



ジャパン・ホテル・リート投資法人（証券コード：8985）

決算説明会

第18期（2017年12月期） 2018年2月23日

ジャパン・ホテル・リート投資法人

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社

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

I. 2017年12月期 決算ハイライト			
1. 2017年12月期 決算ハイライト	3		
II. 決算の概要			
1. 運用実績	5		
2. 収益予想	6		
3. 貸借対照表	7		
III. 外部成長			
1. 継続的な物件取得	9		
IV. ポートフォリオ			
1. ポートフォリオ	11		
2. ポートフォリオの分散	12		
V. 内部成長			
1. 運用手法	14		
2. 主要変動賃料等導入ホテルの業績	15		
3. アクティブ・アセットマネジメント	16		
4. 資本的支出及び減価償却費	19		
VI. 財務の状況			
1. 財務の状況	21		
VII. マーケット環境			
1. マーケット環境	25		
		Appendix 1 本投資法人の特徴	
		1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	28
		2. 成長サイクル推進のポイント	29
		3. 外部成長戦略	30
		4. 内部成長戦略	31
		5. 財務戦略	32
		6. サステナビリティへの取組み	33
		7. 投資主優待制度	34
		Appendix 2 保有物件情報	
		1. 保有物件一覧	36
		2. 賃貸借契約の概要	38
		3. ホテル別の主なCAPEXⅢ	41
		4. HMJ5物件ハイライト	42
		5. ポートフォリオマップ	43
		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	45
		2. 投資口価格・時価総額の推移	46
		Appendix 4 資産運用会社の概要	
		1. 資産運用会社の概要	48
		2. 資産運用会社の特徴とガバナンス	49

I . 2017年12月期 決算ハイライト

1. 外部成長

▶ 継続的な物件取得

2015/12期末 **36**物件 / **2,257**億円

◆1月公募増資

2016年実績
2物件 / **240**億円 取得 (注1)

◆7月公募増資

4物件 / **543**億円 取得 (注2)

2016年実績

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

2016/12期末 **41**物件 / **2,868**億円

◆6月公募増資

3物件 / **326**億円 取得



ヒルトン成田
131億円



インターナショナル
ガーデンホテル成田
91億円



ホテル日航奈良
103億円

2017年実績

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

2017/12期末 **44**物件 / **3,194**億円

2. 内部成長 (注3,4,5)

▶ アクティブ・アセットマネジメントによる ホテル業績の向上及び変動賃料等の増加

	2016年	2017年	増減 (単位:円)
RevPAR	HMJ9ホテル	16,947	17,388 2.6%
	アコー6ホテル	9,868	10,185 3.2%
	ザ・ビー6ホテル	8,619	8,535 △1.0%
	3グループ合計	13,597	13,916 2.3%

GOP 3グループ合計 16,265 **16,765** 3.1%

2017年通期の対前年変動賃料等増減

HMJ7ホテル	+397 百万円	ザ・ビー6ホテル	△ 58 百万円
アコー6ホテル	+115 百万円	3グループ合計	454 百万円

売上歩合等 △**137**百万円

3. 財務基盤の強化

▶ 保守的な財務運営を図りつつ財務コストを削減 (2017/12期末)

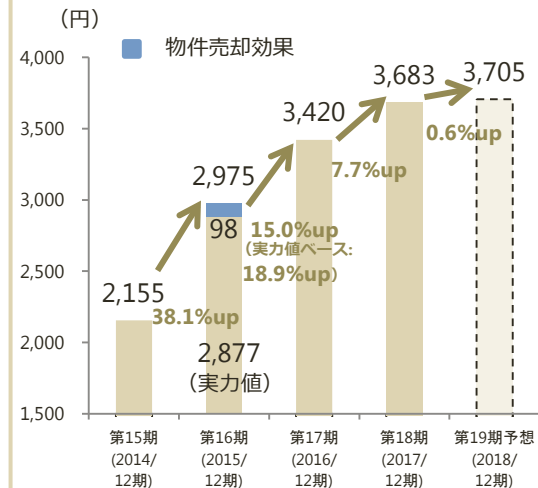
LTV	有利子負債コスト	平均残存年数
39.9%	1.1%	4.7年

- ◆二度目のグローバルオフリングの実施
- ◆投資法人債発行による資金調達の多様化
- ◆格付けの状況

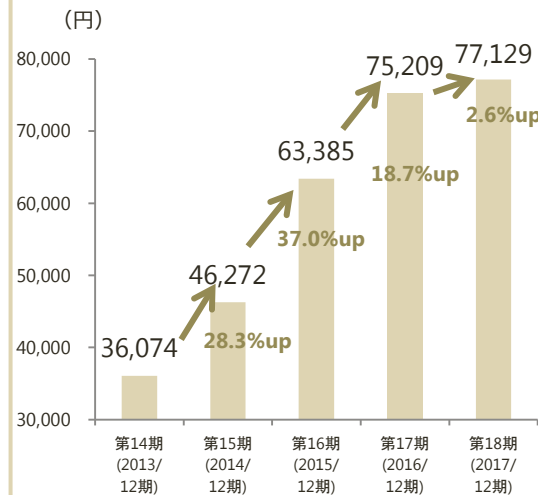
JCR	R&I
A+ (安定的)	A (安定的)

(注1) 2015年12月取得のアクティブインターシティ広島173億円を含んでいます。
 (注2) 2016年4月取得のホテルセンターザ博多71億円を含んでいます。
 (注3) HMJ7ホテルとは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オキナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるセラトングランドホテル広島の7ホテルをいいます。また、HMJ9ホテルとは、HMJ7ホテルにホテルセンターザ博多及びホリデイ・イン大阪難波を加えた9ホテルをいいます。
 (注4) アコー6ホテルとは、イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビススタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル構須賀の6ホテルをいいます。
 (注5) ザ・ビー6ホテルとは、ザ・ビー赤坂見附、ザ・ビー池袋、ザ・ビーお茶の水、ザ・ビー八王子、ザ・ビー博多、ザ・ビー 水道橋の6ホテルをいいます。
 (注6) 実力値とは、物件売却効果(売却益)を除外した場合の数値を指します。
 (注7) NAVは、本資料より計算方法を変更し、分配金総額を控除して算出しています。

分配金の成長 (注6)



一口当たりNAVの増加 (注7)



Ⅱ. 決算の概要

1. 運用実績

(単位：百万円)

		2016年12月期 (第17期)	2017年12月期 (第18期)
		実績 (A)	実績 (B)
物件	物件数(件)	41	44
	取得価格	286,801	319,474
損益	営業収益	22,107	25,475
	不動産運用収益	構成割合 22,107	構成割合 25,475
	固定賃料等	57.5% 12,714	55.8% 14,221
	変動賃料	42.5% 9,392	44.2% 11,253
	NOI (注3)	18,829	21,424
	NOI利回り	6.6%	6.7%
	減価償却費	3,294	3,725
	資産除去債務費用	1	2
	固定資産除却損	16	132
	償却後NOI (注3)	15,517	17,563
	償却後NOI利回り	5.4%	5.5%
	その他の営業費用	1,632	1,806
	営業利益	13,885	15,757
営業外費用等	1,665	1,751	
経常利益	12,220	14,006	
特別損益等	△97	△1	
純利益	12,123	14,005	

負ののれん活用額	740	769
分配金総額	12,865	14,771
投資口数(口)	3,761,907	4,010,847
1口当たり分配金(円)	3,420	3,683

差異		差異の内訳		
(B)-(A)	増加率	2017年 取得3物件 (注1)	2016年 取得5物件 (注2)	既存物件
3	-			
32,673	11.4%			
3,368	15.2%	931	2,218	217
3,368	15.2%	931	2,218	217
1,506	11.9%	536	1,069	△99
1,861	19.8%	395	1,148	316
2,594	13.8%	922	1,533	139
0.1%				
431	-	182	259	△10
0	-			0
116	-			116
2,046	13.2%	739	1,273	33
0.1%				
174	-			
1,872	13.5%			
86	5.2%			
1,786	14.6%			
95	-			
1,881	15.5%			

29	4.0%
1,906	14.8%
248,940	6.6%
263	7.7%

主な差異要因

既存物件の固定賃料等

- ・ 第17期テナント入替に伴う解約違約金受取り △126百万円
- ・ 第18期テナント入替等に伴う賃料増額 10百万円

既存物件の変動賃料

- ・ HMJ7ホテル変動賃料増加 397百万円
- ・ アコー6ホテル運営委託収入等の増加 115百万円
- ・ ザ・ビー6ホテル変動賃料減少 △58百万円

(小計) 454百万円

- ・ 歩合賃料等の減少 △137百万円

(合計) 316百万円

(注1) 2017年12月期(第18期)中に取得したヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の損益計算書上の影響を記載しています。

(注2) 2016年12月期(第17期)中に取得したカンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋の損益計算書上の影響を記載しています。

(注3) 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
 NOI利回り = NOI / 取得価格
 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 / 取得価格

2. 収益予想

(単位：百万円)

		2017年12月期 (第18期)	2018年12月期 (第19期)
		実績 (A)	予想 (注1) (B)
物件	物件数 (件)	44	44
	取得価格	319,474	319,474
営業収益		25,475	26,567
不動産運用収益		25,475	26,567
構成割合			
固定賃料等		55.8% 14,221	56.0% 14,878
変動賃料		44.2% 11,253	44.0% 11,689
NOI		21,424	22,186
NOI利回り		6.7%	6.9%
減価償却費		3,725	4,083
固定資産除却損		132	38
損益	償却後NOI	17,563	18,062
	償却後NOI利回り	5.5%	5.7%
その他の営業費用		1,806	1,968
営業利益		15,757	16,094
営業外費用等		1,751	1,798
営業外収益		27	8
営業外費用		1,778	1,806
経常利益		14,006	14,295
特別損益等		△1	△1
純利益		14,005	14,294

分配金	負ののれん活用額 (注4)	769	565
	分配金総額	14,771	14,860
	投資口数 (口)	4,010,847	4,010,847
	1口当たり分配金(円)	3,683	3,705

差異		差異の内訳	
(B) - (A)	増減率	2017年 取得3物件 (注2)	既存 物件
-	-		
-	-		
1,092	4.3%	1,139	△ 46
1,092	4.3%	1,139	△ 46
656	4.6%	663	△ 7
435	3.9%	475	△ 39
761	3.6%	991	△ 230
0.2%			
357	-	239	118
△ 94	-		△ 94
498	2.8%	752	△ 254
0.2%			
162	-		
336	2.1%		
46	2.7%		
△ 18	-		
27	-		
289	2.1%		
0	-		
289	2.1%		

△ 203	△ 26.5%
88	0.6%
-	-
22	0.6%

主な差異要因

既存物件の変動賃料

・ HMJ 8 ホテル(注3) 変動賃料増加	210百万円
・ アコー 6 ホテル運営委託収入等の増加	167百万円
・ ザ・ビー 6 ホテル 変動賃料減少	△ 35百万円
(小計)	342百万円
・ 歩合賃料等の減少	△ 61百万円
(小計)	281百万円
・ ホテルセンターザ博多改装による変動賃料減少	△ 320百万円
(合計)	△ 39百万円

負ののれん活用額 (注4)

第18期：	50年償却	262百万円
	固定資産除却損	132百万円
	希薄化対応	374百万円
第19期：	50年償却	262百万円
	固定資産除却損	38百万円
	大規模改修工事対応	265百万円

(注1) 詳細については、平成30年2月22日付決算短信をご参照ください。
(注2) 2017年12月期(第18期)中に取得したヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の損益計算書上の影響を記載しています。
(注3) HMJ8ホテルとは、HMJ9ホテルからホテルセンターザ博多を除いた8ホテルをいいます。
(注4) 負ののれんの活用につきましては、P.23をご参照下さい。

3. 貸借対照表

(単位：百万円)

	2016年12月期 期末 (時点) 2016.12.31	2017年12月期 期末 2017.12.31	差異
資産の部			
流動資産	29,050	30,919	1,869
現金及び預金 (注1)	26,373	27,920	1,546
営業未収入金	2,071	2,411	340
その他	605	587	△ 17
固定資産	288,441	320,859	32,418
有形固定資産	250,690	283,066	32,375
信託建物 (注2)	94,608	109,983	15,374
信託土地	154,841	171,618	16,776
その他 (注3)	1,240	1,465	225
無形固定資産	34,278	34,171	△ 107
投資その他の資産	3,472	3,621	149
差入敷金及び保証金	170	170	0
その他	3,301	3,450	149
繰延資産	387	404	16
資産合計	317,878	352,183	34,304

	2016年12月期 期末 (時点) 2016.12.31	2017年12月期 期末 2017.12.31	差異
負債の部			
流動負債	14,364	21,161	6,797
営業未払金	666	909	243
短期借入金	1,800	3,000	1,200
1年以内返済予定長期借入金	9,679	15,022	5,343
その他未払金	1,107	1,211	104
前受金	899	900	0
その他	211	116	△ 95
固定負債	121,524	129,058	7,533
投資法人債	22,600	23,600	1,000
長期借入金	92,099	98,777	6,677
預り敷金及び保証金	5,660	5,694	33
デリバティブ債務	676	504	△ 172
その他	487	482	△ 5
負債合計	135,889	150,219	14,330
純資産の部			
出資総額	134,829	153,516	18,686
出資剰余金	21,746	21,746	0
配当積立金	13,867	0	△ 13,867
一時差異等調整積立金	0	13,127	13,127
当期末処分利益	12,126	14,005	1,879
その他	△ 580	△ 431	148
純資産合計	181,989	201,963	19,974
負債・純資産合計	317,878	352,183	34,304

(注1) 信託現金及び信託預金を含みます。

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

(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品、建設仮勘定の合計額です。

Ⅲ. 外部成長

1. 継続的な物件取得

- ◆ 独立系ホテル特化型リートであるJHRの強みを活かし、ポートフォリオの質の向上及び継続的な外部成長を実現
- ◆ 合併以来**24物件**、取得価格にして約**2,100億円**のホテルアセットを取得

2014年

3物件取得(15,797百万円)



イビスタイルズ 札幌
6,797百万円



メルキュール
ホテル札幌
6,000百万円

+他1物件

2015年

9物件取得 (57,025百万円)



オキナワ マリOTT
リゾート&スパ
14,950百万円



シェラトングランド
ホテル広島
17,320百万円

+他7物件

2016年

5物件取得 (61,077百万円)



ホリデイ・イン
大阪難波
27,000百万円



ヒルトン名古屋
15,250百万円

+他3物件

2017年

3物件取得 (32,673百万円)



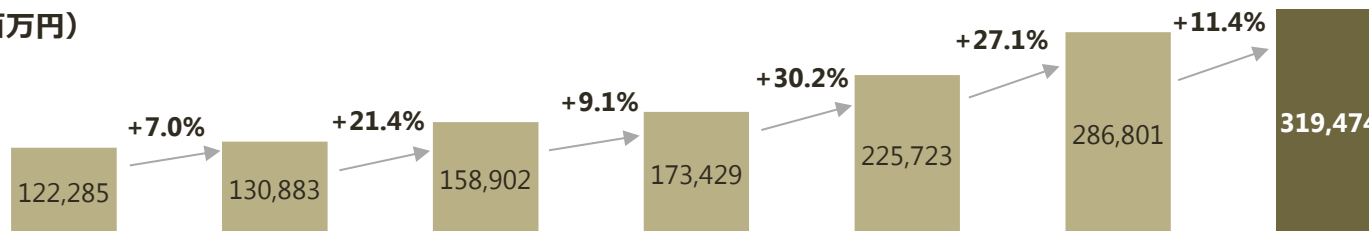
ヒルトン成田
13,175百万円



ホテル日航奈良
10,373百万円

+インターナショナルガーデンホテル成田
9,125百万円

資産規模 (注1) の推移 (百万円)



	2012年4月 (合併効力発生日)	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)
物件数	28	28	28	30	36	41	44
NOI利回り(%) (注2)	-	6.2%	6.2%	6.3%	6.6%	6.6%	6.7%
償却後NOI利回り (注2)	-	4.5%	4.8%	5.0%	5.3%	5.4%	5.5%
1口当たりNAV (注3)	-	32,321円	36,074円	46,272円	63,385円	75,209円	77,129円

(注1) 資産規模は、取得価格の合計です。

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

(注3) NAVは、本資料より計算方法を変更し、分配金総額を控除して算出しています。従来基準の1口当たりNAVは、2012/12期から2017/12期までそれぞれ33,748円、38,013円、48,427円、66,360円、78,629円、80,812円となります。

更なる
成長を
目指します

IV. ポートフォリオ

1. ポートフォリオ

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

ポートフォリオ概要

資産規模

3,194 億円

ホテル数

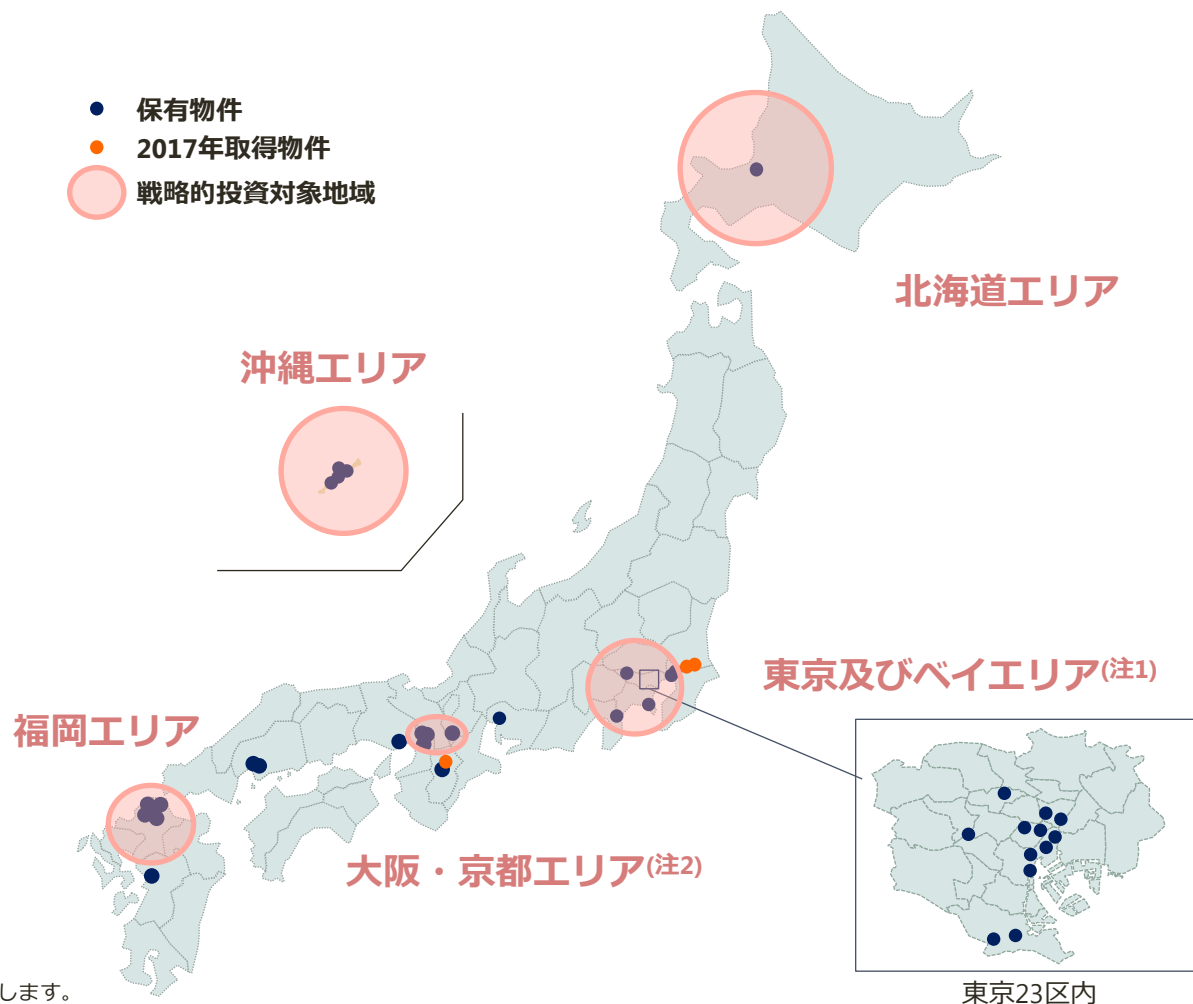
44 物件

(戦略的投資対象地域 35 物件)

総客室数

11,486 室

戦略的投資対象地域と保有物件所在地



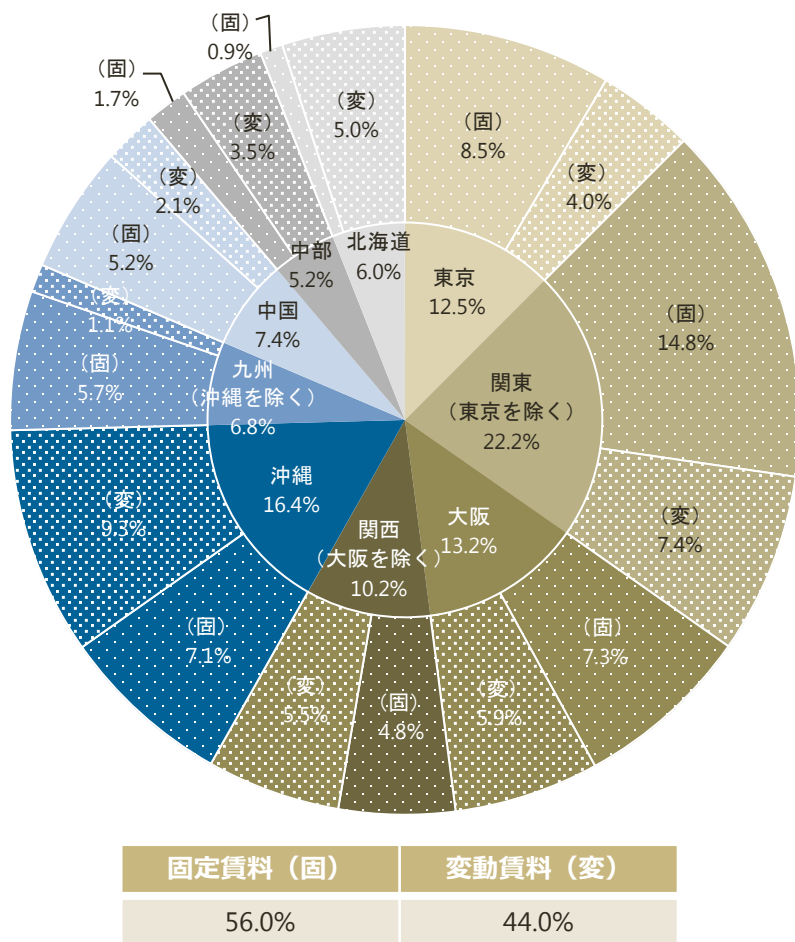
(注1) ベイエリアとは、東京湾に面した神奈川県及び千葉県臨海地域を指します。

(注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

2. ポートフォリオの分散

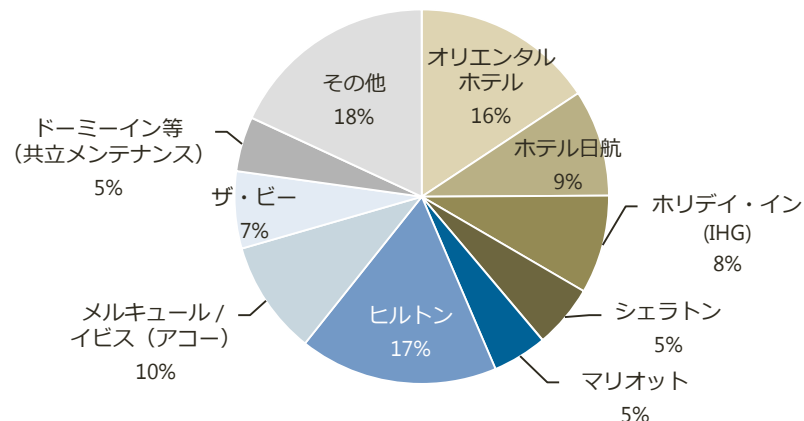
- ◆ 広く分散の効いた質の高いポートフォリオ
- ◆ インターナショナルブランドによるインバウンドへの訴求

エリア別投資比率（賃料ベース）（注1）

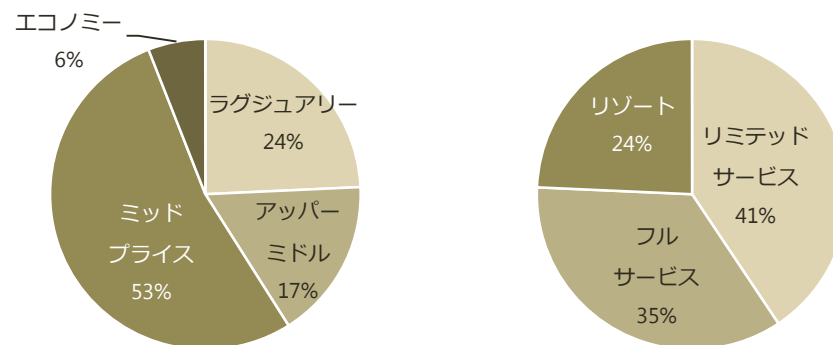


(注1) 2018/12期の収益予想における賃料を用いています。

ブランド別投資比率（取得価格ベース）



グレード・タイプ別投資比率（取得価格ベース）



V. 内部成長

安定性

アップサイド

(2017/12期)

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	Total
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 (%) (2017年12月期)	3,175百万円 (12.5%)	3,416百万円 (13.4%)	13,973百万円 (54.8%)	1,757百万円 (6.9%)	3,153百万円 (12.4%)	25,475百万円 (100.0%)
(内訳)	固定部分 ^(注2) (%)	3,175百万円 (12.5%)	2,996百万円 (11.8%)	7,066百万円 (27.7%)	471百万円 (1.9%)	14,221百万円 (55.8%)
	変動部分 (%)	-	419百万円 (1.6%)	6,906百万円 (27.1%)	1,245百万円 (4.9%)	11,253百万円 (44.2%)
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	13	5	18	3	5	44
取得価格 (%)	42,580百万円 (13.3%)	40,470百万円 (12.7%)	189,060百万円 (59.2%)	17,723百万円 (5.5%)	29,640百万円 (9.3%)	319,474百万円 (100.0%)
対象ホテル名	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 ホテル京阪 ユニバーサル・シティ ホテルサンルート新橋 スマイルホテル日本橋三越前 ホテルビスタ蒲田	HMJ12ホテル ^(注3) ザ・ビー6ホテル	ヒルトン名古屋 メルキュールホテル横須賀 チサンイン蒲田	アコー5ホテル ^(注4)	-

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

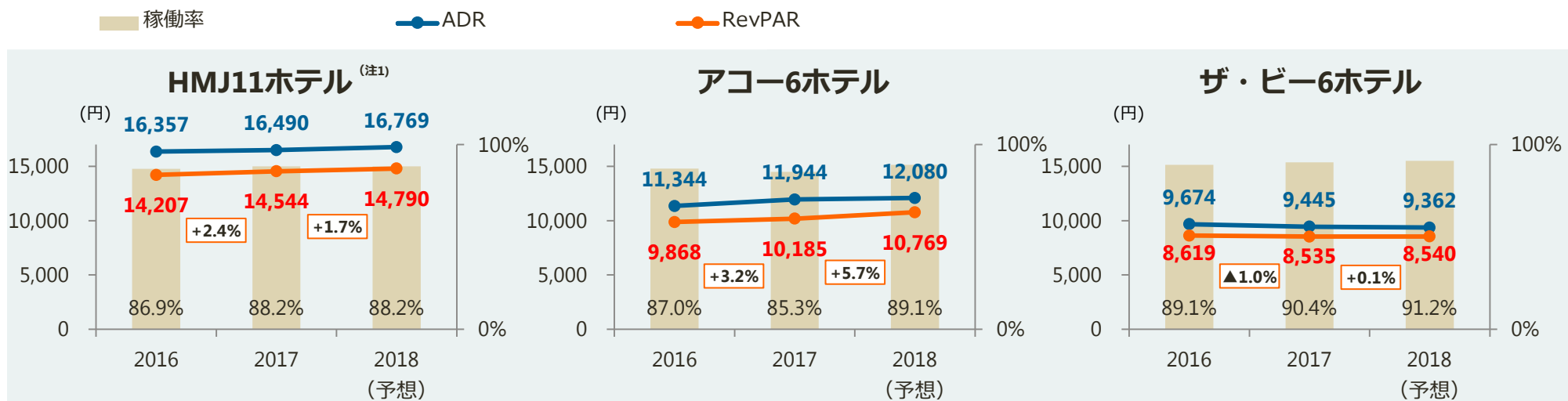
(注2) 固定部分には、取得資産のホテル以外の部分（オフィス、看板、駐車場、店舗等）に係る賃貸借契約における固定賃料や水道光熱費収入が含まれます。

(注3) HMJ12ホテルとは、HMJ9ホテルにヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良を加えた12ホテルをいいます。

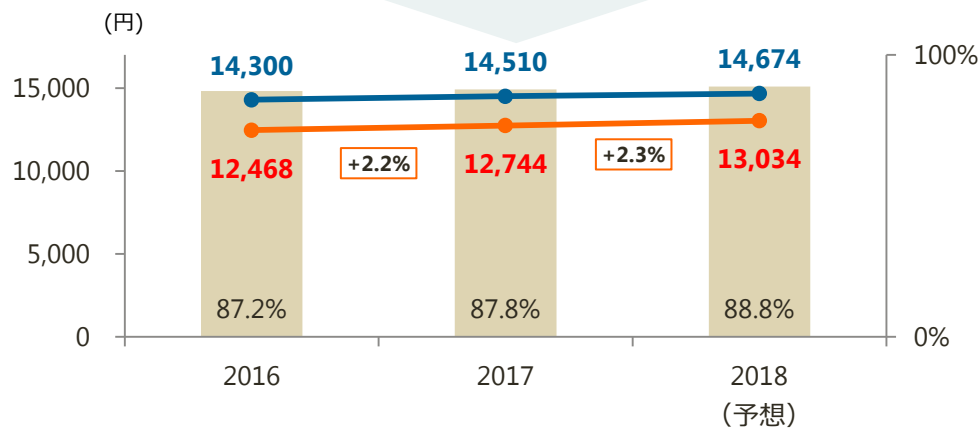
(注4) アコー5ホテルとは、アコー6ホテルからメルキュールホテル横須賀を除いた5ホテルをいいます。

2. 主要変動賃料等導入ホテルの業績

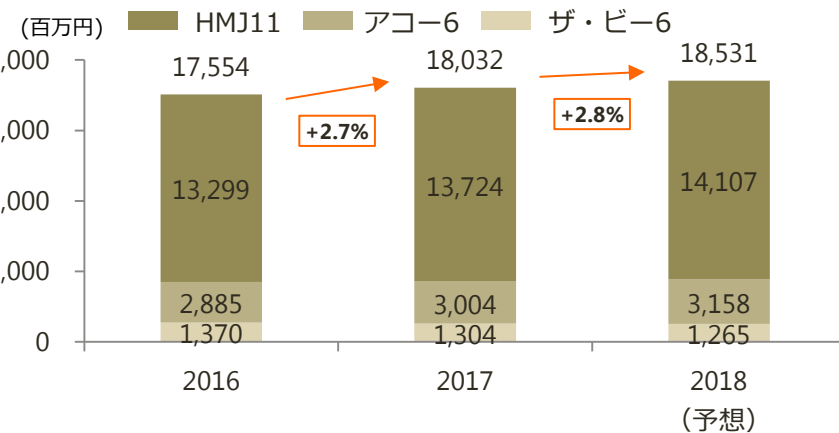
宿泊部門業績指標



3ホテルグループ合計



GOPの推移



(注1) HMJ11ホテルとは、HMJ12ホテルからホテルセンターザ博多を除いた11ホテルをいいます。

(注2) 2016年及び2017年に取得した物件については、一部前所有者等から得た取得前からの数字を用いて計算しています。

3. アクティブ・アセットマネジメント

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

2018年12月期予想 (百万円)

アクティブ・アセットマネジメントの事例

		2018年12月期予想 (百万円)		アクティブ・アセットマネジメントの事例	
ホテル	主要3ホテルグループ (注1)	ホテル収益	52,881	←	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 戦略的な資本的支出 (RevPAR向上のための客室改装 等) ◆ ホテルの特性に応じたリブランド ◆ 近隣の同グループホテルとの相互送客 ◆ ホテル予約システムの刷新
		ホテル運営費用	33,764		
		GOP	19,116		
		▼ 変動賃料契約			
REIT	不動産 運用収入	主要3ホテルグループ	18,566	←	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 賃料スキーム改定等による賃料の増加 <ul style="list-style-type: none"> • HMJ5ホテル、カンデオホテルズ上野公園、チサンイン蒲田、ホテル以外のテナント賃料 等
		その他のホテル	8,001		
	不動産運用費用	4,381	←	<ul style="list-style-type: none"> ◆ PM費用や信託費用の削減、支払地代の減額 等 	
	NOI	22,186			

DPUの最大化

(注1) 主要3ホテルグループの計数として、HMJ12ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルの合計値を用いています。

◆ アクティブ・アセットマネジメントの事例（1）

ホテルセンターザ博多 全館リニューアル

● 改装コンセプト

成長を続ける博多マーケットにおける好立地ホテルのリニューアル
⇒ADR向上、オペレーションの効率化等を通じ**GOP向上**を図る

● リニューアル工事スケジュール

2018年10月～2019年3月予定

● 主な収益拡大施策

- ・ **客室数の増加**（194室 → 221室に増加予定）
⇒ 5F会議室及び事務室の客室化、スイートルーム分割
- ・ **ADR向上**
⇒ ベッド数増加
付帯施設（ジム、ランドリー）の設置による付加価値向上
- ・ **ホテル直営レストランのテナント化**

● 主なオペレーション効率化施策

- ・ バックオフィスを1フロアへ集約
- ・ Café、Bar施設を同一エリアに集約し営業効率をアップ
- ・ 宴会厨房の集約
- ・ バゲージロッカーの新設

● 経年劣化対応、及び省エネ施策による環境パフォーマンスの向上

- ・ 給排水配管の更新
- ・ 熱源機器の更新（冷水発生機、ボイラー）
- ・ 換気設備の更新（外調機更新他、空気環境の向上）
- ・ 全館照明LED化

● 負のれんの活用により売り止めによる分配金への影響を排除

【現況】 <外観>



<ロビー>



【地図】



■ 今後開業予定の主なホテル

◆ アクティブ・アセットマネジメントの事例（2）

神戸メリケンパークオリエンタルホテル ブライダルサロン移転

神戸市運営の旅客ターミナル（2F）の隣接区画にあるブライダルサロンを、ホテル内の婚礼関連施設が集約するフロア（6F）に移転

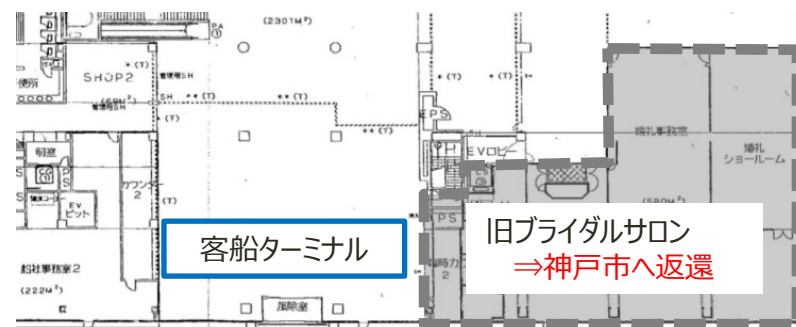
● 効率的な婚礼セールスオペレーション

ホテル館内のレイアウト変更を伴う改装工事を実施
⇒ 婚礼関連施設（ブライダルサロン、衣装店、写真室、美容室、ブライズルーム）の集約による効率的な婚礼セールスオペレーション

● ブライダルサロン区画の返還による賃料削減

神戸市より賃借していたブライダルサロンの区画を返還
⇒ 賃料、共益費合計で約21百万円/年の削減

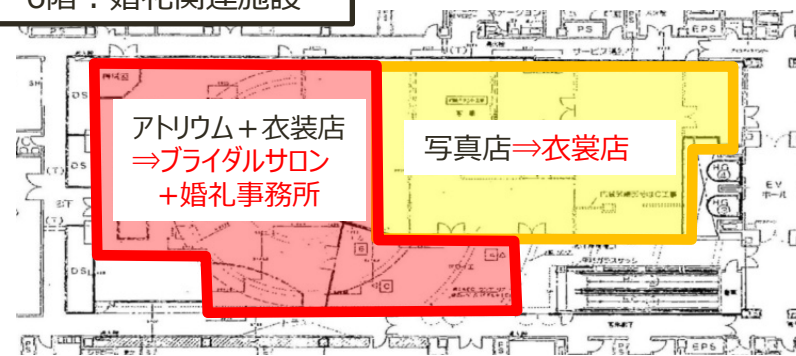
2階：神戸市所有区画



【改装後のブライダルサロン】



6階：婚礼関連施設

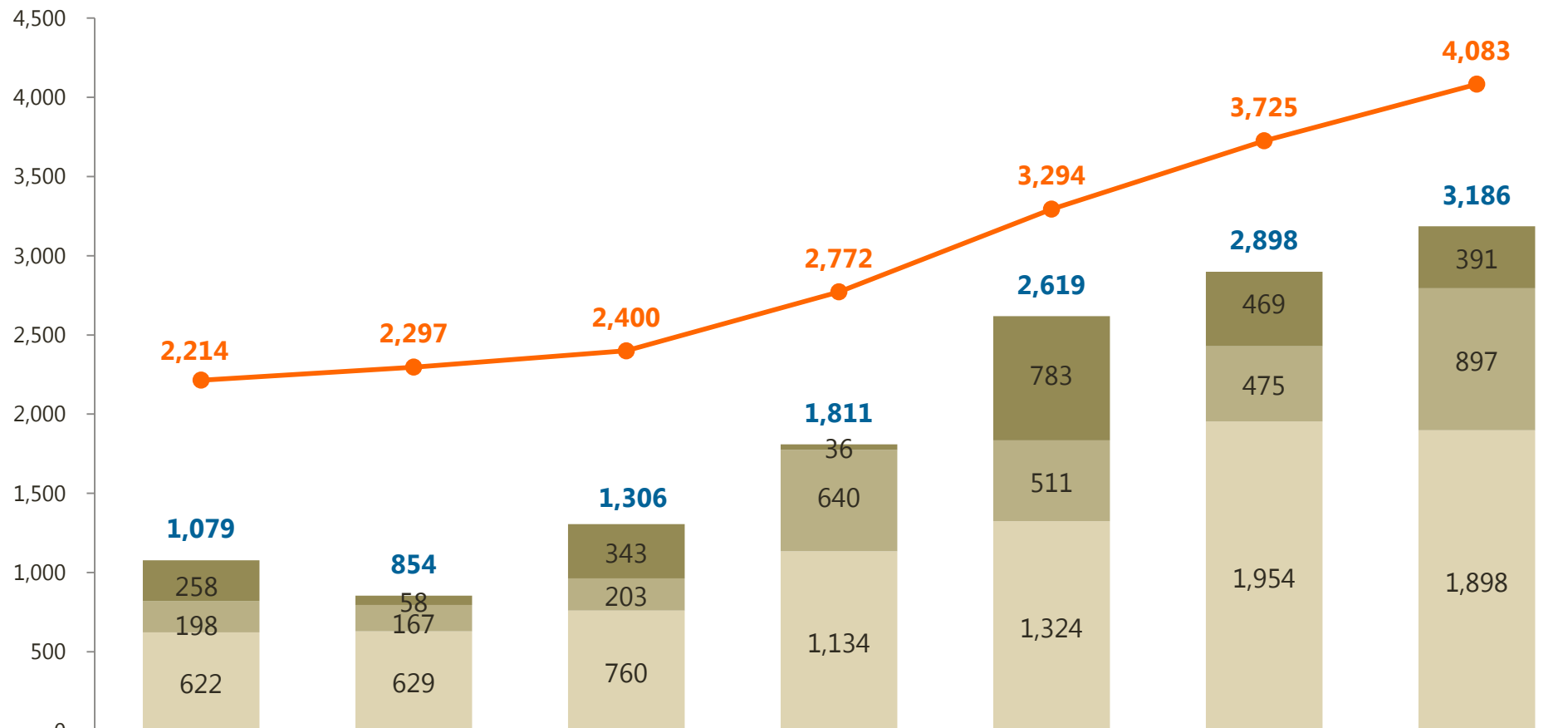


4. 資本的支出及び減価償却費

◆ 継続的なCAPEX投資による競争力の強化及び資産価値の維持向上

(百万円)

(注1) CAPEX I CAPEX II CAPEX III 減価償却費



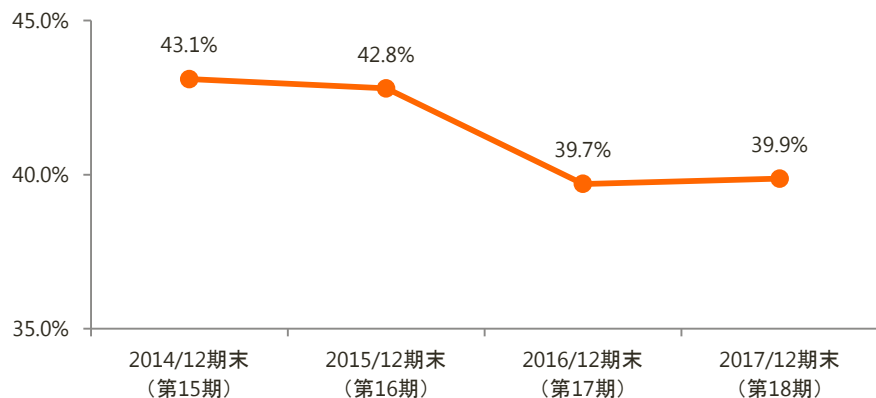
資産規模 (百万円)	2012/12期 (注2)	2013/12期	2014/12期	2015/12期	2016/12期	2017/12期	2018/12期 (予想)
	130,883	158,902	173,429	225,723	286,801	319,474	319,474

(注1) CAPEX Iとは、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をいいます。CAPEX IIとは、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をいいます。CAPEX IIIとは、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をいいます。

(注2) 2012/12期は9ヶ月の変則決算であるため、資本的支出は2012年1月から12月の累計を記載しています。また減価償却費は年換算を用いています。

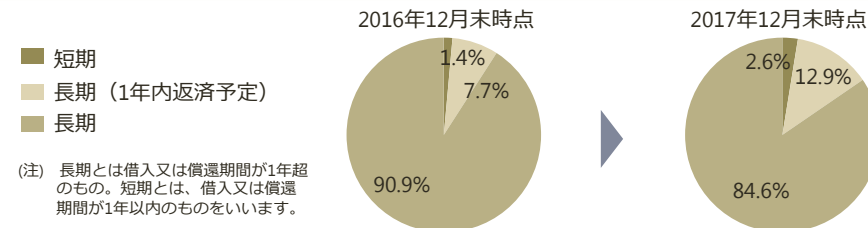
VI. 財務の状況

有利子負債比率（総資産ベースLTV）の推移



(注) 各期末時点における有利子負債比率です。

有利子負債の長短比率



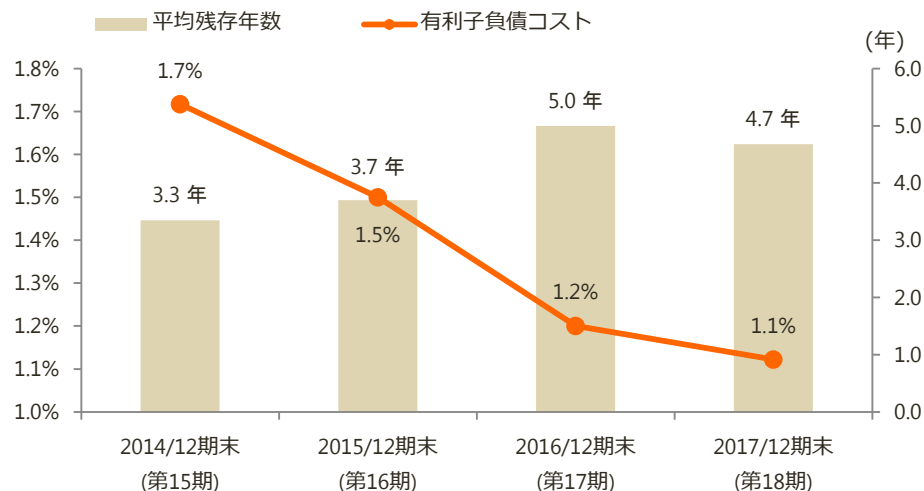
(注) 長期とは借入又は償還期間が1年超のもの。短期とは、借入又は償還期間が1年以内のものをいいます。

固定化比率

2016年12月末時点
98.0%

2017年12月末時点
94.0%

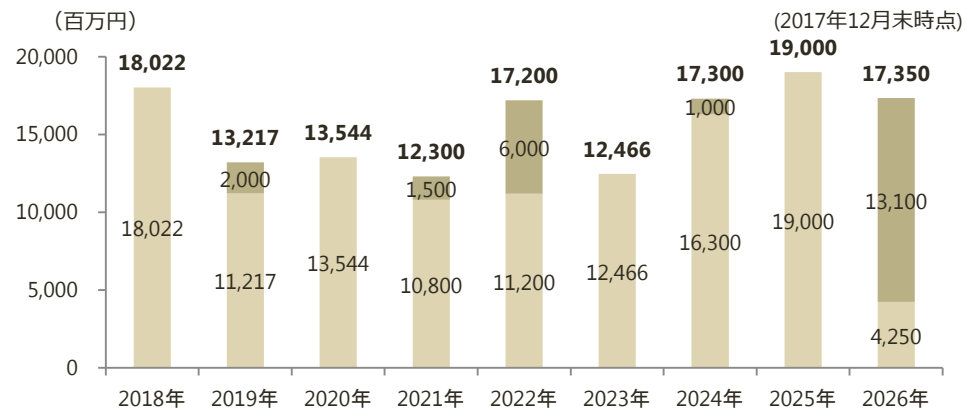
有利子負債コスト (注1) 及び平均残存年数 (注2) の推移



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

(注2) 各期末時点における平均残存年数です。

有利子負債の返済スケジュール

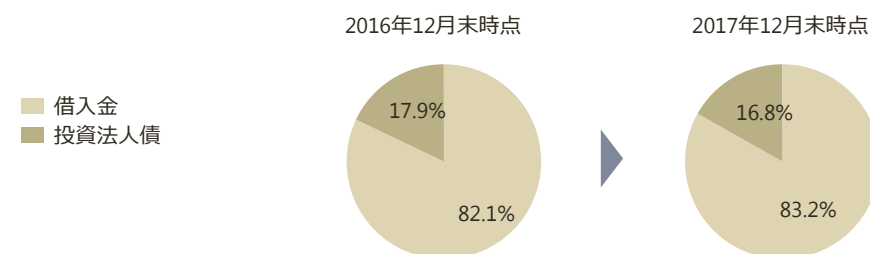


1. 財務の状況 (続き)

有利子負債の借入先別一覧

借入先／銘柄	期末残高 (2016年12月末時点)		期末残高 (2017年12月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	
	(百万円)				
株式会社三井住友銀行	25,556	20.3%	29,632	21.1%	4,076
株式会社新生銀行	14,210	11.3%	16,492	11.7%	2,282
株式会社みずほ銀行	13,980	11.1%	16,480	11.7%	2,500
三井住友信託銀行株式会社	10,163	8.1%	11,495	8.2%	1,331
株式会社りそな銀行	9,593	7.6%	10,073	7.2%	480
株式会社東京スター銀行	8,570	6.8%	7,097	5.1%	△ 1,473
野村信託銀行株式会社	4,868	3.9%	4,858	3.5%	△ 10
三菱UFJ信託銀行株式会社	3,435	2.7%	4,135	2.9%	700
株式会社日本政策投資銀行	2,980	2.4%	3,780	2.7%	800
株式会社福岡銀行	2,610	2.1%	3,260	2.3%	650
株式会社広島銀行	2,427	1.9%	2,427	1.7%	-
株式会社千葉銀行	2,213	1.8%	2,705	1.9%	492
株式会社あおぞら銀行	1,935	1.5%	2,435	1.7%	500
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	937	0.7%	929	0.7%	△ 8
株式会社西日本シティ銀行	-	-	1,000	0.7%	1,000
株式会社肥後銀行	100	0.1%	-	-	△ 100
借入金 小計	103,579	82.1%	116,799	83.2%	13,220
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	1.6%	2,000	1.4%	0
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,500	1.2%	1,500	1.1%	0
第5回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	6,000	4.8%	6,000	4.3%	0
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	3,000	2.4%	3,000	2.1%	0
第7回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	9,000	7.1%	9,000	6.4%	0
第8回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,100	0.9%	1,100	0.8%	0
第9回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	-	-	1,000	0.7%	1,000
投資法人債 小計	22,600	17.9%	23,600	16.8%	1,000
有利子負債 合計	126,179	100.0%	140,399	100.0%	14,220

有利子負債の内訳



格付の状況

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

負ののれん

<負ののれんの活用方針>

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

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

<2017/12期 活用額>

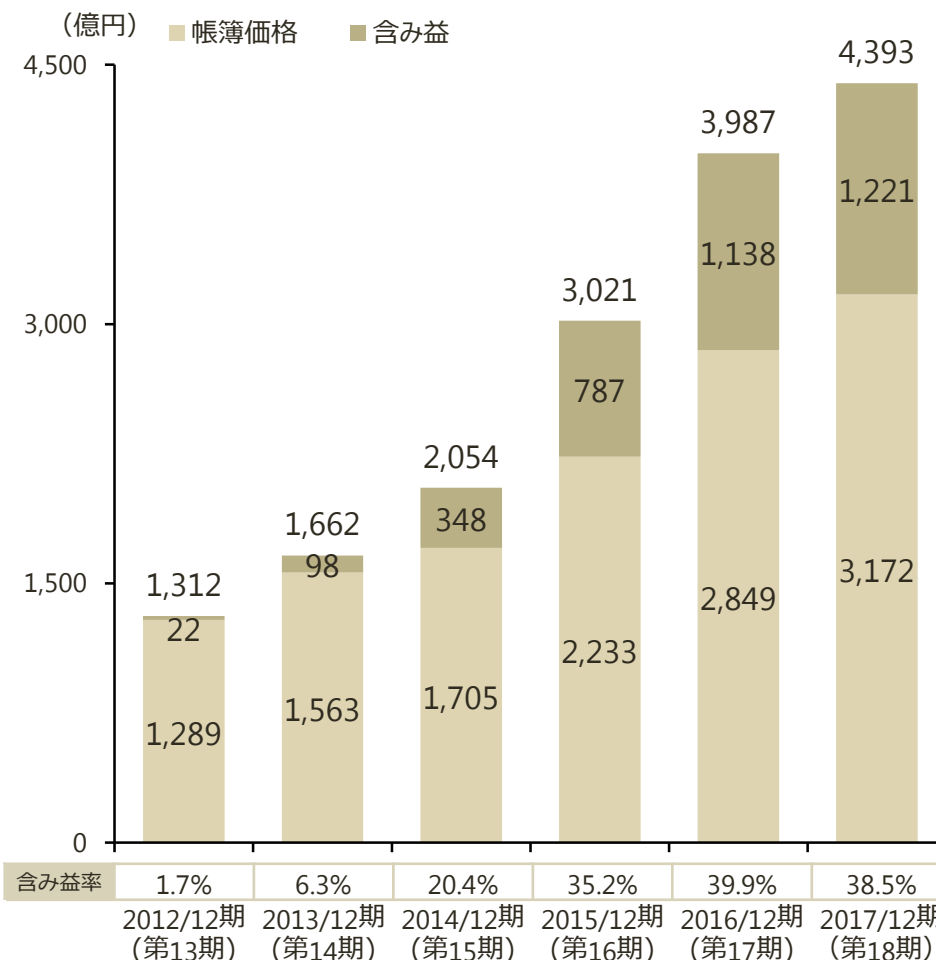
負ののれん50年償却額	:	262百万円
希薄化対応	:	374百万円
固定資産除却損への対応	:	132百万円
2017/12期 活用予定額合計	:	769百万円
2017/12期末後 負ののれん 残高		12,357百万円

<2018/12期 活用予定額>

負ののれん50年償却額	:	262百万円
固定資産除却損への対応	:	38百万円
大規模改修工事への対応	:	265百万円
2018/12期 活用予定額合計	:	565百万円
2018/12期末後 負ののれん 見込み残高		11,792百万円

(注) 「負ののれん50年償却額」は、2016/12期（第17期）に取得したホテルセントラザ博多及びホテルアセント福岡の定期借地権及び資産除去債務に関わる減価償却費等への対応の金額を含みます。2017/12期（第18期）において、当該減価償却費等の金額は152百万円となります。

鑑定評価額（含み益）の推移



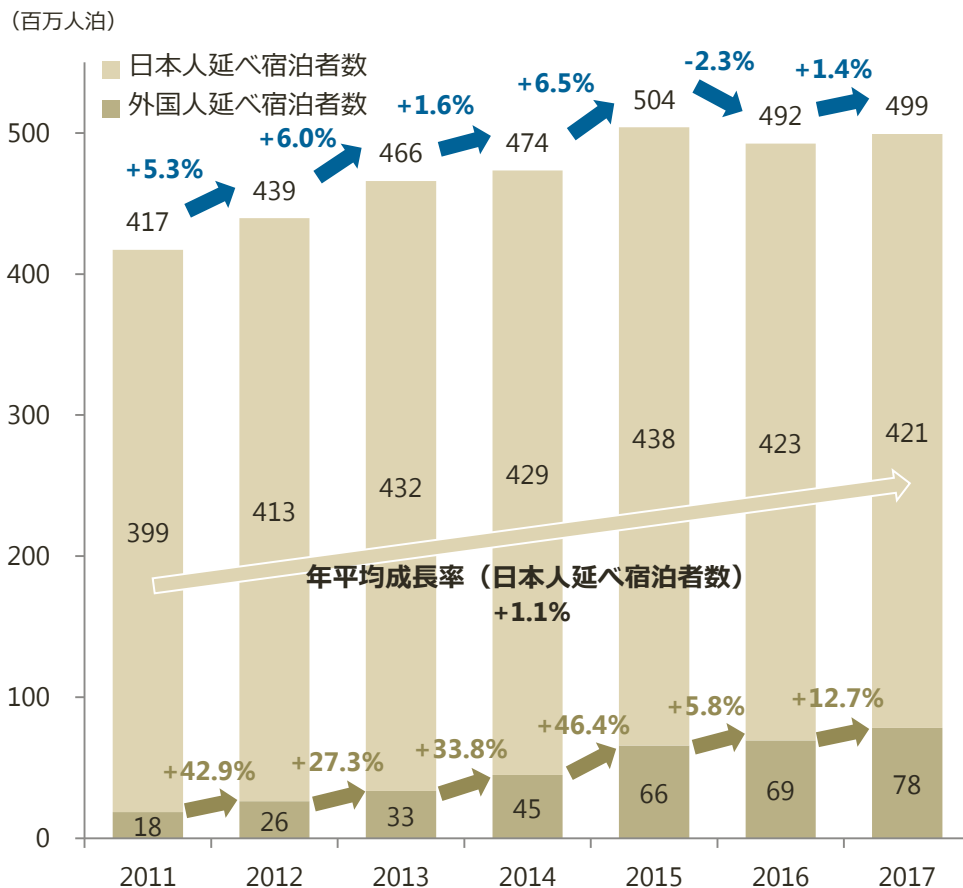
(注) 鑑定評価額から帳簿価格を控除した値が含み益となります。

VII. マーケット環境

1. マーケット環境

◆ インバウンドが宿泊需要を牽引
延べ宿泊者数は堅調に推移

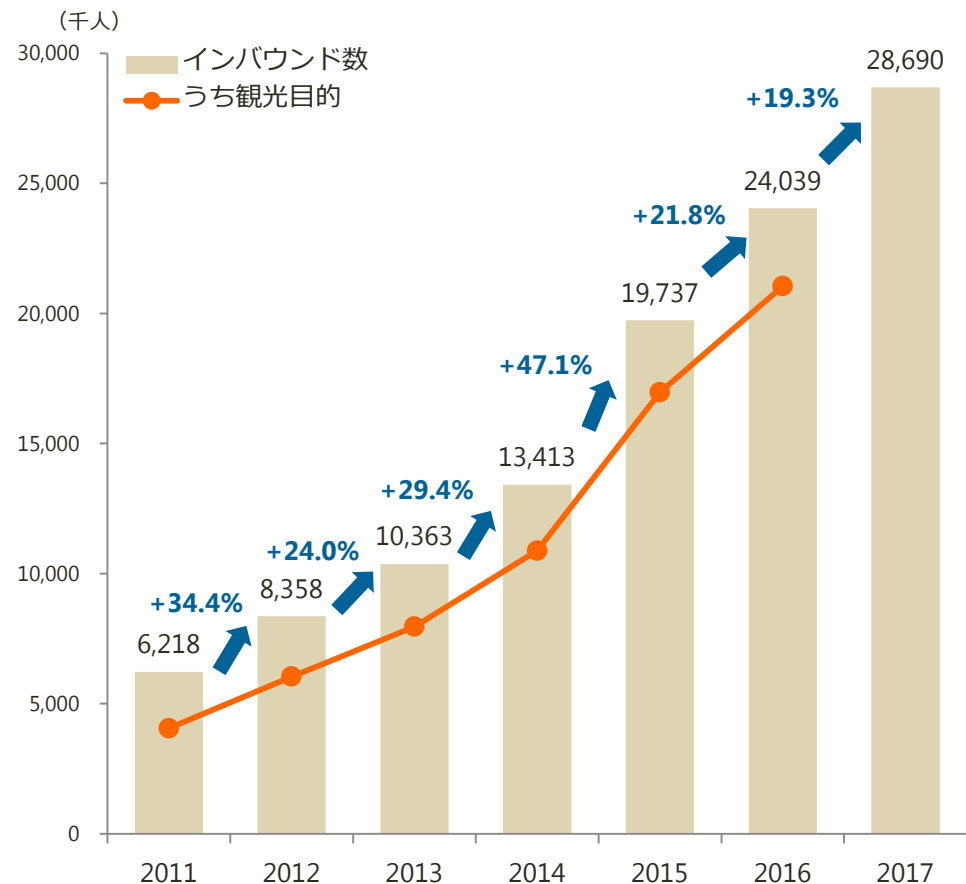
国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」
(注) 百万人未満を四捨五入しています。

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

インバウンド数の推移

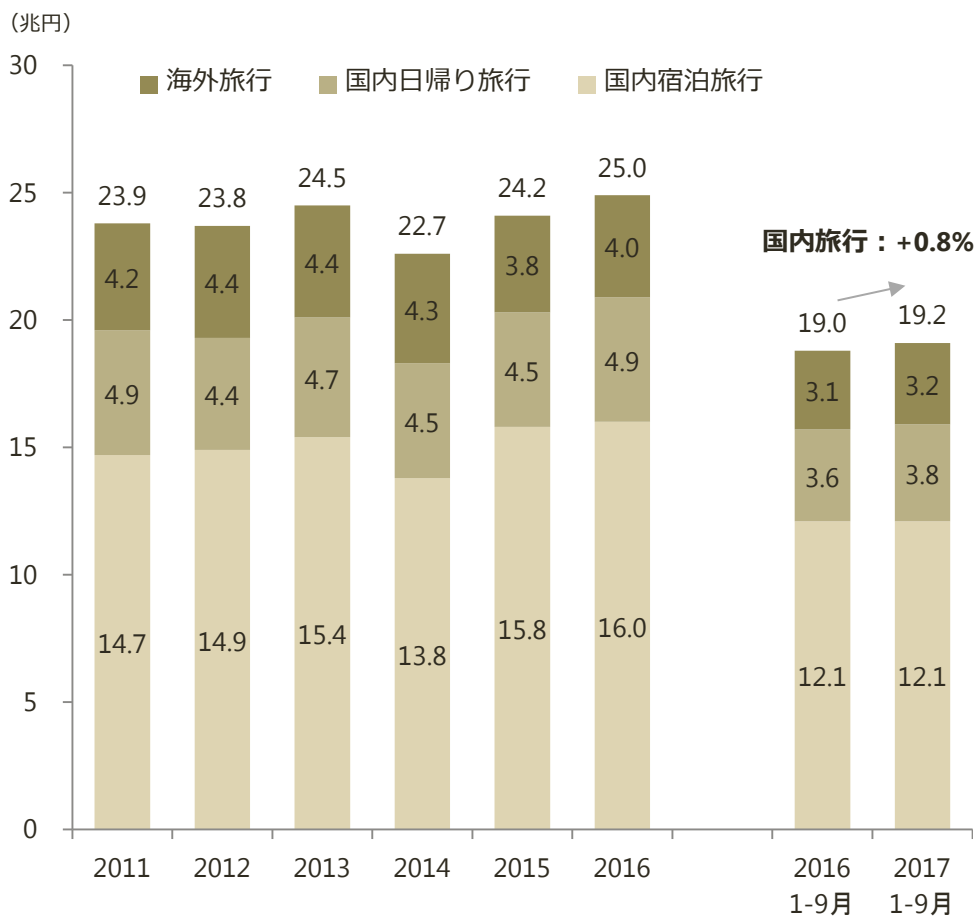


出所：日本政府観光局 (JNTO) 「訪日外客数の動向」
(注) 2017年1月～10月の数値は暫定値。11月～12月は推計値。

1. マーケット環境 (続き)

◆ 日本人の国内旅行に対する需要は堅調に推移

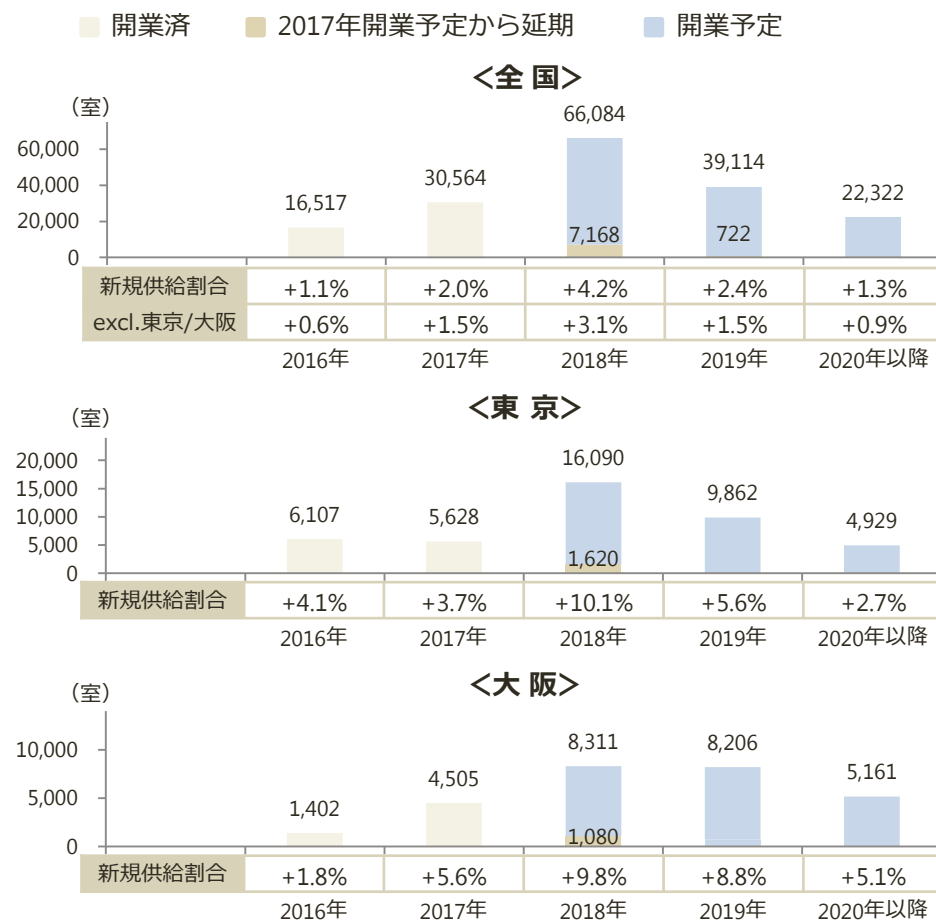
日本人の旅行消費額の推移



出所: 観光庁「旅行・観光消費動向調査」

◆ 新規供給は、東京、大阪を中心に増加傾向

全国のホテル・旅館の新規供給客室数



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

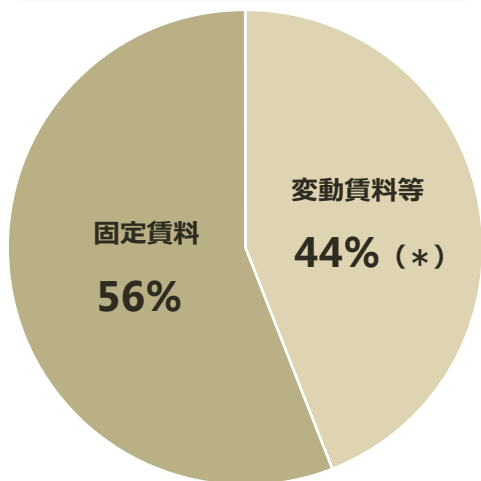
Appendix 1
本投資法人の特徴

1. 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。

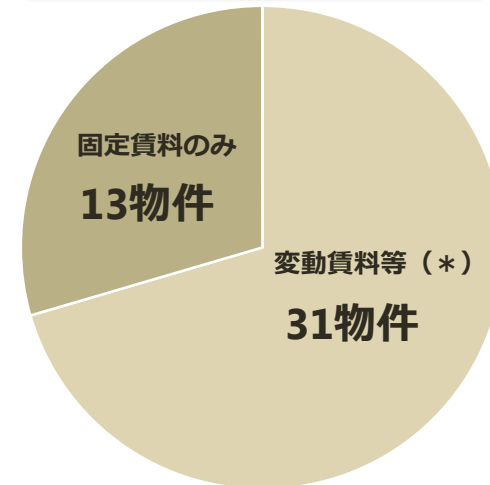


賃料収入割合 (2017年12月期)



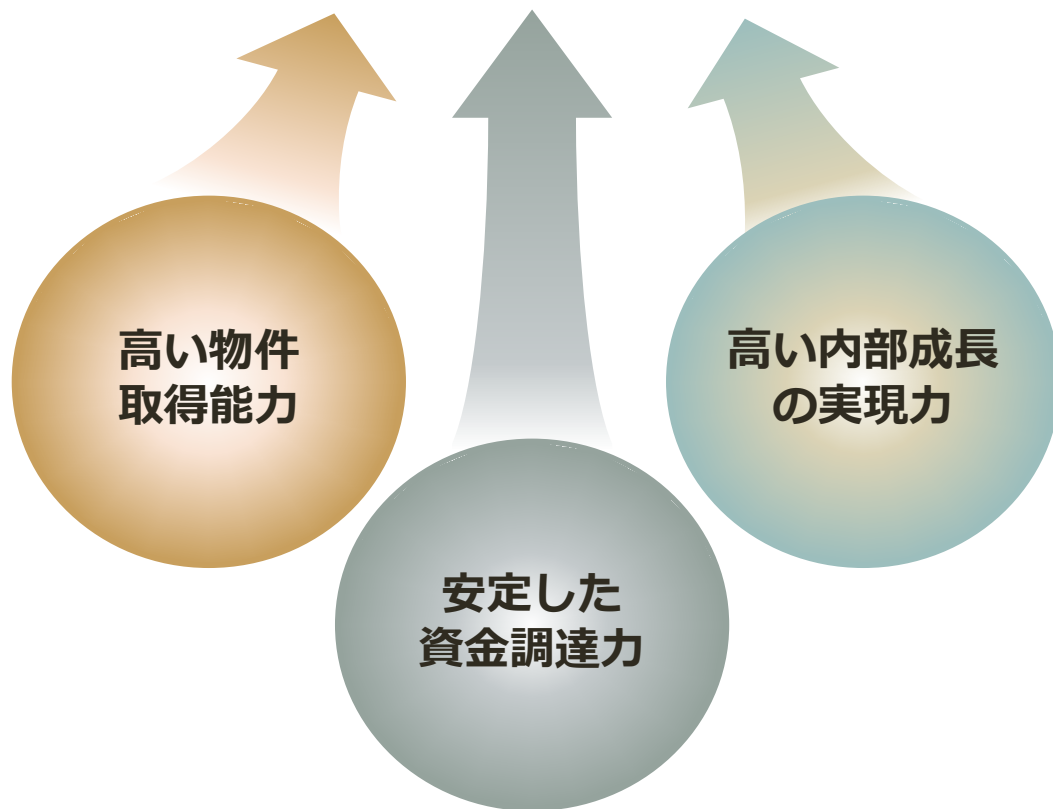
(*) 変動賃料
売上歩合賃料
運営委託収入

賃料形態割合 (2017年12月末時点)



(*) 固定賃料プラス変動賃料方式
固定賃料プラス売上歩合方式
変動賃料方式、運営委託方式

更なる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

外部環境に対する認識

ホテル投資市場の動向

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

基本方針

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



主要な施策

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

4. 内部成長戦略

外部環境に対する認識

ホテル市場環境

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

基本方針

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



主要な施策

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

外部環境に対する認識

資金の調達環境及び金利の動向

- 足もと、J-REITの公募増資による資金調達額は過去数年を下回る水準で推移する一方、投資法人債の起債額は増加傾向。金融機関の融資スタンスは良好な状況が継続。
- 日銀の金融緩和政策により短期、長期金利共に安定推移を見込むものの、主に海外要因による長期金利の変動には一定の留意を要する。

基本方針

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



主要な施策

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

6. サステナビリティへの取り組み

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

● サステナビリティに関する方針の策定

「サステナビリティに関する方針」を制定し、取り組むべき重要課題とその取組方針について規定

サステナビリティに関する方針

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

● グリーン・リース条項の追加

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



● BELS認証の取得

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

ホテル日航アリビラ



メルキュールホテル沖縄那覇



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

7. 投資主優待制度

保有ホテルに対する投資主の理解及び満足度の向上、投資主の裾野の拡大を図ることを目的として実施
2017年度よりHMJグループの4ホテルを追加し、対象ホテルを15ホテルに拡充

- **優待券送付対象者**

毎年6月末日（中間決算期末）時点で投資口10口以上保有の投資主
＜2017年度＞

対象人数 : 14,346人

利用可能期間：2017年10月～2018年9月の1年間

- **対象ホテル**

HMJ9ホテル及びアコー 6 ホテル

- **HMJ9ホテル**



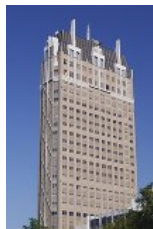
神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル



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

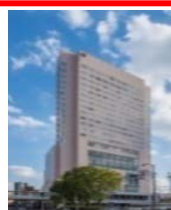


ホテル日航
アリビラ

新規追加



オキナワ マリオット
リゾート&スパ



シェラトングランド
ホテル広島



ホテルセントラーザ博多



ホリデイ・イン
大阪難波

- **優待制度の内容**

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

(*)レストラン優待は一部ホテルを除く

- **優待券の利用実績（2016年10月～2017年9月の1年間）**

＜対象人数：13,213人＞

宿泊		レストラン	
利用枚数	利用人数	利用枚数	利用人数
1,451	1,977	2,900	8,167

- **アコー6ホテル**



イビス東京新宿



イビス スタイルズ 京都ステーション



イビス スタイルズ 札幌



メルキュールホテル札幌



メルキュールホテル沖縄那覇



メルキュールホテル横浜

Appendix 2

保有物件情報

1. 保有物件一覧 (1/2)

(2017年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用損益 (千円) (注8)	NOI利回り (実績) (注9)
									第17期 (2016.12.31時点)		第18期 (2017.12.31時点)						
									鑑定評価額 (百万円) (注6)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319	兵庫	22.5	10,900	10,065	14,400	5.2%	15,100	5.2%	3.4%	1,195,053	926,481	609,294	8.5%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	503	千葉	22.7	19,900	18,172	34,100	4.5%	34,100	4.5%	6.2%	1,729,459	1,608,209	1,185,716	8.1%
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	21.8	15,000	14,737	32,000	4.3%	32,700	4.3%	4.7%	1,600,053	1,499,846	1,325,638	10.0%
4	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227	広島	24.3	4,100	4,160	4,250	7.3%	4,280	7.5%	1.3%	498,124	453,440	380,032	11.1%
5	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	沖縄	23.8	18,900	18,363	29,200	5.0%	31,500	4.9%	5.9%	1,951,987	1,801,396	1,476,566	9.5%
6	ザ・ピーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	13.8	7,610	6,754	9,420	4.7%	9,820	4.5%	2.4%	511,017	468,095	340,735	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	11.3	4,070	3,806	5,020	5.2%	5,220	5.0%	1.3%	294,946	268,777	180,599	6.6%
8	ドームイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	熊本	9.9	2,334	2,185	2,950	5.8%	2,960	5.8%	0.7%	194,460	171,456	131,367	7.3%
9	ザ・ピー水道橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	99	東京	31.4	1,120	1,234	2,040	4.3%	1,940	4.3%	0.4%	114,268	102,195	77,166	9.1%
10	ドームインEXPRESS浅草	リミテッドサービス	エコノミー	77	東京	20.8	999	961	1,300	4.1%	1,300	4.1%	0.3%	63,995	55,341	42,514	5.5%
11	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	247	福岡	22.9	2,130	2,041	4,350	4.7%	4,330	4.7%	0.7%	240,000	225,000	200,000	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	17.8	2,050	1,838	2,430	5.2%	2,430	5.2%	0.6%	151,000	134,000	93,000	6.5%
13	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコノミー	187	東京	15.8	1,720	1,751	1,920	4.1%	1,920	4.1%	0.5%	97,294	82,162	68,588	4.8%
14	R&Bホテル東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	202	東京	19.8	1,534	1,495	2,050	4.7%	2,050	4.7%	0.5%	122,207	105,436	86,422	6.9%
15	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	9.9	3,746	3,593	5,320	4.5%	5,330	4.5%	1.2%	270,859	240,630	204,537	6.4%
16	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッドサービス	エコノミー	164	東京	20.8	2,108	2,041	3,060	4.2%	3,060	4.2%	0.7%	152,882	137,802	118,327	6.5%
17	東横イン博多駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	福岡	16.3	1,652	1,456	2,680	4.7%	2,670	4.7%	0.5%	141,039	128,078	106,687	7.8%
18	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	16.5	6,000	5,985	14,600	5.2%	13,600	5.1%	1.9%	811,595	733,698	646,150	12.2%
19	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	14.7	823	792	1,410	4.5%	1,430	4.5%	0.3%	78,164	70,921	59,515	8.6%
20	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	105	東京	25.9	1,512	1,465	1,990	4.5%	2,000	4.5%	0.5%	109,959	95,137	71,644	6.3%
21	ホテルサンルート新橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	9.8	4,800	4,840	8,730	3.9%	8,740	4.0%	1.5%	412,327	355,295	334,264	7.4%
22	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	29.5	26,050	26,192	36,000	4.3%	36,100	4.3%	8.2%	1,929,388	1,631,807	1,454,530	6.3%
23	イビス東京新宿	リミテッドサービス	ミッドプライス	206	東京	37.4	7,243	8,136	9,290	4.2%	9,650	4.2%	2.3%	539,330	365,195	210,898	5.0%
24	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッドサービス	ミッドプライス	215	京都	8.8	6,600	6,712	10,900	4.3%	11,300	4.3%	2.1%	597,320	509,380	474,318	7.7%

1. 保有物件一覧 (2/2)

(2017年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用損益 (千円) (注8)	NOI利回り (実績) (注9)
									第17期 (2016.12.31時点)		第18期 (2017.12.31時点)						
									鑑定評価額 (百万円) (注6)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
25	イビス スタイルズ 札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	7.4	6,797	6,686	10,200	4.9%	10,500	4.9%	2.1%	707,094	572,177	496,076	8.4%
26	メルキュールホテル札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	285	北海道	8.7	6,000	5,931	10,300	4.8%	10,500	4.8%	1.9%	818,109	537,104	460,135	9.0%
27	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	8.4	3,000	2,916	7,620	4.8%	7,760	4.8%	0.9%	491,464	402,333	351,594	13.4%
28	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッドサービス	ミッドプライス	122	東京	15.1	6,250	6,306	6,740	4.1%	6,010	4.1%	2.0%	249,719	231,296	209,410	3.7%
29	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	35.5	6,520	6,585	7,590	4.4%	7,330	4.4%	2.0%	360,195	334,768	304,606	5.1%
30	ザ・ビー お茶の水	リミテッドサービス	ミッドプライス	72	東京	18.4	2,320	2,357	2,590	4.2%	2,360	4.2%	0.7%	108,640	100,252	90,148	4.3%
31	ザ・ビー 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	31.4	2,610	2,693	3,070	5.2%	2,780	5.2%	0.8%	202,307	176,051	149,258	6.7%
32	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	20.3	2,300	2,354	3,960	4.5%	4,160	4.5%	0.7%	252,182	240,061	219,561	10.4%
33	ホテルフランクス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	26.4	3,105	3,155	4,090	4.7%	4,050	4.7%	1.0%	300,000	235,793	187,282	7.6%
34	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160	神奈川	24.2	1,650	1,669	2,040	4.7%	2,800	4.7%	0.5%	291,202	179,336	147,888	10.9%
35	オキナワ マリオット リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	12.9	14,950	14,853	17,200	5.0%	18,500	5.0%	4.7%	1,215,761	1,127,058	895,750	7.5%
36	アクティブインターシティ広島	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	7.3	17,320	17,694	18,700	4.6%	20,500	4.6%	5.4%	1,482,412	1,060,219	873,824	6.1%
37	カンデオホテルズ上野公園	リミテッドサービス	ミッドプライス	268	東京	8.0	6,705	6,728	7,630	4.0%	7,630	4.0%	2.1%	350,191	329,982	290,543	4.9%
38	ホテルセントラーザ博多	フルサービス	ミッドプライス	194	福岡	32.5	7,197	7,413	7,690	4.7%	8,490	4.7%	2.3%	865,634	623,730	373,763	8.7%
39	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッドサービス	ミッドプライス	314	大阪	9.4	27,000	27,122	28,800	4.4%	27,200	4.4%	8.5%	1,215,339	1,180,161	1,065,193	4.4%
40	ホテルアセント福岡	リミテッドサービス	エコノミー	263	福岡	18.7	4,925	5,187	5,340	4.8%	5,560	4.8%	1.5%	436,888	285,802	250,728	5.8%
41	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	28.9	15,250	15,588	15,800	4.2%	15,700	4.2%	4.8%	1,388,411	714,991	578,679	4.7%
42	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	24.4	13,175	13,383	13,400	4.7%	13,400	4.7%	4.1%	398,168	394,150	322,143	-
43	インターナショナルガーデンホテル成田	フルサービス	ミッドプライス	463	千葉	21.6	9,125	9,258	9,430	4.9%	9,430	4.9%	2.9%	261,663	259,270	200,013	-
44	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	19.9	10,373	10,558	11,200	4.9%	11,200	4.9%	3.2%	272,120	269,117	217,523	-
合計 または 平均		-	-	11,486	-	19.5	319,474	317,229	398,770	-	439,390	-	100.0%	25,475,553	21,424,619	17,563,899	6.7%

(注1) ホテルタイプにおいて、「フルサービス」は「フルサービスホテル」、「リゾート」は「リゾートホテル」、「リミテッドサービス」は「リミテッドサービスホテル」を指します。

(注2) 本投資法人は、主に平均客室販売価格等の観点から、ホテルを「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」の4種類に分類しています。

(注3) 築年数の平均は各物件の取得価格に築年数を乗じた値の各物件の総和を取得価格の合計値で除した加重平均です。

(注4) 「取得価格」欄には、信託受益権売買契約等に記載された売買代金（消費税及び消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。

(注5) 2017年12月末時点の帳簿価格を記載しています。

(注6) No.42~44については、取得時の鑑定評価額を記載しています。

(注7) 「投資比率」欄には、取得価格の合計額に対する物件の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注8) 2017年1月から12月までの1年間の実績値です。なお、No.11,12については、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

また、No.42~44については、期中に取得したため、取得後の数値を記載しています。

(注9) No.42~44については、期中に取得したためNOI利回り（実績）は算定していません。また、全体のNOI利回りは、2017年12月期にかかるNOI実績値を期末時点に保有していた物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。

2. 賃貸借契約の概要 (1/3)

(2017年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委 託期間	契約 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～2017年12月末)		賃料改定スケジュール (2018年～2019年)	
										時期	内容 (注4)	2018年	2019年
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	定期借家	固定+変動	(株)ホテルマネージメントジャパン		8年	2年	【固定賃料】 年額3,221百万円 + 【変動賃料】 HMJ5ホテル合計のGOPが、 GOP基準額 (3,351百万円) を 超えた額に85%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2016年1月	スキーム変更	-	契約満了 (12月)
2	オリエンタルホテル 東京ベイ												
3	なんぼ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	8年	月額42百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	定期借家	固定			20年	8年	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
8	ドゥーミーイン熊本	定期借家	固定			12年	5年	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2017年4月	同額	-	-
9	ドゥーミーインEXPRESS浅草	普通借家	固定			20年	2年	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2017年4月	契約更新 (同額)	-	-
10	博多中洲ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定	ワシントンホテル(株)		3年	0年	月額20百万円	双方協議の上改定可	2015年4月	契約更新 (同額)	契約満了 (3月)	-
11	奈良ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定			20年	2年	月額11百万円	双方協議の上改定可	-	-	-	-
12	R&Bホテル上野広小路	普通借家	固定			20年	4年	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	-
13	R&Bホテル東日本橋	普通借家	固定			20年	0年	月額10百万円	双方協議の上改定可	2013年4月	同額	契約満了 (3月)	-
14	コンフォートホテル東京東日本橋	定期借家	固定	(株)グリーンズ		20年	10年	月額21百万円	双方協議の上改定可 (5年毎)	2013年1月	同額	協議中	-
15	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		20年	2年	月額11百万円+ 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2017年4月	契約更新 (同額)	-	-
16	東横イン博多口駅前本館・シングル館	普通借家	固定	(株)東横イン		30年	13年	月額11百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-
17	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	普通借家	固定+売上歩合	(株)ホテル京阪		20年	3年	非開示(注5)	非開示(注5)	2014年7月	スキーム変更	-	-
18	チサンイン蒲田	定期借家	変動	ソラレホテルズ アンドリゾーツ(株)	(株)SHR ホテルズ	2年	2年	ホテルのGOP×86% (但しゼロ円を下回る場合はゼロ円)	-	2017年7月	契約更新 (変動賃料の算出 方法変更)	-	契約満了 (12月)
19	ホテルピスタ蒲田東京	普通借家	固定+売上歩合	(株)ピスタホテルマネージメント		4年	1年	月額7百万円 +売上歩合賃料	原則賃料改定不可	2015年7月	契約更新 (売上歩合賃料の 算出方法変更)	契約満了 (12月)	-
20	ホテルサンルート新橋	定期借家	固定+売上歩合	(株)相鉄ホテルマネージメント		15年	5年	月額18百万円 +売上歩合賃料	定めなし	-	-	-	-
21	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定+売上歩合	(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	1年	月額157百万円 +売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2015年7月	契約更新	契約満了 (12月)	-
22	イビス東京新宿	-	運営委託	-	エイ・エイ・ピー・ シー・ジャパン(株)	12年	6年	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	スキーム変更	-	-
23	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託			5年	1年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	契約満了 (12月)	-
24	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託			5年	1年	ホテルのGOP相当額	-	2014年12月	スキーム変更	-	契約満了 (1月)
25	メルキュールホテル札幌	-	運営委託			15年	11年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
26	メルキュールホテル沖縄那覇	-	運営委託			10年	6年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-

2. 賃貸借契約の概要 (2/3)

(2017年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委 託期間	契約 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～2017年12月末)		賃料改定スケジュール (2018年～2019年)	
										時期	内容 (注4)	2018年	2019年
27	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	1年	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	契約満了 (8月)
28	ザ・ビー 赤坂見附	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・アカサカ・ オペレーションズ		7年	4年	年額102百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
29	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・イケブクロ・ オペレーションズ		7年	4年	年額163百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
30	ザ・ビー お茶の水	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・オチャノミス・ オペレーションズ		7年	4年	年額69百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
31	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・ハチオウジ・ オペレーションズ		7年	4年	年額98百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
32	ザ・ビー 博多	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・ハカタ・ オペレーションズ		7年	4年	年額82百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
33	ザ・ビー水道橋	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・スイドウバシ・ オペレーションズ		5年	2年	年額85百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2015年7月	リブランド	-	-
34	ホテルフランス	定期借家	固定	(株)ブライダルプロデュース		19年	6年	月額25百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
35	オキナワ マリオット リゾート&スパ	定期借家	固定+変動	(株)ラグーンリゾート名護		5年	3年	【固定賃料】 年額550百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額 (700百万円)を 超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
36	アクティブインターシティ広島	定期借家	固定+変動	(株)A・I・C広島 マネジメント	スターウッド・アジ ア・パシフィック・ホ テルズ・アンド・リ ゾーツ(注6)	11年	9年	【固定賃料】 年額348百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額 (468百万円)を 超えた額に82.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
37	カンデオホテルズ上野公園	定期借家	固定	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・ マネジメント		20年	12年	非開示(注5)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	改定済	-	-
38	ホテルセントラーザ博多	定期借家	固定+変動	株式会社ホテルセントラーザ		4年	2年	【固定賃料】 年額400百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額 (425百万円)を 超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	契約満了 (12月)
39	ホリデイ・イン大阪難波	定期借家	固定+変動	オーダブリュー・ホテル・ オペレーションズ(株)		15年	13年	【固定賃料】 年額576百万円+ 【変動賃料】 GOPがGOP基準額 (650百万円)を 超えた場合に、その超えた額に92.5%を 乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
40	ホテルアセント福岡	普通借家	固定	二幸産業(株)		20年	1年	非開示(注5)	双方協議の上改定可 (3年毎)	-	-	-	契約満了 (4月)
41	ヒルトン名古屋	普通借家	変動	名古屋ヒルトン(株)	ヒルトン・インターナ ショナル・カンパニー	41年	12年	非開示(注5)	双方協議の上改定可	-	-	-	-
42	ヒルトン成田	定期借家	固定+変動	(株)ナリタコスゲ・オペレーションズ		20年	19年	【固定賃料】 年額444百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額 (550百万円) を超えた額に86.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-

2. 賃貸借契約の概要 (3/3)

(2017年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委 託期間	契約 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～2017年12月末)		賃料改定スケジュール (2018年～2019年)	
										時期	内容 (注4)	2018年	2019年
43	インターナショナルガーデンホテル成田	定期借家	固定+変動	(株)ナリタヨシクラ・オペレーションズ		10年	9年	【固定賃料】 年額336百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額(360百万円)を 超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
44	ホテル日航奈良	定期借家	固定+変動	(株)ホテル マネジメント	(株)オークラ ニッコーホテル マネジメント	3年	3年	【固定賃料】 年額420百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額(470百万円)を 超えた額に91.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-

(注1) 「賃料種別」はそれぞれ以下の賃料形態であることを表しています。

「固定」：固定賃料物件

「変動」：変動賃料物件

「運営委託」：運営委託契約

「固定+変動」：固定・変動賃料併用物件

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

(注2) 2017年12月末時点における残存期間です。

(注3) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

(注4) 「スキーム変更」の内容は以下の通りです。

No.1～5：変動賃料について、変動賃料率を81.5%から85%に変更

No.17：固定賃料のほか売上歩合賃料を導入

No.22、24：投資法人による直接運営委託開始

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

(注6) 2018年1月1日付でLuxury Hotels International of Hong Kong Limitedに変更となっています。

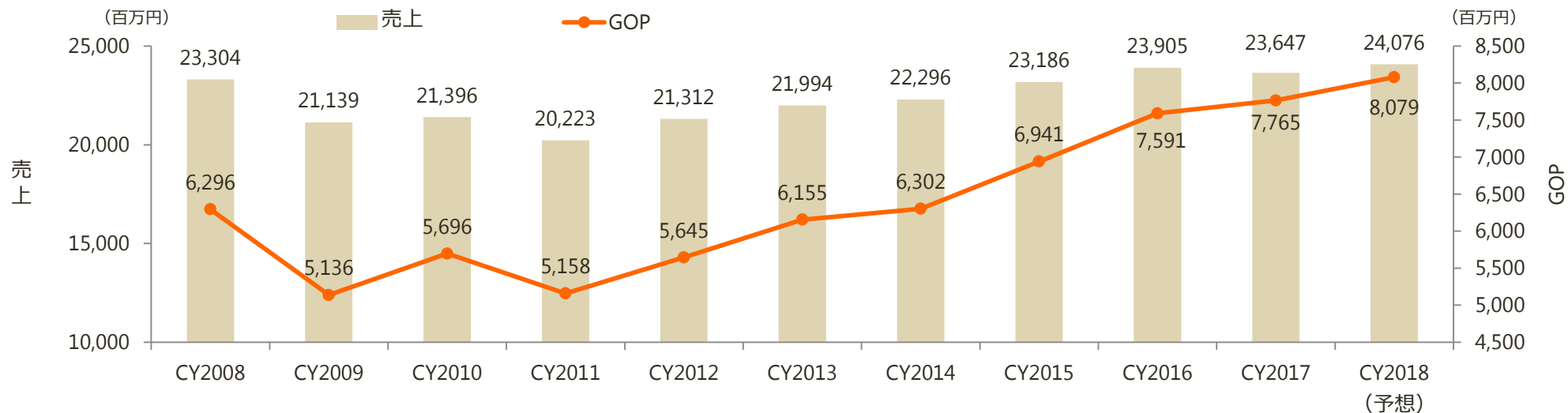
3. ホテル別の主なCAPEXⅢ

※（ ）内数字は支出額 （単位：百万円）

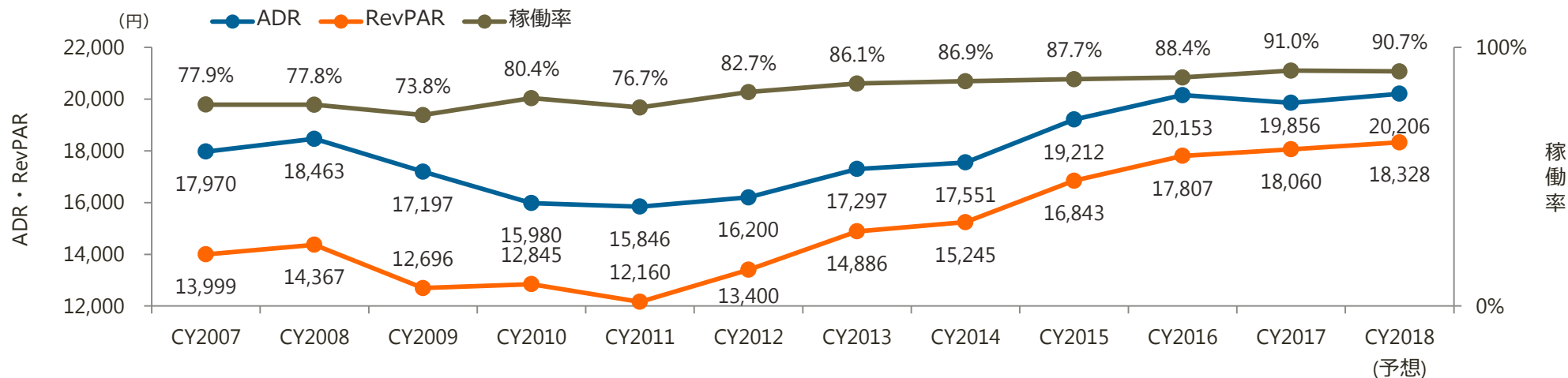
	2012/12期	2013/12期	2014/12期	2015/12期	2016/12期	2017/12期	2018/12期 計画
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	-	-	-	チャペル(36)	7階客室 (50) 各階バルコニー (62) バー (85)	ブライダルサロン(76)	3階レストラン個室、 バルコニー等 (16)
オリエンタルホテル 東京ベイ	-	レストラン (45)	-	-	4階客室 (101)	-	11-12階客室等 (120)
なんば オリエンタルホテル	-	5-8階角部屋(10)	-	-	9階客室 (91)	7階客室(77)	6階客室 (78)
ホテル日航アリビラ	-	-	3-8階ノース、 3-5階センター棟客室 (333)	-	9階客室 (55) レストラン (31)	-	1階客室等 (16)
オリエンタルホテル 広島	-	-	23階宴会場(10)	-	7-10階客室 (43) 4階宴会場 (38)	-	チャペル (10)
イビス東京新宿	2階ロビー、 レストラン、 3,5,7,9階客室 (170)	-	-	-	3~10階客室 (192)	3~10階客室 (312)	-
ホリデイ・イン大阪難波	-	-	-	-	-	-	6,7,12階客室 (90)
メルキュールホテル札幌	-	-	-	-	-	-	宴会場 (29)
ザ・ビー池袋	-	-	-	-	-	-	3-10階客室等 (23)

4. HMJ5物件ハイライト

売上・GOPの推移



KPIの推移



5. ポートフォリオマップ

資産規模

3,194 億円

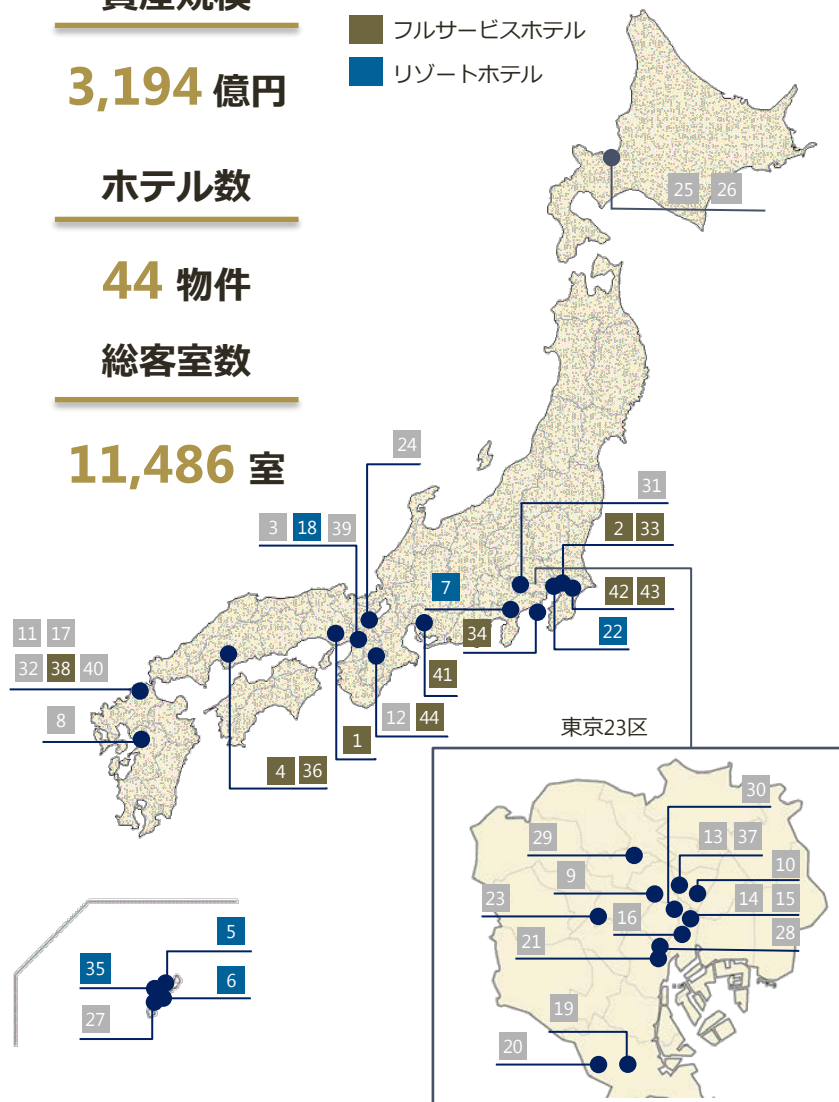
ホテル数

44 物件

総客室数

11,486 室

- リミテッドサービスホテル
- フルサービスホテル
- リゾートホテル



2017年取得

Appendix 3

投資主構成と投資口価格

1. 大口投資主・投資口保有区分

大口投資主上位10社

2017年6月末時点

順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	596,908	15.86
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	410,753	10.91
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	359,163	9.54
4	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	163,923	4.35
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	141,635	3.76
6	ステート ストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505012	81,115	2.15
7	ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーディー ジャスデツク アカウント	59,518	1.58
8	四国旅客鉄道株式会社	58,311	1.55
9	ゴールドマンサックスインターナショナル	54,984	1.46
10	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	50,729	1.34
合計		1,977,039	52.55

2017年12月末時点

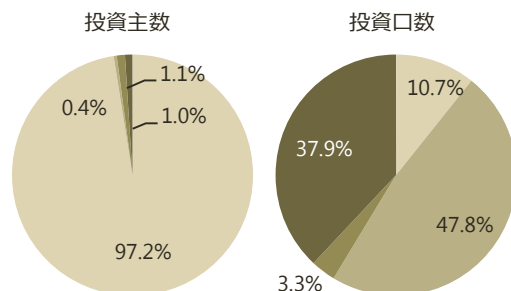
順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	609,417	15.19
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	563,882	14.05
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	186,334	4.64
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	183,404	4.57
5	ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーディー ジャスデツク アカウント	83,266	2.07
6	ステート ストリートバンク アンド トラスト カンパニー 505012	71,916	1.79
7	四国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

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

投資口保有区分

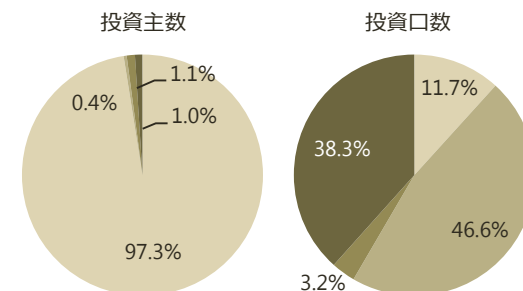
2017年6月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	30,801	404,776
金融機関 (証券会社を含む)	137	1,801,222
その他の国内法人	378	127,515
外国法人・個人	340	1,428,394
計	31,656	3,761,907



2017年12月末時点

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



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

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

2. 投資口価格・時価総額の推移

投資口価格 /時価総額の推移 (終値ベース)

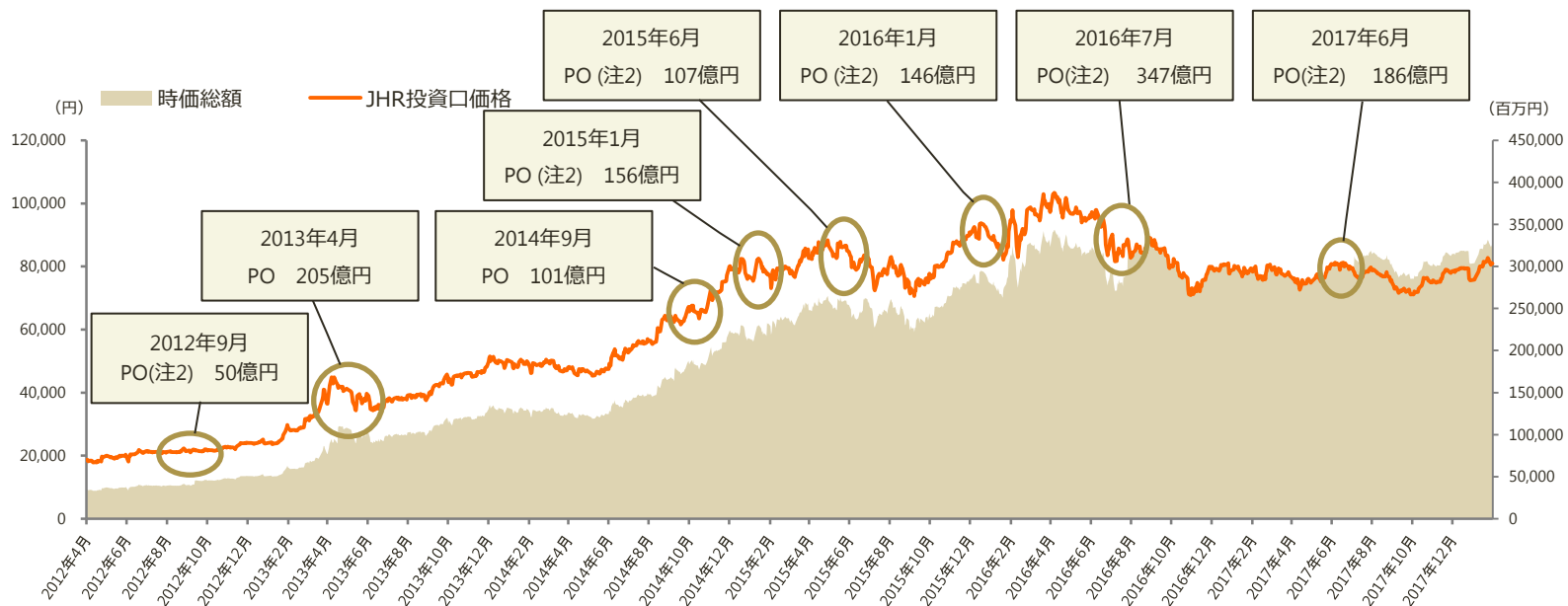
投資口価格：80,900円

時価総額：3,245億円

(2018年1月31日終値ベース)

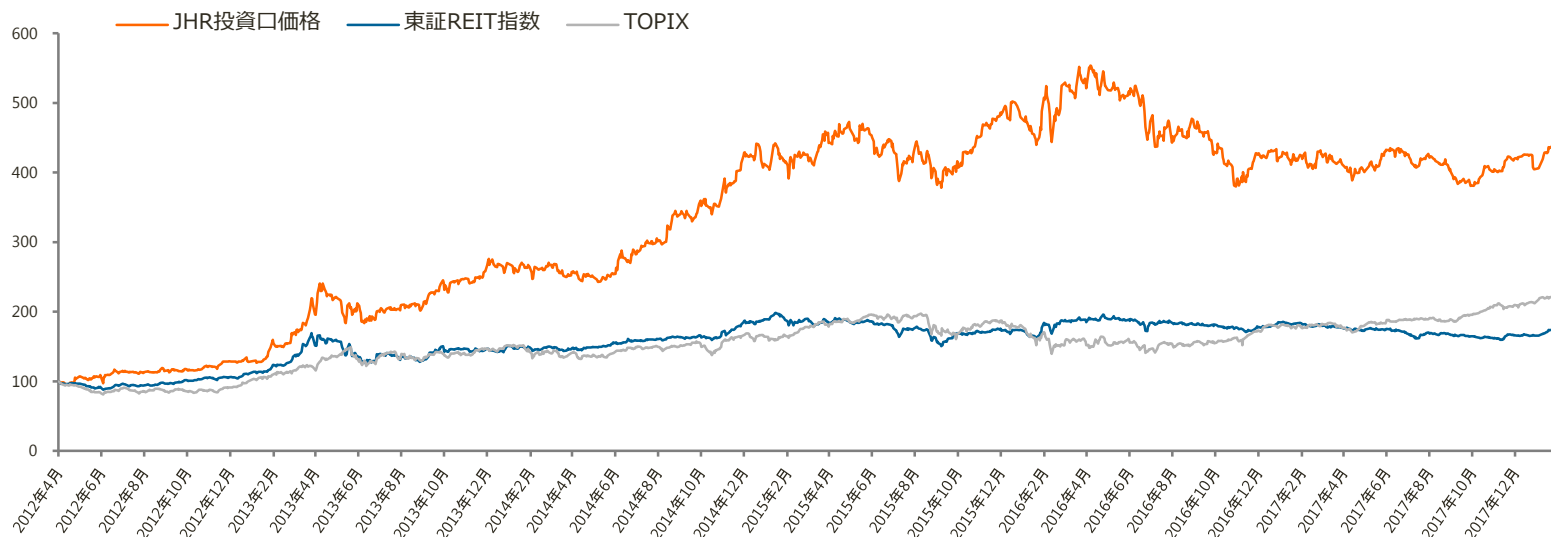
(注1) 不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の平成29年6月19日付有価証券届出書及び平成29年9月20日付半期報告書をご参照下さい。

(注2) OA分を含みます。



東証REIT指数・ TOPIXとの比較

(注) 2012年4月2日の本投資法人の投資口価格(終値)・東証REIT指数・TOPIXをそれぞれ100として記載しています。なお、東証REIT指数とは、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。



Appendix 4
資産運用会社の概要

1. 資産運用会社の概要

会社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円（2017年12月31日現在）
株主	Rockrise Sdn Bhd、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役社長	古川 尚志
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事（3）第83613号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号 一般社団法人投資信託協会会員

組織図



2. 資産運用会社の特徴とガバナンス

- ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社は、ホテル特化型のJ-REITであるジャパン・ホテル・リート投資法人の資産運用会社です。
- 『私たちは、ホテル投資・運用のプロフェッショナルとして、魅力的な投資機会を提供します。また、ステークホルダーの方々からの信用を獲得すると共に、ホテル資産への投資・運用を通して地域・社会に貢献します。』をミッション・ステートメントに掲げ、高い専門性と確固たる独立性をもって、ジャパン・ホテル・リート投資法人の資産運用を行います。

高い専門性

- ホテル運営に対する深い理解に基づき、前例にとらわれず適切な資産運用施策を企画・実行する能力
- 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と実績
- 多数のホテル賃借人やホテル運営受託者との長期に亘る強固なリレーションシップ
- 幅広いネットワークから得られる豊富な情報とデータに基づく、高い分析力と適確な判断力

独立性の確保

- メインスポンサーからの高い独立性を確保し、それに伴い、ジャパン・ホテル・リート投資法人の利益と成長に対する強いコミットメントを明確にしています。
 - 非常勤取締役を除き、メインスポンサーであるSC CAPITAL PARTNERSグループからの出向者はありません。
 - 取締役会は、スポンサー関係者以外の者が半数を占める構成となっています。
 - スポンサー関係者との取引においては、より厳格な意思決定プロセスを定めており、審議事項への拒否権を有する外部専門家を含むコンプライアンス委員会に加え、ジャパン・ホテル・リート投資法人役員会（役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成）の決議を経ることが原則です。

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、またはこれらに基づく開示書類また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なら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、既知または未知のリスク、不確実性、その他実際の結果または本投資法人の業績が、明示的また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さまざま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また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また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