



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20期(2019年12月期) 2020年2月20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. 2019年12月期 決算ハイライト			Appendix 1 本投資法人の方針と戦略	
1. 2019年12月期 決算ハイライト	3		1. JHRの投資目標	34
II. 決算の概要及び収益予想			2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	35
1. 2019年12月期 運用実績	6		3. 外部成長戦略	36
2. 2020年12月期 収益予想	7		4. 内部成長戦略	37
3. 貸借対照表	8		5. 財務戦略	38
III. 外部成長			6. サステナビリティへの取組み	39
1. 継続的な外部成長	10		7. 投資主優待制度	41
2. 2019年新規取得 2 物件	11		Appendix 2 保有物件情報	
IV. ポートフォリオ			1. 保有物件一覧	43
1. ポートフォリオ	13		2. 賃貸借契約の概要	45
2. ポートフォリオの分散	14		3. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ	47
V. 内部成長			4. HMJ5ホテルハイライト	48
1. 運用手法	16		5. ポートフォリオマップ	49
2. 変動賃料等導入20ホテルの業績	17		Appendix 3 投資主構成と投資口価格	
3. 変動賃料等導入20ホテル 地域別の対前年RevPAR増減率 (2020年)	18		1. 大口投資主・投資口保有区分	51
4. アクティブ・アセットマネジメント	19		2. 投資口価格・時価総額の推移	52
5. 資本的支出及び減価償却費	22		Appendix 4 資産運用会社の概要	
VI. 財務の状況			1. 資産運用会社の概要	54
1. 財務の状況	24		2. 資産運用会社の特徴とガバナンス	55
VII. マーケット環境				
1. マーケット環境	29			

I . 2019年12月期 決算ハイライト

1. 2019年12月期 決算ハイライト

1. 外部成長 (注1)

▶ 戦略的な物件入替

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1)

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

売却益合計: **19** 億円

2018/12期末 **41** 物件 / **3,093** 億円

◆ 1月公募増資

2019年

2 物件 / **651** 億円 取得

2019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
651 億円	333 億円



2019/12期末 **43** 物件 / **3,745** 億円

2. 内部成長 (注2,3)

▶ 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

◆ 実績

変動賃料等導入21ホテル

	2018年	2019年	増減率
RevPAR (円)	13,833	13,444	△2.8%
上期	12,817	12,765	△0.4%
下期	14,831	14,113	△4.8%
GOP (百万円)	17,911	17,270	△3.6%

◆ 2020年12月期予想

変動賃料等導入20ホテル

	2019年	2020年 (予想)	増減率
RevPAR (円)	13,272	14,061	+5.9%
上期	12,491	12,506	+0.1%
下期	14,041	15,600	+11.1%
GOP (百万円)	15,722	16,345	+4.0%

3. 財務基盤の強化

▶ 保守的な財務運営

(2019年12月末時点)

LTV	有利子負債コスト	平均残存年数
40.6%	1.0%	5.2年

◆ 格付の状況

JCR	R&I
A+ (安定的)	A (ポジティブ)

※ 2019年10月にR&I格付の方向性が安定的からポジティブに変更

◆ レンダーフォーメーションの強化

- 日本政策投資銀行からの借入れシェア増加
⇒ 2019年12月末時点 3.4%
(前年同期比 +0.6%)

◆ 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 (4回目)
(2019年6月) 総額80億円
- 投資法人債 (グリーンボンド) の発行
(ホテル特化型リート初)
(2019年7月) 総額20億円
⇒ オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事の
リファイナンス資金、その他ホテルの改修工事等に
充当

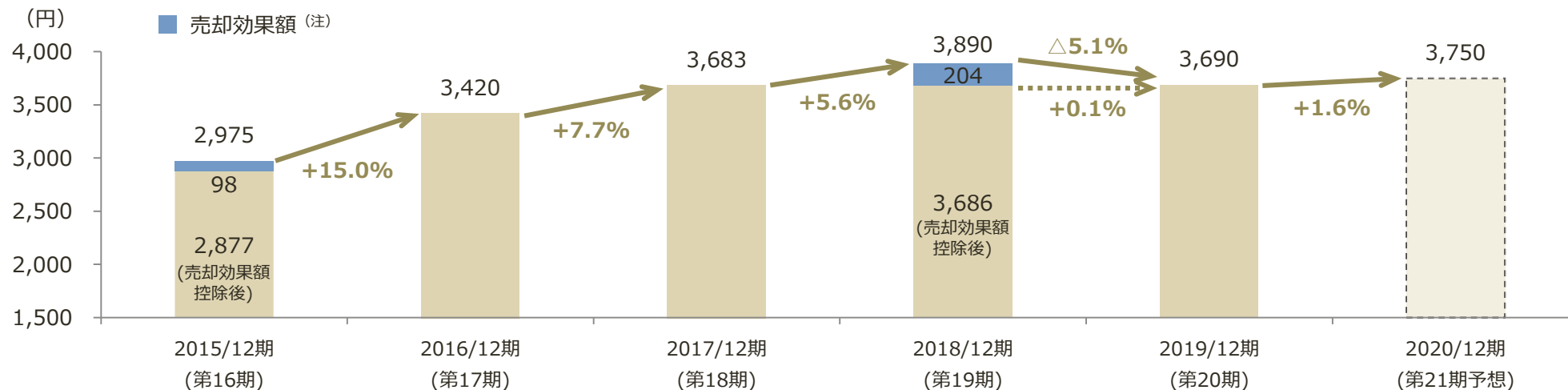
(注1) 取得価格の合計額を記載しています。

(注2) 変動賃料等導入21ホテルとは、HMJ11ホテルに、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浜、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子、ザ・ビー 博多及びザ・ビー 水道橋を加えた21ホテルをいいます。HMJ11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、ホテル日航アリビラ、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 (シエラトングランドホテル広島)、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良をいいます。以下同じです。

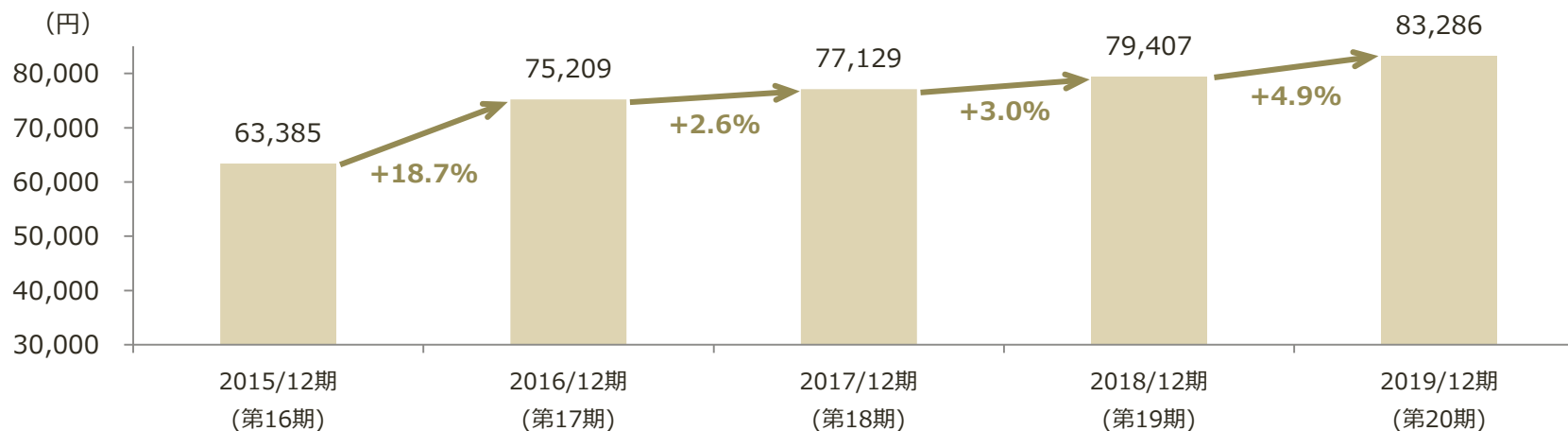
(注3) 変動賃料等導入20ホテルとは、変動賃料等導入21ホテルから、2020年11月から大規模改修工事を予定している、なんばオリエンタルホテルを除外した20ホテルをいいます。以下同じです。

1. 2019年12月期 決算ハイライト (続き)

1 口当たり分配金の成長



1 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1口当たり分配金額を指します。

Ⅱ. 決算の概要及び収益予想

1. 2019年12月期 運用実績

(単位：百万円)

	2018年12月期 (第19期)	2019年12月期 (第20期)	差異		差異の内訳			
	実績 (A)	実績 ^(注1) (B)	(B)-(A)	増減率	2019年 取得物件 (注3)	2018年 売却3物件 (注4)	オリエンタルホテル 福岡 博多ステーション (注5)	既存物件 (注6)
物件								
物件数(件)	41	43	2		2	-		-
取得価格	309,370	374,508	65,138	21.1%	65,138	-		-
営業収益	28,253	28,278	24	0.1%	2,374	△2,214	150	△286
不動産運用収益	26,318	28,278	1,959	7.4%	2,374	△279	150	△286
固定賃料等	56.2% 14,788	60.5% 17,101	2,312	15.6%	2,367	△199	0	144
変動賃料	43.8% 11,529	39.5% 11,176	△353	△3.1%	7	△79	150	△430
不動産等売却益等	1,934	-	△1,934	-	-	△1,934	0	-
NOI^(注2)	22,104	24,087	1,983	9.0%	2,368	△251	151	△284
NOI利回り	7.1%	6.4%	△0.7%					
減価償却費	4,091	4,557	465		197	△34	130	171
資産除去債務費用	2	2	0		-	-	-	0
固定資産除却損	35	246	210		-	-	205	5
償却後NOI^(注2)	17,974	19,281	1,306	7.3%	2,170	△216	△185	△461
償却後NOI利回り	5.8%	5.1%	△0.7%					
その他の営業費用	1,916	2,132	216	-				
営業利益	17,993	17,148	△844	△4.7%				
経常利益	16,211	15,291	△920	△5.7%				
純利益	16,210	15,290	△920	△5.7%				
負債のれん活用額	563	1,176	612	108.8%				
圧縮特別勘定積立金 積立額	△1,174	-	1,174	-				
分配金総額	15,602	16,466	864	5.5%				
投資口数(口)	4,010,847	4,462,347	451,500	11.3%				
1口当たり分配金(円)	3,890 [3,686] ^(注7)	3,690	△200	△5.1%				

(注1) 詳細については、2020年2月20日付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) 2019年12月期(第20期)中に取得したヒルトン東京お台場とホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋をいいます。以下同じです。

(注4) 2018年12月期(第19期)中に売却したR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水をいいます。

(注5) オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは2018年10月1日から2019年4月8日まで、閉館を伴う大規模改装を行っており、本改装に伴う影響額を記載しています。以下同じです。

(注6) 既存物件とは、2020年2月20日時点で本投資法人が保有する43物件から、2019年取得物件及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションを除いた40物件をいいます。以下同じです。

(注7) []は売却効果控除後の1口当たり分配金額(参考値)です。

(注8) 負債のれん(一時差異等調整積立金)の活用につきましては、26ページをご参照ください。

既存物件の主な差異要因

固定賃料等

・固定賃料増額	124百万円
・オフィス・商業テナント賃料	27百万円
・その他水光熱費等	△7百万円
(合計)	144百万円

変動賃料

・変動賃料等導入21ホテル	△569百万円
・歩合賃料等	138百万円
(合計)	△430百万円

負債のれん活用額^(注8)

<2018年12月期>

負債のれん50年償却額	262百万円
大規模改修工事への対応	265百万円
固定資産除却損への対応	35百万円
(合計)	563百万円

<2019年12月期>

負債のれん50年償却額	262百万円
希薄化への対応	310百万円
大規模改修工事への対応	357百万円
固定資産除却損への対応	246百万円
(合計)	1,176百万円

2. 2020年12月期 収益予想

(単位：百万円)

	2019年12月期 (第20期)	2020年12月期 (第21期)	差異の内訳				
	実績 (A)	予想 ^(注1) (B)	(B)-(A)	増減率	2019年 取得物件	オリエンタルホテル 福岡 博多ステーション	既存物件
物件							
物件数 (件)	43	43	-				
取得価格	374,508	374,508	-				
営業収益	28,278	29,971	1,692	6.0%	950	480	261
不動産運用収益	28,278	29,971	1,692	6.0%	950	480	261
固定賃料等	60.5% 17,101	60.0% 17,987	885	5.2%	842	25	18
変動賃料	39.5% 11,176	40.0% 11,984	807	7.2%	108	455	243
NOI	24,087	25,273	1,185	4.9%	670	471	43
NOI利回り	6.4%	6.7%	0.3%				
減価償却費	4,557	4,859	302		139	55	108
資産除去債務費用	2	2	0		-	△0	△0
固定資産除却損	246	18	△228		-	△205	△23
償却後NOI	19,281	20,392	1,111	5.8%	531	621	△41
償却後NOI利回り	5.1%	5.4%	0.3%				
その他の営業費用	2,132	2,264	131	-			
営業利益	17,148	18,128	979	5.7%			
経常利益	15,291	16,239	948	6.2%			
純利益	15,290	16,238	948	6.2%			
負ののれん活用額	1,176	496	△679	△57.8%			
分配金							
分配金総額	16,466	16,733	267	1.6%			
投資口数 (口)	4,462,347	4,462,347	-	-			
1口当たり分配金 (円)	3,690	3,750	60	1.6%			

既存物件の主な差異要因

固定賃料

・固定賃料増額	29百万円
・その他水光熱費等	△11百万円
(合計)	18百万円

変動賃料

・変動賃料等導入20ホテル	589百万円
・なんばオリエンタル (大規模改修予定) 変動賃料	△320百万円
・歩合賃料等	△25百万円
(合計)	243百万円

負ののれん活用額^(注2)

<2019年12月期>

負ののれん50年償却額	262百万円
希薄化への対応	310百万円
大規模改修工事への対応	357百万円
固定資産除却損への対応	246百万円
(合計)	1,176百万円

<2020年12月期 (予定)>

負ののれん50年償却額	262百万円
大規模改修工事への対応	216百万円
固定資産除却損への対応	18百万円
(合計)	496百万円

(注1) 詳細については、2020年2月20日付決算短信をご参照ください。

(注2) 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、26ページをご参照ください。

3. 貸借対照表

(単位：百万円)

	2018年12月期 期末 (時点) 2018.12.31	2019年12月期 期末 2019.12.31	差異
資産の部			
流動資産	40,266	37,762	△2,503
現金及び預金 (注1)	37,184	34,343	△2,840
営業未収入金	2,474	2,779	305
その他	607	638	31
固定資産	309,993	377,608	67,614
有形固定資産	272,889	340,522	67,633
信託建物 (注2)	107,874	118,128	10,254
信託土地	163,151	219,901	56,749
その他 (注3)	1,864	2,493	629
無形固定資産	33,915	33,804	△110
投資その他の資産	3,188	3,280	92
差入敷金及び保証金	162	162	-
その他	3,025	3,117	92
繰延資産	296	351	55
資産合計	350,556	415,722	65,165

	2018年12月期 期末 (時点) 2018.12.31	2019年12月期 期末 2019.12.31	差異
負債の部			
流動負債	17,020	16,627	△393
営業未払金	1,941	1,485	△455
1年内償還予定投資法人債	2,000	-	△2,000
1年内返済予定長期借入金	11,117	12,782	1,665
その他未払金	1,028	1,313	285
前受金	882	909	27
その他	52	137	84
固定負債	130,163	162,572	32,408
投資法人債	31,600	41,600	10,000
長期借入金	91,954	114,372	22,418
預り敷金及び保証金	5,634	5,722	87
デリバティブ債務	514	416	△97
その他	460	461	1
負債合計	147,184	179,200	32,015
純資産の部			
出資総額	153,516	186,894	33,378
出資剰余金	21,746	21,746	-
一時差異等調整積立金	12,357	11,794	△563
圧縮特別勘定積立金	-	1,174	1,174
当期末処分利益	16,213	15,290	△923
その他	△461	△377	84
純資産合計	203,372	236,522	33,150
負債・純資産合計	350,556	415,722	65,165

(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。

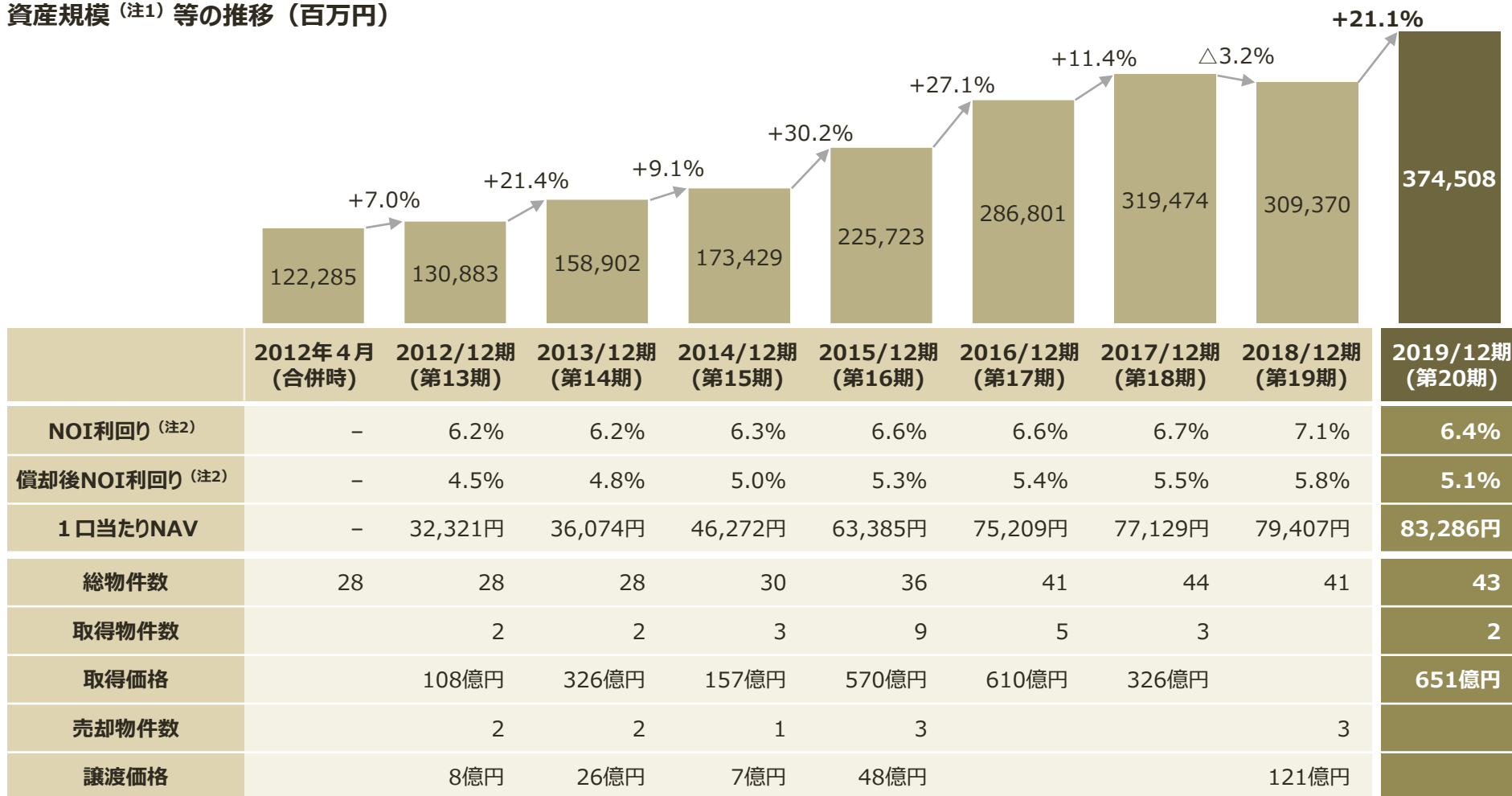
(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品の合計額です。

Ⅲ. 外部成長

1. 継続的な外部成長

◆ 戦略的な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

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。以下同じです。
 (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. 2019年新規取得2物件

- ◆ ポートフォリオの中で最大^(注1)となるトロフィーアセットの取得
- ◆ 希少性の高い都心の大型フルサービスホテル

ヒルトン東京お台場

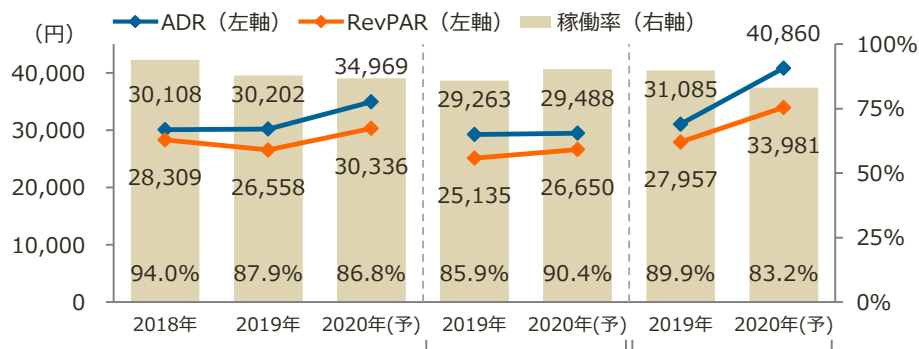


- ◆ 関西有数の観光地である「大阪ミナミエリア」に立地
- ◆ 全室2名以上宿泊可能な客室構成

ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋



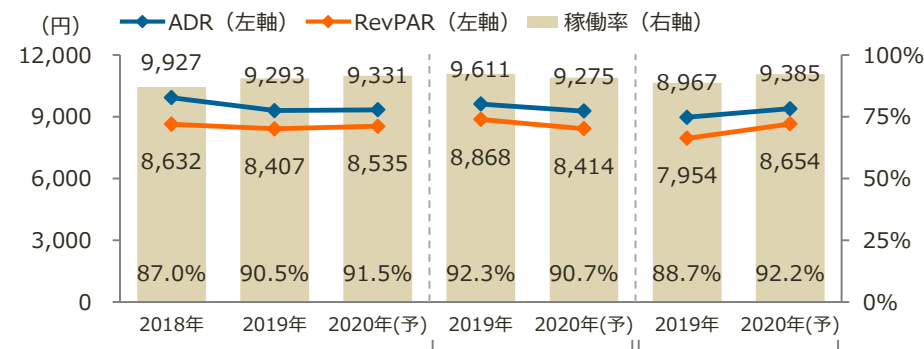
主要指標の推移^(注2)



GOP (百万円)	3,097	2,644	3,423
外国人比率 ^(注4)	54.0%	50.3%	-

(注1) 取得価格を基準としたものです。
 (注2) ヒルトン東京お台場は、2020年9月から2020年12月まで大規模改修工事を予定しております。
 (注3) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は2018年4月オープンのため、2018年通期は2018年4月-12月をいいます。
 (注4) 販売客室数ベースで算出しています。
 (注5) 客室売上ベースで算出しています。

主要指標の推移^(注3)



GOP (百万円)	104	156	151
外国人比率 ^(注5)	94.4%	97.1%	-

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

資産規模

3,745 億円

ホテル数

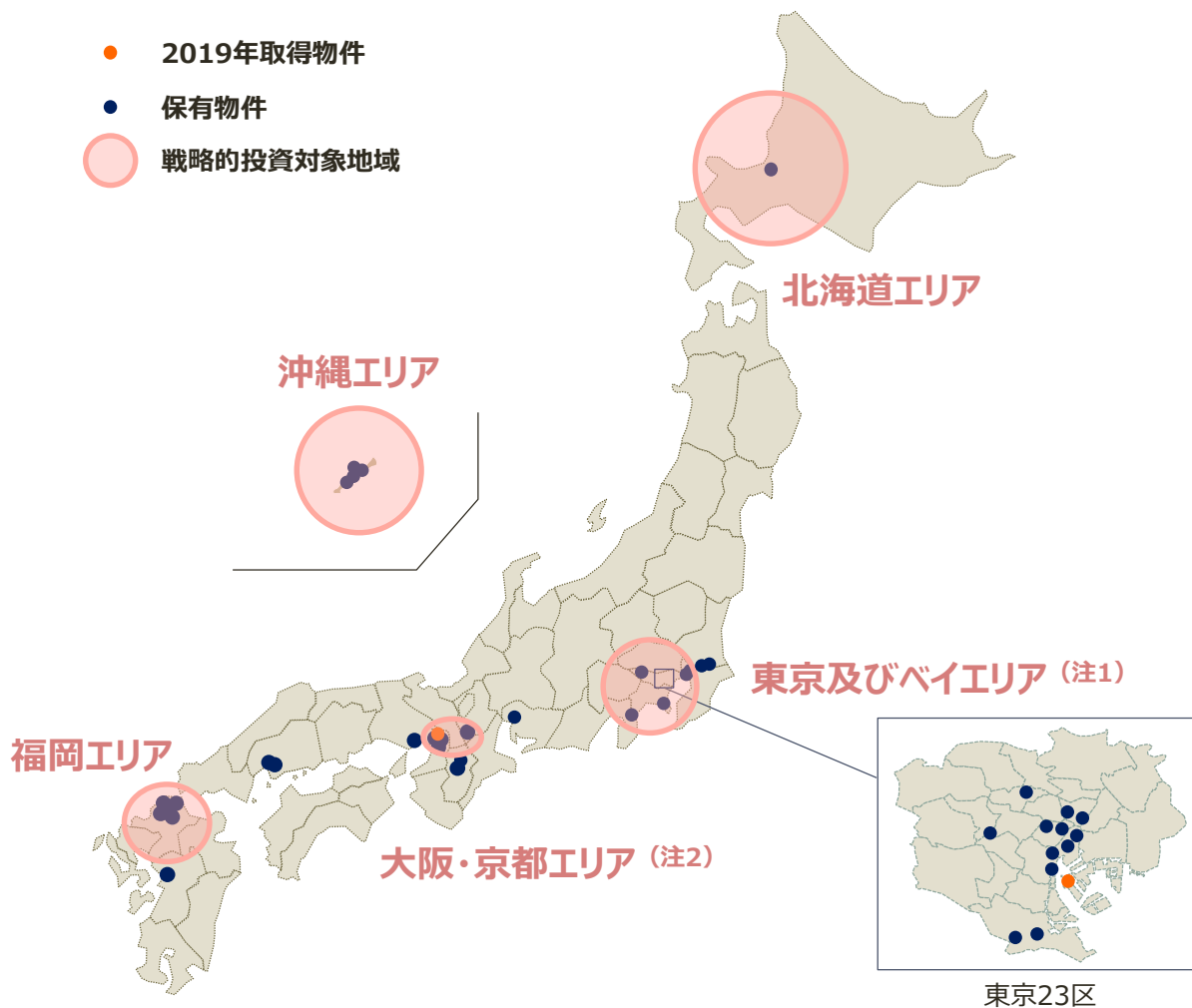
43 物件

(戦略的投資対象地域 **34 物件**)

総客室数

11,705 室

戦略的投資対象地域と保有物件所在地



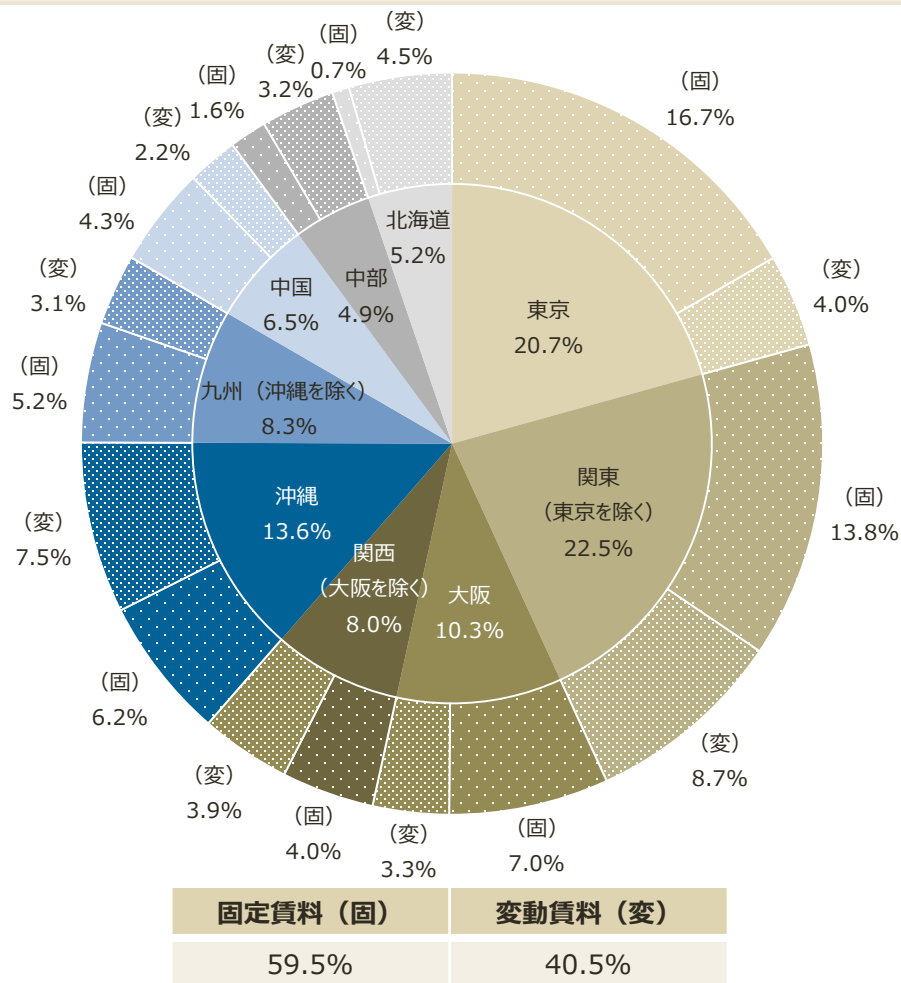
(注1) ベイエリアとは、東京湾に面した神奈川県及び千葉県臨海地域を指します。

(注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

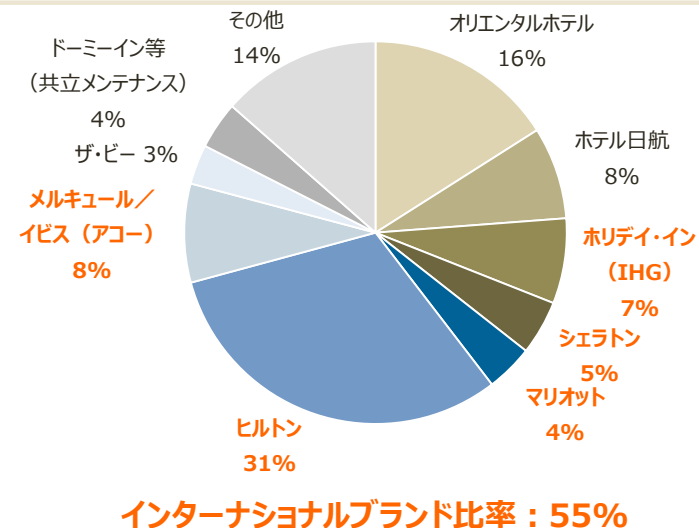
2. ポートフォリオの分散

- ◆ 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

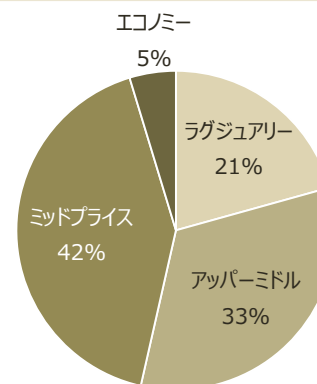
エリア別投資比率 (注1)



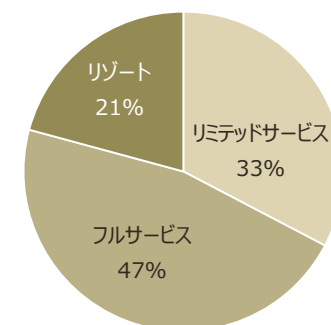
ブランド別投資比率 (注2)



グレード別投資比率 (注2)



タイプ別投資比率 (注2)



(注1) 2020/12期の収益予想上の年換算賃料を用いています。

(注2) 取得価格ベースで算出しています。

V. 内部成長

1. 運用手法



(2020/12期予想)

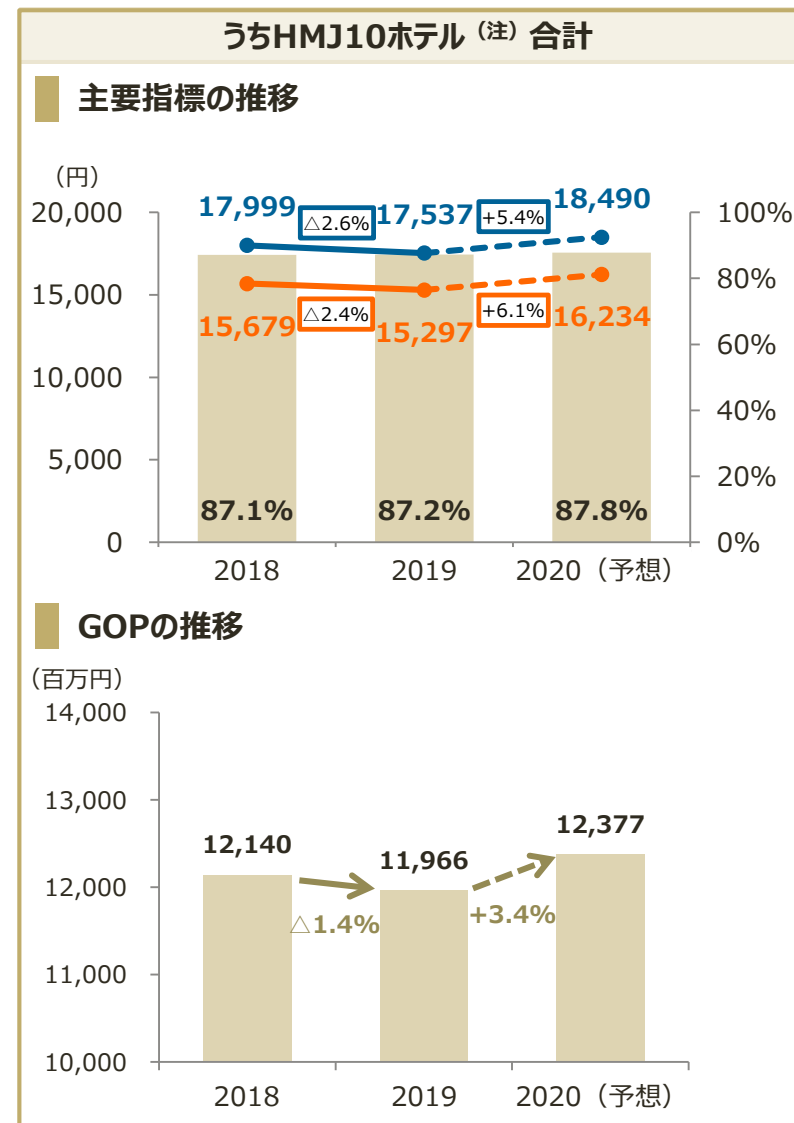
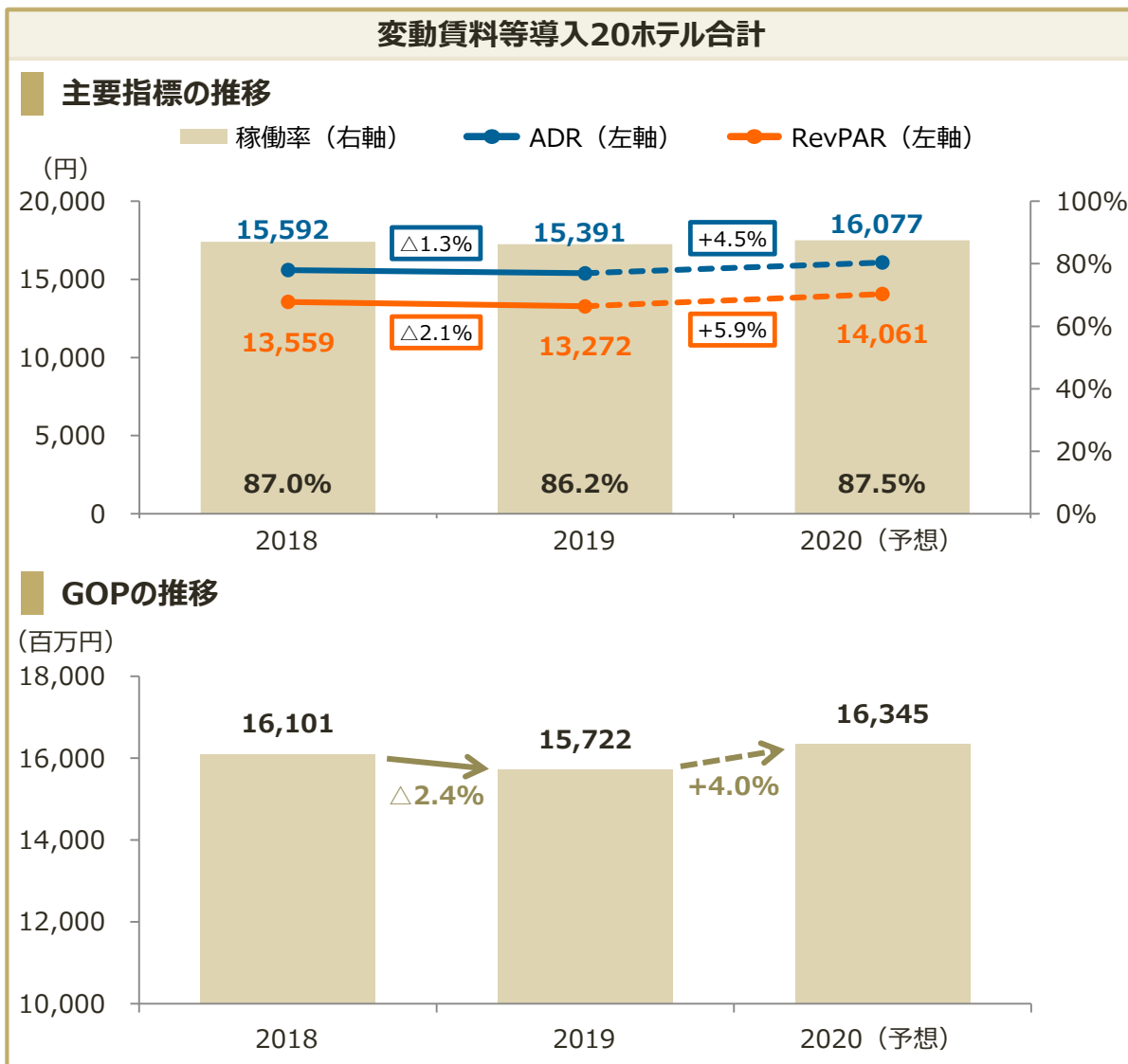
賃料種別 ^(注1)	固定賃料	固定賃料+売上歩合	固定賃料+変動賃料	変動賃料	運営委託	合計
契約形式	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	運営委託契約	
内容	固定	○	○	○	-	-
	変動	-	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテル売上/GOPの一定割合	ホテルGOP
不動産運用収益 (%) (2020年12期予想の年換算)	2,832百万円 (9.4%)	3,927百万円 (13.0%)	18,479百万円 (61.2%)	1,894百万円 (6.3%)	3,080百万円 (10.2%)	30,214百万円 (100.0%)
(内訳)	固定部分 ^(注2) (%)	2,832百万円 (9.4%)	3,382百万円 (11.2%)	10,796百万円 (35.7%)	439百万円 (1.5%)	17,987百万円 (59.5%)
	変動部分 (%)	-	545百万円 (1.8%)	7,682百万円 (25.4%)	1,358百万円 (4.5%)	2,641百万円 (8.7%)
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	18	3	5	43
取得価格 (%)	37,300百万円 (10.0%)	44,216百万円 (11.8%)	245,628百万円 (65.6%)	17,723百万円 (4.7%)	29,640百万円 (7.9%)	374,508百万円 (100.0%)
対象ホテル名	ザ・ビーチャタワー沖縄 ホテル フランク カンデオホテルズ上野公園 ホテルアセント福岡 等	ヒルトン東京ベイ ホテル京阪ユニバーサル・シティ 相鉄フレッサイン新橋烏森口 スマイルホテル日本橋三越前 ホテルビスタ蒲田東京 コンフォートホテル東京東日本橋	HMJ12ホテル ^(注3) ザ・ビー 池袋 ザ・ビー 八王子 ザ・ビー 博多 ザ・ビー 水道橋 ヒルトン東京お台場 ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	ヒルトン名古屋 メルキュールホテル横須賀 チサンイン蒲田	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	-

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

(注2) 固定部分には、保有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) HMJ12ホテルとは、HMJ11ホテルに、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションを加えた12ホテルをいいます。

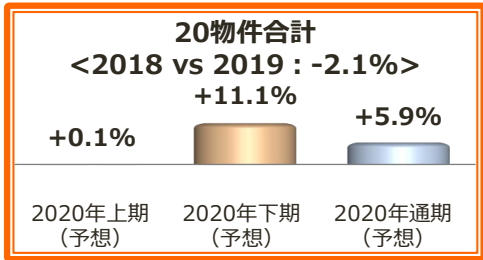
2. 変動賃料等導入20ホテルの業績



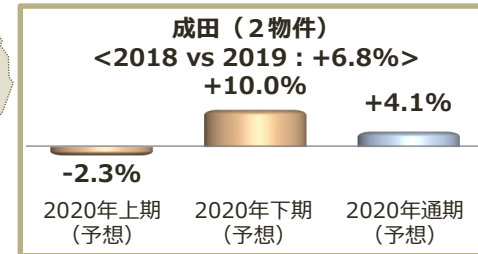
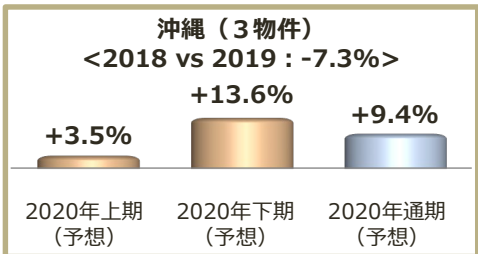
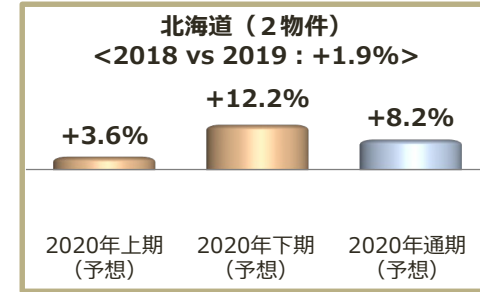
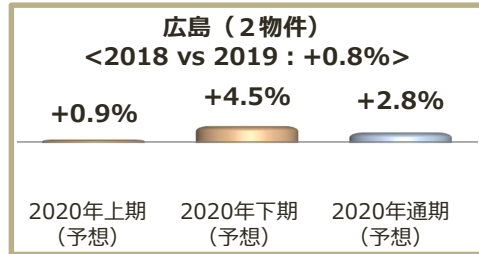
(注) HMJ10ホテルとは、HMJ11ホテルからなんばオリエンタルホテルを除いた10ホテルをいいます。

3. 変動賃料等導入20ホテル 地域別の対前年RevPAR増減率（2020年）

◆ 分散の効いたポートフォリオ



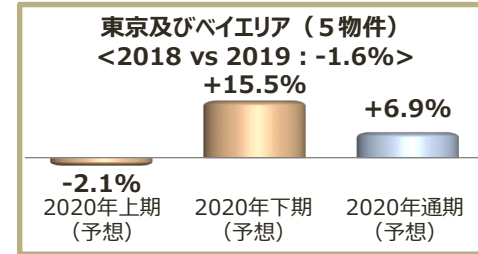
● 保有物件



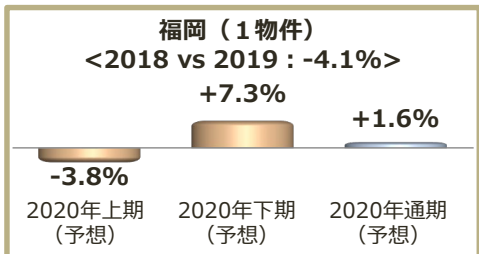
- ホテル日航アリバ
- オキナワ マリオット リゾート&スパ
- メルキュールホテル沖縄那覇

- オリエンタルホテル広島
- アクティブインターシティ広島 (シエラトングランドホテル広島)

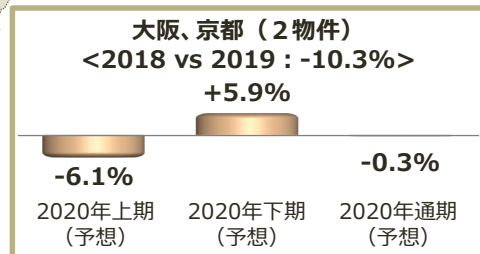
- イビス スタイルズ 札幌
- メルキュールホテル札幌



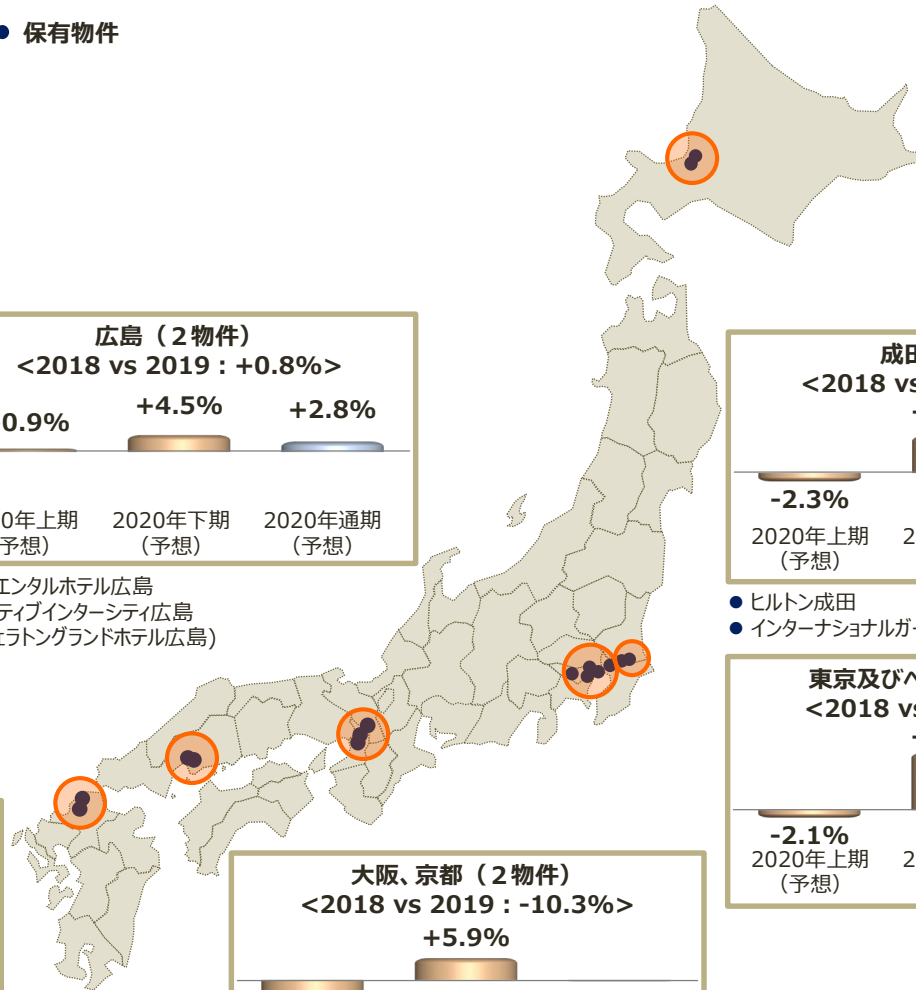
- オリエンタルホテル東京ベイ
- イビス東京新宿
- ザ・ビー 池袋
- ザ・ビー 八王子
- ザ・ビー 水道橋



- ザ・ビー 博多



- ホリデー・イン大阪難波
- イビス スタイルズ 京都ステーション

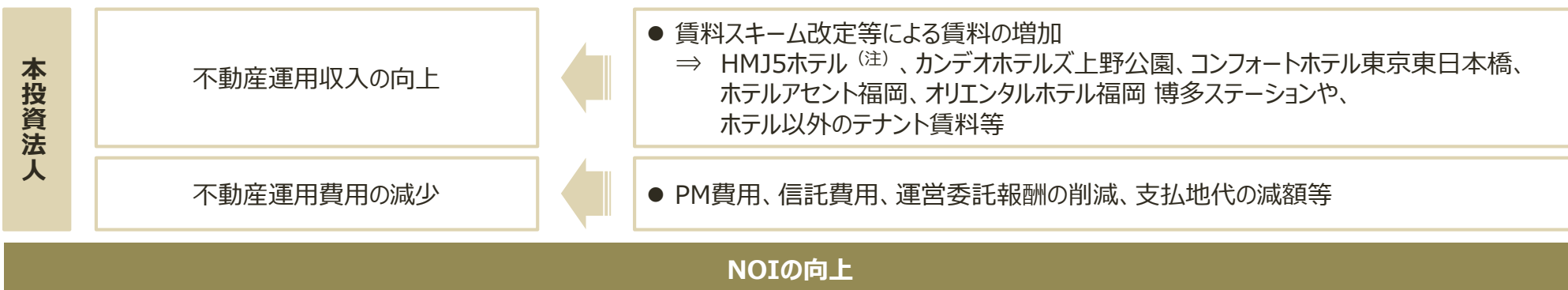
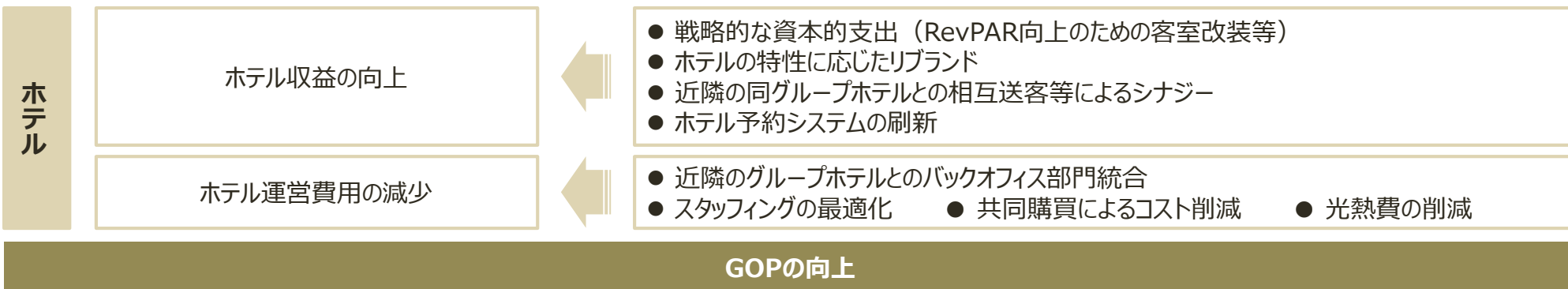


(注) 変動賃料等導入20ホテルのうち、各地域における主要なホテルを掲載しています。

4. アクティブ・アセットマネジメント

- ◆ ホテル及び本投資法人の両サイドにおけるアクティブ・アセットマネジメント戦略を実施
- ◆ 収益拡大及びコストコントロールの両面において内部成長を促進

アクティブ・アセットマネジメントの事例



DPUの最大化

(注) HMJ5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、ホテル日航アビラ及びオリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。

4. 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
- ◆ 大規模改修により売り止めが発生した場合は負ののれんを充当

ヒルトン東京お台場

改装実施事例
(2019年12月～2020年2月)

概要

投資額： 92百万円

対象： 宴会場（「海の見える宴会場」）

目的

- ・ 「レインボーブリッジビュー」を最大限に生かすため、窓枠サッシを改修
- ・ バルコニーエリアと一体感のある開放的な宴会場へ
⇒ 一般宴会、婚礼獲得増加を目指す

今後の大規模改修工事予定
(2020年9月～2020年12月)

概要

投資額： 約30億円（予定）

対象： 客室、フロントロビー、外構アプローチ動線、プール

目的

- ・ 世界有数の「パノラマ・オーシャンビュー」を生かした改装により差別化を図り、ADRの向上を目指す
- ・ ゲストの滞在に一貫性のあるクオリティを提供し、滞在価値を高める

なんばオリエンタルホテル

今後の大規模改修工事予定
(2020年11月～2021年3月)

概要

投資額： 約26億円（予定）

対象： 客室、フロントロビー、ホテルエントランス、テナントゾーン他

※ 改装期間中は全館閉館予定

目的

- ・ なんば中心街の好立地において、デザイン性に優れた改装により差別化を図り、ADRの向上を目指す
- ・ ロビーやガーデンを改装することにより、付加価値を高める
- ・ レイアウトの変更によるオペレーションの効率化、コスト削減を図る

<ヒルトン東京お台場 宴会場改装の事例>

<改装前>



<改装後>



<改装後>



4. 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

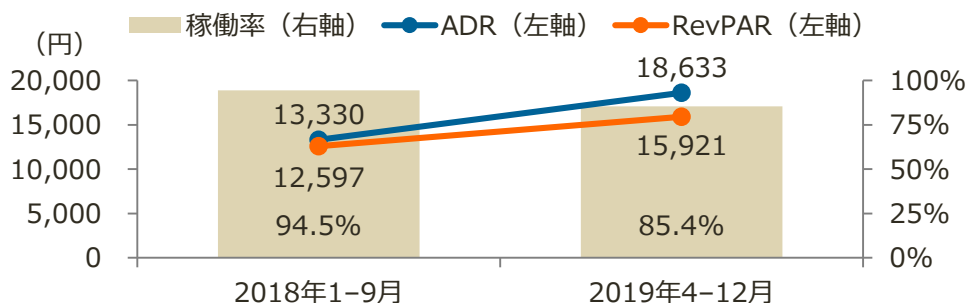
オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装事例

概要

改装期間：2018年10月1日～2019年4月8日 ※改装期間中は全館閉館

投資額： 約31億円

- 客室数の増加を含む全館改装とリブランドを実施
- ミッドプライスから、アッパーミドルへとホテルグレードを向上
- 閉館中は負ののれんを活用し、DPUを維持



<改装後>



<改装後>

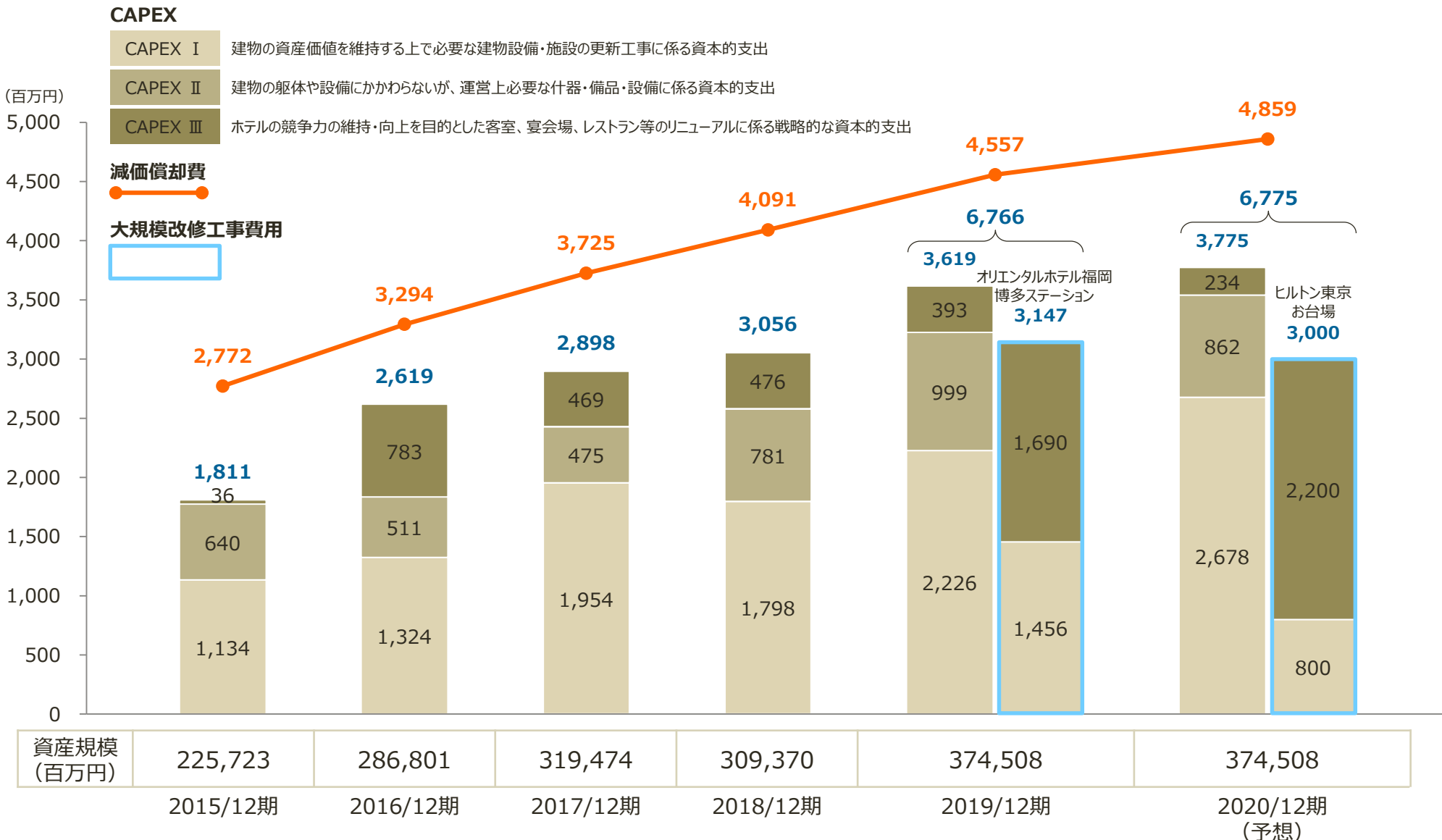
- ◆ 賃料スキーム等の改定による賃料の増加

賃料スキーム等改定の実績 (2014年4月～)



5. 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

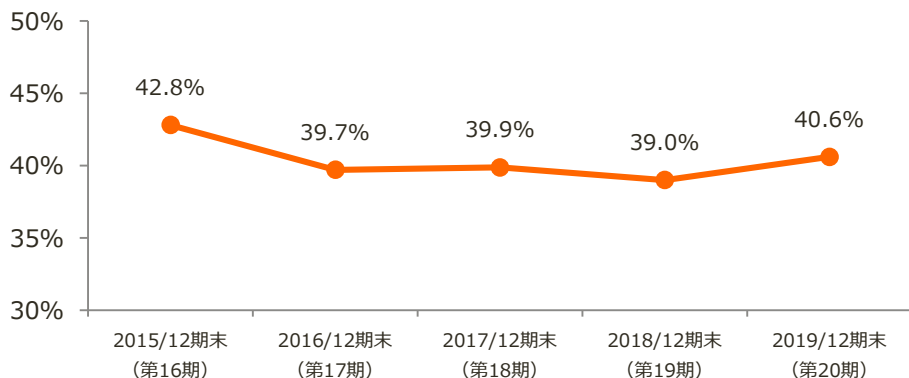


(注) なんばオリエンタルホテルの全館リニューアル工事の工事予定金額は、2021年3月工事完了予定のため次期の資本的支出には含まれません。

VI. 財務の状況

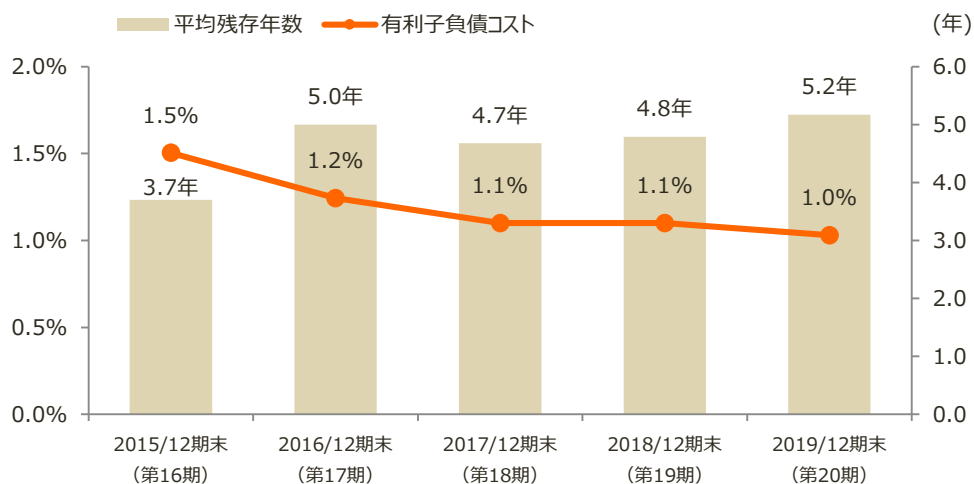
1. 財務の状況

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。

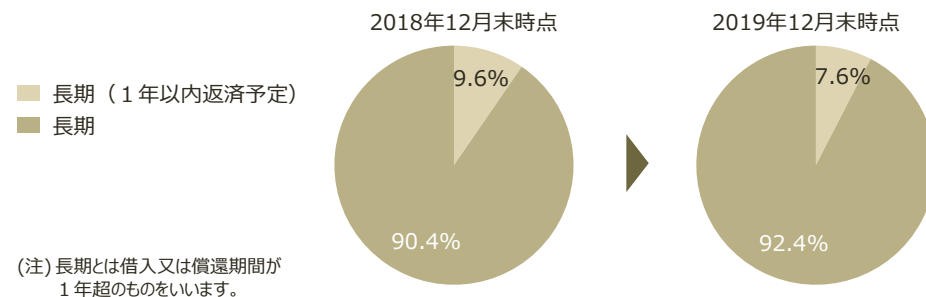
有利子負債コスト（注1）及び平均借入残存年数（注2）の推移



(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。

有利子負債の長短比率

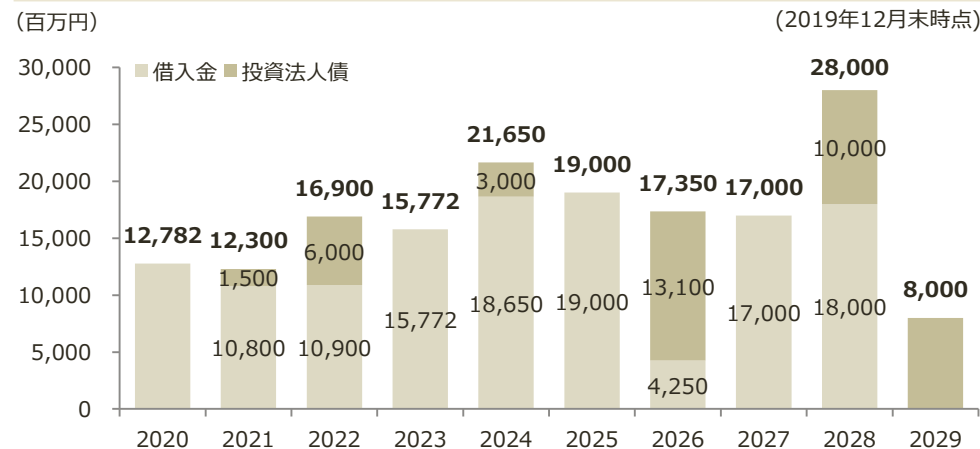


(注) 長期とは借入又は償還期間が1年超のものをいいます。

固定金利比率



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)

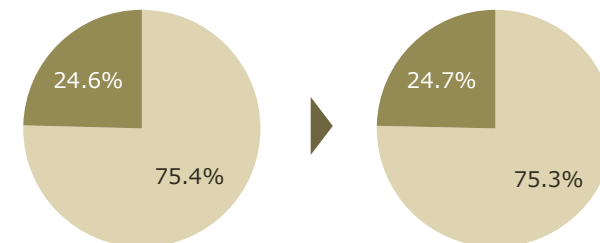
借入先／銘柄	前期末残高 (2018年12月末時点)		当期末残高 (2019年12月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	
株式会社三井住友銀行	26,431	19.3%	31,901	18.9%	5,470
株式会社新生銀行	15,035	11.0%	19,015	11.3%	3,980
株式会社みずほ銀行	15,030	11.0%	19,000	11.3%	3,970
三井住友信託銀行株式会社	10,540	7.7%	13,640	8.1%	3,100
株式会社りそな銀行	9,360	6.8%	10,126	6.0%	766
株式会社日本政策投資銀行	3,780	2.8%	5,750	3.4%	1,970
株式会社福岡銀行	3,610	2.6%	4,750	2.8%	1,140
野村信託銀行株式会社	4,190	3.1%	4,660	2.8%	470
株式会社三菱UFJ銀行	4,135	3.0%	4,135	2.5%	0
株式会社あおぞら銀行	2,435	1.8%	3,435	2.0%	1,000
株式会社千葉銀行	2,670	2.0%	3,100	1.8%	430
株式会社広島銀行	2,927	2.1%	2,892	1.7%	△35
株式会社西日本シティ銀行	1,600	1.2%	2,750	1.6%	1,150
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	828	0.6%	1,500	0.9%	672
株式会社静岡銀行	500	0.4%	500	0.3%	0
借入金 計	103,071	75.4%	127,154	75.3%	24,083
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	1.5%	-	-	△2,000
第4回無担保投資法人債	1,500	1.1%	1,500	0.9%	0
第6回無担保投資法人債	3,000	2.2%	3,000	1.8%	0
第8回無担保投資法人債	1,100	0.8%	1,100	0.7%	0
第9回無担保投資法人債	1,000	0.7%	1,000	0.6%	0
第12回無担保投資法人債	-	-	2,000	1.2%	2,000
投資法人債 (機関投資家向け) 計	8,600	6.3%	8,600	5.1%	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	4.4%	6,000	3.6%	0
第7回無担保投資法人債	9,000	6.6%	9,000	5.3%	0
第10回無担保投資法人債	10,000	7.3%	10,000	5.9%	0
第11回無担保投資法人債	-	-	8,000	4.7%	8,000
投資法人債 (個人投資家向け) 計	25,000	18.3%	33,000	19.6%	8,000
投資法人債 計	33,600	24.6%	41,600	24.7%	8,000
有利子負債 計	136,671	100.0%	168,754	100.0%	32,083

有利子負債の内訳

2018年12月末時点

2019年12月末時点

■ 借入金
■ 投資法人債



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 (ポジティブ)

※ 2019年10月にR&Iによる格付の方向性が安定性からポジティブに変更

圧縮積立金の状況

◆ 2018年の3物件売却による売却益の一部を内部留保

圧縮積立金

1,174 百万円

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
- 1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

<2019/12期 活用額>

負ののれん50年償却額	:	262百万円
希薄化への対応	:	310百万円
大規模改修工事への対応	:	357百万円
固定資産除却損への対応	:	246百万円
2019/12期 活用額合計	:	1,176百万円

2019/12期末後 負ののれん 残高 10,617百万円

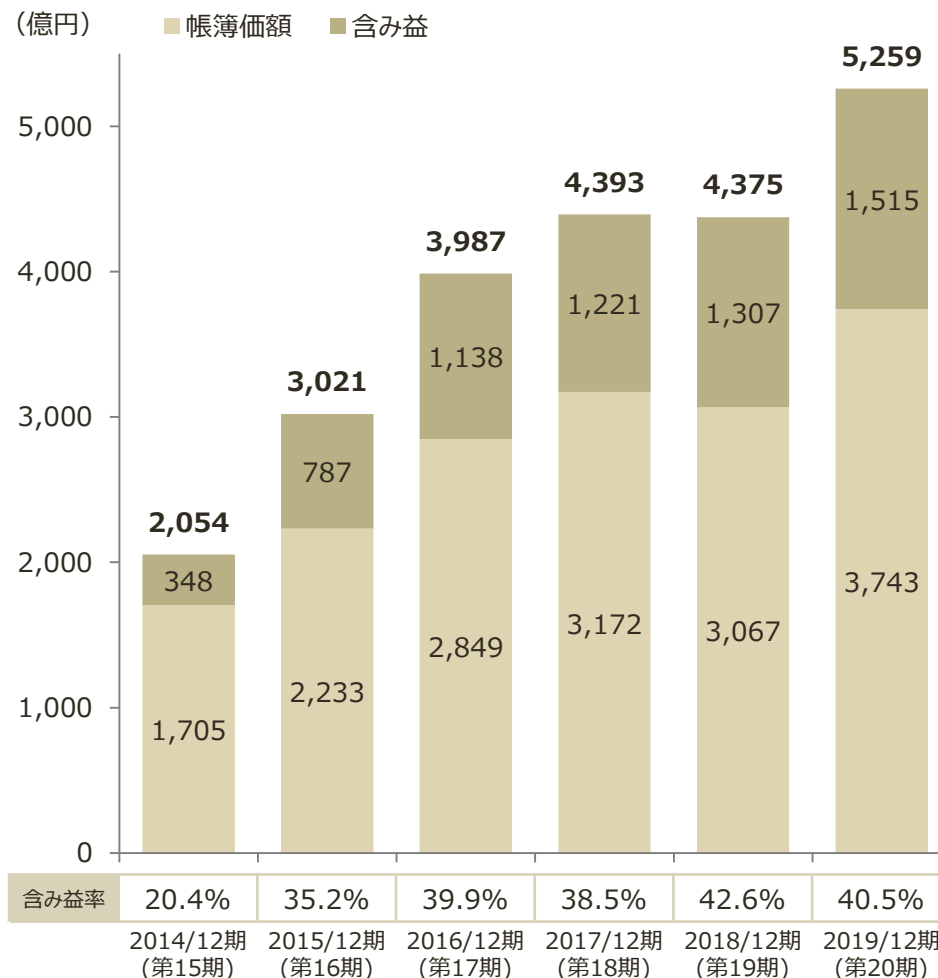
<2020/12期 活用予定額>

負ののれん50年償却額	:	262百万円
大規模改修工事への対応	:	216百万円
固定資産除却損への対応	:	18百万円
2020/12期 活用予定額合計	:	496百万円

2020/12期末後 負ののれん 見込み残高 10,120百万円

(注) 2019/12期の大規模改修工事への対応の活用額は、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション: 357百万円となります。
2020/12期の大規模改修工事への対応の活用予定額の内訳は、ヒルトン東京お台場の大規模改修工事: 44百万円、
なんばオリエンタルホテルの大規模改修工事: 172百万円となります。

鑑定評価額 (含み益) の推移



(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。

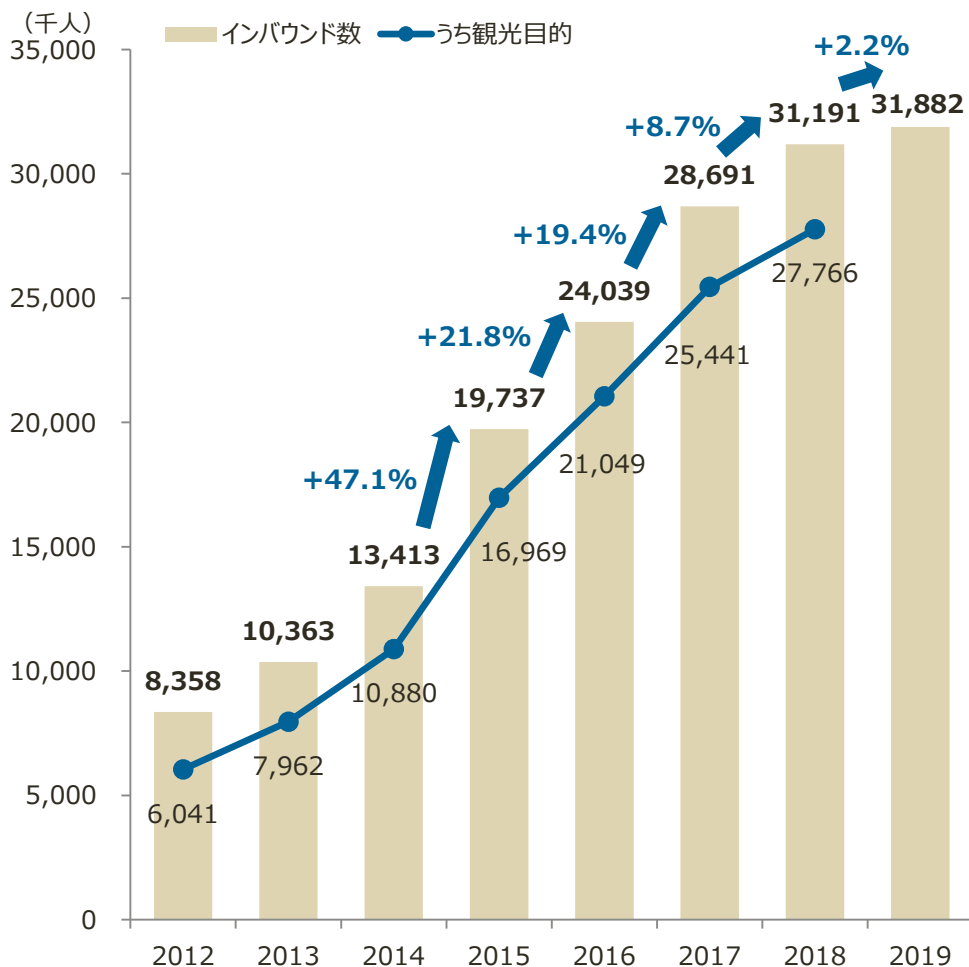
A series of horizontal dashed lines spanning the width of the page, intended for handwritten notes or a memo.

VII. マーケット環境

1. マーケット環境

◆ インバウンド数の増加が継続

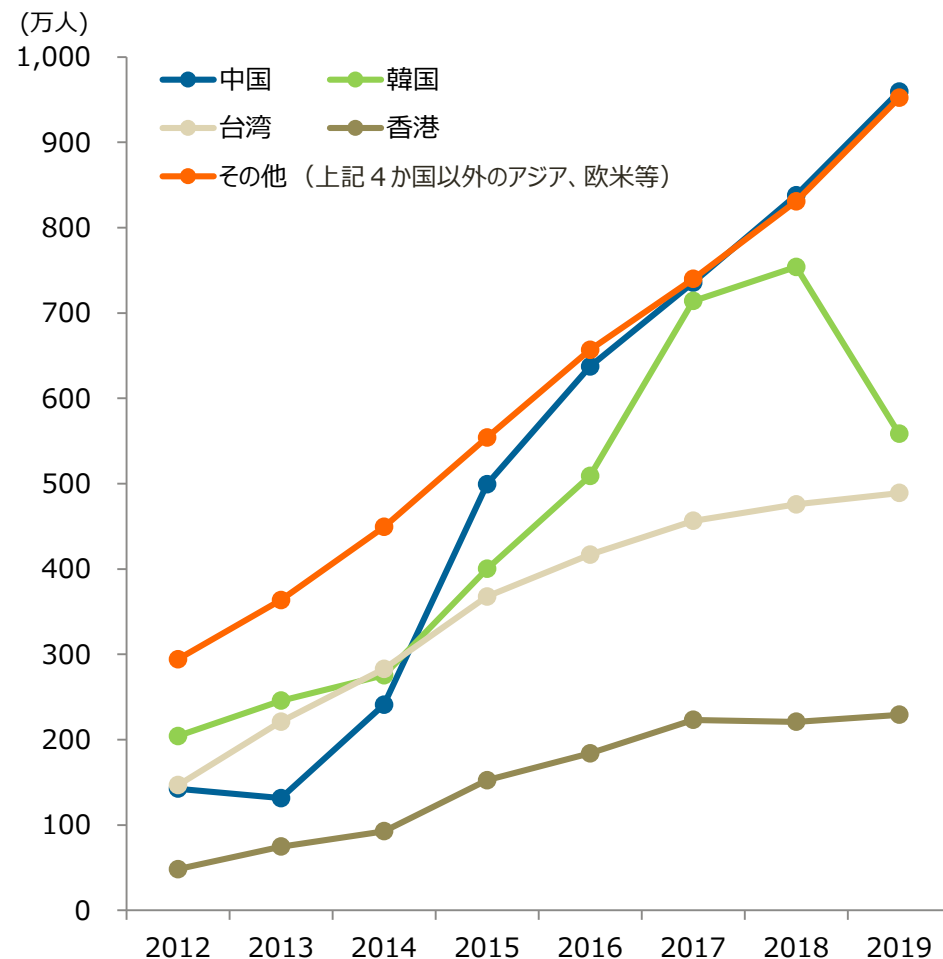
インバウンド数の推移



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」
 (注) 2019年1-10月の数値は暫定値、11-12月は推計値です。

◆ 韓国からのインバウンド数が大幅に減少した一方、中国のみならずその他多くの国からのインバウンド数は過去最高値を記録

国別インバウンド数の推移

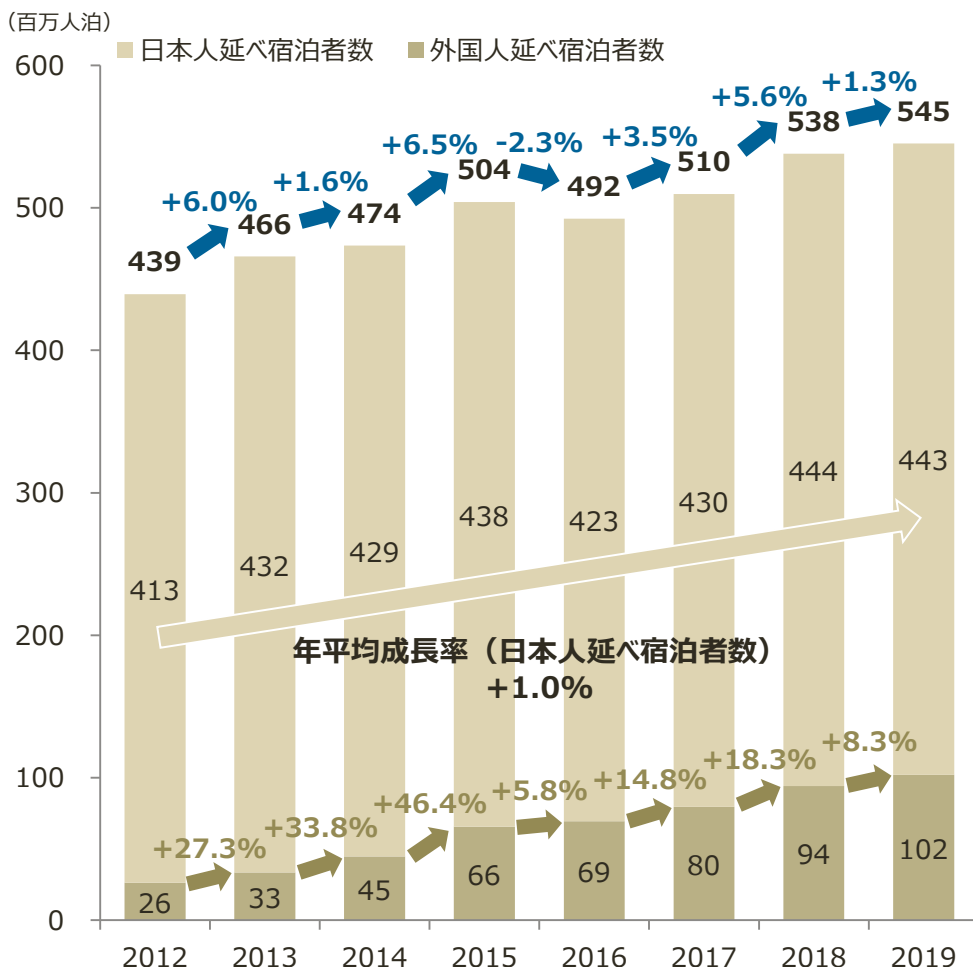


出所：日本政府観光局（JNTO）「国・地域別／目的別 訪日外客数（暫定値）」
 (注) 2019年1-10月の数値は暫定値、11-12月は推計値です。

1. マーケット環境 (続き)

- ◆ 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

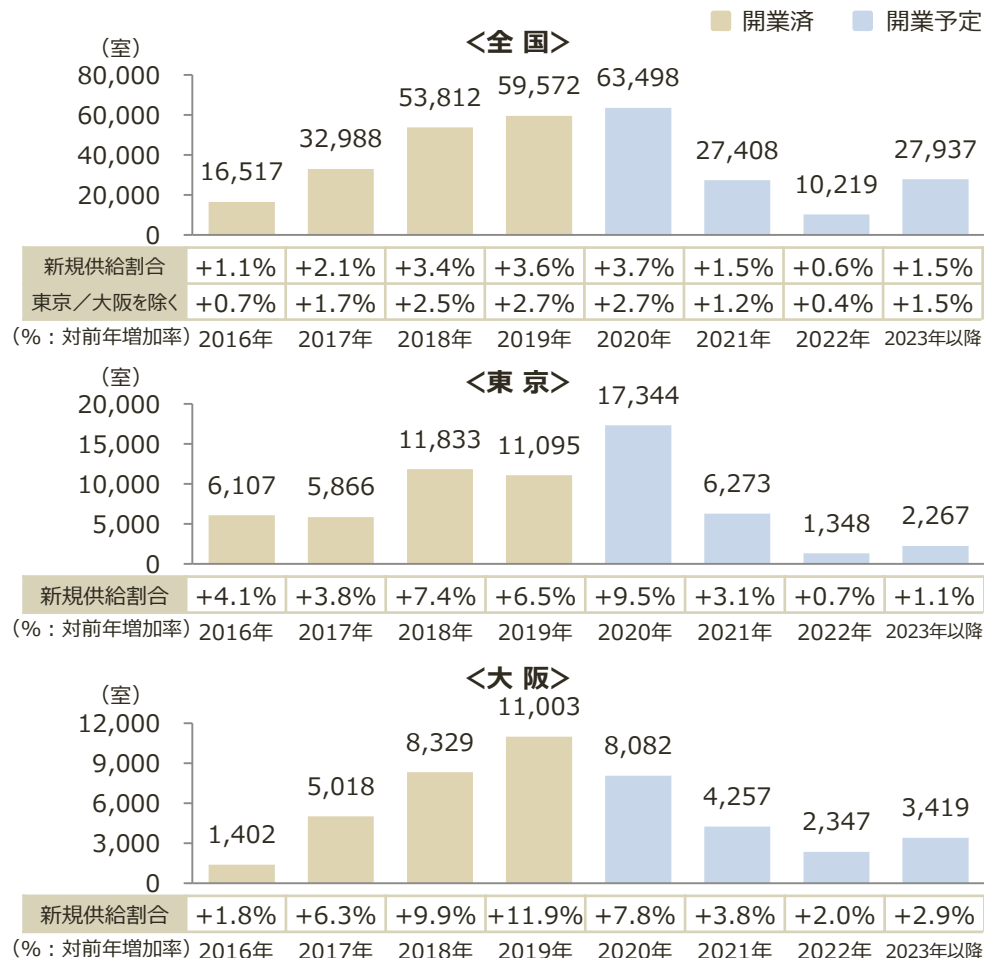
国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移



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表示しています。また、2019年1-11月は第2次速報値、12月は第1次速報値です。2019年の新規開業等が反映される年次確報は、2020年6月30日に公表される予定です。

- ◆ 新規供給は、東京、大阪を中心に増加傾向が続いていたが、来年以降は減少が見込まれる

全国のホテル・旅館の新規供給客室数

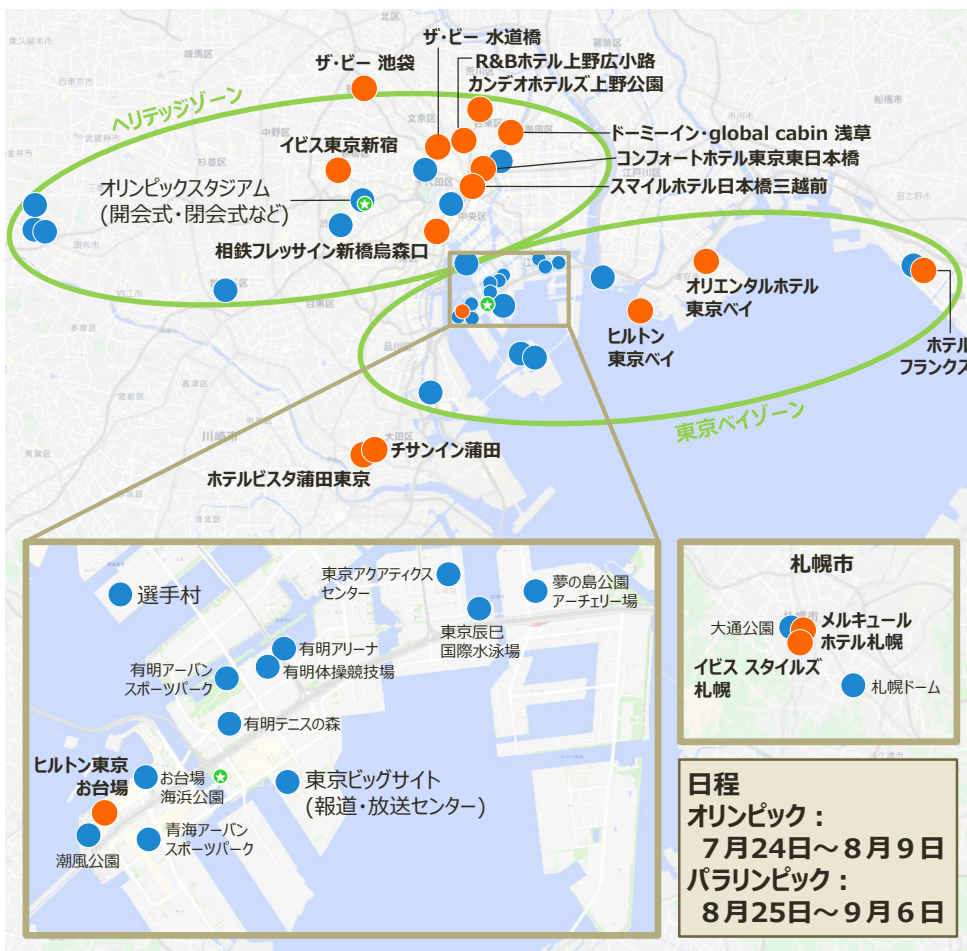


出所：厚生労働省「衛生行政報告例」、週刊ホテルレストラン(HOTERES)、日経テレコンのデータを基に本資産運用会社にて試算
 (注) 新規供給割合とは、年初の総客室数(ホテル及び旅館)に対する年間新規供給客室数の割合を指します。なお、上記データのうち、供給客室数未定とされているホテルについては、新規供給客室数の平均値から、180室と仮定して試算しています。

1. マーケット環境 (続き)

◆ 多くの競技会場は、JHRの保有物件が所在する東京に位置

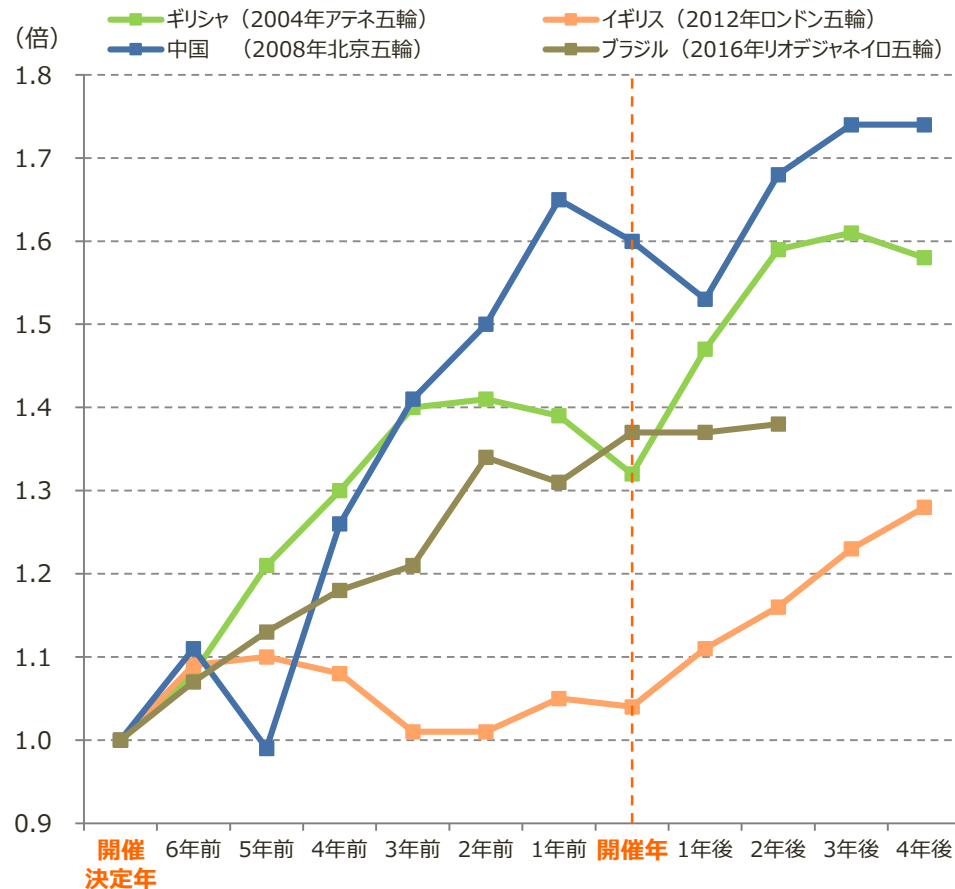
東京2020大会 会場マップとJHR保有物件



出所：公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会ウェブサイトより本資産運用会社が作成
 (注) 東京2020大会は東京オリンピック・パラリンピック競技大会をいいます。
 ●はJHRの保有物件、●はオリンピック競技会場やオリンピック関連施設、⊕は聖火台設置予定場所を表しています。

◆ 過去のオリンピックでは開催後もインバウンド数は増加

オリンピック・パラリンピック後の国際観光到着数の推移



出所：世界銀行「International tourism, number of arrivals」及び国連世界観光機関 (UNWTO) 「Tourism Highlights 2019 Edition」のデータより本資産運用会社が作成
 (注1) 掲載データは過去の統計であり、東京オリンピック・パラリンピック後の同様の推移を保証するものではありません。
 (注2) ブラジルの開催2年後の数値は暫定値です。

1. マーケット環境 (続き)

- ◆ 2020年以降も多様な国際大会、会議等及びインフラ整備等が予定されており、観光産業の更なる成長が期待される

今後の国内観光等関連主要イベント

国際大会、会議等	その他
2020 ・東京オリンピック・パラリンピック競技大会 (全国) (7/24-8/9、8/25-9/6)	<ul style="list-style-type: none"> ・「東京ディズニーランド大規模開発」美女と野獣等をテーマとした新エリア開業 ・ユニバーサル・スタジオ・ジャパン内に任天堂のキャラクターをテーマとした新エリア開業 ・東京国際クルーズターミナル開業 (7月)
2021 ・ワールドマスターズゲームズ2021 関西 (5/14-5/30) ・第19回FINA世界水泳選手権 2021福岡大会 (7月-8月)	
2022 ・世界バドミントン選手権大会 (東京)	<ul style="list-style-type: none"> ・九州新幹線開業 (武雄温泉～長崎) ・北陸新幹線開業 (金沢～敦賀) ・東京BRT (Bus Rapid Transit) の運行開始 (東京都心～臨海地域)
2023	<ul style="list-style-type: none"> ・「東京ディズニーシー大規模拡張プロジェクト」新テーマポート (「ファンタジースプリングス」) 開業
2024	<ul style="list-style-type: none"> ・りんくう中央公園用地の複合型施設開業 ・大阪メトロ「夢洲」駅、夢洲駅タワービル開業
2025 ・大阪・関西万博 (184日間) (4/13-10/13)	<ul style="list-style-type: none"> ・統合型リゾート (IR) 開業 (未定)
2027	<ul style="list-style-type: none"> ・リニア中央新幹線開通
2029	<ul style="list-style-type: none"> ・羽田空港アクセス線開業
2031	<ul style="list-style-type: none"> ・北海道新幹線札幌延伸 (新函館北斗～札幌間)

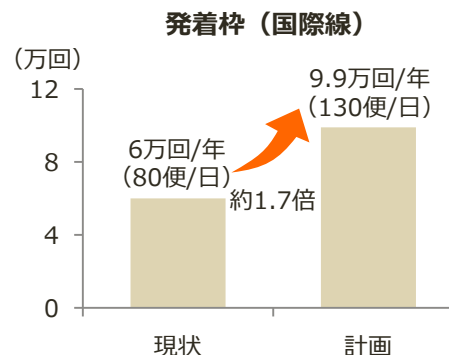
(注) 各種イベントや空港整備計画は2020年1月末日時点で予定されているものであり、今後、変更される可能性があります。

- ◆ 主要な空港は国際線発着枠拡大によりインバウンドの増加を見込む
- ◆ 羽田・成田の首都圏空港において、年100万回の発着数に到達する見通し

国内主要空港における整備計画

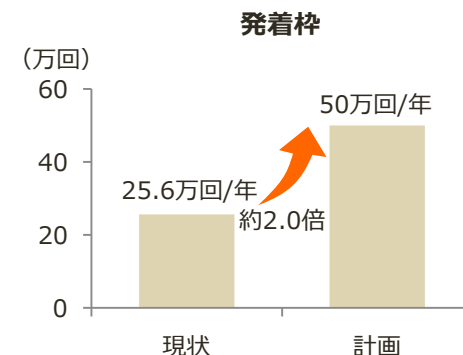
羽田空港

- 2020年3月29日 米国、欧州、オーストラリア、アジア等への各都市への路線を新規開設、増便



成田空港

- 2029年 滑走路の新設、延伸



※ <ご参考> ロンドンエリアの空港：約121万回/年、ニューヨークエリアの空港：約132万回/年

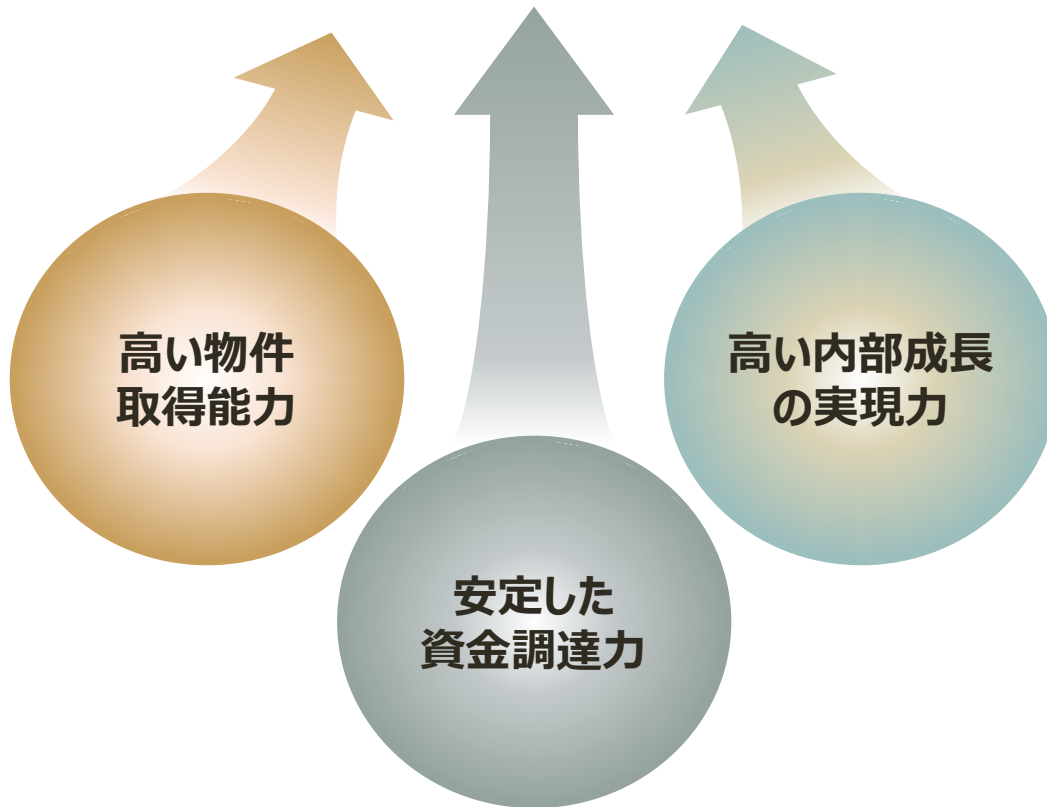
その他主要空港整備計画

那覇空港	2020年3月26日	・第2滑走路の供用開始
	2020年7月頃	・国際線のCIQ施設 (税関・入国管理・検疫) を拡張
関西国際空港	2021年～2025年	<ul style="list-style-type: none"> ・開港以来初の大規模改修工事 ・第1ターミナルを改装
福岡空港	2025年3月	・2本目の滑走路を供用開始

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

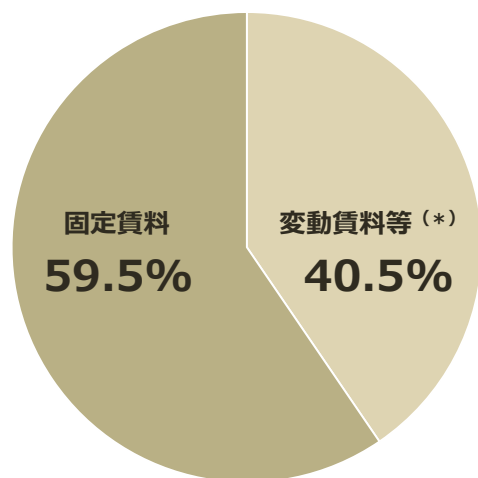
- 財務の健全性及び安定性の確保
- 資金調達手段の多様化

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

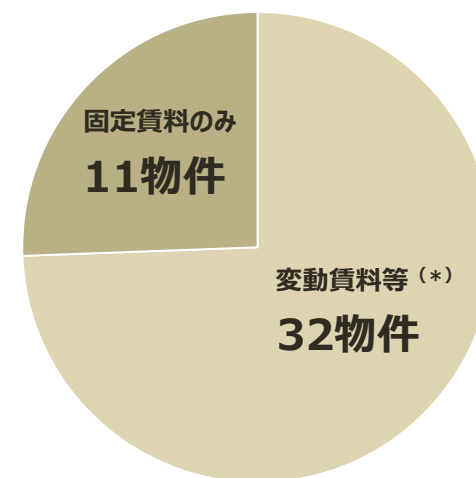


賃料収入割合 (2020年12月期予想の年換算)



(*) 変動賃料、売上歩合賃料、運営委託収入

賃料形態割合 (2020年2月20日時点)



(*) 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、国内レジャー需要は底堅く推移したものの、日韓問題や天災等により一部の地域ではインバウンド旅行者が減少した事等により、ホテル収益の成長の鈍化が見られる地域もある。
- ただし、昨年のラグビーワールドカップ2019日本大会に続き、本年は東京オリンピック・パラリンピックの開催を控えており、ホテル・アセットは投資対象として引き続き強い注目を集めている。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及びホテル開発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引き続き一定のボリュームで継続しており、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おり、各ホテルの差別化が重要となっている。

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についても、ホテルスペックやアップサイド実現の蓋然性等を勘案し個別に取得を検討
 - ・ 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

- アクティブ・アセットマネジメント戦略の着実な実行による「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
 - ・ 成長期待の高いホテルを中心とした収益力向上及び競争力強化につながる戦略的Capexの実行
 - ・ 賃料引上げ、アップサイド取込み可能な賃料スキームへの変更
 - ・ 運営委託方式の物件における運営委託報酬の削減
 - ・ 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
 - ・ ホテル売上面・費用面双方にわたる、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
 - ・ 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、賃料負担力の注視、改善
 - ・ 競争力及び資産価値維持・向上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

- 2019年のJ-REIT公募増資（IPOを含む）は、件数、調達金額共に昨年実績を下回ったが、東証REIT指数は堅調に推移しており、良好な環境が継続。
- 投資法人債は、グリーンボンドの起債が増加。低金利継続で、利率も低位で推移。
- 金融機関の融資スタンスに特段の変化は見られない。短期、長期金利共に低水準が継続。急激な変化が起きる環境ではないものの、主に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
- 公募増資及びグリーンボンド含む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り組み

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

BELS (注1) 認証取得ホテル

◆ 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



メルキュールホテル沖縄那覇



GRESBリアルエステイト評価 (注2) (2019年9月)

◆ 環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると評価

▶ 最高位の

Green Star 評価の取得

▶ GRESBレーティングで

3-star 評価の取得



G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2019

SMBC環境配慮評価融資 (注3) (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



ホテルグリーンボンドの発行 (2019年7月)

◆ 第12回無担保投資法人債（グリーンボンド）を発行（ホテル特化型リート初）
発行額：20億円、年限：5年

◆ 資金使途

- オリエンタルホテル福岡博多ステーションの改装資金のリファイナンス
- その他のホテルの改修工事等の資金

(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) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取り組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

(注3) 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。

6. サステナビリティへの取組み（続き）

オキナワ マリオット リゾート&スパ レストラン改装における省エネ工事

◆ オールデイダイニング改装（2019年7月）

- 厨房機器や空調等に、省エネ性の高い機器を導入
- 顧客満足の向上と環境配慮を両立
 - LED照明の導入
 - ⇒ 改装前比▲75%のCO₂排出量削減
 - 空調機入替え
 - ⇒ 改装前比▲46%のCO₂排出量削減
 - 洗浄機器の更新
 - ⇒ 改装前比▲45%のCO₂排出量削減

<エントランス>



<内装>



オリエンタルホテル福岡 博多ステーション 大規模改修における省エネ工事

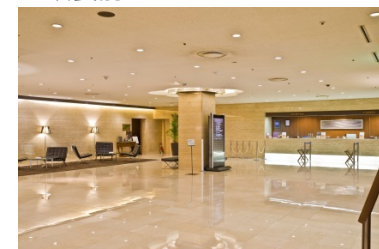
◆ リニューアルオープン（2019年4月）

- セントラル空調から個別空調へ変更
- 照明器具をすべてLEDへ変更
- 使用量改善に資する給排水設備の更新
 - ⇒ 全館で改装前比▲16%のCO₂排出量削減

<改装後>



<改装前>



全室禁煙化工事の取組み

◆ 変動賃料等導入21ホテル 等

- 保有ホテルの全室禁煙化を順次実施
- 完全禁煙化済（客室数ベース）：
89%（2018年期初） ⇒ **97%**（2019年12月末）

⇒ ホテルゲストにとって快適な滞在環境、従業員にとって健康で快適な職場環境の推進

（注）CO₂排出量削減に関する数値は、専門家のレポートを基に、本資産運用会社が試算

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
2019年度より新規に取得した2ホテルを追加し、対象ホテルを20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
<2019年度>

対象人数： 12,120人

利用可能期間： 2019年10月1日～2020年9月30日の1年間

◆ 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^(注)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

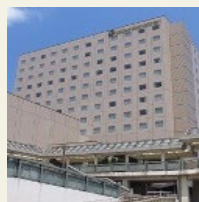
(注) レストラン優待は一部ホテルを除く

優待対象ホテル

HMJ14ホテル



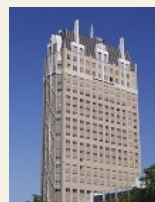
神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル



オリエンタルホテル東京ベイ



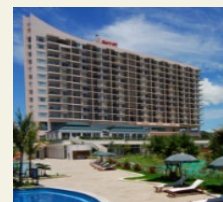
なんぼりオリエンタルホテル



オリエンタルホテル広島



ホテル日航アリビラ



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
(シェラトングランドホテル広島)



オリエンタルホテル福岡
博多駅



ホリデイ・イン大阪難波



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

新規追加

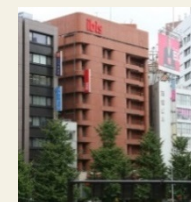


ヒルトン東京お台場



ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

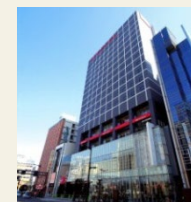
アコー6ホテル



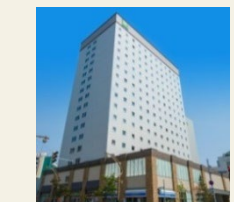
イビス東京新宿



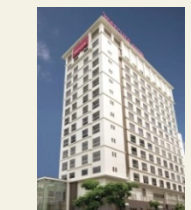
イビス スタイルズ 京都駅



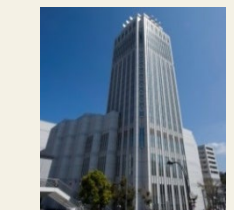
メルキュールホテル札幌



イビス スタイルズ 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)

(2019年12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 (実績) (注8)
									第20期 (2019.6.30時点)		第20期 (2019.12.31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 (注9)	フルサービス	アッパーミドル	323	兵庫	24.5	10,900	9,888	16,200	5.1%	16,200	4.8%	2.9%	1,256,795	1,003,298	669,037	9.2%
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	511	千葉	24.7	19,900	17,699	34,900	4.4%	37,800	4.4%	5.3%	1,883,870	1,765,658	1,357,731	8.9%
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	23.8	15,000	14,640	32,900	4.1%	32,900	4.1%	4.0%	1,406,836	1,299,612	1,139,547	8.7%
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	26.3	4,100	4,171	4,370	7.5%	4,400	4.9%	1.1%	472,555	428,306	340,288	10.4%
5	ホテル日航アビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	25.8	18,900	18,168	32,900	4.8%	32,900	4.8%	5.0%	1,977,644	1,829,606	1,512,840	9.7%
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	15.8	7,610	6,587	10,000	4.4%	10,100	4.4%	2.0%	511,028	468,191	335,312	6.2%
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	13.3	4,070	3,696	5,300	4.9%	5,310	4.9%	1.1%	294,957	271,037	177,854	6.7%
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	11.9	2,334	2,139	3,060	5.6%	3,060	5.6%	0.6%	194,460	173,568	130,770	7.4%
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	33.4	1,120	1,213	1,940	4.1%	2,440	4.1%	0.3%	103,848	89,840	61,793	8.0%
10	ドーミーイン・global cabin 浅草 (注10)	リミテッドサービス	エコノミー	75	東京	22.8	999	941	1,330	3.9%	1,330	3.9%	0.3%	63,995	54,899	41,359	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	24.8	2,130	2,022	4,520	4.4%	4,520	4.4%	0.6%	240,000	224,000	198,000	10.5%
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	19.8	2,050	1,800	2,440	5.0%	2,440	5.0%	0.5%	151,000	134,000	97,000	6.6%
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	17.8	1,720	1,822	2,010	3.9%	2,010	3.9%	0.5%	97,292	83,017	66,694	4.8%
14	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	11.9	3,746	3,527	5,830	4.3%	5,830	4.3%	1.0%	287,814	256,887	220,539	6.9%
15	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	22.8	2,108	2,022	3,160	4.0%	3,160	4.0%	0.6%	154,623	138,482	118,017	6.6%
16	東横イン博多駅駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	福岡	18.3	1,652	1,419	2,780	4.5%	2,750	4.5%	0.4%	141,039	127,703	109,484	7.7%
17	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	18.5	6,000	5,905	13,900	4.9%	13,900	4.9%	1.6%	746,118	668,997	583,302	11.1%
18	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	16.7	823	772	1,450	4.5%	1,430	4.5%	0.2%	80,876	73,891	62,713	9.0%
19	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	105	東京	27.9	1,512	1,453	2,040	4.5%	1,990	4.5%	0.4%	112,476	98,166	72,951	6.5%
20	相鉄フレックスイン新橋烏森口 (注11)	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	11.8	4,800	4,802	8,970	3.9%	8,950	3.9%	1.3%	446,477	383,039	361,093	8.0%
21	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	31.5	26,050	26,422	40,400	4.3%	40,500	4.3%	7.0%	2,220,187	1,938,334	1,765,290	7.4%
22	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	39.3	7,243	8,013	10,200	4.0%	10,200	4.0%	1.9%	704,537	497,729	385,256	6.9%
23	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	10.8	6,600	6,675	11,600	4.3%	10,900	4.3%	1.8%	459,002	412,032	373,486	6.2%
24	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	9.4	6,797	6,601	11,200	4.7%	11,200	4.7%	1.8%	661,063	525,459	442,798	7.7%

1. 保有物件一覧 (2/2)

(2019年12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 (実績) (注8)		
									第20期 (2019.6.30時点)		第20期 (2019.12.31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	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	10.7	6,000	5,857	11,000	4.6%	11,000	4.6%	1.6%	797,832	523,042	430,996	8.7%		
26	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	10.4	3,000	2,887	7,760	4.6%	7,190	4.6%	0.8%	342,013	270,481	209,569	9.0%		
27	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	37.5	6,520	6,608	7,350	4.2%	7,350	4.2%	1.7%	356,173	328,770	296,705	5.0%		
28	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	33.4	2,610	2,699	2,790	5.1%	2,790	5.1%	0.7%	185,672	160,629	129,084	6.2%		
29	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	22.3	2,300	2,361	4,710	4.3%	4,610	4.3%	0.6%	228,379	215,725	194,131	9.4%		
30	ホテル フランク	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	28.4	3,105	3,178	4,090	4.6%	4,140	4.6%	0.8%	300,000	237,023	193,824	7.6%		
31	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	26.2	1,650	1,658	3,000	4.6%	3,590	4.6%	0.4%	360,970	250,373	212,998	15.2%		
32	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	14.9	14,950	15,106	18,700	4.9%	17,900	4.9%	4.0%	937,465	853,261	569,108	5.7%		
33	アクティブインターシティ広島 (シエラトングランドホテル広島)	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	9.3	17,320	17,436	21,700	4.5%	21,900	4.5%	4.6%	1,624,836	1,182,632	966,133	6.8%		
34	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	10.0	6,705	6,652	7,630	4.0%	7,650	4.0%	1.8%	349,975	323,962	283,942	4.8%		
35	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (注12)	フルサービス	アッパーミドル	221	福岡	34.5	7,197	9,847	14,000	4.6%	15,300	4.6%	1.9%	740,062	494,731	△65,231	6.9%		
36	ホリデー・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	11.4	27,000	27,126	27,200	4.3%	27,200	4.3%	7.2%	967,957	920,119	728,343	3.4%		
37	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	20.7	4,925	5,161	6,630	4.8%	6,620	4.8%	1.3%	447,198	302,154	266,423	6.1%		
38	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	30.9	15,250	15,651	16,000	4.2%	15,700	4.2%	4.1%	1,452,768	746,661	591,860	4.9%		
39	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	26.4	13,175	13,499	13,700	4.6%	13,700	4.6%	3.5%	912,491	826,763	621,261	6.3%		
40	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	23.6	9,125	9,245	9,650	4.8%	9,660	4.8%	2.4%	604,422	560,153	422,311	6.1%		
41	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	21.8	10,373	10,442	11,200	4.8%	10,900	4.8%	2.8%	625,869	576,007	434,069	5.6%		
42	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	124	大阪	1.9	2,738	2,829	3,050	4.6%	2,990	4.6%	0.7%	109,991	107,162	95,381	-		
43	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	24.0	62,400	63,652	69,400	3.7%	69,500	3.7%	16.7%	2,264,830	2,261,016	2,075,257	-		
合計 又は 平均 (43物件)				-	-	11,705	-	21.8	374,508	374,314	522,960	4.5%	525,910	4.5%	100.0%	28,278,550	24,087,502	19,281,141	6.4%

(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) 2019年12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表示しています。

(注7) 2019年1月から12月までの1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て表示しています。また、No.42、43については、期中に取得したため、取得後の数値を記載しています。

(注8) 全体のNOI利回りは、2019年12月期に係るNOI実績値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。なお、No.42、43については、期中に取得したためNOI利回り（実績）は算定していません。

(注9) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルは、2019年12月30日より319室から323室へ変更となっています。

(注10) 2019年8月4日付でドリーミンEXPRESS浅草より名称変更しました。

(注11) 2019年4月23日付でホテルサンルート新橋より名称変更しました。

(注12) 2019年4月9日付でホテルセントラザ博多より名称変更しました。また、ホテルのグレード区分を「ミッドプライス」から「アッパーミドル」に変更しました。

2. 賃貸借契約の概要 (1/2)

(2019年12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 満了日	契約賃料 ^(注2)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2020～2021年)	
										時期	内容	2020年	2021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		㈩ホテルマネージメントジャパン	15年	2034年12月	【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	2020年1月	同額	契約更新済	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ												
3	なんばオリエンタルホテル												
4	オリエンタルホテル広島												
5	ホテル日航アリビラ												
6	ザ・ビー・チタワー 沖縄	定期借家	固定		㈩共立メンテナンス	20年	2026年6月	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		㈩共立メンテナンス	20年	2026年10月	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
8	ドゥーミーイン 熊本	定期借家	固定		㈩共立メンテナンス	12年	2023年3月	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2017年4月	同額	協議中 (4月)	-
9	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	普通借家	固定		㈩共立メンテナンス	20年	2020年3月	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2017年4月	同額	契約満了 (3月)	-
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㈩	3年	2021年3月	月額20百万円	双方協議の上改定可	2018年4月	同額	-	契約満了 (3月)
11	奈良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㈩	20年	2020年3月	月額11百万円	双方協議の上改定可	-	-	契約満了 (3月)	-
12	R&Bホテル上野広小路	普通借家	固定		ワシントンホテル㈩	20年	2022年4月	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	-
13	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		㈩グリーンズ	20年	2028年1月	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4月	同額 (売上歩合賃料の導入)	-	-
14	スマイルホテル日本橋三越前	普通借家	固定 + 売上歩合		㈩鴨川ブランドホテル	20年	2020年3月	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	同額	契約満了 (3月)	-
15	東横イン博多駅前本館・シングル館	普通借家	固定		㈩東横イン	30年	2031年9月	月額11百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-
16	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	普通借家	固定 + 売上歩合		㈩ホテル京阪	20年	2021年6月	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)	2014年7月	スキーム変更	-	契約満了 (6月)
17	チサンイン蒲田	定期借家	変動	ソラーレホテルズ アンド・リゾーツ㈩	㈩SHRホテルズ	7年	2026年12月	ホテルのGOP×86% (ただし、ゼロ円を下回る場合はゼロ円)	-	2020年1月	同額	契約更新済	-
18	ホテルビスタ蒲田東京	普通借家	固定 + 売上歩合		㈩ビスタホテルマネージメント	4年	2021年12月	月額7百万円 + 売上歩合賃料	原則賃料改定不可	2015年7月	スキーム変更	-	契約満了 (12月)
19	相鉄フレッサイン新橋烏森口	定期借家	固定 + 売上歩合		㈩相鉄ホテル開発 ^(注3)	15年	2023年3月	月額18百万円 + 売上歩合賃料	定めなし	-	-	-	-
20	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定 + 売上歩合	㈩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	2022年12月	月額163百万円 + 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2019年1月	契約更新 (増額)	-	-
21	イビス東京新宿	-	運営委託		エイ・エイ・ビー・シー・ ジャパン㈩	12年	2024年6月	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	スキーム変更	-	-
22	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託			5年	2024年12月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
23	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託			5年	2024年12月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
24	メルキュールホテル札幌	-	運営委託			15年	2029年9月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
25	メルキュールホテル沖縄那覇	-	運営委託			10年	2024年4月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
26	メルキュールホテル横須賀	定期借家	変動		エイ・エイ・ビー・シー・ジャパン㈩	5年	2024年8月	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2019年8月	賃料改定済 (実質増額)	-	-
27	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定 + 変動		㈩イシシ・イクバクロ・オペレーションズ	7年	2022年1月	年額163百万円 + ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
28	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定 + 変動		㈩イシシ・ハチオウジ・オペレーションズ	7年	2022年1月	年額98百万円 + ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
29	ザ・ビー 博多	定期借家	固定 + 変動		㈩イシシ・ハカタ・オペレーションズ	7年	2022年1月	年額82百万円 + ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-

2. 賃貸借契約の概要 (2/2)

(2019年12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 満了日	契約賃料 ^(注2)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2020-2021年)	
										時期	内容	2020年	2021年
30	ザ・ビー水道橋	定期借家	固定 + 変動	(株)イシン・スライドバス・オペレーションズ		7年	2026年12月	年額85百万円 + ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2020年1月	条件変更 (増額)	契約更新済	-
31	ホテル フランク	定期借家	固定	(株)プライダルプロデュース		19年	2024年10月	月額25百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
32	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護		5年	2020年12月	【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	-	-	契約満了 (12月)	-
33	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	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	2026年12月	【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	-	-	-	-
34	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	2030年2月	非開示 ^(注4)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	非開示 ^(注4)	-	-
35	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	定期借家	固定 + 変動	株式会社ホテルセンターザ		15年	2034年12月	【固定賃料】年額425百万円 + 【変動賃料】GOPが、GOP基準額 (442百万円) を 超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年1月	条件変更 (増額)	契約更新済	-
36	ホリデー・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	2031年10月	【固定賃料】年額576百万円 + 【変動賃料】2017年1月1日以降：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	-	-	-	-
37	ホテルアセント福岡	定期借家	固定	(株)アセント		7年	2026年3月	【固定賃料】 ① 2019年4月1日から2019年4月30日： 月額17百万円 ② 2019年5月1日から2020年3月31日： 月額20百万円 ③ 2020年4月1日から2026年3月31日： 月額22百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2019年4月	契約更新 (増額)	-	-
38	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	2029年12月	非開示 ^(注4)	双方協議の上改定可	-	-	-	-
39	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	2037年6月	【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	-	-	-	-
40	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	(株)ナリタシクラ・オペレーションズ		10年	2027年6月	【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	-	-	-	-
41	ホテル日航奈良	定期借家	固定 + 変動	(株)ホテルマネジメント	(株)オークラニックホテル マネジメント	3年	2020年12月	【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	-	-	契約満了 (12月)	-
42	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	定期借家	固定 + 変動	(株)オリエンタルエクスプレス		10年	2028年3月	【固定賃料】年額110百万円 + 【変動賃料】GOPが、GOP基準額 (128百万円) を 超えた額に91%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
43	ヒルトン東京お台場	定期借家	固定 + 変動	(株)東京ヒューマニアエンタプライズ		11年	2029年12月	【固定賃料】年額3,100百万円 2022年1月1日以降：年額1,600百万円 + 【変動賃料】 ・2019年12月31日まで：AGOP ^(注5) が、 AGOP基準額 (2,450百万円) を超えた額に30% を乗じた金額 ・2020年1月1日以降：AGOPが、AGOP基準額 (2,970百万円) を超えた額に30%を乗じた金額 ・2022年1月1日以降：AGOPが、AGOP基準額 (1,660百万円) を超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-

(注1) 「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) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

(注3) 2019年5月1日付で相鉄ホテルマネジメントより変更しています。

(注4) 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5) AGOP (調整後GOP) とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。

(注6) 2019年12月31日までに終了し、2020年1月1日を始期として再契約もしくは更新される以下の物件の契約については、新規契約条件を記載しています。
No.1-5, 17, 30, 35

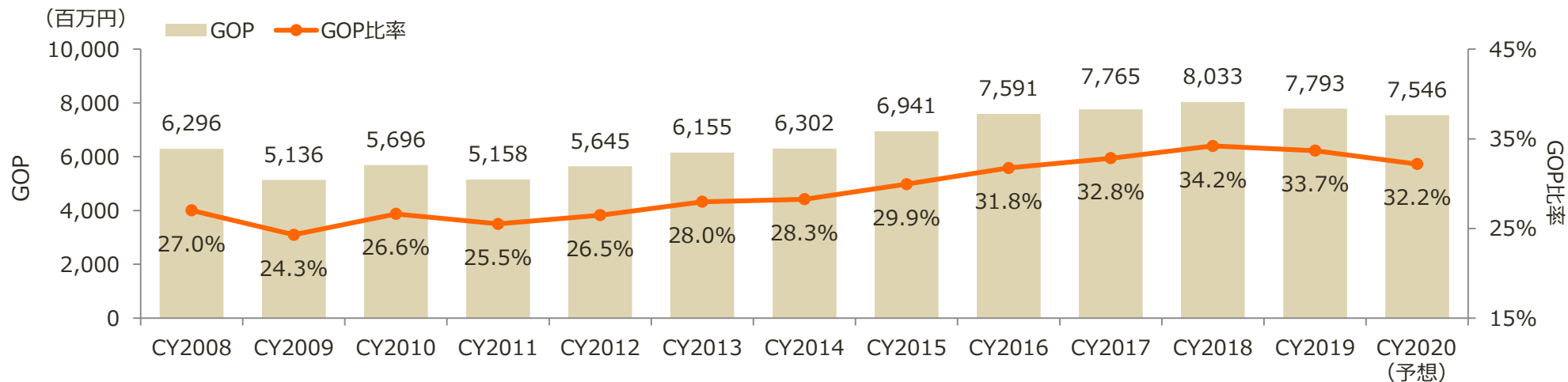
3. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ

※ () 内数字は支出額 (単位: 百万円)

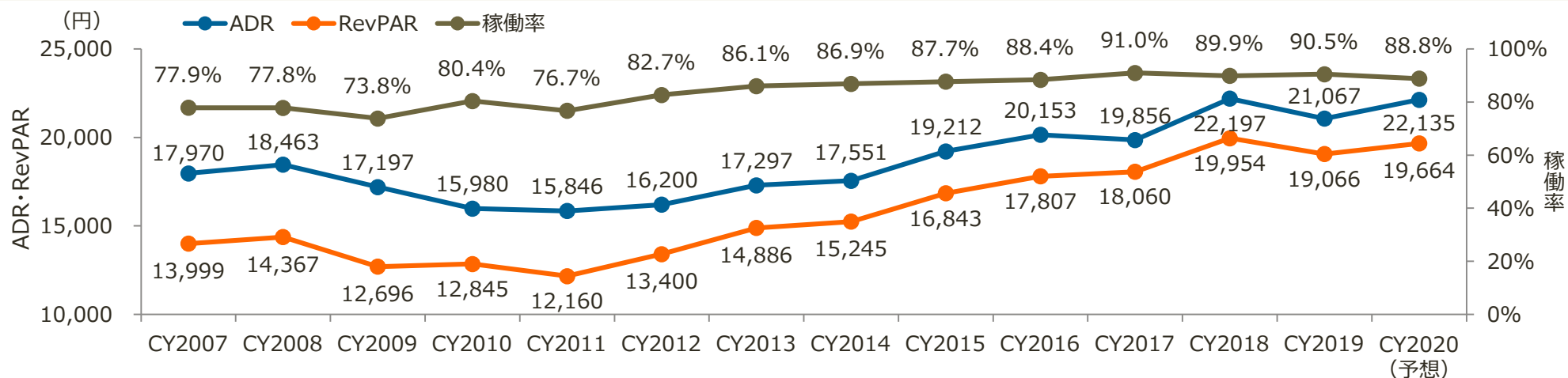
	2012/12期	2013/12期	2014/12期	2015/12期	2016/12期	2017/12期	2018/12期	2019/12期	2020/12期 計画
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	-	-	-	チャペル (36)	7階客室 (50) 各階バルコニー (62) バー (85)	ブライダルサロン (76)	3階レストラン個室、 バルコニー等 (19)	レストラン (30) ブライズルームの客室化 (40)	バックヤードの客室化 (120)
オリエンタルホテル 東京ベイ	-	レストラン (45)	-	-	4階客室 (101)	-	11-12階客室等 (140)	-	-
なんば 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)	13-14階客室 (14)	17-18階客室 (14) カフェ増席 (8.5)
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 (115)	10-11階客室 (72) 8-9階客室 (72)	-
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)	-	-
オキナワ マリオット リゾート&スパ	-	-	-	-	-	-	-	レストラン (142)	-
オリエンタルホテル 福岡 博多ステーション	-	-	-	-	-	-	-	大規模改修工事 (1,690)	-
ヒルトン東京 お台場	-	-	-	-	-	-	-	-	宴会場 (92) 大規模改修工事 (3,000)

4. HMJ5ホテルハイライト

GOP・GOP比率の推移



主要指標の推移



(注) なんばオリエンタルホテルについては、2020年11月から2021年3月において予定している大規模改修工事に伴い、全館閉館による売り止めを予定しています。2020年12月期の各指標には、当該売り止めの影響を含めた数値を記載しています。

5. ポートフォリオマップ

資産規模

3,745 億円

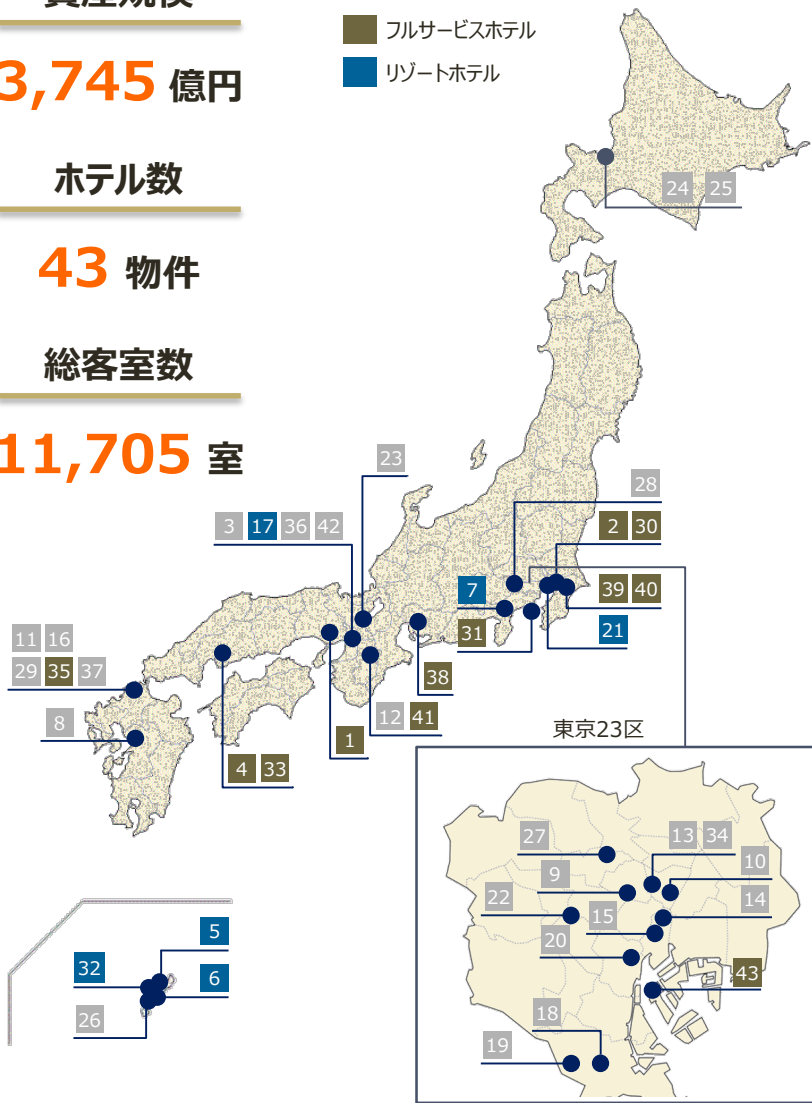
ホテル数

43 物件

総客室数

11,705 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



(2020年2月20日時点)

1 神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	2 オリエンタルホテル 東京ベイ	3 なんば 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・ビータワー 沖縄	7 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	8 ドーミーイン 熊本		
9 ザ・ビー 水道橋	10 ドーミーイン global cabin 浅草	11 博多中洲ワシントン ホテルプラザ	12 奈良ワシントン ホテルプラザ	13 R&Bホテル 上野広小路	14 コンフォートホテル 東京東日本橋	15 スマイルホテル 日本橋三越前	16 東横イン博多口 駅前本館・シングル館	17 ホテル京阪 ユニバーサル・シティ	18 チサンイン 蒲田
19 ホテルビスタ 蒲田東京	20 相鉄フレッサイン 新橋島森口	21 ヒルトン東京ベイ	22 イビス東京新宿	23 イビス スタイルズ 京都ステーション	24 イビス スタイルズ 札幌	25 メルキールホテル 札幌	26 メルキールホテル 沖縄那覇	27 ザ・ビー 池袋	
28 ザ・ビー 八王子	29 ザ・ビー 博多	30 ホテル フランス	31 メルキールホテル 横須賀	32 オキナワ マリオット リゾート&スパ	33 アクティインターシティ 広島(シェラトングランド ホテル広島)	34 カンデオホテルズ 上野公園	35 オリエンタルホテル福岡 博多ステーション		
36 ホリデイ・イン 大阪難波	37 ホテルアセント福岡	38 ヒルトン名古屋	39 ヒルトン成田	40 インターナショナル ガーデンホテル成田	41 ホテル日航奈良	42 ホテルオリエンタル エクスプレス大阪心斎橋	43 ヒルトン東京お台場		

2019年取得

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

2019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)	721,861	16.17
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	531,521	11.91
3	ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500	337,322	7.55
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	195,422	4.37
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	131,797	2.95
6	ピーエヌワイエム アズ エージーティ クライアantz 10 パーセント	122,142	2.73
7	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	64,452	1.44
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 505234	64,127	1.43
9	四国旅客鉄道株式会社	56,989	1.27
10	シーピ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	54,823	1.22
合計		2,280,456	51.10

2019年12月末時点

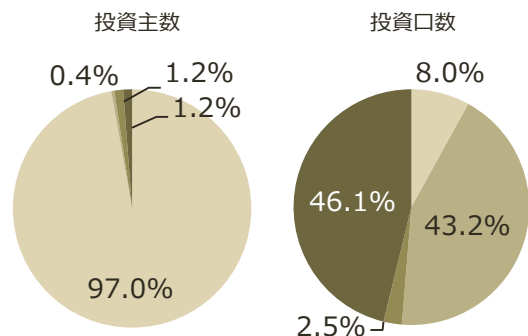
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	697,102	15.62
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	526,839	11.80
3	ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500	334,947	7.50
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	213,302	4.78
5	ピーエヌワイエム アズ エージーティ クライアantz 10 パーセント	140,401	3.14
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	134,779	3.02
7	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	59,918	1.34
8	四国旅客鉄道株式会社	56,989	1.27
9	JPMorgan証券株式会社	52,951	1.18
10	日本証券金融株式会社	46,600	1.04
合計		2,263,828	50.73

(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

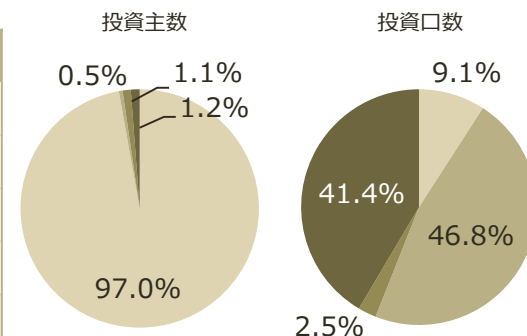
2019年6月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	28,383	358,329
金融機関 (証券会社を含む)	138	1,930,626
その他の国内法人	352	113,176
外国法人・個人	370	2,060,216
計	29,243	4,462,347



2019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	29,670	406,900
金融機関 (証券会社を含む)	155	2,090,477
その他の国内法人	357	113,795
外国法人・個人	392	1,851,175
計	30,574	4,462,347



(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。

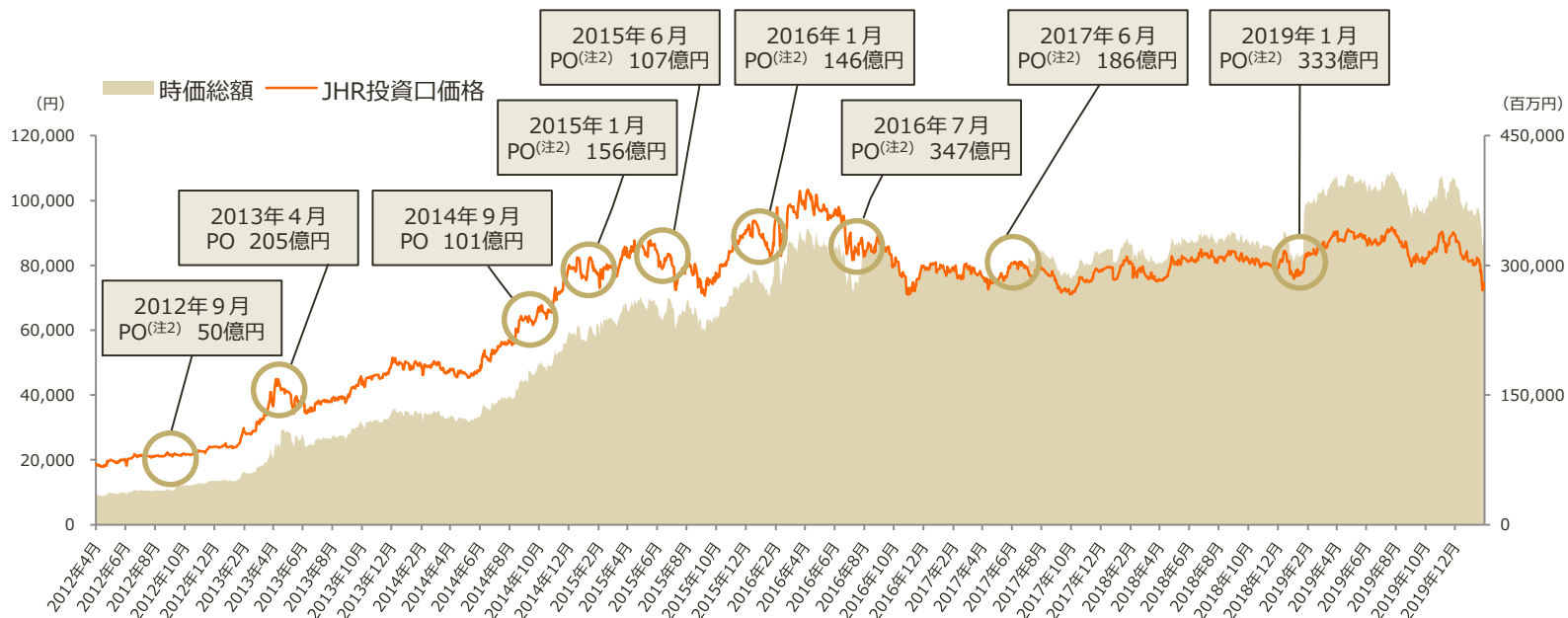
2. 投資口価格・時価総額の推移

投資口価格／ 時価総額の推移 (終値ベース)

投資口価格：73,100円
時価総額：3,261億円
(2020年1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2019年3月20日付有価証券報告書及び2019年9月18日付半期報告書をご参照ください。

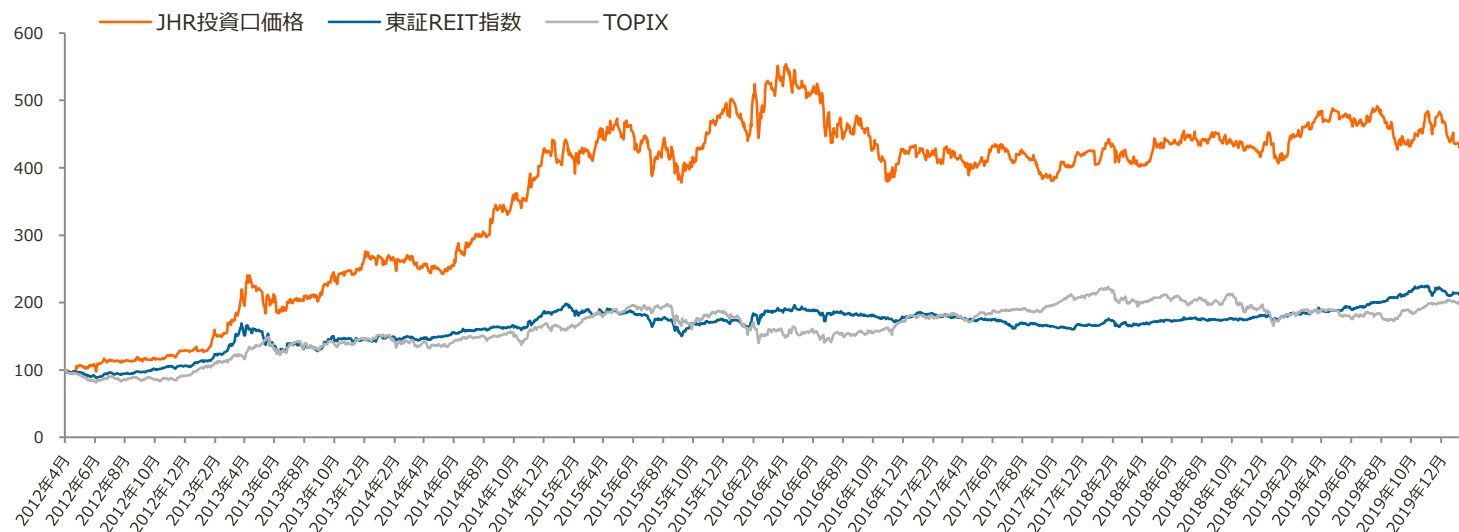
(注2) OA分を含みます。



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（2019年12月31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（4）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 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

<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。

留意事項

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
 一般社団法人日本投資顧問業協会会員