

平成 19 年 8 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名
 東京都港区六本木六丁目 10 番 1 号
 六本木ヒルズ森タワー
 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人
 代表者名 執行役員 鈴木 博之
 (コード番号: 8981)

投資信託委託業者名
 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社
 代表者名 代表取締役 鈴木 博之
 問合せ先 管理本部長 板橋 昇
 TEL. 03-6439-0333

定期建物賃貸借契約書（変動賃料の算定方法）の変更に関するお知らせ

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、株式会社ホテルマネジメントジャパン(以下「HMJ」といいます。)との間で、平成 17 年 12 月 14 日に締結した標記契約書に規定される変動賃料の算定方法を、第 3 期事業年度(自平成 19 年 9 月 1 日至平成 20 年 8 月 31 日、以下「平成 20 年度」といいます。)から、内部成長の成果を一層投資主に還元することを目指し、以下のとおり変更することに合意いたしましたので、お知らせいたします。

1. 主要変更点：

平成 20 年度より、営業期間売上高が一定額(以下「ステップアップ売上高基準点」といいます。)を超えた場合には、その超えた営業期間売上高に対して、ステップアップした変動賃料率(以下「ステップアップ率」といいます。)を適用し、変動賃料を算出します。また、ステップアップ売上基準点までの営業期間売上高には、従来通り 10%の変動賃料率(以下、「標準率」といいます。)を適用し、変動賃料を算出します。

ホテル名	ステップアップ 売上高基準点	変 動 賃 料 率	
		標 準 率	ステップアップ率
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	年額 21,515,000 千円 (注 1)	10%	30%
オリエンタルホテル東京ベイ			
なんばオリエンタルホテル			
ホテル日航アリビラ			
オリエンタルホテル広島 (平成 19 年 10 月 1 日取得予定)	年額 2,204,000 千円 (注 2)	10%	40%

(注 1) 神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル及びホテル日航アリビラ(以下「既存 4 ホテル」といいます。)に関しては、売上高基準点に達するか否かの判断は 4 ホテル合計の売上高で判定します。

(注 2) オリエンタルホテル広島については、平成 19 年 10 月 1 日取得予定のため、平成 20 年度のステップアップ売上高基準点は年間予想売上額を年間日数 366 日で除し、平成 20 年度における予定運用日数 336 日に乗じた金額(2,023,000,000 円 百万円未満切捨)となります。

(注 3) 上記 5 ホテル (以下「対象 5 ホテル」といいます。) の変動賃料合計額 (標準率適用分並びにステップアップ率適用分の合計) は、対象 5 ホテルから算出される変動賃料総基準額を上限とします。

2. ステップアップ率を導入するに至った経緯：

本投資法人は、上場以来、変動賃料導入既存 4 ホテルに関して、ホテルの資産価値・競争力の維持を目的とした資本的支出に加え、資産価値・競争力の向上を目的とした戦略的資本的支出 (以下「戦略的資本的支出」といいます。) についても積極的に策定し、これを順次実施しております。

この戦略的資本的支出により、計画通りホテルの競争力が向上し売上の増加が実現した場合、HMJ 側の利益率を高める効果が期待され、HMJ の賃料負担力を中長期的に高める効果があります。一方、本投資法人は増加売上の 10% を賃料として受け取り、この賃料から投下資金の回収を図る必要があります。上場後 1 年半が経過し、これまで実施してきた戦略的資本的支出の投資成果、今後の投資計画、投資リスク等を総合的に考慮した結果、今後期待される増加収益を本投資法人と HMJ 間でより適切に配分し、投下した資本の回収ペースを早める賃料体系に見直す必要があると判断いたしました。これは、投下した資本の早期回収を行うことにより、本投資法人は従前に増して積極的に改装等の投資をホテルに施すことが可能になり、その結果、HMJ 側は増収増益の機会の獲得及び本投資法人側は変動賃料の増加という成果をお互い享受できると判断したためです。

3. ステップアップ率についての補足：

既存 4 ホテルにかかるステップアップ率は 30% が適用され、オリエンタルホテル広島にかかるステップアップ率は 40% が適用されております。このステップアップ率の差は、各ホテルの特性及びリスク等の違いによるものであり、各ホテルの今後の成長性、本投資法人が負担する戦略的資本的支出額、HMJ の賃料負担能力等を考慮し、お互いに満足する水準のステップアップ率を既存 4 ホテル及びオリエンタルホテル広島にそれぞれ設定いたしました。

4. ステップアップ売上高基準点についての補足：

- ① 既存 4 ホテル並びにオリエンタルホテル広島のステップアップ売上高基準点 (年額) については、本投資法人及び HMJ が協議の上、平成 20 年度の営業期間 (平成 19 年 9 月 1 日～平成 20 年 8 月 31 日) にかかる予想売上金額を設定しております。
- ② ホテルを営業期間の期中で取得した場合、ステップアップ売上高基準点 (年額) を取得後の日数に基づき按分した金額とします。但し、日数按分により決定することが、当該ホテルの売上の季節変動等に照らして不合理であると認められる場合には、別途本投資法人及び HMJ が合意する金額となります。
- ③ 本物件を営業期間の期中に売却した場合、ステップアップ売上高基準点 (年額) を売却前の日数または直近の年度計画の月次売上高に基づき按分した金額となります。

5. 変動賃料総基準額について：

上記「主要変更点」の記載のとおり、対象 5 ホテルにかかる変動賃料合計額 (標準率適用分並びにステップアップ率適用分の合計) は、対象 5 ホテルから算出される変動賃料総基準額を上限とします。変動賃料総基準額は、対象 5 ホテルの営業により生ずる GOP 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）の 90%相当額として決定されます。

（注）GOP（Gross Operating Profit）とは、各物件の「売上」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るものとする）を控除した残額をいいます。

営業費用：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・管理費用を含む）、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

計算例：

（単位：百万円）

項目		既存 4 ホテル		オリエンタルホテル広島	
営業期間売上高（注 1）	<a>	21,550		2,050	
ステップアップ売上高基準点	年額	366 日	21,515	366 日	2,204
	当年日数按分後	366 日	21,515	336 日	2,023
標準率適用分 売上		21,515		2,023	
変動賃料（標準）	<c> = x %	10%	2,151	10%	202
ステップアップ適用分 売上	<d> = <a> - 	35		27	
変動賃料（ステップアップ）	<e> = <d> x %	30%	10	40%	10
合計変動賃料額	<c> + <e>	2,162		213	

（注 1）本営業期間売上高は、事例のための数値で本投資法人の収益予想とは無関係です。

（注 2）本事例においては、変動賃料の上限である変動賃料総基準額については考慮しておりません。

（注 3）百万円未満は切り捨てて表示しております。

6. 利害関係人等との取引：

本賃貸借契約の変更は、利害関係人等との取引に該当しますが、投資信託委託業者は、取引価格及びその他の条件に関して、投信法、本投資法人の規約並びに投資信託委託業者の定める利害関係人取引等の取引における自主ルールに従い、外部専門家が出席するコンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会における事前承認等の適正な承認手続きを経ております。

*本日資料の配布先：兜クラブ、国土交通省記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*本投資法人のホームページアドレス：<http://www.jhrth.com/>