第**夕**期

資 産 運 用 報 告

自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日

INIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

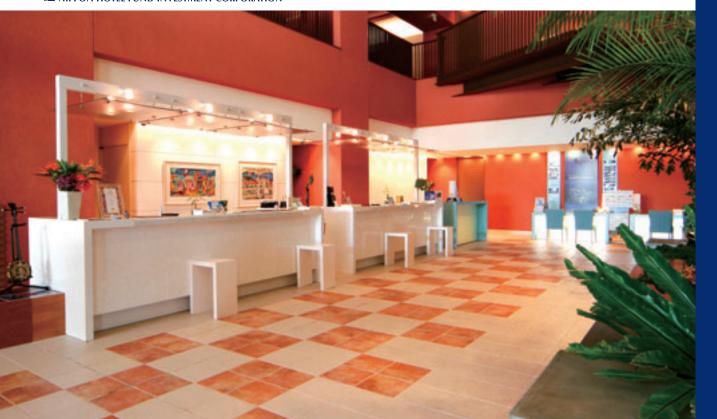


日本ホテルファンド投資法人

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



■ NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION



# 日本ホテルファンド投資法人

決算・運用状況ご報告(資産運用報告) 第9期 自平成22年4月1日 至平成22年9月30日

分配金について |1口当たり分配金| 9,133円

決算ハイライト

|営業収益| 1,248 百万円

|営業利益| 693 аля

|経常利益| 397

|当期純利益| 385 百万円

|総 資 産 額| 40,146 add

## 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	43
投資主の皆様へ	04	Ⅵ注記表	44
[投資法人の概要	06	Ⅷ金銭の分配に係る計算書	54
∐資産運用報告	24	Ⅷ会計監査人の監査報告書	55
<b>Ⅲ</b> 貸借対照表	40	▼ ドャッシュ・フロー計算書 (参考情報)	56
<b>Ⅳ</b> 損益計算書	42	投資主インフォメーション	58



# ■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9期(平成22年4月1日~平成22年9月30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9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9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1,248百万円、営業利益693百万円、経常利益397百万円、当期 純利益385百万円となり、前期比では減収増益となりました。なお、業績予想(平成22年5月17日 公表)対比においても減収増益の決算です。

前期比での主たる変動要因は、第9期に返済期限が到来した借入金が約30億円と比較的少額であったことから、リファイナンスに伴う金融費用負担を比較的低水準に抑えることができました。

以上の結果、投資口1口当たり分配金は、前期比6.9%の増額となる9,133円とさせていただきました。 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11月

# ■1口当たり分配金について

第**9**期 **9**,133円

# ■決算ハイライト

	第5期	第6期	第 <i>7</i> 期	第8期	第9期
営業収益(百万円)	1,284	1,273	1,283	1,256	1,248
営業利益(百万円)	750	728	727	697	693
経 常 利 益(百万円)	519	525	292	361	397
当期純利益(百万円)	518	524	291	360	385
1口当たり分配金(円)	12,282	12,420	6,906	8,542	9,133
総 資 産 額(百万円)	40,832	40,826	40,215	40,138	40,146
1口当たり純資産額(円)	475,831	475,968	470,455	472,091	472,682

# ■資産運用会社のスポンサー交代について

平成22年7月26日付「資産運用会社における親会社の異動及び本投資法人における 一連の取組みに関するお知らせ」にてご案内のとおり、資産運用会社のスポンサーに異動が 生じました。

異動	前		異動後			
名 称	所有株式数(株)	比率(%)	名 称	所有株式数(株)	比率(%)	
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	Rockrise Sdn Bhd (ロックライズ社)	4,200	70.0	
株式会社共立メンテナンス	1,500	25.0	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	オリックス不動産株式会社	300	5.0	
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	合 計	6,000	100.0	

# 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21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年度ない七平成21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(主体	ビジネスホテル BUSINESS HOTEL	<ul> <li>① 宿泊売上構成比は、80%以上である。</li> <li>② 宴会施設装備ホテルは少ない(会議室程度)。</li> <li>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。</li> <li>④ 国内チェーンホテルが多い。</li> <li>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。</li> </ul>
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	<ul> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

(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			

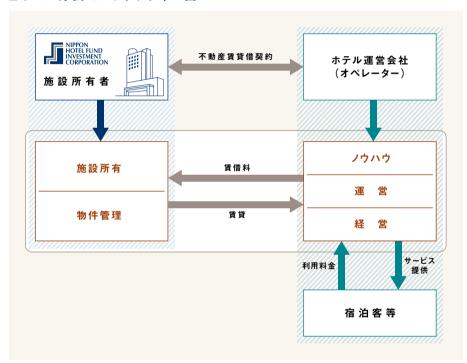
(注)「ボートフォリオの割合」とは取得価格に基づく金額割合です。但し、経済情勢、不動産市況及び各物件固有の諸要因等により本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象が、短期的に上記に記載の比率と整合しない場合があります。

# 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及びキャピタルアドバイザーズ株式会社との間で、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。

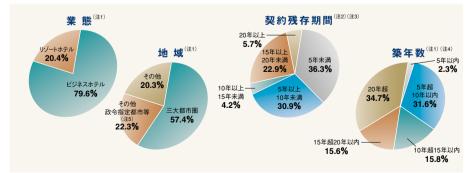
# 物件概要

# ■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) 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)	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	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)本物件は2社のテナントが入居しています。

# ■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9月末日から賃貸債期間満了日までの期間を指します。 (注3)保育運産の年間買料総額に対する該当物件の年間買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9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(客室数)(注)					料飲	施設及び	その他施	設(注)
番号	物件名(ホテル名)	シングル	ツイン	ダブル	その他	ā†	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	<b>✓</b>	<b>✓</b>		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>✓</b>	<b>✓</b>		
B-3	水道橋NHビル(ドーミーイン水道橋)	89	10			99	<b>✓</b>		✓	
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	135	2	27		164	<b>✓</b>	<b>✓</b>		
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	203				203	<b>✓</b>			
B-6	浅草NHビル(ドーミーイン浅草)	62	8		7	77	<b>✓</b>		<b>✓</b>	
B-7	蒲田第1NHビル(ビスタホテル蒲田)	54	43	8	1	106	<b>✓</b>	<b>✓</b>		
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>✓</b>		<b>✓</b>	
B-10	新潟NHビル(ホテルサンルート新潟)	160	47	21	3	231	<b>✓</b>	<b>✓</b>		
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>✓</b>	✓		
B-12	札幌NHビル(ホテルリソル札幌 南二条)	51	37	15	14	117	<b>✓</b>			
B-13	上野広小路NHビル(R&Bホテル上野広小路)	187				187	<b>✓</b>			
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)	132	7			139	<b>✓</b>			
B-16	松山NHビル(ミレニアホテル松山)	94	17	27		138	<b>✓</b>	<b>✓</b>		
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	<b>✓</b>			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9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	Į	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+その作			
ビジネスホテル バジェットタイプ	●鴨川イン日本橋 ・ R&Bホテル東日本橋 ・ 東橋・ン博多口駅前 本館・シングル館 ・ ボテルア・スックス ・ R&Bホテル上野広小路 ・ ボテルビスタ橋本 ・ コンフォートホテル新山口	ビジネスホテル ●ドーミーイン水道橋 ●ドーミーイン浅草 ●ドーミーインなんば	● スターホテル東京 ● ホテルサンルート新潟 ★ホテルリソル札使南二条 ● 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 <i>ブ</i> 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				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

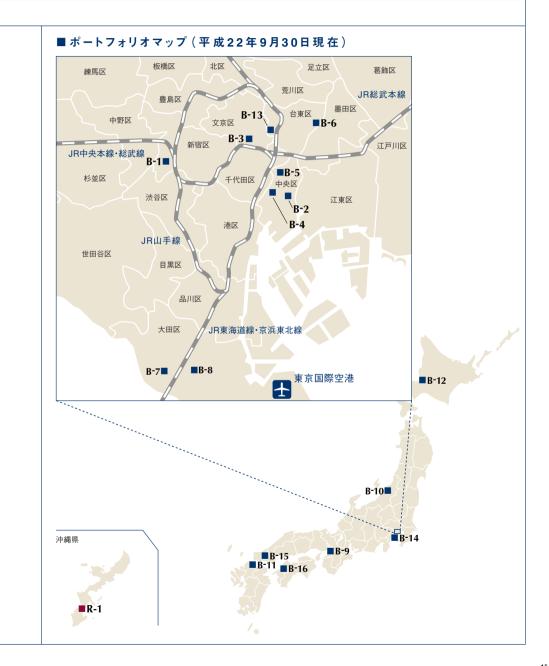
# ■当期末保有資産のホテル稼働率

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。

(単位:%)

								(単位:%)		
物件	名称		上段:平成21年10月~平成22年9月 (下段:平成20年10月~平成21年9月)(注4)							
番号	10 10	10月〜翌年3月 6ヶ月平均	4月	5月	6月	7月	8月	9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	91.2 (91.4)	90.1 (99.4)	78.1 (87.2)	81.4 (77.9)	91.6 (88.6)	89.4 (88.1)	88.7 (92.3)		
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	84.5 (90.6)	82.3 (90.7)	72.2 (74.5)	71.9 (77.6)	78.1 (72.8)	74.2 (80.2)	76.1 (85.8)		
B-7	蒲田第1NHビル	81.6 (85.9)	89.0 (83.4)	77.2 (77.9)	77.2 (73.8)	79.5 (70.9)	88.1 (86.1)	89.3 (85.7)		
B-8	蒲田第2NHビル	75.2 (78.5)	81.7 (71.3)	71.4 (66.9)	71.4 (72.2)	80.1 (67.7)	70.0 (67.3)	76.8 (76.0)		
B-9	なんばNHビル	77.5 (85.4)	72.2 (81.0)	70.0 (79.1)	76.7 (86.0)	76.5 (88.4)	91.2 (87.3)	80.8 (72.9)		
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	81.4 (79.4)	75.3 (71.4)	79.5 (75.1)	73.8 (71.2)	82.9 (83.2)	79.5 (80.3)	77.8 (83.7)		
B-12	札幌NHビル	83.6 (88.2)	72.2 (82.1)	80.9 (95.1)	83.7 (89.8)	81.2 (93.1)	86.8 (89.4)	89.6 (94.2)		
B-13	上野広小路NHビル(注2)	_	_	_	_	_	_	_		
B-14	橋本NHビル	75.5 (80.0)	72.3 (78.5)	66.5 (73.8)	73.1 (71.0)	80.4 (70.7)	65.0 (75.0)	76.9 (71.4)		
B-15	新山口NHビル (注2)	_	_	_	_	_	_	_		
B-16	松山NHビル	56.3(注3) (64.8)	46.7 (60.5)	51.7 (64.8)	53.7 (64.8)	55.7 (65.5)	83.1 (76.8)	75.6 (74.7)		
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	78.6 (86.5)	76.9 (86.1)	80.6 (79.6)	86.2 (86.6)	83.8 (90.5)	99.2 (91.8)	96.2 (91.8)		

<sup>(</sup>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四拾五入)をいいます。販売客室数、販売可能容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、各販売客室の単値、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油が、資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。



<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>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。

# ■第2期取得資産

# 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

ドラゴンパレス

所 在 地(bb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:20,140.01m<sup>2</sup>(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。



# 新宿NHビル(スターホテル東京)

STAR HOTEL TOKYO





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)

KAYARACHO 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



# B-3 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

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



# 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



# B-9 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: 73.03m2) の面積が含まれています。



# 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) 152.37m<sup>2</sup> 延 床 面 積:(本館)3,566.46m2

(別館) 856.68m<sup>2</sup> 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





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:5,638.78m<sup>2</sup>(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 :3.90m<sup>2</sup>) の面積が含まれています。



# B-13 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

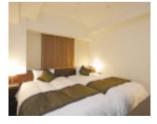
# 橋本NHビル(ホテルビスタ橋本)

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







# 新山口NHビル 山口銀行。 (2/74-トホテル新山口) (3/81/108) (3/81/108) (4

## 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:754.06m<sup>2</sup> 延 床 面 積:3,002.15m<sup>2</sup>(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:ボンブ室、面積 3.14㎡)の面積が含まれています。

# ■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

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)

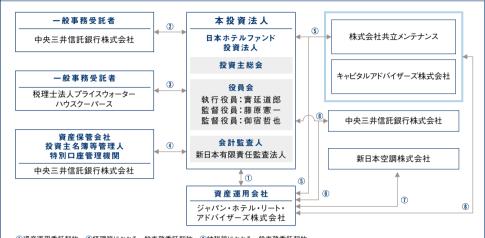
構 造・規 模: SRC地下1階付 11階建

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)上記面積には、附属建物(用途:駐車場、面積: 44.81m²)の面積が含まれています。

# 投資法人の概要

#### (平成22年9月末日現在)



①資産運用委託契約 ②経理等にかかる一般事務委託契約 ③納税等にかかる一般事務委託契約

④資産保管業務委託契約/投資主名簿等管理人委託契約/特別口座に関する契約 ⑤不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書

⑥収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書 ①技術アドバイザリー契約 ⑧バックアップ・オペレーティングの意向表明書

# 資産運用会社の概要

(平成22年9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

■ 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

住 所	所有株式数(株)	比率(%)(注)	
Rockrise Sdn Bhd (ロックライズ社) Lot 6.05, Level 6, KPMG Tower, 8 First Avenue, Bandar Utama, 47800 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia			
東京都千代田区外神田二丁目18番8号	1,500	25.0	
東京都港区浜松町二丁目4番1号	300	5.0	
合 計			
	Lot 6.05, Level 6, KPMG Tower, 8 First Avenue, Bandar Utama, 47800 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 東京都千代田区外神田二丁目18番8号 東京都港区浜松町二丁目4番1号	Lot 6.05, Level 6, KPMG Tower, 8 First Avenue, Bandar Utama, 47800 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia 東京都千代田区外神田二丁目18番8号 1,500東京都港区浜松町二丁目4番1号 300	

は、附属建物(用途:駐車場、面積: (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。

23

Ⅱ資産運用報告

#### NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

## 資産運用の概況

# 11 投資法人の運用状況等の推移

期		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	決算年月		平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月
営業収益 (注1)	百万円	1,284	1,273	1,283	1,256	1,248
(うち不動産賃貸収入)	百万円	(1,284)	(1,273)	(1,283)	(1,256)	(1,248)
営業費用	百万円	534	544	555	558	554
(うち不動産賃貸費用)	百万円	(401)	(410)	(414)	(419)	(417)
営業利益	百万円	750	728	727	697	693
経常利益	百万円	519	525	292	361	397
当期純利益	百万円	518	524	291	360	385
総資産額	百万円	40,832	40,826	40,215	40,138	40,146
(対前期比)	(%)	(0.0)	(△0.0)	(△1.5)	(△0.2)	(0.0)
純資産額	百万円	20,080	20,085	19,853	19,922	19,947
(対前期比)	(%)	(△0.2)	(0.0)	(△1.2)	(0.3)	(0.1)
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	475,831	475,968	470,455	472,091	472,682
分配金総額	百万円	518	524	291	360	385
1口当たり分配金額	円	12,282	12,420	6,906	8,542	9,133
(うち1口当たり利益分配金)	円	12,282	12,420	6,906	8,542	9,133
(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)	%	1.3	1.3	0.7	0.9	1.0
自己資本利益率 (注3)	%	2.6	2.6	1.5	1.8	1.9
自己資本比率 (注4)	%	49.2	49.2	49.4	49.6	49.7
(対前期増減)	(%)	(△0.1)	(0.0)	(0.2)	(0.2)	(0.1)
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	1,113	1,093	1,099	1,067	1,062
1口当たりFFO (注6)	円	17,748	17,888	12,374	13,986	14,607
FFO倍率 (注7)	倍	6.8	5.1	6.4	5.1	8.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注8)	倍	5.9	5.9	3.2	3.2	3.1
有利子負債額	百万円	19,500	19,500	19,169	19,033	18,933
総資産有利子負債比率 (注9)	%	47.8	47.8	47.7	47.4	47.2
投資物件数	件	17	17	17	17	17
総賃貸可能面積	m <sup>*</sup>	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	230	230	230	229	231
当期資本的支出額	百万円	70	46	34	59	105
当期運用日数	日	183	182	183	182	183

- (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=期末純資産額/期末総資産額×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-当期末借入金残高+支払利息-内入れ弁済額)
- (注8) がりていっして、ガハレック・レクオー鉱利資却前代51前目期が (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ボ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。

当期の日本経済はアジア向けを中心とした輸出の増加等もあり、企業収益の改善がみられるものの、米国の景気回復の遅れから金融緩和の経済運営を受けて、為替相場は急激な円高・ドル安の傾向にあり、国内での設備投資抑制、あるいは生産の海外移転の動き等も出てきており、国内景気の下振れが懸念される状況となっています。こういった状況を反映して雇用や個人所得環境も改善が進まず、加えて、経済対策の息切れもあり個人消費は引続き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、客室稼働率については持ち直しの傾向にはあるものの、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、一部テナントにおいて賃料の減額を行うなどの事象が発生しています。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、本投資法人としては、財務の健全性・安定性を重視した運用を行ってまいりました。その結果、当期の営業収益、営業利益については、一部テナントによる賃料減額調停の影響もあり、当初予想を下回りましたが、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金については当初予想をわずかながらも上回る結果を達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9月30日現在の借入金残高は前期末より99百万円減少しており、総額18,933百万円、うち短期借入金11,761百万円、長期借入金(1年内返済予定の長期借入金を含む。)7,171百万円であり、期末総資産有利子負債比率は47.2%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:安定的(注)

(注)株式会社格付投資情報センターは、平成22年7月28日付で、本投資法人の格付けの方向性を「ネガティブ」から「安定的」に変更する旨の発表をしました。

#### (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1,248百万円、営業利益は693百万円、経常利益は397百万円を計上し、当期純利益は385百万円を計上しました。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9.133円としました。

II 🍵 産 運 用 報 告

#### (5) 本資産運用会社の親会社の異動について

#### a. 経緯等

本投資法人は金融機関における貸出姿勢の厳格化を主因とする資金調達条件の悪化、即ち金融コスト負担の上昇が、収益の低下を招いていたことから、本投資法人が将来に向けて安定的に収益を計上するためには、かかる金融コスト負担を抑制すべく、高い信用力、豊富な資金力、不動産投資及びホテル運営に関する深い知見・ノウハウ・トラックレコードを持つ有力企業と緊密な関係を持ち、外部環境の変化にも耐え得るより強固な財務基盤を構築することが不可欠であるとの認識のもと、本資産運用会社の新たなスポンサーの招聘等について慎重に検討を重ねて参りました。

その結果、本資産運用会社は、海外機関投資家の資金を基に、アジア圏にて豊富な不動産投資運用実績を有する Real Estate Capital Asia Partners II L.P. (以下「RECAP II」といいます。) を新たなスポンサーとして迎え入れることといたしました(本資産運用会社株式の取得に際し、RECAP II は、その100%出資子会社であるRockrise Sdn Bhd(以下「ロックライズ社」といいます。) を通じて本資産運用会社の発行済み株式の合計70%を平成22年7月29日付で取得しています。)。

(注) RECAP Ⅱは、不動産及び不動産関連事業への投資を行うことを目的としケイマン諸島に設立された投資ファンドです。

#### b. 本資産運用会社の株主構成

株式譲	渡前		株式譲渡後			
名称	所有株式数 (株)	比率 (%)	名 称	所有株式数 (株)	比率 (%)	
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	Rockrise Sdn Bhd	4.000	70.0	
株式会社共立メンテナンス	1,500	25.0	(ロックライズ社)	4,200	70.0	
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	株式会社共立メンテナンス	1,500	25.0	
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	オリックス不動産株式会社	300	5.0	
合 計	6,000	100.0	合 計	6,000	100.0	

## 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	摘 要	発行済投資	[口数(口)	出資総額	備考	
	伯 女	増 減	残 高	増 減	残 高	川 ち
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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
決算年月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月
公募価格	_	_	_	_	_
最高価格	396,000円	240,000円	200,600円	160,200円	265,600円
最低価格	237,000円	82,100円	136,300円	129,900円	141,700円
期末価格	242,000円	183,000円	156,800円	142,200円	249,500円

# 4 分配金等の実績

当期(第9期)の分配金は、1口当たり9,133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5期	第6期	第7期	第8期	第9期
	(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)	(自平成22年4月1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)	至平成22年9月30日)
当期未処分利益総額	518,324,684円	524,128,671円	291,454,671円	360,496,599円	385,436,693円
利益留保額	24,284円	4,671円	21,471円	24,199円	24,093円
金銭の分配金総額	518,300,400円	524,124,000円	291,433,200円	360,472,400円	385,412,600円
(1口当たり分配金)	(12,282円)	(12,420円)	(6,906円)	(8,542円)	(9,133円)
うち利益分配金総額	518,300,400円	524,124,000円	291,433,200円	360,472,400円	385,412,600円
(1口当たり利益分配金)	(12,282円)	(12,420円)	(6,906円)	(8,542円)	(9,133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、円高に振れている為替相場のもとで輸出型産業を中心として企業の業績見通しに不透明感が残り、またデフレの影響や厳しい雇用状況が続くと予想されます。そのような状況下にあって、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おり、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ないものの、一部物件については、ホテルの運営収支の悪化を理由とした賃料減額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、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」を活用し、また、新たにスポンサーとなったRECAP II の持つ物件情報を共有することで、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つつ、賃貸事業費用、運営管理費用等の低減にも重点を置いた運営を行っていく方針です。

#### (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。また、金利上昇リスクに対しては、金利動向を注視しつつ、必要に応じて金利キャップの購入及び金利スワップ契約の締結等による金利上昇リスクに対するヘッジを検討することにより、計画的な財務運営を行います。

# 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5期 平成20年9月30日現在	210-743		第8期 平成22年3月31日現在	第9期 平成22年9月30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	4,747人	4,894人	5,222人	5,873人	5,501人	

# 2 投資口に関する事項

平成22年9月30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) (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,631	13.34
ゴールドマンサックスインターナショナル	5,580	13.22
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,457	8.19
株式会社共立メンテナンス	1,616	3.82
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,430	3.38
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,296	3.07
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
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
極東証券株式会社	330	0.78
合 計	21,386	50.67

<sup>(</sup>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9月30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1) (注2)	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1) (注2)	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1) (注2)	葵タワー法律事務所 代表弁護士	2,100
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	_	9,000

- (注1)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。
- (注2) 本投資法人の役員会は、執行役員實延道郎氏からの辞任の申出を受けて、平成22年12月16日を開催予定日とする投資主総会を招集する旨の決議を行い、当該投資主総会において、関田成夫氏を執行役員候補者とする執行役員選任護案を提出しております。實延道郎氏は、当該投資主総会の終結をもって本投資法人の執行役員を辞任する予定です。また、本投資法人の役員会は、当該投資主総会において、補欠執行役員有働和幸氏並びに監督役員襲原憲一氏及び御宿哲也氏を、それぞれ再任する旨の護案を提出しております。

## (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9月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

# 1 投資法人の財産の構成

資産の種類				3期 月31日現在)	第9期 (平成22年9月30日現在)		
	用途 (注1)	地域 (注2)	保有総額 (百万円) <sub>(注3)</sub>	対総資産比率	保有総額 (百万円) <sub>(注3)</sub>	対総資産比率	
		三大都市圏	21,713	54.1	21,644	53.9	
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	8,349	20.8	8,352	20.8	
		その他	_	_	_	_	
	リゾートホテル その他		7,492	18.7	7,432	18.5	
	信託不	動産計	37,555	93.6	37,429	93.2	
預金・その他の資産			2,582	6.4	2,717	6.8	
	資産総額			100.0	40,146	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9月30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	7,290	7,398.19	7,398.19	100.0	16.3	ビジネス ホテル
B-2	茅場町NHビル	3,261	7,134.03	7,134.03	100.0	9.1	ビジネス ホテル
B-3	水道橋NHビル	1,101	3,097.25	3,097.25	100.0	3.4	ビジネス ホテル
B-4	日本橋本町NHビル	2,097	3,167.82	3,167.82	100.0	5.4	ビジネス ホテル
B-5	東日本橋NHビル	1,527	3,800.77	3,800.77	100.0	4.9	ビジネス ホテル
B-6	浅草NHビル	983	2,014.90	2,014.90	100.0	2.6	ビジネス ホテル
B-7	蒲田第1NHビル	1,532	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	830	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	1,252	3,402.08	3,402.08	100.0	3.5	ビジネス ホテル
B-10	新潟NHビル	2,033	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	1,611	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	846	5,638.78	5,638.78	100.0	2.7	ビジネス ホテル
B-13	上野広小路NHビル	1,768	3,060.31	3,060.31	100.0	3.8	ビジネス ホテル
B-14	橋本NHビル	1,567	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	861	2,999.00	2,999.00	100.0	2.4	ビジネス ホテル
B-16	松山NHビル	1,432	5,083.77	5,083.77	100.0	2.7	ビジネス ホテル
R-1	ザ・ビーチタワー 沖縄	7,432	20,140.01	20,140.01	100.0	20.5	リゾート ホテル
	合 計	37,429	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 g E II H H H H

# 3 不動産等組入資産明細

## (1) 組入資産明細

平成22年9月30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。

1 750== 1	07,000,00	( +3222270 )(1) )	5   20/±13 17 /////	- , , , ,		
用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	期末算定価額 (百万円) <sub>(注1)</sub>	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	5,860	7,290
		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	3,312	3,261
		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	1,005	1,101
		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	2,090	2,097
	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	1,620	1,527
	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	901	983
		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	1,532
		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	787	830
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	1,252
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	1,590	1,768
		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	2,033
	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	1,790	1,611
	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	578	846
	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	不動産信 託受益権	1,450	1,567
		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	805	861
		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	940	1,432
		小計	(16物件)		26,708	29,996
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	7,432
小 <i>) ル</i>		小言	十(1物件)		7,060	7,432
		合 計			33,768	37,429

<sup>(</sup>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9月30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。

用途			(自 至		3期 年10月 1 年 3 月3		第9期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30日)			
	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 (%)	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 (%)
		新宿NHビル	1	100.0	212	16.9	1	100.0	204	16.3
		茅場町NHビル	1	100.0	113	9.0	1	100.0	113	9.1
		水道橋NHビル	1	100.0	42	3.3	1	100.0	42	3.4
		日本橋本町NHビル	1	100.0	72	5.8	1	100.0	67	5.4
	三大都市圏	東日本橋NHビル	1	100.0	58	4.6	1	100.0	61	4.9
	二人部川图	浅草NHビル	1	100.0	31	2.5	1	100.0	31	2.6
		蒲田第1NHビル	1	100.0	55	4.4	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	46	3.7	2	100.0	43	3.5
ホテル		上野広小路NHビル	1	100.0	47	3.8	1	100.0	47	3.8
		新潟NHビル	1	100.0	78	6.2	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	5.6	1	100.0	70	5.6
	県庁所在地 及びそれら	札幌NHビル	1	100.0	32	2.6	1	100.0	33	2.7
	に準ずる都	橋本NHビル	1	100.0	52	4.2	1	100.0	52	4.2
	市	新山口NHビル	1	100.0	30	2.4	1	100.0	30	2.4
		松山NHビル	1	100.0	29	2.4	1	100.0	33	2.7
		小 計	17	100.0	1,000	79.7	17	100.0	993	79.5
リゾートホテル	その他	ザ・ビーチタワー 沖縄	1	100.0	255	20.3	1	100.0	255	20.5
31 J JV		小 計	1	100.0	255	20.3	1	100.0	255	20.5
	合	計	18	100.0	1,256	100.0	18	100.0	1,248	100.0

<sup>(</sup>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。

32

<sup>(</sup>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。

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9月30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

# 1 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9月30日現在、第10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	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)			
名称	別往地	עם 🗀	日的 1/足粉间		当期支払額	既支払総額	
新宿NHビル	東京都新宿区	大規模外壁改修工事	自 平成23年 1 月 至 平成23年 3 月	54	_	_	
茅場町 NHビル	東京都中央区	客室衛生設備改修工事	自 平成23年 1 月 至 平成23年 3 月	33	_	_	
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23年 2 月 至 平成23年 3 月	5	_	_	
松山NHビル	愛媛県松山市	中央監視装置更新工事	自 平成22年11月 至 平成22年11月	5	_	_	

# 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105百万円であり、当期費用に区分された修繕費5百万円と合わせ、110百万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)
新宿NHビル	東京都新宿区	客室ユニットバス改修工事	自 平成22年 5 月 至 平成22年 6 月	14
東日本橋NHビル	東京都中央区	給湯返管盛替工事	自 平成22年 4 月 至 平成22年 5 月	5
なんばNHビル	大阪市浪速区	客室用エアコン更新工事	自 平成22年 6 月 至 平成22年 6 月	8
松山NHビル	愛媛県松山市	空調機器設備更新工事	自 平成22年 7 月 至 平成22年 9 月	67
	その他		自 平成22年 4 月 至 平成22年 9 月	9
	105			

# 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。

(単位:百万円)

					(TE - H7313/
営業期間	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)	第9期 (自平成22年4月1日) 至平成22年9月30日)
前期末積立金残高	142	151	193	220	266
当期積立額	87	72	72	101	106
当期積立金取崩額	79	29	46	55	43
次期繰越額	151	193	220	266	328

# 費用・負債の状況

# 1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

		(+12 : 113)
項目	第8期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)	第9期 (自 平成22年 4 月 1 日) 至 平成22年 9 月30日)
(a) 資産運用報酬	70,770	70,524
(b) 資産保管手数料	3,993	3,979
(c) 一般事務委託手数料	23,121	22,931
(d) 役員報酬	4,800	4,800
(e) その他営業費用	36,973	35,188
合 計	139,658	137,423

# 2 借入状況

平成22年9月30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	借入日	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		(百万円)	(百万円)	(%)				
	株式会社あおぞら銀行		2,416	2,404					
	株式会社三井住友銀行		1,387	1,380					
	株式会社りそな銀行		1,387	1,380			平成22年4月 30日より1ヵ月		
	株式会社新生銀行	平成22年 3月31日	997	992	1.4248 (注1)	平成23年 3月31日	毎7,788千円を	(注3)	有担保 無保証
	株式会社損害保険ジャパン		952	947			11回返済し、 残額を期限一括		
短	中央三井信託銀行株式会社		898	893					
期	株式会社千葉銀行		855	850					
借入金	中央三井信託銀行株式会社	平成22年 3月31日	1,464	1,456	0.9248 <sup>(注1)</sup>	平成22年 12月30日 <sup>(注2)</sup>	平成22年4月 30日より1ヵ月 毎1,283千円を 8回返済し、残 額を期限一括	(注3)	有担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成22年 3月31日	1,464	1,456	0.9248 (注1)	平成22年 12月30日 <sub>(注2)</sub>	平成22年4月 30日より1ヵ月 毎1,283千円を 8回返済し、残 額を期限一括	(注3)	有担保無保証
	小 計	_	11,823	11,761	_	_	_	_	_
1	株式会社あおぞら銀行	<del>-</del> 2,	2,087			平成21年6月末			
長年	株式会社三井住友銀行	平成21年	_	1,223	1.7248	平成23年	日より1ヵ月毎	(注3)	有担保
描返 借済	株式会社りそな銀行	5月29日	_	1,223	(注1)			(±3)	無保証
長期借入金	中央三井信託銀行株式会社		_	791					
の	小 計	_	_	5,327	_	_	_	_	_

	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		2,098	_			平成21年6月末	(注3)	
	株式会社三井住友銀行	平成21年	1,230		1.7248		日より1ヵ月毎 4,687千円を23 回返済し、残額		有担保 無保証
_	株式会社りそな銀行	5月29日	1,230	_	(注1)				
長 期	中央三井信託銀行株式会社		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	1,844	2.2248 (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3)	有担保 無保証
	小 計	_	7,209	1,844	_	_	_	_	_
	借入金合計	_	19,033	18,933	_	_	_	_	_

- (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) 平成22年9月28日付で返済期限を平成22年9月30日から平成22年12月30日に変更する旨を合意しています。
- (注3) 使途は、借入金の借換資金です。

# 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

# 1 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。

# 2 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9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 利害関係人等は外へ本資産運用会社の株立が中の大資産運用会社の株立が日本の大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	
区分	(A)	支 払 先	支払金額(B)	B/A (%)
外注委託費 (注)	18,188千円	株式会社ビルネット	2,808千円	15.4

(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係る業務委託費等が含まれます。

# 5 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

# 11 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

該当事項はありません。

#### (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22年3月31日)	当 期 (平成22年9月30日)
流動資産			
現金及び預金		439,874	651,219
信託現金及び信託預金	<b>%</b> 1	1,789,717	1,827,587
営業未収入金		9,895	6,834
前払費用		252,667	171,073
繰延税金資産		19	19
流動資産合計	_	2,492,173	2,656,733
固定資産	_		
有形固定資産			
信託建物		17,407,948	17,502,873
減価償却累計額		△1,610,687	△1,834,355
信託建物(純額)	<b>*</b> 1	15,797,260	15,668,518
信託構築物	_	64,847	64,847
減価償却累計額		△5,478	△6,391
信託構築物(純額)	<b>%</b> 1	59,369	58,456
信託機械及び装置	_	117,274	118,774
減価償却累計額		△15,233	△17,503
信託機械及び装置(純額)	<b>%</b> 1	102,041	101,271
信託工具、器具及び備品	_	104,604	113,304
減価償却累計額		△25,195	△29,353
信託工具、器具及び備品(純額)	<b>%</b> 1	79,408	83,950
信託土地	<b>%</b> 1	21,400,873	21,400,873
有形固定資産合計	_	37,438,953	37,313,069
無形固定資産			
ソフトウェア		326	186
信託借地権	<b>%</b> 1	116,094	116,094
無形固定資産合計	_	116,421	116,281
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	<b>%</b> 1	8,100	8,100
長期前払費用		65,803	42,753
投資その他の資産合計		83,903	60,853
固定資産合計	_	37,639,278	37,490,204
繰延資産	_		
創立費		6,591	_
繰延資産合計	_	6,591	
資産合計	_	40,138,043	40,146,938
	_		

(単位:千円)

		前 期(ご参考) (平成22年3月31日)	当 期 (平成22年9月30日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		137,032	191,040
短期借入金	<b>%</b> 1	11,823,660	11,761,536
1年内返済予定の長期借入金	<b>%</b> 1	_	5,327,008
未払金		_	22,960
未払費用		803	765
未払法人税等		906	912
未払消費税等		13,144	23,420
前受金		190,168	187,011
未払分配金	_	6,200	6,094
流動負債合計	_	12,171,914	17,520,749
固定負債			
長期借入金	<b>%</b> 1	7,209,680	1,844,800
信託預り敷金及び保証金	_	834,192	834,192
固定負債合計	_	8,043,872	2,678,992
負債合計	_	20,215,787	20,199,741
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	閏損失(△) _	360,496	385,436
剰余金合計		360,496	385,436
投資主資本合計		19,922,256	19,947,196
純資産合計	<b>%</b> 2	19,922,256	19,947,196
負債純資産合計		40,138,043	40,146,938

(単位:千円)

			(単位・十円)
		前 期(ご参考) (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	<b>%</b> 1	1,246,148	1,241,799
その他賃貸事業収入	<b>%</b> 1	10,242	6,744
営業収益合計		1,256,390	1,248,543
営業費用			
賃貸事業費用	<b>%1</b>	419,054	417,381
資産運用報酬		70,770	70,524
資産保管手数料		3,993	3,979
一般事務委託手数料		23,121	22,931
役員報酬		4,800	4,800
その他営業費用		36,973	35,188
営業費用合計		558,712	554,804
営業利益		697,678	693,739
営業外収益			
受取利息		454	420
未払分配金戻入		_	1,114
還付加算金		86	_
その他		0	66
営業外収益合計		541	1,601
営業外費用			
支払利息		147,185	143,799
融資関連費用		182,969	147,425
創立費償却		6,591	6,591
営業外費用合計		336,746	297,816
経常利益		361,473	397,524
特別損失			
前期損益修正損	<b>%</b> 2	_	11,115
特別損失合計		_	11,115
税引前当期純利益		361,473	386,408
法人税、住民税及び事業税		997	996
法人税等調整額		0	0
法人税等合計		998	996
当期純利益		360,475	385,412
前期繰越利益		21	24
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		360,496	385,436

(単位:千円)

		(羊団・111)
	前 期(ご参考) (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30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	291,454	360,496
当期変動額		
剰余金の配当	△291,433	△360,472
当期純利益	360,475	385,412
当期変動額合計	69,041	24,940
当期末残高	360,496	385,436
投資主資本合計		
前期末残高	19,853,214	19,922,256
当期変動額		
剰余金の配当	△291,433	△360,472
当期純利益	360,475	385,412
当期変動額合計	69,041	24,940
当期末残高	19,922,256	19,947,196
純資産合計		
前期末残高	19,853,214	19,922,256
当期変動額		
剰余金の配当	△291,433	△360,472
当期純利益	360,475	385,412
当期変動額合計	69,041	24,940
当期末残高	19,922,256	19,947,196

Ⅵ 注記表

# [重要な会計方針に係る事項に関する注記]

	No. 118 (1-24)	
項目	前 期(ご参考) (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30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。	<ul><li>(1) 有形固定資産(信託財産を含む。)</li><li>同左</li><li>(2) 無形固定資産</li><li>同左</li><li>(3) 長期前払費用</li><li>同左</li></ul>
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	<ul> <li>(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。</li> <li>(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</li> <li>(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。</li> <li>(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。</li> </ul>	

期別項目	前 期(ご参考) (自 平成21年10月 1 日 至 平成22年 3 月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30日)
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法保有する不動産等を信託財産とする信託受益権に関立をでは、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定に当動定科目に計上した信託財産のうち重サがあるに計上した信託財産のうち重サがあるいて区分掲記することとして及び信託預金②信託現金次信託積築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地③信託借地権、信託差入敷金及び保証金④信託費り敷金及び保証金(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。	<ul><li>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権 に関する会計処理方法 同 左</li><li>(2) 消費税等の処理方法 同 左</li></ul>

# [会計方針の変更に関する注記]

前 期(ご参考)	当 期
(自 平成21年10月1日)	(自 平成22年 4 月 1 日
至 平成22年3月31日)	至 平成22年 9 月30日)
	資産除去債務に関する会計基準の適用 当期より、「資産除去債務に関する会計基準」(企業 会計基準第18号 平成20年3月31日)及び「資産除去 債務に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用 指針第21号 平成20年3月31日)を適用しています。 これによる損益に与える影響額はありません。

# [貸借対照表に関する注記]

前 期(ご参考 (平成22年3月31		当 期 (平成22年9月30日)			
※1. 担保に供している資産及び担保 担保に供している資産は次のと		※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。			
	(単位:千円)		(単位:千円)		
信託現金及び信託預金	1,743,424	信託現金及び信託預金	1,781,163		
信託建物	15,158,898	信託建物	15,037,200		
信託構築物	57,107	信託構築物	56,211		
信託機械及び装置	86,886	信託機械及び装置	86,335		
信託工具、器具及び備品	78,030	信託工具、器具及び備品	82,596		
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	38,438,045	合計	38,357,206		
担保を付している債務は次のと	とおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。			
	(単位:千円)		(単位:千円)		
短期借入金	11,823,660	短期借入金	11,761,536		
長期借入金	7,209,680	1年内返済予定の長期借入金	5,327,008		
合計	19,033,340	長期借入金	1,844,800		
		合計	18,933,344		
※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]

[頂無引昇音に因りる圧配]			
前 期(ご参考) (自 平成21年10月 1 至 平成22年 3 月31		当 期 (自 平成22年4月1 至 平成22年9月30	日)
※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	1,246,148	賃料	1,241,799
計	1,246,148	計	1,241,799
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場使用料	2,241	駐車場使用料	2,241
その他付帯収益	4,463	その他付帯収益	4,502
その他雑収入	3,537	計	6,744
計	10,242	賃貸事業収益合計	1,248,543
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	
賃賃貸事業費用		賃貸事業費用	
外注委託費	19,431	外注委託費	18,188
修繕費	5,565	修繕費	5,092
信託報酬	21,081	信託報酬	17,272
固定資産税等	123,396	固定資産税等	125,364
減価償却費	229,772	減価償却費	231,009
保険料	5,517	保険料	5,506
その他賃貸費用	14,288	その他賃貸費用	14,946
賃貸事業費用合計	419,054	賃貸事業費用合計	417,381
C. 賃貸事業損益(A-B)	837,336	C. 賃貸事業損益(A-B)	831,162
		※2. 前期損益修正損の内容	
		日本橋本町NHビルにおける建物賃	[料減額請求調停
		の合意により、既に収受した賃料とむ	女定賃料の前期以
		前における差額金(11,115千円)を記	計上しています。

# [投資主資本等変動計算書に関する注記]

前 期(ご参考) (自 平成21年10月1日) (至 平成22年3月31日)		当 期 (自 平成22年4月 (至 平成22年9月3	
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□

Ⅵ 注記表

#### [税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) (自 平成21年10月1日) (至 平成22年3月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30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主な原因別
内訳	内訳
(単位:千円)	(単位: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	操延税金資産合計 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税等の負担
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 △39.22	支払分配金の損金算入額 △39.23
その他0.17_	その他0.16_
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.28	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.26

#### [金融商品に関する注記]

前 期(ご参考)(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日) (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。

- 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の作成・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)。

<i>→ /</i> /(/ 0			
	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)
短期借入金	11,823,660	_	_	_	_	_
長期借入金	75,744	5,318,386	1,815,550	_	_	_

#### 当期(自平成22年4月1日 至平成22年9月30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、前期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の作成・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9月30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	651,219	651,219	_
(2) 信託現金及び信託預金	1,827,587	1,827,587	_
(3) 短期借入金	(11,761,536)	(11,761,536)	_
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(5,327,008)	(5,327,008)	_
(5) 長期借入金	(1,844,800)	(1,844,800)	_
(6) 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) 1年内返済予定の長期借入金、(5)長期借入金

これらは、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	651,219	_	_	_	_	_
信託現金及び信託預金	1,827,587	_	_	_	_	_

#### (注) 3. 借入金の決算日後の返済予定額

	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)
短期借入金	11,761,536	_	_	_	_	_
1 年内返済予定の長期借入金	5,327,008	_	_	_	_	_
長期借入金	19,500	19,500	1,805,800	_	_	_

### [資産除去債務に関する注記]

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

## [賃貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考)(自 平成21年10月1日 至 平成22年3月31日) (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。

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)

				<u> </u>
用。途	貸借対照表計上額			
用逐	前期末残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価
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	こおける金額	
用 坯	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。

## 当 期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30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				
用 逐	前期末残高	当期増減額	当期末残高	当期末の時価	
ホ テ ル	37,555,048	△125,884	37,429,164	33,768,000	
合 計	37,555,048	△125,884	37,429,164	33,768,000	

- (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9月30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9月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

ш \	損益計算書における金額					
用。途	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	1,248,543	417,381	831,162	_		
合 計	1,248,543	417,381	831,162	_		

(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。

#### [セグメント情報]

当 期(自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日)

#### (追加情報)

当期より、「セグメント情報等の開示に関する会計基準」(企業会計基準第17号 平成21年3月27日)及び「セグメント情報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20号 平成20年3月21日)を適用しています。

#### 1. セグメント情報

本投資法人はホテル賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

#### 2. 関連情報

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## ②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (3) 主要な顧客に関する情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社共立メンテナンス	368,621	ホテル賃貸事業
株式会社スターホテル	204,058	ホテル賃貸事業

- (注1) 顧客の名称は、オペレーターの名称を記載しています。
- (注2) 営業収益は当期中に収受したオペレーターからの賃貸事業収入及びその他賃貸事業収入の合計を記載しています。

## [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
				越1] 旧八並	4,021,142	長期借入金	796,030
				支払利息	21,069	未払費用	112
			信託銀行業 —	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		MX 具	20,300	長期前払費用	1,316
				信託報酬	16.551	前払費用	545
				高京し羊以段	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。

## 当 期(自 平成22年4月1日 至 平成22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)	
						短期借入金	2,350,096	
			_		銀行借入金	_	1 年内返済予定 の長期借入金	791,848
	中央三井信託銀行			支払利息	20,045	未払費用	106	
				融資関連費用	20,830	前払費用	15,337	
資産保管会社	株式会社	信託銀行業		<b></b>		長期前払費用	_	
				信託報酬	14.272	前払費用	545	
					14,272	長期前払費用	3,499	
				一般事務委託手数料	16,911	営業未払金	17,757	
				名義書換事務手数料	6,019	営業未払金	523	

- (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10月1日) 至 平成22年3月31日)		当 期 (自 平成22年4月1日 至 平成22年9月30日	
1口当たり純資産額	472,091円	1口当たり純資産額	472,682円
1口当たり当期純利益	8,542円	1口当たり当期純利益	9,132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口当たり当期純和	益については、
潜在投資口がないため記載していません。			h.

(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10月 1 日) 至 平成22年 3 月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30日)
当期純利益 (千円)	360,475	385,412
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)	360,475	385,412
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10月 1 日)	(自 平成22年 4 月 1 日)
至 平成22年 3 月31日)	至 平成22年 9 月30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10月 1 日) 至 平成22年 3 月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30日)
I 当期未処分利益	360,496,599円	385,436,693円
Ⅱ 分配金の額	360,472,400円	385,412,600円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(8,542円)	(9,133円)
Ⅲ 次期繰越利益	24,199円	24,093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利益の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。	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385,412,600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11月9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

指定有限責任社員 公認会計士 人、泽 洛 冷傷

指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 13 孫 元 份

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22年4月1日から平成22年9月30日までの第9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10月1日) 至 平成22年3月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	361,473	386,408
減価償却費	229,912	231,149
創立費償却	6,591	6,591
受取利息	△454	△420
未払分配金戻入	_	△1,114
支払利息	147,185	143,799
還付加算金	△86	_
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△397	3,061
未収消費税等の増減額 (△は増加)	3,004	_
前払費用の増減額(△は増加)	△96,151	81,594
営業未払金の増減額(△は減少)	6,575	△3,848
未払金の増減額(△は減少)	_	22,960
未払消費税等の増減額(△は減少)	13,144	10,276
前受金の増減額 (△は減少)	△335	△3,156
長期前払費用の増減額(△は増加)	△26,039	23,049
小計	644,420	900,351
利息の受取額	454	420
利息の支払額	△150,161	△143,837
還付加算金の受取額	86	_
法人税等の支払額	△990	△990
営業活動によるキャッシュ・フロー	493,810	755,944
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	△52,890	△47,269
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	△86,724	△47,269
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	14,762,064	_
短期借入金の返済による支出	△14,824,188	△62,124
長期借入れによる収入	1,856,175	_
長期借入金の返済による支出	△1,929,747	△37,872
分配金の支払額	△292,166	△359,463
財務活動によるキャッシュ・フロー	△427,862	△459,459
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△20,776	249,215
現金及び現金同等物の期首残高	2,250,367	2,229,591
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	2,229,591	2,478,806

<sup>(</sup>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。

56

# [重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

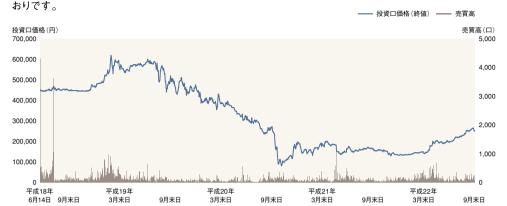
期別項目	前 期 (自 平成21年10月1日) 至 平成22年3月31日)	当 期 (自 平成22年4月1日) 至 平成22年9月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物)は、手許現金及び 信託現金、随時引出し可能な預金及び信託 預金並びに容易に換金可能であり、かつ、 価値の変動について僅少なリスクしか負わ ない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到 来する短期投資からなっています。	

# [キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

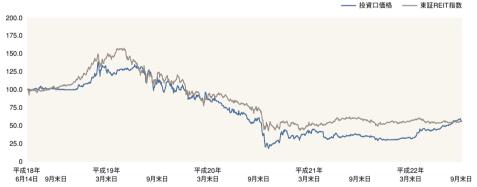
	期 10月 1 日) 3 月31日 <i>)</i>	当 期 (自 平成22年 4 至 平成22年 9	
※1. 現金及び現金同等物の其	用末残高と貸借対照表に掲	※1. 現金及び現金同等物の期末	残高と貸借対照表に掲
記されている科目の金額	(との関係	記されている科目の金額と	の関係
	(平成22年3月31日現在)	<u>z</u> )	P成22年9月30日現在)
	(単位:千円)		(単位:千円)
現金及び預金	439,874	現金及び預金	651,219
信託現金及び信託預金	1,789,717	信託現金及び信託預金	1,827,587
現金及び現金同等物	2,229,591	現金及び現金同等物	2,478,806

# ■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9月30日(第9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



# ■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

※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



58