



# JAPAN HOTEL REIT



ジャパン・ホテル・リート投資法人  
**決算説明会**

第15期(2014年12月期) 2015年2月20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

<b>I. 2014年12月期 ハイライト</b>	
1. 2014年12月期 ハイライト	3
<b>II. 決算の概要</b>	
1. 運用実績	5
2. 収益予想	6
3. 貸借対照表	7
<b>III. 外部成長</b>	
1. 2014年9月公募増資による取得物件	9
2. 2015年1月公募増資による取得（予定）物件	10
3. 取得の背景 マーケット環境	11
4. 物件取得の効果	13
5. 継続的な物件取得	14
<b>IV. 内部成長</b>	
1. 運用手法	16
2. HMJ 5 物件ハイライト	17
2-1. なんばオリエンタルホテルの取組事例	18
3. アコー 5 物件ハイライト	19
4. 資本的支出及び減価償却費	21
<b>V. 財務戦略</b>	
1. 財務戦略	23
<b>Appendix 1 本投資法人の特徴</b>	
1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	26
2. 3つの成長エンジンと運用戦略のポイント	27
3. 外部成長戦略	28
4. 内部成長戦略	29
5. 財務戦略	30
6. 投資主優待制度	31
<b>Appendix 2 保有物件情報</b>	
1. 保有物件一覧	33
2. 賃貸借契約の概要	35
3. ポートフォリオマップ（2015年取得（予定）資産取得後）	37
4. ホテル別の主なCAPEXⅢ	38
<b>Appendix 3 主要変動賃料ホテル指標データ</b>	
1. ホテル指標データ	40
<b>Appendix 4 主要変動賃料ホテル業績コメント</b>	
1. HMJ 5 ホテル 業績ハイライト	45
2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト	46
3. ACCOR 5 ホテル 個別業績ハイライト	51
<b>Appendix 5 投資主構成と投資口価格</b>	
1. 大口投資主情報・投資口保有区分	57
2. 投資口価格・時価総額の推移	58
<b>Appendix 6 本資産運用会社の概要</b>	
1. 本資産運用会社の概要	60
2. 本資産運用会社の特徴とガバナンス	61

旧日本ホテルファンド投資法人（以下「旧NHFF」といいます。）と旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「旧JHR」といいます。）は、旧NHFFを吸収合併存続法人として、2012年4月1日付で合併し、合併後の新投資法人の商号は「ジャパン・ホテル・リート投資法人」（以下「本投資法人」といいます。）となりました。本投資法人の資産運用会社はジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）です。

## I . 2014年12月期 ハイライト

# 1. 2014年12月期 ハイライト

## 1. 外部成長

### ▶ 継続的な物件取得



### 2015年物件取得（予定） 2015年物件取得（予定）後



### ▶ 取得戦略の多様化

ホテルフランクスへの匿名組合出資

## 2. 内部成長

### ▶ 変動賃料導入ホテルの業績向上

- HMJ 5 ホテル (注1)  
5ホテル計：GOP 147百万円増 (+2.4%)
- アコー5ホテル (注2)  
イビス新宿：GOP 74百万円増 (+19.9%)

等

### ▶ アップサイド・シェアリング・スキーム (歩合賃料) の導入

- ホテル京阪ユニバーサル・シティ
- スマイルホテル日本橋三越前

## 3. 財務の向上

### ▶ 財務指標の改善

有利子負債コストの低下 2.0%⇒ <b>1.7%</b>	平均残存年数の長期化 2.4年⇒ <b>3.3</b> 年
固定化比率 65%⇒ <b>89%</b>	LTVのマネジメント 43.8%⇒ <b>43.1%</b>

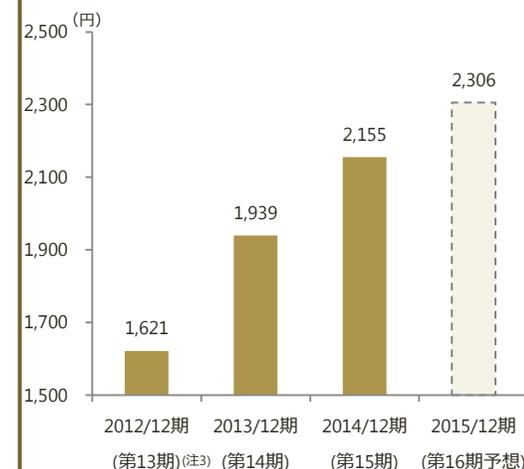
### ▶ 財務基盤の強化

- 投資法人債の発行：5年債及び7年債
- 新規レンダーの招聘：あおぞら銀行／三菱UFJ信託銀行

### ▶ Indexへの組み入れ

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indexへの組み入れ

## 着実な分配金の成長



## 時価総額及び投資口価格の上昇



(注1) 神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島のみをいいます。(以降、本資料において同様)

(注2) 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のみをいいます。(以降、本資料において同様)

(注3) 2012/12期 (第13期) は9ヶ月間の変則決算となっています。従って2012年12月期における分配金を一定条件のもと年換算で算出した数値です。

## Ⅱ. 決算の概要

# 1. 運用実績

物件		(A)	(B)	(B) - (A)			
		2013年12月期	2014年12月期	差異			
		実績 ※調整後 (注1)	実績	Total (C) + (D)	3物件取得 (C) (注2)	既存物件及び 売却物件(D)	
物件	物件数 (件)	28	30	2	3	-	
	取得価格	158,902	173,429	14,527	15,797	-	
損益	営業収益	11,472	12,760	1,287	442	844	
	変動賃料	構成割合 24.5%	2,811	構成割合 28.9%	3,693	881	362
	固定賃料	75.5%	8,661	71.1%	9,066	405	80
	NOI	9,907	11,002	1,094	382	712	
		6.2%		6.3%	0.1%	-	-
	減価償却費	2,297	2,400	103	76	26	
	固定資産除却損	8	4	-3	0	-3	
	譲渡損失	0	0	0	0	0	
	償却後NOI	7,602	8,597	994	305	689	
		4.8%		5.0%	0.2%		
その他の営業費用	1,045	1,051	6				
営業利益	6,556	7,545	988				
営業外収益	6	4	-2				
営業外費用	1,634	1,774	140				
経常利益	4,929	5,776	846				
当期純利益	4,939	5,774	835				
分配金	負ののれん活用額	143	240	97			
	分配金総額	5,082	6,015	932			
	発行済投資口数 (口)	2,621,281	2,791,281	170,000			
	1口当たり分配金 (円)	1,939	2,155	216	+11.1%		

(単位：百万円)

## 主な差異要因

### ① 営業収益 変動賃料等

- HMJ変動賃料の増加119百万円
- 化〳新宿の運営委託収入の増加74百万円
- 歩合賃料等の増加33百万円
- 期中取得物件 (イビススタイルズ京都ステーション) の  
通年インパ°外291百万円

### ② 営業収益 固定賃料

- 期中取得2物件 (注3) の通年インパ°外637百万円
- 3物件売却 (注4) による減少△317百万円

(注1) 比較のため、ホテルビスタ橋本及びパールホテル茅場町に関わる売却損及びドリーミーインなんばに関わる減損損失の特殊要因を除いた運用状況です。

(注2) 2014年7月9日付で取得したイビススタイルズ札幌及び、2014年9月30日付で取得したメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖繩那覇をいいます。

(注3) 2013年4月26日付で取得したヒルトン東京ベイ及び2013年10月31日付で取得したイビススタイルズ京都ステーションをいいます。なお、第14期実績にはヒルトン東京ベイは約8カ月分、イビススタイルズ京都ステーションは約2カ月分の賃料等が計上されています。

(注4) 2013年6月28日付で売却したホテルビスタ橋本、2013年11月13日付で売却したパールホテル茅場町及び2014年1月24日付で売却したドリーミーインなんばをいいます。

(注5) それぞれ右記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 + 当期減価償却費 + 当期固定資産除却損、NOI利回り = NOI / 期末保有物件の取得価格合計、償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用、償却後NOI利回り = 償却後NOI / 期末保有物件の取得価格合計

## 2. 収益予想

(単位：百万円)

	(A)	(B)	【参考値】	(B)-(A)		
	2014年12月期 実績	2015年12月期 予想 (注1)	2015年12月期 予想 (年換算) (注1)	差異		
				Total (C) + (D)	6物件取得 (C)	既存物件及び 売却物件(D)
<b>物件</b>						
物件数(件)	30	36	36	6	6	-
取得価格	173,429	196,534	196,534	23,105	23,105	-
<b>営業収益</b>	12,760	15,148	15,293	2,388	1,220	1,167
変動賃料	構成割合 28.9%	構成割合 33.4%	構成割合 33.2%			
	3,693	5,062	5,084	1,369	406	①→ 962
固定賃料	71.1%	66.6%	66.8%			
	9,066	10,085	10,209	1,018	813	②→ 204
<b>NOI</b>	11,002 6.3%	12,868 6.5%	12,863 6.5%	1,865 0.2%	1,190 5.2%	675
減価償却費	2,400	2,722	2,730	322	145	176
固定資産除却損	4	13	13	8	0	8
譲渡損失	0	0	0	0	0	0
<b>償却後NOI</b>	8,597 5.0%	10,132 5.2%	10,119 5.1%	1,535 0.2%	1,045 4.5%	489
その他の営業費用	1,051	1,437	1,443	385		
<b>営業利益</b>	7,545	8,695	8,676	1,149		
営業外収益	4	0	0	-4		
営業外費用	1,774	1,788	1,735	13		
経常利益	5,776	6,907	6,940	1,131		
<b>当期純利益</b>	5,774	6,907	6,940	1,132		
<b>分配金</b>						
負ののれん活用額	240	13	13	-227		
分配金総額	6,015	6,918	6,951	903		
発行済投資口数(口)	2,791,281	3,000,322	3,000,322	209,041		
<b>1口当たり分配金(円)</b>	2,155	2,306	2,317	151	+7.0%	

### 主な差異要因

#### ① 営業収益 変動賃料等

- HMJ変動賃料の増加52百万円
- 化〓新宿及び京都の運営委託収入の増加62百万円
- 歩合賃料等の増加88百万円
- 期中取得3物件(注3)の通年10パ〓外759百万円

#### ② 営業収益 固定賃料

- 期中取得3物件(注3)の通年10パ〓外228百万円

#### 2015年12月期予想の主な前提条件 (注1)

- **運用資産**：既存30物件に2015年12月期取得(予定)6物件を加えた計36物件を継続保有、その他運用資産の異動(物件取得、売却等)なし
- **営業収益**：賃貸借契約等をもとに、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出
- **営業費用**：固定資産税・都市計画税等は985百万円、取得予定6物件については取得費用に計上されるため計上せず(年換算では6物件の年間固定資産税は147百万円と想定し計上)減価償却費は定額法により算出
- **営業外費用**：支払利息、融資手数料の償却費、借入関連コスト及び2015年1月の新投資口発行費用の償却費等として1,788百万円を見込む
- **借入金**：期首の借入金及び投資法人債の合計残高は81,089百万円、期末は91,260百万円を前提
- **投資口数**：発行済投資口数3,000,322口を前提
- **1口当たり分配金**：固定資産除却損13百万円について負ののれんを活用

(注1) 詳細については、2015年2月19日付決算短信をご参照ください。

(注2) 2015年1月30日に取得したザ・ビー5ホテル(ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子、ザ・ビー 博多)及び2015年3月31日に取得予定のホテルフランスを指します。

(注3) 2014年7月9日に取得したイビスタイルズ札幌及び2014年9月30日に取得したメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖繩那覇をいいます。なお、2014年12月期実績にはイビスタイルズ札幌は約6か月分、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖繩那覇は約3か月分の賃料等が計上されています。

(注4) それぞれ右記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+当期減価償却費+当期固定資産除却損、NOI利回り=NOI/期末保有(予定)物件の取得価格合計、償却後NOI=不動産運用収益-不動産運用費用、償却後NOI利回り=償却後NOI/期末保有(予定)物件の取得価格合計

### 3. 貸借対照表

(単位：百万円)

(時点)	2013年12月 期末 2013.12.31	2014年12月 期末 2014.12.31	差異
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>	<b>13,642</b>	<b>15,836</b>	<b>2,194</b>
現金及び預金 (注1)	12,553	14,424	1,871
営業未収入金	753	1,029	276
その他	335	382	47
<b>固定資産</b>	<b>157,005</b>	<b>172,160</b>	<b>15,155</b>
有形固定資産	136,529	150,736	14,207
信託建物 (注2)	53,480	61,007	7,527
信託土地	82,502	89,055	6,553
その他 (注3)	546	672	126
無形固定資産	19,824	19,842	18
投資その他の資産	651	1,582	931
投資有価証券	-	602	602
差入敷金及び保証金	170	170	0
その他	481	808	327
<b>繰延資産</b>	<b>79</b>	<b>94</b>	<b>15</b>
<b>資産合計</b>	<b>170,727</b>	<b>188,091</b>	<b>17,364</b>

(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・器具及び備品の合計額です。

(時点)	2013年12月 期末 2013.12.31	2014年12月 期末 2014.12.31	差異
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>	<b>17,887</b>	<b>13,474</b>	<b>-4,413</b>
営業未払金	238	285	47
短期借入金	2,669	-	-2,669
1年以内返済予定投資法人債	-	-	-
1年以内返済予定長期借入金	13,701	11,825	-1,876
その他未払金	560	691	131
前受金	634	651	17
その他	82	20	-62
<b>固定負債</b>	<b>63,084</b>	<b>74,274</b>	<b>11,190</b>
長期借入金	55,913	63,264	7,351
投資法人債	2,500	6,000	3,500
預り敷金及び保証金	4,625	4,650	25
その他	45	358	313
<b>負債合計</b>	<b>80,971</b>	<b>87,748</b>	<b>6,777</b>
<b>純資産の部</b>			
出資総額	48,845	59,024	10,179
出資剰余金	21,746	21,746	0
配当積立金	16,017	14,168	-1,849
当期末処分利益	3,235	5,776	2,541
その他	-88	-373	-285
<b>純資産合計</b>	<b>89,756</b>	<b>100,342</b>	<b>10,586</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>170,727</b>	<b>188,091</b>	<b>17,364</b>

### Ⅲ. 外部成長

# 1. 2014年9月公募増資による取得物件

取得物件名	イビス スタイルズ 札幌 <sup>(注1)</sup>	メルキュールホテル札幌	メルキュールホテル沖縄那覇	3物件合計
				
所在地	北海道札幌市中央区	北海道札幌市中央区	沖縄県那覇市	-
建築時期	2010/07	2009/04	2009/08	-
地積	2,515.22㎡	2,016.27㎡	2,860.69㎡	7,392.18㎡
延床面積	14,992.49㎡	16,145.79㎡	10,884.25㎡	42,022.53㎡
構造	RC造	S造	RC造	-
階数	地下1階付16階建	地下1階付15階建	14階建	-
取得価格	6,797百万円	6,000百万円	3,000百万円	15,797百万円
鑑定評価額	6,840百万円	6,030百万円	3,040百万円	15,910百万円
業態	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	-
グレード	ミッドプライス	ミッドプライス	ミッドプライス	-
総客室数	278室	285室	260室	823室
賃料形態	運営委託方式	運営委託方式	運営委託方式	-
NOI利回り <sup>(注2)</sup>	6.4%	6.3%	6.3%	6.3%

(注1)2014年12月27日付にてベストウェスタンホテル札幌中島公園からイビススタイルズ 札幌へリブランドを実施

(注2)取得時想定

備考：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

NOI利回り=NOI/取得価格

償却後NOI=不動産運用収益-不動産運用費用

償却後NOI利回り=償却後NOI/取得価格

## 2. 2015年1月公募増資による取得（予定）物件

取得物件名	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	ホテル フランクス	6物件合計
							
所在地	東京都港区	東京都豊島区	東京都千代田区	東京都八王子市	福岡県福岡市博多区	千葉県千葉市美浜区	-
建築時期	2002/11	1982/06	1999/08	1986/08	1997/09	1991/08	-
地積	625.46㎡	718.71㎡	357.47㎡	1,227.29㎡	719.46㎡	4,828.00㎡	8,476.39㎡
延床面積	2,867.04㎡	5,650.01㎡	1,742.23㎡	7,847.65㎡	3,986.09㎡	19,213.39㎡	41,306.41㎡
構造	S造	SRC・S造	SRC造	SRC造	SRC造	SRC造	-
階数	8階建	地下2階付10階建	9階建	地下2階付12階建	8階建	地下1階付13階建	-
取得（予定）価格	6,250百万円	6,520百万円	2,320百万円	2,610百万円	2,300百万円	3,105百万円	23,105百万円
鑑定評価額	6,420百万円	6,770百万円	2,470百万円	2,720百万円	2,370百万円	3,500百万円	24,250百万円
業態	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	フルサービス	-
グレード	ミッドプライス	ミッドプライス	ミッドプライス	ミッドプライス	ミッドプライス	ミッドプライス	-
総客室数	122室	175室	72室	196室	175室	222室	962室
賃料形態	変動/固定賃料	変動/固定賃料	変動/固定賃料	変動/固定賃料	変動/固定賃料	固定賃料	-
NOI利回り <sup>(注)</sup>	4.3%	4.7%	4.6%	6.1%	5.2%	7.4%	5.1%

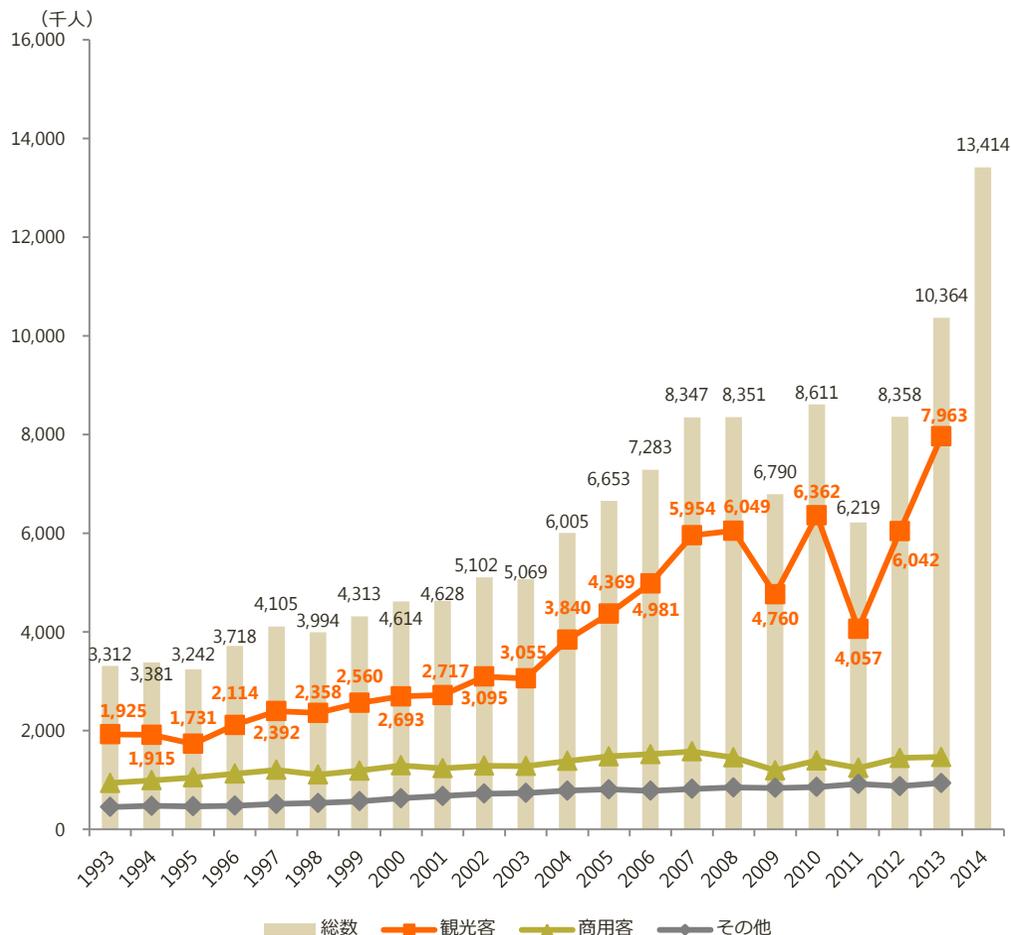
(注) 取得時想定

備考：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  
 NOI利回り=NOI/取得価格  
 償却後NOI=不動産運用収益－不動産運用費用  
 償却後NOI利回り=償却後NOI/取得価格

### 3. 取得の背景 マーケット環境 (1/2)

#### 目的別インバウンド数の推移

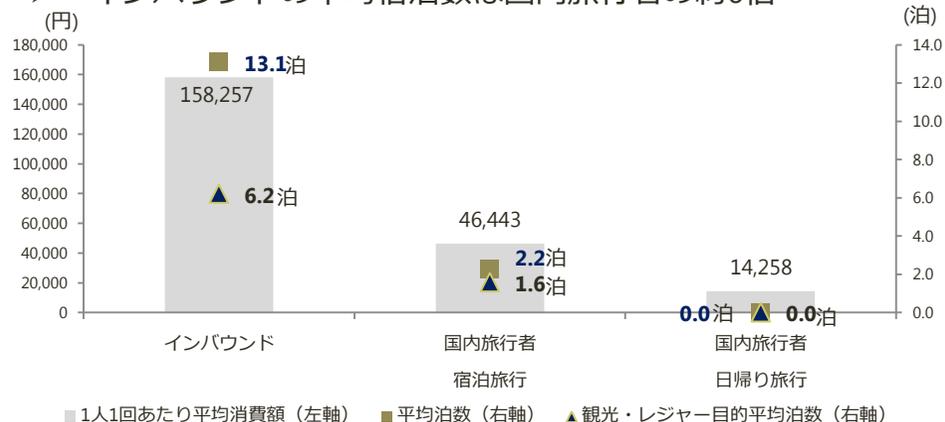
➤ インバウンド総数は成長が加速。成長のドライバーはレジャーインバウンド



出所：日本政府観光局 (JNTO) 「訪日外客数の動向」

#### 1人1回当たり平均消費額と平均宿泊数

➤ インバウンドの平均宿泊数は国内旅行者の約6倍



出所：観光庁「訪日外国人消費動向調査 (平成26年7-9月期)」 「旅行・観光消費動向調査」

#### インバウンドに人気の高い旅行先

➤ アジア旅行者には地方も人気

◆ アジア上位3ヶ国 (韓国・台湾・中国)



◆ 米国



◆ 英国



0% 10% 20% 30% 40% 50% 60% 70% 80% 90% 100%

出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

### 3. 取得の背景 マーケット環境 (2/2)

#### 東京ホテルパフォーマンス 平日/週末

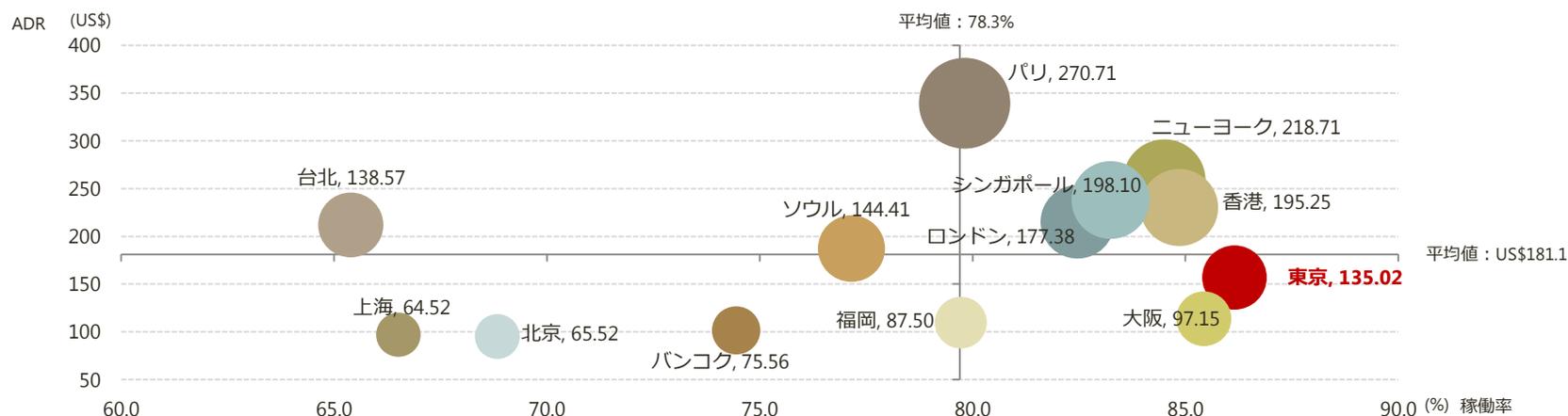
➤ 需要増加により、稼働率の上昇からADRの上昇へ



出所：STR Global社のデータより本資産運用会社作成

#### 世界主要都市の主要指標比較 (2013年)

➤ 東京はADR主導によるRevPAR上昇にポテンシャルあり



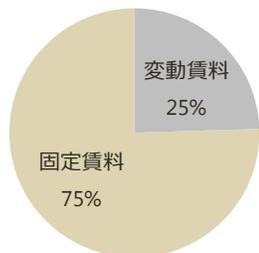
出所：STR Global社のデータより本資産運用会社作成

(注) 円の大きさはRevPARを示しています。

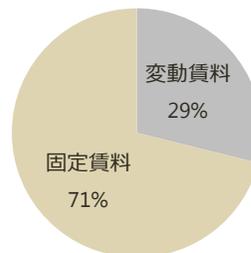
# 4. 物件取得の効果

## ➤ 賃料比率(注1)

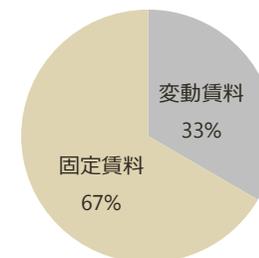
2013/12期



2014/12期

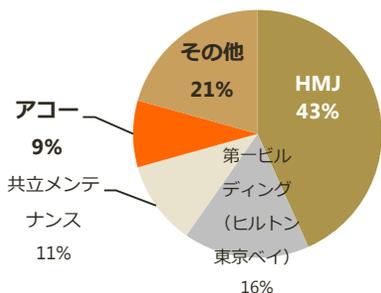


2015/12期  
(予想)

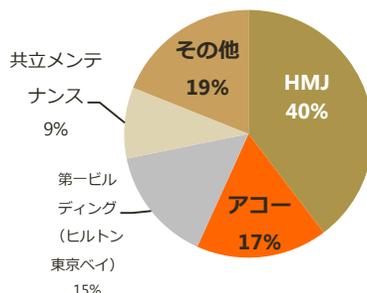


## ➤ オペレーターの分散(注2)

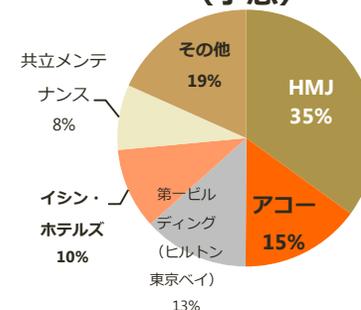
2013/12期



2014/12期

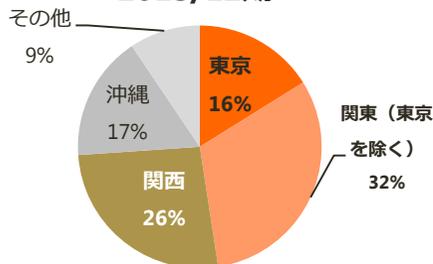


2015/12期  
(予想)

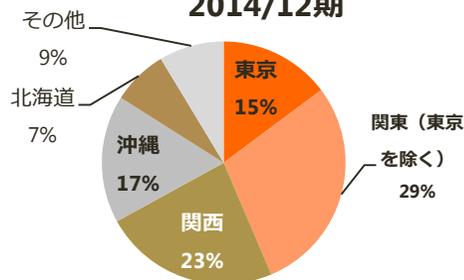


## ➤ 地域分散(注2)

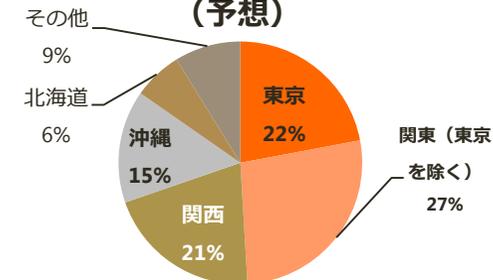
2013/12期



2014/12期



2015/12期  
(予想)



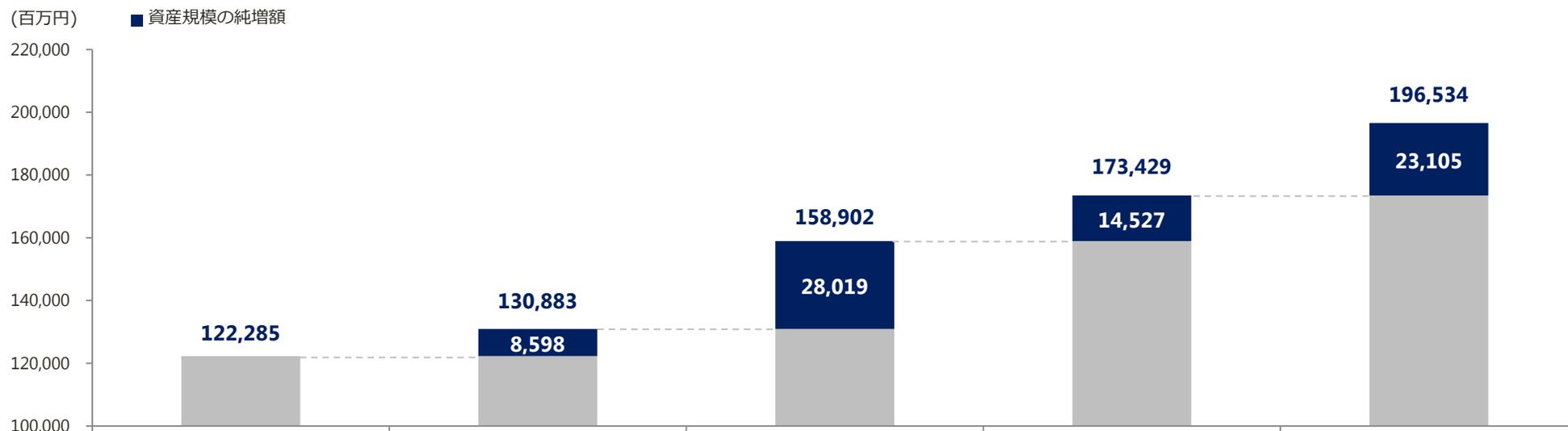
(注1) 賃料収入割合ベース

(注2) 取得価格ベース

# 5. 継続的な物件取得

## 資産規模 (注) の推移

➤ 着実な物件取得により外部成長を実現

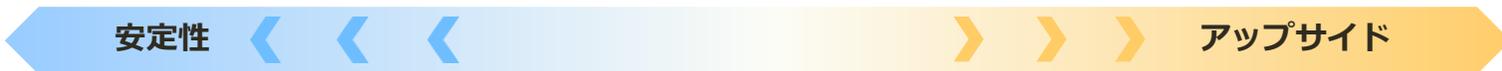


	2012年4月 (合併効力発生日)	2012/12期(第13期)	2013/12期(第14期)	2014/12期(第15期)	2015年取得 (予定) 後
取得		2物件 ホテル京阪ユニバーサル・シティ ホテルサンルート新橋	2物件 ヒルトン東京ベイ イビス スタイルズ 京都ステーション	3物件 イビス スタイルズ 札幌 メルキュールホテル札幌 メルキュールホテル沖縄那覇	6物件 ザ・ビー 赤坂見附 ザ・ビー 池袋 ザ・ビー お茶の水 ザ・ビー 八王子 ザ・ビー 博多 ホテル フランス
売却		2物件	2物件	1物件	
総物件数	28物件	28物件	28物件	30物件	36物件

(注) 資産規模とは、取得 (予定) 価格の合計を指します。

## IV. 内部成長

# 1. 運用手法



(2014年12月末時点)

賃料種別		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	Total
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GOPの一定割合	ホテルGOP	-
景気感応度		低い	やや高い	高い	高い	高い	-
営業収益(百万円) (%)		2,534 (19.9%)	3,058 (24.0%)	5,628 (44.1%)	62 (0.5%)	1,476 (11.6%)	12,760 (100.0%)
(内 訳)	固定部分 (%)	2,534 (19.9%)	3,002 (23.5%)	3,223 (25.3%)	-	307 (2.4%)	9,066 (71.1%)
	変動部分 (%)	-	56 (0.4%)	2,404 (18.8%)	62 (0.5%)	1,169 (9.2%)	3,693 (28.9%)
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		14	5	5	1	5	30
取得価格(百万円) (%)		33,696 (19.4%)	40,471 (23.3%)	68,800 (39.7%)	823 (0.5%)	29,640 (17.1%)	173,430 (100.0%)
対象ホテル名		箱根 雪月花 ザ・ビーチャタワー沖縄 ドーミーイン熊本 <b>ドーミーイン水道橋 (注1)</b> (その他10ホテル)	<b>スマイルホテル日本橋三越前 (注2)</b> ビスタホテル蒲田東京 <b>ホテル京阪ユニバーサル・シティ (注3)</b> ホテルサンルート新橋 ヒルトン東京ベイ	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 なんぼオリエンタルホテル ホテル日航アリビラ オリエンタルホテル広島	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	

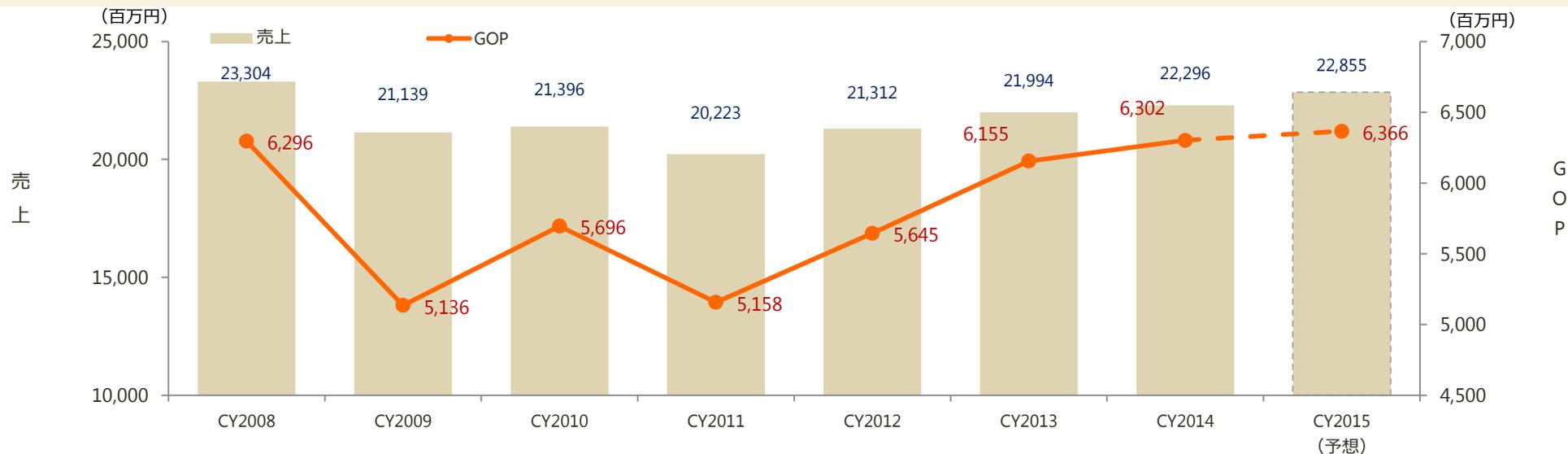
## 2015年12月期取得 (予定) 物件

賃料種別		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	Total
対象ホテル名		ホテルフランクス		ザ・ビー赤坂見附 ザ・ビー池袋 ザ・ビーお茶の水 ザ・ビー八王子 ザ・ビー博多			-

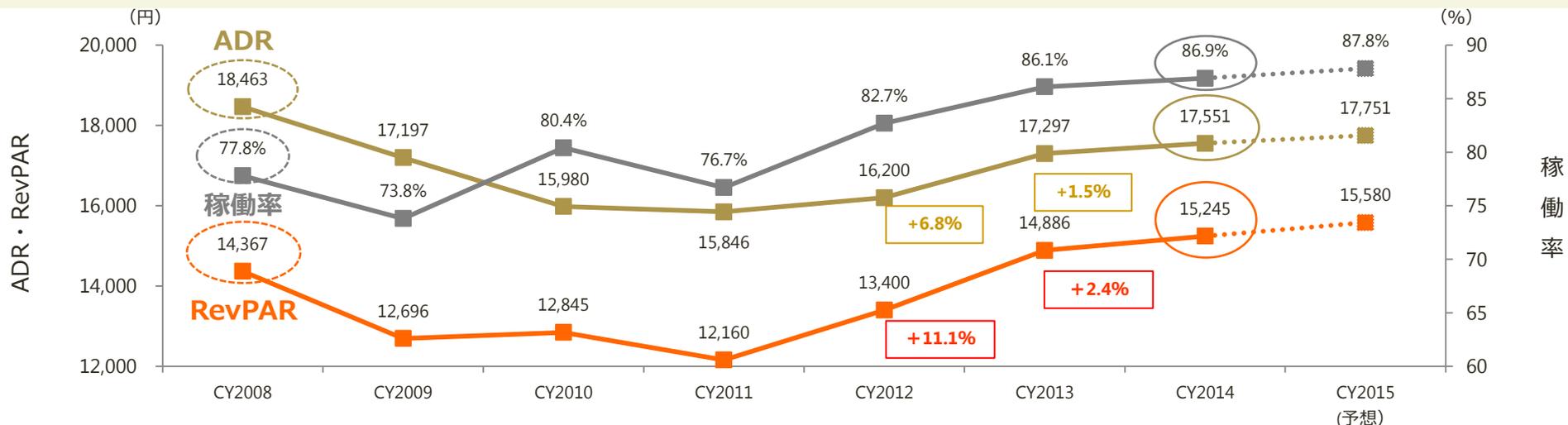
(注1) ドーミーイン水道橋は2015年7月よりザ・ビー水道橋にリブランドの上、固定賃料から、固定賃料+変動賃料に変更予定です。 (注3) ホテル京阪ユニバーサル・シティは2014年7月より固定賃料から、固定賃料+歩合賃料に変更しました。  
(注2) スマイルホテル日本橋三越前は2014年4月より固定賃料から、固定賃料+歩合賃料に変更しました。

## 2. HMJ5物件ハイライト

### 売上・GOPの推移



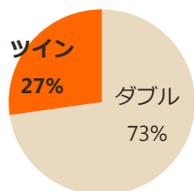
### KPIの推移



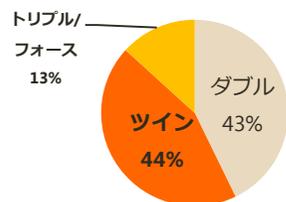
## <事例> なんばオリエンタルホテル

- ▶ 外国人旅行者に人気の大阪なんばの中心に立地
- ▶ 客室が広く（最低23㎡～）、2人以上による利用が容易
- ▶ 客室構成比率の見直し及び変更を実施

2010年 客室構成比率



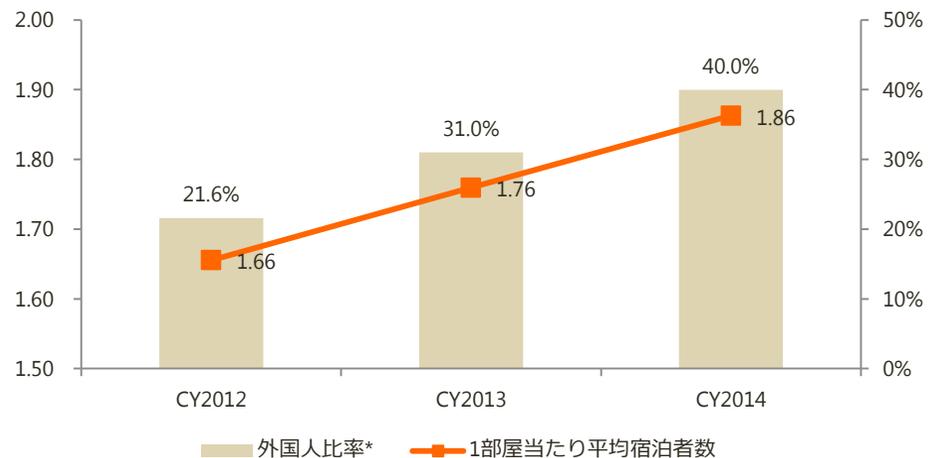
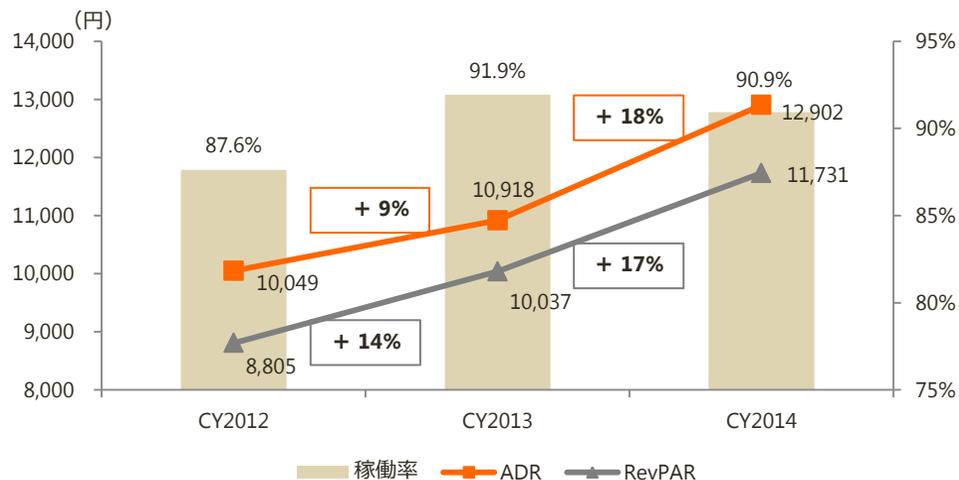
2014年 客室構成比率



✓ ダブルルーム⇒ツインルーム



✓ ツインルーム⇒トリプルルーム



\* 外国人比率は販売客室別シェア

### 3. アコー5物件ハイライト (1/2)

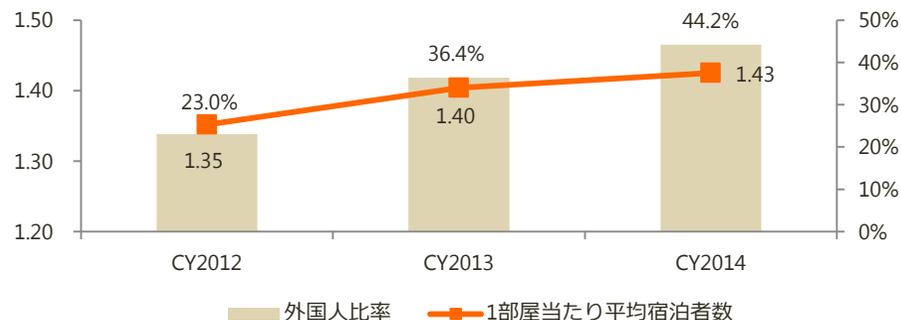
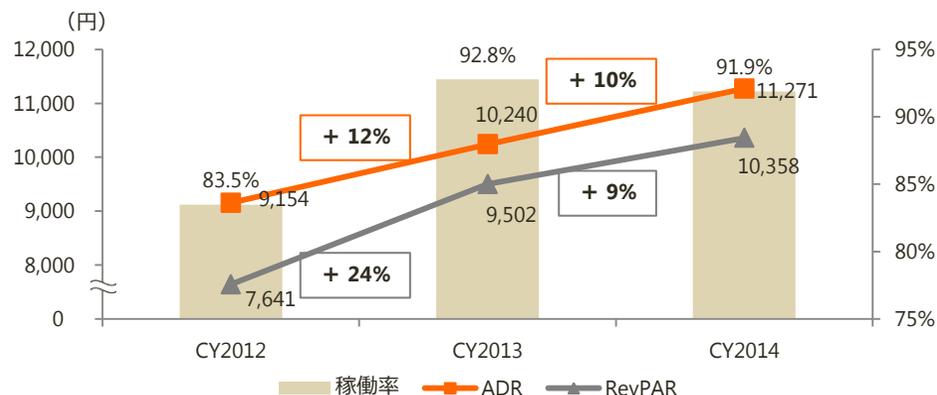
#### アコー5物件

- 既存物件 : イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション
- 新規取得物件 : 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

#### 既存物件

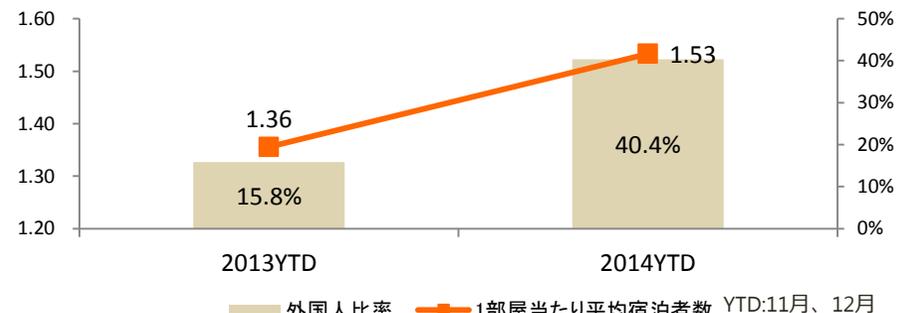
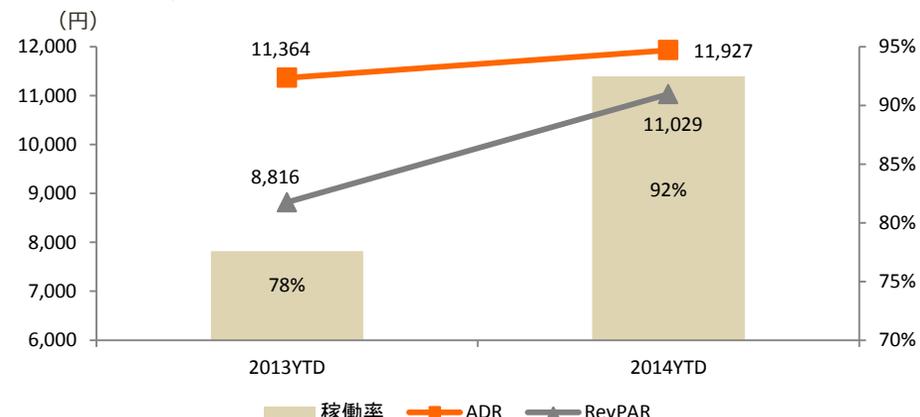
#### イビス東京新宿

- 国内ビジネス客、高単価なレジャー客及び訪日外国人客の取込みに成功。



#### イビス スタイルズ 京都ステーション

- 2013年10月31日の取得と同時に「イビス スタイルズ」にリブランド実施。
- 販売体制の構築と認知度の向上に取り組み、オペレーターの自社ネットワーク経由で積極的な訪日外国人客の取込みに成功。

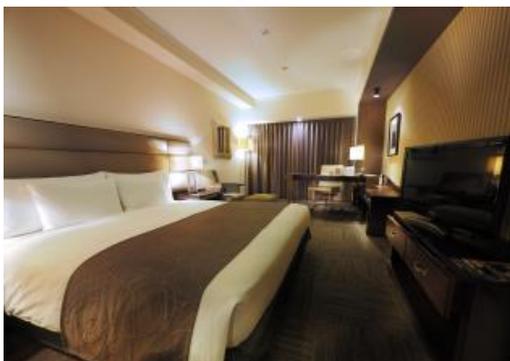


### 3. アコー5物件ハイライト (2/2)

#### 新規取得物件

- 既存物件と同様、国内レジャー客に加え、インバウンド客の積極的な取込みに注力。
- イビス スタイルズ 札幌については、2014年12月27日付にてベストウェスタンホテル札幌中島公園からリブランドを実施。

#### イビス スタイルズ 札幌



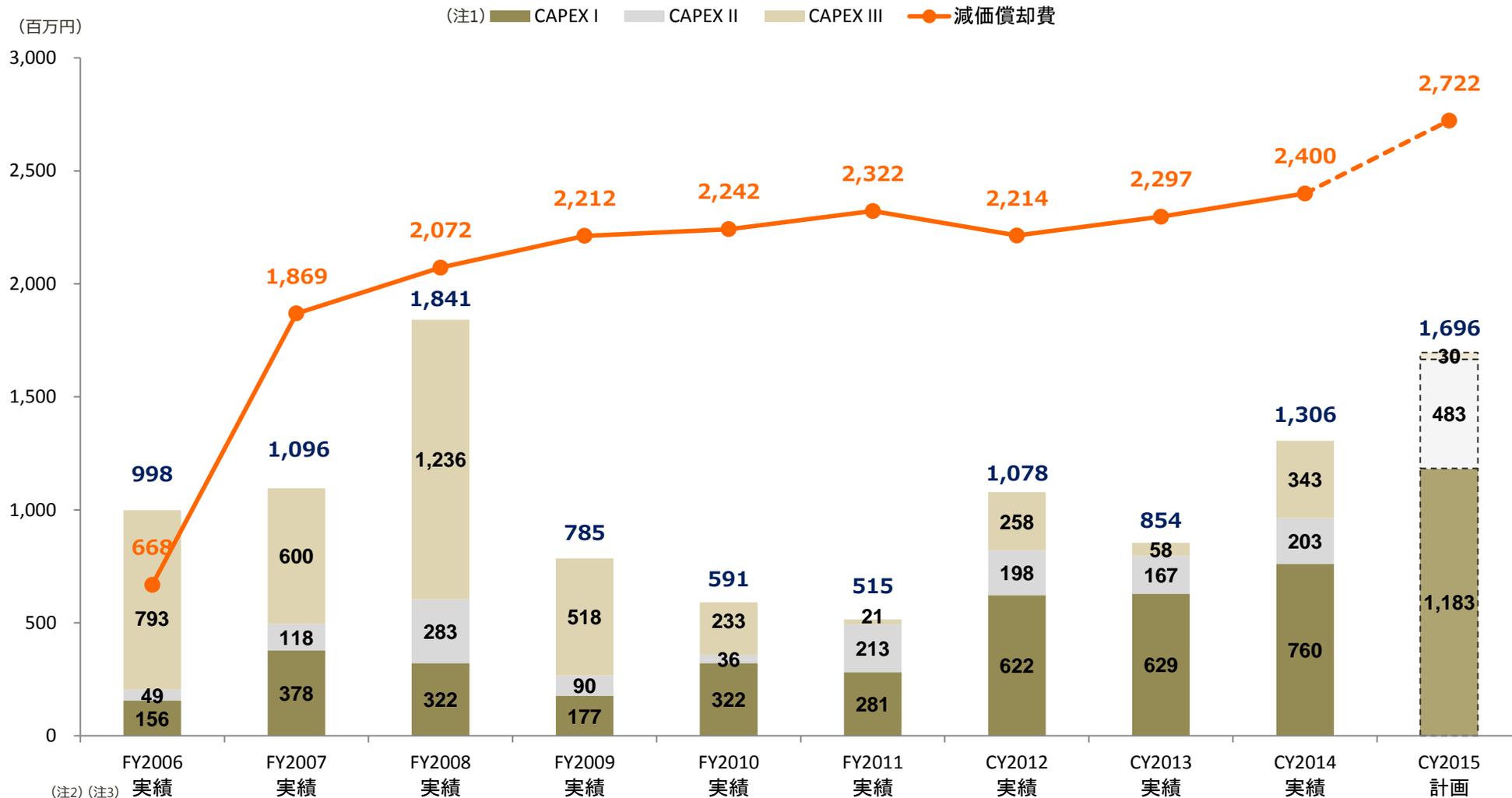
#### メルキュールホテル札幌



#### メルキュールホテル沖縄那覇



# 4. 資本的支出及び減価償却費



(注1) CAPEX Iとは、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です。CAPEX IIとは、建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出です。CAPEX IIIとは、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です。

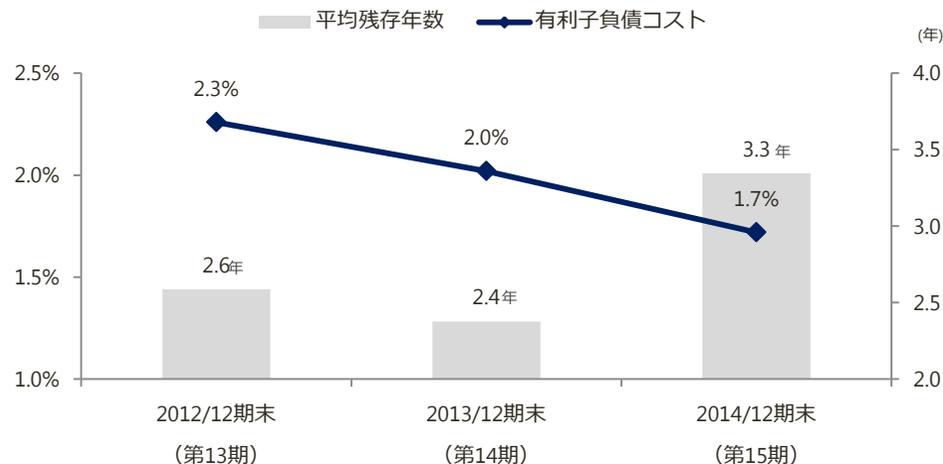
(注2) FY2006の実績値は旧JHRの第1期（上場～2006年8月）の6.5ヶ月間の実績値です。FY2007の実績値は、旧JHRの2006年9月～2007年8月における年間実績と旧NHFの上場～2007年9月（15.5ヶ月）の実績の合算値です。FY2008は旧JHRの2007年9月～2008年8月の年間実績と旧NHFの2007年10月～2008年9月の年間実績の合算値で、FY2009～FY2011についても各年同様です。CY2012の実績値は2012年1月～12月の実績値（ただし、減価償却費は第13期の年換算の数値）、CY2013の実績値は2013年1月～12月の実績値、CY2014の実績値は2014年1月～12月の実績値、CY2015の計画値は2015年2月19日付決算短信における収益予想に基づく2015年1月～12月の計画値です。

(注3) 資本的支出額については、上記記載の金額のほか、旧NHFでは2011年10月から12月の期間において31百万円の、旧JHRでは2011年9月から12月の期間において90百万円の支出を行っています。

## V. 財務戰略

# 1. 財務戦略 (1)

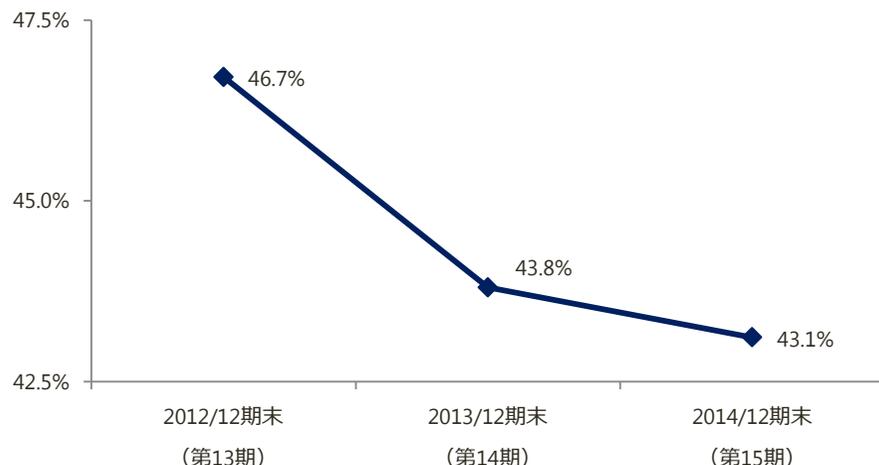
## 有利子負債コスト(注1)及び平均残存年数(注2)の推移



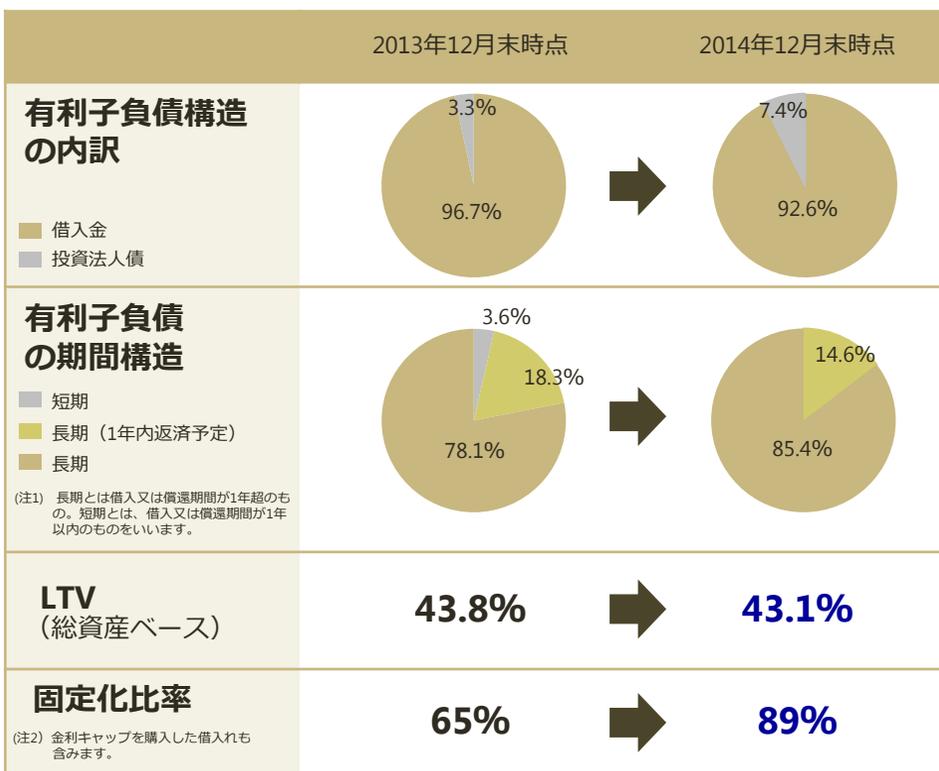
(注1) 各期末時点における有利子負債コスト（アップフロントフィー等を含む）の加重平均です。

(注2) 各期末時点における平均残存年数値です。

## 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。



## 有利子負債の返済スケジュール

(2014年12月末時点)



# 1. 財務戦略 (2)

## 有利子負債の借入先別一覧

(百万円)

借入先/銘柄	前期末残高 (2013年12月末時点)		当期末残高 (2014年12月末時点)		残高 差異
	残高	比率	残高	比率	
株式会社三井住友銀行	19,365	25.9%	20,205	24.9%	839
株式会社新生銀行	9,735	13.0%	10,318	12.7%	582
株式会社みずほ銀行	5,769	7.7%	9,526	11.7%	3,757
株式会社東京スター銀行	7,520	10.1%	8,199	10.1%	679
株式会社りそな銀行	6,000	8.0%	7,002	8.6%	1,001
三井住友信託銀行株式会社	5,506	7.4%	6,998	8.6%	1,491
野村信託銀行株式会社	3,794	5.1%	4,100	5.1%	306
株式会社日本政策投資銀行	895	1.2%	1,879	2.3%	984
株式会社千葉銀行	1,670	2.2%	1,531	1.9%	▲ 138
株式会社広島銀行	1,000	1.3%	1,492	1.8%	492
株式会社福岡銀行	497	0.7%	1,488	1.8%	991
三菱UFJ信託銀行株式会社	-	-	1,000	1.2%	1,000
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	760	1.0%	996	1.2%	235
株式会社あおぞら銀行	-	-	350	0.4%	350
メットライフ生命保険株式会社	5,000	6.7%	-	-	▲ 5,000
農林中央金庫	4,769	6.4%	-	-	▲ 4,769
<b>借入金 小計</b>	<b>72,284</b>	<b>96.7%</b>	<b>75,089</b>	<b>92.6%</b>	<b>2,805</b>
第2回無担保投資法人債 (3年債) (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,500	3.3%	2,500	3.1%	-
第3回無担保投資法人債 (5年債) (特定投資法人債間限定同順位特約付)	-	-	2,000	2.5%	2,000
第4回無担保投資法人債 (7年債) (特定投資法人債間限定同順位特約付)	-	-	1,500	1.8%	1,500
<b>投資法人債 小計</b>	<b>2,500</b>	<b>3.3%</b>	<b>6,000</b>	<b>7.4%</b>	<b>3,500</b>
<b>有利子負債 合計</b>	<b>74,784</b>	<b>100.0%</b>	<b>81,089</b>	<b>100.0%</b>	<b>6,305</b>

## 格付けの状況

### 第15期 (2014/12期末)

株式会社日本格付研究所 (JCR)	A (見通し: 安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A-(見通し: 安定的)

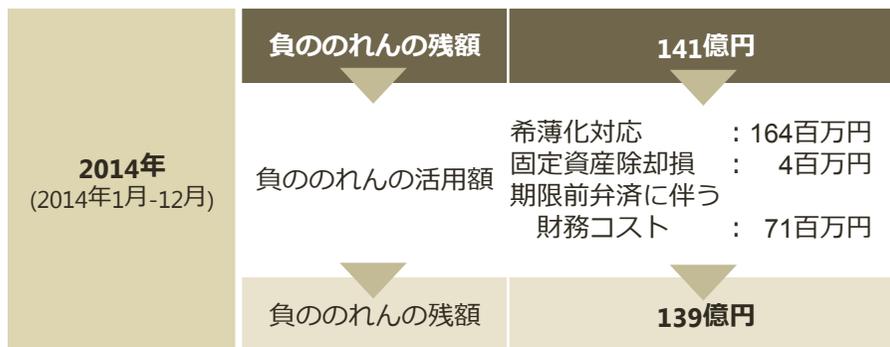
## Indexへの組入れ

FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Indexへの組み入れ

## 負ののれんの活用

### 負ののれんの主な活用方針

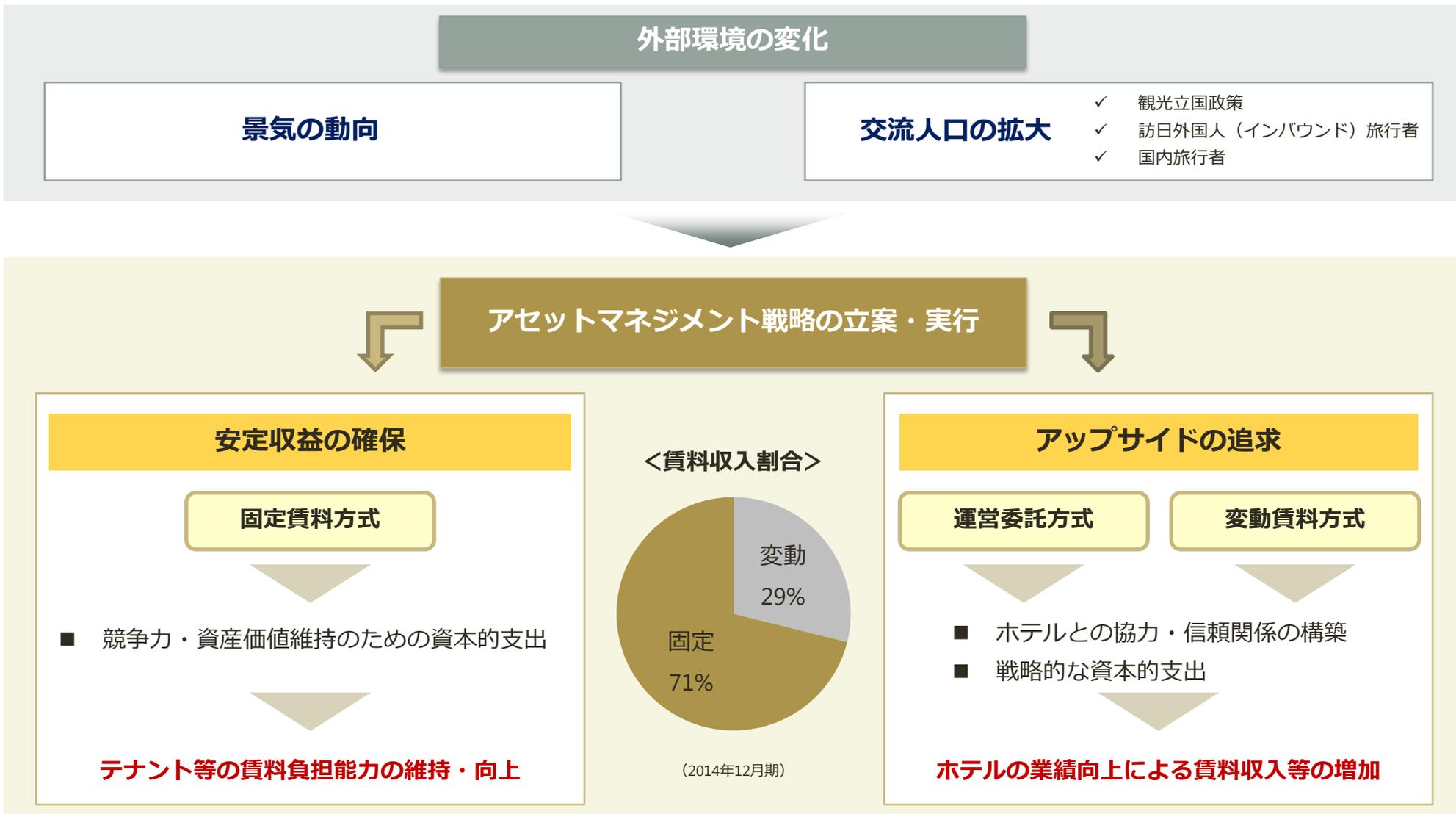
- ✓ 物件入替え等を目的とした物件売却に伴い生じる譲渡損失への対応
- ✓ 期中での新投資口発行に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化への対応
- ✓ 改装等により発生する固定資産除却損への対応



**Appendix 1**  
**本投資法人の特徴**

# 1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

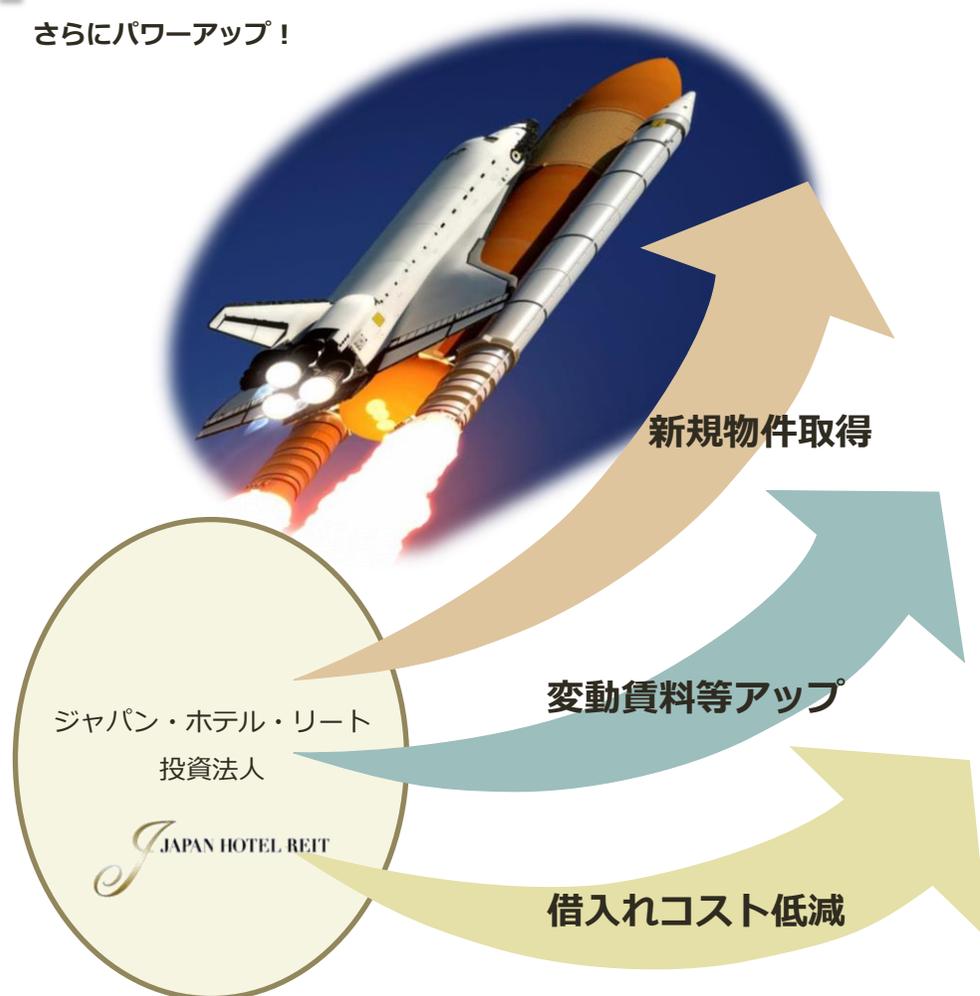
成長戦略の着実な実行により、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を追求。



## 2. 3つの成長エンジンと運用戦略のポイント

### 3つの成長エンジン

さらにパワーアップ！



### 運用戦略のポイント

#### 外部成長戦略

1. 国内及び訪日外国人レジャー客取込み可能なホテルの取得
2. ポートフォリオ全体の収益力・安定性・質の向上

#### 内部成長戦略

1. ホテル収益向上による変動賃料等の増収の実現
2. 賃料負担力等をふまえた適正な固定賃料の設定・維持・増加

#### 財務戦略

1. 当面LTV50%（総資産ベース）を上限とする運営
2. 投資法人債の発行等を含む資金調達手法の多様化
3. 返済期限の分散化と金利リスクマネジメント

### 3. 外部成長戦略

#### 外部環境に対する認識

##### ■ ホテル投資市場の動向

- 景気回復並びに訪日外国人需要の増加によるホテル収益の増加、他のアセットクラスの利回りの低下の影響等から、ホテル投資市場では、取得競争が厳しくなると同時に、取引利回りが低下傾向にある。
- 今後もこの傾向は継続し、取引価格はさらに上昇することが見込まれる。

#### 基本方針

- 「国内レジャー客」及び「訪日外国人レジャー客」の取込みが可能なホテル用不動産等の取得
- ポートフォリオ全体の収益力、安定性、質の向上

#### 主要な施策

- ホテル用不動産等のハード、ソフト、ロケーション面での優位性を重視
  - 重要な投資対象は運営及び管理ノウハウ、投下資本、立地の制約から参入障壁が高い「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」
  - 「リミテッドサービスホテル」はホテル賃借人の信用力、築年、ロケーション、客室構成、収益性を重視
  - シングルルームを主体とする宿泊特化型ホテルは、特に選別的に対応
- 戦略的投資対象地域
  - 北海道エリア、東京エリア、大阪・京都エリア、福岡エリア、沖縄エリア
- 取得時の内部成長戦略の検討・立案
  - 契約改定時等における適切な賃料水準・スキームの検討、費用削減可能性、ハード面の改善可能性の検討
  - 特に、変動賃料等導入物件では、賃借人・ホテル運営者と協働して内部成長を促進

# 4. 内部成長戦略

## 外部環境に対する認識

### ■ 一般市場環境

- 日本経済は、安倍政権が取り組んでいるデフレからの脱却や持続的な経済成長実現のための諸政策の効果もあり、個人消費などに弱さがみられるものの、景気は全体として緩やかな回復基調が続いている。

### ■ ホテル市場環境

- ホテルに対する需要は、消費マインド及び企業マインドの改善による国内レジャー及びビジネス需要の増加、並びに訪日外国人需要の増加により、引き続き好調に推移することが期待される。特に宿泊市場では、引続き単価の上昇が期待される。
- 中期的には、①団塊世代の旅行需要、②政府による観光立国推進による訪日外国人旅行客数の増加が見込まれる。

### 基本方針

- ホテル収益向上による変動賃料等の増収の実現
- 賃料負担力等をふまえた適正な固定賃料の設定・維持・増加



### 主要な施策

- ホテルビジネスに対する深い理解に基づくモニタリング、アセットマネジメント戦略の立案及び実施
  - ホテル賃借人の信用力の分析、ホテル収支の把握、改善
  - 変化する顧客ニーズの把握と変化への着実な対応
  - ホテル利用者へのグローバルレベルのサービス提供
  - 「価格競争」ではなく「価値競争」を可能とする差別化戦略
  - イノベーションを生むホテル組織の構築への提言
- 資本的支出の立案及び実施
  - 収益力向上及び競争力強化につながる戦略的投資
  - 資産価値並びに足元の収益維持
- 費用削減を含む収益管理、ハード面の適切な維持管理による資産価値の最大化

# 5. 財務戦略

## 外部環境に対する認識

### ■ 直接金融市場、間接金融市場共に良好な資金調達環境の継続

- Equity、Bond共に市場への継続的なアクセスにより投資家層が拡大
- 金融機関の融資スタンスは依然として積極的
- 日銀の金融緩和施策により、短期金利は中期的な低位安定を見込む
- 一方、歴史的な低水準にある長期金利は、不測の事態に対する留意を要する

## 基本方針

- 財務の健全性及び安定性確保
- バンクフォーメーション及び金融機関との関係強化



## 主要な施策

- 当面LTV50%（総資産ベース）を上限とする運営
- 投資法人債の発行等を含む資金調達手法の多様化
- 返済期限の分散化
- 将来の長期金利上昇を視野に入れた金利リスクマネジメント

## 6. 投資主優待制度

既存投資主の満足度の向上及び投資主の裾野の拡大を図ることを目的として、投資主優待制度を実施。

### ✓ 投資主優待券送付対象者

毎年6月末日（中間決算期末）時点で本投資法人投資口10口以上保有されている方を対象に投資主優待券を送付

### ✓ 優待制度の内容

対象ホテルの正規料金の50%宿泊割引券5枚及び20%レストラン割引券5枚

### ✓ 対象ホテル

HMJ5ホテル

### ◆ 投資主優待券の利用実績（2013年10月～2014年9月）

ホテル名	宿泊		レストラン	
	利用枚数	利用人数	利用枚数	利用人数
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	358 枚	414 人	813 枚	2,256 人
オリエンタルホテル 東京ベイ	1,338 枚	1,657 人	1,726 枚	5,101 人
なんばオリエンタルホテル	290 枚	363 人	171 枚	422 人
ホテル日航アリビラ	311 枚	617 人	569 枚	1,582 人
オリエンタルホテル広島	260 枚	293 人	276 枚	758 人
合計	2,557 枚	3,344 人	3,555 枚	10,119 人

(注) 送付対象：2013年6月末時点で10口以上保有投資主 18,145人

### ◆ HMJ5ホテル



神戸メリケンパーク  
オリエンタルホテル



なんば  
オリエンタルホテル



オリエンタルホテル 東京ベイ



オリエンタルホテル  
広島



ホテル日航アリビラ

**Appendix 2**

**保有物件情報**

# 1. 保有物件一覧 (1/2)

No.	物件名称	ホテルタイプ	グレード	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用 損益 (千円) (注8)	NOI利回り (実績) (注9)
									第14期 (2013.12.31時点)		第15期 (2014.12.31時点)						
									鑑定評価額 (注6)	CAPレート	鑑定評価額	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319	兵庫	19.5	10,900	10,289	10,900	6.1%	12,500	5.8%	6.3%	1,085,246	799,005	448,100	7.3%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	503	千葉	19.7	19,900	18,982	21,400	5.1%	27,700	4.8%	11.5%	1,633,744	1,515,870	1,023,463	7.6%
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	257	大阪	18.8	15,000	14,797	15,400	5.2%	19,200	4.7%	8.6%	1,065,129	963,597	800,394	6.4%
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	21.3	4,100	4,061	4,100	8.0%	4,150	7.8%	2.4%	438,065	389,256	320,620	9.5%
5	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	沖縄	20.8	18,900	18,688	19,900	6.1%	21,300	5.7%	10.9%	1,406,338	1,252,490	896,924	6.6%
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	10.8	7,610	6,953	7,440	5.7%	8,400	5.3%	4.4%	511,017	467,480	350,157	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	8.3	4,070	3,859	4,260	6.2%	4,480	5.9%	2.3%	294,946	266,380	184,656	6.5%
8	ドームイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	294	熊本	6.9	2,334	2,268	2,660	6.6%	2,790	6.3%	1.3%	194,460	173,079	133,530	7.4%
9	ドームイン水道橋	リミテッドサービス	エコノミー	99	東京	28.4	1,120	1,065	1,030	5.7%	1,620	5.0%	0.6%	84,000	72,300	61,049	6.5%
10	ドームインEXPRESS浅草(注10)	リミテッドサービス	エコノミー	77	東京	17.8	999	974	950	5.1%	1,080	4.8%	0.6%	63,995	48,972	36,740	4.9%
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	19.8	2,130	2,074	2,210	6.1%	2,780	5.6%	1.2%	240,000	221,000	196,000	10.4%
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	14.8	2,050	1,950	2,090	6.2%	2,160	5.9%	1.2%	151,000	133,000	93,000	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	12.8	1,720	1,760	1,580	5.1%	1,670	4.8%	1.0%	100,201	85,971	73,798	5.0%
14	R&Bホテル東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	202	東京	16.8	1,534	1,516	1,710	5.5%	1,850	5.2%	0.9%	122,207	102,663	85,692	6.7%
15	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	6.9	3,746	3,689	4,410	5.6%	4,740	5.2%	2.2%	270,114	240,154	204,674	6.4%
16	コンフォートホテル新山口	リミテッドサービス	エコノミー	139	山口	7.4	866	799	805	6.4%	822	6.3%	0.5%	60,529	51,380	36,886	5.9%
17	ダイワロイネットホテル秋田	リミテッドサービス	エコノミー	221	秋田	8.6	1,760	1,672	1,770	6.7%	1,820	6.5%	1.0%	138,000	124,000	90,000	7.1%

# 1. 保有物件一覧 (2/2)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室) (注3)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用 損益 (千円) (注8)	NOI利回り (実績) (注9)
									第14期 (2013.12.31時点)		第15期 (2014.12.31時点)						
									鑑定評価額 (注6)	CAPレート	鑑定評価額	CAPレート					
18	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	17.8	2,108	2,056	2,210	5.1%	2,550	4.8%	1.2%	134,400	116,538	99,050	5.5%
19	ホテルサンルート新潟	リミテッドサービス	ミッドプライス	231	新潟	22.4	2,105	1,967	1,870	6.5%	1,900	6.4%	1.2%	156,001	136,326	98,733	6.5%
20	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	エコノミー	257	福岡	13.3	1,652	1,520	2,060	6.1%	2,280	5.6%	1.0%	141,039	127,804	106,413	7.7%
21	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	13.5	6,000	6,086	7,070	6.4%	8,920	5.9%	3.5%	560,134	474,834	392,483	7.9%
22	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	11.7	823	814	712	5.8%	886	5.3%	0.5%	62,076	53,930	42,568	6.6%
23	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	106	東京	22.9	1,512	1,467	1,290	5.5%	1,520	5.1%	0.9%	98,934	83,408	62,161	5.5%
24	ホテルサンルート新橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	6.8	4,800	4,893	5,720	5.1%	6,360	4.7%	2.8%	367,479	301,314	280,241	6.3%
25	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	818	千葉	26.5	26,050	26,189	29,500	5.1%	30,700	4.9%	15.0%	1,897,405	1,623,292	1,470,006	6.2%
26	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	34.3	7,243	7,448	5,740	5.3%	7,740	4.8%	4.2%	625,570	422,321	361,380	5.8%
27	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	5.8	6,600	6,763	6,750	5.2%	7,020	5.0%	3.8%	408,287	367,115	338,572	5.6%
28	イビス スタイルズ 札幌 (注11)	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	4.4	6,797	6,859	6,840	6.2%	7,080	5.7%	3.9%	241,503	230,823	195,668	-
29	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	5.7	6,000	6,091	6,030	5.9%	6,170	5.5%	3.5%	123,600	83,898	58,589	-
30	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	5.4	3,000	3,014	3,040	6.1%	3,220	5.4%	1.7%	77,891	67,706	51,235	-
合計 または 平均		-	-	7,509	-	17.2	173,429	170,576	181,447	-	205,408	-	100.0%	12,754,769 (注12)	10,997,664 (注12)	8,593,558 (注12)	6.3%

(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」クラスの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) 2014年12月末時点の帳簿価格を記載しています。

(注6) No.28,29,30は取得時の鑑定評価額を記載しています。

(注7) 「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います。

(注8) 2014年1月から12月までの1年間の実績値です。なお、No.11,12,17については、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注9) No.28,29,30については、期中に取得したためNOI利回り(実績)は算定していません。また、全体のNOI利回りは、2014年12月期にかかるNOI実績値を期末時点に保有していた物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。

(注10) 2014年2月1日付で「ドミーイン浅草」から「ドミーインEXPRESS浅草」に名称変更しました。

(注11) 2014年12月27日付で「ベストウエスタンホテル札幌中島公園」から「イビス スタイルズ 札幌」に名称変更しました。

(注12) 2014年12月期中に「ドミーインなんば」売却済のため、p.5 「1.運用実績」記載の数値と異なります。

## 2. 賃貸借契約の概要 (1/2)

(2014年12月末時点)

No.	物件名称	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 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後~2014年)		賃料改定スケジュール (2015~2016年)	
									時期	内容 (注4)	2015年 (注4)	2016年
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	固定+変動	(株)ホテル マネージメント ジャパン	アピリティス ホスピタリティ(株)	8年	5年	【固定賃料】 年額3,221百万円 + 【変動賃料】 HMJ5ホテル合計のGOPが、 GOP基準額 (3,351百万円) を超えた額に81.5%を乗じ た金額	賃料改定不可 (固定賃料)	2011年9月	スキーム変更	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ											
3	なんばオリエンタルホテル											
4	オリエンタルホテル広島											
5	ホテル日航アリビラ											
6	ザ・ピーチタワー沖縄	固定	(株)共立メンテナンス		20年	12年	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	固定			20年	12年	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
8	ドーミーイン熊本	固定			12年	8年	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	-	-	-	-
9	ドーミーイン水道橋	固定			10年	0年	月額7百万円	賃料改定不可	-	-	契約満了 (6月)	-
10	ドーミーインEXPRESS浅草	固定			20年	2年	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2012年4月	同額	更改予定 (4月)	-
11	博多中洲ワシントンホテルプラザ	固定	ワシントンホテル(株)		20年	0年	月額20百万円	2012年4月21日から契約満了まで賃 料改定不可。	2012年4月	減額 (▲7.5%)	契約満了 (3月)	-
12	奈良ワシントンホテルプラザ	固定			20年	5年	月額11百万円	双方協議の上改定可	-	-	-	-
13	R&Bホテル上野広小路	固定			20年	7年	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	-
14	R&Bホテル東日本橋	固定			20年	3年	月額10百万円	双方協議の上改定可	2013年4月	同額	-	-
15	コンフォートホテル東京東日本橋	固定			(株)グリーンズ		20年	13年	月額21百万円	双方協議の上改定可 (5年毎)	2013年1月	同額
16	コンフォートホテル新山口	固定	20年	13年			月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2013年9月	同額	-	更改予定 (9月)
17	ダイワロイネットホテル秋田	固定	ダイワロイヤル(株)		20年	12年	月額11百万円	双方協議の上改定可 (5年毎)	-	-	-	更改予定 (7月)

## 2. 賃貸借契約の概要 (2/2)

(2014年12月末時点)

No.	物件名称	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 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～2014年)		賃料改定スケジュール (2015～2016年)	
									時期	内容 (注4)	2015年 (注4)	2016年
18	スマイルホテル日本橋三越前	固定+売上歩合	(株)鴨川グランドホテル		20年	2年	月額11百万円+売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2014年4月	スキーム変更	-	-
19	ホテルサンルート新潟	固定	(株)サンルート		13年	2年	月額13百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
20	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	(株)東横イン		30年	17年	月額11百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-
21	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	固定+売上歩合	(株)ホテル京阪		20年	7年	非開示	非開示	2014年7月	スキーム変更	-	-
22	チサンイン蒲田	変動	ソラールホテルズ アンドリゾーツ(株)	(株)SHRホテルズ	5年	2年	ホテルのGOP×85% (但し ゼロ円を下回る場合はゼロ 円)	-	2012年7月	スキーム変更	-	-
23	ホテルピスタ蒲田東京	固定+売上歩合	(株)ピスタホテルマネジメント		3年	0年	月額7百万円 +売上歩合賃料	賃料改定不可	2012年7月	スキーム変更	契約満了 (6月)	-
24	ホテルサンルート新橋	固定+売上歩合	(株)サンルート		15年	8年	月額18百万円 +売上歩合賃料	定めなし	-	-	-	-
25	ヒルトン東京ベイ	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	5年	0年	月額157百万円 +売上歩合賃料	双方協議の上改定可	-	-	契約満了 (6月)	-
26	イビス東京新宿	運営委託			12年	10年	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	スキーム変更	-	-
27	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託			5年	4年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
28	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	-	エイ・エイ・ ピー・シー・ジャ パン(株)	5年	5年	ホテルのGOP相当額	-	2014年12月	スキーム変更	-	-
29	メルキュールホテル札幌	運営委託			15年	15年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
30	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託			10年	9年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-

(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) 2014年12月31日時点における残存期間です。

(注3) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

(注4)

「スキーム変更」の内容は以下の通りです。

No.1～5：変動賃料について、売上運動からGOP運動に変更

No.18：固定賃料のほか売上歩合賃料を導入（2014年4月1日より）

No.21：固定賃料のほか売上歩合賃料を導入（2014年7月1日より）

No.22：借借人の変更に伴い、固定賃料から変動賃料に変更

No.23：契約更新に伴い、固定賃料の見直しとともに、売上歩合賃料を導入

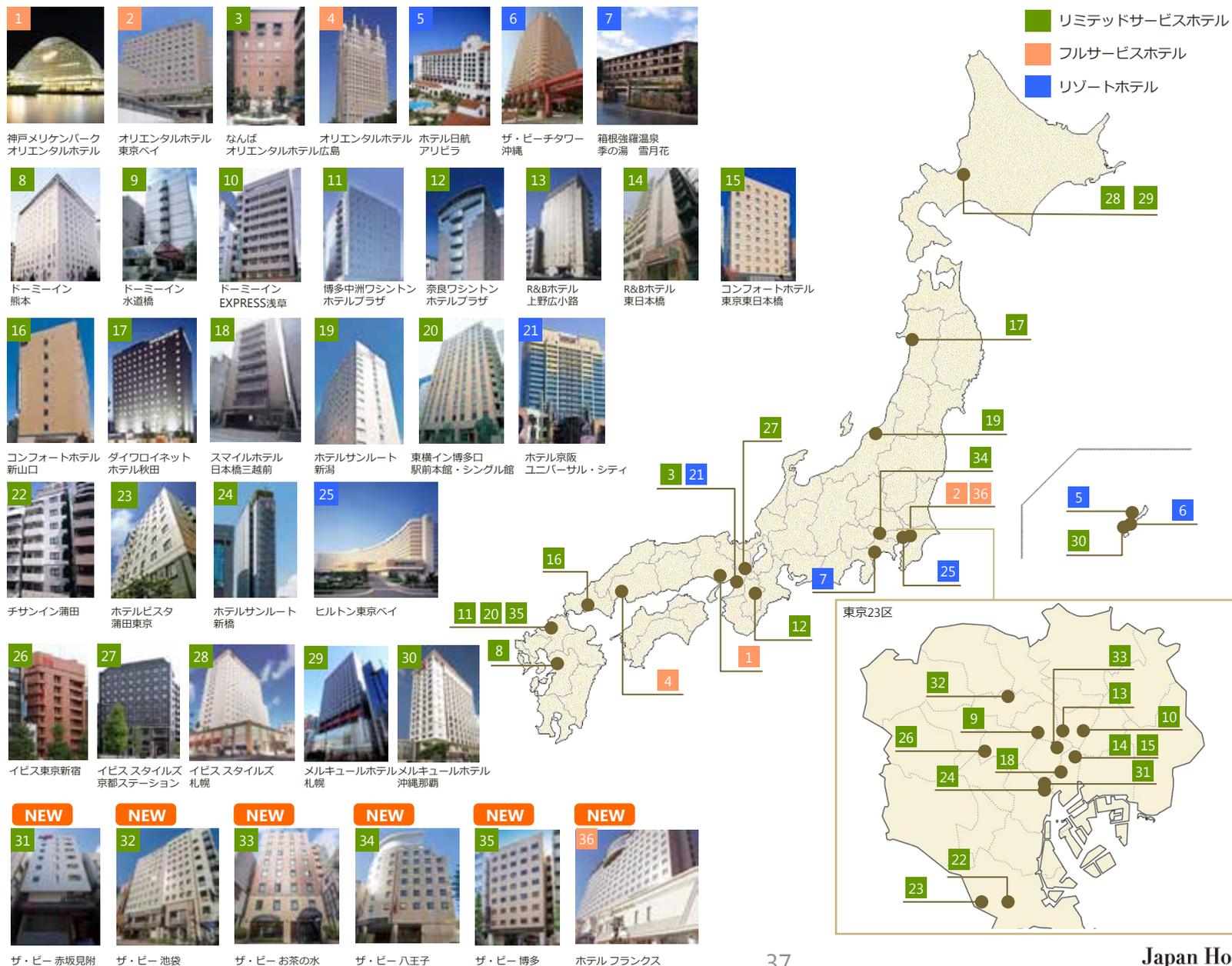
No.26：投資法人による直接運営委託開始

No.28：投資法人による直接運営委託開始

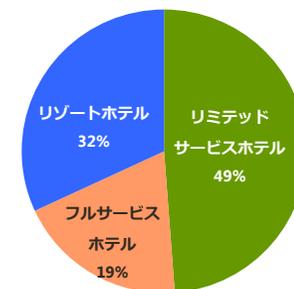
(注5)

No.9：2015年7月より借借人の変更に伴い、ザ・ピー水道橋にリブランドの上、固定賃料から、固定賃料+変動賃料に変更予定

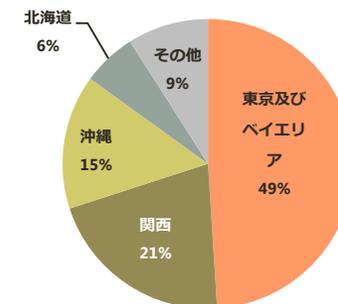
### 3. ポートフォリオマップ (2015年取得 (予定) 資産取得後)



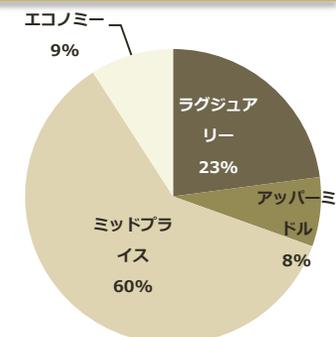
#### タイプ別分散



#### 地域別分散



#### グレード別分散



# 4. ホテル別の主なCAPEXⅢ

単位：百万円 ※( )内数字は支出額

	FY2006 実績	FY2007 実績	FY2008 実績	FY2009 実績	FY2010 実績	FY2011 実績	FY2012 実績	FY2012 (New) 実績	CY2013 実績	CY2014 実績	CY2015 計画	
旧JHR	第1期 (上場-2006/8)	第2期 (2006/9-2007/8)	第3期 (2007/9-2008/8)	第4期 (2008/9-2009/8)	第5期 (2009/9-2010/8)	第6期 (2010/9-2011/8)	第7期 (2011/9-2012/3)	第13期	第14期	第15期	第16期	
旧NHF	-	第2-3期 (上場-2007/9)	第4-5期 (2007/10-2008/9)	第6-7期 (2008/10-2009/9)	第8-9期 (2009/10-2010/9)	第10-11期 (2010/10-2011/9)	第12期 (2011/10-2012/3)					2012/4-2012/12
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	12-13階客室(189) レストラン (51)	10-11階客室(222) ビア (98)	ブライズルーム (68) 宴会場 (46)	-	-	-	-	-	<b>リブランディングプロジェクト</b>			チャペル(30)
オリエンタルホテル 東京ベイ	9-10階客室(145) 宴会場 (59)	7-8階客室 (171) レストラン (58)	5-6階客室 (210) ロビー (60)	-	チャペル(77) 12階客室等(135)	-	レストラン(79)	-	レストラン(45)			
<b>リポジショニングプロジェクト</b>												
なんば オリエンタルホテル	7-8階客室 (93)	レストラン (40)	-	-	4階客室及び、 4,5,6階廊下(20)	-	-	-	5-8階角部屋(10)			
ホテル日航 アリビラ	スイート (32) レストラン (155)	-	3-8階客室 (479)	1-6階サウス、 ウエスト棟客室 (361)	-	-	-	-	3-8階ノース、3-5階 センター棟客室(333)			
オリエンタル ホテル広島	N/A	(2007年10月取得)	7-18階客室 (347) テナントフロア(23)	3,4階宴会場 (138)	-	3階宴会場改装、コー ナーダブルのツイン 化(21)	-	3階チャペル (9)	1階レストラン&バー (3)	23階宴会場(10)		
<b>リブランディングプロジェクト</b>												
イビス東京新宿	N/A	-	-	-	-	-	-	2階ロビー、レストラ ン、3,5,6,9階客室 (170)	<b>リブランディングプロジェクト</b>			
イビス スタイルズ 京都ステーション	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	(2013年10月取得)			
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												

## **Appendix 3**

### **主要変動賃料ホテル指標データ**

# 1. ホテル指標データ①

## HMJ 5 ホテル合計

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	1,396	1,462	1,843	1,655	1,961	1,572	1,910	2,382	1,755	1,986	1,727	1,749	21,396
	2011年	1,466	1,390	1,341	1,296	1,640	1,387	1,940	2,282	1,727	1,974	1,904	1,876	20,223
	2012年	1,402	1,416	1,935	1,677	1,655	1,594	1,966	2,367	1,707	1,854	1,864	1,874	21,312
	2013年	1,410	1,355	1,915	1,711	1,806	1,599	1,994	2,543	1,849	1,891	1,943	1,976	21,994
	2014年	1,483	1,343	2,081	1,614	1,837	1,665	2,108	2,505	1,743	1,872	2,102	1,941	22,296
稼働率	2010年	66.1%	76.2%	80.8%	80.1%	79.3%	78.6%	81.9%	91.5%	87.9%	86.1%	79.6%	76.2%	80.4%
	2011年	74.6%	75.8%	61.3%	52.6%	69.2%	72.0%	82.3%	90.4%	87.3%	88.0%	86.3%	80.7%	76.7%
	2012年	72.3%	79.4%	85.3%	79.5%	77.5%	79.3%	83.1%	93.2%	87.0%	88.7%	86.5%	80.5%	82.7%
	2013年	75.1%	84.1%	89.1%	85.3%	84.1%	83.6%	87.5%	94.8%	88.9%	88.6%	88.6%	82.8%	86.1%
	2014年	76.9%	80.3%	87.1%	87.2%	87.4%	86.8%	89.6%	93.5%	91.0%	88.9%	88.9%	84.3%	86.9%
ADR (円)	2010年	12,971	11,870	15,846	13,518	16,494	13,104	19,105	25,288	15,745	15,203	13,833	16,063	15,980
	2011年	12,912	12,213	14,091	14,006	14,926	12,328	18,983	25,157	16,284	15,240	13,705	16,731	15,846
	2012年	12,907	11,693	16,093	14,920	15,875	13,511	19,236	25,365	15,725	14,982	14,723	17,174	16,200
	2013年	13,640	12,454	16,252	15,417	16,113	13,994	20,338	28,240	17,674	16,150	16,080	18,840	17,297
	2014年	14,668	12,850	18,177	14,827	16,215	14,181	20,372	28,016	17,258	16,160	17,026	18,752	17,551
RevPAR (円)	2010年	8,572	9,044	12,797	10,827	13,082	10,307	15,641	23,148	13,846	13,089	11,018	12,242	12,845
	2011年	9,632	9,258	8,642	7,368	10,322	8,876	15,631	22,748	14,223	13,404	11,825	13,498	12,160
	2012年	9,337	9,289	13,730	11,866	12,300	10,718	15,982	23,628	13,682	13,291	12,740	13,822	13,400
	2013年	10,242	10,471	14,481	13,156	13,546	11,703	17,803	26,779	15,707	14,317	14,246	15,595	14,886
	2014年	11,279	10,319	15,832	12,923	14,175	12,309	18,253	26,208	15,707	14,374	15,128	15,799	15,245

## 神戸メリケンパークオリエンタルホテル

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	406	429	476	447	608	434	434	493	448	608	511	518	5,812
	2011年	372	358	445	439	531	401	468	490	456	555	532	507	5,554
	2012年	359	357	508	448	459	413	439	481	440	498	538	526	5,466
	2013年	343	321	446	422	485	398	398	458	435	475	508	520	5,210
	2014年	344	339	495	382	465	399	420	494	387	462	556	479	5,222
稼働率	2010年	70.7%	71.6%	78.6%	78.5%	75.7%	80.3%	80.4%	91.7%	86.7%	88.3%	82.8%	89.6%	81.3%
	2011年	66.5%	61.4%	74.7%	61.4%	83.3%	76.0%	74.0%	87.6%	83.0%	83.3%	82.9%	81.9%	76.5%
	2012年	61.7%	68.8%	82.3%	76.1%	79.9%	78.4%	78.1%	94.3%	86.2%	85.2%	84.1%	84.6%	80.0%
	2013年	68.7%	70.2%	85.0%	82.8%	79.6%	76.4%	78.8%	92.6%	84.2%	86.3%	86.2%	86.7%	81.5%
	2014年	68.2%	69.8%	84.2%	82.1%	82.9%	74.4%	77.8%	90.7%	85.3%	84.8%	83.7%	81.6%	80.6%
ADR (円)	2010年	12,485	11,480	12,853	11,964	15,248	12,156	13,273	16,344	12,966	13,891	13,084	15,787	13,564
	2011年	12,050	12,149	13,876	14,140	14,722	12,390	14,860	18,026	14,827	15,290	13,841	17,598	14,645
	2012年	13,055	11,582	13,142	13,529	14,771	12,695	13,645	16,909	13,916	14,523	14,555	17,964	14,326
	2013年	12,623	12,644	12,823	12,952	15,424	12,591	14,265	18,025	14,389	14,047	15,032	17,981	14,526
	2014年	13,561	12,076	14,582	13,080	16,336	13,749	14,300	19,232	14,322	15,693	16,766	18,807	15,355
RevPAR (円)	2010年	8,821	8,216	10,105	9,387	11,537	9,767	10,669	14,986	11,240	12,261	10,835	14,140	11,027
	2011年	8,019	7,456	10,364	8,676	12,263	9,420	10,997	15,795	12,303	12,740	11,473	14,407	11,197
	2012年	8,049	7,968	10,812	10,302	11,799	9,956	10,659	15,946	11,991	12,378	12,234	15,199	11,464
	2013年	8,677	8,880	10,896	10,728	12,272	9,614	11,237	16,689	12,114	12,123	12,962	15,585	11,844
	2014年	9,255	8,435	12,276	10,739	13,547	10,224	11,127	17,449	12,223	13,311	14,033	15,353	12,369

# 1. ホテル指標データ②

## オリエンタルホテル東京ベイ

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	474	442	610	486	605	513	501	618	513	649	612	585	6,608
	2011年	510	462	262	211	393	382	456	599	516	657	643	657	5,748
	2012年	488	458	669	509	565	532	503	667	509	600	614	649	6,762
	2013年	485	435	670	525	597	496	557	748	610	664	689	705	7,182
	2014年	517	451	765	509	598	526	580	700	528	626	716	694	7,210
稼働率	2010年	76.4%	85.4%	91.7%	82.5%	89.4%	91.1%	88.6%	96.2%	97.9%	97.6%	94.8%	90.1%	90.2%
	2011年	87.5%	91.1%	44.4%	17.9%	53.5%	68.1%	85.8%	99.6%	98.7%	99.1%	99.2%	99.1%	78.7%
	2012年	90.2%	97.4%	98.8%	83.7%	91.3%	93.2%	87.6%	98.9%	97.9%	96.2%	97.1%	96.0%	94.0%
	2013年	90.5%	98.7%	98.7%	87.8%	95.5%	97.6%	94.2%	98.5%	98.2%	98.6%	98.7%	97.0%	96.1%
	2014年	95.6%	98.3%	99.4%	96.4%	95.1%	98.7%	98.6%	99.4%	99.3%	98.6%	99.2%	99.0%	98.1%
ADR (円)	2010年	13,368	11,895	19,625	14,706	17,685	13,791	15,439	22,103	15,114	18,124	16,369	18,878	16,583
	2011年	14,091	12,845	14,156	12,410	13,643	11,529	14,337	22,130	16,379	17,732	15,505	19,097	15,941
	2012年	13,416	12,374	20,142	17,288	17,433	14,071	15,932	24,549	15,971	18,322	18,496	20,467	17,469
	2013年	14,727	13,440	21,267	18,545	19,079	15,398	19,583	30,210	20,733	21,534	21,780	23,789	20,125
	2014年	16,230	15,091	25,459	16,267	18,128	14,338	17,905	26,555	17,862	19,673	21,508	21,687	19,306
RevPAR (円)	2010年	10,208	10,160	18,003	12,135	15,805	12,558	13,678	21,262	14,798	17,690	15,521	17,008	14,950
	2011年	12,330	11,706	6,291	2,217	7,301	7,855	12,294	22,046	16,174	17,576	15,388	18,922	12,542
	2012年	12,106	12,051	19,906	14,463	15,922	13,109	13,958	24,286	15,631	17,625	17,964	19,649	16,425
	2013年	13,322	13,264	20,983	16,279	18,230	15,027	18,446	29,754	20,354	21,242	21,493	23,069	19,349
	2014年	15,515	14,832	25,317	15,675	17,232	14,157	17,649	26,389	17,743	19,388	21,342	21,463	18,944

## なんばオリエンタルホテル

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	141	136	181	151	159	146	155	175	150	154	156	166	1,870
	2011年	151	140	162	161	164	163	179	171	142	152	148	176	1,909
	2012年	142	141	154	157	152	140	153	177	151	159	163	170	1,858
	2013年	150	148	165	161	158	152	164	188	160	167	175	184	1,972
	2014年	165	152	177	172	174	159	180	207	175	190	197	203	2,149
稼働率	2010年	75.5%	76.6%	83.4%	85.8%	80.3%	78.3%	79.6%	88.0%	82.9%	79.5%	85.5%	84.0%	81.6%
	2011年	78.2%	79.4%	86.1%	89.8%	89.0%	93.5%	98.4%	92.9%	83.3%	83.4%	86.1%	86.8%	87.3%
	2012年	79.5%	75.4%	88.3%	92.0%	84.7%	82.5%	86.5%	96.5%	89.0%	94.0%	93.1%	89.3%	87.6%
	2013年	86.5%	95.1%	94.6%	90.2%	87.7%	88.8%	93.5%	97.0%	90.8%	93.9%	94.4%	90.8%	91.9%
	2014年	86.6%	92.1%	91.4%	89.1%	88.8%	86.5%	91.1%	94.5%	92.0%	93.8%	91.6%	93.7%	90.9%
ADR (円)	2010年	9,025	8,835	9,812	9,520	10,333	8,953	9,893	10,145	9,460	9,902	9,896	10,090	9,677
	2011年	9,496	9,487	10,751	10,580	10,340	10,170	11,053	10,419	9,677	10,124	9,741	10,778	10,250
	2012年	9,429	8,929	9,861	10,276	10,036	8,995	9,875	11,368	9,634	9,713	10,806	11,138	10,049
	2013年	9,566	9,687	10,440	11,106	10,413	9,847	10,384	12,594	10,736	10,983	12,153	12,811	10,918
	2014年	11,459	10,648	12,173	12,672	12,345	11,078	12,511	15,114	12,592	13,481	15,408	14,804	12,902
RevPAR (円)	2010年	6,813	6,769	8,179	8,164	8,294	7,011	7,874	8,923	7,841	7,871	8,464	8,473	7,899
	2011年	7,431	7,530	9,257	9,503	9,198	9,513	10,878	9,683	8,056	8,447	8,389	9,358	8,949
	2012年	7,499	6,732	8,705	9,449	8,500	7,424	8,545	10,974	8,578	9,130	10,056	9,947	8,805
	2013年	8,276	9,208	9,875	10,012	9,131	8,749	9,707	12,218	9,747	10,317	11,478	11,637	10,037
	2014年	9,924	9,804	11,123	11,284	10,964	9,578	11,396	14,283	11,580	12,648	14,117	13,873	11,731

# 1. ホテル指標データ③

## ホテル日航アリビラ

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	244	291	382	384	418	316	644	943	485	387	271	276	5,040
	2011年	317	276	302	332	380	303	678	899	465	420	376	325	5,074
	2012年	283	292	416	376	335	339	686	877	430	413	330	312	5,088
	2013年	302	300	432	423	372	364	697	960	463	388	332	343	5,375
	2014年	305	237	409	398	413	428	729	954	502	366	372	379	5,491
稼働率	2010年	47.1%	74.7%	71.3%	80.7%	74.2%	70.7%	80.3%	91.6%	89.8%	80.9%	57.1%	48.7%	72.2%
	2011年	72.2%	74.1%	56.2%	65.2%	67.1%	66.5%	85.3%	88.0%	85.2%	86.7%	76.6%	54.9%	73.2%
	2012年	60.2%	76.8%	77.7%	74.3%	57.2%	66.8%	86.1%	85.2%	81.6%	86.2%	75.0%	53.9%	73.4%
	2013年	62.0%	78.2%	84.4%	86.2%	73.5%	74.4%	88.7%	92.6%	83.4%	79.6%	73.7%	59.3%	78.0%
	2014年	61.7%	62.0%	78.0%	82.3%	83.9%	90.2%	93.2%	90.6%	90.7%	81.7%	80.1%	64.9%	80.0%
ADR (円)	2010年	20,106	15,825	21,139	18,539	23,681	18,342	40,205	54,398	25,657	18,594	16,864	22,116	25,800
	2011年	16,253	14,881	20,862	20,045	23,781	17,714	38,190	53,155	25,615	18,253	16,694	23,055	24,934
	2012年	17,858	14,251	20,698	20,061	24,846	20,292	38,954	54,220	24,982	17,670	15,574	22,336	25,030
	2013年	19,466	15,184	19,812	19,794	20,702	19,531	38,521	54,989	25,856	17,861	15,800	23,538	25,127
	2014年	19,457	14,398	19,382	19,387	20,257	19,098	38,604	56,113	26,194	17,454	16,145	23,832	25,082
RevPAR (円)	2010年	9,465	11,829	15,073	14,955	17,580	12,975	32,295	49,838	23,048	15,042	9,627	10,772	18,634
	2011年	11,729	11,034	11,731	13,070	15,949	11,781	32,587	46,803	21,816	15,834	12,781	12,666	18,243
	2012年	10,745	10,942	16,073	14,901	14,222	13,545	33,543	46,177	20,375	15,233	11,679	12,034	18,364
	2013年	12,064	11,867	16,727	17,070	15,209	14,538	34,150	50,935	21,570	14,215	11,640	13,953	19,594
	2014年	12,008	8,931	15,117	15,963	16,987	17,228	35,972	50,820	23,748	14,268	12,924	15,478	20,072

## オリエンタルホテル広島

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	131	163	193	188	170	164	176	153	159	188	178	204	2,067
	2011年	116	153	170	154	172	139	159	123	148	190	204	210	1,939
	2012年	129	169	188	186	145	171	185	164	176	185	219	218	2,137
	2013年	130	151	202	180	194	190	178	190	181	196	239	225	2,254
	2014年	151	165	235	153	187	154	200	150	152	228	261	186	2,223
稼働率	2010年	59.3%	64.2%	73.0%	69.6%	70.0%	63.0%	74.3%	85.0%	70.0%	74.1%	74.3%	65.9%	70.3%
	2011年	57.5%	61.0%	60.8%	53.0%	65.1%	60.1%	63.1%	75.3%	76.6%	77.0%	79.4%	76.2%	67.1%
	2012年	60.8%	63.8%	69.6%	70.2%	70.5%	68.3%	70.8%	88.8%	71.3%	75.4%	79.3%	76.7%	72.2%
	2013年	59.9%	69.1%	75.6%	76.4%	79.4%	73.1%	76.4%	91.2%	82.2%	79.6%	89.0%	77.7%	77.5%
	2014年	63.1%	73.7%	74.9%	80.1%	81.4%	72.3%	78.3%	88.7%	80.1%	80.5%	85.3%	78.3%	78.1%
ADR (円)	2010年	8,455	8,475	8,627	8,295	9,726	8,194	9,023	9,812	8,777	8,873	8,920	8,894	8,876
	2011年	8,297	8,577	8,783	8,597	8,802	7,626	8,461	9,170	8,264	8,406	8,367	8,327	8,479
	2012年	7,627	7,886	8,248	8,189	8,400	7,748	8,089	8,954	8,187	8,343	8,534	8,448	8,255
	2013年	7,791	7,983	8,472	8,351	8,889	7,767	8,182	9,547	8,490	8,492	8,623	8,227	8,446
	2014年	7,927	8,100	8,534	8,041	8,609	7,827	8,242	9,786	8,411	8,562	9,244	8,451	8,517
RevPAR (円)	2010年	5,014	5,439	6,296	5,776	6,809	5,163	6,708	8,335	6,148	6,577	6,631	5,865	6,240
	2011年	4,768	5,235	5,337	4,560	5,727	4,581	5,340	6,904	6,334	6,468	6,647	6,342	5,692
	2012年	4,640	5,035	5,744	5,752	5,924	5,288	5,730	7,953	5,840	6,292	6,767	6,478	5,959
	2013年	4,665	5,516	6,408	6,379	7,057	5,674	6,252	8,708	6,976	6,760	7,674	6,390	6,545
	2014年	5,000	5,967	6,391	6,445	7,012	5,657	6,456	8,682	6,736	6,894	7,886	6,617	6,650

# 1. ホテル指標データ④

## イビス東京新宿

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年													
	2011年											45	51	
	2012年	45	53	56	55	53	51	56	55	46	51	53	55	629
	2013年	54	65	66	66	66	64	69	69	66	71	71	69	795
	2014年	63	74	76	75	72	67	75	74	68	79	76	73	872
稼働率	2010年													
	2011年											72.4%	80.8%	
	2012年	75.4%	84.9%	89.6%	89.1%	90.1%	91.4%	86.2%	84.5%	73.5%	76.9%	79.5%	80.8%	83.5%
	2013年	85.4%	96.0%	97.3%	93.4%	91.1%	92.3%	94.6%	92.7%	92.0%	95.2%	93.6%	90.1%	92.8%
	2014年	82.3%	94.0%	92.7%	94.7%	89.6%	91.5%	94.8%	92.3%	91.5%	95.8%	93.9%	90.0%	91.9%
ADR (円)	2010年													
	2011年											9,013	9,084	
	2012年	8,408	9,645	8,976	9,226	8,557	8,315	9,294	9,311	9,359	9,428	9,708	9,792	9,154
	2013年	9,000	10,437	9,544	10,293	10,222	10,185	10,238	10,364	10,376	10,481	10,967	10,762	10,240
	2014年	10,791	12,230	11,428	11,374	11,170	10,595	11,087	11,262	10,805	11,547	11,593	11,351	11,271
RevPAR (円)	2010年													
	2011年											6,525	7,342	
	2012年	6,342	8,187	8,041	8,220	7,712	7,597	8,008	7,863	6,878	7,252	7,721	7,907	7,641
	2013年	7,684	10,021	9,287	9,618	9,308	9,404	9,685	9,609	9,543	9,979	10,266	9,700	9,502
	2014年	8,875	11,493	10,594	10,769	10,014	9,698	10,508	10,390	9,890	11,067	10,880	10,217	10,358

## イビス スタイルズ 京都ステーション

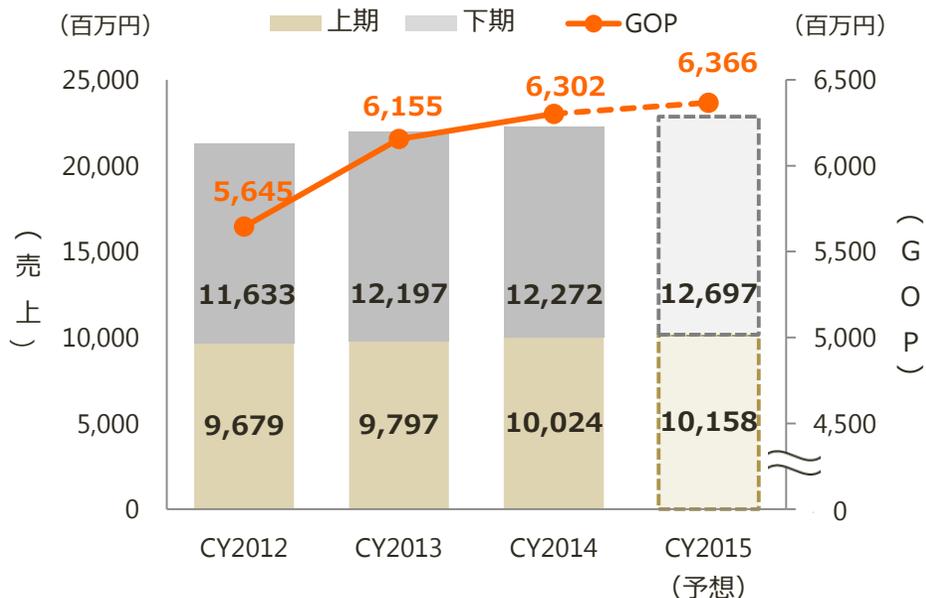
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年													
	2011年													
	2012年													
	2013年											76	47	
	2014年	35	40	59	71	58	43	52	58	54	66	95	58	690
稼働率	2010年													
	2011年													
	2012年													
	2013年											86.4%	69.0%	
	2014年	59.6%	79.7%	82.6%	91.9%	84.0%	73.6%	82.6%	91.4%	91.7%	94.4%	97.5%	87.7%	84.7%
ADR (円)	2010年													
	2011年													
	2012年													
	2013年											12,846	9,566	
	2014年	8,115	7,615	10,021	11,271	9,623	8,258	8,762	8,917	8,599	9,697	14,383	9,284	9,671
RevPAR (円)	2010年													
	2011年													
	2012年													
	2013年											11,106	6,599	
	2014年	4,835	6,069	8,282	10,363	8,084	6,078	7,234	8,149	7,882	9,154	14,017	8,138	8,193

**Appendix 4**  
**主要変動賃料ホテル業績コメント**

# 1. HMJ5ホテル業績ハイライト

## HMJ5ホテルの売上高・GOP・経営指標<sup>(注)</sup>推移

### ◆ 売上高・GOP



### ◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013	CY2014	CY2015 (予想)
稼働率	80.4%	76.7%	82.7%	86.1%	86.9%	87.8%
ADR (円)	15,980	15,846	16,200	17,297	17,551	17,751
RevPAR (円)	12,845	12,160	13,400	14,886	15,245	15,580
GOP (百万円)	5,696	5,158	5,645	6,155	6,302	6,366
GOP比率	26.6%	25.5%	26.5%	28.0%	28.3%	27.9%

### 2014年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前期比 302M、1.4%増加。
- 宿泊部門は、国内外のレジャー需要を積極的に取り込み、東京ディズニーリゾート（以降、本資料において「TDR」）30周年明け反動の影響があったオリエンタルホテル東京ベイを除く4ホテルでRevPARを増加させ、前期比245M、2.4%増加。
- 料飲部門は、一般宴会、婚礼、レストラン各部門いずれも営業強化施策が奏功し前年を上回り、部門売上は前期比105M、1.1%増加。

### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比560M、2.5%増加の見込み。
- 宿泊部門は、オリエンタルホテル東京ベイの1月～3月にTDR30周年明け反動の影響を見込むものの、引き続き国内外レジャー需要の取り込み強化及びレベニューマネジメントの精緻化を図ることにより、前期比221M、2.1%増加の見込み。
- 料飲部門は、婚礼・一般宴会・レストラン各部門とも営業強化により前期を上回り、部門売上は前期比301M、3.1%増加の見込み。

### 2015年1月～12月のGOP見通し

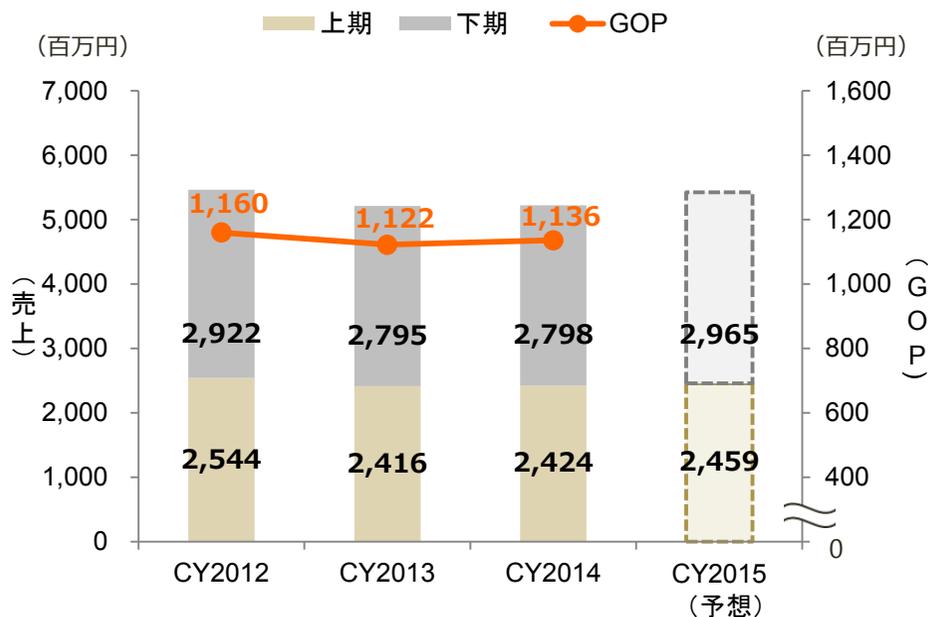
- 通期GOPは、前期比64M、1.0%増加の見込み。
- GOPは総売上の増加に伴い前期を上回る見込み。一方、サービスレベルの向上及び営業強化に伴う人件費増加、並びにエネルギー費用の増加等により、GOP比率は前期比0.4ポイント低下する見込み。

(注) 売上高・GOP・経営指標は賃借人又は運営受託者から入手したものです。CY2015は予想の数字であり、実際の業績は様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。（以降各ホテルにおいても同様）

## 2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト①

### 神戸メリケンパークオリエンタルホテル

#### ◆ 売上高・GOP



#### ◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013	CY2014
稼働率	81.3%	76.5%	80.0%	81.5%	80.6%
ADR (円)	13,564	14,645	14,326	14,526	15,355
RevPAR (円)	11,027	11,197	11,464	11,844	12,369
GOP (百万円)	1,150	1,148	1,160	1,122	1,136
GOP比率	19.8%	20.7%	21.2%	21.5%	21.8%

#### 2014年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前期比12M、0.2%増加。
- 宿泊部門は、国内レジャー需要に加え、インバウンド客の取り込み強化を図り、前期比68M、4.5%増加。
- 料飲部門は、婚礼売上は営業体制強化による件数増により増加したものの、一般宴会売上及びレストラン売上が減少したため、部門売上は前期比31M、0.9%減少。

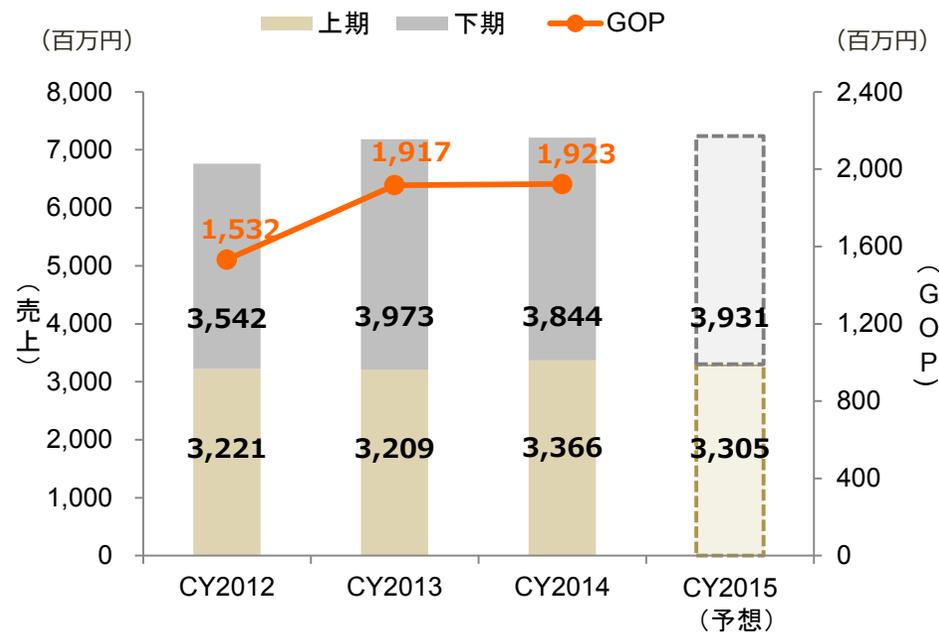
#### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比202M、3.9%増加の見込み。
- 宿泊部門は、引き続き国内外レジャー需要の更なる取り込みにより、前期比43M、2.7%増加の見込み。
- 料飲部門は、各部門ともオペレーションの改善により売上の増加を見込み、部門売上は前期比141M、4.3%増加の見込み。
- なお、婚礼部門の新たな取り組みとして、2015年1月より婚礼専門会社による運営支援を開始。運営力の改善により、競争力・収益力の向上を図る。

## 2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト②

### ■ オリエンタルホテル 東京ベイ

#### ◆ 売上高・GOP



#### ◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013	CY2014
稼働率	90.2%	78.7%	94.0%	96.1%	98.1%
ADR (円)	16,583	15,941	17,469	20,125	19,306
RevPAR (円)	14,950	12,542	16,425	19,349	18,944
GOP (百万円)	1,508	1,055	1,532	1,917	1,923
GOP比率	22.8%	18.3%	22.7%	26.7%	26.7%

#### 2014年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前期比28M、0.4%増加。
- 宿泊部門は、4月以降はTDR30周年イベント明け反動の影響はあったものの、需要に応じた精緻なレベニューマネジメントを実施し、前期比83M、2.1%の減少に留めた。
- 料飲部門は、各部門とも営業体制強化により前期を上回り、部門売上は前期比127M、4.6%増加。

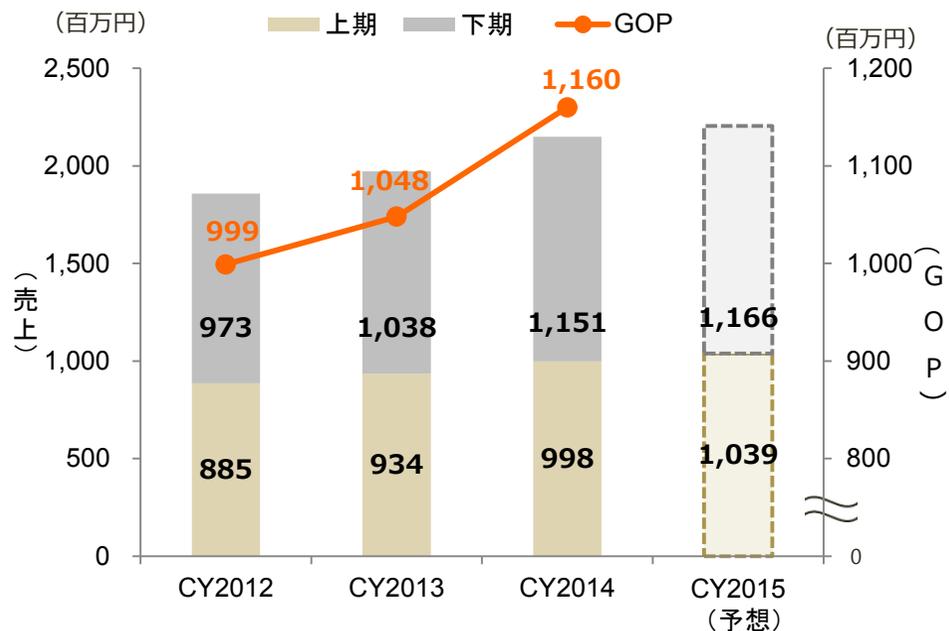
#### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比26M、0.4%増加の見込み。
- 宿泊部門は、引き続き需要に応じた精緻なレベニューマネジメントを実施する一方で、1月～3月にTDR30周年イベント明けの反動を見込んでおり、通期では前期比43M、1.1%減少の見込み。
- 料飲部門は、営業体制の強化による売上増を見込み、部門売上は前期比77M、2.7%増加の見込み。

## 2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト③

### ■ なんばオリエンタルホテル

#### ◆ 売上高・GOP



#### ◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013	CY2014
稼働率	81.6%	87.3%	87.6%	91.9%	90.9%
ADR (円)	9,677	10,250	10,049	10,918	12,902
RevPAR (円)	7,899	8,949	8,805	10,037	11,731
GOP (百万円)	1,048	1,051	999	1,048	1,160
GOP比率	56.0%	55.1%	53.7%	53.2%	54.0%

#### 2014年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前期比177M、9.0%増加。
- 宿泊部門は、国内外レジャー需要が増加しマーケットが好調に推移する中インバウンド客の取り込み強化を図り、前期比176M、16.9%増加。

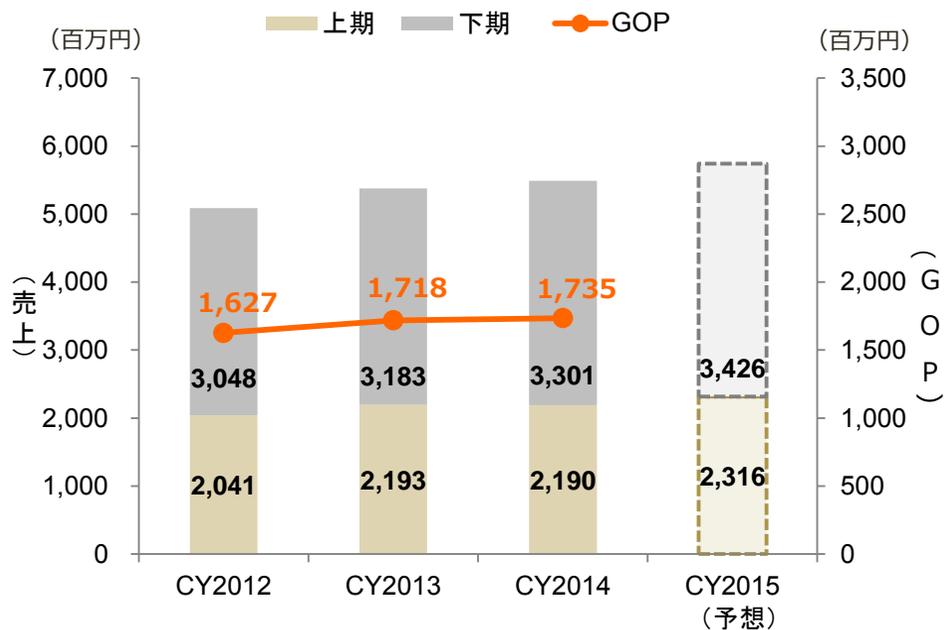
#### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比57M、2.6%増加の見込み。
- 宿泊部門は、インバウンド客の更なる取り込み強化により、ADRの増加を図り、前期比51M、4.2%増加の見込み。

## 2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト④

### ホテル日航アリビラ

#### ◆ 売上高・GOP



#### ◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013	CY2014
稼働率	72.2%	73.2%	73.4%	78.0%	80.0%
ADR (円)	25,800	24,934	25,030	25,127	25,082
RevPAR (円)	18,634	18,243	18,364	19,594	20,072
GOP (百万円)	1,678	1,598	1,627	1,718	1,735
GOP比率	33.3%	31.5%	32.0%	32.0%	31.6%

#### 2014年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前期比116M、2.2%増加。
- 宿泊部門は、1月～3月に客室改装に伴う売り止めがあったものの、沖縄への入島者数が前年を上回り好調に推移する中、需要に応じた柔軟な価格施策を実施して集客を図り、前期比75M、2.4%増加。
- 料飲部門は、客室稼働率の向上等によりレストラン売上が増加した他、婚礼売上も営業強化により増加し、部門売上は前期比47M、2.7%増加。

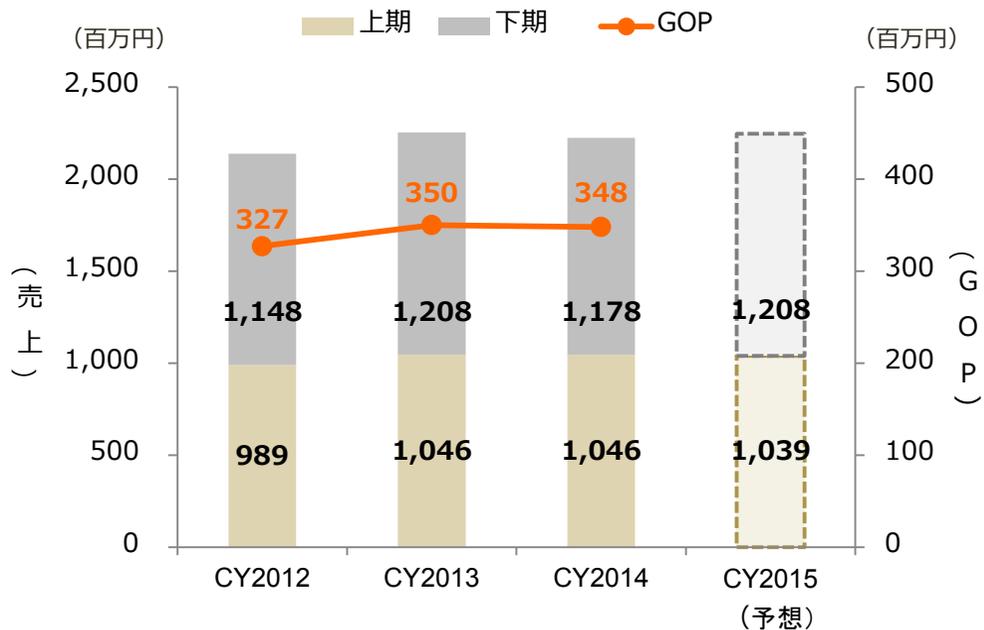
#### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比250M、4.6%増加の見込み。
- 宿泊部門は、引き続き需要に応じたレベニューマネジメントを実施し、前期比157M、4.9%増加の見込み。
- 料飲部門は、営業体制強化により各部門とも前期を上回り、部門売上は前期比68M、3.8%増加の見込み。

## 2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト⑤

### ■ オリエンタルホテル広島

#### ◆ 売上高・GOP



#### ◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013	CY2014
稼働率	70.3%	67.1%	72.2%	77.5%	78.1%
ADR (円)	8,876	8,479	8,255	8,446	8,517
RevPAR (円)	6,240	5,692	5,959	6,545	6,650
GOP (百万円)	311	306	327	350	348
GOP比率	15.1%	15.8%	15.3%	15.5%	15.7%

#### 2014年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前期比31M、1.4%減少。
- 宿泊部門は、国内レジャー需要を中心に着実に取り込み、前期比10M、1.6%増加。
- 料飲部門は、一般宴会売上は営業体制の強化により増加したものの、婚礼売上及びレストラン売上が前年を下回り、部門売上は前期比39M、2.5%減少。

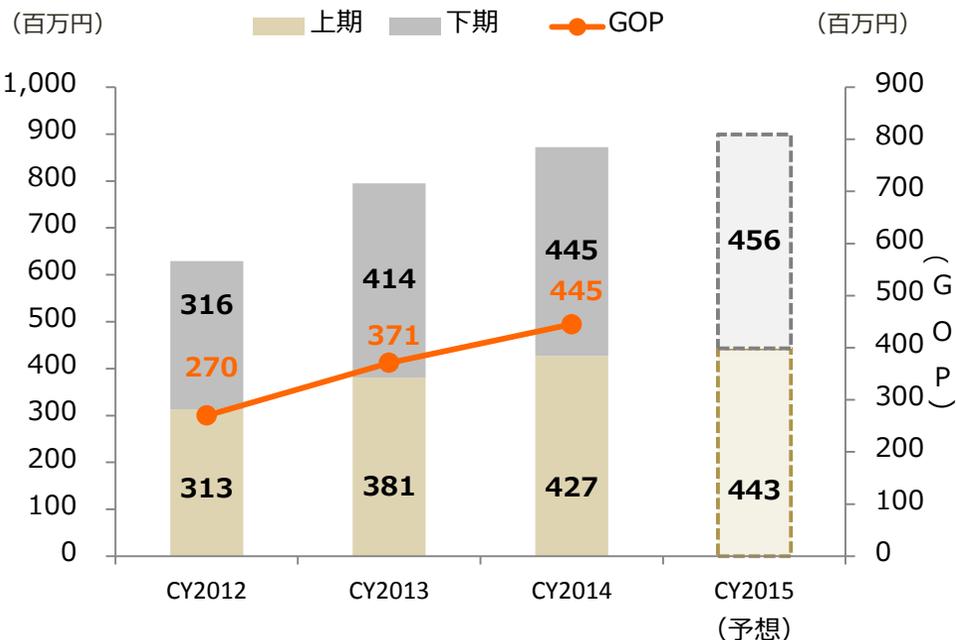
#### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比24M、1.1%増加の見込み。
- 宿泊部門は、レジャー客の一層の取り込みを図り、ADRを増加させ、前期比14M、2.3%増加の見込み。
- 料飲部門は、婚礼売上は1組当たり単価減による減少を見込むが、一般宴会売上及びレストラン売上は増加を見込んでおり、部門売上は前期比8M、0.5%増加の見込み。

### 3. ACCOR5ホテル 個別業績ハイライト①

#### ■ イビス東京新宿

##### ◆ 売上高・GOP



##### ◆ 経営指標

	CY2012	CY2013	CY2014
稼働率	83.5%	92.8%	91.9%
ADR (円)	9,154	10,240	11,271
RevPAR (円)	7,641	9,502	10,358
GOP (百万円)	270	371	445
GOP比率	42.9%	46.7%	51.0%

#### 2014年1月～12月の売上実績

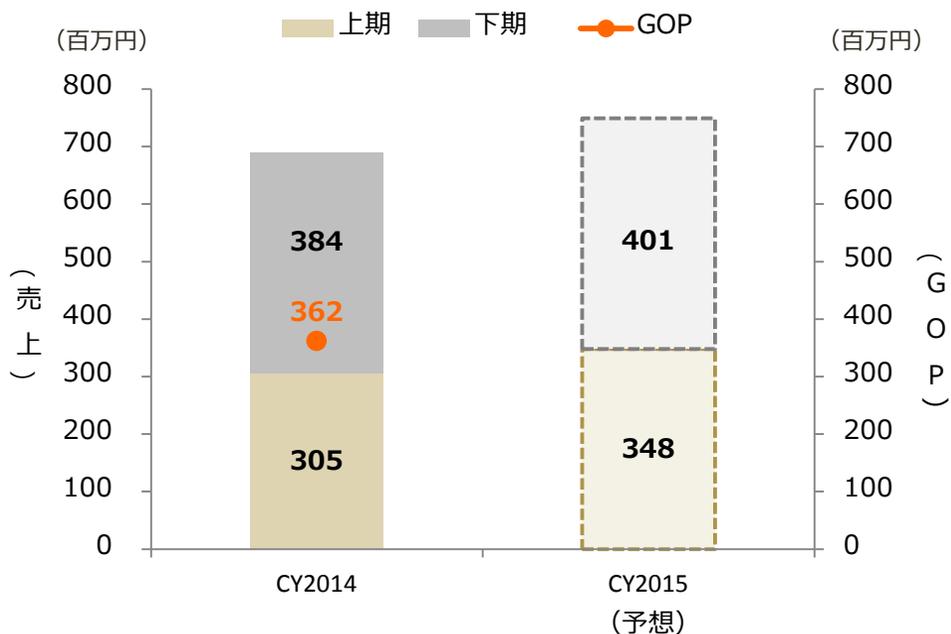
- 通期総売上は、前期比77M、9.6%増加。
- 国内ビジネス客、高単価なレジャー客及び訪日外国人客の取込みに注力したことで、宿泊売上は前期比63M、8.9%増加。

#### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比27M、3.1%増加。
- 引き続き国内外の高単価なレジャー客の取り込みに注力し、ADRの増加を図り、宿泊売上は前期比26M、3.4%増加の見込み。

## ■ イビス スタイルズ 京都ステーション

### ◆ 売上高・GOP



### ◆ 経営指標

	CY2014
稼働率	84.7%
ADR (円)	9,671
RevPAR (円)	8,193
GOP (百万円)	362
GOP比率	52.5%

### 2014年1月～12月の売上実績

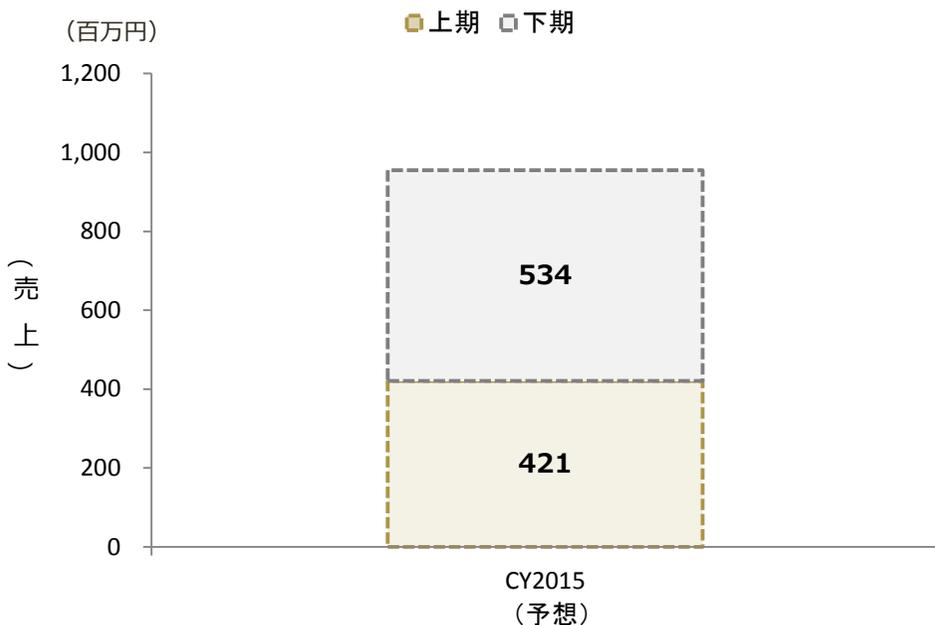
- 通期総売上は690M。
- 2013年10月31日付のリブランド後、販売体制の構築と認知度の向上に取り組み、オペレーターの自社ネットワーク経由で訪日外国人客を積極的に取り込んだ。

### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比60M、8.7%増加の見込み。
- 引続き、国内外のレジャー客の取込みに注力し、稼働率及びADRの増加を図り、宿泊売上は前期比54M、8.5%増加の見込み。

#### ■ イビス スタイルズ 札幌

##### ◆ 売上高（2015年計画値）



##### ◆ 経営指標（取得後 月別）

	2014年				
	8月	9月	10月	11月	12月
稼働率	94.5%	94.6%	93.9%	85.6%	87.0%
ADR (円)	12,100	10,325	7,240	6,509	6,853
RevPAR (円)	11,433	9,770	6,801	5,575	5,965
売上 (百万円)	118	96	73	58	64

#### 取得後の売上実績

- 取得後の総売上（8月～12月）は409M。
- 2014年12月27日付にてベストウェスタンからイビススタイルズヘリブランドを実施。
- マーケットが好調に推移する中、国内レジャー客に加え、訪日外国人客の積極的な取り込みに注力。

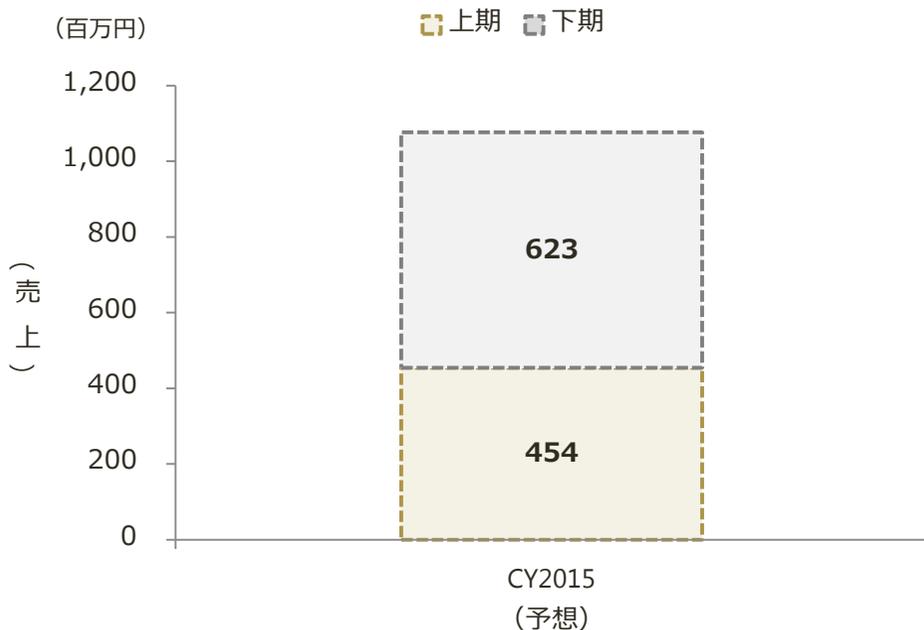
#### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は955Mの見込み。
- オペレーターの自社ネットワークを活用し、訪日外国人客を積極的に取込み、稼働率及びADRの向上を図る。

### 3. ACCOR5ホテル個別業績ハイライト④

#### ■ メルキュールホテル札幌

##### ◆ 売上高（2015年計画値）



##### ◆ 経営指標（取得後 月別）

	2014年		
	10月	11月	12月
稼働率	77.9%	58.7%	75.1%
ADR（円）	9,449	8,951	10,000
RevPAR（円）	7,364	5,255	7,506
売上（百万円）	83	60	89

#### 取得後の売上実績

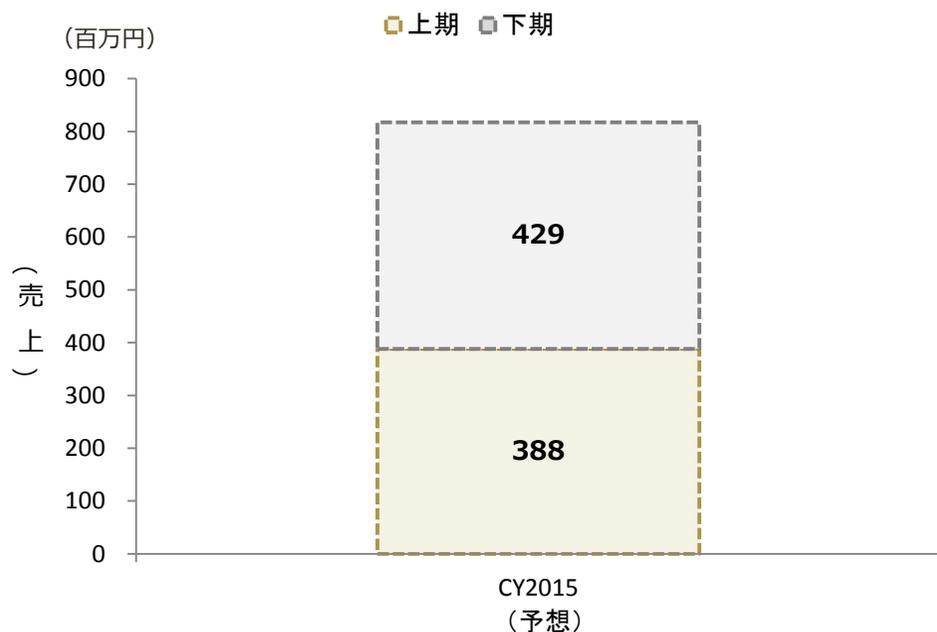
- 取得後の総売上（10月～12月）は232M。
- マーケットが好調に推移する中、国内レジャー客に加え、オペレーターの自社ネットワークの活用により訪日外国人客の積極的な取り込みに注力。

#### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は1,077Mの見込み。
- 引続き、国内レジャー客に加え、オペレーターの自社ネットワークを活用し、訪日外国人客の取込みに注力し、稼働率及びADRの向上を図る。

## メルキュールホテル沖縄那覇

### ◆ 売上高（2015年計画値）



### ◆ 経営指標（取得後 月別）

	2014年		
	10月	11月	12月
稼働率	78.7%	76.9%	69.0%
ADR (円)	8,673	8,864	9,784
RevPAR (円)	6,829	6,819	6,756
売上 (百万円)	66	66	67

### 取得後の売上実績

- 取得後の総売上（10月～12月）は199M。
- マーケットが好調に推移する中、国内レジャー客に加え、インバウンド客の積極的な取り込みに注力。

### 2015年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は817Mの見込み。
- 更なる国内外レジャー客の取り込みのため、営業体制の強化により販路を拡大し、稼働率及びADRの向上を図る。

## **Appendix 5**

### **投資主構成と投資口価格**

# 1. 大口投資主情報・投資口保有区分

## 大口投資主上位10社

### ◆ 2013年12月末時点

順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 <sup>(注1)</sup> (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	448,866	17.12
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	310,214	11.83
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	215,180	8.20
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	138,110	5.26
5	太陽インベストメント特定目的会社 <sup>(注2)</sup>	127,204	4.85
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	77,718	2.96
7	海インベストメント特定目的会社 <sup>(注2)</sup>	77,435	2.95
8	ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティ ージャスデック アカウント	69,926	2.66
9	四国旅客鉄道株式会社	58,311	2.22
10	ゴールドマンサックスインターナショナル	42,946	1.63
合計		1,565,910	59.73

### ◆ 2014年12月末時点

順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 <sup>(注1)</sup> (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	524,068	18.77
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	287,523	10.30
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	252,508	9.04
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	118,089	4.23
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	97,755	3.50
6	四国旅客鉄道株式会社	58,311	2.08
7	ゴールドマンサックスインターナショナル	41,638	1.49
8	ノムラピービーノミニーズ ティーケーワンリミテッド	38,269	1.37
9	NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	36,314	1.30
10	ザ バンク オブ ニューヨーク メロン エスエーエヌバイ	29,695	1.06
合計		1,484,170	53.17

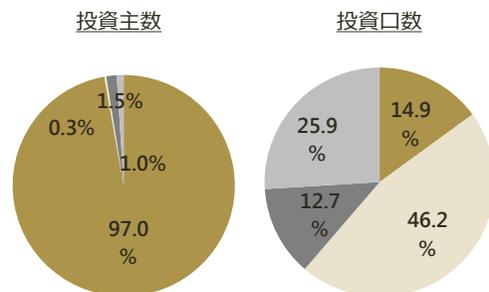
(注1)保有比率は、各時点における本投資法人の発行済投資口総数に対する保有投資口数の割合を、小数点第二位未満を切り捨てて表示しています。

(注2) RECAPグループの意向を受けて設立されたSPCですが、本投資法人による2014年9月の公募増資と同時に実施した売出しにより保有投資口数が減少しています

## 投資口保有区分

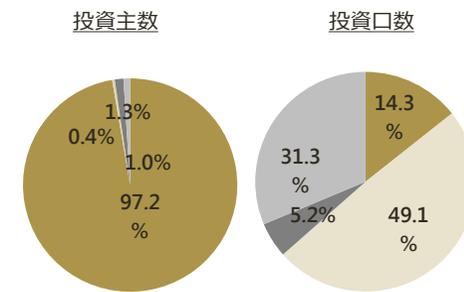
### ◆ 2013年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	16,564	392,782
金融機関 (証券会社を含む)	58	1,213,027
その他の国内法人	268	334,077
外国法人・個人	183	681,395
計	17,073	2,621,281



### ◆ 2014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	22,227	399,789
金融機関 (証券会社を含む)	95	1,370,607
その他の国内法人	313	145,417
外国法人・個人	231	875,468
計	22,866	2,791,281



個人・その他 金融機関 (証券会社を含む) その他の国内法人 外国法人・個人

(注)投資主数の比率は、各時点における本投資法人の投資主総数に対する保有投資主の割合を、投資口数の比率は、各時点における本投資法人の発行済投資口総数に対する保有投資口の割合を、小数点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：77,000円

時価総額：2,149億円

(2014年12月30日終値ベース)

投資口価格：77,600円

時価総額：2,321億円

(2015年1月30日終値ベース)

(注) 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、本投資法人の平成26年3月20日付有価証券報告書及び平成26年9月19日付半期報告書をご参照下さい。

### 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 6**  
**本資産運用会社の概要**

# 1. 本資産運用会社の概要

<b>会社名</b>	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.
<b>所在地</b>	〒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
<b>設立日</b>	2004年8月10日
<b>資本金</b>	3億円（2014年12月31日現在）
<b>株主</b>	Rockrise Sdn Bhd、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
<b>代表取締役</b>	古川 尚志
<b>登録・免許等</b>	宅地建物取引業 東京都知事（3）第83613号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号 一般社団法人投資信託協会会員

## 組織図



## 2. 本資産運用会社の特徴とガバナンス

### 本資産運用会社の特徴

#### 【1】 ミッション・ステートメント

「挑戦と創造を継続し、ホテルへの魅力的投資機会を提供します。」

#### 【2】 高い専門性

- ✓ 前例にとらわれない本投資法人の資産運用に係る施策を企画及び実行した実績
- ✓ ホテル借借人やホテル運営受託者等との協働によるリノベーションやリブランド等の豊富な経験と企画力及び実行力
- ✓ 多数のホテル借借人やホテル運営受託者等との長期に亘る友好的な関係
- ✓ メインスポンサーからの経営の独立性確保<sup>(注1)</sup>及び本投資法人の成長へのコミットメント
- ✓ ホテル産業及び観光業に対する独自調査の実施及び公表

### スポンサー関係者との取引に係る利益相反対策ルール

スポンサー関係者<sup>(注2)</sup>との取引においては、以下の方法を含むより厳格な意思決定プロセスを定め、利益相反行為を防止するためのアームズレングスルールの遵守及び透明性の確保に努めています。

#### 本資産運用会社：コンプライアンス委員会

- ✓ 外部専門家を含む委員にて構成され、審議される取引の承認には、原則として外部専門家の出席を要する。
- ✓ 原則として外部専門家は、審議事項に関する棄却権限を有する。

#### 本投資法人：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される。
- ✓ スポンサー関係者が関与する取引は原則として役員会における承認を必要とする。

(注1) 本資産運用会社の従業員には、非常勤取締役を除きメインスポンサーであるRECAPグループからの出向者は存在しません。

(注2) 法律が規定する利害関係人等（投資信託及び投資法人に関する法律第201条に規定する利害関係人等をいいます。）よりも広汎に、本資産運用会社の全ての株主及びそれらの子会社等をスポンサー関係者と規定しています。

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あるいは投資法人債券の購入を含め、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信協会規則等で要請され、またはこれらに基づく開示書類また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なら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、既知または未知のリスク、不確実性、その他実際の結果または本投資法人の業績が、明示的また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さまざま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または廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

投資口あるいは投資法人債券の募集・売買については、投資口あるいは投資法人債券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あるいは投資法人債券の募集・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）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、投資口の上場廃止等により、また、本投資法人の財務悪化または倒産等により投資主あるいは投資法人債の債権者が損失を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