

J JAPAN HOTEL REIT



ジャパン・ホテル・リート投資法人(証券コード:8985)

決算説明資料

第19期(2018年12月期)中間期 2018年8月22日

ジャパン・ホテル・リート投資法人
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
<http://www.jhrth.co.jp/>

I. 2018年12月期 中間期ハイライト			
1. 2018年12月期 中間期ハイライト	3		
II. 中間決算の概要及び通期収益予想			
1. 2018年12月期 中間期実績	6		
2. 2018年12月期 通期収益予想	7		
3. 貸借対照表	8		
III. 外部成長			
1. 資産規模等の推移	10		
2. 物件売却の概要	11		
IV. ポートフォリオ			
1. ポートフォリオ	13		
2. ポートフォリオの分散	14		
V. 内部成長			
1. 運用手法	16		
2. 主要変動賃料等導入ホテルの業績	17		
3. アクティブ・アセットマネジメント	19		
4. 資本的支出及び減価償却費	22		
VI. 財務の状況			
1. 財務の状況	24		
VII. マーケット環境			
1. マーケット環境	28		
		Appendix 1 本投資法人の方針と戦略	
		1. JHRの投資目標	32
		2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	33
		3. 外部成長戦略	34
		4. 内部成長戦略	35
		5. 財務戦略	36
		6. サステナビリティへの取り組み	37
		7. 投資主優待制度	38
		Appendix 2 保有物件情報	
		1. 保有物件一覧	40
		2. 賃貸借契約の概要	42
		3. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ	45
		4. HMJ5物件ハイライト	46
		5. ポートフォリオマップ	47
		Appendix 3 投資主構成と投資口価格	
		1. 大口投資主・投資口保有区分	49
		2. 投資口価格・時価総額の推移	50
		Appendix 4 資産運用会社の概要	
		1. 資産運用会社の概要	52
		2. 資産運用会社の特徴とガバナンス	53

I. 2018年12月期 中間期ハイライト

1. 2018年12月期 中間期ハイライト

1. 外部成長

▶ 戦略的な物件入替

2015/12期末 **36** 物件 / **2,257** 億円

◆ 1月公募増資

2016年
2 物件 /
240 億円 取得 (注1)

2016年取得

物件取得 価格合計 (注1,2)	公募増資による 資金調達額合計
783 億円	493 億円

◆ 7月公募増資

4 物件 /
543 億円 取得 (注2)

2016/12期末 **41** 物件 / **2,868** 億円

◆ 6月公募増資

2017年
3 物件 /
326 億円 取得

2017年取得

物件取得 価格合計	公募増資による 資金調達額合計
326 億円	186 億円

2017/12期末 **44** 物件 / **3,194** 億円

◆ 8月物件売却

2018年
▲ 3 物件 /
▲ **101** 億円 売却 (注3)

2018年売却

売却物件 帳簿価額合計	売却物件 譲渡価格合計
101 億円	121 億円

R&Bホテル東日本橋

ザ・ビー 赤坂見附

ザ・ビー お茶の水

売却益合計 : **19** 億円

2018年8月22日時点 **41** 物件 / **3,093** 億円

2. 内部成長 (注4,5,6)

▶ アクティブ・アセットマネジメントによるホテル業績の向上及び賃料の増加

◆ RevPAR (単位: 円)

物件名	2017年上期	2018年上期	増減率 (%)
HMJ11ホテル	13,027	13,306	+2.1%
アコ-6ホテル	9,652	10,071	+4.3%
ザ・ビー-6ホテル	8,433	8,495	+0.7%
合計	11,641	11,922	+2.4%

◆ 2018年通期の対前年賃料増減見込み

物件名	増減額 (百万円)	増減率 (%)
HMJ8ホテル	+272	+2.7%
アコ-6ホテル	+207	+7.1%
ザ・ビー-4ホテル	-13	-1.6%
売上歩合等	-18	-0.4%
合計	+447	+2.5%

(注1) 2015年12月取得のアクティブインターシティ広島173億円を含んでいます。

(注2) 2016年4月取得のホテルセンターザ博多71億円を含んでいます。

(注3) 取得価格の合計額を記載しています。

(注4) HMJ8ホテルとは、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、ホテル日航アリア、オリエンタルホテル広島、オキナワ マリオットリゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、ホリデイ・イン大阪難波の8ホテルをいいます。

また、HMJ11ホテルとは、HMJ8ホテルに、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良を加えた11ホテルをいいます。

(注5) アコ-6ホテルとは、イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖繩那覇、メルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。

(注6) ザ・ビー-4ホテルとは、ザ・ビー池袋、ザ・ビー八王子、ザ・ビー博多、ザ・ビー 水道橋の4ホテルをいいます。

また、ザ・ビー-6ホテルとは、ザ・ビー-4ホテルに、ザ・ビー赤坂見附、ザ・ビーお茶の水を加えた6ホテルをいいます。

(注7) 2018年12月末予想の総資産LTVを記載しています。

(注8) 詳細はP37をご参照ください。

3. 財務基盤の強化

▶ 保守的な財務運営

(2018年6月末)

LTV (注7)	有利子負債コスト	平均残存年数
39.0%	1.1%	4.9年

◆ 投資法人債発行による資金調達の多様化

- 個人投資家向け投資法人債の発行 (3回目)
発行金額100億円、償還期限10年、利率0.84%

◆ SMBC環境配慮評価融資 (「A」評価) (注8) を活用した借入

◆ 3物件の売却に伴う期限前弁済の実施 (50億円)

- LTVの低下

◆ 圧縮特別勘定積立金による内部留保

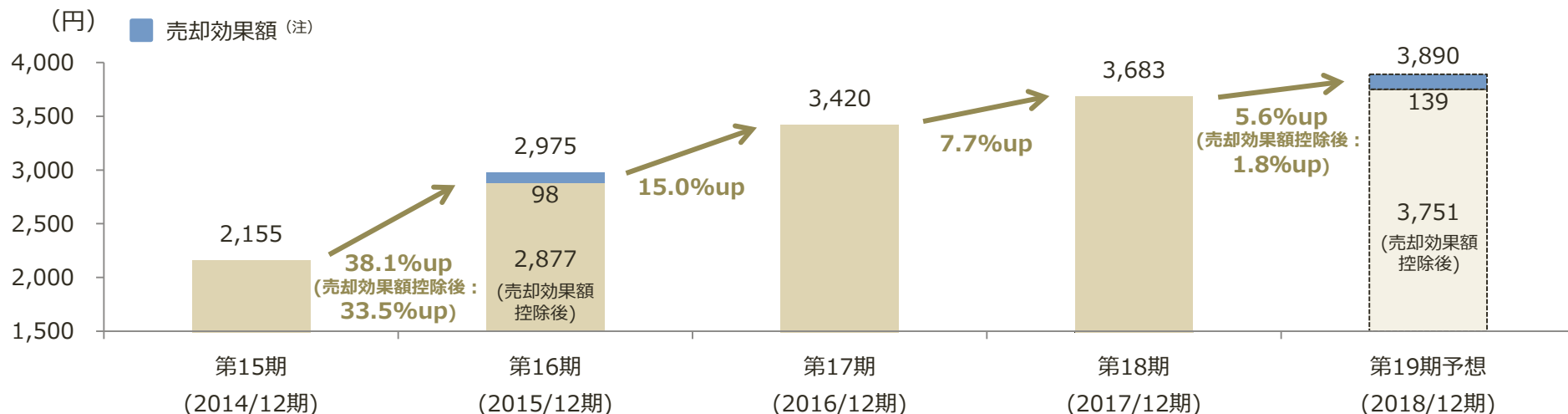
- 保有期間10年超のR&Bホテル東日本橋の売却益から12億円を内部留保

◆ 格付けの状況

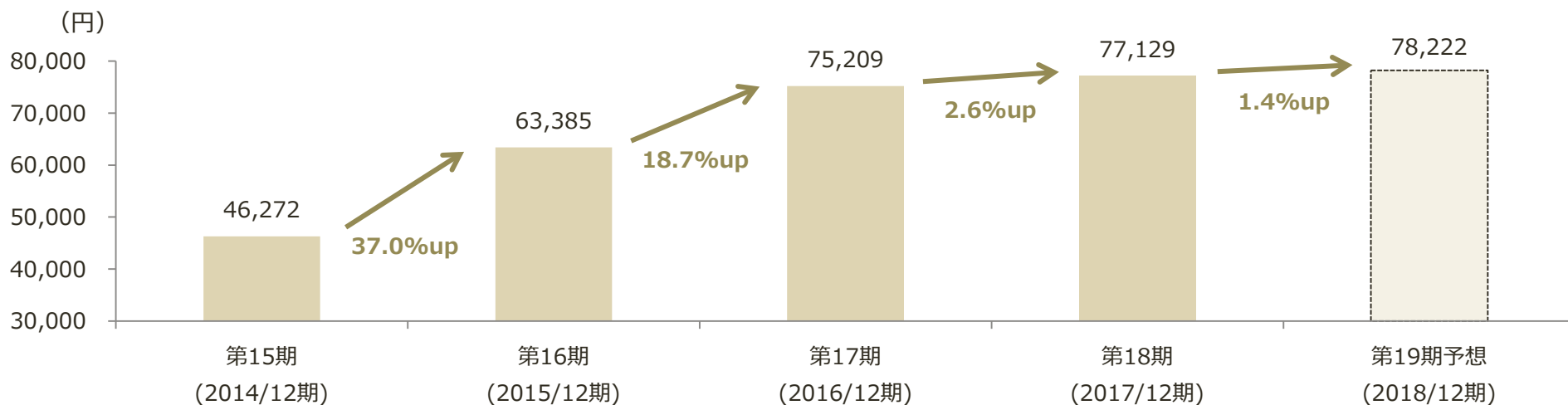
JCR	R&I
A+ (安定的)	A (安定的)

1. 2018年12月期 中間期ハイライト (続き)

一口当たり分配金の成長



一口当たりNAVの向上



(注) 売却効果額とは、物件売却により増加する一口当たり分配金額を指します。

Ⅱ. 中間決算の概要及び通期収益予想

1. 2018年12月期 中間期実績

(単位：百万円)

2017年12月期 (第18期)	2018年12月期 (第19期)
中間実績 (A)	中間実績 (B)

差異		差異の内訳	
(B)-(A)	増減率	2017年 取得3物件	既存物件

物件	2017年12月期 (第18期)	2018年12月期 (第19期)
物件数 (件)	41	44
取得価格	286,801	319,474

3	-		
32,673	-		

営業収益	11,272	12,321
不動産運用収益	11,272	12,321
固定賃料等	60.5% 6,814	60.3% 7,430
変動賃料	39.5% 4,457	39.7% 4,891
NOI (注2)	9,364	10,294
減価償却費	1,756	2,031
資産除去債務費用	1	1
固定資産除却損	18	11
償却後NOI (注2)	7,588	8,250
その他の営業費用	847	930
営業利益	6,740	7,319
営業外収益	14	28
営業外費用	803	959
経常利益	5,951	6,387
中間純利益	5,951	6,387

1,049	0.6%	987	61
1,049	0.6%	987	61
615	0.1%	600	15
433	1.3%	387	45
929	0.9%	939	△ 9
275		197	78
0		-	0
△6		-	△ 6
661	1.3%	742	△ 80
82			
578	1.3%		
13			
155			
436	1.3%		
436	1.3%		

主な差異要因

既存物件の固定賃料等

- 水道光熱費収入等の増加 15百万円

既存物件の変動賃料

- HMJ8ホテル変動賃料増加 53百万円
- アコー6ホテル運営委託収入等の増加 69百万円
- ザ・ビー6ホテル変動賃料減少 △ 4百万円
- 歩合賃料等の増加 4百万円
- ホテルセンターザ博多変動賃料減少 (注3) △ 77百万円

(合計) 45百万円

(注1) 2018年中間期実績の詳細については、2018年8月22日付中間決算短信をご参照ください。

(注2) それぞれ以下の算式で算出しています。

NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用
償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用

(注3) ホテルセンターザ博多は、10月からの閉館を伴う改装により予想されるGOP減少の影響を上期に取り込んでいます。

2. 2018年12月期 通期収益予想

(単位：百万円)

	2017年12月期 (第18期)		2018年12月期 (第19期)		当初予想からの差異			
	実績	当初予想 (注2) (A)	今回予想 (B) 年換算 (ご参考)		(B)-(A)	増減率	うち 売却物件	うち 既存物件
物件								
物件数 (件)	44	44	41	41	△ 3		△ 3	
取得価格	319,474	319,474	309,370	309,370	△10,104		△ 10,104	
営業収益	25,475	26,567	28,485	26,269	1,917	7.2%	1,753	164
不動産運用収益	25,475	26,567	26,548	26,269	△ 19	-0.1%	△ 183	164
固定賃料等	55.8% 14,221	56.0% 14,878	55.6% 14,763	55.4% 14,564	△ 114	-0.8%	△ 128	14
変動賃料	44.2% 11,253	44.0% 11,689	44.4% 11,784	44.6% 11,704	94	0.8%	△ 55	149
不動産等売却益等	-	-	1,937	-	1,937		1,937	
NOI	21,424	22,186	22,221	21,927	34	0.2%	△ 165	199
NOI利回り	6.7%	6.9%	7.2%	7.1%	0.3%		0.2%	0.1%
減価償却費	3,725	4,083	4,049	4,014	△ 33		△ 18	△ 15
固定資産除却損	132	38	17	17	△ 20		-	△ 20
償却後NOI	17,563	18,062	18,152	17,893	89	0.5%	△ 146	236
償却後NOI利回り	5.5%	5.7%	5.9%	5.8%	0.2%		0.1%	0.1%
その他の営業費用	1,806	1,968	1,966	1,944	△ 1		0	△ 2
営業利益	15,757	16,094	18,122	15,948	2,028	12.6%	1,790	238
営業外費用等	1,751	1,798	1,827	1,817	29	1.7%		
営業外収益	27	8	28	28	19		-	19
営業外費用	1,778	1,806	1,856	1,846	49		△ 6	55
経常利益	14,006	14,295	16,294	14,130	1,998	14.0%	1,796	202
特別損失及び法人税	1	1	1	1	-		-	-
純利益	14,005	14,294	16,293	14,129	1,998	14.0%	1,796	202
負ののれん活用額 (注4)	769	565	544	544	△ 20		-	△ 20
圧縮特別勘定積立金 積立額	-	-	△ 1,235	-	△ 1,235		△ 1,235	-
分配金総額	14,771	14,860	15,602	14,671	742		557	184
投資口数 (口)	4,010,847	4,010,847	4,010,847	4,010,847	-		-	-
1口当たり分配金 (円)	3,683	3,705	3,890	3,658	185	5.0%	139	46

主な差異要因

固定賃料

- ホテル以外のテナント入替等による減少 △8百万円
 - 水道光熱費収入等の増加 22百万円
- (小計) 14百万円**

売却による減少

△ 128百万円
(合計) △ 114百万円

変動賃料

- HMJ12ホテル (注3) 変動賃料増加 62百万円
 - アコー 6 ホテル運営委託収入等の増加 41百万円
 - ザ・ビー4ホテル変動賃料増加 4百万円
 - 歩合賃料等の増加 42百万円
- (小計) 149百万円**

売却による変動賃料減少

△55百万円
(合計) 94百万円

負ののれん活用額 (注4)

- 50年償却 262百万円
 - 固定資産除却損 17百万円
 - 大規模改修工事対応 265百万円
- (合計) 544百万円**

(注1) 通期収益予想の詳細については、2018年8月22日付中間決算短信をご参照ください。
(注2) 2018年2月22日付決算短信にて公表の予想を記載しています。
(注3) HMJ12ホテルとは、HMJ11ホテルにホテルセンターザ博多を加えた12ホテルをいいます。
(注4) 負ののれん（一時差異等調整積立金）の活用につきましては、P.26をご参照ください。

3. 貸借対照表

(単位：百万円)

(時点)	2017年12月期 期末 2017.12.31	2018年12月期 中間期末 2018.6.30	差異
資産の部			
流動資産	30,919	23,676	△ 7,243
現金及び預金 (注1)	27,920	21,422	△ 6,497
営業未収入金	2,411	1,742	△ 668
その他	587	510	△ 76
固定資産	320,859	319,544	△ 1,314
有形固定資産	283,066	282,096	△ 969
信託建物 (注2)	109,983	108,974	△ 1,009
信託土地	171,618	171,618	0
その他 (注3)	1,465	1,504	39
無形固定資産	34,171	34,090	△ 80
投資その他の資産	3,621	3,357	△ 264
差入敷金及び保証金	170	170	0
その他	3,450	3,186	△ 264
繰延資産	404	382	△ 21
資産合計	352,183	343,603	△ 8,579

(時点)	2017年12月期 期末 2017.12.31	2018年12月期 中間期末 2018.6.30	差異
負債の部			
流動負債	21,161	17,850	△ 3,311
営業未払金	909	346	△ 563
短期借入金	3,000	5,000	2,000
1年以内返済予定投資法人債	0	2,000	2,000
1年以内返済予定長期借入金	15,022	8,589	△ 6,433
その他未払金	1,211	910	△ 301
前受金	900	905	5
その他	116	98	△ 18
固定負債	129,058	132,021	2,963
投資法人債	23,600	31,600	8,000
長期借入金	98,777	93,871	△ 4,906
預り敷金及び保証金	5,694	5,672	△ 21
デリバティブ債務	504	394	△ 109
その他	482	483	0
負債合計	150,219	149,872	△ 347
純資産の部			
出資総額	153,516	153,516	0
出資剰余金	21,746	21,746	0
一時差異等調整積立金	13,127	12,357	△ 769
当期末処分利益	14,005	6,390	△ 7,615
その他	△ 431	△ 278	152
純資産合計	201,963	193,731	△ 8,231
負債・純資産合計	352,183	343,603	△ 8,579

(注1) 信託現金及び信託預金を含みます。

(注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、信託建設仮勘定の合計額です。

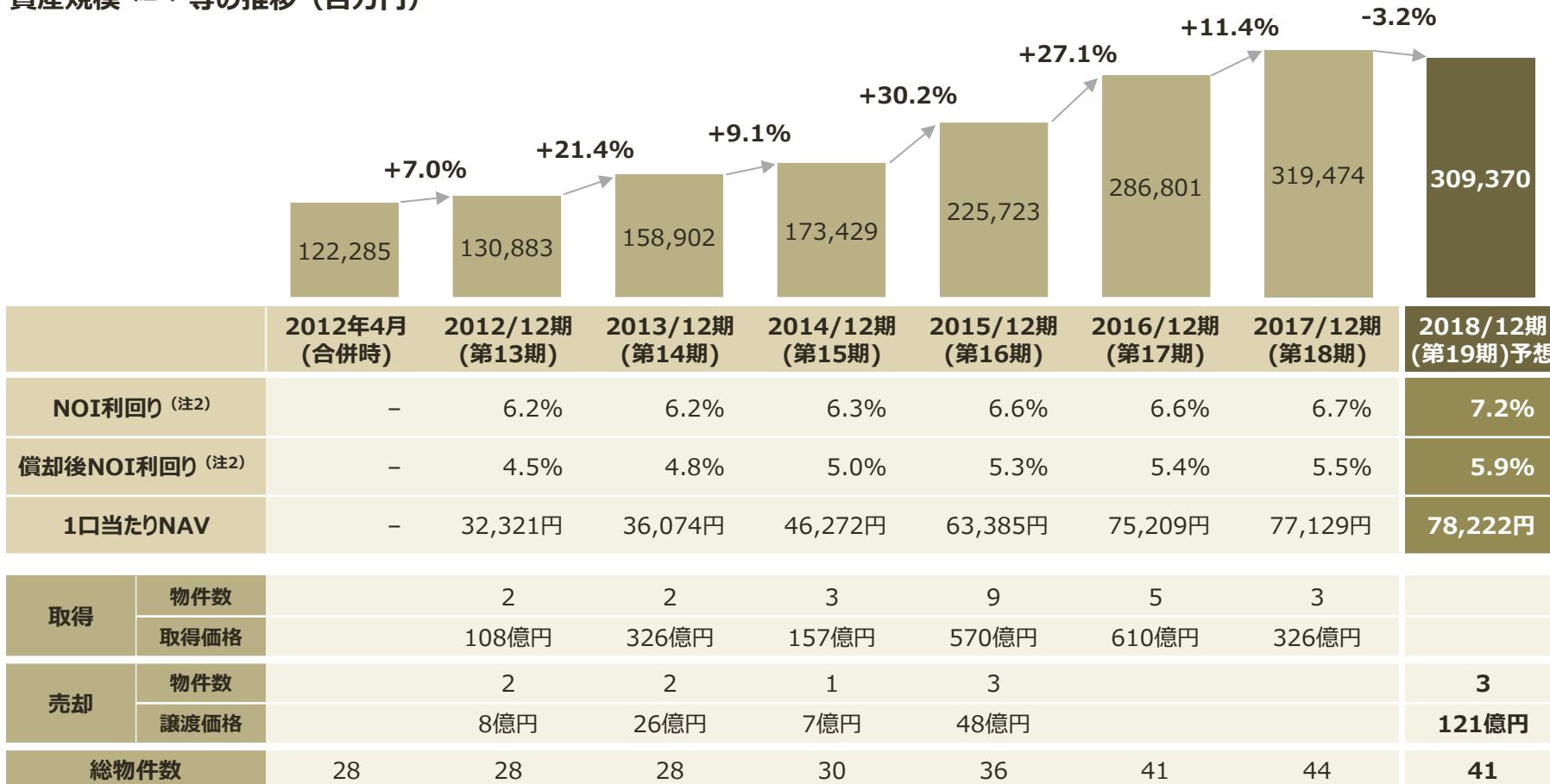
(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品、建設仮勘定の合計額です。

Ⅲ. 外部成長

1. 資産規模等の推移

- ◆ 独立系ホテル特化型リートであるJHRの強みを生かし、資産の入替えによるポートフォリオの質の向上及び継続的な外部成長を実現
- ◆ 合併以来**24物件**、取得価格にして**約2,100億円**のホテルアセットを取得する一方、**11物件**を**約212億円**で売却

資産規模^(注1)等の推移(百万円)



継続的な成長を目指します

(注1) 資産規模は、各期末時点の取得価格の合計です。

(注2) 2012/12期は合併後の実績NOIを年換算して算出した想定の数値です。

2. 物件売却の概要

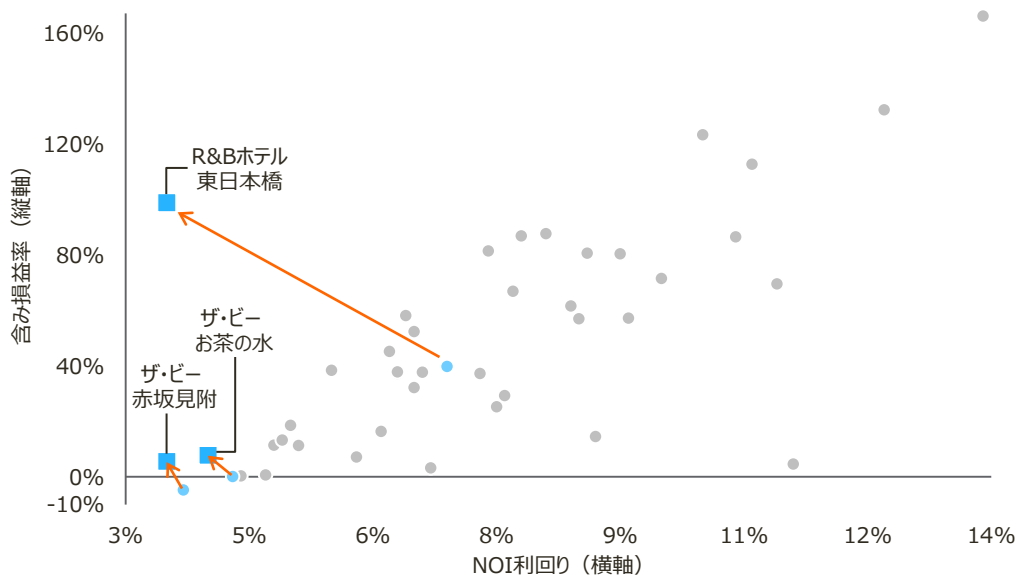
◆ 2018年8月に都内3物件売却を実施。資産の入替えによるポートフォリオの質の向上

	R&Bホテル東日本橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー お茶の水	合計/平均
取得価格	1,534百万円	6,250百万円	2,320百万円	10,104百万円
帳簿価額 (注1)	1,483百万円	6,293百万円	2,353百万円	10,131百万円
譲渡価格	3,050百万円	6,600百万円	2,500百万円	12,150百万円
譲渡益 (注1)	1,543百万円	265百万円	128百万円	1,937百万円
<ご参考>				
鑑定評価額 (注2)	2,090百万円	6,010百万円	2,360百万円	10,460百万円
譲渡価格に対するNOI (注3) 利回り	3.5%	3.5%	4.0%	3.6%

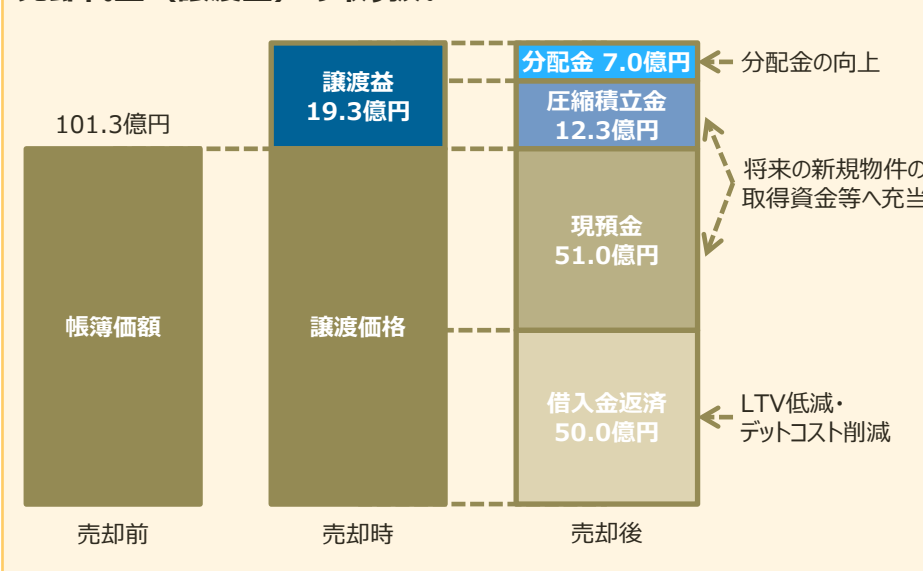
譲渡の背景

◆ ポートフォリオにおける位置付け（タイプ、エリア等）、中長期の競争力、アップサイド、安定性を総合的に勘案し、売却を決定

各物件の含み損益率とNOI利回り (注4)



売却代金（譲渡益）の取り扱い



(注1) 2018年7月末時点の見込み額

(注2) 2018年6月末時点

(注3) NOIは2017年12月期実績値を用いています。

(注4) 含み損益率 = (鑑定評価額 - 帳簿価額) ÷ 帳簿価額 (2018年6月末時点)。NOI利回りは2017年12月期実績。なお、譲渡3物件の□は譲渡価格に対する鑑定NOI利回り、実現損益率を示しています。

IV. ポートフォリオ

1. ポートフォリオ

- ◆ 強いレジャー宿泊需要が存在するエリアに立地する競争力の高いホテルで構成されたポートフォリオ
- ◆ 戦略的投資対象地域をはじめとするレジャー需要の高い成長性を有するエリアへ選別的に投資

ポートフォリオ概要 (2018年8月22日時点)

資産規模

3,093 億円

ホテル数

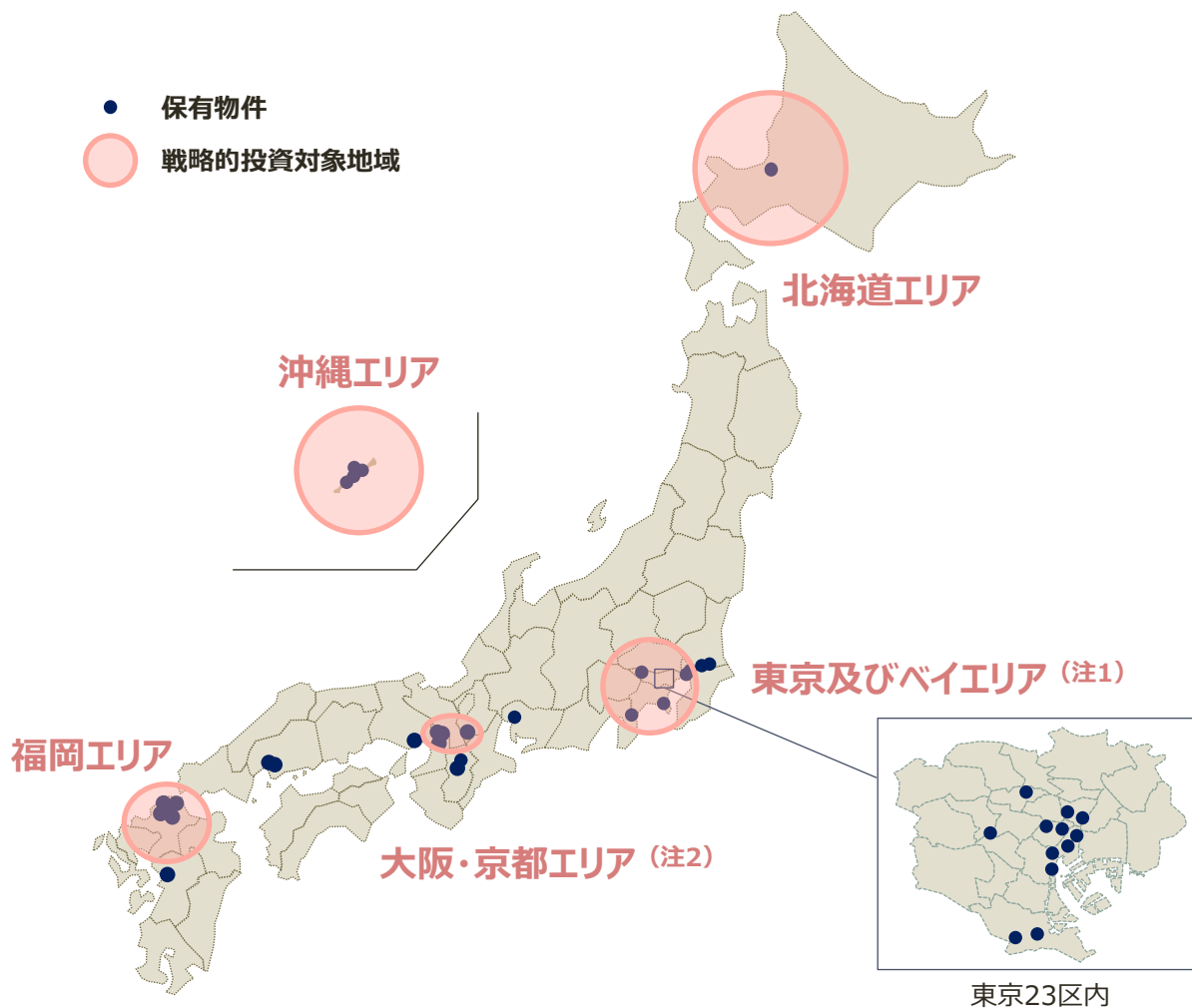
41 物件

(戦略的投資対象地域 32 物件)

総客室数

11,090 室

戦略的投資対象地域と保有物件所在地



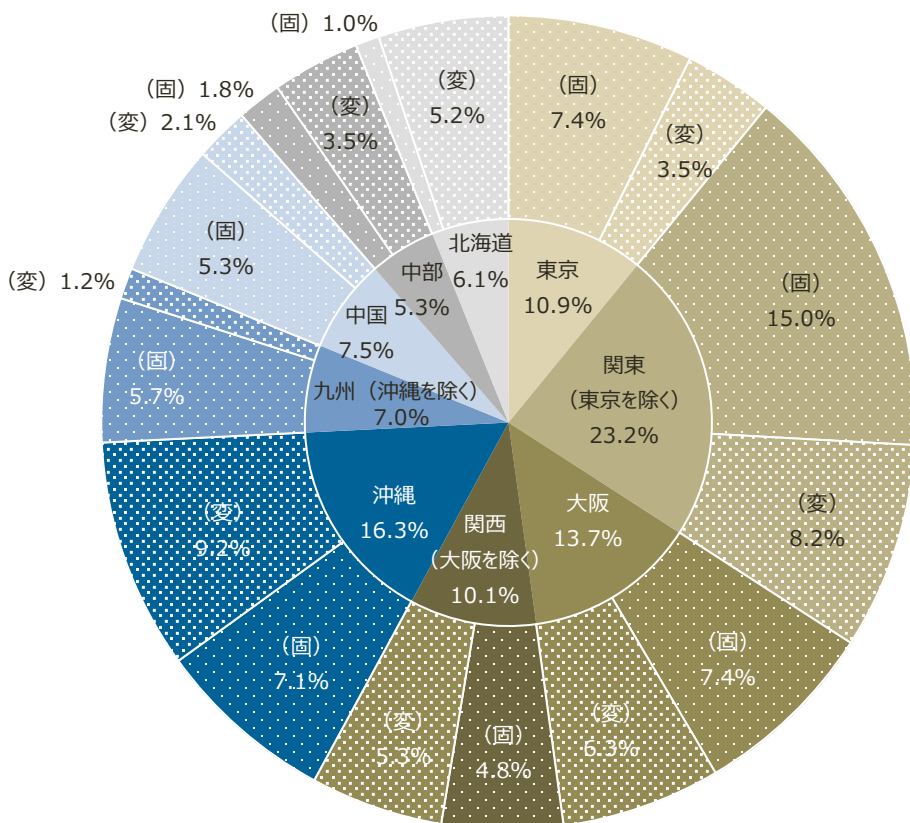
(注1) ベイエリアとは、東京湾に面した神奈川県及び千葉県臨海地域を指します。

(注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

2. ポートフォリオの分散

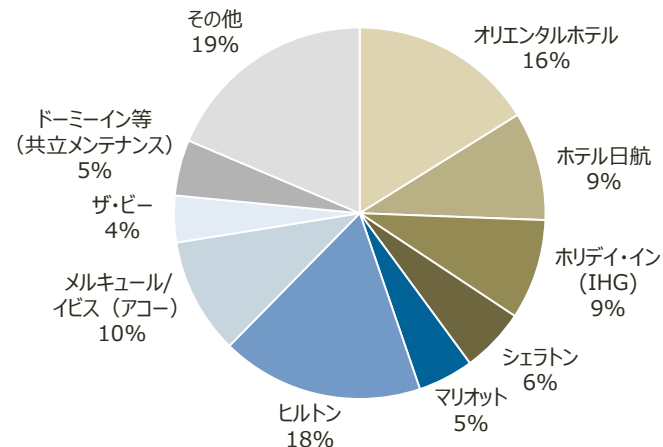
- ◆ 広く分散の効いた質の高いポートフォリオ
- ◆ インターナショナルブランドによるインバウンドへの訴求

エリア別投資比率（賃料ベース）（注）



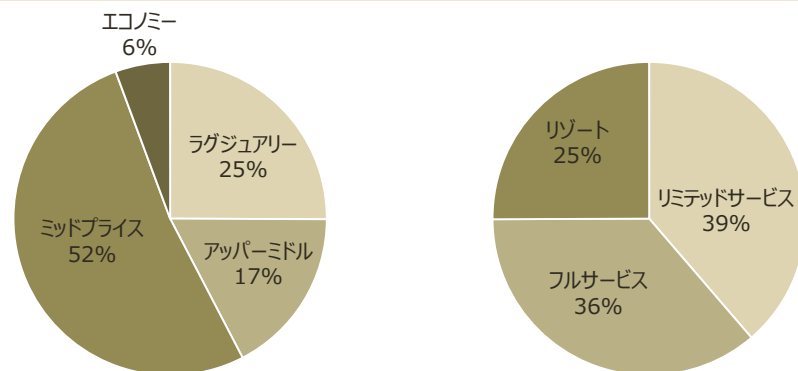
固定賃料 (固)	変動賃料 (変)
55.4%	44.6%

ブランド別投資比率（取得価格ベース）



インターナショナルブランド比率：48%

グレード・タイプ別投資比率（取得価格ベース）



(注) 2018/12期の収益予想上の年換算賃料を用いています。

V. 内部成長

1. 運用手法



(2018/12期見込み)

賃料種別 ^(注1)	固定賃料	固定賃料+売上歩合	固定賃料+変動賃料	変動賃料	運営委託	合計	
契約形式	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	運営委託契約		
内容	固定	○	○	○	-	-	-
	変動	-	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテル売上/GOPの一定割合	ホテルGOP	-
不動産運用収益 (%) (2018年12月期年換算)	2,782百万円 (10.6%)	3,685百万円 (14.0%)	14,693百万円 (55.9%)	1,790百万円 (6.8%)	3,317百万円 (12.6%)	26,269百万円 (100.0%)	
(内訳)	固定部分 ^(注2) (%)	2,782百万円 (10.6%)	3,281百万円 (12.5%)	7,526百万円 (28.6%)	508百万円 (1.9%)	465百万円 (1.8%)	14,564百万円 (55.4%)
	変動部分 (%)	-	403百万円 (1.5%)	7,167百万円 (27.3%)	1,282百万円 (4.9%)	2,851百万円 (10.9%)	11,704百万円 (44.6%)
ホテル運営への関与度	低い	低い	高い	高い	高い	-	
CAPEX負担	1) 建物・設備の更新工事	1) 建物・設備の更新工事 < 3) 戦略的投資 >	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	-	
物件数	11	6	16	3	5	41	
取得価格 (%)	37,300百万円 (12.1%)	44,216百万円 (14.3%)	180,490百万円 (58.3%)	17,723百万円 (5.7%)	29,640百万円 (9.6%)	309,370百万円 (100.0%)	
対象ホテル名	ザ・ビーチャタワー沖縄 ホテル フランス カンデオホテルズ 上野公園 等	ヒルトン東京ベイ ホテル京阪 ユニバーサル・シティ ホテルサンルート新橋 スマイルホテル日本橋三越前 ホテルビスタ蒲田 コンフォートホテル東京東日本橋	HMJ12ホテル ザ・ビー4ホテル	ヒルトン名古屋 メルキュールホテル横須賀 チザンイン蒲田	アコー5ホテル ^(注3)	-	

(注1) 賃料種別は、取得資産のホテルに係る賃貸借契約における賃料の種別に基づき分類したものです。

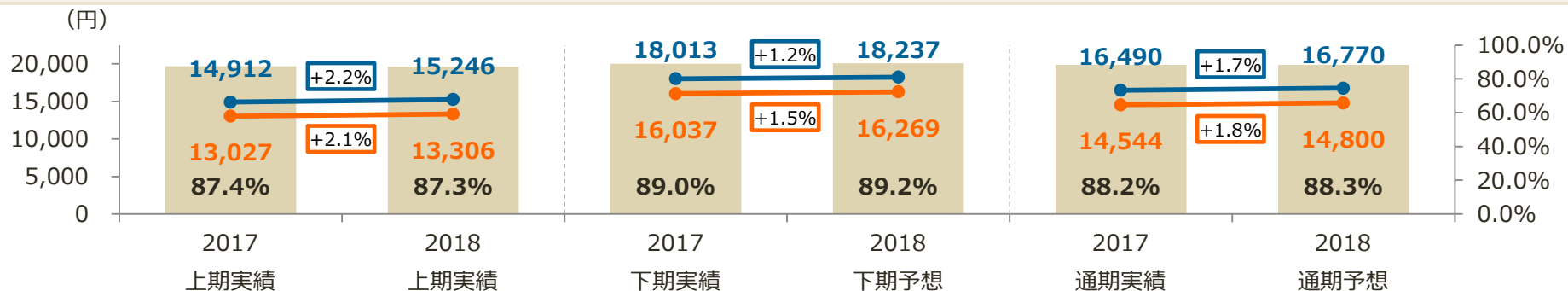
(注2) 固定部分には、取得資産のホテル以外の部分（オフィス、看板、駐車場、店舗等）に係る賃貸借契約における固定賃料や水道光熱費収入が含まれます。

(注3) アコー5ホテルとは、アコー6ホテルからメルキュールホテル横須賀を除いた5ホテルをいいます。

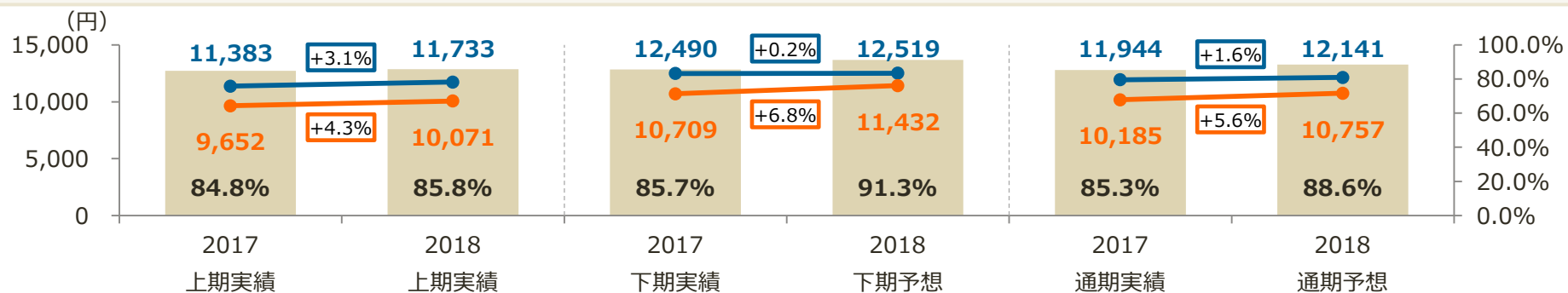
2. 主要変動賃料等導入ホテルの業績

稼働率 (右軸) ADR (左軸) RevPAR (左軸)

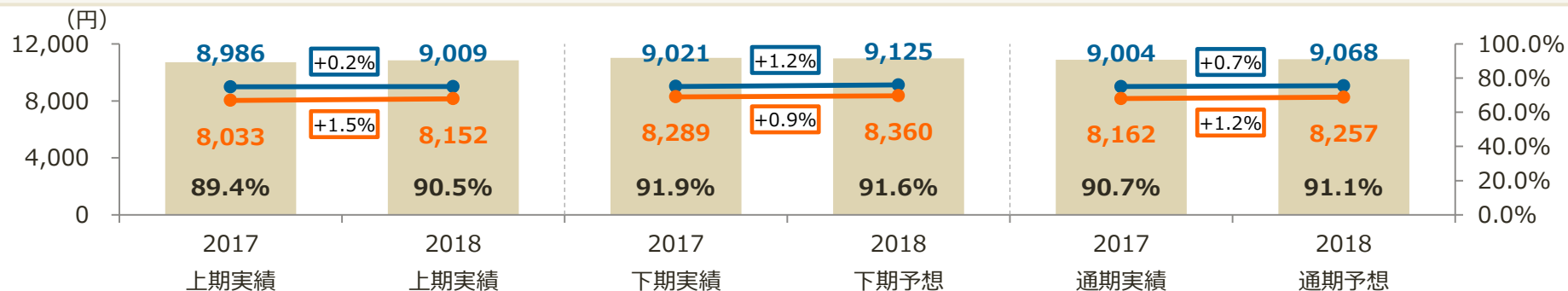
HMJ11ホテル



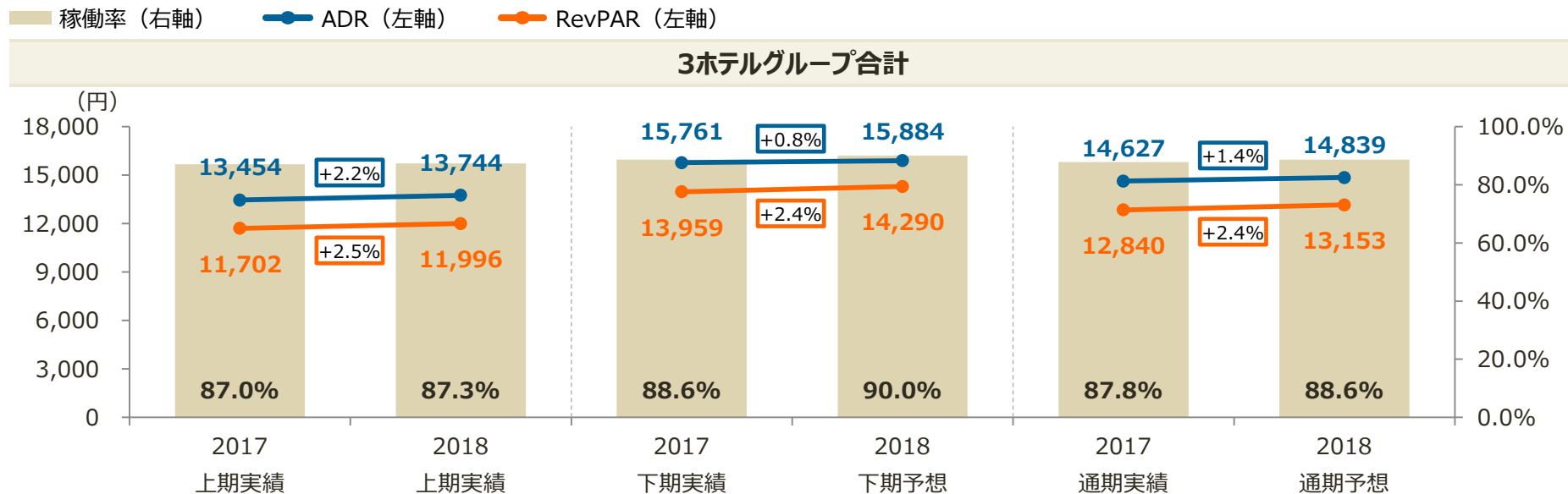
アコ-6ホテル



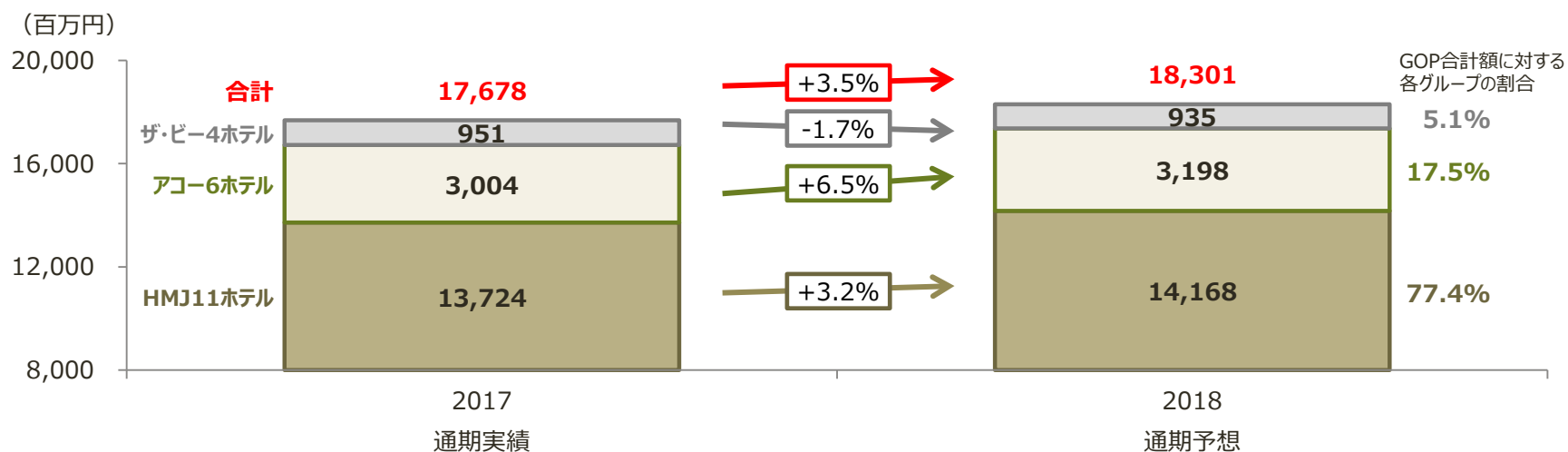
ザ・ビー-4ホテル



2. 主要変動賃料等導入ホテルの業績（続き）



GOPの着地見込み



3. アクティブ・アセットマネジメント

- ◆ ホテル、REITの両サイドに対するアクティブ・アセットマネジメントを実施
- ◆ 収益拡大及びコストコントロールの両面で内部成長を促進

2018年12月期予想 (百万円)

ホテル	(注) 主要3ホテルグループ	ホテル収益	52,458
		ホテル運営費用	33,218
		GOP	19,239
▼ 変動賃料契約			
REIT	不動産 運用収入	主要3ホテルグループ	18,544
		その他のホテル	8,004
	不動産運用費用		4,327
	NOI		22,221

アクティブ・アセットマネジメントの事例

- 戦略的な資本的支出 (RevPAR向上のための客室改装 等)
- ホテルの特性に応じたリブランド
- 近隣の同グループホテルとの相互送客
- ホテル予約システムの刷新

- 近隣のグループホテルとのバックオフィス部門統合
- スタッフィングの最適化
- 共同購買によるコスト削減
- 光熱費の削減

- 賃料スキーム改定等による賃料の増加
 - HMJ5ホテル、カンデオホテルズ上野公園、チサンイン蒲田、コンフォートホテル東京東日本橋、ホテル以外のテナント賃料 等

- PM費用や信託費用の削減、支払地代の減額、固都税の見直し 等

DPUの最大化

(注) 主要3ホテルグループの計数として、HMJ12ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルの合計値を用いています。

3. アクティブ・アセットマネジメント（続き）

◆ アクティブ・アセットマネジメントの一環として改装やリブランド等を実施し、内部成長を促進

ホテルセントラーザ博多 全館リニューアル・リブランド

- **リニューアル工事スケジュール**

2018年10月1日-2019年3月31日（予定）

- **リブランド（ホテル名の変更）**

「**オリエンタルホテル福岡 博多ステーション**」として、2019年4月にリブランド・オープンを予定
博多駅前のプライム立地のホテルを全館リニューアル、リブランドすることにより、ホテルグレードのポジショニング・アップを図る

- **客室数の増加、ADRの向上**

194室から221室に増加
全室ダブル以上の構成とし、宿泊者専用の付帯施設（ジム等）を設置することにより付加価値を向上

- **負のれんの活用により売り止めによる分配金への影響を排除**

2018/12期は265百万円を活用予定



客室（改装後イメージ）



ロビーエリア（改装後イメージ）

オリエンタルホテル東京ベイ 客室/ロビー改装等

- **改装スケジュール**

2018年10月9日-2018年11月20日（予定）

- **客室数の増加**

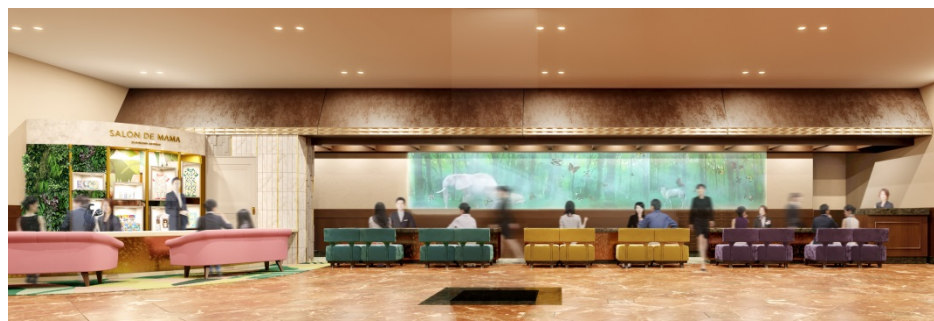
宿泊者付帯施設（特別フロア専用フロントカウンター等）の客室化及びスイートルームの分割により8室を増室

- **運営効率化のための施設改修**

専用フロントカウンターを2階ロビーに移設する等、ロビー業務のマルチタスクによる運営効率化を図る

- **機械式駐車場の改修工事**

平面駐車場に改装し、維持コストを削減



フロントロビー（改装後イメージ）

3. アクティブ・アセットマネジメント (続き)

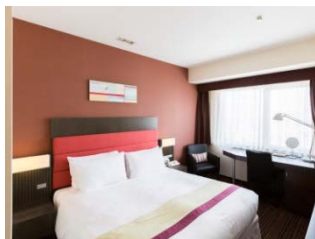
ホリデイ・イン大阪難波、なんばオリエンタルホテル 客室改装

- **ホリデイ・イン大阪難波**

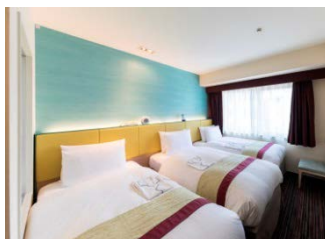
2018年1-2月 56室（6-7階）の客室改装を実施
トリプルルームを増室

2018年9月 50室（4階及び12階）の客室改装を予定

<改装前>



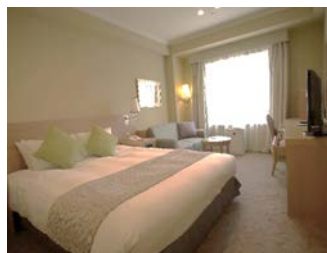
<改装後>



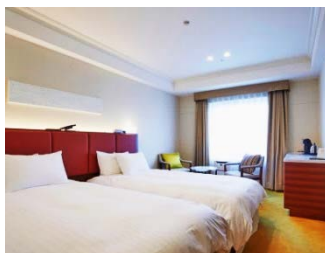
- **なんばオリエンタルホテル**

2018年1-2月 41室（6階）の客室改装を実施

<改装前>



<改装後>



<大阪ミナミエリアにおける客室構成>

シングル・ダブルが全体の約70%を占め、ツイン以上の供給量が相対的に少ない

その他の事例

- **メルキュールホテル札幌、イビスタイルズ札幌**

フィットネスジムを増設予定

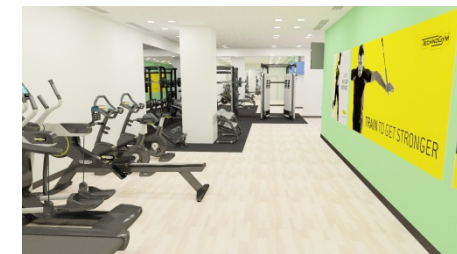
マーケット内で差別化を図り優位性を高める

メルキュールホテル札幌



ジム（改装後イメージ）

イビスタイルズ札幌



ジム（改装後イメージ）

- **コンフォートホテル東京東日本橋**

2018年1月 賃料改定（増額）

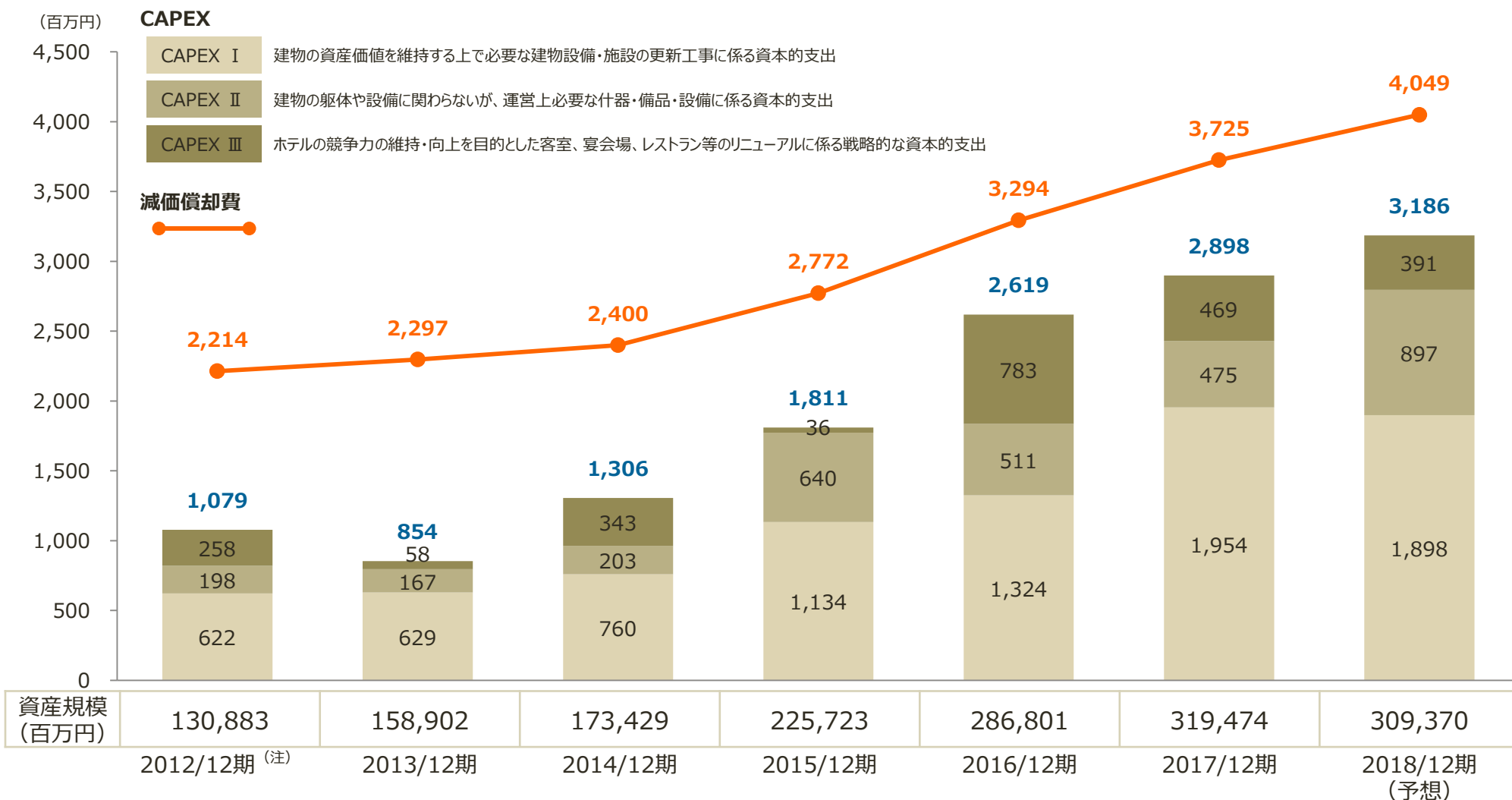
同額の固定賃料に加え、売上歩合賃料を導入

- **固定資産税の見直し**

一部の物件につき当局と調整し過年度分を含め固定資産税を引き下げ

4. 資本的支出及び減価償却費

◆ 継続的なCAPEX投資による競争力の強化及び資産価値の維持向上

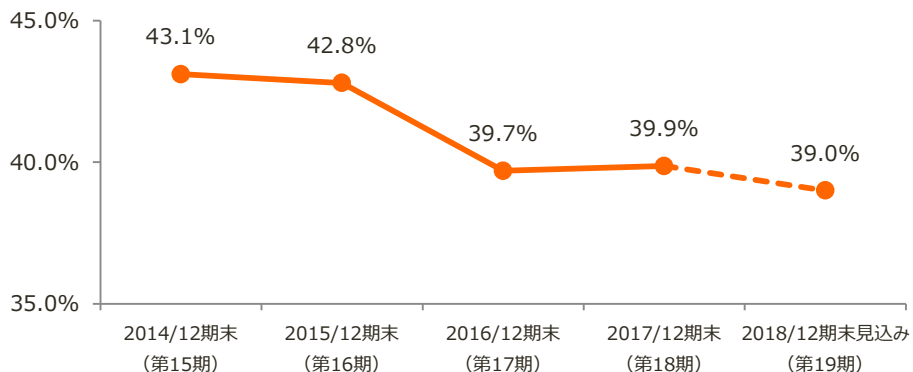


(注) 2012/12期は9ヶ月の変則決算であるため、資本的支出は2012年1月から12月の累計を記載しています。また減価償却費は年換算を用いています。

VI. 財務の状況

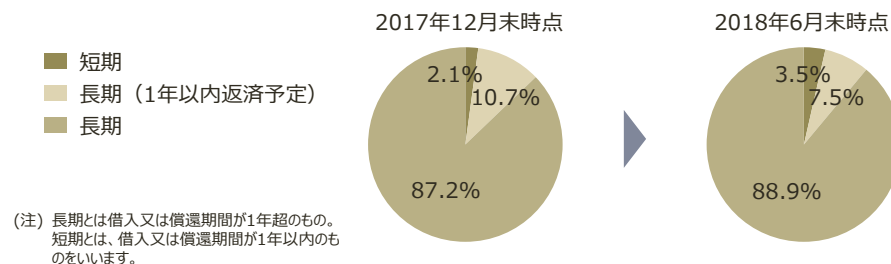
1. 財務の状況

有利子負債比率（総資産ベースLTV）の推移



(注) 各期末時点における有利子負債比率です。なお、2018年6月末時点は41.1%となります。

有利子負債の長短比率

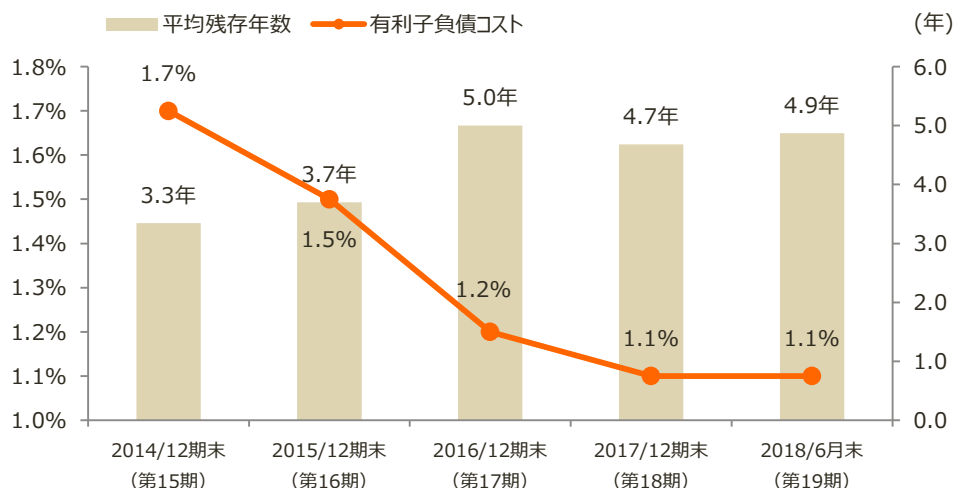


(注) 長期とは借入又は償還期間が1年超のもの。短期とは、借入又は償還期間が1年以内のものをいいます。

固定化比率



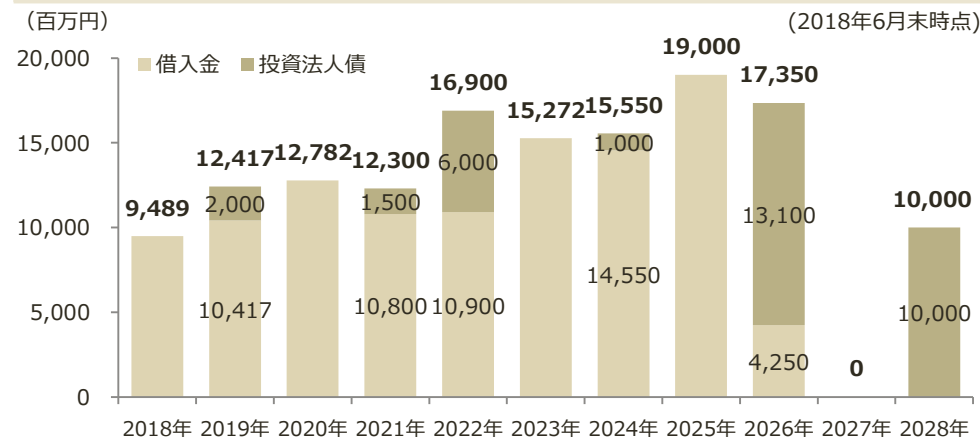
有利子負債コスト（注1）及び平均残存年数（注2）の推移



(注1) 各期末時点における有利子負債コスト（アップフロントフィー等を含む）の加重平均です。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注2) 各期末時点における平均残存年数です。

有利子負債の返済スケジュール



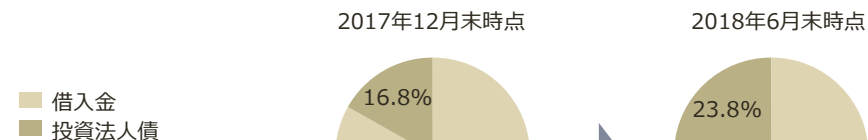
1. 財務の状況 (続き)

有利子負債の借入先別一覧

(単位：百万円)

借入先/銘柄	前期末残高 (2017年12月末時点)		当中間期末残高 (2018年6月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	
株式会社三井住友銀行	29,632	21.1%	31,993	22.7%	2,360
株式会社新生銀行	16,492	11.7%	15,035	10.7%	△ 1,457
株式会社みずほ銀行	16,480	11.7%	15,030	10.7%	△ 1,450
三井住友信託銀行株式会社	11,495	8.2%	10,567	7.5%	△ 927
株式会社りそな銀行	10,073	7.2%	9,360	6.6%	△ 713
野村信託銀行株式会社	4,858	3.5%	4,190	3.0%	△ 668
三菱UFJ銀行株式会社	4,135	2.9%	4,135	2.9%	0
株式会社日本政策投資銀行	3,780	2.7%	3,780	2.7%	0
株式会社福岡銀行	3,260	2.3%	3,260	2.3%	0
株式会社広島銀行	2,427	1.7%	2,927	2.1%	500
株式会社千葉銀行	2,705	1.9%	2,670	1.9%	△ 35
株式会社あおぞら銀行	2,435	1.7%	2,435	1.7%	0
株式会社西日本シティ銀行	1,000	0.7%	1,250	0.9%	250
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	929	0.7%	828	0.6%	△ 101
株式会社東京スター銀行	7,097	5.1%	-	-	△ 7,097
借入金 計	116,799	83.2%	107,460	76.2%	△ 9,339
投資法人債 (機関投資家向け)					
第3回無担保投資法人債	2,000	1.4%	2,000	1.4%	0
第4回無担保投資法人債	1,500	1.1%	1,500	1.1%	0
第6回無担保投資法人債	3,000	2.1%	3,000	2.1%	0
第8回無担保投資法人債	1,100	0.8%	1,100	0.8%	0
第9回無担保投資法人債	1,000	0.7%	1,000	0.7%	0
投資法人債 (機関投資家向け) 計	8,600	6.1%	8,600	6.1%	0
投資法人債 (個人投資家向け)					
第5回無担保投資法人債	6,000	4.3%	6,000	4.3%	0
第7回無担保投資法人債	9,000	6.4%	9,000	6.4%	0
第10回無担保投資法人債	-	-	10,000	7.1%	10,000
投資法人債 (個人投資家向け) 計	15,000	10.7%	25,000	17.7%	10,000
投資法人債 計	23,600	16.8%	33,600	23.8%	10,000
有利子負債 計	140,399	100.0%	141,060	100.0%	661

有利子負債の内訳



格付の状況

日本格付研究所 (JCR)	A+ (安定的)
格付投資情報センター (R&I)	A (安定的)

1. 財務の状況 (続き)

負ののれん

<負ののれんの活用方針>

1. 毎期262百万円（負ののれん50年償却額）を分配金に上乗せ
2. 上記に加え、以下の対応に関して分配金を上乗せ

- 物件売却に伴う譲渡損失への対応
- 固定資産除却損への対応
- 一口当たり分配金の希薄化への対応
- 税会不一致（定期借地権や資産除去債務の減価償却等）への対応
- 収益への影響が大きい大規模改修工事による売り止め等への対応

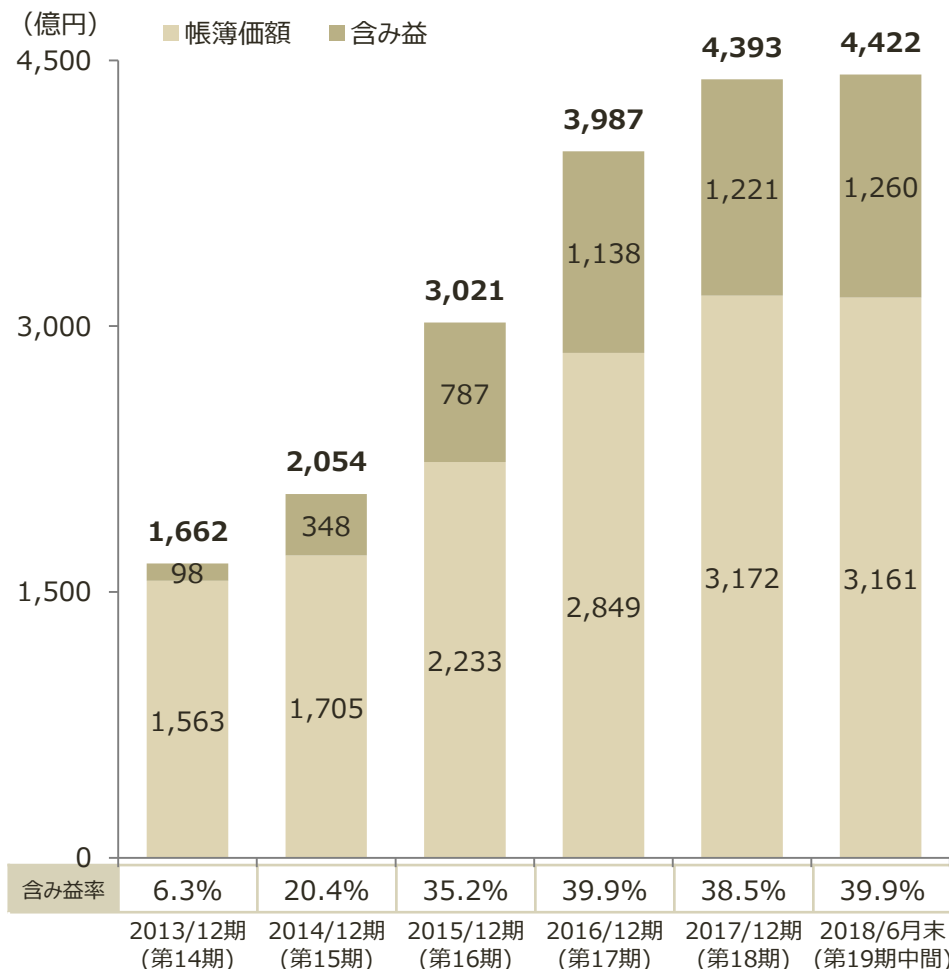
<2018/12期 活用予定額>

負ののれん50年償却額	:	262百万円
固定資産除却損への対応	:	17百万円
大規模改修工事への対応	:	265百万円

2018/12期 活用予定額合計 : **544百万円**

2018/12期末後 負ののれん 見込み残高 11,813百万円

鑑定評価額（含み益）の推移



(注) 「負ののれん50年償却額」は、2016/12期（第17期）に取得したホテルセンターザ博多及びホテルアセント福岡の定期借地権及び資産除去債務にかかわる減価償却費等への対応の金額を含みます。

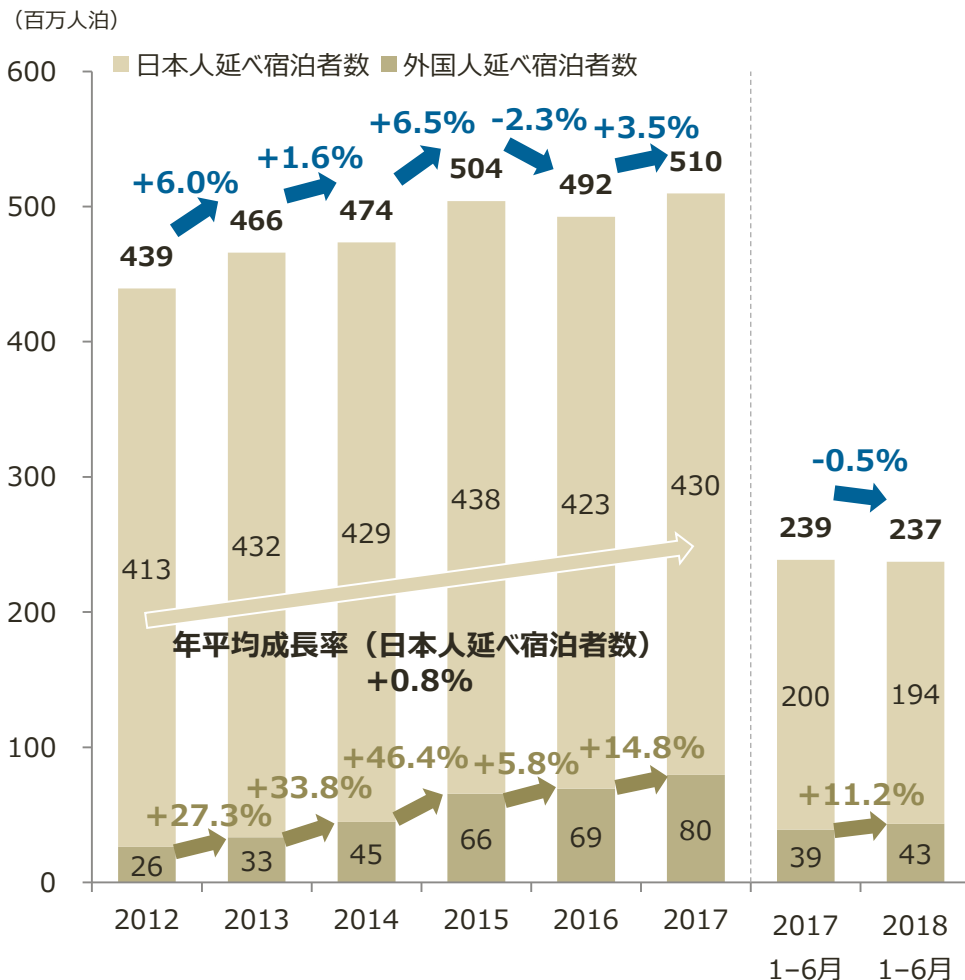
(注) 鑑定評価額から帳簿価額を控除した値が含み益となります。

VII. マーケット環境

1. マーケット環境

◆ インバウンドが宿泊需要を牽引
延べ宿泊者数は堅調に推移

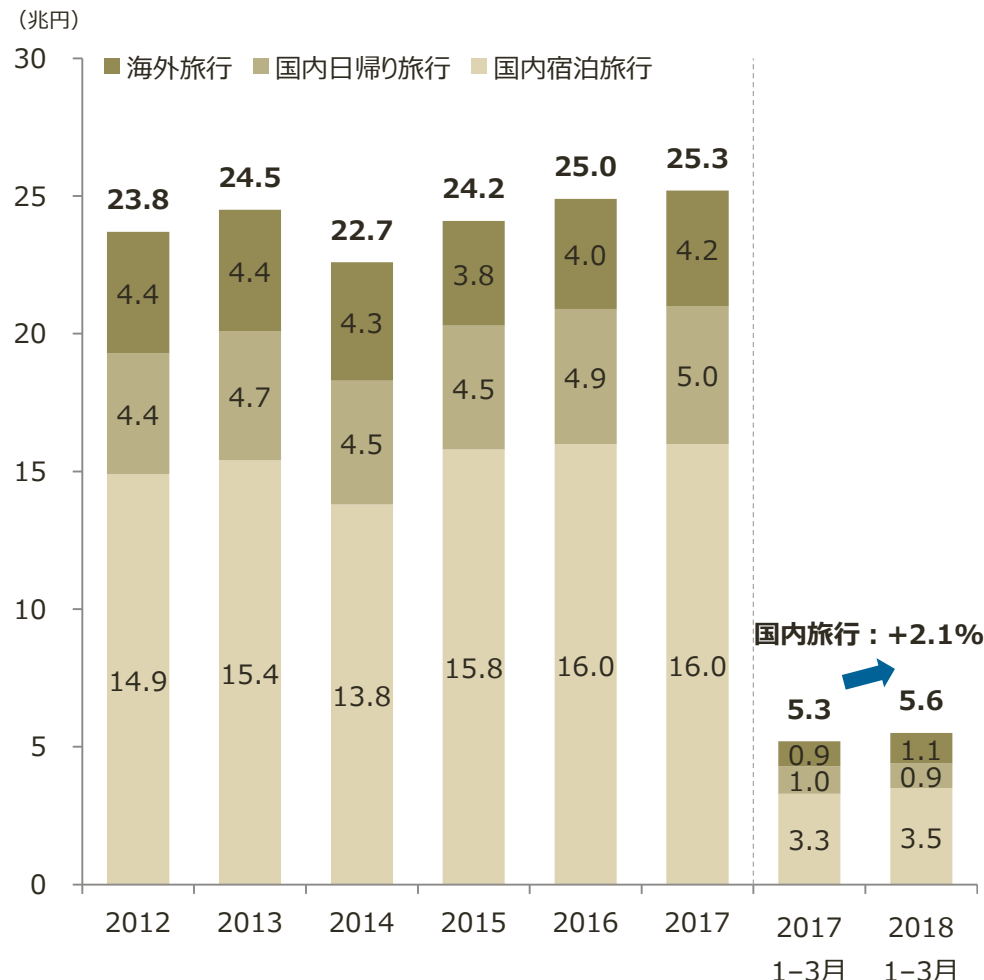
国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」
(注) 百万人未満の数値を四捨五入しています。また、2018年1-6月は速報値です。

◆ 日本人の国内旅行に対する需要は堅調に推移

日本人の旅行消費額の推移

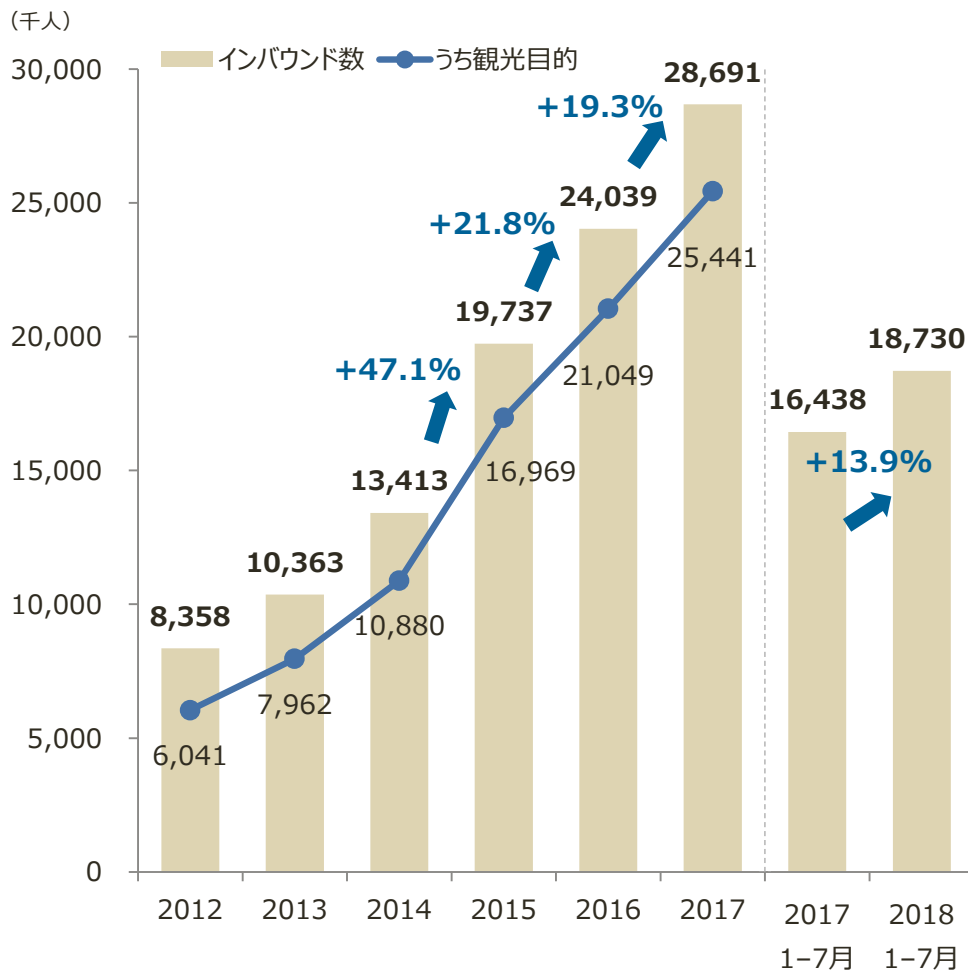


出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査」

1. マーケット環境 (続き)

- ◆ インバウンド数は政府目標を上回るペースで増加
政府目標：2020年 4,000万人、2030年 6,000万人

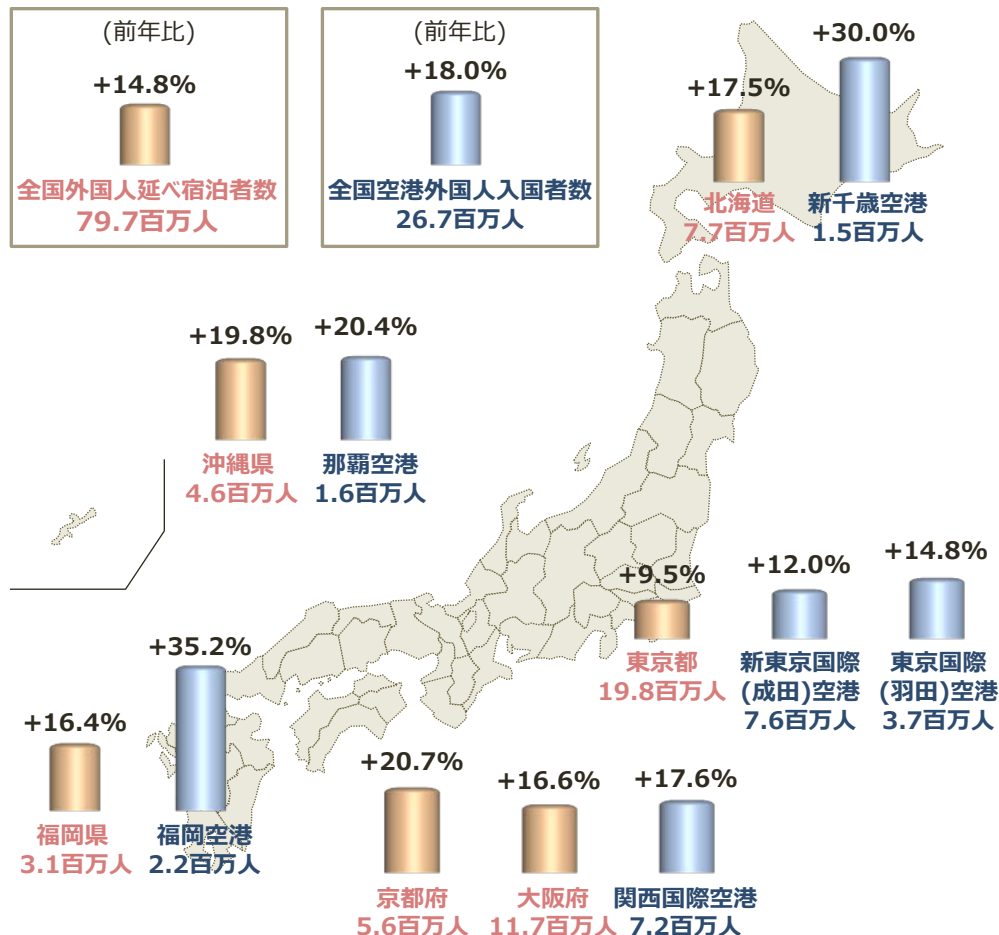
インバウンド数の推移



出所：日本政府観光局 (JNTO) 「訪日外客数の動向」
(注) 2018年1-5月の数値は暫定値。6-7月は推計値。

- ◆ 東京・大阪や地方主要都市の外国人延べ宿泊者数と空港外国人入国者数は前年対比で増加

外国人延べ宿泊者数と空港別外国人入国者数 (2017年)

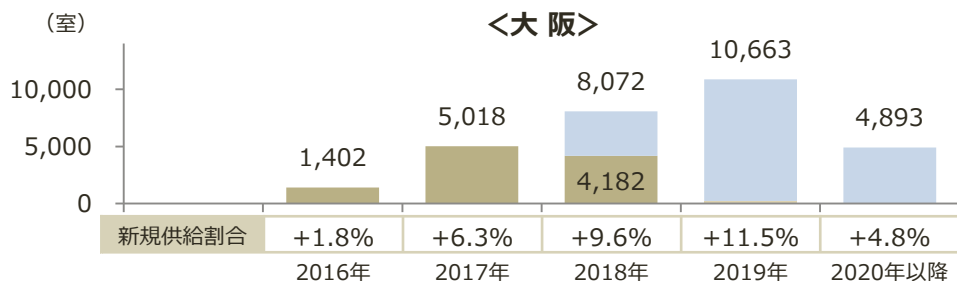
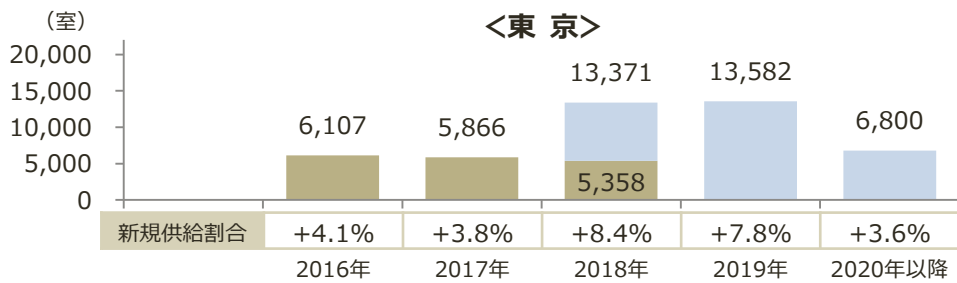
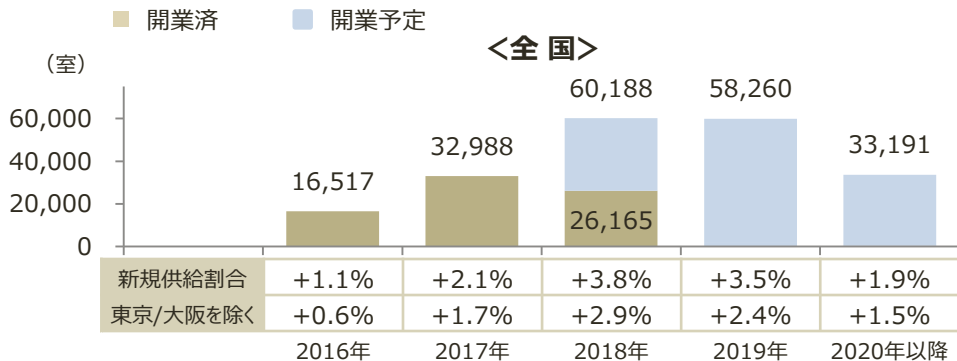


出所：観光庁、法務省入国管理局
(注) 百万人未満の数値を四捨五入しています。

1. マーケット環境 (続き)

◆ 新規供給は、東京、大阪を中心に増加傾向

全国のホテル・旅館の新規供給客室数



出所：厚生労働省「衛生行政報告例」、週刊ホテルレストラン (HOTERES)、日経テレコンのデータを基に資産運用会社にて試算
 (注) 新規供給割合とは、年初の総客室数 (ホテル及び旅館) に対する年間新規供給客室数の割合を指します。なお、上記データのうち、供給客室数未定とされているホテルについては、新規供給客室数の平均値から、180室と仮定して試算しています。

◆ 本年6月に民泊新法が施行。事業者の届出件数は当面低調に推移

民泊新法の概要と足許の動向

<住宅宿泊事業法 (民泊新法) の概要>

- ◆ 2018年6月15日施行
- ◆ 自治体への届出を条件に、年間180日までの営業が可能 (自治体は条例や独自ルールによる規制強化が可能)
- ◆ 居住といえる使用履歴がない新築投資用マンションの届出は認められない
- ◆ 住宅宿泊事業者の遵守義務

- 宿泊者の衛生の確保
- 標識の掲示
- 苦情等への対応
- 外国人観光旅客である宿泊者の快適性及び利便性の確保
- 周辺地域の生活環境への悪影響の防止に関し必要な事項の説明
- 宿泊者の安全の確保
- 宿泊者名簿の備付け等
- 都道府県知事への定期報告

<住宅宿泊事業法に基づく届け出状況一覧 (2018年7月27日時点) >

	届出提出件数	うち受理済件数
全国合計	6,603件	5,235件 (79%)

<民泊サイト (Airbnb等) における掲載件数の動向>

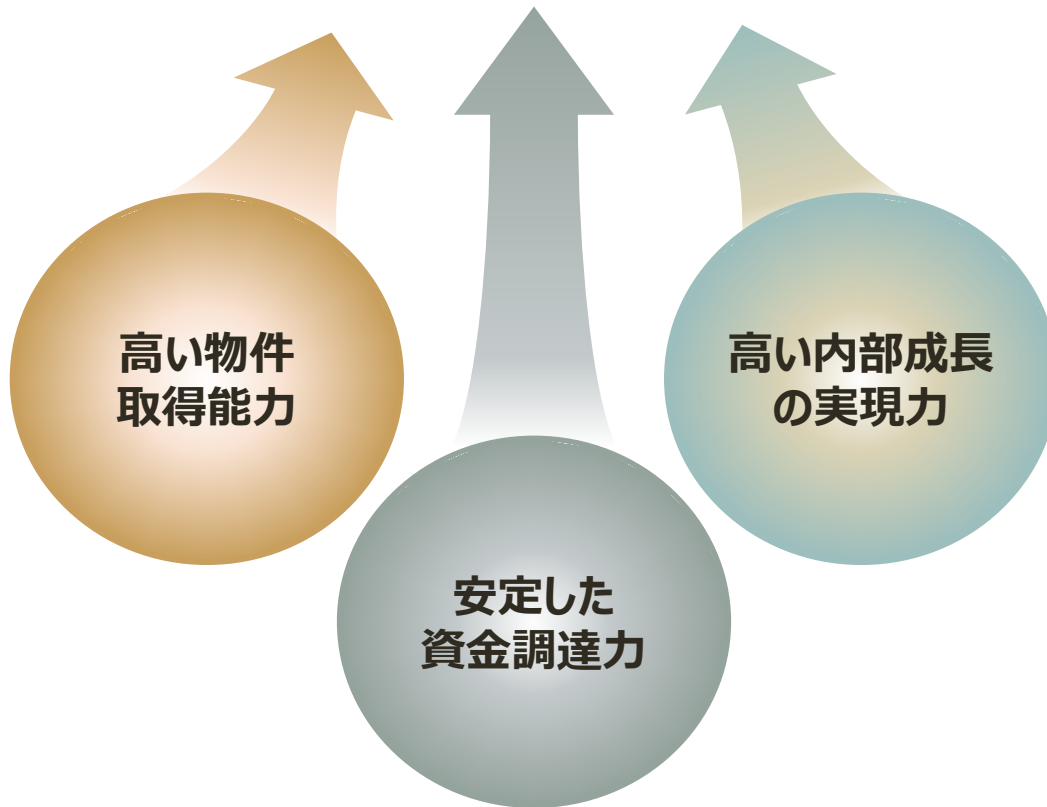
- ◆ 2018年春過去最多の件数 (約62,000件) であったが、民泊新法の施行を機に急減
- ◆ 新法施行後も違法物件の掲載があり、観光庁はAirbnb等に対し対応を要請
 - 違法物件の掲載削除がすすめられている状況

出所：観光庁、日本経済新聞

Appendix 1

本投資法人の方針と戦略

中長期的な分配金の上昇を志向



高い物件取得能力

- 日本最大のホテル特化型J-REITとしての高い認知度
- 継続的な物件取得による売買市場での高いプレゼンス及び信用力
- 多様な取得スキームの提案力及び実行力

高い内部成長の実現力

- アクティブ・アセットマネジメント戦略による安定性とアップサイド・ポテンシャルを両立させる運用手法
- 優良なオペレーターとのコラボレーションによるホテル収益の向上
- 充実したインターナショナル・ブランドによるインバウンド需要の取込み
- 適切な資本的支出による競争力の維持/強化

安定した資金調達力

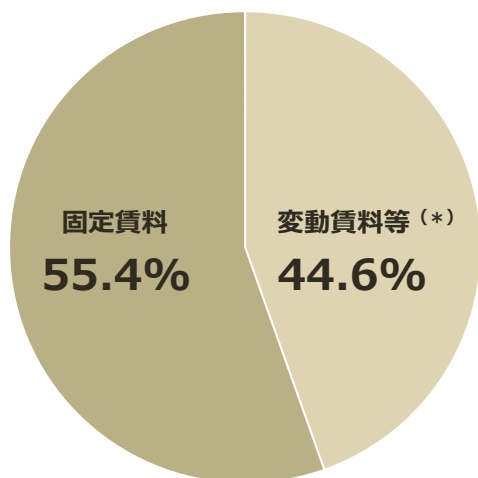
- 財務の健全性及び安定性の確保
- 資金調達手段の多様化

2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

◆ 成長戦略の着実な実行により、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を追求

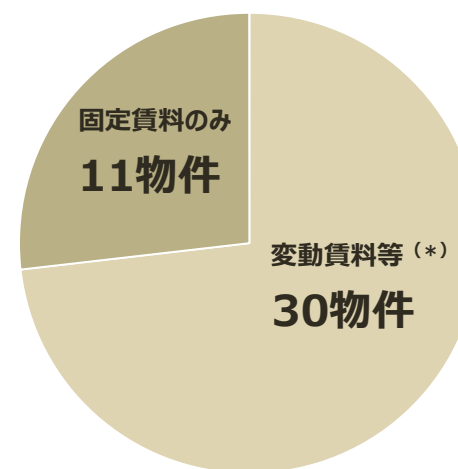


賃料収入割合 (2018年12月期年換算)



(*) 変動賃料、売上歩合賃料、運営委託収入

賃料形態割合 (2018年8月22日現在)



(*) 固定賃料プラス変動賃料、固定賃料プラス売上歩合、変動賃料、運営委託

3. 外部成長戦略

外部環境に対する認識

ホテル投資市場の動向

- 景気の緩やかな回復基調が続く中、底堅い国内レジャー需要に加え、アジア諸国を中心としたインバウンド旅行者の増加によるホテル収益の増加に伴い、ホテル・アセットは投資対象としての地位を確固たるものとしている。加えて、他のアセットクラスの利回りの低下並びに新たな私募ファンドを含むホテル投資のプレイヤー数の増加の影響等から、ホテル投資市場では、取得競争が厳しい状況。
- インバウンドの増加トレンドを受けホテルの新規供給は増加傾向にあり、ホテルのスペック、ロケーション、ホテル運営者の能力に応じて、ホテルの競争力の優劣がより明確になっていくものと考えられる。

基本方針

- 「国内レジャー客」及び「訪日外国人レジャー客」の需要の取込みが中長期的に期待できる地域において高い競争力を持つホテル用不動産等の取得
- ポートフォリオ全体の収益力、安定性、質の向上



主要な施策

- ホテル用不動産等のハード、ソフト、ロケーション面での優位性を重視
 - 重要な投資対象は運営及び管理ノウハウ、投下資本、立地の制約から参入障壁が高い「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」
 - 「リミテッドサービスホテル」はホテル賃借人の信用力、築年、ロケーション、客室構成、収益性を重視
 - シングルルームを主体とする宿泊特化型ホテルは、特に選別的に対応
 - 特に、アクティブ・アセットマネジメントの実行による内部成長及び既存物件とのシナジー効果の可能性のあるホテルについては、積極的に取得を検討
- 戦略的投資対象地域
 - 北海道エリア、東京及びベイエリア、大阪・京都エリア、福岡エリア、沖縄エリア
- 取得時の内部成長戦略の検討・立案
 - 契約改定時等における適切な賃料水準・スキームの検討、費用削減可能性、ハード面の改善可能性の検討
 - 特に、変動賃料等導入物件では、賃借人・ホテル運営者と協働して内部成長を促進

4. 内部成長戦略

外部環境に対する認識

ホテル市場環境

- 国内レジャーに対する底堅い需要に加えて、観光先進国に向けた政策推進によりアジア諸国を中心としたインバウンド旅行者数の増加が継続している。このような日本の観光産業、ホテル産業への成長期待が続く中、新規ホテル供給、民泊サービスの状況等、需給バランスについては注視していく必要があるものの、引き続き宿泊需要は堅調に推移することが期待される。

基本方針

- 成長戦略の着実な実行により、「安定性」と「アップサイド・ポテンシャル」の両立



主要な施策

- アップサイドを実現する「アクティブ・アセットマネジメント戦略」の立案及び実施
 - 収益力向上及び競争力強化につながる戦略的投資の実行
 - アップサイド取込み可能な賃料スキームへの変更
 - ホテル売上面・費用面双方に亘る、GOP最大化を企図した効率的なホテル運営体制構築への積極的な提言
 - インターナショナル・ブランドへのリブランドによるインバウンド需要の取込み
 - 優良なオペレーターとのコラボレーションによるホテル収益の向上
- 安定収益の確保を実現する資本的支出の立案、実施、及び賃借人のモニタリング
 - ホテル賃借人の信用力の分析、ホテル収支の把握、改善
 - 競争力・資産価値維持に繋がる資本的支出の実行によるテナント等の賃料負担能力の維持・向上の確保

5. 財務戦略

外部環境に対する認識

資金の調達環境及び金利の動向

- 足もと、J-REITの公募増資による資金調達額は昨年を上回る水準で推移し、投資法人債の起債額も増加傾向。金融機関の融資スタンスは良好な状況が継続。
- 日銀の金融緩和政策により短期、長期金利共に低水準であるものの、金融政策の変更観測、海外要因による長期金利の変動には一定の留意を要する。

基本方針

- 財務の健全性及び安定性確保
- レンダーフォーメーション及び金融機関との関係強化
- 資金調達手法の多様化



主要な施策

- 当面LTV50%（総資産ベース）を上限とする運営
- 公募増資及び投資法人債の発行等、資金調達手法の多様化
- 返済期限の長期化・分散化の推進及び金利固定化等、財務安定性の向上
- 資金調達コストの最適化

6. サステナビリティへの取組み

社会・環境と共生・共存する中長期的な成長を目指し、ESG課題への適切な対応を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます。

◆ サステナビリティに関する方針

取り組むべき重要課題とその取組方針について規定

サステナビリティに関する方針

- ▶ ポートフォリオの環境パフォーマンスの把握と向上
- ▶ 快適で健康的、安心・安全なホテルの推進
- ▶ バリューチェーンにおけるESGの推進
- ▶ 地域コミュニティへの配慮と貢献
- ▶ 役職員への取組み
- ▶ 企業市民としてのコンプライアンス
- ▶ 透明性の向上とステークホルダーエンゲージメント

◆ グリーン・リース条項

HMJ12ホテルとの賃貸借契約で「グリーン・リース条項」を規定
HMJと協働して環境保全・省エネルギーへの対応に取り組む

◆ BELS認証 (注1) の取得 (2018年2月)

ホテル日航アリビラ、メルキュールホテル沖縄那覇の2物件においてJ-REIT保有ホテル物件として初めて、BELS認証を取得

ホテル日航アリビラ



この建物のエネルギー消費量 13%削減
2018年7月15日交付 国土交通省告示に基づく表示制度

メルキュールホテル沖縄那覇



この建物のエネルギー消費量 34%削減
2018年7月15日交付 国土交通省告示に基づく表示制度

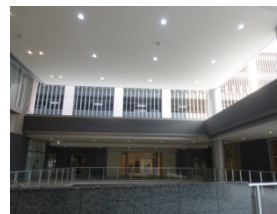
◆ SMBC環境配慮評価融資 (注2) (2018年3月)

「A」評価の取得
資産運用における良好な環境配慮を実施している点が評価
本環境評価融資を活用した借入れを実行

◆ ホテルにおける事例

照明機器のLED化

- アクティブインターシティ広島 (2018年1月)
1,2FのアトリウムをLED化



- オリエンタルホテル広島 (2018年5月)
3F宴会場 (2017年12月) に続き、4F宴会場をLED化
75%程度の電力削減効果 (試算)



設備管理のオペレーションを最適化することによるエネルギー削減

- HMJホテルを中心に消費エネルギー分析を実施
熱源施設の運転パターンを最適化する等主要設備の効率的な運用を行い
7~33%程度のエネルギー削減効果を見込む (分析時試算)

(注1) BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) とは、国土交通省が定める建築物の省エネルギー性能評価表示制度です。

(注2) 融資の実行、条件の設定に当たって株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の環境配慮評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

7. 投資主優待制度

保有ホテルに対する投資主の理解及び満足度の向上、投資主の裾野の拡大を図ることを目的として実施
2018年度よりHMJグループの3ホテルを追加し、対象ホテルを18ホテルに拡充

◆ 優待券送付対象者

毎年6月末日（中間決算期末）時点で投資口10口以上保有の投資主
<2018年度（予定）>

対象人数 : 13,376人

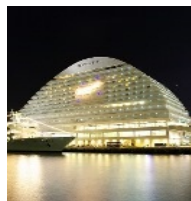
利用可能期間：2018年10月1日-2019年9月30日の1年間

※ ホテルセンターザ博多は改装工事のため、利用可能期間は
2019年4月1日-2019年9月30日（予定）となります。

◆ 対象ホテル

HMJ12ホテル及びアコー6ホテル

◆ HMJ12ホテル



神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル



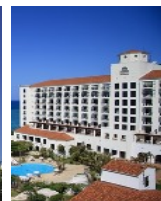
オリエンタルホテル
東京ベイ



なんば
オリエンタルホテル



オリエンタル
ホテル広島



ホテル日航
アリバ



オキナワ マリオット
リゾート&スパ



シェラトングランド
ホテル広島



ホテルセンターザ博多



ホリデイ・イン大阪難波

新規追加



ヒルトン成田



インターナショナルガーデンホテル成田



ホテル日航奈良

◆ 優待制度の内容

宿泊優待券5枚及びレストラン優待券5枚(*)を送付
各ホテルが提供する宿泊ベストレートから10%割引及びレストラン10%割引
(*) レストラン優待は一部ホテルを除く

◆ 優待券の利用実績（2017年10月-2018年6月の9ヶ月間）

<対象人数：14,346人>

宿泊		レストラン	
利用枚数	利用人数	利用枚数	利用人数
251	340	621	1,694

◆ アコー6ホテル



イビス東京新宿



イビス スタイルズ 京都ステーション



イビス スタイルズ 札幌



メルキュールホテル札幌



メルキュールホテル沖縄那覇



メルキュールホテル横須賀

Appendix 2

保有物件情報

1. 保有物件一覧 (1/2)

(2018年6月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注6)	不動産運用 収益 (千円) (注7)	NOI (千円) (注7)	不動産運用 損益 (千円) (注7)	NOI利回り (予想) (注8)
									第18期 (2017.12.31時点)		第19期中間 (2018.6.30時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319	兵庫	23.0	10,900	9,962	15,100	5.2%	15,800	5.2%	3.4%	492,707	365,634	212,452	9.0%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	503	千葉	23.2	19,900	18,026	34,100	4.5%	34,100	4.5%	6.2%	814,633	755,019	558,281	8.8%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッドサービス	ミッドプライス	258	大阪	22.3	15,000	14,749	32,700	4.3%	32,900	4.3%	4.7%	787,740	736,567	639,284	10.2%
4	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227	広島	24.8	4,100	4,183	4,280	7.5%	4,350	7.5%	1.3%	187,392	165,142	123,481	9.3%
5	ホテル日航アビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	沖縄	24.3	18,900	18,281	31,500	4.9%	31,500	4.9%	5.9%	586,879	512,448	355,201	10.3%
6	ザ・ビーチャタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	14.3	7,610	6,713	9,820	4.5%	9,810	4.5%	2.4%	255,508	233,412	168,763	6.1%
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	神奈川	11.8	4,070	3,763	5,220	5.0%	5,240	5.0%	1.3%	147,472	135,395	89,693	6.6%
8	ドーミーイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	熊本	10.4	2,334	2,167	2,960	5.8%	3,000	5.7%	0.7%	97,230	84,325	63,646	7.3%
9	ザ・ビー水道橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	99	東京	31.9	1,120	1,230	1,940	4.3%	1,940	4.3%	0.4%	54,664	49,108	35,702	8.8%
10	ドーミーインEXPRESS浅草	リミテッドサービス	エコノミー	77	東京	21.3	999	954	1,300	4.1%	1,330	4.0%	0.3%	31,997	27,650	20,996	5.5%
11	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	247	福岡	23.3	2,130	2,044	4,330	4.7%	4,340	4.7%	0.7%	120,000	110,000	98,000	10.4%
12	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	204	奈良	18.3	2,050	1,821	2,430	5.2%	2,430	5.2%	0.6%	75,000	67,000	46,000	6.5%
13	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコノミー	187	東京	16.2	1,720	1,744	1,920	4.1%	1,950	4.0%	0.5%	48,647	41,597	34,797	4.8%
14	R&Bホテル東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	202	東京	20.3	1,534	1,486	2,050	4.7%	2,090	4.6%	0.5%	61,103	52,584	43,063	-
15	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	10.4	3,746	3,575	5,330	4.5%	5,680	4.4%	1.2%	135,463	120,564	102,481	6.4%
16	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッドサービス	エコノミー	164	東京	21.3	2,108	2,040	3,060	4.2%	3,110	4.1%	0.7%	86,265	78,751	68,770	6.5%
17	東横イン博多駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	福岡	16.8	1,652	1,446	2,670	4.7%	2,720	4.6%	0.5%	70,519	64,003	54,433	7.7%
18	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	17.0	6,000	5,972	13,600	5.1%	13,900	5.0%	1.9%	533,511	495,849	450,899	12.3%
19	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	15.2	823	787	1,430	4.5%	1,430	4.5%	0.3%	38,693	35,100	29,350	8.6%
20	ホテルビスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	105	東京	26.4	1,512	1,456	2,000	4.5%	2,010	4.5%	0.5%	46,802	39,226	27,373	6.5%
21	ホテルサンルート新橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	10.3	4,800	4,833	8,740	4.0%	8,780	4.0%	1.5%	260,091	226,632	215,962	7.6%
22	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	30.0	26,050	26,114	36,100	4.3%	36,100	4.4%	8.2%	940,482	790,700	698,903	6.1%
23	イビス東京新宿	リミテッドサービス	ミッドプライス	206	東京	37.8	7,243	8,101	9,650	4.2%	9,650	4.2%	2.3%	318,028	227,396	171,965	6.3%
24	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッドサービス	ミッドプライス	215	京都	9.3	6,600	6,695	11,300	4.3%	11,200	4.3%	2.1%	270,246	242,705	224,472	7.6%

1. 保有物件一覧 (2/2)

(2018年6月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注6)	不動産運用 収益 (千円) (注7)	NOI (千円) (注7)	不動産運用 損益 (千円) (注7)	NOI利回り (予想) (注8)
									第18期 (2017.12.31時点)		第19期中間 (2018.6.30時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
25	イビス スタイルズ 札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	7.9	6,797	6,647	10,500	4.9%	10,800	4.9%	2.1%	306,916	243,182	204,911	8.7%
26	メルキュールホテル札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	285	北海道	9.2	6,000	5,892	10,500	4.8%	10,700	4.7%	1.9%	373,477	267,102	226,730	9.5%
27	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	8.9	3,000	2,890	7,760	4.8%	7,760	4.8%	0.9%	219,900	178,922	152,495	13.0%
28	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッドサービス	ミッドプライス	122	東京	15.6	6,250	6,297	6,010	4.1%	6,010	4.1%	2.0%	119,708	110,197	99,027	-
29	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	36.0	6,520	6,618	7,330	4.4%	7,330	4.3%	2.0%	175,407	160,215	143,497	5.0%
30	ザ・ビー お茶の水	リミテッドサービス	ミッドプライス	72	東京	18.9	2,320	2,355	2,360	4.2%	2,360	4.2%	0.7%	48,591	44,295	39,000	-
31	ザ・ビー 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	31.9	2,610	2,695	2,780	5.2%	2,780	5.2%	0.8%	99,688	86,598	72,419	6.6%
32	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	20.8	2,300	2,343	4,160	4.5%	4,390	4.5%	0.7%	121,413	115,192	104,718	10.4%
33	ホテルフランス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	26.9	3,105	3,136	4,050	4.7%	4,080	4.7%	1.0%	150,000	118,699	95,764	7.6%
34	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160	神奈川	24.7	1,650	1,683	2,800	4.7%	2,830	4.7%	0.5%	180,904	124,906	106,763	13.1%
35	オキナワ マリOTT リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	13.4	14,950	14,752	18,500	5.0%	18,600	5.0%	4.7%	337,816	294,615	176,271	7.4%
36	アクティブインターシティ広島	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	7.8	17,320	17,622	20,500	4.6%	20,600	4.6%	5.4%	729,831	522,545	424,209	6.3%
37	カンデオホテルズ上野公園	リミテッドサービス	ミッドプライス	268	東京	8.5	6,705	6,708	7,630	4.0%	7,620	4.0%	2.1%	174,985	162,192	142,366	4.8%
38	ホテルセントラザ博多	フルサービス	ミッドプライス	194	福岡	33.0	7,197	7,385	8,490	4.7%	8,490	4.7%	2.3%	359,739	236,695	109,890	4.3%
39	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッドサービス	ミッドプライス	314	大阪	9.9	27,000	27,139	27,200	4.4%	27,200	4.4%	8.5%	572,576	549,536	483,796	4.1%
40	ホテルアセント福岡	リミテッドサービス	エコノミー	263	福岡	19.2	4,925	5,173	5,560	4.8%	5,560	4.8%	1.5%	217,174	144,691	126,928	6.0%
41	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	29.4	15,250	15,621	15,700	4.2%	15,700	4.2%	4.8%	683,347	337,495	264,156	4.5%
42	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	24.9	13,175	13,324	13,400	4.7%	13,400	4.7%	4.1%	397,072	374,229	300,415	5.6%
43	インターナショナルガーデンホテル成田	フルサービス	ミッドプライス	463	千葉	22.1	9,125	9,215	9,430	4.9%	9,430	4.9%	2.9%	304,494	292,293	231,427	6.0%
44	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	20.3	10,373	10,520	11,200	4.9%	11,200	4.9%	3.2%	286,166	272,907	210,287	6.0%
合計 又は 平均 (44物件)		-	-	11,486	-	19.9	319,474	316,179	439,390	4.6%	442,200	4.6%	100.0%	12,321,105	10,294,589	8,250,043	7.2%
(ご参考) 合計 又は 平均 (41物件)		-	-	11,090	-	20.0	309,370	306,040	428,970	4.6%	431,740	4.6%	-	12,091,702	10,087,513	8,068,953	-

(注1) ホテルタイプにおいて、「フルサービス」は「フルサービスホテル」、「リゾート」は「リゾートホテル」、「リミテッドサービス」は「リミテッドサービスホテル」を指します。
(注2) 本投資法人は、主に平均客室販売価格等の観点から、ホテルを「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種類に分類しています。
(注3) 築年数の平均は各物件の取得価格に築年数を乗じた値の各物件の総和を取得価格の合計値で除した加重平均です。
(注4) 「取得価格」欄には、信託受益権売買契約等に記載された売買代金（消費税及び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。）を記載しています。
(注5) 2018年6月末時点の帳簿価額を記載しています。
(注6) 「投資比率」欄には、取得価格の合計額に対する物件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7) 2018年1月から6月までの半年間の実績値です。なお、No.11,12については、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。
(注8) NOI利回り（予想）は2018年12月期の予想を記載しています。また、全体のNOI利回りは、2018年12月期に係るNOI予想を期末時点に保有する物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。
(注9) No.14「R&Bホテル東日本橋」、No.28「ザ・ビー赤坂見附」及びNo.30「ザ・ビーお茶の水」は、2018年8月10日付けで譲渡しました。

2. 賃貸借契約の概要 (1/3)

(2018年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料 改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後-2018年6月末)		賃料改定スケジュール (2018-2019年)		
										時期	内容 (注4)	2018年	2019年	
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	定期借家	固定+変動	㈱ホテルマネージメントジャパン	-	8年	1年	【固定賃料】 年額3,221百万円+ 【変動賃料】 HMJ5ホテル合計のGOPが、 GOP基準額(3,351百万円)を 超えた額に85%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2016年1月	スキーム変更	-	契約満了 (12月)	
2	オリエンタルホテル 東京ベイ													
3	なんぼりオリエンタルホテル													
4	オリエンタルホテル広島													
5	ホテル日航アピラ													
6	ザ・ビー・チタワー沖縄	定期借家	固定	㈱共立メンテナンス	-	20年	8年	月額42百万円	賃料改定不可	-	-	-	-	
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	定期借家	固定			20年	8年	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-	
8	ドーミーイン熊本	定期借家	固定			12年	4年	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2017年4月	同額	-	-	
9	ドーミーインEXPRESS浅草	普通借家	固定			20年	1年	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2017年4月	契約更新 (同額)	-	-	
10	博多中洲ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定			ワシントンホテル㈱	-	3年	2年	月額20百万円	双方協議の上改定可	2018年4月	契約更新 (同額)	契約更新済み
11	奈良ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定	20年	1年			月額11百万円	双方協議の上改定可	-	-	-	-	
12	R&Bホテル上野広小路	普通借家	固定	20年	3年			月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	-	
13	R&Bホテル東日本橋	普通借家	固定	20年	2年			月額10百万円	双方協議の上改定可	2018年4月	契約更新 (同額)	契約更新済み	-	
14	コンフォートホテル東京東日本橋	定期借家	固定+売上歩合	㈱グリーンズ	20年			9年	月額21百万円+ 売上歩合賃料	双方協議の上改定可 (5年毎)	2018年2月	固定賃料同額+ 売上歩合賃料導入	賃料改定済	-
15	スマイルホテル日本橋三越前	普通借家	固定+売上歩合	㈱鴨川グランドホテル	20年	1年	月額11百万円+ 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2017年4月	契約更新 (同額)	-	-		
16	東横イン博多口駅前本館・シングル館	普通借家	固定	㈱東横イン	30年	13年	月額11百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-		
17	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	普通借家	固定+売上歩合	㈱ホテル京阪	20年	3年	非開示 ^(注5)	非開示 ^(注5)	2014年7月	スキーム変更	-	-		
18	チサンイン蒲田	定期借家	変動	ソラーレホテルズ アンドリゾート㈱	㈱SHRホテルズ	2年	1年	ホテルのGOP×86% (但しゼロ円を下回る場合はゼロ円)	-	2017年7月	契約更新 (変動賃料の算出 方法変更)	-	契約満了 (12月)	
19	ホテルビスタ蒲田東京	普通借家	固定+売上歩合	㈱ビスタホテルマネジメント	4年	0年	月額7百万円+ 売上歩合賃料	原則賃料改定不可	2015年7月	契約更新 (売上歩合賃料の 算出方法変更)	契約満了 (12月)	-		
20	ホテルザルート新橋	定期借家	固定+売上歩合	㈱相鉄ホテルマネジメント	15年	4年	月額18百万円+ 売上歩合賃料	定めなし	-	-	-	-		
21	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定+売上歩合	㈱第一ビルディング	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	4年	0年	月額157百万円+ 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2015年7月	契約更新	契約満了 (12月)	-	
22	イビス東京新宿	-	運営委託	-	エイ・エイ・ビー・シー・ ジャパン㈱	12年	6年	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	スキーム変更	-	-	
23	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託			5年	0年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	契約満了 (12月)	-
24	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託			5年	1年	ホテルのGOP相当額	-	2014年12月	スキーム変更	-	契約満了 (12月)	-
25	メルキュールホテル札幌	-	運営委託			15年	11年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-	-
26	メルキュールホテル沖縄那覇	-	運営委託			10年	5年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-	-

2. 賃貸借契約の概要 (2/3)

(2018年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後-2018年6月末)		賃料改定スケジュール (2018-2019年)	
										時期	内容 (注4)	2018年	2019年
27	メルキールホテル横須賀	定期借家	変動	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)		5年	1年	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	契約満了 (8月)
28	ザ・ビー 赤坂見附	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・アカサカ・オペレーションズ		7年	3年	年額102百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
29	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・イケブクロ・オペレーションズ		7年	3年	年額163百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
30	ザ・ビー お茶の水	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・オチャノミズ・オペレーションズ		7年	3年	年額69百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
31	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・ハチオウジ・オペレーションズ		7年	3年	年額98百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
32	ザ・ビー 博多	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・ハカタ・オペレーションズ		7年	3年	年額82百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
33	ザ・ビー水道橋	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・スイドウバシ・オペレーションズ		5年	2年	年額85百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2015年7月	リブランド	-	-
34	ホテルフランクス	定期借家	固定	(株)フライダイトプロデュース		19年	6年	月額25百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
35	オキナワ マリオット リゾート&スパ	定期借家	固定+変動	(株)ラグーンリゾート名産		5年	2年	【固定賃料】 年額550百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額(700百万円)を 超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
36	アクティブインターシティ広島	定期借家	固定+変動	(株)A・I・C広島 マネジメント	Luxury Hotels International of Hong Kong Limited	11年	8年	【固定賃料】 年額348百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額(468百万円)を 超えた額に82.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
37	カンデオホテルズ上野公園	定期借家	固定	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・ マネジメント		20年	11年	非開示 (注5)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	改定済	-	-
38	ホテルセンターザ博多	定期借家	固定+変動	株式会社ホテルセンターザ		4年	1年	【固定賃料】 年額400百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額(425百万円)を 超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	契約満了 (12月)
39	ホリデイ・イン大阪難波	定期借家	固定+変動	オーダブリュー・ホテル・ オペレーションズ(株)		15年	13年	【固定賃料】 年額576百万円+ 【変動賃料】 GOPがGOP基準額(650百万円)を 超えた場合に、その超えた額に92.5%を 乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
40	ホテルアセント福岡	普通借家	固定	二幸産業(株)		20年	0年	非開示 (注5)	双方協議の上改定可 (3年毎)	-	-	-	契約満了 (4月)
41	ヒルトン名古屋	普通借家	変動	名古屋ヒルトン(株)	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	41年	11年	非開示 (注5)	双方協議の上改定可	-	-	-	-
42	ヒルトン成田	定期借家	固定+変動	(株)ナリタコスゲ・オペレーションズ		20年	19年	【固定賃料】 年額444百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額(550百万円) を超えた額に86.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-

2. 賃貸借契約の概要 (3/3)

(2018年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後-2018年6月末)		賃料改定スケジュール (2018-2019年)	
										時期	内容 (注4)	2018年	2019年
43	インターナショナルガーデンホテル成田	定期借家	固定+変動	㈱ナリタヨシクラ・オペレーションズ		10年	9年	【固定賃料】 年額336百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額（360百万円）を 超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
44	ホテル日航奈良	定期借家	固定+変動	㈱ホテル マネジメント	㈱オークラ ニッコーホテル マネジメント	3年	2年	【固定賃料】 年額420百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額（470百万円）を 超えた額に91.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-

(注1) 「固賃料種別」はそれぞれ以下の賃料形態であることを表しています。

「固定」：固定賃料物件

「変動」：変動賃料物件

「運営委託」：運営委託契約

「固定+変動」：固定・変動賃料併用物件

「固定+売上歩合」：固定賃料に加え、所定の条件が成就した場合に売上歩合賃料が発生する物件

(注2) 2018年6月末時点における残存期間で、1年未満を切捨てています。

(注3) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

(注4) 「スキーム変更」の内容は以下のとおりです。

No.1-5：変動賃料について、変動賃料率を81.5%から85%に変更

No.14、15、17：固定賃料のほか売上歩合賃料を導入

No.22、24：投資法人による直接運営委託開始

(注5) 賃料の内容につき賃借人より同意を得られなかったため非開示としています。

(注6) No.13、28、30：2018年8月10日付けで譲渡しました。

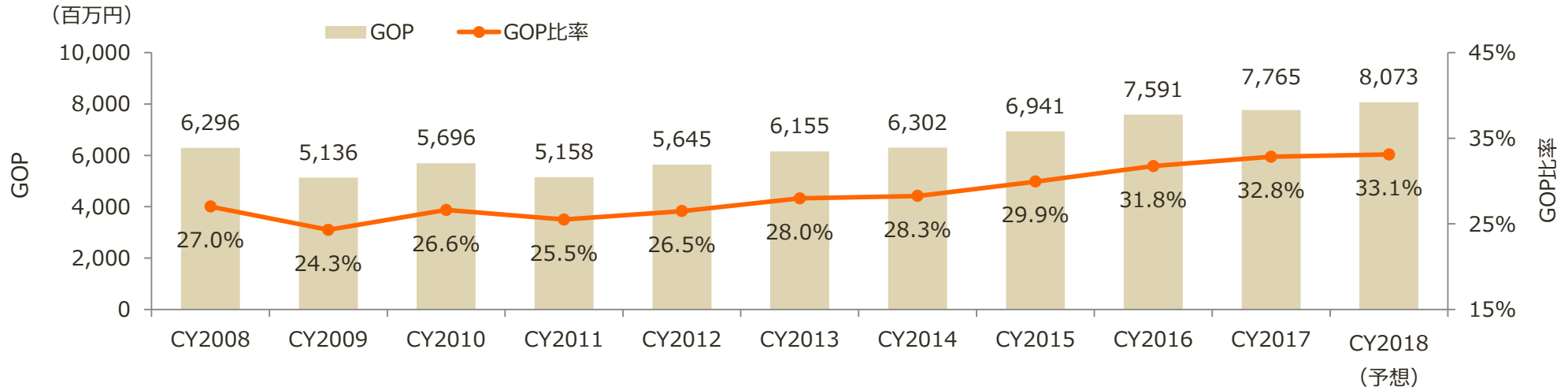
3. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ

※（ ）内数字は支出額（単位：百万円）

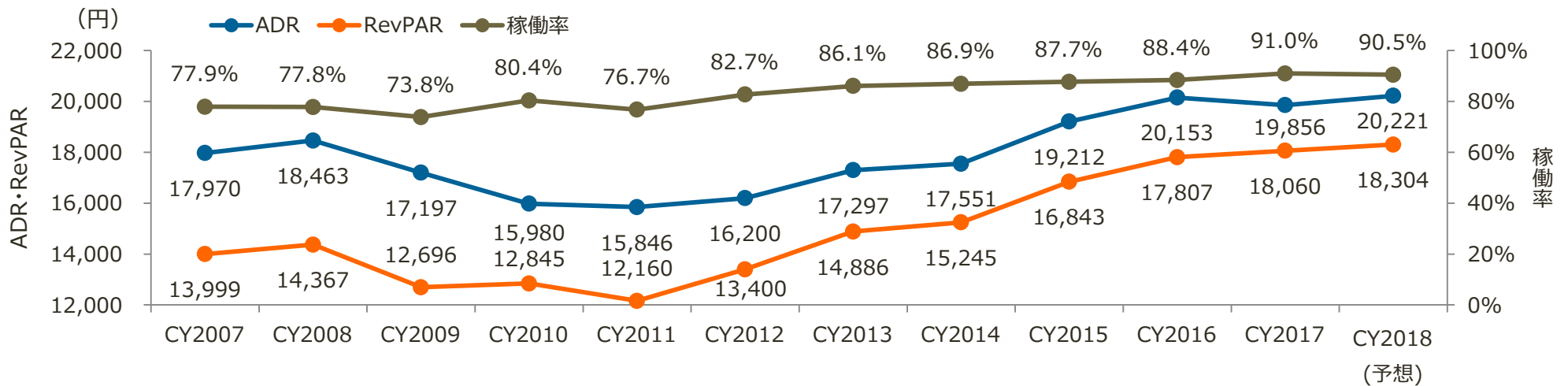
	2012/12期	2013/12期	2014/12期	2015/12期	2016/12期	2017/12期	2018/12期 計画
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	-	-	-	チャペル(36)	7階客室 (50) 各階バルコニー (62) バー (85)	ブライダルサロン (76)	3階レストラン個室、 バルコニー等 (19)
オリエンタルホテル 東京ベイ	-	レストラン (45)	-	-	4階客室 (101)	-	11-12階客室等 (140)
なんば オリエンタルホテル	-	5-8階角部屋 (10)	-	-	9階客室 (91)	7階客室 (77)	6階客室 (78)
ホテル日航アリビラ	-	-	3-8階ノース、 3-5階センター棟客室 (333)	-	9階客室 (55) レストラン (31)	-	1階客室等 (16)
オリエンタルホテル 広島	-	-	23階宴会場(10)	-	7-10階客室 (43) 4階宴会場 (38)	-	チャペル (10)
イビス東京新宿	2階ロビー、レストラン、 3,5,7,9階客室 (170)	-	-	-	3-10階客室 (192)	3-10階客室 (312)	-
ホリデイ・イン大阪難波	-	-	-	-	-	-	4,6,7,12階客室 (118)
イビス スタイルズ札幌	-	-	-	-	-	-	1階空室区画 (28)
メルキュールホテル札幌	-	-	-	-	-	-	宴会場 (15)
ザ・ビー池袋	-	-	-	-	-	-	3-10階客室等 (18)

4. HMJ5物件ハイライト

GOP・GOP比率の推移



KPIの推移



5. ポートフォリオマップ

資産規模

3,093 億円

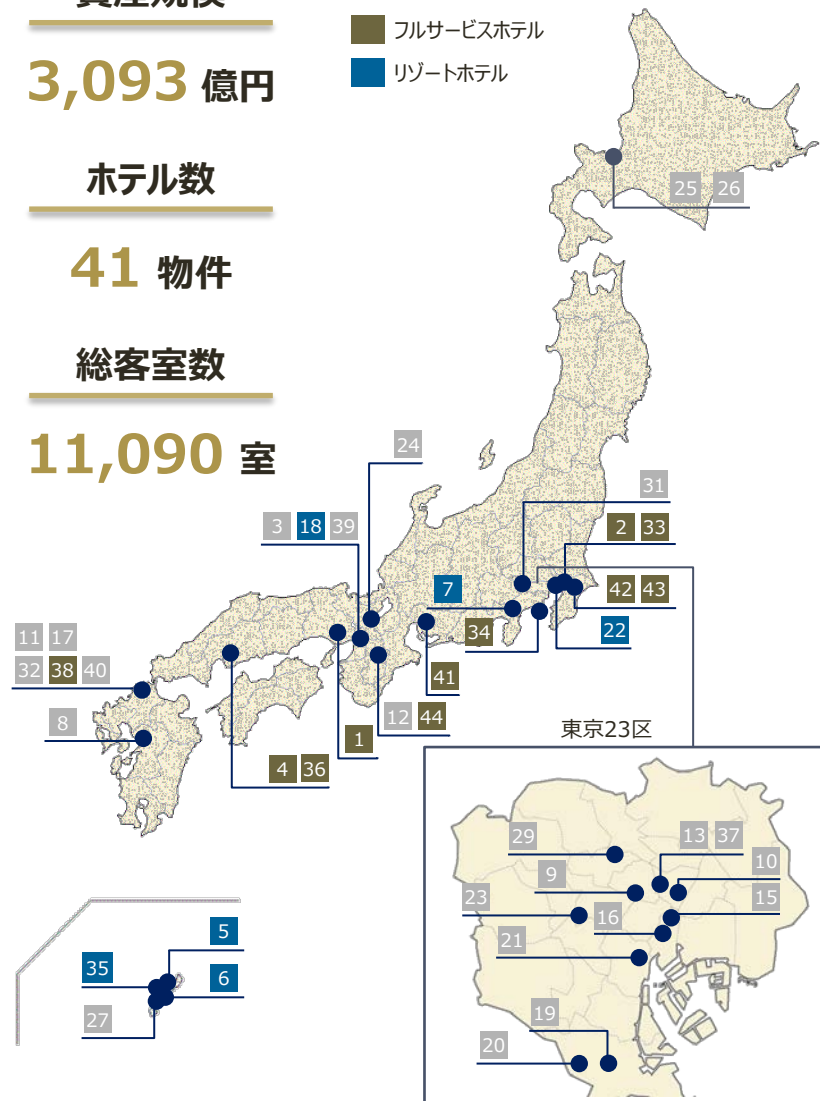
ホテル数

41 物件

総客室数

11,090 室

- リミテッドサービスホテル
- フルサービスホテル
- リゾートホテル



(2018年8月22日時点)

(注) 2018年8月に売却したR&Bホテル東日本橋 (No.14)、ザ・ビー赤坂見附 (No.28)、ザ・ビーお茶の水 (No.30) を除いています。

Appendix 3

投資主構成と投資口価格

1. 大口投資主・投資口保有区分

大口投資主上位10社

2017年12月末時点

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (注) (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	609,417	15.19
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	563,882	14.05
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	186,334	4.64
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	183,404	4.57
5	ザバンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデック アカウト	83,266	2.07
6	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	71,916	1.79
7	四国旅客鉄道株式会社	58,311	1.45
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	55,442	1.38
9	シービーエヌワイディーエフエーインターナショナルリアルエステートセキュリティーズ ポートフォリオ	53,933	1.34
10	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	47,924	1.19
合計		1,913,829	47.71

2018年6月末時点

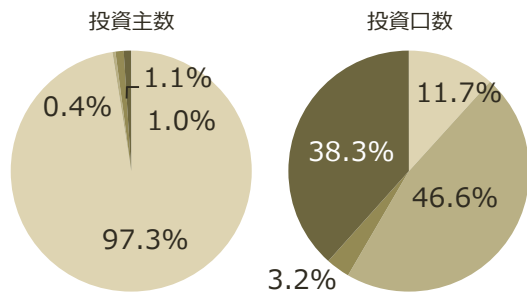
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 (注) (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	626,327	15.61
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	537,982	13.41
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	183,975	4.58
4	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	159,993	3.98
5	ザバンク オブ ニューヨーク ノントリーティー ジャスデック アカウト	99,920	2.49
6	ザバンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌビイ 10	73,839	1.84
7	ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	65,100	1.62
8	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	59,006	1.47
9	四国旅客鉄道株式会社	58,311	1.45
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	57,373	1.43
合計		1,921,826	47.91

(注) 保有比率は、各時点における本投資法人の発行済投資口総数に対する保有投資口数の割合を、小数点以下第二位未満を切り捨てて表示しています。

投資口保有区分

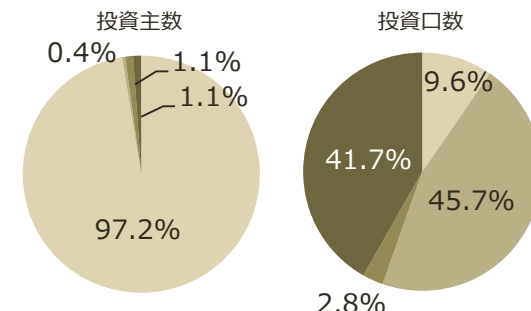
2017年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	34,113	471,932
金融機関 (証券会社を含む)	152	1,869,983
その他の国内法人	414	131,309
外国法人・個人	367	1,537,623
計	35,046	4,010,847



2018年6月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	30,413	387,302
金融機関 (証券会社を含む)	146	1,836,662
その他の国内法人	362	113,987
外国法人・個人	356	1,672,896
計	31,277	4,010,847



個人・その他
 金融機関
(証券会社を含む)
 その他の国内法人
 外国法人・個人

(注) 投資主数の比率は、各時点における本投資法人の投資主総数に対する保有投資主の割合を、投資口数の比率は、各時点における本投資法人の発行済投資口総数に対する保有投資口の割合を、小数点以下第一位未満を切り捨てて表示しています。

2. 投資口価格・時価総額の推移

投資口価格/ 時価総額の推移 (終値ベース)

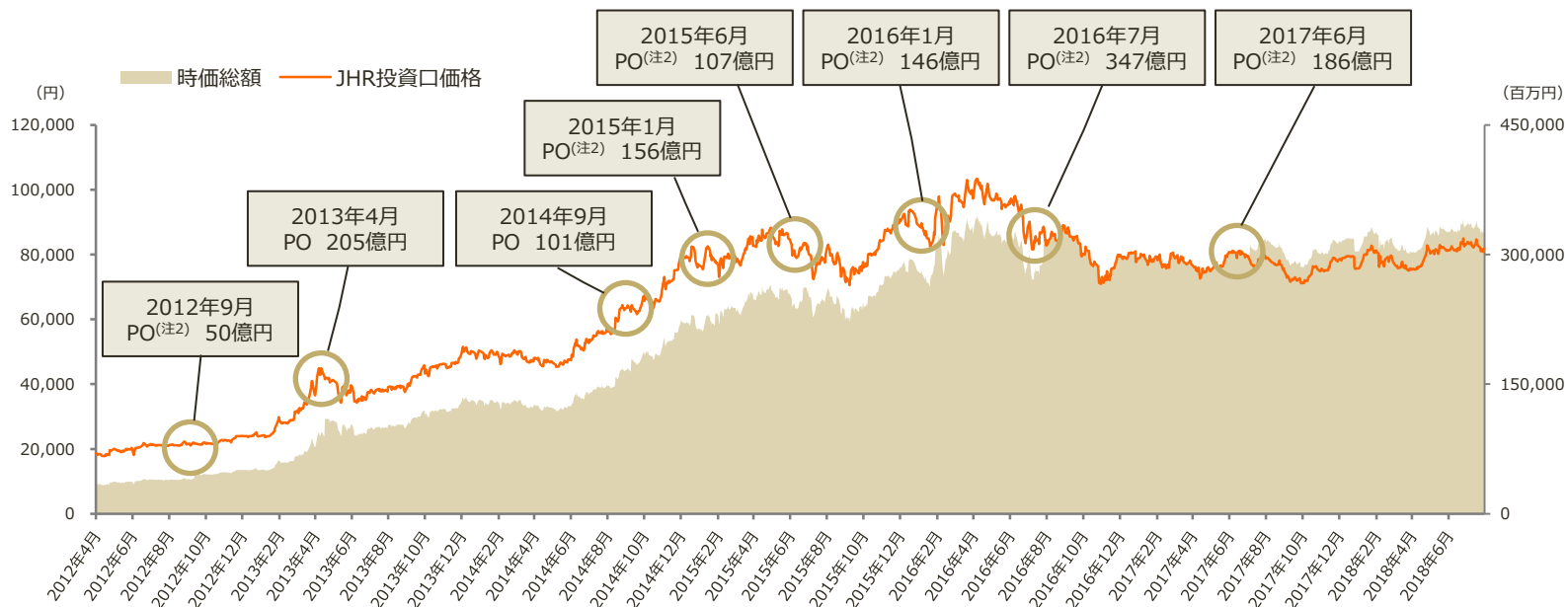
投資口価格：**81,900円**

時価総額：**3,285億円**

(2018年7月31日終値ベース)

(注1) 不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の平成30年3月20日付有価証券報告書をご参照ください。

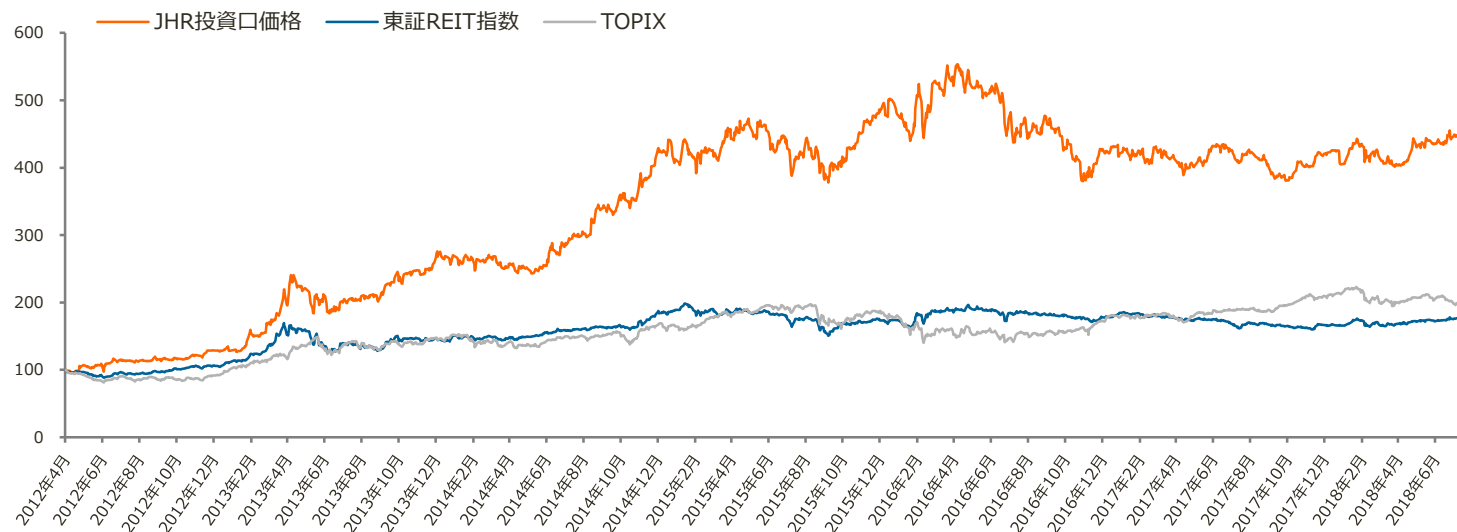
(注2) OA分を含みます。



東証REIT指数・ TOPIXとの比較

(注) 2012年4月2日の本投資法人の投資口価格(終値)・東証REIT指数・TOPIXをそれぞれ100として記載しています。

なお、東証REIT指数とは、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。



Appendix 4

資産運用会社の概要

1. 資産運用会社の概要

会社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円（2018年6月30日現在）
株主	Rockrise Sdn Bhd、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役社長	古川 尚志
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事（3）第83613号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号 一般社団法人投資信託協会会員

<組織図>



2. 資産運用会社の特徴とガバナンス

ミッションステートメント

私たちは、ホテル投資・運用のプロフェッショナルとして、魅力的な投資機会を提供します。また、ステークホルダーの皆様からの信用を獲得するとともに、ホテル資産にかかわる投資・運用を通して地域・社会に貢献します。

行動指針

独立系の資産運用会社であるJHRAの役職員には、高い付加価値の継続的提供を目指す『**チャレンジ**』精神が求められます。

また、高い付加価値の提供には『**チームワーク**』が不可欠です。

JHRAでは『**チャレンジ**』と『**チームワーク**』を行動指針の根幹となる価値観に位置付けています。

チャレンジ

- 自発的に考え、意欲的に行動する。
- 目標を高く設定し、目標達成のため努力を惜しまない。
- 創造的、革新的であることを尊ぶ。
- 失敗を恐れず挑戦する。

チームワーク

- チームワークを重んじ、協調する。
- 他者を尊重する。他者の価値観、意見を尊重する。
- 「共有」を推進する。
(アイデア、知識、情報、目標、成果、喜び、学び等)
- オープン、率直、誠実なコミュニケーションを実行する。

2. 資産運用会社の特徴とガバナンス（続き）

高い専門性

- ◆ ホテル運営に対する深い理解に基づく、取引スキームの提案力と取引実行力、及び前例にとらわれない資産運用施策の企画・実行能力と実績
- ◆ ホテル賃借人やホテル運営受託者との協働によるリノベーションやリブランドの豊富な経験
- ◆ 多数のホテル賃借人やホテル運営受託者との長期にわたる強固なリレーションシップ
- ◆ 広範なネットワークと高い信用力から得られる豊富な情報・データに基づく高い分析力及び適確な判断力

確固とした独立性

- ◆ JHRAには、スポンサーからの出向者はいません。
- ◆ JHRAの取締役会は、メインスポンサーであるSC CAPITAL PARTNERSグループ関係の非常勤役員とスポンサー関係者以外の常勤役員がそれぞれ半数を占める構成としています。
- ◆ スポンサー関係者との取引については、より厳格な意思決定プロセスを定めており、原則として、審議事項への拒否権を有する外部専門家を含むコンプライアンス委員会に加え、ジャパン・ホテル・リート投資法人役員会（役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成）の承認決議を要件としています。
- ◆ スポンサーであるSC CAPITAL PARTNERSも独立したプライベートファンドであることから、経営の独立性に対して、その重要性を十分理解し尊重しており、JHRAは独自の経営判断のもと資産運用業務を行っています。

本資料は、情報提供のみを目的として作成・提供するものであり本投資法人の投資口、新投資口予約権あるいは投資法人債の購入を含め、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則及び投資信託協会規則等で要請され、又はこれらに基づく開示書類又は運用報告書ではありません。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の計画及び目的に関する記述が含まれます。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性、その他実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来予測は、本投資法人の現在と将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関する様々な前提に基づいて行われています。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

投資口、新投資口予約権あるいは投資法人債の募集・売買については、投資口、新投資口予約権あるいは投資法人債の価格以外に証券会社等が定める所定の手数料等を頂く場合があります。本投資法人及び本資産運用会社は投資口、新投資口予約権あるいは投資法人債の募集・売買を取り扱っていないため、手数料等の金額・上限・計算方法については、販売証券会社にお問い合わせください。

本投資法人は、価格変動を伴うホテルを中心とした不動産関連資産等へ主に投資を行うものであり、不動産市場・証券市場・金利環境等の経済状況や投資口、新投資口予約権及び投資法人債の性格、投資法人の仕組み及び関係者への依存、不動産等に係る法制度（税制、建築規制を含みます）の変更、自然災害等による不動産関連資産に対する損害の発生、運用する不動産関連資産等の価格や収益力の変動、運用する信託受益権の性格、投資口、新投資口予約権の上場廃止等により、また、本投資法人の財務悪化又は倒産等により投資主、新投資口予約権の所有者あるいは投資法人債の債権者に損失が生じる場合があります。詳しくは本投資法人の規約、有価証券届出書、有価証券報告書、臨時報告書等をご覧ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号
一般社団法人投資信託協会会員