

ジャパン・ホテル・リート投資法人(証券コード: 8985)

決算説明資料

第23期(2022年12月期)

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/>

2023年2月22日

I. 決算ハイライト	
1. 決算ハイライト	3
II. 決算の概要	
1. 2022年12月期 運用実績	5
2. 2023年12月期 通期収益予想	6
III. ホテル運営状況	
1. RevPAR指数の推移と国内の感染状況	8
2. 客室稼働率・ADR・RevPARの推移	9
3. 変動賃料等導入25ホテルの業績	10
4. HMJグループの状況と取組み	11
5. HMJグループにおける売上アップに向けた取組み事例	12
6. リブランド・改装実績	13
7. アクティブ・アセットマネジメントによる内部成長	14
8. 物件取得（2023年1月）	15
9. 資本的支出（CAPEX）及び減価償却費	16
10. ESGへの取組み	17
IV. 財務の状況	
1. 財務の状況	19
V. マーケット環境	
1. 国内宿泊需要の状況	23
2. インバウンドの状況	24
3. ホテル新規供給の状況	25

Appendix 1 本投資法人の方針と戦略	
1. 本投資法人の投資目標	27
2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	28
3. 外部成長戦略	29
4. 内部成長戦略	30
5. 財務戦略	31
6. 投資主優待制度	32
Appendix 2 保有物件情報	
1. ポートフォリオ	34
2. ポートフォリオの分散	35
3. 資産規模の推移	36
4. 運用手法	37
5. 保有物件一覧	38
6. 賃貸借契約の概要	40
7. ポートフォリオマップ	43
8. 貸借対照表	44
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	46
2. 投資口価格・時価総額の推移	47
Appendix 4 資産運用会社の概要	
1. 資産運用会社の概要	49
2. 資産運用会社の特徴とガバナンス	50

I. 決算ハイライト

1. 決算ハイライト

1. ホテルの運営状況

▶ 変動賃料等導入25ホテル (注1) の業績

- 2022年は徐々にコロナの影響が低下、年末に近づくにつれ回復が顕著となり、RevPARは通年で2019年比△38.9%。一方でGOPはエネルギーコスト上昇等が影響し2019年比△59.1%
- 2023年のRevPARは下期には2019年を超える予想。通年で2019年比△3.5%を見込む

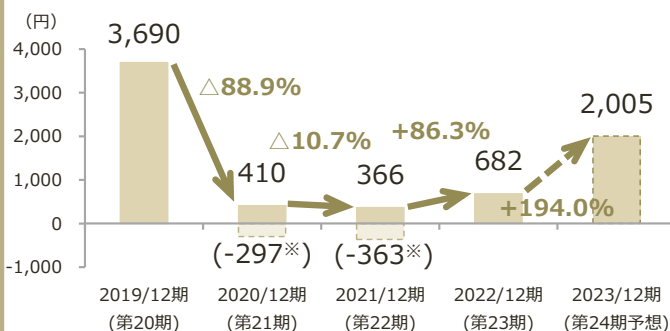
	2019年 (実績)	2022年 (実績)	増減率		2023年 (予想)	増減率	
			前年比	2019年比		前年比	2019年比
RevPAR (円)	14,109	8,623	+89.4%	△38.9%	13,618	+57.9%	△3.5%
上期	13,286	6,063	+91.4%	△54.4%	12,014	+98.1%	△9.6%
下期	14,918	11,140	+88.4%	△25.3%	15,196	+36.4%	+1.9%
GOP (百万円)	21,697	8,874	+274.9%	△59.1%	16,390	+84.7%	△24.5%

▶ HMJグループとの賃貸借契約

- 2020年2月から2022年末まで全額変動賃料スキームに変更
- 2023年1月より従来の固定賃料 + 変動賃料スキームへ

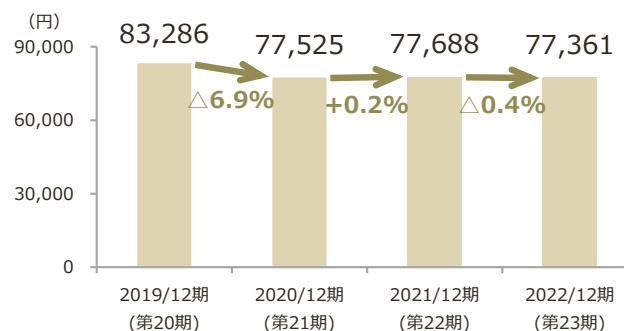
2. DPUとNAVの推移

DPUの推移



※ 売却益を控除した場合の概算値 (注2)

1口当たりNAVの推移



3. 財務の健全性

▶ 保守的な財務運営 (注3)

- 新規レンダーを招聘し、レンダーフォーメーションを強化
- 借入金全額をリファイナンス。9月に投資法人債28億円を発行
- 2023年1月に期間3年のローンでの借換えを実現

(2022年12月末時点)

総資産LTV		41.4%	
総資産LTV	41.4%	リファイナンス	
有利子負債コスト	1.0%	2022年 (実績)	383億円
平均残存年数	2.8年	2023年 (予定)	505億円
フリーキャッシュ	209億円		

4. サステナビリティへの取組み

▶ GRESBリアルエステイト評価の取得

- 昨年に引き続き、「4-star」を獲得し、3年連続アジア・ホテルセクターの「セクターリーダー」に選出



▶ 温室効果ガス (GHG) 排出量削減目標の策定

- 2050年までの長期目標として、床面積当たりのGHG排出量の30%削減 (2017年度比) を目指す

(注1) 変動賃料等導入25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、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシ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 (「HMJ14ホテル」といいます。) 、並びにリブランドにより2021年に賃借人がHMJの子会社に変更された、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティの2ホテル (「HMJリブランド2ホテル」といいます。) 、また、「HMJ14ホテル」と併せた16ホテルを「HMJ16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 (「イシグループホテル」といいます。) 及びイビス 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5ホテル (「アコーグループホテル」といいます。) を加えた25ホテルをいいます。以下同じです。

(注2) 2020年12月期においては相鉄フレックス新橋鳥森口の売却益相当額を、2021年12月期においてはイビス東京新宿の売却益相当額を、それぞれ分配可能利益から控除した概算値です。

(注3) 財務指標の定義については19ページをご参照ください。

Ⅱ. 決算の概要

1. 2022年12月期 運用実績

		2021年12月期 (第22期)		2022年12月期 (第23期)		前年(2021年)実績との 差異		[ご参考] 2019年12月期 (第20期)		2019年実績との差異	
		実績 (A)		実績 (B)		(B)-(A)		実績 (C)		(B)-(C)	
						増減率				増減率	
物件	物件数(件)	41		41		-		43		△2	
	取得価格	363,542		363,542		-		374,508		△10,966 △2.9%	
損益	営業収益	13,633		14,912		1,279 9.4%		28,278		△13,365 △47.3%	
	不動産運用収益	10,374		14,912		4,538 43.7%		28,278		△13,365 △47.3%	
	固定賃料	61.8%	6,413	42.1%	6,279	△134	△2.1%	56.3%	15,931	△9,651	△60.6%
	その他収入	8.4%	872	6.6%	986	114	13.2%	4.1%	1,170	△183	△15.7%
	変動賃料	29.8%	3,088	51.3%	7,646	4,558	147.6%	39.5%	11,176	△3,530	△31.6%
	不動産等売却益	3,258		-		△3,258 △100.0%		-		-	
	NOI(注2)	6,366		10,963		4,596 72.2%		24,087		△13,124 △54.5%	
	NOI利回り	1.8%		3.0%		1.3pt		6.4%		△3.4pt	
	減価償却費	4,804		4,787		△16		4,557		230	
	資産除去債務費用	1		1		0		2		△0	
	固定資産除却損	16		57		41		246		△189	
	償却後NOI(注2)	1,544		6,116		4,571 296.0%		19,281		△13,165 △68.3%	
	償却後NOI利回り	0.4%		1.7%		1.3pt		5.1%		△3.5pt	
	その他の営業費用	1,843		1,819		△23		2,132		△313	
	営業利益	2,959		4,296		1,336 45.2%		17,148		△12,851 △74.9%	
経常利益	1,298		2,672		1,374 105.9%		15,291		△12,618 △82.5%		
その他	1		1		-		1		-		
純利益	1,296		2,671		1,374 106.0%		15,290		△12,618 △82.5%		
分配金	負ののれん活用額	335		376		41 12.3%		1,176		△799 △68.0%	
	分配金総額	1,634		3,046		1,411 86.3%		16,466		△13,419 △81.5%	
	投資口数(口)	4,467,006		4,467,006		-		4,462,347		4,659 0.1%	
	1口当たり分配(円)	366		682		316 86.3%		3,690		△3,008 △81.5%	

前年実績との主な差異要因

項目	金額
固定賃料	
・イシングループホテル	+114百万円
・HMJリブランド2ホテル	△168百万円
・その他	+12百万円
・2021年売却物件(注3)	△92百万円
(合計)	△134百万円
変動賃料	
・HMJ14ホテル	+3,739百万円
・HMJリブランド2ホテル	+265百万円
・アコグループホテル	+313百万円
・イシングループホテル	+47百万円
・その他	+227百万円
・2021年売却物件	△33百万円
(合計)	+4,558百万円

※ホテルグループ毎の賃料合計の対前年実績差異 (百万円)

	固定賃料	変動賃料	合計
HMJ16ホテル	△168	+4,004	+3,836
HMJ14ホテル	-	+3,739	+3,739
HMJリブランド2ホテル	△168	+265	+97
アコグループホテル	-	+313	+313
イシングループホテル	+114	+47	+161
合計	△54	+4,365	+4,310

(注1) 詳細については、2023年2月22日付決算短信をご参照ください。
(注2) それぞれ以下の算式で算出しています。
NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用
償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用
(注3) 2021年12月15日付で売却したイビス東京新宿の売却による影響額を記載しています。以下同じです。

2. 2023年12月期 通期収益予想

		2022年12月期 (第23期)		2023年12月期 (第24期)		前年(2022年)実績との 差異		[ご参考] 2019年12月期 (第20期)		2019年実績との差異	
		実績 (A)		予想 (B)		(B)-(A)	増減率	実績 (C)		(B)-(C)	増減率
(単位: 百万円)											
物件	物件数(件)	41		42		1	-	43		△1	-
	取得価格	363,542		365,592		2,050	0.6%	374,508		△8,916	△2.4%
損益	営業収益	14,912		21,837		6,924	46.4%	28,278		△6,441	△22.8%
	不動産運用収益	14,912		21,837		6,924	46.4%	28,278		△6,441	△22.8%
	固定賃料	42.1%	6,279	65.6%	14,327	8,047	128.2%	56.3%	15,931	△1,604	△10.1%
	その他収入	6.6%	986	4.6%	1,005	18	1.8%	4.1%	1,170	△165	△14.1%
	変動賃料	51.3%	7,646	29.8%	6,504	△1,141	△14.9%	39.5%	11,176	△4,671	△41.8%
	NOI(注2)	10,963		17,656		6,692	61.0%	24,087		△6,431	△26.7%
	NOI利回り	3.0%		4.8%		1.8pt		6.4%		△1.6pt	
	減価償却費	4,787		5,018		230		4,557		460	
	資産除去債務費用	1		1		0		2		△0	
	固定資産除却損	57		11		△46		246		△235	
	償却後NOI(注2)	6,116		12,624		6,508	106.4%	19,281		△6,656	△34.5%
	償却後NOI利回り	1.7%		3.5%		1.8pt		5.1%		△1.7pt	
	その他の営業費用	1,819		2,058		238		2,132		△74	
営業利益	4,296		10,566		6,269	145.9%	17,148		△6,582	△38.4%	
経常利益	2,672		8,629		5,956	222.9%	15,291		△6,661	△43.6%	
その他	1		1		-		1		-		
純利益	2,671		8,628		5,956	223.0%	15,290		△6,661	△43.6%	
分配金	負ののれん活用額	376		330		△46	△12.3%	1,176		△846	△71.9%
	分配金総額	3,046		8,956		5,909	194.0%	16,466		△7,509	△45.6%
	投資口数(口)	4,467,006		4,467,006		-	-	4,462,347		4,659	0.1%
	1口当たり分配(円)	682		2,005		1,323	194.0%	3,690		△1,685	△45.7%

前年実績との主な差異要因			
固定賃料			
・HMJ14ホテル			+8,030百万円
・その他			△81百万円
・2023年1月取得物件(注3)			+99百万円
			(合計) +8,047百万円
変動賃料			
・HMJ14ホテル			△2,941百万円
・HMJリブランド2ホテル			+734百万円
・アコーグループホテル			+864百万円
・イシングループホテル			△27百万円
・その他			+212百万円
・2023年1月取得物件			+15百万円
			(合計) △1,141百万円

※ホテルグループ毎の賃料合計の対前年実績差異 (百万円)

	固定賃料	変動賃料	合計
HMJ16ホテル	+8,030	△2,207	+5,823
HMJ14ホテル	+8,030	△2,941	+5,089
HMJリブランド2ホテル	-	+734	+734
アコーグループホテル	-	+864	+864
イシングループホテル	-	△27	△27
合計	+8,030	△1,369	+6,660

(注1) 詳細については、2023年2月22日付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

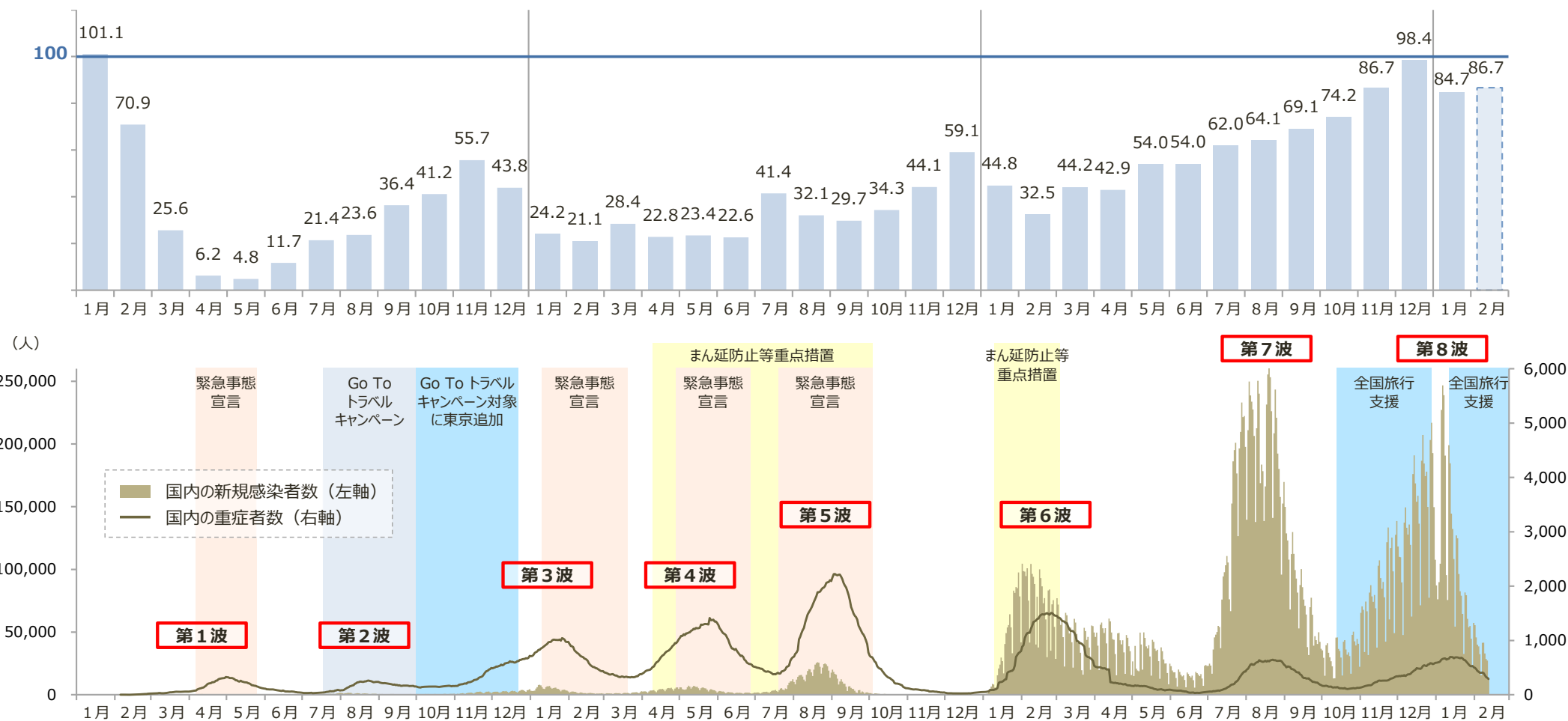
(注3) 2023年1月31日付で取得した雨庵 金沢の取得による影響額を記載していません。以下同じです。

Ⅲ. ホテル運営状況

1. RevPAR指数の推移と国内の感染状況

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

2020年		2021年		2022年		2023年 ^(注2)	
通期：34.7		通期：32.3		通期：61.1		通期：96.5	
上期：33.5	下期：35.8	上期：23.8	下期：39.6	上期：45.6	下期：74.7	上期：90.4	下期：101.9

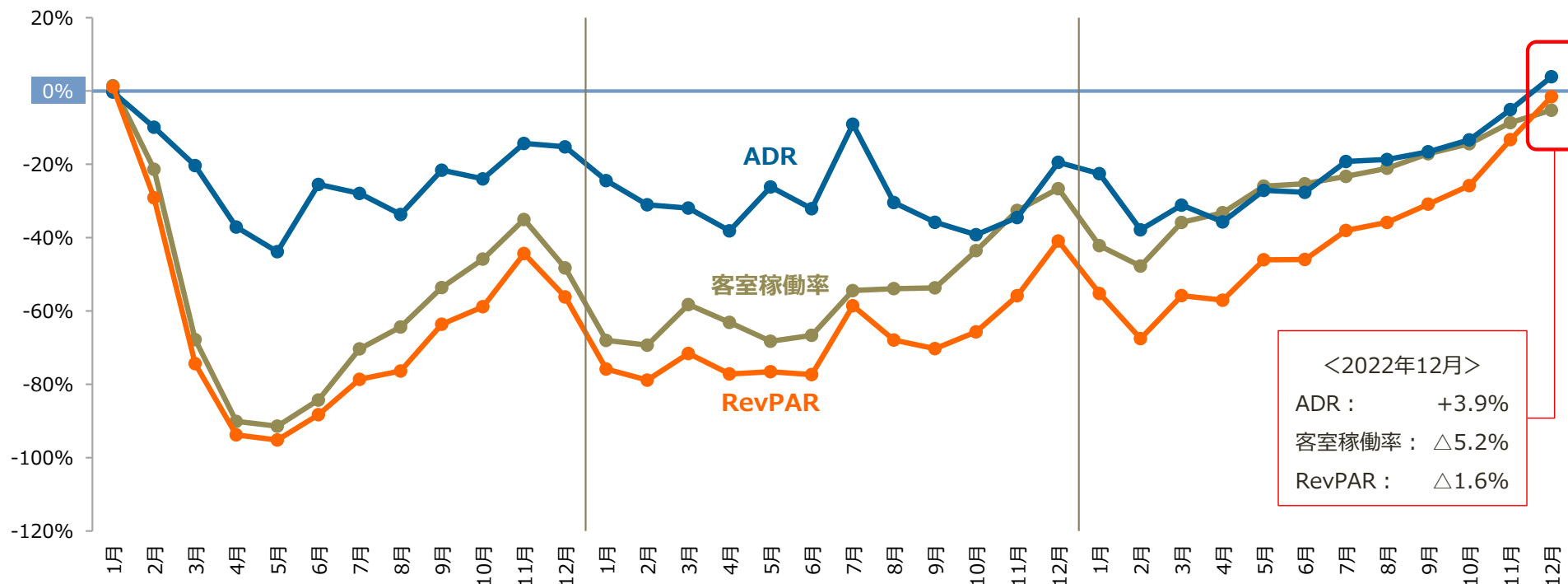


出所：厚生労働省
 (注1) 各期間のRevPARについて、2019年同期を100として指数化した数値です。
 (注2) 2023年2月、2023年上期、下期及び通期の指数は本書の日付時点の予想値です。

2. 客室稼働率・ADR・RevPARの推移

◆ ADR重視のレベニューマネジメントにより、2022年12月のADRは2019年同月を超える水準へ

変動賃料等導入25ホテルの主要指標の増減率推移（2019年同月比）



※ 主要指標の対2019年比増減率

ADR

客室稼働率

RevPAR

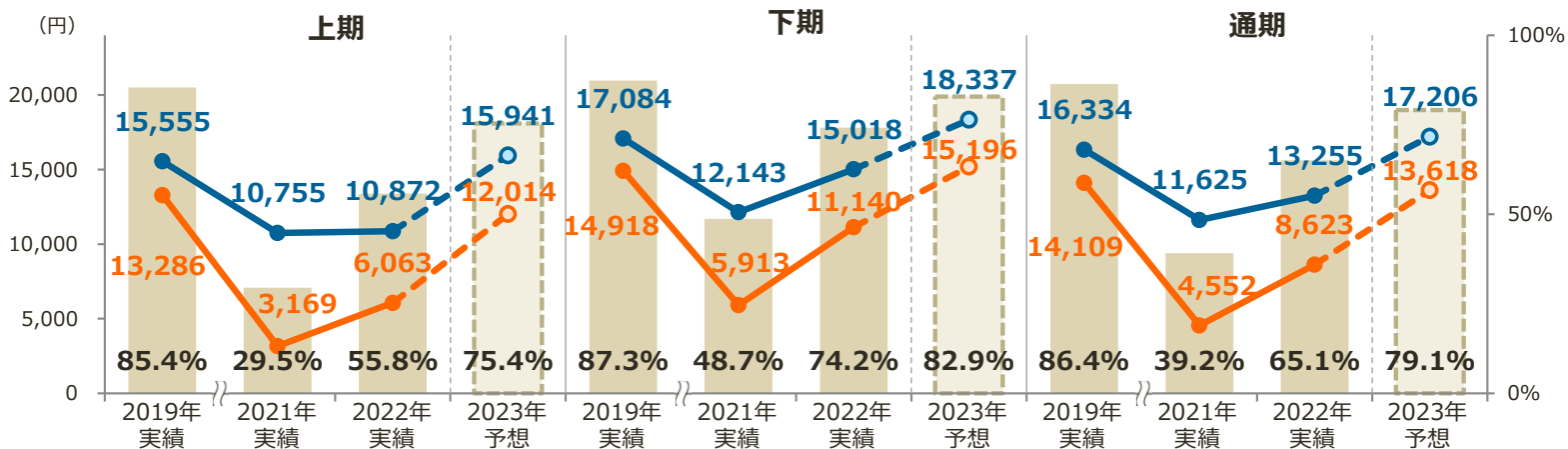
	2020年		2021年		2022年	
	通期		通期		通期	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
ADR	△19.9%		△28.8%		△18.8%	
	△15.5%	△23.7%	△30.9%	△28.9%	△30.1%	△12.1%
客室稼働率	△56.6%		△54.7%		△24.7%	
	△60.3%	△53.1%	△65.5%	△44.2%	△34.7%	△15.0%
RevPAR	△65.3%		△67.7%		△38.9%	
	△66.5%	△64.2%	△76.2%	△60.4%	△54.4%	△25.3%

3. 変動賃料等導入25ホテルの業績

主要指標の実績・予想

変動賃料等導入25ホテル合計

稼働率 (右軸) ADR (左軸) RevPAR (左軸)



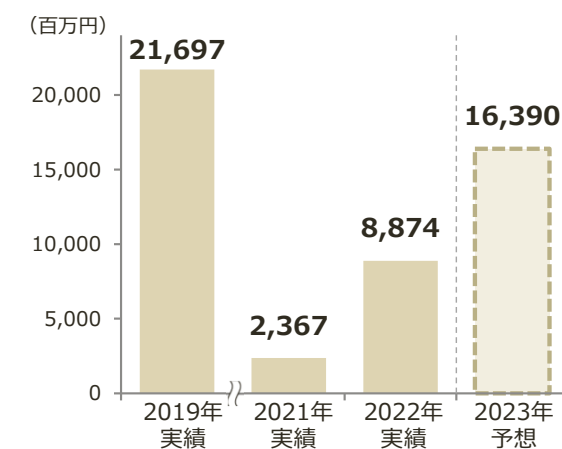
RevPAR	対2019年	△76.2%	△54.4%	△9.6%
	対前年	△28.9%	+91.4%	+98.1%

△60.4%	△25.3%	+1.9%
+10.7%	+88.4%	+36.4%

△67.7%	△38.9%	△3.5%
△7.1%	+89.4%	+57.9%

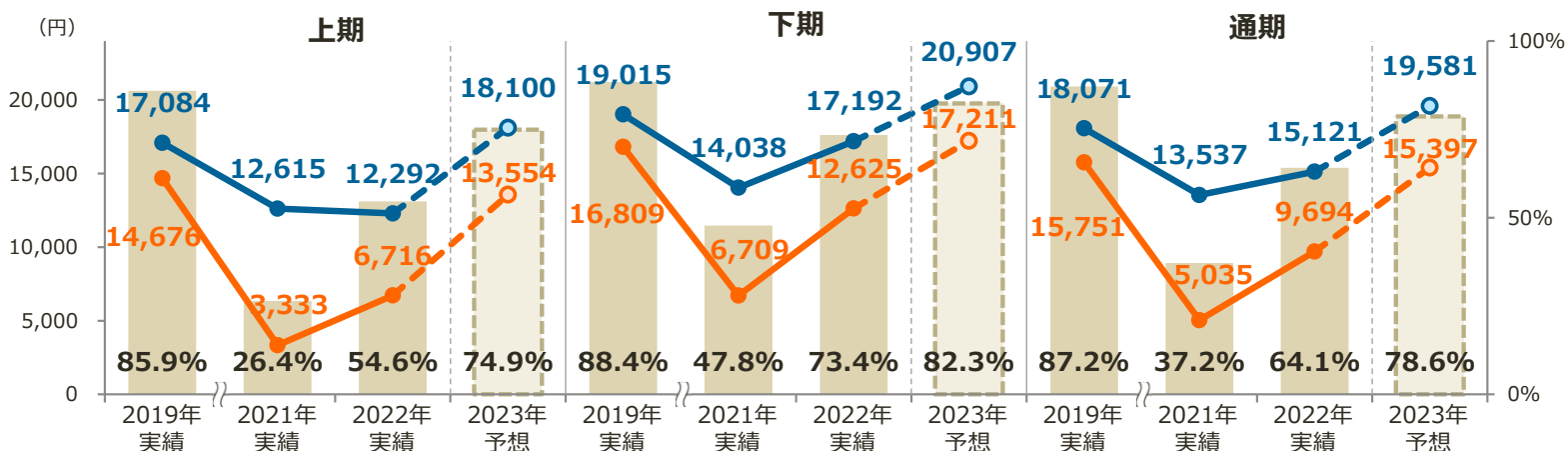
GOPの実績・予想

変動賃料等導入25ホテル合計



対2019年	△89.1%	△59.1%	△24.5%
対前年	+38.4%	+274.9%	+84.7%

うち、HMJ16ホテル

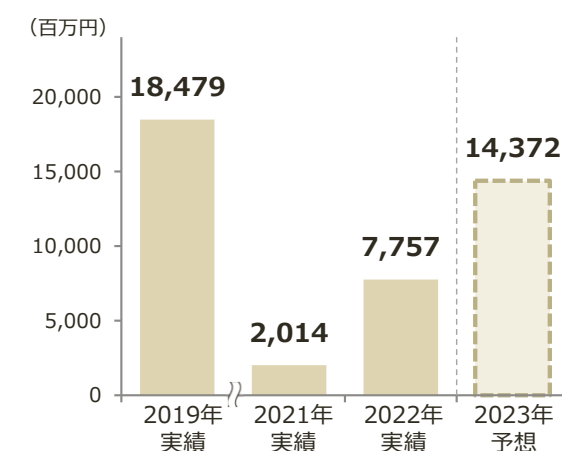


RevPAR	対2019年	△77.3%	△54.2%	△7.6%
	対前年	△31.2%	+101.5%	+101.8%

△60.1%	△24.9%	+2.4%
+10.7%	+88.2%	+36.3%

△68.0%	△38.5%	△2.2%
△7.7%	+92.5%	+58.8%

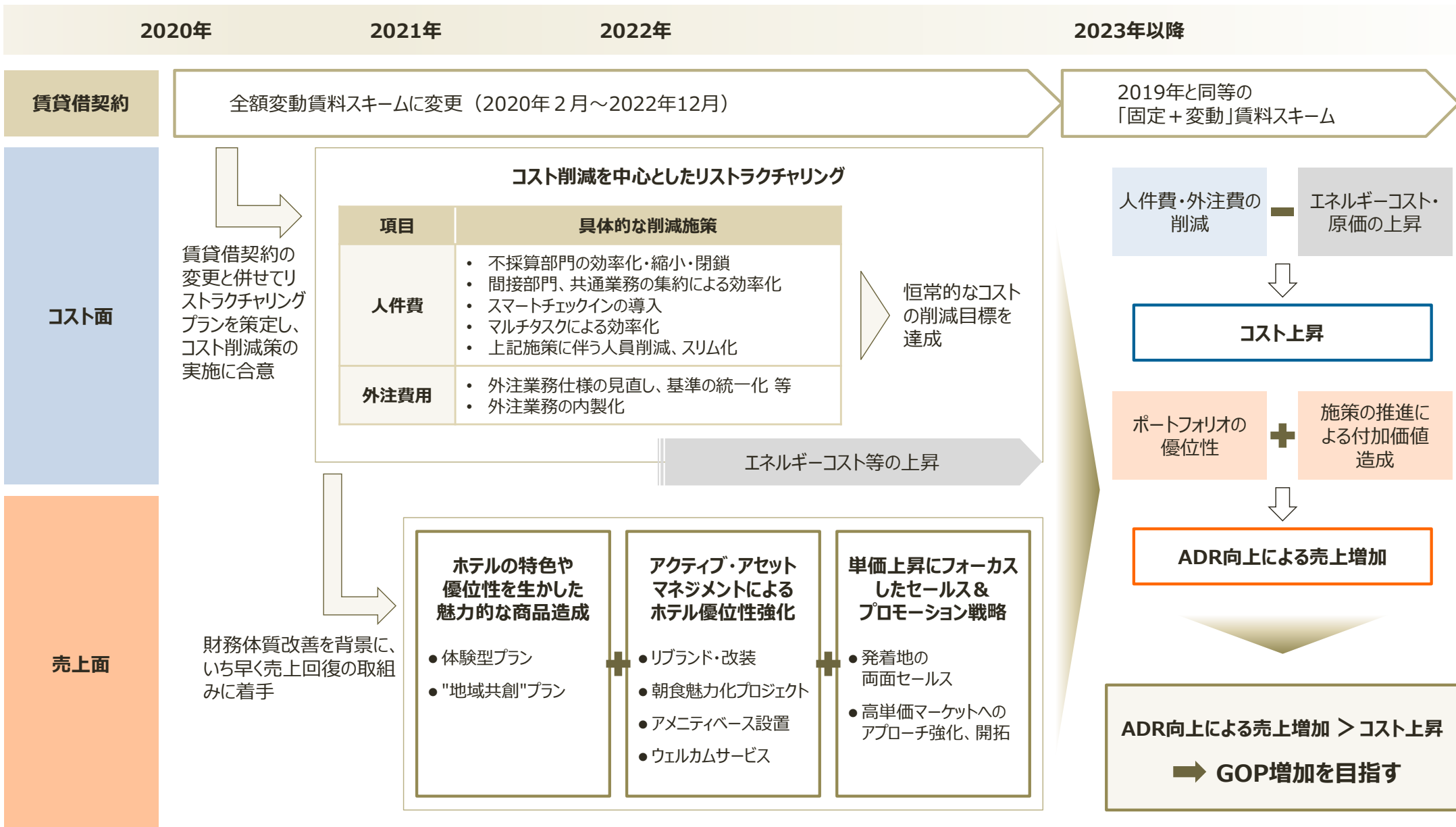
うち、HMJ16ホテル



対2019年	△89.1%	△58.0%	△22.2%
対前年	+46.7%	+285.1%	+85.3%

4. HMJグループの状況と取組み

- ◆ コスト削減を中心としたリストラクチャリングプランをいち早く実施
- ◆ ポートフォリオの優位性（高価格帯、フルサービス・リゾート中心）を最大限発揮すべく、マーケット回復期における飛躍を狙った戦略的な施策を推進



5. HMJグループにおける売上アップに向けた取組み事例

◆ ホテルの優位性を生かした魅力アップ施策を継続的に展開。他ホテルとの差別化、顧客ロイヤリティの向上による売上アップを目指す

魅力的な商品造成

・エリアの魅力を発掘する "地域共創戦略"のもと、地域と繋がる魅力的な体験型プランを提供

▶ ホテル日航アリビラ

マングロープでカヤック体験
沖縄の豊かな自然を冒険家気分で行けるアクティビティ



リーフトレイル体験
実際にリーフを歩きながら碧く澄んだ海に潜む生き物を観て触って学べるアクティビティ



▶ 神戸メリケンパークオリエンタルホテル

灘の酒蔵巡り
日本酒の生産地として全国に知られる灘五郷。日本の伝統を肌で感じながら試飲もできインバウンドにも好評



▶ オリエンタルホテル福岡 博多ステーション

蕎麦打ち体験
日本文化の一つ「蕎麦打ち」を気軽に、かつ本格的に体験できる



アメニティベース

・ホテル客室内で使用するアメニティをホテルゲスト自らが選ぶことができる専用ルームを設置



(オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ)

ウェルカムサービス

・ドリンクやご当地のお菓子等の無料サービスのほか、インバウンド向けにも顧客満足度を高めるような文化体験イベントを実施



利き酒 (なんぼオリエンタルホテル) 黒糖の食べ比べ (オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ)



陶芸体験 (左)、抹茶体験 (右) (オリエンタルホテル福岡 博多ステーション)

朝食魅力化プロジェクト

・ライブ感のあるキッチン等で提供するシグネチャーメニューに加え、ホテル独自のご当地メニューも用意

シグネチャーメニュー



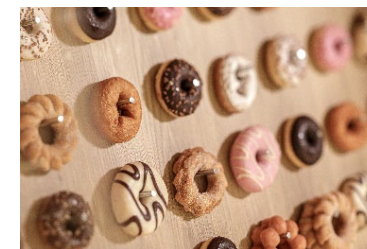
シェフが目の前で仕上げる肉汁たっぷりの「肉厚ハンバーガー」



美食の街神戸で永年愛されてきた伝統の味を復刻した「神戸ハイカレー」



オレンジをその場で丸ごと搾って作る「生搾りオレンジジュース」



おしゃれで可愛く、色鮮やかに飾られた「ドーナツウォール」



ご当地メニュー (一例)



沖縄のソウルフード、ポークたまごおにぎり (オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ)



大阪ご当地メニューのたこ焼きや串カツ (オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ)

オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ
OTA (注2) の朝食クチコミ評価 (注3)

取組み前
3.57点
(2021年1月)



取組み後
4.38点
(2023年2月)

(注1) 本頁に記載しているプランは本書の日付時点までの実績であり、今後、販売休止又はプラン内容が変更される場合があります。
(注2) Online Travel Agentの略で、インターネット上で取引を行う旅行会社を指します。
(注3) 楽天トラベルを介して予約して実際にサービスを利用したゲストによるアンケート評価。ゲストは5点満点で満足度を点数で記入します。

6. リブランド・改装実績

リブランド改装

- 2021年に3物件についてHMJグループへのリブランドを実施

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)

2021年6月リブランドオープン
エコミーからミッドプライスへのグレードアップ

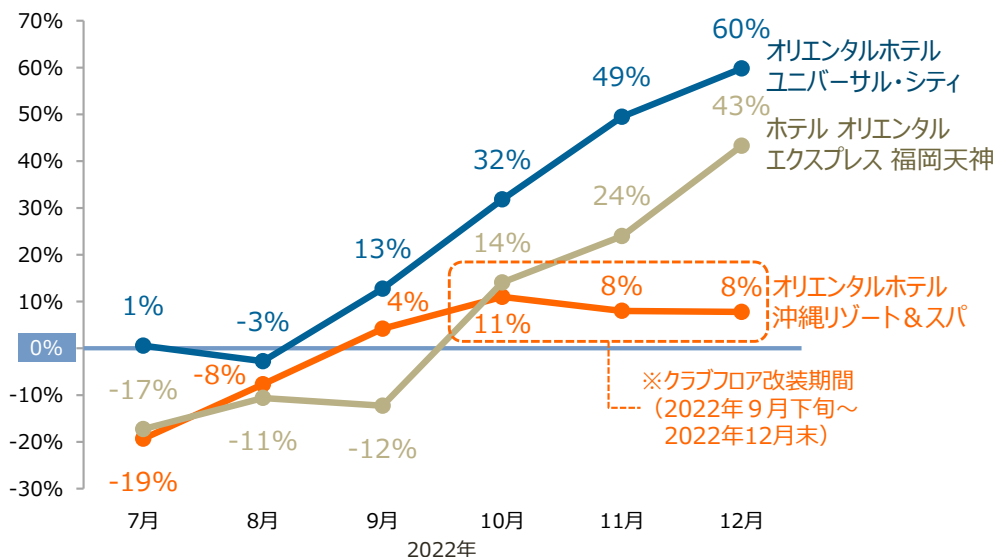
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ
(旧 ホテル京阪 ユニバーサル・シティ)

2021年12月グランドオープン
2022年7月に全館改装完了

オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ
(旧 オキナワ マリオット リゾート & スパ)

2021年10月リブランドオープン
2022年3月にロビー・プール、
2022年12月にクラブフロア2フロアの
客室改装を完了

リブランド物件のADRの増減率推移 (2019年同月比)



(注) エグゼクティブルームに変更した33部屋における2022年第4四半期のADRを、同一部屋における2019年同期間のADRと比較した増加率です。

客室・共用スペース改装

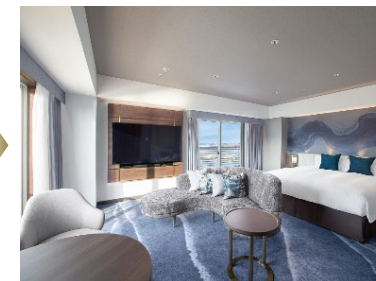
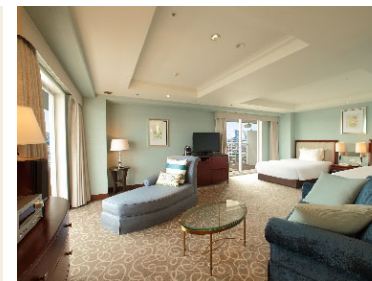
神戸メリケンパークオリエンタルホテル

- 一部既存ルームにおけるエグゼクティブルームへのグレード変更・エグゼクティブラウンジの新設 (2021年7月完了)
- エグゼクティブルームの改装 (2022年7月完了)

(改装前)

(改装後)

エグゼクティブ
ルーム



2022年第4四半期のエグゼクティブルームのADR：2019年同期比+69.3% (注)

シェラトングランドホテル広島

- レストラン・ロビーラウンジの改装 (2022年6月完了)

(改装前)

(改装後)

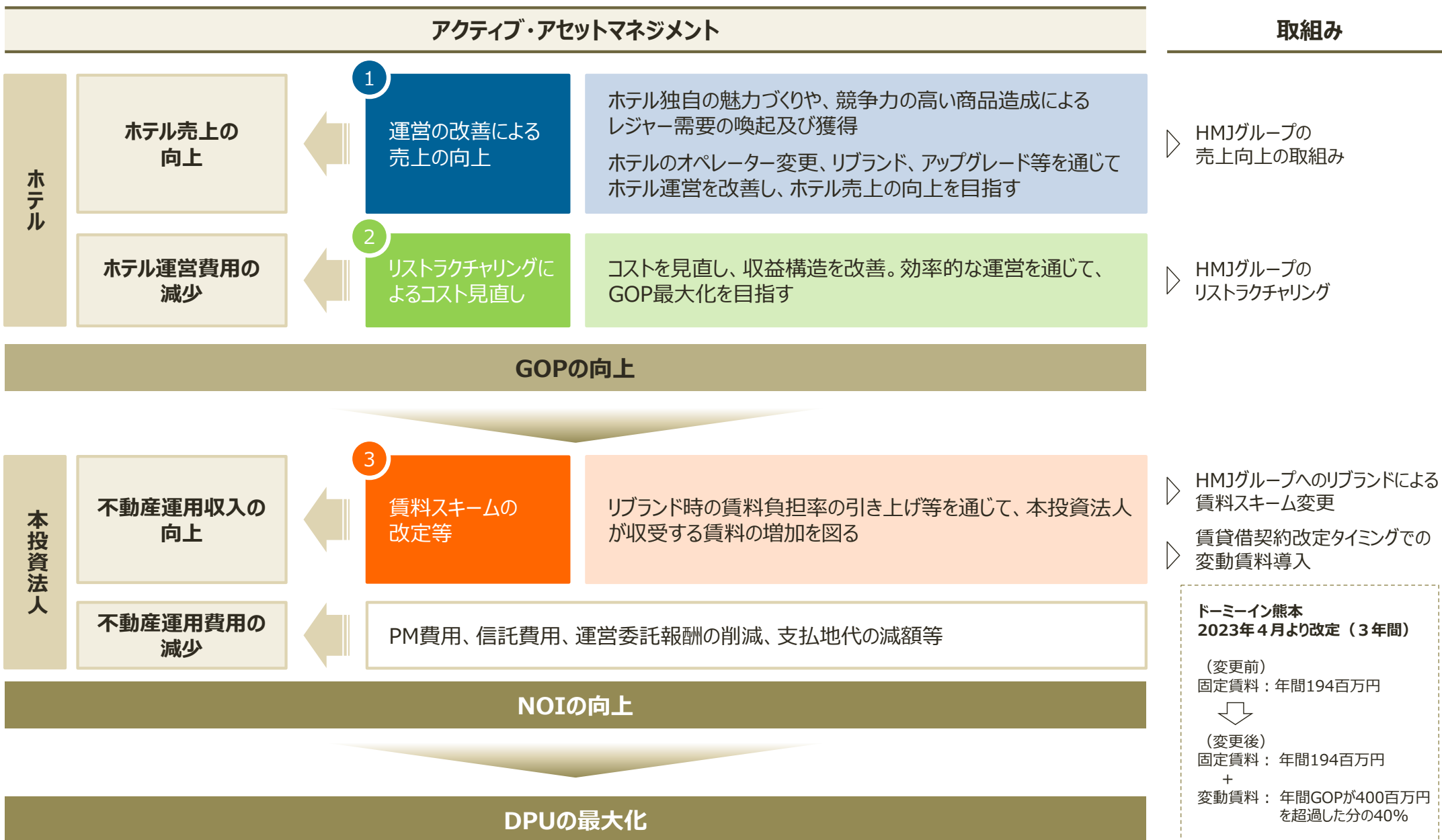
レストラン



2022年第4四半期のレストランの客単価：2019年同期比+40.3%

7. アクティブ・アセットマネジメントによる内部成長

◆ アクティブ・アセットマネジメントによる潜在的アップサイド



8. 物件取得 (2023年1月)

- ◆ ホテルマーケットが本格的な回復に向かう中、コロナ禍以降において初の物件取得
- ◆ 本投資法人初となる金沢エリアに立地するホテル

雨庵 金沢

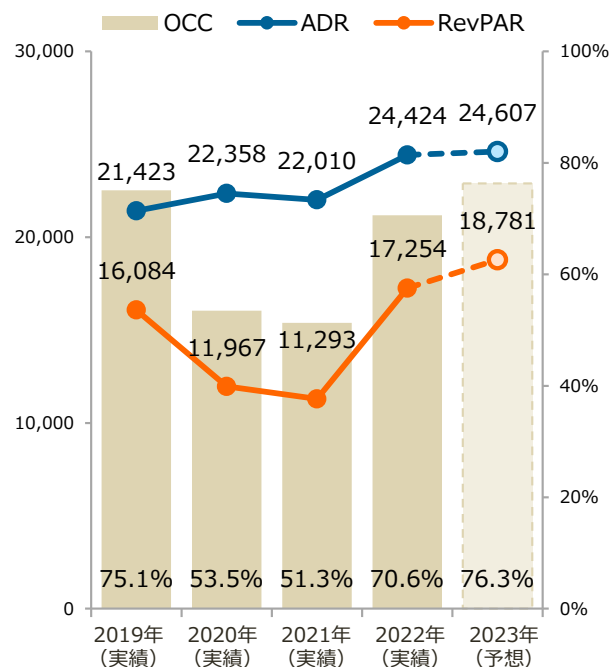


特徴

- 2017年12月に開業した宿泊特化型ホテル。平均客室面積は約30㎡超と広く、全室がダブル又はツインで、インバウンドのレジャー需要の取り込みに優位
- 兼六園、金沢21世紀美術館、金沢城、ひがし茶屋街、近江町市場等多数の観光スポットが徒歩圏内にある恵まれた立地
- 固定賃料により安定性が確保された上で、宿泊売上連動の変動賃料によりアップサイドが期待できる賃料形態

主要指標の推移 (実績・予想)

2023年予想 (年換算) (注1)



賃料	固定賃料	108百万円
	変動賃料 (注2)	15百万円
NOI		112百万円
NOI利回り		5.5%
償却後NOI利回り		4.4%

(注1) 2023年12月期の収益予想における当該物件に係る数値を年換算しています。

(注2) 年間の客室売上が基準額 (270百万円) を超えた場合に、その超えた額に30%を乗じた額を変動賃料として収受します。

取得日	取得価格	鑑定価格
2023年1月31日	2,050百万円	2,140百万円

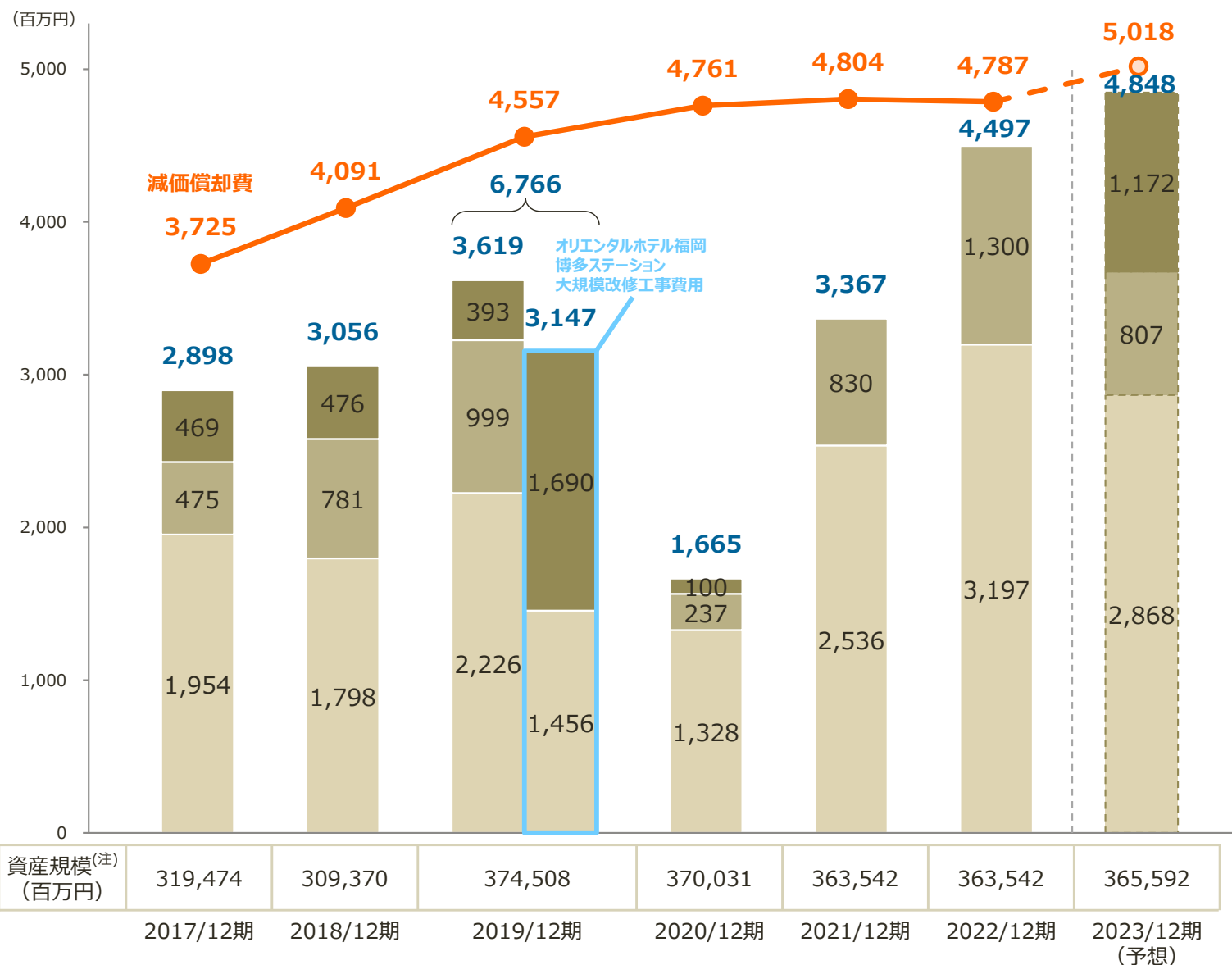
物件概要

ホテルタイプ	リミテッドサービスホテル
グレード	アッパーミドル
所在地	石川県金沢市
延床面積	729.91㎡
敷地面積	2,606.85㎡
構造・規模	S造陸屋根/地上6階建
建築時期	2017年9月
客室数	47室
賃料種別	固定賃料+変動賃料
ホテル賃借人	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社



9. 資本的支出 (CAPEX) 及び減価償却費

◆ 減価償却費の範囲内で適切なCAPEXを実施



(注) 資産規模は、各期末時点の取得価格の合計です。以下同じです。

➤ 2023年12月期に実施予定のCAPEX Ⅲ

神戸メリケンパークオリエンタル	
客室内装更新 (12、13階)	212百万円
レストラン改装 (ブッフェ サンタモニカの風)	110百万円
オリエンタルホテル東京ベイ	
客室内装更新 (11、12階)	315百万円
レストラン改装 (ブッフェ グランサンク)	63百万円
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	
客室内装更新 (8～13階)	472百万円
合計	1,172百万円

※CAPEXの定義

CAPEX I	建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出
CAPEX II	建物の躯体や設備にかかわらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出
CAPEX III	ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出

10. ESGへの取組み

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

本投資法人のこれまでの歩み

2017年	<ul style="list-style-type: none"> 「サステナビリティに関する方針」を策定
2018年	<ul style="list-style-type: none"> ホテル日航アビラ及びメルキユールホテル沖縄那覇の2物件においてBELS^(注1) 認証を取得 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">     </div> SMBC環境配慮評価融資^(注2) において、良好な環境配慮を実施している「A」の評価を取得 <div style="text-align: center;">  </div>
2019年	<ul style="list-style-type: none"> (愛称) ホテルグリーンボンドを発行し、その資金を活用し省エネ工事を実施 <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>
2020年	<ul style="list-style-type: none"> ヒルトン東京お台場において「CASBEE建築評価認証」(B+ランク(良い))を取得 <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">   </div>
2021年	<ul style="list-style-type: none"> オリエンタルホテル福岡 博多ステーションにおいて「CASBEE建築評価認証」(B+ランク(良い))を取得 <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;">   </div> 本投資法人にとってのESGに関わる7項目のマテリアリティ(重要課題)を特定 本資産運用会社がTCFD^(注3) 提言への賛同を表明
2022年	<ul style="list-style-type: none"> TCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取組みを開示
2023年	<ul style="list-style-type: none"> GHG削減目標の策定

GRESBリアルエステイト評価^(注4)

本投資法人は、2018年から5年連続「Green Star」を取得

- ▶ 2022年は
アジア・ホテルセクター において、
「セクターリーダー」 に選出
(3年連続)
- ▶ GRESBレーティングで
「4-star」 評価の取得



GHG削減目標の策定

2050年までに、床面積当たりのGHG排出量(原単位)^(注5)を
30% 削減する(2017年度比^(注6))

本投資法人ウェブサイトにおけるESG開示情報

<https://www.jhrth.co.jp/ja/esg/index.html>

※ESGレポートは2023年3月末を目途に発行予定



(注1) BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) とは、国土交通省が定める建築物省エネルギー性能評価表示制度です。
 (注2) SMBC環境配慮評価融資とは、融資の実行、条件の設定にあ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) TCFDとは、Task Force on Climate-related Financial Disclosures (気候関連財務情報開示タスクフォース) の略称です。
 (注4) 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5) 本投資法人が保有する物件はホテル賃借人等が管理しており、GHG排出量はスコップ3のカテゴリ-13「リース資産(下流)」に該当します。
 (注6) 基準となる2017年度(2017年4月~2018年3月)のGHG排出量(原単位)は0.135(t-CO₂/m)です。

IV. 財務の状況

1. 財務の状況 (1)

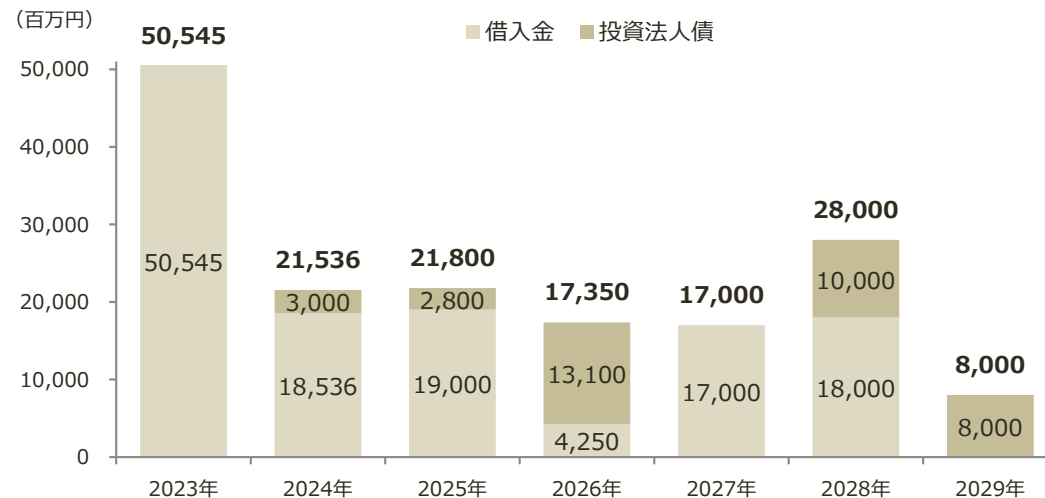
主な財務指標

(2022年12月末時点)

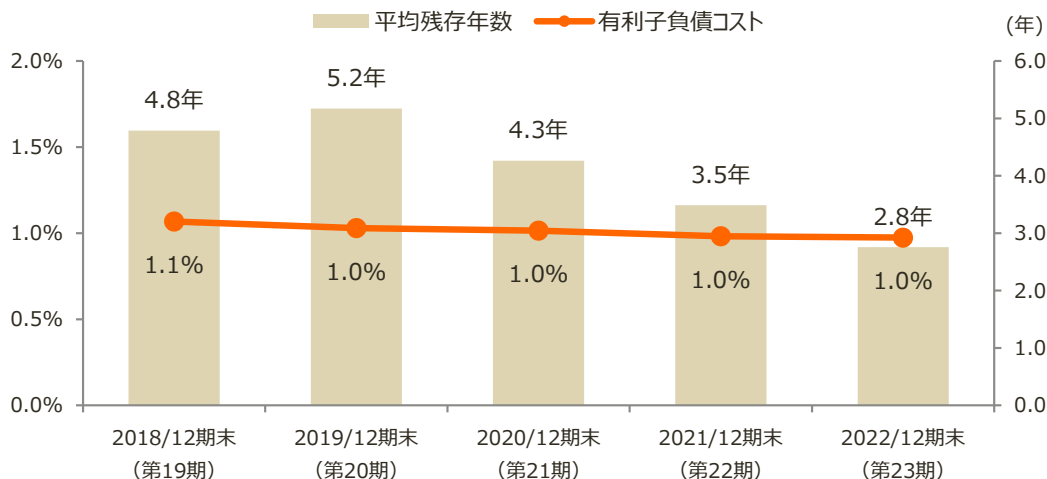
有利子負債比率 (総資産ベースLTV)	41.4%
有利子負債コスト (注1)	1.0%
平均残存年数 (注2)	2.8年
フリーキャッシュ (注3)	209億円
含み益 (注4)	1,250億円

有利子負債の返済スケジュール

(2022年12月末時点)



有利子負債コスト (注1) 及び平均残存年数 (注2) の推移



2022年のリファイナンス実績

返済期日	残高
通期	38,336百万円 (うち、投資法人債：2,800百万円)
上期	15,234百万円
下期	23,102百万円 (うち、投資法人債：2,800百万円)

(注1) 各時点における有利子負債コスト (アップフロントフィー等を含む) の加重平均です。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
 (注2) 各時点における有利子負債の平均残存年数です。
 (注3) 現金及び預金から各種信託リザーブ等を除いた金額を表します。
 (注4) 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。以下同じです。

1. 財務の状況 (2)

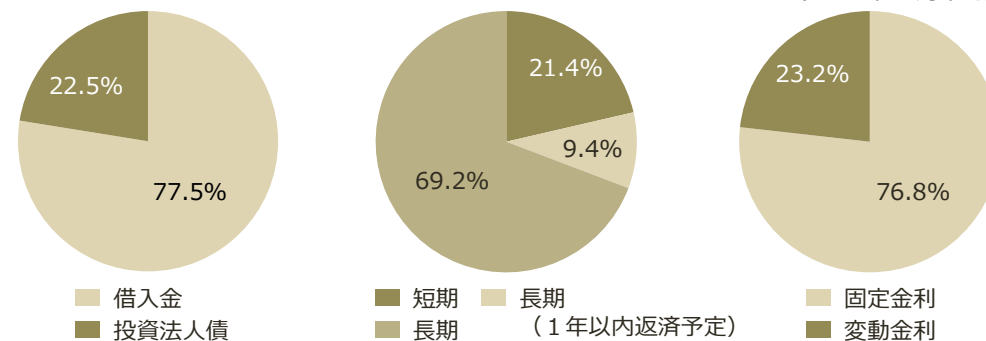
有利子負債の借入先別一覧

(単位：百万円)

借入先/銘柄	前期末残高 (2021年12月末時点)		当期末残高 (2022年12月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	
株式会社三井住友銀行	32,323	19.6%	33,238	20.2%	915
株式会社みずほ銀行	19,330	11.7%	19,818	12.1%	488
株式会社SBI新生銀行	18,558	11.3%	18,558	11.3%	-
三井住友信託銀行株式会社	13,795	8.4%	14,143	8.6%	348
株式会社りそな銀行	9,882	6.0%	9,982	6.1%	100
株式会社日本政策投資銀行	5,885	3.6%	6,034	3.7%	149
株式会社福岡銀行	4,636	2.8%	4,636	2.8%	-
野村信託銀行株式会社	4,548	2.8%	4,548	2.8%	-
株式会社あおぞら銀行	3,352	2.0%	3,352	2.0%	-
株式会社千葉銀行	2,732	1.7%	2,732	1.7%	-
株式会社三菱UFJ銀行	3,123	1.9%	2,700	1.6%	△423
株式会社西日本シティ銀行	2,684	1.6%	2,684	1.6%	-
株式会社広島銀行	1,854	1.1%	1,854	1.1%	-
損害保険ジャパン株式会社	1,464	0.9%	1,464	0.9%	-
株式会社みなと銀行	-	-	1,000	0.6%	1,000
株式会社静岡銀行	488	0.3%	588	0.4%	100
借入金 計	124,654	75.7%	127,331	77.5%	2,677
投資法人債 (機関投資家向け)					
第6回無担保投資法人債	3,000	1.8%	3,000	1.8%	-
第8回無担保投資法人債	1,100	0.7%	1,100	0.7%	-
第9回無担保投資法人債	1,000	0.6%	1,000	0.6%	-
第12回無担保投資法人債	2,000	1.2%	2,000	1.2%	-
第13回無担保投資法人債	-	-	2,800	1.7%	2,800
投資法人債 (機関投資家向け) 計	7,100	4.3%	9,900	6.0%	2,800
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
第7回無担保投資法人債	9,000	5.5%	9,000	5.5%	-
第10回無担保投資法人債	10,000	6.1%	10,000	6.1%	-
第11回無担保投資法人債	8,000	4.9%	8,000	4.9%	-
投資法人債 (個人投資家向け) 計	33,000	20.0%	27,000	16.4%	△6,000
投資法人債 計	40,100	24.3%	36,900	22.5%	△3,200
有利子負債 計	164,754	100.0%	164,231	100.0%	△523

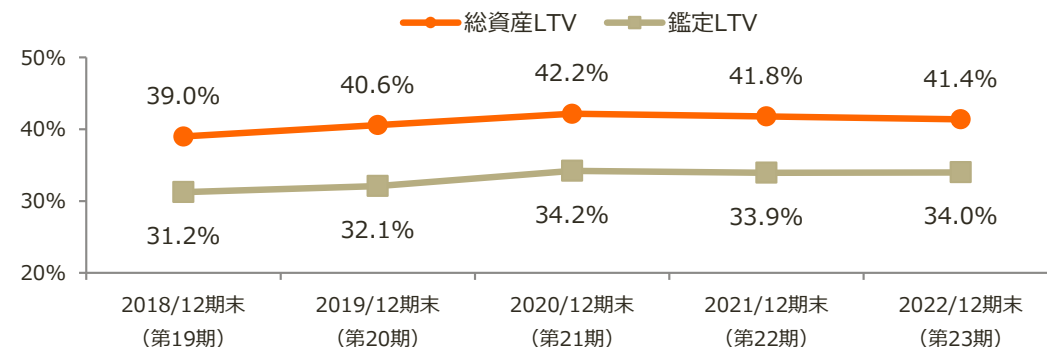
有利子負債の内訳

(2022年12月末時点)



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

有利子負債比率の推移

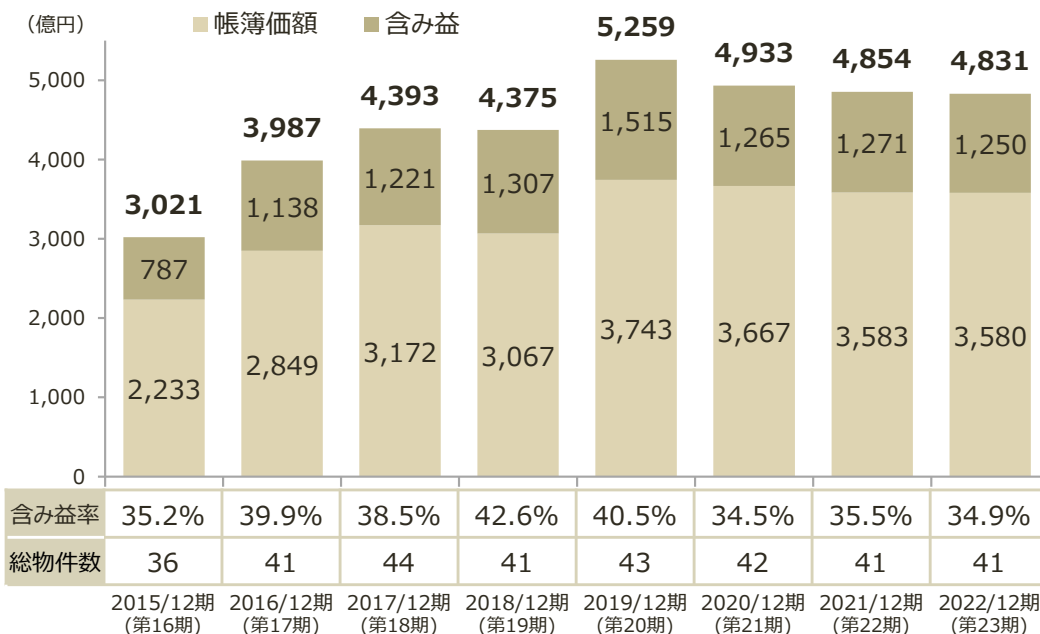


格付の状況

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

1. 財務の状況 (3)

鑑定評価額 (含み益) の推移



鑑定評価額の変化 (2022年12月末保有41物件ベース)

期	物件数 (注2)	取得価格 (百万円)	鑑定 (注1)					
			鑑定価格 (百万円)	鑑定価格増減率	CAPレートの増減率 (注3)	CAPレートの増減率 (注3)	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 (注3)
2022/12期末	41	363,542	483,110	△0.5%	4.5%	△0.0pt	21,897	△1.2%
2021/12期末	41	363,542	485,480	+0.4%	4.6%	△0.0pt	22,158	+0.0%
2020/12期末	41	362,465	483,430	△4.6%	4.6%	+0.0pt	22,151	△2.3%
2019/12期末	41	362,465	506,760	-	4.5%	-	22,682	-

(注1) 各時点価格時点とした鑑定評価書に基づきます。
(注2) 相鉄フレッサイン新橋烏森口及びビズ東京新宿を除いた41物件の数値です。
(注3) CAPレートの増減率及びネットキャッシュフロー増減率につき、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

負のれん

<負のれんの活用方針>

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

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

<2022/12期 活用額>

負のれん50年償却額	:	262百万円
固定資産除却損への対応	:	57百万円
商標権の償却額	:	56百万円
活用額合計	:	376百万円

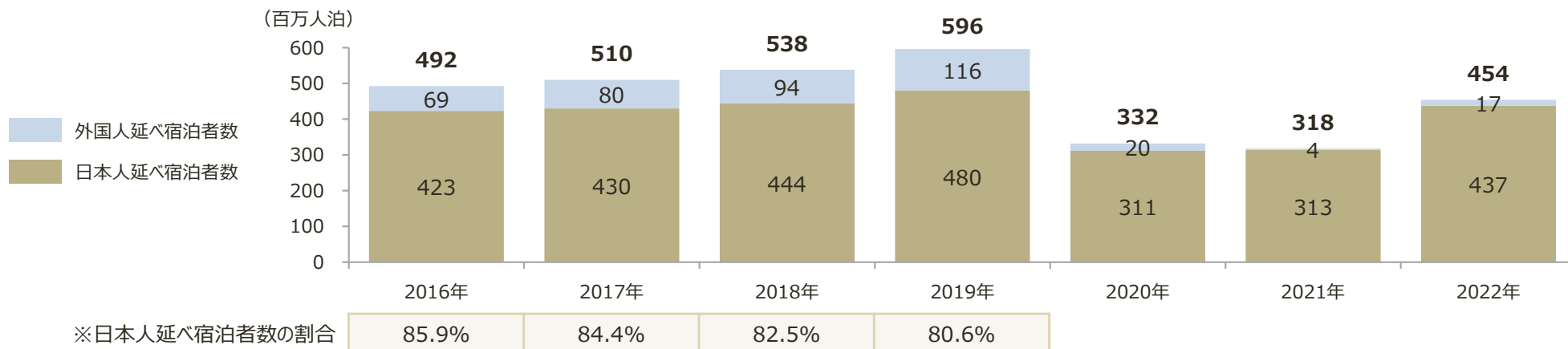
2022/12期末後 負のれん 残高 9,600百万円

V. マーケット環境

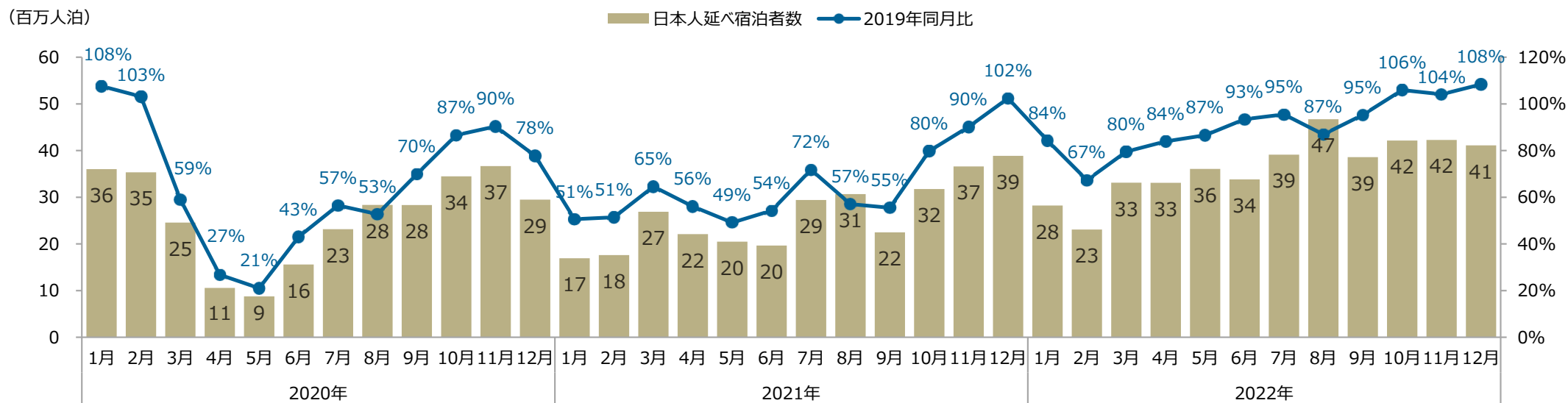
1. 国内宿泊需要の状況

- ◆ コロナ禍以前、国内宿泊需要は概ね全体の80%台
- ◆ 国内宿泊需要は、2022年10月以降、2019年を超える水準で推移

国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移（年別）



国内宿泊施設の日本人延べ宿泊者数の推移（月別）



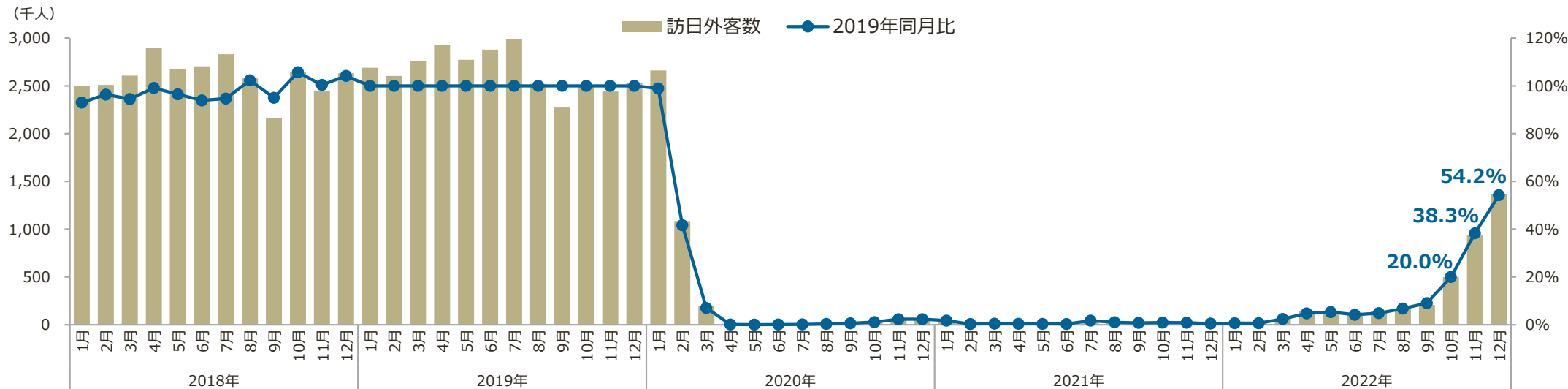
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

(注) 百万人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、2022年1-11月は第2次速報値、12月は第1次速報値です。2022年の新規開業等が反映される年次確報は、2023年6月30日に公表される予定です。

2. インバウンドの状況

- ◆ 2022年10月に入国制限が大幅に緩和されて以降、顕著にインバウンド数が増加。2022年12月単月では2019年同月比54.2%の水準まで回復
- ◆ 入国制限緩和以降のインバウンド構成は、韓国が多くを占めているほか、米国、東南アジアからの訪問が多くみられる

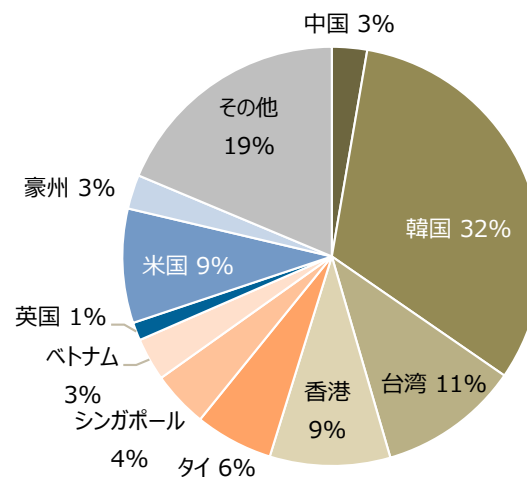
インバウンド数の推移



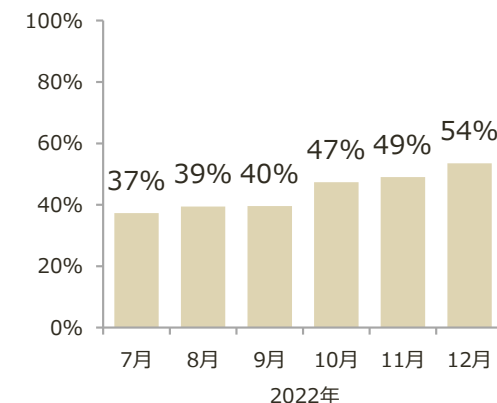
年間訪日外客数及び構成割合

	2018年	(構成比)	2019年	(構成比)	2022年	(構成比)
中国	8,380	27%	9,594	30%	189	5%
韓国	7,539	24%	5,585	18%	1,013	26%
台湾	4,757	15%	4,891	15%	331	9%
香港	2,208	7%	2,291	7%	269	7%
タイ	1,132	4%	1,319	4%	198	5%
シンガポール	437	1%	492	2%	132	3%
ベトナム	389	1%	495	2%	284	7%
英国	334	1%	424	1%	58	2%
米国	1,526	5%	1,724	5%	324	8%
豪州	552	2%	622	2%	89	2%
その他	3,937	13%	4,445	14%	946	25%
合計	31,192	100%	31,882	100%	3,832	100%

2022年10～12月の構成割合



成田空港国際線の旅客便発着回数の水準 (2019年同月比)



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」

(注) 千人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、2022年1～11月は暫定値、2022年12月及び年間は推計値です。

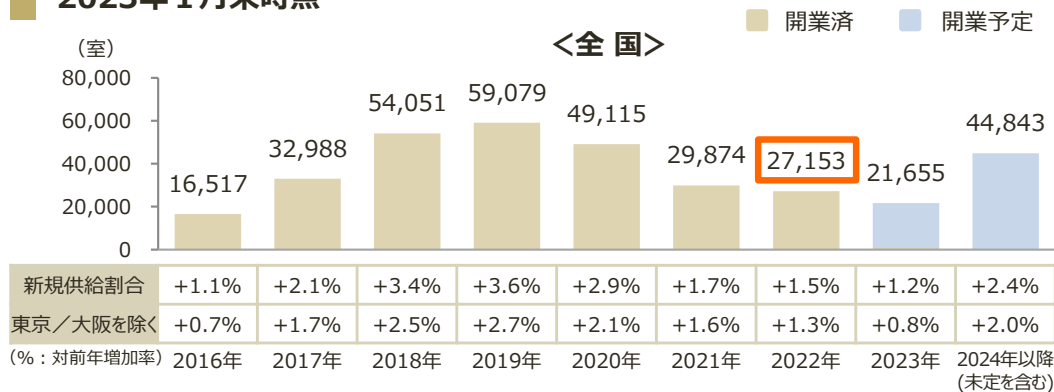
出所：成田国際空港株式会社「空港運用状況」

3. ホテル新規供給の状況

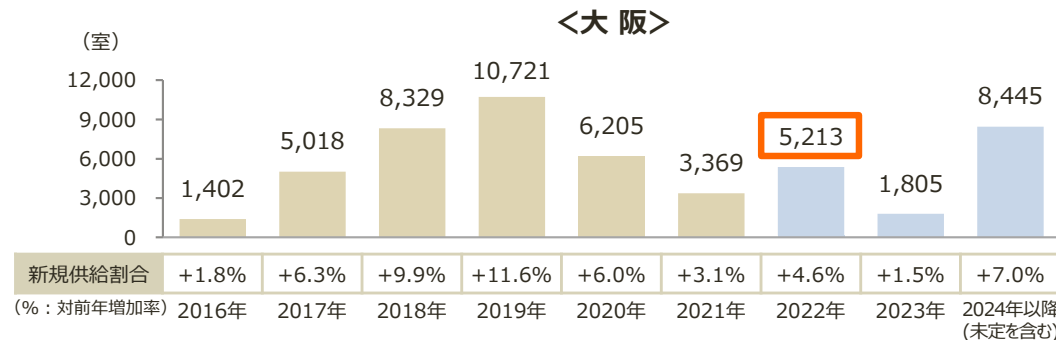
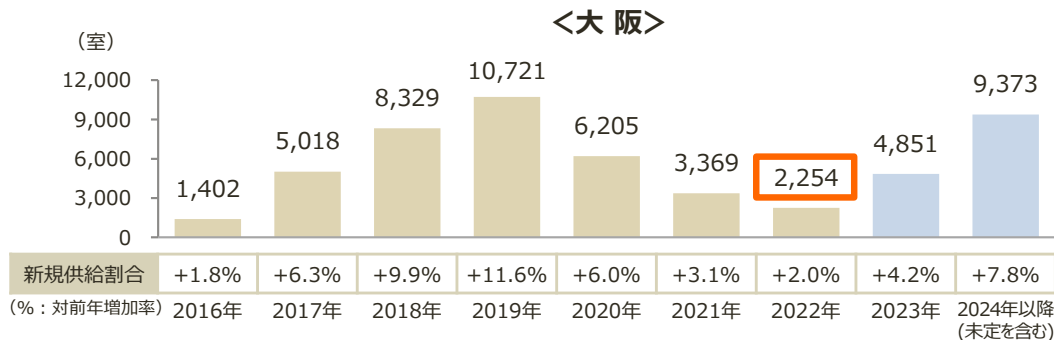
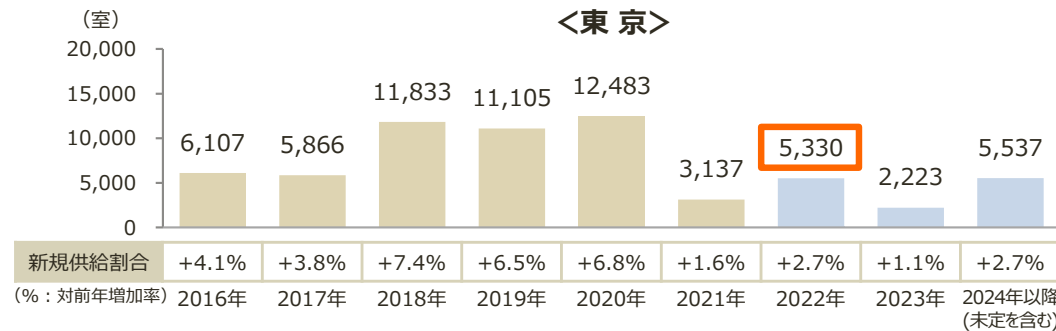
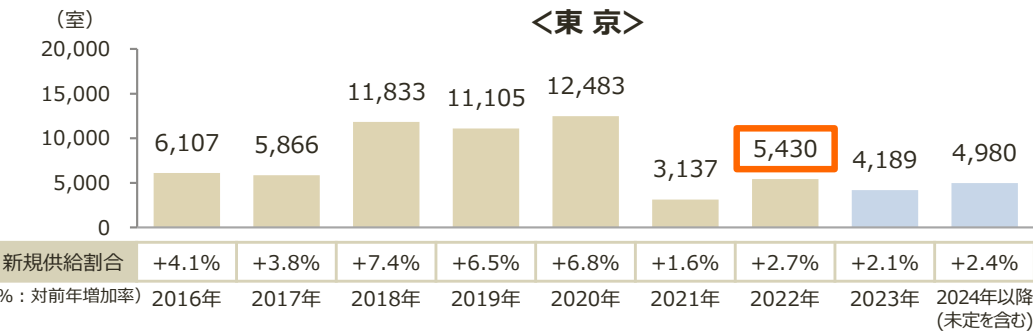
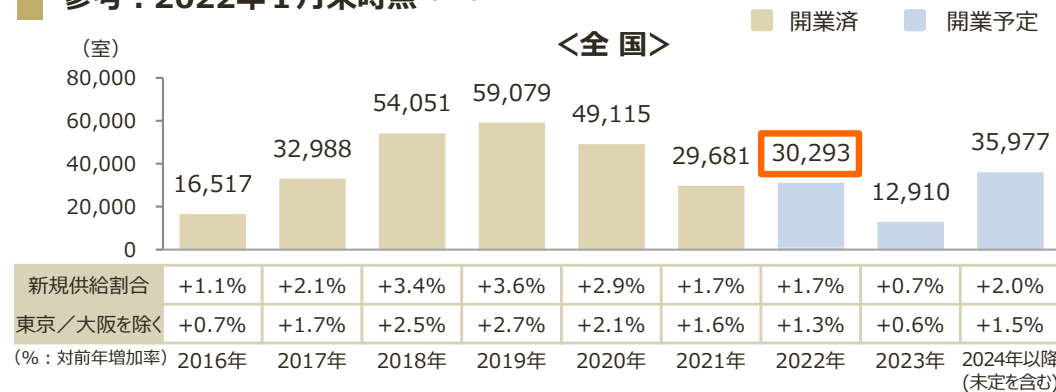
◆ 2022年新規供給は、1年前の予想と比較し3千室弱減少

全国のホテル・旅館の新規供給客室数

2023年1月末時点



参考：2022年1月末時点(注2)



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

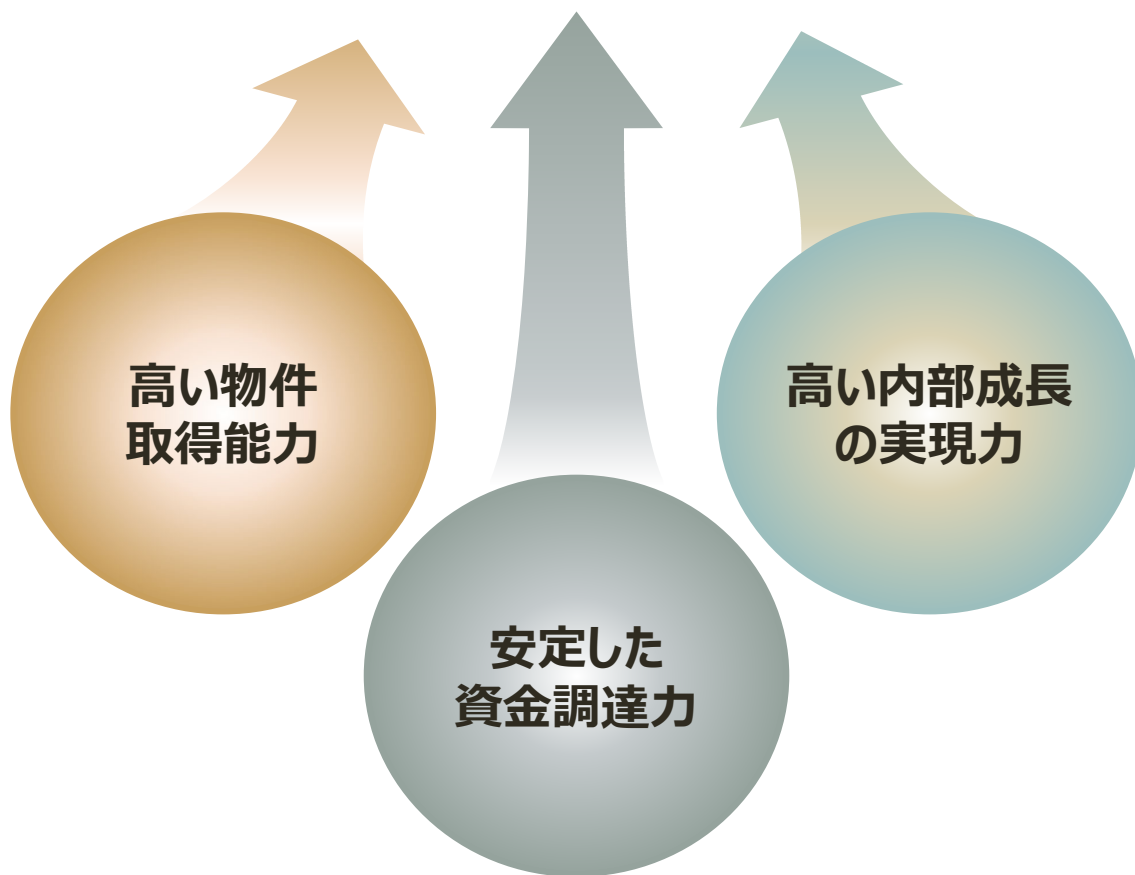
(注1) 新規供給割合とは、年初の総客室数（ホテル及び旅館）に対する年間新規供給客室数の割合を指します。なお、上記データのうち、供給客室数未定とされているホテルについては、新規供給客室数の平均値から、180室と仮定して試算しています。

(注2) 2021年12月期決算説明資料において公表したものです。

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

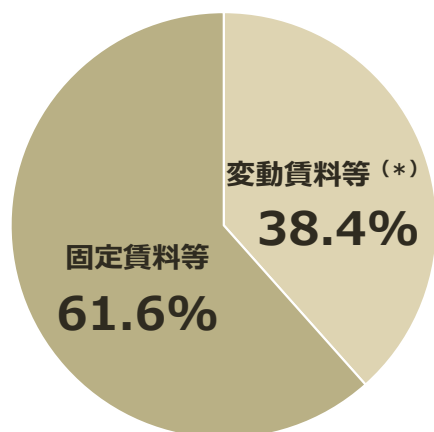
2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

◆ 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

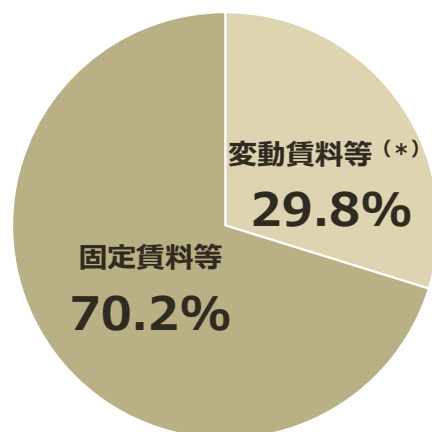


賃料収入割合

2019年実績（年換算）



2023年予想 (注1)



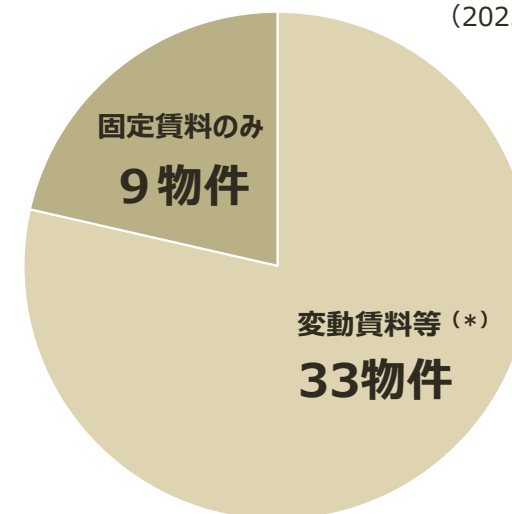
(*) 変動賃料、売上歩合賃料、運営委託収入

(注1) 2023年2月22日付決算短信にて公表した予想値に基づきます。

(注2) ドーミーイン熊本については、2023年4月1日付で更新される賃貸借契約に基づき分類しています。

賃料形態割合 (注2)

(2023年2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

- 新型コロナウイルス感染症はいまだ収束していないが、行動制限緩和及び全国旅行支援の効果も相まって、国内需要の回復傾向が顕著である。インバウンドについても入国制限の大幅緩和により回復傾向にあり、今後もホテル収益が改善していくことが期待される。
- ホテル取引市場については、ホテルマーケット回復への期待感及び金融機関のホテルアセットに対する融資姿勢の緩和などを背景に、外資系ファンド等を中心にホテル投資を積極的に検討する動きがあり、ホテル売買取引が徐々に増加していく可能性がある。
- 中長期的には、堅調な国内需要に加え、インバウンド需要の本格的な回復及び更なる成長が期待されており、ホテル投資が再び活発化していく可能性がある。ホテルの取得に際しては、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である。

基本方針

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

主要な施策

- ホテル用不動産等のハード、ソフト、ロケーション面での優位性を重視
 - ・ 重要な投資対象は運営及び管理ノウハウ、投下資本、立地の制約から参入障壁が高い「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」
 - ・ 「リミテッドサービスホテル」はホテル賃借人の信用力、築年、ロケーション、客室構成、収益性を重視
 - ・ シングルルームを主体とする宿泊特化型ホテルについても、ホテルスペックやアップサイド実現の蓋然性等を勘案し個別に取得を検討
 - ・ 特に、アクティブ・アセットマネジメント戦略の実行による内部成長及び既存物件とのシナジー効果が期待されるホテルについては、積極的に取得を検討
- 戦略的投資対象地域
 - ・ 北海道エリア、東京及びベイエリア^(注1)、大阪・京都エリア^(注2)、福岡エリア、沖縄エリア
- 取得時の内部成長戦略の検討・立案
 - ・ 契約改定時等における適切な賃料水準・スキームの検討、費用削減可能性、ハード面の改善可能性の検討
 - ・ 特に、変動賃料等導入物件では、賃借人・ホテル運営者と協働して内部成長を促進
- 新型コロナウイルスの影響により生じる以前とは異なる投資機会（事業会社によるオフバランス化を目的としたホテル売却、オペレーター不在の状態での売却等）に対して、HMJの効率的なホテルオペレーションプラットフォーム及び運営改善ノウハウ等を活用して対応

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

(注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。以下同じです。

4. 内部成長戦略

外部環境に対する認識

ホテル市場環境

- 国内レジャー需要は回復傾向が顕著であり、全国旅行支援事業が足元の成長を一層後押ししている。国内旅行需要は堅調であり、インバウンドの本格回復によりホテルパフォーマンスは継続的な成長が期待される。
- コロナ禍前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、一部地域において需給の不均衡が見られるものの、ポストコロナ社会における、アジア圏の経済成長等に伴う中長期的な観光旅行マーケットの拡大トレンドに変化はないと考える。
- マーケットが本格回復局面を迎える一方、原価・諸経費の上昇圧力もあり、コスト上昇分を適正に価格転嫁することや、付加価値の提供による単価アップが重要である。

基本方針

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



主要な施策

- アップサイドを実現する「アクティブ・アセットマネジメント戦略」の立案及び実施
 - 成長期待の高いホテルを中心とした収益力向上及び競争力強化につながる戦略的CAPEXの実行
 - 賃料引上げ、アップサイド取込み可能な賃料スキームへの変更
 - 運営委託方式の物件における運営委託報酬の削減
 - 優良なオペレーターとのコラボレーションによるホテル収益の向上
 - インターナショナル・ブランドへのリブランドによるインバウンド需要の取込み
 - ホテル売上面・費用面双方にわたるGOP最大化を企図した効率的なホテル運営体制構築への積極的な提言
 - 現下のマーケット環境に即した、各ホテルの特性を生かした商品造成による国内需要の喚起と取込み
- 安定収益の確保を実現する資本的支出の立案、実施、及び賃借人のモニタリング
 - ホテル賃借人の信用力の分析、ホテル収支の把握、賃料負担力の注視、改善
 - 競争力及び資産価値維持・向上につながる資本的支出の実行によるテナント等の賃料負担能力の維持・向上の確保

5. 財務戦略

外部環境に対する認識

資金の調達環境及び金利の動向

- 2022年のJ-REIT公募増資は、前年比で、件数、総額とも下回る。東証REIT指数はNAV倍率が1倍を下回る水準では押し目買いによる反発も見られたが、海外でのインフレに伴う金融引き締め、ウクライナ侵攻等により弱含みとなり8.3%下落した。
- 新型コロナウイルス感染症による経済への影響が低減し、ホテル業績の回復基調が続く中、金融機関の対応は、より前向きな姿勢となってきた。
- 短期、長期金利ともに緩和的な政策を背景に低水準が継続しているが、日銀による政策変更、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

- 金融機関と良好な関係を維持
- 新規行招聘等によるレンダーフォーメーションを強化
- 当面LTV50%（総資産ベース）を上限とする運営
- 借入期間の長期化、資金調達コストの最適化を図り、財務安定性を向上
- 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

6. 投資主優待制度

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

◆ 優待券送付対象者

毎年6月末日（中間決算期末）時点で投資口10口以上保有の投資主
 <2022年度>

対象投資主数：12,286人

利用可能期間：2023年1月1日～2023年12月31日の1年間

◆ 優待制度の内容

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

(注) レストラン優待は一部ホテルを除きます。

優待対象ホテル（21ホテル）

HMJ16ホテル



神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル



オリエンタルホテル 東京ベイ



なんばオリエンタルホテル



オリエンタルホテル広島



ホテル日航アリビラ



オリエンタルホテル
沖縄リゾート&スパ



アクティブインターシティ広島
(シェラトングランドホテル広島)



オリエンタルホテル福岡
博多ステーション



ホリデイ・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



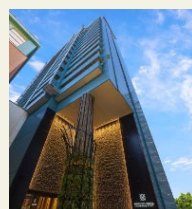
ホテル日航奈良



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



オリエンタルホテル
ユニバーサル・シティ



ホテル オリエンタル エクスプレス
福岡天神

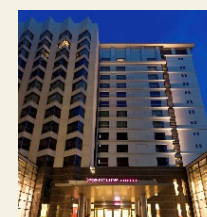
アコーグループホテル



メルキュールホテル札幌



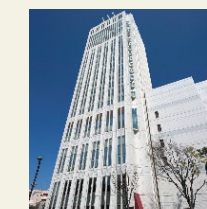
イベス スタイルズ 札幌



メルキュールホテル沖縄那覇



イベス スタイルズ 京都ステーション



メルキュールホテル横須賀

Appendix 2

保有物件情報

1. ポートフォリオ

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

ポートフォリオ概要

(2023年2月22日時点)

資産規模

3,655 億円

ホテル数

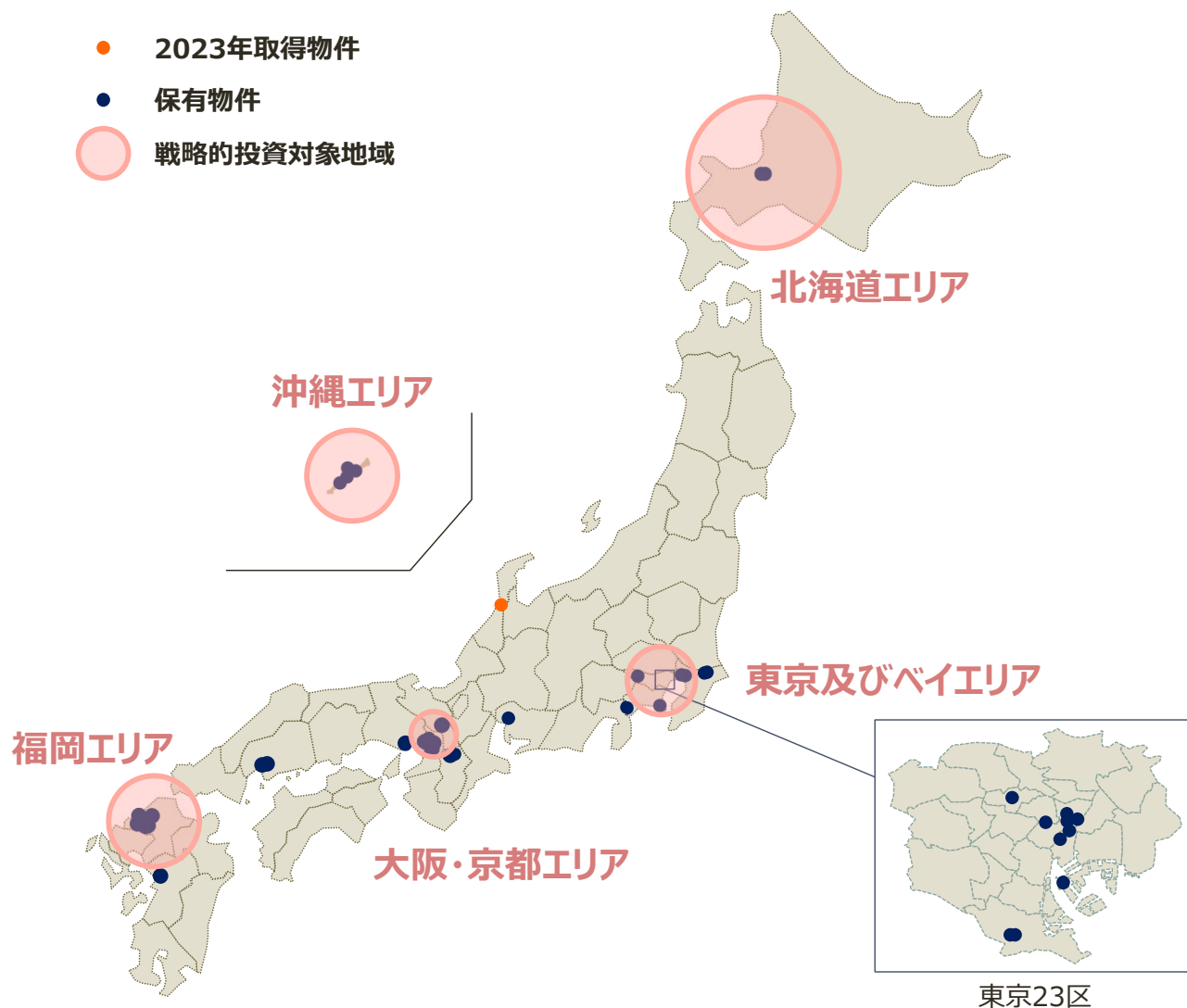
42 物件

(戦略的投資対象地域 **32 物件**)

総客室数

11,326 室

戦略的投資対象地域と保有物件所在地

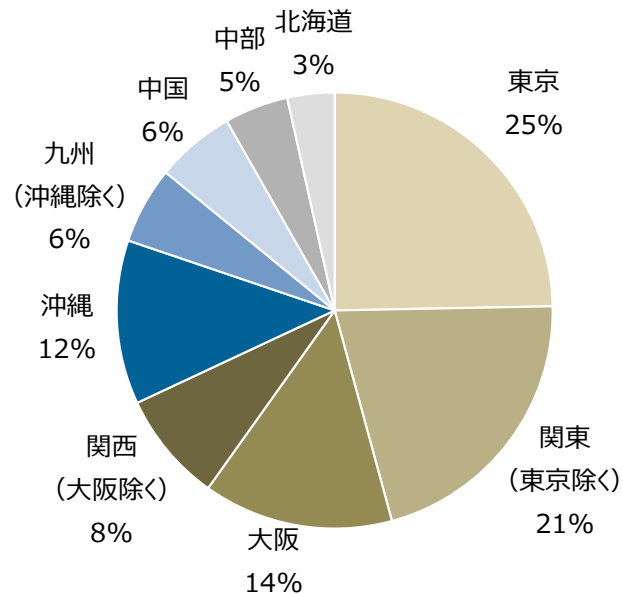


2. ポートフォリオの分散

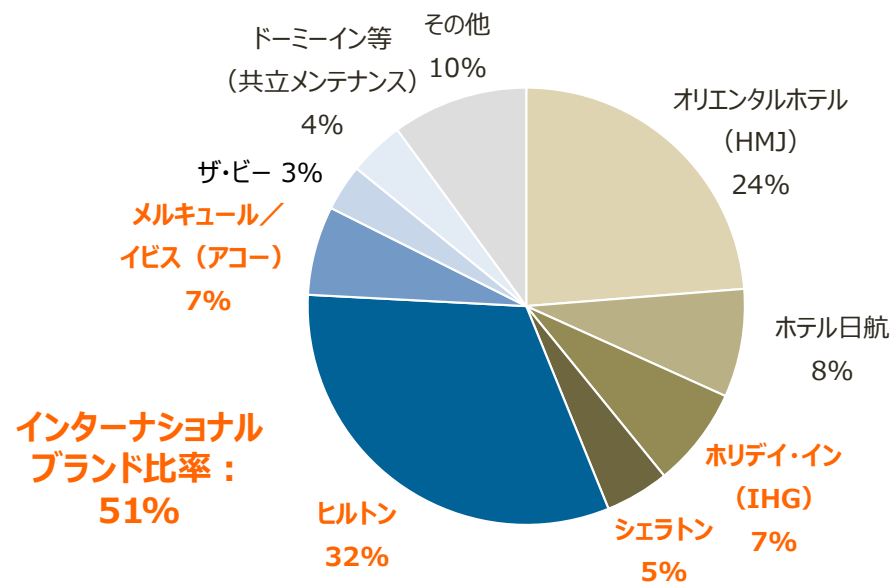
- ◆ 広く分散の効いた質の高いポートフォリオ
- ◆ インターナショナルブランドによるインバウンドへの訴求

(2023年2月22日時点)

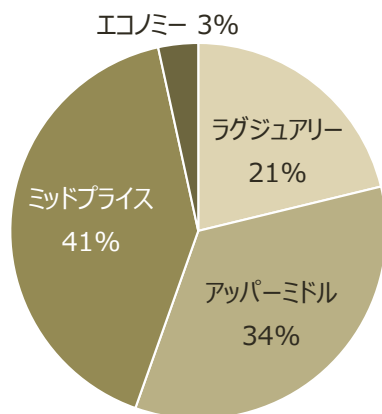
エリア別投資比率



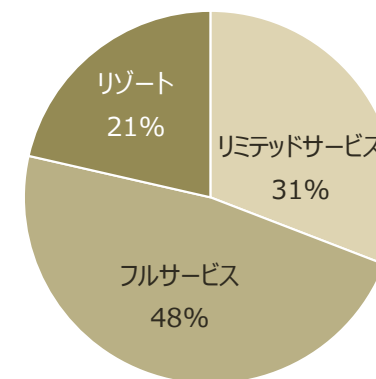
ブランド別投資比率



グレード別投資比率



タイプ別投資比率

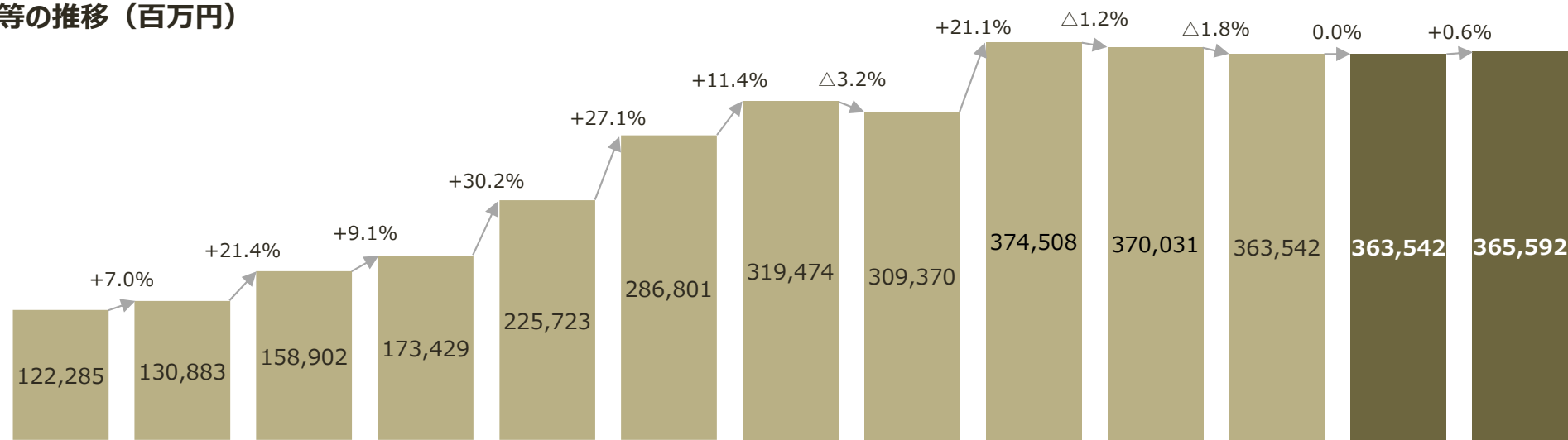


(注) 全て取得価格をベースに算出しています。

3. 資産規模の推移

◆ 戦略的な資産の入替えによるポートフォリオの質の向上及び継続的な外部成長

資産規模等の推移（百万円）



	2012/4月 (合併時)	2012/12期 (第13期)	2013/12期 (第14期)	2014/12期 (第15期)	2015/12期 (第16期)	2016/12期 (第17期)	2017/12期 (第18期)	2018/12期 (第19期)	2019/12期 (第20期)	2020/12期 (第21期)	2021/12期 (第22期)	2022/12期 (第23期)	2023年 2月22日時点
総物件数	28	28	28	30	36	41	44	41	43	42	41	41	42
取得物件数	-	2	2	3	9	5	3	-	2	-	(注2) -	-	1
取得価格	-	108億円	326億円	157億円	570億円	610億円	326億円	-	651億円	-	(注2) 8億円	-	20億円
売却物件数	-	2	2	1	3	-	-	3	-	1	1	-	-
譲渡価格	-	8億円	26億円	7億円	48億円	-	-	121億円	-	80億円	113億円	-	-
含み益 (注1)	-	22億円	98億円	348億円	787億円	1,138億円	1,221億円	1,307億円	1,515億円	1,265億円	1,271億円	1,250億円	(注3) 1,251億円

継続的な成長を目指す

(注1) 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。

(注2) 2021年7月30日付でオリエンタルホテル ユニバーサル・シティの敷地の一部である土地を754百万円で取得しています。

(注3) 2022年12月末時点の含み益に2023年1月に取得した雨庵 金沢の含み益を加えて算出しています。なお、雨庵 金沢については、取得時の鑑定評価額から取得価格を控除した値を含み益としています。

4. 運用手法



(2023/12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) (%)	2,151百万円 (9.9%)	2,550百万円 (11.7%)	14,154百万円 (64.9%)	1,429百万円 (6.6%)	1,517百万円 (7.0%)	21,803百万円 (100.0%)	
(内訳)	固定部分^(注3) (%)	2,151百万円 (9.9%)	2,485百万円 (11.4%)	9,912百万円 (45.5%)	496百万円 (2.3%)	252百万円 (1.2%)	15,298百万円 (70.2%)
	変動部分 (%)	-	65百万円 (0.3%)	4,242百万円 (19.5%)	933百万円 (4.3%)	1,264百万円 (5.8%)	6,504百万円 (29.8%)
ホテル運営への関与度	低い	低い	高い	高い	高い	-	
CAPEX負担 ^(注4)	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	9	4	21	4	4	42	
取得価格 (%)	30,041百万円 (8.2%)	33,954百万円 (9.3%)	259,964百万円 (71.1%)	19,235百万円 (5.3%)	22,397百万円 (6.1%)	365,592百万円 (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 雨庵 金沢	HMJ14ホテル HMJリブランド2ホテル イシグループホテル ドゥーミーイン熊本 ^(注5)	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類に基づき分類したものです。

(注2) 2023年2月22日付で公表した2023年12月期の業績予想に基づきます。なお、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) 概略であり、各ホテルとの賃貸借契約において個別に定められています。

(注5) 2023年4月1日付で更新される賃貸借契約に基づき分類しています。

5. 保有物件一覧 (1/2)

(2023年2月22日時点)

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 (実績) (注8)
									第23期 (2022.6.30時点)		第23期 (2022.12.31時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	323	兵庫	27.6	10,900	9,484	14,000	4.8%	14,100	4.8%	3.0%	429,003	181,829	△113,706	1.7%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	511	千葉	27.8	19,900	16,889	32,100	4.4%	31,700	4.4%	5.4%	833,097	714,862	383,268	3.6%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッドサービス	ミッドプライス	258	大阪	27.0	15,000	14,317	31,200	4.1%	31,000	4.1%	4.1%	460,814	354,246	218,611	2.4%
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	29.5	4,100	4,095	4,200	4.9%	4,150	4.9%	1.1%	618,521	574,851	490,327	14.0%
5	ホテル日航アリラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	28.9	18,900	17,665	28,900	4.8%	28,100	4.8%	5.2%	814,249	666,558	400,870	3.5%
6	ザ・ビー・クタワ-沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	18.9	7,610	6,420	9,960	4.4%	9,960	4.4%	2.1%	511,035	468,035	354,276	6.2%
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	神奈川	16.4	4,070	3,558	5,260	4.9%	5,260	4.9%	1.1%	294,944	269,104	171,890	6.6%
8	ド-ミー-ン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	熊本	15.1	2,334	2,186	2,930	5.6%	2,930	5.6%	0.6%	194,460	172,498	119,580	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	36.5	1,120	1,167	2,270	4.1%	2,270	4.1%	0.3%	30,000	17,900	△11,322	1.6%
10	ド-ミー-ン・global cabin 浅草	リミテッドサービス	エコミー	75	東京	25.9	999	922	1,300	4.0%	1,300	4.0%	0.3%	65,075	55,801	42,394	5.6%
11	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	247	福岡	28.0	2,130	2,062	4,510	4.4%	4,520	4.4%	0.6%	240,000	225,000	199,000	10.6%
12	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	204	奈良	23.0	2,050	1,703	2,430	5.0%	2,430	5.0%	0.6%	150,000	133,000	97,000	6.5%
13	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコミー	187	東京	20.9	1,720	1,780	1,850	4.1%	1,800	4.1%	0.5%	97,300	82,701	65,848	4.8%
14	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコミー	259	東京	15.1	3,746	3,423	5,370	4.4%	5,370	4.4%	1.0%	271,527	241,391	204,067	6.4%
15	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッドサービス	エコミー	164	東京	25.9	2,108	2,025	2,940	4.1%	2,940	4.1%	0.6%	134,400	118,053	97,832	5.6%
16	東横イン博多口駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコミー	257	福岡	21.5	1,652	1,364	2,760	4.5%	2,760	4.5%	0.5%	141,039	127,317	109,114	7.7%
17	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	21.7	6,753	7,732	17,700	4.8%	17,800	4.8%	1.8%	627,498	569,689	252,276	8.4%
18	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコミー	70	東京	19.8	823	779	1,370	4.6%	1,380	4.6%	0.2%	18,327	11,172	△1,197	1.4%
19	チサンホテル蒲田	リミテッドサービス	エコミー	105	東京	31.1	1,512	1,452	2,020	4.8%	2,050	4.8%	0.4%	26,161	11,747	△20,707	0.8%
20	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	34.7	26,050	26,106	40,400	4.3%	40,500	4.3%	7.1%	1,980,234	1,697,831	1,506,961	6.5%
21	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッドサービス	ミッドプライス	215	京都	13.9	6,600	6,594	9,990	4.3%	9,990	4.3%	1.8%	71,413	41,219	6,199	0.6%
22	イビス スタイルズ 札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	12.6	6,797	6,414	11,100	4.7%	11,100	4.7%	1.9%	214,126	114,721	33,382	1.7%
23	メルキュールホテル札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	285	北海道	13.9	6,000	5,679	10,500	4.7%	10,500	4.7%	1.6%	269,073	102,917	12,776	1.7%
24	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	13.6	3,000	2,807	6,940	4.7%	6,940	4.7%	0.8%	50,072	8,122	△65,378	0.3%

5. 保有物件一覧 (2/2)

(2023年2月22日時点)

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 (実績) (注8)
									第23期 (2022.6.30時点)		第23期 (2022.12.31時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
25	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	40.7	6,520	6,570	7,160	4.2%	7,180	4.2%	1.8%	478,240	448,826	422,727	6.9%
26	ザ・ビー 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	36.6	2,610	2,701	2,560	5.1%	2,570	5.1%	0.7%	91,151	66,358	30,243	2.5%
27	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	25.4	2,300	2,343	4,320	4.3%	4,320	4.3%	0.6%	66,522	53,566	31,468	2.3%
28	ホテル フランス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	31.5	3,105	3,142	4,040	4.7%	4,100	4.7%	0.8%	300,000	237,496	190,018	7.6%
29	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160	神奈川	29.3	1,650	1,629	3,360	4.6%	3,240	4.6%	0.5%	231,678	119,833	82,150	7.3%
30	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	18.0	14,950	15,756	17,800	4.9%	17,900	4.9%	4.1%	199,587	116,666	△216,280	0.8%
31	アクティブインターシティ広島 (シエラトングランドホテル広島)	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	12.5	17,320	17,190	20,700	4.6%	20,700	4.6%	4.7%	1,127,826	667,870	443,648	3.9%
32	カンデオホテルズ上野公園	リミテッドサービス	ミッドプライス	268	東京	13.2	6,705	6,548	7,440	4.0%	7,460	4.0%	1.8%	349,971	324,257	283,716	4.8%
33	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	フルサービス	アッパーミドル	221	福岡	37.6	7,197	8,879	15,200	4.6%	15,000	4.6%	2.0%	612,861	366,013	△20,010	5.1%
34	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッドサービス	ミッドプライス	314	大阪	14.5	27,000	26,672	26,500	4.3%	26,600	4.3%	7.4%	213,149	164,068	44,463	0.6%
35	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	リミテッドサービス	ミッドプライス	263	福岡	23.8	5,248	5,828	6,620	4.7%	6,520	4.7%	1.4%	286,257	190,023	93,192	3.6%
36	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	34.0	15,250	15,560	14,800	4.2%	14,900	4.2%	4.2%	1,037,215	389,134	208,057	2.6%
37	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	29.6	13,175	13,247	13,500	4.6%	12,300	4.6%	3.6%	228,202	147,855	△59,155	1.1%
38	インターナショナルガーデンホテル成田	フルサービス	ミッドプライス	463	千葉	26.7	9,125	9,050	9,520	4.8%	9,080	4.8%	2.5%	212,497	168,854	8,015	1.9%
39	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	25.0	10,373	10,135	9,870	4.8%	9,500	4.8%	2.8%	178,567	130,291	△18,044	1.3%
40	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	124	大阪	5.1	2,738	2,804	2,890	4.7%	2,890	4.7%	0.7%	-	△14,078	△30,138	△0.5%
41	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	27.1	62,400	63,369	67,800	3.7%	68,000	3.7%	17.1%	722,054	391,085	89,886	0.6%
42	雨庵 金沢 (注9)	リミテッドサービス	アッパーミドル	47	石川	5.4	2,050	-	-	-	-	-	0.6%	-	-	-	-
合計 又は 平均		-	-	11,326	-	24.6	365,592	358,067	486,080	-	483,110	-	100.0%	14,879,363	10,929,748	6,138,573	3.0%

(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「エコミー」の4種類に分類しています。
(注3) 2023年2月22日時点の築年数を記載しています。築年数の平均は各物件の取得価格に築年数を乗じた値の各物件の総和を取得価格の合計値で除した加重平均です。
(注4) 「取得価格」欄には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税及び消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。
(注5) 2022年12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、2023年2月22日時点で保有する物件について、取得価格の合計額に対する物件の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
(注7) 2022年1月から12月までの12か月間の実績値です。なお、No.11、12については、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てて表示しています。
(注8) 全体のNOI利回りは、2022年12月期に係るポートフォリオ全体のNOI実績値（10,963,357千円）を期末時点で保有する物件の取得価格合計で除した数値を表示しています。
(注9) 2023年1月31日付で取得した物件であるため、帳簿価格、鑑定評価額、不動産運用収益、NOI、不動産運用損益、NOI利回り（実績）の数値については記載せず、合計又は平均の数値にも含みません。

6. 賃貸借契約の概要 (1/3)

(2023年2月22日時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 満了日	契約賃料 (注2)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2023-2024年)	
										時期	内容	2023年	2024年
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	定期借家	固定+変動	(株)ホテルマネージメントジャパン		15年	2034年12月	【2022年】ホテルのAGOP×86% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ							【2022年】ホテルのAGOP×79% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額					
3	なんばオリエンタルホテル							【2022年】ホテルのAGOP×91% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額					
4	オリエンタルホテル広島							【2022年】ホテルのAGOP×89% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額					
5	ホテル日航アビラ							(株)オークラニックホテル マネジメント					
6	ザ・ピーチタワー沖縄	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+変動			3年	2026年3月	月額16百万円+ホテルのGOPが400百万円を超えた額に40%を乗じた金額	双方協議の上改定可 (3年毎)	2023年4月	同額 (変動賃料の導入)	契約更新済 (3月)	-
9	ドゥーミン・global cabin 浅草	普通借家	固定			3年	2023年3月	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2020年4月	同額	契約満了 (3月)	-
10	博多中洲ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定	ワシントンホテル(株)		3年	2024年3月	月額20百万円	双方協議の上改定可	2021年4月	同額	-	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	契約満了 (3月)	-
12	R&Bホテル上野広小路	普通借家	固定			20年	2025年4月	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	-
13	コンフォートホテル東京東日本橋	定期借家	固定+売上歩合	(株)グリーンズ		20年	2028年1月	月額21百万円+売上歩合賃料	双方協議の上改定可 (5年毎)	2018年4月	同額 (売上歩合賃料の導入)	-	-
14	スマイルホテル日本橋三越前	普通借家	固定+売上歩合	(株)鴨川グランドホテル		3年	2023年3月	月額11百万円+売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2020年3月	同額	契約満了 (3月)	-
15	東横イン博多口駅前本館・シングル館	普通借家	固定	(株)東横イン		30年	2031年9月	月額11百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-
16	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	定期借家	固定+変動	(株)大阪桜島オペレーションズ		10.5年	2031年12月	年額350百万円+ホテルのAGOPが370百万円を超えた額に95%を乗じた金額 (なお、2021年6月から2022年6月までの固定賃料の支払は免除。変動賃料の起算日は2022年1月1日)	原則賃料改定不可	2021年7月	賃借人変更及びスキーム変更	-	-

6. 賃貸借契約の概要 (2/3)

(2023年2月22日時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 満了日	契約賃料 (注2)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2023-2024年)	
										時期	内容	2023年	2024年
17	チサンイン蒲田	定期借家	変動	ソラーレホテルズ アンドリゾーツ(株)	(株)SHRホテルズ	7年	2026年12月	ホテルのGOP×86% (ただし、0円を下回る場合は0円)	-	2020年1月	同額	-	-
18	チサンホテル蒲田	定期借家	変動			5年	2025年12月	ホテルのGOP×86% (ただし、0円を下回る場合は0円)	-	2021年1月	賃借人変更及び スキーム変更	-	-
19	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定+売上歩合	(株)第一ビルディング	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	6年	2028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)	-	-
20	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託	-	エイ・エイ・ピー・シー・ ジャパン(株)	12年	2024年12月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	契約満了 (12月)
21	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託			10年	2024年12月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	契約満了 (12月)
22	メルキュールホテル札幌	-	運営委託			15年	2029年9月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
23	メルキュールホテル沖縄那覇	-	運営委託			10年	2024年4月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	契約満了 (4月)
24	メルキュールホテル横須賀	定期借家	変動	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)		5年	2024年8月	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2019年8月	賃料改定済 (増額)	-	契約満了 (8月)
25	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定+変動	(株)イシン・イクブクロ・オペレーションズ		9.5年	2024年7月	[2021年]年額38百万円+ホテルのAGOPに連動 [2022年]年額80百万円+ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	契約満了 (7月)
26	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定+変動	(株)イシン・ハチオウジ・オペレーションズ		9.5年	2024年7月	[2021年]年額21百万円+ホテルのAGOPに連動 [2022年]年額45百万円+ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	契約満了 (7月)
27	ザ・ビー 博多	定期借家	固定+変動	(株)イシン・ハカタ・オペレーションズ		9.5年	2024年7月	[2021年]年額28百万円+ホテルのAGOPに連動 [2022年]年額59百万円+ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	契約満了 (7月)
28	ザ・ビー 水道橋	定期借家	固定+変動	(株)イシン・スイドウバシ・オペレーションズ		5年	2026年12月	[2021年]年額13百万円+ホテルのAGOPに連動 [2022年]年額30百万円+ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	-
29	ホテル フランクス	定期借家	固定	(株)BP		19年	2024年10月	月額25百万円	賃料改定不可	-	-	-	契約満了 (10月)
30	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	定期借家	固定+変動	(株)ラグーンリゾート名護		10年	2030年12月	[2022年]ホテルのAGOP×89% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]年額550百万円+ホテルのAGOPが 655百万円を超えた額に95%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
31	アクティブインターシティ広島 (シエラトングランドホテル広島)	定期借家	固定+変動	(株)A・I・C広島 マネジメント	Luxury Hotels International of Hong Kong Limited	11年	2026年12月	[2022年]ホテルのAGOP×93% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]年額348百万円+ホテルのAGOPが 360百万円を超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
32	カンデオホテルズ上野公園	定期借家	固定	(株)カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント		20年	2030年2月	非開示 (注3)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	非開示 (注3)	-	-
33	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	定期借家	固定+変動	(株)ホテルセンターザ		15年	2034年12月	[2022年]ホテルのAGOP×97% (当該金額が0円未満の場合は0円) [2023年]年額425百万円+ホテルのAGOPが 442百万円を超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-

6. 賃貸借契約の概要 (3/3)

(2023年2月22日時点)

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 (2023-2024年)	
										時期	内容	2023年	2024年
34	ホリデイ・イン大阪難波	定期借家	固定 + 変動	オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ(株)		15年	2031年10月	【2022年】ホテルのAGOP×98% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】年額576百万円 + ホテルのAGOPが 580百万円を超えた額に97%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
35	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	定期借家	固定 + 変動	(株)福岡天神オペレーションズ		10.5年	2031年12月	年額150百万円 + ホテルのAGOPが165百万円を超え た額に97%を乗じた金額 (なお、2021年6月から 2022年6月までの固定賃料の支払は免除。変動賃 料の起算日は2022年1月1日)	原則賃料改定不可	2021年6月	借借人変更及び スキーム変更	-	-
36	ヒルトン名古屋	普通借家	変動	名古屋ヒルトン(株)	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	41年	2029年12月	非開示 ^(注3)	双方協議の上改定可	-	-	-	-
37	ヒルトン成田	定期借家	固定 + 変動	(株)ナリタコステ・オペレーションズ		20年	2037年6月	【2022年】ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】年額444百万円 + ホテルのAGOPが 450百万円を超えた額に93%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
38	インターナショナルガーデンホテル成田	定期借家	固定 + 変動	(株)ナリタヨシクラ・オペレーションズ		10年	2027年6月	【2022年】ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】年額336百万円 + ホテルのAGOPが 360百万円を超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
39	ホテル日航奈良	定期借家	固定 + 変動	(株)ホテルマネジメント	(株)オークラニックホテル マネジメント	10年	2030年12月	【2022年】ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】年額420百万円 + ホテルのAGOPが 440百万円を超えた額に95%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
40	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	定期借家	固定 + 変動	(株)オリエンタルエクスプレス		10年	2028年3月	【2022年】ホテルのAGOP×87% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】年額110.4百万円 + ホテルのAGOPが 128百万円を超えた額に91%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
41	ヒルトン東京お台場	定期借家	固定 + 変動	(株)東京ヒューマニアエンタプライズ		11年	2029年12月	【2022年】ホテルのAGOP×97% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2023年】年額1,600百万円 + ホテルのAGOPが 1,660百万円を超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
42	雨庵 金沢	定期借家	固定 + 売上歩合	ソラレ ホテルズ アンド リゾート(株)	(株)SHRホテルズ	25年	2042年10月	月額9百万円 + 年間の客室売上が270百万円を超え た額に30%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

「変動」：変動賃料

「運営委託」：運営委託契約

「固定 + 変動」：固定・変動賃料併用

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

(注2) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

(注3) 賃料の内容につき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。

7. 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

3,655 億円

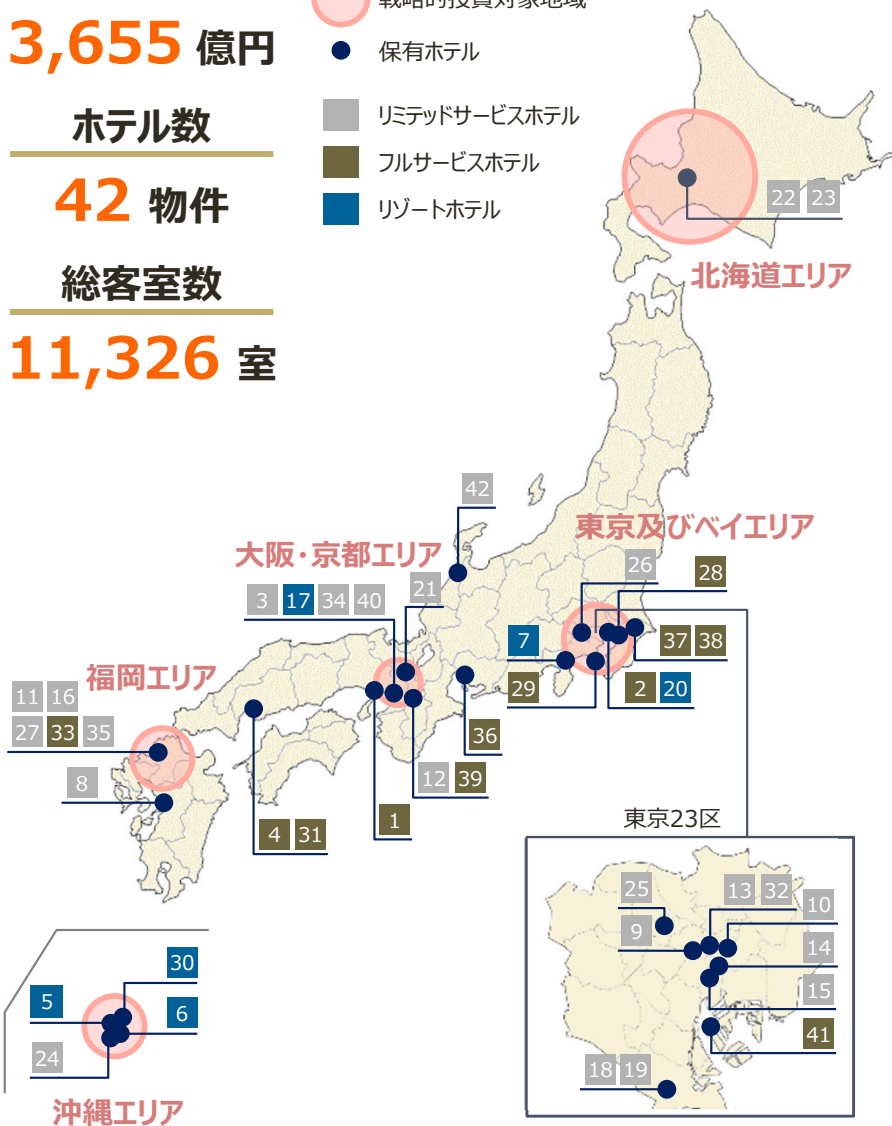
ホテル数

42 物件

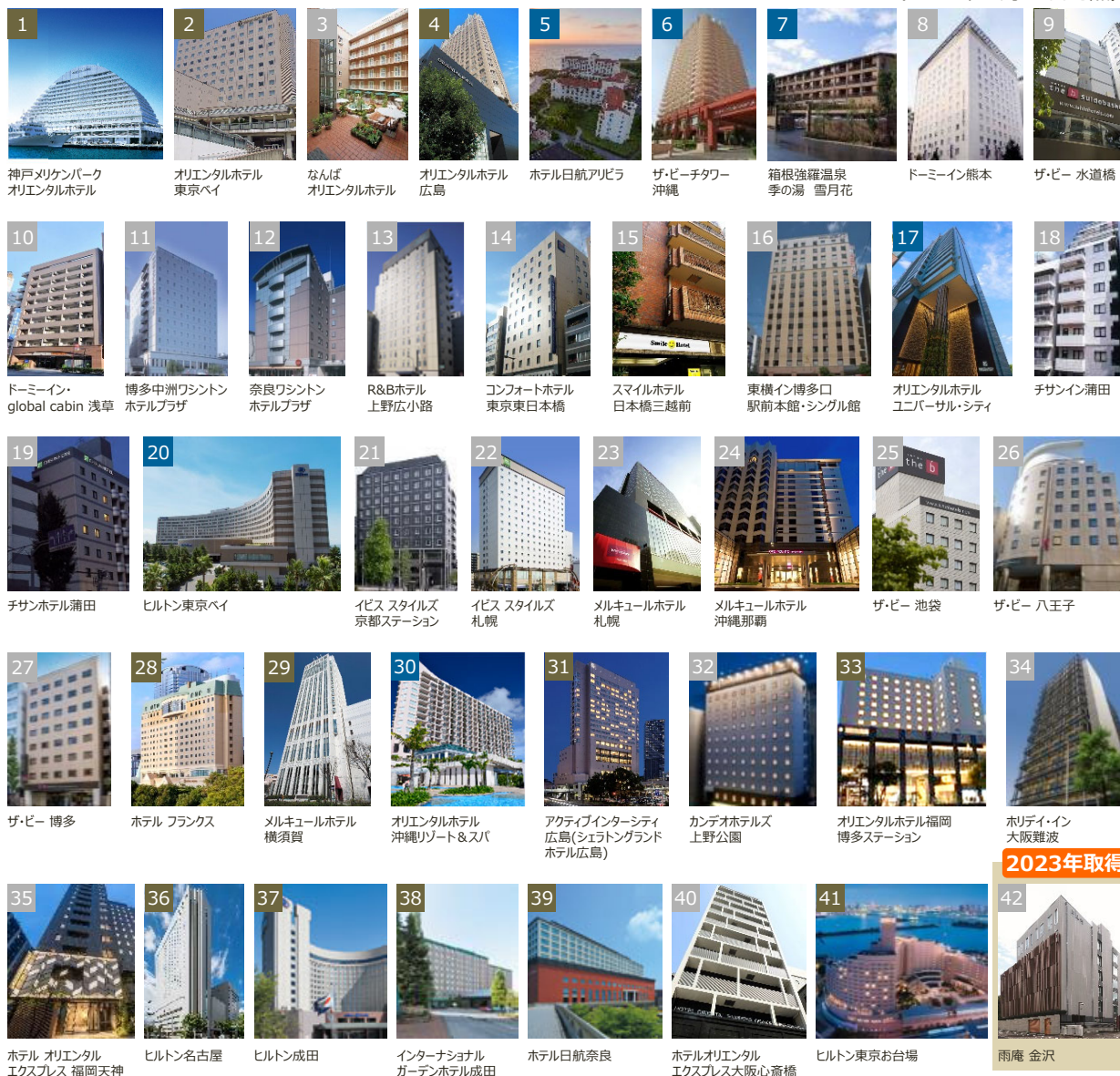
総客室数

11,326 室

- 戦略的投資対象地域
- 保有ホテル
- リミテッドサービスホテル
- フルサービスホテル
- リゾートホテル



(2023年2月22日時点)



2023年取得

8. 貸借対照表

(単位：百万円)

	2021年12月期 期末 2021.12.31	2022年12月期 期末 2022.12.31	差異
資産の部			
流動資産	32,640	34,553	1,912
現金及び預金 ^(注1)	30,296	29,515	△781
営業未収入金	1,750	4,442	2,692
その他	593	595	1
固定資産	361,531	362,115	584
有形固定資産	326,143	325,988	△154
信託建物 ^(注2)	111,807	111,217	△589
信託土地	212,263	212,263	—
その他 ^(注3)	2,073	2,508	434
無形固定資産	32,704	32,494	△210
投資その他の資産	2,683	3,632	949
差入敷金及び保証金	152	152	—
その他	2,531	3,480	949
繰延資産	151	130	△20
資産合計	394,323	396,799	2,476

(注1) 信託現金及び信託預金を含みます。

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

(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品、建設仮勘定の合計額です。

	2021年12月期 期末 2021.12.31	2022年12月期 期末 2022.12.31	差異
負債の部			
流動負債	41,265	54,165	12,900
営業未払金	1,426	1,943	516
短期借入金	24,002	35,113	11,111
1年内償還予定投資法人債	6,000	—	△6,000
1年内返済予定長期借入金	8,434	15,432	6,998
その他未払金	712	970	258
前受金	658	664	5
その他	31	42	10
固定負債	131,516	119,059	△12,456
投資法人債	34,100	36,900	2,800
長期借入金	92,218	76,786	△15,432
預り敷金及び保証金	4,654	4,660	5
デリバティブ債務	202	—	△202
その他	340	713	373
負債合計	172,781	173,225	443
純資産の部			
出資総額	187,194	187,194	—
出資剰余金	21,746	21,746	—
一時差異等調整積立金	10,311	9,976	△335
圧縮積立金	1,174	1,174	—
当期末処分利益	1,300	2,672	1,372
その他	△185	809	995
純資産合計	221,542	223,574	2,032
負債・純資産合計	394,323	396,799	2,476

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

2022年6月末時点

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

2022年12月末時点

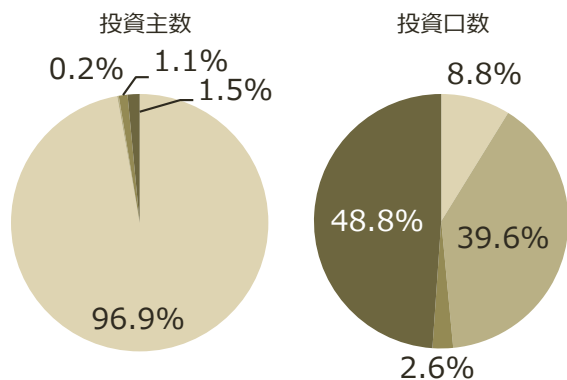
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	815,025	18.24
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	731,291	16.37
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	232,834	5.21
4	ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン スペシャル アカウント ナンバー ワン	107,498	2.40
5	JPモルガン証券株式会社	80,460	1.80
6	ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアンツ 10 パーセント	75,875	1.69
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	73,811	1.65
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	73,503	1.64
9	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	68,691	1.53
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	68,599	1.53
合計		2,327,587	52.10

(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

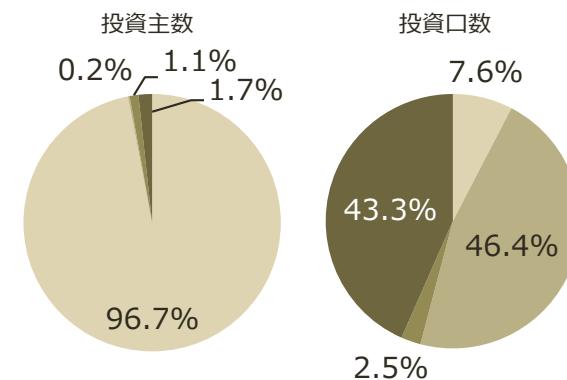
2022年6月末時点

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



2022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	26,688	341,673
金融機関 (証券会社を含む)	77	2,074,883
その他の国内法人	323	112,158
外国法人・個人	485	1,938,292
計	27,573	4,467,006



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

2. 投資口価格・時価総額の推移

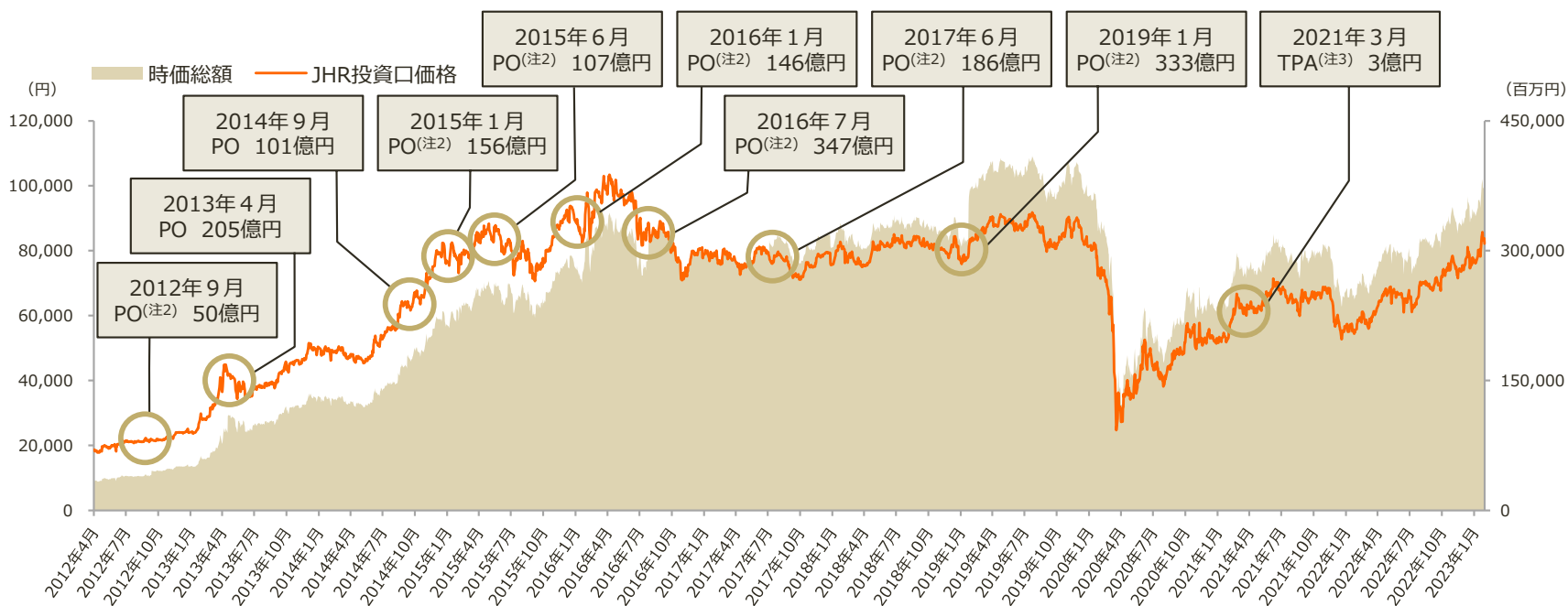
投資口価格／時価総額の推移 (終値ベース)

投資口価格：82,200円
時価総額：3,671億円
 (2023年1月31日終値ベース)

(注1) 不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の2022年3月24日付有価証券報告書及び2022年9月21日付半期報告書をご参照ください。

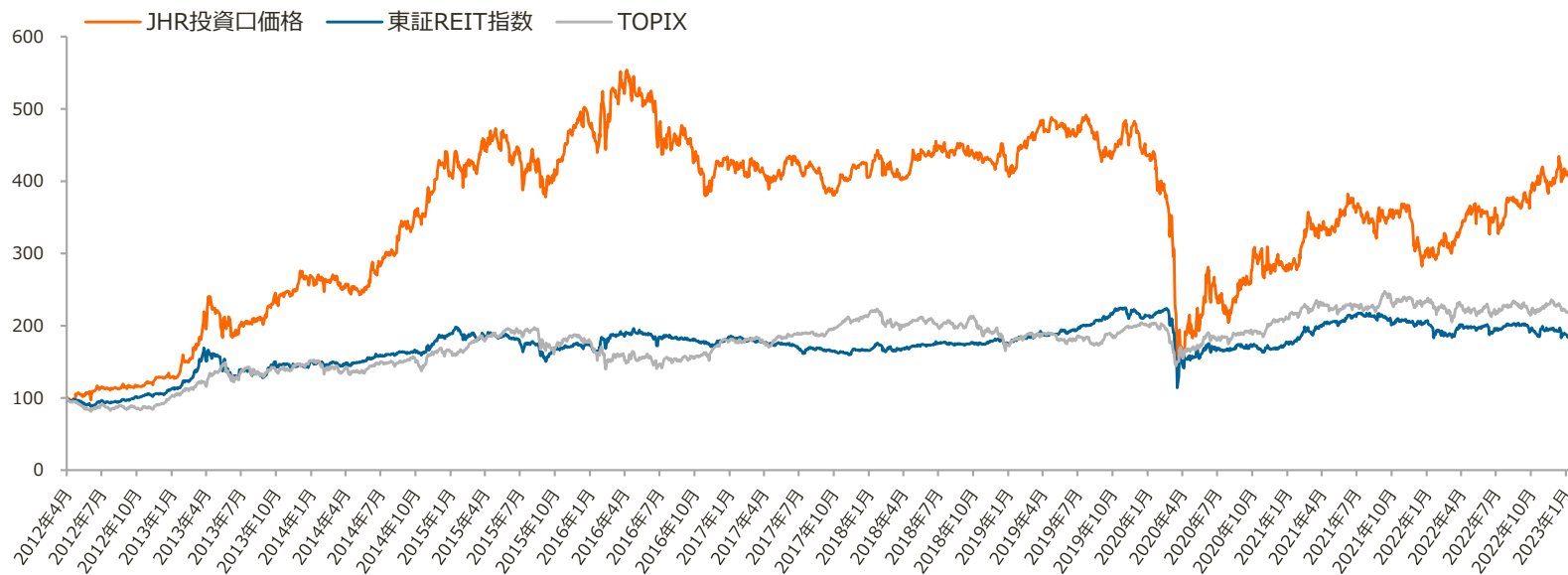
(注2) OA分を含みます。

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



東証REIT指数・TOPIXとの比較

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



Appendix 4

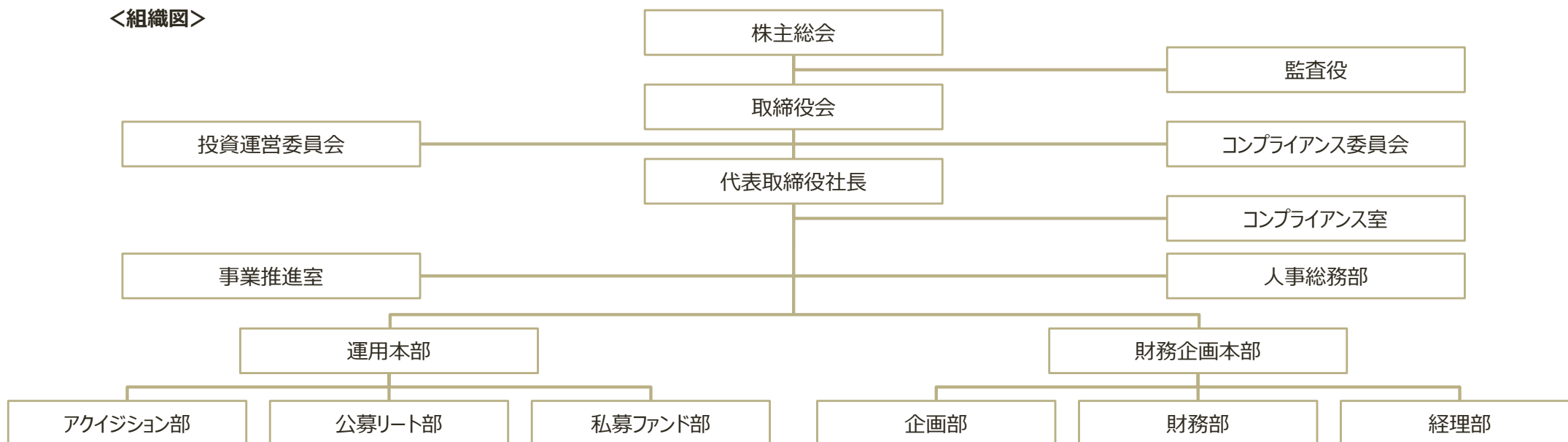
資産運用会社の概要

1. 資産運用会社の概要

(2022年12月31日現在)

会社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円
株主	SCJ One (S) Pte. Ltd.、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役社長	古川 尚志
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事(4)第83613号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第334号 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

<組織図>



2. 資産運用会社の特徴とガバナンス

ミッションステートメント

ホテルと、人と、未来をつなぐ。

私たちは、

ホテルの可能性を追求します。

新たな価値を創造し、ホテルを明るい未来に導きます。

多様な立場の人をつなぐ要となり、ホテル産業の未来を切り拓きます。

私たちは、ホテルと、人と、明るい未来をつなぎます。

ミッションステートメントに込められた思い

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

行動指針

「チャレンジ」と「チームワーク」を全社員の行動指針として定めています。

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

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

チャレンジ

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



チームワーク

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

2. 資産運用会社の特徴とガバナンス（続き）

高い専門性

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

確固とした独立性

- ◆ 本資産運用会社には、スポンサーからの出向者はいません。
- ◆ 本資産運用会社の取締役会は、メインスポンサーである SC CAPITAL PARTNERS グループからの非常勤取締役、非常勤取締役と同数のスポンサー関係者以外の常勤取締役、及びスポンサー関係者以外の非常勤監査役 1 名により構成されています。
- ◆ スポンサー関係者との取引については、より厳格な意思決定プロセスを定めており、原則として、投資運営委員会、審議事項への拒否権を有する外部専門家を含むコンプライアンス委員会及び取締役会における審議・決議を経ることとしています。加えて、本投資法人がスポンサー関係者と取引を行う場合には、本投資法人役員会の承認決議を要件としており、本投資法人の役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成されています。
- ◆ メインスポンサーである SC CAPITAL PARTNERS グループは、自らが独立系の資産運用会社であることから、本資産運用会社の経営の独立性の重要性を十分理解し尊重しており、本資産運用会社は独自の経営判断のもと資産運用業務を行っています。

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

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

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

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

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

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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

