

平成 24 年 3 月 23 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 関田 成夫  
(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 関田 成夫  
問合せ先 財務部長 有働 和幸  
TEL : 03-3433-2089

### 資産運用委託契約一部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。)は、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)との間で平成 17 年 11 月 10 日付にて締結した資産運用委託契約(その後の変更を含み、以下「本契約」といいます。)に関し、下記のとおり変更契約を締結することを決定いたしましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 本契約の主要な変更内容及び変更理由

本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日とする、ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下「JHR」といいます。)との合併(以下「本合併」といいます。)を予定しております(本合併の詳細については、平成23年12月22日付「日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。)。また、平成24年2月24日に開催された本投資法人の第5回投資主総会において、本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)の一部変更が決議されています(規約の変更の詳細については、平成24年1月24日付「規約変更並びに役員及び会計監査人の選任に関するお知らせ」をご参照ください。)。

本合併及びかかる規約の変更に伴い、運用資産に属する不動産について運営委託方式を導入する等運営方法を拡大し、また本資産運用会社が行う資産運用業務に対する報酬の計算方法及び支払時期等を変更するため、本契約においても必要となる規定の整備及び修正等を行うものです。

また、上記変更の他、字句・文言等の統一及び明確化等の修正も併せて行っております。

#### 2. 本契約効力発生予定日

本合併の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日である平成24年4月1日に、本契約の効力が生じます。

#### 3. 変更内容

変更内容の詳細については、別紙「資産運用委託契約新旧対比表」をご参照ください。

#### 4. 変更の日程

平成24年3月23日	本資産運用会社による取締役会決議
平成24年3月23日	本投資法人役員会決議
平成24年3月24日	本契約締結
平成24年4月1日	本契約の効力発生(予定)(注)

(注) 上記のとおり、本契約の効力は、本合併の効力が発生することを条件として発生します。

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>

資産運用委託契約書新旧対比表

現行資産運用委託契約書	変更案
<p>日本ホテルファンド投資法人（以下「本投資法人」という。）及びジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」という。）は、本資産運用会社が本投資法人の委託を受けて本投資法人の資産（以下「運用資産」という。）の運用にかかる業務を行うことに関し、<u>以下のとおり</u>資産運用委託契約（以下「本契約」という。）を締結する。</p> <p>第3条（委託業務） （記載省略）</p> <p>(1)（記載省略） (2)（記載省略） (3)（記載省略） (4) 運用資産にかかる運用計画の策定業務（以下「運用計画策定業務」という。） (5)（記載省略）</p> <p>第6条（報告業務） （記載省略）</p> <p>(1)（記載省略） (2)（記載省略） (3) 規約、本契約、投信法その他の関係法令、本投資法人の投資口が上場している金融商品取引所及び<u>社団法人投資信託協会</u>の諸規則の規定等（以下「法令等」という。）に基づく報告書や届出書等の作成</p>	<p><u>ジャパン・ホテル・リート投資法人</u>（以下「本投資法人」という。）及び<u>ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社</u>（以下「本資産運用会社」という。）は、本資産運用会社が本投資法人の委託を受けて本投資法人の資産（以下「運用資産」という。）の運用にかかる業務を行うことに関し、<u>平成17年11月10日付で資産運用委託契約</u>（以下「<u>原契約</u>」という。）を締結しているが、<u>本日、原契約を添付のとおり変更することに合意し、本変更後資産運用委託契約書</u>（以下「<u>本契約</u>」という。）を締結する。</p> <p>第3条（委託業務） （現行のとおり）</p> <p>(1)（現行のとおり） (2)（現行のとおり） (3)（現行のとおり） (4) 運用資産にかかる<u>運用等について</u>の各種計画の策定業務（以下「<u>運用計画策定業務</u>」という。） (5)（現行のとおり）</p> <p>第6条（報告業務） （現行のとおり）</p> <p>(1)（現行のとおり） (2)（現行のとおり） (3) 規約、本契約、投信法その他の関係法令、本投資法人の投資口が上場している金融商品取引所及び<u>本資産運用会社が所属する認可金融商品取引業協会</u>の諸規則の規定等（以下「法令等」という。）に基づく報告書や届出書等の作成</p>

現行資産運用委託契約書	変更案
<p>(4) (記載省略)</p> <p>第7条 (運用計画策定業務) (記載省略)</p> <p>(1) 運用資産の<u>資産</u>運用計画の策定及び変更</p> <p>(2) 資産の運用に関する<u>中長期的な</u>基本計画の策定及び変更</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>第10条 (委託する資産) 本投資法人が本資産運用会社に運用を委託する運用資産は、規約に規定する特定資産、投資口の募集 (追加募集を含む。) 等により生ずる本投資法人の投資口の引受払込にかかる金銭、借入金及び投資法人債の発行により調達した金銭、<u>敷金又は保証金</u>その他本投資法人が第三者から受領するこれらに類する金銭並びに運用により生じた収益にかかる金銭その他本投資法人の資産の全部とする。</p> <p>第12条 (秘密保持義務)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>① (記載省略)</p> <p>② <u>金融商品取引所、認可金融商品取引業協会又は社団法人投資信託協会</u>の規則に従い開示が必要とされる場合</p> <p>③ (記載省略)</p> <p>④ (記載省略)</p> <p>⑤ (記載省略)</p> <p>⑥ (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>(4) (現行のとおり)</p> <p>第7条 (運用計画策定業務) (現行のとおり)</p> <p>(1) 運用資産の<u>運用</u>についての各種計画の策定及び変更</p> <p>(2) 資産の運用に関する<u>中長期</u>での<u>基本的な</u>計画の策定及び変更</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>第10条 (委託する資産) 本投資法人が本資産運用会社に運用を委託する運用資産は、規約に規定する特定資産、投資口の募集 (追加募集を含む。) 等により生ずる本投資法人の投資口の引受払込にかかる金銭、借入金及び投資法人債の発行により調達した金銭、<u>敷金保証金又は預託金</u>その他本投資法人が第三者から受領するこれらに類する金銭並びに運用により生じた収益にかかる金銭その他本投資法人の資産の全部とする。</p> <p>第12条 (秘密保持義務)</p> <p>1. (現行のとおり)</p> <p>① (現行のとおり)</p> <p>② <u>本投資法人の投資口が上場する金融商品取引所、本資産運用会社が所属する認定金融商品取引業協会等</u>の規則等に従い開示が必要とされる場合</p> <p>③ (現行のとおり)</p> <p>④ (現行のとおり)</p> <p>⑤ (現行のとおり)</p> <p>⑥ (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p>

現行資産運用委託契約書	変更案
<p>第 13 条（委託業務報酬） （記載省略）</p> <p>1. 報酬体系</p> <p>（1）運用報酬 1</p> <p>本投資法人が保有する総資産（*1）の<u>前期平均残高（*2）</u>に本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（<u>但し、上限 1.0%</u>）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。</p> <p>（*1）総資産とは、現預金残高・有価証券残高・有形固定資産・無形固定資産の合計をいう。</p> <p><u>（*2）前期平均残高とは、各営業期間の直前の営業期間の各月末時点の総資産を合計した金額を当該直前の営業期間の月数で除することにより算出する。</u></p>	<p>第 13 条（委託業務報酬） （現行のとおり）</p> <p>1. 報酬体系</p> <p>（1）運用報酬 1</p> <p>本投資法人が保有する総資産（*）の<u>各営業期間中の 3 月、6 月、9 月の各末日及び各営業期間の決算期（以下「計算基準日」という。）の直前 3 ヶ月（当月を含む。）の各末日の平均残高に、年率 0.4%を上限として</u>本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率を乗じ、<u>1 年 365 日として前計算基準日（同日を含まない。）から当該計算基準日（同日を含む。）までの日数（以下「対象日数」という。）により日割計算した金額（円単位未満切捨て）とする。</u>なお、平成 24 年 6 月末日を基準日とする運用報酬 1 の計算において適用される対象日数は、平成 24 年 4 月 1 日から同年 6 月末日までの 91 日とする。</p> <p>（*）総資産とは、現預金残高・有価証券残高・有形固定資産・無形固定資産の合計をいう。</p> <p>（削 除）</p>

現行資産運用委託契約書	変更案
<p>(2) 運用報酬 2  <u>本投資法人の各営業期間</u>における NOI (Net Operating Income) に本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率 (但し、<u>上限 5.0%</u>) を乗じた金額 (円単位未満切捨て) とする。</p> <p>(*) (記載省略)</p> <p>(3) 取得報酬  不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額 (建物にかかる消費税等相当額及び取得に伴う費用等を除く。) に本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率 (<u>但し、上限 1.0%</u>) を乗じた金額 (円単位未満切捨て) とする。</p> <p>(4) 譲渡報酬</p>	<p>(2) 運用報酬 2  <u>毎年 6 月末日及び 12 月末日を最終日とする各 6 ヶ月</u>における NOI (Net Operating Income) に <u>1.0%を上限として</u>本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額 (円単位未満切捨て) とする。<u>なお、平成 24 年 6 月末日を最終日とする運用報酬 2 においては、平成 24 年 4 月 1 日から同年 6 月末日までの 91 日における NOI に当該料率を乗じた金額とする。</u></p> <p>(*) (現行のとおり)</p> <p>(3) 取得報酬  不動産等を取得した場合、当該不動産等の取得価額 (建物にかかる消費税等相当額及び取得に伴う費用等を除く。) に <u>0.75%を上限として</u>本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額 (円単位未満切捨て) とする。<u>但し、当該不動産等をスポンサー関係者から取得した場合においては、当該不動産等をスポンサー関係者以外から取得した場合に適用されるべき料率から 0.25%引き下げた料率を適用するものとする。</u></p> <p>(4) 譲渡報酬</p>

現行資産運用委託契約書	変更案
<p data-bbox="392 322 783 685">不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡価額（建物にかかる消費税等相当額及び譲渡に伴う費用等を除く。）に本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率（<u>但し、上限1.0%</u>）を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。</p> <p data-bbox="437 1086 571 1120" style="text-align: center;">（新 設）</p>	<p data-bbox="975 322 1366 1021">不動産等を譲渡した場合、当該不動産等の譲渡価額（建物にかかる消費税等相当額及び譲渡に伴う費用等を除く。）に<u>0.5%を上限として本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率を乗じた金額（円単位未満切捨て）とする。但し、当該不動産等をスポンサー関係者に譲渡した場合においては、当該不動産等をスポンサー関係者以外に譲渡した場合に適用されるべき料率から0.25%引き下げた料率を適用するものとする。</u></p> <p data-bbox="948 1086 1145 1120">（5） <u>合併報酬</u></p> <p data-bbox="975 1135 1366 1933"><u>本投資法人が行う合併において、本資産運用会社が本投資法人の合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、本投資法人が当該相手方の保有する資産を合併により承継した場合には、本投資法人は本資産運用会社に対し、合併報酬を支払う。かかる報酬は本投資法人が承継する不動産等の合併時における鑑定評価額に0.25%を上限として本投資法人及び本資産運用会社が別途合意する料率を乗じた額（円単位未満切捨て）及びこれに係る消費税相当額の合計額とする。</u></p>

現行資産運用委託契約書	変更案
<p>なお、本資産運用会社は上記 (1) 乃至 (4) の報酬以外には、宅地建物取引業法第 46 条に定める代理、媒介に関する報酬の支払いは受けないものとする。</p> <p>2. 報酬の支払時期 (記載省略)</p> <p>(1) 運用報酬 1 本投資法人の決算期後 3 ヶ月以内に<u>遅滞なく</u>支払う。</p> <p>(2) 運用報酬 2 本投資法人の当該営業期間にかかる決算書類の承認後 1 ヶ月以内に支払う。</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略) (新 設)</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>なお、本資産運用会社は上記 (1) 乃至 (5) の報酬以外には、宅地建物取引業法第 46 条に定める代理、媒介に関する報酬の支払いは受けないものとする。</p> <p>2. 報酬の支払時期 (現行のとおり)</p> <p>(1) 運用報酬 1 毎年の各計算基準日後 3 ヶ月以内に<u>それぞれ</u>支払う。</p> <p>(2) 運用報酬 2 毎年 6 月末日後 3 ヶ月以内及び 12 月末日後 3 ヶ月以内に支払う。</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) (現行のとおり)</p> <p>(5) <u>合併報酬</u> 合併の効力発生日後 3 ヶ月以内に支払う。</p> <p>3. (現行のとおり)</p>
<p>第 14 条 (経費の負担)</p> <p>1. 本投資法人は、<u>本契約別紙</u>にて特定される費用 (以下「本投資法人負担費用」という。)を負担するものとする。本資産運用会社は、本投資法人負担費用を、運用資産の中から支弁することができる。但し、負担の帰属につき疑義が生じた場合は、本投資法人及び本資産運用会社の間で協議するものとする。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p>	<p>第 14 条 (経費の負担)</p> <p>1. 本投資法人は、<u>別途定める資産運用委託契約にかかる諸費用負担細則</u>にて特定される費用 (以下「本投資法人負担費用」という。)を負担するものとする。本資産運用会社は、本投資法人負担費用を、運用資産の中から支弁することができる。但し、負担の帰属につき疑義が生じた場合は、本投資法人及び本資産運用会社の間で協議するものとする。</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p>4. (現行のとおり)</p>



現行資産運用委託契約書	変更案
<p>第 18 条 (契約期間)</p> <p>本契約は、本投資法人が投資法人として投信法第 189 条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から 1 年間とする。但し、期間満了の<u>3ヶ月前までに</u>双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に 1 年間延長されるものとし、以後も同様とする。</p>	<p>第 18 条 (契約期間)</p> <p>本契約は、本投資法人が投資法人として投信法第 189 条に基づき登録がなされた日に効力を生ずるものとし、その有効期間は効力発生の日から 1 年間とする。但し、期間満了(<u>但し、平成 23 年 12 月 1 日から自動延長された契約期間については、平成 25 年 3 月 31 日に期間満了になるものとする。)</u>の<u>6ヶ月前までに</u>双方いずれからも書面による別段の申出がないときは、さらに従前と同一条件にて自動的に 1 年間延長されるものとし、以後も同様とする。</p>
<p>第 19 条 (契約の解約)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、<u>3ヶ月前までに</u>書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができる。</li> <li>2. (記載省略) <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) (記載省略)</li> <li>(2) (記載省略)</li> </ol> </li> <li>3. (記載省略) <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) (記載省略)</li> <li>(2) (記載省略)</li> <li>(3) (記載省略)</li> </ol> </li> <li>4. (記載省略)</li> <li>5. (記載省略)</li> <li>6. (記載省略)</li> </ol>	<p>第 19 条 (契約の解約)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本投資法人又は本資産運用会社は、相手方に対し、<u>6ヶ月前までに</u>書面をもって解約の予告をし、本投資法人は投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社は本投資法人の同意を得た上で、本契約を解約することができる。</li> <li>2. (現行のとおり) <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) (現行のとおり)</li> <li>(2) (現行のとおり)</li> </ol> </li> <li>3. (現行のとおり) <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) (現行のとおり)</li> <li>(2) (現行のとおり)</li> <li>(3) (現行のとおり)</li> </ol> </li> <li>4. (現行のとおり)</li> <li>5. (現行のとおり)</li> <li>6. (現行のとおり)</li> </ol>
<p>第 21 条 (通知の方法)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本契約の各条項に基づき当事者が</li> </ol>	<p>第 21 条 (通知の方法)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本契約の各条項に基づき当事者が</li> </ol>

現行資産運用委託契約書	変更案
<p>なすべき通知、報告、指示、承認その他の連絡（以下、本条において、総称して「通知」という。）は、全て書面によるものとし、かつ(i)手交（適切な受領確認を要する。）、(ii)ファクシミリ通信（適切な受領確認を要する。）、又は(iii)書留郵便若しくは配達証明付郵便のいずれかで、当該通知を受領すべきものに対してなされる場合にのみ、適式に通知されたとみなされる。いずれの場合も下記の住所宛てに行われるものとする。但し、各当事者への本条の定めに従った通知により住所の変更を行うことができる。</p> <p>本投資法人 〒105-0013 東京都港区浜松町二丁目6番2号 日本ホテルファンド投資法人 執行役員 <u>實 延 道 郎</u> FAX 03-3433-2087</p> <p>本資産運用会社 〒105-0013 東京都港区浜松町二丁目6番2号 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 <u>實 延 道 郎</u> FAX 03-3433-2087</p> <p>2. (記載省略)</p>	<p>なすべき通知、報告、指示、承認その他の連絡（以下、本条において、総称して「通知」という。）は、全て書面によるものとし、かつ(i)手交（適切な受領確認を要する。）、(ii)ファクシミリ通信（適切な受領確認を要する。）、(iii)電子メール（適切な受領確認を要する。）又は(iv)書留郵便若しくは配達証明付郵便のいずれかで、当該通知を受領すべきものに対してなされる場合にのみ、適式に通知されたとみなされる。いずれの場合も下記の住所宛てに行われるものとする。但し、各当事者への本条の定めに従った通知により住所の変更を行うことができる。</p> <p>本投資法人 〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 <u>ジャパン・ホテル・リート投資法人</u> 執行役員 <u>伊 佐 幸 夫</u> FAX 03-6422-0531</p> <p>本資産運用会社 〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 <u>鈴 井 博 之</u> FAX 03-6422-0531</p> <p>2. (現行のとおり)</p>

現行資産運用委託契約書	変更案
<p>3. (記載省略)</p> <p>(新 設)</p>	<p>3. (現行のとおり)</p> <p><u>附則</u></p> <p><u>平成 24 年 3 月 23 日付の本契約の締結に伴う原契約の変更は、本投資法人及びジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「JHR」という。）の間で締結された平成 23 年 12 月 22 日付合併契約書に基づく、本投資法人を吸収合併存続法人とし、JHR を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）の効力が発生することを条件として、本合併の効力発生日である平成 24 年 4 月 1 日に、その効力が生じるものとする。なお、本附則は、当該効力発生日の経過をもって削除されるものとする。</u></p>