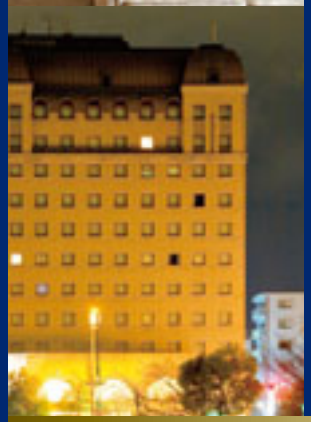
Japan Hotel REIT Investment Corporation



第12期
資産運用報告

自 平成23年10月1日　至 平成24年3月31日

JAPAN HOTEL REIT

ジャパン・ホテル・リート投資法人

（旧商号 日本ホテルファンド投資法人）

東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート

http://www.jhrth.co.jp/

JAPAN HOTEL REIT

ジャパン・ホテル・リート投資法人

（旧商号 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12期　自 平成23年10月1日　至 平成24年3月31日

分配金について

1口当たり分配金	8,166円

決算ハイライト

営業収益	1,431百万円
営業利益	750百万円
経常利益	474百万円
当期純利益	473百万円
総資産額	46,773百万円
純資産額	23,635百万円

CONTENTS

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
Ⅱ資産運用報告 24
Ⅲ貸借対照表 40
Ⅳ損益計算書 42
Ⅴ投資主資本等変動計算書 43
Ⅵ注記表 44
Ⅶ金銭の分配に係る計算書 54
Ⅷ会計監査人の監査報告書 55
Ⅸキャッシュ・フロー計算書（参考情報） 56
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、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

日本ホテルファンド投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人は、平成24年4月1日に合併し、投資法人の名称も「ジャパン・ホテル・リート投資法人」に改名し、本邦唯一のホテル特化型の不動産投資信託(J-REIT)として、新たな1歩を踏み出すことになりました。また、本合併に伴って、両投資法人の資産運用会社も合併し、新生「ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社」として、再スタートさせていただきました。

さて、合併前における日本ホテルファンド投資法人の第12期(平成23年10月1日から平成24年3月31日まで)の運用状況と決算につきましてご報告させていただきます。

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
鈴井 博之

ジャパン・ホテル・リート投資法人
執行役員
伊佐 幸夫

東日本大震災からの回復は順調に進み、ホテル業界における需要も徐々に回復してまいりましたが、全般的な客室販売単価の改善についてはまだまだこれからと思われます。そうした状況の中、営業収益1,431百万円、経常利益474百万円、当期純利益473百万円を計上いたしました。この結果、分配金につきましても投資口1口当たり8,166円(注)とさせていただきました。

ホテル不動産の場合には、「就労人口」や「居住人口」に加え、「交流人口」という要素が加わってまいります。本投資法人では、こうした特徴あるホテル不動産への投資機会を資本市場に提供させていただくと同時に、収益の「安定性」と「アップサイド」の両立を目指し、幅広い投資家に対し最大限の利益を中長期にわたって提供することを目指しております。

今回の合併を機に、資産運用を委託するジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社と協力しながら、本投資法人のさらなる成長に努めてまいりますので、今後とも変わらぬご支援のほど、よろしくお願い申し上げます。

(注)日本ホテルファンド投資法人の投資口は、合併に伴い2012年4月1日に12分割されていますが、本1口当たり分配金は分割前の金額となりますので、ご留意ください。

■1口当たり分配金について

第12期 8,166円

■決算ハイライト

	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
営業収益(百万円)	1,256	1,248	1,255	1,419	1,431
営業利益(百万円)	697	693	679	799	750
経常利益(百万円)	361	397	342	494	474
当期純利益(百万円)	360	385	340	493	473
1口当たり分配金(円)	8,542	9,133	8,080	8,502	8,166
総資産額(百万円)	40,138	40,146	39,887	46,761	46,773
1口当たり純資産額(円)(注)	472,091	472,682	471,629	33,969	33,941

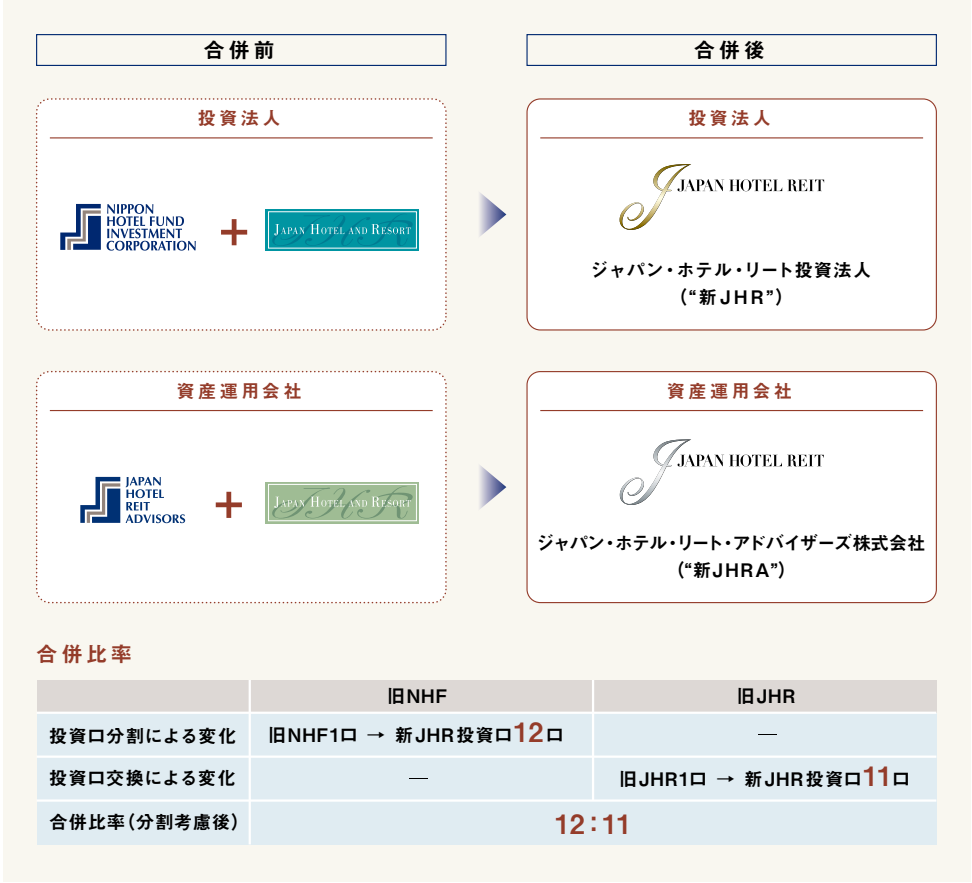
(注)本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行っています。第11期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額を算定しています。

ジャパン・ホテル・リート投資法人へ

■合併の概要

日本ホテルファンド投資法人（以下「旧NHF」といいます。）とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「旧JHR」といいます。）は、平成24年4月1日を合併効力発生日として、旧NHFを吸収合併存続法人とする合併を行い、商号を日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人（以下「新JHR」といいます。）に変更しました。

また、旧NHFの資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社は、平成24年4月1日付で旧JHRの資産運用会社であるジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行い、新たにジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「新JHRA」といいます。）として、同日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約に係る変更契約を締結いたしました。



合併比率

	旧NHF	旧JHR
投資口分割による変化	旧NHF1口 → 新JHR投資口12口	—
投資口交換による変化	—	旧JHR1口 → 新JHR投資口11口
合併比率（分割考慮後）	12：11	

■合併の背景

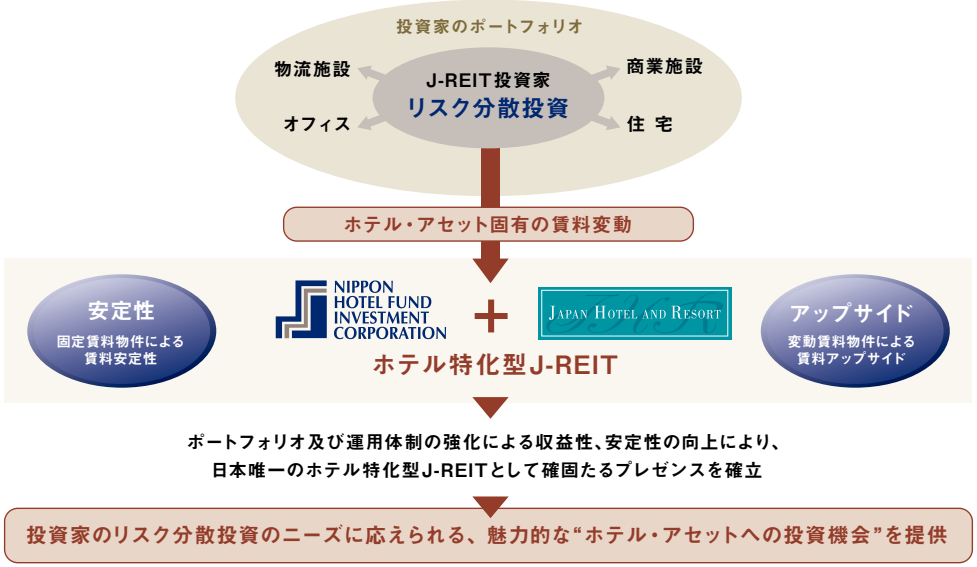
日本の不動産の有効活用を企図して設立されたJ-REIT市場は、誕生して10年が経過し、日本経済を支える社会インフラの一つとして成長してきました。その間、アセットタイプも、オフィス、居住用マンション、商業施設、ホテル、物流関係等と多様化も進んでまいりました。

こうした多様化した「収益不動産」の中にあって、「ホテル」は、居住人口・就労人口が減少したとしても、「交流人口」が増加しさえすれば、その収益向上が可能となる、非常にユニークなアセットタイプです。交流人口増加は、出張等によるビジネス需要に加え、団塊世代等の旅行需要の増加・時間節約型支出から時間多消費支出への移行・訪日外国人観光客の増加が重要なキーファクターとなります。特に訪日外国人観光客による収入は外需であり、ホテル・アセットは外需をも収益に転換できる数少ないアセットタイプと言えます。

現在の日本の資本市場において、ホテル又は観光といった分野への投資機会は豊富とは言えません。オフィスや居住用住宅への投資とは違った特徴を持つホテル・アセットへの投資機会を提供し続けること、並びに、観光立国を目指す日本と大きな関連性を持つ投資機会を提供し続けることが、新JHR及び新JHRAにとって重要な責務の一つであり、そして、そのホテル投資を投資家の皆様にとって、より魅力的なものにしていくことが、さらに重要な責務です。

今回の合併により、「旧JHRの特徴である変動賃料スキームから導き出されるアップサイド」と「旧NHFの固定賃料を中心とした安定性」をミックスすることにより、『足元の安定性を図りつつ、中長期における交流人口増加によるホテル収益向上によるアップサイドを狙う』ポートフォリオの構築が可能となります。

また、ポートフォリオの一層の分散と資産規模の拡大、投資口数の増加による流動性の向上、時価総額の拡大・費用面のシナジー効果による分配金の底上げ、「負ののれん」の活用による分配金の安定化及び物件の入替えによるポートフォリオの収益性・安定性の向上等も期待できます。



ジャパン・ホテル・リート投資法人へ

■合併の意義

日本ホテルファンド投資法人（旧NHF）　NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

＋

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（旧JHR）　JAPAN HOTEL AND RESORT

運用戦略の強化

「安定性」と「アップサイド」の両立
- 固定賃料収入基盤の拡大による物件NOI、分配金の安定性向上
- アセット・マネジメントの強化及び戦略的CAPEX投下による変動賃料収入のアップサイド追求

資産運用会社のノウハウの融合による運用体制の充実
- 異なる専門性を有する資産運用会社2社の知識・経験を融合

新スポンサーからのサポート体制
- アジア地域で強い存在感と、高い経験を有するスポンサーによる長期的コミットメント
- 将来的な海外物件の取得可能性

規模の拡大

資産規模の拡大
- タイプ、ロケーション等、ポートフォリオの分散による収益の安定化
- 資産規模拡大による認知度の向上

時価総額の拡大
- 流動性及び投資家層の拡大と深化による投資口価格の安定化

負ののれんの活用

負ののれん(注)の活用による分配金の安定化
- 積極的な物件入替えによる収益性、安定性の向上
- 将来のビジネス環境変化への対応

合併シナジーの享受

合併シナジー効果による分配金の底上げ
- 合併を通じたコスト削減

（注）負ののれん＝旧JHRの純資産価値－合併対価
負ののれんを利用することで、分配金の一時的な変動要因を是正することが可能となります。
負ののれんの利用例：物件売却に伴う譲渡損失への対応、改装等により発生する固定資産除却損への対応等。

■投資口の分割及び決算期の変更

投資口の分割

旧NHFと旧JHRは12：11の合併比率で平成24年4月1日に合併しました。
合併に際して、旧NHFの投資口は平成24年4月1日に12分割されました。

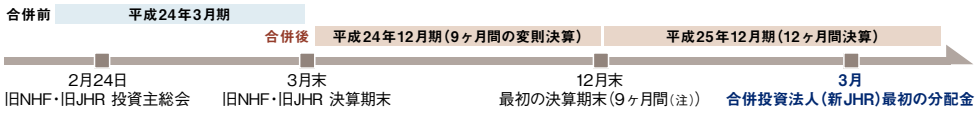
旧NHF投資口に関しては、旧NHF投資口1口につき、新JHR投資口12口が割り当てられています。

旧JHR投資口に関しては、旧JHR投資口1口につき、新JHR投資口11口が割り当てられています。

決算期の変更

新JHRの決算は、年1回決算（12月決算）になります。
配当（分配金）の支払いは、年1回（毎年3月頃）になります。
（旧JHRの変動賃料物件の組入れに伴い、ホテル収益の季節性による変動を各期で平準化するため。）

合併投資法人の決算期への移行スケジュール
合併後の決算期及び分配金の支払いタイミングは以下のようになります。



（注）合併後の新投資法人の第1期は、合併効力発生日の平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっており、その配当は平成25年3月下旬を予定しております。

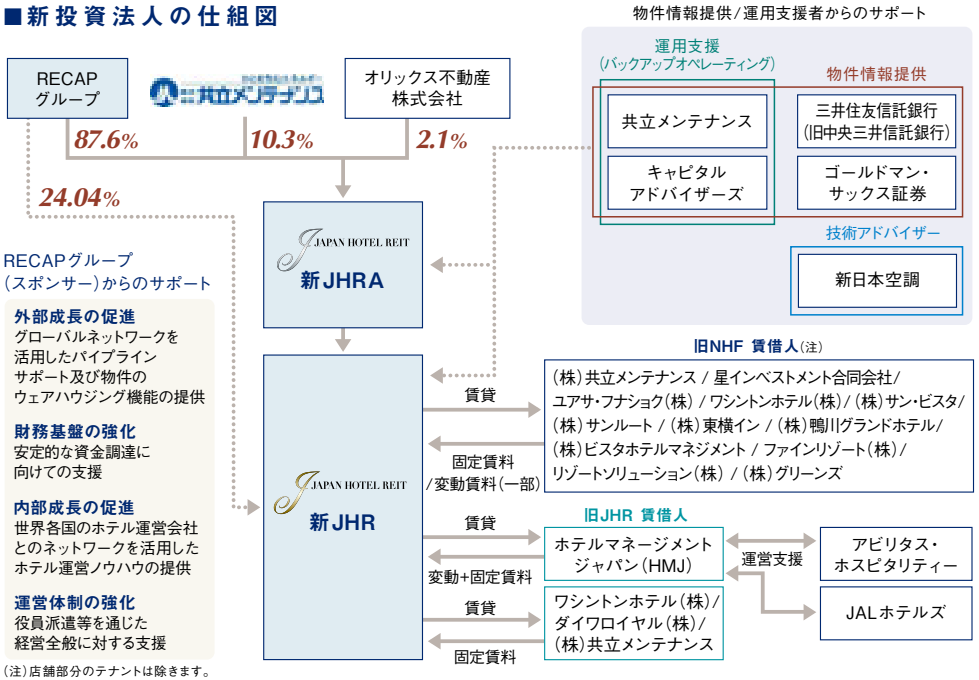
■新投資法人及び新資産運用会社の概要

新投資法人	
投資法人名	ジャパン・ホテル・リート投資法人（新JHR）(注1)
執行役員	伊佐 幸夫
監督役員	松澤 宏 御宿 哲也
スポンサー	RECAPグループ 株式会社共立メンテナンス オリックス不動産株式会社
上場日	平成18年6月14日
保有物件数	28物件
保有物件価値（取得価格ベース）	122,285百万円(注2)
発行済投資口数	1,859,281口
決算期	12月（年1回）
主要投資主	RECAPグループ 24.04%(注3)

新資産運用会社	
社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（新JHRA）(注1)
設立日	平成16年8月10日
代表取締役社長	鈴井 博之
資本金	300百万円
決算期	12月
株主構成	RECAPグループ(注4) 87.6% 株式会社共立メンテナンス 10.3% オリックス不動産株式会社 2.1%

（注1）新JHR及び新JHRAは、平成24年4月1日付で、本店所在地を東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナートに移転しています。
（注2）新JHR保有資産における取得価格の総額を記載していますが、旧JHR保有資産については合併時評価替えによる新JHRの想定受入価格を取得価格としています。
（注3）太陽インベストメント特定目的会社（RECAPグループの100%出資SPC）13.82%、海インベストメント特定目的会社（RECAPグループの100%出資SPC）9.32%、オパールパラマウント（RECAPグループの100%出資SPC）0.89%
（注4）Rockrise Sdn Bhd（RECAPグループが100%出資）。

■新投資法人の仕組図



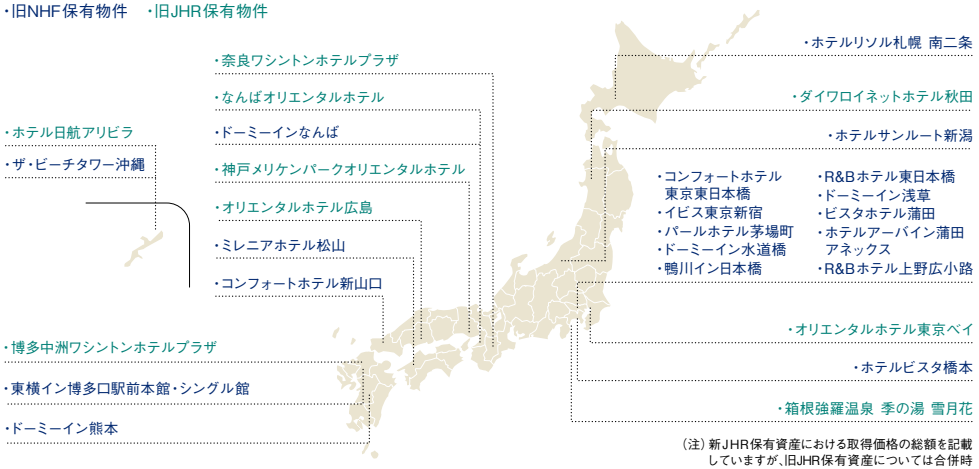
（注）店舗部分のテナントは除きます。

新投資法人のポートフォリオの概要

■ポートフォリオマップ

運用物件数28物件、資産規模1,222億円(注)の日本唯一のホテル特化型J-REIT

・旧NHF保有物件　・旧JHR保有物件

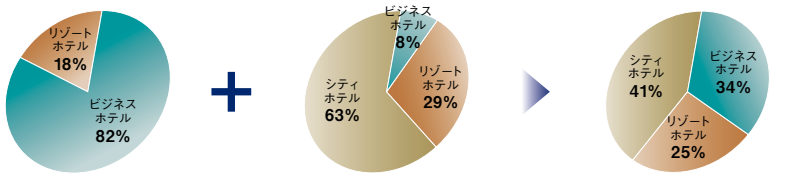


(注) 新JHR保有資産における取得価格の総額を記載していますが、旧JHR保有資産については合併時評価替えによる新JHRの想定受入価格を取得価格としています。

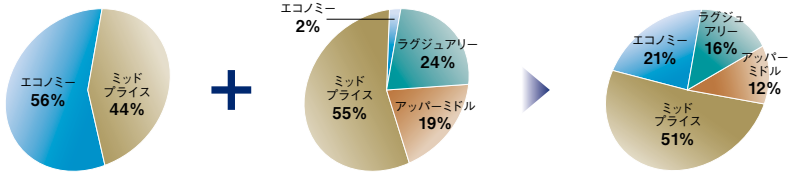
■ポートフォリオの分散状況

	旧NHF	旧JHR	新JHR
物件数	19物件	9物件	28物件
取得価格(注)	43,475百万円	78,810百万円	122,285百万円

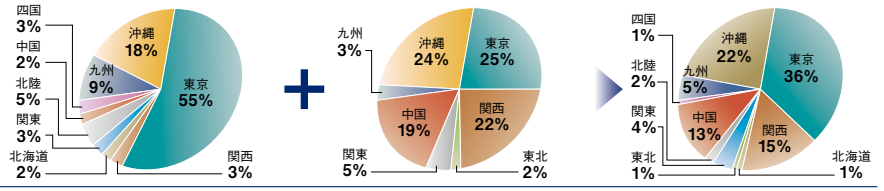
業態



グレード



地域



(注)旧JHR保有資産は合併時評価替えによる受入価格です。

■ポートフォリオ一覧

	物件名称	業態	グレード	取得価格(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	築年数(注3)	オペレーター
旧NHF	イビス東京新宿	ビジネス	ミッドプライス	7,243	5,270	31.6	星インベストメント合同会社
	パールホテル茅場町	ビジネス	エコノミー	3,121	3,091	31.2	ユアサ・フナショク(株)
	ドーミーイン水道橋	ビジネス	エコノミー	1,120	994	25.6	(株)共立メンテナンス
	鴨川イン日本橋	ビジネス	エコノミー	2,108	2,090	15.0	(株)鴨川グランドホテル
	R&Bホテル東日本橋	ビジネス	エコノミー	1,534	1,620	14.1	ワシントンホテル(株)
	ドーミーイン浅草	ビジネス	エコノミー	999	904	15.0	(株)共立メンテナンス
	ビスタホテル蒲田	ビジネス	エコノミー	1,512	1,070	20.2	(株)サン・ビスタ
	ホテルアーバイン蒲田アネックス	ビジネス	エコノミー	823	700	8.9	(株)サン・ビスタ
	ドーミーインなんば	ビジネス	エコノミー	1,270	1,080	13.1	(株)共立メンテナンス
	ホテルサンルート新潟	ビジネス	ミッドプライス	2,105	1,840	19.6	(株)サンルート
	東横イン博多口駅前本館・シングル館	ビジネス	エコノミー	1,652	1,910	10.6	(株)東横イン
	ホテルリソル札幌　南二条	ビジネス	エコノミー	850	479	19.6	リゾートソリューション(株)
	R&Bホテル上野広小路	ビジネス	エコノミー	1,720	1,600	10.0	ワシントンホテル(株)
	ホテルビスタ橋本	ビジネス	エコノミー	1,510	1,020	25.3	(株)ビスタホテルマネジメント
	コンフォートホテル新山口	ビジネス	エコノミー	866	807	4.6	(株)グリーンズ
	ミレニアホテル松山	ビジネス	エコノミー	1,352	691	21.0	ファインリゾート(株)
	コンフォートホテル東京東日本橋	ビジネス	エコノミー	3,746	4,130	4.2	(株)グリーンズ
	ドーミーイン熊本	ビジネス	ミッドプライス	2,334	2,530	4.2	(株)共立メンテナンス
	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	7,610	7,070	8.0	(株)共立メンテナンス
旧JHR	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	18,900	18,900	18.0	(株)ホテルマネージメントジャパン
	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	シティ	アッパーミドル	10,900	10,900	16.8	(株)ホテルマネージメントジャパン
	なんばオリエンタルホテル	シティ	ミッドプライス	15,000	15,000	16.1	(株)ホテルマネージメントジャパン
	オリエンタルホテル東京ベイ	シティ	ミッドプライス	19,900	19,900	16.9	(株)ホテルマネージメントジャパン
	オリエンタルホテル広島	シティ	アッパーミドル	4,100	4,100	18.6	(株)ホテルマネージメントジャパン
	奈良ワシントンホテルプラザ	ビジネス	ミッドプライス	2,050	2,050	12.1	ワシントンホテル(株)
	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ビジネス	ミッドプライス	2,130	2,130	17.1	ワシントンホテル(株)
	ダイワロイネットホテル秋田	ビジネス	エコノミー	1,760	1,760	5.8	ダイワロイヤル(株)
	箱根強羅温泉　季の湯　雪月花	リゾート	ミッドプライス	4,070	4,070	5.5	(株)共立メンテナンス
合計または平均		−	−	122,285	117,706	16.3	−

(注1) 旧NHF物件は、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)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。旧JHR物件は、合併時評価替えによる新JHRの想定受入価格を記載しています。
(注2) 2012年3月末時点。なお、旧JHR物件は、合併時評価替えによる鑑定価格を記載しています。
(注3) 築年数の平均は各物件の取得価格に築年数を乗じた値の各物件の総和を取得価格の合計値で除した加重平均です。

新投資法人の戦略

■内部成長戦略

基本方針

賃料水準の維持・増加、費用削減を含む収益管理、
ハード面の適切な維持管理による資産価値の最大化

主要な施策

ホテルビジネスに対する深い理解に基づくモニタリング、アセット・マネジメントの実施

- テナントクレジットの分析、ホテル収支の把握、改善
- 「価格競争」ではなく「価値競争」を可能とする差別化戦略
- 変化する顧客ニーズの把握と変化への着実な対応
- ホテル利用者へのグローバルレベルのサービス提供

戦略的CAPEXの立案、実施

- 足元の収益の維持及び中長期的な競争力強化につながるものを厳選して実行

■外部成長戦略

基本方針

安定的な収益を確保すると共に、将来の成長性を意識したポートフォリオを構築

グレード、タイプ、ロケーション、変動賃料と固定賃料の構成割合の4項目についてバランスを考慮

主要な施策

今後増加が期待される「国内レジャー客」及び「訪日レジャー客」の取り込みが可能なホテル

ハード、ソフト、ロケーションの面で優位性のあるホテル

- 主要な投資対象は運営ノウハウ、投下資本、立地の制約から参入障壁が高い「シティホテル」、「リゾートホテル」とする
- 「ビジネスホテル」は、テナントクレジット、築年、ロケーション、客室構成、収益性を重視する
- シングルルームを主体とする宿泊特化型ホテルは、特に選別的に対応する

主要戦略的投資対象地域

- 東京都心、大阪市、京都市、福岡市、長野県軽井沢町、神奈川県箱根町、北海道、沖縄県等

■財務戦略

基本方針

財務の健全性・安定性確保を重視した運用

主要な施策

- 保守的なLTV水準を維持し、35%～55%をターゲットとする
- バンクフォーメーション及び金融機関との関係の強化
- 投資法人債の発行などを含む資金調達手段の多様化
- 格付けの向上
- コストに配慮しつつ、借入期間の長期化
- 借入返済期限の分散

■IR戦略

IR戦略

基本方針

適宜性・正確性・継続性を基本とした、分かりやすく、迅速な情報開示

既存投資主の満足度向上と投資家層の拡大

主要な施策

- 年1回分配と投資主優待制度の継続
- 月次開示等の継続
- 個人投資家/海外投資家向けのIR強化
- 英文開示の継続

投資主優待制度の概要

基本方針

旧JHRの投資主優待制度を継続

主要な施策

投資主優待券送付対象者及び優待制度開始時期

平成25年6月末日を1回目として、以後毎年6月末日（中間決算期末）時点で新JHR投資口10口以上保有されている方を対象に投資主優待券を送付（発送は9月下旬を予定）

優待制度の内容

対象ホテルの正規料金の50%宿泊割引券5枚及び20%レストラン割引券5枚

優待制度の対象となるホテル

神戸メリケンパークオリエンタルホテル・オリエンタルホテル東京ベイ・なんばオリエンタルホテル・ホテル日航アリビラ・オリエンタルホテル広島

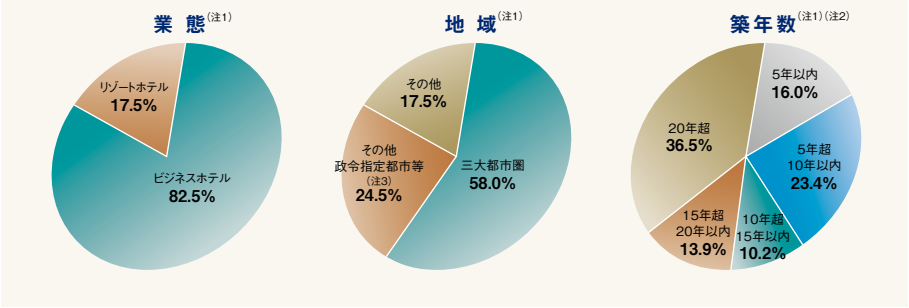
物件概要

■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（イビス東京新宿）	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（パールホテル茅場町）	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(注1)	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(注2)	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1）契約期間は平成24年7月1日から平成27年6月末日までの3年間で更新される予定です。
（注2）新賃借人と、契約期間を平成24年7月1日から平成29年6月末日までとする賃貸借契約を締結する予定です。
（注3）平成24年3月末時点の状況のため、旧JHRの物件は含まれていません。

■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24年3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。

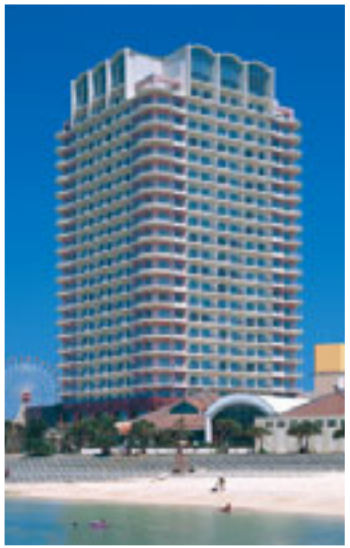
（単位：%）

物件番号	名称	平成23年4月～平成23年9月6ヶ月平均 平成22年4月～平成22年9月6ヶ月平均	上段：平成23年10月～平成24年3月 （下段：平成22年10月～平成23年3月）(注4) 10月	11月	12月	1月	2月	3月
B-1	新宿NHビル	82.7 (注3) ―	88.9 ―	72.4 ―	80.7 ―	75.4 ―	84.9 ―	89.6 ―
B-2	茅場町NHビル (注2)	―	―	―	―	―	―	―
B-3	水道橋NHビル	88.3 (86.5)	91.6 (84.6)	88.5 (89.1)	87.8 (87.3)	87.4 (88.2)	89.9 (96.5)	91.0 (81.3)
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	78.0 (75.8)	89.9 (83.1)	90.4 (83.2)	90.7 (83.8)	83.0 (85.5)	96.6 (91.6)	97.1 (72.8)
B-7	蒲田第1NHビル	69.9 (83.4)	87.2 (88.4)	81.5 (85.6)	82.3 (75.4)	72.1 (72.1)	77.1 (85.1)	90.1 (71.7)
B-8	蒲田第2NHビル	76.2 (75.2)	95.2 (81.1)	86.0 (79.9)	87.9 (79.9)	74.1 (59.6)	87.3 (86.7)	85.6 (83.8)
B-9	なんばNHビル	74.6 (77.9)	75.4 (76.4)	71.9 (73.9)	79.3 (72.8)	73.5 (75.3)	73.8 (86.8)	88.0 (91.1)
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	89.7 (78.2)	91.8 (84.5)	94.3 (85.9)	90.0 (77.7)	86.3 (76.0)	93.5 (91.1)	97.7 (92.1)
B-12	札幌NHビル	85.5 (82.4)	85.8 (86.3)	79.4 (77.2)	78.2 (69.9)	73.3 (77.0)	84.7 (90.3)	77.2 (68.4)
B-13	上野広小路NHビル (注2)	―	―	―	―	―	―	―
B-14	橋本NHビル	48.7 (72.3)	64.6 (68.2)	63.7 (78.4)	61.5 (57.2)	60.0 (44.7)	73.3 (60.5)	74.3 (49.3)
B-15	新山口NHビル (注2)	―	―	―	―	―	―	―
B-16	松山NHビル	69.9 (60.4)	73.9 (76.6)	68.6 (78.2)	60.1 (66.3)	61.2 (64.9)	71.9 (74.3)	70.3 (68.5)
B-17	日本橋馬喰町NHビル (注2)	―	―	―	―	―	―	―
B-18	熊本NHビル	85.0 ―	92.7 ―	92.1 ―	89.3 ―	87.1 ―	91.5 ―	94.1 ―
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	81.4 (87.2)	88.6 (91.8)	76.6 (79.4)	69.9 (77.4)	76.4 (82.9)	88.6 (92.1)	81.0 (83.2)

（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、必ずしも各ホテルの営業収益、賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。また、テナントとの賃貸借契約上、固定賃料による賃料収入が定められている場合、当該稼働率は本投資法人の賃貸事業収入に直接影響を与えるものではありません。
（注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）ホテル部分のテナントが現在のテナントに変更された平成23年8月1日以降のホテル稼働率を記載しています。
（注4）前年の同期間におけるホテル稼働率と比較するため、前年同期間の数値を各欄かっこ内に記載しています。

■第2期取得資産

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



物件概要

所在地(地番)：沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番6
敷地面積：10,242.00m²
延床面積：20,140.01m²(注1)
構造・規模：SRC24階建 S2階建(注2)
建築時期：平成16年3月 平成17年6月 平成18年5月増築
オペレーター：株式会社共立メンテナンス

(注1) 軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫の床面積(91.20m²)を含みます。
(注2)「構造」について、「S」は鉄骨造及び軽量鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。以下同じとします。

B-1 新宿NHビル（イビス東京新宿） IBIS TOKYO SHINJUKU

物件概要

所在地(住居表示)：東京都新宿区西新宿七丁目10番5号
敷地面積：937.67m²
延床面積：7,398.19m²
構造・規模：SRC・RC・S地下1階付11階建
建築時期：昭和55年9月
オペレーター：エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社

B-2 茅場町NHビル（パールホテル茅場町） PEARL HOTEL KAYABACHO

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月増築
オペレーター：株式会社共立メンテナンス

B-4 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）を含みます。

B-6 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

B-7 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（注）

（注）平成24年7月1日より、ソラーレホテルズアンドリゾート株式会社に変更予定です。

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)152.37m²
延床面積：(本館)3,566.46m²
(別館)856.68m²
構造・規模：(本館)SRC14階建
(別館)SRC9階建
建築時期：平成13年9月
オペレーター：株式会社東横イン

B-12 札幌NHビル（ホテルリソル札幌 南二条） HOTEL RESOL SAPPORO 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。

B-13 上野広小路NHビル（R&Bホテル上野広小路） R&B HOTEL UENO HIROKOJI

物件概要

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

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

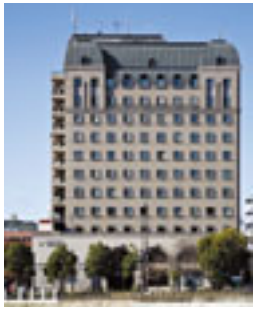
物件概要

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。

■第11期取得資産

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) 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)
構造・規模:S11階建
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)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。

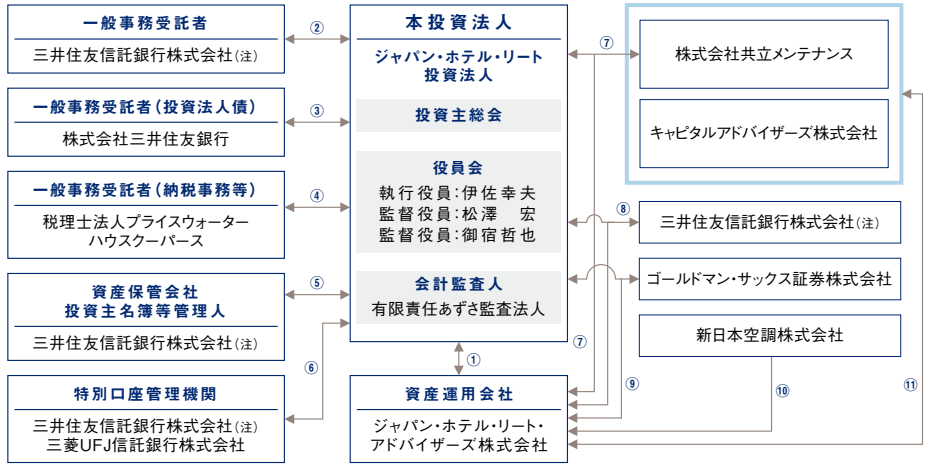
B-18 熊本NHビル(ドーミーイン熊本) DORMY INN KUMAMOTO

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。

新投資法人の関係図

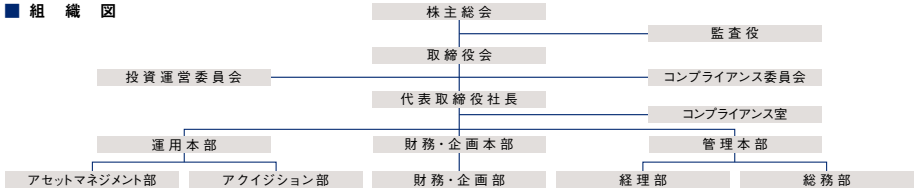


①資産運用委託契約 ②一般事務委託契約 ③財務代理契約(投資法人債) ④一般事務委託契約(納税事務等)
⑤資産保管業務委託契約/投資主名簿等管理人委託契約 ⑥特別口座に関する契約 ⑦不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書
⑧収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書 ⑨情報提供契約 ⑩技術アドバイザリー契約 ⑪バックアップ・オペレーティングの意向表明書
(注)平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。

新資産運用会社の概要

■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)
平成24年 4月 1日 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社と合併

■組織図



■株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%)(注1)
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	12,700	87.6
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	10.3
オリックス不動産株式会社	東京都港区芝二丁目14番5号 オリックス芝2丁目ビル(注2)	300	2.1
合計		14,500	100.0

(注1)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。
(注2)平成24年5月24日に上記住所に移転いたしました。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月		平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年9月	平成24年3月
営業収益（注1）	百万円	1,256	1,248	1,255	1,419	1,431
（うち不動産賃貸収入）	百万円	(1,256)	(1,248)	(1,255)	(1,419)	(1,431)
営業費用	百万円	558	554	575	619	681
（うち不動産賃貸費用）	百万円	(419)	(417)	(423)	(454)	(503)
営業利益	百万円	697	693	679	799	750
経常利益	百万円	361	397	342	494	474
当期純利益	百万円	360	385	340	493	473
総資産額	百万円	40,138	40,146	39,887	46,761	46,773
（対前期比）	(%)	(△0.2)	(0.0)	(△0.6)	(17.2)	(0.0)
純資産額	百万円	19,922	19,947	19,902	23,655	23,635
（対前期比）	(%)	(0.3)	(0.1)	(△0.2)	(18.9)	(△0.1)
出資総額	百万円	19,561	19,561	19,561	23,161	23,161
発行済投資口総数	口	42,200	42,200	42,200	58,031	58,031
1口当たり純資産額（注2）	円	472,091	472,682	471,629	33,969	33,941
分配金総額	百万円	360	385	340	493	473
1口当たり分配金額	円	8,542	9,133	8,080	8,502	8,166
（うち1口当たり利益分配金）	円	8,542	9,133	8,080	8,502	8,166
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率（注3）	%	0.9	1.0	0.9	1.1	1.0
自己資本利益率（注4）	%	1.8	1.9	1.7	2.3	2.0
自己資本比率（注5）	%	49.6	49.7	49.9	50.6	50.5
（対前期増減）	(%)	(0.2)	(0.1)	(0.2)	(0.7)	(△0.1)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	99.3	100.0
[その他参考情報]						
賃貸NOI（注6）	百万円	1,067	1,062	1,062	1,231	1,191
1口当たりFFO（注7）（注8）	円	13,986	14,607	13,560	13,081	1,059
FFO倍率（注8）（注9）	倍	5.1	8.6	9.1	7.6	8.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注10）	倍	3.2	3.1	3.2	3.2	3.3
有利子負債額	百万円	19,033	18,933	18,833	21,625	21,516
総資産有利子負債比率（注11）	%	47.4	47.2	47.2	46.2	46.0
投資物件数	件	17	17	17	19	19
総賃貸可能面積	㎡	87,562.03	87,562.03	87,562.03	101,028.49	101,028.49
当期減価償却費	百万円	229	231	231	265	263
当期資本的支出額	百万円	59	105	25	31	102
当期運用日数	日	182	183	182	183	183

（注1）営業収益には、消費税等は含まれていません。
（注2）本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行っています。第11期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額を算定しています。
（注3）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4）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5）自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
（注6）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7）1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費）／発行済投資口数
（注8）本投資法人は、本合併に伴い、平成24年4月1日を効力発生日として本投資法人の投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行いました。そのため、第12期については当期首から投資口分割があったものとして記載しています。
（注9）FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
（注10）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11）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

ジャパン・ホテル・リート投資法人（旧商号日本ホテルファンド投資法人、以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年11月10日に設立され、平成18年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8985）いたしました。

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

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

(2) 当期の運用実績

当期の日本経済は、昨年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から1年超を経過したものの、放射能汚染や電力供給不足の問題等、依然としてその影響は残っている一方、生産能力の低下を招いていたサプライチェーンの急速な回復や急激に振れた円高局面の修正等もあり、緩やかながらも徐々に景気回復局面に転じてきました。こういった状況の中、ホテル業界におきましては、東日本大震災直後に発生した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、オペレーターの業績も急激に悪化しましたが、昨夏頃からホテルオペレーターによって程度の差はあるものの全般的には徐々に回復に向かってきました。本投資法人が保有する新宿の物件につきましても、それまでのホテルオペレーターへの1棟貸しから昨秋以降ホテルオペレーターの変更、あるいは新規店舗テナント誘致といった施策を実施し、賃料減額による営業収益低下を最小限に抑えるべく運用を行ってきた結果、当期（平成24年3月期）は、平成23年11月21日付「平成23年9月期　決算短信（REIT）2. 平成24年3月期の運用状況の予想（平成23年10月1日～平成24年3月31日）」にて公表した営業収益、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予想を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、物件の新規取得は行わなかったことから、新たな資金調達はありませんでしたが、平成24年3月30日に返済期限の到来した短期借入金（期間1年）3,960百万円の借換えを実施いたしました。この借換えでは平成24年4月1日を効力発生日としたジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「旧JHR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）を前提に借入金利条件の改善交渉を金融機関と行った結果、融資関連費用を含めた資金調達コストを引き下げることができました。一方、約定弁済等109百万円の返済を行っており、当期末日現在の借入金残高は、21,516百万円（前期末比109百万円減少）、うち短期借入金3,960百万円（前期末比20百万円減少）、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金を含む。）17,556百万円（前期末比89百万円減少）となっており、期末総資産有利子負債比率は46.0%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

(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1,431百万円、営業利益は750百万円、経常利益は474百万円を計上し、当期純利益は473百万円を計上しました。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末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8,166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（百万円）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月	平成22年3月	平成22年9月	平成23年3月	平成23年9月	平成24年3月
公募価格	—	—	—	—	—
最高価格	160,200円	265,600円	277,000円	290,000円	19,550円（注）
最低価格	129,900円	141,700円	204,800円	199,000円	15,008円（注）
期末価格	142,200円	249,500円	248,800円	199,000円	18,700円（注）

（注）本投資法人は、本合併に伴い、平成24年4月1日を効力発生日として本投資法人の投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行いました。そのため、第12期については当期首から投資口分割があったものとして記載しています。

4 分配金等の実績

当期（第12期）の分配金は、1口当たり8,166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）	第12期（自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日）
当期未処分利益総額	360,496,599円	385,436,693円	340,986,693円	493,382,601円	473,912,203円
利益留保額	24,199円	24,093円	10,693円	3,039円	31,057円
金銭の分配金総額（1口当たり分配金）	360,472,400円（8,542円）	385,412,600円（9,133円）	340,976,000円（8,080円）	493,379,562円（8,502円）	473,881,146円（8,166円）
うち利益分配金総額（1口当たり利益分配金）	360,472,400円（8,542円）	385,412,600円（9,133円）	340,976,000円（8,080円）	493,379,562円（8,502円）	473,881,146円（8,166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

運用全般に関する見通し

欧州債務問題や国際商品市況等の不確実性も残ってはいるものの、日本の景気の先行きについては、震災復興需要の高まりや新興国の経済成長に伴い緩やかな回復傾向を辿るものと思われます。国内の個人消費についても現状の持ち直しの動きが継続するものとみています。

また、中長期の視点に立てば、ホテル産業は、団塊世代の旅行需要や政府による観光立国推進による訪日外国人旅行者数の増加等、人口減少が進む日本にあって、需要の増加が期待される要素をもっています。

こうした環境下、本年4月1日付で本投資法人と旧JHRが合併し、名称もジャパン・ホテル・リート投資法人に変更し、新たな1歩を踏み出しました。本合併の最大の意図は、「変動賃料から導き出されるアップサイド」と「固定賃料を中心とした安定性」、これらをミックスすることによりホテル投資をより魅力のあるものにすることです。これを具現化するため、下記のとおりの運用を行ってまいります。なお、合併の詳細は、後記28ページ「6. 決算後に生じた重要な事実　A.旧JHRとの合併」をご参照下さい。

また、本投資法人は、決算期を12月末の年1回決算に変更し、その合併後初年度となる次期は、平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっております。

内部成長

既存物件からの収益力の向上を図っていくには、変動賃料が導入されているホテルの売上並びにGOP（注1）の向上が求められます。とりわけ、本投資法人が、現在、変動賃料を導入している株式会社ホテルマネージメントジャパンを賃借人とする5ホテル（注2）（以下「変動賃料導入5ホテル」といいます。）並びに星インベストメント合同会社（以下、「星」といいます。）を賃借人とするイビス東京新宿については変動賃料を最大化するため、各ホテル並びにその運営支援会社であるアビリタスホスピタリティ株式会社、株式会社JALホテルズ及び運営受託会社であるアコーグループに対して、より広範な需要を取り込むための営業施策や販売単価の維持・向上のための施策の実践を要請していくと共に、「価格競争」から「価値競争」への展開のために、各ホテルとその運営支援会社及び運営受託会社と協力し、施設とサービス両面での差別化を図ることにも注力してまいります。

固定賃料のみのホテルについても、その運営状況をこれまで以上にモニタリングしていくと共に、その賃借人の賃料負担能力についても注視していきます。

（注1）売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。ホテルの売上高から、次の営業費用（但し、各物件の営業に関して直接発生したものに限ります。）を控除した残額をいいます。
①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用（外部委託費用、各種手数料等を含みます。）、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費（施設保守・管理費用を含みます。）、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課（印紙税等）、⑪ホテル売上債権に係わる貸倒引当金並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費
（注2）神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。

また、本投資法人では、各ホテルの差別化並びに施設・設備の維持・更新のための継続的な設備投資を実施していきます。とりわけ、変動賃料導入5ホテルに対しては、熱効率の良い設備への更新を行い、エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和54年法律第49号、その後の改正を含みます。）への対応を図りつつ、各ホテルにおける光熱費の削減によるGOP向上により本投資法人が収受する変動賃料の増加も図っていく予定です。

さらに、イビス東京新宿については、当期におけるブランド変更と呼応する形で、ホテル収益の維持・向上を意図し客室等の改装を実施する予定です。

加えて、足元や先行きの収益力、設備投資やホテルオペレーション等による収益力への影響等の総合的見地から判断して、物件売却を進めていきます。

外部成長

今後の新規物件取得は、「シティホテル」、「ビジネスホテル」、そして「リゾートホテル」のすべてを対象として、立地、建物・施設等（ハード面）と賃借人・ホテル運営者の能力（ソフト面）との両面からの精査を行いつつ、「国内レジャー客」及び「訪日レジャー客」の取り込みが可能なホテルか否かという点を重要視していく予定です。言い換えれば、「魅力のある地域」又は「話題性のある地域」に立地するホテルをホテルのタイプにとらわれることなく取得していきたいと考えています。

財務戦略

本投資法人は、既存取引金融機関との信頼関係の維持と連携を図りながら、財務の安定性・健全性を維持し、総資産有利子負債比率（注）についても35%から55%の間でコントロールしていく予定です。また、今後の新規物件取得のための新規融資や借換えの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを取りながら長期化並びにバンクフォーメーションの強化を図っていきます。

金利の固定化については、引き続き金利上昇リスクに対応しつつ、かつ足元の低金利による利益を一定程度享受できることを基本としております。

（注）総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額

6 決算後に生じた重要な事実

A. 旧JHRとの合併

本投資法人は、旧JHRとの間で、平成24年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併を行い、商号を日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更しました。

a. 合併の目的

本投資法人と旧JHRは、ホテル特化型のJ-REITとして、本合併により賃料収入の「安定性」と「アップサイドの獲得」の両立、ポートフォリオの一層の分散と資産規模の拡大、また、投資口数の増加による流動性の向上、時価総額の拡大を実現すべく、協議・検討を重ねた結果、両投資法人の課題を克服し、共に成長するための戦略として本合併を実行することが、両投資法人の投資主価値の最大化に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年12月22日付で本合併に係る契約を締結いたしました。なお、本合併後には、合併による費用面のシナジー効果による分配金の底上げや、「負ののれん」の活用による分配金の安定化及び物件の入替えによるポートフォリオの収益性、安定性の向上等も期待できると見込んでおります。

b. 合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧JHRは本合併により解散しました。

c. 合併比率

旧JHRの投資口1口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口11口を割当交付しました。なお、本投資法人は効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を12口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：旧JHR＝1：11/12となります。

d. 合併交付金

効力発生日の前日の旧JHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、効力発生日の前日に終了する旧JHRの営業期間に係る旧JHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金（旧JHRの平成23年9月1日から平成24年3月31日までの期間に係る金銭の分配金見合いの金額）を支払うこととし、平成24年6月に支払い予定です。

e. 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額　：0円

出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

f. 旧JHRの直前期（平成23年8月期：平成22年9月1日から平成23年8月31日まで）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	5,115百万円
当期純利益	922百万円
資産合計	91,204百万円
負債合計	42,767百万円
純資産合計	48,436百万円

B. 合併に伴う投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成24年3月31日を分割基準日とし平成24年4月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき12口の割合による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。

a. 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：旧JHR＝1：11/12となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧JHR投資口1口に対して、本投資法人投資口11/12口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となる旧JHRの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人合併後も旧JHRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とすべく、旧JHRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、旧JHRの投資主には、旧JHRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口11口が割当交付されることとなります。

b. 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である平成24年3月31日（土曜日）（但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成24年3月30日（金曜日））の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき12口の割合をもって分割しました。

c. 投資口分割等により増加した投資口数

①本合併前の本投資法人発行済投資口数：	58,031口
②本投資口分割により増加した投資口数：	638,341口
③本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数：	696,372口
④本合併に伴う旧JHR投資主に対する割当交付投資口数：	1,162,909口
⑤本合併後の本投資法人発行済投資口数：	1,859,281口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

前期（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　33,969円

1口当たり当期純利益　713円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

当期（自　平成23年10月1日　　至　平成24年3月31日）

1口当たり純資産額　33,941円

1口当たり当期純利益　680円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

C. 資産運用会社の合併

本資産運用会社は、平成24年4月1日を効力発生日とし、本資産運用会社を存続会社、旧JHRの資産運用会社であるジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

D. 規約の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成24年2月24日に開催された投資主総会の決議に基づき、商号の変更、本店所在地の変更、並びに本合併に伴う投資方針及び投資対象についての所要の変更等の本投資法人の規約の変更を行っています。これらの変更のうち、投資方針及び投資対象についての所要の変更は即日、商号の変更、本店所在地の変更、並びに本合併に伴う投資方針及び投資対象についての所要の変更は本合併の効力発生日に有効となっています。

E. 商号の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人へ商号の変更を行っています。

F. 本店所在地の異動

本投資法人及び本資産運用会社は、本合併の効力発生日と同日付で、本店所在地を東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号　恵比寿ネオナートに異動しています。

7 参考情報

本合併により承継した旧JHR保有物件の概要は以下のとおりです。

物件名称	想定受入価格（百万円）（注）	主要なテナント
ホテル日航アリビラ	18,900	株式会社ホテルマネージメントジャパン
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	10,900	株式会社ホテルマネージメントジャパン
なんばオリエンタルホテル	15,000	株式会社ホテルマネージメントジャパン
オリエンタルホテル東京ベイ	19,900	株式会社ホテルマネージメントジャパン
オリエンタルホテル広島	4,100	株式会社ホテルマネージメントジャパン
奈良ワシントンホテルプラザ	2,050	ワシントンホテル株式会社
博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,130	ワシントンホテル株式会社
ダイワロイネットホテル秋田	1,760	ダイワロイヤル株式会社
箱根強羅温泉　季の湯　雪月花	4,070	株式会社共立メンテナンス
合計	78,810	

（注）平成24年3月末時点の鑑定評価額等を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

投 資 法 人 の 概 況

1 出資の状況

決算期	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	第12期 平成24年3月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総数	42,200口	42,200口	42,200口	58,031口	58,031口
出資総額	19,561百万円	19,561百万円	19,561百万円	23,161百万円	23,161百万円
投資主数	5,873人	5,501人	5,299人	5,279人	5,728人

2 投資口に関する事項

平成24年3月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	保有投資口数（口）	保有比率（注）（%）
海インベストメント特定目的会社	14,450	24.90
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	5,254	9.05
ゴールドマンサックスインターナショナル	3,571	6.15
野村信託銀行株式会社（投信口）	2,711	4.67
ノムラピービーノミニーズ テイーケーワンリミテツド	2,360	4.06
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	1,620	2.79
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）	1,171	2.01
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	1,082	1.86
合　計	35,216	60.68

（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24年3月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	関田　成夫（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	300
監督役員	藤原　憲一（注1）（注3）	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1）	葵タワー法律事務所　代表弁護士	1,200
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人（注4）	—	6,500

（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）平成24年2月24日の第5回投資主総会において平成24年4月1日付で執行役員関田成夫が辞任し、新たに伊佐幸夫が本投資法人の執行役員に選任されました。
（注3）平成24年2月24日の第5回投資主総会において平成24年4月1日付で監督役員藤原憲一が辞任し、新たに松澤宏が本投資法人の監督役員に選任されました。
（注4）平成24年2月24日の第5回投資主総会において有限責任あずさ監査法人が会計監査人として選任されました。

(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24年3月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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	中央三井信託銀行株式会社（注）
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）	
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

（注）平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。

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	用途（注1）	地域（注2）	第11期（平成23年9月30日現在）		第12期（平成24年3月31日現在）	
			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（%）
信託不動産	ビジネスホテル	三大都市圏	25,256	54.0	25,223	53.9
		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	10,642	22.8	10,571	22.6
		その他	—	—	—	—
	リゾートホテル	その他	7,315	15.6	7,256	15.5
	信託不動産計		43,214	92.4	43,050	92.0
預金・その他の資産			3,546	7.6	3,723	8.0
資産総額			46,761	100.0	46,773	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24年3月31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）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）	対総賃貸収入比率（%）	主たる用途
B-1	新宿NHビル	7,330	7,398.19	7,398.19	100.0	11.4	ビジネスホテル
B-2	茅場町NHビル	3,214	7,134.03	7,134.03	100.0	7.8	ビジネスホテル
B-3	水道橋NHビル	1,084	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	2,069	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	1,504	3,800.77	3,800.77	100.0	4.3	ビジネスホテル
B-6	浅草NHビル	966	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	1,499	3,831.80	3,831.80	100.0	3.8	ビジネスホテル
B-8	蒲田第2NHビル	816	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	1,229	3,402.08	3,402.08	100.0	3.1	ビジネスホテル
B-10	新潟NHビル	1,991	8,328.84	8,328.84	100.0	5.4	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	1,579	本館：3,581.66 別館：　868.36	本館：3,581.66 別館：　868.36	100.0	4.9	ビジネスホテル
B-12	札幌NHビル	835	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	1,751	3,060.31	3,060.31	100.0	3.4	ビジネスホテル
B-14	橋本NHビル	1,556	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	839	2,999.00	2,999.00	100.0	2.1	ビジネスホテル
B-16	松山NHビル	1,393	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	3,774	5,765.27	5,765.27	100.0	9.4	ビジネスホテル
B-18	熊本NHビル	2,375	7,701.19	7,701.19	100.0	6.8	ビジネスホテル
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	7,256	20,140.01	20,140.01	100.0	17.9	リゾートホテル
合　計		43,068	101,028.49	101,028.49	100.0	100.0	

（注1）帳簿価額には、信託不動産のほか、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。
（注2）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3）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24年3月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

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）（注2）
ビジネスホテル	三大都市圏	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	7,330
		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	3,214
		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	1,084
		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	2,069
		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	1,504
		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	904	966
		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	1,499
		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	700	816
		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	1,229
		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	1,751
		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	3,774
	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	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	1,991
		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	1,910	1,579
		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3）	不動産信託受益権	479	835
		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	1,556
		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3）	不動産信託受益権	807	839
		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	691	1,393
		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	2,375
	小　計（18物件）				31,826	35,812
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3）	不動産信託受益権	7,070	7,256
	小　計（1物件）				7,070	7,256
合　計					38,896	43,068

（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24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。
（注2）帳簿価額には、信託不動産のほか、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。
（注3）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。

(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	地域	不動産等の名称	第11期（自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日）				第12期（自 平成23年10月１日 至 平成24年３月31日）			
			テナント総数（期末時点）（件）（注）	稼働率（期末時点）（%）	賃貸事業収入（期間中）（百万円）	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）（%）	賃貸事業収入（期間中）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（%）
ビジネスホテル	三大都市圏	新宿NHビル	1	93.3	159	11.3	4	100.0	162	11.4
		茅場町NHビル	1	100.0	111	7.9	1	100.0	111	7.8
		水道橋NHビル	1	100.0	42	2.9	1	100.0	42	2.9
		日本橋本町NHビル	1	100.0	67	4.7	1	100.0	67	4.7
		東日本橋NHビル	1	100.0	61	4.3	1	100.0	61	4.3
		浅草NHビル	1	100.0	31	2.2	1	100.0	31	2.2
		蒲田第1NHビル	1	100.0	55	3.9	1	100.0	55	3.8
		蒲田第2NHビル	1	100.0	29	2.0	1	100.0	29	2.0
		なんばNHビル	2	100.0	43	3.1	2	100.0	43	3.1
		上野広小路NHビル	1	100.0	49	3.5	1	100.0	48	3.4
		日本橋馬喰町NHビル	2	100.0	129	9.1	2	100.0	135	9.4
	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	新潟NHビル	1	100.0	78	5.5	1	100.0	78	5.4
		シティエステートビル博多口本館・別館	1	100.0	70	5.0	1	100.0	70	4.9
		札幌NHビル	1	100.0	32	2.3	1	100.0	32	2.3
		橋本NHビル	1	100.0	42	3.0	1	100.0	42	3.0
		新山口NHビル	1	100.0	30	2.1	1	100.0	30	2.1
		松山NHビル	1	100.0	36	2.6	1	100.0	36	2.6
		熊本NHビル	1	100.0	93	6.6	1	100.0	97	6.8
	小　計		20	99.4	1,164	82.0	23	100.0	1,176	82.1
リゾートホテル	その他	ザ・ビーチタワー沖縄	1	100.0	255	18.0	1	100.0	255	17.9
	小　計		1	100.0	255	18.0	1	100.0	255	17.9
合　計			21	99.5	1,419	100.0	24	100.0	1,431	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24年3月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保 有 不 動 産 の 資 本 的 支 出

1 資本的支出の予定

本書の日付時点の保有資産（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）に関し、第13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。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間（注1）（注3）	工事予定金額（百万円）（注2）		
				総額	予定支払額（注3）	既支払総額（注4）
新宿NHビル	東京都新宿区	2階パブリック改修工事	自 平成24年６月 至 平成24年８月	33	33	—
		2階レストラン改修工事	自 平成24年８月 至 平成24年９月	42	42	—
		3,5,7,9階客室改修工事	自 平成24年８月 至 平成24年11月	30	30	—
茅場町NHビル	東京都中央区	建物改修・保全工事	自 平成24年10月 至 平成24年12月	153	153	—
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	兵庫県神戸市	吸収式冷暖房機更新工事	自 平成24年11月 至 平成24年11月	46	46	—
ホテル日航アリビラ	沖縄県読谷村	給湯システム熱源改修工事	自 平成24年11月 至 平成24年12月	32	32	—
オリエンタルホテル東京ベイ	千葉県浦安市	外壁工事	自 平成23年11月 至 平成24年４月	55	55	—
その他			自 平成24年４月 至 平成24年12月	644	644	—
合　計				1,037	1,037	—

（注1）本合併に伴い、本合併1年目の第13期計算期間は平成24年4月1日から平成24年12月31日の9ヶ月となります。工事予定金額は9ヶ月間の工事予定金額を記載しています。
（注2）上記記載の予定工事は本合併により継承した旧JHR保有物件にかかる資本的支出についても含めて記載しています。
（注3）上記記載の予定改修工事の実施時期及び実施の可否につきましては、変更の可能性があります。なお、本書の日付時点において、オリエンタルホテル東京ベイの外壁工事は完了しています。
（注4）既支払総額につきましては、平成24年3月31日までに支払った金額を記載しています。

2 期中の資本的支出

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）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102百万円であり、当期費用に区分された修繕費8百万円と合わせ、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	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	58
橋本NHビル	神奈川県相模原市	非常照明用直流電源装置更新工事	自 平成24年３月 至 平成24年３月	6
その他			自 平成23年10月 至 平成24年３月	37
合　計				102

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）	第12期（自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日）
当期首積立金残高	220	266	328	311	369
当期積立額	101	106	79	87	90
当期積立金取崩額	55	43	97	29	50
次期繰越額	266	328	311	369	409

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11期（自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）	第12期（自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日）
(a) 資産運用報酬	91,793	103,924
(b) 資産保管手数料	4,600	4,612
(c) 一般事務委託手数料	20,182	21,237
(d) 役員報酬	2,700	2,700
(e) その他営業費用	46,558	45,516
合計	165,835	177,991

2 借入状況

平成24年3月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成23年3月31日	398	—	1.34（注2）	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3）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社（注1）		895	—					
	株式会社千葉銀行		796	—					
	株式会社損害保険ジャパン		895	—					
	野村信託銀行株式会社		995	—					
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月30日	—	396	0.94（注2）	平成25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3）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社（注1）		—	891					
	株式会社千葉銀行		—	792					
	株式会社損害保険ジャパン		—	891					
	野村信託銀行株式会社		—	990					
	小計	—	3,980	3,960	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年2月26日	—	1,815	2.18（注2）	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3）	有担保無保証
	小計	—	—	1,815	—	—	—	—	—
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成22年2月26日	1,825	—	2.18（注2）	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3）	有担保無保証
	株式会社三井住友銀行	平成23年3月31日	497	495	1.64（注2）	平成26年3月31日	3ヶ月毎に12,250千円返済し、残額を期限一括	（注3）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社（注1）		1,492	1,485					
	株式会社りそな銀行		1,990	1,980					
	株式会社新生銀行		895	891					
	株式会社三井住友銀行	平成23年3月31日	995	990	1.84（注2）	平成27年9月30日	3ヶ月毎に7,000千円返済し、残額を期限一括	（注3）	有担保無保証
	株式会社新生銀行		298	297					
	株式会社東京スター銀行		1,492	1,485					
	株式会社三井住友銀行	平成23年4月8日	1,890	1,881	1.54（注2）	平成25年9月30日	3ヶ月毎に7,250千円返済し、残額を期限一括	（注4）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社（注1）		995	990					
	株式会社三井住友銀行	平成23年5月31日	1,393	1,386	1.74（注2）	平成26年9月30日	3ヶ月毎に13,250千円返済し、残額を期限一括	（注3）	有担保無保証
	中央三井信託銀行株式会社（注1）		796	792					
	株式会社りそな銀行		1,592	1,584					
	株式会社新生銀行		1,492	1,485					
	小計	—	17,645	15,741（注5）	—	—	—	—	—
借入金合計		—	21,625	21,516	—	—	—	—	—

（注1）平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。
（注2）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3）使途は、借入金の借換資金です。
（注4）使途は、不動産信託受益権の取得資金です。
（注5）長期借入金のうち1年内返済予定の長期借入金は159百万円です。

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12期にかかる利害関係人等及び主要株主（注）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）支払手数料等の金額には、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（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・オフィサーが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。

(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の取引内訳		総額に対する割合 B／A（%）
		支　払　先	支払金額（B）	
外注委託費（注）	34,956千円	株式会社ビルネット	2,808千円	8.0

（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

1 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）

		前　期（ご参考） （平成23年9月30日）	当　期 （平成24年3月31日）
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	629,791	695,340
信託現金及び信託預金	※1	2,191,513	2,328,827
営業未収入金		95,223	40,174
前払費用		211,033	444,780
未収消費税等		149,738	—
繰延税金資産		18	18
その他		—	155
流動資産合計		3,277,318	3,509,296
固定資産			
有形固定資産			
工具、器具及び備品		—	2,824
減価償却累計額		—	△143
工具、器具及び備品（純額）		—	2,681
建設仮勘定		—	2,231
信託建物		20,840,856	20,934,816
減価償却累計額		△2,314,472	△2,568,432
信託建物（純額）	※1	18,526,384	18,366,383
信託構築物		77,454	77,611
減価償却累計額		△8,317	△9,339
信託構築物（純額）	※1	69,137	68,271
信託機械及び装置		215,812	215,812
減価償却累計額		△23,517	△27,227
信託機械及び装置（純額）	※1	192,295	188,584
信託工具、器具及び備品		125,474	130,656
減価償却累計額		△38,334	△43,261
信託工具、器具及び備品（純額）	※1	87,139	87,394
信託土地	※1	24,223,855	24,223,855
信託建設仮勘定	※1	—	12,594
有形固定資産合計		43,098,812	42,951,998
無形固定資産			
信託借地権	※1	116,094	116,094
その他		—	476
無形固定資産合計		116,094	116,570
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		225,676	157,795
投資その他の資産合計		243,776	175,895
固定資産合計		43,458,683	43,244,464
繰延資産			
投資口交付費		25,100	20,080
繰延資産合計		25,100	20,080
資産合計		46,761,103	46,773,842

（単位：千円）

		前　期（ご参考） （平成23年9月30日）	当　期 （平成24年3月31日）
負債の部			
流動負債			
営業未払金		171,060	217,484
短期借入金	※1	3,980,000	3,960,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	—	1,974,550
未払金		10,762	—
未払費用		985	1,961
未払法人税等		933	959
未払消費税等		—	50,903
前受金		191,094	199,266
未払分配金		5,663	5,177
預り金		3,833	—
流動負債合計		4,364,333	6,410,302
固定負債			
長期借入金	※1	17,645,800	15,582,000
信託預り敷金及び保証金		1,095,857	1,145,897
固定負債合計		18,741,657	16,727,897
負債合計		23,105,991	23,138,200
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		23,161,729	23,161,729
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		493,382	473,912
剰余金合計		493,382	473,912
投資主資本合計		23,655,112	23,635,641
純資産合計	※2	23,655,112	23,635,641
負債純資産合計		46,761,103	46,773,842

Ⅳ 損 益 計 算 書

（単位：千円）

		前 期（ご参考）（自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日）	当 期（自 平成23年10月１日 至 平成24年３月31日）
営業収益			
賃貸事業収入	※1	1,405,736	1,394,939
その他賃貸事業収入	※1	14,031	36,589
営業収益合計		1,419,768	1,431,528
営業費用			
賃貸事業費用	※1	454,079	503,393
資産運用報酬		91,793	103,924
資産保管手数料		4,600	4,612
一般事務委託手数料		20,182	21,237
役員報酬		2,700	2,700
その他営業費用		46,558	45,516
営業費用合計		619,914	681,385
営業利益		799,853	750,143
営業外収益			
受取利息		260	286
未払分配金戻入		708	775
損害保険金収入		2,883	1,084
還付加算金		—	703
雑収入		—	1,578
その他		14	—
営業外収益合計		3,865	4,428
営業外費用			
支払利息		178,743	180,155
融資関連費用		118,500	94,470
投資口交付費償却		5,020	5,020
その他		7,092	—
営業外費用合計		309,355	279,645
経常利益		494,363	474,925
税引前当期純利益		494,363	474,925
法人税、住民税及び事業税		985	1,016
法人税等調整額		6	△0
法人税等合計		991	1,016
当期純利益		493,371	473,909
前期繰越利益		10	3
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		493,382	473,912

Ⅴ 投 資 主 資 本 等 変 動 計 算 書

（単位：千円）

	前 期（ご参考）（自 平成23年４月１日 至 平成23年９月30日）	当 期（自 平成23年10月１日 至 平成24年３月31日）
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	19,561,760	23,161,729
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	23,161,729	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	340,986	493,382
当期変動額		
剰余金の配当	△340,976	△493,379
当期純利益	493,371	473,909
当期変動額合計	152,395	△19,470
当期末残高	493,382	473,912
投資主資本合計		
当期首残高	19,902,746	23,655,112
当期変動額		
新投資口の発行	3,599,969	—
剰余金の配当	△340,976	△493,379
当期純利益	493,371	473,909
当期変動額合計	3,752,365	△19,470
当期末残高	23,655,112	23,635,641
純資産合計		
当期首残高	19,902,746	23,655,112
当期変動額		
新投資口の発行	3,599,969	—
剰余金の配当	△340,976	△493,379
当期純利益	493,371	473,909
当期変動額合計	3,752,365	△19,470
当期末残高	23,655,112	23,635,641

[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23年４月１日 至　平成23年９月30日）	当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　2～65年 信託構築物　18～65年 信託機械及び装置　13～35年 信託工具、器具及び備品　6～29年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 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。 工具、器具及び備品　2～5年 信託建物　2～65年 信託構築物　10～65年 信託機械及び装置　13～35年 信託工具、器具及び備品　2～29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。	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託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。	(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つきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。

[貸借対照表に関する注記]

前　期（ご参考） （平成23年9月30日）	当　期 （平成24年3月31日）
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 （単位：千円） 信託現金及び信託預金　2,191,513 信託建物　18,526,384 信託構築物　69,137 信託機械及び装置　192,295 信託工具、器具及び備品　87,139 信託土地　24,223,855 信託借地権　116,094 信託差入敷金及び保証金　8,100 合計　45,414,520 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 短期借入金　3,980,000 長期借入金　17,645,800 合計　21,625,800	※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） 現金及び預金　685,186 信託現金及び信託預金　2,328,827 信託建物　18,366,383 信託構築物　68,271 信託機械及び装置　188,584 信託工具、器具及び備品　87,394 信託土地　24,223,855 信託建設仮勘定　12,594 信託借地権　116,094 信託差入敷金及び保証金　8,100 合計　46,085,294 担保を付している債務は次のとおりです。 （単位：千円） 短期借入金　3,960,000 1年内返済予定の長期借入金　1,974,550 長期借入金　15,582,000 合計　21,516,550
※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 50,000千円	※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 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）		当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）	
※1. 賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）	※1. 賃貸事業損益の内訳	（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	1,405,736	賃料	1,394,939
計	1,405,736	計	1,394,939
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
駐車場使用料	7,637	駐車場使用料	7,856
その他付帯収益	6,394	その他付帯収益	5,913
計	14,031	水道光熱費収入	22,819
賃貸事業収益合計	1,419,768	計	36,589
		賃貸事業収益合計	1,431,528
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	17,649	外注委託費	34,956
修繕費	7,547	修繕費	8,135
信託報酬	17,350	水道光熱費	23,793
固定資産税等	124,843	信託報酬	16,372
減価償却費	265,756	固定資産税等	124,823
保険料	6,319	減価償却費	263,762
その他賃貸費用	14,612	保険料	6,385
賃貸事業費用合計	454,079	その他賃貸費用	25,162
		賃貸事業費用合計	503,393
C. 賃貸事業損益（A－B）	965,689	C. 賃貸事業損益（A－B）	928,134

[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23年４月１日 至　平成23年９月30日）		当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）	
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口	1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口
2. 発行済投資口数	58,031口	2. 発行済投資口数	58,031口

[税効果会計に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）		当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		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	
	（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	18	未払事業税損金不算入額	18
繰延税金資産合計	18	繰延税金資産合計	18
（繰延税金資産（流動）の純額）	18	（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		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	△39.25	支払分配金の損金算入額	△39.24
その他	0.12	その他	0.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21
		3. 法定実効税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の修正額 平成23年12月2日に「経済社会の構造の変化に対応した税制の構築を図るための所得税法等の一部を改正する法律」（平成23年法律第114号）及び「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法第117号）が公布され、平成24年4月1日以降開始する事業年度より法人税率が変更されることになりました。 これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債を計算する法定実効税率は、平成24年4月1日から開始する事業年度以降において解消が見込まれる一時差異については39.33%から36.59%に変更されます。 なお、これにより繰延税金資産並びに法人税等調整額に与える影響は僅少であります。	

[金融商品に関する注記]

前　期（ご参考）（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	629,791	629,791	—
（2）信託現金及び信託預金	2,191,513	2,191,513	—
資産計	2,821,304	2,821,304	—
（3）短期借入金	（3,980,000）	（3,980,000）	—
（4）長期借入金	（17,645,800）	（17,645,800）	—
負債計	（21,625,800）	（21,625,800）	—
（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. 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	—	—	—	—	—
合　計	2,821,304	—	—	—	—	—

（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	—	—
合　計	4,158,500	4,792,300	9,973,000	2,702,000	—	—

当　期（自　平成23年10月1日　　至　平成24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。

2. 金融商品の時価に関する事項

平成24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。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（（注）2参照）。

	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	695,340	695,340	—
（2）信託現金及び信託預金	2,328,827	2,328,827	—
資産計	3,024,168	3,024,168	—
（3）短期借入金	(3,960,000)	(3,960,000)	—
（4）1年内返済予定の長期借入金	(1,974,550)	(1,974,550)	—
（5）長期借入金	(15,582,000)	(15,582,000)	—
負債計	(21,516,550)	(21,516,550)	—

（※）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

（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）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

区　分	貸借対照表計上額（千円）
信託預り敷金及び保証金	1,145,897

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

3. 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	695,340	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,328,827	—	—	—	—	—
合　計	3,024,168	—	—	—	—	—

4. 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	3,960,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	1,974,550	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,725,000	5,169,000	2,688,000	—	—
合　計	5,934,550	7,725,000	5,169,000	2,688,000	—	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前　期（ご参考）（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
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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	損益計算書における金額			
	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。

当　期（自　平成23年10月1日　　至　平成24年3月31日）

本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸用のホテル用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用　途	貸借対照表計上額			当期末の時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
ホ　テ　ル	43,214,906	△164,321	43,050,585	38,896,600
合　計	43,214,906	△164,321	43,050,585	38,896,600

（注1）該当する賃貸等不動産の概要については、前記「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。なお、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産（信託借地権を除きます。）の金額は含みません。
（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24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24年3月期における損益は、次のとおりです。

（単位：千円）

用　途	損益計算書における金額		
	賃貸事業収益	賃貸事業費用	賃貸事業損益
ホ　テ　ル	1,431,528	503,393	928,134
合　計	1,431,528	503,393	928,134

（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
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社	信託銀行業	—	銀行借入金	1,800,000	短期借入金	895,500
						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
						長期前払費用	33,396
				信託報酬	14,350	前払費用	545
						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。

当　期（自　平成23年10月1日　　至　平成24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）
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	109,057	営業未収入金	23,079
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社（注3）	信託銀行業	—	銀行借入金	891,000	短期借入金	891,000
						長期借入金	3,267,000
				支払利息	32,797	未払費用	357
				融資関連費用	13,595	前払費用	26,631
						長期前払費用	22,111
				信託報酬	13,372	前払費用	545
						長期前払費用	2,681
				一般事務委託手数料	13,605	営業未払金	14,285
				名義書換事務手数料	7,632	営業未払金	468

（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。
（注3）平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。

[1口当たり情報に関する注記]

前　期（ご参考）（自　平成23年4月1日　至　平成23年9月30日）	当　期（自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）
1口当たり純資産額　33,969円	1口当たり純資産額　33,941円
1口当たり当期純利益　713円	1口当たり当期純利益　680円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注1）本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行っています。前期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産、1口当たり当期純利益を算定しています。
（注2）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23年4月1日　至　平成23年9月30日）	当　期（自　平成23年10月1日　至　平成24年3月31日）
当期純利益（千円）	493,371	473,909
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）	493,371	473,909
期中平均投資口数（口）	691,182	696,372

[重要な後発事象に関する注記]

前　期（ご参考） （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）
該当事項はありません。	1. ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人との合併 本投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下、「旧JHR」といいます。）は、平成24年4月1日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更しました。 （1）合併の目的 本投資法人と旧JHRは、ホテル特化型のJ-REITとして本合併により、賃料収入の「安定性」と「アップサイドの獲得」の両立、ポートフォリオの一層の分散と資産規模の拡大、また、投資口数の増加による流動性の向上、時価総額の拡大を実現すべく、協議・検討を重ねてきた結果、両投資法人の課題を克服し、共に成長するための戦略として本合併を実行することが、両投資法人の投資主価値の最大化に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年12月22日付で合併契約を締結し、平成24年4月1日付でその効力が発生しました。 （2）合併の方法 本投資法人を吸収存続会社とする吸収合併方式で、旧JHRは本合併により解散しました。 （3）合併比率 旧JHRの投資口1口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口11口を割当交付しました。なお、本投資法人は合併効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を12口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：旧JHR＝1：11/12となります。 （4）合併交付金 合併効力発生日の前日の旧JHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する旧JHRの営業期間に係る旧JHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。 （5）出資総額等 本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。 出資総額　：0円 出資剰余金：投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額 （6）旧JHRの直前期（平成23年8月期：平成22年9月1日から平成23年8月31日まで）の概要 事業内容　投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行う 営業収益　5,115百万円 当期純利益　922百万円 資産合計　91,204百万円 負債合計　42,767百万円 純資産合計　48,436百万円

前　期（ご参考） （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）
	2. 投資口の分割 本投資法人は、本合併に伴い、平成24年3月31日を分割の基準日とし平成24年4月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき12口の割合（注）による投資口の分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行いました。 （注）合併効力発生日の前日の旧JHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、旧JHRの投資口1口に対し、本投資法人分割後の本投資法人の投資口11口を割当交付しています。 （1）分割の目的 本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：旧JHR＝1：11/12となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧JHR投資口1口に対して、本投資法人投資口11/12口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となる旧JHRの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人合併後も旧JHRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、旧JHRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、旧JHRの投資主には、旧JHRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口11口が割当交付されることとなります。 （2）分割の方法 本投資口分割の効力発生日の前日である平成24年3月31日（土曜日）（但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成24年3月30日（金曜日））の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、12口の割合をもって分割いたしました。 （3）分割等により増加した投資口数 分割前の本投資法人発行済投資口数　58,031口 分割により増加した投資口数　638,341口 分割後の本投資法人発行済投資口数　696,372口 本合併により割当交付した投資口数　1,162,909口 本合併後の本投資法人発行済投資口数　1,859,281口 なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

項目＼期別	前　期（ご参考） （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	493,382,601円	473,912,203円
Ⅱ　分配金の額	493,379,562円	473,881,146円
（投資口1口当たりの分配金の額）	（8,502円）	（8,166円）
Ⅲ　次期繰越利益	3,039円	31,057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。	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473,881,146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 24 年 5 月 22 日

ジャパン・ホテル・リート投資法人
役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士 野島治一郎

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士 熊木孝雄

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、ジャパン・ホテル・リート投資法人（旧日本ホテルファンド投資法人）の平成 23 年 10 月 1 日から平成 24 年 3 月 31 日までの第 12 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、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。

強調事項
注記表の重要な後発事象に記載されているとおり、本投資法人は平成 24 年 4 月 1 日を合併効力発生日としてジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人との合併を行った。また、平成 24 年 4 月 1 日を効力発生日として投資口の分割を行った。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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

（単位：千円）

	前　期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	494,363	474,925
減価償却費	265,802	263,762
投資口交付費償却	5,020	5,020
受取利息	△260	△286
未払分配金戻入	△708	△775
支払利息	178,743	180,155
還付加算金	—	△703
営業未収入金の増減額（△は増加）	△78,336	55,048
その他の増減額（△は増加）	—	△155
未収消費税等の増減額（△は増加）	△149,738	149,738
前払費用の増減額（△は増加）	△65,689	△233,746
営業未払金の増減額（△は減少）	10,225	19,955
未払金の増減額（△は減少）	10,762	△10,762
未払消費税等の増減額（△は減少）	△5,242	50,903
前受金の増減額（△は減少）	28,557	8,172
預り金の増減額（△は減少）	3,833	△3,833
長期前払費用の増減額（△は増加）	△50,375	67,880
小計	646,959	1,025,299
利息の受取額	260	286
利息の支払額	△178,619	△179,179
還付加算金の受取額	—	703
法人税等の支払額	△1,115	△990
営業活動によるキャッシュ・フロー	467,484	846,120
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	△6,237,723	△85,424
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	261,665	50,040
有形固定資産の取得による支出	—	△5,055
無形固定資産の取得による支出	—	△476
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,976,058	△40,916
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	—	3,960,000
短期借入金の返済による支出	△20,000	△3,980,000
長期借入れによる収入	8,200,000	—
長期借入金の返済による支出	△5,388,136	△89,250
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	△340,497	△493,090
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,021,214	△602,340
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	512,640	202,863
現金及び現金同等物の期首残高	2,308,664	2,821,304
現金及び現金同等物の期末残高　※1	2,821,304	3,024,168

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]（参考情報）

項目＼期別	前　期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

前　期 （自　平成23年４月１日 至　平成23年９月30日）	当　期 （自　平成23年10月１日 至　平成24年３月31日）
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（平成23年9月30日現在）	（平成24年3月31日現在）
（単位：千円）	（単位：千円）
現金及び預金　629,791	現金及び預金　695,340
信託現金及び信託預金　2,191,513	信託現金及び信託預金　2,328,827
現金及び現金同等物　2,821,304	現金及び現金同等物　3,024,168

■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24年3月30日（第12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。

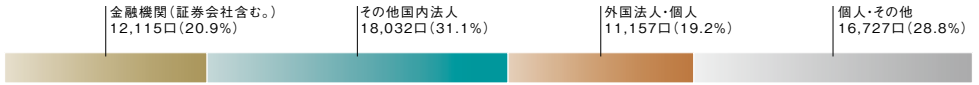
（注）合併に伴い、本投資法人の投資口は、平成24年4月1日に12分割されております。

■東証REIT指数との比較

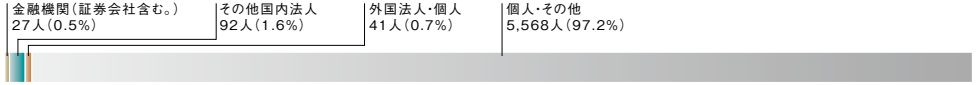
（注）平成18年6月14日（上場日）の本投資法人の投資口価格（終値）及び東証REIT指数をそれぞれ100として記載しています。なお、東証REIT指数とは、東京証券取引所（東証）に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。

■投資主の構成

投資口数ベース（58,031口）



投資主数ベース（5,728人）



（注）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	平成24年4月1日以降毎年12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	平成24年4月1日以降毎年12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	〒100-8233　東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社
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 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部　電話0120-78-2031（フリーダイヤル）
同取次窓口	三井住友信託銀行株式会社　本店及び全国各支店
特別口座を開設する口座管理機関	〒100-8233　東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社

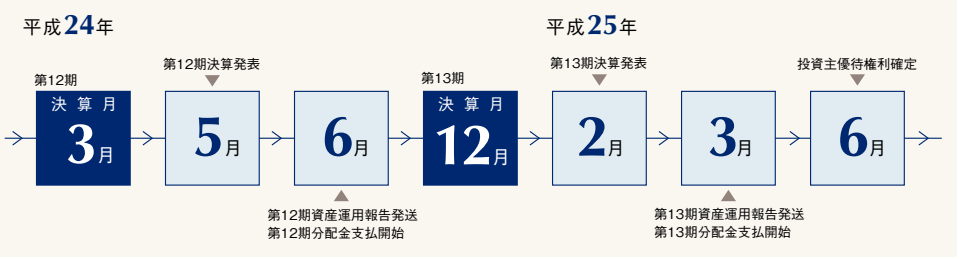
住所等の変更手続きについて

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三井住友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、三井住友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三井住友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