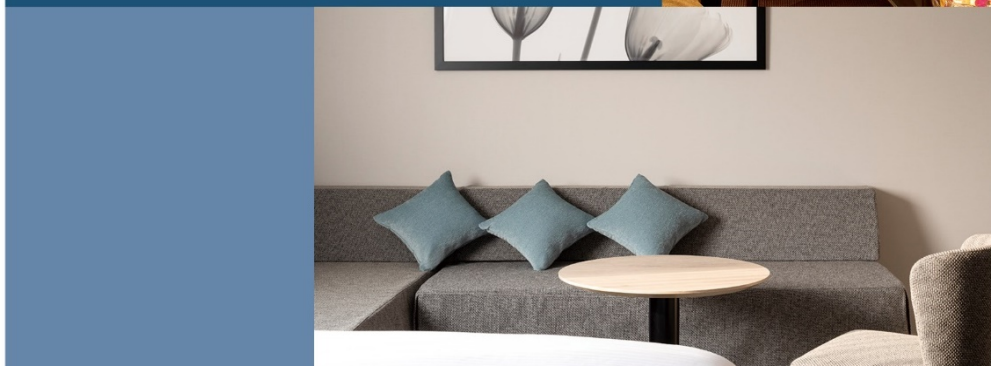


決算説明資料

第21期(2020年12月期) 2021年2月25日



ジャパン・ホテル・リート投資法人
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社

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

I. 2020年12月期 決算ハイライト	
1. 2020年12月期 決算ハイライト	3
II. 決算の概要及び収益予想	
1. 2020年12月期 運用実績	5
2. 2021年12月期 収益予想	6
III. ホテル運営状況	
1. 変動賃料等導入24ホテルの月別主要指標推移	8
2. 変動賃料等導入24ホテルの業績	9
3. 賃借人／オペレーターへの対応	10
4. 賃借人の変更／リブランド	12
5. Post コロナに向けたアクティブ・アセットマネジメント	14
6. 物件の売却・取得	15
7. 資本的支出及び減価償却費	16
8. サステナビリティへの取組み	17
IV. 財務の状況	
1. 財務の状況	20
V. マーケット環境	
1. マーケット環境	24
VI. 最後に	
1. 最後に	28

Appendix 1 本投資法人の方針と戦略	
1. JHRの投資目標	31
2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	32
3. 外部成長戦略	33
4. 内部成長戦略	34
5. 財務戦略	35
6. 資産規模の推移	36
7. 投資主優待制度	37
Appendix 2 保有物件情報	
1. ポートフォリオ	39
2. ポートフォリオの分散	40
3. 運用手法	41
4. 保有物件一覧	42
5. 賃貸借契約の概要	44
6. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ	47
7. 新型コロナウイルス感染症の感染者数の推移と主な出来事	48
8. 変動賃料等導入24ホテル 地域別の対前年RevPAR増減率	49
9. HMJ5ホテルハイライト	50
10. 貸借対照表	51
11. ポートフォリオマップ	52
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	54
2. 投資口価格・時価総額の推移	55
Appendix 4 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 . 2020年12月期 決算ハイライト

1. ホテルの運営状況

▶ 変動賃料等導入24ホテル（注1）の業績

- ◆ 2020年実績は対前年大幅に悪化し、HMJをはじめとするオペレーターのコストマネジメントを強化
- ◆ 2021年は下期にかけて緩やかな回復を見込む

実績と予想	2019年	2020年 (対2019年)	2021年(予想) (対2019年)
RevPAR (円)	14,178	4,993 (△64.8%)	8,105 (△42.8%)
上期	13,348	4,536 (△66.0%)	4,868 (△63.5%)
下期	14,993	5,445 (△63.7%)	11,289 (△24.7%)
GOP (百万円)	20,872	1,654 (△92.1%)	7,323 (△64.9%)

2. 物件売却

▶ 2020年7月物件売却 (相鉄フレッサイン新橋烏森口)

帳簿価額 (2020年6月末時点)	譲渡価格	鑑定評価額 (2019年12月末時点)
47 億円	80 億円	89 億円

▶ 売却益：31 億円

2020/12期末 **42** 物件 / **3,700** 億円 (注2)

(注1) 変動賃料等導入24ホテルとは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アビラ、オリエンタルホテル広島等の5ホテル（「HMJ5ホテル」といいます。）とオキナワ マリオットリゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設である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の14ホテル（「HMJグループホテル」といいます。）、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繩那覇、メルキュールホテル横須賀の6ホテル（「アコグループホテル」といいます。）の24ホテルをいいます。以下同じです。

(注2) 取得価格の合計額を記載しています。

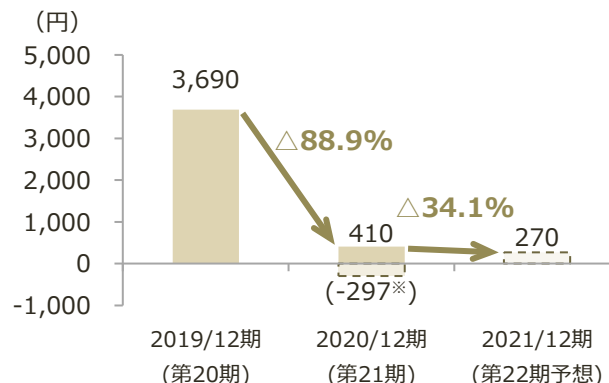
(注3) 相鉄フレッサイン新橋烏森口の売却益相当額を分配可能利益から控除した概算値です。

(注4) 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。

3. DPUとNAVの推移

▶ DPUの推移

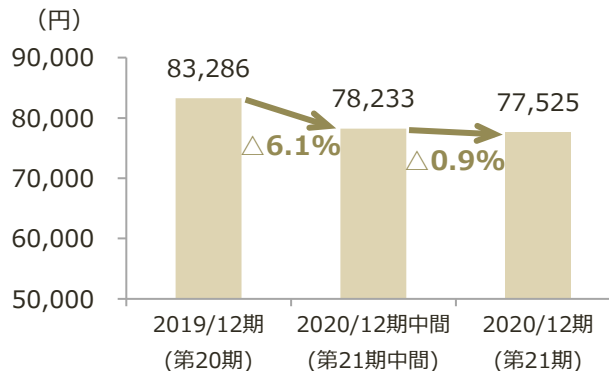
- ◆ 2020年は新型コロナウイルスの影響大。2021年は引き続き厳しい状況が続く見込み



※ 売却益を控除した場合の概算値 (注3)

▶ NAVの推移

- ◆ 鑑定評価額の減少は最小限にとどまる



4. 財務の健全性

▶ 保守的な財務運営

- ◆ レンダーとは引き続き良好な関係を維持
- ◆ 健全な財務基盤を維持

(2020年12月末時点)

LTV	有利子負債コスト	平均残存年数
42.2%	1.0%	4.3 年

- ◆ 手元流動性を確保し、財務基盤を強化

分配金控除後のフリーキャッシュ (注4) (2020年12月期末)

170 億円

- ◆ リファイナンス実績・予定

2020年	2021年(予定)
130 億円	250 億円

5. 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

- ◆ 2020年は「4-star」を獲得し、アジア・ホテルセクターの「セクターリーダー」に選出



Ⅱ. 決算の概要及び収益予想

1. 2020年12月期 運用実績

(単位：百万円)

	2019年12月期 (第20期)	2020年12月期 (第21期)	差異の内訳			
	実績 (A)	実績 (B)	(B)-(A)	増減率	物件売却 (注3)	既存物件 (注4)
物件						
物件数 (件)	43	42	-	-	-	-
取得価格	374,508	370,031	△4,477	△1.2%	△4,800	323
営業収益	28,278	13,838	△14,439	△51.1%	2,944	△17,383
不動産運用収益	28,278	10,495	△17,782	△62.9%	△214	△17,568
固定賃料	56.3% 15,931	72.8% 7,640	△8,291	△52.0%	△149	△8,142
その他収入	4.1% 1,170	8.5% 892	△278	△23.8%	△17	△261
変動賃料	39.5% 11,176	18.7% 1,963	△9,213	△82.4%	△47	△9,165
不動産等売却益等	-	3,343	3,343	-	3,158	184
NOI (注2)	24,087	6,547	△17,539	△72.8%	△182	△17,356
NOI利回り	6.4%	1.8%	△4.7%			
減価償却費	4,557	4,761	204		△9	213
資産除去債務費用	2	1	0		-	0
固定資産除却損	246	5	△241		-	△241
償却後NOI (注2)	19,281	1,778	△17,502	△90.8%	△173	△17,328
償却後NOI利回り	5.1%	0.5%	△4.7%			
その他の営業費用	2,132	1,945	△187	-		
営業利益	17,148	3,176	△13,972	△81.5%		
経常利益	15,291	1,398	△13,893	△90.9%		
特別利益	-	130 (注5)	130			
その他	1	1	-			
純利益	15,290	1,527	△13,763	△90.0%		
分配金						
負ののれん活用額	1,176	305	△870	△74.0%		
分配金総額	16,466	1,829	△14,636	△88.9%		
投資口数 (口)	4,462,347	4,462,347	-	-		
1口当たり分配金 (円)	3,690	410	△3,280	△88.9%		

既存物件の主な差異要因

固定賃料

・ HMJグループホテル	△7,868百万円
・ イシグループホテル	△320百万円
・ その他テナント	47百万円
(合計)	△8,142百万円

変動賃料

・ 変動賃料等導入24ホテル	△8,101百万円
(うち、HMJグループホテル)	△5,312百万円
・ その他ホテル	△1,063百万円
(合計)	△9,165百万円

(注1) 詳細については、2021年2月25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) 2020年7月1日付で売却した相鉄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、2021年2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) ホテルアセント福岡において、差入保証金として未計上の保証金の返還請求権が認められたことによる収益を記載しています。

2. 2021年12月期 収益予想

(単位：百万円)

	2020年12月期 (第21期)		2021年12月期 (第22期)		差異の内訳			
	実績 (A)	(ご参考) 年換算	予想 (B)		(B)-(A)	増減率	物件売却	既存物件
物件	物件数 (件)	42	42	42	-	-	-	-
	取得価格	370,031	370,031	370,031	-	-	-	-
営業	営業収益	13,838	10,243	13,920	82	0.6%	△3,390	3,472
	不動産運用収益	10,495	10,243	13,920	3,425	32.6%	△232	3,657
	固定賃料等	72.8% 7,640	73.1% 7,491	45.6% 6,345	△1,294	△16.9%	△149	△1,145
	その他収入	8.5% 892	8.3% 854	6.7% 932	40	4.6%	△16	57
	変動賃料	18.7% 1,963	18.5% 1,896	47.7% 6,642	4,679	238.3%	△66	4,745
	不動産等売却益等	3,343	-	-	△3,343	-	△3,158	△184
	NOI	6,547	6,267	9,455	2,907	44.4%	△200	3,107
	NOI利回り	1.8%	1.7%	2.6%	0.8%			
	償却後NOI	1,778	1,496	4,628	2,849	160.3%	△187	3,037
	償却後NOI利回り	0.5%	0.4%	1.3%	0.8%			
営業利益	3,176	△428	2,715	△460	△14.5%			
経常利益	1,398	△2,205	879	△519	△37.1%			
特別利益	130	-	-	△130				
純利益	1,527	△2,207	877	△649	△42.5%			
分配金	負のれん活用額	305	324	330	24	8.1%		
	分配金総額	1,829	-	1,204	△624	△34.1%		
	投資口数 (口)	4,462,347	4,462,347	4,462,347	-	-		
	1口当たり分配金 (円)	410	-	270	△140	△34.1%		

既存物件の主な差異要因

固定賃料

・HMJグループホテル	△794百万円
・イシグループホテル	△7百万円
・賃借人変更/リブランド	△172百万円
・チサンホテル蒲田 (注2)	△93百万円
・その他テナント	△78百万円

(合計) △1,145百万円

変動賃料

・変動賃料等導入24ホテル (うち、HMJグループホテル)	4,797百万円 4,319百万円
・チサンホテル蒲田	38百万円
・その他のホテル	△89百万円

(合計) 4,745百万円

負のれん活用額 (注3)

<2020年12月期>

負のれん50年償却額	262百万円
固定資産除却損への対応	5百万円
商標権の償却額	37百万円

(合計) 305百万円

<2021年12月期 (予定) >

負のれん50年償却額	262百万円
固定資産除却損への対応	11百万円
商標権の償却額	56百万円

(合計) 330百万円

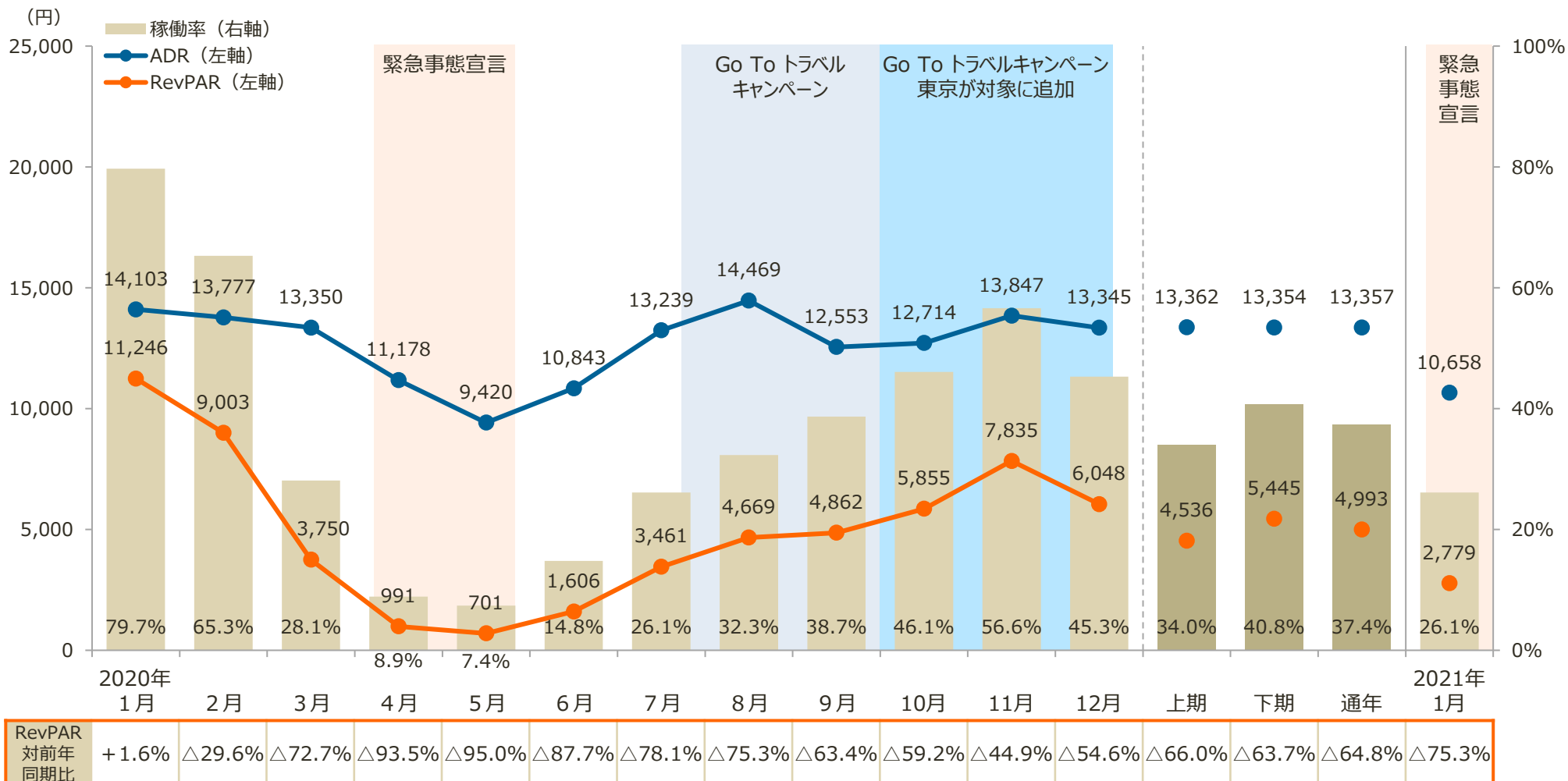
(注1) 詳細については、2021年2月25日付決算短信をご参照ください。

(注2) チサンホテル蒲田は2021年1月1日付でホテルピスタ蒲田東京からリブランドを行い、名称変更をしました。また、賃料形態は固定賃料+歩合賃料から変動賃料へ変更しました。

(注3) 負のれん、(一時差異等調整積立金)の活用につきましては、22ページをご参照ください。

Ⅲ. ホテル運営状況

1. 変動賃料等導入24ホテルの月別主要指標推移



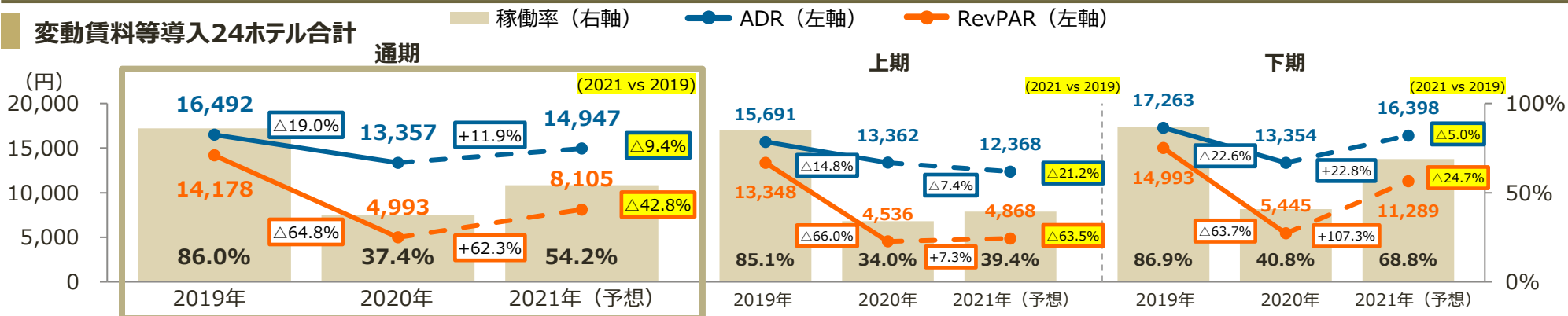
<変動賃料等導入24ホテルの休館数>

休館ホテル数	0	0	0	10	16	9	4	2	2	2	2	3	-	-	-	5
休館ホテル客室数割合	0	0	0	15.3%	70.5%	33.9%	8.1%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	7.4%	-	-	-	10.3%

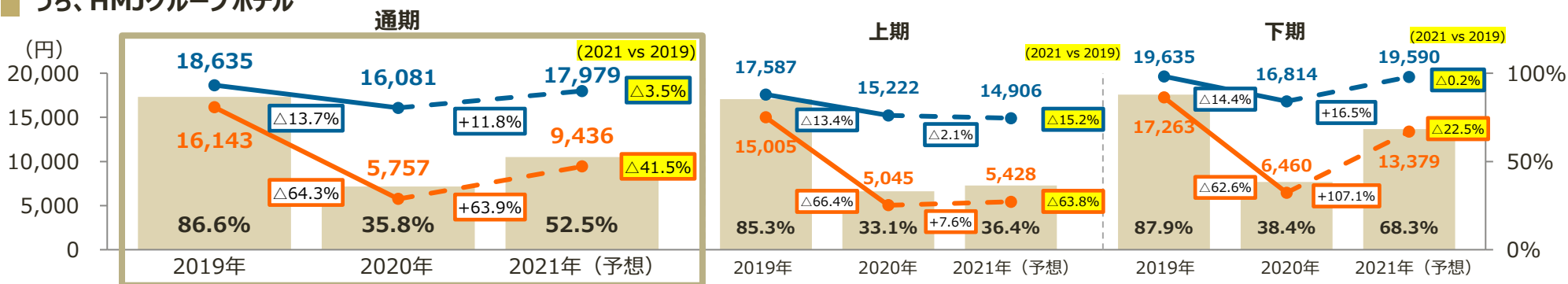
2. 変動賃料等導入24ホテルの業績

主要指標の実績・予想

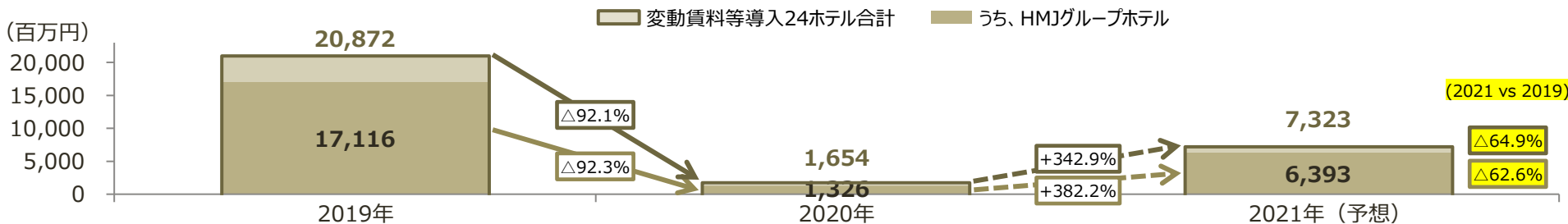
変動賃料等導入24ホテル合計



うち、HMJグループホテル



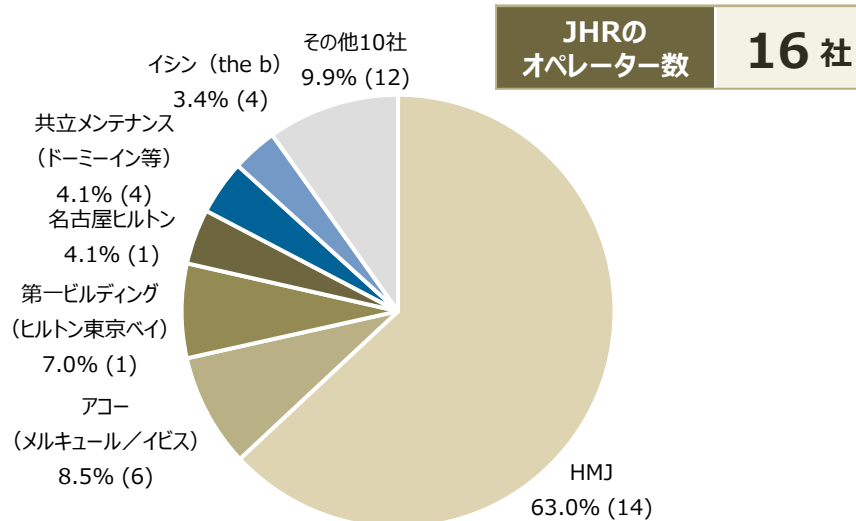
GOPの実績・予想



3. 借借人／オペレーターへの対応

◆ 賃料の減額要請については、個社別に総合的に判断

オペレーターの内訳



(注) 取得価格ベース。() 内はホテル軒数。2020年12月末時点

賃料減額要請への対応

賃貸借契約の変更 2社

- HMJグループ 2020年8月25日付
- イシングループ 2020年10月30日付

借借人の変更/リブランド 3社

- ホテルビスタ蒲田東京 2021年1月1日付
- ホテルアセント福岡 2021年6月予定
- ホテル京阪 ユニバーサル・シティ 2021年7月予定

その他数社と協議中

HMJとの賃貸借契約変更

最大のオペレーターであるHMJとのサステナブルな関係を再構築

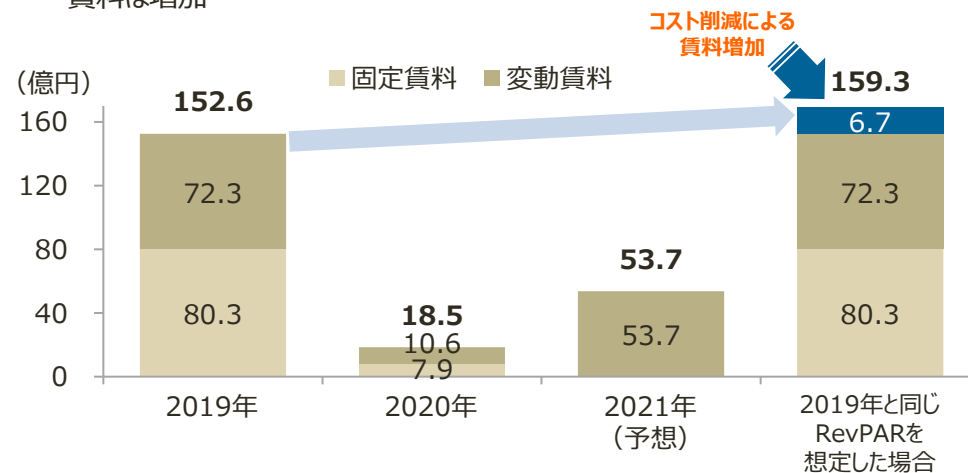
賃料概要

2020年	2月以降を変動賃料のみへ変更	
2021年	全額変動賃料	
2022年以降	固定賃料	従前の賃貸借契約と同額 (注1)
	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2)

(注1) ヒルトン東京お台場の固定賃料は、変更前の契約で2022年以降の固定賃料として定めた16億円と同額です。
 (注2) 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。

賃料推移

2019年と同じホテル業績を基に試算した場合、HMJのコスト削減効果により、賃料は増加



(注) 2019年については、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。

3. 借借人／オペレーターへの対応（続き）

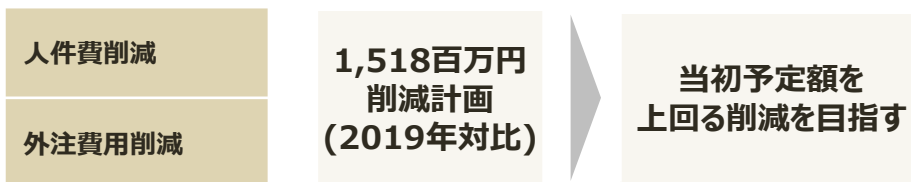
- ◆ HMJについて、予定通りにコスト削減を実施し、今後も追加施策を実施予定
- ◆ その他オペレーターについても、状況に応じて柔軟に対応

HMJのリストラクチャリングプランの進捗

● 2020年の緊急施策



● 2021年以降の恒常的な費用削減



● 2021年のその他施策

ホテルオペレーションの効率化	ホテルオペレーションの部門横断的な見直し スマートチェックインの導入
組織力の維持・向上	コア人材を維持し、営業体制を整備

● 雇用調整助成金の活用

雇用調整助成金を最大限に活用し、人材を確保しつつ、収益を確保

その他オペレーターへの対応

■ イシングループ

支払い能力に応じた賃料スキームに変更し、2020年以降の賃料を最大化
変更前：固定賃料（428百万円／年）＋ 変動賃料（GOPに連動）

2020年4月以降	固定賃料（免除）	＋	変動賃料
2021年	固定賃料（100百万円）	＋	変動賃料
2022年以降	固定賃料（214百万円）	＋	変動賃料
契約期間	ザ・ビー 池袋 ザ・ビー 八王子 ザ・ビー 博多	2015年1月31日～2024年7月31日 （2年半延長）	
	ザ・ビー 水道橋	2020年1月1日～2026年12月31日	

■ ビスタホテルマネジメント

中途解約の申し出を受け入れ、ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)に
借借人を変更

	リブランド後	リブランド前
ホテル名	チサンホテル蒲田	ホテルビスタ蒲田東京
借借人	ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)	(株)ビスタホテルマネジメント
契約形態	定期借家契約	普通借家契約
契約期間	2021年1月1日～ 2025年12月31日	2019年1月1日～ 2021年12月30日 (2020年12月31日に解約)
賃料形態	変動賃料（GOP×86.0%）	固定賃料＋売上歩合

■ その他のオペレーター

数社とは対応方針に基づき、協議中

4. 借入人の変更／リブランド①

- ◆ HMJプラットフォームを活用し、適切な賃料負担率を採用した賃料スキームとすること等により、ホテルマーケット回復期において大幅なアップサイド
- ◆ リブランド後、一定期間のフリーレントにより、足元のホテルマーケットにおいても、一定の賃料を収益計上

ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神（現 ホテルアセント福岡）

- エコノミーからミッドプライスへのグレードアップにより、収益向上を目指す
- 同一エリアのオリエンタルホテル福岡 博多ステーションとのバックオフィスの共通化による効率的な運営

主な変更点

	リブランド後	リブランド前
借入人	HMJグループホテル運営会社	(株)アセント
ホテルグレード	ミッドプライス	エコノミー
契約形態	定期建物賃貸借契約	定期建物賃貸借契約
契約期間	2021年6月18日～ 2031年12月31日 (10.5年)	2019年4月1日～ 2026年12月31日 (中途解約)
賃料形態	固定賃料＋変動賃料(注) (150百万円/年＋ GOP 165百万円超過額×97%)	～2020年3月 固定賃料 (246百万円/年) 2020年4月～ 固定賃料 (270百万円/年)

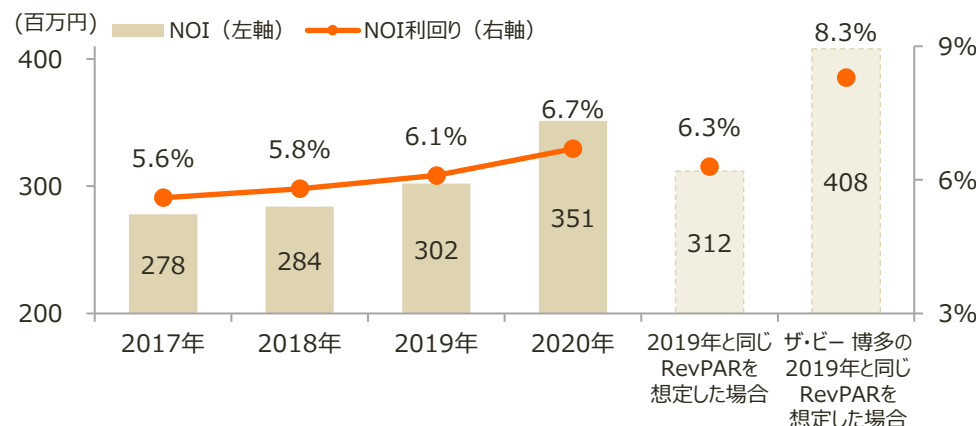
ザ・ビー 博多との比較

		ホテルアセント福岡	ザ・ビー 博多
KPI (2019年)	稼働率	86.1%	84.8%
	ADR	7,224円	8,978円
	RevPAR	6,220円	7,610円
ホテルタイプ		リミテッドサービス	リミテッドサービス
ホテルグレード		エコノミー	ミッドプライス
平均客室面積		15.2㎡	15.6㎡
築年数		21.7年	23.3年

▶ リブランドによるグレードの向上、ADR引き上げによるRevPAR上昇を目指す

(注) 2021年6月18日～2022年6月30日はフリーレント期間として固定賃料を免除。2021年12月期の固定賃料は、賃貸借期間全体の固定賃料総額1,425百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額11百万円の6.4か月分72百万円の計上を見込んでいます。2022年12月期以降は、平均固定賃料月額11百万円の12か月分136百万円の収益を見込んでいます。

NOIとNOI利回りの推移



(注) 2019年4月に賃貸借契約の変更を行い、普通借家から定期借家へ変更し、固定賃料を増額しました。

賃料試算

	賃料	NOI (注)	NOI利回り
2019年	235百万円	302百万円	6.1%
リブランド後、2019年と同じRevPARを想定した場合	245百万円	312百万円	6.3%
ザ・ビー 博多の2019年と同じRevPARを想定した場合	341百万円	408百万円	8.3%

(注) ホテル以外のテナントからの賃料を含みます。

4. 賃借人の変更／リブランド②

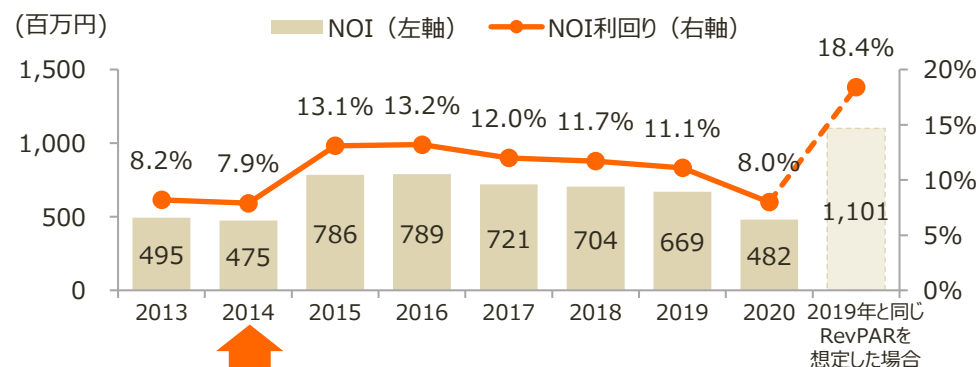
ホテル京阪 ユニバーサル・シティ (リブランド後の名称は未定)

- USJに隣接するテーマパークホテルとして、国内需要の回復期に収益の最大化を目指す
- 大阪で運営している3物件の経営資源を活用した効率的な運営

主な変更点

	リブランド後	リブランド前
賃借人	HMJグループホテル運営会社	(株)ホテル京阪
契約形態	定期建物賃貸借契約	普通建物賃貸借契約
契約期間	2021年7月1日～ 2031年12月31日 (10.5年)	2001年7月1日～ 2021年6月30日 (期間満了による契約終了)
賃料形態	固定賃料+変動賃料(注) (350百万円/年+ GOP 370百万円超過額×95%)	固定賃料+売上歩合

NOIとNOI利回りの推移



賃料スキーム変更 (2014年7月)
(固定賃料 ⇒ 固定賃料+売上歩合)

賃料試算

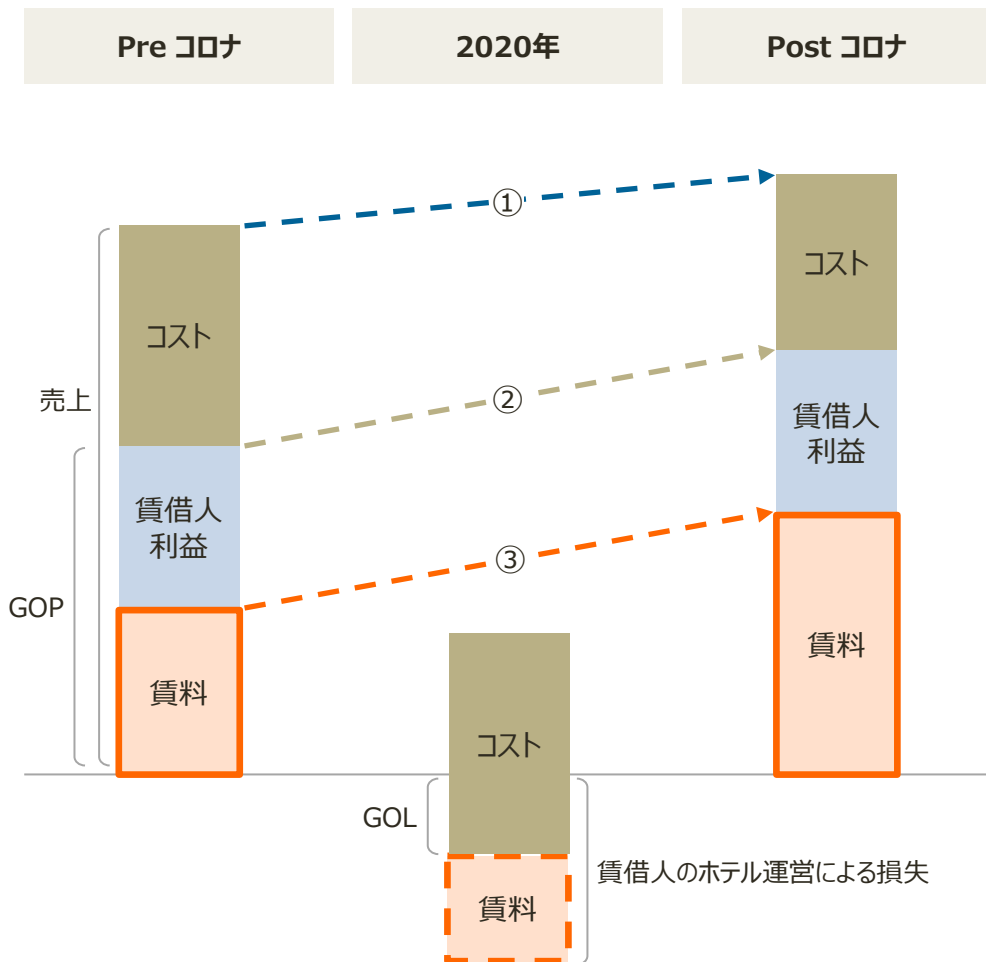
	賃料	NOI	NOI利回り
2019年	非開示	669百万円	11.1%
リブランド後、2019年と同じRevPARを想定した場合	1,133百万円	1,101百万円	18.4%

(注) 2021年7月1日～2022年6月30日はフリーレント期間として固定賃料を免除。2021年12月期の固定賃料は、賃貸借期間全体の固定賃料総額3,325百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額26百万円の6か月分158百万円の計上を見込んでいます。2022年12月期以降は、平均固定賃料月額26百万円の12か月分316.7百万円の収益を見込んでいます。

5. Post コロナに向けたアクティブ・アセットマネジメント

◆ 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

概念図



アクティブ・アセットマネジメント

ホテル

① 運営の改善による売上の向上

- ホテルのオペレーター変更、リブランド、アップグレード等を通じてホテル運営を改善し、ホテル売上の向上を目指す

② リストラクチャリングによるコスト見直し

- コスト構造を見直し、収益体制を改善。効率的な運営を通じて、GOP最大化を目指す

本投資法人

③ 賃料スキームの改定等

- リブランド時の賃料負担率の引き上げ等を通じて、JHRが収受する賃料の増加を図る

賃料の増加

6. 物件の売却・取得

相鉄フレッサイン新橋烏森口の売却（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
- ◆ 手元流動性の向上及び分配金の上乗せ

相鉄フレッサイン新橋烏森口

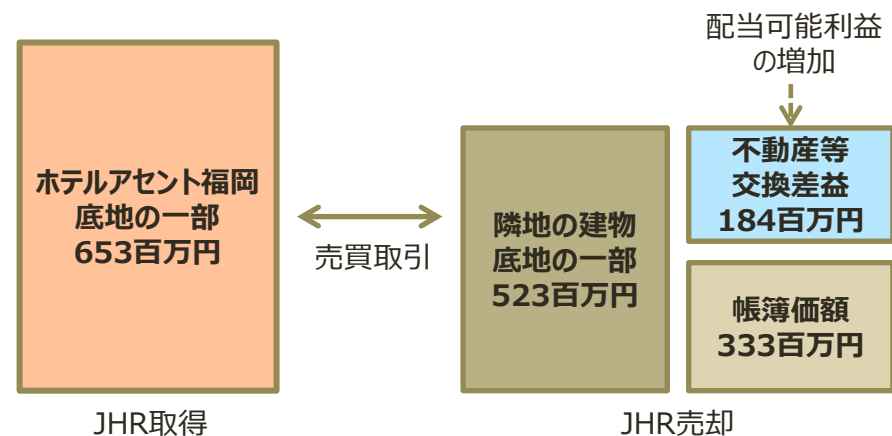
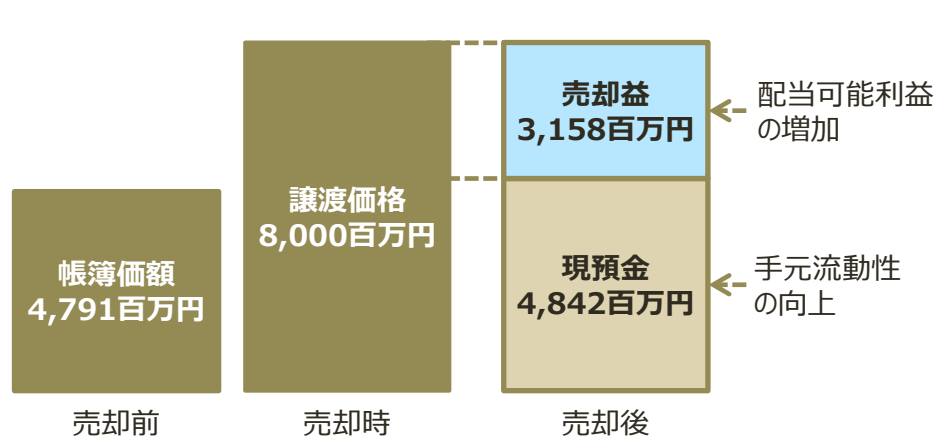
譲渡価格	8,000百万円
取得価格	4,800百万円
帳簿価額	4,790百万円
売却益	3,158百万円
1口当たり分配金への影響額	707円

ホテルアセント福岡の一部敷地の交換（2020年10月）

- ◆ ホテルアセント福岡の一部敷地の交換に係る合意が成立
- ◆ 相互借地関係が終了し、完全所有権を取得

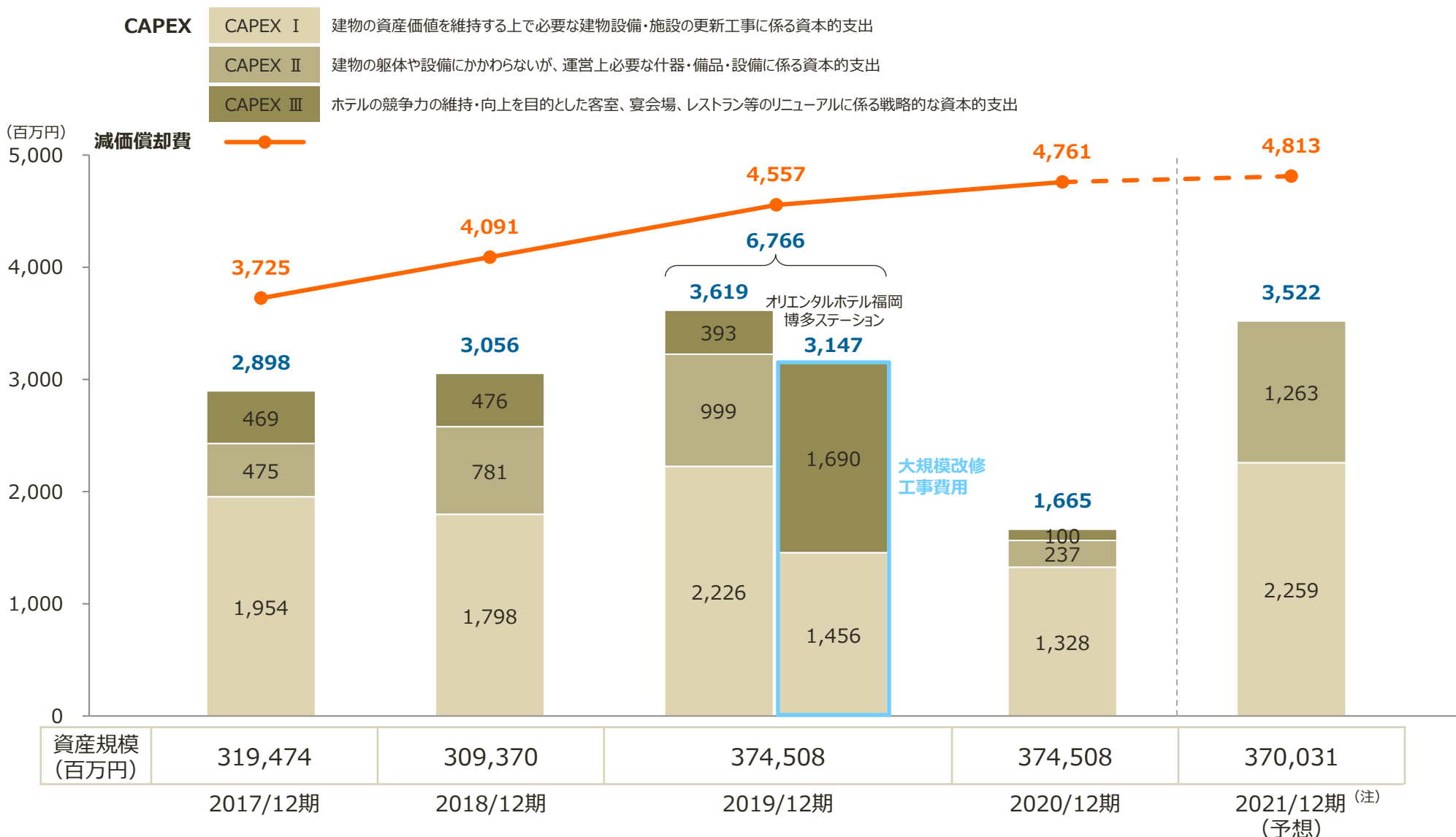
ホテルアセント福岡

譲渡価格	523百万円
取得価格	653百万円
帳簿価額	333百万円
不動産等交換差益	184百万円
1口当たり分配金への影響額	41円



7. 資本的支出及び減価償却費

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



(注) 2021年12月期 (予想) の資本的支出には、ホテルアセント福岡 (365百万円) とホテル京阪 ユニバーサル・シティ (283百万円) のリブランドに係る費用 (計648百万円) を含みます。

8. サステナビリティへの取組み

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)

GRESBリアルエステイト評価 (注2)

◆ 2018年から3年連続「Green Star」を取得

- ▶ 2020年はアジア・ホテルセクターにおいて、最上位の成績を取得した参加者として「セクターリーダー」に選出

- ▶ GRESBレーティングで「4-star」評価の取得



CASBEE建築評価認証 (注3)

◆ ヒルトン東京お台場は、2020年4月に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



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



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

(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)」及び「Cランク (劣る)」の5段階に格付けされます。

8. サステナビリティへの取組み (続き)

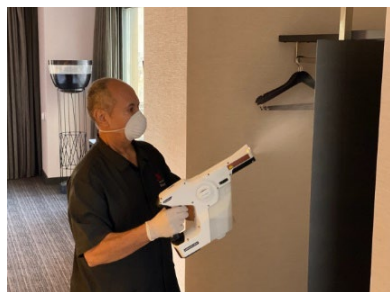
新型コロナウイルス感染防止対策にも取り組んでいます

HMJグループホテルの感染症対策の取組み

◆ 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

客室

▶ 静電噴霧器を導入し、客室等の清掃の殺菌を徹底



＜オキナワ マリオット リゾート & スパ＞

▶ 客室ルームキーの自動消毒装置を導入



＜オリエントホテル 東京ベイ＞

▶ ヒルトン・クリーンステイプログラムの一環で、客室清掃済みシールを貼り付け



＜ヒルトン東京お台場＞

▶ 期間限定で携帯用アルコール除菌ジェルを宿泊者全員へ配布



＜オリエントホテル 東京ベイ＞

レストランや共用スペース等

▶ HMJグループホテルの全朝食ビュッフェ台に、飛沫対策用のアクリル板を設置



＜ヒルトン東京お台場＞

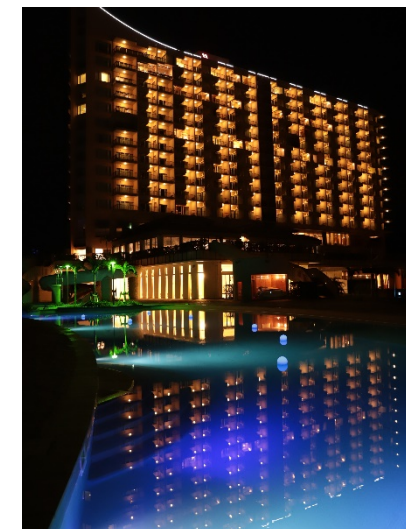
▶ レストランにQRコードメニューを設置



＜ホテル日航アリビラ＞

＜オキナワ マリオット リゾート & スパ＞

▶ 『青』と『緑』の色でガーデンプールをライトアップし、医療従事者や地元事業者への感謝を伝えるイベントを実施



IV. 財務の状況

1. 財務の状況

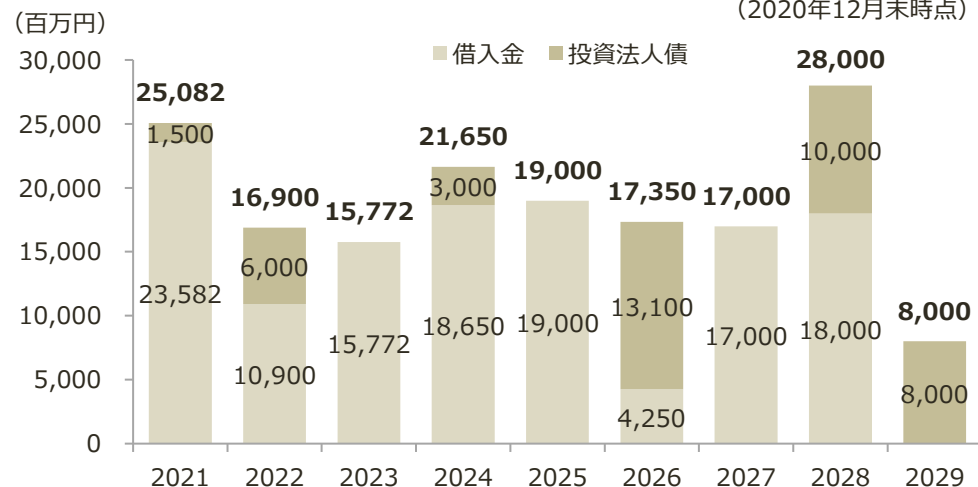
主な財務指標

(2020年12月末時点)

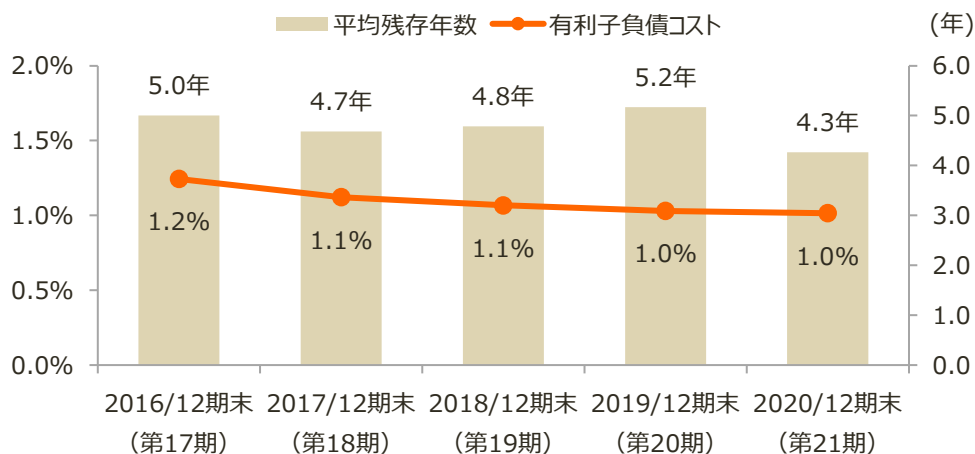
有利子負債比率 (総資産ベースLTV)	42.2 %
全有利子負債コスト	1.0 %
平均借入残存年数	4.3 年
2020年12月期末の分配金控除後のフリーキャッシュ (注1)	170 億円
含み益	1,265 億円

有利子負債の返済スケジュール

(2020年12月末時点)



有利子負債コスト (注2) 及び平均借入残存年数 (注3) の推移



2021年のリファイナンス予定

返済期日	借入残高	コスト
上半期	7,735百万円	1.26%
下半期	17,347百万円	
合計	25,082百万円	

(注1) 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。
 (注2) 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3) 各期末時点における平均残存年数です。

1. 財務の状況 (続き)

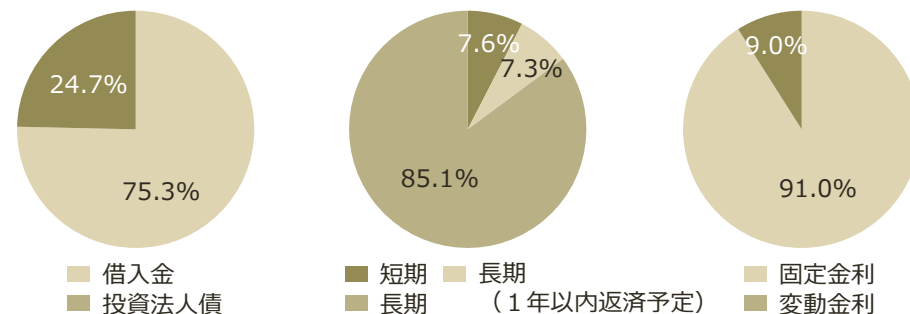
有利子負債の借入先別一覧

(単位：百万円)

借入先／銘柄	前期末残高 (2019年12月末時点)		当期末残高 (2020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	31,901	18.9%	32,388	19.2%	487
株式会社みずほ銀行	19,000	11.3%	19,370	11.5%	370
株式会社新生銀行	19,015	11.3%	19,015	11.3%	-
三井住友信託銀行株式会社	13,640	8.1%	13,825	8.2%	185
株式会社りそな銀行	10,126	6.0%	10,126	6.0%	-
株式会社日本政策投資銀行	5,750	3.4%	5,900	3.5%	150
株式会社福岡銀行	4,750	2.8%	4,750	2.8%	-
野村信託銀行株式会社	4,660	2.8%	4,660	2.8%	-
株式会社三菱UFJ銀行	4,135	2.5%	4,135	2.5%	-
株式会社あおぞら銀行	3,435	2.0%	3,435	2.0%	-
株式会社千葉銀行	3,100	1.8%	2,900	1.7%	△200
株式会社西日本シティ銀行	2,750	1.6%	2,750	1.6%	-
株式会社広島銀行	2,892	1.7%	1,900	1.1%	△992
損害保険ジャパン株式会社	1,500	0.9%	1,500	0.9%	-
株式会社静岡銀行	500	0.3%	500	0.3%	-
借入金 計	127,154	75.3%	127,154	75.3%	-
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%	-
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%	-
投資法人債 (機関投資家向け) 計	8,600	5.1%	8,600	5.1%	-
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%	-
第7回無担保投資法人債	9,000	5.3%	9,000	5.3%	-
第10回無担保投資法人債	10,000	5.9%	10,000	5.9%	-
第11回無担保投資法人債	8,000	4.7%	8,000	4.7%	-
投資法人債 (個人投資家向け) 計	33,000	19.6%	33,000	19.6%	-
投資法人債 計	41,600	24.7%	41,600	24.7%	-
有利子負債 計	168,754	100.0%	168,754	100.0%	-

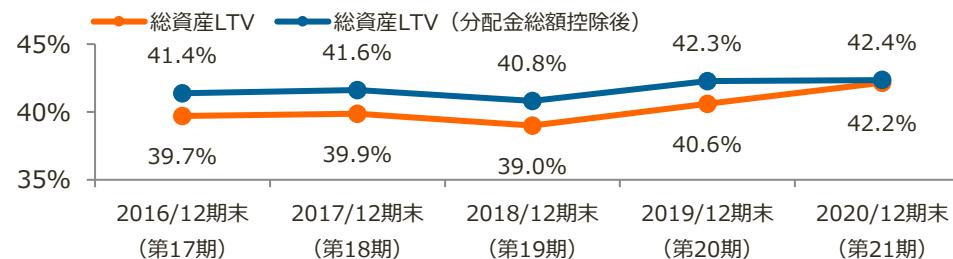
有利子負債の内訳

(2020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 (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。

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 (続き)

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

<2020/12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	:	5百万円
商標権の償却額	:	37百万円
活用額合計	:	305百万円

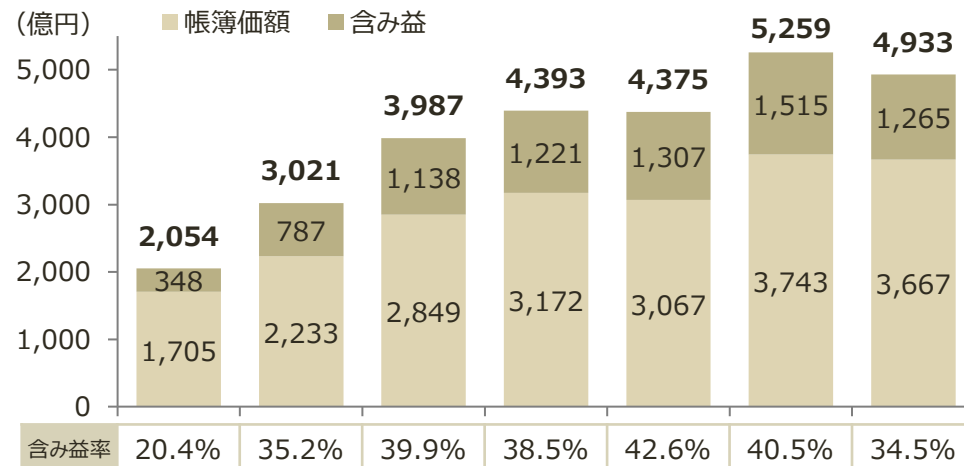
2020/12期末後 負のれん 残高 10,311百万円

<2021/12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	:	11百万円
商標権の償却額	:	56百万円
活用予定額合計	:	330百万円

2021/12期末後 負のれん 見込み残高 9,981百万円

鑑定評価額（含み益）の推移



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)

(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。

鑑定評価額の変化

(価格時点：2020年12月31日)

	物件数 (注1)	取得価格 (百万円)	鑑定					ネットキャップ シユフロー (百万円)	ネットキャップ シユフロー 増減率
			鑑定価格 (百万円)	鑑定価格 増減率	CAPレート (注2)	CAPレート 増減率 (注2)	ネットキャップ シユフロー (百万円)		
2020/12期末	42	370,031	493,330	△0.3%	4.6%	+0.0pt	22,566	+0.6%	
2020/6月末	42	369,708	494,690	△4.3%	4.5%	+0.1pt	22,422	△2.9%	
2019/12期末	42	369,708	515,960	-	4.5%	-	23,098	-	

(注1) 相鉄フレックスイン新橋烏森口を除いた42物件の数値です。

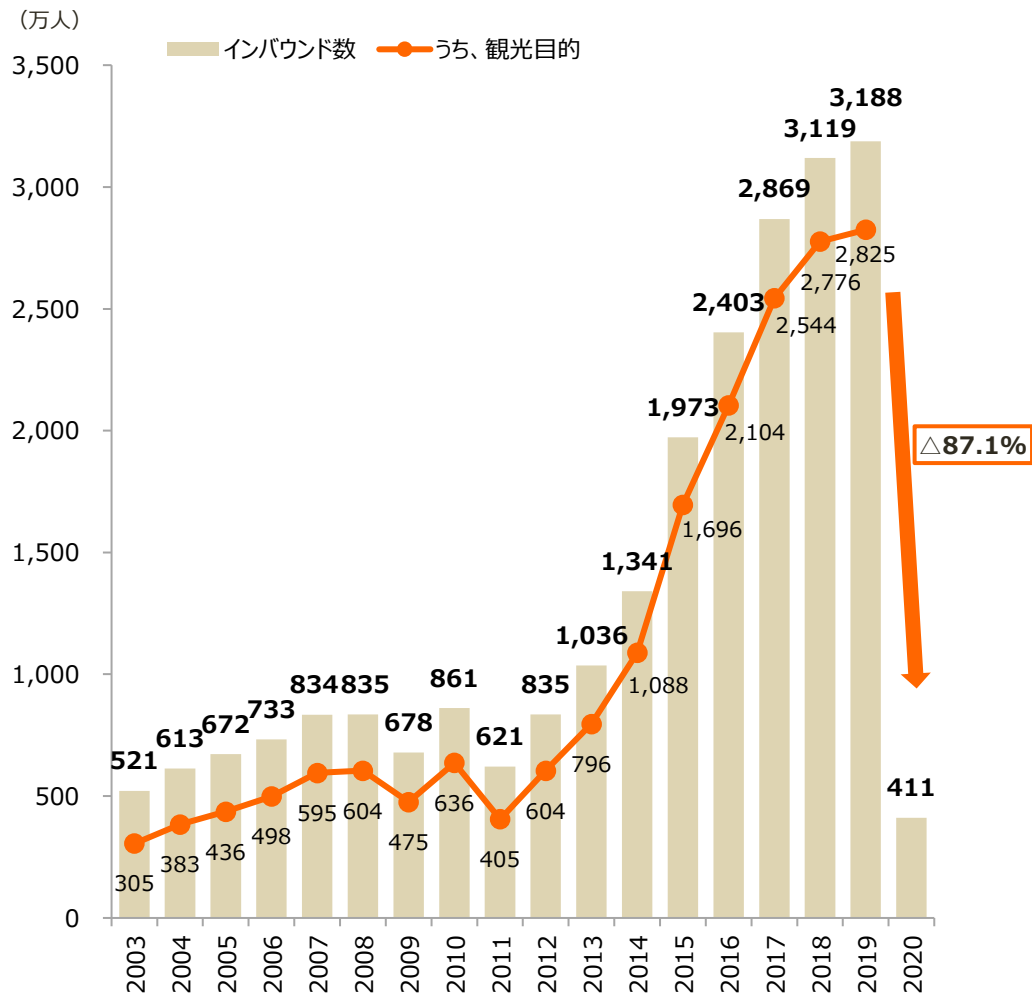
(注2) CAPレート及びCAPレート増減率につき、四捨五入して表示しています。

V. マーケット環境

1. マーケット環境

◆ 2020年のインバウンド数は、対前年大幅減となり、今後の観光目的の入国の再開が待たれる状況

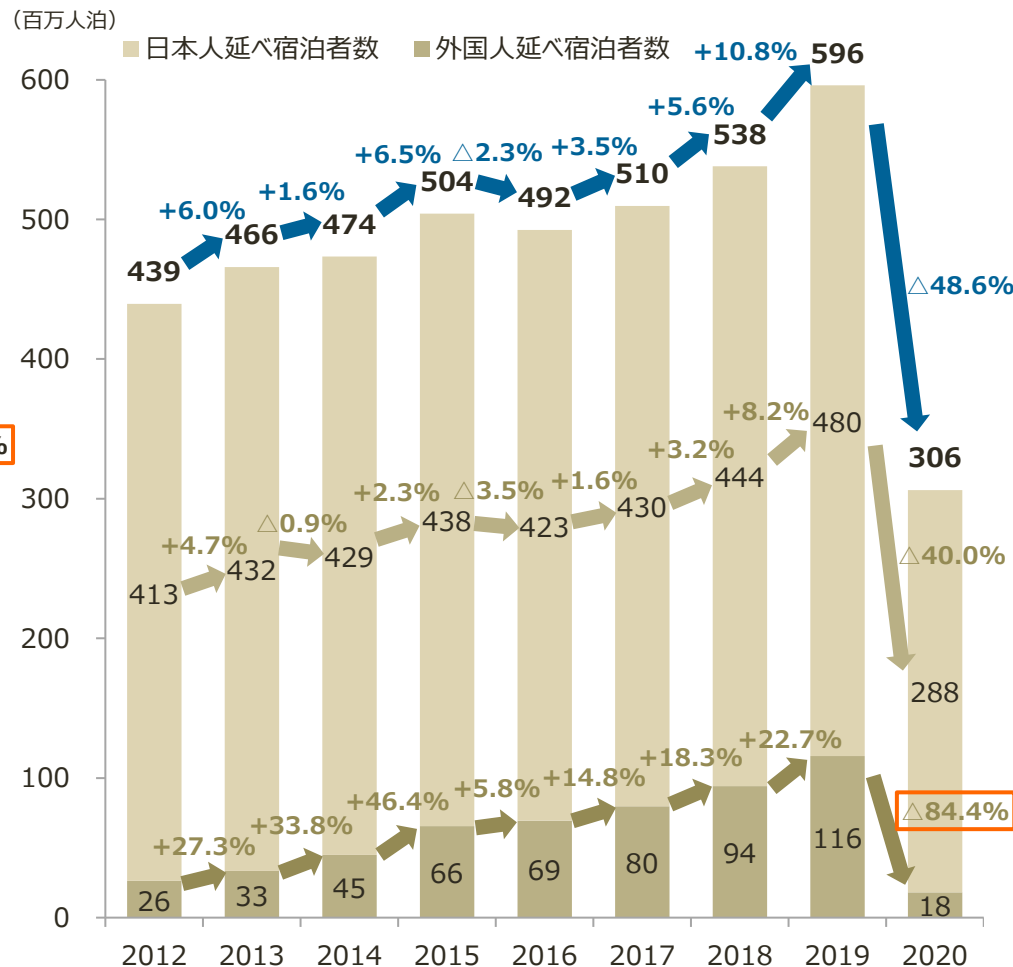
インバウンド数の推移



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」
 (注) 2020年1-11月は暫定値、12月は推計値です。

◆ 2020年の延べ宿泊者数は対前年48.6%減、特に外国人延べ宿泊者数が84.4%減と厳しい状況

国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移

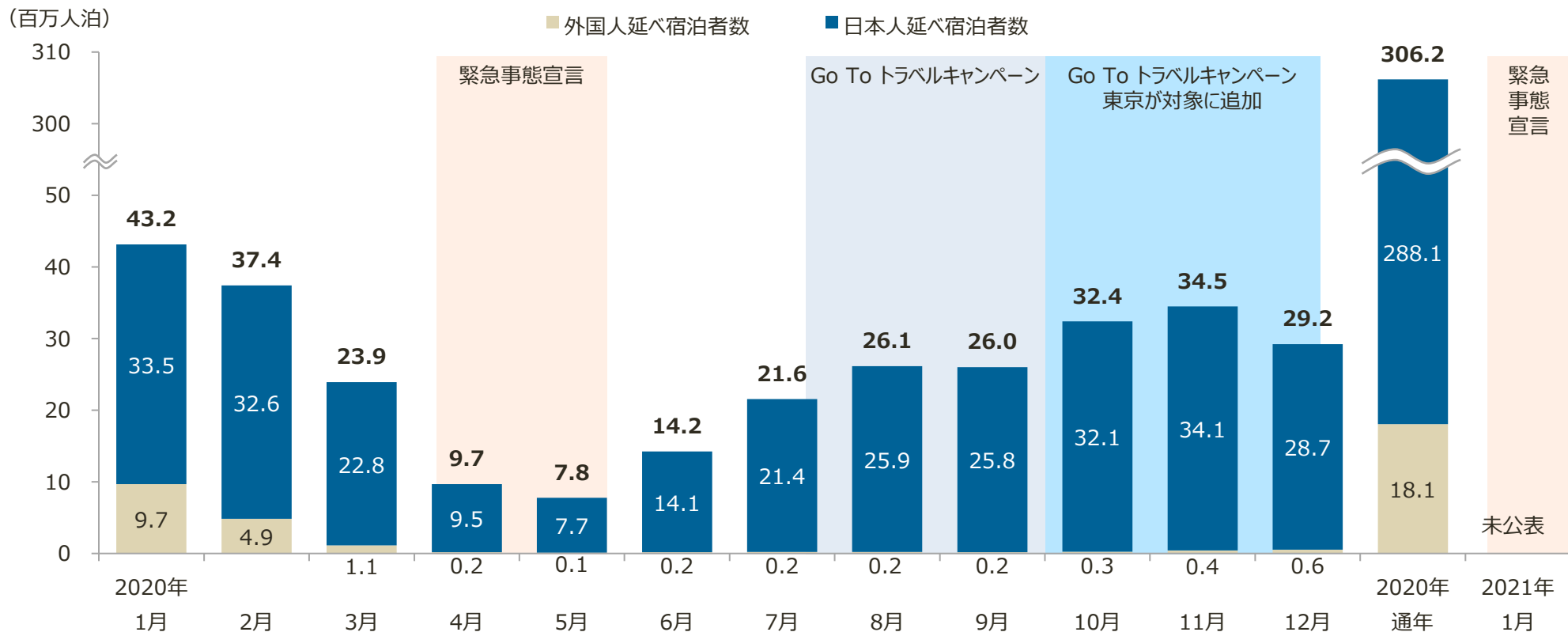


出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」
 (注) 百万人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、2020年1-11月は第2次速報値、12月は第1次速報値です。2020年の新規開業等が反映される年次確報は、2021年6月30日に公表される予定です。

1. マーケット環境 (続き)

◆ 新型コロナウイルス感染症の新規感染者数が抑制され、旅行に対するマインドが改善されれば、国内宿泊の需要回復が期待される

国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移



<対前年同月比>

全体	+1.1%	△14.0%	△53.2%	△80.9%	△84.9%	△68.9%	△58.3%	△58.6%	△46.6%	△35.2%	△30.5%	△37.9%	△48.6%
日本人	△0.1%	△4.9%	△45.2%	△75.9%	△81.6%	△61.2%	△47.9%	△51.8%	△36.2%	△19.2%	△16.1%	△24.4%	△40.0%
外国人	+5.4%	△47.7%	△88.1%	△98.2%	△98.7%	△98.1%	△97.9%	△97.7%	△97.8%	△97.4%	△95.2%	△93.9%	△84.4%

出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

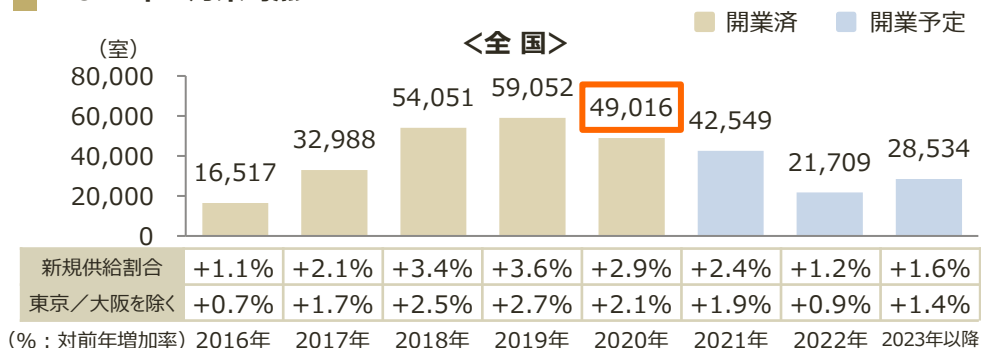
(注) 百万人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、2020年1-11月は第2次速報値、12月は第1次速報値です。2020年の新規開業等が反映される年次確報は、2021年6月30日に公表される予定です。

1. マーケット環境 (続き)

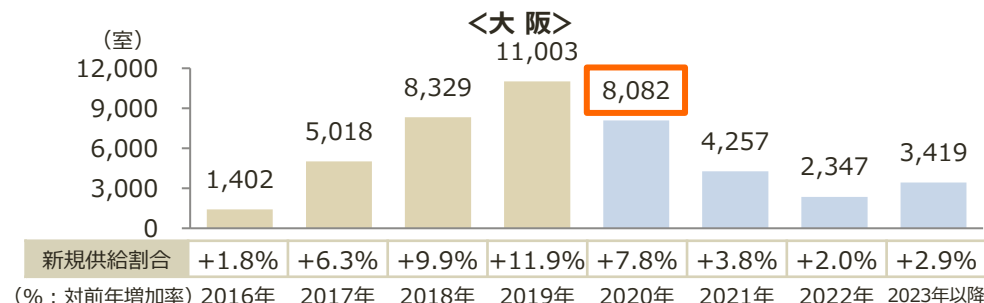
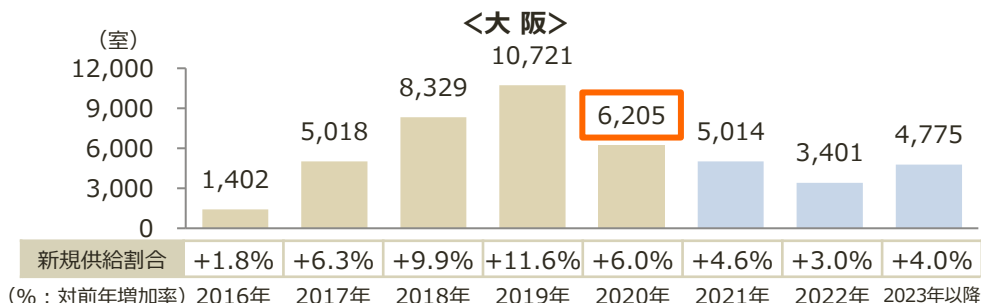
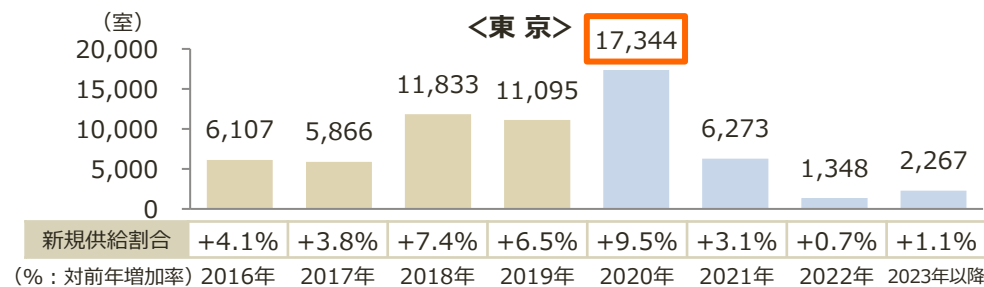
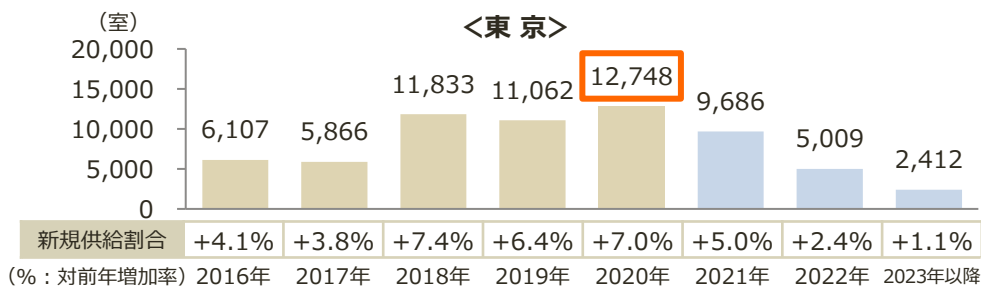
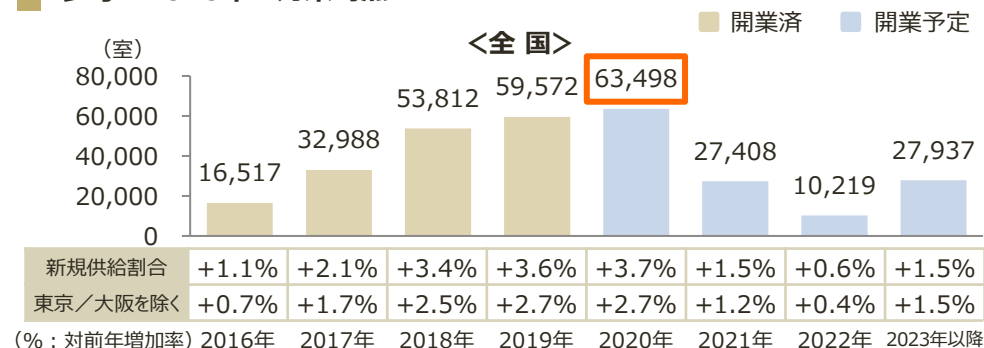
◆ 2020年新規供給は、新型コロナウイルスの影響もあり、1年前の予想と比較し1万室以上減少

全国のホテル・旅館の新規供給客室数

2021年1月末時点



参考：2020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。

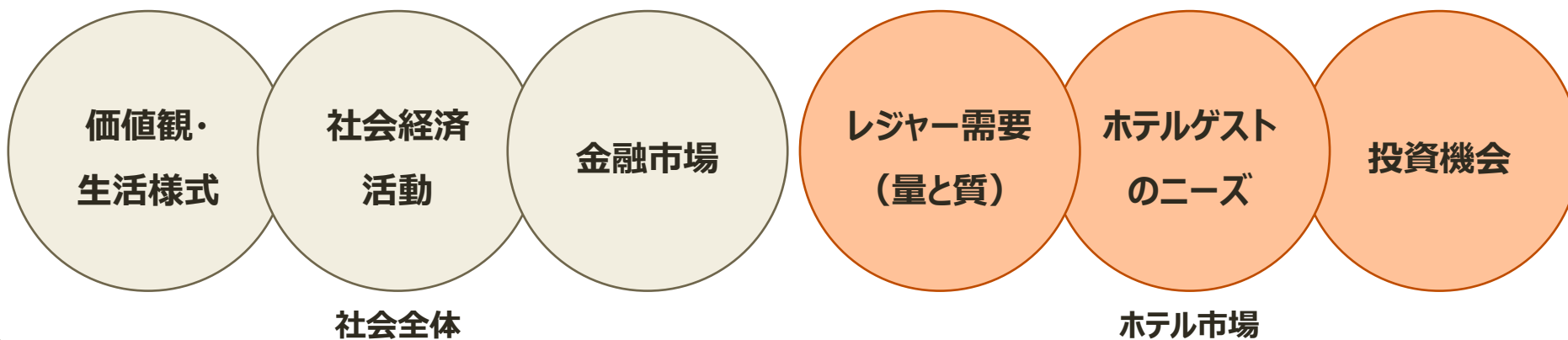
(注2) 2019年12月期決算説明資料において公表したものです。

VI. 最後に

●有効なワクチン、治療薬の開発・普及



大きな変化



変化への柔軟な対応

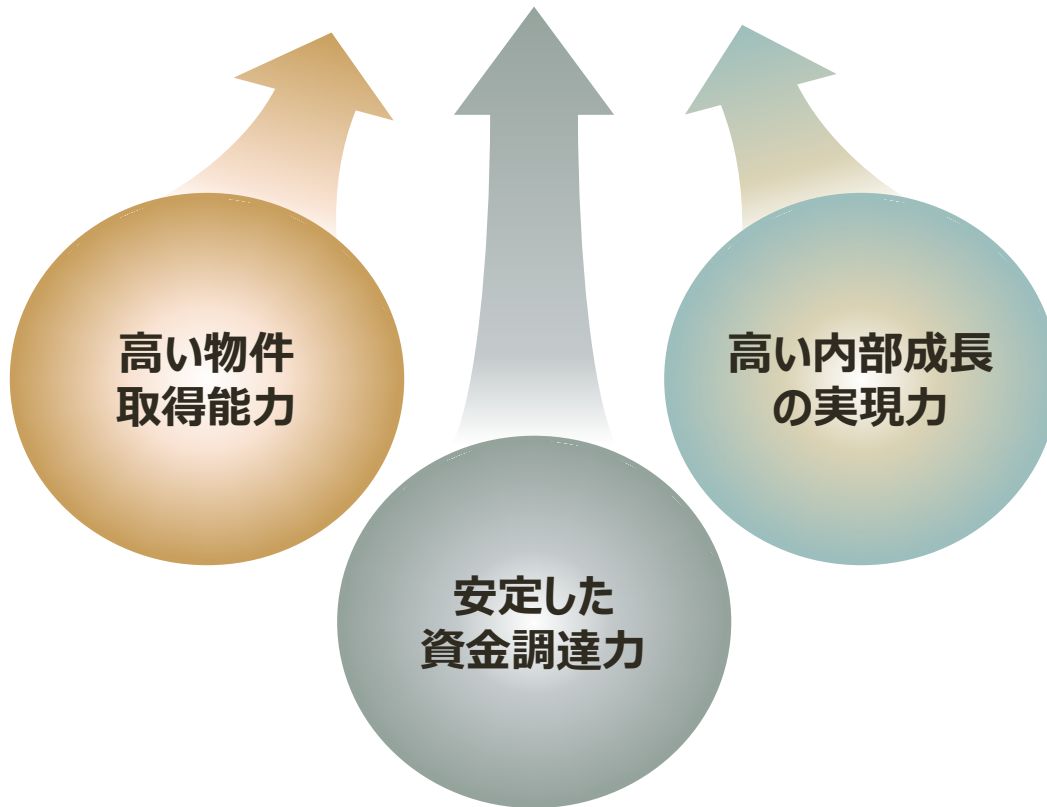
"With コロナを生き延びる"

"Post コロナに適応する
フロントランナーを目指す"

Appendix 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

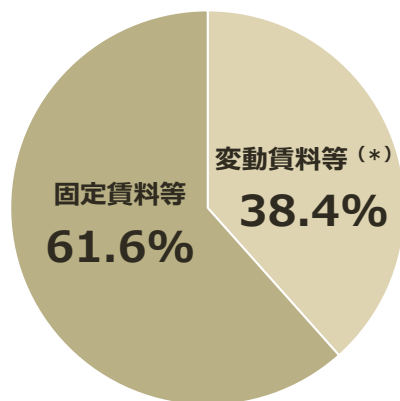
2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

◆ 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

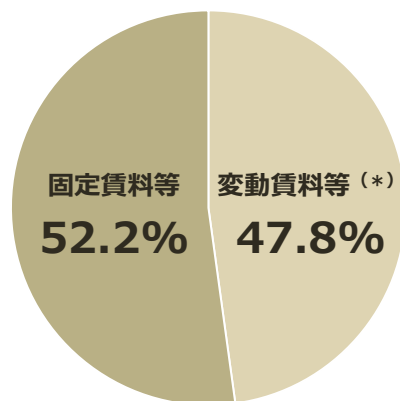


賃料収入割合

2019年実績 (年換算)

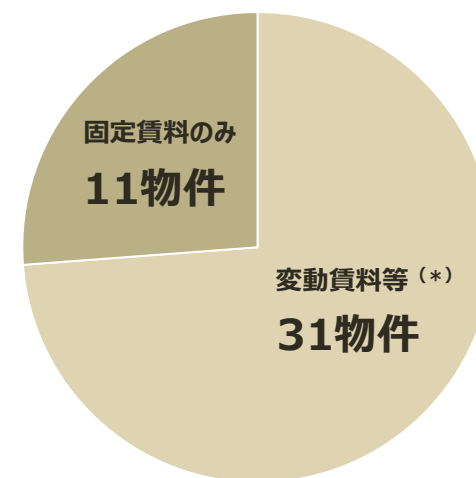


2021年予想



(*) 変動賃料、売上歩合賃料、運営委託収入

賃料形態割合 (2021年2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の影響により、景気悪化・経済活動自粛が続く中、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・中途解約要請、ホテルオペレーターの信用不安等の事象が起きており、ホテルマーケットは依然として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の回復が期待されており、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。一方で、ワクチンの開発・普及や国・自治体による需要喚起施策等により、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さらされるため、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
 - ・ 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

- 2020年のJ-REIT公募増資は、件数は前年実績を下回るも、大型増資が相次ぎ調達金額は前年実績を上回る。東証REIT指数は3月半ばに急落、その後回復するも2020年通年ではTOPIXをアンダーパフォーム。
- 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、対前年比発行額増加、発行額のうち、6割超がグリーン・ソーシャル・サステナビリティボンド。

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



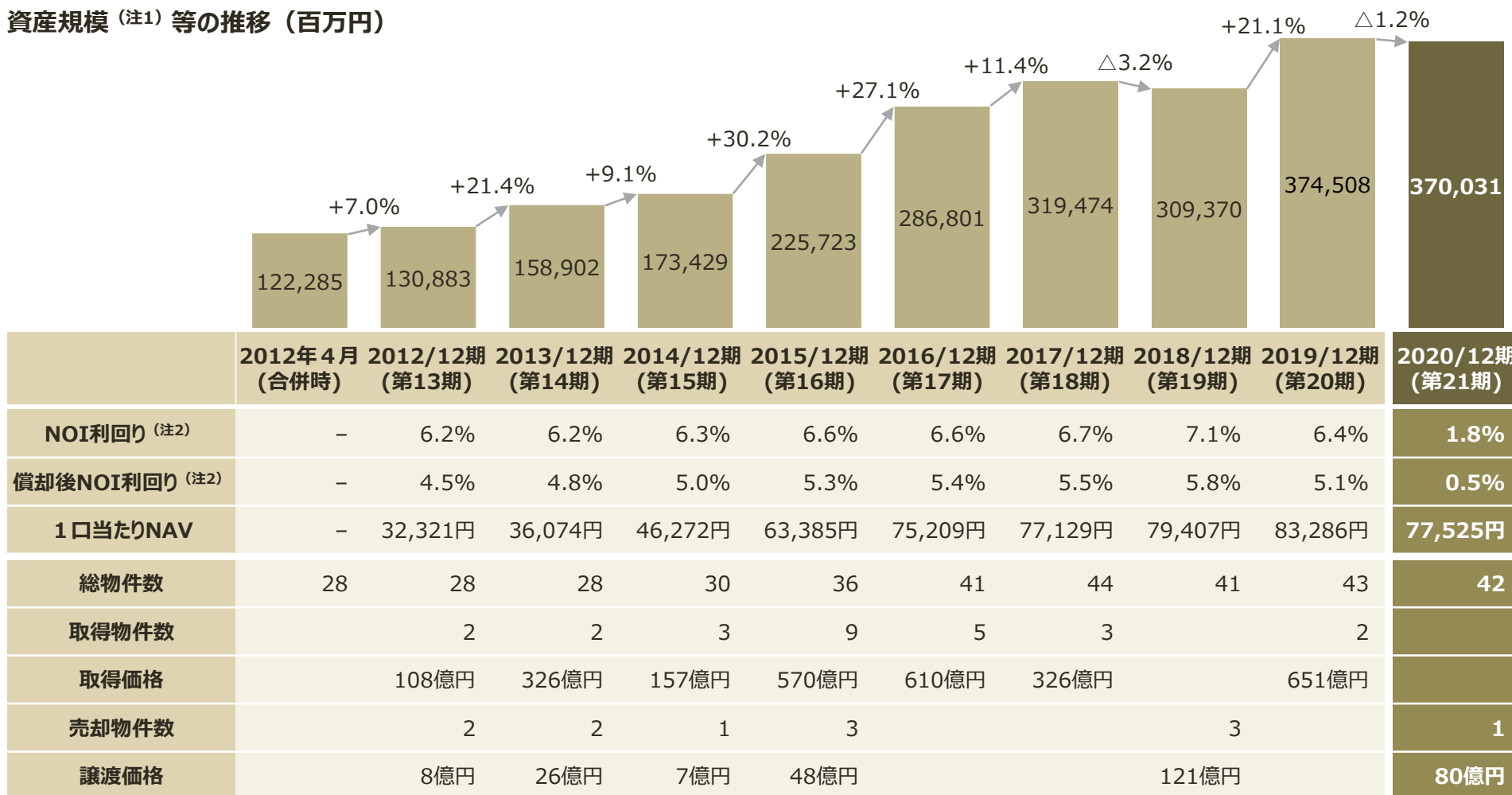
主要な施策

- 資本的支出のコントロール等を通じ、内部留保を確保し、財務基盤をより強化
- 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

6. 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 (注1) 等の推移 (百万円)



継続的な成長を目指します

(注1) 資産規模は、各期末時点の取得価格の合計です。以下同じです。
 (注2) 2012年12月期は合併後の実績NOIを年換算して算出した想定の数値を表示しています。

7. 投資主優待制度

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

◆ 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

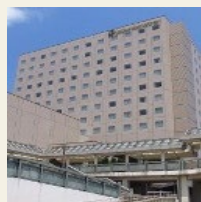
（注）レストラン優待は一部ホテルを除く

優待対象ホテル

HMJグループホテル



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



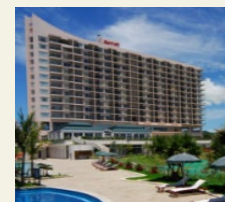
なんぼりオリエンタルホテル



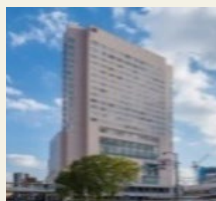
オリエンタルホテル広島



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

アコグループホテル



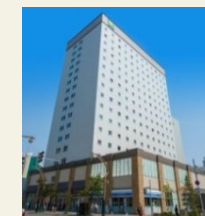
イビス東京新宿



イビス スタイルズ 京都ステーション



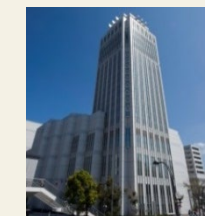
メルキュールホテル札幌



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

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

ポートフォリオ概要

資産規模

3,700 億円

ホテル数

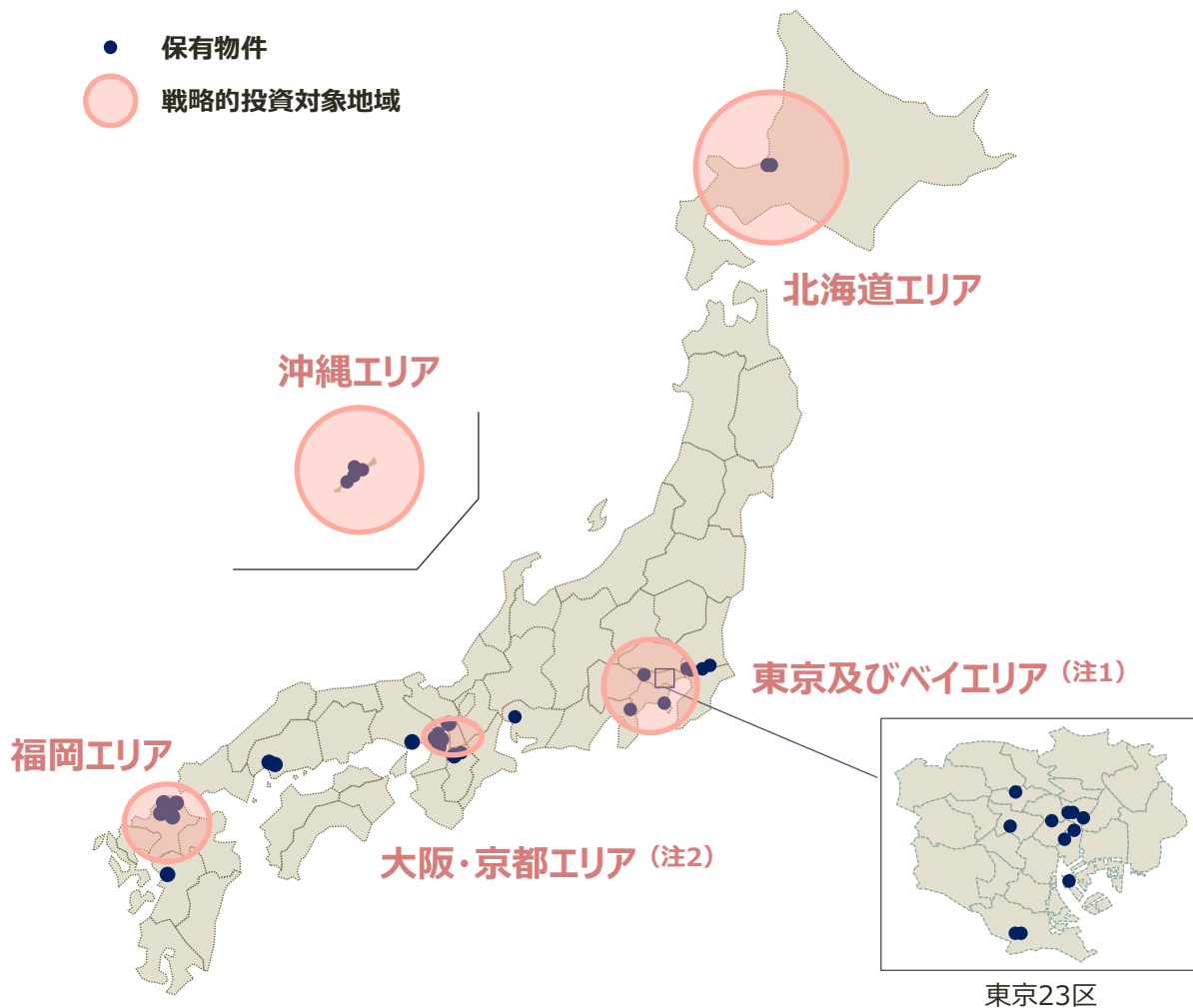
42 物件

(戦略的投資対象地域 **33** 物件)

総客室数

11,485 室

戦略的投資対象地域と保有物件所在地



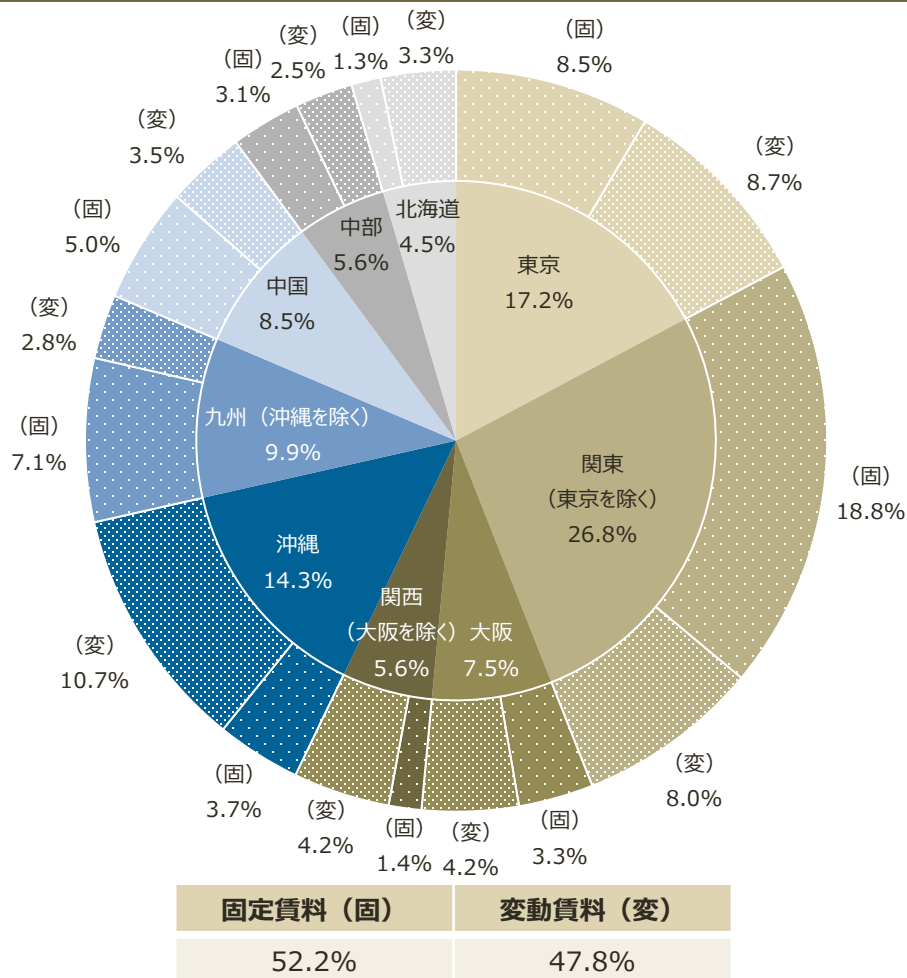
(注1) ベイエリアとは、東京湾に面した神奈川県及び千葉県の一部地域を指します。

(注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

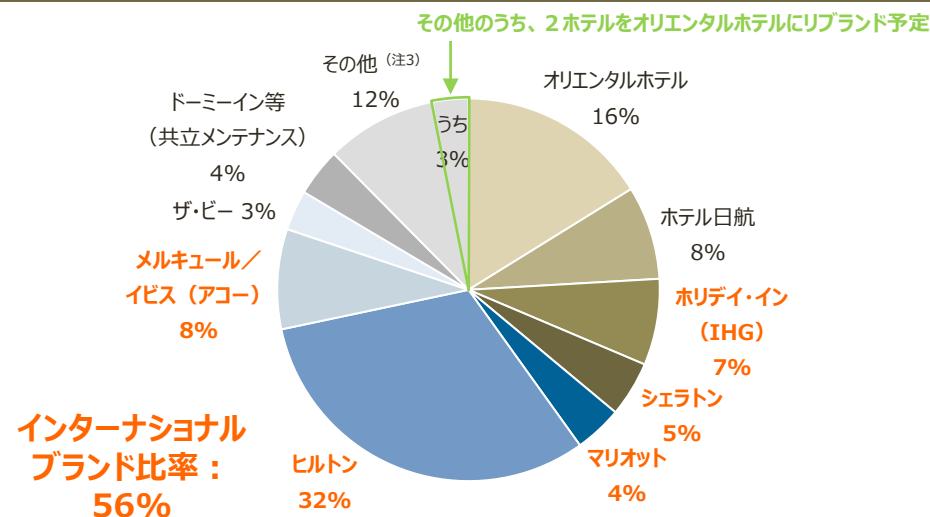
2. ポートフォリオの分散

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

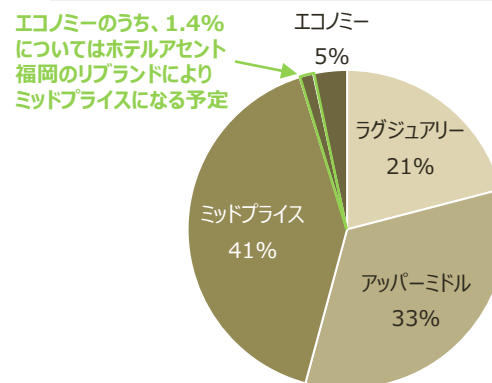
エリア別投資比率 (注1)



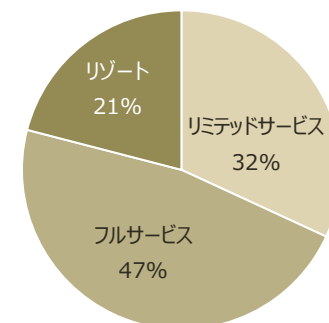
ブランド別投資比率 (注2)



グレード別投資比率 (注2)



タイプ別投資比率 (注2)



(注1) 2021/12期の収益予想上の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。

(注3) その他のうち、ホテルアセント福岡とホテル京阪 ユニバーサル・シティは、それぞれ2021年6月と7月にオリエンタルホテルにリブランド予定です。

3. 運用手法



(2021/12期予想)

賃料種別 ^(注1)	固定賃料	固定賃料+売上歩合	固定賃料+変動賃料	変動賃料	運営委託	合計
契約形式	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	運営委託契約	
内容	固定	○	○	○	-	-
	変動	-	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテル売上/GOPの一定割合	ホテルGOP
不動産運用収益 ^(注2) (%) (2021年12月期予想)	2,344百万円 (16.9%)	2,384百万円 (17.2%)	7,142百万円 (51.4%)	972百万円 (7.0%)	1,047百万円 (7.5%)	13,890百万円 (100.0%)
(内訳)	固定部分 ^(注3) (%)	2,344百万円 (16.9%)	2,384百万円 (17.2%)	1,705百万円 (12.3%)	350百万円 (2.5%)	7,247百万円 (52.2%)
	変動部分 (%)	-	0 (0%)	5,437百万円 (39.1%)	509百万円 (3.7%)	696百万円 (5.0%)
ホテル運営への関与度	低い	低い	高い	高い	高い	-
CAPEX負担	1) 建物・設備の更新工事	1) 建物・設備の更新工事 <3) 戦略的投資>	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	-
物件数	10	3	20	4	5	42
取得価格 (%)	32,375百万円 (8.7%)	31,904百万円 (8.6%)	256,876百万円 (69.4%)	19,235百万円 (5.2%)	29,640百万円 (8.0%)	370,031百万円 (100.0%)
対象ホテル名	ザ・ビーチタワー沖縄 ホテル フランス カンデオホテルズ上野公園 等	ヒルトン東京ベイ スマイルホテル日本橋三越前 コンフォートホテル東京東日本橋	HMJグループホテル ^(注4) イシグループホテル ホテル京阪 ユニバーサル・シティ ホテルアセント福岡	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	イビス東京新宿 イビス スタイルズ 京都ステーション イビス スタイルズ 札幌 メルキュールホテル札幌 メルキュールホテル沖縄那覇	-

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

(注2) 商標権から得られる収益は当該表の不動産運用収益から除きます。

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

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

4. 保有物件一覧 (1/2)

(2020年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価額 (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21期 (2020.6.30時点)		第21期 (2020.12.31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	25.5	10,900	9,654	14,600	4.8%	13,900	4.8%	2.9%	176,149	△75,480	△372,925	△0.7%
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	25.7	19,900	17,367	32,100	4.4%	32,100	4.4%	5.4%	△134,058	△253,226	△621,781	△1.3%
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	24.8	15,000	14,513	31,400	4.1%	31,400	4.1%	4.1%	415,818	310,818	147,170	2.1%
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	27.3	4,100	4,112	4,370	4.9%	4,130	4.9%	1.1%	△96,585	△141,251	△230,949	△3.4%
5	ホテル日航アビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	26.8	18,900	18,019	28,900	4.8%	28,800	4.8%	5.1%	263,662	114,808	△182,738	0.6%
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	16.8	7,610	6,495	10,100	4.4%	10,000	4.4%	2.1%	511,008	467,758	333,365	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	14.3	4,070	3,622	5,310	4.9%	5,300	4.9%	1.1%	294,940	270,927	176,232	6.7%
8	ドームイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	熊本	12.9	2,334	2,170	2,990	5.7%	3,030	5.6%	0.6%	194,460	171,991	126,234	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	34.4	1,120	1,186	2,420	4.1%	2,280	4.1%	0.3%	21,249	10,443	△17,711	0.9%
10	ドームイン・global cabin 浅草	リミテッドサービス	エコノミー	75	東京	23.8	999	934	1,280	4.0%	1,280	4.0%	0.3%	63,995	55,087	41,283	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	25.8	2,130	2,038	4,510	4.4%	4,510	4.4%	0.6%	240,000	224,000	199,000	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	20.8	2,050	1,765	2,430	5.0%	2,430	5.0%	0.6%	150,000	134,000	98,000	6.5%
13	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコノミー	187	東京	18.7	1,720	1,806	1,910	4.0%	1,910	4.0%	0.5%	97,300	82,881	66,292	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	12.9	3,746	3,491	5,390	4.4%	5,390	4.4%	1.0%	272,674	242,314	205,537	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	23.8	2,108	2,042	2,930	4.1%	2,930	4.1%	0.6%	147,047	130,833	109,802	6.2%
16	東横イン博多駅駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	福岡	19.3	1,652	1,401	2,750	4.5%	2,750	4.5%	0.4%	141,039	126,347	108,128	7.6%
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	19.5	6,000	5,833	13,400	4.9%	15,400	5.0%	1.6%	558,039	481,584	392,871	8.0%
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	17.7	823	771	1,370	4.6%	1,370	4.6%	0.2%	22,167	15,131	5,399	1.8%
19	チサンホテル蒲田 (注9)	リミテッドサービス	エコノミー	105	東京	28.9	1,512	1,458	1,930	4.6%	2,010	4.8%	0.4%	97,501	82,544	56,407	5.5%
20	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	32.5	26,050	26,301	40,000	4.3%	39,900	4.3%	7.0%	1,978,209	1,694,658	1,509,889	6.5%
21	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	40.3	7,243	7,903	9,900	4.1%	9,900	4.1%	2.0%	141,133	11,211	△102,802	0.2%
22	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	11.8	6,600	6,641	10,200	4.3%	10,200	4.3%	1.8%	45,934	△1,980	△40,372	0.0%
23	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	10.4	6,797	6,522	11,100	4.7%	11,100	4.7%	1.8%	92,940	14,694	△68,172	0.2%

4. 保有物件一覧 (2/2)

(2020年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価額 (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21期 (2020.6.30時点)		第21期 (2020.12.31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					
24	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	11.7	6,000	5,789	10,600	4.7%	10,500	4.7%	1.6%	154,080	14,691	△80,122	0.2%
25	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	11.4	3,000	2,841	6,950	4.7%	6,940	4.7%	0.8%	0	△47,747	△113,015	△1.6%
26	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	38.5	6,520	6,593	7,280	4.2%	6,980	4.2%	1.8%	187,555	159,712	127,477	2.4%
27	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	34.4	2,610	2,681	2,770	5.1%	2,560	5.1%	0.7%	204,505	175,614	142,101	6.7%
28	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	23.3	2,300	2,347	4,550	4.3%	4,330	4.3%	0.6%	33,079	19,660	△2,580	0.9%
29	ホテル フランス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	29.4	3,105	3,145	4,120	4.6%	4,080	4.6%	0.8%	300,000	237,804	192,619	7.7%
30	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	27.2	1,650	1,634	3,450	4.6%	3,310	4.6%	0.4%	112,624	10,456	△24,779	0.6%
31	オキナワ マリOTT リゾート & スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	15.9	14,950	14,878	17,500	4.9%	17,200	4.9%	4.0%	45,833	△38,612	△329,030	△0.3%
32	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)	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	10.3	17,320	17,294	21,200	4.6%	21,000	4.6%	4.7%	895,756	511,061	290,487	3.0%
33	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	11.0	6,705	6,613	7,610	4.0%	7,430	4.0%	1.8%	349,971	323,336	283,025	4.8%
34	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	35.5	7,197	9,473	15,200	4.6%	15,200	4.6%	1.9%	373,331	124,751	△284,573	1.7%
35	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	12.4	27,000	26,941	26,500	4.3%	26,500	4.3%	7.3%	48,000	△1,019	△192,538	0.0%
36	ホテルアセント福岡 (注10)	リミテッドサービス	エコノミー	263	福岡	21.7	5,248	5,451	6,530	4.8%	6,650	4.8%	1.4%	468,119	351,497	315,876	6.7%
37	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	31.9	15,250	15,696	15,000	4.2%	15,000	4.2%	4.1%	816,688	201,653	33,609	1.3%
38	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	27.4	13,175	13,343	13,500	4.6%	13,400	4.6%	3.6%	123,748	35,932	△185,608	0.3%
39	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	24.6	9,125	9,196	9,500	4.8%	9,500	4.8%	2.5%	136,052	91,442	△56,863	1.0%
40	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	22.8	10,373	10,357	9,840	4.8%	9,790	4.8%	2.8%	35,000	△13,029	△159,944	△0.1%
41	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	2.9	2,738	2,816	2,900	4.6%	2,840	4.7%	0.7%	9,200	△2,050	△14,942	△0.1%
42	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	25.0	62,400	63,607	68,400	3.7%	68,100	3.7%	16.9%	258,300	6,320	△267,118	0.0%
合計 又は 平均 (42物件)		-	-	11,485	-	22.9	370,031	366,760	494,690	4.5%	493,330	4.6%	100.0%	10,247,822	6,332,403	1,613,071	1.8%

(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) 2020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、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12月までの1年間の実績値です。なお、No.11、12については、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てて表示しています。
(注8) 全体のNOI利回りは、2020年12月期に係るポートフォリオ全体のNOI実績値（6,547,992千円）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) 2021年1月1日付でホテルビスタ蒲田東京より名称変更しました。
(注10) ホテルアセント福岡は、2020年10月29日付の一部敷地の交換により取得価格を変更しました。
(注11) 相鉄フレサイン新橋鳥森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。

5. 賃貸借契約の概要 (1/3)

(2020年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 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 (2021-2022年)	
										時期	内容	2021年	2022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	株式会社ホテルマネージメントジャパン		15年	2034年12月	【2021年】ホテルのAGOP×86% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年12月全額変動) (2022年以降変動賃料率変更)	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ							【2021年】ホテルのAGOP×79% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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							【2021年】ホテルのAGOP×91% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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							【2021年】ホテルのAGOP×89% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	ホテル日航アリビラ							【2021年】ホテルのAGOP×74% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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					
6	ザ・ビー・タワー沖縄	定期借家	固定	株式会社共立メンテナンス		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
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%)	-	契約満了 (4月)
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%)	-	-	

5. 賃貸借契約の概要 (2/3)

(2020年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 ^(注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 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 (2021-2022年)		
										時期	内容	2021年	2022年	
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	㈱ホテル京阪		20年	2021年6月	非開示 ^(注3)	非開示 ^(注3)	2014年7月	スキーム変更	賃借人変更及びスキーム変更(7月～)	-	
17	チザイン蒲田	定期借家	変動	ソラレホテルズ アンドリゾーツ㈱	㈱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	チザンホテル蒲田 ^(注4)	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)	-	2015年7月	スキーム変更	賃借人変更及びスキーム変更(1月～)	-	-
19	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定+売上歩合	㈱第一ビルディング	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	4年	2022年12月	月額163百万円+売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2019年1月	契約更新 (増額)	-	契約満了 (12月)	
20	イビス東京新宿	-	運営委託	-	エイ・エイ・ピー・シー・ ジャパン㈱	12年	2024年6月	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	スキーム変更	-	-	
21	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	-	-	-	-	-	-
22	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	-	-	-	-	-	-
23	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	-	-	-	-	-	-
24	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	-	-	-	-	-	-
25	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㈱		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)	-	-	
26	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定+変動	㈱イシン・イクベクロ・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AGOPIに連動 【2022年】年額80百万円+ホテルのAGOPIに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	-	
27	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定+変動	㈱イシン・ハチオウジ・オペレーションズ		9.5年	2024年7月	【2021年】年額21百万円+ホテルのAGOPIに連動 【2022年】年額45百万円+ホテルのAGOPIに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	-	
28	ザ・ビー 博多	定期借家	固定+変動	㈱イシン・ハカタ・オペレーションズ		9.5年	2024年7月	【2021年】年額28百万円+ホテルのAGOPIに連動 【2022年】年額59百万円+ホテルのAGOPIに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	-	
29	ザ・ビー 水道橋	定期借家	固定+変動	㈱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AGOPIに連動 【2022年】年額30百万円+ホテルのAGOPIに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	-	
30	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	-	-	-	-	
31	オキナワ マリオットリゾート & スパ	定期借家	固定+変動	㈱ラグーンリゾート名護		10年	2030年12月	【2021年】ホテルのAGOP×89% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-	
32	アクティブインターシティ広島 (シエタングランドホテル広島)	定期借家	固定+変動	㈱A・I・C広島 マネジメント	Luxury Hotels International of Hong Kong Limited	11年	2026年12月	【2021年】ホテルのAGOP×93% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-	

5. 賃貸借契約の概要 (3/3)

(2020年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 ^(注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 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 (2021-2022年)	
										時期	内容	2021年	2022年
33	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3)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	非開示 ^(注3)	-	-
34	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	定期借家	固定+変動	株式会社ホテルセンターザ		15年	2034年12月	【2021年】ホテルのAGOP×97% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
35	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	【2021年】ホテルのAGOP×98% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
36	ホテルアセント福岡	定期借家	固定	(株)アセント		7年	2021年6月	【固定賃料】 ① 2019年5月1日から2020年3月31日： 月額20百万円 ② 2020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)	借借人変更及 びスキーム変更 (6月～)	-
37	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	-	-	-	-
38	ヒルトン成田	定期借家	固定+変動	(株)ナリタコスゲ・オペレーションズ		20年	2037年6月	【2021年】ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
39	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)ナリタシクラ・オペレーションズ		10年	2027年6月	【2021年】ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
40	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	【2021年】ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
41	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	【2021年】ホテルのAGOP×87% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
42	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	【2021年】ホテルのAGOP×97% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022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	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-

(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。

(注4) 2021年1月1日付でホテルピスタ蒲田東京より名称変更し、新規契約条件を記載しています。

6. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ

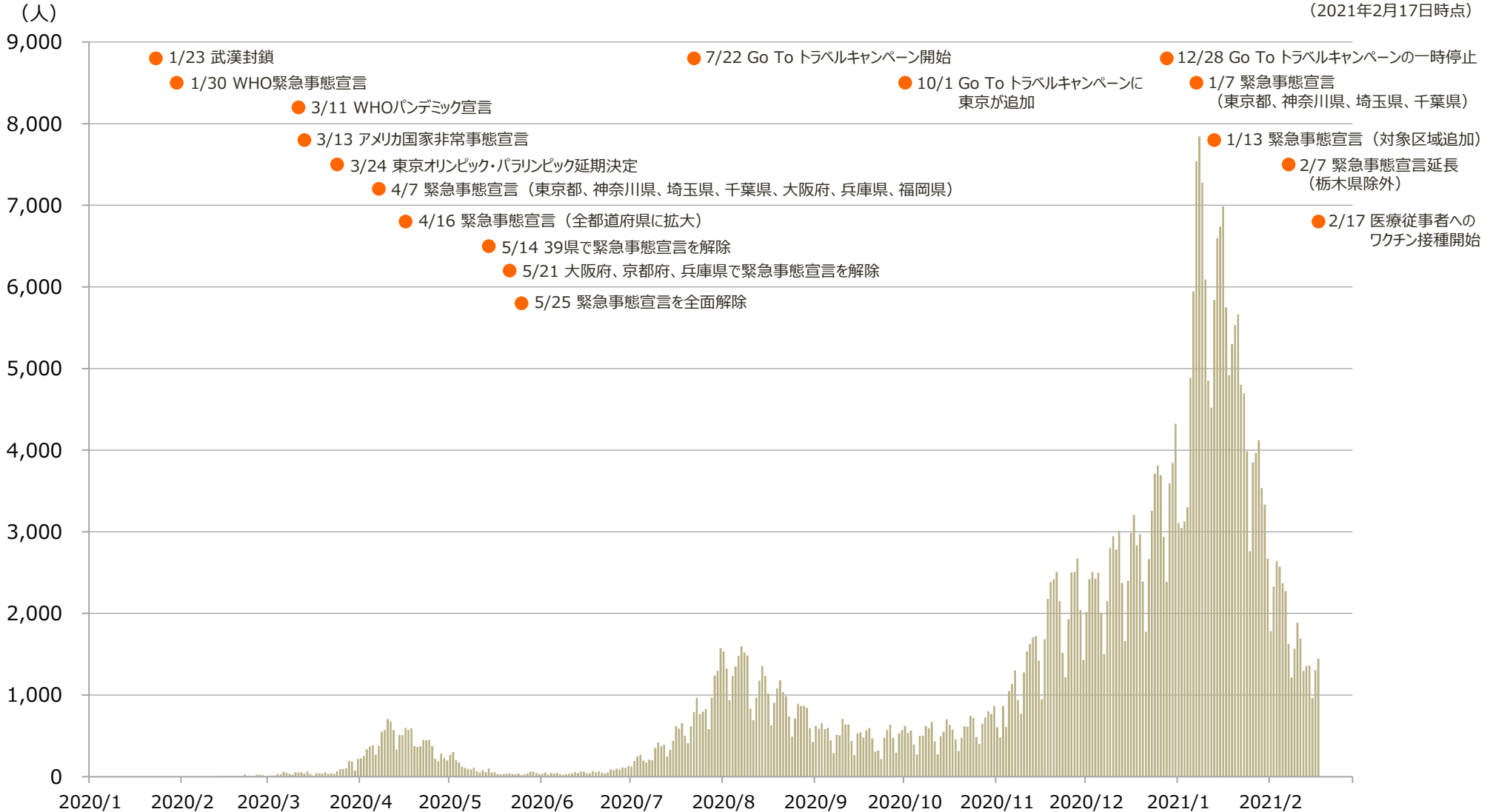
※ () 内数字は支出額 (単位: 百万円)

	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
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) プライズルームの客室化 (40)	-
オリエンタルホテル 東京ベイ	-	レストラン (45)	-	-	4階客室 (101)	-	11-12階客室等 (140)	-	-
なんば オリエンタルホテル	-	5-8階角部屋 (10)	-	-	9階客室 (91)	7階客室 (77)	6階客室 (78)	-	-
ホテル日航アリビラ	-	-	3-8階ノース、 3-5階センター棟 客室 (333)	-	9階客室 (55) レストラン (31)	-	1階客室等 (16)	-	-
オリエンタルホテル 広島	-	-	23階宴会場 (10)	-	7-10階客室 (43) 4階宴会場 (38)	-	チャペル (10)	13-14階客室 (14)	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)

7. 新型コロナウイルス感染症の感染者数の推移と主な出来事

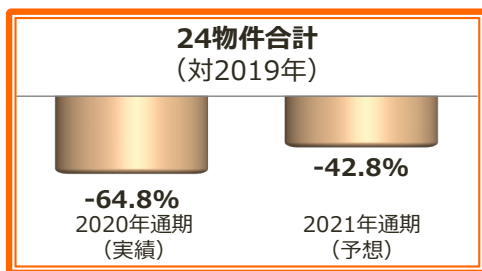
新型コロナウイルス感染症 新規感染者数（国内）

(2021年2月17日時点)

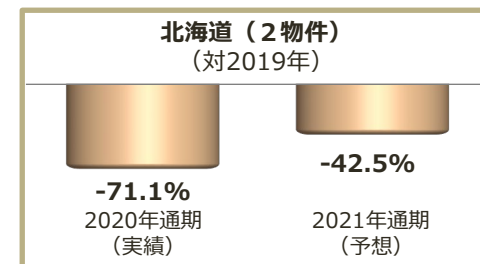


8. 変動賃料等導入24ホテル 地域別の対前年RevPAR増減率

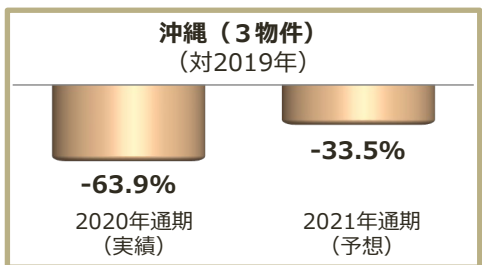
◆ 分散の効いたポートフォリオ



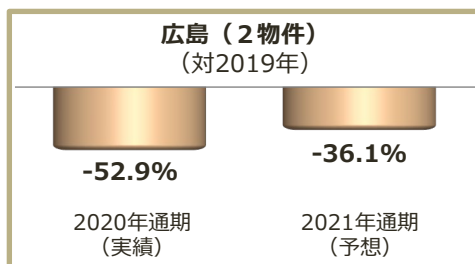
○ 戦略的投資対象地域
● 保有物件



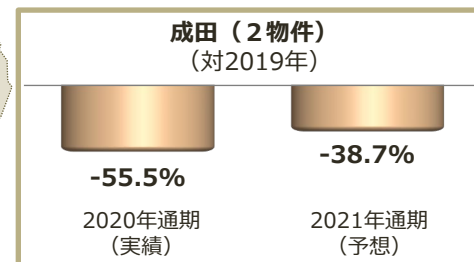
- イビス スタイルズ 札幌
- メルキュールホテル札幌



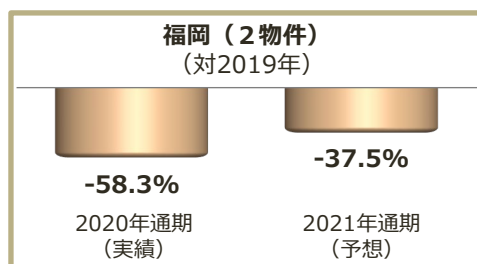
- ホテル日航アリピラ
- オキナワ マリオット リゾート & スパ
- メルキュールホテル沖縄那覇



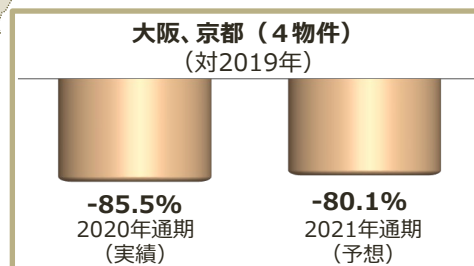
- オリエンタルホテル広島
- アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)



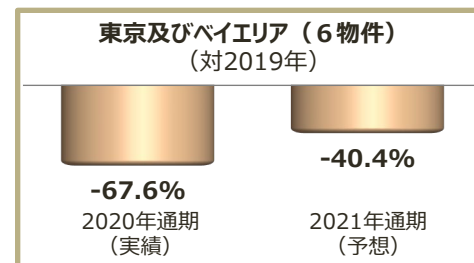
- ヒルトン成田
- インターナショナルガーデンホテル成田



- 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
- イビス スタイルズ 京都ステーション

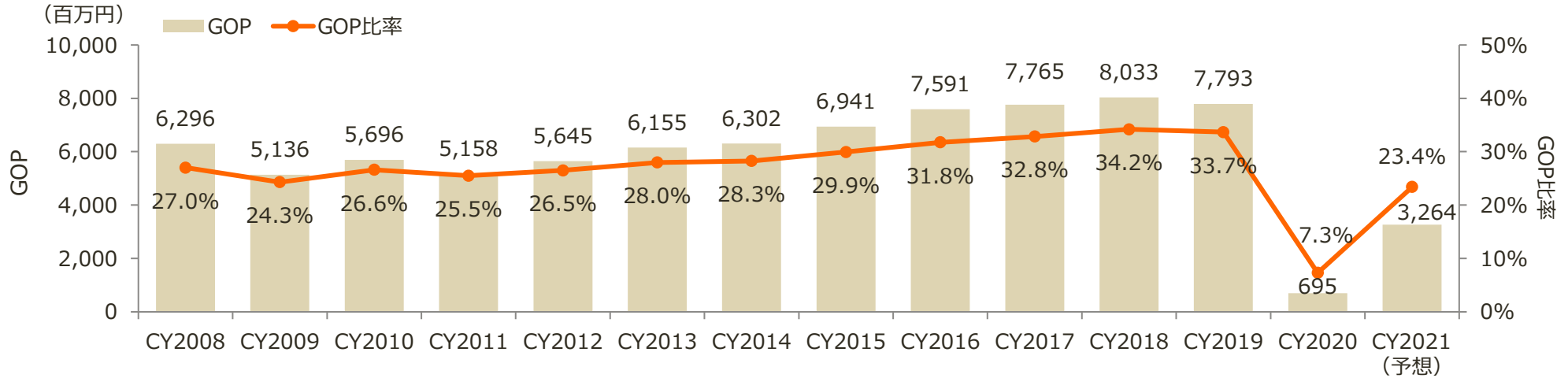


- ヒルトン東京お台場
- オリエンタルホテル 東京ベイ
- イビス東京新宿
- ザ・ビー 池袋
- ザ・ビー 八王子
- ザ・ビー 水道橋

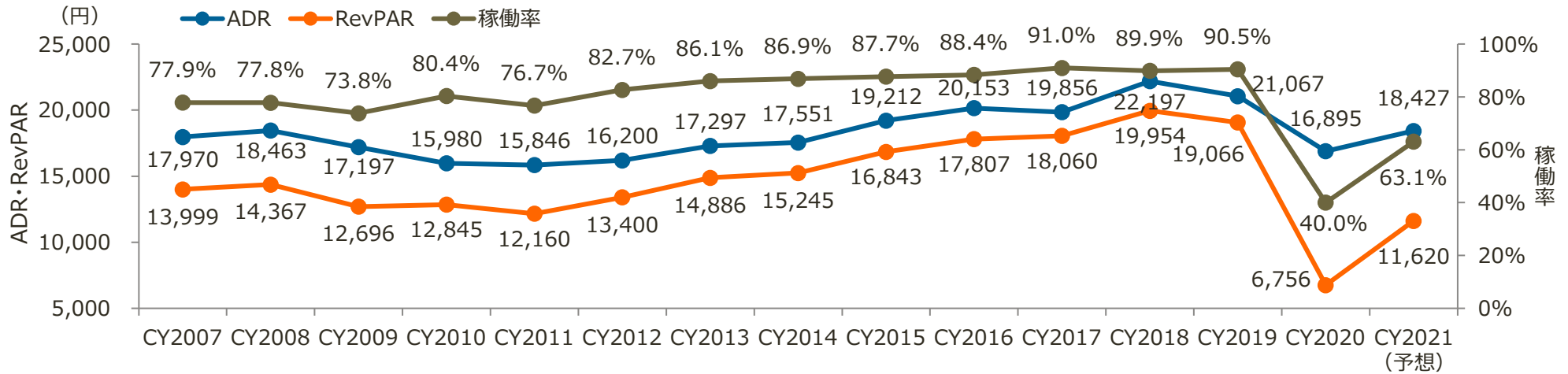
(注) 変動賃料等導入24ホテルのうち、各地域における主要なホテルを掲載しています。

9. HMJ5ホテルハイライト

GOP・GOP比率の推移



主要指標の推移



10. 貸借対照表

(単位：百万円)

	2019年12月期 期末 2019.12.31	2020年12月期 期末 2020.12.31	差異
資産の部			
流動資産	37,762	29,841	△7,921
現金及び預金 (注1)	34,343	28,553	△5,790
営業未収入金	2,779	672	△2,107
その他	638	615	△23
固定資産	377,608	370,221	△7,386
有形固定資産	340,522	333,303	△7,219
信託建物 (注2)	118,128	114,887	△3,241
信託土地	219,901	216,410	△3,490
その他 (注3)	2,493	2,006	△487
無形固定資産	33,804	33,991	186
投資その他の資産	3,280	2,926	△354
差入敷金及び保証金	162	162	-
その他	3,117	2,763	△354
繰延資産	351	233	△118
資産合計	415,722	400,296	△15,426

(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。

	2019年12月期 期末 2019.12.31	2020年12月期 期末 2020.12.31	差異
負債の部			
流動負債	16,627	28,922	12,295
営業未払金	1,485	2,654	1,169
短期借入金	-	12,782	12,782
1年内償還予定投資法人債	-	1,500	1,500
1年内返済予定長期借入金	12,782	10,800	△1,982
その他未払金	1,313	672	△641
前受金	909	423	△485
その他	137	90	△46
固定負債	162,572	150,172	△12,400
投資法人債	41,600	40,100	△1,500
長期借入金	114,372	103,572	△10,800
預り敷金及び保証金	5,722	5,397	△325
デリバティブ債務	416	767	351
その他	461	335	△126
負債合計	179,200	179,095	△104
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	1,527	△13,762
その他	△377	△759	△382
純資産合計	236,522	221,201	△15,321
負債・純資産合計	415,722	400,296	△15,426

11. 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

3,700 億円

ホテル数

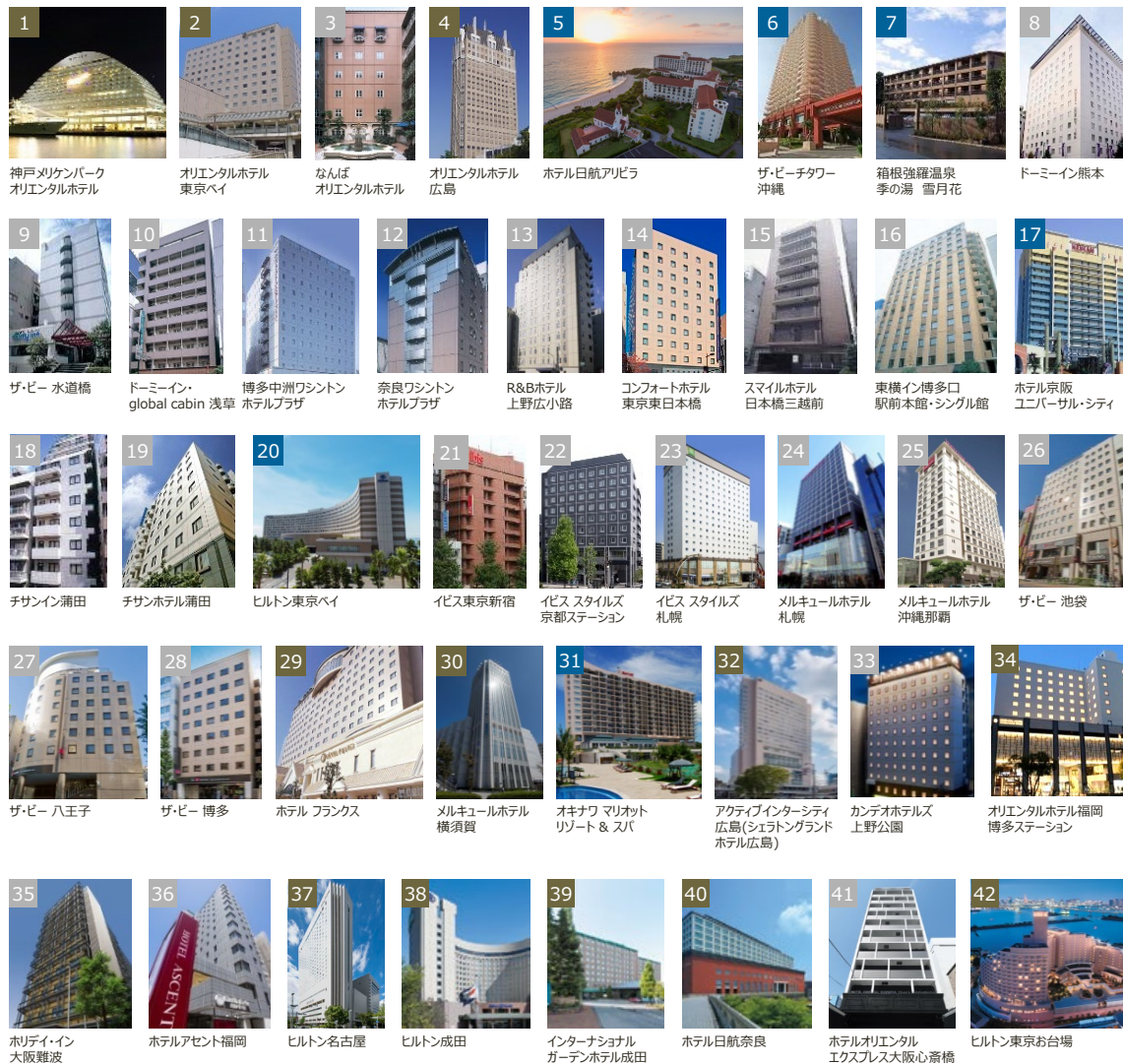
42 物件

総客室数

11,485 室



(2021年2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の一部の臨海地域を指します。
 (注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

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

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	ピーエヌワイエム 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

2020年12月末時点

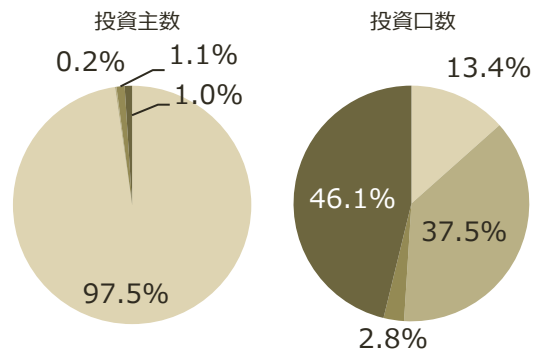
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	739,108	16.56
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	429,005	9.61
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	226,474	5.07
4	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	162,196	3.63
5	ピーエヌワイエム アズ エージーティ クライアantz 10 パーセント	158,778	3.55
6	SDSS K INVESTCO LIMITED	117,567	2.63
7	ELLIOTT INTERNATIONAL LP	93,886	2.10
8	ザ バンク オブ ニューヨーク 133970	67,259	1.50
9	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	63,797	1.42
10	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	63,476	1.42
合計		2,121,546	47.54

(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

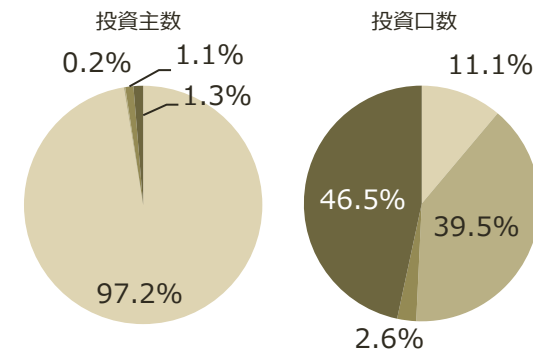
2020年6月末時点

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



2020年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	34,136	498,318
金融機関 (証券会社を含む)	83	1,765,849
その他の国内法人	412	119,807
外国法人・個人	486	2,078,373
計	35,117	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)

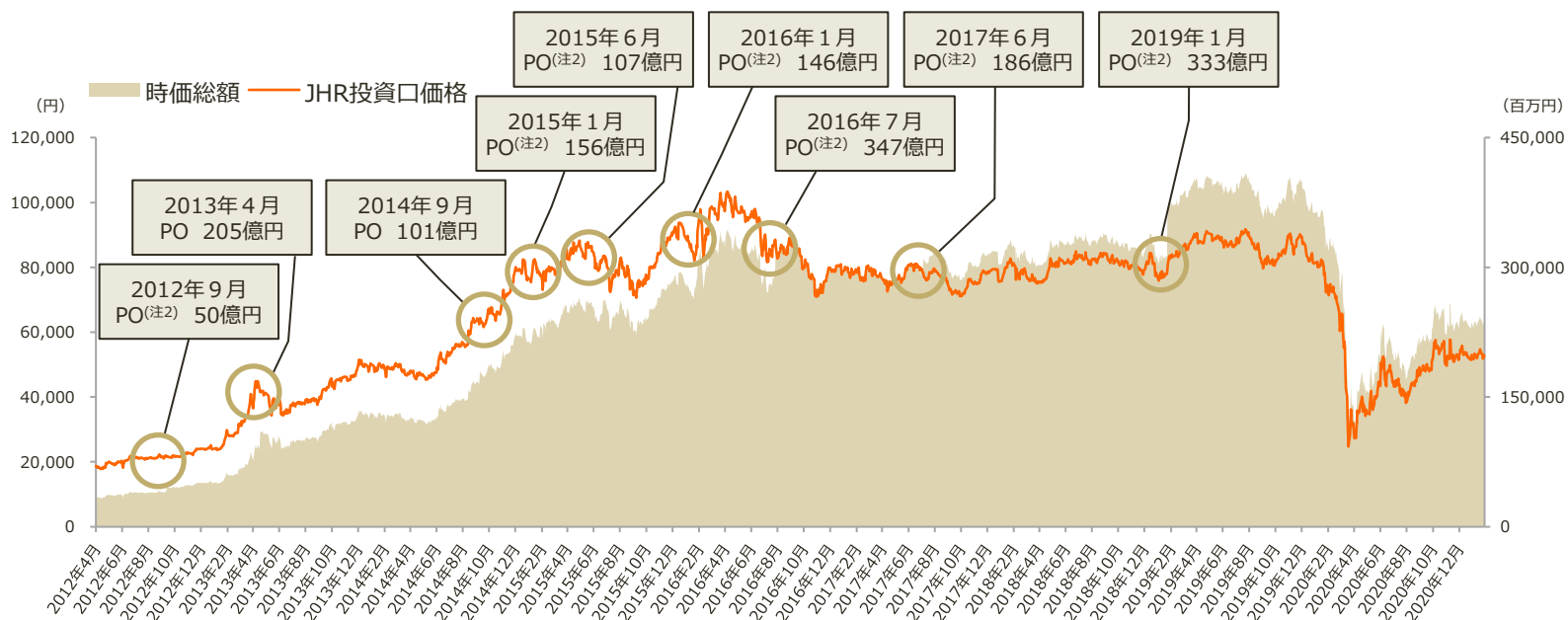
投資口価格： **52,500円**

時価総額： **2,342億円**

(2021年1月29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及び2020年9月24日付半期報告書をご参照ください。

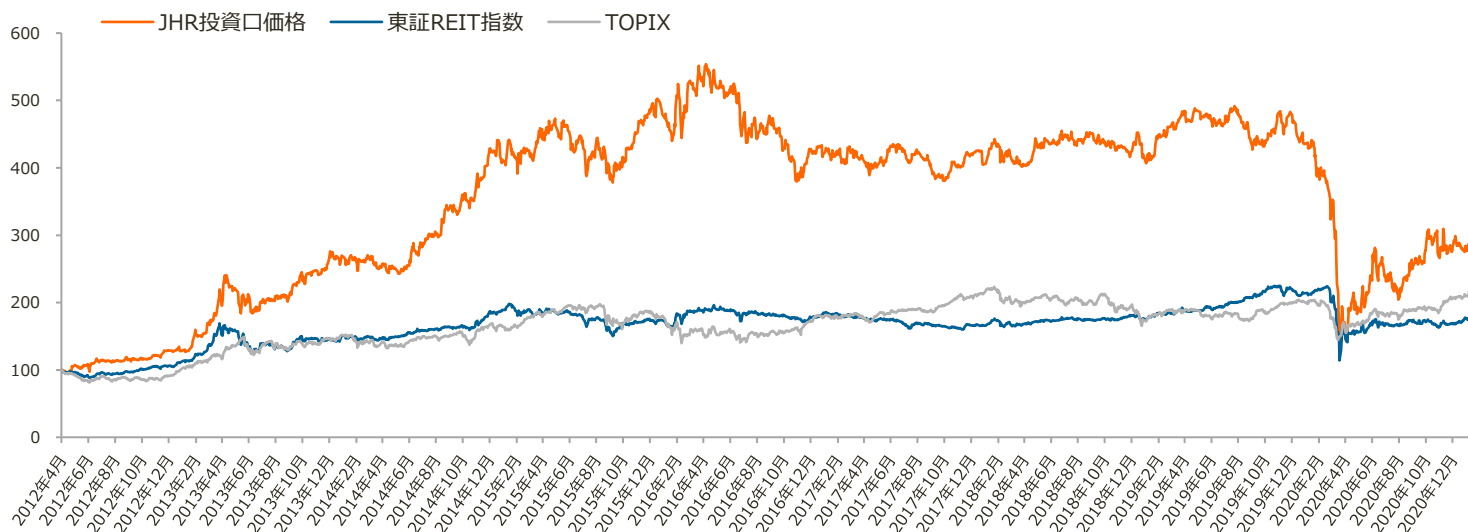
(注2) OA分を含みます。



東証REIT指数・ TOPIXとの比較

(注) 2012年4月2日の本投資法人の投資口価格(終値)・東証REIT指数・TOPIXをそれぞれ100として記載しています。

なお、東証REIT指数とは、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。



Appendix 4

資産運用会社の概要

1. 資産運用会社の概要

会社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円（2020年12月31日現在）
株主	Rockrise Sdn Bhd、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役社長	古川 尚志
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事（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、ホテル資産に関わる投資・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グループから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、JHRAの経営の独立性について、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