ザ･ビーチタワー沖縄

8985

日本ホテルファンド投資法人

http://www.nhf-reit.co.jp/

NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

第8期決算説明会資料

平成22年5月18日

（資産運用会社）

ジャパン･ホテル･リート･アドバイザーズ株式会社

留意事項

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ホテルファンド投資法人（「本投資法人」）の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律（「投信法」）及びこれらに付随する政省令、内閣府令、並びに東京証券取引所規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

資産運用会社　：　ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
（金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第334号　社団法人投資信託協会加入）

目次

Ⅰ．決算の概要

第8期決算ハイライト …… 4
主な財務指標 …… 5
第9期運用状況の予想 …… 6
1口当たり分配金の実績及び予想 …… 7
財務の状況 …… 8
借入れの状況 …… 9

Ⅱ．運用戦略及び運用実績

当面の運用方針 …… 11
外部成長の実績 …… 12
ポートフォリオ・サマリー …… 13
ホテル稼働率一覧 …… 14
賃貸借契約の概要 …… 15
賃料改定の実績と予想 …… 16
資本的支出の実績及び計画 …… 17
鑑定評価額の一覧 …… 18
鑑定評価の概要 …… 19

Appendix

大口投資主情報 …… 21
各属性別保有投資口比率 …… 22
投資口価格の推移 …… 23
ホテルマーケットの状況 …… 24
ポートフォリオの考え方 …… 25
運用管理の特徴と方針 …… 26
ポートフォリオの分散状況 …… 27
資産運用会社の概要 …… 28
スポンサーサポート会社概要 …… 29
資産運用会社における意思決定フロー …… 30
利益相反取引に関する自主ルール基準 …… 31
役員会開催状況 …… 32
デュー・デリジェンスレポート等作成会社 …… 33
設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関 …… 34
ポートフォリオマップ …… 35
当期末保有資産のホテル業態分布図 …… 36
個別物件紹介①～⑤ …… 37～41

Ⅰ．決算の概要

第8期決算ハイライト

（単位：百万円）

	第6期実績	第7期実績	第8期実績	前期比
	平成21年3月期	平成21年9月期	平成22年3月期	
営業収益	1,273	1,283	1,256	① ▲ 27
うち不動産売却益	—	—	—	—
営業費用	544	555	558	3
うち固定資産税等	115	123	123	0
うち減価償却費	230	230	229	▲ 1
賃貸事業損益	862	868	837	▲ 31
営業利益	728	727	697	▲ 30
営業外費用	205	435	336	▲ 99
うち支払利息	154	150	147	▲ 3
うち融資関連費用	44	279	182	② ▲ 97
経常利益	525	292	361	69
当期純利益	524	291	360	69
1口当たり分配金	12,420円	6,906円	8,542円	1,636円
総資産	40,826	40,215	40,138	▲ 77
純資産	20,085	19,853	19,922	69
有利子負債	19,500	19,169	19,033	▲ 136

前期比増減要因

① 茅場町NHビル 賃料減額 ▲6
札幌NHビル 季節要因 ▲6
松山NHビル テナント変更 ▲15
計 ▲27

② リファイナンスにかかる金融費用の削減

＜ご参考＞

	第8期予想※	予実差異
営業収益 （百万円）	1,252	4
営業利益 （百万円）	690	7
経常利益 （百万円）	301	60
当期純利益 （百万円）	300	60
1口当たり分配金（円）	7,110	1,432

※平成21年11月16日付決算短信ご参照。

主な財務指標

		第6期 平成21年3月期	第7期 平成21年9月期	第8期 平成22年3月期	前期比	算式
● ＲＯＡ	（%）	1.3	0.7	**0.9**	0.2	F ÷（(A + B)÷2）
● ＲＯＥ	（%）	2.6	1.5	**1.8**	0.3	G ÷（(C + D)÷2）
● ＬＴＶ	（%）	47.8	47.7	**47.4**	▲0.3	H ÷ B
● ＮＯＩ	（百万円）	1,093	1,099	**1,067**	▲ 32	E + I
● ＮＯＩ利回り	（%）	5.8	5.8	**5.7**	▲0.1	（NOI×2）÷K
● ＦＦＯ	（百万円）	754	522	**590**	68	G + I
● 減価償却費	（百万円）	230	230	**229**	▲ 1	－
● 資本的支出額	（百万円）	46	34	**59**	25	－
● １口当たり純資産	（円）	475,968	470,455	**472,091**	1,636	D ÷ J

参考計数

			第6期	第7期	第8期
A	期首総資産額	（百万円）	40,832	40,826	40,215
B	期末総資産額	（百万円）	40,826	40,215	40,138
C	期首純資産額	（百万円）	20,080	20,085	19,853
D	期末純資産額	（百万円）	20,085	19,853	19,922
E	賃貸事業損益	（百万円）	862	868	837
F	経常利益	（百万円）	525	292	361
G	当期純利益	（百万円）	524	291	360
H	期末有利子負債額	（百万円）	19,500	19,169	19,033
I	当期減価償却費	（百万円）	230	230	229
J	発行済投資口数	（口）	42,200	42,200	42,200
K	帳簿価格	（百万円）	37,921	37,724	37,555

第9期運用状況の予想

（単位：百万円）

	第7期実績	第8期実績（A）	(※)第9期予想（B）	差異
	平成21年9月期	平成22年3月期	平成22年9月期	（B）－（A）
営業収益	1,283	1,256	**1,258**	2
うち不動産売却益	―	―	―	―
営業費用	555	558	**560**	2
うち固定資産税等	123	123	**123**	0
うち減価償却費	230	229	**233**	4
賃貸事業損益	868	837	**836**	▲ 1
営業利益	727	697	**697**	0
営業外費用	435	336	**312**	▲ 24
うち支払利息	150	147	**156**	9
うち融資関連費用	279	182	**150**	▲ 32
経常利益	292	361	**385**	24
当期純利益	291	360	**384**	24
1口当たり分配金	6,906円	8,542円	**9,100円**	558円
発行済投資口数	42,200口	42,200口	**42,200口**	0口

※第9期予想の詳細については平成22年5月17日付決算短信をご参照下さい。

※第9期予想の前提条件

【運用資産】
- 第9期にかかる異動（新規物件取得・既存物件売却）なし

【営業収益】
- 第8期末保有資産に関する賃貸借契約をもとに算出
- 一部テナントによる賃料減額調停申立及び賃料減額要請に基づく一定の賃料減収を見込む
- 札幌NHビルに関する季節要因を織り込む

【営業費用】
- 固定資産税及び都市計画税等は123百万円（6か月分）を想定
- 減価償却費は定額法により算出（約233百万円）

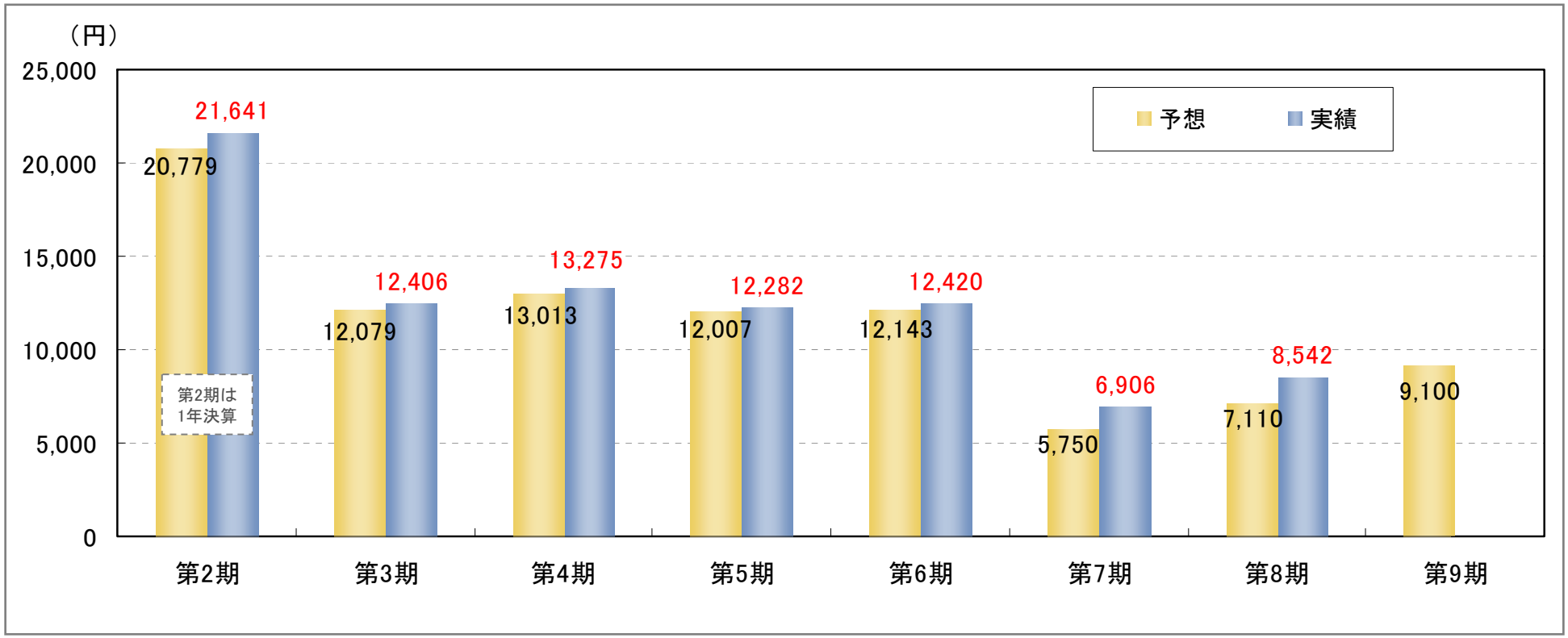
【営業外費用】
- 支払利息は約156百万円（前期比+9百万円）、融資関連費用は約150百万円（前期比▲32百万円）の見込み

【借入金/投資口数】
- 第9期中に元本返済期限が到来する約29億円の短期借入金は、期中約定返済額を除き全額借換え
- 投資口の追加発行なし

１口当たり分配金の実績及び予想

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	平成19年3月期	平成19年9月期	平成20年3月期	平成20年9月期	平成21年3月期	平成21年9月期	平成22年3月期	平成22年9月期
予想(注1)	20,779円	12,079円	13,013円	12,007円	12,143円	5,750円	7,110円	9,100円
実績	21,641円	12,406円	13,275円	12,282円	12,420円	6,906円	8,542円	
運用日数	291日(注2)	183日	183日	183日	182日	183日	182日	183日

(注1)予想金額は、各期における前期の決算短信(中間決算短信を含みます。)に基づいています。
(注2)運用資産の取得を開始した平成18年6月14日から平成19年3月31日までの実質運用日数です。



財務の状況

トピックス

- 金融費用削減を図るべく手元資金にて約定返済等を行い、借入金残高は前期末より136百万円減少。

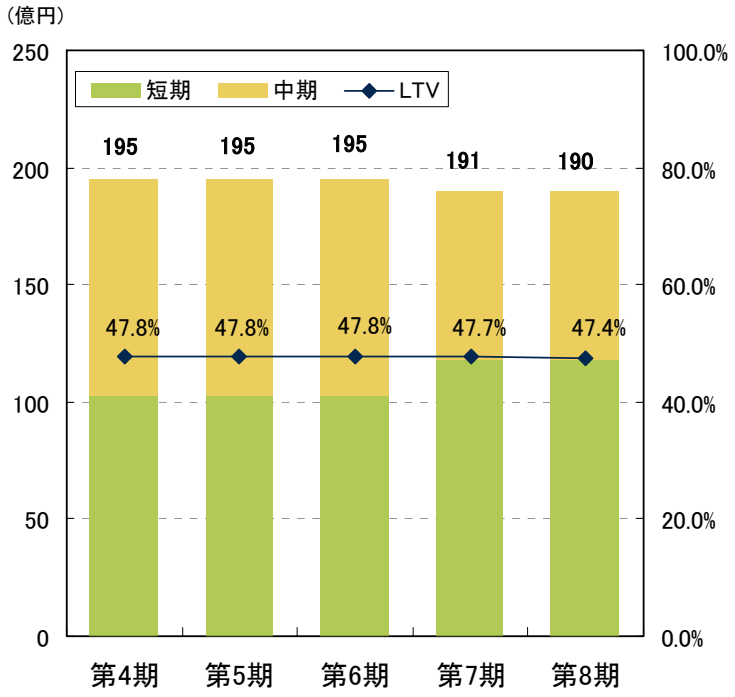
財務状況サマリー

（単位：百万円）

		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		平成20年3月期	平成20年9月期	平成21年3月期	平成21年9月期	平成22年3月期
借入金残高		19,500	19,500	19,500	19,169	19,033
中期/短期	短期借入金	10,300	10,300	10,300	11,885	11,823
	中期借入金	9,200	9,200	9,200	7,283	7,209
金融機関別残高	あおぞら銀行	4,234	4,234	5,734	6,126	5,979
	三井住友銀行	4,382	3,882	3,882	4,082	4,472
	中央三井信託銀行	1,606	3,106	3,106	3,236	3,158
	りそな銀行	2,482	2,482	2,482	2,682	2,617
	新生銀行	2,044	2,044	2,044	1,022	997
	損害保険ジャパン	876	1,376	1,376	1,476	952
	千葉銀行	876	876	876	876	855
LTV		47.8%	47.8%	47.8%	47.7%	47.4%
発行体格付け		A−	A−	A−	BBB+	BBB+
格付けの方向性		安定的	安定的	安定的	ネガティブ	ネガティブ
格付け機関		R&I	R&I	R&I	R&I	R&I

（注）借入金の残高については、百万円未満を切り捨てています。

借入金残高及びLTVの推移

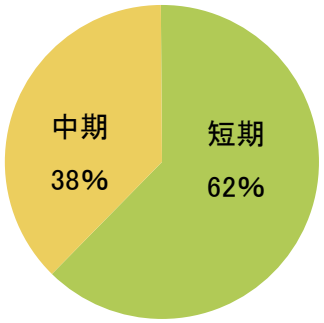


変動/固定比率

（平成22年3月末日現在）

中期/短期比率

（平成22年3月末日現在）



借入れの状況

平成22年3月末日現在

区分	借入先	借入残高（千円）	利率（年利）		借入日	最終返済期日	使途	担保
短期（注1）	あおぞら銀行 三井住友銀行 りそな銀行 新生銀行 中央三井信託銀行 損害保険ジャパン 千葉銀行	8,895,520	変動	1.45455%（注3） （1ヶ月円Tibor+1.20%）	平成22年3月31日	平成23年3月31日	借入金の借換資金	有担保
短期（注1）	中央三井信託銀行	1,464,070	変動	0.95455%（注3） （1ヶ月円Tibor+0.70%）	平成22年3月31日	平成22年9月30日		
短期（注1）	あおぞら銀行	1,464,070	変動	0.95455%（注3） （1ヶ月円Tibor+0.70%）	平成22年3月31日	平成22年9月30日		
中期（注2）	三井住友銀行	1,854,550	変動	2.25455%（注3） （1ヶ月円Tibor+2.00%）	平成22年2月26日	平成25年2月28日		
中期（注2）	あおぞら銀行 三井住友銀行 りそな銀行 中央三井信託銀行	5,355,130	変動	1.75455%（注3） （1ヶ月円Tibor+1.50%）	平成21年5月29日	平成23年5月31日		
合計		**19,033,340**						

（注1）短期とは、借入期間が1年以内の借入をいいます。
（注2）中期とは、借入期間が1年超5年未満の借入をいいます。
（注3）平成22年3月31日（同日含みます。）から平成22年4月30日（同日含みません。）までの期間の適用利率です。

Ⅱ．運用戦略及び運用実績

当面の運用方針

本投資法人は、下記の通り、外部成長、内部成長及び財務戦略について認識し、対応方針を定めました。

外部成長

不動産売買マーケット認識

- 一部に回復傾向は見られるが取引事例は依然少ない
- 投資機会は限定的

対応方針

- パイプライン等を活用し優良物件の投資機会確保に注力
- 条件次第で物件売却・入替えも検討

内部成長

不動産賃貸マーケット認識

- ホテル稼働率は回復傾向にあるも客室単価は低位推移
- テナント賃料負担力の低下
- 引続き賃料引き下げ圧力大

対応方針

- 現状NOI利回りの維持に注力
- テナントリレーションの強化
- 計画的な修繕による資産価値維持

財務戦略

金融マーケット認識

- 依然として融資スタンスは慎重
- 短期金利は当面低位安定
- エクイティ・マーケットに需給改善の兆し

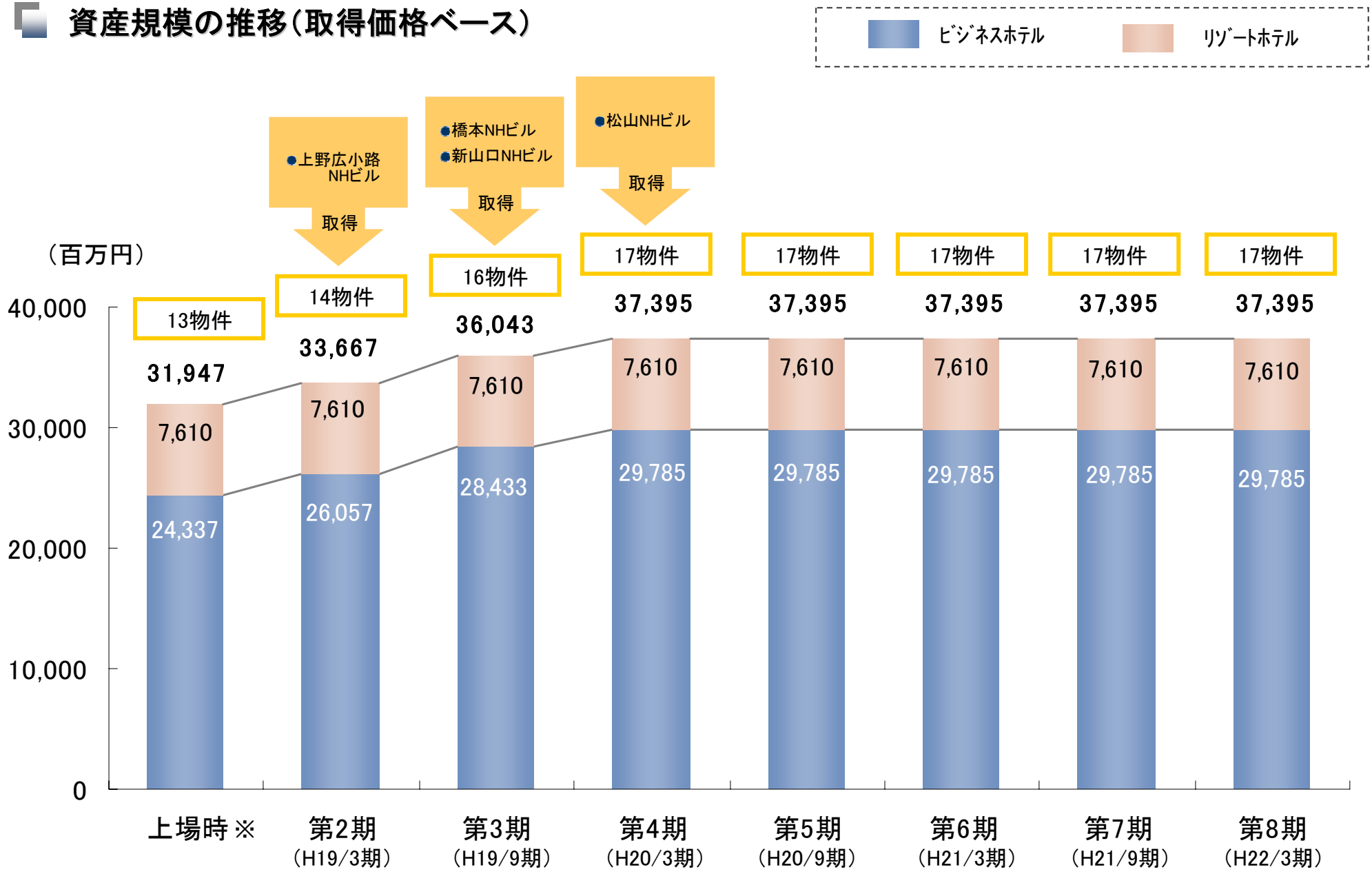
対応方針

- メガバンクを中心とする既存取引金融機関との関係維持及び内部資金を活用したLTV水準のコントロール
- 短期金利適用による低金利メリット享受
- 増資機会の検討・模索

安定した収益基盤の確立

外部成長の実績

資産規模の推移（取得価格ベース）



※ 上場日は平成18年6月14日（第2営業期間に属します）。

ポートフォリオ・サマリー

平成22年3月末日現在

物件番号	物件名（ホテル名）	業態	取得価格（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）	鑑定評価額（百万円）	投資比率（%）（注2）	NOI利回り（%）（注3）	賃料種別（注4）	築年数（年）（注5）	オペレーター	ホテル稼働率（%）（注6）			コメント（注7）
											H21/3	H21/9	H22/3	
B-1	新宿NHビル（スターホテル東京）	ビジネス	7,243	7,297	6,240	19.4	5.2	固定	29.6	(株)ｽﾀｰﾎﾃﾙ	－	－	－	推定稼働率85～90%程度
B-2	茅場町NHビル（茅場町パールホテル）	ビジネス	3,121	3,279	3,314	8.4	5.9	固定	29.2	ﾕｱｻ･ﾌﾅｼｮｸ(株)	－	－	－	推定稼働率75%程度
B-3	水道橋NHビル（ドーミーイン水道橋）	ビジネス	1,120	1,105	1,004	3.0	5.8	固定	23.6	(株)共立ﾒﾝﾃﾅﾝｽ	91.4	88.7	91.2	
B-4	日本橋本町NHビル（鴨川イン日本橋）	ビジネス	2,108	2,106	2,250	5.6	6.0	固定	13.0	(株)鴨川ｸﾞﾗﾝﾄﾞﾎﾃﾙ	－	－	－	推定稼働率70～80%を維持してきたが、H21年9月期及びH22年3月期はやや低調に推移した模様。
B-5	東日本橋NHビル（R&Bホテル東日本橋）	ビジネス	1,534	1,530	1,600	4.1	6.1	固定	12.1	ﾜｼﾝﾄﾝﾎﾃﾙ(株)	－	－	－	推定稼働率70%前後
B-6	浅草NHビル（ドーミーイン浅草）	ビジネス	999	988	900	2.7	5.2	固定	13.0	(株)共立ﾒﾝﾃﾅﾝｽ	90.6	80.3	84.4	
B-7	蒲田第1NHビル（ビスタホテル蒲田）	ビジネス	1,512	1,543	1,070	4.0	5.9	固定	18.2	(株)ｻﾝ･ﾋﾞｽﾀ	85.9	79.6	81.6	
B-8	蒲田第2NHビル（ホテルアーバイン蒲田アネックス）	ビジネス	823	834	786	2.2	5.8	固定	6.9	(株)ｻﾝ･ﾋﾞｽﾀ	78.5	69.6	75.2	
（注8） B-9	なんばNHビル（ドーミーインなんば）	ビジネス	1,270	1,253	1,080	3.4	6.0	固定	11.1	(株)共立ﾒﾝﾃﾅﾝｽ	85.4	82.5	77.5	
B-10	新潟NHビル（ホテルサンルート新潟）	ビジネス	2,105	2,051	1,830	5.6	6.7	固定	17.6	(株)ｻﾝﾙｰﾄ	－	－	－	推定稼働率70%前後
B-11	シティエステートビル博多口本館・別館（東横イン博多口駅前本館・シングル館）	ビジネス	1,652	1,621	1,780	4.4	7.7	固定	8.6	(株)東横ｲﾝ	79.4	77.5	81.4	
（注9） B-12	札幌NHビル（ホテルリソル札幌 南二条）	ビジネス	850	852	683	2.3	5.4	変動	17.6	ﾘｿﾞｰﾄｿﾘｭｰｼｮﾝ(株)	88.2	90.6	83.6	
B-13	上野広小路NHビル（R&Bホテル上野広小路）	ビジネス	1,720	1,774	1,570	4.6	4.4	固定	8.0	ﾜｼﾝﾄﾝﾎﾃﾙ(株)	－	－	－	推定稼働率80%前後
B-14	橋本NHビル（ホテルビスタ橋本）	ビジネス	1,510	1,573	1,460	4.0	6.0	固定	23.3	(株)ﾋﾞｽﾀﾎﾃﾙﾏﾈｼﾞﾒﾝﾄ	80.0	73.4	75.5	
B-15	新山口NHビル（コンフォートホテル新山口）	ビジネス	866	868	803	2.3	5.7	固定	2.6	(株)ｸﾞﾘｰﾝｽﾞ	－	－	－	推定稼働率60～65%まで上昇。
B-16	松山NHビル（ミレニアホテル松山）	ビジネス	1,352	1,381	947	3.6	2.6	固定	19.0	ﾌｧｲﾝﾘｿﾞｰﾄ㈱	64.8	67.8	56.3（注10）	H21年10月26日付でファインリゾート㈱へテナント変更。
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄（ザ・ビーチタワー沖縄）	リゾート	7,610	7,492	7,060	20.4	6.2	固定	6.0	(株)共立ﾒﾝﾃﾅﾝｽ	86.5	87.7	78.6	
合計　又は　平均		－	37,395	37,555	34,377	100.0	5.7	－	16.8	－	－		－	－

（注1）当該不動産等の取得等に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を考慮しない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を記載しており、百万円未満を切り捨てています。
（注2）「投資比率」欄には、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各当期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。
（注3）原則として、第8期（平成22年3月期）における賃貸NOI（不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用+減価償却費）の実績を365日ﾍﾞｰｽに換算し、当該数値を帳簿価額にて除した数値をﾊﾟｰｾﾝﾄで表記しています。なお、B-12については、平成21年4月から平成22年3月までの年間実績に基づいた賃貸NOIを帳簿価額にて除した数値を、ﾊﾟｰｾﾝﾄで表記しています。
（注4）札幌NHビルについては、賃料は収益と連動しており（歩合賃料）、最低保証額として年額70,200千円が設定されています。
（注5）築年数の平均は各物件の取得価格に築年数を乗じた値の各物件の総和を取得価格の合計値で除した加重平均です。
（注6）ホテル稼働率（対象期間の販売客室数を同期間の販売可能客室数で除した数値。小数点以下第二位を四捨五入）については、オペレーターから開示の承諾が得られたものについてのみ記載しています。なお、「H21/3」欄については平成21年3月期における各月のホテル稼働率の単純平均値、「H21/9」欄については平成21年9月期を対象期間とするホテル稼働率、「H22/3」欄については平成22年3月期を対象期間とするホテル稼働率を記載しています。
（注7）コメント欄は、各オペレーターからの報告・ヒアリングや、プロパティ・マネジメント会社からの報告等に基づいています。
（注8）1階店舗テナントが、平成22年2月1日より㈱コスモから㈱ファミリーマートに変更しております。
（注9）平成21年10月1日よりホテル名が「アリマックスホテル330札幌」から「ホテルリソル札幌 南二条」に変更されました。（以降頁、同様）
（注10）テナントが変更となった平成21年10月26日以降のホテル稼働率を記載しています。

ホテル稼働率一覧

（単位：%）

物件番号	物件名称（ホテル名称）	上：平成21年9月期 下：平成20年9月期（注2）［4月～9月］	上：平成21年10月～平成22年3月 下：平成20年10月～平成21年3月						上：平成22年3月期 下：平成21年3月期（注2）［10月～3月］
			10月	11月	12月	1月	2月	3月	
B-1	新宿NHビル（スターホテル東京）（注1）	—	—	—	—	—	—	—	—
B-2	茅場町NHビル（茅場町パールホテル）（注1）	—	—	—	—	—	—	—	—
B-3	水道橋NHビル（ドーミーイン水道橋）	**88.7**	**96.2**	**90.4**	**95.1**	**87.3**	**88.7**	**90.1**	**91.2**
		92.8	93.1	94.7	91.4	86.5	91.8	90.8	91.4
B-4	日本橋本町NHビル（鴨川イン日本橋）（注1）	—	—	—	—	—	—	—	—
B-5	東日本橋NHビル（R&Bホテル東日本橋）（注1）	—	—	—	—	—	—	—	—
B-6	浅草NHビル（ドーミーイン浅草）	**80.3**	**91.9**	**87.7**	**84.3**	**82.7**	**79.2**	**80.5**	**84.4**
		91.6	96.3	94.5	88.6	84.8	88.6	91.0	90.6
B-7	蒲田第1NHビル（ビスタホテル蒲田）	**79.6**	**90.7**	**80.2**	**75.7**	**66.9**	**86.4**	**89.9**	**81.6**
		84.0	92.0	87.3	87.6	74.9	83.5	89.8	85.9
B-8	蒲田第2NHビル（ホテルアーバイン蒲田アネックス）	**69.6**	**79.1**	**79.2**	**67.8**	**58.0**	**81.0**	**86.9**	**75.2**
		84.0	89.6	87.5	74.4	57.6	85.1	76.9	78.5
B-9	なんばNHビル（ドーミーインなんば）	**82.5**	**74.6**	**77.4**	**82.0**	**69.7**	**77.5**	**83.9**	**77.5**
		83.0	82.5	88.2	83.5	76.5	87.0	94.4	85.4
B-10	新潟NHビル（ホテルサンルート新潟）（注1）	—	—	—	—	—	—	—	—
B-11	シティエステートビル博多口本館・別館（東横イン博多口駅前本館・シングル館）	**77.5**	**84.6**	**86.9**	**75.0**	**71.2**	**87.5**	**83.7**	**81.4**
		82.6	86.6	88.2	75.4	68.1	79.5	78.8	79.4
B-12	札幌NHビル（ホテルリソル札幌 南二条）	**90.6**	**89.1**	**85.9**	**83.7**	**75.4**	**88.6**	**79.3**	**83.6**
		94.2	92.5	82.1	90.2	86.8	93.0	84.7	88.2
B-13	上野広小路NHビル（R&Bホテル上野広小路）（注1）	—	—	—	—	—	—	—	—
B-14	橋本NHビル（ホテルビスタ橋本）	**73.4**	**78.8**	**72.3**	**71.9**	**58.2**	**83.8**	**88.6**	**75.5**
		81.8	83.5	83.8	77.8	70.9	83.9	80.3	80.0
B-15	新山口NHビル（コンフォートホテル新山口）（注1）	—	—	—	—	—	—	—	—
B-16	松山NHビル（ミレニアホテル松山）（注3）	**67.8**	**76.2**	**66.0**	**49.8**	**49.1**	**53.6**	**59.0**	**56.3**
		61.3	70.3	74.6	50.2	60.0	60.9	72.6	64.8
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄（ザ・ビーチタワー沖縄）	**87.7**	**83.8**	**74.4**	**69.7**	**71.1**	**90.2**	**83.4**	**78.6**
		88.1	96.0	80.5	80.0	78.1	93.1	91.4	86.5

「ホテル稼働率」とは？

対象期間の販売客室数を同期間の「販売可能客室数」で除した数値（小数点以下第二位を四捨五入）をいいます。
販売客室数、販売可能客室数の把握の方法は各オペレーターによって若干の差異があります。また、当該稼働率はホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価、収益率等が一様ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益、賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。また、テナントとの賃貸借契約上、固定賃料による賃料収入が定められている場合、当該稼働率は本投資法人の賃貸事業収入に直接影響を与えるものではありません。

（注1）当該物件については、オペレーターからの開示の承諾が得られていないため、やむを得ないものとしてホテル稼働率を記載していません。

（注2）平成20年9月期及び平成21年3月期については、当該期間における各月のホテル稼働率の単純平均値を記載しています。

（注3）平成21年10月～平成22年3月の各月及び平成22年3月期の稼働率は、現在のテナントであるファインリゾート㈱が運営を開始した平成21年10月26日以降の数値を記載しています。また、平成20年9月期及び平成20年10月～平成21年3月の各月並びに平成21年3月期の稼働率は旧テナント運営時の数値を記載しています。

賃貸借契約の概要

平成22年3月末日現在

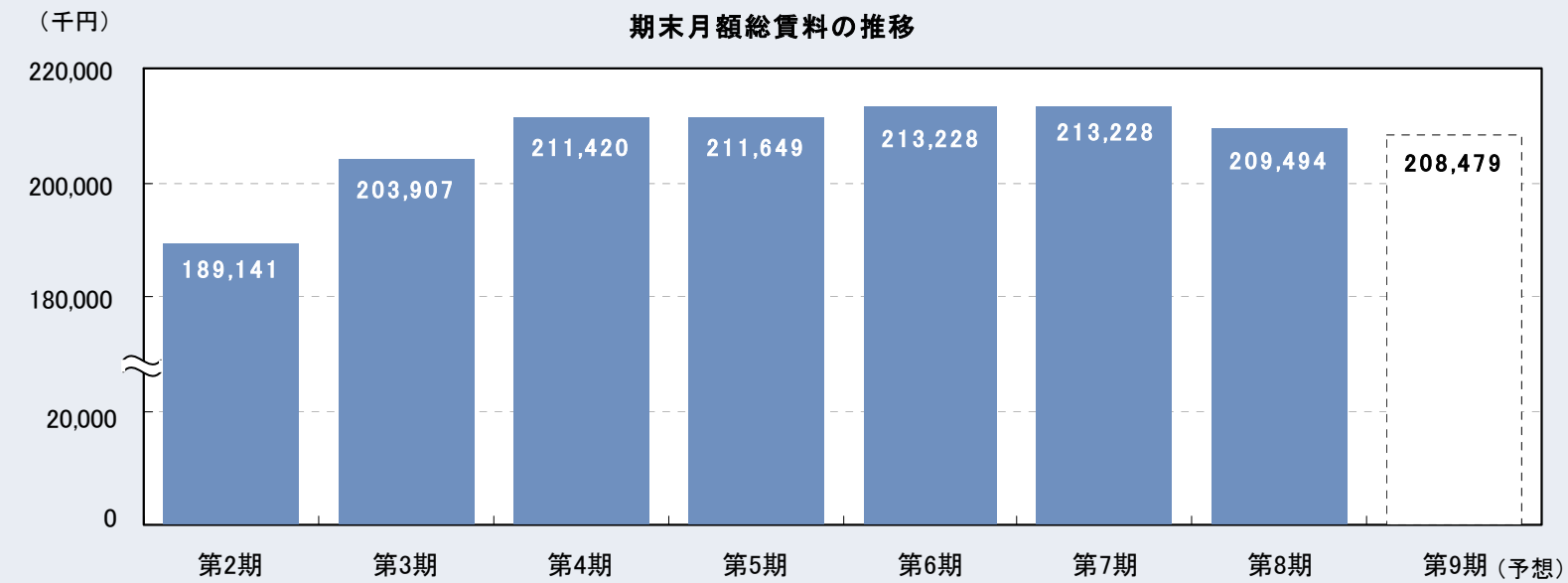
テナント名称		物件名（ホテル名）	賃料収入等（月額）（注1）	比率（注2）	賃貸借期間	契約残存期間（注3）	契約種類	賃料改定			
								概要	第8期	第9期	第10期
㈱共立メンテナンス	1	水道橋NHビル（ドーミーイン水道橋）	7,000千円	3.3%	10年	5.3年	定期借家	賃借人の賃料減額請求権なし（借地借家法第32条の適用なし）	－	－	－
	2	浅草NHビル（ドーミーイン浅草）	5,332千円	2.5%	20年	7.0年	普通借家	3年毎、但し平成24年4月以降は別途協議	－	－	－
	3	なんばNHビル（ドーミーインなんば）	6,520千円	3.1%	15年	4.0年	普通借家	3年毎	－	－	－
	4	ザ・ビーチタワー沖縄（ザ・ビーチタワー沖縄）	42,584千円	20.3%	20年	16.3年	定期借家	賃借人の賃料減額請求権なし（借地借家法第32条の適用なし）	－	－	－
㈱スターホテル	5	新宿NHビル（スターホテル東京）	35,343千円	16.9%	17.5年	1.2年	普通借家	4年毎	協議中		－
ユアサ・フナショク㈱	6	茅場町NHビル（茅場町パールホテル）	（注4）18,840千円	9.0%	15年	9.2年	普通借家	2年毎	更改済（10/1～）	－	更改予定
ワシントンホテル㈱	7	東日本橋NHビル（R&Bホテル東日本橋）	（注5）9,699千円	4.6%	20年	8.0年	普通借家	3年毎に改定、但し平成25年4月以降は別途協議による	－	更改済（4/1～）	－
	8	上野広小路NHビル（R&Bホテル上野広小路）	7,871千円	3.8%	20年	12.1年	普通借家	3年毎に改定、但し10年目以降は協議による	－	－	－
㈱サン・ビスタ	9	蒲田第1NHビル（ビスタホテル蒲田）	9,170千円	4.4%	3年	2.3年	普通借家	－	－	－	－
	10	蒲田第2NHビル（ホテルアーバイン蒲田アネックス）	4,834千円	2.3%	3年	2.3年	普通借家	－	－	－	－
㈱サンルート	11	新潟NHビル（ホテルサンルート新潟）	13,000千円	6.2%	12.5年	7.2年	定期借家	賃料増減額請求権なし（借地借家法第32条の適用なし）	－	－	－
㈱東横イン	12	シティエステートビル博多口本館・別館（東横イン博多口駅前本館・シングル館）	11,753千円	5.6%	30年	21.5年	普通借家	－	－	－	－
㈱鴨川グランドホテル	13	日本橋本町NHビル（鴨川イン日本橋）	12,155千円	5.8%	20年	7.0年	普通借家	3年毎に改定、但し平成24年4月以降は別途協議による	調停中		－
㈱ビスタホテルマネジメント	14	橋本NHビル（ホテルビスタ橋本）	8,708千円	4.2%	6年	3.3年	普通借家	3年毎	－	更改予定	－
ファインリゾート㈱	15	松山NHビル（ミレニアホテル松山）	5,000千円	2.4%	6年	6.0年	普通借家	H21.10.26付でファインリゾート㈱へテナント変更（詳細は次頁ご参照）	テナント変更	更改済（4/1～）	－
リゾートソリューション㈱	16	札幌NHビル（ホテルリソル札幌 南二条）	5,850千円	2.8%	10年	3.7年	普通借家	最低保証賃料付歩合賃料	－	－	－
㈱グリーンズ	17	新山口NHビル（コンフォートホテル新山口）	5,043千円	2.4%	20年	17.4年	定期借家	3年毎	－	更改予定	－
合計　又は　平均（注6）			209,494千円	100%	－	8.7年	－	－	－	－	－

（注1）賃料収入等（月額）は各物件の月額賃料の千円未満を切り捨てた金額を記載しています。なお、「札幌NHビル」は最低保証賃料付歩合賃料のため、年間最低保証賃料を12で割った金額を記載しています。
（注2）比率は、保有資産全体の年間賃料総額に占める、該当物件の年間賃料総額（賃貸借契約に基づく年間賃料収入等）の比率をいい、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。なお、札幌NHビルの賃料は年間最低保証賃料の金額を用いています。
（注3）契約残存期間は、平成22年3月末日から賃貸借契約満了日までの期間をいいます。また、契約残存期間の平均は各物件の賃料収入等に契約残存期間を乗じた値の各物件の総和を賃料収入等の合計値で除した加重平均です。
（注4）平成21年10月1日より平成22年9月30日の期間、19,863千円（共益費390千円を含みます。）から18,840千円（共益費540千円を含みます。）に変更されました。
（注5）平成22年4月1日より、9,699千円から10,183千円に増額されました。
（注6）上記の他に「なんばNHビル」にて賃貸に供されている物販店舗を含んだ合計値又は平均値です。

賃料改定の実績と予想

決算期	第3期 平成19年9月期	第4期 平成20年3月期	第5期 平成20年9月期	第6期 平成21年3月期	第7期 平成21年9月期	第8期 平成22年3月期	第9期 平成22年9月期
増額改定 （増加率：%）	①東日本橋NHビル （5.0） ②日本橋本町NHビル （5.0）	①シティエステートビル博多口 本館・別館 （9.4）	①上野広小路NHビル （3.0）	①日本橋本町NHビル （5.0） ②松山NHビル（15.4）	－	－	①東日本橋NHビル （5.0） ②松山NHビル（※2）
据え置き	－	－	①なんばNHビル	－	①浅草NHビル ②蒲田第1NHビル ③蒲田第2NHビル	－	
減額改定 （減額率：%）	－	－	（注1）	－	－	①茅場町NHビル（5.2） ②なんばNHビル（※1） ③松山NHビル（※2）	

（注1）茅場町NHビルは第5期に契約更改期限が到来していましたが、第7期末まで協議が継続されました。



賃料増減内訳	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期（予想）
	・物件取得 +7,642千円	・物件取得 +13,752千円 ・賃料改定 +1,013千円	・物件取得 +6,500千円 ・賃料改定 +1,013千円	・賃料改定 +229千円	・賃料改定 +1,578千円	－	賃料改定 ▲1,023千円 ・テナント変更 ▲2,710千円	・賃料改定 （更新済） +984千円 ・賃料改定 （未決着分） ▲2,000千円

（注2）第2期～第8期は各期末時点において有効な賃貸借契約に基づく月額総賃料について、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。
（注3）第9期は期中に予想される異動も考慮の上、期末月の予想月額総賃料について、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

※1
なんばNHビルは、1階店舗部分にかかるテナント変更により、一棟全体の月額賃料総額が減少となりました（減額率2.8%）。

※2
松山NHビルは、テナントが平成21年10月26日付でファインリゾート㈱に変更したことにより、賃料が、平成22年3月までは月額3,000千円～5,000千円（入居に伴うFF＆E等のリニューアル実施に要する準備期間を考慮）、平成22年4月以降は5,500千円から8,500千円まで毎年ステップアップする内容となっています。（賃貸借契約期間：平成21年10月26日～平成28年3月末日）

資本的支出の実績及び計画

（百万円未満切捨て）

第8期（実績）＜平成21年10月1日～平成22年3月31日＞

（単位：百万円）

資本的支出				調達			
	計画	実績	差異		計画	実績	差異
建　築	6	10	4	減価償却実施額	**235**	229	▲ 6
電　気　設　備	10	11	1				
空　調　設　備	90	31	▲ 59				
衛　生　設　備	1	5	4				
搬　送　設　備	7	0	▲ 7				
（小　計）	115	59	▲ 56				
余　力	120	170	50				
合　計	235	229	▲ 6	合　計	**235**	229	▲ 6

第8期の主な資本的支出

ビル名	目的	支払金額
蒲田第1 NHビル	冷温水発生機交換工事	19百万円
なんば NHビル	1階店舗テナント誘致工事	6百万円
橋本 NHビル	冷却塔更新工事	5百万円

第9期（計画）＜平成22年4月1日～平成22年9月30日＞

（単位：百万円）

資本的支出（予定）		調達	
建　築	4	減価償却実施見込額	233
電　気　設　備	3		
空　調　設　備	102		
衛　生　設　備	54		
搬　送　設　備	6		
（小　計）	170		
余　力	63		
合計	233	合計	233

（注1）資本的支出の予定金額は、運用会社によるデューデリジェンスと外部機関からのレポート、提案を前提に算定した、現保有17物件にかかる資本的支出予定額の合計金額です。
（注2）減価償却実施見込額は第8期決算時点での予想の数字であり、今後変更される可能性があります。

第9期の主な資本的支出（予定）

ビル名	目的	予定金額
新宿 NHビル	ユニットバス他更新工事	14百万円
日本橋本町 NHビル	給湯配管更新工事	22百万円
東日本橋 NHビル	給湯配管更新工事	5百万円
なんば NHビル	空冷エアコン更新工事	9百万円
札幌 NHビル	給湯配管（高層用）更新工事	5百万円
松山 NHビル	空調機設備更新工事	75百万円

鑑定評価額の一覧

物件番号	物件名称（ホテル名称）	鑑定機関	帳簿価格（百万円）	期末算定価額（百万円）（注）			直接還元利回り（注）			算定価額変動要因	
				第7期	第8期	増減	第7期	第8期	増減	利回り	CF
B-1	新宿NHビル（スターホテル東京）	森井総合鑑定㈱	7,297	6,240	**6,240**	0	5.2%	**5.2%**	0.0%		
B-2	茅場町NHビル（茅場町パールホテル）	㈱中央不動産鑑定所	3,279	3,366	**3,314**	▲ 52	5.8%	**5.9%**	0.1%	●	
B-3	水道橋NHビル（ドーミーイン水道橋）	㈱中央不動産鑑定所	1,105	1,001	**1,004**	3	5.6%	**5.6%**	0.0%		
B-4	日本橋本町NHビル（鴨川イン日本橋）	森井総合鑑定㈱	2,106	2,330	**2,250**	▲ 80	5.2%	**5.4%**	0.2%	●	
B-5	東日本橋NHビル（R&Bホテル東日本橋）	森井総合鑑定㈱	1,530	1,500	**1,600**	100	5.7%	**5.7%**	0.0%		●
B-6	浅草NHビル（ドーミーイン浅草）	森井総合鑑定㈱	988	897	**900**	3	5.3%	**5.3%**	0.0%		
B-7	蒲田第1NHビル（ビスタホテル蒲田）	㈱谷澤総合鑑定所	1,543	1,220	**1,070**	▲ 150	5.8%	**5.8%**	0.0%		●
B-8	蒲田第2NHビル（ホテルアーバイン蒲田アネックス）	㈱谷澤総合鑑定所	834	800	**786**	▲ 14	5.8%	**5.9%**	0.1%	●	
B-9	なんばNHビル（ドーミーインなんば）	㈱谷澤総合鑑定所	1,253	1,120	**1,080**	▲ 40	6.4%	**6.5%**	0.1%	●	●
B-10	新潟NHビル（ホテルサンルート新潟）	森井総合鑑定㈱	2,051	1,820	**1,830**	10	6.5%	**6.5%**	0.0%		
B-11	シティエステートビル博多口本館・別館（東横イン博多口駅前本館・シングル館）	㈱谷澤総合鑑定所	1,621	1,790	**1,780**	▲ 10	6.3%	**6.3%**	0.0%		
B-12	札幌NHビル（ホテルリソル札幌 南二条）	森井総合鑑定㈱	852	705	**683**	▲ 22	6.3%	**6.6%**	0.3%	●	
B-13	上野広小路NHビル（R&Bホテル上野広小路）	森井総合鑑定㈱	1,774	1,570	**1,570**	0	5.2%	**5.2%**	0.0%		
B-14	橋本NHビル（ホテルビスタ橋本）	森井総合鑑定㈱	1,573	1,470	**1,460**	▲ 10	5.9%	**6.0%**	0.1%	●	
B-15	新山口NHビル（コンフォートホテル新山口）	森井総合鑑定㈱	868	798	**803**	5	6.7%	**6.7%**	0.0%		
B-16	松山NHビル（ミレニアホテル松山）	森井総合鑑定㈱	1,381	942	**947**	5	6.4%	**6.5%**	0.1%	●	
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄（ザ・ビーチタワー沖縄）	森井総合鑑定㈱	7,492	7,040	**7,060**	20	6.0%	**6.0%**	0.0%		●
合計（利回りは加重平均）		－	37,555	34,609	34,377	▲ 232	5.8%	**5.8%**	0.0%	－	

（注）期末算定価額、直接還元利回りは、各鑑定機関の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された数値を記載しています。

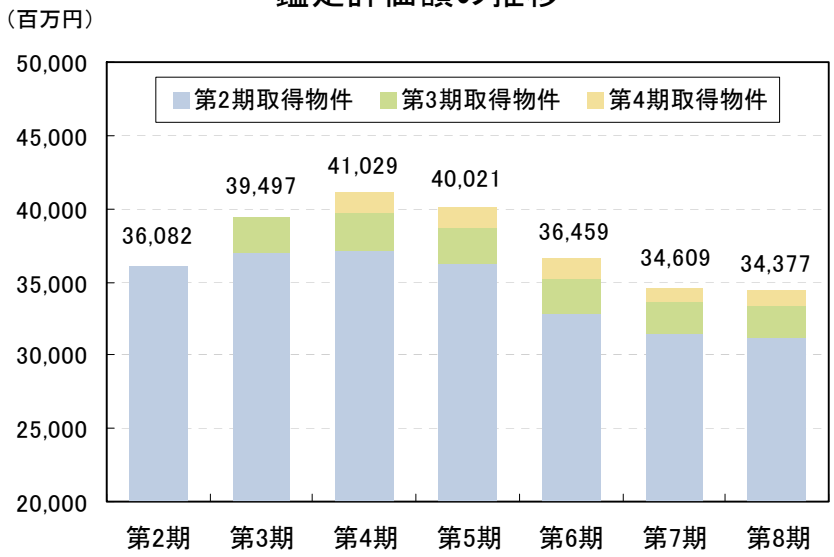
鑑定評価の概要

鑑定評価額等前期比

（単位：百万円）

	第7期 平成21年9月期	第8期 平成22年3月期	前期比	備考
期末算定価額 【A】	34,609	34,377	▲ 232	増減率：▲0.7%
期末帳簿価額 【B】	37,724	37,555	▲ 169	物件帳簿価額
含み損益 【A】-【B】	▲ 3,115	▲ 3,178	▲ 63	
直接還元利回り（キャップレート）	5.84%	5.88%	0.04%	加重平均
鑑定NCF	2,022	2,022	0	プラスマイナス要因混在

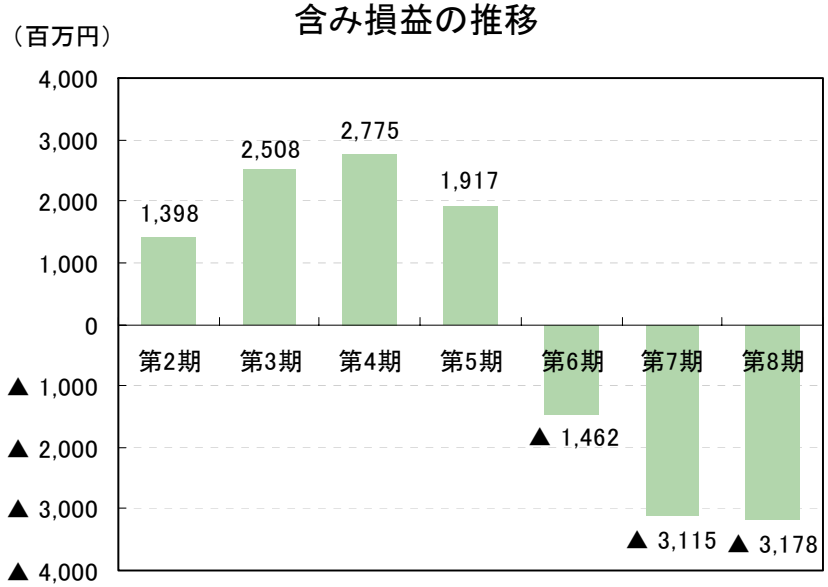
鑑定評価額の推移



直接還元利回り（キャップレート）動向

項目		キャップレート前期比変動値 ±0.0%	+0.1%	+0.2%	+0.3%	該当物件数
地域別	三大都市圏	6	3	1		10物件
	政令指定都市・県庁所在地等	3	2		1	6物件
	その他	1				1物件
鑑定機関別	森井総合鑑定㈱	7	2	1	1	11物件
	㈱中央不動産鑑定所	1	1			2物件
	㈱谷澤総合鑑定所	2	2			4物件

含み損益の推移



Appendix

大口投資主情報

大口投資主上位10社

第7期（平成21年9月末）

順位	名称	保有投資口数（口）	保有比率(注)（%）
1	ゴールドマンサックスインターナショナル	8,502	20.14
2	日興シティ信託銀行株式会社（投信口）	3,184	7.54
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	2,512	5.95
4	ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ノーザン トラスト ガンジー ノン トリーティー クライアンツ	1,529	3.62
5	株式会社共立メンテナンス	1,525	3.61
6	ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	1,132	2.68
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,012	2.39
8	東京信用金庫	663	1.57
9	資産管理サービス信託銀行株式会社（金銭信託課税口）	648	1.53
10	野村信託銀行株式会社（投信口）	595	1.40
合計		21,302	50.47

第8期（平成22年3月末）

順位	名称	保有投資口数（口）	保有比率(注)（%）
1	ゴールドマンサックスインターナショナル	6,679	15.82
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	3,145	7.45
3	NCT信託銀行株式会社（投信口）	3,127	7.40
4	株式会社共立メンテナンス	1,616	3.82
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	1,209	2.86
6	ドイチェ バンク アーゲー ロンドン ピービー ノントリティー クライアンツ 613	1,132	2.68
7	野村信託銀行株式会社（投信口）	811	1.92
8	東京信用金庫	663	1.57
9	株式会社クリエーティブ・リノベーション・グループ・ジャパン	550	1.30
10	株式会社南日本銀行	364	0.86
合計		19,296	45.72

(注)比率は、発行済投資口総数に対する保有投資口数の割合を記載しています。また、小数点第二位未満を切り捨てて表示しています。

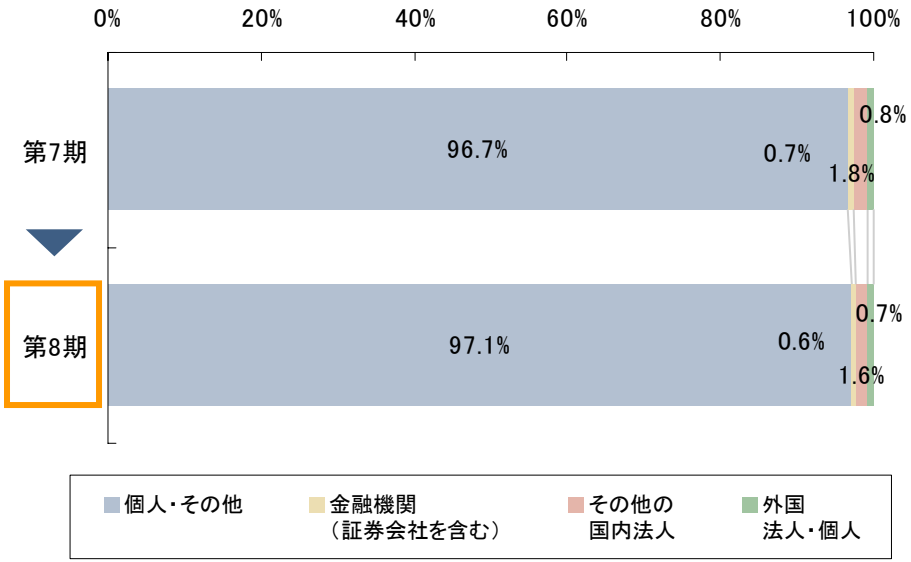
大量保有報告書等の提出状況 （平成22年4月末日現在）

No.	提出者	投資口の数（総数）（口）	投資口保有割合（%）	備考（直近提出日順）
1	タワー投資顧問株式会社	7,061	16.73	平成22年4月26日付関東財務局宛提出他
2	野村證券株式会社	2,115	5.01	平成22年4月20日付関東財務局宛提出他
3	Prospect Asset Management, Inc.	1,754	4.16	平成22年3月3日付関東財務局宛提出他
4	住友信託銀行株式会社	3,189	7.56	平成21年10月21日付関東財務局宛提出他
5	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	1,014	2.40	平成21年5月20日付関東財務局宛提出他
合計		15,133	35.86	－

(注)投資口保有割合は、保有者より提出された大量保有報告書内に記載された数値に基づいています。

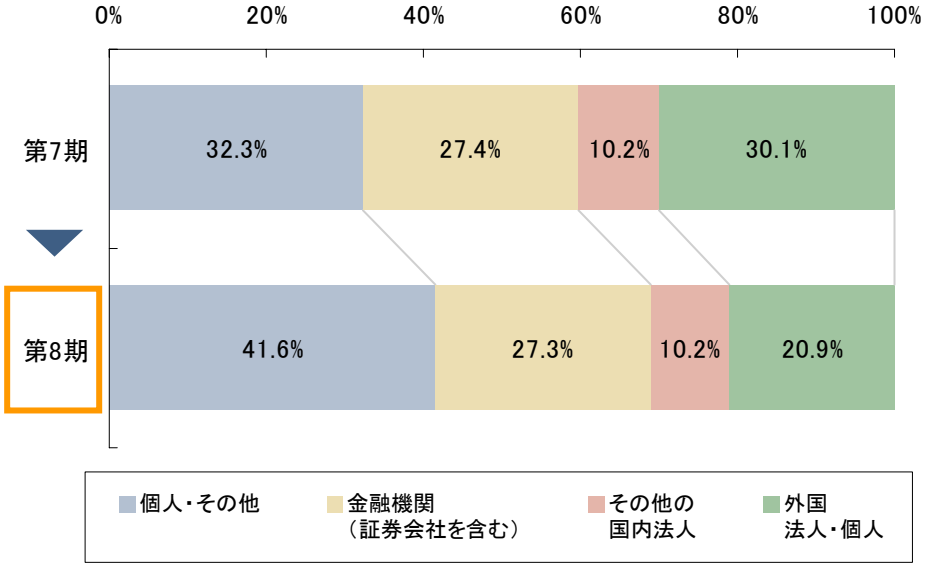
各属性別保有投資口比率

保有者別投資主数（注1）



区分	個人・その他	金融機関（証券会社を含む）	その他の国内法人	外国法人・個人	計
第7期	5,051人	36人	96人	39人	5,222人
（比率）	96.7%	0.7%	1.8%	0.8%	100.0%
第8期	5,700人	38人	96人	39人	5,873人
（比率）	97.1%	0.6%	1.6%	0.7%	100.0%

保有者別投資口数（注2）



区分	個人・その他	金融機関（証券会社を含む）	その他の国内法人	外国法人・個人	計
第7期	13,629口	11,573口	4,305口	12,693口	42,200口
（比率）	32.3%	27.4%	10.2%	30.1%	100.0%
第8期	17,564口	11,507口	4,304口	8,825口	42,200口
（比率）	41.6%	27.3%	10.2%	20.9%	100.0%

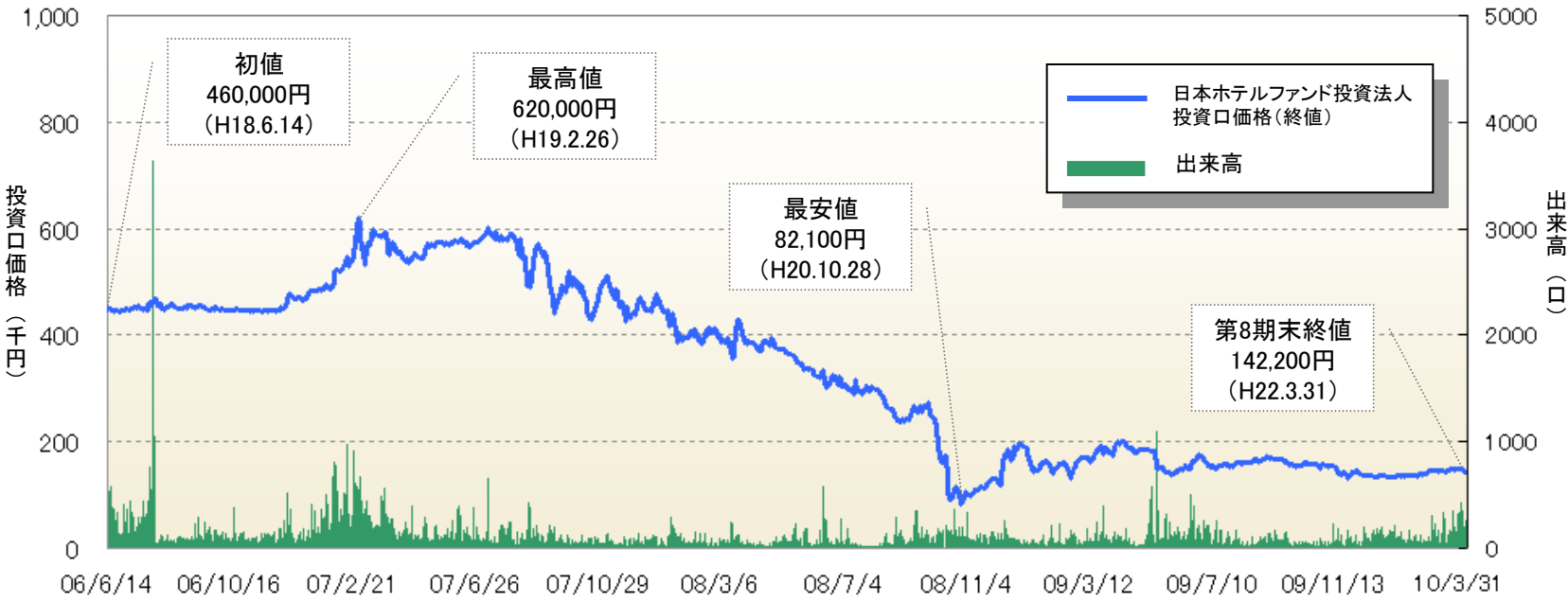
（注1）比率は、本投資法人投資主総数に対する保有投資主の割合を記載しています。また、小数点第二位を四捨五入して表示しています。
（注2）比率は、発行済投資口総数に対する保有投資口数の割合を記載しています。また、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

投資口価格の推移

投資口価格の推移（終値ベース）

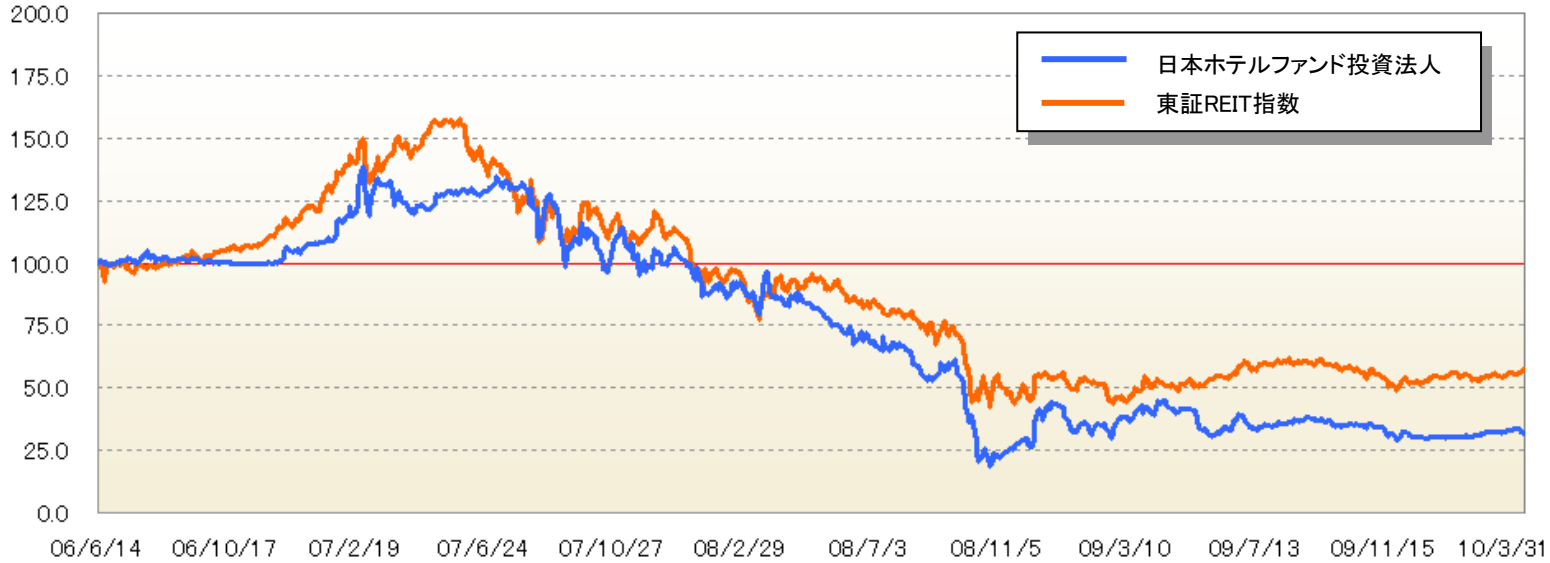
- **時価総額**
  60億円
  （平成22年3月末時点）
- **期末終値**
  142,200円
  （平成22年3月31日）
- **最高値**
  620,000円
  （平成19年2月26日）
- **最安値**
  82,100円
  （平成20年10月28日）

不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の平成21年12月24日付有価証券報告書「第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　3　投資リスク」をご参照下さい。



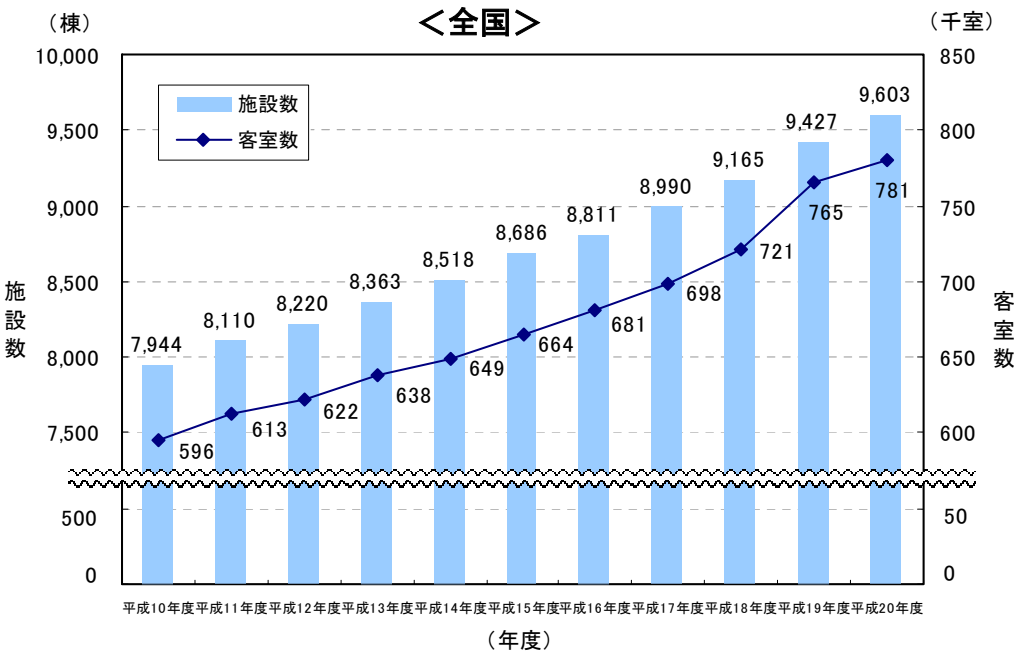
東証REIT指数との比較

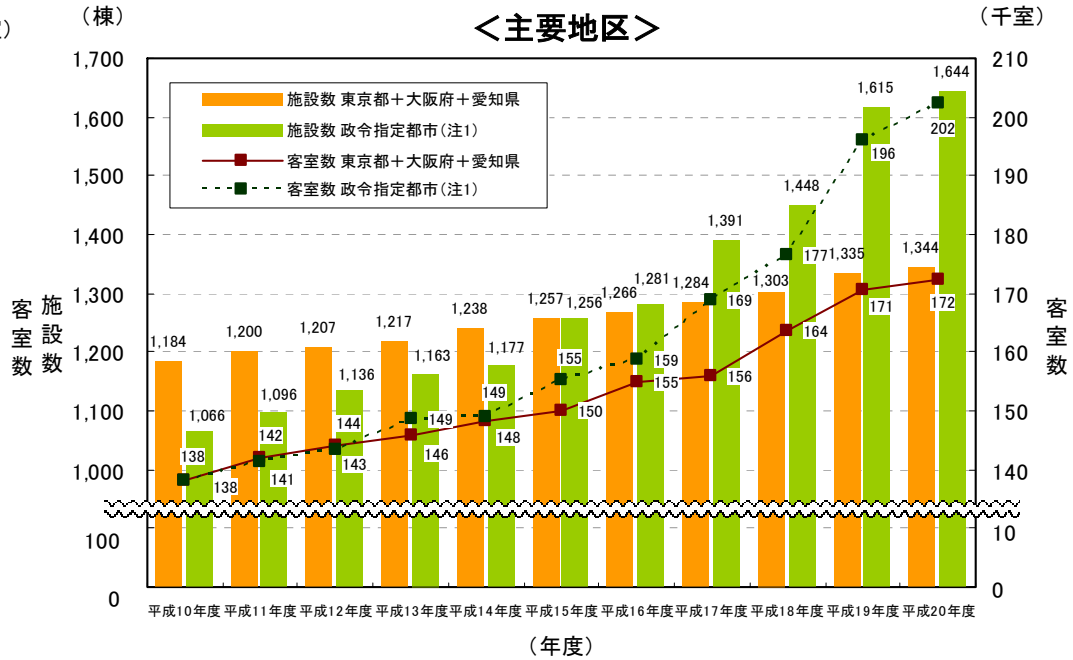
（注）平成18年6月14日（上場日）の本投資法人の投資口価格（終値）及び東証REIT指数をそれぞれ100として記載しています。なお、東証REIT指数とは、東京証券取引所（東証）に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。



ホテルマーケットの状況

ホテル営業施設数・客室数の推移





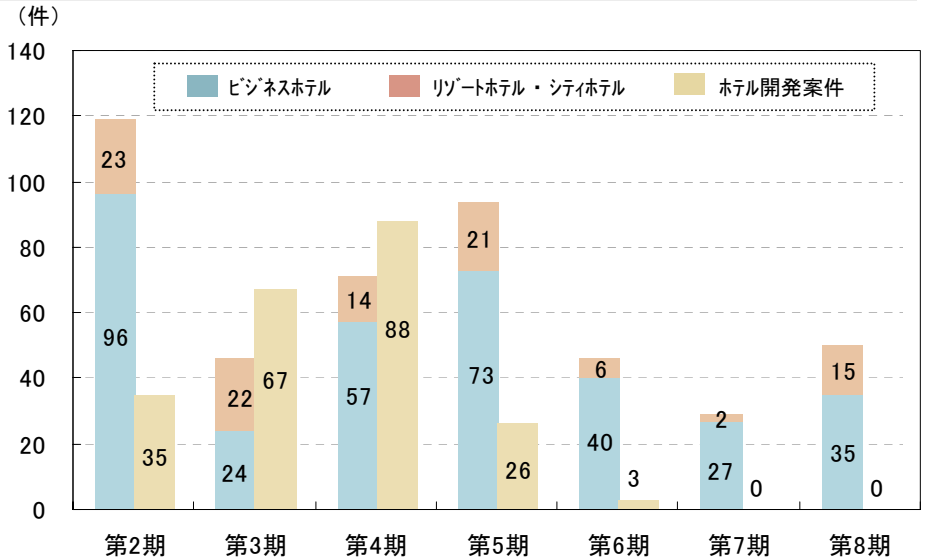
出典：政府統計共同利用システム及び厚生労働省統計表データベースシステム　衛生行政報告例　平成10年度ないし平成20年度「ホテル-旅館営業の施設数・客室数及び簡易宿所・下宿営業の施設数・許可・廃止・処分件数、都道府県-指定都市-中核市（再掲）別」
（注1）政令指定都市は、次のとおり各年度より新たに加わっています。（平成15年度：さいたま市／平成17年度：静岡市／平成18年度：堺市／平成19年度：浜松市、新潟市）

物件情報入手件数

（件）

		第2期（注2）	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
既存	ﾋﾞｼﾞﾈｽﾎﾃﾙ	96	24	57	73	40	27	35
	ﾘｿﾞｰﾄﾎﾃﾙ・ｼﾃｨﾎﾃﾙ	23	22	14	21	6	2	15
開発	ﾎﾃﾙ開発案件	35	67	88	26	3	0	0
計		154	113	159	120	49	29	50
その他（参考値）		139	104	69	71	2	14	3

（注2）第2期のみ発行決議日（平成18年5月11日）より325日間での集計値、その他は半年間の各期中での集計値。



ポートフォリオの考え方

※分析は本資産運用会社によるもの

	業態別ホテルの特徴・収益構造			運用会社の考え方
	特徴	ホテル事業の収益構造	その他	
ビジネスホテル	● 宿泊ルーム（シングル中心で150～250室）中心の構造 ● 駅、空港等の交通施設の近隣、オフィス街、商業地区の一角に所在 ● 東横イン、サンルート、ドーミーイン等があり、新規出店に積極的 ● 好立地の物件は安定稼働	● 売り上げの概ね80%以上が室料収入 ● 景気変動、季節変動要因は少ない ● 収益性が高く売上に対するGOP比率はシティ、リゾートに比べ高い（順調な場合GOP(注)比率は45%～55%）	● ホテルの営業収入に対する賃料負担能力は相対的に高い ● 競争相手として近隣にビジネスホテルが新たに出現する可能性がある→立地、ブランドが重要	● コア資産 ● 好立地物件を選考 ● オペレーターの能力も重視
リゾートホテル	● 宿泊＋複数レストランが基本 ● ビジネス、シティに比べれば敷地面積が大きくなる ● 観光資源、交通接続等が重要 ● 観光地の人気に左右される ● シーズン需要、曜日需要の差が大きい	● パック料金客、エージェント比率が高い ● 原価率、経費率は高い（順調な場合GOP(注)比率は25%程度）	● ホテルの営業収入に対する賃料負担能力は相対的に低い ● 立地等に恵まれブランドが確立しているリゾートホテルは安定している ● 沖縄、札幌、京都、箱根、浦安ディズニーランド周辺が代表的なマーケット	● 投資エリアを十分に吟味 ● 安定稼働が見込まれる物件を組み入れる ● オペレーターの能力も重視
シティホテル	● 宿泊＋複数レストラン＋宴会の3部門施設が必要→ビジネスホテルに比べ施設は大 ● 物件規模が大きく維持コスト大 ● 大都市（東京・大阪・名古屋等）でブランドが確立されたホテルは安定稼働	● 室料、料飲、宴会収入が概ね総売上の1/3ずつになるケースが多い ● 宴会、料飲収入は景気の影響を相当受け、ホテルの収益も大きく変動する ● 原価率、経費率は高い（順調な場合GOP(注)比率は25%程度）	● ホテルの営業収入に対する賃料負担能力は相対的に低い ● 立地等に恵まれブランドが確立しているシティホテルは安定している	● 投資エリアを十分に吟味 ● 安定稼働が見込まれる物件を組み入れる ● オペレーターの能力も重視

ポートフォリオ構築方針

業態分散

原則として、ポートフォリオの総資産額のうち、**50%以上の割合をビジネスホテルに投資**

地域分散

原則として、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、その他政令指定都市、県庁所在地並びにそれらに準ずる都市に投資**

運用形態

固定賃料を基本とした**長期のリース契約**（原則5年以上）

テナント管理

ホテルオペレーターの運営状況・法令遵守状況及び信用力を**モニタリング**、万一に備え、**バックアップオペレーター候補も確保**

（注）ここでは、GOP（Gross Operating Profit）とは、ホテル事業にかかる営業収入の合計（客室部門売上、料飲部門売上及びその他部門売上）から売上原価、人件費、その他経費を控除した利益を指します。

運用管理の特徴と方針

運用形態の特徴

■ リース方式による所有と経営の分離

※ストラクチャー図

賃貸借契約の基本的特徴

＜契約期間＞

■ 10年から20年程度の長期契約が中心

■ 長期契約ゆえ、概ね3年前後の期間毎の賃料見直し

＜テナントとの負担区分＞

■ 原則として、什器・備品及び内装の大部分はテナント（オペレーター）負担

※宿泊客等のニーズに即した運営を実現するためオペレーターに一定の裁量権を付与

運用資産の管理体制

■ 本資産運用会社自ら継続的に運用資産の管理状態を確認し、遵法性等の投資適格性を維持

✓ PM会社との定例ミーティング、月次レポートの確認

✓ ホテル支配人との面談による稼働状況等確認

✓ 実査によるテナントの改修・改築箇所の目視

運用管理方針

固定賃料を中心とした長期安定運用

■ ホテル事業収支の見極めと、賃料交渉の実施

■ 最低保証賃料を織り込んだ、変動賃料物件の組み入れ

長期安定運用に対応できる計画的な資本的支出と修繕の実施

➔ オペレーター負担によるリノベーション実施及びオーナーによる適時適切な設備更新による競争力の維持向上

AM・PM(※)会社によるオペレーターの運営状況に対するきめ細かなチェック

■ 遵法性のチェック

■ 信用力のモニタリング

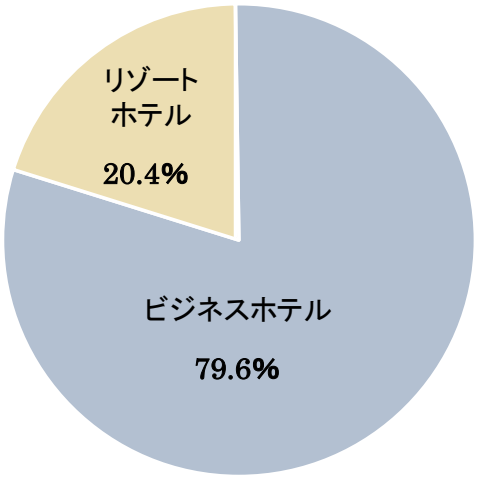
■ ホテル運営状況のチェック

※AM：アセット・マネジメントの略、PM：プロパティ・マネジメントの略

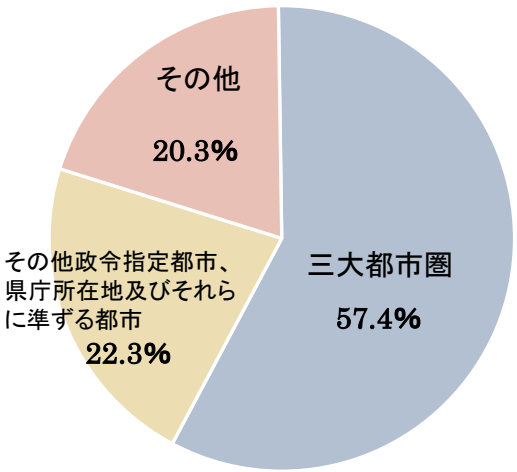
ポートフォリオの分散状況

平成22年3月末日現在

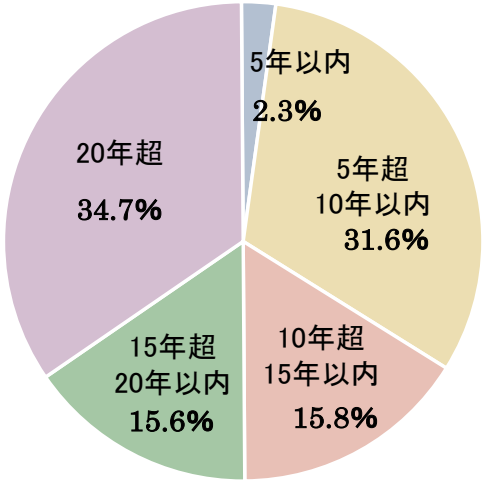
業態分散 (注1)



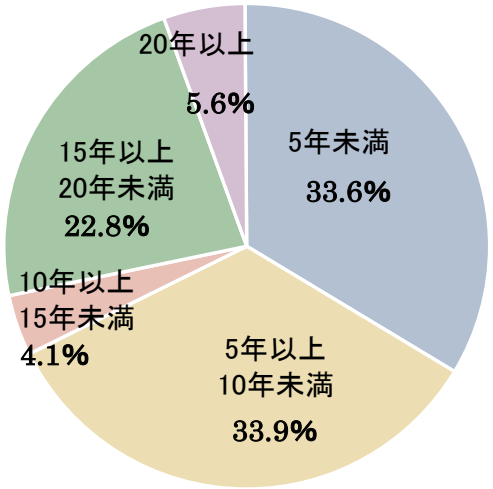
地域分散 (注1)



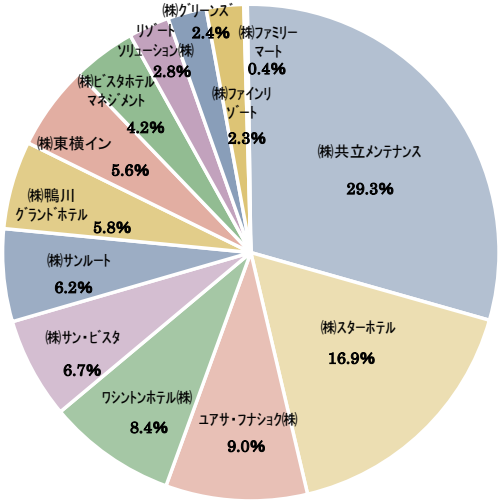
築年数分散 (注1)



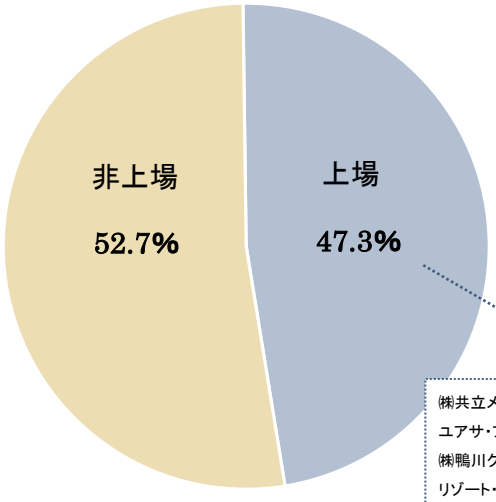
賃貸借契約残存期間分散 (注2)



テナント別賃料収入比率 (注2)



テナント上場区分比率 (注2)



㈱共立メンテナンス
ユアサ・フナショク㈱
㈱鴨川グランドホテル
リゾート・ソリューション㈱
㈱ファミリーマート

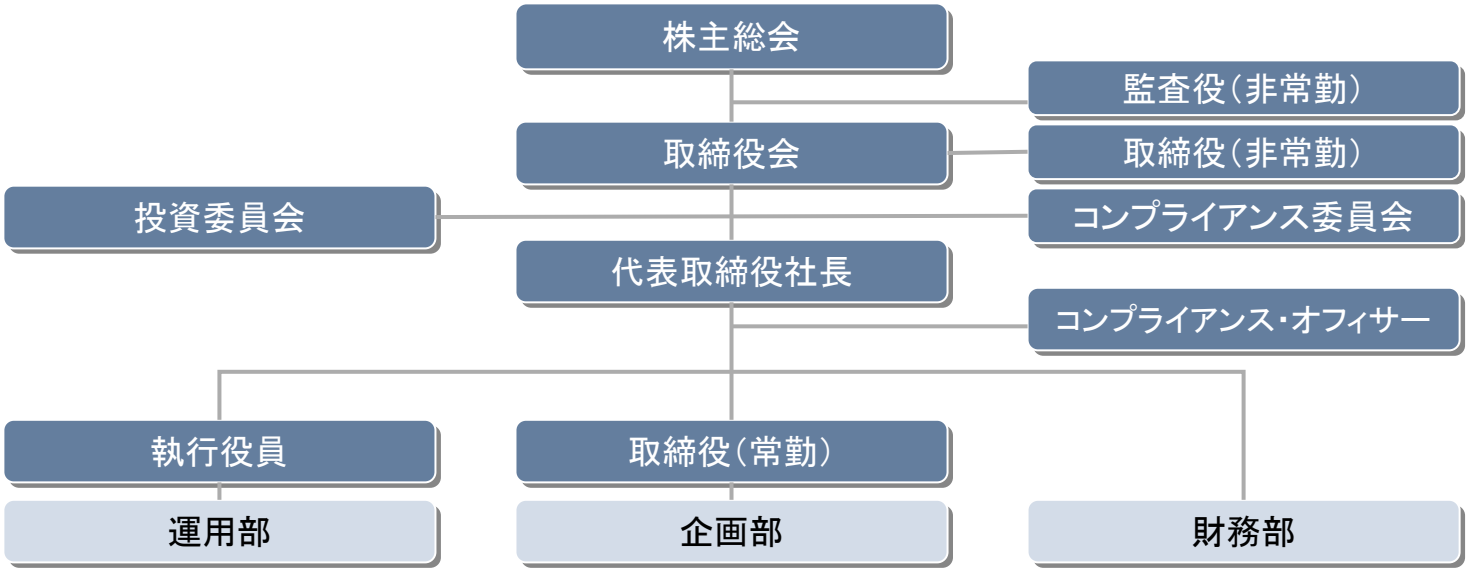
(注1)　当期末保有資産の取得価格の総額に対する、各タイプの保有資産の取得価格の合計額の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。
(注2)　保有資産全体の年間賃料総額に占める、該当物件の年間賃料総額(賃貸借契約に基づく年間賃料収入等)の比率をいい、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。なお、札幌NHビルの賃料は年間最低保証賃料の金額を用いています。

資産運用会社の概要

平成22年3月末日現在

名称	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
資本の額	3億円

組織図



株主の状況

名称	所有株式数（株）	比率（%）（注）
株式会社クリエーティブ・リノベーション・グループ・ジャパン	2,100	35.0
株式会社共立メンテナンス	1,500	25.0
極東証券株式会社	900	15.0
新日本空調株式会社	600	10.0
オリックス不動産株式会社	300	5.0
キャピタルアドバイザーズ株式会社	300	5.0
株式会社ケン・コーポレーション	300	5.0
合計	6,000	100.0

（注）発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

スポンサーサポート会社概要

■ 相関図

■ 概要

スポンサー会社	上場区分 （証券コード）	売上高及び総資産	事業概要
株式会社共立メンテナンス	東証1部上場 （9616）	（平成21年3月期連結） 売上高 823億3百万円 総資産 1,257億93百万円	■主な業務は学生寮・社員寮の運営及び管理、加えて、ホテル事業の拡大にも注力 ■平成22年3月末現在、「ドーミーイン」のブランド名で38事業所、またリゾート事業としてザ・ビーチタワー沖縄をはじめ全国で18事業所を展開し、ホテル事業全体では56ヶ所（客室数7,843室）を展開
株式会社ケン・コーポレーション	－	（平成21年11月期） 売上高157億50百万円 総資産678億44百万円	■不動産仲介等の業務に加え、中核グループ会社であるケン不動産リース㈱を通じてホテル運営事業を展開 （ブランド名はPremier Hotel & Resort） ■平成22年3月末現在、ルネッサンスサッポロホテルをはじめ国内外で22棟を保有又は運営
キャピタルアドバイザーズ株式会社	－	（平成21年12月期） 売上高2億31百万円 総資産30億36百万円	■ホテル、住宅及びオフィスを対象とした不動産投資ファンドの組成から、エクイティ、ノンリコースローンのアレンジメントならびにファンドの管理運営など一連のアセットマネジメント業務を展開 ■㈱ビスタホテルマネジメントをはじめ、100%子会社のホテル運営会社5社にてホテル運営事業を展開 （ブランド名は「ホテルビスタ」、「ビスタホテル」） ■平成22年3月末現在、首都圏を中心に北海道から九州までビジネスホテル16棟を保有又は運営
新日本空調株式会社	東証1部上場 （1952）	（平成21年3月期連結） 売上高 928億64百万円 総資産649億38百万円	■主な業務は、空調関連設備の施工及び改修
株式会社クリエーティブ・リノベーション・グループ・ジャパン	－	（平成21年10月期） 売上高4億77百万円 総資産6億12百万円	■開発のコンセプトデザイン、内装工事監理、内装・家具備品の設計及び供給、並びにホテル運営に関するコンサルティング業務を展開

資産運用会社における意思決定フロー

意思決定フローの概略（本投資法人の資産の運用にかかる投資方針の意思決定及び運用資産の取得に関する意思決定）

担当部による起案

↓

コンプライアンス・オフィサーによる検討及び承認

↓

社長による検討及び承認

↓

投資委員会における審議及び承認

↓

スポンサー関係者が関連しない場合で、コンプライアンス・オフィサーがコンプライアンス委員会に付議するのが妥当と判断した場合

スポンサー関係者が関連する場合

↓

コンプライアンス委員会における審議及び承認

↓

取締役会における決議

↓

投資法人の役員会への報告

- 本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しており、資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社において資産の運用が行われています。

投資委員会

- 構成員
  社長、常勤取締役、執行役員、各部長、運用部員、コンプライアンス・オフィサー
- 開催要件
  議決権を有する委員の3分の2以上の出席
- 承認要件
  議決権を有する全ての委員の議決権の過半数

コンプライアンス委員会

- 構成員
  社長、常勤取締役、執行役員、各部長、コンプライアンス・オフィサー、外部専門家
- 開催要件
  コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家の出席、かつ、議決権を有する委員の3分の2以上の出席
- 承認要件
  コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家の賛成、かつ、全ての委員の議決権の過半数

利益相反取引に関する自主ルール基準

- 「スポンサー関係者」等との間の一定の取引を行う場合には、投資委員会、コンプライアンス委員会における審議及び承認に加えて、取締役会の決議が必要
- コンプライアンス委員会には外部専門家の出席が必要

（注）「スポンサー関係者」とは、投信法第201条第1項及び投信法施行令第123条にいう「利害関係人等」に該当する者のほか、「利害関係人等」を除く本資産運用会社の株主及び本資産運用会社の株主が10%以上出資している会社（SPCを含む）を意味します。

役員会開催状況

投資法人の役員会については、適正かつ適法に開催していることを確認しております。

期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	平成17年11月 ～ 平成18年3月	平成18年4月 ～ 平成19年3月	平成19年4月 ～ 平成19年9月	平成19年10月 ～ 平成20年3月	平成20年4月 ～ 平成20年9月	平成20年10月 ～ 平成21年3月	平成21年4月 ～ 平成21年9月	平成21年10月 ～ 平成22年3月
回数	5回	20回	12回	12回	8回	8回	10回	8回

※全員全回出席（執行役員1名、監督役員2名）

主な決議・承認事項

- 開催した役員会おいては、主に法定決議事項である以下の項目について審議し、決議承認しています。
  - 投資主総会の招集
  - 資産の運用及び保管に係る委託契約の締結又は契約内容の変更
  - 資産の運用又は保管に係る業務以外の業務に係る事務の委託
  - 資産運用報酬、資産保管手数料、その他の資産の運用又は保管に係る費用の支払
  - 投資口の追加発行又は売出しに係る事項
  - 計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の承認

デュー・デリジェンスレポート等作成会社

- 十分な耐震性能を有すること及び構造計算書等に偽装等を示唆する特段の事情が認められないことを確認しています。
- ホテルの専門家によるマーケットレポートを取得することにより、専門性の高いホテルの市場調査を補完。
- 鑑定評価については、豊富な実績を有する信頼性の高い鑑定機関に限定しています。

物件番号	物件名（ホテル名）	建物状況調査報告書	地震PML評価報告書	PML値（注）	構造計算書等確認報告書	マーケットレポート	鑑定機関
B-1	新宿NHビル（スターホテル東京）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	8.84%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-2	茅場町NHビル（茅場町パールホテル）	㈱イー・アール・エス	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	9.39%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	㈱中央不動産鑑定所
B-3	水道橋NHビル（ドーミーイン水道橋）	㈱イー・アール・エス ㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	5.43%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲エーエム・ワークス	㈱中央不動産鑑定所
B-4	日本橋本町NHビル（鴨川イン日本橋）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	7.54%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-5	東日本橋NHビル（R＆Bホテル東日本橋）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	5.89%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-6	浅草NHビル（ドーミーイン浅草）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	4.94%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-7	蒲田第1NHビル（ビスタホテル蒲田）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	8.97%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	㈱谷澤総合鑑定所
B-8	蒲田第2NHビル（ホテルアーバイン蒲田アネックス）	㈱竹中工務店	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	4.21%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	㈱谷澤総合鑑定所
B-9	なんばNHビル（ドーミーインなんば）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	10.66%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	㈱谷澤総合鑑定所
B-10	新潟NHビル（ホテルサンルート新潟）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	1.93%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲エーエム・ワークス	森井総合鑑定㈱
B-11	シティエステートビル博多口本館・別館（東横イン博多口駅前本館・シングル館）	㈱竹中工務店 ㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	3.79%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲エーエム・ワークス	㈱谷澤総合鑑定所
B-12	札幌NHビル（ホテルリソル札幌 南二条）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	0.14%	※(財)日本建築センターより「評価報告書」を取得	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-13	上野広小路NHビル（R&Bホテル上野広小路）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	3.60%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-14	橋本NHビル（ホテルビスタ橋本）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	6.62%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-15	新山口NHビル（コンフォートホテル新山口）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	4.16%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-16	松山NHビル（ミレニアホテル松山）	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	15.56%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄（ザ・ビーチタワー沖縄）	㈱竹中工務店	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	2.74%	※(財)日本建築センターより「性能評価書」を取得	㈲Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
			ポートフォリオ全体	3.91%			

（注）従前はザ・ビーチタワー沖縄については2.76%、ポートフォリオ全体については3.98%と評価されていましたが、平成21年4月の再評価では、ザ・ビーチタワー沖縄については2.74%、ポートフォリオ全体については3.91%と評価されました。

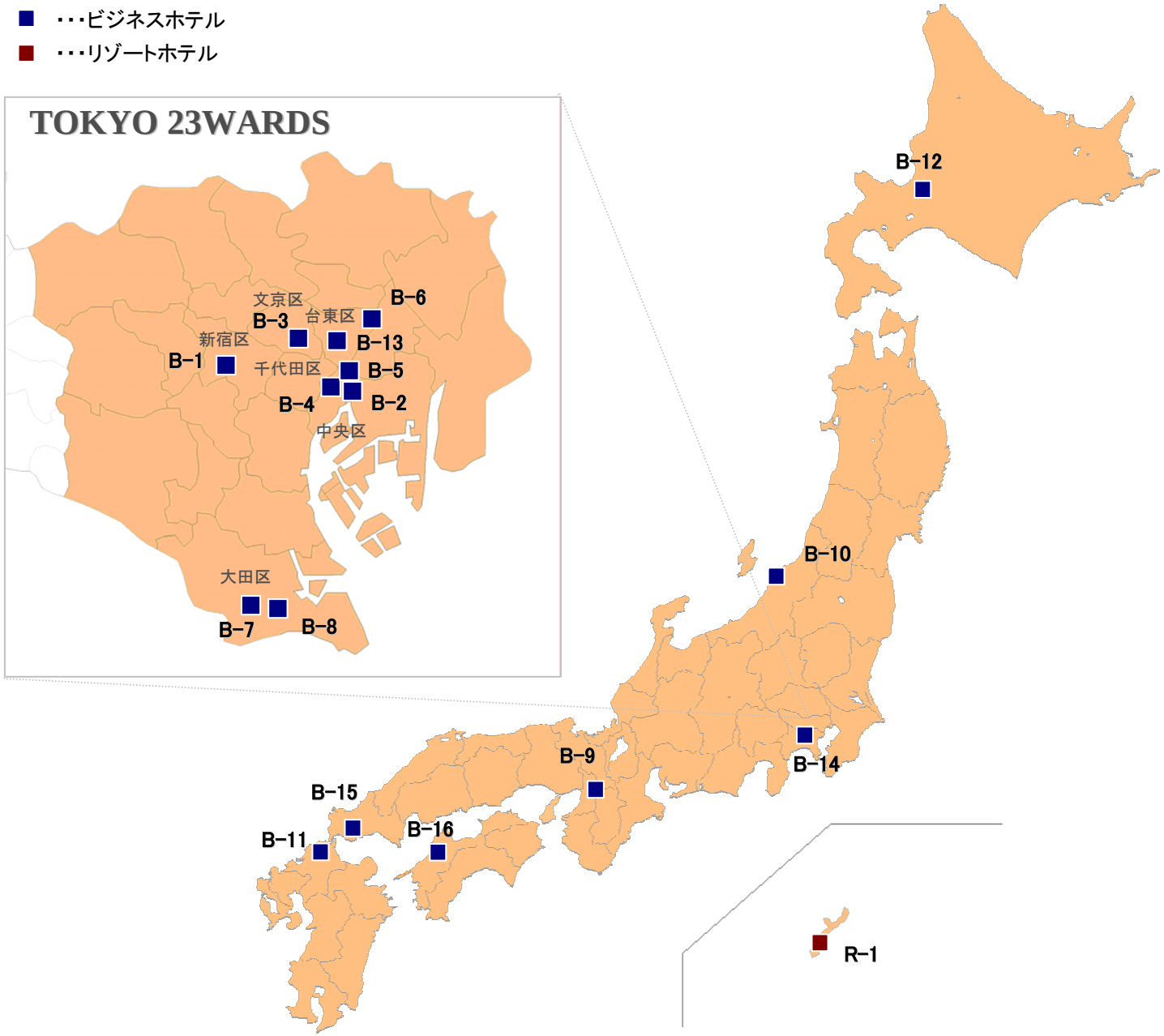
設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関

物件番号	物件名（ホテル名）	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
B-1	新宿NHビル（スターホテル東京）	㈱久米建築事務所	㈱久米建築事務所	佐藤工業㈱	東京都
B-2	茅場町NHビル（茅場町パールホテル）	㈱大林組東京本社一級建築士事務所	㈱大林組東京本社一級建築士事務所	㈱大林組	東京都
B-3	水道橋NHビル（ドーミーイン水道橋）	㈱松田平田坂本設計事務所	㈱松田平田坂本設計事務所	東鉄工業㈱	文京区
B-4	日本橋本町NHビル（鴨川イン日本橋）	㈱長岡設計	㈲エムエーティー構造設計	鹿島建設㈱	中央区
B-5	東日本橋NHビル（R＆Bホテル東日本橋）	㈱類設計室	㈱類設計室	㈱熊谷組	中央区
B-6	浅草NHビル（ドーミーイン浅草）	東西建築サービス㈱東京支店一級建築士事務所	㈲全建築設計事務所	㈱鴻池組	台東区
B-7	蒲田第1NHビル（ビスタホテル蒲田）	㈱栄建築設計事務所	㈲フジ構造設計事務所	㈱熊谷組	大田区
B-8	蒲田第2NHビル（ホテルアーバイン蒲田アネックス）	幸建設㈱一級建築士事務所	伊藤建築設計事務所	幸建設㈱	大田区
B-9	なんばNHビル（ドーミーインなんば）	今橋地所㈱一級建築士事務所	㈱藤木工務店大阪本店	㈱藤木工務店	大阪市
B-10	新潟NHビル（ホテルサンルート新潟）	㈱東京設計社	㈱東京設計社	木山構造工業㈱	新潟市
B-11	シティエステートビル博多口本館・別館（東横イン博多口駅前本館・シングル館）	㈱東横イン開発	㈱TAK建築事務所	佐藤工業㈱	福岡市
B-12	札幌NHビル（ホテルリソル札幌 南二条）	㈱アール・アイ・エー	㈱アール・アイ・エー ㈲織本匠構造設計研究所	不二建設㈱	札幌市
B-13	上野広小路NHビル（R&Bホテル上野広小路）	安藤建設㈱一級建築士事務所	安藤建設㈱一級建築士事務所	安藤建設㈱	財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンター
B-14	橋本NHビル（ホテルビスタ橋本）	㈱和建設計	㈱和建設計	石川建築㈱	相模原市
B-15	新山口NHビル（コンフォートホテル新山口）	矢作建設工業㈱一級建築士事務所	㈱塩見	矢作建設工業㈱	㈱ｼﾞｪｲ･ｲｰ･ｻﾎﾟｰﾄ
B-16	松山NHビル（ミレニアホテル松山）	㈱山下設計	㈱山下設計	㈱大林組	松山市
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄（ザ・ビーチタワー沖縄）	清水建設㈱一級建築士事務所	清水建設㈱一級建築士事務所	清水建設㈱	沖縄県

ポートフォリオマップ

B-1	新宿ＮＨビル （スターホテル東京）
B-2	茅場町ＮＨビル （茅場町パールホテル）
B-3	水道橋ＮＨビル （ドーミーイン水道橋）
B-4	日本橋本町ＮＨビル （鴨川イン日本橋）
B-5	東日本橋ＮＨビル （R&Bホテル東日本橋）
B-6	浅草ＮＨビル （ドーミーイン浅草）
B-7	蒲田第1ＮＨビル （ビスタホテル蒲田）
B-8	蒲田第2ＮＨビル （ホテルアーバイン蒲田アネックス）
B-9	なんばＮＨビル （ドーミーインなんば）
B-10	新潟ＮＨビル （ホテルサンルート新潟）
B-11	シティエステートビル博多口本館・別館 （東横イン博多口駅前本館・シングル館）
B-12	札幌ＮＨビル （ホテルリソル札幌 南二条）
B-13	上野広小路ＮＨビル （R&Bホテル上野広小路）
B-14	橋本ＮＨビル （ホテルビスタ橋本）
B-15	新山口ＮＨビル （コンフォートホテル新山口）
B-16	松山NHビル （ミレニアホテル松山）
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄 （ザ・ビーチタワー沖縄）

■ ･･･ビジネスホテル
■ ･･･リゾートホテル



当期末保有資産のホテル業態分布図

セグメント分類		宿泊特化（主体）型			総合型	
		宿泊（軽食）	宿泊＋その他（大浴場）	宿泊＋料飲＋その他	宿泊＋料飲＋宴会場	宿泊＋料飲＋宴会場＋その他
ビジネスホテル	バジェットタイプ 一般ビジネス アッパービジネス	ビジネスホテル B-4 鴨川イン日本橋 B-5 R&Bホテル東日本橋 B-11 東横イン博多口駅前本館・シングル館 B-8 ホテルアーバイン蒲田アネックス B-13 R&Bホテル上野広小路 B-14 ホテルビスタ橋本 B-15 コンフォートホテル新山口	B-3 ドーミーイン水道橋 B-6 ドーミーイン浅草 B-9 ドーミーインなんば	B-1 スターホテル東京 B-10 ホテルサンルート新潟 B-12 ホテルリソル札幌南二条 B-2 茅場町パールホテル B-7 ビスタホテル蒲田 B-16 ミレニアホテル松山		
リゾートホテル				リゾートホテル R-1 ザ・ビーチタワー沖縄		
シティホテル	ラグジュアリー アップスケール				シティホテル	

（注） 上記分布図において　　をもって示される物件は固定賃料による賃貸借契約を締結している保有資産、　　をもって示される物件は変動賃料による賃貸借契約を締結している保有資産をそれぞれ表します。

個別物件紹介①

第2期取得資産

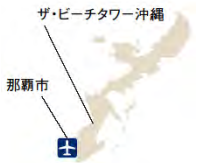
R-1 ザ・ビーチタワー沖縄（ザ・ビーチタワー沖縄）
THE BEACH TOWER OKINAWA

物件概要

取得年月日	：平成18年6月14日
所在地（地番）	：沖縄県中頭郡 北谷町字美浜8番6
敷地面積	：10,242.00㎡
延床面積	：20,140.01㎡（注1）
構造・規模	：SRC24階建、S2階建（注2）
客室数	：280室
建築時期	：平成16年3月、平成17年6月
オペレーター	：株式会社共立メンテナンス
ホームページ	：http://www.hotespa.net

（注1）上記面積には、軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫の床面積（91.20㎡）及びベルハウス（受付用施設、平成18年5月22日増設）の床面積（47.64㎡）が含まれています。

（注2）「構造」について、「S」は鉄骨造及び軽量鉄骨造、「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。
他の物件も同様です。



- リゾートホテルマーケットとして安定した需要のある沖縄
- 開発が進む北谷町アメリカンビレッジにあり、周辺施設とも調和したミドルクラスのリゾートホテル

B-1 新宿NHビル（スターホテル東京）
STAR HOTEL TOKYO

物件概要

取得年月日	：平成18年6月16日
所在地（住居表示）	：東京都新宿区 西新宿七丁目10番5号
敷地面積	：937.67㎡
延床面積	：7,398.19㎡
構造・規模	：SRC・RC・S地下1階付11階建
客室数	：214室
建築時期	：昭和55年9月
オペレーター	：株式会社スターホテル
ホームページ	：http://www.starhotel.co.jp

- ビジネス、商業の拠点の東京、新宿に所在し、安定したホテル需要
- JR新宿駅他、私鉄、地下鉄に抜群のアクセス性

個別物件紹介②

B-2 茅場町NHビル（茅場町パールホテル）

KAYABACHO PEARL HOTEL

物件概要

取得年月日	：平成18年6月15日
所在地（住居表示）	：東京都中央区 新川一丁目2番5号
敷地面積	：979.61㎡
延床面積	：7,032.49㎡
構造・規模	：SRC・RC地下1階付10階建
客室数	：268室
建築時期	：昭和56年1月
オペレーター	：ユアサ・フナショク株式会社
ホームページ	：http://www.pearlhotels.jp

- 周辺は証券会社等が数多く所在するビジネスの拠点
- 空調設備のリニューアル、客室等の改装で競争力を維持

B-3 水道橋NHビル（ドーミーイン水道橋）

DORMY INN SUIDOBASHI

物件概要

取得年月日	：平成18年6月15日
所在地（住居表示）	：東京都文京区 本郷一丁目25番27号
敷地面積	：723.86㎡
延床面積	：3,097.25㎡
構造・規模	：SRC・RC地下1階付8階建
客室数	：99室
建築時期	：昭和61年8月、平成元年9月増築
オペレーター	：株式会社共立メンテナンス
ホームページ	：http://www.hotespa.net

- 周辺は、東京ドーム他、各種学校が所在し、安定したホテル需要が存在

B-4 日本橋本町NHビル（鴨川イン日本橋）

KAMOGAWA INN NIHONBASHI

物件概要

取得年月日	：平成18年6月16日
所在地（住居表示）	：東京都中央区 日本橋本町一丁目4番14号
敷地面積	：512.58㎡
延床面積	：3,097.85㎡
構造・規模	：SRC・RC地下1階付10階建
客室数	：164室
建築時期	：平成9年3月
オペレーター	：株式会社鴨川グランドホテル
ホームページ	：http://www.kgh.ne.jp

- 周辺はビジネス、商業の拠点である東京、日本橋で安定したホテル需要が存在

B-5 東日本橋NHビル（R&Bホテル東日本橋）

R&B HOTEL HIGASHI-NIHONBASHI

物件概要

取得年月日	：平成18年6月16日
所在地（住居表示）	：東京都中央区 東日本橋二丁目15番6号
敷地面積	：507.83㎡（注）
延床面積	：3,715.26㎡
構造・規模	：S10階建
客室数	：203室
建築時期	：平成10年3月
オペレーター	：ワシントンホテル株式会社
ホームページ	：http://www.washingtonhotel.co.jp

（注）賃借している土地の面積（77.38㎡）を含みます。

- 周辺は日本橋問屋街であり安定したホテル需要が存在
- ワシントンホテル㈱におけるR&Bブランド第1号店舗

個別物件紹介③

B-6 浅草NHビル（ドーミーイン浅草）

DORMY INN ASAKUSA

物件概要

取得年月日 ：平成18年6月16日
所在地（住居表示） ：東京都台東区花川戸一丁目3番4号
敷地面積 ：287.66㎡
延床面積 ：2,006.51㎡
構造・規模 ：SRC・RC10階建
客室数 ：77室
建築時期 ：平成9年3月
オペレーター：株式会社共立メンテナンス
ホームページ：http://www.hotespa.net

- 日本を代表する観光エリアである浅草の駅から至近の物件
- ビジネス客以外の獲得も順調のため高稼働を維持

B-7 蒲田第1NHビル（ビスタホテル蒲田）

VISTA HOTEL KAMATA

物件概要

取得年月日 ：平成18年6月30日
所在地（住居表示） ：東京都大田区西蒲田八丁目20番11号
敷地面積 ：743.46㎡
延床面積 ：3,831.80㎡
構造・規模 ：SRC・S地下1階付9階建
客室数 ：106室
建築時期 ：平成4年1月
オペレーター：株式会社サン・ビスタ
ホームページ：http://www.vista-hotels.jp/kamata/

- ビジネスの拠点、東京、川崎、横浜の中間点に所在
- 東京国際空港（羽田）へのアクセスが良好

B-8 蒲田第2NHビル（ホテルアーバイン蒲田アネックス）

HOTEL URBAIN KAMATA ANNEX

物件概要

取得年月日 ：平成18年6月30日
所在地（住居表示） ：東京都大田区蒲田四丁目23番13号
敷地面積 ：240.35㎡
延床面積 ：1,499.87㎡
構造・規模 ：SRC12階建
客室数 ：70室
建築時期 ：平成15年4月
オペレーター：株式会社サン・ビスタ
ホームページ：http://www.urbain.co.jp

- ビジネスの拠点、東京、川崎、横浜の中間点に所在
- 東京国際空港（羽田）へのアクセスが良好

B-9 なんばNHビル（ドーミーインなんば）

DORMY INN NANBA

物件概要

取得年月日 ：平成18年6月15日
所在地（住居表示） ：大阪府大阪市浪速区難波中三丁目17番15号
敷地面積 ：572.95㎡
延床面積 ：3,291.91㎡
構造・規模 ：RC10階建
客室数 ：105室
建築時期 ：平成11年2月
オペレーター：株式会社共立メンテナンス
ホームページ：http://www.hotespa.net

- 大阪の南部中心地区なんばへのアクセス良好
- ビジネス客以外の取り込みが好調で高稼働を維持

個別物件紹介④

B-10 新潟NHビル（ホテルサンルート新潟）

HOTEL SUNROUTE NIIGATA

物件概要

取得年月日 ：平成18年6月15日
所在地（住居表示） ：新潟県新潟市中央区 東大通一丁目11番25号
敷地面積 ：1,402.51㎡
延床面積 ：8,328.84㎡（注）
構造・規模 ：S・SRC・RC地下1階付14階建
客室数 ：231室
建築時期 ：平成4年8月
オペレーター：株式会社サンルート
ホームページ： http://www.sunroute.jp

（注）上記面積には、附属建物（用途：駐車場、面積：73.03㎡）の面積が含まれています。

- 新潟市は日本海側の拠点都市
- 新潟駅へのアクセスが良好
- (株)サンルートが定期借家でテナントイン

B-11 シティエステートビル博多口本館・別館（東横イン博多口駅前本館・シングル館）

TOYOKO INN HAKATAGUCHI EKIMAE

物件概要

取得年月日 ：平成18年6月15日
所在地（住居表示） ：（本館）福岡市博多区 博多駅前一丁目15番5号
（別館）福岡市博多区 博多駅前一丁目1番15号
敷地面積 ：（本館）565.98㎡（別館）152.37㎡
延床面積 ：（本館）3,566.46㎡（別館）856.68㎡
構造・規模 ：（本館）SRC14階建（別館）SRC9階建
客室数 ：（本館・別館計）257室
建築時期 ：平成13年9月
オペレーター：株式会社東横イン
ホームページ：http://www.toyoko-inn.com

- 福岡、博多駅は九州地区のビジネス拠点で交通の要衝

B-12 札幌NHビル（ホテルリソル札幌 南二条）

HOTEL RESOL SAPPORO MINAMINIJYOU

物件概要

取得年月日 ：平成18年6月15日
所在地（地番） ：札幌市中央区 南二条西五丁目26番1他
敷地面積 ：811.69㎡
延床面積 ：5,638.78㎡（注）
構造・規模 ：SRC・S地下1階付15階建
建築時期 ：平成4年8月
オペレーター：リゾートソリューション株式会社
ホームページ：http://www.resol-sapporo-m.com/

（注）上記面積には、附属建物（用途：ボンベ室、面積：3.90㎡）の面積が含まれています。

- 札幌中心地へのアクセス良好
- 最低保証賃料を定めた変動賃料物件・・・稼働率も高い
- オペレーターは(株)リゾートソリューション（三井不動産系列）

B-13 上野広小路NHビル（R&Bホテル上野広小路）

R&B HOTEL UENO-HIROKOJI

物件概要

取得年月日 ：平成19年3月2日
所在地（住居表示） ：東京都台東区 上野一丁目18番8号
敷地面積 ：446.29㎡
延床面積 ：3,060.21㎡
構造・規模 ：S13階建
客室数 ：187室
建築時期 ：平成14年4月
オペレーター：ワシントンホテル株式会社
ホームページ：http://www.washingtonhotel.co.jp

- 複数路線の駅に近く、利便性が高い
- 周辺には全国的に有名なアメ屋横丁の他、商業ビル、オフィス街などがあり、需要は安定的

個別物件紹介⑤

第3期取得資産

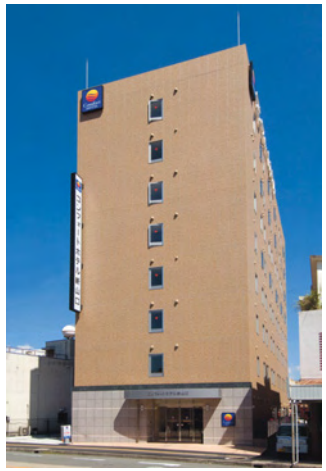
B-14 橋本NHビル（ホテルビスタ橋本）
HOTEL VISTA HASHIMOTO

物件概要

取得年月日 ：平成19年8月1日
所在地（住居表示） ：神奈川県相模原市緑区橋本六丁目4番12号
敷地面積 ：623.79㎡
延床面積 ：2,514.59㎡
構造・規模 ：SRC地下2階付10階建
客室数 ：99室
建築時期 ：昭和61年12月
オペレーター ：株式会社ビスタホテルマネジメント
ホームページ ：http://www.hotel-vista.jp/

- 新宿、横浜、湘南、八王子等各方面のアクセスに優れる
- 周辺には、大型ショッピングモール「マイカルサティ」の他、銀行、コンビニ、飲食店等が立ち並び、繁華性が高い

B-15 新山口NHビル（コンフォートホテル新山口）
COMFORT HOTEL SHIN YAMAGUCHI



物件概要

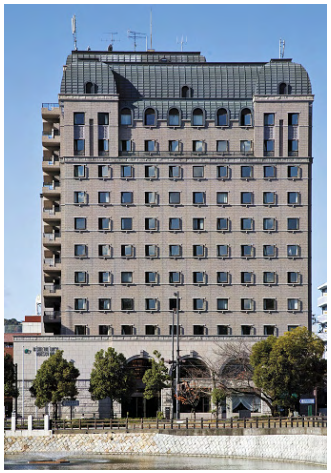
取得年月日 ：平成19年9月27日
所在地（地番） ：山口県山口市小郡下郷字渡り上壱1255番1
敷地面積 ：754.06㎡
延床面積 ：3,002.15㎡（注）
構造・規模 ：S8階建
客室数 ：139室
建築時期 ：平成19年8月
オペレーター ：株式会社グリーンズ
ホームページ ：http://www.choice-hotels.jp/hotel/brand/comfort.html

（注）上記面積には、附属建物（用途：ポンプ室、面積：3.14㎡）の面積が含まれています。

- 新幹線の他、複数路線が乗り入れる「新山口駅」に近く、空港や高速道路へのアクセスも良好
- オペレーターは全国展開大手の㈱グリーンズ

第4期取得資産

B-16 松山NHビル（ミレニアホテル松山）
THE MILLENNIA HOTEL MATSUYAMA



物件概要

取得年月日 ：平成20年2月20日
所在地（住居表示） ：愛媛県松山市本町二丁目5番地5
敷地面積 ：1,279.67㎡
延床面積 ：5,083.77㎡（注1）
構造・規模 ：SRC地下1階付11階建
客室数 ：140室
建築時期 ：平成3年3月
オペレーター ：ファインリゾート株式会社（注2）
ホームページ ：http://www.millennia-hotels.jp/

（注1）上記面積には、附属建物（用途：ポンプ室、面積：3.14㎡）の面積が含まれています。
（注2）平成21年10月26日付にて、㈱ノイから当社へオペレーターが変更されています。

- 松山市は、四国で唯一の人口50万都市として、政治・経済・文化の中枢機能が集約する地方中核都市
- 東に松山城が一望できる