

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23期(2022年12月期)中間期



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/>

2022年8月24日

I. ハイライト	
1. ハイライト	3
II. 通期収益予想及び中間決算の概要	
1. 2022年12月期 通期収益予想	5
2. 2022年12月期 中間期実績	6
III. ホテル運営状況	
1. RevPAR指数の推移と国内の感染状況	8
2. 変動賃料等導入25ホテルの業績	9
3. HMJグループへの対応	10
4. 回復期に向けたHMJグループの取組み	11
5. リブランドほか	12
6. Post コロナに向けたアクティブ・アセットマネジメント	13
7. 資本的支出及び減価償却費	14
8. ESGへの取組み	15
IV. 財務の状況	
1. 財務の状況	18
V. マーケット環境	
1. 国内宿泊需要の状況	22
2. インバウンドの状況	23
3. ホテル新規供給の状況	24
VI. 最後に	
1. 最後に	26

Appendix 1 本投資法人の方針と戦略	
1. 本投資法人の投資目標	28
2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	29
3. 外部成長戦略	30
4. 内部成長戦略	31
5. 財務戦略	32
6. 投資主優待制度	33
Appendix 2 保有物件情報	
1. ポートフォリオ	35
2. ポートフォリオの分散	36
3. 資産規模の推移	37
4. 運用手法	38
5. 保有物件一覧	39
6. 賃貸借契約の概要	41
7. HMJ5ホテルハイライト	44
8. ポートフォリオマップ	45
9. 貸借対照表	46
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	48
2. 投資口価格・時価総額の推移	49
Appendix 4 資産運用会社の概要	
1. 資産運用会社の概要	51
2. 資産運用会社の特徴とガバナンス	52

I. ハイライト

1. ハイライト

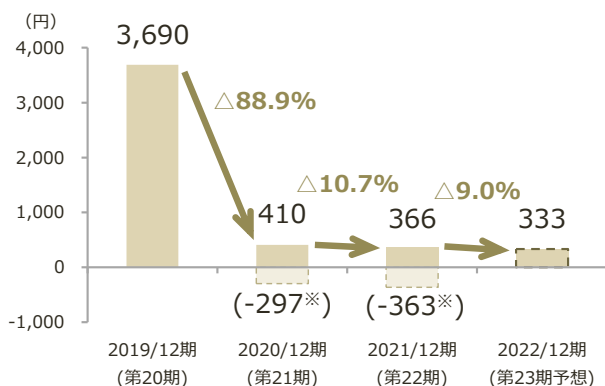
2022年 通期予想の概要

(単位：百万円)

	2022年通期 (予想)	前期比	2019年比
営業収益	13,337	△2.2%	△52.8%
不動産運用収益	13,337	28.6%	△52.8%
固定賃料等	7,192	△1.3%	△57.9%
変動賃料	6,145	99.0%	△45.0%
不動産等売却益	—	△100.0%	—
純利益	1,158	△10.7%	△92.4%
負ののれん活用額	332	△0.8%	△71.7%
1口当たり分配金 (円)	333	△9.0%	△91.0%

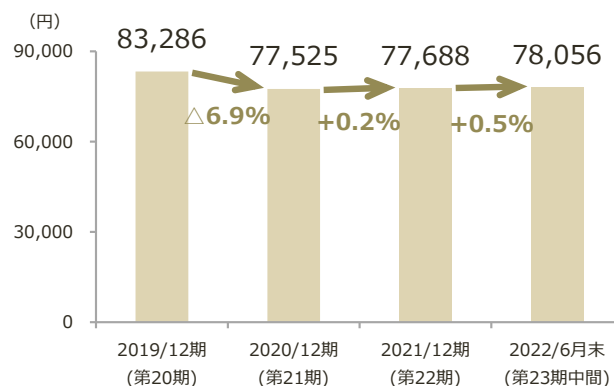
DPUとNAVの推移

DPUの推移



※ 売却益を控除した場合の概算値 (注1)

1口当たりNAVの推移



(注1) 2020年12月期においては相鉄フレッサイン新橋烏森口の売却益相当額を、2021年12月期においてはイビス東京新宿の売却益相当額を、それぞれ分配可能利益から控除した概算値です。

(注2) HMJグループとは、株式会社ホテルマネージメントジャパン (以下「HMJ」といいます。) 及びその子会社のことをいいます。以下同じです。

主な取組み

賃借人/オペレーターに対する対応

- HMJグループ (注2) との賃貸借契約について2022年末まで全額変動賃料に変更
- HMJグループと協働したホテル運営コスト削減施策に加え、ホテルマーケット回復期に向けた収益アップ施策の実施

リブランド

- 3物件をHMJグループのオリエンタルホテルにリブランド (2021年実施)
- 改装、オペレーションの最適化、朝食メニューのクオリティアップ等によるホテルブランド価値の向上

財務

- 財務の健全性及び安定性を確保
- レンダーとの良好な関係を維持し、全額をリファイナンス予定

ESG

- 2年連続でGRESBアジア・ホテルセクターリーダーに選出
- TCFDへの対応を推進、気候変動のシナリオ分析を実施

Ⅱ. 通期収益予想及び中間決算の概要

1. 2022年12月期 通期収益予想

		2021年12月期 (第22期)	2022年12月期 (第23期)	前年(2021年)実績との 差異		[ご参考] 2019年12月期 (第20期)			2019年実績との差異		
		実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	増減率	実績 (C)	(B)-(C)	増減率			
(単位: 百万円)											
物件	物件数(件)	41	41	-	-	43	△2	-			
	取得価格	363,542	363,542	-	-	374,508	△10,966	△2.9%			
損益	営業収益	13,633	13,337	△296	△2.2%	28,278	△14,941	△52.8%			
	不動産運用収益	10,374	13,337	2,962	28.6%	28,278	△14,941	△52.8%			
	固定賃料	61.8% 6,413	47.0% 6,273	△140	△2.2%	56.3% 15,931	△9,657	△60.6%			
	その他収入	8.4% 872	6.9% 918	46	5.3%	4.1% 1,170	△252	△21.5%			
	変動賃料	29.8% 3,088	46.1% 6,145	3,056	99.0%	39.5% 11,176	△5,031	△45.0%			
	不動産等売却益	3,258	-	△3,258	△100.0%	-	-	-			
	NOI(注2)	6,366	9,452	3,085	48.5%	24,087	△14,635	△60.8%			
	NOI利回り	1.8%	2.6%	0.8pt		6.4%	△3.8pt				
	減価償却費	4,804	4,733	△70		4,557	175				
	資産除去債務費用	1	1	0		2	△0				
	固定資産除却損	16	13	△2		246	△232				
	償却後NOI(注2)	1,544	4,703	3,159	204.6%	19,281	△14,577	△75.6%			
	償却後NOI利回り	0.4%	1.3%	0.9pt		5.1%	△3.9pt				
	その他の営業費用	1,843	1,876	32	1.8%	2,132	△256	△12.0%			
営業利益	2,959	2,827	△132	△4.5%	17,148	△14,321	△83.5%				
経常利益	1,298	1,159	△138	△10.6%	15,291	△14,131	△92.4%				
特別利益	-	-	-		-	-					
その他	1	1	-		1	-					
純利益	1,296	1,158	△138	△10.7%	15,290	△14,131	△92.4%				
分配金	負のれん活用額	335	332	△2	△0.8%	1,176	△843	△71.7%			
	分配金総額	1,634	1,487	△147	△9.0%	16,466	△14,978	△91.0%			
	投資口数(口)	4,467,006	4,467,006	-	-	4,462,347	4,659	0.1%			
	1口当たり分配(円)	366	333	△33	△9.0%	3,690	△3,357	△91.0%			

前年実績との主な差異要因

固定賃料	変動賃料	その他
・ イシグループホテル(注3)	・ HMJ14ホテル(注6)	・ 不動産等売却益
+114百万円	+2,895百万円	△3,258百万円
・ HMJリブランド2ホテル(注4)	・ アコグループホテル(注7)	
△168百万円	+152百万円	
・ その他ホテル、テナント	・ イシグループホテル	
+6百万円	△51百万円	
・ 2021年売却物件(注5)	・ その他ホテル、テナント	
△92百万円	+93百万円	
	・ 2021年売却物件	
	△33百万円	
	(合計) △140百万円	
	(合計) +3,056百万円	

(注1) 詳細については、2022年8月24日付中間決算短信をご参照ください。
(注2) それぞれ以下の算式で算出しています。
NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用
償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用
(注3) イシグループホテルとは、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子、ザ・ビー 博多及びザ・ビー 水道橋の4ホテルをいいます。以下同じです。
(注4) HMJリブランド2ホテルとは、リブランドにより、2021年に賃借人がHMJの子会社に変更された、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・シティをいいます。以下同じです。
(注5) 2021年12月15日付で売却したイビス東京新宿の売却による影響額を記載しています。
(注6) HMJ14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(「HMJ5ホテル」といいます。)に、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エ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及びヒルトン東京お台場を加えた14ホテルをいいます。以下同じです。
(注7) アコグループホテルとは、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及びメルキュールホテル横須賀の5ホテルをいいます。以下同じです。

2. 2022年12月期 中間期実績

		2021年12月期 (第22期)	2022年12月期 (第23期)	前年(2021年)実績との 差異		[ご参考] 2019年12月期 (第20期)		
		中間期実績 (A)	中間期実績 (B)	(B)-(A)	増減率	中間期実績 (C)	(B)-(C)	増減率
(単位: 百万円)								
物件	物件数(件)	42	41	△1	-	43	△2	-
	取得価格	370,031	363,542	△6,489	△1.8%	374,508	△10,966	△2.9%
損益	営業収益	4,589	5,431	842	18.3%	12,719	△7,288	△57.3%
	不動産運用収益	4,589	5,431	842	18.3%	12,719	△7,288	△57.3%
	固定賃料	72.0% 3,302	57.8% 3,139	△162	△4.9%	59.3% 7,537	△4,397	△58.3%
	その他収入	9.7% 445	7.9% 428	△16	△3.8%	4.5% 576	△147	△25.7%
	変動賃料	18.3% 841	34.3% 1,863	1,021	121.5%	36.2% 4,606	△2,742	△59.5%
	NOI ^(注2)	2,513	3,514	1,000	39.8%	10,679	△7,165	△67.1%
	減価償却費	2,334	2,312	△21		2,165	146	
	資産除去債務費用	0	0	0		1	△0	
	固定資産除却損	7	0	△6		218	△218	
	償却後NOI ^(注2)	171	1,200	1,028	598.7%	8,294	△7,093	△85.5%
	その他の営業費用	871	876	5		1,001	△124	
	営業利益	△699	323	1,023	-	7,293	△6,969	△95.6%
	営業外収益	76	12	△63		9	2	
営業外費用	864	807	△57		948	△141		
経常利益	△1,488	△470	1,017	-	6,354	△6,824	△107.4%	
純利益	△1,488	△471	1,017	-	6,353	△6,824	△107.4%	

前年実績との主な差異要因

固定賃料

- HMJリブランド2ホテル △168百万円
- イシグループホテル +57百万円
- その他ホテル、テナント △1百万円
- 2021年売却物件^(注3) △50百万円

(合計) △162百万円

変動賃料

- HMJ14ホテル +947百万円
- アコーグループホテル △37百万円
- イシグループホテル +45百万円
- その他ホテル、テナント +70百万円
- 2021年売却物件 △3百万円

(合計) +1,021百万円

(注1) 詳細については、2022年8月24日付中間決算短信をご参照ください。

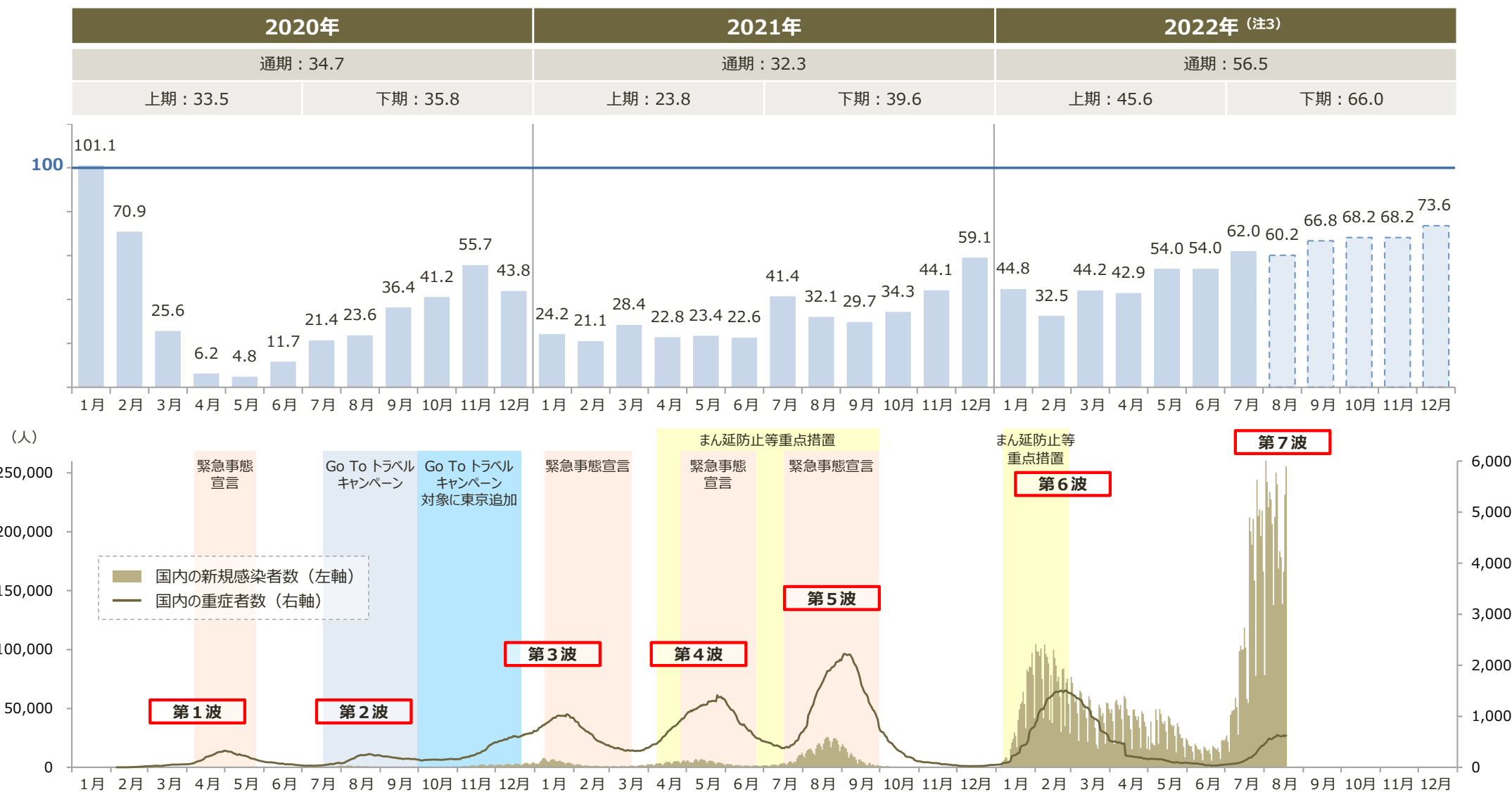
(注2) それぞれ以下の算式で算出しています。
NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用
償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用

(注3) 2021年12月15日付で売却したイビス東京新宿の売却による影響額を記載しています。

Ⅲ. ホテル運営状況

1. RevPAR指数の推移と国内の感染状況

変動賃料等導入25ホテル^(注1)の対2019年比 RevPAR指数^(注2)の推移／新型コロナウイルス感染症状況



出所：厚生労働省

(注1) 変動賃料等導入25ホテルとは、「HMJ14ホテル」に「HMJ」リブランド2ホテルを加えた16ホテル（「HMJ16ホテル」といいます。）に、「イシグループホテル」及び「アコーグループホテル」を加えた25ホテルをいいます。以下同じです。

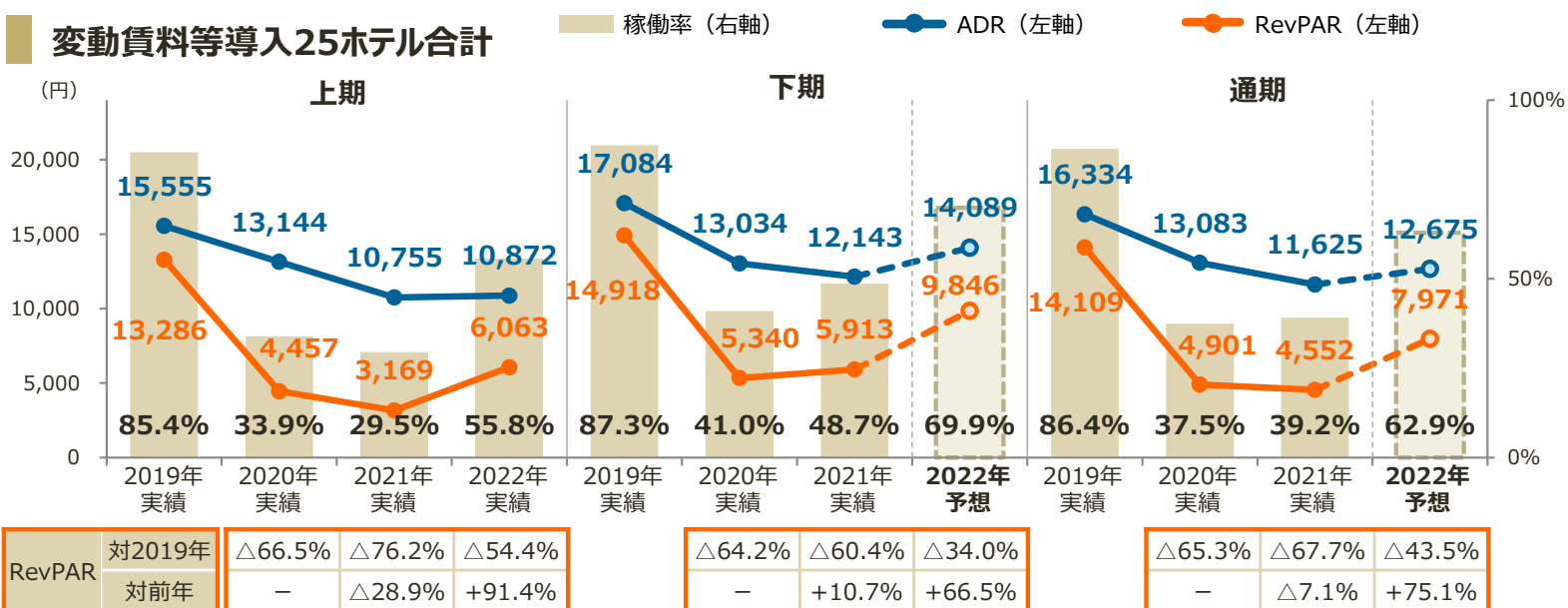
(注2) 各期間のRevPARについて、2019年同期を100として指数化した数値です。

(注3) 2022年8月～12月、下期及び通期の指数は本書の日付時点の予想値です。

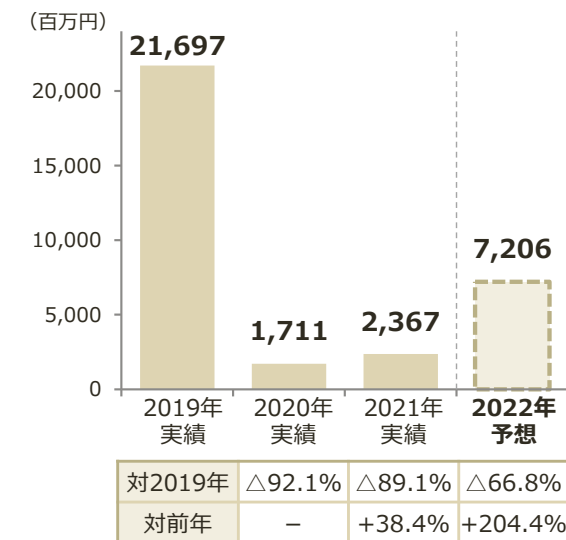
2. 変動賃料等導入25ホテルの業績

主要指標の実績・予想

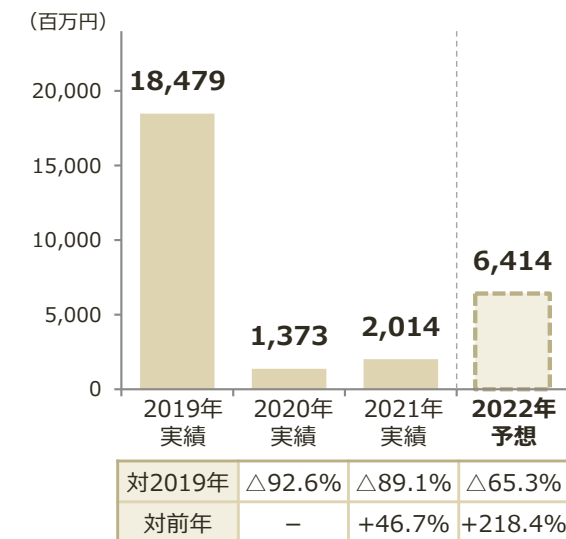
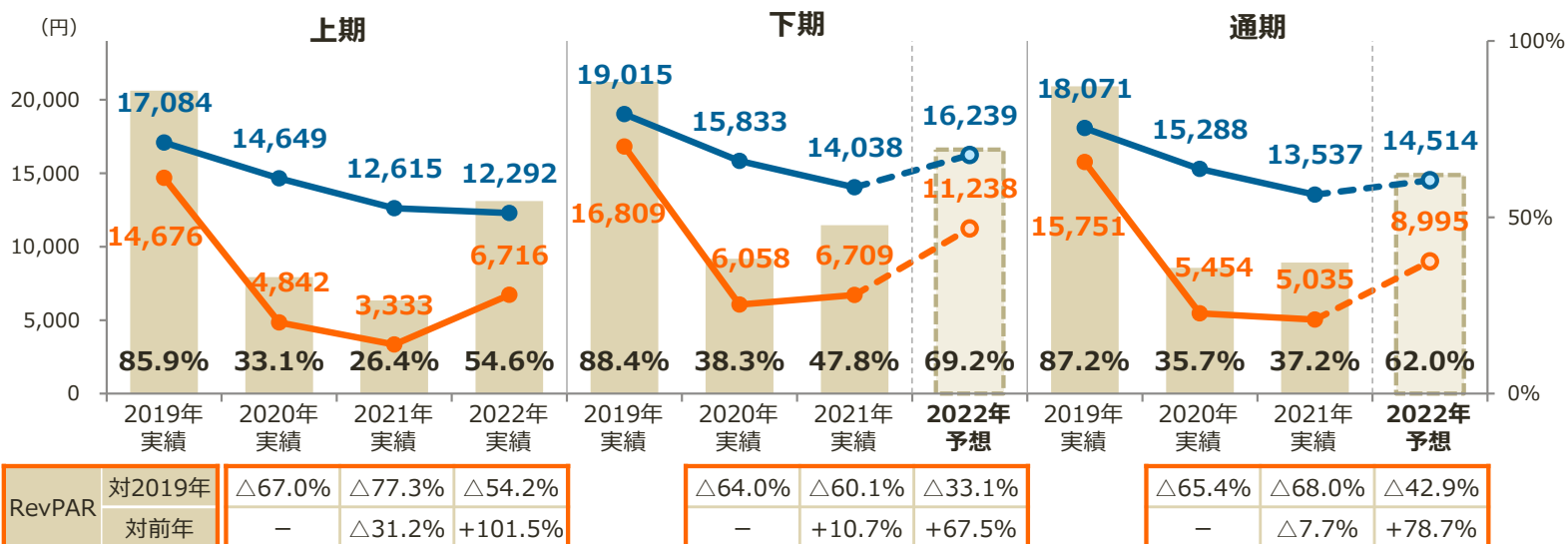
変動賃料等導入25ホテル合計



GOPの実績・予想



うち、HMJ16ホテル



3. HMJグループへの対応

賃貸借契約の変更

- ◆ 戦略的オペレーターであるHMJグループとの賃貸借契約^(注1)について2022年末まで全額変動賃料スキームに変更
- ◆ 2023年以降、従前の賃料スキームへ

2020年	2月以降を変動賃料のみへ変更	
2021年	全額変動賃料	
2022年	全額変動賃料	
2023年以降	固定賃料	従前の賃貸借契約と同額（80.3億円）
	変動賃料	適切な賃料負担率（GOPの概ね85.5%）となる料率を設定 ^(注2)

HMJ14ホテルの賃料実績／予想及びシミュレーション^(注3)

（単位：億円）

		合計	固定賃料	変動賃料
2019年（実績）		152.6	80.3	72.3
2020年（実績）		18.5	7.9	10.5
2021年（実績）		21.1	—	21.1
2022年（予想）		50.1	—	50.1
2019年と同じRevPARを想定した場合の試算値 ^(注4)	コスト削減施策実施済分	159.3 (+4.3%) ^(注5)	80.3	79.0
	追加削減施策実施後	163.8 (+7.3%) ^(注5)	80.3	83.5

(注1) HMJ14ホテルに係る賃貸借契約です。

(注2) 各ホテルのAGOPがAGOP基準額を超えた場合、当該金額にホテルごとに設定した変動賃料率を乗じて変動賃料を算出します。

(注3) 2019年実績については、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の賃料を年換算し、ヒルトン東京お台場の固定賃料を16億円として計算しています。

(注4) 2019年のホテル業績から一定の前提を基に試算した値であり、GOPの実績によっては数値が変わる可能性があります。

(注5) 各試算値について、2019年実績値と比較した増加率を記載しています。

HMJグループのコスト削減

- ◆ HMJグループは、賃貸借契約の変更と併せて、コスト削減策の実施に合意
- ◆ 2021年までに、当初計画した15億円の削減施策を実施済
- ◆ 5億円の追加削減施策についても計画通り進捗中

具体的なコスト削減策

人件費	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不採算部門の効率化・縮小・閉鎖 ・ 間接部門、共通業務の集約による効率化 ・ スマートチェックインの導入 ・ マルチタスクによる効率化 ・ 上記施策に伴う人員削減、スリム化
外注費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外注業務仕様の見直し、基準の統一化 等 ・ 外注業務の内製化

恒常的コスト削減額（マーケット回復後年間ベースの試算）

※2019年のHMJ14ホテルの業績を基に試算した場合

	人件費	外注費用
2021年まで（実施済）	約 11 億円	約 4 億円
2022年以降（進捗中）	追加削減：約 5 億円	

4. 回復期に向けたHMJグループの取組み

◆ コスト削減を中心としたリストラクチャリングプランの実施に加え、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

集客力の強化

「クラブオリエンタル」の立ち上げ

- 会員組織「クラブオリエンタル」の立ち上げにより、グループとしてのプロモーションを積極展開し、自社チャンネルでの集客を強化

PR・マーケティング活動の拡大

- 他社に先んじた売上回復施策を戦略的なマーケティングコストをかけ強化
 - ホテル/シーズンごとの積極的なプロモーション実施
 - メディアリレーションの強化によるテレビや雑誌媒体等への露出拡大等
- SNS等を通じたデジタル領域のマーケティングに着手し、若年層やデジタルリテラシーの高い層へ訴求

セールス部門の本部集約による効率的営業

- 本部で各ホテルのセールス機能を集約することにより、HMJグループホテルでの横断的な販売活動を展開
- 修学旅行や大口法人、エージェントへのセールス強化といった国内需要の更なる取り込み

インバウンド回復に向けた準備

海外エージェントとの連携強化

- 優位性ある商品造成及びセールス強化による送客の増加
- 商談会等イベント参加による新規営業先開拓

HMJグループのブランド強化施策

ホテルの特性を生かした宿泊プランの提供

- シーズンごとに各ホテルのロケーション、施設の魅力を体現するプランを提供

▶ ホテル日航アリビラ

水上から優雅に海中散歩
クリアサップ体験



沖縄の魚たちとふれあうシュノーケリング体験

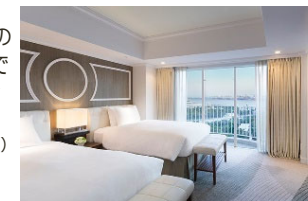


▶ ヒルトン東京お台場

東京湾のパノラマビューを満喫できるテラスラウンジ付宿泊プラン



ジェットバス付のテラススイートで都心の贅沢なホテル滞在「ホカンス」(注2)を楽しむプラン



エリアの魅力を発掘する「地域共創戦略」

- 地域の人、企業との協調により、観光資源の活用が地域貢献につながる"地域共創"ホテル商品を提供

▶ オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ

世界自然遺産へ「冒険と発見」に出かけよう
"一緒に守り、育む やんばるレンジャープラン"



▶ オリエンタルホテル 福岡博多ステーション

豪快に駆ける昇き山(かきやま)に勢水を浴びせる参加型体験
"博多祇園山笠西流オリジナルグッズ付き宿泊プラン"



(注1) 本頁に記載しているプランは本書の日付時点までの実績であり、今後、販売休止又はプラン内容が変更される場合があります。

(注2) ホカンスとは、「ホテル」と「パカンス」を組み合わせた造語で、ホテルに泊まるだけではなく、スパや室内のインテリア、アメニティ、豪華な食事といったホテル独自のサービスや雰囲気を楽しむことで、ホテルの滞在そのものをパカンスとして楽しむことを意味します。

5. リブランドほか

HMJグループへのリブランド

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)	
外観/ リブランド時期		リブランドオープン： 2021年6月18日		プレオープン： 2021年7月1日 グランドオープン： 2021年12月23日		リブランドオープン： 2021年10月1日 グランドオープン： 2022年3月19日
変更後の 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 前賃借人の撤退に伴い、賃借人をHMJグループに変更。福岡所在のホテルにおけるバックオフィスの共通化を通じて、運営を効率化 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"> 前賃借人との契約終了に伴い、賃借人をHMJグループに変更。大阪で複数ホテルを運営するメリットを生かしたオペレーション USJオフィシャルホテルとして国内需要によるいち早い回復を見込む 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 ロビー、プール、客室等で順次リノベーションを実施中 	
リブランド後	ロビー 	客室 	エントランス 	ロビー 	プール 	クラブラウンジ
NOI利回りの 想定	2019年実績 6.1%	マーケット回復時 ^(注2) 8.3%	2019年実績 11.1%	マーケット回復時 ^(注2) 18.4%	2019年実績 5.7%	マーケット回復時 ^(注2) 9.4%

その他の対応

- イシングループホテル：賃貸借契約変更（固定賃料額の変更）^(注3)、2020年4月実施
- チサンホテル蒲田（旧 ホテルピスタ蒲田東京）：賃借人及び賃貸借契約の変更（GOP連動の変動賃料）、2021年1月実施

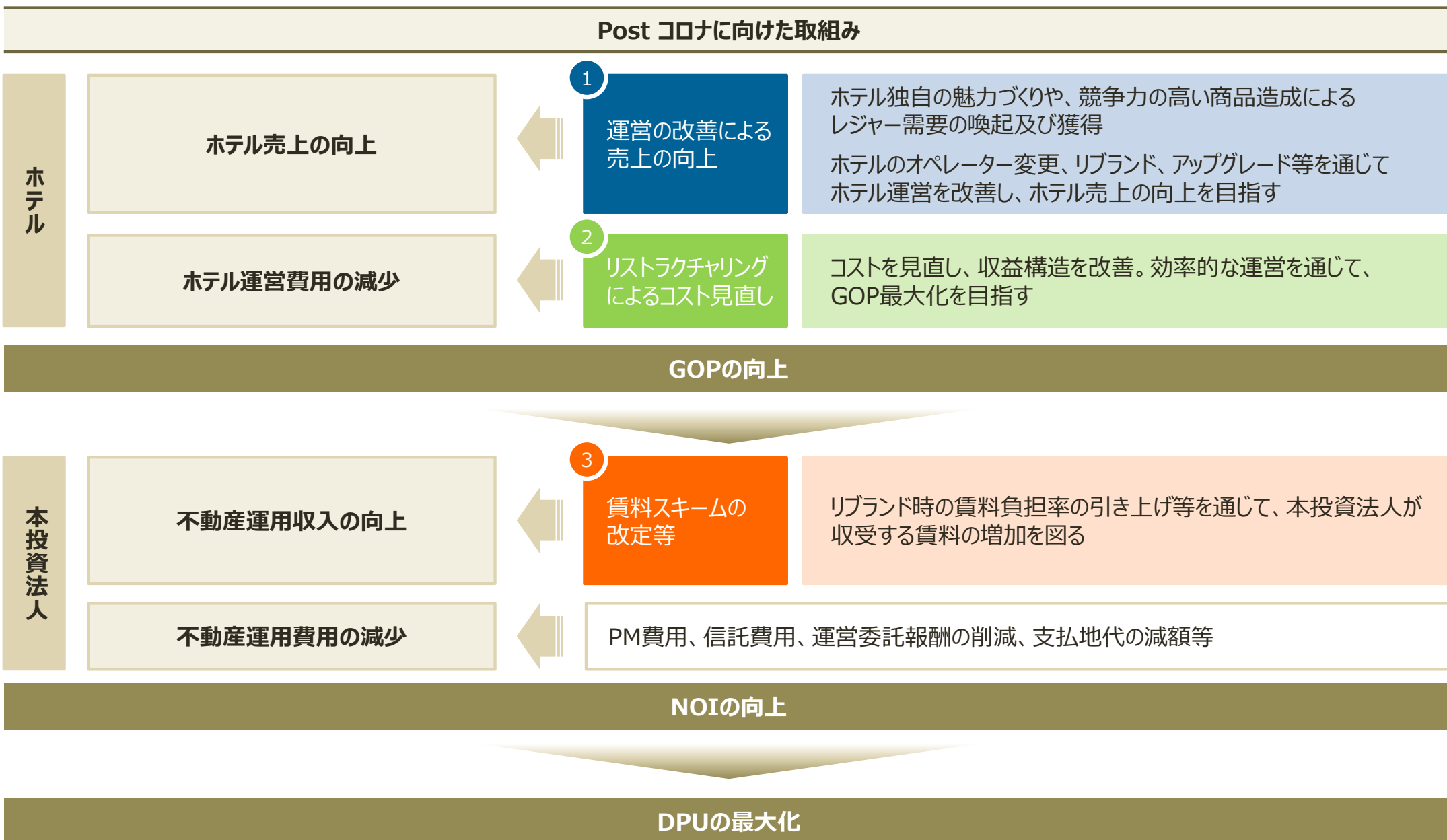
(注1) ホテル運営会社と国際ブランド「マリオット」のフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.ar.l.との契約です。

(注2) マーケット回復時とは、2019年のレベルにホテルマーケットが回復した場合を想定した試算値です。数値は変わる可能性があります。

(注3) 4物件の固定賃料合計について、2020年は4月以降免除、2021年は年間100百万円、2022年以降は年間214百万円としています。

6. Post コロナに向けたアクティブ・アセットマネジメント

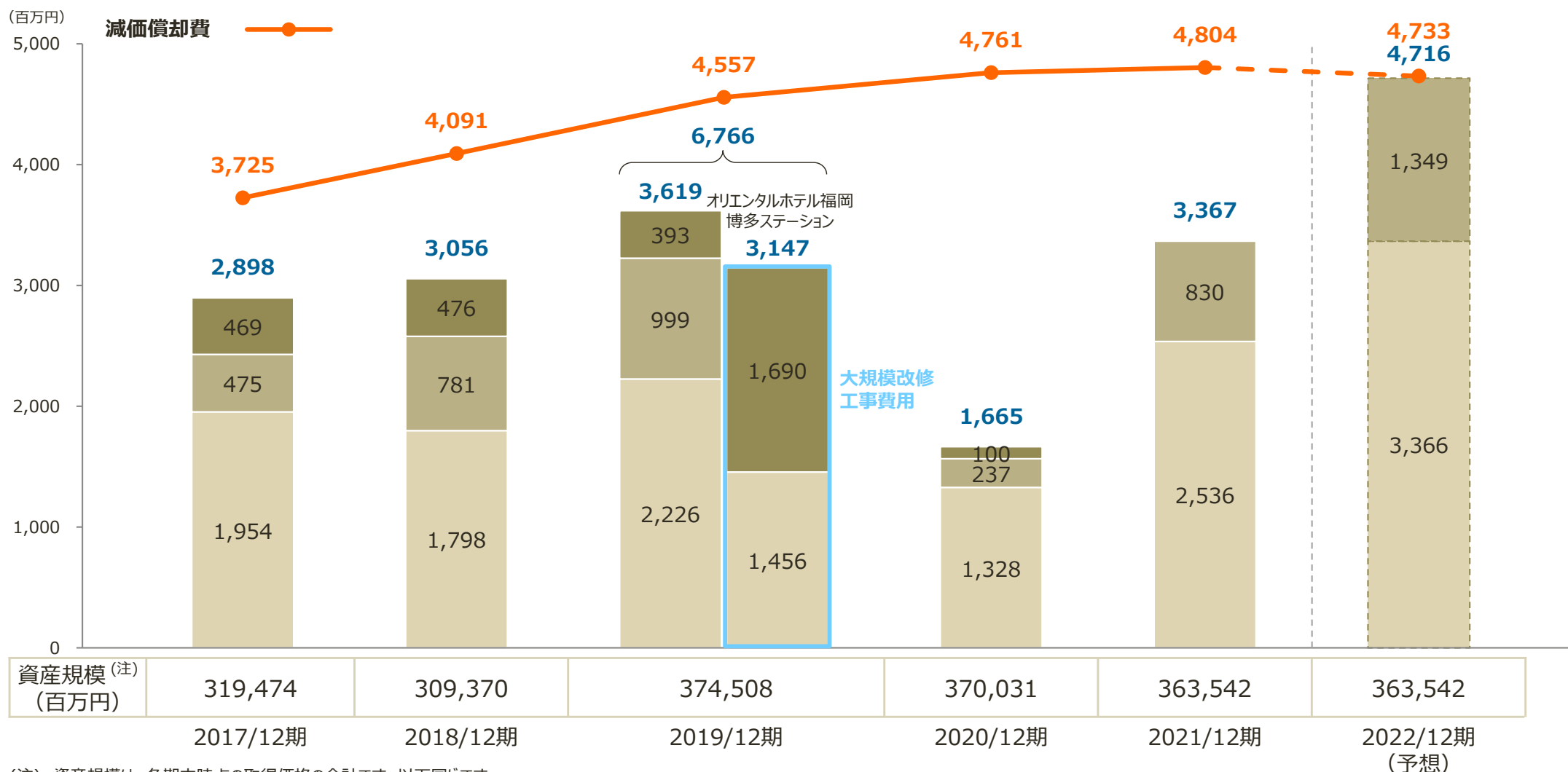
◆ アクティブ・アセットマネジメントによる潜在的アップサイド



7. 資本的支出及び減価償却費

◆ 減価償却費の範囲内で適切なCAPEXを実施

- CAPEX**
- CAPEX I 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
 - CAPEX II 建物の躯体や設備にかかわらず、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出
 - CAPEX III ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出



(注) 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。

8. ESGへの取組み（本投資法人）

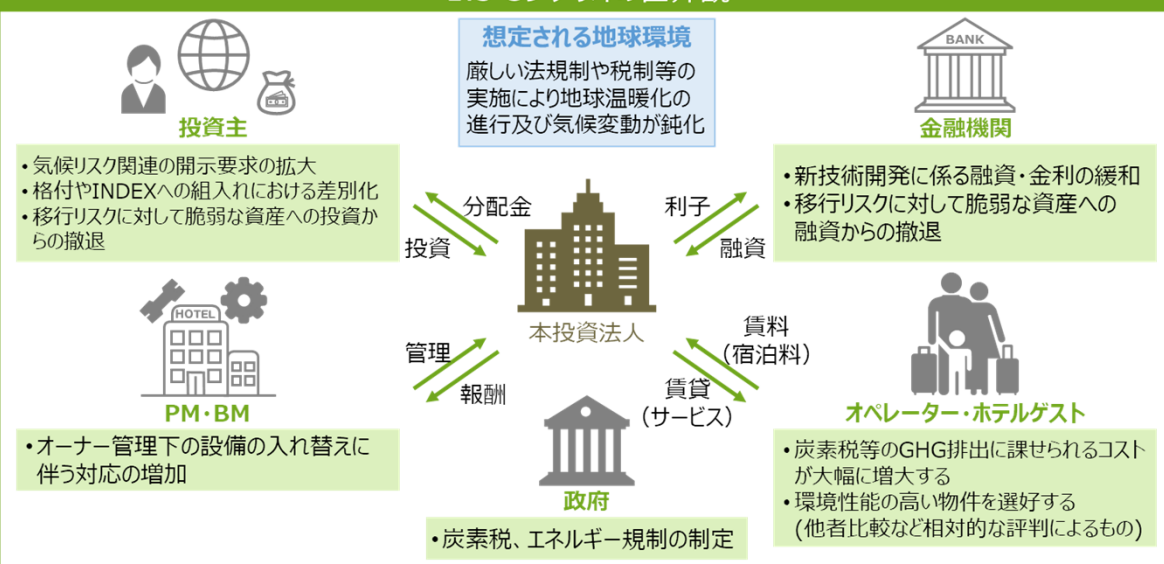
◆ 本投資法人は2017年12月にサステナビリティに関する方針を策定。社会・環境と共生・共存する中長期的な成長を目指し、ESG課題への適切な対応を通じたサステナビリティ向上への取組みを実施

気候変動への取組み

- 2021年11月、本資産運用会社は「TCFD（注1）」提言への賛同を表明
- 2022年8月、TCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取組みを開示

開示項目	開示内容
ガバナンス	気候関連のリスクと機会に対応するため、ESG推進会議を中心としたガバナンス体制を構築
戦略	IEAやIPCC（注2）等が公表する将来的な気候予測を主な情報源として、1.5℃シナリオ、4℃シナリオの2パターンを設定。各シナリオごとに識別したリスクと機会がもたらす財務的影響を評価
リスク管理	ESG推進会議が中心となり、気候関連リスクの識別・評価を行い、リスク管理・対応策を含む事業戦略について検討し決定。戦略に基づき対策案を策定し、対応状況の進捗を管理
指標と目標	温室効果ガス（GHG）排出量削減など、ポートフォリオの低炭素化、環境・省エネルギー対策等を通じたエネルギー利用の効率化を推進するための目標を設定

1.5℃シナリオの世界観



GRESBリアルエステイト評価（注3）

本投資法人は、2018年から4年連続「Green Star」を取得

- ▶ 2021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（2年連続）
- ▶ GRESBレーティングで「**4-star**」評価の取得



マテリアリティの特定

ステークホルダーが求める期待と本投資法人の事業インパクトの二つの観点から、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

	マテリアリティ	関連するSDGs
E	1. 気候変動への対応	6, 7, 11, 12, 13
	2. 水資源・廃棄物の削減	6, 7, 11, 12, 13
S	3. 地域コミュニティ等のステークホルダーとのコミュニケーション	3, 4, 8, 9
	4. ホテルの安心・安全の確保と快適性の推進	11, 17
	5. 働きやすい環境づくり	11, 17
G	6. コーポレートガバナンスの徹底	16, 17
	7. 積極的な情報開示と対話	16, 17

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>



(注1) 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。

(注2) IEAとは、International Energy Agency（国際エネルギー機関）、IPCCとは、Intergovernmental Panel on Climate Change（国連気候変動に関する政府間パネル）の略称です。

(注3) 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。

8. ESGへの取組み（各ホテル）

◆ 本投資法人が保有するホテルにおいても、ESGに配慮した各種取組みを実施

ゲスト満足度向上の取組み

アメニティの集約と充実（アメニティベース）

- ホテル客室内で使用するアメニティをホテルゲスト自らが選ぶことができる専用ルーム、アメニティベースを設置。必要なものだけ使用することで無駄な廃棄物を削減

（オリエンタルホテル 東京ベイ）



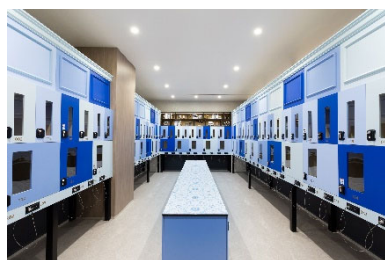
（オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ）



荷物預かりのセルフ化（ロッカーの新設）

（オリエンタルホテル 東京ベイ等 3 ホテル）

- ゲストのチェックイン前後の荷物預かりをセルフ化し、ゲストの待ち時間を短縮
- QRコードを使った非接触の入場方法で、ウィズコロナの環境下でも安心



DXによる従業員への取組み

業務マニュアルのアプリケーション化

- 従業員マニュアルをデジタル化したアプリケーションを導入することにより、業務を見える化
- 人材教育の効率化とサービス品質の向上を実現



※画面イメージ

地域貢献の取組み

地産地消（地元の食材を使ったメニューの提供）

- ホテルのレストランで地元食材を活用したメニューを提供し、地域の農業を応援
- 実施ホテルを拡大中

（オリエンタルホテル 東京ベイ）



銚子産いわしのみぞれ汁



千葉県産シーフードのアカバツツ

（神戸メリケンパークオリエンタルホテル）



瀬戸内産魚介のバイヤベース

（オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ）



島豚のステーキ



ゆじ豆腐

各ホテルにおける新型コロナウイルス感染症対応

新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者の受け入れ

- 累計 9 ホテルで受け入れを実施

自動チェックイン機の導入

- オリエンタルホテル 東京ベイ等 7 ホテルで導入済



IV. 財務の状況

1. 財務の状況 (1)

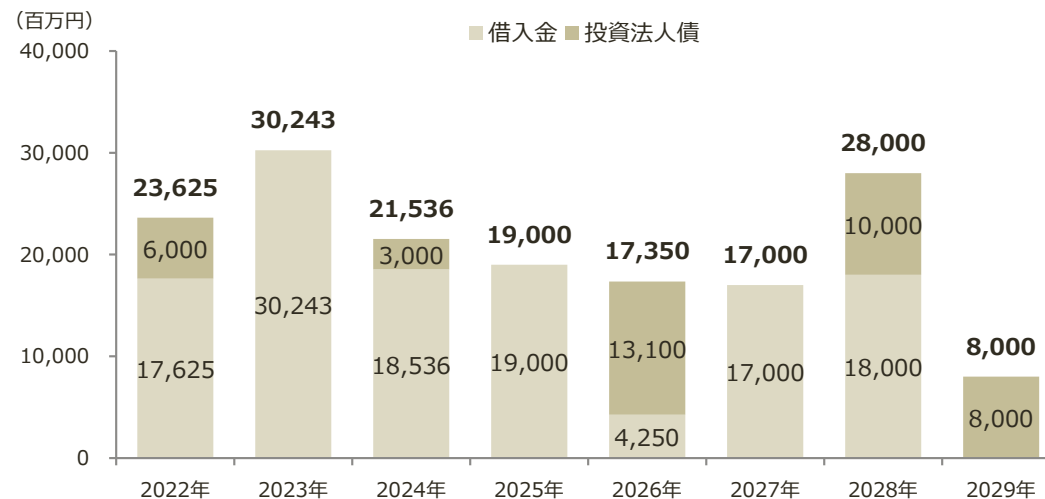
主な財務指標

(2022年6月末時点)

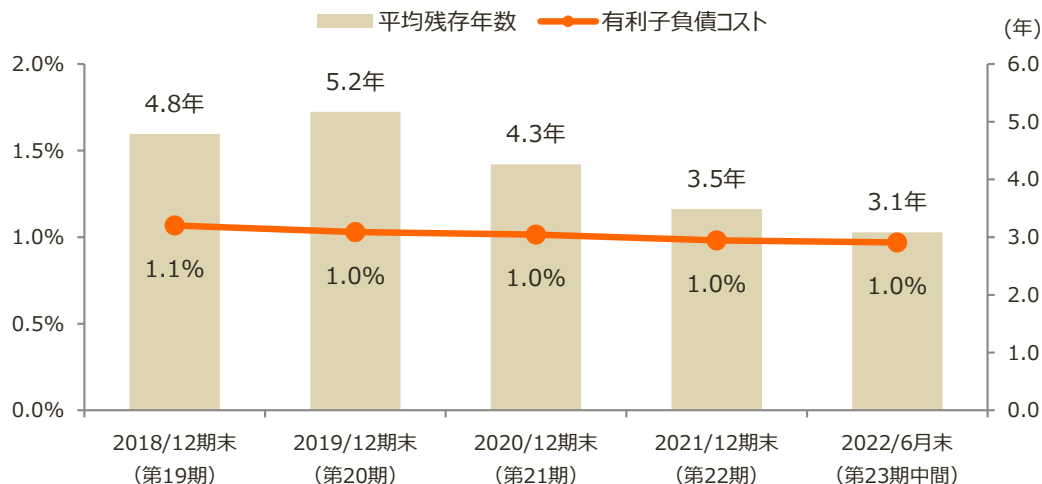
有利子負債比率 (総資産ベースLTV)	42.1%
有利子負債コスト (注1)	1.0%
平均残存年数 (注2)	3.1年
フリーキャッシュ (注3)	211億円
含み益	1,287億円

有利子負債の返済スケジュール

(2022年6月末時点)



有利子負債コスト (注1) 及び平均残存年数 (注2) の推移



2022年のリファイナンス実績・予定

返済期日	借入残高
上期 (実績)	15,234百万円
下期 (予定)	23,625百万円 (借入金: 17,625百万円 / 投資法人債: 6,000百万円)

(注1) 各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) 各時点における有利子負債の平均残存年数です。
 (注3) 現金及び預金から各種信託リザーブ等を除いた金額を表します。

1. 財務の状況 (2)

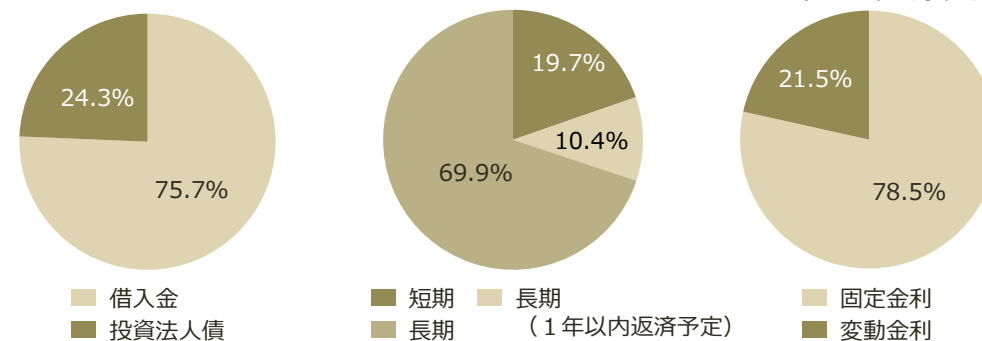
有利子負債の借入先別一覧

(単位：百万円)

借入先/銘柄	前期末残高 (2021年12月末時点)		当中間期末残高 (2022年6月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	
株式会社三井住友銀行	32,323	19.6%	32,532	19.7%	209
株式会社みずほ銀行	19,330	11.7%	19,455	11.8%	125
株式会社新生銀行	18,558	11.3%	18,558	11.3%	-
三井住友信託銀行株式会社	13,795	8.4%	13,884	8.4%	89
株式会社りそな銀行	9,882	6.0%	9,882	6.0%	-
株式会社日本政策投資銀行	5,885	3.6%	5,885	3.6%	-
株式会社福岡銀行	4,636	2.8%	4,636	2.8%	-
野村信託銀行株式会社	4,548	2.8%	4,548	2.8%	-
株式会社あおぞら銀行	3,352	2.0%	3,352	2.0%	-
株式会社千葉銀行	2,732	1.7%	2,732	1.7%	-
株式会社三菱UFJ銀行	3,123	1.9%	2,700	1.6%	△423
株式会社西日本シティ銀行	2,684	1.6%	2,684	1.6%	-
株式会社広島銀行	1,854	1.1%	1,854	1.1%	-
損害保険ジャパン株式会社	1,464	0.9%	1,464	0.9%	-
株式会社静岡銀行	488	0.3%	488	0.3%	-
借入金 計	124,654	75.7%	124,654	75.7%	-
投資法人債 (機関投資家向け)					
第6回無担保投資法人債	3,000	1.8%	3,000	1.8%	-
第8回無担保投資法人債	1,100	0.7%	1,100	0.7%	-
第9回無担保投資法人債	1,000	0.6%	1,000	0.6%	-
第12回無担保投資法人債	2,000	1.2%	2,000	1.2%	-
投資法人債 (機関投資家向け) 計	7,100	4.3%	7,100	4.3%	-
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	3.6%	6,000	3.6%	-
第7回無担保投資法人債	9,000	5.5%	9,000	5.5%	-
第10回無担保投資法人債	10,000	6.1%	10,000	6.1%	-
第11回無担保投資法人債	8,000	4.9%	8,000	4.9%	-
投資法人債 (個人投資家向け) 計	33,000	20.0%	33,000	20.0%	-
投資法人債 計	40,100	24.3%	40,100	24.3%	-
有利子負債 計	164,754	100.0%	164,754	100.0%	-

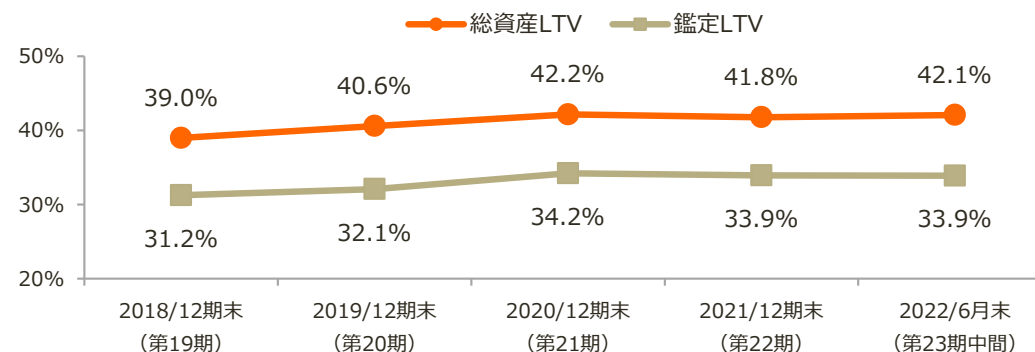
有利子負債の内訳

(2022年6月末時点)



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

有利子負債比率の推移

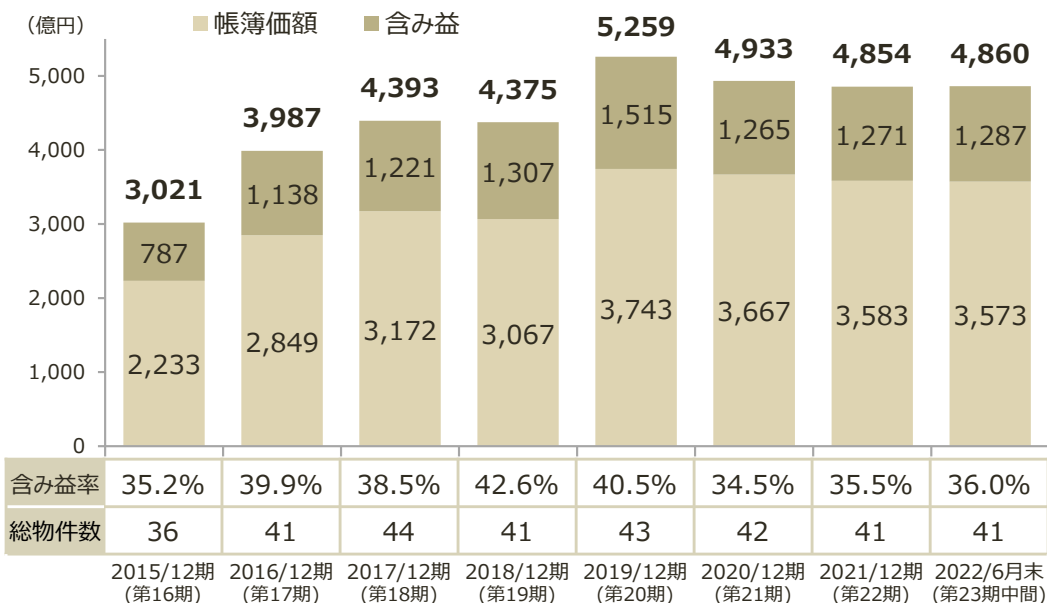


格付の状況

日本格付研究所 (JCR)	A+ (ネガティブ)
格付投資情報センター (R&I)	A (ネガティブ)

1. 財務の状況 (3)

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。

鑑定評価額の変化 (2022年6月末保有41物件ベース)

	物件数 (注2)	取得価格 (百万円)	鑑定 (注1)					
			鑑定価格 (百万円)	鑑定価格 増減率	CAPレート (注3)	CAPレート 増減率 (注3)	ネットキャ シュフロー (百万円)	ネットキャ シュフロー 増減率 (注3)
2022/6月末	41	363,542	486,080	+0.1%	4.6%	△0.0pt	22,121	△0.2%
2021/12期末	41	363,542	485,480	+0.4%	4.6%	△0.0pt	22,158	+0.0%
2020/12期末	41	362,465	483,430	△4.6%	4.6%	+0.0pt	22,151	△2.3%
2019/12期末	41	362,465	506,760	-	4.5%	-	22,682	-

(注1) 各時点価格時点とした鑑定評価書に基づきます。
 (注2) 相鉄フレッサイン新橋烏森口及びビズ東京新宿を除いた41物件の数値です。
 (注3) CAPレート、CAPレート増減率及びネットキャッシュフロー増減率につき、四捨五入して表示しています。

負のれん

<負のれんの活用方針>

1. 毎期262百万円 (負のれん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

<2022/12期 活用予定額>

負のれん50年償却額	:	262百万円
固定資産除却損への対応	:	13百万円
商標権の償却額	:	56百万円
活用額合計	:	332百万円

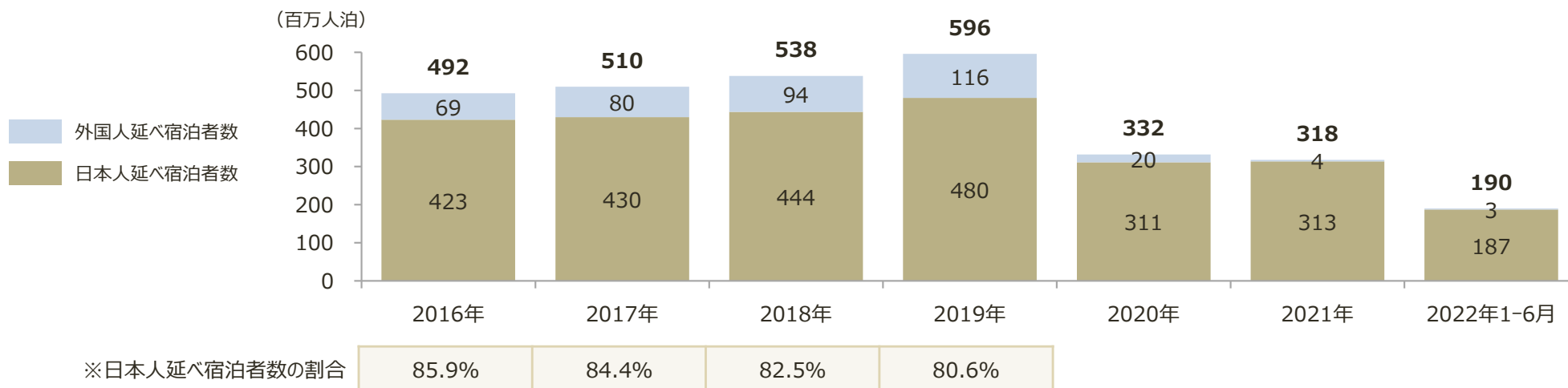
2022/12期末後 負のれん 見込み残高 9,643百万円

V. マーケット環境

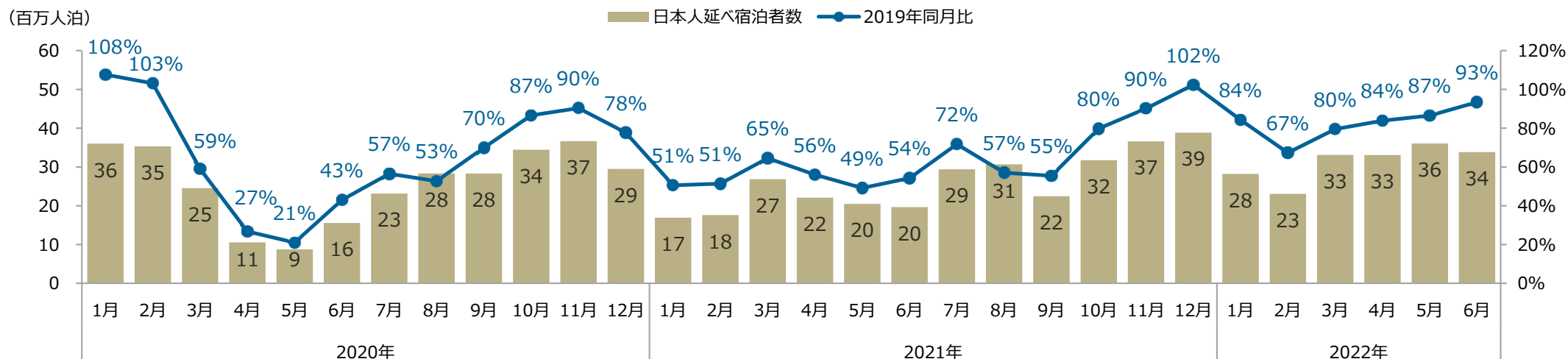
1. 国内宿泊需要の状況

- ◆ コロナ禍以前、国内宿泊需要は概ね全体の80%台
- ◆ 国内宿泊需要は、2022年6月において2019年同月比93%の水準まで回復

国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移（年別）



国内宿泊施設の日本人延べ宿泊者数の推移（月別）



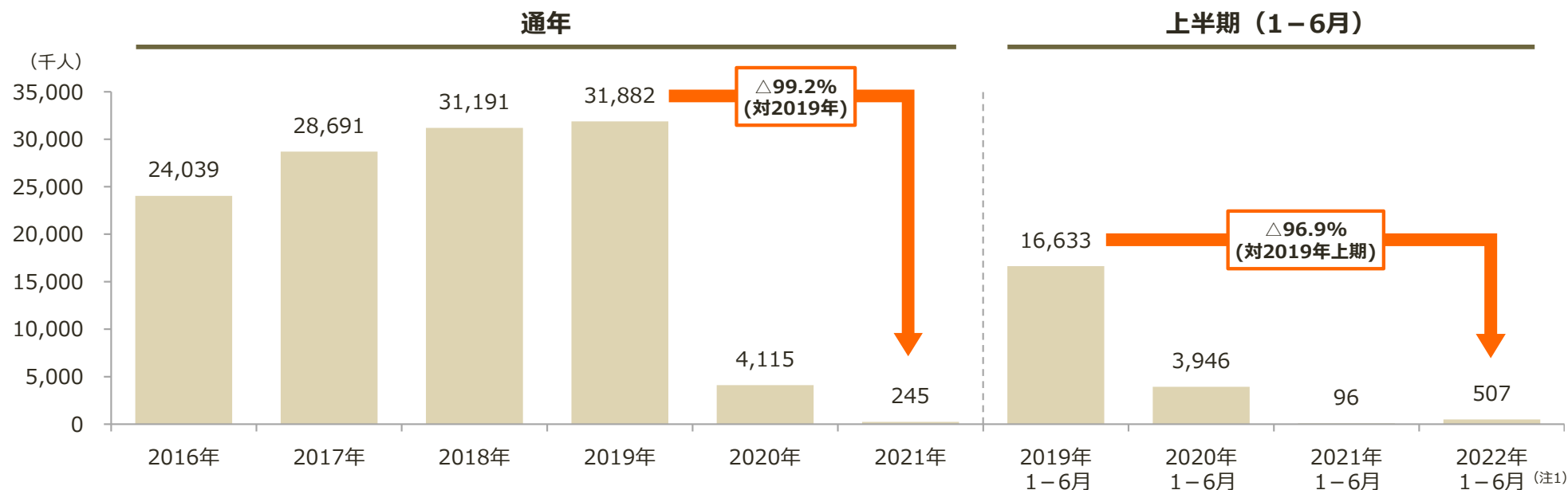
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

(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、2022年1-5月は第2次速報値、6月は第1次速報値です。

2. インバウンドの状況

- ◆ 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、2020年よりインバウンド数は激減。2022年上期においても、2019年同期比96.9%減
- ◆ 一方で、入国制限措置の段階的な緩和が継続

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」

※入国制限の推移

	2021年				2022年			
	3/12~	8/16~	11/26~	12/1~	3/1~	3/14~	4/10~	6/1~
1日当たり入国者数上限 (注2) (人)	2,000	3,500	5,000	3,500	5,000	7,000	10,000	20,000
年換算数 (注3) (千人)	730	1,277	1,825	1,277	1,825	2,555	3,650	7,300

出所：各種報道等に基づき資産運用会社が作成

(注1) 2022年1-5月は暫定値、6月は推計値です。

(注2) 日本人と在留資格がある外国人の再入国を含みます。

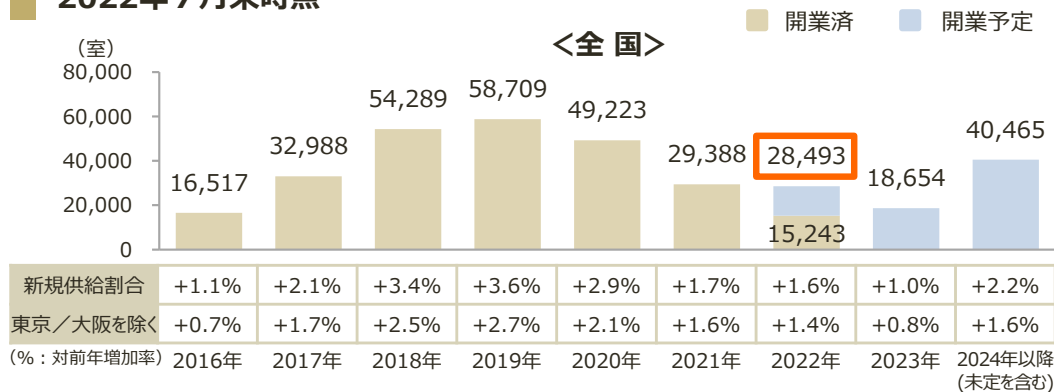
(注3) 1日当たり入国者数上限についてそれぞれ、365日をかけて年換算した試算値であり、実際の年間の入国者数上限を表したものではありません。

3. ホテル新規供給の状況

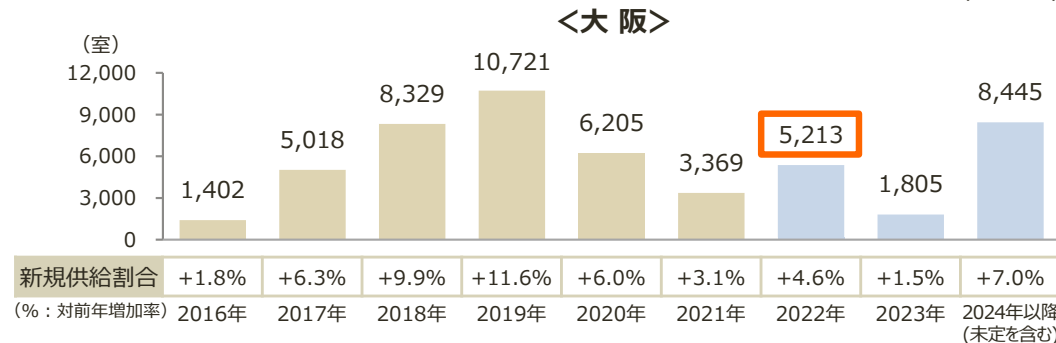
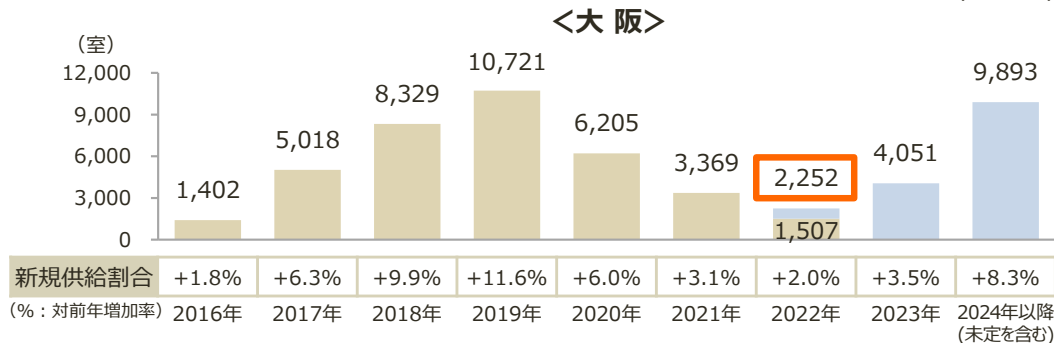
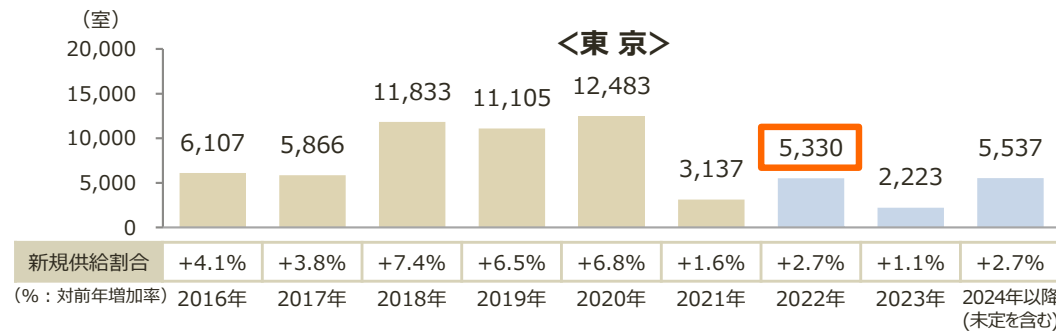
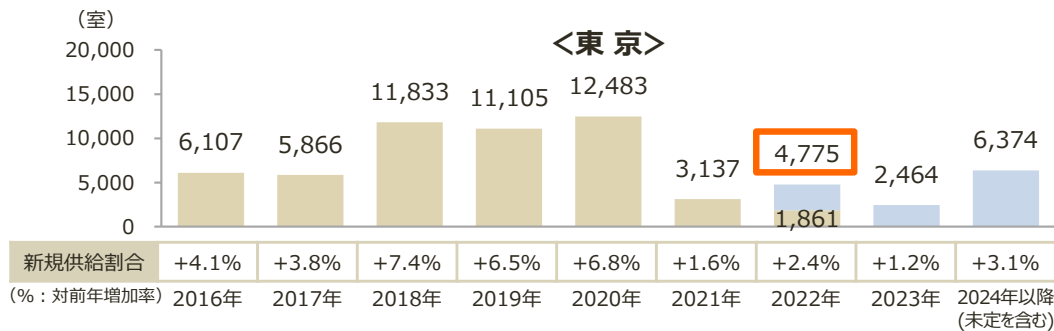
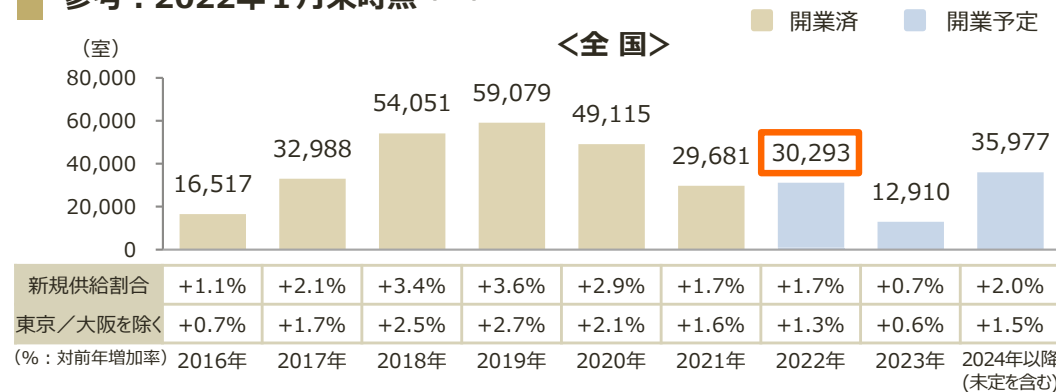
◆ 2022年新規供給は、半年前の予想と比較し2千室弱減少

全国のホテル・旅館の新規供給客室数

2022年7月末時点



参考：2022年1月末時点 (注2)

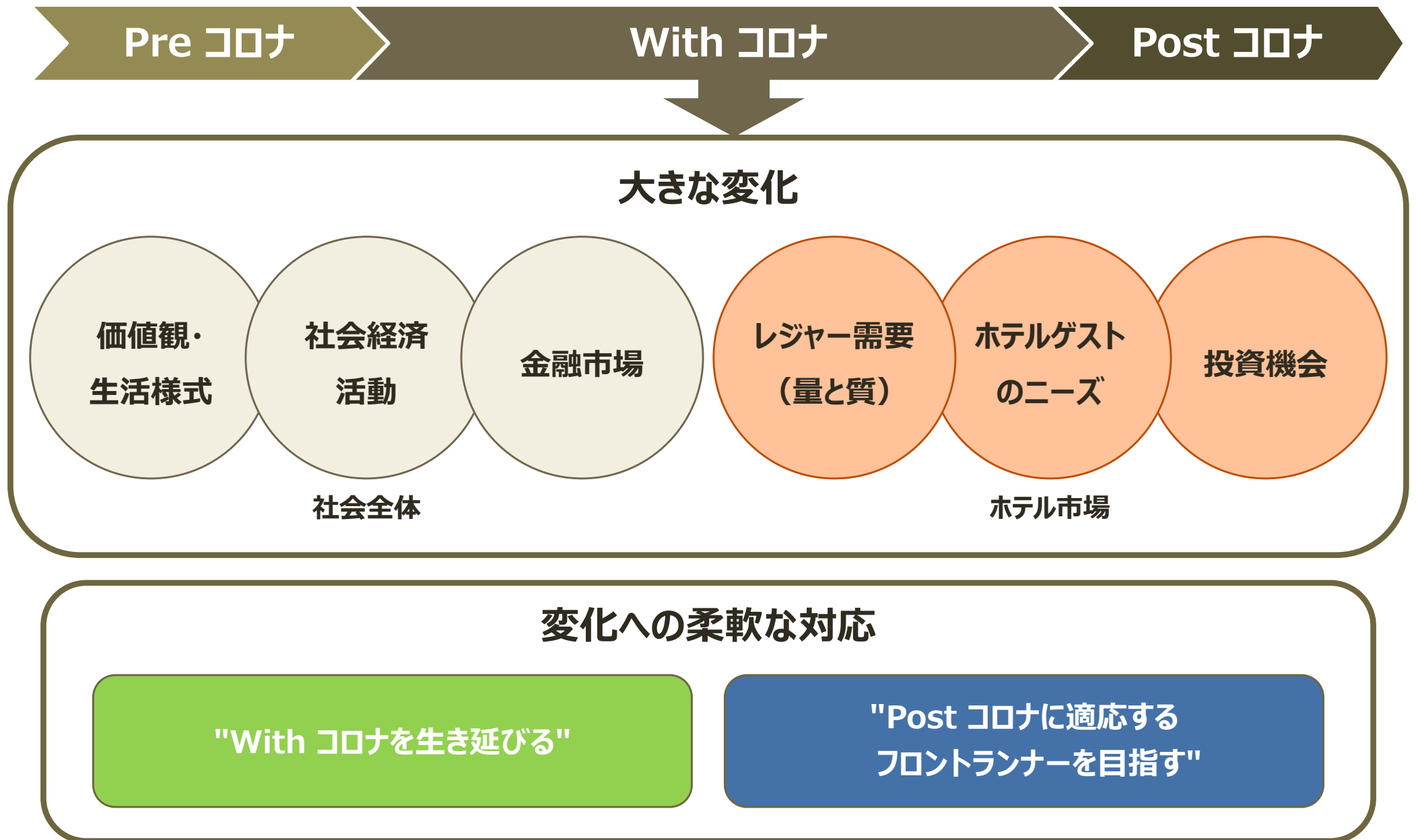


出所：厚生労働省「衛生行政報告例」、週刊ホテルレストラン（HOTERES）、日経テレコンのデータを基に本資産運用会社にて試算

(注1) 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。

(注2) 2021年12月期決算説明資料において公表したものです。

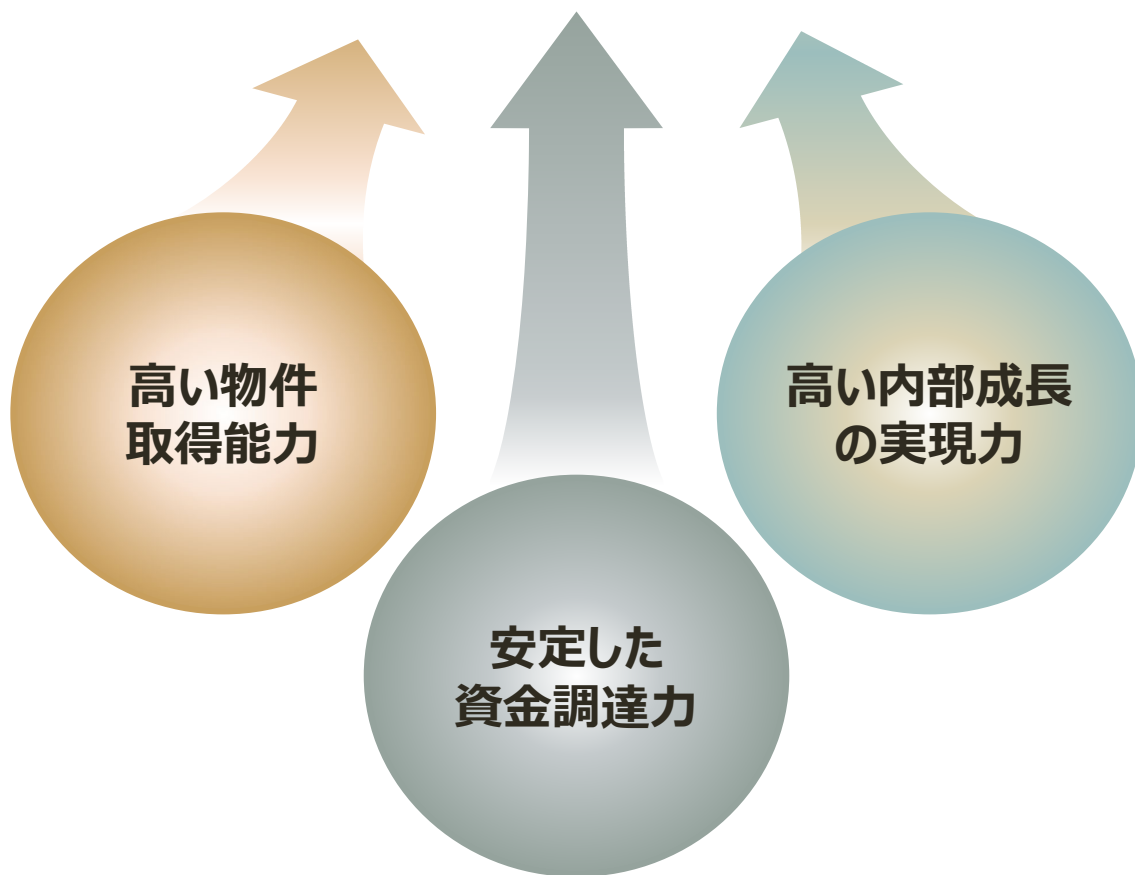
VI. 最後に



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

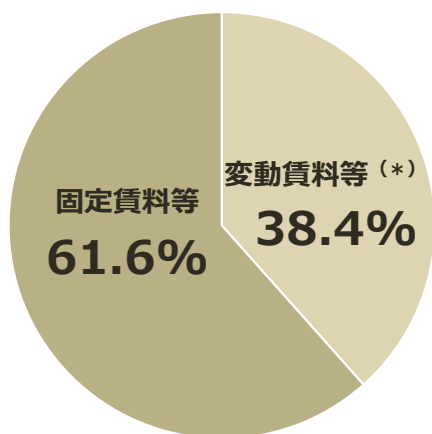
2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

◆ 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

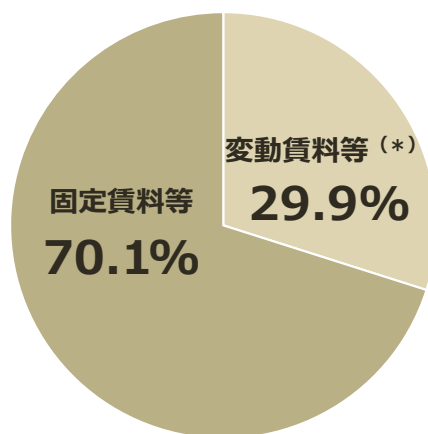


賃料収入割合

2019年実績（年換算）

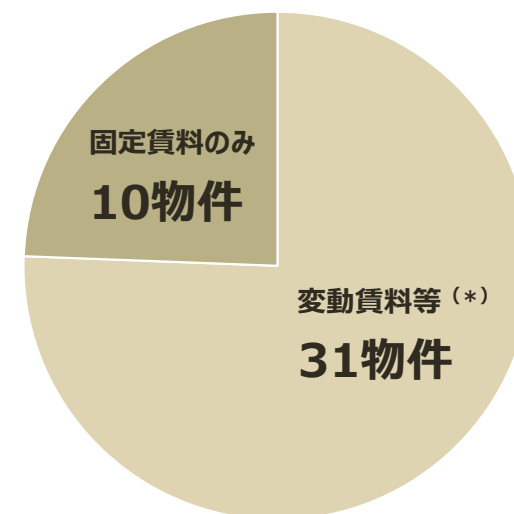


2021年実績（年換算）



(*) 変動賃料、売上歩合賃料、運営委託収入

賃料形態割合 (2022年8月24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

- 新型コロナウイルス感染症はいまだ収束していないが、行動制限緩和の動きが広がり、国内需要の回復傾向にある。変異株による感染再拡大の可能性、原材料価格の高騰など依然として不確実なマーケット環境が続くものの、今後も国内レジャー需要の回復に牽引されてホテル収益の改善傾向が続くことが期待されている。
- ホテル取引市場については、ホテルマーケットの不透明感からホテル投資に対して慎重姿勢を続ける投資家が多い一方で、ホテルマーケット回復への期待感及び金融機関のホテルアセットに対する融資姿勢の緩和などを背景に、外資系ファンド等がホテル投資を積極的に検討する動きがあり、ホテル売買取引が徐々に増加していく可能性がある。
- 中長期的には、新型コロナウイルス感染症のワクチン接種の促進・有効な治療薬の開発・実用化などを契機として国内外の宿泊需要が回復することが期待されており、マーケット回復に伴いホテル投資が再び活発化していく可能性があるが、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戦略の実行による内部成長及び既存物件とのシナジー効果が期待され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
- 新型コロナウイルスの影響により生じる以前とは異なる投資機会（事業会社によるオフバランス化を目的としたホテル売却、オペレーター不在の状態での売却等）に対して、HMJの効率的なホテルオペレーションプラットフォーム及び運営改善ノウハウ等を活用して対応

4. 内部成長戦略

外部環境に対する認識

ホテル市場環境

- 新型コロナウイルス感染症による日本の観光産業・ホテル産業への影響はいまだ継続しているが、国内需要を中心とした需要の回復傾向に加え、インバウンドの受け入れも次第に拡大すると見られることから、ホテルマーケットは本格的な回復局面を迎えることが見込まれる。
- 近年の旺盛なホテル需要を背景に新規ホテル供給が続いたことから、市場により需給の不均衡が見られるものの、ポストコロナにおける、アジア圏の経済成長に伴う中長期的な観光旅行マーケットの拡大トレンドに変化はないと考える。
- 厳しい市場環境下においても、経営の健全性を維持し、収益体質の改善を実現したホテル事業者は、マーケット回復期に積極的な攻めの戦略を展開し、より一層競争力を高めていくものと考えられる。

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
 - 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
 - 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
 - 現下のマーケット環境に即した、各ホテルの特性を生かした商品造成による国内需要の喚起と取込み
- 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・向上につな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

- 2022年上期のJ-REIT公募増資は、2021年上期と比較し、件数、総額とも上回る。東証REIT指数は、コロナ第6波、米国の利上げ加速、ロシアによるウクライナ侵攻や高インフレなどの逆風の中、一時1,800ポイント台まで急落する場面もあったが、海外資金の流入や国内の押し目買いにより4.8%の下落に留まった。
- 新型コロナウイルス感染症の影響の長期化の中、金融機関の支援姿勢は維持されている。一方、ホテル等の一部のセクターにおいては、金利上昇圧力は低減するものの、長期の融資は引き続き慎重姿勢。
- 短期、長期金利ともに緩和的な政策を背景に低水準が継続。

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

- 資本的支出のコントロール等を通じ、内部留保を確保し、財務基盤をより強化
- 金融機関と良好な関係を維持
- 当面LTV50%（総資産ベース）を上限とする運営
- 公募増資及び投資法人債の発行等、資金調達手法の多様化
- 返済期限の分散化に配慮しつつ、必要に応じて金利固定化等、財務安定性の向上
- 資金調達コストの最適化

6. 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

◆ 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
 <2022年度>

対象投資主数：12,286人

利用可能期間：2023年1月1日～2023年12月31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
 レストラン利用料から10%割引

(注) レストラン優待は一部ホテルを除きます。

優待対象ホテル（21ホテル）

HMJ16ホテル



神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル



オリエンタルホテル 東京ベイ



なんばオリエンタルホテル



オリエンタルホテル広島



ホテル日航アリア



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
(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



ホリデー・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



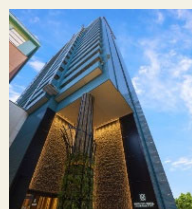
ホテル日航奈良



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



オリエンタルホテル
ユニバーサル・シティ



ホテル オリエンタル エクスプレス
福岡天神

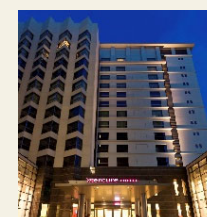
アコーグループホテル



メルキュールホテル札幌



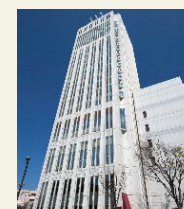
イビス スタイルズ 札幌



メルキュールホテル沖縄那覇



イビス スタイルズ 京都ステーション



メルキュールホテル横須賀

Appendix 2

保有物件情報

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

(2022年6月末時点)

資産規模

3,635 億円

ホテル数

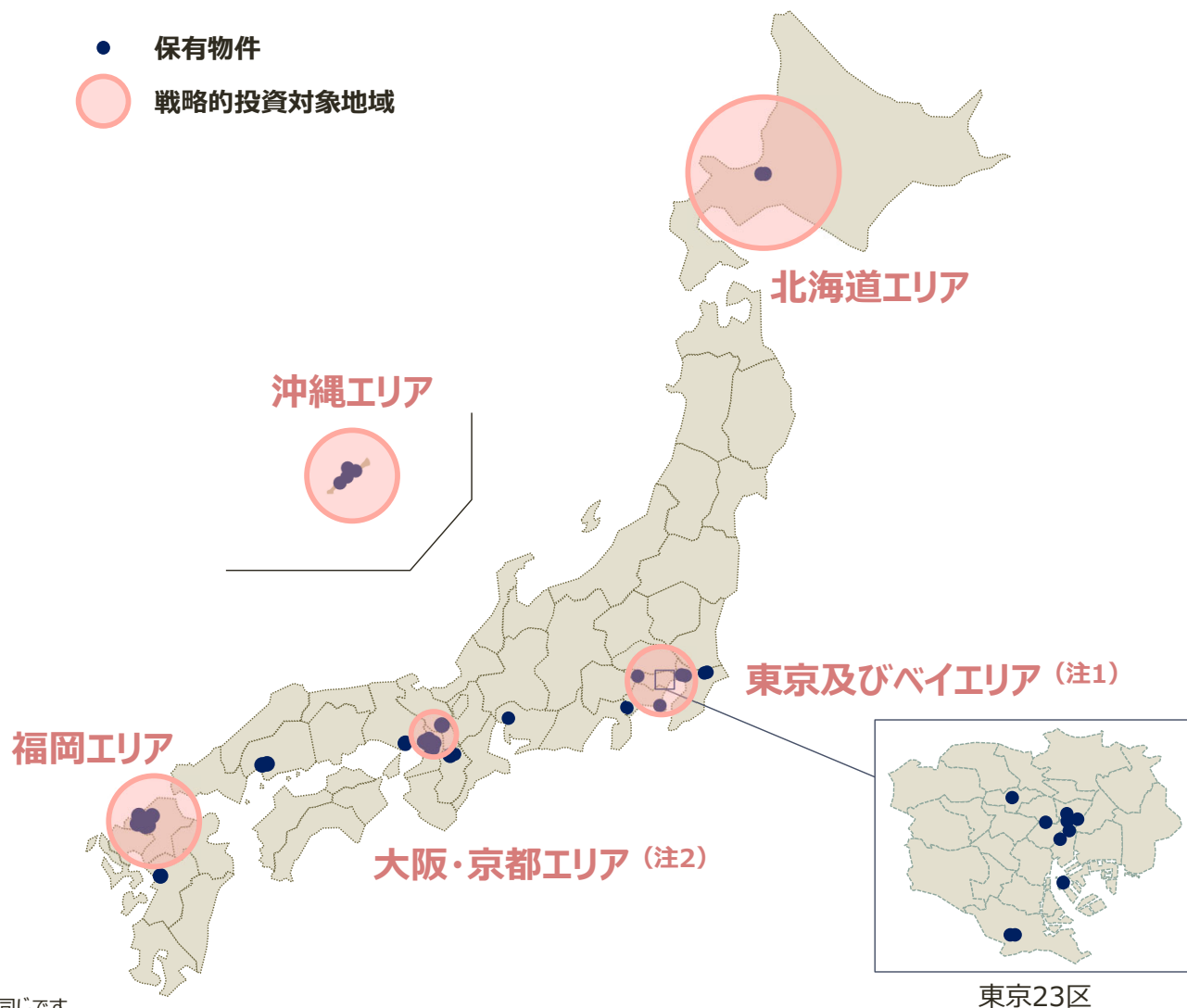
41 物件

(戦略的投資対象地域 **32 物件**)

総客室数

11,279 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。以下同じです。

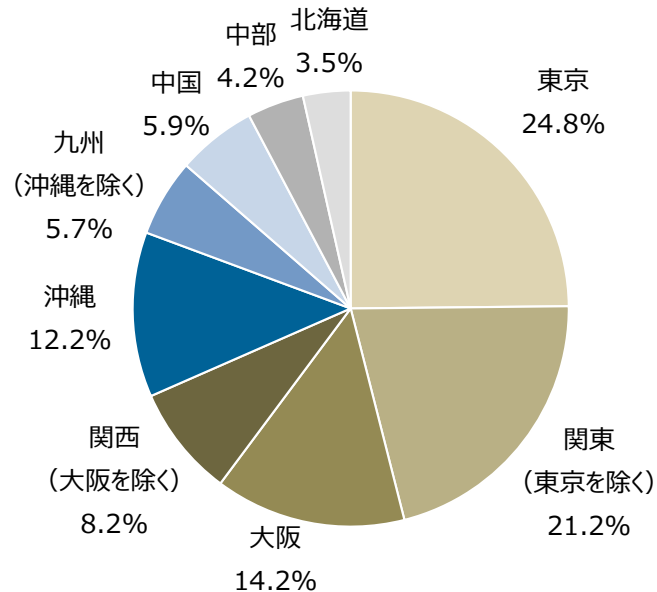
(注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。以下同じです。

2. ポートフォリオの分散

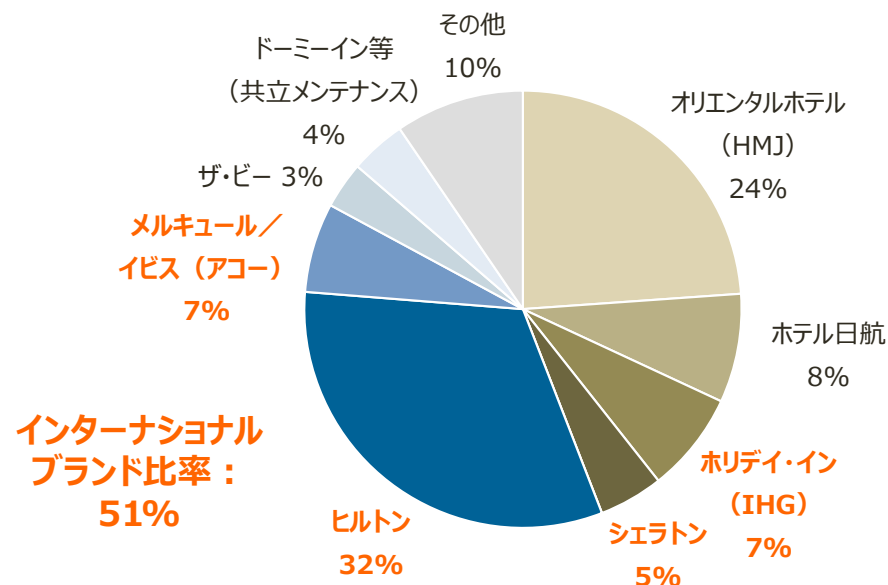
- ◆ 広く分散の効いた質の高いポートフォリオ
- ◆ インターナショナルブランドによるインバウンドへの訴求

(2022年8月24日時点)

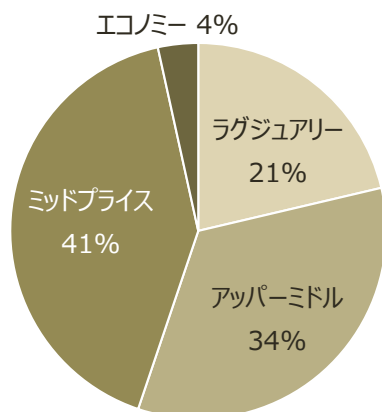
エリア別投資比率



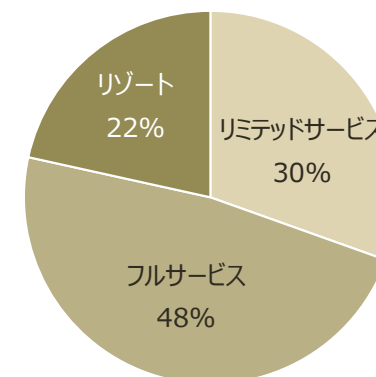
ブランド別投資比率



グレード別投資比率



タイプ別投資比率

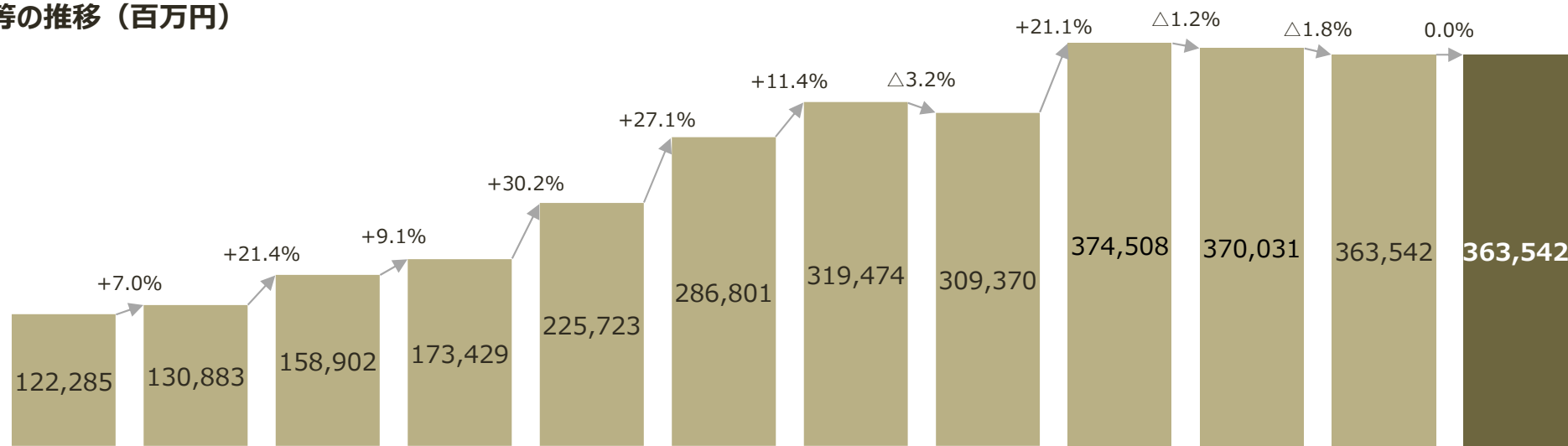


(注) 全て取得価格をベースに算出しています。

3. 資産規模の推移

◆ 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

資産規模等の推移（百万円）



	2012/4月 (合併時)	2012/12期 (第13期)	2013/12期 (第14期)	2014/12期 (第15期)	2015/12期 (第16期)	2016/12期 (第17期)	2017/12期 (第18期)	2018/12期 (第19期)	2019/12期 (第20期)	2020/12期 (第21期)	2021/12期 (第22期)	2022/6月末 (第23期中間)
総物件数	28	28	28	30	36	41	44	41	43	42	41	41
取得物件数	-	2	2	3	9	5	3	-	2	-	1	-
取得価格	-	108億円	326億円	157億円	570億円	610億円	326億円	-	651億円	-	8億円	-
売却物件数	-	2	2	1	3	-	-	3	-	1	1	-
譲渡価格	-	8億円	26億円	7億円	48億円	-	-	121億円	-	80億円	113億円	-
含み益 (注)	-	22億円	98億円	348億円	787億円	1,138億円	1,221億円	1,307億円	1,515億円	1,265億円	1,271億円	1,287億円

継続的な成長を目指す

(注) 鑑定評価額から帳簿価額を控除した値が含み益となります。

4. 運用手法



(2022/12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^(注2)(%) (2022年12月期予想)	2,345百万円 (17.6%)	2,386百万円 (17.9%)	6,979百万円 (52.5%)	1,103百万円 (8.3%)	489百万円 (3.7%)	13,303百万円 (100.0%)	
(内訳)	固定部分 ^(注3) (%)	2,345百万円 (17.6%)	2,386百万円 (17.9%)	1,714百万円 (12.9%)	251百万円 (1.9%)	7,158百万円 (53.8%)	
	変動部分 (%)	-	-	5,265百万円 (39.6%)	642百万円 (4.8%)	237百万円 (1.8%)	6,145百万円 (46.2%)
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	10	3	20	4	4	41	
取得価格 (%)	32,375百万円 (8.9%)	31,904百万円 (8.8%)	257,630百万円 (70.9%)	19,235百万円 (5.3%)	22,397百万円 (6.2%)	363,542百万円 (100.0%)	
対象ホテル名	ザ・ビーチャタワー沖縄 ホテル フランス カンデオホテルズ上野公園 等	ヒルトン東京ベイ 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	HMJ14ホテル ^(注4) イシグループホテル オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ヒルトン名古屋 メルキュールホテル横須賀 チサンホテル蒲田 チサンイン蒲田	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別に基づき分類したものです。

(注2) 商標権から得られる収益は当該表の不動産運用収益から除きます。

(注3) 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4) HMJ14ホテルは、2020年2月から2022年12月までの間、全額変動賃料の賃料形態を適用しています。

5. 保有物件一覧 (1/2)

(2022年6月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注6)	不動産運用 収益 (千円) (注7)	NOI (千円) (注7)	不動産運用 損益 (千円) (注7)	NOI利回り (予想) (注8)
									第22期 (2021.12.31時点)		第23期 (2022.6.30時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	323	兵庫	27.0	10,900	9,414	14,000	4.8%	14,000	4.8%	3.0%	80,218	△43,476	△190,027	1.3%
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	27.2	19,900	16,964	32,200	4.4%	32,100	4.4%	5.5%	218,288	159,712	3,435	2.6%
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	26.3	15,000	14,360	31,400	4.1%	31,200	4.1%	4.1%	166,768	113,861	45,354	1.7%
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	28.8	4,100	4,064	4,230	4.9%	4,200	4.9%	1.1%	295,904	274,145	232,095	11.7%
5	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	28.2	18,900	17,733	28,800	4.8%	28,900	4.8%	5.2%	47,089	△26,235	△157,446	3.0%
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	18.3	7,610	6,428	9,980	4.4%	9,960	4.4%	2.1%	255,531	234,445	178,086	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	15.7	4,070	3,552	5,260	4.9%	5,260	4.9%	1.1%	147,469	134,928	85,980	6.6%
8	ドゥーミーイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	熊本	14.4	2,334	2,177	2,950	5.6%	2,930	5.6%	0.6%	97,230	86,294	59,924	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	35.8	1,120	1,173	2,280	4.1%	2,270	4.1%	0.3%	15,000	8,943	△5,343	1.6%
10	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	リミテッドサービス	エコミー	75	東京	25.3	999	930	1,300	4.0%	1,300	4.0%	0.3%	32,537	28,135	21,931	5.6%
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	27.3	2,130	2,050	4,530	4.4%	4,510	4.4%	0.6%	120,000	113,000	101,000	10.6%
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	22.3	2,050	1,719	2,430	5.0%	2,430	5.0%	0.6%	75,000	66,000	48,000	6.5%
13	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコミー	187	東京	20.2	1,720	1,785	1,900	4.0%	1,850	4.1%	0.5%	48,654	41,501	33,094	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	エコミー	259	東京	14.4	3,746	3,439	5,340	4.4%	5,370	4.4%	1.0%	135,763	120,780	102,172	6.4%
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	25.3	2,108	2,020	2,930	4.1%	2,940	4.1%	0.6%	67,200	59,069	49,094	5.6%
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	20.8	1,652	1,373	2,760	4.5%	2,760	4.5%	0.5%	70,519	63,691	54,590	7.7%
17	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	21.0	6,753	7,472	16,700	4.9%	17,700	4.8%	1.9%	178,499	151,023	38,007	4.4%
18	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコミー	70	東京	19.2	823	776	1,370	4.6%	1,370	4.6%	0.2%	3,826	310	△5,756	0.9%
19	チサンホテル蒲田	リミテッドサービス	エコミー	105	東京	30.4	1,512	1,453	2,020	4.8%	2,020	4.8%	0.4%	4,342	△2,784	△18,828	0.9%
20	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	34.0	26,050	26,087	40,300	4.3%	40,400	4.3%	7.2%	990,117	849,617	754,582	6.5%
21	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	13.2	6,600	6,600	9,990	4.3%	9,990	4.3%	1.8%	23,161	△8,471	△24,953	0.4%
22	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	11.9	6,797	6,426	11,100	4.7%	11,100	4.7%	1.9%	34,419	△8,176	△48,517	1.4%
23	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	13.2	6,000	5,687	10,500	4.7%	10,500	4.7%	1.7%	65,180	△10,953	△55,778	1.1%
24	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	12.9	3,000	2,796	6,950	4.7%	6,940	4.7%	0.8%	4,746	△14,756	△46,549	△0.7%

5. 保有物件一覧 (2/2)

(2022年6月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注6)	不動産運用 収益 (千円) (注7)	NOI (千円) (注7)	不動産運用 損益 (千円) (注7)	NOI利回り (予想) (注8)
									第22期 (2021.12.31時点)		第23期 (2022.6.30時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
25	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	40.0	6,520	6,566	7,230	4.2%	7,160	4.2%	1.8%	238,936	224,694	211,407	5.6%
26	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	35.9	2,610	2,686	2,570	5.1%	2,560	5.1%	0.7%	33,326	21,289	3,394	1.8%
27	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	24.8	2,300	2,351	4,340	4.3%	4,320	4.3%	0.6%	33,261	26,925	15,843	2.3%
28	ホテル フランス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	30.9	3,105	3,121	4,040	4.7%	4,040	4.7%	0.9%	150,000	118,969	96,434	7.7%
29	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	28.7	1,650	1,616	3,360	4.6%	3,360	4.6%	0.5%	88,136	37,164	18,645	3.8%
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	17.4	14,950	15,105	17,300	4.9%	17,800	4.9%	4.1%	-	△41,504	△187,524	0.9%
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	11.8	17,320	17,140	20,700	4.6%	20,700	4.6%	4.8%	472,920	263,109	155,460	3.7%
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	12.5	6,705	6,560	7,440	4.0%	7,440	4.0%	1.8%	174,985	162,063	141,910	4.8%
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	37.0	7,197	8,977	15,200	4.6%	15,200	4.6%	2.0%	187,475	63,980	△126,690	4.5%
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	13.9	27,000	26,728	26,600	4.3%	26,500	4.3%	7.4%	106,786	82,409	22,572	0.4%
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	23.2	5,248	5,845	6,520	4.8%	6,620	4.7%	1.4%	136,222	93,459	49,354	3.6%
36	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	33.3	15,250	15,530	14,800	4.2%	14,800	4.2%	4.2%	430,075	126,206	36,402	1.7%
37	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	28.9	13,175	13,164	13,600	4.6%	13,500	4.6%	3.6%	65,290	25,132	△75,448	0.1%
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	26.1	9,125	9,050	9,520	4.8%	9,520	4.8%	2.5%	111,105	89,264	11,682	1.5%
39	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	24.3	10,373	10,194	9,800	4.8%	9,870	4.8%	2.9%	8,053	△15,335	△89,120	1.1%
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	4.4	2,738	2,808	2,840	4.7%	2,890	4.7%	0.8%	-	△7,018	△14,868	△0.5%
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	26.5	62,400	63,377	68,400	3.7%	67,800	3.7%	17.2%	-	△164,625	△312,450	0.6%
合計 又は 平均		-	-	11,279	-	24.1	363,542	357,316	485,480	-	486,080	-	100.0%	5,414,765	3,497,576	1,212,069	2.6%

(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。

(注5) 2022年6月末時点の帳簿価額を記載しています。

(注6) 「投資比率」欄には、取得価格の合計額に対する物件の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注7) 2022年1月から6月までの6か月間の実績値です。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。

(注8) NOI利回り（予想）は2022年12月期の予想値を記載しています。また、全体のNOI利回りは、2022年12月期に係るNOI予想値を2022年6月末時点に保有する物件の取得価格合計で除した数値を表示しています。

6. 賃貸借契約の概要 (1/3)

(2022年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 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 (2022-2023年)	
										時期	内容	2022年	2023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	【2022年】ホテルのAGOP×86% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年12月全額変動) (2023年以降変動賃料率変更)	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ							【2022年】ホテルのAGOP×79% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】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					
3	なんばオリエンタルホテル							【2022年】ホテルのAGOP×91% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】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					
4	オリエンタルホテル広島							【2022年】ホテルのAGOP×89% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】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					
5	ホテル日航アビラ							(株)オーケラニッコーホテル マネジメント					
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			12年	2023年3月	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2020年4月	同額	-	契約満了 (3月)
9	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	普通借家	固定			3年	2023年3月	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2020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(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	2023年3月			月額11百万円	双方協議の上改定可	2020年3月	同額	-	契約満了 (3月)
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	2023年3月	月額11百万円+売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2020年3月	同額	-	契約満了 (3月)
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%)	-	-

6. 賃貸借契約の概要 (2/3)

(2022年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 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 (2022-2023年)		
										時期	内容	2022年	2023年	
16	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 (なお、2021年6月から2022年6月までの固定賃料の支払は免除。変動賃料の起算日は2022年1月1日)	原則賃料改定不可	2021年7月	賃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	ソラーレホテルズ アンドリゾーツ(株)	(株)SHRホテルズ	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	-	-	
18	チサンホテル蒲田	定期借家	変動			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	賃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	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)	契約満了 (12月)	-	
20	イビス 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	-	-	-	-	-	
21	イビス 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	-	-	-	-	-	-
22	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	-	-	-	-	-	-
23	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	-	-	-	-	-	-
24	メルキュールホテル横須賀	定期借家	変動	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)		5年	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)	-	-	
25	ザ・ビー 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	【2021年】年額38百万円+ホテルのAGOPに連動 【2022年】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)	-	-	
26	ザ・ビー 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	【2021年】年額21百万円+ホテルのAGOPに連動 【2022年】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)	-	-	
27	ザ・ビー 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	【2021年】年額28百万円+ホテルのAGOPに連動 【2022年】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)	-	-	
28	ザ・ビー 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		5年	2026年12月	【2021年】年額13百万円+ホテルのAGOPに連動 【2022年】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 フランクス	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	-	-	-	-	
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	【2022年】ホテルのAGOP×89% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年 12月全額変動) (2023年以降 変動賃料率変更)	-	-	
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)	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	【2022年】ホテルのAGOP×93% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年 12月全額変動) (2023年以降 変動賃料率変更)	-	-	

6. 賃貸借契約の概要 (3/3)

(2022年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 ^(注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 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 (2022-2023年)	
										時期	内容	2022年	2023年
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3)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	非開示 ^(注3)	-	-
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)ホテルセンターザ		15年	2034年12月	[2022年]ホテルのAGOP×97% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年 12月全額変動) (2023年以降 変動賃料率変更)	-	-
34	ホリデイ・イン大阪難波	定期借家	固定+変動	オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ(株)		15年	2031年10月	[2022年]ホテルのAGOP×98% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年 12月全額変動) (2023年以降 変動賃料率変更)	-	-
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 (なお、2021年6月から 2022年6月までの固定賃料の支払は免除。変動賃 料の起算日は2022年1月1日)	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3)	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)ナリタコスゲ・オペレーションズ		20年	2037年6月	[2022年]ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年 12月全額変動) (2023年以降 変動賃料率変更)	-	-
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	[2022年]ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年 12月全額変動) (2023年以降 変動賃料率変更)	-	-
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)オークラニックホテル マネジメント	10年	2030年12月	[2022年]ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年 12月全額変動) (2023年以降 変動賃料率変更)	-	-
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	[2022年]ホテルのAGOP×87% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年 12月全額変動) (2023年以降 変動賃料率変更)	-	-
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	[2022年]ホテルのAGOP×97% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]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	2022年2月	スキーム変更 (2020年2月-2022年 12月全額変動) (2023年以降 変動賃料率変更)	-	-

(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

「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

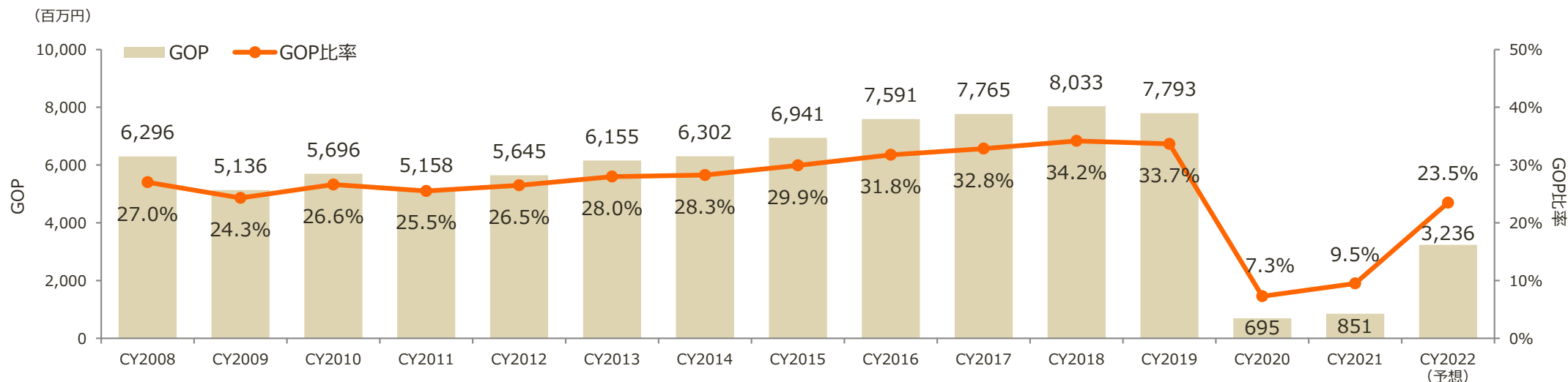
「固定+売上歩合」：固定賃料に加え、所定の条件が成就した場合に売上歩合賃料が発生

(注2) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

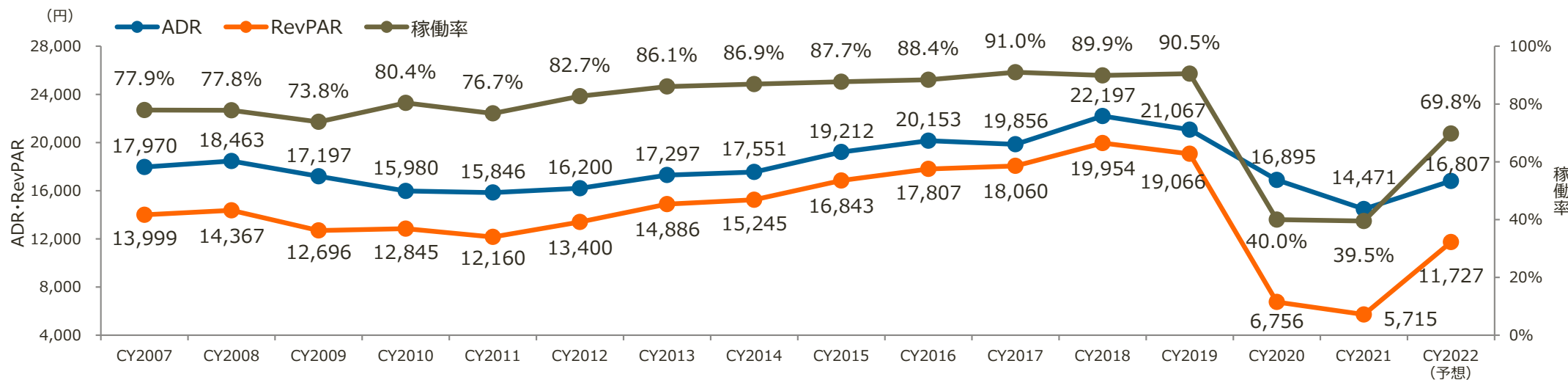
(注3) 賃料の内容につき賃借人より同意を得られなかったため非開示としています。

7. HMJ5ホテルハイライト

GOP・GOP比率の推移



主要指標の推移



(注) 2019年5月度以降、サービス料の有無によるホテル間のADR及びRevPARのばらつきを排除するため、これらにサービス料を含める変更をしています。

8. ポートフォリオマップ

- ◆ 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

資産規模

3,635 億円

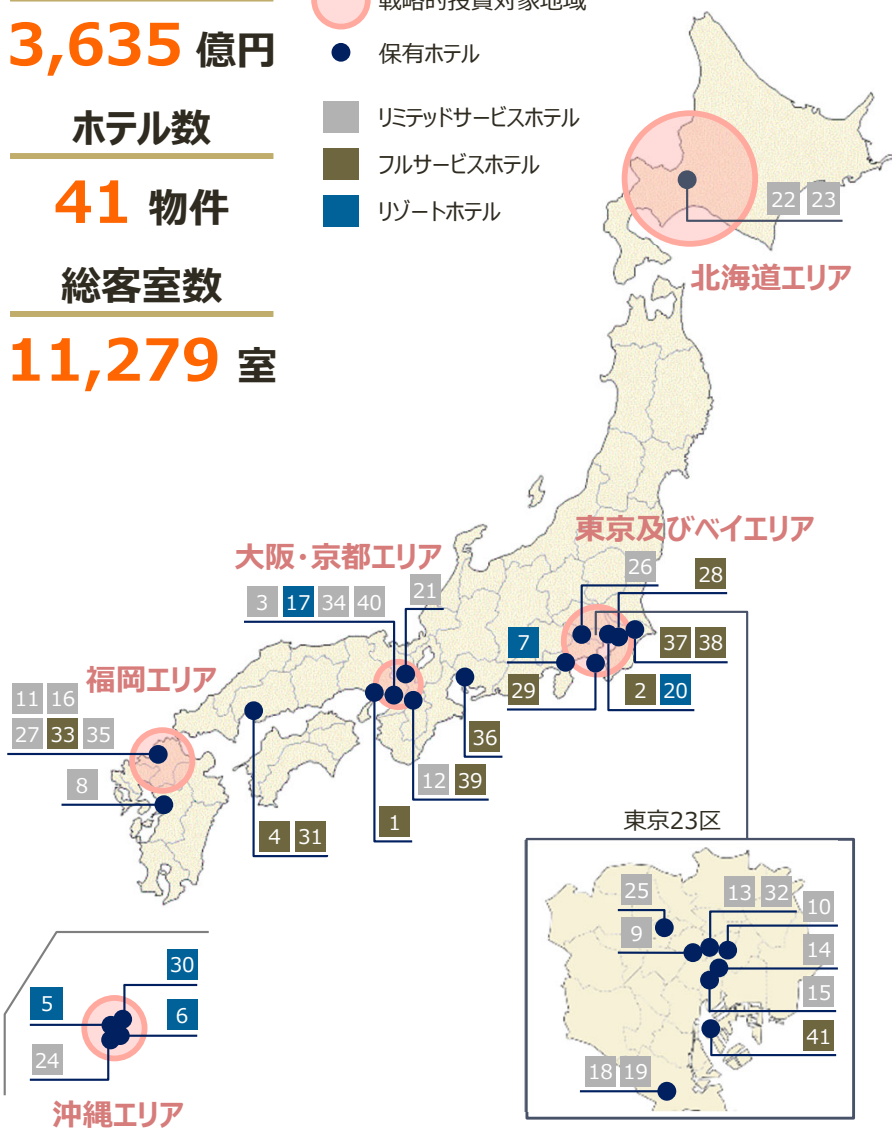
ホテル数

41 物件

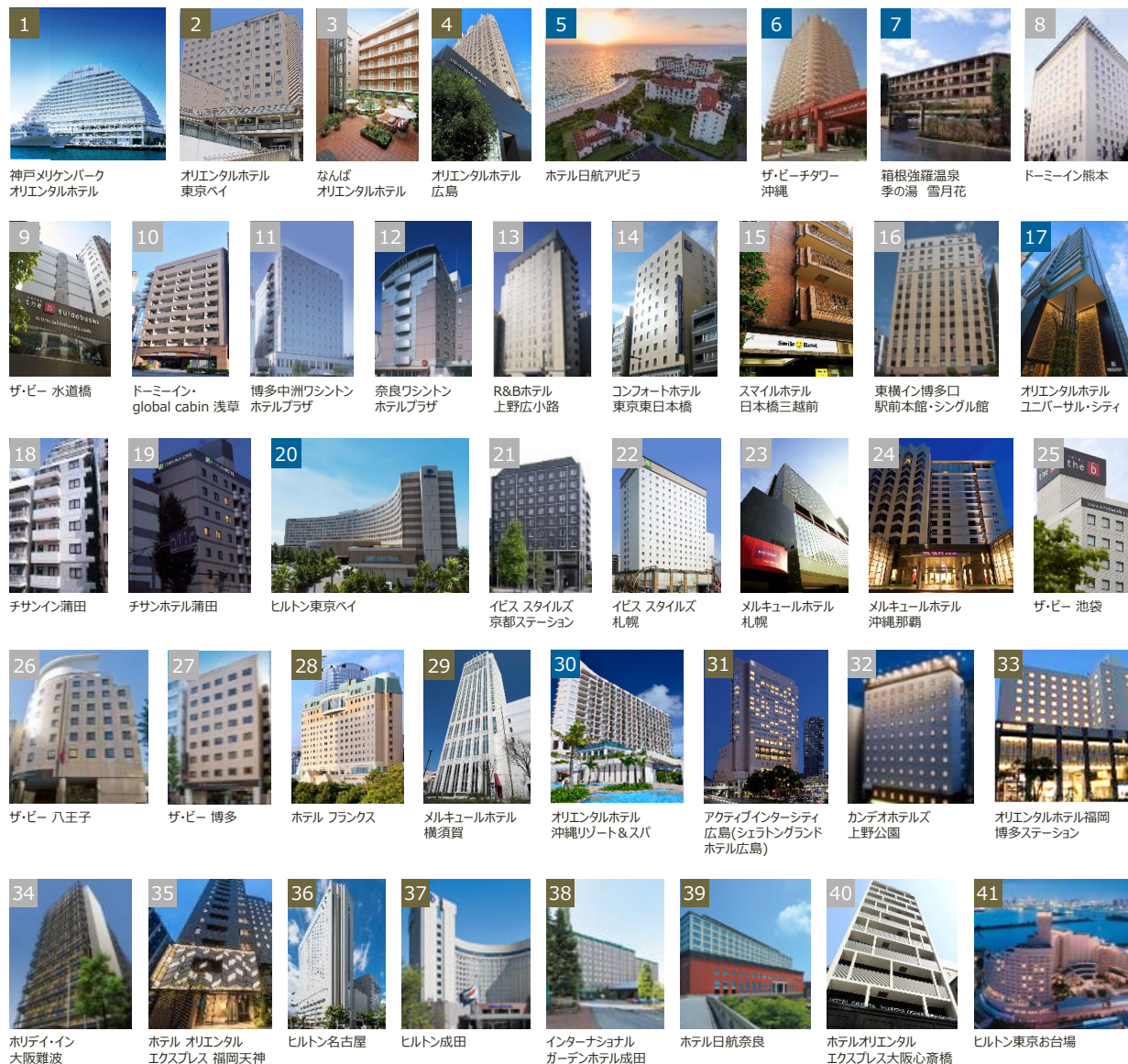
総客室数

11,279 室

- 戦略的投資対象地域
- 保有ホテル
- 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



(2022年8月24日時点)



9. 貸借対照表

(単位：百万円)

	2021年12月期 期末 2021.12.31	2022年12月期 中間期末 2022.6.30	差異
資産の部			
流動資産	32,640	30,560	△2,080
現金及び預金 ^(注1)	30,296	28,067	△2,229
営業未収入金	1,750	1,941	190
その他	593	551	△41
固定資産	361,531	360,789	△742
有形固定資産	326,143	325,203	△940
信託建物 ^(注2)	111,807	110,853	△953
信託土地	212,263	212,263	—
その他 ^(注3)	2,073	2,086	12
無形固定資産	32,704	32,578	△125
投資その他の資産	2,683	3,006	323
差入敷金及び保証金	152	152	—
その他	2,531	2,854	323
繰延資産	151	133	△17
資産合計	394,323	391,483	△2,840

(注1) 信託現金及び信託預金を含みます。

(注2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具・器具及び備品、信託建設仮勘定の合計額です。

(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品、建設仮勘定の合計額です。

	2021年12月期 期末 2021.12.31	2022年12月期 中間期末 2022.6.30	差異
負債の部			
流動負債	41,265	51,238	9,973
営業未払金	1,426	682	△744
短期借入金	24,002	32,436	8,434
1年内償還予定投資法人債	6,000	6,000	—
1年内返済予定長期借入金	8,434	11,172	2,738
その他未払金	712	570	△141
前受金	658	355	△303
その他	31	22	△8
固定負債	131,516	120,329	△11,186
投資法人債	34,100	34,100	—
長期借入金	92,218	81,046	△11,172
預り敷金及び保証金	4,654	4,672	17
デリバティブ債務	202	28	△174
その他	340	482	142
負債合計	172,781	171,568	△1,213
純資産の部			
出資総額	187,194	187,194	—
出資剰余金	21,746	21,746	—
一時差異等調整積立金	10,311	9,976	△335
圧縮積立金	1,174	1,174	—
当期末処分利益	1,300	△470	△1,770
その他	△185	293	478
純資産合計	221,542	219,914	△1,627
負債・純資産合計	394,323	391,483	△2,840

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

2021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)	723,372	16.19
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	473,663	10.60
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	196,659	4.40
4	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	184,396	4.12
5	SDSS K INVESTCO LIMITED	117,567	2.63
6	ELLIOTT INTERNATIONAL LP	76,823	1.71
7	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	71,249	1.59
8	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	63,021	1.41
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	62,547	1.40
10	ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	59,668	1.33
合計		2,028,965	45.42

2022年6月末時点

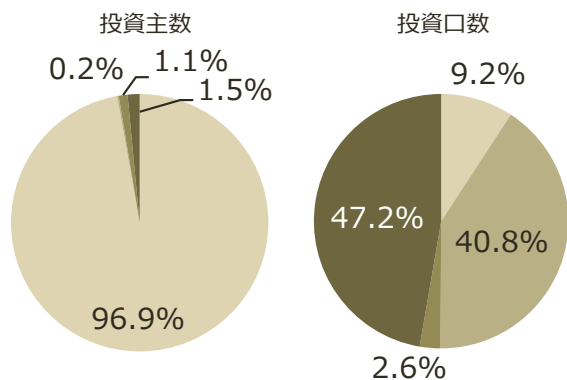
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	757,896	16.96
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	664,123	14.86
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	217,540	4.86
4	SDSS K INVESTCO LIMITED	117,567	2.63
5	ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアンツ 10 パーセント	80,713	1.80
6	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	70,215	1.57
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	68,416	1.53
8	ゴールドマン サックス インターナショナル	64,230	1.43
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	62,291	1.39
10	ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	58,895	1.31
合計		2,161,886	48.39

(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

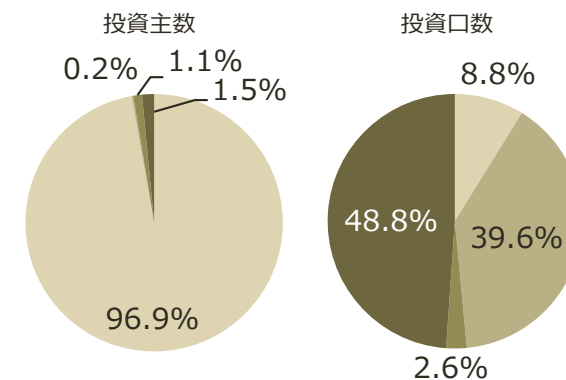
2021年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	30,521	414,518
金融機関 (証券会社を含む)	86	1,825,210
その他の国内法人	374	117,774
外国法人・個人	500	2,109,504
計	31,481	4,467,006



2022年6月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	30,013	397,277
金融機関 (証券会社を含む)	72	1,772,086
その他の国内法人	367	116,608
外国法人・個人	491	2,181,035
計	30,943	4,467,006



(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

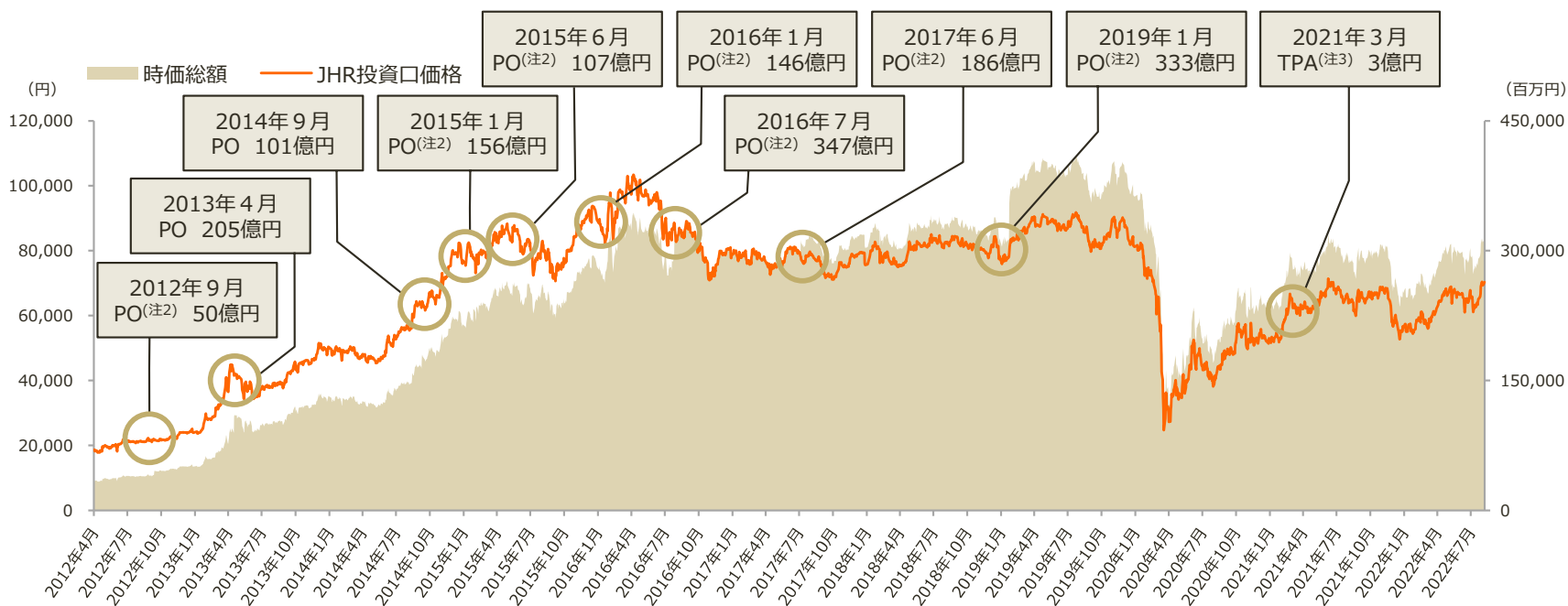
投資口価格／ 時価総額の推移 (終値ベース)

投資口価格： 69,000円
時価総額： 3,082億円
(2022年7月29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2022年3月24日付有価証券報告書をご参照ください。

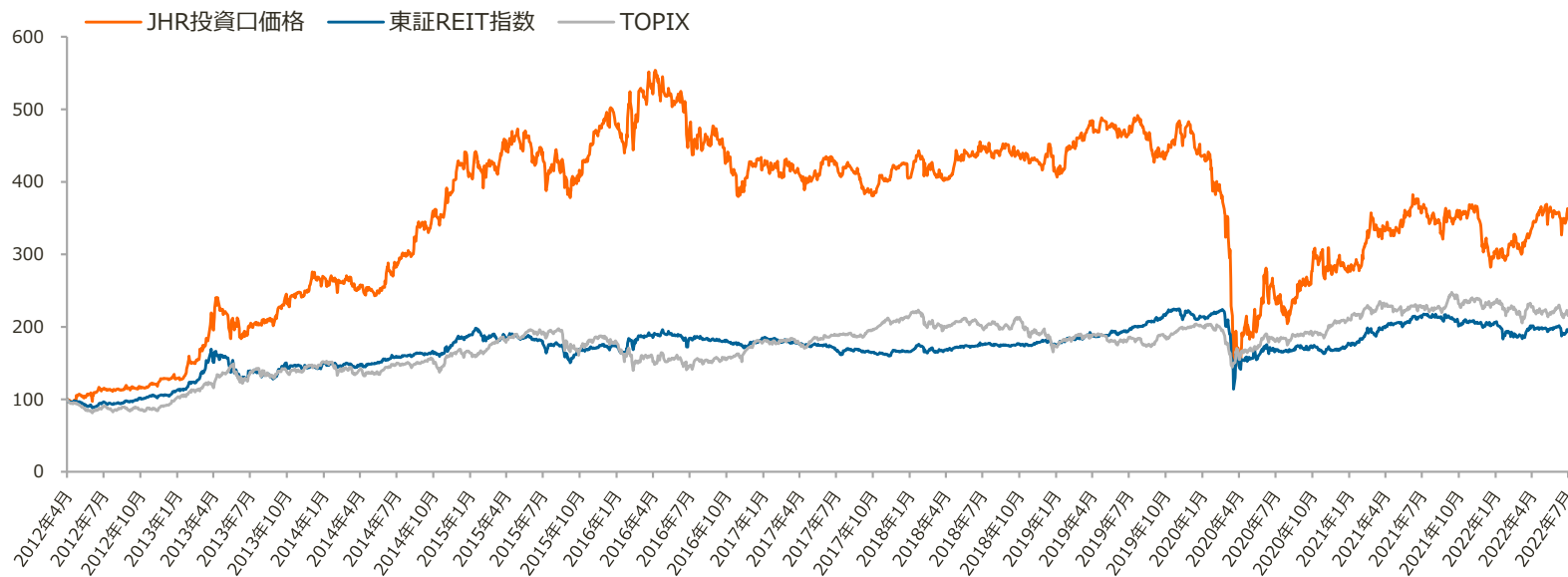
(注2) OA分を含みます。

(注3) 2021年3月に実施したスポンサーグループを割当先とした第三者割当増資を意味します。



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

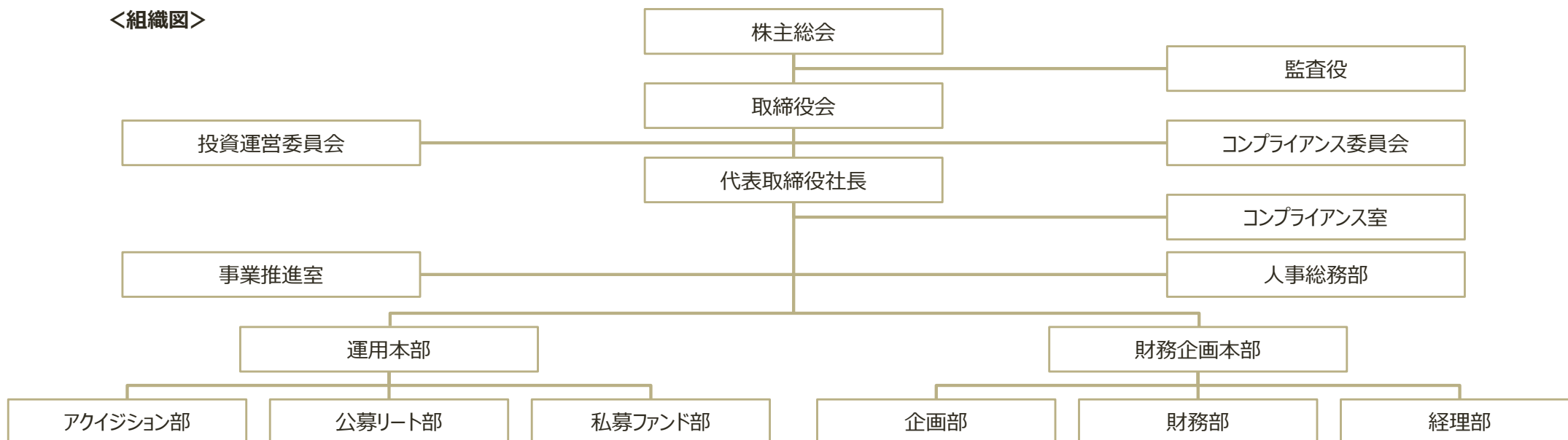
資産運用会社の概要

1. 資産運用会社の概要

(2022年7月1日現在)

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
株主	SCJ One (S) Pte. Ltd.、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

- ◆ 本資産運用会社は、2022年4月のジャパン・ホテル・リート投資法人誕生10周年の節目にあたり、世界の環境が大きく変わる中、これからの新しい10年に向けて、ミッションステートメントを改定いたしました

ミッションステートメント

ホテルと、人と、未来をつなぐ。

私たちは、
ホテルの可能性を追求します。
新たな価値を創造し、ホテルを明るい未来に導きます。
多様な立場の人をつなぐ要となり、ホテル産業の未来を切り拓きます。

私たちは、ホテルと、人と、明るい未来をつなぎます。

ミッションステートメントに込められた思い

- ホテルへの投資機会の提供を通じて、ホテルの魅力を多くの方に届ける。
- 私たちならではの運用ノウハウにより、新たな価値を生み出し、ホテル産業の発展に貢献する。
- ホテルの持続可能性を高め、人と地域社会そして環境にやさしい社会の実現に貢献する。
- ホテルに関わる様々なステークホルダーから信頼を獲得し、多様なステークホルダーを調和に導く要となる。
- 現状に満足することなく、あらゆる可能性を追求し、ホテルと人の明るい未来への懸け橋となる。

行動指針

「チャレンジ」と「チームワーク」を全社員の行動指針として定めています。

「ホテルと、人と、未来をつなぐ」ためには、あらゆる可能性を追求し、付加価値の創造を探求し続けることが必要不可欠です。

私たちは、各部署、社員一人一人の「チャレンジ」によって常に可能性を追求し、「チームワーク」による連携・協力を通して継続的に付加価値を創造します。

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、目標達成のための努力を惜しまない。
- 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

- ◆ 本資産運用会社には、スポンサーからの出向者はいません。
- ◆ 本資産運用会社の取締役会は、メインスポンサーである SC CAPITAL PARTNERS グループからの非常勤取締役、非常勤取締役と同数のスポンサー関係者以外の常勤取締役、及びスポンサー関係者以外の非常勤監査役 1 名により構成されています。
- ◆ 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、投資運営委員会、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及び取締役会における審議・決議を経ることとしています。加えて、本投資法人がスポンサー関係者と取引を行う場合には、本投資法人役員会の承認決議を要件としており、本投資法人の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されています。
- ◆ メインスポンサーである SC CAPITAL PARTNERS グループは、自らが独立系の資産運用会社であることから、本資産運用会社の経営の独立性の重要性を十分理解し尊重しており、本資産運用会社は独自の経営判断のもと資産運用業務を行っています。

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

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

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

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

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

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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