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/

第 1 1 期

資 産 運 用 報 告

自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日

■ NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION







INIPPON 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11期 自平成23年4月1日 至平成23年9月30日

分 配 金 に つ		<i>8,502</i> [⊩]
決算ハイラ	1 h	
│営業収	益	1,419 abh
営業利	益	799 $_{\mathtt{B}\mathtt{D}\mathtt{P}}$
┃経 常 利	益	494 вън
┃当 期 純 利	益	493 எரி
│ 総 資 産	額┃	46,761 add
┃ 純 資 産	額	23,655 add

分配金について/決算ハイライト 投資主の皆様へ 04 I投資法人の概要 06 I資産運用報告 24 II貸借対照表 40 II貸借対照表 40 V投資主資本等変動計算書 43

Ⅲ貸借対照表
 № 別損益計算書
 42
 Ⅴ投資主資本等変動計算書
 Ⅵ注記表
 Ⅵ金銭の分配に係る計算書
 Ⅵ金計監査人の監査報告書
 区キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
 投資主インフォメーション

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第11期(平成23年4月1日~平成23年9月30日)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11期の本投資法人のポートフォリオにつきましては、本年4月に新たに日本橋馬喰町NHビル及び熊本NHビルを取得し、保有物件ベースで19物件、総投資額434億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は、101,028.49㎡となりました。

運用実績につきましては、上記新規取得2物件が収益に寄与し、また、保有物件の一部のテナントによる賃料の一部不払い、賃料の減額要請等が発生したものの、その影響を最小限に抑えるべく運用を行い、更に、全社的な経費の見直しとともにコスト削減に努めて参りました。結果、第11期は営業収益1,419百万円、営業利益799百万円、経常利益494百万円、当期純利益493百万円となり、前期比では増収増益を達成、投資口1口当たり分配金につきましても、平成23年8月に発表いたしました予想分配金7,800円を702円上回る8,502円とさせていただくこととなりました。



ホテル業界におきましては、本年3月11日の東日本大震災直後は、海外からの旅行者の渡航取り止めあるいは国内における旅行や出張の自粛といったことによりホテル稼働率は大幅に落ち込み、本投資法人が保有している物件につきましてもオペレーターの業績の急激な悪化等により、賃料の一部不払い或いは賃料減額要請といった事象も発生しております。ホテルの稼働率につきましては本年4月をボトムに回復傾向にありますが、値下げによる稼働率の改善といった要因もあることから、今後も引き続きホテルオペレーターの収支状況について注意深くみていく必要があると考えています。

今後の運用につきましては、運用利回りの改善に努めるとともに、資産運用会社のスポンサーと 協働し、外部成長等の実現を通じて投資主の皆様の利益の向上に取り組んで参る所存であります。

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23年11月

■1口当たり分配金について

第11期 8,502円

■決算ハイライト

	第 <i>7</i> 期	第8期	第9期	第10期	第11期
営業収益(百万円)	1,283	1,256	1,248	1,255	1,419
営業利益(百万円)	727	697	693	679	799
経 常 利 益(百万円)	292	361	397	342	494
当期純利益(百万円)	291	360	385	340	493
1口当たり分配金(円)	6,906	8,542	9,133	8,080	8,502
総 資 産 額(百万円)	40,215	40,138	40,146	39,887	46,761
1口当たり純資産額(円)	470,455	472,091	472,682	471,629	407,628

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22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していましたが、平成22年度においては客室数は増加したものの、施設数は地方都市を中心に若干減少しています。



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年度ないレ平成22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 宇報市一中核市[毎報]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

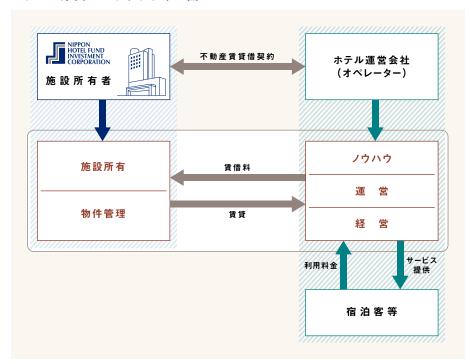
(注)「ボートフォリオの割合」とは取得価格に基づく金額割合です。但し、経済情勢、不動産市況及び各物件固有の諸要因等により本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象が、短期的に上記に記載の比率と整合しない場合があります。

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

■当期末保有資産

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)(注)	ビジネスホテル	7,243	16.7	平成26年 7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	7.2	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	2.6	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	4.8	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	3.5	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	2.3	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	3.5	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	1.9	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	2.9	平成26年 3月 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	4.8	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	3.8	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	1.9	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	4.0	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	3.5	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	2.0	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	3.1	平成28年 3月	平成 3年 3月
B-17	日本橋馬喰町NHビル(コンフォートホテル東京東日本橋)	ビジネスホテル	3,746	8.6	平成40年 1月	平成20年 1月
B-18	熊本NHビル(ドーミーイン熊本)	ビジネスホテル	2,334	5.4	平成35年 3月	平成20年 1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	17.5	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		43,475	100.0	-	_

(注)平成23年11月1日付で、ホテルの名称は、「スターホテル東京」から「イビス東京新宿」に変更されました。

■ポートフォリオの構成(当期末時点)



- (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) 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23年9月末日までの期間によっています。
- (注3) 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。

■当期末保有資産の主な建物施設概要

物件			宿泊施設(客室数)(注1)					料飲施設及びその他施設(注1)			
番号	物件名(ホテル名)	シングル	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)(注2)	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)	62	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)	201	26	30		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)	132	7			139	✓				
B-16	松山NHビル(ミレニアホテル松山)	94	17	27		138	✓	✓			
B-17	日本橋馬喰町NHビル(コンフォートホテル東京東日本橋)	241	18			259	✓				
B-18	熊本NHビル(ドーミーイン熊本)	206	33	44	11	294	✓		✓		
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)	
(32.4.)	 「空泊拡砂(空空巻) Bが「料象拡砂Bがるの体拡砂 欄は ターニルのする		. S. IM //I		tet de Cer	-0004					

(注1)「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23年9月末日現在)に基づいて記載しています。 (注2) 平成23年11月1日付で、ホテルの名称は、「スターホテル東京」から「イビス東京新宿」に変更されました。

■当期末保有資産のホテル業態概念図

			宿泊特化(主体)型		総合型		
セグス	×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+その何	
ビジネスホテル	アッパービジネス 一般 ビジネス バジェットタイプ	★スターホテル東京(注2) ● 鴨川イン日本橋 ● 鴨川イン日本橋 ● R&Bホテル東日本橋前 本館・ジングル館 ・ホテルアーバイン 浦田アネックス ● R&Bホテル上野広小路 ● エンフォートホテル新山口 ・ コンフォートオテル東京は本場	ビジネスホテル ●ドニミーイン水道構 ●ドニミーイン返構 ●ドニミーインなんぱ ●ドニミーインなんぱ ●ドニミーイン能本	● ホテルサンルート新潟 ★ホテルリンル札幌 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1) 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。
- (注2) 平成23年11月1日付で、ホテルの名称は、「スターホテル東京」から「イビス東京新宿」に変更されました。

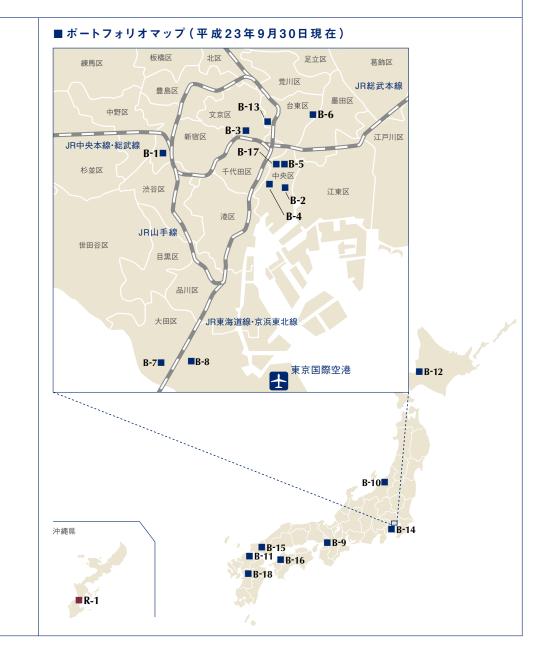
物件概要

■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(ほ1)に関する数値 を記載しています。

で記載	U (('							(単位:%)
物件	名 称	平成22年10月 ~平成23年3月 6ヶ月平均			成23年4月 成22年4月		∓9月 ∓9月)(注4)	
番号	番号	平成21年10月 ~平成22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)(注5)	_	_	_	_	_	_	_
B-2	茅場町NHビル(注2)	_	_	_	_	_	_	_
B-3	水道橋NHビル	87.7 (91.2)	86.3 (90.1)	85.1 (78.1)	92.6 (81.4)	91.3 (91.6)	83.0 (89.4)	91.9 (88.7)
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	83.2 (84.5)	70.5 (82.3)	71.9 (72.2)	90.2 (71.9)	76.8 (78.1)	73.8 (74.2)	85.0 (76.1)
B-7	蒲田第1NHビル	79.6 (81.6)	60.6 (89.0)	57.9 (77.2)	72.1 (77.2)	71.7 (79.5)	74.9 (88.1)	82.4 (89.3)
B-8	蒲田第2NHビル	78.3 (75.2)	55.9 (81.7)	68.3 (71.4)	72.4 (71.4)	83.3 (80.1)	82.2 (70.0)	94.7 (76.8)
B-9	なんばNHビル	79.3 (77.5)	81.9 (72.2)	74.2 (70.0)	77.0 (76.7)	69.1 (76.5)	81.8 (91.2)	63.6 (80.8)
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	84.4 (81.4)	85.3 (75.3)	86.5 (79.5)	87.6 (73.8)	91.4 (82.9)	92.8 (79.5)	94.8 (77.8)
B-12	札幌NHビル	78.0 (83.6)	67.9 (72.2)	77.6 (80.9)	87.4 (83.7)	92.4 (81.2)	93.7 (86.8)	93.6 (89.6)
B-13	上野広小路NHビル(注2)	_	_	_	_	_	_	_
B-14	橋本NHビル	59.6 (75.5)	38.4 (72.3)	40.4 (66.5)	48.1 (73.1)	45.8 (80.4)	58.9 (65.0)	60.4 (76.9)
B-15	新山口NHビル(注2)	_	_	_	_	_	_	_
B-16	松山NHビル(注3)	71.4 (56.3)	59.4 (46.7)	67.8 (51.7)	68.5 (53.7)	72.8 (55.7)	79.0 (83.1)	71.9 (75.6)
B-17	日本橋馬喰町NHビル(注2)(注6)	_	_	_	_	_	_	_
B-18	熊本NHビル(注7)	84.3 —	86.0 —	77.7 —	79.2 —	84.6 —	93.0 —	89.4 —
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	84.4 (78.6)	75.0 (76.9)	70.4 (80.6)	77.6 (86.2)	85.3 (83.8)	88.1 (99.2)	91.9 (96.2)
	l	1						

- (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宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価、収益率等が一様ではないこと等から、必ずし各ホテルの電気部型では益りまずが、各販売客室の単価、収益率等が一様ではないこと等から、必ずし各ホテルの電気をは益、負責負担か等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。また、テナントとの賃貸借契約上、固定賃料による賃料収入が定められている場合、当該稼働率は本投資法人の賃貸事業収入に直接影響を与えるものではありません。
 (注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) 可収22年3月期の稼働率に、現在のテナンドであるファインリン・ト株式会社が運営を開始した平成21年10月26日以降の数値を記載しています。
 (注4) 前年の同期間におけるオチル稼働率と比較するため、前年同期間の数値を名機かっこかにおりています。



■第11期取得資産

日本橋馬喰町NHビル(コンフォートホテル東京東日本橋) COMFORT HOTEL TOKYO HIGASHI NIHONBASHI









物件概要

所在地(住居表示):東京都中央区

日本橋馬喰町 一丁目10番11号

敷 地 面 積:823.67m2 延 床 面 積:5,765.26m²(注1) 構 造・規 模:S11階建(注2) 建 築 時 期:平成20年1月

オペレーター:株式会社グリーンズ (注1)上記面積には、附属建物(用途:駐車場、面積:

42.73㎡)の面積が含まれています。 (注2)「構造」について、「S」は鉄骨造及び軽量鉄骨

造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨 鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。以下 同じとします。

DORMY INN KUMAMOTO

B-18 熊本NHビル(ドーミーイン熊本)











物件概要

所在地(住居表示): 熊本県熊本市辛島町

3番1号

敷 地 面 積:1,295.85m2 延床面積:7,701.19m²(注) 構 造・規 模: SRC13階建 建 築 時 期:平成20年1月 オペレーター: 株式会社共立

メンテナンス

(注)上記面積には、附属建物(用途:駐車場、面積: 85.30㎡)の面積が含まれています。

■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





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: 20,140.01㎡(注) 構 造・規 模: SRC24階建 S2階建

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) 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。





新宿NHビル (スターホテル東京)

STAR HOTEL TOKYO





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

(注)平成23年11月1日よりオペレーターがエイ・エイ・ピー・ シー・ジャパン株式会社に変更されるとともに、ホテル 名が「イビス東京新宿」に変更されています。



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

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



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 至瀬田

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



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

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

(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。



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

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



札幌NHビル(ホテルリソル札幌 南二条)

HOTEL RESOL SAPPORO MINAMINIJYOU



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 HIROKOJI



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

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

B-14 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

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

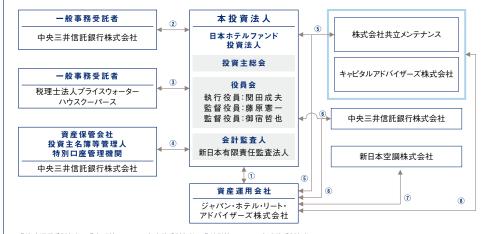
株式会社

(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23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 ⑦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23年9月末日現在)

23

■ 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

名 称	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	4,200	70.0
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
オリックス不動産株式会社	東京都港区赤坂二丁目3番5号	300	5.0
	h 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。

22

資産運用の概況

11 投資法人の運用状況等の推移

期		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月		平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年9月
営業収益 (注1)	百万円	1,283	1,256	1,248	1,255	1,419
(うち不動産賃貸収入)	百万円	(1,283)	(1,256)	(1,248)	(1,255)	(1,419)
営業費用	百万円	555	558	554	575	619
(うち不動産賃貸費用)	百万円	(414)	(419)	(417)	(423)	(454)
営業利益	百万円	727	697	693	679	799
経常利益	百万円	292	361	397	342	494
当期純利益	百万円	291	360	385	340	493
総資産額	百万円	40,215	40,138	40,146	39,887	46,761
(対前期比)	(%)	(△1.5)	(△0.2)	(0.0)	(△0.6)	(17.2)
純資産額	百万円	19,853	19,922	19,947	19,902	23,655
(対前期比)	(%)	(△1.2)	(0.3)	(0.1)	(△0.2)	(18.9)
出資総額	百万円	19,561	19,561	19,561	19,561	23,161
発行済投資口総数		42,200	42,200	42,200	42,200	58,031
1口当たり純資産額	円	470,455	472,091	472,682	471,629	407,628
分配金総額	百万円	291	360	385	340	493
1口当たり分配金額	円	6,906	8,542	9,133	8,080	8,502
(うち1口当たり利益分配金)	円	6,906	8,542	9,133	8,080	8,502
(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)	%	0.7	0.9	1.0	0.9	1.1
自己資本利益率 (注3)	%	1.5	1.8	1.9	1.7	2.3
自己資本比率 (注4)	%	49.4	49.6	49.7	49.9	50.6
(対前期増減)	(%)	(0.2)	(0.2)	(0.1)	(0.2)	(0.7)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	99.3
[その他参考情報]						
賃貸NOI (注5)	百万円	1,099	1,067	1,062	1,062	1,231
1口当たりFFO (注6)	円	12,374	13,986	14,607	13,560	13,081
FFO倍率 (注7)	倍	6.4	5.1	8.6	9.1	7.6
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注8)	倍	3.2	3.2	3.1	3.2	3.2
有利子負債額	百万円	19,169	19,033	18,933	18,833	21,625
総資産有利子負債比率 (注9)	%	47.7	47.4	47.2	47.2	46.2
投資物件数	件	17	17	17	17	19
総賃貸可能面積	m [*]	87,562.03	87,562.03	87,562.03	87,562.03	101,028.49
当期減価償却費	百万円	230	229	231	231	265
当期資本的支出額	百万円	34	59	105	25	31
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一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/約定元利支払額総額(但し、元本一括返済額を除く。)
- (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、本年3月11日の東日本大震災及び福島第一原子力発電所での事故発生を受けて、サプライチェーンの毀損や計画停電等による生産能力の低下といった事態が発生し、企業の生産活動等の低下や個人消費の自粛等により大きなダメージを受けたものの、景気は徐々に持ち直しつつあります。一方、欧州経済の混乱や米国経済の低迷等による円高の進展から、輸出企業にとっては極めて厳しい状況が続いており、企業収益ひいては日本経済全体に重大な影響を及ぼしつつあります。こういった状況の中、ホテル業界におきましても、東日本大震災以降、海外からの旅行者の渡航取り止めあるいは国内における旅行や出張の自粛等によりホテル稼働率は大幅に落ち込み、本投資法人の保有物件につきましても、オペレーターの業績の急激な悪化等により、賃料の一部不払いあるいは賃料減額要請といった事象が発生しました。ホテルの稼働率につきましては、平成23年4月をボトムに回復傾向にありますが、値下げによる稼働率の改善といった要因もあることから、今後も、稼働率だけでなく、客室単価の動向についても注意深くみていく必要があると考えています。もっとも、上記のとおり、賃料の一部不払い及び賃料減額要請等の事実が生じたものの、その影響を最小限に抑えるべく運用を行ってきた結果、当期(平成23年9月期)は、平成23年8月1日付「平成23年9月期(第11期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて開示した営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金のいずれも修正予想を上回るだけでなく、平成23年5月12日付決算短信にて開示した当初予想についても202円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、スポンサーのパイプラインを活用して平成23年4月8日に2物件の取得を行いました。その取得資金として、本資産運用会社の実質的なメインスポンサーであるReal Estate Capital Asia Partners II L.P. (以下「RECAPII」といいます。) の子会社等への本投資法人の投資口の第三者割当による増資資金3,599百万円並びに株式会社三井住友銀行及び中央三井信託銀行株式会社からの借入れ2,900百万円といった資金調達を行っています。その結果、平成23年9月30日現在の借入金残高は21,625百万円(前期末比2,791百万円増)、うち短期借入金3,980百万円(前期末比20百万円減)、長期借入金17,645百万円(前期末比2,811百万円増)となっており、期末総資産有利子負債比率は46.2%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			

II 資 産 運 用 報 告

(4) 業績の概要

前記の運用の結果、当期の実績として、営業収益は1,419百万円、営業利益は799百万円、経常利益は494百万円を計上し、当期純利益は493百万円を計上しました。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口当たりの分配金は8,502円となりました。

3 増資等の状況

当期まで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	
平月日	볘 安	増 減	残 高	増 減	残 高	川 写
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)
平成23年 4 月 6 日	第三者割当増資	15,831	58,031	3,599	23,161	(注3)

- (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。
- (注3) 1口当たり発行価格227,400円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
決算年月	平成21年9月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年9月
公募価格	_	_	_	_	_
最高価格	200,600円	160,200円	265,600円	277,000円	290,000円
最低価格	136,300円	129,900円	141,700円	204,800円	199,000円
期末価格	156,800円	142,200円	249,500円	248,800円	199,000円

4 分配金等の実績

当期(第11期)の分配金は、1口当たり8,502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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	(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)	(自平成22年10月1日)	(自平成23年4月1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)	至平成23年3月31日)	至平成23年9月30日)
当期未処分利益総額	291,454,671円	360,496,599円	385,436,693円	340,986,693円	493,382,601円
利益留保額	21,471円	24,199円	24,093円	10,693円	3,039円
金銭の分配金総額	291,433,200円 (6,906円)	360,472,400円	385,412,600円	340,976,000円	493,379,562円
(1口当たり分配金)		(8,542円)	(9,133円)	(8,080円)	(8,502円)
うち利益分配金総額	291,433,200円	360,472,400円	385,412,600円	340,976,000円	493,379,562円
(1口当たり利益分配金)	(6,906円)	(8,542円)	(9,133円)	(8,080円)	(8,502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、東日本大震災後に急激に落ち込んだホテル稼働率は改善傾向にあるとはいえ、落ち込んだ客室単価の回復にはもうしばらく時間を要するものと思われます。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ありませんが、かかるホテルの業績の低迷が続けば、当然のことながら本投資法人が収受する賃料も影響が出てくるのは避けられません。実際に、今期においては、一部の物件についてテナントとの間で賃料の減額に合意し、また、新宿NHビルについては、賃料の一部不払いを継続するテナントとの賃貸借契約を解除し、新テナント(星インベストメント合同会社)との間で暫定的に賃料をGOPに連動させる賃貸借契約を締結しています。次期についても、厳しい運営を強いられることが十分予想されます。

(注) ここでいうGOPとは、ホテル運営に係る営業収入の合計から、売上原価、人件費、営業費(営業手数料、清掃等業務委託費及びリネン費等)、運営に係る賃借料(本物件の賃料を除く)、本賃借人に支払う運営委託報酬、その他経費(広告宣伝費、水道光熱費、施設管理費・修繕費、保険料等)を差と引いた金額をいいます。

(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、RECAPI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が、当面は現オペレーター(テナント)の営業状況等を十分注視しつつ、早めに必要な対応を行っていくことを重要課題として取り組んでいく予定です。

(3) 財務戦略

本投資法人としましては、前期末のリファイナンス実施時に借入期間の分散化、新規取引金融機関の招聘が実現できたことにより、これまでの課題であった資金調達リスクは一定程度軽減されたものと考えています。また、資金調達コストも一定の低減が図られており、今後も引続き資金調達コストの更なる削減を図ると共に、資金調達手段の多様化及びバンクフォーメーションの一層の強化を目指して取り組んでいく方針です。金利上昇リスクに対しては、現在の経済環境下において、市場金利は当面低位で推移していくものと考えていますが、金利動向については十分注視しつつ、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う方針です。

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	第9期 平成22年9月30日現在	第10期 平成23年3月31日現在	第11期 平成23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□	58,031□
出資総額	19,561百万円	19,561百万円	19,561百万円	19,561百万円	23,161百万円
投資主数	5,222人	5,873人	5,501人	5,299人	5,279人

2 投資口に関する事項

平成23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) (%)
海インベストメント特定目的会社	14,450	24.90
ゴールドマンサックスインターナショナル	5,568	9.59
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,514	9.50
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,494	6.02
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,635	2.81
株式会社共立メンテナンス	1,616	2.78
オパル パラマウント	1,381	2.37
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	1,306	2.25
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	1,304	2.24
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	1,083	1.86
合 計	37,351	64.36

⁽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23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	関田 成夫 (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	300
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	1,200
監督役員	御宿 哲也 (注)	葵タワー法律事務所 代表弁護士	1,200
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	_	8,800

⁽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23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

			第10期 (平成23年3月31日現在)			第11期 (平成23年9月30日現在)		
資産の種類 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	21,556	54.0	25,256	54.0		
信託不動産	ビジネスホテル信託不動産	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	8,293	20.8	10,642	22.8		
		その他	_	_	_	_		
	リゾートホテル	その他	7,373	18.5	7,315	15.6		
	信託不動産計		37,223	93.3	43,214	92.4		
預金・その他の資産		2,664	6.7	3,546	7.6			
	資産総額		39,887	100.0	46,761	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。

2 主要な保有資産

平成23年9月30日現在における本投資法人の保有資産(全19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	7,255	7,398.19	6,899.32	93.3	11.3	ビジネス ホテル
B-2	茅場町NHビル	3,231	7,134.03	7,134.03	100.0	7.9	ビジネス ホテル
B-3	水道橋NHビル	1,089	3,097.25	3,097.25	100.0	2.9	ビジネス ホテル
B-4	日本橋本町NHビル	2,078	3,167.82	3,167.82	100.0	4.7	ビジネス ホテル
B-5	東日本橋NHビル	1,511	3,800.77	3,800.77	100.0	4.3	ビジネス ホテル
B-6	浅草NHビル	972	2,014.90	2,014.90	100.0	2.2	ビジネス ホテル
B-7	蒲田第1NHビル	1,510	3,831.80	3,831.80	100.0	3.9	ビジネス ホテル
B-8	蒲田第2NHビル	820	1,499.87	1,499.87	100.0	2.0	ビジネス ホテル
B-9	なんばNHビル	1,236	3,402.08	3,402.08	100.0	3.1	ビジネス ホテル
B-10	新潟NHビル	2,005	8,328.84	8,328.84	100.0	5.5	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	1,589	本館:3,581.66 別館: 868.36	本館:3,581.66 別館: 868.36	100.0	5.0	ビジネス ホテル
B-12	札幌NHビル	843	5,638.78	5,638.78	100.0	2.3	ビジネス ホテル
B-13	上野広小路NHビル	1,757	3,060.31	3,060.31	100.0	3.5	ビジネス ホテル
B-14	橋本NHビル	1,554	2,514.59	2,514.59	100.0	3.0	ビジネス ホテル
B-15	新山口NHビル	846	2,999.00	2,999.00	100.0	2.1	ビジネス ホテル
B-16	松山NHビル	1,406	5,083.77	5,083.77	100.0	2.6	ビジネス ホテル
B-17	日本橋馬喰町NHビル	3,791	5,765.27	5,765.27	100.0	9.1	ビジネス ホテル
B-18	熊本NHビル	2,395	7,701.19	7,701.19	100.0	6.6	ビジネス ホテル
R-1	ザ・ビーチタワー 沖縄	7,315	20,140.01	20,140.01	100.0	18.0	リゾート ホテル
	合 計	43,214	101,028.49	100,529.62	99.5	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)「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。

⁽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。

3 不動産等組入資産明細

(1) 組入資産明細

平成23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 /// 1		1 32000 1200 11000	- 1					
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	5,270	7,255		
		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	3,091	3,231		
		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	994	1,089		
		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	2,078		
		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	1,511		
	三大都市圏	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	902	972		
		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	1,510		
		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	738	820		
		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	1,236		
ビジネス		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	1,600	1,757		
ホテル		日本橋馬喰町NHビル	東京都中央区日本橋馬喰町 一丁目10番11号	不動産信 託受益権	4,130	3,791		
		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	1,840	2,005		
		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	1,589		
	その他政令指定都市、県庁所在地	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	533	843		
	及びそれら に準ずる都 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	1,020	1,554		
	113	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	806	846		
		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	925	1,406		
		熊本NHビル	熊本県熊本市辛島町 3番1号	不動産信 託受益権	2,530	2,395		
		小 計	32,029	35,899				
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	7,315		
小 ノ ル		小言	†(1物件)		7,060	7,315		
		合 計	-		39,089	43,214		

⁽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合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23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。

			第10期 (自 平成22年10月1日) 至 平成23年3月31日)			第11期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23年9月30日)				
用途地域	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)	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	200	15.9	1	93.3	159	11.3
		茅場町NHビル	1	100.0	120	9.6	1	100.0	111	7.9
		水道橋NHビル	1	100.0	42	3.3	1	100.0	42	2.9
		日本橋本町NHビル	1	100.0	67	5.4	1	100.0	67	4.7
		東日本橋NHビル	1	100.0	61	4.9	1	100.0	61	4.3
	三大都市圏	浅草NHビル	1	100.0	31	2.5	1	100.0	31	2.2
		蒲田第1NHビル	1	100.0	55	4.4	1	100.0	55	3.9
		蒲田第2NHビル	1	100.0	29	2.3	1	100.0	29	2.0
		なんばNHビル	2	100.0	43	3.5	2	100.0	43	3.1
ビジネス		上野広小路NHビル	1	100.0	47	3.8	1	100.0	49	3.5
ホテル		日本橋馬喰町NHビル	_	_	_	_	2	100.0	129	9.1
		新潟NHビル	1	100.0	78	6.2	1	100.0	78	5.5
	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	5.0
	県庁所在地	札幌NHビル	1	100.0	36	2.9	1	100.0	32	2.3
	及びそれら	橋本NHビル	1	100.0	52	4.2	1	100.0	42	3.0
	に準ずる都 市	新山口NHビル	1	100.0	30	2.4	1	100.0	30	2.1
	113	松山NHビル	1	100.0	33	2.7	1	100.0	36	2.6
		熊本NHビル	_	_	_	_	1	100.0	93	6.6
		小 計	17	100.0	999	79.6	20	99.4	1,164	82.0
リゾート ホテル	その他	ザ・ビーチタワー 沖縄	1	100.0	255	20.4	1	100.0	255	18.0
71.7.70		小 計	1	100.0	255	20.4	1	100.0	255	18.0
	合	計	18	100.0	1,255	100.0	21	99.5	1,419	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。

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23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。

⁽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。

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23年9月30日現在、第12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	工事う	予定金額(百	万円)
名称	別往地	עם בו	了正 期 间		当期支払額	既支払総額
新宿NHビル	東京都新宿区	新規テナント誘致 改修工事	自 平成23年12月 至 平成24年 3 月	154	_	_
札幌NHビル	札幌市中央区	立体駐車場改修工事	自 平成24年 2 月 至 平成24年 2 月	6	_	_
上野広小路 NHビル	東京都台東区	1階ロビー系統空調機 更新工事	自 平成24年 3 月 至 平成24年 3 月	5	_	_
橋本NHビル	神奈川県 相模原市	予備電源装置 更新工事	自 平成24年 1 月 至 平成24年 1 月	6	_	_

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31百万円であり、当期費用に区分された修繕費7百万円と合わせ、39百万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)	
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 9 月 至 平成23年 9 月	7	
	その他 自 平成23年 4 月 至 平成23年 9 月				
	31				

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)

営業期間	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)	第10期 (自平成22年10月1日) 至平成23年3月31日)	第11期 (自平成23年4月1日) 至平成23年9月30日)
当期首積立金残高	193	220	266	328	311
当期積立額	72	101	106	79	87
当期積立金取崩額	46	55	43	97	29
次期繰越額	220	266	328	311	369

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第10期 (自 平成22年10月 1 日) 至 平成23年 3 月31日)	第11期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23年9月30日)
(a) 資産運用報酬	90,212	91,793
(b) 資産保管手数料	3,973	4,600
(c) 一般事務委託手数料	19,601	20,182
(d) 役員報酬	3,450	2,700
(e) その他営業費用	34,496	46,558
合 計	151,734	165,835

2 借入状況

平成23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	当期首 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	旧人口	(百万円)	(百万円)	州 李 (%)	巡済制限	巡消万法	1史述	個安
	株式会社三井住友銀行	平成23年 3月31日	400	398		平成24年 3月31日	3ヶ月毎に 10,000千円 返済し、残額 を期限一括	(注2)	
短	中央三井信託銀行株式会社		900	895					, ,_,_
期借入	株式会社千葉銀行		800	796	1.34 (注1)				有担保 無保証
	株式会社損害保険ジャパン		900	895					
金	野村信託銀行株式会社		1,000	995					
	小 計	_	4,000	3,980	_	_	_	_	
1	株式会社あおぞら銀行		2,076	_		平成23年 5月31日			有担保 無保証
長中	株式会社三井住友銀行	平成21年	1,217	_	1.68		毎月4,687千円 返済し、残額を 期限一括	(注2)	
長期借入金年内返済予定の	株式会社りそな銀行	5月29日	1,217	_	(注1)				
	中央三井信託銀行株式会社		787	_					
の	小 計	_	5,298	_	_	_	_	_	_

	区 分借入先	借入日	当期首 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
	株式会社三井住友銀行	平成22年 2月26日	1,835	1,825	2.18 ^(注1)	平成25年 2月28日	毎月1,625千円 返済し、残額を 期限一括	(注2)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500	497					
	中央三井信託銀行株式会社	平成23年	1,500	1,492	1.64	平成26年	3 ヶ月毎に 12,250千円返	(注2)	有担保
	株式会社りそな銀行	3月31日	2,000	1,990	(注1)	3月31日	済し、残額を期 限一括	(注2)	無保証
	株式会社新生銀行		900	895			队—7点		
長	株式会社三井住友銀行		1,000	995			3 ヶ月毎に 7,000千円返済 し、残額を期限 一括		
期借	株式会社新生銀行	平成23年 3月31日	300	298	1.84 (注1)	平成27年 9月30日		(注2)	有担保 無保証
長期借入金	株式会社東京スター銀行		1,500	1,492					7 P. P. B.
址	株式会社三井住友銀行	平成23年	_	1,890	1.50	平成25年	3ヶ月毎に7,250 千円返済し、残	(注3)	有担保
	中央三井信託銀行株式会社	4月8日	_	995	(注1)	9月30日	額を期限一括		無保証
	株式会社三井住友銀行		_	1,393			0		
	中央三井信託銀行株式会社	託銀行株式会社 平成23年 - 796 1.70 平成2 ¹	平成26年	3 ヶ月毎に 13,250千円返	(注2)	有担保			
	株式会社りそな銀行	5月31日	_	1,592	(注1)	9月30日	済し、残額を期 限一括	(/±2)	無保証
	株式会社新生銀行		_	1,492			PA 1H		
	小 計	_	9,535	17,645	_	_	_	_	_
	借入金合計	_	18,833	21,625	_	_	_	_	_

- (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) を小数点以下第三位で四捨五入して記載しています。
- (注2) 使途は、借入金の借換資金です。
- (注3) 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

1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

	取得	譲 渡				
不動産等の名称	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額(百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
日本橋馬喰町NHビル	平成23年4月8日	3,746	_	_	_	_
熊本NHビル	平成23年4月8日	2,334	_	_	_	_
合 計		6,080		_	_	_

⁽注)「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

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

取得又 は譲渡	物件名	取引年月日	内 容	取得価額 (百万円) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円)	
1707日	日本橋馬喰町NHビル	平成23年4月8日	信託土地	3.746	4.100	
取得	日本偏局限門NNCル	十成23年4月0日	信託建物(附属設備を含む)	3,740	4,100	
Toke	態本NHビル	亚出02年4月0日	信託土地	0.004	0.510	
取得	熊本NHビル 平成	平成23年4月8日	信託建物(附属設備を含む)	2,334	2,510	

⁽注1)上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、新日本有限責任監査法人が日本公認会計士協会業種別監査委員会報告第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

(2) その他

該当事項はありません。

⁽注2) 「取得価額」は、当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格) を記載しています。

Ⅱ資産運用報告

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11期にかかる利害関係人等及び主要株主(注1)との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区分	売買金額等				
区 分	買付額等(千円)(注2)	売付額等(千円)			
	6,080,000	<u> </u>			
総額	うち利害関係人等及び主要 株主 (注1) からの買付額	うち利害関係人等及び主要 株主 (注1) への売付額			
	6,080,000 (100.0%)	_			
利害関係人等及び主要株主 (注1) との	取引状況内訳				
マヤ・インベストメント合同会社	3,746,000 (61.6%)				
株式会社共立メンテナンス	2,334,000 (38.4%)				
合 計	6,080,000 (100.0%)				

- (注1) 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)支払手数料等の金額には、これらに本資産運用会社の水ボンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係省(①利害関係人等に加え、②本資産運用会社の株主、③本資産運用会社の株式を50%以上保有する株主に50%以上出資している会社等、④本資産運用会社の株主が10%以上出資している会社、⑤上記①乃至④に該当しなくなってから1年を経過しない者、並びに⑥コンプライアンス・オフィサーガスポンサー関係者取引規程及び本規則の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者)との取引を含めて記載しています。
- (注2) 「買付額等」は信託受益権売買契約書に記載された売買代金 (消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等取得に要した費用を含みません。) を記載しています。

(2) 支払手数料等の金額

区 分 支払手数料等総額 (A)		利害関係人等及び主要株主と	総額に対する割合	
		支 払 先	支払金額(B)	B/A (%)
外注委託費 (注)	17,649千円	株式会社ビルネット	2,808千円	15.9

(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23年3月31日)	当 期 (平成23年9月30日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金		510,949	629,791
信託現金及び信託預金	% 1	1,797,714	2,191,513
営業未収入金		16,886	95,223
前払費用		145,344	211,033
未収消費税等		_	149,738
繰延税金資産		25	18
流動資産合計		2,470,919	3,277,318
固定資産	_		
有形固定資産			
信託建物		17,525,507	20,840,856
減価償却累計額		△2,058,034	△2,314,472
信託建物(純額)	% 1	15,467,472	18,526,384
信託構築物	_	64,847	77,454
減価償却累計額		△7,304	△8,317
信託構築物(純額)	% 1	57,543	69,137
信託機械及び装置		121,102	215,812
減価償却累計額		△19,806	△23,517
信託機械及び装置(純額)	% 1	101,295	192,295
信託工具、器具及び備品		113,838	125,474
減価償却累計額		△33,738	△38,334
信託工具、器具及び備品(純額)	% 1	80,099	87,139
信託土地	% 1	21,400,873	24,223,855
有形固定資産合計		37,107,285	43,098,812
無形固定資産			
ソフトウェア		46	_
信託借地権	%1	116,094	116,094
無形固定資産合計	_	116,141	116,094
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	_	175,300	225,676
投資その他の資産合計		193,400	243,776
固定資産合計		37,416,827	43,458,683
繰延資産			
投資口交付費	_		25,100
繰延資産合計			25,100
資産合計	_	39,887,747	46,761,103

(単位:千円)

			(千匹・11]
		前 期(ご参考) (平成23年3月31日)	当 期 (平成23年9月30日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		141,274	171,060
短期借入金	% 1	4,000,000	3,980,000
1 年内返済予定の長期借入金	% 1	5,298,886	_
未払金		_	10,762
未払費用		861	985
未払法人税等		1,063	933
未払消費税等		5,242	_
前受金		162,536	191,094
未払分配金		5,893	5,663
預り金	_	_	3,833
流動負債合計	_	9,615,758	4,364,333
固定負債			
長期借入金	% 1	9,535,050	17,645,800
信託預り敷金及び保証金	_	834,192	1,095,857
固定負債合計	_	10,369,242	18,741,657
負債合計	_	19,985,000	23,105,991
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		19,561,760	23,161,729
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理抗	員失(△) _	340,986	493,382
剰余金合計	_	340,986	493,382
投資主資本合計	_	19,902,746	23,655,112
純資産合計	%2 _	19,902,746	23,655,112
負債純資産合計	_	39,887,747	46,761,103

(単位:千円)

			(単位・十円)
		前 期(ご参考) (自 平成22年10月1日) 至 平成23年3月31日)	当 期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23年9月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	% 1	1,248,362	1,405,736
その他賃貸事業収入	% 1	6,699	14,031
営業収益合計		1,255,061	1,419,768
営業費用			
賃貸事業費用	% 1	423,495	454,079
資産運用報酬		90,212	91,793
資産保管手数料		3,973	4,600
一般事務委託手数料		19,601	20,182
役員報酬		3,450	2,700
その他営業費用		34,496	46,558
営業費用合計		575,229	619,914
営業利益		679,832	799,853
営業外収益			
受取利息		282	260
未払分配金戻入		560	708
損害保険金収入		1,676	2,883
その他		361	14
営業外収益合計		2,881	3,865
営業外費用			
支払利息		138,290	178,743
融資関連費用		202,346	118,500
投資口交付費償却		_	5,020
その他		_	7,092
営業外費用合計		340,636	309,355
経常利益		342,076	494,363
税引前当期純利益		342,076	494,363
法人税、住民税及び事業税		1,120	985
法人税等調整額		△6	6
法人税等合計		1,114	991
当期純利益		340,962	493,371
前期繰越利益		24	10
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		340,986	493,382

(単位:千円)

		(単位・十円)
	前 期(ご参考) (自 平成22年10月1日) 至 平成23年3月31日)	当 期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	19,561,760	19,561,760
当期変動額		
新投資口の発行	_	3,599,969
当期変動額合計		3,599,969
当期末残高	19,561,760	23,161,729
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		
当期首残高	385,436	340,986
当期変動額		
剰余金の配当	△385,412	△340,976
当期純利益	340,962	493,371
当期変動額合計	△44,450	152,395
当期末残高	340,986	493,382
投資主資本合計		
当期首残高	19,947,196	19,902,746
当期変動額		
新投資口の発行	_	3,599,969
剰余金の配当	△385,412	△340,976
当期純利益	340,962	493,371
当期変動額合計	△44,450	3,752,365
当期末残高	19,902,746	23,655,112
純資産合計		
当期首残高	19,947,196	19,902,746
当期変動額		
新投資口の発行	_	3,599,969
剰余金の配当	△385,412	△340,976
当期純利益	340,962	493,371
当期変動額合計	△44,450	3,752,365
当期末残高	19,902,746	23,655,112

[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22年10月1日) 至 平成23年3月31日)	当 期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23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。) 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。
2. 繰延資産の処理方法		投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
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 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。
4. 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 民受益権につきましては、信託財産所 全ての負債勘定並びに信託財産 に生じた全財表及び費用事の該 で、貸借対照表及び費益計算書の該 定科目に計上しています。 なおち重要性があるいて区分掲記する なおち重要性があるいて区分掲記する は、当該勘定科目下記の分掲記する は、当該勘定科目下記の分掲記する は、当該勘定科目下記の分掲記する では、当該勘定科目下記の分掲記する は、当該地では、 では、当該地では、 では、当該地では、 では、とと現金及び信託預金 (宣信託建物、信託構築物、信託機械及び 表置、信託工具、器具及び備品、信託 土地 (宣信託預り數金及び保証金 (金)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。	(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保有する不動産等を信託財産とする内の全ての対した。 (1) (1) (1) (1) (2) (2) (3) (3) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4) (4

[追加情報]

当 期(自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日)

当期の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」(企業会計基準第24号 平成21年12月4日)及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日)を適用しています。

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (ご参考) (平成23年3月31日))	当 期 (平成23年9月30)	∃)
※1. 担保に供している資産及び担保を	と付している債務	※1. 担保に供している資産及び担係	
担保に供している資産は次のとす	おりです。	担保に供している資産は次のと	こおりです。
	(単位:千円)		(単位:千円)
信託現金及び信託預金	1,797,714	信託現金及び信託預金	2,191,513
信託建物	15,467,472	信託建物	18,526,384
信託構築物	57,543	信託構築物	69,137
信託機械及び装置	101,295	信託機械及び装置	192,295
信託工具、器具及び備品	80,099	信託工具、器具及び備品	87,139
信託土地	21,400,873	信託土地	24,223,855
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	39,029,194	合計	45,414,520
担保を付している債務は次のとお	おりです。	担保を付している債務は次のと	こおりです。
	(単位:千円)		(単位:千円)
短期借入金	4,000,000	短期借入金	3,980,000
1 年内返済予定の長期借入金	5,298,886	長期借入金	17,645,800
長期借入金	9,535,050	合計	21,625,800
合計	18,833,936		
※2. 投資信託及び投資法人に関する に規定する最低純資産額	去律第67条第4項	※2. 投資信託及び投資法人に関する に規定する最低純資産額	る法律第67条第4項
	50,000千円		50,000千円

44

Ⅵ 注記表

[損益計算書に関する注記]

前 期(ご参考) (自 平成22年10月 1 F 至 平成23年 3 月31 F	∃)	当 期 (自 平成23年4月 至 平成23年9月	1 日) 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	1,248,362	賃料	1,405,736
計	1,248,362	計	1,405,736
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	7,637
その他付帯収益	4,457	その他付帯収益	6,394
計	6,699	計	14,031
賃貸事業収益合計	1,255,061	賃貸事業収益合計	1,419,768
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	18,725	外注委託費	17,649
修繕費	6,699	修繕費	7,547
信託報酬	21,470	信託報酬	17,350
固定資産税等	125,362	固定資産税等	124,843
減価償却費	231,280	減価償却費	265,756
保険料	5,447	保険料	6,319
その他賃貸費用	14,509	その他賃貸費用	14,612
賃貸事業費用合計	423,495	賃貸事業費用合計	454,079
C. 賃貸事業損益(A-B)	831,566	C. 賃貸事業損益(A-B)	965,689

[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22年10月1日) (至 平成23年3月31日)		当 期 (自 平成23年 4 月 1 日) (至 平成23年 9 月30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	58,031□	

[税効果会計に関する注記]

前 期(ご参考) (自 平成22年10月1日) 至 平成23年3月31日)	当 期 (自 平成23年 4 月 1 日) 至 平成23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 25	未払事業税損金不算入額 18
繰延税金資産合計 25	操延税金資産合計 18
(繰延税金資産(流動)の純額) 25	(繰延税金資産(流動)の純額) 18
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 △39.20	支払分配金の損金算入額 △39.25
その他 0.20	その他 0.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率0.33	税効果会計適用後の法人税等の負担率0.20_

[金融商品に関する注記]

- 前 期(ご参考)(自 平成22年10月1日 至 平成23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。

Ⅵ 注記表

2. 金融商品の時価に関する事項

平成23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	510,949	510,949	_
(2) 信託現金及び信託預金	1,797,714	1,797,714	_
(3) 短期借入金	(4,000,000)	(4,000,000)	_
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(5,298,886)	(5,298,886)	_
(5) 長期借入金	(9,535,050)	(9,535,050)	_
(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

View of the control o						
	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	510,949	_	_	_	_	_
信託現金及び信託預金	1,797,714	_	_	_	_	_

(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	4,000,000	— (113 <i>)</i>	— (113 <i>)</i>	— (113 <i>)</i>	— (113 <i>)</i>	_
1年内返済予定の長期借入金	5,298,886	_	_	_	_	_
長期借入金	96,500	1,892,550	4,830,000	28,000	2,688,000	_

- 当 期(自 平成23年4月1日 至 平成23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、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23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 参昭)。

<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	629,791	629,791	_
(2) 信託現金及び信託預金	2,191,513	2,191,513	_
(3) 短期借入金	(3,980,000)	(3,980,000)	_
(4) 長期借入金	(17,645,800)	(17,645,800)	_
(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	629,791	_	_	_	_	_
信託現金及び信託預金	2,191,513	_	_	_	_	_

(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	3,980,000	_	_	_	_	_
長期借入金	178,500	4,792,300	9,973,000	2,702,000	_	_

[賃貸等不動産に関する注記]

前 期(ご参考)(自 平成22年10月1日 至 平成23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)

				(1 i
用途	当期末の時価			
用逐	前期末残高	当期増減額	当期末残高	当期本の時間
ホ テ ル	37,429,164	△205,784	37,223,380	33,680,300
合 計	37,429,164	△205,784	37,223,380	33,680,300

- (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23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23年3月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

	損益計算書における金額				
用 逐	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	1,255,061	423,495	831,566	_	
合 計	1,255,061	423,495	831,566	_	

(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23年4月1日 至 平成23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			当期末の時価	
用	当期首残高	当期増減額	当期末残高	ヨ朔木の時間	
ホ テ ル	37,223,380	5,991,526	43,214,906	39,089,600	
合 計	37,223,380	5,991,526	43,214,906	39,089,600	

- (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、主な増加額は日本橋馬喰町NHビル及び熊本NHビルの取得によるものです。
- (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23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23年9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	1,419,768	454,079	965,689	_
合 計	1,419,768	454,079	965,689	_

(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22年10月1日 至 平成23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)
						短期借入金	900,000
	中央三井信託銀行 株式会社			銀行借入金		1 年内返済予定 の長期借入金	787,666
						長期借入金	1,500,000
		信託銀行業	支払利息	19,186	未払費用	136	
資産保管会社				融資関連費用	20,576	前払費用	16,323
						長期前払費用	20,952
						前払費用	545
				百百七年以野川		長期前払費用	3,227
				一般事務委託手数料	11,889	営業未払金	12,483
				名義書換事務手数料	7,712	営業未払金	503

- (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23年4月1日 至 平成23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)
利害関係人等	星インベストメント 合同会社	ホテル業	_	賃料収入	17,129	営業未収入金	8,576
		信託銀行業		銀行借入金	1,800,000	短期借入金	895,500
	中央三井信託銀行標式会社信託				1,000,000	長期借入金	3,283,500
				支払利息	32,318	未払費用	179
			融資関連費用	13.868	前払費用	24,932	
資産保管会社			_		13,000	長期前払費用	33,396
					14,350	前払費用	545
					14,550	長期前払費用	2,954
				一般事務委託手数料	14,551	営業未払金	15,278
				名義書換事務手数料	5,631	営業未払金	464

- (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22年10月 1 日) 至 平成23年 3 月31日)	当期 (自平成23年4月1日) 至平成23年9月30日)
1口当たり純資産額 471,62 1口当たり当期純利益 8.07	7
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益について 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22年10月1日) 至 平成23年3月31日)	当 期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23年9月30日)
当期純利益 (千円)	340,962	493,371
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)	340,962	493,371
期中平均投資口数 (口)	42,200	57,598

[重要な後発事象に関する注記]

前 期 (ご参考) (自 平成22年10月 1 日) (至 平成23年 3 月31日)	当 期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23年9月30日)
1. 新投資口の発行 本投資法人は平成23年3月22日開催の役員会において、下記のとおり第三者割当による新投資口の発行を決議し、平成23年4月6日に払込が完了しました。この結果、出資総額は23,161,729,400円、発行済投資口数は58,031口となっています。 ①発行臓質域: 15,831口 ②発行価額: 1口当たり227,400円 ③発行臓の線: 3,599,969,400円 ④払込期日: 平成23年4月6日 ⑤割 当 先: 海インベストメント特定目的会社 14,450口 Opal Paramount Sdn Bhd 1,381口 ⑥資金の使途: 今回の第三者割当に係る調達資金は、日本橋馬喰町NHビル(コンフォートホテル東京東日本橋)及び熊本NHビル(ドーミーイン熊本)の取得資金の一部に充当	該当事項はありません。
しました。	

	前 期(ご参考 (自 平成22年10月 至 平成23年3月	11日\	当 期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23年9月30日)
橋及一① (1) (2) (3) (4) (5) (7) (7) (8) (7) (8) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7) (7	、は平成23年4月8日 ・ は平成23年4月8日 ・ ビルル(ドルス・マール) ・ は一大の大会社会社 ・ は一大の大会社会社会社 ・ は一大の大会社会社会社 ・ は一大の大会社会社会社会社会社会社会社会社会社会社会社会社会社会社会社会社会社会社会	行、中央三井信託銀 20% (年率) 30日とし、以後3ヶ だし、当日が営業で 30日と当日が営業で元 30日とし、以で3ヶ 頭の0.25%で済済日にし、当日が営業 前の営業日。) はただ当日がでする業 前の営業日。) はただと業日のとたる。 はただら業日の表表でででででででです。 はたるの不動産信託受益権。。)	
名称(ホテル名)	日本橋馬喰町NHビル (コンフォートホテ ル東京東日本橋)	熊本NHビル (ドーミーイン熊 本)	
資産の種類	不動産信託受益権	不動産信託受益権	
取得価格	3,746,000,000円	2,334,000,000円	
売買契約 締結日	平成23年3月22日	平成23年3月22日	
取得日	平成23年4月8日	平成23年4月8日	

マヤ・インベスト 株式会社共立メン

テナンス

メント合同会社

消費税相当額を除いた額を記載しています。

(注)取得諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算額、消費税及び地方

取得先

52

期別項目	前 期(ご参考) (自 平成22年10月1日) 至 平成23年3月31日)	当 期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23年9月30日)
I 当期未処分利益 II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額) III 次期繰越利益	340,986,693円 340,976,000円 (8,080円) 10,693円	493,382,601円 493,379,562円 (8,502円) 3,039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340,976,000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58,031口の整数倍の最大値となる493,379,562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23年11月11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 業務執行社員

指定有限責任社員 業務執行社員

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23年4月1日から平成23年9月30日までの第11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。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用 報告及びその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、資産運用報告及びその 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。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計 の基準に準拠して計算書類、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 明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示 のない計算書類、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を作成し適 正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、 当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場がら計算書類、 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表示がないかどうかについて合理的な保証を得 るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。 監査においては、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

明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、 当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、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重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用さ れる。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法 人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、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の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、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が含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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 附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準 に準拠して、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。

利害関係

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

57

(単位:千円)

		(単位:千円)
	前 期 (自 平成22年10月1日) 至 平成23年3月31日)	当 期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23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	342,076	494,363
減価償却費	231,420	265,802
投資口交付費償却	_	5,020
受取利息	△282	△260
未払分配金戻入	△560	△708
支払利息	138,290	178,743
営業未収入金の増減額(△は増加)	△10,052	△78,336
未収消費税等の増減額(△は増加)	_	△149,738
前払費用の増減額(△は増加)	25,729	△65,689
営業未払金の増減額(△は減少)	17,143	10,225
未払金の増減額(△は減少)	△22,960	10,762
未払消費税等の増減額(△は減少)	△18,178	△5,242
前受金の増減額(△は減少)	△24,475	28,557
預り金の増減額(△は減少)	_	3,833
長期前払費用の増減額(△は増加)	△132,547	△50,375
小計	545,603	646,959
利息の受取額	282	260
利息の支払額	△138,193	△178,619
法人税等の支払額	△968	△1,115
営業活動によるキャッシュ・フロー	406,723	467,484
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	△92,405	△6,237,723
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	_	261,665
投資活動によるキャッシュ・フロー	△92,405	△5,976,058
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	4,000,000	_
短期借入金の返済による支出	△11,761,536	△20,000
長期借入れによる収入	7,700,000	8,200,000
長期借入金の返済による支出	△37,872	△5,388,136
投資口の発行による収入	_	3,599,969
投資口交付費の支出	_	△30,120
分配金の支払額	△385,052	△340,497
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,021,214
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	 △170,142	512,640
現金及び現金同等物の期首残高	2,478,806	2,308,664
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	2,308,664	2,821,304

⁽注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸奏等の用語、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22年10月 1 日) 至 平成23年 3 月31日)	当 期 (自 平成23年4月1日) 至 平成23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	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	(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、

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前 期		当 期	
(自 平成22年10月1日)		(自 平成23年4月1日)	
至 平成23年3月31日)		至 平成23年9月30日)	
※1. 現金及び現金同等物の期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23年3月31日現在)		(平成23年9月30日現在)	
(単位:千円)		(単位:千円)	
現金及び預金	510,949	現金及び預金	629,791
信託現金及び信託預金	1,797,714	信託現金及び信託預金	2,191,513
現金及び現金同等物	2,308,664	現金及び現金同等物	2,821,304

投資主インフォメーション

■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23年9月30日(第11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。



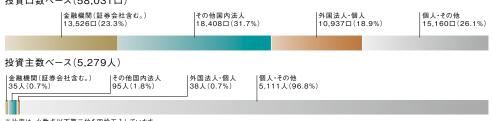
■東証REIT指数との比較



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

■投資主の構成

投資口数ベース(58.031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



58