

平成 19 年 11 月 14 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
日本ホテルファンド投資法人
代表者名 執行役員 實延 道郎
(コード番号: 8985)

資産運用会社名
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 實延 道郎
問合せ先 財務部長 有働 和幸
TEL : 03-3433-2089

資産運用会社における資産運用ガイドラインの変更に関するお知らせ

日本ホテルファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託するジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社は、本日開催の取締役会において、社内規程である「資産運用ガイドライン」を下記の通り変更することを決議しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更の概要及び変更の理由

(1) 地域分散の方針の変更

本投資法人は、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針及び昨今の不動産マーケットにおけるホテルの市況等に鑑み、取得機会の拡大を図るために、ポートフォリオの総資産額のうち 50%以上の割合を投資する地域を、三大都市圏のみならず、その他の政令指定都市、県庁所在地並びにそれらに準ずる都市にまで広げるものです。

(2) 規約変更に伴う変更

本投資法人は、平成 19 年 9 月 11 日開催の第 2 回投資主総会において、本投資法人の規約一部変更に係る決議を行いました。かかる規約の一部変更によって、規約と資産運用ガイドラインとの間に生じた齟齬を解消するために、資産運用ガイドラインの変更を行うものです。その他、明確化を目的として表現の変更等を行います。

(3) その他、金融商品取引法の施行に伴い、参照法令の修正等を行います。

2. 変更内容

変更内容の詳細は別紙「資産運用ガイドライン新旧対比表」をご参照ください。

以上

- * 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- * 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nhf-reit.co.jp>

< 添付資料 > 資産運用ガイドライン新旧対比表

変更前	変更後
<p style="text-align: center;">第 1 章 資産の運用</p> <p>ポートフォリオ構築方針 (口)ポートフォリオ構築にかかる基本方針の詳細 b. 投資地域 () ホテル投資における地域的分散性 三大都市圏においては、ほかの地域と比較してビジネス需要が高く、また、富裕層やレジャー向け需要も旺盛であるため、安定したホテルの客室稼働やその他の利用が見込め、この傾向は、その他の政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市においても同様であるものと考えられる。他方、ホテルは社会のインフラであり地方においても一定の需要が見込まれること、駅前等交通に至便な場所に所在する物件や観光資源に近い物件等には安定的な稼働状況のあるものが散見されること、さらには一般に地価が高い大都市圏に比べ地方でも立地等に恵まれた物件には高い投資利回りが期待できるものもあること等から、<u>三大都市圏等以外の地域においても安定した収益の確保に適した物件は少なくないものと考えている。</u>また、地域的な分散投資は地震リスクの分散という見地でも好ましいと考えられている。</p> <p>() 本投資法人における地域分散の方針 本投資法人は、かかる観点より、原則として、<u>ポートフォリオの総資産額のうち 50% 以上の割合を三大都市圏に投資することとしつつ、その他の政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市にも投資し、かつ、ホテルとしての安定した収益が見込める場合にはそれ以外の地域にも投資することとして、地域的な分散投資を行う。</u>但し、経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有するホテル用不動産等にかかる投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があり得る。</p>	<p style="text-align: center;">第 1 章 資産の運用</p> <p>ポートフォリオ構築方針 (口)ポートフォリオ構築にかかる基本方針の詳細 b. 投資地域 () ホテル投資における地域的分散性 三大都市圏においては、ほかの地域と比較してビジネス需要が高く、また、富裕層やレジャー向け需要も旺盛であるため、安定したホテルの客室稼働やその他の利用が見込め、この傾向は、その他の政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市においても同様であるものと考えられる。他方、ホテルは社会のインフラであり地方においても一定の需要が見込まれること、駅前等交通に至便な場所に所在する物件や観光資源に近い物件等には安定的な稼働状況のあるものが散見されること、さらには一般に地価が高い大都市圏に比べ地方でも立地等に恵まれた物件には高い投資利回りが期待できるものもあること等から、<u>上記以外の地域においても安定した収益の確保に適した物件は少なくないものと考えている。</u>また、地域的な分散投資は地震リスクの分散という見地でも好ましいと考えられている。</p> <p>() 本投資法人における地域分散の方針 本投資法人は、かかる観点より、原則として、<u>ポートフォリオの総資産額の 50% 相当額以上を三大都市圏、その他の政令指定都市、県庁所在地並びにそれらに準ずる都市に投資することとし、ホテルとしての安定した収益が見込める場合にはそれ以外の地域にも投資することとして、地域的な分散投資を行う。</u>但し、経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有するホテル用不動産等にかかる投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があり得る。</p>
<p>投資態度 本投資法人が取得する資産の組入比率は、<u>以下の方針による。</u> (イ) 特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額が、本投資法人が有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 100 分の 75 以上とする。</p>	<p>投資態度 本投資法人は、<u>特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額が、本投資法人が有する特定資産の価額の合計額に占める割合を 100 分の 75 以上とするよう資産運用を行うものとする。</u></p>

<p>(口)資産の総額のうちを占める租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。)第67条の15第9項に規定する不動産等の価額の割合として財務省令で定める割合を100分の75以上とする。</p>	<p>(削除)</p>
<p>財務方針 (口)借入及び投資法人債発行 a. 基本方針 短期又は長期、変動金利又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、本投資法人の借入又は投資法人債の発行を行う。 b. (略) c. 借入先の選定 借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場条件とも比べながら、その内容を総合的に考慮してこれを選定する。なお、借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限る。</p>	<p>財務方針 (口)借入及び投資法人債発行 a. 基本方針 短期又は長期、変動金利又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、本投資法人の借入又は投資法人債(短期投資法人債を含む。以下同じ。)の発行を行う。 b. (略) c. 借入先の選定 借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場条件とも比べながら、その内容を総合的に考慮してこれを選定する。なお、借入先は、有価証券に対する投資に係る専門的知識及び経験を有する者として「金融商品取引法第2条に規定する定義に関する内閣府令」(平成5年大蔵省令第14号、その後の改正を含む。)第10条で定める者のうち、租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号、その後の改正を含む。)第22条の18の4に規定する者に限る。</p>
<p>開示方針 (二)開示に当たっては、投信法、証券取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行う。</p>	<p>開示方針 (二)開示に当たっては、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、その後の改正を含む。)金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。以下「金融商品取引法」という。)東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行う。</p>