



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21期(2020年12月期) 中間期

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



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
2020年8月25日

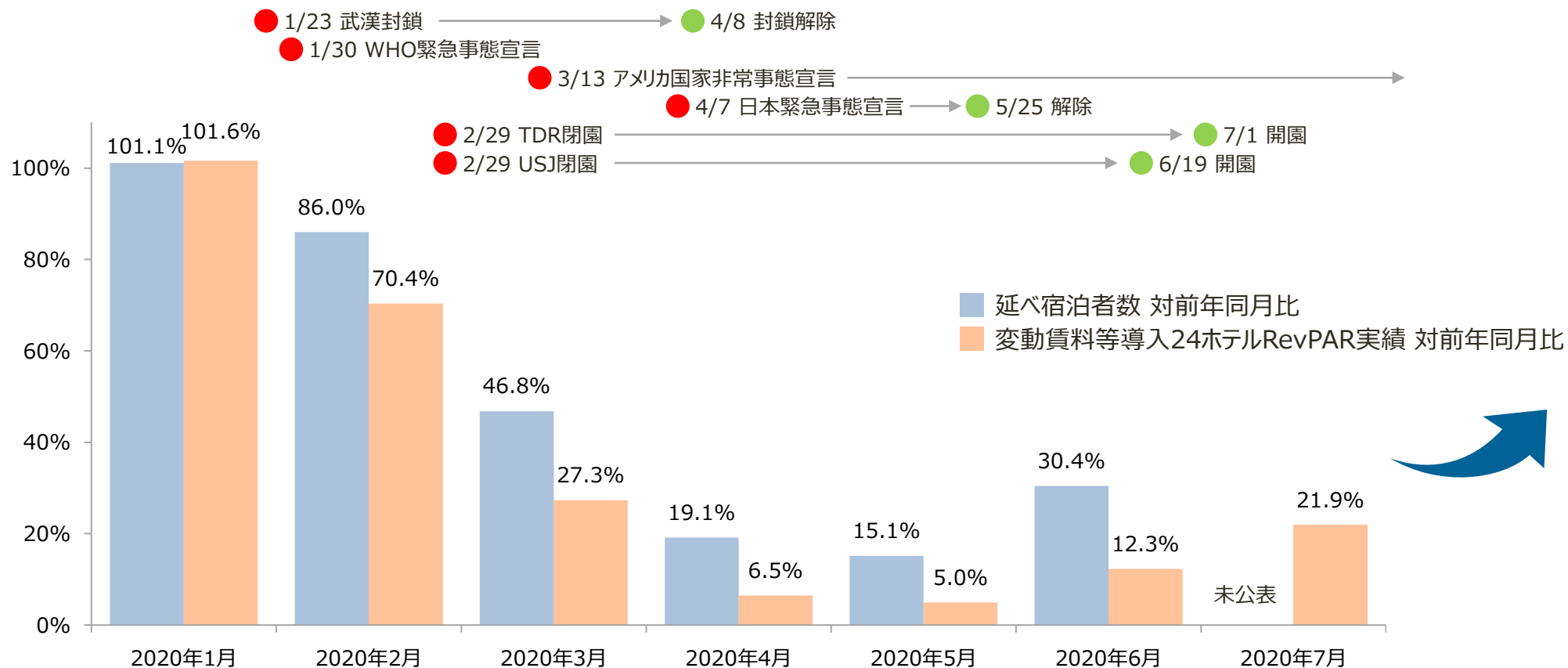
I. イントロダクション：新型コロナウイルスの影響	
1. イントロダクション：新型コロナウイルスの影響	3
II. JHRの取組み	
1. JHRの取組み	6
2. 物件売却	11
3. リファイナンス	12
4. 資本的支出及び減価償却費	13
III. 中間決算の概要及び通期収益予想	
1. 2020年12月期 中間期実績	15
2. 2020年12月期 通期収益予想	16
3. 1口当たり分配金及び負ののれん	17
4. 1口当たりNAV及び鑑定評価額	18
IV. ホテル運営状況	
1. 変動賃料等導入24ホテルの月別業績	20
2. 変動賃料等導入24ホテルの業績	21
3. 変動賃料等導入24ホテル 地域別の対前年RevPAR増減率 (2020年)	22
4. HMJの感染防止対策	23
5. サステナビリティへの取組み	24
V. マーケット環境	
1. マーケット環境	26
VI. 最後に	
1. 最後に	30

Appendix 1 本投資法人の方針と戦略	
1. JHRの投資目標	32
2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	33
3. 外部成長戦略	34
4. 内部成長戦略	35
5. 財務戦略	36
6. 投資主優待制度	37
Appendix 2 保有物件情報	
1. ポートフォリオマップ	39
2. ポートフォリオの分散	40
3. 運用手法	41
4. アクティブ・アセットマネジメント	42
5. 保有物件一覧	43
6. 賃貸借契約の概要	45
7. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ	47
8. HMJ5ホテルハイライト	48
9. 貸借対照表	49
Appendix 3 財務の状況	
1. 財務の状況	51
Appendix 4 投資主構成と投資口価格	
1. 大口投資主・投資口保有区分	54
2. 投資口価格・時価総額の推移	55
Appendix 5 資産運用会社の概要	
1. 資産運用会社の概要	57
2. 資産運用会社の特徴とガバナンス	58

I. イントロダクション：新型コロナウイルスの影響

1. イントロダクション：新型コロナウイルスの影響

国内宿泊施設の延べ宿泊者数と変動賃料等導入24ホテルのRevPARの対前年同月比



変動賃料等導入 24ホテル ^(注)	休館ホテル数	0	10	16	9	4
	休館ホテル客室数割合	0%	15.3%	70.5%	33.9%	8.1%

出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

(注) 変動賃料等導入24ホテルとは、HMJ14ホテルに、イbis東京新宿、イbis スタイルズ 京都ステーション、イbis 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24ホテルをいいます。HMJ14ホテルとは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、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）、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、ヒルトン東京お台場及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋をいいます。

1. イントロダクション：新型コロナウイルスの影響（続き）

- ◆ 新型コロナウイルスの影響により、大幅な減配予想
- ◆ コロナ禍の難局を乗り越えるための対応策を実施

2020年 通年予想の概要

(単位：百万円)

	2020年通期 (予想)	期初予想 増減率 ^(注1)
営業収益	13,126	△56.2%
不動産運用収益	9,970	△66.7%
固定賃料等	8,921	△50.4%
変動賃料	1,049	△91.2%
不動産等売却益	3,156	—
純利益	243	△98.5%
負ののれん活用額	319	—
1口当たり分配金（円）	126	△96.6%

JHRの取組み

賃料減額等の要請に対する対応

- オペレーターと協働したホテル運営コスト削減施策等の実施
- 賃料の減額要請については、総合的に判断
- HMJ^(注2)とは賃料に関し合意済

物件売却

- 東京のリミテッドサービスホテルを2020年7月に売却
- 分配金の上乗せ及び手元流動性の向上

リファイナンス

- レンダーとの良好な関係を維持
- 財務の健全性及び安定性を確保

資本的支出の見直し

- 大規模改修を含むすべての資本的支出の見直し
- 手元流動性の向上を優先

(注1) 2020年2月20日付決算短信において公表した予想を記載しています。

(注2) 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のことをいいます。以下同じです。

Ⅱ. JHRの取組み

1

賃料減額等の要請に対する対応

2

物件売却

3

リファイナンス

4

資本的支出の見直し

1-1. 賃料減額等の要請に対する対応

- ◆ 賃料の減額要請については、対応方針に基づき総合的に判断
- ◆ HMJとは賃料に関し合意済

オペレーターの状態

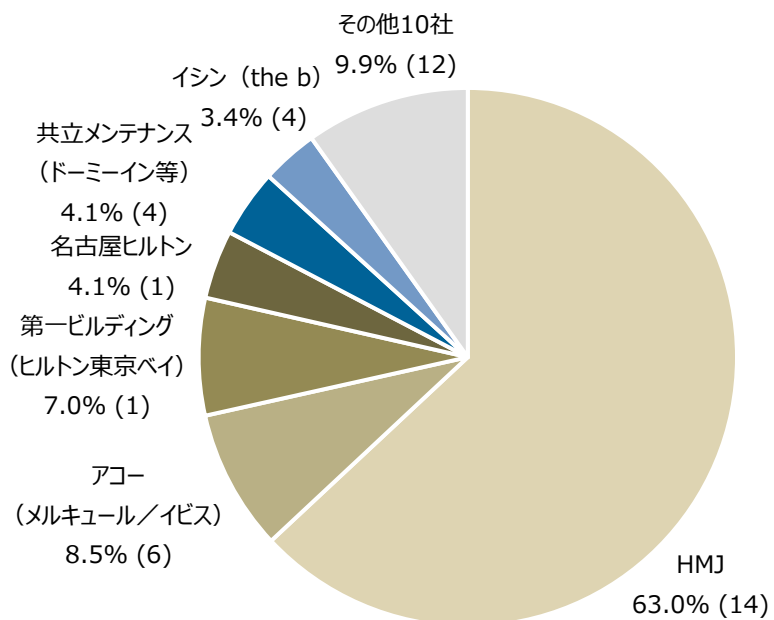
JHRのオペレーター数

16社



うち、HMJを含む11社より賃料の減額要請あり

オペレーターの内訳



(注) 取得価格ベース。() 内はホテル軒数。

対応方針

オペレーターによるホテル運営コスト削減施策等、最大限の努力を確認の上、以下の項目に基づき、総合的に判断

1	賃貸借契約の内容及び賃料水準 (運営期における賃料負担率の推移等)
2	オペレーターの財務状況 (事業継続のリスク)
3	ホテル運営の代替可能性

※ オペレーターのホテル運営能力は問題ない

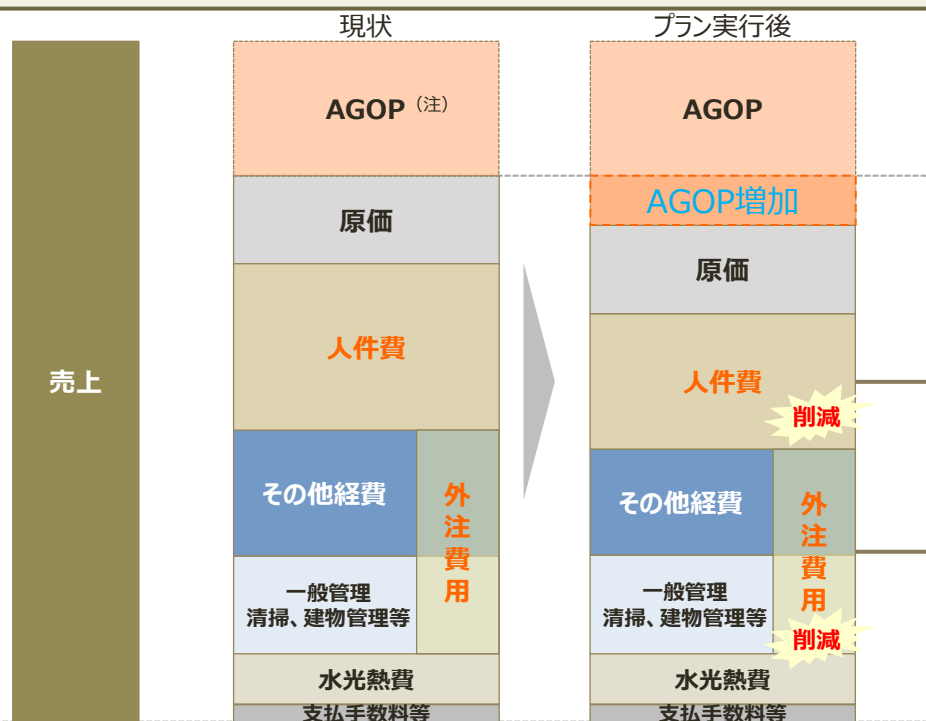
対応状況

HMJ	<ul style="list-style-type: none"> 2020年の賃料及び2021年以降の賃貸借契約変更について合意済
その他オペレーター	<ul style="list-style-type: none"> 一部オペレーターにつき交渉継続中 通期収益予想上は賃料減額リスクとして200百万円を見込む

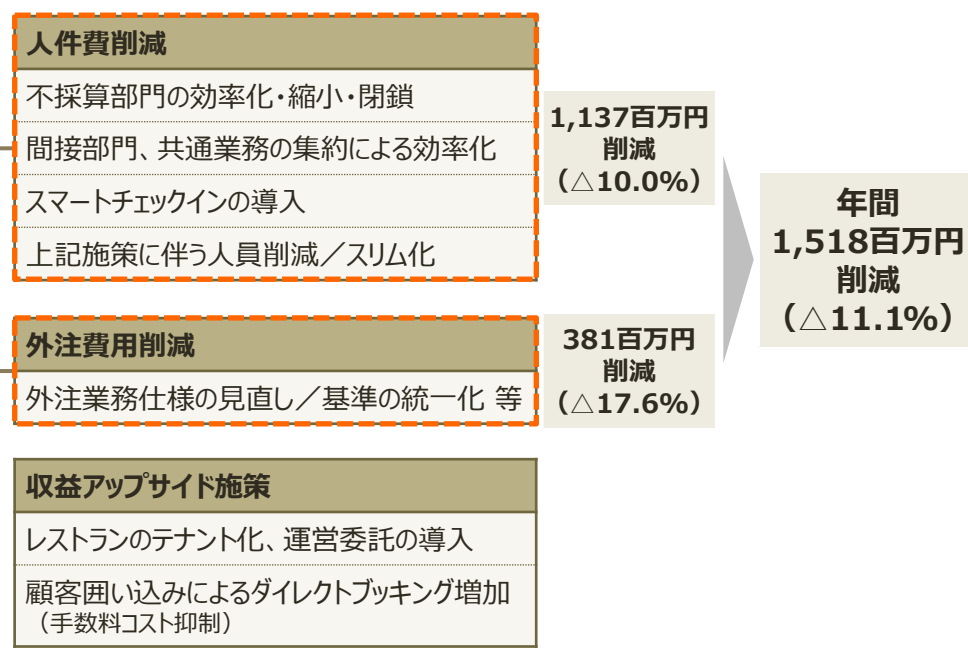
1-2. HMJのリストラクチャリングプラン

- ◆ 大規模なコスト削減を実施、収益性の向上により財務体質の強化を図る
- ◆ 2020年の緊急施策の実施により、本年度支払可能賃料を最大化

HMJの費用構造の見直し



アクション



<2020年緊急施策>

- 緊急施策の実施により、支払可能賃料を最大化

人事関連	給与／賞与の一時的削減 助成金活用（雇用調整助成金等）
運営費用関連	外注契約の一時停止、減額 セールスマーケティング費用の抑制 消耗品購入の抑制
資金繰りの確保	制度融資の利用 税金等の支払い繰り延べ スポンサーによる資金支援

4,258百万円削減
(上記の一部も含む)

(注) 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。

1-3. HMJ賃料の変更

◆ 最大のオペレーターであるHMJとのサステイナブルな関係を再構築

2020年の賃料に関する取り決め

✓ 現行契約に基づき、新型コロナウイルスの影響が顕在化した2月以降を変動賃料とする賃料体系に変更

	賃料合計	2020年		固定賃料 期初予想	期初予想比
		固定賃料	変動賃料		
HMJ14ホテル	1,151百万円	794百万円 (1ヶ月分(1月分))	357百万円 <GOP×物件毎の料率-1月分固定賃料>	9,530百万円	△8,379百万円
うち、ヒルトン東京お台場	258百万円	258百万円	0円	3,100百万円	△2,842百万円

賃貸借契約変更 (2021年、2022年以降)

✓ 現行契約を変更

2021年	全額変動賃料 (ホテル業績の回復期であるため固定賃料を設定せず)	
2022年以降	固定賃料	従前の賃貸借契約と同額 (注2)
	変動賃料	GOP基準額を物件毎に見直し、適切な賃料負担率となる料率を設定 (注3)



HMJのコスト削減の一部を
変動賃料として收受することで、
2020年の**固定賃料の減免分を**
将来的に回収

賃料負担率

✓ 2020年はGOPを超える賃料負担も、2021年以降は賃料体系変更により賃料負担率は減少

2020年 (予想)	GOP	支払賃料	GOP 超過分賃料	賃料負担率 (賃料/GOP)	2019年実績 (年換算) (注4) (A)	新賃料体系 (2021年以降) (注5) (B)	(A)-(B)
					204百万円	1,151百万円	947百万円



- 賃料負担率が減少、コスト削減効果の一部を**内部留保**
- **財務体質強化**

(注1) HMJ賃料の変更については、2020年8月25日付プレスリリース「定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ」をご参照ください。

(注2) ヒルトン東京お台場の固定賃料は、変更前の契約で2021年以降の固定賃料として定めた16億円と同額です。

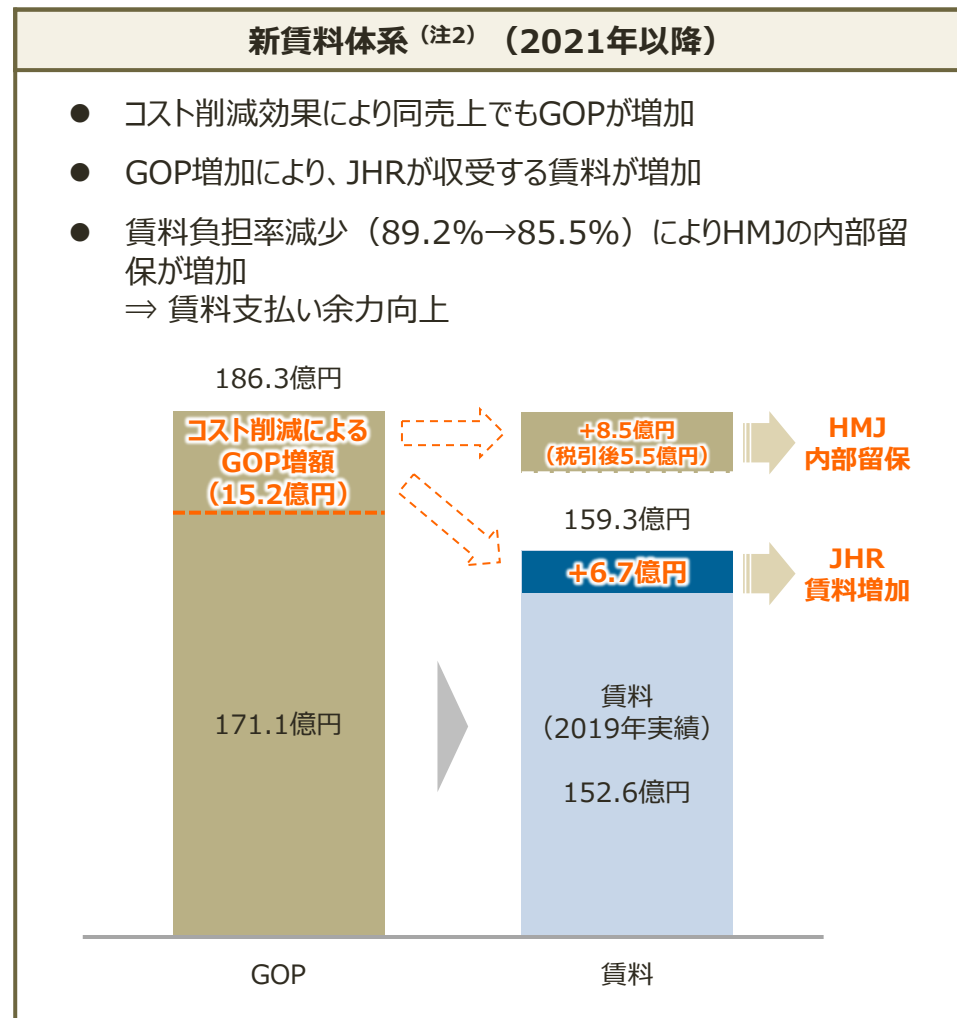
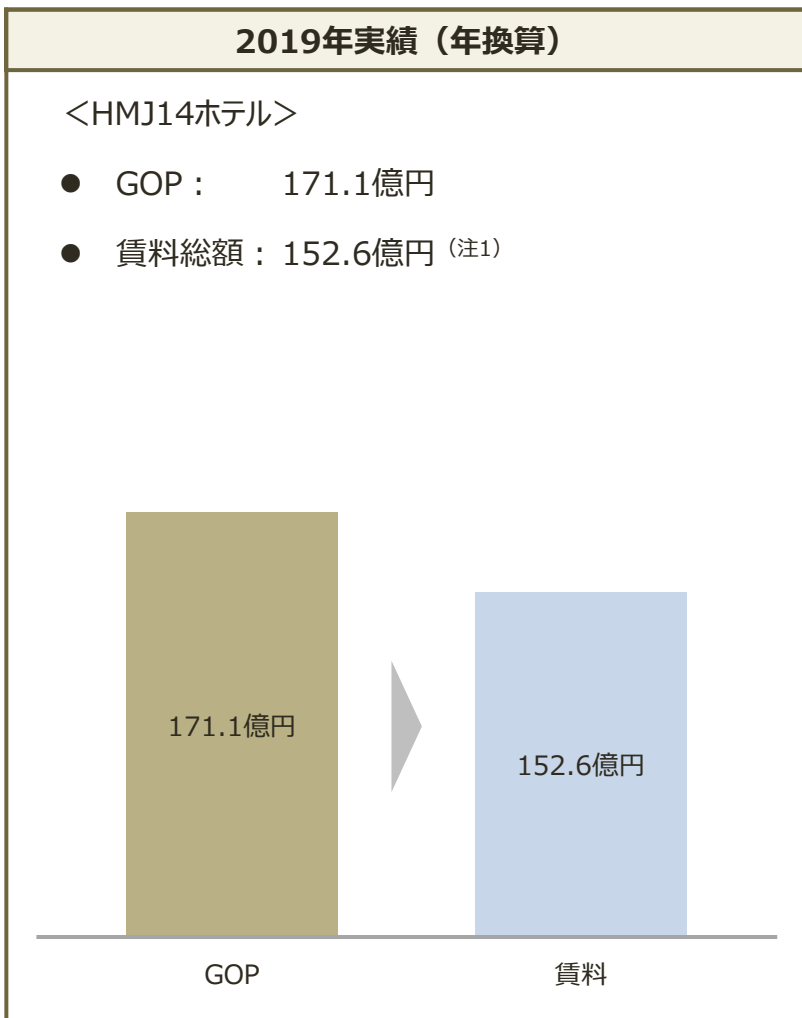
(注3) 各ホテルのAGOPがAGOP基準額を超えた場合、当該金額にホテル毎に設定した変動賃料率を乗じて変動賃料を算出します。

(注4) 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の賃料を年換算して計算しています。また、ヒルトン東京お台場の固定賃料を16億円として計算しています。

(注5) 2019年のホテル業績から一定の前提を基に試算した値です。GOPの実績によっては数値が変わる可能性があります。

1-4. HMJ新賃貸借契約（2021年以降）

- ◆ HMJのコスト削減分をJHRの賃料とHMJで分け合う
- ◆ **2019年のホテル業績を基に試算した場合**、コスト削減額**15.2億円**について、JHR賃料**6.7億円**、HMJ内部留保**8.5億円（税引後5.5億円）**で折半



(注1) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋、ヒルトン東京お台場の賃料を年換算して計算しています。また、ヒルトン東京お台場の固定賃料を16億円として計算しています。

(注2) 比較のため、2019年の実績GOPを記載していますが、新賃料体系では各ホテルのAGOPがAGOP基準額を超えた場合、当該金額にホテル毎に設定した変動賃料率を乗じて変動賃料を算出します。

2. 物件売却

◆ 分配金の上乗せ及び手元流動性の向上

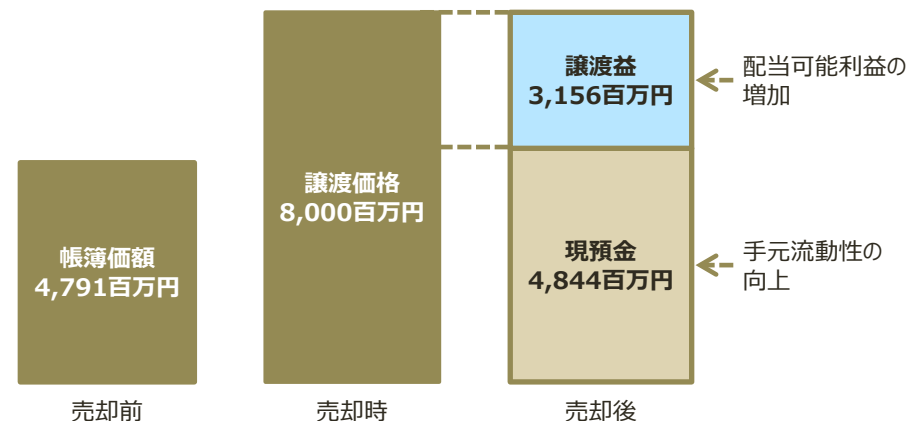
物件の売却（2020年7月）

- 含み益額の大きい東京の大型のリミテッドサービスホテルを売却

相鉄フレッサイン新橋烏森口

譲渡価格	8,000百万円
取得価格	4,800百万円
帳簿価額 (注1)	4,791百万円
譲渡益	3,156百万円
鑑定評価額 (注2)	8,950百万円

売却代金（譲渡益）の取扱い



資産規模の推移

(百万円)	122,285	130,883	158,902	173,429	225,723	286,801	319,474	309,370	374,508	369,708
	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)	2020/12期 (第21期予想)
総物件数	28	28	28	30	36	41	44	41	43	42
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		1
譲渡価格		8億円	26億円	7億円	48億円			121億円		80億円

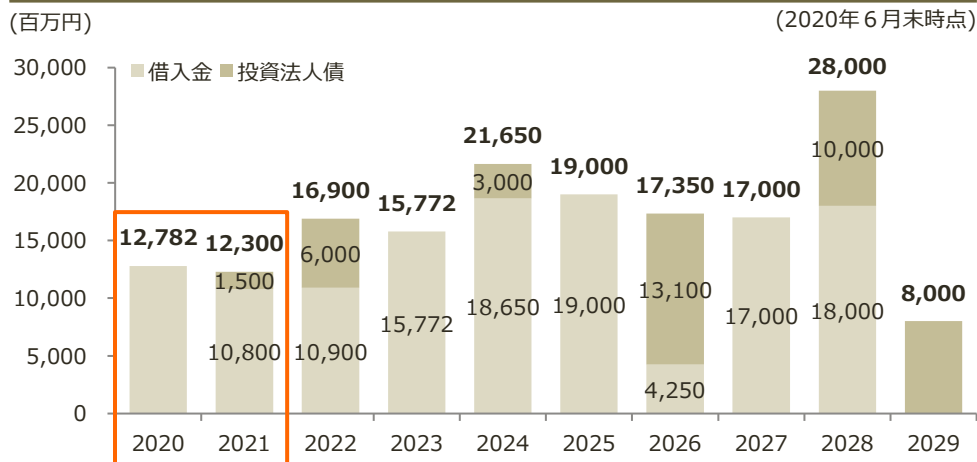
継続的な成長を目指します

(注1) 2020年6月末時点
(注2) 2019年12月末時点

3. リファイナンス

- ◆ 全レンダーと良好な関係を維持・これまで以上に親密に協議を行う
- ◆ 引き続き財務の健全性及び安定性を確保

有利子負債の返済スケジュール



2020年下期及び2021年のリファイナンス

<2020年下期>

返済期日	借入残高	コスト
2020年9月30日	11,847百万円	
2020年12月30日	935百万円	0.93%
合計	12,782百万円	

<2021年>

返済期日	借入残高	コスト
2021年3月31日	6,800百万円	
2021年9月30日	4,000百万円	
2021年12月30日 (投資法人債)	1,500百万円	1.62%
合計	12,300百万円	

主な財務指標

有利子負債比率（総資産ベースLTV） ^(注1) (2020/12期末見込み (第21期))	42.2%
全有利子負債コスト (2020年6月末時点)	1.0%
平均借入残存年数 (2020年6月末時点)	4.7年
2020年12月期末の分配金控除後の フリーキャッシュ ^(注2) (見込み)	160億円

(注1) 2020年6月末時点の有利子負債比率は42.3%です。

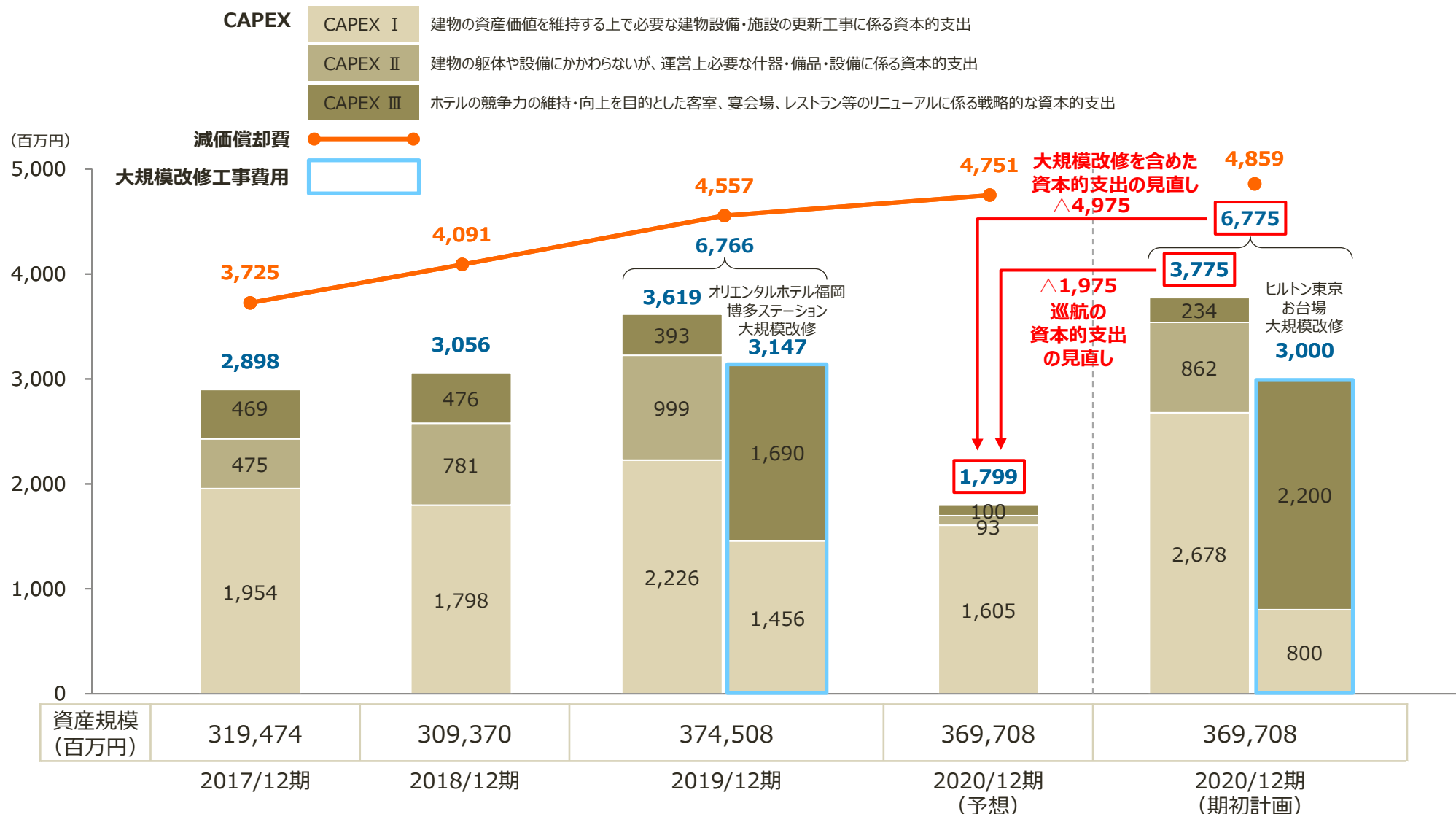
(注2) 現金及び預金から各種信託リザーブ及び分配金相当額等を除いた金額を表します。

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)

4. 資本的支出及び減価償却費

◆ 大規模改修を含むすべての資本的支出を見直し、手元流動性の向上を優先



Ⅲ. 中間決算の概要及び通期収益予想

1. 2020年12月期 中間期実績

(単位：百万円)

	2019年12月期 (第20期)	2020年12月期 (第21期)	差異				
	中間実績 (A)	中間実績 ^(注1) (B)	(B)-(A)	増減率			
物件	物件数 (件)	43	43	0	-		
	取得価格	374,508	374,508	0	-		
損益	営業収益	12,719	5,536	△7,182	△56.5%		
	不動産運用収益	12,719	5,536	△7,182	△56.5%		
	固定賃料	59.3%	7,537	80.3%	4,446	△3,090	△47.1%
	その他収入	4.5%	576	8.0%	443	△132	△22.4%
	変動賃料	36.2%	4,606	11.7%	646	△3,959	△86.0%
	NOI ^(注2)	10,679	3,588	△7,091	△66.4%		
	減価償却費	2,165	2,365	200			
	資産除去債務費用	1	1	0			
	固定資産除却損	218	0	△218			
	償却後NOI ^(注2)	8,294	1,220	△7,073	△85.3%		
	その他の営業費用	1,001	894	△106			
	営業利益	7,293	325	△6,967	△95.5%		
	営業外収益	9	35	25			
営業外費用	948	911	△37				
経常利益	6,354	△550	△6,904	-			
純利益	6,353	△551	△6,904	-			

主な差異要因

固定賃料

・HMJ14ホテル	△3,115百万円
・オフィス・商業テナント賃料	24百万円
(合計)	△3,090百万円

変動賃料

・変動賃料等導入24ホテル	△3,437百万円
[うち、HMJ14ホテル]	△2,058百万円]
・その他歩合賃料等	△522百万円
(合計)	△3,959百万円

(注1) 詳細については、2020年8月25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

2. 2020年12月期 通期収益予想

(単位：百万円)

	2019年12月期 (第20期)	2020年12月期 (第21期)		(ご参考)	差異の内訳			
	実績	前回予想 (A)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算	(B)-(A)	増減率	物件売却 (注3)	既存物件 (注4)
物件								
物件数 (件)	43	43	42	42	△1		△1	-
取得価格	374,508	374,508	369,708	369,708	△4,800	△1.3%	△4,800	-
営業収益	28,278	29,971	13,126	9,738	△16,844	△56.2%	2,990	△19,835
不動産運用収益	28,278	29,971	9,970	9,738	△20,001	△66.7%	△165	△19,835
固定賃料	56.3% 15,391	56.1% 16,828	79.5% 7,931	79.9% 7,782	△8,897	△52.9%	△149	△8,748
その他収入	4.1% 1,170	3.9% 1,158	9.9% 989	10.0% 974	△169	△14.6%	△16	△152
変動賃料	39.5% 11,176	40.0% 11,984	10.5% 1,049	10.1% 982	△10,935	△91.2%	-	△10,935
不動産等売却益等	-	-	3,156	-	3,156	-	3,156	-
NOI	24,087	25,273	5,614	5,330	△19,658	△77.8%	△133	△19,524
NOI利回り	6.4%	6.7%	1.5%	1.4%	△5.2%			
減価償却費	4,557	4,859	4,751	4,740	△108		△11	△97
資産除去債務費用	2	2	2	2	0		-	0
固定資産除却損	246	18	19	19	0		-	0
償却後NOI	19,281	20,392	841	568	△19,550	△95.9%	△122	△19,427
償却後NOI利回り	5.1%	5.4%	0.2%	0.2%	△5.2%			
その他の営業費用	2,132	2,264	1,912	1,908	△351	-		
営業利益	17,148	18,128	2,085	△1,340	△16,042	△88.5%		
営業外収益	46	0	35	35	34			
営業外費用	1,903	1,888	1,876	1,876	△12			
経常利益	15,291	16,239	244	△3,181	△15,994	△98.5%		
特別損失及び法人税	1	1	1	1	-			
純利益	15,290	16,238	243	△3,182	△15,994	△98.5%		
負ののれん活用額	1,176	496	319	337	△177	△35.8%		
分配金総額	16,466	16,733	562	-	△16,171	△96.6%		
投資口数 (口)	4,462,347	4,462,347	4,462,347	4,462,347	-	-		
1口当たり分配金 (円)	3,690	3,750	126	-	△3,624	△96.6%		

△3,564

既存物件の主な差異要因

固定賃料

- HMJ14ホテル △8,736百万円
- その他テナント △11百万円

(合計) △8,748百万円

変動賃料

- 変動賃料等導入24ホテル △9,771百万円
- [うち、HMJ14ホテル △6,614百万円]
- その他ホテルの変動賃料等の減少 △1,163百万円

(合計) △10,935百万円

負ののれん活用額 (注5)

<2019年12月期>

- 負ののれん50年償却額 262百万円
- 希薄化への対応 310百万円
- 大規模改修工事への対応 357百万円
- 固定資産除却損への対応 246百万円

(合計) 1,176百万円

<2020年12月期 (予定)>

- 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 19百万円
- 商標権の償却額 37百万円

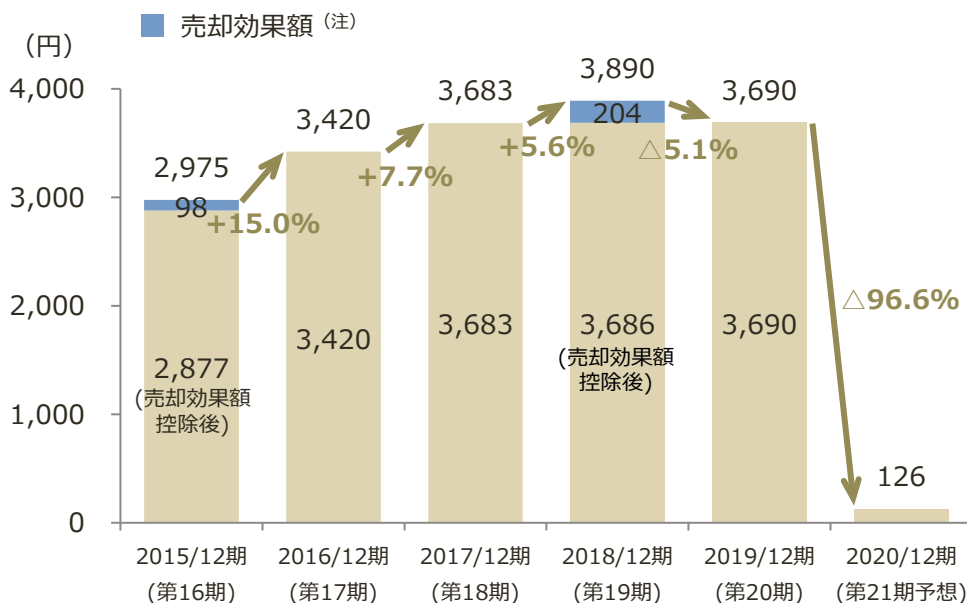
(合計) 319百万円

(注1) 詳細については、2020年8月25日付中間決算短信をご参照ください。
(注2) 2020年2月20日付決算短信において公表した予想を記載しています。
(注3) 2020年7月1日付で売却した相鉄プレッサイン新橋烏森口の売却による影響額を記載しています。
(注4) 既存物件とは、2020年8月25日時点で本投資法人が保有する42物件をいいます。以下同じです。
(注5) 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、17ページをご参照ください。

3. 1口当たり分配金及び負のれん

◆ 不透明な環境下、手元流動性の向上を優先

1口当たり分配金の推移



1口当たり分配金の内訳

	2020年 通期予想	1口当たり分配金 への影響額
売却益を除いた当期純利益	△2,913百万円	△652円
物件売却益	3,156百万円	+707円
負のれん取崩額	319百万円	+71円
2020/12期 分配可能額合計	562百万円	126円

(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。

負のれん

<負のれんの活用方針>

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

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

<2019/12期 活用額>

負のれん50年償却額	:	262百万円
希薄化への対応	:	310百万円
大規模改修工事への対応	:	357百万円
固定資産除却損への対応	:	246百万円
2019/12期 活用額合計	:	1,176百万円

2019/12期末後 負のれん 残高 10,617百万円

<2020/12期 活用予定額>

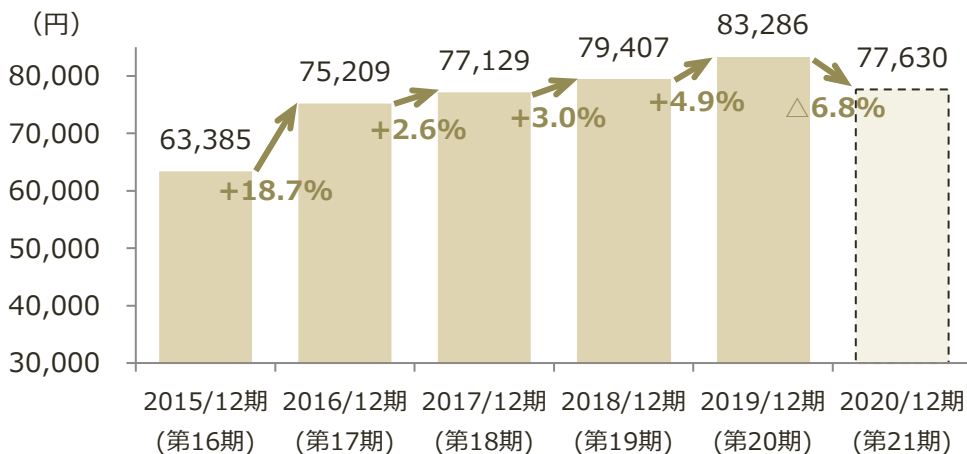
負のれん50年償却額	:	262百万円
固定資産除却損への対応	:	19百万円
商標権の償却額	:	37百万円
2020/12期 活用予定額合計	:	319百万円

2020/12期末後 負のれん 見込み残高 10,298百万円

4. 1口当たりNAV及び鑑定評価額

- ◆ CAPレートに大きな変化はないものの、足元のキャッシュフロー減少を反映し、NAV -6.8%、鑑定評価額-4.3%と微減
- ◆ 含み益は約1,300億円と高水準を維持

1口当たりNAVの推移



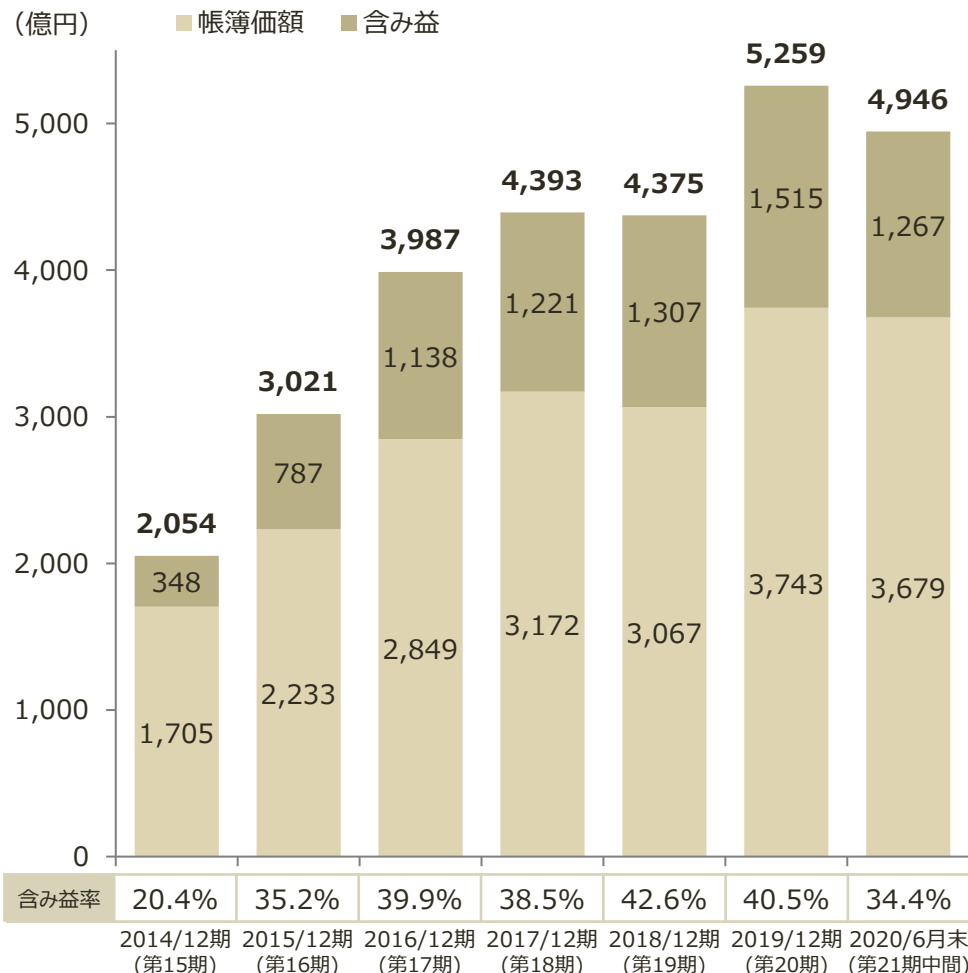
鑑定評価額の変化

(価格時点：2020年6月30日)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定					
			価格 (百万円)	増減率 (注1)	CAPレート (注2)	CAPレート 増減率 (注2)	ネットキャ ッシュフロー (百万円)	ネットキャ ッシュフロー 増減率
2019/12期末	43	374,508	525,910	2.0%	4.5%	-	23,452	-
2020/6月末 ^(注3)	42	369,708	494,690	△4.3%	4.5%	0.1pt	22,422	△2.9%

(注1) 増減率は当該期末所有物件ベースです。
(注2) CAPレート及びCAPレート増減率につき、四捨五入して表示しています。
(注3) 2020年6月末時点は相鉄フレッサイン新橋烏森口を除いた42物件の数値です。

鑑定評価額（含み益）の推移

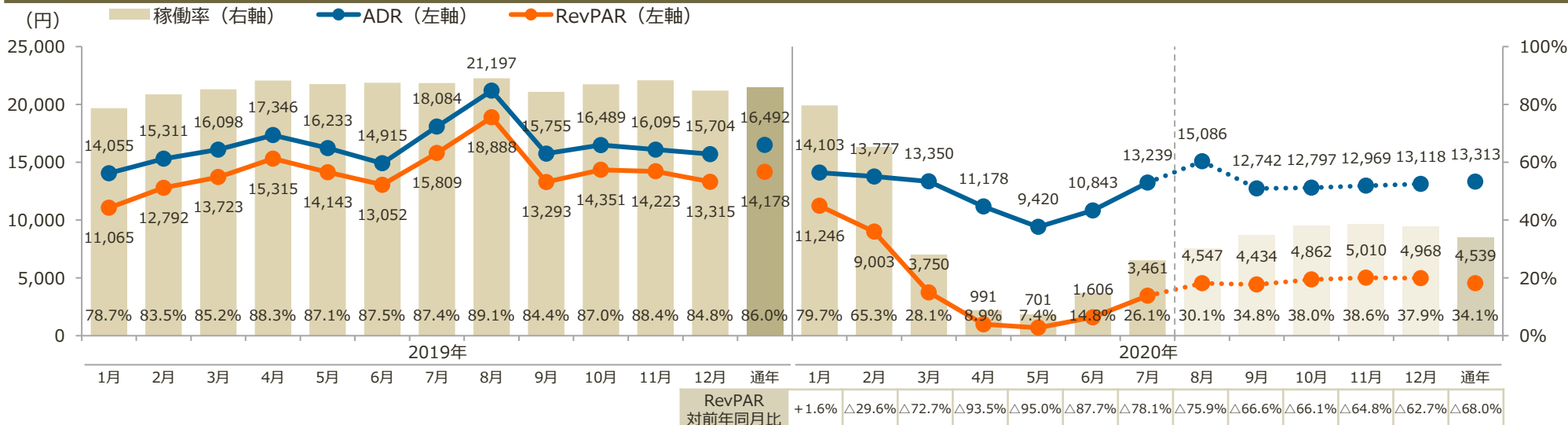


(注) 鑑定評価額から帳簿価額を控除した値が含み益となります。なお、2020年6月末時点は相鉄フレッサイン新橋烏森口を除いた42物件の数値です。

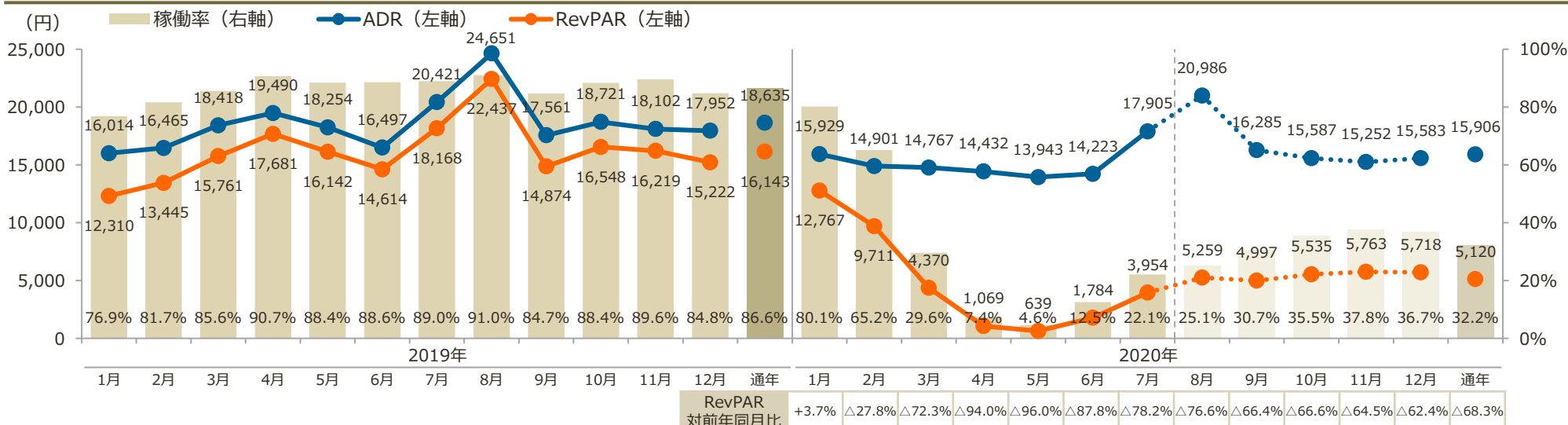
IV. ホテル運営状況

1. 変動賃料等導入24ホテルの月別業績

変動賃料等導入24ホテルの月別主要指標推移



うち、HMJ14ホテルの月別主要指標推移



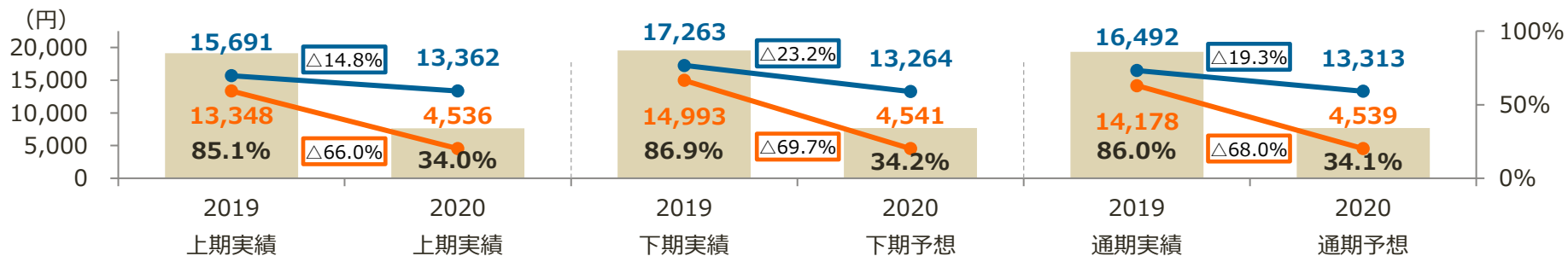
(注) 2020年8月から12月、2020年通年は予想の数値を記載しています。

2. 変動賃料等導入24ホテルの業績

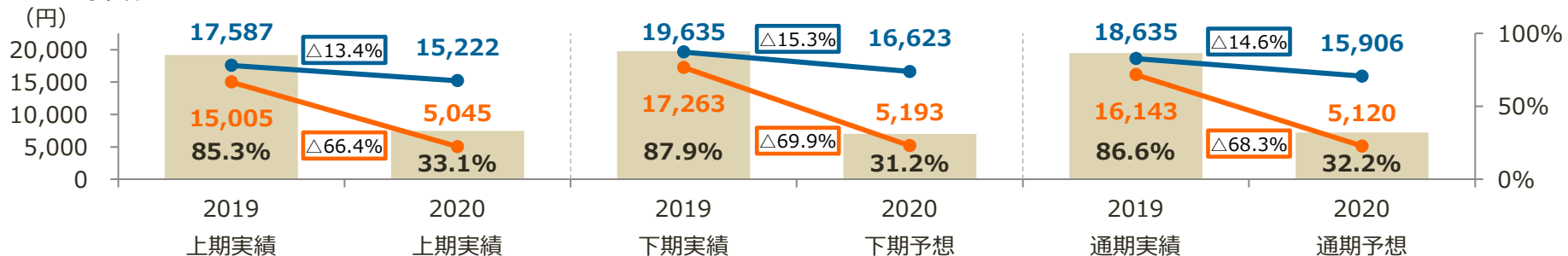
主要指標の実績・予想

稼働率 (右軸) ADR (左軸) RevPAR (左軸)

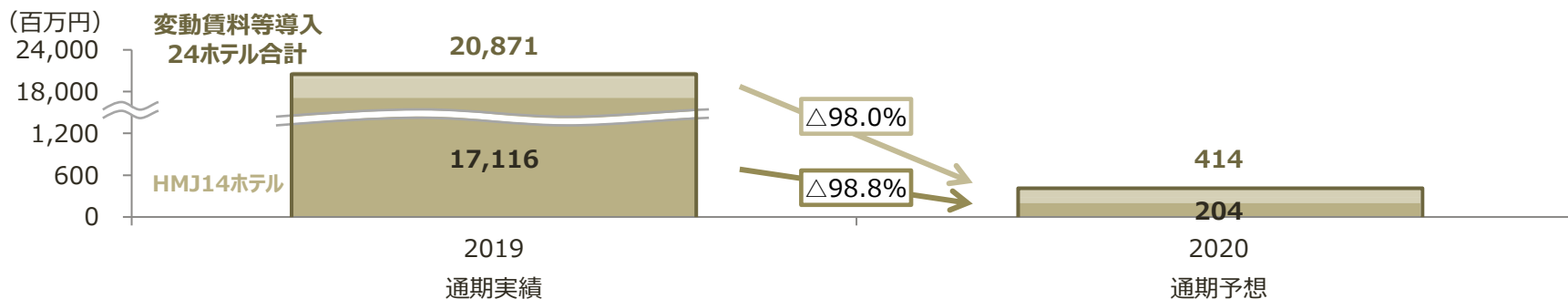
変動賃料等導入24ホテル合計



HMJ14ホテル

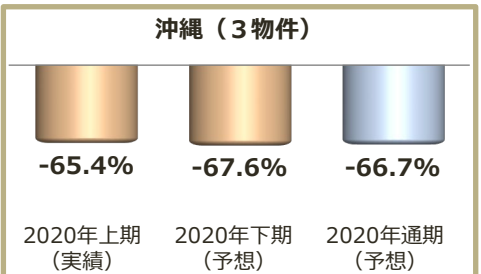
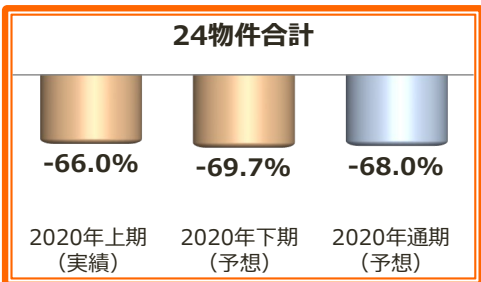


GOPの実績・着地見込み

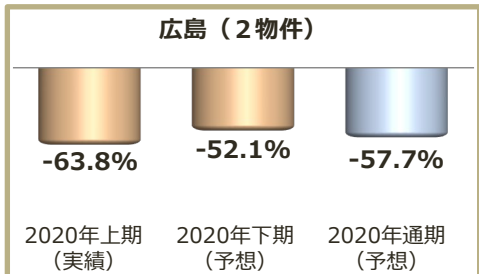


3. 変動賃料等導入24ホテル 地域別の対前年RevPAR増減率（2020年）

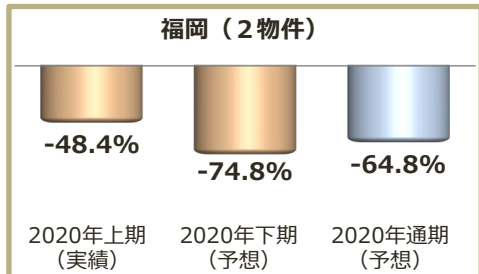
◆ 新型コロナウイルスの影響は全国的



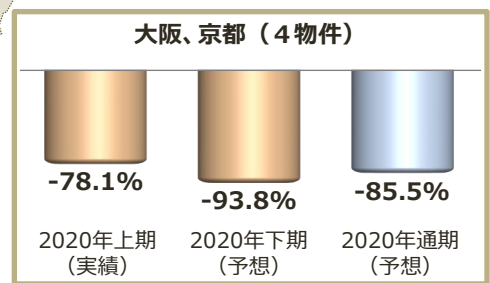
- ホテル日航アリビラ
- オキナワ マリオット リゾート&スパ
- メルキュールホテル沖縄那覇



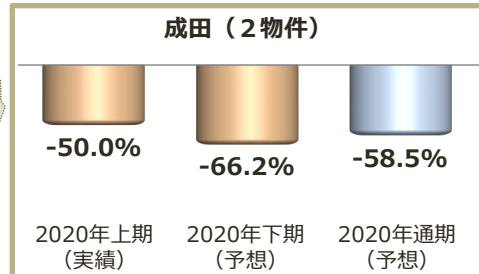
- オリエンタルホテル広島
- アクティブインターシティ広島
(シェラトングランドホテル広島)



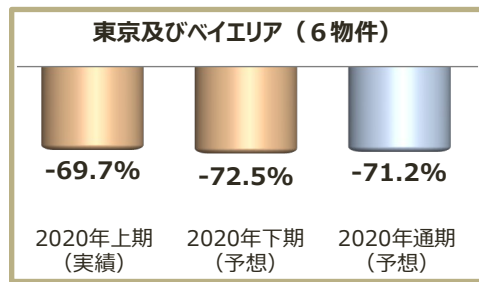
- オリエンタルホテル福岡 博多ステーション
- ザ・ビー 博多



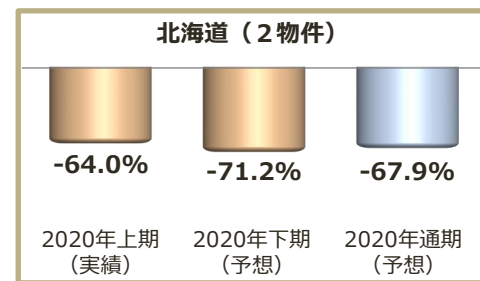
- なんばオリエンタルホテル
- ホリデイ・イン大阪難波
- ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋
- イベス スタイルズ 京都ステーション



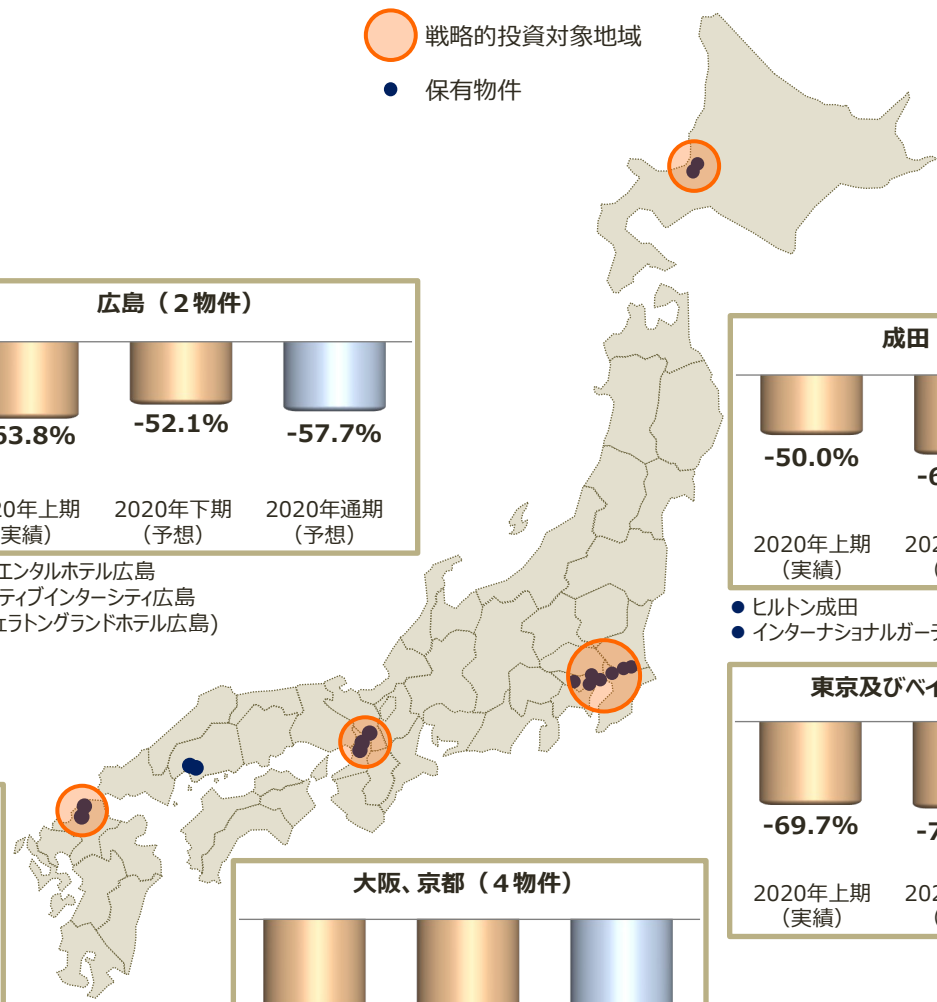
- ヒルトン成田
- インターナショナルガーデンホテル成田



- ヒルトン東京お台場
- オリエンタルホテル 東京ベイ
- イベス東京新宿
- ザ・ビー 池袋
- ザ・ビー 八王子
- ザ・ビー 水道橋



- イベス スタイルズ 札幌
- メルキュールホテル札幌



(注) 変動賃料等導入24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. HMJの感染防止対策

◆ 新型コロナウイルス感染症対策への取組み事例

HMJでは最高水準の新型コロナウイルス感染防止対策を行い、お客様に「安心・安全」な滞在環境を提供します



Clean & Safe Policy

ホテルマネジメントジャパングループホテルでは、「3密回避※」と「衛生管理」の徹底のため、3つのサービス規範を具体化し、それぞれに対する感染症防止策を実施してまいります。

① 接触感染の防止

② 飛沫感染の防止

③ 感染防止の喚起徹底

※3密とは、「換気が悪い密閉空間」、「人が集まって過ごすような密集場所」、「不特定多数の人が接触するおそれが高い密接場面」です。（厚生労働省HPより）

徹底的な除菌清掃



頻繁に手を触れる部分の消毒を徹底します。

換気の徹底

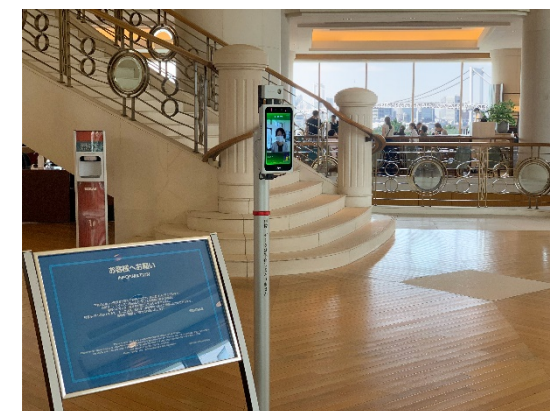


すべての館内におけるこまめな換気を徹底します。

入館時検温の実施



すべてのお客様を対象に検温を実施します。



入館時検温システム
〈ヒルトン東京お台場〉

宿泊 連泊時の清掃



お客様のご依頼時のみ、連泊時のスタッフ入室を行います。

飛沫感染の防止



フロントにパネルを設置し、飛沫感染を防止します。

消毒ステーションの設置



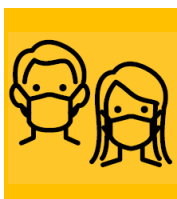
パブリックエリアにお客様が絶えず手指消毒できる環境を整えます。

新ビュッフェスタイル



トングや菜箸類の頻繁な交換対応を行い、お客様が料理を取る際のマスクと手袋の着用をお願いします。

サービススタッフ



スタッフはマスクを着用したサービス及び健康と衛生面の管理徹底に努めます。

混雑の回避



間隔をあけた入列規制や、スタッフとの近距離の接触を回避します。



徹底的な消毒清掃の実施
〈オリエンタルホテル福岡 博多ステーション〉

5. 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 (注1)

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

GRESBリアルエステイト評価 (注2)

◆ 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 **3-star** 評価の取得



CASBEE建築評価認証 (注3) (2020年5月)

◆ ヒルトン東京お台場は、既存ホテルとして初めてCASBEE建築評価認証 B+ランク (良い) を取得



BELS (注4) 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



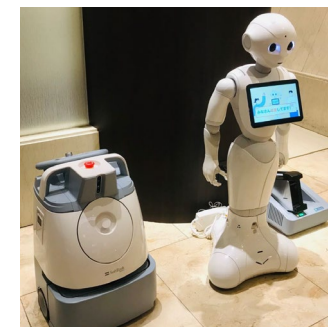
メルキュール
ホテル
沖縄那覇



新型コロナウイルス感染症患者の受け入れ

◆ 新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者の受け入れ (保有2ホテル)

- 東京都における新型コロナウイルス感染症患者のうち、入院治療が必要のない軽症や無症状の方々を受け入れる宿泊療養施設として活用
- ホテルでの生活をより安全で快適な環境とするため、お掃除ロボットや入居時のお出迎えロボットを導入



(注1) 本投資法人のサステナビリティに関する方針や取組み事例については、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。(https://www.jhrth.co.jp/ja/about/sustainability.html)

(注2) 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。

(注3) CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」) は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、CASBEE建築評価認証は、CASBEE-建築 (新築)、(既存)、(改修) のいずれかで評価され、「Sランク (素晴らしい)」「Aランク (大変良い)」「B+ランク (良い)」「B-ランク (やや劣る)」「Cランク (劣る)」の5段階に格付けされます。

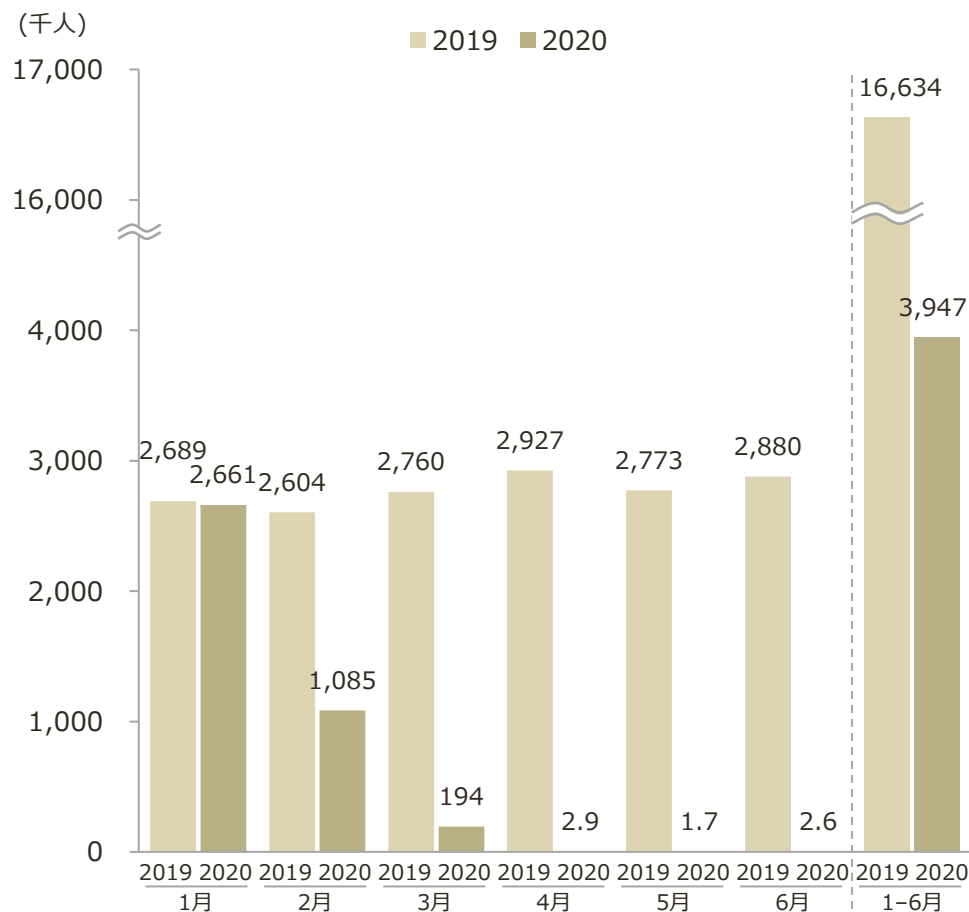
(注4) BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) とは、国土交通省が定める建築物の省エネルギー性能評価表示制度です。

V. マーケット環境

1. マーケット環境

◆ 2020年4月以降インバウンドがほぼゼロに

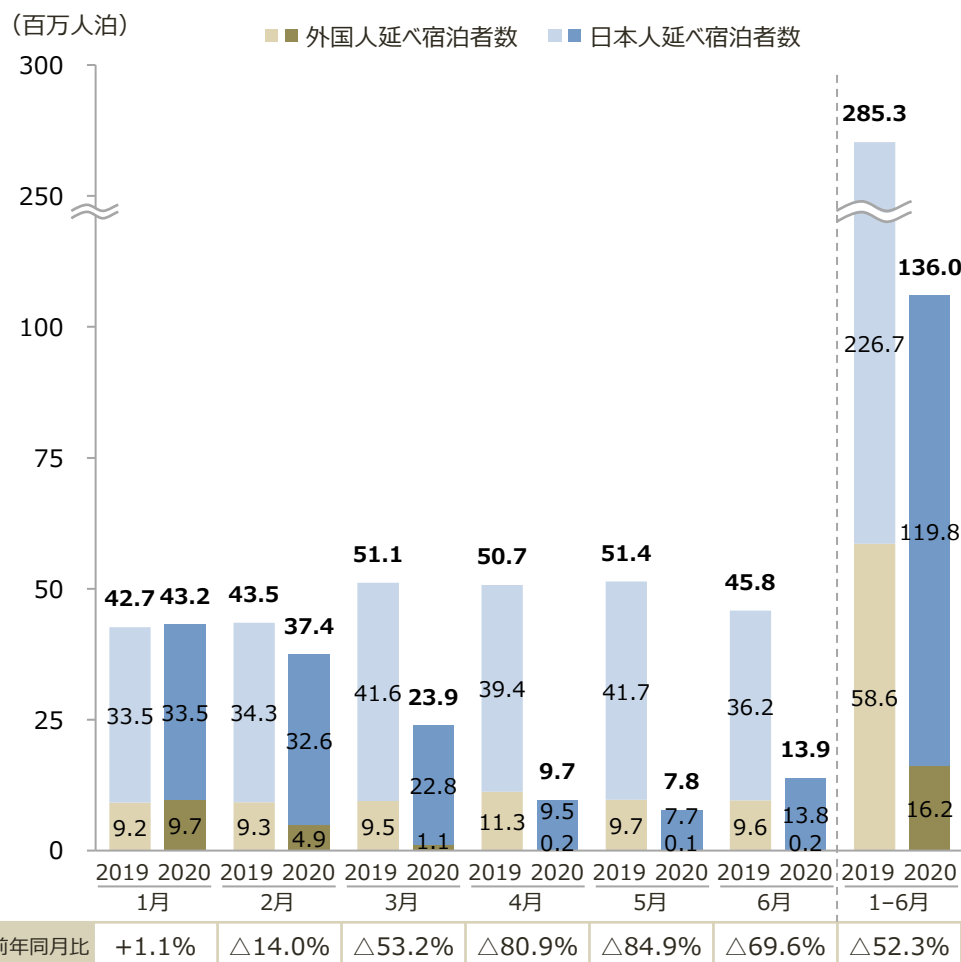
インバウンド数の前年比較



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」
 (注) 2020年1-4月の数値は暫定値、5-6月は推計値です。

◆ 緊急事態宣言が発出された2020年4月から5月が底に
 ◆ 日本人延べ宿泊者数は6月以降緩やかに回復

国内宿泊施設の延べ宿泊者数の前年比較



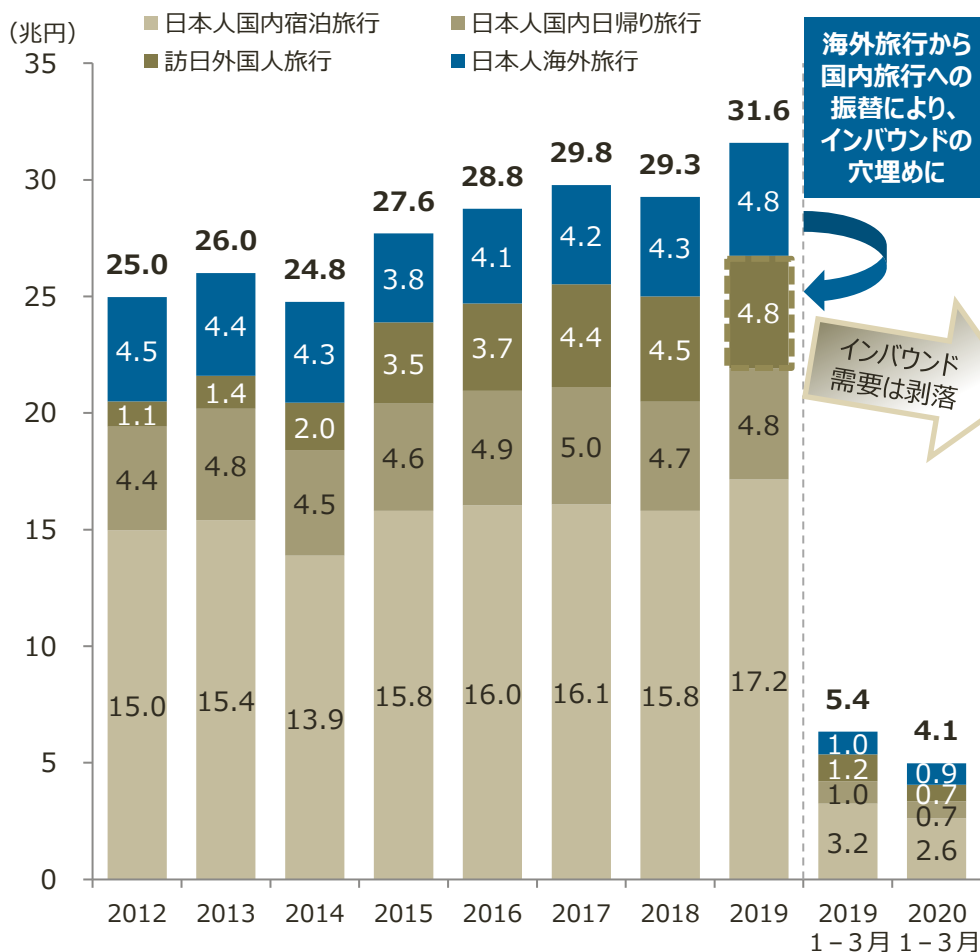
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」
 (注) 百万人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、2020年1-5月は第2次速報値、6月は第1次速報値です。

1. マーケット環境 (続き)

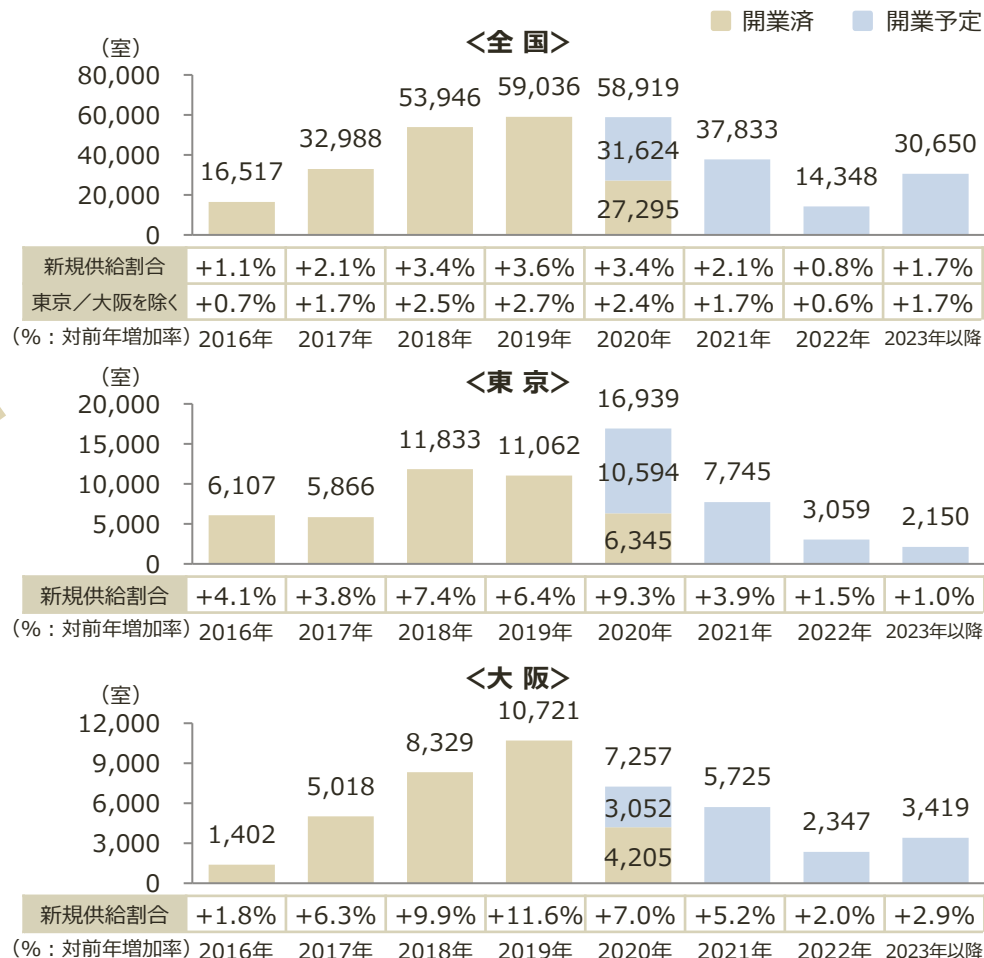
- ◆ 訪日外国人と日本人の海外旅行消費額は同程度
- ◆ 日本人の海外旅行から国内旅行への振替を期待

- ◆ 新規ホテル開業計画の一部は中止／延期
- ◆ 大量供給が続いた東京、大阪は2021年以降供給数の減少が見込まれる

旅行消費額の推移



全国のホテル・旅館の新規供給客室数



出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査」
 (注) 2020年1-3月の数値は速報値です。

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

- ◆ 政府は観光需要喚起に向けて、かつてない規模の予算による政府支援策を開始

政府による国内観光需要喚起策

Go to トラベル事業

- 観光需要喚起の4つのキャンペーン事業の1つ

概要	国内旅行の宿泊費・日帰り旅行代金の1/2相当額を支援。支援額のうち、7割は旅行代金の割引に、3割は旅行先で使える地域共通クーポンとして付与。 一人1泊当たり上限20,000円（日帰り旅行は1万円が上限） （連泊制限、利用回数制限なし）
予算	1兆3,500億円（Go to キャンペーン事業の80%を占める）
時期	2020年7月22日から旅行代金の割引を開始

休暇の分散化と新しい旅行スタイルの促進

ワーケーション	プレジャー	サテライトオフィス	滞在型旅行
リゾート地や温泉地でテレワーク	出張先で滞在を延長し、余暇を楽しむ	宿泊施設等をオフィスに	平日を含む一定期間、地域の自然を体験する

観光地や宿泊施設において、「新しい旅行スタイル」を促進

出所：観光庁「令和2年度 観光庁関係 補正予算」「Go To トラベル事業の概要」「旅行消費の増加及び休暇分散に向けた取組について」（観光戦略実行推進会議 議事録）
 (注) 2020年7月末時点で予定されているものです。予算は、2020年度補正予算案額を記載しています。

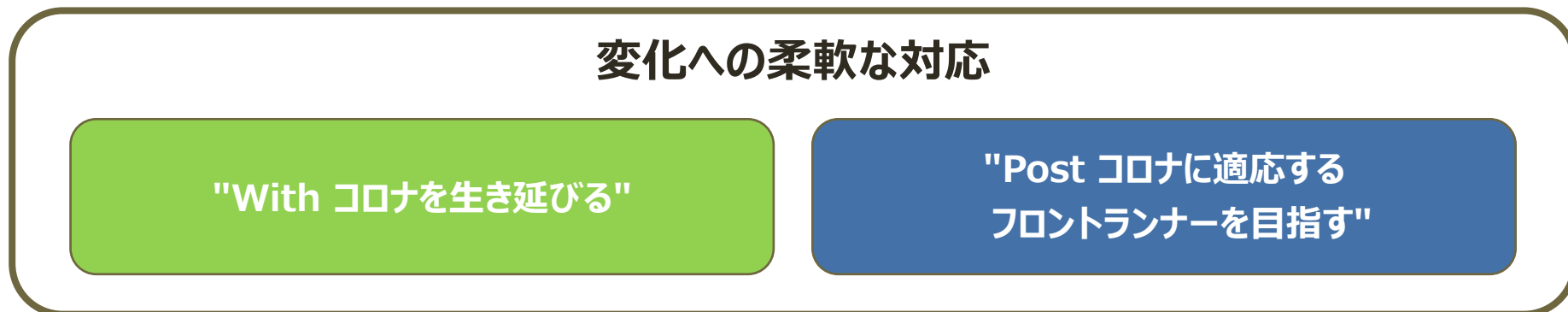
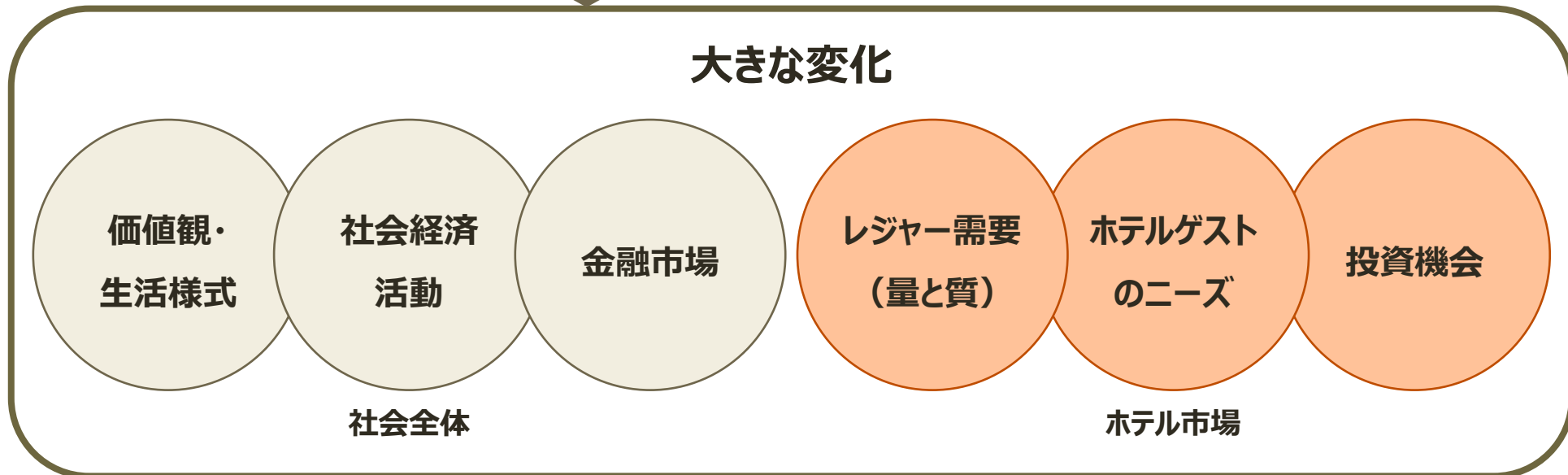
- ◆ 各地方自治体も独自の旅行支援策を実施し、近場での旅行を後押し

主な自治体による旅行支援策



出所：各自治体公表資料
 (注) ホテル保有地域の主なキャンペーンを記載しています。各キャンペーンは2020年7月末日時点で確認できたものであり、今後、変更される可能性があります。

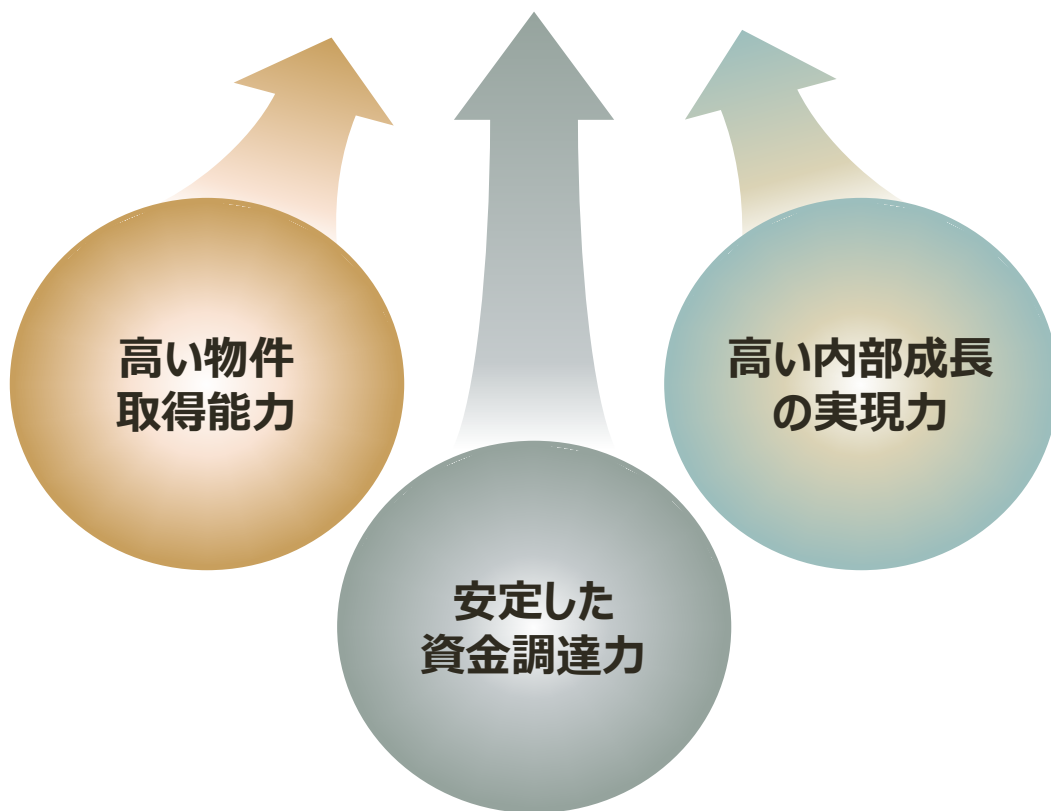
VI. 最後に



Appendix 1

本投資法人の方針と戦略

中長期的な分配金の上昇を志向



高い物件取得能力

- 日本最大のホテル特化型J-REITとしての高い認知度
- 継続的な物件取得による売買市場での高いプレゼンス及び信用力
- 多様な取得スキームの提案力及び実行力

高い内部成長の実現力

- アクティブ・アセットマネジメント戦略による安定性とアップサイド・ポテンシャルを両立させる運用手法
- 優良なオペレーターとのコラボレーションによるホテル収益の向上
- 充実したインターナショナル・ブランドによるインバウンド需要の取込み
- 適切な資本的支出による競争力の維持／強化

安定した資金調達力

- 財務の健全性及び安定性の確保
- 資金調達手段の多様化

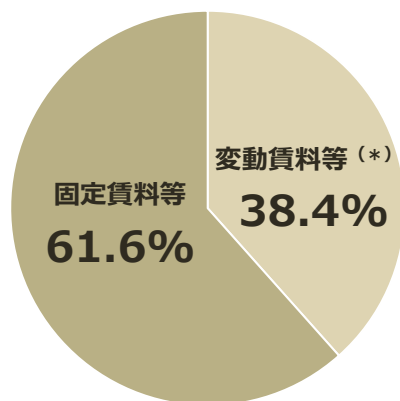
2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

◆ 成長戦略の着実な実行により、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を追求

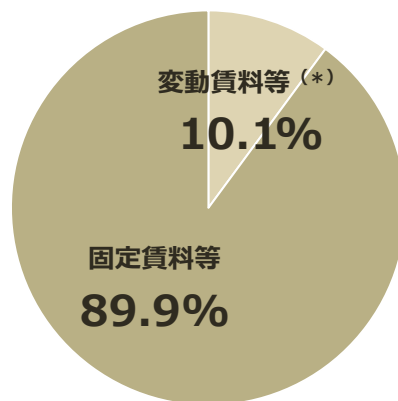


賃料収入割合

2019年実績（年換算）

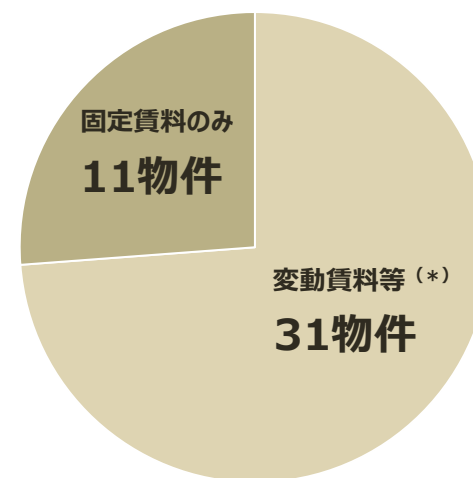


2020年予想（年換算）



(*) 変動賃料、売上歩合賃料、運営委託収入

賃料形態割合（2020年8月25日時点）



(*) 固定賃料プラス変動賃料、固定賃料プラス売上歩合、変動賃料、運営委託

3. 外部成長戦略

外部環境に対する認識

ホテル投資市場の動向

- 新型コロナウイルス（COVID-19）感染拡大により景気が急速に悪化する中、ホテル収益は大きな打撃を受け、テナントからの賃料減額要請、ホテルオペレーターの信用不安等の未曾有の事象が発生し、インバウンド需要の拡大を受けて活況だったホテルマーケットは一転し、厳しい経営環境が続いている。
- 短期的には市況の不透明感から売主・買主の双方がマーケット動向を静観している状態であり、ホテル売買取引が停滞している。
- 中長期的には、新型コロナウイルスのワクチン・治療薬の開発・実用化を契機として国内外の宿泊需要が回復することが期待されており、市況回復に伴いホテル投資が再び活発化していく可能性があるが、ホテルのスペック、ロケーション、ホテル運営者の能力に応じてホテルの競争力の優劣がより明確になっており、各ホテルの差別化が重要となっている。

基本方針

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



主要な施策

- ホテル用不動産等のハード、ソフト、ロケーション面での優位性を重視
 - ・ 重要な投資対象は運営及び管理ノウハウ、投下資本、立地の制約から参入障壁が高い「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」
 - ・ 「リミテッドサービスホテル」はホテル賃借人の信用力、築年、ロケーション、客室構成、収益性を重視
 - ・ シングルルームを主体とする宿泊特化型ホテルについても、ホテルスペックやアップサイド実現の蓋然性等を勘案し個別に取得を検討
 - ・ 特に、アクティブ・アセットマネジメント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
- 新型コロナウイルスの影響により生じる以前とは異なる投資機会（オペレーター不在の状態での売却等）に対して、HMJの効率的なホテルオペレーションプラットフォーム等を活用して対応

4. 内部成長戦略

外部環境に対する認識

ホテル市場環境

- 新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大により、インバウンド需要・国内需要とも大幅に減少し、日本の観光産業、ホテル産業は、当面の間停滞が継続するものと想定される。今後、世界的な動向を注視する必要があるが、感染拡大の収束に伴いインバウンド需要・国内需要とも漸次回復していくものと見込まれる。
- 近年の旺盛なホテル需要を背景に新規ホテル供給が続いたことから、市場により需給の不均衡が見られるものの、アジア圏の経済成長に伴う中長期的な観光旅行マーケットの拡大トレンドに変化はないと考えられる。
- ホテル事業者は、一時的に大幅な市場環境の悪化に晒されるため、経営の健全性を維持する守りの戦略と、変化への柔軟な対応が求められる。

基本方針

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



主要な施策

- アップサイドを実現する「アクティブ・アセットマネジメント戦略」の立案及び実施
 - ・ 成長期待の高いホテルを中心とした収益力向上及び競争力強化につながる戦略的CAPEXの実行
 - ・ 賃料引上げ、アップサイド取込み可能な賃料スキームへの変更
 - ・ 運営委託方式の物件における運営委託報酬の削減
 - ・ インターナショナル・ブランドへのリブランドによるインバウンド需要の取込み
 - ・ ホテル売上面・費用面双方にわたるGOP最大化を企図した効率的なホテル運営体制構築への積極的な提言
 - ・ 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
 - ・ 競争力及び資産価値維持・向上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
- 新型コロナウイルス（COVID-19）の影響下における柔軟な対応
 - ・ 運営体制の徹底的な効率化を中心としたコスト削減諸施策によるホテル収益構造の抜本的な改革の推進
 - ・ マーケット環境の大きな変化に対応した適切な商品造成やホテル施設環境の整備
 - ・ 国内の宿泊・観光マーケットの状況や変化する顧客ニーズに応じた適切な戦略的CAPEXの実施

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

- 2020年上期のJ-REIT公募増資(IPOを含む)は、新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大に伴う金融市場の混乱を受け、件数、調達金額共に昨年実績を下回り、東証REIT指数は3月半ばに急落、その後も軟調に推移。
- 金融機関の支援姿勢に変化は見られないものの、ホテル等の一部のセクターにおいては、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、長期の融資に慎重姿勢、金利の上昇圧力も見られる。
- 短期、長期金利共に緩和的な政策を背景に低水準が継続。
- 投資法人債は、グリーンボンドの起債が引き続き多いものの、発行額は減少傾向。

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
- 返済期限の分散化に配慮しつつ、必要に応じて金利固定化等、財務安定性の向上
- 資金調達コストの最適化
- 資本的支出のコントロール等を通じ、手元流動性の向上を図り、財務基盤をより強化

6. 投資主優待制度

保有ホテルに対する投資主の理解及び満足度の向上、投資主の裾野の拡大を図ることを目的として実施

◆ 優待券送付対象者

毎年6月末日（中間決算期末）時点で投資口10口以上保有の投資主
 <2020年度>

対象人数： 16,369人

利用可能期間： 2020年10月1日～2021年9月30日の1年間

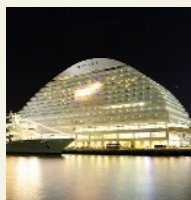
◆ 優待制度の内容

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

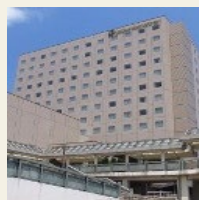
（注）レストラン優待は一部ホテルを除く

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



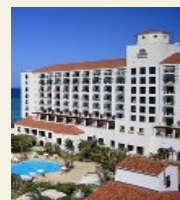
オリエンタルホテル 東京ベイ



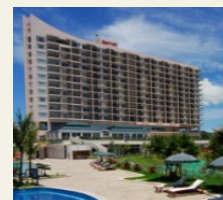
なんぼりオリエンタルホテル



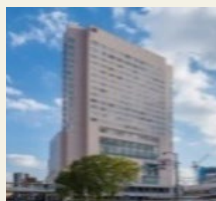
オリエンタルホテル広島



ホテル日航アビラ



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)



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

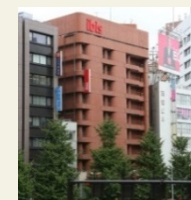


ヒルトン東京お台場



ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

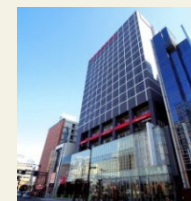
アコー6ホテル



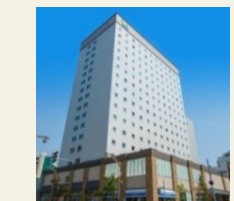
イビス東京新宿



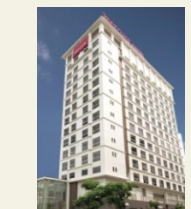
イビス スタイルズ 京都ステーション



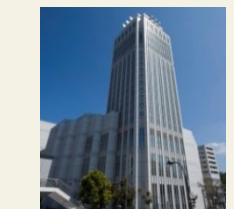
メルキュールホテル札幌



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. 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

3,697 億円

ホテル数

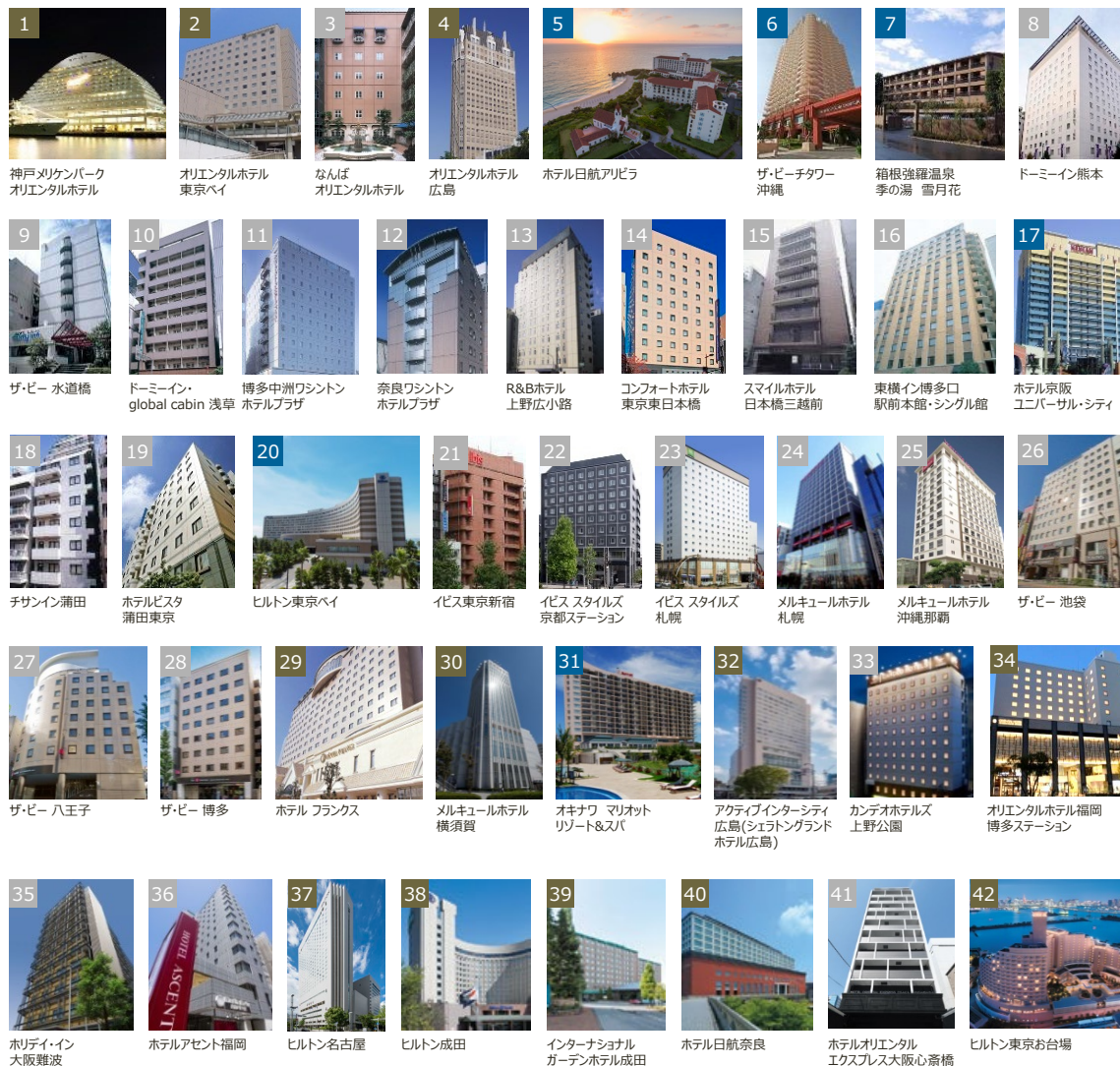
42 物件

総客室数

11,485 室



(2020年8月25日時点)



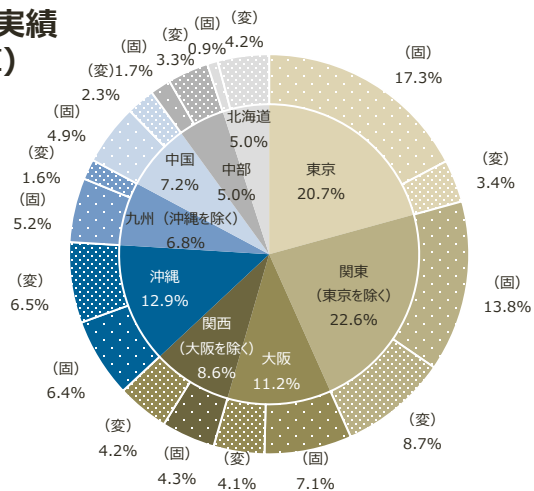
(注1) ベイエリアとは、東京湾に面した神奈川県及び千葉県臨海地域を指します。
(注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

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
- ◆ 国内外の宿泊者に求められるクオリティの高いブランドを幅広く採用

エリア別投資比率 (注1)

2019年実績
(年換算)



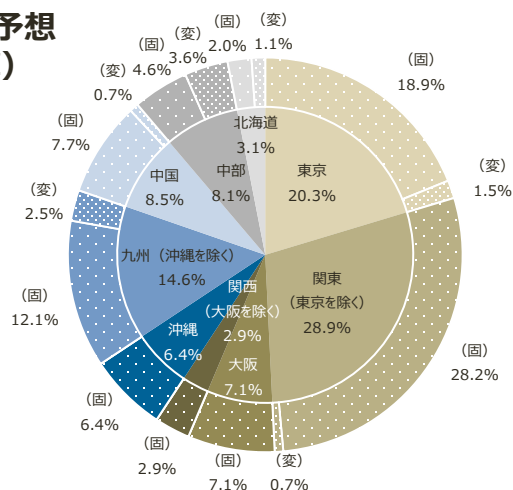
固定賃料等 (固)

61.6%

変動賃料 (変)

38.4%

2020年予想
(年換算)



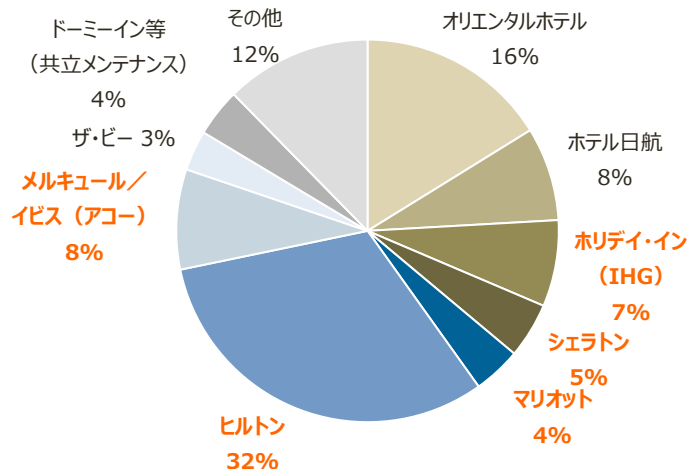
固定賃料等 (固)

89.9%

変動賃料 (変)

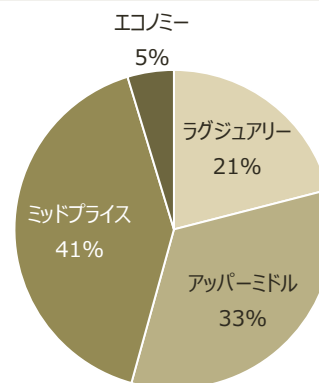
10.1%

ブランド別投資比率 (注2)

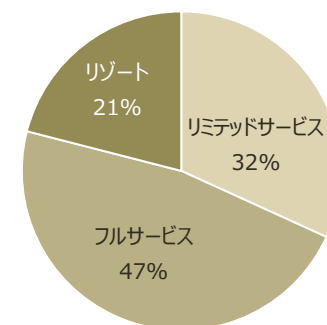


国際ブランド比率 : 56%

グレード別投資比率 (注2)



タイプ別投資比率 (注2)



(注1) 2019年の実績の年換算賃料及び2020/12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。

3. 運用手法



(2020/12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) (%) (2020年12月期予想の年換算)		2,818百万円 (29.0%)	3,057百万円 (31.4%)	2,473百万円 (25.4%)	868百万円 (8.9%)	504百万円 (5.2%)	9,723百万円 (100.0%)
(内訳)	固定部分 ^(注3) (%)	2,818百万円 (29.0%)	3,043百万円 (31.3%)	2,000百万円 (20.6%)	485百万円 (5.0%)	392百万円 (4.0%)	8,741百万円 (89.9%)
	変動部分 (%)	-	13百万円 (0.1%)	473百万円 (4.9%)	383百万円 (3.9%)	111百万円 (1.1%)	982百万円 (10.1%)
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	5	18	3	5	42
取得価格 (%)		37,300百万円 (10.1%)	39,416百万円 (10.7%)	245,628百万円 (66.4%)	17,723百万円 (4.8%)	29,640百万円 (8.0%)	369,708百万円 (100.0%)
対象ホテル名		ザ・ビータワー沖縄 ホテル フランス 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 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	HMJ14ホテル ザ・ビー 池袋 ザ・ビー 八王子 ザ・ビー 博多 ザ・ビー 水道橋	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。

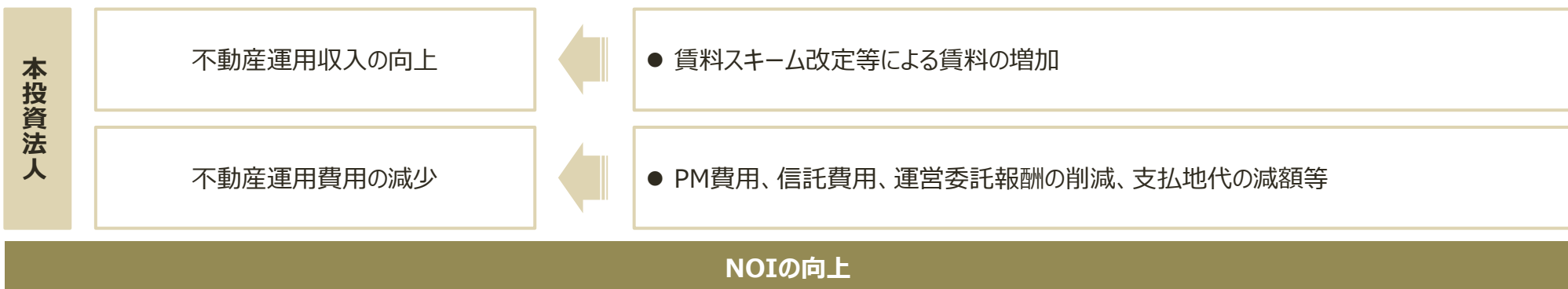
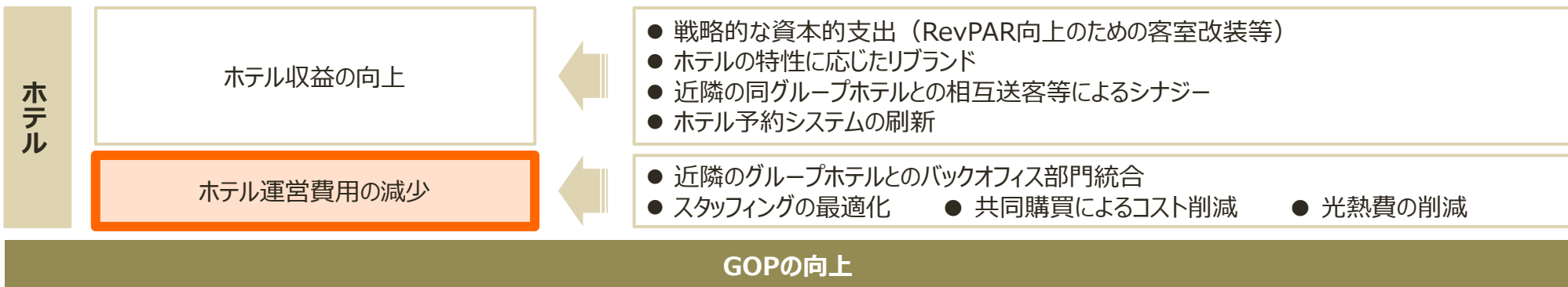
(注2) 商標権から得られる収益は当該表の不動産運用収益から除きます。

(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。

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
- ◆ 新型コロナウイルスによる難局を乗り越えるため「ホテル運営費用の削減」に注力

アクティブ・アセットマネジメントの事例



DPUの最大化

5. 保有物件一覧 (1/2)

(2020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20期 (2019.12.31時点)		第21期 (2020.6.30時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレートを	鑑定評価額 (百万円)	CAPレートを					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	323	兵庫	25.0	10,900	9,762	16,200	4.8%	14,600	4.8%	2.9%	50,961	△74,314	△223,423	△1.8%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	511	千葉	25.2	19,900	17,530	37,800	4.4%	32,100	4.4%	5.3%	63,216	4,029	△179,316	△0.3%
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	24.3	15,000	14,571	32,900	4.1%	31,400	4.1%	4.0%	70,325	17,561	△61,762	△0.2%
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	26.8	4,100	4,139	4,400	4.9%	4,370	4.9%	1.1%	17,875	△4,401	△48,028	△0.7%
5	ホテル日航アビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	26.3	18,900	18,132	32,900	4.8%	28,900	4.8%	5.0%	67,008	△7,123	△159,859	△0.4%
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	16.3	7,610	6,524	10,100	4.4%	10,100	4.4%	2.0%	255,504	234,061	167,019	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	13.8	4,070	3,659	5,310	4.9%	5,310	4.9%	1.1%	147,469	135,723	88,516	6.7%
8	ドーミーイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	熊本	12.4	2,334	2,184	3,060	5.6%	2,990	5.7%	0.6%	97,230	86,213	64,191	7.4%
9	ザ・ビー 水道橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	99	東京	33.9	1,120	1,199	2,440	4.1%	2,420	4.1%	0.3%	42,499	37,181	22,563	6.6%
10	ドーミーイン・global cabin 浅草	リミテッドサービス	エコノミー	75	東京	23.3	999	939	1,330	3.9%	1,280	4.0%	0.3%	31,997	27,503	20,661	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	25.4	2,130	2,030	4,520	4.4%	4,510	4.4%	0.6%	120,000	112,000	100,000	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	20.3	2,050	1,782	2,440	5.0%	2,430	5.0%	0.5%	75,000	67,000	49,000	6.6%
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	18.3	1,720	1,814	2,010	3.9%	1,910	4.0%	0.5%	48,654	41,513	33,218	4.8%
14	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	12.4	3,746	3,509	5,830	4.3%	5,390	4.4%	1.0%	136,911	121,758	103,456	6.5%
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	23.3	2,108	2,012	3,160	4.0%	2,930	4.1%	0.6%	79,847	71,792	61,472	6.2%
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	18.8	1,652	1,410	2,750	4.5%	2,750	4.5%	0.4%	70,519	63,737	54,627	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	19.0	6,000	5,869	13,900	4.9%	13,400	4.9%	1.6%	285,410	248,139	204,727	7.9%
18	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	17.2	823	767	1,430	4.5%	1,370	4.6%	0.2%	15,650	12,141	6,992	1.4%
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	28.4	1,512	1,440	1,990	4.5%	1,930	4.6%	0.4%	46,837	39,685	27,001	5.2%
20	相鉄フレッサイン新橋烏森口 (注9)	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	12.3	4,800	4,792	8,950	3.9%	8,000	-	1.3%	231,184	201,402	190,390	-
21	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	32.0	26,050	26,332	40,500	4.3%	40,000	4.3%	7.0%	989,150	848,139	756,609	6.5%
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	39.8	7,243	7,958	10,200	4.0%	9,900	4.1%	1.9%	90,440	27,760	△29,520	0.3%
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	11.3	6,600	6,657	10,900	4.3%	10,200	4.3%	1.8%	22,967	△10,045	△28,934	△0.3%
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	9.9	6,797	6,561	11,200	4.7%	11,100	4.7%	1.8%	50,357	11,734	△29,360	0.2%

5. 保有物件一覧 (2/2)

(2020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20期 (2019.12.31時点)		第21期 (2020.6.30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	11.2	6,000	5,824	11,000	4.6%	10,600	4.7%	1.6%	110,495	34,131	△13,185	0.8%
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	10.9	3,000	2,872	7,190	4.6%	6,950	4.7%	0.8%	-	△32,145	△64,475	△2.4%
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	38.0	6,520	6,603	7,350	4.2%	7,280	4.2%	1.7%	112,878	100,244	84,199	2.8%
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	33.9	2,610	2,682	2,790	5.1%	2,770	5.1%	0.7%	103,323	90,331	73,649	7.4%
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	22.8	2,300	2,350	4,610	4.3%	4,550	4.3%	0.6%	47,738	41,126	30,049	3.5%
30	ホテル フランス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	28.9	3,105	3,156	4,140	4.6%	4,120	4.6%	0.8%	150,000	119,073	96,523	7.7%
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	26.7	1,650	1,640	3,590	4.6%	3,450	4.6%	0.4%	45,422	△2,910	△20,600	△2.7%
32	オキナワ マリノット リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	15.4	14,950	14,962	17,900	4.9%	17,500	4.9%	4.0%	45,833	3,858	△141,077	△0.3%
33	アクティブインターシティ広島 (シエラトングランドホテル広島)	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	9.8	17,320	17,360	21,900	4.5%	21,200	4.6%	4.6%	410,020	225,154	115,929	2.3%
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	10.5	6,705	6,632	7,650	4.0%	7,610	4.0%	1.8%	174,985	162,103	142,053	4.8%
35	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	フルサービス	アッパーミドル	221	福岡	35.0	7,197	9,661	15,300	4.6%	15,200	4.6%	1.9%	165,773	42,150	△161,921	0.4%
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	11.9	27,000	27,032	27,200	4.3%	26,500	4.3%	7.2%	48,000	23,687	△72,008	0.0%
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	21.2	4,925	5,234	6,620	4.8%	6,530	4.8%	1.3%	228,131	165,939	148,357	6.9%
38	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	31.4	15,250	15,692	15,700	4.2%	15,000	4.2%	4.1%	399,826	92,666	9,904	0.8%
39	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	26.9	13,175	13,392	13,700	4.6%	13,500	4.6%	3.5%	37,000	△6,298	△115,753	△0.3%
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	24.1	9,125	9,210	9,660	4.8%	9,500	4.8%	2.4%	47,004	24,916	△48,085	0.2%
41	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	22.4	10,373	10,379	10,900	4.8%	9,840	4.8%	2.8%	35,000	11,353	△61,676	△0.1%
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	2.4	2,738	2,823	2,990	4.6%	2,900	4.6%	0.7%	9,200	4,983	△1,459	△0.2%
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	24.5	62,400	63,634	69,500	3.7%	68,400	3.7%	16.7%	258,300	173,767	38,487	△0.1%
合計 又は 平均 (43物件)		-	-	11,705	-	22.3	374,508	372,731	525,910	4.5%	502,690	4.5%	100.0%	5,536,698	3,588,155	1,229,734	-
合計 又は 平均 (売却1物件を除く42物件)		-	-	11,485	-	22.4	369,708	367,938	516,960	4.5%	494,690	4.5%	98.7%	5,305,514	3,386,753	1,039,344	1.4%

(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) 2020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) 2020年1月から6月までの6ヶ月の実績値です。なお、No.11、12については、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てて表示しています。
(注8) NOI利回り（予想）は2020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、2020年12月期に係る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) 相鉄フレッサイン新橋鳥森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。また、2020年6月末時点の鑑定評価額は、譲渡価格を記載しています。

6. 賃貸借契約の概要 (1/2)

(2020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 (2020～2021年)	
										時期	内容	2020年	2021年
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル ^(注3)	定期借家	固定+変動	(株)ホテルマネージメントジャパン		15年	2034年12月	【固定賃料】月額268,417,000円(2020年2月から12月分の固定賃料は0円) ^(注4) 【変動賃料】HMJ5ホテル ^(注5) 合計のGOPに89.78%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ ^(注3)												
3	なんばオリエンタルホテル ^(注3)												
4	オリエンタルホテル広島 ^(注3)												
5	ホテル日航アリビラ ^(注3)												
6	ザ・ビーチャタワー沖縄	定期借家	固定	(株)共立メンテナンス		20年	2026年6月	月額42百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	定期借家	固定			20年	2026年10月	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
8	ドゥーミーイン熊本	定期借家	固定			12年	2023年3月	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2020年4月	同額	-	-
9	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	普通借家	固定			3年	2023年3月	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2020年4月	同額	-	-
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	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			3年	2023年3月	月額11百万円	双方協議の上改定可	2020年3月	同額	-	-
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		3年	2023年3月	月額11百万円+売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2020年3月	同額	-	-
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6)	非開示 ^(注6)	2014年7月	スキーム変更	-	契約満了 (6月)
17	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	7年	2026年12月	ホテルのGOP×86% (ただし、0円を下回る場合は0円)	-	2020年1月	同額	-	-
18	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	スキーム変更	-	契約満了 (12月)
19	相鉄フレッサイン新橋烏森口 ^(注4)	定期借家	固定+売上歩合	(株)相鉄ホテル開発		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)	-	-
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	スキーム変更	-	-
22	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託			5年	2024年12月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
23	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託			5年	2024年12月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
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GOPに連動	賃料改定不可	2019年8月	賃料改定済 (増額)	-	-
27	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定+変動	(株)イシン・イクプロ・オペレーションズ		7年	2022年1月	年額163百万円+ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
28	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定+変動	(株)イシン・ハチオウジ・オペレーションズ		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	(株)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	-	-	-	-

6. 賃貸借契約の概要 (2/2)

(2020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 (2020~2021年)	
										時期	内容	2020年	2021年
30	ザ・ビー 水道橋	定期借家	固定+変動	㈱イシン・スイドワパシ・オペレーションズ		5年	2026年12月	年額85百万円+ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2020年1月	条件変更 (増額)	-	-
31	ホテル フランス	定期借家	固定	㈱プライダプロデュース		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 ^(注3)	定期借家	固定+変動	㈱ラグーンリゾート名護		10年	2030年12月	【固定賃料】月額45,833,333円(2020年2月から2020年12月分の固定賃料は0円)+ 【変動賃料】GOPに82.92%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-
33	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) ^(注3)	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】月額29,000,000円(2020年2月から2020年12月分の固定賃料は0円)+ 【変動賃料】GOPに79.03%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-
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6)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	非開示 ^(注6)	-	-
35	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション ^(注3)	定期借家	固定+変動	株式会社ホテルセンターザ		15年	2034年12月	【固定賃料】月額35,416,666円(2020年2月から2020年12月分の固定賃料は0円)+ 【変動賃料】GOPに96.98%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-
36	ホリデイ・イン大阪難波 ^(注3)	定期借家	固定+変動	オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ(株)		15年	2031年10月	【固定賃料】月額48,000,000円(2020年2月から2020年12月分の固定賃料は0円)+ 【変動賃料】GOPに90.15%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-
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	【固定賃料】 ①2019年5月1日から2020年3月31日: 月額20百万円 ②2020年4月1日から2026年3月31日: 月額22百万円	賃料改定不可	2019年4月	契約更新 (増額)	-	-
38	ヒルトン名古屋	普通借家	変動	名古屋ヒルトン(株)	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	41年	2029年12月	非開示 ^(注6)	双方協議の上改定可	-	-	-	-
39	ヒルトン成田 ^(注3)	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】月額37,000,000円(2020年2月から2020年12月分の固定賃料は0円)+ 【変動賃料】GOPに83.59%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-
40	インターナショナルガーデンホテル成田 ^(注3)	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】月額28,000,000円(2020年2月から2020年12月分の固定賃料は0円)+ 【変動賃料】GOPに95.35%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-
41	ホテル日航奈良 ^(注3)	定期借家	固定+変動	㈱ホテルマネジメント	㈱オークラニコホテル マネジメント	10年	2030年12月	【固定賃料】月額35,000,000円(2020年2月から2020年12月分の固定賃料は0円)+ 【変動賃料】GOPに90.05%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-
42	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋 ^(注3)	定期借家	固定+変動	㈱ホテルオリエンタルエクスプレス		10年	2028年3月	【固定賃料】月額9,200,000円(2020年2月から2020年12月分の固定賃料は0円)+ 【変動賃料】GOPに87.11%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-
43	ヒルトン東京お台場 ^(注3)	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】月額258,300,000円(2020年2月から2020年12月分の固定賃料は0円)+ 【変動賃料】GOPに92.10%を乗じた金額から固定賃料を控除した金額(当該金額が0円未満の場合は0円)	原則賃料改定不可	2020年8月	条件変更	-	-

(注1) 「賃料種別」はそれぞれ以下の賃料形態であることを表しています。

「固定」: 固定賃料物件

「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) No. 1-5、32、33、35、36、39-43について、2020年8月25日付で賃貸借契約の変更を行っています。詳細につきましては、同日付「定期建物賃貸借契約の改定に関するお知らせ」をご参照ください。

(注4) 相鉄フレッサイン新橋烏森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。

(注5) 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、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。

(注6) 賃料の内容につき賃借人より同意を得られなかったため非開示としています。

7. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ

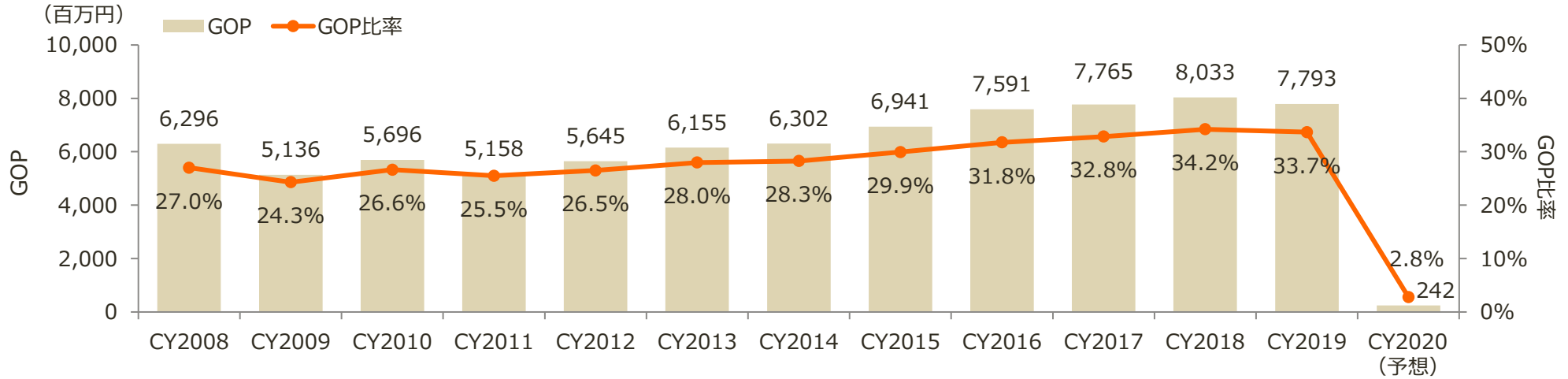
※（ ）内数字は支出額（単位：百万円）

	2012/12期	2013/12期	2014/12期	2015/12期	2016/12期	2017/12期	2018/12期	2019/12期	2020/12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)	バックヤードの客室化 (120)
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)	-	-
ホテル日航アリア	-	-	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)	17-18階客室 (14) カフェ増席 (8.5)
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) 8-9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	-	-	-	-	-	-	-	大規模改修工事 (1,690)	-
ヒルトン東京 お台場	-	-	-	-	-	-	-	-	宴会場 (92) 大規模改修工事 (3,000)

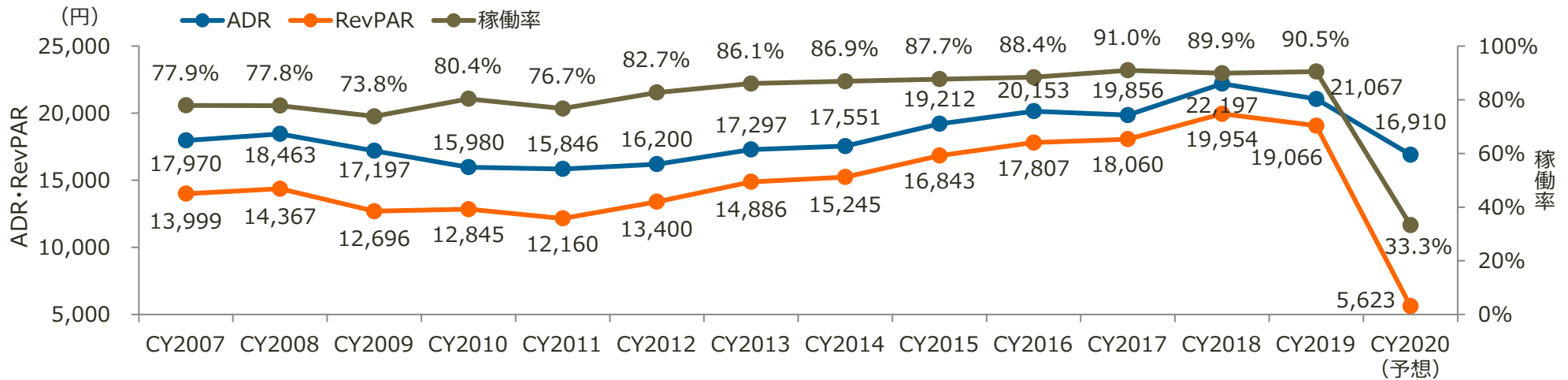
(注) 赤字は、期初に計画していたものの、現時点で計画の見直しを行っています。

8. HMJ5ホテルハイライト

GOP・GOP比率の推移



主要指標の推移



9. 貸借対照表

(単位：百万円)

	2019年12月期 期末 (時点) 2019.12.31	2020年12月期 中間期末 2020.6.30	差異
資産の部			
流動資産	37,762	22,158	△15,604
現金及び預金 (注1)	34,343	20,708	△13,634
営業未収入金	2,779	669	△2,109
その他	638	779	140
固定資産	377,608	376,390	△1,217
有形固定資産	340,522	339,046	△1,476
信託建物 (注2)	118,128	116,951	△1,176
信託土地	219,901	219,901	-
その他 (注3)	2,493	2,193	△299
無形固定資産	33,804	34,249	445
投資その他の資産	3,280	3,094	△185
差入敷金及び保証金	162	162	-
その他	3,117	2,931	△185
繰延資産	351	278	△73
資産合計	415,722	398,827	△16,895

	2019年12月期 期末 (時点) 2019.12.31	2020年12月期 中間期末 2020.6.30	差異
負債の部			
流動負債	16,627	23,630	7,003
営業未払金	1,485	493	△991
短期借入金	-	5,792	5,792
1年内返済予定長期借入金	12,782	13,790	1,008
その他未払金	1,313	502	△811
前受金	909	562	△346
その他	137	2,490	2,353
固定負債	162,572	155,769	△6,803
投資法人債	41,600	41,600	-
長期借入金	114,372	107,572	△6,800
預り敷金及び保証金	5,722	5,689	△33
デリバティブ債務	416	456	39
その他	461	451	△9
負債合計	179,200	179,400	200
純資産の部			
出資総額	186,894	186,894	-
出資剰余金	21,746	21,746	-
一時差異等調整積立金	11,794	10,617	△1,176
圧縮積立金	-	1,174	1,174
圧縮特別勘定積立金	1,174	-	△1,174
当期末処分利益	15,290	△550	△15,841
その他	△377	△455	△77
純資産合計	236,522	219,427	△17,095
負債・純資産合計	415,722	398,827	△16,895

(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。

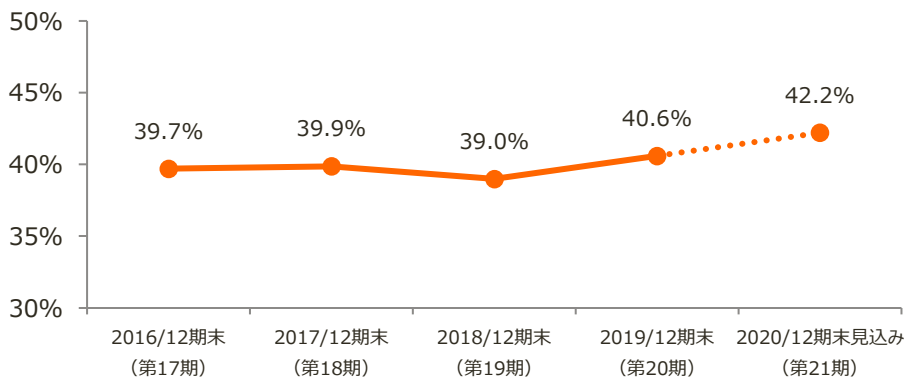
(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品、建設仮勘定の合計額です。

Appendix 3

財務の状況

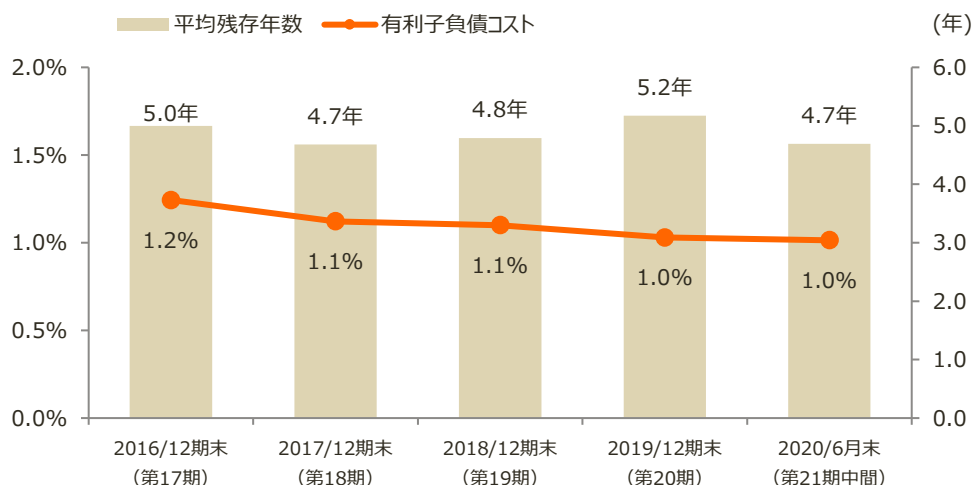
1. 財務の状況

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、2020年6月末時点は42.3%です。

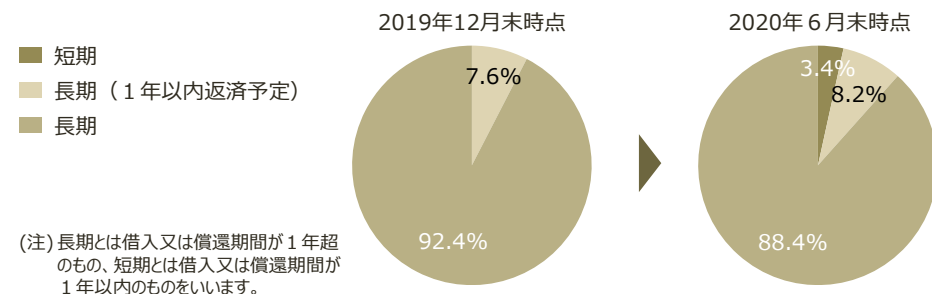
有利子負債コスト（注1）及び平均借入残存年数（注2）の推移



(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

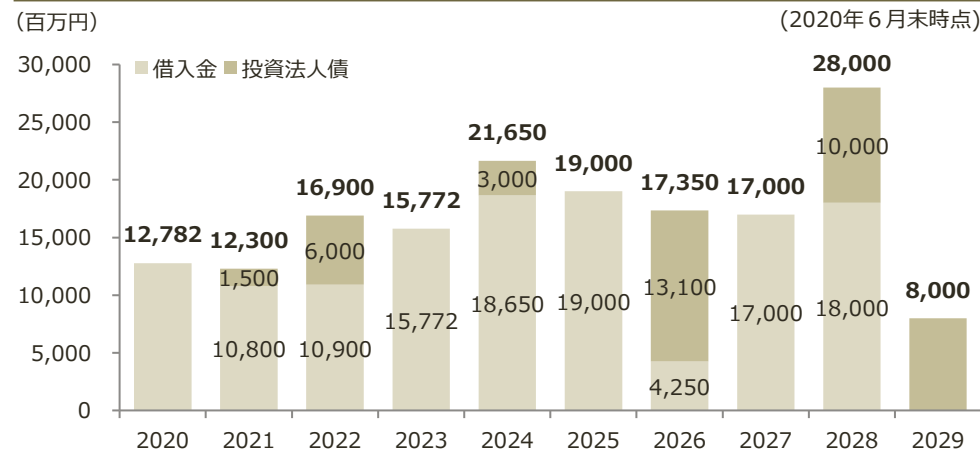


(注) 長期とは借入又は償還期間が1年超のもの、短期とは借入又は償還期間が1年以内のものをいいます。

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)

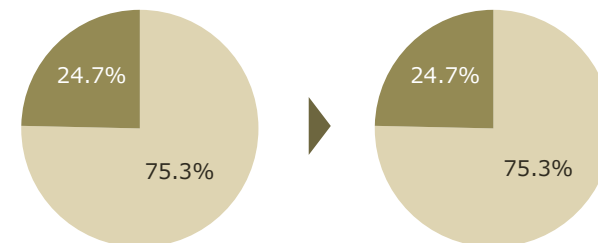
借入先／銘柄	前期末残高 (2019年12月末時点)		当中間期末残高 (2020年6月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	
株式会社三井住友銀行	31,901	18.9%	31,901	18.9%	0
株式会社新生銀行	19,015	11.3%	19,015	11.3%	0
株式会社みずほ銀行	19,000	11.3%	19,000	11.3%	0
三井住友信託銀行株式会社	13,640	8.1%	13,640	8.1%	0
株式会社りそな銀行	10,126	6.0%	10,126	6.0%	0
株式会社日本政策投資銀行	5,750	3.4%	5,750	3.4%	0
株式会社福岡銀行	4,750	2.8%	4,750	2.8%	0
野村信託銀行株式会社	4,660	2.8%	4,660	2.8%	0
株式会社三菱UFJ銀行	4,135	2.5%	4,135	2.5%	0
株式会社あおぞら銀行	3,435	2.0%	3,435	2.0%	0
株式会社千葉銀行	3,100	1.8%	3,100	1.8%	0
株式会社広島銀行	2,892	1.7%	2,892	1.7%	0
株式会社西日本シティ銀行	2,750	1.6%	2,750	1.6%	0
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	1,500	0.9%	1,500	0.9%	0
株式会社静岡銀行	500	0.3%	500	0.3%	0
借入金 計	127,154	75.3%	127,154	75.3%	0
投資法人債 (機関投資家向け)					
第4回無担保投資法人債	1,500	0.9%	1,500	0.9%	0
第6回無担保投資法人債	3,000	1.8%	3,000	1.8%	0
第8回無担保投資法人債	1,100	0.7%	1,100	0.7%	0
第9回無担保投資法人債	1,000	0.6%	1,000	0.6%	0
第12回無担保投資法人債	2,000	1.2%	2,000	1.2%	0
投資法人債 (機関投資家向け) 計	8,600	5.1%	8,600	5.1%	0
投資法人債 (個人投資家向け)					
第5回無担保投資法人債	6,000	3.6%	6,000	3.6%	0
第7回無担保投資法人債	9,000	5.3%	9,000	5.3%	0
第10回無担保投資法人債	10,000	5.9%	10,000	5.9%	0
第11回無担保投資法人債	8,000	4.7%	8,000	4.7%	0
投資法人債 (個人投資家向け) 計	33,000	19.6%	33,000	19.6%	0
投資法人債 計	41,600	24.7%	41,600	24.7%	0
有利子負債 計	168,754	100.0%	168,754	100.0%	0

有利子負債の内訳

2019年12月末時点

2020年6月末時点

■ 借入金
■ 投資法人債



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内部留保

圧縮積立金

1,174 百万円

Appendix 4

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

2019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)	697,102	15.62
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	526,839	11.80
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	334,947	7.50
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	213,302	4.78
5	ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアantz 10 パーセント	140,401	3.14
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	134,779	3.02
7	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	59,918	1.34
8	四国旅客鉄道株式会社	56,989	1.27
9	JPモルガン証券株式会社	52,951	1.18
10	日本証券金融株式会社	46,600	1.04
合計		2,263,828	50.73

2020年6月末時点

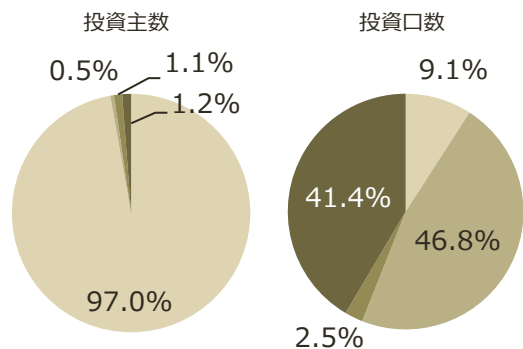
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	621,578	13.92
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	462,840	10.37
3	STICHTING PGGM DEPOSITARY PGGM LISTED REAL ESTATE PF FUND	350,747	7.86
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	190,091	4.25
5	ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアantz 10 パーセント	186,509	4.17
6	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン スペシャル アカウント ナンバー ワン	184,356	4.13
7	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	140,364	3.14
8	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	59,561	1.33
9	四国旅客鉄道株式会社	56,989	1.27
10	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	50,763	1.13
合計		2,303,798	51.62

(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

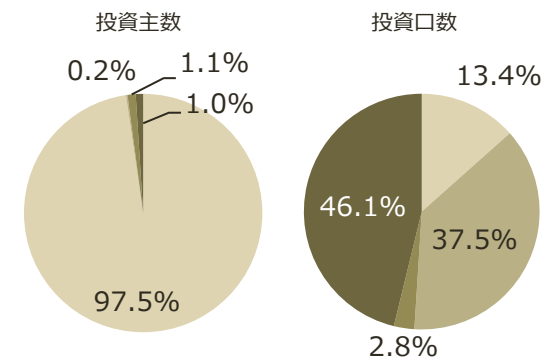
2019年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	29,670	406,900
金融機関 (証券会社を含む)	155	2,090,477
その他の国内法人	357	113,795
外国法人・個人	392	1,851,175
計	30,574	4,462,347



2020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	39,485	598,621
金融機関 (証券会社を含む)	100	1,675,074
その他の国内法人	462	127,579
外国法人・個人	445	2,061,073
計	40,492	4,462,347



(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)

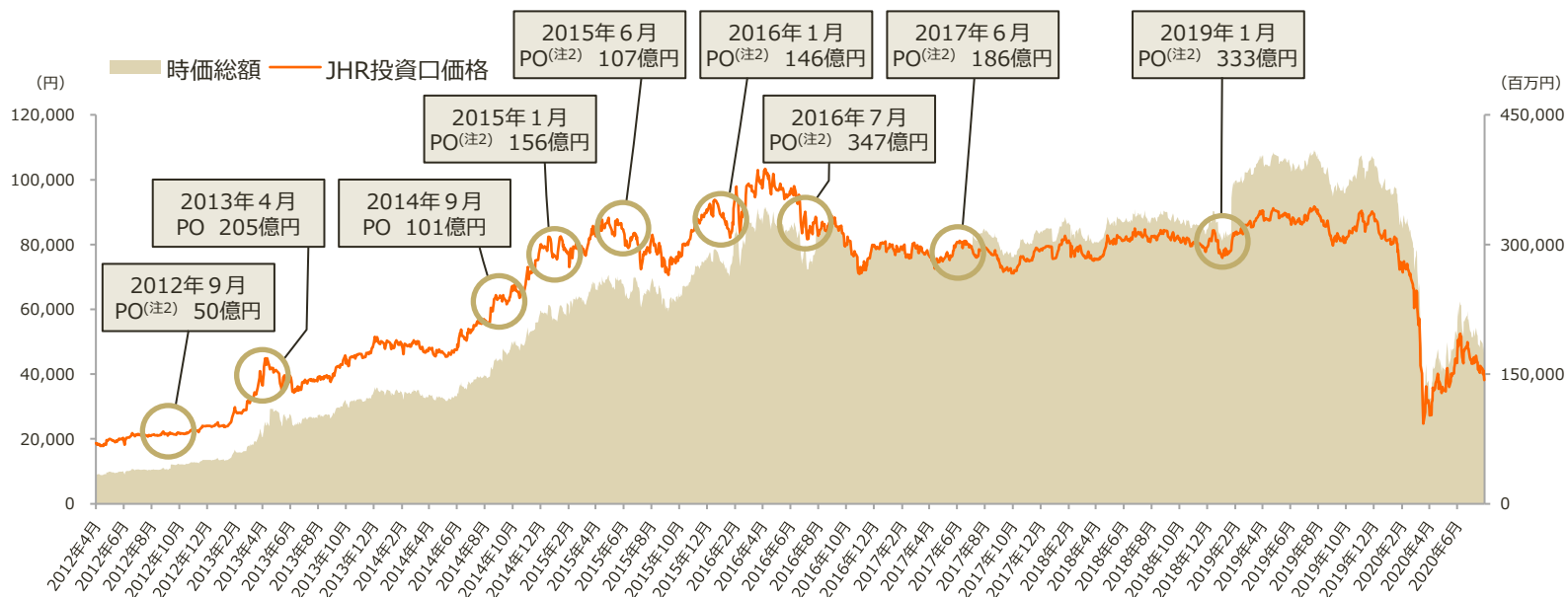
投資口価格： **38,150円**

時価総額： **1,702億円**

(2020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2020年3月27日付有価証券報告書をご参照ください。

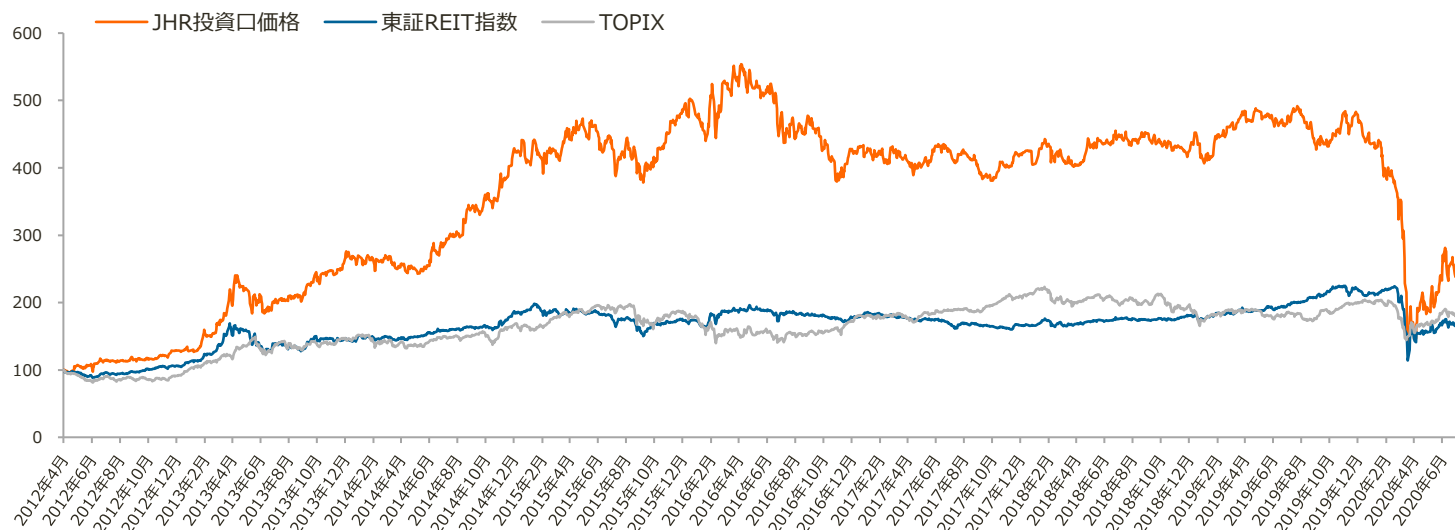
(注2) OA分を含みます。



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 5

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（2020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（4）第83613号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

<組織図>



2. 資産運用会社の特徴とガバナンス

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

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