

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2期

資産運用報告

自平成18年4月1日 至平成19年3月31日

NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION



分配金について

| 1口当たりの分配金 | **21,641**円

決算ハイライト

| 営業収益 | **1,745**百万円

| 営業利益金額 | **1,209**百万円

| 経常利益金額 | **926**百万円

| 当期純利益金額 | **924**百万円

| 総資産額 | **38,139**百万円

| 純資産額 | **20,475**百万円

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	05
II 資産運用報告	28
III 貸借対照表	44
IV 損益計算書	46
V 投資主資本等変動計算書	47
VI 注記表	48
VII 金銭の分配に係る計算書	57
VIII 会計監査人の監査報告書	58
IX キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	59
投資主インフォメーション	61

CONTENTS

MESSAGE FROM THE PRESIDENT

投資主の皆様へ

投資主の皆様には、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は日本ホテルファンド投資法人並びにジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、ホテル特化型リートとして平成18年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場し、このたび第2期決算を迎えることができました。

これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さてここに本投資法人の第2期(自:平成18年4月1日 至:平成19年3月31日)の運用状況及び決算の内容についてご報告申し上げます。

本投資法人は、上場後、投資方針に従って1物件を追加取得した結果、当期末時点で合計14物件、取得価額総額約336億円の資産規模となりました。

この結果、本投資法人は、当期、営業収益1,745百万円、営業利益金額1,209百万円、経常利益金額926百万円、当期純利益金額924百万円を計上し、分配金につきましては投資口1口当たり21,641円とさせていただくことになりました。

今後につきましても、ホテル特化型リートとしての独自性を活かしながら物件取得に努め、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることにより、投資主価値の向上に努めていく所存です。

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

日本ホテルファンド投資法人
執行役員
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
實延 道郎



投資口の状況

■ 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19年3月30日(第2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)

投資口数ベース(42,200口)



投資主数ベース(6,553人)



※比率は、少数第三位以下を切捨てています。

Q&A

Q 「ホテルの取得を検討する際に重要視されるものは何ですか？」

A 当該ホテルが長期的に安定稼働し、賃料支払いが安定的であるかを重要視します。具体的には、当該ホテルの所在地の産業資源、観光資源、交通機関、人口等の集積状況を調査し、当該ホテルのロケーション、オペレーターの運営状況、近隣ホテルとの競合状況を分析していきます。また物件取得後のメンテナンス費用等も併せて分析していきます。

Q 「ホテルの賃貸賃借契約の特徴は何でしょうか？」

A 最近のホテルの賃貸賃借契約は、オフィス、レジデンスと違い、10年から20年の長期契約が一般的で、その間、ホテル側の事業収支にもよりますがステップアップしていく形態が多く見られます。またオーナー側（甲）とオペレーターであるテナント側（乙）との間で、甲乙負担契約が締結され、躯体にかかるものについてはオーナー（甲）負担、小修繕、装飾・運営等にかかるものについてはテナント側（乙）負担となっています。建物（ホテル）の品質管理・維持がホテルの競争力、ひいては賃料支払力となるため、オーナー側とテナント側の間で、長期の運用に資するためのものとなっています。

Q 「物件の管理についてはどのように行われていますか？」

A 定期的に当該物件への実査を行います。実査の内容は、テナント側のホテル運営状況を確認し、オーナー負担である躯体・設備機器の経年・稼働状況を確認し必要に応じて更新・修繕等を実施します。またテナント側の運営面において、違法性等についても問題の有無をチェックし必要に応じて改善等を進めていきます。

Q 「ホテルの稼働率によって賃料、分配金は変動しますか？」

A 稼働率は、当該ホテルが安定的に稼働しているかどうかの判断材料の一つとなるため、本投資法人ではテナント側から開示の承諾を得たものについて開示を行っています。本投資法人の場合、歩合賃料が営業収入に占める割合は1%未満となっているため、短期的には、稼働率の高低が賃料（収入）に与える割合は軽微であり、分配金への影響も軽微です。ただし長期的には稼働率の高低によってテナント側（ホテル）の事業収支も増減する可能性があることから、賃料交渉等によって賃料収入が増減していく可能性があります。



本投資法人の特徴

■ 投資の基本方針

中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています。

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

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

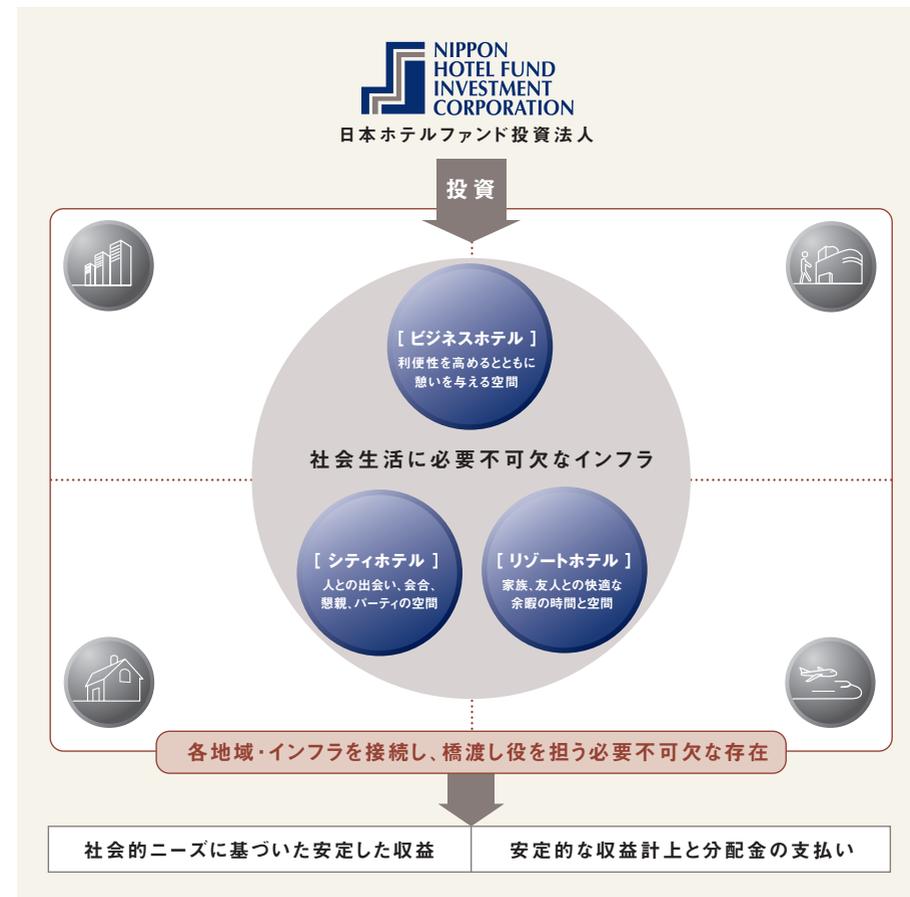
■ ホテル施設数・客室数の動向

平成10年度以降平成17年度までの期間において、ホテル営業施設数及び客室数はいずれも継続して増加傾向にあります。



出典：厚生労働省統計データベースシステム
衛生行政報告例 平成10年度ないし平成17年度「ホテル—旅館営業の施設数・客室数及び簡易宿所・下宿営業の施設数・許可・廃止・処分件数、都道府県—指定都市—中核市（再掲）別」

■ 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見られます。

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、取得予定物件にかかる当該オペレーターによる予想収支、賃料負担力等の諸要素を勘案し、慎重に選定します。

業 態

ホテルの業態分類及び業態分散について

■ ホテル業態分類について

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

業態分類	基本特色
宿泊特化（主体）型 ビジネスホテル BUSINESS HOTEL	<ul style="list-style-type: none"> 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。
リゾートホテル RESORT HOTEL	<ul style="list-style-type: none"> ① 観光地、避暑地・避寒地、レジャー施設近郊に立地している。宿泊・レストラン施設を完備している。 ② シーズン需要、曜日需要の差が大きく、客室単価も大きく変動する。宴会場施設は完備しているホテルが多い。 ③ ツイン以上（2名以上）の利用客が殆どで、家族連れ、団体客（グループ）も重要な客層である。 ④ トラベルエージェントへの集客依存度が高い。
総合型 シティホテル CITY HOTEL	<ul style="list-style-type: none"> 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、年代等間わなくなっている。

（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

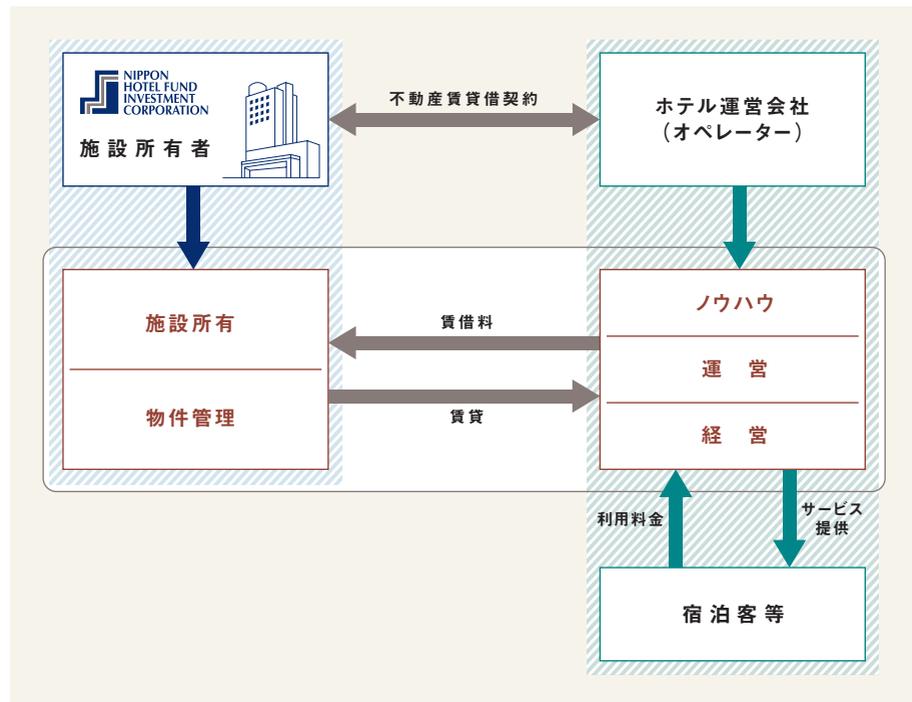
（注）ポートフォリオの割合は取得価格に基づく金額割合です。但し、経済情勢、不動産市況及び各物件固有の諸要因等により本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象が、短期的に上記に記載の比率と整合しない場合があります。

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。

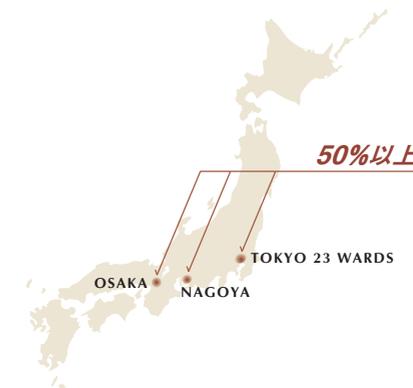
投資地域

三大都市圏に50%以上投資

■本投資法人における地域分散の方針

原則として、ポートフォリオの取得価格のうち50%以上の割合を三大都市圏（東京都23区、大阪市及び名古屋市）に投資します。また、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も投資し、かつ、ホテルとしての安定した収益が見込める場合にはそれ以外の地域にも投資し、地域的分散投資を行います。

（注）経済情勢、不動産市況及び固有の物件にかかる諸要因等により、本投資法人が保有するホテル用不動産等にかかる投資対象地域が短期的に上記の比率と整合しない場合があります。



ホテル運営会社（オペレーター）

ホテル運営会社（オペレーター）について

■ホテル運営会社（オペレーター）の選定基準

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

■ホテル運営会社（オペレーター）の分散及びバックアップ・オペレーター

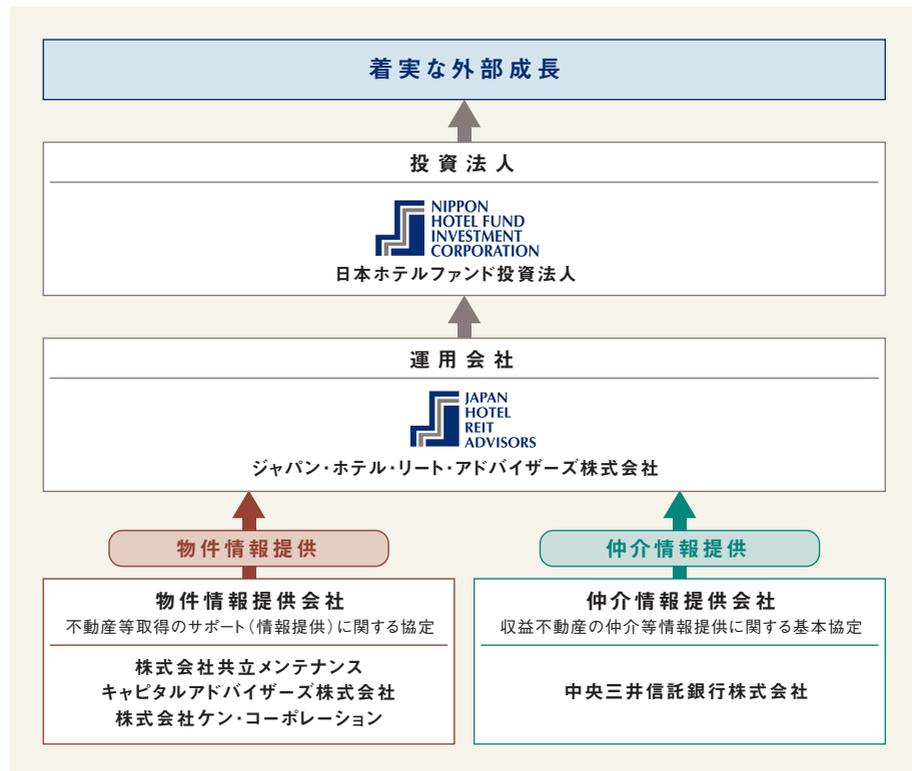
特定のオペレーターとの賃貸借契約解除の場合、長期にわたり新規オペレーターを確保することができず空室期間の長期化による損失の拡大の回避を図ることを目的として、資産運用会社は株式会社共立メンテナンス、キャピタルアドバイザーズ株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションとの間で、それぞれ平成17年12月22日付で「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」を締結しています。かかる意向表明書に基づき、本投資法人が保有し、若しくは将来取得する予定のホテル用不動産等にかかる物件について、当該物件のオペレーターとの間の賃貸借契約が終了し、又は終了が予想される場合、上記各社又はそれらの子会社がオペレーターとしてホテルを運営する目的で当該物件を借り受けることを検討する旨の意向を確認しています。

成長戦略

外部成長

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

■ 物件情報提供会社及び仲介情報提供会社からの情報提供



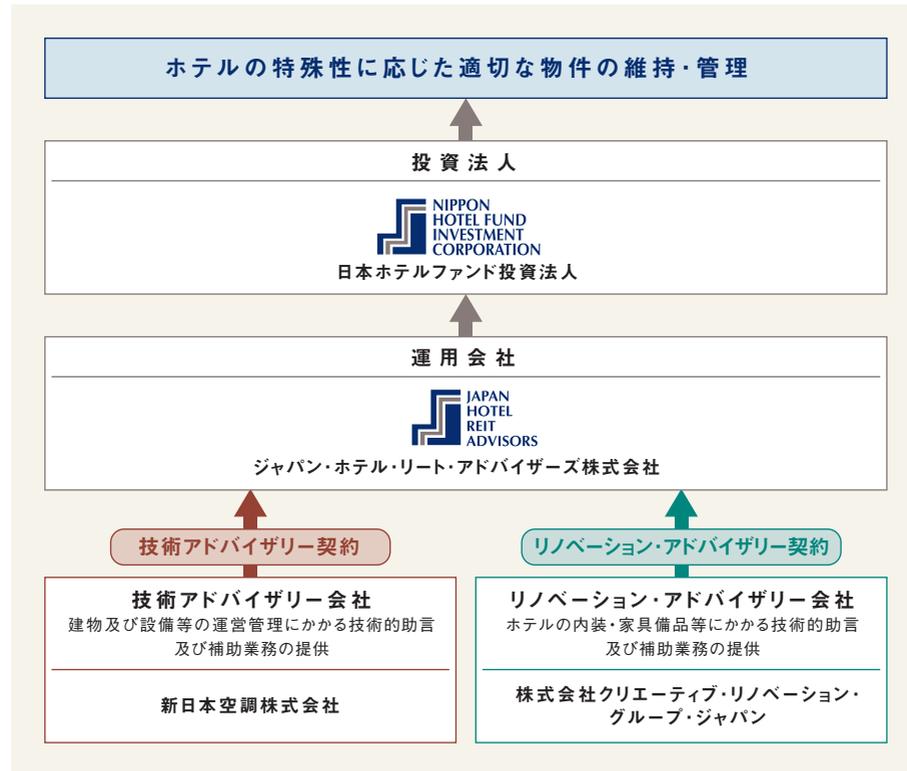
■ 開発物件の取得

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

内部成長

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

■ ホテルの特殊性に応じた適切な物件の維持・管理



■ テナントとの負担区分

保有するホテル用不動産等にかかる各物件のテナントである各オペレーターとは、賃貸借契約又は甲乙負担区分に関する合意において、貸主である本投資法人と借主であるテナント（オペレーター）との間での、躯体・設備の維持・管理・更新に関する支出・費用負担を定めます。原則として、内装や客室家具等のいわゆる造作や日常の小修繕、躯体・設備の運営維持管理費用についてはオペレーターの負担とすることとし、それ以外の躯体・設備の大規模修繕・更新のみを本投資法人の負担とします。

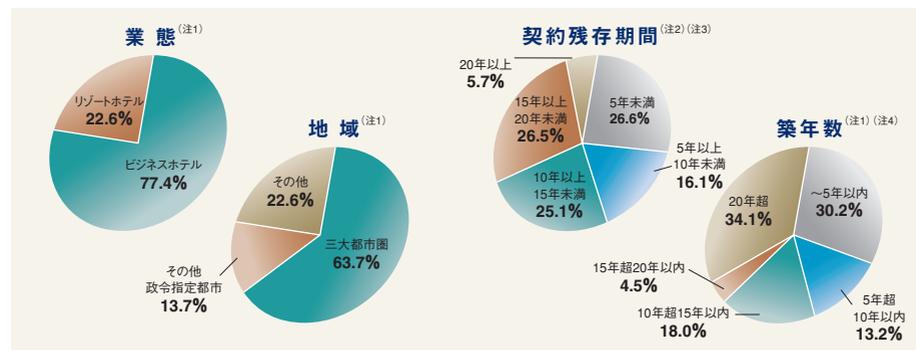
物件概要

■ 取得資産

物件番号	物件名(ホテル名)	業態	取得価額(百万円)	投資比率(%)	賃貸借契約期限	建築時期
B-1	新宿NHビル(スターホテル東京)	ビジネスホテル	7,243	21.5	平成23年 6月	昭和55年9月
B-2	茅場町NHビル(茅場町パールホテル)	ビジネスホテル	3,121	9.3	平成31年 6月	昭和56年1月
B-3	水道橋NHビル(ドミーイン水道橋)	ビジネスホテル	1,120	3.3	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	6.3	平成29年 3月	平成 9年3月
B-5	東日本橋NHビル(R&Bホテル東日本橋)	ビジネスホテル	1,534	4.6	平成30年 3月	平成10年3月
B-6	浅草NHビル(ドミーイン浅草)	ビジネスホテル	999	3.0	平成29年 3月	平成 9年3月
B-7	蒲田第1NHビル(ビスタホテル蒲田)	ビジネスホテル	1,512	4.5	平成21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クセス)	ビジネスホテル	823	2.4	平成21年 6月	平成15年4月
B-9	なんばNHビル(ドミーインなんば)	ビジネスホテル	1,270	3.8	平成26年3月(注) 平成20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	6.2	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・1号館)	ビジネスホテル	1,652	4.9	平成43年 9月	平成13年9月
B-12	札幌NHビル(アリマックスホテル330札幌)	ビジネスホテル	850	2.5	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	5.1	平成34年 4月	平成14年4月
R-1	ザ・ビーチタワー沖繩(ザ・ビーチタワー沖繩)	リゾートホテル	7,610	22.6	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			33,667	100.0	—	—

(注) 本物件は2社のテナントが入居しています。

■ ポートフォリオの構成



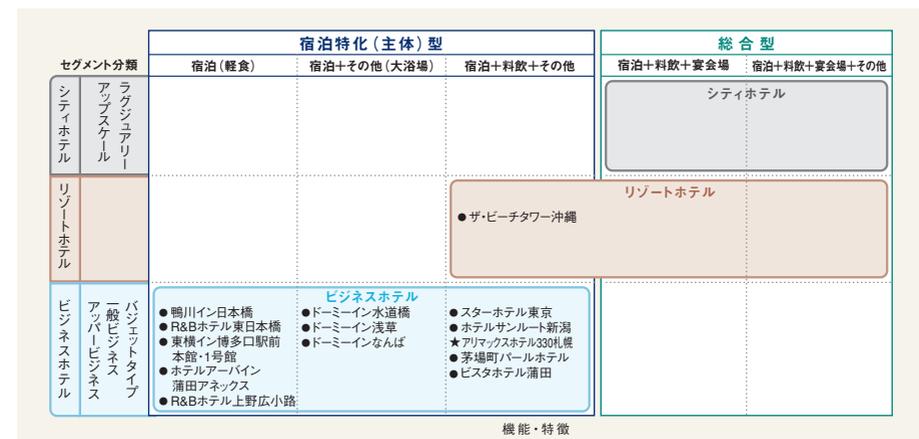
(注1) 取得価額の総額に対する該物件の取得価額合計の比率をいい、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率の合計は100%にならない場合があります。
 (注2) 平成19年3月末日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。
 (注3) 取得資産の年間賃料総額に対する該物件の年間賃料総額の比率をいい、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率の合計は100%にならない場合があります。
 (注4) 登記簿又は登記記録において新築年月として記載されている年月から平成19年3月末日までの期間によっています。

■ 取得資産の主な建物施設概要

物件番号	物件名(ホテル名)	宿泊施設(客室数)(注)				計	料飲施設及びその他施設(注)			
		シングル	ツイン	ダブル	その他		軽食・料飲	宴会場・会議室	大浴場	その他
B-1	新宿NHビル(スターホテル東京)	104	92	17	1	214	✓	✓		店舗(薬局)
B-2	茅場町NHビル(茅場町パールホテル)	236	32			268	✓	✓		
B-3	水道橋NHビル(ドミーイン水道橋)	89	10			99	✓			
B-4	日本橋本町NHビル(鴨川イン日本橋)	153	2	9		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クセス)	69	1			70				
B-9	なんばNHビル(ドミーインなんば)	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・1号館)	204	26	26	1	257	✓	✓		
B-12	札幌NHビル(アリマックスホテル330札幌)	51	37	15	14	117	✓	✓		店舗
B-13	上野広小路NHビル(R&Bホテル上野広小路)	187				187	✓			
R-1	ザ・ビーチタワー沖繩(ザ・ビーチタワー沖繩)	2	48	33	197	280	✓			店舗(物販)

(注) 「宿泊施設(客室数)」及び「料飲施設及びその他施設」欄は、各ホテルのオペレーターから提供を受けた情報(平成17年12月末現在。ただし、シティエステートビル博多口本館・別館については平成18年3月1日現在、上野広小路NHビルについては平成19年3月31日現在)に基づいて記載しています。

■ 取得資産のホテル業態概念図



(注) 上記概念図において●をもって示される物件は固定賃料による賃貸借契約を締結している取得資産、★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取得資産をそれぞれ表します。

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(注): 20,140.01m²
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
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。
(※) 「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。



■ 本ホテルの紹介

本ホテルは、日本ホテルファンド投資法人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のスポンサーの1社である株式会社共立メンテナンスが開発し、運営(賃借)しているリゾートホテルです。ホテルの開発に際しては、ホテルが所在するアメリカンビレッジとの調和と相互活用が図れる点がコンセプトの一つになっています。当該ホテルに宿泊することで、ビーチはもちろん、プール、温浴施設、エンターテインメント施設(シネマコンプレックス、ライブハウス、立体映像シアター、大観覧車等)、ショッピング等の幅広いリゾートライフを楽しむことが可能となっており、若年層、ファミリー客、シニアの方々に高い評価を受けています。なお平成18年4月から平成19年3月までの平均稼働率は80.3%でした。

B-1 新宿NHビル (スターホテル東京)

STAR HOTEL TOKYO



物件概要

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



■ 本ホテルの紹介

本ホテルは、ビジネス、商業の一大拠点である西新宿地区に所在します。JR線、京王線、小田急線、西武新宿線、地下鉄丸の内線、都営大江戸線等が乗り入れる新宿駅の西口から徒歩3分と交通至便なロケーションであるため、ビジネス客のみならず、国内観光客、海外からの観光・ビジネス客の利用が多く、今後とも安定した稼働が見込まれるホテルです。

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：979.61㎡
 延床面積：7,032.49㎡
 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・フナシヨク
 株式会社



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：507.83㎡(注)
 延床面積：3,715.26㎡
 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 (77.38㎡) を含みます。



B-3 水道橋NHビル (ドリーミン水道橋)

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：723.86㎡
 延床面積：3,097.25㎡
 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-6 浅草NHビル (ドリーミン浅草)

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：287.66㎡
 延床面積：2,006.51㎡
 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-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：512.58㎡
 延床面積：3,097.85㎡
 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-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：743.46㎡
 延床面積：3,831.80㎡
 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・ピスタ



B-9 なんばNHビル (ドーマーインなんば) 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): 新潟県新潟市東大通
 一丁目11番25号
 敷地面積: 1,402.51m²
 延床面積: 8,255.81m²(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) 上記面積のほか、附属建物(用途: 駐車場、延床面積: 73.03m²)があります。

B-11 シティエースビル博多口本館・別館 (東横イン博多口駅前本館・1号館) TOYOKO INN HAKATAGUCHI EKIMAE



物件概要
 所在地(住居表示): 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 (アリマックスホテル330札幌) ARIMAX HOTEL 330 SAPPORO



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: 5,634.88m²(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) 上記面積のほか、附属建物(用途: ポンベ室、延床面積: 3.90m²)があります。



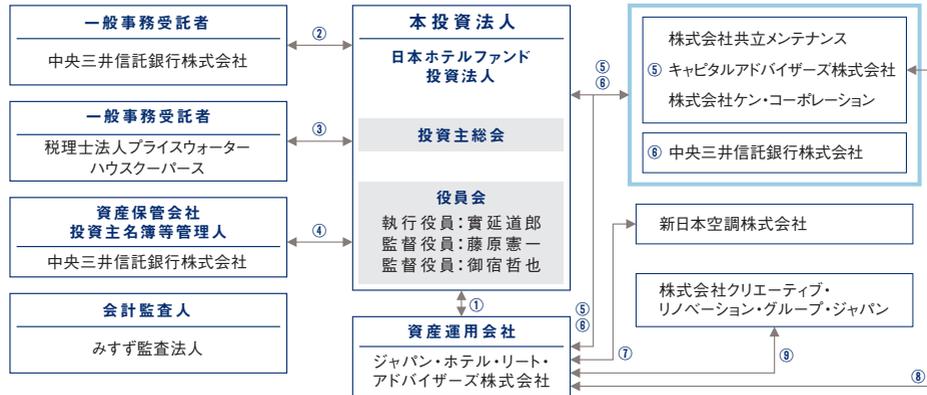
B-13 上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路) R&B HOTEL UENO HIROKOJI



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



投資法人の概要



- ①資産運用委託契約 ②総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/名義書換事務委託契約
- 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技術アドバイザー契約
- ⑧バックアップ・オペレーティングの意向表明書 ⑨リノベーション・アドバイザー契約

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 投信法第2条第17項に規定する投資法人資産運用業を行います。
- 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)



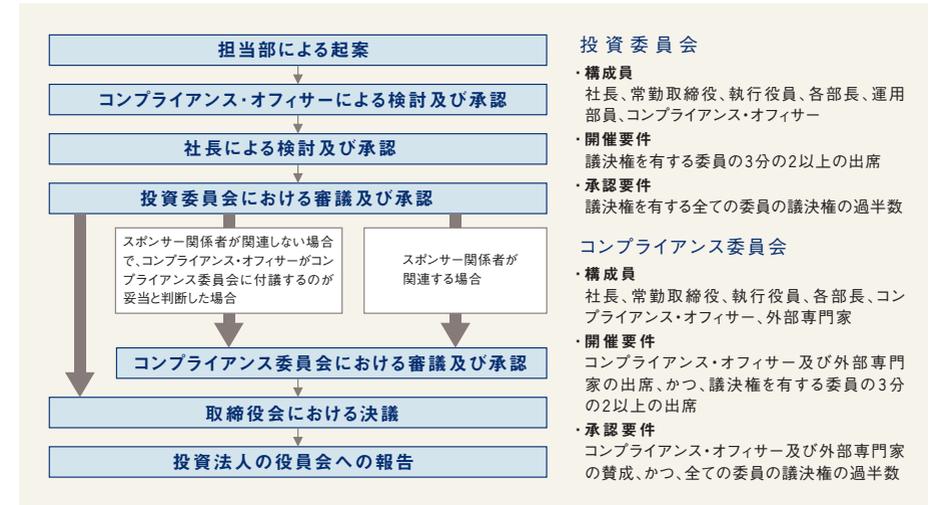
■ 株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) ^(注)
株式会社クリエイティブ・リノベーション・グループ・ジャパン	東京都中央区銀座一丁目8番2号	2,100	35.0
株式会社共立メンテナンス	東京都千代田区外神田二丁目18番8号	1,500	25.0
極東証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番7号	900	15.0
新日本空調株式会社	東京都中央区日本橋本石町四丁目4番20号三井第二別館	600	10.0
オリックス不動産株式会社	東京都港区浜松町二丁目4番1号	300	5.0
キャピタルアドバイザーズ株式会社	東京都港区赤坂一丁目12番32号	300	5.0
株式会社ケン・コーポレーション	東京都港区西麻布一丁目2番7号	300	5.0
合計		6,000	100.0

(注)発行済株式総数に対する所有株式数の比率を表しています。

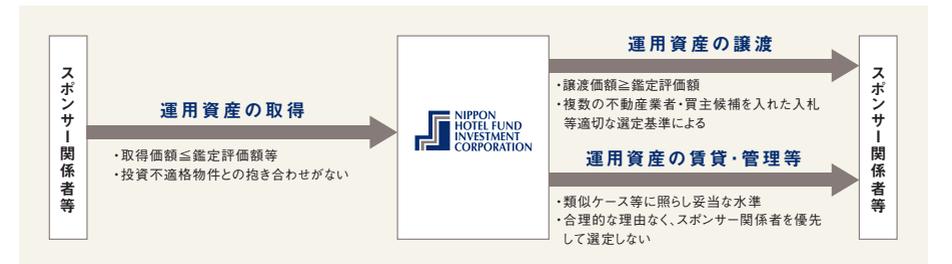
資産運用会社における意思決定フロー(例)

本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しており、資産運用委託契約に基づき、資産運用会社において資産の運用が行われています。下図は本投資法人の資産の運用にかかる投資方針の意思決定フロー及び運用資産の取得に関する意思決定フローの概略を示したものです。



利益相反取引に関する自主ルール基準

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



(注)「スポンサー関係者」とは、投信法第15条第2項第1号及び投信法施行令第20条にいう「利害関係人等」に該当するもののほか、資産運用会社の株主及び資産運用会社の株主が10%以上出資している会社(SPCを含む)を意味します。

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期		第1期	第2期
決算年月		平成18年3月31日	平成19年3月31日
営業収益(注1)	百万円	—	1,745
(うち不動産賃貸収入)	百万円	(—)	(1,745)
営業費用	百万円	4	535
(うち不動産賃貸費用)	百万円	(—)	(373)
営業利益金額又は営業損失(△)	百万円	△4	1,209
経常利益金額又は経常損失(△)	百万円	△10	926
当期純利益金額又は当期純損失(△)	百万円	△11	924
総資産額	百万円	195	38,139
純資産額	百万円	188	20,475
出資総額	百万円	200	19,561
発行済投資口総数	口	400	42,200
1口当たり純資産額	円	472,389	485,190
分配総額	百万円	—	913
1口当たり分配金額	円	—	21,641
(うち1口当たり利益分配金額)	円	—	21,641
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	—	—
総資産経常利益率又は経常損失率(△)	%	△5.5 (△14.2)	4.8
(注2、注3)			
自己資本利益率又は自己資本損失率(△)	%	△5.7 (△14.6)	8.9
(注2、注4)			
自己資本比率(注5)	%	96.4	53.7
配当性向	%	—	98.8

[その他参考情報]

賃貸NOI(注6)	百万円	—	1,685
1口当たりFFO(注7)	円	—	29,337
FFO倍率(注8)	倍	—	19.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9)	倍	—	9.4
有利子負債額	百万円	—	16,500
総資産有利子負債比率(注10)	%	—	43.3

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。

(注2) 第1期につきましては、年換算した数値を括弧内に併記しています。

(注3) 総資産経常利益率＝経常利益金額又は経常損失／((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)×100

(注4) 自己資本利益率＝当期純利益金額又は当期純損失／((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＝(当期純利益金額＋減価償却費)／発行済投資口数

(注8) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO

(注9) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前当期純利益金額／支払利息

(注10) 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

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17年12月1日に投信法に基づく登録が完了しました(登録番号関東財務局長第48号)。その後、平成18年6月13日に公募による投資口を追加発行して、同日14日、東京証券取引所に上場(銘柄コード8985)しました。

本投資法人は、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かかる不動産同物(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ています。

またホテル用不動産等にかかる物件の中においても、当該不動産の所在する地域の産業集積、人口集積、観光資源、交通インフラに着目し、安定稼働が見込める、ビジネスホテル、リゾートホテル及びシティホテルに供されるホテル用不動産等を、地域や建物の品質、設備、オペレーター(テナント)などに関する厳格で透明性の高い投資基準を用いて選択していくことで、ポートフォリオの着実な成長と投資主利益の極大化を目指しています。

(注1)「不動産同物」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、平成18年5月付新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に取得予定資産として記載された13物件(取得価格の合計:31,947百万円、以下「上場時取得資産」といいます。)を、平成18年6月14日、同15日、同16日、同30日の4回にわたり取得し、当該資産の運用を各取得日から開始いたしました。また、平成19年3月2日にビジネスホテル1棟を原資産とする信託受益権(取得価格:1,720百万円、以下「追加取得資産」といいます。)を取得いたしました。本投資法人が当期末時点で保有する、かかる信託受益権及びその原資産たる不動産を、以下「当期末保有資産」といいます。

(3) 資金調達状況

上場時取得資産の取得にあたり、投資口追加発行による193億円の資金調達に加え、複数の適格機関投資家より、平成18年6月16日に短期借入73億円、中期借入48億円、平成18年6月30日に中期借入25億円、総額146億円の借入を行いました。また、平成19年3月2日に追加取得資産の取得資金として19億円の中期借入を行いました。その結果、期末総資産有利子負債比率は、43.3%となっています。

(4) 業績の概要

当計算期間においては、実質運用期間は平成18年6月14日から平成19年3月31日までの291日間でした。この期間においては、営業収益は1,745百万円、営業利益金額は1,209百万円、経常利益金額は926百万円を計上し、当期純利益金額は924百万円を計上しました。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口当たりの分配金を21,641円としました。

3 増資等の状況

当期及び前期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)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たりの発行価格500,000円にて投資口を発行しました。
 (注2) 1口当たり発行価格480,000円（引受価額463,200円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期	第2期
決算年月	平成19年3月
公募価格	480,000円
最高価格	620,000円
最低価格	444,000円
期末価格	564,000円

4 分配金等の実績

当期（第2期）の分配金は、1口当り21,641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1期 （自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日）	第2期 （自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日）
当期末処分利益 又は当期末処理損失（△）	△11,044,322円	913,263,874円
利益留保額	—	13,674円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	—	913,250,200円 （21,641円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	—	913,250,200円 （21,641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

日本経済は、企業の設備投資等、民需主導での経済成長を続けており、景気拡大が続いています。ホテル業界においては、ホテルブランド間での競争もあるものの、総じて景気拡大を背景としたビジネス需要と個人需要の拡大により安定した稼働が見込まれます。

本投資法人が保有する14物件は、それぞれ優良な立地にあるホテルとして競争力のある物件であることから、引き続き安定した賃貸稼働と賃料収入計上が見込まれます。

(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、中長期的な安定運用を行っていく方針です。

本投資法人及び本投資法人が資産の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（以下「資産運用会社」といいます。）は、自ら新規案件の発掘に努める一方、株式会社共立メンテナンス、キャピタルアドバイザーズ株式会社及び株式会社ケン・コーポレーションとの間で締結した「不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書」及び中央三井信託銀行株式会社との間で締結した「収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書」を活用することで、新規物件の積極的な取得に努めていく方針です。また、取得に際しては、ホテルタイプ（ビジネス、リゾート、シティ）の配分、地域分散、オペレーター（テナント）分散を図りながら優良と判断される物件の取得を進めていく方針です。

(3) 財務戦略

新規物件の取得に際しては、借入期間、適用金利、担保の設定等の借入条件を勘案しながら、必要に応じて複数の金融機関から借入を行うこととします。また将来の金利上昇リスクをヘッジするため、金利の固定化等を検討していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

決算期	第1期 (平成18年3月31日現在)	第2期 (平成19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
発行済投資口の総数	400口	42,200口
出資総額	200百万円	19,561百万円
投資主数	7人	6,553人

2 投資口に関する事項

平成19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。

名称	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
ゴールドマン・サックス・インターナショナル	4,650	11.01
アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイエール	2,746	6.50
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	2,566	6.08
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	1,909	4.52
エイチエスピーシーバンクピーエルシーアカウント アトランティスジャパングロースファンド	1,300	3.08
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,081	2.56
株式会社共立メンテナンス	770	1.82
モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	699	1.65
ザバンクオブニューヨークトリシティージャスデックアカウント	654	1.54
株式会社クリエティブ・リノベーション・グループ・ジャパン	550	1.30
合計	16,925	40.10

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

3 役員等に関する事項

平成19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	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	實延 道郎	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	1,200
監督役員	藤原 憲一	三井倉庫株式会社非常勤監査役 公認会計士	4,200
監督役員	御宿 哲也	あおば法律事務所 パートナー弁護士	4,200
会計監査人	みすず監査法人	—	8,500

(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おりません。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) 会計監査人に対する報酬の総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務(合意手続きに基づく調査報告書作成業務)に係る報酬(2,500千円)が含まれています。

4 委託業者、資産保管会社及び一般事務受託会社

平成19年3月31日現在における委託業者等は以下のとおりです。

委託区分	名称
投資信託委託業者(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(投資口の名義書換等)	中央三井信託銀行株式会社
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

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	地域(注1)	第2期末 (平成19年3月31日現在)	
			保有総額(注2) (百万円)	対総資産比率(注3) (%)
信託不動産	ビジネスホテル	三大都市圏	22,143	58.0
		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	4,695	12.3
		その他	—	—
	リゾートホテル	その他	7,844	20.6
		信託不動産計	34,683	90.9
		預金・その他の資産	3,455	9.1
		資産総額	38,139	100.0

(注1) 「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2) 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3) 小数点以下第二位を四捨五入しています。

2 主要な保有資産

平成19年3月31日現在における本投資法人の保有資産（全14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	7,377	7,398.19	7,398.19	100.0	19.3	ビジネス ホテル
B-2	茅場町NHビル	3,363	7,134.03	7,134.03	100.0	11.1	ビジネス ホテル
B-3	水道橋NHビル	1,140	3,097.25	3,097.25	100.0	3.8	ビジネス ホテル
B-4	日本橋本町NHビル	2,149	3,167.82	3,167.82	100.0	6.0	ビジネス ホテル
B-5	東日本橋NHビル	1,563	3,800.77	3,800.77	100.0	5.0	ビジネス ホテル
B-6	浅草NHビル	1,021	2,014.90	2,014.90	100.0	2.9	ビジネス ホテル
B-7	蒲田第1NHビル	1,565	3,831.80	3,831.80	100.0	4.8	ビジネス ホテル
B-8	蒲田第2NHビル	863	1,499.87	1,499.87	100.0	2.5	ビジネス ホテル
B-9	なんばNHビル	1,287	3,402.08	3,402.08	100.0	4.1	ビジネス ホテル
B-10	新潟NHビル	2,137	8,328.84	8,328.84	100.0	7.1	ビジネス ホテル
B-11	シティエースタートビル博多口本館・別館	1,686	本館：3,581.66 別館：868.36	本館：3,581.66 別館：868.36	100.0	5.9	ビジネス ホテル
B-12	札幌NHビル	871	5,638.78	5,638.78	100.0	3.8	ビジネス ホテル
B-13	上野広小路NHビル	1,811	3,060.31	3,060.31	100.0	0.4	ビジネス ホテル
R-1	ザ・ビーチタワー沖繩	7,844	20,140.01	20,140.01	100.0	23.3	リゾート ホテル
合計		34,683	76,964.67	76,964.67	100.0	100.0	

(注1) 建物の賃貸可能な面積（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。

(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。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によっています。

3 不動産等組入資産明細

(1) 組入資産明細

平成19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)
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	7,520	7,377
		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	3,495	3,363
		水道橋NHビル	東京都文京区本郷一丁目25番27号	不動産信託受益権	1,141	1,140
		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	2,350	2,149
		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	1,700	1,563
		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	1,050	1,021
		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	1,580	1,565
		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	879	863
		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	1,300	1,287
		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	1,740	1,811
	新潟NHビル	新潟県新潟市東大通一丁目11番25号	不動産信託受益権	2,240	2,137	
	シティエースタ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	1,870	1,686	
	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	887	871	
小計（13物件）					27,752	26,839
リゾート ホテル	その他	ザ・ビーチタワー沖繩	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	8,330	7,844
		小計（1物件）				
合計					36,082	34,683

(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）に基づき、本投資法人は、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19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) 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2期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)			
			テナント総数 (期末時点) (件) (注2)	稼働率 (期末時点) (%)	賃貸事業収入 (期間中) (百万円)	対賃貸事業 収入比率 (%)
ビジネス ホテル	三大都市圏	新宿NHビル	1	100.0	335	19.3
		茅場町NHビル	1	100.0	193	11.1
		水道橋NHビル	1	100.0	66	3.8
		日本橋本町NHビル	1	100.0	104	6.0
		東日本橋NHビル	1	100.0	87	5.0
		浅草NHビル	1	100.0	50	2.9
		蒲田第1NHビル	1	100.0	82	4.8
		蒲田第2NHビル	1	100.0	43	2.5
		なんばNHビル	2	100.0	71	4.1
		上野広小路NHビル	1	100.0	7	0.4
	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	123	7.1
		シティエステートビ ル博多口本館・別館	1	100.0	102	5.9
		札幌NHビル	1	100.0	66	3.8
	小 計 (13物件)	14	100.0	1,337	76.7	
リゾート ホテル	その他	ザ・ビーチャタワー沖縄	1	100.0	407	23.3
	小 計 (1物件)		1	100.0	407	23.3
合計			15	100.0	1,745	100.0

(注1) 第1期において、不動産等の組み入れはありませんでした。

(注2) 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

平成19年3月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (注2) (千円)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	9,200,000	9,200,000	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特別処理の要件を満たしていますので時価は記載していません。

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「不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成19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はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

当期末保有資産に関し、平成19年3月31日現在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	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
新宿NHビル	東京都新宿区	エレベーター設備 改修工事	平成19年7月～ 平成19年8月	10	—	—
		2階ロビー等ファンコ イルユニット更新	平成19年5月～ 平成19年6月	7	—	—
茅場町 NHビル	東京都中央区	エレベーター設備 改修工事	平成19年7月～ 平成19年9月	18	—	—
		客室回転窓 転落防止装置設置	平成19年6月	5	—	—
日本橋本町 NHビル	東京都中央区	エレベーターホール 空調新設工事	平成19年7月～ 平成19年8月	10	—	—
東日本橋 NHビル	東京都中央区	ガスヒートポンプ 室外機部品更新	平成19年8月～ 平成19年9月	5	—	—
新潟NHビル	新潟県新潟市	外部鉄骨階段塗装更新	平成19年7月～ 平成19年8月	5	—	—
		屋上鉄骨塗装更新	平成19年8月～ 平成19年9月	5	—	—
		立体駐車場 主要部品更新	平成19年8月～ 平成19年9月	6	—	—
札幌NHビル	北海道札幌市	上層部外壁改修工事	平成19年6月～ 平成19年7月	10	—	—

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232百万円であり、当期費用に区分された修繕費5百万円と合わせ、237百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額 (百万円)
茅場町 NHビル	東京都中央区	空調設備大規模改修工事	平成17年11月～ 平成18年6月	208
		非常用蓄電池設備交換	平成18年6月	6
		給水給湯バルブ交換	平成18年5月～ 平成18年7月	6
その他			平成18年6月～ 平成19年3月	11
合計				232

3 長期修繕計画のために積み立てた金銭（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、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第1期 (自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日)		第2期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	前期末積立金残高	—	—	—
当期積立額	—	—	323	—
当期積立金取崩額	—	—	242	—
次期繰越額	—	—	80	—

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1期 (自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日)		第2期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	
	(a) 資産運用報酬	150	—	94,818
(b) 資産保管委託報酬	5	—	2,932	—
(c) 一般事務委託報酬	64	—	27,391	—
(d) 役員報酬	4,000	—	9,600	—
(e) その他費用	136	—	27,459	—
合計	4,356	—	162,202	—

(注) 第2期の資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬（取得報酬）が286,173千円あります。

2 借入状況

平成19年3月31日現在における金融機関毎の借入金の状態は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社 三井住友銀行	—	1,241	平成19年 5月31日						
株式会社 りそな銀行	—	1,241	平成19年 5月31日						
株式会社 新生銀行	平成18年 6月16日	—	1,022	平成19年 5月31日					
中央三井信託 銀行株式会社	—	803	平成19年 5月31日						
株式会社損害 保険ジャパン	—	438	平成19年 5月31日						
株式会社 千葉銀行	—	438	平成19年 5月31日						
小計	—	—	7,300	—	—	—	—	—	
長期借入金	株式会社 あおぞら銀行	—	1,392	1.537 (注1)	平成21年 5月29日	期限一括	(注4)	有担保 無保証	
	株式会社 三井住友銀行	—	816		平成21年 5月29日				
	株式会社 りそな銀行	—	816		平成21年 5月29日				
	株式会社 新生銀行	平成18年 6月16日	—		672				平成21年 5月29日
	中央三井信託 銀行株式会社	—	528		平成21年 5月29日				
	株式会社損害 保険ジャパン	—	288		平成21年 5月29日				
	株式会社 千葉銀行	—	288		平成21年 5月29日				
	株式会社 あおぞら銀行	—	725		平成21年 5月29日				
	株式会社 三井住友銀行	—	425		平成21年 5月29日				
	株式会社 りそな銀行	—	425		平成21年 5月29日				
	株式会社 新生銀行	平成18年 6月30日	—		350				平成21年 5月29日
	中央三井信託 銀行株式会社	—	275		平成21年 5月29日				
	株式会社損害 保険ジャパン	—	150		平成21年 5月29日				
	株式会社 千葉銀行	—	150		平成21年 5月29日				
株式会社 三井住友銀行	平成19年 3月2日	—	1,900	1.890 (注3)	平成22年 2月26日	期限一括	(注4)	有担保 無保証	
小計	—	—	9,200	—	—	—	—	—	
合計	—	—	16,500	—	—	—	—	—	

(注1) 株式会社あおぞら銀行と受取変動・支払固定の金利スワップ契約（想定元本：4,800百万円、期日：平成21年5月29日）を締結しており、実質的に負担する利率を記載しています。

(注2) 株式会社あおぞら銀行と受取変動・支払固定の金利スワップ契約（想定元本：2,500百万円、期日：平成21年5月29日）を締結しており、実質的に負担する利率を記載しています。

(注3) 株式会社三井住友銀行と受取変動・支払固定の金利スワップ契約（想定元本：1,900百万円、期日：平成22年2月26日）を締結しており、実質的に負担する利率を記載しています。

(注4) 用途は、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。

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	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)
新宿NHビル	平成18年6月16日	7,243	—	—	—	—
茅場町NHビル	平成18年6月15日	3,121	—	—	—	—
水道橋NHビル	平成18年6月15日	1,120	—	—	—	—
日本橋本町NHビル	平成18年6月16日	2,108	—	—	—	—
東日本橋NHビル	平成18年6月16日	1,534	—	—	—	—
浅草NHビル	平成18年6月16日	999	—	—	—	—
蒲田第1NHビル	平成18年6月30日	1,512	—	—	—	—
蒲田第2NHビル	平成18年6月30日	823	—	—	—	—
なんばNHビル	平成18年6月15日	1,270	—	—	—	—
新潟NHビル	平成18年6月15日	2,105	—	—	—	—
シティエースタートビル 博多口本館・別館	平成18年6月15日	1,652	—	—	—	—
札幌NHビル	平成18年6月15日	850	—	—	—	—
ザ・ビーチタワー沖縄	平成18年6月14日	7,610	—	—	—	—
上野広小路NHビル	平成19年3月2日	1,720	—	—	—	—
合計		33,667				

(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)
取得	新宿NHビル	平成18年6月16日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	7,243	7,320
取得	茅場町NHビル	平成18年6月15日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	3,121	3,309
取得	水道橋NHビル	平成18年6月15日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	1,120	1,123
取得	日本橋本町NHビル	平成18年6月16日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	2,108	2,130
取得	東日本橋NHビル	平成18年6月16日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	1,534	1,550
取得	浅草NHビル	平成18年6月16日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	999	1,010
取得	蒲田第1NHビル	平成18年6月30日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	1,512	1,520
取得	蒲田第2NHビル	平成18年6月30日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	823	830
取得	なんばNHビル	平成18年6月15日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	1,270	1,270
取得	新潟NHビル	平成18年6月15日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	2,105	2,130
取得	シティエースタートビル 博多口本館・別館	平成18年6月15日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	1,652	1,780
取得	札幌NHビル	平成18年6月15日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	850	851
取得	ザ・ビーチタワー沖縄	平成18年6月14日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	7,610	7,610
取得	上野広小路NHビル	平成19年3月2日	信託土地 信託建物(附属設備を含む)	1,720	1,730

(注1) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時にみず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。

(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。

②その他

本投資法人において行った取引で、投信法第34条の4の定めにより特定資産の価格等の調査が必要とされた取引のうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、みず監査法人にその調査を委託しています。

平成18年4月1日から平成19年3月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引3件があり、当該取引についてはみず監査法人から調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間、想定元本等、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

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2期に係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	
	買付額等（千円）（注2）	売付額等（千円）
総 額	33,667,500	
	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
	16,942,500 (50.3)	—
利害関係人等及び主要株主（注1）との取引状況内訳		
有限会社ファーストドリーイン	2,772,000 (8.2)	—
有限会社セカンドドリーイン	2,105,000 (6.3)	—
有限会社サードドリーイン	2,120,000 (6.3)	—
有限会社ワイナ	1,512,500 (4.5)	—
有限会社カマニ	823,000 (2.4)	—
株式会社共立メンテナンス	7,610,000 (22.6)	—
合 計	16,942,500 (50.3)	—

(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（注1）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4）	24,238千円	株式会社ビルネット	2,033千円	8.4
媒介手数料	479,520千円	株式会社共立エステート	108,000千円	22.5

（注1）利害関係人等及び主要株主とは、投信法施行令第20条に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している投資信託委託業者の利害関係人等並びに投信法第9条第3項に定義される投資信託委託業者の主要株主を意味しますが、上表の（1）取引状況及び（2）支払手数料等の金額には、これらに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（資産運用会社の株主、及び資産運用会社の株主が10%以上出資している会社（SPCを含み、ここでいう「SPC」には、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）において規定する特定目的会社のほか、特定の資産を保有することのみを目的とする有限会社、株式会社等を含みます。）を含みます。）との取引を加えて記載しています。

（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。）を記載しております。

（注3）括弧内の数値は総額に対する比率（%）を記載しています。

（注4）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。

（注5）上記の支払手数料等以外に、第2期中に利害関係人等及び主要株主へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

株式会社ビルネット 530千円
新日本空調株式会社 208,600千円

5 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

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）は、証券業、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 貸借対照表及びIV 損益計算書をご参照ください。

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。

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おります。

科目	期別 注記 番号	当期 (平成19年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年3月31日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(資産の部)					
I. 流動資産					
現金及び預金		1,070,520		133,239	
信託現金及び信託預金	※1	1,545,884		—	
営業未収入金		6,652		—	
前払費用		29,866		—	
未収消費税等		713,110		—	
繰延税金資産		45		—	
その他流動資産		292		—	
流動資産合計		3,366,372	8.8	133,239	68.0
II. 固定資産					
1. 有形固定資産					
信託建物	※1	14,907,319		—	
減価償却累計額		305,426	14,601,892	—	—
信託構築物	※1	36,431		—	
減価償却累計額		704	35,726	—	—
信託機械及び装置	※1	83,604		—	
減価償却累計額		2,725	80,878	—	—
信託工具器具及び備品	※1	92,356		—	
減価償却累計額		4,858	87,497	—	—
信託土地	※1	19,761,241		—	
有形固定資産合計		34,567,236	90.7	—	—
2. 無形固定資産					
ソフトウェア		1,166		—	
信託借地権	※1	116,094		—	
無形固定資産合計		117,261	0.3	—	—
3. 投資その他の資産					
差入敷金保証金		10,000		10,000	
信託差入敷金保証金	※1	8,100		—	
長期前払費用		24,062		—	
投資その他の資産合計		42,162	0.1	10,000	5.1
固定資産合計		34,726,660	91.1	10,000	5.1
III. 繰延資産					
創業費		46,138		52,729	
繰延資産合計		46,138	0.1	52,729	26.9
資産合計		38,139,170	100.0	195,969	100.0

科目	期別 注記 番号	当期 (平成19年3月31日現在)		前期(ご参考) (平成18年3月31日現在)	
		金額(千円)	構成比 (%)	金額(千円)	構成比 (%)
(負債の部)					
I. 流動負債					
営業未払金		136,503		—	
短期借入金	※1	7,300,000		—	
未払費用		19,194		6,271	
未払法人税等		1,898		96	
前受金		172,522		—	
その他の流動負債		—		645	
流動負債合計		7,630,118	20.0	7,013	3.6
II. 固定負債					
長期借入金	※1	9,200,000		—	
信託預り敷金保証金		834,028		—	
固定負債合計		10,034,028	26.3	—	—
負債合計		17,664,146	46.3	7,013	3.6
(出資の部)	※3				
I. 出資総額	※2	—	—	200,000	102.0
II. 剰余金					
当期末処理損失(△)		—		△11,044	
剰余金合計		—	—	△11,044	△5.6
出資合計	※4	—	—	188,955	96.4
負債・出資合計		—	—	195,969	100.0
(純資産の部)	※3				
I. 投資主資本					
1. 出資総額		19,561,760	51.3	—	—
2. 剰余金					
当期末処分利益		913,263		—	
剰余金合計		913,263	2.4	—	—
投資主資本合計		20,475,023	53.7	—	—
純資産合計		20,475,023	53.7	—	—
負債・純資産合計		38,139,170	100.0	—	—

科目	期別 注記 番号	当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)		前期(ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日)	
		金額(千円)	百分比 (%)	金額(千円)	百分比 (%)
経常損益の部					
I. 営業損益の部					
1. 営業収益					
賃貸事業収入	※1	1,728,989		—	
その他の賃貸事業収入	※1	16,127	1,745,117	—	—
2. 営業費用					
賃貸事業費用	※1	373,218		—	
資産運用報酬		94,818		150	
資産保管委託報酬		2,932		5	
一般事務委託報酬		27,391		64	
役員報酬		9,600		4,000	
その他営業費用		27,459	535,420	136	4,356
営業利益又は営業損失(△)			—		△4,356
営業利益金額 又は営業損失金額(△)			1,209,696		—
69.3					
II. 営業外損益の部					
1. 営業外収益					
受取利息		1,073		0	
その他営業外収益		16	1,089	—	0
2. 営業外費用					
支払利息		148,028		—	
融資関連費用		50,157		—	
投資口交付費償却		46,962		—	
投資口公開関連費用		32,670		—	
創業費償却		6,591		6,591	
雑損失		0	284,410	—	6,591
16.3					
経常利益又は経常損失(△)			—		△10,947
経常利益金額 又は経常損失金額(△)			926,376		—
53.1					
税引前当期純利益 又は税引前当期純損失(△)			—		△10,947
税引前当期純利益金額 又は税引前当期純損失金額(△)			926,376		—
53.1					
法人税、住民税及び事業税 法人税等調整額		2,112		96	
△45		2,067		—	96
0.1					
当期純利益又は当期純損失(△)			—		△11,044
当期純利益金額 又は当期純損失金額(△)			924,308		—
53.0					
前期繰越利益 又は前期繰越損失(△)			△11,044		—
当期未処分利益 又は当期未処理損失(△)			913,263		△11,044

当期(自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)

	投資主資本			投資主 資本合計 (千円)	純資産 合計 (千円)
	出資総額 (千円)	剰余金			
		当期末処分利益 又は 当期末処理損失(△) (千円)	剰余金 合計 (千円)		
前期末残高	200,000	△11,044	△11,044	188,955	188,955
当期変動額					
新投資口の発行	19,361,760	—	—	19,361,760	19,361,760
当期純利益金額	—	924,308	924,308	924,308	924,308
当期変動額合計	19,361,760	924,308	924,308	20,286,068	20,286,068
当期末残高	19,561,760	913,263	913,263	20,475,023	20,475,023

(注) 当期より「投資法人の計算に関する規則」(平成18年4月20日内閣府令第47号)に基づき「投資主資本等変動計算書」を作成しています。

前期については、「重要な会計方針」及び「注記事項」を記載しています。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

期別 項目	当 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31 日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18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 2~61年 信託構築物 18~61年 信託機械及び装置 22~30年 信託工具器具及び備品 6~27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 _____ (2) 無形固定資産 _____ (3) 長期前払費用 _____
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創業費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。 (2) 投資口交付費 繰延資産計上し、支出時から当該事業年度末までの期間で均等額を償却しています。 なお、平成18年6月13日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。)によっています。 「スプレッド方式」では、発行価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成18年6月13日付一般募集による新投資口発行に際し、発行価格と発行価額との差額の総額は、702,240千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の発行価格で一般投資家に販売する買取引受(「従来方式」といいます。)による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。 このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、投資口交付費は、702,240千円少なく計上され、また経常利益金額及び税引前当期純利益金額は同額多く計上されています。	(1) 創業費 同 左 (2) 投資口交付費 _____

期別 項目	当 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31 日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年 3 月31 日)
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。	_____
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップの特例処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に規定するとおり、リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しております。	(1) ヘッジ会計の方法 _____ (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 _____ (3) ヘッジ方針 _____ (4) ヘッジの有効性評価の方法 _____

項目	期別 当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	前期(ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日)
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p> <p>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、信託差入敷金保証金 ④信託預り敷金保証金</p> <p>(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。</p>	<p>(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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同 左</p>

[会計方針の変更に関する注記]

	当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	前期(ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日)
(貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準) 当期より、「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準」(企業会計基準第5号 平成17年12月9日)及び「貸借対照表の純資産の部の表示に関する会計基準等の適用指針」(企業会計基準適用指針第8号 平成17年12月9日)を適用しています。 従来の出資の部の合計に相当する金額は20,475,023千円です。		

[貸借対照表に関する注記]

	当期 (平成19年3月31日現在)	前期(ご参考) (平成18年3月31日現在)
※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。	<p>(単位：千円)</p> <p>信託現金及び信託預金 1,545,884 信託建物 14,601,892 信託構築物 35,726 信託機械及び装置 80,878 信託工具器具及び備品 87,497 信託土地 19,761,241 信託借地権 116,094 信託差入敷金保証金 8,100 合計 36,237,315</p>	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保を付している債務は次のとおりです。	<p>(単位：千円)</p> <p>短期借入金 7,300,000 長期借入金 9,200,000 合計 16,500,000</p>	
※2. 発行する投資口の総数及び発行済投資口数 当期は、投資主資本等変動計算書に関する注記に記載しております。		<p>①発行する投資口の総数 2,000,000口 ②発行済投資口数 400口</p>
※3. 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	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第6項に規定する最低純資産額 50,000千円
※4. 投資主資本の欠損		※4. 出資の欠損 貸借対照表上の出資合計額が出資総額を下回っており、その差額は11,044千円です。

[損益計算書に関する注記]

当 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年 3 月31日)
※1. 賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	—
A. 賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料	1,728,989
計	1,728,989
その他賃貸事業収入	
駐車場使用料	7,762
その他付帯収益	8,344
その他雑収入	21
計	16,127
賃貸事業収益合計	1,745,117
B. 賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	24,238
修繕費	4,732
水道光熱費	222
信託報酬	17,504
減価償却費	313,715
保険料	6,945
その他賃貸費用	5,860
賃貸事業費用合計	373,218
C. 賃貸事業損益 (A-B)	1,371,898

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年 3 月31日)
1. 発行可能投資口総口数	2,000,000口
2. 発行済投資口数	42,200口

[税効果会計に関する注記]

当 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18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 (単位：千円)	—
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	45
繰延税金資産合計	45
(繰延税金資産 (流動) の純額)	45
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：%)	—
法定実効税率	39.39
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△38.83
その他	△0.34
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22

[1口当たり情報に関する注記]

当 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年 3 月31日)
1口当たり純資産額	485,190円
1口当たり当期純利益金額	27,314円 (21,903円)
なお、1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、実質的な資産運用開始日 (平成18年6月14日) を期首とみなして加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。	472,389円
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載しておりません。	27,610円
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失は、当期純損失を日数加重平均投資口数で除することにより算定しております。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純損失については、潜在投資口がないため記載しておりません。	

(注) 1口当たり当期純利益金額又は当期純損失の算定上の基礎は、以下のとおりであります。

	当 期 (自 平成18年 4 月 1 日 至 平成19年 3 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年 3 月31日)
当期純利益金額又は当期純損失 (△) (千円)	924,308	△11,044
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金額 又は当期純損失 (△) (千円)	924,308	△11,044
期中平均投資口数 (口)	33,840	400

[重要な後発事象に関する注記]

当 期 (自 平成18年 4 月 1 日) (至 平成19年 3 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日) (至 平成18年 3 月31日)
<p>該当事項はありません。</p>	<p>資産の取得について 本投資法人は、蒲田第1NHビル及び蒲田第2NHビルにつきましては、平成18年4月18日（売買契約締結日）以降平成18年6月15日までの間、本投資法人が売主に対して書面で通知することにより契約解除できるとの条項を含む信託受益権売買契約を締結しております。また、それ以外の資産につきましては、東京証券取引所への上場等を停止条件とする信託受益権売買契約を締結しております。</p> <p>なお、下記の資産につきましては、すべて不動産を信託する信託の受益権で取得する予定です。</p> <p>[新宿NHビル (スターホテル東京)] 所在地(住居表示)：東京都新宿区西新宿七丁目10番5号 用途／業態：旅館／ビジネスホテル 敷地面積：937.67㎡ 建物延床面積：7,398.19㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付11階建 建築時期：昭和55年9月 取得予定価格：7,243,000千円</p> <p>[茅場町NHビル (茅場町パールホテル)] 所在地(住居表示)：東京都中央区新川一丁目2番5号 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：979.61㎡ 建物延床面積：7,032.49㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 建築時期：昭和56年1月 取得予定価格：3,121,000千円</p> <p>[水道橋NHビル (ドミーイン水道橋)] 所在地(住居表示)：東京都文京区本郷一丁目25番27号 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：723.86㎡ 建物延床面積：3,097.25㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 建築時期：昭和61年8月・平成元年9月増築 取得予定価格：1,120,000千円</p> <p>[日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)] 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 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：512.58㎡ 建物延床面積：3,097.85㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建 建築時期：平成9年3月 取得予定価格：2,108,000千円</p>

当 期 (自 平成18年 4 月 1 日) (至 平成19年 3 月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日) (至 平成18年 3 月31日)
	<p>[東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)] 所在地(住居表示)：東京都中央区東日本橋二丁目15番6号 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：507.83㎡ 建物延床面積：3,715.26㎡ 構造：鉄骨造陸屋根10階建 建築時期：平成10年3月 取得予定価格：1,534,000千円</p> <p>[浅草NHビル (ドミーイン浅草)] 所在地(住居表示)：東京都台東区花川戸一丁目3番4号 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：287.66㎡ 建物延床面積：2,006.51㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 建築時期：平成9年3月 取得予定価格：999,000千円</p> <p>[蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)] 所在地(住居表示)：東京都大田区西蒲田八丁目20番11号 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：743.46㎡ 建物延床面積：3,831.80㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付9階建 建築時期：平成4年1月 取得予定価格：1,512,500千円</p> <p>[蒲田第2NHビル (ホテルアーバイン蒲田アネックス)] 所在地(住居表示)：東京都大田区蒲田四丁目23番13号 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：240.35㎡ 建物延床面積：1,499.87㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期：平成15年4月 取得予定価格：823,000千円</p> <p>[なんばNHビル (ドミーインなんば)] 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 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：572.95㎡ 建物延床面積：3,291.91㎡ 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 建築時期：平成11年2月 取得予定価格：1,270,000千円</p> <p>[新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)] 所在地(住居表示)：新潟県新潟市東大通一丁目11番25号 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：1,402.51㎡ 建物延床面積：8,255.81㎡ 構造：鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建 建築時期：平成4年8月 取得予定価格：2,105,000千円</p>

当 期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日)
	<p>[シティエーステートビル博多口本館・別館 (東横イン博多口駅前本館・1号館)] 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 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：本館：565.98㎡、別館：152.37㎡ 建物延床面積：本館：3,566.46㎡、別館：856.68㎡ 構造：本館：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建 別館：鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建 建築時期：本館・別館ともに平成13年9月 取得予定価格：1,652,000千円</p> <p>[札幌NHビル(アリマックスホテル330札幌)] 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21筆) 用途／業態：ホテル／ビジネスホテル 敷地面積：811.69㎡ 建物延床面積：5,634.88㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建 建築時期：平成4年8月 取得予定価格：850,000千円</p> <p>[ザ・ビーチタワー沖繩(ザ・ビーチタワー沖繩)] 所在地(地番)：沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番6 用途／業態：ホテル／リゾートホテル 敷地面積：10,242.00㎡ 建物延床面積：20,092.37㎡ 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造コンクリート屋根24階建・軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 建築時期：平成16年3月・平成17年6月 取得予定価格：7,610,000千円</p>

区 分	当 期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	前 期 (ご参考) (自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日)
I 当期末処分利益 又は当期末処理損失(△)	913,263,874円	△11,044,322円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	913,250,200円 (21,641円)	—円 (—円)
III 次期繰越利益 又は次期繰越損失(△)	13,674円	△11,044,322円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能所得の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末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913,250,200円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>当計算期間においては、金銭の分配を行わず、当期末処理損失を次期に繰り越しました。</p>

独立監査人の監査報告書

平成19年5月22日

日本ホテルファンド投資法人
役員会 御中



みずぎ監査法人

指定社員
業務執行社員 公認会計士

田中俊之

指定社員
業務執行社員 公認会計士

栗原学

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18年4月1日から平成19年3月31日までの営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。）について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者であり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以上

科目	期別	注記番号	
		当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	前期 (自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日)
		金額 (千円)	金額 (千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益金額 又は税引前当期純損失(△)		926,376	△10,947
減価償却費		313,948	—
創業費償却		6,591	6,591
投資口交付費償却		46,962	—
投資口公開関連費用		32,670	—
受取利息		△1,073	△0
支払利息		148,028	—
営業未収入金の増加・減少額		△6,652	—
未消費税等の増加・減少額		△713,081	—
前払費用等の増加・減少額		△29,866	—
営業未払金の増加・減少額		135,899	—
未払費用の増加・減少額		△6,271	6,271
創業費の増加・減少額		—	△59,320
前受金の増加・減少額		172,522	—
長期前払費用の増加・減少額		△24,062	—
その他		△938	645
小計		1,001,052	△56,760
利息の受取額		1,073	0
利息の支払額		△128,834	—
法人税等の支払額		△311	△0
営業活動によるキャッシュ・フロー		872,980	△56,760
II 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		△34,880,376	—
無形固定資産の取得による支出		△1,400	—
信託無形固定資産の取得による支出		△116,094	—
差入敷金保証金の支出		—	△10,000
信託差入敷金保証金の支出		△8,100	—
信託預り敷金保証金の収入		834,600	—
信託預り敷金保証金の支出		△571	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△34,171,942	△10,000
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の借入による収入		7,300,000	—
長期借入金の借入による収入		9,200,000	—
投資口発行による収入		19,361,760	200,000
投資口発行による支出		△46,962	—
投資口公開関連費用の支出		△32,670	—
財務活動によるキャッシュ・フロー		35,782,127	200,000
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		2,483,165	133,239
V 現金及び現金同等物の期首残高		133,239	—
VI 現金及び現金同等物の期末残高	※1	2,616,405	133,239

[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 当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	前期 (自 平成17年11月10日 至 平成18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。	同 左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

当期 (自 平成18年4月1日 至 平成19年3月31日)	前期 (自 平成17年11月10日 至 平成18年3月31日)
※1. 現金及び現金同等物の当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19年3月31日現在) (単位：千円)	※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18年3月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金 1,070,520	現金及び預金 133,239
信託現金及び信託預金 1,545,884	現金及び預金 133,239
現金及び現金同等物 2,616,405	現金及び現金同等物 133,239

■ 投資主メモ

決算期日	毎年3月末日・9月末日(注)
投資主総会	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ヶ月以内にお支払します。)
上場証券取引所	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	〒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)
同取次所	中央三井信託銀行株式会社全国各支店、日本証券代行株式会社本店及び全国各支店
住所等の変更手続きについて	住所、氏名、届出印等の変更は、保管振替制度等を利用され、お手元に投資証券がない方はお取引証券会社にお申し出ください。お手元に投資証券をお持ちの方は、中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。
分配金について	「分配金」は「郵便振替支払通知書」をお近くの郵便局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、「郵便振替支払通知書」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中央三井信託銀行証券代行部へご連絡ください。

(注) 第1期営業期間は、平成17年11月10日から平成18年3月末日であり、第2期営業期間は平成18年4月1日から平成19年3月末日までです。

■ ホームページによる情報提供について

日本ホテルファンド投資法人のホームページでは、投資法人の基本的な仕組や投資戦略、ポートフォリオの概要、プレスリリース、決算情報、分配金などのコンテンツをご提供させていただいており、今後も内容を充実させ、タイムリーな情報提供を続けてまいります。



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

■ IRカレンダー



