

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2020年 3 月27日
【計算期間】	第20期（自 2019年 1 月 1 日 至 2019年12月31日）
【発行者名】	ジャパン・ホテル・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 増 田 要
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区恵比寿四丁目 1 番18号 恵比寿ネオナート
【事務連絡者氏名】	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役管理本部長 板 橋 昇
【連絡場所】	東京都渋谷区恵比寿四丁目 1 番18号 恵比寿ネオナート
【電話番号】	03-6422-0530
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

主要な経営指標等の推移

期		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		2015年12月	2016年12月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
営業収益（注１）	百万円	17,343	22,107	25,475	28,253	28,278
（うち不動産運用収益）	百万円	(17,033)	(22,107)	(25,475)	(26,318)	(28,278)
営業費用	百万円	6,354	8,221	9,717	10,260	11,129
（うち不動産運用費用）	百万円	(5,002)	(6,589)	(7,911)	(8,344)	(8,997)
営業利益	百万円	10,988	13,885	15,757	17,993	17,148
経常利益	百万円	9,295	12,220	14,006	16,211	15,291
当期純利益（注２）	百万円	9,294	12,123	14,005	16,210	15,290
総資産額	百万円	240,356	317,878	352,183	350,556	415,722
（対前期比）	%	(27.8)	(32.3)	(10.8)	(0.5)	(18.6)
純資産額	百万円	129,914	181,989	201,963	203,372	236,522
（対前期比）	%	(29.5)	(40.1)	(11.0)	(0.7)	(16.3)
出資総額	百万円	85,470	134,829	153,516	153,516	186,894
発行済投資口の総口数	口	3,144,227	3,761,907	4,010,847	4,010,847	4,462,347
１口当たり純資産額	円	41,318	48,376	50,354	50,705	53,004
１口当たり当期純利益（注３）	円	3,036	3,462	3,606	4,041	3,447
分配金総額	百万円	9,354	12,865	14,771	15,602	16,466
１口当たり分配金額	円	2,975	3,420	3,683	3,890	3,690
（うち１口当たり利益分配金）	円	2,975	3,420	3,683	3,890	3,690
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率（注４）	%	4.3	4.4	4.2	4.6	4.0
自己資本利益率（注５）	%	8.1	7.8	7.3	8.0	7.0
自己資本比率（注６）	%	54.1	57.3	57.3	58.0	56.9
（対前期増減）	(%)	(0.7)	(3.2)	(0.1)	(0.7)	(1.1)
配当性向（注７）	%	100.6	106.1	105.5	96.2	107.7

〔その他参考情報〕

NOI（注８）	百万円	14,829	18,829	21,424	22,104	24,087
１口当たりFFO（注９）（注10）	円	3,748	4,103	4,454	4,588	4,503
FFO倍率（注10）（注11）	倍	23.9	19.2	17.0	17.1	18.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注10）（注12）	倍	9.1	14.2	15.6	18.0	17.5
有利子負債額	百万円	102,772	126,179	140,399	136,671	168,754
総資産有利子負債比率（注13）	%	42.8	39.7	39.9	39.0	40.6
投資物件数	件	36	41	44	41	43
総賃貸可能面積	m ²	493,758.78	587,481.02	687,124.54	678,714.48	746,329.68
当期減価償却費	百万円	2,772	3,294	3,725	4,091	4,557
当期資本的支出額	百万円	1,811	2,619	2,898	3,056	6,767
当期運用日数	日	365	366	365	365	365

（注１）営業収益には、消費税等は含まれていません。

（注２）第16期の当期純利益には不動産等売却益（305百万円）が、第19期の当期純利益には不動産等売却益（1,934百万円）が含まれていません。

（注３）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出しています。

（注４）総資産経常利益率＝経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷２）×100

（注５）自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷２）×100

（注６）自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100

（注７）配当性向＝分配金総額（利益超過分配金総額は含まない）／当期純利益 × 100

（注8）NOI＝不動産運用収益－不動産運用費用＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用

（注9）1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用±不動産等売却損益±特別損益（災害による損失を除く））／発行済投資口の総口数

（注10）第16期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益（305百万円）を除いて算出しています。第19期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益（1,934百万円）を除いて算出しています。

（注11）FFO倍率＝期末投資口価格／1口当たりFFO

（注12）デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝（税引前当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用±不動産等売却損益±特別損益（災害による損失を除く）＋投資法人債発行費償却＋投資口交付費償却±金融派生商品損益＋支払利息＋投資法人債利息）／（支払利息＋投資法人債利息＋約定元金支払額総額（ただし、元本一括返済額を除く。））

（注13）総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

（注14）本書において特に記載する場合を除き、数値については記載未満を切り捨て、比率については四捨五入により表示しています。

事業の概況

（イ）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、2005年11月10日に設立され、2006年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8985）いたしました。

本投資法人は、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託しており、ホテルの持つ社会インフラとしての重要性和投資用不動産としての収益性に着目し、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「ホテル用不動産等」といいます。）を主たる投資対象として投資を行ってきました。

また、本投資法人は、2012年4月1日を効力発生日としてジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「旧JHR」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）するとともに、本投資法人の名称につきましても日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更し、本合併以降当期末までに、9度にわたる公募増資を実施するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる「戦略的投資対象地域」を中心に、「高い競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした成長戦略の実行により、本合併以降当期末までの約8年弱の間に、合計26物件で総額275,160百万円（取得価格ベース）となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。この結果、当期末時点の保有物件は43物件で取得価格の合計は374,508百万円、発行済投資口の総口数は4,462,347口となりました。

（ロ）当期の運用実績

2019年は、通商問題の動向が世界経済に与える影響、中国経済の先行きの影響等が注目されたものの、国内観光マーケットは堅調に推移しました。2019年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で545百万人泊と過去最高を記録した2018年を更に上回るなど宿泊需要は底堅く推移し、また、訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）数は、推計で3,188万人（対前年比＋2.2％）と、韓国からの訪日客が大幅に減少したものの、中国や東南アジア、欧米からの訪日者数が高い伸びを示し、過去最高を記録しました。一方、堅調な宿泊需要を背景としたホテルの新規供給の増加がみられ、特に関西エリアでは需給の緩みから宿泊マーケットは軟調に推移しました。

ホテルの売買市場については、今後も増加が見込まれる宿泊需要を背景として日本の観光産業、ホテル産業への注目が続く中、引き続き売買が活発な状況にあります。本投資法人は、日本最大のホテル特化型「REIT」としての高い認知度や多様な取得スキームの提案力、本資産運用会社のグループ会社である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。）との連携といった強みを生かし、継続的に資産規模の拡大を図ってきました。

当期は、本投資法人の旗艦物件となる希少性の高い大型フルサービスホテルであるヒルトン東京お台場（取得価格62,400百万円）及び、HMJが開発初期段階から携わり、マーケットの知見を活かした運営を行っているホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋（取得価格2,738百万円）を取得しました。ホテルの売買市場で一部過熱感が見られる中、差別化可能な競争力の高い物件の取得により、ポートフォリオの質を向上させました。

本投資法人が保有するホテルの業績については、ホテル新規供給の増加及び訪日韓国人旅行客減少等の影響を受けた一部ホテルの宿泊売上減少を主因として、当期の変動賃料等導入21ホテル（注1）のRevPAR（注2）及びGOP（売上高営業粗利益）は前年を下回りました。

本投資法人は、2019年4月にリニューアルオープンしたオリエンタルホテル福岡 博多ステーションの大規模改装（注3）のような物件収益力と資産価値の向上を能動的に図るアクティブ・アセットマネジメント戦略を通じ固定賃料及び変動賃料の増加を目指すとともに、不動産運用費用、一般管理費、借入費用等の各費用項目についても関係者との協議等を通じ適切な見直しを図り、収益の向上に努めてきました。変動賃料等導入21ホ

テルの経営指標については、後記「 参考情報 <参考情報 1> ホテル運営指標、売上及びG O P 」をご参照ください。

（注 1）H M J を賃借人とする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（以下「H M J 5 ホテル」といいます。）に、H M J の子会社を賃借人とするオキナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を加えたホテルグループをH M J グループホテルといいます。変動賃料等導入21ホテルはH M J グループホテルから改修あるいは新規取得に伴い前期比較が出来ないオリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を除き、イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多を加えた21ホテルをいいます。本書において以下同じです。

（注 2）R e v P A R とは、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（サービス料を含みます。）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。なお、A D R とは、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（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。本書において以下同じです。

（注 3）旧ホテルセントラザ博多は2018年10月1日から閉館を伴う大規模改装を実施し、2019年4月9日よりオリエンタルホテル福岡 博多ステーションとして運営しています。

（八）資金調達の状況

本投資法人は、2019年1月の公募増資及び同年2月の第三者割当増資による調達額33,378百万円に加え、同年4月に計30,000百万円の借入れを行い、同年2月及び4月にホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の2物件を取得しました。

同年3月には償還を迎えた既存投資法人債及び返済期日が到来した既存借入金の借換えを主な目的として計6,000百万円の借入れを実行しました。また、同年4月にはオリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装を主な使途として1,800百万円の借入れを実行しました。同年6月には個人投資家向け投資法人債8,000百万円の起債を行い、同額を既存借入金の期限前弁済に充当しました。

また、同年7月にはオリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事のうち、CO2削減や水使用量削減等環境に資する投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の弁済を主たる目的として、ホテル特化型「R E I T」では初となるグリーンボンド（機関投資家向け投資法人債）2,000百万円の起債を行いました。

さらに、同年9月には既存借入金の借換え及び一部期限前弁済のため、7,200百万円の借入れを実行しました。

これらにより、当期末時点における有利子負債残高は168,754百万円、うち1年内返済予定の長期借入金12,782百万円、長期借入金114,372百万円、投資法人債41,600百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率（注）は40.6%となりました。

本投資法人は、一連の資金調達を通じて、資金調達コストの低減及び返済期限の長期化を図りました。併せて、将来の金利上昇リスクを回避するため、固定金利借入及び金利スワップ契約の締結を行いました。これにより、当期末時点における有利子負債総額に対する金利の固定化比率は97.8%となりました。

（注）期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額 × 100

本投資法人の当期末時点における発行体格付の状況は以下のとおりです。

2019年10月17日付で株式会社格付投資情報センターによる発行体格付けの方向性について、「A（安定的）」から「A（ポジティブ）」に変更されています。

信用格付業者	格付	
株式会社日本格付研究所	A +	（安定的）
株式会社格付投資情報センター	A	（ポジティブ）

（二）業績の概要

上記の運用の結果、当期（2019年1月1日から2019年12月31日までの12ヶ月間）の実績として、営業収益は28,278百万円、営業利益は17,148百万円、経常利益は15,291百万円を計上し、当期純利益は15,290百万円となりました。なお、分配金については、当期末処分利益15,290百万円に一時差異等調整積立金取崩額（分配金充当額）1,176百万円を加算した16,466百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,690円となりました。なお、当期における分配金充当額の詳細については、後記「 参考情報 <参考情報 2> 1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

次期の見通し

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大により、国内外における感染者数の増加、政府によるイベント自粛要請、テーマパークの閉鎖、一部の国からの渡航制限、わが国における海外からの入国制限対象国の拡大などの事象が発生し、中国人をはじめとする訪日外国人の旅行需要が大幅に減少するとともに、日本人の宿泊・宴会需要も減少し、ホテルを取り巻く経営環境は大きく変化しています。このような状況を受け、本投資法人の各ホテルへの影響が懸念されますが、現段階においてその度合いを見積もることはできません。一方、新型コロナウイルスの問題が収束すれば宿泊・宴会需要は回復するものと見込んでおり、観光産業は成長産業であるとの本投資法人の考えに変化はありません。今後のホテル運営に際しては、個別ホテルの立地や競争力、また、オペレーターの能力により、他のホテルと差別化できるか、コストの管理も含めた収益力の向上を図るかに、ホテルの業績格差が広がると本投資法人は考えています。このような環境認識のもと、本投資法人は、本資産運用会社とともに、ホテル特化型「J-REIT」としてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を実行し、以下の方針で運用を行っていきます。

内部成長

本投資法人は、主に固定賃料により「安定性」を確保するとともに、インターナショナル・ブランドの拡充やHJMとの連携等の多様な手段により、物件収益力と資産価値の向上を能動的に図るアクティブ・アセットマネジメント戦略の実行を通じて、「アップサイド・ポテンシャル」を追求します。

固定賃料物件においては、各ホテルが立地するマーケットの賃料水準あるいは賃料負担力を踏まえた適正な賃料の設定・維持・増加に注力していくとともに、宿泊マーケットの状況に応じて賃料引上げ（売上歩合賃料の導入を含みます。）を目指していく方針です。

変動賃料物件や運営委託方式の物件においては、アクティブ・アセットマネジメント戦略の実践による変動賃料等の増加や運営委託費の削減を図っています。

A．変動賃料物件

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略により変動賃料物件の収益力の向上を図っています。ヒルトン、マリオット、シェラトン、メルキュール並びにホリデイ・イン等の世界有数のインターナショナル・ブランド又は日本各地で展開されるオリエンタルホテル並びにホテル日航等の国内有数のブランドを採用し、優良なオペレーターとともに、ホテルの業績向上を通じた変動賃料等の増加を目指します。本投資法人は、国内の堅調なレジャー需要とインバウンドのレジャー需要の増加を考慮した広範な需要を取り込むための営業施策や、販売単価の維持・向上のための施策、複数物件を保有することによるコスト削減等のシナジー効果の実現をオペレーターに対して要請し、オペレーターと協働してホテルの業績向上に努めています。また、成長期待の高いホテルを中心に競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的CAPEX（資本的支出）を実施し、RevPARの成長に牽引されるホテル収益の一層の向上を図っており、2020年にはヒルトン東京お台場及びなんばオリエンタルホテルの大規模改装を予定しています。

B．固定賃料物件

本投資法人は、適切に運営状況をモニタリングするとともに、賃借人の賃料負担力を注視し、業績が向上し賃料負担力が増加したホテルについては、賃料増額や売上歩合賃料の導入等ホテル収益の向上を本投資法人の収益増加につなげられるよう交渉を行っていきます。また、本投資法人では、各ホテルの差別化及び資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を目的とした投資を実施していきます。

外部成長

外部成長戦略については、これまでと同様に「国内外のレジャー需要」が中長期的に期待できる地域における高い競争力を持つホテル用不動産等（ホテル・アセット）の取得を目指します。また、安定的な収益を確保するとともに、アップサイドの実現を図るため将来の成長性を意識したポートフォリオを構築します。

本投資法人は、物件の取得に際し、当該ホテル・アセットの建物及び設備といったハード面、ホテル賃借人及びホテル運営受託者の信用力（ホテル賃借人の賃料負担力を含む。）、運営及び管理能力といったソフト面並びに需要の安定性及び成長性の基盤となるロケーションの面での優位性を重視します。

具体的には、ホテルの運営を行うにあたって求められる運営及び管理のノウハウ、投下資本及び立地の制約等から新規開業に係る参入障壁が高い「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」を投資対象とする他、「リミテッドサービスホテル」は、ホテル賃借人及びホテル運営受託者の信用力及び運営能力並びに物件の築年、ロケーション、客室構成及び収益性を重視しています。また、競争力の源泉が価格にのみ依存するようなシングルルームを主体とするバジェットタイプ（低価格帯）の宿泊特化型ホテルについては、特に選別的な対応を行います。

ホテル売買市場においては、ホテルを投資対象とするJ-REITや私募リート、海外投資家等との競合により取得競争の厳しい状況が継続していますが、本投資法人はその強みと優位性を生かし、また、物件によって

はH M Jのプラットフォームを活用しながら、競争力の高い物件を取得し、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。

財務戦略

本投資法人は、財務の安定性・健全性の確保を重視した保守的な財務戦略を基本方針とし、資金調達手段の多様化に努めつつ、既存の取引金融機関との信頼関係の維持・向上を図ります。総資産有利子負債比率については、これまでどおり当面50%を上限とする運用を行っていく予定です。また、物件取得のための新規借入れや借換えの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを勘案したレンダーフォーメーションの更なる強化、グリーンボンドを含む投資法人債の発行等、資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

また、金利水準に急激な変化が起きる環境ではないと認識していますが、環境変化に対応すべく返済期限の長期化や金利の固定化等の金利リスクマネジメントを行い、財務基盤の更なる向上を図っていきます。

負ののれんの活用方針

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴う、一時差異等調整積立金の取崩しによる分配を、2017年12月期（第18期）より開始しました。每期、2017年12月期の一時差異等調整積立金の残高の50分の1の金額に相当する262百万円（以下「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す方針です（注）。

また、物件売却に伴う譲渡損失、資産の減損による損失、公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化、固定資産除却損及び収益への影響が大きい大規模改修工事による売り止め等が発生した場合、負ののれん50年償却額（262百万円）に上乗せして負ののれんの取崩しを行う方針です（注）。

（注）本方針は、今後の本投資法人役員会の決議等により変更される可能性があり、将来の一時差異等調整積立金の取崩しの方法、金額等を保証するものではありません。

サステナビリティへの取組み

近年、長期的な持続可能性（サステナビリティ）の観点から、投資運用業界においてもE S G（環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance））に関する配慮が一層重要視されるようになっています。本投資法人は、E S Gへの配慮を踏まえた不動産投資運用を実践していくことが、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力をさらに高める上で重要であると認識しています。また、本投資法人は、投資主、ホテル利用者（ゲスト）、賃借人、オペレーター、PM会社等をはじめとする取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の役職員等のステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要だと考えています。

本投資法人は本資産運用会社とともに、こうした考えを実践するため、E S Gへの取組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定しています。保有する物件においてはこの方針に基づき、環境負荷の軽減に関する取組みを進めており、2018年2月にはJ-R E I Tのホテル物件として初めて（注1）B E L S（建築物省エネルギー性能表示制度：「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」）評価を、ホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇の2物件について取得しました。また、同年9月には、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、ホテル特化型J-R E I Tとして初めて（注1）G R E S Bによる評価を受け、G R E S Bリアルエステイト評価（注2）において最高位の「Green Star」評価を取得しました。なお、2019年9月の「G R E S Bレーティング」は「3-star」の評価となっています。

また、2019年7月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事のうち、CO2削減や水使用量削減等環境に資する投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の弁済を主な資金使途とするグリーンボンドの起債をホテル特化型J-R E I Tとして初めて行いました。

本投資法人は、ホテル特化型J-R E I Tとして地域に対する社会的責任を認識し、ホテルの特性を生かした積極的な社会貢献活動を行っていきます。

（注1）本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

（注2）G R E S Bとは、不動産会社・ファンドのE S G配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・R E I T・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、G R E S Bレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

（ロ）決算後に生じた重要な事実

新型コロナウイルスによる影響について

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大の影響により、中国人をはじめとする訪日外国人の旅行需要が大幅に減少しており、また、日本政府の要請で外出を自粛する動きが広がったことで、日本人の旅行、宴会等の需要も減少している状況です。

このような状況を受け、本投資法人の各ホテルへの収益の影響が懸念されておりますが、現段階においてその影響額を見積もることはできません。

参考情報

< 参考情報 1 > ホテル運営指標、売上及びG O P

各数値については、ホテル賃借人等から提供を受けた数値に基づいて記載していますが、これらの数値につきましては監査等の手続きを経ているものではなく、個々の数値・内容の正確性・完全性について保証できるものではありませんのでご注意ください。

A D R（注1）及びR e v P A R（注2）は円未満を四捨五入、売上及びG O Pは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、客室稼働率及び百分比率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

< 1 > 変動賃料等導入21ホテル

		2018年12月期		2019年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	87.3%	0.3pt	86.5%	0.7pt
	下期	87.1%	1.4pt	86.5%	0.6pt
	通期	87.2%	0.6pt	86.5%	0.7pt
A D R	上期	14,685	2.2%	14,749	0.4%
	下期	17,020	0.4%	16,316	4.1%
	通期	15,861	1.1%	15,539	2.0%
Rev P A R	上期	12,817	2.6%	12,765	0.4%
	下期	14,831	1.2%	14,113	4.8%
	通期	13,833	0.5%	13,444	2.8%
売上 （百万円）	上期	22,958	0.8%	23,124	0.7%
	下期	26,257	1.2%	25,320	3.6%
	通期	49,215	0.3%	48,444	1.6%
G O P （百万円）	上期	7,715	2.6%	7,709	0.1%
	下期	10,196	0.3%	9,561	6.2%
	通期	17,911	1.3%	17,270	3.6%

（注1）A D R：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（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。サービス料につきましては、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、オキナワ マリオット リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、その他の変動賃料等導入21ホテルにはサービス料はありません。以下同じです。

（注2）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（サービス料を含みます。）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。以下同じです。

< 2 > オリエンタルホテル福岡 博多ステーション

		2018年12月期		2019年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	94.7%	1.0pt	39.1%	55.6pt
	下期	47.0%	48.4pt	89.2%	42.2pt
	通期	70.7%	23.9pt	64.4%	6.3pt
A D R	上期	13,323	8.4%	19,385	45.5%
	下期	13,343	1.5%	18,309	37.2%
	通期	13,330	3.1%	18,633	39.8%
Rev PAR	上期	12,621	9.6%	7,588	39.9%
	下期	6,274	51.5%	16,330	160.3%
	通期	9,422	22.9%	11,995	27.3%
売上 （百万円）	上期	1,199	5.3%	673	43.9%
	下期	637	46.8%	1,321	107.4%
	通期	1,836	22.5%	1,994	8.6%
G O P （百万円）	上期	494	3.9%	131	73.4%
	下期	141	69.8%	671	375.9%
	通期	635	32.6%	803	26.3%

（注）オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは2018年10月1日から2019年4月8日まで閉館を伴う大規模改装を実施しています。

< 3 > ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

		2018年12月期		2019年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	-	-	92.3%	-
	下期	-	-	88.7%	-
	通期	-	-	90.5%	-
A D R	上期	-	-	9,611	-
	下期	-	-	8,967	-
	通期	-	-	9,293	-
Rev PAR	上期	-	-	8,868	-
	下期	-	-	7,954	-
	通期	-	-	8,407	-
売上 （百万円）	上期	-	-	205	-
	下期	-	-	190	-
	通期	-	-	395	-
G O P （百万円）	上期	-	-	84	-
	下期	-	-	72	-
	通期	-	-	156	-

（注1）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は2019年2月1日に取得しています。なお、2019年12月期については、取得日以前からの通年の数値を合計して算出しています。

（注2）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は2018年4月2日に開業したため2018年12月期以前の数値は記載していません。

< 4 > ヒルトン東京お台場

		2018年12月期		2019年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	95.2%	0.9pt	85.9%	9.3pt
	下期	92.9%	3.0pt	89.9%	2.9pt
	通期	94.0%	1.1pt	87.9%	6.1pt
A D R	上期	28,831	6.8%	29,263	1.5%
	下期	31,396	8.6%	31,085	1.0%
	通期	30,108	7.6%	30,202	0.3%
Rev PAR	上期	27,451	7.7%	25,135	8.4%
	下期	29,154	5.3%	27,957	4.1%
	通期	28,309	6.4%	26,558	6.2%
売上 （百万円）	上期	4,591	9.5%	4,258	7.3%
	下期	5,008	7.3%	4,622	7.7%
	通期	9,599	8.3%	8,880	7.5%
G O P （百万円）	上期	1,374	21.7%	1,143	16.9%
	下期	1,723	15.2%	1,500	13.0%
	通期	3,097	18.0%	2,642	14.7%

（注）ヒルトン東京お台場は2019年4月8日に取得しています。なお、2018年12月期及び2019年12月期については、取得日以前からの通年の数値を合計して算出しています。

< 参考情報 2 > 1口当たり分配金及び分配金充当額について

2018年12月期及び2019年12月期における1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。

	2018年12月期 (百万円)	2019年12月期 (百万円)
当期末処分利益	16,213	15,290
圧縮特別勘定積立金積立額(注1)	1,174	-
一時差異等調整積立金(注2)(負ののれん)利用の合計	563	1,176
負ののれん50年償却額(注2)	262	262
固定資産除却損(注3)	35	246
大規模改修工事への対応(注4)	265	357
希薄化対応(注5)	-	310
分配金総額	15,602	16,466
発行済投資口の総口数	4,010,847口	4,462,347口
1口当たり分配金	3,890円	3,690円

(注1) 2018年8月10日付でR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水を譲渡しました。本譲渡による不動産売却益のうち、1,174百万円については、「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」(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。以下同じです。))第65条の8)の制度を適用し、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮特別勘定積立金として積み立てました。

(注2) 本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴う一時差異等調整積立金の取崩しを通じた分配を、2017年12月期(第18期)より開始しました。具体的には、2016年12月期(第17期)に係る金銭の分配に係る計算書において、負ののれん発生益による配当積立金の残額(13,127百万円)を「一時差異等調整積立金」に振り替えた上、2017年12月期(第18期)以降每期、当該積立金の残高の50分の1の金額に相当する262百万円(「負ののれん50年償却額」といいます。)を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩します。

(注3) 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えません。

(注4) 旧ホテルセントラザ博多は2018年10月1日から閉館を伴う大規模改装を実施し、2019年4月9日よりオリエンタルホテル福岡 博多ステーションとして開業しております。当該改装による閉館が分配金に及ぼす影響を考慮し、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当しています。

(注5) 新投資口の発行に伴い発生する1口当たり分配金への希薄化対応です。

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】**投資法人の目的及び基本的性格**

本投資法人は、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、本投資法人に属する資産（以下「運用資産」といいます。）の運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

本投資法人は、その資産の運用を本資産運用会社に全て委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2005年11月10日に締結された資産運用委託契約（その後の変更契約を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用及び管理にかかる方針につき、その社内規程として資産運用ガイドライン（以下「資産運用ガイドライン」といいます。）を制定しています。

また、本資産運用会社は、かかる資産運用ガイドラインにおける基本方針に基づき、本投資法人の営業期間毎に、資産の運用管理に関する資産運用計画書（以下「資産運用計画書」といいます。）を策定・更新します。

投資法人の特色

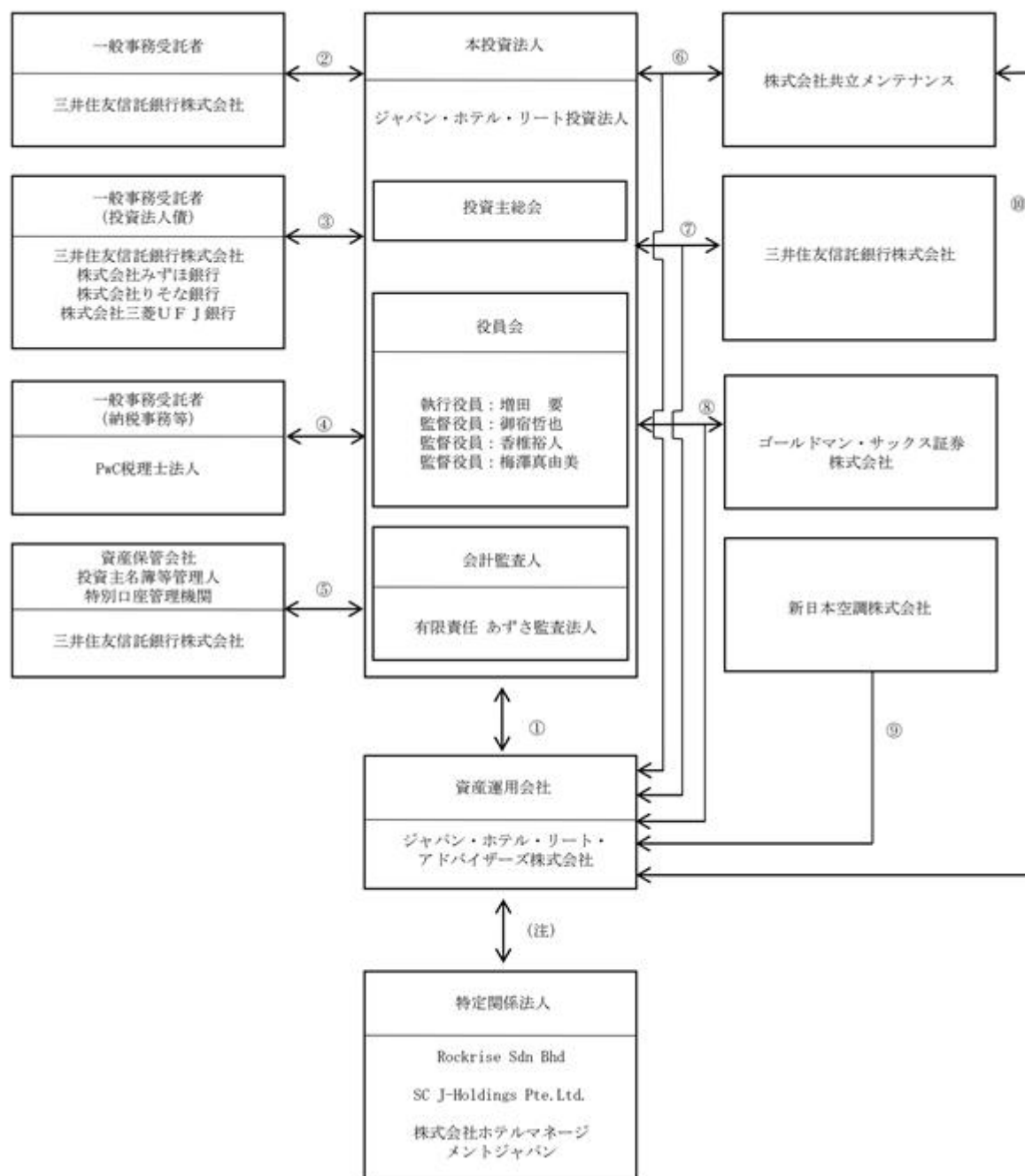
本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第2条）。

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第5条）。本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に全て委託してこれを行います（規約第40条）。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図

本投資法人の本書の日付現在における本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。



資産運用委託契約

一般事務委託契約

財務代理契約（投資法人債）／投資法人債管理事務委託契約

一般事務委託契約（納税事務等）

資産保管業務委託契約／投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約

不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書

収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書

情報提供契約

技術アドバイザー契約

バックアップ・オペレーティングの意向表明書

（注）本投資法人の特定関係法人（特定有価証券開示府令第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、Rockrise Sdn Bhd（本資産運用会社の発行済株式の87.6%を保有する親会社）、SC J-Holdings Pte. Ltd.（Rockrise Sdn Bhdの出資持分の100%を保有する法人）、株式会社ホテルマネジメントジャパン（SC J-Holdings Pte. Ltd.が間接的に発行済株式の100%を保有する株式会社。以下「HMJ」といいます。）です。なお、Rockrise Sdn Bhd、SC J-Holdings Pte. Ltd.、株式会社ホテルマネジメントジャパンはSC CAPITAL PARTNERSグループ（旧RECAPグループ）に属する法人です。

本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称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・リート投資法人	ホテル用不動産等を主たる投資対象とし、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、運用資産の運用を行います。
資産運用会社	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社	2005年11月10日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規則である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は、本投資法人に関する、運用資産の運用にかかる業務、本投資法人が行う資金調達にかかる業務、運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務、運用資産にかかる運用計画の策定業務及びその他本投資法人が随時委託する上記 ないし に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者 （ただし、投資法人債に係る業務を除きます。） / 資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	2005年11月10日付で本投資法人との間で経理等に係る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ています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条。以下同じです。）として、本投資法人の計算に関する事務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される事務委託契約（投資主名簿等管理人委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）、本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、本投資法人の納税に関する事務（PwC 税理士法人へ委託された業務を除きます。）、本投資法人の機関の運営に関する事務及び 上記 ないし に掲げる事務のほか、本投資法人と一般事務受託者が協議のうえ定める事項を行います。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等その他の書類等の保管、預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、法定帳簿等の作成事務、上記に関して必要となる配送及び輸送事務、本投資法人の印鑑の保管事務並びに その他上記 ないし に準ずる業務又は付随する業務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
一般事務受託者 （投資法人債）	三井住友信託銀行 株式会社	2014年12月5日付で本投資法人との間で第4回無担保投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約、及び2016年3月11日付で本投資法人との間で第6回無担保投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、同契約に基づき 投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の交付、 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務、 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払いに関する事務、 投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、 投資法人債の財務代理人に関する事務を行います。
一般事務受託者 （投資法人債）	株式会社みずほ銀行	2015年10月6日付で本投資法人との間で第5回無担保投資法人債に関する管理委託契約及び事務委託契約、及び2019年7月23日付で本投資法人との間で第12回無担保投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、上記各契約に基づき、各契約に共通する業務として 投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の交付、 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務、 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払いに関する事務、 投資法人債権者からの申出の受付に関する事務を行う他、管理委託契約及び事務委託契約に基づき、投資法人債管理者としての業務を、また、財務及び発行・支払代理契約に基づき、投資法人債の財務代理人に関する事務を行います。
一般事務受託者 （投資法人債）	株式会社りそな銀行	2016年11月1日付で本投資法人との間で第7回無担保投資法人債に関する管理委託契約及び事務委託契約、2018年1月23日付で本投資法人との間で第10回無担保投資法人債に関する管理委託契約及び事務委託契約、及び2019年5月24日付で本投資法人との間で第11回無担保投資法人債に関する管理委託契約及び事務委託契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、上記各契約に基づき 投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の交付、 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務、 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払いに関する事務、 投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、 投資法人債管理者としての業務を行います。
一般事務受託者 （投資法人債）	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年11月1日付で本投資法人との間で第8回無担保投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約、及び2017年11月2日付で本投資法人との間で第9回無担保投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号のうち、投資法人債に関する事務。）として、上記財務及び発行・支払代理契約に基づき 投資法人債の買取引受をした者から受領した払込金額の交付、 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務、 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払いに関する事務、 投資法人債権者からの申出の受付に関する事務、 投資法人債の財務代理人に関する事務を行います。
一般事務受託者 （納税事務等）	P w C 税理士法人	2005年11月10日付で本投資法人との間で納税等にかかる一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、 本投資法人の税務申告書（法人税、地方税及び消費税）の作成業務、 その他別途本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ合意する事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等 管理人	三井住友信託銀行 株式会社	本投資法人との間で2008年12月30日付にて締結した投資主名簿等管理人委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項、投資主等の氏名、住所の登録に関する事項、投資主等の提出する届出の受理に関する事項、投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項、金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項、委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項、募集投資口の発行に関する事項、投資口の併合又は分割に関する事項、投資主の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項（ないし の事項に関連するものに限ります。）、法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項、その他振替機関との情報の授受に関する事項、行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。以下「マイナンバー法」といいます。）に係る個人番号関係事務に関する事項、上記 ないし に掲げる事項のほか、本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ定める事項を行います。
特別口座管理機 関	三井住友信託銀行 株式会社	本投資法人との間で2008年12月30日付にて締結した特別口座の管理に関する契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項、総投資主報告に関する事項、新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項、振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項、特別口座の開設及び廃止に関する事項、加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項、特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事項、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。以下「社債株式等振替法」といいます。）で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項、加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項、加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項、ないし に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じです。）による請求に関する事項、ないし に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項、加入者等からの照会に対する応答に関する事項、投資口の併合又は分割に関する事項、マイナンバー法に係る個人番号関係事務に関する事項、上記 ないし に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ定める事項を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特定関係法人 （本資産運用会社 の親会社）	Rockrise Sdn Bhd	本資産運用会社の発行済株式の87.6%を直接保有する親会社です。
特定関係法人 （Rockrise Sdn Bhdの出資者）	SC J-Holdings Pte. Ltd.	Rockrise Sdn Bhdの出資持分の100%を保有する法人です。
特定関係法人 （SC J-Holdings Pte. Ltd.の 間接子会社）	株式会社ホテル マネージメント ジャパン	SC J-Holdings Pte. Ltd.が間接的に発行済株式の100%を保有する株式会社です。 株式会社ホテルマネージメントジャパンは、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につき、2012年3月30日付で本投資法人及び各物件にかかる信託受託者との間で定期建物賃貸借契約を締結し、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号に該当する取引を行います。 上記定期建物賃貸借契約の概要につきましては、後記「5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの（二）ホテル事業の概要（1）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
バックアップ オペレーター	株式会社 共立メンテナンス	バックアップオペレーターは、本資産運用会社との間でバックアップ・オペレーティングの意向表明書を締結しており、同意向表明書に基づき、本投資法人が現在所有し、若しくは将来取得する建物、又は現在保有し、若しくは将来取得する信託の受益権にかかる当該信託の受託者が所有する建物を賃借するホテル運営会社（以下「オペレーター」といいます。）との間の賃貸借契約が終了し、又は終了が予想される場合には、バックアップオペレーター又はその子会社がオペレーターとしてホテルを営業する目的で当該建物を借り受けることを検討する旨合意しています。
物件情報提供会社	株式会社 共立メンテナンス	物件情報提供会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結しており、同協定書に基づき、本投資法人に対し、売却が見込まれる一定の不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権に関する情報を提供します。
仲介情報提供会社	三井住友信託銀行 株式会社	仲介情報提供会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書を締結しており、同協定書に基づき、第三者が保有し又は開発及び保有を予定する収益用不動産の売却又は仲介に関する情報を提供します。
物件情報提供会社	ゴールドマン・サックス証券株式会社	物件情報提供会社は、旧JHR及びジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社（以下「JHRKK」といいます。）との間で不動産等の購入及び売却機会に関する情報提供契約を締結しており、同契約に基づき、本投資法人に対し、一定の不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権等に関する情報を提供していましたが、本投資法人と旧JHRとの合併及び本資産運用会社とJHRKKとの合併に伴い、旧JHR、JHRKK及びゴールドマン・サックス証券株式会社との間に2011年12月29日付にて締結した物件情報提供契約に関する契約上の地位を、本合併の効力発生日である2012年4月1日付をもって承継しています。
技術的助言業務等 受託者	新日本空調株式会社	技術的助言業務等受託者は、本資産運用会社との間で技術アドバイザー契約を締結しており、同契約に基づき、本投資法人に対し物件取得に当たってのデュー・デリジェンス補助業務等を提供します。

（４）【投資法人の機構】

投資法人の統治に関する事項

（イ）投資法人の機関の内容

本書の日付現在、本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とされています（規約第16条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員３名、並びにすべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会（規約第20条）及び会計監査人により構成されています。なお、本投資法人の会計監査人は有限責任 あずさ監査法人です。

a．投資主総会

（ ）本投資法人の投資主総会は、原則として２年に１回以上開催されます（規約第９条第１項）。

（ ）本投資法人の投資主総会は、2017年10月31日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の10月31日及び同日以後遅滞なく招集されます（規約第９条第２項第一文）。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます（規約第９条第２項第二文）。

（ ）投資主総会を招集するには、投資主総会の日の２か月前までに当該日を公告し、当該日の２週間前までに各投資主に対して、書面をもって、又は法令の定めるところに従い、電磁的方法により、通知を発するものとします。ただし、上記（ ）の第一文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25か月を経過する前に開催される投資主総会については、（ ）に定める公告を行うことを要しないものとします（規約第９条第３項）。

（ ）上記（ ）の第一文の定めに従って投資主総会を招集する場合には、2017年８月末日及び以後隔年毎の８月末日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第１項第一文）。上記（ ）の第二文の定めに従って投資主総会を招集する場合には、かかる投資主総会において権利を行使することができる投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い、予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主とします（規約第15条第１項第二文）。

（ ）投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会において決定されます（投信法第89条第１項）。投資主総会における各投資主の議決権及び決議方法については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主の権利」をご参照ください。本投資法人の投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（投信法第93条の２第１項、規約第11条第１項）が、規約の変更（投信法第140条、第93条の２第２項第３号）等一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数による決議（特別決議）を経なければなりません。ただし、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第７章）ので、かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議が必要となります。

（ ）また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用にかかる業務を委託しています（投信法第198条、規約第40条第１項）。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要になります（投信法第205条第１項及び第２項）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

b．執行役員、監督役員及び役員会

（ ）執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項、同条第５項、会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結、本資産運用

会社からの資産運用委託契約の解約への同意その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督するものとされています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の職務執行に関する上記の承認権限を有する（投信法第109条第2項）ほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。

（ ）役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、議決に加わることができる構成員の過半数が出席の上、出席者の過半数の議決によって行われます（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第21条第1項）。

（ ）投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員及び監督役員は議決に加わることができないことが定められています。

ｃ．会計監査人

（ ）会計監査人は、法令に別段の定めがない限り、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第23条）。また、会計監査人が欠けた場合又は規約で定めた会計監査人の員数が欠けた場合において、遅滞なく会計監査人が選任されないときは、役員会は一時会計監査人の職務を行うべき者を選任しなければならないとされます（投信法第108条第3項）。

（ ）本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2第1項、第115条の3第1項等）。

（ ）会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第1項、規約第24条第1項）。会計監査人は、当該投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条第2項、規約第24条第2項）。

（ロ）内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員3名で構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続きを通じ、本資産運用会社及びそのスポンサー関係者から独立した地位にある監督役員は、的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は本資産運用会社のスポンサー関係者との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行った上で原則として承認の決議を行うこととしており、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社に対し、運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務を委託しています。また、本投資法人は、本資産運用会社が保管する運用資産に関する帳簿及び記録その他の資料等について必要な調査を行い、また、本投資法人の役員及び代理人は、本資産運用会社の営業時間内に上記資料等の写しを閲覧及び謄写できます。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

（注）スポンサー関係者とは、スポンサー関係者取引管理規則（以下「本規則」といいます。）において定められたものであります。本規則に定めるスポンサー関係者とは、投信法第201条第1項及び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123条にいう「利害関係人等」に該当する者、上記 に定める者を除く本資産運用会社の株主、本資産運用会社の株式を50%以上有する株主に50%以上出資している、上記 又は に定める者を除く会社（組合、パートナーシップその他これに準じた事業組織体を含みます。以下同じです。）、本資産運用会社の株主が50%以上出資している会社（ただし、上記 乃至 に定める者を除きます。）、本資産運用会社が資産運用委託契約、投資一任契約又は投資顧問契約を締結している顧客、上記 乃至 に定める者で上記 乃至 に該当しなくなってから3ヶ月を経過しない者並びに上記 乃至 の規定にかかわらず、コンプライアンス室長がスポンサー関係者取引規程及び本規則の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者のいずれかに該当する者を意味します。例えば、スポンサー関係者との取引には、本投資法人が、本資産運用会社が投資助言業務を行う顧客との間で行う取引を含みます。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査人との相互提携

各監督役員は、本投資法人の役員会において、執行役員から業務の執行の状況、コンプライアンス及びリスク管理に関する事項について報告を受けます。また、本投資法人の会計監査人である有限責任 あずさ監査法人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員及び監督役員に対して監査に関する結果報告を行うことで、監督役員と会計監査人の連携を図っています。

なお、会計監査人は、本投資法人に対して監査報告書を提出することに加えて、監査の過程において執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合には、その事実を監督役員に報告することとされています。

(二) 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人は、3ヶ月に1回以上役員会を開催し、本資産運用会社より運用資産の状況の報告を受ける他、執行役員は適宜本資産運用会社の運用資産に関する資料等の閲覧・調査を実施し、本資産運用会社の管理・監督を行います。また、一般事務受託者及び資産保管会社から、業務の遂行状況等につき報告を受けるなどして、管理体制を維持しています。

投資法人の運用体制

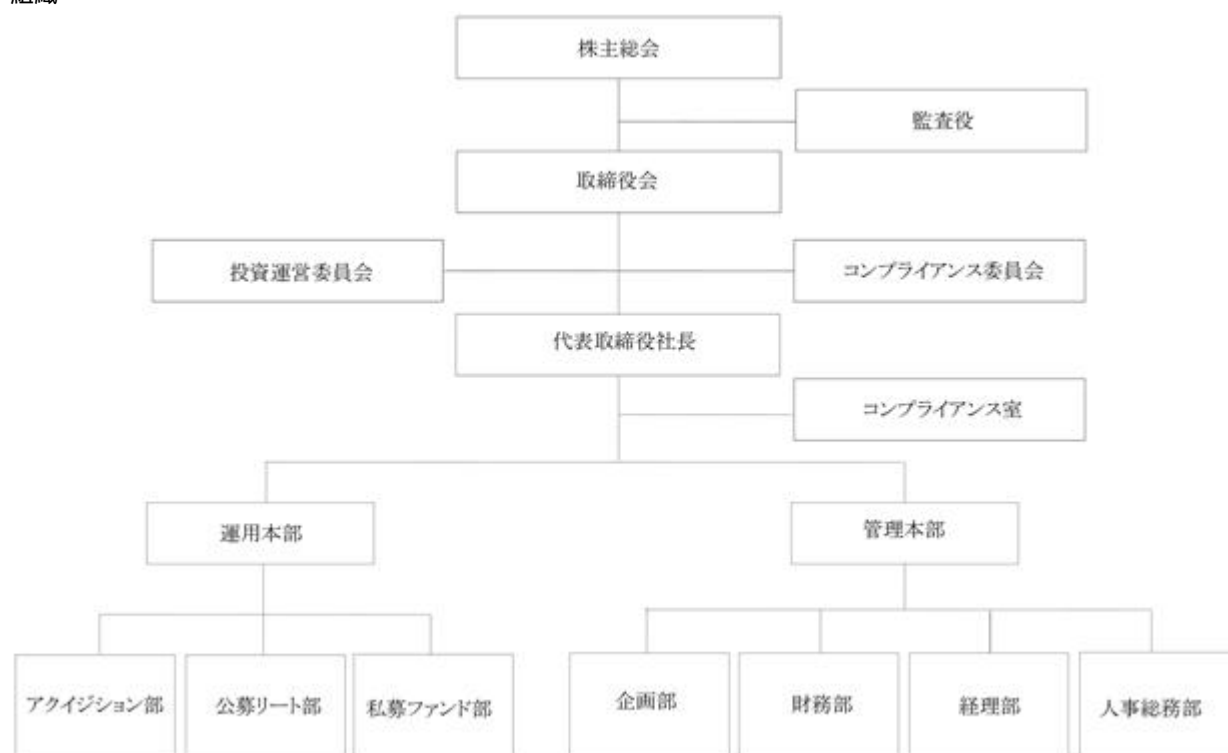
前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務のほか、投資一任業務及び投資助言業務に係る顧客の資産運用及び管理並びにそれらの助言に係る業務を行います。本資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金の支払いに関する政策、運用資産の取得及び処分、運用資産の管理方針並びに投資一任業務及び投資助言業務の基本的な方針等を審議するための合議体として投資運営委員会を設置しています。また、法令等（法令、本資産運用会社が加入する金融商品取引業協会が定める諸規則等、本資産運用会社が運営を受託する投資法人が上場する金融商品取引所が定める諸規則等、関係省庁等の規定する規則、指針、ガイドラインその他のルール、社会規範、市場ルール、社内規程等をいいます、以下同じです。）遵守の統括責任者としてコンプライアンス室長を設置し、また、コンプライアンス室長を委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議及び承認するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務、投資一任業務及び投資助言業務に係る顧客の資産運用及び管理並びにそれらの助言に係る業務は、運用本部及び管理本部の分掌によって実施されています。また、本資産運用会社は、資産運用業務を行う本投資法人と、投資一任業務及び投資助言業務に係る資産運用及び管理等を行うファンド等との間における不動産等案件情報（本資産運用会社が入手した、本投資法人その他の各ファンド等の投資対象となり得る物件に関する売却情報をいいます。以下同じです。）の適切な取扱いを確保し、本投資法人とそれ以外のファンド等との間、及びファンド等間における利益相反を防止するため、運用本部長、アキュジション部長、公募リート部長及び私募ファンド部長により構成され、コンプライアンス室長が参加するパイプライン会議を設置しています。なお、本資産運用会社において今後さらに新たな組織単位が必要となったときは、その都度、取締役会の決議によってこれを設置し又は改廃します。

組織



(ロ) 本資産運用会社の各部の業務の概要

各部の主な業務は、以下のとおりです。なお本「投資法人の運用体制」に記載の組織は、本投資法人の資産運用だけではなく、私募ファンド等に係る投資一任業務及び投資助言業務並びにその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織名称	各組織の業務の概略
投資運営委員会	投資法人の資産の運用・管理に係る基本的な投資方針の策定及び変更 投資法人の資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更 投資法人の運用資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更 投資法人の運用資産の管理・運営に係る条件等の決定及び変更で重要と判断されたもの その他投資方針又は資産運用に係る重要事項 会社全般の戦略その他の重要事項
コンプライアンス委員会	コンプライアンスに係る規程・規則等の審議 コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの審議と進捗状況の確認 リスク管理に係る規程・規則等の審議 スポンサー関係者との取引に係る規程・規則等の審議 スポンサー関係者との取引に係る案件等についての法令等遵守状況の観点からの審議 スポンサー関係者との取引以外の取引のうち、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会での審議が特に必要と判断した案件等についての、法令等遵守の観点からの審議 その他スポンサー関係者にかかる事項の審議 コンプライアンスに関連するリスクの状況、内部監査、外部監査及び事務検査の結果と対応状況、法令の遵守状況、事故、苦情及び紛争並びに反社会的勢力との取引状況等の報告についての承認及び指示 規程等の改廃でコンプライアンス委員会での審議が必要とされているものについての審議 その他コンプライアンス上重要な事項で、取締役会に付議又は報告することが妥当と思われるものについての審議
コンプライアンス室	内部監査計画の策定・変更・報告に関する業務 各部署における業務の検査の方針・計画の策定・実行・報告に関する業務 コンプライアンス(法令等遵守)のための方針策定及び状況の監督・指導に関する業務 各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の審査に関する業務 コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する業務 法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制についての社内への周知徹底に関する業務 スポンサー関係者の特定及びスポンサー関係者との取引の審査に関する業務 法人関係情報に係る管理・検査方針・計画の起案に関する業務 内部会計監査に関する業務 情報セキュリティ管理に関する業務 投資法人の執行役員、監督役員、外部会計監査人からの苦情ないし指摘及び投資法人の投資者等からの苦情及び紛争等、並びに事故への対応に関する業務 個人情報及び機密情報の適切な管理並びに関係当局への報告に関する業務 法人関係情報の管理及び自己売買の管理に関する業務

組織名称	各組織の業務の概略
運用本部	
公募リート部	<投資法人関連> 運用資産についての物件取得計画の策定・実行に関する業務（実行に関する業務については、物件取得等に関する起案に係る業務に限る。） 運用資産についての取得対象物件の価格の決定に関する業務 運用資産についての売却の検討・実行に関する業務（実行に関する業務については、売却等に関する起案に係る業務に限る。） 運用資産についての物件売却計画の策定・実行に関する業務（実行に関する業務については、売却等に関する起案に係る業務に限る。） 運用資産についての長期計画の策定・検証・モニタリングに関する業務 運用資産の建物管理・PM及びBM会社等の選定・指導・監督に関する業務 運用資産についての賃貸借契約又は運営委託契約に関する締結・管理・変更・交渉・承認等に関する業務 運用資産についての転貸借契約の締結・管理・変更・交渉・承認等に関する業務 運用資産についてのテナント、ホテル・オペレーターの選定と指導・監督に関する業務 運用資産についてのテナント、ホテル・オペレーター、PM会社及びBM会社のモニタリングに関する業務 運用資産についての信託契約の締結・管理・変更等に関する業務 動産等のリース契約等についての締結・管理・変更等に関する業務 運用資産についての保険契約の締結・管理・変更等に関する業務 運用資産についての鑑定及びエンジニアリング・レポート等の取得・検証に関する業務 運用資産についての鑑定及びエンジニアリング・レポート等の業者についてのモニタリングに関する業務 個別ホテルの予算の策定に関する業務 運用資産についての個別物件毎の資本的支出及び修繕計画の策定、実行、管理に関する業務 運用資産についての個別物件毎の資産運用計画及びポートフォリオ全体の資産運用計画の策定に関する業務 運用資産についての管理・運営状況のモニタリングに関する業務 運用資産の固定資産税に関する業務
アキュジション部	<投資法人関連> 不動産・ホテル等の市場調査・分析に関する業務 物件取得計画の実行に関する業務（実行に関する業務については、物件取得等に関する起案に係る業務を除き、当該起案の補佐に係る業務を含む。） 取得対象物件の開拓（仲介業者対応を含む。）に関する業務 取得対象物件の調査に関する業務 取得対象物件の価格評価（価格の決定を除く。）・交渉・契約締結に関する業務 運用資産についての売却の検討・実行に関する業務（実行に関する業務については、売却等に関する起案に係る業務を除き、当該起案の補佐に係る業務を含む。） 物件売却計画の実行に関する業務（売却等に関する起案に係る業務を除き、当該起案の補佐に係る業務を含む。）

組織名称	各組織の業務の概略
管理本部	
企画部	<投資法人その他運用資産関連> REIT市場、金融市場等の調査・分析に関する業務 情報開示計画の策定に関する業務 IR及び投資家・アナリスト対応に関する業務 広告・宣伝・イベント等に関する業務 経営企画全般（年度経営方針等）の立案に関する業務 投資口の発行等（新投資口の発行及び自己投資口の取得をいう。以下同じ。）の計画の策定に関する業務 投資法人の資金調達に関する事項のうち、投資口の発行等に関する業務 投資・運営に係るストラクチャー構築業務 ポートフォリオ全体の運用計画の策定並びに管理・運営・分析及びリスク管理に関する業務 M&A並びに提携関係対応に関する業務
財務部	<投資法人関連> 投資法人の借入（投資法人債の発行を含む。以下同じ。）計画の策定その他投資法人の借入に係る助言に関する業務 投資法人の資金調達に関する事項のうち、借入に関する業務 資金計画策定並びに資金管理（余資運用を含む。）に関する業務 余資運用計画の策定に関する業務 発行体格付の取得・維持及び信用格付業者対応に関する業務
経理部	<投資法人関連> 経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務 開示関連書類（有価証券報告書・決算短信・資産運用報告・決算説明会資料等）の作成に関する業務 一般事務受託者に対する指示管理等に関する業務 収益予想等の予算の作成及び実績管理に関する業務 ベンダー管理に関する業務 配当計画（負ののれんの活用方法を含む。）の策定に関する業務 <運用会社関連> 経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務 資金管理業務、経費精算業務等 予算の作成及び実績管理に関する業務 運用資産全体の借入状況の把握と管理

組織名称	各組織の業務の概略
人事総務部	<投資法人関連> 規約変更案の策定及び手続に関する業務 投資主名簿の管理に関する業務 投資主優待制度の管理・運営に関する業務 ホームページの管理・運営に関する業務 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務 訴訟及び執行保全行為に関する業務 役員保険等の保険に関する業務 投資法人の投資主総会並びに役員会の運営事務 <運用会社関連> 諸規程・規則等の制定・変更案の策定及び管理・変更手続に関する業務 ホームページの管理・運営に関する業務 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務 株主総会・取締役会・委員会その他会議等の運営に関する事項 情報システムの導入・維持・管理に関する業務 スポンサーへの対応に関する業務 給と支払い等人事関連の事務・手続に関する業務 総務・庶務・その他関連業務 役員保険等の保険に関する業務 訴訟及び執行保全行為に関する業務 人事制度・体制の整備等の人事に関する企画業務

（八）委員会等

本資産運用会社には、本書の日付現在、投資運営委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、それらの概要は以下のとおりです。

a．投資運営委員会

投資運営委員会は、代表取締役社長（以下「社長」といいます。）、常勤取締役、各本部の本部長、副本部長、本部付部長及び各部署の長（コンプライアンス室長を除きます。）を委員として構成されます。また、社長が投資運営委員会の委員長となります。また、スポンサー関係者との取引に該当する議案のうち、物件の売買に係る議案については、取締役会の承認を得て選任された外部の専門家を委員として構成されます。外部の専門家とは不動産鑑定士の公的資格を持った者をいい、原則として最低一名以上の参加を必須とします。また、コンプライアンス室長は、投資運営委員会で法令等を遵守した審議が行われているかを監視する目的で参加するものとしますが、議決権を有さないものとします。また、公募リート部の議案については、私募ファンド部長が、私募ファンド部の議案については、公募リート部長が参加しないものとし、議決権を有しないものとします。

投資運営委員会は委員長の招集により原則として1ヶ月に1回開催されますが、その他委員長が必要と判断した場合は随時開催されます。投資運営委員会の決定事項は、前記「（ロ）本資産運用会社の各部の業務の概要」に記載のとおりです。

投資運営委員会の承認決議は、議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成をもって決せられます。ただし、本投資法人が、本資産運用会社が投資助言業務を行うファンド等との間で不動産等の売買取引を行う場合等には、投資助言業務を行うファンド等からの同意（事前の優先交渉権等を含みます。）を得た上で、投資運営委員会において外部の専門家である委員の賛成を得ることを必須としています。また、これらの売買取引の承認決議に際し、アキュジション部長は会議に参加するものの議決権を有しないものとします。

なお、投資運営委員会の運営の詳細については、別途投資運営委員会規程において規定しています。

b．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、社長、常勤取締役、各本部の本部長及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家を委員として構成されます。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいいます。また、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会の委員長となります。

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として1ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決定事項は、前記「(ロ)本資産運用会社の各部の業務の概要」に記載のとおりです。

コンプライアンス委員会は、原則としてコンプライアンス室長と外部の専門家は必ず出席のうえ、議決権を有する委員の3分の2以上の出席を開催要件とします。その承認決議は、原則として、コンプライアンス室長と外部の専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員会の委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。

なお、コンプライアンス委員会の運営の詳細については、別途コンプライアンス委員会規程において規定しています。

(二) コンプライアンス室長

本資産運用会社は、本資産運用会社の遂行する投資法人の資産運用業務が投資法人の投資主の資金を運用する行為であるという重要性を理解し、適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス責任者としてコンプライアンス室長を設置し、ほかの部署に対する社内牽制機能の実効性を確保します。コンプライアンス室長の選任及び解任については、取締役会決議によりなされるものとします。

コンプライアンス室長は、本資産運用会社における法令等遵守の統括者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令等を遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス室長は、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを策定するとともに、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に確認し、日常の業務執行においても法令等遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス室長は、コンプライアンス委員会に対し、原則として1ヶ月に1回、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

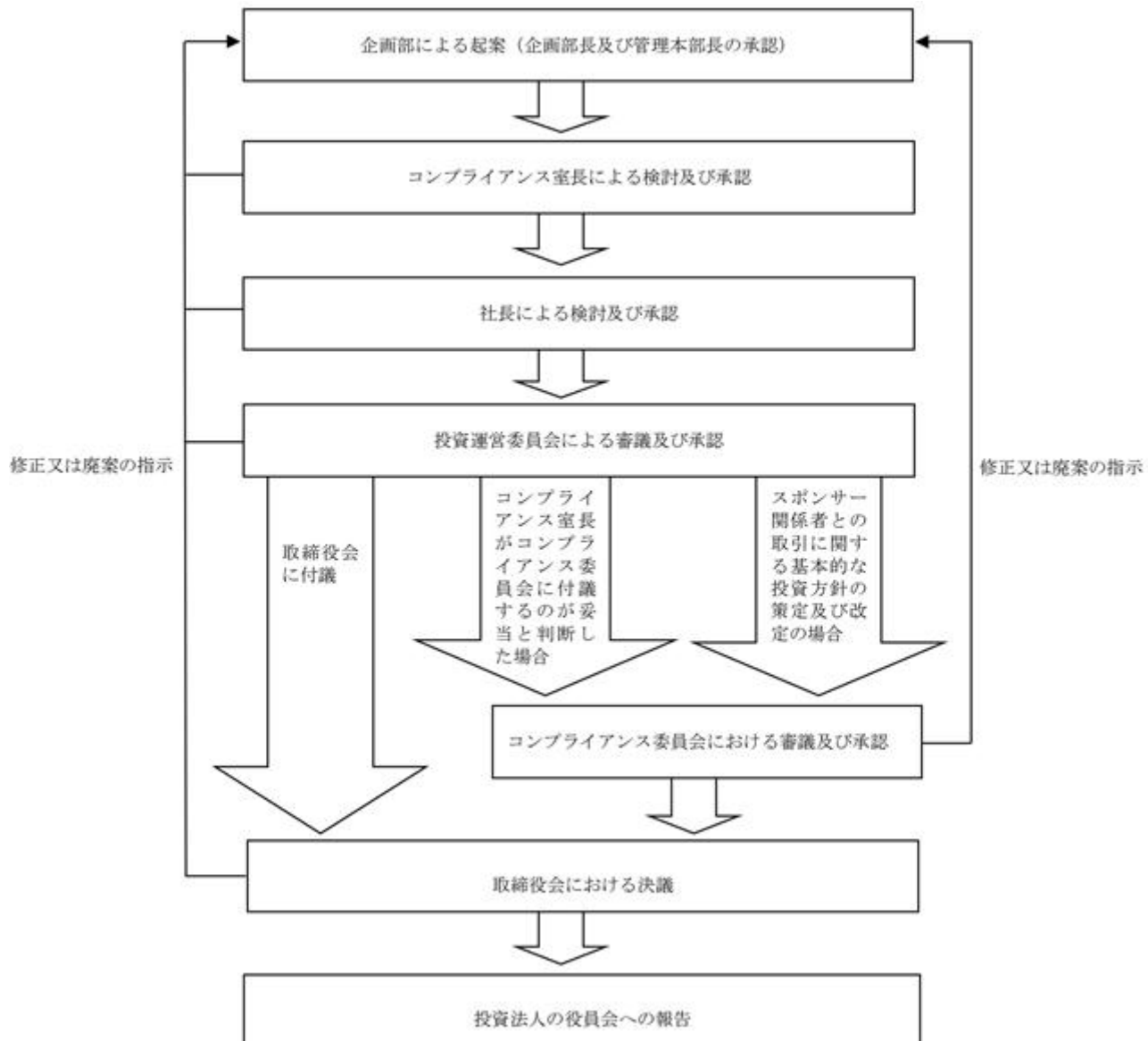
上記のようなコンプライアンス室長の職責の重大性に鑑み、本資産運用会社におけるコンプライアンス室長は、コンプライアンス業務を専任に取り扱うものとします。また、コンプライアンス室長には、法令等の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材を選任します。

(ホ) 本資産運用会社の意思決定手続

a. 投資方針（資産運用ガイドライン、資産運用計画書及び資産の運用にかかるその他の計画書）の決定プロセス

本資産運用会社は、本資産運用会社がその資産運用を受託する投資法人の規約に従って、当該投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する資産運用ガイドライン（その後の改定を含みます。以下同じです。）を作成するとともに、ポートフォリオ全体又は個別の運用資産についての運用計画（その後の改定を含みます。以下同じです。）を作成します。かかる資産運用ガイドラインの策定等の基本的な投資方針の決定については、本資産運用会社の企画部により原案が起案され、コンプライアンス室長の検討・承認後、社長の検討・承認を経て、投資運営委員会において内容を審議・承認します。その後、本資産運用会社の取締役会に付議し、最終的な決定を得るものとします。なお、決定された基本的な投資方針は、定期的に行われる投資法人役員会に対して報告します。

本投資法人の資産の運用にかかる基本的な投資方針の意思決定フローは、次のとおりです。



（ ）企画部による起案

先ず、企画部が、部内での詳細な検討を経た後に、資産運用ガイドライン等の基本的な投資方針案（その改定案を含みます。以下同じとし、併せて「投資方針案」といいます。）を起案し、企画部長が管理本部長の承認を経て、当該投資方針案とそれに付随関連する資料をコンプライアンス室長に提出します。

（ ）コンプライアンス室長による検討及び承認

コンプライアンス室長は、当該投資方針案に関する法令等及び本投資法人あるいは本資産運用会社が締結した諸契約（資産運用委託契約を含みます。以下「諸契約」といいます。）の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を検討します。

コンプライアンス室長は、当該投資方針案に法令等及び諸契約への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該投資方針案を承認します。

コンプライアンス室長は、当該投資方針案について、承認した旨を企画部に伝達し、企画部は、当該投資方針案を社長に提出します。

コンプライアンス室長が当該投資方針案について法令等及び諸契約への違反若しくは抵触が認められる又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、企画部に対して当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等を指示します。

修正又は廃案の指示を受けた投資方針案については、企画部で内容を変更し、再度企画部から管理本部長の承認を経てコンプライアンス室長に提出し、コンプライアンス室長による法令等及び諸契約の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する検討・承認を得た後でなければ、企画部は社長に当該投資方針案を提出することができないものとします。

また、コンプライアンス室長が当該投資方針案について、コンプライアンス委員会に付議するのが妥当と判断した場合には、社長の検討及び承認並びに投資運営委員会での審議及び承認を経た後、コンプライアンス委員会を招集し審議するものとします。

（ ）社長による検討及び承認

社長は、コンプライアンス室長の承認を経て企画部から提出された当該投資方針案について内容を検討し、その採否について検討します。社長は、当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案を企画部に指示することができます。再提出の場合には、再度コンプライアンス室長の承認を経て社長により検討・承認されることが必要となります。

社長は、当該投資方針案について、承認した旨を企画部に伝達し、企画部は、当該投資方針案を投資運営委員会に議案として提出します。

（ ）投資運営委員会での審議及び承認

投資運営委員会は、社長の承認を経て企画部から提出された投資方針案について、投資法人の規約との整合性、当該時点での不動産市場の動向、金融市場の動向、その他一般的な経済動向等、投資法人の資産運用における投資戦略等の観点から内容を検討し、投資方針案の採否につき審議します。投資運営委員会の承認が得られない場合は、投資運営委員会は企画部に投資方針案の修正及びコンプライアンス室長への再提出又は廃案等を指示します。再提出の場合には、意思決定フローに従い、再度必要な審議及び承認を経て投資運営委員会に付議されることが必要となります。投資運営委員会の承認が得られた場合は、下記（ ）の場合を除き、企画部は当該投資方針案を取締役に議案として提出します。

（ ）コンプライアンス委員会での審議及び承認

スポンサー関係者との取引に関する基本的な投資方針の策定及び改定の場合には社長が、また、コンプライアンス室長が当該投資方針案についてコンプライアンス委員会に付議するのが妥当と判断した場合にはコンプライアンス室長が、それぞれ投資運営委員会での審議及び承認の後に当該投資方針案をコンプライアンス委員会に付議し、同委員会は、当該投資方針案を承認するか否かを審議します。コンプライアンス委員会での承認が得られない場合、コンプライアンス室長は企画部に当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等を指示します。再提出の場合には、意思決定フローに従い、再度必要な審議及び承認を経てコンプライアンス委員会に対して付議されることが必要となります。コンプライアンス委員会の承認が得られた場合は、企画部は当該投資方針案を取締役に議案として提出します。

() 取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された投資方針案について承認するか否かを決議します。取締役会での承認が得られない場合、付議を行った企画部に当該投資方針案の修正及び再提出又は廃案等を指示することができます。

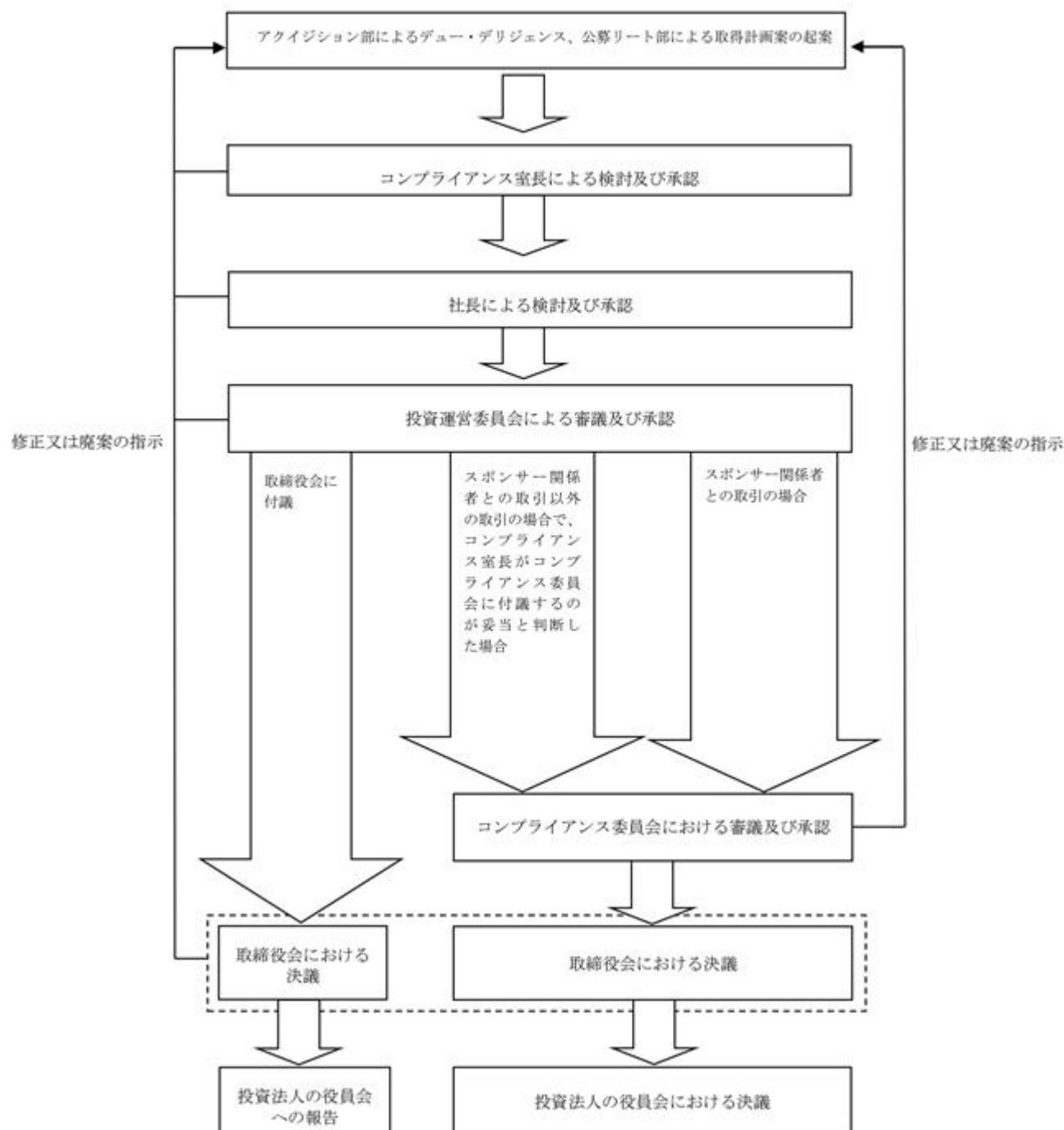
再提出の場合には、指示を受けた企画部では、意思決定フローに従い、再度必要な審議及び承認を経て、取締役会に付議されることが必要であり、取締役会の決議が得られたことをもって、当該投資方針案が本資産運用会社で決定されたこととなります。

() 投資法人役員会への報告

取締役会で最終決定がなされた投資方針案は、定期的に行われる投資法人役員会に報告されます。

b. 運用資産の取得に関する運用体制

運用資産の取得に関する具体的な運用体制と意思決定フローは、以下のとおりです。



() 本投資法人と各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づき、本投資法人以外のファンド等に対しても、投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行うことができます。

本投資法人は、主としてホテル用不動産等を投資としていますが、本資産運用会社が投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行うファンド等の投資対象が競合する可能性があります。

本資産運用会社は、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において、本投資法人とファンド等との間、及びファンド等間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議規程」を制定し、「優先検討権」等に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等案件情報に関して、取得のための検討を優先して行う投資法人又はファンド等を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止し、もって本投資法人と各ファンド等間における利益相反を防止し、本投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目指しています。

なお、「優先検討権」とは、特定のファンド等の担当部署が、投資物件の取得検討を他のファンドの担当部署に優先して行うことができることをいいます。ただし、特定の不動産等案件情報が、売主等の要望又は事情等により、本投資法人以外のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべきものである場合には、優先検討権の順位付けは行われません。

「パイプライン会議」及び「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

(一) パイプライン会議

委員	運用本部長、運用本部副本部長、運用本部付部長、アキュイジション部長、公募リート部長及び私募ファンド部長。 なお、コンプライアンス室長は、本会議において法令等を遵守した審議が行われているかを監視する目的で参加するものとします。
審議内容	・当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等の決定 ・その他付随関連する事項

(二) 優先検討権の順位

本投資法人及び各ファンド等の優先検討権の順位は、以下のとおりに定めています。

常に本投資法人を優先するものとします。

それ以降についてはファンド等の設立時点を優先するものとします。ただし、当該ファンドが新規の取得を終了している場合を除きます。

上記以外の場合は、優先順位をパイプライン会議において決定するものとします。

() アキュイジション部によるデュー・デリジェンス、公募リート部による取得計画案の起案

アキュイジション部は、取得候補の運用資産に関する物件のデュー・デリジェンスを行います。当該物件に関して、公募リート部は、アキュイジション部の補佐を受けて行われる当該デュー・デリジェンスの結果を踏まえた運用資産の取得計画案（その後の変更を含みます。以下同じです。）及びそれに付随関連する資料を作成して、運用本部長及び管理本部長の承認を経て、コンプライアンス室長に提出します。

() コンプライアンス室長による検討及び承認

コンプライアンス室長は、当該取得計画案における法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無を検討します。コンプライアンス室長は、当該取得計画案に法令等への違反又は抵触が認められず、かつ、その他コンプライアンス上の問題がないと判断した場合には、当該取得計画案を承認します。

コンプライアンス室長は、当該取得計画案について承認した旨を運用本部に伝達し、運用本部は、当該取得計画案を社長に提出します。

コンプライアンス室長が当該取得計画案について法令等への違反若しくは抵触が認められる場合又はその他コンプライアンス上の問題が存在すると判断した場合には、運用本部に対して当該取得計画案の修正又は廃案等を指示します。

修正又は廃案の指示を受けた取得計画案については、アキュイジション部で内容を変更し、再度アキュイジション部長が運用本部長及び管理本部長の承認を経てコンプライアンス室長に提出し、コンプライアンス室長による法令等の遵守状況その他コンプライアンス上の問題の有無に関する検討・承認を得た後でなければ、運用本部は、社長に当該取得計画案を提出することができないものとします。

また、スポンサー関係者との取引以外の取引であっても、コンプライアンス室長が、当該取得計画案についてコンプライアンス委員会に付議するのが妥当と判断した場合には、当該取得計画案について、

社長の検討及び承認及び投資運営委員会の審議及び承認を経た後、コンプライアンス委員会を招集し審議を行うものとします。

（ ）社長による検討及び承認

社長は、コンプライアンス室長の承認を経て運用本部から提出された当該取得計画案の内容を検討し、その採否につき検討します。社長は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を運用本部に指示することができます。再提出の場合、再度コンプライアンス室長の承認を経て社長により検討・承認されることが必要となります。

社長は、当該取得計画案について、承認した旨を運用本部に伝達し、運用本部は、当該取得計画案を投資運営委員会に提出します。

（ ）投資運営委員会での審議及び検討

投資運営委員会では、社長の承認を経て、運用本部から提出された当該取得計画案が投資法人の投資方針に適合していることを確認するとともに、デュー・デリジェンスの結果を踏まえた適正な取得価額等の審議を行い、取得価額の承認を含めた当該取得計画案の採否について審議します。

投資運営委員会は、当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を運用本部に指示することができます。再提出の場合、再度コンプライアンス室長及び社長の承認を経て投資運営委員会で審議されることが必要となります。投資運営委員会の承認が得られた場合、下記（ ）の場合を除き、運用本部は、当該取得計画案を取締役に付議します。

取得価額の決定については、当該運用資産の売主がスポンサー関係者である場合には鑑定評価額を取得価額（建物にかかる消費税相当額及び取得に伴う費用等を除きます。）の上限とします。

ただし、売主たるスポンサー関係者が当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、信託報酬、SPC組成費用、デュー・デリジェンス費用等）が存する場合には、当該諸費用を鑑定評価額に加算した金額を取得価額の上限とします。なお、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 （2）本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）」をご参照ください。

（ ）コンプライアンス委員会での審議及び承認

スポンサー関係者との取引を行う場合には投資運営委員会の委員長が、また、スポンサー関係者との取引以外の取引を行う場合であってもコンプライアンス室長がコンプライアンス委員会に付議するのが妥当と判断した案件についてはコンプライアンス室長が、当該取得計画案をコンプライアンス委員会に付議し、同委員会は当該取得計画案を承認するか否かを審議します。コンプライアンス委員会での承認が得られない場合、コンプライアンス室長は運用本部に当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を指示します。再提出の場合には、意思決定フローに従い、再度必要な審議及び承認を経てコンプライアンス委員会に対して付議されることが必要となります。コンプライアンス委員会の承認が得られた場合は、運用本部は当該取得計画案を取締役に付議します。

（ ）取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会での決議が得られない場合、付議を行った運用本部に当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。

再提出の場合、指示を受けた運用本部では、意思決定フローに従い、再度必要な審議及び承認を経て、取締役会に付議されることが必要となります。

スポンサー関係者との取引及びコンプライアンス室長が必要と認める取引においては、取締役会の決議が得られた場合は、運用本部は当該取得計画案を投資法人役員会に付議します。

スポンサー関係者との取引以外の取引においては、取締役会の決議が得られたことをもって、当該取得計画案が本資産運用会社で決定されたこととなります。

（ ）投資法人役員会での審議及び決議（若しくは報告）

スポンサー関係者との取引及びコンプライアンス室長が必要と認める取引においては、投資法人役員会は、原則として付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。また、スポンサー関係者との取引以外の取引においては、取締役会で最終決定がなされた取得計画案を定期的開催される投資法人役員会に報告します。

() 取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会（スポンサー関係者との取引及びコンプライアンス室長が必要と認める取引においては、投資法人役員会）において決議された場合、当該運用資産の取得にかかる取締役会の決議内容に従って、アクイジション部は、当該運用資産の取得業務を行います。

c . 運用資産の譲渡及び管理に関する運用体制

運用資産の譲渡及び管理に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制で実行されます。

譲渡価額の決定については、当該運用資産の買主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を譲渡価額（建物にかかる消費税相当額及び譲渡に伴う費用等を除きます。）の下限とします。

本投資法人の運用資産の管理に関する業務については、その計画案が公募リート部において起案され、それ以外の運用体制については、運用資産の取得と同様な運用体制で実行されます。

d . 資金調達に関する運用体制

運用資産取得のための資金調達については、その計画案が借入（投資法人債の発行を含みます。）に係る計画は財務部、投資口の発行等（新投資口の発行及び自己投資口の取得をいいます。）に係る計画は企画部においてそれぞれ起案され、本資産運用会社の助言に基づき本投資法人の役員会の決議を経て行われますが、それ以外の運用体制については、基本的な投資方針の意思決定と同様の運用体制で実行されます。

(へ) コンプライアンス体制

a . コンプライアンスに関する事項

本資産運用会社は、前記「（二）コンプライアンス室長」に記載のとおり、投資法人の資産運用業務について適正な運用体制を構築するため、コンプライアンス業務を専任に取り扱う、本資産運用会社における法令等遵守の統括者としてコンプライアンス室長を設置しています。コンプライアンス室長は、本資産運用会社における法令等遵守の統括者として、社内のコンプライアンス体制を確立するとともに、法令等を遵守する社内の規範意識を高めることに努めるものとします。このため、コンプライアンス室長は、コンプライアンス・マニュアル及びコンプライアンス・プログラムを策定するとともに、本資産運用会社による投資法人のための資産運用における業務執行が、法令等に基づいていることを常に確認し、日常の業務執行においてもコンプライアンス遵守状況の監視監督を行います。コンプライアンス室長は、コンプライアンス委員会に対し、原則として1ヶ月に1回、必要があれば随時、法令等の遵守状況に関する報告を行うものとします。

b . 内部監査の組織体制及び内容

() 内部監査責任者

内部監査責任者はコンプライアンス室長とします。ただし、コンプライアンス室長の所管する業務に関する内部監査については、社長が選任する者(コンプライアンス室長を除きます。)を内部監査責任者とします。

() 内部監査担当者

内部監査責任者は、社長の了承を得て、被監査部門以外の部の所属員に内部監査担当者として内部監査の補助を行わせることができます。また、内部監査責任者は、内部監査の実施にあたり必要があると認める場合には、社長の了承を得て、内部監査の実行行為の一部について、社外の第三者を内部監査担当者として業務を委託することができます。

- () 内部監査の具体的内容は以下のとおりです。
- (一) 各部門の業務活動が法令等及び投資法人との間で締結した資産運用委託契約等に従い、適正かつ効率的に行われているかについての監査。
- (二) 業務管理のための組織・制度・手続等が妥当であるかの監査。
- (三) 会計上記録されている諸取引が事実に基づくものであるか否か、正当な証拠書類によって適正表示され、帳票が法令等に従って記録されているかについての監査。

- () 内部監査の区分は以下のとおりです。

(一) 定期監査

定期監査とは、コンプライアンス・プログラムに基づき内部監査責任者が作成する内部監査計画に基づいて定期的に継続して行う監査をいいます。

(二) 特別監査

特別監査とは、社長の指示により又は内部監査責任者が必要と認めたときに社長の承認を得て、必要に応じて随時行う監査をいいます。

定期監査は、各事業年度（毎年1月1日から12月31日を1事業年度とします。）に1回以上実施します。ただし、ある事業年度について外部監査が実施されたときは、当該事業年度の定期の監査を省略することができるものとします。

c．内部監査の実施

- () 内部監査は、特別監査及び下記()但書に該当する場合を除いて、内部監査計画書に従って実施します。
- () 内部監査責任者は、内部監査を実施するにあたって、予め被監査部門の責任者に通知するものとします。ただし、緊急又は特に必要と認められる場合には、事前に通知することなく内部監査を実施することができます。
- () 内部監査担当者は、内部監査の実施過程の状況についてリスク評価表に基づいた監査調書を作成するものとします。

d．内部監査結果の報告と措置

内部監査責任者は、内部監査終了後遅滞なく「内部監査報告書」を取り纏め、被監査部門に報告します。なお、緊急を要すると判断される場合には社長に報告を行います。

内部監査責任者は、指摘事項、改善勧告事項及びその他必要と認めた事項について、被監査部門の責任者から指摘事項の対応状況、改善計画及び改善状況等についての回答書を回収し、内部監査報告書と併せて、社長、取締役会、コンプライアンス委員会に報告します。

その他、本資産運用会社の内部監査の実施の詳細については、内部監査規程に定めています。

投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額、本投資法人の発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は次のとおりです。

出資総額	186,894,169,809円
本投資法人の発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,462,347口

本書の日付現在における最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年6月22日	公募増資	140,000	3,140,322	10,500	85,177	（注1）
2015年7月23日	第三者割当増資	3,905	3,144,227	292	85,470	（注2）
2016年1月20日	公募増資	170,000	3,314,227	13,986	99,456	（注3）
2016年2月17日	第三者割当増資	7,680	3,321,907	631	100,088	（注4）
2016年7月27日	公募増資	428,260	3,750,167	33,813	133,902	（注5）
2016年8月23日	第三者割当増資	11,740	3,761,907	926	134,829	（注6）
2017年7月5日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	（注7）
2017年8月2日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	（注8）
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	（注9）
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	（注10）

（注1）1口当たり発行価格77,512円（発行価額75,007円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注2）1口当たり発行価額75,007円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価格85,020円（発行価額82,273円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価額82,273円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価格81,536円（発行価額78,956円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり発行価額78,956円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕費及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価格77,518円（発行価額75,065円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注8）1口当たり発行価額75,065円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕費及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注9）1口当たり発行価格76,342円（発行価額73,927円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注10）1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

2019年12月31日時点における主要な投資主の状況は以下のとおりです。

（2019年12月31日現在）

氏名又は名称	住所	保有投資口数 （口）	保有比率 （注）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町2丁目11番3号	697,102	15.62%
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-11	526,839	11.80%
ジェービー モルガン バンク ルクセンブルク エスエ イ 384500 （常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部）	東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟	334,947	7.50%
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町2丁目2-2	213,302	4.78%
ピーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアント 10 パーセント （常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行）	東京都千代田区丸の内2丁目7-1	140,401	3.14%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海トリトンスクエアタワーZ	134,779	3.02%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリー ティー 505234 （常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部）	東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟	59,918	1.34%
四国旅客鉄道株式会社	香川県高松市浜ノ町8-33	56,989	1.27%
JPMorgan証券株式会社	東京都千代田区丸の内2丁目7-3 東京ビルディング	52,951	1.18%
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町1丁目2-10号	46,600	1.04%
合計		2,263,828	50.73%

（注）保有比率は、発行済投資口の総口数に対する保有投資口数の割合を、小数点以下第二位未満を切り捨てて表示しています。

（参考）所有者別状況

（2019年12月31日現在）

区分	個人・その他	金融機関 （証券会社を含む）	その他の 国内法人	外国 法人・個人	計
所有者別投資主数（人）	29,670	155	357	392	30,574
比率（注）（％）	97.0	0.5	1.1	1.2	100.0
所有者別投資口数（口）	406,900	2,090,477	113,795	1,851,175	4,462,347
比率（注）（％）	9.1	46.8	2.5	41.4	100.0

（注）比率は、小数点以下第二位を切り捨てて表示しています。

（ ７ ） 【 資産運用会社従業員等投資口所有制度の内容 】

本資産運用会社は、2015年12月18日付で同社の役職員を対象として本投資口を対象に含む職場積立NISA制度を導入しています。

資産運用会社職場積立NISA制度の概要

本資産運用会社の役職員が自己の給与から一定額を拠出して証券会社を通じ本投資口を含む金融商品を定時定額にて継続的に取得することができる制度です。

なお、当該制度によって行われる本投資口の取得及び売却については、内部者取引管理規程等によって制限され、リスク管理を図ることとしています。

職場積立NISA制度により取得させ、又は売り付ける予定の投資口の総数又は総額

特段の定めは設けていません。

職場積立NISA制度による受益権その他の権利を受けることができる者の範囲

本資産運用会社の役職員です。

2【投資方針】

（１）【投資方針】

基本方針

本投資法人は、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、運用資産の運用を行うことを基本方針とします。

本投資法人は、ホテル特化型の不動産投資法人として主としてホテル用不動産等に対して投資するものとし、ホテルのタイプとしては、原則としてリミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類されるタイプのホテルに投資します。

ポートフォリオ構築方針

上記「基本方針」に基づき、本投資法人はホテル用不動産等に対する投資を行う際に、以下の観点からホテル用不動産等を分類し、これらの物件から得られる高収益機会及び競争環境に係るリスクを分散することにより収益の安定化を図ります。

（イ）ホテルのタイプ

ホテル用不動産等の提供する機能やサービス、保有する施設・立地等の観点から、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類し投資を行うものとします。

（ロ）ホテルのグレード

各ホテルが属する市場における平均客室販売単価（ＡＤＲ）の価格帯の観点から「ラグジュアリー」、「アップパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」の４種類のクラスに分類し、投資を行うものとします。なお、ＡＤＲ（平均客室販売単価）とはAverage Daily Rateの略であり「年間客室売上高÷365日÷（総客室数×客室稼働率）」により算出されるもので、以下「ＡＤＲ」といいます。

（ハ）投資地域

可能な限り国内外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すものとします。

また、各マーケットにおいて商圏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うものとします。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するものとします。

（ニ）ホテルの契約形態

投資対象となるホテルの所有者と賃借人・ホテル運営者の間の契約形態には、賃貸借方式と運営委託方式があります。取得時に各契約方式の選定が可能な場合や取得後の契約改定・契約終了による新契約締結時には、各ホテルの運営状況、各契約方式の特徴、固定賃料による賃貸借方式・変動賃料による賃貸借方式・運営委託方式による不動産運用収入のバランス、契約期間等を考慮し、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保が可能となるポートフォリオの構築を目指すものとします。

（ホ）ホテル賃借人・ホテル運営受託者の選定

a．選定基準

信用力及びホテル運営能力の高いホテル賃借人又はホテル運営受託者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、ホテル賃借人又はホテル運営受託者の選定を行います。

また、ホテル賃借人又はホテル運営受託者は、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又はホテル運営受託者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を、当該ホテルへの投資に際して慎重に検討するものとします。

b．バックアップオペレーター

ホテル賃借人との間の賃貸借契約の解除による、空室又は不稼働期間の長期化による損失の拡大の回避を図ることを目的として、可能な範囲でバックアップオペレーターの準備を行います。

c．ホテル賃借人又はホテル運営受託者及び契約期間の分散化

ホテル賃借人との間の賃貸借契約又はホテル運営受託者との間の運営委託契約が終了した場合には、当該ホテル賃借人又はホテル運営受託者の退店に伴う費用、新規賃借人又は運営受託者の選定・入居（開業）までの空室又は不稼働期間の発生及び新規改装に伴う費用及び損失等の負担が発生することがあります。本投資法人はこのような場合に備え、特に固定賃料物件のホテル賃借人の集中に伴うリスクを回避すべく、ホテル賃借人又は運営受託者及び契約期間の分散を図ることとします。

（イ）外部成長

本投資法人は、ハード面、ソフト面及びロケーション面で優位性のあるホテル用不動産等を主たる投資対象とし、ホテルのタイプ、グレード、立地、固定賃料と変動賃料あるいは運営委託方式による不動産運用収入のバランス、契約期間等を考慮し、着実な成長と安定した収益の確保の双方が可能となるポートフォリオの構築を目指すものとします。

なお、外部成長に不可欠な新規取得対象物件に関する情報収集については、本資産運用会社自らが有するホテル投資に関するノウハウ及び不動産市場におけるネットワークを通じてこれを行うと共に、スポンサー関係者（スポンサー関係者取引規程に定めるスポンサー関係者をいいます。以下同じです。）及び第三者から得られる情報（それらの者との間で締結される情報提供に関する契約等に基づき提供される情報を含みます。）も活用し、取得機会の確保及び拡大を図るものとします。

（ロ）内部成長

本投資法人は、上記の外部成長とともに、以下の方針でその保有する不動産関連資産の価値の維持・向上を図り、運用資産の着実な成長を図ります。

a. 適切なモニタリングの実施

（ ）ホテル賃借人による運営パフォーマンスのモニタリング

賃貸借方式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の運営収支、運営状況等について一定の報告義務等を課することが変動賃料等のモニタリングのために必要とされ、また一般的実務であることに鑑み、本投資法人においても変動賃料に係る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、本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。

賃貸借方式において固定賃料を導入する場合、変動賃料を導入する場合に比べ、ホテル賃借人からの報告内容が限定的となることが多くなりますが、ホテル賃借人と交渉を行い可能な限り変動賃料を導入する場合と同様の情報の確保に努めるものとし、これによりホテル運営のパフォーマンスについて本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。

さらに、賃貸借方式では、ホテル賃借人につき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。

なお、ホテル賃借人と締結する賃貸借契約において、賃貸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、変更又は更新及び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。ホテル賃借人からこのような事項について承諾を求められた場合には、慎重に承諾の可否を検討するものとします。

（ ）ホテル運営受託者による運営のモニタリング

運営委託方式の場合、ホテル事業に係る収益がすべて本投資法人に帰属するため、ホテル運営受託者に対しホテルの運営収支、運営状況等について報告義務を課することとします。これにより、本投資法人の収益に大きな影響を与えるホテル運営事項について、本資産運用会社が、モニタリングをすることが可能となり、ホテル運営受託者に対して影響力を及ぼすことが可能となります。

なお、ホテル運営受託者と締結する運営委託契約においては、運営委託者による承諾事項が規定されるのが一般的です。かかる承諾事項の一例として、当該ホテルの運営にあたる主要なスタッフ（支配人等）の選任及び解任、ホテル運営受託者によるホテル運営支援会社との運営支援契約、旅行業者その他の者との業務委託契約、ベンダーとの契約等の締結、解除、変更又は更新、並びに支出を伴うホテルの造作、設備、内装等の工事等に加え、ホテルの収益に重大な影響を与える事項等が挙げられますが、具体的な承諾事項の内容は、個別の物件又は契約により異なります。このような例を含めて一定の承諾事項が運営委託契約に規定され、ホテル運用受託者から当該事項について承諾を求められた場合には、慎重に承諾の可否を検討するものとします。

（ ）金銭債権等に係る運営のモニタリング

金銭債権等に投資する場合であっても、その裏付けとなる資産であるホテルの運営収支、運営状況等は、その結果が金利等の支払いの可否を左右することから極めて重要であり、金銭債権等への投資においても、本資産運用会社がこうした情報を取得できるよう、十分注意する必要があります。

また、金銭債権等の裏付けとなる資産等に関する直接の契約当事者でない立場であっても、債権者に一定の承諾事項が規定される場合があります。金銭債権等の債権者が持つ一定の承諾事項については、ホテル用不動産及び金銭債権等の長期的な価値と収益向上に資する為に慎重に承諾の可否について検討するものとします。

b. 投資適格性の維持に関する管理体制

本投資法人の投資対象であるホテル用不動産等は、賃貸借方式によりホテル賃借人に賃貸され、各契約において賃貸人と賃借人との間で、躯体・設備・ホテル運営に係る什器備品等の資本的支出や修繕費

用の負担区分を明確化し、かかる負担区分に基づいて資本的支出や修繕を行うこととします。また、運営委託方式によりホテル運営受託者に運営委託する物件については、資本的支出や修繕費用は運営委託者（本投資法人）が負担することを原則としますが、各物件の運営委託の状況等に応じて、それと異なる負担区分を設けることがあります。

資産取得後における運用資産の管理では、各資産の状況に応じて、その投資適格性を維持すべく負担区分に基づいた適切な資本的支出や修繕を行うとともに、ホテル賃借人又はホテル運営受託者が行う造作等の修繕、改築における建築基準法や条例等の遵守の状況についても適切に維持・管理するものとします。

c. 戦略的資本的支出

賃貸借契約や運営委託契約に基づく資本的支出の負担区分を考慮した上で、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、以下の資本的支出を慎重かつ充分に行うものとします。

- （ ） 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、将来に亘り競争力を発揮できることを目的とした資本的支出
- （ ） 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）

投資態度

- （イ） 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が、本投資法人が有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう資産運用を行うものとします（規約第27条第4項）。
- （ロ） 本投資法人は、投信法施行令第116条の2に定める場合において、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。）第221条の2第1項に定める法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式又は出資（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式又は出資を除きます。）の総数又は総額に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数又は額を超えて当該発行済株式又は出資を取得することができるものとします（規約第27条第5項）。

投資基準

（イ） 保有期間

原則として中長期保有を目的とします。

（ロ） 取得基準

個別の不動産関連資産の取得基準は、以下のとおりとします。

a. 取得金額

（ ） 一物件当たりの下限投資金額

本投資法人は、資産の取得に当たり、ホテル賃借人又はホテル運営受託者による効率的なホテル経営が可能であること、かつ、当該物件の運用管理の効率性に鑑み、1物件当たりの取得価額を原則として10億円以上とします。

なお、複数の不動産、不動産の賃借権又は地上権が社会経済上の観点において一体的に利用される場合には、関連するホテル用不動産等の全部をもって「1物件」として上記下限投資金額を算定します。

（ ） スポンサー関係者からの取得価格の制限

原則として、本資産運用会社のスポンサー関係者に該当せず、かつ、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による鑑定評価額等（ホテル評価に関する専門的知識と経験を有する本資産運用会社のスポンサー関係者で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、当該鑑定評価額等を取得価格の上限とします。なお、売主たるスポンサー関係者が当該物件取得に伴い負担した諸費用（仲介手数料、信託報酬、SPC組成費用、デュー・デリジェンス費用等）が存する場合には、当該諸費用を鑑定評価額等に加算した金額を取得価格の上限とします。ただし、本投資法人が取得に要した諸費用は含まないものとします。

b．年数等の資産の質

投資対象とするホテル用不動産等に係るホテルの用に供される物件につき、その築年数だけではなく、外観や過去における管理修繕・リノベーション等の状況も勘案し、資産としての質が維持されているか否かを含む総合的な判断に基づき投資します。

c．区分所有建物・共有物件

本投資法人が区分所有建物又は共有物件を取得する場合には、適切なデュー・デリジェンスを行い、ほかの区分所有者又は共有者の属性、建物の特徴、資産の価値や希少性、区分所有者又は共有者としての本投資法人が保有する議決権の割合等を勘案のうえ取得するものとします。

d．権利形態

本投資法人は、原則として、土地の場合は完全な所有権を、建物の場合はその所有権を敷地の完全な所有権とともに取得できる場合に投資をします。ただし、土地所有者や共有者の属性と権利内容を勘案し、土地、敷地が借地である物件又は敷地を共有する物件の取得を行うことがあります。

e．耐震構造

本投資法人は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）上のいわゆる新耐震基準（昭和56年改正後の建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指します。）を満たす物件又はそれと同等と判断した物件（具体的には予想最大損失率（PML）15%以下とされる物件）に投資します。なお、本投資法人が予想最大損失率（PML）15%を超える物件を取得する場合には15%を超える部分について地震保険を付保します。

f．開発物件

本投資法人は、建設中の建物につきその竣工・引渡しリスクが回避できると判断され、かつ、竣工後のホテル賃借人又はホテル運営受託者の確保が十分に可能であると判断される場合には、開発中の不動産につき、建物竣工後の引渡しを条件とする売買契約を締結する場合があります。

g．デュー・デリジェンスの基準

慎重な調査により個別の不動産関連資産の取得基準への適合性の有無を判断し、適切な投資対象の選定を行うものとします。

また、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することとします。

金銭債権等の取得の検討に際しては、こうした専門会社による各種の報告書が古い、あるいは存在しない場合がありますが、その場合には、他の報告書類等の内容を精査することで十分と判断できる調査が完了できる場合にのみ投資を行うものとします。

これら精査の結果、取得を検討する不動産関連資産が、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又は運営委託による不動産運用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、その賃料収入又は運営委託による不動産運用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、その取得を行うものとします。

なお、取得を検討する不動産関連資産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いますが、各項目について十分な情報が得られない場合も有り得ることに留意します。

付保方針

（イ）損害保険の付保に関しては、各物件の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。また、必要と判断する場合には逸失利益保険を付保することができます。

（ロ）地震保険の付保に関しては、物件の予想最大損失率（PML）が15%を超える場合には、当該物件について地震保険を付保します。

売却方針

（イ）基本方針

本投資法人は、安定的な収益の確保、並びに将来の成長性を意識したポートフォリオを構築するために、運用する不動産関連資産について、下記のa. からd. の内容を総合的に勘案し、収益力の改善が見込めないあるいは物件としての優位性を維持することが困難と判断される物件については、積極的な資産の入替を行うものとします。

- a. 収益力が低下しているあるいは収益力の低下が見込まれる物件
- b. ロケーション面で優位性に欠けている物件
- c. 資本的支出の実施による収益改善を図ってもその投資採算性が見込めない物件
- d. 賃借人あるいは運営受託者の変更を行ったとしても収益の改善が見込めない物件

（ロ）スポンサー関係者への売却価格の制限

原則として、本資産運用会社のスポンサー関係者に該当せずかつ、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による鑑定評価額等（ホテル評価に関する専門的知識と経験を有する本資産運用会社のスポンサー関係者で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、当該鑑定評価額等を売却価格の下限とします。

財務方針

（イ）基本方針

本投資法人のために、財務活動の機動性と資金繰りの安定及び金利収支の改善の諸点に注意しながら最適な資金調達構造を維持し、それにより物件取得による本投資法人の外部成長を図ります。

（ロ）借入及び投資法人債発行

a. 基本方針

短期又は長期、変動金利又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、本投資法人の借入又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行います。

b. 資産の総額に対する負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合（以下「LTV」といいます。）の上限は、65%を目途とします。ただし、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により短期的に上記数値を超えることがあります。

c. 借入先の選定

借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場条件とも比べながら、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。なお、借入先は、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第1項第1号ロ（2）及び同法施行規則（昭和32年省令第15号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行規則」といいます。）第22条の19第1項に規定される機関投資家に限ります。

d. 借入枠

将来のホテルの追加取得等に係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、当該借入枠より借入れを行うことができます。

e. 発行登録

将来のホテルの追加取得等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、投資法人債の発行登録を行うことができます。

（ハ）デリバティブ取引

本投資法人の規約に定めるところに従い、金利変動リスク並びに為替変動リスク及び天候変動リスクその他のリスクを回避するために、わが国におけるデリバティブ取引（投信法施行令第3条第2号において定義されているものをいいます。）を行うことがあります。

（二）賃借人又はホテル運営受託者からの預り金

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又は運営受託者からの預り金残高は、将来のホテル資産の追加取得、運転資金、資本的支出等に係る必要資金として充当することができます。ただし、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。

（ホ）投資口の追加発行

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握したうえで、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。その際投資口の発行登録制度を利用することができるものとします。

（ヘ）自己の投資口の取得

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握したうえで、自己の投資口の取得を行うことができます。

（ト）余剰資金の運用方針

本投資法人の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できます。こうした投資に際しては、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）本投資法人のために、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを開示の方針とします。

（ロ）資産運用に関する情報その他投資家に対して開示すべき情報につき、上記の開示方針を実現するために必要な情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。

（ハ）集約された情報については、適宜外部の専門家等の意見を求め、これを十分斟酌しつつ、開示の要否、内容及び時期について速やかに検討し、開示について決定します。

（二）開示に当たっては、投信法、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）、本投資法人が上場する金融商品取引所、本資産運用会社が所属する認定金融商品取引業協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

（ホ）投資判断上重要と考える情報を自主的かつ積極的に開示することに努めるとともに、投資家にとって分かり易い情報の提供に努めます。

（ヘ）前記(ホ)に従った自主的開示として、原則として、ホテル運営受託者又はホテル賃借人から開示について同意を得ることができるホテルについては、ホテル事業の主要指標として、月次総売上並びに宿泊部門の客室稼働率、ADR及びRevPAR(注)等を月次で開示するものとします。

(注) RevPARは、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（サービス料を含みます。）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。なお、ADRとは、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（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

（２）【投資対象】

投資対象とする資産の種類（規約第28条）

以下、本投資法人による投資対象を示します。

（イ）本投資法人はその規約で、以下に掲げる特定資産に投資するものとしています（規約第28条第２項）。

a．不動産

b．次に掲げる各資産（以下併せて「不動産同等物」と総称し、不動産及び不動産同等物を併せて「不動産等」と総称します。）

（i）不動産の賃借権

（ ）地上権

（ ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括契約を含みます。）

（ ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権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

（ ）当事者の一方が相手方の行う上記a．又はb．（i）乃至（ ）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。）

（ ）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

（ ）投信法第194条第２項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、資産のすべてが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除く。）が発行する株式又は出資

（ ）外国の法令に基づき又は外国の法令に準拠して組成された上記a.又は上記（ ）乃至（ ）と同様の性質を有する資産

c．裏付けとなる資産の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次に掲げるもの（権利を表示する証券が発行されていない場合を含み、以下併せて「不動産対応証券」と総称します。）

（i）優先出資証券（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、以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）

（ ）受益証券（投信法に定めるものをいいます。）

- () 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
- () 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるもの（上記b.（ ）、（ ）又は（ ）に掲げる資産に該当するものを除きます。））
- () 外国の法令に準拠して組成された上記（ ）乃至（ ）に掲げる資産と同様の性質を有する資産
- (ロ) 本投資法人は、上記（イ）に掲げる特定資産のほか、以下の特定資産（権利を表示する証券が発行されていない場合を含みます。）に投資します（規約第28条第3項）。
- a. 預金
- b. コール・ローン
- c. 有価証券
- (i)（イ）a. 又はb.（i）乃至（ ）までに掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社（資産流動化法に定めるものをいいます。）の発行する特定社債券
- ()（イ）a. 又はb.（i）乃至（ ）までに掲げる資産に投資することを目的とする特定目的会社、特別目的会社その他これらに類する形態の法人等に対する貸付債権等の金銭債権（以下「不動産関連ローン等金銭債権」といいます。）を主として信託財産とする信託の受益権又は不動産関連ローン等金銭債権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
- () 不動産関連ローン等金銭債権に投資することを目的とする特別目的会社その他これに類する形態の法人が発行する社債券
- () c.（i）乃至（ ）までに掲げるもの以外の有価証券（投信法に定めるものをいいます。ただし、（ロ）で明示的に記載されるものは除きます。）
- d. 譲渡性預金
- e. 金銭債権
- (i) 不動産関連ローン等金銭債権
- () 海外不動産保有法人に対する貸付債権等の金銭債権
- () e.（i）及び（ ）に掲げるもの以外の金銭債権（投信法施行令に定めるものをいいます。ただし、本（ロ）で別途明示的に記載されるものを除きます。）
- f. 約束手形（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- g. 信託財産を主として上記a.乃至e.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
- h. デリバティブ取引（ヘッジ目的に限ります。）にかかる権利（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- i. 外国又は外国の者の発行する証券又は証書で上記c.に掲げる証券又は証書の性質を有するもの
- j. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- k. 公共施設等運営権（投信法施行令に定めるものをいいます。）
- (ハ) 本投資法人は、（イ）及び（ロ）に定める特定資産のほか、以下の資産に投資します。（規約第28条第4項）
- a. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- 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. 動産等（民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加された物件等をいいます。ただし、上記（ロ）j.に掲げる資産を除きます。以下同じです。）
- d. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- e. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に定める算定割当量その他これに類するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
- f. 民法上の組合の出資持分（ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理を目的としたものに限ります。）
- g. 資産流動化法第2条第6項に定める特定出資
- h. 地役権（外国の法令に準拠したものを含みます。）
- i. 不動産等の投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利
- j. 信託財産として上記a.乃至i.を信託する信託の受益権（不動産等と併せて信託する包括契約を含みます。）
- k. 会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。）に定める合同会社の社員たる地位
- l. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）に定める一般社団法人の基金拋出者の地位（基金返還請求権を含みます。）

m．上記に掲げるもののほか、不動産関連資産などへの投資に付随して取得が必要又は有用となるその他の権利

投資基準

投資基準については、前記「（１）投資方針 投資基準」をご参照ください。

（３）【分配方針】

本投資法人は、毎決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

利益の分配

投資主に分配する金銭の総額のうち、利益（本投資法人の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算出した金額をいい、以下同じです。）の金額は、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従って計算されるものとします（規約第34条第１項第１号）。

分配金額は、租税特別措置法第67条の15（以下「投資法人にかかる課税の特例規定」といいます。）に規定される配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（規約第34条第１項第２号）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、分配準備積立金、圧縮積立金、一時差異等調整積立金及びこれらに類する積立金等の他必要な金額を積み立てることができます。

利益を超えた金銭の分配

経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が適切と判断する場合、当該営業期間に係る利益の金額に、法令等（一般社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）の規則等を含みます）に定める金額を限度として本投資法人が決定した額を加算した額を、利益の金額を超えて、投資主に金銭で分配することができます。また、金銭の分配金額が投資法人にかかる課税の特例規定における要件を満たさない場合又は本投資法人における法人税等の課税の発生を抑えることができる場合等、本投資法人が適切と判断する場合には、本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができます（規約第34条第１項第４号）。

金銭の分配の制限

本投資法人が借入を行う場合、その財務状況により、金銭の分配を制限又は停止するとの契約上の制約に服することがあります。

分配金の分配方法

決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者に対して、投資口の口数に応じて金銭の分配を行います。分配金の支払いは、原則として決算期から３ヶ月以内に、必要な税金を控除した後の金額をもって行います（規約第34条第１項第５号）。

分配金の時効等

投資主に対する金銭の分配が行われずに、分配金の支払開始の日から満３年を経過したときは、本投資法人はその支払いの義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息を付しません（規約第34条第２項）。

（４）【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

（イ）前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第28条）（ロ）」に定める有価証券及び金銭債権等は、安全性及び換金性又は不動産関連資産との関連性を勘案した運用を図るものとします（規約第29条第１項）。

（ロ）前記「（２）投資対象 投資対象とする資産の種類（規約第28条）（ロ）」に掲げるデリバティブ取引にかかる権利は、本投資法人にかかる負債から生じる金利変動リスク並びに為替変動リスク及び天候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た運用に限るものとします（規約第29条第２項）。

（ハ）本投資法人は、運用資産の着実な成長並びに効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取

得、費用の支払い、修繕費若しくは分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金、若しくは債務の返済（敷金・保証金、預託金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てを目的として、資金を借入れ（コール市場を通じる場合を含みます。）又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本（八）において同じです。）を発行することができます。なお、資金を借り入れる場合は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）及び同法施行規則第22条の19第1項に規定される機関投資家からの借入れに限るものとします（規約第35条第1項）。その場合には、本投資法人は運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第2項）。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（うち短期投資法人債発行の限度額は、2,500億円とします。）、その合計額が1兆円を超えないものとします（規約第35条第3項）。

金融商品取引法及び投信法による制限

本投資法人は金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは次のとおりです。

（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かかる業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、本投資法人の資産の運用にかか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、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」に記載される利害関係人等との取引制限を除く主なものは次のとおりです。

A．自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。）（以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

B．運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

C．第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は本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を内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

D．投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が本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を内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

E．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

資産運用会社が、以下の権利又は有価証券について、これに関して出資され又は拠出された金銭（これに類するものとして政令で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

（ ）金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

（ ）金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限ります。）

（ ）金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（政令で定めるものに限ります。）

F．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

- () 資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
- () 資産運用会社が自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第2号）。
- () 第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第3号）。
- () 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（同項第4号）。
- () 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（同項第5号）。
- () 第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（ただし、資産運用会社が予め個別の取引毎に全ての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（同項第6号）。
- () その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

(ロ) 同一株式の取得制限

投資法人は、国内においては、同一の法人の発行する株式にかかる議決権につき、投資法人の保有する当該株式にかかる議決権の総数が、当該株式にかかる議決権の総数の100分の50を超えることとなる場合には、当該株式を取得することができません（投信法第194条第1項、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、当該投資法人の投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において当該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．投資主との合意により、有償で取得する場合。
- b．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。
- c．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合。
- d．その他投信法施行規則で定める場合。

(二) 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該子法人は、取得することができません（投信法第81条第1項、第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

- a．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合。
- b．その他投信法施行規則で定める場合。

その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本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

集中投資について法令上制限はありません。なお、不動産の種類・所在地域による分散投資に関する方針について、前記「(1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

(ハ) 他のファンドへの投資

他のファンド（投資証券及び投資信託の受益証券）への投資について、規約上の制限はありません。

3【投資リスク】

（１）リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が取得した不動産又は個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、後記「５ 運用状況 （２）投資資産 その他投資資産の主要なもの （ロ）投資不動産物件の詳細な情報」を併せてご参照ください。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「３ 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本「３ 投資リスク」には、将来に関する事項が含まれていますが、当該事項は、別段の記載のない限り、本書提出日現在において判断したものです。

本「３ 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券の性格に関するリスク

- （イ）投資口の市場価格の変動に関するリスク
- （ロ）本投資法人の投資口の市場での取引に関するリスク
- （ハ）投資法人債の償還・利払いに関するリスク
- （ニ）投資法人債の価格の変動に関するリスク
- （ホ）収入及び支出の変動に関するリスク
- （ヘ）金銭の分配に関するリスク
- （ト）借入及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- （チ）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク
- （リ）余裕資金の運用に関するリスク
- （ヌ）本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことによるリスク
- （ル）役員の職務遂行に関するリスク
- （ヲ）本投資法人の関係者による信用失墜に関するリスク
- （ワ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （カ）本投資法人の倒産、登録抹消又は清算のリスク

本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク

- （イ）賃貸借契約に関するリスク
- （ロ）ホテルの運営委託契約に関するリスク
- （ハ）ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社への依存に関するリスク
- （ニ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
- （ホ）ポートフォリオ全体において特定のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者に依存することによるリスク
- （ヘ）本投資法人の仕組み及び関係者に関するリスク

本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク

- （イ）ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が行うホテル営業に関するリスク
- （ロ）投資対象をホテルに特化していることによるリスク
- （ハ）物件単位での単一あるいは核となるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者がいる物件に関するリスク
- （ニ）ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等の業態の偏りに関するリスク
- （ホ）季節要因により本投資法人の収益等が変動するリスク
- （ヘ）施設及び設備等の維持に関するリスク
- （ト）マーケットレポートへの依存に関するリスク
- （チ）フランチャイズやブランドライセンス契約に関するリスク
- （リ）周辺施設への依存に関するリスク

不動産としてのホテルに関するリスク

- （イ）不動産を取得又は処分できないリスク

- (ロ) 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク
- (ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- (ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- (ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- (ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
- (ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- (チ) 転貸等に関するリスク
- (リ) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
- (ヌ) ホテルとしての建物使用態様に関するリスク
- (ル) 共有物件に関するリスク
- (ヲ) 区分所有建物に関するリスク
- (ワ) 借地物件に関するリスク
- (カ) 借家物件に関するリスク
- (ヨ) 開発物件に関するリスク
- (タ) 有害物質に関するリスク
- (レ) 不動産の売却における制限に関するリスク
- (ソ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
- (ツ) 敷金・保証金等に関するリスク
- (ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク
- (ナ) 専門家による報告書（不動産鑑定評価書等）に関するリスク
- (ラ) 運用資産の取得方法に関するリスク

信託の受益権特有のリスク

- (イ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

会計、税制に関するリスク

- (イ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ロ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ハ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ニ) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク
- (ホ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク
- (ヘ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ト) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (チ) 借入に係る導管性要件に関するリスク
- (リ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヌ) 一般的な税制の変更にに関するリスク
- (ル) 適格合併が否認されるリスク

その他のリスク

- (イ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ロ) 優待制度に関するリスク
- (ハ) 本合併に関するリスク
- (ニ) 負ののれんによって生じる剰余金の活用方針に関するリスク

投資証券の性格に関するリスク

（イ）投資口の市場価格の変動に関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資口の市場価格は、本投資法人が上場する金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動するため、本投資口を投資主が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また本投資口を取得した価格以上の価格で売却できない場合や本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ロ）本投資法人の投資口の市場での取引に関するリスク

本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されていますが、当該金融商品取引所の定めた規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資法人の投資口の上場が廃止される可能性があります。上場が廃止された場合には、投資口は金融商品取引業者による口座における保護預かりの対象にならず、投資主は投資証券を自ら保管する必要が生じる他、保有する本投資口を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。

（ハ）投資法人債の償還・利払いに関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の理由により本投資法人債について元本や利払いが滞ること、あるいは支払不能が生じるリスクがあります。

（ニ）投資法人債の価格の変動に関するリスク

本投資法人債は金融商品取引所に上場されておらず、相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の信用力や本投資法人債の諸条件に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資法人債の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。本投資法人債の市場価格は、投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動するため、本投資法人債を投資家が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

（ホ）収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産（以下、本「（１）リスク要因」の項において「不動産」と総称します。）の賃料収入及び運営委託による不動産運用収入に主として依存しています。賃料収入のうち、固定賃料の契約の場合は、主として賃借人の退去に伴う不動産の稼働率の低下（建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。）、変動賃料が採用されている場合は、賃借人の売上減等により、賃料が大きく減少する可能性、運営委託が採用されている場合は、運営委託による不動産運用収入が大きく減少する可能性があるほか、固定賃料の場合においても、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク（イ）賃貸借契約に関するリスク」を、運営委託に関するリスクは後記「本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク（ロ）ホテルの運営委託契約に関するリスク」をご参照ください。）。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去する賃借人への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少すること、あるいは本投資口の市場価格が下落することがあります。

（ヘ）金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その配分方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。上記（ホ）の収入及び支出の変動に関するリスクに加えて、不動産の売却に伴う損益や建替えや改装等に伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

（ト）借入及び投資法人債による資金調達に関するリスク

本投資法人は、新投資口の発行に加え、機関投資家からの金銭の借入及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その限度額は、規約上金銭の借入及び投資法人債については1兆円（うち短期投資法人債発行の限度額は、2,500億円）とします。ただし、合計して1兆円を超えないものとします。

金銭の借入及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入及び本投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が新たな金銭の借入、既存債務の借換又は投資法人債の発行を希望する場合にも、これらが可能であるとの保証はありません。またこれらが可能な場合にも、当該金銭の借入、借換又は本投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人が行っている金銭の借入に際しては、一定の財務制限条項が設定されています。

さらに、借入及び投資法人債の金利は、借入時及び本投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入及び本投資法人債の金利が上昇し、又はこれらの元本額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

借入又は投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合（本書の日付現在、本投資法人は借入に際して運用不動産に担保を設定していません。また、当初は無担保の借入又は投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された運用不動産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合あるいは他の借入を行う場合等、一定の条件のもとに運用不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より担保不動産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

契約上金利が固定されておらず何らかの指標に連動するとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があります。金利が上昇しても本投資法人の受取る収入等が連動して上昇するわけではありませんので、分配可能金額が減少する可能性があります。

金利の上昇により支払利息が増加するリスクを軽減するために、金利スワップや金利キャップを購入する場合がありますが、こうした取引を行った場合においても、関連する契約の内容及、取引相手方が万が一破綻した際の中途解約等により、金利リスク軽減のメリットを受けられない可能性があります。また、取引相手方に現金担保を差入れる場合、相手方の破綻により差入れた現金担保が回収できない可能性があります。

借換えや運用不動産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用不動産を処分しなければ借入の返済及び投資法人債の償還ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人は、LTV（注）については、原則として65%を上限の目処として運用します。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、また、金利が上昇した場合についての上記記載のリスクが高まります。

本投資法人が借入又は投資法人債について債務不履行になった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産手続等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

（注）LTV（総資産有利子負債比率）＝有利子負債額（借入金額＋投資法人債残高）／総資産額

（チ）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

（リ）余裕資金の運用に関するリスク

本投資法人は、余裕資金を投資資金として運用する場合があります。このような場合には、想定した運用利益を上げることができず、又は、元本欠損が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ヌ）本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性があります。

（ル）役員の職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（投信法第97条、第109条、第111条、会社法第330条、第355条、民法644条）。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、前記「1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項 （イ）投資法人の機関の内容 b. 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照ください。）。

（ロ）本投資法人の関係者による信用失墜に関するリスク

2013年6月12日に上場投資法人の発行する投資口等へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律が成立し、2014年4月1日に同法が施行されたため、本投資法人の発行する投資口等の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象となりました。本投資法人の関係者が禁止されるインサイダー取引を行った場合には、本投資口に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資口の市場価格の下落や流動性の低下等の悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人の関係者は個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号。その後の改正を含みます。以下「個人情報保護法」といいます。）及びマイナンバー法の適用を受けます。そのため、法令等に基づき個人情報保護法及びマイナンバー法順守体制を整える必要がありますが、これらの関係者において個人情報の漏洩・紛失があった場合、問題の解決に一定の費用を要する可能性があるとともに、本投資法人あるいは金融商品市場の風評が害されることにより、投資口価格の低迷などを招いて投資家が損失を被る可能性があります。

（ワ）本投資法人の投資方針の変更にに関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

（カ）本投資法人の倒産、登録抹消又は清算のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

なお、本投資法人は投資主総会の決議により解散することがあります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産の分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク**（イ）賃貸借契約に関するリスク****a. 賃貸借契約の解約リスク、更新又は再契約がなされないリスク**

わが国の賃貸借契約では、期間の定めがあっても、賃借人が契約上解約権を留保している例が多く見られ、このような場合には契約期間中であっても賃貸借契約が終了することがあります。また、通常の賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされず、又は定期建物賃貸借契約の期間満了時に再契約がなされない場合もあります。そのため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されること、あるいはかかる条項の効力が否定される可能性があります。以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、賃貸借契約が解約により終了し、賃借人が不動産の原状回復義務を履行しなかった場合、本投資法人が原状回復費用を負担することになる可能性があります。このような場合には、本投資法人の資産が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。賃料の不払いを理由として賃借人から賃貸借契約を解除することもありえますが、かかる場合のリスクについては後記「本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク（ロ）投資対象をホテルに特化していることによるリスク」をご参照ください。

c. 変動賃料に関するリスク

ホテルの売上げ又はＧＯＰに応じた変動賃料の支払いを受ける場合には、ホテルの売上げ又はＧＯＰの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテル賃借人は株主等に対する忠実義務を負っているため、ホテルの売上げ並びにＧＯＰを極大化させるインセンティブを有しています。さらに、ホテル運営支援会社は一般的にホテル収益に連動して報酬を受け取ることとなっていることから、ホテルの売上げ並びにＧＯＰの増加を目指してホテル運営の支援を行うこととなります。それにもかかわらず、売上を過小に計上し、又は営業費用を過大に見積もる等によりＧＯＰをより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性は否定できません。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料計算の基礎となる売上高又はＧＯＰ等の数値について、賃借人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産運用会社は、変動賃料を導入しているホテル賃借人からホテルの売上げ等の業績について、定期的に報告を受け、かかる報告に基づき、月次又は中間決算、期末決算時等に公表することがあります。こ

これらの公表数値は、ホテル賃借人から提示された数字であり、本投資法人や本資産運用会社はこの数字の正確性を担保することができません。

d. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象であるホテルに関するホテル賃借人との賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

したがって、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、ホテル賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。賃料の増額についてホテル賃借人との間で協議が調わず、ホテル賃借人が相当と認める額の賃料しか支払わなかった場合は、本投資法人は増額を正当とする裁判が確定するまで、不足額につき支払いを受けられないことになります。また、本投資法人がホテル賃借人が相当と認める額の賃料の受領を拒絶し、ホテル賃借人が当該賃料額を供託した場合には、本投資法人は増額を正当とする裁判が確定するまで、賃料全額について支払いを受けられないことになります。このような場合、賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. F F & Eの更新投資に関するリスク

後記「本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク（へ）施設及び設備等の維持に関するリスク」記載のとおり、ホテルは競争力維持のためには特に、いわゆるF F & E（注）の定期的な更新投資が必要となります。F F & Eはその資産アイテム毎に、賃貸人とホテル賃借人の間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが一般的です。かかる取り決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかるF F & Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上げ若しくは利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、ホテル賃借人の財務状態の悪化等を招くことを通じて、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（注）F F & Eは、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F F & Eは償却資産です。

（ロ）ホテルの運営委託契約に関するリスク

本投資法人は、その保有するホテルをホテル運営受託者に運営委託することにより運用することがあります。ホテル運営委託契約に関しては、以下のとおりのリスクがあります。

a. 運営委託契約の解約リスク、更新又は再契約がなされないリスク

本投資法人は、投資対象であるホテルをホテル運営受託者に運営委託する場合があります。ホテルの運営委託契約の場合、運営委託契約の解除又は終了により、ホテル運営を行うホテル運営受託者が不在となると、ホテルの運営ができなくなり、本投資法人に重大な悪影響が及びます。また、運営委託契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても運営委託契約を終了することが可能であるため、ホテル運営受託者から運営委託契約が解除される場合があります。また、運営委託契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、運営委託契約が終了する場合、本投資法人は新たなホテル運営受託者と運営委託契約を締結することにより、ホテル運営が継続して行われるようにしなければなりませんが、優れたホテル運営能力を有する新たなホテル運営受託者と運営委託契約を締結できる保証はなく、もしこれができない場合、ホテル運営に重大な支障を来し、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。

b. 運営委託に関わる支払いのリスク

運営委託契約において、本投資法人は、ホテル運営受託者のホテル事業（運営）から生じるホテル収益の成果を、運営委託による不動産運用収入としてホテル運営受託者から受け取るようになります。そのような中、ホテル運営受託者の業績が悪化あるいはその他の要因によりホテル運営受託者の信用状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象になった場合、不動産運用収入が本投資法人に支払われない可能性があり、これにより投資主に損害を与える可能性があります。この

ようなことから、運営委託契約において、本投資法人の収益はホテル運営受託者の支払い能力に依存することになります。

このため、運営委託契約において、ホテル運営受託者が本投資法人に対して営業保証金を差し入れる場合があります。営業保証金が差し入れられている場合は、営業保証金の限度で不動産運用収入は営業保証金により担保されますが、営業保証金が十分でない場合、あるいは営業保証金を受けられない場合又は営業保証金の全部若しくは一部が運用資産の取得資金の一部若しくは借入金等の債務の弁済に充当され、事実上担保として機能しない場合もあり、これにより投資主に損害を与える可能性があります。

c. 運営委託による不動産運用収入に関するリスク

運営委託による不動産運用を行う場合、ホテル収益が本投資法人の不動産運用収入に反映されるため、ホテル収益の上昇局面において、その収益向上の成果を直接、本投資法人に取込むことが可能になる一方、ホテル収益の下降局面において、本投資法人の収益が大幅に減少する可能性があります。特に、賃貸借方式では、ホテル賃借人の支払能力に基づく固定賃料の支払いによる一定の本投資法人の収益の下支えがあるのに対して、運営委託方式では、固定賃料による本投資法人の収益の下支えがなく、不動産運用収入がマイナスになる可能性があります。このようなことから、運営委託方式の導入は本投資法人の最終損益にも重要な影響を及ぼす可能性もあります。

また、資産運用会社は、運営受託者からホテルの売上げ等の業績について、定期的に報告を受け、かかる報告に基づき、月次又は中間決算、期末決算時等に公表することがあります。これらの公表数値は、運営受託者から提示された数字であり、本投資法人や本資産運用会社はこの数字の正確性を担保することができません。

d. 法令、金融庁の解釈等で運営委託方式の適用ができなくなるリスク

運営委託方式の導入にあたり、投信法、税務上の導管性等の関係法令等の適否に関しては、関係各省庁等との間で確認を得ていますが、将来において関係法令やその解釈・運用等が変更になった場合は、運営委託方式の適用又は運用ができなくなる可能性があります。

e. 運営委託料改定に係るリスク

ホテル運営受託者との運営委託契約の期間が比較的長期間である場合には、運営委託料について、定期的に見直しを行う場合があります。したがって、当初の運営委託料が、それ以後維持される保証はありません。運営委託料改定により運営委託料が増額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。また、運営委託契約の期間満了に伴い再契約を行う場合、従来の運営委託料水準で再契約できる保証はなく、増額された運営委託料で再契約しなければならない場合もあり得ます。

f. F F & Eの更新投資に関するリスク

後記「本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク（ヘ）施設及び設備等の維持に関するリスク」記載のとおり、ホテルは競争力維持のためには特に、いわゆるF F & Eの定期的な更新投資が必要となります。F F & Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とホテル運営受託者との間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が運営委託契約において規定されることが想定されます。かかる取り決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかるF F & Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上げ若しくは利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ハ）ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社への依存に関するリスク

不動産運用収入は、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者のホテル運営、さらにホテル賃借人あるいはホテル運営受託者によるホテル運営がホテル運営支援会社のノウハウ等に依拠している場合には、ホテル運営支援会社によるホテル運営支援に依存する場合があります。したがって、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者がその業務の遂行能力に欠ける場合、又は、業務の適切な遂行を怠る場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が旅館業の許可等の必要な許認可を取り消され、あるいは営業停止処分を受けた場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が破産手続、民事再生手続、会社更生手続、特別清算その他の倒産手続き等により業務執行能力を喪失する場合には、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者から本投資法人に支払われるべき賃料あるいは運営委託による不動産運用収入の支払いが困難になり、また、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

ホテル賃借人は、ホテル運営支援会社とホテル運営支援委託契約を締結し、これに基づきホテル運営支援会社が、ホテル賃借人によるホテル運営業務を支援することを目的として、ホテル運営支援業務を行うことがあります。ホテル経営を成功させるには非常に高度なノウハウが必要とされ、したがって、このような場合にホテル賃借人が行うホテル事業の成否は、ホテル運営支援会社及びホテル運営支援会社の派遣する人材（ホテル総支配人等）の能力、経験、ノウハウに強く依拠することになります。しかし、ホテル運営支援会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。ホテル運営支援会社について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、ホテル賃借人が運営するホテルの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ホテル運営支援会社との運営委託契約が終了あるいは解除された場合、代替する能力を持つホテル運営支援会社が見つからない可能性、あるいは高額の費用負担が必要となる可能性があり、結果としてホテル収益等あるいは本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者又はホテル運営支援会社は、他の顧客からホテルを賃借し、あるいは運営又は運営支援業務を受託し、本投資法人の保有するホテルに係る業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者又はホテル運営支援会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

（二）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、一定の場合には、本投資法人と本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者に委託することが制度上要求されているため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には運用が実質的に機能しない可能性があり、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人の運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

ホテルにおいては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務を不動産のホテル賃借人（例えばシングルテナント及び核テナント）あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社に大きく依存することがあり、このような場合に、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社が何らかの理由により適切な管理を行えなくなった又は行わなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産である不動産の資産価値等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性があります。

また、本資産運用会社が他の不動産ファンド等の投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行う場合、本投資法人の投資対象と競合する可能性があります。そのため、本資産運用会社は「パイプライン会議規程」を制定し、本資産運用会社が入手する不動産等案件情報に関して、取得のための優先検討権について、特定の不動産等案件情報が、売主等の要望又は事情等により、本投資法人以外のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべきものである場合を除き、本投資法人が常に他のファンド等よりも優先されることとしています。したがって、実際に物件取得希望が競合し、他のファンド等が本投資法人に先立って優先検討権を取得することはないものと想定していますが、かかる想定とは異なり、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる場合や、かかるルールが変更される場合には、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

さらに、本資産運用会社が複数のファンド等の投資一任業務及び投資助言業務を受託する場合、かかる業務において負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な財政的基盤等が損なわれ、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人の資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元及び出向先企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等（以下「資産運用会社関係者」といいます。）は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加

えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行い又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行い又は将来行う可能性があります。そのため、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得に関して競合する場合、本投資法人が当該資産を取得できない場合があります。その場合には、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

- (ホ) ポートフォリオ全体において特定のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者に依存することによるリスク
- 本投資法人はその保有するホテルの用に供される不動産を1棟全体として1つのホテル賃借人に賃貸すること、あるいは1つのホテル運営受託者に運営を委託することで運用を行うことが多く、そのポートフォリオ全体に占める個々のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の割合が相対的に大きくなります（すなわち、ポートフォリオ全体におけるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者数が相対的に少ないといえます）。このように、本投資法人の収入は、特定のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者に依存する傾向があり、これらのホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の営業状況、財務状況が悪化した場合に、ホテル賃借人としての賃料負担力の悪化やホテル収益の低下を招き、結果として賃料支払が遅延すること、変動賃料が大きく減少すること、運営委託による不動産運用収入が大きく減少あるいは赤字になること、当該ホテル賃借人からの請求等による賃料の減額が発生することがあります。さらには物件から当該ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者が退去することとなった場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響を及ぼす可能性があります。

- (ヘ) 本投資法人の仕組み及び関係者に関するリスク

本書の日付現在、本資産運用会社の株主（スポンサー）はRockrise Sdn Bhd（SC CAPITAL PARTNERSグループ（旧RECAPグループ）の100%出資子会社）、株式会社共立メンテナンス及びオリックス株式会社（以下併せて「スポンサー企業」といいます。）です。本資産運用会社の発行済株式につき、それぞれ87.6%、10.3%、2.1%を保有しています。さらに、SC CAPITAL PARTNERSグループは2011年12月に、HMJの発行済株式の100%を取得しています。

現在及び将来において、本投資法人及び本資産運用会社につき、更なる再編や資本構成の再構築がなされないとの保証はなく、かかる再編や資本構成の再構築に係る決定がなされた場合には、法令及び上場規則に従い引続き適時開示に努めることとなりますので、本投資法人やスポンサー企業の再編の決定が本書提出から間もない時点で公表される場合がないとの保証はありません。また、スポンサー企業の利益は必ずしも本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と一致するとは限らず、利益相反の問題が生じる可能性があります。スポンサー企業は、本投資法人がスポンサー企業、その子会社若しくは関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、また、本投資法人は、スポンサー企業、その子会社又は関連会社と資産の取得等に関し直接競合する場合もあります。加えて、本投資法人やスポンサー企業の更なる再編がなされた後においても、本投資法人が期待したシナジー効果が得られるとの保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク

- (イ) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が行うホテル営業に関するリスク

本投資法人の収益は、賃貸借方式による運用の場合、ホテルの賃貸料収入に依拠しており、賃貸料の支払いの安定性、特に変動賃料は、運用資産からのホテル収益に依存するところがあります。また、運営委託方式による運用の場合、ホテル収益に直接依拠します。したがって、ホテルをその用途とする運用不動産の価値はホテル収益に依拠するところがあります。

ホテル事業については、以下のようなリスクがあります。ホテル事業は、主として宿泊、料飲、物販及びテナントの4つの売上部門により構成されており、テナント部門以外は継続的契約ではなく、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業です。このように4つの売上部門により構成されていることから、各部門を合計した全体の事業収入は、各部門個別の事業収入と比して安定した事業収入といえますが、ホテル収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性もあります。特に、ホテル収益に関しては、過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いことに注意を要します。さらに、本投資法人の収益及び運用不動産の価値等は、以下のようなホテル事業固有の要因により、大きく悪影響を受ける可能性があります。

一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上げ上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益落ち込みリスクが比較的高いといえます。

海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテルその他の宿泊施設間、あるいは結婚式場、宴会・催事場や飲食・物販店との競争は激しく、新規に開業するホテルその他の宿泊施設との競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。

ホテル業界は、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、著名レストラン、スパの有無といった、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。

戦争やテロなどの不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害など不測の自然災害、SARS（重症急性呼吸器症候群）、MERS（中東呼吸器症候群）、新型コロナウイルス及びジカ熱などの伝染病・疫病の流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順などの外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

（ロ）投資対象をホテルに特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、ホテルを主たる投資対象としています。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料が固定のものからその一部又は全てがホテル収益に連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくホテル運営受託者との間で運営委託契約を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル収益に連動することになるため、経済的要因、季節的要因等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。

ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約において既存ホテル賃借人が退去した場合、代替するホテル賃借人となりうる者が少ないために、代替ホテル賃借人が入居するか、あるいは運営受託契約に変更後ホテル運営受託者が運営を開始するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するホテル賃借人確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分なホテル収益が実現できないこと、あるいはホテル運営受託者との運営委託契約の条件が不利になることがあり、その結果、賃料収入あるいは不動産収入が大きな影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、賃貸借契約における代替するホテル賃借人の確保のため、バックアップオペレーターとの間で「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」を締結し、既存のホテル賃借人の退去の場合に備えることとしています。実際にホテル賃借人が退去した場合に、速やかにバックアップオペレーターとの間で既存のホテル賃借人との契約条件と同等又はそれ以上の条件で賃貸借契約を締結できるとの保証はありません。

また、本投資法人がホテル賃借人との間で変動賃料を採用している場合、あるいはホテル運営受託者との間で運営委託契約を締結している場合、賃料や運営委託収入は変動しますので、当該ホテル賃借人の売上減少やホテルの運営収入の減少が、賃料収入や運営委託収入に直接的な影響を与えることになり、赤字となる可能性もあります。

（ハ）物件単位での単一あるいは核となるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者がいる物件に関するリスク

本投資法人はその保有するホテルの用に供される不動産を1棟全体として1つのホテル賃借人に賃貸するか、1つのホテル運営受託者に運営を委託することが多いため、ポートフォリオを構成する各物件は、単一のホテル賃借人へ当該物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件、又は少数の核となる大規模なホテル賃借人が存在する核テナント物件、不動産の大半を1つのホテル運営受託者に運営委託する物件が多数を占めることとなります。このため、本投資法人は特定のホテル賃借人の支払能力や特定のホテル運営受託者の運営能力、これらのホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の退去その他の事情により大きな影響を受けるという傾向があります。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模ホテル賃借人は、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別のホテル賃借人向けの特別仕様の物件が多いことや、代替となるホテル賃借人となりうる者が限定されていることから、代替となるホテル賃借人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少すること、あるいは代替となるホテル賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

また、1つのホテル運営受託者に運営を委託している場合においても、ホテル運営受託者が退去した場合、代替となるホテル運営受託者が運営を引き継ぐまでには一定の期間が必要となる場合があり、不動産収入に大きな影響を受ける可能性があります。

（ニ）ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等の業態の偏りに関するリスク

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときに

は業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ホ）季節要因により本投資法人の収益等が変動するリスク

リミテッドサービス及びフルサービスホテルの場合、周辺のイベント（カンファレンス等）の有無及び婚礼、宴会の繁忙期の存在の為、季節によりホテル収益が変動します。観光地に位置するホテルのホテル収益は、一般的に夏休みや年末年始といった観光、休暇シーズンに大きくなります。特に、本書の日付現在の運用資産のうち沖縄のビーチリゾートに位置する変動賃料物件のホテル収益は7月、8月が突出して大きいのが一般的特徴です。このような季節的要因により、本投資法人の収益等は営業期間内で大きく変動する可能性があります。また、ポートフォリオ全体としては、季節要因が軽減できている状態でも、今後追加取得するホテルによっては、季節要因の影響により、本投資法人の収益等は大きく変動する可能性があります。

（ヘ）施設及び設備等の維持に関するリスク

一定規模以上のシティホテルやリゾートホテルでは、施設及び設備が重装備であり、その運営維持費がかさむのが一般的です。また、これらの陳腐化が比較的激しいため、相応の資本的支出が必要となります。特にホテルでは、固定資産に区分される建物、附属設備等だけでなく、F F & Eと呼ばれる家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはトータルのグレードとイメージがあり、例えば客室に一定の質感をもたせれば、それに伴いレストラン、宴会場等に対してもそれ相応の質感を整える必要があります。

施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上げ等に比べ過大な場合、あるいは施設及び設備の更新投資がホテルの売上げ若しくはホテル収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人が直接これを負担することが予定されている場合のみならず、ホテル賃借人・ホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社の負担による場合であっても当該ホテルのホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社がグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ト）マーケットレポートへの依存に関するリスク

ホテルに関する市場評価その他の各種比較資料において入手可能な資料や情報は概して公表例が少ないといえます。また例え存在した場合にも、第三者によるホテル関連のマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正と思われるエリア特性、供給・需要等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法、収集した情報・資料等の範囲若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

（チ）フランチャイズやブランドライセンス契約に関するリスク

ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者はホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンス契約を締結することがありますが、これらの契約においては、一定のオペレーティングスタンダードや他の基準・条件の遵守が要求されることが一般的です。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下することが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、何らかの理由により、こういった契約が終了し、ブランド名の使用が不可能となった場合、当該ホテルのブランド価値が低下することにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）周辺施設への依存に関するリスク

近隣に著しく大きい集客能力を有する施設が存在するホテルの場合、ホテルの集客力も当該施設の集客力に大きく依存している場合が多く、当該施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりホテル営業収入が減少し、その結果ホテルの価値が減少し、若しくは不動産運用収入が減少する可能性があり、本投資法人に影響を与える可能性があります。本投資法人の運用資産であるオリエンタルホテル東京ベイ及びヒルトン東京ベイは近隣の東京ディズニーリゾートの集客力に、また、ホテル京阪ユニバーサル・シティは近隣のユニバーサル・スタジオ・ジャパンの集客力に、それぞれ著しく依存しているため、これらの施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりこれらのホテルの営業収入に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

不動産としてのホテルに関するリスク

（イ）不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人は、不動産投資信託その他のファンド及び国内外の投資家等との間で、本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争にさらされている一方で、ホテルの用に供される不動産の市場は、オフィスビルその他の用途向け不動産市場に比べ、市場規模が相対的には小さく、不動産についての賃料情報、空室

率等の情報整備が確立しているとはいえ、また取引事例も少ないため、オフィスビルその他の用途向け不動産に比べて、ホテルの用に供される不動産の流動性は低い傾向にあります。したがって、本投資法人が不動産及びこれを裏付けとする資産の取得を希望した場合にも、これらを取得できるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。さらに、本投資法人が不動産及びこれらを裏付けとする資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合に関するリスク

不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵、契約不適合等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵、契約不適合等が取得後に発生する可能性もあります。民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）（以下「民法改正法」といいます。）に基づき2020年4月1日に施行される民法改正（以下「2020年民法改正」といいます。）前の民法（以下「旧民法」といいます。）が適用される不動産の売買においては、特約で排除されていない限り、売主は、当該欠陥、瑕疵等について旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負う可能性があります。また、2020年民法改正後の民法が適用される不動産の売買においては、その対象となる不動産が種類、品質若しくは数量又はその権利に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、特約で排除されていない限り、売主は、買主に対して契約不適合による担保責任を負う可能性があります。本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するに当たっては、売主に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担させる場合もあります。しかし、本投資法人は、売主が特別目的会社であり他に見るべき資産が無い場合等のほか、物件の状況や他の条件により、売主からの表明及び保証又は瑕疵担保責任若しくは契約不適合責任の全部又は一部を取得し、又は負担させることなく、不動産又は不動産信託受益権を取得することを余儀なくされる可能性があります。また、たとえ表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任又は契約不適合責任を売買契約上負担させたとしても、瑕疵担保責任や契約不適合責任の期間、責任内容及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、元所有者又は元受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。これらの場合には、当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵、契約不適合等の補修その他の対応に係る予定外の費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。また、本投資法人では、不動産を取得しようとする場合、当該不動産について調査を行うほか、売主に対する資料の徴求を行い、また宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書（信託受益権の場合は、第二種金融商品取引業者が作成する書面）等の関係書類の調査を行います。さらに、建物の構造、耐震性、法令や条例の遵守状況、有害物質の有無、隣地との境界等につき、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者に調査を依頼し、エンジニアリング・レポート（建物状況評価報告書）、市場レポートその他の報告書等を取得し、欠陥、瑕疵ないし品質につき調査を行うことを検討します。その他建物の耐震性能の評価に当たり、本投資法人は、必要に応じ、独立の第三者専門機関に構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を依頼することがあります（前記「2 投資方針（1）投資方針 投資基準（ロ）取得基準 g. デュー・デリジェンスの基準」をご参照ください。）。しかしながら、これらの調査には限界があり、提供される資料の内容や精度、売主・前所有者やホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社の協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的・物理的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵・品質について事前に全てを認識することができるとの保証はありません。また、専門家であっても想定し難い過誤を犯さないとはいえません。したがって、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵、契約不適合等が判明する可能性があります。その他、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。更には、不動産の形状や用途によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産登記には公信力がないため、その記載を信じて取引したとしても買主が不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。他方、本投資法人が不動産を売却する場合には、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上宅地建物取引業者とみなされるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、2020年民法改正の前後を問わず、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任又は契約不適合責任を原則として排除できません。したがっ

て、本投資法人が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負うことになる場合があります。

また、一般的に、不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界の確認ができないまま、当該不動産を取得する事例が少なからずあり、今後本投資法人が取得する物件についてもその可能性は小さくありません。そして、そのような不動産を取得した場合には、後日不動産の利用等に支障が生じ、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限される可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

（ハ）災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値又は収益が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は建替え若しくは修繕が困難であることなどにより、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いがほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

（二）不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等に損害を与えた場合には、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、その設置又は保存の瑕疵により生じた損害につき民法上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合等には、上記（ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

（ホ）不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人の保有する不動産であるオリエンタルホテル東京ベイ及びヒルトン東京ベイは、いずれも千葉県浦安市に所在しており、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、特に東京ディズニーリゾートの集客力の悪化により、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人が保有する不動産が一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテル市場において運用資産相互間で競合し、結果としてホテル営業収入が減少し、その結果、本投資法人の不動産運用収入が減少し、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。

（ヘ）不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産には様々な法令及び条例が適用され、これを遵守する必要があります。ただし、建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定については、その改正の施行又は適用の際、原則として改正後の規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該改正後の規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の改装や建替え等を行う場合には現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、その他様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じること、あるいはこれらの義務を遵守するための追加的な費用負

担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が都市計画の対象であり、運用資産の土地の一部が道路等の都市施設用地とされている場合には、当該部分に建築制限が付されること、建築基準法上建物の敷地に算入できる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上のほか、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）の改正、新たな立法、収用、市街地再開発事業、土地区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、国有財産法（昭和23年法律第73号。その後の改正を含みます。）により、国有財産のうちの普通財産（国有財産法により定義されます。）が売払い・譲与の対象とされる場合、当該財産を所管する各省庁の長はその買受人又は譲受人に対して用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定することが原則として要請され、また、大蔵省国有財産局長から各財務局長宛の「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」（昭和41年2月22日蔵国字第339号。その後の改正を含みます。）により、普通財産の売払い又は譲与等の場合、原則として10年間の期間につき用途指定を行い、さらに売払いの契約に買戻特約を付すること等が要請されます。この場合における買戻しの期間は10年間とされ、当該契約の相手方が倒産等し、解散し、営業停止し、又は合併等を行う場合には当初の売却代金を支払うことにより当該財産を原状に回復した上これを買戻すことができる旨定めるものとされており、かつその旨の登記をなすべきものと規定されています。同様に、地方公共団体の保有する財産が売払い・譲与される場合にもこれに準じた制限が売払い・譲与の契約において定められることがあります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

（ト）売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が債務超過の状況にある等、財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される（詐害行為取消）可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は更生管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が取り消され、又は否認された場合に、その効果を主張される可能性があります。

さらに、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといみなされるリスク）もあります。

（チ）転貸等に関するリスク

本投資法人の主たる運用不動産はホテルですが、ホテルの一部はホテル賃借人等のテナントとの賃貸借契約により、当該不動産の賃借人であるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等から他のテナントに対し転貸・賃貸されることがあります。このような転貸・賃貸においては、転借人等のテナントの信用状態の悪化による賃料の不払い、回収不能の可能性や、転借人等のテナント退去後の新規テナント獲得（市況により、競争が厳しい場合があります。）が容易ではない可能性、あるいは賃料減額となり又はその請求を受ける可能性があり、その結果ホテル収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。

また、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者に、不動産の一部又は全部を転借人等のテナントに対し転貸・賃貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居する転借人等のテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃貸借方式において、ホテル賃借人の賃料が、転借人等のテナントからホテル賃借人に対する賃料に連動する場合、又は運営委託方式を採用した場合、テナントの信用状態等が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、賃貸借契約あるいは運営委託契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約・運営委託契約上、賃貸借契約・運営委託契約の終了の場合にホテル賃借人あるいはホテル運営受託者のテナントに対する敷金等の返還義務が本投資法人に承継される旨規定されている場合等には、

かかる敷金等の返還義務が、本投資法人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は本投資法人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（リ）ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による建物への変更工事、内装の変更、賃借人あるいはホテル運営受託者等による設備（看板等）の設置、その他のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による建物の使用方法により、建物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性もあります。本投資法人は、かかる事態が生じないようホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等に要請、指示等をしていく所存ですが、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が所有する資産が関連する場合、本投資法人は当該資産についての管理処分権限を持たないため、上記要請、指示等が必ず遵守されるとの保証はありません。また、本投資法人が建物の所有者であるが故に違反を是正するための費用や事故により発生した損害の負担を余儀なくされる可能性も否定できません。

さらに、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等の属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

本投資法人は、係るリスクを低減するため、各物件に係るホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による予想収支、賃料負担力、当該ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等のコンプライアンス体制、ノウハウや業歴等を基準としてホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等を選定しています。また、本投資法人は、運用資産において、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が原則として完全な裁量をもってホテル経営を行うことに鑑み、本資産運用会社によるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の管理を通じて、運用資産の適切な維持・管理に努めることとしています。しかしながら、このような対応策をとったとしても、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

（ヌ）ホテルとしての建物使用態様に関するリスク

運用不動産は、ホテルを中心とする複合施設として、不特定多数の利用者に対し宿泊や飲食等の各種サービスを提供する施設であり、また、ホテル顧客以外の公衆に対してもロビー、トイレ等の共用部分を開放しているため、清掃・維持修繕の費用が通常の建物より多額になる可能性があるとともに、ホテル施設内で予期できない不法行為を行うものが出現する可能性は常にあります。これにより、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が不測の損害を蒙る場合、あるいは、ホテル自体に損害が発生した場合、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ル）共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で決するものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、ほかの共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、ほかの共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第2項）があり、ある共有者の意図に反してほかの共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約を第三者に対抗するためには登記が必要で、かつ、5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続が開始された場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となったほかの共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第60条、民事再生法第48条第1項）。

ほかの共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、ほかの共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、ほかの共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合にほかの共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

他方、共有持分については、共有者が自己の持分を原則として自由に処分することにより、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

共有されている不動産を賃貸する場合には、共有者たる賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、各共有者は他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、共有不動産を運営委託に供する場合、一般的な議論はなされていませんが、本投資法人のホテル運営受託者に対するホテル売上の支払請求権が不可分債権となり、本投資法人のホテル運営受託者に対する運営委託料の支払債務及び営業保証金返還債務が不可分債務になる可能性があります。そのような場合には、上記の賃貸借方式と同様のリスクが発生します。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。したがって、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できない可能性があります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり（民法第256条）、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります（民法第258条第2項）。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、その場合であっても、合意の有効期間（民法第256条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。）が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります（民法第256条）。また、共有者について破産手続、会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります（ただし、共有者は、破産手続、会社更生手続若しくは民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条）。）。

さらに、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続きの対象となる、あるいは、劣化する等の可能性があります。

（ロ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）、共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法に管理方法に関する規定があるほか、同法の認める範囲で管理規約（管理規約中に管理方法の定めがある場合）によって管理方法が定められます。共用部分の管理に関する事項は、区分所有法又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決するものとされています（区分所有法第39条）。管理規約等の変更は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の決議が必要とされます（区分所有法第62条）。このように、区分所有建物は、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。したがって、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、管理規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。また、区分所有者間の協定書等において、当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の同意を要する旨が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行い、又は、他の区分所有者の同意を得る等の制約を受け、区分所有権を適時に処分できなくなる可能性があります。

区分所有建物とその敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。ただし、敷地権の登記が

なされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（ただし、管理規約等で別段の定めをすることができます。また、1984年1月1日当時に存在する専有部分及び敷地利用権については、法務大臣の指定がない場合には、管理規約等で分離処分ができるものと定められたものとみなされます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（区分所有法23条）。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の運用不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や運用不動産が法的手続きの対象となり又は劣化する等の可能性があります。

（ワ）借地物件に関するリスク

借地権（ここでは、地上権と土地の賃借権をいうものとします。）とその借地上に存在する建物からなる物件については、自己が所有権を有する土地に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。なお、ホテル京阪ユニバーサル・シティは区分所有建物であり、当該建物の敷地利用権には借地権が含まれますが、事業用借地権設定契約の終了に際して、他の区分所有者とともに、その借地権の準共有持分割合に応じて、借地権の対象である土地を地主から購入する義務を負担しています。本投資法人は、かかる購入を行うよう努めますが、購入資金の手当てができないこと等を原因として、当該土地を購入することができない可能性があります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地人は、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の資産取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、ほかに転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合において、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります（民法第612条第1項）。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払いが予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（区分所有建物の専有部分を含みます。）を第三者から賃借のうえ又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、賃借人へ転貸又はホテル運営受託者に運営委託することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が本投資法人又は信託受託者の債務不履行により解除されて終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者と賃借人の間の転貸借契約又は運営委託契約も終了するとされていますので、転貸あるいは運営委託した転借人又は運営受託者から、転貸借契約又は運営委託契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（コ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ク）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地、土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が存在する可能性があります。かかる有害物質が存在する場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）に関しては、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があります。また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性があるときやポリ塩化ビフェニール（PCB）が保管されているとき等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

（ケ）不動産の売却における制限に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却しようとする際、賃貸借契約において賃借人に対し、あるいは運営委託契約においてホテル運営受託者に、契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人あるいはホテル運営受託者に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。あるいは売却にあたり、第三者による承認が必要となる場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

（ソ）不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人は、法律の規定上の瑕疵担保責任又は契約不適合責任以外に、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や担保責任を負う可能性があります。

これらの契約上の表明保証責任や担保責任を負う場合には、契約内容に従い買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償等をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、2020年民法改正後の民法が適用される賃貸借契約に関しては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継する旨が定められています。2020年民法改正前の民法が適用される賃貸借契約に関しても、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

運営委託方式に係る不動産の売却においては、別途契約上の地位の移転を行わない限り、本投資法人とホテル運営受託者の間の運営委託契約は、新所有者に承継されません。このような場合、運営委託契約を解約する必要がありますが、継続的契約関係に基づく信義則等により、運営委託契約上の解約権の行使が制限される可能性があります。このような状況の下で解約した場合、本投資法人は損害賠償債務を負う可能性があります。

（ツ）敷金・保証金等に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人あるいはホテル運営受託者が無利息又は低利で預託した敷金、権利金又は保証金等を運用資産の取得資金の一部又は借入金等債務の弁済充当資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃借人あるいはホテル運営受託者との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人あるいはホテル運営受託者からの敷金及び保証金等の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があり、この場合、必要な資金を借入等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金等を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金等の返還債務を負う場合があり、当該返還債務の履行に必要な資金を借入等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ネ）フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約においては、買主の事情により契約が解約された場合に、売買価格に対する一定割合の違約金が発生する旨の合意がなされることが少なくありません。資産取得のためにフォワード・コミットメント等を行った場合、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

なお、フォワード・コミットメントには該当しないものの、前記「（ワ）借地物件に関するリスク」に記載のとおり、ホテル京阪ユニバーサル・シティに関し、事業用借地権設定契約の終了に際して、借地権の対象である土地を地主から購入する義務を負担していますが、当該義務の不履行に対して、違約金等の定めはありません。

（ナ）専門家による報告書（不動産鑑定評価書等）に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される予想最大損失率（PML）も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

（ラ）運用資産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続との関係で、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、譲渡代金支払日後直には当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があり、また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、本投資法人は、将来

取得する不動産については、上記軽減措置に関する手続きのために10日程度要する場合がありますが、このような場合においては、運用不動産の購入実行時（代金支払時）から上記軽減措置に関する手続き終了時（終了後直ちに移転本登記申請を行います。）までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針でいます。ただし、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効果しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

信託の受益権特有のリスク

（イ）不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人が、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権又は金銭の信託の受益権（ただし、主として当該金銭により不動産、地上権又は土地の賃借権を取得して信託財産とする信託に限りません。以下、これらを本項において「信託の受益権」と総称します。）を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。なお、以下、2007年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号）を「新信託法」といい、その施行前の信託法（大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）による改正を含みません。）を「旧信託法」といいます。原則として、2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条）。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、信託受益権は有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため（新信託法第94条）、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

信託受託者が倒産手続の対象となった場合における信託財産の取扱いについては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています（新信託法第25条第1項、第4項及び第7項）。ただし、不動産の場合、当該不動産が信託財産に属することを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託の登記が必要とされます。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者がかかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

会計、税制に関するリスク

（イ）減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会平成14年8月9日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日）が適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額及び配当等の額（一時差異等調整引当額の増加額及び配当等の額については、後記「4 手数料及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照ください。）として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（ロ）導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「（ト）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「４ 手数料及び税金 （５）課税上の取扱い」をご参照ください。

（ハ）過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年４月１日以後終了した事業年度に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90％超の金銭の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90％の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。なお、2015年４月１日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

（二）利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当等の額が配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ホ）税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ヘ）不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

（ト）同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの（投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。）に該当していないこととする要件、即ち、同族会社要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

（チ）借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入を行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家（以下本「会計、税制に関するリスク」において「機関投資家」といいます。）のみから行うべきという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入を行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部が賃借人からの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（リ）投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家のみに保有される場合を除きます。）こととなる場合には、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

（ヌ）一般的な税制の変更にに関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

（ル）適格合併が否認されるリスク

本投資法人は2012年4月1日付で旧JHRと合併していますが、本合併は国税庁より公表されている文書回答事例「投資法人が共同で事業を営むための合併を行う場合の適格判定について」（2009年3月19日回答）における取扱いに従っており、税制適格合併に該当するものと考えています。しかし、税務当局との見解の相違により、非適格合併と認定された場合には、差額負債調整勘定の5年均等償却により課税所得が増加する結果、本投資法人の税負担が増加し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

その他のリスク

（イ）匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行います。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合が投資あるいは開発する不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配させる残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがあります、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

（ロ）優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等に基づくホテル賃借人との合意を前提に、優待制度を導入しています。したがって、これらの前提条件に変更がある場合、本優待制度の内容等が変更、若しくは、実施が停止される場合があります。また、本優待制度の利用に伴って本投資法人の不動産運用収入に影響が有る場合があります。

（ハ）本合併に関するリスク

本投資法人は、2012年4月1日を効力発生日として、旧ＪＨＲを合併消滅投資法人とする本合併を行いました。

本投資法人は、本合併に係る合併契約の締結及びその実現にあたり、旧ＪＨＲ物件に対する精査（デュー・デリジェンス）を行っていますが、かかる精査等によって旧ＪＨＲ物件に存する瑕疵等の全てを認識しているとの保証はなく、将来旧ＪＨＲ物件の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

（ニ）負ののれんによって生じる剰余金の活用方針に関するリスク

本投資法人は本合併により負ののれん発生益を計上していますが、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益の金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になるなど本投資法人の収益及び分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、負ののれんはキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、剰余金の分配に関する負ののれんの活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人は、公表した剰余金の分配額（以下「公表済剰余金分配額」といいます。）を分配すべく、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに最大限留意しますが、本投資法人が金銭の分配を行う時点において公表済剰余金分配額分のキャッシュが存在するという保証はなく、公表済剰余金分配額よりも低い金額が実際の剰余金の分配額となる可能性があります。また、公表済剰余金分配額の分配が可能であっても、公表済剰余金分配額までの分配を行わない可能性もあります。

（２）投資リスクに対する管理体制

本投資法人は、上記に記載した各々のリスクに関し、本投資法人自らが投信法及び関連法規に定められた規則を遵守するとともに、本資産運用会社においては適切な社内規程の整備を行い、併せて必要な組織体制を敷き、役員に対する遵法精神を高めるための教育等の対策を講じています。

具体的な取組みは、以下のとおりです。

本投資法人の体制

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員１名及び監督役員３名で構成される役員会により運営されています。執行役員は、３ヶ月に１回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続きを通じ、本資産運用会社及びそのスポンサー関係者から独立した地位にある監督役員は、的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は本資産運用会社のスポンサー関係者との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行い、利益相反等に係るリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社から各種報告を受ける権利及び本資産運用会社の帳簿及び記録その他の資料の閲覧・調査を行う権利を有しています。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

また、本投資法人は、内部者取引管理規程を定めて、その執行役員及び監督役員が、その業務に関して取得した法人関係情報等の公表前に本投資法人の投資口等及び上場会社等の特定有価証券等（金融商品取引法第163条第1項に定義されるものをいいます。）の売買を行うことを禁止し、インサイダー取引防止に努めています。

本資産運用会社の体制

本資産運用会社は、各種リスクを適切に管理するために、社内規程としてリスク管理規程を制定し、リスクの種類毎に管理部門を定めてリスク管理を行います。

（イ）本資産運用会社は、資産運用ガイドラインにおいて、分散投資によるポートフォリオの構築方針、投資対象の選定方針、安定した収益の確保等を目指した運用方針、投資を行う場合の取得基準、物件のデュー・デリジェンスの基準、物件の管理運営方針（PM会社の選定基準及びその業務のモニタリングを含みます。）、付保基準及び年度投資計画等を定めています。かかる資産運用ガイドラインを遵守することにより、不動産や不動産信託受益権に係るリスクの管理に努めています。

（ロ）本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に係る重要な事項の決定プロセスの明確化を図るとともに、不動産等の調査、取得、管理運営その他の業務それぞれについて、客観的な業務手順を確立して、リスクの管理に努めます。また、投資委員会が承認した資産の運用等に関する全ての事項について、本資産運用会社の取締役会に付議され、取締役の過半数が出席のうえ、出席取締役の過半数をもって取引に係る議案を決するものとします。

（ハ）本資産運用会社は、スポンサー関係者との本投資法人の間の取引については、自主ルールとしてスポンサー関係者取引規程及びスポンサー関係者取引管理規則を定めており、これを遵守することにより利益相反に係るリスク管理を行います。

（ニ）本資産運用会社は、内部者取引管理規程を定め、役職員によるインサイダー取引防止に努めています。

（ホ）本資産運用会社は、コンプライアンスを所管するコンプライアンス室長が委員長となるコンプライアンス委員会を設け、コンプライアンス委員会規程に定める重要な法令等遵守状況を監視します。また、コンプライアンス委員会にて審議・承認された議案は、全て本資産運用会社の取締役会に付され決議されることが必要となります。

（ヘ）本資産運用会社は、コンプライアンスに関する社内体制を整備し、コンプライアンス上の問題の発生について、対応を講じています。また、法令等遵守を実現させるための具体的な手引書として、コンプライアンス・マニュアルを定め、役職員による法令等遵守の徹底を図るとともに、法令等遵守を実現させるための具体的な実践計画であるコンプライアンス・プログラムを策定し、これに従って法令等遵守の実践に努めます。

以上のように、本投資法人及び本資産運用会社は投資リスクに関する管理体制を整備していますが、このような体制が常に有効に機能する保証はありません。管理体制が有効に機能しないことによりリスクが顕在化した場合、本投資法人又は投資主に損失が生ずる恐れがあります。

4【手数料等及び税金】

（１）【申込手数料】

該当事項はありません。

（２）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第5条第1項）、該当事項はありません。

なお、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得する場合、所定の手数料が課されることがあります。

（３）【管理報酬等】

以下は、本書の日付現在の状況です。

役員報酬

本投資法人の執行役員及び監督役員の報酬の支払基準及び支払時期は、次のとおりとします（規約第18条）。

（イ）執行役員の報酬は、1人当たり月額80万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに執行役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（ロ）監督役員の報酬は、1人当たり月額50万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、当該月の末日までに監督役員が指定する口座へ振込む方法により支払います。

（注）本投資法人は、投信法の規定に従い、役員会の決議によって、執行役員又は監督役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令の限度において免除することができます（規約第19条）。

本資産運用会社への支払報酬

本投資法人は、本資産運用会社と締結した資産運用委託契約に従い、本資産運用会社に対して資産運用報酬を支払います。当該報酬は、下記（イ）ないし（へ）からなり、その計算方法及び支払いの時期は以下のとおりです（規約第36条）。その支払いに際しては、当該報酬にかかる消費税及び地方消費税相当額を別途本投資法人が負担するものとし、本投資法人は、当該支払いにかかる資産運用報酬、それにかかる消費税及び地方消費税相当額を加えた金額を、本資産運用会社の指定する銀行口座へ振込（振込手数料並びに当該振込手数料金額にかかる消費税及び地方消費税は本投資法人の負担とします。）により支払います（規約第39条）。

（イ）運用報酬1

本投資法人が保有する総資産（注）の各営業期間中の3月、6月、9月の各末日及び各営業期間の決算期（以下「計算基準日」といいます。）に、年率0.35%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じ、1年365日として前計算基準日（同日を含まない。）から当該計算基準日（同日を含みます。）までの日数（以下「対象日数」といいます。）により日割計算した金額（円単位未満切捨て）とします。

支払時期

毎年各計算基準日後3ヶ月以内にそれぞれ支払います。

（注）総資産とは、現預金残高・有価証券残高・有形固定資産・無形固定資産の合計をいいます。

（ロ）運用報酬2

本投資法人の各営業期間におけるNOI（Net Operating Income）（注1）に1.0%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。

支払時期

毎年3月、6月、9月の各末日後3ヶ月以内に仮払運用報酬2（注2）を、毎年12月末日後3ヶ月以内に運用報酬2から仮払運用報酬2の合計額を控除した残額を支払い、仮払運用報酬2の合計額が運用報酬2を超える場合は、毎年12月末日後3ヶ月以内に当該超過額を払い戻します。

（注1）NOIとは当該物件にかかる不動産運用収入の合計から不動産運用費用（減価償却費を除きます。）の合計を控除した金額をいいます。本（ロ）において以下同じです。

（注2）仮払運用報酬2とは、毎年3月、6月、9月の各末日を最終日とする3ヶ月間におけるNOIに1.0%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）をいうものとします。

（ハ）運用報酬 3

本投資法人の各営業期間にかかる運用報酬 3 控除前分配金額（注 1）を毎年12月末日における発行済投資口の総口数で除した金額（円単位未満切捨て）に43,000（ただし、投資口が分割された場合、43,000に分割割合（注 2）を乗じた数値とし、複数回の投資口の分割がされた場合には、同様の処理を繰り返すものとします。）を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する係数を乗じた金額とします。

支払時期

毎年 3 月、6 月、9 月の各末日後 3 ヶ月以内に仮払運用報酬 3（注 3）を、毎年12月末日後 3 ヶ月以内に運用報酬 3 から仮払運用報酬 3 の合計額を控除した残額を支払い、仮払運用報酬 3 の合計額が運用報酬 3 を超える場合は、毎年12月末日後 3 ヶ月以内に当該超過額を払い戻します。

（注 1）運用報酬 3 控除前分配金額とは、本投資法人の各営業期間に係る分配金額として規約第34条第 1 項に規定する金額（ただし、法人税、住民税及び事業税、法人税調整額、運用報酬 3 及びこれにかかる控除対象外消費税等控除前）をいうものとします。

（注 2）分割割合とは、分割後の発行済投資口の総口数を、分割前の発行済投資口の総口数で除した割合をいいます。

（注 3）仮払運用報酬 3 とは、毎年 3 月、6 月、9 月の各末日を最終日とする 3 ヶ月間にかかる税引前純利益（ただし、仮払運用報酬 3 及びこれにかかる控除対象外消費税等控除前）を当該 3 月、6 月、9 月の各末日における発行済投資口の総口数で除した金額（円単位未満切捨て）に43,000（ただし、投資口が分割された場合、43,000に分割割合を乗じた数値とし、複数回の投資口の分割がされた場合には、同様の処理を繰り返すものとします。）を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する係数を乗じた金額をいうものとします。

（二）取得報酬

不動産関連資産等（規約第28条第 2 項乃至同条第 4 項に掲げる資産をいいます。以下同じです。）を取得した場合、当該不動産関連資産等の取得価額（消費税等（規約第39条に定義する。以下同じです。）相当額及び取得に伴う費用等を除きます。）に0.75%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。ただし、当該不動産関連資産等をスポンサー関係者から取得した場合においては、当該不動産関連資産等をスポンサー関係者以外から取得した場合に適用されるべき料率から0.25%引き下げた料率を適用するものとします。

支払時期

取得日の属する月の翌月末日までに支払います。

（ホ）譲渡報酬

不動産関連資産等を譲渡した場合、当該不動産関連資産等の譲渡価額（消費税等相当額及び譲渡に伴う費用等を除きます。）に0.5%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とします。ただし、当該不動産関連資産等をスポンサー関係者に譲渡した場合においては、当該不動産関連資産等をスポンサー関係者以外に譲渡した場合に適用されるべき料率から0.25%引き下げた料率を適用するものとします。

支払時期

譲渡日の属する月の翌月末日までに支払います。

（ヘ）合併報酬

本投資法人が行う合併において、資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は資産運用会社に対し、資産運用会社と締結した資産運用委託契約の定めにより、合併報酬を支払います。かかる報酬は本投資法人が承継する不動産関連資産等の合併時における鑑定評価額に0.25%を上限として本投資法人及び資産運用会社が別途合意する料率を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とします。

支払時期

合併の効力発生日後 3 ヶ月以内に支払います。

経理等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

（イ）経理に関する事務

- a. 計算に関する事務
- b. 会計帳簿の作成に関する事務
- c. 納税に関する事務

（ロ）機関の運営に関する事務

（ハ）前各号に掲げる事務のほか、本投資法人及び本資産運用会社が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

（イ）本投資法人は、上記委託事務遂行の対価として、別途定める資産総額に年率0.085%を乗じた額を上限として委託報酬を支払うものとします。

- (ロ) 上記一般事務受託者は、上記(イ)の委託報酬を、毎年6月及び12月の各末日を最終日とする各6ヶ月間について、最終日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、一般事務受託者が別途指定する一般事務受託者の口座に振込むことにより支払います。

納税等にかかる一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、納税等にかかる一般事務受託者であるPWC税理士法人に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 税務申告書（法人税、地方税及び消費税）の作成業務
- (ロ) その他本投資法人及び上記一般事務受託者が別途協議のうえ合意する事項

上記業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

- (イ) 本投資法人は、上記税務申告書の作成業務の対価として、1決算当たり金300万円の委託報酬を支払うものとし、その他の事務の対価として別途合意する委託報酬を支払います。
- (ロ) 本投資法人は、上記(イ)の委託報酬を、上記一般事務受託者の委託業務終了後に上記一般事務受託者が作成する請求書受領日の属する月の翌月末に一般事務委託者の指定口座に振込むことにより支払います。

投資主名簿等管理人への支払報酬

本投資法人は、投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項
- (ロ) 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項
- (ハ) 投資主等の氏名、住所の登録に関する事項
- (ニ) 投資主等の提出する届出の受理に関する事項
- (ホ) 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項
- (ヘ) 分配金の計算及びその支払いのための手続きに関する事項
- (ト) 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項
- (チ) 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項
- (リ) 使用済書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項
- (ヌ) 募集投資口の発行に関する事項
- (ル) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (ヲ) 投資主の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項
（前各号の事項に関連するものに限りません。）
- (ワ) 法令又は投資主名簿等管理人契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項
- (カ) その他振替機関との情報の授受に関する事項
- (ヨ) マイナンバー法に係る以下の個人番号関係事務
 - a. 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機構あて請求及び通知受領に関する事務
 - b. 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務
 - c. 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務
 - d. 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務
 - e. その他、マイナンバー法に基づく上記a.乃至d.に付随する事務
- (タ) 前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、委託事務手数料として下記の委託事務手数料表により計算した金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。

また、委託事務手数料については、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月中にこれを支払うものとします。

．通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法		事務範囲
1．基本手数料	(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。 ただし、月額最低料金は200,000円とします。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円 (2) 除籍投資主 1名につき 70円		投資主名簿等の管理 平常業務に伴う月報等諸報告 期末、中間一定日及び四半期一定日現在(臨時確定除く)における投資主の確定と諸統計表の作成 除籍投資主データの整理
2．分配金事務手数料	(1) 基準日現在における総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、最低料金は350,000円とします。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円 (2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円 (3) ゆうちょ分配金領収証の分割 1枚につき 100円 (4) 特別税率の適用 1件につき 150円 (5) 分配金計算書作成 1件につき 15円		分配金の計算及び分配金明細表の作成 分配金領収証の作成 印紙税の納付手続 分配金支払調書の作成 分配金の未払確定及び未払 分配金明細表の作成 分配金振込通知及び分配金 振込テープ又は分配金振込票の作成 一般税率以外の源泉徴収税率の適用 分配金計算書の作成
3．分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替 支払通知書 1枚につき 3円		取扱期間経過後の分配金の支払 未払分配金の管理
4．諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき 300円 (2) 調査 1件につき 1,200円 (3) 証明 1件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1件につき 300円 (6) 情報提供請求 1件につき 300円 (7) 個人番号等登録 1件につき 300円		投資主情報変更通知データの受理及び 投資主名簿の更新 口座管理機関経由の分配金 振込指定の受理 税務調査等についての調査、回答 諸証明書の発行 投資口異動証明書の発行 個別投資主通知の受理及び報告 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集・登録

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5 . 諸通知発送 手 数 料	(1)封入送料 封入物２種まで (機械封入) １通につき 25円 １種増すごとに5円加算 (2)封入送料 封入物２種まで (手封入) １通につき 40円 １種増すごとに10円加算 (3)葉書送料 １通につき 8円 (4)宛名印書料 １通につき 15円 (5)照 合 料 １照合につき 10円 (6)資料交換等送付料 １通につき 60円	封 入...招集通知、決議通知等の封 送料 入、発送、選別及び書留受領 証の作成 葉書送料...葉書の発送 宛 名...諸通知等発送のため印書料 の宛名印書 照合料...２種以上の封入物について の照合 資料交換...資料交換及び投信資料等 等送付料 投信資料等の宛名印書、 封入、発送
6 . 還付郵便物 整理手数料	１通につき 200円	投資主総会関係書類、分配金、その他 還付郵便物の整理、保管、再送
7 . 投資主総会 関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 議決権行使書 １枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a.投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書 １枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 １件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 １件につき 70円加算 ただし、最低料金は70,000円とします。 b.本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書 １枚につき 35円 ただし、最低料金は30,000円とします。 (3) 投資主総会受付補助等 １名につき 1日 10,000円 (4) データ保存料 １回につき 70,000円	議決権行使書用紙の作成 議決権行使書の集計 議決権不統一行使の集計 投資主提案等の競合議案の集計 投資主総会受付事務補助 書面行使した議決権行使書の表裏イ メージデータ及び投資主情報に関す るCD-ROMの作成
8 . 投資主一覧表 作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 １名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主 １名につき 20円	大口投資主一覧表等各種 投資主一覧表の作成
9 . CD-ROM 作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 １名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主 １名につき 20円 ただし、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とします。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 １枚につき 27,500円	CD-ROMの作成
10 . 複写手数料	複写用紙 １枚につき 30円	投資主一覧表及び分配金明細表等の複 写
11 . 分配金振込 投資主勧誘料	投資主 １名につき 50円	分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入 並びに発送

．振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1．新規住所 氏名データ 処理手数料	新規住所氏名データ1件につき 100円	新規住所氏名データの作成
2．総投資主 通知データ処理 手数料	総投資主通知データ1件につき 150円	総投資主通知データの受領 及び投資主名簿への更新
3．個人番号等 データ処理 手数料	個人番号等データ処理1件につき 300円	個人番号等の振替機関への請求 個人番号等の振替機関からの受領 個人番号等の保管および廃棄、削除 行政機関等に対する個人番号等の提供

特別口座管理機関への支払報酬

本投資法人は、本合併以前の本投資法人の投資主にかかる特別口座に関して、特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項
- (ロ) 総投資主報告に関する事項
- (ハ) 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項
- (ニ) 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項
- (ホ) 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項
- (ヘ) 特別口座の開設及び廃止に関する事項
- (ト) 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項
- (チ) 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事項
- (リ) 社債株式等振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項
- (ヌ) 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項
- (ル) 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項
- (ヲ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事項
- (ワ) 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項
- (カ) 加入者等からの照会に対する応答に関する事項
- (ヨ) 投資口の併合又は分割に関する事項
- (タ) マイナンバー法に係る以下の個人番号関係事務
 - a．加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務
 - b．加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務
 - c．振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務
 - d．その他、マイナンバー法に基づく上記a．乃至c．に付随する事務
- (レ) 前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、委託事務手数料として下記の委託事務手数料表により計算した金額を特別口座管理機関に支払うものとします。

また、委託事務手数料については、特別口座管理機関は毎月末に締め切り、翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人はその月の末日までにこれを支払うものとします。

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1. 特別口座 管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者 1 名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。 ただし、月額最低料金は20,000円とします。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	特別口座の管理 振替・取次の取扱の報告 保管振替機構との投資口数 残高照合 取引残高報告書の作成
2. 振替手数料	振替請求 1 件につき 800円	振替申請書の受付・確認 振替先口座への振替処理
3. 諸届取次 手数料	諸届 1 件につき 300円	住所変更届、分配金振込指定書等の受 付・確認 変更通知データの作成及び 保管振替機構あて通知
4. 個人番号等 登録手数料	個人番号等の登録1件につき 300円	個人番号等の収集、登録 個人番号等の保管および廃棄、削除 振替機関に対する個人番号等の通知

資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社に対して、以下の業務を委託しています。

- (イ) 本投資法人の保有する以下の資産に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管
- 不動産、不動産の賃借権及び地上権
 - 不動産、地上権及び不動産の賃借権を信託する信託（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）の受益権
 - 匿名組合出資持分（ただし、主として a 号又は b 号を裏付けとするものに限ります。）
 - 特定目的会社にかかる優先出資証券（ただし、主として a 号又は b 号を裏付けとするものに限りま
- す。）
- 特定目的信託にかかる受益証券（ただし、主として a 号又は b 号を裏付けとするものに限ります。）
 - 投資信託の受益証券（ただし、主として a 号又は b 号を裏付けとするものに限ります。）
 - 投資証券（ただし、主として a 号又は b 号を裏付けとするものに限ります。）
 - 預金
 - コール・ローン
 - 国債証券、地方債証券及びコマーシャル・ペーパー
 - 特定目的会社にかかる特定社債券（ただし、主として a 号又は b 号を裏付けとするものに限ります。）
 - 金銭の信託の受益証券（ただし、信託財産を主として a 号に対する投資として運用するものに限りま
- す。）
- その他本投資法人の規約に定める資産で本投資法人と資産保管会社が別途協議の上定める資産

(ロ) 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

(ハ) 投信法第211条第 2 項及び投信法施行規則第255条に基づく有価証券保管明細簿、不動産保管明細簿、その他資産保管明細簿の作成事務

(ニ) 上記に関して必要となる配送及び輸送事務

(ホ) 本投資法人の印鑑の保管事務

(ヘ) その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

上記の業務に対して以下のとおり資産保管会社に報酬を支払います。

本投資法人は委託業務遂行の対価として資産保管会社に対し、期中報酬として、毎年6月及び12月の各末日を最終日とする各6ヶ月間について別途定める資産総額に年率0.02%を乗じた額を上限として委託報酬を支払うものとし、資産保管会社は、本投資法人の各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求し、本投資法人は請求を受けた日の属する月の翌月末日までに、これを資産保管会社が別途指定する資産保管会社の口座に振込むことにより支払うものとし、

投資法人債に関する一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）への支払報酬

本投資法人は、第4回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 買取引受をした者から受領した払込金額の交付
- (ロ) 投資法人債原簿の作成
- (ハ) 投資法人債原簿の調製及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ニ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い
- (ホ) 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
- (ヘ) 買入消却に関する事務
- (ト) 投資法人債権者からの請求等の受付及び取次
- (チ) その他協議のうえ必要と認められる事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、財務及び発行・支払代理に関する業務手数料として第4回無担保投資法人債に関して4,000,000円及び第6回無担保投資法人債に関して4,300,000円を支払うものとし、投資法人債発行時に支払済みです。

この他に、元利金支払いに関する業務手数料として、支払元金金額の10,000分の0.075及び支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075を投資法人債に関する一般事務受託者を經由して口座管理機関に支払います。

投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社みずほ銀行）への支払報酬

本投資法人は、第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社みずほ銀行に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 買取引受をした者から受領した払込金額の交付
- (ロ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ハ) 投資法人債券台帳の調製
- (ニ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い
- (ホ) 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
- (ヘ) 買入消却に関する事務
- (ト) 投資法人債権者からの請求等の受付及び取次
- (チ) 投資法人債管理者としての業務
- (リ) その他協議のうえ必要と認められる事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、事務の委託並びに発行・支払代理に関する業務手数料として5,400,000円を支払うものとし、投資法人債発行時に支払済みです。

また、管理委託に関する業務手数料として毎1ヶ年につき発行現存額の10,000分の2を支払います。

この他に、元利金支払いに関する業務手数料として、支払元金金額の10,000分の1.1及び支払利金の対象となる元金金額の10,000分の1.1を投資法人債に関する一般事務受託者を經由して口座管理機関に支払います。

本投資法人は、第12回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社みずほ銀行に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 買取引受をした者から受領した払込金額の交付
- (ロ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ハ) 投資法人債券台帳の調製
- (ニ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い
- (ホ) 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
- (ヘ) 買入消却に関する事務
- (ト) 投資法人債権者からの請求等の受付及び取次
- (チ) その他協議のうえ必要と認められる事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、財務及び発行・支払代理に関する業務手数料として3,100,000円を支払うものとし、投資法人債発行時に支払済みです。

この他に、元利金支払いに関する業務手数料として、支払元金金額の10,000分の0.075及び支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075を投資法人債に関する一般事務受託者を經由して口座管理機関に支払います。

投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社りそな銀行）への支払報酬

本投資法人は、第7回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債及び第11回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社りそな銀行に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 買取引受をした者から受領した払込金額の交付
- (ロ) 投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ハ) 投資法人債券台帳の調製
- (ニ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い
- (ホ) 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
- (ヘ) 買入消却に関する事務
- (ト) 投資法人債権者からの請求等の受付及び取次
- (チ) 投資法人債管理者としての業務
- (リ) その他協議のうえ必要と認められる事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、事務の委託並びに発行・支払代理に関する業務手数料として第7回無担保投資法人債に関して7,000,000円、第10回無担保投資法人債に関して7,000,000円及び第11回無担保投資法人債に関して6,000,000円を支払うものとし、投資法人債発行時に支払済みです。

また、管理委託に関する業務手数料として毎1ヶ年につき発行現存額の10,000分の2を支払います。

この他に、元利金支払いに関する業務手数料として、支払元金金額の10,000分の1.1及び支払利金の対象となる元金金額の10,000分の1.1を投資法人債に関する一般事務受託者を經由して口座管理機関に支払います。

投資法人債に関する一般事務受託者（株式会社三菱UFJ銀行）への支払報酬

本投資法人は、第8回無担保投資法人債及び第9回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱UFJ銀行に対して以下の業務を委託しています。

- (イ) 買取引受をした者から受領した払込金額の交付
- (ロ) 投資法人債原簿の作成
- (ハ) 投資法人債原簿の調製及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務
- (ニ) 投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い
- (ホ) 租税特別措置法に基づく利子所得税の納付
- (ヘ) 買入消却に関する事務
- (ト) 投資法人債権者からの請求等の受付及び取次
- (チ) その他協議のうえ必要と認められる事務

上記の業務に対して以下のとおり、報酬を支払います。

本投資法人は、発行・支払代理に関する業務手数料として第8回無担保投資法人債に関して3,700,000円及び第9回無担保投資法人債に関して2,400,000円を支払うものとし、投資法人債発行時に支払済みです。

この他に、元利金支払いに関する業務手数料として、支払元金金額の10,000分の0.075及び支払利金の対象となる元金金額の10,000分の0.075を投資法人債に関する一般事務受託者を經由して口座管理機関に支払います。

不動産の管理を委託する場合の管理会社への支払報酬

本投資法人が不動産を直接保有する場合には、本投資法人は、不動産の管理を受託する会社との間で不動産管理委託契約を締結し、当該不動産について管理を委託します。

なお、本資産運用会社との間で不動産管理委託契約を締結し、本資産運用会社に対して、当該不動産について管理を委託することがあります。ただし、その場合には、本資産運用会社は予め、投信法の規制に従い、当該業務につき必要な許認可を取得することとします。

またこの場合、本投資法人は、本資産運用会社との間で締結した不動産管理委託契約等の合意に従って、本資産運用会社に対して報酬及び費用を支払うことになります。

会計監査人報酬

会計監査人の報酬額は、1営業期間3,000万円を上限として役員会で決定する金額とし、当該金額を、会計監査人の請求を受けてから3ヶ月以内に会計監査人が指定する口座へ振込む方法により支払います。（規約第25条）。

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、運用資産に関する公租公課及び資産運用会社が本投資法人から委託を受けた事務を処理するに際し要する諸費用、並びに資産運用会社がかかる費用を立替えた場合において資産運用会社から当該立替金の遅延利息又は損害金の請求があったときはかかる遅延利息又は損害金を負担します。これに加え、本投資法人は、以下に掲げる費用を負担します（規約第38条）。

- (1) 投資口の発行、自己投資口の取得、新投資口予約権の無償割当て及び上場に関する費用
- (2) 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用
- (3) 目論見書の作成及び交付にかかる費用
- (4) 法令に定める財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用を含みます。）
- (5) 本投資法人の公告にかかる費用並びに広告宣伝等に関する費用
- (6) 専門家等に対する報酬又は費用（法律顧問及び司法書士等の報酬並びに鑑定評価及び資産精査等の費用を含みます。）
- (7) 執行役員、監督役員にかかる実費、保険料、立替金等並びに投資主総会及び役員会等の開催に伴う費用
- (8) 運用資産の取得・処分又は管理・運営に関する費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
- (9) 借入金及び投資法人債にかかる利息
- (10) 本投資法人の運営に要する費用
- (11) その他前各号に類する本投資法人が負担すべき費用

(5) 【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われることがあります。

投資主の税務

(イ) 個人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受け取る金銭の分配のうち、本投資法人の利益及び一時差異等調整引当額の増加額からなる金額（以下本「（ 5 ） 課税上の取扱い」において「配当等の額」といいます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。ただし、配当控除の適用はありません。

() 源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年 1 月 1 日～2037年12月31日	20.315% （所得税15.315% 住民税 5 % ）
2038年 1 月 1 日～	20% （所得税15% 住民税 5 % ）

（注 1）2014年 1 月 1 日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注 2）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の 3 % 以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税 20%（2014年 1 月 1 日～2037年12月31日は20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

() 確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能 (確定申告不要制度)
確定申告を行う場合	総合課税か申告分離課税のいずれか一方を選択

（注 1）総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受け取る配当等の額については、配当控除の適用はありません。

（注 2）上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記（ i ）の源泉徴収税率と同じです。

（注 3）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の 3 % 以上を保有）が 1 回に受け取る配当金額が10万円超（12ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（この場合には申告分離課税は選択できません。）。)

() 源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れることができます。

（注）配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

() 少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年 1 月 1 日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限。ただし、2016年 1 月 1 日以後に設けられる非課税管理勘定については120万円を上限。）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の 1 月 1 日から 5 年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年 1 月 1 日以降は満18歳以上）である方に限ります。

（注 1）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限り、

（注 2）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の 3 % 以上を保有）が受け取る配当金については、本非課税制度の適用はありません。

（注 3）2018年 1 月に現行NISAとの選択制で導入された累積投資勘定に係る非課税制度（つみたてNISA）では、個別銘柄株の取得はできません。

() 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA：ジュニアニーサ）

2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限。）に係る配当等で、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から 5 年以内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の 1 月 1 日において満20歳未満（2023年 1 月 1 日以降は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限ります。

（注 1）配当等が非課税となるのは、配当金の受取方法について「株式数比例配分方式」を選択した場合に限り、

（注 2）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口総数の 3 % 以上を保有）が受け取る配当金については、本非課税制度の適用はありません。

（注 3）2018年 1 月に現行NISAとの選択制で導入された累積投資勘定に係る非課税制度（つみたてNISA）では、個別銘柄株の取得はできません。

b. 出資等減少分配に係る税務

投資法人が行う利益を超えた金銭の分配（分割型分割及び株式分配並びに組織変更による事由を除く）のうち、一時差異等調整引当額の増加額以外のもの（以下本「（５）課税上の取扱い」において「出資等減少分配」といいます。）は、投資法人の出資総額等の減少額に該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

（ ）みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「a. 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。

（ ）みなし譲渡収入

出資等減少分配のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注１）を算定し、投資口の譲渡損益（注２）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.における投資口の譲渡と原則同様になります。また、投資口の取得価額の調整（減額）（注３）を行います。

（注１）譲渡原価の額＝従前の取得価格×純資産減少割合

純資産減少割合は、本投資法人から通知します。

（注２）譲渡損益の額＝みなし譲渡収入金額－譲渡原価の額

（注３）調整後の取得価額＝従前の取得価額－譲渡原価の額

c. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本上場投資口を譲渡した際の譲渡益は、株式等に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。本上場投資口の譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等の金額との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

（注）2016年1月1日以降、株式等は上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等や国債、地方債、公募公社債等をいいます。）と一般株式等（上場株式等以外の株式等をいいます。）に区分され、株式等を譲渡した場合はそれぞれ別々の申告分離課税制度となりました。

（ ）税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2037年12月31日	20.315%（所得税15.315% 住民税5%）
2038年1月1日～	20%（所得税15% 住民税5%）

（注）2014年1月1日～2037年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（ ）上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（上場株式等に係る利子所得の金額および配当所得の金額で、申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、上場株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得等の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

（ ）源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記（i）の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受け入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、上場株式等に配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

（ ）少額投資非課税制度（NISA：ニーサ）

2014年1月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した非課税口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間100万円を上限。ただし、2016年1月1日以後に設けられる非課税管理勘定については120万円を上限。）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、非課税口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳以上（2023年1月1日以降は満18歳以上）である方に限ります。

（注１）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ ）及び（ ）の損益通算や繰越控除には適用できません。

（注２）2018年1月に現行NISAとの選択制で導入された累積投資勘定に係る非課税制度（つみたてNISA）では、個別銘柄株の取得はできません。

() 未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA：ジュニアニーサ）

2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、金融商品取引業者等（証券会社等）に開設した未成年者口座の非課税管理勘定で取得した上場株式等（新規投資額で年間80万円を上限。）を、その非課税管理勘定の開設年の1月1日から5年以内に譲渡した場合には、その譲渡所得等については所得税及び住民税が課されません。なお、未成年者口座を開設できるのは、その年の1月1日において満20歳未満（2023年1月1日以降は満18歳未満）である方又はその年中に出生した方に限ります。

（注1）非課税口座内で生じた譲渡損失はないものとみなされるため、上記（ ）及び（ ）の損益通算や繰越控除には適用できません。

（注2）2018年1月に現行NISAとの選択制で導入された累積投資勘定に係る非課税制度（つみたてNISA）では、個別銘柄株の取得はできません。

(口) 法人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

法人投資主が投資法人から受け取る配当等の額については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。

上場投資法人である本投資法人から受け取る配当等の額については、下記の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税および復興特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となり、法人税の額から控除されます。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2037年12月31日	15.315% （復興特別所得税0.315%を含みます。）
2038年1月1日～	15%

b. 出資等減少分配に係る税務

投資法人が行う出資等減少分配は、投資法人の出資総額等の減少額に該当し、投資主においては、みなし配当及びみなし譲渡収入から成るものとして取り扱われます。

() みなし配当

この金額は、本投資法人から通知します。みなし配当には、上記「a. 配当等の額に係る税務」における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。

() みなし譲渡収入

出資等減少分配額のうちみなし配当以外の部分の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額とみなされます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価を算定し、投資口の譲渡損益を計算します。また、投資口の取得価額の調整（減額）を行います。

（注）譲渡原価、譲渡損益、取得価額の調整（減額）の計算方法は、個人投資主の場合と同じです。

c. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡損益は、原則として約定日の属する事業年度に計上します。

投資法人の税務

(イ) 配当等の額の損金算入

税法上、投資法人に係る課税の特例規定により、一定の要件（導管性要件）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。

投資法人の主な導管性要件	
支払配当要件	配当等の額が配当可能利益の額の90%超であること
国内50%超募集要件	投資法人規約において、投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨の記載又は記録があること
借入先要件	機関投資家（租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定するものをいいます。次の所有先要件において同じです。）以外の者から借入れを行っていないこと
所有先要件	事業年度の終了の時ににおいて、発行済投資口が50人以上の者によって所有されていること又は機関投資家のみによって所有されていること
非同族会社要件	事業年度の終了の時ににおいて、投資主の1人及びその特殊関係者により発行済投資口総数あるいは議決権総数の50%超を保有されている同族会社に該当していないこと
出資制限要件	他の法人の株式又は出資（匿名組合に対する出資を含みます。）の50%以上（割合の判定にあたっては、匿名組合を通じて間接的に保有する株式等を含めます。）を有していないこと（一定の海外子会社を除く。）

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

一定の要件を満たした投資法人が2021年3月31日までに取得する不動産に対しては、所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減されます。

不動産の所有権の取得日	2012年4月1日 ～2021年3月31日	2021年4月1日～
土地（一般）	1.5%	2.0%（原則）
建物（一般）	2.0%（原則）	
投資法人が取得する不動産	1.3%	

b. 不動産取得税

一定の要件を満たした投資法人が2021年3月31日までに取得する一定の不動産に対しては、不動産取得税の課税標準額が5分の2に軽減されます。

（注）共同住宅及びその敷地にあつては、建物のすべての区画が50㎡以上のものに限り適用されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の当期末現在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	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	第19期 (2018年12月31日現在)		第20期 (2019年12月31日現在)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	27,033	7.7	26,985	6.5
			なんばオリエンタルホテル	14,552	4.2	14,539	3.5
			ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	-	-	2,817	0.7
		東京都	イビス東京新宿	7,940	2.3	7,908	1.9
			カンデオホテルズ上野公園	6,681	1.9	6,644	1.6
			ザ・ビー 池袋	6,584	1.9	6,584	1.6
			相鉄フレッサイン新橋烏森口(注4)	4,821	1.4	4,801	1.2
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,557	1.0	3,527	0.8
			ザ・ビー 八王子	2,686	0.8	2,680	0.6
			スマイルホテル日本橋三越前	2,030	0.6	2,022	0.5
			R & B ホテル上野広小路	1,766	0.5	1,822	0.4
			ホテルピスタ蒲田東京	1,465	0.4	1,452	0.3
			ザ・ビー 水道橋	1,198	0.3	1,194	0.3
			ドミーイン・global cabin 浅草(注5)	952	0.3	941	0.2
			チサンイン蒲田	779	0.2	769	0.2
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,620	1.9	6,561	1.6
			メルキュールホテル札幌	5,853	1.7	5,792	1.4
		福岡県	ホテルアセント福岡	5,178	1.5	5,161	1.2
			ザ・ビー 博多	2,340	0.7	2,340	0.6
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,033	0.6	2,022	0.5
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,437	0.4	1,419	0.3
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,665	1.9	6,650	1.6
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,860	0.8	2,833	0.7
		熊本県	ドミーイン熊本	2,165	0.6	2,139	0.5
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,802	0.5	1,798	0.4
		小計		119,010	33.9	121,410	29.2
	フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	-	-	63,429	15.3
			オリエンタルホテル 東京ベイ	17,790	5.1	17,486	4.2
		千葉県	ヒルトン成田	13,253	3.8	13,205	3.2
			インターナショナルガーデンホテル成田	9,195	2.6	9,162	2.2
			ホテル フランクス	3,187	0.9	3,178	0.8
		広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)(注6)	17,487	5.0	17,327	4.2
			オリエンタルホテル広島	4,106	1.2	4,099	1.0
		愛知県	ヒルトン名古屋	15,605	4.5	15,650	3.8
		奈良県	ホテル日航奈良	10,442	3.0	10,355	2.5
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,772	2.8	9,678	2.3
		福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (注7)	7,178	2.0	9,560	2.3
		神奈川県	メルキュールホテル横須賀	1,642	0.5	1,621	0.4
		小計		109,661	31.3	174,756	42.0

資産の 種類	業態分類 （注１）	所在 都道府県	名称	第19期 （2018年12月31日現在）		第20期 （2019年12月31日現在）	
				保有総額 （百万円） （注２）	対総資産比率 （％） （注３）	保有総額 （百万円） （注２）	対総資産比率 （％） （注３）
信託 不動産	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,989	5.1	17,904	4.3
			オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,875	4.2	14,924	3.6
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,677	1.9	6,581	1.6
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,098	7.4	26,408	6.4
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	5,930	1.7	5,905	1.4
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,722	1.1	3,689	0.9
		小計			75,295	21.5	75,413
	信託不動産合計			303,967	86.7	371,580	89.4
預金・その他の資産（注８）			46,589	13.3	44,142	10.6	
資産総額			350,556	100.0	415,722	100.0	

	金額 （百万円）	資産総額に 対する比率 （％）	金額 （百万円）	資産総額に 対する比率 （％）
負債総額	147,184	42.0	179,200	43.1
純資産総額	203,372	58.0	236,522	56.9

（注１）ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。

（注２）信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。

（注３）「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

（注４）ホテルサンルート新橋は、2019年４月23日付で相鉄フレッサイン新橋烏森口へ名称を変更しました。本書において以下同じです。

（注５）ドーマーインEXPRESS浅草は、2019年８月４日付でドーマーイン・global cabin 浅草へ名称を変更しました。本書において以下同じです。

（注６）アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。

（注７）ホテルセントラザ博多は、2019年４月９日付でオリエンタルホテル福岡 博多ステーションへ名称を変更しました。本書において以下同じです。

（注８）機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産（信託借地権及び信託定期借地権を除きます。）が含まれています。

（２）【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

（イ）投資不動産物件（信託）の概要

当期末時点における本投資法人の投資不動産物件（信託）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）

物件 番号	名称	所在地	所有形態（注１）		面積		構造／階数 （注４）	建築時期 （注５）	総客 室数 (注６)
			土地	建物	敷地面積 (㎡) (注２)	延床面積 (㎡) (注３)			
1	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	借地権 (注７)	区分 所有権 (注７)	22,660.09 (注７)	48,701.82 (注７)	S 14F	1995年７月	323室
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	千葉県浦安市	所有権	所有権	9,914.00	44,833.11	S R C・S・R C B 2 / 12F	1995年５月	511室
3	なんばオリエンタル ホテル	大阪府大阪市 中央区	所有権	所有権	4,505.23	19,364.33	S・S R C B 1 / 9 F	1996年３月	258室
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡 読谷村	所有権／ 借地権 (注８)	所有権	65,850.05 (注８)	38,024.98 (注８)	S R C B 1 / 10F	1994年４月	397室
5	オリエンタルホテル広島	広島県広島市 中区	所有権	所有権	1,792.84	13,752.22	S R C B 2 / 23F	1993年９月 2006年９月増築	227室
6	イビス東京新宿	東京都新宿区 西新宿	所有権	所有権	937.67	7,398.19	S R C・R C・S B 1 / 11F	1980年９月	206室
8	ザ・ピータワー沖縄	沖縄県中頭郡 北谷町	所有権	所有権	10,242.00	20,140.01	S R C 24F	2004年３月 2005年６月増築 2006年５月増築	280室
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県 足柄下郡箱根町	所有権	所有権	10,478.89	10,655.03	R C B 1 / 5 F	2006年10月	158室
10	ドーミーイン熊本	熊本県熊本市 中央区	所有権	所有権	1,295.85	7,701.19	S R C 13F	2008年１月	291室
12	ザ・ビー 水道橋	東京都文京区 本郷	所有権	所有権	723.86	3,097.25	S R C・R C B 1 / 8 F	1986年８月 1989年９月増築	99室
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	東京都台東区 花川戸	所有権	所有権	287.66	2,006.51	S R C・R C 10F	1997年３月	75室
14	博多中洲ワシントン ホテルプラザ	福岡県福岡市 博多区	所有権	所有権	1,128.46	5,692.24	S 12F	1995年３月	247室
15	奈良ワシントン ホテルプラザ	奈良県奈良市	所有権	所有権	2,322.28	5,385.82	S 7F	2000年３月	204室
16	R & B ホテル上野広小路	東京都台東区 上野	所有権	所有権	446.29	3,060.21	S 13F	2002年４月	187室
18	コンフォートホテル 東京東日本橋	東京都中央区 日本橋馬喰町	所有権	所有権	823.67	5,765.26	S 11F	2008年１月	259室
22	スマイルホテル 日本橋三越前	東京都中央区 日本橋本町	所有権	所有権	512.58	3,097.85	S R C・R C B 1 / 10F	1997年３月	164室
24	東横イン博多口駅前 本館・シングル館	福岡県福岡市 博多区	所有権	所有権	本館：565.98 別館：152.37	本館：3,566.46 別館：856.68	本館：S R C 14F 別館：S R C 9F	本館・別館ともに 2001年９月	257室
25	ホテルピスタ蒲田東京	東京都大田区 西蒲田	所有権	所有権	743.46	3,831.80	S R C・S B 1 / 9 F	1992年１月	105室
26	チサンイン蒲田	東京都大田区 蒲田	所有権	所有権	240.35	1,499.87	S R C 12F	2003年４月	70室
29	ホテル京阪 ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市 此花区	所有権／ 借地権 (注９)	区分 所有権 (注９)	3,350.14 (注９)	17,252.71 (注９)	S・S R C 21F	2001年６月	330室
30	相鉄フレッサイン新橋 烏森口	東京都港区 新橋	所有権	所有権	761.01	5,476.39	S・S R C 16F	2008年３月	220室
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市	所有権 (注10)	所有権 (注10)	36,121.00 (注10)	72,143.14 (注10)	S R C B 1 / 11F	1988年６月	828室
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	京都府京都市 南区	所有権	所有権	1,107.77	5,003.99	R C 10F	2009年３月	215室
33	イビス スタイルズ札幌	北海道札幌市 中央区	所有権	所有権	2,515.22	14,992.49	R C B 1 / 16F	2010年７月	278室
34	メルキュールホテル札幌	北海道札幌市 中央区	所有権	所有権	2,016.27	16,145.79	S B 1 / 15F	2009年４月	285室
35	メルキュールホテル 沖縄那覇	沖縄県那覇市	所有権／ 借地権	所有権	2,860.69 (注11)	10,884.25	R C 14F	2009年８月	260室
37	ザ・ビー 池袋	東京都豊島区 東池袋	所有権	所有権	718.71	5,650.01	S R C・S B 2 / 10F	1982年６月	175室
39	ザ・ビー 八王子	東京都 八王子市	所有権	所有権	1,227.29	7,847.65	S R C B 2 / 12F	1986年８月	196室
40	ザ・ビー 博多	福岡県福岡市 博多区	所有権	所有権	719.46	3,986.09	S R C 8F	1997年９月	175室

物件 番号	名称	所在地	所有形態（注１）		面積		構造／階数 （注４）	建築時期 （注５）	総客 室数 (注６)
			土地	建物	敷地面積 (㎡) (注２)	延床面積 (㎡) (注３)			
41	ホテル フランクス	千葉県千葉市 美浜区	所有権	所有権	4,828.00	19,213.39	S R C B 1 / 13 F	1991年 8 月	222室
42	メルキュールホテル 横須賀	神奈川県 横須賀市	敷地権 (共有) (注12)	区分 所有権 (注12)	1,887.86 (注12)	16,881.82 (注12)	S R C ・ S B 3 / 21 F	1993年11月	160室
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	沖縄県名護市	所有権	所有権	52,988.00	36,430.15	S R C 14 F	2005年 2 月 2006年12月 増築	361室
44	アクティブインターシ ティ広島（シェラトン グランドホテル広島）	広島県広島市 東区	敷地権 (共有) (注13)	区分 所有権 (注13)	6,379.02 (注13)	39,540.75 (注13)	S ・ R C ・ S R C B 1 / 21 F	2010年 8 月	238室 (注14)
45	カンデオホテルズ 上野公園	東京都台東区 根岸	所有権	所有権	1,559.03	7,030.10	S 12 F	2009年12月	268室
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	福岡県福岡市 博多区	定期借地権 (注15)	所有権	2,163.42	18,105.42	S R C B 3 / 12 F	1985年 7 月	221室
47	ホリデイ・イン大阪難波	大阪府大阪市 中央区	所有権	所有権	2,428.47	11,501.10	S 12F	2008年 8 月	314室
48	ホテルアセント福岡	福岡県福岡市 中央区	所有権/定期 借地権 (注16)	所有権	1,482.13	8,600.22 (注16)	S ・ R C ・ S R C B 2 / 13 F	1999年 4 月	263室
49	ヒルトン名古屋	愛知県名古屋市中 区	所有権及び 地上権 (注17)	区分所有 権 (注17)	6,723.59 (注17)	46,368.99 (注17)	S ・ R C ・ S R C B 3 / 29 F	1989年 2 月	460室
50	ヒルトン成田	千葉県成田市	所有権	所有権	32,552.84	56,817.28 (注18)	S R C ・ S B 2 / 13 F	1993年 8 月	548室
51	インターナショナル ガーデンホテル成田	千葉県成田市	所有権	所有権	11,858.79	21,814.93	S R C B 1 / 9 F	1996年 5 月	463室
52	ホテル日航奈良	奈良県奈良市	敷地権 (共有) (注19)	区分 所有権 (注19)	3,049.23 (注19)	21,011.31 (注19)	S R C ・ R C ・ S B 2 / 11 F	1998年 2 月	330室
53	ホテルオリエンタルエク スプレス大阪心斎橋	大阪府大阪市 中央区	所有権	所有権	456.74	2,710.55	S 10 F	2018年 1 月	124室
54	ヒルトン東京お台場	東京都港区 台場	所有権	所有権	18,825.30	64,907.76	R C ・ S B 1 / 14 F	1996年 1 月	453室

（注１）「所有形態」欄には、保有資産たる不動産の所有者（信託されている物件については信託受託者）が保有する権利の種類を記載しています。

（注２）「敷地面積」欄には、敷地全体の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該土地の現況とは一致しない場合があります。

（注３）「延床面積」欄には、建物の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。附属建物がある場合には、別途記載がない限り当該附属建物の面積を含みます。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該建物の現況とは一致しない場合があります。

（注４）「構造／階数」欄の記載について、「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。主となる建物の構造を記載していますが、別棟で建物附属の駐車場や倉庫がある場合があります。

（注５）「建築時期」欄は、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。

（注６）「総客室数」欄は、それぞれ当期末時点における販売可能客室数（長期自社使用は除きます。）を記載しています。

（注７）神戸メリケンパークオリエンタルホテルの土地は、神戸市からの借地及び神戸市より神戸市港湾施設条例等に基づき本投資法人が使用許可を得ている土地であり、上記敷地面積は、建築確認申請書記載数量に基づいて記載しています。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、本投資法人が所有する専有部分（附属建物764.83㎡は除きます。）は31,899.07㎡、神戸市が所有する専有部分は13,960.11㎡、本投資法人と神戸市の共用部分は2,077.81㎡（共用部分の持分割合は72.18％（本投資法人）及び27.82％（神戸市）です。）となっています。

（注８）ホテル日航アリビラの土地は、本投資法人の所有地及び株式会社沖縄うみの園からの借地又は転借地であり、上記敷地面積は各土地の不動産登記簿謄本に記載された面積の合計です。なお、当該借地又は転借地の中には、一筆の土地の一部のみを賃借又は転借しているものもあり、上記敷地面積には本投資法人が株式会社沖縄うみの園から借地又は転借していない面積が一部含まれています。また、当該転借地が一部分筆されたことに伴い、上記敷地面積は2012年 6 月12日付で67,038.05㎡から65,850.05㎡に変更されています。本投資法人の所有地、不動産登記簿謄本及び株式会社沖縄うみの園との賃貸借契約書等に基づき算出した借地又は転借地の敷地面積の合計は57,408.85㎡です。上記延床面積には附属建物120.10㎡を含み、株式会社沖縄うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。

（注９）ホテル京阪ユニバーサル・シティの土地は、他の権利者と共有する土地（8,785.43㎡）と大阪市から他の権利者と準共有する借地（8,788.67㎡）で構成されており、当該敷地面積は、共有の土地のうち本投資法人の共有持分1,674.76㎡（共有持分割合は約19.06％）、及び大阪市からの借地のうち本投資法人の借地権の準共有持分1,675.38㎡（準共有持分割合は約19.06％）の合計を記載しています。また、ホテル京阪ユニバーサル・シティの建物は、ホテル 2 棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物（86,888.64㎡）とする区分所有建物であり、本投資法人の専有部分（規約共用部分を含みます。）は15,749.32㎡、共用部分（15,648.98㎡）のうち本投資法人の共有持分は3,466.56㎡（共有持分割合は約22.15％）となっています。なお、上表における「延床面積」欄には、「ホテル京阪新築工事竣工図」に基づく延床面積を記載しています。

（注10）ヒルトン東京ベイの土地は他の権利者と共有する土地であり、当該敷地面積は共有の土地の総面積です。当該敷地面積のうち、本投資法人の共有持分は32,508.90㎡（共有部分の持分割合は10分の 9）です。また、ヒルトン東京ベイの建物は、他の権利者と共有する建物であり、当該延床面積は共有の建物の総面積です（附属建物33.92㎡を含みます。）。当該延床面積のうち、本投資法人の共有持分は64,928.83㎡（共有部分の持分割合は10分の 9）です。

- （注11）メルキュールホテル沖縄那覇の敷地面積は借地125.67㎡を含んでいます。
- （注12）メルキュールホテル横須賀の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、当該敷地面積は対象土地の全体面積（10,408.79㎡）のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合（1,000,000分の181,372、約18.14％）に相当する面積（1,887.86㎡）を記載しています。また、建物は、ホテル、劇場、店舗、共同住宅、事務所、及び駐車場から構成される「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建物（67,019.04㎡）とする区分所有建物です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分の面積を記載しています。
- （注13）アクティブインターシティ広島土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、当該敷地面積については、対象土地の全体面積（6,468.28㎡）のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合（10,000,000分の9,862,454、約98.62％）に相当する面積（6,379.02㎡）を記載しています。また、建物は、シェラトングランドホテル広島、事務所、店舗、駐車場及び駐輪場等から構成される「アクティブインターシティ広島」を一棟の建物とする区分所有建物です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテル、事務所、店舗及び駐車場の専有面積を記載しています。
- （注14）アクティブインターシティ広島島の総客室数については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島島の総客室数を記載しています。
- （注15）オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの定期借地権の存続期間は2057年3月30日までです。
- （注16）ホテルアセント福岡の敷地面積のうち賃借している土地の面積は113.52㎡であり、定期借地権の存続期間は2065年7月2日までです。なお、延床面積には附属建物44.05㎡は含みません。
- （注17）ヒルトン名古屋の土地は、所有地及び地上権設定地により構成されており、敷地面積については所有地（918.39㎡）及び地上権設定地（5,805.20㎡）の合計を記載しています。また、ヒルトン名古屋の建物は、ホテル棟（店舗を含みます。）、事務所棟、駐車場等から構成される「アムナットスクエア」を一棟の建物（延床面積：91,948.34㎡）とする区分所有建物であり、延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテル・店舗の専有面積（44,552.79㎡）、9階事務所の専有面積（1,075.90㎡）に本投資法人の共有持分割合107,590分の74,030（約68.8％）を乗じて得た面積（740.30㎡）、10階事務所の専有面積（1,075.90㎡）の合計を記載しています。
- （注18）ヒルトン成田の延床面積には附属建物170.40㎡は含みません。
- （注19）ホテル日航奈良の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、敷地面積については、対象土地の全体面積（5,402.42㎡）のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合（2兆1,011億3,100万分の1兆1,859億1,825万7,889、約56.44％）に相当する面積（3,049.23㎡）を記載しています。また、ホテル日航奈良の建物は、ホテル、店舗及び駐車場等から構成される「JR奈良駅前再開発第1ビル」を一棟の建物（延床面積：39,843.43㎡）とする区分所有建物であり、本投資法人の議決権割合は353分の223（約63.2％）です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。
- （注20）譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

組入資産の明細２（取得価格ほか）

物件 番号	名称	グレード区分 （注１）	取得価格 （百万円） （注２）	当期末 貸借対照表 計上額 （百万円） （注３）	当期末 鑑定評価額 （百万円） （注４）	鑑定 機関 （注５）	投資 比率 （％） （注６）	担保 設定 （注７）
1	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	10,900	9,888	16,200	N	2.9	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドブライズ	19,900	17,699	37,800	N	5.3	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドブライズ	15,000	14,640	32,900	N	4.0	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,168	32,900	N	5.0	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,171	4,400	N	1.1	無
6	イビス東京新宿	ミッドブライズ	7,243	8,013	10,200	N	1.9	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドブライズ	7,610	6,587	10,100	N	2.0	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドブライズ	4,070	3,696	5,310	N	1.1	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドブライズ	2,334	2,139	3,060	J	0.6	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドブライズ	1,120	1,213	2,440	N	0.3	無
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	エコノミー	999	941	1,330	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,130	2,022	4,520	N	0.6	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,050	1,800	2,440	N	0.5	無
16	R & Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,822	2,010	J	0.5	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,527	5,830	J	1.0	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,022	3,160	J	0.6	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,419	2,750	T	0.4	無
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,453	1,990	T	0.4	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	772	1,430	T	0.2	無
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドブライズ	6,000	5,905	13,900	R	1.6	無
30	相鉄フレッサイン新橋烏森口	ミッドブライズ	4,800	4,802	8,950	D	1.3	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,422	40,500	D	7.0	無
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドブライズ	6,600	6,675	10,900	D	1.8	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドブライズ	6,797	6,601	11,200	N	1.8	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドブライズ	6,000	5,857	11,000	N	1.6	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドブライズ	3,000	2,887	7,190	N	0.8	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドブライズ	6,520	6,608	7,350	N	1.7	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドブライズ	2,610	2,699	2,790	N	0.7	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドブライズ	2,300	2,361	4,610	N	0.6	無
41	ホテル フランクス	ミッドブライズ	3,105	3,178	4,140	D	0.8	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドブライズ	1,650	1,658	3,590	D	0.4	無
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	アッパーミドル	14,950	15,106	17,900	N	4.0	無
44	アクティブインターシティ広島 （シェラトングランドホテル広島）	ラグジュアリー	17,320	17,436	21,900	D	4.6	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドブライズ	6,705	6,652	7,650	D	1.8	無
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（注８）	アッパーミドル	7,197	9,847	15,300	D	1.9	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドブライズ	27,000	27,126	27,200	N	7.2	無
48	ホテルアセント福岡	エコノミー	4,925	5,161	6,620	D	1.3	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,651	15,700	D	4.1	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,499	13,700	N	3.5	無
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドブライズ	9,125	9,245	9,660	N	2.4	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,442	10,900	D	2.8	無
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋	ミッドブライズ	2,738	2,829	2,990	D	0.7	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,652	69,500	N	16.7	無
	合計		374,508	374,314	525,910		100.0	

（注１）本投資法人は、主に平均客室販売単価等の観点から、ホテルのグレード区分を「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドブライズ」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」には、信託受益権等売買契約書等に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。なお、本合併により受け入れた物件については受入価格を記載しています。

（注３）「当期末貸借対照表計上額」には、当期末時点の帳簿価格であり、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。

- （注４）「当期末鑑定評価額」には、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、当期末時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
- （注５）「鑑定機関」に記載されている「N」は一般財団法人日本不動産研究所、「J」はJLL森井鑑定株式会社、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「R」は株式会社立地評価研究所、「D」は大和不動産鑑定株式会社を表しています。
- （注６）「投資比率」には、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各当期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。
- （注７）「担保設定」には、信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。
- （注８）オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは、2019年４月のリニューアルオープン後、ホテルのグレード区分を「ミッドプライス」から「アッパーミドル」に変更しました。
- （注９）譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

組入資産の明細３（ポートフォリオのテナントの推移）

過去５年間の投資不動産物件（信託）のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第16期 2015年12月	第17期 2016年12月	第18期 2017年12月	第19期 2018年12月	第20期 2019年12月
テナントの総数 （注１）	113	128	131	126	125
総賃貸可能面積 （注２）	493,758.78㎡	587,481.02㎡	687,124.54㎡	678,714.48㎡	746,329.68㎡
総賃貸面積 （注３）	493,138.06㎡	587,050.94㎡	686,694.46㎡	677,863.00㎡	745,227.67㎡
稼働率 （注４）	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%

- （注１）テナントの総数には、各期末日現在における各信託不動産物件にかかる賃貸借契約書に基づくテナント数（駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。ただし、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（駐車場等は含みません。）を合計しています。
- （注２）原則として建物の賃貸可能な面積（土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含みません。）を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基づいて記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積（１坪当たり3.30578㎡）に換算した面積を記載しています。本書において以下同じです。
- （注３）原則として建物の賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積（１坪当たり3.30578㎡）に換算した面積を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等の間で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。本書において以下同じです。
- （注４）稼働率には、各期末日現在における各信託不動産物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。本書において以下同じです。

組入資産の明細４（主要な不動産の情報）

年間賃料合計がポートフォリオ全体の年間賃料総額（注１）の10%以上を占める主要な不動産は以下のとおりです。

物件名称	テナントの 総数	年間 賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能 面積	最近５年間の 稼働率の推移 （注２）	
ヒルトン 東京お台場	1	固定賃料 3,100百万円 変動賃料 -（注1）	64,907.76㎡	64,907.76㎡	2015年12月	100.0%
					2016年12月	100.0%
					2017年12月	100.0%
					2018年12月	100.0%
					2019年12月	100.0%

- （注１）ポートフォリオ全体の年間賃料総額は、後記「（ハ）ポートフォリオの分散状況」の（注２）により算出した年間賃料総額を用いています。なお、ヒルトン東京お台場の変動賃料は2019年12月期においては発生を見込んでいません。
- （注２）2018年12月以前の稼働率は、売主から提供を受けた数値です。

組入資産の明細５（ＮＯＩほか）

物件 番号	名称	賃料種別（注１）	不動産 運用収益 （千円）	ＮＯＩ （注２） （千円）	償却後ＮＯＩ （注３） （千円）
１	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動／固定	1,256,795	1,003,298	669,037
２	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動／固定	1,883,870	1,765,658	1,357,731
３	なんばオリエンタルホテル	変動／固定	1,406,836	1,299,612	1,139,547
４	ホテル日航アリビラ	変動／固定	1,977,644	1,829,606	1,512,840
５	オリエンタルホテル広島	変動／固定	472,555	428,306	340,288
６	イビス東京新宿	運営委託	704,537	497,729	385,256
８	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	511,028	468,191	335,312
９	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,957	271,037	177,854
10	ドーミーイン熊本	固定	194,460	173,568	130,770
12	ザ・ビー 水道橋	変動／固定	103,848	89,840	61,793
13	ドーミーイン ・ global cabin 浅草	固定	63,995	54,899	41,359
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注４）	固定	240,000	224,000	198,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注４）	固定	151,000	134,000	97,000
16	R & B ホテル上野広小路	固定	97,292	83,017	66,694
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動／固定（注５）	287,814	256,887	220,539
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動／固定（注５）	154,623	138,482	118,017
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	127,703	109,484
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動／固定（注５）	112,476	98,166	72,951
26	チサンイン蒲田	変動	80,876	73,891	62,713
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	変動／固定（注５）	746,118	668,997	583,302
30	相鉄フレッサイン新橋烏森口	変動／固定（注５）	446,477	383,039	361,093
31	ヒルトン東京ベイ	変動／固定（注５）	2,220,187	1,938,334	1,765,290
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	459,002	412,032	373,486
33	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	661,063	525,459	442,798
34	メルキュールホテル札幌	運営委託	797,832	523,042	430,996
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	342,013	270,481	209,569
37	ザ・ビー 池袋	変動／固定	356,173	328,770	296,705
39	ザ・ビー 八王子	変動／固定	185,672	160,629	129,084
40	ザ・ビー 博多	変動／固定	228,379	215,725	194,131
41	ホテル フランクス	固定	300,000	237,023	193,824
42	メルキュールホテル横須賀	変動	360,970	250,373	212,998
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動／固定	937,465	853,261	569,108
44	アクティブインターシティ広島 （シェラトングランドホテル広島）	変動／固定	1,624,836	1,182,632	966,133
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	349,975	323,962	283,942
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（注６）	変動／固定	740,062	494,731	65,231
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動／固定	967,957	920,119	728,343
48	ホテルアセント福岡	固定	447,198	302,154	266,423
49	ヒルトン名古屋	変動	1,452,768	746,661	591,860
50	ヒルトン成田	変動／固定	912,491	826,763	621,261
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動／固定	604,422	560,153	422,311
52	ホテル日航奈良	変動／固定	625,869	576,007	434,069
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋（注７）	変動／固定	109,991	107,162	95,381
54	ヒルトン東京お台場（注８）	変動／固定	2,264,830	2,261,016	2,075,257
	合計		28,278,550	24,087,502	19,281,141

（注１）「賃料種別」において、「固定」は固定賃料物件、「変動」は変動賃料物件、「運営委託」は運営委託契約、「変動／固定」は固定・変動賃料併用物件であることを表しています。

（注２）「ＮＯＩ」＝不動産運用収益－不動産運用費用＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用

（注３）「償却後ＮＯＩ」（不動産運用損益）＝不動産運用収益－不動産運用費用

（注４）博多中洲ワシントンホテルプラザ及び奈良ワシントンホテルプラザについては、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います。

（注５）コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前、ホテルビスタ蒲田東京、ホテル京阪ユニバーサル・シティ、相鉄フレッサイン新橋烏森口及びヒルトン東京ベイについては、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。

- （注６）オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラーザ博多）は、2018年10月１日から2019年４月９日付リニューアルオープンまでの期間、閉館を伴う大規模改装を行いました。
- （注７）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、2019年２月１日付で取得しました。
- （注８）ヒルトン東京お台場は、2019年４月８日付で取得しました。
- （注９）前期以前に譲渡資産の物件番号は欠番となります。

組入資産の明細６（主要なテナントの賃料設定状況）

テナント名 （注１）	物件名	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）		年間賃料 （ホテル別） （注３）	年間賃料総額 （テナント別） （注３）
					比率 （注２）		比率 （注２）	固定賃料 （注４） 変動賃料	固定賃料 （注４） 変動賃料
HMJ （株式会社ホテル マネージメント ジャパン） （注５） （注６）	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	2012年４月１日 2019年12月31日	32,663.90㎡	4.4%	148,638.54㎡	19.9%	645百万円 （注７）百万円	3,221百万円 （注７）百万円
	オリエンタルホテル 東京ベイ		2012年４月１日 2019年12月31日	44,833.11㎡	6.0%			631百万円 （注７）百万円	
	なんばオリエンタル ホテル		2012年４月１日 2019年12月31日	19,364.33㎡	2.6%			797百万円 （注７）百万円	
	ホテル日航アリビラ		2012年４月１日 2019年12月31日	38,024.98㎡	5.1%			804百万円 （注７）百万円	
	オリエンタルホテル 広島		2012年４月１日 2019年12月31日	13,752.22㎡	1.8%			341百万円 （注７）百万円	
主要なテナントの合計				148,638.54㎡	19.9%	148,638.54㎡	19.9%	3,221百万円 - 百万円	3,221百万円 - 百万円
ポートフォリオ全体の合計				745,227.67㎡	100.0%	745,227.67㎡	100.0%	16,797百万円 - 百万円	16,797百万円 - 百万円

（注１）ポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める主要なテナントについて記載しています。

（注２）比率については、小数点以下第二位を四捨五入しています。

（注３）各ホテル別又はテナント別の年間賃料の比率は、変動賃料及び運営委託収入の金額により変動するため記載していません。

（注４）固定賃料は、本投資法人と主要なテナントとの間の2019年12月31日時点において効力を有する賃貸借契約に基づく固定賃料収入（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額を記載しており、変動賃料及び運営委託収入を含みません。

（注５）HMJは、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者に該当します。

（注６）HMJは、下記の賃借人の全株式を取得しているため、下記の賃借人は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者に該当します。賃貸借の条件は以下のとおりであり、HMJを含む総賃貸面積の合計及びその比率並びに年間固定賃料総額は、それぞれ403,827.37㎡及び54.2%並びに9,505百万円となります。

テナント名	物件名	業種	契約開始日 契約終了日	総賃貸面積 （㎡）	総賃貸 面積比率	年間固定賃料 年間変動賃料
株式会社ラグーン リゾート名護	オキナワ マリオット リゾート & スパ	ホテル	2015年７月10日 2020年12月31日	36,430.15	4.9%	550百万円 （＊）百万円
株式会社A・I・C 広島マネジメント	アクティブインターシティ広島 （シェラトングランドホテル広島）	ホテル	2015年12月18日 2026年12月31日	21,890.33	2.9%	348百万円 （＊）百万円
株式会社ホテル セントラーザ	オリエンタルホテル福岡 博多ス テーション	ホテル	2016年４月１日 2019年12月31日	18,105.42	2.4%	400百万円 （＊）百万円
オーダブリュー・ホテル・ オペレーションズ株式会社	ホリデイ・イン大阪難波	ホテル	2016年８月１日 2031年10月31日	11,501.10	1.5%	576百万円 （＊）百万円
株式会社ナリタコス ゲ・オペレーションズ	ヒルトン成田	ホテル	2017年７月12日 2037年６月30日	56,817.28	7.6%	444百万円 （＊）百万円
株式会社ナリタヨシク ラ・オペレーションズ	インターナショナルガーデンホテル 成田	ホテル	2017年７月12日 2027年６月30日	21,814.93	2.9%	336百万円 （＊）百万円
株式会社ホテルマネジ メント	ホテル日航奈良	ホテル	2017年８月１日 2020年12月31日	21,011.31	2.8%	420百万円 （＊）百万円
株式会社ホテルオリエ ンタルエクスプレス	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	ホテル	2018年４月２日 2028年３月31日	2,710.55	0.4%	110百万円 （＊）百万円
株式会社東京ヒューマ ニアエンタプライズ	ヒルトン東京お台場	ホテル	2019年４月８日 2029年12月31日	64,907.76	8.7%	3,100百万円 （＊）百万円

（＊）オキナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場に関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記「（二）ホテル事業の概要（１）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

（注７）HMJに関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記「（二）ホテル事業の概要（１）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

（ロ）投資不動産物件の詳細な情報

当期末保有資産の個別投資不動産物件の詳細は以下のとおりです。かかる表中における記載については、特段の記載がない限り2019年12月末日までに判明した事実につき、それぞれ下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの概要表については下記の用語をご参照ください。

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、信託受益権売買契約若しくは不動産売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を、合併により受け入れた物件については受入価格をそれぞれ記載しています。
 - ・「信託受託者」欄には、本書の日付現在における信託の受託者を記載しています。
2. 「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について
 - ・「用途／業態」欄の用途については、登記簿又は登記記録上の建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
 - ・「所有形態」欄には、本書の日付における保有資産たる不動産の所有者（信託されている物件については信託受託者）が保有する権利の種類を記載しています。
 - ・「地積」、「構造／階数」、「建築時期」及び「延床面積」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。ただし、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。
 - ・「用途地域」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。
 - ・「指定建蔽率／容積率」欄には、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率及び容積率の上限値（指定建蔽率及び指定容積率）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。指定容積率は、敷地に接道する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
 - ・「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。
3. 「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又は運営委託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、本投資法人が業務を委託している先を記載しています。
 - ・運営委託方式を導入しているアコー5ホテル（イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇）については、「ホテル運営受託者」欄に、本投資法人が運営委託している先を記載しています。
4. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について
 - ・建物等に係る主要な賃貸借契約として、建物等の所有者である本投資法人（信託されている物件については信託受託者）と「ホテル賃借人」欄に記載のある先との間で締結される賃貸借契約に基づき記載することを原則とし、他のテナントとの間の賃貸借契約に基づく内容は、特に断らない限り記載していません。
 - ・「賃貸面積」欄には、原則として建物の賃貸借契約上に記載された賃貸面積を記載していますが、契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。
 - ・「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り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できない場合にはその旨を注記しています。
 - ・「契約賃料」欄に記載される変動賃料の内容において用いられることのあるGOPとは、売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）です。ホテルの売上・収入等から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。
 - ・運営委託方式を導入しているアコー5ホテル（イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇）については、ホテル運営委託契約の概要を記載しています。
5. 「特記事項」欄の記載について
 - ・特記事項の記載については、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、当該資産の評価額、収益性及び処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

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					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日	2012年４月１日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
取得価格	10,900百万円（受入価格）		信託期間満了日	2026年２月15日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル			
土地	所有形態	借地権	建物	所有形態	区分所有権
	地番	兵庫県神戸市中央区波止場町２番他		構造／階数	S造／14階建
	住居表示	兵庫県神戸市中央区波止場町５番６号		建築時期	1995年７月
	地積	22,660.09㎡（注１）		延床面積	48,701.82㎡（注２）
	用途地域	準工業地域、準防火地域、臨港地区		設計者	株式会社竹中工務店
	指定建蔽率／容積率	60％／200％		施工者	株式会社竹中工務店
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社ホテルマネジメントジャパン			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
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			
４．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			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		32,663.90㎡（注３）			
契約期間		2012年４月１日から2019年12月31日まで（注４）			
契約賃料		固定賃料	53,825千円／月（注４）		
		変動賃料	後記「（二）ホテル事業の概要（１）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。（注４）		
敷金・保証金		180,907千円			
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。			
賃料改定について		一定の重大な事由（注５）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（賃料増減額請求権）の適用はありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
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及び神戸市の使用許可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（1995年４月１日付）により共用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、上記管理規約及び神戸市との港湾施設賃貸借契約（2003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、転賃、使用目的若しくは利用計画の変更又は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。					

（注１）神戸市からの借地及び神戸市の使用許可を得ている土地であり、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。なお、当該使用許可を得ている土地面積は、2,804.18㎡であり、このうち1,188.32㎡は土地面積に含まれています。

（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（附属建物764.83㎡は除きます。）は31,899.07㎡、神戸市が所有する専有部分は13,960.11㎡、本投資法人と神戸市の共用部分は2,077.81㎡となっています。建物のうち神戸市が所有する専有部分に関して、本投資法人が当該使用許可を得ている建物面積は694.00㎡（2010年４月１日に当該使用許可を得ている建物の一部返却に伴い、建物面積は824.00㎡から694.00㎡に変更されています。）であり、上記建物面積48,701.82㎡に含まれています。

（注３）神戸メリケンパークオリエンタルホテルは、本投資法人と神戸市の２者を区分所有者とする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764.83㎡を含みます。）の面積を記載しています。なお、建物のうち神戸市が所有する専有部分に関して、本投資法人が神戸市より神戸市港湾施設条例等に基づき使用許可を得て賃貸している面積は694.00㎡（2010年４月１日に当該使用許可を得ている建物の一部返却に伴い、建物面積は824.00㎡から694.00㎡に変更されています。）であり、上記面積32,663.90㎡には含まれていません。

（注４）本投資法人、ＨＭＪ及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、2020年１月１日から2034年12月31日を新たな契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。新たな固定賃料は49,991千円となりますがＨＭＪ５ホテル合計での固定賃料は変更ありません。変動賃料の計算方法も変更ありません。

（注５）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号	2	物件名称	オリエンタルホテル東京ベイ			
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要		
取得年月日		2012年４月１日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
取得価格		19,900百万円（受入価格）		信託期間満了日	2022年12月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル				
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	地番	千葉県浦安市美浜一丁目６番９他			構造／階数	ＳＲＣ・Ｓ・ＲＣ造／地下２階付12階建
	住居表示	千葉県浦安市美浜一丁目８番２号			建築時期	1995年５月
	地積	9,914.00㎡			延床面積	44,833.11㎡
	用途地域	商業地域、防火地域			設計者	株式会社長谷工コーポレーション
	指定建蔽率／容積率	80％／400％			施工者	株式会社長谷工コーポレーション
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社ホテルマネジメントジャパン				
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。				
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				
４．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				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		44,833.11㎡				
契約期間		2012年４月１日から2019年12月31日まで（注１）				
契約賃料		固定賃料	52,633千円／月（注１）			
		変動賃料	後記「（二）ホテル事業の概要（１）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。（注１）			
敷金・保証金		209,035千円				
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。				
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（賃料増減額請求権）の適用はありません。				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
該当事項はありません。						

（注１）本投資法人、ＨＭＪ及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、2020年１月１日から2034年12月31日を新たな契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。新たな固定賃料は63,216千円となりますがＨＭＪ５ホテル合計での固定賃料は変更ありません。変動賃料の計算方法も変更ありません。

（注２）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

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					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	
取得年月日		2012年４月１日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		15,000百万円（受入価格）		信託期間満了日	2022年12月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	大阪府大阪市中央区千日前二丁目1550番３他		構造／階数	Ｓ・ＳＲＣ造／地下１階付９階建
	住居表示	大阪府大阪市中央区千日前二丁目８番17号		建築時期	1996年３月
	地積	4,505.23㎡		延床面積	19,364.33㎡
	用途地域	商業地域、防火地域		設計者	株式会社竹中工務店
	指定建蔽率／容積率	80％／500％		施工者	株式会社竹中工務店
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社ホテルマネジメントジャパン			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
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			
４．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			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		19,364.33㎡			
契約期間		2012年４月１日から2019年12月31日まで（注１）			
契約賃料		固定賃料	66,491千円／月（注１）		
		変動賃料	後記「（二）ホテル事業の概要（１）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。（注１）		
敷金・保証金		250,967千円			
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。			
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（賃料増減額請求権）の適用はありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）本投資法人、ＨＭＪ及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、2020年１月１日から2034年12月31日を新たな契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。新たな固定賃料は70,325千円となりますがＨＭＪ５ホテル合計での固定賃料は変更ありません。変動賃料の計算方法も変更ありません。

（注２）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

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						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要		
取得年月日		2012年４月１日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
取得価格		18,900百万円（受入価格）		信託期間満了日	2022年12月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／リゾートホテル				
土地	所有形態	所有権／借地権		建物	所有形態	所有権
	地番	沖縄県中頭郡読谷村字儀間601番他			構造／階数	ＳＲＣ造／地下１階付10階建
	住居表示	沖縄県中頭郡読谷村字儀間600			建築時期	1994年４月
	地積	65,850.05㎡（注１）			延床面積	38,024.98㎡（注２）
	用途地域	無指定			設計者	佐藤工業株式会社
	指定建蔽率／容積率	60％／200％			施工者	佐藤工業株式会社
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社ホテルマネジメントジャパン				
ホテル運営支援会社		株式会社オークラ ニッコー ホテルマネジメント				
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				
４．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				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		38,024.98㎡（注２）				
契約期間		2012年４月１日から2019年12月31日まで（注３）				
契約賃料		固定賃料	67,008千円／月（注３）			
		変動賃料	後記「（二）ホテル事業の概要（１）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。（注３）			
敷金・保証金		300,263千円				
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。				
賃料改定について		一定の重大な事由（注４）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（賃料増減額請求権）の適用はありません。				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
本ホテルの敷地の一部の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、隣地所有者との間で境界が確認されている一部の土地を除き、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いません。また、本ホテルの敷地には多数の筆が存在し、本ホテルの建設当初よりこれら全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、全ての土地についての境界確定を行うことを予定していません。						

（注１）本投資法人の所有地及び株式会社沖縄うみの園からの借地又は転借地であり、土地面積は各土地の不動産登記簿謄本に記載された面積の合計です。なお、当該借地又は転借地の中には、一筆の土地の一部のみを賃借又は転借しているものもあり、上記土地面積には、本投資法人が株式会社沖縄うみの園から借地又は転借していない面積が一部含まれています。また、当該転借地が一部分筆されたことに伴い、上記土地面積は2012年６月12日付で67,038.05㎡から65,850.05㎡に変更されています。本投資法人の所有地、不動産登記簿謄本及び株式会社沖縄うみの園との賃貸借契約書等に基づき算出した借地又は転借地の土地面積の合計は57,408.85㎡です。

（注２）附属建物120.10㎡を含み、株式会社沖縄うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。

（注３）本投資法人、ＨＭＪ及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、2020年１月１日から2034年12月31日を新たな契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。新たな固定賃料は67,008千円から変わりなく、変動賃料の計算方法も変更ありません。

（注４）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号	5	物件名称	オリエンタルホテル広島		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2012年４月１日	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
取得価格		4,100百万円（受入価格）	信託期間満了日	2026年３月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	広島県広島市中区田中町６番４外		構造／階数	ＳＲＣ造／地下２階付23階建
	住居表示	広島県広島市中区田中町６番10号		建築時期	1993年９月・2006年９月増築
	地積	1,792.84㎡		延床面積	13,752.22㎡
	用途地域	商業地域、防火地域		設計者	佐藤工業株式会社
	指定建蔽率／容積率	80％／800％		施工者	佐藤工業株式会社
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社ホテルマネジメントジャパン			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
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			
４．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			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		13,752.22㎡			
契約期間		2012年４月１日から2019年12月31日まで（注１）			
契約賃料		固定賃料	28,458千円／月（注１）		
		変動賃料	後記「（二）ホテル事業の概要（１）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。（注１）		
敷金・保証金		69,345千円			
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。			
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（賃料増減額請求権）の適用はありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）本投資法人、ＨＭＪ及び三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社は、2020年１月１日から2034年12月31日を新たな契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。新たな固定賃料は17,875千円となりますがＨＭＪ５ホテル合計での固定賃料は変更ありません。変動賃料の計算方法も変更ありません。

（注２）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号	6	物件名称	イビス東京新宿			
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要		
取得年月日		2006年 6 月16日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		7,243百万円		信託期間満了日	2024年 9 月24日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		旅館／リミテッドサービスホテル				
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	地番	東京都新宿区西新宿七丁目 1 番 3			構造／階数	S R C ・ R C ・ S 造／地下 1 階付11階建
	住居表示	東京都新宿区西新宿七丁目10番 5 号			建築時期	1980年 9 月
	地積	937.67㎡			延床面積	7,398.19㎡
	用途地域	商業地域			設計者	株式会社久米建築事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／800％ / 600%(注 1)			施工者	佐藤工業株式会社
３．ホテル運営の関係会社（注 2）						
ホテル賃借人		該当事項はありません。				
ホテル運営受託会社		エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）				
建物等管理業務受託者		株式会社ベスト・プロパティ				
４．運営委託契約の概要（注 2）						
運営委託会社		ジャパン・ホテル・リート投資法人				
運営受託者		アコー				
契約形態		運営委託契約				
運営委託対象面積		5,789.26㎡				
契約期間		2012年 7 月 1 日から2024年 6 月30日まで				
運営委託による不動産運用収入		G O P 相当額（注 3）				
運営委託報酬		ホテル売上高及びG O P に連動する報酬（注 4）				
敷金・保証金		該当事項はありません。				
期間満了時の更新について		該当事項はありません。				
運営委託報酬改定について		運営委託報酬改定に関する定めはありません。				
契約更改運営委託報酬改定等の特記事項		一定条件（注 5）の場合、本投資法人は原則として契約解除できる権利を得ます。				
５．特記事項						
該当事項はありません。						

（注 1）信託不動産に係る容積率は南側道路境界から20mまでは800%、南側道路境界から20m超については600%であり、800%の部分と600%の部分の面積按分による概算として、本書の日付現在の適用容積率は約716.67%となっています。なお、建築確認申請時の適用容積率は800%でした。

（注 2）本投資法人は、アコーとの間で運営委託契約を締結しています。なお、本物件は信託を通じて保有しているため、信託受託者と本投資法人間で別途建物賃貸借契約を締結しています。

（注 3）本投資法人は、当該金額を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。当該金額がマイナスになる場合は、当該マイナス分については本投資法人からアコーへ支払われます。

（注 4）アコーより開示の同意が得られていないため、報酬料率を非開示としています。

（注 5）G O P 実績額が 2 年連続して目標 G O P 額の85%に到達しなかった場合において、契約に定める一定の条件を充足する場合には、本投資法人は運営委託契約を解約できる権利を有します。

物件番号		8		物件名称		ザ・ビーチタワー沖縄			
1．特定資産の概要									
特定資産の種類		不動産信託受益権			信託受益権の概要				
取得年月日		2006年 6 月14日			信託受託者		三井住友信託銀行株式会社		
取得価格		7,610百万円			信託期間満了日		2021年 6 月30日		
2．不動産（若しくは信託不動産）の概要									
用途／業態		ホテル／リゾートホテル							
土地	所有形態	所有権			建物	所有形態	所有権		
	地番	沖縄県中頭郡北谷町字美浜 8 番 6				構造／階数	S R C 造／24階建		
	住居表示	なし				建築時期	2004年 3 月・2005年 6 月増築・2006年 5 月増築		
	地積	10,242.00㎡				延床面積	20,140.01㎡（注）		
	用途地域	商業地域				設計者	清水建設株式会社 一級建築士事務所		
	指定建蔽率／容積率	80％／400％				施工者	清水建設株式会社		
3．ホテル運営の関係会社									
ホテル賃借人		株式会社共立メンテナンス							
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。							
建物等管理業務受託者		株式会社共立メンテナンス							
4．賃貸借契約の概要									
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社							
賃借人		株式会社共立メンテナンス							
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）							
賃貸面積		20,140.01㎡（注）							
契約期間		2006年 6 月14日から2026年 6 月30日まで							
契約賃料		固定賃料		42,584千円／月					
		変動賃料		該当事項はありません。					
敷金・保証金		127,750千円							
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。							
賃料改定について		借地借家法第32条（賃料増減額請求権）の適用はありません。							
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。							
5．特記事項									
該当事項はありません。									

（注）上記面積には、軽量鉄骨造 2 階建の別棟の倉庫（2005年 6 月新築）の床面積（91.20㎡）を含みます。

物件番号	9	物件名称	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花		
1．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2012年 4 月 1 日	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
取得価格		4,070百万円（受入価格）	信託期間満了日	2021年 3 月24日	
2．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リゾートホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	神奈川県足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番34他		構造／階数	ＲＣ造／地下１階付５階建
	住居表示	神奈川県足柄下郡箱根町強羅1300		建築時期	2006年10月
	地積	10,478.89㎡		延床面積	10,655.03㎡（注１）
	用途地域	商業地域、準防火地域		設計者	東急建設株式会社
	指定建蔽率／容積率	80％／300％		施工者	東急建設株式会社
3．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社共立メンテナンス			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社共立メンテナンス			
4．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		株式会社共立メンテナンス			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		10,655.03㎡（注１）			
契約期間		2006年12月15日から2026年10月31日			
契約賃料		固定賃料	24,528千円／月		
		変動賃料	該当事項はありません。		
敷金・保証金		9,570千円（注２）			
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。			
賃料改定について		契約期間中、賃料改定はできません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
5．特記事項					
売主から開示された資料によると、本物件の敷地内の一部から基準値を超える自然由来による鉛の存在が確認されています。しかし、本物件の取得時点で、外部専門家である株式会社プロパティ・リスク・ソリューションに調査を依頼した結果、売主による対策状況等を踏まえ本物件における健康リスクは無いとの判断を得ています。					

（注１）附属建物3,110.03㎡を含みます。

（注２）本投資法人と箱根登山鉄道株式会社間の2006年11月13日付温泉供給契約が満了した場合は、ホテル賃借人が本投資法人に代わって箱根登山鉄道株式会社に預託した給湯保証金相当額10,000千円について本投資法人を経由して返還を受け次第、ホテル賃借人は同額を敷金として預託することになっています。

物件番号	10	物件名称	ドーマーイン熊本		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2011年４月８日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		2,334百万円	信託期間満了日	2021年３月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	熊本県熊本市辛島町３番37		構造／階数	ＳＲＣ造／13階建
	住居表示	熊本県熊本市辛島町３番１号		建築時期	2008年１月
	地積	1,295.85㎡（注１）		延床面積	7,701.19㎡（注２）
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社共立エステート 一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／600％		施工者	清水建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社共立メンテナンス			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社共立メンテナンス			
４．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社			
賃借人		株式会社共立メンテナンス			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		7,701.19㎡（注２）			
契約期間		2011年４月８日から2023年３月31日まで			
契約賃料		固定賃料	16,205千円／月		
		変動賃料	該当事項はありません。		
敷金・保証金		48,615千円			
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。			
賃料改定について		賃料は３年ごとに双方協議のうえ改定することができます。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）建築基準法第42条第２項により道路とみなされる部分23.37㎡を含みます。

（注２）上記面積には附属建物（用途：駐車場、面積：85.30㎡）が含まれています。

物件番号	12	物件名称	ザ・ビー 水道橋		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2006年 6 月15日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		1,120百万円	信託期間満了日	2029年12月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	東京都文京区本郷一丁目120番 1		構造／階数	ＳＲＣ・ＲＣ造／地下1階付8階建
	住居表示	東京都文京区本郷一丁目25番27号		建築時期	1986年 8 月・1989年 9 月増築
	地積	723.86㎡		延床面積	3,097.25㎡
	用途地域	商業地域、近隣商業地域		設計者	株式会社松田平田坂本設計事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／500％／400％（注１）		施工者	東鉄工業株式会社
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社イシン・スイドウバシ・オペレーションズ			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社イシン・ホテルズ・グループ			
４．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社			
賃借人		株式会社イシン・スイドウバシ・オペレーションズ			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		3,097.25㎡			
契約期間		2015年 7 月 1 日から2020年 6 月30日まで（注２）			
契約賃料		固定賃料	7,083千円／月		
		変動賃料	ＧＯＰに連動（注３）		
敷金・保証金		非開示（注４）			
期間満了時の更新について		非開示（注４）			
賃料改定について		非開示（注４）			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）容積率は、南西方の区道の道路境界より20m以内については500％、同境界より20m超については400％です。本物件の前面道路幅員は6.5mですが、幅員15m以上の特定道路に近接する場合として容積率が緩和され、適用容積率は443.59％となります。

（注２）変動賃料の算出方法を変更のうえ、2020年 1 月 1 日から2026年12月31日を契約期間とする新たな定期建物賃貸借契約を締結しています。

（注３）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、変動賃料の内容については記載していません。

（注４）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

物件番号	13	物件名称	ドーマーイン・global cabin 浅草（旧ドーマーインEXPRESS浅草）（注１）			
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要		
取得年月日		2006年 6月16日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		999百万円		信託期間満了日	2024年 9月24日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル				
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	地番	東京都台東区花川戸一丁目 4 番 2			構造／階数	ＳＲＣ・ＲＣ造／10階建
	住居表示	東京都台東区花川戸一丁目 3 番 4 号			建築時期	1997年 3 月
	地積	287.66㎡			延床面積	2,006.51㎡
	用途地域	商業地域			設計者	東西建築サービス株式会社東京支店 一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／700％			施工者	株式会社鴻池組
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社共立メンテナンス				
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。				
建物等管理業務受託者		株式会社ベスト・プロパティ				
４．賃貸借契約の概要						
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社				
賃借人		株式会社共立メンテナンス				
賃貸形態		普通借家契約				
賃貸面積		2,014.90㎡				
契約期間		2017年 4 月 1 日から2020年 3 月31日まで（注 2）				
契約賃料		固定賃料	5,332千円／月（注 3）			
		変動賃料	該当事項はありません。			
敷金・保証金		49,100千円（注 4）				
期間満了時の更新について		契約期間満了の 1 年前までに双方協議のうえ 3 年間更新することができます。				
賃料改定について		賃料は 3 年ごとに双方協議のうえ改定することができます。				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
該当事項はありません。						

（注１）ドーマーインEXPRESS浅草は、2019年８月４日付でドーマーイン・global cabin 浅草へ名称を変更しました。

（注２）駐車場使用契約は、毎年７月１日から翌年６月30日までの１年契約です。

（注３）固定賃料には駐車場賃料(50千円)が含まれています。

（注４）当該敷金には、駐車場の敷金(100千円)も含まれます。

物件番号	14	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					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2012年４月１日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		2,130百万円（受入価格）	信託期間満了日	2024年９月24日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	福岡県福岡市博多区中洲二丁目119番１他		構造／階数	S造／12階建
	住居表示	福岡県福岡市博多区中洲二丁目８番28号		建築時期	1995年３月
	地積	1,128.46㎡		延床面積	5,692.24㎡（注１）
	用途地域	商業地域、防火地域		設計者	株式会社総合設計
	指定建蔽率／容積率	80％／500％		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．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		ワシントンホテル株式会社			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
４．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井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			
賃貸形態		普通借家契約			
賃貸面積		5,602.04㎡（注２）			
契約期間		2018年４月１日から2021年３月31日			
契約賃料		固定賃料	20百万円／月（注３）		
		変動賃料	該当事項はありません。		
敷金・保証金		該当事項はありません。			
期間満了時の更新について		本契約は上記期間満了後は３年間の自動更新です。			
賃料改定について		賃料は双方協議のうえ改定することができます。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）附属建物90.20㎡を含みます。

（注２）附属建物90.20㎡を含みません。

（注３）ホテル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います。

物件番号	15	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					
特定資産の種類	不動産信託受益権		信託受益権の概要		
取得年月日	2012年４月１日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格	2,050百万円（受入価格）		信託期間満了日	2024年９月24日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	奈良県奈良市下三条町31番１他		構造／階数	S造／７階建
	住居表示	奈良県奈良市下三条町31番１号		建築時期	2000年３月
	地積	2,322.28㎡		延床面積	5,385.82㎡
	用途地域	商業地域、防火地域／第一種住居地域、準防火地域		設計者	株式会社アクテム
	指定建蔽率／容積率	80％／400％／60％／200％		施工者	浅沼組・佐藤秀・木内建設共同企業体
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人	ワシントンホテル株式会社				
ホテル運営支援会社	該当事項はありません。				
建物等管理業務受託者	阪急阪神ビルマネジメント株式会社				
４．賃貸借契約の概要					
賃貸人	三井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				
賃貸形態	普通借家契約				
賃貸面積	4,883.79㎡				
契約期間	2000年３月27日から2020年３月26日				
契約賃料	固定賃料	11百万円／月（注）			
	変動賃料	該当事項はありません。			
敷金・保証金	150百万円（注）				
期間満了時の更新について	本契約は上記期間満了後は３年間の自動更新です。				
賃料改定について	賃料は双方協議のうえ改定することができます。				
契約更改賃料改定等の特記事項	該当事項はありません。				
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注）固定賃料には駐車場（20台）使用料（240千円）が含まれています。ホテル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います。

物件番号	16	物件名称	R & B ホテル上野広小路			
1．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要		
取得年月日		2007年 3 月 2 日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		1,720百万円		信託期間満了日	2027年 3 月 2 日	
2．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル				
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	地番	東京都台東区上野一丁目55番 2 他 5 筆			構造／階数	S 造／13階建
	住居表示	東京都台東区上野一丁目18番 8 号			建築時期	2002年 4 月
	地積	446.29㎡			延床面積	3,060.21㎡
	用途地域	商業地域			設計者	安藤建設株式会社 一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／800％			施工者	安藤建設株式会社
3．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		ワシントンホテル株式会社				
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。				
建物等管理業務受託者		ジョーンズ ラング ラサール株式会社				
4．賃貸借契約の概要						
賃貸人		三井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				
賃貸形態		普通借家契約				
賃貸面積		3,060.31㎡				
契約期間		2002年 4 月15日から2022年 4 月30日まで				
契約賃料		固定賃料	8,107千円／月（注）			
		変動賃料	該当事項はありません。			
敷金・保証金		44,157千円				
期間満了時の更新について		本契約は、上記期間満了後は 3 年の自動更新です。				
賃料改定について		賃料は双方協議のうえ改定することができます。				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
5．特記事項						
該当事項はありません。						

（注）固定賃料には駐車場賃料（65千円）が含まれています。

物件番号	18	物件名称	コンフォートホテル東京東日本橋		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2011年４月８日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		3,746百万円	信託期間満了日	2021年３月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目201番４他５筆		構造／階数	S造／11階建
	住居表示	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目10番11号		建築時期	2008年１月
	地積	823.67㎡（注１）		延床面積	5,765.26㎡（注２）
	用途地域	商業地域		設計者	清水建設株式会社　一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／700％		施工者	清水建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社グリーンズ			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		ジョーンズ　ラング　ラサール株式会社			
４．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社			
賃借人		株式会社グリーンズ			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		5,570.68㎡			
契約期間		2008年１月30日から2028年１月29日まで			
契約賃料		固定賃料	21,155千円／月（注３）		
		変動賃料	上記固定賃料とは別に、所定の条件が成就した場合において、売上歩合賃料が発生します。（注４）		
敷金・保証金		202,220千円			
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。			
賃料改定について		賃料は５年ごとに双方協議のうえ改定することができます。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）上記面積には、「日本橋問屋街地区」地区計画により、壁面線の指定を受けて建築物の建築や工作物の設置が制限される部分が含まれます。当該部分の面積は最大で約40.53㎡です。

（注２）上記面積には附属建物（用途：駐車場、面積：42.73㎡）が含まれています。

（注３）固定賃料には駐車場賃料（933千円）が含まれています。

（注４）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、売上歩合賃料の内容については記載していません。

物件番号	22	物件名称	スマイルホテル日本橋三越前		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2006年 6 月16日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		2,108百万円	信託期間満了日	2024年 9 月24日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	東京都中央区日本橋本町一丁目 7 番 5 他11筆		構造／階数	S R C ・ R C 造／地下 1 階付10階建
	住居表示	東京都中央区日本橋本町一丁目 4 番14号		建築時期	1997年 3 月
	地積	512.58㎡		延床面積	3,097.85㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社長岡設計
	指定建蔽率／容積率	80％／700％		施工者	鹿島建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社鴨川グランドホテル			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		ジョーンズ ラング ラサル株式会社			
４．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社			
賃借人		株式会社鴨川グランドホテル			
賃貸形態		普通借家契約			
賃貸面積		3,167.82㎡			
契約期間		2017年 3 月25日から2020年 3 月24日まで			
契約賃料		固定賃料	11,200千円／月		
		変動賃料	上記固定賃料とは別に、所定の条件が成就した場合において、売上歩合賃料が発生します。（注）		
敷金・保証金		63,000千円			
期間満了時の更新について		本契約は、上記期間満了後は 3 年の自動更新です。			
賃料改定について		2012年 4 月 9 日以降の賃料は双方協議のうえ改定することができます。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、売上歩合賃料の内容については記載していません。

物件番号	24	物件名称	東横イン博多口駅前本館・シングル館		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2006年 6月15日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		1,652百万円	信託期間満了日	2020年12月25日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	本館：福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目538番 他3筆 別館：福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目5番		構造／階数	本館：SRC造／14階建 別館：SRC造／9階建
		住居表示			本館：福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番5号 別館：福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目1番15号
	地積			本館：565.98㎡、別館：152.37㎡	延床面積
	用途地域	商業地域		設計者	
	指定建蔽率／容積率	本館：80％、別館：80％／ 本館：600％（注1）、別館：800％			施工者
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社東横イン			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社ベスト・プロパティ			
４．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社			
賃借人		株式会社東横イン			
賃貸形態		普通借家契約			
賃貸面積		本館：3,581.66㎡、別館：868.36㎡			
契約期間		2001年9月17日から2031年9月16日まで			
契約賃料		固定賃料	11,753千円／月（注2）		
		変動賃料	該当事項はありません。		
敷金・保証金		100,500千円			
期間満了時の更新について		期間満了後に契約を更新するか否かについては、貸主は期間満了の3ヶ年前までに書面により借主に通知するものとされています。			
賃料改定について		賃料改定に関する定めはありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）信託不動産（本館）に係る容積率は本来600%ですが、総合設計制度により緩和され、645.9%となっています。

（注２）本館・別館につき併せて賃料を定めています。

物件番号	25	物件名称	ホテルビスタ蒲田東京		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2006年 6 月30日	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,512百万円	信託期間満了日		2023年10月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	東京都大田区西蒲田八丁目20番 3		構造／階数	S R C ・ S 造／地下 1 階付 9 階建
	住居表示	東京都大田区西蒲田八丁目20番11号		建築時期	1992年 1 月
	地積	743.46㎡		延床面積	3,831.80㎡
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社栄建築設計事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／500％		施工者	株式会社熊谷組
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社ビスタホテルマネジメント			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
４．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社			
賃借人		株式会社ビスタホテルマネジメント			
賃貸形態		普通借家契約			
賃貸面積		3,831.80㎡			
契約期間		2019年1月 1 日から2021年12月31日まで			
契約賃料		固定賃料	7,794千円／月		
		変動賃料	毎年 1 月 1 日から12月31日までのホテル総売上高が270百万円を超過した場合に超過額に対して32.5%を乗じて算出される額		
敷金・保証金		46,767千円			
期間満了時の更新について		本契約は、上記期間満了後は 3 年の自動更新です。			
賃料改定について		賃料は上記契約期間満了まで改定できません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

物件番号	26	物件名称	チサンイン蒲田		
1．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2006年 6 月30日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		823百万円	信託期間満了日	2023年 6 月17日	
2．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	東京都大田区蒲田四丁目23番10 他 1 筆		構造／階数	S R C 造／12階建
	住居表示	東京都大田区蒲田四丁目23番13号		建築時期	2003年 4 月
	地積	240.35㎡		延床面積	1,499.87㎡
	用途地域	商業地域		設計者	幸建設株式会社 一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／700％		施工者	幸建設株式会社
3．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社			
ホテル運営支援会社		株式会社 S H R ホテルズ			
建物等管理業務受託者		阪急阪神ビルマネジメント株式会社			
4．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社			
賃借人		ソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		1,499.87㎡			
契約期間		2017年 7 月 1 日から2019年12月31日まで（注）			
契約賃料		固定賃料	該当事項はありません。		
		変動賃料	各月の G O P に86％を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）		
敷金・保証金		該当事項はありません。			
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。			
賃料改定について		借地借家法第32条（賃料増減額請求権）の適用はありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		ホテル賃貸人又はホテル賃借人は、6ヶ月前までの書面による通知をもって本契約を中途解約することができます。ただし、解約日は2019年 7 月 1 日以降であることを要します。			
5．特記事項					
該当事項はありません。					

（注）2020年 1 月 1 日から2026年12月31日を契約期間とする新たな定期建物賃貸借契約を締結しています。

物件番号		29	物件名称		ホテル京阪ユニバーサル・シティ	
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要		
取得年月日		2012年 9 月19日		信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,000百万円		信託期間満了日		2021年 6 月30日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／リゾートホテル				
土地	所有形態	所有権（共有）及び借地権（準共有）		建物	所有形態	区分所有権（注２）
	地番	大阪市此花区島屋六丁目429番外			構造／階数	Ｓ・ＳＲＣ造／21階建
	住居表示	大阪市此花区島屋六丁目 2 番78号			建築時期	2001年 6 月
	地積	3,350.14㎡（注１）			延床面積	17,252.71㎡（専有部分）（注３）
	用途地域	商業地域、準防火地域			設計者	株式会社日建設計・前田建設工業株式会社
	指定建蔽率／容積率	80％／600％			施工者	前田建設工業株式会社
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社ホテル京阪				
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。				
建物等管理業務受託者		株式会社ベスト・プロパティ				
４．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		株式会社ホテル京阪				
賃貸形態		普通借家契約				
賃貸面積		16,212.40㎡				
契約期間		2001年 7 月 1 日から2021年 6 月30日まで				
契約賃料		固定賃料	非開示（注４）			
		変動賃料	上記固定賃料とは別に、所定の条件が成就した場合において、売上歩合賃料が発生します。（注５）			
敷金・保証金		非開示（注４）				
期間満了時の更新について		非開示（注４）				
賃料改定について		非開示（注４）				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
本土地及び本建物の譲渡に際しては、事業主間の協定に基づく他の事業主の承諾の取得、事業主と大阪市との間の基本協定に基づく大阪市との協議のうえの承認の取得、事業主と大阪市との借地契約に基づく賃貸人である大阪市の事前の書面による承諾の取得、及び、附属規程に基づく管理者への事前の書面による届出が必要です。 また、本物件に係る信託の受益権の第三者への譲渡に際しては、大阪市から事前の書面による承諾の取得、及び、他の事業主のうちの特定の事業主から事前の書面による承諾の取得等が必要です。 なお、本投資法人は、借地権の準共有者として、借地権設定契約に基づく債務履行に関して、その準共有持分割合に応じた連帯債務を負っており、特に、借地契約期間満了時に、その持分比率に従って借地を更地としての時価で購入する義務を負っています。						

（注１）ホテル京阪ユニバーサル・シティの土地は、他の権利者と共有する土地（8,785.43㎡）と大阪市から他の権利者と準共有する借地（8,788.67㎡）で構成されており、当該敷地面積は、共有の土地のうち本投資法人の共有持分1,674.76㎡（共有持分割合は約19.06％）、並びに大阪市からの借地のうち本投資法人の借地権の準共有持分1,675.38㎡（準共有持分割合は約19.06％）の合計を記載しています。

（注２）ホテル京阪ユニバーサル・シティの建物は、ホテル２棟（本建物及びホテル近鉄ユニバーサル・シティ）、業務施設（ユニバーサル・シティ和幸ビル）、商業施設及び冷却施設等から構成される「ユニバーサル・シティウオーク大阪」を一棟の建物（延床面積：94,077.67㎡）とする区分所有建物であり、共用部分の共有持分割合及び議決権割合は72,946分の16,159（約22.15％）です。

（注３）延床面積はホテル京阪新築工事竣工図に基づく延床面積を記載しています。

（注４）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

（注５）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、売上歩合賃料の内容については記載していません。

物件番号	30	物件名称	相鉄フレッサイン新橋烏森口（旧ホテルサンルート新橋）（注１）		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	
取得年月日		2012年 9月19日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,800百万円		信託期間満了日	2022年 7月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル・店舗			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	東京都港区新橋四丁目34番 1 外		構造／階数	Ｓ・ＳＲＣ造／16階建
	住居表示	東京都港区新橋四丁目10番 2 号		建築時期	2008年 3 月
	地積	761.01㎡		延床面積	5,476.39㎡
	用途地域	商業地域、防火地域		設計者	鹿島建設株式会社一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／700％		施工者	鹿島建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社相鉄ホテル開発（注１）			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社ベスト・プロパティ			
４．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社			
賃借人		株式会社相鉄ホテル開発（注１）			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		4,687.69㎡			
契約期間		2008年 4 月 1 日から2023年 3 月31日まで			
契約賃料		固定賃料	18,632千円／月		
		変動賃料	上記固定賃料とは別に、所定の条件が成就した場合において、売上歩合賃料が発生します。（注２）		
敷金・保証金		18,632千円			
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。			
賃料改定について		規定はありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
西側道路は、都市計画道路（新橋駅付近街路第 2 号線）に指定されており、土地の西側一部が都市計画道路予定地となっています。将来、都市計画道路事業が事業決定され、かかる予定地が買収された場合、本件建物の予定地に存する部分を撤去する必要が生じ、取得資産の建物は既存不適格の状態になる可能性があります。					

（注１）ホテルサンルート新橋は、2019年４月23日付で相鉄フレッサイン新橋烏森口へ名称を変更しました。また、株式会社相鉄ホテルマネジメントは、2019年５月１日付で賃借人の地位を株式会社相鉄ホテル開発に承継しました。

（注２）ホテル賃借人より開示の同意が得られていないため、売上歩合賃料の内容については記載していません。

物件番号	31	物件名称	ヒルトン東京ベイ			
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要		
取得年月日		2013年 4月26日		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得価格		26,050百万円		信託期間満了日	2023年 4月30日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／リゾートホテル				
土地	所有形態	所有権（共有）（注１）		建物	所有形態	所有権（共有）（注１）
	地番	千葉県浦安市舞浜 1 番33			構造／階数	ＳＲＣ造／地下 1 階付11階建
	住居表示	千葉県浦安市舞浜 1 番地 8			建築時期	1988年 6 月
	地積	36,121.00㎡（注２）			延床面積	72,143.14㎡（注３）
	用途地域	準工業地域			設計者	日本設計事務所（現・株式会社日本設計）
	指定建蔽率／容積率	60％／200％			施工者	清水建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社第一ビルディング				
ホテル運営支援会社		ヒルトン・インターナショナル・カンパニー				
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング				
４．賃貸借契約の概要						
賃貸人		みずほ信託銀行株式会社				
賃借人		株式会社第一ビルディング				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		64,928.83㎡（注４）				
契約期間		2019年 1 月 1 日から2022年12月31日まで				
契約賃料		固定賃料	164,843千円／月（注５）			
		変動賃料	上記固定賃料とは別に、所定の条件が成就した場合において、売上歩合賃料が発生します。（注６）			
敷金・保証金		非開示（注７）				
期間満了時の更新について		非開示（注７）				
賃料改定について		非開示（注７）				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
本土地の譲渡に際しては、千葉県企業庁長からの承認を得る必要があります。						

（注１）ヒルトン東京ベイの土地及び建物は共有物件であり、本投資法人が10分の９の共有持分を所有しており、残る10分の１の共有持分は第一生命保険株式会社が所有しています。

（注２）ヒルトン東京ベイの土地は共有物件であり、本投資法人が上記地積の10分の９の共有持分を所有しており、残る10分の１の共有持分は第一生命保険株式会社が所有しています。

（注３）延床面積は附属建物33.92㎡を含んでいます。ヒルトン東京ベイの建物は共有物件であり、本投資法人が上記延床面積の10分の９の共有持分を所有しており、残る10分の１の共有持分は第一生命保険株式会社が所有しています。

（注４）ヒルトン東京ベイの建物は共有物件であり、共有部分（72,143.14㎡）のうち本投資法人の共有持分64,928.83㎡（共有持分割合は10分の９）を記載しています。

（注５）固定賃料にはアンテナ施設設置料（1,043千円）が含まれています。

（注６）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、売上歩合賃料の内容については記載していません。

（注７）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

物件番号	32	物件名称	イビス スタイルズ 京都ステーション		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	信託受益権の概要		
取得年月日		2013年10月31日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		6,600百万円	信託期間満了日	2023年10月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	京都府京都市南区東九条上殿田町47番 1、47番 2		構造／階数	R C 造／10階建
	住居表示	京都府京都市南区東九条上殿田町47番地		建築時期	2009年 3 月
	地積	1,107.77㎡		延床面積	5,003.99㎡（注 2）
	用途地域	商業地域、準防火地域、31m 高度地区、沿道型美観形成地区、市街地型美観形成地区、京都駅前駐車場整備地区		設計者	株式会社東洋設計事務所、大成建設株式会社一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／400％（注 1）		施工者	大成建設株式会社関西支店
３．ホテル運営の関係会社（注 3）					
ホテル賃借人		該当事項はありません。			
ホテル運営受託会社		エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）			
建物等管理業務受託者		株式会社ベスト・プロパティ			
４．運営委託契約の概要（注 3）					
運営委託会社		ジャパン・ホテル・リート投資法人			
運営受託者		アコー			
契約形態		運営委託契約			
運営委託対象面積		4,628.32㎡			
契約期間		2013年10月31日から2024年12月31日まで			
運営委託による不動産運用収入		G O P 相当額（注 4）			
運営委託報酬		G O P に連動する報酬（注 5）			
敷金・保証金		該当事項はありません。			
期間満了時の更新について		該当事項はありません。			
運営委託報酬改定について		運営委託報酬改定に関する定めはありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		一定条件（注 6）の場合、本投資法人は原則として契約解除できる権利を得ます。			
５．特記事項					
本物件は「高度地区」区域内に存しており、建築物等の高さの最高限度等の内容が定められています。					

（注１）本物件は建築基準法第59条の２第１項による容積緩和を受けており、消化容積率は442.32％です。

（注２）上記面積には附属建物100.01㎡（駐車場）が含まれています。

（注３）本投資法人は、アコーとの間で運営委託契約を締結しています。なお、本物件は信託を通じて保有しているため、信託受託者と本投資法人間で別途建物賃貸借契約を締結しています。

（注４）本投資法人は、当該金額を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。当該金額がマイナスになる場合は、当該マイナス分については本投資法人からアコーに支払われます。

（注５）アコーより開示の同意が得られていないため、報酬料率を非開示としています。

（注６）ＧＯＰ実績値が２年連続して目標ＧＯＰ額の85％に到達しなかった場合において、契約に定める一定の条件を充足する場合には、本投資法人は運営委託契約を解約できる権利を有します。

物件番号	33	物件名称	イビス スタイルズ 札幌		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要	
取得年月日		2014年 7 月 9 日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,797百万円		信託期間満了日	2024年 7 月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	札幌市中央区南 8 条西 3 丁目10番10ほか		構造／階数	ＲＣ造陸屋根／地下 1 階付16階建（注 1）
	住居表示	札幌市中央区南 8 条西 3 丁目10 - 10		建築時期	2010年 7 月
	地積	2,515.22㎡		延床面積	14,992.49㎡（注 2）
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社都市デザインシステムほか
	指定建蔽率／容積率	100％／600％		施工者	大成建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社（注 3）					
ホテル賃借人		該当事項はありません。			
ホテル運営受託会社		エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）			
建物等管理業務受託者		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ			
４．運営委託契約の概要（注 3）					
運営委託会社		ジャパン・ホテル・リート投資法人			
運営受託者		アコー			
契約形態		運営委託契約			
運営委託対象面積		14,076.45㎡			
契約期間		2014年12月27日から2024年12月31日まで			
運営委託による不動産運用収入		ＧＯＰ相当額（注 4）			
運営委託報酬		ホテル売上高及びＧＯＰに連動する報酬（注 5）			
敷金・保証金		該当事項はありません。			
期間満了時の更新について		該当事項はありません。			
運営委託報酬改定について		運営委託報酬改定に関する定めはありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		一定条件（注 6）の場合、本投資法人は原則として契約解除できる権利を得ます。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注 1）別途立体駐車場（S 造・92.51㎡）があります。

（注 2）上記面積には附属建物92.51㎡（駐車場）が含まれています。

（注 3）本投資法人は、アコーとの間で運営委託契約を締結しています。なお、本物件は信託を通じて保有しているため、信託受託者と本投資法人間で別途建物賃貸借契約を締結しています。

（注 4）本投資法人は、当該金額を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。当該金額がマイナスになる場合は、当該マイナス分については本投資法人からアコーに支払われます。

（注 5）アコーより開示の同意が得られていないため、報酬料率を非開示としています。

（注 6）ＧＯＰ実績値が 2 年連続して目標ＧＯＰ額の85％に到達しなかった場合において、契約に定める一定の条件を充足する場合には、本投資法人は運営委託契約を解約できる権利を有します。

物件番号	34	物件名称	メルキュールホテル札幌		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産	信託受益権の概要		
取得年月日		2014年 9 月30日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		6,000百万円	信託期間満了日	2024年 9 月30日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	札幌市中央区南 4 条西 2 丁目 2 番地 4 ほか		構造／階数	S 造／地下 1 階付15階建（注 1）
	住居表示	札幌市中央区南 4 条西 2 丁目 2 - 4		建築時期	2009年 4 月
	地積	2,016.27㎡		延床面積	16,145.79㎡（注 2）
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社北海道日建設計
	指定建蔽率／容積率	100％／800％		施工者	大成建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社（注 3）					
ホテル賃借人		該当事項はありません。			
ホテル運営受託会社		エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）			
建物等管理業務受託者		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ			
４．運営委託契約の概要（注 3）					
運営委託会社		ジャパン・ホテル・リート投資法人			
運営受託者		アコー			
契約形態		運営委託契約			
運営委託対象面積		12,888.36㎡			
契約期間		2014年 9 月30日から2029年 9 月30日まで			
運営委託による不動産運用収入		ＧＯＰ相当額（注 4）			
運営委託報酬		ホテル売上高及びＧＯＰに連動する報酬（注 5）			
敷金・保証金		該当事項はありません。			
期間満了時の更新について		該当事項はありません。			
運営委託報酬改定について		運営委託報酬改定に関する定めはありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		一定条件（注 6）の場合、本投資法人は原則として契約解除できる権利を得ます。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注 1）別途立体駐車場（S 造・164.66㎡）があります。

（注 2）上記面積には附属建物164.66㎡（駐車場）が含まれています。

（注 3）本投資法人は、アコーとの間で運営委託契約を締結しています。なお、本物件は信託を通じて保有しているため、信託受託者と本投資法人間で別途建物賃貸借契約を締結しています。

（注 4）本投資法人は、当該金額を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。当該金額がマイナスになる場合は、当該マイナス分については本投資法人からアコーに支払われます。

（注 5）アコーより開示の同意が得られていないため、報酬料率を非開示としています。

（注 6）ＧＯＰ実績額が 2 年連続して目標ＧＯＰ額の85％に到達しなかった場合において、契約に定める一定の条件を充足する場合には、本投資法人は運営委託契約を解約できる権利を有します。

物件番号	35	物件名称	メルキュールホテル沖縄那覇		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産	信託受益権の概要		
取得年月日		2014年 9月30日	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		3,000百万円	信託期間満了日	2024年 9月30日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権（一部借地権）	建物	所有形態	所有権
	地番	那覇市壺川三丁目 3 番地19ほか		構造／階数	R C造陸屋根／14階建（注 3）
	住居表示	那覇市壺川三丁目 3 - 19		建築時期	2009年 8 月
	地積	2,860.69㎡（注 1）		延床面積	10,884.25㎡（注 4）
	用途地域	商業地域		設計者	株式会社国建
	指定建蔽率／容積率	80％／400％（注 2）		施工者	株式会社國場組
３．ホテル運営の関係会社（注 5）					
ホテル賃借人		該当事項はありません。			
ホテル運営受託会社		エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）			
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング（注 6）			
４．運営委託契約の概要（注 5）					
運営委託会社		ジャパン・ホテル・リート投資法人			
運営受託者		アコー			
契約形態		運営委託契約			
運営委託対象面積		10,833.95㎡			
契約期間		2014年 9月30日から2024年 4月26日まで			
運営委託による不動産運用収入		ＧＯＰ相当額（注 7）			
運営委託報酬		ホテル売上高及びＧＯＰに連動する報酬（注 8）			
敷金・保証金		該当事項はありません。			
期間満了時の更新について		該当事項はありません。			
運営委託報酬改定について		運営委託報酬改定に関する定めはありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		一定条件（注 9）の場合、本投資法人は原則として契約解除できる権利を得ます。			
５．特記事項					
対象物件の一部の土地（那覇市壺川三丁目 3 番21）は北側隣接地である地番 3 番20とあわせて共用通路となっており、地番 3 番 5 及び 3 番20を要役地とする通行地役権が設定されています。					
対象物件の一部の土地（那覇市壺川三丁目 3 番13、125.67㎡）は借地であり、ホテルの庭として利用されています。当該土地は戦災に伴う混乱により所有者が不明となった土地であり、沖縄の復帰に伴う特別措置に関する法律第62条に基づき、沖縄県が管理している土地です。当該土地の所有者が確定した場合は、本借地契約が解除される可能性があります。					

（注 1）上記面積には借地125.67㎡が含まれています。

（注 2）壺川地区地区計画に基づき、容積率の最低限度（200％）が定められています。

（注 3）別途、附属建物の駐車場（S 造平屋建、175.05㎡）があります。

（注 4）上記面積は附属建物175.05㎡（駐車場）が含まれています。

（注 5）本投資法人は、アコーとの間で運営委託契約を締結しています。なお、本物件は信託を通じて保有しているため、信託受託者と本投資法人間で別途建物賃貸借契約を締結しています。

（注 6）2019年 5 月 1 日付で、株式会社日本プロパティ・ソリューションズから変更しました。

（注 7）本投資法人は、当該金額を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。当該金額がマイナスになる場合は、当該マイナス分については本投資法人からアコーに支払われます。

（注 8）アコーより開示の同意が得られていないため、報酬料率を非開示としています。

（注 9）ＧＯＰ実績額が 2 年連続して目標 ＧＯＰ 額の85％に到達しなかった場合において、契約に定める一定の条件を充足する場合には、本投資法人は運営委託契約を解約できる権利を有します。

物件番号	37	物件名称	ザ・ビー 池袋		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要	
取得年月日		2015年 1 月30日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,520百万円		信託期間満了日	2025年 1 月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権（注１）
	地番	東京都豊島区東池袋 1 丁目39番 7 ほか		構造／階数	ＳＲＣ・Ｓ造／地下 2 階付10階建（注 2 ）
	住居表示	東京都豊島区東池袋 1 丁目39- 4		建築時期	1982年 6 月
	地積	718.71㎡		延床面積	5,650.01㎡（注 3 ）
	用途地域	商業地域、防火地域		設計者	株式会社久米建築事務所（新築） 鹿島建設株式会社一級建築士事務所（増築）
	指定建蔽率／容積率	80％／800％		施工者	鹿島建設株式会社・木田建業株式会社共同企業体（新築） 鹿島建設株式会社（増築）
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社イシン・イケブクロ・オペレーションズ			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング（注 4 ）			
４．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		株式会社イシン・イケブクロ・オペレーションズ			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		5,650.01㎡			
契約期間		2015年 1 月30日から2022年 1 月31日まで			
契約賃料		固定賃料	13,583千円／月		
		変動賃料	ＧＯＰに連動（注 5 ）		
敷金・保証金		非開示（注 6 ）			
期間満了時の更新について		非開示（注 6 ）			
賃料改定について		非開示（注 6 ）			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）「建物」について、権利上は区分所有建物ですが、受託者がその専有部分を全て所有しています。

（注２）別途、附属建物の駐車場（Ｓ造・36.23㎡）があります。

（注３）延床面積は附属建物36.23㎡（駐車場）を含んでいます。

（注４）2019年 3 月1日付で、ジョーンズ ラング ラサール株式会社から変更しました。

（注５）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、変動賃料の内容については記載していません。

（注６）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

物件番号	39	物件名称	ザ・ビー 八王子		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要	
取得年月日		2015年 1 月30日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		2,610百万円		信託期間満了日	2025年 1 月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	東京都八王子市明神町 4 丁目447番 1		構造／階数	ＳＲＣ造／地下 2 階付12階建
	住居表示	東京都八王子市明神町 4 丁目 6 -12		建築時期	1986年 8 月（新築） 1987年 4 月（増築）
	地積	1,227.29㎡		延床面積	7,847.65㎡
	用途地域	商業地域、防火地域		設計者	ライベックス一級建築士事務所（新築） 青沼建築工房有限会社一級建築士事務所 （用途変更）
	指定建蔽率／容積率	80％／600％		施工者	住友建設株式会社（新築） 武田環境衛生株式会社（用途変更）
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		有限会社イシン・ハチオウジ・オペレーションズ			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング（注１）			
４．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		有限会社イシン・ハチオウジ・オペレーションズ			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		7,847.65㎡			
契約期間		2015年 1 月30日から2022年 1 月31日まで			
契約賃料		固定賃料	8,166千円／月		
		変動賃料	ＧＯＰに連動（注２）		
敷金・保証金		非開示（注３）			
期間満了時の更新について		非開示（注３）			
賃料改定について		非開示（注３）			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）2019年 3 月1日付で、ジョーンズ ラング ラサール株式会社から変更しました。

（注２）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、変動賃料の内容については記載していません。

（注３）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

物件番号	40	物件名称	ザ・ビー 博多			
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要		
取得年月日		2015年 1 月30日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
取得価格		2,300百万円		信託期間満了日	2025年 1 月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル				
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	地番	福岡県福岡市博多区博多駅南 1 丁目29番 ほか			構造／階数	ＳＲＣ造／ 8 階建
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅南 1 丁目 3 - 9			建築時期	1997年 9 月
	地積	719.46㎡			延床面積	3,986.09㎡
	用途地域	商業地域、防火地域			設計者	株式会社ナカノコーポレーション
	指定建蔽率／容積率	80％／561％			施工者	株式会社ナカノコーポレーション 九州支店
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社イシン・ハカタ・オペレーションズ				
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。				
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング（注１）				
４．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		株式会社イシン・ハカタ・オペレーションズ				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		3,986.09㎡				
契約期間		2015年 1 月30日から2022年 1 月31日まで				
契約賃料		固定賃料	6,833千円／月			
		変動賃料	ＧＯＰに連動（注２）			
敷金・保証金		非開示（注３）				
期間満了時の更新について		非開示（注３）				
賃料改定について		非開示（注３）				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
該当事項はありません。						

（注１）2019年 4 月1日付で、ジョーンズ ラング ラサール株式会社から変更しました。

（注２）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、変動賃料の内容については記載していません。

（注３）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

物件番号		41		物件名称		ホテル フラックス	
１．特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権			信託受益権の概要		
取得年月日		2015年 3 月31日			信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		3,105百万円			信託期間満了日		2024年10月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要							
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル					
土地	所有形態	所有権			建物	所有形態	所有権
	地番	千葉県千葉市美浜区ひび野 2 丁目10番 2				構造／階数	ＳＲＣ造／地下 1 階付13階建
	住居表示	千葉県千葉市美浜区ひび野 2 丁目10- 2				建築時期	1991年 8 月
	地積	4,828.00㎡				延床面積	19,213.39㎡
	用途地域	商業地域、防火地域				設計者	株式会社熊谷組 一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／400％				施工者	株式会社熊谷組 東京支店
３．ホテル運営の関係会社							
ホテル賃借人		株式会社ブライダルプロデュース					
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。					
建物等管理業務受託者		ジョーンズ ラング ラサル株式会社					
４．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		株式会社ブライダルプロデュース					
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）					
賃貸面積		19,213.39㎡					
契約期間		2005年12月27日から2024年10月30日まで					
契約賃料		固定賃料		25,000千円／月			
		変動賃料		該当事項はありません。			
敷金・保証金		150,000千円					
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。					
賃料改定について		借地借家法第32条（賃料増減額請求権）の適用はありません。					
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。					
５．特記事項							
該当事項はありません。							

物件番号		42	物件名称		メルキュールホテル横須賀	
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産			信託受益権の概要	
取得年月日		2015年４月２日			信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		1,650百万円			信託期間満了日	2025年４月30日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル				
土地	所有形態	敷地権（共有）		建物	所有形態	区分所有権（注２）
	地番	神奈川県横須賀市本町３丁目27番			構造／階数	ＳＲＣ造　一部Ｓ造／地下３階付21階建
	住居表示	神奈川県横須賀市本町３-27			建築時期	1993年11月
	地積	1,887.86㎡（注１）			延床面積	16,881.82㎡（注３）
	用途地域	商業地域、防火地域、高度利用地区、第三種高度地区			設計者	丹下健三・都市・建築設計研究所
	指定建蔽率／容積率	90％／600％			施工者	鴻池・飛島・五洋・真柄建設工事共同企業体
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）				
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。				
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング（注４）				
４．賃貸借契約の概要						
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社				
賃借人		アコー				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		16,881.82㎡				
契約期間		2019年８月31日から2024年８月31日まで				
契約賃料		固定賃料	該当事項はありません。			
		変動賃料	ＧＯＰに連動（注５）			
敷金・保証金		非開示（注６）				
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。				
賃料改定について		借地借家法第32条（賃料増減額請求権）の適用はありません。				
契約更改賃料改定等の特記事項		一定条件の場合、本投資法人は原則として契約解除できる権利を得ます。				
５．特記事項						
本建物の区分所有者は、その専有部分を譲渡又は賃貸するときは、事前の書面による管理組合の管理者への届出及び承諾の取得が必要です。						

（注１）メルキュールホテル横須賀の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、地積については、対象土地の全体面積（10,408.79㎡）のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合（1,000,000分の181,372、約18.14％）に相当する面積（1,887.86㎡）を記載しています。

（注２）メルキュールホテル横須賀の建物は、ホテル、劇場、店舗、共同住宅、事務所、及び駐車場等から構成される「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建物（延床面積：67,019.04㎡）とする区分所有建物であり、議決権割合は1,000分の272（27.2％）です。

（注３）延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分の面積を記載しています。

（注４）2019年５月1日付で、株式会社日本プロパティ・ソリューションズから変更しました。

（注５）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、変動賃料の内容については記載していません。

（注６）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

物件番号	43	物件名称	オキナワ マリオット リゾート & スパ		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要	
取得年月日		2015年 7月10日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		14,950百万円		信託期間満了日	2024年 7月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リゾートホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	沖縄県名護市字喜瀬赤道原1490番 1、1491番、1492番、沖縄県名護市字喜瀬伊部原2018番 3、2019番、沖縄県国頭郡恩納村字名嘉真ヤーシ原2690番 7、2690番11		構造／階数	ＳＲＣ造／14階建（注１）
	住居表示	沖縄県名護市喜瀬1490- 1		建築時期	2005年 2月（新築） 2006年12月（増築）
	地積	52,988㎡		延床面積	36,430.15㎡（注２）
	用途地域	名護市部分：非線引き都市計画区域、用途地域の指定はない 恩納村部分：都市計画区域外		設計者	一級建築士事務所瀬長建築設計（新築） 株式会社仲本工業一級建築士事務所（増築）
	指定建蔽率／容積率	名護市部分： 60%、恩納村部分：定めなし／名護市部分：200%、恩納村部分：定めなし		施工者	株式会社仲本工業（新築・増築）
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社ラグーンリゾート名護			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング（注３）			
４．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		株式会社ラグーンリゾート名護			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		36,430.15㎡			
契約期間		2015年 7月10日から2020年12月31日まで			
契約賃料		固定賃料	45,833千円／月		
		変動賃料	ＧＯＰがＧＯＰ基準額（年間700,000千円）を超えた場合に、その超えた額に90%を乗じた額		
敷金・保証金		該当事項はありません。			
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。			
賃料改定について		一定の重大な事由（注４）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（賃料増減額請求権）の適用はありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
本投資法人、受託者及びＨＭＪの間の合意により、本投資法人又は受託者が本物件又は本物件に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡する場合には、ＨＭＪの事前の同意を取得する必要があります。 また、本投資法人、ホテル賃借人及びフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a.r.lの間の合意により、本投資法人及びホテル賃借人は、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡、ホテル賃借人の賃貸借契約上の地位の譲渡その他本投資法人の本物件に係る権利義務の喪失についてフランチャイザーの事前の承諾を取得する必要があります。その他、本投資法人は競業他社に対する本物件に係る不動産信託受益権の譲渡について一定の制限を受けています。					

（注１）別途、附属建物の店舗（ＲＣ造・16.28㎡、ＲＣ造・48.57㎡）があります。
（注２）延床面積は附属建物16.28㎡（店舗）及び48.57㎡（店舗）を含んでいます。
（注３）2019年 5月1日付で、株式会社日本プロパティ・ソリューションズから変更しました。
（注４）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号	44	物件名称	アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）			
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要		
取得年月日		2015年12月18日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		17,320百万円		信託期間満了日	2026年12月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／フルサービス・店舗・事務所				
土地	所有形態	敷地権（共有）		建物	所有形態	区分所有権（注３）
	地番	広島県広島市東区若草町1704番地			構造／階数	Ｓ・ＲＣ・ＳＲＣ造／地下１階付21階建
	住居表示	広島県広島市東区若草町12-１号			建築時期	2010年８月
	地積	6,379.02㎡（注１）			延床面積	39,540.75㎡（注４）
	用途地域	商業地域、準防火地域			設計者	株式会社竹中工務店
	指定建蔽率／容積率	80％／400％（注２）			施工者	株式会社竹中工務店
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社Ａ・Ｉ・Ｃ広島マネジメント				
ホテル運営支援会社		Luxury Hotels International of Hong Kong Limited				
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング（注５）				
４．賃貸借契約の概要						
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社				
賃借人		株式会社Ａ・Ｉ・Ｃ広島マネジメント				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		21,890.33㎡				
契約期間		2015年12月18日から2026年12月31日まで				
契約賃料		固定賃料	29,000千円／月			
		変動賃料	ＧＯＰがＧＯＰ基準値（年間468,000千円）を超えた場合に、その超えた額に82.5％を乗じた額			
敷金・保証金		０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。				
賃料改定について		一定の重大な事由（注６）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（賃料増減額請求権）の適用はありません。				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
本投資法人、受託者、ホテル賃借人及びＨＭＪの間の合意により、本投資法人が取得資産に係る不動産信託受益権を第三者に譲渡する場合には、原則として、ホテル賃借人及びＨＭＪの事前の承諾が必要となります。また、同合意により、受託者が取得資産を第三者に譲渡する場合には、ホテル賃借人及びＨＭＪの事前の同意の取得が必要となる場合があります。						

（注１）アクティブインターシティ広島の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、地積については、対象土地の全体面積（6,468.28㎡）のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合（10,000,000分の9,862,454、約98.62％）に相当する面積（6,379.02㎡）を記載しています。

（注２）都市再生特別地区（若草町第一地区）は、容積率の最高限度600％以下、最低限度300％以上、建蔽率の最高限度80％、建築面積の最低限度200㎡以上、高さの最高限度100m、壁面の位置等が定められています。広島駅新幹線口周辺地域 地区計画（Ｅ地区）は、広域的な拠点性を高めるため、業務機能及び宿泊機能を主体に、商業や都心居住棟の機能が複合した土地利用とされ、具体的には、建築物等の用途制限（勝ち馬投票券発売所、店舗型性風俗特殊営業等に係る建築物の制限）や建築物等の形態または意匠の制限が定められています。

（注３）アクティブインターシティ広島の建物は、シェラトングランドホテル広島、事務所、店舗、駐車場及び駐輪場等を構成する一棟の建物とする区分所有建物であり、本投資法人の敷地利用権の共有持分割合は10,000,000分の9,862,454（約98.62％）です。

（注４）延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテル、事務所、店舗、駐車場の専有面積を記載しています。

（注５）2019年10月1日付で、株式会社ザイマックス九州から変更しました。

（注６）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号	45	物件名称	カンデオホテルズ上野公園		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要	
取得年月日		2016年２月１日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		6,705百万円		信託期間満了日	2026年２月28日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	東京都台東区根岸１丁目７番22、７番24、７番32、７番65、24番20		構造／階数	S造／12階建（注１）
	住居表示	東京都台東区根岸１丁目２-13		建築時期	2009年12月
	地積	1,559.03㎡		延床面積	7,030.10㎡（注２）
	用途地域	商業地域、防火地域		設計者	株式会社市毛建築設計事務所
	指定建蔽率／容積率	80％ 600％／400％（対象地は、指定容積率の異なる地域に跨っており、各地域の指定容積率を土地の面積割合で加重平均した基準容積率は約487％である。）		施工者	西松・勝村特定建設工事共同企業体
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		ジョーンズ ラング ラサル株式会社			
４．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		株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		7,934.26㎡（注３）			
契約期間		2010年３月１日から2030年２月28日まで			
契約賃料		固定賃料	非開示(注４)		
		変動賃料	該当事項はありません。		
敷金・保証金		非開示(注４)			
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。			
賃料改定について		諸般の経済情勢の変化、公租公課を考慮し、３年毎に甲乙協議の上、改定することができるものとします。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
該当事項はありません。					

（注１）別途、附属建物の駐車場（S造・56.58㎡）があります。

（注２）延床面積は不動産登記簿面積を記載しており、附属建物56.58㎡（駐車場）を含んでいます。

（注３）ホテル賃借人との建物賃貸借契約に基づき検査済証の延床面積を記載しています。なお、機械式駐車装置の床面積を含みます。

（注４）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

物件番号	46	物件名称	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラーザ博多） （注１）			
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要		
取得年月日		2016年４月１日		信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		7,197百万円		信託期間満了日		2026年４月30日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル				
土地	所有形態	定期借地権（存続期間：2057年３月30日迄）		建物	所有形態	所有権
	地番	福岡県福岡市博多区博多駅中央街42番			構造／階数	ＳＲＣ造／地下３階付地上12階建
	住居表示	福岡県福岡市博多区博多駅中央街４-23			建築時期	1985年７月
	地積	2,163.42㎡			延床面積	18,105.42㎡
	用途地域	商業地域、防火地域			設計者	大成建設株式会社九州支店一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／800％			施工者	大成建設株式会社九州支店
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社ホテルセントラーザ				
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。				
建物等管理業務受託者		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ				
４．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		株式会社ホテルセントラーザ				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		18,105.42㎡				
契約期間		2016年４月１日から2019年12月31日まで（注２）				
契約賃料		固定賃料	33,333千円／月（注２）			
		変動賃料	ＧＯＰがＧＯＰ基準額（年間425,000千円）を超えた場合に、その超えた額に90%を乗じた額（注２）			
敷金・保証金		０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。				
賃料改定について		一定の重大な事由（注３）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（賃料増減額請求権）の適用はありません。				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
本資産は、借地借家法第22条に定める定期借地物件であり、土地賃貸人との間の借地契約が終了した場合には、自己の費用をもって本件建物を取り壊し、本件土地を更地の状態で返還する必要があります。 ・借地料は年額175,000千円です。 ・本投資法人は、定期土地賃貸借契約に規定される前払地代1,935,192千円を別途同額で譲受しています。前払地代は、借地権存続期限迄期間按分され、借地料に加えて地代の一部として計上されます。						

（注１）ホテルセントラーザ博多は、2019年４月９日付でオリエンタルホテル福岡 博多ステーションへ名称を変更しました。

（注２）2020年１月１日から2034年12月31日を契約期間とする新たな定期建物賃貸借契約を締結しています。新たな契約賃料は次のとおりです。

固定賃料	35,416千円／月
変動賃料	ＧＯＰがＧＯＰ基準額（年間442,000千円）を超えた場合に、その超えた額に98％を乗じた額

（注３）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号	47	物件名称	ホリデイ・イン大阪難波		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要	
取得年月日		2016年 8 月 1 日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		27,000百万円		信託期間満了日	2026年 3 月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	大阪市中央区宗右衛門町11番 1 ほか 4 筆		構造／階数	S 造／12階建
	住居表示	大阪市中央区宗右衛門町 5 -15		建築時期	2008年 8 月
	地積	2,428.47㎡		延床面積	11,501.10㎡
	用途地域	商業地域、防火地域		設計者	清水建設株式会社
	指定建蔽率／容積率	80％／500％		施工者	清水建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ			
４．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		オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		11,501.10㎡			
契約期間		2016年 8 月 1 日から2031年10月31日まで			
契約賃料		固定賃料	48,000千円／月		
		変動賃料	ＧＯＰがＧＯＰ基準額（年間650,000千円）を超えた場合に、その超えた額に92.5％を乗じた額		
敷金・保証金		0 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。			
賃料改定について		一定の重大な事由（注）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（賃料増減額請求権）の適用はありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
ホテル賃借人とIHG Japan Management 合同会社（以下「ライセンサー」といいます。）の間で、2016年 7 月 7 日付でライセンス契約が締結されています。同契約上、ＨＭＪがホテル賃借人の株式を譲渡する場合にはライセンサーの事前の同意の取得を含む一定の条件が付されており、本投資法人による本物件に係る信託受益権の譲渡と同時にＨＭＪがホテル賃借人の株式を売却する場合には、これらの条件を満たす必要があります。					

（注）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号	48	物件名称	ホテルアセント福岡		
1．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要	
取得年月日		2016年 8 月19日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格		4,925百万円		信託期間満了日	2025年 8 月 9 日
2．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル			
土地	所有形態	所有権／定期借地権（存続期間：2065年 7 月 2 日迄）（注 1）	建物	所有形態	所有権
	地番	福岡市中央区天神 3 丁目46番 1 他		構造／階数	S 造・S R C 造・R C 造／地下 2 階付地上13階建
	住居表示	福岡県福岡市中央区天神 3 - 3 -14		建築時期	1999年 4 月
	地積	1,482.13㎡（一部、借地）		延床面積	8,600.22㎡
	用途地域	商業地域、防火地域		設計者	株式会社リード・デザインシステム
	指定建蔽率／容積率	80％／600％／400％（注 2）		施工者	日特建設株式会社
3．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社アセント			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		シービーアールイー株式会社			
4．賃貸借契約の概要					
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社			
賃借人		株式会社アセント			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		6,534.53㎡			
契約期間		2019年 4 月 1 日から2026年 3 月31日まで			
契約賃料		固定賃料	非開示(注 3)		
		変動賃料	該当事項はありません。		
敷金・保証金		200,000千円			
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。			
賃料改定について		借地借家法第32条（賃料増減額請求権）の適用はありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		ホテル賃借人は、ホテル賃貸人に対して10ヶ月前までの書面による通知をもって本契約を中途解約することができます。ただし、ホテル賃借人は違約損害金として敷金の20％相当額を支払わなければなりません。			
5．特記事項					
該当事項はありません。					

（注 1）本件敷地の一部（113.52㎡）を中応恒産株式会社より賃借しています。なお、同社に対して、所有地の一部（135.62㎡）を賃貸しており、同社とは相互借地関係にあります。

（注 2）信託不動産に係る基準容積率は、南側前面道路境界より北側30mまでが容積率600％（以下「A」といいます。）、30m超が容積率400％（以下「B」といいます。）となっています。基準容積率は、（A）の区域と（B）の区域の加重平均により、565.8％となりますが、総合設計制度の適用により緩和され、645.38％となっています。

（注 3）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

物件番号		49	物件名称		ヒルトン名古屋	
1．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権		信託受益権の概要		
取得年月日		2016年 9 月 1 日		信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		15,250百万円		信託期間満了日		2036年 4 月30日
2．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル				
土地	所有形態	所有権及び地上権（注１）		建物	所有形態	区分所有権（注４）
	地番	愛知県名古屋市中区栄 1 丁目311番ほか15筆			構造／階数	Ｓ・ＳＲＣ・ＲＣ造／地下 3 階付29階建
	住居表示	愛知県名古屋市中区栄 1 - 3 - 3			建築時期	1989年 2 月
	地積	6,723.59㎡（注 2）			延床面積	46,368.99㎡（注 5）
	用途地域	商業地域、防火地域			設計者	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所 三菱地所株式会社一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／800％／600％（注 3）			施工者	株式会社竹中工務店名古屋支店
3．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		名古屋ヒルトン株式会社				
ホテル運営支援会社		ヒルトン・インターナショナル・カンパニー				
建物等管理業務受託者		シービーアールイー株式会社				
4．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		名古屋ヒルトン株式会社				
賃貸形態		普通借家契約				
賃貸面積		43,512.00㎡				
契約期間		1989年 3 月 1 日から2029年12月31日まで				
契約賃料		ホテル賃料	ホテル売上高等に連動した変動賃料（注 6）			
敷金・保証金		非開示（注 6）				
期間満了時の更新について		非開示（注 6）				
賃料改定について		非開示（注 6）				
契約更改賃料改定等の特記事項		非開示（注 6）				
5．特記事項						
ヒルトン名古屋を含む区分所有建物に係る区分所有者間の2013年 4 月 1 日付協定書及び地上権設定契約により、区分所有者がその所有する専有部分又は敷地に関する権利（地上権及び共同使用権を含みます。）を第三者に譲渡する場合は、第三者に優先して他の区分所有者に譲渡を申し出なければならず、また、申出の結果、契約条件について協議が成立しなかったときといえども、区分所有者が別途第三者に譲渡しようとするときは改めて確定した売却条件を示し、他の区分所有者が当該条件で買受けを希望したときは、これを売り渡さなければならない旨が規定されています。						

（注１）ヒルトン名古屋の建物は、ホテル棟（店舗を含む。）、事務所棟、駐車場等から構成される「アムナットスクエア」を一棟の建物（延床面積：91,948.34㎡）とする区分所有建物であるところ、敷地の一部については所有権及び地上権ではなく、敷地の所有者である他の区分所有者から共同使用権が付与されています。

（注２）ヒルトン名古屋の土地は、所有地及び地上権設定地により構成されており、地積については所有地（918.39㎡）及び地上権設定地（5,805.20㎡）の合計を記載しています。

（注３）信託不動産に係る基準容積率は、北側道路より30mまでが容積率800％（以下「Ａ」といいます。）、北側道路より30m超が容積率600％（以下「Ｂ」といいます。）となっています。容積率は、（Ａ）の区域と（Ｂ）の区域の加重平均により、665.81％となりますが、総合設計制度の適用により緩和され、701.90％となっています。

（注４）ヒルトン名古屋の建物は、ホテル棟（店舗を含む。）、事務所棟、駐車場等から構成される「アムナットスクエア」を一棟の建物（延床面積：91,948.34㎡）とする区分所有建物であり、本投資法人の議決権割合は100,000分の69,330（約69.3％）です。なお、事務所棟の9階部分は共有物件であり、本投資法人が107,590分の74,030の共有持分を所有しており、残る107,590分の33,560の共有持分を他の区分所有者である株式会社竹中工務店が所有しています。

（注５）延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテル・店舗の専有面積（44,552.79㎡）、9階事務所の専有面積（1,075.90㎡）に本投資法人の共有持分割合107,590分の74,030（約68.8％）を乗じて得た面積（740.30㎡）、10階事務所の専有面積（1,075.90㎡）の合計を記載しています。

（注６）ホテル賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

物件番号	50	物件名称	ヒルトン成田			
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要		
取得年月日		2017年 7月12日		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得価格		13,175百万円		信託期間満了日	2027年 7月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル				
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	地番	千葉県成田市小菅字山田456番 他 1 筆			構造／階数	S R C造・S造陸屋根／地下2階付13階建
	住居表示	千葉県成田市小菅456			建築時期	1993年 8月
	地積	32,552.84㎡			延床面積	56,817.28㎡
	用途地域	市街化調整区域			設計者	株式会社観光企画設計社／株式会社現代建築研究所
	指定建蔽率／容積率	60％／300％			施工者	鹿島建設株式会社／株式会社竹中工務店／清水建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ				
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。				
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング（注１）				
４．賃貸借契約の概要						
賃貸人		みずほ信託銀行株式会社				
賃借人		株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		56,817.28㎡				
契約期間		2017年 7月12日から2037年 6月30日まで				
契約賃料		固定賃料	37,000千円／月			
		変動賃料	G O P がG O P 基準額（年間550,000千円）を超えた場合に、その超えた額に86.5％を乗じた額			
敷金・保証金		0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。				
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（賃料増減額請求権）の適用はありません。				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
ホテル賃借人とHilton Worldwide Franchising LP（以下「フランチャイザー」といいます。）の間で、2017年 6月19日付Franchise Agreement（以下「本フランチャイズ契約」といいます。）が締結されています。本フランチャイズ契約に関し、本投資法人が本物件に係る信託受益権を譲渡する場合及び本物件に係る賃貸借契約を合意解約又は変更する場合にはフランチャイザーの事前の同意を得る等の一定の条件が付されています。						

（注１）2019年 5月1日付で、株式会社日本プロパティ・ソリューションズから変更しました。

（注２）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号		51	物件名称		インターナショナルガーデンホテル成田	
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産			信託受益権の概要	
取得年月日		2017年 7月12日			信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得価格		9,125百万円			信託期間満了日	2027年 7月31日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル				
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権
	地番	千葉県成田市吉倉字往還附241番 1 他 5 筆			構造／階数	S R C 造／地下 1 階付 9 階建
	住居表示	千葉県成田市吉倉241- 1			建築時期	1996年 5 月
	地積	11,858.79㎡			延床面積	21,814.93㎡
	用途地域	第 1 種住居地域			設計者	テクノタンク株式会社
	指定建蔽率／容積率	60％／200％			施工者	株式会社フジタ
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ				
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。				
建物等管理業務受託者		株式会社第一ビルディング（注 1）				
４．賃貸借契約の概要						
賃貸人		みずほ信託銀行株式会社				
賃借人		株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		21,814.93㎡				
契約期間		2017年 7月12日から2027年 6月30日まで				
契約賃料		固定賃料	28,000千円／月			
		変動賃料	G O P がG O P 基準額（年間360,000千円）を超えた場合に、その超えた額に98%を乗じた額			
敷金・保証金		0 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。				
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（賃料増減額請求権）の適用はありません。				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
該当事項はありません。						

（注 1）2019年 5月1日付で、株式会社日本プロパティ・ソリューションズから変更しました。

（注 2）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号	52	物件名称	ホテル日航奈良			
１．特定資産の概要						
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要		
取得年月日		2017年 8 月 1 日		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		10,373百万円		信託期間満了日	2027年12月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要						
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル				
土地	所有形態	敷地権（共有）		建物	所有形態	区分所有権（注２）
	地番	奈良県奈良市三条本町1087番			構造／階数	S R C 造・R C 造・S 造陸屋根／地下2階付11階建
	住居表示	奈良県奈良市三条本町 8 - 1			建築時期	1998年 2 月
	地積	3,049.23㎡（注１）			延床面積	21,011.31㎡
	用途地域	商業地域、防火地域			設計者	協同組合都市設計連合
	指定建蔽率／容積率	80％／600％			施工者	大林組・村本建設・浅川組共同企業体
３．ホテル運営の関係会社						
ホテル賃借人		株式会社ホテルマネジメント				
ホテル運営支援会社		株式会社オークラ ニッコー ホテルマネジメント				
建物等管理業務受託者		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ				
４．賃貸借契約の概要						
賃貸人		三井住友信託銀行株式会社				
賃借人		株式会社ホテルマネジメント				
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）				
賃貸面積		21,011.31㎡				
契約期間		2017年 8 月 1 日から2020年12月31日まで				
契約賃料		固定賃料	35,000千円／月			
		変動賃料	G O P が G O P 基準額（年間470,000千円）を超えた場合に、その超えた額に91.5％を乗じた額			
敷金・保証金		0 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。				
賃料改定について		一定の重大な事由（注３）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（賃料増減額請求権）の適用はありません。				
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。				
５．特記事項						
ホテル賃借人と株式会社オークラ ニッコー ホテルマネジメント（以下本特記事項において「運営受託者」といいます。）の間で、2010年 4 月28日付ホテル運営管理契約（その後の変更を含みます。）が締結されています。同契約上、H M J がホテル賃借人の株式又は当該契約上の地位を譲渡する場合には、運営受託者の事前の同意の取得を含む一定の条件が付されており、本投資法人による本物件に係る信託受益権の譲渡と同時にH M J がホテル賃借人の株式を売却する場合には、これらの条件を満たす必要があります。						

（注１）ホテル日航奈良の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、地積については、対象土地の全体面積（5,402.42 ㎡）のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合（2兆1,011億3,100万分の1兆1,859億1,825万7,889、約 56.44％）に相当する面積（3,049.23 ㎡）を記載しています。

（注２）ホテル日航奈良の建物は、ホテル、店舗及び駐車場等から構成される「J R 奈良駅前再開発第1ビル」を一棟の建物（延床面積：39,843.43㎡）とする区分所有建物であり、本投資法人の議決権割合は353分の223（約63.2％）です。

（注３）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号		53	物件名称		ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋		
１．特定資産の概要							
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産			信託受益権の概要		
取得年月日		2019年２月１日			信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
取得価格		2,738百万円			信託期間満了日	2028年３月31日	
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要							
用途／業態		ホテル／リミテッドサービスホテル					
土地	所有形態	所有権			建物	所有形態	所有権
	地番	大阪府大阪市中央区南船場三丁目15番 6				構造／階数	S造陸屋根／地上10階建
	住居表示	大阪府大阪市中央区南船場三丁目 2 -13				建築時期	2018年 1 月
	地積	456.74㎡				延床面積	2,710.55㎡（注１）
	用途地域	商業地域、防火地域				設計者	株式会社日企設計 一級建築士事務所
	指定建蔽率／容積率	80％／600％				施工者	信和建設株式会社
３．ホテル運営の関係会社							
ホテル賃借人		株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス					
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。					
建物等管理業務受託者		シービーアールイー株式会社					
４．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		株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス					
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）					
賃貸面積		2,710.55㎡					
契約期間		2018年４月２日から2028年３月31日まで					
契約賃料		2018年４月２日から2019年６月30日まで					
		固定賃料		9,500千円／月			
		2019年７月１日から2028年３月31日まで					
		固定賃料		9,200千円／月			
		変動賃料		2019年12月31日まで：ＧＯＰがＧＯＰ基準額（64,000千円）を超えた場合に、その超えた額に91％を乗じた額 2020年１月１日以降：ＧＯＰがＧＯＰ基準額（年間128,000千円）を超えた場合に、その超えた額に91％を乗じた額			
敷金・保証金		0 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。					
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（賃料増減額請求権）の適用はありません。					
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。					
５．特記事項							
該当事項はありません。							

（注１）不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

（注２）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

物件番号	54	物件名称	ヒルトン東京お台場		
１．特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権及びホテルに付随する動産		信託受益権の概要	
取得年月日		2019年４月８日		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格		62,400百万円		信託期間満了日	2028年４月30日
２．不動産（若しくは信託不動産）の概要					
用途／業態		ホテル／フルサービスホテル			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地番	東京都港区台場一丁目２番		構造／階数	Ｓ・ＲＣ造陸屋根／地下１階付地上14階建
	住居表示	東京都港区台場１－９－１		建築時期	1996年１月
	地積	18,825.30㎡		延床面積	64,907.76㎡（注１）
	用途地域	商業地域、防火地域、臨海副都心台場地区地区計画		設計者	株式会社山宣設計他
	指定建蔽率／容積率	100％／300％		施工者	佐藤工業株式会社他
３．ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人		株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ			
ホテル運営支援会社		該当事項はありません。			
建物等管理業務受託者		株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ			
４．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		株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ			
賃貸形態		定期借家契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）			
賃貸面積		64,907.76㎡			
契約期間		2019年４月８日から2029年12月31日まで			
契約賃料		2019年４月８日から2021年12月31日まで			
		固定賃料	258,300千円／月（ただし、12月分は258,700千円／月）		
		変動賃料	2019年12月31日まで：ＡＧＯＰ（注２）がＡＧＯＰ基準額（2,450,000千円）を超えた場合に、その超えた額に30％を乗じた額 2020年１月１日以降：ＡＧＯＰがＡＧＯＰ基準額（年間2,970,000千円）を超えた場合に、その超えた額に30％を乗じた額		
		2022年１月１日から2029年12月31日まで			
		固定賃料	133,300千円／月（ただし、12月分は133,700千円／月）		
		変動賃料	ＡＧＯＰがＡＧＯＰ基準額（年間1,660,000千円）を超えた場合に、その超えた額に98％を乗じた額		
敷金・保証金		０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。			
賃料改定について		一定の重大な事由（注３）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（賃料増減額請求権）の適用はありません。			
契約更改賃料改定等の特記事項		該当事項はありません。			
５．特記事項					
ＨＭＪとHilton Worldwide Manage Limited（以下「フランチャイザー」といいます。）の間で、2018年12月18日付Franchise Agreement（以下「本フランチャイズ契約」といいます。）が締結されており、2019年４月８日付でホテル賃借人はＨＭＪからその地位を承継しています。本フランチャイズ契約に関し、本投資法人が本物件に係る信託受益権を譲渡する場合及び本物件に係る賃貸借契約を合意解約又は変更する場合にはフランチャイザーの事前の同意を得る等の一定の条件が付されています。					

（注１）不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

（注２）ＡＧＯＰ（調整後ＧＯＰ）とは、ＧＯＰから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

（注３）主な賃料の改定事由は、上半期又は下半期において、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）を上回った場合になります。

● 個別投資不動産物件の収支状況

投資不動産物件（信託）の当期（2019年1月1日～2019年12月31日）における個別の収支状況は以下のとおりです。記載数値は千円未満を切り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。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ 合計（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	ホテル 日航アリビラ	オリエンタル ホテル広島
運用日数	-	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	28,278,550	1,256,795	1,883,870	1,406,836	1,977,644	472,555
固定賃料	15,931,097	645,900	631,600	797,900	804,100	341,504
変動賃料	11,176,890	609,602	1,252,270	608,936	1,173,544	131,051
その他収入	1,170,561	1,293	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	8,997,408	587,758	526,138	267,288	464,804	132,267
支払地代・その他賃借料	898,207	192,709	-	-	84,149	-
固定資産税等	1,658,930	52,313	113,008	100,634	57,415	41,213
外注委託費	653,041	960	960	960	1,920	960
損害保険料	51,030	3,243	3,232	1,448	2,528	1,064
減価償却費	4,557,414	319,683	395,925	158,949	307,081	87,806
固定資産除却損	246,890	14,577	12,001	1,114	9,684	212
その他費用	931,892	4,271	1,010	4,180	2,024	1,010
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	19,281,141	669,037	1,357,731	1,139,547	1,512,840	340,288
（参考）稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
（参考）テナント数	125	1	1	1	1	1

物件番号	6	8	9	10	12	13
物件名	イビス東京新宿 （注1）	ザ・ビーチ タワー沖縄	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ドーミーイン 熊本	ザ・ビー 水道橋	ドーミーイン・ global cabin 浅草
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	704,537	511,028	294,957	194,460	103,848	63,995
固定賃料	103,778	511,008	294,340	194,460	84,999	63,395
変動賃料	538,163	-	-	-	18,848	-
その他収入	62,594	20	617	-	-	600
(B)不動産運用費用 小計	319,281	175,716	117,103	63,689	42,055	22,635
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	35,488	39,575	21,960	19,133	8,140	6,093
外注委託費	102,888	-	-	-	1,200	1,200
損害保険料	585	1,114	648	430	186	109
減価償却費	112,473	132,879	93,183	42,797	28,047	13,540
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	67,845	2,147	1,310	1,327	4,481	1,692
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	385,256	335,312	177,854	130,770	61,793	41,359
（参考）稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
（参考）テナント数	4	1	1	1	1	1

物件番号	14	15	16	18	22	24
物件名	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注２）	奈良ワシントンホテルプラザ（注２）	R & B ホテル上野広小路	コンフォートホテル東京東日本橋	スマイルホテル日本橋三越前	東横イン博多口駅前本館・シングル館
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	240,000	151,000	97,292	287,814	154,623	141,039
固定賃料	240,000	146,000	96,504	259,721	134,400	141,039
変動賃料	-	-	-	16,887	20,223	-
その他収入	0	4,000	787	11,205	-	-
(B)不動産運用費用 小計	42,000	53,000	30,598	67,274	36,605	31,554
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	12,000	11,000	12,232	26,797	12,968	10,773
外注委託費	1,000	3,000	840	1,614	1,200	1,080
損害保険料	0	0	169	423	189	241
減価償却費	25,000	34,000	16,323	36,348	20,465	18,219
固定資産除却損	0	1,000	-	-	-	-
その他費用	2,000	1,000	1,032	2,091	1,782	1,240
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	198,000	97,000	66,694	220,539	118,017	109,484
（参考）稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
（参考）テナント数	1	2	1	2	1	1

物件番号	25	26	29	30	31	32
物件名	ホテルビスタ蒲田東京	チサンイン蒲田	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	相鉄フレッサイン新橋烏森口	ヒルトン東京ベイ	イビススタイルズ京都ステーション(注１)
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	112,476	80,876	746,118	446,477	2,220,187	459,002
固定賃料	93,534	-	非開示（注３）	298,004	非開示（注３）	42,334
変動賃料	18,842	80,876	非開示（注３）	114,412	非開示（注３）	413,067
その他収入	100	-	非開示（注３）	34,060	非開示（注３）	3,600
(B)不動産運用費用 小計	39,525	18,162	162,815	85,384	454,896	85,515
支払地代・その他賃借料	-	-	21,110	-	127,277	-
固定資産税等	11,851	4,774	45,136	25,890	137,399	19,811
外注委託費	1,200	1,080	5,580	4,710	11,372	23,797
損害保険料	223	96	1,489	351	3,209	415
減価償却費	25,215	11,177	85,694	21,946	173,043	38,545
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,034	1,033	3,804	32,486	2,594	2,945
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	72,951	62,713	583,302	361,093	1,765,290	373,486
（参考）稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
（参考）テナント数	1	1	1	4	1	2

物件番号	33	34	35	37	39	40
物件名	イビスタイル ズ札幌 (注1)	メルキュール ホテル札幌 (注1)	メルキュール ホテル沖縄那覇 (注1)	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	661,063	797,832	342,013	356,173	185,672	228,379
固定賃料	21,291	64,002	-	221,181	117,017	89,522
変動賃料	596,896	612,577	340,503	132,855	62,084	138,857
その他収入	42,875	121,252	1,510	2,136	6,570	-
(B)不動産運用費用 小計	218,265	366,836	132,444	59,467	56,588	34,248
支払地代・その他賃借料	-	40	315	-	-	-
固定資産税等	36,974	49,468	23,166	21,683	21,303	9,664
外注委託費	54,352	134,173	43,222	1,200	1,200	1,200
損害保険料	825	997	667	400	435	256
減価償却費	82,661	92,046	60,912	32,064	31,545	21,594
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	43,451	90,110	4,159	4,119	2,104	1,533
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	442,798	430,996	209,569	296,705	129,084	194,131
(参考)稼働率	98.3%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	4	12	1	4	11	2

物件番号	41	42	43	44	45	46
物件名	ホテル フランクス	メルキュール ホテル横須賀	オキナワ マリオット リゾート&スパ	アクティブ インターシティ 広島	カンデオホテル ズ上野公園	オリエンタル ホテル福岡 博多 ステーション (注4)
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	300,000	360,970	937,465	1,624,836	349,975	740,062
固定賃料	300,000	-	550,000	809,785	非開示(注3)	400,000
変動賃料	-	315,983	387,465	532,340	-	340,062
その他収入	-	44,987	-	282,710	非開示(注3)	-
(B)不動産運用費用 小計	106,175	147,972	368,357	658,703	66,032	805,293
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	222,206
固定資産税等	58,558	35,231	78,528	118,523	23,014	18,154
外注委託費	1,800	20,267	2,400	94,364	1,200	3,000
損害保険料	918	1,771	2,322	3,364	473	1,125
減価償却費	43,199	37,375	282,190	216,499	40,020	352,796
固定資産除却損	-	-	1,963	-	-	205,559
その他費用	1,699	53,326	953	225,951	1,324	2,451
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	193,824	212,998	569,108	966,133	283,942	65,231
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	1	38	1	1

物件番号	47	48	49	50	51	52
物件名	ホリデイ・イン 大阪難波	ホテルアセント 福岡	ヒルトン名古屋	ヒルトン成田	インター ナショナル ガーデンホテル 成田	ホテル日航奈良
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	967,957	447,198	1,452,768	912,491	604,422	625,869
固定賃料	576,000	334,626	非開示（注３）	444,000	336,000	420,000
変動賃料	391,957	-	非開示（注３）	468,491	268,422	205,360
その他収入	-	112,572	非開示（注３）	-	-	509
(B)不動産運用費用 小計	239,614	180,774	860,907	291,229	182,111	191,800
支払地代・その他賃借料	-	27,998	222,401	-	-	-
固定資産税等	44,328	31,576	103,220	79,015	39,511	40,572
外注委託費	1,560	14,638	100,346	2,520	2,280	2,760
損害保険料	1,109	482	3,261	3,127	1,424	2,740
減価償却費	191,776	35,283	154,800	205,502	137,842	141,937
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	839	70,795	276,877	1,063	1,053	3,789
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	728,343	266,423	591,860	621,261	422,311	434,069
（参考）稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
（参考）テナント数	1	6	4	1	1	1

物件番号	53	54
物件名	ホテルオリエンタル エクスプレス大 阪心斎橋 （注５）	ヒルトン 東京お台場 （注６）
運用日数	334	268
(A)不動産運用収益 小計	109,991	2,264,830
固定賃料	102,700	2,264,830
変動賃料	7,055	-
その他収入	235	0
(B)不動産運用費用 小計	14,609	189,572
支払地代・その他賃借料	-	-
固定資産税等	-	-
外注委託費	1,980	87
損害保険料	169	3,114
減価償却費	11,781	185,758
固定資産除却損	-	-
その他費用	678	611
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	95,381	2,075,257
（参考）稼働率	100.0%	100.0%
（参考）テナント数	1	1

（注１）変動賃料に運営委託による不動産運用収入を含んでいます。なお、運営委託契約の概要につきましては後記「（二）ホテル事業の概要（１）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

（注２）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います。

（注３）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

（注４）オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラザ博多）は、2018年10月１日から2019年４月９日付リニューアルオープンまでの期間、閉館を伴う大規模改装を行いました。

（注５）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、2019年２月１日付で取得しました。

（注６）ヒルトン東京お台場は、2019年４月８日付で取得しました。

（注７）前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

(ハ) ポートフォリオの分散状況

a. 業態分散

当期末保有資産の業態毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

業態（注１）	年間賃料総額（注２） （百万円）	取得価格（注３） （百万円）	投資比率（注４） （％）
リミテッドサービスホテル	8,731	122,432	32.7
フルサービスホテル	12,633	174,495	46.6
リゾートホテル	6,628	77,580	20.7
合 計	27,993	374,508	100.0

b. 地域分散

当期末保有資産の所在する地域毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

地域（注５）	年間賃料総額（注２） （百万円）	取得価格（注３） （百万円）	投資比率（注４） （％）
北海道	1,286	12,797	3.4
東京	5,924	102,306	27.3
関東（東京を除く）	6,518	77,075	20.6
中部	1,076	15,250	4.1
大阪	3,211	50,738	13.5
関西（大阪を除く）	2,483	29,923	8.0
中国	1,819	21,420	5.7
九州（沖縄を除く）	1,906	20,538	5.5
沖縄	3,766	44,460	11.9
合 計	27,993	374,508	100.0

c. グレード分散

当期末保有資産のグレード毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

グレード	年間賃料総額（注２） （百万円）	取得価格（注３） （百万円）	投資比率（注４） （％）
ラグジュアリー	6,608	77,520	20.7
アッパーミドル	8,043	123,095	32.9
ミッドプライス	12,053	156,407	41.8
エコノミー	1,288	17,485	4.7
合 計	27,993	374,508	100.0

d. 築年数分散

当期末保有資産の築年数毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。築年数は、登記簿又は登記記録において新築年月として記載されている年月から2019年12月末日までの期間によります。

築年数	年間賃料総額（注２） （百万円）	取得価格（注３） （百万円）	投資比率（注４） （％）
5年以内	135	2,738	0.7
5年超10年以内	1,964	24,117	6.4
10年超20年以内	6,573	99,060	26.5
20年超	19,318	248,593	66.4
合 計	27,993	374,508	100.0

e. 契約残存期間分散

当期末保有資産の契約残存期間毎の年間賃料総額及び当期末保有資産全体の年間賃料総額に占める該当物件の年間賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、契約残存期間は、2019年12月末日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。

契約残存期間	年間賃料総額（注２） （百万円）	年間賃料総額比率 （％）
５年以内	8,885	31.7
５年超10年以内	4,852	17.3
10年超20年以内	14,254	50.9
合 計	27,993	100.0

f. 賃料種別分散

当期末保有資産の賃料種別毎の年間賃料総額及び当期末保有資産全体の年間賃料総額に占める該当物件の年間賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、固定賃料は固定賃料契約、変動賃料等は変動賃料契約及び運営委託契約を指します。

賃料種別	年間賃料総額（注２） （百万円）	年間賃料総額比率 （％）
固定賃料	16,797	60.0
変動賃料等	11,195	40.0
合 計	27,993	100.0

（注１）ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。

（注２）「年間賃料総額」には、当期末時点における賃貸借契約上の固定賃料（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額と売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の合計を記載しています。

ただし、売上歩合賃料、変動賃料及び運営委託方式導入ホテルの年間賃料総額の前提条件については下記のとおりです。

HMJグループホテル （当期に取得したホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を除く）	2019年１月１日から2019年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	2019年１月１日から2019年12月31日までのGOPの実績値に基づき算出される変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
ヒルトン東京お台場	2019年１月１日から2019年12月31日までのAGOPの実績値に基づき算出される変動賃料と、当期末における年間固定賃料（3,100,000千円）の合計額。なお、変動賃料は発生を見込んでおりません。
アコーグループホテル	2019年１月１日から2019年12月31日までに実際に発生した運営委託収入及び変動賃料額。
イシングループホテル	2019年１月１日から2019年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
チサンイン蒲田	2019年１月１日から2019年12月31日までに実際に発生した変動賃料額。
コンフォートホテル東京東日本橋 スマイルホテル日本橋三越前 ホテルビスタ蒲田東京 ホテル京阪ユニバーサル・シティ 相鉄フレッサイン新橋烏森口 ヒルトン東京ベイ ヒルトン名古屋	2019年１月１日から2019年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。

なお、売上歩合賃料、変動賃料及び運営委託方式導入ホテルの契約の詳細は、後記「（二）ホテル事業の概要（１）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

（注３）「取得価格」には、信託受益権売買契約等に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。なお、本合併により受け入れた物件については受入価格を記載しています。

（注４）「投資比率」には、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各タイプの当期末保有資産の取得価格の合計額の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

（注５）「東京」は東京都、「関東（東京を除く）」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県、「中部」は愛知県、三重県、静岡県、長野県、岐阜県、新潟県、富山県、石川県及び福井県、「大阪」は大阪府、「関西（大阪を除く）」は、京都府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「中国」は広島県、岡山県、鳥取県、山口県及び島根県、

「九州（沖縄を除く）」は福岡県、長崎県、宮崎県、熊本県、佐賀県、大分県及び鹿児島県、「沖縄」は沖縄県をいいます。

(二) ホテル事業の概要

(1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

	物件 番号	名称	賃料種別	変動賃料及び運営委託収入の算出方法														
H M J グループ ホテル	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動 / 固定	H M J 5 ホテル合計の G O P が、G O P 基準額（年間3,351百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、85.0%を乗じた金額。 各ホテルからの変動賃料の支払い等を目的として、各ホテルの個別 G O P 基準額を設定しています。 <table><tr><th>ホテル名</th><th>年間 G O P 基準額</th></tr><tr><td>神戸メリケンパークオリエンタルホテル</td><td>599,900千円</td></tr><tr><td>オリエンタルホテル 東京ベイ</td><td>693,200千円</td></tr><tr><td>なんばオリエンタルホテル</td><td>832,200千円</td></tr><tr><td>ホテル日航アリビラ</td><td>995,700千円</td></tr><tr><td>オリエンタルホテル広島</td><td>230,000千円</td></tr><tr><td>合計</td><td>3,351,000千円</td></tr></table>	ホテル名	年間 G O P 基準額	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	599,900千円	オリエンタルホテル 東京ベイ	693,200千円	なんばオリエンタルホテル	832,200千円	ホテル日航アリビラ	995,700千円	オリエンタルホテル広島	230,000千円	合計	3,351,000千円
	ホテル名	年間 G O P 基準額																
	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	599,900千円																
	オリエンタルホテル 東京ベイ	693,200千円																
	なんばオリエンタルホテル	832,200千円																
	ホテル日航アリビラ	995,700千円																
	オリエンタルホテル広島	230,000千円																
	合計	3,351,000千円																
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ																
	3	なんばオリエンタルホテル																
	4	ホテル日航アリビラ																
	5	オリエンタルホテル広島																
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動 / 固定	ホテルの G O P が、G O P 基準額（年間700百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、90.0%を乗じた金額。															
44	アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）	変動 / 固定（注1）	ホテルの G O P が、G O P 基準額（年間468百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、82.5%を乗じた金額。															
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動 / 固定	2019年度：ホテルの G O P が、G O P 基準額（年間425百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、90.0%を乗じた金額。 2020年度以降：ホテルの G O P が、G O P 基準額（年間442百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、98.0%を乗じた金額。															
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動 / 固定	ホテルの G O P が、G O P 基準額（年間650百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、92.5%を乗じた金額。															
50	ヒルトン成田	変動 / 固定	ホテルの G O P が、G O P 基準額（年間550百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、86.5%を乗じた金額。															
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動 / 固定	ホテルの G O P が、G O P 基準額（年間360百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、98.0%を乗じた金額。															
52	ホテル日航奈良	変動 / 固定	ホテルの G O P が、G O P 基準額（年間470百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、91.5%を乗じた金額。															
53	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	変動 / 固定	2019年度：同年7月から12月までのホテルの G O P が G O P 基準額（年間64百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、91.0%を乗じた金額。 2020年度以降：ホテルの G O P が、G O P 基準額（年間128百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、91.0%を乗じた金額。															
54	ヒルトン東京お台場	変動 / 固定	2019年度：ホテルの A G O P（注2）が、A G O P 基準額（年間2,450百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、30.0%を乗じた金額。 2020年度から2021年度：ホテルの A G O P が、A G O P 基準額（年間2,970百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、30.0%を乗じた金額。 2022年度以降：ホテルの A G O P が、A G O P 基準額（年間1,660百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、98.0%を乗じた金額。															
アコー グループ ホテル	6	イビス東京新宿	運営委託（注3）	G O P 相当額。														
	32	イビス スタイルズ 京都ステーション		G O P 相当額。														
	33	イビス スタイルズ 札幌		G O P 相当額。														
	34	メルキュールホテル札幌		G O P 相当額。														
	35	メルキュールホテル沖縄那覇		G O P 相当額。														
	42	メルキュールホテル横須賀	変動	G O P に連動して算出される額。（注4）														
イシン グループ ホテル	12	ザ・ビー 水道橋	変動 / 固定	G O P に連動して算出される額。（注4）														
	37	ザ・ビー 池袋																
	39	ザ・ビー 八王子																
	40	ザ・ビー 博多																
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル	18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注4）														
	22	スマイルホテル日本橋三越前	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注4）														
	25	ホテルビスタ蒲田東京	固定+歩合	毎年1月1日から12月31日までのホテル総売上高が270百万円を超過した場合に超過額に対して32.5%を乗じて算出される額。														
	26	チサンイン蒲田	変動	各月 G O P に86.0%を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）。														
	29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注4）														
	30	相鉄フレッサイン新橋烏森口	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注4）														
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注4）														
	49	ヒルトン名古屋	変動	ホテル売上高等に連動した変動賃料。（注4）														

（注1）アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島について記載しています。

（注2）A G O P（調整後 G O P）とは、G O P から一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

（注３）運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業（運営）から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。当該ホテル収益は「運営委託による不動産運用収入」として認識されることとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。

（注４）賃借人より同意を得られなかったため、契約の詳細内容については記載していません。

（２）ホテル事業の主要指標

H M J グループホテルについて、2019年１月１日から2019年12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います。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一樣ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	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		H M J 5 ホテル 合計 / 平均	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	84.8%	-	98.1%	-	92.9%	-	84.8%	-	88.5%	-	90.5%	-
A D R（注１）	19,337	-	21,230	-	18,602	-	30,614	-	9,932	-	21,067	-
RevPAR（注２）	16,397	-	20,837	-	17,290	-	25,961	-	8,788	-	19,066	-
総売上高	5,433	100.0	6,758	100.0	2,589	100.0	6,264	100.0	2,110	100.0	23,153	100.0
宿泊部門	1,909	35.1	3,886	57.5	1,628	62.9	3,762	60.1	728	34.5	11,914	51.5
料飲部門	3,256	59.9	2,322	34.4	116	4.5	1,856	29.6	1,314	62.3	8,863	38.3
テナント部門	77	1.4	222	3.3	796	30.8	2	0.0	23	1.1	1,120	4.8
その他部門（注３）	191	3.5	328	4.8	48	1.9	644	10.3	45	2.1	1,256	5.4
G O P	1,317	24.2	2,166	32.1	1,549	59.8	2,376	37.9	384	18.2	7,793	33.7

	オキナワ マリOTT リゾート&スパ		シェラトンブランド ホテル広島 （注４）		オリエンタル ホテル福岡 博多ス テーション （注５）		ホリデイ・イン 大阪難波		ヒルトン成田		インターナショナル ガーデンホテル成田	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	80.6%	-	91.3%	-	64.4%	-	91.2%	-	88.8%	-	82.5%	-
A D R（注１）	21,805	-	20,676	-	18,633	-	16,597	-	12,768	-	8,712	-
RevPAR（注２）	17,577	-	18,872	-	11,995	-	15,134	-	11,337	-	7,191	-
総売上高	3,693	100.0	3,442	100.0	1,994	100.0	1,784	100.0	3,431	100.0	1,541	100.0
宿泊部門	2,316	62.7	1,639	47.6	968	48.5	1,735	97.2	2,268	66.1	1,215	78.8
料飲部門	961	26.0	1,706	49.6	748	37.5	-	-	1,063	31.0	315	20.4
テナント部門	58	1.6	0	0.0	263	13.2	37	2.1	52	1.5	6	0.4
その他部門（注３）	358	9.7	97	2.8	16	0.8	12	0.7	48	1.4	5	0.3
G O P	1,131	30.6	1,097	31.9	803	40.3	1,074	60.2	1,092	31.8	634	41.1

	ホテル日航奈良		ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋		ヒルトン 東京お台場		H M J グループホテル 合計 / 平均 (注6)	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	79.3%	-	90.5%	-	87.9%	-	86.6%	-
A D R (注1)	13,039	-	9,293	-	30,202	-	18,635	-
RevPAR (注2)	10,337	-	8,407	-	26,558	-	16,143	-
総売上高	2,874	100.0	395	100.0	8,880	100.0	51,187	100.0
宿泊部門	1,245	43.3	381	96.4	4,391	49.5	28,071	54.8
料飲部門	1,586	55.2	14	3.5	4,093	46.1	19,348	37.8
テナント部門	26	0.9	-	-	241	2.7	1,804	3.5
その他部門(注3)	16	0.6	0	0.1	155	1.7	1,964	3.8
G O P	694	24.2	156	39.5	2,642	29.8	17,116	33.4

(注1) A D R : 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 (サービス料を含みます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

サービス料につきましては、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、オキナワ マリオット リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島 (シェラトン グランドホテル広島)、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、ホリデイ・イン大阪難波及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋にはサービス料はありません。以下同じです。

(注2) 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 (サービス料を含みます。) 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。以下同じです。

(注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。

(注4) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトン グランドホテル広島について記載しています。

(注5) オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (旧ホテル セントラザ博多) は、2018年10月1日から2019年4月9日付リニューアルオープンまでの期間、閉館を伴う大規模改装を行っています。客室稼働率は閉館期間を含めて算出しています。

(注6) H M J グループホテル合計 / 平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。

(注7) 客室稼働率については小数点以下第二位を、A D R、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びG O Pについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。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以下第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

（ホ）資本的支出の状況

資本的支出の予定（注１）

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のうち主要なものは以下のとおりです。なお、資本的支出額6,775百万円（注２）と修繕費55百万円の合計6,830百万円の支出を次期に予定しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	予定期間	工事予定金額 （百万円）	
			総額	既支払 総額
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル（兵庫県神戸市）	客室ユニットバス改装工事	自 2020年 4 月 至 2020年 7 月	55	—
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル（兵庫県神戸市）	バックヤード客室化工事	自 2020年 6 月 至 2020年 7 月	120	—
ホテル日航アリビラ （沖縄県中頭郡）	浄化槽増設工事	自 2020年 3 月 至 2020年 4 月	65	9
ホテル日航アリビラ （沖縄県中頭郡）	エレベーター制御装置等更新工事	自 2020年12月 至 2020年12月	65	—
ドーミーイン熊本 （熊本県熊本市）	空調設備更新工事	自 2020年 5 月 至 2020年 6 月	70	—
ヒルトン東京ベイ （千葉県浦安市）	空調設備更新工事	自 2020年 5 月 至 2020年 7 月	68	—
ホテルアセント福岡 （福岡県福岡市）	空調設備更新工事	自 2020年 4 月 至 2020年 4 月	89	—
ヒルトン名古屋 （愛知県名古屋市）	給排水設備工事	自 2020年 3 月 至 2020年 3 月	57	—
ヒルトン名古屋 （愛知県名古屋市）	エレベーター更新工事	自 2020年 2 月 至 2020年12月	57	—
ヒルトン成田 （千葉県成田市）	電話交換機更新	自 2020年11月 至 2020年11月	50	—
ヒルトン成田 （千葉県成田市）	客室改装工事（11階）	自 2020年11月 至 2020年11月	120	—
インターナショナルガーデンホテル 成田（千葉県成田市）	空調機更新工事	自 2020年 3 月 至 2020年10月	55	—
ヒルトン東京お台場 （東京都港区）	宴会場改装工事	自 2019年12月 至 2020年 2 月	92	—
ヒルトン東京お台場 （東京都港区）	中央監視装置更新	自 2020年 7 月 至 2020年 7 月	64	—
ヒルトン東京お台場 （東京都港区）	客室他リニューアル工事	自 2020年 9 月 至 2020年12月	3,000	22
なんばオリエンタルホテル （大阪府大阪市）	全館リニューアル工事	自 2020年11月 至 2021年 3 月	2,600	6
合計			6,628	38

（注１）新設・リニューアル工事については、建物、附属設備だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。なお、上記の予定改修工事の実施時期及び実施の可否につきましては、変更の可能性があります。

（注２）なんばオリエンタルホテルの全館リニューアル工事の工事予定金額は、2021年 3 月工事完了予定のため次期の資本的支出には含まれません。

期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が当期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。なお、当期の資本的支出額の合計は6,767百万円であり、当期費用に区分された修繕費41百万円と併せ、6,809百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在地）	目的	期間	工事金額 （百万円）
R & B ホテル上野広小路 （東京都台東区）	空調更新工事	自 2018年10月 至 2019年 1 月	53
ヒルトン東京ベイ （千葉県浦安市）	駐車場造成工事	自 2018年12月 至 2019年 5 月	419
ヒルトン東京ベイ （千葉県浦安市）	防災設備更新工事	自 2019年 9 月 至 2019年12月	33
オキナワ マリオット リゾート&スパ （沖縄県名護市）	レストラン改装工事	自 2019年 5 月 至 2019年 7 月	298
オキナワ マリオット リゾート&スパ （沖縄県名護市）	客室系統空調設備入替工事	自 2019年11月 至 2019年12月	12
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラータ博多） （福岡県福岡市）	全館リニューアル工事	自 2018年10月 至 2019年 4 月	3,147
ホリデイ・イン大阪難波 （大阪府大阪市）	客室改装工事（客室10/11階）	自 2019年 5 月 至 2019年 5 月	72
ホリデイ・イン大阪難波 （大阪府大阪市）	客室改装工事（客室8/9階）	自 2019年12月 至 2019年12月	72
ヒルトン名古屋 （愛知県名古屋市）	給水配管更新	自 2018年 8 月 至 2019年 3 月	16
ヒルトン名古屋 （愛知県名古屋市）	給水配管更新	自 2019年 7 月 至 2019年11月	25
合計			4,149

（注）新設・リニューアル工事については、建物、附属設備等だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。

(ヘ) エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人では、運用資産の取得にあたり、本投資法人との間に利害関係のない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「エンジニアリング・レポート」といいます。）を取得しています。また、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）についても別途独立した外部業者により作成された地震PML評価報告書及び建物状況報告書による算出数値を採用しています。

以下の見積金額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

エンジニアリング・レポートの内容及び地震PML評価報告書における算出数値は、その作成者の意見に過ぎず、内容の正確性は保証されていません。また、エンジニアリング・レポートでは修繕費用を算出する上で、物価の変動及び消費税は考慮されていません。

当期末保有資産に係るエンジニアリング・レポート等の概要は次のとおりです。

物件 番号	名称	エンジニアリング・ レポート作成日	修繕費 （千円） （注１）	建物再調達 価格 （百万円） （注２）	地震リスク 分析におけ る予想最大 損失率 （PML） （注３）（％）	地震保 険の 有無	建物調査 機関 （注４）	PML 算出 機関 （注４）
1	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	2015年9月24日	65,769	15,026	11.6	無	T	P
2	オリエンタルホテル東京ベイ	2016年8月3日	66,321	14,122	14.2	無	D	P
3	なんばオリエンタルホテル	2016年7月11日	40,344	5,284	13.4	無	D	P
4	ホテル日航アリビラ	2016年7月14日	82,917	9,571	7.3	無	D	P
5	オリエンタルホテル広島	2015年9月25日	54,141	4,878	10.7	無	T	O
6	イビス東京新宿	2019年4月2日	32,784	2,058	8.8	無	D	S
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	2014年7月18日	24,125	5,252	2.7	無	K	S
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	2016年7月20日	9,692	3,069	14.4	無	D	P
10	ドーミーイン熊本	2015年9月25日	4,530	1,987	5.6	無	T	S
12	ザ・ビー 水道橋	2019年4月4日	15,852	821	5.4	無	D	S
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	2019年4月2日	5,044	522	4.9	無	D	S
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2019年4月11日	24,758	1,714	8.2	無	D	P
15	奈良ワシントンホテルプラザ	2019年3月26日	14,321	1,317	13.7	無	D	P
16	R & B ホテル上野広小路	2016年7月26日	6,215	756	3.6	無	D	S
18	コンフォートホテル東京東日本橋	2015年10月7日	4,433	1,882	6.7	無	T	S
22	スマイルホテル日本橋三越前	2019年4月4日	10,010	820	7.5	無	D	S
24	東横イン博多口駅前本館・ シングル館（注５）	2014年7月18日	本館： 0 別館： 0	本館： 874 別館： 196	合算：3.8	無	K	S
25	ホテルピスタ蒲田東京	2018年7月9日	11,409	1,028	9.0	無	T	S
26	チサンイン蒲田	2018年7月9日	4,334	361	4.2	無	T	S
29	ホテル京阪 ユニバーサル・シティ（注６）	2017年5月23日	64,191	4,836	8.7	無	D	P
30	相鉄フレッサイン新橋島森口	2017年5月25日	13,788	1,249	6.8	無	D	P
31	ヒルトン東京ベイ（注７）	2018年7月11日	71,466	14,428	3.2	無	T	T
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	2018年7月13日	10,629	1,286	10.5	無	T	T
33	イビス スタイルズ 札幌	2019年4月9日	12,024	3,967	1.0	無	D	T
34	メルキュールホテル札幌	2019年4月10日	19,577	4,549	1.0	無	D	T
35	メルキュールホテル沖縄那覇	2019年3月20日	19,480	3,268	0.5	無	D	T
37	ザ・ビー 池袋	2014年10月9日	25,189	1,443	5.3	無	T	T
39	ザ・ビー 八王子	2014年10月9日	32,570	1,786	4.9	無	T	T
40	ザ・ビー 博多	2014年10月10日	17,577	839	3.3	無	T	T

物件 番号	名称	エンジニアリング・ レポート作成日	修繕費 (千円) (注1)	建物再調達 価格 (百万円) (注2)	地震リスク 分析におけ る予想最大 損失率 (PML) (注3)(%)	地震保 険の有 無	建物調査 機関 (注4)	PML 算出 機関 (注4)
41	ホテル フランクス	2019年4月1日	55,103	5,133	2.5	無	D	T
42	メルキュールホテル横須賀 (注8)	2015年1月28日	28,686	4,276	7.1	無	T	T
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	2015年3月4日	65,634	9,928	0.7	無	T	T
44	アクティブインターシティ広島 (注9)	2015年9月25日	37,276	11,090	2.0	無	T	T
45	カンデオホテルズ上野公園	2015年11月4日	7,726	1,843	3.1	無	T	T
46	オリエンタルホテル福岡 博多ス テーション	2019年4月12日	27,481	5,217	2.4	無	D	T
47	ホリデイ・イン大阪難波	2016年4月22日	21,669	4,095	6.5	無	T	T
48	ホテルアセント福岡	2015年12月25日	18,720	1,903	3.3	無	T	T
49	ヒルトン名古屋(注10)	2016年2月17日	132,645	13,962	1.7	無	T	T
50	ヒルトン成田	2017年3月13日	107,855	14,284	2.4	無	T	T
51	インターナショナルガーデン ホテル成田	2017年3月13日	34,957	6,104	5.2	無	T	T
52	ホテル日航奈良(注11)	2017年4月4日	81,291	6,258	7.5	無	T	T
53	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	2018年10月4日	2,211	632	7.3	無	D	S
54	ヒルトン東京お台場	2018年6月20日	165,928	18,168	4.3	無	T	T
ポートフォリオ全体			1,550,691	212,102				

(注1) 修繕費には、12年以内に必要と思われる修繕費用の年平均額を記載しています。

(注2) 建物再調達価格とは、評価対象たる建物を調査時点において再建築することを想定した場合に必要なと見込まれる適正な原価総額をいいます。なお、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 「PML」とは、想定された予定使用期間(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年に一度起こる可能性のある大地震＝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(%)で示したものをいいます。本投資法人は、PMLが15%以上である場合には、当該物件について地震保険の付保を検討することとされており、本書の日付現在、地震保険を付保する物件の予定はありません。

(注4) 「建物調査機関」及び「PML算出機関」欄に記載されている「T」は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、「D」は大和不動産鑑定株式会社、「K」は株式会社東京建築検査機構、「P」は株式会社プロパティ・リスク・ソリューション、「O」は株式会社大林組、「S」はSOMPOリスクマネジメント株式会社を表しています。

(注5) 東横イン博多口駅前本館・シングル館の修繕は全てテナント負担であるため、修繕費の計上予定はありません。

(注6) ホテル京阪の修繕費及び建物再調達価格には、専用部分の金額と共有持分の金額に持分割合0.2215を乗じた額を合計して記載しています。

(注7) ヒルトン東京ベイの修繕費及び建物再調達価格には、持分割合である10分の9を乗じた金額を記載しています。

(注8) メルキュールホテル横須賀の修繕費及び建物再調達価格には、持分割合である1,000,000分の181,372を乗じた金額を記載しています。

(注9) アクティブインターシティ広島の修繕費及び建物再調達価格には、持分割合である10,000,000分の9,862,454を乗じた金額を記載しています。

(注10) ヒルトン名古屋の修繕費には、全体共用部分(駐車場部分等を除く)については持分割合100,000分の68,443、全体共用部分(駐車場部分等)については持分割合100,000分の70,120、事務所棟・店舗の部分共用部分については持分割合100,000分の19,115を乗じた額を合計して記載しています。また建物再調達価格は全体共用部分に関する議決権割合である100,000分の69,330を乗じた金額を記載しています。

(注11) ホテル日航奈良の修繕費には、全体共用部分については持分割合1,000,000分の633,466、店舗の部分共用部分については持分割合1,000,000分の807,441を乗じた額を合計して記載しています。また建物再調達価格は全体共用部分に関する持分割合である1,000,000分の633,466を乗じた金額を記載しています。

(注12) 譲渡資産の物件番号は欠番となります。

(ト) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第16期 自 2015年1月1日 至 2015年12月31日	第17期 自 2016年1月1日 至 2016年12月31日	第18期 自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	第19期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	第20期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
当期首積立金残高	493	657	791	946	951
当期積立額	185	133	154	15	116
当期積立金取崩額	20	-	-	9	8
次期繰越額	657	791	946	951	1,060

(3) 【運用実績】

【純資産等の推移】

2019年12月期（第20期）以前の直近3計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円） （注1）	純資産総額（百万円） （注1）	1口当たりの純資産額（円） （注2）
第18期計算期間末 （2017年12月31日）	352,183 (337,411)	201,963 (187,191)	50,354 (46,671)
第19期計算期間末 （2018年12月31日）	350,556 (334,954)	203,372 (187,770)	50,705 (46,815)
第20期計算期間末 （2019年12月31日）	415,722 (399,256)	236,522 (220,056)	53,004 (49,314)

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

（注2）1口当たりの純資産額は、円未満を切り捨てて表示しています。

（注3）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

また、本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2006年6月14日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格（注）

回次	第18期	第19期	第20期
決算年月	2017年12月	2018年12月	2019年12月
最高（円）	81,200	85,000	91,800
最低（円）	71,100	75,000	75,900

月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高（注）

月別	2019年1月	2019年2月	2019年3月	2019年4月	2019年5月	2019年6月
最高（円）	83,500	86,000	90,300	91,200	90,100	88,400
最低（円）	75,900	83,100	85,300	87,400	88,100	86,100
売買高（口）	683,015	357,938	248,036	317,144	292,677	301,286

月別	2019年7月	2019年8月	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月
最高（円）	91,800	89,600	83,500	89,700	90,400	89,400
最低（円）	86,800	81,800	79,700	81,400	84,000	81,200
売買高（口）	298,095	427,360	384,841	375,387	359,244	404,689

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

計算期間		分配総額（千円）	1口当たり分配金（円）
第18期	2017年1月1日～2017年12月31日	14,771,949	3,683
第19期	2018年1月1日～2018年12月31日	15,602,194	3,890
第20期	2019年1月1日～2019年12月31日	16,466,060	3,690

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（％） （注）
第18期	2017年1月1日～2017年12月31日	7.3
第19期	2018年1月1日～2018年12月31日	8.0
第20期	2019年1月1日～2019年12月31日	7.0

（注）自己資本利益率＝当期純利益／（期首純資産額＋期末純資産額）÷2×100

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

2005年11月4日	設立企画人（ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社）による投信法第69条に基づく設立にかかる届出
2005年11月10日	投信法第166条に基づく設立の登記、本投資法人の成立
2005年11月11日	投信法第188条に基づく登録の申請
2005年12月1日	投信法第187条に基づく内閣総理大臣による登録の実施 （登録番号 関東財務局長 第48号）
2006年3月28日	規約の変更
2006年6月14日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場へ上場（銘柄コード8985）
2007年9月11日	規約の変更
2008年8月27日	投資口を保管振替機構において取り扱うことへの社債等の振替に関する法律（注1）第13条第1項に基づく同意（注2）
2009年9月8日	規約の変更
2010年12月16日	規約の変更
2012年2月24日	規約の変更
2012年4月1日	投資口の分割、ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人と合併 日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に商号変更（合併効力発生日）
2013年11月28日	規約の変更
2015年11月26日	規約の変更
2017年11月22日	規約の変更
2019年11月22日	規約の変更

（注1）株式等の取引に係る決済の合理化を図るための社債等の振替に関する法律等の一部を改正する法律（以下「決済合理化法」といいます。）の施行により「社債等の振替に関する法律」は、その題名が「社債、株式等の振替に関する法律」に改められました。

（注2）上記同意に基づき、本投資法人の投資口は、社債株式等振替法のもとで、いわゆる「電子化」された投資口（振替投資口）となり、既に発行されている投資証券は決済合理化法の施行日（2009年1月5日）において無効となりました。また、新規の発行の際にも投資証券は発行されないこととなります。この「電子化」の後には、振替機関としての保管振替機構を頂点とする振替制度の下、口座管理機関（証券会社や銀行等）が加入者（顧客）のために開設した口座にかかる振替口座簿に投資口が電子的に記録・記載され、かかる記録・記載によって投資口の権利の帰属が決められます。「電子化」に伴って、投資法人の備える投資主に関する名簿は投資主名簿に一元化され、実質投資主名簿は廃止されました。

2【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員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	増田 要	1990年 4 月 1998年10月 2000年11月 2001年 3 月 2002年 8 月 2003年 5 月 2006年 9 月 2008年 2 月 2008年 6 月 2010年 9 月 2012年 2 月 2014年10月 2015年11月 2016年 3 月 2019年 4 月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 西村総合法律事務所（現西村あさひ法律事務所） メリルリンチ日本証券株式会社 同社 法務部長（ジェネラル・カウンセル） 同社 執行役員（兼務） 米国コロンビア大学 法科大学院 入学 同大学 法科大学院 修了（LL.M.） 米国ニューヨーク州弁護士登録 増田パートナーズ法律事務所 設立 代表パートナー（現職） 株式会社じぶん銀行（現auじぶん銀行株式会社）社外監査役 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員 コモンズ投信株式会社 社外監査役（現職） 株式会社クロスワープ 社外監査役 ジャパン・ホテル・リート投資法人 執行役員（現職） GMOインターネット株式会社 取締役（独立役員）監査等委員（現職） auフィナンシャルホールディングス株式会社 社外監査役（現職）	0
監督役員	御宿 哲也	1993年 4 月 2000年12月 2002年 9 月 2003年11月 2005年11月 2005年12月 2007年 3 月 2010年 8 月 2010年 9 月 2011年 8 月 2016年11月 2018年11月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 飯沼総合法律事務所 同法律事務所パートナー 中央大学兼任講師 静岡県弁護士会に登録変更・あおば法律事務所パートナー 日本ホテルファンド投資法人（現ジャパン・ホテル・リート投資法人） 監督役員（現職） 株式会社エーツー 非常勤監査役 株式会社ヒーリングエンターテイメント 非常勤監査役（現職） 葵タワー法律事務所（現御宿・長町法律事務所） 代表（現職） 株式会社小池弥太郎商店 社外監査役（現職） 株式会社エーツー 社外取締役（現職） 株式会社テム・リアルター 社外監査役（現職） 株式会社GRANDE 代表取締役（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
監督役員	香椎 裕人	1971年 4 月 1997年 4 月 1998年 4 月 2002年 4 月 2003年 6 月 2009年 6 月 2012年 6 月 2013年 3 月 2013年 6 月 2015年11月	日本開発銀行（現株式会社日本政策投資銀行） 出融資担当 同行 本店流通部長 株式会社ホテル小田急 常務取締役経理部長 株式会社小田急ホテルズアンドリゾーツ（合併により現株式会社ホテル小田急）常務取締役（マーケティング担当） 関西国際空港株式会社（現新関西国際空港株式会社） 執行役員（ターミナル営業担当、子会社管理・ホテル事業管理担当） 協和株式会社 代表取締役 日本カーボンファイナンス株式会社 常務取締役 同社 代表取締役 DBJアセットマネジメント株式会社 監査役 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職）	0
監督役員	梅澤 真由美	2002年10月 2006年 5 月 2006年 7 月 2007年 5 月 2012年 2 月 2013年 5 月 2015年 2 月 2016年 7 月 2016年 7 月 2017年12月 2019年11月	監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ） 公認会計士登録 梅澤公認会計士事務所 代表（現職） 日本マクドナルド株式会社 財務本部 ウォルト・ディズニー・ジャパン株式会社 ディズニーストア部門ファイナンスマネージャー オーストラリアボンド大学経営大学院（MBA）入学 同大学大学院（MBA）修了 管理会計ラボ（現管理会計ラボ株式会社）代表取締役（現職） Retty株式会社 社外監査役 同社 社外取締役監査等委員（現職） ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職）	0

（注１）2019年11月22日開催の本投資法人第９回投資主総会決議に基づき、新たに梅澤真由美が本投資法人の監督役員に就任しました。

（注２）執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、2019年11月22日開催の本投資法人第９回投資主総会決議に基づき、本資産運用会社代表取締役社長である古川尚志が本投資法人の補欠執行役員として選任されています。

3【その他】

（１）役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第17条第2項）。ただし、投資主総会の決議によって、その任期を延長し又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項但書）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします（規約第17条第3項）。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第17条第3項但書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

（２）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

a. 規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主1名に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第11条第3項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

b. 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

c. 出資の状況その他の重要事項

前記「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 1 投資法人の概況 （５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

（３）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

新型コロナウイルスによる影響について

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大の影響により、中国人をはじめとする訪日外国人の旅行需要が大幅に減少しており、また、日本政府の要請で外出を自粛する動きが広がったことで、日本人の旅行、宴会等の需要も減少している状況です。

このような状況を受け、本投資法人の各ホテルへの収益の影響が懸念されておりますが、現段階においてその影響額を見積もることはできません。

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第5条第1項）。

本投資口は、東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて売買することができます。また、同取引所外で本投資口を譲渡することもできます。

なお、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第5条第2項）。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

（1）【資産の評価】

1口当たりの純資産額の算出

本投資法人が発行する投資口の1口当たりの純資産額は、後記「（4）計算期間」記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

$$1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) \div 発行済投資口総数$$

資産評価の方法

本投資法人の資産評価の方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定めます（規約第32条第1項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権（規約第28条第2項第1号、第2号及びに定めるもの）

取得価額から減価償却累計額を控除した価額をもって評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分については定額法により算定します。ただし、設備等部分については、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、ほかの算定方法に変更することができるものとします。

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権（規約第28条第2項第2号に定めるもの）

原則として、信託財産が（イ）に掲げる資産の場合は（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ハ）信託財産を主として不動産、不動産の賃借権又は地上権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（規約第28条第2項第2号に定めるもの）

原則として、信託財産の構成資産が（イ）に掲げる資産の場合は、（イ）に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ニ）不動産に関する匿名組合出資持分（規約第28条第2項第2号に定めるもの）

匿名組合出資持分の構成資産が（イ）乃至（ハ）に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額とします。

（ホ）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（規約第28条第2項第2号に定めるもの）

原則として、信託財産である匿名組合出資持分について（ニ）に従った評価を行った上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

（ヘ）有価証券（規約第28条第2項第2号、第3号、及び第3項第3号に定めるもの）

当該有価証券の市場価格がある場合には、市場価格に基づく価額（金融商品取引所における取引価格、認可金融商品取引業協会等が公表する価格又はこれらに準じて随時売買換金等を行うことができる取引システムで成立する取引価格をいいます。以下同じです。）とします。市場価格がない場合には、合理的な方法により算定された価額とします。また、付すべき市場価格又は合理的に算定された価額は、評価の精度を高める場合を除き、每期同様な方法により入手するものとします。市場価格及び合理的に算定された価格のいずれも入手できない場合には、取得原価で評価することができるものとします。

（ト）金銭債権（規約第28条第3項第5号に定めるもの）

取得価額から、貸倒引当金を控除した価格とします。ただし、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した価格とします。

（チ）金銭の信託の受益権（規約第28条第3項第7号に定めるもの）

原則として、信託財産の構成資産が（ヘ）又は（ト）の場合は、それぞれに定める方法に従って評価し、それらの合計額をもって評価します。

（リ）デリバティブ取引にかかる権利（規約第28条第3項第8号に定めるもの）

a．金融商品取引所に上場しているデリバティブ取引により生じる債権及び債務

基準日における当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。なお、基準日において最終価格がない場合には、基準日前直近における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

b．金融商品取引所の相場がない非上場のデリバティブ取引により生じる債権及び債務

市場価格に準ずるものとして合理的な方法により算定された価額により評価します。なお、時価評価に当たっては、最善の見積り額を使用するものとしますが、公正な評価額を算定することが極めて困難と認められる場合には、取得価額により評価します。

c．一般に公正妥当と認められる企業会計の基準によりヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品会計基準に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、上記a及びbにかかわらず金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

（ヌ）動産等

取得価格から減価償却累計額を控除した価格をもって評価します。なお、減価償却の算定方法は、原則として定額法によるものとしますが、正当な事由により定額法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資家保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り、他の算定方法により算定することができるものとします。

（ル）その他

上記に定めがない場合は、投資信託協会の評価規則等に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる会計基準により付されるべき評価額をもって評価します。

資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第32条第2項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価又は調査報告に基づく評価額

（ロ）不動産、地上権又は不動産の賃借権を信託する信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合の構成資産が（イ）に掲げる資産の場合は（イ）に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準・慣行に従った評価をした上で、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託受益権の持分相当額を算定した価額

（ハ）デリバティブ取引に係る権利（上記（リ）c．に基づき、金利スワップの特例処理を採用した場合）

（リ）a．又はb．に定める価額

資産評価の基準日は、本投資法人の各営業期間の末日としますが、規約第28条第2項第3号及び第3項に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末日とします（規約第32条第3項）。

公表方法及び投資者による照会方法

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）。貸借対照表を含む計算書類等は、各営業期間毎に作成され（投信法第129条第2項及び第3項）、役員会により承認された場合には遅滞なく投資主に対してその旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供されます（投信法第131条）。

（2）【保管】

決済合理化法の施行日後は、本投資法人の投資口については振替投資口（社債株式等振替法第226条に定義されます。）となり、投資証券を発行することができません。既に発行された投資証券は施行日において無効となっています（社債株式等振替法第227条第3項）。かかる施行日後は、投資口の新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなりましたので、投資主は、加入者として口座管理機関に投資口を記録・記載するための口座を開設し、維持する必要があります。投資主は、保管振替機構が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって当該振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときは、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

（３）【存続期間】

本投資法人の規約に存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

本投資法人の営業期間は、毎年１月１日から12月末日までとし、営業期間の末日を決算期とします（規約第33条）。2012年４月１日を効力発生日とした本合併に伴い、本投資法人の１計算期間を６ヶ月から12ヶ月に変更し、また、決算期間を１月１日から12月31日の１年間に変更しています。ただし、本合併１年目の計算期間につきましては、2012年４月１日から2012年12月31日の９ヶ月間となります。

（５）【その他】

増減資に関する制限

（イ）投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、20,000,000口とします（規約第６条第１項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができるものとします。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。）１口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として執行役員が定め、役員会で承認した金額とします（規約第６条第３項）。

（ロ）国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えることとします（規約第６条第２項）。

解散事由

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

（イ）規約で定めた存続期間の満了又は解散の事由の発生（なお、本投資法人の規約において存続期間又は解散事由の定めはありません。）。

（ロ）投資主総会の決議

（ハ）合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

（ニ）破産手続開始の決定

（ホ）解散を命ずる裁判

（ヘ）投信法第187条の登録の取消し

（ト）投信法第190条第１項の規定による第187条の登録の拒否

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が主席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使及び議決権の代理行使が認められていること、並びに投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなされる場合があることにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利（１）投資主の権利」をご参照ください。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

本投資法人の登録申請書記載事項が変更された場合には、関東財務局に対し変更内容の届出が行われます（投信法第191条）。

関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定の概要は、以下のとおりです。

（イ）本資産運用会社との間の資産運用委託契約**a．契約期間**

資産運用委託契約は、本投資法人が投資法人として投信法第189条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生日から１年間とします。ただし、期間満了の６ヶ月前までに双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に１年間延長されるものとし、以後も同様とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

(i) 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、6ヶ月前までに書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、資産運用委託契約を解約することができます。

() 上記(i)の記載にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合には、役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。

(a) 本資産運用会社が職務上の義務に反し、又は職務を怠った場合。

(b) 上記(a)に掲げる場合のほか、資産の運用にかかる業務を引続き委託することに堪えない重大な事由がある場合。

() 本投資法人は、本資産運用会社が次に定める事由の一つにでも該当する場合、資産運用委託契約を解約しなければなりません。この場合、本資産運用会社は資産運用委託契約の解約に同意するものとします。

(a) 金融商品取引業者（投信法第199条各号に掲げる場合にあっては、当該各号に定める金融商品取引業者）でなくなった場合。

(b) 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなった場合。

(c) 解散した場合。

c．契約の内容の変更に関する事項

資産運用委託契約は、両当事者の書面による合意により変更することができます。

d．解約又は契約の変更の開示方法

資産運用委託契約が解約され、資産運用会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、資産運用委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(ロ) 経理等にかかる一般事務受託者（三井住友信託銀行株式会社）との間の一般事務委託契約

a．契約期間

委託契約の期間は、委託契約締結日から2年間とします。ただし、この期間満了の3ヶ月前までに本投資法人又は一般事務受託者のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

b．契約期間中の解約に関する事項

() 委託契約を解約する場合は、いずれかの一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。ただし、一般事務受託者が委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき一般事務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が一般事務受託者以外の者（以下「後任一般事務受託者」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおり取り扱います。

(a) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されている場合は、当該解約日で委託契約は終了します。

(b) 解約日時点で本投資法人と後任一般事務受託者との間で一般事務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日経過時に委託契約が終了するものとします。ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任の一般事務受託者との一般事務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと一般事務受託者が合理的に判断する事由がない場合には、一般事務受託者は、解約の効力発生時をさらに延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

- () 本投資法人及び一般事務受託者は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができます。
- (a) 委託契約の各条項に違背し、かつ引続き委託契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合
- (b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
- () 上記() 及び() の通知は、相手方の商業登記簿上の本店所在地若しくは相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべき日に到達したものとみなします。
- () 一般事務受託者は、委託契約の終了に当たり、委託事務の引継ぎに必要な事務を行う等、本契約終了後の事務の移行に関して協力する義務を負うものとします。

c．契約の内容の変更に関する事項

委託契約は、本投資法人及び一般事務受託者の書面による合意並びに法令に従って変更することができます。

d．契約の変更の開示方法

一般事務委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

(八) 納税等にかかる一般事務受託者(PwC税理士法人)との間の業務委託契約

a．契約期間

委託契約の期間は、委託契約締結日から1年間とします。ただし、契約期間満了日の60日前までに本投資法人及び一般事務受託者の双方より意思表示のない限り、1年毎に自動更新とします。

b．契約期間中の解約に関する事項

委託契約はいずれか一方の当事者に業務条件に重大な契約不履行がありそれを矯正することを怠った場合には、その他方の当事者による書面による通知をもって解除されるものとします。

委託契約はいずれかの当事者による書面による60日前の通知により解除できるものとします。

c．契約の内容の変更に関する事項

委託契約の内容につき変更を生じることとなった場合は、本投資法人及び一般事務受託者は協議の上、誠意をもってこれを解決します。

d．契約の変更の開示方法

委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます(投信法第191条)。

(二) 投資主名簿等管理人(三井住友信託銀行株式会社)との間の投資主名簿等管理人委託契約

a．契約期間

投資主名簿等管理人委託契約の期間は、2009年1月5日からとなっており、終期の定めはありません。

b．解約に関する事項

- () (a) 当事者間の文書による解約の合意。この場合には投資主名簿等管理人委託契約は当事者間の合意によって定めるときに終了します。
- (b) 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。
- (c) 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知において指定する日に終了します。

- (d) 当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理人委託契約に違反し、かつ引続き投資主名簿等管理人委託契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には投資主名簿等管理人委託契約はその通知到達の日から2週間経過後に終了します。
- (e) 本投資法人及び投資主名簿等管理人はそれぞれ、現在、自ら並びに自らの取締役、執行役及び監査役又は執行役員及び監督役員（以下本項及び次項において「役員」といいます。）が次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の各号のいずれにも該当しないことを確約します。

暴力団

暴力団員

暴力団準構成員

暴力団関係企業

総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等

その他前各号に準ずる者

本投資法人及び投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者が、上記乃至のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本(e)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理人委託契約は終了するものとします。

- () () の通知は、契約の相手方の登記簿上の本店所在地若しくは相手方が他方当事者に届け出た住所に宛てて発信したときは、これが到達しない場合も通常到達すべきであった日に到達したものとみなします。
- () 本投資法人及び投資主名簿等管理人は、委託契約終了後においても委託契約に基づく残存債権を相互に請求することを妨げません。また契約終了後は残存債権をいつでも請求できるものとし、請求を受けた場合は、直ちに支払うものとします。

c. 契約の内容の変更に関する事項

投資主名簿等管理人委託契約は、当事者間で協議の上、変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法

投資主名簿等管理人委託契約の概要が変更された場合には、関東財務局に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(ホ) 特別口座管理機関（三井住友信託銀行株式会社）との間の特別口座の管理に関する契約

a. 契約期間

特別口座の管理に関する契約の期間は、2009年1月5日からとなっており、終期の定めはありません。

b. 解約に関する事項

- () (a) 特別口座の加入者が存在しなくなった場合、特別口座の管理に関する契約を解約することができます。この場合には特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に特別口座の管理に関する契約は終了します。
- (b) 社債株式等振替法の定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合、特別口座の管理に関する契約を解約することができます。この場合には特別口座管理機関は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時に特別口座の管理に関する契約は終了します。
- (c) 本投資法人又は特別口座管理機関のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合、他方が行う文書による解約の通知により特別口座の管理に関する契約を解約することができます。この場合には特別口座の管理に関する契約はその通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。
- (d) 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由又は特別口座管理機関が解約権を行使しうることが発生したときに、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合、特別口座の管理に関する契約は解約されます。この場合には特別口座の管理に関する委託契約はその通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。
- (e) 経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、口座管理事務手数料表の定めにより難しい事情が生じたにもかかわらず、本投資法人及び特別口座管理機関の間で口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、特別口座管理機関が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人

に文書で通知した場合、特別口座の管理に関する契約は解約されます。この場合には特別口座の管理に関する委託契約はその通知到達の日から2週間経過後又は当該通知において指定された日に終了します。

- (f) 本投資法人及び特別口座管理機関はそれぞれ、現在、自ら並びに自らの取締役、執行役及び監査役又は執行役員及び監督役員（以下本項及び次項において「役員」といいます。）が次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次の各号のいずれにも該当しないことを確約します。

暴力団

暴力団員

暴力団準構成員

暴力団関係企業

総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等

その他前各号に準ずる者

本投資法人及び特別口座管理機関のいずれか一方の当事者が、上記乃至のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又は本(f)の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に特別口座の管理に関する契約は終了するものとします。

c. 契約の内容の変更に関する事項

本投資法人及び特別口座管理機関は、互いに協議の上、特別口座の管理に関する契約の各条項の定めを変更することができます。

d. 契約の変更の開示方法

特別口座の管理に関する契約の概要が変更された場合には、関東財務局長に変更内容が届け出られます（投信法第191条）。

(へ) 資産保管会社（三井住友信託銀行株式会社）との間の資産保管業務委託契約

a. 契約期間

委託契約の有効期間は、委託契約締結日から2年間とします。ただし、この期間満了の3ヶ月前までに本投資法人又は資産保管会社のいずれか一方から文書による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より1年間延長するものとし、その後も同様とします。ただし、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、その解散日までとします。

b. 解約に関する事項

- () 委託契約を解約する場合は、双方いずれか的一方から相手方に対し、その3ヶ月前までに文書により通知します。ただし、資産保管会社が委託契約を解約する場合は、本投資法人が法令に基づき資産保管業務の委託を義務付けられていることを鑑み、本投資法人が資産保管会社以外の者（以下「後任保管会社」といいます。）との間で資産保管業務の委託に関する契約を締結できるまで、解約通知で指定の解約日（解約の効力が発生する日をいいます。以下同じです。）よりさらに90日間解約の効力発生を延期できるものとします。具体的には以下のとおり取り扱います。

(a) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されている場合は当該解約日で委託契約は終了します。

(b) 解約日時点で本投資法人と後任保管会社との間で資産保管業務委託契約が締結されていない場合は、当初の解約日より90日間経過後に本契約が終了するものとします。ただし、本投資法人が当該90日の期間内に後任保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと資産保管会社が合理的に判断する事由がない場合には、資産保管会社は、解約の効力発生時をさらに延長することにつき、本投資法人と誠実に協議するものとします。

- () 本投資法人及び資産保管会社は、相手方が次に定める事由の一つにでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに委託契約を解約することができます。

(a) 委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合

(b) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき

- () 上記()又は()により委託契約が解約された場合、本投資法人又は代理人は、資産保管会社所定の解約依頼書に届出の印章により記名押印のうえ、保管品を引取ることとします。なお、届出の印章を喪失した場合に解約するときは、このほか印章の喪失時の取扱いに関する委託契約の規定に準じて取扱うこととします。

- () 上記() による資産保管品の引取りが遅延したときには、遅延損害金として解約日又は契約期間の満了日の属する月の翌月から引取りの日の属する月までの委託報酬相当額を月割計算により、本投資法人は資産保管会社に支払います。なお、資産保管会社はこの委託報酬相当額を引取日に、本投資法人が指定した預金口座等から普通預金通帳、同払戻請求書又は小切手によらずに自動引落しすることができます。
- () 上記() による資産保管品の引取手続が3ヶ月以上遅延したときは、内容証明郵便により本投資法人に通知した上で、資産保管会社は資産保管品を別途管理若しくは一般に適当と認められる方法、時期、価格等により処分し、又は処分が困難な場合には廃棄することができます。これらに要する費用は本投資法人の負担とします。
- () 委託報酬、遅延損害金その他本投資法人が負担すべき費用が支払われないときは、上記() の処分代金をこれに充当することができます。この場合、不足額が生じたときは、資産保管会社からの請求があり次第、当該不足分を本投資法人は支払わなければなりません。

c．契約の内容の変更に関する事項

委託契約の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは、本投資法人及び資産保管会社協議のうえ、これを改定することができます。改定に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

d．契約の変更の開示方法

資産保管業務委託契約が解約され、資産保管会社の異動があった場合には、金融商品取引法に基づいて本投資法人が遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

また、関東財務局に資産保管会社の変更が届け出られます（投信法第191条）。

(ト) 投資法人債にかかる一般事務受託者（株式会社三井住友信託銀行）との間の第4回無担保投資法人債及び第6回無担保投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約

a．契約期間

期間の定めはありません。

b．解約に関する事項

解約の定めはありません。

c．契約の内容の変更に関する事項

財務及び発行・支払代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は財務及び発行・支払代理契約と一体をなすものとします。

(チ) 投資法人債にかかる一般事務受託者(株式会社みずほ銀行)との間の第5回無担保投資法人債に関する管理委託契約及び事務委託契約

a. 契約期間

期間の定めはありません。

b. 解約に関する事項

解約の定めはありません。

c. 契約の内容の変更に関する事項

管理委託契約及び事務委託契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は管理委託契約及び事務委託契約と一体をなすものとしします。

(リ) 投資法人債にかかる一般事務受託者(株式会社りそな銀行)との間の第7回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債及び第11回無担保投資法人債に関する管理委託契約及び事務委託契約

a. 契約期間

期間の定めはありません。

b. 解約に関する事項

解約の定めはありません。

c. 契約の内容の変更に関する事項

管理委託契約及び事務委託契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は管理委託契約及び事務委託契約と一体をなすものとしします。

(ヌ) 投資法人債にかかる一般事務受託者(株式会社三菱UFJ銀行)との間の第8回無担保投資法人債及び第9回無担保投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約

a. 契約期間

期間の定めはありません。

b. 解約に関する事項

解約の定めはありません。

c. 契約の内容の変更に関する事項

財務及び発行・支払代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は財務及び発行・支払代理契約と一体をなすものとしします。

(ル) 投資法人債にかかる一般事務受託者(株式会社みずほ銀行)との間の第12回無担保投資法人債に関する財務及び発行・支払代理契約

a. 契約期間

期間の定めはありません。

b. 解約に関する事項

解約の定めはありません。

c. 契約の内容の変更に関する事項

財務及び発行・支払代理契約に定められた事項につき変更の必要が生じたときは、そのつど本投資法人及び一般事務受託者は相互にこれに関する協定をするものとし、当該協定は財務及び発行・支払代理契約と一体をなすものとしします。

(ヲ) 会計監査人(有限責任 あずさ監査法人)

本投資法人は、有限責任 あずさ監査法人を会計監査人としています。有限責任 あずさ監査法人は、2012年2月24日付の投資主総会決議に基づき、同日付で就任しています。

会計監査人は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第23条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします（投信法第103条第1項、規約第24条第1項）。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（投信法第103条第2項、規約第24条第2項）。

公告の方法

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

（１）法令に基づく制限

利害関係人等との取引制限

資産運用会社の行う取引については金融商品取引法の定めにより一定の制限が課せられています。かかる制限の中でも資産運用会社の利害関係人等との取引に関する制限として以下のものが含まれます。また、投資法人とその資産運用会社の利害関係人等との間において、不動産又は有価証券の取得、譲渡又は貸借の取引が行われる場合に、当該資産運用会社は、予め、当該投資法人の同意（役員会の承認を必要とします。）を得なければなりません（投信法第201条の２）。ただし、一定の軽微基準に該当する場合は、この限りではありません（同条第1項括弧書、投信法施行規則第245条の２）。

（イ）資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条で定めるものを除きます。

（ロ）資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録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を内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

（ハ）資産運用会社が自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第１号）。

（ニ）自己又は第三者の利益を図るため、登録投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第２号）。

（ホ）第三者（資産運用会社の親法人等及び子法人等を含みます。）の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第３号並びに金融商品取引法第44条の３第１項第３号）。

（ヘ）他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第４号）。

（ト）有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第５号）。

（チ）以下に掲げる者が有価証券の引受け等を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第７号及び業府令第130条第１項第９号）。

A．資産運用会社の関係外国法人等

B．直近２事業年度において業府令に定める行為を行った運用財産に係る有価証券の合計額が当該２事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本において同じ意味で用います。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引にかかる事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて、投信法施行令で定めるところにより、資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

資産の運用の制限

投資法人は、当該投資法人の執行役員又は監督役員、資産運用会社、当該投資法人の執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときはその職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で以下に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条ないし第118条、投信法施行規則第220条の2）。

（イ）有価証券の取得又は譲渡

（ロ）有価証券の貸借

（ハ）不動産の取得又は譲渡

（ニ）不動産の貸借

（ホ）以下に掲げる取引以外の特定資産にかかる取引

a．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引

b．商品の生産、製造、加工及び採鉱、採取、製錬、精製その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

c．再生エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類する行為を自ら行うことに係る取引

なお、投信法施行令第117条において、投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として（ ）資産運用会社に宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、（ ）資産運用会社に不動産の管理を委託すること等が認められています。

（2）本投資法人の資産運用にかかる自主ルール（利益相反対策ルール）

一般原則

本資産運用会社は、スポンサー関係者との取引（スポンサー関係者を直接の相手方としない取引であっても、スポンサー関係者が当該取引に重要な影響を与える場合（注）を含みます。）に関しては、法令上の問題点がなにかのみならず、本資産運用会社が本投資法人の資産の運用にかかる業務の受託者として当該取引においてその責務を果たすよう、本資産運用会社の内規であるスポンサー関係者取引規程及び本規則に以下のような定めをおいています。

（注）例えば、物件の取得に関する取引で、当該物件を運営しているオペレーターがスポンサー関係者に該当する場合などを想定しています。

手続

本資産運用会社は、スポンサー関係者との間で下記記載の取引を行う場合には、投資運営委員会、コンプライアンス委員会における審議及び承認に加えて、取締役会及び投資法人役員会の決議を得るものとします。

基準

(イ) スポンサー関係者からの物件の取得

- a. 取得価額（建物にかかる消費税相当額及び取得に伴う費用等を除きます。）は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を上限とします。ただし、売主たるスポンサー関係者が当該物件取得に伴い負担した諸費用（仲介手数料、信託報酬、SPC組成費用、デュー・デリジェンス費用等）が存する場合には、当該諸費用を鑑定評価額に加算した金額を取得価額の上限とします。
- b. 合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して取得先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしていないこととします。
- c. 投資適格物件であり、投資不適格物件との抱き合わせあるいは物件購入と無関係な付帯条件がないこととします。
- d. スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。

(ロ) スポンサー関係者への物件の譲渡

- a. 譲渡価額（建物にかかる消費税相当額及び譲渡に伴う費用等を除きます。）は適正価格調査のため鑑定評価を取得し、その鑑定評価額を下限とします。
- b. 複数の業者を入れた入札等適切な選定基準によることなく、スポンサー関係者を優先して譲渡先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしていないこととします。
- c. スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。

(ハ) スポンサー関係者への投資法人所有物件の賃貸

類似ケースの賃料相場に照らし当該賃料は妥当な水準とし、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して賃貸先として選定していないこととします。また、仲介業者にもかかる指示をしていないこととします。

スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。

(ニ) スポンサー関係者による物件の仲介

a. 売買

仲介手数料は宅地建物取引業法に定める体系以内かつ妥当な水準であり、仲介手数料収入を得る目的で不必要な売買を行い、又は、繰り返していないこととします。

仲介依頼先としての能力・実績等に問題がないこととします。

b. 賃貸

仲介手数料は宅地建物取引業法に定める体系以内かつ妥当な水準であり、仲介手数料収入を得る目的で不必要な賃貸を行い、又は繰り返していないこととします。

仲介依頼先としての能力・実績等に問題がないこととします。

(ホ) スポンサー関係者への物件の運営委託

類似ケースの運営委託の条件に照らし、条件は妥当な水準であるものとし、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して運営委託先として選定していないこととします。

また、スポンサー関係者の役員を兼務している取締役、及びスポンサー関係者出身の取締役は取締役会での議決権を有しないこととします。

(ヘ) スポンサー関係者による物件の管理

手数料は、能力、実績、類似ケース等に照らし妥当な水準であることとします。

また、業者選定の際、相見積りを取得する等合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(ト) スポンサー関係者による一般事務受託、資産保管業務受託、信託受託、名義書換事務受託及び調査受託手数料は、能力、実績、類似ケース等に照らし妥当な水準であることとします。

また、受託者選定の際、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(チ) スポンサー関係者への工事発注

発注額が工事内容に照らし妥当な水準であり、工事業者の能力・実績などに問題がないこととします。

また、業者選定の際、相見積りを取得する等合理的且つ適切な選定判断をすることなく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(リ) スポンサー関係者による融資

融資条件は、スキーム・マーケット・経済金融環境等に照らし妥当であり、融資提供者選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(ヌ) スポンサー関係者による投資口・投資法人債の募集（引受）

募集（引受）条件は、スキーム・マーケット・経済金融環境等に照らし妥当であり、引受人選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(ル) スポンサー関係者による投資口の取得

募集（引受）条件は、スキーム・マーケット・経済金融環境等に照らし妥当であり、取得先選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(ロ) スポンサー関係者による保険の取扱い

保険料は、相場或いは他業者オファー等と比較し妥当であり、業者選定の際に、合理的な理由なく、スポンサー関係者を優先して選定していないこととします。

(3) 利害関係人等（注 1）との取引状況

取引状況

区分	売買金額等（注 2）（注 3）		
	買付額等	売付額等	不動産運用収益
総額	65,138百万円	—百万円	28,278百万円
利害関係人等との取引状況の内訳			
株式会社ホテルマネージメントジャパン	—百万円（—％）	—百万円（—％）	6,996百万円（24.7％）
株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	—百万円（—％）	—百万円（—％）	2,264百万円（8.0％）
株式会社共立メンテナンス	—百万円（—％）	—百万円（—％）	1,063百万円（3.8％）
株式会社 A・I・C 広島マネジメント	—百万円（—％）	—百万円（—％）	1,063百万円（3.8％）
オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社	—百万円（—％）	—百万円（—％）	967百万円（3.4％）
株式会社ラグーンリゾート名護	—百万円（—％）	—百万円（—％）	937百万円（3.3％）
株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ	—百万円（—％）	—百万円（—％）	912百万円（3.2％）
株式会社ホテルセントラザ	—百万円（—％）	—百万円（—％）	740百万円（2.6％）
株式会社ホテルマネジメント	—百万円（—％）	—百万円（—％）	625百万円（2.2％）
株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ	—百万円（—％）	—百万円（—％）	604百万円（2.1％）
株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス	—百万円（—％）	—百万円（—％）	109百万円（0.4％）
合計	—百万円（—％）	—百万円（—％）	16,285百万円（57.6％）

（注 1）利害関係人等とは、投信法第201条第 1 項に定める本資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）を意味しますが、上記 取引状況及び下表の 支払手数料等の金額には、これらに本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者（（イ）利害関係人等に加え、（ロ）本資産運用会社の株主、（ハ）本資産運用会社の株式を50％以上保有する株主に50％以上出資している会社等、（ニ）本資産運用会社の株主が50％以上出資している会社、（ホ）本資産運用会社が資産運用委託契約、投資一任契約又は投資顧問契約を締結している顧客、（ヘ）上記（イ）乃至（ホ）に該当しなくなってから 3 ヶ月を経過しない者、並びに（ト）コンプライアンス室長がスポンサー関係者取引規程及び本規則の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者）との主要な取引を含めて記載しています。

（注 2）「買付額等」及び「売付額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額等）を記載しています。

（注 3）括弧内には、総額に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 （ A ）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B / A（％） （注 2）
		支払先	支払金額（ B ）	
外注委託費（注 1）	653,041千円	株式会社ホテルマネージメントジャパン	5,760千円	0.9
		株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	87千円	0.0

（注 1）プロパティ・マネジメント委託契約に基づく基本報酬のほか、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務委託費、運営委託費等が含まれます。

（注 2）小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（１）投資主の権利

投資主が投信法及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

（イ）投資口の処分

投資主は投資口を自由に譲渡することができます（投信法第78条第1項）。なお、投資口を譲渡するには、振替の申請により、譲受人がその口座における保有欄に当該譲渡に係る数の増加の記載又は記録を受けなければなりません（社債株式等振替法第228条、第140条）（注）。

（注）後記(ロ)により投資証券が交付される場合は、投資口の譲渡に際して投資証券を交付する必要があります（投信法第78条第3項）。

（ロ）投資証券交付請求権及び不所持請求権

投資主は、保管振替機構が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって、当該振替機関の振替業を承継する者が存しないとき、又は投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときに、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます（投信法第85条第1項、社債株式等振替法第227条第2項）。また、投資主は、投資証券が交付された場合、投資証券の不所持を申出することもできます（投信法第85条第3項、会社法第217条）。

（ハ）金銭分配請求権

投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた金銭の分配方針に従って作成され、役員会の承認を得た金銭の分配に係る計算書に従い、保有投資口数に応じて、金銭の分配を受ける権利を有しています（投信法第137条第1項）。決算期における最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者をもって、その決算期に関する金銭の分配を受ける権利を行使することのできる者とし（規約第34条第1項）。

（ニ）残余財産分配請求権

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する保有投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています（投信法第158条）。ただし、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しは行いません（規約第5条第1項）。

（ホ）議決権

投信法又は本投資法人の規約により定められる一定の事項は、投資主より構成される投資主総会で決議されます（投信法第89条第1項）。投資主は、その有する投資口1口につき1個の議決権を有します（投信法第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会においては、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって決議されますが（投信法第93条の2第1項、規約第11条第1項）、規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。

投資主総会において権利を行使すべき投資主は、本投資法人が役員会の決議を経て法令に従い、予め公告して定める基準日現在の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主とします（投信法77条の3第2項、規約第15条第1項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有するほかの投資主1名に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第11条第3項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

（ヘ）代表訴訟提起権、違法行為差止請求権及び役員解任請求権

6ヶ月前から引き続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面にて資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴えを提起することを請求できるほか（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除く））、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害を生ずるおそれがあるときは、執行役員に対してその行為を

やめることを請求することができます（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）。

執行役員及び監督役員は投資主総会の決議により解任することができますが、執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって、当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）。

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して投資口の追加発行の無効の訴えを提起することができます（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）。

投資主は、投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の発行をやめることを請求することができます（投信法第84条第1項、会社法第210条）。

投資主は、本投資法人の合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に本投資法人に対して合併無効の訴えを提起することができます（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）。

（ト）帳簿等閲覧請求権

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにして、会計帳簿又はこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第128条の3）。

（チ）その他投資主総会に関する権利

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前より引き続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を示して、投資主総会の招集を請求することができ、請求の後遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、監督官庁の許可を得て自ら招集することができます（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）。

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日から8週間前までに一定の事項を総会の目的とすることを請求することができます。ただし、その事項が総会の決議すべきものでない場合はこの限りではありません（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項）。

発行済投資口総数の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引き続き有する投資主は、投資主総会にかかる招集の手続及び決議の方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を監督官庁に請求することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため検査役の選任を監督官庁に申し立てることができます（投信法第110条、第94条第1項、会社法第306条第1項）。

投資主は、招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反し又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反するとき、又は決議につき特別の利害関係を有する者が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときは、当該決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます（投信法第94条第2項、会社法第831条）。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は無効である場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます（投信法第94条第2項、会社法第830条）。

（リ）投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が消滅投資法人として合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求できます。

（ヌ）少数投資主権の行使手続き（振替法第228条、第154条、第140条）

振替投資口にかかる少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判断されます。したがって、少数投資主権等を行おうとする投資主は、保管振替機関が個別投資主通知（保管振替機関が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が振替機関から本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権等を行行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

（イ）元金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元金金の支払いを受けることができます。

（ロ）投資法人債の譲渡

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の譲渡は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます（投信法第139条の7、会社法第687条）。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第2項）。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です（投信法第139条の7、会社法第688条第3項）。

本投資法人は、投資法人債につき、社債株式等振替法に基づく一般債振替制度において、保管振替機構が取り扱うことに同意しており、社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転は全て社債株式等振替法に従い、振替口座簿への記録・記載によって行われることとなります。

（ハ）投資法人債権者集会における議決権

- a. 投資法人債権者集会は、投信法に規定のある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の合計金額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面や電磁的方法によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第2項、会社法第734条）。

- b. 投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第2項、会社法724条第1項、第2項）。

（ ）法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

（ ）投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

- c. 投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を本投資法人又は投資法人債管理者に対して示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

- d. 投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

（ニ）投資法人債管理者

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護に欠けるおそれがないものとして投信法施行規則で定める場合は、この限りではありません（投信法第139条の8）。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

名称

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社

（英文ではJapan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.と表示します。）

資本金の額

３億円（本書の日付現在）

事業の内容

金融商品取引法第28条第３項に規定する投資助言・代理業及び同条第４項に規定する投資運用業を行います。

（イ）会社の沿革

年月日	事項
2004年８月10日	会社設立
2004年９月24日	宅地建物取引業者免許取得 （免許番号 東京都知事(３)第83613号）
2005年６月29日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号 国土交通大臣認可第38号）
2005年10月４日	証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号 内閣総理大臣第54号）
2007年９月30日	投資運用業としてみなし登録（注１） （登録番号 関東財務局長（金商）第334号）
2012年４月１日	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社と合併（注２）
2018年６月19日	投資助言業務の開始に関する変更登録（注３）
2018年７月17日	投資助言業務及び投資一任業務の開始に関する業務方法書の変更の届出等（注３）

（注１）本資産運用会社は、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）附則第159条第1項の適用を受け、2007年９月30日付で投資運用業を行う金融商品取引業者としての登録を受けたものとみなされています。なお、本資産運用会社は、2007年11月15日付で、同附則第159条第２項に定める書類を内閣総理大臣に提出いたしました。

（注２）本資産運用会社は、2012年４月１日を効力発生日とし、本資産運用会社を存続会社、旧ＪＨＲの資産運用会社であるＪＨＲＫＫを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

（注３）本資産運用会社は、本投資法人以外のファンド等に対して投資助言業務を行うため、2018年６月19日付で金融庁に対して変更登録の申請を行い、同日付で受理されました。また、併せて本投資法人以外のファンド等に対して投資一任業務を行うため、これら２つの業務の開始に伴う社内体制の変更等を決定し、2018年７月17日付で業務方法書の変更の届出等を行いました。

（ロ）株式の総数及び資本金の額の増減

ａ．発行可能株式の総数（本書の日付現在）

30,000株

ｂ．発行済株式の総数（本書の日付現在）

14,500株

ｃ．最近５年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

(ハ) その他

a. 役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の過半数を超える株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成により選任されます。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、就任後２年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までで、監査役の任期は、就任後４年内の最終の決算期に関する定時株主総会の終結の時までです。ただし、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、前任者又は現任者の残任期間と同一とし、補欠として就任した監査役の任期は、前任者の残任期間とします。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、その日から２週間以内に、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任し又はこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を関東財務局長に届け出ます（金融商品取引法第31条の４第１項。他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役が資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

b. 訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

(二) 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

- a. 運用資産の運用にかかる業務
- b. 本投資法人が行う資金調達にかかる業務
- c. 本投資法人の運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務
- d. 本投資法人の運用資産にかかる運用計画の策定業務
- e. その他本投資法人が随時委託する上記 a 乃至 d に付随し又は関連する業務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」を、また、投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (2) 投資リスクに対する管理体制」をそれぞれご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
Rockrise Sdn Bhd (ロックライズ社)	12th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	12,700	87.6
株式会社共立メンテナンス	東京都千代田区外神田二丁目18番8号	1,500	10.3
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目4番1号	300	2.1
合計		14,500	100.0

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の割合を表しています。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
代表取締役 社長	古川 尚志	1982年 4 月 1984年 1 月 1990年 7 月 2000年 4 月 2004年 5 月 2013年 8 月 2014年 6 月	住友不動産株式会社 ビル事業部 同社 米国子会社 モルガン・スタンレー証券会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社） 投資銀行本部 不動産グループ エグゼクティブ・ディレクター ウォーバーク・ディロン・リード証券会社（現UBS証券株式会社） 企業金融本部 不動産セクターチーム 共同責任者 エグゼクティブ・ディレクター Rockpoint Group, L.L.C. 日本オフィス代表者 プリンシパル 株式会社リバー・フローズ 設立 代表取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現職）	0
取締役	石戸 俊啓	1999年 4 月 2002年 7 月 2003年 8 月 2006年 9 月 2007年 4 月 2012年 4 月 2013年 3 月 2015年 3 月	株式会社価値総合研究所 KPMGビジネスアドバイザーLLC 東京支店（現株式会社 KPMG FAS） 同社 ホスピタリティグループ マネジャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 アキュイジション部 シニア・マネージャー 同社 取締役運用本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 運用本部長兼アキュイジション部長 同社 取締役運用本部長兼アキュイジション部長 同社 取締役運用本部長（現職）	0
取締役	板橋 昇	1995年 4 月 1998年 1 月 1999年 8 月 2006年 9 月 2007年 4 月 2012年 4 月 2015年 3 月 2019年 6 月	旭日産業株式会社 金属加工品部 株式会社ロスマンズ・ジャパン（現プリティッシュ・アメリカン・タバコ・ジャパン合同会社）ファイナンス部 サン・マイクロシステムズ株式会社（現日本オラクルインフォメーションシステムズ合同会社） フィールド・ファイナンス部 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 財務・経理部 シニア・マネージャー 同社 管理本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 経理部長 同社 取締役管理本部長兼経理部長 同社 取締役管理本部長兼財務部長（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役	青木 陽幸	1994年 9 月 1997年 6 月 2001年11月 2002年 7 月 2005年 8 月 2008年 1 月 2011年11月 2011年12月 2012年 4 月	デロイト&トウシュLLP ニューヨーク事務所監査部 インガーソル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所（現KPMG税理士法人） リップルウッド・ホールディングスLLC ホテル投資グループ バイスプレジデント クリエーティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バイスプレジデント 東京ベンチャーギア株式会社 取締役 REキャピタル・サービス・ジャパン株式会社（現SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社） 代表取締役（現職）（注1） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役（非常勤） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現職）	0
取締役会長	Suchad Chiaranussati （スチャッド・チアラヌサッティ）	1987年10月 1991年10月 1992年11月 1998年11月 1999年 4 月 2007年10月 2010年 5 月 2010年 8 月 2011年 3 月 2015年 8 月 2015年10月	タイ中央銀行 Temasek Holdings アシスタントマネージャー JPモルガン ヴァイス・プレジデント タイ中央銀行 アドバイザー Westbrook アジア地域投資担当プリンシパル兼マネージング・ディレクター SC Management Limited マネージング・ディレクター（注1） Rockrise Sdn Bhd ディレクター（現職）（注1） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤） SC Capital Partners Pte. Ltd.（現SCCP Asset Management Pte. Ltd.）ディレクター（現職）（注1） SC J-Holdings Pte. Ltd. ディレクター（現職）（注1） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役会長（非常勤）（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役	Chua Keng Kim (チュア・ケン グ・キム)	1988年3月 1995年4月 2007年6月 2007年11月 2008年9月 2010年8月 2013年8月 2015年12月	G I C (シンガポール政府投資公社) Rodamco PACIFIC B.V./Rodamco Asia N.V. マネージング・ディレクター及び投資管理部長 Travelsky Technology Ltd. 独立取締役及び監査委員会委員 Stonegate China Properties Limited 最高経営責任者 (CEO) SC Management Limited マネージング・ディレクター (注1) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現職) SC Core Manager Pte. Ltd. (現SC J-Holdings Pte. Ltd.) ディレクター (現職) (注1) SC Capital Partners Pte. Ltd. (現SCCP Asset Management Pte. Ltd.) ディレクター (現職) (注1)	0
監査役	関田 成夫	1974年4月 1979年10月 1998年3月 2000年4月 2002年1月 2005年8月 2010年9月 2010年12月 2010年12月 2012年4月 2013年10月	大和証券株式会社 和光証券株式会社 (現みずほ証券株式会社) 和光国際ヨーロッパ株式会社 社長 (出向) 新光証券株式会社 (合併により社名変更、現みずほ証券株 式会社) 公開引受部長 WestLB証券株式会社 インベストメント バンキンググループ ディレクター クレディ・スイス証券株式会社 ストラクチャード インベストメント部 ディレクター ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 顧問 同社 代表取締役社長 日本ホテルファンド投資法人 (現ジャパン・ホテル・リー ト投資法人) 執行役員 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役 (非常勤) (現職) アルファジャパンアセットアドバイザーズ株式会社 コンプライアンスマネージャー (現職)	0

(注1) SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社、SC Management Limited、Rockrise Sdn Bhd、SC J-Holdings Pte. Ltd.及びSCCP Asset Management Pte. Ltd.は、SC CAPITAL PARTNERSグループ (旧RECAPグループ) に属する法人です。

(注2) 松原宗也及びIan George Winston Lien (イアン・ジョージ・ウィンストン・リエン) は2019年6月21日付で取締役を辞任しています。

（５）【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として投資運用業及び投資一任業務並びに投資助言業務を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は、本投資法人の投資口のうち3,700口（発行済投資口の総口数の0.08％）を所有しています。

（注）比率は、小数点以下第二位未満を切り捨てて記載しています。

2【その他の関係法人の概況】

A 経理等にかかる一般事務受託者兼資産保管会社

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三井住友信託銀行株式会社

資本金の額

342,037百万円（2019年9月30日現在）

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

一般事務受託者兼資産保管会社である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

計算に関する事務

会計帳簿の作成に関する事務

納税に関する事務（PwC税理士法人へ委託された業務を除きます。）

本投資法人の機関の運営に関する事務

上記 ないし に掲げる事務のほか、本投資法人与協議のうえ定める事項

（３）資本関係

該当事項はありません。

B 納税等にかかる一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

PwC税理士法人

資本金の額

該当事項はありません。

事業の内容

税理士法（昭和26年法律第237号、その後の改正を含みます。）に基づき税務に関する業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

納税等にかかる一般事務受託者であるPwC税理士法人は、以下の業務を行います。

本投資法人の税務申告書（法人税、地方税及び消費税）の作成業務

その他別途本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ合意する事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

C 投資主名簿等管理人

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三井住友信託銀行株式会社

資本金の額

342,037百万円（2019年9月30日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項

投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項

投資主等の氏名、住所の登録に関する事項

投資主等の提出する届出の受理に関する事項

投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項

分配金の計算及びその支払いのための手続きに関する事項

分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項

投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項

使用済書類及び未達郵便物の整理保管に関する事項

募集投資口の発行に関する事項

投資口の併合又は分割に関する事項

投資主の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項

(前各号の事項に関連するものに限りです。)

法令又は投資主名簿等管理人契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項

その他振替機関との情報の授受に関する事項

マイナンバー法に係る以下の個人番号関係事務

(イ) 支払調書等の作成対象となる投資主等、新投資口予約権者等の個人番号及び法人番号（以下「個人番号等」といいます。）について、振替機関あて請求及び通知受領に関する事務

(ロ) 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等に係る個人番号等の収集に関する事務

(ハ) 本投資法人の投資主等、新投資口予約権者等の個人番号等の登録、保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄又は削除に関する事務

(ニ) 行政機関等あて個人番号等の提供に関する事務

(ホ) その他、マイナンバー法に基づく上記(イ)～(ニ)に付随する事務

前各号に掲げる事項のほか、本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事項

(3) 資本関係

該当事項はありません。

D 特別口座管理機関

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三井住友信託銀行株式会社

資本金の額

342,037百万円（2019年9月30日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

特別口座管理機関である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項

総投資主報告に関する事項

新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項

保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項

振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項

特別口座の開設及び廃止に関する事項

加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項

特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事項

振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項

加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項

加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項

前各号に掲げるもののほか、加入者等による請求に関する事項

前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項

加入者等からの照会に対する応答に関する事項

投資口の併合又は分割に関する事項

マイナンバー法に係る以下の個人番号関係事務

（イ）加入者の個人番号等の収集、登録に関する事務

（ロ）加入者から収集した個人番号等の保管及び別途定める保管期間経過後の廃棄、削除に関する事務

（ハ）振替機関に対する加入者に係る個人番号等の通知に関する事務

（ニ）その他、マイナンバー法に基づく上記（イ）～（ハ）に付随する事務

前各号に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び特別口座管理機関が協議のうえ定める事項

（３）資本関係

該当事項はありません。

E 投資法人債に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

三井住友信託銀行株式会社

資本金の額

342,037百万円（2019年9月30日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第４回無担保投資法人債及び第６回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である三井住友信託銀行株式会社は、以下の業務を行います。

買取引受をした者から受領した払込金額の交付

投資法人債原簿の作成

投資法人債原簿の調製及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い

租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

買入消却に関する事務

投資法人債権者からの請求等の受付及び取次

その他協議のうえ必要と認められる事務

上記に定める事務以外の事務が発生した場合、投信法施行規則第169条第２項第８号に規定するその他金融庁長官が定める事務が定められた場合、若しくは、投信法、投信法施行令及び投信法施行規則が改正されることに伴い一般事務に係る規定が変更され、又は、新たな一般事務が規定された場合は、本投資法人及び一般事務受託者が、その取扱いについて協議します。

（３）資本関係

該当事項はありません。

F 投資法人債に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社みずほ銀行

資本金の額

1,404,065百万円（2019年9月30日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第5回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社みずほ銀行は、以下の業務を行います。

買取引受をした者から受領した払込金額の交付

投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

投資法人債券台帳の調製

投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い

租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

買入消却に関する事務

投資法人債権者からの請求等の受付及び取次

投資法人債管理者としての業務

その他協議のうえ必要と認められる事務

上記に定める事務以外の事務が発生した場合、投信法施行規則第169条第2項第8号に規定するその他金融庁長官が定める事務が定められた場合、若しくは、投信法、投信法施行令及び投信法施行規則が改正されることに伴い一般事務に係る規定が変更され、又は、新たな一般事務が規定された場合は、本投資法人及び一般事務受託者が、その取扱いについて協議します。

第12回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社みずほ銀行は、以下の業務を行います。

買取引受をした者から受領した払込金額の交付

投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

投資法人債台帳の調製

投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い

租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

買入消却に関する事務

投資法人債権者からの請求等の受付及び取次

その他協議のうえ必要と認められる事務

上記に定める事務以外の事務が発生した場合、投信法施行規則第169条第2項第8号に規定するその他金融庁長官が定める事務が定められた場合、若しくは、投信法、投信法施行令及び投信法施行規則が改正されることに伴い一般事務に係る規定が変更され、又は、新たな一般事務が規定された場合は、本投資法人及び一般事務受託者が、その取扱いについて協議します。

（３）資本関係

該当事項はありません。

G 投資法人債に関する一般事務受託者

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

名称

株式会社りそな銀行

資本金の額

279,928百万円（2019年9月30日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第７回無担保投資法人債、第10回無担保投資法人債及び第11回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社りそな銀行は、以下の業務を行います。

買取引受をした者から受領した払込金額の交付

投資法人債原簿の作成及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

投資法人債券台帳の調製

投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い

租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

買入消却に関する事務

投資法人債権者からの請求等の受付及び取次

投資法人債管理者としての業務

その他協議のうえ必要と認められる事務

上記に定める事務以外の事務が発生した場合、投信法施行規則第169条第２項第８号に規定するその他金融庁長官が定める事務が定められた場合、若しくは、投信法、投信法施行令及び投信法施行規則が改正されることに伴い一般事務に係る規定が変更され、又は、新たな一般事務が規定された場合は、本投資法人及び一般事務受託者が、その取扱いについて協議します。

（３）資本関係

該当事項はありません。

H 投資法人債に関する一般事務受託者**（１）名称、資本金の額及び事業の内容**

名称

株式会社三菱ＵＦＪ銀行

資本金の額

1,711,958百万円（2019年９月30日現在）

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営んでいます。

（２）関係業務の概要

第８回無担保投資法人債及び第９回無担保投資法人債に関する一般事務受託者である株式会社三菱ＵＦＪ銀行は、以下の業務を行います。

買取引受をした者から受領した払込金額の交付

投資法人債原簿の作成

投資法人債原簿の調製及び備置その他の投資法人債原簿に関する事務

投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い

租税特別措置法に基づく利子所得税の納付

買入消却に関する事務

投資法人債権者からの請求等の受付及び取次

その他協議のうえ必要と認められる事務

上記に定める事務以外の事務が発生した場合、投信法施行規則第169条第２項第８号に規定するその他金融庁長官が定める事務が定められた場合、若しくは、投信法、投信法施行令及び投信法施行規則が改正されることに伴い一般事務に係る規定が変更され、又は、新たな一般事務が規定された場合は、本投資法人及び一般事務受託者が、その取扱いについて協議します。

（３）資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。）並びに同規則第2条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令47号。その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

財務諸表に記載している金額は、千円単位で表示し、単位未満は切り捨てています。

2．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第20期計算期間（2019年1月1日から2019年12月31日まで）の財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による監査を受けています。

3．連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

(1)【貸借対照表】

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,706,559	22,449,911
信託現金及び信託預金	11,478,156	11,894,019
営業未収入金	2,474,121	2,779,730
前払費用	527,491	550,281
未収還付法人税等	34	54
デリバティブ債権	2,229	573
その他	77,987	88,045
流動資産合計	40,266,582	37,762,616
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	398,134	579,731
減価償却累計額	150,113	195,551
機械及び装置（純額）	248,021	384,180
工具、器具及び備品	3,121,628	4,211,971
減価償却累計額	1,505,450	2,102,782
工具、器具及び備品（純額）	1,616,178	2,109,188
信託建物	122,605,307	136,930,501
減価償却累計額	18,178,952	21,656,979
信託建物（純額）	104,426,355	115,273,521
信託構築物	2,535,539	2,721,962
減価償却累計額	367,369	438,160
信託構築物（純額）	2,168,169	2,283,802
信託機械及び装置	598,790	675,362
減価償却累計額	125,229	154,739
信託機械及び装置（純額）	473,561	520,622
信託工具、器具及び備品	136,526	136,526
減価償却累計額	95,925	104,535
信託工具、器具及び備品（純額）	40,601	31,990
信託土地	163,151,369	219,901,119
信託建設仮勘定	765,363	18,384
有形固定資産合計	272,889,620	340,522,811
無形固定資産		
ソフトウェア	199,563	227,600
信託借地権	28,532,362	28,532,362
信託定期借地権	5,175,217	5,036,941
その他	8,436	7,756
無形固定資産合計	33,915,580	33,804,661
投資その他の資産		
差入保証金	12,520	12,520
信託差入敷金及び保証金	150,223	150,223
長期前払費用	2,687,996	2,766,474
デリバティブ債権	45,125	43,870
修繕積立金	292,508	307,513
投資その他の資産合計	3,188,374	3,280,602
固定資産合計	309,993,574	377,608,075
繰延資産		
投資口交付費	124,220	140,631
投資法人債発行費	172,390	211,194
繰延資産合計	296,610	351,826
資産合計	350,556,767	415,722,517

（単位：千円）

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,941,008	1,485,375
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	11,117,000	12,782,000
未払費用	530,377	651,435
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	496,921	661,048
前受金	882,052	909,293
未払分配金	18,275	15,852
預り金	7,315	8,696
デリバティブ債務	17,608	17,229
その他	9,013	95,331
流動負債合計	17,020,784	16,627,473
固定負債		
投資法人債	31,600,000	41,600,000
長期借入金	91,954,000	114,372,000
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,593,946	4,681,825
デリバティブ債務	514,339	416,600
繰延税金負債	14,838	13,981
資産除去債務	445,622	447,677
固定負債合計	130,163,763	162,572,605
負債合計	147,184,548	179,200,079
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,516,129	186,894,169
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
一時差異等調整積立金	² 12,357,644	² 11,794,071
圧縮特別勘定積立金	-	1,174,860
任意積立金合計	12,357,644	12,968,932
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	16,213,482	15,290,314
剰余金合計	50,317,525	50,005,645
投資主資本合計	203,833,655	236,899,815
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	461,435	377,376
評価・換算差額等合計	461,435	377,376
純資産合計	³ 203,372,219	³ 236,522,438
負債純資産合計	350,556,767	415,722,517

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
営業収益		
不動産運用収入	1 25,140,735	1 27,107,988
その他不動産運用収入	1 1,178,141	1 1,170,561
不動産等売却益	2 1,934,974	-
営業収益合計	28,253,850	28,278,550
営業費用		
不動産運用費用	1 8,344,364	1 8,997,408
資産運用報酬	1,577,515	1,781,691
資産保管・一般事務委託手数料	110,273	119,138
役員報酬	13,400	14,400
その他営業費用	214,828	217,357
営業費用合計	10,260,381	11,129,995
営業利益	17,993,469	17,148,555
営業外収益		
受取利息	225	357
未払分配金戻入	3,583	4,361
保険差益	4,627	28,063
固定資産税等還付金	10,354	1,239
還付加算金	118	549
金融派生商品利益	12,843	12,382
営業外収益合計	31,752	46,953
営業外費用		
支払利息	818,631	940,789
投資法人債利息	246,329	284,524
融資関連費用	525,031	483,761
投資法人債発行費償却	27,751	30,298
投資口交付費償却	147,887	151,922
金融派生商品損失	39,417	378
その他	8,529	12,309
営業外費用合計	1,813,577	1,903,983
経常利益	16,211,644	15,291,524
税引前当期純利益	16,211,644	15,291,524
法人税、住民税及び事業税	1,210	1,210
法人税等合計	1,210	1,210
当期純利益	16,210,434	15,290,314
前期繰越利益	3,048	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（ ）	16,213,482	15,290,314

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自 2018年 1 月 1 日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（ ）	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	153,516,129	21,746,398	13,127,153	13,127,153	14,005,489	48,879,041	202,395,170
当期変動額							
一時差異等調整積立 金の取崩			769,508	769,508	769,508	-	-
剰余金の配当					14,771,949	14,771,949	14,771,949
当期純利益					16,210,434	16,210,434	16,210,434
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）							
当期変動額合計	-	-	769,508	769,508	2,207,993	1,438,484	1,438,484
当期末残高	¹ 153,516,129	21,746,398	12,357,644	12,357,644	16,213,482	50,317,525	203,833,655

	評価・換算 差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	431,849	431,849	201,963,321
当期変動額			
一時差異等調整積立 金の取崩			-
剰余金の配当			14,771,949
当期純利益			16,210,434
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）	29,586	29,586	29,586
当期変動額合計	29,586	29,586	1,408,897
当期末残高	461,435	461,435	203,372,219

当期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分 利益又は当 期末処理損 失（ ）	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	圧縮特別勘定 積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	153,516,129	21,746,398	12,357,644	-	12,357,644	16,213,482	50,317,525	203,833,655
当期変動額								
新投資口の発行	33,378,040							33,378,040
一時差異等調整積 立金の取崩			563,572		563,572	563,572	-	-
圧縮特別勘定積立 金の積立				1,174,860	1,174,860	1,174,860	-	-
剰余金の配当						15,602,194	15,602,194	15,602,194
当期純利益						15,290,314	15,290,314	15,290,314
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）								
当期変動額合計	33,378,040	-	563,572	1,174,860	611,287	923,168	311,880	33,066,160
当期末残高	¹ 186,894,169	21,746,398	11,794,071	1,174,860	12,968,932	15,290,314	50,005,645	236,899,815

	評価・換算 差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	461,435	461,435	203,372,219
当期変動額			
新投資口の発行			33,378,040
一時差異等調整積 立金の取崩			-
圧縮特別勘定積立 金の積立			-
剰余金の配当			15,602,194
当期純利益			15,290,314
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）	84,059	84,059	84,059
当期変動額合計	84,059	84,059	33,150,219
当期末残高	377,376	377,376	236,522,438

（４）【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年12月31日
当期末処分利益	16,213,482,816円	15,290,314,375円
任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	1 563,572,972円	1 1,176,490,844円
圧縮特別勘定積立金取崩額	- 円	1,174,860,958円
分配金の額	15,602,194,830円	16,466,060,430円
（投資口 1 口当たりの分配金の額）	(3,890円)	(3,690円)
任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	1,174,860,958円	- 円
圧縮積立金繰入額	- 円	1,174,860,958円
次期繰越利益	- 円	744,789円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第 1 項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益16,213,482,816円から租税特別措置法第65条の 8 による圧縮特別勘定積立金積立額1,174,860,958円を控除した金額に、一時差異等調整積立金取崩額563,572,972円を加算した金額15,602,194,830円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第 1 項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第 1 項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益15,290,314,375円に一時差異等調整積立金取崩額1,176,490,844円を加算した金額16,466,805,219円のうち、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除いた全額である16,466,060,430円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第 1 項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(5)【キャッシュ・フロー計算書】

(単位:千円)

	前期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	16,211,644	15,291,524
減価償却費	4,091,929	4,557,414
固定資産除却損	35,972	246,890
金融派生商品損益(は益)	26,574	12,004
投資法人債発行費償却	27,751	30,298
投資口交付費償却	147,887	151,922
有形固定資産の売却による減少額	19,104	-
信託有形固定資産の売却による減少額	9,995,677	-
無形固定資産の売却による減少額	117,138	-
受取利息	225	357
支払利息	1,064,961	1,225,314
還付加算金	118	549
営業未収入金の増減額(は増加)	62,284	305,608
前払費用の増減額(は増加)	44,621	22,789
長期前払費用の増減額(は増加)	320,330	78,478
営業未払金の増減額(は減少)	286,480	240,644
未払費用の増減額(は減少)	139,228	116,600
未払消費税等の増減額(は減少)	63,249	164,127
前受金の増減額(は減少)	18,206	27,240
預り金の増減額(は減少)	14,782	1,380
その他	106,639	69,494
小計	31,985,341	21,221,777
利息の受取額	170	482
利息の支払額	1,045,923	1,220,857
還付加算金の受取額	118	549
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	1,211	1,230
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,938,494	20,000,722
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	536,481	1,332,712
信託有形固定資産の取得による支出	2,399,742	71,102,935
無形固定資産の取得による支出	87,074	89,263
修繕積立金の支出	40,330	40,453
信託差入保証金の回収による収入	8,100	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	496
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,743	329,120
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	115,020	228,114
投資活動によるキャッシュ・フロー	3,110,806	72,464,854
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,000,000	8,000,000
短期借入金の返済による支出	8,000,000	8,000,000
長期借入れによる収入	10,150,000	37,000,000
長期借入金の返済による支出	20,878,750	12,917,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	10,000,000
投資法人債の償還による支出	-	2,000,000
投資法人債発行費の支払額	68,082	69,102
投資口の発行による収入	-	33,209,706
分配金の支払額	14,766,490	15,600,256
財務活動によるキャッシュ・フロー	18,563,322	49,623,347
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	9,264,365	2,840,785
現金及び現金同等物の期首残高	27,920,350	37,184,716
現金及び現金同等物の期末残高	1 37,184,716	1 34,343,930

(6) 【注記表】

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2 ～ 17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2 ～ 20年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2 ～ 64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2 ～ 64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3 ～ 32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2 ～ 27年</td> </tr> </table> (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間 5 年 また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年及び49年）に基づく定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	機械及び装置	2 ～ 17年	工具、器具及び備品	2 ～ 20年	信託建物	2 ～ 64年	信託構築物	2 ～ 64年	信託機械及び装置	3 ～ 32年	信託工具、器具及び備品	2 ～ 27年
機械及び装置	2 ～ 17年												
工具、器具及び備品	2 ～ 20年												
信託建物	2 ～ 64年												
信託構築物	2 ～ 64年												
信託機械及び装置	3 ～ 32年												
信託工具、器具及び備品	2 ～ 27年												
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3 年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。												
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 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については、賦課決定された税額のうち、当期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当がなく、当期は249,415千円です。												
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> (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います。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利								
ヘッジ手段	金利スワップ取引												
ヘッジ対象	借入金金利												

5. 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）の範囲	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リスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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きましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全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います。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金 信託預り敷金及び保証金 (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、税抜処理によっています。

[未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年 3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年 3月30日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加するものです。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

[表示方法の変更に関する注記]

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動負債」の「繰延税金負債」583千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」14,838千円に含めて表示しています。

[貸借対照表に関する注記]

1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
信託建物	24,921千円	24,921千円

２．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2018年12月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金 （注）	13,127,153	13,127,153	—	769,508	12,357,644	分配金に充当

（注）2016年12月期以前は「配当積立金」として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

当期（2019年12月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金 （注）	13,127,153	12,357,644	—	563,572	11,794,071	分配金に充当

（注）2016年12月期以前は「配当積立金」として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

３．投信法第67条第４項に規定する最低純資産額

前期 （2018年12月31日）	当期 （2019年12月31日）
50,000千円	50,000千円

〔 損益計算書に関する注記 〕

１．不動産運用損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年12月31日
A．不動産運用収益		
不動産運用収入		
固定賃料	13,610,785	15,931,097
変動賃料	8,851,482	8,675,885
運営委託収入	2,678,467	2,501,004
計	25,140,735	27,107,988
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	173,453	161,660
その他付帯収益	62,693	63,016
水道光熱費収入	804,915	803,012
その他	137,078	142,873
計	1,178,141	1,170,561
不動産運用収益合計	26,318,876	28,278,550
B．不動産運用費用		
不動産運用費用		
支払地代・その他賃借料	907,621	898,207
固定資産税等	1,630,178	1,658,930
外注委託費（注）	714,663	653,041
損害保険料	47,798	51,030
減価償却費	4,091,929	4,557,414
固定資産除却損	35,972	246,890
修繕費	46,405	41,410
水道光熱費	813,911	818,290
信託報酬	42,537	44,679
その他	13,345	27,511
不動産運用費用合計	8,344,364	8,997,408
C．不動産運用損益（A - B）	17,974,512	19,281,141

（注）前期の外注委託費には運営委託費が337,442千円、当期の外注委託費には運営委託費が296,029千円含まれています。

２．不動産等売却益の内訳

前期（自 2018年 1 月 1 日 至 2018年12月31日）

（単位：千円）

R & B ホテル東日本橋	
不動産等売却収入	3,050,000
不動産等売却原価	1,483,749
その他売却費用	22,955
不動産等売却益	1,543,295
ザ・ビー 赤坂見附	
不動産等売却収入	6,600,000
不動産等売却原価	6,294,221
その他売却費用	41,508
不動産等売却益	264,270

ザ・ビー お茶の水

不動産等売却収入	2,500,000
不動産等売却原価	2,353,951
その他売却費用	18,639
不動産等売却益	127,408

当期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
1 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,010,847口	4,462,347口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

1. 一時差異等調整積立金

前期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2016年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額（262,543,065円）以上の取崩しが必要とされており、当期は262,600,000円の取崩しに、固定資産除却損相当額35,972,972円と、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラザ博多）の大規模改修工事への対応265,000,000円を加算した563,572,972円の取崩しを行うこととしました。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2016年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額（262,543,065円）以上の取崩しが必要とされており、当期は262,600,000円の取崩しに、固定資産除却損相当額246,890,844円、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラザ博多）の大規模改修工事への対応357,000,000円及び公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化対応310,000,000円を加算した1,176,490,844円の取崩しを行うこととしました。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

（単位：千円）

	前期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
現金及び預金	25,706,559	22,449,911
信託現金及び信託預金	11,478,156	11,894,019
現金及び現金同等物	37,184,716	34,343,930

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：千円）

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
1年内	1,666,631	1,459,034
1年超	3,562,086	2,106,234
合計	5,228,717	3,565,268

〔金融商品に関する注記〕

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人は投信法第２条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産（投信法に掲げるものをいう。）に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに対しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。

なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決裁権限表に定める決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次に資金繰り計画及び実績表の作成・管理を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行っています。また、資金調達においては、本資産運用会社の決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「２．金融商品の時価に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

２．金融商品の時価に関する事項

前期（2018年12月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注２）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(１) 現金及び預金	25,706,559	25,706,559	—
(２) 信託現金及び信託預金	11,478,156	11,478,156	—
(３) 営業未収入金	2,474,121	2,474,121	—
資産計	39,658,838	39,658,838	—
(４) １年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,002,200	2,200
(５) １年内返済予定の長期借入金	11,117,000	11,117,000	—
(６) 投資法人債	31,600,000	31,785,870	185,870
(７) 長期借入金	91,954,000	91,954,000	—
負債計	136,671,000	136,859,070	188,070
(８) デリバティブ取引()	(484,593)	(484,593)	—

当期（2019年12月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注２）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(１) 現金及び預金	22,449,911	22,449,911	—
(２) 信託現金及び信託預金	11,894,019	11,894,019	—
(３) 営業未収入金	2,779,730	2,779,730	—
資産計	37,123,661	37,123,661	—
(４) １年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(５) １年内返済予定の長期借入金	12,782,000	12,782,000	—
(６) 投資法人債	41,600,000	41,480,400	(119,600)
(７) 長期借入金	114,372,000	114,372,000	—
負債計	168,754,000	168,634,400	(119,600)
(８) デリバティブ取引()	(389,386)	(389,386)	—

() デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、() で示しています。

(注１) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(１) 現金及び預金、(２) 信託現金及び信託預金、(３) 営業未収入金

これらは短期間で決済される性格のものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいといえることから、当該帳簿価額によっています。

(４) １年内償還予定の投資法人債、(６) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(５) １年内返済予定の長期借入金、(７) 長期借入金

これらは、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいといえることから、当該帳簿価額によっています。

(８) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 2018年12月31日	当期 2019年12月31日
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,593,946	4,681,825
合計	5,634,962	5,722,345

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金等は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

３．金銭債権の決算日後の償還予定額

前期（2018年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	25,706,559	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,478,156	—	—	—	—	—
営業未収入金	2,474,121	—	—	—	—	—
合計	39,658,838	—	—	—	—	—

当期（2019年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	22,449,911	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,894,019	—	—	—	—	—
営業未収入金	2,779,730	—	—	—	—	—
合計	37,123,661	—	—	—	—	—

４．借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期（2018年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,117,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,500,000	6,000,000	—	24,100,000
長期借入金	—	12,782,000	10,800,000	10,900,000	15,772,000	41,700,000
合計	13,117,000	12,782,000	12,300,000	16,900,000	15,772,000	65,800,000

当期（2019年12月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	12,782,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,500,000	6,000,000	—	3,000,000	31,100,000
長期借入金	—	10,800,000	10,900,000	15,772,000	18,650,000	58,250,000
合計	12,782,000	12,300,000	16,900,000	15,772,000	21,650,000	89,350,000

〔有価証券関係に関する注記〕

前期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年12月31日）

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,088,000	3,494,000	37,996	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期（2019年12月31日）

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	3,494,000	3,494,000	25,992	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018年12月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	90,654,000	81,554,000	446,597	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期（2019年12月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	112,654,000	101,072,000	363,394	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

〔持分法損益関係に関する注記〕

前期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

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〕

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．関連会社等

該当事項はありません。

3．兄弟会社等

該当事項はありません。

4．役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

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

（単位：千円）

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	1,728,216	1,712,010
定期借地権償却	119,491	162,810
資産除去債務	11,259	14,951
繰延ヘッジ損益	156,203	128,306
繰延税金資産 小計	2,015,170	2,018,079
評価性引当額	2,015,170	2,018,079
繰延税金資産 合計	—	—
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	14,838	13,981
繰延税金負債 合計	14,838	13,981

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

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
法定実効税率 (調整)	31.74%	31.51%
支払分配金の損金算入額	29.63%	31.72%
圧縮特別勘定積立金積立額	2.30%	—%
評価性引当額の増減	0.10%	0.20%
その他	0.09%	0.03%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔退職給付に関する注記〕

前期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2016年4月1日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラザ博多）及び2016年8月19日に取得したホテルアセント福岡において、土地にかかる定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の残存使用年数（34年及び48年）と見積もり、割引率は0.484％及び0.394％を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
期首残高	443,577	445,622
有形固定資産の取得に伴う増加 時の経過による調整額	— 2,045	— 2,054
期末残高	445,622	447,677

〔セグメント情報等に関する注記〕

1. セグメント情報

本投資法人はホテル不動産運用事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

（1）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（2）地域に関する情報

売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（3）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネジメントジャパン（注）	13,093,017	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	3,121,263	ホテル不動産運用事業

（注）営業収益には、当該顧客と同一の企業集団に属する顧客に対する営業収益を含めています。

当期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

（１）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域に関する情報

売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネジメントジャパン（注）	15,221,983	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	2,996,251	ホテル不動産運用事業

（注）営業収益には、当該顧客と同一の企業集団に属する顧客に対する営業収益を含めています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人では、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	317,229,208	306,789,379
	期中増減額	10,439,828	67,525,119
	期末残高	306,789,379	374,314,498
	期末時価	437,510,000	525,910,000

（注１）期中増減額のうち、前期の主な減少額はR & B ホテル東日本橋（1,483百万円）、ザ・ビー 赤坂見附（6,294百万円）及びザ・ビー お茶の水（2,353百万円）の売却によるものであり、当期の主な増加額はホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋（2,841百万円）及びヒルトン東京お台場（63,468百万円）の取得によるものです。

（注２）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
ホテル	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	26,318,876	28,278,550
	不動産運用費用	8,344,364	8,997,408
	不動産運用損益	17,974,512	19,281,141

（注）不動産運用収益及び不動産運用費用は、不動産運用収入（その他不動産運用収入含む。）とこれに対応する費用（減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等）であり、それぞれ「営業収益」及び「不動産運用費用」に計上されています。

〔 1口当たり情報に関する注記 〕

	前期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
1口当たり純資産額	50,705円	53,004円
1口当たり当期純利益	4,041円	3,447円

（注1）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います。

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いません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
当期純利益（千円）	16,210,434	15,290,314
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）	16,210,434	15,290,314
期中平均投資口数（口）	4,010,847	4,434,849

〔 重要な後発事象に関する注記 〕

新型コロナウイルスによる影響について

新型コロナウイルスの世界的な感染拡大の影響により、中国人をはじめとする訪日外国人の旅行需要が大幅に減少しており、また、日本政府の要請で外出を自粛する動きが広がったことで、日本人の旅行、宴会等の需要も減少している状況です。

このような状況を受け、本投資法人の各ホテルへの収益の影響が懸念されておりますが、現段階においてその影響額を見積もることはできません。

（７）【附属明細表】

有価証券明細表

該当事項はありません。

デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

2019年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	116,148,000	104,566,000	389,386

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）取引先金融機関から提示された価格で評価しています。

不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額又は償却累計額		差引 当期末残高	摘要
							当期償却額		
有形 固定 資産	機械及び装置	398,134	184,662	3,065	579,731	195,551	48,271	384,180	—
	工具、器具及び備品	3,121,628	1,114,656	24,314	4,211,971	2,102,782	617,463	2,109,188	—
	建設仮勘定	—	26,964	26,964	—	—	—	—	—
	信託建物	122,605,307	14,655,341	330,147	136,930,501	21,656,979	3,574,540	115,273,521	（注１）
	信託構築物	2,535,539	189,174	2,750	2,721,962	438,160	71,608	2,283,802	—
	信託機械及び装置	598,790	76,571	—	675,362	154,739	29,510	520,622	—
	信託工具、器具及び備品	136,526	—	—	136,526	104,535	8,610	31,990	—
	信託土地	163,151,369	56,749,750	—	219,901,119	—	—	219,901,119	（注２）
	信託建設仮勘定	765,363	2,084,143	2,831,122	18,384	—	—	18,384	—
	小計	293,312,661	75,081,265	3,218,366	365,175,561	24,652,749	4,350,004	340,522,811	—
無形 固定 資産	ソフトウェア	396,049	107,696	31,177	472,568	244,967	72,751	227,600	—
	信託借地権	28,532,362	—	—	28,532,362	—	—	28,532,362	—
	信託定期借地権	5,554,454	—	—	5,554,454	517,512	138,276	5,036,941	—
	その他	13,025	—	—	13,025	5,269	679	7,756	—
	小計	34,495,891	107,696	31,177	34,572,411	767,749	211,707	33,804,661	—
合計		327,808,553	75,188,962	3,249,543	399,747,972	25,420,499	4,561,712	374,327,472	—

（注１）当期増加額は、主にホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の取得（9,356,881千円）によるものです。

（注２）当期増加額は、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の取得によるものです。

その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

投資法人債明細表

2019年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 （百万円）	当期末 残高 （百万円）	利率 （％）	償還期限	償還 方法	用途	担保
第3回無担保投資法人債	2014年3月19日	2,000	—	0.920	2019年3月19日	期限一括	（注1）	無担保・無保証 （注5）
第4回無担保投資法人債	2014年12月19日	1,500	1,500	0.860	2021年12月17日	期限一括	（注2）	無担保・無保証 （注5）
第5回無担保投資法人債	2015年10月23日	6,000	6,000	0.820	2022年10月21日	期限一括	（注1）	無担保・無保証 （注6）
第6回無担保投資法人債	2016年3月22日	3,000	3,000	0.935	2026年3月19日	期限一括	（注1）	無担保・無保証 （注5）
第7回無担保投資法人債	2016年11月29日	9,000	9,000	0.600	2026年11月27日	期限一括	（注3）	無担保・無保証 （注6）
第8回無担保投資法人債	2016年11月29日	1,100	1,100	0.600	2026年11月27日	期限一括	（注3）	無担保・無保証 （注5）
第9回無担保投資法人債	2017年11月24日	1,000	1,000	0.530	2024年11月22日	期限一括	（注1）	無担保・無保証 （注5）
第10回無担保投資法人債	2018年2月21日	10,000	10,000	0.840	2028年2月21日	期限一括	（注2）	無担保・無保証 （注6）
第11回無担保投資法人債	2019年6月14日	—	8,000	0.854	2029年6月14日	期限一括	（注1）	無担保・無保証 （注6）
第12回無担保投資法人債 （グリーンボンド）	2019年7月31日	—	2,000	0.400	2024年7月31日	期限一括	（注4）	無担保・無保証 （注5）
合計		33,600	41,600					

（注1）資金用途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

（注2）資金用途は、既存借入金の返済資金及び将来の特定資産の取得資金等です。

（注3）資金用途は、第2回無担保投資法人債の償還資金、既存借入金の返済及び将来の不動産等の取得資金です。

（注4）資金用途は、主にCO2削減や水使用量削減等環境に資する投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の返済です。

（注5）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注6）投資法人債間限定同順位特約が付されています。

（注7）投資法人債の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

	1年以内 （百万円）	1年超2年以内 （百万円）	2年超3年以内 （百万円）	3年超4年以内 （百万円）	4年超5年以内 （百万円）
投資法人債	—	1,500	6,000	—	3,000

借入金等明細表

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年 4月8日	-	2,000	2,000	-	0.34%	2020年 3月31日	期限一括 (注4)	(注8)	無担保 無保証
	小計		-	2,000	2,000	-					
	株式会社福岡銀行	2019年 3月18日	-	1,000	1,000	-	0.33%	2020年 2月28日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	小計		-	1,000	1,000	-					
	株式会社西日本シティ銀行	2019年 3月18日	-	1,000	1,000	-	0.33%	2020年 2月28日	期限一括 (注5)	(注9)	無担保 無保証
	小計		-	1,000	1,000	-					
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	-	2,550	2,550	-	0.34%	2019年 6月28日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	小計		-	2,550	2,550	-					
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	-	450	450	-	0.34%	2020年 2月28日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	小計		-	450	450	-					
	株式会社広島銀行	2019年 3月29日	-	1,000	1,000	-	0.34%	2020年 2月28日	期限一括 (注5)	(注10)	無担保 無保証
	小計		-	1,000	1,000	-					
短期借入金合計			-	8,000	8,000	-					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2014年 3月31日	648	-	-	648	1.15% (注2)	2021年 3月31日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		2,516	-	-	2,516					
	株式会社新生銀行		2,516	-	-	2,516					
	三井住友信託銀行株式会社		1,120	-	-	1,120					
	小計		6,800	-	-	6,800					
	株式会社三井住友銀行	2014年 9月30日	600	-	600	-	(注3)	2019年 9月30日	期限一括	(注11)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	-	1,200	-					
	株式会社りそな銀行		434	-	434	-					
	株式会社新生銀行		720	-	720	-					
	三井住友信託銀行株式会社		600	-	600	-					
	株式会社福岡銀行		1,000	-	1,000	-					
	野村信託銀行株式会社		500	-	500	-					
	株式会社広島銀行		435	-	435	-					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		328	-	328	-					
	株式会社日本政策投資銀行		500	-	500	-					
	小計		6,317	-	6,317	-					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注１)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2014年 9月30日	800	-	-	800	0.92% (注２)	2020年 9月30日	期限一括 (注６)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,600	-	-	1,600					
	株式会社りそな銀行		1,100	-	-	1,100					
	株式会社新生銀行		970	-	-	970					
	三井住友信託銀行株式会社		800	-	-	800					
	株式会社日本政策投資銀行		500	-	-	500					
	株式会社あおぞら銀行		285	-	-	285					
	小計		6,055	-	-	6,055					
	株式会社三井住友銀行	2014年 9月30日	600	-	-	600	1.04% (注２)	2021年 9月30日	期限一括	(注11)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	-	-	1,200					
	株式会社りそな銀行		850	-	-	850					
	株式会社新生銀行		750	-	-	750					
	三井住友信託銀行株式会社		600	-	-	600					
	小計		4,000	-	-	4,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2014年 12月30日	935	-	-	935	0.57%	2020年 12月30日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	小計		935	-	-	935					
	株式会社三井住友銀行	2015年 1月30日	1,400	-	-	1,400	0.38% (注２)	2020年 1月31日	期限一括	(注11)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,500	-	-	1,500					
	株式会社新生銀行		500	-	-	500					
	株式会社りそな銀行		500	-	-	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	-	-	500					
	株式会社千葉銀行		300	-	-	300					
	小計		4,700	-	-	4,700					
	株式会社三井住友銀行	2015年 1月30日	1,700	-	-	1,700	0.90% (注２)	2022年 1月31日	期限一括 (注６)	(注11)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		3,000	-	-	3,000					
	株式会社新生銀行		1,050	-	-	1,050					
	株式会社りそな銀行		1,000	-	-	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	-	-	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		150	-	-	150					
	小計		7,900	-	-	7,900					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注１)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2015年 3月31日	1,500	-	-	1,500	0.93% (注２)	2022年 3月31日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		1,500	-	-	1,500					
	株式会社あおぞら銀行	2015年 7月10日	1,000	-	-	1,000	0.95% (注２)	2022年 6月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	-	-	500					
	小計		1,500	-	-	1,500					
	株式会社三井住友銀行	2015年 9月30日	100	-	-	100	0.52%	2020年 6月30日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		992	-	-	992					
	小計		1,092	-	-	1,092					
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月24日	960	-	-	960	1.07% (注２)	2023年 9月29日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		960	-	-	960					
	野村信託銀行株式会社		960	-	-	960					
	小計		2,880	-	-	2,880					
	株式会社三井住友銀行	2015年 9月30日	703	-	-	703	1.07% (注２)	2023年 9月29日	期限一括 (注６)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		189	-	-	189					
	小計		892	-	-	892					
	株式会社三井住友銀行	2016年 2月29日	500	-	500	-	0.21% (注２)	2019年 3月29日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		1,000	-	1,000	-					
	株式会社新生銀行		250	-	250	-					
	株式会社みずほ銀行		250	-	250	-					
	小計		2,000	-	2,000	-					
	株式会社三井住友銀行	2016年 3月28日	480	-	480	-	0.19% (注２)	2019年 3月29日	期限一括 (注６)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		480	-	480	-					
	小計		960	-	960	-					
	野村信託銀行株式会社	2016年 3月31日	530	-	530	-	0.19% (注２)	2019年 3月29日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		270	-	270	-					
	株式会社日本政策投資銀行		230	-	230	-					
	株式会社福岡銀行		110	-	110	-					
	小計		1,140	-	1,140	-					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注１)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2016年	1,050	-	-	1,050	0.77% (注２)	2024年 3月29日	期限一括 (注６)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	3月28日	1,050	-	-	1,050					
	小計		2,100	-	-	2,100					
	野村信託銀行株式会社	2016年 3月31日	1,200	-	-	1,200	0.77% (注２)	2024年 3月29日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		600	-	-	600					
	株式会社日本政策投資銀行		550	-	-	550					
	株式会社福岡銀行		300	-	-	300					
	小計		2,650	-	-	2,650					
	株式会社三井住友銀行	2016年 3月31日	1,200	-	-	1,200	0.68% (注２)	2023年 3月31日	期限一括 (注６)	(注10)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	-	-	1,000					
	株式会社新生銀行		1,000	-	-	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	-	-	500					
	野村信託銀行株式会社		500	-	-	500					
	小計		4,200	-	-	4,200					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年 3月31日	800	-	-	800	0.66% (注２)	2024年 3月29日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	小計		800	-	-	800					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月31日	500	-	-	500	0.57%	2024年 3月29日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	小計		500	-	-	500					
	株式会社三井住友銀行	2016年 9月１日	2,900	-	-	2,900	0.74% (注２)	2025年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,700	-	-	1,700					
	株式会社みずほ銀行		1,700	-	-	1,700					
	株式会社りそな銀行		1,000	-	-	1,000					
	野村信託銀行株式会社		500	-	-	500					
	株式会社千葉銀行		500	-	-	500					
	株式会社福岡銀行		1,200	-	-	1,200					
	小計		9,500	-	-	9,500					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注１)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2016年 9月１日	1,300	-	-	1,300	0.56% (注２)	2024年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		1,300	-	-	1,300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2016年 9月１日	2,000	-	-	2,000	0.56% (注２)	2024年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		2,000	-	-	2,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 9月１日	700	-	-	700	0.59%	2024年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		700	-	-	700					
	株式会社あおぞら銀行	2016年 9月１日	500	-	-	500	0.71%	2024年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		500	-	-	500					
	株式会社三井住友銀行	2017年	1,750	-	-	1,750	0.47%	2023年 6月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行	7月12日	500	-	-	500					
	小計		2,250	-	-	2,250					
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月１日	1,250	-	-	1,250	0.85% (注２)	2026年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,250	-	-	1,250					
	株式会社みずほ銀行		1,250	-	-	1,250					
	株式会社りそな銀行		500	-	-	500					
	小計		4,250	-	-	4,250					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8月１日	1,000	-	-	1,000	0.73% (注２)	2025年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		1,000	-	-	1,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年 8月１日	700	-	-	700	0.68% (注２)	2025年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		700	-	-	700					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 8月１日	500	-	-	500	0.75%	2025年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		500	-	-	500					
	株式会社福岡銀行	2017年 8月１日	500	-	-	500	0.73% (注２)	2025年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		500	-	-	500					
	株式会社あおぞら銀行	2017年 8月１日	500	-	-	500	0.73% (注２)	2025年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		500	-	-	500					
	株式会社西日本シティ銀行	2017年 8月１日	1,000	-	-	1,000	0.73% (注２)	2025年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		1,000	-	-	1,000					
	株式会社新生銀行	2017年 8月１日	300	-	-	300	0.68% (注２)	2025年 9月30日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	小計		300	-	-	300					
	株式会社三井住友銀行	2017年 9月19日	1,200	-	-	1,200	0.65% (注２)	2025年 3月31日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	-	-	500					
	三井住友信託銀行株式会社		460	-	-	460					
	株式会社新生銀行		390	-	-	390					
	小計		2,550	-	-	2,550					

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注１)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年	2,500	-	-	2,500	0.57% (注２)	2024年 3月29日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行	11月15日	1,500	-	-	1,500					
	小計		4,000	-	-	4,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年 11月15日	1,500	-	-	1,500	0.65% (注２)	2025年 3月31日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		500	-	-	500					
	株式会社日本政策投資銀行		300	-	-	300					
	株式会社福岡銀行		150	-	-	150					
	小計		2,450	-	-	2,450					
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	1,700	-	-	1,700	0.42%	2023年 3月31日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	小計		1,700	-	-	1,700					
	株式会社三井住友銀行	2018年 4月26日	650	-	-	650	0.42%	2023年 3月31日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		950	-	-	950					
	株式会社千葉銀行		500	-	-	500					
	株式会社西日本シティ銀行		250	-	-	250					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		500	-	-	500					
	小計		2,850	-	-	2,850					
	株式会社広島銀行	2018年 4月26日	500	-	-	500	0.52%	2023年 3月31日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	小計		500	-	-	500					
	株式会社静岡銀行	2018年 9月28日	500	-	-	500	0.55%	2023年 9月29日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	小計		500	-	-	500					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月28日	1,700	-	-	1,700	0.95% (注２)	2027年 9月30日	期限一括	(注10)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	-	-	1,400					
	株式会社新生銀行		500	-	-	500					
	株式会社みずほ銀行		300	-	-	300					
	小計		3,900	-	-	3,900					
	株式会社福岡銀行	2018年 11月30日	350	900	1,250	-	0.34%	2019年 12月30日	期限一括 (注７)	(注12)	無担保 無保証
	小計		350	900	1,250	-					
	株式会社西日本シティ銀行	2018年 11月30日	350	900	1,250	-	0.34%	2019年 12月30日	期限一括 (注７)	(注12)	無担保 無保証
	小計		350	900	1,250	-					
	株式会社福岡銀行	2019年 4月８日	-	500	-	500	0.38%	2024年 3月29日	期限一括	(注８)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		-	500	-	500					
	株式会社西日本シティ銀行		-	500	-	500					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		-	1,000	-	1,000					
	小計		-	2,500	-	2,500					

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2019年 4月8日	-	2,500	-	2,500	0.72% (注2)	2027年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		-	1,500	-	1,500					
	株式会社みずほ銀行		-	1,500	-	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,000	-	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		-	1,000	-	1,000					
	小計		-	7,500	-	7,500					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月8日	-	4,000	-	4,000	0.82% (注2)	2028年 3月31日	期限一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		-	3,000	-	3,000					
	株式会社みずほ銀行		-	3,000	-	3,000					
	三井住友信託銀行株式会社		-	2,500	-	2,500					
	株式会社りそな銀行		-	1,000	-	1,000					
	野村信託銀行株式会社		-	500	-	500					
	株式会社日本政策投資銀行		-	1,000	-	1,000					
	株式会社福岡銀行		-	1,000	-	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		-	1,000	-	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		-	1,000	-	1,000					
	小計		-	18,000	-	18,000					
	株式会社千葉銀行	2019年 9月30日	-	200	-	200	0.23%	2024年 9月30日	期限一括	(注13)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		-	1,400	-	1,400					
	小計		-	1,600	-	1,600					
	株式会社三井住友銀行	2019年 9月30日	-	550	-	550	0.68% (注2)	2027年 9月30日	期限一括	(注13)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		-	450	-	450					
	株式会社みずほ銀行		-	1,400	-	1,400					
	三井住友信託銀行株式会社		-	200	-	200					
	株式会社りそな銀行		-	200	-	200					
	株式会社日本政策投資銀行		-	700	-	700					
	株式会社福岡銀行		-	1,100	-	1,100					
	野村信託銀行株式会社		-	1,000	-	1,000					
	小計		-	5,600	-	5,600					
長期借入金合計			103,071	37,000	12,917	127,154					
借入金合計			103,071	45,000	20,917	127,154					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果をもとに算出した利率を小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。

(注3) 当ローンのうち1,317百万円部分にかかる金利は、2014年9月26日付金利スワップ契約締結により、2014年9月30日から2019年9月30日まで実質的に年率0.80225%で固定化されています。また、5,000百万円部分にかかる金利は、2014年9月26日付金利スワップ契約締結により、2018年3月30日から2019年9月30日まで実質的に年率0.94875%で固定化されています。

(注4) 2019年6月17日に1,100百万円を一部期限前弁済し、2019年9月30日に残額を期限前弁済しています。

(注5) 2019年6月17日に全額期限前弁済しています。

(注6) 2018年4月26日に一部期限前弁済しています。

(注7) 2019年4月26日に900百万円を追加借入し、2019年6月17日に450百万円、2019年7月31日に800百万円をそれぞれ期限前弁済しています。

(注8) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用等です。

(注9) 資金使途は、投資法人債の償還に伴う借換資金です。

(注10) 資金使途は、借入金の借換資金等です。

(注11) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金、借入金の借換及び関連費用等です。

(注12) 資金使途は、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラザ博多）の改装資金及び関連費用等です。

(注13) 資金使途は、借入金の借換資金及び期限前弁済資金です。

(注14) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金12,782百万円については、借入契約ごとの表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。

（注15）長期借入金（１年以内に返済予定のものを除く。）の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

	１年超２年以内 （百万円）	２年超３年以内 （百万円）	３年超４年以内 （百万円）	４年超５年以内 （百万円）
長期借入金	10,800	10,900	15,772	18,650

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(2019年12月31日現在)

資産総額	415,722,517千円
負債総額	179,200,079千円
純資産総額 (-)	236,522,438千円
発行済数量	4,462,347口
1 単位当たり純資産額 (/)	53,004円

第 6 【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第18期	2017年 7 月 5 日	236,000口 (136,257口)	0口 (0口)	3,997,907口
	2017年 8 月 2 日	12,940口 (0口)	0口 (0口)	4,010,847口
第19期	該当事項はありません。			4,010,847口
第20期	2019年 1 月23日	447,800口 (241,553口)	0口 (0口)	4,458,647口
	2019年 2 月20日	3,700口 (0口)	0口 (0口)	4,462,347口

（注 1）括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

（注 2）本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

第7【参考情報】

当計算期間の開始日から、本有価証券報告書の提出日までの間に、以下の書類を提出しました。

臨時報告書

臨時報告書を2019年1月8日に関東財務局長に提出しました。

有価証券届出書

有価証券届出書を2019年1月8日に関東財務局長に提出しました。（公募分）

有価証券届出書を2019年1月8日に関東財務局長に提出しました。（第三者割当分）

訂正発行登録書

訂正発行登録書を2019年1月8日に関東財務局長に提出しました。

訂正臨時報告書

訂正臨時報告書を2019年1月16日に関東財務局長に提出しました。

有価証券届出書の訂正届出書

有価証券届出書の訂正届出書を2019年1月16日に関東財務局長に提出しました。（公募分）

有価証券届出書の訂正届出書を2019年1月16日に関東財務局長に提出しました。（第三者割当分）

訂正発行登録書

訂正発行登録書を2019年1月16日に関東財務局長に提出しました。

訂正臨時報告書

訂正臨時報告書を2019年1月24日に関東財務局長に提出しました。

有価証券届出書の訂正届出書

有価証券届出書の訂正届出書を2019年1月24日に関東財務局長に提出しました。（第三者割当分）

訂正発行登録書

訂正発行登録書を2019年1月24日に関東財務局長に提出しました。

有価証券報告書

第19期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）有価証券報告書を2019年3月20日に関東財務局長に提出しました。

発行登録書

発行登録書を2019年4月24日に関東財務局長に提出しました。

訂正発行登録書

訂正発行登録書を2019年5月17日に関東財務局長に提出しました。

発行登録追補書類

発行登録追補書類を2019年5月24日に関東財務局長に提出しました。

訂正発行登録書

訂正発行登録書を2019年7月1日に関東財務局長に提出しました。

発行登録追補書類

発行登録追補書類を2019年7月23日に関東財務局長に提出しました。

半期報告書

第20期中（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）半期報告書を2019年9月18日に関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

2020年3月27日

ジャパン・ホテル・リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 畑 岡 哲
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 米 永 隆 司
業務執行社員

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパン・ホテル・リート投資法人の2019年1月1日から2019年12月31日までの第20期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が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財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が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、ジャパン・ホテル・リート投資法人の2019年12月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（注１）上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しています。

（注２）XBRLデータは監査の対象には含まれていません。