



ジャパン・ホテル・リート投資法人（証券コード：8985）
本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

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
<https://www.jhrth.co.jp/>

2023年9月11日

本資料は、2023年9月11日付にて公表した「新投資口発行に関するお知らせ」、「資産の取得及び貸借に関するお知らせ（ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端）」及び「2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。詳細については、各お知らせをご参照ください。

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。本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください、投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願い致します。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

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。したがって、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後掲注記の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。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。

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。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。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

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

物件取得の概要及びDPUの推移

物件取得概要

| | |
|---------------|---|
| 取得予定資産の数 | 3物件 |
| 取得予定資産の名称 | <ul style="list-style-type: none"> ・ラ・ジェント・ステイ札幌大通 ・オリエンタルホテル京都 六条 ・ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 |
| 取得予定価格の合計(注1) | 18,926百万円 |
| 取得予定日 | 2023年9月27日 |

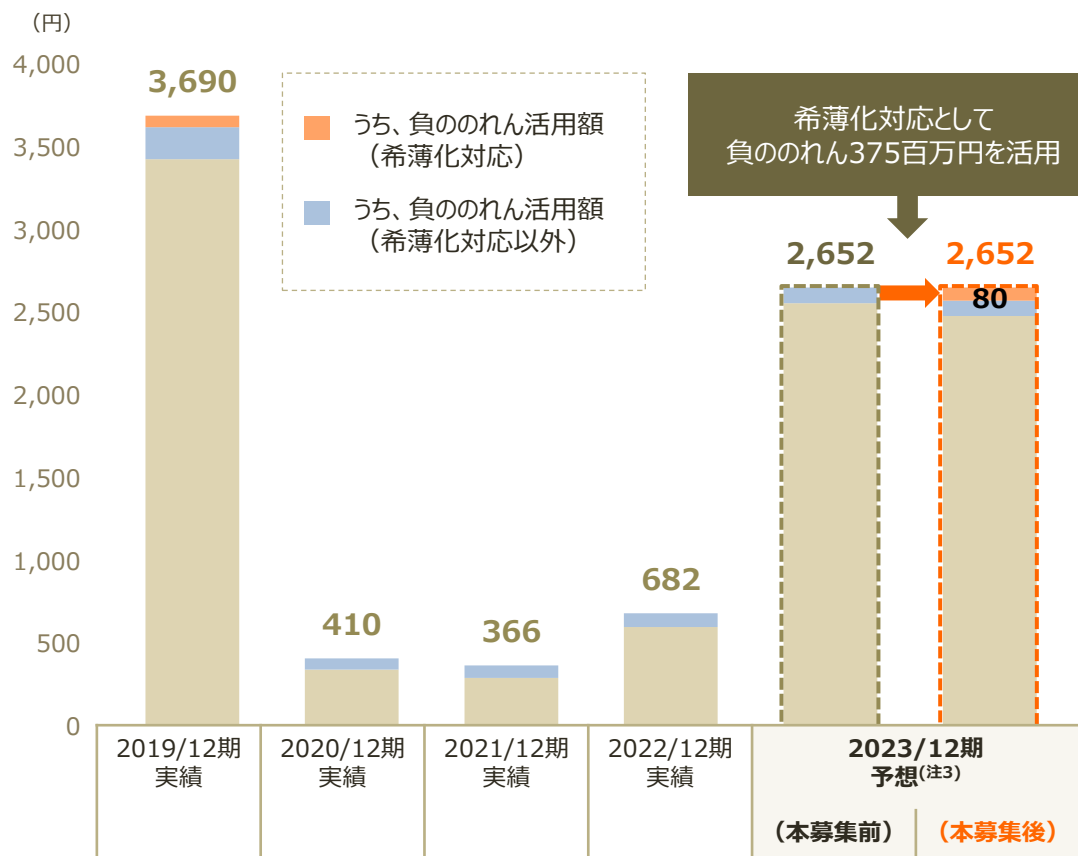
S&U (予定) (注2)

(百万円)

| Uses | | Sources | |
|--------|----------|---------|----------|
| 物件取得価格 | : 18,926 | 一般募集 | : 12,196 |
| 剰余金 | : 270 | 借入 | : 7,000 |
| 合計 | : 19,196 | 合計 | : 19,196 |

DPUの実績及び予想の推移(注3)

- ・本募集によるDPUの希薄化は、負ののれんの取り崩しにより対応し、DPUは8月の中間決算時点の修正予想2,652円を維持
- ・本募集にかかる希薄化対応の負ののれん取り崩し額は375百万円で固定する方針(2023年12月期の実績が収益予想対比で増減した場合、それに従いDPUも変動)



(注2) 各調達資金の額は2023年9月11日現在の見込み額であり、実際とは異なる可能性があります。

(注3) 2023年12月期の予想において、「本募集前」については、2023年8月24日付「2023年12月期 中間決算短信 (REIT)」に記載した予想数値の前提条件に基づき算出した2023年8月24日現在の予想値であり、「本募集後」については2023年9月11日付「2023年12月期 (第24期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件に基づき算出した2023年9月11日現在の予想値です。本募集前の予想については本募集後の予想により既に修正された予想値であり、また、本募集後の予想値は一定の前提条件の下に算出した将来の予想値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

I

公募増資を伴う物件取得による成長サイクルの再始動

II

レジャー需要取込みに優れたADR上昇余地の高い3ホテルの新規取得

III

**アクティブ・アセットマネジメント^(注)による
高いホテル運用力及びポートフォリオの質の向上**

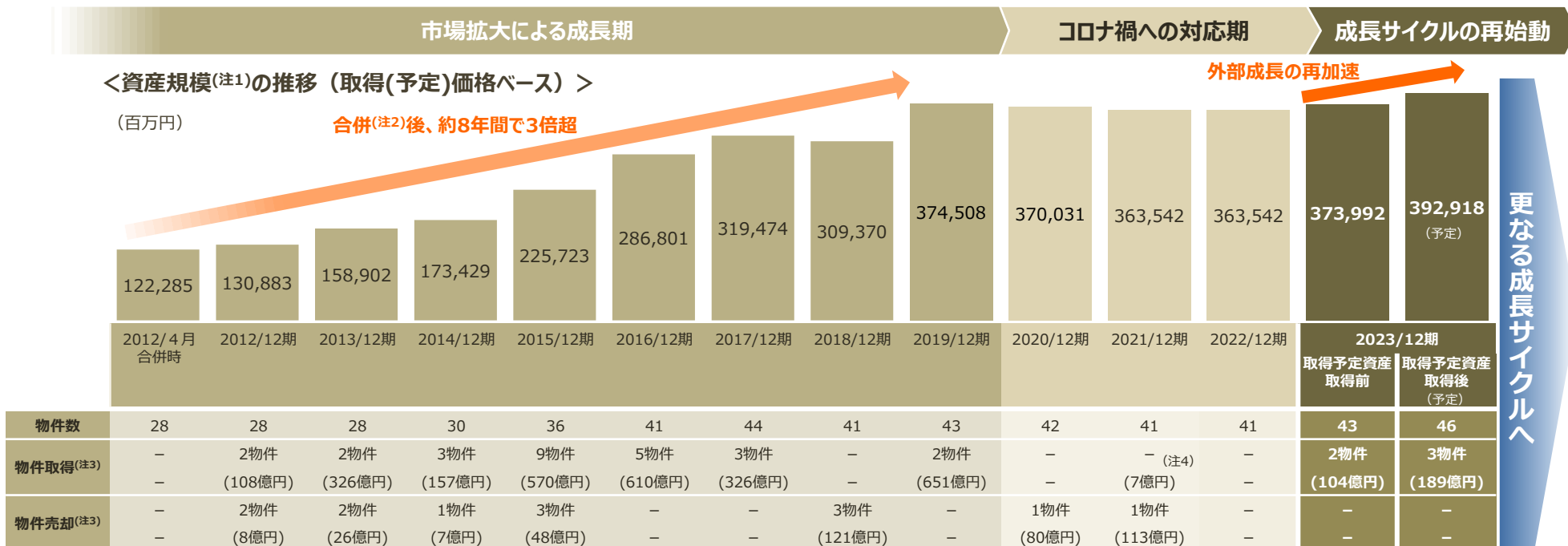
IV

健全な財務運営及びサステナビリティ向上への取組み

I . 公募増資を伴う物件取得による成長サイクルの再始動

成長サイクルの再始動

- ◆ マーケット回復によるアップサイドをいち早く捉えるため、コロナ禍以降、本投資法人初となる公募増資を通じて、新たに3物件を取得
- ◆ 成長サイクルを再始動。資産規模拡大を図り、今後の成長期待の高いホテルへの投資機会を提供



市場拡大による成長期 (～2019年)

- 2012年以降、アジアからの観光客を中心にインバウンド数は飛躍的に増加
- ホテルマーケットはインバウンド需要の拡大で大きく成長

➡ 9度の公募増資により2019年時点の資産規模は合併時の3倍を超える3,700億円超まで成長

コロナ禍への対応期 (2020～2022年)

- 新型コロナウイルス感染症の拡大により、国内の旅行需要は大きく低迷
- 日本への入国制限等によりインバウンド需要も激減

➡ オペレーターのリストラクチャリング(注5)を通じたコスト削減実施

➡ マーケット回復を見据えたリブランド・改装、売上向上策によりコロナ禍後の成長の布石をうつ

成長サイクルの再始動 (2023年～)

- 日本人の国内宿泊者数及び旅行消費額はコロナ禍前と同水準まで回復
- コロナ禍の収束による入国制限緩和等によりインバウンド需要も回復基調

➡ 2023年1月及び3月において、手元資金を活用し、相対取引により2ホテルを取得

雨庵 金沢

相鉄フレッサイン
新橋鳥森口

➡ ホテルマーケットの成長性を見込み、公募増資による物件取得を予定。2019年を超える高いADRをドライバーとする継続的な成長を目指す

ラ・ジェント・ステイ
札幌大通

オリエンタルホテル
京都 六条

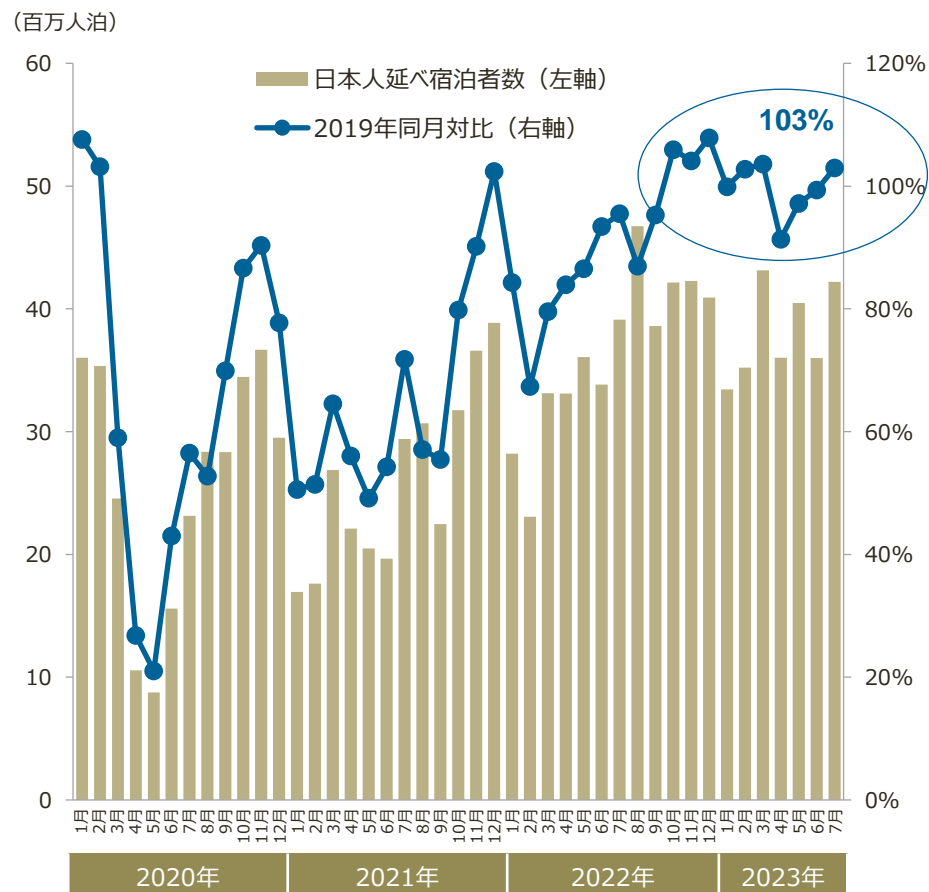
ホテル オリエンタル
エクスプレス 福岡中洲川端

ホテルマーケットの回復① -日本人の国内旅行需要-

- ◆ 国内宿泊施設の日本人延べ宿泊者数及び日本人国内旅行消費額はコロナ禍前の2019年と同水準並まで回復
- ◆ コロナ禍を経て国内旅行の価値が改めて見直されるなど、国内旅行への回帰の傾向が見られ、今後も国内旅行需要の堅調な推移を見込む

国内宿泊施設の日本人延べ宿泊者数の推移

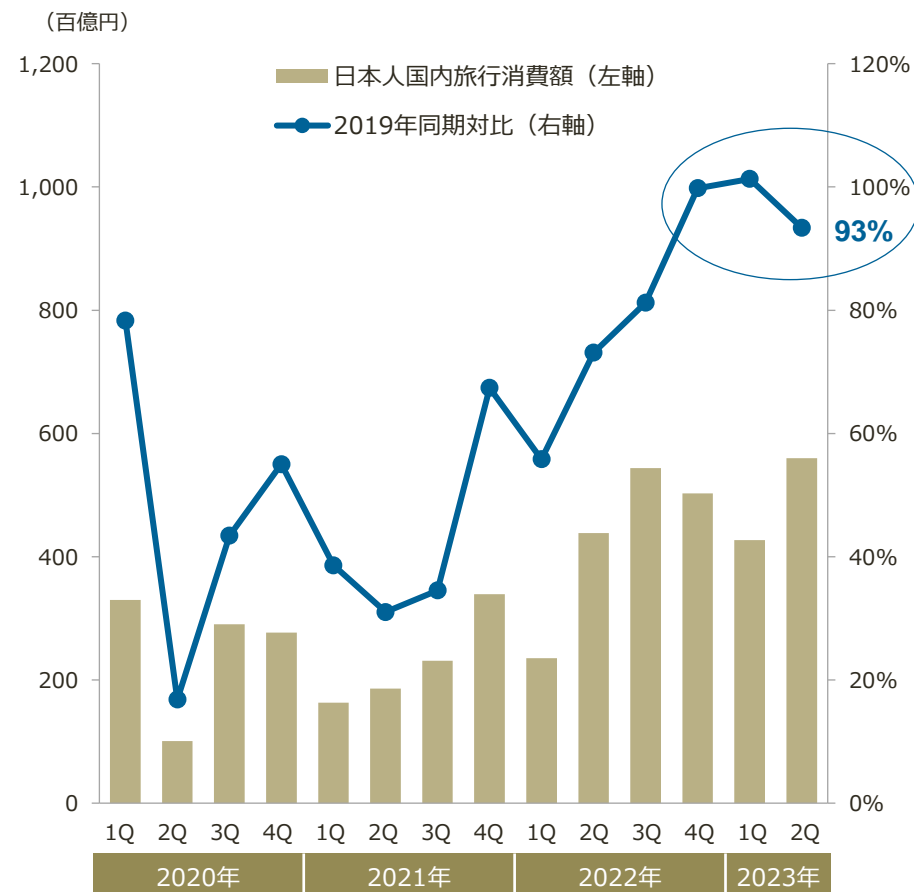
月別 日本人延べ宿泊者数及び2019年同月比^(注)



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社にて作成

日本人国内旅行消費額の推移

四半期別 日本人国内旅行消費額及び2019年同期比^(注)



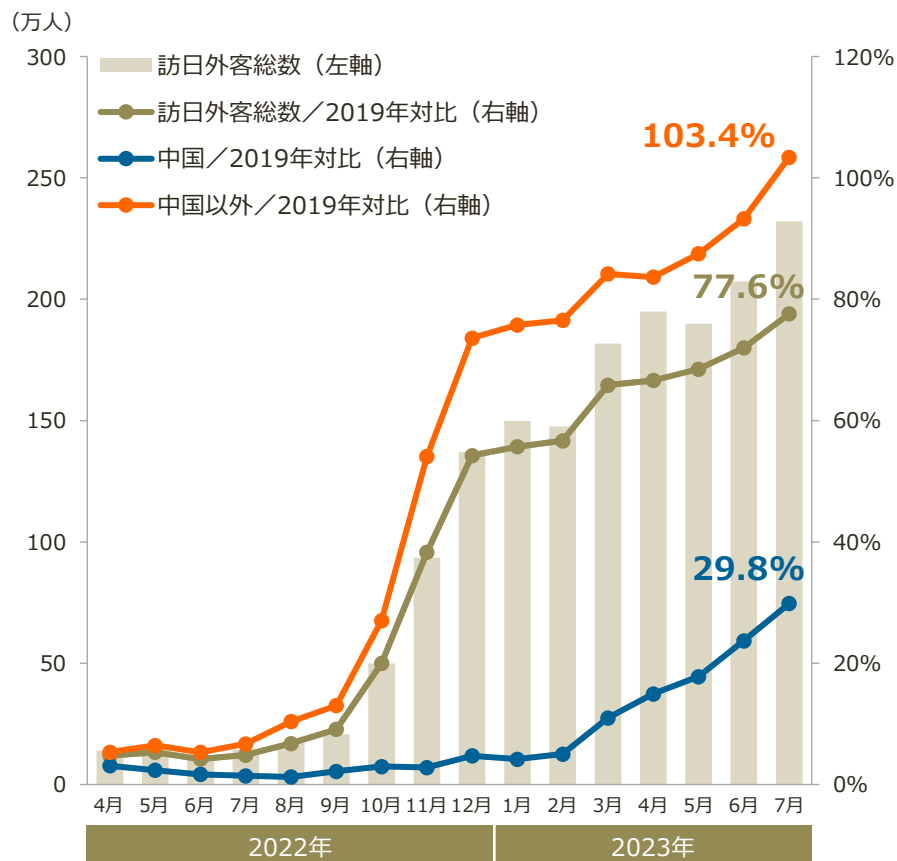
出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査」に基づき本資産運用会社にて作成

ホテルマーケットの回復② -インバウンド需要-

- ◆ 訪日外客数は、2023年7月時点でコロナ禍前の2019年同月比77.6%の回復状況。特に中国からの訪日外客数は今後更なる回復余地あり
- ◆ 訪日外国人の1人当たり旅行支出は、2023年4～6月期において2019年同期比+32%の増加

訪日外客数の推移

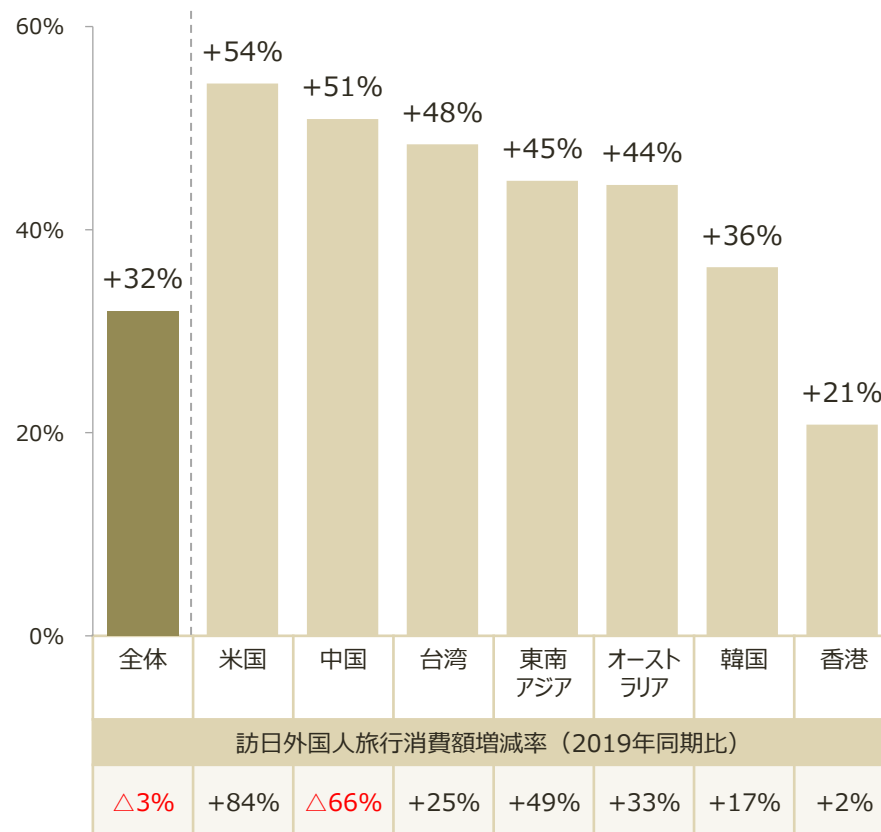
月別 訪日外客数及び2019年同月比



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」に基づき資産運用会社にて作成

訪日外国人1人当たり旅行支出及び旅行消費額の2019年比増減率

国別 訪日外国人1人当たり旅行支出 2019年同期比増減率
(2023年4-6月期累計)



出所：観光庁「訪日外国人消費動向調査」に基づき本資産運用会社にて作成。
なお、2023年は全国調査（9空港）のみであり、地域調査・クルーズ調査は行われていません。

Ⅱ. レジャー需要取込みに優れたADR上昇余地の高い3ホテルの新規取得

2023年取得済資産及び取得予定資産の概要

| | 2023年取得済資産 | | 取得予定資産 | | |
|---------------------------|---|---|--|---|---|
| ホテル名 | 雨庵 金沢 | 相鉄フレッサイン 新橋烏森口 | ラ・ジェント・ステイ札幌大通 | オリエンタルホテル京都 六条 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 |
| 外観 |  |  |  |  |  |
| 取得(予定)日 | 2023年1月31日 | 2023年3月24日 | | 2023年9月27日 | |
| 取得(予定)価格 | 2,050百万円 | 8,400百万円 | 10,020百万円 | 4,446百万円 | 4,460百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,140百万円 | 10,100百万円 | 10,800百万円 | 5,920百万円 | 6,070百万円 |
| 所在地 | 石川県金沢市 | 東京都港区 | 北海道札幌市 | 京都府京都市 | 福岡県福岡市 |
| ホテルタイプ ^(注1) | リミテッドサービス | リミテッドサービス | リミテッドサービス | リミテッドサービス | リミテッドサービス |
| グレード ^(注1) | アッパーミドル | ミッドプライス | ミッドプライス | ミッドプライス | ミッドプライス |
| 客室数 | 47室 | 220室 | 219室 | 166室 | 183室 |
| 賃料種別 | 固定賃料+売上歩合 | 固定賃料+売上歩合 | 変動賃料 | 固定賃料+変動賃料 | 固定賃料+変動賃料 |
| ホテル賃借人 | ソラーレ ホテルズ アンド リゾート株式会社 | 株式会社 相鉄ホテル開発 | ABアコモ株式会社 | 株式会社京都堀川 オペレーションズ (HMJ100%子会社) | 株式会社福岡店屋町 オペレーションズ (HMJ100%子会社) |
| NOI利回り ^(注2) | 5.1% | 5.1% | 5.2% | 6.3% | 6.3% |
| 償却後NOI利回り ^(注2) | 4.0% | 4.8% | 4.4% | 5.4% | 5.6% |

◆ 取得予定資産サマリー

取得予定価格の
合計^(注3)
189億円

鑑定評価額の
合計^(注4)
227億円

含み益^(注5)
38億円

平均築年数^(注6)
5.4年

平均NOI利回り^(注7)
5.7%

平均償却後
NOI利回り^(注7)
4.9%

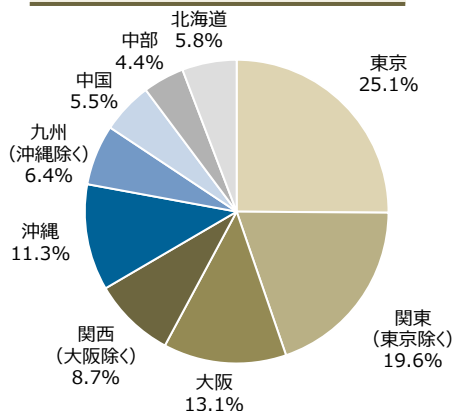
ポートフォリオの変化

- ◆ 2023年において2物件を取得済み。公募増資を伴う3物件の新規取得により次なる成長フェーズへ
- ◆ 取得予定資産3物件の取得により、資産規模は3,900億円台まで拡大

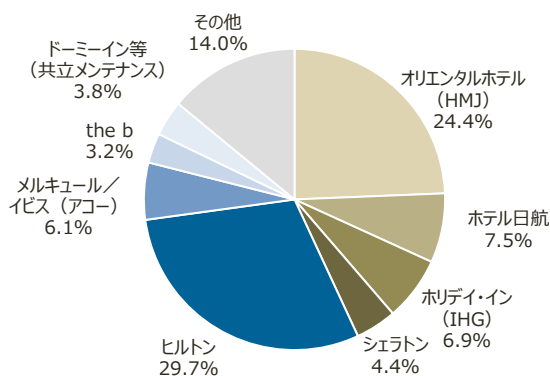
| | 2019年12月期末 | 2022年12月期末 | 2023年 取得済資産 | 取得予定資産 | 取得予定資産 取得後 |
|----------------|------------|------------|----------------|--------|---------------|
| 物件数 | 43 物件 | 41 物件 | 2 物件 | 3 物件 | 46 物件 |
| 取得(予定)価格の合計 | 3,745 億円 | 3,635 億円 | 104 億円 | 189 億円 | 3,929 億円 |
| 鑑定評価額の合計 (注1) | 5,259 億円 | 4,831 億円 | 122 億円 | 227 億円 | 5,180 億円 |
| 含み益 (注2) | 1,515 億円 | 1,250 億円 | 16 億円 | 38 億円 | 1,318 億円 |
| NOI利回り (注3) | 6.4% | 3.0% | 5.1% | 5.7% | 5.3% |
| 償却後NOI利回り (注3) | 5.1% | 1.7% | 4.7% | 4.9% | 4.0% |
| 総資産LTV (注4) | 40.6% | 41.4% | | | 41.2% |
| 1口当たりNAV (注5) | 83,286 円 | 77,360 円 | | | 78,293 円 |

取得予定資産取得後のポートフォリオ(注6)

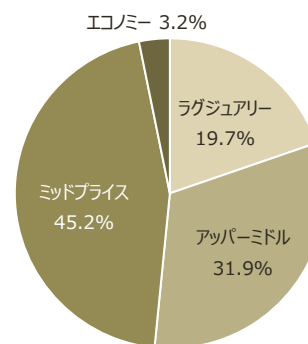
エリア別投資比率



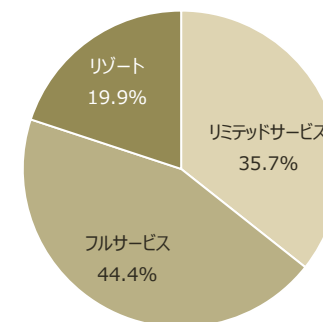
ブランド別投資比率



グレード別投資比率



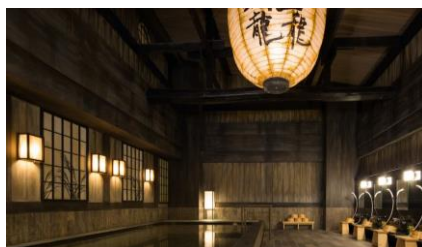
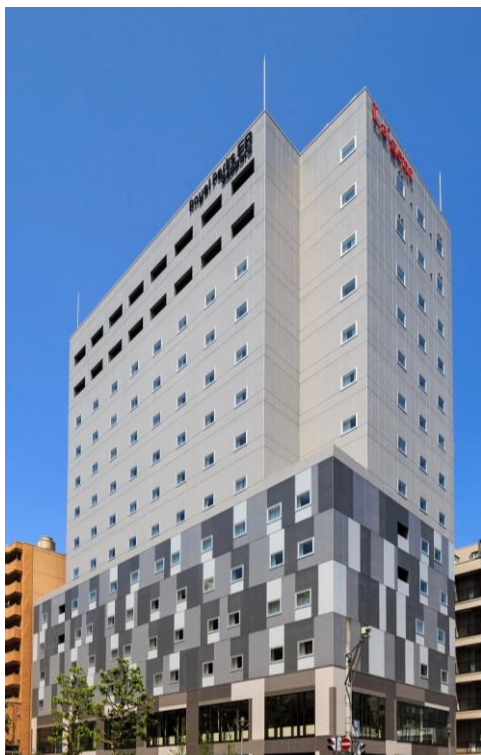
タイプ別投資比率



(注3) NOI利回り及び償却後NOI利回りについては、2019年12月期末及び2022年12月期末はそれぞれの計算期間に係るNOIの実績値に基づき、2023年取得済資産及び取得予定資産はそれぞれ、2023年6月30日時点及び2023年8月31日時点の鑑定NOIに基づき、取得予定資産取得後は2023年12月期の収益予想の前提条件におけるNOIの予想値に基づき、それぞれ算出しています。各算定式の詳細は後掲注記をご参照ください。なお、取得予定資産取得後の数値は本日現在の試算値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、2023年12月期の収益予想の前提条件の詳細は2023年9月11日付「第24期」の運用状況の予想の修正に関するお知らせに記載した予想数値の前提条件をご参照ください。

物件取得の意義/ハイライト

- レジャー需要の高い札幌の中心部に立地し、主要観光スポットが徒歩圏内に所在
- 天然温泉の大浴場を完備し、周辺のリミテッドサービスホテルと差別化
- ほぼ全室2名以上の宿泊が可能であり、畳の和風タイプやキッチン等があるコンドミニアムタイプなど、レジャー需要、特にインバウンド需要取込みに有利な客室構成
- 全額変動賃料を採用し、今後のアップサイドを享受



NOI利回り(注1)

5.2 %

償却後NOI利回り(注1)

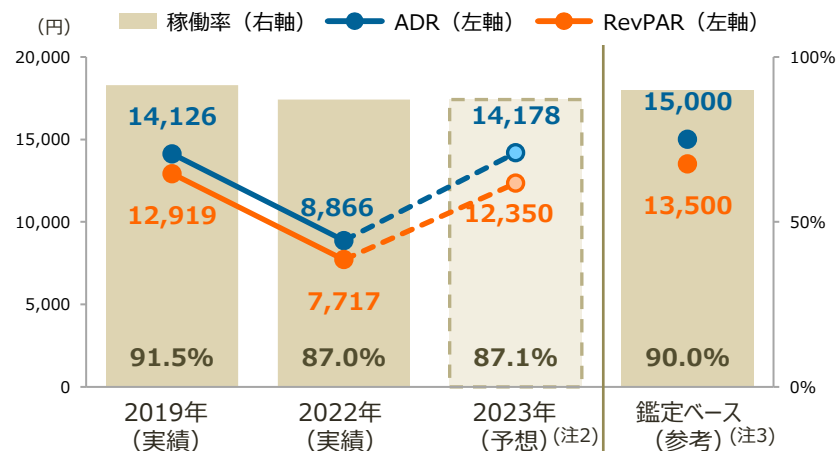
4.4 %

物件概要

| | |
|--------|----------------------|
| 取得予定価格 | 10,020百万円 |
| 鑑定評価額 | 10,800百万円 |
| ホテルタイプ | リミテッドサービス |
| グレード | ミッドプライス |
| 所在地 | 北海道札幌市中央区南2条西5丁目26-5 |
| 敷地面積 | 1,277.68㎡ |
| 延床面積 | 9,742.83㎡ |
| 構造・規模 | RC造/地上14階建 |
| 建築時期 | 2016年6月 |
| 客室数 | 219室 |
| 賃料種別 | 変動賃料 |
| ホテル借借人 | ABアコモ株式会社 |



主要指標の推移 (実績・予想)

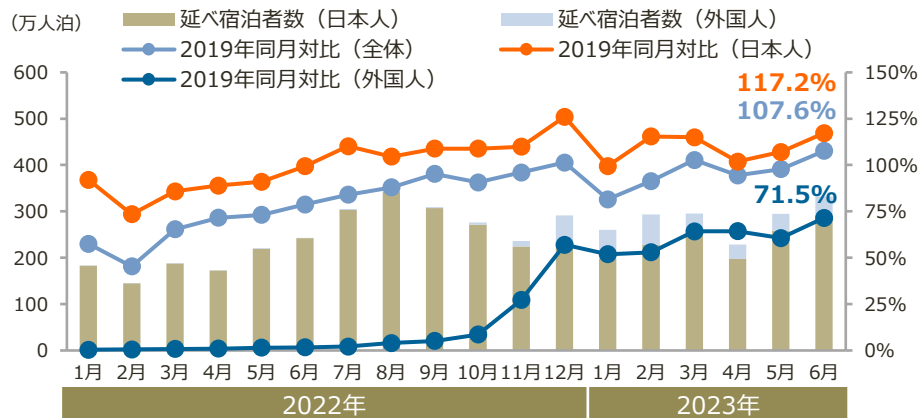


(注2) 「2023年 (予想)」の主要指標は、2023年9月11日付「2023年12月期 (第24期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件に基づき算出した本日現在の試算値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。

国内旅行客を中心に回復基調のマーケット

- 新千歳空港の航空便増便等により今後の更なる回復を期待

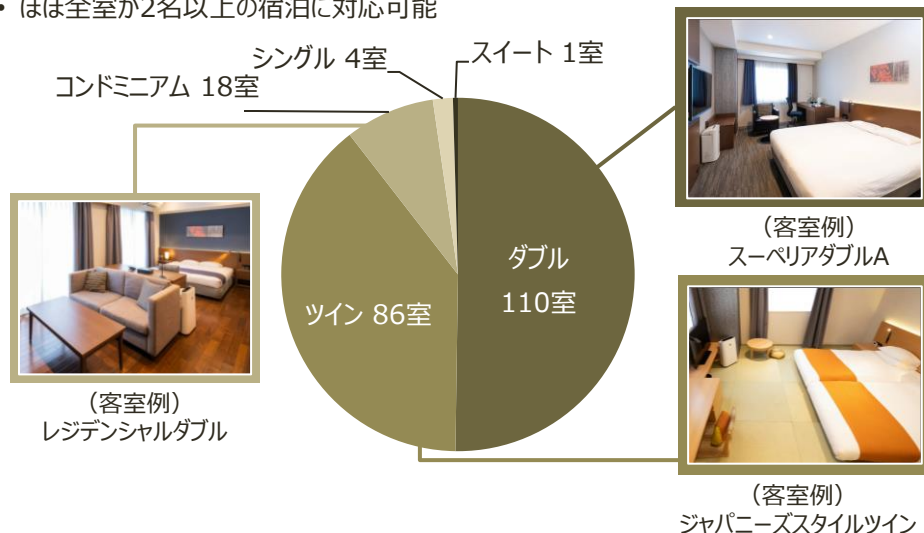
北海道における延べ宿泊者数の推移(注)



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社にて作成

レジャー需要取込みに適した客室構成

- ほぼ全室が2名以上の宿泊に対応可能

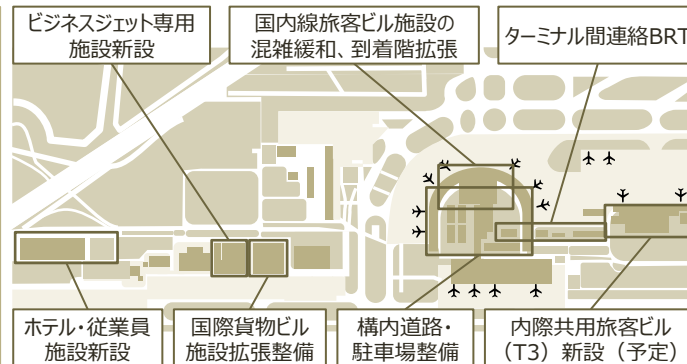


交通網の整備によるアクセス性の向上

北海道新幹線の延伸



新千歳空港関連の機能拡張計画



- 2030年度末までに東京～札幌間の直通化を予定
- 2017年から2047年までの30年間で約2,950億円が投じられる想定。空港自体のキャパシティの拡大と新千歳空港-札幌間の更なるアクセス性の向上が期待される

出所：JRTT鉄道・運輸機構「北海道新幹線」、北海道エアポート株式会社「マスタープラン」に基づき本資産運用会社にて作成

各種イベントの再開

さっぽろ雪まつり

2023年2月 約3年ぶりに会場開催



SAPPORO SNOW FESTIVAL 2023

さっぽろライラックまつり

2022年5月 約3年ぶりに会場開催

YOSAKOIソーラン祭り

2022年6月 約3年ぶりに開催

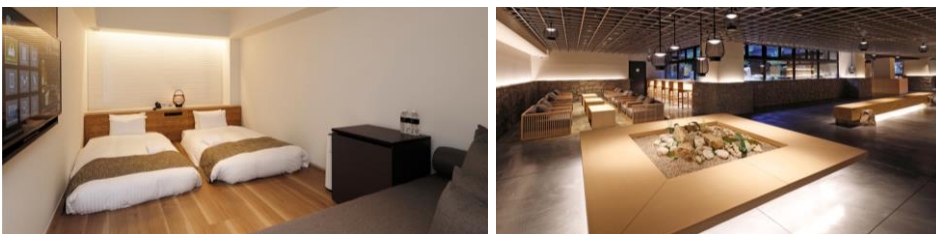
さっぽろ夏まつり

2022年7月～8月 約3年ぶりに会場開催

出所：札幌市「札幌の観光」に基づき本資産運用会社にて作成

物件取得の意義/ハイライト

- 日本を代表する観光都市であり、国内外のレジャー需要が旺盛な京都に所在し、多くの歴史的観光名所へのアクセスも良好
- 2019年11月オープン of 築浅物件。全室2名以上宿泊可能、半数以上が最大3名での宿泊が可能であり、レジャー需要取込みに適した客室構成
- 古都京都の雰囲気を生かした日本文化をコンセプトにした魅力的な空間デザイン
- HMJ運営による固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料スキームにより、安定性を確保しつつ、アップサイドも期待



NOI利回り(注1)

6.3 %

償却後NOI利回り(注1)

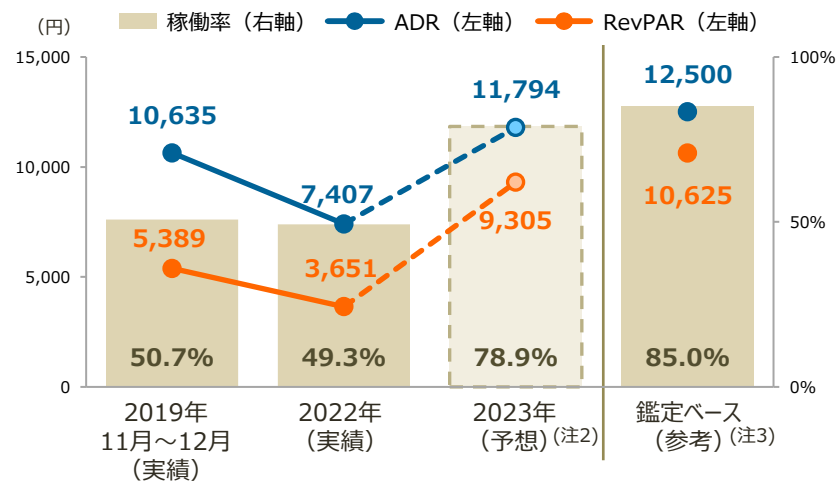
5.4 %

物件概要

| | |
|--------|--------------------------------------|
| 取得予定価格 | 4,446百万円 |
| 鑑定評価額 | 5,920百万円 |
| ホテルタイプ | リミテッドサービス |
| グレード | ミッドプライス |
| 所在地 | 京都府京都市下京区油小路通六条上るト味金仏町181 |
| 敷地面積 | 1,741.01㎡ |
| 延床面積 | 5,464.79㎡ |
| 構造・規模 | SRC造/地下1階付5階建 |
| 建築時期 | 2019年9月 |
| 客室数 | 166室 |
| 賃料種別 | 固定賃料+変動賃料 |
| ホテル賃借人 | 株式会社 京都堀川オペレーションズ (HMJ100%子会社) |



主要指標の推移 (実績・予想)

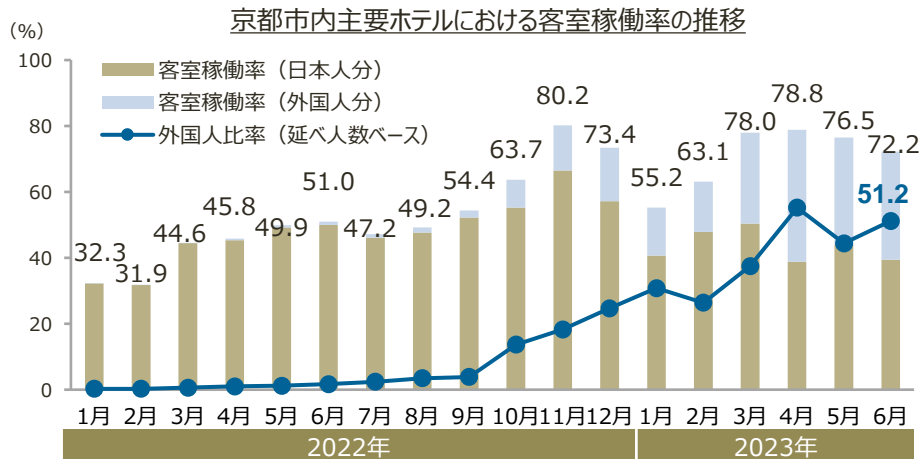


(注2) 「2023年(予想)」の主要指標は、2023年9月11日付「2023年12月期(第24期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件に基づき算出した本日現在の試算値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。

取得予定資産の概要 - オリエンタルホテル京都 六条 (2/2) -

国内外のレジャー需要が旺盛なマーケット

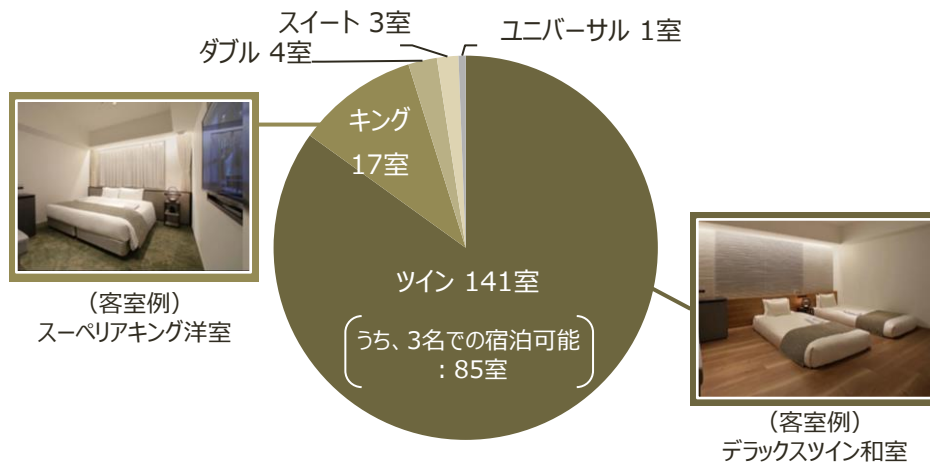
- インバウンド需要により、客室稼働率は70%台にまで回復



出所：京都市観光協会「京都市観光協会データ月報」に基づき本資産運用会社にて作成

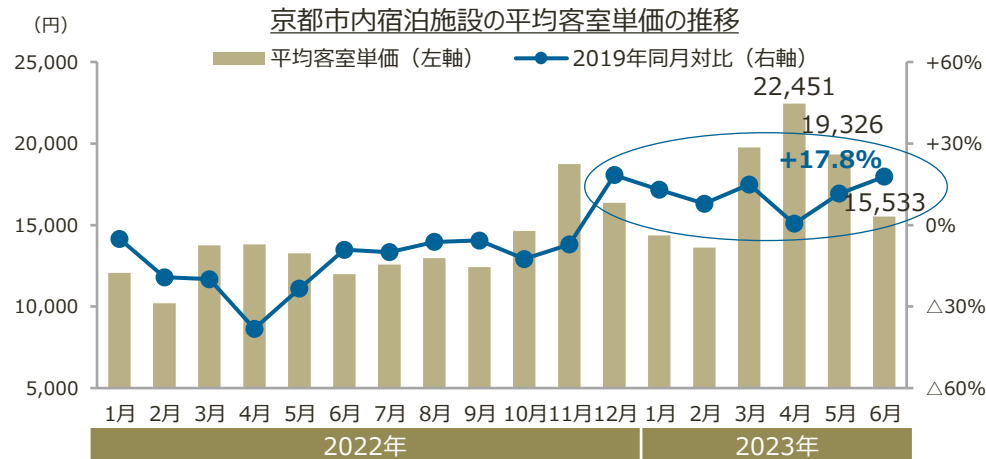
レジャー需要取込みに適した客室構成

- 全室が2名以上の宿泊に対応可能



京都市内宿泊施設の平均客室単価は上昇基調

- 2022年12月以降、京都市内宿泊施設の平均客室単価は2019年水準まで回復



出所：京都市観光協会「京都市観光協会データ月報」に基づき本資産運用会社にて作成

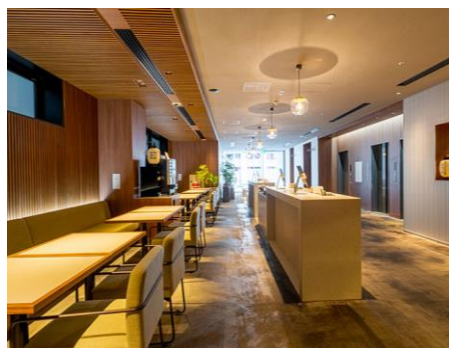
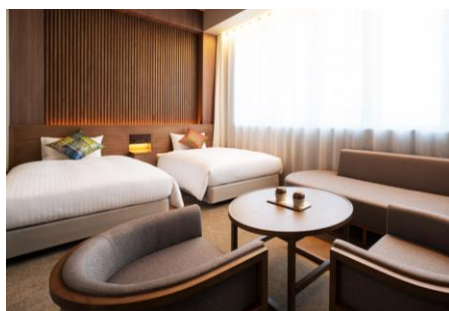
京都の伝統文化に根差したデザインコンセプト

- 客人をもてなす「茶庭」文化をモチーフに、京都らしさを提供



物件取得の意義/ハイライト

- 福岡は、九州のビジネス、観光の中心地であり、国内外の宿泊需要の高いマーケット
- 2021年4月にオープンした築浅物件。博多駅・天神駅へのアクセスが良好、また繁華街に近く、レジャー客の利便性が高い
- 全室2名以上宿泊可能であり、国内外のレジャー需要取込みに適したホテル
- HMJ運営による固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料スキームにより、安定性を確保しつつ、アップサイドも期待



NOI利回り(注1)

6.3 %

償却後NOI利回り(注1)

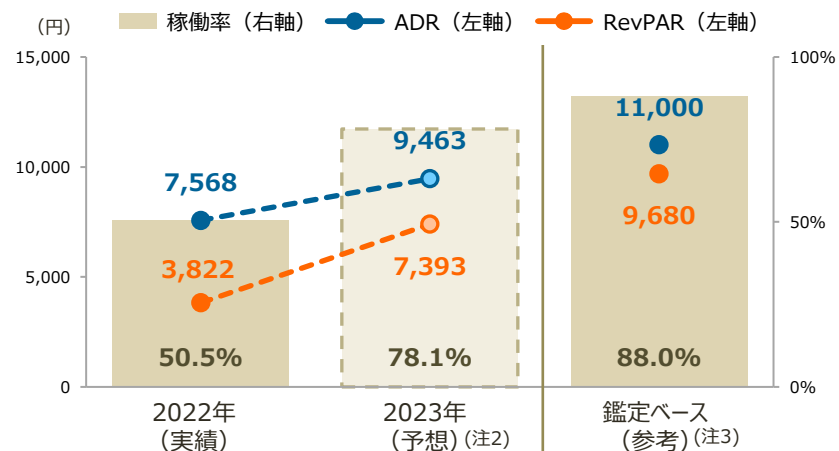
5.6 %

物件概要

| | |
|--------|---------------------------------------|
| 取得予定価格 | 4,460百万円 |
| 鑑定評価額 | 6,070百万円 |
| ホテルタイプ | リミテッドサービス |
| グレード | ミッドプライス |
| 所在地 | 福岡県福岡市博多区店屋町6-26 |
| 敷地面積 | 812.23㎡ |
| 延床面積 | 4,614.35㎡ |
| 構造・規模 | S造/地上11階建 |
| 建築時期 | 2021年4月 |
| 客室数 | 183室 |
| 賃料種別 | 固定賃料+変動賃料 |
| ホテル賃借人 | 株式会社 福岡店屋町オペレーションズ (HMJ100%子会社) |



主要指標の推移 (実績・予想)

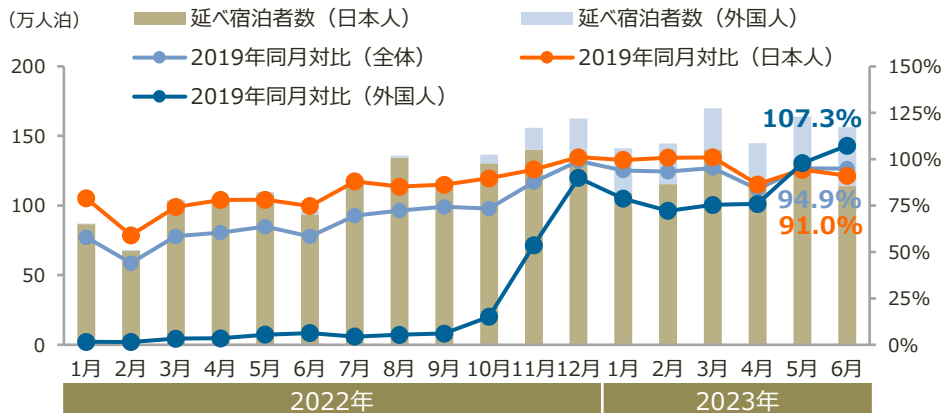


(注2) 「2023年 (予想)」の主要指標は、2023年9月11日付「2023年12月期 (第24期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件に基づき算出した本日現在の試算値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。

早期から回復基調の福岡マーケット

- 2022年10月の水際対策の大幅な緩和以降、外国人宿泊者数の回復が顕著

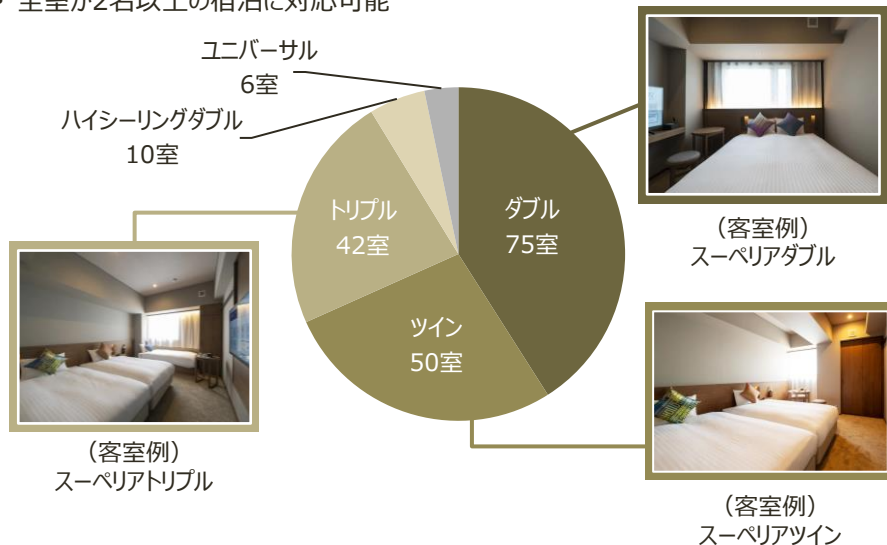
福岡県における延べ宿泊者数の推移(注)



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」に基づき本資産運用会社にて作成

レジャー需要取込みに適した客室構成

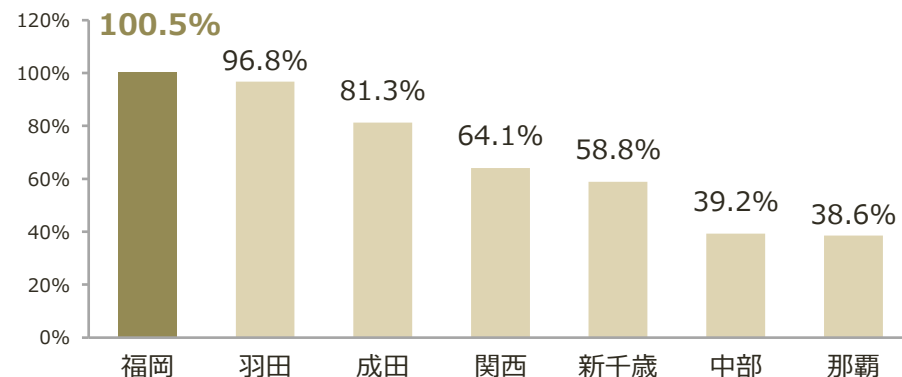
- 全室が2名以上の宿泊に対応可能



主要空港で最も早い外国人入国者数の回復

- 2023年1-7月の累計外国人入国者数は2019年同期間対比100%超まで回復

主要空港における外国人入国者数回復率

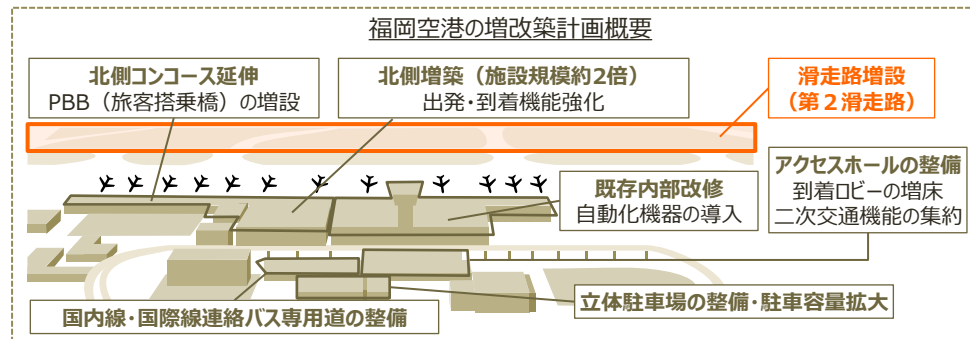


出所：法務省「出入国管理統計」に基づき本資産運用会社にて作成

福岡空港における機能強化

- 第2滑走路を建築中であり、2025年3月に供用開始予定
- 国際線ターミナルの増改築も着手済み、2025年中に完了予定

➡ 2048年までに、国際線利用1,600万人（2019年の約2.3倍）、国際線就航67路線（2019年比+45路線）を掲げる



出所：国土交通省 九州地方整備局「福岡空港滑走路増設事業」、福岡国際空港株式会社「福岡空港国際線ターミナル増改築計画」中期事業計画（2019年度～2023年度）に基づき本資産運用会社にて作成

Ⅲ. アクティブ・アセットマネジメントによる

高いホテル運用力及びポートフォリオの質の向上

◆ アクティブ・アセットマネジメントによりアップサイド・ポテンシャルの実現を図る



- ◆ 戦略的オペレーターであるHMJにおいて、コロナ禍以降、コスト削減を中心としたリストラクチャリングプランをいち早く実施
- ◆ ポートフォリオの優位性（高価格帯、フルサービス・リゾート）を最大限発揮すべく、マーケット回復期における飛躍を狙った戦略的な施策を推進



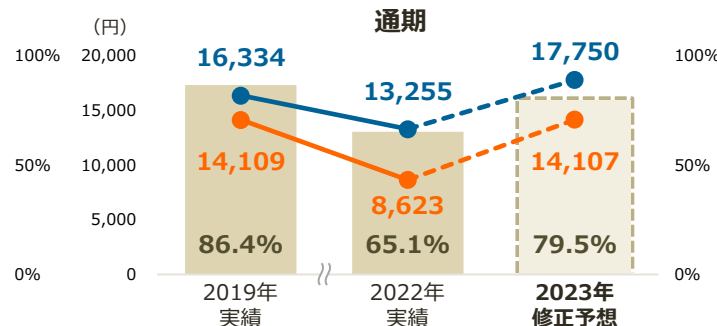
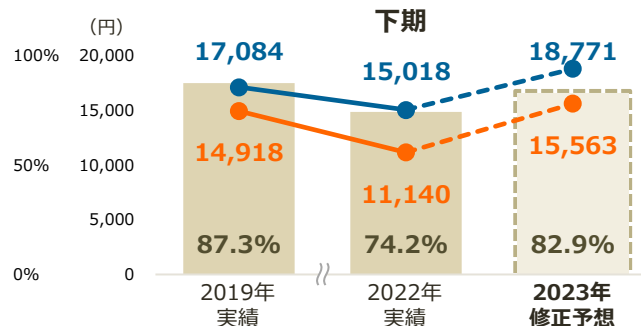
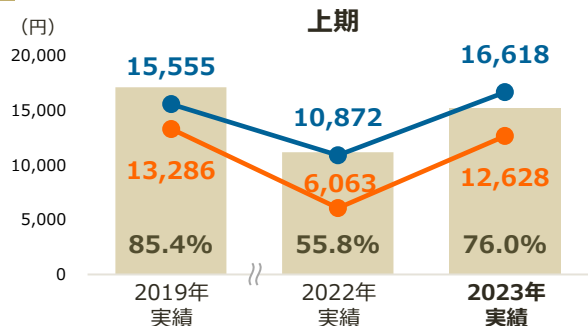
変動賃料等導入25ホテルの業績 (1)

◆ ADR重視の販売戦略・レベニューマネジメントにより、ADR主導でのRevPAR回復を見込む

主要指標の実績・予想 (宿泊部門) (注)

■ 稼働率 (右軸) ● ADR (左軸) ● RevPAR (左軸)

変動賃料等導入25ホテル合計

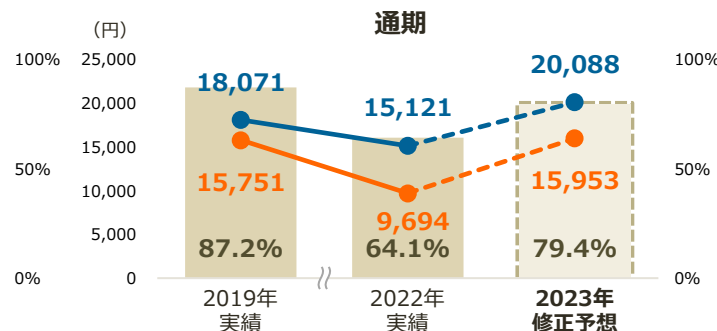
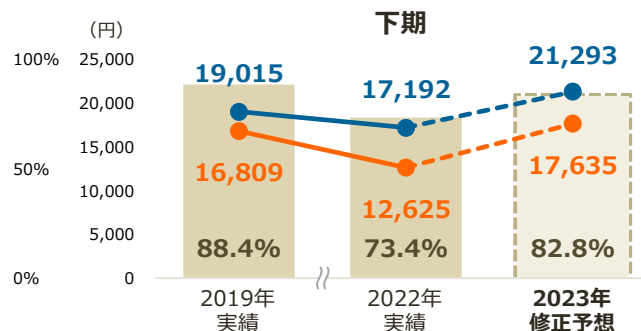
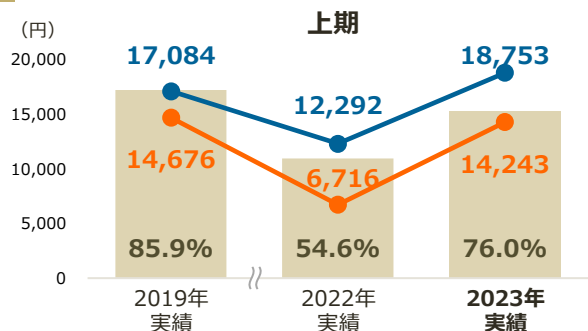


| 対2019年増減率 | 稼働率 | |
|-----------|---------|--------|
| | 2022年実績 | △34.7% |
| | 2023年実績 | △11.0% |
| ADR | 2022年実績 | △30.1% |
| | 2023年実績 | +6.8% |
| RevPAR | 2022年実績 | △54.4% |
| | 2023年実績 | △5.0% |

| 対2019年増減率 | 稼働率 | |
|-----------|-----------|--------|
| | 2022年実績 | △15.0% |
| | 2023年修正予想 | △5.0% |
| ADR | 2022年実績 | △12.1% |
| | 2023年修正予想 | +9.9% |
| RevPAR | 2022年実績 | △25.3% |
| | 2023年修正予想 | +4.3% |

| 対2019年増減率 | 稼働率 | |
|-----------|-----------|--------|
| | 2022年実績 | △24.7% |
| | 2023年修正予想 | △8.0% |
| ADR | 2022年実績 | △18.8% |
| | 2023年修正予想 | +8.7% |
| RevPAR | 2022年実績 | △38.9% |
| | 2023年修正予想 | △0.0% |

うち、HMJ16ホテル



| 対2019年増減率 | 稼働率 | |
|-----------|---------|--------|
| | 2022年実績 | △36.4% |
| | 2023年実績 | △11.6% |
| ADR | 2022年実績 | △28.1% |
| | 2023年実績 | +9.8% |
| RevPAR | 2022年実績 | △54.2% |
| | 2023年実績 | △2.9% |

| 対2019年増減率 | 稼働率 | |
|-----------|-----------|--------|
| | 2022年実績 | △16.9% |
| | 2023年修正予想 | △6.3% |
| ADR | 2022年実績 | △9.6% |
| | 2023年修正予想 | +12.0% |
| RevPAR | 2022年実績 | △24.9% |
| | 2023年修正予想 | +4.9% |

| 対2019年増減率 | 稼働率 | |
|-----------|-----------|--------|
| | 2022年実績 | △26.4% |
| | 2023年修正予想 | △8.9% |
| ADR | 2022年実績 | △16.3% |
| | 2023年修正予想 | +11.2% |
| RevPAR | 2022年実績 | △38.5% |
| | 2023年修正予想 | +1.3% |

(注) 「2023年修正予想」については、2023年9月11日付「2023年12月期 (第24期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件に基づき算出した本日現在の試算値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。

変動賃料等導入25ホテルの業績 (2)

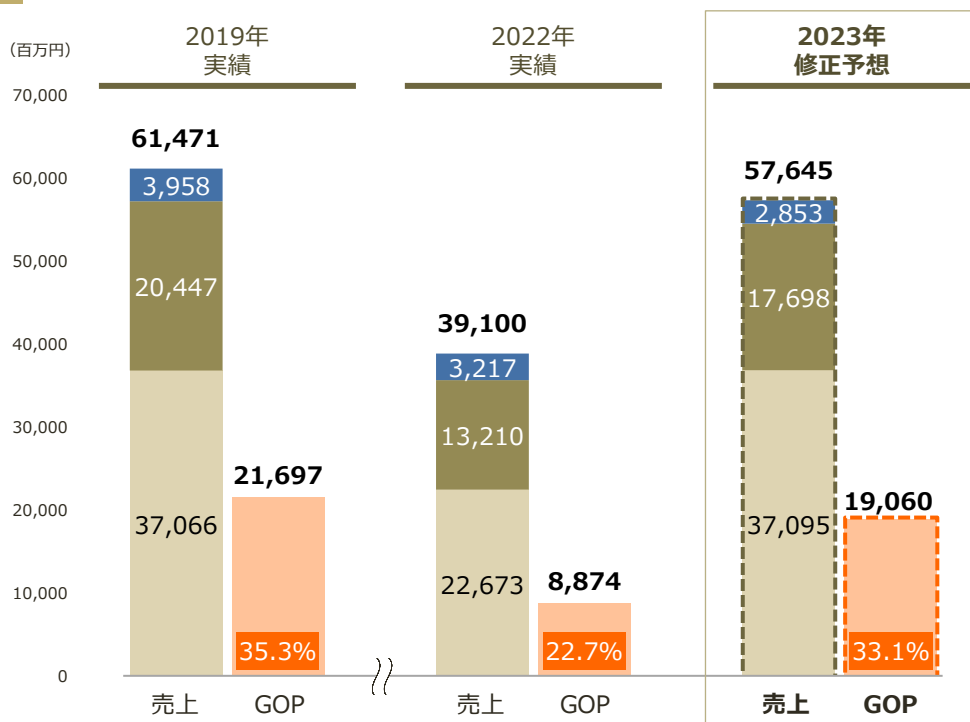
◆ 売上の増加、コストマネジメントにより、GOP改善を見込む

売上／GOPの実績・予想 (注)

■ 宿泊部門 ■ 料飲部門 ■ その他 ■ GOP

※ の数値はGOP比率 (対売上)

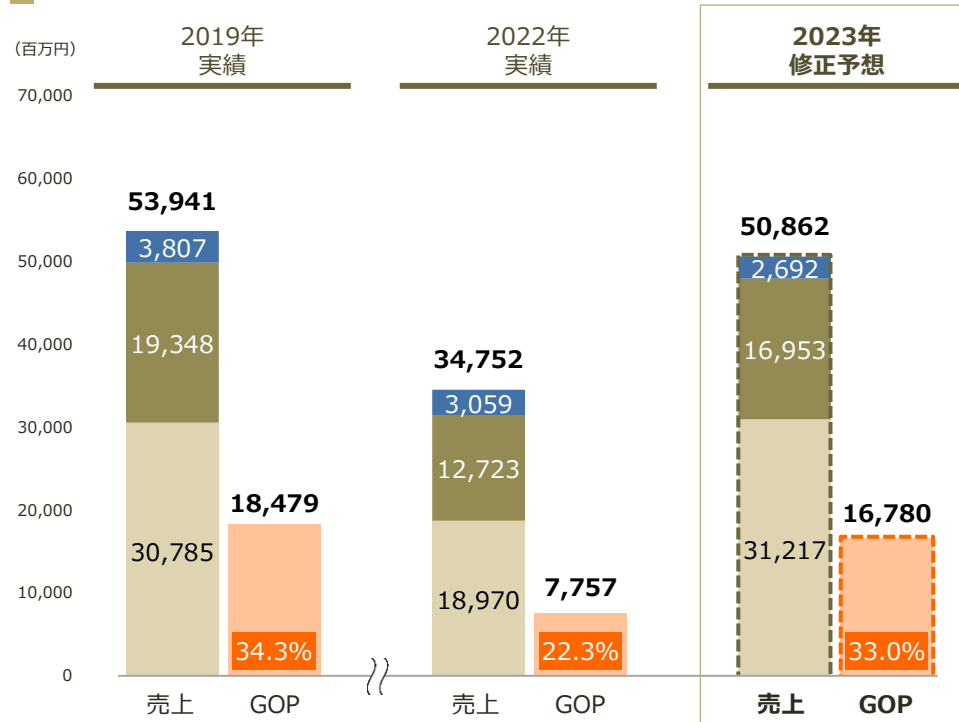
変動賃料等導入25ホテル合計



<対2019年増減率>

| | 2022年実績 | 2023年修正予想 |
|------|---------|-----------|
| 売上合計 | △36.4% | △6.2% |
| 宿泊部門 | △38.8% | +0.1% |
| 料飲部門 | △35.4% | △13.4% |
| その他 | △18.7% | △27.9% |
| GOP | △59.1% | △12.2% |

うち、HMJ16ホテル



<対2019年増減率>

| | 2022年実績 | 2023年修正予想 |
|------|---------|-----------|
| 売上合計 | △35.6% | △5.7% |
| 宿泊部門 | △38.4% | +1.4% |
| 料飲部門 | △34.2% | △12.4% |
| その他 | △19.6% | △29.3% |
| GOP | △58.0% | △9.2% |

(注) 「2023年修正予想」については、2023年9月11日付「2023年12月期 (第24期) の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件に基づき算出した本日現在の試算値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。

◆ リブランド・改装によりコロナ禍前の2019年を大きく超えるADRを実現

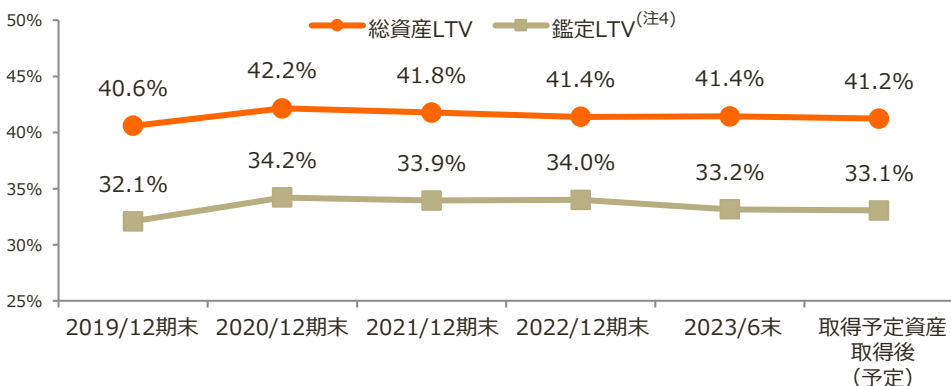
| | リブランド | | | | 改装 | | | |
|----------------------|---|---|---|---|---|---|--|---|
| ホテル名称 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (旧 ホテルアセント福岡) | | オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (旧 ホテル京阪 ユニバーサル・シティ) | | オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (旧 オキナワ マリオット リゾート & スパ) | | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | |
| 外観 | | | | | | | | |
| リブランド時期 | 2021年6月 | | 2021年7月 | | 2021年10月 | | - | |
| 変更ポイント | <ul style="list-style-type: none"> エコノミーからミッドプライスへのグレードアップ 賃借人をHMJグループへ変更し、賃貸借契約スキームを「固定賃料」から「固定賃料+変動賃料」に変更 | | <ul style="list-style-type: none"> 賃借人をHMJグループへ変更し、賃貸借契約スキームを「固定賃料+売上歩合」から「固定賃料+変動賃料」に変更 | | <ul style="list-style-type: none"> マリオットグループとのフランチャイズ契約(注1)終了に伴い、HMJグループの「オリエンタルホテル」へリブランド | | <ul style="list-style-type: none"> エグゼクティブラウンジを新設し、一部既存ルームをエグゼクティブルームへグレード変更 | |
| 改装状況 | <ul style="list-style-type: none"> 全館改装 (2021年6月完了) | | <ul style="list-style-type: none"> 全館改装 (2022年7月完了) | | <ul style="list-style-type: none"> ロビー・プール改装 (2022年3月完了) クラブフロア2フロアの客室改装 (2022年12月完了) | | <ul style="list-style-type: none"> エグゼクティブラウンジ新設 (2021年7月完了) エグゼクティブルームの改装 (2022年7月完了) | |
| | (ロビー) (客室) (ロビー) (客室) | | (エントランス) (ロビー) (エントランス) (ロビー) | | (プール) (クラブラウンジ) (プール) (クラブラウンジ) | | (改装前) (改装後) | |
| ADR実績 (対2019年同期比) | 2019年 1~7月 7,160円 | 2023年 1~7月 10,447円 (+45.9%) | 2019年 1~7月 17,807円 | 2023年 1~7月 25,112円 (+41.0%) | 2019年 1~7月 20,327円 | 2023年 1~7月 24,152円 (+18.8%) | 2019年 1~7月 32,415円(注2) | 2023年 1~7月 47,097円(注2) (+45.3%) |

IV.健全な財務運営及びサステナビリティ向上への取組み

| | | | | | | | | | |
|--|---|---|---|---|--|-----|-----|----------|---------|
| 有利子負債総額 <small>(取得予定資産取得後)</small> 1,712億円 | 総資産LTV <small>(取得予定資産取得後)</small> 41.2% | 平均残存年数(注1) <small>(2023年6月末時点)</small> 2.5年 | 有利子負債コスト(注2) <small>(2023年6月末時点)</small> 1.0% | 含み益 <small>(2023年6月末時点)</small> 1,279億円 | 格付(注3) <small>(本資料の日付現在)</small> <table border="1"> <tr> <td>JCR</td> <td>R&I</td> </tr> <tr> <td>A+ (安定的)</td> <td>A (安定的)</td> </tr> </table> | JCR | R&I | A+ (安定的) | A (安定的) |
| JCR | R&I | | | | | | | | |
| A+ (安定的) | A (安定的) | | | | | | | | |

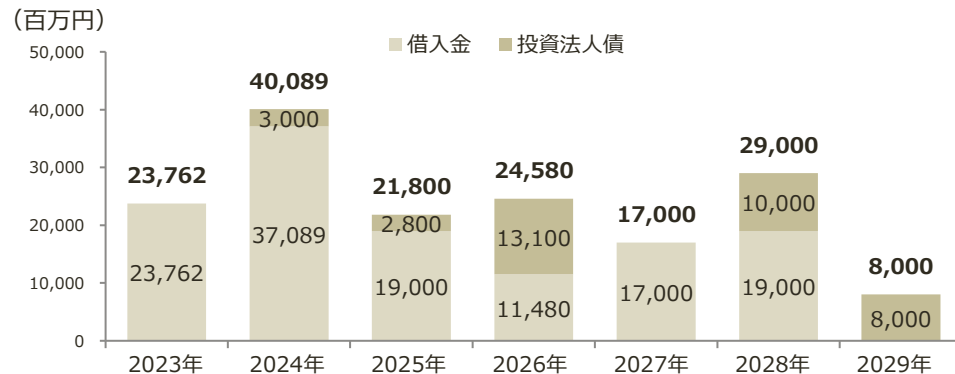
有利子負債比率の推移

- 総資産LTVを安定的にコントロール



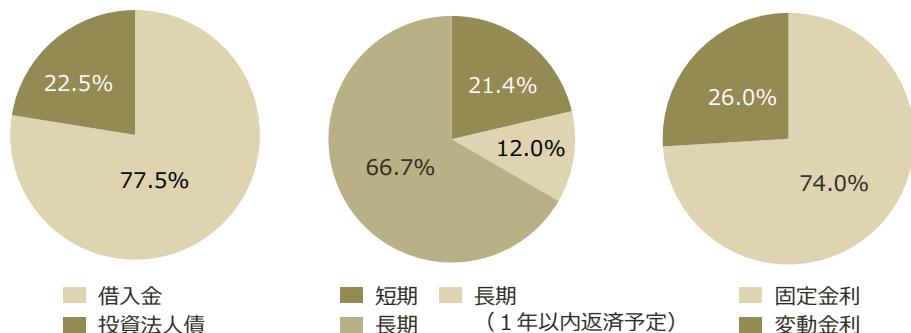
有利子負債の返済スケジュール

- 2023年以降、長期借入による借換を実現 (2023年6月末時点)



有利子負債の内訳(注5)

(2023年6月末時点)



負ののれん(注6)

<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(注7)(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

2023年6月末時点 負ののれん 残高

9,600百万円

サステナビリティ向上への取組み

◆ 本投資法人は、2017年12月にサステナビリティに関する方針を策定。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向上への取組みを実施

本投資法人のこれまでの歩み

2017年 ▶ 「サステナビリティに関する方針」を策定

2018年 ▶ ホテル日航アピラ及びメルキュール沖縄那覇の2物件においてBELS (注1) 認証を取得



ホテル日航アピラ

メルキュール沖縄那覇

▶ SMBC環境配慮評価融資 (注2) において、良好な環境配慮を実施している「A」の評価を取得



2019年 ▶ (愛称) ホテルグリーンボンドを発行し、その資金を活用し省エネ工事を実施



オリエンタルホテル福岡
博多ステーション



オキナワ マリオット
リゾート&スパ

2020年 ▶ ヒルトン東京お台場において「CASBEE (注3) 建築評価認証」(B+ランク (良い)) を取得



ヒルトン東京お台場



2021年 ▶ オリエンタルホテル福岡 博多ステーションにおいて「CASBEE建築評価認証」(B+ランク (良い)) を取得



オリエンタルホテル福岡
博多ステーション



▶ 本投資法人にとってのESGに関わる7項目のマテリアリティ (重要課題) を特定

▶ 本資産運用会社がTCFD (注4) 提言への賛同を表明

2022年 ▶ TCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取組みを開示

2023年 ▶ GHG削減目標の策定

GRESBリアルエステイト評価 (注5)

本投資法人は、2018年から5年連続「Green Star」を取得

▶ 2022年は
アジア・ホテルセクター において、
「セクターリーダー」 に選出
(3年連続)

▶ GRESBレーティングで
「4-star」 の取得



GRESB REAL ESTATE
★★★★☆ 2022
sector leader 2022

GHG削減目標の策定

2050年までに、床面積当たりのGHG排出量 (原単位) (注6) を
30% 削減する (2017年度比 (注7))

本投資法人ウェブサイトにおけるESG開示情報

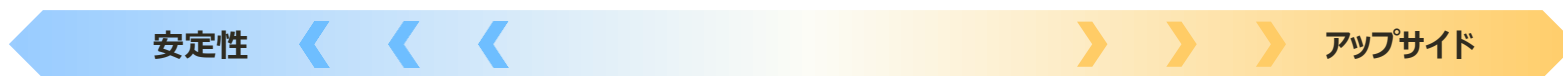
<https://www.jhrth.co.jp/ja/esg/index.html>

※2023年ESGレポートを2023年3月に発行



Appendix

(取得予定資産取得後時点 予定)



| 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 ^(注2) | 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 ^(注3) | ○ | ○ | ○ | - | - |
| | 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 |
| CAPEX負担 ^(注4) | 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 | 9 | 5 | 23 | 5 | 4 | 46 |
| 取得価格 (百万円) | 30,041 | 42,354 | 268,870 | 29,255 | 22,397 | 392,918 |
| 投資比率 | 7.6% | 10.8% | 68.4% | 7.4% | 5.7% | 100.0% |
| 対象ホテル名 *下線は取得予定資産 | ザ・ビーチタワー沖縄 ホテルフランクス カンデオホテルズ上野公園 等 | ヒルトン東京ベイ スマイルホテル日本橋三越前 コンフォートホテル 東京東日本橋 雨庵 金沢 相鉄フレッサイン 新橋烏森口 | HMJ16ホテル イシグループホテル ドーミーイン熊本 <u>オリエンタルホテル京都 六条</u> <u>ホテル オリエンタル エクスプレス</u> <u>福岡中洲川端</u> | ヒルトン名古屋 メルキュール横須賀 チサン ホテル 蒲田 チサン イン 蒲田 <u>ラ・ジェント・ステイ札幌大通</u> | 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 メルキュール札幌 メルキュール沖縄那覇 | - |

保有物件一覧 (1/2)

(取得予定資産取得後時点 予定)

| No. | 物件名称 | ホテルタイプ (注1) | グレード | 客室数 (室) (注2) | 所在地 | 建築時期 | 取得(予定) 価格 (百万円) (注3) | 鑑定評価額 (百万円) (注4) | 投資比率 (注5) |
|-----|---------------------------------|----------------|---------|--------------------|-----|---------------------------------|----------------------------|------------------------|--------------|
| 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 | 323 | 兵庫 | 1995年7月 | 10,900 | 14,100 | 2.8% |
| 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 | 1995年5月 | 19,900 | 31,700 | 5.1% |
| 3 | なんぼり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 | 1996年3月 | 15,000 | 31,000 | 3.8% |
| 4 | ホテル日航アビラ | リゾート | ラグジュアリー | 397 | 沖縄 | 1994年4月 | 18,900 | 28,100 | 4.8% |
| 5 | 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 | 1993年9月・ 2006年9月増築 | 4,100 | 4,150 | 1.0% |
| 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 | 2004年3月・2005年6月 増築・2006年5月増築 | 7,610 | 9,960 | 1.9% |
| 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 | 2006年10月 | 4,070 | 5,260 | 1.0% |
| 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 | 2008年1月 | 2,334 | 3,230 | 0.6% |
| 9 | the b 水道橋 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 99 | 東京 | 1986年8月・ 1989年9月増築 | 1,120 | 2,270 | 0.3% |
| 10 | ドーミーインEXPRESS浅草 ^(注6) | リミテッドサービス | エコミー | 75 | 東京 | 1997年3月 | 999 | 1,290 | 0.3% |
| 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 | 1995年3月 | 2,130 | 4,510 | 0.5% |
| 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 | 2000年3月 | 2,050 | 2,430 | 0.5% |
| 13 | R&Bホテル上野広小路 | リミテッドサービス | エコミー | 187 | 東京 | 2002年4月 | 1,720 | 1,800 | 0.4% |
| 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 | エコミー | 259 | 東京 | 2008年1月 | 3,746 | 5,360 | 1.0% |
| 15 | スマイルホテル日本橋三越前 | リミテッドサービス | エコミー | 164 | 東京 | 1997年3月 | 2,108 | 2,940 | 0.5% |
| 16 | 東横イン博多口駅前本館・シングル館 | リミテッドサービス | エコミー | 257 | 福岡 | 2001年9月 | 1,652 | 2,730 | 0.4% |
| 17 | チサン ホテル 蒲田 | リミテッドサービス | エコミー | 105 | 東京 | 1992年1月 | 1,512 | 2,080 | 0.4% |
| 18 | チサン イン 蒲田 | リミテッドサービス | エコミー | 70 | 東京 | 2003年4月 | 823 | 1,390 | 0.2% |
| 19 | オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ | リゾート | ミッドプライス | 330 | 大阪 | 2001年6月 | 6,753 | 17,800 | 1.7% |
| 20 | ヒルトン東京ベイ | リゾート | ラグジュアリー | 828 | 千葉 | 1988年6月 | 26,050 | 39,900 | 6.6% |
| 21 | イビ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 | 2009年3月 | 6,600 | 9,990 | 1.7% |
| 22 | イビスタイルズ札幌 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 278 | 北海道 | 2010年7月 | 6,797 | 11,100 | 1.7% |
| 23 | メルキュール札幌 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 285 | 北海道 | 2009年4月 | 6,000 | 10,500 | 1.5% |
| 24 | メルキュール沖縄那覇 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 260 | 沖縄 | 2009年8月 | 3,000 | 6,940 | 0.8% |
| 25 | the b 池袋 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 175 | 東京 | 1982年6月 | 6,520 | 7,200 | 1.7% |
| 26 | the b 八王子 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 196 | 東京 | 1986年8月 | 2,610 | 2,570 | 0.7% |

保有物件一覧 (2/2)

(取得予定資産取得後時点 予定)

| No. | 物件名称 | ホテルタイプ (注1) | グレード | 客室数 (室) (注2) | 所在地 | 建築時期 | 取得(予定) 価格 (百万円) (注3) | 鑑定評価額 (百万円) (注4) | 投資比率 (注5) |
|-----------------------|------------------------------------|----------------|---------|--------------------|-----|------------------------|----------------------------|------------------------|--------------|
| 27 | the b 博多 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 175 | 福岡 | 1997年9月 | 2,300 | 4,320 | 0.6% |
| 28 | ホテルフランス | フルサービス | ミッドプライス | 222 | 千葉 | 1991年8月 | 3,105 | 4,100 | 0.8% |
| 29 | メルキュール横須賀 | フルサービス | ミッドプライス | 160 | 神奈川 | 1993年11月 | 1,650 | 3,240 | 0.4% |
| 30 | オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ | リゾート | アッパーミドル | 361 | 沖縄 | 2005年2月・ 2006年12月増築 | 14,950 | 18,100 | 3.8% |
| 31 | 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 | 2010年8月 | 17,320 | 20,700 | 4.4% |
| 32 | 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 | 2009年12月 | 6,705 | 7,460 | 1.7% |
| 33 | オリエンタルホテル福岡 博多ステーション | フルサービス | アッパーミドル | 221 | 福岡 | 1985年7月 | 7,197 | 15,000 | 1.8% |
| 34 | 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 | 2008年8月 | 27,000 | 26,600 | 6.9% |
| 35 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 263 | 福岡 | 1999年4月 | 5,248 | 6,520 | 1.3% |
| 36 | ヒルトン名古屋 | フルサービス | ラグジュアリー | 460 | 愛知 | 1989年2月 | 15,250 | 14,900 | 3.9% |
| 37 | ヒルトン成田 | フルサービス | アッパーミドル | 548 | 千葉 | 1993年8月 | 13,175 | 12,300 | 3.4% |
| 38 | 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 | 1996年5月 | 9,125 | 9,110 | 2.3% |
| 39 | ホテル日航奈良 | フルサービス | アッパーミドル | 330 | 奈良 | 1998年2月 | 10,373 | 9,500 | 2.6% |
| 40 | 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 | 2018年1月 | 2,738 | 2,890 | 0.7% |
| 41 | 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 | 1996年1月 | 62,400 | 68,000 | 15.9% |
| 2022年12月末時点ポートフォリオ 小計 | | - | - | 11,279 | - | - | 363,542 | 483,040 | 92.5% |
| 42 | 雨庵 金沢 | リミテッドサービス | アッパーミドル | 47 | 石川 | 2017年9月 | 2,050 | 2,140 | 0.5% |
| 43 | 相鉄フレッサイン 新橋鳥森口 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 220 | 東京 | 2008年3月 | 8,400 | 10,100 | 2.1% |
| 2023年取得済資産 小計 | | - | - | 267 | - | - | 10,450 | 12,240 | 2.7% |
| 44 | ラ・ジェント・ステイ札幌大通 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 219 | 北海道 | 2016年6月 | 10,020 | 10,800 | 2.6% |
| 45 | オリエンタルホテル京都 六条 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 166 | 京都 | 2019年9月 | 4,446 | 5,920 | 1.1% |
| 46 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 | リミテッドサービス | ミッドプライス | 183 | 福岡 | 2021年4月 | 4,460 | 6,070 | 1.1% |
| 取得予定資産 小計 | | - | - | 568 | - | - | 18,926 | 22,790 | 4.8% |
| 合計 | | - | - | 12,114 | - | - | 392,918 | 518,070 | 100.0% |

賃貸借契約の概要 (1/3)

(取得予定資産取得後時点 予定)

| No. | 物件名称 | 賃貸形態 | 賃料種別 ^(注2) | 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3) | 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 (2023-2024年) | |
|-----|--------------------|------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-----------|--|--------------------|---------------------|-------------------|----------------------------|-------|
| | | | | | | | | | | 時期 | 内容 | 2023年 | 2024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 | (株)ホテルマネージメントジャパン | | 15年 | 2034年12月 | HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが 4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |
| 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 | ホテル日航アリビラ | | | | | | | | | | | | |
| 6 | ザ・ビーチャタワー沖縄 | 定期借家 | 固定 | (株)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 | | | 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 + 変動 | | | 3年 | 2026年3月 | 月額16百万円 + ホテルのGOPが400百万円を 超えた額に40%を乗じた金額 | 双方協議の上改定可 | 2023年4月 | 同額 (変動賃料の導入) | - | - |
| 9 | ドゥーミーインEXPRESS浅草 | 普通借家 | 固定 | | | 3年 | 2026年3月 | 月額5百万円 | 双方協議の上改定可 (3年毎) | 2023年4月 | 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(株) | | 3年 | 2024年3月 | 月額20百万円 | 双方協議の上改定可 | 2021年4月 | 同額 |
| 11 | 奈良ワシントンホテルプラザ | 普通借家 | 固定 | 3年 | 2026年3月 | | | 月額11百万円 | 双方協議の上改定可 | 2023年3月 | 同額 | - | - |
| 12 | R&Bホテル上野広小路 | 普通借家 | 固定 | 20年 | 2025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 | (株)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 | (株)鴨川グランドホテル | | 3年 | 2026年3月 | 月額11百万円 + 売上歩合賃料 | 双方協議の上改定可 | 2023年3月 | 同額 | - | - |
| 15 | 東横イン博多口駅前本館・シングル館 | 普通借家 | 固定 | (株)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 | チサン ホテル 蒲田 | 定期借家 | 変動 | ソラレホテルズ アンドリゾーツ(株) | (株)SHRホテルズ | 5年 | 2025年12月 | ホテルのGOP×86% (ただし、0円を下回る場合は0円) | - | 2021年1月 | 借借人変更及び スキーム変更 | - | - |
| 17 | チサン イン 蒲田 | 定期借家 | 変動 | | | 7年 | 2026年12月 | ホテルのGOP×86% (ただし、0円を下回る場合は0円) | - | 2020年1月 | 同額 | - | - |

賃貸借契約の概要 (2/3)

(取得予定資産取得後時点 予定)

| No. | 物件名称 | 賃貸形態 | 賃料種別 (注2) | 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3) | 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 (2023-2024年) | |
|-----|------------------------------------|------|-----------|------------------------|--|--------------------|-----------|---|--------------------|---------------------|---------------|----------------------------|-----------|
| | | | | | | | | | | 時期 | 内容 | 2023年 | 2024年 |
| 18 | オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)大阪桜島オペレーションズ | | 10.5年 | 2031年12月 | 年額350百万円 + ホテルのAGOPが370百万円を超えた額に95%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | 2021年7月 | 借借人変更及びスキーム変更 | - | - |
| 19 | ヒルトン東京ベイ | 定期借家 | 固定 + 売上歩合 | (株)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 | 6年 | 2028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) | - | - |
| 20 | イビスタイルズ京都ステーション | - | 運営委託 | - | エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株) | 12年 | 2024年12月 | ホテルのGOP相当額 | - | - | - | - | 契約満了(12月) |
| 21 | イビスタイルズ札幌 | - | 運営委託 | | | 10年 | 2024年12月 | ホテルのGOP相当額 | - | - | - | - | 契約満了(12月) |
| 22 | メルキュール札幌 | - | 運営委託 | | | 15年 | 2029年9月 | ホテルのGOP相当額 | - | - | - | - | - |
| 23 | メルキュール沖縄那覇 | - | 運営委託 | | | 10年 | 2024年4月 | ホテルのGOP相当額 | - | - | - | - | 契約満了(4月) |
| 24 | メルキュール横須賀 | 定期借家 | 変動 | エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株) | | 5年 | 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(増額) | - | 契約満了(8月) |
| 25 | the b 池袋 | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)イシン・イクブクロ・オペレーションズ | | 9.5年 | 2024年7月 | 年額80百万円 + ホテルのAGOPに連動 | 賃料改定不可 | 2020年10月 | 固定賃料変更(減額) | - | 契約満了(7月) |
| 26 | the b 八王子 | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)イシン・ハチオウジ・オペレーションズ | | 9.5年 | 2024年7月 | 年額45百万円 + ホテルのAGOPに連動 | 賃料改定不可 | 2020年10月 | 固定賃料変更(減額) | - | 契約満了(7月) |
| 27 | the b 博多 | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)イシン・ハカタ・オペレーションズ | | 9.5年 | 2024年7月 | 年額59百万円 + ホテルのAGOPに連動 | 賃料改定不可 | 2020年10月 | 固定賃料変更(減額) | - | 契約満了(7月) |
| 28 | the b 水道橋 | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)イシン・スイドウバシ・オペレーションズ | | 7年 | 2026年12月 | 年額30百万円 + ホテルのAGOPに連動 | 賃料改定不可 | 2020年10月 | 固定賃料変更(減額) | - | - |
| 29 | ホテルフランス | 定期借家 | 固定 | (株)BP | | 19年 | 2024年10月 | 月額25百万円 | 賃料改定不可 | - | - | - | 契約満了(10月) |
| 30 | オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)ラグーンリゾート名護 | | 10年 | 2030年12月 | 年額550百万円 + ホテルのAGOPが655百万円を超えた額に95%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |
| 31 | 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 | 年額348百万円 + ホテルのAGOPが360百万円を超えた額に90%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |
| 32 | カンデオホテルズ上野公園 | 定期借家 | 固定 | (株)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) | - | - |
| 33 | 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)ホテルセントラザ | | 15年 | 2034年12月 | 年額425百万円 + ホテルのAGOPが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 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |

賃貸借契約の概要 (3/3)

(取得予定資産取得後時点 予定)

| No. | 物件名称 | 賃貸形態 | 賃料種別 ^(注2) | 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3) | 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 (2023-2024年) | |
|-----|-----------------------------|------|----------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------|-----------|--|-----------|---------------------|-------------------|----------------------------|--------------|
| | | | | | | | | | | 時期 | 内容 | 2023年 | 2024年 |
| 34 | 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 | 年額576百万円 + ホテルのAGOPが 580百万円を超えた額に97%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |
| 35 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)福岡天神オペレーションズ | | 10.5年 | 2031年12月 | 年額150百万円 + ホテルのAGOPが165百万円を 超えた額に97%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | 2021年6月 | 賃借人変更及び スキーム変更 | - | - |
| 36 | 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 | - | - | - | - |
| 37 | ヒルトン成田 | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)ナリタコスケ・オペレーションズ | | 20年 | 2037年6月 | 年額444百万円 + ホテルのAGOPが450百万円を 超えた額に93%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |
| 38 | 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)ナリタヨシクラ・オペレーションズ | | 10年 | 2027年6月 | 年額336百万円 + ホテルのAGOPが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 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |
| 39 | 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)オークラニコッコーホテル マネジメント | 10年 | 2030年12月 | 年額420百万円 + ホテルのAGOPが440百万円を 超えた額に95%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |
| 40 | 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 | 年額110.4百万円 + ホテルのAGOPが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 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |
| 41 | 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 | 年額1,600百万円 + ホテルのAGOPが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 | 2023年1月 | スキーム変更 | - | - |
| 42 | 雨庵 金沢 | 定期借家 | 固定 + 売上歩合 | ソラーレ ホテルズ アンド リゾート(株) | (株)SHRホテルズ | 25年 | 2042年10月 | 月額9百万円 + 年間の客室売上が270百万円を 超えた額に30%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | - | - | - | - |
| 43 | 相鉄フレッサイн 新橋烏森口 | 定期借家 | 固定 + 売上歩合 | (株)相鉄ホテル開発 | (株)相鉄ホテルマネジメント | 3年 | 2026年3月 | 月額17百万円 + 売上歩合賃料 | 賃料改定不可 | - | - | - | - |
| 44 | ラ・ジェント・ステイ札幌大通 | 定期借家 | 変動 | ABアコモ(株) | | 5年 | 2024年5月 | ホテルの売上とGOPに連動 | 賃料改定不可 | - | - | - | 契約満了 (5月) |
| 45 | オリエンタルホテル京都 六条 | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)京都堀川オペレーションズ | | 14.2年 | 2033年12月 | 月額14.25百万円 + ホテルのAGOPが183百万円を 超えた額に93.5%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | - | - | - | - |
| 46 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 | 定期借家 | 固定 + 変動 | (株)福岡店屋町オペレーションズ | | 12.7年 | 2033年12月 | 【2023年2～12月】月額14.5百万円 + ホテルの AGOPが173.25百万円を超えた金額に92%を乗じた 金額 【2024年以降】月額14.5百万円 + ホテルのAGOPが 189百万円を超えた金額に92%を乗じた金額 | 原則賃料改定不可 | - | - | - | - |

*取得予定資産

全体

1. 本募集とは、2023年9月11日（月）開催の本投資法人役員会決議に基づく、公募による新投資口発行をいいます。
2. 取得予定資産とは、「ラ・ジェント・ステイ札幌大通」、「オリエンタルホテル京都 六条」及び「ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端」を個別に、又は総称していいます。
3. 2023年取得済資産とは、本投資法人が2023年1月31日に取得した「雨庵 金沢」及び2023年3月24日に取得した「相鉄フレッサイн 新橋烏森口」を個別に、又は総称していいます。
4. HMJとは、株式会社ホテルマネージメントジャパン（SC J-Holdings Pte. Ltd.が間接的に発行済株式の100%を保有する会社）をいい、HMJグループとは、HMJ及びその子会社（HMJが発行済株式の50%超を保有する会社）をいいます。
5. 変動賃料等導入25ホテルとは、HMJ16ホテルにアコグループホテル及びイシングループホテルを加えた25ホテルをいいます。
 HMJ5ホテルとは、HMJを賃借人とする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及びオリエンタルホテル広島をいいます。
 HMJ16ホテルとは、HMJ5ホテルにHMJの子会社を賃借人とするオリエンタルホテル 沖縄リゾート&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、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、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、ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋、ヒルトン東京お台場、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティを加えた16ホテルをいいます。
 アコグループホテルとは、イビスタイルズ京都ステーション、イビスタイルズ札幌、メルキュール札幌、メルキュール沖縄那覇及びメルキュール横須賀の5ホテルをいいます。
 イシングループホテルとは、the b 水道橋、the b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多の4ホテルをいいます。
6. 客室稼働率または稼働率とは、対象期間の販売客室数を同期間の販売可能客室数で除した数値をいいます。
7. ADRとは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
8. RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。また、当該数値はADR×客室稼働率の値と同値になります。
9. GOPとは、Gross Operating Profit（売上高営業利益）であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。
 また、AGOP（Adjusted GOP＝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。
10. 客室稼働率または稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して記載しています。
11. 本資料において記載するパーセンテージの数値は、別途注記する場合を除き、小数点以下第二位を四捨五入した数値を記載しています。

P2

1. 取得予定価格の合計については、後記P9の注3をご参照ください。

P3

アクティブ・アセットマネジメントとは、力強い内部成長を実現し、収益の向上、ひいてはポートフォリオの資産価値の向上を図る積極的なアセットマネジメントを指します。具体例としては、ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出（以下「戦略的CAPEX」といいます。）（*）の実施によるADR向上施策、ホテルの特性に最適なオペレーター（ホテルの運営受託者をいいます。以下同じです。）への変更やリブランド（**）、アップサイドの取込みが可能な賃料形態への変更、ポートフォリオの質の向上を目指した資産の入替え（売却）等があります。以下同じです。

（*） 本投資法人は、資本的支出を①建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、②建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出及び③ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的CAPEXの3種類に区分しています。

（**） リブランドとは、ホテルの名称変更、オペレーターの変更及び戦略的CAPEXの実施等の組み合わせによるブランドの再構築等をいいます。以下同じです。

P5

1. 資産規模は、各期末、取得予定資産取得前及び取得予定資産取得後の時点における取得（予定）価格の合計を単位未満で切り捨てた数値を記載しています。なお、取得（予定）価格は、信託受益権売買契約書等に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を合計して算出した数値を用いています。当該算出にあたっては、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産については取得予定価格をそれぞれ用いています。
2. 合併とは、2012年4月1日を効力発生日とする、吸収合併存続投資法人を本投資法人（旧名称：日本ホテルファンド投資法人）、吸収合併消滅投資法人をジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人とする吸収合併を意味します。以下同じです。
3. 物件取得及び物件売却の欄には、当該期に取得又は売却した物件の数及び金額について、信託受益権売買契約書等に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を合計して算出した数値について、1億円未満を切り捨てて記載しています。
4. 本投資法人は、2021年7月30日付で、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの敷地の一部である土地を753百万円で取得しています。
5. リストラクチャリングとは、不採算部門の効率化や縮小、間接部門や共通部門の集約による効率化等、事業及び組織を再構築することを意味します。以下同じです。

P6

日本人延べ宿泊者数及び日本人国内旅行消費額は単位未満を、2019年同期対比は小数点以下第一位を、それぞれ四捨五入した数値を記載しています。また、日本人延べ宿泊者数について、2023年1-6月は第2次速報値、7月は第1次速報値です。

P9

1. 本投資法人は、ホテル営業の業態に応じて、ホテルのタイプ（業態）区分を、「リミテッドサービスホテル」（宿泊主体型ホテル）、「フルサービスホテル」（総合型ホテル）及び「リゾートホテル」（総合型ホテルの中でリゾートエリア（いわゆる温泉地や景勝地等の、自然環境や観光資源に恵まれた地域又は著名若しくは集客力の高いレジャー施設等の周辺地域をいいます。）に位置するホテル）の3区分に分類しています。また、主に、ADR等の観点から、ホテルのグレード区分を「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」クラスの4種類に分類しています。以下同じです。
2. NOI利回り及び償却後NOI利回りについては、後記P10の注3をご参照ください。
3. 取得予定価格の合計については、各取得予定資産に係る信託受益権売買契約書等に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を合計して算出した数値を、1億円未満を切り捨てて記載しています。
4. 鑑定評価額の合計については、取得時の不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を合計して算出した数値を、1億円未満を切り捨てて記載しています。
5. 含み益については、各取得予定資産に係る鑑定評価額から取得予定価格を控除した値を合計して算出した数値を、1億円未満を切り捨てて記載しています。
6. 平均築年数については、各取得予定資産に係る主たる建物の登記簿上の新築年月日から取得予定資産取得予定日までの期間を、取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。
7. 取得予定資産に係る平均NOI利回り及び平均償却後NOI利回りについては、各取得予定資産のNOI利回り又は償却後NOI利回りを、取得予定価格に基づき加重平均して算出しています。

P10

1. 各期末現在の鑑定評価額の合計は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、該当期末現在を価格時点とする鑑定評価額を用いて算出しています。取得予定資産取得後の鑑定評価額の合計については、2023年12月期中間期末時点において保有していた物件に係る2023年6月30日を価格時点とする鑑定評価額の合計に、取得予定資産に係る2023年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を加えて算出した数値を記載しています。以下同じです。
2. 含み益は、2019年12月期末及び2022年12月期末については、各期末を価格時点とする鑑定評価額の合計から各期末現在の保有資産の帳簿価額の合計を控除した金額を、2023年取得済資産については2023年6月30日を価格時点とする鑑定評価額から同時点における帳簿価額を控除した金額を、取得予定資産については、各取得資産に係る2023年8月31日を価格時点とする鑑定評価額から各取得予定資産の取得予定価格を控除して算出した値を、取得予定資産取得後については、2023年6月30日時点の含み益に取得予定資産の含み益の合計を加えて算出した値をいい、1億円未満を切り捨てて記載しています。
3. 各時点のNOI利回り及び償却後NOI利回りは以下の前提により算出しています。

NOI = 不動産運用収益（*） - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除去損 + 資産除去債務費用

NOI利回り = NOI ÷ 取得（予定）価格の合計

償却後NOI = 不動産運用収益（*） - 不動産運用費用

償却後NOI利回り = 償却後NOI ÷ 取得（予定）価格の合計

（*）不動産運用収益は営業収益から不動産等売却益を控除した金額です。

なお、各時点のNOI及び償却後NOIの算出の前提条件は以下のとおりです。

2019年12月期末

2019年12月期末のNOIについては、2019年12月期のNOI実績値を用いて算出し、また償却後NOIについては、2019年12月期の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を用いて算出しています。

2022年12月期末

2022年12月期末のNOIについては、2022年12月期のNOI実績値を用いて算出し、また償却後NOIについては、2022年12月期の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を用いて算出しています。

P10

2023年取得済資産

2023年取得済資産のNOIについては、2023年6月30日時点の不動産鑑定評価書における直接還元法による収益価格の算出の前提とされているNOI（運営純収益）を用いて算出し、NOI利回りについては、取得価格に対するNOI利回りを記載しています。また償却後NOIの算出には、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した年間の減価償却費を用いています。以下同じです。

取得予定資産

取得予定資産に係るNOIについては、2023年8月31日時点の不動産鑑定評価書における直接還元法による収益価格の算出の前提とされているNOI（運営純収益）を用いて算出し、NOI利回りについては、取得予定価格に対するNOI利回りを記載しています。また償却後NOIの算出には、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した年間の減価償却費を用いています。以下同じです。

取得予定資産取得後

取得予定資産取得後に係るNOIについては、2023年12月期の収益予想の前提条件におけるNOIを用いて算出しています。2023年12月期の収益予想の前提条件の詳細は2023年9月11日付「2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件をご参照ください。以下同じです。

4. 総資産LTVは、以下の算式及び前提により算出しています。以下同じです。

$$\text{総資産LTV} = \text{有利子負債の総額} (*) \div \text{総資産額} (**) \times 100$$

(*) 有利子負債の総額

2019年12月期：2019年12月31日時点の有利子負債総額168,754百万円

2022年12月期：2022年12月31日時点の有利子負債総額164,231百万円

取得予定資産取得後：

2023年6月30日時点の有利子負債額164,231百万円 + 本募集に際して調達を予定している有利子負債見込額7,000百万円。以下同じです。

(**) 総資産額

2019年12月期：2019年12月31日時点の総資産額415,722百万円

2022年12月期：2022年12月31日時点の総資産額396,799百万円

取得予定資産取得後：

2023年6月30日時点の総資産額396,271百万円 + 本募集による手取金見込額12,196百万円 + 本募集に際して調達を予定している有利子負債見込額7,000百万円。

P10

上記本募集による手取金見込額は、本募集による発行価額の総額として12,196百万円を見込んでいます。なお、当該見込額は、2023年8月10日現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり71,744円と仮定して算出したものです。したがって、本募集における実際の発行価額が上記仮定よりも低額となった場合には、本募集による手取金は上記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の総資産LTVは上記の数値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額が上記仮定よりも高額となった場合には、本募集による手取金は上記金額よりも増加する可能性があり、その場合、実際の取得予定資産取得後の総資産LTVは上記の数値よりも低くなります。

- 1口当たりNAV（Net Asset Value）は、2019年12月期末及び2022年12月期末については、各決算期に係る貸借対照表記載の純資産額から分配金総額を控除した額に、当該決算期末現在でのポートフォリオ全体の含み益を加算し、当該決算期末現在の発行済投資口の総口数で除した金額を、取得予定資産取得後については、以下の算定式で算出した金額を記載しており、いずれも会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

取得予定資産取得後の1口当たりNAV = (2023年6月30日時点の純資産額 + 2023年12月期下期の利益増加見込み額 + 2023年6月30日現在のポートフォリオ全体の含み益 + 取得予定資産の含み益 - 2023年12月期分配見込み総額（*）) ÷ (2023年6月30日時点発行済投資口数 + 本募集による発行投資口数見通し（*）)

（*）詳細は2023年9月11日付「2023年12月期（第24期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載した予想数値の前提条件をご参照ください。

6. 取得（予定）価格に基づきます。

P11,P13,P15

1. 各取得予定資産のNOI利回り及び償却後NOI利回りについては、前記P10の注3をご参照ください。
3. 「鑑定ベース（参考）」の主要指標は、各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載された、各鑑定評価機関が査定した数値又は金額を記載しています。一定の前提条件の下に各鑑定評価機関が査定した平年度における想定指標であり、将来においてその達成が保証されるものではなく、実際は大きく変動する可能性があります。

P12,P16

延べ宿泊者数（外国人）及び延べ宿泊者数（日本人）については、2023年1～6月は第2次速報値です。

P18

1. PM費用とは、PM会社（物件のテナント管理や建物の修繕に関する管理を行うプロパティマネジメント会社をいいます。以下同じです。）に対し各物件のプロパティマネジメント契約に基づき支払う報酬をいいます。
2. 信託費用とは、各物件の所有者である信託銀行に対し、信託契約に基づき支払う報酬をいいます。

P19

賃料スキームの変更とは、HMJグループへのリブランドに伴い、賃貸借契約の賃料種別を変更したことを意味します。詳細はP 22をご参照ください。また、賃料種別については、後記P27の注1をご参照ください。

P22

1. マリオットグループとのフランチャイズ契約とは、ホテル運営会社とインターナショナル・ブランドである「マリオット」のフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a r.l.との間の契約です。
2. 神戸メリケンパークオリエンタルホテルのADR実績は、2019年1～7月についてはエグゼクティブルームにグレード変更した29部屋におけるADRを、2023年1～7月については同29部屋に加えてブライズルーム（婚礼用控室）をエグゼクティブルームにコンバージョンした4部屋の合計33部屋におけるADRをそれぞれ記載しています。

P24

1. 平均残存年数は、2023年6月30日時点から弁済期日又は償還期限までの期間を2023年6月30日時点における各有利子負債の残高で加重平均した値を記載しています。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
2. 有利子負債コストは、2023年6月30日時点における各有利子負債の適用利率（金利スワップ等の効果を勘案後のもの）にアップフロントフィー（借入実行時に貸出金融機関に支払われる手数料）を含む融資手数料や、引受手数料を含む投資法人債の発行費用等の付随費用を年率化したものを加え、2023年6月30日時点における有利子負債コストを各有利子負債の残高で加重平均した値を記載しています。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
3. 格付（本資料の日付現在）は、いずれも本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
4. 鑑定LTVは以下の前提により算出しています。以下同じです。なお、取得予定資産取得後の鑑定LTVの前提となる有利子負債総額につきましては、前記P10の注4をご参照ください。

$$\text{鑑定LTV} = \text{有利子負債の総額} \div \text{鑑定評価額の合計} \times 100$$

P24

5. 長期とは借入期間又は償還期間が1年超のものを、短期とは借入期間又は償還期間が1年以内のものを、それぞれ意味します。以下同じです。
6. 負ののれんとは、合併時における会計上の取得企業の取得原価が被取得企業の時価純資産額を下回る場合に発生する差額をいいます。以下同じです。
7. 税会不一致とは、税務上の利益と会計上の利益が異なることをいい、定期借地権や資産除去債務の減価償却等により発生します。

P25

1. BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) とは、国土交通省が定める建築物省エネルギー性能評価表示制度です。
2. SMBC環境配慮評価融資とは、融資の実行、条件の設定にあ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。
3. CASBEE(Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency /「建築環境総合性能評価 システム」) は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。
4. TCFDとは、Task Force on Climate-related Financial Disclosures (気候関連財務情報開示タスクフォース) の略称です。
5. 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あり、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組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価です。
6. 本投資法人が保有する物件はホテル賃借人等が管理しており、GHG排出量はスコープ3のカテゴリー13「リース資産（下流）」に該当します。
7. 基準となる2017年度（2017年4月～2018年3月）のGHG排出量（原単位）は0.135（t-CO₂/㎡）です。

P27

1. 賃料種別は、取得済資産及び取得予定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。
2. 運営委託とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業（運営）から生じるホテル収益を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。当該ホテル収益は「運営委託による不動産運用収入」として認識されることとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる変動賃料に相当するものとなります。

P27

3. 不動産運用収益の固定部分には、取得済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。
4. CAPEX負担は概略であり、各ホテルとの賃貸借契約において個別に定められています。

P28~29

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。
2. 客室数欄には、2023年6月30日時点における販売可能客室数（長期自社使用は除きます。）を記載しています。なお、取得予定資産については、各物件の取得日時点における販売可能客室数（予定）を記載しています。
3. 取得（予定）価格欄には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（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。
4. 鑑定評価額については、2023年12月期中間期末時点において保有していた資産については、2023年6月30日時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。また、取得予定資産については、2023年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
5. 投資比率欄には、取得予定資産取得後の時点で保有する予定の物件について、取得（予定）価格の合計額に対する物件の取得（予定）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。
6. ドーミーイン・global cabin 浅草は、2023年4月1日付でドーミーインEXPRESS浅草へ名称を変更しました。以下同じです。

P30~32

1. 2023年6月30日時点の賃貸借契約の概要を記載しています。なお、取得予定資産については取得予定資産取得予定日時点の概要を記載しています。
2. 「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、「変動」：変動賃料、「運営委託」：運営委託契約、「固定＋変動」：固定・変動賃料併用、
 「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
3. 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。
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。

Ruled area for writing, consisting of multiple horizontal dashed lines.