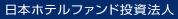
第8期

資 産 運 用 報 告

自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日

■ NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION





東京都港区浜松町二丁目6番2号 http://www.nhf-reit.co.jp/



決算・運用状況ご報告(資産運用報告) 第8期 自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日

CONTENTS

分配金について/決算ハイライト Ⅴ投資主資本等変動計算書 49 Ⅵ注記表 投資主の皆様へ 04 **50** Ⅰ投資法人の概要 10 Ⅷ金銭の分配に係る計算書 **58** ∐資産運用報告 Ⅷ会計監査人の監査報告書 59 Ⅲ貸借対照表 46 ※ ドキャッシュ・フロー計算書(参考情報) 60 Ⅳ損益計算書 投資主インフォメーション 62

NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素 より日本ホテルファンド投資法人並びにジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人はホテル特化型リートとして平成18年6月に東京証券取引所へ上場して 以来、お蔭様をもちましてこのたび第8期(平成21年10月1日~平成22年3月31日)の 決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝 申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第8期の決算の内容及び運用状況についてご報告申し 上げます。



■第8期決算の内容について

第8期は、新たな物件取得や保有物件の売却を行っておらず、ポートフォリオは前期末と同じく、保有物件ベースで17物件、総投資額373億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は87.562.03㎡でありました。

運用実績については、営業収益1,256百万円、営業利益697百万円、経常利益361百万円、 当期純利益360百万円となり、対前期比で減収増益となりました。なお、業績予想(平成21年 11月16日公表)対比では増収増益の決算です。

対前期比での主たる変動要因は、第8期に返済期限が到来した借入金約138億円のリファィナンスにかかる金融費用の抑制に全力を挙げて努めた結果、営業外費用の負担を大幅に改善することができたことによるものです。

以上の結果、投資口1口当たり分配金は、前期比23.6%の増額となる8,542円とさせていただきました。

■ 1口当たり分配金について

第8期 8,542円

■ 決算ハイライト

	第4期	第5期	第6期	第 <i>7</i> 期	第8期
営業収益(百万円)	1,240	1,284	1,273	1,283	1,256
営業利益(百万円)	720	<i>750</i>	728	727	697
経常利益(百万円)	561	519	525	292	361
当期純利益(百万円)	560	518	524	291	360
1口当たり分配金(円)	<i>13,275</i>	12,282	12,420	6,906	8,542
総 資 産 額(百万円)	40,831	40,832	40,826	40,215	40,138
1口当たり純資産額(円)	476,823	475,831	475,968	470,455	472,091

■第8期の環境を振り返って

本投資法人の第8期営業期間(平成21年10月1日~平成22年3月31日)におけるJリート業界の 出来事を振り返ると、大きな変化の兆しを感じずにはいられません。その変化の"うねり"を象徴する 事象として、次の3点が挙げられると思います。

第一に、複数のJリートにおいて公募増資が再開されたことです。Jリートが健全な外部成長を展望するためには、良質な物件の仕入れルートを確保することが重要な要素であることは言うまでもありませんが、併せて安定した資金調達環境が確保されていることも欠かせません。この点、本投資法人を含む多くのJリートにおいてLTV(総資産有利子負債比率)のターゲット・レンジが定められていることからも明らかなように、外部成長のための必要資金は、借入れと増資の双方についてバランスよく調達することを前提としています。しかしながら、公募増資は、証券市場の需給を始め考慮すべき点が多岐に亘り、その実施の可否及びタイミングを適切に見極めることが難しいといえます。その中で公募増資が相次いだことは、徐々に資金調達へ向けた外部環境が整いつつあることの表象であると考えられます。

第二に、Jリート同士の合併が実現したことです。平成13年9月に日本初の上場Jリートが誕生して以来、Jリートの合併は初めてのことであり、正にエポックメイキングな出来事として位置づけられます。元来、Jリートは各々が独自の投資方針についての思想を持ち、特色を打ち出しながら成長するストーリーを描くものでしたが、特にリーマン・ショック以降の金融市場及び不動産市場の混乱により業界全体が揺さぶられる環境にあって、それぞれに抱える諸事情はあるにせよ、当事者となったJリートが経営の選択肢の一つ(成長シナリオの一つ)として合併を検討したであろうことは想像に難くありません。また、Jリートが合併するための法制面での整備が進んだことも合併の実現を後押しした要因として見逃せないでしょう。

第三に、不動産市場安定化ファンド(通称「官民ファンド」)が実際に利用されたことです。この結果、名実ともに本ファンドのセーフティーネットとしての役割が発揮されたものといえます。これによってJリートのリファィナンス・リスクに対する投資家の皆様の不安払拭に一層の効果がもたらされているものと推察されます。

■本投資法人の運用状況について

本投資法人において第8期の大きなテーマは二つありました。

一つ目は、期中に到来する約138億円のリファィナンスの金融費用をいかに抑制するか、でした。 第7期のリファィナンスにおいては、逼迫した金融環境を背景に、金融機関の厳しい融資姿勢に抗し きれず、遺憾ながら多額の金融費用の負担を余儀なくされました。しかし、今もって万全とは言えない ながら、金融機関も一頃の金融混乱期と比較し落ち着きを取り戻しつつある中、早め早めの条件交渉 が奏功したことも相まって、第8期の資金調達コストは前期比大幅に改善することができました。 また、一部の借入れについては借入期間を3年とする借換えも実現しており、財務上の課題の一つ であった借入金の返済期限分散についても一定の成果を挙げることができたものと考えています。

なお、借入金について付言しますと、第8期末現在の借入金は全て変動金利の借入れとなっています。平成22年5月21日付で日本銀行が発表した『当面の金融政策運営について』と題された声明文において、「(中略)金融政策運営に当たっては、きわめて緩和的な金融環境を維持していく考えである。」とあることからも、引き続き短期市場金利(注)は現状程度の水準で安定的に推移することが期待されます。かかる政策当局の方針の考察も踏まえ、本投資法人においては低金利メリットを十分に享受すべく短期変動金利を主とする資金調達構成を是とする運営を行っています。

二つ目は、テナントとのコミュニケーション強化です。本投資法人はホテル特化型リートであることから、保有物件については、原則としてホテル事業が営まれることを前提としてホテル運営会社(オペレーター)に一棟貸しを行います。したがって、オペレーターが当該物件の唯一のテナントになる例が多く、当該オペレーターとの関係が非常に重要であるといえます。そのため、昨今の急激な外部環境の変化を主因とするホテルの厳しい運営・稼働状況を背景に行われる、一部のテナントからの賃料減額要請についても、一定程度は交渉に応じざるを得ず、中には既に賃料交渉が決着し、期間限定で賃料減額を応諾した事例もあります。しかしながら、双方合意に至る過程は決して平坦ではなく、まずテナントからホテルの運営状況に関する詳細なデータを入手し、次に双方が運営上の問題点を共有し、そのうえで互いに納得できるまで議論に議論を重ねたうえでの決着であり、当然のことながらそこに妥協は存在しません。

本投資法人がテナントと締結する賃貸借契約は、その殆どが固定賃料方式を採用していることから、テナントによっては決められた賃料を粛々と支払っている以上、たとえオーナーに対してであっても営業機密となるホテル運営データの開示を好まないという風潮もありますが、上記のような徹底した議論を重ねていく過程で、従来詳細な運営データの開示を拒否していたテナントも徐々に情報を開示しつつあり、より踏み込んだ議論ができるようになったことは、換言すれば「怪我の功名」とも言えるでしょう。

今では、外部環境の変化の荒波に揉まれながらも、ホテル特化型リートとして、テナントと地道に密接に協議を重ねていくことの積み重ねが自らの専門性を一層高め、ホテル用不動産等に対する投資運用においては他の追随を許さない強いリートに育つ道筋であるものと確信しています。

(注)かかる政策委員会・会融政策決定会会において、「無担保コールレート(オーバーナイト物)を、0.1%前後で推移するよう促す。ことが決定されています。

■最後に

Jリートを取り巻く厳しい環境は依然として続くものと思われますが、「雨垂れ石を穿(うが)つ」という故事にもありますとおり、日々の地道な努力の積み重ねこそ本投資法人に対する信頼を高めるうえで重要であるものと認識しております。本投資法人といたしましては、ホテル特化型リートであることの原点に立ち返り、その専門性を追求しながらも投資家の皆様の理解を深めていただくために、より多くの情報を発信してまいりたいと考えております。

なお、本投資法人のウェブ・サイトでは第7期(平成21年9月期)の決算より決算説明会の 様子を動画配信するとともに、本年3月にはトップページの見直しも実施しており、より分かり 易い情報提供に努めております。

引き続き、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを念頭に、愚直なれども着実に投資主価値の向上に努めていく所存です。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。 平成22年5月

贫跃通即

■当期末保有資産のホテル稼働率

以下の表には、各物件のホテル運営会社 (オペレーター) から提供を受けたホテル稼働率 (注1)に関する数値を記載しています。

0 40 42								(単位:%)
物件	名 称	平成21年			平成21年10 平成20年10		2年3月 年3月) (注4	.)
番号		4月~9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
B-1	新宿NHビル (注2)	_	_	_	_	_	_	_
B-2	茅場町NHビル (注2)	_	_	_	_	_	_	_
B-3	水道橋NHビル	88.7	96.2 (93.1)	90.4 (94.7)	95.1 (91.4)	87.3 (86.5)	88.7 (91.8)	90.1 (90.8)
B-4	日本橋本町NHビル (注2)	_	_	_	_	_	_	_
B-5	東日本橋NHビル (注2)	_	-	_	_	_	_	_
B-6	浅草NHビル	80.3	91.9 (96.3)	87.7 (94.5)	84.3 (88.6)	82.7 (84.8)	79.2 (88.6)	80.5 (91.0)
B-7	蒲田第1NHビル	79.6	90.7 (92.0)	80.2 (87.3)	75.7 (87.6)	66.9 (74.9)	86.4 (83.5)	89.9 (89.8)
B-8	蒲田第2NHビル	69.6	79.1 (89.6)	79.2 (87.5)	67.8 (74.4)	58.0 (57.6)	81.0 (85.1)	86.9 (76.9)
B-9	なんばNHビル	82.5	74.6 (82.5)	77.4 (88.2)	82.0 (83.5)	69.7 (76.5)	77.5 (87.0)	83.9 (94.4)
B-10	新潟NHビル (注2)	_	_	_	_	_	_	_
B-11	シティエステートビル 博多口本館・別館	77.5	84.6 (86.6)	86.9 (88.2)	75.0 (75.4)	71.2 (68.1)	87.5 (79.5)	83.7 (78.8)
B-12	札幌NHビル	90.6	89.1 (92.5)	85.9 (82.1)	83.7 (90.2)	75.4 (86.8)	88.6 (93.0)	79.3 (84.7)
B-13	上野広小路NHビル(注2)	-	_	_	_	_	_	_
B-14	橋本NHビル	73.4	78.8 (83.5)	72.3 (83.8)	71.9 (77.8)	58.2 (70.9)	83.8 (83.9)	88.6 (80.3)
B-15	新山口NHビル (注2)	-	_	-	_	_	-	_
B-16	松山NHビル	67.8	76.2 (注3) (70.3)	66.0 (74.6)	49.8 (50.2)	49.1 (60.0)	53.6 (60.9)	59.0 (72.6)
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	87.7	83.8 (96.0)	74.4 (80.5)	69.7 (80.0)	71.1 (78.1)	90.2 (93.1)	83.4 (91.4)
('S-4) F-4		* + = #088 o F8F	+ TAIr plants #4 1 -et	7A1 + #L/+/.l.#L		m40 = 1 \ ±	to the DET of the other Mile.	DE -t- TAIr plants #

(注1)「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管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し、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た。

(注2) 当該物件については、オペレーターから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3)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。

(注4)前年の同期間におけるホテル稼働率と比較するため、前年同期間の数値を各欄かっこ内に記載しています。

本投資法人の特徴

■投資の基本方針

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、資産の運用を行うことを基本方針としています。

ホテル用不動産等に対して投資するホテル特化型の不動産投資 法人(「リート|)です。

投資対象とするホテルは、原則としてビジネスホテル、リゾートホテル 及びシティホテルに分類されるホテルに限ります。

■ホテル施設数・客室数の動向

平成10年度以降平成20年度までの期間において、ホテル営業施設数及び客室数はいずれも 継続して増加傾向にあります。



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「ホテルー旅館営業の施設数・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、都道府県一指 定都市一中核市(再掲)別」

■ホテル特化型リートの社会におけるニーズ



主たる投資対象であるホテルは、産業集積、人口集積、観光資源、交通インフラに恵まれた 地域・地帯においては、ますますその重要度を増してきており、またホテルの形態においても機能 の分化と向上がみられます。

また、ホテルは、ビジネス地域、商業地域、居住地域、交通インフラを物理的に接続し、所在する エリアにおいてこれらの橋渡し役を担う必要不可欠な存在としての側面を有し、そのための需要 を満たす不動産は、その空間を最大限活用することにより社会的なニーズに応えることのできる 付加価値の高い資産であると考えております。

ポートフォリオ構築方針

中長期的に安定した収益を期待できるポートフォリオ構築を目指します。

業 態

ビジネスホテル、リゾートホテル及びシティホテルを投資対象とし、原則として、ポートフォリオの取得価格の合計のうち 50%以上の割合をビジネスホテルに投資することとします。

運用形態

ホテルの運用形態は、建物のオーナーによりホテル運営会社 (オペレーター)に建物が賃貸されるリース方式とします。

投資地域

主として、三大都市圏(東京都23区、大阪市及び名古屋市)、 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 都市とします。

ホテル運営会社 (オペレーター) 業歴、財務内容、ブランド、ホテル運営の実績、各地域への精通度、対象物件にかかる当該オペレーターによる予想収支、 賃料負担力等の諸要素を勘案し、慎重に選定します。

業態

ホテルの業態分類及び業態分散について

■ホテル業態分類について

ホテル経営はその業態に応じ、それぞれ収益の安定性、高収益獲得機会の程度や競争環境において相違があります。

	業態分類	基本特色
宿泊特化(主	ビジネスホテル BUSINESS HOTEL	① 宿泊売上構成比は、80%以上である。 ② 宴会施設装備ホテルは少ない(会議室程度)。 ③ 立地 (ターミナル駅、ビジネスエリア、繁華街周辺) が優位な物件は安定稼働している。 ④ 国内チェーンホテルが多い。 ⑤ シティ、リゾートホテルに比べ稼働率が高く、収益性も高い。
体)型	リゾートホテル RESORT HOTEL	 ① 観光地、避暑地・避寒地、レジャー施設近郊に立地している。 宿泊・レストラン施設を完備している。 ② シーズン需要、曜日需要の差が大きく、客室単価も大きく変動する。 宴会場施設は完備しているホテルが多い。 ③ ツイン以上(2名以上)の利用客が殆どで、家族連れ、団体客(グループ)も重要な客層である。 ④ トラベルエージェントへの集客依存度が高い。
総合型	シティホテル CITY HOTEL	 ① 宿泊・複数レストラン・宴会の3部門施設を概ね完備している。 ② 料飲収入比率(注)が高く、レストラン、宴会合計では、50%以上の構成比となっている。 重要なイベント、宴会、婚礼等は、高い収入源である。 ③ 客体は、多種多様になっており、ビジネス客・レジャー客の他、男女、年代等問わなくなってきている。

(注) 「料飲収入比率」とは、ホテル事業にかかる営業収入のうち、料飲部門における営業収入の比率をいいます。

投資の基本方針である安定した収益の確保を図るため、下記の割合のとおり、主としてビジネスホテル用の物件に投資しつつ、安定した収益の確保が見込めるリゾートホテルやシティホテル等のほかの業態のホテル用の物件に対しても分散投資をすることにより、これらの物件から得られる高収益機会の獲得及び競争環境にかかるリスクの分散を図ります。

■ホテル業態分散について

業態分散	ポートフォリオの割合(注)
ビジネスホテル	50%以上
リゾートホテル	25%以下
シティホテル	25%以下

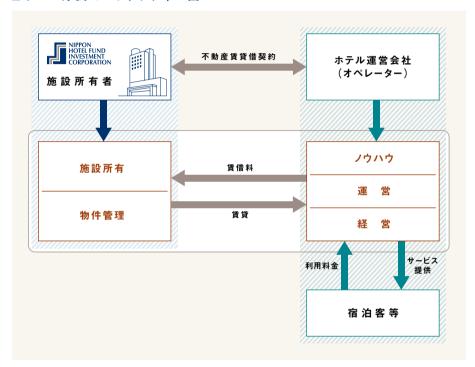
(注)「ボートフォリオの割合」とは取得価格に基づく金額割合です。但し、経済情勢、不動産市況及び各物件固有の諸要因等により本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象が、短期的に上記に記載の比率と整合しない場合があります。

ポートフォリオ構築方針

運用形態

リース方式による運用

■リース方式のストラクチャー図



■リース方式の特徴

相対的に安定した 収益の確保 リース方式の場合、ホテル経営にかかる経営責任及び運営責任を負うこととはならず、ホテル運営会社(オペレーター)が賃貸借契約に定める賃料を負担することとなるため、運営委託方式、フランチャイズ方式に比較し、相対的に安定した収益を確保することが可能となります。

ホテル保有者とホテル 経営者の分離による 相互牽制 リース方式の場合には、ホテル運営会社(オペレーター)との間で、保有と経営とが分離されることから、それぞれの立場に基づく相互の牽制が働くことが期待され、これにより適切な賃料水準の確保と当該物件の最適な設備管理が可能となり、ひいては安定した収益の確保及び資産価値の維持向上が図れます。

投資地域

地域的分散投資の実施

■本投資法人における地域分散の方針

原則として、ポートフォリオ総資産額の50%相当額以上を三大都市圏(東京都23区、大阪市及び名古屋市)、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、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し、地域的分散投資を行います。

(注)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ます。



ホテル運営会社(オペレーター)

ホテル運営会社(オペレーター)について

■ホテル運営会社(オペレーター)の選定基準

オペレーターの業歴、財務内容、ブランド、ホテル運営の実績、各地域への精通度等の諸要素 を勘案し、慎重に選定を行います。稼働中の物件を取得する場合、ホテル経営は原則として物件 取得時点のオペレーターが継続して行うこととなるため、当該物件にかかる当該オペレーターに よる予想収支、賃料負担力、当該オペレーターのノウハウや業歴等も併せて検討します。

■ ホテル 運 営 会 社 (オペレーター) の 分 散 及 び バックアップ・オペレーター

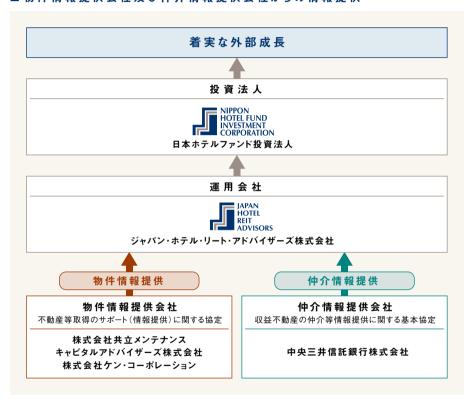
特定のオペレーターとの賃貸借契約解除の場合、長期にわたり新規オペレーターを確保することができず空室期間の長期化による損失の拡大の回避を図ることを目的として、資産運用会社は株式会社共立メンテナンス、キャピタルアドバイザーズ株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションとの間で、それぞれ「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」を締結しています。かかる意向表明書に基づき、本投資法人が保有し、若しくは将来取得する予定のホテル用不動産等にかかる物件について、当該物件のオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し、又は終了が予想される場合、上記各社又はそれらの子会社がオペレーターとしてホテルを運営する目的で当該物件を借り受けることを検討する旨の意向を確認しています。

成長戦略

外部成長

不動産関連資産の取得機会を確保し、運用資産の規模の拡大、すなわち外部成長を図ります。

■物件情報提供会社及び仲介情報提供会社からの情報提供



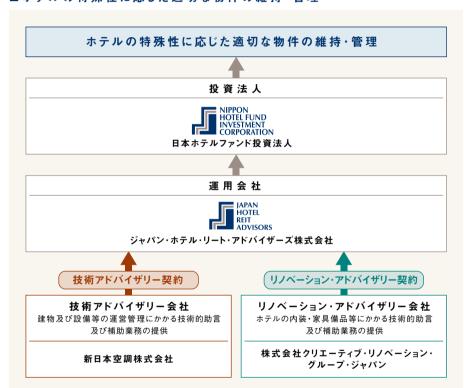
■開発物件の取得

竣工・引渡リスクが回避できると判断され、竣工後のテナント(オペレーター)確保が十分に可能であると判断される場合には、開発中の不動産につき、建物竣工後の引渡しを条件とする売買契約を締結することにより投資方針に適した物件をより早期にかつより良い条件で取得することに努めます。

内部成長

左記の外部成長とともに、保有する不動産関連資産の価値 の維持・向上を図り、運用資産の着実な成長を図ります。

■ホテルの特殊性に応じた適切な物件の維持・管理



■テナントとの負担区分

保有するホテル用不動産等にかかる各物件のテナントである各オペレーターとは、賃貸借契約又は甲乙負担区分に関する合意において、貸主である本投資法人と借主であるテナント(オペレーター) との間での、躯体・設備の維持・管理・更新に関する支出・費用負担を定めます。

原則として、内装や客室家具等のいわゆる造作や日常の小修繕、躯体・設備の運営維持管理費用についてはオペレーターの負担とすることとし、それ以外の躯体・設備の大規模修繕・更新のみを本投資法人の負担とします。

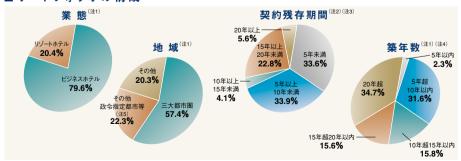
物件概要

■保有資産

物件 番号	物件名(ホテル名)	業態	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	賃貸借契約 期限	建築時期
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京)	ビジネスホテル	7,243	19.4	平成23年 6月	昭和55年 9月
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	ビジネスホテル	3,121	8.4	平成31年 6月	昭和56年 1月
B-3	水道橋NHビル(ドーミーイン水道橋)	ビジネスホテル	1,120	3.0	平成27年 6月	昭和61年 8月 平成元年9月増築
B-4	日本橋本町NHビル(鴨川イン日本橋)	ビジネスホテル	2,108	5.6	平成29年 3月	平成 9年 3月
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	ビジネスホテル	1,534	4.1	平成30年 3月	平成10年 3月
B-6	浅草NHビル(ドーミーイン浅草)	ビジネスホテル	999	2.7	平成29年 3月	平成 9年 3月
B-7	蒲田第1NHビル(ビスタホテル蒲田)	ビジネスホテル	1,512	4.0	平成24年 6月	平成 4年 1月
B-8	蒲田第2NHビル(ホテルアーバイン蒲田アネックス)	ビジネスホテル	823	2.2	平成24年 6月	平成15年 4月
B-9	なんばNHビル (ドーミーインなんば)	ビジネスホテル	1,270	3.4	平成26年3月(注1) 平成37年 2月	平成11年 2月
B-10	新潟NHビル(ホテルサンルート新潟)	ビジネスホテル	2,105	5.6	平成29年 6月	平成 4年 8月
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)	ビジネスホテル	1,652	4.4	平成43年 9月	平成13年 9月
B-12	札幌NHビル(ホテルリソル札幌 南二条)(注2)	ビジネスホテル	850	2.3	平成25年12月	平成 4年 8月
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	ビジネスホテル	1,720	4.6	平成34年 4月	平成14年 4月
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	ビジネスホテル	1,510	4.0	平成25年 7月	昭和61年12月
B-15	新山口NHビル(コンフォートホテル新山口)	ビジネスホテル	866	2.3	平成39年 8月	平成19年 8月
B-16	松山NHビル(ミレニアホテル松山)	ビジネスホテル	1,352	3.6	平成28年3月(注3)	平成 3年 3月
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄(ザ・ビーチタワー沖縄)	リゾートホテル	7,610	20.4	平成38年 6月	平成16年 3月 平成17年 6月 平成18年5月増築
	ポートフォリオ合計		37,395	100.0	-	_

- (注1)本物件は2社のテナントが入居しています。うち、1階店舗部分については、平成22年1月31日付をもって株式会社コスモとの賃貸借契約が合意により解約され、平成21年12月3日付にて新たに締結された株式会社ファミリーマートを後継テナントとする建物賃貸借(予約)契約に基づき、平成22年2月1日より株式会社ファミリーマートとの賃貸借を開始しています。
- (注2) 平成21年10月1日付で、ホテルの名称は「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。
- (注3) 平成21年10月26日付をもって株式会社ノイとの賃貸借契約は合意により解約され、同日付をもって新たにファインリゾート株式会社との賃貸借契約が締結されました。

■ポートフォリオの構成



- (注1) 取得価格の総額に対する該当物件の取得価格合計の比率をいい、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 平成22年3月末日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。
- (注3) 保有資産の年間賃料総額に対する該当物件の年間賃料総額の比率をいい、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 登記簿又は登記記録において新築年月として記載されている年月から平成22年3月末日までの期間によっています。
- (注5) 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を指します。

■保有資産の主な建物施設概要

物件			宿泊施	設(客室	室数) (注)	料飲施設及びその他施設(注)			
番号			ツイン	ダブル	その他	計	軽食・ 料飲	宴会場 会議室	大浴場	その他
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京)	104	92	17	1	214	✓	✓		店舗 (薬局他)
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	235	31	1	1	268	✓	✓		
B-3	水道橋NHビル(ドーミーイン水道橋)	89	10			99	✓		✓	
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	135	2	27		164	✓	✓		
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	203				203	✓			
B-6	浅草NHビル (ドーミーイン浅草)		8		7	77	✓		✓	
B-7	蒲田第1NHビル(ビスタホテル蒲田)	54	43	8	1	106	✓	✓		
B-8	蒲田第2NHビル(ホテルアーバイン蒲田アネックス)	69	1			70				
B-9	なんばNHビル (ドーミーインなんば)	99	6			105	✓		✓	
B-10	新潟NHビル(ホテルサンルート新潟)	160	47	21	3	231	✓	✓		
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)	218	26	13		257	✓	✓		
B-12	札幌NHビル(ホテルリソル札幌 南二条)	51	37	15	14	117	✓			
B-13	上野広小路NHビル(R&Bホテル上野広小路)	187				187	✓			
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	81	9	9		99				店舗 (物販他)
B-15	新山口NHビル(コンフォートホテル新山口)		7			139	✓			
B-16	松山NHビル(ミレニアホテル松山)	109	13	18		140	✓	✓		
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄(ザ・ビーチタワー沖縄)	2	48	33	197	280	✓			店舗 (物販)

(注)「宿泊施設(客室数)」及び「料飲施設及びその他施設」欄は、各ホテルのオペレーターから提供を受けた情報(平成22年3月末日現在)に基づいて記載しています。

■保有資産のホテル業態概念図

			宿泊特化(主体)型	!	総・	合 型
セグ	メント分類	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	アッパービジ ネス 一般 ビジネス	● 鴨川イン日本橋 ● R8Bホテル東日本橋 ● 東横イン博多口駅前 本館・シングル館 ・オテルアーバイン 浦田アネックス ● R8Bホテル上野広小路 ● ホテルピスタ橋本	ビジネスホテル ●ドーミーイン水道橋 ●ドーミーイン浅草 ●ドーミーインなんぱ	●スターホテル東京 ●ホテルサンルート新潟 ★ホテルリソル札幌南二条 ●茅場町パールホテル ●ビスタホテル浦田 ●ミレニアホテル松山		
リゾートホテル				●ザ・ビーチタワー沖縄	リゾートホテル	
シティホテル	アップスケール				シティ	ホテル

(注)上記概念図において●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。

物件概要 ■ポートフォリオマップ(平成22年3月31日現在) 板橋区 北区 足立区 葛飾区 練馬区 JR総武本線 豊島区 B-13 中野区 新宿区 JR中央本線·総武線 B-1■ 杉並区 千代田区 中央区 渋谷区 江東区 港区 JR山手線 世田谷区 目黒区 品川区 大田区 JR東海道線·京浜東北線 東京国際空港 ■B-12 B-10■ 沖縄県 ■B-15

■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





グルメ館

陸上競技場 野球場

ドラゴンパレス

テニスコート ソフトボール場

ザ・ビーチタワー沖縄 (ザ・ビーチタワー沖縄)

物件概要

所 在 地(地番):沖縄県中頭郡北谷町 字美浜8番6

敷 地 面 積:10,242.00m²

延 床 面 積:20,140.01m²(注1)

構 造 · 規 模:SRC24階建 S2階建(注2) 建 築 時 期:平成16年3月 平成17年6月

平成18年5月増築

オペレーター:株式会社共立メンテナンス

(注1) 軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫

の床面積(91,20m²)を含みます。

(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。以下同じとします。

ザ・ビーチタワー沖縄 那覇市

B-1 新宿NHビル (スターホテル東京)

STAR HOTEL TOKYO





物件概要

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:937.67m2

延 床 面 積:7,398.19m²

構造·規模:SRC·RC·S地下1階付

11階建

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



B-2 茅場町NHビル(茅場町パールホテル)

KAYABACHO PEARL HOTEL



物件概要

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:979.61m² 延 床 面 積:7,032.49m2

構造・規模:SRC·RC

地下1階付10階建

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



水道橋NHビル(ドーミーイン水道橋)

DORMY INN SUIDOBASHI



物件概要

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:723.86m²

延 床 面 積:3,097.25m2 構造・規模:SRC・RC地下1階付

8階建

建築時期:昭和61年8月

平成元年9月增築

オペレーター:株式会社共立

メンテナンス



日本橋本町NHビル(鴨川イン日本橋)

KAMOGAWA INN NIHONBASHI



物件概要

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:512.58m²

延 床 面 積:3,097.85m2 構造・規模:SRC・RC地下1階付

10階建

オペレーター:株式会社鴨川

建 築 時 期:平成9年3月 グランドホテル



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

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:507.83m²(注)

延 床 面 積:3.715.26m² 構造・規模:S10階建

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

(注)賃借している土地の面積(77.38m²)を



浅草NHビル(ドーミーイン浅草)

DORMY INN ASAKUSA



物件概要

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:287.66m²

延 床 面 積:2.006.51m² 構 造・規 模:SRC・RC10階建

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



蒲田第1NHビル(ビスタホテル蒲田)

VISTA HOTEL KAMATA



物件概要

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:743.46m²

延 床 面 積:3,831.80m²

構 造・規 模:SRC・S地下1階付9階建

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



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

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:240.35m²

延 床 面 積:1,499.87m² 構 造・規 模:SRC12階建

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



なんばNHビル(ドーミーインなんば)

DORMY INN NANBA



物件概要

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:572.95m² 延 床 面 積:3,291.91m2

構 造・規 模:RC10階建

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



B-10 新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)

HOTEL SUNROUTE NIIGATA



物件概要

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:1.402.51m²

延 床 面 積:8.328.84m²(注)

構造・規模:S・SRC・RC地下

1階付14階建

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

(注)上記面積には、附属建物(用途:駐車場、面積:



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

所在地(住居表示):(本館)福岡県福岡市

博多区博多駅前

一丁目15番5号

(別館)福岡県福岡市 博多区博多駅前

一丁目1番15号

敷 地 面 積:(本館) 565.98m² (別館) 152.37m²

延 床 面 積:(本館) 3,566.46m²

(別館) 856.68m²

構 造 ・ 規 模:(本館) SRC14階建 (別館)SRC9階建

建 築 時 期:平成13年9月

オペレーター:株式会社東横イン

B-12 札幌NHビル(ホテルリソル札幌 南二条)

HOTEL RESOL SAPPORO MINAMINIIYOU





物件概要

所 在 地 (地番): 北海道札幌市中央区 南二条西五丁目26番1他

敷 地 面 積:811.69m² 延 床 面 積:5,638.78m²(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

(注)上記面積には、附属建物(用途:ボンベ室、面積

:3.90m²) の面積が含まれています。



上野広小路NHビル(R&Bホテル上野広小路)

R&B HOTEL UENO HIROKOII









物件概要

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:446.29m² 延 床 面 積:3,060.21m² 構 造・規 模:S13階建 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

■第3期取得資産

橋本NHビル(ホテルビスタ橋本)

HOTEL VISTA HASHIMOTO









物件概要

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:623.79m² 延 床 面 積:2,514.59m²

構 造・規 模:SRC地下2階付10階建 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

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

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:754.06m²

延 床 面 積:3,002.15m²(注)

構 造・規 模:S8階建

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

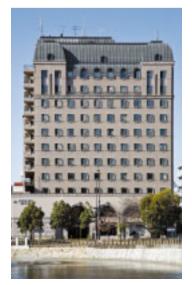
(注)上記面積には、附属建物(用途:ポンプ室、面積

3.14m²) の面積が含まれています。

■第4期取得資産

松山NHビル(ミレニアホテル松山)

THE MILLENNIA HOTEL MATSUYAMA





松山NHビル (ミレニアホテル松山)



物件概要

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:1,279.67m²

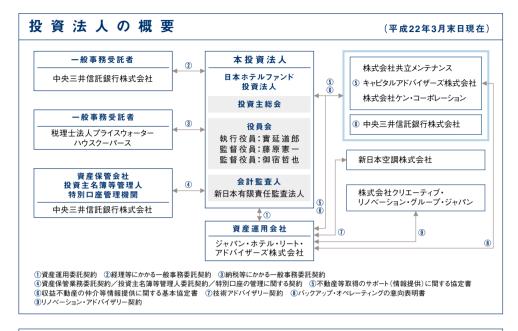
延 床 面 積:5,083.77m²(注1) 構造・規模:SRC地下1階付

11階建

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)

(注1)上記面積には、附属建物(用途:駐車場、面積: (注1) 土 記 田 (現たし、 YI) (海海179 (アルダ・ギュー・マッション・44.81㎡) の 面積 が含まれています。
(注2) 平成21年10月26日付にて、(株) ノイからファイン
リゾート(株) ヘオペレーターが変更されています。



資産運用会社の概要

(平成22年3月末日現在)

- 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
- ■事業の内容
 - 金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。
- 会社の沿革 平成16年 8月10日 会社設立
 - 平成16年 9月24日 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 東京都知事(1)第83613号)
 - 平成17年 6月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第38号)
 - 平成17年10月 4日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第54号)
 - 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の投資運用業の登録(登録番号 関東財務局長(金商)第334号)



■株主の状況

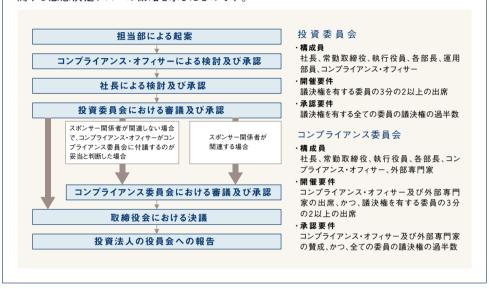
名 称	住 所	所有株式数(株)	比率(%)(注
株式会社クリエーティブ・リノベーション・グループ・ジャパン	東京都中央区銀座一丁目8番2号	2,100	35.0
株式会社共立メンテナンス	東京都千代田区外神田二丁目18番8号	1,500	25.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	900	15.0
新日本空調株式会社	東京都中央区日本橋浜町二丁目31番1号	600	10.0
オリックス不動産株式会社	東京都港区浜松町二丁目4番1号	300	5.0
キャピタルアドバイザーズ株式会社	東京都中央区銀座七丁目13番10号	300	5.0
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	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。

資産運用会社における意思決定フロー(例)

本投資法人の資産運用は、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、資産 運用会社において資産の運用が行われています。

下図は本投資法人の資産の運用にかかる投資方針の意思決定フロー及び運用資産の取得に 関する意思決定フローの概略を示したものです。



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



産運用会社の株主及び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。

Ⅱ資産運用報告

NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

資産運用の概況

■ 投資法人の運用状況等の推移

期		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月		平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月
営業収益 (注1)	百万円	1,240	1,284	1,273	1,283	1,256
(うち不動産賃貸収入)	百万円	(1,240)	(1,284)	(1,273)	(1,283)	(1,256)
営業費用	百万円	519	534	544	555	558
(うち不動産賃貸費用)	百万円	(380)	(401)	(410)	(414)	(419)
営業利益	百万円	720	750	728	727	697
経常利益	百万円	561	519	525	292	361
当期純利益	百万円	560	518	524	291	360
総資産額	百万円	40,831	40,832	40,826	40,215	40,138
(対前期比)	(%)	(4.0)	(0.0)	(△0.0)	(△1.5)	(△0.2)
純資産額	百万円	20,121	20,080	20,085	19,853	19,922
(対前期比)	(%)	(0.2)	(△0.2)	(0.0)	(△1.2)	(0.3)
出資総額	百万円	19,561	19,561	19,561	19,561	19,561
発行済投資口総数		42,200	42,200	42,200	42,200	42,200
1口当たり純資産額	円	476,823	475,831	475,968	470,455	472,091
分配金総額	百万円	560	518	524	291	360
1口当たり分配金額	円	13,275	12,282	12,420	6,906	8,542
(うち1口当たり利益分配金)	円	13,275	12,282	12,420	6,906	8,542
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	_	_	_	_	
総資産経常利益率 (注2)	%	1.4	1.3	1.3	0.7	0.9
自己資本利益率 (注3)	%	2.8	2.6	2.6	1.5	1.8
自己資本比率 (注4)	%	49.3	49.2	49.2	49.4	49.6
(対前期増減)	(%)	(△1.8)	(△0.1)	(0.0)	(0.2)	(0.2)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
賃貸NOI (注5)	百万円	1,079	1,113	1,093	1,099	1,067
1口当たりFFO (注6)	円	18,476	17,748	17,888	12,374	13,986
FFO倍率 (注7)	倍	10.5	6.8	5.1	6.4	5.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注8)	倍	6.9	5.9	5.9	3.2	3.2
有利子負債額	百万円	19,500	19,500	19,500	19,169	19,033
総資産有利子負債比率 (注9)	%	47.8	47.8	47.8	47.7	47.4
投資物件数	件	17	17	17	17	17
総賃貸可能面積	m²	87,562.03	87,562.03	87,562.03	87,562.03	87,562.03
当期減価償却費	百万円	219	230	230	230	229
当期資本的支出額	百万円	50	70	46	34	59
当期運用日数	日	183	183	182	183	182

- (注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。
- (注2) 総資産経常利益率=経常利益/((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100
- (注3) 自己資本利益率=当期純利益/((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100
- (注4) 自己資本比率=期末純資產額/期末総資產額×100
- (注5) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費
- (注6) 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費)/発行済投資口数
- (注7) FFO倍率=期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO
- (注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=金利償却前税引前当期純利益/(前期末借入金残高ー当期末借入金残高+支払利息-内入れ弁済額)
- (注8) がりて・リーとス・ガハレック・レクオー鉱利資料的税引削当期 (注9) 総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

2 当期の資産の運用の経過

(1) 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(以下「投信法」といいます。)に基づき、平成17年11月 10日に設立され、平成18年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8985)いたしました。

本投資法人は、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。) に資産運用業務を委託しており、ホテルの持つ社会のインフラストラクチャーとしての重要性と収益性に着目し、 全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物(注1)が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(注2)(以下「ホテル用不動産等」といいます。)を主たる投資対象として投資を行い、中 長期にわたり安定的な収益を確保する特化型ポートフォリオの構築を目指した資産運用を行ってきました。

- (注1)「不動産同等物」とは、本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)第28条第1項(2)に定める資産をいいます。
- (注2)「不動産関連資産」とは、不動産、不動産同等物及び規約第28条第1項(3)に定める不動産対応証券をいいます。

(2) 当期の運用実績

本投資法人は、物件の新規取得によって外部成長を図ることで収益の拡大を目指すとともに、規模の拡大による管理コストの低減を図ることを目指しています。

当期における国内マクロ経済の動向につきましては、生産・輸出の増加や経済対策の実施の効果等により、最悪期は脱し徐々に持ち直しの動きがみられるようになってきました。しかしながら、今後の企業業績の見通しに不透明感が残るなか、雇用や個人所得環境もいまだ厳しい状況が続いています。ホテル業界においても、中国をはじめとするアジアからの海外旅行者の宿泊需要が回復しつつあるとはいえ、企業による出張需要の減少や個人の旅行の見合わせあるいは低予算化といった影響を少なからず受けており、落ち込んだ客室単価の回復にはもうしばらく時間がかかるのではないかと思われます。本投資法人においても、ホテル稼働率の低下や客室単価下落によるホテル運営収支の悪化等を理由に、一部テナントから賃料減額の要請を受けるなどの事象が生じてきています。また、不動産に対する金融機関の貸出姿勢についても、一時に比べやや緩和されてきているとはいえ、依然として慎重なスタンスが続いているものと認識しています。このような状況下において、本投資法人は、過大な外部成長を目指すことはかえって既存投資主の利益にはつながらないとの判断のもと、引続き物件取得及び譲渡等は行わず、融資関連費用を含め運営管理コストの一層の削減に重点をおいた運用を行ってまいりました。その結果、当期の営業収益については、当初予想をわずかながらも上回ることができ、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金についても、当初予想を上回る結果を違成することができました。

(3) 資金調達の状況

当期においては、物件の新規取得を行わなかったため、新たな資金調達は行いませんでした。他方、支払利息等金融コスト削減を図るべく、手許余裕資金にて約定返済等を行ったことにより、平成22年3月31日現在の借入金残高は前期末より135百万円減少しており、総額19,033百万円、うち短期借入金11,823百万円、長期借入金7,209百万円であり、期末総資産有利子負債比率は47.4%となりました。

また、本投資法人の当期末日現在における発行体格付けの状況は以下のとおりです。

格付け機関	格付け内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け:BBB+ 格付けの方向性:ネガティブ

(4) 業績の概要

上記の運用の結果、当期の実績として、営業収益は1,256百万円、営業利益は697百万円、経常利益は361百万円を計上し、当期純利益は360百万円を計上しました。分配金については、規約に定める分配の方針に従い、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金を8,542円としました。

3 増資等の状況

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の発行済投資口数及び 出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

年月日	月日 摘要		[口数(口)	出資総額	備考	
平月口	- 描 安	増 減	残 高	増 減	残 高	1佣 考
平成17年11月10日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年 6 月13日	公募増資	41,800	42,200	19,361	19,561	(注2)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たりの発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額463,200円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における当期最高・最低価格(終値) は以下のとおりです。

期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月
公募価格	_	_	_	_	_
最高価格	511,000円	396,000円	240,000円	200,600円	160,200円
最低価格	355,000円	237,000円	82,100円	136,300円	129,900円
期末価格	387,000円	242,000円	183,000円	156,800円	142,200円

4 分配金等の実績

当期(第8期)の分配金は、1口当たり8,542円であり、投資法人の課税所得から利益分配金相当額を損金として 控除する法人税課税の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用を企図し、投資口1口当たりの分配金が1円未満 となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとしています。

区 分	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	(自平成19年10月1日)	(自平成20年4月1日)	(自平成20年10月1日)	(自平成21年4月1日)	(自平成21年10月1日)
	至平成20年3月31日)	至平成20年9月30日)	至平成21年3月31日)	至平成21年9月30日)	至平成22年3月31日)
当期未処分利益総額	560,208,697円	518,324,684円	524,128,671円	291,454,671円	360,496,599円
利益留保額	3,697円	24,284円	4,671円	21,471円	24,199円
金銭の分配金総額	560,205,000円	518,300,400円	524,124,000円	291,433,200円 (6,906円)	360,472,400円
(1口当たり分配金)	(13,275円)	(12,282円)	(12,420円)		(8,542円)
うち利益分配金総額	560,205,000円	518,300,400円	524,124,000円	291,433,200円 (6,906円)	360,472,400円
(1口当たり利益分配金)	(13,275円)	(12,282円)	(12,420円)		(8,542円)
うち出資払戻総額	_	_	_	_	_
(1口当たり出資払戻額)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 運用全般に関する見通し

前記のとおり、今後の企業業績の見通しに不透明感が残り、雇用や個人所得環境もいまだ厳しい状況が続くなか、本投資法人の保有資産は、ビジネスホテルが主体であり、ラグジュアリーホテルを中心とした客室単価の高いホテルに比べ、景気の変動を相対的に受けにくく、また賃料収入も固定賃料をベースとしていることから、本投資法人の賃料収入がホテルの運営収支によって直接的に大きな影響を受けるわけではありませんが、一部物件については、ホテルの運営収支の悪化を理由に賃料減額の要請を受ける等の影響も出てきています。かかる状況は、今後の景気動向、企業業績等により改善されていく可能性はあるものの、その改善時期等の見通しは不透明であり、本投資法人においては、当面は引続き厳しい運営を迫られるものと予想しています。

(2) 今後の運用方針

本投資法人は、ホテル用不動産等に特化した運用を行う投資法人であり、今後も立地に優れた物件を優良なオペレーター (テナント) に賃貸することで、引続き中長期的に安定した運用を行っていく方針です。

本投資法人及び本資産運用会社は、自ら新規案件の発掘に努める一方、株式会社共立メンテナンス、キャピタルアドバイザーズ株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションとの間で締結した「不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書」及び中央三井信託銀行株式会社との間で締結した「収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書」を活用することで、優良と判断される新規物件を取得していくことを基本方針としていますが、当面の運営としましては、現在の不安定な金融・不動産環境等を踏まえ、新規の物件取得については慎重に対応し、賃貸事業費用、運営管理費用等の低減に重点をおいた運用を行うことにより、安定的な分配金を実施していく方針です。

(3) 財務戦略

本投資法人としましては、引続き資金調達リスクの軽減を最重要課題と位置づけ、取引金融機関との良好な関係を維持し、円滑な資金調達を行っていくとともに資金調達コストを低減させるべく全力で取り組みます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

決算期	第4期 平成20年3月31日現在	第5期 平成20年9月30日現在	第6期 平成21年3月31日現在	第7期 平成21年9月30日現在	第8期 平成22年3月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000□	2,000,000□	2,000,000□	2,000,000□	2,000,000□
発行済投資口の総数	42,200□	42,200□	42,200□	42,200□	42,200□
出資総額	19,561百万円	19,561百万円	19,561百万円	19,561百万円	19,561百万円
投資主数	4,627人	4,747人	4,894人	5,222人	5,873人

2 投資口に関する事項

平成22年3月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (注) (%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	6,679	15.82
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
NCT信託銀行株式会社(投信口)	3,127	7.40
株式会社共立メンテナンス	1,616	3.82
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
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
野村信託銀行株式会社(投信口)	811	1.92
東京信用金庫	663	1.57
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
株式会社南日本銀行	364	0.86
合 計	19,296	45.72

⁽注) 保有比率は、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。

3 役員等に関する事項

(1) 平成22年3月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	實延 道郎 (注)	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	600
監督役員	藤原 憲一 (注)	株式会社新銀行東京 非常勤監査役 公認会計士	2,100
監督役員	御宿 哲也 (注)	あおば法律事務所 パートナー弁護士	2,100
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	_	9,200

⁽注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人 の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他 諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会において決定する方針です。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成22年3月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

1,000 10010 10000 1000	
委託区分	名 称
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
資産保管会社	
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	
一般事務受託者(会計帳簿作成事務等)	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(納税事務等)	
一般事務受託者(機関運営事務等)	
一般事務受託者(税務申告書作成業務等)	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース

Ⅱ 資産運用報告

NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

投資法人の運用資産の状況

11 投資法人の財産の構成

				7期 月30日現在)	第8期 (平成22年3月31日現在)		
資産の種類 用途 (注1)	用途 (注1)	地域 (注2)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率	保有総額 (百万円) _(注3)	対総資産比率	
		三大都市圏	21,771	54.1	21,713	54.1	
信託不動産	ビジネスホテル	その他政令指定 都市、県庁所在 地及びそれらに 準ずる都市		20.9	8,349	20.8	
		その他		_	_	_	
	リゾートホテル	その他	7,552	18.8	7,492	18.7	
	信託不動産計		37,724	93.8	37,555	93.6	
預金・その他の資産		2,490	6.2	2,582	6.4		
資産総額			40,215	100.0	40,138	100.0	

(注1)「用途」は、ホテルの営業の態様に応じて、ビジネスホテル、リゾートホテル、シティホテルに分類しています。

(注2)「三大都市圏」とは、東京都23区、大阪市及び名古屋市をいい、「その他」とは、ホテルとしての安定した収益が見込める地域であって、三大都市圏、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該当しない地域を示しています。

(注3) 信託不動産につき、保有総額は、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。

2 主要な保有資産

平成22年3月31日現在における本投資法人の保有資産(全17物件)の概要は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる 用途
B-1	新宿NHビル	7,297	7,398.19	7,398.19	100.0	16.9	ビジネス ホテル
B-2	茅場町NHビル	3,279	7,134.03	7,134.03	100.0	9.0	ビジネス ホテル
B-3	水道橋NHビル	1,105	3,097.25	3,097.25	100.0	3.3	ビジネス ホテル
B-4	日本橋本町NHビル	2,106	3,167.82	3,167.82	100.0	5.8	ビジネス ホテル
B-5	東日本橋NHビル	1,530	3,800.77	3,800.77	100.0	4.6	ビジネス ホテル
B-6	浅草NHビル	988	2,014.90	2,014.90	100.0	2.5	ビジネス ホテル
B-7	蒲田第1NHビル	1,543	3,831.80	3,831.80	100.0	4.4	ビジネス ホテル
B-8	蒲田第2NHビル	834	1,499.87	1,499.87	100.0	2.3	ビジネス ホテル
B-9	なんばNHビル	1,253	3,402.08	3,402.08	100.0	3.7	ビジネス ホテル
B-10	新潟NHビル	2,051	8,328.84	8,328.84	100.0	6.2	ビジネス ホテル
B-11	シティエステートビル 博多口本館・別館	1,621	本館:3,581.66 別館: 868.36	本館:3,581.66 別館: 868.36	100.0	5.6	ビジネス ホテル
B-12	札幌NHビル	852	5,638.78	5,638.78	100.0	2.6	ビジネス ホテル
B-13	上野広小路NHビル	1,774	3,060.31	3,060.31	100.0	3.8	ビジネス ホテル
B-14	橋本NHビル	1,573	2,514.59	2,514.59	100.0	4.2	ビジネス ホテル
B-15	新山口NHビル	868	2,999.00	2,999.00	100.0	2.4	ビジネス ホテル
B-16	松山NHビル	1,381	5,083.77	5,083.77	100.0	2.4	ビジネス ホテル
R-1	ザ・ビーチタワー 沖縄	7,492	20,140.01	20,140.01	100.0	20.3	リゾート ホテル
	合 計	37,555	87,562.03	87,562.03	100.0	100.0	

(注1)建物の賃貸が可能な面積(土地(平面駐車場を含みます。)の賃貸可能面積を含みません。)を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基づいて 記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、新山口 NHビルについては、賃貸借契約上に記載された坪表示(907.20坪)にメートル法による面積(1坪当たり3.30578㎡)を乗じた2,999.00㎡を賃 貸可能面積としています。

(注2)原則として建物の賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、新山口NHビルについては、賃貸借契約上に記載された坪表示(907.20坪)にメートル法による面積(1坪当たり3.30578㎡)を乗じた2,999.00㎡を賃貸面積としています。

Ⅱ 資産運用報告

3 不動産等組入資産明細

(1) 組入資産明細

平成22年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

1 774== 1		(+32,742,743 pr 13 7	○ 1 到压守 () / / / / / / / / / / / / / / / / / /				
用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額 (百万円) ^(注1)	帳簿価額 (百万円)	
		新宿NHビル	東京都新宿区西新宿 七丁目10番5号	不動産信 託受益権	6,240	7,297	
		茅場町NHビル	東京都中央区新川 一丁目2番5号	不動産信 託受益権	3,314	3,279	
		水道橋NHビル	東京都文京区本郷 一丁目25番27号	不動産信 託受益権	1,004	1,105	
		日本橋本町NHビル	東京都中央区日本橋本町 一丁目4番14号	不動産信 託受益権	2,250	2,106	
	三大都市圏	東日本橋NHビル	東京都中央区東日本橋 二丁目15番6号	不動産信 託受益権	1,600	1,530	
	二人的川图	浅草NHビル	東京都台東区花川戸 一丁目3番4号	不動産信 託受益権	900	988	
		蒲田第1NHビル	東京都大田区西蒲田 八丁目20番11号	不動産信 託受益権	1,070	1,543	
		蒲田第2NHビル	東京都大田区蒲田 四丁目23番13号	不動産信 託受益権	786	834	
ビジネス		なんばNHビル	大阪府大阪市浪速区難波中 三丁目17番15号	不動産信 託受益権	1,080	1,253	
ホテル		上野広小路NHビル	東京都台東区上野 一丁目18番8号	不動産信 託受益権	1,570	1,774	
		新潟NHビル	新潟県新潟市中央区東大通 一丁目11番25号	不動産信 託受益権	1,830	2,051	
	その他政令	シティエステートビル 博多口本館・別館	本館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番5号別館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目1番15号	不動産信 託受益権	1,780	1,621	
	指定都市、 県庁所在地 及びそれら に準ずる都	札幌NHビル	北海道札幌市中央区 南二条西五丁目26番1 他21筆 (注2)	不動産信 託受益権	683	852	
	市		橋本NHビル	神奈川県相模原市緑区橋本 六丁目4番12号(注3)	不動産信 託受益権	1,460	1,573
		新山口NHビル	山口県山口市小郡下郷 字渡り上壱1255番1 (注2)	不動産信 託受益権	803	868	
		松山NHビル	愛媛県松山市本町 二丁目5番地5	不動産信 託受益権	947	1,381	
	小 計 (16物件)				27,317	30,062	
リゾートホテル	その他	ザ・ビーチタワー 沖縄	沖縄県中頭郡北谷町字 美浜8番6 (注2)	不動産信 託受益権	7,060	7,492	
ホ ノ ル		小言	十(1物件)		7,060	7,492	
			34,377	37,555			

⁽注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)並びに社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社谷澤総合鑑定所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平成22年3月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(2) 不動産等の賃貸事業推移

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

			(自		7期 年 4 月 1 年 9 月30		第8期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)			
用途地域	地域	不動産等の名称	テナント総数 (期末時点) (件) (注)	稼働率 (期末時点) (%)	収入	対総賃貸 事業 収入比率 (%)	/#n+++\	稼働率 (期末時点) (%)	収入	対総賃貸 事業 収入比率 (%)
		新宿NHビル	1	100.0	212	16.5	1	100.0	212	16.9
		茅場町NHビル	1	100.0	119	9.3	1	100.0	113	9.0
		水道橋NHビル	1	100.0	42	3.3	1	100.0	42	3.3
		日本橋本町NHビル	1	100.0	72	5.7	1	100.0	72	5.8
	三大都市圏	東日本橋NHビル	1	100.0	58	4.5	1	100.0	58	4.6
	二人郁巾图	浅草NHビル	1	100.0	31	2.5	1	100.0	31	2.5
		蒲田第1NHビル	1	100.0	55	4.3	1	100.0	55	4.4
		蒲田第2NHビル	1	100.0	29	2.3	1	100.0	29	2.3
ビジネス		なんばNHビル	2	100.0	45	3.5	2	100.0	46	3.7
ホテル		上野広小路NHビル	1	100.0	47	3.7	1	100.0	47	3.8
		新潟NHビル	1	100.0	78	6.1	1	100.0	78	6.2
	その他政令 指定都市、	シティエステートビル 博多口本館・別館	1	100.0	70	5.5	1	100.0	70	5.6
	県庁所在地 及びそれら	札幌NHビル	1	100.0	38	3.0	1	100.0	32	2.6
	に準ずる都	橋本NHビル	1	100.0	52	4.1	1	100.0	52	4.2
	市	新山口NHビル	1	100.0	30	2.3	1	100.0	30	2.4
		松山NHビル	1	100.0	45	3.5	1	100.0	29	2.4
		小 計	17	100.0	1,027	80.1	17	100.0	1,000	79.7
リゾート	* * '	ザ・ビーチタワー 沖縄	1	100.0	255	19.9	1	100.0	255	20.3
小計		1	100.0	255	19.9	1	100.0	255	20.3	
	合	計	18	100.0	1,283	100.0	18	100.0	1,256	100.0

⁽注) 信託受託者との間で直接賃貸借契約を締結している賃借人をテナントとして計算しています。

⁽注2) 住居表示がないため、登記簿又は登記記録上の「所在」を記載しています。

⁽注3) 平成22年4月1日に相模原市が政令指定都市に移行したことに伴い、所在地の表記が変更されています。

Ⅱ資産運用報告

NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

4 特定取引の契約額及び時価の状況表

該当事項はありません。

5 その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成22年3月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

11 資本的支出の予定

当期末時点での保有資産(不動産を信託する信託受益権及びその原資産たる不動産。以下「当期末保有資産」といいます。)に関し、平成22年3月31日現在、第9期に計画している改修工事等に伴う資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

不動産等の	ᇎᄼᆉ	所在地 目的 予定期間		工事予定金額(百万		万円)
名称	月11年地	עם בו	了任规间	総額	当期支払額	既支払総額
新宿NHビル	東京都新宿区	ユニットバス他更新工事	自 平成22年 5 月 至 平成22年 6 月	14	_	_
日本橋本町 NHビル	東京都中央区	給湯配管更新工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年 9 月	22	_	_
東日本橋 NHビル	東京都中央区	給湯配管更新工事	自 平成22年 4 月 至 平成22年 4 月	5	_	_
なんばNHビル	大阪市浪速区	空冷エアコン更新工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年 6 月	9	_	_
札幌NHビル	札幌市中央区	給湯配管(高層用) 更新工事	自 平成22年 9 月 至 平成22年 9 月	5	_	_
松山NHビル	愛媛県松山市	空調機設備更新工事	自 平成22年 5 月 至 平成22年 7 月	75	_	_

2 期中の資本的支出

当期末保有資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的 支出は59百万円であり、当期費用に区分された修繕費5百万円と合わせ、65百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額(百万円)
蒲田第1NHビル	東京都大田区	冷温水発生機交換工事	自 平成21年11月 至 平成21年11月	19
なんばNHビル	大阪市浪速区	1階店舗テナント誘致 工事	自 平成22年 2 月 至 平成22年 2 月	6
橋本NHビル	相模原市緑区	冷却塔更新工事	自 平成22年 3 月 至 平成22年 3 月	5
	その他		自 平成21年10月 至 平成22年 3 月	27
	59			

3 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

/ NK /-L		*******
(里17	:	白 万円)

	営業期間	第4期 (自平成19年10月1日) 至平成20年3月31日)	第5期 (自平成20年4月1日) 至平成20年9月30日)	第6期 (自平成20年10月1日) 至平成21年3月31日)	第7期 (自平成21年4月1日) 至平成21年9月30日)	第8期 (自平成21年10月1日) 至平成22年3月31日)
	前期末積立金残高	125	142	151	193	220
	当期積立額	67	87	72	72	101
	当期積立金取崩額	50	79	29	46	55
	次期繰越額	142	151	193	220	266

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

		(単位:十円)
項目	第7期 (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)	第8期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日
(a) 資産運用報酬	72,018	70,770
(b) 資産保管手数料	4,006	3,993
(c) 一般事務委託手数料	24,240	23,121
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他営業費用	35,941	36,973
合 計	141,006	139,658

2 借入状況

平成22年3月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区 分借入先	借入日	前期末 残 高 (百万円)	当期末 残 高 (百万円)	平 均 利 率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	株式会社あおぞら銀行		2,429	_					
	株式会社三井住友銀行		1,394	_					
	株式会社りそな銀行		1,394	_	1.4901 (注1)		平成21年6月末日より1ヵ月毎		
	株式会社新生銀行	平成21年 5月29日	1,002	_			7,788千円を9	(注4)	有担保 無保証
	株式会社損害保険ジャパン	平成22年 3月31日	957	_		0/301 д	回返済し、残額 を期限一括		W IN HIL
	中央三井信託銀行株式会社		903	_			C WINX 10		
	株式会社千葉銀行		859	_					
	株式会社あおぞら銀行		_	2,416			平成22年4月 30日より1ヵ月 毎7,788千円を 11回返済し、 残額を期限一括	(注4)	
	株式会社三井住友銀行		_	1,387	1.45455 (注1)				有担保無保証
	株式会社りそな銀行		_	1,387					
短	株式会社新生銀行		_	997					
期	株式会社損害保険ジャパン		-	952					
借	中央三井信託銀行株式会社		_	898					
入	株式会社千葉銀行		_	855					
金	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 5月29日	1,471	_	1.02334 (注1)	平成21年 11月30日	平成21年6月末 日より1ヵ月毎 1,283千円を5 回返済し、残額 を期限一括	(注4)	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 11月30日	-	_	0.97362 (注1)	平成22年 3月31日	平成21年12月 31日より1ヵ月 毎1,283千円を 3回返済し、残 額を期限一括	(注4)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成22年 3月31日	_	1,464	0.95455 (注1)	平成22年 9月30日	平成22年4月 30日より1ヵ月 毎1,283千円を 5回返済し、残 額を期限一括	(注4)	有担保 無保証

	区分		前期末 残 高	当期末 残 高	平均利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先	借入日	(百万円)	(百万円)	(%)	经/月初成	KINJIA	区巡	间女
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 5月29日	1,471	-	1.02334 (注1)	平成21年 11月30日	平成21年6月末 日より1ヵ月毎 1,283千円を5 回返済し、残額 を期限一括	(注4)	有担保 無保証
短期借入	株式会社あおぞら銀行	平成21年 11月30日	_	_	0.97362 (注1)	平成22年 3月31日	平成21年12月 31日より1ヵ月 毎1,283千円を 3回返済し、残 額を期限一括	(注4)	有担保 無保証
金	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3月31日	_	1,464	0.95455 (注1)	平成22年 9月30日	平成22年4月 30日より1ヵ月 毎1,283千円を 5回返済し、残 額を期限一括	(注4)	有担保無保証
	小計	_	11,885	11,823	_	_	_	_	_
1 長内	株式会社三井住友銀行 (注3)	平成19年	1,400	_	1.890	平成22年	期限一括	(注5)	有担保無保証
長期借入金 長期借入金 の	株式会社損害保険ジャパン (注3)	3月2日	500	_	(注2)	2月26日			
一定の	小 計	_	1,900	_	_	_	_	_	_
	株式会社あおぞら銀行		2,109	2,098			平成21年6月末		
	株式会社三井住友銀行	平成21年	1,236	1,230	1.78991	平成23年	日より1ヵ月毎	(3-4)	 有担保
_	株式会社りそな銀行	5月29日	1,236	1,230	(注1)	5月31日	4,687千円を23 回返済し、残額	(注4)	無保証
長期	中央三井信託銀行株式会社		800	796			を期限一括		
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年 2月26日	_	1,854	2.25542 (注1)	平成25年 2月28日	平成22年3月 31日より1ヵ月 毎1,625千円を 35回返済し、 残額を期限一括	(注4)	有担保無保証
	小 計	_	5,383	7,209	_	_	_	_	
	借入金合計	_	19,169	19,033	_	_	_	_	_

- (注1) 平均利率は、借入先金融機関毎の借入利率(期中の加重平均)を小数点以下第六位で四捨五入して記載しています。
- (注2) 株式会社三井住友銀行と受取変動・支払固定の金利スワップ契約(想定元本:1,900百万円、期日:平成22年2月26日)を締結しており、実質的 に負担する利率を記載しています。
- (注3) 平成19年5月31日付で株式会社三井住友銀行からの長期借入金1,900百万円のうち500百万円が株式会社損害保険ジャパンに債権譲渡されていま
- (注4) 使途は、借入金の借換資金です。
- (注5) 使途は、不動産信託受益権の取得資金です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

■ 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

☑ その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等及び主要株主との取引状況

(1) 取引状況

第8期において利害関係人等又は主要株主との特定資産の売買取引等はありません。

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される本資産運用会社の主要株主を意味しますが、上記(1)取引状況及び下表の(2)支払手数科等の金額には、これらに本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者 (利害関係人等以外の本資産運用会社の株主が10%以上出資している会社(SPCを含み、ここでいう「SPC」には、資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。)において規定する特定目的会社のほか、特定の資産を保有することのみを目的とする有限会社、株式会社等を含みます。)を含みます。)との取引を含めて記載しています。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額	利害関係人等及び主要株主と	総額に対する割合	
<u></u>	(A)	支 払 先	支払金額(B)	B/A (%)
外注委託費 (注)	19,431千円	株式会社ビルネット	3,048千円	15.7
修繕費	5,565千円	株式会社ビルネット	118千円	2.1

⁽注) プロパティ・マネジメント委託契約に基づく基本報酬のほか、建物及び設備の日常的な維持管理にかかる業務委託費等が含まれます。

Б 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、投資運用業以外の金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務 も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

■ 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、Ⅲ. 貸借対照表、Ⅳ. 損益計算書、Ⅴ. 投資主資本等変動計算書及びⅥ. 注記表をご参照ください。

②減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

4 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要		
平成21年12月24日		本投資法人の規約、各種法令の変更に伴い、必要な条項 の見直しを行いました。		

(2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位:千円)

			(単位・十円)
		前 期(ご参考) (平成21年9月30日)	当 期 (平成22年3月31日)
流動資産			
現金及び預金		476,703	439,874
信託現金及び信託預金	% 1	1,773,664	1,789,717
営業未収入金		9,498	9,895
前払費用		156,516	252,667
未収消費税等		3,004	_
繰延税金資産		19	19
流動資産合計	_	2,419,406	2,492,173
固定資産	_		
有形固定資産			
信託建物		17,348,670	17,407,948
減価償却累計額		△1,387,809	△1,610,687
信託建物(純額)	% 1	15,960,860	15,797,260
信託構築物	_	64,847	64,847
減価償却累計額		△4,565	△5,478
信託構築物(純額)	% 1	60,282	59,369
信託機械及び装置		116,959	117,274
減価償却累計額		△12,968	△15,233
信託機械及び装置(純額)	% 1	103,991	102,041
信託工具、器具及び備品	_	104,279	104,604
減価償却累計額		△21,479	△25,195
信託工具、器具及び備品(純額)	% 1	82,800	79,408
信託土地	% 1	21,400,873	21,400,873
有形固定資産合計		37,608,808	37,438,953
無形固定資産			
ソフトウェア		466	326
信託借地権	%1	116,094	116,094
無形固定資産合計	_	116,561	116,421
投資その他の資産			
差入保証金		10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	% 1	8,100	8,100
長期前払費用	_	39,763	65,803
投資その他の資産合計	_	57,863	83,903
固定資産合計	_	37,783,233	37,639,278
繰延資産			
創立費	_	13,182	6,591
繰延資産合計		13,182	6,591
資産合計	_	40,215,822	40,138,043

(単位:千円)

			(
		前 期(ご参考) (平成21年9月30日)	当 期 (平成22年3月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		123,429	137,032
短期借入金	% 1	11,885,784	11,823,660
1年内返済予定の長期借入金	% 1	1,900,000	_
未払費用		3,778	803
未払法人税等		899	906
未払消費税等		_	13,144
前受金		190,504	190,168
未払分配金		6,933	6,200
流動負債合計		14,111,330	12,171,914
固定負債			
長期借入金	%1	5,383,252	7,209,680
信託預り敷金及び保証金		868,025	834,192
固定負債合計		6,251,277	8,043,872
負債合計		20,362,607	20,215,787
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		19,561,760	19,561,760
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理	■損失(△)	291,454	360,496
剰余金合計		291,454	360,496
投資主資本合計		19,853,214	19,922,256
純資産合計	% 2	19,853,214	19,922,256
負債純資産合計		40,215,822	40,138,043

(単位:千円)

			(単位・十円/
		前 期(ご参考) (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	% 1	1,274,075	1,246,148
その他賃貸事業収入	% 1	9,091	10,242
営業収益合計		1,283,166	1,256,390
営業費用			
賃貸事業費用	% 1	414,421	419,054
資産運用報酬		72,018	70,770
資産保管手数料		4,006	3,993
一般事務委託手数料		24,240	23,121
役員報酬		4,800	4,800
その他営業費用		35,941	36,973
営業費用合計		555,428	558,712
営業利益		727,737	697,678
営業外収益			
受取利息		544	454
還付加算金		_	86
その他		0	0
営業外収益合計		544	541
営業外費用			
支払利息		150,221	147,185
融資関連費用		279,012	182,969
創立費償却		6,591	6,591
営業外費用合計		435,825	336,746
経常利益		292,456	361,473
税引前当期純利益		292,456	361,473
法人税、住民税及び事業税		1,008	997
法人税等調整額		△1	0
法人税等合計		1,006	998
当期純利益		291,450	360,475
前期繰越利益		4	21
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		291,454	360,496

(単位:千円)

		(半位・1円)
	前 期(ご参考) (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	19,561,760	19,561,760
当期変動額		
当期変動額合計	_	_
当期末残高	19,561,760	19,561,760
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
前期末残高	524,128	291,454
当期変動額		
剰余金の配当	△524,124	△291,433
当期純利益	291,450	360,475
当期変動額合計	△232,674	69,041
当期末残高	291,454	360,496
投資主資本合計		
前期末残高	20,085,888	19,853,214
当期変動額		
剰余金の配当	△524,124	△291,433
当期純利益	291,450	360,475
当期変動額合計	△232,674	69,041
当期末残高	19,853,214	19,922,256
純資産合計		
前期末残高	20,085,888	19,853,214
当期変動額		
剰余金の配当	△524,124	△291,433
当期純利益	291,450	360,475
当期変動額合計	△232,674	69,041
当期末残高	19,853,214	19,922,256

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別項目	前 期(ご参考) (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)
1. 固定資産の減価償却の 方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含む。) 定額法を採用しています。なお、主た る有形固定資産の耐用年数は以下のとお りです。 信託建物 2~65年 信託構築物 18~65年 信託機械及び装置 13~35年 信託工具、器具及び備品 6~29年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含む。)同左(2) 無形固定資産同左(3) 長期前払費用同左
2. 繰延資産の処理方法	創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。	創立費 同 左
3. 収益及び費用の計上基 準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、 都市計画税及び償却資産税等について は、賦課決定された税額のうち、当期に 対応する額を賃貸事業費用として費用処 理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人 に支払った取得日を含む年度の固定資産 税等の精算金は、賃貸事業費用として計 上せず、当該不動産等の取得価額に算入 しています。	固定資産税等の処理方法 同 左
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップの特例処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定するとおり、リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。	 (1) ヘッジ会計の方法 同 左 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同 左 (3) ヘッジ方針 同 左 (4) ヘッジの有効性の評価の方法 同 左

期別 前 期(ご参考) (自 平成21年4月1日) 第 平成21年 9月30日 第 平成21年 9月30日 第 平成22年 1日 第 平成21年 9月30日 第 平成22年 1日 第 平成25年 1日 第 平成25年 1日 第 平成25年 1日	
ための基本となる重要 に関する会計処理方法 に関する会計処理 な事項 に関する会計処理 に関する会計処理 同 左 託受益権につきましては、信託財産内の 全ての資産及び負債勘定並びに信託財産	年10月 1 日\
て、貸借対照表及び損益計算書の該当勘 定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②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、3信託工具、器具及び備品、信託土地、3信託借地権、信託差入敷金及び保証金(4信託預り敷金及び保証金(2)消費税等の処理方法消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	里方法

[貸借対照表に関する注記]

前 期(ご参考) (平成21年9月30日)	当 期 (平成22年3月31日)		
※1. 担保に供している資産及び担保	を付している債務	※1. 担保に供している資産及び担係	呆を付している債務	
担保に供している資産は次のと	おりです。	担保に供している資産は次のと	とおりです。	
	(単位:千円)		(単位:千円)	
信託現金及び信託預金	1,727,471	信託現金及び信託預金	1,743,424	
信託建物	15,315,453	信託建物	15,158,898	
信託構築物	58,003	信託構築物	57,107	
信託機械及び装置	88,616	信託機械及び装置	86,886	
信託工具、器具及び備品	81,397	信託工具、器具及び備品	78,030	
信託土地	21,189,503	信託土地	21,189,503	
信託借地権	116,094	信託借地権	116,094	
信託差入敷金及び保証金	8,100	信託差入敷金及び保証金	8,100	
合計	38,584,640	合計	38,438,045	
担保を付している債務は次のと	おりです。	 担保を付している債務は次のと	とおりです。	
	(単位:千円)		(単位:千円)	
短期借入金	11,885,784	短期借入金	11,823,660	
1年内返済予定の長期借入金	1,900,000	長期借入金	7,209,680	
長期借入金	5,383,252	合計	19,033,340	
合計	19,169,036			
※2. 投資信託及び投資法人に関する	法律第67条第4項	※2. 投資信託及び投資法人に関す	る法律第67条第4項	
に規定する最低純資産額		に規定する最低純資産額		
	50,000千円		50,000千円	

[損益計算書に関する注記]

前 期(ご参考) (自 平成21年 4 月 1 日 至 平成21年 9 月30日	1)	当 期 (自 平成21年10月 1 至 平成22年 3 月3	
※1. 賃貸事業損益の内訳		※1. 賃貸事業損益の内訳	
	(単位:千円)		(単位:千円)
A. 賃貸事業収益		A. 賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料	1,274,075	賃料	1,246,148
計	1,274,075	計	1,246,148
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場使用料	5,530	駐車場使用料	2,241
その他付帯収益	3,560	その他付帯収益	4,463
計	9,091	その他雑収入	3,537
賃貸事業収益合計	1,283,166	計	10,242
		賃貸事業収益合計	1,256,390
B. 賃貸事業費用		 B. 賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	18,317	外注委託費	19,431
修繕費	4,339	修繕費	5,565
信託報酬	18,282	信託報酬	21,081
固定資産税等	123,412	固定資産税等	123,396
減価償却費	230,761	減価償却費	229,772
保険料	5,485	保険料	5,517
その他賃貸費用	13,821	その他賃貸費用	14,288
賃貸事業費用合計	414,421	賃貸事業費用合計	419,054
C. 賃貸事業損益(A-B)	868,744	C.賃貸事業損益(A-B)	837,336

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期 (ご参考)		当 期		
(自 平成21年4月1日)		(自 平成21年10月 1 日)		
至 平成21年9月30日)		至 平成22年 3 月31日)		
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000□	1. 発行可能投資口総口数	2,000,000□	
2. 発行済投資口数	42,200□	2. 発行済投資口数	42,200□	

[税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)		当 期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の	主な原因別	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の3	主な原因別
内訳		内訳	
(単)	单位:千円)	单)	位:千円)
(繰延税金資産)		(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	19	未払事業税損金不算入額	19
繰延税金資産合計	19	繰延税金資産合計	19
(繰延税金資産(流動)の純額)	19	(繰延税金資産 (流動) の純額)	19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人	税等の負担	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人	脱等の負担
率との間に重要な差異があるときの、当	該差異の原	率との間に重要な差異があるときの、当	該差異の原
因となった主要な項目別の内訳		因となった主要な項目別の内訳	
	(単位:%)		(単位:%)
法定実効税率	39.33	法定実効税率	39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.19	支払分配金の損金算入額	△39.22
その他	0.20	その他	0.17
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.34	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.28

[金融商品に関する注記]

(追加情報)

当期より、「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)を適用しています。

当 期(自 平成21年10月1日 至 平成22年3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

本投資法人は投信法第2条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産(投信法に掲げるものをいう。)に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(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

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、当期間中に契約期間が満了しており、当期末ではデリバティブ取引を行っていませんが、デリバティブ取引を行う場合は、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決裁権限表に定める決裁権者による稟議決裁及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次 に資金繰り計画及び実績表を作成・管理を行うほか、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を行っています。また、資金調達においては、決裁権者による稟議決裁、本投 資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理 しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。なお、当期において記載すべきデリバティブ取引はありません。

2. 金融商品の時価に関する事項

平成22年3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、次のとおりです。((注) 1 参照)。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	439,874	439,874	_
(2) 信託現金及び信託預金	1,789,717	1,789,717	_
(3) 短期借入金	(11,823,660)	(11,823,660)	_
(4) 長期借入金	(7,209,680)	(7,209,680)	_
(5) デリバティブ取引	_	_	_

(※) 負債に計上されているものについては、() で示しています。

(注) 1. 金融商品の時価の算定方法並びに有価証券及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済される性格のものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと言えることから、当該帳 簿価額によっています。

(4) 長期借入金

長期借入金は、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は 帳簿価額にほぼ等しいと言えることから、当該帳簿価額によっています。

(注) 2. 満期のある金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	439,874	_	_	_	_	_
信託現金及び信託預金	1,789,717	_	_	_	_	_

(注) 3. 借入金の決算日後の返済予定

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	11,823,660	_	_	_	_	_
長期借入金	75,744	5,318,386	1,815,550	_	_	_

[賃貸等不動産に関する注記]

(追加情報)

当期より、「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)を適用しています。

当期(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)

本投資法人では、三大都市圏を中心に、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貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用。途		貸借対照表計上額	当期末の時価	
用	前期末残高 当期増減額		当期末残高	ヨ朔木の時間
ホ テ ル	37,724,903	△169,854	37,555,048	34,377,000
合 計	37,724,903	△169,854	37,555,048	34,377,000

- (注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。
- (注2) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。) から減価償却累計額を控除した金額です。
- (注3) 当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
- (注4) 当期末の時価は、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社谷澤総合鑑定所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平成22年3月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸不動産に関する平成22年3月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途		損益計算書における金額					
用 速	賃貸事業収益	賃貸事業費用	賃貸事業損益	その他損益			
ホ テ ル	1,256,390	419,054	837,336	_			
合 計	1,256,390	419,054	837,336	_			

(注)賃貸事業収益及び賃貸事業費用は、賃貸事業収入(その他賃貸事業収入含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

[関連当事者との取引に関する注記]

前 期(ご参考)(自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
		4		銀行借入金	3,186,200	短期借入金	2,374,924
					3,100,200	長期借入金	800,212
				支払利息	21,486	未払費用	119
	L + - U /= =			融資関連費用	17,252	前払費用	16,071
資産保管会社	中央三井信託銀行 株式会社	信託銀行業	_			長期前払費用	5,309
				信託報酬	14,772	前払費用	545
						長期前払費用	4,045
				一般事務委託手数料	17,028	営業未払金	17,879
				名義書換事務手数料	7,212	営業未払金	1,386

- (注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。
- (注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当 期(自平成21年10月1日 至平成22年3月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)						
				銀行借入金	4,627,742	短期借入金	2,362,510						
					4,027,742	長期借入金	796,030						
				支払利息	21,069	未払費用	112						
	L + - U /= =			融資関連費用	20,963	前払費用	28,316						
資産保管会社	中央三井信託銀行 株式会社	信託銀行業	–			長期前払費用	1,316						
										信託報酬	16.551	前払費用	545
			日本市し羊以内州	10,551	長期前払費用	3,772							
			一般事務委託手数料	16,972	営業未払金	17,820							
				名義書換事務手数料	6,148	営業未払金	564						

- (注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。
- (注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

前 期(ご参考) (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)	当期 (自平成21年10月1日) 至平成22年3月31日)	
1口当たり純資産額 470,455	1口当たり純資産額 472,091円	
1口当たり当期純利益 6,906F	1口当たり当期純利益 8,542円	
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いません。	潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)	
当期純利益 (千円)	291,450	360,475	
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)	291,450	360,475	
期中平均投資口数(口)	42,200	42,200	

[重要な後発事象に関する注記]

前 期(ご参考)	当 期
(自 平成21年4月1日)	(自 平成21年10月1日)
(至 平成21年9月30日)	至 平成22年3月31日)
該当事項はありません。	同左

期別項目	前 期(ご参考) (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月 1 日) 至 平成22年 3 月31日)
I 当期未処分利益	291,454,671円	360,496,599円
Ⅱ 分配金の額	291,433,200円	360,472,400円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(6,906円)	(8,542円)
Ⅲ 次期繰越利益	21,471円	24,199円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数42,200口の整数倍の最大値となる291,433,200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、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口数42,200口の整数倍の最大値となる360,472,400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、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成22年5月12日

日本ホテルファンド投資法人 役 員 会 御 中

新日本有限責任監査法人

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本ホテルファンド投資法人の平成21年10月1日から平成22年3月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、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(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、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作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、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に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を 行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、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に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めて いる。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに 経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、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表示を検討することを含んでいる。当監査 法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の計算書類、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(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)が、 法令及び規約に従い、当該計算書類、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 の附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示して いるものと認める。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき 利害関係はない。

以上

(単位:千円)

		(単位:千円)
	前 期 (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	292,456	361,473
減価償却費	230,901	229,912
創立費償却	6,591	6,591
受取利息	△544	△454
支払利息	150,221	147,185
還付加算金	_	△86
営業未収入金の増減額(△は増加)	△4,303	△397
未収消費税等の増減額(△は増加)	△3,004	3,004
前払費用の増減額(△は増加)	△136,872	△96,151
営業未払金の増減額(△は減少)	△2,026	6,575
未払消費税等の増減額(△は減少)	△20,369	13,144
前受金の増減額(△は減少)	△7,086	△335
長期前払費用の増減額(△は増加)	△35,445	△26,039
その他	27	_
小計	470,544	644,420
利息の受取額	544	454
利息の支払額	△160,577	△150,161
還付加算金の受取額	_	86
法人税等の支払額	△783	△990
営業活動によるキャッシュ・フロー	309,728	493,810
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△43,858	△52,890
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	_	△46,733
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	_	12,900
投資活動によるキャッシュ・フロー	△43,858	△86,724
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	11,927,200	14,762,064
短期借入金の返済による支出	△10,341,416	△14,824,188
長期借入れによる収入	5,402,000	1,856,175
長期借入金の返済による支出	△7,318,748	△1,929,747
分配金の支払額	△522,186	△292,166
財務活動によるキャッシュ・フロー	△853,150	△427,862
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△587,280	△20,776
現金及び現金同等物の期首残高	2,837,648	2,250,367
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	2,250,367	2,229,591

⁽注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号) に基づき作成し、参考情報として添付しています。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

期別項目	前 期 (自 平成21年4月1日) 至 平成21年9月30日)	当 期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び 信託現金、随時引出し可能な預金及び信託 預金並びに容易に換金可能であり、かつ、 価値の変動について僅少なリスクしか負わ ない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到 来する短期投資からなっています。	

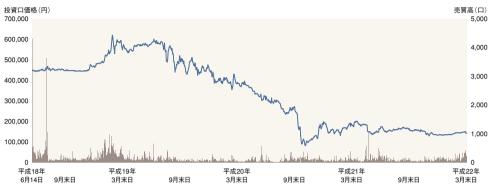
[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前 期 (自 平成21年 4 月 1 日 (至 平成21年 9 月30日)		当 期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)	
※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		※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	
(平成	(21年9月30日現在) (単位:千円)	(平	成22年3月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	476,703 1,773,664 2,250,367	現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	439,874 1,789,717 2,229,591

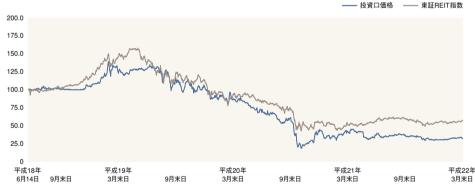
■投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成18年6月14日から平成22年3月31日(第8期最終取引日)までの株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口価格及び売買高の推移は以下のと

おりです。 —— 投資ロ価格(終値) —— 売買高



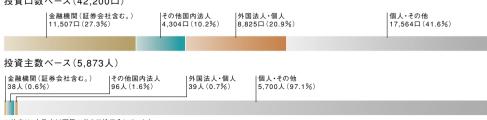
■東証REIT指数との比較



(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) 及び東延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。

■投資主の構成

投資口数ベース(42.200口)



※比率は、小数点以下第二位を四捨五入しています。

■投資主メモ

決算期日	毎年3月末日・9月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年3月末日・9月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 (銘柄コード:8985)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所 (郵便物送付先及び電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-78-2031 (フリーダイヤル)
同取次窓口	中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
特別口座を開設する口座管理機関	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更のお手続きにつきましては、原則として口座を開設されている取引証券会社にお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店または郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されている証券会社へご連絡ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。 当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、分配金領収証にて分配金をお受取りの 投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。 ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

■IRカレンダー

