



平成 24 年 3 月 22 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号
恵比寿ネオナー
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 増田 要
(コード番号：8981)
資産運用会社名
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. 03-6422-0530

定期建物賃貸借契約の再契約に関するお知らせ

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、平成 23 年 12 月 22 日付の「日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にて公表した決算期変更にあわせ、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。）との間で締結している定期建物賃貸借契約（以下「現賃貸借契約」といいます。）の賃貸借期間を延長するため、合併効力発生日の前日までに現賃貸借契約を一旦終了させ、平成 24 年 4 月 1 日より適用される新たな定期建物賃貸借契約（以下「新賃貸借契約」といいます。）を再契約することを決定しましたので、その概要及び関連する事項を下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 趣旨

日本ホテルファンド投資法人との合併に伴い、決算期が 8 月から 12 月へ変更となるため、決算期とあわせ設定された現賃貸借契約の契約終了日を、8 月末から 12 月末へ延長する必要があることから、現賃貸借契約を一旦終了した上で、関連する変更を反映させた新賃貸借契約の再契約することとなりました。

また、新賃貸借契約の契約開始日が、合併効力発生日である平成 24 年 4 月 1 日となるため、初年度については 9 ヶ月間の特例営業期間とし、経済的影響が発生しないよう変動賃料算出の基準点等を別途定めております。

なお、今回の合併に伴い、新たな定期建物賃貸借契約の再契約をするものの、固定賃料の年間総額及び変動賃料算出するための GOP 基準点（年間 3,351 百万円）の変更はございません。

2. 主要な変更点

今回の再契約による主な変更点は、下記のとおり「契約期間」・「営業期間」・「特例営業期間の設定」の 3 点になります。

(1) 契約期間

新賃貸借契約の契約期間は、平成 24 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日迄の 7 年 9 ヶ月間になります。

(2) 営業期間

新賃貸借契約の営業期間は、毎年1月1日から12月末日までの期間になります。

(3) 特例営業期間の設定

① 特例営業期間

新賃貸借契約における初年度は、平成24年4月1日から同年12月31日までの9ヶ月となり、本営業期間を特例営業期間として設定しております。

なお、次年度以降については上記のとおり、毎年1月1日から12月末日までの期間となります。

② 特例営業期間の固定賃料

新賃貸借契約における特例営業期間の固定賃料は、2,416百万円となります。
 なお、本賃料は、従前の年間3,221百万円を月割り按分した数値となります。

③ 特例営業期間の変動賃料

新賃貸借契約における特例営業期間の変動賃料は、下記の算式のとおり、特例営業期間のHMJ5ホテル合計のGOP（注）に基づいて算出されます。

$$\text{特例営業期間の変動賃料} = [\text{当該期間のHMJ5ホテル合計GOP} - \text{GOP基準点 (2,513百万円)}] \times 81.5\%$$

なお、上記GOP基準点は、従前の年間3,351百万円を月割り按分した数値となります。

3. 利害関係人等との取引

本取引（HMJとの新賃貸借契約の再契約）は、資産運用会社の利害関係人等との取引に該当しますが、契約及びその他の条件に関して、投信法、本投資法人の規約並びに資産運用会社の定める利害関係人取引の自主ルールに従い、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承認等の適正な手続きを経ております。

(参考情報) 新賃貸借契約の条件の概要

新賃貸借契約の主要な条件の概要及び現賃貸借契約との比較は、下記のとおりです。

	新賃貸借契約	現賃貸借契約
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	
物件名称	神戸メリケンパークオリエンタルホテル オリエンタルホテル東京ベイ なんばオリエンタルホテル ホテル日航アリビラ オリエンタルホテル広島	

契約形態	定期建物賃貸借契約	
契約期間	平成 24 年 4 月 1 日から平成 31 年 12 月 31 日までの 7 年 9 ヶ月間	平成 23 年 9 月 1 日から平成 31 年 8 月 31 日までの 8 年間
営業期間	毎年 1 月 1 日から 12 月末日までの期間	毎年 9 月 1 日から 8 月末日までの期間
特例営業期間	平成 24 年 4 月 1 日から同年 12 月末日まで（9 ヶ月間）	なし
固定賃料	年間 3,221 百万円（現行より総額変更なし） ただし、特例営業期間は 2,416 百万円（9 ヶ月分）	
変動賃料	変動賃料は、5 ホテル合計の GOP 額が、GOP 基準点（年間 3,351 百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、81.5% を乗じた数値となります。 ただし、特例営業期間の GOP 基準点は 2,513 百万円と設定（9 ヶ月分）	変動賃料は、5 ホテル合計の GOP 額が、GOP 基準点（年間 3,351 百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、81.5% を乗じた数値となります。
敷金	2,011 百万円（現行より変更なし）	
賃料支払い条件	「仮払変動賃料」： 第 1、2、3 四半期終了後 3 ヶ月後の月の 15 営業日まで 「最終変動賃料」： 営業期間終了後 3 ヶ月後の月の 11 営業日まで	「仮払変動賃料」： 第 1、2、3 四半期終了後 3 ヶ月後の月の 15 営業日まで 「最終変動賃料」： 営業期間終了後 3 ヶ月後の月の 15 営業日まで
賃料改訂	一定の重大な事由がある場合を除き、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。 主な賃料の改定事由は、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。 ただし、特例営業期間に関しては、特例期間の固定賃料が、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。	一定の重大な事由がある場合を除き、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。 主な賃料の改定事由は、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。

(注) 売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。ホテル売上高から、次の営業費用（但し、各物件の営業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、各種手数料等を含みます。）、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）

以上

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