	353,675	
減価償却累計額		24,711	328,963
信託建物	※1※2	28,322,898	
減価償却累計額		616,164	27,706,733
信託構築物	※1	604,129	
減価償却累計額		25,257	578,872
信託機械装置	※1	1,200	
減価償却累計額		11	1,188
信託土地	※1		32,776,503
有形固定資産合計		61,411,995	75.0
2. 無形固定資産			
信託借地権	※1		12,307,901
ソフトウェア			29,328
無形固定資産合計		12,337,229	15.1
3. 投資その他の資産			
長期前払費用		88,095	
繰延税金資産		30,083	
差入預託保証金		149,668	
金融派生商品		331,177	
投資その他の資産合計		599,024	0.7
固定資産合計		74,348,247	90.8
資産合計		81,857,429	100.0

		第1期 (平成18年8月31日現在)		
区分	注記 番号	金額 (千円)		構成比 (%)
(負債の部)				
I 流動負債				
営業未払金			256,974	
前受金			298,010	
未払金			153,181	
未払費用			176,647	
未払法人税等			1,797	
その他の流動負債			129,208	
流動負債合計			1,015,820	1.3
II 固定負債				
長期借入金	※1		31,753,200	
預り敷金保証金			1,500,000	
信託預り敷金保証金			160,000	
固定負債合計			33,413,200	40.8
負債合計			34,429,020	42.1
(純資産の部)	※3			
I 投資主資本				
1. 出資総額			46,014,700	
2. 剰余金				
当期末処分利益			1,459,998	
投資主資本合計			47,474,698	58.0
II 評価・換算差額等				
1. 繰延ヘッジ損益			△46,289	
評価・換算差額等合計			△46,289	
純資産合計			47,428,409	57.9
負債・純資産合計			81,857,429	100.0

②損益計算書

		第1期 〔 自 平成17年9月 8日 至 平成18年8月31日 〕		
区分	注記 番号	金額 (千円)		百分比 (%)
I 営業収益				
貸貸事業収入	※1	2,984,429		
その他貸貸事業収入	※1	1,047	2,985,476	100.0
II 営業費用				
貸貸事業費用	※1	978,302		
役員報酬		7,313		
資産運用報酬		206,753		
資産保管委託報酬		899		
一般事務委託報酬		4,709		
投資口事務代行報酬		3,049		
その他営業費用		34,894	1,235,923	41.4
営業利益			1,749,553	58.6
III 営業外収益				
受取利息		496		
為替差益		1,641		
雑収入		35,409	37,547	1.3
IV 営業外費用				
支払利息		89,726		
新投資口発行費用		191,374		
創業費		2,335		
金融派生商品損失		950		
その他営業外費用		40,854	325,244	10.9
経常利益			1,461,855	49.0
税引前当期純利益			1,461,855	49.0
法人税、住民税及び事業税		1,896		
法人税等調整額		△39	1,857	0.1
当期純利益			1,459,998	48.9
当期未処分利益			1,459,998	

③投資主資本等変動計算書

当期（自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主 資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期未処分 利益						
平成17年9月8日残高（千円）	—	—	—	—	—	—
当期変動額						
新投資口の発行	46,014,700	—	46,014,700	—	—	46,014,700
剰余金の分配	—	—	—	—	—	—
当期純利益	—	1,459,998	1,459,998	—	—	1,459,998
繰延ヘッジ損益	—	—	—	△46,289	△46,289	△46,289
当期変動額合計（千円）	46,014,700	1,459,998	47,474,698	△46,289	△46,289	47,428,409
平成18年8月31日残高（千円）	46,014,700	1,459,998	47,474,698	△46,289	△46,289	47,428,409

④金銭の分配に係る計算書

項目	第1期 〔 自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日 〕
	I. 当期未処分利益
II. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,459,955,700円 (15,921円)
III. 次期繰越利益	42,732円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人規約第23条(1)(イ)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「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おります。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数91,700口の整数倍で最大値となる1,459,955,700円を利益分配金として分配することと致しました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第23条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

⑤キャッシュ・フロー計算書

		第1期 〔 自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日 〕
区分	注記 番号	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		1,461,855
減価償却費		668,492
固定資産除却損		54,909
金融派生商品損失		950
受取利息		△496
支払利息		89,726
新投資口発行費		191,374
営業未収入金の増加・減少額		△1,206,019
前払費用の増加・減少額		△98,219
長期前払費用の増加・減少額		△88,095
その他の流動資産の増加・減少額		△638
営業未払金の増加・減少額		9,497
前受金の増加・減少額		298,010
未払金の増加・減少額		153,181
未払費用の増加・減少額		176,647
その他の流動負債の増加・減少額		39,481
その他		△99
小計		1,750,558
利息の受取額		496
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,751,055

		第1期 〔 自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日 〕
区分	注記 番号	金額（千円）
II 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		△61,944,602
無形固定資産の取得による支出		△12,309,750
預り敷金保証金の収入		1,660,000
差入保証金の支出		△149,668
使途制限付信託預金の預入れ		△160,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△72,904,021
III 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		46,014,700
投資口の発行による支出		△191,374
金融派生商品の支払額		△408,500
財務活動によるキャッシュ・フロー		77,168,025
IV 現金及び現金同等物の増加額		6,015,059
V 現金及び現金同等物の期首残高		—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	6,015,059

⑥注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	第1期 〔 自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日 〕								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 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。</p> <table data-bbox="555 510 829 656"> <tr> <td>建物</td> <td>3～43年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～41年</td> </tr> <tr> <td>機械装置</td> <td>9～15年</td> </tr> <tr> <td>工具器具備品</td> <td>3～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 ソフトウェア（自社利用分）については社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	建物	3～43年	構築物	2～41年	機械装置	9～15年	工具器具備品	3～20年
建物	3～43年								
構築物	2～41年								
機械装置	9～15年								
工具器具備品	3～20年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①創業費 支出時に全額費用処理しております。</p> <p>②新投資口発行費 支出時に全額費用処理しております。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の費用処理基準</p> <p>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。</p> <p>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>								
4. リース取引の処理方法	<p>リース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・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。</p>								

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 スプレッド型金利キャップ取引 ヘッジ対象 予定取引および借入金</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 本投資法人のヘッジ取引に関するリスク管理方針に基づき、元本金額、期間、金利インデックス、金利改定日の検証を行い、ヘッジ手段が継続的に高い有効性を有することを確認しております。</p>
<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>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り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>
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる事項</p>	<p>(1) 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 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、貸借対照表及び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、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> <ul style="list-style-type: none"> a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械装置、信託土地 c. 信託借地権 d. 信託預り敷金保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜き処理によっております。</p>

(会計方針の変更に関する注記)

項目	第1期	
	自	至
	平成17年9月8日	平成18年8月31日
1. 貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準	<p>当下期より「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準5号)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月9日 企業会計基準適用指針第8号)を適用しております。</p> <p>これによる損益への影響はありません。</p> <p>なお、従来の出資の部の合計に相当する金額は47,474,698千円であります。</p>	
2. 株主資本等変動計算書に関する会計基準	<p>当下期より「株主資本等変動計算書に関する会計基準」(企業会計基準委員会 平成17年12月27日 企業会計基準6号)及び「株主資本等変動計算書に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準委員会 平成17年12月27日 企業会計基準適用指針第9号)を適用しております。</p>	

(貸借対照表に関する注記)

第1期 (平成18年8月31日現在)	
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p>	
機械装置	19,733千円
工具器具備品	328,963千円
信託建物	27,706,733千円
信託構築物	578,872千円
信託機械装置	1,188千円
信託土地	32,776,503千円
信託借地権	12,307,901千円
計	73,719,896千円
<p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <p>長期借入金 31,753,200千円</p>	
<p>※2. 当期に取得した有形固定資産について、日本公認会計士協会監査第一委員会報告第43号「圧縮記帳に関する監査上の取扱い」により取得価額から控除した圧縮記帳は、信託建物29,203千円であります。</p>	
<p>※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	

(損益計算書に関する注記)

第 1 期
〔 自 平成 17 年 9 月 8 日
至 平成 18 年 8 月 31 日 〕

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(イ) 不動産賃貸事業収益

賃貸事業収入

賃料収入	2,982,344 千円	
駐車場収入	1,560 千円	
受入地代	524 千円	2,984,429 千円

その他賃貸事業収入

水道使用料	956 千円	
その他雑収入	91 千円	1,047 千円

不動産賃貸事業収益合計 2,985,476 千円

(ロ) 不動産賃貸事業費用

損害保険料	15,236 千円	
支払地代	144,772 千円	
その他賃借料	54,569 千円	
建物管理(委託)費	9,077 千円	
信託報酬	9,698 千円	
減価償却費	668,492 千円	
固定資産除却損	54,909 千円	
その他	21,545 千円	

不動産賃貸事業費用合計 978,302 千円

(ハ) 不動産賃貸事業損益 ((イ) - (ロ))

不動産賃貸事業損益 2,007,174 千円

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第1期 〔 自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日 〕	
1. 発行可能投資口の総口数	2,000,000 口
2. 発行済投資口数	91,700 口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第1期 〔 自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日 〕	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と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8月31日現在)	
現金及び預金	5,548,728千円
信託現金及び信託預金	626,330千円
<u>使途制限付信託預金(注)</u>	<u>△160,000千円</u>
現金及び現金同等物	6,015,059千円
(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留 保されている信託預金であります。	

(リース取引に関する注記)

第1期
〔 自 平成17年9月8日
至 平成18年8月31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）

① 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	1,972	5,463
ソフトウェア	2,363	627	1,736
合計	9,800	2,600	7,200

② 未経過リース料期末残高相当額

1年内	6,048千円
1年超	3,024千円
合計	9,072千円

③ 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	3,024千円
減価償却費相当額	2,600千円
支払利息相当額	471千円

④ 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。

⑤ 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	3,406,789千円
1年超	17,009,232千円
合計	20,416,021千円

上記の未経過リース料には貸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。

(有価証券関係に関する注記)

第1期 (平成18年8月31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。

(デリバティブ取引に関する注記)

第1期
〔 自 平成17年9月8日
至 平成18年8月31日 〕

1. 取引の状況に関する事項

(1) 取引の内容

本投資法人の利用しているデリバティブ取引はスプレッド型金利キャップ取引であります。

(2) 取引に関する取組方針

本投資法人のデリバティブ取引は将来の金利変動における金利上昇による変動リスクを回避する目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。

(3) 取引の利用目的

本投資法人のデリバティブ取引は将来の金利市場における金利上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。

なお、スプレッド型金利キャップ取引の利用にあたってはヘッジ会計を行っております。

① ヘッジ会計の方法

繰延ヘッジ処理によっております。

② ヘッジ手段とヘッジ対象

ヘッジ手段 スプレッド型金利キャップ取引

ヘッジ対象 予定取引および借入金

③ ヘッジ方針

本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。

④ ヘッジの有効性の評価

本投資法人のヘッジ取引に関するリスク管理方針に基づき、元本金額、期間、金利インデックス、金利改定日の検証を行い、ヘッジ手段が継続的に高い有効性を有することを確認しております。

(4) 取引に係るリスクの内容

スプレッド型金利キャップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。

なお、取引相手先は高格付けを有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しております。

(5) 取引に係るリスク管理体制

本投資法人のヘッジ取引に関するリスク管理方針に基づき、リスク管理を行っております。

2. 取引の時価等に関する事項

すべてヘッジ会計が適用されているため、注記を省略しております。

(退職給付会計に関する注記)

第1期（自平成17年9月8日 至平成18年8月31日）

退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

(税効果会計に関する注記)

第1期 〔 自 平成17年9月8日 〕 〔 至 平成18年8月31日 〕	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
(繰延税金資産)	
(1) 流動資産	
未払事業税損金不算入額	39千円
(2) 固定資産	
繰延ヘッジ損益	30,083千円
繰延税金資産合計	30,122千円
(繰延税金資産の純額)	30,122千円
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	39.39%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.33%
その他	0.06%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12%

(持分法損益等に関する注記)

第1期（自平成17年9月8日 至平成18年8月31日）

本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

第1期(自平成17年9月8日 至平成18年8月31日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

属性	氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	投資口等の所有(被所有)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員 の兼任等	事業上 の関係				
役員及びその近親者	鈴木雅之	—	—	本投資法人執行役員兼 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社代表取締役	—	—	資産運用報酬の支払	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社への資産運用報酬の支払	206,753	未払費用	139,975

(注1) 本投資法人執行役員 鈴木雅之が第三者(ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

第1期 〔 自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日 〕	
1口当たり純資産額	517,212円
1口当たり当期純利益	28,937円 (16,032円)
<p>1口当たり当期純利益は、当期純利益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口当たり当期純利益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口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。なお、1口当たり当期純利益については、当期純利益を期中投資口数平均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口当たり当期純利益を括弧内に併記しております。

	第1期 〔 自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日 〕
当期純利益 (千円)	1,459,998
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,459,998
期中平均投資口数 (口)	50,454 (91,063)

(重要な後発事象に関する注記)

第1期 (自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日)

該当事項はありません。

(2) 発行済投資口数の増減

当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とおりです。

年月日	摘要	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)
平成18年3月15日	第三者割当増資	4,500	91,700	2,258	46,014	(注3)

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

(注2) 1口当たり発行価格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により新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

(注3) 1口当たり発行価額501,800円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

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。本書の日付現在における本投資法人の役員の状況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	平成元年4月 平成4年4月 平成7年7月 平成12年5月 平成12年7月 平成15年10月 平成16年10月 平成17年5月 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 ホスピタリティー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・ジャパン有限会社 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	昭和51年11月 昭和52年12月 昭和53年10月 昭和57年3月 昭和58年8月 平成2年8月 平成2年9月 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	昭和59年4月 昭和62年4月 昭和62年4月 平成8年7月 平成13年6月 平成17年1月 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1) 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、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おります。また、鈴木雅之はゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社から本投資法人に出向しております。

(注2) 本投資法人の執行役員及び監督役員2名は平成18年9月4日に任期を統一するため全員辞任し、同日の本投資法人第4回投資主総会において執行役員及び監督役員に選任されました。

5 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当計算期間末日における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	所在都道府県	タイプ別区分 (注1)	名称	第1期 (平成18年8月31日現在)	
				保有総額(注2) (百万円)	対総資産比率 (注3)(%)
信託不動産	兵庫県	シティホテル	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	11,468	14.0
	千葉県		新浦安オリエンタル ホテル	19,471	23.8
	小計			30,939	37.8
	大阪府	ビジネスホテル	なんばオリエンタル ホテル	16,808	20.5
	奈良県		奈良ワシントン ホテルプラザ	1,820	2.2
	福岡県		博多中洲ワシントン ホテルプラザ	3,941	4.8
	小計			22,571	27.6
	沖縄県	リゾートホテル	ホテル日航アリビラ	19,860	24.3
	小計			19,860	24.3
	信託不動産合計			73,371	89.6
預金・その他の資産			8,486	10.4	
資産総額計			81,857	100.0	

	金額(百万円)	資産総額に対する比率(%)
負債総額	34,429	42.1
純資産総額	47,428	57.9

(注1) タイプ区分の定義については、後記「(4) 投資方針/1) 投資方針/①ポートフォリオの構築方針/(ハ) 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む)から減価償却累計額を控除した額です。

(注3) 対総資産比率は、資産総額に対する信託不動産の貸借対照表計上額の比率を表しております(小数点第2位を四捨五入して表示しております。)

(2) 投資不動産物件

a) 投資不動産物件の概要

平成 18 年 8 月 31 日現在、本投資法人の投資不動産物件の概要は以下のとおりです。

組入資産の明細 1 (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 (㎡)	建物 (㎡)			
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)	22,660.09 (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おります。

(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、それぞれ平成 18 年 8 月 31 日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おります。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。) を記載しております。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は、株式会社沖縄うみの園からの借地・転借地を含みます。

(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 2 (取得価格ほか)

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)	当計算期間末 貸借対照表計上額 (百万円) (注3)	当計算期末における 鑑定評価額 (百万円) (注4)	投資比率 (%) (注5)
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	11,504	11,607	12,000	16.3%
	新浦安オリエンタル ホテル	ミッドプライス	19,400	19,553	19,555	19,500	26.4%
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	16,821	16,869	16,700	22.6%
	奈良ワシントン ホテルプラザ	ミッドプライス	1,800	1,843	1,820	1,900	2.6%
	博多中洲ワシントン ホテルプラザ	ミッドプライス	3,880	3,961	3,941	3,900	5.3%
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	19,789	19,924	19,800	26.8%
ポートフォリオ合計			72,880	73,473	73,719	73,800	100.0%

(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種類に分類しております。

- (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) 平成18年8月31日時点の帳簿価格であり、信託不動産の他、機械装置、工具器具備品の金額を含みます。
- (注4) 鑑定評価額は、平成18年8月31日を価格時点として株式会社立地評価研究所が算出した評価額を記載しております。
- (注5) 「投資比率」の欄には、平成18年8月31日時点での鑑定評価額の総額に対する各物件の鑑定評価額の割合を記載しており、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

組入資産の明細3 (賃貸事業収益の概要)

No	物件名称	第1期 自 平成17年9月8日 至 平成18年8月31日	比率 (%) (注1)
		賃貸事業収益 (百万円)	
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	650	21.8%
2	新浦安オリエンタルホテル	711	23.8%
3	なんばオリエンタルホテル	531	17.8%
4	ホテル日航アリビラ	871	29.2%
5	奈良ワシントンホテルプラザ	79	2.7%
6	博多中洲ワシントンホテルプラザ	140	4.7%
合計		2,985	100.0%

(注1) 比率は、第1期の賃貸事業収益合計に対する比率です。算定にあたっては、小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

組入資産の明細4 (賃貸面積及び稼働率の状況)

No	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡) (注1)	テナント総数 (注2)	稼働率 (%)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル (注3)	32,663.90㎡	32,663.90㎡	1	100.0
2	新浦安オリエンタルホテル (注3)	44,833.11㎡	44,833.11㎡	1	100.0
3	なんばオリエンタルホテル (注3)	19,364.33㎡	19,364.33㎡	1	100.0
4	ホテル日航アリビラ (注3)	38,024.98㎡	38,024.98㎡	1	100.0
5	奈良ワシントンホテルプラザ	5,271.56㎡	5,271.56㎡	2	100.0
6	博多中洲ワシントンホテルプラザ	5,602.04㎡	5,602.04㎡	1	100.0
合計		145,759.92㎡	145,759.92㎡	7	100.0

- (注1) 賃貸面積とは、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2) テナント総数は、1テナントが一つの物件について一括賃借して、その一部又は全部を転貸している場合は1としております。
- (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)の面積を記載しております。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賃貸可能面積は延床面積を記載しております。

組入資産の明細 5 (主要なテナントの状況)

No	テナント名 (注1)	物件名 (注2)	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3)	比率 (注6)	(注3)	比率 (注6)
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4)	22.4%	134,886.32㎡	92.5%
		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4)	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4)	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4)	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(注2)	ホテル	2000年3月27日 2020年3月26日	4,883.79㎡ (注5)	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5)	3.8%		
上記テナントの合計					145,372.15㎡	99.7%	145,372.15㎡	99.7%

- (注1) ポートフォリオ全体の総賃貸面積の5%以上を占める主要なテナントについて記載しております。
- (注2) ワシントンホテル株式会社以外のテナントとの賃貸借契約面積は、総賃貸面積の合計に含まれていません。
- (注3) 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4) 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)の面積を記載しております。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おります。
- (注5) 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、実際にワシントンホテル株式会社と賃貸借契約が締結されている面積合計をいいます。
- (注6) 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(145,759.92㎡)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表示しております。

組入資産の明細 6 (主要なテナントの賃料設定状況)

No	テナント名(注1)	物件名	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(注3)	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	576百万円 (注3) 百万円 576百万円	16.9%	3,000百万円 (注3) 百万円 3,000百万円	88.1%
		新浦安オリエンタル ホテル		2006年2月15日 2012年2月14日	666百万円 (注3) 百万円 666百万円	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	799百万円 (注3) 百万円 799百万円	23.5%		
		ホテル日航アリビラ		2006年2月15日 2012年2月14日	957百万円 (注3) 百万円 957百万円	28.12%		
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	127百万円 -百万円 127百万円	3.8%	386百万円 -百万円 386百万円	11.3%
		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	259百万円 -百万円 259百万円	7.6%		
上記テナントの合計					3,386百万円 -百万円 3,386百万円	99.6%	3,386百万円 -百万円 3,386百万円	99.4%

- (注1) ポートフォリオ全体の総賃貸面積の5%以上を占める主要なテナントについて記載しております。
- (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)して百万円未満を切捨てて記載しております。
- (注3) 株式会社ホテルマネージメントジャパン(以下「HMJ」といいます。)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、後記「<参考情報>1.HMJの変動賃料の概要」をご参照下さい。
- (注4) 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。)の比率はポートフォリオ合計(3,406百万円)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表示しております。

(注5) 上記以外の賃貸借契約の詳細については、後記「b)投資不動産物件の詳細な情報」をご参照下さい。

(注6) 第1期の物件別の実際賃料収入については、前記「組入資産の明細3(賃貸事業収入の概要)」をご参照下さい。

<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、平成17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おります。

(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(以下「仮払変動賃料」といいます。)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

HMJ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、HMJが各営業期間について、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、HMJ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。

(注4) GOP(Gross Operating Profit)とは、各物件の売上高から、次の営業費用(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せん。)を控除した残額をいいます。①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用(外部委託費用、各種手数料等を含む)、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費(施設保守・管理費用を含みます。)、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課(印紙税等)、⑪ホテル売上債権に係わる貸倒引当金並びに貸倒損失、⑫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)

平成18年8月期計算期間(平成18年2月15日～平成18年8月31日)(注2)

		①. 神戸メリケンパーク オリエンタルホテル		②. 新浦安オリエンタル ホテル		③. なんばオリエンタル ホテル		④. 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	80.0%	—	84.3%	—	80.8%	—	82.9%	—	82.4%	—
	ADR(注3)	14,869	—	18,994	—	10,023	—	29,516	—	19,334	—
	RevPAR(注4)	11,925	—	16,116	—	8,114	—	25,077	—	16,192	—
財務指標 (百万円)	総売上高	3,391	100.0%	3,524	100.0%	1,007	100.0%	3,560	100.0%	11,482	100.0%
	宿泊部門	860	25.4%	1,782	50.6%	454	45.1%	2,154	60.5%	5,249	45.7%
	料飲部門	2,293	67.6%	1,428	40.5%	72	7.2%	1,061	29.8%	4,854	42.3%
	物販部門	86	2.5%	53	1.5%	—	0.0%	257	7.2%	397	3.5%
	テナント部門	34	1.0%	144	4.1%	451	44.7%	—	0.0%	629	5.5%
	その他部門	118	3.5%	117	3.3%	30	3.0%	88	2.5%	354	3.1%
	GOP(注5)	669	19.7%	946	26.8%	603	59.9%	1,310	36.8%	3,528	30.7%

(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位を四捨五入して表示しております。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しております。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位で四捨五入して表示しております。

(注2) 当該取得資産の平成18年2月15日から平成18年8月31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・料飲・物販・テナント・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・経理等の間接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。

b) 投資不動産物件の詳細な情報

当期末(平成18年8月31日)現在の個別の投資不動産物件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。
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。
 - ・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。)を記載しております。
 - ・「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。
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おります。
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、本投資法人が業務を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おります。
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おります。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おります。
7. 「特記事項」欄の記載について
 - ・原則として当計算期間末現在の(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おります。
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おります。
 - ・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位を四捨五入して表示しております。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しております。
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おりますが、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おります。

①. 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・ホスピタリティ株式会社 (注3)	
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.kobe-orientalhotel.co.jp/	
	信託期間満了日	2016年2月15日		6. 収支状況 (千円)	
2. 不動産 (もしくは信託不動産) の概要			運用期間	自2006年2月15日 至2006年8月31日	
不動産の用途	ホテル		(A) 賃貸事業収益 小計	650,356	
所有形態	土地	借地権	固定賃料	311,270	
	建物	区分所有権	変動賃料	339,086	
土地	地番	兵庫県神戸市中央区波止場町2番他		その他収入	-
	住居表示	兵庫県神戸市中央区波止場町5番6号		(B) 賃貸事業費用 小計	369,365
	地積	22,660.09㎡ (注1)		損害保険料	4,205
	用途地域	準工業地域、準防火地域、臨港地区		支払地代	133,939
	指定建蔽率/ 容積率	60%/200%		その他賃借料	19,817
				建物管理費用	520
建物	構造/階数	S造/14階建		信託報酬	1,616
	建物用途	ホテル		減価償却費	184,158
	建築時期	1995年7月		固定資産除却損	20,157
	延床面積	48,701.82㎡ (注2)		その他費用	4,949
	設計者	株式会社竹中工務店		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	280,991
	施工者	株式会社竹中工務店		7. 特記事項	
3. 交通			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%とされております。)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おります。		
<p><鉄道></p> <p>J R・阪神電鉄「元町駅」、神戸高速鉄道「花隈駅」より徒歩約15分</p> <p>神戸市営地下鉄西神・山手線「県庁前」駅より徒歩約18分</p> <p>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>J R山陽新幹線「新神戸駅」より車で約13分</p> <p>J R・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>					

(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おります。

(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。)を記載しております。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。

(注3) アーコン・ホスピタリティ株式会社は平成18年6月15日にアーコン・ホスピタリティ有限会社から株式会社に組織変更されております。

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(%)	-	-	-	-	-	86.8%
ADR(円)	-	-	-	-	-	12,173
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	10,566
総売上高(百万円)	-	-	-	-	-	239

	2006年3月	2006年4月	2006年5月	2006年6月	2006年7月	2006年8月
客室稼働率(%)	81.9%	62.5%	81.9%	71.4%	80.7%	97.6%
ADR(円)	14,123	15,869	15,474	13,668	14,483	16,809
RevPAR(円)	11,573	9,926	12,673	9,754	11,694	16,413
総売上高(百万円)	555	512	610	461	498	517

(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おります。

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おります。	
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おります。	
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) 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取得する什器備品を本賃借人に賃貸し、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	該当事項なし。	

(注1) 変動賃料に関する詳細については、前記「a)投資不動産物件の概要/<参考情報>1.HMJの変動賃料の概要」をご参照下さい。
(注2) 主な賃料の改定事由は次のとおりです。①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、②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。

②. 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・ホスピタリティ株式会社(注1)
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	6. 収支状況 (千円)	
2. 不動産 (もしくは信託不動産) の概要			運用期間	自2006年2月15日 至2006年8月31日
不動産の用途	ホテル		(A) 賃貸事業収益 小計	711,448
所有形態	土地	所有権	固定賃料	359,062
	建物	所有権	変動賃料	352,385
土地	地番	千葉県浦安市美浜一丁目6番9他	その他収入	-
	住居表示	千葉県浦安市美浜一丁目8番2号	(B) 賃貸事業費用 小計	246,990
	地積	9,914.00㎡	損害保険料	4,181
	用途地域	商業地域、防火地域	支払地代	-
	指定建蔽率/ 容積率	80%/400%	その他賃借料	-
			建物管理費用	520
建物	構造/階数	SRC・S・RC造/地下2階付12階建	信託報酬	1,616
	建物用途	ホテル	減価償却費	214,394
	建築時期	1995年5月	固定資産除却損	20,893
	延床面積	44,833.11㎡	その他費用	5,384
	設計者	株式会社長谷工コーポレーション	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	464,458
	施工者	株式会社長谷工コーポレーション	7. 特記事項	
3. 交通			該当事項なし。	
<鉄道> 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 <車> 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				

(注1) アーコン・ホスピタリティ株式会社は平成18年6月15日にアーコン・ホスピタリティ有限会社から株式会社に組織変更されております。

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(%)	-	-	-	-	-	94.0%
ADR(円)	-	-	-	-	-	13,117
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	12,328
総売上高(百万円)	-	-	-	-	-	217

	2006年3月	2006年4月	2006年5月	2006年6月	2006年7月	2006年8月
客室稼働率(%)	96.1%	78.5%	80.8%	75.1%	78.9%	91.4%
ADR(円)	20,095	18,175	19,731	15,123	18,610	24,731
RevPAR(円)	19,320	14,276	15,948	11,364	14,679	22,607
総売上高(百万円)	654	503	549	441	535	625

(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おります。

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おります。	
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おります。	
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) 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取得する什器備品を本賃借人に賃貸し、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	該当事項なし。	

（注1） 変動賃料に関する詳細については、前記「a）投資不動産物件の概要／＜参考情報＞1.HM Jの変動賃料の概要」をご参照下さい。

（注2） 主な賃料の改定事由は次のとおりです。①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、②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。

③. 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・ホスピタリティ株式会社(注1)	
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			
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社			
	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			運用期間	自2006年2月15日 至2006年8月31日	
不動産の用途	ホテル		(A) 賃貸事業収益 小計	531,815	
所有形態	土地	所有権	固定賃料	431,089	
	建物	所有権	変動賃料	100,725	
土地	地番	大阪府大阪市中央区千日前二丁目1550番3他		その他収入	-
	住居表示	大阪府大阪市中央区千日前二丁目8番17号		(B) 賃貸事業費用 小計	89,831
	地積	4,505.23㎡		損害保険料	1,929
	用途地域	商業地域、防火地域		支払地代	-
	指定建蔽率/ 容積率	80%/500%		その他賃借料	-
建物	構造/階数	S・SRC造/地下1階付9階建		建物管理費用	520
	建物用途	ホテル		信託報酬	1,616
	建築時期	1996年3月		減価償却費	80,070
	延床面積	19,364.33㎡		固定資産除却損	3,358
	設計者	株式会社竹中工務店		その他費用	2,336
	施工者	株式会社竹中工務店		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	441,983
3. 交通			7. 特記事項		
<鉄道> 南海電鉄「なんば駅」、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			該当事項なし。		

(注1) アーコン・ホスピタリティ株式会社は平成18年6月15日にアーコン・ホスピタリティ有限会社から株式会社に組織変更されております。

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(%)	-	-	-	-	-	63.1%
ADR(円)	-	-	-	-	-	9,911
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	6,258
総売上高(百万円)	-	-	-	-	-	64

	2006年3月	2006年4月	2006年5月	2006年6月	2006年7月	2006年8月
客室稼働率(%)	77.6%	79.3%	78.7%	77.9%	84.7%	94.3%
ADR(円)	9,907	9,795	10,530	9,551	9,612	10,773
RevPAR(円)	7,690	7,764	8,291	7,441	8,145	10,155
総売上高(百万円)	153	150	157	147	158	178

(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おります。

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おります。	
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おります。	
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) 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取得する什器備品を本賃借人に賃貸し、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	該当事項なし。	

(注1) 変動賃料に関する詳細については、前記「a)投資不動産物件の概要/<参考情報>1.HM」の変動賃料の概要」をご参照下さい。

(注2) 主な賃料の改定事由は次のとおりです。①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、②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。

④. 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	6. 収支状況 (千円)		
2. 不動産 (もしくは信託不動産) の概要			運用期間	自2006年2月15日 至2006年8月31日	
不動産の用途	ホテル		(A) 賃貸事業収益 小計	871,884	
所有形態	土地	所有権/借地権	固定賃料	515,766	
	建物	所有権	変動賃料	356,025	
土地	地番	沖縄県中頭郡読谷村字儀間601番他	その他収入	91	
	住居表示	沖縄県中頭郡読谷村字儀間600番地	(B) 賃貸事業費用 小計	209,679	
	地積	67,423.55㎡	損害保険料	3,516	
	用途地域	無指定	支払地代	10,832	
	指定建蔽率/ 容積率	60%/200%	その他賃借料	34,747	
建物	構造/階数	SRC造/地下1階付10階建	建物管理費用	1,040	
	建物用途	ホテル	信託報酬	2,694	
	建築時期	1994年4月	減価償却費	142,379	
	延床面積	38,024.98㎡ (注)	固定資産除却損	10,382	
	設計者	佐藤工業株式会社	その他費用	4,085	
	施工者	佐藤工業株式会社	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	662,205	
3. 交通			7. 特記事項		
<車> 那覇空港より車にて約60分			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(%)	-	-	-	-	-	85.4%
ADR(円)	-	-	-	-	-	16,720
RevPAR(円)	-	-	-	-	-	14,280
総売上高(百万円)	-	-	-	-	-	172

	2006年3月	2006年4月	2006年5月	2006年6月	2006年7月	2006年8月
客室稼働率(%)	79.7%	77.5%	76.6%	80.0%	90.4%	91.7%
ADR(円)	20,735	20,327	26,528	21,491	38,770	54,470
RevPAR(円)	16,521	15,757	20,326	17,189	35,056	49,937
総売上高(百万円)	427	398	465	408	724	966

(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おります。

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おります。	
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おります。	
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) 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取得する什器備品を本賃借人に賃貸し、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	該当事項なし。	

(注1) 変動賃料に関する詳細については、前記「a)投資不動産物件の概要/<参考情報>1.HM」の変動賃料の概要」をご参照下さい。

(注2) 主な賃料の改定事由は次のとおりです。①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、②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。

⑤. 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	
	信託受託者	住友信託銀行株式会社	http://nara.wh-at.com/	
	信託期間満了日	2014年9月24日	6. 収支状況 (千円)	
2. 不動産 (もしくは信託不動産) の概要			運用期間	自2006年2月15日 至2006年8月31日
不動産の用途	ホテル		(A) 賃貸事業収益 小計	79,000
所有形態	土地	所有権	固定賃料	78,000
	建物	所有権	変動賃料	-
土地	地番	奈良県奈良市下三条町31番1他	その他収入	0
	住居表示	奈良県奈良市下三条町31番1号	(B) 賃貸事業費用 小計	28,000
	地積	2,393.48㎡	損害保険料	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	支払地代	-
	指定建蔽率/容積率	80%/400% / 60%/200%	その他賃借料	0
建物	構造/階数	S造/7階建	建物管理費用	3,000
	建物用途	ホテル	信託報酬	1,000
	建築時期	2000年3月	減価償却費	22,000
	延床面積	5,385.82㎡	その他費用	0
	設計者	株式会社アクテム	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	50,000
	施工者	浅沼組・佐藤秀・木内建設共同企業体	(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。	
3. 交通			7. 特記事項	
<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。			該当事項なし。	

8. 月次指標

該当事項なし。

奈良ワシントンホテルプラザ

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	① 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。 ② 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	① 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 ② 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 ③ 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 ④ 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。

⑥. 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	6. 収支状況 (千円)	
2. 不動産 (もしくは信託不動産) の概要			運用期間	自2006年2月15日 至2006年8月31日
不動産の用途	ホテル		(A) 賃貸事業収益 小計	140,000
所有形態	土地	所有権	固定賃料	140,000
	建物	所有権	変動賃料	-
土地	地番	福岡県福岡市博多区中洲二丁目119番1他	その他収入	-
	住居表示	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号	(B) 賃貸事業費用 小計	33,000
	地積	1,128.46㎡	損害保険料	0
	用途地域	商業地域、防火地域	支払地代	-
	指定建蔽率/ 容積率	80%/500%	その他賃借料	-
			建物管理費用	3,000
建物	構造/階数	S造/12階建	信託報酬	1,000
	建物用途	ホテル	減価償却費	24,000
	建築時期	1995年3月	その他費用	3,000
	延床面積	5,692.24㎡(注)	(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	107,000
	設計者	株式会社総合設計		
	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	(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。	
3. 交通			7. 特記事項	
<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			① 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。	
			② 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)内に越境しております。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。	

(注) 附属建物 90.20 ㎡を含みます。

8. 月次指標

該当事項なし。

博多中洲ワシントンホテルプラザ

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
	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	① 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。 ② 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	① 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 ② 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 ③ 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 ④ 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。

c) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が保有する投資不動産物件について、当期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。

不動産等の名称	目的	予定期間	工事金額 (百万円)
新浦安オリエンタルホテル	7-8階客室(108室)及び廊下のリニューアル工事	自 平成19年1月 至 平成19年2月	160
	2階ラウンジ及びレストラン「チャイニーズテーブル」リニューアル工事	自 平成19年1月 至 平成19年1月	75
	PBX・中継台・電話機導入	自 平成19年7月 至 平成19年7月	52
なんばオリエンタルホテル	4階客室朝食会場リニューアル工事	自 平成19年6月 至 平成19年6月	74
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	10-11階客室(88室)及び廊下のリニューアル工事	自 平成19年1月 至 平成19年3月	228
	ロビーラウンジ「ピア」リニューアル工事	自 平成19年2月 至 平成19年2月	84
ホテル日航アリビラ	客室(64室)のリニューアル工事	自 平成19年2月 至 平成19年2月	125

(注) リニューアル工事については、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、什器及び備品に区分されているものも含まれます。尚、実施時期につきましては変更の可能性があります。

②期中に行った資本的支出

本投資法人が保有する投資不動産物件において、期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出額は999百万円であり、費用に区分された修繕費4百万円と併せ、合計1,003百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	目的	期間	工事金額 (百万円)
新浦安オリエンタルホテル	9-10階客室(108室)及び廊下のリニューアル工事	自 平成18年6月 至 平成18年7月	145
なんばオリエンタルホテル	7-8階客室(86室)及び廊下のリニューアル工事	自 平成18年1月 至 平成18年3月	93
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	ステーキハウス「オリエンタル」のリニューアル工事	自 平成18年1月 至 平成18年3月	51
	12-13階客室(72室)及び廊下のリニューアル工事	自 平成18年5月 至 平成18年7月	189
ホテル日航アリビラ	ハーブ&グリル「ハナハナ」のリニューアル工事	自 平成18年5月 至 平成18年5月	155
	中央監視装置更新(BEMS導入工事)	自 平成18年2月 至 平成18年6月	69
その他		自 平成18年2月 至 平成18年8月	297
合計			999

d) 建物状況評価の概要

本投資法人の投資不動産物件における調査書日付の建物状況評価の概要は以下のとおりです。なお下記調査に関しては、利害関係を有しない独立した外部委託者に委任し、建物状況評価報告書として報告を受けております。但し報告内容については、外部委託者の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

物件名称	委託調査業者	予想最大損失率 (PML) (%) (注 4)	地震保険の有無	長期修繕費の見積額 (千円) (注 5)	調査書日付
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	株式会社竹中工務店 (注 1)	13.8%	無	118,924	2005年10月31日
新浦安オリエンタルホテル	株式会社竹中工務店 (注 1)	15.3%	無	98,399	2005年10月31日
なんばオリエンタルホテル	株式会社竹中工務店 (注 1)	11.1%	無	39,876	2005年10月31日
ホテル日航アリビラ	清水建設株式会社 (注 2)	5.0%	無	81,291	2005年10月31日
奈良ワシントンホテルプラザ	日本管財株式会社 (注 3)	6.7%	無	4,243	2005年10月31日
博多中洲ワシントンホテルプラザ	日本管財株式会社 (注 3)	0.14%	無	21,666	2005年10月31日

(注 1) 株式会社竹中工務店が建物状況評価を行った、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長期修繕費用の見積額は、調査時点から12年間に必要と思われる修繕費用の年平均額を示しております。

(注 2) 清水建設株式会社が建物状況評価を行ったホテル日航アリビラの長期修繕費用の見積額は、調査時点から12年間に必要と思われる修繕費用の年平均額を示しております。

(注 3) 日本管財株式会社が建物状況評価を行った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長期修繕費用見積額は、調査時点から10年間に必要と思われる修繕費用の年平均額を示しております。

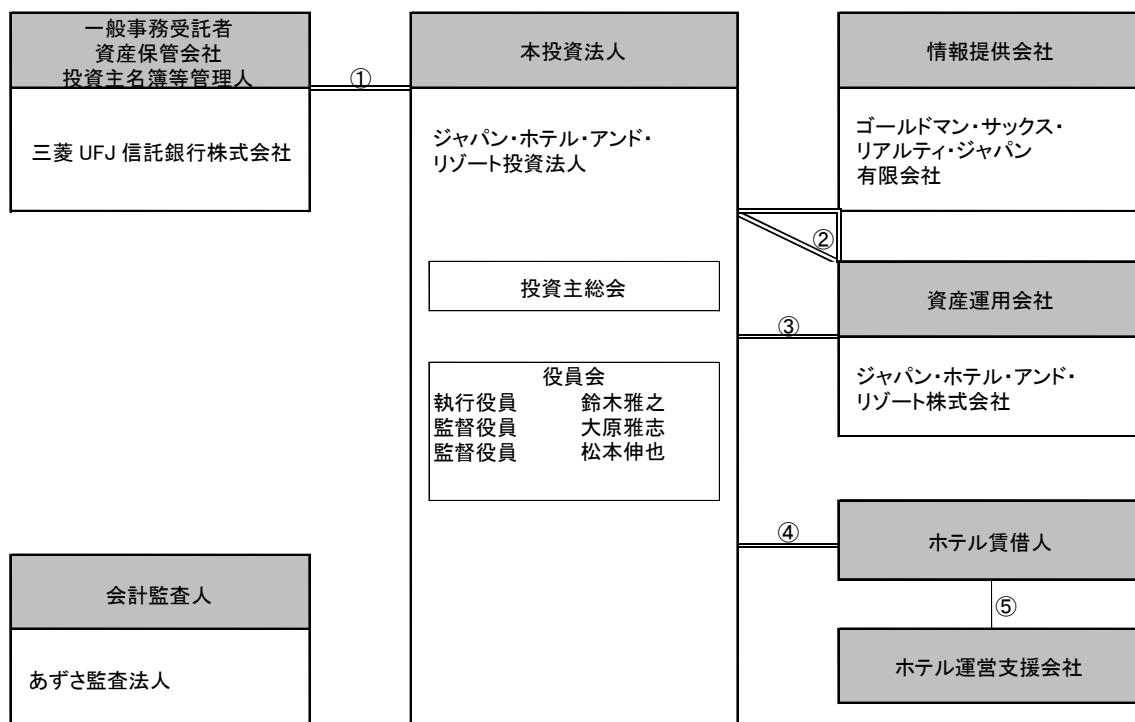
(注 4) PMLの定義については、後記「(4)投資方針/1)投資方針/③物件取得方針/(ハ)デュー・ディリジェンスの基準」をご参照下さい。

(注 5) 上記見積額は、千円未満を切り捨てた数字を記載しております。

(3) 投資法人の関係法人

① 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
- ① 一般事務委託契約/資産保管業務委託契約
 - ② 情報提供契約
 - ③ 資産運用委託契約
 - ④ ホテル賃貸借契約
 - ⑤ ホテル運営支援契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

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	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、①資産の運用に係る業務、②資金調達に係る業務、③報告業務、④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/ 投資主名簿等管理人	三菱UFJ信託銀行株式会社	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117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①投資口の名義書換に関する事務、②本投資証券の発行に関する事務、③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、④計算に関する事務、⑤投資主に対して分配をする金銭の支払に関する事務、⑥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、⑦会計帳簿の作成に関する事務及び⑧納税に関する事務を行います。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。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者の運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	関係業務の概要
情報提供会社	<p>情報提供会社であるゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社（以下「GSRJL」といいます。）は、資産運用会社を通じて本投資法人に対して、日本国内のホテルの用途に供されている不動産の購入機会を紹介します。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おります。</p> <p>情報提供会社は、ゴールドマン・サックス・グループ各社が保有する、日本国内のホテル施設等の用途に供されている不動産を売却する場合、当該不動産に関する情報を本投資法人に対して優先的に提供し、本投資法人及び資産運用会社が当該不動産の買受けの希望を通知した場合には誠実に協議します。ゴールドマン・サックス・グループ各社が第三者の保有する不動産を購入する機会があり、当該不動産の購入を独自の判断と裁量により放棄する場合、当該購入機会を本投資法人に紹介します。また、本投資法人及び資産運用会社は、本投資法人が保有する、日本国内のホテル施設等の用途に供されている不動産を売却する場合、当該不動産に関する情報を情報提供会社に提供し、情報提供会社が当該不動産の買受けの希望を通知した場合には誠実に協議します。本投資法人が不動産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、当該購入機会をゴールドマン・サックス・グループ各社に紹介します。</p>
ホテル賃借人（ホテル運営会社）	<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（以下「ホテル賃借人」といいます。）に賃貸します。</p> <p>平成18年8月期における取得資産のうち、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ジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）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>
ホテル運営支援会社	<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>平成18年8月期における取得資産のうち、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・ホスピタリティ株式会社（以下「アーコン・ホスピタリティ」といいます。）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>

(4) 投資方針

1) 投資方針

本投資法人は規約において、中長期にわたり安定収益の確保を図ることを目標とし、主な用途をホテル及びリゾート施設等とする不動産に投資して運用を行います。

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おります。

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。運用ガイドラインの概要は、以下のとおりです。

① 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おります。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特徴的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、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（以下「ADR」といいます。（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種類に分類しております。

（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。

② 成長戦略

(イ) 物件取得に関する成長戦略

本投資法人及び資産運用会社は、自らが有するホテル投資に関するノウハウ並びにネットワークを通じて、案件の発掘・物件取得を行うと同時に、豊富なホテル投資・運営のノウハウを有するゴールドマン・サックス・グループとの間で締結している下記の「情報提供契約」を活用して、物件取得を目指します。これら複数のチャンネルを通じて、積極的な外部成長を目指します。

a. ゴールドマン・サックス・グループとの情報提供契約

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、優先的にその提供を受ける権利を有しております。さらに、同契約により下記の追加的効果が期待されます。

- i 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。
- ii 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。

- iii 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。
- iv 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) 運営管理に関する成長戦略

本投資法人及び資産運用会社は、下記の運営・管理を通じての内部成長を継続的に目指します。

a. 変動賃料の導入（ホテル業績向上の成果の享受）

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。本投資法人の取得資産のうち、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げに連動する変動賃料を導入しております

b. ホテル賃借人による優れた運営支援会社の活用

上記 a. 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していることも、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。

c. 戦略的な本投資法人による資本的支出

資産運用会社は、ホテル賃貸借契約上賃借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。このような、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により賃借人のホテル運営管理をサポートし、それを通じてのホテルの経営成績の向上、更には、変動賃料の増収を目指します。

③ 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、これ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①）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②）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、建物状況評価報告書等（以下「エンジニアリングレポート」といいます。）、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①

	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）、ADR（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（GOP（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（以下「RevPAR」といいます。）、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②

	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、土壌汚染状況等
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、ここにおいては、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。

④ 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、内装等の工事等が挙げられます。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。

本投資法人の取得資産の賃貸借契約において規定されている賃借人の売上等の報告義務や賃借人の承諾事項の内容について、詳細は前記「(2) 投資不動産物件/b) 投資不動産物件の詳細な情報」における物件毎の「賃貸借契約の概要」をご参照下さい。

(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態を保ち、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、市場水準に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。

⑤ 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「⑦ 財務方針」をご参照下さい。）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「⑥ 年度運用計画等」をご参照下さい。）。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。

⑥ 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。

⑦ 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（以下「LTVレシオ」といいます。）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

i. 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、その時々々の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（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）第3条第14号において定義されております。）を行うことがあります。

ii. 貸借人からの預り金

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貸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。

(ニ) 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。

⑧ 開示方針

(イ) 基本方針

情報開示は、投信法、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。）（以下「証券取引法」といいます。）、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。

2) 投資対象

① 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 i から vii の特定資産を併せて「不動産等」といいます。）
 - i 不動産
 - ii 不動産の賃借権
 - iii 地上権
 - iv 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。）
 - v 信託財産を主として上記 i から iii 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。）
 - vi 当事者の一方が相手方の行う上記 i から v 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（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
 - vii 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 viii から xi の特定資産を併せて「不動産対応証券」といいます。）
 - viii 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。）（以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券
 - ix 投信法第2条第12項に定める投資信託の受益証券
 - x 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. iv、v 又は vii に掲げる資産に該当するものを除きます。）
上記 viii 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せん。

(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. 特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せん。）
- 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11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、(ロ) 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。

② 投資基準

前記「1) 投資方針/① ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。

3) 分配方針

(イ) 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。

- (i) 投資主に分配する金銭の総額のうち、利益〔貸借対照表上の純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいう。以下本条において同じ。〕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。
- (ii) 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。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第 67 条の 15 及び租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号、その後の改正を含みます。）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。

(ロ) 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 137 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 2 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。

(ハ) 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投資口質権者を対象に、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。

(ニ) 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。

4) 投資制限

① 規約に定める投資制限

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、有価証券及び金銭債権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わないものとします（規約第10条第1項）。

(ロ) 金融デリバティブ取引に係る権利に関する制限

本投資法人は、金融デリバティブ取引に関する権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として、日本国内で行われるもののみを行うものとします（規約第10条第2項）。

(ハ) 国外不動産等に係る制限

本投資法人は、国外に所在する不動産並びに国外に所在する不動産を対象とする不動産等（不動産を除く）及び不動産対応証券への投資は行わないものとします（規約第10条第3項）。

(ニ) 外貨建資産に係る制限

本投資法人は、外貨建資産への投資は行わないものとします（規約第10条第4項）。

(ホ) 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使途は、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）。

(ヘ) 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）。

② 法令に基づく投資制限

本投資法人は、投信法による投資制限に従います。主たるものは以下のとおりです。

(イ) 資産運用会社による運用制限

投資法人は資産運用会社はその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、法令及び資産運用会社の自主ルールに基づく利害関係人との取引制限を除き、主たるものは以下のとおりです。

a. 投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号）。但し、双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる以下の場合を除きます（投信法施行令第33条）。

ア 次に掲げる要件のすべてを満たす取引

I 次に掲げるいずれかの場合に該当するものであること。

(i) 資産運用委託契約の終了に該当するものであること。

(ii) 投資口の払い戻しに伴う払戻金の支払に応じるために行うものである場合。

(iii) その資産について、法令の規定又は規約に定められている投資の割合を超えるおそれがある場合において、その割合を超えることを避けるために行うものである場合。

(iv) 投資法人相互間で取引を成立させる意図をもって行うものでない場合。

II 有価証券の売買その他の投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取

引であって、投信法施行規則で定めるところにより公正な価額により行うものであること。
イ 個別の取引ごとに双方の投資法人のすべての投資主の同意を得て行う取引
ウ その他投資主の保護に欠けるおそれのないものとして金融庁長官の承認を受けて行う取引

b. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の有価証券等（投信法第 15 条第 1 項第 4 号に規定する有価証券等をいいます。）に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号）。

c. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常取引条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 7 号）。

d. その他投信法施行規則で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投信法施行規則で定める以下の行為（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 8 号、投信法施行規則第 52 条）。

ア 資産の運用の範囲及びその実行に関する事項、報酬の額又は支払の時期その他の資産運用委託契約の内容の重要な部分の変更を、投信法第 34 条の 7 において準用する有価証券に係る投資顧問業の規制等に関する法律（昭和 61 年法律第 74 号、その後の改正を含みます。以下「投資顧問業法」といいます。）第 15 条第 1 項に規定する書面に準ずる書類を交付しないで行うこと（当該書面の交付に代えて、電磁的方法により当該書面に記載すべき事項を提供する場合にあっては、当該事項を提供しないで行うこと）。

イ 資産運用会社が資産運用委託契約を締結した投資法人以外の者の利益を図るため、当該投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第 34 条の 3 第 1 項第 6 号及び第 7 号並びに第 2 項第 1 号から 3 号までに掲げる取引に該当する場合を除く。）。

ウ 他人から不当な制限又は拘束を受けて投資法人の資産の売買その他の取引を行い、又は行わないこと。

エ 特定の銘柄の有価証券等について、不当に売買高若しくは取引高を増加させ、又は作為的に値付けを行うことを目的として取引を行うこと。

オ 投資法人のために証券取引行為（投資顧問業法第 2 条第 13 項に規定する証券取引行為をいう。以下この号において同じ。）を行う場合において、当該証券取引行為の相手方の代理人になること。但し、資産運用会社が証券業を営んでいる場合は、この限りではありません。

(ロ) 同一株式の取得制限

投資法人は同一の法人の発行する株式に係る議決権の総数が 100 分の 50 を超える場合においては、取得することができません（投信法第 194 条、投信法施行規則第 221 条）。

(ハ) 自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自ら発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第 80 条第 1 項）。

- a. 合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合。
- b. 投信法の規定により投資口の買取りをする場合。
- c. その他投信法施行規則で定める場合。

③ その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資及びファンドへの投資

集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。なお、ポートフォリオの分散化に関する方針については、前記「1) 投資方針/① ポートフォリオの構築方針」をご参照下さい。