

平成21年9月期 決算短信 (REIT)

平成21年11月16日

不動産投資信託証券発行者名 日本ホテルファンド投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8985 URL <http://www.nhf-reit.co.jp>
 代表者 執行役員 實延 道郎

資産運用会社名 ジャパンホテルリートアドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 實延 道郎
 問合せ先責任者 財務部長 有働 和幸 TEL(03)3433-2089

有価証券報告書提出予定日 平成21年12月24日

分配金支払開始予定日 平成21年12月16日

(百万円未満切捨て)

1. 平成21年9月期の運用、資産の状況 (平成21年4月1日～平成21年9月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
21年9月期	1,283	(0.8)	727	(0.1)	292	(44.3)	291	(44.4)
21年3月期	1,273	(0.9)	728	(2.9)	525	(1.1)	524	(1.1)

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
21年9月期	6,906	1.5	0.7	22.8
21年3月期	12,419	2.6	1.3	41.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
21年9月期	6,906	291	0		100.0	1.5
21年3月期	12,420	524	0		100.0	2.6

(注) 配当性向については、小数点以下第二位を四捨五入により表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
21年9月期	40,215	19,853	49.4	470,455
21年3月期	40,826	20,085	49.2	475,968

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
21年9月期	309	43	853	2,250
21年3月期	787	24	518	2,837

2. 平成22年3月期の運用状況の予想 (平成21年10月1日～平成22年3月31日)

(%表示は対前期増減比)

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円 %	百万円 %	百万円 %	百万円 %	円	円
22年3月期	1,252 (2.4)	690 (5.1)	301 (3.0)	300 (3.0)	7,110	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(平成22年3月期) 7,110円

3. その他

(1) 会計方針の変更

会計基準等の改正に伴う変更	無
以外の変更	無

(2) 発行済投資口数

期末発行済投資口数(自己投資口を含む)	平成21年9月期	42,200口	平成21年3月期	42,200口
期末自己投資口数	平成21年9月期	0口	平成21年3月期	0口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、18ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

(将来に関する記述等についてのご注意)

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、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。)が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、後記4ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 次期の見通し」及び後記6ページ「平成22年3月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成21年6月22日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成21年6月22日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託しており、ホテルの持つ社会のインフラストラクチャーとしての重要性と収益性に着目し、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に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きました。

(注1)「不動産同等物」とは、本投資法人の規約(以下「規約」といいます。)第28条第1項(2)に定める資産をいいます。

(注2)「不動産関連資産」とは、不動産、不動産同等物及び規約第28条第1項(3)に定める不動産対応証券をいいます。

(ロ) 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。

(ハ) 資金調達の状況

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: B B B + 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。

(二) 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。

(ホ) 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。

次期の見通し

(イ) 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「(ロ)」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。

(ロ) 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。

(ハ) 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。

(二) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ホ) 運用状況の見通し

平成22年3月期(平成21年10月1日～平成22年3月31日)における本投資法人の運用状況の見通し(予想数値)は、下記のとおりです。この運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記6ページ「平成22年3月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。なお、状況の変化により実際の数値は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 分配金	1口当たり 利益超過分配金
平成22年3月期 (第8期)	百万円 1,252	百万円 690	百万円 301	百万円 300	円 7,110	円 0

平成22年3月期 運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	・平成21年10月1日～平成22年3月31日
運用資産	・本投資法人が、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。）を平成22年3月期末において引き続き保有し、この間に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、当期末保有資産に関する賃貸借契約をもとに算出しており、物件の競争力等を勘案して本日現在で予想される異動も考慮の上算出しています。なお、本書の日付現在で一部のテナントにおいて賃料改定、テナント変更、解約予告の受領といった事由が生じており、これらによる一定の賃料減収を見込み算出しております。 ・賃料水準については、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案して算出しています。 ・営業収益については、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、当該精算金相当分は取得原価に算入すること等により、固定資産税及び都市計画税は当該計算期間の費用として計上されません。なお、平成22年3月期に費用計上される固定資産税及び都市計画税等につきましては、123百万円（6か月分）を前提としています。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として6百万円の計上を前提としています。しかし、予期し難い修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があります。 ・減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出し、235百万円の計上を前提としています。
営業外費用	・支払利息は165百万円（当期比15百万円の増加）、融資関連費用218百万円（当期比61百万円の減少）の計上を前提としています。
借入金	・本書の日付現在、本投資法人は191億円の借入がありますが、このうち平成21年11月30日に最終元本返済期限が到来する29億円、平成22年2月26日に最終元本返済期限が到来する19億円及び平成22年3月31日に最終元本返済期限が到来する89億円については、全額借換えを行なうことを前提としています。
投資口の発行	・平成21年9月30日現在発行済投資口数は42,200口です。平成22年3月末日まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、金利の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

最近の有価証券報告書（平成21年6月22日提出）における記載から重要な変更がないため、開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

		前 期 (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 (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

(2) 損益計算書

(単位:千円)

		前 期		当 期	
		自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日		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	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日		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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期		当 期	
	自 平成20年10月1日	至 平成21年3月31日	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		524,128,671円		291,454,671円
分配金の額		524,124,000円		291,433,200円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(12,420円)		(6,906円)
次期繰越利益		4,671円		21,471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。</p>		<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。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前 期		当 期	
	自 平成20年10月1日 至 平成21年3月31日		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	2,837,648	1	2,250,367	

(6) 継続企業の前提に関する注記

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
該当事項はありません。	同 左

(7) 重要な会計方針

項 目	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. 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> <table style="margin-left: 20px;"> <tr><td>信託建物</td><td>2～65年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>18～65年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>13～35年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>6～29年</td></tr> </table> <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>	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>(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>
信託建物	2～65年									
信託構築物	18～65年									
信託機械及び装置	13～35年									
信託工具、器具及び備品	6～29年									
2. 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せん。</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>								

項目	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
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っています。</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>
5.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	<p>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。</p>	同 左
6.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。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地 信託借地権、信託差入敷金及び保証金 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 同 左</p> <p>(2)消費税等の処理方法 同 左</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

「投資主資本等変動計算書」、「有価証券」、「デリバティブ取引」、「退職給付」、「税効果会計」、「関連当事者との取引」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

[貸借対照表に関する注記]

前 期 (平成21年3月31日)	当 期 (平成21年9月30日)																																																		
<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,707,490</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">15,504,930</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">58,638</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">86,948</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">81,792</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">21,189,503</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;">116,094</td> </tr> <tr> <td>信託差入敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">8,100</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,753,499</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">10,300,000</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">9,200,000</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,500,000</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,707,490	信託建物	15,504,930	信託構築物	58,638	信託機械及び装置	86,948	信託工具、器具及び備品	81,792	信託土地	21,189,503	信託借地権	116,094	信託差入敷金及び保証金	8,100	合計	38,753,499	短期借入金	10,300,000	1年内返済予定の長期借入金	9,200,000	合計	19,500,000	<p>1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">信託現金及び信託預金</td> <td style="text-align: right;">1,727,471</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td style="text-align: right;">15,315,453</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td style="text-align: right;">58,003</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td style="text-align: right;">88,616</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td style="text-align: right;">81,397</td> </tr> <tr> <td>信託土地</td> <td style="text-align: right;">21,189,503</td> </tr> <tr> <td>信託借地権</td> <td style="text-align: right;">116,094</td> </tr> <tr> <td>信託差入敷金及び保証金</td> <td style="text-align: right;">8,100</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,584,640</td> </tr> </table> <p>担保を付している債務は次のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">短期借入金</td> <td style="text-align: right;">11,885,784</td> </tr> <tr> <td>1年内返済予定の長期借入金</td> <td style="text-align: right;">1,900,000</td> </tr> <tr> <td>長期借入金</td> <td style="text-align: right;">5,383,252</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">19,169,036</td> </tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,727,471	信託建物	15,315,453	信託構築物	58,003	信託機械及び装置	88,616	信託工具、器具及び備品	81,397	信託土地	21,189,503	信託借地権	116,094	信託差入敷金及び保証金	8,100	合計	38,584,640	短期借入金	11,885,784	1年内返済予定の長期借入金	1,900,000	長期借入金	5,383,252	合計	19,169,036
信託現金及び信託預金	1,707,490																																																		
信託建物	15,504,930																																																		
信託構築物	58,638																																																		
信託機械及び装置	86,948																																																		
信託工具、器具及び備品	81,792																																																		
信託土地	21,189,503																																																		
信託借地権	116,094																																																		
信託差入敷金及び保証金	8,100																																																		
合計	38,753,499																																																		
短期借入金	10,300,000																																																		
1年内返済予定の長期借入金	9,200,000																																																		
合計	19,500,000																																																		
信託現金及び信託預金	1,727,471																																																		
信託建物	15,315,453																																																		
信託構築物	58,003																																																		
信託機械及び装置	88,616																																																		
信託工具、器具及び備品	81,397																																																		
信託土地	21,189,503																																																		
信託借地権	116,094																																																		
信託差入敷金及び保証金	8,100																																																		
合計	38,584,640																																																		
短期借入金	11,885,784																																																		
1年内返済予定の長期借入金	1,900,000																																																		
長期借入金	5,383,252																																																		
合計	19,169,036																																																		
<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>	<p>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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p>																																																		

[損益計算書に関する注記]

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. 賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		1. 賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 賃貸事業収益		A. 賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料	1,264,233	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)	862,919	C. 賃貸事業損益(A-B)	868,744

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

[リース取引に関する注記]

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
オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (貸主側) (単位：千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年以内 356,706	1年以内 362,796
1年超 3,216,106	1年超 3,034,600
合 計 3,572,813	合 計 3,397,396

[1口当たり情報に関する注記]

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、 潜在投資口がないため記載していません。		潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1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 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 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

(9) 発行済投資口数の増減

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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

役員の変動はありません。

(2) 本資産運用会社の役員

役員の変動はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類(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 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
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	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注4)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%) (注4)
負債総額	20,740	50.8	20,362	50.6
純資産総額	20,085	49.2	19,853	49.4

(注1) ホテルは、一般にその営業の態様に応じて、ビジネスホテル、リゾートホテル、シティホテル等に分類されます。本投資法人が基準とする「業態分類」の詳細については、最近の有価証券報告書(平成21年6月22日提出)「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 (ロ) ポートフォリオ構築にかかる基本方針の詳細 a. 投資対象 () 業態」に記載のとおりです。

(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。

(注4) 小数点以下第二位を四捨五入しています。

(2) 当期末保有資産の概要

本投資法人が当期末時点で保有する信託受益権の概要は、次の表のとおりです。

なお、以下の各表に記載する各数値は、別段の記載がない限り、平成21年9月末日現在のものです。

当期末保有資産たる信託受益権の概要

物件番号 (注1)	名称	信託受託者	信託期間満了日	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	担保設定の有無 (注4)
B-1	新宿NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成26年9月24日	7,243	19.4	有
B-2	茅場町NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成26年9月10日	3,121	8.4	有
B-3	水道橋NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成21年12月末日	1,120	3.0	有
B-4	日本橋本町NHビル	住友信託銀行株式会社	平成26年9月24日	2,108	5.6	有
B-5	東日本橋NHビル	住友信託銀行株式会社	平成26年9月24日	1,534	4.1	有
B-6	浅草NHビル	住友信託銀行株式会社	平成26年9月24日	999	2.7	有
B-7	蒲田第1NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成25年10月30日	1,512	4.0	有
B-8	蒲田第2NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成25年6月17日	823	2.2	有
B-9	なんばNHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成23年2月末日	1,270	3.4	有
B-10	新潟NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成22年9月末日	2,105	5.6	有
B-11	シティエースビル 博多口本館・別館	中央三井信託銀行株式会社	平成22年12月25日 (注5)	1,652	4.4	有
B-12	札幌NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成23年2月末日	850	2.3	有
B-13	上野広小路NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成29年3月2日	1,720	4.6	有
B-14	橋本NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成26年12月17日	1,510	4.0	有
B-15	新山口NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成29年9月末日	866	2.3	無
B-16	松山NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成30年2月28日	1,352	3.6	有
R-1	ザ・ピーチタワー沖縄	中央三井信託銀行株式会社	平成23年6月末日	7,610	20.4	有
	合計			37,395	100.0	

(注1) ビジネスホテルには「B」、リゾートホテルには「R」の符号を、物件番号の冒頭に付しています。

(注2) 「取得価格」欄には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された各当期末保有資産の売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 「投資比率」欄には、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各当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4) 「担保設定の有無」欄には、信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。

(注5) 平成21年9月30日付で、信託期間満了日を平成21年9月末日から平成22年12月25日へ延長いたしました。

(注6) 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。

信託不動産の概要

当期末保有資産たる信託不動産の概要は、以下のとおりです。なお、当期末保有資産のうち、建物を「信託建物」、土地、地上権又は土地の賃借権を「信託土地」ということがあります。

物件番号	名称	所在地	所有形態(注1)		敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)	構造・階数 (注4)	建築時期 (注5)
			土地	建物				
B-1	新宿NHビル	東京都新宿区 西新宿	所有権	所有権	937.67	7,398.19	SRC・RC・S B1/11F	昭和55年9月3日
B-2	茅場町NHビル	東京都中央区 新川	所有権	所有権	979.61	7,032.49	SRC・RC B1/10F	昭和56年1月13日
B-3	水道橋NHビル	東京都文京区 本郷	所有権	所有権	723.86	3,097.25	SRC・RC B1/8F	昭和61年8月25日 平成元年9月7日 増築
B-4	日本橋本町 NHビル	東京都中央区 日本橋本町	所有権	所有権	512.58	3,097.85	SRC・RC B1/10F	平成9年3月24日
B-5	東日本橋NHビル	東京都中央区 東日本橋	所有権/ 賃借権	所有権	507.83 (注6)	3,715.26	S 10F	平成10年3月15日
B-6	浅草NHビル	東京都台東区 花川戸	所有権	所有権	287.66	2,006.51	SRC・RC 10F	平成9年3月26日
B-7	蒲田第1NHビル	東京都大田区 西蒲田	所有権	所有権	743.46	3,831.80	SRC・S B1/9F	平成4年1月28日
B-8	蒲田第2NHビル	東京都大田区 蒲田	所有権	所有権	240.35	1,499.87	SRC 12F	平成15年4月28日
B-9	なんばNHビル	大阪府大阪市 浪速区	所有権	所有権	572.95	3,291.91	RC 10F	平成11年2月26日
B-10	新潟NHビル	新潟県新潟市 中央区	所有権	所有権	1,402.51	8,255.81	S・SRC・RC B1/14F	平成4年8月20日
B-11	シティエース ビル博多口 本館・別館	福岡県福岡市 博多区	所有権	所有権	本館：565.98 別館：152.37	本館：3,566.46 別館：856.68	本館：SRC 14F 別館：SRC 9F	本館・別館ともに 平成13年9月7日
B-12	札幌NHビル	北海道札幌市 中央区	所有権	所有権	811.69	5,634.88	SRC・S B1/15F	平成4年8月26日
B-13	上野広小路 NHビル	東京都台東区 上野	所有権	所有権	446.29	3,060.21	S 13F	平成14年4月4日
B-14	橋本NHビル	神奈川県相模原市 橋本	所有権	所有権	623.79	2,514.59	SRC B2/10F	昭和61年12月2日
B-15	新山口NHビル	山口県山口市小郡	所有権	所有権	754.06	2,999.01	S 8F	平成19年8月20日
B-16	松山NHビル	愛媛県松山市	所有権	所有権	1,279.67	5,038.96	SRC B1/11F	平成3年3月27日
R-1	ザ・ピーチタワー 沖縄	沖縄県中頭郡 北谷町	所有権	所有権	10,242.00	20,140.01 (注7)	SRC 24F (注7)	平成16年3月22日 平成17年6月30日 (注7) 平成18年5月22日 増築(注7)

(注1)「所有形態」欄には、各当期末保有資産たる信託受益権についての信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注2)「敷地面積」欄には、敷地全体の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該信託土地の現況とは一致しない場合があります。

(注3)「延床面積」欄には、信託建物の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。附属建物がある場合には、当該附属建物の面積を算入していません。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該信託建物の現況とは一致しない場合があります。

(注4)「構造・階数」欄の記載について、「S」は鉄骨造、「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5)「建築時期」欄は、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。

(注6)このうち賃借している土地の面積は77.38㎡です。

(注7)当該資産の敷地上には、軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫(平成17年6月30日新築)が所在します。上表における「延床面積」欄には、当該倉庫の床面積(91.20㎡)及びベルハウス(受付用施設、平成18年5月22日増築)の床面積(47.64㎡)が含まれています。

当期末保有資産のホテル稼働率

以下の表には、当期末保有資産の平成20年10月ないし平成21年3月の6ヶ月間及び平成21年4月ないし平成21年9月の各月のホテル稼働率（注1）について、各物件のオペレーターから提供を受けた数値を記載しています。

（単位：％）

物件番号	名称	20年10月 ～21年3月	21年4月	21年5月	21年6月	21年7月	21年8月	21年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	99.4	87.2	77.9	88.6	88.1	92.3
B-4	日本橋本町NHビル （注2）							
B-5	東日本橋NHビル （注2）							
B-6	浅草NHビル	90.6	90.7	74.5	77.6	72.8	80.2	85.8
B-7	蒲田第1NHビル	85.9	83.4	77.9	73.8	70.9	86.1	85.7
B-8	蒲田第2NHビル	78.5	71.3	66.9	72.2	67.7	67.3	76.0
B-9	なんばNHビル	85.4	81.0	79.1	86.0	88.4	87.3	72.9
B-10	新潟NHビル （注2）							
B-11	シティエースビル 博多口本館・別館	79.4	71.4	75.1	71.2	83.2	80.3	83.7
B-12	札幌NHビル	88.2	82.1	95.1	89.8	93.1	89.4	94.2
B-13	上野広小路NHビル （注2）							
B-14	橋本NHビル	80.0	78.5	73.8	71.0	70.7	75.0	71.4
B-15	新山口NHビル （注2）							
B-16	松山NHビル	64.8	60.5	64.8	64.8	65.5	76.8	74.7
R-1	ザ・ビーチタワー 沖縄	86.5	86.1	79.6	86.6	90.5	91.8	91.8

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

（注2）当該物件については、オペレーターから開示の承諾が得られていないため、やむを得ないものとしてホテル稼働率を記載していません。

信託建物の設計等に関する事項

本投資法人では、当期末保有資産である17物件のうちザ・ビーチタワー沖縄及び札幌NHビルを除く15物件の取得に当たり、独立の第三者専門機関である株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントより、各建物の構造計算書の入力データ・計算条件・計算結果に関し確認を行い、上記15物件の構造計算書及び構造図には、偽装等を示唆する特段の事項、並びに設計当時の建築基準法上の耐震性能を疑わせる特段の事項は見受けられないとの書面（構造計算書等確認報告書）での報告を受領し、この点について確認を得ています。

また、ザ・ビーチタワー沖縄については、高さ60メートルを超える超高層建築物に該当するため、建築基準法に基づき、通常の建築確認申請による構造設計等の確認手続とは別に、国土交通大臣が指定する性能評価機関による構造上の耐力性能評価書を取得のうえ、国土交通大臣の認定を受ける必要があります。ザ・ビーチタワー沖縄について、財団法人日本建築センターから、その超高層建築物構造審査委員会での審議の結果を踏まえて当該物件の構造方法が同財団で定めた評価基準に適合している旨の性能評価書を取得したうえ、国土交通大臣より、当該物件の構造方法又は建築材料について、建築基準法及び同法施行令の規定に適合するものであることの認定書を取得しています。加えて、札幌NHビルは高さ60メートルを超えた建築物ではありませんが、札幌市の行政指導により、財団法人日本建築センターから、その鋼構造評定委員会での審議の結果を踏まえて当該物件の構造設計は建築基準法令の要件に合致し適正に行われている旨の評価書を取得しています。

なお、当期末保有資産である17物件の各信託建物の設計者、構造設計者、施工者、建築確認年月日及び建築確認機関は、次のとおりです。

物件番号	名称	設計者(注)	構造設計者(注)	施工者	建築確認年月日	建築確認機関
B-1	新宿NHビル	株式会社 久米建築事務所	株式会社 久米建築事務所	佐藤工業 株式会社	昭和52年 3月25日	東京都
B-2	茅場町NHビル	株式会社大林組 東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組 東京本社 一級建築士事務所	株式会社大林組	昭和54年 9月17日	東京都
B-3	水道橋NHビル	株式会社松田平田 坂本設計事務所	株式会社松田平田 坂本設計事務所	東鉄工業 株式会社	昭和60年 1月14日	文京区
B-4	日本橋本町NHビル	株式会社長岡設計	有限会社 エムエーティー 構造設計	鹿島建設 株式会社	平成7年 12月6日	中央区
B-5	東日本橋NHビル	株式会社類設計室	株式会社類設計室	株式会社熊谷組	平成8年 11月11日	中央区
B-6	浅草NHビル	東西建築サービス 株式会社東京支店 一級建築士事務所	有限会社 全建築設計事務所	株式会社鴻池組	平成7年 11月21日	台東区
B-7	蒲田第1NHビル	株式会社 栄建築設計事務所	有限会社 フジ構造設計事務所	株式会社熊谷組	平成2年 6月28日	大田区
B-8	蒲田第2NHビル	幸建設株式会社 一級建築士事務所	伊藤建築設計事務所	幸建設株式会社	平成14年 7月29日	大田区
B-9	なんばNHビル	今橋地所株式会社 一級建築士事務所	株式会社藤木工務店 大阪本店	株式会社 藤木工務店	平成9年 10月31日	大阪市
B-10	新潟NHビル	株式会社東京設計社	株式会社東京設計社	木山構造工業 株式会社	平成2年 12月14日	新潟市
B-11	シティエース ビル博多本館・別館	株式会社 東横イン開発	株式会社 TAK建築事務所	佐藤工業 株式会社	平成13年 8月2日 (本館) 平成13年 8月1日 (別館)	福岡市
B-12	札幌NHビル	株式会社 アール・アイ・エー	株式会社 アール・アイ・エー 有限会社 織本匠構造設計研究所	不二建設 株式会社	平成4年 8月21日	札幌市
B-13	上野広小路NHビル	安藤建設株式会社 一級建築士事務所	安藤建設株式会社 一級建築士事務所	安藤建設 株式会社	平成13年 8月31日	財団法人 東京都防 災・建築ま ちづくり センター
B-14	橋本NHビル	株式会社和建設	株式会社和建設	石川建築 株式会社	昭和60年 8月31日	相模原市

物件番号	名称	設計者(注)	構造設計者(注)	施工者	建築確認年月日	建築確認機関
B-15	新山口NHビル	矢作建設工業株式会社 一級建築士事務所	株式会社塩見	矢作建設工業株式会社	平成19年 8月18日	株式会社 ジェイ・イー ホーム
B-16	松山NHビル	株式会社山下設計	株式会社山下設計	株式会社大林組	平成元年 12月11日	松山市
R-1	ザ・ビーチタワー 沖縄	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社 一級建築士事務所	清水建設株式会社	平成16年 3月18日	沖縄県

(注)札幌NHビル及びザ・ビーチタワー沖縄を除き、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント作成の「構造計算書等確認報告書」に基づいて記載しています。

(3) 当期末保有資産の個別資産毎の概要

当期末保有資産の個別資産毎の概要は以下に記載の表にまとめたとおりです。かかる表中における記載については、特段の記載がない限り平成21年9月末日までに判明した事実につき、それぞれ下記の説明に従って概要を記載したものであり、これらの概要表については下記の用語をご参照下さい。

物件名、種類及び所在地等の記載について

- ・「所在」(住居表示を除きます。)、「土地」、「建物」、「構造・規模」及び「建築時期」の各欄の記載については、登記簿又は登記記録上の記載に基づいています。
- ・「用途/業態」欄の用途については、登記簿又は登記記録上の建物の種類のうち、主要なものを記載しています。
- ・「用途地域」欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「容積率」欄及び「建ぺい率」欄については、建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- ・「取得価格」欄には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された各当期末保有資産の売買代金(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、千円未満を切り捨てています。
- ・「鑑定評価額」欄には、基準時を平成21年9月末日(別段の記載がある物件を除きます。)とする不動産鑑定評価書における鑑定価格を記載しています。詳細については、後記「(4) 鑑定評価の概要」をご参照下さい。
- ・「信託受託者」欄には、平成21年9月末日における信託の受託者を記載しています。
- ・「PM会社」欄については、平成21年9月末日現在において、不動産管理業務を委託しているPM(プロパティ・マネジメント)会社を記載しています。
- ・「地震PML」欄には、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントにより作成された地震PML評価報告書による算出数値を記載しています。「PML」とは、想定された予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。なお、再調達価格とは、評価対象たる建物を調査時点において再建築することを想定した場合に必要なと見込まれる適正な原価総額をいいます。
- ・「所有形態」欄には、当期末保有資産たる不動産の所有者(信託されている物件については信託受託者)が保有する権利の種類を記載しています。

賃貸借契約の概要について

- ・「賃貸面積」欄には、原則として建物の賃貸借契約上に記載された賃貸面積を記載していますが、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。
- ・「賃料収入等(月額)」欄には、建物本体の賃料のほか、看板や駐車場の使用料を含んだ金額を記載しています。なお、千円未満は切り捨てています。

収支状況について

- () 金額は千円未満を切り捨てて記載しています。そのため、記載されている数値を足し合わせても合計値とは必ずしも一致しません。
- () 収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- () 「その他収入」には、別段の記載がない限り、駐車場収入等が含まれています。
- () 「その他支出」には、別段の記載がない限り、信託報酬、支払手数料等が含まれています。

特記事項について

特記事項の記載については、以下の事項を含む、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項の他、当該資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。なお、特記事項の作成にあたっては、平成21年9月末日を調査時点とする調査を行っており、原則として、同時点までに調査が可能であった範囲で記載しています。

- ・法令・諸規則上の制限又は規制の主なものを記載しています。
- ・権利関係等にかかる負担又は制限の主なものを記載しています。
- ・共有者・区分所有者との間でなされた合意事項又は協定内容等の主なものを記載しています。
- ・本物件の境界を越えた構築物等がある場合の主なものを記載しています。

コンクリート・構造上、設備上又は機能上の障害等のうち主なものを記載しています。

物件番号B-1:新宿NHビル(スターホテル東京)

不動産の概要				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	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
所在	地番	東京都新宿区西新宿七丁目1番3	建築時期	昭和55年9月3日
	住居表示	東京都新宿区西新宿七丁目10番5号	取得価格	7,243,000千円
			鑑定評価額	6,240,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途/業態	旅館(注1)/ビジネスホテル		取得年月日	平成18年6月16日
用途地域	商業地域		PM会社	サンリアルティー株式会社
容積率	800%/600%(注2)		地震PML	8.84%
建ぺい率	80%(注3)		オペレーター	株式会社スターホテル
土地	937.67㎡		所有形態	土地:所有権
建物	7,398.19㎡			建物:所有権
賃貸借契約の概要			収支状況	
賃貸形態	一棟貸し(注4)		運用期間	(単位:千円) 平成21年4月1日 ~平成21年9月30日
賃貸面積	7,398.19㎡		(A)賃貸事業収入 小計	212,058
敷金・保証金	千円		賃貸収入	212,058
テナント名称	株式会社スターホテル		その他収入	
賃料収入等(月額)	35,343千円		(B)賃貸事業費用 小計	43,897
契約期間	平成5年12月28日から平成23年6月30日まで (17年6ヶ月間)		公租公課	17,576
契約更改・賃料改定等の特記事項	本契約は、上記期間終了後更新することができます。更新料の有無は貸主及び借主が協議のうえ決定します。中途解約は、相手方へ6ヶ月前までに文書により通知するものとし、貸主及び借主が協議して解約することができます。		外注管理費	3,823
			損害保険料	530
			修繕費	460
			減価償却費	20,234
			その他支出	1,271
			(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	168,160
特記事項				
<p>1. 本物件に附属するテナント所有の袖看板は、建築基準法に基づいて建築確認を取得したものの、同法に定める検査済証の取得が未了となっています。本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成18年9月付屋外広告物構造検討報告書を取得し、当該工作物(テナント所有の袖看板)は鉄骨骨組み全般について建築基準法の基準を満たしていると判断される旨の確認を得ています。</p> <p>2. 本物件に附属するテナント所有の壁面看板に関し、平成21年3月13日付で取得したエンジニアリング・レポートにおいて、建築基準法に基づく手続き完了の確認ができないとの指摘がありましたが、平成21年4月11日をもって同壁面看板の撤去は完了しております。</p>				
注記				
(注1)登記事項証明書に記載の用途は旅館となっていますが、信託不動産の旅館業法における届出は、ホテル営業となっています。				
(注2)信託不動産にかかる容積率は南側道路境界から20mまでは800%、南側道路境界から20m超については600%であり、800%の部分と600%の部分の面積按分による概算として、本書の日付現在の適用容積率は約716.67%となっています。なお、建築確認申請時の適用容積率は800%でした。				
(注3)信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。				
(注4)オペレーターが一部店舗を転貸しています。				

物件番号B-2: 茅場町NHビル(茅場町パールホテル)

不動産の概要				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	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
所在	地番	東京都中央区新川一丁目3番3 他5筆	建築時期	昭和56年1月13日
	住居表示	東京都中央区新川一丁目2番5号	取得価格	3,121,000千円
			鑑定評価額	3,366,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途/業態	ホテル/ビジネスホテル		取得年月日	平成18年6月15日
用途地域	商業地域		PM会社	新日本管財株式会社
容積率	700%		地震PML	9.39%
建ぺい率	80%(注1)		オペレーター	ユアサ・フナシヨク株式会社
土地	979.61㎡		所有形態	土地:所有権
建物	7,032.49㎡			建物:所有権
賃貸借契約の概要		収支状況		(単位:千円)
賃貸形態	一棟貸し		運用期間	平成21年4月1日 ~平成21年9月30日
賃貸面積	7,134.03㎡		(A)賃貸事業収入 小計	119,260
敷金・保証金	35,521千円		賃貸収入	111,946
テナント名称	ユアサ・フナシヨク株式会社		その他収入	7,313
賃料収入等(月額)	19,863千円(注2)		(B)賃貸事業費用 小計	35,918
契約期間(注3)	平成16年6月8日から平成31年6月7日まで (15年間)		公租公課	8,927
契約更改・賃料改定等の特記事項	本契約は、上記期間満了後は10年の自動更新です。 契約期間中は、原則中途解約することができないものとされています。		外注管理費	5,131
			損害保険料	380
			修繕費	493
			減価償却費	19,069
			その他支出	1,917
			(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	83,341
特記事項				
該当ありません。				
注記				
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。				
(注2) 平成21年10月1日より平成22年9月30日の期間、賃料収入等(月額)は、19,863千円(共益費390千円を含みます。)から18,840千円(共益費540千円を含みます。)に変更されました。				
(注3) 一部は、平成17年2月1日からの賃貸です。				

物件番号 B - 3 : 水道橋NHビル(ドーマーイン水道橋)

不動産の概要			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模
			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
所在	地番	東京都文京区本郷一丁目120番1	建築時期
			昭和61年8月25日・平成元年9月7日増築
	住居表示	東京都文京区本郷一丁目25番27号	取得価格
			1,120,000千円
			鑑定評価額
			1,001,000千円
			信託受託者
			中央三井信託銀行株式会社
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日
			平成18年6月15日
用途地域	商業地域、近隣商業地域		PM会社
			株式会社共立メンテナンス
容積率	500% / 400% (注1)		地震PML
			5.43%
建ぺい率	80% (注2)		オペレーター
			株式会社共立メンテナンス
土地	723.86㎡		所有形態
建物	3,097.25㎡		
			建物：所有権
賃貸借契約の概要		収支状況	
		(単位：千円)	
賃貸形態	一棟貸し	運用期間	平成21年4月1日 ～平成21年9月30日
賃貸面積	3,097.25㎡	(A) 賃貸事業収入 小計	42,000
敷金・保証金	21,000千円	賃貸収入	42,000
テナント名称	株式会社共立メンテナンス	その他収入	
賃料収入等(月額)	7,000千円	(B) 賃貸事業費用 小計	12,334
契約期間	平成17年7月1日から平成27年6月末日まで (10年間)	公租公課	4,701
契約更改・賃料改定等の特記事項	本契約は、借地借家法第38条に規定する定期賃貸借契約です。賃料には、借地借家法第32条は適用しないこととされています。 また、契約期間中には解除・解約はできないこととされています。	外注管理費	
		損害保険料	224
		修繕費	
		減価償却費	6,093
		その他支出	1,315
		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	29,665
特記事項			
本物件の南側及び南西側の2カ所につき隣接地との間の境界が確定していませんが、隣接地所有者等との間に紛争はありません。			
注記			
(注1) 容積率は、南西方の区道の道路境界より20m以内については500%、同境界より20m超については400%です。本物件の前面道路幅員は6.5mですが、幅員15m以上の特定道路に近接する場合として容積率が緩和され、適用容積率は443.59%となります。			
(注2) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内及び近隣商業地域内で建ぺい率80%の地域で、かつ防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。			

物件番号B-4:日本橋本町NHビル(鴨川イン日本橋)

不動産の概要				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	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
所在	地番	東京都中央区日本橋本町一丁目7番5他11筆	建築時期	平成9年3月24日
	住居表示	東京都中央区日本橋本町一丁目4番14号	取得価格	2,108,000千円
			鑑定評価額	2,330,000千円
信託受託者	住友信託銀行株式会社			
用途/業態	ホテル/ビジネスホテル		取得年月日	平成18年6月16日
用途地域	商業地域		PM会社	サンリアルティ株式会社
容積率	700%(注1)		地震PML	7.54%
建ぺい率	80%(注2)		オペレーター	株式会社鴨川グランドホテル
土地	512.58㎡		所有形態	土地:所有権
建物	3,097.85㎡			建物:所有権
賃貸借契約の概要		収支状況		(単位:千円)
賃貸形態	一棟貸し		運用期間	平成21年4月1日 ~平成21年9月30日
賃貸面積	3,167.82㎡		(A)賃貸事業収入 小計	72,930
敷金・保証金	63,000千円		賃貸収入	72,930
テナント名称	株式会社鴨川グランドホテル		その他収入	
賃料収入等(月額)	12,155千円		(B)賃貸事業費用 小計	19,287
契約期間	平成9年3月25日から平成29年3月24日まで (20年間)		公租公課	6,421
契約更改・賃料改定等の特記事項	本契約は、上記期間満了後は3年の自動更新です。契約期間中は、中途解約することができないものとされています。		外注管理費	1,153
			損害保険料	207
			修繕費	613
			減価償却費	9,285
			その他支出	1,605
			(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	53,642
特記事項				
本物件の西側隣接地との境界に関し、境界確定書が締結されていませんが、当該隣接地所有者との間に紛争は生じていません。				
注記				
(注1) 信託不動産にかかる容積率は本来700%ですが、特定道路までの距離を考慮した前面道路幅員による容積率が適用され、適用容積率は614.04%となります。				
(注2) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。				

物件番号 B - 5 : 東日本橋NHビル (R & B ホテル東日本橋)
--

不動産の概要			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模
所在	地番	東京都中央区東日本橋二丁目30番11 他	建築時期
		5筆	平成10年3月15日
	住居表示	東京都中央区東日本橋二丁目15番6号	取得価格
			1,534,000千円
		鑑定評価額	
			1,500,000千円
			信託受託者
			住友信託銀行株式会社
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日
			平成18年6月16日
用途地域	商業地域		PM会社
			サンリアルティ株式会社
容積率	700%		地震PML
			5.89%
建ぺい率	80% (注1)		オペレーター
			ワシントンホテル株式会社
土地	507.83㎡ (注2)		所有形態
建物	3,715.26㎡		
			土地: 所有権、賃借権
			建物: 所有権
賃貸借契約の概要		収支状況	
		(単位: 千円)	
賃貸形態	一棟貸し	運用期間	平成21年4月1日 ~ 平成21年9月30日
賃貸面積	3,800.77㎡	(A) 賃貸事業収入 小計	58,194
敷金・保証金	千円	賃貸収入	58,194
テナント名称	ワシントンホテル株式会社	その他収入	
賃料収入等(月額)	9,699千円	(B) 賃貸事業費用 小計	18,809
契約期間	平成10年4月1日から平成30年3月31日まで (20年間)	公租公課	4,911
契約更改・賃料改定等 の特記事項	本契約は、上記期間満了後は3年の自動更新です。 契約期間中は、中途解約することができないものとされています。	外注管理費	932
		損害保険料	214
		修繕費	445
		減価償却費	7,995
		その他支出	4,310
		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	39,384
特記事項			
該当ありません。			
注記			
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるため緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。			
(注2) 賃借している土地の面積(77.38㎡)を含みます。			

物件番号 B - 6 : 浅草NHビル(ドーマーイン浅草)

不動産の概要			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模
			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
所在	地番	東京都台東区花川戸一丁目4番2	建築時期
			取得価格
	住居表示	東京都台東区花川戸一丁目3番4号	鑑定評価額
			信託受託者
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日
用途地域	商業地域		PM会社
容積率	700%		地震PML
建ぺい率	80%(注1)		オペレーター
土地	287.66㎡		所有形態
建物	2,006.51㎡		
			土地：所有権
			建物：所有権
賃貸借契約の概要		収支状況	
		(単位：千円)	
賃貸形態	一棟貸し	運用期間	平成21年4月1日 ～平成21年9月30日
賃貸面積	2,014.90㎡	(A)賃貸事業収入 小計	31,997
敷金・保証金	49,100千円(注2)	賃貸収入	31,697
テナント名称	株式会社共立メンテナンス	その他収入	300
賃料収入等(月額)	5,332千円(注3)	(B)賃貸事業費用 小計	11,337
契約期間	平成9年4月1日から平成29年3月末日まで (20年間)(注4)	公租公課	3,331
契約更改・賃料改定等の特記事項	3年ごとに賃料を改定することとなっています。	外注管理費	600
		損害保険料	125
		修繕費	
		減価償却費	5,676
		その他支出	1,603
		(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	20,660
特記事項			
本物件北東角及び南側の隣接地との境界に関し、境界確定書が締結されておりませんが、当該隣接地所有者との間に紛争は生じていません。			
注記			
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。			
(注2) 当該敷金には、駐車場の敷金(100千円)も含まれます。			
(注3) 賃料収入等には駐車場賃料(50千円)が含まれています。			
(注4) 駐車場使用契約は、毎年7月1日から翌年6月30日までの1年契約です。			

物件番号B-7: 蒲田第1NHビル(ピスタホテル蒲田)

不動産の概要			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模
			鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根垂鉛メッキ鋼板葺 地下1階付9階建
所在	地番	東京都大田区西蒲田八丁目20番3	建築時期
			取得価格
	住居表示	東京都大田区西蒲田八丁目20番11号	鑑定評価額
			信託受託者
用途/業態	ホテル/ビジネスホテル		取得年月日
用途地域	商業地域		PM会社
容積率	500%		地震PML
建ぺい率	80%(注1)		オペレーター
土地	743.46㎡		所有形態
建物	3,831.80㎡		
賃貸借契約の概要			収支状況
			(単位:千円)
賃貸形態	一棟貸し		運用期間
			平成21年4月1日 ~平成21年9月30日
賃貸面積	3,831.80㎡		(A)賃貸事業収入 小計
敷金・保証金	55,000千円		賃貸収入
テナント名称	株式会社サン・ピスタ		その他収入
賃料収入等(月額)	9,170千円		(B)賃貸事業費用 小計
契約期間	平成21年7月1日から平成24年6月末日まで (3年間)(注2)		公租公課
契約更改・賃料改定等の特記事項	契約期間終了後は、3年間自動更新で賃料等の経済的 条件につきましては、更新時に見直しするものとなってい ます。		外注管理費
			損害保険料
			修繕費
			減価償却費
			その他支出
			(C)賃貸事業損益=(A)-(B)
特記事項			
該当ありません。			
注記			
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。			
(注2) 平成21年6月30日付で契約期間を更新いたしました。			

物件番号 B - 8 : 蒲田第 2 NHビル (ホテルアーバイン蒲田アネックス)
--

不動産の概要			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模
所在	地番	東京都大田区蒲田四丁目23番10 他1筆	建築時期
	住居表示	東京都大田区蒲田四丁目23番13号	取得価格
			鑑定評価額
			信託受託者
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日
用途地域	商業地域		PM会社
容積率	700%		地震PML
建ぺい率	80% (注1)		オペレーター
土地	240.35㎡		所有形態
建物	1,499.87㎡		
賃貸借契約の概要			収支状況
			(単位: 千円)
賃貸形態	一棟貸し		運用期間
			平成21年4月1日 ~ 平成21年9月30日
賃貸面積	1,499.87㎡		(A) 賃貸事業収入 小計
敷金・保証金	29,000千円		29,004
テナント名称	株式会社サン・ピスタ		賃貸収入
			29,004
賃料収入等(月額)	4,834千円		その他収入
			-
契約期間	平成21年7月1日から平成24年6月末日まで (3年間) (注2)		(B) 賃貸事業費用 小計
			9,475
契約更改・賃料改定等の特記事項	契約期間終了後は、3年間自動更新で賃料等の経済的條件につきましては、更新時に見直しするものとなっております。		公租公課
			2,489
			外注管理費
			579
			損害保険料
			98
修繕費			
152			
減価償却費			
4,687			
その他支出			
1,469			
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)
			19,528
特記事項			
該当ありません。			
注記			
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。			
(注2) 平成21年6月30日付で契約期間を更新いたしました。			

物件番号B-9: なんばNHビル(ドーマーインなんば)

不動産の概要					
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
所在	地番	大阪府大阪市浪速区難波中三丁目17番12 他3筆	建築時期	平成11年2月26日	
	住居表示	大阪府大阪市浪速区難波中三丁目17番15号	取得価格	1,270,000千円	
			鑑定評価額	1,120,000千円	
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日	平成18年6月15日	
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ビルネット	
容積率	600%		地震PML	10.66%	
建ぺい率	80% (注1)		オペレーター	株式会社共立メンテナンス	
土地	572.95㎡		所有形態	土地: 所有権	
建物	3,291.91㎡			建物: 所有権	
賃貸借契約の概要			収支状況		
賃貸形態	普通賃貸借契約(株式会社コスモへの賃貸部分を除く1階の一部及び2階から10階までの各階)	普通賃貸借契約(1階の一部)	運用期間	(単位: 千円)	
					平成21年4月1日 ~ 平成21年9月30日
賃貸面積	3,189.20㎡	212.88㎡	(A) 賃貸事業収入 小計	45,120	
敷金・保証金	65,000千円	15,000千円	賃貸収入	45,000	
テナント名称	株式会社共立メンテナンス	株式会社コスモ	その他収入	120	
賃料収入等(月額)	6,520千円(注2)	1,000千円	(B) 賃貸事業費用 小計	14,819	
契約期間	平成11年4月1日から平成26年3月31日まで(15年間)	平成20年3月1日から平成23年2月末日まで(3年間) (注3)	公租公課	4,301	
			外注管理費	504	
契約更改・賃料改定等の特記事項	賃料は3年ごとに双方協議のうえ改定することができます。	賃貸借期間は、3年ごとの自動更新です。(注3)	損害保険料	197	
			修繕費		
			減価償却費	8,347	
			その他支出	1,469	
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	30,300	
特記事項					
該当ありません。					
注記					
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。					
(注2) 賃料収入等には、看板設置料(20千円)が含まれています。					
(注3) 株式会社コスモより、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。					

物件番号B-10:新潟NHビル(ホテルサンルート新潟)

不動産の概要				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	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
所在	地番	新潟県新潟市中央区東大通一丁目212番	建築時期	平成4年8月20日
	住居表示	新潟県新潟市中央区東大通一丁目11番25号	取得価格	2,105,000千円
			鑑定評価額	1,820,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途/業態	ホテル/ビジネスホテル		取得年月日	平成18年6月15日
用途地域	商業地域		PM会社	サンリアルティ株式会社
容積率	600%		地震PML	1.93%
建ぺい率	80%(注1)		オペレーター	株式会社サンルート
土地	1,402.51㎡		所有形態	土地:所有権
建物	8,328.84㎡(注2)			建物:所有権
賃貸借契約の概要		収支状況		(単位:千円)
賃貸形態	一棟貸し		運用期間	平成21年4月1日 ~平成21年9月30日
賃貸面積	8,328.84㎡(注2)		(A)賃貸事業収入 小計	78,000
敷金・保証金	150,000千円		賃貸収入	78,000
テナント名称	株式会社サンルート		その他収入	0
賃料収入等(月額)	13,000千円		(B)賃貸事業費用 小計	29,787
契約期間	平成16年12月15日から平成29年6月14日まで (12年6ヶ月間)		公租公課	6,366
契約更改・賃料改定等の特記事項	本契約は、借地借家法第38条に規定する定期賃貸借契約です。賃料には、借地借家法第32条は適用しないこととされています。 また、契約期間中には解除・解約はできないこととされています。		外注管理費	1,308
			損害保険料	492
			修繕費	573
			減価償却費	19,675
			その他支出	1,373
			(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	48,212
特記事項				
本物件の北西側隣接地との境界に関し、境界確定書が締結されておりませんが、当該隣接地所有者との間に紛争は生じていません。				
注記				
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ、防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。				
(注2) 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。				

物件番号 B - 11 : シティエースタートビル博多口本館・別館
(東横イン博多口駅前本館・シングル館) (注1)

不動産の概要			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模 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
所在	地番	本館：福岡県福岡市博多区博多駅前 一丁目538番 他3筆	建築時期 本館・別館ともに平成13年9月7日
		別館：福岡県福岡市博多区博多駅前一 丁目5番	取得価格 1,652,000千円
	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	鑑定評価額 1,790,000千円
		別館：福岡県福岡市博多区博多駅前一 丁目1番15号	信託受託者 中央三井信託銀行株式会社
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日 平成18年6月15日
用途地域	商業地域		PM会社 株式会社DIX(注5)
容積率	本館：600%(注2)、別館：800%		地震PML 3.79%(本館・別館合算)
建ぺい率	本館：80%、別館：80%(注3)		オペレーター 株式会社東横イン
土地	本館：565.98㎡、別館：152.37㎡		所有形態 土地：所有権 建物：所有権
建物	本館：3,566.46㎡、別館：856.68㎡		
賃貸借契約の概要		収支状況 (単位：千円)	
賃貸形態	一棟貸し	運用期間	平成21年4月1日 ～平成21年9月30日
賃貸面積	本館：3,581.66㎡、別館：868.36㎡	(A)賃貸事業収入 小計	70,519
敷金・保証金	100,500千円	賃貸収入	70,519
テナント名称	株式会社東横イン	その他収入	
賃料収入等(月額)	11,753千円(注4)	(B)賃貸事業費用 小計	22,065
契約期間	平成13年9月17日から平成43年9月16日まで (30年間)	公租公課	5,670
契約更改・賃料改定等 の特記事項	期間満了後に契約を更新するか否かについては、 貸主は期間満了の3ヶ月前までに書面により借 主に通知するものとされています。	外注管理費	705
		損害保険料	271
		修繕費	
		減価償却費	10,705
		その他支出	4,712
		(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	48,454
特記事項			
ロータンの仕様、中水利用システムは、現行の節水推進条例の基準に合致していませんが、施工業者から、変更を余儀なくされたときはすべて施工業者が対応するとの書面が差し入れられています。			
注記			
(注1)平成21年8月1日付けで、ホテルの名称は、「東横イン博多口駅前本館・1号館」から「東横イン博多口駅前本館・シングル館」に変更されました。			
(注2)信託不動産(本館)にかかる容積率は本来600%ですが、総合設計制度により緩和され、645.9%となっています。			
(注3)信託不動産(本館及び別館)にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域内で、かつ防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。			
(注4)本館・別館につき併せて賃料を定めています。			
(注5)平成21年5月1日付けで、PM会社を「株式会社ディックスクロキ」から「株式会社DIX」へ変更いたしました。			

物件番号 B - 12 : 札幌NHビル (ホテルリソル札幌 南二条) (注1)

不動産の概要			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模
所在	地番	北海道札幌市中央区南二条西五丁目26番1 他21筆	建築時期
	住居表示	なし	取得価格
			鑑定評価額
			信託受託者
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日
用途地域	商業地域		PM会社
容積率	800%(注2)		地震PML
建ぺい率	80%(注3)		オペレーター
土地	811.69㎡		所有形態
建物	5,638.78㎡(注4)		
			土地: 所有権
			建物: 所有権
賃貸借契約の概要		収支状況	
		(単位: 千円)	
賃貸形態	一棟貸し(注5)	運用期間	平成21年4月1日 ~ 平成21年9月30日
賃貸面積	5,638.78㎡(注4)	(A) 賃貸事業収入 小計	38,140
敷金・保証金	16,000千円	賃貸収入	38,140
テナント名称	リゾートソリューション株式会社	その他収入	
賃料収入等(月額)	5,850千円(注6)	(B) 賃貸事業費用 小計	20,232
契約期間	平成15年12月9日から平成25年12月8日まで (10年間)	公租公課	9,763
契約更改・賃料改定等の特記事項	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。契約期間満了後、5年間の自動更新。	外注管理費	504
		損害保険料	357
		修繕費	
		減価償却費	8,239
		その他支出	1,368
		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,907
特記事項			
該当ありません。			
注記			
<p>(注1) 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。</p> <p>(注2) 信託不動産にかかる容積率は本来800%ですが、特定道路までの距離を考慮した前面道路幅員による容積率が適用され、適用容積率は685.92%となっています。</p> <p>(注3) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域で、かつ防火地域内にある耐火建造物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。</p> <p>(注4) 上記面積には、附属建物(用途: ボンベ室、面積: 3.90㎡)の面積が含まれています。</p> <p>(注5) オペレーターが一部転貸しています。</p> <p>(注6) 1年間の最低保証賃料を12で割った金額をここに月額の賃料収入等として記載しています。テナントとの賃貸借契約の規定に従い、この金額の上に歩合賃料が加算されることがあります。</p>			

物件番号 B - 13 : 上野広小路NHビル (R & B ホテル上野広小路)
--

不動産の概要			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模
所在	地番	東京都台東区上野一丁目55番2 他5筆	建築時期
	住居表示	東京都台東区上野一丁目18番8号	取得価格
			鑑定評価額
			信託受託者
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日
用途地域	商業地域		PM会社
容積率	800%		地震PML
建ぺい率	80% (注1)		オペレーター
土地	446.29㎡		所有形態
建物	3,060.21㎡		
賃貸借契約の概要			(単位: 千円)
賃貸形態	一棟貸し		運用期間
賃貸面積	3,060.31㎡		平成21年4月1日 ~ 平成21年9月30日
敷金・保証金	44,157千円		(A) 賃貸事業収入 小計
テナント名称	ワシントンホテル株式会社		賃貸収入
賃料収入等(月額)	7,871千円(注2)		その他収入
契約期間	平成14年4月15日から平成34年4月30日まで (20年間)		(B) 賃貸事業費用 小計
契約更改・賃料改定等の特記事項	本契約は、上記期間満了後は3年の自動更新です。契約期間中は、中途解約することができないものとされています。		公租公課
			外注管理費
			損害保険料
			修繕費
			減価償却費
			その他支出
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)
特記事項			
該当ありません。			
注記			
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域で、かつ防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建ぺい率は100%となっています。			
(注2) 賃料収入等には駐車場賃料(63千円)が含まれています。			

物件番号B-14:橋本NHビル(ホテルビスタ橋本)

不動産の概要				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付10階建
所在	地番	神奈川県相模原市橋本六丁目221番1 他 2筆	建築時期	昭和61年12月2日
	住居表示	神奈川県相模原市橋本六丁目4番12号	取得価格	1,510,000千円
			鑑定評価額	1,470,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日	平成19年8月1日
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ビルネット
容積率	400%		地震PML	6.62%
建ぺい率	80% (注1)		オペレーター	株式会社ビスタホテルマネジメント
土地	623.79㎡		所有形態	土地:所有権
建物	2,514.59㎡			建物:所有権
賃貸借契約の概要			収支状況	
				(単位:千円)
賃貸形態	一棟貸し(注2)		運用期間	平成21年4月1日 ~平成21年9月30日
賃貸面積	2,514.59㎡		(A)賃貸事業収入 小計	52,249
敷金・保証金	35,000千円		賃貸収入	52,249
テナント名称	株式会社ビスタホテルマネジメント		その他収入	
賃料収入等(月額)	8,708千円		(B)賃貸事業費用 小計	14,209
契約期間	平成19年8月1日から平成25年7月末日まで (6年間)		公租公課	3,173
契約更改・賃料改定等 の特記事項	契約期間終了後は、3年間自動更新で賃料等の経済的条 件につきましては、更新時に見直しするものとなってい ます。		外注管理費	600
			損害保険料	153
			修繕費	291
			減価償却費	8,713
			その他支出	1,277
			(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	38,040
特記事項				
該当ありません。				
注記				
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、商業地域で、かつ防火地域内にある耐火建築物であるために緩和され、適用建 ぺい率は100%となっています。				
(注2) オペレーターが一部転貸しています。				

物件番号 B - 15 : 新山口NHビル(コンフォートホテル新山口)

不動産の概要				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	
所在	地番	山口県山口市小郡下郷字渡り上壱1255番1	建築時期	
		取得価格	平成19年8月20日	
	住居表示	なし	鑑定評価額	866,000千円
			信託受託者	798,000千円
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル	取得年月日	中央三井信託銀行株式会社	
用途地域	商業地域	PM会社	平成19年9月27日	
容積率	400%	地震PML	株式会社DIX(注6)	
建ぺい率	80%	オペレーター	4.16%	
土地	754.06㎡	所有形態	株式会社グリーンズ	
建物	3,002.15㎡(注1)		土地:所有権	建物:所有権
賃貸借契約の概要		収支状況		
賃貸形態	一棟貸し	(単位:千円)		
賃貸面積	907.20坪(2,999.00㎡)(注2)	運用期間	平成21年4月1日 ~平成21年9月30日	
敷金・保証金	30,263千円(注3)	(A)賃貸事業収入 小計	30,263	
テナント名称	株式会社グリーンズ	賃貸収入	29,963	
賃料収入等(月額)	5,043千円(注4)	その他収入	300	
契約期間	平成19年9月1日から平成39年8月31日まで (20年間)(注5)	(B)賃貸事業費用 小計	13,109	
契約更改・賃料改定等の特記事項	本契約は、借地借家法第38条に規定する定期賃貸借契約です。但し、双方協議の上、契約期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができます。	公租公課	3,644	
		外注管理費	450	
		損害保険料	167	
		修繕費		
		減価償却費	7,306	
		その他支出	1,541	
		(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	17,153	
特記事項				
該当ありません。				
注記				
(注1) 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。				
(注2) 賃貸借契約上に記載された面積は坪表示です。メートル法による面積は1坪当り3.30578㎡として換算し、小数点第二位未満を切り捨てています。				
(注3) 敷金・保証金には駐車場の敷金(300千円)が含まれています。				
(注4) 賃料収入等には駐車場賃料(50千円)が含まれています。				
(注5) 駐車場賃貸借契約は、毎年9月1日より翌年8月31日までの1年契約です。				
(注6) 平成21年5月1日付けで、PM会社を「株式会社ディックスクロキ」から「株式会社DIX」へ変更いたしました。				

物件番号 B - 16 : 松山NHビル(ミレニアホテル松山)

不動産の概要				
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付11階建
所在	地番	愛媛県松山市本町二丁目5番5	建築時期	平成3年3月27日
	住居表示	愛媛県松山市本町二丁目5番地5	取得価格	1,352,000千円
			鑑定評価額	942,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日	平成20年2月20日
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ビルネット
容積率	400%		地震PML	15.56%
建ぺい率	80% (注1)		オペレーター	株式会社ノイ
土地	1,279.67㎡		所有形態	土地 : 所有権
建物	5,083.77㎡ (注2)			建物 : 所有権
賃貸借契約の概要 (注3)			収支状況 (単位: 千円)	
賃貸形態	一棟貸し		運用期間	平成21年4月1日 ~ 平成21年9月30日
賃貸面積	5,083.77㎡ (注2)		(A) 賃貸事業収入 小計	45,638
敷金・保証金	31,733千円		賃貸収入	45,000
テナント名称	株式会社ノイ		その他収入	638
賃料収入等(月額)	7,500千円		(B) 賃貸事業費用 小計	28,203
契約期間	平成20年2月20日から平成25年1月末日まで(5年間)		公租公課	7,741
契約更改・賃料改定等の特記事項	契約期間終了後は、3年間自動更新で賃料等の経済的条件につきましては、更新時に見直しするものとなっております。		外注管理費	600
			損害保険料	367
			修繕費	1,108
			減価償却費	16,062
			その他支出	2,323
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,435
特記事項				
該当ありません。				
注記				
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、角地であるために緩和され、適用される建ぺい率は90%となっています。				
(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) 平成21年10月26日付をもって本賃貸借契約は合意により解約され、同日付をもって新たに賃貸借契約が締結されました。				
< 新たに締結された賃貸借契約の概要 >				
賃貸形態	一棟貸し			
賃貸面積	5,083.77㎡			
敷金・保証金	3,000千円			
テナント名称	ファインリゾート株式会社			
賃料収入等(月額)	5,500千円~8,500千円(当初5ヶ月強の間は、入居に伴う内装・家具・備品等のリニューアル実施による準備期間であることを考慮し、月額3,000千円~5,000千円としますが、それ以降は月額5,500千円から8,500千円まで毎年ステップアップする内容となっております。)			
契約期間	平成21年10月26日から平成28年3月末日まで(約6年5ヶ月間)			
契約更改・賃料改定等の特記事項	本契約は、上記契約期間満了後は3年毎の自動更新です。			

物件番号 R - 1 : ザ・ビーチタワー沖縄 (ザ・ビーチタワー沖縄)

不動産の概要			
運用資産の種類	不動産を信託する信託の受益権		構造・規模
			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
所在	地番	沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番6	建築時期
			平成16年3月22日・平成17年6月30日・平成18年5月22日増築
	住居表示	なし	取得価格
			7,610,000千円
			鑑定評価額
			7,040,000千円
			信託受託者
			中央三井信託銀行株式会社
用途 / 業態	ホテル / リゾートホテル		取得年月日
			平成18年6月14日
用途地域	商業地域		PM会社
			株式会社共立メンテナンス
容積率	400%		地震PML
			2.74% (注3)
建ぺい率	80%(注1)		オペレーター
			株式会社共立メンテナンス
土地	10,242.00㎡		所有形態
建物	20,140.01㎡ (注2)		
			建物：所有権
賃貸借契約の概要		収支状況	
		(単位：千円)	
賃貸形態	一棟貸し	運用期間	平成21年4月1日 ～平成21年9月30日
賃貸面積	20,140.01㎡ (注2)	(A) 賃貸事業収入 小計	255,504
敷金・保証金	127,750千円	賃貸収入	255,504
テナント名称	株式会社共立メンテナンス	その他収入	
賃料収入等 (月額)	42,584千円	(B) 賃貸事業費用 小計	84,630
契約期間	平成18年6月14日から平成38年6月末日まで (20年間)	公租公課	21,151
契約更改・賃料改定等の特記事項	本契約は、借地借家法第38条に規定する定期賃貸借契約です。賃料には、借地借家法第32条は適用しないこととされています。 また、平成28年6月末日までは、中途解約はできないこととなっています。	外注管理費	
		損害保険料	1,296
		修繕費	98
		減価償却費	60,198
		その他支出	1,886
		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	170,873
特記事項			
本物件の売主である株式会社共立メンテナンスと沖縄県北谷町との間の土地売買契約書上、平成22年1月25日までに限り、北谷町は、本物件のうち土地について買戻権を有しています。本投資法人は同町から本物件の譲受けに必要な承諾を取得するに際し、かかる事実を承諾しています。			
注記			
(注1) 信託不動産にかかる土地の建ぺい率は本来80%ですが、角地であるために緩和され、適用建ぺい率は90%となっています。			
(注2) 上記面積には、別棟の倉庫の面積(91.20㎡)が含まれています。			
(注3) 従前は2.76%と評価されていましたが、平成21年4月の再評価では2.74%と評価されました。			

(4) 鑑定評価の概要

本投資法人は、運用資産の取得にあたり、利害関係のない独立した鑑定機関から、当該運用資産の鑑定評価書を取得しています。以下の表は、当期末保有資産につき、本投資法人が、別段の記載がない限り、平成21年9月末日を価格時点として取得した不動産鑑定評価書の概要です。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(単位：百万円)

物件 番号	名称	取得 価格 (注2)	概要							積算 価格	
			鑑定 機関 (注3)	鑑 定 評 価 額	収益還元法(注4)						原価法
					直接還 元価格	直接 還元 利回り (%)	D C F 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
B-1	新宿NHビル	7,243	M	6,240	6,330	5.2	6,140	4.9	5.5	7,710	
B-2	茅場町NHビル	3,121	C	3,366	3,395	5.8	3,366	5.3	6.4	2,475	
B-3	水道橋NHビル	1,120	C	1,001	1,055	5.6	1,001	5.2	6.3	914	
B-4	日本橋本町NHビル	2,108	M	2,330	2,360	5.2	2,290	4.9	5.5	2,040	
B-5	東日本橋NHビル	1,534	M	1,500	1,520	5.7	1,480	5.4	6.0	1,620	
B-6	浅草NHビル	999	M	897	908	5.3	886	5.0	5.6	721	
B-7	蒲田第1NHビル	1,512	T	1,220	1,220	5.8	1,220	5.9	6.2	1,060	
B-8	蒲田第2NHビル	823	T	800	811	5.8	795	5.9	6.1	599	
B-9	なんばNHビル	1,270	T	1,120	1,150	6.4	1,110	6.6	6.7	954	
B-10	新潟NHビル	2,105	M	1,820	1,840	6.5	1,800	6.2	6.8	1,500	
B-11	シティエーステートビル 博多口本館・別館	1,652	T	1,790	1,750	6.3	1,800	6.5	6.6	1,420	
B-12	札幌NHビル	850	M	705	717	6.3	693	6.0	6.6	1,380	
B-13	上野広小路NHビル	1,720	M	1,570	1,590	5.2	1,540	4.9	5.5	1,610	
B-14	橋本NHビル	1,510	M	1,470	1,480	5.9	1,450	5.6	6.2	524	
B-15	新山口NHビル	866	M	798	804	6.7	791	6.2	7.1	688	
B-16	松山NHビル	1,352	M	942	974	6.4	909	6.1	6.7	1,150	
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	7,610	M	7,040	7,120	6.0	6,950	5.7	6.3	6,410	

(注1) 各価格は、百万円未満を切り捨てています。

(注2) 「取得価格」欄には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された各当期末保有資産の売買代金(消費税及び地方消費税相当額を含みません。)を記載しています。

(注3) 「鑑定機関」欄に記載されている「M」は森井総合鑑定株式会社、「C」は株式会社中央不動産鑑定所、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所を表しています。

(注4) 「収益還元法」欄には、直接還元法による収益価格とDCF法による収益価格を記載しています。直接還元法は、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法です。また、DCF法は、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する方法です。

(5) エンジニアリング・レポート等の概要

本投資法人では、運用資産の取得にあたり、本投資法人との間に利害関係のない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査にかかる報告書（以下「エンジニアリング・レポート」といいます。）を取得しています。さらに、その後の事情を織り込んだ建物の状況を確認すべく、あらためてエンジニアリング・レポートを取得しています。また、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）についても別途独立した外部業者である株式会社損保ジャパン・リスクマネジメントにより作成された地震PML評価報告書による算出数値を採用しています。なお、以下の見積金額等は作成日付現在のものであり、本書の日付現在のものではありません。

エンジニアリング・レポートの内容及び地震PML評価報告書における算出数値は、その作成者の意見に過ぎず、内容の正確性は保証されていません。また、エンジニアリング・レポートでは修繕費用を算出するうえで、物価の変動及び消費税は考慮されていません。

当期末保有資産にかかるエンジニアリング・レポート等の概要は次のとおりです。

物件番号	名称	エンジニアリング・レポート作成日	修繕費（千円）			建物再調達価格（百万円）（注3）	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（注4）（%）
			緊急	短期（注1）	長期（注2）		
B-1	新宿NHビル	平成21年3月13日			572,800	2,126	8.84
B-2	茅場町NHビル	平成19年1月17日		110	89,424	1,420	9.39
B-3	水道橋NHビル	平成20年9月17日			184,474	907	5.43
B-4	日本橋本町NHビル	平成21年1月20日			103,720	830	7.54
B-5	東日本橋NHビル	平成21年1月20日			151,440	866	5.89
B-6	浅草NHビル	平成21年1月20日			83,870	516	4.94
B-7	蒲田第1NHビル	平成21年1月20日			152,380	994	8.97
B-8	蒲田第2NHビル	平成20年12月26日			63,760	395	4.21
B-9	なんばNHビル	平成21年1月20日			92,020	818	10.66
B-10	新潟NHビル	平成21年1月20日			293,360	2,068	1.93
B-11	シティエーステートビル 博多口本館・別館	平成20年12月26日		本館：100 別館：	本館：72,340 別館：27,000	本館：887 別館：194	（合算）3.79
B-12	札幌NHビル	平成21年1月20日			179,130	1,537	0.14
B-13	上野広小路NHビル	平成19年2月9日			12,350	584	3.60
B-14	橋本NHビル	平成19年4月27日		150	126,290	572	6.62
B-15	新山口NHビル	平成19年9月11日			2,100	651	4.16
B-16	松山NHビル	平成20年2月5日			208,290	1,382	15.56
R-1	ザ・ピーチタワー沖縄	平成20年12月26日		150	544,160	5,476	（注5）2.74
ポートフォリオ全体				510	2,958,908	22,225	（注5）3.91

（注1）短期修繕費には、1年以内に必要とする修繕費を記載しています。

（注2）長期修繕費には、12年以内に必要とする修繕費を記載しています。

（注3）建物再調達価格とは、評価対象たる建物を調査時点において再建築することを想定した場合に必要なと見込まれる適正な原価総額をいいます。なお、百万円未満を切り捨てています。

（注4）「PML」とは、想定された予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。本投資法人は、PMLが15%以上である場合には、当該物件について地震保険の付保を検討することとされており、本書の日付現在、松山NHビルについては地震保険を付保しています。なお、評価会社における評価手法の更新に伴い、平成20

年1月にPMLの算出数値が更新されています。

(注5)従前はザ・ビーチタワー沖縄については2.76%、ポートフォリオ全体については3.98%と評価されていましたが、平成21年4月の再評価では、ザ・ビーチタワー沖縄については2.74%、ポートフォリオ全体については3.91%と評価されました。

(注6)当期末保有資産のうち、新宿NHビル、日本橋本町NHビル、東日本橋NHビル、浅草NHビル、蒲田第1NHビル、なんばNHビル、新潟NHビル、札幌NHビル、上野広小路NHビル、橋本NHビル、新山口NHビル及び松山NHビルについては、株式会社東京建築検査機構から、茅場町NHビル及び水道橋NHビルについては、株式会社イー・アール・エスから、蒲田第2NHビル、及びザ・ビーチタワー沖縄については株式会社竹中工務店から、シティエステートビル博多日本館・別館については、株式会社東京建築検査機構及び株式会社竹中工務店から、それぞれエンジニアリング・レポートを取得しました。

(6) ポートフォリオの分散状況

当期末保有資産の業態別、地域別、築年数別及び契約残存期間別の分散状況は以下のとおりです。

以下の各表における用語の意味は次のとおりです。

- ・「年間賃料総額」欄は、各当期末保有資産の月額賃料収入等（建物本体の賃料のほか、看板や駐車場の使用料を含んだ金額）に12を乗じた金額について、各タイプの当期末保有資産及び全ての当期末保有資産について加算した金額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てています。
- ・「取得価格」欄には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された各当期末保有資産の売買代金（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）を、各タイプの当期末保有資産及び全ての当期末保有資産について加算した金額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てています。
- ・「投資比率」欄には、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各タイプの当期末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います。

業態分散

当期末保有資産である不動産の業態毎の年間賃料総額、取得価格及び投資比率は、以下のとおりです。

業態	年間賃料総額（百万円）	取得価格（百万円）	投資比率（％）
ビジネスホテル	2,047	29,785	79.6
リゾートホテル	511	7,610	20.4
シティホテル			
合計	2,558	37,395	100.0

地域分散

当期末保有資産である不動産の所在する地域毎の年間賃料総額、取得価格及び投資比率は、以下のとおりです。ここで、「三大都市圏」とは、東京都23区、大阪市、名古屋市、「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。

地域	年間賃料総額（百万円）	取得価格（百万円）	投資比率（％）
三大都市圏	1,425	21,450	57.4
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	622	8,335	22.3
その他	511	7,610	20.3
合計	2,558	37,395	100.0

(注)本資産運用会社は、平成19年11月に、その社内規程である資産運用ガイドラインに定める地域分散の方針を改訂し、原則として、ポートフォリオの総資産額の50%相当額以上を三大都市圏、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投資することとし、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することとしています。

築年数分散

当期末保有資産の築年数毎の年間賃料総額、取得価格及び投資比率は、以下のとおりです。築年数は、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っています。

築年数	年間賃料総額(百万円)	取得価格(百万円)	投資比率(%)
5年以内	60	866	2.3
5年超10年以内	804	11,805	31.6
10年超15年以内	416	5,911	15.8
15年超20年以内	426	5,819	15.6
20年超	850	12,994	34.7
合計	2,558	37,395	100.0

契約残存期間分散

当期末保有資産の契約残存期間毎の年間賃料総額及び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の比率は、以下のとおりです。なお、契約残存期間は、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。

契約残存期間	年間賃料総額(百万円)	比率(%)
5年未満	947	37.0
5年以上10年未満	804	31.5
10年以上15年未満	94	3.7
15年以上20年未満	571	22.3
20年以上	141	5.5
合計	2,558	100.0

(7) 主要なテナントの概要及び賃貸借の状況の全体概要

主要なテナントの概要

(イ) 主要なテナントの一覧

当期末保有資産である不動産の主要なテナント及び主要なテナント毎の賃貸面積と年間賃料総額は、次のとおりです。なお、ここで「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

< 主要なテナントの一覧 >

番号	テナント名	業務	物件名称(物件番号)	年間賃料総額 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	比率 (%) (注2)
1	株式会社 共立メンテナンス	学生寮・社員寮・ ホテルの管理 及び運営	水道橋NHビル(B-3) 浅草NHビル(B-6) なんばNHビル(B-9) ザ・ビーチタワー沖縄(R-1)	737	28.8	28,441.36	32.5
2	株式会社 スターホテル(注4)	ホテルの運営	新宿NHビル(B-1)	424	16.6	7,398.19	8.4
主要なテナントの合計				1,161	45.4	35,839.55	40.9
全体ポートフォリオの合計				2,558	100.0	87,562.03	100.0

(注1)「年間賃料総額」欄には、各当期末保有資産の月額賃料収入等(建物本体の賃料のほか、看板や駐車場の使用料を含んだ金額)に12を乗じた金額の合計額を記載しています。また百万円未満を切り捨てています。

(注2) 小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注3) 「賃貸面積」欄には、原則として当期末保有資産たる不動産のうち建物の賃貸借契約上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。

(注4) 株式会社スターホテルの賃貸面積は、ポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%未満ですが、年間賃料総額は、ポートフォリオ全体の年間賃料総額の合計の10%以上を占めるため、記載しています。

(ロ) 主要なテナントへの賃貸条件

主要なテナントへの賃貸条件については、前記「(3) 当期末保有資産の個別資産毎の概要」のうち、新宿NHビル、水道橋NHビル、浅草NHビル、なんばNHビル及びザ・ビーチタワー沖縄の各物件についての「賃貸借契約の概要」をご参照下さい。

賃貸借の状況の全体概要

当期末保有資産の全体に関する賃貸借の状況は以下のとおりです。

「年間賃料総額」及び「敷金・保証金の合計」については、百万円未満を切り捨てています。また、「総賃貸可能面積」は、各当期末保有資産たる不動産のうち建物の賃貸が可能な面積(土地(平面駐車場を含みます。))の賃貸可能面積を含みません。)の合計を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基いて記載しています。「総賃貸面積」は、原則として当期末保有資産たる不動産のうち建物の賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。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。また、「稼働率」は、総賃貸面積の総賃貸可能面積に対する割合を記載しています。

なお、以下の表は、平成21年9月末日現在有効な賃貸借契約の内容によっています。

テナントの総数	13	
年間賃料総額	2,558百万円	
総賃貸可能面積	87,562.03m ²	
総賃貸面積	87,562.03m ²	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率
	平成21年9月30日	100.0%
	平成21年3月31日	100.0%
	平成20年9月30日	100.0%
	平成20年3月31日	100.0%
	平成19年9月30日	100.0%
	平成19年3月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年3月31日	-
	平成17年9月30日	-
	平成17年3月31日	-
平成16年9月30日	-	

(8) 主要な不動産の概要

当期末保有資産のうち、主要な不動産の概要は以下のとおりです。ここで「主要な不動産」とは、当該不動産の賃料収入がポートフォリオ全体の総賃料収入の10%以上を占めるものをいいます。以下の表は、平成21年9月末日現在有効な賃貸借契約の内容によっています。

以下の表において、「年間賃料総額」とは、各当期末保有資産の月額賃料収入等（建物本体の賃料のほか、看板や駐車場の使用料を含んだ金額）に12を乗じた金額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てています。「総賃貸面積」は、原則として当期末保有資産たる不動産のうち建物の賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。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。「総賃貸可能面積」は、各当期末保有資産たる不動産のうち建物の賃貸が可能な面積（土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含みません。）の合計を、賃貸借契約書又は各当期末保有資産の図面に基づいて記載しています。また、「稼働率」は、総賃貸面積の総賃貸可能面積に対する割合を記載しています。

< 主要な不動産の概要 >

物件名称	ザ・ビーチタワー沖縄 (R - 1)	
テナントの総数	1 (株式会社共立メンテナンス)	
年間賃料総額	511百万円	
総賃貸可能面積	20,140.01m ²	
総賃貸面積	20,140.01m ²	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率
	平成21年9月30日	100.0%
	平成21年3月31日	100.0%
	平成20年9月30日	100.0%
	平成20年3月31日	100.0%
	平成19年9月30日	100.0%
	平成19年3月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年3月31日	-
	平成17年9月30日	-
	平成17年3月31日	-
	平成16年9月30日	-

物件名称	新宿NHビル (B - 1)	
テナントの総数	1 (株式会社スターホテル)	
年間賃料総額	424百万円	
総賃貸可能面積	7,398.19m ²	
総賃貸面積	7,398.19m ²	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率
	平成21年9月30日	100.0%
	平成21年3月31日	100.0%
	平成20年9月30日	100.0%
	平成20年3月31日	100.0%
	平成19年9月30日	100.0%
	平成19年3月31日	100.0%
	平成18年9月30日	100.0%
	平成18年3月31日	-
	平成17年9月30日	-
	平成17年3月31日	-
	平成16年9月30日	-