



 NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

第 7 期

## 資 産 運 用 報 告

自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日

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/>

分配金について

| 1口当たり分配金 | **6,906**円

決算ハイライト

| 営業収益 | **1,283** 百万円

| 営業利益 | **727** 百万円

| 経常利益 | **292** 百万円

| 当期純利益 | **291** 百万円

| 総資産額 | **40,215** 百万円

| 純資産額 | **19,853** 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	10
Ⅱ資産運用報告	30
Ⅲ貸借対照表	46
Ⅳ損益計算書	48
Ⅴ投資主資本等変動計算書	49
Ⅵ注記表	50
Ⅶ金銭の分配に係る計算書	58
Ⅷ会計監査人の監査報告書	59
Ⅹキャッシュ・フロー計算書（参考情報）	60
投資主インフォメーション	62

CONTENTS

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素より日本ホテルファンド投資法人並びにジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社に格別のご高配を賜り厚く御礼申し上げます。

この度、平成21年9月8日に開催した日本ホテルファンド投資法人第3回投資主総会及び運用状況報告会には、多数の投資主の皆様にご出席を賜り誠に有難うございました。席上頂戴しましたご意見・ご要望につきましては、真摯に受けとめ今後の業務運営に活かしていく所存です。

上記投資主総会において本投資法人の執行役員に引続き選任頂いたことを、投資主様からの厚い信任の表れであるものと重く受けとめ、決意新たに本投資法人の業績進展に邁進することを肝に銘じる次第です。

本投資法人はホテル特化型リートとして平成18年6月に東京証券取引所へ上場して以来、お蔭様をもちましてこのたび第7期(平成21年4月1日～平成21年9月30日)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

さて、ここに本投資法人の第7期の決算の内容及び運用状況についてご報告申し上げます。



## 第7期決算の内容について

第7期は、新たな物件取得や保有物件の売却を行っておらず、ポートフォリオは前期末と同じく、保有物件ベースで17物件、総投資額373億円(取得価格ベース)、総賃貸可能面積は87,562.03㎡でありました。

運用実績については、営業収益1,283百万円、営業利益727百万円、経常利益292百万円、当期純利益291百万円となり、対前期比で増収減益となりました。なお、業績予想(平成21年5月15日公表)対比では減収増益の決算です。

対前期比での主たる変動要因は、昨年秋のリーマン・ショックによる世界的な金融市場の混乱及びその後の急速な信用収縮が渦巻く環境下、本投資法人の総借入金の約9割にあたる176億円の借入金が第7期に返済期限を迎え、かかる借入金の借換え等に当たり、金融機関の厳しい融資姿勢により多大な資金調達コストの負担を強いられたことによるものです。

以上の結果、誠に遺憾ながら投資口1口当たり分配金は、前期比減額となる6,906円とさせていただきます。

### ■ 1口当たり分配金について

第7期 **6,906円**

### ■ 決算ハイライト

	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
営業収益(百万円)	1,177	1,240	1,284	1,273	1,283
営業利益(百万円)	685	720	750	728	727
経常利益(百万円)	524	561	519	525	292
当期純利益(百万円)	523	560	518	524	291
1口当たり分配金(円)	12,406	13,275	12,282	12,420	6,906
総資産額(百万円)	39,274	40,831	40,832	40,826	40,215
1口当たり純資産額(円)	475,955	476,823	475,831	475,968	470,455

## 資金調達環境について

Jリート業界におけるファイナンスに関する共通テーマとして、間もなく大量に償還期を迎える投資法人債のリファイナンス対応について、業界内外を問わず各方面にて取り上げられてきましたが、先般、官民協働協議に基づく「不動産市場安定化ファンド」(以下「本ファンド」といいます。)が設立されました。今後、本ファンドがセーフティネットとしての機能を十分に発揮出来るか否かが本質的な問題であることは言うまでもありませんが、少なくとも本ファンドの設立により、透明性の高い不動産取引により不動産市場の健全なる発展を担うJリートの社会的使命について、官民ともに共有し得たという意味においては評価に値するものといえます。

本ファンドの設立が与える影響については、本投資法人の場合、投資法人債の発行はなく、金融機関からの借入及び出資金(株式会社における資本金に相当します。)により資金調達を行っているため、現段階において本ファンドを活用した取引を行う具体的な予定はないものの、Jリート業界全体としては、本ファンドによって、投資家の皆様がJリートに抱くリファイナンス・リスクに対する不安心理を多少なりとも和らげる効果がもたらされ、文字通りJリート市場全体の安定化に寄与する政策になるのではないかと考えております。

また、Jリート業界としては約1年3ヶ月振りに公募増資が行われるなど、リーマン・ショック以降閉塞感漂う資本市場にとって、曇天に薄日が差し込むが如く一点の光明が見え始めたことも好意的に受けとめております。

以上のように、Jリート業界全体を取り巻く資金調達環境は昨年末以降の極度に逼迫した状況と比べ、一見、平静を取り戻したようにも見えます。

一方、最近一年間に発表された日銀短観における業況判断指数(DI)及び金融機関の貸出態度判断指数を見ますと、本年3月度の公表値を底値として反転のトレンドにはあるものの、いずれも直近の値(本年9月度の公表値)がマイナス圏を脱していない状況にあり、今なお金融機関の融資姿勢は楽観視できないものと考えております。

上述の通り本投資法人は第7期に176億円の借入金が返済期限を迎え、そのうち約173億円については厳しい融資条件での借換えを余儀なくされたものの、残額については今後の

リファイナンス・リスク軽減に向けた自助努力として、手元資金による返済を行うなど有利子負債の圧縮に着手いたしました。

第8期においては、返済期限が到来する借入金が約138億円あり、引続き金融機関との厳しい条件交渉が予想されますが、まずはメガバンクを軸とする既存のバンク・フォーメーションを維持することを前提とし、円滑な資金調達を行うべく、これらの借入金の借換えに全力で取り組む所存です。

## ホテル運営者(オペレーター)とオーナーの関係について

本投資法人はホテル用不動産等の所有者(オーナー)に過ぎず、ホテルの運営についてはテナント(賃借人)であるオペレーターが行っているため、本投資法人または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が直接ホテルの運営もしくは経営に関与することはありません(法令上も制約を受けています)。しかしながら、本投資法人が収受する賃料は、つまるところホテルの売上を源泉として支払われるものであり、運営費用を含めホテル運営にかかる収支動向を正確に把握し、オペレーターの運営能力を測ることは、ホテルから生じる収益を最大化するうえで極めて重要な意味を持ちます。

第7期におけるホテル運営に関する外部環境を俯瞰すると、サブプライムローンに端を発する世界同時不況の余波を受けての国内景気・企業業績の低迷、雇用情勢の悪化に加えて、新型インフルエンザの流行等による内国者の宿泊需要減少及び消費者の節約志向が鮮明となっています。また、円高の継続により、これまで宿泊需要の底上げ主体であったアジア圏(韓国、台湾、中国等)の訪日外客数も対前年比を割り込んでいる状態が続いています。

この結果、オペレーターの間では小さくなったパイ(ホテルの宿泊需要)を取り込むために、会員サービスの充実、付加価値の提供、或いは低価格化等々の差別化に知恵を絞っているところ です。

本投資法人の場合、オペレーターと締結している賃貸借契約はその殆どが固定賃料方式を

採用しているため、ホテルの売上動向にかかわらず毎月決まった賃料が支払われる仕組みとなっており、外部環境の変化に応じ即座に収益動向が左右される体質ではありません。しかしながら、昨今のホテル間における競争激化を背景に、オペレーターによる賃料減額要請も出始めており、従来以上にホテル運営収支に基づく当該ホテルの特性や賃料水準の妥当性及びオペレーターの運営能力を検証する力量が求められています。

かかる状況に鑑み、オペレーターとのリレーションを一層強化し、保有資産の競争力維持・向上に必要な設備投資を適切に行うとともに、個別実情に応じた最適な運営を追求してまいります。

## 疾風勁草

Jリートを取り巻く厳しい環境は依然として続くものと思われませんが、「疾風に勁草を知る」という故事にもあります通り、このような環境こそ真価が問われる時なのだと思っております。本投資法人といたしましては、中長期的な安定収益の確保と運用資産の着実な成長を図ることを念頭に、引続き愚直なれども着実に投資主価値の向上に努めていく所存です。

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

平成21年11月

廣 張 道 郎

## ■ 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者（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	上段：平成20年10月～平成21年9月 （下段：平成19年10月～平成20年9月）（注4）						
		10月～翌年3月 6ヶ月平均	4月	5月	6月	7月	8月	9月
B-1	新宿NHビル（注2）	—	—	—	—	—	—	—
B-2	茅場町NHビル（注2）	—	—	—	—	—	—	—
B-3	水道橋NHビル	91.4 (94.5)	99.4 (89.8)	87.2 (91.7)	77.9 (91.3)	88.6 (95.2)	88.1 (93.9)	92.3 (94.9)
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	90.6 (94.8)	90.7 (94.8)	74.5 (93.1)	77.6 (84.5)	72.8 (88.1)	80.2 (93.2)	85.8 (96.0)
B-7	蒲田第1NHビル	85.9 (86.2)	83.4 (86.5)	77.9 (80.1)	73.8 (83.8)	70.9 (84.6)	86.1 (84.1)	85.7 (84.7)
B-8	蒲田第2NHビル	78.5 (85.5)	71.3 (84.9)	66.9 (79.3)	72.2 (80.0)	67.7 (90.5)	67.3 (81.5)	76.0 (87.8)
B-9	なんばNHビル	85.4 (79.8)	81.0 (85.3)	79.1 (82.8)	86.0 (76.1)	88.4 (82.6)	87.3 (86.9)	72.9 (84.5)
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	79.4 (85.9)	71.4 (81.0)	75.1 (85.0)	71.2 (78.9)	83.2 (86.0)	80.3 (82.0)	83.7 (82.4)
B-12	札幌NHビル	88.2 (95.5)	82.1 (91.6)	95.1 (92.4)	89.8 (94.0)	93.1 (97.5)	89.4 (96.9)	94.2 (92.8)
B-13	上野広小路NHビル（注2）	—	—	—	—	—	—	—
B-14	橋本NHビル	80.0 (87.0)	78.5 (90.1)	73.8 (86.3)	71.0 (71.3)	70.7 (82.1)	75.0 (79.7)	71.4 (81.4)
B-15	新山口NHビル（注2）	—	—	—	—	—	—	—
B-16	松山NHビル	64.8 (50.3) (注3)	60.5 (52.0)	64.8 (51.8)	64.8 (52.6)	65.5 (67.8)	76.8 (75.2)	74.7 (68.5)
R-1	ザ・ビーチャタワー沖縄	86.5 (85.2)	86.1 (85.1)	79.6 (86.2)	86.6 (83.3)	90.5 (85.6)	91.8 (93.1)	91.8 (95.0)

（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、収益率等が一律ではないことから、必ずしも各ホテルの営業収益、資料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。また、テナントとの賃貸借契約上、固定賃料による賃料収入が定められている場合、当該稼働率は本投資法人の賃貸事業収入に直接影響を与えるものではありません。

（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）取得日である平成20年2月20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おります。

## 本投資法人の特徴

### ■投資の基本方針

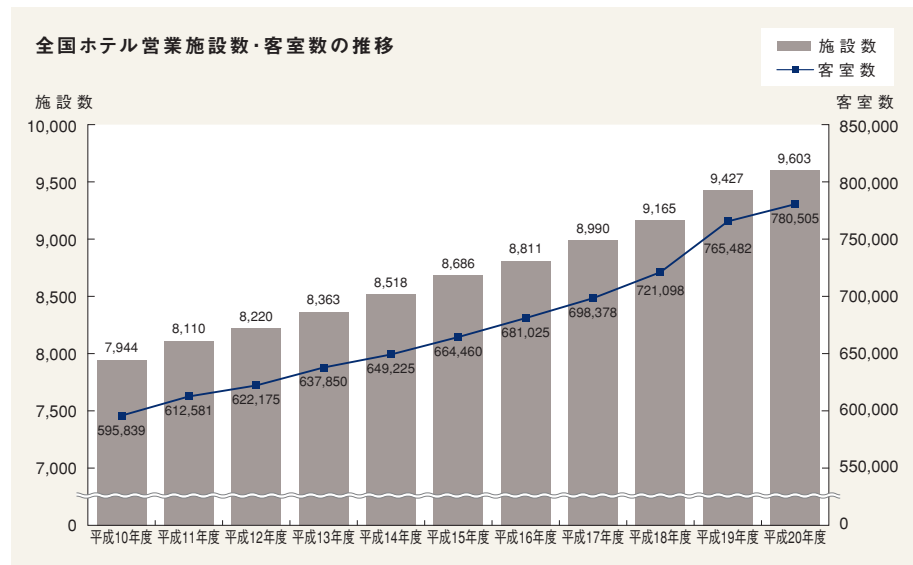
中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、資産の運用を行うことを基本方針としています。

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。

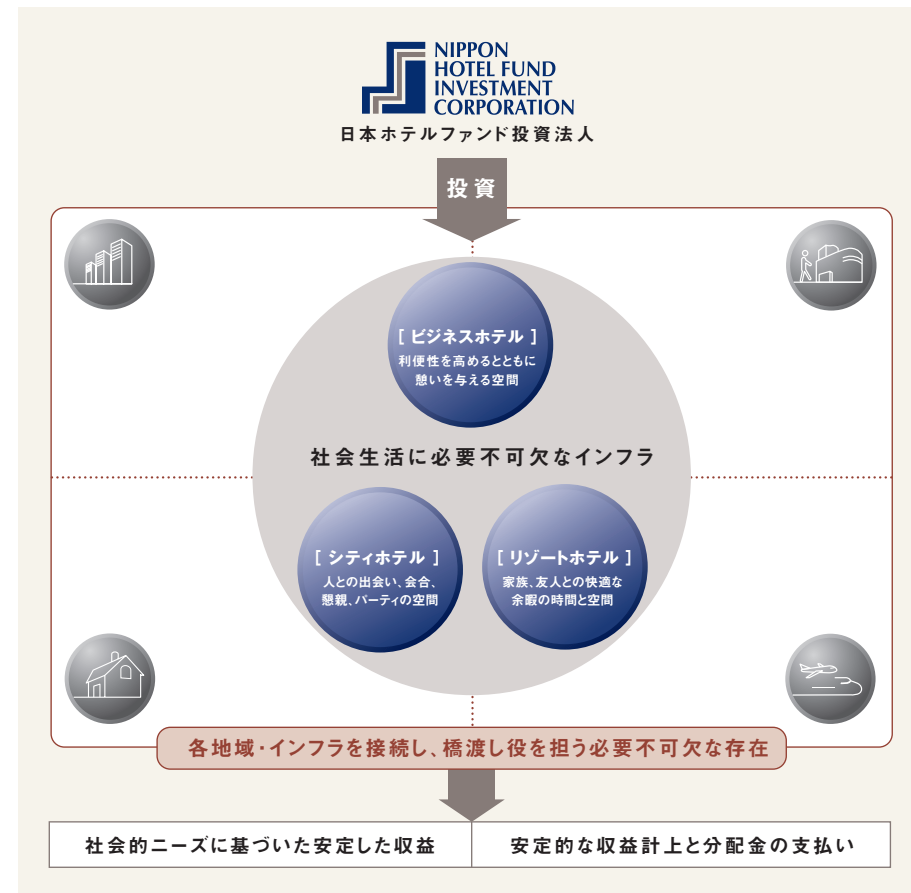
### ■ホテル施設数・客室数の動向

平成10年度以降平成20年度までの期間において、ホテル営業施設数及び客室数はいずれも継続して増加傾向にあります。



出典：政府統計共同利用システム及び厚生労働省統計表データベースシステム  
衛生行政報告例 平成10年度ないし平成20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）、その他の政令指定都市、県庁所在地並びにそれらに準ずる都市とします。

### ホテル運営会社 （オペレーター）

業歴、財務内容、ブランド、ホテル運営の実績、各地域への精通度、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	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	① 観光地、避暑地・避寒地、レジャー施設近郊に立地している。宿泊・レストラン施設を完備している。 ② シーズン需要、曜日需要の差が大きく、客室単価も大きく変動する。宴会場施設は完備しているホテルが多い。 ③ ツイン以上（2名以上）の利用客が殆どで、家族連れ、団体客（グループ）も重要な客層である。 ④ トラベルエージェントへの集客依存度が高い。
総合型 シティホテル CITY HOTEL	① 宿泊・複数レストラン・宴会の3部門施設を概ね完備している。 ② 料飲収入比率（注）が高く、レストラン、宴会合計では、50%以上の構成比となっている。重要なイベント、宴会、婚礼等は、高い収入源である。 ③ 客体は、多種多様になっており、ビジネス客・レジャー客の他、男女、年代等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

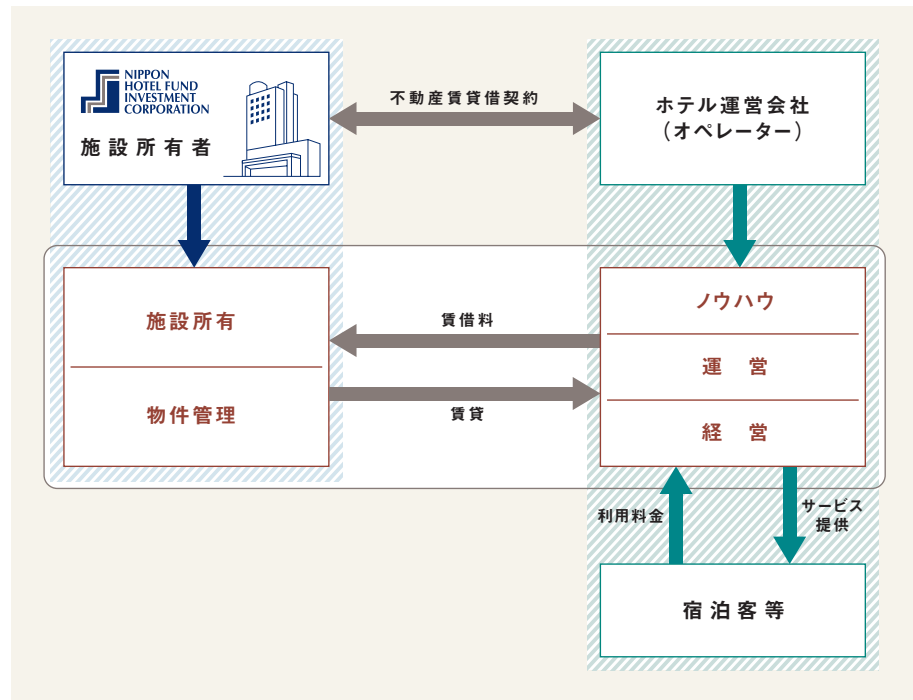
（注）「ポートフォリオの割合」とは取得価格に基づく金額割合です。但し、経済情勢、不動産市況及び各物件固有の諸要因等により本投資法人が保有する不動産関連資産にかかる投資対象が、短期的に上記に記載の比率と整合しない場合があります。

ポートフォリオ構築方針

運用形態

リース方式による運用

■リース方式のストラクチャー図



■リース方式の特徴

相対的に安定した収益の確保

リース方式の場合、ホテル経営にかかる経営責任及び運営責任を負うことはならず、ホテル運営会社（オペレーター）が賃貸借契約に定める賃料を負担することとなるため、運営委託方式、フランチャイズ方式に比較し、相対的に安定した収益を確保することが可能となります。

ホテル保有者とホテル経営者の分離による相互牽制

リース方式の場合には、ホテル運営会社（オペレーター）との間で、保有と経営とが分離されることから、それぞれの立場に基づく相互の牽制が働くことが期待され、これにより適切な賃料水準の確保と当該物件の最適な設備管理が可能となり、ひいては安定した収益の確保及び資産価値の維持向上が図れます。

投資地域

地域的分散投資の実施

■本投資法人における地域分散の方針

原則として、ポートフォリオ総資産額の50%相当額以上を三大都市圏（東京都23区、大阪市及び名古屋市）、その他の政令指定都市、県庁所在地並びにそれらに準ずる都市に投資することとし、かつ、ホテルとしての安定した収益が見込める場合にはそれ以外の地域にも投資し、地域的分散投資を行います。



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

ホテル運営会社（オペレーター）

ホテル運営会社（オペレーター）について

■ホテル運営会社（オペレーター）の選定基準

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

■ホテル運営会社（オペレーター）の分散及びバックアップ・オペレーター

特定のオペレーターとの賃貸借契約解除の場合、長期にわたり新規オペレーターを確保することができず空室期間の長期化による損失の拡大の回避を図ることを目的として、資産運用会社は株式会社共立メンテナンス、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。

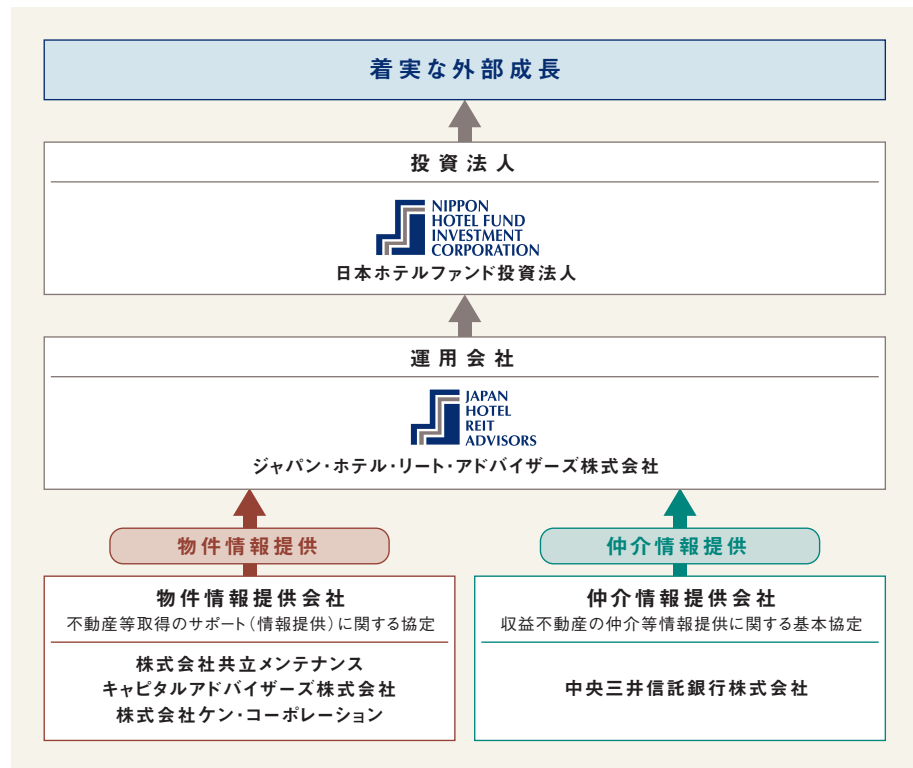


成長戦略

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



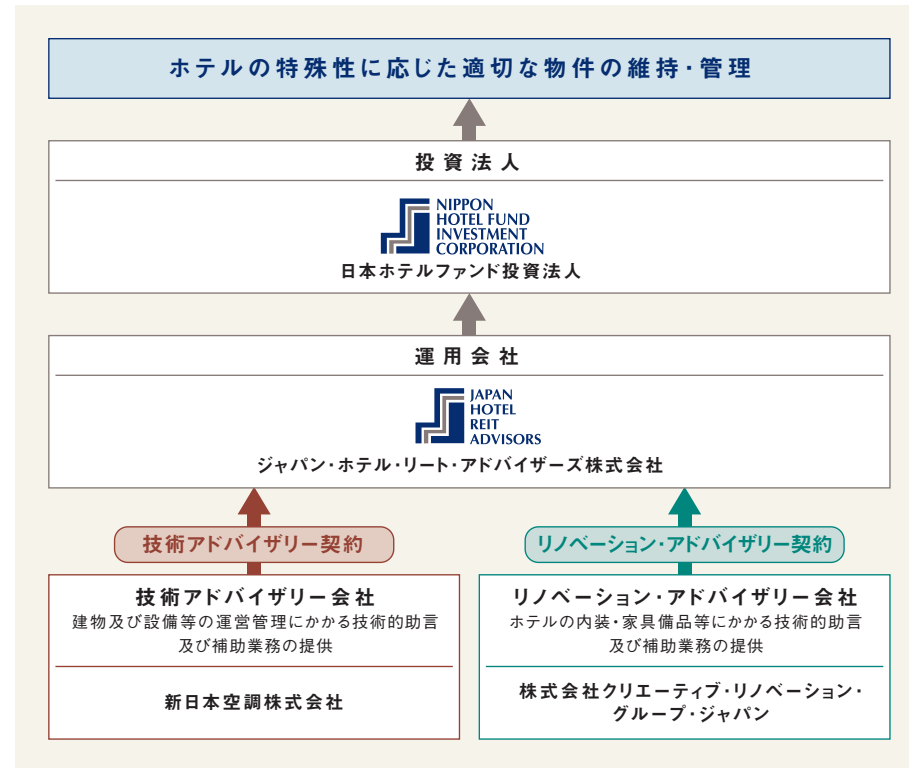
■ 開発物件の取得

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。

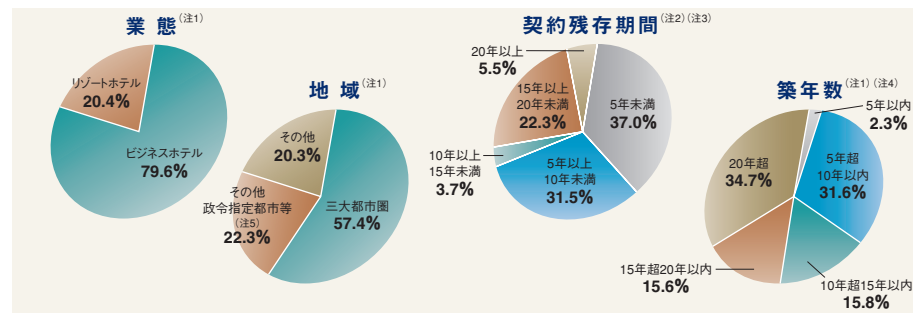
物件概要

■保有資産

物件番号	物件名(ホテル名)	業態	取得価格(百万円)	投資比率(%)	賃貸借契約期限	建築時期
B-1	新宿NHビル(スターホテル東京)	ビジネスホテル	7,243	19.4	平成23年 6月	昭和55年 9月
B-2	茅場町NHビル(茅場町パールホテル)	ビジネスホテル	3,121	8.4	平成31年 6月	昭和56年 1月
B-3	水道橋NHビル(ドミーイン水道橋)	ビジネスホテル	1,120	3.0	平成27年 6月	昭和61年 8月 平成元年9月増築
B-4	日本橋本町NHビル(鴨川イン日本橋)	ビジネスホテル	2,108	5.6	平成29年 3月	平成 9年 3月
B-5	東日本橋NHビル(R&Bホテル東日本橋)	ビジネスホテル	1,534	4.1	平成30年 3月	平成10年 3月
B-6	浅草NHビル(ドミーイン浅草)	ビジネスホテル	999	2.7	平成29年 3月	平成 9年 3月
B-7	蒲田第1NHビル(ビスタホテル蒲田)	ビジネスホテル	1,512	4.0	平成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ネックス)	ビジネスホテル	823	2.2	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	3.4	平成22年1月 <sup>(注1)</sup> 平成23年 2月	平成11年 2月
B-10	新潟NHビル(ホテルサンルート新潟)	ビジネスホテル	2,105	5.6	平成29年 6月	平成 4年 8月
B-11	シティエステートビル博多口本館・別館(東横イン博多駅前本館・シングル館) <sup>(注2)</sup>	ビジネスホテル	1,652	4.4	平成43年 9月	平成13年 9月
B-12	札幌NHビル(ホテルリソル札幌 南二条) <sup>(注3)</sup>	ビジネスホテル	850	2.3	平成25年12月	平成 4年 8月
B-13	上野広小路NHビル(R&Bホテル上野広小路)	ビジネスホテル	1,720	4.6	平成34年 4月	平成14年 4月
B-14	橋本NHビル(ホテルビスタ橋本)	ビジネスホテル	1,510	4.0	平成25年 7月	昭和61年12月
B-15	新山口NHビル(コンフォートホテル新山口)	ビジネスホテル	866	2.3	平成39年 8月	平成19年 8月
B-16	松山NHビル(ミレニアホテル松山)	ビジネスホテル	1,352	3.6	平成25年 1月	平成 3年 3月
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄(ザ・ビーチタワー沖縄)	リゾートホテル	7,610	20.4	平成38年 6月	平成16年 3月 平成17年 6月 平成18年5月増築
ポートフォリオ合計			37,395	100.0	—	—

(注1) 本物件は2社のテナントが入居しています。うち、1階店舗テナント(株式会社コスモ)については、平成22年1月31日をもって解約する旨の通知を平成21年6月8日付で受領しています。  
 (注2) 平成21年8月1日付で、ホテルの名称は、「東横イン博多駅前本館・1号館」から「東横イン博多駅前本館・シングル館」に変更されました。  
 (注3) 平成21年10月1日付で、ホテルの名称は「アリマックスホテル330札幌」から「ホテルリソル札幌 南二条」に変更されました。  
 (注4) 本投資法人は、上記に掲げる物件のほか、呉NHビルにかかる停止条件付信託受益権売買契約を平成20年2月29日付にて締結しておりましたが、条件不成就により平成21年5月11日の経過をもって当該売買契約は失効いたしました。

■ポートフォリオの構成



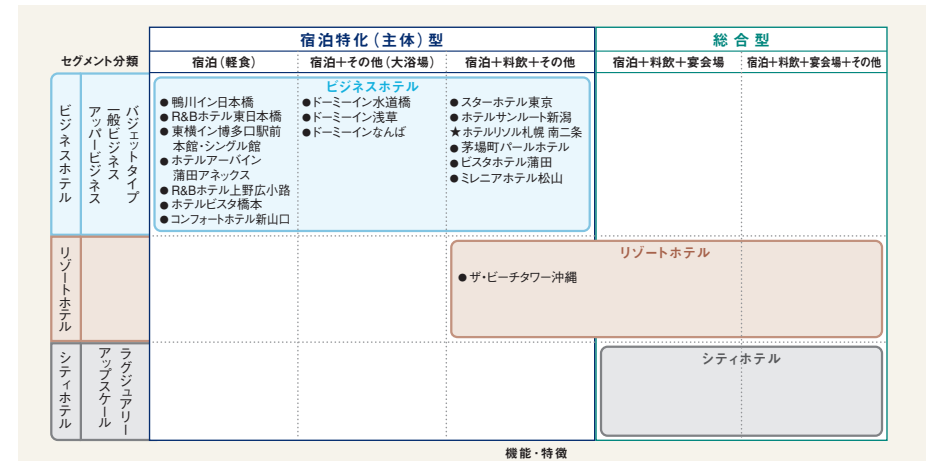
(注1) 取得価格の総額に対する該当物件の取得価格合計の比率をいい、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。  
 (注2) 平成21年9月末日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。  
 (注3) 保有資産の年間賃料総額に対する該当物件の年間賃料総額の比率をいい、小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。  
 (注4) 登記簿又は登記記録において新築年月として記載されている年月から平成21年9月末日までの期間によります。

■保有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) <sup>(注)</sup>					料飲施設及びその他施設 <sup>(注)</sup>			
		シングル	ツイン	ダブル	その他	計	軽食・料飲	宴会場 会議室	大浴場	その他
B-1	新宿NHビル(スターホテル東京)	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)	235	31	1	1	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)	135	2	27		164	✓	✓		
B-5	東日本橋NHビル(R&Bホテル東日本橋)	203				203	✓			
B-6	浅草NHビル(ドミーイン浅草)	62	8		7	77	✓		✓	
B-7	蒲田第1NHビル(ビスタホテル蒲田)	54	43	8	1	106	✓	✓		
B-8	蒲田第2NHビル(ホテルアーバイン蒲田アネックス)	69	1			70				
B-9	なんばNHビル(ドミーインなんば)	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(東横イン博多駅前本館・シングル館)	204	26	26	1	257	✓	✓		
B-12	札幌NHビル(ホテルリソル札幌 南二条)	51	37	15	14	117	✓			
B-13	上野広小路NHビル(R&Bホテル上野広小路)	187				187	✓			
B-14	橋本NHビル(ホテルビスタ橋本)	81	9	9		99				店舗(物販他)
B-15	新山口NHビル(コンフォートホテル新山口)	132	7			139	✓			
B-16	松山NHビル(ミレニアホテル松山)	109	18	13		140	✓	✓		
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄(ザ・ビーチタワー沖縄)	2	48	33	197	280	✓			店舗(物販)

(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21年9月末現在)に基づいて記載しています。

■保有資産のホテル業態概念図



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

物件概要

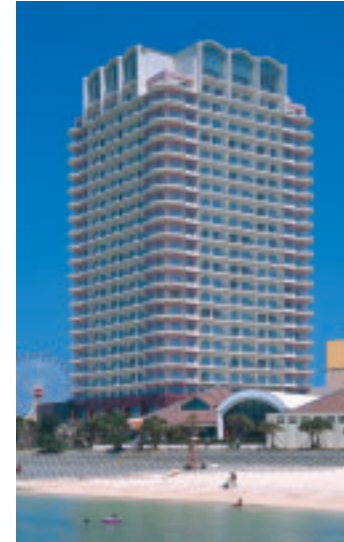
■ポートフォリオマップ（平成21年9月30日現在）



■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

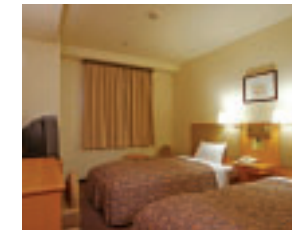
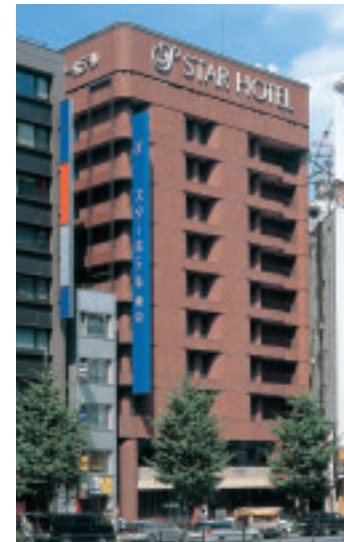
所在地(地番)：沖縄県中頭郡北谷町  
字美浜8番6  
敷地面積：10,242.00m<sup>2</sup>  
延床面積：20,140.01m<sup>2</sup>(注1)  
構造・規模：SRC24階建 S2階建(注2)  
建築時期：平成16年3月 平成17年6月  
平成18年5月増築  
オペレーター：株式会社共立メンテナンス

(注1) 軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫の床面積(81.20m<sup>2</sup>)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（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：937.67m<sup>2</sup>  
延床面積：7,398.19m<sup>2</sup>  
構造・規模：SRC・RC・S地下1階付  
11階建  
建築時期：昭和55年9月  
オペレーター：株式会社スターホテル



**B-2 茅場町NHビル (茅場町パールホテル)**

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：979.61m<sup>2</sup>  
延床面積：7,032.49m<sup>2</sup>  
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：507.83m<sup>2</sup> (注)  
延床面積：3,715.26m<sup>2</sup>  
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 (77.38m<sup>2</sup>) 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：723.86m<sup>2</sup>  
延床面積：3,097.25m<sup>2</sup>  
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：287.66m<sup>2</sup>  
延床面積：2,006.51m<sup>2</sup>  
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：512.58m<sup>2</sup>  
延床面積：3,097.85m<sup>2</sup>  
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：743.46m<sup>2</sup>  
延床面積：3,831.80m<sup>2</sup>  
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: 240.35m<sup>2</sup>  
 延床面積: 1,499.87m<sup>2</sup>  
 構造・規模: SRC12階建  
 建築時期: 平成15年4月  
 オペレーター: 株式会社サン・ビスタ



**B-9 なんばNHビル (ドーマーインなんば)** 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: 572.95m<sup>2</sup>  
 延床面積: 3,291.91m<sup>2</sup>  
 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: 1,402.51m<sup>2</sup>  
 延床面積: 8,328.84m<sup>2</sup>(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: 73.03m<sup>2</sup>)の面積が含まれています。

**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・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) 565.98m<sup>2</sup>  
 (別館) 152.37m<sup>2</sup>  
 延床面積: (本館) 3,566.46m<sup>2</sup>  
 (別館) 856.68m<sup>2</sup>  
 構造・規模: (本館) SRC14階建  
 (別館) SRC9階建  
 建築時期: 平成13年9月  
 オペレーター: 株式会社東横イン



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

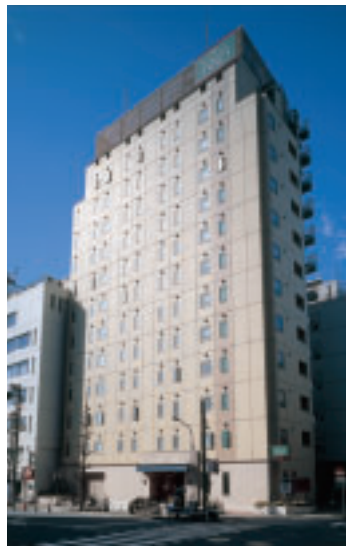


**物件概要**  
 所在地(地番): 北海道札幌市中央区  
 南二条西五丁目26番1他  
 敷地面積: 811.69m<sup>2</sup>  
 延床面積: 5,638.78m<sup>2</sup>(注)  
 構造・規模: SRC・S地下1階付  
 15階建  
 建築時期: 平成4年8月  
 オペレーター: リゾートリユージョン  
 株式会社  
 (注) 上記面積には、附属建物(用途: ボンベ室、面積: 3.90m<sup>2</sup>)の面積が含まれています。



**B-13 上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)**

R&B HOTEL UENO HIROKOJI



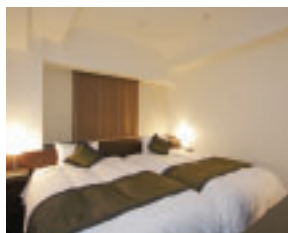
**物件概要**

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: 446.29m<sup>2</sup>  
延床面積: 3,060.21m<sup>2</sup>  
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

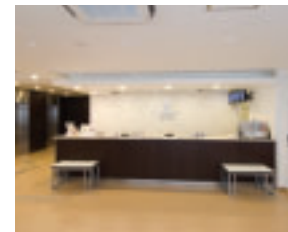
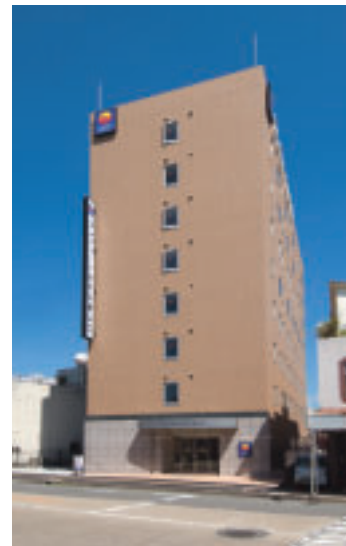


**物件概要**

所在地(住居表示): 神奈川県相模原市橋本  
六丁目4番12号  
敷地面積: 623.79m<sup>2</sup>  
延床面積: 2,514.59m<sup>2</sup>  
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 SHINYAMAGUCHI



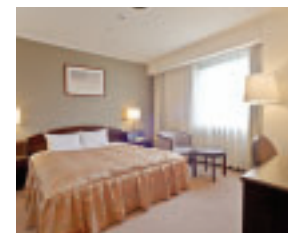
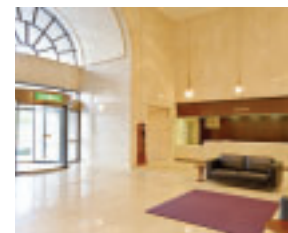
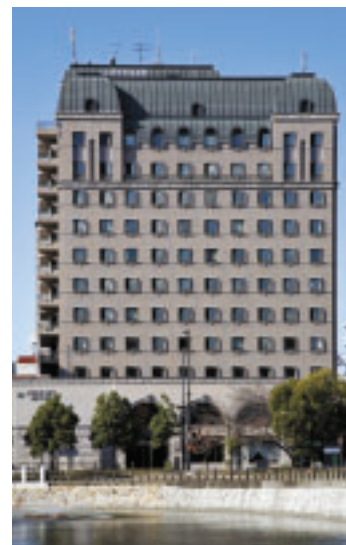
**物件概要**

所在地(地番): 山口県山口市小郡下郷  
字渡り上巻1255番1  
敷地面積: 754.06m<sup>2</sup>  
延床面積: 3,002.15m<sup>2</sup>(注)  
構造・規模: S8階建  
建築時期: 平成19年8月  
オペレーター: 株式会社グリーンズ  
(注)上記面積には、附属建物(用途:ポンプ室、面積  
3.14m<sup>2</sup>)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)**

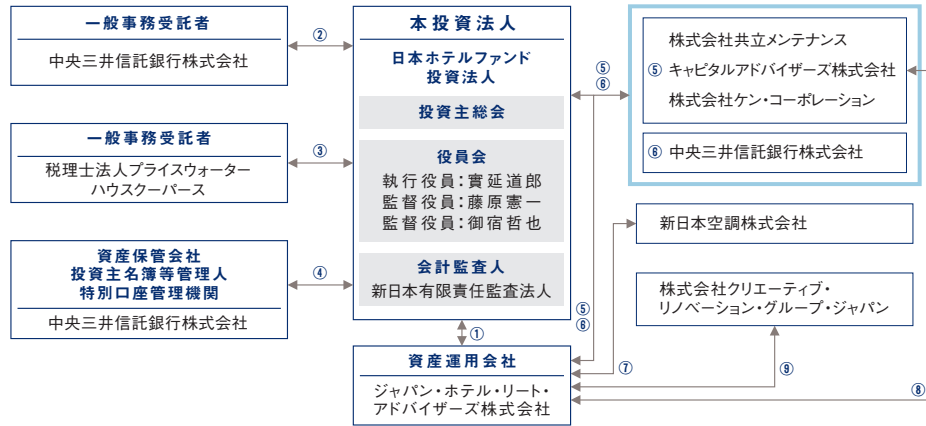
THE MILLENNIA HOTEL MATSUYAMA



**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: 1,279.67m<sup>2</sup>  
延床面積: 5,083.77m<sup>2</sup>(注1)  
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(注2)  
(注1)上記面積には、附属建物(用途:駐車場、面積:  
44.81m<sup>2</sup>)の面積が含まれています。  
(注2)平成21年10月26日付にて、ファインリゾート(株)  
へオペレーターが変更されています。

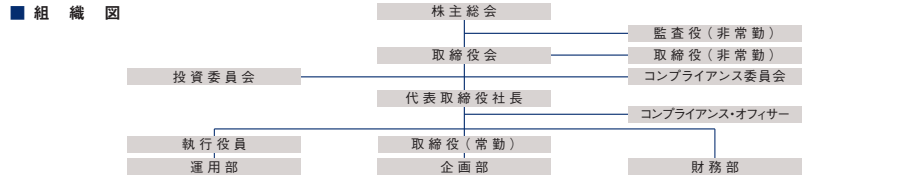
### 投資法人の概要



- ① 資産運用委託契約 ② 経理等にかかる一般事務委託契約 ③ 納税等にかかる一般事務委託契約
- ④ 資産保管業務委託契約/投資主名簿等管理人委託契約/特別口座の管理に関する契約 ⑤ 不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書
- ⑥ 収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書 ⑦ 技術アドバイザー契約 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 金融商品取引法第28条第4項に規定する投資運用業を行います。
- 会社の沿革
  - 平成16年 8月10日 会社設立
  - 平成16年 9月24日 宅地建物取引業者免許取得(免許番号 東京都知事(1)第83613号)
  - 平成17年 6月29日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(認可番号 国土交通大臣認可第38号)
  - 平成17年10月 4日 投信法上の投資法人資産運用業の認可取得(認可番号 内閣総理大臣第54号)
  - 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の投資運用業の登録(登録番号 関東財務局長(金商)第334号)



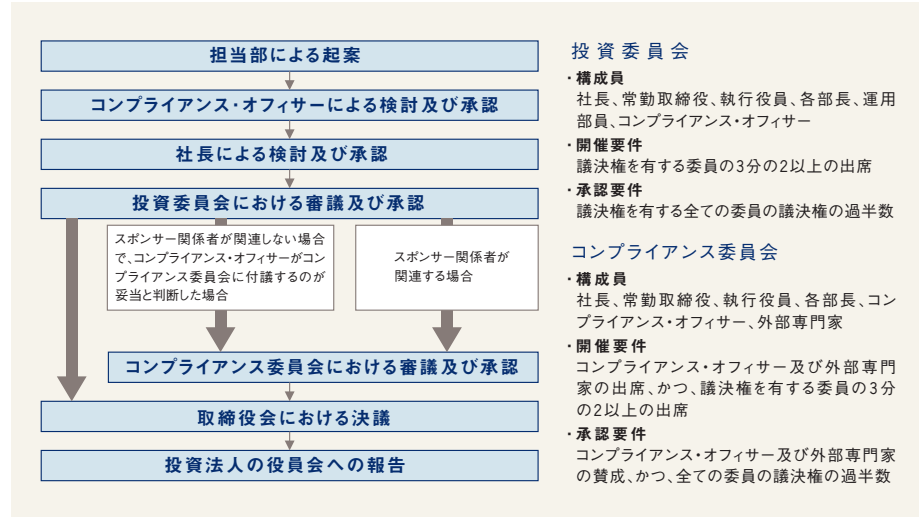
■ 株主の状況

名称	住所	所有株式数(株)	比率(%) <small>(注)</small>
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浜町二丁目31番1号	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	東京都中央区銀座七丁目13番10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)

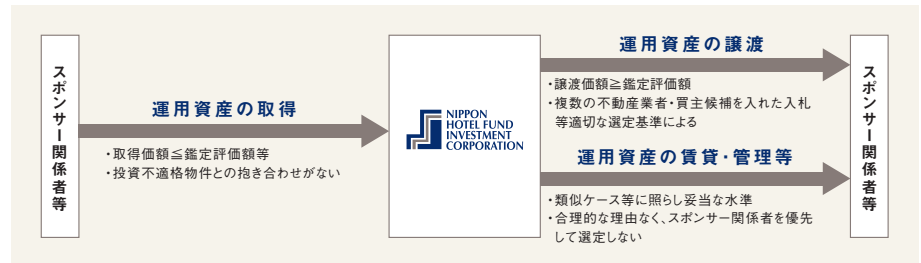
本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託しており、資産運用委託契約に基づき、資産運用会社において資産の運用が行われています。  
 下図は本投資法人の資産の運用にかかる投資方針の意思決定フロー及び運用資産の取得に関する意思決定フローの概略を示したものです。



- 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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月		平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月
営業収益 (注1)	百万円	1,177	1,240	1,284	1,273	1,283
(うち不動産賃貸収入)	百万円	(1,177)	(1,240)	(1,284)	(1,273)	(1,283)
営業費用	百万円	491	519	534	544	555
(うち不動産賃貸費用)	百万円	(355)	(380)	(401)	(410)	(414)
営業利益	百万円	685	720	750	728	727
経常利益	百万円	524	561	519	525	292
当期純利益	百万円	523	560	518	524	291
総資産額	百万円	39,274	40,831	40,832	40,826	40,215
(対前期比)	(%)	(3.0)	(4.0)	(0.0)	(△0.0)	(△1.5)
純資産額	百万円	20,085	20,121	20,080	20,085	19,853
(対前期比)	(%)	(△1.9)	(0.2)	(△0.2)	(0.0)	(△1.2)
出資総額	百万円	19,561	19,561	19,561	19,561	19,561
発行済投資口総数	口	42,200	42,200	42,200	42,200	42,200
1口当たり純資産額	円	475,955	476,823	475,831	475,968	470,455
分配金総額	百万円	523	560	518	524	291
1口当たり分配金額	円	12,406	13,275	12,282	12,420	6,906
(うち1口当たり利益分配金)	円	12,406	13,275	12,282	12,420	6,906
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 (注2)	%	1.4	1.4	1.3	1.3	0.7
自己資本利益率 (注3)	%	2.6	2.8	2.6	2.6	1.5
自己資本比率 (注4)	%	51.1	49.3	49.2	49.2	49.4
(対前期増減)	(%)	(△2.6)	(△1.8)	(△0.1)	(0.0)	(0.2)
配当性向	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
賃貸NOI (注5)	百万円	1,023	1,079	1,113	1,093	1,099
1口当たりFFO (注6)	円	17,178	18,476	17,748	17,888	12,374
FFO倍率 (注7)	倍	14.6	10.5	6.8	5.1	6.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注8)	倍	7.0	6.9	5.9	5.9	3.2
有利子負債額	百万円	18,000	19,500	19,500	19,500	19,169
総資産有利子負債比率 (注9)	%	45.8	47.8	47.8	47.8	47.7
投資物件数	件	16	17	17	17	17
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	82,478.26	87,562.03	87,562.03	87,562.03	87,562.03
当期減価償却費	百万円	201	219	230	230	230
当期資本的支出額	百万円	28	50	70	46	34
当期運用日数	日	183	183	183	182	183

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。  
 (注2) 総資産経常利益率＝経常利益／((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)×100  
 (注3) 自己資本利益率＝当期純利益／((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)×100  
 (注4) 自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100  
 (注5) 賃貸NOI＝不動産賃貸事業収入－不動産賃貸事業費用＋当期減価償却費  
 (注6) 1口当たりFFO＝(当期純利益－減価償却費)／発行済投資口数  
 (注7) FFO倍率＝期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO  
 (注8) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝金利償却前税引前当期純利益／(前期末借入金残高－当期借入金残高＋支払利息－内入れ弁済額)  
 (注9) 総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年11月10日に設立され、平成18年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8985）いたしました。

本投資法人は、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託しており、ホテルの持つ社会のインフラストラクチャーとしての重要性和収益性に着目し、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まいりました。

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

(2) 当期の運用実績

本投資法人は、物件の新規取得によって外部成長を図ることで収益の拡大を目指すとともに、規模の拡大による管理コストの低減を図ることを目指しています。

しかしながら、世界的な金融市場の混乱や景気減速に伴い、国内経済における企業業績や雇用環境が急速に悪化し、また企業による出張需要が減少し、個人についても雇用情勢や所得環境を反映して節約志向が高まっています。これらに加えて、新型インフルエンザの流行が、出張や旅行の見合わせといった影響をホテル業界に対しても少なからず及ぼしています。本投資法人においても、ホテル稼働率の低下や客室単価下落によるホテル運営収支の悪化等を理由に、一部テナントから賃料減額の要請を受けるなどの事象が生じています。また、不動産に対する金融機関の貸出姿勢についても、やや緩和されてきているとはいえ、依然として厳しい状況が続いていると認識しています。このような状況下において、本投資法人は、過大な外部成長を目指すことはかえって既存投資主の利益にはつながらないとの判断のもと、当期においても原則として物件取得及び譲渡等は行わず、運営管理コストの一層の削減に重点をおいた運用を行ってまいりました。その結果、当期の営業収益については、当初予想を若干下回ったものの、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金については、当初予想を上回る結果を達成することができました。

(3) 資金調達状況

当期においては、物件の新規取得を行わなかったため、新たな資金調達は行いませんでした。他方、支払利息等金融コスト削減を図るべく、手許余裕資金にて一部内入及び約定返済を行ったことにより、平成21年9月30日現在の借入金残高は前期末より330百万円減少しており、総額19,169百万円、うち短期借入金11,885百万円、長期借入金（1年内返済予定の長期借入金1,900百万円を含む。）7,283百万円であり、期末総資産有利子負債比率は、47.7%となりました。

また、本投資法人の当期末日現在におけるその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：ネガティブ

(注) 株式会社格付投資情報センターは、平成21年5月29日に、本投資法人の発行体格付けを「A-」から「BBB+」に変更するとの発表を行っています。

(4) 投資主総会の開催

本投資法人は、平成21年9月8日に第3回投資主総会を開催いたしました。本総会においては、規約の一部変更並びに執行役員、補欠執行役員及び監督役員の選任が決議されました。



**(5) 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1,283百万円、営業利益は727百万円、経常利益は292百万円を計上し、当期純利益は291百万円を計上しました。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6,906円としました。

**3 増資等の状況**

当期においては、増資等は行っておらず出資総額等の異動はありません。なお、前期以前の発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	平成19年9月	平成20年3月	平成20年9月	平成21年3月	平成21年9月
公募価格	—	—	—	—	—
最高価格	601,000円	511,000円	396,000円	240,000円	200,600円
最低価格	441,000円	355,000円	237,000円	82,100円	136,300円
期末価格	502,000円	387,000円	242,000円	183,000円	156,800円

**4 分配金等の実績**

当期(第7期)の分配金は、1口当たり6,906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末処分利益の全額を分配することとしています。

区分	第3期 (自平成19年4月1日 至平成19年9月30日)	第4期 (自平成19年10月1日 至平成20年3月31日)	第5期 (自平成20年4月1日 至平成20年9月30日)	第6期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	第7期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
当期末処分利益総額	523,552,639円	560,208,697円	518,324,684円	524,128,671円	291,454,671円
利益留保額	19,439円	3,697円	24,284円	4,671円	21,471円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	523,533,200円 (12,406円)	560,205,000円 (13,275円)	518,300,400円 (12,282円)	524,124,000円 (12,420円)	291,433,200円 (6,906円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	523,533,200円 (12,406円)	560,205,000円 (13,275円)	518,300,400円 (12,282円)	524,124,000円 (12,420円)	291,433,200円 (6,906円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

**5 今後の運用方針及び対処すべき課題**

**(1) 運用全般に関する見通し**

前記のとおり、世界的な金融市場の混乱や景気減速により、ホテル業界は少なからず影響を受けており、次期においても、前記「2. (2) 当期の運用実績」に記載した経済情勢が大きく改善するとの見通しは困難と思われます。本投資法人の保有資産は、ビジネスホテルが主体であり、ラグジュアリーホテルを中心とした客室単価の高いホテルに比べ、景気の変動を相対的に受けにくく、業績に対する影響は大きくありません。しかし、本投資法人にあっても、次期においては、一部物件について賃料減額の要請を受けるなど、賃料収入面に実際の影響が発生します。かかる状況は、景気動向、企業業績等により今後改善されていく可能性はあるものの、その改善時期の見通しは不透明であり、本投資法人においては、当面は引続き厳しい運営を迫られるものと予想しています。

**(2) 今後の運用方針**

本投資法人は、ホテル用不動産等に特化した運用を行う投資法人であり、今後も立地に優れた物件を優良なオペレーター(テナント)に賃貸することで、引続き中長期的に安定した運用を行っていく方針です。

本投資法人及び本資産運用会社は、自ら新規案件の発掘に努める一方、株式会社共立メンテナンス、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、優良と判断される新規物件を取得していくことを基本方針としていますが、当面の運営としましては、現在の不安定な金融・不動産環境等を踏まえ、新規の物件取得については慎重に対応し、賃貸事業費用、運営管理費用等の低減に引続き注力することにより、安定的な分配金を実施していく方針です。

**(3) 財務戦略**

本投資法人としましては、資金調達リスクの軽減を最重要課題と位置づけ、まずは既存取引金融機関との良好な関係を維持し、厳しい金融環境においても円滑な資金調達を行うべく全力で取り組む方針です。

**6 決算後に生じた重要な事実**

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

決算期	第3期 平成19年9月30日現在	第4期 平成20年3月31日現在	第5期 平成20年9月30日現在	第6期 平成21年3月31日現在	第7期 平成21年9月30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	42,200口	42,200口
出資総額	19,561百万円	19,561百万円	19,561百万円	19,561百万円	19,561百万円
投資主数	4,756人	4,627人	4,747人	4,894人	5,222人

2 投資口に関する事項

平成21年9月30日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率(注) (%)
ゴールドマンサックスインターナショナル	8,502	20.14
日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	3,184	7.54
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	2,512	5.95
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ト	1,529	3.62
株式会社共立メンテナンス	1,525	3.61
ドイチェバンクアーゲーロンドンピービーノントリーティー クライアント613	1,132	2.68
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,012	2.39
東京信用金庫	663	1.57
資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	648	1.53
野村信託銀行株式会社(投信口)	595	1.40
合計	21,302	50.47

(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21年9月30日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	實延 道郎(注)	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役	600
監督役員	藤原 憲一(注)	株式会社新銀行東京 非常勤監査役 公認会計士	2,100
監督役員	御宿 哲也(注)	あおば法律事務所 パートナー弁護士	2,100
会計監査人	新日本有限責任 監査法人	—	9,300

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会において決定する方針です。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成21年9月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	中央三井信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等)	
一般事務受託者(会計帳簿作成事務等)	
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 (注1)	地域 (注2)	第6期 (平成21年3月31日現在)		第7期 (平成21年9月30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	21,849	53.5	21,771	54.1
		その他政令指定都市、県庁所在地及びそれらに準ずる都市	8,460	20.7	8,400	20.9
		その他	—	—	—	—
	リゾートホテル	その他	7,610	18.7	7,552	18.8
信託不動産計			37,921	92.9	37,724	93.8
預金・その他の資産			2,905	7.1	2,490	6.2
資産総額			40,826	100.0	40,215	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、県庁所在地並びに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21年9月30日現在における本投資法人の保有資産（全17物件）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる 用途
B-1	新宿NHビル	7,314	7,398.19	7,398.19	100.0	16.5	ビジネスホテル
B-2	茅場町NHビル	3,295	7,134.03	7,134.03	100.0	9.3	ビジネスホテル
B-3	水道橋NHビル	1,111	3,097.25	3,097.25	100.0	3.3	ビジネスホテル
B-4	日本橋本町NHビル	2,114	3,167.82	3,167.82	100.0	5.7	ビジネスホテル
B-5	東日本橋NHビル	1,536	3,800.77	3,800.77	100.0	4.5	ビジネスホテル
B-6	浅草NHビル	993	2,014.90	2,014.90	100.0	2.5	ビジネスホテル
B-7	蒲田第1NHビル	1,531	3,831.80	3,831.80	100.0	4.3	ビジネスホテル
B-8	蒲田第2NHビル	839	1,499.87	1,499.87	100.0	2.3	ビジネスホテル
B-9	なんばNHビル	1,253	3,402.08	3,402.08	100.0	3.5	ビジネスホテル
B-10	新潟NHビル	2,070	8,328.84	8,328.84	100.0	6.1	ビジネスホテル
B-11	シティエースビル 博多口本館・別館	1,632	本館：3,581.66 別館：868.36	本館：3,581.66 別館：868.36	100.0	5.5	ビジネスホテル
B-12	札幌NHビル	855	5,638.78	5,638.78	100.0	3.0	ビジネスホテル
B-13	上野広小路NHビル	1,780	3,060.31	3,060.31	100.0	3.7	ビジネスホテル
B-14	橋本NHビル	1,570	2,514.59	2,514.59	100.0	4.1	ビジネスホテル
B-15	新山口NHビル	875	2,999.00	2,999.00	100.0	2.3	ビジネスホテル
B-16	松山NHビル	1,395	5,083.77	5,083.77	100.0	3.5	ビジネスホテル
R-1	ザ・ビーチタワー 沖縄	7,552	20,140.01	20,140.01	100.0	19.9	リゾートホテル
合計		37,724	87,562.03	87,562.03	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が、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、新山口NHビルについては、賃貸借契約上に記載された坪表示（907.20坪）にメートル法による面積（1坪当たり3.30578㎡）を乗じた2,999.00㎡を賃貸可能面積としています。  
 (注2) 原則として建物の賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、新山口NHビルについては、賃貸借契約上に記載された坪表示（907.20坪）にメートル法による面積（1坪当たり3.30578㎡）を乗じた2,999.00㎡を賃貸面積としています。  
 (注3) 本投資法人は、呉NHビルにかかる停止条件付信託受益権売買契約を平成20年2月29日付にて締結しておりましたが、当該売買契約は条件不成就により平成21年5月11日の経過をもって失効いたしました。

3 不動産等組入資産明細

(1) 組入資産明細

平成21年9月30日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

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	帳簿価額		
					(百万円) (注1)	(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	6,240	7,314		
		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	3,366	3,295		
		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	1,001	1,111		
		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	2,330	2,114		
		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	1,500	1,536		
		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	897	993		
		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	1,220	1,531		
		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	800	839		
		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	1,120	1,253		
		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	1,570	1,780		
	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	1,820	2,070		
		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	1,790	1,632		
		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	705	855		
		橋本NHビル	神奈川県相模原市橋本六丁目4番12号	不動産信託受益権	1,470	1,570		
		新山口NHビル	山口県山口市小郡下郷字渡り上壱1255番1(注2)	不動産信託受益権	798	875		
		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	942	1,395		
		小計(16物件)					27,569	30,172
		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	7,040	7,552
	小計(1物件)					7,040	7,552	
合計					34,609	37,724		

(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21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。

(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6期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)				第7期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)					
			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	100.0	212	16.7	1	100.0	212
茅場町NHビル	1	100.0			119	9.4	1	100.0	119	9.3		
水道橋NHビル	1	100.0			42	3.3	1	100.0	42	3.3		
日本橋本町NHビル	1	100.0			72	5.7	1	100.0	72	5.7		
東日本橋NHビル	1	100.0			58	4.6	1	100.0	58	4.5		
浅草NHビル	1	100.0			31	2.5	1	100.0	31	2.5		
蒲田第1NHビル	1	100.0			55	4.3	1	100.0	55	4.3		
蒲田第2NHビル	1	100.0			29	2.3	1	100.0	29	2.3		
なんばNHビル	2	100.0			45	3.5	2	100.0	45	3.5		
上野広小路NHビル	1	100.0			47	3.7	1	100.0	47	3.7		
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	6.1	1	100.0	78	6.1		
	シティエースタートビル博多口本館・別館	1		100.0	70	5.5	1	100.0	70	5.5		
	札幌NHビル	1		100.0	32	2.5	1	100.0	38	3.0		
	橋本NHビル	1		100.0	52	4.1	1	100.0	52	4.1		
	新山口NHビル	1		100.0	30	2.4	1	100.0	30	2.3		
	松山NHビル	1		100.0	41	3.3	1	100.0	45	3.5		
	小計			17	100.0	1,017	79.9	17	100.0	1,027	80.1	
	リゾートホテル	その他		ザ・ビーチタワー沖繩	1	100.0	255	20.1	1	100.0	255	19.9
小計				1	100.0	255	20.1	1	100.0	255	19.9	
合計			18	100.0	1,273	100.0	18	100.0	1,283	100.0		

(注) 信託受益権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21年9月30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	1,900,000	—	—

（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例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「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21年9月30日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

#### 6 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

### 保有不動産の資本的支出

#### 1 資本的支出の予定

当期末時点での保有資産（不動産を信託する信託受益権及びその原資産たる不動産。以下「当期末保有資産」といいます。）に関し、平成21年9月30日現在、第8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	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
蒲田第1NHビル	東京都大田区	冷温水発生機更新工事	自平成21年11月 至平成21年11月	20	—	—
		立体駐車場主要部品更新工事	自平成22年1月 至平成22年1月	5	—	—
橋本NHビル	神奈川県相模原市	冷却塔更新工事	自平成22年3月 至平成22年3月	6	—	—
		電話交換機更新工事	自平成21年12月 至平成21年12月	6	—	—
松山NHビル	愛媛県松山市	空調機設備機器更新工事（第1期）	自平成21年10月 至平成21年12月	48	—	—

#### 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34百万円であり、当期費用に区分された修繕費4百万円と合わせ、38百万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）
蒲田第1NHビル	東京都大田区	給湯用温水機交換工事	自平成21年8月 至平成21年8月	7
		その他	自平成21年4月 至平成21年9月	27
合計				34

#### 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3期 （自平成19年4月1日） （至平成19年9月30日）	第4期 （自平成19年10月1日） （至平成20年3月31日）	第5期 （自平成20年4月1日） （至平成20年9月30日）	第6期 （自平成20年10月1日） （至平成21年3月31日）	第7期 （自平成21年4月1日） （至平成21年9月30日）
前期末積立金残高	80	125	142	151	193
当期積立額	60	67	87	72	72
当期積立金取崩額	15	50	79	29	46
次期繰越額	125	142	151	193	220

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6期 (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		第7期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
(a) 資産運用報酬	71,914		72,018	
(b) 資産保管手数料	4,068		4,006	
(c) 一般事務委託手数料	23,736		24,240	
(d) 役員報酬	4,800		4,800	
(e) その他営業費用	29,843		35,941	
合計	134,362		141,006	

2 借入状況

平成21年9月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期 借入 金	株式会社あおぞら銀行	平成20年 5月30日	2,509	—	1.46383 (注1)	平成21年 5月29日	期限一括	(注6)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,441	—					
	株式会社りそな銀行		1,441	—					
	中央三井信託銀行株式会社		933	—					
	株式会社損害保険ジャパン		538	—					
	株式会社千葉銀行		438	—					
	株式会社あおぞら銀行	平成21年 5月29日	—	2,429	1.53178 (注1)	平成22年 3月31日	平成21年6月末日より1ヵ月毎7,788千円を9回返済し、残額を期限一括	(注6)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	1,394					
	株式会社りそな銀行		—	1,394					
	株式会社新生銀行		—	1,002					
	株式会社損害保険ジャパン		—	957					
	中央三井信託銀行株式会社		—	903					
	株式会社千葉銀行	—	859						
	中央三井信託銀行株式会社	平成20年 5月30日	1,500	—	1.16383 (注1)	平成21年 5月29日	期限一括	(注6)	有担保 無保証
	中央三井信託銀行株式会社	平成21年 5月29日	—	1,471	1.03178 (注1)	平成21年 11月30日	平成21年6月末日より1ヵ月毎1,283千円を5回返済し、残額を期限一括	(注6)	有担保 無保証
株式会社あおぞら銀行	平成20年 5月30日	1,500	—	1.16383 (注1)	平成21年 5月29日	期限一括	(注6)	有担保 無保証	
株式会社あおぞら銀行	平成21年 5月29日	—	1,471	1.03178 (注1)	平成21年 11月30日	平成21年6月末日より1ヵ月毎1,283千円を5回返済し、残額を期限一括	(注6)	有担保 無保証	
小計	—	10,300	11,885	—	—	—	—	—	

区分	借入先	借入日	前期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年 内返済 予定の 長期借 入金	株式会社あおぞら銀行	平成18年 6月16日	1,392	—	1.537 (注2)	平成21年 5月29日	期限一括	(注7)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		816	—					
	株式会社りそな銀行		816	—					
	株式会社新生銀行		672	—					
	中央三井信託銀行株式会社		528	—					
	株式会社損害保険ジャパン		288	—					
	株式会社千葉銀行	288	—						
	株式会社あおぞら銀行	平成18年 6月30日	725	—	1.683 (注3)	平成21年 5月29日	期限一括	(注7)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		425	—					
	株式会社りそな銀行		425	—					
	株式会社新生銀行		350	—					
	中央三井信託銀行株式会社		275	—					
	株式会社損害保険ジャパン		150	—					
	株式会社千葉銀行	150	—						
	株式会社三井住友銀行 (注5)	平成19年 3月2日	1,400	1,400	1.890 (注4)	平成22年 2月26日	期限一括	(注7)	有担保 無保証
株式会社損害保険ジャパン (注5)	500		500						
小計	—	9,200	1,900	—	—	—	—	—	
長期 借入 金	株式会社あおぞら銀行	平成21年 5月29日	—	2,109	1.83178 (注1)	平成23年 5月31日	平成21年6月末日より1ヵ月毎4,687千円を23回返済し、残額を期限一括	(注6)	有担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		—	1,236					
	株式会社りそな銀行		—	1,236					
	中央三井信託銀行株式会社		—	800					
	小計	—	—	5,383	—	—	—	—	—
借入金合計	—	19,500	19,169	—	—	—	—	—	

- (注1) 平均利率は、借入先金融機関ごとの借入利率(期中の加重平均)を小数点以下第六位で四捨五入して記載しています。
- (注2) 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3) 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4) 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5) 平成19年5月31日付で株式会社三井住友銀行からの長期借入金1,900百万円のうち500百万円が株式会社損害保険ジャパンに債権譲渡されています。
- (注6) 使途は、借入金の借換資金です。
- (注7) 使途は、不動産信託受益権の取得資金です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

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7期において利害関係人等又は主要株主との特定資産の売買取引等はありません。

(注) 利害関係人等及び主要株主とは、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）並びに金融商品取引法第29条の4第2項に定義される本資産運用会社の主要株主を意味しますが、上記（1）取引状況及び下表の（2）支払手数料等の金額には、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（利害関係人等に加え、利害関係人等以外の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を含み、ここでいう「SPC」には、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。）において規定する特定目的会社のほか、特定の資産を保有することのみを目的とする有限会社、株式会社等を含みます。）を含みます。）との取引を含めて記載しています。

#### (2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (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)	18,317千円	株式会社ビルネット	2,808千円	15.3

(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かか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. 注記表をご参照下さい。

### 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

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21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,084,082	476,703
信託現金及び信託預金 ※1	1,753,565	1,773,664
営業未収入金	5,194	9,498
前払費用	19,644	156,516
未収消費税等	—	3,004
繰延税金資産	18	19
その他	27	—
流動資産合計	2,862,533	2,419,406
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	17,321,141	17,348,670
減価償却累計額	△1,163,757	△1,387,809
信託建物 (純額) ※1	16,157,383	15,960,860
信託構築物	64,587	64,847
減価償却累計額	△3,653	△4,565
信託構築物 (純額) ※1	60,933	60,282
信託機械及び装置	113,303	116,959
減価償却累計額	△10,759	△12,968
信託機械及び装置 (純額) ※1	102,544	103,991
信託工具、器具及び備品	101,109	104,279
減価償却累計額	△17,890	△21,479
信託工具、器具及び備品 (純額) ※1	83,219	82,800
信託土地 ※1	21,400,873	21,400,873
有形固定資産合計	37,804,954	37,608,808
無形固定資産		
ソフトウェア	606	466
信託借地権 ※1	116,094	116,094
無形固定資産合計	116,701	116,561
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	4,318	39,763
投資その他の資産合計	22,418	57,863
固定資産合計	37,944,074	37,783,233
繰延資産		
創立費	19,773	13,182
繰延資産合計	19,773	13,182
資産合計	40,826,381	40,215,822

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	134,699	123,429
短期借入金 ※1	10,300,000	11,885,784
1年内返済予定の長期借入金 ※1	9,200,000	1,900,000
未払費用	14,135	3,778
未払法人税等	674	899
未払消費税等	20,369	—
前受金	197,591	190,504
未払分配金	4,996	6,933
流動負債合計	19,872,466	14,111,330
固定負債		
長期借入金 ※1	—	5,383,252
信託預り敷金及び保証金	868,025	868,025
固定負債合計	868,025	6,251,277
負債合計	20,740,492	20,362,607
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	19,561,760	19,561,760
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	524,128	291,454
剰余金合計	524,128	291,454
投資主資本合計	20,085,888	19,853,214
純資産合計 ※2	20,085,888	19,853,214
負債純資産合計	40,826,381	40,215,822



(単位：千円)

		前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	1,264,233	1,274,075
その他賃貸事業収入	※1	8,796	9,091
営業収益合計		1,273,030	1,283,166
営業費用			
賃貸事業費用	※1	410,110	414,421
資産運用報酬		71,914	72,018
資産保管手数料		4,068	4,006
一般事務委託手数料		23,736	24,240
役員報酬		4,800	4,800
その他営業費用		29,843	35,941
営業費用合計		544,472	555,428
営業利益		728,557	727,737
営業外収益			
受取利息		1,673	544
その他		0	0
営業外収益合計		1,673	544
営業外費用			
支払利息		154,427	150,221
融資関連費用		44,123	279,012
創立費償却		6,591	6,591
営業外費用合計		205,143	435,825
経常利益		525,088	292,456
税引前当期純利益		525,088	292,456
法人税、住民税及び事業税		981	1,008
法人税等調整額		1	△1
法人税等合計		983	1,006
当期純利益		524,104	291,450
前期繰越利益		24	4
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		524,128	291,454

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	19,561,760	19,561,760
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	19,561,760	19,561,760
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
前期末残高	518,324	524,128
当期変動額		
剰余金の配当	△518,300	△524,124
当期純利益	524,104	291,450
当期変動額合計	5,803	△232,674
当期末残高	524,128	291,454
投資主資本合計		
前期末残高	20,080,084	20,085,888
当期変動額		
剰余金の配当	△518,300	△524,124
当期純利益	524,104	291,450
当期変動額合計	5,803	△232,674
当期末残高	20,085,888	19,853,214
純資産合計		
前期末残高	20,080,084	20,085,888
当期変動額		
剰余金の配当	△518,300	△524,124
当期純利益	524,104	291,450
当期変動額合計	5,803	△232,674
当期末残高	20,085,888	19,853,214

【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20年10月1日） 至平成21年3月31日	当期 （自平成21年4月1日） 至平成21年9月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <p>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</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 同左</p> <p>(2) 無形固定資産 同左</p> <p>(3) 長期前払費用 同左</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創立費 5年間の各計算期間で均等額を償却しています。</p>	<p>創立費 同左</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップの特例処理によります。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金利</p> <p>(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。</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p> <p>(3) ヘッジ方針 同左</p> <p>(4) ヘッジの有効性の評価の方法 同左</p>

期別 項目	前期（ご参考） （自平成20年10月1日） 至平成21年3月31日	当期 （自平成21年4月1日） 至平成21年9月30日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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。</p> <p>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、信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</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、税抜処理によります。</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 同左</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 同左</p>

【貸借対照表に関する注記】

前 期 (ご参考) (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30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。	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。
(単位：千円)	(単位：千円)
信託現金及び信託預金 1,707,490	信託現金及び信託預金 1,727,471
信託建物 15,504,930	信託建物 15,315,453
信託構築物 58,638	信託構築物 58,003
信託機械及び装置 86,948	信託機械及び装置 88,616
信託工具、器具及び備品 81,792	信託工具、器具及び備品 81,397
信託土地 21,189,503	信託土地 21,189,503
信託借地権 116,094	信託借地権 116,094
信託差入敷金及び保証金 8,100	信託差入敷金及び保証金 8,100
合計 38,753,499	合計 38,584,640
担保を付している債務は次のとおりです。	担保を付している債務は次のとおりです。
(単位：千円)	(単位：千円)
短期借入金 10,300,000	短期借入金 11,885,784
1年内返済予定の長期借入金 9,200,000	1年内返済予定の長期借入金 1,900,000
合計 19,500,000	合計 5,383,252
	合計 19,169,036
※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	※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	50,000千円

【損益計算書に関する注記】

前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
※1. 賃貸事業損益の内訳	※1. 賃貸事業損益の内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
A. 賃貸事業収益	A. 賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料 1,264,233	賃料 1,274,075
計 1,264,233	計 1,274,075
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
駐車場使用料 5,530	駐車場使用料 5,530
その他付帯収益 3,265	その他付帯収益 3,560
計 8,796	計 9,091
賃貸事業収益合計 1,273,030	賃貸事業収益合計 1,283,166
B. 賃貸事業費用	B. 賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 18,664	外注委託費 18,317
修繕費 4,311	修繕費 4,339
信託報酬 14,272	信託報酬 18,282
固定資産税等 115,182	固定資産税等 123,412
減価償却費 230,810	減価償却費 230,761
保険料 5,364	保険料 5,485
その他賃貸費用 21,503	その他賃貸費用 13,821
賃貸事業費用合計 410,110	賃貸事業費用合計 414,421
C. 賃貸事業損益 (A-B)	C. 賃貸事業損益 (A-B)
862,919	868,744

[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20年10月1日 至 平成21年3月31日)		当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30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	42,200口	2. 発行済投資口数	42,200口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)		当期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		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	19
繰延税金資産合計	18	繰延税金資産合計	19
(繰延税金資産 (流動) の純額)	18	(繰延税金資産 (流動) の純額)	19
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担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		法定実効税率	
	39.33		39.33
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△39.26	支払分配金の損金算入額	△39.19
その他	0.12	その他	0.20
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.19	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.34

【関連当事者との取引に関する注記】

前 期（ご参考）（自平成20年10月1日 至平成21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)
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	—	短期借入金	2,433,000
					—	1年内返済 予定の長期 借入金	803,000
				支払利息	22,744	未払費用	974
				融資関連費用	9,216	前払費用	2,937
				信託報酬	11,272	前払費用	545
						長期前払費用	4,318
一般事務委託手数料	17,289	営業未払金	18,154				
名義書換事務手数料	6,446	営業未払金	581				

(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21年4月1日 至平成21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)
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	3,186,200	短期借入金	2,374,924
					—	長期借入金	800,212
				支払利息	21,486	未払費用	119
				融資関連費用	17,252	前払費用	16,071
						長期前払費用	5,309
				信託報酬	14,772	前払費用	545
長期前払費用	4,045						
一般事務委託手数料	17,028	営業未払金	17,879				
名義書換事務手数料	7,212	営業未払金	1,386				

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。  
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

【1口当たり情報に関する注記】

前 期（ご参考） （自平成20年10月1日 至平成21年3月31日）	当 期 （自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）
1口当たり純資産額 475,968円	1口当たり純資産額 470,455円
1口当たり当期純利益 12,419円	1口当たり当期純利益 6,906円
潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 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の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期（ご参考） （自平成20年10月1日 至平成21年3月31日）	当 期 （自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）
当期純利益 (千円)	524,104	291,450
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)	524,104	291,450
期中平均投資口数 (口)	42,200	42,200

【重要な後発事象に関する注記】

前 期（ご参考） （自平成20年10月1日 至平成21年3月31日）	当 期 （自平成21年4月1日 至平成21年9月30日）
該当事項はありません。	同 左

期別 項目	前 期 (ご参考) (自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日)	当 期 (自 平成21年4月1日 至 平成21年9月30日)
I 当期末処分利益	524,128,671円	291,454,671円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	524,124,000円 (12,420円)	291,433,200円 (6,906円)
III 次期繰越利益	4,671円	21,471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524,124,000円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期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291,433,200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。


独立監査人の監査報告書

平成21年11月10日

日本ホテルファンド投資法人  
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

小澤裕治 

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

伊藤志保 

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21年4月1日から平成21年9月30日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。)について監査を行った。なお、資産運用報告及び附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及び附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。この計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。

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

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

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

以 上

(単位：千円)

	前期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	525,088	292,456
減価償却費	230,950	230,901
創立費償却	6,591	6,591
受取利息	△1,673	△544
支払利息	154,427	150,221
営業未収入金の増減額 (△は増加)	3,389	△4,303
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△3,004
前払費用の増減額 (△は増加)	54,897	△136,872
営業未払金の増減額 (△は減少)	△8,280	△2,026
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△26,751	△20,369
前受金の増減額 (△は減少)	1,544	△7,086
長期前払費用の増減額 (△は増加)	922	△35,445
その他	70	27
小計	941,176	470,544
利息の受取額	1,673	544
利息の支払額	△154,493	△160,577
法人税等の支払額	△964	△783
営業活動によるキャッシュ・フロー	787,391	309,728
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	△30,408	△43,858
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	5,733	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△24,675	△43,858
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	—	11,927,200
短期借入金の返済による支出	—	△10,341,416
長期借入れによる収入	—	5,402,000
長期借入金の返済による支出	—	△7,318,748
分配金の支払額	△518,453	△522,186
財務活動によるキャッシュ・フロー	△518,453	△853,150
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	244,263	△587,280
現金及び現金同等物の期首残高	2,593,384	2,837,648
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,837,648	2,250,367

(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)

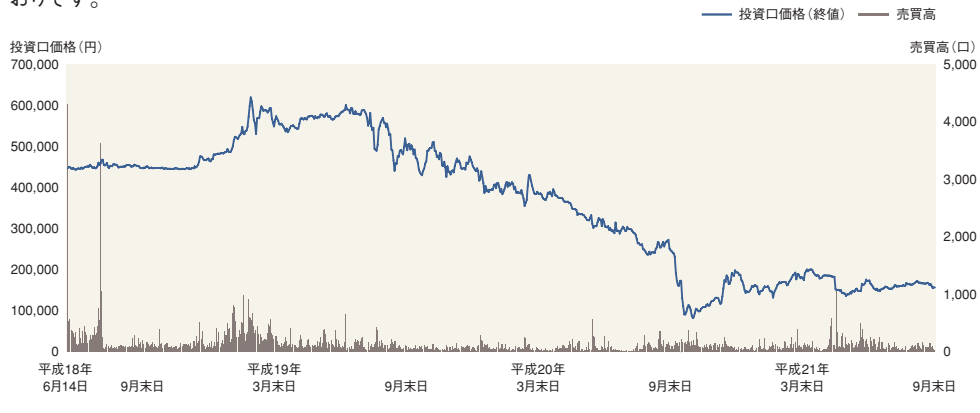
項目	期別 前期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

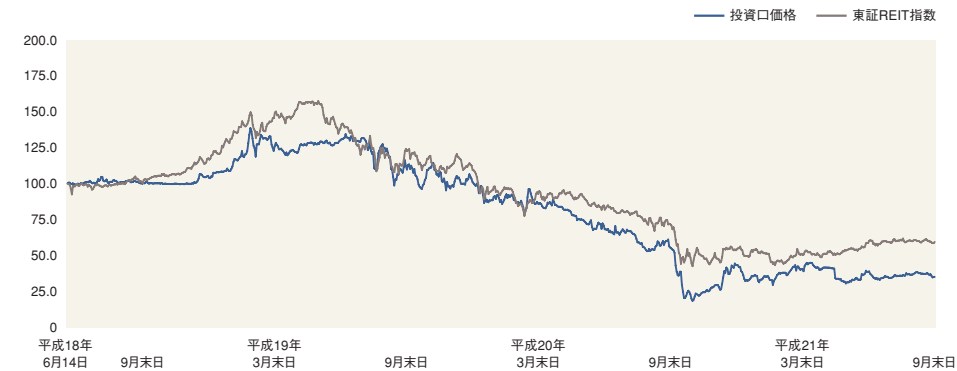
	前期 (自平成20年10月1日 至平成21年3月31日)	当期 (自平成21年4月1日 至平成21年9月30日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年3月31日現在) (単位：千円)		※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成21年9月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	1,084,082	現金及び預金 476,703
信託現金及び信託預金	1,753,565	信託現金及び信託預金 1,773,664
現金及び現金同等物	2,837,648	現金及び現金同等物 2,250,367

## ■ 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21年9月30日（第7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。



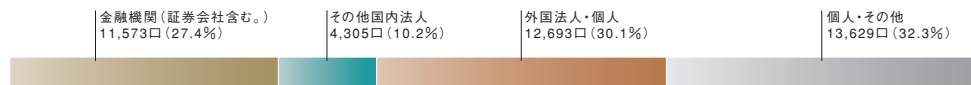
## ■ 東証REIT指数との比較



(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(42,200口)



投資主数ベース(5,222人)



※比率は、小数点以下第二位を四捨五入しています。

## ■ 投資主メモ

決算期日	毎年3月末日・9月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年3月末日・9月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払します。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8985)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社
同事務取扱所 (郵便物送付先及び電話照会先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 中央三井信託銀行株式会社 証券代行部 電話0120-78-2031(フリーダイヤル)
同取次窓口	中央三井信託銀行株式会社 本店及び全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
特別口座を開設する口座管理機関	〒105-8574 東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社

### 住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更のお手続きにつきましては、原則として口座を開設されている取引証券会社にお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

### 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店または郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、中央三井信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されている証券会社へご連絡ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座の管理機関である中央三井信託銀行株式会社にお申し出ください。

### 上場投資口分配金等の支払いに関する通知書について

租税特別措置法の平成20年改正(平成20年4月30日法律第23号)により、平成21年1月以降にお支払いする分配金について投資主様あてに分配金額や源泉徴収税額等を記載した「支払通知書」を送付することが義務づけられました。分配金領収証にてお受取りの投資主様は年末または翌年初に「支払通知書」を送付いたしますのでご覧ください。口座振込を指定されている投資主様は分配金支払いの際送付している「分配金計算書」が「支払通知書」となります。なお、両書類は確定申告を行う際その添付資料としてご使用いただくことができます。

### 投資主様のご住所・お名前に使用する文字に関してのご案内

株券電子化実施に伴い、投資主様のご住所・お名前の文字に、株式会社証券保管振替機構(ほふり)が振替制度で指定していない漢字等が含まれている場合は、その全部または一部をほふりが指定した文字またはカタカナに変換して、投資主名簿にご登録いたしております。このため、投資主様にご送付する通知物の宛先が、ほふりが指定した文字に置換えられる場合がありますのでご了承ください。投資主様のご住所・お名前として登録されている文字については、お取引の証券会社等にお問い合わせください。

## ■ IRカレンダー

