

平成24年3月期 決算短信 (REIT)

平成24年5月23日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・ホテル・リート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 8985 URL <http://www.jhrth.co.jp>
 代表者 執行役員 伊佐 幸夫

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 鈴木 博之
 問合せ先責任者 取締役管理本部長 平山 順一 TEL(03)6422-0530

有価証券報告書提出予定日 平成24年6月25日 分配金支払開始予定日 平成24年6月22日

決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成24年3月期の運用、資産の状況 (平成23年10月1日～平成24年3月31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	%
24年3月期	1,431	(0.8)	750	(△6.2)	474	(△3.9)	473	(△3.9)
23年9月期	1,419	(13.1)	799	(17.7)	494	(44.5)	493	(44.7)

	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	%	%	%
24年3月期	680	2.0	1.0	33.2
23年9月期	8,565	2.3	1.1	34.8

(注) 平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり当期純利益については、当期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
24年3月期	8,166	473	0	0	100.0	2.0
23年9月期	8,502	493	0	0	99.3	1.9

(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
24年3月期	46,773	23,635	50.5	33,941
23年9月期	46,761	23,655	50.6	407,628

(注) 平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産については、当期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産を算定しています。

(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
24年3月期	846	△40	△602	3,024
23年9月期	467	△5,976	6,021	2,821

2. 平成24年12月期の運用状況の予想（平成24年4月1日～平成24年12月31日）（注1）

（％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 (注2)		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない) (注3)	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
24年12月期	6,997	(389.0)	3,572	(376.3)	2,443	(415.4)	21,041	(—)	1,341	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成24年12月期） 11,316円

- (注1) 平成24年4月1日を効力発生日としたジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「旧JHR」といいます。）との合併（以下「本合併」といいます。）に伴い、本投資法人の1計算期間を6ヶ月から12ヶ月に変更及び決算期間を1月1日から12月31日の1年間に変更しています。但し、本合併1年目の計算期間につきましては、平成24年4月1日から平成24年12月31日の9ヶ月間となります。
- (注2) 当期純利益は本合併に伴う負ののれんの発生益（平成24年4月24日時点における見込額：18,600百万円）を含めた金額であり、分配金の支払原資とは異なります。詳細は後記9ページ「平成24年12月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。
- (注3) 上記1口当たり分配金の年換算は1,502円となります。年換算および1口当たり分配金の前提条件につきましては、後記9ページ「平成24年12月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。
- (注4) 本投資法人は、平成24年3月31日を分割の基準日とし、投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしています。上記「平成24年12月期の運用状況の予想（平成24年4月1日～平成24年12月31日）」につきましては、分割後の発行済み投資口数696,372口に、合併により発行した新投資口1,162,909口を加えた投資口総数1,859,281口を前提としております。投資口の分割の詳細については、後記7ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ②次期の見通し（ロ）決算後に生じた重要な事実 B. 合併に伴う投資口の分割」をご参照下さい。
- (注5) 単位未満の数値は切り捨て、百分比率は小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | | | |
|-----------------------|----------|---------|----------|---------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成24年3月期 | 58,031口 | 平成23年9月期 | 58,031口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成24年3月期 | 0口 | 平成23年9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、後記27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 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

- 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、ジャパン・ホテル・リート投資法人（旧商号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。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。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5ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ②次期の見通し」及び後記9ページ「平成24年12月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。
- 本投資法人は、平成24年3月31日を分割の基準日とし、投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしています。上記「平成24年12月期の運用状況の予想（平成24年4月1日～平成24年12月31日）」につきましては、分割後の発行済み投資口数696,372口に、合併により発行した新投資口1,162,909口を加えた投資口総数1,859,281口を前提としています。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成23年12月21日提出）における「投資法人の仕組み」から変更した主な投資法人の関係法人は以下のとおりです。

（1）執行役員の変更

平成24年4月1日付で本投資法人の執行役員関田成夫が辞任し、伊佐幸夫が執行役員に就任しています。また、同日付にて監督役員藤原憲一が辞任し、松澤宏が監督役員に就任しています。

（2）投資法人債管理者及び投資法人債に関する一般事務受託者の承継

本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、旧JHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併を行いました。本合併によって、本投資法人が旧JHRの第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）（以下「第1回債」といいます。）を承継したことに伴い、三井住友銀行株式会社が第1回債に関する投資法人債管理者及び一般事務受託者として新たに本投資法人の関係法人となっています。

（3）特別口座管理に関する一般事務受託者の承継

本投資法人と旧JHRとの合併に伴い、旧JHRの特別口座管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社との間の平成20年12月26日付にて締結した特別口座の管理に関する契約上の地位を、本合併の効力発生日である平成24年4月1日付をもって承継し、三菱UFJ信託銀行株式会社は本投資法人の一般事務受託者となっております。

（4）情報提供契約の承継

本投資法人と旧JHRとの合併に伴い、旧JHR、旧JHRの資産運用会社であるジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社（以下「JHRKK」といいます。）とゴールドマン・サックス証券株式会社との間に平成23年12月29日付けにて締結した物件情報提供契約に関する契約上の地位を、本合併の効力発生日である平成24年4月1日付をもって承継しています。

（5）資産運用会社の合併

本投資法人の資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）とJHRKKは、本合併の効力発生日である平成24年4月1日付で、本資産運用会社を吸収合併存続会社、JHRKKを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っております。

本投資法人の関係法人については、後記73ページの「投資法人の関係法人（「1. 投資法人の関係法人」の参照資料）」をご参照下さい。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

本投資法人は、平成24年2月24日付で、規約の変更及び平成24年3月5日付で、資産運用会社の内部規則である資産運用ガイドラインが変更されたことに伴い、運用方針を一部変更しました。変更後の運用方針については、後記77ページの「運用方針（「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料）」をご参照下さい。尚、「分配方針」につきましては、最近の有価証券報告書（平成23年12月21日提出）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

①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、本資産運用会社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係る不動産同等物(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

当期の日本経済は、昨年3月11日の東日本大震災及び福島第一原子力発電所での事故発生から1年超を経過したものの、放射能汚染や電力供給不足の問題等、依然としてその影響は残っている一方、生産能力の低下を招いていたサプライチェーンの急速な回復や急激に振れた円高局面の修正等もあり、緩やかながらも徐々に景気回復局面に転じてきました。こういった状況の中、ホテル業界におきましては、東日本大震災直後に発生した海外からの旅行者の渡航取り止めあるいは国内における旅行や出張の自粛等によりホテル稼働率は大幅に落ち込み、オペレーターの業績も急激に悪化しましたが、昨夏頃からホテルオペレーターによって程度の差はあるものの全般的には徐々に回復に向かってきました。本投資法人が保有する新宿の物件につきましても、それまでのホテルオペレーターへの1棟貸しから昨秋以降ホテルオペレーターの変更、あるいは新規店舗テナント誘致といった施策を実施し、賃料減額による営業収益低下を最小限に抑えるべく運用を行ってきた結果、当期(平成24年3月期)は、平成23年11月21日付「平成23年9月期 決算短信(REIT) 2. 平成24年3月期の運用状況の予想(平成23年10月1日～平成24年3月31日)」にて公表した営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金のいずれも予想を上回る結果を達成することができました。

(ハ) 資金調達状況

当期においては、物件の新規取得は行わなかったことから、新たな資金調達はありませんでしたが、平成24年3月30日に返済期限の到来した短期借入金(期間1年)3,960百万円の借換えを実施致しました。この借換えでは本合併を前提に借入金利条件の改善交渉を金融機関と行った結果、融資関連費用を含めた資金調達コストを引き下げることが出来ました。一方、約定弁済等109百万円の返済を行っており、当期末日現在の借入金残高は、21,516百万円(前期末比109百万円減少)、うち短期借入金3,960百万円(前期末比20百万円減少)、長期借入金17,556百万円(前期末比89百万円減少)となっており、期末総資産有利子負債比率は46.0%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:BBB+ 格付けの方向性:安定的

(二) 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1,431百万円、営業利益は750百万円、経常利益は474百万円を計上し、当期純利益は473百万円を計上しました。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口当たりの分配金は8,166円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

欧州債務問題や国際商品市況等の不確実性も残ってはいるものの、日本の景気の先行きについては、震災復興需要の高まりや新興国の経済成長に伴い緩やかな回復傾向を迎えるものと思われまます。国内の個人消費についても現状の持ち直しの動きが継続するものとみております。

また、中長期の視点に立てば、ホテル産業は、団塊世代の旅行需要や政府による観光立国推進による訪日外国人旅行者数の増加等、人口減少が進む日本にあって、需要の増加が期待される要素をもっています。

こうした環境下、本年4月1日付で本投資法人と旧JHRが合併し、名称もジャパン・ホテル・リート投資法人に変更し、新たな1歩を踏み出しました。本合併の最大の意図は、「変動賃料から導き出されるアップサイド」と「固定賃料を中心とした安定性」、これらをミックスすることによりホテル投資をより魅力のあるものにする事です。これを具現化するため、下記の通りの運用を行ってまいります。なお、合併の詳細は、後記6ページ「(ロ)決算後に生じた重要な事実 A.旧JHRとの合併」ご参照下さい。

また、本投資法人は、決算期を12月末の年1回決算に変更し、その合併後初年度となる次期は、平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっております。

内部成長

既存物件からの収益力の向上を図っていくには、変動賃料が導入されているホテルの売上並びにGOP(注1)の向上が求められます。とりわけ、本投資法人が、現在、変動賃料を導入している株式会社ホテルマネジメントジャパン(以下「HMJ」といいます。)を賃借人とする5ホテル(注2)(以下「変動賃料導入5ホテル」といいます。)並びに星インベストメント合同会社(以下、「星」といいます。)を賃借人とするイビス東京新宿(注3)については変動賃料を最大化するため、各ホテル並びにその運営支援会社であるアビリティスホスピタリティ株式会社、株式会社JALホテルズ及び運営受託会社であるアコーグループに対して、より広範な需要を取り込むための営業施策や販売単価の維持・向上のための施策の実践を要請していくと共に、「価格競争」から「価値競争」への展開のために、各ホテルとその運営支援会社及び運営受託会社と協力し、施設とサービス両面での差別化を図ることにも注力してまいります。

固定賃料のみのホテルについても、その運営状況をこれまで以上にモニタリングしていくと共に、その賃借人の賃料負担能力についても注視していきます。

(注1) 売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。ホテルの売上高から、次の営業費用(但し、各物件の営業に関して直接発生したものに限りまます。)を控除した残額をいいます。

①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用(外部委託費用、各種手数料等を含みます。)、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費(施設保守・管理費用を含みます。)、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課(印紙税等)、⑪ホテル売上債権に係わる貸倒引当金並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費

(注2) 神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島5ホテルをいいます。変動賃料の詳細は、後記9ページの「平成24年12月期 運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注3) 変動賃料の詳細は、後記46ページの「5. 参考情報 (3) 当期末保有資産の個別資産毎の概要 新宿NHビル(イビス東京新宿)注記」をご参照ください。

また、本投資法人では、各ホテルの差別化並びに施設・設備の維持・更新のための継続的な設備投資を実施していきます。とりわけ、変動賃料導入5ホテルに対しては、熱効率の良い設備への更新を行い、エネルギーの使用の合理化に関する法律(昭和54年法律第49号、その後の改正を含みます。以下「省エネ法」といいます。)への対応を図りつつ、各ホテルにおける光熱費の削減によるGOP向上により本投資法人が収受する変動賃料の増加も図っていく予定です。

さらに、イビス東京新宿については、当期におけるブランド変更と呼応する形で、ホテル収益の維持・向上を意図し客室等の改装を実施する予定です。

加えて、足元や先行きの収益力、設備投資やホテルオペレーション等による収益力への影響等の総合的見地から判断して、物件売却を進めていきます。

外部成長

今後の新規物件取得は、「シティーホテル」、「ビジネスホテル」、そして「リゾートホテル」のすべてを対象として、立地、建物・施設等（ハード面）と賃借人・ホテル運営者の能力（ソフト面）との両面からの精査を行いつつ、「国内レジャー客」及び「訪日レジャー客」の取り込みが可能なホテルか否かという点を重要視していく予定です。言い換えれば、「魅力のある地域」又は「話題性のある地域」に立地するホテルをホテルのタイプにとらわれることなく取得していきたいと考えています。

財務戦略

本投資法人は、既存取引金融機関との信頼関係の維持と連携を図りながら、財務の安定性・健全性を維持し、総資産有利子負債比率（注）についても35%から55%の間でコントロールしていく予定です。また、今後の新規物件取得のための新規融資や借換えの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを取りながら長期化並びにバンクフォーメーションの強化を図っていきます。

金利の固定化については、引き続き金利上昇リスクに対応しつつ、かつ足元の低金利による利益を一定程度享受できることを基本としております。

（注）総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

A. 旧JHRとの合併

本投資法人は、旧JHRとの間で、平成24年4月1日を効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併を行い、商号を日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更しました。

a. 合併の目的

本投資法人と旧JHRは、ホテル特化型のJ-REITとして、本合併により賃料収入の「安定性」と「アップサイドの獲得」の両立、ポートフォリオの一層の分散と資産規模の拡大、また、投資口数の増加による流動性の向上、時価総額の拡大を実現すべく、協議・検討を重ねた結果、両投資法人の課題を克服し、共に成長するための戦略として本合併を実行することが、両投資法人の投資主価値の最大化に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年12月22日付で本合併に係る契約を締結いたしました。なお、本合併後には、合併による費用面のシナジー効果による分配金の底上げや、「負ののれん」の活用による分配金の安定化及び物件の入替えによるポートフォリオの収益性、安定性の向上も期待できると見込んでおります。

b. 合併の方式

本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式で、旧JHRは本合併により解散しました。

c. 合併比率

旧JHRの投資口1口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口11口を割当交付しました。なお、本投資法人は効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を12口に分割する投資口の分割を行っており、係る投資口分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：旧JHR＝1：11/12となります。

d. 合併交付金

効力発生日の前日の旧JHRの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、効力発生日の前日に終了する旧JHRの営業期間に係る旧JHRの投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金（旧JHRの平成23年9月1日から平成24年3月31日までの期間に係る金銭の分配金見合いの金額）を支払うこととし、平成24年6月に支払い予定です。

e. 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円

出資剰余金: 投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。)第22条第1項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

f. 旧JHRの直前期(平成23年8月期:平成22年9月1日から平成23年8月31日まで)の概要

事業内容	投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	5,115百万円
当期純利益	922百万円
資産合計	91,204百万円
負債合計	42,767百万円
純資産合計	48,436百万円

B. 合併に伴う投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成24年3月31日を分割基準日とし平成24年4月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき12口の割合による投資口の分割(以下「本投資口分割」といいます。)を行いました。

a. 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人:旧JHR=1:11/12となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧JHR投資口1口に対して、本投資法人投資口11/12口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となる旧JHRの投資主が多数生じることとなります。このため、本投資法人合併後も旧JHRの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、旧JHRの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、旧JHRの投資主には、旧JHRの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口11口が割当交付されることとなります。

b. 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である平成24年3月31日(土曜日)(但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成24年3月30日(金曜日))の最終の投資主名簿に記載された投資主の所有投資口1口につき12口の割合をもって分割しました。

c. 投資口分割等により増加した投資口数

- ①本合併前の本投資法人発行済投資口数: 58,031口
- ②本投資口分割により増加した投資口数: 638,341口
- ③本投資口分割後の本投資法人発行済投資口数: 696,372口
- ④本合併に伴う旧JHR投資主に対する割当交付投資口数: 1,162,909口
- ⑤本合併後の本投資法人発行済投資口数: 1,859,281口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値はそれぞれ以下のとおりです。

前期（自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）

1口当たり純資産額 33,969円

1口当たり当期純利益 713円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、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。

当期（自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日）

1口当たり純資産額 33,941円

1口当たり当期純利益 680円

1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、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。

C. 資産運用会社の合併

本資産運用会社は、平成24年4月1日を効力発生日とし、本資産運用会社を存続会社、旧JHRの資産運用会社であるJHRKKを吸収合併消滅会社とする吸収合併を行っています。

D. 規約の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、平成24年2月24日に開催された投資主総会の決議に基づき、商号の変更、本店所在地の変更、並びに本合併に伴う投資方針及び投資対象についての所要の変更等の本投資法人の規約の変更を行っています。これらの変更のうち、投資方針及び投資対象についての所要の変更は即日、商号の変更、本店所在地の変更、並びに本合併に伴う投資方針及び投資対象についての所要の変更は本合併の効力発生日に有効となっています。

E. 商号の変更

本投資法人は、本合併の効力発生日と同日付で、日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人へ商号の変更を行っています。

F. 本店所在地の異動

本投資法人及び本資産運用会社は、本合併の効力発生日と同日付で、本店所在地を東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナートに異動しています。

(ハ) 参考情報

本合併により承継した旧JHR保有物件の概要は以下のとおりです。

物件名称	想定受入価格 (百万円) (注)	主要なテナント
ホテル日航アリビラ	18,900	株式会社ホテルマネージメントジャパン
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	10,900	株式会社ホテルマネージメントジャパン
なんばオリエンタルホテル	15,000	株式会社ホテルマネージメントジャパン
オリエンタルホテル東京ベイ	19,900	株式会社ホテルマネージメントジャパン
オリエンタルホテル広島	4,100	株式会社ホテルマネージメントジャパン
奈良ワシントンホテルプラザ	2,050	ワシントンホテル株式会社
博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,130	ワシントンホテル株式会社
ダイワロイネットホテル秋田	1,760	ダイワロイヤル株式会社
箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	4,070	株式会社共立メンテナンス
合計	78,810	

(注) 平成24年3月末時点の鑑定評価額等を算定の基礎として、本投資法人が算出した想定受入価格です。

平成24年12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	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年12月期（第13期）通期：平成24年4月1日～平成24年12月31日（275日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年3月31日時点で本投資法人が保有する19物件に、本合併により旧JHRから受入れた9物件を加えた合計28物件が、平成24年4月1日時点の本投資法人の運用資産となります。 本投資法人が、平成24年4月1日時点での運用資産を平成24年12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"> 営業収益につきましては、平成24年4月1日時点で保有している運用資産に関する賃貸借契約等をもとに、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しております。 本合併により旧JHRより受入れた9物件のうち、変動賃料導入5ホテルの変動賃料につきましては、平成24年4月1日より適用される新賃貸借契約に基づき算出しております。 <p><u>変動賃料導入5ホテルの賃料算出根拠</u></p> <p>平成24年12月期賃料(4,196百万円) = 固定賃料 (2,415百万円) + 変動賃料 (1,780百万円)</p> <p>固定賃料 = 月額賃料268百万円 X 9ヶ月分 変動賃料 = [①5ホテル合計GOP - ②GOP基準額] X 81.5%</p> <p>① 5ホテル合計GOPは、平成24年12月期（第13期）では4,697百万円を想定しております。 ② GOP基準額は、平成24年12月期（第13期）において、2,513百万円を設定しております。なお、年間のGOP基準額については、3,351百万円を設定しており、賃貸借契約期間を通じて変更することは想定しておりません。</p> <p>変動賃料導入5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記<参考資料>に記載しております。</p> <ul style="list-style-type: none"> イビス東京新宿の営業収益につきましては、賃借人である星から変動賃料172百万円、及びテナントから固定賃料75百万円を見込んでいます。なお、変動賃料は、イビス東京新宿のGOPから賃借人が負担する運営委託料、その他の費用を控除した金額となります。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、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とし、費用の変動要素を反映して算出しております。 固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、賦課された税額のうち当該営業期間に属する費用を算出しており、606百万円が費用計上されることを前提としております。なお、一般的に、取得する資産の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しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入しています。 減価償却費につきましては、付随費用並びに平成24年12月期（第13期）の追加の資本的支出1,037百万円を含めて定額法により算出しており、1,571百万円を見込んでおります。 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計上しております。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。

項目	前提条件												
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息および融資関連費用として1,084百万円を見込んでいます。 												
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年4月1日時点の借入金及び投資法人債の合計残高は、60,467百万円、平成24年12月31日時点は59,928百万円を前提としております。 上記の借入金残高の減少は借入金の一部返済によるものであり、自己資金による弁済を前提としています。 第13期に返済期限が到来する借入金は、12,753百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 												
特別利益 (負ののれん発生益)	<ul style="list-style-type: none"> 本合併により負ののれんの発生を見込んでいますが、本合併は平成20年12月26日改正「企業結合に関する会計基準」における取得に該当することを前提としており、負ののれん発生益を特別利益として一括計上する予定です。 負ののれん発生益として計上される金額は18,600百万円と試算しておりますが、当該金額は、企業結合会計基準上の被取得企業である旧JHRの受入資産総額83,849百万円、受入負債総額42,141百万円、合併の取得原価21,746百万円（取得の対価となる本投資法人の平成24年3月30日時点の終値18,700円として試算）、その他合併にかかる諸費用695百万円、合併交付金608百万円との想定により試算しております。なお、負ののれん金額は未確定であり、今後変動する可能性があります。 												
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成24年4月1日に実施した投資口分割後の投資口数696,372口に、合併により発行した新投資口1,162,909口を加えた投資口総数1,859,281口を前提としております。 平成24年12月末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。 												
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 当期純利益から「負ののれん発生益」及び「固定資産除却損」として計上される金額を除いた全額を分配することを前提としております。詳細は下記のとおりです。 <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td style="text-align: right;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">21,041 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">負ののれん発生益（特別利益に計上）</td> <td style="text-align: right;">△18,600 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）</td> <td style="text-align: right;">53 百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;"><u>分配金総額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>2,494 百万円</u></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">投資口総数</td> <td style="text-align: right;">1,859,281 口</td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">1,341 円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> （注）固定資産除却損として計上される金額は、負ののれんを利用して分配金に充当する予定です。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人の異動やホテル賃借人を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入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変動する可能性があります。 	当期純利益	21,041 百万円	負ののれん発生益（特別利益に計上）	△18,600 百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	53 百万円	<u>分配金総額</u>	<u>2,494 百万円</u>	投資口総数	1,859,281 口	1口当たり分配金	1,341 円
当期純利益	21,041 百万円												
負ののれん発生益（特別利益に計上）	△18,600 百万円												
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	53 百万円												
<u>分配金総額</u>	<u>2,494 百万円</u>												
投資口総数	1,859,281 口												
1口当たり分配金	1,341 円												
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としております。 												

項目	前提条件
<p>分配金の 年換算</p>	<p>・変動賃料導入5ホテルに関わる変動賃料以外の項目は、9か月の数値を単純に年換算、変動賃料導入5ホテルに関わる変動賃料は、平成24年1月から平成24年12月のホテルから提出された数値をもとに算出しております。</p> <p><u>変動賃料導入5ホテルの賃料算出根拠</u></p> <p>年換算の賃料(5,055百万円) = 固定賃料 (3,221百万円) + 変動賃料 (1,834百万円)</p> <p>固定賃料 = 月額賃料268百万円 X 12か月分 変動賃料 = [①5ホテル合計GOP - ②GOP基準額] X 81.5%</p> <p>① 5ホテル合計GOPは、平成24年1月から平成24年12月の1年間では5,602百万円を想定しております。</p> <p>② 年間GOP基準額は、3,351百万円を設定しており、賃貸借契約期間を通じて変更することは想定しておりません。</p> <p>変動賃料導入5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記<参考資料>に記載しております。</p>
<p>その他</p>	<p>・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おります。</p> <p>・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。</p> <p>・前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しております。</p>

<参考資料>

(1) ホテル売上(ホテル毎)

(百万円未満四捨五入)

(単位:百万円)

変動賃料導入 5ホテルの売上		CY 2010 (12ヶ月分) (注1)		CY 2011 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (9ヶ月分) (注2)	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比	今回 予想	前期比
神戸リネパーク オリエンタルホテル	上期	2,800	4.2%	2,546	△9.1%	2,528	△0.7%		
	下期	3,012	△5.8%	3,008	△0.1%	3,005	△0.1%		
	通期	5,812	△1.2%	5,554	△4.4%	5,533	△0.4%	4,339	△0.9%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,130	4.4%	2,219	△29.1%	3,161	42.4%		
	下期	3,478	5.6%	3,529	1.5%	3,582	1.5%		
	通期	6,608	5.0%	5,748	△13.0%	6,742	17.3%	5,128	13.6%
なんびきオリエンタル ホテル	上期	914	9.7%	940	2.9%	874	△7.1%		
	下期	956	7.1%	968	1.3%	913	△5.7%		
	通期	1,870	8.3%	1,909	2.1%	1,786	△6.4%	1,353	△7.0%
ホテル日航アリビラ	上期	2,035	△7.0%	1,911	△6.1%	2,108	10.3%		
	下期	3,005	0.7%	3,163	5.3%	3,245	2.6%		
	通期	5,040	△2.6%	5,074	0.7%	5,352	5.5%	4,354	4.2%
オリエンタルホテル 広島	上期	1,009	0.5%	904	△10.4%	988	9.3%		
	下期	1,058	△0.4%	1,034	△2.2%	1,118	8.1%		
	通期	2,067	0.0%	1,939	△6.2%	2,106	8.6%	1,625	8.4%
合計	上期	9,888	1.8%	8,521	△13.8%	9,659	13.4%		
	下期	11,508	0.7%	11,703	1.7%	11,861	1.4%		
	通期	21,396	1.2%	20,223	△5.5%	21,520	6.4%	16,799	4.8%

(注1) 平成24年12月期の決算期間は9ヶ月間ですが、ホテル業績の比較検討の観点から各ホテル売上については、1月1日から12月31日までの1年間の数値を記載しております。

(注2) CY2012(9ヶ月分)は、平成24年12月期の決算期間である2012年4月1日から12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しております。また、前期比は9ヶ月間対比になります。

(2) ホテルGOP

(百万円未満四捨五入)

(単位:百万円)

変動賃料導入5ホテルGOP	CY 2010 (12ヶ月分) (注1)		CY 2011 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (9ヶ月分) (注2)	
	実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比	今回 予想	前期比
変動賃料導入5ホテル合計	5,696	10.9%	5,158	△9.4%	5,602	8.6%	4,697	4.3%
売上に対するGOP比率	26.6%	2.3%	25.5%	△1.1%	26.0%	0.5%	28.0%	△0.2%

(注1) 平成24年12月期の決算期間は9ヶ月間ですが、ホテル業績の比較検討の観点から各ホテルGOPについては、1月1日から12月31日までの1年間の数値を記載しております。

(注2) CY2012(9ヶ月分)は、平成24年12月期の決算期間である2012年4月1日から12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しております。また、前期比は9ヶ月間対比になります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

		前 期 (平成23年9月30日)	当 期 (平成24年3月31日)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	※1	629,791	695,340
信託現金及び信託預金	※1	2,191,513	2,328,827
営業未収入金		95,223	40,174
前払費用		211,033	444,780
未収消費税等		149,738	—
繰延税金資産		18	18
その他		—	155
流動資産合計		3,277,318	3,509,296
固定資産			
有形固定資産			
工具、器具及び備品		—	2,824
減価償却累計額		—	△143
工具、器具及び備品(純額)		—	2,681
建設仮勘定		—	2,231
信託建物		20,840,856	20,934,816
減価償却累計額		△2,314,472	△2,568,432
信託建物(純額)	※1	18,526,384	18,366,383
信託構築物		77,454	77,611
減価償却累計額		△8,317	△9,339
信託構築物(純額)	※1	69,137	68,271
信託機械及び装置		215,812	215,812
減価償却累計額		△23,517	△27,227
信託機械及び装置(純額)	※1	192,295	188,584
信託工具、器具及び備品		125,474	130,656
減価償却累計額		△38,334	△43,261
信託工具、器具及び備品(純額)	※1	87,139	87,394
信託土地	※1	24,223,855	24,223,855
信託建設仮勘定	※1	—	12,594
有形固定資産合計		43,098,812	42,951,998
無形固定資産			
信託借地権	※1	116,094	116,094
その他		—	476
無形固定資産合計		116,094	116,570
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		225,676	157,795
投資その他の資産合計		243,776	175,895
固定資産合計		43,458,683	43,244,464
繰延資産			
投資口交付費		25,100	20,080
繰延資産合計		25,100	20,080
資産合計		46,761,103	46,773,842

(単位：千円)

		前 期 (平成23年 9月30日)	当 期 (平成24年 3月31日)
負債の部			
流動負債			
営業未払金		171,060	217,484
短期借入金	※1	3,980,000	3,960,000
1年内返済予定の長期借入金	※1	—	1,974,550
未払金		10,762	—
未払費用		985	1,961
未払法人税等		933	959
未払消費税等		—	50,903
前受金		191,094	199,266
未払分配金		5,663	5,177
預り金		3,833	—
流動負債合計		4,364,333	6,410,302
固定負債			
長期借入金	※1	17,645,800	15,582,000
信託預り敷金及び保証金		1,095,857	1,145,897
固定負債合計		18,741,657	16,727,897
負債合計		23,105,991	23,138,200
純資産の部			
投資主資本			
出資総額		23,161,729	23,161,729
剰余金			
当期末処分利益又は 当期末処理損失(△)		493,382	473,912
剰余金合計		493,382	473,912
投資主資本合計		23,655,112	23,635,641
純資産合計	※2	23,655,112	23,635,641
負債純資産合計		46,761,103	46,773,842

(2) 損益計算書

(単位：千円)

		前 期		当 期	
		自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日		自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	
営業収益					
賃貸事業収入	※1	1,405,736		1,394,939	
その他賃貸事業収入	※1	14,031		36,589	
営業収益合計		1,419,768		1,431,528	
営業費用					
賃貸事業費用	※1	454,079		503,393	
資産運用報酬		91,793		103,924	
資産保管手数料		4,600		4,612	
一般事務委託手数料		20,182		21,237	
役員報酬		2,700		2,700	
その他営業費用		46,558		45,516	
営業費用合計		619,914		681,385	
営業利益		799,853		750,143	
営業外収益					
受取利息		260		286	
未払分配金戻入		708		775	
損害保険金収入		2,883		1,084	
還付加算金		—		703	
雑収入		—		1,578	
その他		14		—	
営業外収益合計		3,865		4,428	
営業外費用					
支払利息		178,743		180,155	
融資関連費用		118,500		94,470	
投資口交付費償却		5,020		5,020	
その他		7,092		—	
営業外費用合計		309,355		279,645	
経常利益		494,363		474,925	
税引前当期純利益		494,363		474,925	
法人税、住民税及び事業税		985		1,016	
法人税等調整額		6		△0	
法人税等合計		991		1,016	
当期純利益		493,371		473,909	
前期繰越利益		10		3	
当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)		493,382		473,912	

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前 期		当 期	
	自 平成23年 4 月 1 日	至 平成23年 9 月 30 日	自 平成23年10月 1 日	至 平成24年 3 月 31 日
投資主資本				
出資総額				
当期首残高		19,561,760		23,161,729
当期変動額				
新投資口の発行		3,599,969		—
当期変動額合計		3,599,969		—
当期末残高		23,161,729		23,161,729
剰余金				
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)				
当期首残高		340,986		493,382
当期変動額				
剰余金の配当		△340,976		△493,379
当期純利益		493,371		473,909
当期変動額合計		152,395		△19,470
当期末残高		493,382		473,912
投資主資本合計				
当期首残高		19,902,746		23,655,112
当期変動額				
新投資口の発行		3,599,969		—
剰余金の配当		△340,976		△493,379
当期純利益		493,371		473,909
当期変動額合計		3,752,365		△19,470
当期末残高		23,655,112		23,635,641
純資産合計				
当期首残高		19,902,746		23,655,112
当期変動額				
新投資口の発行		3,599,969		—
剰余金の配当		△340,976		△493,379
当期純利益		493,371		473,909
当期変動額合計		3,752,365		△19,470
当期末残高		23,655,112		23,635,641

(4) 金銭の分配に係る計算書

区 分	前 期 自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	当 期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日
I 当期末処分利益	493,382,601円	473,912,203円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	493,379,562円 (8,502円)	473,881,146円 (8,166円)
III 次期繰越利益	3,039円	31,057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58,031口の整数倍の最大値となる493,379,562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58,031口の整数倍の最大値となる473,881,146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23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	494,363	474,925
減価償却費	265,802	263,762
投資口交付費償却	5,020	5,020
受取利息	△260	△286
未払分配金戻入	△708	△775
支払利息	178,743	180,155
還付加算金	—	△703
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△78,336	55,048
その他の増減額 (△は増加)	—	△155
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△149,738	149,738
前払費用の増減額 (△は増加)	△65,689	△233,746
営業未払金の増減額 (△は減少)	10,225	19,955
未払金の増減額 (△は減少)	10,762	△10,762
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△5,242	50,903
前受金の増減額 (△は減少)	28,557	8,172
預り金の増減額 (△は減少)	3,833	△3,833
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△50,375	67,880
小計	646,959	1,025,299
利息の受取額	260	286
利息の支払額	△178,619	△179,179
還付加算金の受取額	—	703
法人税等の支払額	△1,115	△990
営業活動によるキャッシュ・フロー	467,484	846,120
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	△6,237,723	△85,424
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	261,665	50,040
有形固定資産の取得による支出	—	△5,055
無形固定資産の取得による支出	—	△476
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,976,058	△40,916
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	—	3,960,000
短期借入金の返済による支出	△20,000	△3,980,000
長期借入れによる収入	8,200,000	—
長期借入金の返済による支出	△5,388,136	△89,250
投資口の発行による収入	3,599,969	—
投資口交付費の支出	△30,120	—
分配金の支払額	△340,497	△493,090
財務活動によるキャッシュ・フロー	6,021,214	△602,340
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	512,640	202,863
現金及び現金同等物の期首残高	2,308,664	2,821,304
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,821,304	3,024,168

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。 工具、器具及び備品 2～5年 信託建物 2～65年 信託構築物 10～65年 信託機械及び装置 13～35年 信託工具、器具及び備品 2～29年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<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。 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>4. 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>	<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>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ④信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</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]

※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。

	前 期 (平成23年9月30日)	当 期 (平成24年3月31日)
現金及び預金	—	685,186千円
信託現金及び信託預金	2,191,513千円	2,328,827千円
信託建物	18,526,384千円	18,366,383千円
信託構築物	69,137千円	68,271千円
信託機械及び装置	192,295千円	188,584千円
信託工具、器具及び備品	87,139千円	87,394千円
信託土地	24,223,855千円	24,223,855千円
信託建設仮勘定	—	12,594千円
信託借地権	116,094千円	116,094千円
信託差入敷金及び保証金	8,100千円	8,100千円
合計	45,414,520千円	46,085,294千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前 期 (平成23年9月30日)	当 期 (平成24年3月31日)
短期借入金	3,980,000千円	3,960,000千円
1年内返済予定の 長期借入金	—	1,974,550千円
長期借入金	17,645,800千円	15,582,000千円
合計	21,625,800千円	21,516,550千円

※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

	前 期 (平成23年9月30日)	当 期 (平成24年3月31日)
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 賃貸事業損益の内訳

	前 期		当 期	
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日		自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	
A. 賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	1,405,736千円	1,405,736千円	1,394,939千円	1,394,939千円
その他賃貸事業収入				
駐車場使用料	7,637千円		7,856千円	
その他付帯収益	6,394千円		5,913千円	
水道光熱費収入	—	14,031千円	22,819千円	36,589千円
賃貸事業収益合計		1,419,768千円		1,431,528千円
B. 賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	17,649千円		34,956千円	
修繕費	7,547千円		8,135千円	
水道光熱費	—		23,793千円	
信託報酬	17,350千円		16,372千円	
固定資産税等	124,843千円		124,823千円	
減価償却費	265,756千円		263,762千円	
保険料	6,319千円		6,385千円	
その他賃貸費用	14,612千円	454,079千円	25,162千円	503,393千円
賃貸事業費用合計		454,079千円		503,393千円
C. 賃貸事業損益				
(A - B)		965,689千円		928,134千円

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※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

	前 期		当 期	
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日		自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	
現金及び預金	629,791千円		695,340千円	
信託現金及び信託預金	2,191,513千円		2,328,827千円	
現金及び現金同等物	2,821,304千円		3,024,168千円	

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

	前 期 (平成23年9月30日)	当 期 (平成24年3月31日)
1年以内	353,899千円	353,899千円
1年超	2,206,790千円	2,029,841千円
合計	2,560,689千円	2,383,740千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は投信法第2条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産（投信法に掲げるものをいう。）に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。

なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、当期末ではデリバティブ取引を行っていませんが、デリバティブ取引を行う場合は、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決裁権限表に定める決裁権者による稟議決裁及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次に資金繰り計画及び実績表の作成・管理を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行っています。また、資金調達においては、決裁権者による稟議決裁、本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。なお、当期において記載すべきデリバティブ取引はありません。

2. 金融商品の時価に関する事項

前期（平成23年9月30日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	629,791	629,791	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,191,513	2,191,513	—
資産計	2,821,304	2,821,304	—
(3) 短期借入金	(3,980,000)	(3,980,000)	—
(4) 長期借入金	(17,645,800)	(17,645,800)	—
負債計	(21,625,800)	(21,625,800)	—
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(※) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

当期（平成24年3月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	695,340	695,340	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,328,827	2,328,827	—
資産計	3,024,168	3,024,168	—
(3) 短期借入金	(3,960,000)	(3,960,000)	—
(4) 1年内返済予定の長期 借入金	(1,974,550)	(1,974,550)	—
(5) 長期借入金	(15,582,000)	(15,582,000)	—
負債計	(21,516,550)	(21,516,550)	—

(※) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済される性格のものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと言えることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

これらは、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと言えることから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額 (千円)

区分	当期 平成24年3月31日
信託預り敷金及び保証金	1,145,897

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成23年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	629,791	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,191,513	—	—	—	—	—
合 計	2,821,304	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日後の償還予定額

当期 (平成24年3月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	695,340	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,328,827	—	—	—	—	—
合 計	3,024,168	—	—	—	—	—

4. 借入金の決算日後の返済予定額

前期 (平成23年9月30日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,980,000	—	—	—	—	—
長期借入金	178,500	4,792,300	9,973,000	2,702,000	—	—
合 計	4,158,500	4,792,300	9,973,000	2,702,000	—	—

借入金の決算日後の返済予定額

当期（平成24年3月31日）

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,960,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の 長期借入金	1,974,550	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,725,000	5,169,000	2,688,000	—	—
合 計	5,934,550	7,725,000	5,169,000	2,688,000	—	—

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、三大都市圏を中心に、賃貸用のホテル用不動産等を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前 期	当 期
		自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	37,223,380	43,214,906
	期中増減額	5,991,526	△164,321
	期末残高	43,214,906	43,050,585
	期末の時価	39,089,600	38,896,600
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	37,223,380	43,214,906
	期中増減額	5,991,526	△164,321
	期末残高	43,214,906	43,050,585
	期末時価	39,089,600	38,896,600

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報(2) 当期末保有資産の概要」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は取得価額(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。なお、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産(信託借地権を除きます。)の金額は含みません。

(注3) 当期中増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、森井総合鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前 期	当 期
		自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日
ホテル	損益計算書における金額		
	賃貸事業収益	1,419,768	1,431,528
	賃貸事業費用	454,079	503,393
	賃貸事業損益	965,689	928,134
合計	損益計算書における金額		
	賃貸事業収益	1,419,768	1,431,528
	賃貸事業費用	454,079	503,393
	賃貸事業損益	965,689	928,134

(注) 賃貸事業収益及び賃貸事業費用は、賃貸事業収入(その他賃貸事業収入含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「賃貸事業費用」に計上されています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前 期	当 期
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日
1口当たり純資産額	33,969円	33,941円
1口当たり当期純利益	713円	680円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

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

(注2) 本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行っています。前期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産、1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 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	当 期
	自 平成23年4月1日 至 平成23年9月30日	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日
当期純利益 (千円)	493,371	473,909
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)	493,371	473,909
期中平均投資口数 (口)	691,182	696,372

[重要な後発事象に関する注記]

1. ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人との合併

本投資法人とジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下、「旧 JHR」といいます。）は、平成 24 年 4 月 1 日を合併効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人とする合併を行い、商号を日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更しました。

(1) 合併の目的

本投資法人と旧 JHR は、ホテル特化型の J-REIT として本合併により、賃料収入の「安定性」と「アップサイドの獲得」の両立、ポートフォリオの一層の分散と資産規模の拡大、また、投資口数の増加による流動性の向上、時価総額の拡大を実現すべく、協議・検討を重ねた結果、両投資法人の課題を克服し、共に成長するための戦略として本合併を実行することが、両投資法人の投資主価値の最大化に資するという共通の認識を得るに至り、平成 23 年 12 月 22 日付で合併契約を締結し、平成 24 年 4 月 1 日付でその効力が発生しました。

(2) 合併の方法

本投資法人を吸収存続会社とする吸収合併方式で、旧 JHR は本合併により解散しました。

(3) 合併比率

旧 JHR の投資口 1 口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口 11 口を割当交付しました。なお、本投資法人は効力発生日をもって、本投資法人の投資口 1 口を 12 口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：旧 JHR = 1 : 11/12 となります。

(4) 合併交付金

効力発生日の前日の旧 JHR の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、合併効力発生日の前日に終了する旧 JHR の営業期間に係る旧 JHR の投資主に対する金銭の分配の代わり金として、合併交付金を支払います。

(5) 出資総額等

本合併に際して増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0 円

出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則(平成 18 年内閣府令第 47 号。その後の改正を含む。)

第 22 条第 1 項に定める投資主資本等変動額から上記出資総額を減じて得た額

(6) 旧 JHR の直前期（平成 23 年 8 月期：平成 22 年 9 月 1 日から平成 23 年 8 月 31 日まで）の概要

事業内容	投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行う
営業収益	5,115 百万円
当期純利益	922 百万円
資産合計	91,204 百万円
負債合計	42,767 百万円
純資産合計	48,436 百万円

2. 投資口の分割

本投資法人は、本合併に伴い、平成 24 年 3 月 31 日を分割の基準日とし平成 24 年 4 月 1 日を効力発生日として、本投資法人の投資口 1 口につき 12 口の割合（注）による投資口の分割を行いました。

（注）効力発生日の前日の旧 JHR の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主に対して、旧 JHR の投資口 1 口に対し、本投資法人分割後の本投資法人の投資口 11 口を割当交付しています。

(1) 分割の目的

本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行っており、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人：旧 JHR = 1 : 11/12 となります。しかしながら、かかる合併比率では、旧 JHR 投資口 1 口に対して、本投資法人投資口 11/12 口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が 1 口未満となる旧 JHR の投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後も旧 JHR の投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とすべく、旧 JHR の全ての投資主に対し 1 口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口 1 口につき 12 口の割合による投資口の分割を行うことといたしました。本投資口分割の実施により、旧 JHR の投資主には、旧 JHR の投資口 1 口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口 11 口が割当交付されることとなります。

(2) 分割の方法

本投資口分割の効力発生日の前日である平成24年3月31日(土曜日)(但し、当日は投資主名簿等管理人の休業日につき、実質的には、平成24年3月30日(金曜日))の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有投資口1口につき、12口の割合をもって分割いたしました。

(3) 分割等により増加した投資口数

分割前の本投資法人発行済投資口	58,031口
分割により増加した投資口数	638,341口
分割後の本投資法人発行済投資口数	696,372口
本合併により割当交付した投資口数	1,162,909口
本合併後の本投資法人発行済投資口数	1,859,281口

なお、前期首に本投資口分割が実施されたと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(10) 発行済投資口数の増減

当期まで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)
平成23年4月6日	第三者割当増資	15,831	58,031	3,599	23,161	(注3)

(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。

(注3) 1口当たり発行価格227,400円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新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

平成24年2月24日付の投資主総会決議に基づき、平成24年4月1日付で執行役員関田成夫が辞任し、伊佐幸夫が執行役員に就任しています。また、同日付で監督役員藤原憲一が辞任し、松澤宏が監督役員に就任しています。

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	伊佐 幸夫	昭和46年4月 昭和48年5月 昭和51年7月 昭和53年9月 昭和57年6月 昭和60年4月 平成元年11月 平成13年4月 平成24年4月	日本電子株式会社 入社 社団法人京都市観光協会 公益財団法人京都文化交流コンベンションビューロー 入社 ハイアット・ホテル・シンガポール社 入社 同社 セールスマネージャー 同社 リージョナル・セールスマネージャー Hyatt Hotels Chain Service Ltd. 東京支店長 (ハイアット・ホテルズ・マーケティング本部) 同社マーケティング部長 日本ハイアット株式会社 転籍 同社 取締役 同社 取締役副社長 ジャパン・ホテル・リート投資法人 執行役員 就任 (現職)	72 (注)
監督役員	松澤 宏	昭和41年4月 昭和63年5月 平成元年12月 平成3年5月 平成5年1月 平成7年6月 平成11年7月 平成13年9月 平成16年5月 平成24年4月	三井信託銀行株式会社 (現三井住友信託銀行株式会社) 入行 同行 横須賀支店長 同行 梅田支店長 同行 投資顧問部長 同行 年金運用部長 日本国土開発株式会社 入社 同社 常務取締役 中央三井アセットマネジメント株式会社 入社 同社 常務取締役 同社 代表取締役社長 プレミアム投資法人 執行役員 就任 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員 就任 (現職)	0
監督役員	御宿哲也	平成5年4月 平成12年12月 平成14年9月 平成14年10月 平成15年11月 平成17年6月 平成17年11月 平成17年12月 平成19年3月 平成20年4月 平成20年10月 平成22年8月 平成22年9月 平成23年2月 平成23年8月	弁護士登録(第一東京弁護士会) 飯沼総合法律事務所入所 同法律事務所パートナー 中央大学兼任講師 総務省「公共ITサービスガイドライン研究会」メンバー 静岡県弁護士会に登録変更・あおぼ法律事務所パートナー 株式会社ビック東海 非常勤監査役 就任 (現職) 日本ホテルファント投資法人 (現ジャパン・ホテル・リート投資法人) 監督役員 就任 (現職) 株式会社エーツー 非常勤監査役 就任 株式会社ヒーリングエンターテイメント 非常勤監査役 就任 (現職) 財団法人マルチメディア振興センター「ASP・SaaS安全・信頼性に係る情報開示認定制度」認定審査委員会 審査委員委嘱候補委員 就任 (現職) 総務省「地方公共団体ASP・SaaS活用推進会議」委員 就任 (現職) 葵タワー法律事務所 代表 就任 (現職) 株式会社小池弥太郎商店 社外監査役 就任 (現職) 総務省「クラウドサービス利用者の権利保護のあり方検討委員会」副主査 就任 (現職) 株式会社エーツー 社外取締役 就任 (現職)	0

(注) 平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしています。上記、所有投資口数については、当該投資口分割後の口数を記載しています。

(2) 本資産運用会社の役員

平成24年3月23日付の定時株主総会決議に基づき、平成24年4月1日付で新たに鈴木博之、松原宗也、青木陽幸の3名の取締役及び関田成夫が監査役に就任しています。また、平成24年4月1日に開催された取締役会におきまして代表取締役の選定を決議し、鈴木博之が本資産運用会社の代表取締役に就任しました。なお、同日付にて代表取締役関田成夫は本資産運用会社の代表取締役を退任しています。

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役	鈴木 博之	昭和59年4月 昭和62年4月 昭和63年9月 平成8年6月 平成16年7月 平成16年10月 平成17年10月 平成19年4月 平成19年8月 平成24年4月	ワールド・ピーアール株式会社 入社 牟田会計事務所 入社 KPMG国際税務部 東京事務所/スペイン・マドリッド事務所 入社 マネジャー サン・マイクロシステムズ株式会社 入社 経理財務本部統括部長 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 入社 経理部 コントローラー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 出向 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役就任 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 代表取締役就任 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 就任 (現職)	0
取締役会長	高橋 健	昭和44年4月 平成4年4月 平成6年5月 平成8年10月 平成10年9月 平成12年4月 平成13年6月 平成14年5月 平成17年4月 平成21年4月 平成21年6月 平成22年5月	三井信託銀行株式会社 (現三井住友信託銀行株式会社) 入社 欧州三井信託銀行株式会社 社長 (出向) 三井信託銀行株式会社 ロスアンゼルス支店長 同社 ロンドン支店長 プルデンシャル三井トラスト投信株式会社 取締役営業部長 (出向) 新光証券株式会社 (現みずほ証券株式会社) 入社 同社 執行役員エクイティシンジケーション部・ 公開引受部担当 同社 常務執行役員インベストメントバンキング第三部・ 第四部担当 同社 常務執行役員インベストメントバンキング第三部・ 第四部・国際業務部担当 株式会社クレオス 最高顧問 (現職) 株式会社シーボン 取締役就任 (非常勤) (現職) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役会長 就任 (現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
取締役	平山 順一	昭和54年4月 昭和56年11月 昭和60年7月 昭和63年3月 平成5年4月 平成8年8月 平成15年11月 平成21年1月 平成21年4月 平成21年5月	黒川建築設計事務所 入所 メディカル建築設計事務所 入所 エイ・アール・シー・ヤマギワ株式会社 (現株式会社インフォマティクス) 入社 三菱信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社) 入社 同社 不動産部 法人企画課 課長 同社 渋谷支店 不動産課 課長 同社 不動産カスタディ部 統括マネージャー 株式会社共立メンテナンス 入社 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 企画部長 就任(株式会社共立メンテナンスより出向) 同社 取締役 就任(現職)	0
取締役	松原 宗也	昭和61年4月 平成10年12月 平成13年3月 平成21年6月 平成24年4月	株式会社百十四銀行 入社 本店営業部 国際部課長代理 デロイト・トーマツ・コンサルティング株式会社 入社 金融事業部 マネージャー ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 入社 アキュジション部 ディレクター兼ストラテジック・マネジメントグ ループ共同グループ長 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任(現職)	0
取締役	青木 陽幸	平成6年9月 平成9年6月 平成13年11月 平成14年7月 平成17年8月 平成20年1月 平成23年11月 平成23年12月 平成24年4月	デロイト&トウシュLLP ニューヨーク事務所監査部 インガーソル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所(現KPMG税理士法人) リップルウッド・ホールディングスLLC ホテル投資グループ バイ スプレジデント クリエイティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バ イスプレジデント 東京ベンチャーギア株式会社 取締役就任 REキャピタル・サービス・ジャパン株式会社(現SCキャピタル・パー トナーズ・ジャパン株式会社) 代表取締役就任(現職) ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役就任(非常勤) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	Suchad Chiaranussati (スチャッド・チアラヌサッティ)	1987年10月 1991年10月 1992年11月 1998年11月 1999年4月 2004年11月 2007年5月 2007年6月 2010年5月 2010年8月	タイ中央銀行 外貨準備高管理部門勤務 Temasek Holdings (在シンガポール) 直接投資部門マネージャー就任 JPモルガン (在シンガポール) 不動産投資・投資銀行部門ヴァイス・プレジデント就任 タイ中央銀行 アドバイザー就任 (主として同国公共・民間セクター再構築に従事) Westbrook (在シンガポール) アジア投資活動部門責任担当主席兼取締役 Real Estate Capital Asia Partners I L.P. 創設 SCG Capital Partners II Limited (Real Estate Capital Asia Partners II L.P. のジェネラルパートナー) 会長 (Chairman) 就任 (現職) Real Estate Capital Asia Partners II L.P. 創設 Rockrise Sdn Bhd 取締役 就任 (現職) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	0
取締役	Ian George Winston Lien (イアン・ジョージ・ウィンストン・リエン)	1989年5月 2003年1月 2007年10月 2010年8月	Westin Hotel勤務 (ホテル開発企画業務担当。その後、Westin Hotel のアジア地域における拡大及びStarwood Hotelの拡大に従事) Octagon Capital Partners Pte Ltd. (アジア・太平洋地域における投資・アドバイザーリー会社) の設立に参画 (アジア・太平洋地域でのホスピタリティ投資に対するソリューションの提供、投資案件に従事) SC Management Limited 取締役 就任 (現職) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	0
取締役	Chua Keng Kim (チュア・ケング・キム)	1988年3月 1995年4月 2007年6月 2007年11月 2008年9月 2010年8月	GIC (シンガポール政府投資公社) 勤務 (サンフランシスコ、ロンドン及び香港における不動産投資及び資産運用に従事) Rodamco PACIFIC B.V./Rodamco Asia N.V. (ユーロネクスト上場) 取締役及び投資管理部長 就任 Travelsky Technology Ltd (香港証券取引所上場) 独立取締役及び監査委員会委員 就任 Stonegate China Properties Limited 最高経営責任者 (CEO) 就任 SC Management Limited マネージング・ディレクター就任 (現職) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役	関田 成夫	昭和49年 4月	大和証券株式会社 入社	0
		昭和54年10月	和光証券株式会社 (現みずほ証券株式会社) 入社	
		平成10年 3月	和光国際ヨーロッパ株式会社 社長 (出向)	
		平成12年 4月	新光証券株式会社 (現みずほ証券株式会社) 公開引受部長 (合併により社名変更)	
		平成14年 1月	WestLB証券株式会社 入社 インベストメント バンキンググループ	
		平成17年 8月	クレディ・スイス証券株式会社 入社 ストラクチャード インベストメント部 ディレクター	
		平成22年9月	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 入社 顧問	
		平成22年12月	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役就任	
		平成24年 4月	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役 就任 (現職)	

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11期 (平成23年9月30日現在)		第12期 (平成24年3月31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	25,256	54.0	25,223	53.9
		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	10,642	22.8	10,571	22.6
		その他	—	—	—	—
	リゾートホテル	その他	7,315	15.6	7,256	15.5
	信託不動産計		43,214	92.4	43,050	92.0
預金・その他の資産			3,546	7.6	3,723	8.0
資産総額			46,761	100.0	46,773	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	23,105	49.4	23,138	49.5
純資産総額	23,655	50.6	23,635	50.5

(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23年12月21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 ②ポートフォリオ構築方針 (ロ) ポートフォリオ構築に係る基本方針の詳細 a. 投資対象 (i) 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つて、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24年3月末日現在のものです。

① 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 (注2)	信託期間満了日	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	担保設定の有無 (注5)
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	16.7	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	7.2	有
B-3	水道橋NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成31年12月28日	1,120	2.6	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	4.8	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	3.5	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	2.3	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	3.5	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	1.9	有
B-9	なんばNHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成33年2月末日	1,270	2.9	有
B-10	新潟NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成32年8月末日	2,105	4.8	有
B-11	シティエステートビル 博多口本館・別館	中央三井信託銀行株式会社	平成32年12月25日	1,652	3.8	有
B-12	札幌NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成33年2月末日	850	1.9	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	4.0	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	3.5	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	2.0	有
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	3.1	有
B-17	日本橋馬喰町NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成33年3月末日	3,746	8.6	有
B-18	熊本NHビル	中央三井信託銀行株式会社	平成33年3月末日	2,334	5.4	有
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	中央三井信託銀行株式会社	平成33年6月末日	7,610	17.5	有
	合計			43,475	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) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。

(注3) 「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4) 「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5) 「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。

② 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	シティエーステート 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 緑区橋本	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
B-17	日本橋馬喰町NH ビル	東京都中央区 日本橋馬喰町	所有権	所有権	823.67	5,722.53	S 11F	平成20年1月30日
B-18	熊本NHビル	熊本県熊本市	所有権	所有権	1,295.85	7,615.89	SRC 13F	平成20年1月31日
R-1	ザ・ビーチタワー 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。

③ 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23年4月ないし平成23年9月の6ヶ月間及び平成23年10月ないし平成24年3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	23年4月 ～23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	24年1月	24年2月	24年3月
B-1	新宿NHビル	82.7（注3）	88.9	72.4	80.7	75.4	87.9	86.2
B-2	茅場町NHビル （注2）	—	—	—	—	—	—	—
B-3	水道橋NHビル	88.3	91.6	88.5	87.8	87.4	89.9	91.0
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	78.0	89.9	90.4	90.7	83.0	96.6	97.1
B-7	蒲田第1NHビル	69.9	87.2	81.5	82.3	72.1	77.1	90.1
B-8	蒲田第2NHビル	76.2	95.2	86.0	87.9	74.1	87.3	85.6
B-9	なんばNHビル	74.6	75.4	71.9	79.3	72.8	73.1	88.0
B-10	新潟NHビル （注2）	—	—	—	—	—	—	—
B-11	シティエーストビル 博多口本館・別館	89.7	91.8	94.3	90.0	86.3	93.5	97.7
B-12	札幌NHビル	85.5	85.8	79.4	78.2	73.3	84.7	77.2
B-13	上野広小路NHビル （注2）	—	—	—	—	—	—	—
B-14	橋本NHビル	48.7	64.6	63.7	61.5	60.0	73.3	74.3
B-15	新山口NHビル （注2）	—	—	—	—	—	—	—
B-16	松山NHビル	69.9	73.9	68.6	60.1	61.2	71.9	70.3
B-17	日本橋馬喰町NHビル （注2）	—	—	—	—	—	—	—
B-18	熊本NHビル	85.0	92.7	92.1	89.3	87.1	91.5	94.1
R-1	ザ・ビーチタワー 沖縄	81.4	88.6	76.6	69.9	74.0	88.6	81.0

（注1）「ホテル稼働率」とは、対象期間の販売客室数を同期間の「販売可能客室数」で除した数値（小数点以下第二位を四捨五入）をいいます。販売客室数、販売可能客室数の把握の方法は各オペレーターによって若干の差異があります。また、当該稼働率はホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価、収益率等が一律ではないこと等から、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。

（注3）ホテル部分のテナントが現在のテナントに変更された平成23年8月1日以降のホテル稼働率を記載しています。

④ 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19物件のうちザ・ビーチタワー沖縄及び札幌NHビルを除く17物件の取得に当たり、独立の第三者専門機関であるNK S J リスクマネジメント株式会社より、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17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19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	シティエステート ビル博多口本館・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

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-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	株式会社和建設計	株式会社和建設計	石川建築 株式会社	昭和60年 8月31日	相模原市
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 ・ポート
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
B-17	日本橋馬喰町NHビル	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19年 5月23日	中央区
B-18	熊本NHビル	株式会社 共立エステート 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19年 12月11日	日本ERI 株式会社
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、NKS J リスクマネジメント株式会社作成の「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24年3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。

① 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24年3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24年3月末日における信託の受託者を記載しています。なお、中央三井信託銀行株式会社と住友信託銀行株式会社は、平成24年4月1日付にて合併し(存続会社は住友信託銀行株式会社)、「三井住友信託銀行株式会社」に商号変更しています。
- 「PM会社」欄については、平成24年3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、NKS Jリスクマネジメント株式会社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。

② 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。

③ 収支状況について

- (i) 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。
- (ii) 収支金額は、原則として発生主義にて計上しています。
- (iii) 「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。
- (iv) 「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。

④ 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24年3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。
- ・権利関係等に係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。
- ・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋・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（イビス東京新宿）（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	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	5,270,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注4）
用途 / 業態	旅館/ 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	大星ビル管理株式会社（注5）
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	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（注6）
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（注6）				
賃貸形態	普通賃貸借契約（地下1階、1階及び2階の一部を除くホテル部分）（注7）（注8）	定期賃貸借契約（1階の一部）（注8）	定期賃貸借契約（1階及び2階の一部）（注8）	定期賃貸借契約（地下1階及び1階の一部）（注8）
賃貸面積	6,385.61㎡（注7）	57.00㎡	315.15㎡	640.43㎡
敷金・保証金	一 千円	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
テナント名称	星インバーストメント合同会社	株式会社龍生堂本店	ユナイテッド&コレクティブ株式会社	日本マクドナルドホールディングス株式会社
賃料収入等（月額）	（注9）	非開示（注10）	非開示（注10）	非開示（注10）
契約期間	平成23年8月1日から平成26年7月31日まで（3年間）	平成23年10月1日から平成33年9月30日まで（10年間）	非開示（注10）	非開示（注10）
契約更改賃料改定等の特記事項	上記契約期間満了の6ヶ月前までに合意したときは1年間更新されます。	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、双方の合意により賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。	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、双方の合意により賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。	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、契約期間中には原則として解約はできないこととされており、双方の合意により賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
収支状況		（単位：千円）		
運用期間	平成23年10月1日～平成24年3月31日			
(A) 賃貸事業収入 小計				162,852
賃料収入				138,526
その他収入				24,325
(B) 賃貸事業費用 小計				97,021
公租公課				18,230
外注管理費				19,060
損害保険料				602
修繕費				1,396
減価償却費				20,144
その他支出				37,587
(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)				65,830

特記事項
該当ありません。
注記
<p>(注1) 平成23年11月1日付で、ホテルの名称は、「スターホテル東京」から「イビス東京新宿」に変更されました。</p> <p>(注2) 信託不動産に係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。</p> <p>(注3) 信託不動産に係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。</p> <p>(注4) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。</p> <p>(注5) 平成23年10月1日付にてPM会社がサンリアルティーズ株式会社から大星ビル管理株式会社へ変更されています。</p> <p>(注6) オペレーター欄には、テナントである星インベストメント合同会社からホテル運営の委託を受託している者を記載しています。オペレーターは、平成23年11月1日付にてエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社に変更されています。</p> <p>(注7) 本物件のホテル部分は、平成23年8月1日より星インベストメント合同会社に賃貸していましたが、本物件1階及び2階の一部については、賃貸の対象から除外したため、賃貸面積は6,385.61㎡となっています。</p> <p>(注8) 本物件のホテル部分を除く部分のうち、地下1階・1階及び2階の一部(合計1,012.58㎡)については、本書の日付において、店舗として3社のテナントに賃貸しています。</p> <p>(注9) 賃料は、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)です。なお、GOP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)、本賃借人に支払う運営委託報酬、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。</p> <p>(注10) テナントより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非開示としております。</p>

■ 物件番号B-2：茅場町NHビル（パールホテル茅場町）

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	3,091,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注2）
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・フナショク株式会社
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23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	7,134.03㎡		(A) 賃貸事業収入 小計	111,690
敷金・保証金	35,521千円		賃貸収入	107,070
テナント名称	ユアサ・フナショク株式会社		その他収入	4,620
賃料収入等（月額）	18,595千円		(B) 賃貸事業費用 小計	34,487
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	9,600
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	5,134
			損害保険料	355
			修繕費	56
			減価償却費	18,113
			その他支出	1,228
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	74,202
特記事項				
該当ありません。				
注記				
（注1）信託不動産に係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24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				
（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	994,600千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注3）
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	土地：所有権
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23年10月1日 ～平成24年3月31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	11,773
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	4,610
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	220
			修繕費	—
			減価償却費	5,716
			その他支出	1,226
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	30,226
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、①南西方の区道の道路境界より20m以内については500%、②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）信託不動産に係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。				
（注3）平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				

■ 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	2,090,000千円
			信託受託者	住友信託銀行株式会社（注2）
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	7.54%
建ぺい率	80%（注1）		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23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	3,167.82㎡		(A) 賃貸事業収入 小計	67,200
敷金・保証金	63,000千円		賃貸収入	67,200
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）	11,200千円		(B) 賃貸事業費用 小計	18,968
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	6,637
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	1,053
			損害保険料	207
			修繕費	544
			減価償却費	9,102
			その他支出	1,424
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	48,231
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）信託不動産に係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24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				

■ 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	鉄骨造陸屋根10階建
所在	地番	東京都中央区東日本橋二丁目30番11 他 5筆	建築時期	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	1,620,000千円
			信託受託者	住友信託銀行株式会社(注3)
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	土地:所有権、賃借権
建物	3,715.26㎡			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23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	3,800.77㎡		(A)賃貸事業収入 小計	61,103
敷金・保証金	一 千円		賃貸収入	61,103
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)	10,183千円		(B)賃貸事業費用 小計	18,603
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	4,825
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	991
			損害保険料	214
			修繕費	598
			減価償却費	7,843
			その他支出	4,130
			(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	42,500
特記事項				
該当ありません。				
注記				
(注1) 信託不動産に係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。				
(注3) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				

■ 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	平成9年3月26日
	住居表示	東京都台東区花川戸一丁目3番4号	取得価格	999,000千円
			鑑定評価額	904,000千円
			信託受託者	住友信託銀行株式会社（注2）
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	4.94%
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	287.66㎡		所有形態	土地：所有権
建物	2,006.51㎡			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23年10月1日 ～平成24年3月31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3）		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4）		(B) 賃貸事業費用 小計	11,274
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5）		公租公課	3,361
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	800
			損害保険料	125
			修繕費	27
			減価償却費	5,538
			その他支出	1,422
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	20,722
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）信託不動産に係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24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				
（注3）当該敷金には、駐車場の敷金(100千円)も含まれます。				
（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（ビスタホテル蒲田）

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・鉄骨造陸屋根亜鉛メッキ鋼板葺 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㎡		
			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	運用期間	(単位：千円)
			平成23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	3,831.80㎡	(A) 賃貸事業収入 小計	55,055
敷金・保証金	55,000千円 (注3)	賃貸収入	55,020
テナント名称	株式会社サン・ビスタ	その他収入	35
賃料収入等 (月額)	9,170千円 (注3)	(B) 賃貸事業費用 小計	22,494
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3)	公租公課	6,820
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	825
		損害保険料	244
		修繕費	417
		減価償却費	12,807
		その他支出	1,380
		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	32,560
特記事項			
該当ありません。			
注記			
(注1) 信託不動産に係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24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。			
(注3) 契約期間は平成24年7月1日から平成27年6月末日までの3年間で更新される予定です。なお、更新後の賃貸条件は、月額賃料7,794千円（但し、毎年1月1日～12月31までのホテル総売上高に32.5%を乗じた値が月額賃料に12を乗じた値より大きい場合、その差額を賃料として收受します）、敷金46,767千円となる予定です。			

■ 物件番号B-8：蒲田第2NH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	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
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	平成15年4月28日
	住居表示	東京都大田区蒲田四丁目23番13号	取得価格	823,000千円
			鑑定評価額	700,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注2）
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30日
用途地域	商業地域		PM会社	三菱地所ハウスネット株式会社
容積率	700%		地震PML	4.21%
建ぺい率	80%（注1）		オペレーター	株式会社サン・ピスタ（注3）
土地	240.35㎡		所有形態	土地：所有権
建物	1,499.87㎡			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23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	1,499.87㎡		(A) 賃貸事業収入 小計	29,004
敷金・保証金	29,000千円（注3）		賃貸収入	29,004
テナント名称	株式会社サン・ピスタ（注3）		その他収入	—
賃料収入等（月額）	4,834千円（注3）		(B) 賃貸事業費用 小計	9,339
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3）		公租公課	2,538
			外注管理費	579
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。（注3）		損害保険料	98
			修繕費	56
			減価償却費	4,687
			その他支出	1,380
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	19,664
特記事項				
該当ありません。				
注記				
<p>（注1）信託不動産に係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。</p> <p>（注2）平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。</p> <p>（注3）現賃借人との賃貸借契約は、平成24年6月末日の期間満了をもって終了し、平成24年7月1日より、以下概要の賃貸借契約を新たに締結する予定です。</p> <p>賃借人：ソラーレホテルズアンドリゾート株式会社</p> <p>契約形態：定期建物賃貸借契約</p> <p>契約期間：平成24年7月1日～平成29年6月末日（5年間）</p> <p>敷金：なし</p> <p>賃料収入等（月額）：各月のGOPに85%を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）。なお、GOPとは、ホテル運営に係る営業収入の合計から、ホテル運営に係る営業費用（売上原価、人件費、備品費、営業部門に係る費用、一般管理費、販売促進・広告宣伝費、修繕維持費、水道光熱費、保険料、公租公課、その他ホテル運営管理に関する直接経費）を差し引いた金額をいいます。</p>				

■ 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	1,080,000千円
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注2）
用途地域	商業地域		取得年月日	平成18年6月15日
容積率	600%		PM会社	株式会社ビルネット
建ぺい率	80%（注1）		地震PML	10.66%
土地	572.95㎡		オペレーター	株式会社共立メンテナンス
建物	3,291.91㎡		所有形態	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	普通賃貸借契約(株式会社ファミリーマート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	平成23年10月1日 ～平成24年3月31日
	賃貸面積	3,189.20㎡	(A)賃貸事業収入 小計	43,860
敷金・保証金	65,000千円	非開示（注4）	賃貸収入	43,740
テナント名称	株式会社共立メンテナンス	株式会社ファミリーマート	その他収入	120
賃料収入等（月額）	6,520千円（注3）	非開示（注4）	(B)賃貸事業費用 小計	15,602
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22年2月1日から平成37年2月23日まで（15年間）	公租公課	4,336
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。	期間満了日の6ヶ月前までに、双方協議のうえ、期間を更新することができます。	外注管理費	504
			損害保険料	197
			修繕費	—
			減価償却費	9,336
			その他支出	1,228
			(C)賃貸事業損益=(A)-(B)	28,257
特記事項				
該当ありません。				
注記				
(注1) 信託不動産に係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24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				
(注3) 賃料収入等には、看板設置料（20千円）が含まれています。				
(注4) テナントより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非開示としております。				

■ 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
			取得価格
	住居表示	新潟県新潟市中央区東大通一丁目11番25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	600%		地震PML
建ぺい率	80% (注1)		オペレーター
土地	1,402.51㎡		所有形態
建物	8,328.84㎡ (注2)		
			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23年10月1日 ～平成24年3月31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	29,382
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	6,248
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	1,351
		損害保険料	492
		修繕費	2,141
		減価償却費	17,865
		その他支出	1,283
		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	48,617
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) 信託不動産に係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。			
(注3) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。			

**■ 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)**

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 1,910,000千円
		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(注3)
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
容積率	本館：600%(注1)、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2)		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23年10月1日 ～平成24年3月31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	18,647
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	5,734
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ヶ年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	272
		修繕費	—
		減価償却費	10,705
		その他支出	1,229
		(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	51,872
特記事項			
ロータンクの仕様、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処するとの書面が差し入れられています。			
注記			
(注1) 信託不動産(本館)に係る容積率は本来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2) 信託不動産(本館及び別館)に係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3) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。			
(注4) 本館・別館につき併せて賃料を定めています。			

■ 物件番号B-12：札幌NHビル（ホテルリソル札幌 南二条）

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・鉄骨造陸屋根地下1階付15階建
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	平成4年8月26日
	住居表示	なし	取得価格	850,000千円
			鑑定評価額	479,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注4）
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	800%（注1）		地震PML	0.14%
建ぺい率	80%（注2）		オペレーター	リゾートソリューション株式会社
土地	811.69㎡		所有形態	土地：所有権
建物	5,638.78㎡（注3）			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23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	5,638.78㎡（注3）		(A) 賃貸事業収入 小計	32,653
敷金・保証金	16,000千円		賃貸収入	32,653
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）	5,416千円（注6）（注7）		(B) 賃貸事業費用 小計	21,500
契約期間	平成24年2月1日から平成25年12月8日まで （約1年と約10ヶ月間）（注6）		公租公課	9,864
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、契約期間中には解約はできないこととされています。（注6）		外注管理費	504
			損害保険料	360
			修繕費	1,546
			減価償却費	8,097
			その他支出	1,128
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	11,152
特記事項				
該当ありません。				
注記				
<p>（注1）信託不動産に係る容積率は本来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2）信託不動産に係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3）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4）平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。</p> <p>（注5）オペレーターが一部転貸しています。</p> <p>（注6）平成24年2月1日付にて、テナントとの間の賃貸借契約を、普通賃貸借契約から定期賃貸借契約に切り替えるとともに、1年間の最低保証賃料の額を年額70,200千円から同65,000千円に変更しました。</p> <p>（注7）賃料は売上連動方式であり、最低保証額（年額65,000千円）が設定されています。上記には、1年間の最低保証賃料を12で割った金額を月額の賃料収入等として記載しています（千円未満を切り捨てています）。</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	鉄骨造陸屋根13階建
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	平成14年4月4日
	住居表示	東京都台東区上野一丁目18番8号	取得価格	1,720,000千円
			鑑定評価額	1,600,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社(注2)
用途/業態	ホテル/ビジネスホテル		取得年月日	平成19年3月2日
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社ビルネット
容積率	800%		地震PML	3.60%
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	446.29㎡		所有形態	土地：所有権
建物	3,060.21㎡			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23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	3,060.31㎡		(A) 賃貸事業収入 小計	48,647
敷金・保証金	44,157千円		賃貸収入	48,252
テナント名称	ワシントンホテル株式会社		その他収入	394
賃料収入等(月額)	8,107千円(注3)		(B) 賃貸事業費用 小計	14,752
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)		公租公課	6,410
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	600
			損害保険料	149
			修繕費	105
			減価償却費	6,309
			その他支出	1,178
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	33,894
特記事項				
該当ありません。				
注記				
(注1) 信託不動産に係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) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				
(注3) 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	神奈川県相模原市緑区橋本六丁目221番1 他2筆	建築時期	昭和61年12月2日
	住居表示	神奈川県相模原市緑区橋本六丁目4番12 号	取得価格	1,510,000千円
			鑑定評価額	1,020,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注2）
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3）		運用期間	平成23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	2,514.59㎡		(A) 賃貸事業収入 小計	42,244
敷金・保証金	35,000千円		賃貸収入	42,000
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	244
賃料収入等（月額）	7,000千円		(B) 賃貸事業費用 小計	14,786
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	3,216
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	146
			修繕費	275
			減価償却費	7,560
			その他支出	2,988
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	27,457
特記事項				
該当ありません。				
注記				
（注1）信託不動産に係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）平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				
（注3）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	鉄骨造陸屋根8階建
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	平成19年8月20日
	住居表示	なし	取得価格	866,000千円
			鑑定評価額	807,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注2）
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		取得年月日	平成19年9月27日
用途地域	商業地域		PM会社	株式会社DIX
容積率	400%		地震PML	4.16%
建ぺい率	80%		オペレーター	株式会社グリーンズ
土地	754.06㎡		所有形態	土地：所有権
建物	3,002.15㎡（注1）			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23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	907.20坪（2,999.00㎡）（注3）		(A) 賃貸事業収入 小計	30,266
敷金・保証金	30,263千円（注4）		賃貸収入	29,963
テナント名称	株式会社グリーンズ		その他収入	303
賃料収入等（月額）	5,043千円（注5）		(B) 賃貸事業費用 小計	12,801
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6）		公租公課	3,552
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。		外注管理費	450
			損害保険料	160
			修繕費	52
			減価償却費	7,306
			その他支出	1,279
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	17,465
特記事項				
該当ありません。				
注記				
<p>（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。</p> <p>（注2）平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。</p> <p>（注3）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。</p> <p>（注4）敷金・保証金には駐車場の敷金（300千円）が含まれています。</p> <p>（注5）賃料収入等には駐車場賃料（50千円）が含まれています。</p> <p>（注6）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。</p>				

■ 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	691,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注3）
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	ファイリゾート株式会社
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			収支状況	
			（単位：千円）	
賃貸形態	一棟貸し		運用期間	平成23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	5,083.77㎡（注2）		(A) 賃貸事業収入 小計	36,638
敷金・保証金	5,000千円		賃貸収入	36,000
テナント名称	ファイリゾート株式会社		その他収入	638
賃料収入等（月額）	6,000千円（注4）		(B) 賃貸事業費用 小計	24,342
契約期間	平成24年4月1日から平成28年3月31日まで （4年間）（注4）		公租公課	7,712
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。（注4）		外注管理費	600
			損害保険料	358
			修繕費	113
			減価償却費	14,008
			その他支出	1,550
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	12,295
特記事項				
該当ありません。				
注記				
<p>（注1） 信託不動産に係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。</p> <p>（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。</p> <p>（注3） 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。</p> <p>（注4） 平成24年4月1日付にて、テナントとの間の賃貸借契約を普通賃貸借契約から定期賃貸借契約に切り替えています。</p>				

■ 物件番号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）

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	鉄骨造陸屋根11階建
所在	地番	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目201番4 他5筆	建築時期	平成20年1月30日
	住居表示	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目10番11号	取得価格	3,746,000千円
用途 / 業態	ホテル / ビジネスホテル		鑑定評価額	4,130,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社（注4）
取得年月日			取得年月日	平成23年4月8日
用途地域	商業地域		PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社
容積率	700%		地震PML	6.68%
建ぺい率	80%（注1）		オペレーター	株式会社グリーンズ
土地	823.67㎡（注2）		所有形態	土地：所有権
建物	5,765.26㎡（注3）			建物：所有権
賃貸借契約の概要			収支状況	
賃貸形態	定期賃貸借契約（株式会社セブン-イレブン・ジャパンへの賃貸部分を除く1階の一部及び2階から11階までの各階）	普通賃貸借契約（1階の一部）	運用期間	平成23年10月1日 ～平成24年3月31日
	賃貸面積	5,570.68㎡	(A) 賃貸事業収入 小計	135,057
敷金・保証金	202,220千円	非開示（注5）	賃貸収入	129,454
テナント名称	株式会社グリーンズ	株式会社セブン-イレブン・ジャパン	その他収入	5,602
賃料収入等（月額）	21,155千円（注6）	非開示（注5）	(B) 賃貸事業費用 小計	20,606
契約期間	平成20年1月30日～平成40年1月29日（20年間）	平成20年1月30日～平成40年1月29日（20年間）	公租公課	—
	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あり、契約の更新は行われません。但し、双方協議のうえ、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。また、賃料は5年ごとに双方協議のうえ改定することができます。	本契約は、上記契約期間満了後は同一条件で自動更新されることとなっています。	外注管理費
損害保険料				406
修繕費				—
減価償却費				17,972
その他支出				1,030
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	114,450
特記事項				
該当ありません。				
注記				
<p>(注1) 信託不動産に係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%となります。但し、信託不動産は、建築基準法第68条の5の4第2項（建築確認申請時。現行の建築基準法においては第68条の5第2項）による認定を受けており、その認定条件により空地率を20%以上確保しなければならないことから、実質的に信託不動産に係る土地の建ぺい率の上限は80%となっています。</p> <p>(注2) 上記面積には、「日本橋問屋街地区」地区計画により、壁面線の指定を受けて建築物の建築や工作物の設置が制限される部分が含まれます。当該部分の面積は最大で約40.53㎡です。</p> <p>(注3) 上記面積には附属建物（用途：駐車場、面積：42.73㎡）が含まれています。</p> <p>(注4) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。</p> <p>(注5) テナントより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非開示としております。</p> <p>(注6) 賃料収入等には駐車場賃料（933千円）が含まれています。</p>				

■ 物件番号B-18：熊本NHビル（ドリーミン熊本）

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13階建
所在	地番	熊本県熊本市辛島町3番37	建築時期	平成20年1月31日
	住居表示	熊本県熊本市辛島町3番1号	取得価格	2,334,000千円
			鑑定評価額	2,530,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社(注4)
用途/業態	ホテル/ビジネスホテル		取得年月日	平成23年4月8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	600%		地震PML	5.64%
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	1,295.85㎡(注2)		所有形態	土地：所有権
建物	7,701.19㎡(注3)			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23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	7,701.19㎡(注3)		(A) 賃貸事業収入 小計	97,230
敷金・保証金	48,615千円		賃貸収入	97,230
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)	16,205千円		(B) 賃貸事業費用 小計	21,938
契約期間	平成23年4月8日から平成35年3月31日まで(12年間)		公租公課	—
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あり、契約の更新は行われず、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。但し、双方協議のうえ、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。また、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。		外注管理費	—
			損害保険料	450
			修繕費	—
			減価償却費	20,363
			その他支出	1,124
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	75,291
特記事項				
該当ありません。				
注記				
(注1) 信託不動産に係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) 建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分23.37㎡を含みます。				
(注3) 上記面積には附属建物(用途：駐車場、面積：85.30㎡)が含まれています。				
(注4) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				

■ 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	7,070,000千円
			信託受託者	中央三井信託銀行株式会社(注3)
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%
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	土地：所有権
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23年10月1日 ～平成24年3月31日
賃貸面積	20,140.01㎡(注2)		(A) 賃貸事業収入 小計	255,508
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	4
賃料収入等(月額)	42,584千円		(B) 賃貸事業費用 小計	85,069
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	21,130
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	1,322
			修繕費	806
			減価償却費	60,282
			その他支出	1,527
			(C) 賃貸事業損益=(A)-(B)	170,439
特記事項				
該当ありません。				
注記				
(注1) 信託不動産に係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) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。				

(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24年3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 (%)	DCF 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
B-1	新宿NHビル	7,243	M	5,270	5,380	5.2	5,160	4.9	5.5	6,230	
B-2	茅場町NHビル	3,121	C	3,091	3,161	5.9	3,091	5.4	6.3	2,077	
B-3	水道橋NHビル	1,120	C	994	1,024	5.8	994	5.4	6.2	812	
B-4	日本橋本町NHビル	2,108	M	2,090	2,120	5.3	2,060	5.0	5.6	1,600	
B-5	東日本橋NHビル	1,534	M	1,620	1,640	5.7	1,600	5.4	6.0	1,370	
B-6	浅草NHビル	999	M	904	915	5.3	893	5.0	5.6	664	
B-7	蒲田第1NHビル	1,512	T	1,070	1,070	5.8	1,070	5.9	6.2	1,000	
B-8	蒲田第2NHビル	823	T	700	717	6.0	692	6.1	6.3	543	
B-9	なんばNHビル	1,270	T	1,080	1,090	6.5	1,070	6.7	6.8	836	
B-10	新潟NHビル	2,105	M	1,840	1,850	6.5	1,820	6.2	6.8	1,360	
B-11	シティエスレートビル 博多口本館・別館	1,652	T	1,910	1,940	6.3	1,900	6.5	6.6	1,320	
B-12	札幌NHビル	850	M	479	488	6.5	470	6.2	6.8	1,250	
B-13	上野広小路NHビル	1,720	M	1,600	1,620	5.2	1,570	4.9	5.5	1,390	
B-14	橋本NHビル	1,510	M	1,020	1,030	6.6	1,000	6.3	6.9	480	
B-15	新山口NHビル	866	M	807	813	6.7	800	6.2	7.1	603	
B-16	松山NHビル	1,352	M	691	706	6.5	675	6.2	6.8	1,090	
B-17	日本橋馬喰町NHビル	3,746	M	4,130	4,150	5.9	4,110	5.4	6.2	3,070	
B-18	熊本NHビル	2,334	M	2,530	2,530	6.9	2,520	6.4	7.2	2,100	
R-1	ザ・ビーチタワー沖縄	7,610	M	7,070	7,150	6.0	6,980	5.7	6.3	5,930	
	合計	43,475	—	38,896	—	—	—	—	—	—	

(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置き、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、当該調査に係る報告書（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NK S J リスクマネジメント株式会社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。

当期末保有資産に係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1 NHビル	平成21年1月20日	—	—	152,380	994	8.97
B-8	蒲田第2 NH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22年8月16日	—	—	291,980	2,066	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
B-17	日本橋馬喰町NHビル	平成23年1月24日	—	—	10,100	1,648	6.68
B-18	熊本NHビル	平成23年1月24日	—	—	14,470	1,844	5.64
R-1	ザ・ビーチャタワー沖縄	平成20年12月26日	—	150	544,160	5,476	2.74
ポートフォリオ全体			—	510	2,957,528	22,223	3.84

- (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) 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、松山NHビル、日本橋馬喰町NHビル及び熊本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、及びビザ・ビーチタワー沖繩については株式会社竹中工務店から、水道橋NHビルについては、株式会社東京建築検査機構及び株式会社イー・アール・エスから、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。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）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。新宿NHビルについては、ホテル部分における平成23年10月1日から平成24年3月末日までの6ヶ月間に実際に発生した賃料の総額に2を乗じた額と、店舗テナント部分における各テナントの月額賃料収入等に12を乗じた額を合計した金額を記載しています（水道光熱費収入を除きます）。なお、百万円未満を切り捨てています。また、後記「(7) 主要なテナントの概要及び賃貸借の状況の全体概要」及び「(8) 主要な不動産の概要」における「年間賃料総額」も、同様の意味を有するものとします。
- ・「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。

① 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	2,342	35,865	82.5
リゾートホテル	511	7,610	17.5
シティホテル	—	—	—
合計	2,853	43,475	100.0

② 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	1,569	25,196	58.0
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	773	10,669	24.5
その他	511	7,610	17.5
合 計	2,853	43,475	100.0

① 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24年3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	525	6,946	16.0
5年超10年以内	666	10,153	23.4
10年超15年以内	350	4,456	10.2
15年超20年以内	419	6,062	13.9
20年超	891	15,858	36.5
合 計	2,853	43,475	100.0

② 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24年3月末日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。

契約残存期間	年間賃料総額 (百万円)	比 率 (%)
5年未満	903	31.7
5年以上10年未満	665	23.3
10年以上15年未満	812	28.5
15年以上20年未満	471	16.5
20年以上	0	0.0
合 計	2,853	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

① 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)	比率 (%) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	比率 (%) (注1)
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) 熊本NHビル (B-18) ザ・ビーチタワー沖縄 (R-1)	931	32.7	36,142.55	35.8
2	株式会社グリーンズ (注3)	ホテルの運営	新山口NHビル (B-15) 日本橋馬喰町NHビル (B-17)	314	11.0	8,569.68	8.5
主要なテナントの合計				1,246	43.7	44,712.23	44.3
全体ポートフォリオの合計				2,853	100.0	101,028.49	100.0

(注1) 小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注2) 「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3) 株式会社グリーンズの賃貸面積は、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、水道橋NHビル、浅草NHビル、なんばNHビル、新山口NHビル、日本橋馬喰町NHビル、熊本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。

② 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」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づ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。

以下の表は、平成24年3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	17	
年間賃料総額	2,853百万円	
総賃貸可能面積	101,028.49㎡	
総賃貸面積	101,028.49㎡	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率
	平成24年3月31日	100.0%
	平成23年9月30日	99.5%
	平成23年3月31日	100.0%
	平成22年9月30日	100.0%
	平成22年3月31日	100.0%
	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%

(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24年3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、「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。

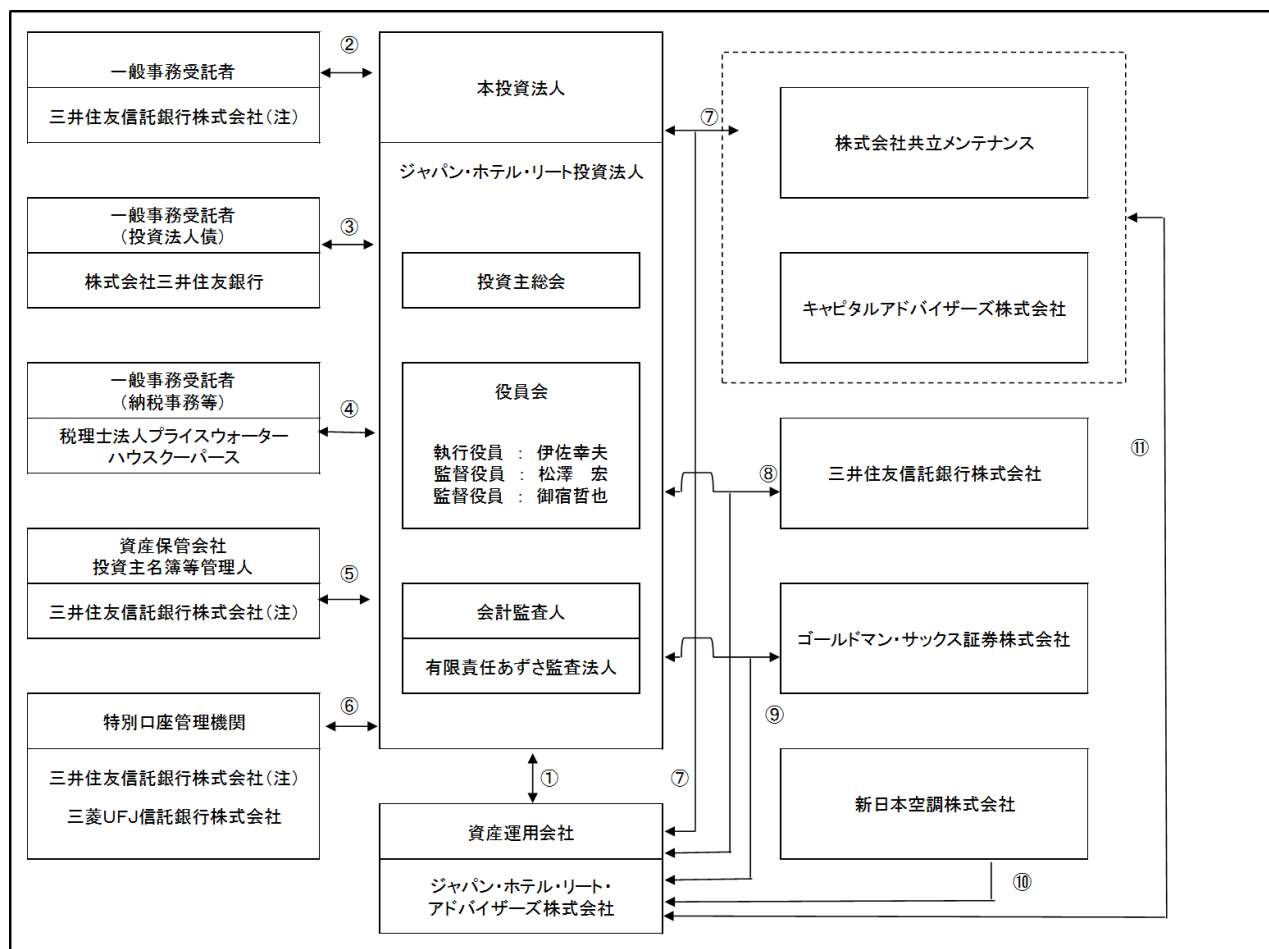
<主要な不動産の概要>

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	20,140.01㎡	
総賃貸面積	20,140.01㎡	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率
	平成24年3月31日	100.0%
	平成23年9月30日	100.0%
	平成23年3月31日	100.0%
	平成22年9月30日	100.0%
	平成22年3月31日	100.0%
	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%

物件名称	新宿NHビル (B-1)	
テナントの総数	4 (星インベストメント合同会社 、株式会社龍生堂本店 、ユナイテッド&コレクティブ株式会社 、日本マクドナルドホールディングス株 式会社)	
年間賃料総額	318百万円	
総賃貸可能面積	7,398.19㎡	
総賃貸面積	7,398.19㎡	
最近5年間の稼働率の推移	時点	稼働率
	平成24年3月31日	100.0%
	平成23年9月30日	93.3%
	平成23年3月31日	100.0%
	平成22年9月30日	100.0%
	平成22年3月31日	100.0%
	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%

投資法人の関係法人（1. 「投資法人の関係法人」の参照資料）

①本投資法人の仕組図



(注) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。

- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約
- ③ 財務代理契約（投資法人債）
- ④ 一般事務委託契約（納税事務等）
- ⑤ 資産保管業務委託契約／投資主名簿等管理人委託契約
- ⑥ 特別口座に関する契約
- ⑦ 不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
- ⑧ 収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書
- ⑨ 情報提供契約
- ⑩ 技術アドバイザリー契約
- ⑪ バックアップ・オペレーティングの意向表明書

②本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	ジャパン・ホテル・リート投資法人	ホテル用不動産等を主たる投資対象とし、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保を目指し、運用資産の運用を行います。
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	平成17年11月10日付で本投資法人との間で資産運用委託契約を締結しており、投信法上の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の定める規約及び本資産運用会社の社内規則である資産運用ガイドライン等に従い、資産の運用にかかる業務を行います。本資産運用会社に委託された業務は、本投資法人に関する、①運用資産の運用にかかる業務、②本投資法人が行う資金調達にかかる業務、③運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務、④運用資産にかかる運用計画の策定業務及び⑤その他本投資法人が随時委託する上記①ないし④に付随し又は関連する業務です。
一般事務受託者（但し、投資法人債に係る業務を除きます。）／資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社(注)	平成17年11月10日付で本投資法人との間で経理等にかかる一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約をそれぞれ締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条。以下同じです。）として、①本投資法人の計算に関する事務（本投資法人と投資主名簿等管理人の間で締結される事務委託契約（投資主名簿等管理人委託契約）に基づき投資主名簿等管理人に委託される業務を除きます。）、②本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務、③本投資法人の納税に関する事務（税理士法人プライスウォーターハウスクーパースへ委託された業務を除きます。）、④本投資法人の機関の運営に関する事務及び⑤上記①ないし④に掲げる事務のほか、本投資法人と一般事務受託者が協議のうえ定める事項を行います。 また、上記資産保管業務委託契約に基づき、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、①本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産にかかる権利行使をする際に必要とする当該資産にかかる権利を証する書類等その他の書類等の保管、②預金口座の入出金の管理及び振替管理事務、③法定帳簿等の作成事務、④上記に関して必要となる配送及び輸送事務、⑤本投資法人の印鑑の保管事務並びに⑥その他上記①ないし⑤に準ずる業務又は付随する業務を行います。
一般事務受託者（投資法人債）	株式会社三井住友銀行	本合併によって、本投資法人が旧JHRの第1回無担保投資法人債（投資法人債間限定同順位特約付及び適格機関投資家限定）を承継したことに伴い、三井住友銀行株式会社が第1回債に関する投資法人債管理者及び一般事務受託者として新たに本投資法人の関係法人となっております。
一般事務受託者（納税事務等）	税理士法人プライスウォーターハウスクーパース	平成17年11月10日付で本投資法人との間で納税等にかかる一般事務委託契約を締結しています。 上記一般事務委託契約に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①本投資法人の税務申告書（法人税、地方税及び消費税）の作成業務、②その他別途本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ合意する事務を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資主名簿等 管理人	三井住友信託銀行 株式会社(注)	<p>本投資法人との間で平成20年12月30日付にて締結した投資主名簿等管理人委託契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事項、②投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事項、③投資主等の氏名、住所の登録に関する事項、④投資主等の提出する届出の受理に関する事項、⑤投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事項、⑥金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事項、⑦分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事項、⑧投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事項、⑨委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事項、⑩募集投資口の発行に関する事項、⑪投資口の併合又は分割に関する事項、⑫投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事項（①ないし⑫の事項に関連するものに限り）、⑬法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事項、⑭その他振替機関との情報の授受に関する事項、⑮上記①乃至⑭に掲げる事項のほか、本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ定める事項を行います。</p>
特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式 会社(注) 三菱UFJ信託銀行株式 会社	<p>本投資法人との間で平成20年12月30日付にて締結した特別口座の管理に関する契約（その後の変更契約を含みます。）に基づき、投信法上の一般事務受託者として、①振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成・管理及び備置に関する事項、②総投資主報告に関する事項、③新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事項、④株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事項、⑤振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事項、⑥特別口座の開設及び廃止に関する事項、⑦加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事項、⑧特別口座の加入者本人のために開設された他の口座又は本投資法人の口座との間の振替手続に関する事項、⑨社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債株式等振替法」といいます。）で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事項、⑩加入者からの個別投資主通知の申出に関する事項、⑪加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事項、⑫①ないし⑪に掲げるもののほか、加入者等（「加入者等」とは、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人をいいます。以下同じとします。）による請求に関する事項、⑬①ないし⑫に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事項、⑭加入者等からの照会に対する応答に関する事項、⑮投資口の併合又は分割に関する事項、⑯上記①ないし⑮に掲げる事項のほか、振替制度の運営に関する事項並びに本投資法人及び一般事務受託者が協議のうえ定める事項を行います。</p> <p>本投資法人と旧JHRとの合併に伴い、旧JHRの特別口座管理人である三菱UFJ信託銀行株式会社との間の平成20年12月26日付にて締結した特別口座の管理に関する契約上の地位を、本合併の効力発生日である平成24年4月1日付をもって承継し、三菱UFJ信託銀行株式会社は本投資法人の一般事務受託者となっております。</p>

(注) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者の役割、名称及び業務の概要

役割	名称	業務の概要
バックアップオペレーター	株式会社 共立メンテナンス キャピタルアドバイザー株式会社	バックアップオペレーターは、本資産運用会社との間でバックアップ・オペレーティングの意向表明書を締結しており、同意向表明書に基づき、本投資法人が現在所有し、若しくは将来取得する建物、又は現在保有し、若しくは将来取得する信託の受益権にかかる当該信託の受託者が所有する建物を賃借するホテル運営会社（以下「オペレーター」といいます。）との間の賃貸借契約が終了し、又は終了が予想される場合には、各バックアップオペレーター又はその子会社がオペレーターとしてホテルを営業する目的で当該建物を借り受けることを検討する旨合意しています。
物件情報提供会社	株式会社 共立メンテナンス	物件情報提供会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書を締結しており、同協定書に基づき、本投資法人に対し、売却が見込まれる一定の不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権に関する情報を提供します。
仲介情報提供会社	三井住友信託銀行 株式会社(注)	仲介情報提供会社は、本投資法人及び本資産運用会社との間で、収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書を締結しており、同協定書に基づき、第三者が保有し又は開発及び保有を予定する収益用不動産の売却又は仲介に関する情報を提供します。
物件情報提供会社	ゴールドマン・サックス証券株式会社	物件情報提供会社は、旧JHR及びJHRKKとの間で不動産等の購入及び売却機会に関する情報提供契約を締結しており、同契約に基づき、本投資法人に対し、一定の不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権等に関する情報を提供していましたが、本投資法人と旧JHRとの合併及び本資産運用会社とJHRKKとの合併に伴い、旧JHR、JHRKK及びゴールドマン・サックス証券株式会社との間に平成23年12月29日付けにて締結した物件情報提供契約に関する契約上の地位を、本合併の効力発生日である平成24年4月1日付をもって承継しております。
技術的助言業務等受託者	新日本空調株式会社	技術的助言業務等受託者は、本資産運用会社との間で技術アドバイザー契約を締結しており、同契約に基づき、本投資法人に対し物件取得に当たってのデュー・デリジェンス補助業務等を提供します。

(注) 平成24年4月1日付にて「三井住友信託銀行株式会社」となりました。

運用方針（「2. 運用方針及び運用状況」の参照資料）

① 基本方針

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

本投資法人は、ホテル特化型の不動産投資法人として主としてホテル用不動産等に対して投資するものとし、ホテルのタイプとしては、原則としてビジネスホテル、リゾートホテル及びシティホテルに分類されるタイプのホテルに投資します。（ホテルのタイプについては後記②（イ）をご参照下さい。）

② ポートフォリオ構築方針

上記「① 基本方針」に基づき、本投資法人はホテル用不動産等に対する投資を行う際に、以下の観点からホテル用不動産等を分類し、これらの物件から得られる高収益機会及び競争環境に係るリスクを分散することにより収益の安定化を図ります。

(イ) ホテルのタイプ

ホテル用不動産の提供する機能やサービス、保有する施設、あるいは立地等の観点から、ビジネスホテル、シティホテル及びリゾートホテルに分類し投資を行うものとします。

(ロ) ホテルのグレード

各ホテルが属する市場における平均客室販売単価（ADR）の価格帯の観点から「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」の4種類のクラスに分類し、投資を行うものとします。なお、ADR（平均客室販売単価）とはAverage Daily Rateの略であり「年間客室売上高÷365日÷（総客室数×客室稼働率）」により算出されるもので、以下「ADR」といいます。

(ハ) 投資地域

可能な限り国内に分散を図ることで、特定の地域の経済情勢やホテルマーケット動向、地震等の地域的な自然災害等がポートフォリオ全体の収益状況に及ぼす影響を平準化し、中長期的に安定した収益性の確保を目指すものとします。

また、各マーケットにおいて商圈の状況や交通アクセス、周辺環境、都市計画における位置付け等とともに、ホテルマーケットの規模や特質、地域経済の情勢、競合ホテルの状況等の詳細な調査を行うものとします。当該調査を踏まえた分析に基づき、当該ホテルのコンセプトや開発時の商品化計画の妥当性を慎重に検討の上、投資を判断することにより、各ホテル個別の収支の安定についても考慮するものとします。

(ニ) ホテルの契約形態

投資対象となるホテルの所有者と運営者の間の契約形態には、賃貸借方式と運営委託方式があります。取得時に各契約方式の選定が可能な場合や取得後の契約改定・契約終了による新契約締結時には、各ホテルの運営状況、各契約方式の特徴、固定賃料による賃貸借方式・変動賃料による賃貸借方式・運営委託方式による不動産運用収入のバランス、契約期間等を考慮し、中長期的な観点から、着実な成長と安定した収益の確保が可能となるポートフォリオの構築を目指すものとします。

(ホ) ホテル賃借人・ホテル運営受託者の選定

a. 選定基準

信用力及びホテル運営能力の高いホテル賃借人又はホテル運営受託者を選定することが重要であり、これらを総合的に評価のうえ、ホテル賃借人又はホテル運営受託者の選定を行います。

また、ホテル賃借人又はホテル運営受託者は、その独自の判断においてホテル運営支援会社を選任している場合があります。このような場合において、本投資法人はホテル賃借人又はホテル運営受託者がホテル運営支援会社を効率的に活用する能力を評価するとともに、ホテル運営支援会社を活用することによりホテルのポテンシャルが十分に引き出されているか否かを、当該ホテルへの投資に際して慎重に検討するものとします。

b. バックアップオペレーター

ホテル賃借人との間の賃貸借契約の解除による、空室又は不稼働期間の長期化による損失の拡大の回避を図ることを目的として、可能な範囲でバックアップオペレーターの準備を行います。

c. ホテル賃借人又はホテル運営受託者及び契約期間の分散化

ホテル賃借人との間の賃貸借契約又はホテル運営受託者との間の運営委託契約が終了した場合には、当該ホテル賃借人又はホテル運営受託者の退店に伴う費用、新規賃借人又は運営受託者の選定・入居（開業）までの空室又は不稼働期間の発生及び新規改装に伴う費用及び損失等の負担が発生することがあります。本投資法人はこのような場合に備え、特に固定賃料物件のホテル賃借人の集中に伴うリスクを回避すべく、ホテル賃借人又は運営受託者及び契約期間の分散を図ることとします。

③ 本投資法人の成長戦略

(イ) 外部成長

本投資法人は、ハード面、ソフト面及びロケーション面で優位性のあるホテル用不動産等を主たる投資対象とし、ホテルのタイプ、グレード、立地、固定賃料と変動賃料あるいは運営委託方式による不動産運用収入のバランス、契約期間等を考慮し、着実な成長と安定した収益の確保の双方が可能となるポートフォリオの構築を目指すものとします。

なお、外部成長に不可欠な新規取得対象物件に関する情報収集については、当社自らが有するホテル投資に関するノウハウ及び不動産市場におけるネットワークを通じてこれを行うと共に、スポンサー関係者（スポンサー関係者取引規程に定めるスポンサー関係者をいう、以下同じ。）及び第三者から得られる情報（それらの者との間で締結される情報提供に関する契約等に基づき提供される情報を含む。）も活用し、取得機会の確保及び拡大を図るものとします。

(ロ) 内部成長

本投資法人は、上記の外部成長とともに、以下の方針でその保有する不動産関連資産の価値の維持・向上を図り、運用資産の着実な成長を図ります。

a. 適切なモニタリングの実施

(i) ホテル賃借人による運営パフォーマンスのモニタリング

賃貸借方式において変動賃料を導入する場合、ホテル賃借人に対しホテルの運営収支、運営状況等について一定の報告義務等を課すことが変動賃料等のモニタリングのために必要とされ、また一般の実務であることに鑑み、本投資法人においても変動賃料に係る賃貸借契約の締結に際しては、かかる報告の内容が充実したものとなるようホテル賃借人と交渉を行います。これにより、本投資法人の賃料収入に大きな影響を与えることとなるホテル賃借人によるホテル運営のパフォーマンスについて、当社が一定の範囲でモニタリングすることが可能となります。

賃貸借方式において固定賃料を導入する場合、変動賃料を導入する場合に比べ、ホテル賃借人からの報告内容が限定的となることが多くなりますが、ホテル賃借人と交渉を行い可能な限り変動賃料を導入する場合と同様の情報の確保に努めるものとし、これによりホテル運営のパフォーマンスについて当社が一定の範囲でモニタリングすることが可能となります。

さらに、賃貸借方式では、ホテル賃借人につき賃料の支払状況を逐次確認すると共に、定期的な信用調査を行うと同時に風評についても留意します。

なお、ホテル賃借人と締結する賃貸借契約において、賃借人による承諾事項が規定されることがあります。かかる承諾事項には代表的なものとして、ホテル賃借人によるホテル運営支援会社との運営支援契約の締結、解除、変更又は更新及び資本的支出を伴うホテルの造作、設備、内装等の工事等が挙げられます。ホテル賃借人からこのような事項について承諾を求められた場合には、慎重に承諾の可否を検討するものとします。

(ii) ホテル運営受託者による運営のモニタリング

運営委託方式の場合、ホテル事業に係る収益がすべて本投資法人に帰属するため、ホテル運営受託者に対しホテルの運営収支、運営状況等について報告義務を課すこととします。これにより、本投資法人

の収益に大きな影響を与えるホテル運営事項について、当社が、モニタリングをすることが可能となり、ホテル運営受託者に対して影響力を及ぼすことが可能となります。

なお、ホテル運営受託者と締結する運営委託契約においては、運営委託者による承諾事項が規定されるのが一般的です。かかる承諾事項の一例として、当該ホテルの運営にあたる主要なスタッフ（支配人等）の選任及び解任、ホテル運営受託者によるホテル運営支援会社との運営支援契約、旅行者その他の者との業務委託契約、ベンダーとの契約等の締結、解除、変更又は更新、並びに支出を伴うホテルの造作、設備、内装等の工事等に加え、ホテルの収益に重大な影響を与える事項等が挙げられますが、具体的な承諾事項の内容は、個別の物件又は契約により異なります。このような例を含めて一定の承諾事項が運営委託契約に規定され、ホテル運用受託者から当該事項について承諾を求められた場合には、慎重に承諾の可否を検討するものとします。

b. 投資適格性の維持に関する管理体制

本投資法人の投資対象であるホテル用不動産等は、賃貸借方式によりホテル賃借人に賃貸され、各契約において賃貸人と賃借人との間で、躯体・設備・ホテル運営に係る什器備品等の資本的支出や修繕費用の負担区分を明確化し、かかる負担区分に基づいて資本的支出や修繕を行うこととします。また、運営委託方式によりホテル運営受託者に運営委託する物件については、資本的支出や修繕費用は運営委託者（＝本投資法人）が負担することを原則としますが、各物件の運営委託の状況等に応じて、それと異なる負担区分を設けることがあります。

資産取得後における運用資産の管理では、各資産の状況に応じて、その投資適格性を維持すべく負担区分に基づいた適切な資本的支出や修繕を行うとともに、ホテル賃借人又はホテル運営受託者が行う造作等の修繕、改築における建築基準法や条例等の遵守の状況についても適切に維持・管理するものとします。

c. 戦略的資本的支出

賃貸借契約や運営委託契約に基づく資本的支出の負担区分を考慮した上で、中長期的な観点から、運用資産の資産価値、競争力の維持・向上を図り、運営収益の安定を目指し、以下の資本的支出を慎重かつ充分に行うものとします。

(i) 資産価値・競争力の維持を目的とし、運用資産が良好な物理的状態を保ち、将来に渡り競争力を発揮できることを目的とした資本的支出

(ii) 資産価値・競争力の向上を目的とし、客室単価・稼働率、宴会の件数・単価、料飲単価・稼働率のアップ等を図るのに必要な資本的支出（例えば、客室・宴会場のグレードアップ等）

④ 投資態度

(イ) 本投資法人は、特定不動産（本投資法人が取得する特定資産のうち不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいう。）の価額の合計額が、本投資法人が有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とするよう資産運用を行うものとします。

(ロ) 本投資法人は、本投資法人の有する資産の総額のうちに占める不動産等（不動産（投資法人の計算に関する規則第37条第3項第2号イ、ロ及びホに掲げる資産をいう。以下この項において同じ。）、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。）の価額の割合を100分の70以上とするよう資産運用を行うものとします。

⑤ 投資基準

(イ) 保有期間

原則として中長期保有を目的とします。

(ロ) 取得基準

個別の不動産関連資産の取得基準は、以下のとおりとします。

a. 取得金額

(i) 一物件当たりの下限投資金額

本投資法人は、資産の取得に当たり、ホテル賃借人又はホテル運営受託者による効率的なホテル経営が可能であること、かつ、当該物件の運用管理の効率性に鑑み、1物件当たりの取得価額を原則として10億円以上とします。

なお、複数の不動産、不動産の賃借権又は地上権が社会経済上の観点において一体的に利用される場合には、関連するホテル用不動産等の全部をもって「1物件」として上記下限投資金額を算定します。

(ii) スポンサー関係者からの取得価格の制限

原則として、当社のスポンサー関係者に該当せずかつ、一定の実績及び能力を有し、業界内で定評があると判断される不動産鑑定会社による鑑定評価額等（ホテル評価に関する専門的知識と経験を有する当社のスポンサー関係者でない外部専門家の評価額を含む。）を取得するものとし、当該鑑定評価額等を取得価格の上限とします。なお、売主たるスポンサー関係者が当該物件取得に伴い負担した諸費用（仲介手数料、信託報酬、SPC組成費用、デュー・デリジェンス費用等）が存する場合には、当該諸費用を鑑定評価額等に加算した金額を取得価格の上限とします。但し、本投資法人が取得に要した諸費用は含まないものとします。

b. 年数等の資産の質

投資対象とするホテル用不動産等に係るホテルの用に供される物件につき、その築年数だけでなく、外観や過去における管理修繕・リノベーション等の状況も勘案し、資産としての質が維持されているか否かを含む総合的な判断に基づき投資します。

c. 区分所有建物・共有物件

本投資法人が区分所有建物又は共有物件を取得する場合には、適切なデュー・デリジェンスを行い、ほかの区分所有者又は共有者の属性、建物の特徴、資産の価値や希少性、区分所有者又は共有者としての本投資法人が保有する議決権の割合等を勘案のうえ取得するものとします。

d. 権利形態

本投資法人は、原則として、土地の場合は完全な所有権を、建物の場合はその所有権を敷地の完全な所有権とともに取得できる場合に投資をします。但し、土地所有者や共有者の属性と権利内容を勘案し、土地、敷地が借地である物件又は敷地を共有する物件の取得を行うことがあります。

e. 耐震構造

本投資法人は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含む。以下「建築基準法」という。）上のいわゆる新耐震基準（昭和56年改正後の建築基準法に基づく建物等の耐震基準を指す。）を満たす物件又はそれと同等と判断した物件（具体的には予想最大損失率15%以下とされる物件）に投資します。なお、本投資法人が予想最大損失率15%を超える物件を取得する場合には15%を超える部分について地震保険を付保します。

f. 開発物件

本投資法人は、建設中の建物につきその竣工・引渡リスクが回避できると判断され、かつ、竣工後のホテル賃借人確保が十分に可能であると判断される場合には、開発中の不動産につき、建物竣工後の引渡しを条件とする売買契約を締結する場合があります。

g. デュー・デリジェンスの基準

個別の不動産関連資産の取得基準に基づき、慎重な調査により本基準への適合性の有無を判断し、適切な投資対象の選定を行うものとします。

また、上記調査プロセスにおいては、公正かつ調査能力・経験のあると認められる第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート、ホテルマーケットレポート等を取得し、これらの内容についても考慮することとします。

これら精査の結果、取得を検討する不動産関連資産が、本投資法人の投資対象として妥当と判断される賃料収入又は運営委託による不動産運用収入を達成するために必要な運営パフォーマンスを上げている、もしくは一定の手当てにより改善を図ることで当該パフォーマンスを達成する可能性が高いことを確認するとともに、その賃料収入又は運営委託による不動産運用収入による投資採算性についても、投資主及び投資家の理解が得られるような水準に達していると合理的に判断できることを条件に、その取得を行うものとします。

なお、取得を検討する不動産関連資産において部門別管理の観点からそのオペレーションのチェックが行えることを前提としていますが、各項目について十分な情報が得られない場合も有り得ることに留意します。

⑥ 付保方針

(イ) 損害保険の付保に関しては、各物件の特性に応じて適正と判断される内容の火災保険及び賠償責任保険を付保します。また、必要と判断する場合には逸失利益保険を付保することができます。

(ロ) 地震保険の付保に関しては、物件の予想最大損失率が15%を超える場合には、当該物件について地震保険を付保します。

⑦ 売却方針

(イ) 基本方針

本投資法人は、安定的な収益の確保、並びに将来の成長性を意識したポートフォリオを構築するために、運用する不動産関連資産について、下記の a から d の内容を総合的に勘案し、収益力の改善が見込めないあるいは物件としての優位性を維持することが困難と判断される物件については、積極的な資産の入替を行うものとします。

- a. 収益力が低下しているあるいは収益力の低下が見込まれる物件
- b. ロケーション面で優位性に欠けている物件
- c. 資本的支出の実施による収益改善を図ってもその投資採算性が見込めない物件
- d. 賃借人あるいは運営受託者の変更を行ったとしても収益の改善が見込めない物件

⑧ 財務方針

(イ) 基本方針

本投資法人のために、財務活動の機動性と資金繰りの安定及び金利収支の改善の諸点に注意しながら最適な資金調達構造を維持し、それにより物件取得による本投資法人の外部成長を図ります。

(ロ) 借入及び投資法人債発行

a. 基本方針

短期又は長期、変動金利又は固定金利及び有担保又は無担保等のバランスをとりながら、本投資法人の借入又は投資法人債（短期投資法人債を含む。以下同じ。）の発行を行います。

b. 資産の総額に対する負債比率

本投資法人の保有する資産の総額に対する借入金（投資法人債を含む。）残高の割合（以下「LTV」という。）の上限は、65%を目途とします。但し、資産の取得状況や投資口の追加発行のタイミング等により短期的に上記数値を超えることがあります。

c. 借入先の選定

借入先の選定に当たっては、借入期間、金利、担保提供の要否、手数料等の諸条件につき複数の金融機関と交渉し、市場条件とも比べながら、その内容を総合的に考慮してこれを選定します。なお、借入先は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含む。）第67条の15第1項第1号ロ(2)及び同法施行規則第22条の19第1項に規定される機関投資家に限ります。

d. 借入枠

将来のホテルの追加取得等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、事前の借入枠設定を行い、当該借入枠より借入れを行うことができます。

e. 発行登録

将来のホテルの追加取得等に係る必要資金の機動的な調達を目的として、投資法人債の発行登録を行うことができます。

(ハ) デリバティブ取引

本投資法人の規約に定めるところに従い、金利変動リスクを回避するために、わが国におけるデリバティブ取引（投信法施行令第3条第2号において定義されているものをいう。）を行うことがあります。

(ニ) 賃借人又はホテル運営受託者からの預り金

資金効率の観点から、本投資法人又は運用資産の不動産信託受託者が運用資産について受け入れる賃借人又は運営受託者からの預り金残高は、将来のホテル資産の追加取得、運転資金、資本的支出等に係る必要資金として充当することができます。ただし、適切な流動性を確保するため、一定金額を現金として維持します。

(ホ) 投資口の追加発行

本投資法人の資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境を的確に把握したうえで、投資口の希薄化（新規投資口の追加発行による投資口の持分割合の低下及び投資口1口当たりの純資産額又は分配金の減少）に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。その際投資口の発行登録制度を利用することができるものとします。

(ヘ) 余剰資金の運用方針

本投資法人の余剰資金の運用を目的として、有価証券又は金銭債権に投資することができます。こうした投資に際しては、安全性と換金性を重視して投資対象を選定します。

⑨ 開示方針

(イ) 本投資法人のために、常に投資家の視点に立った迅速、正確かつ公平な情報開示を行うことを開示の方針とします。

(ロ) 資産運用に関する情報その他投資家に対して開示すべき情報につき、上記の開示方針を実現するために必要な情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。

(ハ) 集約された情報については、適宜外部の専門家等の意見を求め、これを十分斟酌しつつ、開示の要否、内容及び時期について速やかに検討し、開示について決定します。

(ニ) 開示に当たっては、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含む。）、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含む。）、本投資法人が上場する金融商品取引所、当社が所属する認定金融商品取引業協会等がそれぞれ要請する内容及び様式に従って開示を行います。

(ホ) 投資判断上重要と考える情報を自主的かつ積極的に開示することに努めるとともに、投資家にとって分かり易い情報の提供に努めます。

(ヘ) 前記(ホ)に従った自主的開示として、原則として、ホテル運営受託者又はホテル賃借人から開示について同意を得ることができるホテルについては、ホテル事業の主要指標として、月次総売上並びに宿泊部門の客室稼働率、ADR及びRevPAR等を月次で開示するものとします。