

# 平成24年12月期 決算短信 (REIT)

平成25年2月21日

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 東証  
 コード番号 8985 URL <http://www.ihrth.co.jp>  
 代表者 執行役員 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  
 代表取締役社長 鈴木 博之  
 問合せ先責任者 管理本部 経理部長 板橋 昇 TEL (03)6422-0530

有価証券報告書提出予定日 平成25年3月22日  
 分配金支払開始予定日 平成25年3月22日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 平成24年12月期の運用、資産の状況 (平成24年4月1日～平成24年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減比)

	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	%
24年12月期	7,283	(408.8)	2,595	(246.0)	1,412	(197.5)	19,031	(—)
24年3月期	1,431	(0.8)	750	(△6.2)	474	(△3.9)	473	(△3.9)

	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	%	%	%
24年12月期	9,711	41.1	1.5	19.4
24年3月期	680	2.0	1.0	33.2

(注1) 平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり当期純利益については、前々期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。なお、平成24年12月期における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24年12月期は、決算期変更により平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっています。したがって、平成24年12月期における1口当たり当期純利益は1年間相当の当期純利益ではありません。

(注3) 平成24年12月期の当期純利益は合併に伴う負ののれんの発生益(18,578百万円)、不動産等売却損(1,393百万円)及び減損損失(958百万円)が含まれており、当該事項を除いた運用状況については後記9ページ「<参考資料1>特殊要因を除いた運用状況」をご参照ください。

## (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	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	%	%
24年12月期	1,427	3,012	0	0	15.8	4.3
24年3月期	8,166	473	0	0	100.0	2.0

(注1) 平成24年12月期の当期純利益には、特別利益として計上した負ののれん発生益18,578百万円が含まれており、分配金支払原資とは異なります。分配金の支払原資は、当期末処分利益から負ののれん発生益を控除した金額に、分配金充当額を加算して算出しております。詳細については後記9ページ「<参考資料2>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24年12月期は、決算期変更により平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっています。したがって、平成24年12月期における1口当たり分配金は1年間相当の分配金ではありません。一定条件のもと、年換算で算出した1口当たり分配金は1,621円です。当該年換算の前提条件については後記9ページ「<参考資料3>年換算の前提条件について」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
24年12月期	139,623	69,010	49.4	32,686
24年3月期	46,773	23,635	50.5	33,941

(注) 平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割をしています。1口当たり純資産については、前期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産を算定しています。なお、平成24年12月期における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
24年12月期	4,334	△11,349	8,927	8,922
24年3月期	846	△40	△602	3,024

2. 平成25年12月期の運用状況の予想 (平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(%表示は対前期増減比)

	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	4,228	(—)	1,933	(—)	1,185	(—)	1,185	(—)	—	—
通期	9,795	(34.5)	5,045	(94.4)	3,517	(149.0)	3,515	(△81.5)	1,670	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期) 1,665円

(注) 配当積立金10百万円を取り崩して分配する予定です。

3. 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 有
- ③ 会計上の見積りの変更 無
- ④ 修正再表示 無

(注) 詳細は、後記20ページ「表示方法の変更に関する注記」をご覧ください。

(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) 平成24年12月期 2,111,281口 平成24年3月期 58,031口
- ② 期末自己投資口数 平成24年12月期 0口 平成24年3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、後記32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

- ・平成24年12月期は決算期変更による変則9ヶ月間(平成24年4月1日から平成24年12月31日まで)であり、平成24年3月期(平成23年9月1日から平成24年3月31日まで)とは対象期間が異なります。なお、今後の本投資法人の決算期は12月末日、中間決算期は6月末日の12ヶ月間の計算期間となります。
- ・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5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7ページ「平成25年12月期中間期及び平成25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。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券届出書（平成24年8月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券届出書（平成24年8月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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（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、本資産運用会社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（注1）が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（注2）（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。

当期（第13期・平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間）（注3）におきましては、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、日本唯一のホテル特化型リートとして再出発いたしました。

本投資法人は、本合併により旧JHRの保有物件9物件（受入価格78,810百万円）を継承した結果、本合併の効力発生日時点において、保有物件28物件（取得価格合計金額122,285百万円）に規模が拡大しました。

なお、当期末となる平成24年12月31日時点の発行済投資口数は2,111,281口となっております。

（注1）「不動産同等物」とは、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第28条第1項(2)に定める資産をいいます。

（注2）「不動産関連資産」とは、不動産、不動産同等物及び規約第28条第1項(3)に定める不動産対応証券をいいます。

（注3）当期は合併初年度であることから本合併効力発生日である平成24年4月1日を期初とし同年12月31日までの9ヶ月間の計算期間です。なお、来期以降は、1月1日から12月31日の12ヶ月間の計算期間となります。

##### (ロ) 当期の運用実績

当期の日本経済は、当初、復興関連需要を中心とした国内需要が牽引する形で回復傾向を見せていたものの、秋以降、海外経済の減速を受け弱含み形となりました。そのような中であっても、個人消費については、当期を通じて底堅さを維持しました。ホテル業界におきましても、宿泊部門を中心に業績の回復が見受けられたホテルが多く、レジャー需要の強さを感じることができました。また、ホテル売買市場におきましては、取引件数は徐々に増加するとともに、ホテル投資プレイヤーについても徐々に広がりを見せており、投資規模は拡大傾向にありました。

こういった状況の中、本合併後初年度となった本投資法人は、本合併により獲得した負ののれん発生益を活用し、ポートフォリオ全体の収益力向上のための資産の入替えを早期に実行に移すことを最優先課題として取り組んでまいりました。収益力が低下し回復が見込みづらいと判断した2物件（譲渡時帳簿価額2,203百万円）の譲渡及び1物件（減損後帳簿価額589百万円）の減損処理を行う一方、ポートフォリオ全体の平均収益率を上回る2物件（取得価額10,800百万円）の取得を行い、ポートフォリオ全体の収益率を向上させることができました。なお、当期末現在で本投資法人は28物件（取得価格合計金額130,883百万円）を保有しております。

一方、保有物件に対する設備投資については、資産価値の維持のための設備の更新を行うと共に、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。

また、保有物件の固定賃料については、マーケットの動向や各ホテルの賃料負担力を把握しながら適切な賃料設定並びにその維持に努め、安定的な賃貸事業収入の確保を図ると共に、変動賃料及び運営委託収入といったホテル収益に連動する収入部分については、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、足元の収益のみならず中長期の視点で収益向上を図るための協議をホテル事業者側と継続的に行ってきました。

なお、本投資法人が株式会社ホテルマネージメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）に賃貸し、変動賃料（注4）を導入している5ホテル（注5）（以下「HMJ 5ホテル」といいます。）の運営状況は次のとおりとなりました。

当年（平成24年1月1日から平成24年12月31日までの12ヶ月間）の売上並びにGOP（注6）は、東日本大震災からの回復もあり前年に比べ大きく上回りました。また、東日本大震災前との比較においては、売上並びにGOPとも僅かに前々年を下回りましたが、宿泊部門では、客室稼働率及びADR（注7）が上昇し、宿泊売上は前々年を上回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10ページ「＜参考資料4＞HMJ 5ホテルの売上及びGOP」及び55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。

（注4）変動賃料の詳細は、後記55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5）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、ホテル日航アリア、オリエンタルホテル広島のホテルをいいます。

（注6）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ます。）を控除した残額をいいます。

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並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費

（注7）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。

その他、本投資法人は、本合併による資産規模の拡大を契機に、不動産運用費用、一般管理費、借入費用の低減も合わせて実行し、先に述べたポートフォリオ全体の収益率の向上等の様々な取組を実行することで、来期以降のさらなる成長への礎を築くことができました。

#### （ハ）資金調達の状況

本合併に伴い旧JHRの借入金36,951百万円、投資法人債2,000百万円を継承し、本合併効力発生日における本投資法人の借入金の総額は58,467百万円、投資法人債の総額は2,000百万円となりました。

その後、平成24年9月に物件取得資金に充当することを目的として、新投資口の発行及び第三者割当による追加発行により出資金5,098百万円と新規借入金6,000百万円の資金調達を行い、平成24年11月に返済期限の到来した長期借入金12,753百万円の借換えについては、新規金融機関の誘致、返済期限の分散、資金調達コストの軽減等を図りました。更に、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29,217百万円に関して金利スワップによる金利の固定化を実施しました。

また、上記「（ロ）当期の運用実績」記載の資産の売却により得られた資金によって、借入金708百万円を一部繰上返済いたしました。

当期末の有利子負債残高は、65,220百万円、うち短期借入金3,841百万円、1年内返済予定長期借入金5,280百万円、長期借入金54,098百万円、1年内償還予定の投資法人債2,000百万円となっており、期末総資産有利子負債比率（注8）は46.71%となりました。

（注8） 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けの状況は以下のとおりです。

格付け機関	格付け内容
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け：BBB+ 格付けの方向性：安定的

#### （ニ）業績の概要

上記の運用の結果、当期（第13期・平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間）の実績として、営業収益は7,283百万円、営業利益は2,595百万円、経常利益は1,412百万円を計上し、当期純利益は19,031百万円となりました。

分配金については、当期末処分利益19,031百万円から負ののれん発生益18,578百万円を控除した金額に、分配金充当額2,560百万円を加算した3,014百万円に対して、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1,427円とさせていただきます。

なお、当期における負ののれんの発生益の活用内容（分配金充当額）については、新投資口発行による分配金の希薄化への充当、物件売却に伴う不動産等売却損の相殺、減損処理に伴う減損損失の相殺、設備の更新に

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。

当該事項を除いた運用状況については後記9ページ「＜参考資料1＞特殊要因を除いた運用状況」、分配金充当額については後記9ページ「＜参考資料2＞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

わが国の経済は、世界経済を巡る不確実性は残ってはいるものの、復興関連需要や公共投資そして個人消費といった国内需要については底堅いと思われ、緩やかな回復が期待されます。

平成25年は、日本の観光振興のための施策「ビジット・ジャパン・キャンペーン」が着手されてから10年目の年になります。それに先立つ平成24年3月には、新たな「観光立国推進基本計画」が閣議決定され、また、同年7月に閣議決定された「日本再生戦略」においても観光産業が力強い日本の再生を実現するための戦略の一つとして位置づけられています。さらに、同年12月には、「観光圏の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する基本方針」が全面的に改正されています。正に、平成25年からは、日本の観光振興も第2フェーズに突入したと言えるでしょう。交流人口の要である国内個人旅行者と訪日外国人旅行者は、共に今後の増加が期待されており、本投資法人にとっての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の可能性」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、下記のとおり運用を行ってまいります。

### 内部成長

既存物件からの収益力の向上を図っていくには、HMJ5ホテル等の変動賃料物件並びに運営委託方式（注9）により運用するイビス東京新宿の売上と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共に、「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共に、その賃借人の賃料負担能力についても注視し、適正賃料の維持を図ってまいります。

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・更新を実施してまいります。

（注9）運営委託方式の詳細は、後記63ページの「＜参考情報2＞イビス東京新宿のホテル事業の概要」をご参照ください。

さらに、収益力の低下した物件については、設備投資やホテル運営面の改善等によって回復が可能か否かを分析し、その回復が難しいと判断されたものについては売却をしていきます。下記の外部成長の方針に基づく新規物件の取得と合わせ、負のれんを活用した物件の入替えを積極的に推進し、資産規模の拡大、ポートフォリオ全体の質の向上を図ってまいります。

### 外部成長

新規の物件取得については、「国内レジャー客」及び「訪日レジャー客」の取り込みが可能なホテルという点を最も重要視しています。言い換えれば、「魅力のある地域」又は「話題性のある地域」に立地するホテルというのが取得の前提になります。その上で、「シティホテル」、「ビジネスホテル」、そして「リゾートホテル」のすべてを対象とし、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）との両面から優位性のある物件を取得していく方針です。

### 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と連携を図りながら、財務の安定性・健全性を維持し、総資産有利子負債比率についても35%から55%の間でコントロールしていく予定です。また、今後の新規物件取得のための新規融資や借換えの際には、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長期化並びにバンクフォーメーションの強化を図ってまいります。

金利の固定化については、引き続き金利上昇リスクに対応しつつ、かつ足元の低金利による利益を一定程度享受できることを基本としております。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

平成25年12月期（第14期）中間期及び平成25年12月期（第14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。

平成24年12月期と比較し、分配金の見通し額が増加している主な理由は、平成24年12月期（第13期）における1口当たり分配金は平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間相当の分配金であり、平成25年12月期（第14期）は1年間相当の分配金であること、及び営業収益の増加によるものです。

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記7ページ「平成25年12月期中間期及び平成25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。

平成25年12月期（第14期）中間期

営業収益	4,228百万円
営業利益	1,933百万円
経常収益	1,185百万円
中間純利益	1,185百万円
1口当たり分配金	－円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成25年12月期（第14期）通期

営業収益	9,795百万円
営業利益	5,045百万円
経常収益	3,517百万円
当期純利益	3,515百万円
1口当たり分配金	1,670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25年12月期中間期及び平成25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"> <li>平成25年12月期（第14期）中間期：平成25年1月1日～平成25年6月30日（181日）</li> <li>平成25年12月期（第14期）通 期：平成25年1月1日～平成25年12月31日（365日）</li> </ul>																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成24年12月31日時点で本投資法人が保有する28物件を、平成25年12月期末において引き続き保有し、この間に運用資産の異動（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。</li> </ul>																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益につきましては、本日時点で有効な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しています。</li> <li>HMJ 5 ホテル（注1）の賃料につきましては、下記のとおり算出しています。</li> </ul> <p>年間賃料(5,191百万円) = 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%          &lt;平成25年12月期のHMJ 5 ホテル変動賃料&gt; (百万円未満切捨て)</p> <table border="1" data-bbox="331 752 1414 931"> <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>2,054</td> <td>1,675</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>5,768</td> <td>3,351</td> <td>1,970</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、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まます。）を控除した額をいいます。          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、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記「&lt;参考資料4&gt;HMJ 5 ホテルの売上及びGOP」に記載しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>イビス東京新宿の営業収益につきましては、運営受託者であるエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社からの不動産運用収入年間343百万円（中間期167百万円）、及びテナントから固定賃料年間100百万円（中間期50百万円）を見込んでいます。なお、不動産運用収入は、イビス東京新宿の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。</li> <li>チサンイン蒲田からの賃料全額及びホテルサンルート新橋からの売上歩合賃料相当額につきましては、変動賃料として計上されることを前提としています。</li> </ul> <p>&lt;平成25年12月期の変動賃料等内訳&gt; (百万円未満切捨て)</p> <table border="1" data-bbox="352 1760 1385 1917"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5 ホテル</th> <th>イビス東京新宿</th> <th>その他変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>308</td> <td>167</td> <td>57</td> <td>532</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,970</td> <td>343</td> <td>82</td> <td>2,396</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>		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	2,054	1,675	308	通 期	5,768	3,351	1,970		HMJ 5 ホテル	イビス東京新宿	その他変動賃料	合計	中間期	308	167	57	532	通 期	1,970	343	82	2,396
	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	2,054	1,675	308																									
通 期	5,768	3,351	1,970																									
	HMJ 5 ホテル	イビス東京新宿	その他変動賃料	合計																								
中間期	308	167	57	532																								
通 期	1,970	343	82	2,396																								

項目	前提条件										
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である不動産運用費用のうち、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。</li> <li>・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、754百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>・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、前所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、平成24年9月19日に取得しましたホテル京阪ユニバーサル・シティ及びホテルサンルート新橋の平成25年12月期に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は57百万円（9カ月分）を想定しています。</li> <li>・減価償却費につきましては、付随費用並びに平成25年12月期（第14期）の追加の資本的支出898百万円を含めて定額法により算出しており、2,215百万円を見込んでいます。</li> <li>・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。</li> </ul>										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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として1,439百万円を見込んでいます。</li> <li>・新投資口の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。</li> </ul>										
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成25年1月1日時点の借入金及び投資法人債の合計残高は65,220百万円、平成25年12月31日時点は64,501百万円を前提としています。</li> <li>・上記の借入金残高の減少は借入金の約定返済718百万円によるものであり、自己資金による弁済を前提としています。</li> <li>・第14期に返済期限が到来する借入金は、8,492百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>・第14期に償還期限が到来する1年内償還予定の投資法人債2,000百万円につきましては、全額投資法人債発行により調達した資金で償還することを前提としています。</li> <li>・上記以外には、借入金残高及び投資法人債発行残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>										
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の発行済投資口総数2,111,281口を前提としています。</li> <li>・平成25年12月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。</li> </ul>										
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。詳細は下記のとおりです。</li> </ul> <table border="0" data-bbox="359 1339 1125 1585"> <tr> <td style="padding-left: 40px;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">3,515百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 40px;">分配金総額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">3,525百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">投資口総数</td> <td style="text-align: right;">2,111,281口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 40px;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,670円</td> </tr> </table> <p style="padding-left: 40px;">（注）固定資産除却損として計上される金額は、負ののれんを利用して分配金に充当する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>	当期純利益	3,515百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	10百万円	分配金総額	3,525百万円	投資口総数	2,111,281口	1口当たり分配金	1,670円
当期純利益	3,515百万円										
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	10百万円										
分配金総額	3,525百万円										
投資口総数	2,111,281口										
1口当たり分配金	1,670円										
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>										
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>										



<参考資料1> 特殊要因を除いた運用状況

負ののれん発生益、ミレニアホテル松山及びホテルリソル札幌 南二条に関わる売却損及びホテルピスタ橋本に関わる減損損失の特殊要因を除いた平成24年12月期における運用状況は下記のとおりです。

	(百万円)
営業収益	7,283
営業利益	3,988
経常利益	2,806
当期純利益	2,805

<参考資料2> 1口当たり分配金及び分配金充当額について

平成24年12月期における1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。

	(百万円)	
当期純利益	19,031	
負ののれん発生益(特別利益に計上)	△18,578	
分配金 充当額	負ののれんの利用(減損損失)	958
	負ののれんの利用(固定資産除却損)	9
	負ののれんの利用(売却損)	1,393
	負ののれんの利用(希薄化対応)(注)	200
分配金総額	3,012	
投資口総数	2,111,281口	
1口当たり分配金	1,427円	

(注) 平成24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。

<参考資料3> 年換算の前提条件について

平成24年12月期における1口当たり分配金1,427円を年換算した1口当たり分配金は1,621円となります。年換算を算出するにあたっての前提条件は、下記のとおりです。

- ・既存物件においては、HMJ5ホテルに関わる変動賃料以外の項目は、9ヶ月の実績の数値を年換算、HMJ5ホテルに関わる変動賃料は、ホテルから提出された平成24年1月から平成24年12月の実績の数値をもとに算出しています。
- ・取得資産であるホテル京阪ユニバーサル・シティ及びホテルサンルート新橋においては、平成25年1月から平成25年12月まで1年間の予想の数値です。
- ・譲渡資産であるミレニアホテル松山及びホテルリソル札幌 南二条においては、年間を通じて所有していないことを前提にしています。
- ・減価償却費は、平成25年1月から平成25年12月までの1年間の減価償却費を用いています。
- ・負ののれんの発生益(18,578百万円)、不動産等売却損(1,393百万円)、減損損失(958百万円)の発生がないことを前提にしています。

HMJ5ホテルの年間賃料の算出根拠

年換算の賃料(5,090百万円) = 固定賃料(3,221百万円) + 変動賃料(1,869百万円)

固定賃料 = 月額賃料(268百万円) × 12ヶ月分

変動賃料 = [①HMJ5ホテル合計GOP - ②GOP基準額] × 81.5%

① HMJ5ホテル合計GOPは、平成24年1月から平成24年12月の1年間の実績値5,645百万円を設定しております。

② 年間GOP基準額は、3,351百万円を設定しております。

<参考資料4> 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)

変動賃料導入 5ホテルの売上		CY 2011 (12ヶ月分)		CY 2012 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (9ヶ月分) (注2)		CY 2013 (12ヶ月分)	
		実績	前期比	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	2,546	△9.1%	2,544	△0.1%	—	—	2,481	△2.5%
	下期	3,008	△0.1%	2,922	△2.9%	—	—	3,048	4.3%
	通期	5,554	△4.4%	5,466	△1.6%	4,241	△3.1%	5,529	1.2%
オリエンタルホ テル東京ベイ	上期	2,219	△29.1%	3,221	45.1%	—	—	3,190	△0.9%
	下期	3,529	1.5%	3,542	0.4%	—	—	3,683	4.0%
	通期	5,748	△13.0%	6,762	17.6%	5,148	14.0%	6,873	1.6%
なんばオリエン タルホテル	上期	940	2.9%	885	△5.9%	—	—	885	△0.0%
	下期	968	1.3%	973	0.5%	—	—	942	△3.2%
	通期	1,909	2.1%	1,858	△2.6%	1,422	△2.3%	1,827	△1.7%
ホテル日航アリ ビラ	上期	1,911	△6.1%	2,041	6.8%	—	—	2,126	4.2%
	下期	3,163	5.3%	3,048	△3.6%	—	—	3,269	7.3%
	通期	5,074	0.7%	5,088	0.3%	4,097	△1.9%	5,395	6.0%
オリエンタルホ テル広島	上期	904	△10.4%	989	9.3%	—	—	1,004	1.5%
	下期	1,034	△2.2%	1,148	11.0%	—	—	1,152	0.3%
	通期	1,939	△6.2%	2,137	10.2%	1,650	10.1%	2,156	0.9%
合計	上期	8,521	△13.8%	9,679	13.6%	—	—	9,685	0.1%
	下期	11,703	1.7%	11,633	△0.6%	—	—	12,094	4.0%
	通期	20,223	△5.5%	21,312	5.4%	16,559	3.3%	21,780	2.2%

(注1) CY2012 (平成24年12月期) の決算期間は9ヶ月間ですが、ホテル業績の比較検討の観点から各ホテル売上については、1月1日から12月31日までの1年間の数値を記載しています。

(注2) CY2012 (9ヶ月分) は、平成24年12月期の決算期間である2012年4月1日から12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しております。また、前期比は9ヶ月間対比になります。

(注3) 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第二位以下を四捨五入して表示しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

変動賃料導入5ホテルGOP	CY 2011 (12ヶ月分)		CY 2012 (12ヶ月分) (注1)		CY 2012 (9ヶ月分) (注2)		CY 2013 (12ヶ月分)	
	実績	前期比	実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
変動賃料導入5ホテル合計	5,158	△9.4%	5,645	9.4%	4,715	4.7%	5,768	2.2%
売上に対するGOP比率	25.5%	△1.1%	26.5%	1.0%	28.5%	0.4%	26.5%	0.0%

(注1) CY2012 (平成24年12月期) の決算期間は9ヶ月間ですが、ホテル業績の比較検討の観点から各ホテルGOPについては、1月1日から12月31日までの1年間の数値を記載しています。

(注2) CY2012 (9ヶ月分) は、平成24年12月期の決算期間である2012年4月1日から12月31日までの9ヶ月間の数値を記載しております。また、前期比は9ヶ月間対比になります。

(注3) 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第二位以下を四捨五入して表示しています。

なお、平成24年12月期のHMJの賃料算出根拠は、下記のとおりです。

年間賃料 (4,210百万円) = 固定賃料 (2,415百万円) + 変動賃料 (1,794百万円)

固定賃料 = 月額賃料 (268百万円) × 9ヶ月分

変動賃料 = [HMJ 5ホテル合計GOP (4,715百万円) - GOP基準額 (2,513百万円)] × 81.5%

3. 財務諸表  
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年3月31日)	当期 (平成24年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	※1 695,340	※1 4,147,511
信託現金及び信託預金	※1 2,328,827	4,774,787
営業未収入金	40,174	705,961
前払費用	444,780	324,846
未収還付法人税等	—	800
繰延税金資産	18	—
その他	155	6,243
流動資産合計	3,509,296	9,960,151
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
機械及び装置	—	101,987
減価償却累計額	—	△10,072
機械及び装置（純額）	—	※1 91,914
工具、器具及び備品	2,824	609,922
減価償却累計額	△143	△124,762
工具、器具及び備品（純額）	2,681	※1 485,160
建設仮勘定	2,231	—
信託建物	20,934,816	52,286,117
減価償却累計額	△2,568,432	△3,730,748
信託建物（純額）	※1 18,366,383	※1 48,555,368
信託構築物	77,611	534,568
減価償却累計額	△9,339	△35,187
信託構築物（純額）	※1 68,271	※1 499,380
信託機械及び装置	215,812	234,994
減価償却累計額	△27,227	△29,217
信託機械及び装置（純額）	※1 188,584	※1 205,777
信託工具、器具及び備品	130,656	134,600
減価償却累計額	△43,261	△51,010
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 87,394	※1 83,589
信託土地	※1 24,223,855	※1 59,212,599
信託建設仮勘定	※1 12,594	※1 20,160
有形固定資産合計	42,951,998	109,153,949
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	—	49,952
信託借地権	※1 116,094	※1 19,774,039
その他	476	12,327
無形固定資産合計	116,570	19,836,320
<b>投資その他の資産</b>		
差入保証金	10,000	22,500
信託差入敷金及び保証金	※1 8,100	158,323
長期前払費用	157,795	427,685
デリバティブ債権	—	9,823
投資その他の資産合計	175,895	618,333
固定資産合計	43,244,464	129,608,602
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	20,080	55,109
繰延資産合計	20,080	55,109
資産合計	46,773,842	139,623,863

(単位：千円)

	前期 (平成24年3月31日)	当期 (平成24年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	217,484	298,690
短期借入金	※1 3,960,000	※1 3,841,980
1年内償還予定の投資法人債	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 1,974,550	※1 5,280,175
未払金	—	36
未払費用	1,961	320,774
未払法人税等	959	302
未払消費税等	50,903	132,926
前受金	199,266	638,335
未払分配金	5,177	6,159
預り金	—	11,734
その他	—	9,461
流動負債合計	6,410,302	12,540,575
固定負債		
長期借入金	※1 15,582,000	※1 54,098,080
預り敷金及び保証金	—	2,010,520
信託預り敷金及び保証金	1,145,897	1,926,295
デリバティブ債務	—	34,747
繰延税金負債	—	3,355
固定負債合計	16,727,897	58,072,998
負債合計	23,138,200	70,613,573
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	23,161,729	28,260,193
剰余金		
出資剰余金	—	21,746,398
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	473,912	19,031,977
剰余金合計	473,912	40,778,375
投資主資本合計	23,635,641	69,038,569
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	△28,279
評価・換算差額等合計	—	△28,279
純資産合計	※2 23,635,641	※2 69,010,289
負債純資産合計	46,773,842	139,623,863

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成23年10月1日 平成24年3月31日	自 至	平成24年4月1日 平成24年12月31日
営業収益				
不動産運用収入		※1 1,394,939		※1 7,175,209
その他不動産運用収入		※1 36,589		※1 108,548
営業収益合計		1,431,528		7,283,758
営業費用				
不動産運用費用		※1 503,393		※1 2,668,078
不動産等売却損		—		※2 1,393,381
資産運用報酬		103,924		461,770
資産保管手数料		4,612		14,915
一般事務委託手数料		21,237		43,794
役員報酬		2,700		7,200
その他営業費用		45,516		99,013
営業費用合計		681,385		4,688,153
営業利益		750,143		2,595,604
営業外収益				
受取利息		286		791
未払分配金戻入		775		1,850
損害保険金収入		1,084		—
還付加算金		703		362
雑収入		1,578		—
その他		—		0
営業外収益合計		4,428		3,004
営業外費用				
支払利息		180,155		805,491
投資法人債利息		—		31,709
融資関連費用		94,470		337,186
投資口交付費償却		5,020		11,399
その他		—		30
営業外費用合計		279,645		1,185,816
経常利益		474,925		1,412,792
特別利益				
負ののれん発生益		—		18,578,273
特別利益合計		—		18,578,273
特別損失				
減損損失		—		※3 958,275
特別損失合計		—		958,275
税引前当期純利益		474,925		19,032,791
法人税、住民税及び事業税		1,016		806
法人税等調整額		△0		38
法人税等合計		1,016		845
当期純利益		473,909		19,031,946
前期繰越利益		3		31
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		473,912		19,031,977

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成23年10月1日 平成24年3月31日	自	平成24年4月1日 平成24年12月31日
<b>投資主資本</b>				
出資総額				
当期首残高		23,161,729		23,161,729
当期変動額				
新投資口の発行		—		5,098,464
当期変動額合計		—		5,098,464
当期末残高		※1 23,161,729		※1 28,260,193
剰余金				
出資剰余金				
当期首残高		—		—
当期変動額				
合併による増加		—		21,746,398
当期変動額合計		—		21,746,398
当期末残高		—		21,746,398
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
当期首残高		493,382		473,912
当期変動額				
剰余金の配当		△493,379		△473,881
当期純利益		473,909		19,031,946
当期変動額合計		△19,470		18,558,065
当期末残高		473,912		19,031,977
剰余金合計				
当期首残高		493,382		473,912
当期変動額				
合併による増加		—		21,746,398
剰余金の配当		△493,379		△473,881
当期純利益		473,909		19,031,946
当期変動額合計		△19,470		40,304,463
当期末残高		473,912		40,778,375
投資主資本合計				
当期首残高		23,655,112		23,635,641
当期変動額				
新投資口の発行		—		5,098,464
合併による増加		—		21,746,398
剰余金の配当		△493,379		△473,881
当期純利益		473,909		19,031,946
当期変動額合計		△19,470		45,402,927
当期末残高		23,635,641		69,038,569

(単位：千円)

	前期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当期 自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	△28,279
当期変動額合計	—	△28,279
当期末残高	—	△28,279
評価・換算差額等合計		
当期首残高	—	—
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	△28,279
当期変動額合計	—	△28,279
当期末残高	—	△28,279
純資産合計		
当期首残高	23,655,112	23,635,641
当期変動額		
新投資口の発行	—	5,098,464
合併による増加	—	21,746,398
剰余金の配当	△493,379	△473,881
当期純利益	473,909	19,031,946
株主資本以外の項目の当期変動額（純額）	—	△28,279
当期変動額合計	△19,470	45,374,648
当期末残高	23,635,641	69,010,289



(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当期 自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日
I 当期末処分利益	473,912,203円	19,031,977,302円
II 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	473,881,146円 (8,166円)	3,012,797,987円 (1,427円)
III 配当積立金	—	16,017,484,268円
IV 次期繰越利益	31,057円	1,695,047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、分配額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第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ています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口数58,031口の整数倍の最大値となる473,881,146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19,031,977,302円から負ののれん発生益18,578,273,869円を控除した金額に、分配金充当額2,560,789,601円を加算した金額3,014,493,034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1,427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。また、上記負ののれん発生益から分配金充当額を控除した残額16,017,484,268円を配当積立金として積立てを行うことといたしました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成23年10月1日	自	平成24年4月1日
	至	平成24年3月31日	至	平成24年12月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		474,925		19,032,791
減価償却費		263,762		1,592,745
固定資産除却損		—		9,132
負ののれん発生益		—		△18,578,273
投資口交付費償却		5,020		11,399
減損損失		—		958,275
信託有形固定資産の売却による減少額		—		2,203,823
受取利息		△286		△791
未払分配金戻入		△775		—
支払利息		180,155		837,200
還付加算金		△703		△362
営業未収入金の増減額 (△は増加)		55,048		△376,130
未収消費税等の増減額 (△は増加)		149,738		—
前払費用の増減額 (△は増加)		△233,746		△251,662
長期前払費用の増減額 (△は増加)		67,880		9,544
営業未払金の増減額 (△は減少)		19,955		△453,041
未払金の増減額 (△は減少)		△10,762		36
未払費用の増減額 (△は減少)		—		85,312
未払消費税等の増減額 (△は減少)		50,903		49,612
前受金の増減額 (△は減少)		8,172		82,109
預り金の増減額 (△は減少)		△3,833		11,734
その他		△155		3,600
小計		1,025,299		5,227,054
利息の受取額		286		791
利息の支払額		△179,179		△890,716
還付加算金の受取額		703		362
法人税等の支払額		△990		△3,336
営業活動によるキャッシュ・フロー		846,120		4,334,155
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△85,424		△11,705,781
有形固定資産の取得による支出		△5,055		△112,386
無形固定資産の取得による支出		△476		△16,516
信託差入保証金の差入による支出		—		△10,555
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		50,040		495,827
投資活動によるキャッシュ・フロー		△40,916		△11,349,411
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		3,960,000		—
短期借入金の返済による支出		△3,980,000		△118,020
長期借入れによる収入		—		18,753,200
長期借入金の返済による支出		△89,250		△13,882,695
投資口の発行による収入		—		5,052,035
分配金の支払額		△493,090		△1,084,385
差入保証金の回収による収入		—		207,823
財務活動によるキャッシュ・フロー		△602,340		8,927,958
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		202,863		1,912,702
現金及び現金同等物の期首残高		2,821,304		3,024,168
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		—	※2	3,985,428
現金及び現金同等物の期末残高	※1	3,024,168	※1	8,922,299

(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. 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"> <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>12～35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。</p> <p>(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	12～35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	12～35年												
信託工具、器具及び備品	2～29年												
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>なお、平成24年9月12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。</p> <p>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181,920千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。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。</p>												
<p>3. 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。</p> <p>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。当期において不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、21,332千円です。</p>												
<p>4. 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。</p> <p>なお、特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(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>但し、金利スワップ取引の特例処理の要件を満たしているものについては、ヘッジの有効性の評価を省略しております。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利								
ヘッジ手段	金利スワップ取引												
ヘッジ対象	借入金金利												
<p>5. 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おります。</p>												

<p>6. 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          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。          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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権、信託差入敷金及び保証金</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p>
-----------------------------------	--

(8) 表示方法の変更に関する注記

(損益計算書)

従来、不動産賃貸事業による収入を、「賃貸事業収入」及び「その他賃貸事業収入」として表示していましたが、運営委託契約を導入したことに伴い、賃貸事業の表現が適当ではなくなったため、「不動産運用収入」及び「その他不動産運用収入」として表示する方法に変更し、不動産賃貸事業による費用を「賃貸事業費用」から「不動産運用費用」として表示する方法に変更しました。

この結果、前期の損益計算書において「賃貸事業収入」、「その他賃貸事業収入」及び「賃貸事業費用」として表示していた項目は、「不動産運用収入」、「その他不動産運用収入」及び「不動産運用費用」として表示しております。

(9) 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24年3月31日)	当期 (平成24年12月31日)
現金及び預金	685,186千円	3,743,278千円
信託現金及び信託預金	2,328,827千円	—
機械及び装置	—	90,178千円
工具、器具及び備品	—	415,538千円
信託建物	18,366,383千円	48,555,368千円
信託構築物	68,271千円	499,380千円
信託機械及び装置	188,584千円	205,777千円
信託工具、器具及び備品	87,394千円	83,589千円
信託土地	24,223,855千円	59,212,599千円
信託建設仮勘定	12,594千円	20,160千円
信託借地権	116,094千円	19,774,039千円
信託差入敷金及び保証金	8,100千円	—
合計	46,085,294千円	132,599,909千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成24年3月31日)	当期 (平成24年12月31日)
短期借入金	3,960,000千円	3,841,980千円
1年内返済予定の長期借入金	1,974,550千円	5,280,175千円
長期借入金	15,582,000千円	54,098,080千円
合計	21,516,550千円	63,220,235千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成24年3月31日)	当期 (平成24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23年10月1日 至 平成24年3月31日		自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
賃料等(注1)	1,394,939千円	1,394,939千円	7,175,209千円	7,175,209千円
その他不動産運用収入				
駐車場使用料	7,856千円		26,649千円	
その他付帯収益	5,913千円		8,329千円	
水道光熱費収入	22,819千円		59,054千円	
その他	—	36,589千円	14,515千円	108,548千円
不動産運用収益合計		1,431,528千円		7,283,758千円
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	—		278,850千円	
固定資産税等	124,823千円		530,958千円	
外注委託費(注2)	34,956千円		89,177千円	
損害保険料	6,385千円		18,976千円	
減価償却費	263,762千円		1,592,118千円	
固定資産除却損	—		9,132千円	
修繕費	8,135千円		36,042千円	
水道光熱費	23,793千円		58,698千円	
信託報酬	16,372千円		39,164千円	
その他	25,162千円	503,393千円	14,958千円	2,668,078千円
不動産運用費用合計		503,393千円		2,668,078千円
C. 不動産運用損益				
(A-B)		928,134千円		4,615,679千円

(注1) 当期の賃料等には、運営委託収入が127,524千円含まれております。

(注2) 当期の外注委託費には、運営委託費が14,637千円含まれております。

※2. 不動産等売却損の内訳

当期(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)

(単位:千円)

ミレニアホテル松山	
不動産売却収入	422,000
不動産売却原価	1,380,189
その他売却費用	23,774
不動産売却損益(△)	△981,963
ホテルリソル札幌 南二条	
不動産売却収入	420,000
不動産売却原価	823,633
その他売却費用	7,784
不動産売却損益(△)	△411,418

※3. 減損損失

当期(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)

当期において、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※	神奈川県相模原市	信託土地	627,255
		信託建物等	331,020

※上記ホテルの名称はホテルビスタ橋本です。

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。競合ホテルの影響など今後のマーケット環境等を勘案し、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(958,275千円)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326,015千円、信託構築物4,281千円、信託工具、器具及び備品723千円、信託土地627,255千円です。

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。正味売却価額は不動産鑑定士による不動産鑑定評価額から処分費用見込額を控除して算定しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期	当期
	自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24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	2,000,000口	20,000,000口
発行済投資口数	58,031口	2,111,281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23年10月1日 至 平成24年3月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日
現金及び預金	695,340千円	4,147,511千円
信託現金及び信託預金	2,328,827千円	4,774,787千円
現金及び現金同等物	3,024,168千円	8,922,299千円

※2. 重要な非資金取引の内容

当期に合併した旧JHRより受け入れた資産及び引き受けた負債の内訳は、次のとおりです。なお、合併による出資剰余金の増加は21,746,398千円です。

流動資産	4,304,913千円
固定資産	79,461,287千円
資産合計	83,766,200千円
流動負債	14,757,315千円
固定負債	27,993,090千円
負債合計	42,750,405千円

[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	当期
	(平成24年3月31日)	(平成24年12月31日)
1年以内	353,899千円	1,483,459千円
1年超	2,029,841千円	8,932,811千円
合計	2,383,740千円	10,416,270千円

[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

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24年3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。

	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	695,340	695,340	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,328,827	2,328,827	—
資産計	3,024,168	3,024,168	—
(3) 短期借入金	3,960,000	3,960,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	1,974,550	1,974,550	—
(5) 長期借入金	15,582,000	15,582,000	—
負債計	21,516,550	21,516,550	—

当期（平成24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	4,147,511	4,147,511	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,774,787	4,774,787	—
資産計	8,922,299	8,922,299	—
(3) 短期借入金	3,841,980	3,841,980	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,002,600	2,600
(5) 1年内返済予定の長期借入金	5,280,175	5,280,175	—
(6) 長期借入金	54,098,080	54,098,080	—
負債計	65,220,235	65,222,835	2,600
(7) デリバティブ取引（※）	(24,923)	(24,923)	—



(※) 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年内償還予定の投資法人債

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。

- (5) 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。

- (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

(千円)

区分	前期 平成24年3月31日	当期 平成24年12月31日
預り敷金及び保証金	—	2,010,520
信託預り敷金及び保証金	1,145,897	1,926,295
合計	1,145,897	3,936,815

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24年3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	695,340	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,328,827	—	—	—	—	—
合計	3,024,168	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日後の償還予定額

当期 (平成24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	4,147,511	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,774,787	—	—	—	—	—
合計	8,922,299	—	—	—	—	—

4. 借入金の決算日後の返済予定額

前期 (平成24年3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	3,960,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	1,974,550	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,725,000	5,169,000	2,688,000	—	—
合計	5,934,550	7,725,000	5,169,000	2,688,000	—	—

借入金の決算日後の返済予定額  
 当期（平成24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	3,841,980	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	5,280,175	—	—	—	—	—
長期借入金	—	15,063,550	14,436,330	9,978,200	9,620,000	5,000,000
合計	11,122,155	15,063,550	14,436,330	9,978,200	9,620,000	5,000,000

[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24年3月31日）

該当事項はありません。

当期（平成24年12月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当期（平成24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また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	29,217,500	29,217,500	△24,923	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[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24年 3月31日)	当期 (平成24年12月31日)
繰延税金資産（流動）		
未払事業税損金不算入額	18千円	—
繰延税金資産（流動）合計	18千円	—
繰延税金資産（流動）の純額	18千円	—
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	—	2,177,012千円
減損損失	—	326,753千円
繰延ヘッジ損益	—	11,869千円
繰延税金資産（固定）小計	—	2,515,635千円
評価性引当金	—	△2,515,635千円
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	—	3,355千円
繰延税金負債（固定）合計	—	3,355千円
繰延税金負債（固定）の純額	—	3,355千円

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24年 3月31日)	当期 (平成24年12月31日)
法定実効税率	39.33%	36.59%
（調整）		
負ののれん発生益	—	△37.04%
支払分配金の損金算入額	△39.24%	△1.14%
評価性引当金の増減	—	1.49%
その他	0.12%	0.10%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21%	0.00%

[企業結合に関する注記]

当期（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日）

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称

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。）

(2) 被取得企業の事業の内容

投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと。

(3) 企業結合を行った主な理由

本投資法人と旧JHRは、ホテル特化型のJ-REITとして本合併により、賃料収入の「安定性」と「アップサイドの獲得」の両立、ポートフォリオの一層の分散と資産規模の拡大、また、投資口数の増加による流動性の向上、時価総額の拡大を実現すべく、協議・検討を重ねた結果、両投資法人の課題を克服し、共に成長するための戦略として本合併を実行することが、両投資法人の投資主価値の最大化に資するという共通の認識を得るに至り、平成23年12月22日付で合併契約を締結し、平成24年4月1日付でその効力が発生しました。

(4) 企業結合日

平成24年4月1日

(5) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、旧JHRを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式。

(6) 結合後の企業の名称

ジャパン・ホテル・リート投資法人

(7) 取得企業を決定するに至った根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、最も大きな議決権比率を有する投資主の存在、役員等を解任できる投資主の存在、投資口の交換条件その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成24年4月1日から平成24年12月31日まで

3. 取得原価の算定に関する事項

(1) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 21,746,398千円

取得に直接要した費用

デュー・デリジェンス費用等 691,123千円

---

取得原価 22,437,521千円

(2) 投資口の交換比率

旧JHRの投資口1口に対し、投資口分割後の本投資法人の投資口11口を割当交付しました。なお、本投資法人は効力発生日をもって、本投資法人の投資口1口を12口に分割する投資口の分割を行っており、かかる投資口の分割の考慮前の合併比率は、本投資法人：旧JHR=1：11/12となります。

(3) 交換比率の算定方法

- ①市場投資口価格法、配当割引モデル（DDM）方式、時価純資産法等を中心とした評価方法に基づき、交換比率の分析を行っております。
- ②本投資法人及び旧JHRは、本合併に用いられる交換比率の算定にあたって公正を期すため、それぞれ交換比率算定のための第三者評価機関を任命し、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

(4) 交付投資口数

1,162,909口

4. 取得原価の配分に関する事項

(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容

流動資産	4,304,913千円
固定資産	79,461,287千円
資産合計	<u>83,766,200千円</u>
流動負債	14,757,315千円
固定負債	27,993,090千円
負債合計	<u>42,750,405千円</u>

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれん	18,578,273千円
発生原因	企業結合時における旧 J H R の時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識いたしました。
会計処理	当期において特別利益に一括計上しています。

5. 比較情報

企業結合日が当期の開始日のため該当はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成24年4月1日 至 平成24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23年10月1日 至 平成24年3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
株式会社共立メンテナンス	465,851	ホテル賃貸事業
株式会社グリーンズ	157,198	ホテル賃貸事業

当期 (自 平成24年4月1日 至 平成24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	4,210,548	ホテル不動産運用事業
株式会社共立メンテナンス	919,532	ホテル不動産運用事業

[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23年10月1日 至 平成24年3月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	43,214,906	43,050,585
	期中増減額	△164,321	85,292,019
	期末残高	43,050,585	128,342,605
	期末時価	38,896,600	131,227,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	43,214,906	43,050,585
	期中増減額	△164,321	85,292,019
	期末残高	43,050,585	128,342,605
	期末時価	38,896,600	131,227,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記42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、建設仮勘定、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、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものであり、当期の主な増加額は旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人との合併による賃貸等不動産(78,197百万円)の受入れ及びホテル京阪ユニバーサル・シティ(6,181百万円)及びホテルサンルート新橋(4,942百万円)の取得によるものです。

(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。

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23年10月1日 至 平成24年3月31日	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日
ホテル	損益計算書における金額		
	不動産運用収入	1,431,528	7,283,758
	不動産運用費用	503,393	2,668,078
	不動産運用損益	928,134	4,615,679
合計	損益計算書における金額		
	不動産運用収入	1,431,528	7,283,758
	不動産運用費用	503,393	2,668,078
	不動産運用損益	928,134	4,615,679

(注) 不動産運用収入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 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当期 自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日
1口当たり純資産額	33,941円	32,686円
1口当たり当期純利益	680円	9,711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) 本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行っています。前前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産、1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 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 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	当期 自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日
当期純利益(千円)	473,909	19,031,946
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)	473,909	19,031,946
期中平均投資口数(口)	696,372	1,959,732

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。



(10) 発行済投資口数の増減

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)

(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存続法人とし、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。

#### 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	日本電子株式会社 入社 社団法人京都市観光協会 公益財団法人京都文化交流コンベンションビューロー 入社 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)	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 プレミアム投資法人 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 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6月 株式会社ビック東海 非常勤監査役 就任(現職) 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)	0

(注1) 平成24年2月24日の第5回投資主総会決議に基づき、平成24年4月1日付で執行役員関田成夫が辞任し、新たに伊佐幸夫が本投資法人の執行役員に就任しました。

(注2) 平成24年2月24日の第5回投資主総会決議に基づき、平成24年4月1日付で監督役員藤原憲一が辞任し、新たに松澤宏が本投資法人の監督役員に就任しました。

(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	鈴木 博之	昭和59年4月 昭和62年4月 昭和63年9月 平成8年6月 平成16年7月 平成16年10月 平成17年10月 平成19年4月 平成19年8月 平成24年4月	ワールド・ピーアール株式会社 入社 牟田会計事務所 入社 KPMG国際税務部 東京事務所/スペイン・マドリッド事務所 入社 マネジャー サン・マイクロシステムズ株式会社 入社 経理財務本部統括部長 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 経理部 コントローラー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 出向 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役就任 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 代表取締役就任 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員就任 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(現職)	0
取締役会長	高橋 健	昭和44年4月 平成4年4月 平成6年5月 平成8年10月 平成10年9月 平成12年4月 平成13年6月 平成14年5月 平成17年4月 平成21年4月 平成21年6月 平成22年5月 平成24年12月	三井信託銀行株式会社(現三井住友信託銀行株式会社) 入社 欧州三井信託銀行株式会社 社長(出向) 三井信託銀行株式会社 ロスアンゼルス支店長 同社 ロンドン支店長 プルデンシャル三井トラスト投信株式会社 取締役営業部長(出向) 新光証券株式会社(現みずほ証券株式会社) 入社 同社 執行役員エクイティシンジケーション部・公開引受部担当 同社 常務執行役員インベストメントバンキング第三部・第四部担当 同社 常務執行役員インベストメントバンキング第三部・第四部・国際業務部担当 株式会社クレオス 最高顧問 株式会社シーボン 取締役就任(非常勤)(現職) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役会長 就任(現非常勤) 千代田商事株式会社 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	平山 順一	昭和54年4月 昭和56年11月 昭和60年7月 昭和63年3月 平成5年4月 平成8年8月 平成15年11月 平成21年1月 平成21年4月 平成21年5月	黒川建築設計事務所 入所 メディカル建築設計事務所 入所 エイ・アール・シー・ヤマギワ株式会社 (現株式会社インフォマティクス) 入社 三菱信託銀行株式会社(現三菱UFJ信託銀行株式会社) 入社 同社 不動産部 法人企画課 課長 同社 渋谷支店 不動産課 課長 同社 不動産カスタディ部 統括マネージャー 株式会社共立メンテナンス 入社 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 企画部長 就任(株式会社共立メンテナンスより出向) 同社 取締役 就任(現職)	0
取締役	松原 宗也	昭和61年4月 平成10年12月 平成13年3月 平成21年6月 平成24年4月	株式会社百十四銀行 入社 本店営業部 国際部課長代理 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 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 アキュイジション部 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 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 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 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 クリエイティブ・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24年9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） 株式会社COSMO&COMPANY 顧問 就任（非常勤）（現職）	0

(注1) 平成24年3月23日の定時株主総会決議に基づき、平成24年4月1日付で新たに鈴木博之、松原宗也、青木陽幸の3名が取締役に就任しました。

(注2) 平成24年3月23日の定時株主総会決議に基づき、平成24年4月1日付で新たに関田成夫が監査役に就任しました。

(注3) 平成24年4月1日の取締役会決議に基づき、同日付で代表取締役関田成夫が本資産運用会社の代表取締役を辞任し、新たに鈴木博之が本資産運用会社の代表取締役に就任しました。

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	第12期 (平成24年3月31日現在)		第13期 (平成24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	ビジネス ホテル	東京都	イビス東京新宿	7,312	15.6	7,433	5.3	
			ホテルサンルート新橋	—	—	4,935	3.5	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,774	8.1	3,748	2.7	
			パールホテル茅場町	3,214	6.9	3,194	2.3	
			スマイルホテル日本橋三越前(注4)	2,069	4.4	2,057	1.5	
			R&Bホテル上野広小路	1,751	3.7	1,742	1.2	
			R&Bホテル東日本橋	1,504	3.2	1,492	1.1	
			ホテルビスタ蒲田東京(注5)	1,499	3.2	1,484	1.1	
			ドゥーミーイン水道橋	1,084	2.3	1,076	0.8	
			ドゥーミーイン浅草	966	2.1	988	0.7	
		チサンイン蒲田	816	1.7	811	0.6		
		大阪府	なんばオリエンタルホテル	—	—	14,879	10.7	
			ドゥーミーインなんば	1,229	2.6	1,219	0.9	
		福岡県	博多中洲ワシントンホテルプラザ	—	—	2,111	1.5	
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,579	3.4	1,563	1.1	
		熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,375	5.1	2,345	1.7	
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	—	—	2,021	1.4	
		新潟県	ホテルサンルート新潟	1,991	4.3	1,974	1.4	
		秋田県	ダイワロイネットホテル秋田(注6)	—	—	1,740	1.2	
		山口県	コンフォートホテル新山口	839	1.8	828	0.6	
	神奈川県	ホテルビスタ橋本	1,556	3.3	589	0.4		
	愛媛県	ミレニアホテル松山	1,393	3.0	—	—		
	北海道	ホテルリソル札幌 南二条	835	1.8	—	—		
	小計				35,794	76.5	58,241	41.7
	シティ ホテル	千葉県	オリエンタルホテル東京ベイ	—	—	19,507	14.0	
			兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	—	—	10,573	7.6
			広島県	オリエンタルホテル広島	—	—	4,058	2.9
	小計				—	—	34,140	24.5
	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	—	—	18,615	13.3	
			ザ・ビーチタワー沖縄	7,256	15.5	7,169	5.1	
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	—	—	6,155	4.4	
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	—	—	4,009	2.9	
	小計				7,256	15.5	35,948	25.7
信託不動産合計				43,050	92.0	128,330	91.9	
預金・その他の資産(注7)				3,723	8.0	11,293	8.1	
資産総額				46,773	100.0	139,623	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	23,138	49.5	70,613	50.6
純資産総額	23,635	50.5	69,010	49.4



(注1) ホテルは、一般にその営業の態様に応じて、ビジネスホテル、シティホテル及びリゾートホテル等に分類されます。

(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、小数点第二位以下を四捨五入しています。

(注4) 平成24年11月1日付で、鴨川イン日本橋からスマイルホテル日本橋三越前に名称を変更しています。本書において以下同じです。

(注5) 平成24年10月1日付で、ビスタホテル蒲田からホテルビスタ蒲田東京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) 平成24年11月15日付で、不動産による保有から信託不動産による保有に変更しています。

(注7) 機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定並びに無形固定資産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

該当事項は有りません。

② 投資不動産物件

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(m <sup>2</sup> )(注2)	延床面積(m <sup>2</sup> )(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	ドゥーミーイン熊本	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
11	ドゥーミーインなんば	大阪府大阪市浪速区	所有権	所有権	572.95	3,291.91	RC 10F	平成11年2月	105室
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

物件番号	名称	所在地 (地番)	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)			
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	203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
20	パールホテル茅場町	東京都中央区新川	所有権	所有権	979.61	7,032.49	SRC・RC B1/10F	昭和56年 1月	268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	ホテルピスタ蒲田東京	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
27	ホテルピスタ橋本	神奈川県相模原市緑区	所有権	所有権	623.79	2,514.59	SRC B2/10F	昭和61年 12月	99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

(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) ホテル日航アリビラの土地は、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(規約共用部分を含む。)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。

(注15) 譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条及びミレニアホテル松山の物件番号7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	取得価格 (百万円) (注1)	当期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	当期末 鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定 機関 (注4)	投資比率 (%) (注5)	担保設定 (注6)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	10,900	10,710	10,900	N	8.3	有
2	オリエンタルホテル東京ベイ	19,900	19,693	21,000	N	15.2	有
3	なんばオリエンタルホテル	15,000	14,931	15,200	N	11.5	有
4	ホテル日航アリビラ	18,900	18,752	19,600	N	14.4	有
5	オリエンタルホテル広島	4,100	4,087	4,100	N	3.1	有
6	イビス東京新宿	7,243	7,524	5,510	M	5.5	有
8	ザ・ビーチタワー沖縄	7,610	7,169	7,090	M	5.8	有
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	4,070	4,021	4,190	N	3.1	有
10	ドゥーミーイン熊本	2,334	2,345	2,610	M	1.8	有
11	ドゥーミーインなんば	1,270	1,219	1,090	T	1.0	有
12	ドゥーミーイン水道橋	1,120	1,076	1,011	C	0.9	有
13	ドゥーミーイン浅草	999	988	929	M	0.8	有
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,130	2,115	2,130	N	1.6	有
15	奈良ワシントンホテルプラザ	2,050	2,021	2,060	N	1.6	有
16	R&Bホテル上野広小路	1,720	1,742	1,540	M	1.3	有
17	R&Bホテル東日本橋	1,534	1,492	1,670	M	1.2	有
18	コンフォートホテル東京東日本橋	3,746	3,748	4,310	M	2.9	有
19	コンフォートホテル新山口	866	828	786	M	0.7	有
20	パールホテル茅場町	3,121	3,200	2,928	C	2.4	有
21	ダイワロイネットホテル秋田	1,760	1,740	1,770	N	1.3	有
22	スマイルホテル日本橋三越前	2,108	2,057	2,160	M	1.6	有
23	ホテルサンルート新潟	2,105	1,974	1,840	M	1.6	有
24	東横イン博多駅前本館・シングル館	1,652	1,563	1,930	T	1.3	有
25	ホテルビスタ蒲田東京	1,512	1,484	1,080	T	1.2	有
26	チサンイン蒲田	823	813	671	T	0.6	有
27	ホテルビスタ橋本	1,510	589	612	M	1.2	有
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	6,000	6,155	6,840	R	4.6	有
30	ホテルサンルート新橋	4,800	4,935	5,670	D	3.7	有
	合計	130,883	128,986	131,227		100.0	

(注1) 「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2) 「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3) 「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、当期末時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

- (注4) 「鑑定機関」に記載されている「M」は森井総合鑑定株式会社、「C」は株式会社中央不動産鑑定所、「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5) 「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6) 「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7) 譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条及びミレニアホテル松山の物件番号7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)	NOI 利回り (注3) (注6)	償却後NOI (注4) (千円)	償却後NOI 利回り (注5) (注6)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	910,488	652,197	—	388,137	—
2	オリエンタルホテル東京ベイ	変動/固定	1,057,406	967,935	—	607,459	—
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	717,051	639,006	—	518,976	—
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	1,190,267	1,072,202	—	821,140	—
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	336,061	297,058	—	250,128	—
6	イビス東京新宿	運営委託	336,350	173,295	—	137,394	—
7	ホテルリソル札幌 南二条(注7)	変動	49,089	32,159	—	20,014	—
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	383,256	350,150	—	262,512	—
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	221,211	202,988	—	141,367	—
10	ドゥーミーイン熊本	固定	145,845	129,126	—	99,533	—
11	ドゥーミーインなんば	固定	65,790	57,676	—	44,074	—
12	ドゥーミーイン水道橋	固定	63,000	55,290	—	46,935	—
13	ドゥーミーイン浅草	固定	47,996	40,540	—	32,023	—
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注8)	固定	181,000	167,000	—	148,000	—
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注8)	固定	115,000	102,000	—	72,000	—
16	R&Bホテル上野広小路	固定	73,193	61,348	—	52,166	—
17	R&Bホテル東日本橋	固定	91,655	77,329	—	65,566	—
18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定	202,586	178,746	—	152,559	—
19	コンフォートホテル新山口	固定	45,397	38,329	—	27,458	—
20	パールホテル茅場町	固定	167,535	143,988	—	116,909	—
21	ダイワロイネットホテル秋田(注8)	固定	103,000	89,000	—	63,000	—
22	スマイルホテル日本橋三越前	固定	100,800	87,299	—	73,681	—
23	ホテルサンルート新潟	固定	117,001	103,774	—	76,949	—
24	東横イン博多駅前本館・シングル館	固定	105,779	95,343	—	79,300	—
25	ホテルピスタ蒲田東京	変動/固定 (注9)	74,329	61,837	—	42,528	—
26	チサンイン蒲田	変動	32,698	26,361	—	19,031	—
27	ホテルピスタ橋本	固定	63,385	56,556	—	45,468	—
28	ミレニアホテル松山(注10)	固定	36,028	26,723	—	13,119	—
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ(注11)	固定	161,148	152,086	—	125,261	—
30	ホテルサンルート新橋(注11)	変動/固定 (注9)	87,681	78,767	—	71,742	—
	合計		7,283,758	6,216,930	—	4,615,679	—

(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) 「NOI利回り」=NOI÷取得価格

(注4) 「償却後NOI」＝不動産運用収益－不動産運用費用

(注5) 「償却後NOI利回り」＝償却後NOI÷取得価格

(注6) 当期におきましては、平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9か月間の変則決算であるため「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は算出していません。

(注7) ホテルリソル札幌 南二条は、平成24年12月21日付で譲渡しました。

(注8) 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9) ホテルビスタ蒲田東京及びホテルサンルート新橋については、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。

(注10) ミレニアホテル松山は、平成24年9月28日付で譲渡しました。

(注11) ホテル京阪ユニバーサル・シティ及びホテルサンルート新橋は、平成24年9月19日付で取得しました。



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	年間賃料 (ホテル別)		年間賃料総額 (テナント別)	
				固定賃料(注2) 変動賃料	比率 (注4)	固定賃料(注2) 変動賃料	比率 (注4)
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	645百万円 (注3) 百万円	—	3,221百万円 (注3) 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	631百万円 (注3) 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	797百万円 (注3) 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	804百万円 (注3) 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	341百万円 (注3) 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4月18日 平成38年6月30日	511百万円 —百万円	—	1,226百万円 —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	294百万円 —百万円	—		
	ドリーイン熊本		平成23年4月8日 平成35年3月31日	194百万円 —百万円	—		
	ドリーインなんば		平成11年4月1日 平成26年3月31日	78百万円 —百万円	—		
	ドリーイン水道橋		平成17年7月1日 平成27年6月30日	84百万円 —百万円	—		
	ドリーイン浅草		平成9年4月1日 平成29年3月31日	63百万円 —百万円	—		
主要なテナントの合計				4,447百万円 —百万円	—	4,447百万円 —百万円	—
ポートフォリオ全体の合計				7,285百万円 —百万円	—	7,285百万円 —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) 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を百万円未満を切り捨てて記載しており、変動賃料及び運営委託収入を含みません。

(注3) 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55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4) 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。

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24年4月1日～平成24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	7,283,758	910,488	1,057,406	717,051	1,190,267	336,061
固定賃料	5,118,021	484,425	473,700	598,425	603,075	256,128
変動賃料	2,057,188	425,336	583,706	118,626	587,192	79,933
その他収入	108,548	727	—	—	—	—
(B) 不動産運用費用 小計	2,668,078	522,351	449,947	198,075	369,126	85,933
支払地代・その他賃借料	278,850	205,718	—	—	63,111	—
固定資産税等	530,958	44,206	83,187	73,851	47,438	35,293
外注委託費	89,177	3,049	720	720	1,440	720
損害保険料	18,976	2,798	2,809	1,176	2,107	1,032
減価償却費	1,592,118	259,611	360,475	117,950	250,586	46,930
固定資産除却損	9,132	4,448	—	2,079	474	—
その他費用	148,864	2,518	2,753	2,297	3,966	1,957
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	4,615,679	388,137	607,459	518,976	821,140	250,128
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	40	1	1	1	1	1

物件番号	6	7	8	9	10	11
物件名	イビス東京新宿	ホテルリソル 札幌 南二条 (注2)	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
(A) 不動産運用収益 小計	336,350	49,089	383,256	221,211	145,845	65,790
固定賃料	74,756	—	383,256	220,754	145,845	65,610
変動賃料	195,106 (注1)	49,089	—	—	—	—
その他収入	66,487	—	—	456	—	180
(B) 不動産運用費用 小計	198,955	29,075	120,743	79,844	46,311	21,715
支払地代・その他賃借料	—	—	—	—	—	—
固定資産税等	25,379	13,496	29,559	17,017	15,304	6,008
外注委託費	48,089	726	—	—	—	752
損害保険料	720	357	1,364	598	475	209
減価償却費	33,771	12,145	87,638	61,621	29,592	13,602
固定資産除却損	2,129	—	—	—	—	—
その他費用	88,865	2,349	2,181	606	938	1,143
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	137,394	20,014	262,512	141,367	99,533	44,074
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	4	1	1	1	1	2

物件番号	12	13	14	15	16	17
物件名	ドゥーミーイン 水道橋	ドゥーミーイン 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
(A) 不動産運用収益 小計	63,000	47,996	181,000	115,000	73,193	91,655
固定賃料	63,000	47,546	181,000	112,000	72,378	91,655
変動賃料	—	—	—	—	—	—
その他収入	—	450	0	3,000	814	—
(B) 不動産運用費用 小計	16,064	15,973	33,000	43,000	21,027	26,089
支払地代・その他賃借料	—	—	—	—	—	4,050
固定資産税等	6,317	4,591	9,000	9,000	8,804	6,632
外注委託費	—	1,000	2,000	2,000	940	1,452
損害保険料	228	133	0	0	162	230
減価償却費	8,354	8,516	18,000	29,000	9,182	11,762
固定資産除却損	—	—	—	—	—	—
その他費用	1,163	1,731	2,000	0	1,938	1,961
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	46,935	32,023	148,000	72,000	52,166	65,566
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	1	1	1	2	1	1

物件番号	18	19	20	21	22	23
物件名	コンフォート ホテル東京 東日本橋	コンフォート ホテル新山口	パールホテル 茅場町	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
(A) 不動産運用収益 小計	202,586	45,397	167,535	103,000	100,800	117,001
固定賃料	194,182	44,945	160,605	103,000	100,800	117,000
変動賃料	—	—	—	—	—	—
その他収入	8,404	452	6,930	—	—	1
(B) 不動産運用費用 小計	50,026	17,938	50,625	40,000	27,118	40,051
支払地代・その他賃借料	—	—	—	—	—	—
固定資産税等	20,138	4,836	13,274	6,000	9,442	8,288
外注委託費	1,815	670	7,650	3,000	1,574	1,915
損害保険料	439	167	392	0	223	517
減価償却費	26,186	10,870	27,079	25,000	13,617	26,825
固定資産除却損	—	—	—	—	—	—
その他費用	1,446	1,394	2,228	4,000	2,261	2,505
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	152,559	27,458	116,909	63,000	73,681	76,949
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	2	1	1	1	1	1

物件番号	24	25	26	27	28	29
物件名	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	チサンイン蒲田	ホテルビスタ 橋本	ミレニアホテル 松山(注4)	ホテル京阪 ユニバーサル・ シティ(注5)
(A) 不動産運用収益 小計	105,779	74,329	32,698	63,385	36,028	161,148
固定賃料	105,779	74,277	14,502	63,000	35,400	(注6)
変動賃料	—	—	18,196	—	—	(注6)
その他収入	—	52	—	385	628	(注6)
(B) 不動産運用費用 小計	26,478	31,800	13,667	17,917	22,909	35,886
支払地代・その他賃借料	—	—	—	—	—	5,969
固定資産税等	7,973	9,424	3,543	4,409	6,974	—
外注委託費	1,030	1,200	862	900	590	1,363
損害保険料	286	259	109	159	268	641
減価償却費	16,043	19,308	7,330	11,088	13,604	26,824
固定資産除却損	—	—	—	—	—	—
その他費用	1,145	1,608	1,820	1,359	1,471	1,086
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	79,300	42,528	19,031	45,468	13,119	125,261
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	1	1	1	1	1	1

物件番号	30
物件名	ホテル サンルート新橋 (注5)
(A) 不動産運用収益 小計	87,681
固定賃料	79,975
変動賃料	—
その他収入	7,705
(B) 不動産運用費用 小計	15,938
支払地代・その他賃借料	—
固定資産税等	—
外注委託費	1,701
損害保険料	110
減価償却費	7,024
固定資産除却損	—
その他費用	7,101
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	71,742
(参考) 稼働率	100%
(参考) 賃貸先数	5

(注1) イビス東京新宿の変動賃料には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63ページ「D. ホテル事業の概要<参考情報2> イビス東京新宿のホテル事業の概要」をご参照ください。

(注2) 本物件は、平成24年12月21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) 本物件は、平成24年9月28日付で譲渡しました。

(注5) 本物件は、平成24年9月19日付で取得しました。

(注6) 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。

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	年間賃料総額 (注1) (百万円)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注3) (%)
ビジネスホテル	3,955	59,403	45.4
リゾートホテル	2,652	36,580	27.9
シティホテル	2,838	34,900	26.7
合計	9,446	130,883	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4)	年間賃料総額 (注1) (百万円)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注3) (%)
関西	2,804	35,220	26.9
東京	1,767	28,726	21.9
沖縄	1,829	26,510	20.3
関東 (東京を除く)	1,693	25,480	19.5
その他	1,350	14,947	11.4
合計	9,446	130,883	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1) (百万円)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注3) (%)
ラグジュアリー	1,318	18,900	14.4
アッパーミドル	1,522	15,000	11.5
ミッドプライス	4,968	73,242	56.0
エコノミー	1,636	23,741	18.1
合計	9,446	130,883	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24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1) (百万円)	取得価格 (注2) (百万円)	投資比率 (注3) (%)
5年以内	751	10,880	8.3
5年超10年以内	1,040	15,129	11.6
10年超20年以内	6,658	88,263	67.4
20年超	996	16,611	12.7
合計	9,446	130,883	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24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1） （百万円）	年間賃料総額比率 （%）
5年未満	993	10.5
5年超10年以内	6,355	67.3
10年超20年以内	2,097	22.2
20年超	—	—
合計	9,446	100.0

(注1) 「年間賃料総額」には、当期末保有資産の月額賃料収入等（建物本体の賃料のほか、看板や駐車場の使用料を含んだ金額。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、HMJ5ホテルについては、平成24年1月1日から平成24年12月31日までのGOP実績値に基づき算出される変動賃料と、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、イビス東京新宿については、ホテル部分における平成24年7月1日から平成24年12月31日までの6ヶ月間に実際に発生した運営委託収入の総額に2を乗じた額と、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等に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24年7月1日から平成24年12月31日までの6ヶ月間に実際に発生した変動賃料の総額に2を乗じた金額を記載しています。なお、HMJ5ホテルの変動賃料の詳細は、後記55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。）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3) 「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4) 「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。

但し、賃貸借契約における初年度は、平成24年4月1日から同年12月31日までの9ヶ月となり、本営業期間を特例営業期間として設定しています。

(3) 賃料

(a) 固定賃料

年間3,221百万円

(注) 但し、特例営業期間に係る固定賃料は、2,416百万円となります。

固定賃料のホテル毎の内訳は下記の表をご参照ください。

(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。

(注) 但し、特例営業期間のGOP基準額は年間2,513百万円となります。

(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）

HMJ 5ホテルのホテル事業の平成24年4月1日から平成24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	83.0%	—	93.6%	—	89.7%	—	74.0%	—	74.6%	—	83.9%	—
	ADR（注3）	14,805	—	18,151	—	10,231	—	27,378	—	8,347	—	16,982	—
	RevPAR（注4）	12,291	—	16,981	—	9,183	—	20,264	—	6,230	—	14,254	—
財務指標 (百万円)	総売上高	4,241	100.0%	5,148	100.0%	1,422	100.0%	4,097	100.0%	1,650	100.0%	16,559	100.0%
	宿泊部門	1,188	28.0%	2,586	50.2%	714	50.2%	2,435	59.4%	428	25.9%	7,351	44.4%
	料飲部門	2,758	65.0%	2,194	42.6%	118	8.3%	1,309	31.9%	1,163	70.5%	7,541	45.5%
	物販部門	97	2.3%	—	—	—	—	276	6.7%	—	—	373	2.3%
	テナント部門	47	1.1%	208	4.0%	553	38.9%	—	—	18	1.1%	826	5.0%
	その他部門	152	3.6%	159	3.1%	37	2.6%	78	1.9%	42	2.5%	468	2.8%
	GOP	972	22.9%	1,236	24.0%	770	54.1%	1,467	35.8%	271	16.4%	4,715	28.5%

(注1) 客室稼働率については小数点第二位以下を、ADR、RevPARについては小数点第一位以下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第二位以下を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(注2) 平成24年4月1日から平成24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22年1月1日から平成24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
客室稼働率	平成22年	66.1%	76.2%	80.8%	80.1%	79.3%	78.6%
	平成23年	74.6%	75.8%	61.3%	52.6%	69.2%	72.0%
	平成24年	72.3%	79.4%	85.3%	79.5%	77.5%	79.3%
ADR (円)	平成22年	12,971	11,870	15,846	13,518	16,494	13,104
	平成23年	12,912	12,213	14,091	14,006	14,926	12,328
	平成24年	12,907	11,693	16,093	14,920	15,875	13,511
RevPAR (円)	平成22年	8,572	9,044	12,797	10,827	13,082	10,307
	平成23年	9,632	9,258	8,642	7,368	10,322	8,876
	平成24年	9,337	9,289	13,730	11,866	12,300	10,718
売上高 (百万円)	平成22年	1,396	1,462	1,843	1,655	1,961	1,572
	平成23年	1,466	1,390	1,341	1,296	1,640	1,387
	平成24年	1,402	1,416	1,935	1,677	1,655	1,594

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成22年	81.9%	91.5%	87.9%	86.1%	79.6%	76.2%
	平成23年	82.3%	90.4%	87.3%	88.0%	86.3%	80.7%
	平成24年	83.1%	93.2%	87.0%	88.7%	86.5%	80.5%
ADR (円)	平成22年	19,105	25,288	15,745	15,203	13,833	16,063
	平成23年	18,983	25,157	16,284	15,240	13,705	16,731
	平成24年	19,236	25,365	15,725	14,982	14,723	17,174
RevPAR (円)	平成22年	15,641	23,148	13,846	13,089	11,018	12,242
	平成23年	15,631	22,748	14,223	13,404	11,825	13,498
	平成24年	15,982	23,628	13,682	13,291	12,740	13,822
売上高 (百万円)	平成22年	1,910	2,382	1,755	1,986	1,727	1,749
	平成23年	1,940	2,282	1,727	1,974	1,904	1,876
	平成24年	1,966	2,367	1,707	1,854	1,864	1,874

(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第二位以下を、ADR、RevPARについては小数点第一位以下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
客室稼働率	平成22年	70.7%	71.6%	78.6%	78.5%	75.7%	80.3%
	平成23年	66.5%	61.4%	74.7%	61.4%	83.3%	76.0%
	平成24年	61.7%	68.8%	82.3%	76.1%	79.9%	78.4%
ADR (円)	平成22年	12,485	11,480	12,853	11,964	15,248	12,156
	平成23年	12,050	12,149	13,876	14,140	14,722	12,390
	平成24年	13,055	11,582	13,142	13,529	14,771	12,695
RevPAR (円)	平成22年	8,821	8,216	10,105	9,387	11,537	9,767
	平成23年	8,019	7,456	10,364	8,676	12,263	9,420
	平成24年	8,049	7,968	10,812	10,302	11,799	9,956
売上高 (百万円)	平成22年	406	429	476	447	608	434
	平成23年	372	358	445	439	531	401
	平成24年	359	357	508	448	459	413

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成22年	80.4%	91.7%	86.7%	88.3%	82.8%	89.6%
	平成23年	74.0%	87.6%	83.0%	83.3%	82.9%	81.9%
	平成24年	78.1%	94.3%	86.2%	85.2%	84.1%	84.6%
ADR (円)	平成22年	13,273	16,344	12,966	13,891	13,084	15,787
	平成23年	14,860	18,026	14,827	15,290	13,841	17,598
	平成24年	13,645	16,909	13,916	14,523	14,555	17,964
RevPAR (円)	平成22年	10,669	14,986	11,240	12,261	10,835	14,140
	平成23年	10,997	15,795	12,303	12,740	11,473	14,407
	平成24年	10,659	15,946	11,991	12,378	12,234	15,199
売上高 (百万円)	平成22年	434	493	448	608	511	518
	平成23年	468	490	456	555	532	507
	平成24年	439	481	440	498	538	526

(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第二位以下を、ADR、RevPARについては小数点第一位以下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
客室稼働率	平成22年	76.4%	85.4%	91.7%	82.5%	89.4%	91.1%
	平成23年	87.5%	91.1%	44.4%	17.9%	53.5%	68.1%
	平成24年	90.2%	97.4%	98.8%	83.7%	91.3%	93.2%
ADR (円)	平成22年	13,368	11,895	19,625	14,706	17,685	13,791
	平成23年	14,091	12,845	14,156	12,410	13,643	11,529
	平成24年	13,416	12,374	20,142	17,288	17,433	14,071
RevPAR (円)	平成22年	10,208	10,160	18,003	12,135	15,805	12,558
	平成23年	12,330	11,706	6,291	2,217	7,301	7,855
	平成24年	12,106	12,051	19,906	14,463	15,922	13,109
売上高 (百万円)	平成22年	474	442	610	486	605	513
	平成23年	510	462	262	211	393	382
	平成24年	488	458	669	509	565	532

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成22年	88.6%	96.2%	97.9%	97.6%	94.8%	90.1%
	平成23年	85.8%	99.6%	98.7%	99.1%	99.2%	99.1%
	平成24年	87.6%	98.9%	97.9%	96.2%	97.1%	96.0%
ADR (円)	平成22年	15,439	22,103	15,114	18,124	16,369	18,878
	平成23年	14,337	22,130	16,379	17,732	15,505	19,097
	平成24年	15,932	24,549	15,971	18,322	18,496	20,467
RevPAR (円)	平成22年	13,678	21,262	14,798	17,690	15,521	17,008
	平成23年	12,294	22,046	16,174	17,576	15,388	18,922
	平成24年	13,958	24,286	15,631	17,625	17,964	19,649
売上高 (百万円)	平成22年	501	618	513	649	612	585
	平成23年	456	599	516	657	643	657
	平成24年	503	667	509	600	614	649

(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第二位以下を、ADR、RevPARについては小数点第一位以下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
客室稼働率	平成22年	75.5%	76.6%	83.4%	85.8%	80.3%	78.3%
	平成23年	78.2%	79.4%	86.1%	89.8%	89.0%	93.5%
	平成24年	79.5%	75.4%	88.3%	92.0%	84.7%	82.5%
ADR (円)	平成22年	9,025	8,835	9,812	9,520	10,333	8,953
	平成23年	9,496	9,487	10,751	10,580	10,340	10,170
	平成24年	9,429	8,929	9,861	10,276	10,036	8,995
RevPAR (円)	平成22年	6,813	6,769	8,179	8,164	8,294	7,011
	平成23年	7,431	7,530	9,257	9,503	9,198	9,513
	平成24年	7,499	6,732	8,705	9,449	8,500	7,424
売上高 (百万円)	平成22年	141	136	181	151	159	146
	平成23年	151	140	162	161	164	163
	平成24年	142	141	154	157	152	140

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成22年	79.6%	88.0%	82.9%	79.5%	85.5%	84.0%
	平成23年	98.4%	92.9%	83.3%	83.4%	86.1%	86.8%
	平成24年	86.5%	96.5%	89.0%	94.0%	93.1%	89.3%
ADR (円)	平成22年	9,893	10,145	9,460	9,902	9,896	10,090
	平成23年	11,053	10,419	9,677	10,124	9,741	10,778
	平成24年	9,875	11,368	9,634	9,713	10,806	11,138
RevPAR (円)	平成22年	7,874	8,923	7,841	7,871	8,464	8,473
	平成23年	10,878	9,683	8,056	8,447	8,389	9,358
	平成24年	8,545	10,974	8,578	9,130	10,056	9,947
売上高 (百万円)	平成22年	155	175	150	154	156	166
	平成23年	179	171	142	152	148	176
	平成24年	153	177	151	159	163	170

(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第二位以下を、ADR、RevPARについては小数点第一位以下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
客室稼働率	平成22年	47.1%	74.7%	71.3%	80.7%	74.2%	70.7%
	平成23年	72.2%	74.1%	56.2%	65.2%	67.1%	66.5%
	平成24年	60.2%	76.8%	77.7%	74.3%	57.2%	66.8%
ADR (円)	平成22年	20,106	15,825	21,139	18,539	23,681	18,342
	平成23年	16,253	14,881	20,862	20,045	23,781	17,714
	平成24年	17,858	14,251	20,698	20,061	24,846	20,292
RevPAR (円)	平成22年	9,465	11,829	15,073	14,955	17,580	12,975
	平成23年	11,729	11,034	11,731	13,070	15,949	11,781
	平成24年	10,745	10,942	16,073	14,901	14,222	13,545
売上高 (百万円)	平成22年	244	291	382	384	418	316
	平成23年	317	276	302	332	380	303
	平成24年	283	292	416	376	335	339

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成22年	80.3%	91.6%	89.8%	80.9%	57.1%	48.7%
	平成23年	85.3%	88.0%	85.2%	86.7%	76.6%	54.9%
	平成24年	86.1%	85.2%	81.6%	86.2%	75.0%	53.9%
ADR (円)	平成22年	40,205	54,398	25,657	18,594	16,864	22,116
	平成23年	38,190	53,155	25,615	18,253	16,694	23,055
	平成24年	38,954	54,220	24,982	17,670	15,574	22,336
RevPAR (円)	平成22年	32,295	49,838	23,048	15,042	9,627	10,772
	平成23年	32,587	46,803	21,816	15,834	12,781	12,666
	平成24年	33,543	46,177	20,375	15,233	11,679	12,034
売上高 (百万円)	平成22年	644	943	485	387	271	276
	平成23年	678	899	465	420	376	325
	平成24年	686	877	430	413	330	312

(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第二位以下を、ADR、RevPARについては小数点第一位以下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
客室稼働率	平成22年	59.3%	64.2%	73.0%	69.6%	70.0%	63.0%
	平成23年	57.5%	61.0%	60.8%	53.0%	65.1%	60.1%
	平成24年	60.8%	63.8%	69.6%	70.2%	70.5%	68.3%
ADR (円)	平成22年	8,455	8,475	8,627	8,295	9,726	8,194
	平成23年	8,297	8,577	8,783	8,597	8,802	7,626
	平成24年	7,627	7,886	8,248	8,189	8,400	7,748
RevPAR (円)	平成22年	5,014	5,439	6,296	5,776	6,809	5,163
	平成23年	4,768	5,235	5,337	4,560	5,727	4,581
	平成24年	4,640	5,035	5,744	5,752	5,924	5,288
売上高 (百万円)	平成22年	131	163	193	188	170	164
	平成23年	116	153	170	154	172	139
	平成24年	129	169	188	186	145	171

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成22年	74.3%	85.0%	70.0%	74.1%	74.3%	65.9%
	平成23年	63.1%	75.3%	76.6%	77.0%	79.4%	76.2%
	平成24年	70.8%	88.8%	71.3%	75.4%	79.3%	76.7%
ADR (円)	平成22年	9,023	9,812	8,777	8,873	8,920	8,894
	平成23年	8,461	9,170	8,264	8,406	8,367	8,327
	平成24年	8,089	8,954	8,187	8,343	8,534	8,448
RevPAR (円)	平成22年	6,708	8,335	6,148	6,577	6,631	5,865
	平成23年	5,340	6,904	6,334	6,468	6,647	6,342
	平成24年	5,730	7,953	5,840	6,292	6,767	6,478
売上高 (百万円)	平成22年	176	153	159	188	178	204
	平成23年	159	123	148	190	204	210
	平成24年	185	164	176	185	219	218

(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第二位以下を、ADR、RevPARについては小数点第一位以下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> イビス東京新宿のホテル事業の概要

平成23年11月に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リブランディングを実施するとともに、平成24年7月よりJ-REITで初となる運営委託方式（注）による資産運用を開始しました。

イビス東京新宿のホテル事業の平成24年1月1日から平成24年12月31日までの月次の主要指標は以下のとおりです。

（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24年8月28日付有価証券届出書「第二部 追完情報 10. 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

	平成24年1月	平成24年2月	平成24年3月	平成24年4月	平成24年5月	平成24年6月
客室稼働率	75.4%	84.9%	89.6%	89.1%	90.1%	91.4%
ADR (円)	8,408	9,645	8,976	9,226	8,557	8,315
RevPAR (円)	6,342	8,187	8,041	8,220	7,712	7,597
売上高 (百万円)	45	53	56	55	53	51
	平成24年7月	平成24年8月	平成24年9月	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月
客室稼働率	86.2%	84.5%	73.5%	76.9%	79.5%	80.8%
ADR (円)	9,294	9,311	9,359	9,428	9,708	9,792
RevPAR (円)	8,008	7,863	6,878	7,252	7,721	7,907
売上高 (百万円)	56	55	46	51	53	55

（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第二位以下を、ADR、RevPARについては小数点第一位以下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 ホテル及びイビス東京新宿の6物件を除く当期末保有資産の平成24年1月から平成24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24年1月(%)	平成24年2月(%)	平成24年3月(%)	平成24年4月(%)	平成24年5月(%)	平成24年6月(%)	平成24年7月(%)	平成24年8月(%)	平成24年9月(%)	平成24年10月(%)	平成24年11月(%)	平成24年12月(%)
8	ザ・ビーチタワー沖繩	76.4	88.6	81.0	80.7	73.8	76.8	78.9	92.8	81.1	81.8	73.1	63.5
9	箱根強羅温泉 季の湯雪月花(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	ドーミーイン熊本	87.1	91.5	94.1	91.6	88.3	89.1	89.7	94.6	91.5	93.1	97.9	91.1
11	ドーミーインなんば	73.5	73.8	88.0	88.3	79.4	70.5	82.7	96.1	83.1	89.1	89.8	87.2
12	ドーミーイン水道橋	87.4	89.9	91.0	88.4	88.0	84.7	82.9	89.3	90.1	93.1	95.4	83.6
13	ドーミーイン浅草	83.0	96.6	97.1	98.1	96.3	95.3	88.2	93.5	95.0	89.0	89.7	91.2
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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
20	パールホテル茅場町(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	86.3	93.5	97.7	95.3	88.7	92.9	92.6	95.8	94.1	93.1	96.0	89.7
25	ホテルビスタ蒲田東京	72.1	77.1	90.1	95.6	93.9	94.8	97.0	86.9	84.6	84.3	86.4	89.1
26	チサンイン蒲田	74.1	87.3	85.6	81.5	74.9	69.8	61.0	70.9	74.7	82.0	90.3	85.0
27	ホテルビスタ橋本	60.0	73.3	74.3	64.5	57.6	52.8	68.5	75.7	70.8	72.1	80.4	70.7
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)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

(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様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) 譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条及びミレニアホテル松山の物件番号7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。なお、下記工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれております。なお、次期の資本的支出額の合計は898百万円を予定しております。

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)
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	4階大宴会場のリニューアル工事	自 平成25年8月 至 平成25年8月	90
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	レストラン「グランサンク」のリニューアル工事	自 平成25年6月 至 平成25年7月	45
パールホテル茅場町 (東京都中央区)	建物改修・保全工事	自 平成25年10月 至 平成25年12月	120
合計			255

(注) 新設・リニューアル工事については、固定資産に区分される建物、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699百万円であり、当期費用に区分された修繕費36百万円と併せ、735百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	外壁保全工事	自 平成23年11月 至 平成24年4月	55
イビス東京新宿 (東京都新宿区)	2階ロビー及びレストランリニューアル工事、客室改装工事	自 平成24年7月 至 平成24年12月	170
合計			225

(注) 新設・リニューアル工事については、固定資産に区分される建物、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。