

## 平成23年8月期 決算短信 (REIT)

平成23年10月20日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 上場取引所 東 証  
 コード番号 8981 URL <http://www.jhrth.com/>  
 代表者 執行役員 増田 要

資産運用会社名 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社  
 代表者 代表取締役 鈴木 博之  
 問合せ先責任者 管理本部長 板橋 昇 TEL 03(6439)0333

有価証券報告書提出予定日 平成23年11月21日  
 分配金支払開始予定日 平成23年11月21日

(百万円未満切捨て)

### 1. 平成23年8月期の運用、資産の状況 (平成22年9月1日～平成23年8月31日)

#### (1) 運用状況

(%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
23年8月期	5,115	(△9.1)	1,874	(△24.0)	924	(△30.9)	922	(△31.0)
22年8月期	5,626	(4.5)	2,467	(8.9)	1,338	(6.1)	1,336	(6.1)

	1口当たり 当期純利益 (注)	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
23年8月期	8,722	1.9	1.0	18.1
22年8月期	12,640	2.7	1.5	23.8

(注) 1口当たり当期純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しております。

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向 (注)	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
23年8月期	8,722	922	0	0	100.0	1.9
22年8月期	12,640	1,336	0	0	100.0	2.7

(注) 配当性向は期末発行済投資口数に基づいて算出しております。

#### (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産 (注)
	百万円	百万円	%	円
23年8月期	91,204	48,436	53.1	458,166
22年8月期	88,855	48,851	55.0	462,083

(注) 1口当たり純資産は期末発行済投資口数に基づいて算出しております。

#### (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
23年8月期	3,194	△4,711	1,270	4,192
22年8月期	3,279	△419	△1,819	4,439

2. 平成24年8月期の運用状況の予想（平成23年9月1日～平成24年8月31日）

（%表示は対前期増減比）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
中間期	2,500	(△13.6)	837	(△35.3)	381	(△53.7)	380	(△53.8)	-	-
通期	5,490	(7.3)	2,197	(17.2)	1,272	(37.7)	1,270	(37.8)	12,017	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期） 12,017円

3. その他

(1) 会計方針の変更

- ① 会計基準等の改正に伴う変更 有
- ② ①以外の変更 無

（注） 詳細は、17ページ「会計方針の変更」をご覧ください。

(2) 発行済投資口数

- ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） 平成23年8月期 105,719口 平成22年8月期 105,719口
- ② 期末自己投資口数 平成23年8月期 0口 平成22年8月期 0口

（注） 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、26ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に掲載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等はさまざまな要因により大きく変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記8ページ記載の「平成24年8月期（第7期）中間期及び平成24年8月期（第7期）通期の運用状況予想の前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成22年11月19日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成22年11月19日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）運用状況

#### ① 当期の概況

##### A. 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年9月8日に出資金1億円（投資口数200口）で設立され、翌平成18年2月15日に、わが国初めてのホテルの運用に特化した投資法人として、東京証券取引所不動産投資信託市場に上場（銘柄コード：8981）しました。なお、当期末となる平成23年8月31日現在の発行済投資口数は、105,719口となっております。

##### B. 当期の投資環境と運用実績

当期における日本の景気は、当初、生産や輸出に回復の動きが見られ、雇用・所得環境についても若干の改善をみることができました。しかしながら、本年3月11日に発生した東日本大震災及びその影響による電力供給制限等は、消費の自粛、生産活動の低下や営業制限を招くなど日本経済に多大な影響を与えました。その後、生産や輸出は供給面での制約の解消が進んだことから回復に向かい、個人消費についても一部に弱さが残ってはいるものの、持ち直してきました。

ホテル業界においても、震災の影響は大きく、国内団体旅行及び訪日外国人客の需要の減少等から、宿泊稼働率は一時大きく下がり、厳しい経営環境となりました。

ホテルの売買マーケットについては、震災直後においては手控えもあったものの、震災の前後で大きな環境変化は無く、希少性の高い優良ホテルについてはアジアからの投資やホテルのキャッシュフローの改善期待から、価格下落は限定的となる傾向も見られ、全般的にも価格下落に歯止めがかかってきました。

本投資法人が株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）に賃貸し、変動賃料を導入している5ホテル（注1）（以下「変動賃料導入5ホテル」といいます。）の運営状況は次のとおりとなりました。

当期上半期の売上については、宿泊部門は宿泊稼働率の上昇により前年同期を上回りましたが、料飲部門における婚礼売上が前年同期を下回り、総売上は前年同期を若干下回りました。当期下半期に入り東日本大震災が発生し、変動賃料導入5ホテルの売上は大きな影響を受けました。その後の回復は順調であったものの、前年同期を大きく下回り、結果として、当期通期における変動賃料導入5ホテルの総売上並びにGOP（注2）は共に前年同期を大きく下回りました。（注3）

なお、変動賃料導入5ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記9ページ<参考資料>及び37ページの「<参考情報>3. ホテル事業の主要指標」をご参照ください。

こうした状況下、本投資法人では、当期においてHMJから收受する変動賃料（注4）はGOPに連動して算出されることとなるため、本投資法人が当期においてHMJから收受する変動賃料は、前年同期を大きく下回る結果となりました。

（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の5ホテルをいいます。

（注2）売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。ホテルの売上高から、次の営業費用（但し、各物件の営業に関して直接発生したものに限り、）を控除した残額をいいます。

①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用（外部委託費用、各種手数料等を含みます。）、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費（施設保守・管理費用を含みます。）、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課（印紙税等）、⑪ホテル売上債権に係る貸倒引当金並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費

（注3）変動賃料導入5ホテル全体の売上、前期同月対比の推移

（単位：百万円、百万円未満四捨五入）

	3月	4月	5月	6月	7月	8月
当期	1,341	1,296	1,640	1,387	1,940	2,282
前期	1,843	1,655	1,961	1,572	1,910	2,382
増減額	△502	△359	△321	△185	30	△99
増減率	△27.2%	△21.7%	△16.4%	△11.8%	1.6%	△4.2%

前期同月比の増減率をみますと、3月の27.2%の減少を底に、減少率が縮小して推移しています。

（注4）本投資法人がHMJから收受する変動賃料については、原則、変動賃料導入5ホテルの売上の10%（ホテルの売上が一定金額を超えた場合には、その超えた部分については売上の30%もしくは40%）を受け取ることになっています。しかしながら、変動賃料導入5ホテルの収益力悪化により、HMJの変動賃料の支払いがその支払能力を超えることを回避し、スキーム全体の安定感を図るため、「変動賃料総基準額」を変動賃料の支払いの上限とする賃料体系になっております。

変動賃料総基準額は、変動賃料導入5ホテルのGOPから、変動賃料導入5ホテルの固定家賃及びホテル運営支援会社に対する報酬控除後の金額（以下「修正GOP」といいます。）の90%相当額で計算されます。なお、変動賃料の取り決めの詳細は後記35ページの「＜参考情報＞1. HMJの変動賃料の概要」も合わせてご参照ください。

変動賃料総基準額の計算は、1年間で計算されます。当期における変動賃料は、以下のとおり計算されています。

変動賃料導入5ホテルのGOP合計：	4,916百万円
変動賃料導入5ホテルが本投資法人に支払う固定賃料合計額：	△3,221百万円
変動賃料導入5ホテルがホテル運営支援会社に支払う報酬(*)：	△348百万円
修正GOP（上記合計）：	1,346百万円
変動賃料総基準額（修正GOPの90%相当金額）：	1,212百万円

(\*) 変動賃料導入5ホテルが、アビリティス ホスピタリティ株式会社及び株式会社JALホテルズに対して支払う報酬金額の合計で、その報酬金額は各ホテルの売上とGOPに連動して決定されます。

なお、平成23年4月14日に、変動賃料を導入しているHMJとの定期建物賃貸借契約が再締結され、平成23年9月1日より、変動賃料の算出方法が売上連動からGOP連動に変更となります。変更後に本投資法人が收受する年間変動賃料は、変動賃料導入5ホテルのGOPが、GOP基準額（年額3,351百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、81.5%を乗じた金額となります。変動賃料の取り決めの詳細は、後記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。

設備投資については、コスト管理に注力しながら、設備の維持・更新並びに足元のホテル売上増加及び中長期におけるホテルの競争力の維持・向上に重要と思われる改装投資を実施しました。また、当期における東日本大震災による所有ホテルの被害への対応のための資金的支出も実施しております。なお、当期に実施した主な資金的支出の内容は、後記57ページの「C. 資金的支出の状況」をご覧ください。

本投資法人は、新規物件として、平成23年3月24日に「箱根強羅温泉季の湯 雪月花」を信託財産とする不動産信託受益権を4,059百万円（消費税及び付帯費用を含みません。）で取得しました。本物件は、首都圏から交通の利便性が高く人気の高い箱根町の主要温泉地の一つである強羅温泉にあり、強羅駅より徒歩1分に立地しており、国内外からのレジャー需要が期待できる希少性の高い物件です。本投資法人におけるポートフォリオの分散化並びに中長期における着実な成長と安定収益確保に寄与する物件と認識しております。なお、本物件の取得に際し、東日本大震災及び3月中旬の静岡県東部を震源とする地震による本物件への影響が無いことを第三者専門機関のレポートにより確認しております。

### C. 資金調達概要

本投資法人は、当期において、平成23年2月15日を返済期日としていた既存の借入金19,000百万円の借換えに充てるために、平成22年12月28日に2,000百万円（償還期限：平成25年12月27日）の第1回無担保投資法人債を発行し、その返済に充当すると共に、株式会社りそな銀行及び株式会社新生銀行から5,000百万円（返済期日：平成26年2月15日）、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及び農林中央金庫から6,998百万円（返済期日：平成27年2月15日）並びにアメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニーから5,000百万円（返済期日：平成30年2月15日）の融資を受け、それぞれ返済に充当しました。こうした一連の借換えにより、資金調達手段の多様化、借入期間の長期化、返済期限の分散、借入金金融機関の多様化を進めました。

加えて、平成23年3月24日、「箱根強羅温泉 季の湯 雪月花」を信託財産とする不動産信託受益権の取得資金に充当するため、株式会社東京スター銀行から3,000百万円（返済期日：平成28年3月24日）の融資を受けました。

一方、約定に従い元本500百万円の返済（注5）を行っており、当期末における有利子負債残高は約39,451百万円（投資法人債2,000百万円、長期借入金約32,751百万円、1年以内返済長期借入金4,700百万円（注6））となり、総資産有利子負債比率（注7）は、43.26%となっております。

なお、投資法人債2,000百万円については固定金利、長期借入金のうち約12,753百万円については金利スワップによる金利の固定化を図っております。

（注5）平成21年3月24日を借入日、最終返済期日を平成24年3月24日とする借入金1,500百万円については、6ヶ月毎に250百万円の元本返済をする取り決めになっております。

（注6）長期借入金は借入時点及び当期末時点で返済期限までの期間が1年超、1年以内返済予定の長期借入金は借入時点で返済期限までの期間が1年超且つ当期末時点で返済期限までの期間が1年以下の借入をいいます。

（注7）総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額

また、当期末における格付けの状況は、以下のとおりとなっております。

信用格付業者	発行体格付	格付方向性
株式会社格付投資情報センター	A-	安定的

#### D. 業績及び分配の概要

こうした運用の結果、平成23年8月期（平成22年9月1日から平成23年8月31日までの365日間）の実績として、営業収益5,115百万円、営業利益1,874百万円、経常利益は924百万円、当期純利益は922百万円となりました。

なお、営業収益の中には、HMJからの変動賃料1,212百万円を含んでいます。当期における変動賃料は、先述のとおり、変動賃料導入5ホテルの売上の10%の場合で算出した金額（1,995百万円）が、変動賃料の上限である変動賃料総基準額1,212百万円を上回ったため、変動賃料総基準額になっています。

利益の分配につきましては、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。)第67条の15の適用により利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金額が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、当期の投資口1口当たりの分配金は、8,722円となりました。

#### ② 次期の見通し

##### A. 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本の景気の先行きについては、今後も緩やかな回復傾向を辿るものと思われませんが、欧州財政危機に伴う世界景気の変調や雇用・所得環境への懸念も存在します。

##### 内部成長

ホテル産業においては、これまでの国内個人旅行の需要の回復に加え、国内団体旅行や訪日外国人の需要の回復、さらには企業や業界団体による各種イベントや催事の再開による本格的な需要の回復が期待されます。

そうした環境下、変動賃料導入5ホテルからの変動賃料の最大化のため、各ホテル並びにその運営支援会社であるアビリティスホスピタリティ株式会社及び株式会社JALホテルズに対して、より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・向上のための施策の実践を要請していくと共に、「価格競争」から「価値競争」への展開のために、各ホテルとその運営支援会社と協力し、施設とサービス両面での差別化を図ることにも注力してまいります。

また、次期（平成23年9月1日）より、変動賃料を導入しているHMJとの定期建物賃貸借契約が、再締結された内容に移行し、変動賃料の算出方法が変更になります。これにより本投資法人が受領する年間変動賃料は、変動賃料導入5ホテルのGOPに完全に連動して算出されることとなるため、これまで以上にホテルのGOPの向上に着目した資産運用を行ってまいります。なお、詳細は、後記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。

固定賃料のみのホテルについても、その運営状況をこれまで以上にモニタリングしていくと共に、その賃借人の賃料負担能力についても注視していきます。

また、本投資法人では、各ホテルの差別化並びに施設・設備の維持・更新のための継続的な設備投資を実施していきます。とりわけ、変動賃料導入5ホテルに対しては、熱効率の良い設備への更新を行い、エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号、その後の改正を含みます。以下「省エネ法」といいます。)への対応を図り

つつ、各ホテルにおける光熱費の削減によるGOP向上により本投資法人が受領する変動賃料の増加も図っていく予定です。次期に予定されている主な資本的支出の内容は、後記57ページの「C. 資本的支出の状況」をご覧ください。

中長期の視点に立てば、ホテル産業は、団塊世代の旅行需要や政府による観光立国推進による訪日外国人旅行者数の増加等、人口減少が進む日本にあって、需要の増加が期待される要素をもっています。こうした需要を収益に転換していくためには、各ホテルにおいて「グローバルレベルのサービス」に「地域またはホテル固有のサービス等」を付加していくと同時に、「顧客ニーズの変化の分析とその変化への対応」が必要です。また、同時に、各ホテルの利益率をより高め、そのホテルの賃料負担力の向上を図ることが肝要です。本投資法人は、各ホテル並びにその運営支援会社と協力をしながら、所有ホテルの中長期にわたる競争力の維持・向上、ひいてはその資産価値向上を図っていきます。

#### 外部成長

今後のホテルの売買市場では、ホテル向けノンリコースローンの期限の到来、並びにホテル収益の改善期待等により、売り手と買い手の価格目線の乖離が縮小し、取引件数が増加することが見込まれます。

こうした環境の下、今後の新規の取得対象としては、従来のポートフォリオの構築方針や個別ホテルの取得の方針を前提（注8）に、当面は、「魅力のある地域」または「話題性のある地域」に立地するレジュー需要の増加により収益向上が見込まれるホテルを中心に据えています。

多くの持ち込み案件が寄せられる中、具体的な新規物件取得については、個別物件の収益性及び安定性並びに資金調達環境を十分に注視しながら慎重に判断していくことを大前提とするものの、前向きに検討していきます。

（注8）中長期的には、ホテルのグレード別、タイプ別、地理的分散、築年数分散、変動賃料・固定賃料の構成割合といった5つの項目についてのバランスを意識したポートフォリオの構築を目指し、個別ホテルの取得の選定に際しては、立地、建物・施設等（ハード面）と賃借人・ホテル運営者の能力（ソフト面）との両面からの精査を行います。

#### 財務戦略

ホテルに対する金融機関の融資態度は依然として厳しい面もありますが、新規物件の物件価格・利回りや質によっては融資も可能な状況になってきております。

本投資法人は、今後も継続して既存取引金融機関との信頼関係の維持と連携を図りながら、財務の安定性・健全性を維持し、LTVについても30%から50%の間でコントロールしていく予定です。また、今後の新規物件取得のための新規融資や借換えの際には、返済期限の分散、コストとのバランスを取りながら長期化並びにバンクフォーメーションの強化を図っていきます。

金利の固定化については、引き続き金利上昇リスクに対応し、かつ足元の低金利による利益を一定程度享受できることを基本としております。

#### B. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

#### C. 運用状況の見通し

平成24年8月期（第7期、平成23年9月1日～平成24年2月29日）中間期並びに平成24年8月期（第7期、平成23年9月1日～平成24年8月31日）通期における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。平成23年8月期と比較し、分配金の見通し額が増加している主な理由は、営業収益の増加によるものです。

なお、この見通しの前提条件につきましては、8ページ「平成24年8月期（第7期）中間期及び平成24年8月期（第7期）通期の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

平成24年8月期（第7期、平成23年9月1日～平成24年2月29日）中間期

営業収益	2,500百万円
営業利益	837百万円
経常利益	381百万円
中間純利益	380百万円
1口当たり分配金	－円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成24年8月期（第7期、平成23年9月1日～平成24年8月31日）通期

営業収益	5,490百万円
営業利益	2,197百万円
経常利益	1,272百万円
当期純利益	1,270百万円
1口当たり分配金	12,017円
1口当たり利益超過分配金	0円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成24年8月期（第7期）中間期及び平成24年8月期（第7期）通期の運用状況予想の前提条件

項目	前提条件												
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年8月期（第7期）中間期：平成23年9月1日～平成24年2月29日（182日）</li> <li>平成24年8月期（第7期）通期：平成23年9月1日～平成24年8月31日（366日）</li> </ul>												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>運用状況の予想にあたっては、平成23年8月期（第6期）末時点で本投資法人が保有している9物件を前提としております。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益につきましては、平成23年8月期（第6期）末時点で保有している運用資産に関する賃貸借契約等をもとに、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。</li> <li>変動賃料導入5ホテルの賃料につきましては、平成23年9月1日より適用される新賃貸借契約に基づき算出しております。</li> </ul> <p>年間賃料 = 固定賃料（年額3,221百万円）+ 変動賃料（算出方法は下記のとおり）                  変動賃料 = [①5ホテル合計GOP - ②GOP基準額(注)] X 81.5%</p> <p>(注) GOP基準額は、中間期では1,426百万円、通期では3,351百万円を設定しております。なお基準額については、本契約期間を通じて変更することは想定しておりません。</p> <p>&lt;平成24年8月期（第7期）の変動賃料&gt; (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>5ホテル合計GOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) X 81.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>1,998</td> <td>1,426</td> <td>466</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>5,095</td> <td>3,351</td> <td>1,421</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>変動賃料導入5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の4期比較を9ページ&lt;参考資料&gt;に記載しております。</li> <li>営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。</li> </ul>		5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) X 81.5%	中間期	1,998	1,426	466	通期	5,095	3,351	1,421
	5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) X 81.5%										
中間期	1,998	1,426	466										
通期	5,095	3,351	1,421										
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しております。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、賦課された税額のうち当該営業期間に属する費用を算出しており、456百万円が費用計上されることを前提としております。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入しています。</li> <li>減価償却費につきましては、付随費用並びに平成24年8月期（第7期）の追加の資本的支出623百万円を含めて定額法により算出しております。（平成24年8月期通期 1,856百万円）</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> </ul>												
財務費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>通年の金利、スプレッド、融資手数料の年償却額の合計は921百万円で、調達金利は年率約2.4%になることを想定しております。</li> </ul>												
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成23年8月末の借入金及び投資法人債の合計残高は39,451百万円、平成23年9月末は39,201百万円、平成24年3月末は38,951百万円であり、この平成24年3月末の合計残高が平成24年8月末まで変更がないことを前提としております。</li> <li>上記の借入金残高の減少は借入金の一部返済によるものであり、内部留保から生じる手持ち資金を充当することを想定しております。</li> <li>平成24年3月に借入金4,200百万円の返済期限が到来しますが、当該借入金の返済資金については、全額借入金で調達を行うことを前提としております。</li> </ul>												

項目	前提条件
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年8月末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。</li> <li>1口当たりの当期純利益及び分配金は、当期末時点の発行済投資口数105,719口が平成24年8月末においても変化がないことを前提としております。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しております。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人の異動やホテル賃借人を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としております。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としております。</li> <li>一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</li> <li>前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しております。</li> </ul>

<参考資料>

(百万円未満四捨五入)

(1) ホテル売上（ホテル毎）

(単位：百万円)

変動賃料導入5ホテルの売上		第4期		第5期		第6期（注）		第7期	
		実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	予想	前期比
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	上期	3,122	△7.5%	3,041	△2.6%	2,814	△7.5%	2,662	△5.4%
	下期	2,877	△14.6%	2,893	0.5%	2,773	△4.1%	2,774	0.0%
	通期	5,999	△11.0%	5,934	△1.1%	5,588	△5.8%	5,437	△2.7%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,448	2.2%	3,189	△7.5%	3,331	4.5%	2,961	△11.1%
	下期	3,093	△9.2%	3,333	7.7%	2,302	△30.9%	3,055	32.7%
	通期	6,542	△3.6%	6,522	△0.3%	5,634	△13.6%	6,016	6.8%
なんばオリエンタルホテル	上期	925	△7.4%	866	△6.4%	917	5.9%	863	△5.8%
	下期	855	△12.4%	967	13.0%	1,000	3.4%	916	△8.4%
	通期	1,781	△9.9%	1,832	2.9%	1,917	4.6%	1,779	△7.2%
ホテル日航アリビラ	上期	2,303	1.8%	1,947	△15.5%	2,012	3.3%	2,008	△0.2%
	下期	3,195	△11.0%	3,086	△3.4%	2,894	△6.2%	3,125	8.0%
	通期	5,498	△6.1%	5,033	△8.5%	4,906	△2.5%	5,133	4.6%
オリエンタルホテル広島	上期	1,109	12.0%	1,066	△3.9%	999	△6.3%	1,014	1.5%
	下期	994	2.8%	1,044	5.1%	917	△12.2%	1,079	17.7%
	通期	2,103	7.5%	2,110	0.4%	1,916	△9.2%	2,093	9.2%
合計	上期	10,908	△0.8%	10,109	△7.3%	10,073	△0.4%	9,508	△5.6%
	下期	11,015	△10.5%	11,322	2.8%	9,887	△12.7%	10,949	10.7%
	通期	21,923	△6.0%	21,431	△2.2%	19,960	△6.9%	20,458	2.5%

(注) ホテル売上については、第6期は未監査です。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

変動賃料導入5ホテルGOP	第4期		第5期		第6期（注）		第7期	
	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	予想	前期比
変動賃料導入5ホテル合計	5,447	△13.9%	5,679	4.2%	4,916	△13.4%	5,096	3.6%
売上に対するGOP比率	24.8%	△2.3%	26.5%	1.6%	24.6%	△1.9%	24.9%	0.3%

(注) ホテルGOPについては、第6期は未監査です。

3. 財務諸表  
 (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成22年8月31日現在)	当期 (平成23年8月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 3,944,262	※1 3,629,766
信託現金及び信託預金	654,855	732,325
営業未収入金	310,942	281
前払費用	268,122	235,902
未収収益	32	19
繰延税金資産	34	19
流動資産合計	5,178,250	4,598,316
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,506,831	1,509,381
減価償却累計額	△197,441	△253,204
建物（純額）	※1 1,309,390	※1 1,256,176
構築物	10,359	10,359
減価償却累計額	△2,344	△3,006
構築物（純額）	※1 8,014	※1 7,352
機械及び装置	83,750	111,693
減価償却累計額	△24,423	△35,363
機械及び装置（純額）	※1 59,326	※1 76,329
工具、器具及び備品	1,653,863	1,785,750
減価償却累計額	△924,004	△1,202,378
工具、器具及び備品（純額）	※1 729,859	※1 583,372
土地	※1 884,962	※1 884,962
信託建物	※2 33,561,849	※2 36,317,842
減価償却累計額	△5,742,479	△7,140,017
信託建物（純額）	※1 27,819,370	※1 29,177,824
信託構築物	624,549	726,999
減価償却累計額	△211,939	△257,986
信託構築物（純額）	※1 412,610	※1 469,012
信託機械及び装置	27,122	37,953
減価償却累計額	△4,967	△7,379
信託機械及び装置（純額）	※1 22,155	※1 30,573
信託工具、器具及び備品	—	3,418
減価償却累計額	—	△748
信託工具、器具及び備品（純額）	—	※1 2,669
信託土地	※1 39,454,484	※1 41,022,583
有形固定資産合計	70,700,172	73,510,858
無形固定資産		
信託借地権	※1 12,307,901	※1 12,307,901
ソフトウェア	38,636	48,098
その他	—	12,226
無形固定資産合計	12,346,537	12,368,225
投資その他の資産		
差入保証金	※3 550,070	※3 424,863
長期前払費用	71,649	284,722
投資その他の資産合計	621,719	709,586
固定資産合計	83,668,429	86,588,670

（単位：千円）

	前期 (平成22年8月31日現在)	当期 (平成23年8月31日現在)
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	8,369	2,461
投資法人債発行費	—	14,684
繰延資産合計	8,369	17,146
<b>資産合計</b>	<b>88,855,049</b>	<b>91,204,132</b>
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	59,476	269,018
1年内返済予定の長期借入金	※1 19,500,000	※1 4,700,000
未払金	—	32,902
未払費用	296,449	315,293
未払配当金	2,731	2,802
未払法人税等	1,724	914
未払消費税等	74,227	43,503
前受金	330,022	355,842
その他	646	646
流動負債合計	20,265,277	5,720,923
<b>固定負債</b>		
投資法人債	—	2,000,000
長期借入金	※1 17,453,200	※1 32,751,200
預り敷金及び保証金	2,125,520	2,125,520
信託預り敷金及び保証金	160,000	169,570
固定負債合計	19,738,720	37,046,290
負債合計	40,003,997	42,767,213
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	47,514,733	47,514,733
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,336,318	922,185
投資主資本合計	48,851,051	48,436,918
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	—	—
評価・換算差額等合計	—	—
純資産合計	※4 48,851,051	※4 48,436,918
<b>負債純資産合計</b>	<b>88,855,049</b>	<b>91,204,132</b>

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月 31日）	当期 （自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月 31日）
営業収益		
不動産賃貸収入	5,625,087	5,113,657
その他賃貸事業収入	1,671	2,100
営業収益合計	※1 5,626,759	※1 5,115,758
営業費用		
不動産賃貸費用	※1 2,714,390	※1 2,738,686
役員報酬	7,535	14,820
資産運用報酬	340,503	326,203
資産保管手数料	2,676	2,665
一般事務委託手数料	15,164	15,105
投資口事務代行報酬	7,317	6,700
その他営業費用	71,625	136,681
営業費用合計	3,159,213	3,240,862
営業利益	2,467,545	1,874,895
営業外収益		
受取利息	1,624	1,123
有価証券利息	108	—
雑収入	95	800
営業外収益合計	1,827	1,923
営業外費用		
支払利息	690,820	685,818
投資法人債利息	—	28,479
投資法人債発行費償却	—	4,242
投資口交付費償却	5,907	5,907
融資関連費用	287,924	228,256
金融派生商品損失	146,490	—
営業外費用合計	1,131,143	952,704
経常利益	1,338,230	924,114
税引前当期純利益	1,338,230	924,114
法人税、住民税及び事業税	1,925	1,944
法人税等調整額	4	15
法人税等合計	1,930	1,959
当期純利益	1,336,300	922,154
前期繰越利益	18	30
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,336,318	922,185

（3）投資主資本等変動計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月 31日）	当期 （自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月 31日）
<b>投資主資本</b>		
出資総額		
前期末残高	47,514,733	47,514,733
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※1 47,514,733	※1 47,514,733
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		
前期末残高	1,259,449	1,336,318
当期変動額		
剰余金の配当	△1,259,430	△1,336,288
当期純利益	1,336,300	922,154
当期変動額合計	76,869	△414,133
当期末残高	1,336,318	922,185
<b>投資主資本合計</b>		
前期末残高	48,774,182	48,851,051
当期変動額		
剰余金の配当	△1,259,430	△1,336,288
当期純利益	1,336,300	922,154
当期変動額合計	76,869	△414,133
当期末残高	48,851,051	48,436,918
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	△88,388	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	88,388	—
当期変動額合計	88,388	—
当期末残高	—	—
評価・換算差額等合計		
前期末残高	△88,388	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	88,388	—
当期変動額合計	88,388	—
当期末残高	—	—
<b>純資産合計</b>		
前期末残高	48,685,793	48,851,051
当期変動額		
剰余金の配当	△1,259,430	△1,336,288
当期純利益	1,336,300	922,154
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	88,388	—
当期変動額合計	165,257	△414,133
当期末残高	48,851,051	48,436,918

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月 31日)	当期 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月 31日)
I 当期末処分利益	1,336,318,887円	922,185,425円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,336,288,160円 (12,640円)	922,081,118円 (8,722円)
III 次期繰越利益	30,727円	104,307円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第23条第1項に定める「当期末処分利益を限度として、租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能利益の額の90%に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,336,288,160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、規約第23条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第23条第1項に定める「当期末処分利益を限度として、租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3に規定される本投資法人の配当可能利益の額の90%に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である922,081,118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、規約第23条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月 31日)	当期 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,338,230	924,114
減価償却費	1,782,513	1,826,995
固定資産除却損	32,430	25,813
金融派生商品損失	146,490	—
受取利息	△1,624	△1,123
有価証券利息	△108	—
支払利息	690,820	714,297
投資法人債発行費償却	—	4,242
投資口交付費償却	5,907	5,907
立替金の増減額（△は増加）	776	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	△310,590	310,660
前払費用の増減額（△は増加）	118,142	32,219
未払金の増減額（△は減少）	—	32,902
営業未払金の増減額（△は減少）	△15,603	233,497
未払費用の増減額（△は減少）	4,828	15,014
前受金の増減額（△は減少）	3	25,820
長期前払費用の増減額（△は増加）	167,789	△213,072
その他の流動資産の増減額（△は増加）	△2	12
その他の流動負債の増減額（△は減少）	14,856	△30,723
小計	3,974,860	3,906,580
利息及び配当金の受取額	1,624	1,123
利息の支払額	△699,129	△710,469
法人税等の支払額	1,740	△2,754
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,279,096	3,194,480
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有価証券の取得による支出	△1,299,892	—
有価証券の償還による収入	1,300,000	—
有形固定資産の取得による支出	△417,401	△4,665,023
無形固定資産の取得による支出	△1,861	△44,114
差入保証金の差入による支出	—	△2,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△419,155	△4,711,638
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	—	19,998,000
長期借入金の返済による支出	△500,000	△19,500,000
投資法人債の発行による収入	—	2,000,000
投資法人債発行費の支出	—	△18,926
分配金の支払額	△1,258,681	△1,336,217
差入保証金の回収による収入	—	127,706
差入保証金の差入による支出	△60,374	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,819,055	1,270,561
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,040,885	△246,596
現金及び現金同等物の期首残高	3,398,233	4,439,118
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,439,118	※1 4,192,522

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針

項目	期別 前期 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月 31日)	当期 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月 31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～46年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～41年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 ソフトウェア（自社利用分）については社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しております。 なお、一部の融資手数料については融資残高及び融資期間に対応させて償却しております。</p>	建物	3～46年	構築物	2～41年	機械及び装置	7～17年	工具、器具及び備品	2～20年	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。）定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～56年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>2～41年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しております。 なお、ソフトウェア（自社利用分）については社内における利用可能期間（5年）に基づく定額法を採用しております。</p> <p>③ 長期前払費用 同左</p>	建物	3～56年	構築物	2～41年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	3～46年																	
構築物	2～41年																	
機械及び装置	7～17年																	
工具、器具及び備品	2～20年																	
建物	3～56年																	
構築物	2～41年																	
機械及び装置	3～17年																	
工具、器具及び備品	2～20年																	
2. その他財務諸表作成のための基本となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、当該科目に計上した信託財産のうち重要性のある下記科目について、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <table border="0"> <tr> <td>a.</td> <td>信託現金及び信託預金</td> </tr> <tr> <td>b.</td> <td>信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地</td> </tr> <tr> <td>c.</td> <td>信託借地権</td> </tr> <tr> <td>d.</td> <td>信託預り敷金及び保証金</td> </tr> </table> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜き処理によっております。</p>	a.	信託現金及び信託預金	b.	信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地	c.	信託借地権	d.	信託預り敷金及び保証金	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。 なお、当該科目に計上した信託財産のうち重要性のある下記科目について、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <table border="0"> <tr> <td>a.</td> <td>信託現金及び信託預金</td> </tr> <tr> <td>b.</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>c.</td> <td>信託借地権</td> </tr> <tr> <td>d.</td> <td>信託預り敷金及び保証金</td> </tr> </table> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>	a.	信託現金及び信託預金	b.	信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地	c.	信託借地権	d.	信託預り敷金及び保証金
a.	信託現金及び信託預金																	
b.	信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託土地																	
c.	信託借地権																	
d.	信託預り敷金及び保証金																	
a.	信託現金及び信託預金																	
b.	信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地																	
c.	信託借地権																	
d.	信託預り敷金及び保証金																	

なお、上記固定資産の減価償却の方法及びその他財務諸表作成のための基本となる事項以外は、最近の半期報告書（平成23年5月24日提出）における記載から重要な変更がないため開示を省略します。

（8）会計方針の変更

前期 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月31日)	当期 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月31日)
—————	<p>資産除去債務に関する会計基準</p> <p>当期より、「資産除去債務に関する会計基準」（企業会計基準第18号平成20年 3月31日）及び「資産除去債務に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第21号平成20年 3月31日）を適用しております。</p> <p>これによる損益に与える影響はありません。</p>

（9）財務諸表に関する注記事項  
(貸借対照表に関する注記)

前期 (平成22年 8月31日現在)	当期 (平成23年 8月31日現在)																																																										
<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">3,925,701千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,309,390千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">8,014千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">59,326千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">729,859千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">884,962千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">27,819,370千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">412,610千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">22,155千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">39,454,484千円</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">12,307,901千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">86,933,775千円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">19,500,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">17,453,200千円</td></tr> </table>	現金及び預金	3,925,701千円	建物	1,309,390千円	構築物	8,014千円	機械及び装置	59,326千円	工具、器具及び備品	729,859千円	土地	884,962千円	信託建物	27,819,370千円	信託構築物	412,610千円	信託機械及び装置	22,155千円	信託土地	39,454,484千円	信託借地権	12,307,901千円	計	86,933,775千円	1年内返済予定の長期借入金	19,500,000千円	長期借入金	17,453,200千円	<p>※1. 担保資産及び担保付債務</p> <p>担保に供している資産は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">現金及び預金</td><td style="text-align: right;">3,624,686千円</td></tr> <tr><td>建物</td><td style="text-align: right;">1,256,176千円</td></tr> <tr><td>構築物</td><td style="text-align: right;">7,352千円</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td style="text-align: right;">76,329千円</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">583,372千円</td></tr> <tr><td>土地</td><td style="text-align: right;">884,962千円</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">29,177,824千円</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">469,012千円</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td style="text-align: right;">30,573千円</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td style="text-align: right;">2,669千円</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">41,022,583千円</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td style="text-align: right;">12,307,901千円</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">89,443,446千円</td></tr> </table> <p>担保付債務は次のとおりであります。</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="width: 80%;">1年内返済予定の長期借入金</td><td style="text-align: right;">4,700,000千円</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">32,751,200千円</td></tr> </table>	現金及び預金	3,624,686千円	建物	1,256,176千円	構築物	7,352千円	機械及び装置	76,329千円	工具、器具及び備品	583,372千円	土地	884,962千円	信託建物	29,177,824千円	信託構築物	469,012千円	信託機械及び装置	30,573千円	信託工具、器具及び備品	2,669千円	信託土地	41,022,583千円	信託借地権	12,307,901千円	計	89,443,446千円	1年内返済予定の長期借入金	4,700,000千円	長期借入金	32,751,200千円
現金及び預金	3,925,701千円																																																										
建物	1,309,390千円																																																										
構築物	8,014千円																																																										
機械及び装置	59,326千円																																																										
工具、器具及び備品	729,859千円																																																										
土地	884,962千円																																																										
信託建物	27,819,370千円																																																										
信託構築物	412,610千円																																																										
信託機械及び装置	22,155千円																																																										
信託土地	39,454,484千円																																																										
信託借地権	12,307,901千円																																																										
計	86,933,775千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	19,500,000千円																																																										
長期借入金	17,453,200千円																																																										
現金及び預金	3,624,686千円																																																										
建物	1,256,176千円																																																										
構築物	7,352千円																																																										
機械及び装置	76,329千円																																																										
工具、器具及び備品	583,372千円																																																										
土地	884,962千円																																																										
信託建物	29,177,824千円																																																										
信託構築物	469,012千円																																																										
信託機械及び装置	30,573千円																																																										
信託工具、器具及び備品	2,669千円																																																										
信託土地	41,022,583千円																																																										
信託借地権	12,307,901千円																																																										
計	89,443,446千円																																																										
1年内返済予定の長期借入金	4,700,000千円																																																										
長期借入金	32,751,200千円																																																										
<p>※2. 有形固定資産に係わる国庫補助金等の受入により取得原価から控除している圧縮記帳累計額は、信託建物で29,203千円であります。</p>	<p>※2. 同左</p>																																																										
<p>※3. 差入保証金のうち400,401千円は、金利変動リスクに対するヘッジ取引（金利スワップ取引）の担保に供しております。</p>	<p>※3. 差入保証金のうち272,695千円は、金利変動リスクに対するヘッジ取引（金利スワップ取引）の担保に供しております。</p>																																																										
<p>※4. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>※4. 同左</p>																																																										

（損益計算書に関する注記）

前期 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月 31日)	当期 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月 31日)
<p>※ 1. 不動産賃貸損益の内訳</p> <p>(イ) 不動産賃貸収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>賃料収入 5,621,236千円</p> <p>駐車場収入 2,880千円</p> <p>受入地代 971千円</p> <hr/> <p>合計 5,625,087千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道使用料 1,671千円</p> <hr/> <p>合計 1,671千円</p> <p>不動産賃貸収益合計 5,626,759千円</p> <p>(ロ) 不動産賃貸費用</p> <p>損害保険料 23,311千円</p> <p>支払地代 261,876千円</p> <p>その他賃借料 98,560千円</p> <p>建物管理（委託）費 16,186千円</p> <p>信託報酬 19,566千円</p> <p>固定資産税・都市計画税 464,384千円</p> <p>減価償却費 1,782,513千円</p> <p>固定資産除却損 32,430千円</p> <p>その他 15,560千円</p> <hr/> <p>不動産賃貸費用合計 2,714,390千円</p> <p>(ハ) 不動産賃貸損益（（イ）－（ロ））</p> <p>不動産賃貸損益 2,912,369千円</p>	<p>※ 1. 不動産賃貸損益の内訳</p> <p>(イ) 不動産賃貸収益</p> <p>不動産賃貸収入</p> <p>賃料収入 5,109,802千円</p> <p>駐車場収入 2,880千円</p> <p>受入地代 975千円</p> <hr/> <p>合計 5,113,657千円</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道使用料 1,386千円</p> <p>その他雑収入 714千円</p> <hr/> <p>合計 2,100千円</p> <p>不動産賃貸収益合計 5,115,758千円</p> <p>(ロ) 不動産賃貸費用</p> <p>損害保険料 21,161千円</p> <p>支払地代 261,876千円</p> <p>その他賃借料 96,558千円</p> <p>建物管理（委託）費 17,158千円</p> <p>信託報酬 17,949千円</p> <p>固定資産税・都市計画税 454,183千円</p> <p>減価償却費 1,826,995千円</p> <p>固定資産除却損 25,813千円</p> <p>その他 16,986千円</p> <hr/> <p>不動産賃貸費用合計 2,738,686千円</p> <p>(ハ) 不動産賃貸損益（（イ）－（ロ））</p> <p>不動産賃貸損益 2,377,072千円</p>

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

前期 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月 31日)	当期 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月 31日)
<p>※ 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 105,719口</p>	<p>※ 1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数</p> <p>発行可能投資口の総口数 2,000,000口</p> <p>発行済投資口数 105,719口</p>

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

前期 (自 平成21年 9月 1日 至 平成22年 8月 31日)	当期 (自 平成22年 9月 1日 至 平成23年 8月 31日)
<p>※ 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</p> <p>現金及び預金 3,944,262千円</p> <p>信託現金及び信託預金 654,855千円</p> <p>使途制限付信託預金（注） △160,000千円</p> <hr/> <p>現金及び現金同等物 4,439,118千円</p> <p>(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。</p>	<p>※ 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</p> <p>現金及び預金 3,629,766千円</p> <p>信託現金及び信託預金 732,325千円</p> <p>使途制限付信託預金（注） △169,570千円</p> <hr/> <p>現金及び現金同等物 4,192,522千円</p> <p>(注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている信託預金であります。</p>

（金融商品に関する注記）

前期（自平成21年9月1日 至平成22年8月31日）

（追加情報）

当事業年度より、「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 平成20年3月10日）及び「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 平成20年3月10日）を適用しております。

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、資産運用会社が定める財務方針に則って、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目的として、借入又は投資法人債の発行により必要な資金を調達します。なお、平成22年8月31日現在、投資法人債の発行はありません。

余資の運用については、有価証券または金銭債権に投資することがありますが、この場合、安全性と換金性を重視して行うものとします。

デリバティブ取引については、借入金の金利変動等のリスクをヘッジすることを目的として、日本国内で行われるもののみを行うものとします。

（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

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、信用格付けの高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金によって調達した資金の用途は、運転資金、資産の取得、修繕等または分配金の支払、本投資法人の費用の支払若しくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等です。

借入金は流動性リスクに晒されていますが、資産運用会社の財務担当部門が資金繰り表を作成・管理するほか、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するとともに、手許流動性を維持することにより、流動性リスクを管理しております。

また、借入金のうち変動金利の借入金については、金利変動のリスクに晒されていますが、このうち一部についてはデリバティブ取引を利用してリスクを軽減しています。

預り敷金は、貸借人からの預り金であり、貸借人退去による流動性リスクに晒されていますが、借入金と同様、資金繰り表を作成・管理するほか、手許流動性の確保等の手段により流動性リスクを管理しております。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算出された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成22年8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、以下のとおりです。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については、次表には含めていません。（注2）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	3,944,262	3,944,262	—
（2）信託現金及び信託預金	654,855	654,855	—
資産計	4,599,118	4,599,118	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	19,500,000	19,531,307	31,307
（4）長期借入金	17,453,200	17,590,867	137,667
負債計	36,953,200	37,122,174	168,974
（5）デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）1年内返済予定の長期借入金、（4）長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借り入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップにより金利を固定化し、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用されると想定される利率で割引いて算定する方法によっています。

（5）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはございません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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また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		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	12,753,200	12,753,200	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

（注2）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（貸借対照表計上額2,125,520千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額160,000千円）については、市場価格はなく、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・フローを見積ることができず、時価を把握す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。

（注3）金銭債権の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,944,262
信託現金及び信託預金	654,855
合計	4,599,118

（注4）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	19,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	4,700,000	12,753,200	—	—	—
合計	19,500,000	4,700,000	12,753,200	—	—	—

当期（自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）

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、資産運用会社が定める財務方針に則って、安定した収益の確保と運用資産の着実な成長を目的として、借入又は投資法人債の発行により必要な資金を調達します。

余資の運用については、有価証券または金銭債権に投資することがありますが、この場合、安全性と換金性を重視して行うものとします。

デリバティブ取引については、借入金の金利変動等のリスクをヘッジすることを目的として、日本国内で行われるもののみを行うものとします。

(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

預金は、本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、信用格付けの高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債によって調達した資金の使途は、運転資金、資産の取得、修繕等または分配金の支払、本投資法人の費用の支払若しくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。）等です。

借入金及び投資法人債は返済・償還時の流動性リスクに晒されておりますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化とともに、資産運用会社の財務担当部門による資金繰り表の作成・管理、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すること及び、手許流動性の確保により、流動性リスクを管理しております。

また、借入金のうち変動金利の借入金については、金利変動のリスクに晒されていますが、このうち一部についてはデリバティブ取引を利用してリスクを軽減しています。

預り敷金は、賃借人からの預り金であり、賃借人退去による流動性リスクに晒されていますが、借入金と同様、資金繰り表を作成・管理するほか、手許流動性の確保等の手段により流動性リスクを管理しております。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算出された価額が含まれています。当該価額の算定においては変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年8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、以下のとおりです。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については、次表には含めていません。（注2）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,629,766	3,629,766	—
(2) 信託現金及び信託預金	732,325	732,325	—
資産計	4,362,092	4,362,092	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,700,000	4,722,458	22,458
(4) 投資法人債	2,000,000	2,002,800	2,800
(5) 長期借入金	32,751,200	32,893,893	142,693
負債計	39,451,200	39,619,152	167,952
(6) デリバティブ取引	—	—	—
デリバティブ取引計	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法

（1）現金及び預金、（2）信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利による長期借入金のうち、金利スワップにより金利を固定化し、金利スワップの特例処理の対象とされている長期借入金については、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用されると想定される利率で割引いて算定する方法によっています。

（4）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。

（6）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当するものはございません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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また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		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	12,753,200	12,753,200	※	—

※金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

（注2）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（貸借対照表計上額2,125,520千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額169,570千円）については、市場価格はなく、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・フローを見積ることができず、時価を把握す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。

（注3）金銭債権の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	3,629,766
信託現金及び信託預金	732,325
合計	4,362,092

（注4）長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	4,700,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	—	—	—
長期借入金	—	12,753,200	5,000,000	6,998,000	3,000,000	5,000,000
合計	4,700,000	12,753,200	7,000,000	6,998,000	3,000,000	5,000,000

（有価証券に関する注記）

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）

前期（自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

種類	氏名	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有(被所有) 割合 (%)	関連当事者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親 者	鈴木博之	—	—	本投資法人 執行役員兼 ジャパン・ ホテル・ア ンド・リゾ ート株式会 社代表取締 役	—	本投資法人執行 役員兼ジャパ ン・ホテル・ア ンド・リゾート 株式会社代表取 締役	ジャパン・ホテ ル・アンド・リゾ ート株式会社への 資産運用報酬の支 払（注1）	340,503	未払 費用	145,542

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

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

3. 子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

当期（自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

該当事項はありません。

2. 役員及び個人主要投資主等

該当事項はありません。

3. 子会社及び関連会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期 （自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日）	当期 （自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）
—————	該当事項はありません。

（セグメント情報等の注記）

当期（自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）

（追加情報）

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第17号 平成21年3月27日）及び「セグメント情報等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第20号 平成20年3月21日）を適用しております。

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しております。

2. 関連情報

（1）製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービス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%超であるため、記載を省略しております。

（2）地域に関する情報

①営業収益

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%超であるため、記載を省略しております。

②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%超であるため、記載を省略しております。

（3）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益
株式会社ホテルマネジメントジャパン	4,433,074

（賃貸等不動産に関する注記）

前期（自平成21年9月1日 至平成22年8月31日）

（追加情報）

当事業年度より、「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準」（企業会計基準第20号 平成20年11月28日）及び「賃貸等不動産の時価等の開示に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第23号 平成20年11月28日）を適用しております。

本投資法人では、賃貸用のホテル用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の平成22年8月31日現在における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末時価 （千円）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
83,384,092	△1,165,204	82,218,888	83,070,000

- （注1）該当する賃貸等不動産の概要につきましては平成22年10月21日発表、平成22年8月期決算短信27ページの「5. 参考情報（2）投資資産」をご覧ください。
- （注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。なお、鑑定評価対象外の機械及び装置、工具、器具及び備品等の金額は含みません。
- （注3）当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（427,836千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（1,782,513千円）によるものです。
- （注4）当期末の時価は、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。

なお、賃貸等不動産に関する当期（平成22年8月期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自平成22年9月1日 至平成23年8月31日）

本投資法人では、賃貸用のホテル用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の平成23年8月31日現在における貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末時価 （千円）
前期末残高	当期増減額	当期末残高	
82,218,888	2,952,395	85,171,283	85,400,000

- （注1）該当する賃貸等不動産の概要につきましては後記31ページの「5. 参考情報（2）投資資産」をご覧ください。
- （注2）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。なお、鑑定評価対象外の機械及び装置、工具、器具及び備品等の金額は含みません。
- （注3）当期増減額のうち、主な増加額は、箱根強羅温泉季の湯雪月花（4,225,138千円）の取得及び資本的支出（259,770千円）によるものであり、主な減少額は、減価償却費（1,510,467千円）によるものです。なお、鑑定評価対象外の機械及び装置、工具、器具及び備品等の金額は含みません。
- （注4）当期末の時価は、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。

なお、賃貸等不動産に関する当期（平成23年8月期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

（1口当たり情報に関する注記）

前期 （自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日）		当期 （自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）	
1口当たり純資産額	462,083円	1口当たり純資産額	458,166円
1口当たり当期純利益	12,640円	1口当たり当期純利益	8,722円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しております。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

（注） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	前期 （自 平成21年9月1日 至 平成22年8月31日）	当期 （自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日）
当期純利益（千円）	1,336,300	922,154
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,336,300	922,154
期中平均投資口数（口）	105,719	105,719

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

リース取引、デリバティブ取引、退職給付、税効果会計に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	増田 要	平成2年4月 平成10年9月 平成10年10月 平成12年11月 平成13年3月 平成14年7月 平成14年8月 平成15年5月 平成18年9月 平成20年2月 平成22年9月	第一東京弁護士会弁護士登録 西村総合法律事務所（現西村あさひ法律事務所）入所 同所退所 メリルリンチ日本証券株式会社 入社 同社 法務部長（ジェネラル・カウンセラー） （個人顧客部門） 同社 執行役員就任（兼務） 同社退社 米国コロンビア大学 法科大学院 入学 同大学 法科大学院 卒業（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 代表パートナー就任（現任） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員就任（現任）	0
監督役員	大原 雅志	昭和51年11月 昭和52年12月 昭和53年10月 昭和57年3月 昭和58年8月 平成2年8月 平成2年9月 平成17年9月	昭和監査法人 同社退社 アーサーヤング公認会計士共同事務所 公認会計士登録 アーサーヤング公認会計士共同事務所と朝日会計社 （現有限責任あずさ監査法人）提携に伴い朝日会計社 へ転籍 同社退社 大原公認会計士事務所設立 所長就任（現任） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 監督 役員就任（現任）	0
監督役員	松本 伸也	昭和59年10月 昭和62年4月 昭和62年4月 平成8年7月 平成17年9月	司法試験合格 弁護士登録（第二東京弁護士会） 丸の内総合法律事務所 丸の内総合法律事務所 パートナー就任（現任） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 監督 役員就任（現任）	0

(注1) 増田要は、平成22年9月7日付で鈴木博之が本投資法人の執行役員を辞任したため、同日開催の本投資法人の第7回投資主総会において執行役員に選任されました。

(注2) 本投資法人の監督役員2名は、平成22年9月7日に執行役員と任期を統一するため辞任し、同日開催の本投資法人の第7回投資主総会において監督役員に選任されました。

(注3) 執行役員及び監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、いずれも本投資法人と利害関係はありません。

（2）資産運用会社の役員

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役	鈴木 博之	昭和59年4月 昭和62年4月 昭和63年9月 平成8年6月 平成16年7月 平成16年10月 平成17年10月 平成19年4月 平成19年8月 平成22年9月	ワールド・ピーアール株式会社 牟田会計事務所 KPMG 国際税務部 東京事務所・スペイン・マドリッド事務所 マネージャー サン・マイクロシステムズ株式会社 経理財務本部 統括部長 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 コントローラー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 出向 (平成23年10月 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 転籍) ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役就任 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 代表取締役就任 (現任) ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員就任 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員辞任	0
取締役	石戸 俊啓	平成11年4月 平成14年7月 平成15年8月 平成18年9月 平成19年4月	株式会社価値総合研究所 開発調査事業部 KPMG ビジネスアドバイザーLLC 東京支店 ホスピタリティーアドバイザーグループ 株式会社KPMG FAS (KPMG ビジネスアドバイザーLLC 東京支店との合併のため) ホスピタリティーグループ マネージャー 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 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役運用本部長就任 (現任)	0
取締役	松原 宗也	昭和61年4月 平成10年12月 平成13年3月 平成21年6月 平成22年12月 平成23年10月	株式会社百十四銀行 本店営業部 国際部 課長代理 デロイト・トーマツ・コンサルティング株式会社 金融事業部 マネージャー ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 ストラテジック・マネジメント・グループ共同グループ長 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役就任 (現任) ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 アキュイジション部 ディレクター ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 転籍	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役 (非常勤)	柳 俊一郎	平成元年4月	日本精工株式会社 経理部 国際通商チーム	0
		平成8年1月	KPMG International Indonesia 税務コンサルタント	
		平成11年12月	Giken Sakata (S) International 経理部 マネージャー	
		平成14年4月	日産自動車株式会社 内部監査室 課長	
		平成18年7月	ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 オペレーショナル・リスク・マネジメント部 ディレクター	
		平成22年11月	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役就任（現任）	
		平成22年12月	ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 コンプライアンス ディレクター（現任）	

(注) 平成22年10月29日開催の資産運用会社の株主総会において、監査役李鴻基は退任し、監査役柳俊一郎が選任されました。

## 5. 参考情報

### (1) 投資状況

本投資法人の当期末時点における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	所在都道府県	タイプ区分 (注1)	名称	当期 (平成23年8月31日現在)	
				保有総額 (注2) (百万円)	対総資産比率 (注3) (%)
信託不動産	兵庫県	シティホテル	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	10,149	11.1%
	千葉県		オリエンタルホテル東京ベイ	17,997	19.7%
	広島県		オリエンタルホテル広島	10,016	11.0%
	小計			38,162	41.8%
	大阪府	ビジネスホテル	なんばオリエンタルホテル	16,181	17.7%
	奈良県		奈良ワシントンホテルプラザ	1,597	1.8%
	福岡県		博多中洲ワシントンホテルプラザ	3,761	4.1%
	小計			21,540	23.6%
	沖縄県	リゾートホテル	ホテル日航アリビラ	19,134	21.0%
	神奈川県		箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	4,185	4.6%
	小計			23,319	25.6%
	信託不動産合計			83,022	91.0%
不動産	秋田県	ビジネスホテル	ダイワロイネットホテル秋田	2,148	2.4%
	小計			2,148	2.4%
預金・その他の資産 (注4)				6,032	6.6%
資産総額計				91,204	100.0%

	金額 (百万円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額	42,767	46.9%
純資産総額	48,436	53.1%

(注1) タイプ区分の定義は、下記のとおりです。

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

(注2) 保有総額は、取得価額（取得に伴う付帯費用を含む）から減価償却累計額を控除した額です。

(注3) 対総資産比率は、資産総額に対する各資産の種類別の貸借対照表計上額の比率を表しております（小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。）。

(注4) 機械及び装置、工具、器具及び備品等が含まれております。

（2）投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

A. 投資不動産物件の概要

当期末時点における本投資法人の投資不動産物件の概要は以下のとおりです。

組入資産の明細1（所在地・所有形態・面積・構造規模等）

名称	所在地（住居表示）	所有形態		面積（注1）		構造／階数 （注1）（注2）	建築時期 （注1）	総客室数 （注3）
		土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	兵庫県神戸市中央区波 止場町5番6号	借地権 （注4）	区分 所有権 （注4）	22,660.09 （注4）	48,701.82 （注4）	S造 14階建	1995年7月	319室
オリエンタルホテル 東京ベイ	千葉県浦安市美浜 一丁目8番2号	所有権	所有権	9,914.00	44,833.11	SRC・S・RC造 地下2階付 12階建	1995年5月	503室
なんばオリエンタル ホテル	大阪府大阪市中央区千 日前二丁目8番17号	所有権	所有権	4,505.23	19,364.33	S・SRC造 地下1階付 9階建	1996年3月	257室
ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷村字 儀間600	所有権／ 借地権 （注5）	所有権	67,038.05 （注5）	38,024.98 （注5）	SRC造 地下1階付 10階建	1994年4月	396室
奈良ワシントン ホテルプラザ	奈良県奈良市下三条町 31番1号	所有権	所有権	2,322.28	5,385.82	S造 7階建	2000年3月	204室
博多中洲ワシントン ホテルプラザ	福岡県福岡市博多区中 洲二丁目8番28号	所有権	所有権	1,128.46	5,692.24 （注6）	S造 12階建	1995年3月	247室
ダイワロイネット ホテル秋田	秋田県秋田市大町二丁 目2番41号	所有権	所有権	1,540.15	7,539.52 （注7）	S造 14階建	2006年6月	221室
オリエンタルホテル 広島	広島県広島市中区田中 町6番10号	所有権	所有権	1,792.84	13,752.22	SRC造 地下2階付 23階建	1993年9月	227室
箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県足柄下郡箱根 町強羅1300	所有権	所有権	10,478.89	10,655.03 （注8）	RC造 地下1階付 5階建	2006年10月	158室

（注1）「面積」、「構造／階数」及び「建築時期」は、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しております。

（注2）「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

（注3）「総客室数」は、それぞれ当期末時点における販売可能客室数（長期自社使用は除く）を記載しております。

（注4）神戸メリケンパークオリエンタルホテルの土地は、神戸市からの借地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、上記土地面積は、建築確認申請書記載数量に基づいて記載しております。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㎡は上記土地面積に含まれております。また、神戸メリケンパークオリエンタルホテルの建物は、本投資法人と神戸市の2者を区分所有者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。）となっております。なお、建物のうち神戸市が所有する専有部分に関して、本投資法人が当該使用許可を得ている建物面積は694.00㎡（平成22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㎡に変更されております。）であり、上記建物面積48,701.82㎡に含まれております。

（注5）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・転借地であり、上記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・転借地の中には、一筆の土地の一部のみを賃借・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・転借していない面積が一部含まれております。また、当該転借地が一部分筆されたことに伴い、上記土地面積は平成22年4月7日付で67,423.55㎡から67,038.05㎡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・転借地の土地面積の合計は57,406.26㎡です。上記建物面積には附属建物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6）附属建物90.20㎡を含みます。

（注7）附属建物100.16㎡を含みます。

（注8）附属建物3,110.03㎡を含みます。

組入資産の明細2（取得価格ほか）

タイプ区分	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円) (注2)	当期末 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)	投資比率 (%) (注5)
シティ ホテル	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	アッパーミドル	11,400	11,504	10,304	11,400	13.3%
	オリエンタルホテル 広島	アッパーミドル	9,900	9,955	10,086	7,240	8.5%
	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドプライス	19,400	19,553	18,200	20,700	24.2%
ビジネス ホテル	なんばオリエンタル ホテル	ミッドプライス	16,700	16,821	16,239	15,000	17.6%
	奈良ワシントン ホテルプラザ	ミッドプライス	1,800	1,843	1,598	2,050	2.4%
	博多中洲ワシントン ホテルプラザ	ミッドプライス	3,880	3,961	3,762	3,720	4.4%
	ダイワロイネット ホテル秋田	エコノミー	2,278	2,402	2,148	1,930	2.3%
リゾート ホテル	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	19,700	19,789	19,353	19,300	22.6%
	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,059	4,225	4,185	4,060	4.8%
ポートフォリオ合計			89,117	90,056	85,879	85,400	100.0%

- (注1) 本投資法人は、主に平均客室販売単価の価格帯等の観点から、ホテルを「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」クラスの4種類に分類しております。
- (注2) 取得価格に付帯費用（公租公課、売買仲介手数料等）を加えた取得時における計上額です。
- (注3) 当期末時点の帳簿価額であり、不動産及び信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品等の金額を含みます。
- (注4) 「当期末鑑定評価額」は、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末時点を経済時点として、オリエンタルホテル広島については、株式会社日本ホテルアプレイザルが算出した鑑定評価額を、箱根強羅温泉季の湯雪月花については、一般財団法人日本不動産研究所が算出した鑑定評価額を、その他7物件については、株式会社地価評価研究所が算出した鑑定評価額を記載しております。
- (注5) 「投資比率」の欄には、当期末時点での鑑定評価額の総額に対する各物件の鑑定評価額の割合を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

組入資産の明細3（不動産賃貸収益の概要）

No	物件名称	当期 (自 平成22年9月1日 至 平成23年8月31日)	比率 (%) (注)
		不動産賃貸収益 (百万円)	
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	916	17.9%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	1,008	19.7%
3	なんばオリエンタルホテル	916	17.9%
4	ホテル日航アリビラ	1,255	24.5%
5	奈良ワシントンホテルプラザ	154	3.0%
6	博多中洲ワシントンホテルプラザ	260	5.1%
7	ダイワロイネットホテル秋田	138	2.7%
8	オリエンタルホテル広島	337	6.6%
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	128	2.5%
合計		5,115	100.0%

(注) 比率は、当期の不動産賃貸収益合計に対する比率です。算定にあたっては、小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

組入資産の明細 4（賃貸面積及び最近5年の稼働率の推移）

No	物件名称	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡) (注1)	テナント 総数 (注2)	平成19年 8月31日 稼働率 (%)	平成20年 8月31日 稼働率 (%)	平成21年 8月31日 稼働率 (%)	平成22年 8月31日 稼働率 (%)	平成23年 8月31日 稼働率 (%)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル（注3）	32,663.90	32,663.90	1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
2	オリエンタルホテル東京ベイ（注3）	44,833.11	44,833.11	1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
3	なんばオリエンタルホテル（注3）	19,364.33	19,364.33	1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
4	ホテル日航アリビラ（注3）	38,024.98	38,024.98	1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
5	奈良ワシントンホテルプラザ	5,271.54	5,271.54	2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
6	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注3）	5,602.04	5,602.04	1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
7	ダイワロイネットホテル秋田	7,539.52	7,539.52	1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
8	オリエンタルホテル広島（注3）	13,752.22	13,752.22	1	—	100.0	100.0	100.0	100.0
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	10,655.03	10,655.03	1	—	—	—	—	100.0
合計		177,706.67	177,706.67	10	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

(注1) 賃貸面積とは、賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸されている面積合計をいいます。

(注2) テナント総数は、1テナントが一つの物件について一括賃借して、その一部又は全部を転賃している場合は1としております。

(注3) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルは、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）の面積を記載しております。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㎡（平成22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㎡に変更されております。）であり、上記面積32,663.90㎡には含まれておりません。また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及びオリエンタルホテル広島の賃貸可能面積は延床面積を記載しております。なお、ホテル日航アリビラの賃貸可能面積及び賃貸面積には、附属建物120.10㎡を含み、本投資法人が株式会社沖繩うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。博多中洲ワシントンホテルプラザの賃貸可能面積及び賃貸面積には、附属建物90.20㎡を含みません。

組入資産の明細 5（主要なテナントの状況）

No	テナント名 (注1)	物件名	業種	契約開始日 契約終了日	総賃貸面積（ホテル別）		総賃貸面積（テナント別）	
					(注3)	比率 (注6)	(注3)	比率 (注6)
1	株式会社ホテル マネージメント ジャパン	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	2006年2月15日 2011年8月31日（注7）	32,663.90㎡ (注4)	18.4%	148,638.54㎡	83.6%
		オリエンタルホテル 東京ベイ		2006年2月15日 2011年8月31日（注7）	44,833.11㎡ (注4)	25.2%		
		なんばオリエンタル ホテル		2006年2月15日 2011年8月31日（注7）	19,364.33㎡ (注4)	10.9%		
		ホテル日航アリビラ		2006年2月15日 2011年8月31日（注7）	38,024.98㎡ (注4)	21.4%		
		オリエンタルホテル 広島		2007年10月1日 2011年8月31日（注7）	13,752.22㎡ (注4)	7.7%		
2	ワシントンホテル 株式会社	奈良ワシントン ホテルプラザ（注2）	ホテル	2000年3月27日 2020年3月26日	4,883.79㎡ (注5)	2.7%	10,485.83㎡	5.9%
		博多中洲ワシントン ホテルプラザ		1995年4月1日 2015年3月31日	5,602.04㎡ (注5)	3.2%		
3	ダイワロイヤル 株式会社	ダイワロイネット ホテル秋田	ホテル	2006年7月1日 2026年6月30日	7,539.52㎡	4.2%	7,539.52㎡	4.2%
4	株式会社 共立メンテナンス	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ホテル	2006年12月15日 2026年10月31日	10,655.03㎡	6.0%	10,655.03㎡	6.0%
上記テナントの合計					177,318.92㎡	99.8%	177,318.92㎡	99.8%

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

(注2) ワシントンホテル株式会社以外のテナントとの賃貸借契約面積は、総賃貸面積の合計に含まれておりません。

(注3) 総賃貸面積とは、総賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸されている面積合計をいいます。

- (注4) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルは、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）の面積を記載しております。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㎡（平成22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㎡に変更されております。）であり、上記面積32,663.90㎡には含まれておりません。また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及びオリエンタルホテル広島は総賃貸面積は延床面積を記載しております。なお、ホテル日航アリビラの総賃貸面積には、附属建物120.10㎡を含み、本投資法人が株式会社沖繩うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。
- (注5) 奈良ワシントンホテル、博多中洲ワシントンホテルプラザの総賃貸面積は、実際にワシントンホテル株式会社と賃貸借契約が締結されている面積合計をいいます。なお、博多中洲ワシントンホテルプラザの総賃貸面積には附属建物90.20㎡を含みません。
- (注6) 比率は、各ホテル別又はテナント別の総賃貸面積のポートフォリオ合計（177,706.67㎡）に対する比率です。算定にあたっては、小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。
- (注7) 株式会社ホテルマネジメントジャパン（HMJ）との間で新たな定期建物賃貸借契約を締結しており、契約期間は平成23年9月1日から平成31年8月31日までの8年間です。

組入資産の明細6（主要なテナントの賃料設定状況）

No	テナント名 (注1)	物件名	業種	契約開始日 契約終了日	年間賃料（ホテル別）		年間賃料（テナント別）	
					固定賃料（注2） 変動賃料	比率 (注5)	固定賃料（注2） 変動賃料	比率 (注5)
1	株式会社ホテル マネジメント ジャパン (注3)	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	2006年2月15日 2011年8月31日（注4）	576百万円 (注3)百万円	－%	3,221百万円 (注3)百万円	－%
		オリエンタルホテル 東京ベイ		2006年2月15日 2011年8月31日（注4）	666百万円 (注3)百万円	－%		
		なんばオリエンタル ホテル		2006年2月15日 2011年8月31日（注4）	799百万円 (注3)百万円	－%		
		ホテル日航アリビラ		2006年2月15日 2011年8月31日（注4）	957百万円 (注3)百万円	－%		
		オリエンタルホテル 広島		2007年10月1日 2011年8月31日（注4）	221百万円 (注3)百万円	－%		
2	ワシントン ホテル株式会社	奈良ワシントン ホテルプラザ	ホテル	2000年3月27日 2020年3月26日	134百万円 －百万円	－%	393百万円 －百万円	－%
		博多中洲ワシントン ホテルプラザ		1995年4月1日 2015年3月31日	259百万円 －百万円	－%		
3	ダイワロイヤル 株式会社	ダイワロイネット ホテル秋田	ホテル	2006年7月21日 2026年6月30日	138百万円 －百万円	－%	138百万円 －百万円	－%
4	株式会社 共立メンテナンス	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ホテル	2006年12月15日 2026年10月31日	294百万円 －百万円	－%	294百万円 －百万円	－%
上記テナントの合計					4,047百万円 －百万円	－%	4,047百万円 －百万円	－%

- (注1) ポートフォリオ全体の総賃貸面積の1%以上を占める主要なテナントについて記載しております。
- (注2) 固定賃料とは、本投資法人と主要なテナントとの間の賃貸借契約に基づく月額賃料（駐車場使用料等を含みます。）を12倍（年換算）して百万円未満を切り捨てて記載しております。
- (注3) 株式会社ホテルマネジメントジャパン（HMJ）に関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記35ページ「＜参考情報＞1. HMJの変動賃料の概要」をご参照ください。
- (注4) 株式会社ホテルマネジメントジャパン（HMJ）との間で新たな定期建物賃貸借契約を締結しており、契約期間は平成23年9月1日から平成31年8月31日までの8年間です。
- (注5) 各ホテル別又はテナント別の年間賃料の比率は、変動賃料の金額により変動するため記載しておりません。
- (注6) 上記以外の賃貸借契約の詳細については、後記38ページ以降に記載の「B. 投資不動産物件の詳細な情報」をご参照ください。
- (注7) 当期の物件別の実際賃料収入については、前記32ページ「組入資産の明細3（不動産賃貸収益の概要）」をご参照ください。

<参考情報>

1. HMJの変動賃料の概要

HMJが賃借人となる神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル及びホテル日航アリビラ（以下「既存4ホテル」といいます。）並びにオリエンタルホテル広島の5物件（以下「変動賃料導入5ホテル」といいます。）の変動賃料については、HMJとの間に下記の取り決めがなされています。

- (1) 変動賃料導入5ホテルの変動賃料として本投資法人が収受する変動賃料額は、原則として、下記の算式で計算された金額（以下「変動賃料合計額」といいます。）となります。
- (a) 営業期間売上高（注1）が一定額（以下「ステップアップ売上高基準点」といいます。）以内の場合、営業期間売上高の10パーセント相当額（消費税別途）となります。
- (b) 営業期間売上高がステップアップ売上高基準点を超えた場合、変動賃料導入5ホテルの変動賃料は、下記i)とii)の合計額（消費税別途）となります。
- i) ステップアップ売上高基準点を超えた営業期間売上高に対してはステップアップした変動賃料率（以下「ステップアップ率」といいます。）に基づき、算出された金額
- ii) ステップアップ売上高基準点までの営業期間売上高に対しては上記（a）に基づき、算出された金額

なお、各ホテルのステップアップ売上高基準点及びステップアップ率に関しては、下記の表をご参照ください。

ホテル名	ステップアップ 売上高基準点	ステップアップ率
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	年額 21,440,000千円 (注2)	30%
オリエンタルホテル東京ベイ		
なんばオリエンタルホテル		
ホテル日航アリビラ		
オリエンタルホテル広島	年額 2,204,000千円	40%

- (2) 但し、本投資法人が収受する変動賃料額には、下記の算式で算出される変動賃料総基準額を上限とする取り決めがなされており、上記（1）の算式で算出された変動賃料合計額が、変動賃料総基準額を上回る場合は、変動賃料総基準額が本投資法人の収受する変動賃料となります。

<変動賃料総基準額の算式>

変動賃料総基準額とは、変動賃料導入5ホテルにおいて営む事業に係るGOP（前記3ページ（注2）をご参照ください。）から、変動賃料導入5ホテルの固定賃料及び運営支援会社に対する報酬控除後の金額（「修正GOP」といいます。）の90パーセント相当額をいいます。

- (3) ステップアップ売上高基準点についての補足
- (a) 上記取り決めが適用されるホテルを営業期間の途中で取得した場合、ステップアップ売上高基準点（年額）を取得後の日数に基づき按分した金額とします。但し、日数按分により決定することが、当該ホテルの売上の季節変動等に照らして不合理であると認められる場合には、別途本投資法人及びHMJが合意する金額となります。
- (b) 本物件を営業期間の途中で売却した場合、ステップアップ売上高基準点（年額）を売却前の日数又は直近の年度計画の月次売上高に基づき按分した金額となります。
- (4) HMJは、賃貸人である変動賃料導入5ホテルの信託受託者に対し、以下のとおり年4回、変動賃料を支払います。なお、本投資法人とHMJの営業期間はいずれも毎年9月1日から翌年8月末日までであり、同一です。

- (a) 第1、2、3四半期終了後2ヶ月以内：仮払変動賃料  
HMJの取締役会が承認した未監査の四半期決算上の金額に基づき、営業期間が当該四半期であったと仮定した場合の変動賃料額（以下「仮払変動賃料」といいます。）を算出し支払います。
- (b) 営業期間終了後2ヶ月以内：最終変動賃料  
HMJは、当該営業期間に係る監査済みの確定決算に基づき変動賃料を算出し、当該算出金額から、上記に基づき支払った仮払変動賃料との差額を支払います。
- (5) 各ホテルに係る個別の変動賃料について  
上記（1）に基づき算出された変動賃料合計額が変動賃料総基準額を超える場合、各ホテルに係る個別の変動賃料は、当該超過額を変動賃料導入5ホテルの売上合計額により按分した金額を、上記（1）に基づき算出された各ホテルの変動賃料から控除して算出しております。
- (注1) 営業期間売上高とは、変動賃料導入5ホテルの一営業期間におけるホテル及び付帯駐車場に係る売上高並びに変動賃料導入5ホテルの利用によって生じるその他一切の収入の合計額（転賃借が行われる場合には、転賃料収入を含みます。いずれの金額も日本において一般に公正妥当と認められる会計原則に従って計算します。）をいいます。
- (注2) 変動賃料導入5ホテルのうち既存4ホテルについては、その既存4ホテルの売上高の合計額をもってステップアップ売上高基準点に達するか否かを判定します。

## 2. 定期建物賃貸借契約の再契約について

本投資法人は、HMJとの間で締結している平成24年2月14日に期間満了となる定期建物賃貸借契約を、平成23年8月31日に終了し、HMJとの間で同年9月1日より適用される新たな定期建物賃貸借契約を、同年4月14日付けで締結いたしました。

新定期建物賃貸借契約の概要は、下記のとおりです。

- (1) 契約期間  
平成23年9月1日から平成31年8月31日までの8年間
- (2) 賃料
- (a) 固定賃料  
年間3,221百万円（総額の変更なし）  
なお、固定賃料の内訳は下記の表をご参照ください。
- (b) 変動賃料  
変動賃料は、変動賃料導入5ホテル合計のGOPが、GOP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、81.5%を乗じた金額。
- (c) 各ホテルに係る個別の変動賃料  
上述（b）記載のとおり、変動賃料は、変動賃料導入5ホテルにおける合計GOP額を基に算出しますが、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GOP基準額を設定しております。当該GOP基準額の内訳は下記の表をご参照ください。

ホテル名	年間 固定賃料内訳	年間 GOP基準額
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	645,900千円	599,900千円
オリエンタルホテル東京ベイ	631,600千円	693,200千円
なんばオリエンタルホテル	797,900千円	832,200千円
ホテル日航アリビラ	804,100千円	995,700千円
オリエンタルホテル広島	341,504千円	230,000千円
合計	3,221,004千円	3,351,000千円

(3) 敷金

2,011百万円（変更なし）

(4) 賃料支払条件

HMJは、賃貸人である変動賃料導入5ホテルの信託受託者に対し、固定賃料については月額固定賃料額を、毎月末日までに翌月分として支払い、変動賃料については、以下のとおり支払います。

(a) 第1、2、3四半期の最終月の3ヶ月後の月の15営業日まで：仮払変動賃料

HMJの取締役会が承認した未監査の四半期決算上の金額に基づき、営業期間が当該四半期であったと仮定した場合の変動賃料額（以下「仮払変動賃料」といいます。）を算出し支払います。

(b) 営業期間の最終月の3ヶ月後の月の15営業日まで：最終変動賃料

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

3. ホテル事業の主要指標（注1）

当期（平成22年9月1日～平成23年8月31日）（注2）

		①. 神戸メリケンパークオリエンタルホテル		②. 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		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	
宿泊部門 指標 (%, 円)	客室稼働率	77.8%	—	77.3%	—	86.7%	—	70.9%	—	65.1%	—	75.7%	—
	ADR（注3）	14,126	—	15,883	—	10,171	—	25,178	—	8,675	—	15,757	—
	RevPAR（注4）	10,994	—	12,284	—	8,814	—	17,857	—	5,644	—	11,929	—
財務指標 (百万円)	総売上高	5,588	100.0%	5,634	100.0%	1,917	100.0%	4,906	100.0%	1,916	100.0%	19,960	100.0%
	宿泊部門	1,410	25.2%	2,478	44.0%	909	47.5%	2,846	58.0%	515	26.9%	8,158	40.9%
	料飲部門	3,817	68.3%	2,681	47.6%	151	7.9%	1,606	32.7%	1,321	68.9%	9,576	48.0%
	物販部門	107	1.9%	1	0.0%	—	—%	358	7.3%	—	—%	465	2.3%
	テナント部門	63	1.1%	265	4.7%	804	42.0%	—	—%	24	1.2%	1,155	5.8%
	その他部門	191	3.4%	209	3.7%	52	2.7%	97	2.0%	57	3.0%	606	3.0%
	GOP（注5）	1,101	19.7%	971	17.2%	1,059	55.3%	1,506	30.7%	279	14.6%	4,916	24.6%

(注1) 本投資法人の取得資産のうち、変動賃料を含む賃貸借契約を締結している上記5ホテルについて記載しております。客室稼働率については小数点第2位以下を、ADR、RevPARについては小数点第1位以下を四捨五入して表示しております。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しております。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点第2位以下を四捨五入して表示しております。

(注2) 平成22年9月1日から平成23年8月31日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた未監査の数値に基づいて記載しております。

(注3) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

(注4) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

(注5) GOP：前記3ページ（注2）をご参照ください。

B. 投資不動産物件の詳細な情報

当期末時点での個別投資不動産物件の詳細は以下のとおりです。

1. 「特定資産の概要」欄の記載について
  - ・「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しております。
  - ・「取得価格」には、当該不動産等資産の取得に要した付帯費用（公租公課、売買仲介手数料等）を含まない金額（不動産売買契約書等に記載された売買価格）を記載しております。
2. 「不動産（もしくは信託不動産）の概要」欄の記載について
  - ・「地積」、「延床面積」、「構造／階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しております。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
  - ・「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
  - ・区分所有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の合計延床面積（他の区分所有者が所有する面積を含みます。）及び共有土地全体の面積（他の共有者の持分を含みます。）を記載しております。
  - ・「用途地域」には、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。）第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しております。
3. 「交通」欄の記載について
  - ・ホテル賃借人から提供を受けた情報に基づき記載しております。
4. 「ホテル運営の関係会社」欄の記載について
  - ・「ホテル賃借人」欄には、本投資法人が賃貸している先を、「ホテル運営支援会社」欄には当該ホテル賃借人が運営支援契約を締結している先を記載しております。また「建物等管理業務受託者」欄には、本投資法人が業務を委託している先を記載しております。
5. 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について
  - ・ホテル賃借人等が現在開設しているホームページアドレスを記載しております。
6. 「収支状況」欄の記載について
  - ・記載数値は千円未満を切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おります。なお、物件に直接帰属しない収支については含めておりません。
  - ・記載の収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しますが、やむを得ず現金主義での記載になる場合にはその旨を注記しております。
7. 「特記事項」欄の記載について
  - ・原則として当計算期間末現在の（1）当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、（2）区分所有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、（3）当該不動産等資産に関する行政法規における重要な制限等を記載しております。
8. 「月次指標」欄の記載について
  - ・ホテル賃借人から提供を受けた情報に基づき記載しております。
  - ・本数値はHMJの未監査の財務諸表に基づいて作成された数値です。
  - ・客室稼働率については小数点第2位以下を、ADR、RevPARについては小数点第1位以下を四捨五入して表示しております。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しております。
9. 「賃貸借契約の概要」欄の記載について
  - ・「契約賃料」欄には、「ホテル賃借人」欄に記載する先と締結している賃貸借契約に基づき、月額賃料を原則として千円未満を切り捨てて記載しておりますが、やむを得ず千円単位での記載ができない場合にはその旨を注記しております。

①. 神戸メリケンパークオリエンタルホテル

物件番号	1	物件名称	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社	
特定資産の種類	不動産信託受益権	ホテル賃借人	株式会社ホテルマネジメントジャパン	
取得年月日	2006年2月15日	ホテル運営支援会社	アピリタス ホスピタリティ株式会社	
取得価格	11,400百万円	建物等管理業務受託者	株式会社ホテルマネジメントジャパン	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2006年2月15日	5. ホテルのホームページアドレス	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	http://www.kobe-orientalhotel.co.jp/	
	信託期間満了日	2016年2月15日	6. 収支状況（千円）	
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要		運用期間	自2010年9月1日 至2011年8月31日	
不動産の用途	ホテル	(A) 不動産賃貸収益 小計	916,927	
所有形態	土地	借地権	固定賃料	576,645
	建物	区分所有権	変動賃料	339,312
土地	地番	兵庫県神戸市中央区波止場町2番他	その他収入	969
	住居表示	兵庫県神戸市中央区波止場町5番6号	(B) 不動産賃貸費用 小計	789,166
	地積	22,660.09㎡（注1）	損害保険料	4,230
	用途地域	準工業地域、準防火地域、臨港地区	支払地代	241,877
	指定建蔽率／ 容積率	60％／200％	その他賃借料	32,408
建物	構造／階数	S造／14階建	建物管理費用	960
		建物用途	ホテル	信託報酬
	建築時期	1995年7月	固定資産税・都市計画税	68,274
	延床面積	48,701.82㎡（注2）	減価償却費	426,133
	設計者	株式会社竹中工務店	固定資産除却損	9,130
	施工者	株式会社竹中工務店	その他費用	3,302
3. 交通		(C) 不動産賃貸損益＝(A)－(B)	127,760	
7. 特記事項		<p>本ホテルは、神戸市の所有する土地の上に、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二者を区分所有者（中突堤先端ビル管理規約（平成7年4月1日付）により共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%とされており。）とする区分所有建物です。条例、上記管理規約、神戸市との港湾施設賃貸借契約（平成15年6月24日付）等により、本投資法人はその専有部分をホテル及びこれに付帯する施設として、神戸市はその専有部分を公共旅客ターミナル及びこれに付帯する施設並びに事務所として使用すると規定され、本投資法人が専有部分の譲渡、転貸、使用目的又は利用計画の変更、増改築等を行うにあたっては、神戸市の事前の承諾又は神戸市に対する通知等が必要とされており。</p>		

（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おります。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。）を記載しております。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㎡となっております。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㎡（平成22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㎡に変更されております。）であり、上記建物面積48,701.82㎡に含まれております。

8. 月次指標

	2010年9月	2010年10月	2010年11月	2010年12月	2011年1月	2011年2月
客室稼働率	86.7%	88.3%	82.8%	89.6%	66.5%	61.4%
A D R（円）	12,966	13,891	13,084	15,787	12,050	12,149
RevPAR（円）	11,240	12,261	10,835	14,140	8,019	7,456
総売上高（百万円）	448	608	511	518	372	358
	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月	2011年7月	2011年8月
客室稼働率	74.7%	61.4%	83.3%	76.0%	74.0%	87.6%
A D R（円）	13,876	14,140	14,722	12,390	14,860	18,026
RevPAR（円）	10,364	8,676	12,263	9,420	10,997	15,795
総売上高（百万円）	445	439	531	401	468	490

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社ホテルマネジメントジャパン	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法（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38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2011（平成23）年9月1日から2019（平成31）年8月31日まで（注1）	
賃貸借契約面積	32,663.90㎡（注2）	
契約賃料	固定賃料	53,825千円／月（注1）
	変動賃料	前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。（注1）
敷金	359,932千円	
期間満了時の更新について	本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため契約の更新はありませんが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 かかる協議においては、賃貸人及び本賃借人は賃貸借期間満了時における賃料その他経済的な条件を含め、本契約に定める条件及び条項と実質的に同一の条件及び条項によることを基本とします。	
転貸借契約について	一定の事由に該当する者を除き、賃貸人の事前の承諾を得て、本賃借人以外の第三者に対し、本物件の一部を転貸することができます。	
賃料改定について	一定の重大な事由（注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（賃料減額請求権）の適用はありません。 なお、賃料の改定に際しては、本賃借人における過年度の売上及びGOPその他の収益性の状況、その時点における賃料水準、各ホテルの事業計画、同種不動産の市場賃料、負担すべき公租公課の変動等を勘案した上、固定賃料と変動賃料のそれぞれ、その合計額及びその比率に関して協議するものとされております。	
中途解約について	契約期間中、原則として中途解約はできません。 但し、賃借人の本契約の重大な違反等が発生等した場合には、賃貸人は本契約を解除することができます。 この場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借残存期間分の残存賃料額（変動賃料は直近年度の変動賃料額とします。）の請求ができる旨規定されております。	
賃貸人の主な要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新。 （2）造作、設備、内装等の工事。 （3）本賃借人が本契約上有する一切の権利について、第三者に対し譲渡、担保設定、信託その他の処分を行うこと。あらかじめ合意する適格テナントの基準に合致しないテナントに対する転貸を行うこと。 （4）会社分割、営業譲渡等により本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に包括的に承継させる行為。 （5）本賃借人が営業上有する債権（ホテル営業上の債権、転貸賃料を含む。）について、譲渡、担保設定その他の処分を行うこと。 （6）本物件を本契約に基づく使用目的以外の目的に使用すること。 （7）建物使用規定（細則）に定めのない方法により本物件の使用を行うこと。	
売上報告等	本賃借人は、資産運用会社に対し、日々の売上、GOP、その他を記載した月次売上報告書、監査人の監査を受けた財務諸表及び事業報告書等を提出する義務があります。	
動産賃貸借契約	賃貸人、本賃借人及び本投資法人は、本投資法人が本物件の使用のために取得する什器備品を本賃借人に賃貸し、当該什器備品の賃貸借に係る賃料は上記契約賃料に含まれることに合意しております。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、物件の躯体及び基幹設備にかかわる資本的支出、本契約で賃貸人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
	賃借人負担	ホテル運営のために必要とする電気、ガス、水道、電話、受信料のすべて、本契約で賃借人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
特記すべき事項	該当事項なし。	

（注1）本投資法人、HMJ及び三菱UFJ信託銀行株式会社は、平成18年2月15日から平成24年2月14日までを対象期間とする旧定期建物賃貸借契約を平成23年8月31日付けで終了することに、同年4月14日付けで合意しました。同年9月1日より適用される、HMJとの新たな定期建物賃貸借契約につきましては、前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。なお、固定賃料に関しましては、変動賃料導入5ホテルから收受する固定賃料の総額に変更はありませんが、各ホテルの固定賃料の額は変更されています。神戸メリケンパークオリエンタルホテルの月額固定賃料は、48,053千円から53,825千円に変更されています。

（注2）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二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。）の面積を記載しております。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㎡（平成22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㎡に変更されております。）であり、上記面積32,663.90㎡には含まれておりません。

（注3）主な賃料の改定事由は次のとおりです。上半期もしくは下半期において、当該期間の固定賃料が、当該期間に係る減価償却前営業利益（賃料控除前）を上回った場合。

②. オリエンタルホテル東京ベイ

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			4. ホテル運営の関係会社		
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	株式会社ホテルマネジメントジャパン	
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	アビリティス ホスピタリティ株式会社	
取得価格	19,400百万円		建物等管理業務受託者	株式会社ホテルマネジメントジャパン	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2003年2月26日		5. ホテルのホームページアドレス	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		<a href="http://www.oriental-hotel.co.jp/">http://www.oriental-hotel.co.jp/</a>	
	信託期間満了日	2013年2月26日		6. 収支状況（千円）	
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			運用期間	自2010年9月1日 至2011年8月31日	
不動産の用途	ホテル		(A) 不動産賃貸収益 小計	1,008,404	
所有形態	土地	所有権	固定賃料	666,302	
	建物	所有権	変動賃料	342,102	
土地	地番	千葉県浦安市美浜一丁目6番9他		その他収入	—
	住居表示	千葉県浦安市美浜一丁目8番2号		(B) 不動産賃貸費用 小計	639,147
	地積	9,914.00㎡		損害保険料	5,074
	用途地域	商業地域、防火地域		支払地代	—
	指定建蔽率/ 容積率	80%/400%		その他賃借料	—
建物	構造/階数	SRC・S・RC造/地下2階付12階建		建物管理費用	960
				信託報酬	2,850
	建物用途	ホテル		固定資産税・都市計画税	124,523
	建築時期	1995年5月		減価償却費	490,578
	延床面積	44,833.11㎡		固定資産除却損	13,014
	設計者	株式会社長谷工コーポレーション		その他費用	2,146
施工者	株式会社長谷工コーポレーション		(C) 不動産賃貸損益 = (A) - (B)	369,256	
3. 交通			7. 特記事項		
<鉄道> JR京葉線「新浦安駅」直結 ※「新浦安駅」までのアクセス ・JR京葉線「東京駅」より快速で約17分 ・JR京葉線東京ディズニーリゾート「舞浜駅」より約3分 <車> 羽田空港よりリムジンバスで約35～50分 成田空港よりリムジンバスで約60～80分			該当事項なし。		

8. 月次指標

	2010年9月	2010年10月	2010年11月	2010年12月	2011年1月	2011年2月
客室稼働率	97.9%	97.6%	94.8%	90.1%	87.5%	91.1%
ADR（円）	15,114	18,124	16,369	18,878	14,091	12,845
RevPAR（円）	14,798	17,690	15,521	17,008	12,330	11,706
総売上高（百万円）	513	649	612	585	510	462
	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月	2011年7月	2011年8月
客室稼働率	44.4%	17.9%	53.5%	68.1%	85.8%	99.6%
ADR（円）	14,156	12,410	13,643	11,529	14,337	22,130
RevPAR（円）	6,291	2,217	7,301	7,855	12,294	22,046
総売上高（百万円）	262	211	393	382	456	599

オリエンタルホテル東京ベイ

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2011（平成23）年9月1日から2019（平成31）年8月31日まで（注1）	
賃貸借契約面積	44,833.11㎡	
契約賃料	固定賃料	52,633千円／月（注1）
	変動賃料	前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。（注1）
敷金	415,894千円	
期間満了時の更新について	本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため契約の更新はありませんが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 かかる協議においては、賃貸人及び本賃借人は賃貸借期間満了時における賃料その他経済的な条件を含め、本契約に定める条件及び条項と実質的に同一の条件及び条項によることを基本とします。	
転貸借契約について	一定の事由に該当する者を除き、賃貸人の事前の承諾を得て、本賃借人以外の第三者に対し、本物件の一部を転貸することができます。	
賃料改定について	一定の重大な事由（注2）がある場合を除き、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条（賃料減額請求権）の適用はありません。 なお、賃料の改定に際しては、本賃借人における過年度の売上及びGOPその他の収益性の状況、その時点における賃料水準、各ホテルの事業計画、同種不動産の市場賃料、負担すべき公租公課の変動等を勘案した上、固定賃料と変動賃料のそれぞれ、その合計額及びその比率に関して協議するものとされております。	
中途解約について	契約期間中、原則として中途解約はできません。 但し、賃借人の本契約の重大な違反等が発生等した場合には、賃貸人は本契約を解除することができます。この場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借残存期間分の残存賃料額（変動賃料は直近年度の変動賃料額とします。）の請求ができる旨規定されております。	
賃貸人の主な要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新。 （2）造作、設備、内装等の工事。 （3）本賃借人が本契約上有する一切の権利について、第三者に対し譲渡、担保設定、信託その他の処分を行うこと。あらかじめ合意する適格テナントの基準に合致しないテナントに対する転貸を行うこと。 （4）会社分割、営業譲渡等により本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に包括的に承継させる行為。 （5）本賃借人が営業上有する債権（ホテル営業上の債権、転貸賃料を含む。）について、譲渡、担保設定その他の処分を行うこと。 （6）本物件を本契約に基づく使用目的以外の目的に使用すること。 （7）建物使用規定（細則）に定めのない方法により本物件の使用を行うこと。	
売上報告等	本賃借人は、資産運用会社に対し、日々の売上、GOP、その他を記載した月次売上報告書、監査人の監査を受けた財務諸表及び事業報告書等を提出する義務があります。	
動産賃貸借契約	賃貸人、本賃借人及び本投資法人は、本投資法人が本物件の使用のために取得する什器備品を本賃借人に賃貸し、当該什器備品の賃貸借に係る賃料は上記契約賃料に含まれることに合意しております。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、物件の躯体及び基幹設備にかかわる資本的支出、本契約で賃貸人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
	賃借人負担	ホテル運営のために必要とする電気、ガス、水道、電話、受信料のすべて、本契約で賃借人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
特記すべき事項	該当事項なし。	

（注1）本投資法人、HMJ及び三菱UFJ信託銀行株式会社は、平成18年2月15日から平成24年2月14日までを対象期間とする旧定期建物賃貸借契約を平成23年8月31日付けで終了することに、同年4月14日付けで合意しました。同年9月1日より適用される、HMJとの新たな定期建物賃貸借契約につきましては、前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。なお、固定賃料に関しましては、変動賃料導入5ホテルから收受する固定賃料の総額に変更はありませんが、各ホテルの固定賃料の額は変更されています。オリエンタルホテル東京ベイの月額固定賃料は、55,525千円から52,633千円に変更されています。

（注2）主な賃料の改定事由は次のとおりです。上半期もしくは下半期において、当該期間の固定賃料が、当該期間に係る減価償却前営業利益（賃料控除前）を上回った場合。

③. なんばオリエンタルホテル

物件番号	3	物件名称	なんばオリエンタルホテル	
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社	
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	株式会社ホテルマネジメントジャパン
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	アビリティス ホスピタリティ株式会社
取得価格	16,700百万円		建物等管理業務受託者	株式会社ホテルマネジメントジャパン
信託 受益権の 概要	信託設定日	2003年2月26日	5. ホテルのホームページアドレス	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	http://www.nambaorientalhotel.co.jp/	
	信託期間満了日	2013年2月26日	6. 収支状況（千円）	
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			運用期間	自2010年9月1日 至2011年8月31日
不動産の用途	ホテル		(A) 不動産賃貸収益 小計	916,342
所有形態	土地	所有権	固定賃料	799,960
	建物	所有権	変動賃料	116,382
土地	地番	大阪府大阪市中央区千日前二丁目1550番3他	その他収入	—
	住居表示	大阪府大阪市中央区千日前二丁目8番17号	(B) 不動産賃貸費用 小計	279,381
	地積	4,505.23㎡	損害保険料	2,371
	用途地域	商業地域、防火地域	支払地代	—
	指定建蔽率/ 容積率	80%/500%	その他賃借料	—
建物	構造/階数	S・SRC造/地下1階付9階建	建物管理費用	960
	建物用途	ホテル	信託報酬	2,850
	建築時期	1996年3月	固定資産税・都市計画税	103,162
	延床面積	19,364.33㎡	減価償却費	167,899
	設計者	株式会社竹中工務店	固定資産除却損	283
	施工者	株式会社竹中工務店	その他費用	1,854
3. 交通			(C) 不動産賃貸損益 = (A) - (B)	636,961
<鉄道> 南海電鉄「なんば駅」、地下鉄御堂筋線・千日前線「なんば駅」、 近鉄「難波駅」、地下鉄堺筋線「日本橋駅」より徒歩約3分 関西空港より南海電鉄で約30分			7. 特記事項	
<車> 大阪空港より空港バスで約30分			該当事項なし。	

8. 月次指標

	2010年9月	2010年10月	2010年11月	2010年12月	2011年1月	2011年2月
客室稼働率	82.9%	79.5%	85.5%	84.0%	78.2%	79.4%
ADR（円）	9,460	9,902	9,896	10,090	9,496	9,487
RevPAR（円）	7,841	7,871	8,464	8,473	7,431	7,530
総売上高（百万円）	150	154	156	166	151	140
	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月	2011年7月	2011年8月
客室稼働率	86.1%	89.8%	89.0%	93.5%	98.4%	92.9%
ADR（円）	10,751	10,580	10,340	10,170	11,053	10,419
RevPAR（円）	9,257	9,503	9,198	9,513	10,878	9,683
総売上高（百万円）	162	161	164	163	179	171

なんばオリエンタルホテル

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2011（平成23）年9月1日から2019（平成31）年8月31日まで（注1）	
賃貸借契約面積	19,364.33㎡	
契約賃料	固定賃料	66,491千円/月（注1）
	変動賃料	前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。（注1）
敷金	499,321千円	
期間満了時の更新について	本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため契約の更新はありませんが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 かかる協議においては、賃貸人及び本賃借人は賃貸借期間満了時における賃料その他経済的な条件を含め、本契約に定める条件及び条項と実質的に同一の条件及び条項によることを基本とします。	
転貸借契約について	一定の事由に該当する者を除き、賃貸人の事前の承諾を得て、本賃借人以外の第三者に対し、本物件の一部を転貸することができます。	
賃料改定について	一定の重大な事由（注2）がある場合を除き、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条（賃料減額請求権）の適用はありません。 なお、賃料の改定に際しては、本賃借人における過年度の売上及びG O Pその他の収益性の状況、その時点における賃料水準、各ホテルの事業計画、同種不動産の市場賃料、負担すべき公租公課の変動等を勘案した上、固定賃料と変動賃料のそれぞれ、その合計額及びその比率に関して協議するものとされております。	
中途解約について	契約期間中、原則として中途解約はできません。 但し、賃借人の本契約の重大な違反等が発生等した場合には、賃貸人は本契約を解除することができます。この場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借残存期間分の残存賃料額（変動賃料は直近年度の変動賃料額とします。）の請求ができる旨規定されております。	
賃貸人の主な要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新。 （2）造作、設備、内装等の工事。 （3）本賃借人が本契約上有する一切の権利について、第三者に対し譲渡、担保設定、信託その他の処分を行うこと。あらかじめ合意する適格テナントの基準に合致しないテナントに対する転貸を行うこと。 （4）会社分割、営業譲渡等により本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に包括的に承継させる行為。 （5）本賃借人が営業上有する債権（ホテル営業上の債権、転貸賃料を含む。）について、譲渡、担保設定その他の処分を行うこと。 （6）本物件を本契約に基づく使用目的以外の目的に使用すること。 （7）建物使用規定（細則）に定めのない方法により本物件の使用を行うこと。	
売上報告等	本賃借人は、資産運用会社に対し、日々の売上、G O P、その他を記載した月次売上報告書、監査人の監査を受けた財務諸表及び事業報告書等を提出する義務があります。	
動産賃貸借契約	賃貸人、本賃借人及び本投資法人は、本投資法人が本物件の使用のために取得する什器備品を本賃借人に賃貸し、当該什器備品の賃貸借に係る賃料は上記契約賃料に含まれることに合意しております。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、物件の躯体及び基幹設備にかかわる資本的支出、本契約で賃貸人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
	賃借人負担	ホテル運営のために必要とする電気、ガス、水道、電話、受信料のすべて、本契約で賃借人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
特記すべき事項	該当事項なし。	

（注1）本投資法人、HM J及び三菱UFJ信託銀行株式会社は、平成18年2月15日から平成24年2月14日までを対象期間とする旧定期建物賃貸借契約を平成23年8月31日付けで終了することに、同年4月14日付けで合意しました。同年9月1日より適用される、HM Jとの新たな定期建物賃貸借契約につきましては、前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。なお、固定賃料に関しましては、変動賃料導入5ホテルから収受する固定賃料の総額に変更はありませんが、各ホテルの固定賃料の額は変更されています。なんばオリエンタルホテルの月額固定賃料は、66,663千円から66,491千円に変更されています。

（注2）主な賃料の改定事由は次のとおりです。上半期もしくは下半期において、当該期間の固定賃料が、当該期間に係る減価償却前営業利益（賃料控除前）を上回った場合。

④. ホテル日航アリビラ

物件番号	4	物件名称	ホテル日航アリビラ		
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社		
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	株式会社JALホテルズ	
取得価格	19,700百万円		建物等管理業務受託者	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2003年4月22日	5. ホテルのホームページアドレス		
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	http://www.alivila.co.jp/		
	信託期間満了日	2013年4月22日	6. 収支状況（千円）		
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			運用期間	自2010年9月1日 至2011年8月31日	
不動産の用途	ホテル		(A) 不動産賃貸収益 小計	1,255,014	
所有形態	土地	所有権/借地権	固定賃料	957,093	
	建物	所有権	変動賃料	297,921	
土地	地番	沖縄県中頭郡読谷村字儀間601番他	その他収入	-	
	住居表示	沖縄県中頭郡読谷村字儀間600	(B) 不動産賃貸費用 小計	560,283	
	地積	67,038.05㎡（注1）	損害保険料	3,922	
	用途地域	無指定	支払地代	19,999	
	指定建蔽率/ 容積率	60%/200%	その他賃借料	64,149	
			建物管理費用	1,920	
建物	構造/階数	SRC造/地下1階付10階建	信託報酬	4,100	
	建物用途	ホテル	固定資産税・都市計画税	71,702	
	建築時期	1994年4月	減価償却費	391,180	
	延床面積	38,024.98㎡（注2）	固定資産除却損	1,308	
	設計者	佐藤工業株式会社	その他費用	2,000	
	施工者	佐藤工業株式会社	(C) 不動産賃貸損益 = (A) - (B)	694,730	
3. 交通			7. 特記事項		
<車> 那覇空港より車にて約60分			本ホテルの敷地の一部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おりません。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おりません。本投資法人は、隣地所有者との間に境界に関する紛争を認識しておりません。また、本ホテルの敷地は132筆に及び、本ホテルの建設当初よりこれらすべての土地について境界確定を行うことが現実的ではないことから、すべての土地についての境界確定を行うことを予定しておりません。		

(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・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・転借地の中には、一筆の土地の一部のみを賃借・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・転借していない面積が一部含まれております。また、当該転借地が一部分筆されたことに伴い、上記土地面積は平成22年4月7日付で67,423.55㎡から67,038.05㎡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・転借地の土地面積の合計は57,406.26㎡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。

8. 月次指標

	2010年9月	2010年10月	2010年11月	2010年12月	2011年1月	2011年2月
客室稼働率	89.8%	80.9%	57.1%	48.7%	72.2%	74.1%
A D R（円）	25,657	18,594	16,864	22,116	16,253	14,881
RevPAR（円）	23,048	15,042	9,627	10,772	11,729	11,034
総売上高（百万円）	485	387	271	276	317	276
	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月	2011年7月	2011年8月
客室稼働率	56.2%	65.2%	67.1%	66.5%	85.3%	88.0%
A D R（円）	20,862	20,045	23,781	17,714	38,190	53,155
RevPAR（円）	11,731	13,070	15,949	11,781	32,587	46,803
総売上高（百万円）	302	332	380	303	678	899

ホテル日航アリビラ

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2011（平成23）年9月1日から2019（平成31）年8月31日まで（注1）	
賃貸借契約面積	38,024.98㎡（注2）	
契約賃料	固定賃料	67,008千円／月（注1）
	変動賃料	前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。（注1）
敷金	597,401千円	
期間満了時の更新について	本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため契約の更新はありませんが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 かかる協議においては、賃貸人及び本賃借人は賃貸借期間満了時における賃料その他経済的な条件を含め、本契約に定める条件及び条項と実質的に同一の条件及び条項によることを基本とします。	
転貸借契約について	一定の事由に該当する者を除き、賃貸人の事前の承諾を得て、本賃借人以外の第三者に対し、本物件の一部を転貸することができます。	
賃料改定について	一定の重大な事由（注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（賃料減額請求権）の適用はありません。 なお、賃料の改定に際しては、本賃借人における過年度の売上及びGOPその他の収益性の状況、その時点における賃料水準、各ホテルの事業計画、同種不動産の市場賃料、負担すべき公租公課の変動等を勘案した上、固定賃料と変動賃料のそれぞれ、その合計額及びその比率に関して協議するものとされております。	
中途解約について	契約期間中、原則として中途解約はできません。 但し、賃借人の本契約の重大な違反等が発生等した場合には、賃貸人は本契約を解除することができます。この場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借残存期間分の残存賃料額（変動賃料は直近年度の変動賃料額とします。）の請求ができる旨規定されております。	
賃貸人の主要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新。 （2）造作、設備、内装等の工事。 （3）本賃借人が本契約上有する一切の権利について、第三者に対し譲渡、担保設定、信託その他の処分を行うこと。あらかじめ合意する適格テナントの基準に合致しないテナントに対する転貸を行うこと。 （4）会社分割、営業譲渡等により本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に包括的に承継させる行為。 （5）本賃借人が営業上有する債権（ホテル営業上の債権、転貸賃料を含む。）について、譲渡、担保設定その他の処分を行うこと。 （6）本物件を本契約に基づく使用目的以外の目的に使用すること。 （7）建物使用規定（細則）に定めのない方法により本物件の使用を行うこと。	
売上報告等	本賃借人は、資産運用会社に対し、日々の売上、GOP、その他を記載した月次売上報告書、監査人の監査を受けた財務諸表及び事業報告書等を提出する義務があります。	
動産賃貸借契約	賃貸人、本賃借人及び本投資法人は、本投資法人が本物件の使用のために取得する什器備品を本賃借人に賃貸し、当該什器備品の賃貸借に係る賃料は上記契約賃料に含まれることに合意しております。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、物件の躯体及び基幹設備にかかわる資本的支出、本契約で賃貸人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
	賃借人負担	ホテル運営のために必要とする電気、ガス、水道、電話、受信料のすべて、本契約で賃借人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
特記すべき事項	該当事項なし。	

（注1）本投資法人、HMJ及び三菱UFJ信託銀行株式会社は、平成18年2月15日から平成24年2月14日までを対象期間とする旧定期建物賃貸借契約を平成23年8月31日付けで終了することに、同年4月14日付けで合意しました。同年9月1日より適用される、HMJとの新たな定期建物賃貸借契約につきましては、前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。なお、固定賃料に関しましては、変動賃料導入5ホテルから収受する固定賃料の総額に変更はありませんが、各ホテルの固定賃料の額は変更されています。ホテル日航アリビラの月額固定賃料は、79,757千円から67,008千円に変更されています。

（注2）附属建物121.10㎡を含み、本投資法人が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）主な賃料の改定事由は次のとおりです。上半期もしくは下半期において、当該期間の固定賃料が、当該期間に係る減価償却前営業利益（賃料控除前）を上回った場合。

⑤. 奈良ワシントンホテルプラザ

物件番号	5	物件名称	奈良ワシントンホテルプラザ	
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社	
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	ワシントンホテル株式会社
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	該当なし
取得価格	1,800百万円		建物等管理業務受託者	阪急阪神ビルマネジメント株式会社
信託 受益権の 概要	信託設定日	2004年9月24日	5. ホテルのホームページアドレス	
	信託受託者	住友信託銀行株式会社	http://nara.wh-at.com/	
	信託期間満了日	2014年9月24日	6. 収支状況（千円）	
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			運用期間	自2010年9月1日 至2011年8月31日
不動産の用途	ホテル		(A) 不動産賃貸収益 小計	154,000
所有形態	土地	所有権	固定賃料	152,000
	建物	所有権	変動賃料	—
土地	地番	奈良県奈良市下三条町31番1他	その他収入	1,000
	住居表示	奈良県奈良市下三条町31番1号	(B) 不動産賃貸費用 小計	64,000
	地積	2,322.28㎡	損害保険料	0
	用途地域	商業地域、防火地域／第一種住居地域、準防火地域	支払地代	—
	指定建蔽率／ 容積率	80％／400％／60％／200％	その他賃借料	—
建物	構造／階数	S造／7階建	建物管理費用	3,000
	建物用途	ホテル	信託報酬	1,000
	建築時期	2000年3月	固定資産税・都市計画税	13,000
	延床面積	5,385.82㎡	減価償却費	42,000
	設計者	株式会社アクテム	固定資産除却損	—
	施工者	浅沼組・佐藤秀・木内建設共同企業体	その他費用	2,000
			(C) 不動産賃貸損益 = (A) - (B)	90,000
			(注) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しております。	
3. 交通			7. 特記事項	
<鉄道> JR関西本線「奈良駅」東方約400m、 及び近鉄奈良線「近鉄奈良駅」南西方約700mに所在			該当事項なし。	

8. 月次指標

該当事項なし。

奈良ワシントンホテルプラザ

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	住友信託銀行株式会社	
賃借人	ワシントンホテル株式会社	
契約形態	普通借家契約	
契約期間	2000（平成12）年3月27日から2020（平成32）年3月26日までの20年間	
賃貸借契約面積	4,883.79㎡	
契約賃料	固定賃料	11百万円／月（注）
	変動賃料	－
敷金	150百万円	
期間満了時の更新について	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し文書による別段の意思表示をしない場合には、本契約満了時の条件と同一の条件で更に3ヶ年自動更新され、その後の契約満了に際しても同様です。	
転貸借契約について	当該事項に係る規定はありません。	
賃料改定について	① 12年目（平成24年3月31日）までは、あらかじめ本契約において予定賃料（3年毎の段階賃料）が定められており、これに基づき協議のうえ賃料を決定します。 ② 13年目以降の賃料改定については、賃貸人・賃借人が別途協議のうえ改定されます。	
中途解約について	契約期間中は、賃貸人及び賃借人ともに原則として中途解約はできません。 但し、賃借人が自己の責に帰すべき事由により契約期間内に解約の止むなきに至った場合には、賃借人は賃貸人に違約金として残存期間の賃料相当額を支払う旨の規定があります。	
賃貸人の要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）本物件をホテル業及びこれに付帯する業務の目的以外の用途に使用すること。 （2）本物件を改造・改築すること。 （3）本契約上の権利の全て又は一部を譲渡又は担保に供すること。	
売上報告等	当該事項に係る規定はありません。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	賃貸人の資産に関する不動産取得税、固定資産税、都市計画税並びに火災保険料等
	賃借人負担	① 賃借人の資産又は事業に係る公租公課、火災保険料及び損害保険料 ② 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な付属品、什器・備品の設置・修繕・取替え費用、その他消耗品 ③ 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な水道光熱費・清掃費・警備費・保守要員費 ④ 賃借人が今後負担する別途工事部分の補修及び改装・改造費
特記すべき事項	該当事項なし。	

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

⑥. 博多中洲ワシントンホテルプラザ

物件番号	6	物件名称	博多中洲ワシントンホテルプラザ		
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社		
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	ワシントンホテル株式会社	
取得年月日	2006年2月15日		ホテル運営支援会社	該当なし	
取得価格	3,880百万円		建物等管理業務受託者	阪急阪神ビルマネジメント株式会社	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2004年9月24日	5. ホテルのホームページアドレス		
	信託受託者	住友信託銀行株式会社	http://hakata.wh-at.com/		
	信託期間満了日	2014年9月24日	6. 収支状況（千円）		
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			運用期間	自2010年9月1日 至2011年8月31日	
不動産の用途	ホテル		(A) 不動産賃貸収益 小計	260,000	
所有形態	土地	所有権	固定賃料	259,000	
	建物	所有権	変動賃料	—	
土地	地番	福岡県福岡市博多区中洲二丁目119番1他	その他収入	0	
	住居表示	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号	(B) 不動産賃貸費用 小計	74,000	
	地積	1,128.46㎡	損害保険料	0	
	用途地域	商業地域、防火地域	支払地代	—	
	指定建蔽率／ 容積率	80％／500％	その他賃借料	—	
建物	構造／階数	S造／12階建	建物管理費用	3,000	
		建物用途	ホテル	信託報酬	1,000
		建築時期	1995年3月	固定資産税・都市計画税	14,000
		延床面積	5,692.24㎡（注）	減価償却費	51,000
		設計者	株式会社総合設計	固定資産除却損	—
	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	その他費用	3,000	
			(C) 不動産賃貸損益＝(A)－(B)	185,000	
			(注) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しております。		
3. 交通			7. 特記事項		
<鉄道> 福岡市営地下鉄空港線「中洲川端駅」南方約400m、同線「祇園駅」西方約500mに所在			本ホテルの外堀のブロックの一部が隣地（地番117番2、118番1、118番2）内に越境しております。かかる越境に関しては、当該隣地所有者との間で、現状を維持すること、将来建て替える際には境界線を厳守すること、を内容とする覚書が存在します。		

(注) 附属建物90.20㎡を含みます。

8. 月次指標

該当事項なし。

博多中洲ワシントンホテルプラザ

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	住友信託銀行株式会社	
賃借人	ワシントンホテル株式会社	
契約形態	普通借家契約	
契約期間	1995（平成7）年4月1日から2015（平成27）年3月末日までの20年間	
賃貸借契約面積	5,602.04㎡（注1）	
契約賃料	固定賃料	21百万円/月（注2）
	変動賃料	—
敷金	—	
期間満了時の更新について	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人及び賃借人のいずれかからも文書による別段の意思表示がない場合には本契約は更に3ヶ年自動更新することとし、その後の契約期間満了に際しても同様とされます。	
転貸借契約について	当該事項に係る規定はありません。	
賃料改定について	① 平成24年4月20日までは、あらかじめ本契約及び覚書において予定賃料が定められています。 ② 平成24年4月21日以降の賃料改定については、賃貸人・賃借人が別途協議のうえ改定されます。	
中途解約について	契約期間中は、賃貸人及び賃借人ともに原則として中途解約はできません。 但し、賃借人が自己の責に帰すべき事由により契約期間内に解約の止むなきに至った場合には、賃借人は賃貸人に違約金として残存期間の賃料相当額を支払う旨の規定があります。	
賃貸人の要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）本物件をホテル業及びこれに付帯する業務の目的以外の用途に使用すること。 （2）本物件を改造・改築すること。 （3）本契約上の権利の全て又は一部を譲渡又は担保に供すること。	
売上報告等	当該事項に係る規定はありません。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	賃貸人の資産に関する不動産取得税、固定資産税、都市計画税並びに火災保険料等
	賃借人負担	① 賃借人の資産又は事業にかかわる公租公課、火災保険料及び損害保険料 ② 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な付属品、什器・備品の設置・修繕・取替え費用、その他消耗品 ③ 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な水道光熱費・清掃費・警備費・保守要員費 ④ 賃借人が今後負担する別途工事部分の補修及び改装・改造費
特記すべき事項	該当事項なし。	

（注1）附属建物90.20㎡を含みません。

（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おります。

⑦. ダイワロイネット秋田

物件番号	7	物件名称	ダイワロイネットホテル秋田	
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社	
特定資産の種類	不動産		ホテル賃借人	ダイワロイヤル株式会社
			ホテル運営支援会社	該当なし
取得年月日	2007年2月15日		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
取得価格	2,278百万円		5. ホテルのホームページアドレス	
			http://www.daiwaroynet.jp/akita/	
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			運用期間	自2010年9月1日 至2011年8月31日
不動産の用途	ホテル		(A) 不動産賃貸収益 小計	138,000
所有形態	土地	所有権	固定賃料	138,000
	建物	所有権	変動賃料	—
土地	地番	秋田県秋田市大町二丁目12番他	その他収入	—
	住居表示	秋田県秋田市大町二丁目2番41号	(B) 不動産賃貸費用 小計	72,000
	地積	1,540.15㎡	損害保険料	0
	用途地域	商業地域、準防火地域	支払地代	—
	指定建蔽率／ 容積率	80％／500％	その他賃借料	—
			建物管理費用	4,000
建物	構造／階数	S造／14階建	信託報酬	—
	建物用途	ホテル	固定資産税・都市計画税	9,000
	建築時期	2006年6月	減価償却費	56,000
	延床面積	7,539.52㎡（注）	固定資産除却損	—
	設計者	大和ハウス工業株式会社	その他費用	0
	施工者	大和ハウス工業株式会社	(C) 不動産賃貸損益＝(A)－(B)	65,000
			(注) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しております。	
3. 交通			7. 特記事項	
<p>&lt;鉄道&gt;</p> <p>JR羽越線・奥羽本線・秋田新幹線「秋田駅」から徒歩15分、タクシーで約5分</p> <p>&lt;車&gt;</p> <p>秋田空港から空港リムジンバスで約40分、「交通公社前」下車徒歩約1分</p>			<p>① 本件土地のうち、大町二丁目15番2及び16番3には、下記の条件にて秋田県が地上権者となる地上権が設定されております。平成15年2月18日設定 地上権者：秋田県</p> <p>目的：地下道敷設</p> <p>範囲：東京湾平均海面の下9.28メートルから東京湾平均海面の下27.17メートルまでとなっております。</p> <p>存続期間：設定日から事業用施設存続中となっております。</p> <p>地代：無料</p> <p>特約（1）この土地に新たに建物その他の工作物（木竹造りを除きます。）を築造しようとするとき又は土地の形質を変更しようとするときは、その設計工法等について、あらかじめ地上権者と協議することとなっております。</p> <p>特約（2）事業用施設に加わる荷重は、区分地上権設定範囲の上限面において1平方メートルにつき4トン以下となっております。</p> <p>② 対象地番14番～16番3については、隣地所有者との間に秋田市設置の水路があり、水路の幅に関して、秋田市と隣地所有者との意見に相違があるため確定しておりません。隣地所有者主張の水路幅となり60cm程度当方敷地内に食い込んだとしても、容積率の観点から「既存不適格」にはなりません。</p>	

(注) 附属建物100.16㎡を含みます。

8. 月次指標

該当事項なし。

ダイワロイネットホテル秋田

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	
賃借人	ダイワロイヤル株式会社	
契約形態	普通借家契約	
契約期間	2006（平成18）年7月1日から2026（平成38）年6月30日までの20年間	
賃貸借契約面積	7,539.52㎡	
契約賃料	固定賃料	11百万円/月（注）
	変動賃料	—
敷金	115百万円	
期間満了時の更新について	契約期間満了の1ヶ月前までに賃貸人又は賃借人が、その相手方に対し文書による別段の意思表示をしない場合には、本契約満了時の条件と同一の条件で自動更新されるものとします。	
転貸借契約について	1階レストラン部分を転貸借する旨の記載があり、現在、飲食店舗及びコンビニエンスストアへ賃借人が賃貸人となる転貸借契約が締結されております。	
賃料改定について	<p>① 賃貸借開始後5年間据え置き、6年目に前月の賃料を基礎額として協議を行うものとします。なお、新賃料は当該6年目の開始月に遡って適用されるものとします。</p> <p>② 期間中途において、経済情勢の急激な変動、土地・建物に対する公租公課の変動、近隣土地建物の賃料の変動等により、当該賃料が不相応と認められるに至った場合には、賃借人及び賃貸人協議の上、改定できるものとします。</p>	
中途解約について	契約期間中は、賃貸人及び賃借人ともに原則として中途解約はできません。但し、賃借人が自己の責に帰すべき事由により契約期間内に解約の止むなきに至った場合には、賃借人は賃貸人に違約金として残存期間の賃料相当額を支払う旨の規定があります。	
賃貸人の要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 (1) 本物件をホテル業及びこれに付帯する業務の目的以外の用途に使用すること。 (2) 本物件を改造・改築すること。 (3) 本契約上の権利の全て又は一部を譲渡又は担保に供すること。	
売上報告等	3ヶ月に一度下記記載の項目につき、賃借人は賃貸人に報告するものとします。 (1) ダイワロイネットホテル秋田営業状況報告 (2) 周辺ホテル市場状況報告 (3) ダイワロイネットホテル秋田営業計画	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	賃貸人の資産に関する不動産取得税、固定資産税、都市計画税並びに火災保険料等
	賃借人負担	① 賃借人の資産又は事業にかかわる公租公課、火災保険料及び損害保険料 ② 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な付属品、什器・備品の設置・修繕・取替え費用、その他消耗品 ③ 賃借人の営業用及びこれに付帯する業務に必要な水道光熱費・清掃費・警備費、保守要員費 ④ 賃借人が今後負担する別途工事部分の補修及び改装・改造費
特記すべき事項	該当事項なし。	

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

⑧. オリエンタルホテル広島

物件番号	8	物件名称	オリエンタルホテル広島		
1. 特定資産の概要			4. ホテル運営の関係会社		
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
取得年月日	2007年10月1日		ホテル運営支援会社	アピリタス ホスピタリティ株式会社	
取得価格	9,900百万円		建物等管理業務受託者	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
信託 受益権の 概要	信託設定日	2006年3月31日	5. ホテルのホームページアドレス		
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	http://www.oriental-hiroshima.com/		
	信託期間満了日	2016年3月31日	6. 収支状況（千円）		
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			運用期間	自2010年9月1日 至2011年8月31日	
不動産の用途	ホテル		(A) 不動産賃貸収益 小計	337,355	
所有形態	土地	所有権	固定賃料	221,004	
	建物	所有権	変動賃料	116,351	
土地	地番	広島県広島市中区田中町6番4外	その他収入	-	
	住居表示	広島県広島市中区田中町6番10号	(B) 不動産賃貸費用 小計	219,147	
	地積	1,792.84㎡	損害保険料	2,255	
	用途地域	商業地域、防火地域	支払地代	-	
	指定建蔽率/ 容積率	80%/800%	その他賃借料	-	
建物	構造/階数	SRC造/地下2階付23階建	建物管理費用	960	
	建物用途	ホテル・駐車場	信託報酬	2,850	
	建築時期	1993年9月	固定資産税・都市計画税	48,270	
	延床面積	13,752.22㎡	減価償却費	161,214	
	設計者	佐藤工業株式会社	固定資産除却損	2,077	
	施工者	佐藤工業株式会社	その他費用	1,518	
3. 交通			(C) 不動産賃貸損益 = (A) - (B)	118,208	
<車> JR芸備線・山陽本線・山陽新幹線「広島駅」より車で約5分 広島空港より車で約60分			7. 特記事項 該当事項なし。		

8. 月次指標

	2010年9月	2010年10月	2010年11月	2010年12月	2011年1月	2011年2月
客室稼働率	70.0%	74.1%	74.3%	65.9%	57.5%	61.0%
ADR（円）	8,777	8,873	8,920	8,894	8,297	8,577
RevPAR（円）	6,148	6,577	6,631	5,865	4,768	5,235
総売上高（百万円）	159	188	178	204	116	153
	2011年3月	2011年4月	2011年5月	2011年6月	2011年7月	2011年8月
客室稼働率	60.8%	53.0%	65.1%	60.1%	63.1%	75.3%
ADR（円）	8,783	8,597	8,802	7,626	8,461	9,170
RevPAR（円）	5,337	4,560	5,727	4,581	5,340	6,904
総売上高（百万円）	170	154	172	139	159	123

オリエンタルホテル広島

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2011（平成23）年9月1日から2019（平成31）年8月31日まで（注1）	
賃貸借契約面積	13,752.22㎡	
契約賃料	固定賃料	28,458千円/月（注1）
	変動賃料	前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。（注1）
敷金	137,969千円	
期間満了時の更新について	本契約は借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため契約の更新はありませんが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。 かかる協議においては、賃貸人及び本賃借人は賃貸借期間満了時における賃料その他経済的な条件を含め、本契約に定める条件及び条項と実質的に同一の条件及び条項によることを基本とします。	
転貸借契約について	一定の事由に該当する者を除き、賃貸人の事前の承諾を得て、本賃借人以外の第三者に対し、本物件の一部を転貸することができます。	
賃料改定について	一定の重大な事由（注2）がある場合を除き、賃料の改定は行わないものとし、借地借家法第32条（賃料減額請求権）の適用はありません。 なお、賃料の改定に際しては、本賃借人における過年度の売上及びG O Pその他の収益性の状況、その時点における賃料水準、各ホテルの事業計画、同種不動産の市場賃料、負担すべき公租公課の変動等を勘案した上、固定賃料と変動賃料のそれぞれ、その合計額及びその比率に関して協議するものとされています。	
中途解約について	契約期間中、原則として中途解約はできません。 但し、賃借人の本契約の重大な違反等が発生等した場合には、賃貸人は本契約を解除することができます。この場合、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借残存期間分の残存賃料額（変動賃料は直近年度の変動賃料額とします。）の請求ができる旨規定されています。	
賃貸人の主な要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 （1）運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新。 （2）造作、設備、内装等の工事。 （3）本賃借人が本契約上有する一切の権利について、第三者に対し譲渡、担保設定、信託その他の処分を行うこと。あらかじめ合意する適格テナントの基準に合致しないテナントに対する転貸を行うこと。 （4）会社分割、営業譲渡等により本契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に包括的に承継させる行為。 （5）本賃借人が営業上有する債権（ホテル営業上の債権、転貸賃料を含む。）について、譲渡、担保設定その他の処分を行うこと。 （6）本物件を本契約に基づく使用目的以外の目的に使用すること。 （7）建物使用規定（細則）に定めのない方法により本物件の使用を行うこと。	
売上報告等	本賃借人は、資産運用会社に対し、日々の売上、G O P、その他を記載した月次売上報告書、監査人の監査を受けた財務諸表及び事業報告書等を提出する義務があります。	
動産賃貸借契約	賃貸人、本賃借人及び本投資法人は、本投資法人が本物件の使用のために取得する什器備品を本賃借人に賃貸し、当該什器備品の賃貸借に係る賃料は上記契約賃料に含まれることに合意しております。	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、物件の躯体及び基幹設備にかかわる資本的支出、本契約で賃貸人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
	賃借人負担	ホテル運営のために必要とする電気、ガス、水道、電話、受信料のすべて、本契約で賃借人の負担に区分される資産に対する修繕維持費、固定資産税（償却資産税を含む。）、都市計画税並びに保険料
特記すべき事項	該当事項なし。	

（注1）本投資法人、HM J及び三菱UFJ信託銀行株式会社は、平成19年10月1日から平成24年2月14日までを対象期間とする旧定期建物賃貸借契約を平成23年8月31日付けで終了することに、同年4月14日付けで合意しました。同年9月1日より適用される、HM Jとの新たな定期建物賃貸借契約につきましては、前記36ページの「＜参考情報＞2. 定期建物賃貸借契約の再契約について」をご参照ください。なお、固定賃料に関しましては、変動賃料導入5ホテルから収受する固定賃料の総額に変更はありませんが、各ホテルの固定賃料の額は変更されています。オリエンタルホテル広島の月額固定賃料は、18,417千円から28,458千円に変更されています。

（注2）主な賃料の改定事由は次のとおりです。上半期もしくは下半期において、当該期間の固定賃料が、当該期間に係る減価償却前営業利益（賃料控除前）を上回った場合。

⑨. 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花

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			4. ホテル運営の関係会社	
特定資産の種類	不動産信託受益権		ホテル賃借人	株式会社共立メンテナンス
取得年月日	2011年3月24日		ホテル運営支援会社	該当なし
取得価格	4,059百万円		建物等管理業務受託者	株式会社共立メンテナンス
信託 受益権の 概要	信託設定日	2004年6月29日	5. ホテルのホームページアドレス	
	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	http://www.hotespa.net/hotels/setsugetsuka/	
	信託期間満了日	2021年3月24日	6. 収支状況（千円）	
2. 不動産（もしくは信託不動産）の概要			運用期間	自2011年3月24日 至2011年8月31日
不動産の用途	ホテル		(A) 不動産賃貸収益 小計	128,975
所有形態	土地	所有権	固定賃料	128,971
	建物	所有権	変動賃料	—
土地	地番	神奈川県足柄下郡箱根町強羅字強羅1300番34他	その他収入	4
	住居表示	神奈川県足柄下郡箱根町強羅1300	(B) 不動産賃貸費用 小計	40,562
	地積	10,478.89㎡	損害保険料	415
	用途地域	商業地域、準防火地域	支払地代	—
	指定建蔽率／ 容積率	80％／300％	その他賃借料	—
建物	構造／階数	RC造／地下1階付5階建	建物管理費用	—
	建物用途	ホテル、浴場	信託報酬	349
	建築時期	2006年10月	固定資産税・都市計画税	—
	延床面積	10,655.03㎡（注）	減価償却費	39,638
	設計者	東急建設株式会社	固定資産除却損	—
	施工者	東急建設株式会社	その他費用	157
3. 交通			(C) 不動産賃貸損益＝(A)－(B)	88,413
7. 特記事項				
<p>&lt;鉄道&gt; 箱根登山鉄道「強羅駅」より徒歩1分</p> <p>&lt;車&gt; 東名東京ICより車で約90分 東名御殿場ICより車で約30分</p>			<p>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が無いとの判断を得ております。</p> <p>本物件取得に伴い、箱根登山鉄道株式会社と有限会社スプリング・プロパティとが締結している温泉供給契約を承継しております。</p>	

（注）附属建物3,110.03㎡を含みます。

8. 月次指標

該当事項なし。

箱根強羅温泉 季の湯 雪月花

9. 賃貸借契約の概要		
賃貸人	三菱UFJ信託銀行株式会社	
賃借人	株式会社共立メンテナンス	
契約形態	定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	2006（平成18）年12月15日から2026（平成38）年10月31日までの約20年間	
賃貸借契約面積	10,655.03㎡	
契約賃料	固定賃料	24,528千円／月
	変動賃料	—
敷金	9,570千円（注）	
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。	
転貸借契約について	賃貸人の承諾なしに本物件の全部又は一部につき、転貸することはできません。	
賃料改定について	賃借人は契約開始から12年間（以下「解約禁止期間」といいます。）において賃料改定はできません。解約禁止期間後においては、ホテル運営状況ならびに消費者物価指数を参考として協議するものとされておりあります。	
中途解約について	賃借人は解約禁止期間においては契約解除はできません。但し、解約禁止期間に契約を解除する場合は解約禁止期間の残日数分の賃料相当額を支払う旨の規定があります。	
賃貸人の主な要承諾事項	本賃借人は、賃貸人の事前の書面による承諾がなく、以下の行為を行うことはできません。 (1) 本物件の全部又は一部につき、第三者に転貸すること。また、本物件の全部又は一部の賃借権を第三者に譲渡すること。 (2) 本物件の改造、増改築、模様替え等の工事をすること、又は敷地内の空地に建物または工作物を新増設すること。 (3) 本物件を名義の如何を問わず事実上の第三者に本物件の使用目的以外で使用させること。 (4) 営業業務を第三者に委任又は委譲すること。	
売上報告等	本賃借人は、賃貸人に以下の資料を提出するものとします。 (1) 月次報告書（毎月） (2) 半期ホテル運営状況報告書（半期） (3) 年間営業収支計画・年間修繕計画（毎年）	
費用の主な負担区分について	賃貸人負担	公租公課、火災保険料等並びに本契約で賃貸人の費用負担に区分される資産に対する資本的支出及び修繕維持費
	賃借人負担	① 本物件の使用に関連して生じる水道光熱費、衛生費、町会費、温泉受湯料等 ② 本契約で賃借人の費用負担に区分される資産に対する修繕維持費 ③ 賃借人が本物件に設置した設備等に関する修繕費、公租公課、保険料その他の費用
特記すべき事項	該当事項なし。	

（注）本投資法人と箱根登山鉄道株式会社間の平成18年11月13日付温泉供給契約が満了した場合は、本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、本賃借人は同額を敷金として預託することになっております。

C. 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定（注）

本投資法人が保有する投資不動産物件について、当期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれております。なお、次期の資本的支出額の合計は約623百万円を予定しております。

不動産等の名称	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)
オリエンタルホテル東京ベイ	冷温水発生機更新	自 平成23年10月 至 平成24年1月	58
オリエンタルホテル東京ベイ	外壁工事	自 平成23年11月 至 平成24年3月	55
合計			113

（注）新設・リニューアル工事については、固定資産に区分される建物、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。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、変更の可能性がります。

② 期中に行った資本的支出（注1）

本投資法人が保有する投資不動産物件において、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約460百万円であります。

不動産等の名称	目的	期間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	6、8階客室（62室）及び廊下のリニューアル工事	自 平成22年12月 至 平成23年2月	46
オリエンタルホテル東京ベイ	ホテルPMS入替（注2）	自 平成23年1月 至 平成23年4月	43
合計			89

（注1）新設・リニューアル工事については、固定資産に区分される建物、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。

（注2）PMS：Property Management Systemの略。予約管理業務・顧客管理業務・財務システム等のインターフェイスを一元化するホテルの基幹システムです。

D. 建物状況評価の概要

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

委託調査業者	物件名称	予想最大 損失率 (PML) (%) (注3)	地震保険の 有無	長期修繕費 の見積額 (千円) (注4)	調査書日付
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション（注1）	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	11.6%	無	65,512	2008年8月28日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション（注1）	オリエンタルホテル 東京ベイ	14.2%	無	54,895	2008年8月28日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション（注1）	なんばオリエンタル ホテル	13.4%	無	29,283	2008年8月28日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション（注1）	ホテル日航アリビラ	7.3%	無	59,331	2008年8月28日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション（注1）	奈良ワシントン ホテルプラザ	13.7%	無	7,712	2008年8月28日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション（注1）	博多中洲ワシントン ホテルプラザ	8.2%	無	17,254	2008年8月28日
株式会社大林組（注2）	ダイワロイネット ホテル秋田	6.4%	無	1,805	2007年1月31日
株式会社大林組（注2）	オリエンタルホテル 広島	10.7%	無	44,240	2007年5月28日
株式会社プロパティ・リスク・ソリューション（注1）	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	14.4%	無	6,241	2011年2月25日

(注1) 株式会社プロパティ・リスク・ソリューションが建物状況評価を行った神戸メリケンパークオリエンタルホテル、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、奈良ワシントンホテルプラザ、博多中洲ワシントンホテルプラザ及び箱根強羅温泉季の湯雪月花の長期修繕費の見積額は、調査時点から12年間に必要と思われる修繕費用の年平均額を示しております。

(注2) 株式会社大林組が建物状況評価を行ったダイワロイネットホテル秋田及びオリエンタルホテル広島の長期修繕費の見積額は、調査時点から15年間に必要と思われる修繕費用の年平均額を示しております。

(注3) PML (Probable Maximum Loss) とは、地震による予想最大損失率を意味します。一般的には、エンジニアリング専門会社が、竣工図・構造図等に基づく建物固有の耐震性能及び地質地盤の状況等の影響を考慮して、現存する建物について地震リスク調査を行います。PMLには個別物件に関するものと、ポートフォリオ全体に関するものがあります。PMLについての統一された厳密な定義はありませんが、ここにおいては、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される最大規模の地震（475年に一度起こる大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものを意味します。

(注4) 上記見積額は、千円未満を切り捨てて記載しております。

③ その他投資資産の主要なもの  
該当事項はありません。