

平成26年12月期 決算短信 (REIT)

平成27年2月19日
東

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・ホテル・リート投資法人 上場取引所
コード番号 8985 U R L <http://www.jhrth.co.jp>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 伊佐 幸夫

資産運用会社名 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 古川 尚志
問合せ先責任者 (役職名) 経理財務本部 経理部長 (氏名) 板橋 昇
TEL (03)6422-0530

有価証券報告書提出予定日 平成27年3月20日 分配金支払開始予定日 平成27年3月20日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の運用、資産の状況 (平成26年1月1日～平成26年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	12,760	11.2	7,545	40.6	5,776	54.4	5,774	78.6
25年12月期	11,472	57.5	5,367	106.8	3,740	164.8	3,233	△83.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年12月期	2,159	6.1	3.2	45.3
25年12月期	1,307	4.1	2.4	32.6

(注1) 1口当たり当期純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(注2) 平成25年12月期の当期純利益は不動産売却損 (1,189百万円) 及び減損損失 (516百万円) を含みます。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年12月期	2,155	6,015	0	0	104.2	6.1
25年12月期	1,939	5,082	0	0	157.2	5.8

(注1) 平成25年12月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に分配金充当額1,848百万円を加算して算出しております。分配金充当額の詳細は後記19ページ「<参考資料5> 1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

(注2) 平成26年12月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に分配金充当額240百万円を加算して算出しております。分配金充当額の詳細は後記19ページ「<参考資料5> 1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

(注3) 配当性向は、以下の算式で計算した数値を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入により表示しています。
分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年12月期	188,091	100,342	53.3	35,948
25年12月期	170,727	89,756	52.6	34,241

(注) 1口当たり純資産は期末発行済投資口数に基づいて算出しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年12月期	8,353	△17,828	11,347	14,424
25年12月期	9,991	△33,349	26,988	12,553

2. 平成27年12月期の運用状況の予想（平成27年1月1日～平成27年12月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
中間期	6,649	20.8	3,559	18.2	2,719	21.7	2,719	21.7	-	-
通期	15,148	18.7	8,695	15.2	6,907	19.6	6,907	19.6	2,306	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）2,314円（予想期中平均投資口数2,984,886口により算出しています。）

（注）配当積立金13百万円を取り崩して分配する予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年12月期	2,791,281口	25年12月期	2,621,281口
② 期末自己投資口数	26年12月期	0口	25年12月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、39ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

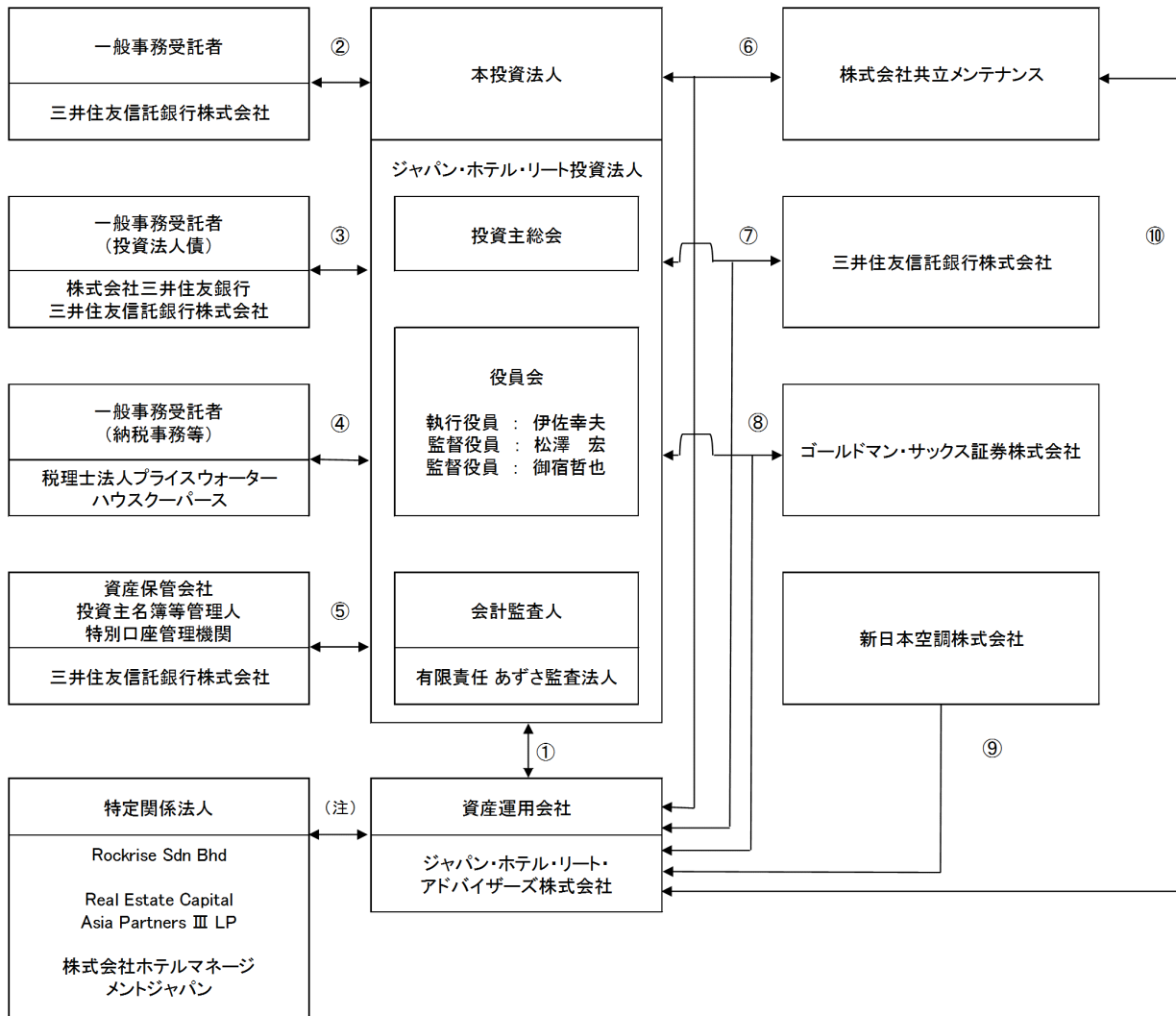
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、後記7ページ「2. 運用方針及び運用状況 (2) 運用状況 ② 次期の見通し」及び後記12ページ「平成27年12月期中間期及び平成27年12月期通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

①本投資法人の仕組図

本投資法人の本書の日付現在における本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。



- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約
- ③ 財務代理契約（投資法人債）
- ④ 一般事務委託契約（納税事務等）
- ⑤ 資産保管業務委託契約／投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ⑥ 不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
- ⑦ 収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書
- ⑧ 情報提供契約
- ⑨ 技術アドバイザー契約
- ⑩ バックアップ・オペレーティングの意向表明書

(注) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券開示府令第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、Rockrise Sdn Bhd（本資産運用会社の発行済株式の87.6%を保有する親会社）、Real Estate Capital Asia Partners III LP（Rockrise Sdn Bhdの出資持分の66.9%を保有する法人であり、以下「RECAPⅢ」といいます。）、株式会社ホテルマネージメントジャパン（RECAPⅢが間接的に発行済株式の100%を保有する株式会社）です。

②投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

下記に記載する関係法人以外の投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要につきましては、最新の有価証券報告書（平成26年3月20日提出）をご参照ください。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
本資産運用会社の親会社	Rockrise Sdn Bhd	本資産運用会社の発行済株式の87.6%を直接保有する親会社です。
Rockrise Sdn Bhdの出資者	Real Estate Capital Asia Partners III LP	Rockrise Sdn Bhdの出資持分の66.9%を保有するパートナーシップです。
Real Estate Capital Asia Partners III LPの間接子会社	株式会社 ホテル マネージメント ジャパン	Real Estate Capital Asia Partners III LPが間接的に発行済株式の100%を保有する株式会社です。 株式会社ホテルマネージメントジャパンは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島につき、平成24年3月30日付で本投資法人及び各物件にかかる信託受託者との間で定期建物賃貸借契約を締結し、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号に該当する取引を行います。 上記定期建物賃貸借契約の概要につきましては、後記63ページ「＜参考情報1＞HMJの定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要」をご参照ください。

③合同会社ツーリズム・ジャパン1号匿名組合の仕組図

合同会社ツーリズム・ジャパン1号（注1）	
不動産信託受益権等 （注2）	ノンリコース・ローン
	匿名組合出資等（注3）

（注1）株式会社マックスリアルティが本合同会社のアセットマネージャーに選任されています。

（注2）ホテル フランクスを信託対象不動産とする不動産信託受益権です。

（注3）匿名組合出資等のうち、本投資法人は595百万円（49.8%）を出資しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成26年3月20日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年11月10日に設立され、平成18年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8985）いたしました。

本投資法人は、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。）に資産運用業務を委託しており、ホテルの持つ社会のインフラストラクチャーとしての重要性と収益性に着目し、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「ホテル用不動産等」といいます。）を主たる投資対象として投資を行ってきました。

また、本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日としてジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「旧JHR」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）するとともに、本投資法人の名称につきましても日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更し、ホテル特化型リートとして新たにスタートして以降の約3年の間に、3度に亘る公募増資を実施するとともに、「戦略的投資対象地域」において、「国内外のレジャー需要の取込み可能な競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした着実な成長戦略の実行により資産規模を拡大し、当期末時点では、保有物件30物件で取得価格合計金額173,429百万円のポートフォリオを有するまでになりました。

なお、当期末時点の発行済投資口数は2,791,281口となっています。

(ロ) 当期の運用実績

当期における日本経済は、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ます。そのような中、観光産業においては日本人のレジャーに対する需要は底堅く、更に国を挙げての観光立国政策実施、円安の効果等を受けて、アジア諸国を中心とした訪日外国人旅行者（インバウンド）数も大幅に増加しています。平成25年に初めて10百万人を突破しましたが、平成26年はそれを30%程度上回る13百万人のインバウンド数を記録しました。このような日本の観光産業、ホテル産業への強い追い風を受けて、本投資法人が保有するホテルにおいては宿泊部門を中心に業績の向上を示したホテルが多く、国内外のレジャー需要の強さを実感することができました。さらに、ホテル売買市場におきましても、ホテル不動産に対する今後の成長を期待した投資プレイヤーが増加しており、市場規模は引き続き拡大傾向にありました。このような環境下において、本投資法人は平成26年9月に3年連続となる公募増資を行い、成長に出遅れ感のみられた札幌、那覇において3物件を取得するとともに、積極的にアップサイド・ポテンシャルを追求するため、運営委託方式を採用いたしました。

なお、平成27年1月において公募増資を行い、東京を中心としたイシシ・ホテルズ・グループが運営する5ホテル（注1）（以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。）の新規取得を行うとともに、平成27年3月に1物件の新規取得を予定しており、取得価格ベースで約2,000億円程度の資産規模となる見込みです。

保有ホテルに関して、好調な宿泊マーケットを背景に賃料引上げを目指していく方針の中、固定賃料については、業績が向上し賃料負担能力が増加したホテルに対して、賃貸借契約の改訂期を捉えて従来の固定賃料に加えて売上歩合賃料の導入を進めました。変動賃料及び運営委託収入については、各ホテルの事業環境や運営状況を月次レベルで把握した上で、収益向上を図るための協議をホテル側と継続的に行い、収入の増加に努めました。

また、保有物件に対する設備投資については、資産価値維持のための設備更新を行うとともに、変動賃料等が導入されているホテルについては、その収益向上を図るための戦略的な改装投資等を実施しました。

なお、本投資法人が株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）に賃貸し、変動賃料を導入している5ホテル（注2）（以下「HMJ 5ホテル」といいます。）の当期の運営状況は、宿泊部門が牽引役となって、売上並びにGOPが前期を上回りました。宿泊部門では、客室稼働率のみならずADR（平均客室販売単価）についても上昇しており、レジャー関連の消費の底堅さを裏付ける形となりました。HMJ 5ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記17ページ「＜参考資料2＞HMJ 5ホテルの

売上及びG O P」及び63ページ「<参考情報1>HMJの定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要」をご参照ください。

また、フランス・パリに本拠を置くAccor Hotelsの日本法人エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）に運営委託し、運営委託方式を導入している5ホテル（注3）（以下「アコー5ホテル」といいます。）においても、インバウンド客及び国内レジャー需要の取り組みに成功し、主にADR上昇が牽引して、売上及びG O Pが対前年を上回りました。アコー5ホテルの売上及びG O P等の経営指標については、後記18ページ「<参考資料3>アコー5ホテルの売上及びG O P」及び68ページ「<参考情報2>アコー5ホテルの事業の概要」をご参照ください。

その他、本投資法人は、新規物件取得による資産規模の拡大だけでなく、不動産運用費用、一般管理費、借入費用の低減についても着実に実行してまいりました。

（注1）ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー八王子及びザ・ビー博多の5ホテルをいいます。

（注2）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5ホテルをいいます。

（注3）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5ホテルをいいます。

（ハ）資金調達の状況

本投資法人は、平成26年3月に期限の到来した既存借入金12,428百万円の借換えに際して、借入金10,406百万円と投資法人債2,000百万円の資金調達を行いました。また、平成26年1月に「ドリーミンなんば」の売却により得られた資金によって、借入金527百万円を一部繰上返済しています。

さらに、平成26年9月には、公募増資により10,179百万円並びにあおぞら銀行が加わった銀行団から長期借入金17,676百万円（既存長期借入金の期限前弁済及び借換え10,249百万円含む）の資金調達により、札幌、那覇において3物件を取得しました。また借入金にかかわる担保権の解除についても実現し、本投資法人の借入金はすべて無担保無保証になりました。

さらに、平成26年12月には新規に招聘した三菱UFJ信託銀行株式会社より1,000百万円の借入と投資法人債（7年）1,500百万円の資金調達を行い、一部既存金融機関からの借入金2,315百万円について期限前弁済を行いました。

その結果、当期末の有利子負債残高は81,089百万円、うち1年内返済予定の長期借入金11,825百万円、長期借入金63,264百万円、投資法人債6,000百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率（注4）は43.1%となりました。

本投資法人は、これら一連の資金調達を通じて、資金調達コストの低減及び返済期限の分散等を図りました。

なお、平成26年3月31日付で、将来の金利上昇による支払利息の増加に備えるため、借入金10,121百万円に対して金利スワップ契約を締結し金利の固定化を行うとともに、平成26年9月には借入金17,676百万円に対して金利スワップ契約を締結しました。これにより本投資法人の有利子負債総額に対する固定化比率（金利キャップ購入分を含む）はおおむね90%となっています。

（注4） 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額

また、本投資法人の当期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付	格付けの方向性
株式会社格付投資情報センター	A-	安定的
株式会社日本格付研究所	A	安定的

（ニ）業績の概要

上記の運用の結果、当期（平成26年1月1日から平成26年12月31日までの12ヶ月間）の実績として、営業収益は12,760百万円、営業利益は7,545百万円、経常利益は5,776百万円を計上し、当期純利益は5,774百万円となりました。

分配金については、当期末処分利益5,776百万円に配当積立金取崩額（分配金充当額）240百万円を加算した6,016百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,155円となりました。

なお、当期における分配金充当額については、新投資口発行による1口当たり分配金の希薄化への充当、期限前弁済に伴う財務コスト、設備の更新に伴い発生する既存施設の除却損の相殺となっています。分配金充当額については後記19ページ「<参考資料5>1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

平成27年における日本経済は、平成26年12月の総選挙で与党が勝利し、安倍政権は安定した基盤のもとで引き続き政権を担うことになりましたが、デフレ脱却に向けた取り組みは道半ばであり、消費マインドの低下が引き続き消費を下押しする懸念があります。また、海外景気の下振れ等が、我が国の景気を下押しするリスクに留意する必要があるものの、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、原油価格下落の影響や各種政策の効果もあって、景気は、引き続き緩やかに回復していくことが期待されています。

また、政府では訪日外国人旅行者の一層の増加に向けた訪日プロモーションの策定・実行、ビザ発給要件の更なる緩和、外国人旅行者の受入環境の整備、国際会議等（MICE）の誘致・開催の促進といったことが重要な施策として掲げられており、交流人口の要である国内個人旅行者や訪日外国人旅行者の今後の増加が本投資法人にとって追い風となることが期待できます。

こうした環境下、「固定賃料を中心とした安定性」と「変動賃料等から導き出されるアップサイド・ポテンシャル」とをミックスすることにより本投資法人への投資をより魅力のあるものにすべく、以下の方針で運用を行ってまいります。

内部成長

既存物件の収益力向上を図っていくには、HMJ 5ホテル及び平成27年1月に取得したザ・ビー5ホテル等の変動賃料物件並びに運営委託方式により運用するアコー5ホテルの売上とGOPの向上を図り、本投資法人が受領する変動賃料と運営委託収入を最大化することが求められます。そのために、各ホテルとその運営支援会社及び運営受託会社に対して、より広範な需要を取り込むための営業施策や販売単価の維持・向上のための施策等々の実践を要請していくとともに、「価格競争」から「価値競争」への展開のために関係者が協力し、施設とサービス両面での差別化を図ることにも注力していきます。

固定賃料のみのホテルについても、その運営状況をこれまで以上にモニタリングしていくとともに、その賃借人の賃料負担力についても注視し、業績が向上し賃料負担力が増加したホテルに対しては、賃料増額や売上歩合賃料導入等ホテル収益の向上を本投資法人の収益アップにつなげられるよう交渉を行ってまいります。

また、本投資法人では、各ホテルの差別化並びに資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を実施していきます。

外部成長

外部成長戦略については、従前と同様に「国内外レジャー需要」の取り込みが可能なホテル、言い換えれば、「魅力のある地域」あるいは「話題性のある地域」に立地するホテルという点を重要視していきます。その上で、「リミテッドサービスホテル」、「フルサービスホテル」、そして「リゾートホテル」のすべてを投資対象とし、個別物件毎の建物・施設等（ハード面）と賃借人・ホテル運営者の能力（ソフト面）の両面から優位性のある物件を取得していく方針です。

しかしながら、ホテル売買市場では、投資プレイヤーの増加に伴って取得競争が厳しく、取引の利回りも低下傾向にあります。このような状況の中、本投資法人ではホテル特化型リートとしてホテル用不動産等の売買情報を網羅的に入手し選別的な対応を行うことが可能な立場にある強みを生かし、差別化を図りながら、物件を取得していきたいと考えています。

具体的には、ホテル売買市場における主要プレイヤーとしてのパイプラインやホテル運営全般に関する情報収集力、また運営委託方式を含めた多様な賃料スキームの提案と実行、並びに主要ホテルオペレーターとの良好なネットワーク等を生かすことによって、ホテル売買市場における優位性を保ちながら、物件を取得していきます。

こうした方針のもと、本投資法人では、当期に札幌と那覇において、フランス・パリに本拠を置き、運営ホテル客室数の面で世界第6位の実績があるアコーによる運営委託方式が導入されている3物件を取得し、今後大きな伸びが期待されるアジアを中心とした訪日外国人旅行者の需要の取り込みを図りました。

また、平成27年1月には、インバウンド増加の恩恵を最も受けると考えられる東京及びベイエリア中心に6物件を取得し、そのうちザ・ビー5ホテルについては固定賃料と変動賃料を組み合わせたリース方式を導入することで、アップサイド・ポテンシャルを追求しつつ、安定性の確保を図りました。今後もこうしたホテル特化型リートならではの強みを生かしつつ、継続的な物件取得を実行していく所存です。

財務戦略

本投資法人は、既存取引金融機関との信頼関係の維持、向上を図ると共に、資金調達手段の多様化を進め、財務の安定性・健全性を維持する所存です。総資産有利子負債比率については当面50%を上限として運用を行っていく予定です。また、今後の新規物件取得のための新規借入れや借換えの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを取りながら更なるバンクフォーメーションの強化を図ってまいります。

また、金利マーケットの状況を見極めつつ、返済期限の長期化、金利リスクマネジメントについて検討してまいります。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

1. 資産の取得について

本投資法人は、平成27年1月30日付で、下記に記載のとおり、5物件取得価格合計20,000百万円の資産を取得しました。

取得資産の名称	ザ・ビー 赤坂見附
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂3-21-7
取得日	平成27年1月30日
取得先	寄席坂特定目的会社
取得価格（注）	6,250百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

取得資産の名称	ザ・ビー 池袋
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都豊島区東池袋1-39-4
取得日	平成27年1月30日
取得先	稲荷坂特定目的会社
取得価格（注）	6,520百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

取得資産の名称	ザ・ビー お茶の水
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都千代田区神田淡路町1-7-5
取得日	平成27年1月30日
取得先	天神坂特定目的会社
取得価格（注）	2,320百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

取得資産の名称	ザ・ビー 八王子
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都八王子市明神町4-6-12
取得日	平成27年1月30日
取得先	聖坂特定目的会社
取得価格（注）	2,610百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

取得資産の名称	ザ・ビー 博多
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅南1-3-9
取得日	平成27年1月30日
取得先	天神坂特定目的会社
取得価格（注）	2,300百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

2. 資産の取得の決議について

本投資法人は、平成27年1月9日付で下記資産の取得にかかる売買契約を締結しています。

取得資産の名称	ホテル フランクス
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	千葉県千葉市美浜区ひび野2-10-2
取得予定日	平成27年3月31日
取得予定先	合同会社ツーリズム・ジャパン1号（注1）
取得予定価格（注2）	3,105百万円

（注1）合同会社ツーリズム・ジャパン1号は、本投資法人が595百万円（匿名組合出資持分総額のうち49.8%。取得に要した諸費用を含みません。）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は当該物件取得において、出資の際に付与された優先交渉権を行使しました。なお、本取得に伴い、第16期（平成27年12月期）中に匿名組合出資持分の償還を受ける予定です。

（注2）取得予定価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

3. 資金の借入れについて

本投資法人は、平成27年1月30日に上記「1. 資産の取得について」に記載したザ・ビー5ホテルに係る不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金並びに平成27年2月15日に返済期限の到来する既存借入金（4,779百万円）の同日付の期限前弁済資金に充当するため、下記タームローン9、10及び11のとおり、総額13,900百万円の資金の借入れを行いました。

タームローン9＜期間：1年＞

ファシリティ	タームローン9
借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	1,000百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.40%
借入日	平成27年1月30日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成28年1月29日
担保	無担保・無保証

タームローン10＜期間：5年＞

ファシリティ	タームローン10
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行
借入金額	4,700百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.45%
借入日	平成27年1月30日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成32年1月31日
担保	無担保・無保証

タームローン11＜期間：7年＞

ファシリティ	タームローン11
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社東京スター銀行、株式会社あおぞら銀行
借入金額	8,200百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.55%
借入日	平成27年1月30日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成34年1月31日
担保	無担保・無保証

4. 資金の借入れの決議について

本投資法人は、平成27年1月9日に上記「2. 資産の取得の決議について」に記載したホテル フランクスに係る取得資金に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行うことを決議いたしました。

借入予定先	株式会社三井住友銀行
借入予定金額	1,500百万円
利率	未定
借入予定日	平成27年3月31日
元本返済方法	未定
元本返済期日	未定
担保	無担保・無保証

5. 新投資口の発行について

本投資法人は平成27年1月9日及び平成27年1月20日に開催した役員会において、新投資口の追加発行に関する決議を行い、平成27年1月27日及び平成27年2月18日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は74,676,659,234円、発行済投資口数は3,000,322口となっています。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	: 200,000口
発行価格	: 1口当たり77,415円
発行価格の総額	: 15,483,000,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり74,874円
払込金額（発行価額）の総額	: 14,974,800,000円
払込期日	: 平成27年1月27日

(b) 新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数	: 9,041口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり74,874円
払込金額（発行価額）の総額	: 676,935,834円
払込期日	: 平成27年2月18日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

(c) 資金用途

今回の公募に係る調達資金については、上記「1. 資産の取得について」に記載した特定資産の取得資金の一部に充当し、更に上記「2. 資産の取得の決議について」に記載した特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。残余資金については、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出に充当する予定です。

なお、第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出に充当する予定です。

(ハ) 運用状況の見通し

平成27年12月期中間期及び平成27年12月期通期における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。この見通しの前提条件につきましては、後記12ページ「平成27年12月期中間期及び平成27年12月期通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

また、平成27年1月30日付で取得したザ・ビー5ホテル、並びに平成27年3月31日に取得予定のホテル フランクス取得による効果を通年で算出した前提での1口当たり分配金は2,317円と想定しています。当該新規物件取得の通年効果につきましては、後記16ページ「<参考資料1>運用状況及び分配金の予想のハイライト」、当該通年効果の予想の前提条件につきましては、後記19ページ「<参考資料4>通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。

平成27年12月期（第16期）中間期

営業収益	6,649百万円
営業利益	3,559百万円
経常収益	2,719百万円
中間純利益	2,719百万円
1口当たり分配金	－円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成27年12月期（第16期）通期

営業収益	15,148百万円
営業利益	8,695百万円
経常収益	6,907百万円
当期純利益	6,907百万円
1口当たり分配金	2,306円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成27年12月期中間期及び平成27年12月期通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																	
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年12月期（第16期）中間期：平成27年1月1日～平成27年6月30日（181日） 平成27年12月期（第16期）通期：平成27年1月1日～平成27年12月31日（365日） 																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年12月31日時点で本投資法人が保有している30物件（以下「既存物件」といいます。）に、平成27年1月30日に取得したザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー博多の5物件（以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。）及び下記取得予定の1物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた36物件を前提としています。 <p><取得予定資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成27年3月31日</td> <td>ホテル フランクス</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> また、平成27年12月期（第16期）末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 	取得予定日	資産名称	平成27年3月31日	ホテル フランクス																													
取得予定日	資産名称																																	
平成27年3月31日	ホテル フランクス																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益につきましては、本日現在で有効な賃貸借契約等を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 主なホテルの賃料につきましては、下記の前提で算出しています。 <p><HMJ 5ホテル（注1）の固定及び変動賃料></p> <p>年間賃料(5,678百万円) = 固定賃料(年額3,221百万円) + 変動賃料(算出方法は下記のとおり)</p> <p>変動賃料 = [①HMJ 5ホテル合計GOP（注2） - ②GOP基準額（注3）] × 81.5%</p> <p>平成27年12月期（第16期）のHMJ 5ホテル (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5ホテル 合計GOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) × 81.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2,257</td> <td>1,675</td> <td>474</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>6,366</td> <td>3,351</td> <td>2,457</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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及びオリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。</p> <p>(注2) 売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。ホテルの売上高から、次の営業費用（但し、各物件の営業に関して直接発生したものに限り、）を控除した額をいいます。</p> <p>①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用（外部委託費用、各種手数料等を含みます。）、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費（施設保守・管理費用を含みます。）、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課（印紙税等）、⑪ホテル売上債権に係る貸倒引当金及び貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費</p> <p>(注3) GOP基準額につきましては、本賃貸借契約期間を通じて変更することは想定しておりません。</p> <p>(注4) HMJ 5ホテルの売上及びGOP等の比較を後記17ページ「<参考資料2>HMJ 5ホテルの売上及びGOP」に記載しています。</p> <p><アコー5ホテル（注1）の運営委託収入>（注2） (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>イビス 東京新宿</th> <th>イビス スタイルズ京都 ステーション</th> <th>イビス スタイルズ 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 沖縄那覇</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>232</td> <td>177</td> <td>192</td> <td>115</td> <td>134</td> <td>851</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>471</td> <td>398</td> <td>471</td> <td>362</td> <td>288</td> <td>1,991</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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及びメルキュールホテル沖縄那覇の5ホテルをいいます。</p>		HMJ 5ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%	中間期	2,257	1,675	474	通期	6,366	3,351	2,457		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	合計	中間期	232	177	192	115	134	851	通期	471	398	471	362	288	1,991
	HMJ 5ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%																															
中間期	2,257	1,675	474																															
通期	6,366	3,351	2,457																															
	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	合計																												
中間期	232	177	192	115	134	851																												
通期	471	398	471	362	288	1,991																												

項目	前提条件																												
営業収益	<p>(注2) アコー5ホテルの売上及びGOP等の比較を後記18ページ「<参考資料3>アコー5ホテルの売上及びGOP」に記載しています。</p> <p>(注3) 運営委託収入は、各ホテルのGOPの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。なお、一部テナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、テナント売上相当分はGOPから差し引いて運営委託収入を計上しています。当該テナント売上相当分は固定賃料等に計上しています。</p>																												
	<p><ザ・ビー5ホテル(注1)の固定及び変動賃料> (単位:百万円)</p>																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ザ・ビー 赤坂見附</th> <th>ザ・ビー 池袋</th> <th>ザ・ビー お茶の水</th> <th>ザ・ビー 八王子</th> <th>ザ・ビー 博多</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>固定(注2)</td> <td>125</td> <td>199</td> <td>63</td> <td>112</td> <td>78</td> <td>580</td> </tr> <tr> <td>変動</td> <td>142</td> <td>110</td> <td>46</td> <td>59</td> <td>47</td> <td>406</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>268</td> <td>310</td> <td>110</td> <td>172</td> <td>126</td> <td>987</td> </tr> </tbody> </table>		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	合計	固定(注2)	125	199	63	112	78	580	変動	142	110	46	59	47	406	合計	268	310	110	172	126	987
		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	合計																						
固定(注2)	125	199	63	112	78	580																							
変動	142	110	46	59	47	406																							
合計	268	310	110	172	126	987																							
<p>(注1) ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー博多の5ホテルをいいます。</p> <p>(注2) 固定賃料には一部テナント賃料が含まれています。</p> <p>・変動賃料(注1)並びに運営委託収入の内訳は下記のとおりです。</p> <p><平成27年12月期(第16期)の変動賃料等内訳> (単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5ホテル</th> <th>アコー 5ホテル</th> <th>ザ・ビー 5ホテル</th> <th>その他変動賃料 (注2)</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>474</td> <td>851</td> <td>174</td> <td>169</td> <td>1,669</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>2,457</td> <td>1,991</td> <td>406</td> <td>207</td> <td>5,062</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) スマイルホテル日本橋三越前、ホテルビスタ蒲田東京、ホテル京阪ユニバーサル・シティ、ホテルサンルート新橋及びヒルトン東京ベイから売上歩合賃料が発生することを見込んでおり、当該賃料は、変動賃料として計上することを前提としています。</p> <p>(注2) チサンイン蒲田の変動賃料は各月のホテルのGOPに85%を乗じて算出しており、中間期に29百万円、通期に63百万円が含まれています。</p> <p>・営業収益につきましては、賃借人等による賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>		HMJ 5ホテル	アコー 5ホテル	ザ・ビー 5ホテル	その他変動賃料 (注2)	合計	中間期	474	851	174	169	1,669	通期	2,457	1,991	406	207	5,062											
	HMJ 5ホテル	アコー 5ホテル	ザ・ビー 5ホテル	その他変動賃料 (注2)	合計																								
中間期	474	851	174	169	1,669																								
通期	2,457	1,991	406	207	5,062																								
営業費用	<p>・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。なお、ザ・ビー5ホテル及び取得予定資産の営業費用については、現所有者等より提供を受けた資料に基づいた過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、985百万円が費用計上されることを前提としています。</p> <p>・なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従いまして、ザ・ビー5ホテル及び取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、平成27年12月期(第16期)の費用には計上されません。なお、ザ・ビー5ホテル及び取得予定資産の年間の固定資産税及び都市計画税等は147百万円を見込んでいます。また平成26年12月期(第15期)に取得した3物件(イビス スタイルズ札幌、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇)の平成27年12月期(第16期)に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は84百万円(9ヶ月分)を想定しています。</p> <p>・減価償却費につきましては、ザ・ビー5ホテル及び取得予定資産の取得価格に付随費用及び平成27年12月期(第16期)の追加の資本的支出1,696百万円を含めて定額法により算出しており、2,722百万円を見込んでいます。</p> <p>・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</p>																												

項目	前提条件																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー、金融派生商品（金利キャップ）の償却費等として1,788百万円を見込んでいます。 ・平成27年1月の新投資口の発行及び平成27年2月の第三者割当による新投資口の発行に係る費用は29百万円を想定しています。 ・投資口の追加発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。 																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年1月1日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は81,089百万円、取得予定資産取得後の平成27年3月31日時点は91,598百万円、平成27年12月31日時点は91,260百万円を前提としています。 ・ザ・ビー5ホテル及び取得予定資産の取得に伴う借入額は10,621百万円を前提としています。 ・平成27年に返済期限が到来する借入金は、11,381百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・上記以外の有利子負債の約定返済が450百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。 																				
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数である3,000,322口を前提としています。 ・平成27年12月（第16期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。 																				
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・当期純利益から「固定資産除却損」として計上される金額を除いた全額を分配することを前提としています。 ・平成27年12月期（第16期）の1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。 <table border="1" data-bbox="331 904 1123 1088"> <tr> <td>当期純利益</td> <td>6,907百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）</td> <td>13百万円</td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>6,920百万円</td> </tr> <tr> <td>投資口総数</td> <td>3,000,322口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>2,306円</td> </tr> </table> <p>（注）固定資産除却損として計上される金額は、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、分配金に影響を与えない予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人の異動やホテル賃借人を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・平成27年12月期（第16期）における分配金充当後の配当積立金（負ののれん）の残高は以下の前提で算出しています。 <table border="1" data-bbox="331 1460 1123 1644"> <tr> <td>平成26年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高</td> <td>14,168百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）</td> <td>△4百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）</td> <td>△71百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（希薄化対応）</td> <td>△164百万円</td> </tr> <tr> <td>平成27年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高</td> <td>13,928百万円</td> </tr> </table>	当期純利益	6,907百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13百万円	分配可能額	6,920百万円	投資口総数	3,000,322口	1口当たり分配金	2,306円	平成26年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	14,168百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）	△4百万円	負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）	△71百万円	負ののれんの利用（希薄化対応）	△164百万円	平成27年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	13,928百万円
当期純利益	6,907百万円																				
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13百万円																				
分配可能額	6,920百万円																				
投資口総数	3,000,322口																				
1口当たり分配金	2,306円																				
平成26年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	14,168百万円																				
負ののれんの利用（固定資産除却損）	△4百万円																				
負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）	△71百万円																				
負ののれんの利用（希薄化対応）	△164百万円																				
平成27年12月期末 配当積立金（負ののれん）残高	13,928百万円																				
取得（予定）資産	<ul style="list-style-type: none"> ・平成27年1月30日に取得したザ・ビー5ホテル及び取得予定資産の運用状況は下記を想定しています。 <p><ザ・ビー 赤坂見附> (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="331 1827 1137 2029"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成27年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>268</td> <td>288</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>263</td> <td>267</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>4.3</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>209</td> <td>212</td> </tr> </tbody> </table>		平成27年12月期	通年（注3）	営業収益	268	288	NOI（注1）	263	267	NOI利回り（%）（注2）	-	4.3	営業利益	209	212					
	平成27年12月期	通年（注3）																			
営業収益	268	288																			
NOI（注1）	263	267																			
NOI利回り（%）（注2）	-	4.3																			
営業利益	209	212																			

項目	前提条件		
取得 (予定) 資産	<ザ・ビー 池袋> (単位：百万円)		
		平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	310	334
	NOI (注1)	305	305
	NOI利回り (%) (注2)	-	4.7
	営業利益	239	239
	<ザ・ビー お茶の水> (単位：百万円)		
		平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	110	117
	NOI (注1)	105	105
	NOI利回り (%) (注2)	-	4.6
	営業利益	80	79
	<ザ・ビー 八王子> (単位：百万円)		
		平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	179	189
	NOI (注1)	174	159
	NOI利回り (%) (注2)	-	6.1
	営業利益	131	115
	<ザ・ビー 博多> (単位：百万円)		
		平成27年12月期	通年 (注3)
	営業収益	126	135
NOI (注1)	121	119	
NOI利回り (%) (注2)	-	5.2	
営業利益	87	85	
<ホテル フランクス> (単位：百万円)			
	平成27年12月期	通年 (注3)	
営業収益	225	300	
NOI (注1)	221	228	
NOI利回り (%) (注2)	-	7.4	
営業利益	160	157	
(注1) NOI = 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 (注2) NOI利回り = NOI ÷ 取得 (予定) 価格 (注3) 通年算出の前提条件については、後記19ページ「<参考資料4>通年効果の予想の前提条件」 をご参照ください。			
1口当たり 利益超過 分配金	・利益超過の分配 (1口当たり利益超過分配金) は行わないことを前提としております。		
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。		

<参考資料1> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

(1) 平成25年12月期(第14期)実績と平成26年12月期(第15期)実績の比較並びに主な差異要因は以下のとおりです。

(単位:百万円)

物件	物件数(件)	第14期	第15期	差異		主な差異要因	
		実績(注1) (A)	実績 (B)	(B)-(A)	増加率	3物件 取得 (注2)	既存物件及び売却物件
物件	物件数(件)	28	30	2	7.1%	3	-
物件	取得価格	158,902	173,429	14,527	9.1%	15,797	-
損益	営業収益	11,472	12,760	1,287	11.2%	442	844
	うち固定賃料等	構成割合 75.5% 8,661	構成割合 71.1% 9,066	405	4.7%	80	325
	うち変動賃料	24.5% 2,811	28.9% 3,693	881	31.3%	362	519
	NOI(注5)	9,907	11,002	1,094	11.0%	382	712
	償却後NOI(注5)	7,602	8,597	994	13.1%	305	689
	営業利益	6,556	7,545	988	15.1%	-	-
	純利益	4,939	5,774	835	16.9%	-	-
分配金	負ののれん活用額	143	240	97	67.8%	-	-
	分配金総額	5,082	6,015	932	18.3%	-	-
	投資口数(口)	2,621,281	2,791,281	170,000	6.5%	-	-
	1口当たり分配金(円)	1,939	2,155	216	11.1%	-	-

- (注1) 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マ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) 平成26年7月9日付で取得したイビスタスタイルズ札幌及び、平成26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) 平成25年4月26日付で取得したヒルトン東京ベイ及び平成25年10月31日付で取得したイビスタ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か月分、イビスタスタイルズ京都ステーションは約2か月分の賃料等が計上されています。
 (注4) 平成25年6月28日付で売却したホテルビスタ橋本、平成25年11月13日付で売却したパールホテル茅場町及び平成26年1月24日付で売却したドリーマンなんばをいいます。
 (注5) 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+当期減価償却費+当期固定資産除却損
 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) 平成26年12月期(第15期)実績と平成27年12月期(第16期)予想の比較並びに主な差異要因は以下のとおりです。

(単位:百万円)

物件	物件数(件)	第15期	第16期		差異		主な差異要因	
		実績 (A)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算 (C)	(B)-(A)	増加率	6物件 取得 (注1)	既存物件
物件	物件数(件)	30	36	36	6	20.0%	6	-
物件	取得価格	173,429	196,534	196,534	23,105	13.3%	23,105	-
損益	営業収益	12,760	15,148	15,293	2,388	18.7%	1,220	1,167
	うち固定賃料等	構成割合 71.1% 9,066	構成割合 66.6% 10,085	構成割合 66.8% 10,209	1,018	11.2%	813	204
	うち変動賃料	28.9% 3,693	33.4% 5,062	33.2% 5,084	1,369	37.1%	406	962
	NOI(注3)	11,002	12,868	12,863	1,865	17.0%	1,190	675
	償却後NOI(注3)	8,597	10,132	10,119	1,535	17.9%	1,045	489
	営業利益	7,545	8,695	8,676	1,149	15.2%	908	240
	純利益	5,774	6,907	6,940	1,132	19.6%	711	421
分配金	負ののれん活用額	240	13	13	△227	△94.6%	-	-
	分配金総額	6,015	6,918	6,951	903	15.0%	-	-
	投資口数(口)	2,791,281	3,000,322	3,000,322	209,041	7.5%	-	-
	1口当たり分配金(円)	2,155	2,306	2,317	151	7.0%	-	-

- (注1) 平成27年1月30日に取得したザ・ビー5ホテル及び平成27年3月31日に取得予定のホテル フランクスをいいます。
 (注2) 平成26年7月9日に取得したイビスタスタイルズ札幌及び平成26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、第15期実績にはイビスタ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3) 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+当期減価償却費+当期固定資産除却損
 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

<参考資料2> HMJ 5ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJ 5ホテルの売上		FY 2013 平成25年12月期		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,416	△5.0%	2,424	0.4%	2,459	1.4%
	下期	2,795	△4.3%	2,798	0.1%	2,965	6.0%
	通期	5,210	△4.7%	5,222	0.2%	5,425	3.9%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,209	△0.4%	3,366	4.9%	3,305	△1.8%
	下期	3,973	12.2%	3,844	△3.3%	3,931	2.3%
	通期	7,182	6.2%	7,210	0.4%	7,236	0.4%
なんばオリエンタルホテル	上期	934	5.5%	998	6.8%	1,039	4.1%
	下期	1,038	6.6%	1,151	10.9%	1,166	1.3%
	通期	1,972	6.1%	2,149	9.0%	2,205	2.6%
ホテル日航アリビラ	上期	2,193	7.5%	2,190	△0.1%	2,316	5.7%
	下期	3,183	4.4%	3,301	3.7%	3,426	3.8%
	通期	5,375	5.6%	5,491	2.2%	5,741	4.6%
オリエンタルホテル広島	上期	1,046	5.8%	1,046	△0.0%	1,039	△0.6%
	下期	1,208	5.2%	1,178	△2.5%	1,208	2.6%
	通期	2,254	5.5%	2,223	△1.4%	2,248	1.1%
合計	上期	9,797	1.2%	10,024	2.3%	10,158	1.3%
	下期	12,197	4.8%	12,272	0.6%	12,697	3.5%
	通期	21,994	3.2%	22,296	1.4%	22,855	2.5%

(注) 売上については、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、前期比については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJ 5ホテルのGOP	FY 2013 平成25年12月期		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
	実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
HMJ 5ホテル合計	6,155	9.0%	6,302	2.4%	6,366	1.0%
売上に対するGOP比率	28.0%	1.5%	28.3%	0.3%	27.9%	△0.4%

(注) GOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上に対するGOP比率及び前期比については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<参考資料3> アコー5ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

アコー5ホテルの売上		FY 2013 平成25年12月期		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
イビス東京新宿	上期	381	21.9%	427	12.0%	443	3.8%
	下期	414	31.0%	445	7.5%	456	2.5%
	通期	795	26.5%	872	9.6%	899	3.1%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	—	—	305	—	348	14.2%
	下期	—	—	384	—	401	4.3%
	通期	—	—	690	—	749	8.7%
イビス スタイルズ 札幌	上期	—	—	—	—	421	—
	下期	—	—	—	—	534	—
	通期	—	—	—	—	955	—
メルキュールホテル 札幌	上期	—	—	—	—	454	—
	下期	—	—	—	—	623	—
	通期	—	—	—	—	1,077	—
メルキュールホテル 沖縄那覇	上期	—	—	—	—	388	—
	下期	—	—	—	—	429	—
	通期	—	—	—	—	817	—
合計	上期	—	—	—	—	2,054	—
	下期	—	—	—	—	2,443	—
	通期	—	—	—	—	4,497	—

(注1) 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は、前貸借人等から営業数値について開示の承諾を得られなかったため、FY2013実績、FY2014実績、前期比について一部記載がありません。

(注2) 売上については、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、前期比については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー5ホテルのGOP	FY 2013 平成25年12月期		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
	実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
アコー5ホテル合計	—	—	—	—	2,006	—
売上に対するGOP比率	—	—	—	—	44.6%	—

(注1) 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は、前貸借人等から営業数値について開示の承諾を得られなかったため、FY2013実績、FY2014実績、前期比について記載がありません。

(注2) GOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上に対するGOP比率及び前期比については小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<参考資料4> 通年効果の予想の前提条件

- ①営業収益及び営業費用について、平成27年1月30日に取得したザ・ビー5ホテル及び取得予定資産以外の物件は前記「平成27年12月期中間期及び平成27年12月期通期の運用状況の見通しの前提条件」からの変更はありません。
- ②平成27年1月30日に取得したザ・ビー5ホテル及び取得予定資産においては、売主等より提供を受けた情報を基に算出した1年間の予想の数値です。なお、当該期間における固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、147百万円(12ヶ月分)が費用計上されることを前提としています。

<参考資料5> 1口当たり分配金及び分配金充当額について

平成25年12月期及び平成26年12月期における1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。

		平成25年12月期 (百万円)	平成26年12月期 (百万円)
当期末処分利益		3,235	5,776
分配 金充 当額	負ののれんの利用(減損損失)	516	—
	負ののれんの利用(固定資産除却損)	8	4
	負ののれんの利用(売却損)	1,189	—
	負ののれんの利用(期限前弁済に伴う財務コスト)	—	71
	負ののれんの利用(希薄化対応)(注)	135	164
分配金総額		5,082	6,015
発行済投資口数		2,621,281口	2,791,281口
1口当たり分配金		1,939円	2,155円

(注) 平成25年12月期及び平成26年12月期に実施した新投資口の発行に伴い発生する1口当たり分配金への希薄化対応になります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 6,356,081	7,539,897
信託現金及び信託預金	6,197,207	6,884,877
営業未収入金	753,808	1,029,379
前払費用	329,729	381,639
未収還付法人税等	405	428
その他	5,278	37
流動資産合計	13,642,511	15,836,259
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	129,562	155,796
減価償却累計額	△26,092	△46,078
機械及び装置(純額)	※1 103,470	109,718
工具、器具及び備品	748,924	1,041,932
減価償却累計額	△305,837	△478,692
工具、器具及び備品(純額)	※1 443,086	563,239
信託建物	※2 57,994,577	※2 67,291,439
減価償却累計額	△5,385,218	△7,389,134
信託建物(純額)	※1 52,609,359	59,902,304
信託構築物	654,368	736,632
減価償却累計額	△74,896	△119,147
信託構築物(純額)	※1 579,472	617,485
信託機械及び装置	243,405	469,007
減価償却累計額	△37,911	△49,103
信託機械及び装置(純額)	※1 205,494	419,903
信託工具、器具及び備品	133,069	129,339
減価償却累計額	△61,505	△61,607
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 71,564	67,732
信託土地	※1 82,502,566	89,055,831
信託建設仮勘定	※1 14,573	126
有形固定資産合計	136,529,587	150,736,342
無形固定資産		
ソフトウェア	38,407	57,421
信託借地権	※1 19,774,039	19,774,039
その他	11,647	10,968
無形固定資産合計	19,824,094	19,842,429
投資その他の資産		
投資有価証券	—	602,725
差入保証金	12,500	12,520
信託差入敷金及び保証金	158,323	158,323
長期前払費用	445,294	803,747
デリバティブ債権	35,759	4,834
投資その他の資産合計	651,877	1,582,151
固定資産合計	157,005,560	172,160,922
繰延資産		
投資口交付費	62,355	55,628
投資法人債発行費	17,499	38,923
繰延資産合計	79,855	94,552
資産合計	170,727,927	188,091,734

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	238,954	285,938
短期借入金	※1 2,669,150	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 13,701,860	11,825,132
未払金	46,197	—
未払費用	398,909	400,390
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	113,717	290,174
前受金	634,692	651,652
未払分配金	7,208	10,770
預り金	74,895	9,384
その他	375	—
流動負債合計	17,887,171	13,474,653
固定負債		
投資法人債	2,500,000	6,000,000
長期借入金	※1 55,913,055	63,264,603
預り敷金及び保証金	2,010,520	2,041,916
信託預り敷金及び保証金	2,615,148	2,608,901
デリバティブ債務	44,789	358,752
繰延税金負債	1,028	—
固定負債合計	63,084,541	74,274,172
負債合計	80,971,713	87,748,826
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,845,323	59,024,923
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
配当積立金	16,017,484	14,168,614
任意積立金合計	16,017,484	14,168,614
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,235,030	5,776,116
剰余金合計	40,998,912	41,691,129
投資主資本合計	89,844,236	100,716,052
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△88,022	△373,144
評価・換算差額等合計	△88,022	△373,144
純資産合計	※3 89,756,213	※3 100,342,908
負債純資産合計	170,727,927	188,091,734

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日	当期 自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日
営業収益		
不動産運用収入	※1 11,277,162	※1 12,510,628
その他不動産運用収入	※1 195,761	※1 249,564
不動産等売却益	—	※2 13
営業収益合計	11,472,924	12,760,205
営業費用		
不動産運用費用	※1, ※3 3,870,583	※1, ※3 4,163,015
不動産等売却損	※2 1,189,084	—
資産運用報酬	738,628	809,152
資産保管手数料	23,967	14,134
一般事務委託手数料	73,409	71,703
役員報酬	9,600	9,600
その他営業費用	199,857	147,060
営業費用合計	6,105,130	5,214,666
営業利益	5,367,794	7,545,539
営業外収益		
受取利息	1,996	2,111
未払分配金戻入	1,744	1,268
保険差益	2,329	958
還付加算金	806	447
営業外収益合計	6,876	4,785
営業外費用		
支払利息	1,053,352	1,029,964
投資法人債利息	43,888	37,110
融資関連費用	491,126	599,282
投資法人債発行費償却	580	8,677
投資口交付費償却	36,437	35,774
金融派生商品損失	8,632	63,357
その他	45	67
営業外費用合計	1,634,062	1,774,234
経常利益	3,740,608	5,776,090
特別利益		
補助金収入	35,637	—
特別利益合計	35,637	—
特別損失		
固定資産圧縮損	※4 24,921	—
減損損失	※5 516,779	—
特別損失合計	541,701	—
税引前当期純利益	3,234,544	5,776,090
法人税、住民税及び事業税	1,210	1,210
法人税等合計	1,210	1,210
当期純利益	3,233,334	5,774,880
前期繰越利益	1,695	1,236
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,235,030	5,776,116

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

	投資主資本						投資主資本合計
	出資総額	剰余金				剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
			配当積立金	任意積立金合計			
当期首残高	28,260,193	21,746,398	—	—	19,031,977	40,778,375	69,038,569
当期変動額							
新投資口の発行	20,585,130						20,585,130
配当積立金の積立			16,017,484	16,017,484	△16,017,484	—	—
剰余金の配当					△3,012,797	△3,012,797	△3,012,797
当期純利益					3,233,334	3,233,334	3,233,334
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	20,585,130	—	16,017,484	16,017,484	△15,796,947	220,536	20,805,666
当期末残高	※1 48,845,323	21,746,398	16,017,484	16,017,484	3,235,030	40,998,912	89,844,236

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△28,279	△28,279	69,010,289
当期変動額			
新投資口の発行			20,585,130
配当積立金の積立			—
剰余金の配当			△3,012,797
当期純利益			3,233,334
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△59,743	△59,743	△59,743
当期変動額合計	△59,743	△59,743	20,745,923
当期末残高	△88,022	△88,022	89,756,213

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
			配当積立金	任意積立金合計			
当期首残高	48,845,323	21,746,398	16,017,484	16,017,484	3,235,030	40,998,912	89,844,236
当期変動額							
新投資口の発行	10,179,600						10,179,600
配当積立金の取崩			△1,848,870	△1,848,870	1,848,870	-	-
剰余金の配当					△5,082,663	△5,082,663	△5,082,663
当期純利益					5,774,880	5,774,880	5,774,880
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）							
当期変動額合計	10,179,600	-	△1,848,870	△1,848,870	2,541,086	692,216	10,871,816
当期末残高	※1 59,024,923	21,746,398	14,168,614	14,168,614	5,776,116	41,691,129	100,716,052

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△88,022	△88,022	89,756,213
当期変動額			
新投資口の発行			10,179,600
配当積立金の取崩			-
剰余金の配当			△5,082,663
当期純利益			5,774,880
投資主資本以外の項目の 当期変動額（純額）	△285,121	△285,121	△285,121
当期変動額合計	△285,121	△285,121	10,586,694
当期末残高	△373,144	△373,144	100,342,908

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	自	平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
I 当期末処分利益		3,235,030,032円		5,776,116,820円
II 任意積立金取崩額				
配当積立金取崩額		1,848,870,143円		240,538,162円
III 分配金の額				
(投資口1口当たりの分配金の額)		5,082,663,859円 (1,939円)		6,015,210,555円 (2,155円)
IV 次期繰越利益		1,236,316円		1,444,427円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益3,235,030,032円に、配当積立金取崩額1,848,870,143円を加算した金額5,083,900,175円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,939円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益5,776,116,820円に、配当積立金取崩額240,538,162円を加算した金額6,016,654,982円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額2,155円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年1月1日 平成25年12月31日	自 至	平成26年1月1日 平成26年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		3,234,544		5,776,090
減価償却費		2,297,350		2,400,444
固定資産除却損		8,005		4,643
金融派生商品損失		8,632		63,357
補助金収入		△35,637		—
固定資産圧縮損		24,921		—
投資法人債発行費償却		580		8,677
投資口交付費償却		36,437		35,774
減損損失		516,779		—
信託有形固定資産の売却による減少額		3,763,543		683,986
受取利息		△1,996		△2,111
支払利息		1,097,240		1,067,075
還付加算金		△806		△447
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△47,846		△275,570
前払費用の増減額 (△は増加)		△4,882		△51,910
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△17,609		△358,452
営業未払金の増減額 (△は減少)		49,673		△11,682
未払金の増減額 (△は減少)		46,161		△46,197
未払費用の増減額 (△は減少)		65,035		60,922
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△19,208		176,457
前受金の増減額 (△は減少)		△3,642		16,960
預り金の増減額 (△は減少)		63,160		△65,510
その他		△7,285		△4,307
小計		11,073,151		9,478,198
利息の受取額		1,996		2,111
利息の支払額		△1,084,141		△1,126,516
還付加算金の受取額		806		447
法人税等の支払額		92		△1,233
営業活動によるキャッシュ・フロー		9,991,905		8,353,007
投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資有価証券の取得による支出		—		△602,725
信託有形固定資産の取得による支出		△33,875,735		△16,924,492
有形固定資産の取得による支出		△208,522		△317,551
無形固定資産の取得による支出		—		△14,290
信託差入保証金の差入による支出		10,000		—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		759,374		102,021
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△70,521		△72,900
預り敷金及び保証金の受入による収入		—		1,396
補助金の受取額		35,637		—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△33,349,766		△17,828,541
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		2,949,980		6,800,000
短期借入金の返済による支出		△4,122,810		△9,469,150
長期借入れによる収入		17,407,175		29,082,000
長期借入金の返済による支出		△7,170,515		△23,607,180
投資法人債の発行による収入		2,500,000		3,500,000
投資法人債の償還による支出		△2,000,000		—
投資口の発行による収入		20,541,446		10,150,551
投資法人債発行費の支払額		△18,080		△30,101
金融派生商品の支払額		△86,595		—
分配金の支払額		△3,011,748		△5,079,101
財務活動によるキャッシュ・フロー		26,988,851		11,347,018
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		3,630,990		1,871,484
現金及び現金同等物の期首残高		8,922,299		12,553,289
現金及び現金同等物の期末残高		※1 12,553,289		※1 14,424,774

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。</p>												
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="496 568 884 779"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～12年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～29年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～12年	工具、器具及び備品	2～20年	信託建物	2～65年	信託構築物	2～65年	信託機械及び装置	10～35年	信託工具、器具及び備品	2～29年
機械及び装置	2～12年												
工具、器具及び備品	2～20年												
信託建物	2～65年												
信託構築物	2～65年												
信託機械及び装置	10～35年												
信託工具、器具及び備品	2～29年												
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 なお、平成26年9月9日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額、前期721,650千円、当期345,440千円が事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しております。</p>												
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期104,803千円、当期36,674千円です。</p>												
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>												

<p>6. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>③ 信託借地権、信託差入敷金及び保証金</p> <p>④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は、当期の費用として処理しております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

「有価証券」、「持分法損益関係」、「関連当事者との取引」、「退職給付」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

[貸借対照表に関する注記]

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年12月31日)
現金及び預金	6,328,424千円	—千円
機械及び装置	101,572千円	—千円
工具、器具及び備品	374,761千円	—千円
信託建物	52,609,359千円	—千円
信託構築物	579,472千円	—千円
信託機械及び装置	205,494千円	—千円
信託工具、器具及び備品	71,564千円	—千円
信託土地	82,502,566千円	—千円
信託建設仮勘定	14,573千円	—千円
信託借地権	19,774,039千円	—千円
合計	162,561,828千円	—千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年12月31日)
短期借入金	2,669,150千円	—千円
1年内返済予定の長期借入金	13,701,860千円	—千円
長期借入金	55,913,055千円	—千円
合計	72,284,065千円	—千円

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年12月31日)
信託建物	24,921千円	24,921千円

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産運用損益の内訳

	前期		当期	
	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日		自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料	8,465,465千円		8,817,424千円	
変動賃料	2,370,041千円		2,739,966千円	
運営委託収入	441,655千円	11,277,162千円	953,237千円	12,510,628千円
その他不動産運用収入				
駐車場使用料	56,879千円		61,735千円	
その他付帯収益	18,937千円		26,112千円	
水道光熱費収入	102,762千円		133,458千円	
その他	17,182千円	195,761千円	28,258千円	249,564千円
不動産運用収益合計		11,472,924千円		12,760,192千円
B. 不動産運用費用				
不動産運用費用				
支払地代・その他賃借料	474,954千円		463,124千円	
固定資産税等	721,254千円		835,162千円	
外注委託費(注)	147,574千円		197,668千円	
損害保険料	25,906千円		26,480千円	
減価償却費	2,297,350千円		2,400,444千円	
固定資産除却損	8,005千円		4,643千円	
修繕費	40,804千円		45,507千円	
水道光熱費	103,782千円		132,826千円	
信託報酬	42,785千円		44,901千円	
その他	8,165千円	3,870,583千円	12,254千円	4,163,015千円
不動産運用費用合計		3,870,583千円		4,163,015千円
C. 不動産運用損益				
(A-B)		7,602,340千円		8,597,176千円

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が44,477千円、当期の外注委託費には運営委託費が81,689千円含まれております。

※2. 不動産等売却損益の内訳

	前期		当期	
	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日		自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	
	ホテルビスタ橋本	パールホテル茅場町	ドーミーインなんば	
不動産売却収入	380,000千円	2,300,000千円	700,000千円	
不動産売却原価	593,174千円	3,170,368千円	683,986千円	
その他売却費用	10,360千円	95,180千円	16,000千円	
不動産売却損益	△223,535千円	△965,549千円	13千円	

※3. 減価償却実施額は、次のとおりです。

	前期		当期	
	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日		自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	
有形固定資産		2,285,960千円		2,387,845千円
無形固定資産		11,389千円		12,599千円

※4. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
信託建物	24,921千円	一千円

※5. 減損損失

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

前期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

(単位：千円)

用途	場所	種類	減損損失
ホテル※	大阪府大阪市	信託土地	220,001
		信託建物等	296,777

※上記ホテルの名称はドーマーインなんばです。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。平成25年12月19日に信託受益権売買契約書を締結したことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(516,779千円)として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物292,049千円、信託構築物525千円、信託機械及び装置1,796千円、信託工具、器具及び備品2,405千円、信託土地220,001千円です。

なお、当資産グループの回収可能額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
※1 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口数	2,621,281口	2,791,281口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
現金及び預金	6,356,081千円	7,539,897千円
信託現金及び信託預金	6,197,207千円	6,884,877千円
現金及び現金同等物	12,553,289千円	14,424,774千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年12月31日)
	1年以内	1,483,459千円
1年超	7,452,533千円	6,161,012千円
合計	8,935,992千円	7,469,507千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は投信法第2条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産（投信法に掲げるものをいう。）に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的にも実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。

なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決裁権限表に定める決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次に資金繰り計画及び実績表の作成・管理を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行っています。また、資金調達においては、本資産運用会社の決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価に関する事項

前期（平成25年12月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,356,081	6,356,081	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,197,207	6,197,207	—
資産計	12,553,289	12,553,289	—
(3) 短期借入金	2,669,150	2,669,150	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,701,860	13,701,860	—
(5) 投資法人債	2,500,000	2,500,250	250
(6) 長期借入金	55,913,055	55,913,055	—
負債計	74,784,065	74,784,315	250
(7) デリバティブ取引（※）	(9,030)	(9,030)	—

当期（平成26年12月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
 なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	7,539,897	7,539,897	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,884,877	6,884,877	—
資産計	14,424,774	14,424,774	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	11,825,132	11,825,132	—
(5) 投資法人債	6,000,000	6,029,450	29,450
(6) 長期借入金	63,264,603	63,264,603	—
負債計	81,089,735	81,119,185	29,450
(7) デリバティブ取引（※）	(353,917)	(353,917)	—

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済される性格のものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと言えることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

これらは、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと言えることから、当該帳簿価額によっています。

(5) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 平成25年12月31日	当期 平成26年12月31日
投資有価証券	—	602,725
預り敷金及び保証金	2,010,520	2,041,916
信託預り敷金及び保証金	2,615,148	2,608,901
合計	4,625,668	5,253,542

投資有価証券

投資有価証券（匿名組合出資）は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金等は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成25年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,356,081	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,197,207	—	—	—	—	—
合計	12,553,289	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日後の償還予定額

当期 (平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	7,539,897	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,884,877	—	—	—	—	—
合計	14,424,774	—	—	—	—	—

4. 借入金、投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (平成25年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,669,150	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	13,701,860	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,500,000	—	—	—
長期借入金	—	14,275,430	16,093,625	10,542,250	15,001,750	—
合計	16,371,010	14,275,430	18,593,625	10,542,250	15,001,750	—

借入金、投資法人債の決算日後の返済予定額

当期 (平成26年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内返済予定の長期借入金	11,825,132	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,500,000	—	—	2,000,000	1,500,000
長期借入金	—	13,847,603	10,618,250	13,322,750	6,794,000	18,682,000
合計	11,825,132	16,347,603	10,618,250	13,322,750	8,794,000	20,182,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当期（平成26年12月31日）

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	5,000,000	5,000,000	△37,252	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年12月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	34,907,250	34,907,250	△41,779	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
	金利キャップ取引	長期借入金	9,413,500	9,413,500	32,749	

当期（平成26年12月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	55,604,250	48,659,950	△321,499	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
	金利キャップ取引	長期借入金	9,413,500	9,413,500	4,834	

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年12月31日)
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	2,126,163千円	2,084,809千円
減損損失	176,531千円	一千円
繰延ヘッジ損益	30,745千円	135,963千円
繰延税金資産（固定）小計	2,333,441千円	2,220,772千円
評価性引当金	△2,333,441千円	△2,220,772千円
繰延税金資産（固定）合計	—	—
繰延税金負債（固定）		
繰延ヘッジ損益	1,028千円	一千円
繰延税金負債（固定）合計	1,028千円	一千円
繰延税金負債（固定）の純額	1,028千円	一千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成25年12月31日)	当期 (平成26年12月31日)
法定実効税率 (調整)	36.59%	34.16%
支払分配金の損金算入額	△29.93%	△30.56%
評価性引当金の増減	△6.22%	△3.62%
その他	△0.40%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04%	0.02%

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

[セグメント情報等の注記]

1. セグメント情報

本投資法人はホテル不動産運用事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン	5,506,588	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	1,283,669	ホテル不動産運用事業
株式会社共立メンテナンス	1,225,203	ホテル不動産運用事業

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン	5,627,554	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	1,872,000	ホテル不動産運用事業

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

516,779千円の減損損失を計上していますが、本投資法人はホテル不動産運用事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

当期（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	128,342,605	155,753,667
	期中増減額	27,411,061	14,094,120
	期末残高	155,753,667	169,847,788
	期末時価	166,237,000	205,408,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記52ページ「5. 参考情報 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 A. 投資不動産物件の概要」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。なお、機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産(信託借地権及び施設利用権を除きます。)の金額は含みません。

(注3) 期中増減額のうち、前期の主な増加額はヒルトン東京ベイ(26,354百万円)及びイビス スタイルズ 京都ステーション(6,765百万円)の取得、主な減少額はホテルビスタ橋本(593百万円)、パールホテル茅場町の売却(3,170百万円)及びドリーミンなんばの減損損失(516百万円)によるものであり、当期の主な増加額はイビス スタイルズ 札幌(旧ベストウェスタンホテル札幌中島公園)(6,868百万円)、メルキュールホテル札幌(6,102百万円)及びメルキュールホテル沖縄那覇(3,009百万円)の取得、主な減少額はドリーミンなんばの売却(683百万円)によるものです。

(注4) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期のドリーミンなんばの期末時価には譲渡価額を使用しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 平成25年 1月 1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年 1月 1日 至 平成26年12月31日
ホテル	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	11,472,924	12,760,192
	不動産運用費用	3,870,583	4,163,015
	不動産運用損益	7,602,340	8,597,176

(注) 不動産運用収益及び不動産運用費用は、不動産運用収入(その他不動産運用収入含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「不動産運用費用」に計上されています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
1口当たり純資産額	34,241円	35,948円
1口当たり当期純利益	1,307円	2,159円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日
当期純利益(千円)	3,233,334	5,774,880
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,233,334	5,774,880
期中平均投資口数(口)	2,473,171	2,674,377

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得について

本投資法人は、平成27年1月30日付で、下記に記載のとおり、5物件取得価格合計20,000百万円の資産を取得しました。

取得資産の名称	ザ・ビー 赤坂見附
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	東京都港区赤坂3-21-7
取得日	平成27年1月30日
取得先	寄席坂特定目的会社
取得価格(注)	6,250百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

取得資産の名称	ザ・ビー 池袋
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	東京都豊島区東池袋1-39-4
取得日	平成27年1月30日
取得先	稲荷坂特定目的会社
取得価格(注)	6,520百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

取得資産の名称	ザ・ビー お茶の水
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田淡路町1-7-5
取得日	平成27年1月30日
取得先	天神坂特定目的会社
取得価格(注)	2,320百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

取得資産の名称	ザ・ビー 八王子
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都八王子市明神町4-6-12
取得日	平成27年1月30日
取得先	聖坂特定目的会社
取得価格（注）	2,610百万円

（注）取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

取得資産の名称	ザ・ビー 博多
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅南1-3-9
取得日	平成27年1月30日
取得先	天神坂特定目的会社
取得価格（注）	2,300百万円

（注）取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

2. 資産の取得の決議について

本投資法人は、平成27年1月9日付で下記資産の取得にかかる売買契約を締結しています。

取得資産の名称	ホテル フランクス
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	千葉県千葉市美浜区ひび野2-10-2
取得予定日	平成27年3月31日
取得予定先	合同会社ツーリズム・ジャパン1号（注1）
取得予定価格（注2）	3,105百万円

（注1）合同会社ツーリズム・ジャパン1号は、本投資法人が595百万円（匿名組合出資持分総額のうち49.8%。取得に要した諸費用を含みません。）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は当該物件取得において、出資の際に付与された優先交渉権を行使しました。なお、本取得に伴い、第16期（平成27年12月期）中に匿名組合出資持分の償還を受ける予定です。

（注2）取得予定価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。

3. 資金の借入れについて

本投資法人は、平成27年1月30日に上記「1. 資産の取得について」に記載したザ・ビー5ホテルに係る不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金並びに平成27年2月15日に返済期限の到来する既存借入金（4,779百万円）の同日付の期限前弁済資金に充当するため、下記タームローン9、10及び11のとおり、総額13,900百万円の資金の借入れを行いました。

タームローン9＜期間：1年＞

ファシリテイ	タームローン9
借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	1,000百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.40%
借入日	平成27年1月30日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成28年1月29日
担保	無担保・無保証

タームローン10<期間：5年>

ファシリティ	タームローン10
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行
借入金額	4,700百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.45%
借入日	平成27年1月30日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成32年1月31日
担保	無担保・無保証

タームローン11<期間：7年>

ファシリティ	タームローン11
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社東京スター銀行、株式会社あおぞら銀行
借入金額	8,200百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.55%
借入日	平成27年1月30日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成34年1月31日
担保	無担保・無保証

4. 資金の借入れの決議について

本投資法人は、平成27年1月9日に上記「2. 資産の取得の決議について」に記載したホテル フランクスに係る取得資金に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行うことを決議いたしました。

借入予定先	株式会社三井住友銀行
借入予定金額	1,500百万円
利率	未定
借入予定日	平成27年3月31日
元本返済方法	未定
元本返済期日	未定
担保	無担保・無保証

5. 新投資口の発行について

本投資法人は平成27年1月9日及び平成27年1月20日に開催した役員会において、新投資口の追加発行に関する決議を行い、平成27年1月27日及び平成27年2月18日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は74,676,659,234円、発行済投資口数は3,000,322口となっています。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	: 200,000口
発行価格	: 1口当たり77,415円
発行価格の総額	: 15,483,000,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり74,874円
払込金額（発行価額）の総額	: 14,974,800,000円
払込期日	: 平成27年1月27日

(b) 新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数	: 9,041口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり74,874円

払込金額（発行価額）の総額 : 676,935,834円
払込期日 : 平成27年2月18日
割当先 : S M B C 日興証券株式会社

(c) 資金使途

今回の公募に係る調達資金については、上記「1. 資産の取得について」に記載した特定資産の取得資金の一部に充当し、更に上記「2. 資産の取得の決議について」に記載した特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。残余資金については、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出に充当する予定です。

なお、第三者割当に係る調達資金については、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出に充当する予定です。

(9) 発行済投資口数の増減

平成26年9月9日に公募による新投資口の発行(170,000口)を行い、10,179百万円を調達しました。なお、当期までの発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成17年11月10日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
平成18年6月13日	公募増資	41,800	42,200	19,361	19,561	(注2)
平成23年4月6日	第三者割当増資	15,831	58,031	3,599	23,161	(注3)
平成24年4月1日	投資口分割	638,341	696,372	—	23,161	(注4)
平成24年4月1日	合併	1,162,909	1,859,281	—	23,161	(注5)
平成24年9月12日	公募増資	240,000	2,099,281	4,855	28,017	(注6)
平成24年10月11日	第三者割当増資	12,000	2,111,281	242	28,260	(注7)
平成25年4月17日	公募増資	510,000	2,621,281	20,585	48,845	(注8)
平成26年9月9日	公募増資	170,000	2,791,281	10,179	59,024	(注9)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たりの発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額463,200円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格227,400円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行いました。

(注5) 本投資法人を吸収合併継続法人とし、旧JHRを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧JHRの投資口1口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口11口を割当交付しました。

(注6) 1口当たり発行価格20,990円(引受価額20,232円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格20,232円にて、借入金の返済等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格41,778円(引受価額40,363円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格61,912円(引受価額59,880円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	伊佐 幸夫	昭和46年4月 昭和48年5月 昭和51年7月 昭和53年9月 昭和57年6月 昭和60年4月 平成元年11月 平成13年4月 平成24年4月 平成26年10月	日本電子株式会社 入社 社団法人(現公益社団法人)京都市観光協会 入社 京都文化交流コンベンションビューロー ハイアット・ホテル・シンガポール社 入社 同社 セールスマネージャー 同社 リージョナル・セールスマネージャー Hyatt Hotels Chain Service Ltd. 東京支店長(ハイアット・ホテルズ・マーケティング本部) 同社マーケティング部長 日本ハイアット株式会社 転籍 同社 取締役 同社 取締役副社長 ジャパン・ホテル・リート投資法人 執行役員 就任(現職) Galaxy Entertainment Group Limited (現 Galaxy Entertainment Management Services (International)Limited) 日本代表 就任(現職)	72
監督役員	松澤 宏	昭和41年4月 昭和63年5月 平成元年12月 平成3年5月 平成5年1月 平成7年6月 平成11年7月 平成13年9月 平成16年5月 平成24年4月	三井信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社) 入行 同行 横須賀支店長 同行 梅田支店長 同行 投資顧問部長 同行 年金運用部長 日本国土開発株式会社 入社 同社 常務取締役 中央三井アセットマネジメント株式会社(現三井住友トラスト・アセットマネジメント株式会社) 入社 同社 常務取締役 同社 代表取締役社長 プレミア投資法人 執行役員 就任 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員 就任(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
監督役員	御宿 哲也	平成5年4月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 飯沼総合法律事務所入所	0
		平成12年12月	同法律事務所パートナー	
		平成14年9月	中央大学兼任講師	
		平成14年10月	総務省「公共ITサービスガイドライン研究会」メンバー	
		平成15年11月	静岡県弁護士会に登録変更・あおば法律事務所パートナー	
		平成17年11月	日本ホテルファンド投資法人（現ジャパン・ホテル・リート投資法人） 監督役員 就任（現職）	
		平成17年12月	株式会社エーツー 非常勤監査役 就任	
		平成19年3月	株式会社ヒーリングエンターテイメント 非常勤監査役 就任（現職）	
		平成20年4月	一般財団法人マルチメディア振興センター「ASP・SaaS安全・信頼性に係る情報開示認定制度」認定審査委員会 審査委員委嘱候補委員 就任（現職）	
		平成20年10月	総務省「地方公共団体ASP・SaaS活用推進会議」委員 就任（現職）	
		平成22年8月	葵タワー法律事務所（現御宿・長町法律事務所） 代表 就任（現職）	
		平成22年9月	株式会社小池弥太郎商店 社外監査役 就任（現職）	
		平成23年2月	総務省「クラウドサービス利用者の権利保護のあり方検討委員会」副主査 就任（現職）	
		平成23年8月	株式会社エーツー 社外取締役 就任（現職）	
		平成26年11月	焼津市情報公開・個人情報保護審査会委員 就任（現職）	

(注) 鈴木博之は、平成26年5月23日付で本投資法人の補欠執行役員を退任しております。

(2) 本資産運用会社の役員

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	古川 尚志	昭和57年4月	住友不動産株式会社 入社 ビル事業部	0
		昭和59年1月	同社 米国子会社 勤務	
		平成2年7月	モルガン・スタンレー証券会社(現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 入社 投資銀行本部 不動産グループ エグゼクティブ・ディレクター	
		平成12年4月	ウォーバーグ・ディロン・リード証券会社(現UBS証券株式会社) 入社 企業金融本部 不動産セクターチーム 共同責任者 エグゼクティブ・ディレクター	
		平成16年5月	Rockpoint Group, L.L.C. 入社 日本オフィス代表者 プリンシパル	
		平成25年8月	株式会社リバー・フローズ 設立 代表取締役 就任	
		平成26年6月	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 就任(現職)	
取締役	松原 宗也	昭和61年4月	株式会社百十四銀行 入社 国際部 課長代理	0
		平成10年12月	デロイト・トーマツ・コンサルティング株式会社 入社 金融事業部 マネージャー	
		平成13年3月	ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 入社 アクイジション部 ディレクター兼ストラテジック・マネジメントグループ共同グループ長	
		平成21年6月	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役就任	
		平成24年4月	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任(現職) 財務・企画本部長	
		平成25年5月	同社 経理財務本部長	
		平成26年4月	同社 経理財務本部長兼財務部長(現職)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	有働 和幸	昭和57年4月 平成2年4月 平成5年1月 平成7年10月 平成11年6月 平成13年4月 平成14年10月 平成14年11月 平成16年10月 平成16年11月 平成24年4月 平成25年3月 平成25年5月	株式会社三井銀行（現株式会社三井住友銀行） 入社 株式会社太陽神戸三井銀行（合併による社名変更） 三田通支店 融資課 課長代理 株式会社さくら銀行（社名変更） 六本木支店 融資第二課 副長 同社 名古屋駅前支店 融資課長 同社 多摩支店 副支店長 株式会社三井住友銀行 事務統括部 上席部長代理（合併による社名変更） 同社 本店（東京） 上席調査役 タイヘイ株式会社 財務部 次長（出向） 株式会社三井住友銀行 退職 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社入社 財務部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 財務・企画部長 同社 取締役 就任（現職） 同社 経営企画室長（現職）	0
取締役	石戸 俊啓	平成11年4月 平成14年7月 平成15年8月 平成18年9月 平成19年4月 平成24年4月 平成25年3月	株式会社価値総合研究所 入社 KPMGビジネスアドバイザーLLC 東京支店 入社 ホスピタリティーアドバイザーグループ 株式会社KPMG FAS（KPMGビジネスアドバイザーLLC 東京支店との合併のため） ホスピタリティーグループ マネジャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 入社 アキュイジション部 シニア・マネージャー 同社 取締役運用本部長 就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 運用本部長兼アキュイジション部長（現職） 同社 取締役 就任（現職）	0
取締役	青木 陽幸	平成6年9月 平成9年6月 平成13年11月 平成14年7月 平成17年8月 平成20年1月 平成23年11月 平成23年12月 平成24年4月	デロイト&トウシュLLP ニューヨーク事務所監査部 インガーソル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所（現KPMG税理士法人） リップルウッド・ホールディングスLLC ホテル投資グループ バイスプレジデント クリエーティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バイスプレジデント 東京ベンチャーギア株式会社 取締役就任 REキャピタル・サービス・ジャパン株式会社（現SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社） 代表取締役就任（現職） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役就任（非常勤） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任（非常勤）（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	Suchad Chiaranussati (スチャッド・チアラヌサッテイ)	昭和62年10月 平成3年10月 平成4年11月 平成10年11月 平成11年4月 平成16年11月 平成19年5月 平成19年6月 平成22年5月 平成22年8月	タイ中央銀行 外貨準備高管理部門勤務 Temasek Holdings (在シンガポール) 直接投資部門マネージャー就任 J Pモルガン (在シンガポール) 不動産投資・投資銀行部門ヴァイス・プレジデント就任 タイ中央銀行 アドバイザー就任 (主として同国公共・民間セクター再構築に従事) Westbrook (在シンガポール) アジア投資活動部門責任担当主席兼取締役 Real Estate Capital Asia Partners I L.P. 創設 SCG Capital Partners II Limited (Real Estate Capital Asia Partners II L.P. のジェネラルパートナー) 会長 (Chairman) 就任 (現職) Real Estate Capital Asia Partners II L.P. 創設 Rockrise Sdn Bhd 取締役 就任 (現職) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	0
取締役	Ian George Winston Lien (イアン・ジョージ・ウィンストン・リエン)	平成元年5月 平成15年1月 平成19年10月 平成22年8月	Westin Hotel勤務 (ホテル開発企画業務担当。その後、Westin Hotelのアジア地域における拡大及びStarwood Hotelの拡大に従事) Octagon Capital Partners Pte Ltd. (アジア・太平洋地域における投資・アドバイザー会社) の設立に参画 (アジア・太平洋地域でのホスピタリティ投資に対するソリューションの提供、投資案件に従事) SC Management Limited 取締役 就任 (現職) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	0
取締役	Chua Keng Kim (チュア・ケング・キム)	平成63年3月 平成7年4月 平成19年6月 平成19年11月 平成20年9月 平成22年8月	G I C (シンガポール政府投資公社) 勤務 (サンフランシスコ、ロンドン及び香港における不動産投資及び資産運用に従事) Rodamco PACIFIC B.V./Rodamco Asia N.V. (ユーロネクスト上場) 取締役及び投資管理部長 就任 Travelsky Technology Ltd (香港証券取引所上場) 独立取締役及び監査委員会委員 就任 Stonegate China Properties Limited 最高経営責任者 (CEO) 就任 SC Management Limited マネージング・ディレクター就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (非常勤) (現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役	関田 成夫	昭和49年4月 昭和54年10月 平成10年3月 平成12年4月 平成14年1月 平成17年8月 平成22年9月 平成22年12月 平成24年4月 平成25年10月	大和証券株式会社 入社 和光証券株式会社（現みずほ証券株式会社） 入社 和光国際ヨーロッパ株式会社 社長（出向） 新光証券株式会社（現みずほ証券株式会社） 公開引受部長（合併により社名変更） WestLB証券株式会社 入社 インベストメント バンキンググループ ディレクター クレディ・スイス証券株式会社 入社 ストラクチャード インベストメント部 ディレクター ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 入社 顧問 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役 就任（非常勤）（現職） アルファジャパンアセットアドバイザーズ株式会社 入社 コンプライアンスマネージャー（現職）	0

(注1) 古川尚志は、平成26年6月9日付で本資産運用会社の代表取締役社長に就任しました。

(注2) 平成26年5月23日付 鈴木博之の本資産運用会社の代表取締役社長からの退任に伴い、同日付で石戸俊啓が本資産運用会社の代表取締役に就任したのち同年6月9日付で代表取締役を退任しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (平成25年12月31日現在)		当期 (平成26年12月31日現在)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	東京都	イビス東京新宿	7,414	4.3	7,386	3.9	
			ホテルサンルート新橋	4,914	2.9	4,893	2.6	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,719	2.2	3,689	2.0	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,054	1.2	2,056	1.1	
			R&Bホテル上野広小路	1,741	1.0	1,760	0.9	
			R&Bホテル東日本橋	1,496	0.9	1,516	0.8	
			ホテルビスタ蒲田東京	1,464	0.9	1,467	0.8	
			ドリーミン水道橋	1,065	0.6	1,065	0.6	
			ドリーミンEXPRESS浅草	984	0.6	974	0.5	
			チサンイン蒲田	817	0.5	810	0.4	
		大阪府	なんばオリエンタルホテル	14,800	8.7	14,746	7.8	
			ドリーミンなんば(注4)	684	0.4	—	—	
		北海道	イビスタイルズ札幌(注5)	—	—	6,849	3.6	
			メルキュールホテル札幌	—	—	6,079	3.2	
		京都府	イビスタイルズ 京都ステーション	6,762	4.0	6,743	3.6	
		福岡県	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,093	1.2	2,072	1.1	
			東横イン博多駅前本館・シングル館	1,541	0.9	1,520	0.8	
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	—	—	2,994	1.6	
		熊本県	ドリーミン熊本	2,307	1.4	2,268	1.2	
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,986	1.2	1,949	1.0	
	新潟県	ホテルサンルート新潟	1,956	1.1	1,967	1.0		
	秋田県	ダイワロイネットホテル秋田	1,706	1.0	1,672	0.9		
	山口県	コンフォートホテル新山口	813	0.5	799	0.4		
	小計				60,328	35.3	75,284	40.0
	フル サービス ホテル	千葉県	オリエンタルホテル東京ベイ	19,173	11.2	18,800	10.0	
			兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	10,415	6.1	10,171	5.4
			広島県	オリエンタルホテル広島	4,031	2.4	4,026	2.1
	小計				33,621	19.7	32,999	17.5
	リゾート ホテル	千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,264	15.4	26,189	13.9	
			沖縄県	ホテル日航アリビラ	18,423	10.8	18,475	9.8
ザ・ビーチタワー沖縄		7,053		4.1	6,953	3.7		
大阪府		ホテル京阪ユニバーサル・シティ	6,124	3.6	6,085	3.2		
神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,927	2.3	3,848	2.0			
小計				61,793	36.2	61,553	32.7	
信託不動産合計				155,742	91.2	169,837	90.3	
匿名組合出資持分(注6)				—	—	602	0.3	
預金・その他の資産(注7)				14,985	8.8	17,651	9.4	
資産総額				170,727	100.0	188,091	100.0	
				金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	
負債総額				80,971	47.4	87,748	46.7	
純資産総額				89,756	52.6	100,342	53.3	

- (注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しております。
- (注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。
- (注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。
- (注4) ドーミーインなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。
- (注5) 平成26年12月27日付で、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 札幌に名称を変更しています。本書において以下同じです。
- (注6) 合同会社ツーリズム・ジャパン1号を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。
- (注7) 機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定並びに無形固定資産（信託借地権を除きます。）が含まれております。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

当期末時点における本投資法人の投資有価証券の概要は以下のとおりです。

種類	名称	当期末 貸借対照表計上額 (百万円) (注3)	評価額 (百万円) (注4)
匿名組合出資持分	合同会社ツーリズム・ジャパン1号を営業者とする 匿名組合に係る匿名組合出資持分 (注1) (注2)	602	729

(注1) 運用資産は、ホテル フランクス不動産信託受託権です。

(注2) 本投資法人は、平成27年1月9日付で、本匿名組合出資持分の運用資産であったホテル フランクス不動産信託受託権の取得にかかる売買契約を締結しています。売買契約の詳細は、前記40ページ「重要な後発事象に関する注記 2. 資産の取得の決議について」をご参照ください。

(注3) 取得に要した諸費用を含みます。

(注4) 評価額は、運用対象不動産の鑑定評価額に基づいて匿名組合出資持分を計算した額です。なお、32ページ「金融商品に関する注記」の時価とは評価方法が異なります。

② 投資不動産物件

該当事項は有りません。

③ その他投資資産の主要なもの

A. 投資不動産物件の概要

当期末時点における本投資法人の投資不動産物件の概要は以下のとおりです。

組入資産の明細1 (所在地・所有形態・面積・構造規模等)

物件 番号	名称	所在地	所有形態 (注1)		面積		構造/階数 (注4)	建築時期 (注5)	総客 室数 (注6)
			土地	建物	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)			
1	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	兵庫県神戸市中央 区	借地権 (注7)	区分 所有権 (注7)	22,660.09 (注7)	48,701.82 (注7)	S 14F	平成7年 7月	319室
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	千葉県浦安市	所有権	所有権	9,914.00	44,833.11	SRC・S・RC B2/12F	平成7年 5月	503室
3	なんばオリエンタル ホテル	大阪府大阪市中央 区	所有権	所有権	4,505.23	19,364.33	S・SRC B1/9F	平成8年 3月	257室
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷 村	所有権/ 借地権 (注8)	所有権	65,850.05 (注8)	38,024.98 (注8)	SRC B1/10F	平成6年 4月	396室
5	オリエンタルホテル広島	広島県広島市中区	所有権	所有権	1,792.84	13,752.22	SRC B2/23F	平成5年 9月 平成18年 9月 増築	227室
6	イビス東京新宿	東京都新宿区西新 宿	所有権	所有権	937.67	7,398.19	SRC・RC・S B1/11F	昭和55年 9月	206室
8	ザ・ビーチタワー沖縄	沖縄県中頭郡北谷 町	所有権	所有権	10,242.00	20,140.01 (注9)	SRC 24F (注9)	平成16年 3月 平成17年 6月 増築 平成18年 5月 増築	280室
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県足柄下郡 箱根町	所有権	所有権	10,478.89	10,655.03 (注10)	RC B1/5F	平成18年 10月	158室
10	ドーミーイン熊本	熊本県熊本市	所有権	所有権	1,295.85	7,615.89	SRC 13F	平成20年 1月	294室

物件 番号	名称	所在地	所有形態(注1)		面積		構造/階数 (注4)	建築時期 (注5)	総客 室数 (注6)
			土地	建物	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)			
12	ドゥーミーイン水道橋	東京都文京区本郷	所有権	所有権	723.86	3,097.25	SRC・RC B1/8F	昭和61年 8月 平成元年 9月増築	99室
13	ドゥーミーインEXPRESS 浅草	東京都台東区花川 戸	所有権	所有権	287.66	2,006.51	SRC・RC 10F	平成9年 3月	77室
14	博多中洲ワシントン ホテルプラザ	福岡県福岡市博多 区	所有権	所有権	1,128.46	5,692.24 (注11)	S 12F	平成7年 3月	247室
15	奈良ワシントン ホテルプラザ	奈良県奈良市	所有権	所有権	2,322.28	5,385.82	S 7F	平成12年 3月	204室
16	R&Bホテル上野広小路	東京都台東区上野	所有権	所有権	446.29	3,060.21	S 13F	平成14年 4月	187室
17	R&Bホテル東日本橋	東京都中央区東日 本橋	所有権/ 借地権	所有権	507.83 (注12)	3,715.26	S 10F	平成10年 3月	202室
18	コンフォートホテル 東京東日本橋	東京都中央区日本 橋馬喰町	所有権	所有権	823.67	5,722.53	S 11F	平成20年 1月	259室
19	コンフォートホテル 新山口	山口県山口市	所有権	所有権	754.06	2,999.01	S 8F	平成19年 8月	139室
21	ダイワロイネット ホテル秋田	秋田県秋田市	所有権	所有権	1,540.15	7,539.52 (注13)	S 14F	平成18年 6月	221室
22	スマイルホテル日本橋三 越前	東京都中央区日本 橋本町	所有権	所有権	512.58	3,097.85	SRC・RC B1/10F	平成9年 3月	164室
23	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市中央 区	所有権	所有権	1,402.51	8,255.81	S・SRC・RC B1/14F	平成4年 8月	231室
24	東横イン博多口駅前 本館・シングル館	福岡県福岡市博多 区	所有権	所有権	本館： 565.98 別館： 152.37	本館： 3,566.46 別館： 856.68	本館： SRC 14F 別館： SRC 9F	本館・別館 ともに平成 13年9月	257室
25	ホテルビスタ蒲田東京	東京都大田区西蒲 田	所有権	所有権	743.46	3,831.80	SRC・S B1/9F	平成4年 1月	106室
26	チサンイン蒲田	東京都大田区蒲田	所有権	所有権	240.35	1,499.87	SRC 12F	平成15年 4月	70室
29	ホテル京阪 ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市此花 区	所有権/ 借地権 (注14)	区分 所有権 (注14)	3,350.14 (注14)	17,252.71 (注14)	S・SRC 21F	平成13年 6月	330室
30	ホテルサンルート新橋	東京都港区新橋	所有権	所有権	761.01	5,476.39	S・SRC 16F	平成20年 3月	220室
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市	所有権 (注15)	所有権 (注15)	36,121.00 (注15)	72,146.60 (注15)	SRC B1/11F	昭和63年 6月	818室
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	京都府京都市南区	所有権	所有権	1,107.77	5,003.99 (注16)	RC 10F	平成21年 3月	215室
33	イビス スタイルズ札幌	北海道札幌市 中央区	所有権	所有権	2,515.22	14,992.49 (注17)	RC B1/16F	平成22年 7月	278室
34	メルキュールホテル札幌	北海道札幌市 中央区	所有権	所有権	2,016.27	16,145.79 (注18)	S B1/15F	平成21年 4月	285室
35	メルキュールホテル 沖縄那覇	沖縄県那覇市	所有権/ 借地権	所有権	2,860.69 (注19)	10,884.25 (注20)	RC 14F(注21)	平成21年 8月	260室

(注1) 「所有形態」欄には、保有資産たる不動産の所有者（信託されている物件については信託受託者）が保有する権利の種類を記載しています。

(注2) 「敷地面積」欄には、敷地全体の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該土地の現況とは一致しない場合があります。

(注3) 「延床面積」欄には、建物の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。附属建物がある場合には、特に注記がない限り当該附属建物の面積を算入していません。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該建物の現況とは一致しない場合があります。

(注4) 「構造/階数」欄の記載について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。

(注5) 「建築時期」欄は、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。

- (注6) 「総客室数」欄は、それぞれ本書の日付現在における販売可能客室数(長期自社使用は除きます。)を記載しています。
- (注7) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルの土地は、神戸市からの借地及び神戸市より神戸市港湾施設条例等に基づき本投資法人が使用許可を得ている土地であり、上記土地面積は、建築確認申請書記載数量に基づいて記載しています。なお、当該使用許可を得ている土地面積は、2,804.18㎡であり、このうち1,188.32㎡は上記土地面積に含まれています。また、神戸メリケンパークオリエンタルホテルの建物は、本投資法人と神戸市の2者を区分所有者とする区分所有建物であり、上記数値は区分所有建物の一棟の建物の延床面積(附属建物764.83㎡を含みます。)を記載しており、本投資法人が所有する専有部分(附属建物764.83㎡は除きます。)は31,899.07㎡、神戸市が所有する専有部分は13,960.11㎡、本投資法人と神戸市の共用部分は2,077.81㎡(共用部分の持分割合は72.18%(本投資法人)及び27.82%(神戸市)です。)となっています。なお、建物のうち神戸市が所有する専有部分に関して、本投資法人が当該使用許可を得ている建物面積は694.00㎡(平成22年4月1日に当該使用許可を得ている建物の一部返却に伴い、建物面積は824.00㎡から694.00㎡に変更されています。)であり、上記建物面積48,701.82㎡に含まれています。
- (注8) ホテル日航アピラの土地は、本投資法人の所有地及び株式会社沖繩うみの園からの借地又は転借地であり、上記土地面積は各土地の不動産登記簿謄本に記載された面積の合計です。なお、当該借地又は転借地の中には、一筆の土地の一部のみを賃借又は転借しているものもあり、上記土地面積には、本投資法人が株式会社沖繩うみの園から借地又は転借していない面積が一部含まれています。また、当該転借地が一部分筆されたことに伴い、上記土地面積は平成24年6月12日付で67,038.05㎡から65,850.05㎡に変更されています。本投資法人の所有地、不動産登記簿謄本及び株式会社沖繩うみの園との賃貸借契約書等に基づき算出した借地又は転借地の土地面積の合計は57,406.26㎡です。上記建物面積には附属建物120.10㎡を含み、株式会社沖繩うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。
- (注9) 当該資産の敷地上には、軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫(平成17年6月30日新築)が所在します。上表における「延床面積」欄には、当該倉庫の床面積(91.20㎡)を含みます。
- (注10) 附属建物3,110.03㎡を含みます。
- (注11) 附属建物90.20㎡を含みます。
- (注12) このうち賃借している土地の面積は77.38㎡です。
- (注13) 附属建物100.16㎡を含みます。
- (注14) ホテル京阪ユニバーサル・シティの土地は、他の権利者と共有する土地(8,785.43㎡)と大阪市から他の権利者と準共有する借地(8,788.67㎡)で構成されており、当該敷地面積は、共有の土地のうち本投資法人の共有持分1,674.76㎡(共有持分割合は約19.06%)、並びに大阪市からの借地のうち本投資法人の借地権の準共有持分1,675.38㎡(準共有持分割合は約19.06%)の合計を記載しています。また、ホテル京阪ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物(86,888.64㎡)とする区分所有建物であり、本投資法人の専有部分(規約共用部分を含みます。)は15,749.32㎡、共用部分(15,648.98㎡)のうち本投資法人の共有持分は3,466.56㎡(共有持分割合は約22.15%)となっています。なお、上表における「延床面積」欄には、「ホテル京阪新築工事竣工図」に基づく延床面積を記載しています。
- (注15) ヒルトン東京ベイの土地は他の権利者と共有する土地であり、当該敷地面積は共有の土地の総面積です。当該敷地面積のうち、本投資法人の共有持分は32,508.90㎡(共有部分の持分割合は10分の9)です。また、ヒルトン東京ベイの建物は、他の権利者と共有する建物であり、当該延床面積は共有の建物の総面積です(附属建物37.38㎡を含みます。)。当該延床面積のうち、本投資法人の共有持分は64,931.94㎡(共有部分の持分割合は10分の9)です。
- (注16) 附属建物100.01㎡を含みます。
- (注17) 附属建物92.51㎡(駐車場)を含みます。
- (注18) 附属建物164.66㎡(駐車場)を含みます。
- (注19) 借地125.67㎡を含みます。
- (注20) 附属建物175.05㎡(駐車場)を含みます。
- (注21) 別途、附属建物の駐車場(S造平屋建、175.05㎡)があります。
- (注22) 譲渡済み資産の物件番号7、11、20、27及び28は欠番となります。

組入資産の明細2 (取得価格ほか)

物件 番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	アッパーミドル	10,900	10,289	12,500	N	6.3	無
2	オリエンタルホテル東京ベイ	ミッドプライス	19,900	18,982	27,700	N	11.5	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,797	19,200	N	8.6	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,688	21,300	N	10.9	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,061	4,150	N	2.4	無
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	7,243	7,448	7,740	N	4.2	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,953	8,400	N	4.4	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,859	4,480	N	2.3	無
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,268	2,790	M	1.3	無
12	ドゥーミーイン水道橋	エコノミー	1,120	1,065	1,620	N	0.6	無
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	974	1,080	M	0.6	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,130	2,074	2,780	N	1.2	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,950	2,160	N	1.2	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,760	1,670	M	1.0	無
17	R&Bホテル東日本橋	エコノミー	1,534	1,516	1,850	M	0.9	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,689	4,740	M	2.2	無
19	コンフォートホテル新山口	エコノミー	866	799	822	M	0.5	無
21	ダイワロイネットホテル秋田	エコノミー	1,760	1,672	1,820	N	1.0	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,056	2,550	M	1.2	無
23	ホテルサンルート新潟	ミッドプライス	2,105	1,967	1,900	M	1.2	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,520	2,280	T	1.0	無
25	ホテルピスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,467	1,520	T	0.9	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	814	886	T	0.5	無
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドプライス	6,000	6,086	8,920	R	3.5	無
30	ホテルサンルート新橋	ミッドプライス	4,800	4,893	6,360	D	2.8	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,189	30,700	D	15.0	無
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドプライス	6,600	6,763	7,020	D	3.8	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドプライス	6,797	6,859	7,080	N	3.9	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドプライス	6,000	6,091	6,170	N	3.5	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	3,014	3,220	N	1.7	無
	合計		173,429	170,576	205,408		100.0	

(注1) 本投資法人は、主に平均客室販売単価等の観点から、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2) 「取得価格」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(消費税及び地方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。)に記載しています。なお、旧JHRから受け入れた物件については受入価格を記載しています。

(注3) 「当期末貸借対照表計上額」には、当期末時点の帳簿価格であり、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。

(注4) 「当期末鑑定評価額」には、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、当期末時点価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「鑑定機関」に記載されている「M」は森井総合鑑定株式会社、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「N」は一般財団法人日本不動産研究所、「R」は株式会社立地評価研究所、「D」は大和不動産鑑定株式会社を表しています。

(注6) 「投資比率」には、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各当期末保有資産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7) 「担保設定」には、信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。

(注8) 譲渡済み資産の物件番号7、11、20、27及び28は欠番となります。

組入資産の明細3 (NOIほか)

物件 番号	名称	賃料種別 (注1)	不動産 運用収益 (千円)	NOI (注2) (千円)	償却後NOI (注3) (千円)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	1,085,246	799,005	448,100
2	オリエンタルホテル東京ベイ	変動/固定	1,633,744	1,515,870	1,023,463
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	1,065,129	963,597	800,394
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	1,406,338	1,252,490	896,924
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	438,065	389,256	320,620
6	イビス東京新宿	運営委託	625,570	422,321	361,380
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	固定	511,017	467,480	350,157
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,946	266,380	184,656
10	ドーミーイン熊本	固定	194,460	173,079	133,530
11	ドーミーインなんば(注4)	固定	5,423	4,600	3,618
12	ドーミーイン水道橋	固定	84,000	72,300	61,049
13	ドーミーインEXPRESS浅草	固定	63,995	48,972	36,740
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注5)	固定	240,000	221,000	196,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注5)	固定	151,000	133,000	93,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	100,201	85,971	73,798
17	R&Bホテル東日本橋	固定	122,207	102,663	85,692
18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定	270,114	240,154	204,674
19	コンフォートホテル新山口	固定	60,529	51,380	36,886
21	ダイワロイネットホテル秋田(注5)	固定	138,000	124,000	90,000
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定 (注6)	134,400	116,538	99,050
23	ホテルサンルート新潟	固定	156,001	136,326	98,733
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	127,804	106,413
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動/固定 (注6)	98,934	83,408	62,161
26	チサンイン蒲田	変動	62,076	53,930	42,568
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	変動/固定 (注6)	560,134	474,834	392,483
30	ホテルサンルート新橋	変動/固定 (注6)	367,479	301,314	280,241
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定 (注6)	1,897,405	1,623,292	1,470,006
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	408,287	367,115	338,572
33	イビス スタイルズ 札幌(注7)	運営委託	241,503	230,823	195,668
34	メルキュールホテル札幌(注8)	運営委託	123,600	83,898	58,589
35	メルキュールホテル沖縄那覇(注8)	運営委託	77,891	67,706	51,235
	合計		12,760,192	11,002,265	8,597,176

(注1) 「賃料種別」において、「固定」は固定賃料物件、「変動」は変動賃料物件、「運営委託」は運営委託契約、「変動/固定」は固定・変動賃料併用物件であることを表しています。

(注2) 「NOI」=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

(注3) 「償却後NOI」=不動産運用収益-不動産運用費用

(注4) ドーミーインなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。

(注5) 博多中洲ワシントンホテルプラザ、奈良ワシントンホテルプラザ及びダイワロイネットホテル秋田については、賃貸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字を記載しています。

(注6) スマイルホテル日本橋三越前、ホテルビスタ蒲田東京、ホテル京阪ユニバーサル・シティ、ホテルサンルート新橋及びヒルトン東京ベイについては、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。スマイルホテル日本橋三越前及びホテル京阪ユニバーサル・シティはそれぞれ平成26年4月及び8月に締結した覚書により賃料体系を変更したことから、賃料体系を「固定」から「変動/固定」へ変更しました。

(注7) イビス スタイルズ 札幌は、平成26年7月9日付で取得しました。

(注8) メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇は、平成26年9月30日付で取得しました。

(注9) 前期以前に譲渡済み資産の物件番号7、20、27及び28は欠番となります。

組入資産の明細4 (主要なテナントの賃料設定状況)

テナント名 (注1)	物件名	業種	契約開始日 契約終了日	賃貸面積 (ホテル別)		賃貸面積 (テナント別)		年間賃料 (ホテル別) (注4)		年間賃料総額 (テナント別) (注4)	
				(注2)	比率 (注3)	(注2)	比率 (注3)	固定賃料 (注4) 変動賃料	固定賃料 (注4) 変動賃料		
株式会社 ホテルマ ネージメ ントジャ パン	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	平成24年4月1日 平成31年12月31日	32,663.90㎡	8.5%	148,638.54㎡	38.5%	645百万円 (注5) 百万円	3,221百万円 (注5) 百万円		
	オリエンタルホテル 東京ベイ		平成24年4月1日 平成31年12月31日	44,833.11㎡	11.6%			631百万円 (注5) 百万円			
	なんばオリエンタル ホテル		平成24年4月1日 平成31年12月31日	19,364.33㎡	5.0%			797百万円 (注5) 百万円			
	ホテル日航アリビラ		平成24年4月1日 平成31年12月31日	38,024.98㎡	9.8%			804百万円 (注5) 百万円			
	オリエンタルホテル 広島		平成24年4月1日 平成31年12月31日	13,752.22㎡	3.6%			341百万円 (注5) 百万円			
株式会社 第一ビル ディング	ヒルトン東京ベイ	不動産の 賃貸及び 管理	平成22年7月1日 平成27年6月30日	64,931.94㎡	16.8%	64,931.94㎡	16.8%	1,872百万円 (注6) 百万円	1,872百万円 (注6) 百万円		
アコー (エイ・ エイ・ ピー・ シー・ ジャパン 株式会 社)	イビス東京新宿	旅館・ ホテル	平成24年7月1日 平成36年6月30日	5,789.26㎡	1.5%	48,216.34㎡	12.5%	－百万円 (注7) 百万円	－百万円 (注7) 百万円		
	イビス スタイルズ 京都ステーション		平成25年10月31日 平成30年10月30日	4,628.32㎡	1.2%			－百万円 (注7) 百万円			
	イビス スタイルズ 札幌		平成26年12月27日 平成31年12月27日	14,076.45㎡	3.6%			－百万円 (注7) 百万円			
	メルキュールホテル 札幌		平成26年9月30日 平成41年9月29日	12,888.36㎡	3.3%			－百万円 (注7) 百万円			
	メルキュールホテル 沖縄那覇		平成26年9月30日 平成36年4月26日	10,833.95㎡	2.8%			－百万円 (注7) 百万円			
株式会社 共立メン テナンス	ザ・ビーチタワー 沖縄	学生寮・ 社員寮・ ホテルの 管理及び 運営	平成18年6月14日 平成38年6月30日	20,140.01㎡	5.2%	43,608.38㎡	11.3%	511百万円 －百万円	1,147百万円 －百万円		
	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花		平成18年12月15日 平成38年10月31日	10,655.03㎡	2.8%			294百万円 －百万円			
	ドミーイン 熊本		平成23年4月8日 平成35年3月31日	7,701.19㎡	2.0%			194百万円 －百万円			
	ドミーイン 水道橋(注8)		平成17年7月1日 平成27年6月30日	3,097.25㎡	0.8%			84百万円 －百万円			
	ドミーイン EXPRESS浅草		平成9年4月1日 平成29年3月31日	2,014.90㎡	0.5%			63百万円 －百万円			
主要なテナントの合計				305,395.20㎡	79.0%	305,395.20㎡	79.0%	6,240百万円 －百万円	6,240百万円 －百万円		
ポートフォリオ全体の合計				386,447.08㎡	100.0%	386,447.08㎡	100.0%	8,883百万円 －百万円	8,883百万円 －百万円		

(注1) ポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める主要なテナントについて記載しています。

(注2) 賃貸面積とは、賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸されている面積合計をいいます。「賃貸面積」欄には、原則として建物の賃貸借契約上に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。

(注3) 小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注4) 固定賃料は、本投資法人と主要なテナントとの間の賃貸借契約に基づく固定賃料収入(建物本体の賃料のみで、看板や駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。)の月額に12を乗じた金額を記載しており、変動賃料及び運営委託収入を含みません。なお、各ホテル別又はテナント別の年間賃料の比率は、変動賃料及び運営委託収入の金額により変動するため記載しておりません。

(注5) 株式会社ホテルマネージメントジャパンに関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記63ページ「D. ホテル事業の概要 <参考情報1>HMJ」の定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要」をご参照ください。

(注6) 株式会社第一ビルディングに関する変動賃料については、テナントの同意を得られなかったため、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。このため、主要なテナントの合計についても記載していません。

(注7) アコーに関する変動賃料は運営委託収入を意味します。運営委託収入の取り決めの詳細については、後記68ページ「D. ホテル事業の概要 <参考情報2>アコー5ホテルの事業の概要」をご参照ください。

(注8) 現賃借人との現行賃貸借契約の期間満了に伴い、株式会社イシシ・ホテルズ・グループとの間で、平成27年7月1日から平成32年6月30日を賃貸借期間とする新たな賃貸借契約を締結しています。新たな賃貸借契約では固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料形態となります。

B. 個別投資不動産物件の収支状況

投資不動産物件の当期（平成26年1月1日～平成26年12月31日）における個別の収支状況は以下のとおりです。

記載数値は千円未満を切り捨てて表示することを原則としますが、やむを得ず千円単位での記載ができない場合にはその旨を注記しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。また、記載の収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しますが、やむを得ず現金主義での記載になる場合にはその旨を注記しています。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ合計	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
(A) 不動産運用収益 小計	12,760,192	1,085,246	1,633,744	1,065,129	1,406,338	438,065
固定賃料	8,817,424	645,900	631,600	797,900	804,100	341,504
変動賃料	3,693,203	437,247	1,001,929	267,158	602,128	96,530
その他収入	249,564	2,099	214	70	109	30
(B) 不動産運用費用 小計	4,163,015	637,146	610,280	264,734	509,414	117,444
支払地代・その他賃借料	463,124	220,135	-	-	84,149	-
固定資産税等	835,162	58,633	112,499	98,133	62,547	44,066
外注委託費	197,668	960	960	960	1,920	960
損害保険料	26,480	3,572	3,400	1,406	2,516	1,168
減価償却費	2,400,444	350,905	489,864	161,790	355,324	68,636
固定資産除却損	4,643	-	2,543	1,412	241	-
その他費用	235,491	2,940	1,013	1,032	2,715	2,613
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	8,597,176	448,100	1,023,463	800,394	896,924	320,620
(参考) 期末時点稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) 期末時点賃貸先数	62	1	1	1	1	1

物件番号	6	8	9	10	11	12
物件名	イビス東京新宿	ザ・ビーチタワー沖縄	箱根強羅温泉季の湯 雪月花	ドリーミン熊本	ドリーミンなんば(注2)	ドリーミン水道橋
(A) 不動産運用収益 小計	625,570	511,017	294,946	194,460	5,423	84,000
固定賃料	99,742	511,008	294,340	194,460	5,408	84,000
変動賃料	445,009 (注1)	-	-	-	-	-
その他収入	80,818	9	606	-	14	-
(B) 不動産運用費用 小計	264,190	160,859	110,289	60,929	1,804	22,950
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	34,253	39,848	21,990	20,028	492	8,398
外注委託費	79,772	-	-	-	61	-
損害保険料	675	1,399	706	494	14	235
減価償却費	60,494	117,323	81,723	39,548	981	11,250
固定資産除却損	446	-	-	-	-	-
その他費用	88,547	2,288	5,869	857	255	3,065
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	361,380	350,157	184,656	133,530	3,618	61,049
(参考) 期末時点稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%
(参考) 期末時点賃貸先数	4	1	1	1	-	1

物件番号	13	14	15	16	17	18
物件名	ドゥーミーイン EXPRESS浅草	博多中洲ワシントン ホテルプラザ (注3)	奈良ワシントン ホテルプラザ (注3)	R&Bホテル 上野広小路	R&Bホテル 東日本橋	コンフォート ホテル東京 東日本橋
(A) 不動産運用収益 小計	63,995	240,000	151,000	100,201	122,207	270,114
固定賃料	63,395	240,000	147,000	96,504	122,207	258,909
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	600	0	4,000	3,696	-	11,205
(B) 不動産運用費用 小計	27,254	44,000	58,000	26,402	36,515	65,440
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	5,400	-
固定資産税等	6,133	12,000	12,000	11,661	8,757	26,499
外注委託費	1,260	1,000	3,000	840	1,200	1,614
損害保険料	140	0	0	191	242	464
減価償却費	12,231	25,000	40,000	12,172	16,970	35,480
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	7,489	3,000	2,000	1,536	3,944	1,381
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	36,740	196,000	93,000	73,798	85,692	204,674
(参考) 期末時点稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) 期末時点賃貸先数	1	1	2	1	1	2

物件番号	19	21	22	23	24	25
物件名	コンフォート ホテル新山口	ダイワロイネット ホテル秋田 (注3)	スマイルホテル 日本橋三越前	ホテル サンルート新潟	東横イン博多口 駅前本館・シン グル館	ホテルビスタ 蒲田東京
(A) 不動産運用収益 小計	60,529	138,000	134,400	156,001	141,039	98,934
固定賃料	59,926	138,000	134,400	156,000	141,039	93,534
変動賃料	-	-	-	-	-	5,330
その他収入	603	-	-	1	-	70
(B) 不動産運用費用 小計	23,643	47,000	35,349	57,267	34,625	36,773
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	6,344	8,000	12,565	11,117	10,610	12,508
外注委託費	840	4,000	1,200	2,040	1,080	1,200
損害保険料	162	0	235	535	297	261
減価償却費	14,494	34,000	17,487	37,592	21,390	21,246
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,802	0	3,860	5,981	1,246	1,556
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	36,886	90,000	99,050	98,733	106,413	62,161
(参考) 期末時点稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) 期末時点賃貸先数	1	1	1	1	1	1

物件番号	26	29	30	31	32	33
物件名	チサンイン蒲田	ホテル京阪 ユニバーサル・ シティ	ホテル サンルート新橋	ヒルトン 東京ベイ	イビスタイル ズ京都ステーション	イビスタイルズ 札幌(注5)
(A) 不動産運用収益 小計	62,076	560,134	367,479	1,897,405	408,287	241,503
固定賃料	-	(注4)	282,266	1,872,000	42,334	12,153
変動賃料	62,076	(注4)	50,996	-	362,352 (注1)	223,573 (注1)
その他収入	-	(注4)	34,217	25,405	3,600	5,776
(B) 不動産運用費用 小計	19,508	167,650	87,238	427,399	69,714	45,835
支払地代・その他賃借料	-	21,110	-	132,257	-	-
固定資産税等	4,781	47,067	25,152	103,609	13,546	-
外注委託費	1,080	4,757	4,754	28,267	24,885	530
損害保険料	110	1,403	373	3,897	477	476
減価償却費	11,361	82,351	21,073	153,286	28,543	35,154
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	2,174	10,960	35,885	6,080	2,262	9,674
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	42,568	392,483	280,241	1,470,006	338,572	195,668
(参考) 期末時点稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%
(参考) 期末時点賃貸先数	1	1	5	1	2	5

物件番号	34	35
物件名	メルキュール ホテル札幌 (注6)	メルキュール ホテル沖縄那覇 (注6)
(A) 不動産運用収益 小計	123,600	77,891
固定賃料	17,530	1,365
変動賃料	65,059 (注1)	73,808 (注1)
その他収入	41,010	2,717
(B) 不動産運用費用 小計	65,010	26,656
支払地代・その他賃借料	-	72
固定資産税等	-	-
外注委託費	17,992	9,500
損害保険料	273	173
減価償却費	25,308	16,471
固定資産除却損	-	-
その他費用	21,436	438
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	58,589	51,235
(参考) 期末時点稼働率	98.1%	100.0%
(参考) 期末時点賃貸先数	15	5

(注1) 運営委託による不動産運用収入を含んでいます。なお、運営委託契約の概要につきましては後記68ページ「D. ホテル事業の概要<参考情報2> アコー5ホテルのホテル事業の概要」をご参照ください。

(注2) ドーミーインなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。

(注3) 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字を記載しています。

(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注5) イビスタイルズ札幌は、平成26年7月9日付で取得しました。

(注6) メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇は、平成26年9月30日付で取得しました

(注7) 前期以前に譲渡済み資産の物件番号7、20、27及び28は欠番となります。

C. ポートフォリオの分散状況

a. 業態分散

当期末保有資産の業態毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

業態(注1)	年間賃料総額(注2) (百万円)	取得価格(注3) (百万円)	投資比率(注4) (%)
リミテッドサービス ホテル	5,449	75,899	43.8
フルサービスホテル	3,154	34,900	20.1
リゾートホテル	4,611	62,630	36.1
合計	13,216	173,429	100.0

b. 地域分散

当期末保有資産の所在する地域毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

地域(注5)	年間賃料総額(注2) (百万円)	取得価格(注3) (百万円)	投資比率(注4) (%)
北海道	803	12,797	7.4
東京	1,799	25,605	14.8
関東(東京を除く)	3,799	50,020	28.8
関西	3,228	40,550	23.4
沖縄	2,217	29,510	17.0
その他	1,367	14,947	8.6
合計	13,216	173,429	100.0

c. グレード分散

当期末保有資産のグレード毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

グレード	年間賃料総額(注2) (百万円)	取得価格(注3) (百万円)	投資比率(注4) (%)
ラグジュアリー	3,278	44,950	25.9
アッパーミドル	1,521	15,000	8.6
ミッドプライス	7,157	95,639	55.1
エコノミー	1,259	17,840	10.3
合計	13,216	173,429	100.0

d. 築年数分散

当期末保有資産の築年数毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。築年数は、登記簿又は登記記録において新築年月として記載されている年月から平成26年12月末日までの期間によっています。

築年数	年間賃料総額(注2) (百万円)	取得価格(注3) (百万円)	投資比率(注4) (%)
5年以内	473	6,797	3.9
5年超10年以内	2,313	33,176	19.1
10年超20年以内	5,827	72,426	41.8
20年超	4,601	61,030	35.2
合計	13,216	173,429	100.0

e. 契約残存期間分散

当期末保有資産の契約残存期間毎の年間賃料総額及び当期末保有資産全体の年間賃料総額に占める該当物件の年間賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、契約残存期間は、平成26年12月末日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。

契約残存期間	年間賃料総額（注2） （百万円）	年間賃料総額比率 （%）
5年以内	9,343	70.7
5年超10年以内	2,189	16.6
10年超20年以内	1,682	12.7
20年超	—	—
合計	13,216	100.0

f. 賃料種別分散

当期末保有資産の賃料種別毎の年間賃料総額及び当期末保有資産全体の年間賃料総額に占める該当物件の年間賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、固定賃料は固定賃料契約、変動賃料等は変動賃料契約及び運営委託契約を指します。

賃料種別	年間賃料総額（注2） （百万円）	年間賃料総額比率 （%）
固定賃料	8,883	67.2
変動賃料等	4,333	32.8
合計	13,216	100.0

(注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しております。

(注2) 「年間賃料総額」には、当期末保有資産の月額賃料収入（建物本体の賃料のみで、看板や駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）に12を乗じた金額を記載しています。但し、HMJ 5ホテルについては、平成26年1月1日から平成26年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額を、イビス東京新宿及びイビスタイルズ京都ステーションについては、ホテル部分における平成26年1月1日から平成26年12月31日までに実際に発生した運営委託収入の総額と、当期末における店舗テナント部分における各テナントの月額賃料収入に12を乗じた額の合計額を、また、チサンイン蒲田については、平成26年1月1日から平成26年12月31日までに実際に発生した変動賃料の総額を、イビスタイルズ札幌については、ホテル部分における平成26年7月9日から平成26年12月31日までに実際に発生した変動賃料と運営委託収入の総額に2を乗じた額、メルキュールホテル札幌とメルキュールホテル沖縄那覇は、ホテル部分における平成26年9月30日から平成26年12月31日までに実際に発生した運営委託収入と、当期末における店舗テナント部分における各テナントの月額賃料収入等に4を乗じた額の合計額を、記載しています。なお、HMJ 5ホテルの変動賃料の詳細は、後記63ページの「<参考情報1>HMJの定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要」をご参照ください。

(注3) 「取得価格」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（消費税及び地方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。なお、旧JHRから受け入れた物件については受入価格を記載しています。

(注4) 「投資比率」には、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各タイプの当期末保有資産の取得価格の合計額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5) 「関西」とは、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。「関東（東京を除く）」とは、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県をいいます。また、「東京」は東京都、「沖縄」は沖縄県をいいます。

D. ホテル事業の概要

<参考情報1> HMJの定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要

① 定期建物賃貸借契約

HMJ 5ホテル（神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島）の賃料体系は下記のとおりです。

(1) 契約期間

平成24年4月1日から平成31年12月31日までの7年9ヶ月間

(2) 営業期間

毎年1月1日から12月末日までの期間になります。

(3) 賃料

(a) 固定賃料

年間3,221百万円

(b) 変動賃料

HMJ 5ホテル合計のGOPが、GOP基準額（年間3,351百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、81.5%を乗じた金額。

(c) 各ホテルに係る個別の変動賃料

上記(b)に記載のとおり、変動賃料は、HMJ 5ホテルにおける合計GOP額を基に算出しますが、各ホテルからの変動賃料の支払い等を目的として、各ホテルの個別GOP基準額を設定しています。当該GOP基準額の内訳は下記の表をご参照ください。

ホテル名	年間 固定賃料内訳	年間 GOP基準額
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	645,900千円	599,900千円
オリエンタルホテル東京ベイ	631,600千円	693,200千円
なんばオリエンタルホテル	797,900千円	832,200千円
ホテル日航アリビラ	804,100千円	995,700千円
オリエンタルホテル広島	341,504千円	230,000千円
合計	3,221,004千円	3,351,000千円

(4) 敷金

2,011百万円

(5) 賃料支払条件

HMJは、賃貸人であるHMJ 5ホテルの信託受託者に対し、固定賃料については月額固定賃料額を、毎月末日までに翌月分として支払い、変動賃料については、以下のとおり支払います。

(a) 第1、2、3四半期の最終月の3ヶ月後の月の15営業日まで：仮払変動賃料

未監査の四半期決算上の金額に基づき、営業期間が当該四半期であったと仮定した場合の変動賃料額（以下「仮払変動賃料」といいます。）を算出し支払います。

(b) 営業期間の最終月の3ヶ月後の月の11営業日まで：最終変動賃料

HMJは、当該営業期間に係る監査済みの確定決算に基づき変動賃料を算出し、当該算出金額から、上記に基づき支払った仮払変動賃料との差額を支払います。

② ホテル事業の概要（注1）

HM J 5 ホテルのホテル事業の平成26年1月1日から平成26年12月31日までの主要指標は以下のとおりです。（注2）

		①. 神戸メリケンパークオリエンタルホテル		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. ホテル日航アリビラ		⑤. オリエンタルホテル広島		合計／平均	
			売上比率		売上比率		売上比率		売上比率		売上比率		売上比率
宿泊部門 指標 (%, 円)	客室稼働率	80.6%	—	98.1%	—	90.9%	—	80.0%	—	78.1%	—	86.9%	—
	ADR（注3）	15,355	—	19,306	—	12,902	—	25,082	—	8,517	—	17,551	—
	RevPAR（注4）	12,369	—	18,944	—	11,731	—	20,072	—	6,650	—	15,245	—
財務指標 (百万円)	総売上高	5,222	100.0%	7,210	100.0%	2,149	100.0%	5,491	100.0%	2,223	100.0%	22,296	100.0%
	宿泊部門	1,587	30.4%	3,829	53.1%	1,212	56.4%	3,200	58.3%	606	27.3%	10,433	46.8%
	料飲部門	3,285	62.9%	2,902	40.3%	150	7.0%	1,815	33.1%	1,548	69.6%	9,701	43.5%
	物販部門	111	2.1%	—	—	—	—	368	6.7%	—	—	480	2.2%
	テナント部門	62	1.2%	264	3.7%	741	34.5%	2	0.0%	23	1.0%	1,091	4.9%
	その他部門	177	3.4%	214	3.0%	46	2.1%	106	1.9%	46	2.1%	590	2.6%
	G O P	1,136	21.8%	1,923	26.7%	1,160	54.0%	1,735	31.6%	348	15.7%	6,302	28.3%

（注1）客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

（注2）平成26年1月1日から平成26年12月31日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

（注3）ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注4）RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

③ 月次のホテル事業の概要

HMJ 5 ホテルのホテル事業の平成24年1月1日から平成26年12月31日までの月次の主要指標は以下のとおりです。

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
客室稼働率	平成24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%
	平成25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%
	平成26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%
ADR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
RevPAR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
売上高 (百万円)	平成24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
	平成25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
	平成26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

(注1) 月次の主要指標は、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。

売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

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
客室稼働率	平成24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%
	平成25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%
	平成26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%
ADR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
RevPAR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
売上高 (百万円)	平成24年	359	357	508	448	459	413	439	481	440	498	538	526
	平成25年	343	321	446	422	485	398	398	458	435	475	508	520
	平成26年	344	339	495	382	465	399	420	494	387	462	556	479

(注1) 月次の主要指標は、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。

売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

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
客室稼働率	平成24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%
	平成25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%
	平成26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%
ADR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
RevPAR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
売上高 (百万円)	平成24年	488	458	669	509	565	532	503	667	509	600	614	649
	平成25年	485	435	670	525	597	496	557	748	610	664	689	705
	平成26年	517	451	765	509	598	526	580	700	528	626	716	694

(注1) 月次の主要指標は、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。

売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

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
客室稼働率	平成24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%
	平成25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%
	平成26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%
ADR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
RevPAR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
売上高 (百万円)	平成24年	142	141	154	157	152	140	153	177	151	159	163	170
	平成25年	150	148	165	161	158	152	164	188	160	167	175	184
	平成26年	165	152	177	172	174	159	180	207	175	190	197	203

(注1) 月次の主要指標は、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。

売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

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
客室稼働率	平成24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%
	平成25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%
	平成26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%
ADR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
RevPAR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
売上高 (百万円)	平成24年	283	292	416	376	335	339	686	877	430	413	330	312
	平成25年	302	300	432	423	372	364	697	960	463	388	332	343
	平成26年	305	237	409	398	413	428	729	954	502	366	372	379

(注1) 月次の主要指標は、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。
売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

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
客室稼働率	平成24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%
	平成25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%
	平成26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%
ADR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
RevPAR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26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
売上高 (百万円)	平成24年	129	169	188	186	145	171	185	164	176	185	219	218
	平成25年	130	151	202	180	194	190	178	190	181	196	239	225
	平成26年	151	165	235	153	187	154	200	150	152	228	261	186

(注1) 月次の主要指標は、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。
売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

<参考情報2> アコー5ホテルの事業の概要

アコー5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、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）は、ホテル運営受託者をエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社とする運営委託方式（注）による資産運用を行っています。

アコー5ホテルのホテル事業の月次の主要指標は以下の通りです。なお、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及びメルキュールホテル沖縄那覇の月次の主要指標については、運営委託方式による資産運用を月初より適用している年月から記載しています。

（注）運営委託方式について

運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取込むものです。

具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業（運営）から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。このホテル収益の成果を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。

運営委託方式は、ホテルの運営による収益が、全て本投資法人の不動産運用収入に反映されるため、ホテル収益の上昇局面においては、その収益向上の成果を直接かつ即座に、本投資法人に取込むことが可能となります。一方、ホテル収益の下降局面においては、その収益が大幅に減少する可能性があり、「運営委託による不動産運用収入」がマイナスになるリスクもあります。そのため本投資法人の最終損益にも重要な影響を及ぼす可能性があります。このように、ホテル収益のアップ・サイド及びダウン・サイドが本投資法人の不動産運用収入に直接反映されることとなります。

運営委託契約に関するリスクについては、平成26年3月20日付有価証券報告書「3. 投資リスク (1) リスク要因 ②本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク (ロ) ホテルの運営委託契約に関するリスク」をご参照ください。

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
客室稼働率	平成24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%
	平成25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%
	平成26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%
ADR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26年	10,791	12,230	11,428	11,374	11,170	10,595	11,087	11,262	10,806	11,547	11,593	11,351
RevPAR (円)	平成24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
	平成25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
	平成26年	8,875	11,493	10,594	10,769	10,014	9,698	10,508	10,390	9,890	11,067	10,881	10,217
売上高 (百万円)	平成24年	45	53	56	55	53	51	56	55	46	51	53	55
	平成25年	54	65	66	66	66	64	69	69	66	71	71	69
	平成26年	63	74	76	75	72	67	75	74	68	79	76	73

（注1） 月次の主要指標は、ホテル運営受託者から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

（注2） 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

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
客室稼働率	平成25年	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	86.4%	69.0%
	平成26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%
ADR (円)	平成25年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	12,846	9,566
	平成26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
RevPAR (円)	平成25年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	11,106	6,599
	平成26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
売上高 (百万円)	平成25年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	76	47
	平成26年	35	40	59	71	58	43	52	58	54	66	95	58

(注1) 月次の主要指標は、ホテル運営受託者から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。
売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

イビス スタイルズ 札幌

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成26年	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%
ADR (円)	平成26年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
RevPAR (円)	平成26年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
売上高 (百万円)	平成26年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注) 平成26年12月27日より運営委託を開始しているため、当期は開示できる数値がありません。

メルキュールホテル札幌

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成26年	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	77.9%	58.7%	75.1%
ADR (円)	平成26年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9,449	8,951	10,000
RevPAR (円)	平成26年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	7,364	5,255	7,506
売上高 (百万円)	平成26年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	83	60	89

(注1) 月次の主要指標は、ホテル運営受託者から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。
売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

メルキュールホテル沖縄那覇

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成26年	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	—%	78.7%	76.9%	69.0%
ADR (円)	平成26年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8,673	8,864	9,784
RevPAR (円)	平成26年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6,829	6,819	6,756
売上高 (百万円)	平成26年	—	—	—	—	—	—	—	—	—	66	66	67

(注1) 月次の主要指標は、ホテル運営受託者から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。
売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

<参考情報3> その他のホテルのホテル稼働率

以下の表には、HMJ 5 ホテル及びアコー5 ホテルを除く当期末保有資産の平成26年1月から平成26年12月までの各月のホテル稼働率(注1)について、各物件のホテル賃借人から提供を受けた数値を記載しています。

物件番号	名称	平成26年 1月 (%)	平成26年 2月 (%)	平成26年 3月 (%)	平成26年 4月 (%)	平成26年 5月 (%)	平成26年 6月 (%)	平成26年 7月 (%)	平成26年 8月 (%)	平成26年 9月 (%)	平成26年 10月 (%)	平成26年 11月 (%)	平成26年 12月 (%)
8	ザ・ビーチタワー沖縄	73.0	92.8	88.4	87.8	80.4	93.7	92.1	96.0	90.2	76.5	75.6	79.9
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	ドゥーミーイン熊本	91.8	95.8	99.6	95.2	96.1	91.9	93.5	96.2	96.3	97.7	97.6	94.8
12	ドゥーミーイン水道橋	93.9	97.2	97.3	95.0	95.1	92.8	95.2	91.7	87.9	96.5	95.5	93.7
13	ドゥーミーイン EXPRESS浅草	89.5	97.9	99.6	93.1	88.3	88.6	91.2	91.3	91.5	101.0	101.7	98.5
14	博多中洲ワシントンホ テルプラザ(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15	奈良ワシントンホテル プラザ(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	R&Bホテル上野広小 路(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
17	R&Bホテル東日本橋 (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18	コンフォートホテル東 京東日本橋(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19	コンフォートホテル新 山口(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21	ダイワロイネットホテ ル秋田(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22	スマイルホテル日本橋 三越前(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
23	ホテルサンルート新潟 (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
24	東横イン博多口駅前本 館・シングル館	88.5	94.2	96.8	93.7	94.3	93.9	96.9	96.6	93.7	98.2	97.9	98.1
25	ホテルピスタ蒲田東京	82.9	96.3	95.8	95.5	91.2	92.8	97.1	95.0	95.7	96.1	95.2	92.0
26	チサンイン蒲田	70.9	89.9	89.5	90.8	77.1	83.9	84.9	82.7	86.0	90.8	87.4	79.6
29	ホテル京阪ユニバーサ ル・シティ(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
30	ホテルサンルート新橋 (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
31	ヒルトン東京ベイ (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(注1) ホテル稼働率は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一樣ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。また、ホテル賃借人との賃貸借契約上、固定賃料による賃料収入が定められている場合、当該稼働率は本投資法人の不動産運用収入に直接影響を与えるものではありません。

(注2) 当該物件については、ホテル賃借人から開示の承諾が得られていないため、ホテル稼働率を記載していません。

(注3) 譲渡済み資産の物件番号7、11、20、27及び28は欠番となります

E. 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定 (注)

本投資法人が保有する投資不動産物件について、当期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。資本的支出額1,696百万円と修繕費63百万円の合計1,760百万円の支出を次期に予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
ドーマーイン水道橋 (東京都文京区)	空調更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年4月	56	—	—
ドーマーイン水道橋 (東京都文京区)	リブランドに伴うリニューアル工事	自 平成27年4月 至 平成27年4月	60	—	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	厨房・客室配管更新工事	自 平成27年12月 至 平成27年12月	54	—	—
合計			170	—	—

(注) 新設・リニューアル工事については、建物、附属設備等だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。なお、上記の予定改修工事の実施時期及び実施の可否につきましては、変更の可能性があります。

② 期中に行った資本的支出 (注)

本投資法人が保有する投資不動産物件において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出額の合計は1,306百万円であり、当期費用に区分された修繕費45百万円と併せ、1,352百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市中央区)	非常用発電機工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	62
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡読谷村)	客室のリニューアル工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	332
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡読谷村)	外壁塗装工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	74
合計			468

(注) 新設・リニューアル工事については、建物、附属設備等だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。