

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年2月24日
【発行者名】	日本ホテルファンド投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 関田 成夫
【本店の所在の場所】	東京都港区浜松町二丁目6番2号
【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 財務部長 有働 和幸
【連絡場所】	東京都港区浜松町二丁目6番2号
【電話番号】	03(3433) 2089
【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)

1【提出理由】

本投資法人の運用に関する基本方針に以下の変更がありましたので、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

平成24年2月24日開催の本投資法人投資主総会において、本投資法人の規約の一部変更が承認され、本投資法人は、その所有するホテル不動産について、運営委託契約に基づくホテル運営者への運営委託による資産運用(以下「運営委託方式」といいます。)を行うことが可能となりました。規約の変更箇所の詳細については、以下「1. 規約の一部変更対比表」をご参照下さい。

また、当該規約変更に伴い、本投資法人が平成23年12月21日付にて提出した有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」中の「3 投資リスク(1) リスク要因」の内容の一部を変更いたします。その主な変更内容は、以下「2. 有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」中の「3 投資リスク(1) リスク要因」の一部変更対比表」に記載のとおりです。

なお、別段の記載の無い限り、上記有価証券報告書において定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

1. 規約の一部変更対比表(関連部分のみ抜粋)

(下線は変更部分を示します。)

変更前規約	変更後規約
<p>(組入資産の貸付けの目的及び範囲)</p> <p>第30条 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、<u>原則として運用資産に属する全ての不動産(本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。)</u>について、<u>賃貸(駐車場、看板等の設置等を含む。)</u>するものとする。</p>	<p>(組入資産の貸付け及び運営委託の目的及び範囲)</p> <p>第30条 本投資法人は、<u>運用資産に属する全ての不動産(本投資法人が取得する不動産以外の不動産関連資産の裏付けとなる不動産を含む。本項において以下同じ。)</u>について、<u>中長期的な安定収益の確保を目的として、第三者との間で、賃貸借契約を締結して賃貸(駐車場、看板等の設置等を含む。本項において以下同じ。)</u>を行うこと、<u>又は 運営委託契約を締結して委託を行うことを原則とし、本投資法人の有する信託の受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ、賃貸を行うこと、又は 本投資法人が当該不動産を受託者から借り受け、第三者との間で、運営委託契約を締結し、委託を行うことを原則とする。</u></p>

変更前規約	変更後規約
<p>2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸に際して、敷金、保証金等その他これらに類する金銭を受入れ又は差入れることがあり、それらの金銭を受入れた場合には、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p>	<p>2. 本投資法人は、前項の不動産の賃貸又は<u>運営委託その他不動産等の投資又は運用</u>に際して、敷金、保証金、<u>預託金</u>等その他これらに類する金銭を受入れ又は差入れることがあり、それらの金銭を受入れた場合には、本投資法人の資産運用の基本方針及び投資態度等の定めに基づき運用する。</p> <p>3. (現行どおり)</p> <p>4. (現行どおり)</p>
<p>(借入金及び投資法人債発行の限度額等)</p> <p>第35条 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、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・保証金並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。)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む。)又は投資法人債(短期投資法人債を含む。以下本条において同じ。)を発行することができる。なお、資金を借入れる場合は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(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する。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>(借入金及び投資法人債発行の限度額等)</p> <p>第35条 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、<u>費用の支払い</u>、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、<u>預託金</u>並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含む。)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む。)又は投資法人債(短期投資法人債を含む。以下本条において同じ。)を発行することができる。なお、資金を借入れる場合は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号口(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する。</p> <p>2. (現行どおり)</p> <p>3. (記載省略)</p>

2. 有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況」中の「3 投資リスク(1) リスク要因」の一部変更対比表(関連部分のみ抜粋)

(下線は変更部分を示します。)

変更前	変更後
<p>3 投資リスク (1) リスク要因 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約に関するリスク (新設)</p>	<p>3 投資リスク (1) リスク要因 不動産及び信託の受益権に関するリスク (ロ) 賃貸借契約等に関するリスク <u>f. ホテルの運営委託契約に関するリスク</u> 本投資法人は、その保有するホテルをホテル運営者に運営委託することにより運用することがあります。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。 <u>() 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</u> 本投資法人は、投資対象であるホテルをホテル運営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。優れたホテル運営能力を有する新たなホテル運営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。</p>

変更前	変更後
	<p>() <u>運営委託に関わる支払いのリスク</u> <u>運営委託契約において、本投資法人は、ホテル運営者のホテル事業(運営)から生じるホテル売上を本投資法人のホテル売上として認識すると同時に、ホテル運営者に対して運営委託料を支払います。このホテル売上から運営委託料を差し引いた金額が運営委託による不動産運用収入となります。</u></p> <p><u>このような中、本投資法人によるホテル売上の回収と運用委託料(報酬)の支払いは、ホテル運営者の資金繰りに支障をきたさないことを目的として、それぞれ個別に清算されるものでなく、ホテル売上から運営委託料を差し引いた金額をホテル運営者から本投資法人に支払うことで精算することが想定されます。従って、ホテル運営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、ホテル売上から運営委託料を差し引いた金額が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者の支払い能力に依存することになります。</u></p>

変更前	変更後
	<p><u>このため、運営委託契約において、ホテル運営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ホテル売上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も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。</u></p> <p><u>() 運営委託による不動産運用収入に関するリスク</u></p> <p><u>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、本投資法人に取り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、借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。</u></p>

変更前	変更後
	<p>また、本投資法人の運営委託による不動産運用収入を計算するための基礎となるホテル売上、ホテル運営に関わる費用等の数値に関して、その数値の計算者はホテル運営者であり、会計監査人による監査等の実施等の一定の手立てを行いますが、その数値の正確性について本投資法人が十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来ホテル運営者から受け取るべき金額全額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。</p> <p>() 法令又はその解釈・運用の変更により運営委託方式の適用ができなくなるリスク</p> <p>運営委託方式の導入にあたり、投信法その他の関係法令等の適否に関し必要な確認作業を行っておりますが、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。</p>