



8985

日本ホテルファンド投資法人

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

 NIPPON HOTEL FUND INVESTMENT CORPORATION

第11期決算説明会資料

平成23年11月25日

(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

留意事項

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

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

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

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

資産運用会社 : ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第334号 社団法人投資信託協会加入)

目次

I. 決算の概要

第11期決算ハイライト	4
主な財務指標	5
第12期運用状況の予想	6
1口当たり分配金の実績及び予想	7
財務の状況	8
借入れの状況	9

II. 運用戦略及び運用実績

当面の運用方針	11
外部成長の実績	12
ポートフォリオ・サマリー	13
ホテル稼働率一覧	14
賃貸借契約の概要	15
賃料改定の実績と テナント(オペレーター)変更について	16
資本的支出の実績及び計画	17
鑑定評価額の一覧	18
鑑定評価の概要	19

Appendix

大口投資主情報	21
各属性別保有投資口比率	22
投資口価格の推移	23
ホテルマーケットの状況	24
ポートフォリオの考え方	25
運用管理の特徴と方針	26
ポートフォリオの分散状況	27
資産運用会社における意思決定フロー	28
利益相反取引に関する自主ルール基準	29
役員会開催状況	30
物件状況調査レポート等作成会社	31
設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関	32
ポートフォリオマップ	33
当期末保有資産のホテル業態分布図	34
個別物件紹介①～⑥	35～40



I . 決算の概要

第11期決算ハイライト

(単位:百万円)

	第9期実績	第10期実績	第11期実績	前期比
	平成22年9月期	平成23年3月期	平成23年9月期	
営業収益	1,248	1,255	1,419	① 164
うち不動産売却益	—	—	—	—
営業費用	554	575	619	44
うち固定資産税等	125	125	124	▲ 1
うち減価償却費	231	231	265	34
賃貸事業損益	831	831	965	134
営業利益	693	679	799	120
営業外収益	1	2	3	1
営業外費用	297	340	309	② ▲ 31
うち支払利息	143	138	178	40
うち融資関連費用	147	202	118	▲ 84
経常利益	397	342	494	152
当期純利益	385	340	493	153
1口当たり分配金	9,133円	8,080円	8,502円	422円
総資産	40,146	39,887	46,761	6,874
純資産	19,947	19,902	23,655	3,753
有利子負債	18,933	18,833	21,625	2,792

前期比増減要因

① 日本橋馬喰町NHビル賃料	129
熊本NHビル賃料	93
松山NHビル賃料増額	3
上野広小路NHビル賃料増額等	1
新宿NHビル賃貸借契約解除	▲40
橋本NHビル賃料減額調停	▲10
茅場町NHビル賃料減額調停	▲8
札幌NHビル	▲4
計	164
② 資金調達コスト	▲31

<ご参考>

	第11期予想 [※]	予実差異
営業収益 (百万円)	1,391	28
営業利益 (百万円)	765	34
経常利益 (百万円)	461	33
当期純利益 (百万円)	452	41
1口当たり分配金 (円)	7,800	702

※ 平成23年8月1日付プレスリリース「平成23年9月期(第11期)の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

主な財務指標

		第9期	第10期	第11期	前期比	算式
		平成22年9月期	平成23年3月期	平成23年9月期		
・ ROA	(%)	1.0	0.9	1.1	0.2	$F \div ((A + B) \div 2)$
・ ROE	(%)	1.9	1.7	2.3	0.6	$G \div ((C + D) \div 2)$
・ LTV	(%)	47.2	47.2	46.2	▲ 1.0	$H \div B$
・ NOI	(百万円)	1,062	1,062	1,231	169	$E + I$
・ NOI利回り	(%)	5.7	5.7	5.7	0.0	$(NOI \times 2) \div K$
・ FFO	(百万円)	616	572	759	187	$G + I$
・ 減価償却費	(百万円)	231	231	265	34	-
・ 資本的支出額	(百万円)	105	25	31	6	-
・ 1口当たり純資産	(円)	472,682	471,629	407,628	▲ 64,001	$D \div J$

参考計数

		第9期	第10期	第11期
A	期首総資産額 (百万円)	40,138	40,146	39,887
B	期末総資産額 (百万円)	40,146	39,887	46,761
C	期首純資産額 (百万円)	19,922	19,947	19,902
D	期末純資産額 (百万円)	19,947	19,902	23,655
E	賃貸事業損益 (百万円)	831	831	965
F	経常利益 (百万円)	397	342	494
G	当期純利益 (百万円)	385	340	493
H	期末有利子負債額 (百万円)	18,933	18,833	21,625
I	当期減価償却費 (百万円)	231	231	265
J	発行済投資口数 (口)	42,200	42,200	58,031
K	帳簿価格 (百万円)	37,429	37,223	43,214

第12期運用状況の予想

(単位:百万円)

	第10期実績	第11期実績(A)	(※)第12期予想(B)	差異
	平成23年3月期	平成23年9月期	平成24年3月期	(B) - (A)
営業収益	1,255	1,419	1,394	▲ 25
うち不動産売却益	—	—	—	—
営業費用	575	619	669	50
うち固定資産税等	125	124	124	0
うち減価償却費	231	265	267	2
賃貸事業損益	831	965	893	▲ 72
営業利益	679	799	724	▲ 75
営業外費用	340	309	294	▲ 15
うち支払利息	138	178	186	8
うち融資関連費用	202	118	102	▲ 16
経常利益	342	494	431	▲ 63
当期純利益	340	493	430	▲ 63
1口当たり分配金	8,080円	8,502円	7,400円	▲ 1,102円
発行済投資口数	42,200口	58,031口	58,031口	0口

※第12期予想の詳細については平成23年11月21日付決算短信をご参照下さい。

※第12期予想の前提条件

【運用資産】

- 第12期にかかる異動(新規物件取得・既存物件売却)なし

【営業収益】

- 第11期末保有資産に関する賃貸借契約等をもとに算出
- 新宿NHビルにかかる賃料については本日の日付現在において予想される異動を考慮して試算
- 解約予告を受けているテナントなし

【営業費用】

- 固定資産税及び都市計画税等は124百万円(6ヶ月)を想定
- 減価償却費は定額法により算出(267百万円)
- 運用報酬料率は第11期と同一
- 外注委託費は41百万円を見込む

【営業外費用】

- 支払利息は186百万円(前期比+7百万円)、融資関連費用は102百万円(前期比▲15百万円)の見込み

【借入金/投資口数】

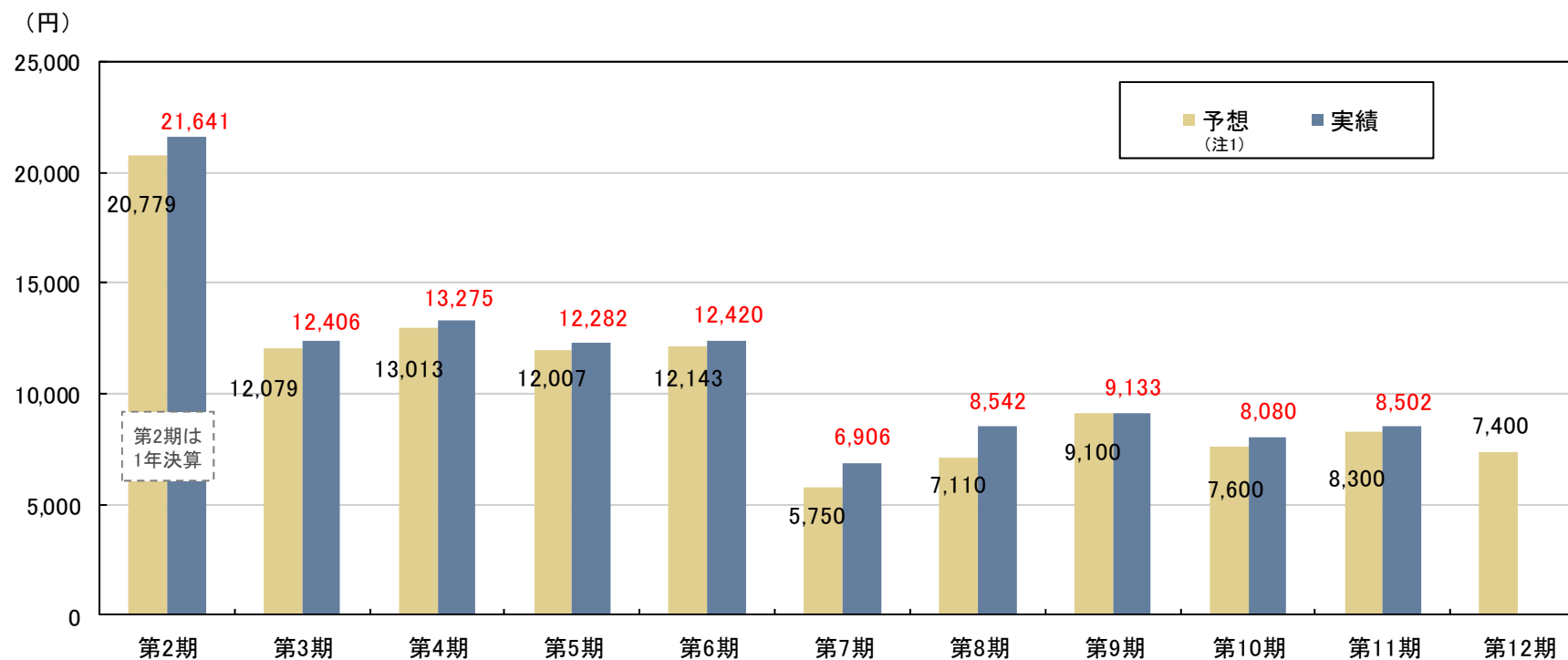
- 第12期中に元本返済期限が到来する約39億円の短期借入金は、期中約定返済額を除き全額借り換え
- 投資口の追加発行なし

1口当たり分配金の実績及び予想

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	平成19年 3月期	平成19年 9月期	平成20年 3月期	平成20年 9月期	平成21年 3月期	平成21年 9月期	平成22年 3月期	平成22年 9月期	平成23年 3月期	平成23年 9月期	平成24年 3月期
予想 (注1)	20,779円	12,079円	13,013円	12,007円	12,143円	5,750円	7,110円	9,100円	7,600円	8,300円	7,400円
実績	21,641円	12,406円	13,275円	12,282円	12,420円	6,906円	8,542円	9,133円	8,080円	8,502円	
運用日数	291日 (注2)	183日	183日	183日	182日	183日	182日	183日	182日	183日	183日

(注1) 予想金額は、各期における前期の決算短信(中間決算短信を含みます。)に基づいています。

(注2) 運用資産の取得を開始した平成18年6月14日から平成19年3月31日までの実質運用日数です。



財務の状況

財務状況サマリー

(単位:百万円)

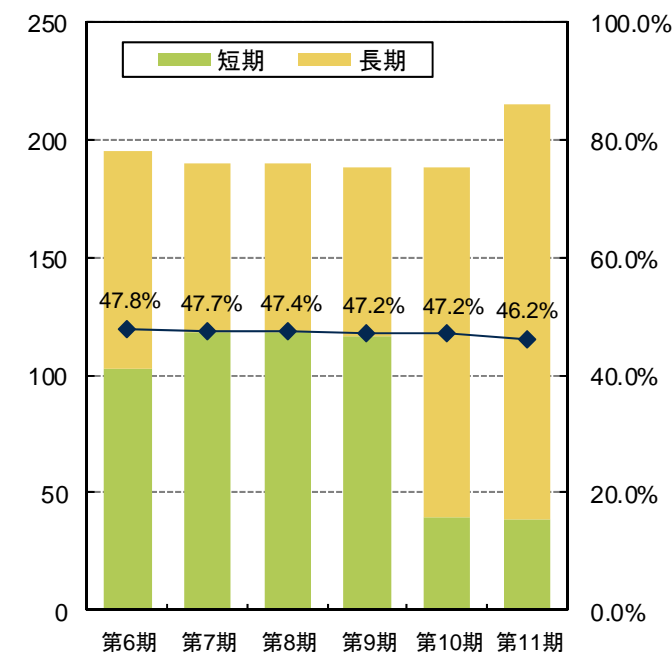
		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		平成21年9月期	平成22年3月期	平成22年9月期	平成23年3月期	平成23年9月期
借入金残高(注1)		19,169	19,033	18,933	18,833	21,625
長期/ 短期	短期借入金	11,885	11,823	11,761	4,000	3,980
	長期借入金	7,283	7,209	7,171	14,833	17,645
銀行別 残高	三井住友銀行	4,031	4,472	4,448	4,952	6,999
	りそな銀行	2,631	2,617	2,604	3,217	3,582
	中央三井信託銀行	3,175	3,158	3,141	3,187	4,179
	東京スター銀行	-	-	-	1,500	1,492
	新生銀行	1,002	997	992	1,200	2,686
	野村信託銀行	-	-	-	1,000	995
	損害保険ジャパン	1,457	952	947	900	895
	千葉銀行	859	855	850	800	796
	あおぞら銀行	6,010	5,979	5,948	2,076	-
LTV		47.7%	47.4%	47.2%	47.2%	46.2%
発行体格付け		BBB+	BBB+	BBB+	BBB+	BBB+
格付けの方向性		ネガティブ	ネガティブ	安定的(注2)	安定的	安定的
格付け機関		R&I	R&I	R&I	R&I	R&I

(注1)借入金の残高については、百万円未満を切り捨てています。

(注2)株式会社格付投資情報センターは、平成22年7月28日付で、本投資法人の格付けの方向性を「ネガティブ」から「安定的」に変更する旨の発表をしました。

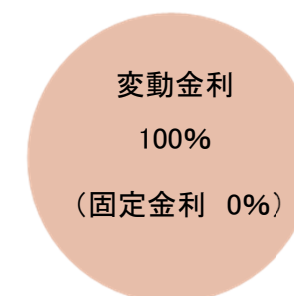
借入金残高及びLTVの推移

(億円)



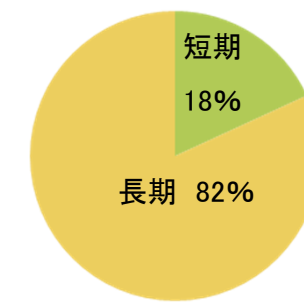
変動/固定比率

(平成23年9月末日現在)



長期/短期比率

(平成23年9月末日現在)



借入れの状況

区分	借入先	借入残高 (千円)	利率 (年利)		借入日	最終返済期日	用途	担保
短期 (トランシェA) (注1)	三井住友銀行 中央三井信託銀行 千葉銀行 損害保険ジャパン 野村信託銀行	3,980,000	変動	1.34% (注2) (3ヶ月円Tibor+1.00%)	平成23年3月31日	平成24年3月31日	借入金の借換資金	有担保
長期 (トランシェB) (注1)	三井住友銀行 中央三井信託銀行 りそな銀行 新生銀行	4,875,500	変動	1.64% (注2) (3ヶ月円Tibor+1.30%)	平成23年3月31日	平成26年3月31日		
長期 (トランシェC) (注1)	三井住友銀行 新生銀行 東京スター銀行	2,786,000	変動	1.84% (注2) (3ヶ月円Tibor+1.50%)	平成23年3月31日	平成27年9月30日		
長期 (トランシェD) (注1)	三井住友銀行 中央三井信託銀行	2,885,500	変動	1.54% (注2) (3ヶ月円Tibor+1.20%)	平成23年4月8日	平成25年9月30日	不動産信託受益権 の取得資金	
長期 (トランシェE) (注1)	三井住友銀行 中央三井信託銀行 りそな銀行 新生銀行	5,273,500	変動	1.74% (注2) (3ヶ月円Tibor+1.40%)	平成23年5月31日	平成26年9月30日	借入金の借換資金	
長期 (注1)	三井住友銀行	1,825,300	変動	2.18% (注3) (1ヶ月円Tibor+2.00%)	平成22年2月26日	平成25年2月28日		
合計		21,625,800						

(注1)短期とは借入期間が1年以内の借入を、長期とは借入期間が1年超の借入をいいます。

(注2)平成23年9月30日(同日含みます。)から平成23年12月31日(同日含みません。)までの期間の適用利率です。

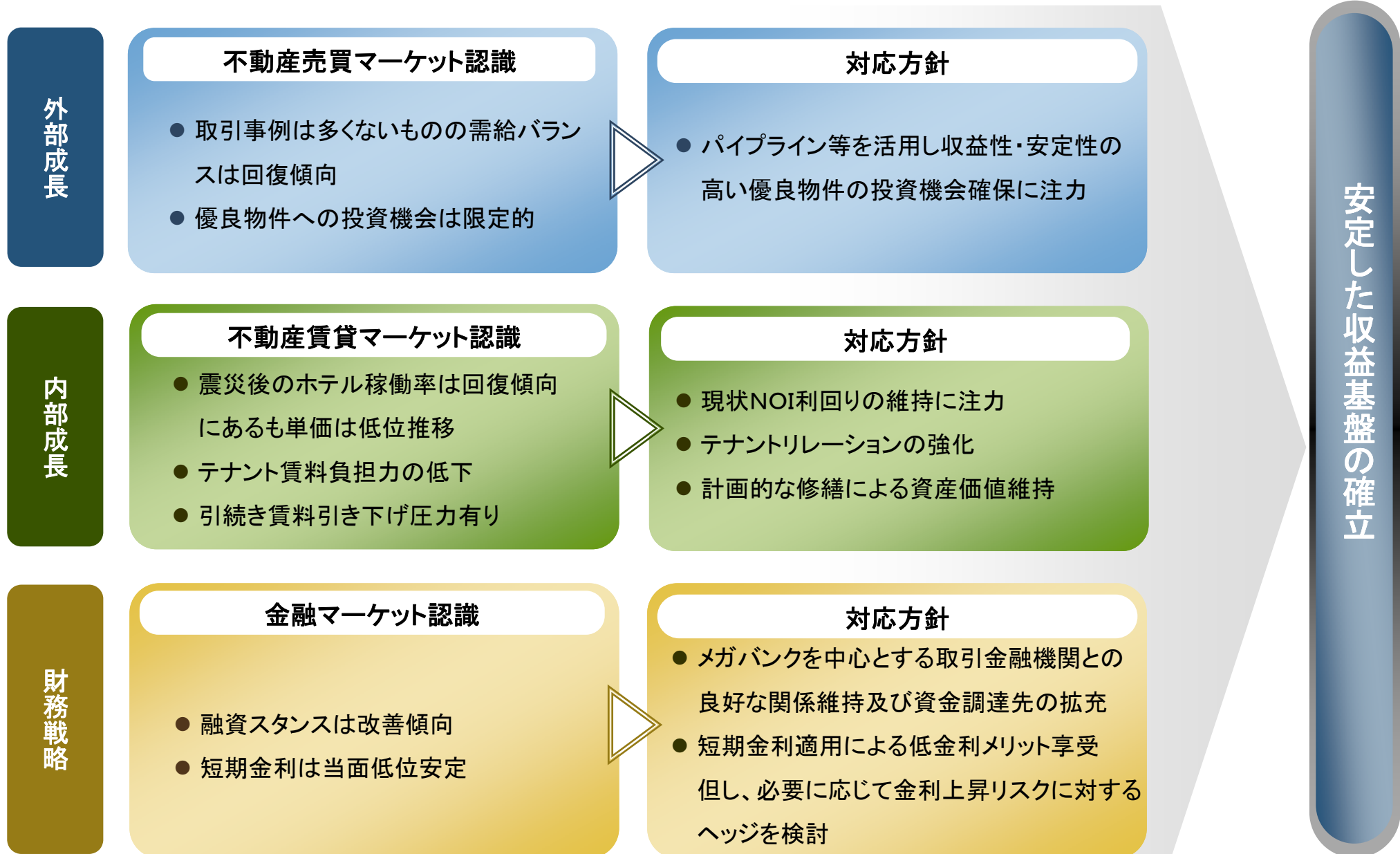
(注3)平成23年9月30日(同日含みます。)から平成23年10月31日(同日含みません。)までの期間の適用利率です。



Ⅱ. 運用戦略及び運用実績

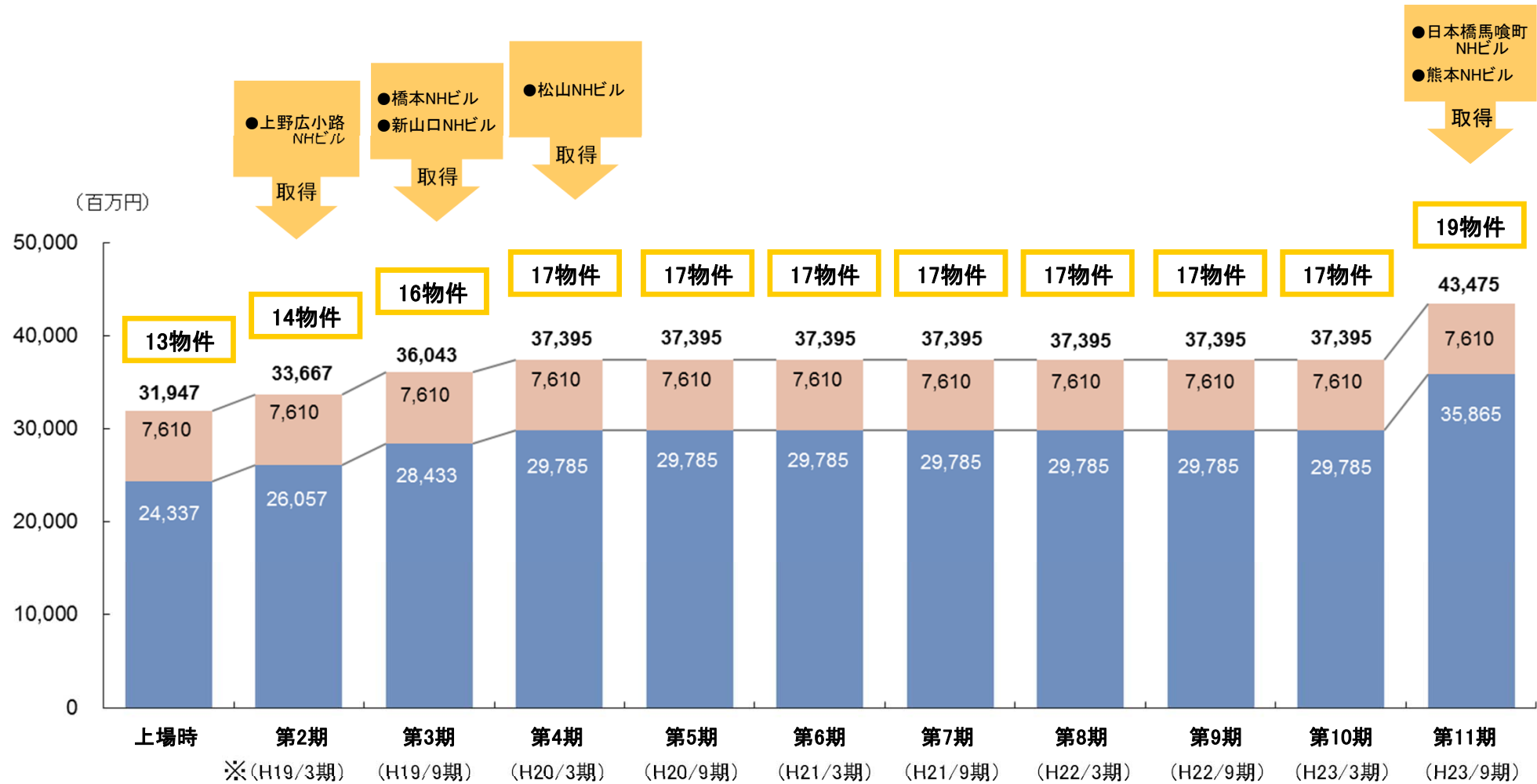
当面の運用方針

本投資法人は、下記の通り、外部成長、内部成長及び財務戦略について認識し、対応方針を定めました。



外部成長の実績

■ 資産規模の推移(取得価格ベース)



※ 上場日は平成18年6月14日(第2営業期間に属します)。

ポートフォリオ・サマリー

平成23年9月末日現在

物件番号	物件名 (ホテル名)	業態	取得価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	NOI 利回り (%) (注3)	賃料 種別 (注4)	築年数 (年) (注5)	オペレーター	ホテル稼働率(%) (注6)			コメント (注7)
											H22/9	H23/3	H23/9	
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京) ^(注8)	ビジネス	7,243	7,255	5,270	16.7	3.8	変動	31.1	(株)スターホテル (注8)	-	-	-	推定稼働率85~90%程度で推移 H23/9は震災の影響を受けるも80%程度まで回復
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	ビジネス	3,121	3,231	3,091	7.3	5.6	固定	30.7	ユアサフナシヨク(株)	-	-	-	推定稼働率75%程度で推移してきたがH23/9は震災の影響を受け低迷
B-3	水道橋NHビル (ドームイン水道橋)	ビジネス	1,120	1,089	994	2.6	6.5	固定	25.1	(株)共立メンテナンス	86.5	87.7	88.3	
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	ビジネス	2,108	2,078	2,090	4.8	5.5	固定	14.5	(株)鴨川グランドホテル	-	-	-	推定稼働率60%程度 特にH23/9は震災の影響により低迷
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	ビジネス	1,534	1,511	1,620	3.5	6.7	固定	13.6	ワシントンホテル(株)	-	-	-	推定稼働率70%程度
B-6	浅草NHビル (ドームイン浅草)	ビジネス	999	972	902	2.3	5.4	固定	14.5	(株)共立メンテナンス	75.8	83.2	78.0	
B-7	蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)	ビジネス	1,512	1,510	1,070	3.5	6.0	固定	19.7	(株)サンビスタ	83.4	79.6	69.9	
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアーパイン蒲田アネックス)	ビジネス	823	820	738	1.9	5.9	固定	8.4	(株)サンビスタ	75.2	78.3	76.2	
B-9	なんばNHビル (ドームインなんば)	ビジネス	1,270	1,236	1,080	2.9	6.0	固定	12.6	(株)共立メンテナンス	77.9	79.3	74.6	
B-10	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)	ビジネス	2,105	2,005	1,840	4.8	6.8	固定	19.1	(株)サンルート	-	-	-	推定稼働率70%程度
B-11	シティエーステートビル博多本館・別館 (東横イン博多口駅前本館・シングル館)	ビジネス	1,652	1,589	1,790	3.8	7.8	固定	10.1	(株)東横イン	78.2	84.4	89.7	
B-12	札幌NHビル (ホテルリソル札幌 南二条)	ビジネス	850	843	533	2.0	4.9	変動	19.1	リゾートソリューション(株)	82.4	78.0	85.5	
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	ビジネス	1,720	1,757	1,600	4.0	4.6	固定	9.5	ワシントンホテル(株)	-	-	-	推定稼働率80%程度
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	ビジネス	1,510	1,554	1,020	3.5	4.7	固定	24.8	(株)ビスタホテルマネジメント	72.3	59.6	48.7	
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	ビジネス	866	846	806	2.0	5.8	固定	4.1	(株)グリーンズ	-	-	-	稼働率はオープン以来徐々に上向き H23/9は推定85%程度まで上昇
B-16	松山NHビル (ミレニアホテル松山)	ビジネス	1,352	1,406	925	3.1	3.7	固定	20.5	ファイブリゾート(株)	60.4	71.4	69.9	
B-17	日本橋馬喰町NHビル (コンフォートホテル東京東日本橋)	ビジネス	3,746	3,791	4,130	8.6	6.7	固定	3.7	(株)グリーンズ	-	-	-	推定稼働率80%程度
B-18	熊本NHビル (ドームイン熊本)	ビジネス	2,334	2,395	2,530	5.4	7.7	固定	3.7	(株)共立メンテナンス	-	84.3 (注9)	85.0	
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄 (ザ・ビーチタワー沖縄)	リゾート	7,610	7,315	7,060	17.5	6.2	固定	7.5	(株)共立メンテナンス	87.2	84.4	81.4	
合計 又は 平均			-	43,475	43,214	39,089	100.0	5.7	-	16.2	-	-	-	-

(注1)当該不動産等の取得等に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を考慮しない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しており、百万円未満を切り捨てています。

(注2)「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3)原則として、第11期(平成23年9月期)における賃貸NOI(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用+減価償却費)の実績を365日ベースに換算し、当該数値を帳簿価額にて除した数値をパーセントで表記しています。なお、B-12については、平成22年4月から平成23年9月までの年間実績に基づいた賃貸NOIを帳簿価額にて除した数値を、パーセントで表記しています。

(注4)新宿NHビル及び札幌NHビルについては、賃料は収益と連動しています(歩合賃料)。札幌NHビルについては、最低保証額として年額70,200千円が設定されています。

(注5)築年数の平均は各物件の取得価格に築年数を乗じた値の各物件の総和を取得価格の合計値で除した加重平均です。

(注6)ホテル稼働率(対象期間の販売客室数を同期間の販売可能客室数で除した数値。小数点以下第二位を四捨五入)については、オペレーターから開示の承諾が得られたものについてのみ記載しています。なお、「H22/9」欄については平成22年9月期を対象期間とするホテル稼働率、「H23/3」欄については平成23年3月期を対象期間とするホテル稼働率、「H23/9」欄については平成23年9月期を対象期間とするホテル稼働率を記載しています。

(注7)コメント欄は、各オペレーターからの報告・ヒアリングや、プロパティ・マネジメント会社からの報告等に基づいています。

(注8)平成23年11月1日よりオペレーターがエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社に変更されるとともに、ホテル名が「イビス東京新宿」に変更されています。

(注9)本物件は、平成23年4月8日に取得したものです。平成23年3月期の稼働率は、売主から開示された数値を記載しています。

ホテル稼働率一覧

(単位: %)

物件番号	物件名称 (ホテル名称)	上:平成23年3月期 下:平成22年3月期	上:平成23年4月～平成23年9月 下:平成22年4月～平成22年9月					上:平成23年9月期 下:平成22年9月期	
		[10月～3月]	4月	5月	6月	7月	8月	9月	[4月～9月]
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京) (注1)(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル) (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—
B-3	水道橋NHビル (ドミーイン水道橋)	87.7	86.3	85.1	92.6	91.3	83.0	91.9	88.3
		91.2	90.1	78.1	81.4	91.6	89.4	88.7	86.5
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋) (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋) (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—
B-6	浅草NHビル (ドミーイン浅草)	83.2	70.5	71.9	90.2	76.8	73.8	85.0	78.0
		84.5	82.3	72.2	71.9	78.1	74.2	76.1	75.8
B-7	蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)	79.6	60.6	57.9	72.1	71.7	74.9	82.4	69.9
		81.6	89.0	77.2	77.2	79.5	88.1	89.3	83.4
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアーバイン蒲田アネックス)	78.3	55.9	68.3	72.4	83.3	82.2	94.7	76.2
		75.2	81.7	71.4	71.4	80.1	70.0	76.8	75.2
B-9	なんばNHビル (ドミーインなんば)	79.3	81.9	74.2	77.0	69.1	81.8	63.6	74.6
		77.5	72.2	70.0	76.7	76.5	91.2	80.8	77.9
B-10	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟) (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—
B-11	シティエーステートビル博多口本館・別館 (東横イン博多口駅前本館・シングル館)	84.4	85.3	86.5	87.6	91.4	92.8	94.8	89.7
		81.4	75.3	79.5	73.8	82.9	79.5	77.8	78.2
B-12	札幌NHビル (ホテルリソル札幌 南二条)	78.0	67.9	77.6	87.4	92.4	93.7	93.6	85.5
		83.6	72.2	80.9	83.7	81.2	86.8	89.6	82.4
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路) (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	59.6	38.4	40.4	48.1	45.8	58.9	60.4	48.7
		75.5	72.3	66.5	73.1	80.4	65.0	76.9	72.3
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口) (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—
B-16	松山NHビル (ミレニアホテル松山)	71.4	59.4	67.8	68.5	72.8	79.0	71.9	69.9
		56.3 (注3)	46.7	51.7	53.7	55.7	83.1	75.6	60.4
B-17	日本橋馬喰町NHビル (コンフォートホテル東京東日本橋) (注2)(注4)	—	—	—	—	—	—	—	—
B-18	熊本NHビル (ドミーイン熊本) (注4)	84.3 (注5)	86.0	77.7	79.2	84.6	93.0	89.4	85.0
		—	—	—	—	—	—	—	—
R-1	ザ・ビーチャタワー沖縄 (ザ・ビーチャタワー沖縄)	84.4	75.0	70.4	77.6	85.3	88.1	91.9	81.4
		78.6	76.9	80.6	86.2	83.8	99.2	96.2	87.2

「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1) 平成23年11月1日よりホテル名が「イビス東京新宿」に変更されています。
- (注2) 当該物件については、オペレーターからの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) 平成22年3月期の稼働率は、現在のテナントであるファイナリゾート株が運営を開始した平成21年10月26日以降の数値を記載しています。
- (注4) 平成23年4月8日付けにて新規に取得した物件です。
- (注5) 本物件は、平成23年4月8日に取得したものです。平成23年3月期の稼働率は、売主から開示された数値を記載しています。

賃貸借契約の概要

平成23年9月末日現在

テナント名称	物件名 (ホテル名)	賃料収入等 (月額) (注1)	賃貸借 期間	契約残存 期間 (注2)	契約種類	賃料改定			
						概要	第11期	第12期	第13期
㈱共立メンテナンス	1 水道橋NHビル (ドミーイン水道橋)	7,000千円	10年	3.8年	定期借家	賃借人の賃料減額請求権なし (借地借家法第32条の適用なし)	-	-	-
	2 浅草NHビル (ドミーイン浅草)	5,332千円	20年	5.5年	普通借家	3年毎、但し平成24年4月以降は 別途協議	-	-	更改予定
	3 なんばNHビル (ドミーインなんば)	6,520千円	15年	2.5年	普通借家	3年毎	更改済 (4/1~) (注8)	-	-
	4 熊本NHビル (ドミーイン熊本)	16,205千円	12年	11.5年	定期借家	3年毎	-	-	-
	5 ザ・ピーチタワー沖縄 (ザ・ピーチタワー沖縄)	42,584千円	20年	14.8年	定期借家	賃借人の賃料減額請求権なし (借地借家法第32条の適用なし)	-	-	-
星インベストメント合同会社	6 新宿NHビル (スターホテル東京) (注3)	(注4)	3.0年	2.8年	普通借家	変動賃料	-	-	-
ユアサ・フナシヨク㈱	7 茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	18,595千円 (注5)	15年	7.7年	普通借家	2年毎	8/1調停決着、 更改済 (注5)	-	-
ワシントンホテル㈱	8 東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	10,183千円	20年	6.5年	普通借家	3年毎に改定、但し平成25年4月以降は 別途協議による	-	-	-
	9 上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	8,107千円	20年	10.6年	普通借家	3年毎に改定、但し10年目以降は協議による	更改済 (4/15~) (注9)	-	-
㈱サン・ビスタ	10 蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)	9,170千円	3年	0.8年	普通借家	-	-	-	契約満了
	11 蒲田第2NHビル (ホテルアーバイン蒲田アネックス)	4,834千円	3年	0.8年	普通借家	-	-	-	契約満了
㈱サンルート	12 新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)	13,000千円	12.5年	5.7年	定期借家	賃料増減額請求権なし (借地借家法第32条の適用なし)	-	-	-
㈱東横イン	13 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)	11,753千円	30年	20.0年	普通借家	-	-	-	-
㈱鴨川グランドホテル	14 日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	11,200千円	20年	5.5年	普通借家	次回改定はH25年4月9日	-	-	-
㈱ビスタホテルマネジメント	15 橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	7,000千円 (注6)	6年	1.8年	普通借家	3年毎	減額合意済 (4/1~)	-	-
ファインリゾート㈱	16 松山NHビル (ミレニアホテル松山)	6,000千円	6年	4.5年	普通借家	1年毎	更改済 (4/1~) (注10)	-	更改予定
リゾートソリューション㈱	17 札幌NHビル (ホテルリソル札幌 南二条)	5,850千円	10年	2.2年	普通借家	最低保証賃料付歩合賃料	-	-	-
㈱グリーンズ	18 新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	5,043千円	20年	15.9年	定期借家	3年毎	-	-	-
	19 日本橋馬喰町NHビル (コンフォートホテル東京東日本橋)	21,155千円	20年	16.3年	定期借家	5年間据置き、5年目以降は5年毎	-	-	-
合計		211,679千円 (注7)	-	-	-	-	-	-	-

(注1) 賃料収入等(月額)は各物件の月額賃料の千円未満を切り捨てた金額を記載しています。なお、「札幌NHビル」は最低保証賃料付歩合賃料のため、年間最低保証賃料を12で割った金額を記載しています。
 (注2) 契約残存期間は、平成23年9月末日から賃貸借契約満了日までの期間をいいます。
 (注3) 平成23年11月1日よりホテル名が「イbis東京新宿」に変更されています。
 (注4) 各月のGOP相当額から150千円を差し引いた金額(消費税等を含みます。かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円。)が月額賃料となっています。ここで「GOP」とは、ホテル運営に係る営業収入の合計から、売上原価、人件費、営業費(営業手数料、清掃等業務委託費及びリネン費等)、運営に係る賃借料(本物件の賃料を除く)、運営委託報酬、その他経費(広告宣伝費、水道光熱費、施設管理費、修繕費、保険料等)を差し引いた金額をいいます。
 (注5) テナントとの間で賃料減額調停が係属していましたが、平成22年11月1日以降の賃料(月額)を18,595千円(共益費540千円を含みます。)とすることで合意し、平成23年8月1日に調停が成立しました。

(注6) 平成23年4月28日付で、テナントより賃料減額を求める調停が申し立てられましたが、これを受けてテナントと協議した結果、平成23年4月1日以降の賃料(月額)を7,000千円とすることで合意に至り、平成23年9月29日付にてテナントは調停の申立てを取下げ調停は終了しました。
 (注7) 上記の他に「なんばNHビル」及び「日本橋馬喰町NHビル」にて賃貸に供されている物販店舗の賃料を含み、「新宿NHビル」にかかる変動賃料を控除した、固定賃料の合計値を記載しています。
 (注8) 従前と同様の賃料条件で更改されています。
 (注9) 平成23年4月15日より、7,871千円から8,107千円に増額されました。
 (注10) 平成23年4月1日より、5,500千円から6,000千円に増額されました。

賃料改定の実績とテナント(オペレーター)変更について

賃料改定の実績(第8期以降)

決算期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	平成22年3月期	平成22年9月期	平成23年3月期	平成23年9月期	平成24年3月期
増額改定 (増加率: %)	-	①東日本橋NHビル (5.0) ②松山NHビル(※2)	①茅場町NHビル(6.2) (※3)	①上野広小路NHビル (3.0) ②松山NHビル(※2)	賃料改定期 到来物件 : 該当なし
据え置き	-	①新山口NHビル	-	①なんばNHビル	
減額改定 (減額率: %)	①茅場町NHビル (5.2) ②なんばNHビル (※1) ③松山NHビル(※2)	①新宿NHビル(5.7)	①日本橋本町NHビル (※4)	①茅場町NHビル(7.1) (※3) ②橋本NHビル(19.6) (※5)	

※1 なんばNHビルは、1階店舗部分にかかるテナントの変更により、1棟全体の月額賃料総額が減少となりました(減額率2.8%)。

※2 松山NHビルは、テナントが平成21年10月26日付でファインリゾート㈱に変更したことにより、賃料が、平成22年3月までは月額3,000千円～5,000千円(入居に伴うFF&E等のリニューアル実施に要する準備期間を考慮)、平成22年4月以降は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います。
(賃貸借契約期間:平成21年10月26日～平成28年3月末日)

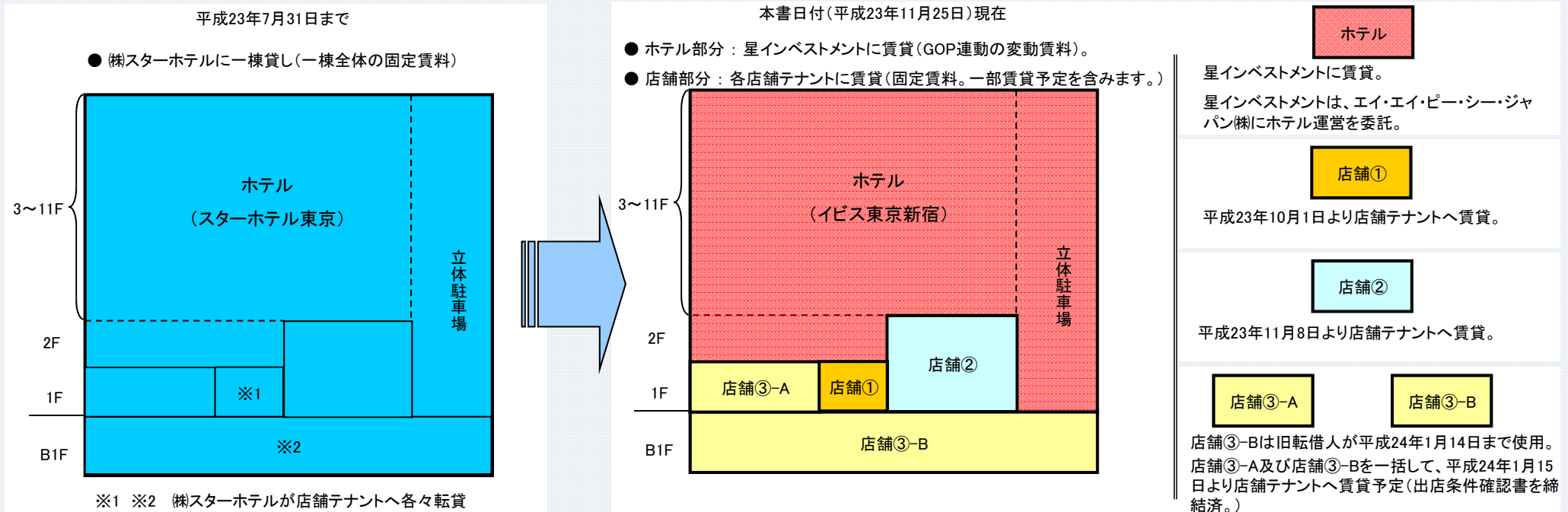
※3 茅場町NHビルは、第10期において、第8期における減額改定前の賃料に一旦復帰いたしました。平成22年12月にテナントより賃料減額の調停申立を受け、協議の結果、平成22年11月1日以降の賃料(月額)を、18,595千円(共益費を含みます。)とすることで合意しました。

※4 日本橋本町NHビルは、平成21年11月にテナントより賃料減額の調停申立を受け、協議の結果、平成22年10月1日付で下記のとおり合意しました。
平成21年3月1日から平成22年4月8日まで:月額11,300千円(約定比▲7.03%)
平成22年4月9日から平成25年4月8日まで:月額11,200千円(約定比:▲12.25%)
なお、「約定比」とは調停決着以前において有効なテナントとの賃貸借契約書に基づく賃料との比較を意味します。

※5 橋本NHビルは、平成23年4月にテナントより賃料減額の調停申立を受け、協議の結果、平成23年4月1日以降の賃料(月額)を7,000千円とすることで合意しました。

新宿NHビルのテナント(オペレーター)変更について

- ㈱スターホテルとの賃貸借契約を平成23年7月31日の経過をもって法定解除し、以下の通り賃貸スキームが変更となりました(下図は概念図で、実際の位置・形状とは異なります)。
- 平成23年11月18日までに、㈱スターホテルにかかる未払賃料の全額を回収しました。



資本的支出の実績及び計画

(百万円未満切捨て)

第11期(実績) <平成23年4月1日～平成23年9月30日>

(単位:百万円)

資本的支出				調達			
	計画	実績	差異		計画	実績	差異
建築	30	6	▲ 24	減価償却実施額	273	265	▲ 8
電気設備	15	9	▲ 6				
空調設備	10	2	▲ 8				
衛生設備	72	14	▲ 58				
搬送設備	5	0	▲ 5				
(小計)	134	31	▲ 103				
余力	139	234	95				
合計	274	265	▲ 8	合計	273	265	▲ 8

第11期の主な資本的支出

ビル名	目的	支払金額
札幌NHビル	給湯配管(高層用)更新工事	7百万円

第12期(計画) <平成23年10月1日～平成24年3月31日>

(単位:百万円)

資本的支出(予定)		調達	
建築	102	減価償却実施見込額	267
電気設備	50		
空調設備	31		
衛生設備	20		
搬送設備	10		
(小計)	215		
余力	52		
合計	267	合計	267

第12期の主な資本的支出(予定)

ビル名	目的	予定金額
新宿NHビル	新規テナント誘致改修工事	154百万円
札幌NHビル	立体駐車場改修工事	6百万円
上野広小路NHビル	1階ロビー系統空調機更新工事	5百万円
橋本NHビル	予備電源装置更新工事	6百万円

(注1) 資本的支出の予定金額は、運用会社によるデューデリジェンスと外部機関からのレポート、提案を前提に算定した、現保有19物件にかかる資本的支出予定額の合計金額です。

(注2) 減価償却実施見込額は第12期決算時点での予想の数字であり、今後変更される可能性があります。

鑑定評価額の一覧

物件番号	物件名称 (ホテル名称)	鑑定機関	帳簿価格 (百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)			直接還元利回り(注1)			算定価額変動要因	
				第10期	第11期	増減	第10期	第11期	増減	利回り	CF
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京)(注2)	森井総合鑑定(株)	7,255	5,860	5,270	▲ 590	5.2%	5.2%	0.0%		●
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	(株)中央不動産鑑定所	3,231	3,301	3,091	▲ 210	6.0%	5.9%	▲0.1%	●	●
B-3	水道橋NHビル (ドゥーミーイン水道橋)	(株)中央不動産鑑定所	1,089	982	994	12	5.8%	5.8%	0.0%		
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	森井総合鑑定(株)	2,078	2,090	2,090	0	5.3%	5.3%	0.0%		
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	森井総合鑑定(株)	1,511	1,620	1,620	0	5.7%	5.7%	0.0%		
B-6	浅草NHビル (ドゥーミーイン浅草)	森井総合鑑定(株)	972	901	902	1	5.3%	5.3%	0.0%		
B-7	蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)	(株)谷澤総合鑑定所	1,510	1,070	1,070	0	5.8%	5.8%	0.0%		
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアーパイン蒲田アネックス)	(株)谷澤総合鑑定所	820	774	738	▲ 36	5.9%	5.9%	0.0%		●
B-9	なんばNHビル (ドゥーミーインなんば)	(株)谷澤総合鑑定所	1,236	1,080	1,080	0	6.5%	6.5%	0.0%		
B-10	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)	森井総合鑑定(株)	2,005	1,830	1,840	10	6.5%	6.5%	0.0%		
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)	(株)谷澤総合鑑定所	1,589	1,790	1,790	0	6.3%	6.3%	0.0%		
B-12	札幌NHビル (ホテルリソル札幌 南二条)	森井総合鑑定(株)	843	574	533	▲ 41	6.3%	6.8%	0.5%	●	
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	森井総合鑑定(株)	1,757	1,590	1,600	10	5.2%	5.2%	0.0%		
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	森井総合鑑定(株)	1,554	1,410	1,020	▲ 390	6.2%	6.6%	0.4%	●	●
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	森井総合鑑定(株)	846	805	806	1	6.7%	6.7%	0.0%		
B-16	松山NHビル (ミレニアホテル松山)	森井総合鑑定(株)	1,406	933	925	▲ 8	6.7%	6.8%	0.1%	●	
B-17	日本橋馬喰町NHビル (コンフォートホテル東京東日本橋)	森井総合鑑定(株)	3,791	-	4,130	4,130	-	5.9%	-		
B-18	熊本NHビル (ドゥーミーイン熊本)	森井総合鑑定(株)	2,395	-	2,530	2,530	-	6.9%	-		
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄 (ザ・ビーチタワー沖縄)	森井総合鑑定(株)	7,315	7,070	7,060	▲ 10	6.0%	6.0%	0.0%		●
合計(利回りは加重平均)		-	43,214	33,680	39,089	5,409	5.8%	5.9%	0.1%	-	

(注1) 期末算定価額、直接還元利回りは、各鑑定機関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数値を記載しています。

(注2) 平成23年11月1日よりホテル名が「イビス東京新宿」に変更されています。

鑑定評価の概要

鑑定評価額等前期比

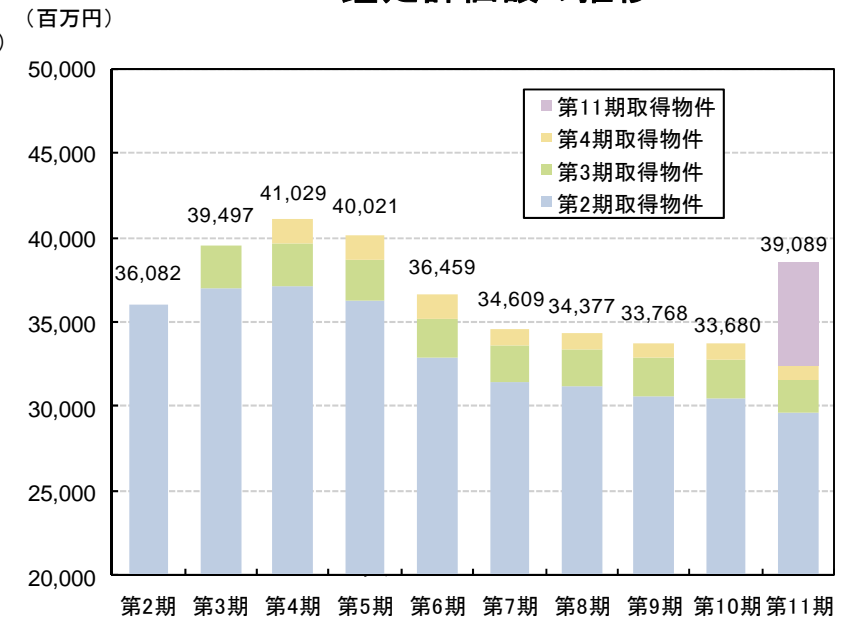
(単位: 百万円)

	第10期	第11期	前期比	備考
	平成23年3月期	平成23年9月期		
期末算定価額【A】	33,680	39,089	5,409	2物件取得: +6,660
期末帳簿価額【B】	37,223	43,214	5,991	物件帳簿価額
含み損益【A】-【B】	▲ 3,543	▲ 4,125	▲ 582	
直接還元利回り(キャップレート)	5.89%	5.93%	0.04%	加重平均
鑑定NCF	1,983	2,319	336	2物件取得: +419

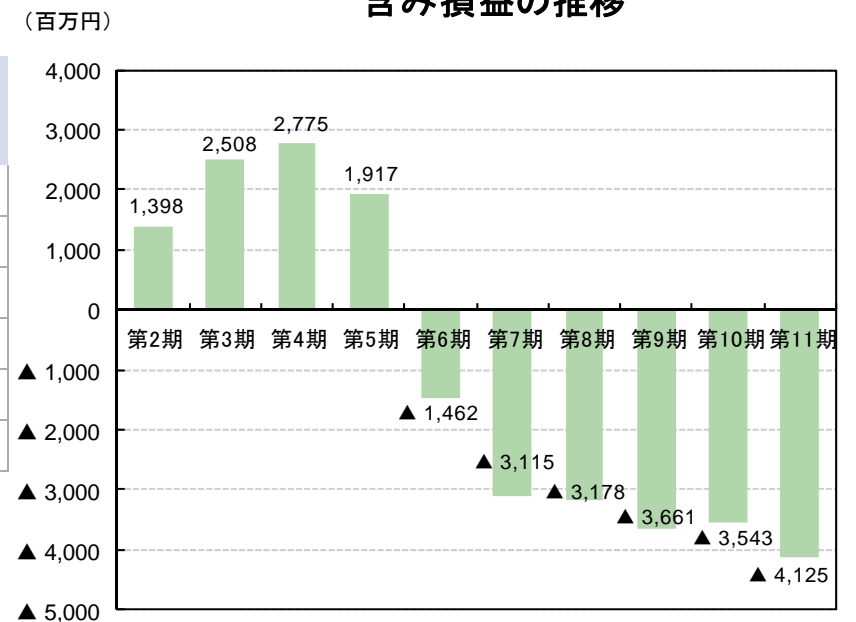
直接還元利回り(キャップレート)動向

項目								該当物件数	
		▲0.1%	±0.0%	+0.1%	+0.2%	+0.3%	+0.4%		+0.5%
地域別	三大都市圏	1	10						11物件
	政令指定都市・県庁所在地等		4	1			1	1	7物件
	その他		1						1物件
鑑定機関別	森井総合鑑定(株)		10	1			1	1	13物件
	(株)中央不動産鑑定	1	1						2物件
	(株)谷澤総合鑑定		4						4物件

鑑定評価額の推移



含み損益の推移





Appendix

大口投資主情報

大口投資主上位10社

第10期(平成23年3月末)

順位	名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	ゴールドマンサックスインターナショナル	5,568	13.19
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,033	11.92
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	2,869	6.79
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,855	4.39
5	株式会社共立メンテナンス	1,616	3.82
6	ドイツェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアンツ 613	1,173	2.77
7	シティバンクロンドンイーゴンカストディビーヴィ	1,051	2.49
8	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	997	2.36
9	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	926	2.19
10	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	550	1.30
合計		21,638	51.27

第11期(平成23年9月末)

順位	名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	海インベストメント特定目的会社	14,450	24.90
2	ゴールドマンサックスインターナショナル	5,568	9.59
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,514	9.50
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,494	6.02
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,635	2.81
6	株式会社共立メンテナンス	1,616	2.78
7	オパール パラマウント	1,381	2.37
8	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	1,306	2.25
9	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	1,304	2.24
10	ドイツェ バンク アーゲー ロンドン ビービー ノントリティー クライアンツ 613	1,083	1.86
合計		37,351	64.36

(注)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。また、小数点第二位未満を切り捨てて表示しています。

大量保有報告書等の提出状況 (平成23年9月末日現在)

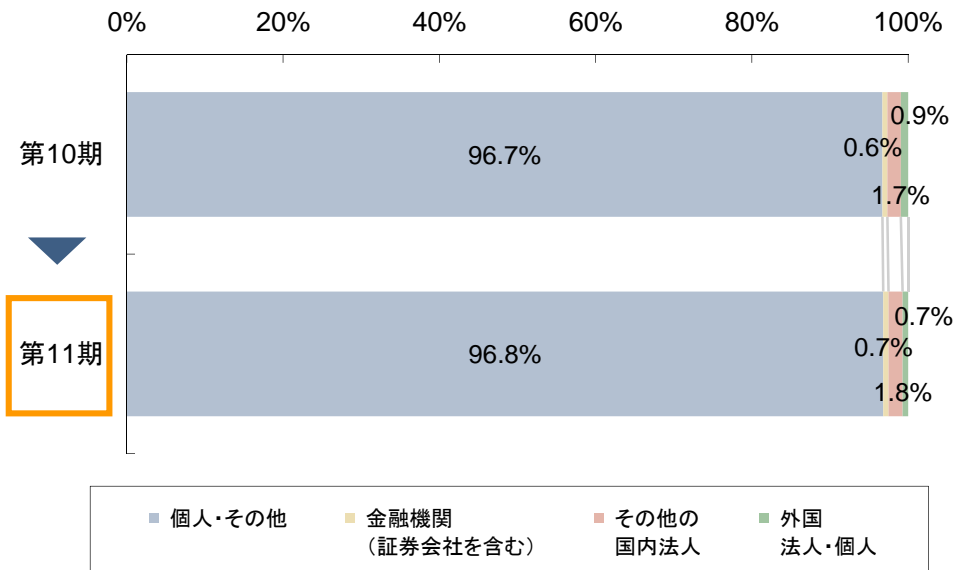
No.	提出者	投資口の数(総数)(口)	投資口保有割合(%) ^(注1)	備考(直近提出日順)
1	住信アセットマネジメント株式会社	2,521	4.34	平成23年10月5日付関東財務局宛提出他
2	みずほ信託銀行株式会社	2,895	4.99	平成23年9月26日付関東財務局宛提出他
3	みずほ証券株式会社	3,519	6.06	平成23年4月22日付関東財務局宛提出他
4	海インベストメント特定目的会社 ^(注2)	14,450	24.90	平成23年4月11日付関東財務局宛提出他
5	オパール・パラマウント・エスディーエヌ・ビーエイチディー ^(注2)	1,381	2.38	平成23年4月11日付関東財務局宛提出他
6	野村証券株式会社	1,840	4.36	平成23年3月18日付関東財務局宛提出他
7	住友信託銀行株式会社	2,316	5.49	平成23年2月7日付関東財務局宛提出他
8	タワー投資顧問株式会社	6,696	15.87	平成22年6月28日付関東財務局宛提出他
9	Prospect Asset Management, Inc.	1,754	4.16	平成22年3月3日付関東財務局宛提出他
10	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	1,014	2.40	平成21年5月20日付関東財務局宛提出他
合計		38,386	74.95	-

(注1) 投資口保有割合は、保有者より提出された大量保有報告書内に記載された数値に基づいています。

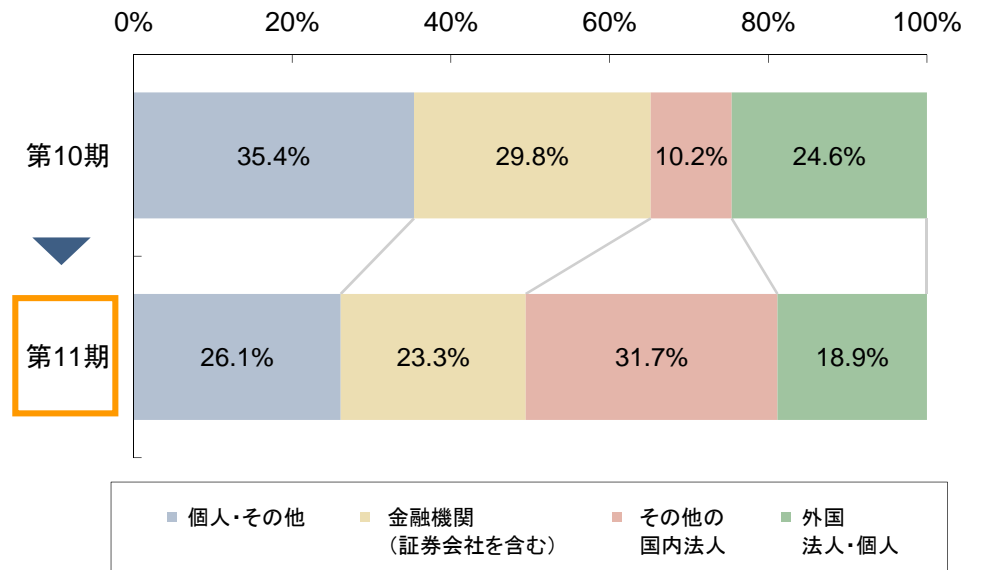
(注2) 長島・大野・常松 法律事務所により、平成23年4月11日付で、本投資法人の投資口を海インベストメント特定目的会社(14,450口、株券等保有割合24.9%)及びオパール・パラマウント・エスディーエヌ・ビーエイチディー(1,381口、株券等保有割合2.38%)が保有している旨の大量保有報告書が提出されています。

各属性別保有投資口比率

保有者別投資主数 (注1)



保有者別投資口数 (注2)



区分	個人・その他	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人	外国 法人・個人	計
第10期	5,124人	34人	91人	50人	5,299人
	96.7%	0.6%	1.7%	0.9%	100.0%
第11期	5,111人	35人	95人	38人	5,279人
	96.8%	0.7%	1.8%	0.7%	100.0%

区分	個人・その他	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人	外国 法人・個人	計
第10期	14,920口	12,586口	4,307口	10,387口	42,200口
	35.4%	29.8%	10.2%	24.6%	100.0%
第11期	15,160口	13,526口	18,408口	10,937口	58,031口
	26.1%	23.3%	31.7%	18.9%	100.0%

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

(注2) 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。また、小数点第二位を四捨五入して表示しています。

投資口価格の推移

投資口価格の推移(終値ベース)

▶ 時価総額

115億円
(平成23年9月末時点)

▶ 期末終値

199,900円
(平成23年9月30日)

▶ 最高値

620,000円
(平成19年2月26日)

▶ 最安値

82,100円
(平成20年10月28日)

不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の平成23年6月22日付有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」をご参照下さい。



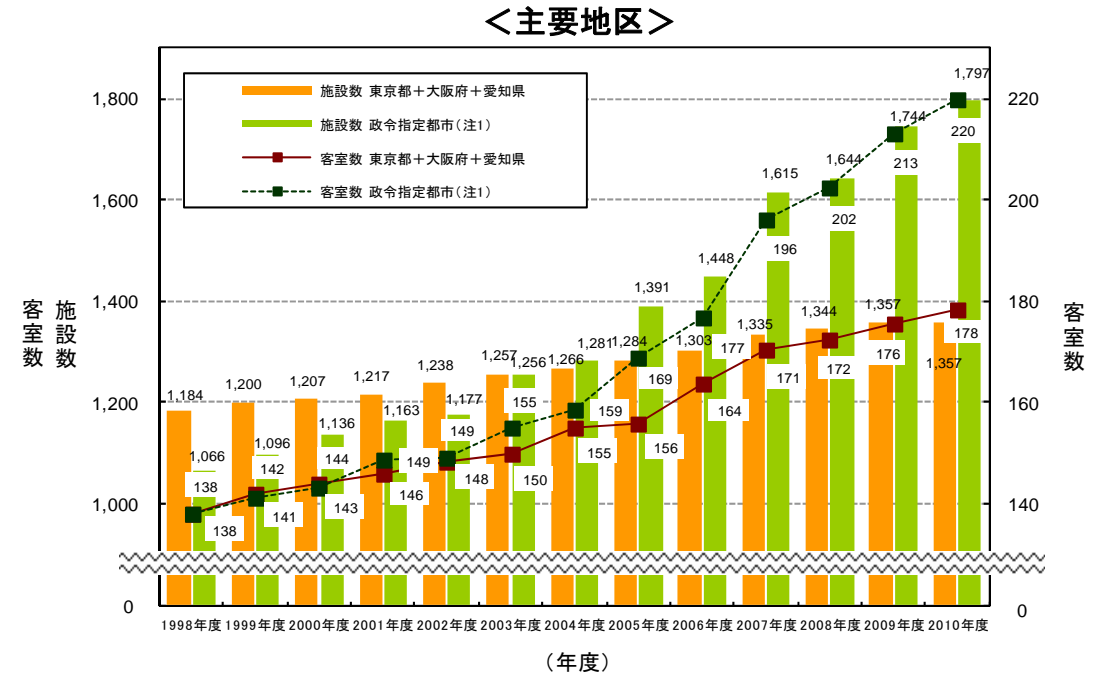
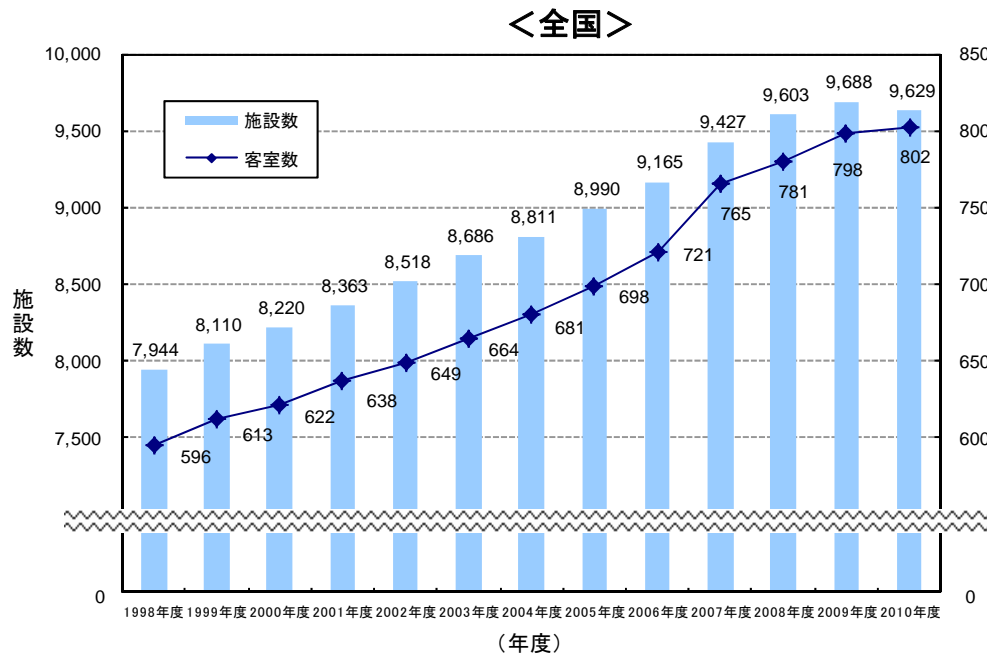
東証REIT指数との比較

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



ホテルマーケットの状況

ホテル営業施設数・客室数の推移

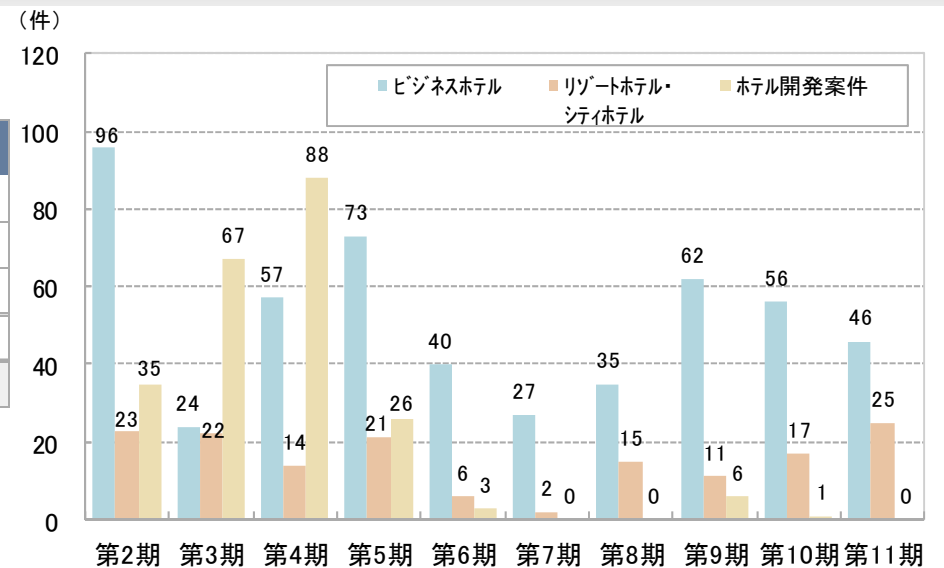


出典：政府統計共同利用システム及び厚生労働省統計データベースシステム 衛生行政報告例 平成10年度ないし平成22年度「ホテル・旅館営業の施設数・客室数及び簡易宿所・下宿営業の施設数・許可・廃止・処分件数、都道府県・指定都市・中核市(再掲)別」
 (注1) 政令指定都市は、次のとおり各年度より新たに加わっています。(2003年度：さいたま市/2005年度：静岡市/2006年度：堺市/2007年度：浜松市、新潟市/2009年度：岡山市/2010年度：相模原市)

物件情報入手件数

		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
既存	ビジネスホテル	96	24	57	73	40	27	35	62	56	46
	リゾートホテル・シティホテル	23	22	14	21	6	2	15	11	17	25
開発	ホテル開発案件	35	67	88	26	3	0	0	6	1	0
計		154	113	159	120	49	29	50	79	74	71
その他(参考値)		139	104	69	71	2	14	3	12	1	3

(注2) 第2期のみ発行決議日(平成18年5月11日)より325日間での集計値、その他は半年間の各期中での集計値。



ポートフォリオの考え方

※分析は本資産運用会社によるもの

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

ポートフォリオ構築方針

業態分散

原則として、ポートフォリオの総資産額のうち、50%以上の割合をビジネスホテルに投資

地域分散

原則として、ポートフォリオの総資産額のうち、50%以上の割合を、三大都市圏、その他政令指定都市、県庁所在地並びにそれらに準ずる都市に投資

運用形態

固定賃料を基本とした長期のリース契約(原則5年以上)

テナント管理

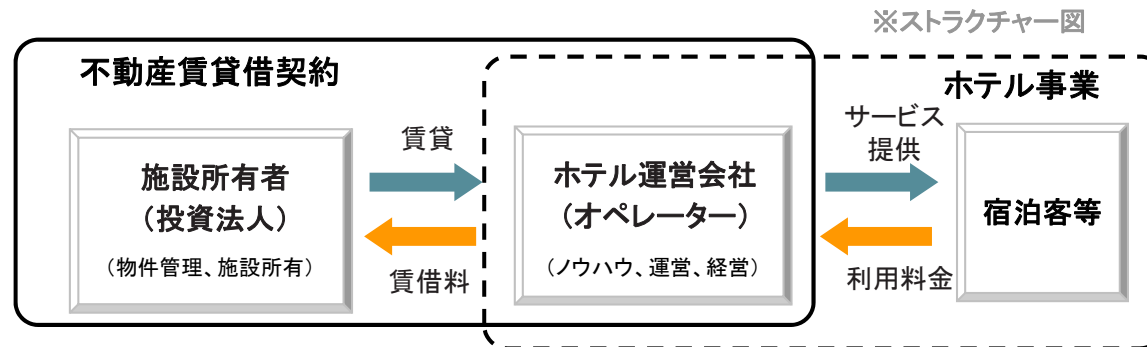
ホテルオペレーターの運営状況・法令遵守状況及び信用力をモニタリング、万々に備え、バックアップオペレーター候補も確保

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

運用管理の特徴と方針

運用形態の特徴

- リース方式による所有と経営の分離



賃貸借契約の基本的特徴

<契約期間>

- 10年から20年程度の長期契約が中心
- 長期契約ゆえ、概ね3年前後の期間毎の賃料見直し

<テナントとの負担区分>

- 原則として、什器・備品及び内装の大部分はテナント(オペレーター)負担
※宿泊客等のニーズに即した運営を実現するためオペレーターに一定の裁量権を付与

運用資産の管理体制

- 本資産運用会社自ら継続的に運用資産の管理状態を確認し、収益性・遵法性等の投資適格性を維持
 - ✓ PM会社との定例ミーティング、月次レポートの確認
 - ✓ ホテル支配人との面談による稼働状況等確認
 - ✓ 実査によるテナントの改修・改築箇所を目視

運用管理方針

固定賃料を中心とした長期安定運用

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

長期安定運用に対応できる計画的な資本的支出と修繕の実施

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

AM・PM(※)会社によるオペレーターの運営状況に対するきめ細かなチェック

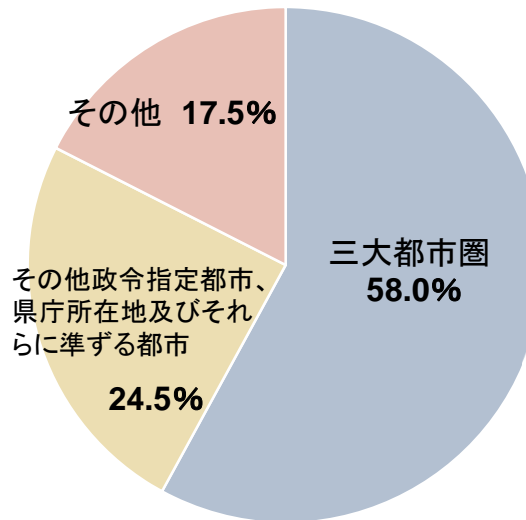
- 遵法性のチェック
- 信用力のモニタリング
- ホテル運営状況のチェック

※AM: アセット・マネジメントの略、PM: プロパティ・マネジメントの略

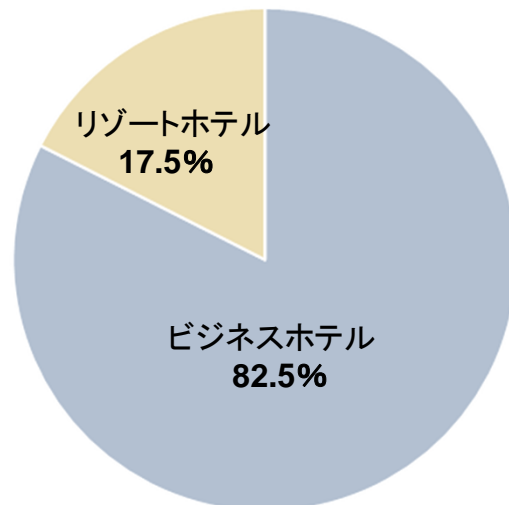
ポートフォリオの分散状況

平成23年9月末日現在

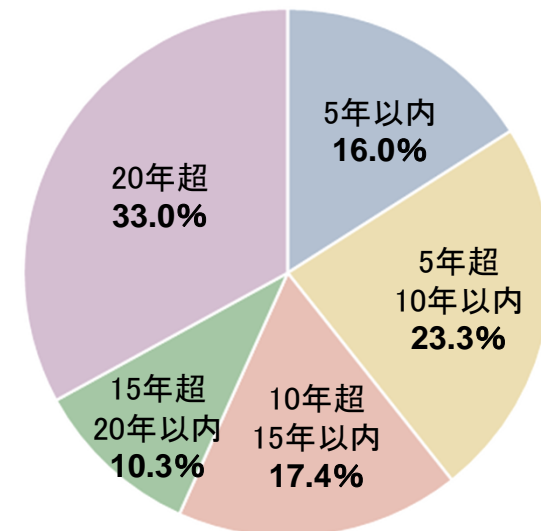
地域分散 (注)



業態分散 (注)



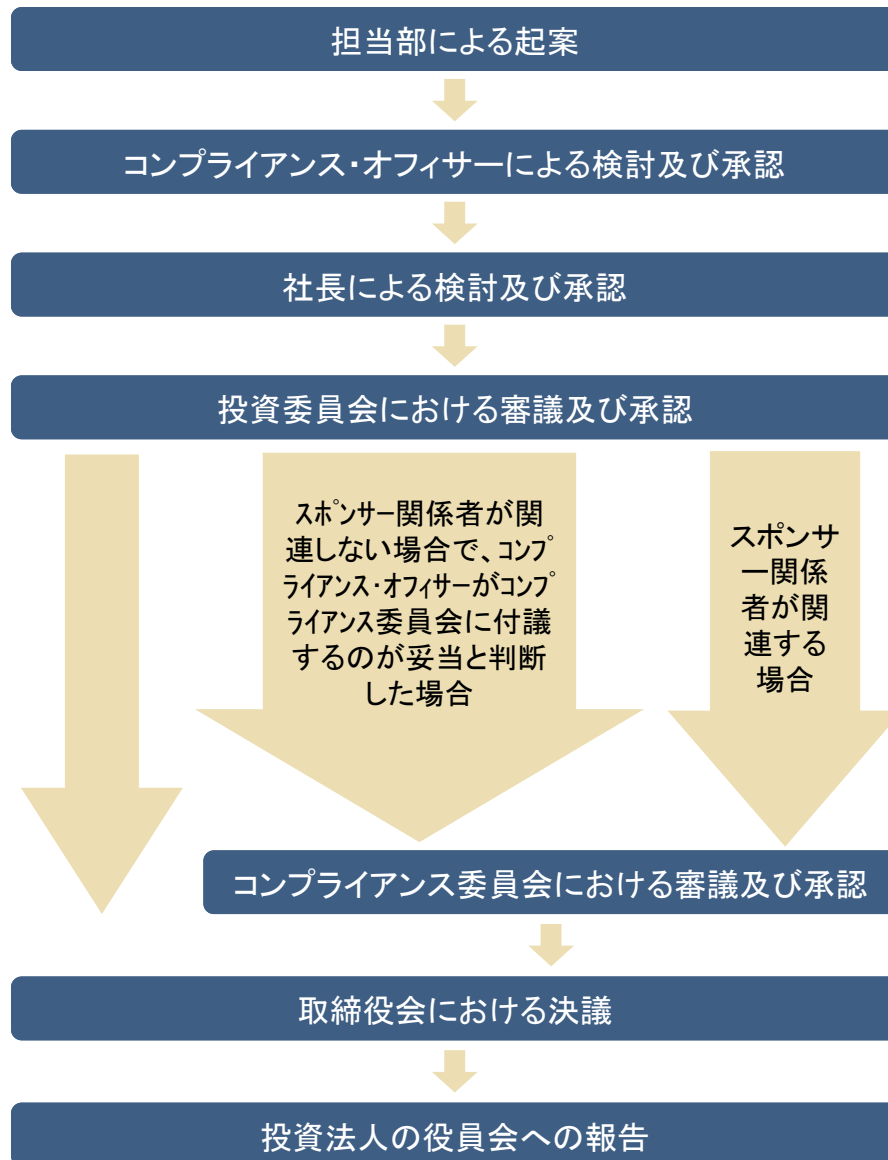
築年数分散 (注)



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

資産運用会社における意思決定フロー

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



- 本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託しており、資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社において資産の運用が行われています。

投資委員会

- 構成員
社長、常勤取締役、執行役員、各部長
- 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、承認にはコンプライアンスオフィサー及び外部専門家賛成が必要



(注) 「スポンサー関係者」とは、①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、②「利害関係人等」を除く本資産運用会社の株主、③本資産運用会社の株式を50%以上有する株主に50%以上出資している会社（①又は②に定める者を除く）、④本資産運用会社の株主が10%以上出資している会社（①乃至③に定める者を除く）及び①乃至④に定める者で①乃至④に該当しなくなってから1年を経過しない者等を意味します。

役員会開催状況

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

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
期間	平成17年11月 ┆ 平成18年3月	平成18年4月 ┆ 平成19年3月	平成19年4月 ┆ 平成19年9月	平成19年10月 ┆ 平成20年3月	平成20年4月 ┆ 平成20年9月	平成20年10月 ┆ 平成21年3月	平成21年4月 ┆ 平成21年9月	平成21年10月 ┆ 平成22年3月	平成22年4月 ┆ 平成22年9月	平成22年10月 ┆ 平成23年3月	平成23年4月 ┆ 平成23年9月
回数	5回	20回	12回	12回	8回	8回	10回	8回	9回	16回	13回

※全員全回出席(執行役員1名、監督役員2名)

主な決議・承認事項

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

物件状況調査レポート等作成会社

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

物件番号	物件名 (ホテル名)	建物状況調査 報告書	地震PML評価報告書	PML値	構造計算書等確認報告書	マーケットレポート	鑑定機関
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京) (注)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	8.84%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	㈱イー・アール・エス	NKSJリスクマネジメント㈱	9.39%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	㈱中央不動産鑑定所
B-3	水道橋NHビル (ドームイン水道橋)	㈱イー・アール・エス ㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	5.43%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)エーエム・ワークス	㈱中央不動産鑑定所
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	7.54%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	5.89%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-6	浅草NHビル (ドームイン浅草)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	4.94%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-7	蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	8.97%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	㈱谷澤総合鑑定所
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアーバイン蒲田アネックス)	㈱竹中工務店	NKSJリスクマネジメント㈱	4.21%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	㈱谷澤総合鑑定所
B-9	なんばNHビル (ドームインなんば)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	10.66%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	㈱谷澤総合鑑定所
B-10	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	1.93%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)エーエム・ワークス	森井総合鑑定㈱
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)	㈱竹中工務店 ㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	3.79%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)エーエム・ワークス	㈱谷澤総合鑑定所
B-12	札幌NHビル (ホテルリソル札幌 南二条)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	0.14%	※(財)日本建築センターより 「評価報告書」を取得	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	3.60%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	6.62%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	4.16%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-16	松山NHビル (ミレニアホテル松山)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	15.56%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-17	日本橋馬喰町NHビル (コンフォートホテル東京東日本橋)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	6.68%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
B-18	熊本NHビル (ドームイン熊本)	㈱東京建築検査機構	NKSJリスクマネジメント㈱	5.64%	NKSJリスクマネジメント㈱	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
R-1	ザ・ビーチタワー 沖縄 (ザ・ビーチタワー 沖縄)	㈱竹中工務店	NKSJリスクマネジメント㈱	2.74%	※(財)日本建築センターより 「性能評価書」を取得	(有)Majestic&Company	森井総合鑑定㈱
				ポートフォリオ全体	3.84%		

(注)平成23年11月1日よりホテル名が「イビス東京新宿」に変更されています。

設計者、構造設計者、施工者及び建築確認機関

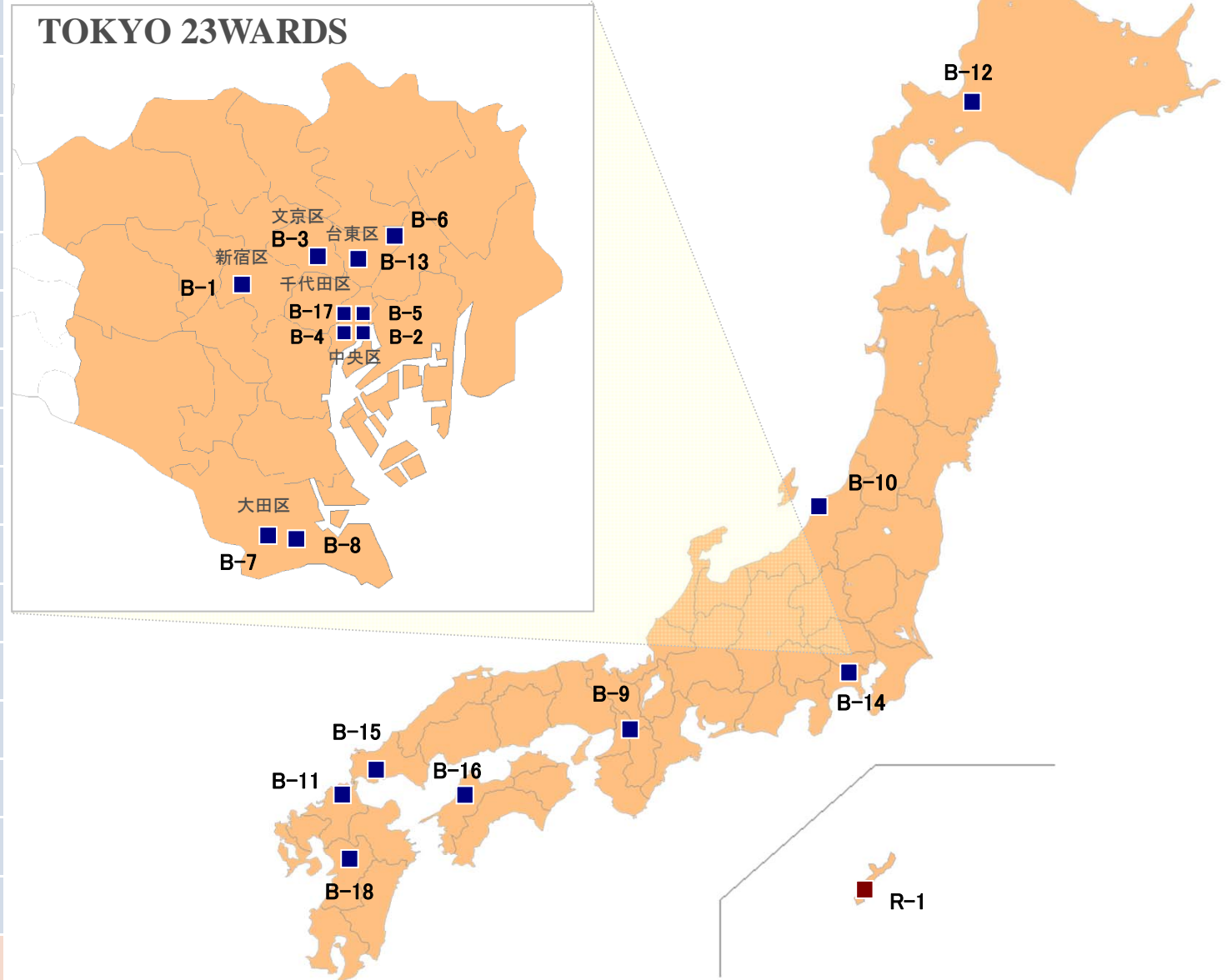
物件番号	物件名 (ホテル名)	設計者	構造設計者	施工者	建築確認機関
B-1	新宿NHビル (スターホテル東京)(注)	(株)久米建築事務所	(株)久米建築事務所	佐藤工業(株)	東京都
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)	(株)大林組東京本社一級建築士事務所	(株)大林組東京本社一級建築士事務所	(株)大林組	東京都
B-3	水道橋NHビル (ドーミーイン水道橋)	(株)松田平田坂本設計事務所	(株)松田平田坂本設計事務所	東鉄工業(株)	文京区
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)	(株)長岡設計	(有)エムエーティー構造設計	鹿島建設(株)	中央区
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)	(株)類設計室	(株)類設計室	(株)熊谷組	中央区
B-6	浅草NHビル (ドーミーイン浅草)	東西建築サービス(株)東京支店一級建築士事務所	(有)全建築設計事務所	(株)鴻池組	台東区
B-7	蒲田第1NHビル (ピスタホテル蒲田)	(株)栄建築設計事務所	(有)フジ構造設計事務所	(株)熊谷組	大田区
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアーバイン蒲田アネックス)	幸建設(株)一級建築士事務所	伊藤建築設計事務所	幸建設(株)	大田区
B-9	なんばNHビル (ドーミーインなんば)	今橋地所(株)一級建築士事務所	(株)藤木工務店大阪本店	(株)藤木工務店	大阪市
B-10	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)	(株)東京設計社	(株)東京設計社	木山構造工業(株)	新潟市
B-11	シティエースビル博多口本館・別館 (東横イン博多口駅前本館・シングル館)	(株)東横イン開発	(株)TAK建築事務所	佐藤工業(株)	福岡市
B-12	札幌NHビル (ホテルリソル札幌 南二条)	(株)アール・アイ・エー	(株)アール・アイ・エー (有)織本匠構造設計研究所	不二建設(株)	札幌市
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)	安藤建設(株)一級建築士事務所	安藤建設(株)一級建築士事務所	安藤建設(株)	財団法人 東京都防災・建築 まちづくりセンター
B-14	橋本NHビル (ホテルピスタ橋本)	(株)和建設計	(株)和建設計	石川建築(株)	相模原市
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)	矢作建設工業(株)一級建築士事務所	(株)塩見	矢作建設工業(株)	(株)ジェイ・イー・サポート
B-16	松山NHビル (ミレニアホテル松山)	(株)山下設計	(株)山下設計	(株)大林組	松山市
B-17	日本橋馬喰町NHビル (コンフォートホテル東京東日本橋)	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)	中央区
B-18	熊本NHビル (ドーミーイン熊本)	(株)共立エースト一級建築士事務所	清水建設(株)九州支店一級建築士事務所	清水建設(株)	日本ERI(株)
R-1	ザ・ビーチタワー 沖繩 (ザ・ビーチタワー 沖繩)	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)一級建築士事務所	清水建設(株)	沖縄県

(注)平成23年11月1日よりホテル名が「イビス東京新宿」に変更されています。

ポートフォリオマップ

B-1	新宿NHビル (スターホテル東京)(注)
B-2	茅場町NHビル (茅場町パールホテル)
B-3	水道橋NHビル (ドーミーイン水道橋)
B-4	日本橋本町NHビル (鴨川イン日本橋)
B-5	東日本橋NHビル (R&Bホテル東日本橋)
B-6	浅草NHビル (ドーミーイン浅草)
B-7	蒲田第1NHビル (ビスタホテル蒲田)
B-8	蒲田第2NHビル (ホテルアーバン蒲田アネックス)
B-9	なんばNHビル (ドーミーインなんば)
B-10	新潟NHビル (ホテルサンルート新潟)
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)
B-12	札幌NHビル (ホテルリソル札幌 南二条)
B-13	上野広小路NHビル (R&Bホテル上野広小路)
B-14	橋本NHビル (ホテルビスタ橋本)
B-15	新山口NHビル (コンフォートホテル新山口)
B-16	松山NHビル (ミレニアホテル松山)
B-17	日本橋馬喰町NHビル (コンフォートホテル東京東日本橋)
B-18	熊本NHビル (ドーミーイン熊本)
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄 (ザ・ビーチタワー沖縄)

- …ビジネスホテル
- …リゾートホテル



(注)平成23年11月1日よりホテル名が「イbis東京新宿」に変更されています。

当期末保有資産のホテル業態分布図

セグメント分類		宿泊特化(主体)型			総合型			
		宿泊(軽食)	宿泊+その他(大浴場)	宿泊+料飲+その他	宿泊+料飲+宴会場	宿泊+料飲+宴会場+その他		
ビジネスホテル	バジェットタイプ 一般ビジネス アッパービジネス	ビジネスホテル						
		B-1	スターホテル東京(注2)					
		B-4	鴨川イン日本橋	B-3	ドミーイン水道橋	B-2	茅場町パールホテル	
		B-5	R&Bホテル東日本橋	B-6	ドミーイン浅草	B-7	ビスタホテル蒲田	
		B-8	ホテルアーバイン蒲田 アネックス	B-9	ドミーインなんば	B-10	ホテルサンルート新潟	
		B-11	東横イン博多駅 本館・シングル館	B-18	ドミーイン熊本	B-12	ホテルリソル札幌 南二条	
		B-13	R&Bホテル上野広小路			B-16	ミレニアホテル松山	
		B-14	ホテルビスタ橋本					
		B-15	コンフォートホテル新山口					
		B-17	コンフォートホテル 東京東日本橋					
		リゾートホテル				R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	
		シティホテル	ラグジュアリー アップスケール					シティホテル

(注1) 上記分布図において ■ ■ 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。

(注2) 平成23年11月1日よりホテル名が「イbis東京新宿」に変更されています。

個別物件紹介①

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

取得年月日	: 平成18年6月14日
所在地	: 沖縄県中頭郡
(地番)	: 北谷町字美浜8番6
敷地面積	: 10,242.00㎡
延床面積	: 20,140.01㎡(注1)
構造・規模	: SRC24階建、S2階建(注2)
客室数	: 280室
建築時期	: 平成16年3月、平成17年6月
オペレーター	: 株式会社共立メンテナンス
ホームページ	: http://www.hotespera.net

(注1)上記面積には、軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫の床面積(91.20㎡)及びベルハウス(受付用施設、平成18年5月22日増設)の床面積(47.64㎡)が含まれています。

(注2)「構造」について、「S」は鉄骨造及び軽量鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。他の物件も同様です。



- ・リゾートホテルマーケットとして安定した需要のある沖縄
- ・開発が進む北谷町アメリカンビレッジにあり、周辺施設とも調和したリゾートホテル

B-1

新宿NHビル(スターホテル東京)

STAR HOTEL TOKYO



物件概要

取得年月日	: 平成18年6月16日
所在地	: 東京都新宿区
(住居表示)	: 西新宿七丁目10番5号
敷地面積	: 937.67㎡
延床面積	: 7,398.19㎡
構造・規模	: SRC・RC・S地下1階付11階建
客室数	: 214室
建築時期	: 昭和55年9月
オペレーター	: 株式会社スターホテル
ホームページ	: http://www.starhotel.co.jp

(注)平成23年11月1日よりオペレーターがエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社に変更されるとともに、ホテル名が「イビス東京新宿」に変更されています。



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

個別物件紹介②

B-2

茅場町NHビル(茅場町パールホテル)

KAYABACHO PEARL HOTEL



物件概要

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : 東京都中央区
 (住居表示) 新川一丁目2番5号
 敷地面積 : 979.61㎡
 延床面積 : 7,032.49㎡
 構造・規模 : SRC・RC地下1階付10階建
 客室数 : 268室
 建築時期 : 昭和56年1月
 オペレーター : ユアサ・フナシヨク株式会社
 ホームページ : <http://www.pearlhotels.jp>



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

B-3

水道橋NHビル(ドリーミン水道橋)

DORMY INN SUIDOBASHI



物件概要

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



- ・ 周辺は、東京ドーム他、各種学校が所在し、安定したホテル需要が存在

B-4

日本橋本町NHビル(鴨川イン日本橋)

KAMOGAWA INN NIHONBASHI



物件概要

取得年月日 : 平成18年6月16日
 所在地 : 東京都中央区
 (住居表示) 日本橋本町一丁目4番14号
 敷地面積 : 512.58㎡
 延床面積 : 3,097.85㎡
 構造・規模 : SRC・RC地下1階付10階建
 客室数 : 164室
 建築時期 : 平成9年3月
 オペレーター : 株式会社鴨川グランドホテル
 ホームページ : <http://www.kgh.ne.jp>



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

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

取得年月日 : 平成18年6月16日
 所在地 : 東京都中央区
 (住居表示) 東日本橋二丁目15番6号
 敷地面積 : 507.83㎡(注)
 延床面積 : 3,715.26㎡
 構造・規模 : S10階建
 客室数 : 203室
 建築時期 : 平成10年3月
 オペレーター : ワシントンホテル株式会社
 ホームページ : <http://www.washingtonhotel.co.jp>



(注)賃借している土地の面積(77.38㎡)を含みます。

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

個別物件紹介③

B-6

浅草NHビル(ドリーミン浅草)

DORMY INN ASAKUSA



物件概要

取得年月日 : 平成18年6月16日
 所在地 : 東京都台東区花川戸
 (住居表示) : 一丁目3番4号
 敷地面積 : 287.66㎡
 延床面積 : 2,006.51㎡
 構造・規模 : SRC・RC10階建
 客室数 : 77室
 建築時期 : 平成9年3月
 オペレーター : 株式会社共立メンテナンス
 ホームページ : <http://www.hotespa.net>



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

B-7

蒲田第1NHビル(ビスタホテル蒲田)

VISTA HOTEL KAMATA



物件概要

取得年月日 : 平成18年6月30日
 所在地 : 東京都大田区西蒲田
 (住居表示) : 八丁目20番11号
 敷地面積 : 743.46㎡
 延床面積 : 3,831.80㎡
 構造・規模 : SRC・S地下1階付9階建
 客室数 : 106室
 建築時期 : 平成4年1月
 オペレーター : 株式会社サン・ビスタ
 ホームページ : <http://www.vista-hotels.jp/kamata/>



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

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

取得年月日 : 平成18年6月30日
 所在地 : 東京都大田区蒲田四丁目
 (住居表示) : 23番13号
 敷地面積 : 240.35㎡
 延床面積 : 1,499.87㎡
 構造・規模 : SRC12階建
 客室数 : 70室
 建築時期 : 平成15年4月
 オペレーター : 株式会社サン・ビスタ
 ホームページ : <http://www.urbain.co.jp>



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

B-9

なんばNHビル(ドリーミンなんば)

DORMY INN NANBA



物件概要

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : 大阪府大阪市浪速区
 (住居表示) : 難波中三丁目17番15号
 敷地面積 : 572.95㎡
 延床面積 : 3,291.91㎡
 構造・規模 : RC10階建
 客室数 : 105室
 建築時期 : 平成11年2月
 オペレーター : 株式会社共立メンテナンス
 ホームページ : <http://www.hotespa.net>



- ・ 大阪の南部中心地区なんばへのアクセス良好
- ・ ビジネス客以外の取り込みも堅調

個別物件紹介④

B-10

新潟NHビル(ホテルサンルート新潟)

HOTEL SUNROUTE NIIGATA



物件概要

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : 新潟県新潟市中央区
 (住居表示) : 東大通一丁目11番25号
 敷地面積 : 1,402.51㎡
 延床面積 : 8,328.84㎡(注)
 構造・規模 : S・SRC・RC地下1階付14階建
 客室数 : 231室
 建築時期 : 平成4年8月
 オペレーター : 株式会社サンルート
 ホームページ : <http://www.sunroute.jp>



(注)上記面積には、附属建物(用途:駐車場、面積:73.03㎡)の面積が含まれています。

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

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

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : (本館) 福岡市博多区
 (住居表示) 博多駅前一丁目15番5号
 (別館) 福岡市博多区
 博多駅前一丁目1番15号
 敷地面積 : (本館) 565.98㎡ (別館) 152.37㎡
 延床面積 : (本館) 3,566.46㎡ (別館) 856.68㎡
 構造・規模 : (本館) SRC14階建 (別館) SRC9階建
 客室数 : (本館・別館計) 257室
 建築時期 : 平成13年9月
 オペレーター : 株式会社東横イン
 ホームページ : <http://www.toyoko-inn.com>



- ・博多駅のリニューアル、九州新幹線の開通も寄与し高稼働を維持
- ・福岡、博多駅は九州地区のビジネス拠点で交通の要衝

B-12

札幌NHビル(ホテルリソル札幌 南二条)

HOTEL RESOL SAPPORO MINAMINIJOYU



物件概要

取得年月日 : 平成18年6月15日
 所在地 : 札幌市中央区
 (地番) 南二条西五丁目26番1他
 敷地面積 : 811.69㎡
 延床面積 : 5,638.78㎡(注)
 構造・規模 : SRC・S地下1階付15階建
 客室数 : 117室
 建築時期 : 平成4年8月
 オペレーター : リゾートソリューション株式会社
 ホームページ : <http://www.resol-sapporo-m.com/>



(注)上記面積には、附属建物(用途:ポンベ室、面積:3.90㎡)の面積が含まれています。

- ・札幌中心地へのアクセス良好
- ・最低保証賃料を定めた変動賃料物件・・・稼働率も高い
- ・オペレーターは(株)リゾートソリューション(三井不動産系列)

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

取得年月日 : 平成19年3月2日
 所在地 : 東京都台東区
 (住居表示) 上野一丁目18番8号
 敷地面積 : 446.29㎡
 延床面積 : 3,060.21㎡
 構造・規模 : S13階建
 客室数 : 187室
 建築時期 : 平成14年4月
 オペレーター : ワシントンホテル株式会社
 ホームページ : <http://www.washingtonhotel.co.jp>



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

個別物件紹介⑤

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

取得年月日 : 平成19年8月1日
 所在地 : 神奈川県相模原市緑区
 (住居表示) 橋本六丁目4番12号
 敷地面積 : 623.79㎡
 延床面積 : 2,514.59㎡
 構造・規模 : SRC地下2階付10階建
 客室数 : 99室
 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
 ホームページ : <http://www.hotel-vista.jp/>

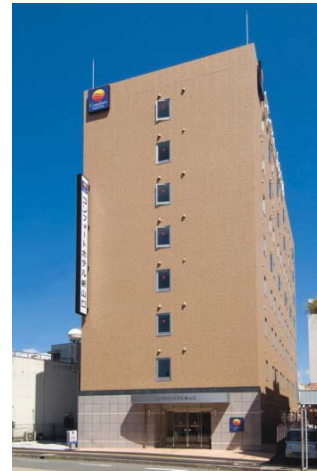


- ・ 新宿、横浜、湘南、八王子等各方面のアクセスに優れる
- ・ 周辺には、大型ショッピングモール「マイカルサティ」の他、銀行、コンビニ、飲食店等が立ち並び、繁华性が高い

B-15

新山口NHビル(コンフォートホテル新山口)

COMFORT HOTEL SHIN YAMAGUCHI



物件概要

取得年月日 : 平成19年9月27日
 所在地 : 山口県山口市小郡下郷
 (地番) 字渡り上巻1255番1
 敷地面積 : 754.06㎡
 延床面積 : 3,002.15㎡(注)
 構造・規模 : S8階建
 客室数 : 139室
 建築時期 : 平成19年8月
 オペレーター : 株式会社グリーンズ
 ホームページ : <http://www.choice-hotels.jp/hotel/brand/comfort.html>



(注)上記面積には、附属建物(用途:ポンプ室、面積:3.14㎡)の面積が含まれています。

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

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

取得年月日 : 平成20年2月20日
 所在地 : 愛媛県松山市
 (住居表示) 本町二丁目5番地5
 敷地面積 : 1,279.67㎡
 延床面積 : 5,083.77㎡(注)
 構造・規模 : SRC地下1階付11階建
 客室数 : 138室
 建築時期 : 平成3年3月
 オペレーター : ファインリゾート株式会社
 ホームページ : <http://www.millennia-hotels.jp/>



(注)上記面積には、附属建物(用途:ポンプ室、面積:3.14㎡)の面積が含まれています。

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

個別物件紹介⑥

第11期取得資産

B-17

日本橋馬喰町NHビル(コンフォートホテル東京東日本橋)

COMFORT HOTEL TOKYO HIGASHI NIHONBASHI



物件概要

取得年月日 : 平成23年4月8日
 所在地 : 東京都中央区日本橋馬喰町
 (住居表示) 一丁目10番11号
 敷地面積 : 823.67㎡
 延床面積 : 5,765.26㎡(注)
 構造・規模 : 鉄骨構陸屋根11階建
 客室数 : 259室
 建築時期 : 平成20年1月30日
 オペレーター : 株式会社グリーンズ
 ホームページ : <http://www.choice-hotels.jp/cfenihon/>

(注) 附属建物(用途: 駐車場、面積: 42.73㎡)の面積が含まれています。



- ・ 商業・ビジネスエリアや、人気観光スポットである新宿・浅草・東京ディズニーランド等へのアクセスも比較的容易
- ・ 国道6号線(江戸通り)に接面して視認性にも恵まれていることから、ビジネス拠点及び観光拠点として良好な立地

B-18

熊本NHビル(ドリーミーイン熊本)

DORMY INN KUMAMOTO



物件概要

取得年月日 : 平成23年4月8日
 所在地 : 熊本県熊本市辛島3番1号
 (住居表示)
 敷地面積 : 1,295.85㎡
 延床面積 : 7,701.19㎡(注)
 構造・規模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
 客室数 : 294室
 建築時期 : 平成20年1月31日
 オペレーター : 株式会社共立メンテナンス
 ホームページ : <http://www.hotespa.net/hotels/kumamoto/>

(注) 附属建物(用途: 駐車場、面積: 85.30㎡)の面積が含まれています。



- ・ 熊本市は九州のほぼ中心に位置し、豊かな観光資源及び近代都市機能が集積する九州第三の拠点都市
- ・ JR鹿児島本線「熊本」駅、熊本城の南東側に広がる熊本市中心部の一角に位置し、ビジネス拠点及び観光拠点として良好な立地

