



ジャパン・ホテル・リート投資法人(証券コード:8985)

決算説明資料

第20期(2019年12月期)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

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

2019年8月22日

I. 2019年12月期 中間期ハイライト			Appendix 1 本投資法人の方針と戦略	
1. 2019年12月期 中間期ハイライト	3		1. JHRの投資目標	34
II. 中間決算の概要及び通期収益予想			2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	35
1. 2019年12月期 中間期実績	6		3. 外部成長戦略	36
2. 2019年12月期 通期収益予想	7		4. 内部成長戦略	37
3. 貸借対照表	8		5. 財務戦略	38
III. 外部成長			6. サステナビリティへの取組み	39
1. 継続的な外部成長	10		7. 投資主優待制度	41
2. 2019年新規取得 2 物件	11		Appendix 2 保有物件情報	
IV. ポートフォリオ			1. 保有物件一覧	43
1. ポートフォリオ	13		2. 賃貸借契約の概要	45
2. ポートフォリオの分散	14		3. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ	47
V. 内部成長			4. HMJ5ホテルハイライト	48
1. 運用手法	16		5. ポートフォリオマップ	49
2. 変動賃料等導入21ホテルの業績	17		Appendix 3 投資主構成と投資口価格	
3. 変動賃料等導入21ホテル 地域別の対前年RevPAR増減率 (2019年)	18		1. 大口投資主・投資口保有区分	51
4. アクティブ・アセットマネジメント	19		2. 投資口価格・時価総額の推移	52
5. 資本的支出及び減価償却費	22		Appendix 4 資産運用会社の概要	
VI. 財務の状況			1. 資産運用会社の概要	54
1. 財務の状況	24		2. 資産運用会社の特徴とガバナンス	55
VII. マーケット環境				
1. マーケット環境	29			

I. 2019年12月期 中間期ハイライト

1. 2019年12月期 中間期ハイライト

1. 外部成長 (注1)

▶ 戦略的な物件入替

2016/12期末 **41** 物件 / **2,868** 億円

◆ 6月公募増資

2017年取得

2017年	3 物件 / 326 億円 取得	物件取得 価格合計	公募増資による 資金調達額合計
		326 億円	186 億円

2017/12期末 **44** 物件 / **3,194** 億円

◆ 8月物件売却

2018年売却

2018年	▲3 物件 / ▲ 101 億円 売却 (注1)	売却物件 帳簿価額合計	売却物件 譲渡価格合計
		101 億円	121 億円

売却益合計: **19** 億円

2018/12期末 **41** 物件 / **3,093** 億円

◆ 1月公募増資

2019年取得

2019年	2 物件 / 651 億円 取得	物件取得 価格合計	公募増資による 資金調達額合計
		651 億円	333 億円



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

2019年8月22日時点 **43** 物件 / **3,745** 億円

2. 内部成長 (注2,3,4)

▶ アクティブ・アセットマネジメントによるホテル業績の向上及び賃料の増加

◆ RevPARとGOP

		通期			上期			下期		
		2018年	2019年 (予想)	増減率	2018年	2019年	増減率	2018年	2019年 (予想)	増減率
RevPAR (円)	変動賃料等導入 21ホテル	13,833	13,940	+0.8%	12,817	12,765	△0.4%	14,831	15,097	+1.8%
	うちHMJ11ホテル	15,957	15,951	△0.0%	14,552	14,453	△0.7%	17,338	17,425	+0.5%
GOP (百万円)	変動賃料等導入 21ホテル	17,911	17,898	△0.1%						
	うちHMJ11ホテル	13,950	13,864	△0.6%						

3. 財務基盤の強化

▶ 保守的な財務運営

(2019年6月末)

LTV (注5)	有利子負債コスト	平均残存年数
40.6%	1.1%	5.3年

◆ 格付の状況

JCR	R&I
A+ (安定的)	A (安定的)

◆ 投資法人債発行による資金調達の多様化

- 個人投資家向け投資法人債の発行 (4回目)
(2019年6月) 総額80億円
- 投資法人債 (グリーンボンド) の発行
(ホテル特化型リート初)
(2019年7月) 総額20億円

⇒ オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事の
リファイナンス資金、その他ホテルの改修工事等に充当

(注1) 取得価格の合計額を記載しています。

(注2) HMJ11ホテルとは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アビラ、オリエンタルホテル広島、オキナワ マリオット リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良をいいます。

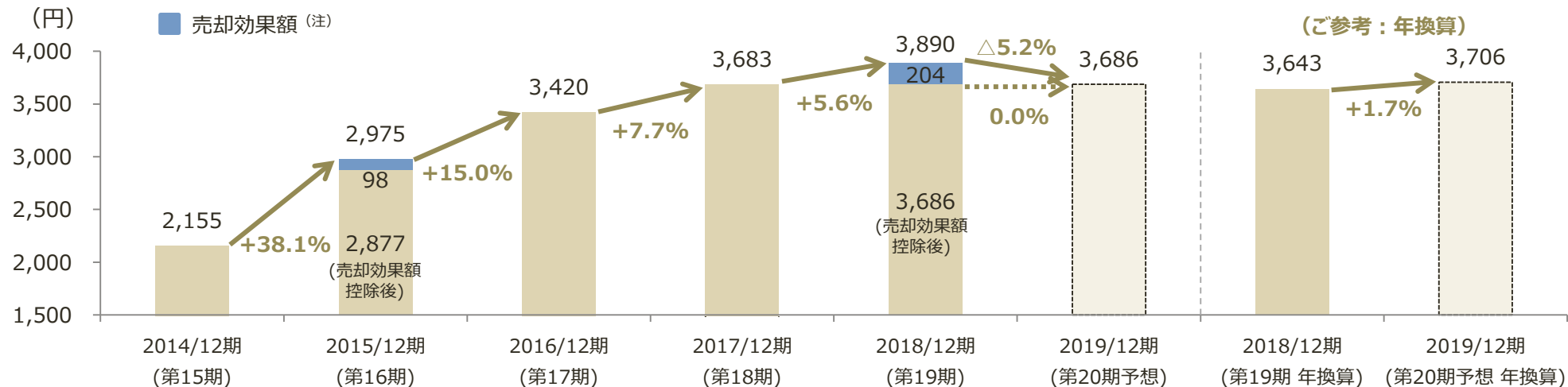
(注3) 変動賃料等導入21ホテルとは、HMJ11ホテルに、イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子、ザ・ビー 博多及びザ・ビー 水道橋を加えた21ホテルをいいます。

(注4) オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは、2018年10月から2019年4月8日まで閉館を伴う大規模改装工事が実施されたため、変動賃料等導入21ホテルグループの集計から除外しています。

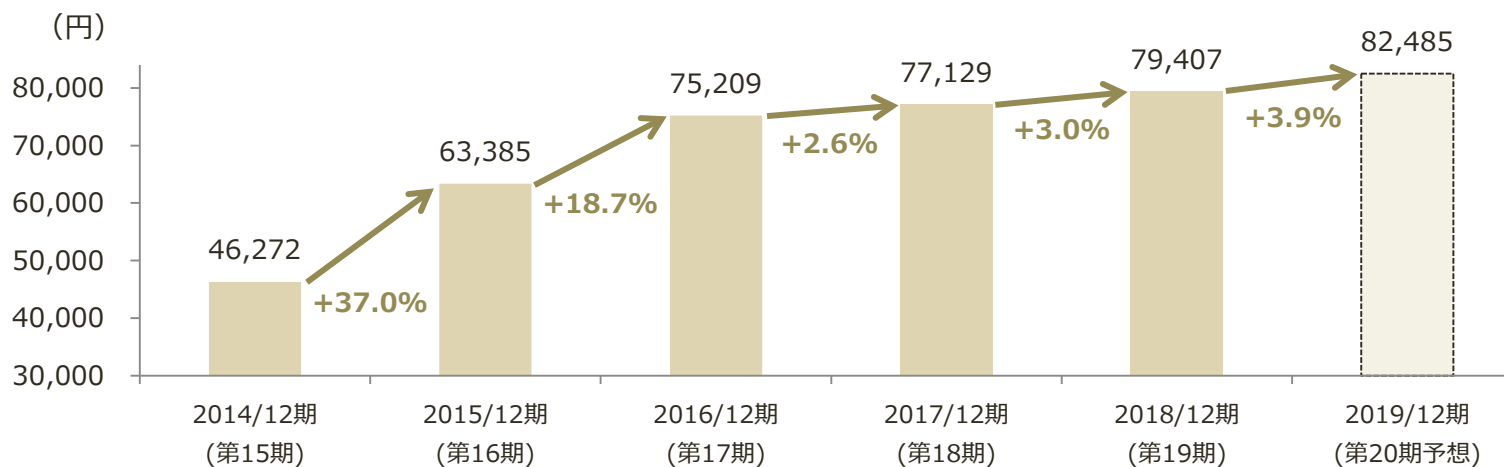
(注5) 2019年12月末予想の総資産LTVを記載しています。

1. 2019年12月期 中間期ハイライト (続き)

1口当たり分配金の成長



1口当たりNAVの向上



(注) 売却効果額とは、物件売却により増加する1口当たり分配金額を指します。

Ⅱ. 中間決算の概要及び通期収益予想

1. 2019年12月期 中間期実績

(単位：百万円)

	2018年12月期 (第19期)	2019年12月期 (第20期)	差異		差異の内訳			
	中間実績 (A)	中間実績 ^(注1) (B)	(B)-(A)	増減率	2018年 売却3物件 (注3)	2019年 取得2物件 (注4)	既存物件	
物件	物件数 (件)	44	43	△1	-			
	取得価格	319,474	374,508	55,034	-			
損益	営業収益	12,321	12,719	398	3.2%	△229	762	△134
	不動産運用収益	12,321	12,719	398	3.2%	△229	762	△134
	固定賃料等	60.3% 7,430	63.8% 8,113	683	9.2%	△163	762	84
	変動賃料	39.7% 4,891	36.2% 4,606	△284	△5.8%	△65	-	△219
	NOI ^(注2)	10,294	10,679	384	3.7%	△207	759	△167
	減価償却費	2,031	2,165	133		△25	64	95
	資産除去債務費用	1	1	0		-	-	0
	固定資産除却損	11	218	207		-	-	207
	償却後NOI ^(注2)	8,250	8,294	44	0.5%	△181	695	△470
	その他の営業費用	930	1,001	70				
	営業利益	7,319	7,293	△26	△0.4%			
	営業外収益	28	9	△18				
	営業外費用	959	948	△11				
経常利益	6,387	6,354	△33	△0.5%				
純利益	6,387	6,353	△33	△0.5%				

既存物件の主な差異要因

固定賃料等

• ホテル賃料増額	56百万円
• オフィス・商業テナント賃料増額等	23百万円
• その他水光熱費等	4百万円
(合計)	84百万円

変動賃料

• 変動賃料等導入21ホテル	△20百万円
• その他歩合賃料等	△39百万円
• オリエンタルホテル福岡 博多ステーション改装による 売り止めの影響	△159百万円
(合計)	△219百万円

(注1) 詳細については、2019年8月22日付中間決算短信をご参照ください。

(注2) それぞれ以下の算式で算出しています。

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

(注3) 2018年12月期 (第19期) 中に売却したR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水をいいます。

(注4) 2019年12月期 (第20期) 中に取得したヒルトン東京お台場とホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋をいいます。

2. 2019年12月期 通期収益予想

(単位：百万円)

	2018年12月期 (第19期)	2019年12月期 (第20期)		(ご参考)		差異の内訳	
	実績	前回予想 (注2) (A)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算		(B)-(A)	増減率
物件							
物件数 (件)	41	43	43	43		-	
取得価格	309,370	374,508	374,508	374,508		-	
損益							
営業収益	28,253	28,876	28,666	29,527		△210	△0.7%
不動産運用収益	26,318	28,876	28,666	29,527		△210	△0.7%
固定賃料等	56.2% 14,788	58.8% 16,989	59.7% 17,102	60.8% 17,945		112	0.7%
変動賃料	43.8% 11,529	41.2% 11,886	40.3% 11,563	39.2% 11,582		△323	△2.7%
不動産等売却益等	1,934	-	-	-		-	-
NOI	22,104	24,498	24,298	24,827		△200	△0.8%
NOI利回り	7.1%	6.5%	6.5%	6.6%		△0.1%	
償却後NOI	17,974	19,584	19,411	19,853		△173	△0.9%
償却後NOI利回り	5.8%	5.2%	5.2%	5.3%		△0.0%	
その他の営業費用	1,916	2,213	2,183	2,248		△29	-
営業利益	17,993	17,371	17,227	17,604		△143	△0.8%
営業外収益	31	0	9	9		9	
営業外費用	1,813	2,096	1,962	1,940		△134	
経常利益	16,211	15,274	15,274	15,673		0	0.0%
特別利益	-	-	-	-		-	
特別損失及び法人税	1	1	1	1		-	
純利益	16,210	15,273	15,273	15,672		0	0.0%
分配金							
負ののれん活用額	563	1,177	1,177	867		-	-
圧縮特別勘定積立金 積立額	△1,174	-	-	-		-	-
分配金総額	15,602	16,448	16,448	16,537		0	0.0%
投資口数 (口)	4,010,847	4,462,347	4,462,347	4,462,347		-	-
1口当たり分配金 (円)	3,890	3,686	3,686	3,706		-	-

(注1) 詳細については、2019年8月22日付中間決算短信をご参照ください。

(注2) 2019年2月20日付決算短信にて公表した予想を記載しています。

(注3) 負ののれん (一時差異等調整積立金) の活用につきましては、26ページをご参照ください。

主な差異要因

固定賃料等

- ホテル賃料増額 100百万円
- オフィス・商業テナント賃料増額等 8百万円
- その他水光熱費等 3百万円

(合計) 112百万円

変動賃料

- 変動賃料等導入21ホテル △373百万円
- オリエンタルホテル福岡 博多ステーション 75百万円
- その他歩合賃料等 △24百万円

(合計) △323百万円

負ののれん活用額 (注3)

2018年12月期	50年償却	262百万円
	固定資産除却損	35百万円
	大規模改修工事対応	265百万円
	(合計)	563百万円

2019年12月期	50年償却	262百万円
	固定資産除却損	247百万円
	大規模改修工事対応	357百万円
	希薄化対応	310百万円
	(合計)	1,177百万円

3. 貸借対照表

(単位：百万円)

	2018年12月期 期末 (時点) 2018.12.31	2019年12月期 中間期末 2019.6.30	差異
資産の部			
流動資産	40,266	27,855	△12,411
現金及び預金 (注1)	37,184	24,811	△12,372
営業未収入金	2,474	1,795	△679
その他	607	1,248	640
固定資産	309,993	377,752	67,758
有形固定資産	272,889	340,542	67,652
信託建物 (注2)	107,874	118,416	10,542
信託土地	163,151	219,893	56,742
その他 (注3)	1,864	2,231	367
無形固定資産	33,915	33,851	△64
投資その他の資産	3,188	3,358	169
差入敷金及び保証金	162	162	-
その他	3,025	3,195	169
繰延資産	296	411	114
資産合計	350,556	406,018	55,461

	2018年12月期 期末 (時点) 2018.12.31	2019年12月期 中間期末 2019.6.30	差異
負債の部			
流動負債	17,020	18,086	1,065
営業未払金	1,941	1,572	△368
短期借入金	-	900	900
1年内償還予定投資法人債	2,000	-	△2,000
1年内返済予定長期借入金	11,117	13,709	2,592
その他未払金	1,028	606	△422
前受金	882	895	13
その他	52	402	350
固定負債	130,163	160,911	30,747
投資法人債	31,600	39,600	8,000
長期借入金	91,954	114,162	22,208
預り敷金及び保証金	5,634	5,717	83
デリバティブ債務	514	983	469
その他	460	447	△12
負債合計	147,184	178,997	31,812
純資産の部			
出資総額	153,516	186,894	33,378
出資剰余金	21,746	21,746	-
一時差異等調整積立金	12,357	11,794	△563
圧縮特別勘定積立金	-	1,174	1,174
当期末処分利益	16,213	6,353	△9,859
その他	△461	△941	△480
純資産合計	203,372	227,021	23,648
負債・純資産合計	350,556	406,018	55,461

(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。

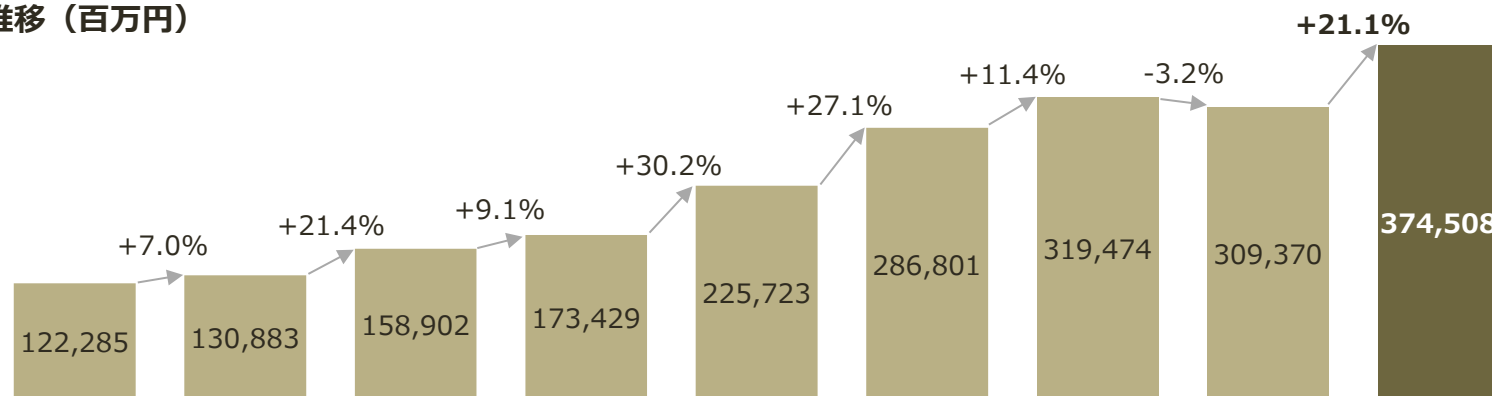
(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品、建設仮勘定の合計額です。

Ⅲ. 外部成長

1. 継続的な外部成長

◆ 戦略的な資産の入替えによるポートフォリオの質の向上及び継続的な外部成長

資産規模 (注1) 等の推移 (百万円)



	2012年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期予想) (年換算)
NOI利回り (注2)	-	6.2%	6.2%	6.3%	6.6%	6.6%	6.7%	7.1%	6.5% (6.6%)
償却後NOI利回り (注2)	-	4.5%	4.8%	5.0%	5.3%	5.4%	5.5%	5.8%	5.2% (5.3%)
1口当たりNAV	-	32,321円	36,074円	46,272円	63,385円	75,209円	77,129円	79,407円	82,485円
総物件数	28	28	28	30	36	41	44	41	43
取得物件数		2	2	3	9	5	3		2
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
売却物件数		2	2	1	3			3	
譲渡価格		8億円	26億円	7億円	48億円			121億円	

継続的な
成長を
目指します

(注1) 資産規模は、各期末時点の取得価格の合計です。

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

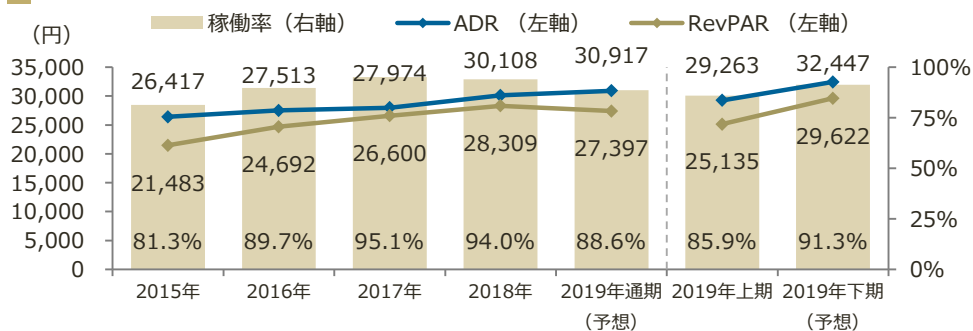
2. 2019年新規取得2物件

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

ヒルトン東京お台場



主要指標の推移^(注2)



	2016年	2017年	2018年	2019年
GOP (百万円)	-	2,625	3,097	2,768
外国人比率 ^(注3)	43.0%	55.5%	54.0%	48.5%

(注1) 取得価格を基準としたものです。

(注2) ヒルトン東京お台場の取得前の数値は、現実借人から入手した未監査のデータを使用して算出しており、ADRとRevPARはサービス料を含んでいます。これらの数値は、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、また、本投資法人及びジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下、「本資産運用会社」といいます。）はこれらの数値の正確性を担保することはできません。なお、ホテルオリエンタルプレス大阪心斎橋は2018年4月オープンのため、2018年通期は2018年4月～12月をいいます。

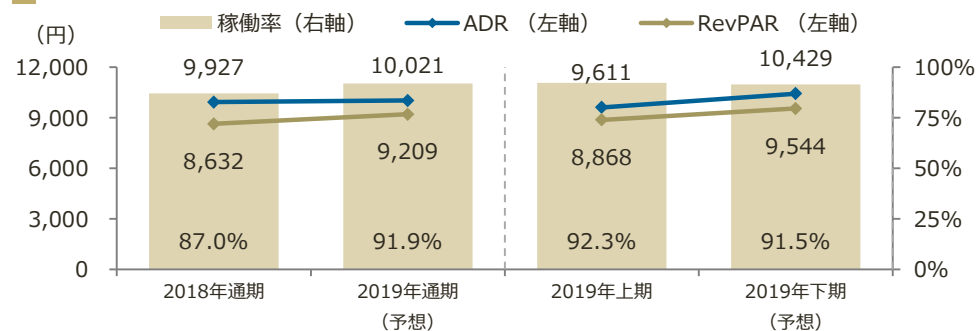
(注3) 外国人比率は販売客室数ベースで算出しています。なお、2019年の外国人比率は上期実績を記載しています。

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

ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋



主要指標の推移^(注2)



	2018年	2019年
GOP (百万円)	104	175
外国人比率 ^(注3)	94.5%	97.8%

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 (2019年8月22日時点)

資産規模

3,745 億円

ホテル数

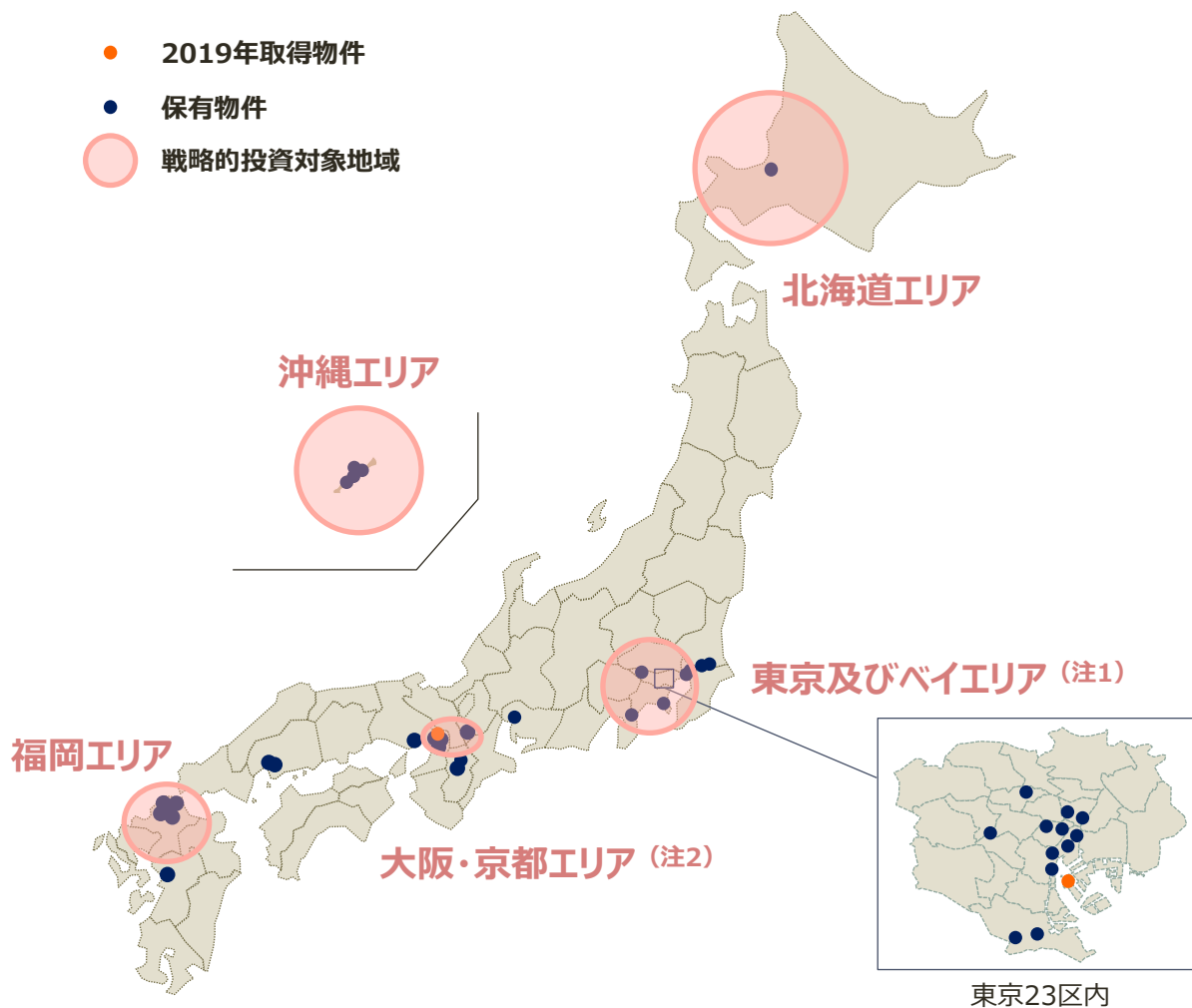
43 物件

(戦略的投資対象地域 34 物件)

総客室数

11,701 室

戦略的投資対象地域と保有物件所在地



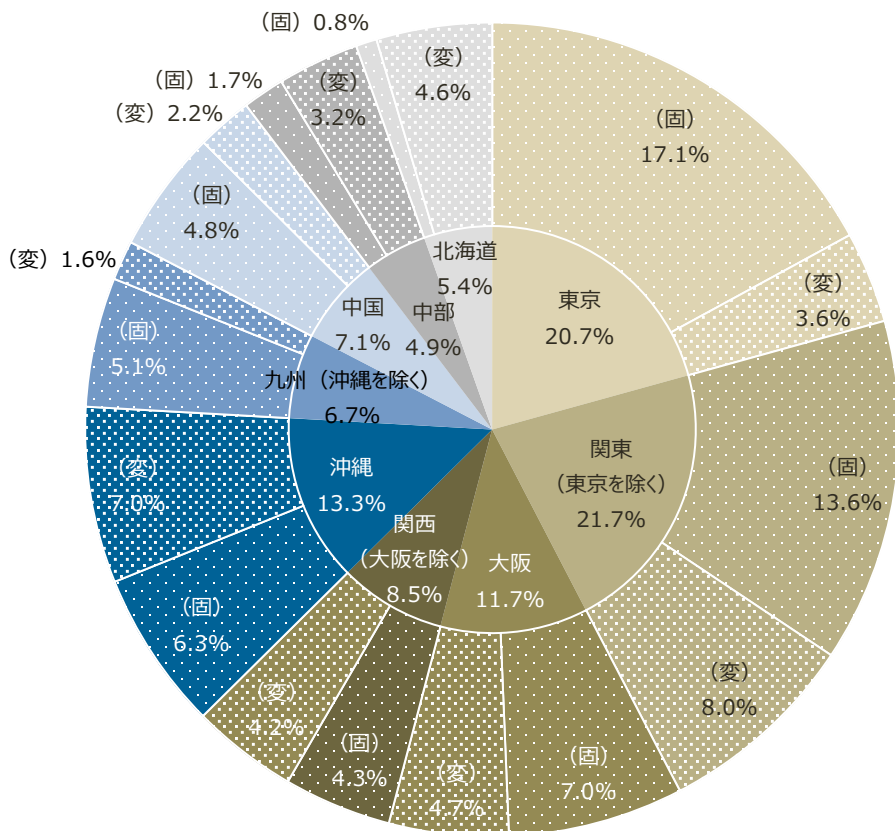
(注1) ベイエリアとは、東京湾に面した神奈川県及び千葉県臨海地域を指します。

(注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

2. ポートフォリオの分散

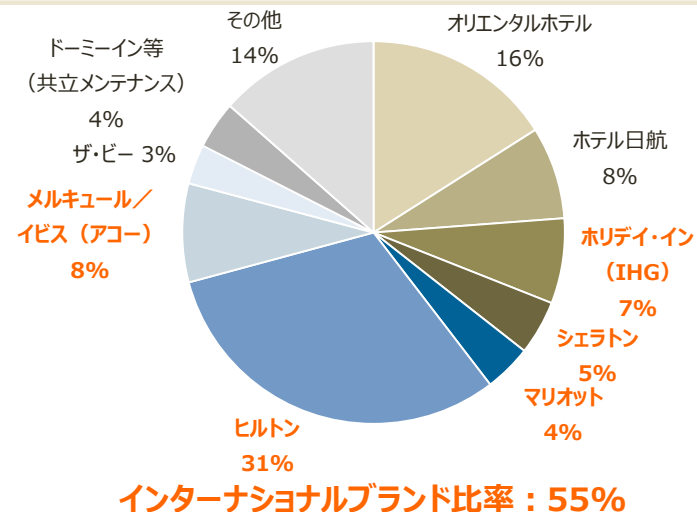
- ◆ 広く分散の効いた質の高いポートフォリオ
- ◆ インターナショナルブランドによるインバウンドへの訴求

エリア別投資比率 (注1)

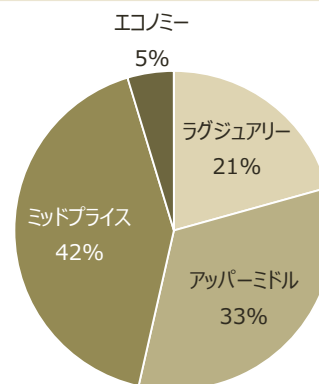


固定賃料 (固)	変動賃料 (変)
60.8%	39.2%

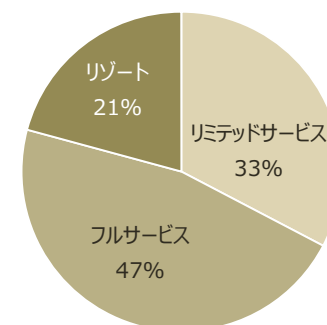
ブランド別投資比率 (注2)



グレード別投資比率 (注2)



タイプ別投資比率 (注2)



(注1) 2019/12期の収益予想上の年換算賃料を用いています。

(注2) 取得価格ベースで算出しています。

V. 内部成長

1. 運用手法



(2019/12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 (%) (2019年12期予想の年換算)		2,796百万円 (9.5%)	3,794百万円 (12.8%)	17,862百万円 (60.5%)	1,877百万円 (6.4%)	3,197百万円 (10.8%)	29,527百万円 (100.0%)
(内訳)	固定部分 ^(注2) (%)	2,796百万円 (9.5%)	3,383百万円 (11.5%)	10,770百万円 (36.5%)	535百万円 (1.8%)	459百万円 (1.6%)	17,945百万円 (60.8%)
	変動部分 (%)	-	411百万円 (1.4%)	7,091百万円 (24.0%)	1,341百万円 (4.5%)	2,738百万円 (9.3%)	11,582百万円 (39.2%)
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		11	6	18	3	5	43
取得価格 (%)		37,300百万円 (10.0%)	44,216百万円 (11.8%)	245,628百万円 (65.6%)	17,723百万円 (4.7%)	29,640百万円 (7.9%)	374,508百万円 (100.0%)
対象ホテル名		ザ・ビーチャタワー沖縄 ホテル フランクス カンデオホテルズ上野公園 ホテルアセント福岡 等	ヒルトン東京ベイ ホテル京阪 ユニバーサル・シティ 相鉄フレッサイン新橋烏森口 スマイルホテル日本橋三越前 ホテルビスタ蒲田東京 コンフォートホテル東京東日本橋	HMJ12ホテル ^(注3) ザ・ビー 池袋 ザ・ビー 八王子 ザ・ビー 博多 ザ・ビー 水道橋 <2019年取得> ヒルトン東京お台場 ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心齋橋	ヒルトン名古屋 メルキュールホテル横須賀 チサンイン蒲田	イビス東京新宿 イビス スタイルズ 京都ステーション イビス スタイルズ 札幌 メルキュールホテル札幌 メルキュールホテル沖縄那覇	-

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

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

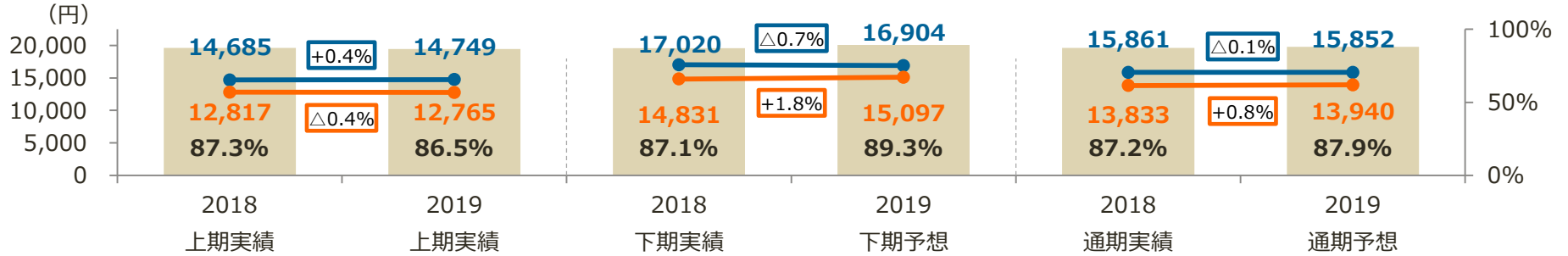
(注3) HMJ12ホテルとは、HMJ11ホテルに、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションを加えた12ホテルをいいます。

2. 変動賃料等導入21ホテルの業績

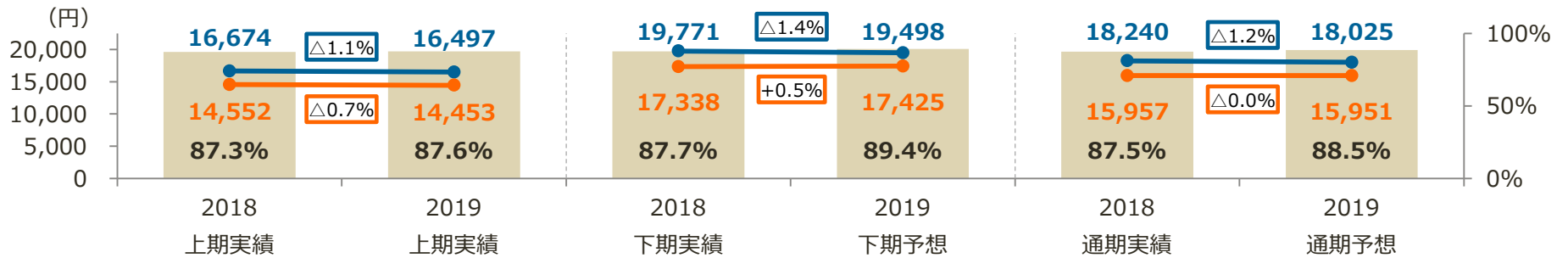
主要指標の実績・予想

稼働率 (右軸) ADR (左軸) RevPAR (左軸)

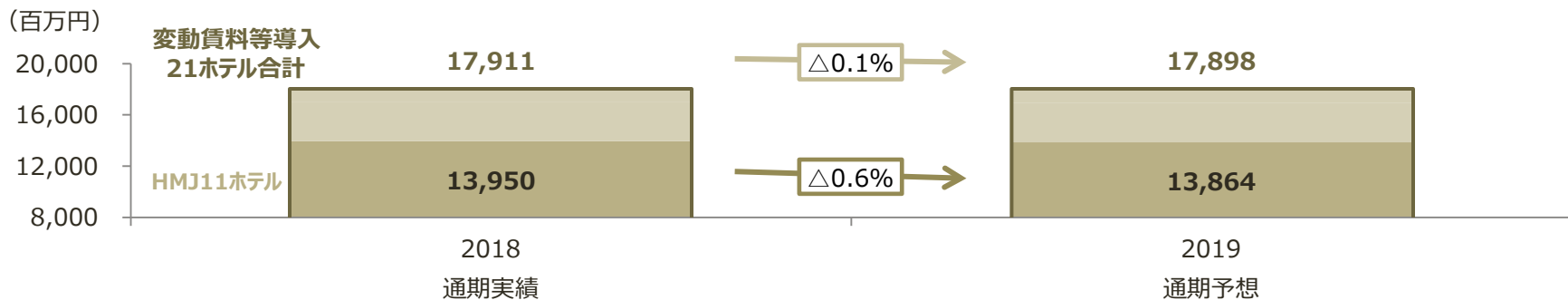
変動賃料等導入21ホテル合計



HMJ11ホテル

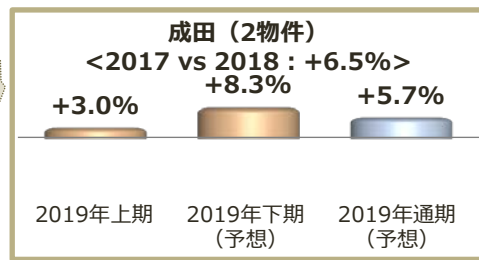
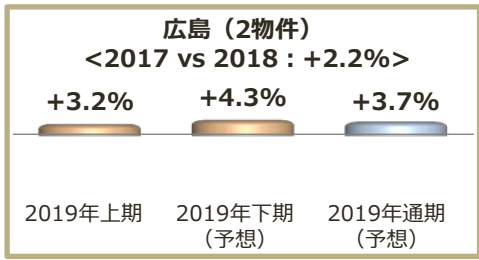
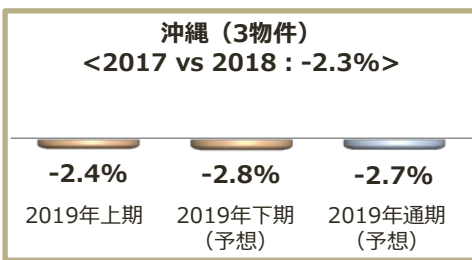
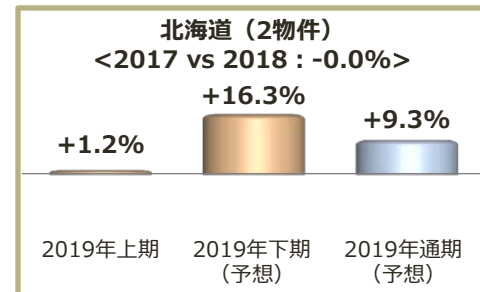
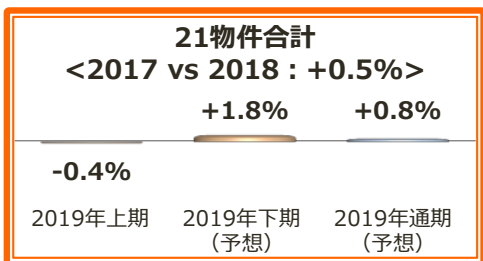


GOPの実績・着地見込み



3. 変動賃料等導入21ホテル 地域別の対前年RevPAR増減率（2019年）

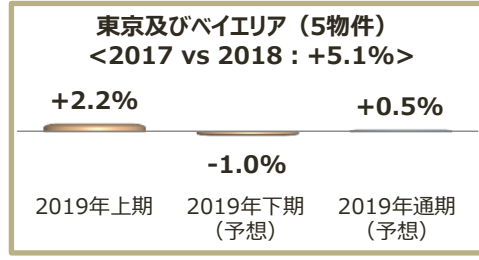
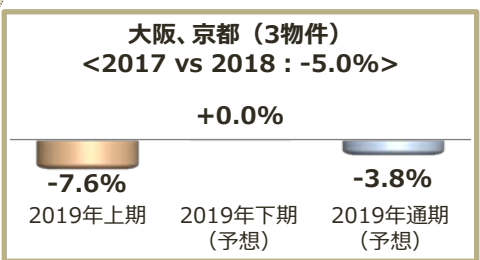
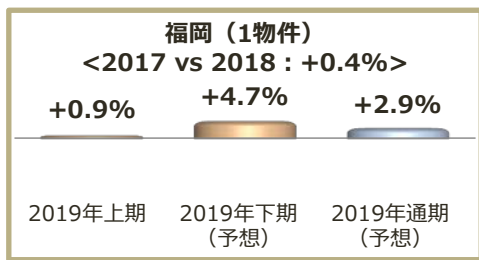
- ◆ 分散の効いたポートフォリオ
- ◆ 多くの主要都市でRevPAR成長を実現



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

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

- ヒルトン成田
- インターナショナルガーデンホテル成田



- ザ・ビー 博多

- なんばオリエンタルホテル
- ホリデイ・イン大阪難波
- イビス スタイルズ 京都ステーション

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

- イビス スタイルズ 札幌
- メルキュールホテル札幌

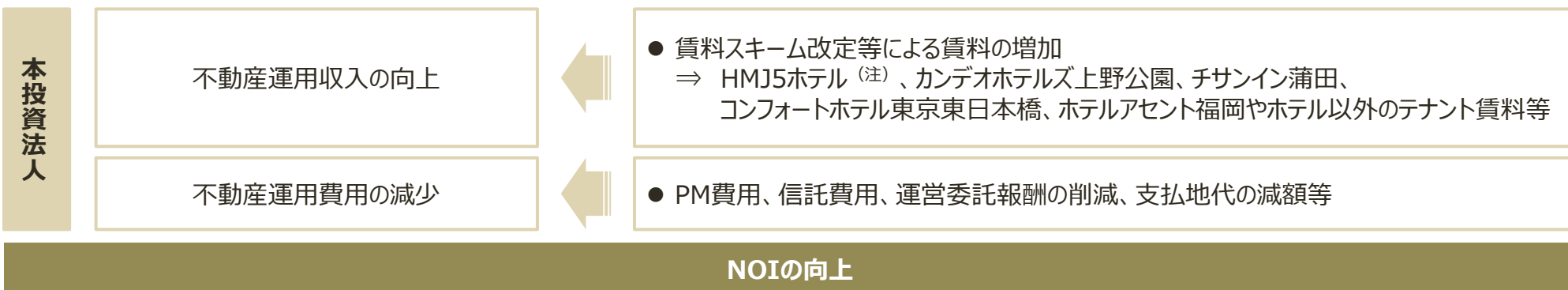
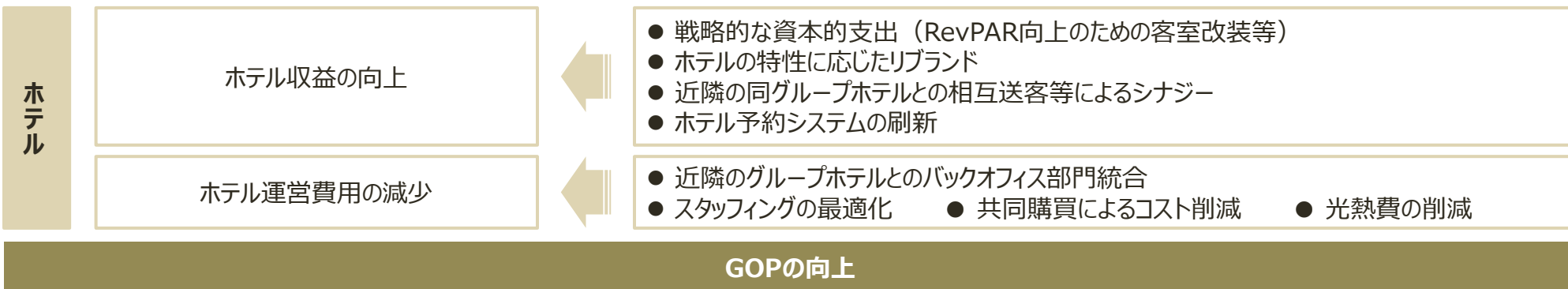
- 保有物件

(注) 変動賃料等導入21ホテルのうち、各地域における主要なホテルを掲載しています。

4. アクティブ・アセットマネジメント

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

アクティブ・アセットマネジメントの事例



DPUの最大化

(注) HMJ5ホテルとは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アビリア及びオリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。

4. アクティブ・アセットマネジメント（続き）

- ◆ アクティブ・アセットマネジメントの一環として改装やリブランド等を実施し、内部成長を促進
- ◆ 賃料スキーム等の改定による賃料の増加

オリエンタルホテル福岡 博多ステーション リブランドオープン（2019年4月）

● リニューアル工事概要

2018年10月より半年間の工事を経て、2019年4月9日にリブランドオープン

投資額：31億円

- 客室数の増加（+27室）、全室ダブル以上の客室構成
- 24時間利用可能なジムの新設、プール区画をガーデン化
- 全館禁煙にし、喫煙室を新設
- バックオフィスをひとつに集約し、運営の効率性を向上

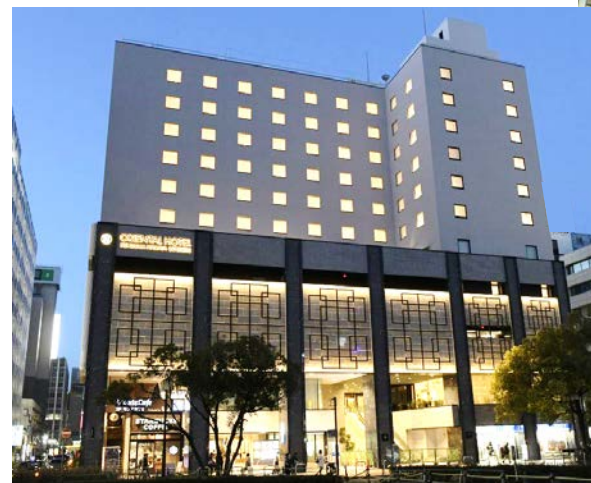
● 改装による効果

- ADRの向上：改装前対比 +41.7%（2019年通期予想：18,882円）
- ワンランク上（アッパーミドル）のより魅力的なホテルへ

<Before>



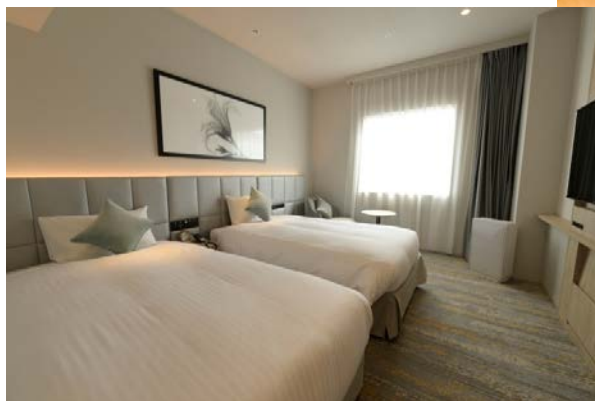
<After>



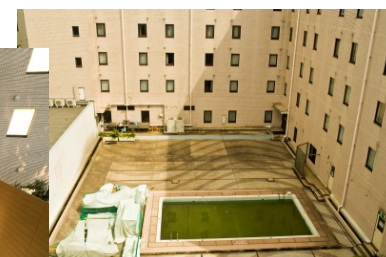
<Before>



<After>



<Before>



<After>



4. アクティブ・アセットマネジメント (続き)

- ◆ アクティブ・アセットマネジメントの一環として改装やリブランド等を実施し、内部成長を促進
- ◆ 賃料スキーム等の改定による賃料の増加

オキナワ マリオット リゾート&スパ レストラン改装

● オールデイダイニング「オールスタービュッフェ」の改装

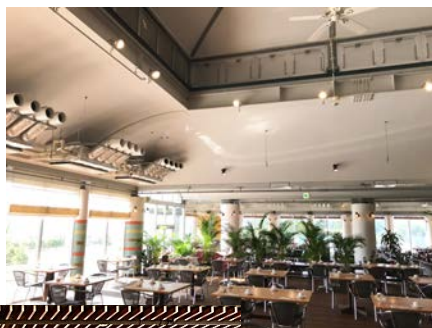
2019年5月7日-2019年7月15日 (7月20日にリニューアルオープン)

資本的支出：142百万円

- 経年劣化の解消 (築14年)
- ビュッフェ台を1ヶ所へ集約し、座席数を増加 (200席⇒343席)
- 段差をなくし、バリアフリー化を促進

● コスト削減と売上の増加、顧客満足度の向上

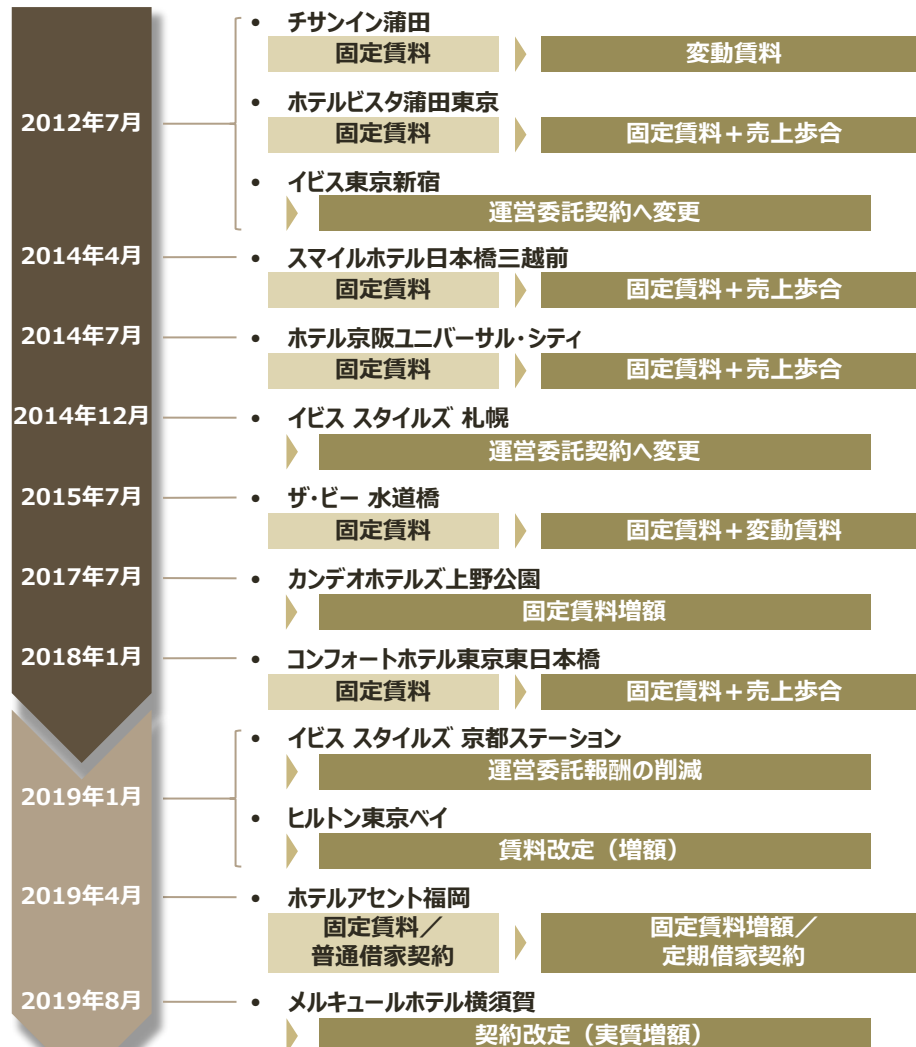
<Before>



<After>

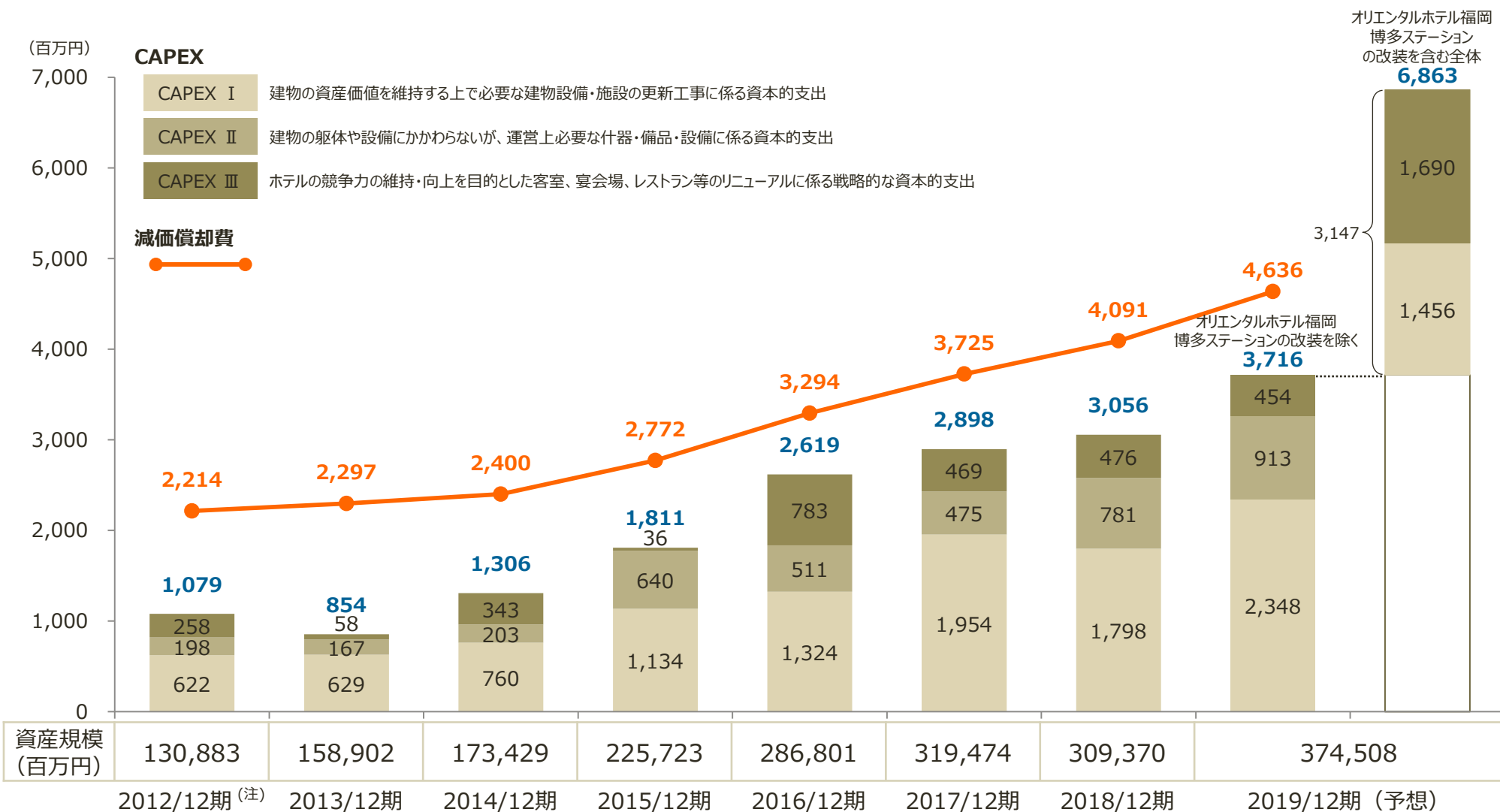


賃料スキーム等改定の実績



5. 資本的支出及び減価償却費

◆ 継続的なCAPEX投資による競争力の強化及び資産価値の維持向上

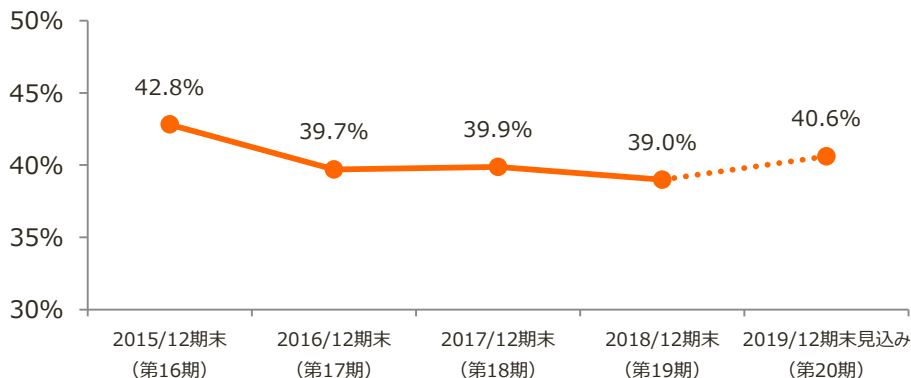


(注) 2012/12期は9ヶ月の変則決算であるため、資本的支出は2012年1月から12月の累計を記載しています。また、減価償却費は年換算を用いています。

VI. 財務の状況

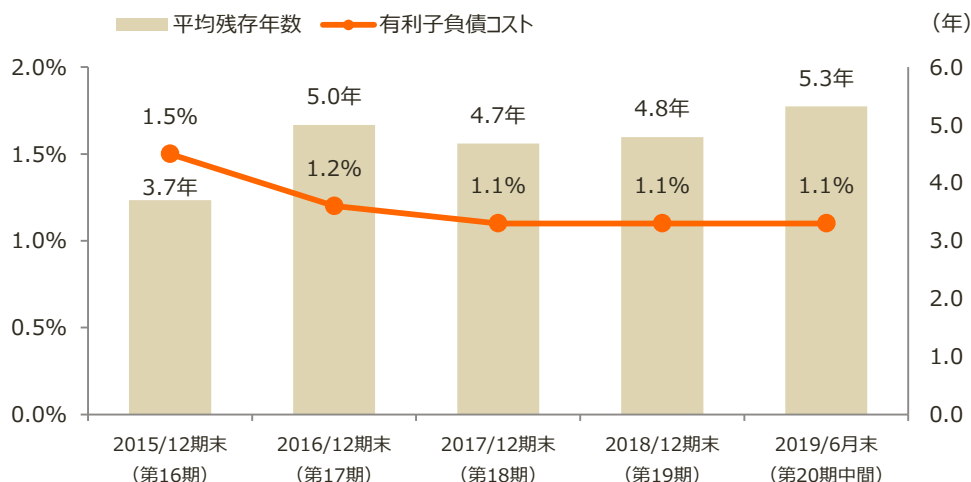
1. 財務の状況

有利子負債比率（総資産ベースLTV）の推移



(注) 各期末時点における有利子負債比率です。なお、2019年6月末時点は41.5%です。

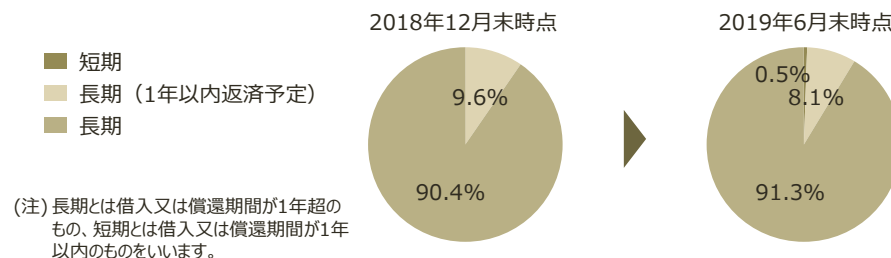
有利子負債コスト（注1）及び平均借入残存年数（注2）の推移



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

(注2) 各期末時点における平均残存年数です。

有利子負債の長短比率

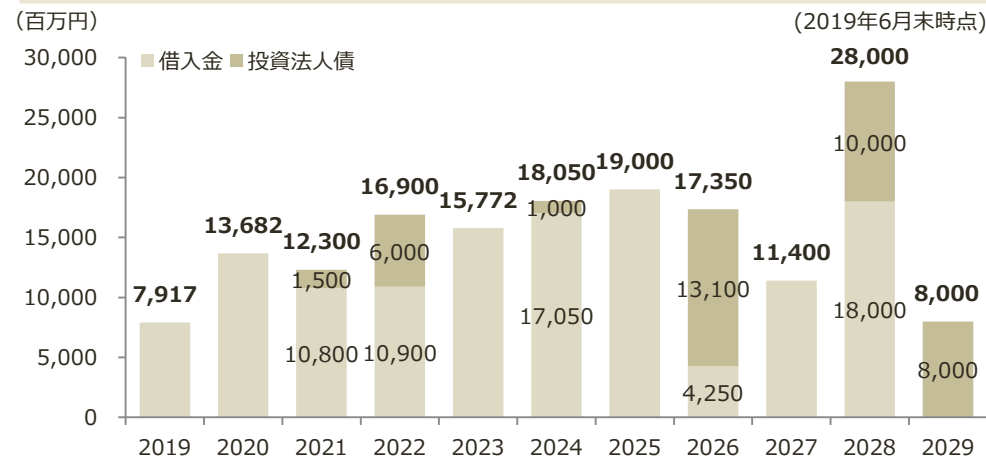


(注) 長期とは借入又は償還期間が1年超のもの、短期とは借入又は償還期間が1年以内のものをいいます。

固定金利比率



有利子負債の返済スケジュール



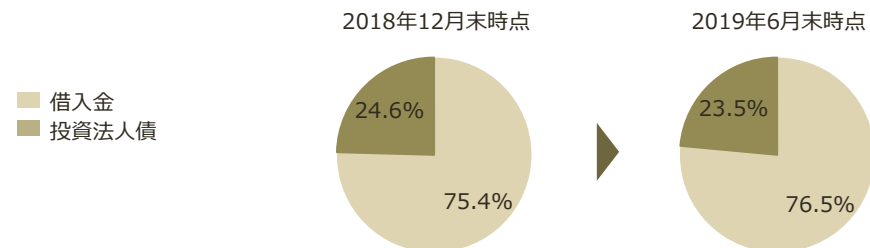
1. 財務の状況 (続き)

有利子負債の借入先別一覧

(単位：百万円)

借入先／銘柄	前期末残高 (2018年12月末時点)		当中間期末残高 (2019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	26,431	19.3%	32,851	19.5%	6,420
株式会社新生銀行	15,035	11.0%	19,285	11.5%	4,250
株式会社みずほ銀行	15,030	11.0%	18,800	11.2%	3,770
三井住友信託銀行株式会社	10,540	7.7%	14,040	8.3%	3,500
株式会社りそな銀行	9,360	6.8%	10,360	6.2%	1,000
株式会社日本政策投資銀行	3,780	2.8%	5,550	3.3%	1,770
株式会社福岡銀行	3,610	2.6%	5,450	3.2%	1,840
野村信託銀行株式会社	4,190	3.1%	4,160	2.5%	△30
株式会社三菱UFJ銀行	4,135	3.0%	4,135	2.5%	-
株式会社西日本シティ銀行	1,600	1.2%	3,550	2.1%	1,950
株式会社あおぞら銀行	2,435	1.8%	3,435	2.0%	1,000
株式会社千葉銀行	2,670	2.0%	2,900	1.7%	230
株式会社広島銀行	2,927	2.1%	1,927	1.1%	△1,000
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	828	0.6%	1,828	1.1%	1,000
株式会社静岡銀行	500	0.4%	500	0.3%	-
借入金 計	103,071	75.4%	128,771	76.5%	25,700
投資法人債 (機関投資家向け)					
第3回無担保投資法人債	2,000	1.5%	-	-	△2,000
第4回無担保投資法人債	1,500	1.1%	1,500	0.9%	-
第6回無担保投資法人債	3,000	2.2%	3,000	1.8%	-
第8回無担保投資法人債	1,100	0.8%	1,100	0.7%	-
第9回無担保投資法人債	1,000	0.7%	1,000	0.6%	-
投資法人債 (機関投資家向け) 計	8,600	6.3%	6,600	3.9%	△2,000
投資法人債 (個人投資家向け)					
第5回無担保投資法人債	6,000	4.4%	6,000	3.6%	-
第7回無担保投資法人債	9,000	6.6%	9,000	5.3%	-
第10回無担保投資法人債	10,000	7.3%	10,000	5.9%	-
第11回無担保投資法人債	-	-	8,000	4.8%	8,000
投資法人債 (個人投資家向け) 計	25,000	18.3%	33,000	19.6%	8,000
投資法人債 計	33,600	24.6%	39,600	23.5%	6,000
有利子負債 計	136,671	100.0%	168,371	100.0%	31,700

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)

圧縮積立金の状況

◆ 2018年の3物件売却による売却益の一部を圧縮積立金として、内部留保

圧縮積立金

1,174 百万円

1. 財務の状況 (続き)

負ののれん

<負ののれんの活用方針>

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

- 物件売却に伴う譲渡損失への対応
- 固定資産除却損への対応
- 1口当たり分配金の希薄化への対応
- 税会不一致 (定期借地権や資産除去債務の減価償却等) への対応
- 収益への影響が大きい大規模改修工事による売り止め等への対応

<2018/12期 活用額>

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	:	35百万円
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	:	563百万円

2018/12期末後 負ののれん 残高 11,794百万円

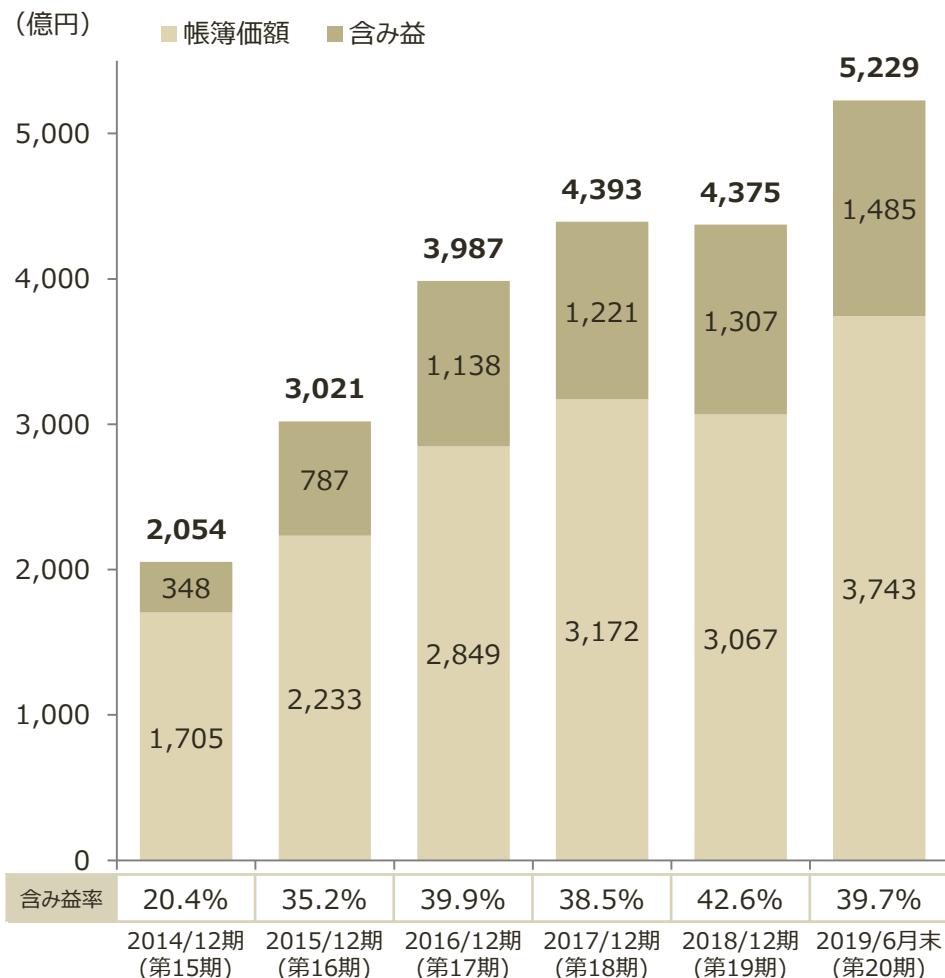
<2019/12期 活用予定額>

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	:	247百万円
大規模改修工事への対応	:	357百万円
希薄化への対応	:	310百万円

2019/12期 活用予定額合計 : **1,177百万円**

2019/12期末後 負ののれん 見込み残高 10,616百万円

鑑定評価額 (含み益) の推移



(注)「負ののれん50年償却額」は、2016/12期 (第17期) に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション及びホテルアセント福岡の定期借地権及び資産除去債務にかかわる減価償却費等への対応の金額を含みます。

(注) 鑑定評価額から帳簿価額を控除した値が含み益となります。

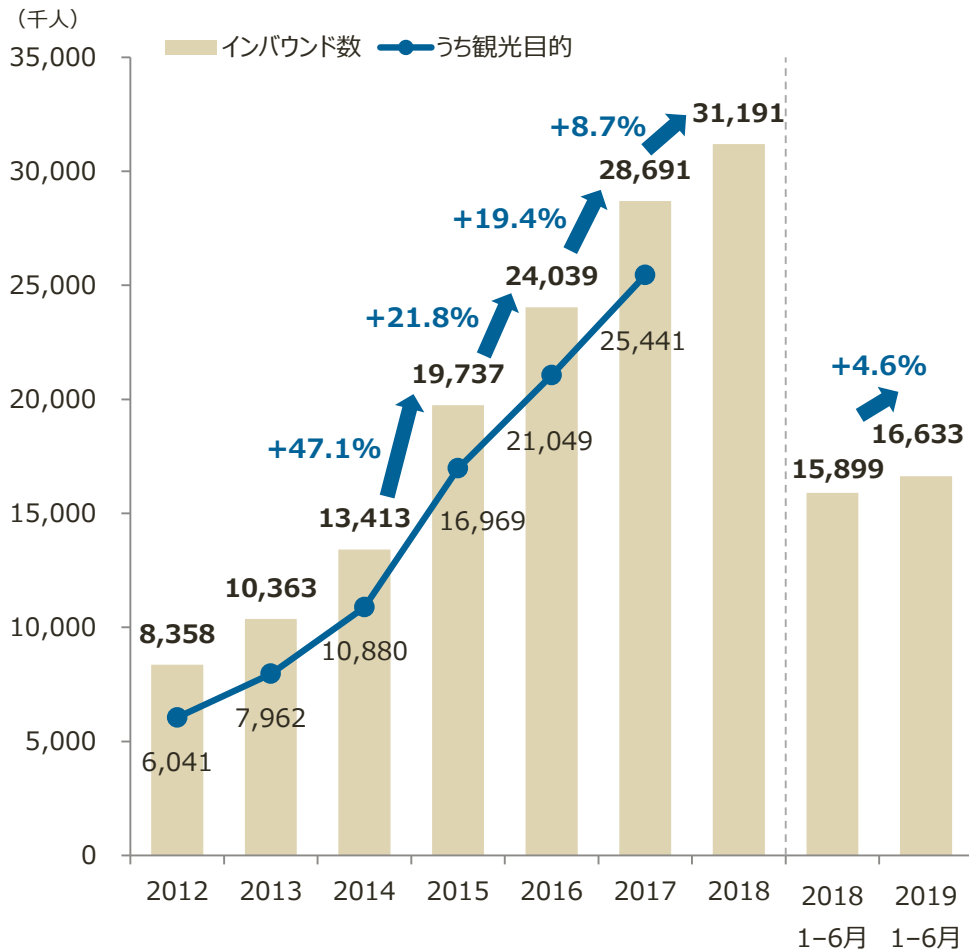
A series of horizontal dashed lines spanning the width of the page, intended for writing a memo.

VII. マーケット環境

1. マーケット環境

- ◆ インバウンド数の増加が継続
政府目標：2020年 4,000万人、2030年 6,000万人

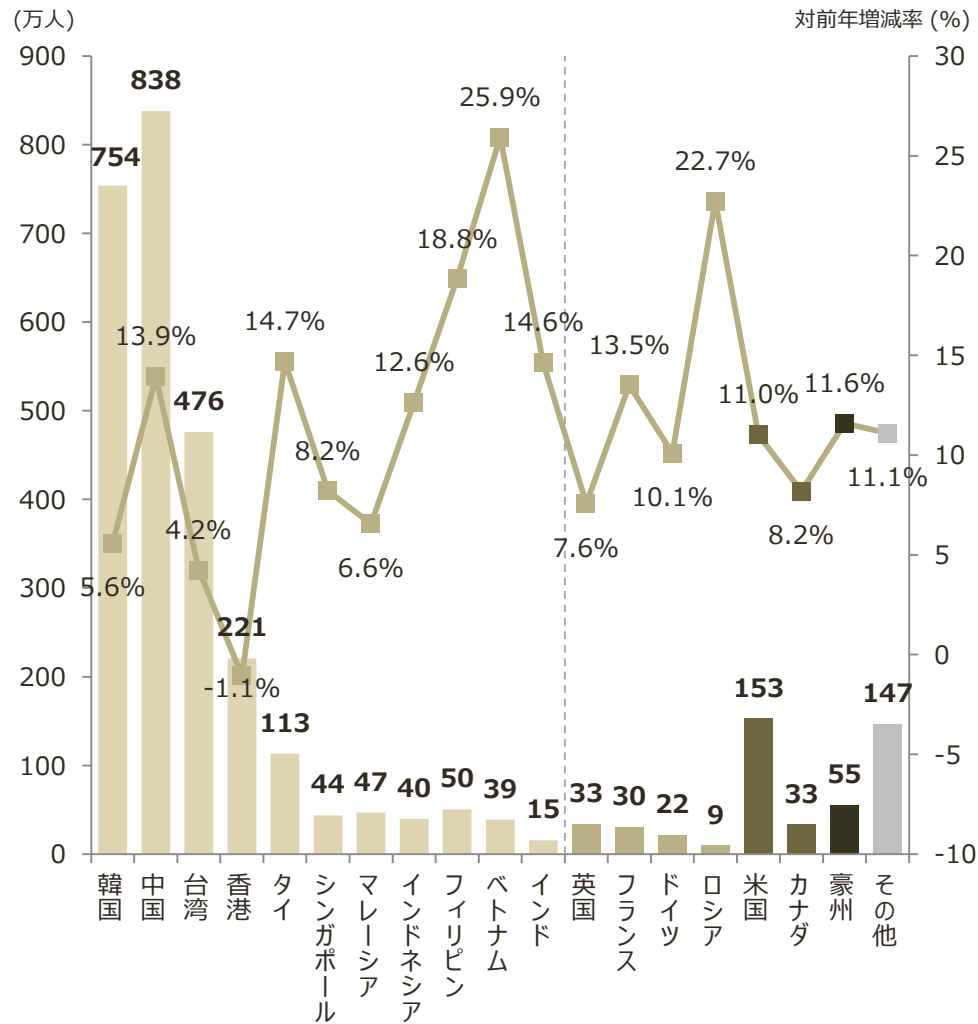
インバウンド数の推移



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」
（注） 2019年1-4月の数値は暫定値、5-6月は推計値です。

- ◆ 国別ではアジアからのインバウンドが約86%
- ◆ 対前年増減率では、欧米豪からのインバウンドも2ケタ成長

2018年 国別インバウンド比率

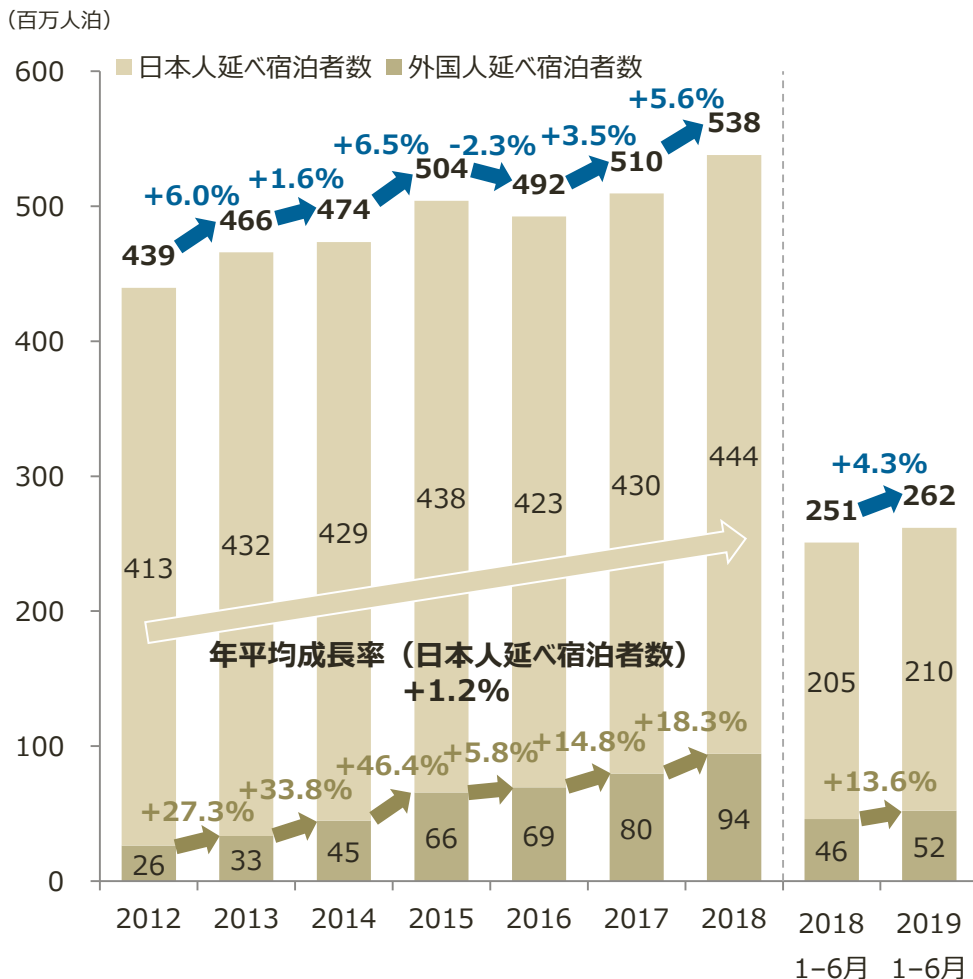


出所：日本政府観光局（JNTO）「国・地域別/目的別 訪日外客数（算定値）」

1. マーケット環境 (続き)

- ◆ インバウンドが宿泊需要を牽引
- ◆ 延べ宿泊者数は堅調に推移

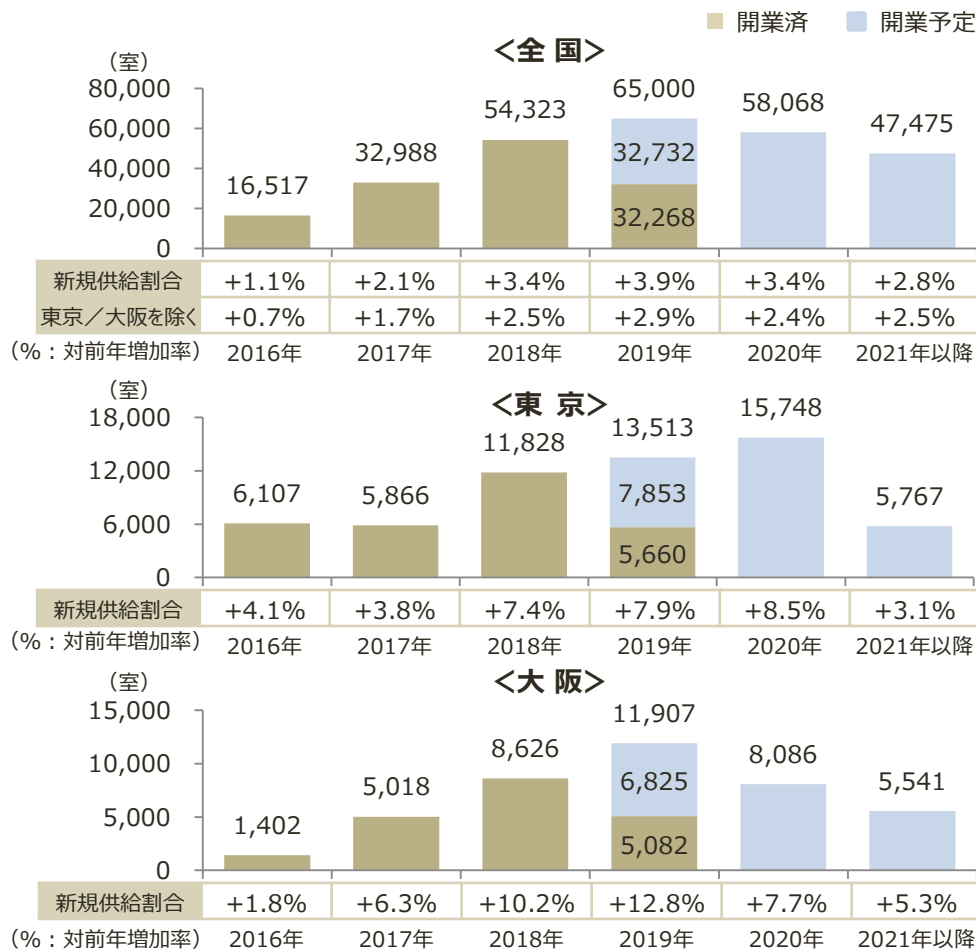
国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」
 (注) 百万人未満の数値を四捨五入しています。また、2019年1-5月は第2次速報値、6月は第1次速報値です。

- ◆ 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。

1. マーケット環境 (続き)

◆ 今後の国内での大きなスポーツイベント

ラグビーワールドカップ2019日本大会

開催概要と各試合会場マップ

期間： 9月20日から11月2日まで
(44日間)

試合： 全48試合

都市： 全国12都市

チケット販売予定数： 180万枚販売予定

海外からの購入割合： 33%

大会を目的とした
訪日外国人客： 40万人



出所：ラグビーワールドカップ公式サイトより本資産運用会社が作成

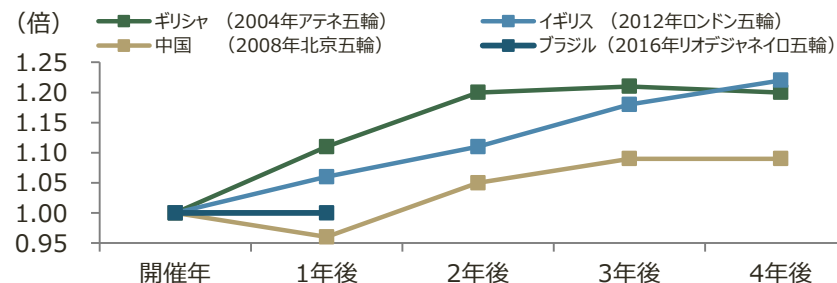
東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会

会場マップ



出所：東京都オリンピック・パラリンピック準備局ウェブサイトより本資産運用会社が作成

オリンピック・パラリンピック後の国際観光到着数の推移



出所：世界銀行「International tourism, number of arrivals」及び国連世界観光機関 (UNWTO) 「Tourism Highlights 2018 Edition」のデータより本資産運用会社が作成

(注1) 掲載データは過去の統計であり、東京オリンピック・パラリンピック後の同様の推移を保証するものではありません。
(注2) ブラジルの開催1年後の数値は予測値です。

1. マーケット環境 (続き)

- ◆ 2019年以降も多様な国際大会、会議等及びインフラ整備等が予定されており、観光産業の更なる成長が期待される

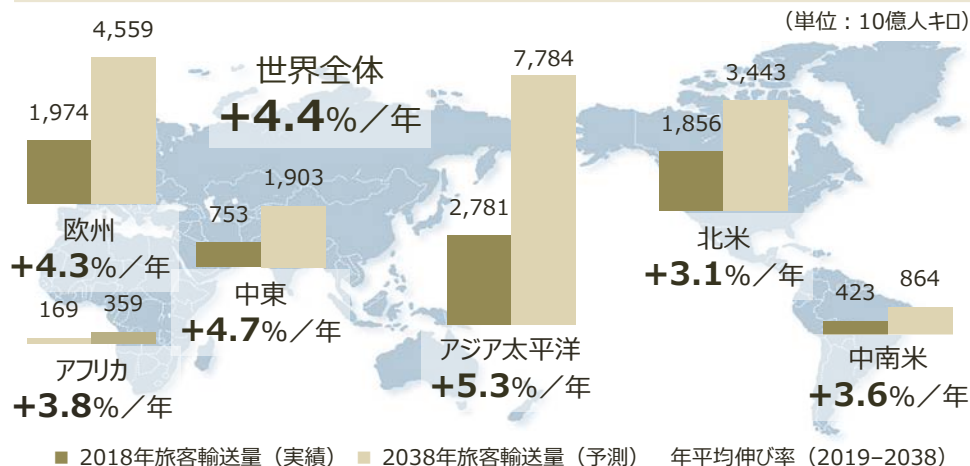
今後の国内観光等関連主要イベント

	国際大会、会議等	その他
2019	<ul style="list-style-type: none"> 第7回アフリカ開発会議 (横浜) (8月) ラグビーワールドカップ2019日本大会 (全国) (9-11月) 	<ul style="list-style-type: none"> 国際観光旅客税の導入による観光庁予算大幅増 横浜新港地区客船ターミナル供用
2020	<ul style="list-style-type: none"> 東京オリンピック・パラリンピック競技大会 (全国) (7月-9月) 	<ul style="list-style-type: none"> ユニバーサル・スタジオ・ジャパン内に任天堂のキャラクターをテーマとした新エリア開業 「東京ディズニーランド大規模開発」美女と野獣等をテーマとした新エリア開業 東京国際クルーズターミナル開業 (7月)
2021	<ul style="list-style-type: none"> ワールドマスターズゲームズ2021 関西 (5月) 第19回FINA世界水泳選手権 2021福岡大会 (7月-8月) 	
2022		<ul style="list-style-type: none"> 「東京ディズニーシー大規模拡張プロジェクト」新テーマポート (「ファンタジースプリングス」) 開業 九州新幹線開業 (武雄温泉～長崎) 北陸新幹線開業 (金沢～敦賀)
2023		<ul style="list-style-type: none"> りんくう中央公園用地の複合型施設開業
2024		<ul style="list-style-type: none"> 統合型リゾート (IR) 開業 大阪メトロ「夢洲」駅、夢洲駅タワービル開業
2025	<ul style="list-style-type: none"> 国際博覧会 (2025年大阪・関西万博) 	
2027		<ul style="list-style-type: none"> リニア中央新幹線開通

(注) 各種イベントは2019年7月末日時点で予定されているものであり、今後、変更される可能性があります。

- ◆ 今後20年でアジアの旅客輸送量は年間約5%の伸びが予想される

世界の航空旅客輸送量 (2018年～2038年)



出所: 一般財団法人 日本航空機開発協会「民間航空機に関する市場予測 2019-2038」より
本資産運用会社が作成

(注) 旅客キロとは、各有償旅客が搭乗し、飛行した距離の合計。有償旅客数×輸送距離 (キロ)

今後の空港整備計画

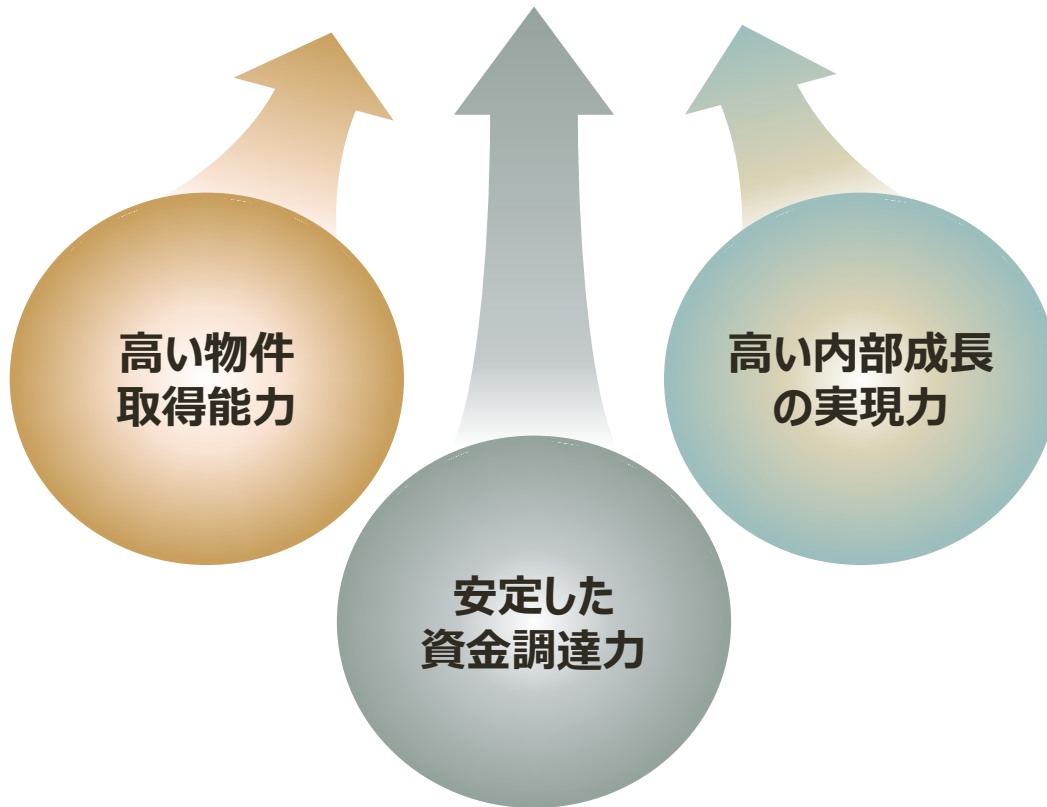
新千歳空港	2020年	ターミナルビル拡張
成田空港	2019年10月末	発着時間を1時間延長
	2030年、2030年代後半	発着枠を25.6万回 (2018年度) から2030年に40万回、2030年代後半に50万回へ
羽田空港	2020年	国際線発着枠増加 (6万回から9万9千回へ)
関西国際空港	2025年まで	旅客受け入れ能力を年1,000万人程度増加
福岡空港	2025年	2本目の滑走路を供用開始
那覇空港	2020年	2本目の滑走路を供用開始

(注) 2019年7月末日時点で予定されているものであり、今後、変更される可能性があります。

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

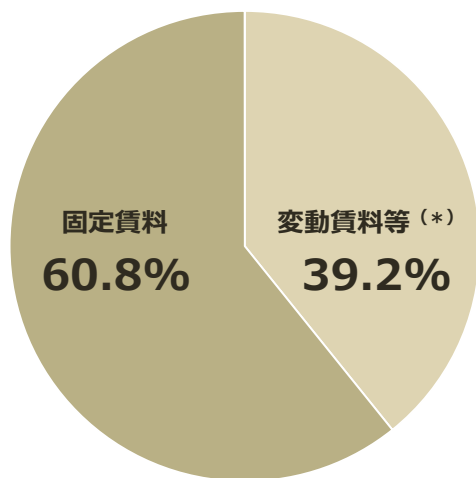
- 財務の健全性及び安定性の確保
- 資金調達手段の多様化

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

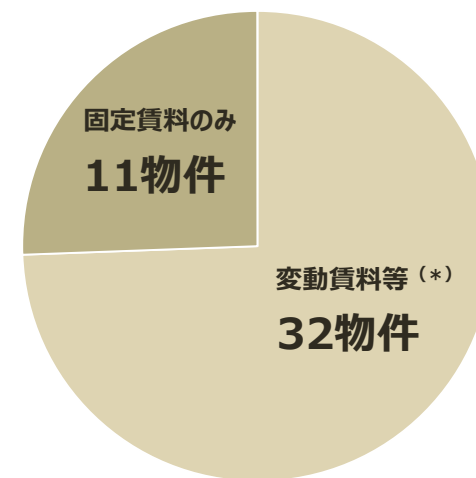


賃料収入割合 (2019年12月期予想の年換算)



(*) 変動賃料、売上歩合賃料、運営委託収入

賃料形態割合 (2019年8月22日時点)



(*) 固定賃料プラス変動賃料、固定賃料プラス売上歩合、変動賃料、運営委託

3. 外部成長戦略

外部環境に対する認識

ホテル投資市場の動向

- 景気の緩やかな回復基調が続く中、底堅い国内レジャー需要に加え、アジア諸国を中心としたインバウンド旅行者の増加により、ホテル収益は安定的に推移している。
- 本年のラグビーワールドカップ日本大会、2020年の東京オリンピック・パラリンピック等のビッグイベントへの期待感等から、ホテル・アセットは投資対象としての地位を更に高めている。加えて、他のアセットクラスのリ回りの低下並びに新たな私募ファンドを含むホテル投資及びホテル開発のプレイヤー数の増加の影響等から、ホテル投資市場では、取得競争が厳しい状況。
- インバウンドの増加トレンドを受けホテルの新規供給は増加傾向にあり、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、観光先進国に向けた政策推進によりアジア諸国を中心としたインバウンド旅行者数の増加が継続している。このような日本の観光産業、ホテル産業への成長期待が続く中、新規ホテル供給、民泊サービスの状況等、需給バランスについては注視していく必要があるものの、引き続き宿泊需要は堅調に推移することが期待される。

基本方針

- アクティブ・アセットマネジメント戦略の着実な実行による「安定性」と「アップサイド・ポテンシャル」の両立



主要な施策

- アップサイドを実現する「アクティブ・アセットマネジメント戦略」の立案及び実施
 - 成長期待の高いホテルを中心とした収益力向上及び競争力強化につながる戦略的CAPEXの実行
 - 賃料引上げ、アップサイド取込み可能な賃料スキームへの変更
 - 運営委託方式の物件における運営委託報酬の削減
 - インターナショナル・ブランドへのリブランドによるインバウンド需要の取込み
 - ホテル売上面・費用面双方に亘る、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
 - 優良なオペレーターとのコラボレーションによるホテル収益の向上
- 安定収益の確保を実現する資本的支出の立案、実施、及び賃借人のモニタリング
 - ホテル賃借人の信用力の分析、ホテル収支の把握、賃料負担力の注視、改善
 - 競争力・資産価値維持に繋がる資本的支出の実行によるテナント等の賃料負担能力の維持・向上の確保

5. 財務戦略

外部環境に対する認識

資金の調達環境及び金利の動向

- 2019年上期のJ-REIT公募増資(IPOを含む)は、件数、調達金額共に昨年実績を下回ったが、東証REIT指数は堅調に推移しており、良好な環境が継続。
- 投資法人債は、グリーンボンドの起債が増加。長期金利の低下に伴って、利率も低下傾向。
- 金融機関の融資スタンスに特段の変化は見られない。短期、長期金利共に低水準が継続。急激な変化が起きる環境ではないものの、主に海外要因による長期金利の変動には一定の留意を要する。

基本方針

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



主要な施策

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

6. サステナビリティへの取り組み

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

サステナビリティに関する方針

- ◆ 取り組むべき重要課題とその取組方針について規定

サステナビリティに関する方針

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

BELS (注1) 認証取得ホテル

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

ホテル日航アリビラ



メルキュールホテル沖縄那覇



GRESBリアルエステイト評価 (注3) (2018年9月)

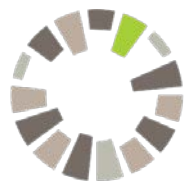
- ◆ 環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、「マネジメントと方針」及び「実行と計測」の両面において優れていると評価

- ▶ 最高位の

Green Star 評価の取得

- ▶ GRESBレーティングで

4-star 評価の取得



G R E S B
☆☆☆☆☆ 2018

SMBC環境配慮評価融資 (注2) (2018年3月)

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



ホテルグリーンボンドの発行 (2019年7月)

- ◆ 第12回無担保投資法人債（グリーンボンド）を発行（ホテル特化型リート初）
発行額：20億円、年限：5年
- ◆ 資金使途
 - オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装資金のリファイナンス
 - その他のホテルの改修工事等の資金

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

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

(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。

6. サステナビリティへの取組み（続き）

JHR主体の取組み

省エネや環境配慮を意識したホテル改装工事の取組み

◆ オリエンタルホテル福岡 博多ステーション

- センtral空調から個別空調へ変更
⇒ 細かく温度設定ができ、省エネ効果と、ゲストの快適性向上へ
- 照明器具をすべてLEDへ変更
⇒ 省エネの推進

<After>



<Before>



禁煙化工事の取組み

◆ HMJホテル等

- ホテルゲスト、ホテルスタッフの満足度向上等の観点から、保有ホテルの全室禁煙化を順次実施
- 完全禁煙化済み（客室数ベース）：
89%（2018年期初） ⇒ **96%**（2019/3月末）
⇒ ホテルゲストにとって快適な滞在環境、従業員にとって健康で快適な職場環境の推進

各ホテル主体の取組み

HMJホテルでのエコ清掃の推進

◆ ホテル日航アリビラ

「**エコ清掃**」と「**ノークリーニング**」の2種類をご用意。

希望いただいたゲストには、ポストカードを進呈。

さらに「ノークリーニング」を希望するゲストには、ホテルで利用できる1,000円分の利用券進呈。



◆ エコ清掃の推進

上記の他にも、13ホテルのうち10ホテルにて、エコ清掃を実施

エコ清掃とは：

シーツ交換不要、もしくは、客室清掃不要を選択し、費用削減やCO₂削減を促進

プラスチック削減の取組み

◆ オキナワ マリオット リゾート&スパ

- プラスチックストローの使用を廃止し、すべて**ペーパーストロー**へ取り替え（2019年2月～）

◆ ヒルトン名古屋

- プラスチックストローの使用を廃止し、**ペーパーストロー**を使用
- 客室内のペットボトルを廃止しビンを使用

◆ イビススタイルズ 札幌

- プラスチックストローの廃止

7. 投資主優待制度

保有ホテルに対する投資主の理解及び満足度の向上、投資主の裾野の拡大を図ることを目的として実施
 2019年度より新規に取得した2ホテルを追加し、対象ホテルを20ホテルに拡充

◆ 優待券送付対象者

毎年6月末日（中間決算期末）時点で投資口10口以上保有の投資主
 <2019年度（予定）>

対象人数 : 12,120人

利用可能期間 : 2019年10月1日～2020年9月30日の1年間

◆ 優待制度の内容

宿泊優待券5枚及びレストラン優待券5枚(*)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

優待対象ホテル

HMJ14ホテル



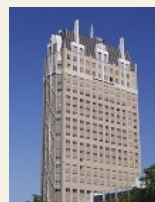
神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル



オリエンタルホテル東京ベイ



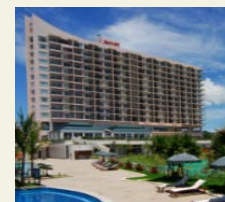
なんばオリエンタルホテル



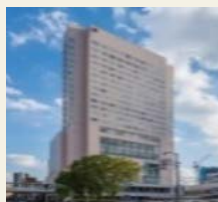
オリエンタルホテル広島



ホテル日航アリビラ



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



オリエンタルホテル福岡
博多駅



ホリデイ・イン大阪難波



ヒルトン成田



インターナショナルガーデンホテル成田



ホテル日航奈良

新規追加



ヒルトン東京お台場



ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

アコー6ホテル



イビス東京新宿



イビススタイルズ 京都駅



メルキュールホテル札幌



イビススタイルズ 札幌



メルキュールホテル沖縄那覇



メルキュールホテル横須賀

Appendix 2

保有物件情報

1. 保有物件一覧 (1/2)

(2019年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19期 (2018.12.31時点)		第20期 (2019.6.30時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319	兵庫	24.0	10,900	9,871	15,800	5.2%	16,200	5.1%	2.9%	504,988	379,913	216,016	9.3%
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	24.2	19,900	17,839	34,100	4.5%	34,900	4.4%	5.3%	916,509	857,463	641,508	9.0%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッドサービス	ミッドプライス	258	大阪	23.3	15,000	14,628	32,900	4.3%	32,900	4.1%	4.0%	742,215	690,136	610,772	9.3%
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	25.8	4,100	4,164	4,350	7.5%	4,370	7.5%	1.1%	218,792	196,652	153,415	10.4%
5	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	25.3	18,900	18,167	31,500	4.9%	32,900	4.8%	5.0%	589,764	515,796	359,058	9.7%
6	ザ・ビーチャタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	15.3	7,610	6,622	9,810	4.5%	10,000	4.4%	2.0%	255,524	234,229	168,256	6.1%
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	神奈川	12.8	4,070	3,710	5,200	5.0%	5,300	4.9%	1.1%	147,482	135,741	89,552	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	11.4	2,334	2,145	3,000	5.7%	3,060	5.6%	0.6%	97,230	86,729	65,394	7.3%
9	ザ・ビー水道橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	99	東京	32.9	1,120	1,209	1,940	4.3%	1,940	4.1%	0.3%	52,361	45,628	31,880	8.7%
10	ドゥーミーイン・global cabin浅草 (注9)	リミテッドサービス	エコノミー	75	東京	22.3	999	946	1,330	4.0%	1,330	3.9%	0.3%	31,997	27,618	20,875	5.4%
11	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	247	福岡	24.3	2,130	2,034	4,440	4.6%	4,520	4.4%	0.6%	120,000	112,000	99,000	10.5%
12	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	204	奈良	19.3	2,050	1,799	2,430	5.2%	2,440	5.0%	0.5%	75,000	66,000	49,000	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	17.2	1,720	1,812	1,950	4.0%	2,010	3.9%	0.5%	48,646	41,506	33,357	4.7%
14	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	11.4	3,746	3,541	5,680	4.4%	5,830	4.3%	1.0%	152,351	136,978	118,862	6.8%
15	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッドサービス	エコノミー	164	東京	22.3	2,108	2,025	3,120	4.1%	3,160	4.0%	0.6%	87,423	79,682	69,483	6.5%
16	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	17.8	1,652	1,428	2,780	4.5%	2,780	4.5%	0.4%	70,519	63,887	54,777	7.7%
17	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	18.0	6,000	5,926	13,900	4.9%	13,900	4.9%	1.6%	457,124	419,574	376,957	11.1%
18	チザンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	16.2	823	777	1,440	4.5%	1,450	4.5%	0.2%	41,541	38,060	32,443	9.3%
19	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	105	東京	27.4	1,512	1,465	2,040	4.5%	2,040	4.5%	0.4%	46,867	39,710	27,272	6.6%
20	相鉄フレックスイン新橋烏森口 (注10)	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	11.3	4,800	4,813	8,810	4.0%	8,970	3.9%	1.3%	279,734	248,202	237,326	7.9%
21	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	31.0	26,050	26,460	39,600	4.4%	40,400	4.3%	7.0%	989,059	846,589	763,274	6.7%
22	イビス東京新宿	リミテッドサービス	ミッドプライス	206	東京	38.8	7,243	8,011	9,650	4.2%	10,200	4.0%	1.9%	329,048	232,130	176,362	7.2%
23	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッドサービス	ミッドプライス	215	京都	10.3	6,600	6,678	11,500	4.4%	11,600	4.3%	1.8%	236,489	213,830	195,785	6.4%
24	イビス スタイルズ 札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	8.9	6,797	6,636	10,800	4.9%	11,200	4.7%	1.8%	289,026	225,463	184,453	8.4%

1. 保有物件一覧 (2/2)

(2019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19期 (2018.12.31時点)		第20期 (2019.6.30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	メルキュールホテル札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	285	北海道	10.2	6,000	5,888	10,700	4.7%	11,000	4.6%	1.6%	370,423	265,809	220,680	9.6%
26	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	9.9	3,000	2,875	7,760	4.8%	7,760	4.6%	0.8%	172,205	135,954	107,235	10.1%
27	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	37.0	6,520	6,594	7,330	4.3%	7,350	4.2%	1.7%	182,222	169,494	152,843	5.3%
28	ザ・ビー 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	32.9	2,610	2,683	2,780	5.2%	2,790	5.1%	0.7%	94,685	82,643	67,413	6.3%
29	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	21.8	2,300	2,344	4,530	4.4%	4,710	4.3%	0.6%	120,631	114,519	103,841	10.3%
30	ホテルフランス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	27.9	3,105	3,168	4,090	4.7%	4,090	4.6%	0.8%	150,000	117,913	96,709	7.6%
31	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160	神奈川	25.7	1,650	1,663	2,940	4.7%	3,000	4.6%	0.4%	200,934	145,652	126,507	13.9%
32	オキナワ マリOTT リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	14.4	14,950	14,924	18,600	5.0%	18,700	4.9%	4.0%	300,619	258,432	121,724	6.4%
33	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	8.8	17,320	17,495	21,100	4.6%	21,700	4.5%	4.6%	780,667	561,725	460,672	6.8%
34	カンデオホテルズ上野公園	リミテッドサービス	ミッドプライス	268	東京	9.5	6,705	6,671	7,630	4.0%	7,630	4.0%	1.8%	174,989	161,831	141,877	4.8%
35	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (注11)	フルサービス	アッパーミドル	221	福岡	34.0	7,197	10,055	8,500	4.7%	14,000	4.6%	1.9%	199,999	77,322	-268,084	6.3%
36	ホリデー・イン大阪難波	リミテッドサービス	ミッドプライス	314	大阪	10.9	27,000	27,134	27,200	4.4%	27,200	4.3%	7.2%	515,258	491,559	413,899	3.7%
37	ホテルアセント福岡	リミテッドサービス	エコノミー	263	福岡	20.2	4,925	5,171	6,540	4.9%	6,630	4.8%	1.3%	216,587	145,991	127,579	6.1%
38	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	30.4	15,250	15,565	15,700	4.3%	16,000	4.2%	4.1%	695,425	342,754	266,440	4.8%
39	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	25.9	13,175	13,412	13,400	4.7%	13,700	4.6%	3.5%	407,814	365,072	270,507	6.0%
40	インターナショナルガーデンホテル成田	フルサービス	ミッドプライス	463	千葉	23.1	9,125	9,210	9,440	4.9%	9,650	4.8%	2.4%	309,065	286,897	219,216	6.4%
41	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	21.3	10,373	10,461	11,200	4.9%	11,200	4.8%	2.8%	284,853	260,930	193,209	5.3%
42	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	124	大阪	1.4	2,738	2,835	-	-	3,050	4.6%	0.7%	47,735	46,324	40,982	5.1%
43	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	23.5	62,400	63,505	-	-	69,400	3.7%	16.7%	714,630	713,404	654,448	4.4%
合計 又は 平均 (43物件)		-	-	11,701	-	21.3	374,508	374,378	437,510	4.6%	522,960	4.5%	100.0%	12,719,646	10,679,564	8,294,221	6.6%

(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等に記載された売買代金（消費税及び消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。

(注5) 2019年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) 2019年1月から6月までの6ヶ月間の実績値です。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た数値を記載しています。また、No.42,43については、期中に取得したため、取得後の数値を記載しています。

(注8) NOI利回り（予想）は2019年12月期の予想値（年換算）を記載しています。また、全体のNOI利回りは、2019年12月期のNOI予想値（年換算）を期末時点に保有する物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。

(注9) 2019年8月4日付でドリーインEXPRESS浅草より名称変更しました。

(注10) 2019年4月23日付でホテルサンルート新橋より名称変更しました。

(注11) 2019年4月9日付でホテルセントラザ博多より名称変更しました。また、ホテルのグレード区分を「ミッドプライス」から「アッパーミドル」に変更しました。

2. 賃貸借契約の概要 (1/2)

(2019年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 ^(注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 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 (2019-2020年)	
										時期	内容	2019年	2020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	2019年12月	【固定賃料】年額3,221百万円 + 【変動賃料】HMJ5ホテル合計のGOPが、GOP基準額 (3,351百万円) を超えた額に85%を乗じた金額	原則賃料改定不可	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	なんばオリエンタルホテル												
4	オリエンタルホテル広島												
5	ホテル日航アリビラ												
6	ザ・ビー・チタワー沖縄	定期借家	固定	(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)	2017年4月	同額	-	協議予定 (4月)
9	ドゥーミン・global cabin浅草	普通借家	固定			20年	2020年3月	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2017年4月	契約更新 (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	2021年3月	月額20百万円	双方協議の上改定可	2018年4月	契約更新 (同額)	-	-
11	奈良ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定			20年	2020年3月	月額11百万円	双方協議の上改定可	-	-	-	契約満了 (3月)
12	R&Bホテル上野広小路	普通借家	固定			20年	2022年4月	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	-
13	コンフォートホテル東京東日本橋	定期借家	固定 + 売上歩合	(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		20年	2020年3月	月額11百万円 + 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2017年4月	契約更新 (同額)	-	契約満了 (3月)
15	東横イン博多駅前本館・シングル館	普通借家	固定	(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	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	2021年6月	非開示 ^(注4)	非開示 ^(注4)	2014年7月	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	2年	2019年12月	ホテルのGOP×86% (ただし、ゼロ円を下回る場合はゼロ円)	-	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)	-
18	ホテルビスタ蒲田東京	普通借家	固定 + 売上歩合	(株)ビスタホテルマネジメント		4年	2021年12月	月額7百万円 + 売上歩合賃料	原則賃料改定不可	2015年7月	契約更新 (売上歩合賃料の 算出方法変更)	-	-
19	相鉄フレッサイン新橋鳥森口	定期借家	固定 + 売上歩合	(株)相鉄ホテル開発 ^(注3)		15年	2023年3月	月額18百万円 + 売上歩合賃料	定めなし	-	-	-	-
20	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定 + 売上歩合	(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)	契約更新済 (1月)	-
21	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	2024年6月	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	運営委託契約に変更	-	-
22	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託			1年	2019年12月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	契約満了 (12月)	-
23	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託			5年	2019年12月	ホテルのGOP相当額	-	2014年12月	運営委託契約に変更	契約満了 (12月)	-
24	メルキュールホテル札幌	-	運営委託			15年	2029年9月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
25	メルキュールホテル沖縄那覇	-	運営委託			10年	2024年4月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
26	メルキュールホテル横須賀	定期借家	変動	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)		5年	2024年8月	ホテルのGOPIに連動	賃料改定不可	2019年8月	賃料改定済 (実質増額)	契約更新済 (8月)	-
27	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定 + 変動	(株)イシ・イクベクロ・オペレーションズ		7年	2022年1月	年額163百万円 + ホテルのGOPIに連動	賃料改定不可	-	-	-	-

2. 賃貸借契約の概要 (2/2)

(2019年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 ^(注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 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 (2019-2020年)	
										時期	内容	2019年	2020年
28	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定+変動	㈱イシン・ハチオウジ・オペレーションズ		7年	2022年1月	年額98百万円+ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
29	ザ・ビー 博多	定期借家	固定+変動	㈱イシン・ハカタ・オペレーションズ		7年	2022年1月	年額82百万円+ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
30	ザ・ビー水道橋	定期借家	固定+変動	㈱イシン・スイドワシ・オペレーションズ		5年	2020年6月	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	-	契約満了 (6月)
31	ホテルフランク	定期借家	固定	㈱プライダルプロデュース		19年	2024年10月	月額25百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
32	オキナワ マリオット リゾート&スパ	定期借家	固定+変動	㈱ラグーンリゾート名護		5年	2020年12月	【固定賃料】年額550百万円+ 【変動賃料】GOPが、GOP基準額(700百万円)を 超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	契約満了 (12月)
33	アクティブインターシティ広島	定期借家	固定+変動	㈱A・I・C広島 マネジメント	Luxury Hotels International of Hong Kong Limited	11年	2026年12月	【固定賃料】年額348百万円+ 【変動賃料】GOPが、GOP基準額(468百万円)を 超えた額に82.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
34	カンデオホテルズ上野公園	定期借家	固定	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント		20年	2030年2月	非開示 ^(注4)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	改定済	-	-
35	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	定期借家	固定+変動	株式会社ホテルセンターザ		4年	2019年12月	【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)
36	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㈱		15年	2031年10月	【固定賃料】年額576百万円+ 【変動賃料】2017年1月1日以降：GOPがGOP基 準額(650百万円)を超えた場合に、その超えた額に 92.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
37	ホテルアセント福岡	定期借家	固定	㈱アセント		7年	2026年3月	非開示 ^(注4)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2019年4月	定期借家契約に変更 のうえ、更新済(増額)	契約更新済 (4月)	-
38	ヒルトン名古屋	普通借家	変動	名古屋ヒルトン㈱	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	41年	2029年12月	非開示 ^(注4)	双方協議の上改定可	-	-	-	-
39	ヒルトン成田	定期借家	固定+変動	㈱ナリタコスグ・オペレーションズ		20年	2037年6月	【固定賃料】年額444百万円+ 【変動賃料】GOPが、GOP基準額(550百万円)を 超えた額に86.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
40	インターナショナルガーデンホテル成田	定期借家	固定+変動	㈱ナリタヨシクラ・オペレーションズ		10年	2027年6月	【固定賃料】年額336百万円+ 【変動賃料】GOPが、GOP基準額(360百万円)を 超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
41	ホテル日航奈良	定期借家	固定+変動	㈱ホテルマネジメント	㈱オークラニコッホホテル マネジメント	3年	2020年12月	【固定賃料】年額420百万円+ 【変動賃料】GOPが、GOP基準額(470百万円)を 超えた額に91.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	契約満了 (12月)
42	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	定期借家	固定+変動	㈱オリエンタルエクスプレス		10年	2028年3月	【固定賃料】年額110百万円+ 【変動賃料】GOPが、GOP基準額(128百万円)を 超えた額に91%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
43	ヒルトン東京お台場	定期借家	固定+変動	㈱東京ヒューマニアエンタプライズ		11年	2029年12月	【固定賃料】年額3,100百万円 2022年1月1日以降：年額1,600百万円+ 【変動賃料】 ・2019年12月31日まで：AGOP ^(注5) が、 AGOP基準額(2,450百万円)を超えた額に30% を乗じた金額 ・2020年1月1日以降：AGOPが、AGOP基準額 (2,970百万円)を超えた額に30%を乗じた金額 ・2022年1月1日以降：AGOPが、AGOP基準額 (1,660百万円)を超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-

(注1) 「賃料種別」はそれぞれ以下の賃料形態であることを表しています。
「固定」：固定賃料物件
「変動」：変動賃料物件
「運営委託」：運営委託契約
「固定+変動」：固定・変動賃料併用物件
「固定+売上歩合」：固定賃料に加え、所定の条件が成就した場合に売上歩合賃料が発生する物件

(注2) 駐車場、共益費等を含む税別金額です。
(注3) 2019年5月1日付で相鉄ホテルマネジメントより変更しています。
(注4) 賃料の内容につき借借人より同意を得られなかったため非開示としています。
(注5) AGOP(調整後GOP)とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。

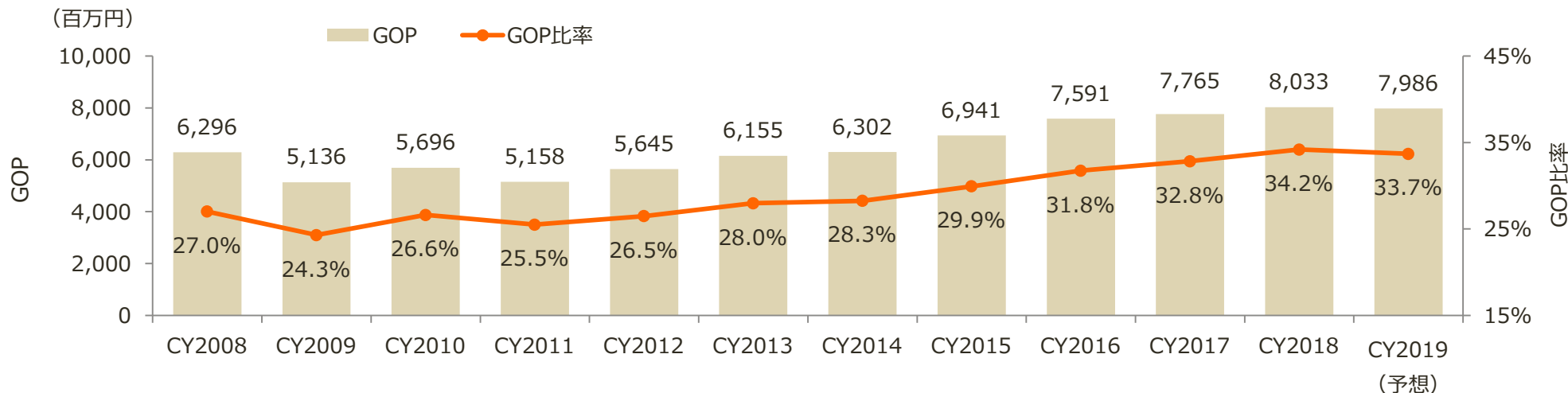
3. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ

※（ ）内数字は支出額（単位：百万円）

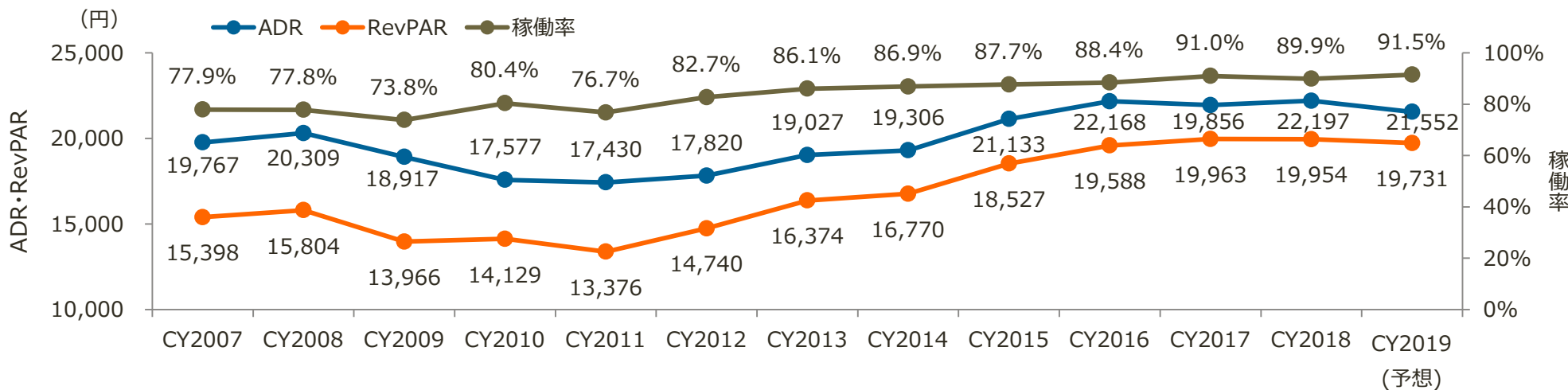
	2012/12期	2013/12期	2014/12期	2015/12期	2016/12期	2017/12期	2018/12期	2019/12期 計画
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	-	-	-	チャペル (36)	7階客室 (50) 各階バルコニー (62) バー (85)	ブライダルサロン (76)	3階レストラン個室、 バルコニー等 (19)	レストラン (30) ブライズルームの客室化 (40)
オリエンタルホテル 東京ベイ	-	レストラン (45)	-	-	4階客室 (101)	-	11-12階客室等 (140)	-
なんば オリエンタルホテル	-	5-8階角部屋 (10)	-	-	9階客室 (91)	7階客室 (77)	6階客室 (78)	-
ホテル日航アリビラ	-	-	3-8階ノース、 3-5階センター棟客室 (333)	-	9階客室 (55) レストラン (31)	-	1階客室等 (16)	-
オリエンタルホテル 広島	-	-	23階宴会場 (10)	-	7-10階客室 (43) 4階宴会場 (38)	-	チャペル (10)	13-14階客室 (14)
イビス東京新宿	2階ロビー、レストラン、 3,5,7,9階客室 (170)	-	-	-	3-10階客室 (192)	3-10階客室 (312)	-	-
ホリデイ・イン 大阪難波	-	-	-	-	-	-	4,6,7,12階客室 (115)	10-11階客室 (72)
イビス スタイルズ 札幌	-	-	-	-	-	-	1階空室区画 (28)	-
メルキュールホテル 札幌	-	-	-	-	-	-	宴会場 (15)	-
ザ・ビー池袋	-	-	-	-	-	-	3-10階客室等 (18)	-
オキナワ マリオット リゾート&スパ	-	-	-	-	-	-	-	レストラン (142)
オリエンタルホテル 福岡 博多ステーション	-	-	-	-	-	-	-	大規模改装工事 (1,690)

4. HMJ5ホテルハイライト

GOP・GOP比率の推移



主要指標の推移



5. ポートフォリオマップ

資産規模

3,745 億円

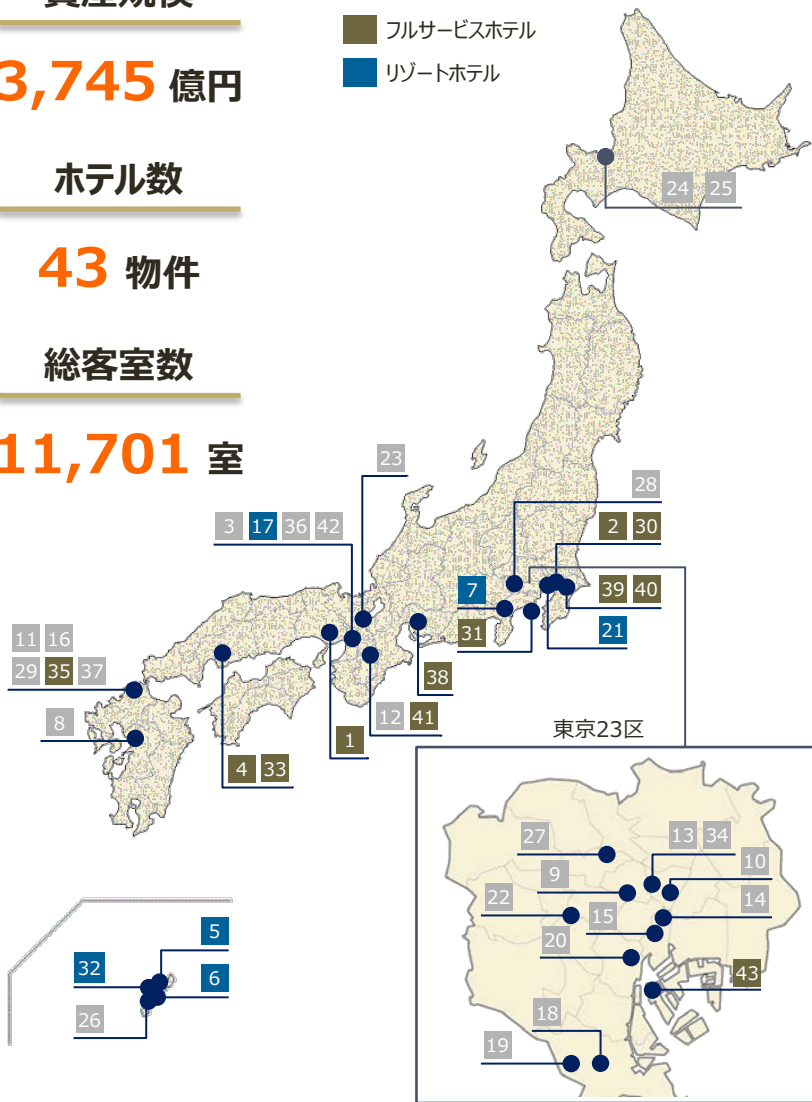
ホテル数

43 物件

総客室数

11,701 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



(2019年8月22日時点)

2019年取得

Appendix 3

投資主構成と投資口価格

1. 大口投資主・投資口保有区分

大口投資主上位10社

2018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)	629,007	15.68
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	492,388	12.27
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	190,271	4.74
4	ビーエヌワイエム アズ エージティ クライアツ 10 パーセント	146,423	3.65
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	122,691	3.05
6	ジェーピー モルガン チェース バンク 385628	65,100	1.62
7	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	62,579	1.56
8	四国旅客鉄道株式会社	58,311	1.45
9	みずほ信託銀行株式会社	55,166	1.37
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	52,313	1.30
合計		1,874,249	46.72

2019年6月末時点

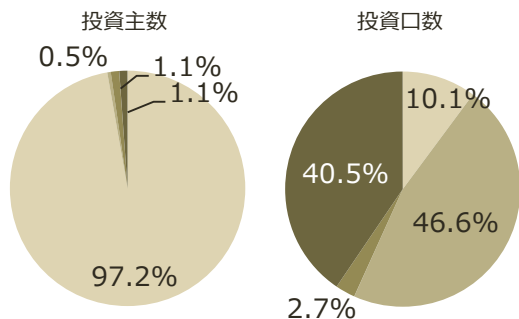
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	721,861	16.17
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	531,521	11.91
3	ジェーピー モルガン バンク ルクセンブルク エスエイ 384500	337,322	7.55
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	195,422	4.37
5	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	131,797	2.95
6	ビーエヌワイエム アズ エージティ クライアツ 10 パーセント	122,142	2.73
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	64,452	1.44
8	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	64,127	1.43
9	四国旅客鉄道株式会社	56,989	1.27
10	シービーエヌワイディーエフエーインターナショナルリアルエステートセキュリティーズ ポートフォリオ	54,823	1.22
合計		2,280,456	51.10

(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

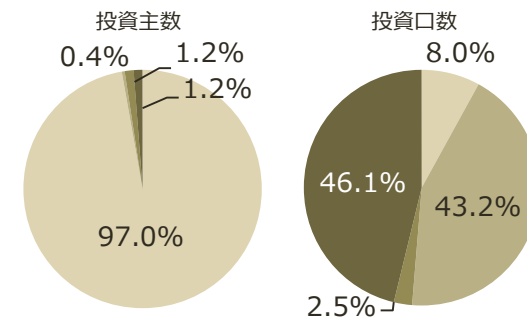
2018年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	30,293	407,254
金融機関 (証券会社を含む)	151	1,869,433
その他の国内法人	357	109,488
外国法人・個人	354	1,624,672
計	31,155	4,010,847



2019年6月末時点

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



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。

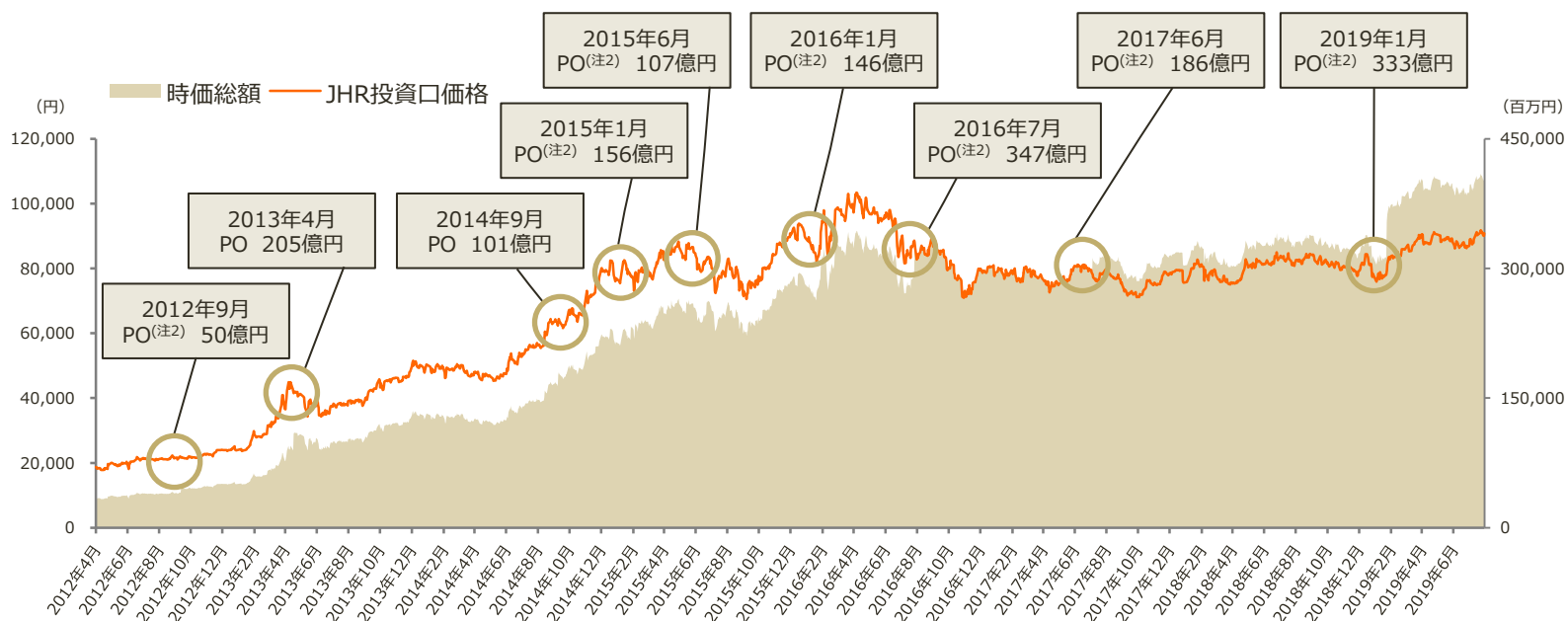
2. 投資口価格・時価総額の推移

投資口価格／ 時価総額の推移 (終値ベース)

投資口価格：90,800円
時価総額：4,051億円
(2019年7月31日終値ベース)

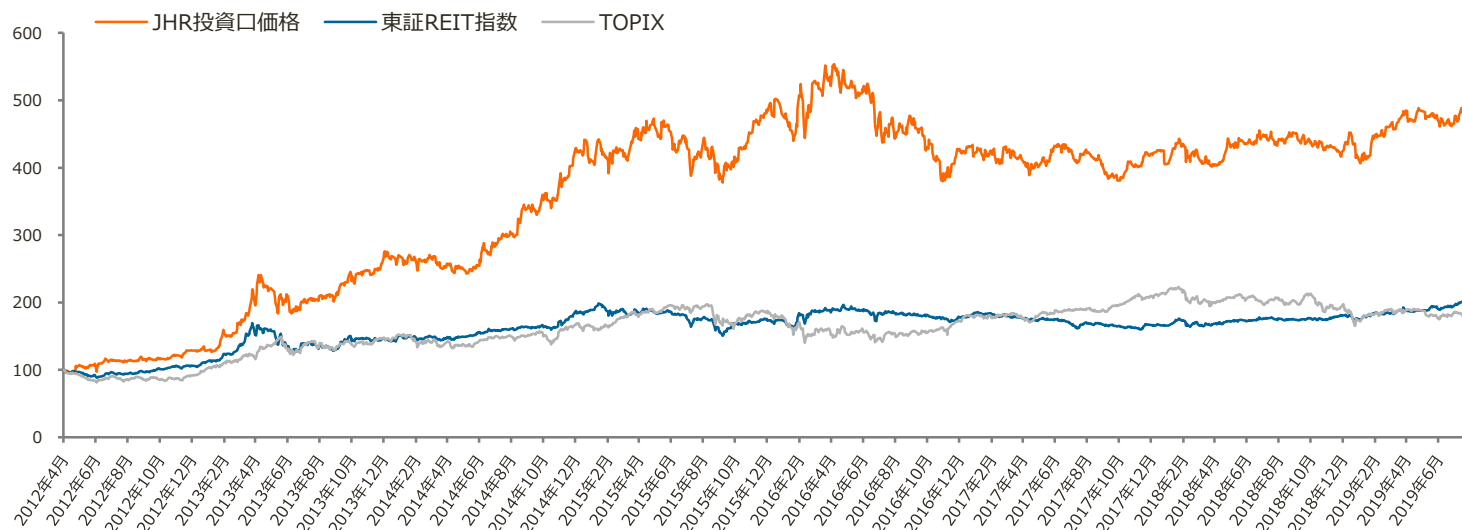
(注1) 不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の2019年3月20日付有価証券報告書をご参照ください。

(注2) OA分を含みます。



東証REIT指数・ TOPIXとの比較

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



Appendix 4

資産運用会社の概要

1. 資産運用会社の概要

会社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円（2019年6月30日現在）
株主	Rockrise Sdn Bhd、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役社長	古川 尚志
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事（3）第83613号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

<組織図>



2. 資産運用会社の特徴とガバナンス

ミッションステートメント

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

行動指針

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

また、高い付加価値の提供には『**チームワーク**』が不可欠です。

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

チャレンジ

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

チームワーク

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

2. 資産運用会社の特徴とガバナンス（続き）

高い専門性

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

確固とした独立性

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

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