

日本ホテルファンド投資法人

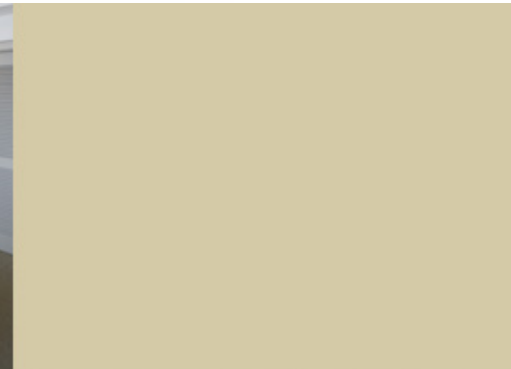
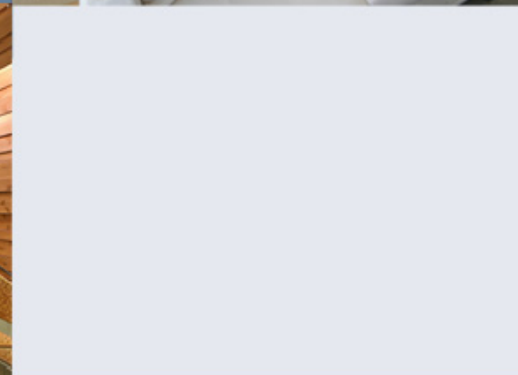
Nippon Hotel Fund Investment Corporation

第4期(平成20年3月期)決算説明資料

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

証券コード: 8985

平成20年5月21日



留意事項

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。日本ホテルファンド投資法人(「本投資法人」)の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律(「投信法」)及びこれらに付随する政省令、内閣府令、並びに東京証券取引所規則その他関係諸規則で要請され、これらに基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。

本資料の内容には、将来予想に関する記述が含まれていますが、現時点で入手可能な情報に鑑みてなされた一定の仮定及び判断に基づくものであり、かかる記述は未知のリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受ける恐れがあります。従って、かかる将来予想は将来における本投資法人の業績、経営結果、財務内容等を保証するものではなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営結果、財務内容等と大きく異なる場合があります。

本資料の内容に関しては、万全を期しておりますが、その内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第334号 社団法人投資信託協会加入)

目次

第4期トピックス ①	3
第4期トピックス ②	4
第4期決算ハイライト	5
I. ポートフォリオ構築戦略と現状	
ポートフォリオの現状	7
ポートフォリオの構成	8
ホテル売買マーケットの状況と物件購入へのアプローチ	9
II. 物件管理方針～内部成長について	
運用管理の特徴と方針	11
賃貸借契約の概要	12
資本的支出の実績及び計画	13
取得物件の投資適格性の維持に関する方針	14
借入の現状と今後の調達方針	15

Appendix

大口投資主上位10社・大量保有報告書等の提出状況	17
各属性別保有投資口比率(平成20年3月31日現在)	18
投資口価格の推移	19
鑑定評価額の推移	20
社会的インフラとしてのホテルへのニーズと供給	21
ポートフォリオの考え方	22
資産運用会社の概要	23
資産運用会社における意思決定フロー	24
利益相反取引に関する自主ルール基準	25
役員会開催状況	26
スポンサーサポート会社の紹介	27
ポートフォリオマップ	28
当期末保有資産のホテル業態分布図	29
デュー・デリジェンスレポート等作成会社	30
設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関	31
個別物件紹介①～⑨	32～40



第4期トピックス①

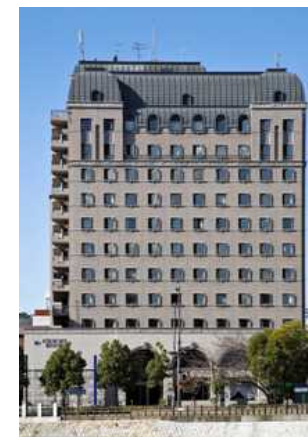
1 新規物件の取得及び開発案件への取組み（2物件）

【1】松山NHビル(ホテル ザ・エルシィ松山)

取得日	取得価格	NOI利回り(注1)
平成20年2月20日	1,352百万円	6.7%

物件概要

所在地 : 愛媛県松山市本町二丁目5番地5 (住居表示)
 敷地面積 : 1,279.67㎡
 延床面積 : 5,083.77㎡(注2) ※客室数: 140室
 構造・規模 : SRC地下1階付11階建(注3)
 建築時期 : 平成3年3月
 オペレーター : 株式会社ノイ
 ホームページ : <http://www.elicy-matsuyama.com/>



【2】呉NHビル(仮称:コンフォートホテル呉) ※開発物件(注4)

売買契約締結日 (取得予定時期)	取得予定価格	NOI利回り(注5)
平成20年2月29日 (平成21年5月中旬)	1,000百万円	6.5%

物件概要

所在地 : 広島県呉市宝町26番6 (地番)
 敷地面積 : 793.11㎡
 延床面積 : 3,121.02㎡(注6)
 構造・規模 : RC11階建(注3)
 建築時期 : 平成21年4月竣工予定
 オペレーター : 株式会社グリーンズ
 ホームページ : <http://www.choice-hotels.jp/hotel/brand/comfort.html>



開発中

平成21年4月
竣工予定

(注1) 森井総合鑑定株式会社作成の平成20年3月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された賃貸NOIを、帳簿価額にて除した数値をパーセントで表記しています。

(注2) 上記面積には、附属建物(用途: 駐車場、面積44.81㎡)の面積が含まれています。

(注3) 「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。

(注4) 本投資法人は、当期中に本物件にかかる停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

(注5) 森井総合鑑定株式会社作成の平成20年1月15日を価格時点とする不動産調査報告書に記載された賃貸NOIを、取得予定価格で除した数値をパーセントで表記しています。なお、不動産調査報告書は、調査対象建物が未竣工で対象不動産の確認を行うことが困難であるため、調査基準となる時点において、調査対象建物が設計図どおり完成したものと想定して、投資採算価値を表す価格を査定したものととります。従って、実際に建物等が竣工した後の鑑定評価額とは異なる可能性があります。


(注6) 平成19年1月12日付確認済証の記載に基づいています。なお、今後、設計変更等により変更される可能性があります。

第4期トピックス②


2 賃料改定

第4期にかかる賃料改定の協議結果は以下のとおりです。なお、第5期に予定している賃料改定協議のうち、平成20年5月19日現在、上野広小路NHビル及びなんばNHビルの2物件について結果が確定しています。

(第4期)

【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)		
	対象テナント	株式会社東横イン
	協議結果	9.4%増額 (改定前)月額 10,740千円 → (改定後)月額 11,753千円
	備考	改定年月日:平成19年10月1日 賃貸借契約期間:平成13年9月17日～平成43年9月16日

(第5期)

【B-13】 上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)		
	対象テナント	ワシントンホテル株式会社
	協議結果	3.0%増額 (改定前)月額 7,642千円 → (改定後)月額 7,871千円
	備考	改定年月日:平成20年4月15日 賃貸借契約期間:平成14年4月15日～平成34年4月30日

【B-9】 なんばNHビル (ドーマーインなんば)		
	対象テナント	株式会社共立メンテナンス
	協議結果	据え置き 月額 6,500千円
	備考	改定年月日: — 賃貸借契約期間:平成11年4月1日～平成26年3月31日

第4期決算ハイライト

ハイライト情報

		今回発表 第4期決算 (平成20年3月期)	平成19年11月22日付 決算短信 第4期決算見込 (平成20年3月期)	差異	今回発表 第5期決算見込 (平成20年9月期)
営業収益	(百万円)	1,240	1,229	11	1,279
営業利益金額	(百万円)	720	705	15	729
経常利益金額	(百万円)	561	550	11	507
当期純利益金額	(百万円)	560	549	11	506
一口当たり分配金	(円)	13,275	13,013	262	12,007
期末総資産額	(百万円)	40,831	-	-	-
期末純資産額	(百万円)	20,121	-	-	-
期末借入金	(百万円)	19,500	-	-	-

主な財務指標 (第4期) (注)

FFO

779百万円

FFOはFunds From Operation(ファンズ・フロム・オペレーション)の略で、当期純利益に当期減価償却費を合計した数値を使用しています。

ROE

2.8%

ROEはReturn On Equity(リターン・オン・エクイティ)の略で、自己資本利益率を意味し、当期純利益を純資産(期首と期末の平均値を使用)で割った比率を使用しています。

ROA

1.4%

ROAはReturn On Assets(リターン・オン・アセット)の略で、総資産経常利益率を意味し、経常利益を総資産(期首と期末の平均値を使用)で割った比率を使用しています。

LTV

47.8%

LTVはLoan To Valueの略で、期末負債比率を意味し、期末有利子負債額を期末総資産額で割った比率を使用しています。

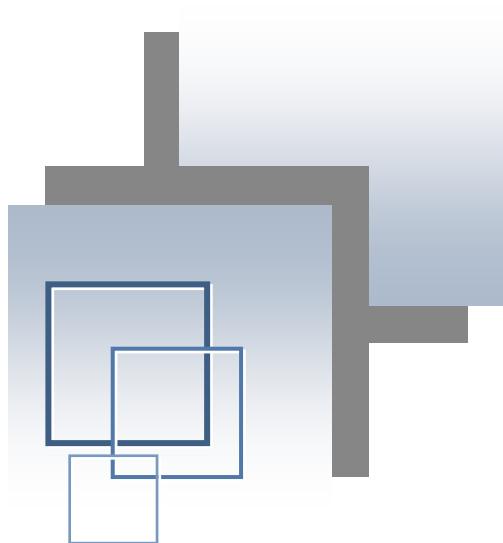
減価償却費

219百万円

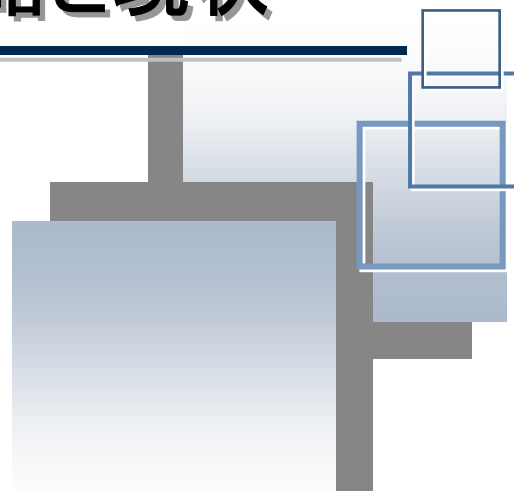
資本的支出額

50百万円

(注)指標は全て第4期(平成20年3月期)決算時点の数値を記載しています。



I. ポートフォリオ構築戦略と現状



ポートフォリオの現状

※平成20年3月31日現在

物件番号	物件名 (ホテル名)	業態	(注1)	(注2)	(注3)	(注4)	(注5)	(注6)	(注7)	オペレーター	(注8)			本資産運用会社のコメント	
			取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	NOI 利回り (%)	賃料 種別	築年数 (年)		ホテル稼働率(%)				
												H19/3	H19/9	H20/3	
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京)	ビジネス	7,243	7,356	7,550	19.4	5.1	固定	27.6	(株)スターホテル	-	-	-	新宿駅至近の好立地。ビジネス客に加え海外客の取り込みも積極的に行っており、稼働は順調と聴取。推定稼働率は90%程度を見込む。	
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	ビジネス	3,121	3,344	3,505	8.4	6.2	固定	27.2	ユアサ・フナヨク(株)	-	-	-	平成18年6月に空調設備を、平成19年9月にエレベーター制御機器を更新する等計画的な設備更新を実施。オペレーター側もフロント・1階レストランなどのリノベーションを計画しており、引き続き競争力を維持。推定稼働率は80%程度を見込む。	
B-3	水道橋NHビル (ドームイン水道橋)	ビジネス	1,120	1,129	1,183	3.0	6.4	固定	21.6	(株)共立メンテナンス	96.6	92.7	94.5	5線5駅が利用できる利便性に加え、「ドームインブランド」の浸透等でリピーターが増加。稼働は高水準で推移。	
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	ビジネス	2,108	2,138	2,670	5.6	5.6	固定	11.0	(株)鴨川グランドホテル	-	-	-	ビジネス街という立地から宿泊需要は安定しており、推定稼働率80%程度を見込む。	
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	ビジネス	1,534	1,550	1,820	4.1	6.2	固定	10.1	ワシントンホテル(株)	-	-	-	「R&Bホテル」タイプの第1号物件で、本件での成功を機に展開中。海外客の取り込みにより週末の稼働もアップと聴取。推定稼働率は75%程度を見込む。	
B-6	浅草NHビル (ドームイン浅草)	ビジネス	999	1,010	1,040	2.7	5.2	固定	11.0	(株)共立メンテナンス	99.4	95.8	94.8	東武伊勢崎線浅草駅前の好立地。平日のビジネス客利用に加え、休前日の観光客等の取り込みも好調なことから、ほぼ満室状態。	
B-7	蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)	ビジネス	1,512	1,550	1,700	4.0	5.8	固定	16.2	(株)サン・ビスタ	81.6	82.1	86.2	ビスタブランドも定着し、稼働は安定的に推移。蒲田地区のビジネスホテルでは平均客室面積が最も大きく競争力あり。	
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアパイン蒲田アネックス)	ビジネス	823	853	939	2.2	5.7	固定	4.9	(株)サン・ビスタ	83.4	83.4	85.5	パシフィックタイプのビジネスホテル。羽田、品川、横浜へのアクセス至便であり、ビジネス需要が多い。近隣にホテルが開業するも、稼働は順調に推移。	
B-9	なんばNHビル (ドームインなんば)	ビジネス	1,270	1,272	1,360	3.4	6.0	固定	9.1	(株)共立メンテナンス	83.6	80.2	79.8	オペレーター負担で客室内装を一新、客単価アップに寄与。ビジネス客のみならず家族向けの観光需要が根強く、稼働も安定的に推移。	
B-10	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)	ビジネス	2,105	2,111	2,270	5.6	6.3	固定	15.6	(株)サンルート	-	-	-	サンルートブランドでリピーターが多く、推定稼働率は75%程度を見込む。	
B-11	シティステートビル博多口本館・別館 (東横イン博多駅前本館・1号館)	ビジネス	1,652	1,664	2,020	4.4	7.5	固定	6.6	(株)東横イン	91.7	89.4	85.9	博多に5カ店ある東横インの中で、博多駅徒歩2分という立地から旗艦店の存在である。近隣に西鉄イン・ルートインが開業するも東横インの運営力により稼働は引き続き安定的に推移。	
B-12	札幌NHビル (アリアックスホテル330札幌)	ビジネス	850	858	942	2.3	7.2	変動	15.6	リゾートリノベーション(株)	89.0	96.8	95.5	変動賃料物件。夏季はもちろん冬季も稼働率90%超と札幌市内アップクラスの水準にて推移。賃料は前年同期比で4%上昇。	
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	ビジネス	1,720	1,799	1,770	4.6	4.2	固定	6.0	ワシントンホテル(株)	-	-	-	周辺地域の繁華性が高く、複数路線を利用できる等、ホテルとして良好な立地にある。推定稼働率は80%程度を見込む。	
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	ビジネス	1,510	1,561	1,620	4.0	6.0	固定	21.3	(株)ビスタホテルマネジメント	-	82.1	87.0	JR横浜線橋本駅より徒歩3分程度に位置する物件で、平成19年8月1日付で「ホテルビスタ橋本」にブランド変更。FF&E(注10)更新実施済、稼働率は80%強で安定的に推移。	
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	ビジネス	866	897	880	2.3	5.8	固定	0.6	(株)「グリーンズ」	-	-	-	JR新山口駅徒歩2分に立地。大手オペレーター(株)「グリーンズ」がコンフォートブランドにて平成19年9月から運営開始。ビジネス客を中心に概ね順調な立ち上がりと聴取。平成20年度には稼働70%程度を見込む。	
B-16	松山NHビル (ホテル ザ・エルシィ松山)	ビジネス	1,352	1,428	1,360	3.6	6.7	固定	17.0	(株)ノイ	-	-	50.3	松山城の西側に位置し、視認性・景観性に優れた物件。平成20年2月の本物件取得と同時に新たなオペレーターを起用、オペレーター負担にて内装の改装を計画する等、一層の競争力アップを図る。	
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄 (ザ・ビーチタワー沖縄)	リゾート	7,610	7,724	8,400	20.4	6.0	固定	4.0	(株)共立メンテナンス	79.7	84.8	85.2	客単価、稼働率ともに前年度比でアップ。リゾート物件ながら、稼働率は通年で80%以上と安定的に推移。	
合計 又は 平均		-	37,395	38,253	41,029	100.0	5.8	-	14.8	-	-	-	-	-	

(注1)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。

(注2)平成20年3月31日現在の帳簿価額を記載しています。

(注3)平成20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4)「投資比率」欄には、全ての当期期末保有資産の取得価格の総額に対する各当期期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注5)原則として、第4期(平成20年3月期)における賃貸NOI(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用-減価償却費)の実績を365日ベースに換算し、当該数値を帳簿価額にて除した数値をパーセントで表記しています。なお、B-12については、平成19年4月から平成20年3月までの年間実績に基づいた賃貸NOIを帳簿価額にて除した数値を、B-16については、森井総合鑑定株式会社作成の平成20年3月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された賃貸NOIを帳簿価額にて除した数値を、パーセントで表記しています。

(注6)札幌NHビルについては、賃料は収益と連動しており(歩合賃料)、最低保証額として年額70,200千円が設定されています。

(注7)築年数は平成20年3月31日時点の年数を記載しています。また、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。

(注8)稼働状況は、ホテル稼働率(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)についてオペレーターから開示の承諾が得られたものについてのみ記載しています。

「H19/3」欄については平成18年10月から平成19年3月までの平均値、「H19/9」欄については平成19年4月から平成19年9月までの平均値(但し、橋本NHビルのみ当該物件取得後の平成19年8月及び9月の平均値)を記載しています。

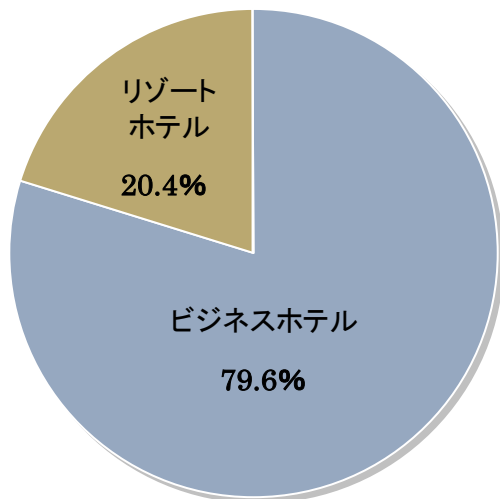
(注9)本資産運用会社のコメントは、各オペレーターからのヒアリングや、プロパティ・マネジメント会社からの報告等に基づいています。

(注10)Furniture, Fixture & Equipmentの略で、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。

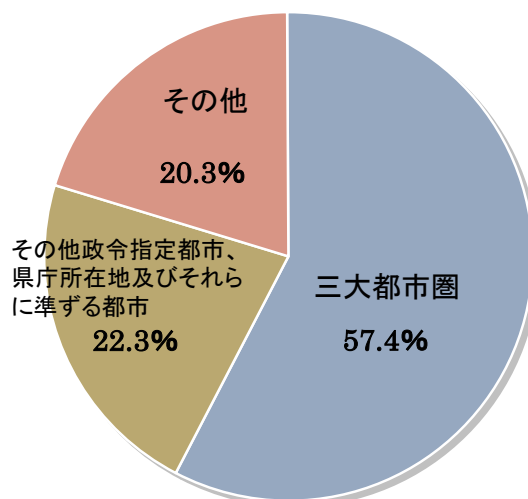
ポートフォリオの構成

※平成20年3月31日現在

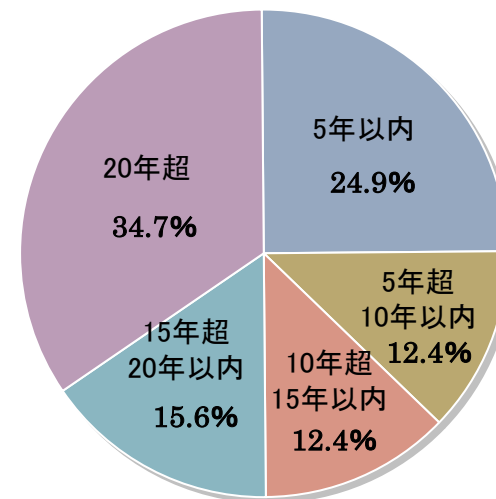
業態分散 (注1)



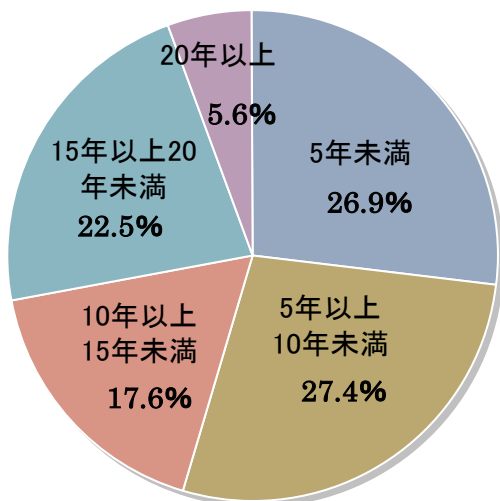
地域分散 (注1)



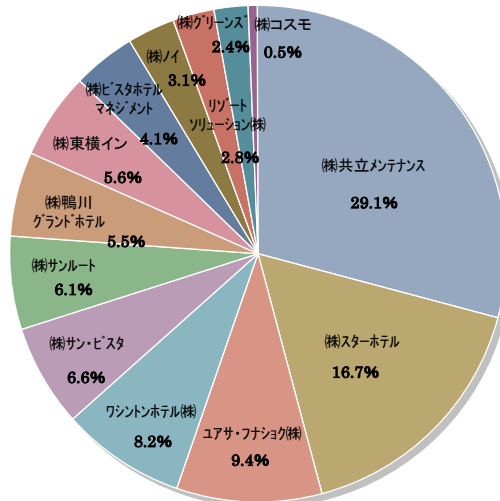
築年数分散 (注1)



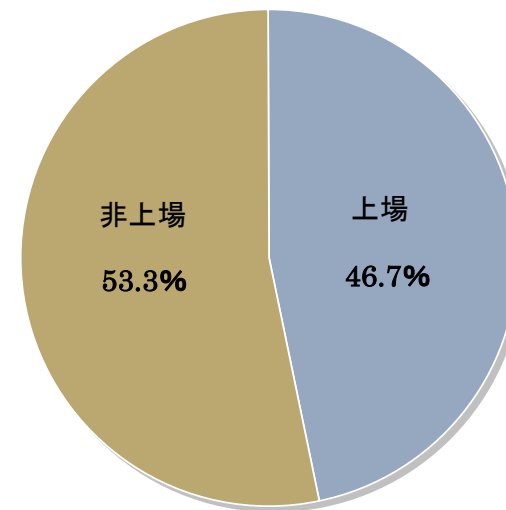
賃貸借契約残存期間分散 (注2)



テナント別賃料収入比率 (注2)



テナント上場区分比率 (注2)



(注1) 当期末保有資産の取得価格の総額に対する、各タイプの保有資産の取得価格の合計額の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。

(注2) 当期末保有資産全体の年間賃料総額に占める、該当物件の年間賃料総額(賃貸借契約に基づく年間賃料収入等)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。なお、札幌NHビルの賃料は年間最低保証賃料の金額を用いています。

ホテル売買マーケットの状況と物件購入へのアプローチ

ホテル売買マーケットの状況

ホテルオペレーターの運営成績良好、出店意欲旺盛

需要

- プレイヤーの底堅いニーズ
- エクイティサイドの投資意欲は旺盛

供給

- 既存稼働物件の増加
- 新規開発案件の増加

ホテル売買マーケットの規模拡大

本資産運用会社の行動状況

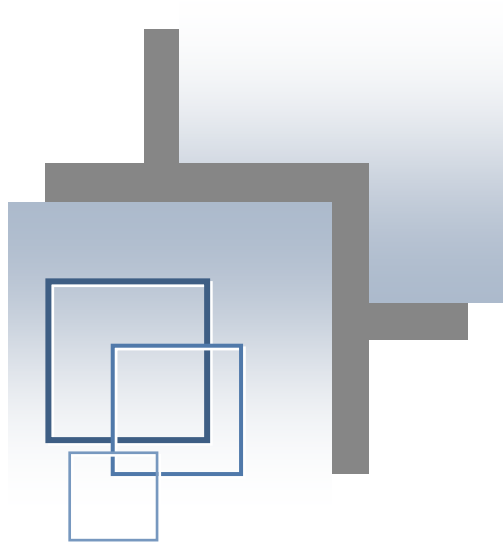
- スポンサーとの情報交換
- 不動産仲介業者との情報交換
- スポンサー以外のオペレーターとの情報交換
- デベロッパー・ゼネコンとの情報交換

	第2期 ※発行決議日～ (平成18年5月11日 ～ 平成19年3月31日)	第3期 (平成19年4月1日 ～ 平成19年9月30日)	第4期 (平成19年10月1日 ～ 平成20年3月31日)	計
売却物件情報件数	293件	217件	228件	738件
(内訳)				
ビジネスホテル	96件	24件	57件	177件
リゾートホテル、シティホテル	23件	22件	14件	59件
その他(開発案件等)	174件	171件	157件	502件

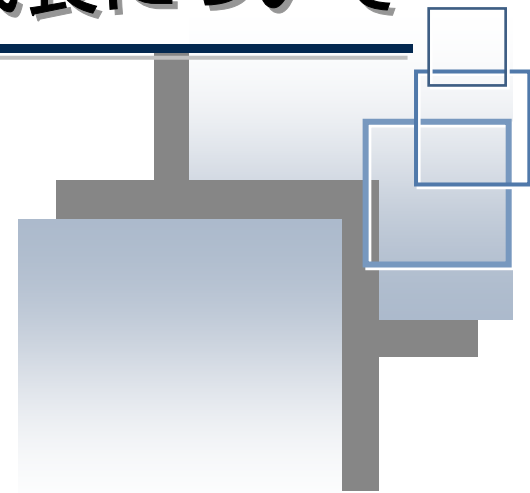
(平成20年3月31日現在)

今後の施策

- スポンサーからの既存稼働物件の取得
- スポンサーからの新規開発案件の取得
- デベロッパーからは重点エリアを絞りオペレーターのクレジットも重視しながら開発案件の取得
- シティ、リゾートは安定稼働が見込める物件を厳選

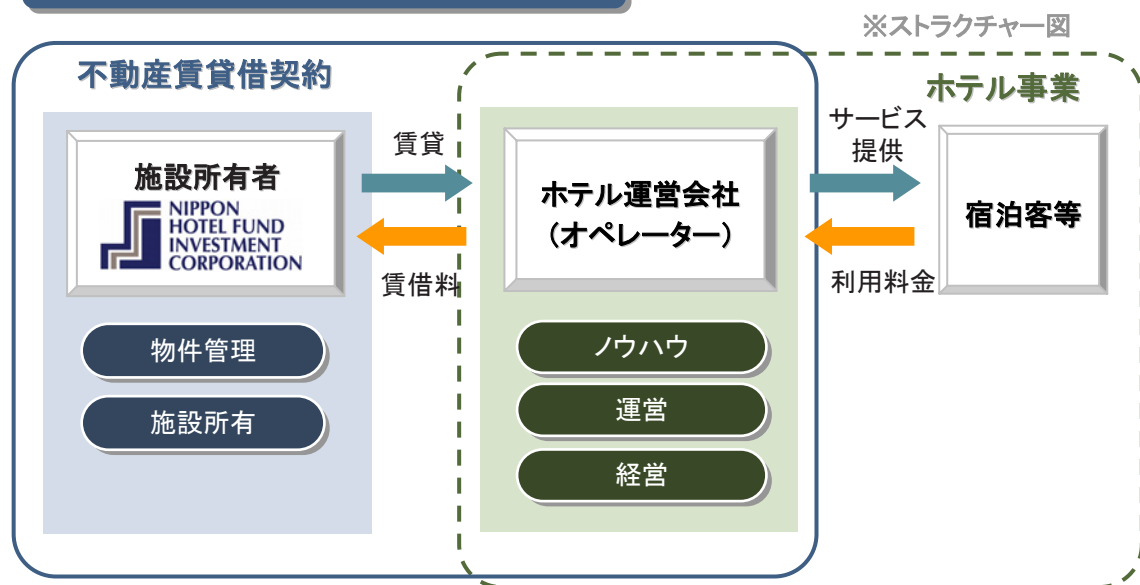


Ⅱ. 物件管理方針～内部成長について



運用管理の特徴と方針

リース方式による運用管理



運用管理方針

固定賃料を中心とした長期安定運用

- ✓ ホテル事業収支の見極めと、賃料交渉の実施
- ✓ 最低保証賃料を織り込んだ、変動賃料物件の組み入れ

長期安定運用に対応できる適切な資本的支出と修繕の実施

- オペレーター負担によるリノベーション実施及びオーナーによる適時適切な設備更新による競争力の維持向上

AM・PM会社によるオペレーター運営状況へのきめ細かいチェック

- ✓ 遵法性のチェック
- ✓ 信用力のモニタリング

賃貸借契約における基本的な特徴

契約期間	<ul style="list-style-type: none"> ■ 10年から20年程度の長期契約 ■ 長期契約ゆえ、概ね3年前後の期間毎の賃料見直し
テナントとの負担区分	<ul style="list-style-type: none"> ■ 原則として、什器・備品及び内装の大部分はテナント(オペレーター)負担 <p>※宿泊客等のニーズに即した運営を実現するためにオペレーターに一定の裁量権を付与</p>

賃貸借契約の概要

※平成20年3月31日現在

テナント名称	物件名(ホテル名)	賃料収入等(月額)	比率	賃貸借期間	契約残存期間(注3)	契約種類	賃料改定			
							概要	第4期	第5期	第6期
㈱共立メンテナンス	水道橋NHビル (ドミーイン水道橋)	7,000千円	3.3%	10.0年	7.3年	定期借家	賃借人の賃料増減額請求権なし (借地借家法第32条の適用なし)	-	-	-
	浅草NHビル (ドミーイン浅草)	5,332千円	2.5%	20.0年	9.0年	普通借家	3年毎	-	-	-
	なんばNHビル (ドミーインなんば)	6,520千円	3.1%	15.0年	6.0年	普通借家	3年毎	-	協議済	-
	ザ・ビーチャタワー沖縄 (ザ・ビーチャタワー沖縄)	42,584千円	20.1%	20.1年	18.3年	定期借家	賃借人の賃料増減額請求権なし(借地借家法第32条の適用なし)	-	-	-
㈱スターホテル	新宿NHビル (スターホテル東京)	35,343千円	16.7%	17.5年	3.2年	普通借家	4年毎	-	-	-
ユアサ・フナシヨク㈱	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	19,863千円	9.4%	15.0年	11.2年	普通借家	2年毎	-	更改予定	-
㈱サン・ビスタ	蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)	9,170千円	4.3%	3.0年	1.2年	普通借家	-	-	-	-
	蒲田第2NHビル (ホテルアーバイン蒲田アネックス)	4,834千円	2.3%	3.0年	1.2年	普通借家	-	-	-	-
㈱サンルート	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)	13,000千円	6.1%	12.5年	9.2年	定期借家	賃借人の賃料増減額請求権なし (借地借家法第32条の適用なし)	-	-	-
㈱鴨川グランドホテル	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	11,576千円	5.5%	20.0年	9.0年	普通借家	3年毎に改定、但し平成24年4月以降は別途協議による	-	-	更改予定
㈱東横イン	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)	11,753千円	5.6%	30.0年	23.5年	普通借家	平成19年10月1日より賃料収入等(月額)が11,753千円へ増額	更改済	-	-
ワシントンホテル㈱	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	9,699千円	4.6%	20.0年	10.0年	普通借家	3年毎に改定、但し平成25年4月以降は別途協議による	-	-	-
	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	7,642千円	3.6%	20.1年	14.1年	普通借家	3年毎に改定、但し10年目以降は協議による	-	更改決定済	-
リゾートソリューション㈱	札幌NHビル (アリマックスホテル330札幌)	(注2) 5,850千円	2.8%	10.0年	5.7年	普通借家	最低保証賃料付歩合賃料	-	-	-
㈱ビスタホテルマネジメント	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	8,708千円	4.1%	6.0年	5.3年	普通借家	3年毎	-	-	-
㈱グリーンズ	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	5,043千円	2.4%	20.0年	19.4年	定期借家	3年毎	-	-	-
㈱ノイ	松山NHビル (ホテル ザ・エルシィ松山)	6,500千円	3.1%	5.0年	4.8年	普通借家	2、4、5年目	-	-	更改予定
合計 又は 平均 (注1)		211,420千円	100%	-	10.3年	-	-	-	-	-

(注1) 上記の他に「なんばNHビル」にて賃貸に供されている物販店舗を含んだ合計値又は平均値です。

(注2) 「札幌NHビル」は最低保証賃料付歩合賃料のため、年間最低保証賃料を12で割った金額を賃料収入等(月額)として記載しています。

(注3) 契約残存期間は、平成20年3月31日から賃貸借契約満了日までの期間をいいます。また、契約残存期間の平均は各物件の賃料収入等に契約残存期間を乗じた値の各物件の総和を賃料収入等の合計値で除した加重平均です。

資本的支出の実績及び計画

第4期

＜平成19年10月1日～平成20年3月31日＞

(単位:百万円)

資本的支出				調達			
	実績	計画	差異		実績	計画	差異
建築	16.5	72.6	-56.1	減価償却実施額	219.5	218.6	0.9
電気設備	8.6	18.9	-10.3				
空調設備	11.7	43.8	-32.1				
衛生設備	0.9	5.8	-4.9				
搬送設備	12.6	23.8	-11.2				
(小計)	50.3	164.9	-114.6				
余力	169.2	53.7	115.5				
合計	219.5	218.6	0.9	合計	219.5	218.6	0.9

第4期の主な資本的支出

- 新宿NHビル
エレベーター設備改修工事
(12百万円)
- 茅場町NHビル
客室回転窓転落防止装置設置
(5百万円)
- 日本橋本町NHビル
エレベーターホール空調新設工事
(6百万円)
- 新潟NHビル
屋上鉄部・外部鉄骨階段塗装更新
(7百万円)

第5期

＜平成20年4月1日～平成20年9月30日＞ (計画)

(単位:百万円)

資本的支出(計画)		調達	
建築	43.5	減価償却実施見込額	239.7
電気設備	8.6		
空調設備	41.3		
衛生設備	4.8		
搬送設備	2.3		
(小計)	100.5		
余力	139.2		
合計	239.7	合計	239.7

(注1) 資本的支出の予定金額は、運用会社によるデューデリジェンスと外部機関からのレポート、提案を前提に算定した、現保有17物件にかかる資本的支出予定額の合計金額です。

(注2) 減価償却実施見込額は第4期決算時点での予想の数字であり、今後変更される可能性があります。

取得物件の投資適格性の維持に関する方針

取得後における運用資産の投資適格性の維持に関する管理体制

取得物件について、本資産運用会社自ら継続的に
遵法性等の投資適格性の維持・管理状態を確認する方針

- PM会社からのレポート内容についての確認
- ホテル支配人等へのヒアリング（稼働状況、運用状況）
- テナントによる造作等の修繕、改築における建築基準法や条例等の遵守の状況 など

保有する物件 について、定期的に確認

借入の現状と今後の調達方針

調達方針

1. 保守的な財務運営
2. 金利変動リスクの抑制

現在の借入状況

※平成20年3月31日現在

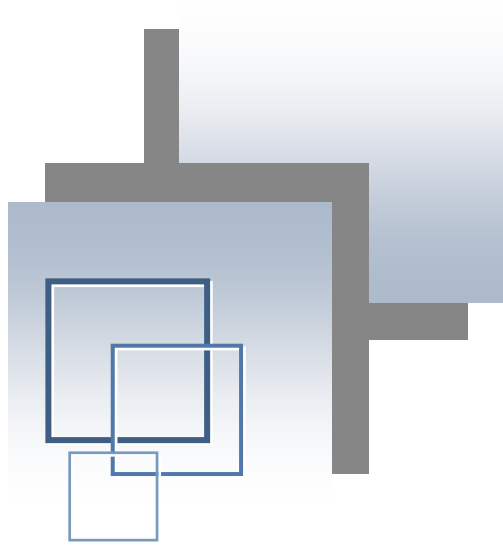
区分	借入額 (百万円)	借入日	実質 適用金利	返済方法 (返済期日)	借入先	使途	担保
短期	7,300	平成19年5月31日	1.21833% (12mTibor+0.40%)	期限一括返済 (平成20年5月30日)	株式会社あおぞら銀行 をアレンジャーとする 協調融資団 (7金融機関 ^(注4))	短期借入金の 借換資金	有担保
短期	1,500	平成19年8月1日	1.32000% (10mTibor+0.40%)	期限一括返済 (平成20年5月30日)	中央三井信託銀行 株式会社	不動産を信託する 信託受益権の取得資金 及びそれらの付帯費用	
短期	1,500	平成20年2月20日	1.26417% (4mTibor+0.40%)	期限一括返済 (平成20年5月30日)	株式会社あおぞら銀行	不動産の取得資金 及びそれらの付帯費用	
中期	4,800	平成18年6月16日	1.537% ^(注1) (3mTibor+0.50%)	期限一括返済 (平成21年5月29日)	株式会社三井住友銀行 をアレンジャーとする 協調融資団 (7金融機関 ^(注4))	不動産を信託する 信託受益権の取得資金 及びそれらの付帯費用	
中期	2,500	平成18年6月30日	1.683% ^(注2) (3mTibor+0.50%)	期限一括返済 (平成21年5月29日)			
中期	1,900	平成19年3月2日	1.890% ^(注3) (3mTibor+0.65%)	期限一括返済 (平成22年2月26日)	株式会社三井住友銀行 株式会社損害保険ジャパン	不動産を信託する 信託受益権の取得資金 及びそれらの付帯費用	
合計	19,500						

(注1)平成18年6月14日付金利スワップ契約により、元本返済期日まで実質固定化された金利を表示しています。

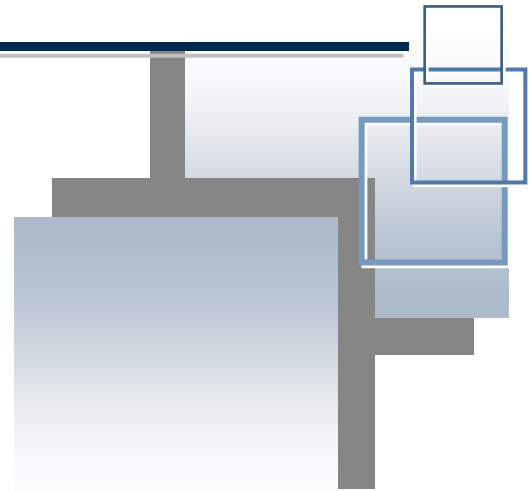
(注2)平成18年6月28日付金利スワップ契約により、元本返済期日まで実質固定化された金利を表示しています。

(注3)平成19年2月28日付金利スワップ契約により、元本返済期日まで実質固定化された金利を表示しています。

(注4)株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社新生銀行、中央三井信託銀行株式会社、株式会社損害保険ジャパン及び株式会社千葉銀行



Appendix



大口投資主上位10社・大量保有報告書等の提出状況

大口投資主上位10社（平成20年3月31日現在）

順位	名称	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
1	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	5,444	12.90
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	3,906	9.25
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,205	7.59
4	アメリカン ライフ インシュアランス カンパニー ジーエイイーエル	2,746	6.50
5	ノーザン トラスト カンパニー エイブイエフシー リ ノーザン トラスト ガンジー ノン トリーティー クライアンツ	2,313	5.48
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,748	4.14
7	バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカウンツ イー エル アールジー	1,070	2.53
8	株式会社共立メンテナンス	770	1.82
9	ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	747	1.77
10	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	618	1.46
合計		22,567	53.47

(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。

大量保有報告書等の提出状況（平成20年3月31日現在）

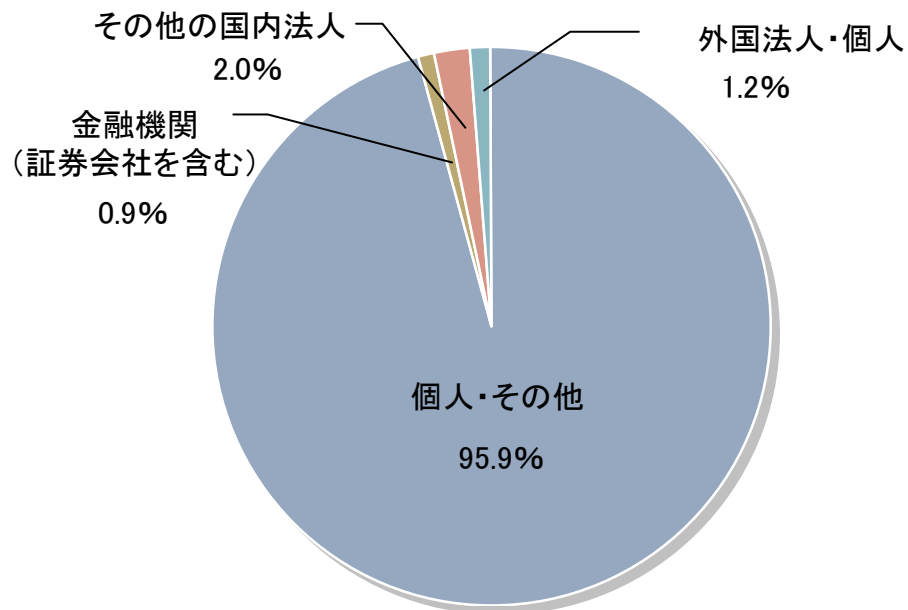
No.	提出者又は共同保有者名	投資口の数(総数) (口)	投資口保有割合 (%) (注)	備考(提出日順)
1	タワー投資顧問株式会社	4,586	10.87	平成19年1月31日付関東財務局宛提出他
2	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	2,746	6.51	平成19年4月20日付関東財務局宛提出他
3	日興アセットマネジメント株式会社	3,091	7.32	平成19年10月5日付関東財務局宛提出他
	日興アセットマネジメント株式会社	2,996	7.10	-
	日興シティグループ証券株式会社	95	0.23	-
4	Prospect Asset Management, Inc.	2,045	4.85	平成20年4月4日付関東財務局宛提出他

(注)投資口保有割合は、保有者より提出された大量保有報告書等に記載された数値に基づいています。

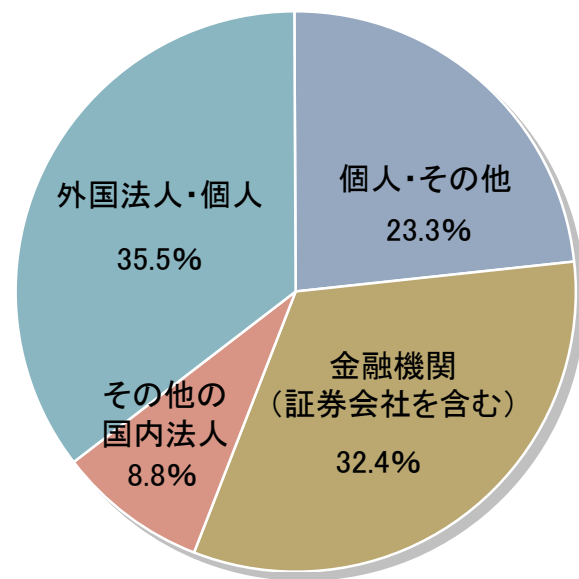
各属性別保有投資口比率（平成20年3月31日現在）

区分	個人・その他	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人	外国 法人・個人	計
所有者別投資主数（人）	4,439	40	93	55	4,627
（比率） <small>（注1）</small>	95.9%	0.9%	2.0%	1.2%	100.0%
所有者別投資口数（口）	9,848	13,670	3,688	14,994	42,200
（比率） <small>（注2）</small>	23.3%	32.4%	8.8%	35.5%	100.0%

所有者別投資主数



所有者別投資口数



（注1）本投資法人投資主総数に対する所有投資主の割合を記載しています。また、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

（注2）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、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

投資口価格の推移

投資口価格の推移(終値ベース)

▶ 時価総額

163億円
(平成20年3月31日時点)

▶ 期末終値

387,000円
(平成20年3月31日)

▶ 最高値

620,000円
(平成19年2月26日)

▶ 最安値

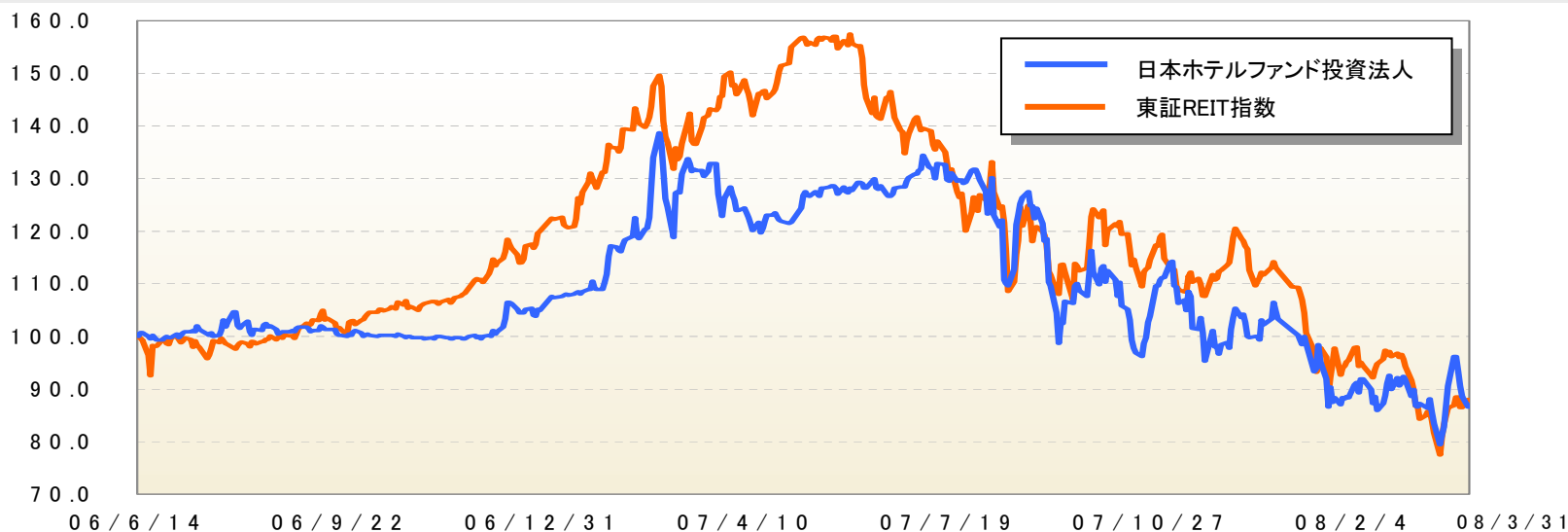
355,000円
(平成20年3月17日)

不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の平成19年12月25日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」をご参照下さい。



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。



鑑定評価額の推移

物件 番号	物件名 (ホテル名)	(注1)	(注2)	(注3)		(注4)					
		H17.12末時点 鑑定評価額 (百万円)	H19.3末時点 鑑定評価額 (百万円)	H17.12末比)		H19.9末時点 鑑定評価額 (百万円)	H19.3末比)		H20.3末時点 鑑定評価額 (百万円)	H19.9末比)	
				増減 (百万円)	増減率 (%)		増減 (百万円)	増減率 (%)		増減 (百万円)	増減率 (%)
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京)	7,320	7,520	200	2.73%	7,550	30	0.40%	7,550	0	0.00%
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	3,309	3,495	186	5.62%	3,505	10	0.29%	3,505	0	0.00%
B-3	水道橋NHビル (ドミーイン水道橋)	1,123	1,141	18	1.60%	1,183	42	3.68%	1,183	0	0.00%
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	2,130	2,350	220	10.33%	2,670	320	13.62%	2,670	0	0.00%
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	1,550	1,700	150	9.68%	1,810	110	6.47%	1,820	10	0.55%
B-6	浅草NHビル (ドミーイン浅草)	1,010	1,050	40	3.96%	1,040	-10	-0.95%	1,040	0	0.00%
B-7	蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)	1,520	1,580	60	3.95%	1,680	100	6.33%	1,700	20	1.19%
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアーバン蒲田アクセス)	830	879	49	5.90%	933	54	6.14%	939	6	0.64%
B-9	なんばNHビル (ドミーインなんば)	1,270	1,300	30	2.36%	1,350	50	3.85%	1,360	10	0.74%
B-10	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)	2,130	2,240	110	5.16%	2,260	20	0.89%	2,270	10	0.44%
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)	1,780	1,870	90	5.06%	1,930	60	3.21%	2,020	90	4.66%
B-12	札幌NHビル (アリマックスホテル330札幌)	851	887	36	4.23%	942	55	6.20%	942	0	0.00%
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	(未取得)	1,740	-	-	1,750	10	0.57%	1,770	20	1.14%
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	(未取得)	1,610	-	-	1,620	10	0.62%	1,620	0	0.00%
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	(未取得)	872	-	-	884	12	1.38%	880	-4	-0.45%
B-16	松山NHビル (ホテル ザ・エルシィ松山)	(未取得)	(未取得)	-	-	1,360	-	-	1,360	0	0.00%
R-1	ザ・ビーチャタワー沖縄 (ザ・ビーチャタワー沖縄)	7,610	8,330	720	9.46%	8,390	60	0.72%	8,400	10	0.12%
合計		32,433	38,564	-	-	40,857	-	-	41,029	-	-

(注1) 平成17年12月末日(但し、「B-7」及び「B-8」は平成18年6月末日)を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注2) 平成19年3月末日(但し、「B-14」は平成19年8月1日、「B-15」は平成19年9月1日)を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3) 平成19年9月末日(但し、「B-16」は平成20年1月7日)を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注4) 平成20年3月末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

社会的インフラとしてのホテルへのニーズと供給



投資

社会生活に必要な不可欠なインフラ

シティホテル

人との出会い、
会合、懇親、
パーティの空間

ビジネスホテル

利便性を高めるとともに憩いを与える空間

リゾートホテル

家族、友人との
快適な余暇の
時間と空間

各地域・インフラを接続し、橋渡し役を担う必要不可欠な存在

社会的ニーズに基づいた安定した収益

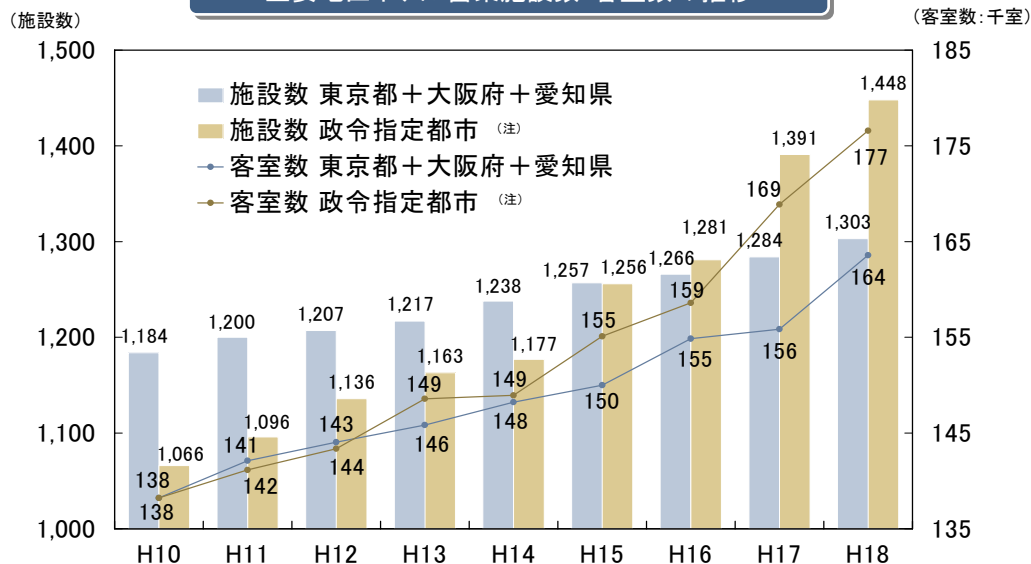
安定的な収益計上と分配金の支払い

全国ホテル営業施設数・客室数の推移



出典：厚生労働省統計表データベースシステム 衛生行政報告例（平成10年度乃至平成18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」

主要地区ホテル営業施設数・客室数の推移



出典：厚生労働省統計表データベースシステム 衛生行政報告例（平成10年度乃至平成18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」
（注）政令指定都市は、平成15年度からさいたま市が、平成17年度から静岡市が、平成18年度から堺市が加わっています。

ポートフォリオの考え方

業態別ホテルの特徴・収益構造 <small>(分析は本資産運用会社によるもの)</small>			
	ビジネスホテル	シティホテル	リゾートホテル
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ● 宿泊ルーム(シングル中心で150~250室)中心の構造 ● 駅、空港等の交通施設の近隣、オフィス街、商業地区の一角に所在 ● 東横イン、サンルート、ドミーイン等があり、新規出店に積極的 ● 好立地の物件は安定稼働 	<ul style="list-style-type: none"> ● 宿泊+複数レストラン+宴会の3部門施設が必要 →ビジネスホテルに比べ施設は大 ● 物件規模が大きく維持コスト大 ● 大都市(東京・大阪・名古屋等)でブランドが確立されたホテルは安定稼働 	<ul style="list-style-type: none"> ● 宿泊+複数レストランが基本 ● ビジネス、シティに比べれば敷地面積が大きくなる ● 観光資源、交通接続等が重要 ● 観光地の人気に左右される ● シーズン需要、曜日需要の差が大きい
ホテル事業の収益構造	<ul style="list-style-type: none"> ● 売り上げの概ね80%以上が室料収入 ● 景気変動、季節変動要因は少ない ● 収益性が高く売上に対するGOP比率はシティ、リゾートに比べ高い <small>(順調な場合GOP(注1)比率は45%~55%)</small> 	<ul style="list-style-type: none"> ● 室料、料飲、宴会収入が概ね総売上の1/3ずつになるケースが多い ● 宴会、料飲収入は景気の影響を相当受け、ホテルの収益も大きく変動する ● 原価率、経費率は相対的に高い <small>(順調な場合GOP(注1)比率は25%程度)</small> 	<ul style="list-style-type: none"> ● パック料金客、エージェン比率が高い ● 原価率、経費率は相対的に高い <small>(順調な場合GOP(注1)比率は25%程度)</small>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテルの営業収入に対する賃料負担能力は相対的に高い ● 競争相手として近隣にビジネスホテルが新たに出現する可能性がある →立地、ブランドが重要 	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテルの営業収入に対する賃料負担能力は相対的に低い ● 立地等に恵まれブランドが確立しているシティホテルは安定している 	<ul style="list-style-type: none"> ● ホテルの営業収入に対する賃料負担能力は相対的に低い ● 立地等に恵まれブランドが確立しているリゾートホテルは安定している ● 沖縄、札幌、京都、箱根、浦安ディズニーランド周辺が代表的なマーケット
本資産運用会社の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ● コア資産 ● 好立地物件を選考 ● オペレーター的能力も重視 	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資エリアを十分に吟味 ● 安定稼働が見込まれる物件を組み入れる ● オペレーター的能力も重視 	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資エリアを十分に吟味 ● 安定稼働が見込まれる物件を組み入れる ● オペレーター的能力も重視

ポートフォリオ構築戦略

業態分散	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid #00a651; border-radius: 15px; padding: 5px; text-align: center;"> ビジネスホテル 50%以上 (注2) </div> <div style="border: 2px solid #00a651; border-radius: 15px; padding: 5px; text-align: center;"> シティホテル 25%以下 (注2) </div> <div style="border: 2px solid #00a651; border-radius: 15px; padding: 5px; text-align: center;"> リゾートホテル 25%以下 (注2) </div> </div>	投資地域	原則として、50%以上の割合を、三大都市圏、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に投資
運用形態	固定賃料を基本とした長期(原則5年以上)のリース契約	テナント管理	ホテルオペレーターの運営状況・法令遵守状況及び信用力をモニタリング 万々に備え、バックアップオペレーター候補も確保

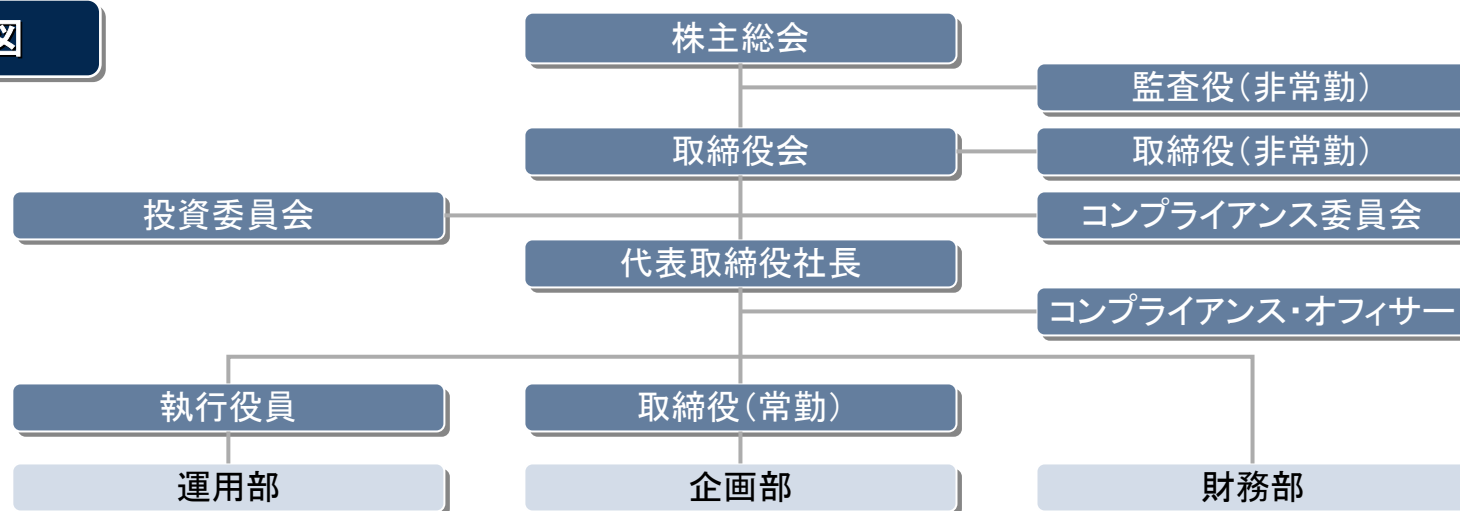
(注1)ここでは、GOP(Gross Operating Profit)とは、ホテル事業にかかる営業収入の合計(客室部門売上、料飲部門売上及びその他部門売上)から売上原価、人件費、その他経費を控除した利益を指します。

(注2)上記比率はポートフォリオの割合ですが、本投資法人のポートフォリオは、短期的に上記記載の比率と整合しないことがあります。

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

組織図



株主の状況

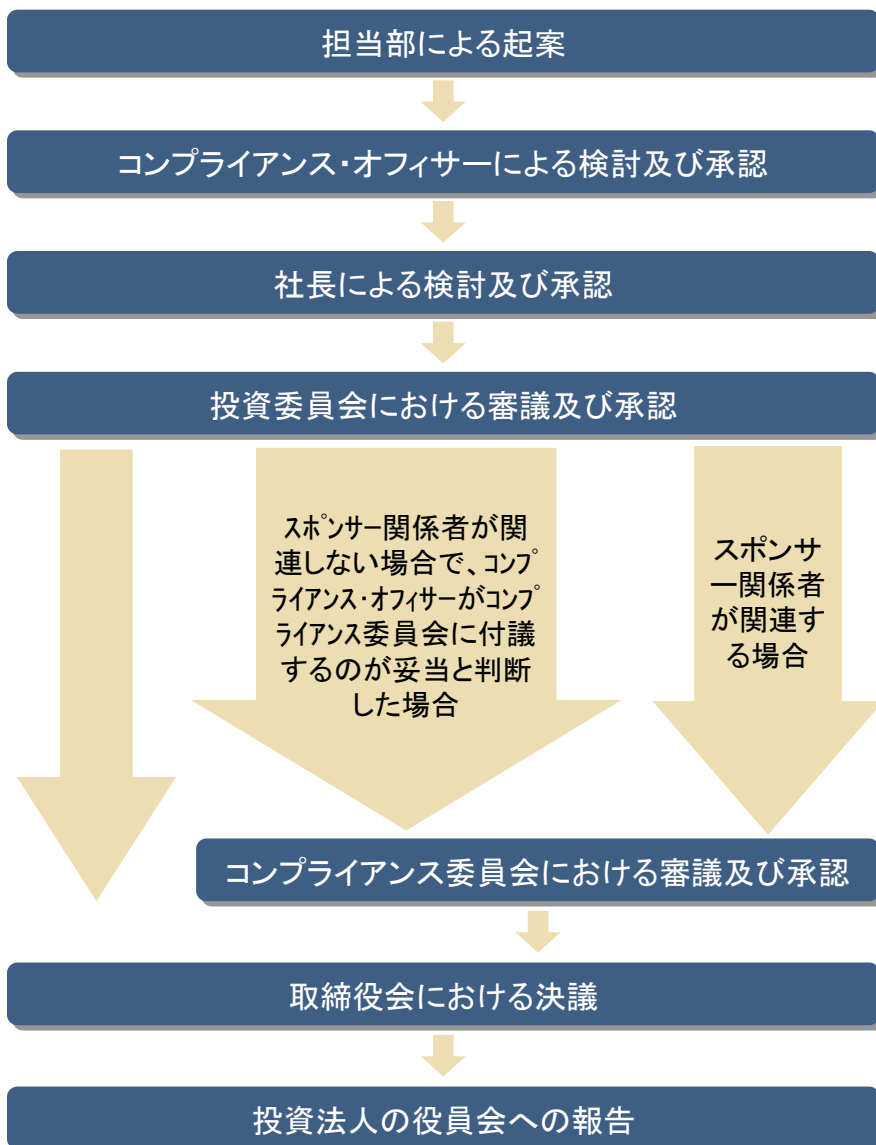
※平成20年3月31日現在

名称	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	2,100	35.0
株式会社共立メンテナンス	1,500	25.0
極東証券株式会社	900	15.0
新日本空調株式会社	600	10.0
オリックス不動産株式会社	300	5.0
キャピタルアドバイザーズ株式会社	300	5.0
株式会社ケン・コーポレーション	300	5.0
合計	6,000	100.0

(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

意思決定フローの概略（本投資法人の資産の運用にかかる投資方針の意思決定及び運用資産の取得に関する意思決定）



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

投資委員会

- 構成員
社長、常勤取締役、執行役員、各部長、運用部員、コンプライアンス・オフィサー
- 開催要件
議決権を有する委員の3分の2以上の出席
- 承認要件
議決権を有する全ての委員の議決権の過半数

コンプライアンス委員会

- 構成員
社長、常勤取締役、執行役員、各部長、コンプライアンス・オフィサー、外部専門家
- 開催要件
コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家の出席、かつ、議決権を有する委員の3分の2以上の出席
- 承認要件
コンプライアンス・オフィサー及び外部専門家の賛成、かつ、全ての委員の議決権の過半数

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201条第1項及び投信法施行令第123条にいう「利害関係人等」に該当する者のほか、「利害関係人等」を除く本資産運用会社の株主及び本資産運用会社の株主が10%以上出資している会社（SPCを含む）を意味します。

役員会開催状況

投資法人の役員会については、適正かつ適法に開催していることを確認しております。

	第1期	第2期	第3期	第4期
期間	平成17年11月 ┆ 平成18年3月	平成18年4月 ┆ 平成19年3月	平成19年4月 ┆ 平成19年9月	平成19年10月 ┆ 平成20年3月
回数	5回	20回	12回	12回

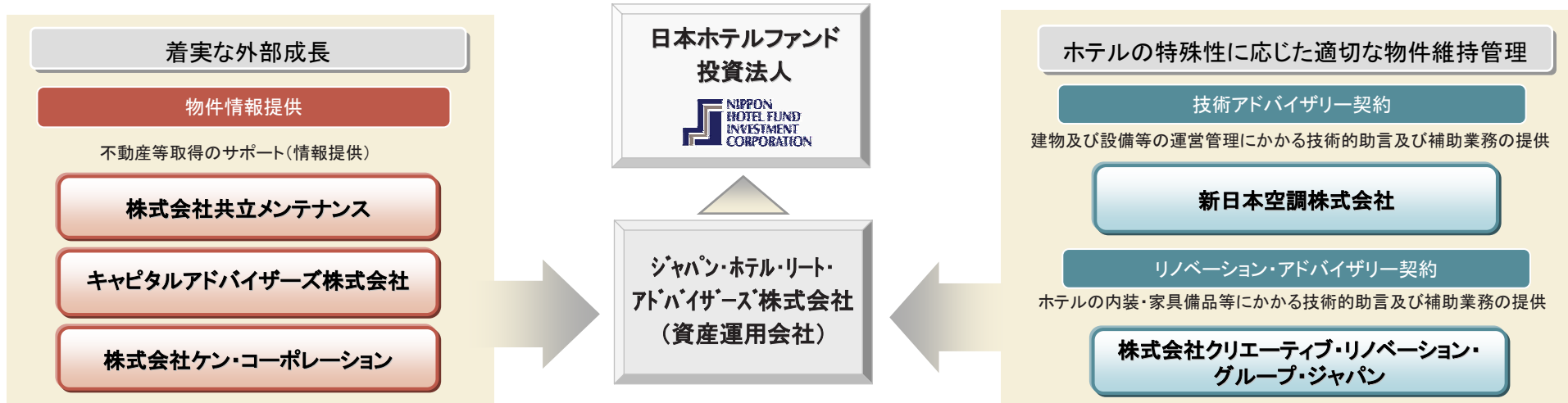
※全員全回出席(執行役員1名、監督役員2名)

主な決議・承認事項

- 開催した役員会においては、主に法定決議事項である以下の項目について審議し、決議承認しています。
 - 投資主総会の招集
 - 資産の運用及び保管に係る委託契約の締結又は契約内容の変更
 - 資産の運用又は保管に係る業務以外の業務に係る事務の委託
 - 資産運用報酬、資産保管手数料、その他の資産の運用又は保管に係る費用の支払
 - 投資口の追加発行又は売出しに係る事項
 - 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承認

スポンサーサポート会社の紹介

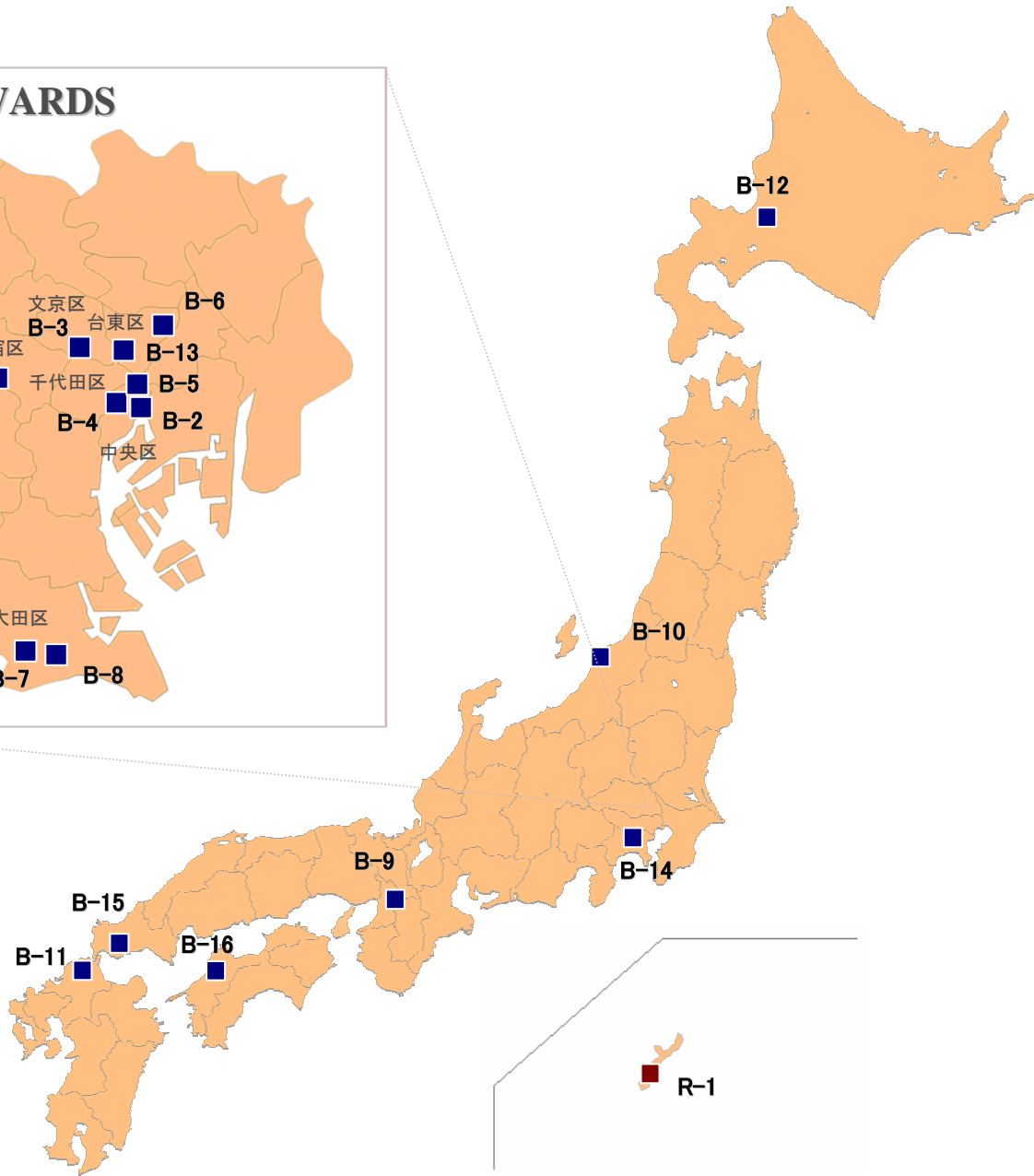
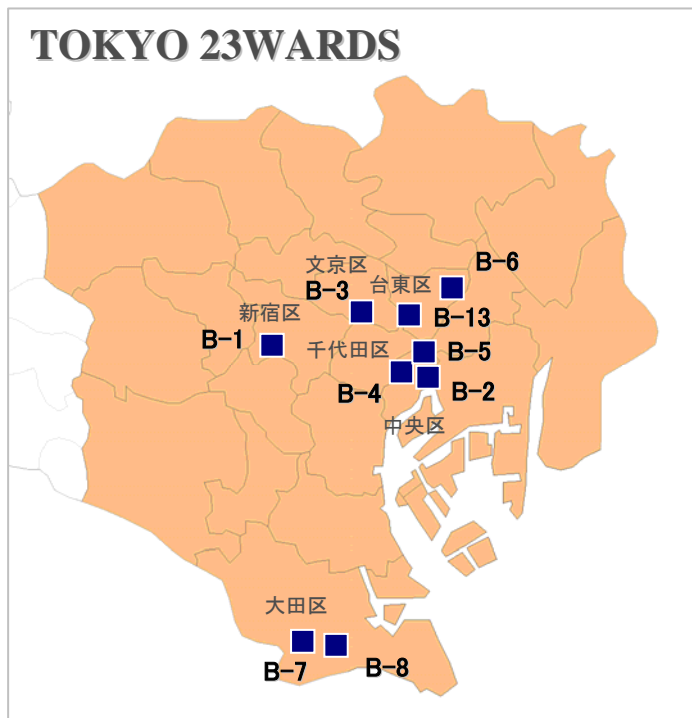
■ 相関図



■ 概要

スポンサー会社	上場区分 (証券コード)	財務の状況	事業概要
株式会社共立メンテナンス	東証1部上場 (9616)	(平成19年3月期連結) 売上高 662億87百万円 当期純利益 24億13百万円 総資産 1,105億7百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主な業務は学生寮・社員寮の運営及び管理、加えて、ホテル事業の拡大にも注力 ■ 平成20年3月末現在、「ドリーミン」のブランド名で28事業所、またリゾート事業としてザ・ビーチタワー沖縄をはじめ全国で16事業所を展開し、ホテル事業全体では44ヶ所(客室数5,359室)を展開
株式会社ケン・コーポレーション	—	(平成19年11月期) 売上高193億65百万円 当期純利益36億95百万円 総資産684億95百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産仲介等の業務に加え、中核グループ会社であるケン不動産リース㈱を通じてホテル運営事業を展開 (ブランド名はPremier Hotel & Resort) ■ 平成20年3月末現在、ルネッサンスサッポロホテルをはじめ国内外で27棟を保有又は運営
キャピタルアドバイザーズ株式会社	—	(平成19年12月期) 売上高19億6百万円 当期純利益1億35百万円 総資産50億47百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ ホテルに関する業務を主たる事業の一つとして、ホテル対象投資ファンドへの出資、AM業務を展開 ■ ホテル運営会社として100%出資子会社である㈱サン・ビスタ及び㈱ビスタホテルマネジメントを保有 ■ 平成20年3月末現在首都圏を中心にビジネスホテル、シティホテルあわせて14棟を保有又は運営
新日本空調株式会社	東証1部上場 (1952)	(平成20年3月期) 売上高 1,051億99百万円 当期純利益 8億15百万円 総資産 797億85百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主な業務は、空調関連設備の施工及び改修
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	—	(平成19年10月期) 売上高10億17百万円 当期純利益22百万円 総資産10億47百万円	<ul style="list-style-type: none"> ■ 開発のコンセプトデザイン、内装工事監理、内装・家具備品の設計及び供給、並びにホテル運営に関するコンサルティング業務を展開

ポートフォリオマップ



- ...ビジネスホテル
- ...リゾートホテル

番号	ホテル名称
B-1	スターホテル東京
B-2	茅場町パールホテル
B-3	ドゥーミーイン水道橋
B-4	鴨川イン日本橋
B-5	R&Bホテル東日本橋
B-6	ドゥーミーイン浅草
B-7	ビスタホテル蒲田
B-8	ホテルアーバン蒲田アネックス
B-9	ドゥーミーインなんば
B-10	ホテルサンルート新潟
B-11	東横イン博多駅
B-12	アリマックスホテル330札幌
B-13	R&Bホテル上野広小路
B-14	ホテルビスタ橋本
B-15	コンフォートホテル新山口
B-16	ホテル ザ・エルシィ松山
R-1	ザ・ビーチャタワー沖縄

当期末保有資産のホテル業態分布図

セグメント分類	宿泊特化(主体)型			総合型	
	宿泊(軽食)	宿泊+その他(大浴場)	宿泊+料飲+その他	宿泊+料飲+宴会場	宿泊+料飲+宴会場+その他
ビジネスホテル バジェットタイプ 一般ビジネス アッパービジネス	ビジネスホテル B-4 鴨川イン日本橋 B-5 R&Bホテル東日本橋 B-11 東横イン博多口駅前本館・一号館 B-8 ホテルアーバイン蒲田アネックス B-13 R&Bホテル上野広小路 B-14 ホテルビスタ橋本 B-15 コンフォートホテル新山口 B-3 ドーミーイン水道橋 B-6 ドーミーイン浅草 B-9 ドーミーインなんば B-1 スターホテル東京 B-10 ホテルサンルート新潟 B-12 アリマックスホテル330札幌 B-2 茅場町パールホテル B-7 ビスタホテル蒲田 B-16 ホテル ザ・エルシィ松山				
リゾートホテル			R-1 ザ・ビーチタワー沖縄	リゾートホテル	
シティホテル ラグジュアリー アップスケール				シティホテル	

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

デュー・デリジェンスレポート等作成会社

- 十分な耐震性能を有すること及び構造計算書等に偽装等を示唆する特段の事情が認められないことを確認しています。
- ホテルの専門家によるマーケットレポートを取得することにより、専門性の高いホテルの市場調査を補完。
- 鑑定評価については、豊富な実績を有する信頼性の高い鑑定機関に限定しています。

物件番号	物件名 (ホテル名)	建物状況調査 報告書	地震PML評価報告書	PML値 (注1)	構造計算書等確認報告書	マーケットレポート	鑑定機関
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	8.84%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	㈱イー・アール・エス	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	9.39%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	㈱中央不動産鑑定所
B-3	水道橋NHビル (ドームイン水道橋)	㈱イー・アール・エス	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	5.43%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)イーエム・ワークス	㈱中央不動産鑑定所
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	7.54%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	5.89%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-6	浅草NHビル (ドームイン浅草)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	4.94%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-7	蒲田第1NHビル (ピスタホテル蒲田)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	8.97%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	㈱谷澤総合鑑定所
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアーバイン蒲田アネックス)	㈱竹中工務店	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	4.21%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	㈱谷澤総合鑑定所
B-9	なんばNHビル (ドームインなんば)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	10.66%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	㈱谷澤総合鑑定所
B-10	新潟NHビル (ホテルザンルート新潟)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	1.93%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)イーエム・ワークス	森井総合鑑定㈱
B-11	シティエーステートビル博多本館・別館 (東横イン博多駅前本館・1号館)	㈱竹中工務店	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	3.79%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)イーエム・ワークス	㈱谷澤総合鑑定所
B-12	札幌NHビル (アリマックスホテル330札幌)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	0.14%	※(財)日本建築センターより 「評価報告書」を取得	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	3.60%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-14	橋本NHビル (ホテルピスタ橋本)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	6.62%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	4.16%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-16	松山NHビル (ホテル ザ・エルシイ松山)	㈱東京建築検査機構	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(注2) 15.56%	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
R-1	ザ・ビーチャタワー沖縄 (ザ・ビーチャタワー沖縄)	㈱竹中工務店	㈱損保ジャパン・リスクマネジメント	2.76%	※(財)日本建築センターより 「性能評価書」を取得	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
ポートフォリオPML値				3.98%			

(注1)株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントにおける地震リスク分析の評価方法が更新されたことに伴い、平成20年1月付にて全物件にかかるPML値を更新いたしました。評価方法の主な更新内容については、同社が公表している『「地震PML評価システム」を更新』(同社ホームページ: <http://www.sjrm.co.jp/>)をご参照ください。

(注2)PMLが15%以上である場合には、当該物件について地震保険を付保することとされており、松山NHビルについて地震保険を付保しています。

設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関

物件番号	物件名 (ホテル名)	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京)	(株)久米建築事務所	(株)久米建築事務所	佐藤工業(株)	東京都
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	(株)大林組東京本社一級建築士事務所	(株)大林組東京本社一級建築士事務所	(株)大林組	東京都
B-3	水道橋NHビル (ドームイン水道橋)	(株)松田平田坂本設計事務所	(株)松田平田坂本設計事務所	東鉄工業(株)	文京区
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	(株)長岡設計	(有)エムエーティー構造設計	鹿島建設(株)	中央区
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	(株)類設計室	(株)類設計室	(株)熊谷組	中央区
B-6	浅草NHビル (ドームイン浅草)	東西建築サービス(株)東京支店一級建築士事務所	(有)全建築設計事務所	(株)鴻池組	台東区
B-7	蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)	(株)栄建築設計事務所	(有)フジ構造設計事務所	(株)熊谷組	大田区
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアーバイン蒲田アネックス)	幸建設(株)一級建築士事務所	伊藤建築設計事務所	幸建設(株)	大田区
B-9	なんばNHビル (ドームインなんば)	今橋地所(株)一級建築士事務所	(株)藤木工務店大阪本店	(株)藤木工務店	大阪市
B-10	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)	(株)東京設計社	(株)東京設計社	木山構造工業(株)	新潟市
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)	(株)東横イン開発	(株)TAK建築事務所	佐藤工業(株)	福岡市
B-12	札幌NHビル (アリマックスホテル330札幌)	(株)アール・アイ・エー	(株)アール・アイ・エー (有)織本匠構造設計研究所	不二建設(株)	札幌市
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	安藤建設(株)一級建築士事務所	安藤建設(株)一級建築士事務所	安藤建設(株)	財団法人 東京防災・建築 まちづくりセンター
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	(株)和建設計	(株)和建設計	石川建築(株)	相模原市
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	矢作建設工業(株)一級建築士事務所	(株)塩見	矢作建設工業(株)	(株)ジェイ・イー・サポート
B-16	松山NHビル (ホテル ザ・エルシィ松山)	(株)山下設計	(株)山下設計	(株)大林組	松山市
R-1	ザ・ビーチャタワー沖繩 (ザ・ビーチャタワー沖繩)	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)	沖縄県

個別物件紹介①

第2期以前取得資産

R-1

ザ・ビーチタワー沖縄(ザ・ビーチタワー沖縄)

THE BEACH TOWER OKINAWA

- ・リゾートホテルマーケットとして安定した沖縄
- ・開発が進む北谷町アメリカンビレッジにあり、周辺施設とも調和したミドルクラスのリゾートホテル



(注)写真手前のプール及び周辺施設は当該物件に含まれません。

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月14日
所在地(地番) : 沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番8
敷地面積 : 10,242.00㎡
延床面積(注1) : 20,140.01㎡ ※客室数: 280室
構造・規模(注2) : 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
ホームページ : <http://www.hotespa.net>

(注1)軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫の床面積(91.20㎡)及びベルハウス(受付用施設、平成18年5月22日増設)の床面積(47.64㎡)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。他の物件も同様です。



個別物件紹介②

B-1

新宿NHビル(スターホテル東京)

STAR HOTEL TOKYO



- ・ビジネス、商業の拠点の東京、新宿に所在し、安定したホテル需要
- ・JR新宿駅他、私鉄、地下鉄に抜群のアクセス性

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月16日
 所在地 : 東京都新宿区
 (住居表示) 西新宿七丁目10番5号
 敷地面積 : 937.67㎡
 延床面積 : 7,398.19㎡ ※客室数:214室
 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
 ホームページ : <http://www.starhotel.co.jp>



B-2

茅場町NHビル(茅場町パールホテル)

KAYABACHO PEARL HOTEL



- ・周辺は証券会社等が数多く所在するビジネスの拠点
- ・空調設備のリニューアル、客室等の改装で競争力を維持

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : 東京都中央区
 (住居表示) 新川一丁目2番5号
 敷地面積 : 979.61㎡
 延床面積 : 7,032.49㎡ ※客室数:268室
 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
 ホームページ : <http://www.pearlhotels.jp>

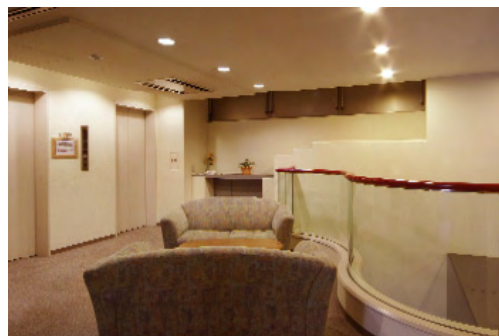


個別物件紹介③

B-3

水道橋NHビル(ドーミーイン水道橋)

DORMY INN SUIDOBASHI



- ・周辺は、東京ドーム他、各種学校が所在し、安定したホテル需要が存在

物件概要

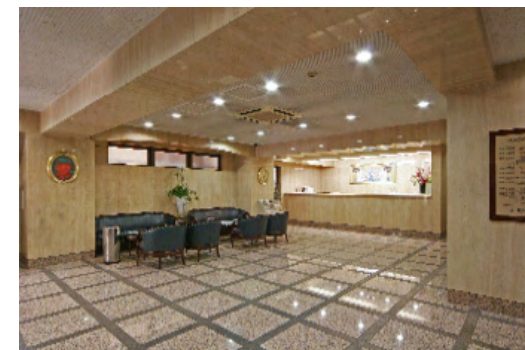
取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : 東京都文京区本郷一丁目25番27号
 (住居表示)
 敷地面積 : 723.86㎡
 延床面積 : 3,097.25㎡ ※客室数:99室
 構造・規模 : SRC・RC地下1階付8階建
 建築時期 : 昭和61年8月、平成元年9月増築
 オペレーター : 株式会社共立メンテナンス
 ホームページ : <http://www.hotespa.net>



B-4

日本橋本町NHビル(鴨川イン日本橋)

KAMOGAWA INN NIHONBASHI



- ・周辺はビジネス、商業の拠点である東京、日本橋で安定したホテル需要が存在

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月16日
 所在地 : 東京都中央区
 (住居表示) 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㎡ ※客室数:164室
 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
 ホームページ : <http://www.kgh.ne.jp>



個別物件紹介④

B-5

東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)

R&B HOTEL HIGASHI-NIHONBASHI



- ・周辺は日本橋問屋街であり安定したホテル需要が存在
- ・ワシントンホテル(株)におけるR&Bブランド第1号店舗

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月16日
 所在地 : 東京都中央区
 (住居表示) 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㎡ ※客室数: 203室
 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
 ホームページ : <http://www.washingtonhotel.co.jp>
 (注) 賃借している土地の面積(77.38㎡)を含みます。



B-6

浅草NHビル (ドーミーイン浅草)

DORMY INN ASAKUSA



- ・東京の観光エリアである浅草の駅から至近の物件
- ・ビジネス客以外の獲得も順調のため高稼働を維持

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月16日
 所在地 : 東京都台東区花川戸
 (住居表示) 一丁目3番4号
 敷地面積 : 287.66㎡
 延床面積 : 2,006.51㎡ ※客室数: 77室
 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
 ホームページ : <http://www.hotespa.net>



個別物件紹介⑤

B-7

蒲田第1NHビル(ビスタホテル蒲田)

ViSTA HOTEL KAMATA



・ビジネスの拠点、東京、川崎、横浜の中間点に所在し、東京国際空港(羽田)へのアクセスが良好

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月30日
 所在地 : 東京都大田区西蒲田
 (住居表示) 八丁目20番11号
 敷地面積 : 743.46㎡
 延床面積 : 3,831.80㎡ ※客室数:106室
 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
 ホームページ: <http://www.vista-hotels.jp/kamata/>



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



・ビジネスの拠点、東京、川崎、横浜の中間点に所在し、東京国際空港(羽田)へのアクセスが良好

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月30日
 所在地 : 東京都大田区蒲田四丁目
 (住居表示) 23番13号
 敷地面積 : 240.35㎡
 延床面積 : 1,499.87㎡ ※客室数:70室
 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
 ホームページ: <http://www.urbain.co.jp>



個別物件紹介⑥

B-9

なんばNHビル(ドリーミンなんば)

DORMY INN NANBA



- ・大阪の南部中心地区なんばへのアクセス良好
- ・ビジネス客以外の取り込みが好調で高稼働を維持

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : 大阪府大阪市浪速区
 (住居表示) 難波中三丁目17番15号
 敷地面積 : 572.95㎡
 延床面積 : 3,291.91㎡ ※客室数:105室
 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
 ホームページ: <http://www.hotespa.net>



B-10

新潟NHビル(ホテルサンルート新潟)

HOTEL SUNROUTE NIIGATA



- ・新潟は日本海側の拠点都市
- ・新潟駅へのアクセスが良好
- ・オペレーターは(株)サンルートが定期借家でテナントイン

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : 新潟県新潟市東大通一丁目
 (住居表示) 11番25号
 敷地面積 : 1,402.51㎡
 延床面積 : 8,328.84㎡(注) ※客室数:231室
 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
 ホームページ: <http://www.sunroute.jp>
 (注)上記面積には、附属建物(用途:駐車場、面積:73.03㎡)の面積が含まれています。



個別物件紹介⑦

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



- ・福岡、博多駅は九州地区のビジネス拠点で交通の要衝

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : (本館)福岡市博多区
 博多駅前一丁目15番5号
 (別館)福岡市博多区
 博多駅前一丁目1番15号
 敷地面積 : (本館)565.98㎡
 (別館)152.37㎡
 延床面積 : (本館)3,566.46㎡
 (別館)856.68㎡
 ※客室数(本館・別館計):257室
 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
 ホームページ: <http://www.toyoko-inn.com>



B-12

札幌NHビル(アリマックスホテル330札幌)

ARIMAX HOTEL 330 SAPPORO



- ・札幌中心地へのアクセス良好
- ・最低保証賃料を定めた変動賃料物件・・・稼働率も高い
- ・オペレーターは(株)リゾートソリューション(旧ミサワリゾート)

物件概要

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : 札幌市中央区南二条西五丁目
 (地番) 26番1他
 敷地面積 : 811.69㎡
 延床面積 : 5,638.78㎡(注) ※客室数:117室
 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
 ホームページ: <http://www.arimax330s.co.jp>
 (注)上記面積には、附属建物(用途:ポンベ室、面積:3.90㎡)の面積が含まれています。



個別物件紹介⑧

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



- ・複数路線の駅に近く、利便性が高い
- ・周辺には全国的に有名なアメ屋横丁の他、商業ビル、オフィス街などがあり、需要は安定的

物件概要

取得年月日 : 平成19年3月2日
 所在地 : 東京都台東区上野一丁目
 (住居表示) 18番8号
 敷地面積 : 446.29㎡
 延床面積 : 3,060.21㎡ ※客室数: 187室
 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
 ホームページ : <http://www.washingtonhotel.co.jp>



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



- ・新宿、横浜、湘南、八王子等各方面のアクセスに優れている。
- ・周辺には、大型ショッピングモール「マイカルサティ」の他、銀行、コンビニ、飲食店等が立ち並び、繁華性が高い。

物件概要

取得年月日 : 平成19年8月1日
 所在地 : 神奈川県相模原市橋本六丁目
 (住居表示) 4番12号
 敷地面積 : 623.79㎡
 延床面積 : 2,514.59㎡ ※客室数: 99室
 構造・規模 : SRC地下2階付10階建
 建築時期 : 昭和61年12月2日
 オペレーター : 株式会社ビスタホテルマネジメント
 ホームページ : <http://www.hotel-vista.jp/>



個別物件紹介⑨

B-15

新山口NHビル(コンフォートホテル新山口)

COMFORT HOTEL SHIN-YAMAGUCHI



- ・新幹線その他、複数路線が乗り入れる「新山口駅」に近く、空港や高速道路へのアクセスも良好
- ・オペレーターは全国展開大手の(株)グリーンズ

物件概要

取得年月日 : 平成19年9月27日
 所在地 : 山口県山口市小郡下郷字渡り上巻1255番1(地番)
 敷地面積 : 754.06㎡
 延床面積 : 3,002.15㎡(注)※客室数:139室
 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
 ホームページ : <http://www.choice-hotels.jp/hotel/brand/comfort.html>
 (注)上記面積には、附属建物(用途:ポンプ室、面積:3.14㎡)の面積が含まれています。

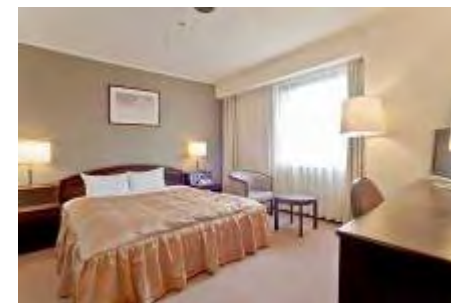


第4期取得資産

B-16

松山NHビル(ホテル ザ・エルシィ松山)

HOTEL THE ELLCY MATSUYAMA



- ・松山市は、四国で唯一の人口50万都市として、政治・経済・文化の中核機能が集約する地方中核都市
- ・東に松山城が一望できる

物件概要

取得年月日 : 平成20年2月20日
 所在地 : 愛媛県松山市本町二丁目5番地5(住居表示)
 敷地面積 : 1,279.67㎡
 延床面積 : 5,083.77㎡(注)※客室数:140室
 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 : 株式会社ノイ
 ホームページ : <http://www.ellcy-matsuyama.com/>
 (注)上記面積には、附属建物(用途:駐車場、面積:44.81㎡)の面積が含まれています。

