



JAPAN HOTEL REIT



ジャパン・ホテル・リート投資法人 (証券コード:8985)

決算説明会 第16期(2015年12月期)中間期 2015年8月21日

ジャパン・ホテル・リート投資法人
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
<http://www.jhrth.co.jp/>

I. 2015年12月期 中間期ハイライト	
1. 2015年12月期 中間期ハイライト	3
II. 中間決算の概要及び通期収益予想	
1. 2015年12月期 中間期実績	5
2. 2015年12月期 通期収益予想	6
3. 貸借対照表	7
III. 外部成長	
1. 2015年取得物件	9
2. 継続的な物件取得	11
3. マーケット環境 – インバウンド	12
4. マーケット環境 – 国内	13
IV. 内部成長	
1. 運用手法	15
2. HMJ 5 物件ハイライト	16
3. 主要変動賃料等導入ホテルの宿泊部門の主な指標	17
4. ポートフォリオの分散	19
5. 資本的支出及び減価償却費	20
V. 財務戦略	
1. 財務戦略	22
Appendix 1 本投資法人の特徴	
1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	25
2. 外部成長戦略	26
3. 内部成長戦略	27
4. 財務戦略	28
5. 投資主優待制度	29
Appendix 2 保有物件情報	
1. 保有物件一覧	31
2. 賃貸借契約の概要	33
3. ポートフォリオマップ	35
Appendix 3 投資主構成と投資口価格	
1. 大口投資主情報・投資口保有区分	37
2. 投資口価格・時価総額の推移	38
Appendix 4 本資産運用会社の概要	
1. 本資産運用会社の概要	40
2. 本資産運用会社の特徴とガバナンス	41

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

I . 2015年12月期 中間期ハイライト

1. 2015年12月期 中間期ハイライト

1. 外部成長

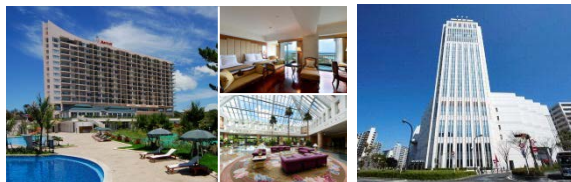
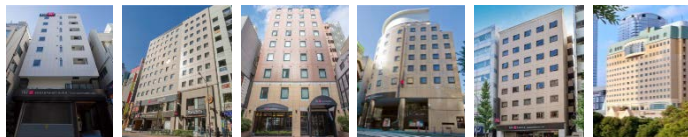
▶ 継続的な物件取得

2014/12期末 **30**物件／**1,734**億円

2015年1月公募増資 **6**物件／**231**億円 取得

2015年6月公募増資 **2**物件／**166**億円 取得

2015年物件取得後 **38**物件／**2,131**億円



▶ ホテルリートならではの物件取得

相対取引を含み複数の売主から多様なスキームで物件を取得

2. 内部成長

▶ 変動賃料等導入ホテルの業績向上

◆ 2015年上期の高いRevPAR成長

(単位：円)

	2014年上期(注4)	2015年上期	増減
HMJ5ホテル (注1)	12,849	14,163	10.2%
アコー6ホテル (注2)	7,505	8,350	11.3%
ザ・ビー5ホテル (注3)	6,824	7,852	15.1%
合計	9,757	10,828	11.0%

◆ 2015年通期の対前年変動賃料等増加見込み

HMJ5ホテル	+363 百万円
イビス東京新宿 及びイビス京都	+75 百万円
売上歩合	+300 百万円

3. 財務の向上

▶ 財務指標の改善 (マリオット取得後・2015/12末予想)

有利子負債コストの低下 LTVのマネジメント
1.7%⇒**1.6%** 43.1%⇒**41.7%**

4. その他

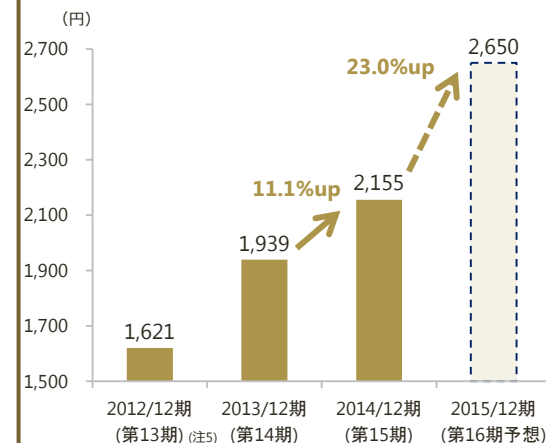
▶ AIFMDの登録

イギリス及びオランダにおいて新規登録

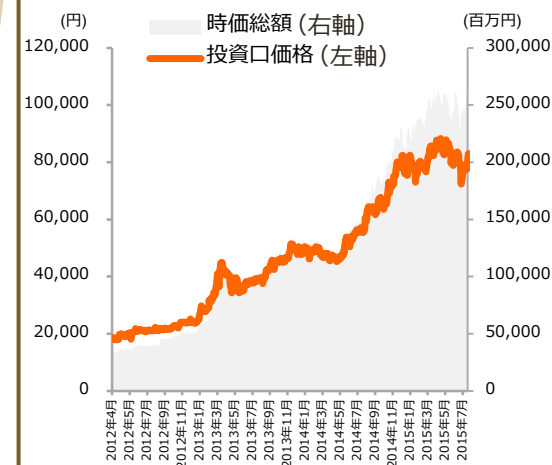
▶ 投資主優待制度の拡充

HMJ5ホテルに加え、新たにアコー6ホテルを追加

着実な分配金の成長



時価総額及び投資口価格の上昇



(注1) 神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島5ホテルをいいます。(以降、本資料において同様)

(注2) イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキールホテル札幌、メルキールホテル沖縄那覇、メルキールホテル横須賀の6ホテルをいいます。(以降、本資料において同様)

(注3) 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・ビー博多の5ホテルをいいます。(以降、本資料において同様)

(注4) ホテル日航アリビラ及びザ・ビー赤坂見附の2014年の諸計数については、一部改装等による販売可能客室増減の影響が含まれます。(以降、本資料において同様)

(注5) 2012/12期(第13期)は9ヶ月間の変則決算となっています。従って2012/12期における分配金を一定条件のもと年換算で算出した数値です。

Ⅱ. 中間決算の概要及び通期収益予想

1. 2015年12月期 中間期実績

		(A)	(B)	(B) - (A)	
		2014年12月期	2015年12月期	2015年12月期	
		中間期	中間期	中間期	
		実績	前回予想	実績	
				前回予想 差異	
物件	物件数 (件)	27	37	37	
	取得価格	157,632	198,184	198,184	
損益	営業収益	5,504	6,824	7,242	417
	変動賃料	1,011	1,845	2,269	424
	固定賃料	4,492	4,979	4,973	-6
	NOI	4,691	5,749	6,209	460
	減価償却費	1,168	1,364	1,327	-37
	固定資産除却損	2	6	1	-4
	償却後NOI	3,520	4,377	4,880	502
	その他の営業費用	508	668	622	-45
	営業利益	3,011	3,709	4,257	547
	営業外収益	1	0	9	9
	営業外費用	778	839	794	-44
	経常利益	2,235	2,870	3,472	602
	中間純利益	2,234	2,870	3,472	601

(単位：百万円)

主な差異要因

営業収益 変動賃料等

- HMJ5ホテル 変動賃料の増加 256百万円
- アコー6ホテル 運営委託収入等の増加 96百万円
- ザ・ビー5ホテル 変動賃料の増加 18百万円
- その他歩合賃料等の増加 52百万円

営業費用

- 営業費用の減少 130百万円

(注1) 詳細については、2015年8月20日付中間決算短信をご参照ください。

(注2) NOI等については、下記算式で算出しています。

NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損、NOI利回り = NOI / 期末保有物件の取得価格合計
償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用、償却後NOI利回り = 償却後NOI / 期末保有物件の取得価格合計

2. 2015年12月期 通期収益予想

	2014年12月期 実績	(A)	(B)	【参考値】	(B) - (A)
		2015年12月期	2015年12月期		
		前回予想	今回予想	今回予想 (年換算)	前回予想 差異
物件					
物件数 (件)	30	38	38	38	-
取得価格	173,429	213,134	213,134	213,134	-
営業収益	12,760	16,050	16,655	17,220	604
変動賃料	構成割合 28.9% 3,693	35.5% 5,703	37.8% 6,303	37.5% 6,455	599
固定賃料	構成割合 71.1% 9,066	64.5% 10,347	62.2% 10,352	62.5% 10,764	5
NOI	11,002	13,736	14,343	14,646	607
	6.3%	6.4%	6.7%	6.9%	0.3%
減価償却費	2,400	2,862	2,862	2,990	0
固定資産除却損	4	13	13	13	0
償却後NOI	8,597	10,860	11,467	11,642	607
	5.0%	5.1%	5.4%	5.5%	0.3%
その他の営業費用	1,051	1,485	1,438	1,480	-47
営業利益	7,545	9,375	10,029	10,162	654
営業外収益	4	0	9	9	9
営業外費用	1,774	1,836	1,720	1,713	-116
経常利益	5,776	7,539	8,319	8,458	780
当期純利益	5,774	7,539	8,318	8,457	779
分配金					
負ののれん活用額	240	13	13	13	0
分配金総額	6,015	7,552	8,332	8,467	779
発行済投資口数 (口)	2,791,281	3,144,227	3,144,227	3,144,227	0
1口当たり分配金 (円)	2,155	2,402	2,650	2,693	248

+10.3% ↑ ↑
+23.0%

(単位：百万円)

主な差異要因

営業収益 変動賃料等

- HMJ5ホテル 変動賃料の増加 311百万円
- アコー6ホテル 運営委託収入等の増加 168百万円
- ザ・ビー6ホテル 変動賃料の増加 36百万円
- その他歩合賃料等の増加 82百万円

2015年12月期予想の主な前提条件 (注1)

- **運用資産**：既存38物件を継続保有、その他運用資産の異動（物件取得、売却等）なし
- **営業収益**：賃貸借契約等をもとに、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出
- **営業費用**：固定資産税・都市計画税等は946百万円を計上、期中取得8物件については取得費用に計上されるため計上せず（年換算では8物件の年間固都税は255百万円と想定し計上）減価償却費は定額法により算出
- **営業外費用**：支払利息、融資手数料の償却費、借入関連コスト、2015年1月及び6月の新投資口発行費用の償却費等として1,720百万円を見込む
- **借入金**：期首の借入金及び投資法人債の合計残高は81,089百万円、期末は97,772百万円を前提
- **投資口数**：発行済投資総口数3,144,277口を前提
- **1口当たり分配金**：固定資産除却損13百万円について負ののれんを活用、前期繰越利益1百万円

(注1) 詳細については、2015年8月20日付中間決算短信をご参照ください。

(注2) NOI等については、下記算式で算出しています。

NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損、NOI/利回り = NOI / 期末保有物件の取得価格合計
償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用、償却後NOI/利回り = 償却後NOI / 期末保有物件の取得価格合計

3. 貸借対照表

(単位：百万円)

	2014年 12月期末 2014.12.31	2015年 12月期 中間期末 2015.6.30	差異
資産の部			
流動資産	15,836	26,322	10,486
現金及び預金 (注1)	14,424	25,145	10,721
営業未収入金	1,029	758	-271
その他	382	419	37
固定資産	172,160	196,219	24,059
有形固定資産	150,736	175,166	24,430
信託建物 (注2)	61,007	65,402	4,395
信託土地	89,055	109,077	20,022
その他 (注3)	672	685	13
無形固定資産	19,842	19,840	-2
投資その他の資産	1,582	1,212	-370
投資有価証券	602	-	-602
差入敷金及び保証金	170	170	-
その他	808	1,041	233
繰延資産	94	125	31
資産合計	188,091	222,668	34,577

(注1) 信託現金及び信託預金を含みます。

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

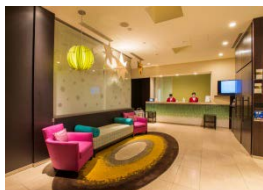
(注3) 機械及び装置、工具、器具及び備品の合計額です。

	2014年 12月期末 2014.12.31	2015年 12月期 中間期末 2015.6.30	差異
負債の部			
流動負債	13,474	23,581	10,107
営業未払金	285	568	283
短期借入金	-	1,000	1,000
1年以内返済予定長期借入金	11,825	20,588	8,763
その他未払金	691	558	-133
前受金	651	717	66
その他	20	149	129
固定負債	74,274	75,015	741
長期借入金	63,264	63,896	632
投資法人債	6,000	6,000	-
預り敷金及び保証金	4,650	4,864	214
その他	358	254	-104
負債合計	87,748	98,596	10,848
純資産の部			
出資総額	59,024	85,177	26,153
出資剰余金	21,746	21,746	-
配当積立金	14,168	13,928	-240
当期(中間)未処分利益	5,776	3,473	-2,303
その他	-373	-254	119
純資産合計	100,342	124,071	23,729
負債・純資産合計	188,091	222,668	34,577

Ⅲ. 外部成長

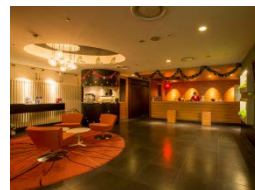
“the b” ホテル ポートフォリオ（ザ・ビー5ホテル）

ザ・ビー 赤坂見附



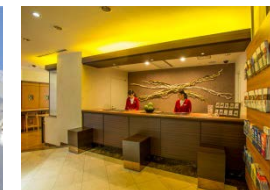
所在地	東京
取得価格	6,250百万円
鑑定評価額	6,420百万円
総客室数	122
建築時期	2002年11月
NOI 利回り	4.3%
賃料区分	固定+変動

ザ・ビー 池袋



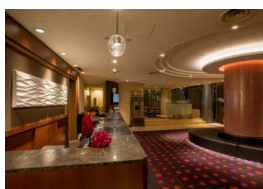
所在地	東京
取得価格	6,520百万円
鑑定評価額	6,770百万円
総客室数	175
建築時期	1982年6月
NOI 利回り	4.7%
賃料区分	固定+変動

ザ・ビー お茶の水



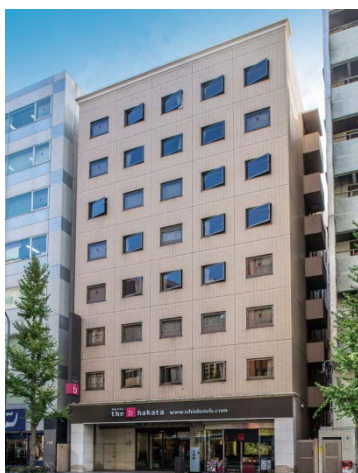
所在地	東京
取得価格	2,320百万円
鑑定評価額	2,470百万円
総客室数	72
建築時期	1999年8月
NOI 利回り	4.6%
賃料区分	固定+変動

ザ・ビー 八王子

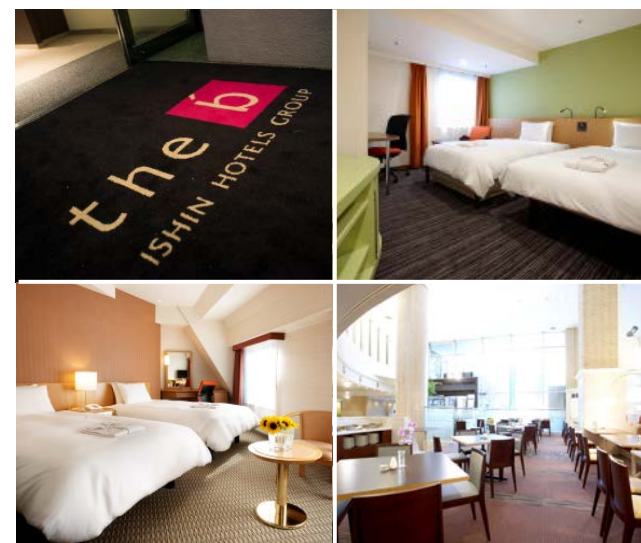


所在地	東京
取得価格	2,610百万円
鑑定評価額	2,720百万円
総客室数	196
建築時期	1986年8月
NOI 利回り	6.3%
賃料区分	固定+変動

ザ・ビー 博多



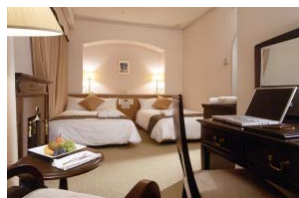
所在地	福岡
取得価格	2,300百万円
鑑定評価額	2,370百万円
総客室数	175
建築時期	1997年9月
NOI 利回り	5.7%
賃料区分	固定+変動



(注) NOI利回り：通年換算

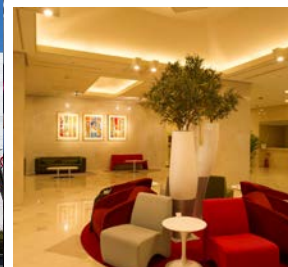
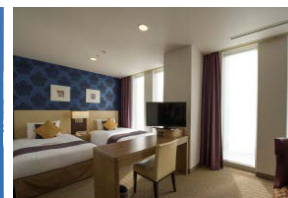
1. 2015年取得物件（2）

ホテル フラックス



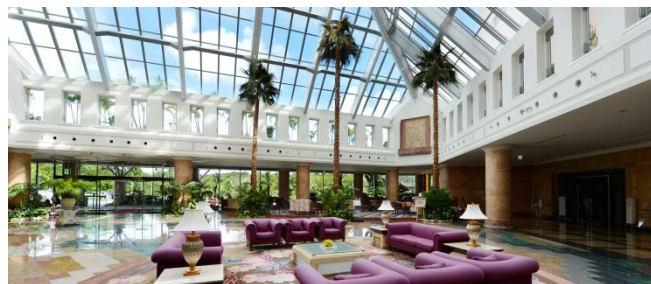
所在地	千葉
取得価格	3,105百万円
鑑定評価額	3,500百万円
総客室数	222
建築時期	1991年8月
NOI 利回り	7.5%
賃料区分	固定

メルキュールホテル横須賀



所在地	神奈川
取得価格	1,650百万円
鑑定評価額	1,680百万円
総客室数	160
建築時期	1993年11月
NOI 利回り	7.3%
賃料区分	変動

オキナワ マリオットリゾート & スパ



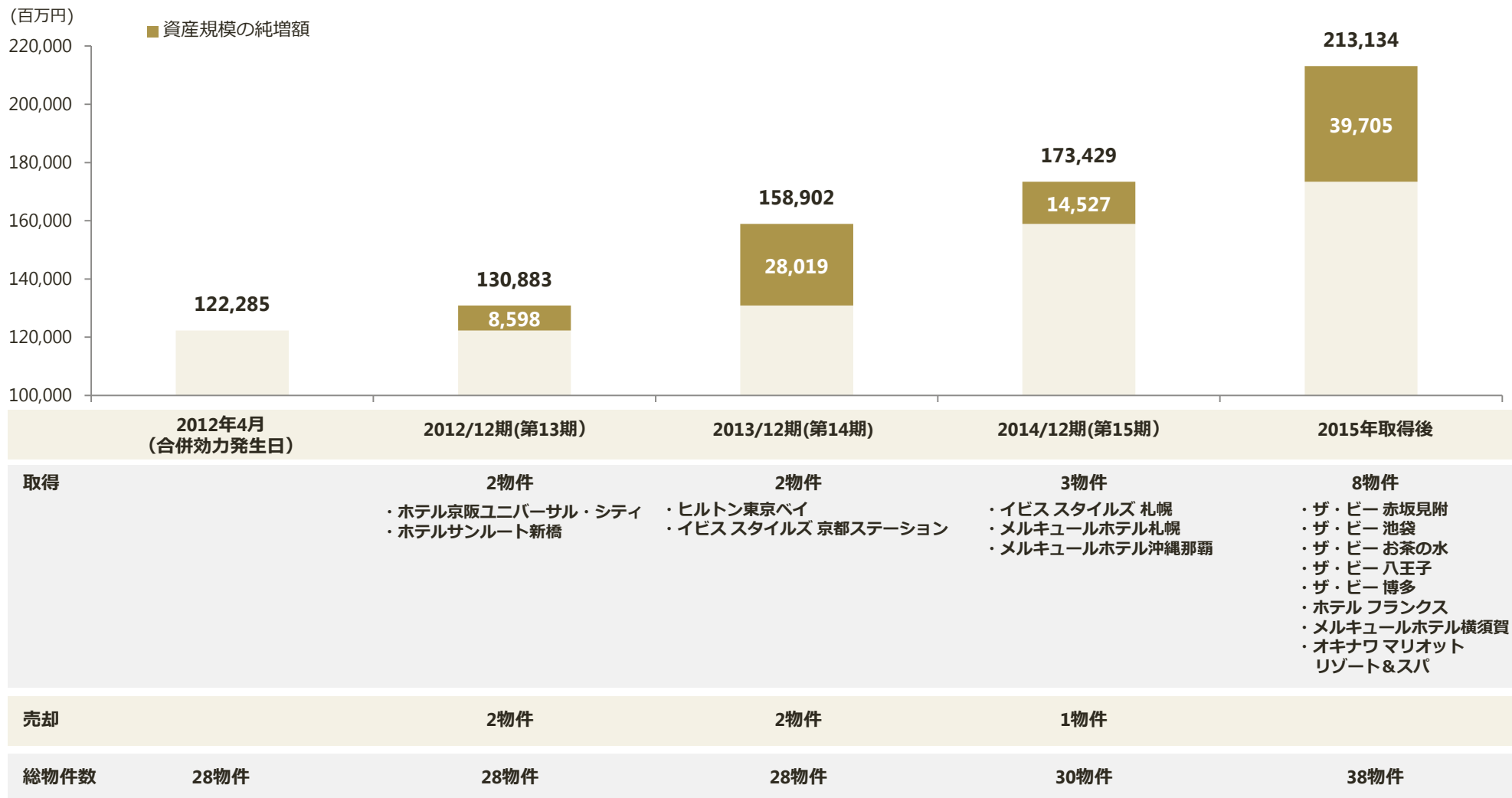
所在地	沖縄
取得価格	14,950百万円
鑑定評価額	15,400百万円
総客室数	361
建築時期	2005年2月
NOI 利回り	6.1%
賃料区分	固定+変動

(注) NOI利回り：通年換算

2. 継続的な物件取得

資産規模 (注) の推移

◆ ホテルリートならではの物件取得により外部成長を実現

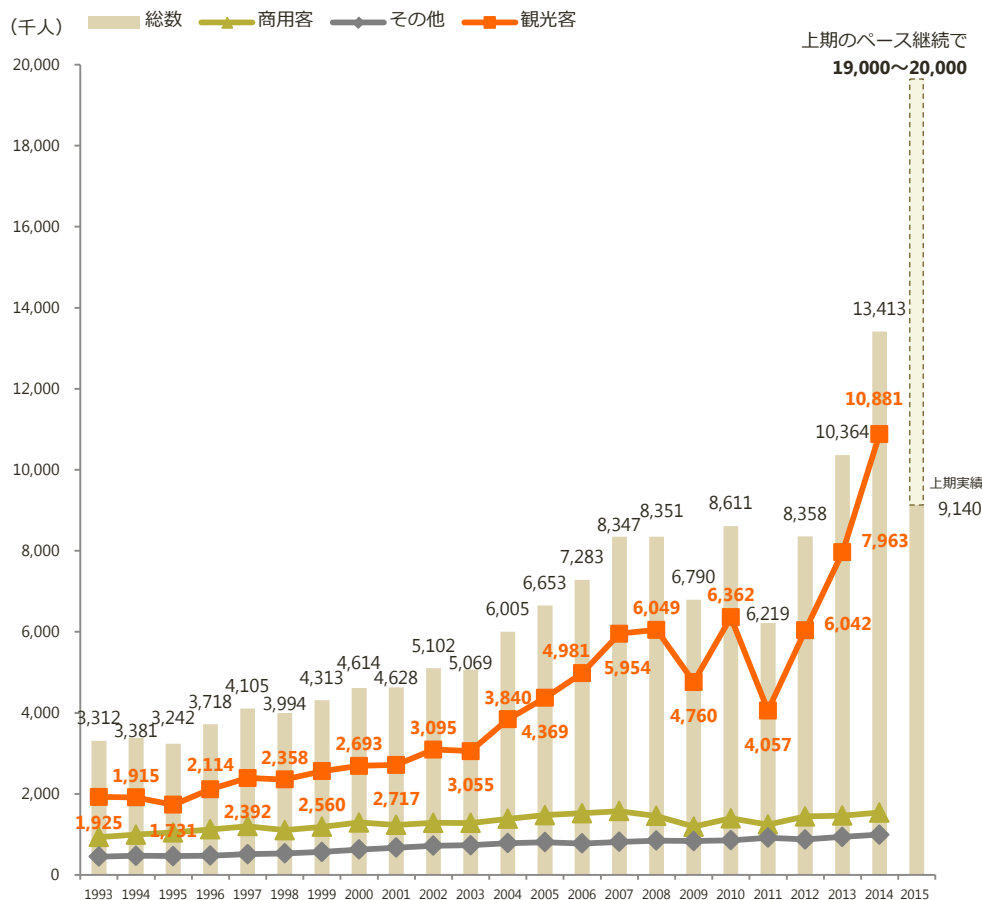


(注) 資産規模とは、取得価格の合計を指します。

3. マーケット環境 - インバウンド

目的別インバウンド数の推移

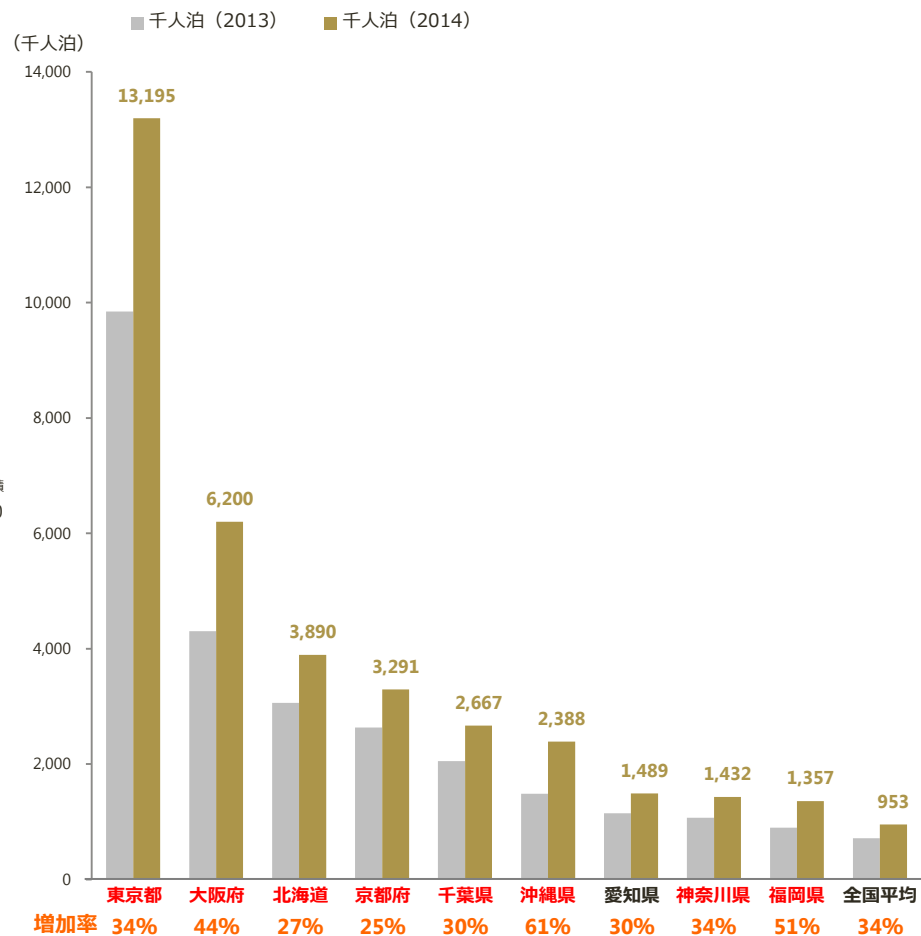
2015年上期は前年同期比46%増
インバウンド総数は成長が加速。成長のドライバーはレジャーインバウンド



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」

都道府県別外国人延べ宿泊者数の比較（2014vs2013）

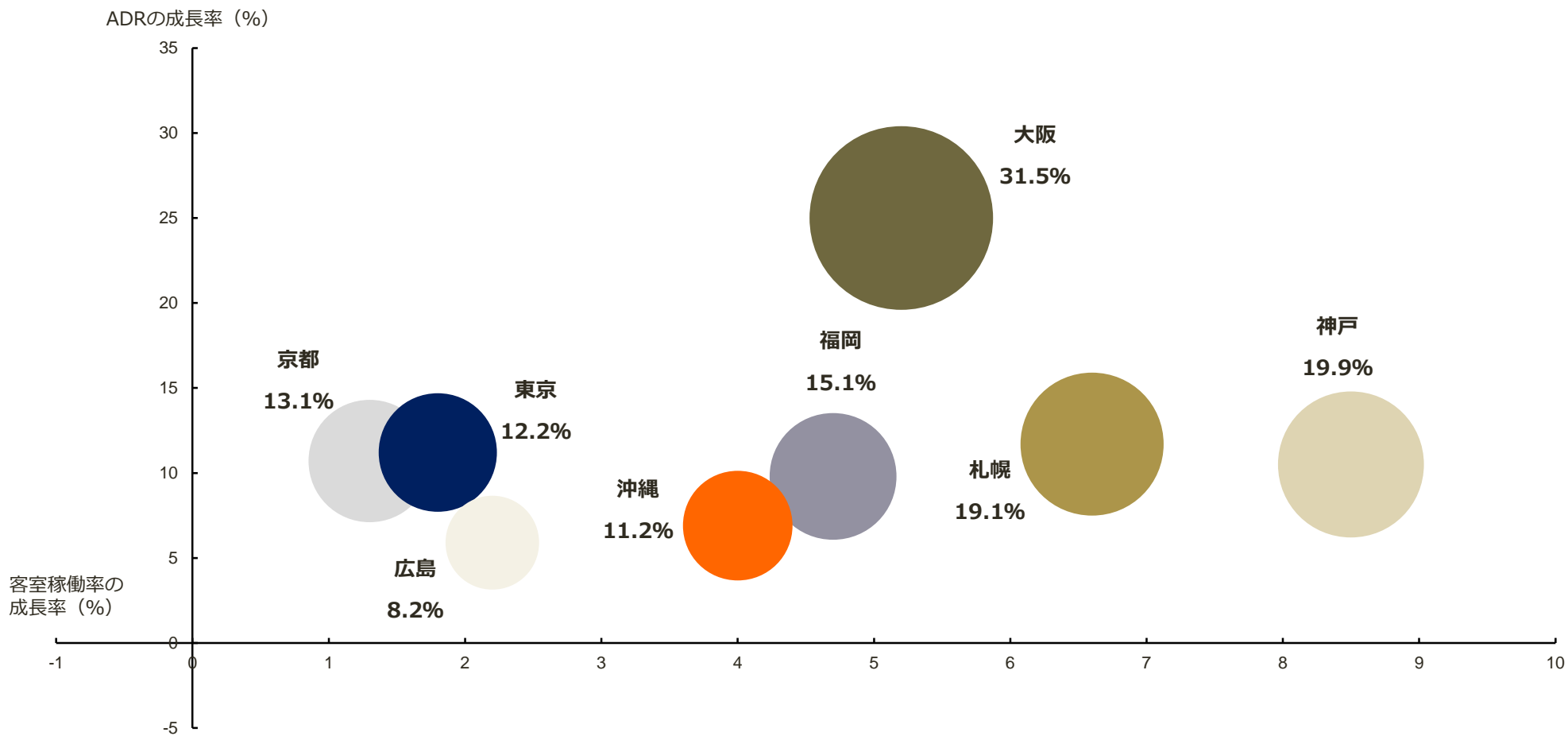
本投資法人ホテル取得エリアの伸びが顕著



(注) 外国人宿泊者数上位順に掲載
赤字は本投資法人が合併以降新規取得したホテルが所在する都道府県をあらわします

出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

国内主要都市の主要指標比較 (2015年1月～6月 前年同期比)



(注) 円の大きさはRevPARを示しています。
 出所：STR Global社のデータより本資産運用会社作成

IV. 内部成長

1. 運用手法

安定性

アップサイド

(2015年12月末時点見込み)

賃料種別	固定賃料	固定賃料 + 売上歩合	固定賃料 + 変動賃料	変動賃料	運営委託	Total	
契約形式	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	運営委託契約		
内容	固定	○	○	○	-	-	-
	変動	-	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテルGOP	-
営業収益(百万円) (%)	2,672 (16.1%)	3,344 (20.1%)	7,779 (46.7%)	203 (1.2%)	2,650 (15.9%)	16,651 (100.0%)	
(内訳)	固定部分 (%)	2,672 (16.1%)	2,987 (17.9%)	4,157 (25.0%)	40 (0.2%)	488 (2.9%)	10,347 (62.2%)
	変動部分 (%)	-	356 (2.1%)	3,621 (21.8%)	162 (1.0%)	2,162 (13.0%)	6,303 (37.8%)
ホテル運営への関与度	低い	低い	高い	高い	高い		
CAPEX負担	1) 建物・設備の更新工事	1) 建物・設備の更新工事 < 3) 戦略的投資>	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資		
物件数	14	5	12	2	5	38	
取得価格(百万円) (%)	35,681 16.7%	40,470 19.0%	104,870 49.2%	2,473 1.2%	29,640 13.9%	213,134 100.0%	
対象ホテル名	箱根 雪月花 ザ・ビーチタワー沖縄 ドリーミン熊本 ホテルフランクス (その他10ホテル)	スマイルホテル日本橋三越前 ホテルビスタ蒲田東京 ホテル京阪ユニバサル・シティ ホテルサンルート新橋 ヒルトン東京ベイ	神戸メリケンパークオリエンタルホテル オリエンタルホテル東京ベイ なん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 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 ザ・ビー水道橋(注1) オキナワマリオットリゾート&スパ	チサンイン蒲田 メルキュールホテル横須賀	イビス東京新宿 イビスタイルズ京都ステーション イビス スタイルズ札幌 メルキュールホテル札幌 メルキュールホテル沖縄那覇		

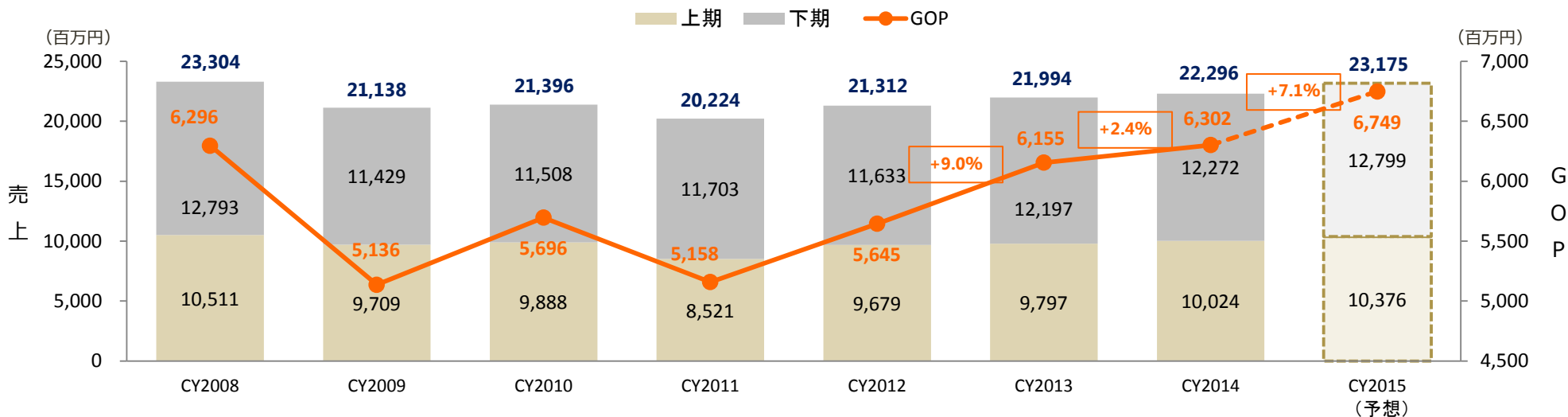
(注1) ドリーミン水道橋は2015年7月よりザ・ビー水道橋にリブランドの上、固定賃料から、固定賃料+変動賃料に変更しました。

(注2) 対象ホテル名に下線を付したホテルは、本投資法人が合併後に新規取得したホテルです。

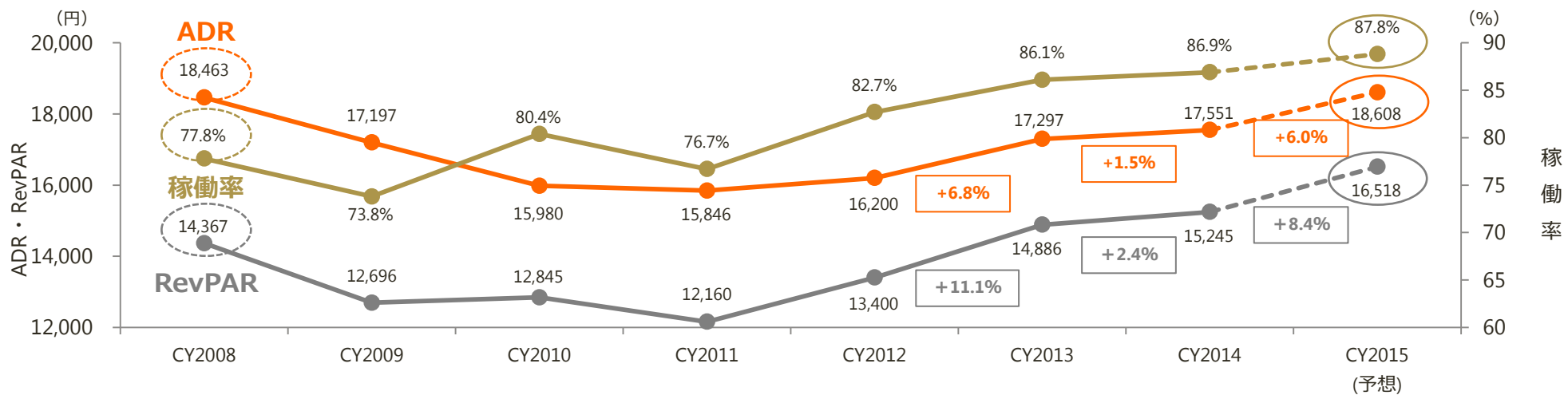
(注3) 対象ホテル名が赤字のホテルは、本投資法人取得後に売上歩合/変動賃料等を導入したホテルです。

2. HMJ5物件ハイライト

売上・GOPの推移



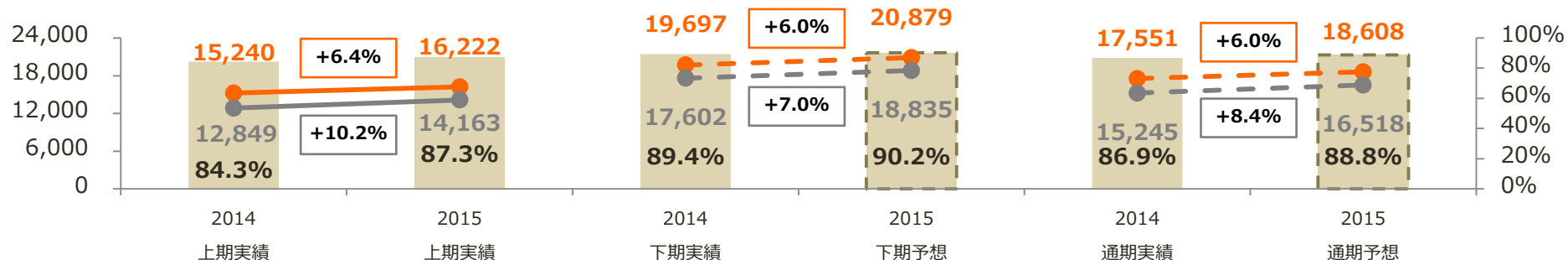
KPIの推移



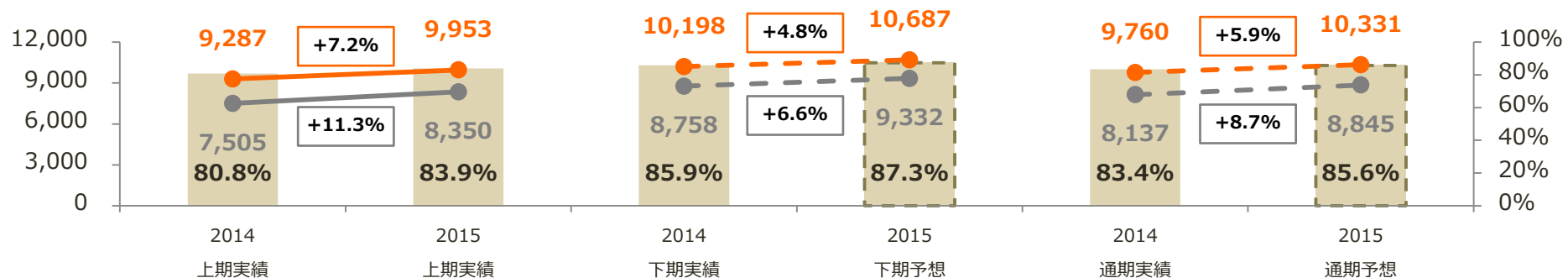
3. 主要変動賃料等導入ホテルの宿泊部門の主な指標（1）

■稼働率（右軸） ● ADR（左軸） ● RevPAR（左軸）

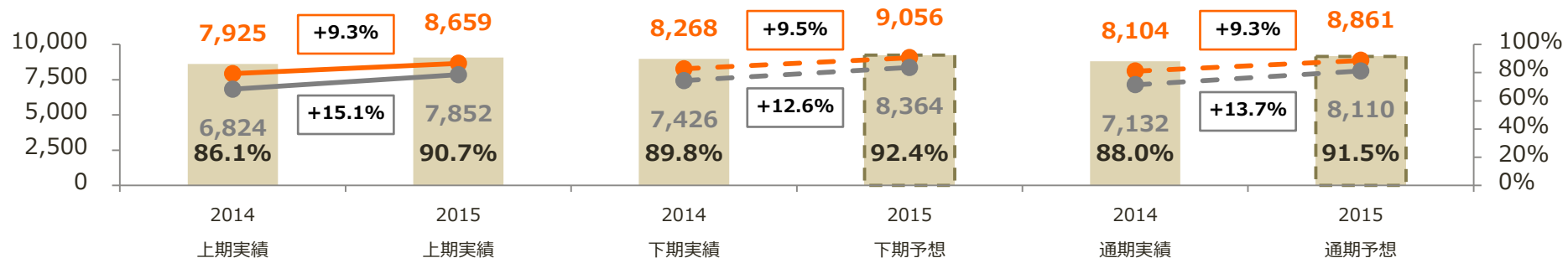
HMJ5ホテル



アコー6ホテル



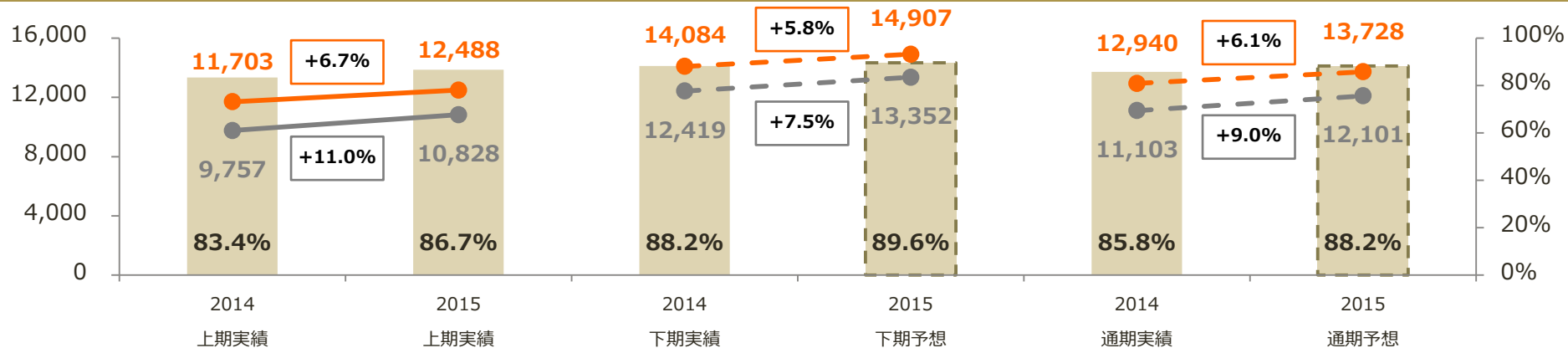
ザ・ビー5ホテル



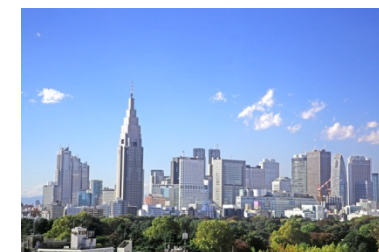
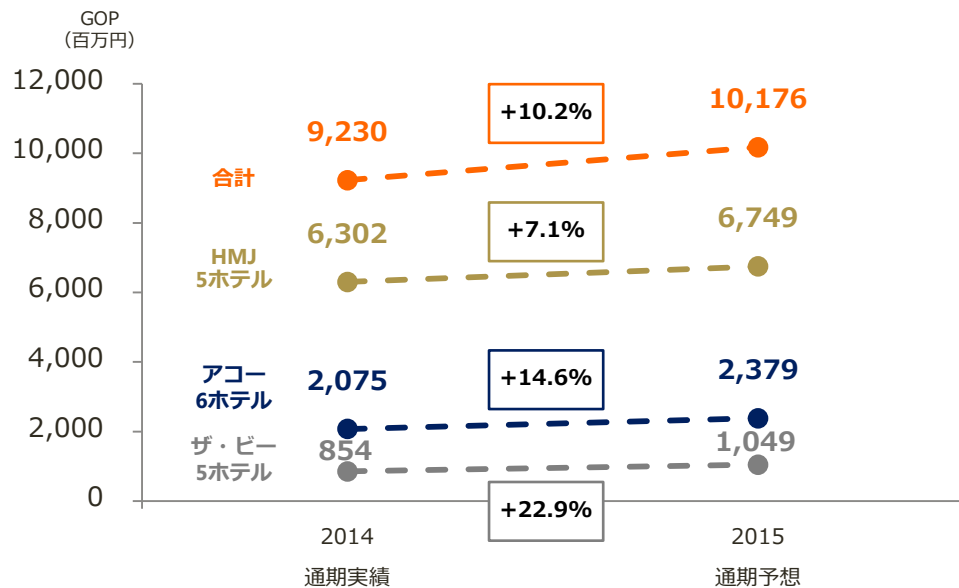
3. 主要変動賃料等導入ホテルの宿泊部門の主な指標（2）

稼働率（右軸） ADR（左軸） RevPAR（左軸）

合計

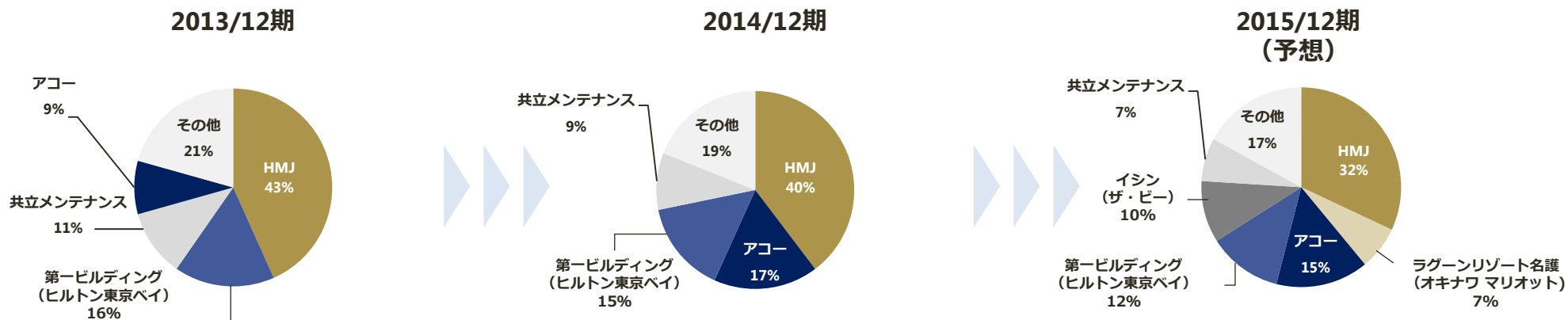


GOPの着地見込み

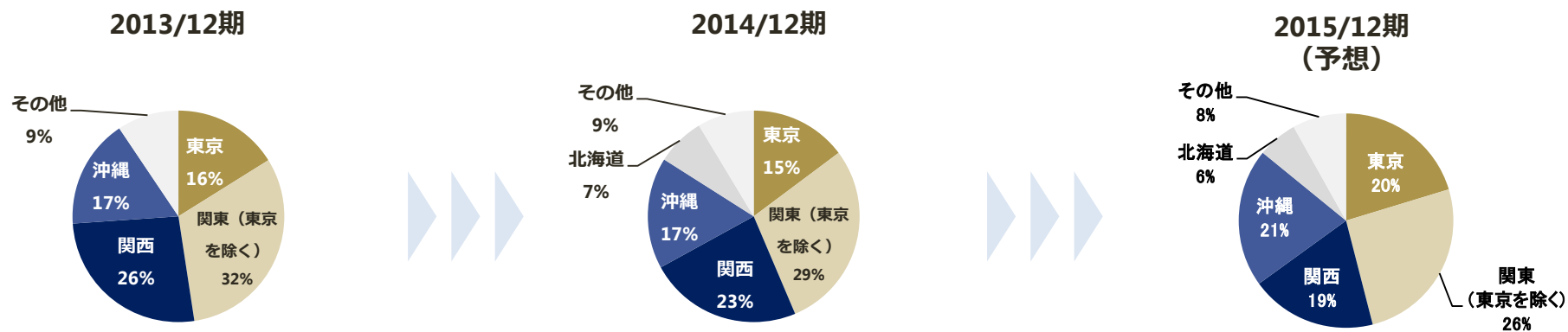


4. ポートフォリオの分散

◆ テナントの分散 (注)

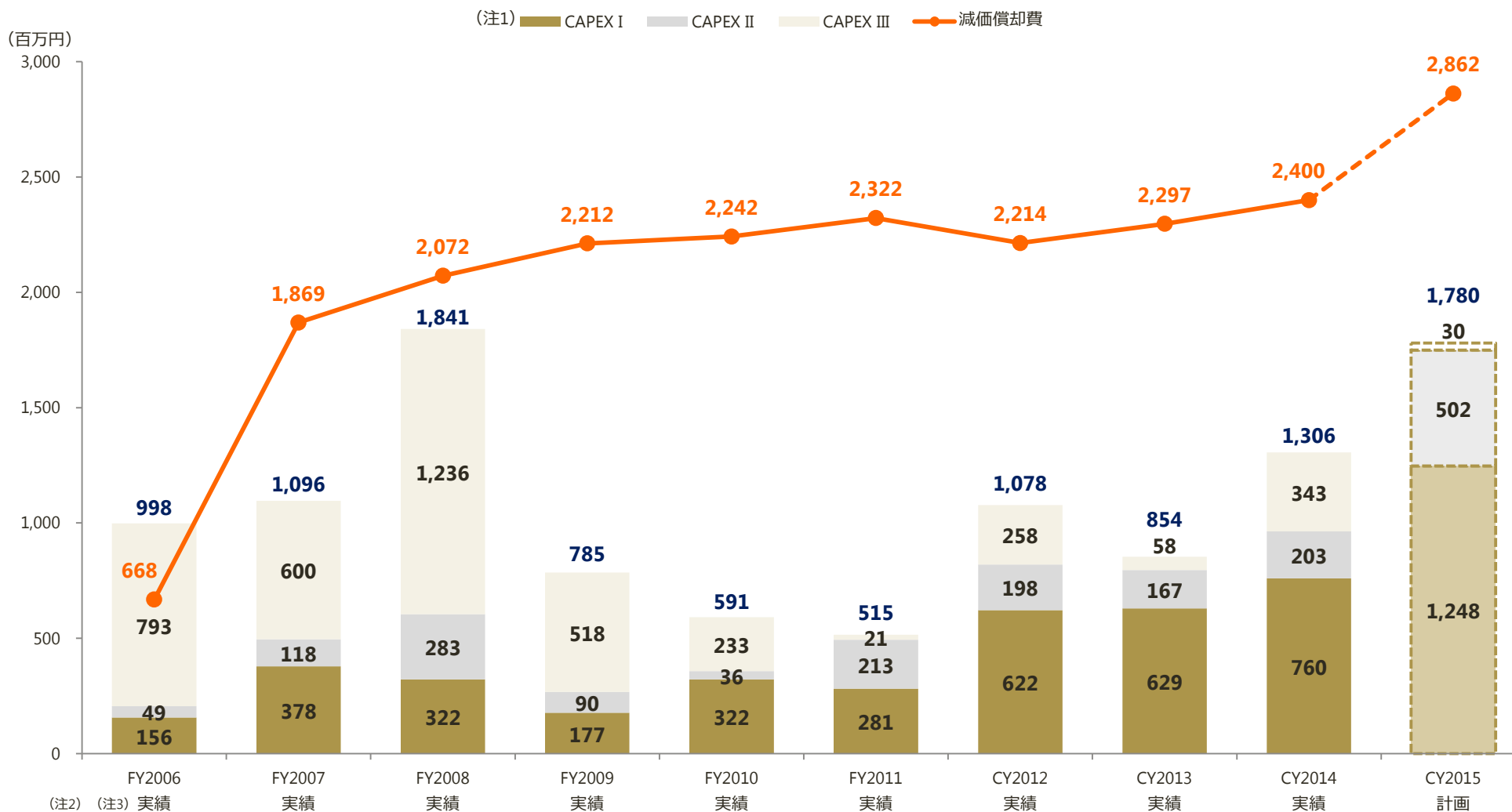


◆ 地域分散 (注)



(注) 取得価格ベース

5. 資本的支出及び減価償却費



(注1) CAPEX I とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出です。CAPEX II とは、建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出です。CAPEX III とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出です。

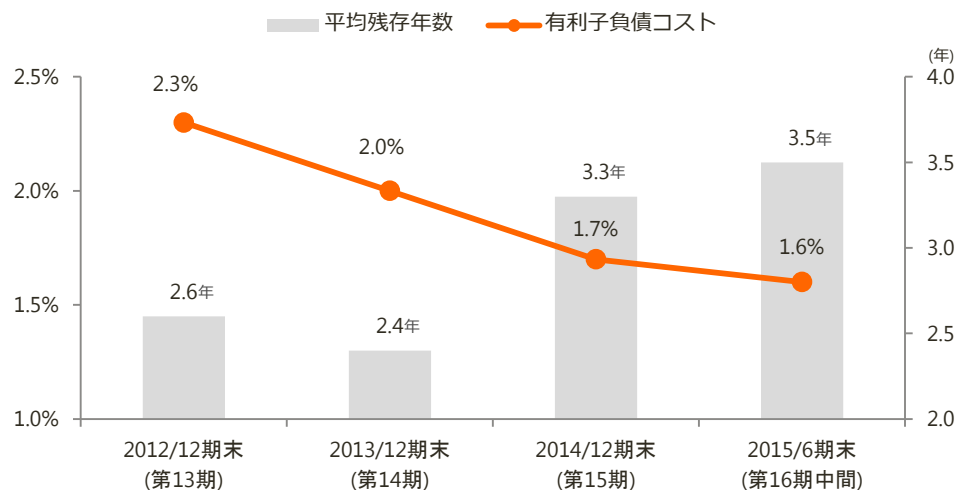
(注2) FY2006の実績値は旧JHRの第1期（上場～2006年8月）の6.5ヶ月間の実績値です。FY2007の実績値は、旧JHRの2006年9月～2007年8月における年間実績と旧NHFの上場～2007年9月（15.5ヶ月）の実績の合算値です。FY2008は旧JHRの2007年9月～2008年8月の年間実績と旧NHFの2007年10月～2008年9月の年間実績の合算値で、FY2009～FY2011についても各年同様です。CY2012の実績値は2012年1月～12月の実績値（ただし、減価償却費は第13期の年換算の数値）、CY2013の実績値は2013年1月～12月の実績値、CY2014の実績値は2014年1月～12月の実績値、CY2015の計画値は2015年8月20日付中間決算短信における収益予想に基づく2015年1月～12月の計画値です。

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

V. 財務戰略

1. 財務戦略 (1)

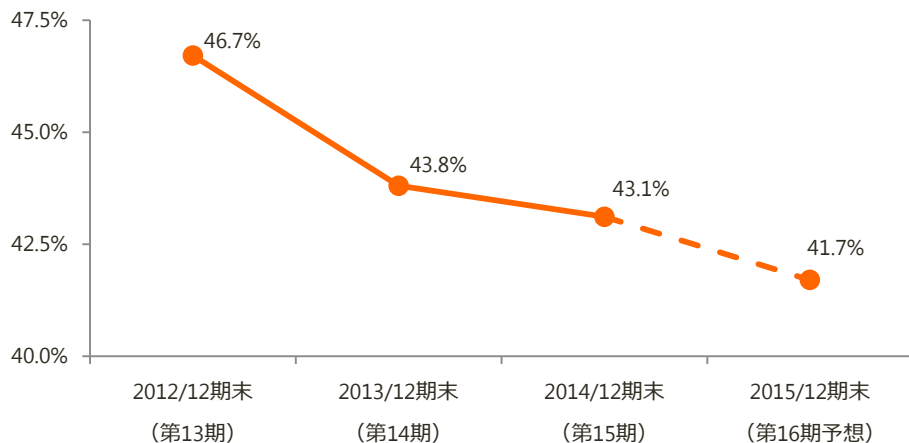
有利子負債コスト(注1)及び平均残存年数(注2)の推移



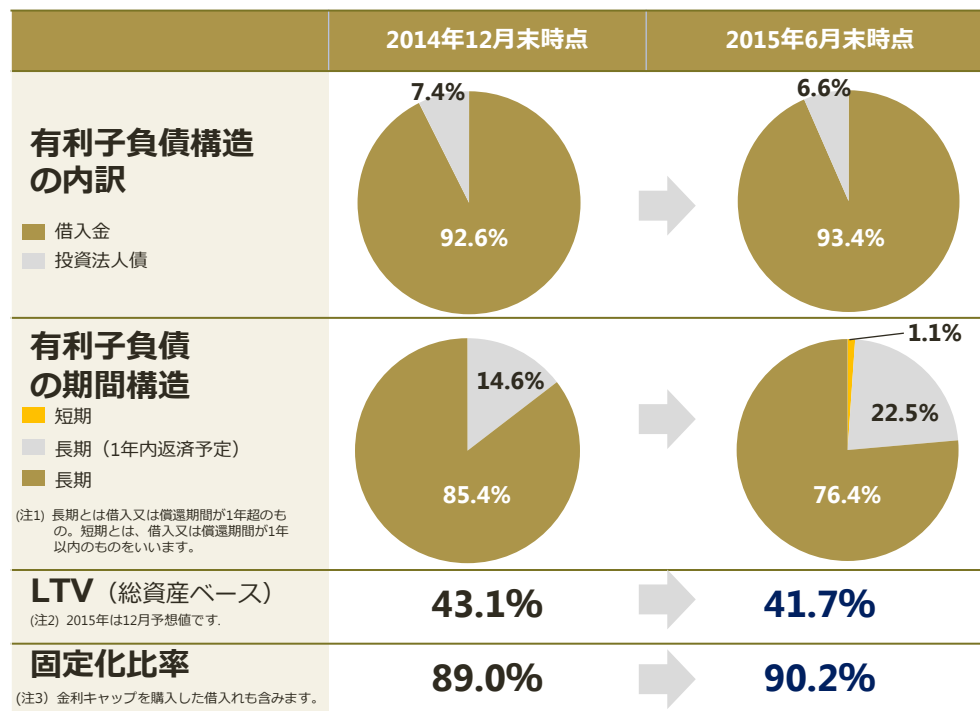
(注1) 各期末時点における有利子負債コスト (アップフロントフィー等を含む) の加重平均です。

(注2) 各期末時点における平均残存年数値です。

有利子負債比率 (総資産ベースLTV) の推移



(注) 各期末時点における有利子負債比率です。



有利子負債の返済スケジュール (2015年6月末時点)



1. 財務戦略 (2)

有利子負債の借入先別一覧

(百万円)

借入先/銘柄	期末残高 (2014年12月末時点)		中間期末残高 (2015年6月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	残高
株式会社三井住友銀行	20,205	24.9%	23,205	25.4%	3,000
株式会社新生銀行	10,318	12.7%	11,857	13.0%	1,539
株式会社みずほ銀行	9,526	11.7%	11,707	12.8%	2,181
株式会社りそな銀行	7,002	8.6%	8,492	9.3%	1,490
株式会社東京スター銀行	8,199	10.1%	8,485	9.3%	286
三井住友信託銀行株式会社	6,998	8.6%	8,481	9.3%	1,483
野村信託銀行株式会社	4,100	5.1%	4,085	4.5%	- 15
株式会社日本政策投資銀行	1,879	2.3%	1,875	2.1%	- 4
株式会社千葉銀行	1,531	1.9%	1,822	2.0%	291
株式会社広島銀行	1,492	1.8%	1,492	1.6%	-
株式会社福岡銀行	1,488	1.8%	1,486	1.6%	-2
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	1.2%	1,000	1.1%	-
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	996	1.2%	992	1.1%	- 4
株式会社あおぞら銀行	350	0.4%	500	0.5%	150
借入金 小計	75,089	92.6%	85,485	93.4%	10,395
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,500	3.1%	2,500	2.7%	-
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	2.5%	2,000	2.2%	-
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,500	1.8%	1,500	1.6%	-
投資法人債 小計	6,000	7.4%	6,000	6.6%	-
有利子負債 合計	81,089	100.0%	91,485	100.0%	10,395

格付けの状況

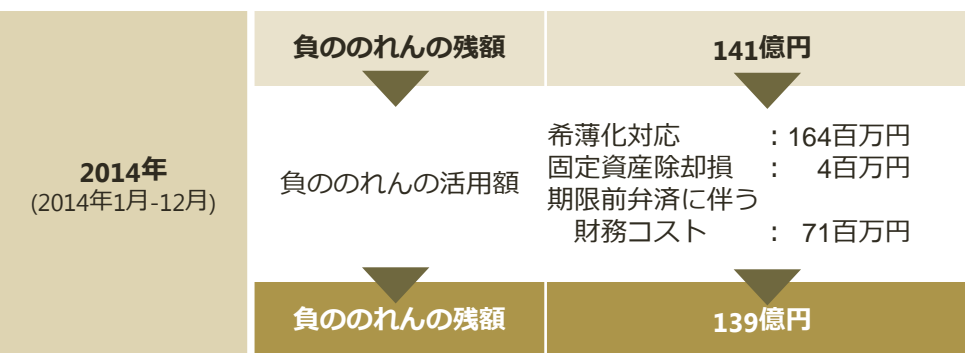
第15期 (2014/12期末)

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

負ののれんの活用

負ののれんの主な活用方針

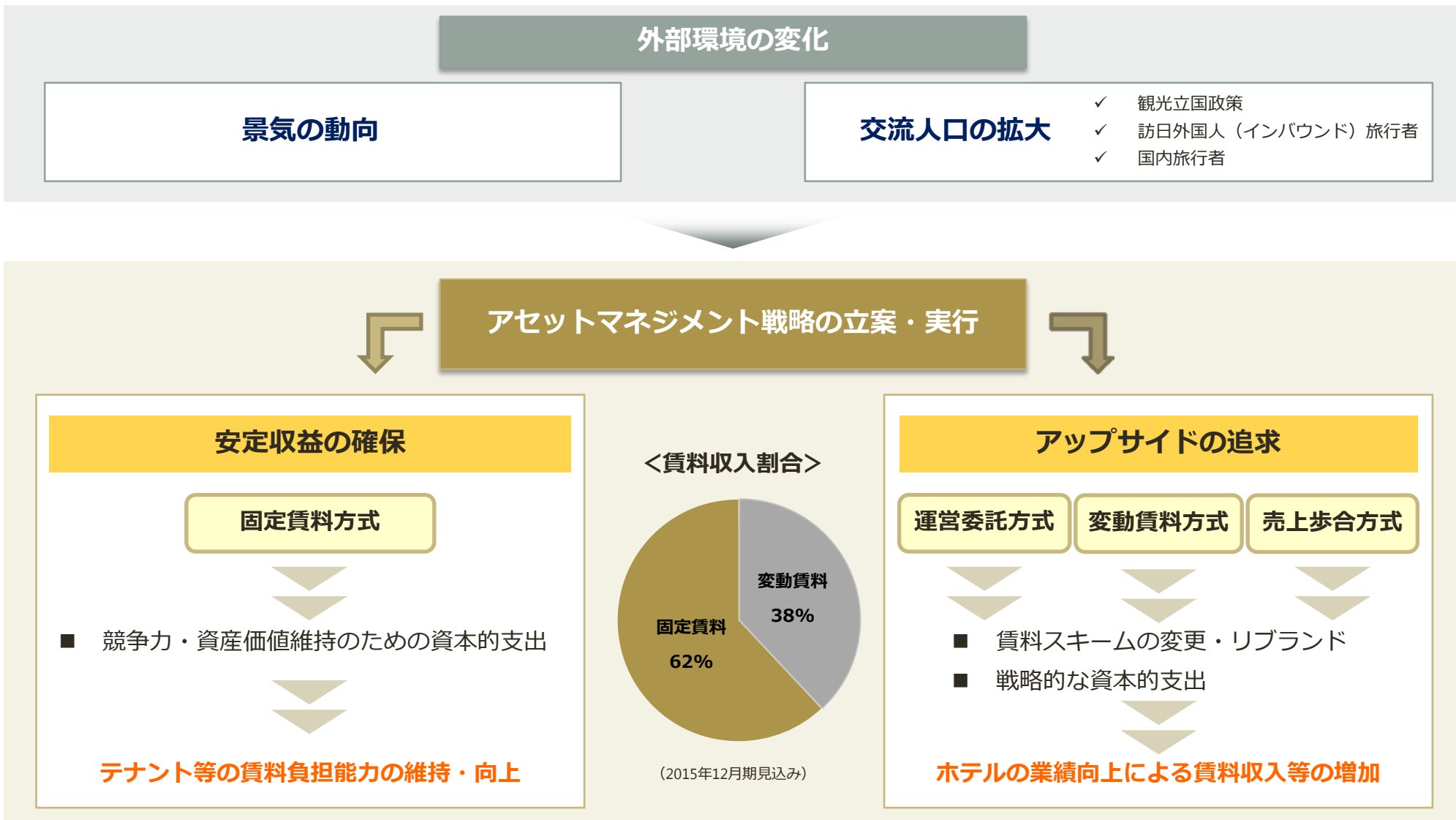
- ◆ 物件入替え等を目的とした物件売却に伴い生じる譲渡損失への対応
- ◆ 期中での新投資口発行に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化への対応
- ◆ 改装等により発生する固定資産除却損への対応



Appendix 1
本投資法人の特徴

1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

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



2. 外部成長戦略

外部環境に対する認識

ホテル投資市場の動向

- ◆ 景気回復並びに国内及び訪日外国人需要の増加によるホテル収益の増加に伴い、ホテル・アセットは投資対象としての魅力を更に増している。加えて、他のアセットクラスの利回りの低下並びにホテル投資のプレイヤー数の増加の影響等から、ホテル投資市場では、取得競争が厳しくなると同時に、取引利回りが低下傾向にある。
- ◆ 今後もこの傾向は継続し、取引価格の更なる上昇が見込まれる。

基本方針

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



主要な施策

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

3. 内部成長戦略

外部環境に対する認識

一般市場環境

- ◆ 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等により、企業収益は総じて改善傾向であり、個人消費も持ち直しの兆しがみられる等、景気は緩やかな回復基調が続いている。

ホテル市場環境

- ◆ ホテルに対する需要は、消費マインド及び企業マインドの改善による国内レジャー及びビジネス需要の増加、並びに訪日外国人需要の増加により、引き続き好調に推移することが期待される。特に宿泊市場では、単価の上昇が加速していくことが期待される。

基本方針

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



主要な施策

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

外部環境に対する認識

直接金融市場、間接金融市場共に
良好な資金調達環境の継続

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

基本方針

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



主要な施策

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

5. 投資主優待制度

既存投資主の満足度の向上及び投資主の裾野の拡大を図ることを目的として実施
2015年度よりアコー6ホテルを対象ホテルに追加し投資主優待制度を拡充

◆ 投資主優待券送付対象者

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

◆ 優待制度の内容

HMJ5ホテルの宿泊正規料金の50%割引及びレストラン20%割引
アコー6ホテルが提供する宿泊ベストレートから10%割引
宿泊優待券5枚及びレストラン優待券5枚(*)

(*)レストラン優待はHMJ5ホテルのみ対象

◆ 対象ホテル

HMJ5ホテル及びアコー6ホテル

◆ 投資主優待券の利用実績（2014年7月～2015年6月）

ホテル名	宿泊		レストラン	
	利用枚数	利用人数	利用枚数	利用人数
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	316 枚	355人	719枚	1,972 人
オリエンタルホテル 東京ベイ	1,305 枚	1,624 人	1,613 枚	4,640 人
なんばオリエンタルホテル	243 枚	302 人	142 枚	354 人
ホテル日航アリビラ	269 枚	530 人	533 枚	1,429 人
オリエンタルホテル広島	273 枚	314 人	275 枚	741 人
合計	2,406 枚	3,125 人	3,282 枚	9,136 人

(注) 送付対象：2013年6月末時点で10口以上保有投資主 18,145人
2014年6月末時点で10口以上保有投資主 12,211人

◆ HMJ5ホテル



神戸メリケンパークオリエンタルホテル



オリエンタルホテル 東京ベイ



なんばオリエンタルホテル



オリエンタルホテル広島



ホテル日航アリビラ

◆ アコー6ホテル



イビス東京新宿



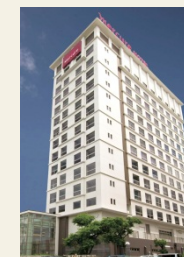
イビス スタイルズ 京都ステーション



イビス スタイルズ 札幌



メルキュールホテル札幌



メルキュールホテル沖縄那覇



メルキュールホテル横須賀

Appendix 2

保有物件情報

1. 保有物件一覧 (1/2)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用 損益 (千円) (注8)	NOI利回り (予想) (注9)
									第15期 (2014.12.31時点)		第16期中間 (2015.6.30時点)						
									鑑定評価額 (注6)	CAPレート	鑑定評価額	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319	兵庫	20.0	10,900	10,164	12,500	5.8%	12,800	5.7%	5.5%	407,923	265,739	90,904	7.8%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	503	千葉	20.2	19,900	18,760	27,700	4.8%	29,100	4.8%	10.0%	729,750	669,671	426,980	7.8%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッドサービス	ミッドプライス	257	大阪	19.3	15,000	14,769	19,200	4.7%	22,000	4.6%	7.6%	601,501	551,263	467,042	7.4%
4	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227	広島	21.8	4,100	4,035	4,150	7.8%	4,150	7.7%	2.1%	185,393	161,629	126,721	9.2%
5	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	沖縄	21.3	18,900	18,658	21,300	5.7%	22,100	5.5%	9.5%	417,677	341,139	168,950	7.3%
6	ザ・ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	11.3	7,610	6,914	8,400	5.3%	8,720	5.1%	3.8%	255,506	234,038	174,625	6.1%
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	神奈川	8.8	4,070	3,822	4,480	5.9%	4,490	5.9%	2.1%	147,472	135,977	95,161	6.7%
8	ドーミーイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	294	熊本	7.4	2,334	2,249	2,790	6.3%	2,830	6.2%	1.2%	97,230	86,514	66,725	7.2%
9	ドーミーイン水道橋 (注10)	リミテッドサービス	エコノミー	99	東京	28.9	1,120	1,234	1,620	5.0%	1,670	4.7%	0.6%	42,000	33,957	27,629	6.7%
10	ドーミーインEXPRESS浅草	リミテッドサービス	エコノミー	77	東京	18.3	999	968	1,080	4.8%	1,140	4.7%	0.5%	31,997	27,620	21,490	5.5%
11	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	247	福岡	20.3	2,130	2,089	2,780	5.6%	3,110	5.4%	1.1%	120,000	111,000	98,000	10.5%
12	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	204	奈良	15.3	2,050	1,936	2,160	5.9%	2,200	5.8%	1.0%	75,000	67,000	46,000	6.5%
13	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコノミー	187	東京	13.2	1,720	1,753	1,670	4.8%	1,700	4.7%	0.9%	48,647	41,479	35,128	4.9%
14	R&Bホテル東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	202	東京	17.3	1,534	1,507	1,850	5.2%	1,890	5.1%	0.8%	61,103	52,614	43,960	6.8%
15	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	7.4	3,746	3,673	4,740	5.2%	4,830	5.1%	1.9%	135,057	119,735	101,952	6.4%
16	コンフォートホテル新山口	リミテッドサービス	エコノミー	139	山口	7.9	866	792	822	6.3%	834	6.2%	0.4%	30,264	25,619	18,448	5.4%
17	ダイワロイネットホテル秋田	リミテッドサービス	エコノミー	221	秋田	9.1	1,760	1,654	1,820	6.5%	1,880	6.3%	0.9%	69,000	60,000	43,000	6.2%
18	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッドサービス	エコノミー	164	東京	18.3	2,108	2,048	2,550	4.8%	2,680	4.7%	1.1%	83,310	75,568	66,578	6.4%
19	ホテルサンルート新潟	リミテッドサービス	ミッドプライス	231	新潟	22.9	2,105	1,977	1,900	6.4%	1,930	6.3%	1.1%	78,000	70,543	51,144	5.8%
20	東横イン博多口駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	福岡	13.8	1,652	1,509	2,280	5.6%	2,360	5.4%	0.8%	70,519	63,962	53,266	7.7%

1. 保有物件一覧 (2/2)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室) (注3)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用 損益 (千円) (注8)	NOI利回り (予想) (注9)
									第15期 (2014.12.31時点)		第16期中間 (2015.6.30時点)						
									鑑定評価額 (注6)	CAPレート	鑑定評価額	CAPレート					
21	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	14.0	6,000	6,053	8,920	5.9%	12,000	5.7%	3.0%	513,117	474,854	433,065	11.8%
22	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	12.2	823	811	886	5.3%	1,070	5.1%	0.4%	33,216	29,276	23,510	6.4%
23	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	106	東京	23.4	1,512	1,484	1,520	5.1%	1,700	4.9%	0.8%	53,142	45,649	34,560	6.2%
24	ホテルサンルート新橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	7.3	4,800	4,882	6,360	4.7%	6,750	4.5%	2.4%	222,180	190,171	179,634	6.5%
25	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	818	千葉	27.0	26,050	26,171	30,700	4.9%	32,100	4.7%	13.1%	940,459	784,729	705,326	6.1%
26	イビス東京新宿	リミテッドサービス	ミッドプライス	206	東京	34.8	7,243	7,424	7,740	4.8%	8,430	4.6%	3.7%	332,421	230,172	200,919	6.0%
27	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッドサービス	ミッドプライス	215	京都	6.3	6,600	6,751	7,020	5.0%	7,460	4.8%	3.3%	203,786	179,846	164,067	6.1%
28	イビス スタイルズ 札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	4.9	6,797	6,823	7,080	5.7%	7,400	5.5%	3.4%	230,569	193,993	158,493	7.0%
29	メルキュールホテル札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	285	北海道	6.2	6,000	6,056	6,170	5.5%	6,720	5.3%	3.0%	261,934	176,925	138,612	7.3%
30	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	5.9	3,000	2,991	3,220	5.4%	4,000	5.3%	1.5%	160,322	132,628	107,850	8.7%
31	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッドサービス	ミッドプライス	122	東京	12.6	6,250	6,308	6,420	4.4%	6,420	4.4%	3.2%	115,761	113,812	104,417	4.2%
32	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	33.0	6,520	6,585	6,770	4.8%	6,790	4.8%	3.3%	146,443	143,872	130,525	4.7%
33	ザ・ビー お茶の水	リミテッドサービス	ミッドプライス	72	東京	15.9	2,320	2,346	2,470	4.5%	2,480	4.5%	1.2%	49,411	48,397	44,226	4.6%
34	ザ・ビー 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	28.9	2,610	2,649	2,720	5.8%	2,740	5.7%	1.3%	89,148	87,127	77,219	6.8%
35	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	17.8	2,300	2,326	2,370	5.2%	2,430	5.1%	1.2%	64,090	63,024	55,768	5.8%
36	ホテルフランクス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	23.9	3,105	3,165	3,500	5.3%	3,740	5.1%	1.6%	79,558	78,709	63,330	7.3%
37	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160	神奈川	22.7	1,650	1,651	1,680	4.9%	1,680	4.9%	0.8%	54,581	35,541	28,642	4.7%
合計 または 平均		-	-	8,631	-	18.6	198,184	195,005	231,338	-	246,324	-	100.0%	7,238,381	6,205,574	4,875,932	6.7%

(注1) ホテルタイプにおいて、「フルサービス」は「フルサービスホテル」、「リゾート」は「リゾートホテル」、「リミテッドサービス」は「リミテッドサービスホテル」を指します。

(注2) 本投資法人は、主に平均客室販売価格等の観点から、ホテルを「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」クラスの4種類に分類しています。

(注3) 築年数の平均は各物件の取得価格に築年数を乗じた値の各物件の総和を取得価格の合計値で除した加重平均です。

(注4) 「取得価格」欄には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税及び消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。

(注5) 2015年6月末時点の帳簿価格を記載しています。

(注6) No.31~37は取得時の鑑定評価額を記載しています。

(注7) 「投資比率」欄には、取得価格の合計額に対する物件の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注8) 2015年1月から6月までの半年間の実績値です。なお、No.11,12,17については、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注9) NOI利回り(予想)は2015年12月期の予想値を記載しています。また、全体のNOI利回りは、2015年12月期にかかるNOI予想値（オキナワ マリオット リゾート & スパを含む）を物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。

(注10) 2015年7月1日付で「ドリーミン水道橋」から「ザ・ビー水道橋」にリブランドしました。

2. 賃貸借契約の概要 (1/2)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ホテル運営支援会社	賃貸借/運営委託期間	契約残存期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～2015年6月末)		賃料改定スケジュール (2015年7月～2016年)	
										時期	内容 (注4)	2015年 (注4)	2016年
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	定期借家	固定+変動	(株)ホテルマネージメントジャパン	アピリタスホスピタリティ(株)	8年	5年	【固定賃料】 年額3,221百万円 + 【変動賃料】 HMJ5ホテル合計のGOPが、GOP基準額(3,351百万円)を超えた額に81.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2011年9月	スキーム変更	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ												
3	なんばオリエンタルホテル												
4	オリエンタルホテル広島												
5	ホテル日航アリビラ												
6	ザ・ビーチタワー沖縄	定期借家	固定	(株)共立メンテナンス		20年	11年	月額42百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	定期借家	固定			20年	11年	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
8	ドームイン熊本	定期借家	固定			12年	8年	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	-	-	-	-
9	ドームイン水道橋(注5)	定期借家	固定			10年	0年	月額7百万円	賃料改定不可	-	-	リブランド (7月)	-
10	ドームインEXPRESS浅草	普通借家	固定			20年	2年	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2012年4月	同額	協議中	-
11	博多中洲ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定	ワシントンホテル(株)		20年	0年	月額20百万円	2012年4月21日から契約満了まで賃料改定不可	2012年4月	減額 (▲7.5%)	協議中	-
12	奈良ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定			20年	5年	月額11百万円	双方協議の上改定可	-	-	-	-
13	R&Bホテル上野広小路	普通借家	固定			20年	7年	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	-
14	R&Bホテル東日本橋	普通借家	固定			20年	3年	月額10百万円	双方協議の上改定可	2013年4月	同額	-	-
15	コンフォートホテル東京東日本橋	定期借家	固定			(株)グリーンズ		20年	13年	月額21百万円	双方協議の上改定可(5年毎)	2013年1月	同額
16	コンフォートホテル新山口	定期借家	固定	20年	12年			月額5百万円	双方協議の上改定可(3年毎)	2013年9月	同額	-	更改予定 (9月)
17	ダイワロイネットホテル秋田	普通借家	固定	ダイワロイヤル(株)		20年	11年	月額11百万円	双方協議の上改定可(5年毎)	-	-	-	更改予定 (7月)
18	スマイルホテル日本橋三越前	普通借家	固定+売上歩合	(株)鴨川グランドホテル		20年	2年	月額11百万円+ 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2014年4月	スキーム変更	-	-
19	ホテルサンルート新潟	定期借家	固定	(株)サンルート		13年	2年	月額13百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
20	東横イン博多口駅前本館・シングル館	普通借家	固定	(株)東横イン		30年	16年	月額11百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-

2. 賃貸借契約の概要 (2/2)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ホテル運営支援会社	賃貸借/運営委託期間	契約残存期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～2015年6月末)		賃料改定スケジュール (2015年7月～2016年)	
										時期	内容 (注4)	2015年 (注4)	2016年
21	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	普通借家	固定+売上歩合	(株)ホテル京阪		20年	6年	非開示	非開示	2014年7月	スキーム変更	-	-
22	チサンイン蒲田	定期借家	変動	ソラーレホテルズ アンドリゾート(株)	(株)SHR ホテルズ	5年	2年	ホテルのGOP×85% (但しゼロ円を下回る場合はゼロ円)	-	2012年7月	スキーム変更	-	-
23	ホテルピスタ蒲田東京	普通借家	固定+売上歩合	(株)ピスタホテルマネジメント		4年	4年	月額7百万円 +売上歩合賃料	賃料改定不可	2012年7月	スキーム変更	契約更新済 (7月)	-
24	ホテルサンルート新橋	定期借家	固定+売上歩合	(株)サンルート		15年	8年	月額18百万円 +売上歩合賃料	定めなし	-	-	-	-
25	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定+売上歩合	(株)第一ビルディング	ヒルトン・インターナショナル・カンパニー	4年	4年	月額157百万円 +売上歩合賃料	双方協議の上改定可	-	-	契約更新済 (7月)	-
26	イビス東京新宿	-	運営委託			12年	9年	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	スキーム変更	-	-
27	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託			5年	4年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
28	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託	-	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)	5年	4年	ホテルのGOP相当額	-	2014年12月	スキーム変更	-	-
29	メルキュールホテル札幌	-	運営委託			15年	14年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
30	メルキュールホテル沖縄那覇	-	運営委託			10年	9年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
31	メルキュールホテル横須賀	定期借家	変動	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)		4年	4年	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
32	ザ・ビー 赤坂見附	定期借家	固定+変動	(株)イシン・アカサカ・オペレーションズ		7年	7年	年額102百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
33	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定+変動	(株)イシン・イクブクロ・オペレーションズ		7年	7年	年額163百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
34	ザ・ビー お茶の水	定期借家	固定+変動	(株)イシン・オチャノミズ・オペレーションズ		7年	7年	年額69百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
35	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定+変動	(株)イシン・ハチオウジ・オペレーションズ		7年	7年	年額98百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
36	ザ・ビー 博多	定期借家	固定+変動	(株)イシン・ハカタ・オペレーションズ		7年	7年	年額82百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
37	ホテルフランクス	定期借家	固定	(株)ブライダルプロデュース		19年	9年	月額25百万円	賃料改定不可	-	-	-	-

(注1) 「賃料種別」はそれぞれ以下の賃料形態であることを表しています。

「固定」：固定賃料物件

「変動」：変動賃料物件

「運営委託」：運営委託契約

「固定+変動」：固定・変動賃料併用物件

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

(注2) 2015年6月30日時点における残存期間です。

(注3) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

(注4) 「スキーム変更」の内容は以下の通りです。

No.1～5：変動賃料について、売上連動からGOP連動に変更

No.18、21：固定賃料のほか売上歩合賃料を導入

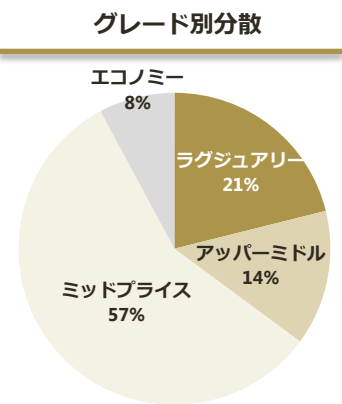
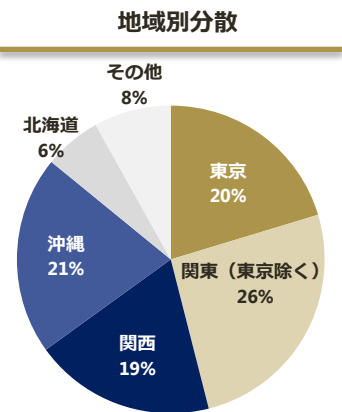
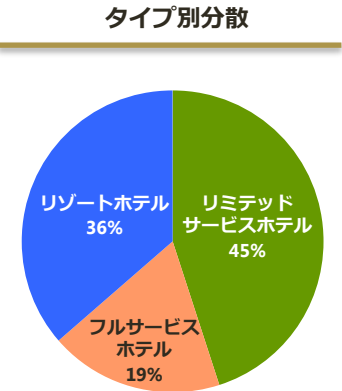
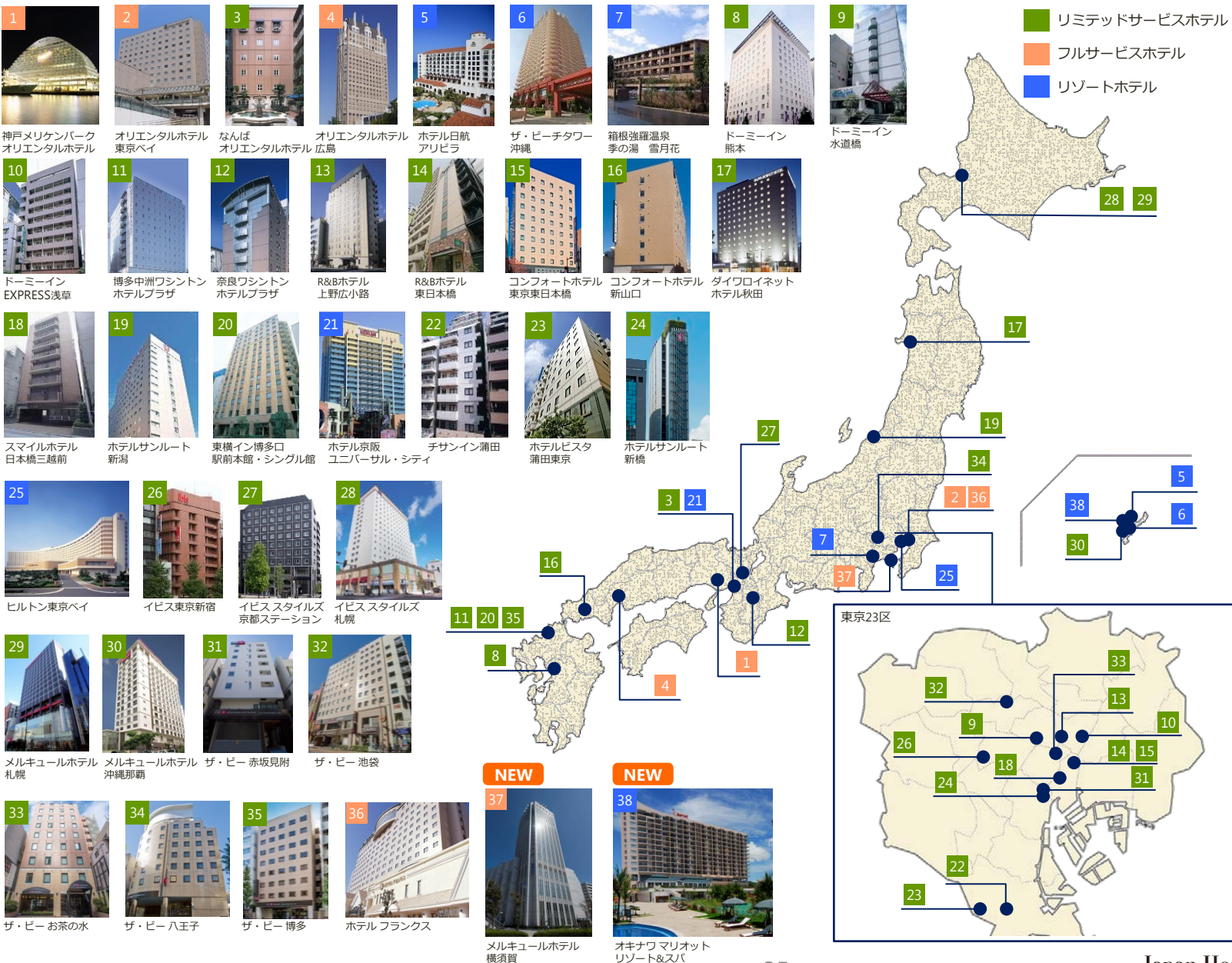
No.22：賃借人の変更に伴い、固定賃料から変動賃料に変更

No.23：固定賃料の見直しとともに、売上歩合賃料を導入

No.26、28：投資法人による直接運営委託開始

(注5) No.9：2015年7月より賃借人を(株)イシン・スライドバシ・オペレーションズに変更し、ザ・ビー水道橋にリブランドの上、固定賃料から、固定賃料+変動賃料に変更(年額85百万円+ホテルのGOPに連動) 賃貸借期間5年

3. ポートフォリオマップ



Appendix 3

投資主構成と投資口価格

1. 大口投資主情報・投資口保有区分

大口投資主上位10社

◆ 2014年12月末時点

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

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

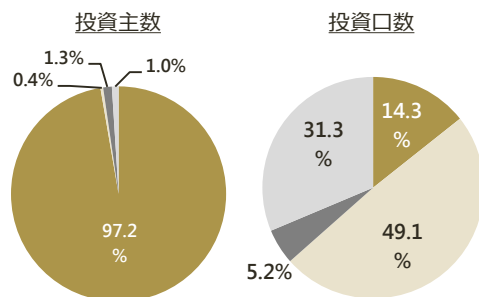
◆ 2015年6月末時点

順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	519,652	16.54
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	400,644	12.75
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	306,585	9.76
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	120,068	3.82
5	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	107,333	3.41
6	四国旅客鉄道株式会社	58,311	1.85
7	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	57,128	1.81
8	NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	51,890	1.65
9	ノムラピービーノミニーズ ティーケーワンリミテッド	38,269	1.21
10	ビーエヌワイエム エスエーエヌバイ ビーエヌワイエム クライアント アカウント エムビーシーエス ジャパン	33,744	1.07
合計		1,693,624	53.93

投資口保有区分

◆ 2014年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	22,227	399,789
金融機関 (証券会社を含む)	95	1,370,607
その他の国内法人	313	145,417
外国法人・個人	231	875,468
計	22,866	2,791,281

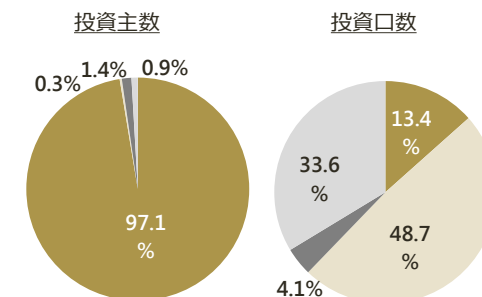


個人・その他
 金融機関
(証券会社を含む)
 その他の国内法人
 外国法人・個人

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

◆ 2015年6月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	27,652	422,670
金融機関 (証券会社を含む)	109	1,531,479
その他の国内法人	416	130,825
外国法人・個人	281	1,055,348
計	28,458	3,140,322



2. 投資口価格・時価総額の推移

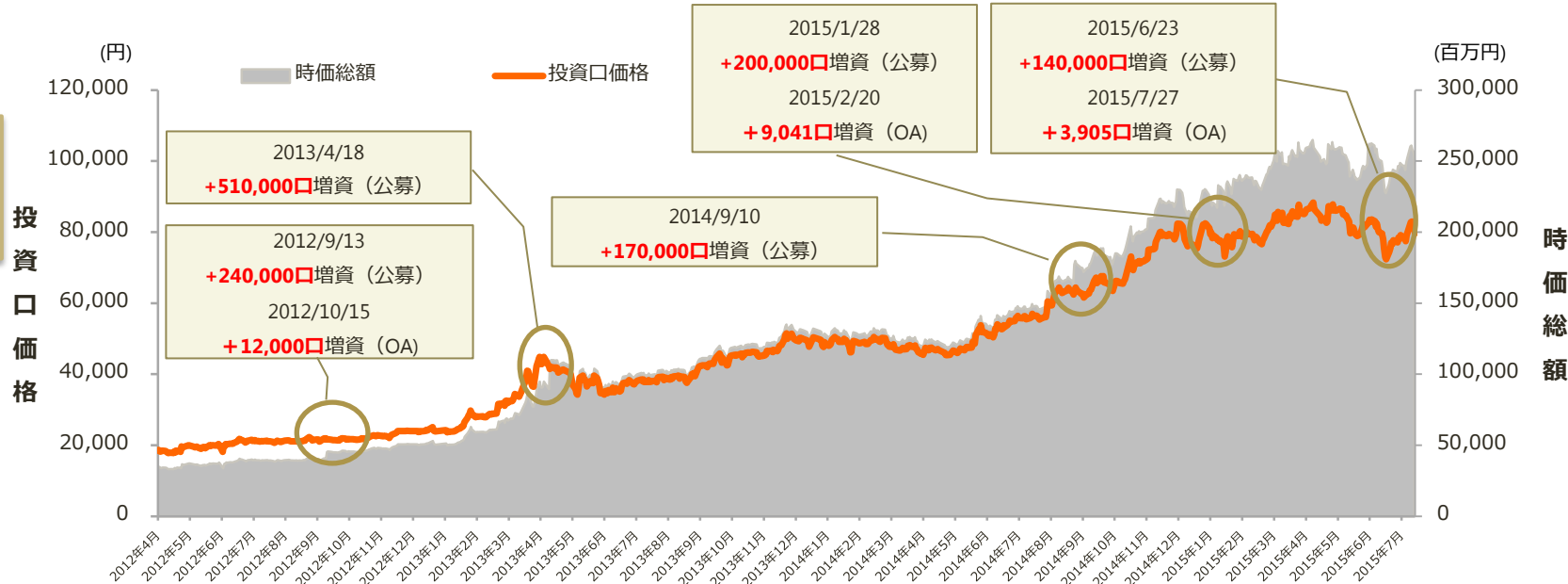
投資口価格 /時価総額の推移 (終値ベース)

投資口価格：81,500円

時価総額：2,559億円

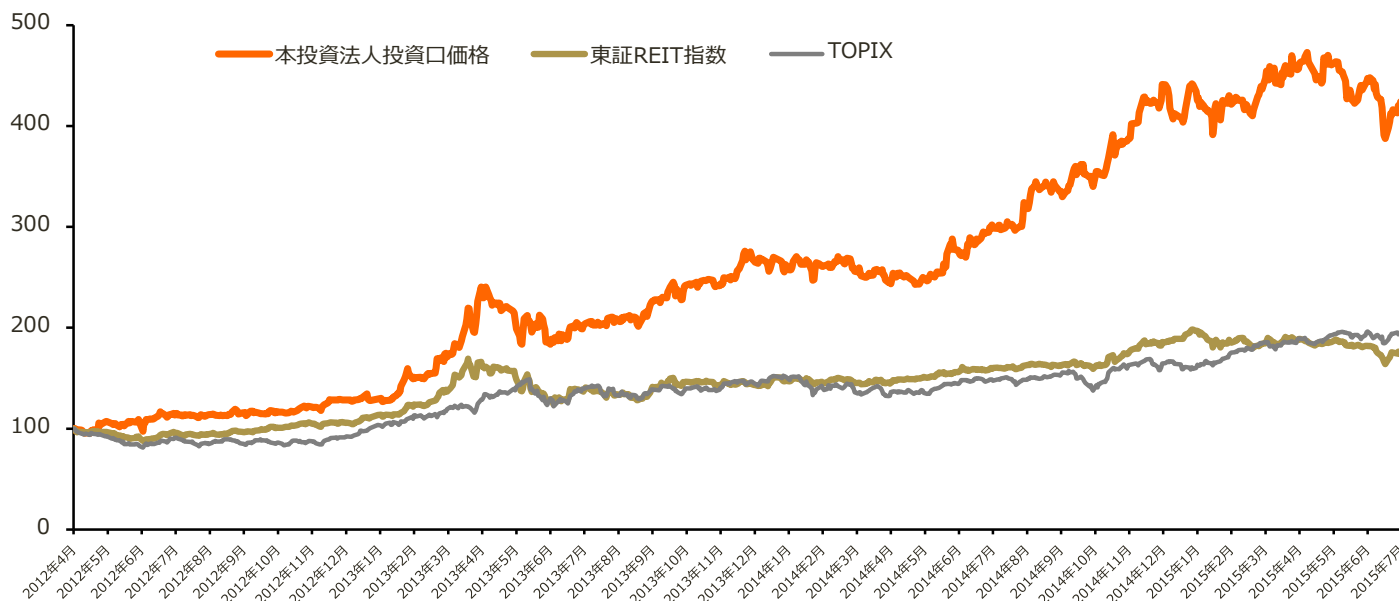
(2015年6月30日終値ベース)

(注) 不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の平成27年3月20日付有価証券報告書をご参照下さい。



東証REIT指数・TOPIXとの比較

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

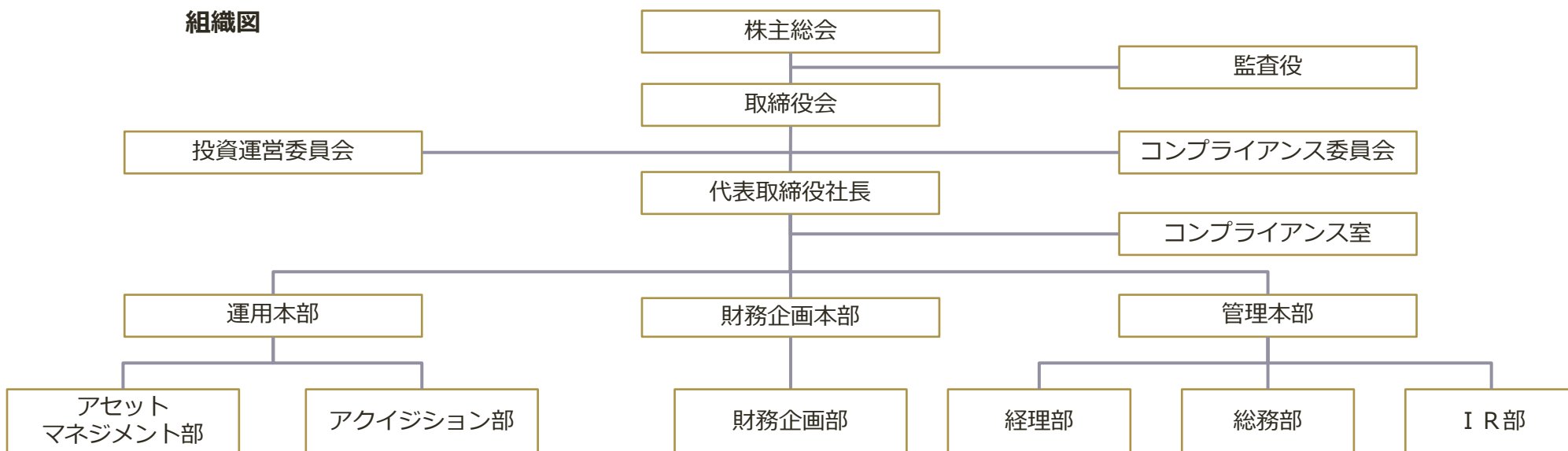


Appendix 4
本資産運用会社の概要

1. 本資産運用会社の概要

会社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co.,Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円（2015年6月30日現在）
株主	Rockrise Sdn Bhd、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役	古川 尚志
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事（3）第83613号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号 一般社団法人投資信託協会会員

組織図



本資産運用会社の特徴

【1】 ミッション・ステートメント

「挑戦と創造を継続し、ホテルへの魅力的投資機会を提供します。」

【2】 高い専門性

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

スポンサー関係者との取引に係る利益相反対策ルール

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

本資産運用会社：コンプライアンス委員会

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

本投資法人：役員会

- 役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成される。
- スポンサー関係者が関与する取引は原則として役員会における承認を必要とする。

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

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

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

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

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

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

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

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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