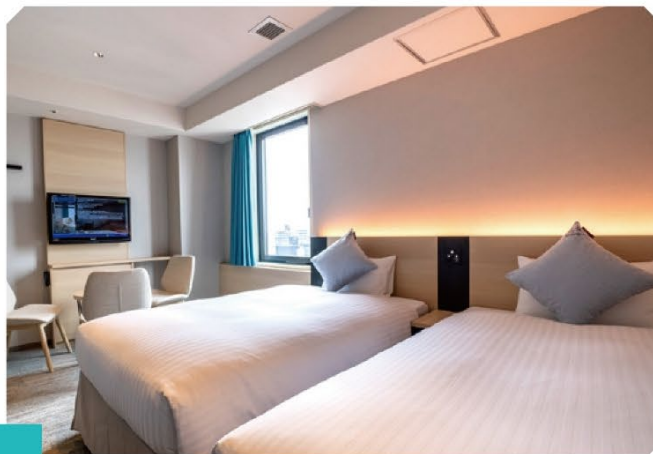


JAPAN HOTEL REIT



ジャパン・ホテル・リート投資法人（証券コード：8985）
2021年9月15日付プレスリリースに関する補足資料

ジャパン・ホテル・リート投資法人
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
<https://www.jhrth.co.jp/>
2021年9月15日

I. 通期収益予想と物件売却のハイライト		Appendix 保有物件情報	
1. 2021年通期予想の概要と物件売却	3	1. 運用手法	14
II. 通期収益予想		2. ポートフォリオの分散	15
1. 2021年12月期 通期収益予想	5	3. 資本的支出及び減価償却費	16
III. ホテル運営状況		4. HMJ5ホテルハイライト	17
1. 変動賃料等導入24ホテルの業績	8	5. ポートフォリオマップ	18
2. 物件売却	10		
IV. 最後に			
1. 最後に	12		

I. 通期収益予想と物件売却のハイライト

1. 2021年通期予想の概要と物件売却

- ◆ 物件売却を決定し、2021年12月期の1口当たり分配金は120円を見込む。
- ◆ 新型コロナウイルス感染症の影響の長期化により、ホテルの運営状況の回復ペースは緩やかと想定。一方、好条件での物件売却にて黒字を確保。

2021年 通年予想の概要

(単位：百万円)

	当初予想 (注1)	2021年通期 (今回予想)	増減率
営業収益	13,920	12,808	△8.0%
不動産運用収益	13,920	9,643	△30.7%
固定賃料	6,345	6,411	1.0%
その他収入	932	907	△2.7%
変動賃料	6,642	2,324	△65.0%
不動産等売却益等	—	3,165	—
純利益	877	207	△76.4%
負ののれん活用額	330	329	△0.3%
1口当たり分配金(円)	270	120	△55.6%

ホテルの運営状況

● 変動賃料等導入24ホテル(注2)の通期業績

	2019年	2020年	2021年 (今回予想)
稼働率	86.0%	37.4%	35.7%
RevPAR	14,178円	4,993円	4,261円
RevPAR 増減率	対2019年	△64.8%	△69.9%
	対2020年	—	△14.7%
GOP	20,871百万円	1,654百万円	1,046百万円

物件売却

イビス東京新宿

譲渡予定日	2021年12月15日
譲渡価格	11,300百万円
売却益	3,165百万円
鑑定評価額(注3)	9,900百万円

(注1) 当初予想とは、2021年2月25日付「2020年12月期決算短信(REIT)」において公表した2021年12月期の運用状況の予想をいいます。以下同じです。

(注2) 変動賃料等導入24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(「HMJ5ホテル」といいます。)に、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島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を加えた14ホテル(「HMJグループホテル」といいます。)並びにザ・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(「イシングループホテル」といいます。)及びイビス東京新宿、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の6ホテル(「アコーグループホテル」といいます。)を加えた24ホテルをいいます。以下同じです。

(注3) 2021年6月末時点

Ⅱ. 通期収益予想

1. 2021年12月期 通期収益予想

前期実績と今回予想との比較

(単位：百万円)

	2020年12月期 (第21期)	2021年12月期 (第22期)	前期実績との差異の内訳					
	実績 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率	前期売却物件 (注1)	今期売却物件 (注2)	既存物件	
物件	物件数 (件)	42	41	△1	-	-	-	-
	取得価格	370,031	363,542	△6,489	-	-	△7,243	753
損益	営業収益	13,838	12,808	△1,030	△7.4%	△3,390	3,161	△801
	不動産運用収益	10,495	9,643	△851	△8.1%	△232	△3	△616
	固定賃料	72.8% 7,640	66.5% 6,411	△1,228	△16.1%	△149	△3	△1,076
	その他収入	8.5% 892	9.4% 907	15	1.7%	△16	-	32
	変動賃料	18.7% 1,963	24.1% 2,324	361	18.4%	△66	-	427
	不動産等売却益等	3,343	3,165	△178	△5.3%	△3,158	3,165	△184
	NOI	6,547	5,433	△1,114	△17.0%	△200	0	△914
	NOI利回り	1.8%	1.5%	△0.3%				
	償却後NOI	1,778	648	△1,129	△63.5%	△187	0	△942
	償却後NOI利回り	0.5%	0.2%	△0.3%				
	営業利益	3,176	1,917	△1,258	△39.6%			
経常利益	1,398	208	△1,189	△85.1%				
特別利益	130	-	△130					
純利益	1,527	207	△1,319	△86.4%				
分配金	負ののれん活用額	305	329	23	7.8%			
	分配金総額	1,829	536	△1,293	△70.7%			
	投資口数 (口)	4,462,347	4,467,006	4,659	-			
	1口当たり分配金 (円)	410	120	△290	△70.7%			

(注1) 2020年7月1日付で売却した相鉄フレッサイン新橋高森口の売却による影響額を記載しています。

(注2) 2021年12月15日付で売却予定のイビス東京新宿の売却による影響額を記載しています。以下同じです。

(注3) HMJとは、株式会社ホテルマネージメントジャパン又は株式会社ホテルマネージメントジャパン及びその子会社をいいます。以下同じです。

(注4) HMJを賃借人としてリブランドしたホテル 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) 及び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) を指します。

(注5) チサンホテル蒲田は2021年1月1日付でホテルビスタ蒲田東京からリブランドを行い、名称変更をしました。また、賃料形態は固定賃料+歩合賃料から変動賃料へ変更しました。

前期実績との差異 (既存物件)

固定賃料

・HMJグループホテル (注3)	△794百万円
・イシングループホテル (ザ・ビー)	△7百万円
・賃借人変更/リブランド (注4)	△172百万円
・チサンホテル蒲田 (注5)	△93百万円
・その他テナント	△8百万円

(合計) △1,076百万円

変動賃料

・HMJグループホテル	365百万円
・アコグループホテル	14百万円
・イシングループホテル (ザ・ビー)	45百万円
・チサンホテル蒲田	14百万円
・その他のホテル等	△12百万円

(合計) 427百万円

負ののれん

<2021/12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	10百万円
・商標権の償却額	56百万円

(活用予定額合計) 329百万円

2021/12期末後 負ののれん 見込み残高 9,982百万円

1. 2021年12月期 通期収益予想 (続き)

当初予想と今回予想との比較

(単位：百万円)

	2021年12月期 (第22期)		当初予想との差異						
	当初予想 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率	今期売却物件	既存物件			
物件	物件数 (件)	42	41	△1	-	-	-		
	取得価格	370,031	363,542	△6,489	-	△7,243	753		
損益	営業収益	13,920	12,808	△1,112	△8.0%	3,161	△4,273		
	不動産運用収益	13,920	9,643	△4,277	△30.7%	△3	△4,273		
	固定賃料	45.6%	6,345	66.5%	6,411	66	1.0%	△3	69
	その他収入	6.7%	932	9.4%	907	△25	△2.7%	-	△25
	変動賃料	47.7%	6,642	24.1%	2,324	△4,317	△65.0%	-	△4,317
	不動産等売却益等	-	3,165	3,165	-	3,165	-	-	
	NOI	9,455	5,433	△4,022	△42.5%	0	△4,022		
	NOI利回り	2.6%	1.5%	△1.1%					
	償却後NOI	4,628	648	△3,979	△86.0%	0	△3,979		
	償却後NOI利回り	1.3%	0.2%	△1.1%					
	営業利益	2,715	1,917	△797	△29.4%				
経常利益	879	208	△670	△76.3%					
純利益	877	207	△670	△76.4%					
分配金	負ののれん活用額	330	329	0	△0.3%				
	分配金総額	1,204	536	△668	△55.5%				
	投資口数 (口)	4,462,347	4,467,006	4,659	-				
	1口当たり分配金 (円)	270	120	△150	△55.6%				

当初予想との差異 (既存物件)

固定賃料

・その他テナント	69百万円
(合計)	69百万円

変動賃料

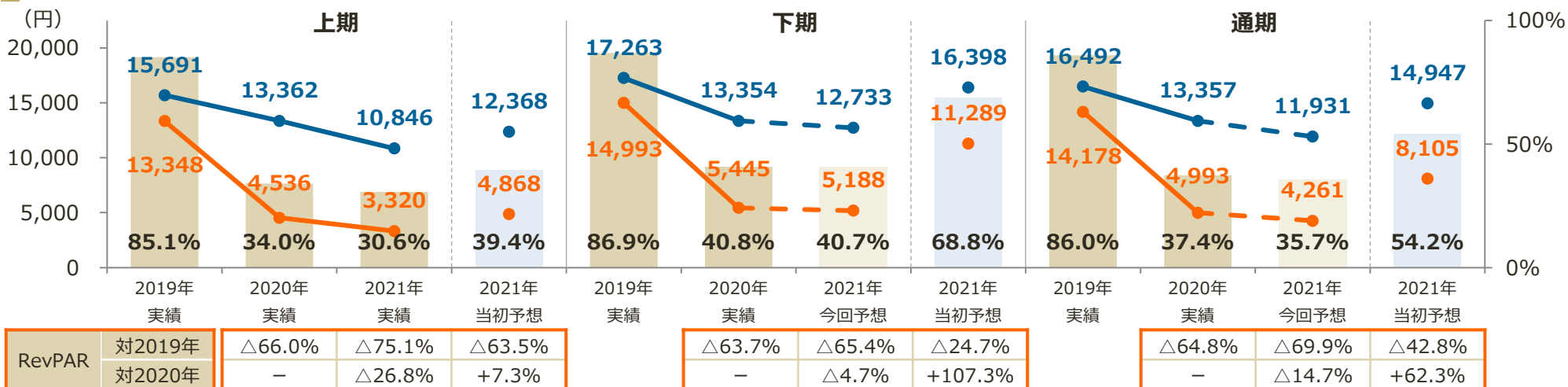
・HMJグループホテル	△3,954百万円
・アコグループホテル	△645百万円
・イシングループホテル (ザ・ビー)	227百万円
・その他のホテル等	54百万円
(合計)	△4,317百万円

Ⅲ. ホテル運営状況

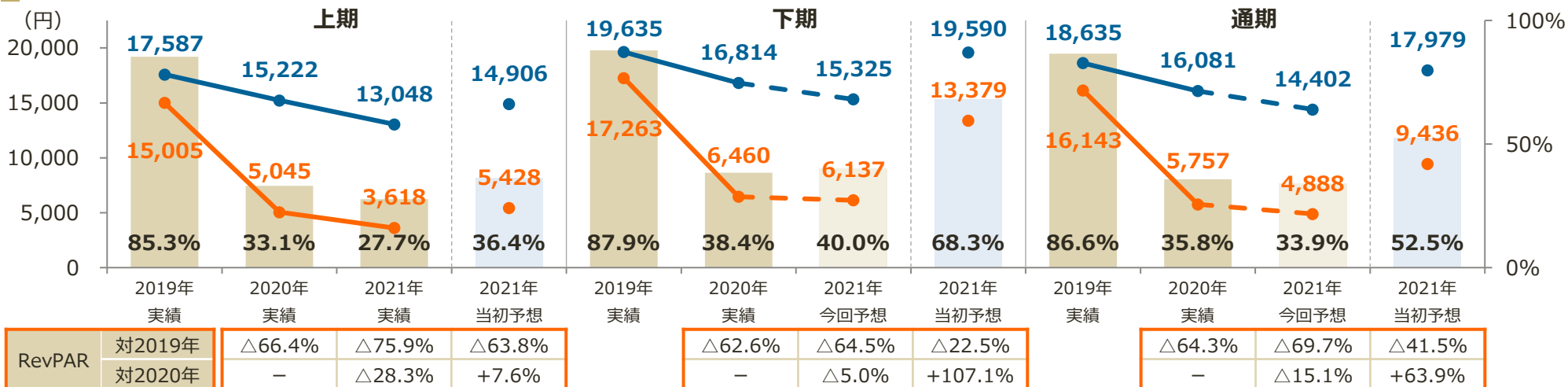
1. 変動賃料等導入24ホテルの業績

主要指標の実績・予想

変動賃料等導入24ホテル合計



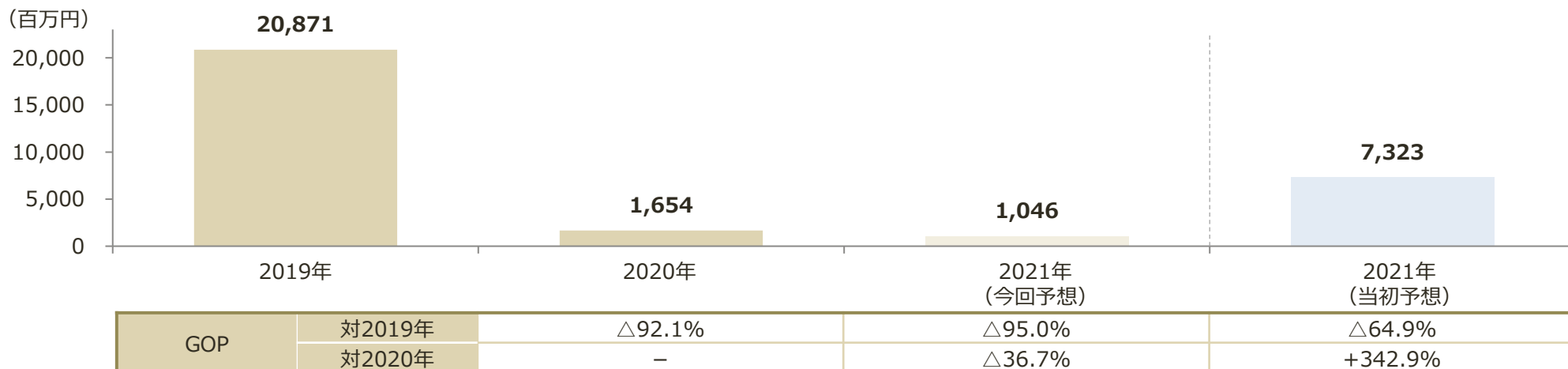
うち、HMJグループホテル



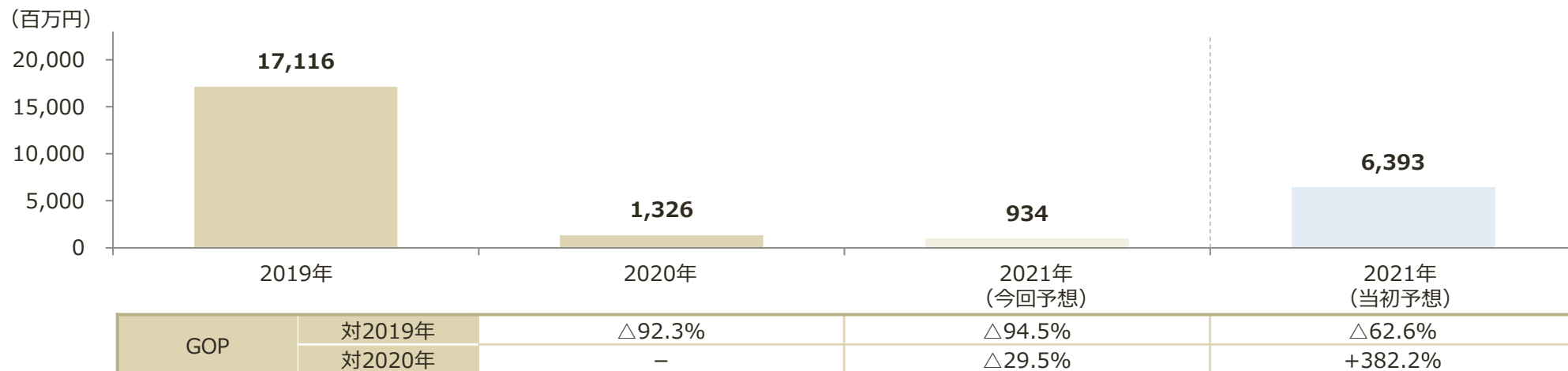
1. 変動賃料等導入24ホテルの業績（続き）

GOPの実績・予想

変動賃料等導入24ホテル合計



うち、HMJグループホテル



2. 物件売却

物件売却

- 含み益額の大きい東京のリミテッドサービスホテルを売却
- 鑑定評価額を大幅に上回る価格での売却

イビス東京新宿

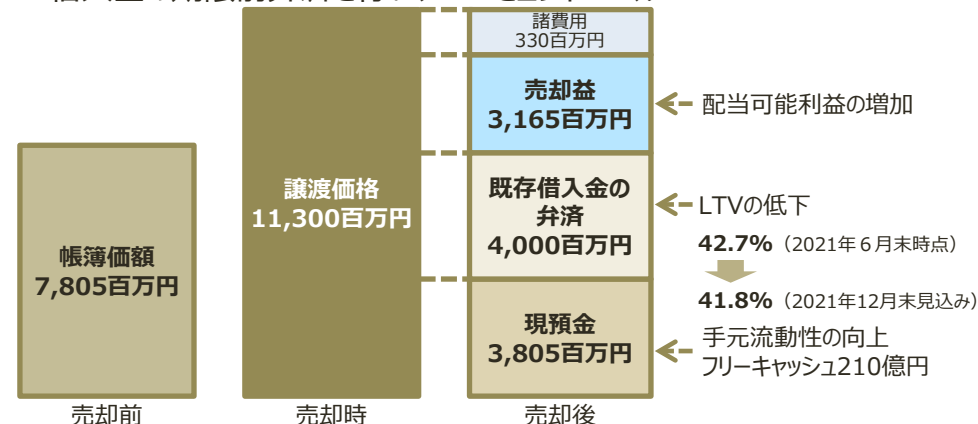
譲渡予定日	2021年12月15日
譲渡価格	11,300百万円
取得価格	7,243百万円
帳簿価額 (注1)	7,805百万円
売却益	3,165百万円
鑑定評価額 (注2)	9,900百万円

(注1) 2021年12月15日時点の帳簿価額（見込み額）を百万円未満を切り捨てて表示しています。

(注2) 2021年6月末時点

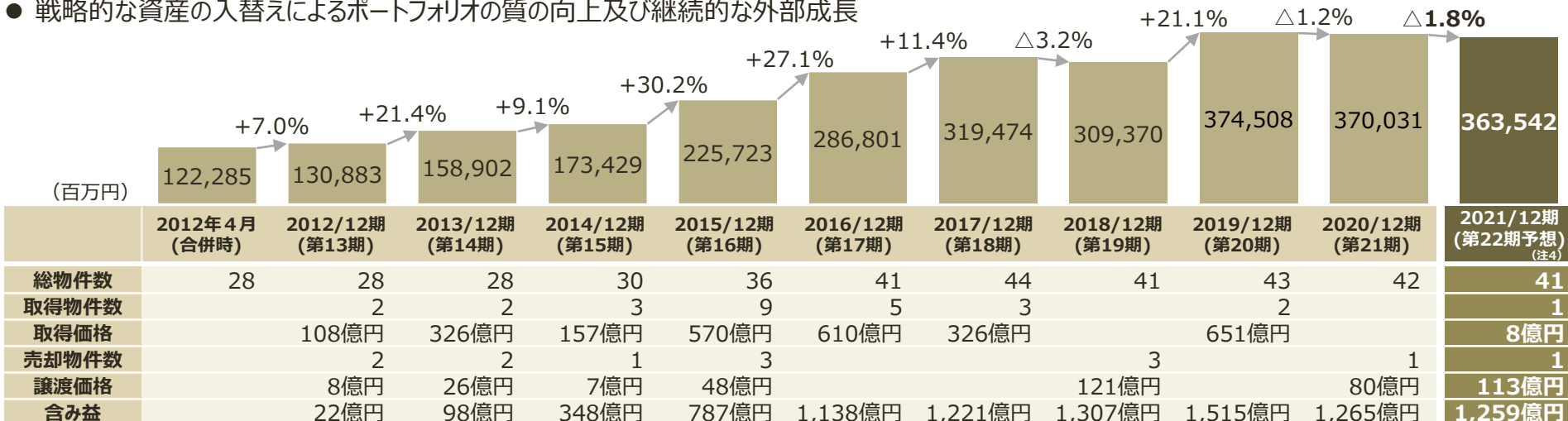
売却代金（売却益）の取扱い

- 手元流動性の向上及び分配金の上乗せ
- 借入金の期限前弁済を行い、LTVをコントロール



資産規模 (注3) 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



(注3) 資産規模は、各期末時点の取得価格の合計です。以下同じです。

(注4) イビス東京新宿売却後の数値を記載しています。取得物件数及び取得価格は、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの一部敷地の取得（2021年7月）をい、既存の保有物件であるため、総物件数には加算していません。

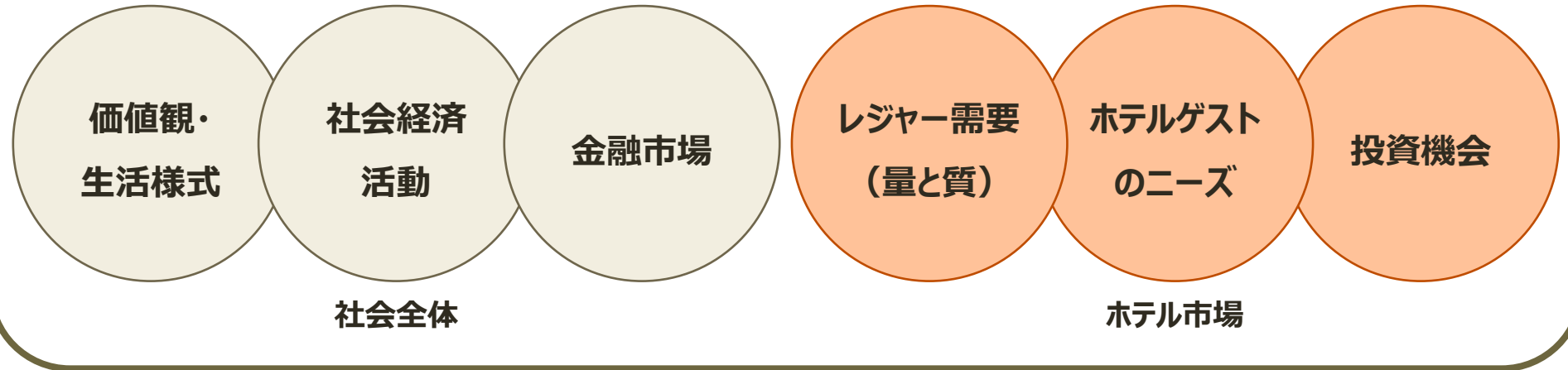
また、含み益は、イビス東京新宿を除く41物件について、2021年6月末の鑑定評価額に基づき算出しています。

IV. 最後に

●有効なワクチン、治療薬の開発・普及



大きな変化



変化への柔軟な対応

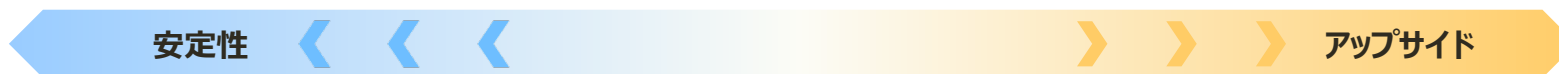
"With コロナを生き延びる"

"Post コロナに適応する
フロントランナーを目指す"

Appendix

保有物件情報

1. 運用手法



(2021/12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) (%)	2,344百万円 (24.4%)	2,385百万円 (24.8%)	3,478百万円 (36.2%)	1,057百万円 (11.0%)	344百万円 (3.6%)	9,609百万円 (100.0%)	
(内訳)	固定部分 ^(注3) (%)	2,344百万円 (24.4%)	2,385百万円 (24.8%)	1,769百万円 (18.4%)	344百万円 (3.6%)	7,284百万円 (75.8%)	
	変動部分 (%)	-	0 (0%)	1,709百万円 (17.8%)	615百万円 (6.4%)	0 (0%)	2,324百万円 (24.2%)
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	HMJグループホテル ^(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。

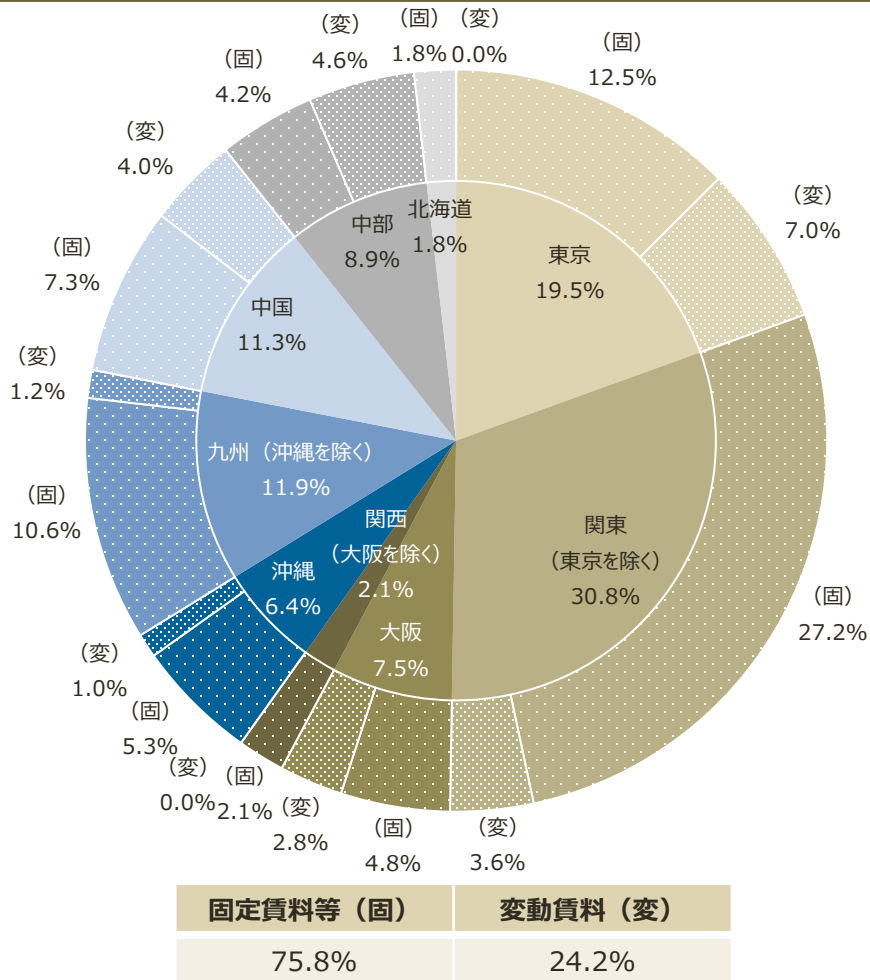
(注3) 固定部分には、保有資産のホテル以外の部分（オフィス、看板、駐車場、店舗等）に係る賃貸借契約における固定賃料や水道光熱費収入が含まれます。

(注4) HMJグループホテルは、2021年のみ全額変動賃料の賃料形態となります。

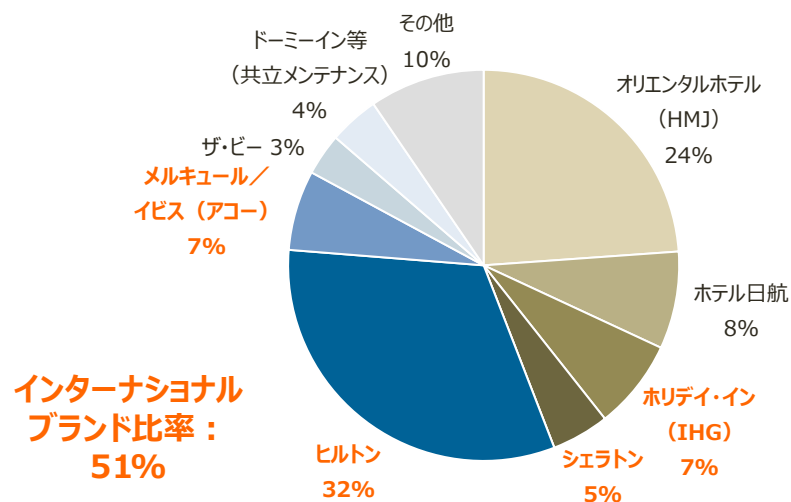
2. ポートフォリオの分散

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

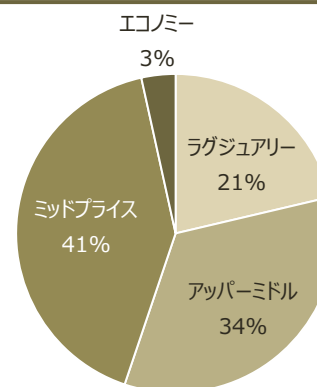
エリア別投資比率 (注1)



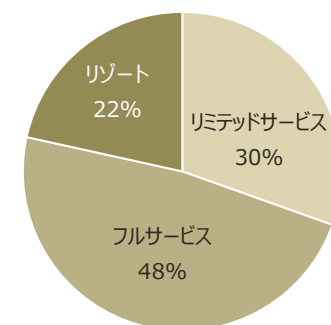
ブランド別投資比率 (注2)



グレード別投資比率 (注2)



タイプ別投資比率 (注2)

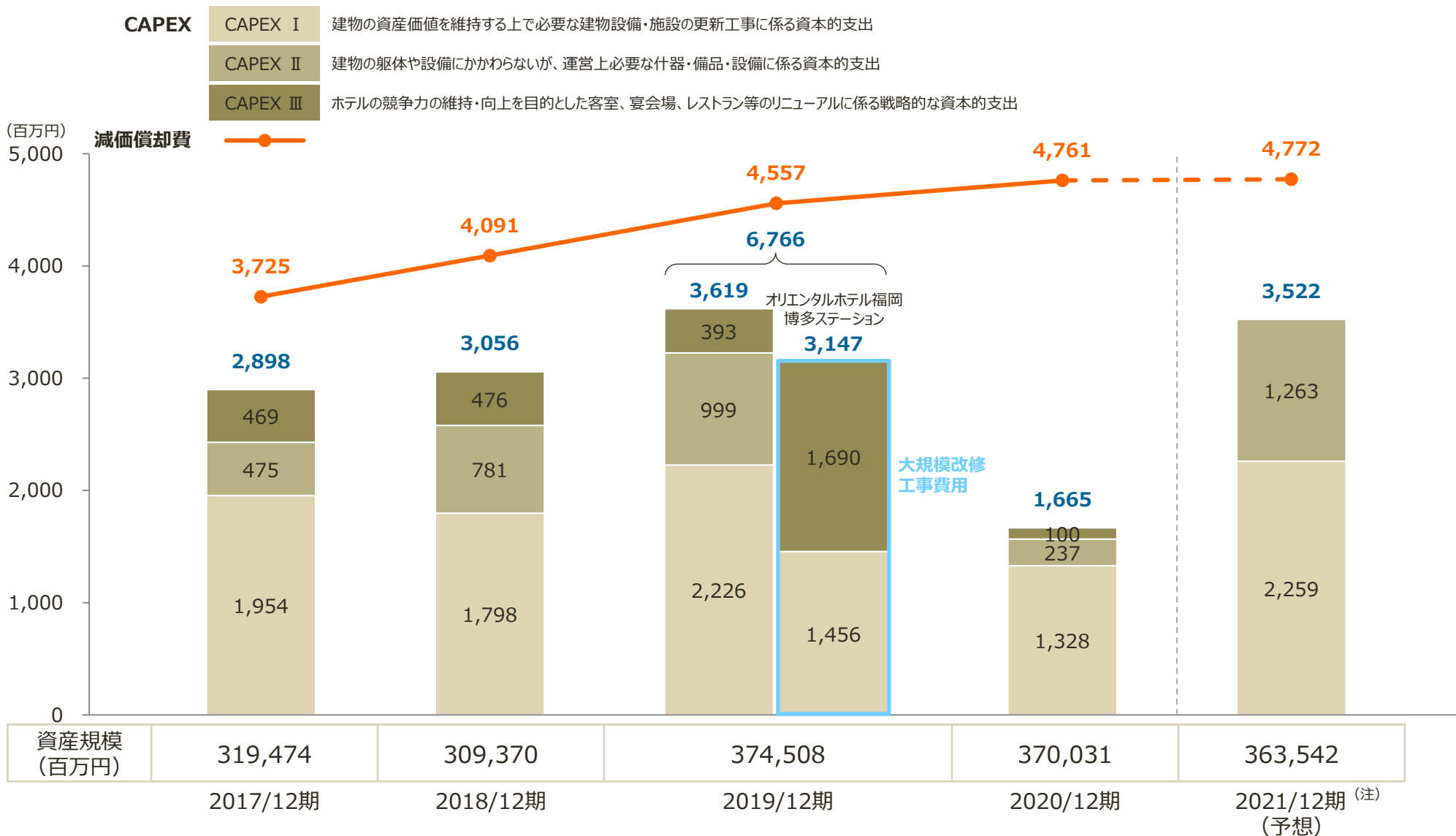


(注1) 2021年12月期の収益予想上の不動産運用益 (商標権を除く) をベースに算出しています。

(注2) 2021年12月期末の見込みの取得価格をベースに算出しています。

3. 資本的支出及び減価償却費

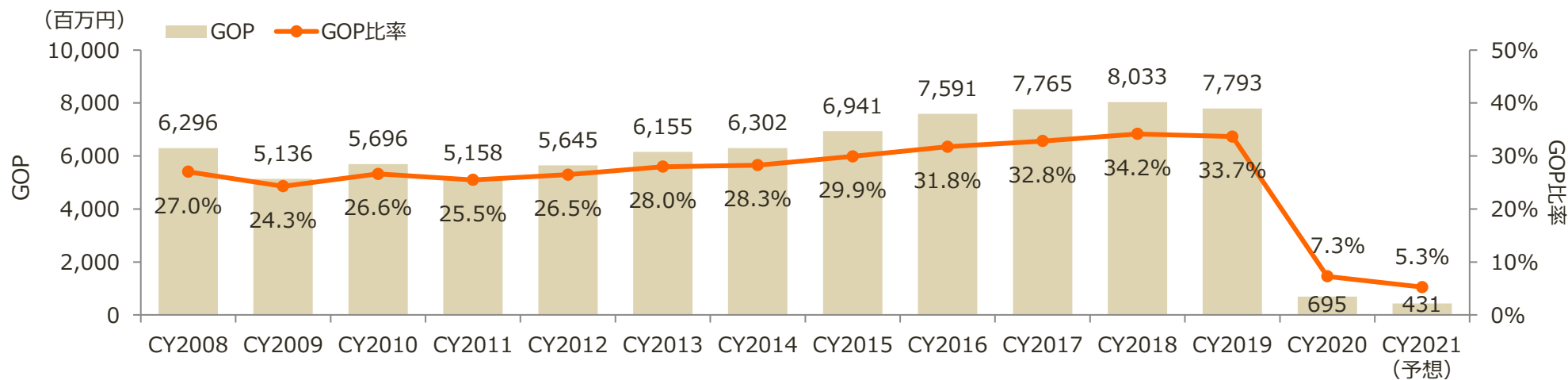
◆ ホテルマーケットの状況を勘案、CAPEX Ⅲを中心に抑制し、手元流動性の確保を優先



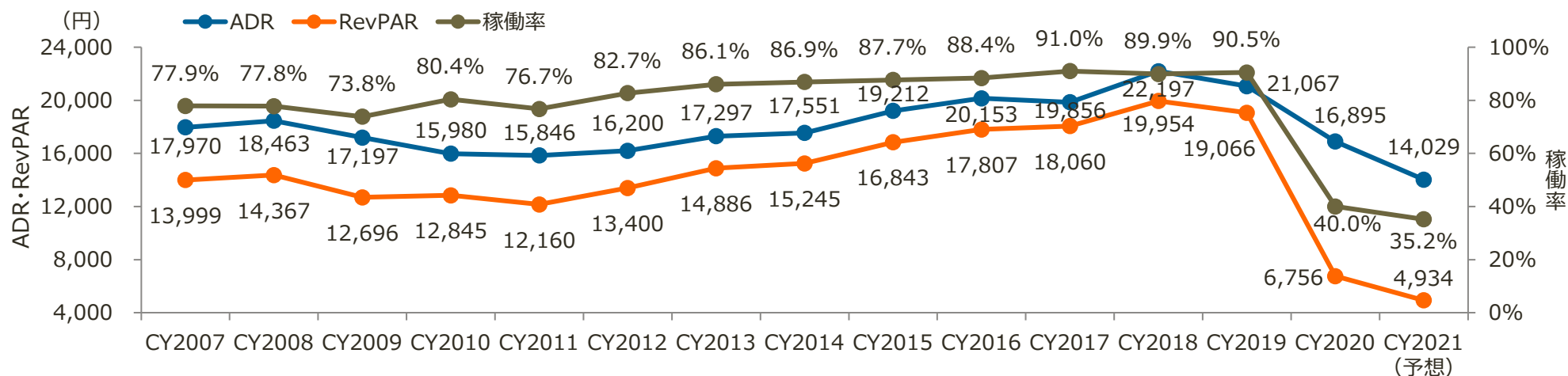
(注) 2021年12月期(予想)の資本的支出には、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神(365百万円)とオリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(283百万円)のリブランドに係る費用(計648百万円)を含みます。

4. HMJ5ホテルハイライト

GOP・GOP比率の推移



主要指標の推移



(注) 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。

5. 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

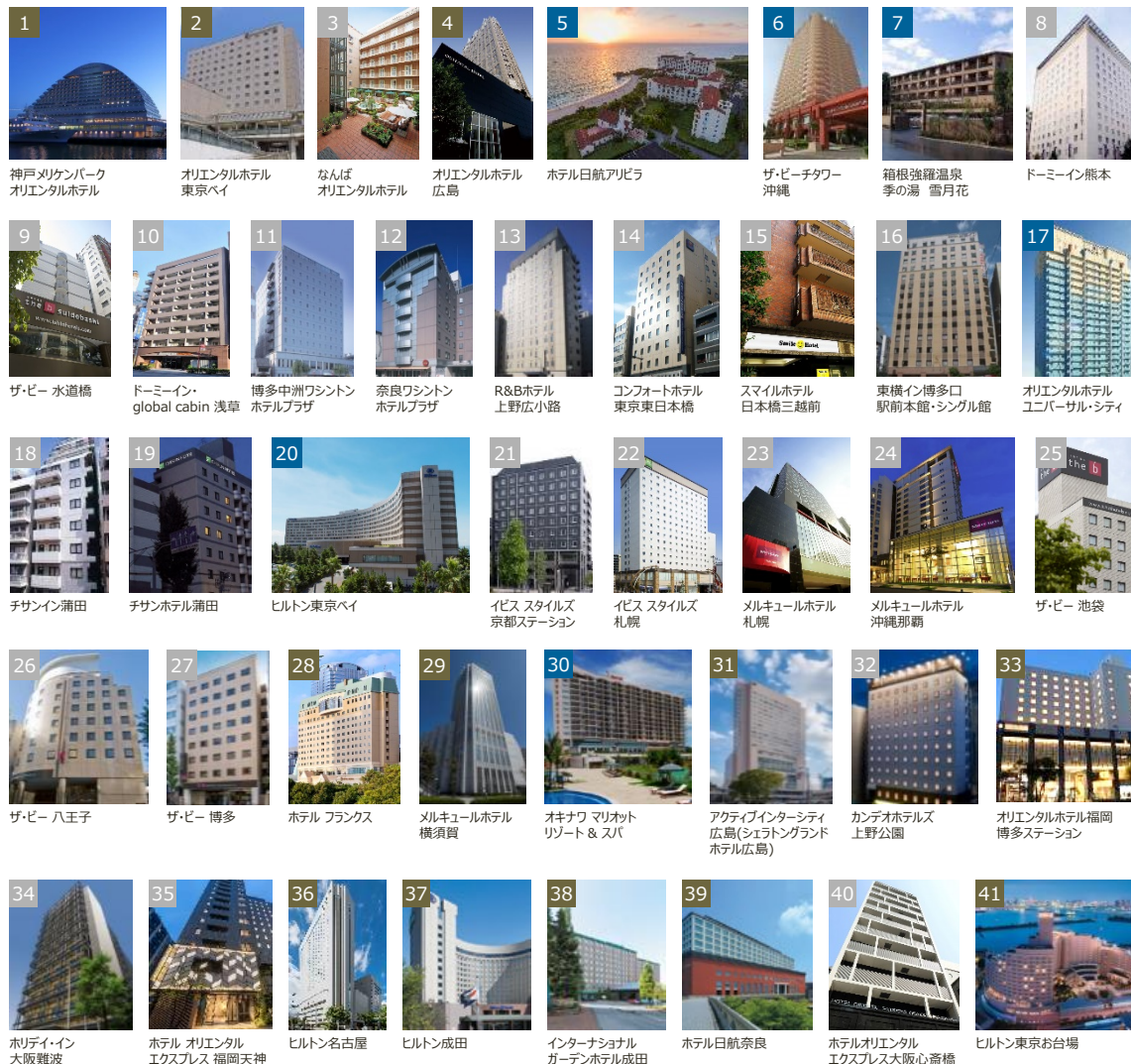
41 物件

総客室数

11,279 室



(2021年12月末時点見込み)



(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の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。

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