

平成25年12月期 中間決算短信 (REIT)

平成25年8月20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  
 コー ド 番 号 8985  
 代 表 者 執行役員 伊佐 幸夫

上場取引所 東 証  
 URL <http://www.ihrth.co.jp>

資 産 運 用 会 社 名 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社  
 代 表 者 代表取締役社長 鈴木 博之  
 問 合 せ 先 責 任 者 経理財務本部 経理部長 板橋 昇 TEL (03)6422-0530

半 期 報 告 書 提 出 予 定 日 平成25年9月20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25年6月中間期の運用、資産の状況 (平成25年1月1日～平成25年6月30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		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年6月中間期	4,780	(—)	2,220	(—)	1,418	(—)	1,429	(—)
24年12月期	7,283	(408.8)	2,595	(246.0)	1,412	(197.5)	19,031	(—)

	1口当たり 中間(当期)純利益
	円
25年6月中間期	615
24年12月期	9,711

(注1) 1口当たり中間(当期)純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(注2) 平成25年6月中間期は、決算期変更後の最初の中間決算期であるため、対前年中間期増減比は該当がありません。

(注3) 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ヶ月間の変則決算であり、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4) 平成25年6月中間期の中間純利益は不動産等売却損(223百万円)を含みます。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等について ①当中間期(平成25年12月期中間期)」をご参照ください。

(注5) 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)を含みます。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等について ②前期(平成24年12月期)」をご参照ください。

(2) 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
25年6月中間期	167,446	88,107	52.6	33,612
24年12月期	139,623	69,010	49.4	32,686

(注) 1口当たり純資産は中間期末(期末)発行済投資口数に基づいて算出しています。

(3) 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
25年6月中間期	3,287	△26,063	25,707	11,853
24年12月期	4,334	△11,349	8,927	8,922

## 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
通期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
	11,222	(54.1)	6,008	(131.5)	4,349	(207.8)	4,357	(△77.1)	1,803	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)1,762円(予想期中平均投資口数2,473,171口により算出しております。)

(注1) 1口当たり分配金は、当中間期末時点の発行済投資口数2,621,281口により算出しております。

(注2) ホテルビスタ橋本に係る売却損の特殊要因を除いた運用状況の予想については、後記9ページ「<参考資料2>平成25年12月期通期の運用状況の予想について ①特殊要因を除いた運用状況」をご参照ください。

(注3) 当中間期に取得したヒルトン東京ベイ及び当中間期に譲渡したホテルビスタ橋本の影響を通年で算出した運用状況の予想については、後記9ページ「<参考資料2>平成25年12月期通期の運用状況の予想について ②物件取得及び譲渡の通年効果」をご参照ください。

(注4) 対前期増減比において比較している前期(平成24年12月期)の計算期間は、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)の計算期間です。

(注5) 対前期増減比において比較している前期(平成24年12月期)の運用状況には、負ののれんの発生益(18,578百万円)等の特殊要因を含みます。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等について ②前期(平成24年12月期)」をご参照ください。

(注6) 配当積立金368百万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        | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更         | 無 |
| ④ 修正再表示              | 無 |

### (2) 発行済投資口数

- |                       |            |            |           |            |
|-----------------------|------------|------------|-----------|------------|
| ① 期末発行済投資口数(自己投資口を含む) | 平成25年6月中間期 | 2,621,281口 | 平成24年12月期 | 2,111,281口 |
| ② 期末自己投資口数            | 平成25年6月中間期 | 0口         | 平成24年12月期 | 0口         |

(注) 1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

### ※中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間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)の計算期間でした。本中間期は決算期の変更後、最初の中間決算となります。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 下期の見通し」及び後記7ページ「平成25年12月期(第14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

最近の有価証券報告書（平成25年3月22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

最近の有価証券報告書（平成25年3月22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 当中間期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託しており、ホテルの持つ社会のインフラストラクチャーとしての重要性と収益性に着目し、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物（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。

また、本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日としてジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「旧JHR」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）するとともに、本投資法人の名称につきましても日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更し、ホテル特化型リートとして再出発いたしました。

本合併後1年余りの間に2度にわたる公募増資を実施し、3物件で総額36,850百万円（取得価格ベース）の新規物件を取得する等、着実に資産規模を拡大し、当中間期末となる平成25年6月30日時点では、保有物件28物件で取得価格合計金額155,423百万円となりました。

なお、当中間期末時点の発行済投資口数は2,621,281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。

##### (ロ) 当中間期の運用実績

当中間期（平成25年1月1日から平成25年6月30日までの6ヶ月間）における日本経済は、昨年末に誕生した安倍政権が打ち出したデフレ脱却や持続的な経済成長実現のための諸政策、所謂「アベノミクス」への期待の高まりを背景とした円安・株高に伴う景況感や輸出環境の好転から消費マインド及び企業マインドが改善してきており、景気は着実に持ち直してきました。このような円安の効果や消費マインドの改善及び国を挙げた観光立国推進に向けた諸政策の実施等を受けて、訪日外国人旅行者や国内旅行者が増加しており、本投資法人が保有するホテルにおい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、取引件数が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、投資規模は引き続き拡大傾向にありました。

こういった状況の中、本投資法人は、今年4月に本合併後2度目となる公募増資を実施し、本投資法人のトロフィーアセットとなる「ヒルトン東京ベイ」を26,050百万円で取得するとともに、同年6月には、収益力が低下し今後も回復が見込みづらいと判断した「ホテルビスタ橋本」（取得価格1,510百万円）の譲渡（譲渡時帳簿価額593百万円）を行いました。このような資産の入替え等により、ポートフォリオ全体の質、収益性、安定性の向上を図ることができました。

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ともに、変動賃料等が導入されているホテルについては、その収益向上を図るための戦略的な改装投資等を実施しました。

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ともに、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3）を導入している5ホテル（注4）（以下「HMJ 5ホテル」といいます。）の当中間期の運営状況は、宿泊部門が牽引役となって好調に推移したことから、売上並びにGOP（注5）ともに前年同期を上回りました。宿泊部門では、客室稼働率のみならずADR（注6）についても上昇しており、レジャー関連の消費の底堅さを裏付ける形となりました。HMJ 5ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記10ページ「＜参考資料3＞HMJ 5ホテルの売上及びGOP」及び46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3）変動賃料の詳細は、後記46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4）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5）売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。ホテルの売上高から、次の営業費用（但し、各物件の営業に関して直接発生したものに限り、）を控除した残額をいいます。

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6）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。

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

#### （ハ）資金調達状況

本投資法人は、平成25年4月に物件取得資金に充当することを目的として、新投資口の発行による公募増資20,585百万円と新規借入金8,900百万円の資金調達を行いました。

また、平成25年2月及び3月に到来した既存の借入金5,641百万円の借換え、並びに、上記「（ロ）当中間期の運用実績」記載の資産の売却により得られた資金によって、借入金366百万円を一部繰上返済をしております。

その結果、当中間期末の有利子負債残高は73,394百万円、うち短期借入金2,896百万円、1年内返済予定の長期借入金13,323百万円、長期借入金55,174百万円、1年内償還予定の投資法人債2,000百万円となっており、当中間期末総資産有利子負債比率（注7）は43.8%となりました。

また、物件取得に伴う新規借入及び借入金の借換えを通じて、新規金融機関の誘致、資金調達コストの低減、及び返済期限の分散等を図りました。

なお、平成25年7月1日付で、将来の金利上昇による支払利息の増加に備えるため、金利キャップを購入し金利上昇に対するヘッジを行いました。これにより本投資法人の有利子負債総額に対する固定化比率は58.4%となるとともに、残存期間3年以上の借入金については、すべて金利の固定化がされました。

（注7）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が、平成25年5月7日付で株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）は、本投資法人の格付けの方向性について、「安定的」から「ポジティブ」に変更しています。

信用格付け業者	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：ポジティブ

#### （ニ）業績の概要

上記の運用の結果、当中間期（平成25年1月1日から平成25年6月30日までの6ヶ月間）の実績として、営業収益は4,780百万円、営業利益は2,220百万円、経常利益は1,418百万円を計上し、中間純利益は1,429百万円となりました。

ホテルビスタ橋本に関わる売却損の特殊要因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等について ①当中間期（平成25年12月期中間期）」をご参照ください。

なお、営業収益の中には、HMJに賃貸した変動賃料導入5ホテルからの変動賃料509百万円を含んでいますが、この金額はHMJ 5ホテルの当中間期のGOPをもとに算出された数値となっており、最終的にHMJから收受すべき変動賃料は、HMJ 5ホテルの通期1年間のGOPにより決定されます。

本投資法人は1年決算であり、また、投信法上、投資法人には中間配当の制度もないため、当中間期において利益の分配を行うことができません。利益の分配につきましては、通期1年間（平成25年1月1日から同年12月31日）の利益に基づき実施いたします。その際の利益の分配につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）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、当期末処分利益に配当積立金取崩額（期中新投資口発行による1口当たり分配金の希薄化、物件売却に伴う不動産等の譲渡損失、設備の更新に伴い発生する既存施設の除却損相当額）を加算した金額を利益分配金として、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を予定しています。

## ② 下期の見通し

### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

当下期（平成25年7月1日から同年12月31日）における日本経済は、海外景気の下振れが引き続き我が国の景気を下押しするリスク要因となっているものの、デフレ脱却に向けた安倍政権の経済対策への取組みと日本銀行による強力な金融緩和策に支えられ、企業収益の改善が家計所得や投資の増加につながり、景気回復へ向かうことが期待されています。

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。安倍政権においても、平成25年6月に閣議決定された「日本再興戦略」において、訪日外国人旅行者増加に向けた訪日プロモーションの策定・実行、査証発給要件緩和、入国審査迅速化等の訪日環境の改善、外国人旅行者に対する公共交通機関や道路等の案内表示や多言語対応、宿泊施設等に関する受入環境の整備、滞在環境の改善といったことが重要なテーマとして掲げられています。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、HMJ 5ホテル等の変動賃料物件並びに運営委託方式（注8）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も注力してまいります。

固定賃料のみのホテルについても、その運営状況をこれまで以上にモニタリングしていくとともに、その賃借人の賃料負担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。

さらに、今後中長期に亘り本投資法人が保有すべき物件として適切か否かの分析を進め、適切ではないと判断された場合には、足元の不動産賃貸利益の減少を考慮しつつ、売却をしていく予定です。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収益力、安定性、質の向上を図ってまいります。

（注8）運営委託方式の詳細は、後記51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。

### 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、「リミテッドサービスホテル（注9）」、「フルサービスホテル（注9）」、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。

(注9) 従前、「ビジネスホテル」「シティホテル」と表記していたホテル営業の態様を、実態に合わせて「リミテッドサービスホテル」「フルサービスホテル」へそれぞれ変更いたしました。

「ビジネスホテル」については、宿泊主体型ではあるものの必ずしもビジネス客のみをターゲットとしているだけでなく、レジャー客もターゲットとして取込みを行っているホテルもあることから、レストラン・宴会場等の付帯施設を最小限にとどめた宿泊主体型ホテル全般を表す「リミテッドサービスホテル」へと表記を変更しています。また、「シティホテル」については、宿泊施設以外の各種付帯施設を有するホテルであることから、宿泊主体型であるリミテッドサービスホテルと対比したタイプ分けであることを明確にするため、「フルサービスホテル」へと表記を変更しています。

### 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は当面50%以下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いきます。

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）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。

従前予想（注1）と比較し、分配金が増加している主な理由は、HMJ 5ホテルの変動賃料の増加、財務コストの削減、並びに営業費用の見直しによる費用の減少等を想定しているためです。また、今回予想においてはホテルビスタ橋本の譲渡による不動産等売却損223百万円が計上されていますが、負ののれんによる配当積立金を充当することで当該損失が分配金に及ぼす影響を回避する予定です。

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（第14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）通期	今回予想	従前予想 （注1）	増減
営業収益	11,222百万円	11,085百万円	136百万円
営業利益	6,008百万円	6,014百万円	△5百万円
経常収益	4,349百万円	4,234百万円	114百万円
当期純利益	4,357百万円	4,232百万円	125百万円
1口当たり分配金	1,803円	1,670円	133円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円	0円

(注1) 平成25年4月2日発表のプレスリリース「平成25年12月期（第14期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の数値です。

(注2) 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（第14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）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25年 6 月30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>HM J 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(5,353百万円) = 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 = [①HM J 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HM J 5 ホテル変動賃料&gt; (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HM J 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>2,300</td> <td>1,675</td> <td>509</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>5,968</td> <td>3,351</td> <td>2,132</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。）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わ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) HM J 5 ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記10ページ「&lt;参考資料3&gt;HM J 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346百万円（中間期169百万円）、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"> <thead> <tr> <th></th> <th>HM J 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>509</td> <td>169</td> <td>55</td> <td>734</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>2,132</td> <td>346</td> <td>81</td> <td>2,561</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>		HM J 5 ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%	中間期	2,300	1,675	509	通 期	5,968	3,351	2,132		HM J 5 ホテル	イビス東京新宿	その他変動賃料	合計	中間期	509	169	55	734	通 期	2,132	346	81	2,561
	HM J 5 ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%																									
中間期	2,300	1,675	509																									
通 期	5,968	3,351	2,132																									
	HM J 5 ホテル	イビス東京新宿	その他変動賃料	合計																								
中間期	509	169	55	734																								
通 期	2,132	346	81	2,561																								

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、734百万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、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従いまして、平成25年4月26日に取得しましたヒルトン東京ベイにつきましては、当該計算期間の費用には計上されず、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54百万円（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936百万円を含めて定額法により算出しており、2,319百万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、金融派生商品（金利キャップ）の償却費として1,521百万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>														
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成25年6月30日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は73,394百万円、平成25年12月31日時点は72,990百万円を前提としています。</li> <li>上記の有利子負債残高の減少は借入金の約定返済403百万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>平成25年9月に返済期限が到来する借入金は、2,834百万円ありますが、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、有利子負債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2,621,281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>1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。</li> </ul> <table border="0" data-bbox="331 1361 1102 1621"> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">4,357百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）</td> <td style="text-align: right;">10百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（不動産等売却損）</td> <td style="text-align: right;">223百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（希薄化対応）</td> <td style="text-align: right;">135百万円</td> </tr> <tr> <td><u>分配金総額</u></td> <td style="text-align: right;"><u>4,726百万円</u></td> </tr> <tr> <td><u>投資口総数</u></td> <td style="text-align: right;"><u>2,621,281口</u></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">1,803円</td> </tr> </table> <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	4,357百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）	10百万円	負ののれんの利用（不動産等売却損）	223百万円	負ののれんの利用（希薄化対応）	135百万円	<u>分配金総額</u>	<u>4,726百万円</u>	<u>投資口総数</u>	<u>2,621,281口</u>	1口当たり分配金	1,803円
当期純利益	4,357百万円														
負ののれんの利用（固定資産除却損）	10百万円														
負ののれんの利用（不動産等売却損）	223百万円														
負ののれんの利用（希薄化対応）	135百万円														
<u>分配金総額</u>	<u>4,726百万円</u>														
<u>投資口総数</u>	<u>2,621,281口</u>														
1口当たり分配金	1,803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等について

①当中間期（平成25年12月期中間期）

ホテルビスタ橋本に関わる売却損の特殊要因を除いた運用状況は下記のとおりです。

当中間期（6ヶ月間）実績	（百万円）
営業収益	4,780
営業利益	2,443
経常利益	1,642
中間純利益	1,652

②前期（平成24年12月期）

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ビスタ橋本に関わる減損損失の特殊要因を除いた運用状況は下記のとおりです。

前期（9ヶ月間）実績	（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> 平成25年12月期通期の運用状況の予想について

①特殊要因を除いた運用状況

ホテルビスタ橋本に係る売却損を除いた運用状況の予想は下記のとおりです。

当期（12ヶ月間）予想	（百万円）
営業収益	11,222
営業利益	6,232
経常利益	4,572
当期純利益	4,581
NOI（注1）	9,662
NOI利回り（注2）	6.2%

②物件取得及び譲渡の通年効果

当中間期に取得したヒルトン東京ベイ及び当中間期に譲渡したホテルビスタ橋本の影響を通年で算出（注3）した運用状況は下記のとおりです。

当期（12ヶ月間）予想	（百万円）
営業収益	11,781
営業利益	6,545
経常利益	4,907
当期純利益	4,915
NOI（注1）	10,059
NOI利回り（注2）	6.5%

（参考）1口当たり分配金1,879円

（注1）NOI＝不動産運用収益－不動産運用費用＋減価償却費＋固定資産除却損

（注2）NOI利回り＝NOI÷取得価格

（注3）通年算出の前提条件について

- ・ヒルトン東京ベイ及びホテルビスタ橋本以外の物件においては、前記7ページ「平成25年12月期（第14期）通期の運用状況の見通しの前提条件」からの変更はありません。
- ・ヒルトン東京ベイにおいては、売主等より提供を受けた情報等をもとに算出した平成26年1月から平成26年12月までの1年間の予想の数値です。なお、当該期間における固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、111百万円（9ヶ月分）が費用計上されることを前提としています。
- ・ホテルビスタ橋本においては、年間を通じて所有していないことを前提としています。

<参考資料3> 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 2013 (12ヶ月分)	
		実績	前期比	実績	前期比	上期：実績 下期：予想 通期：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%	2,416	△5.0%
	下期	3,008	△0.1%	2,922	△2.9%	2,877	△1.5%
	通期	5,554	△4.4%	5,466	△1.6%	5,293	△3.2%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	2,219	△29.1%	3,221	45.1%	3,209	△0.4%
	下期	3,529	1.5%	3,542	0.4%	3,717	4.9%
	通期	5,748	△13.0%	6,762	17.6%	6,925	2.4%
なんばオリエンタルホテル	上期	940	2.9%	885	△5.9%	934	5.5%
	下期	968	1.3%	973	0.5%	969	△0.4%
	通期	1,909	2.1%	1,858	△2.6%	1,903	2.4%
ホテル日航アリビラ	上期	1,911	△6.1%	2,041	6.8%	2,193	7.5%
	下期	3,163	5.3%	3,048	△3.6%	3,240	6.3%
	通期	5,074	0.7%	5,088	0.3%	5,433	6.8%
オリエンタルホテル広島	上期	904	△10.4%	989	9.3%	1,046	5.8%
	下期	1,034	△2.2%	1,148	11.0%	1,149	0.1%
	通期	1,939	△6.2%	2,137	10.2%	2,195	2.7%
合計	上期	8,521	△13.8%	9,679	13.6%	9,797	1.2%
	下期	11,703	1.7%	11,633	△0.6%	11,952	2.7%
	通期	20,223	△5.5%	21,312	5.4%	21,749	2.1%

(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) 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ホテルのGOP		CY 2011 (12ヶ月分)		CY 2012 (12ヶ月分) (注1)		CY 2013 (12ヶ月分)	
		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%	5,968	5.7%
売上に対するGOP比率		25.5%	△1.1%	26.5%	1.0%	27.4%	1.0%

(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) 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。

3. 中間財務諸表  
(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年12月31日)	当中間期 (平成25年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,147,511	※1 6,583,697
信託現金及び信託預金	4,774,787	5,269,474
営業未収入金	705,961	383,649
前払費用	324,846	339,453
未収消費税等	—	189,848
未収還付法人税等	800	—
その他	6,243	3,273
流動資産合計	9,960,151	12,769,397
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	101,987	107,253
減価償却累計額	△10,072	△17,782
機械及び装置(純額)	※1 91,914	※1 89,471
工具、器具及び備品	609,922	639,734
減価償却累計額	△124,762	△211,575
工具、器具及び備品(純額)	※1 485,160	※1 428,158
信託建物	52,286,117	※2 57,589,064
減価償却累計額	△3,730,748	△4,629,804
信託建物(純額)	※1 48,555,368	※1 52,959,260
信託構築物	534,568	644,820
減価償却累計額	△35,187	△54,451
信託構築物(純額)	※1 499,380	※1 590,368
信託機械及び装置	234,994	235,882
減価償却累計額	△29,217	△33,507
信託機械及び装置(純額)	※1 205,777	※1 202,374
信託工具、器具及び備品	134,600	133,836
減価償却累計額	△51,010	△56,065
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 83,589	※1 77,770
信託土地	※1 59,212,599	※1 79,663,384
信託建設仮勘定	※1 20,160	※1 34,039
有形固定資産合計	109,153,949	134,044,828
無形固定資産		
ソフトウェア	49,952	44,156
信託借地権	※1 19,774,039	※1 19,774,039
その他	12,327	11,987
無形固定資産合計	19,836,320	19,830,184
投資その他の資産		
差入保証金	22,500	12,500
信託差入敷金及び保証金	158,323	158,323
長期前払費用	427,685	445,853
デリバティブ債権	9,823	102,980
投資その他の資産合計	618,333	719,657
固定資産合計	129,608,602	154,594,670
繰延資産		
投資口交付費	55,109	82,394
繰延資産合計	55,109	82,394
資産合計	139,623,863	167,446,461

(単位：千円)

	前期 (平成24年12月31日)	当中間期 (平成25年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	298,690	131,758
短期借入金	※1 3,841,980	※1 2,896,650
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,280,175	※1 13,323,000
未払金	36	100,795
未払費用	320,774	375,374
未払法人税等	302	605
未払消費税等	132,926	—
前受金	638,335	631,415
未払分配金	6,159	10,788
預り金	11,734	15,421
その他	9,461	12,111
流動負債合計	12,540,575	19,497,921
固定負債		
長期借入金	※1 54,098,080	※1 55,174,425
預り敷金及び保証金	2,010,520	2,010,520
信託預り敷金及び保証金	1,926,295	2,620,669
デリバティブ債務	34,747	523
繰延税金負債	3,355	35,181
固定負債合計	58,072,998	59,841,319
負債合計	70,613,573	79,339,241
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	28,260,193	48,845,323
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
配当積立金	—	16,017,484
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	19,031,977	1,430,738
剰余金合計	40,778,375	39,194,621
投資主資本合計	69,038,569	88,039,944
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△28,279	67,275
評価・換算差額等合計	△28,279	67,275
純資産合計	※3 69,010,289	※3 88,107,220
負債純資産合計	139,623,863	167,446,461

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	当中間期	
	自 平成25年 1 月 1 日	至 平成25年 6 月30 日
営業収益		
不動産運用収入	※1	4,698,862
その他不動産運用収入	※1	82,007
営業収益合計		4,780,870
営業費用		
不動産運用費用	※1	1,864,611
不動産等売却損	※2	223,535
資産運用報酬		341,320
資産保管手数料		11,371
一般事務委託手数料		31,635
役員報酬		4,800
その他営業費用		83,384
営業費用合計		2,560,658
営業利益		2,220,211
営業外収益		
受取利息		779
未払分配金戻入		516
保険差益		2,329
還付加算金		23
営業外収益合計		3,649
営業外費用		
支払利息		517,971
投資法人債利息		20,982
融資関連費用		249,561
投資口交付費償却		16,398
その他		15
営業外費用合計		804,929
経常利益		1,418,932
特別利益		
補助金収入		20,666
特別利益合計		20,666
特別損失		
固定資産圧縮損	※3	9,950
特別損失合計		9,950
税引前中間純利益		1,429,648
法人税、住民税及び事業税		605
法人税等合計		605
中間純利益		1,429,043
前期繰越利益		1,695
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)		1,430,738

(3) 中間投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	当中間期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年 6 月 30 日
投資主資本	
出資総額	
当期首残高	28,260,193
当中間期変動額	
新投資口の発行	20,585,130
当中間期変動額合計	20,585,130
当中間期末残高	※1 48,845,323
剰余金	
出資剰余金	
当期首残高	21,746,398
当中間期末残高	21,746,398
配当積立金	
当期首残高	—
当中間期変動額	
配当積立金の積立	16,017,484
当中間期変動額合計	16,017,484
当中間期末残高	16,017,484
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	
当期首残高	19,031,977
当中間期変動額	
配当積立金の積立	△16,017,484
剰余金の配当	△3,012,797
中間純利益	1,429,043
当中間期変動額合計	△17,601,238
当中間期末残高	1,430,738
剰余金合計	
当期首残高	40,778,375
当中間期変動額	
配当積立金の積立	—
剰余金の配当	△3,012,797
中間純利益	1,429,043
当中間期変動額合計	△1,583,754
当中間期末残高	39,194,621
投資主資本合計	
当期首残高	69,038,569
当中間期変動額	
新投資口の発行	20,585,130
配当積立金の積立	—
剰余金の配当	△3,012,797
中間純利益	1,429,043
当中間期変動額合計	19,001,375
当中間期末残高	88,039,944

(単位：千円)

	当中間期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	
当期首残高	△28,279
当中間期変動額	
投資主資本以外の項目の当中間期変動額 (純額)	95,554
当中間期変動額合計	95,554
当中間期末残高	67,275
評価・換算差額等合計	
当期首残高	△28,279
当中間期変動額	
投資主資本以外の項目の当中間期変動額 (純額)	95,554
当中間期変動額合計	95,554
当中間期末残高	67,275
純資産合計	
当期首残高	69,010,289
当中間期変動額	
新投資口の発行	20,585,130
配当積立金の積立	—
剰余金の配当	△3,012,797
中間純利益	1,429,043
投資主資本以外の項目の当中間期変動額(純額)	95,554
当中間期変動額合計	19,096,930
当中間期末残高	88,107,220

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	
税引前中間純利益	1,429,648
減価償却費	1,122,694
固定資産除却損	3,108
補助金収入	△20,666
固定資産圧縮損	9,950
投資口交付費償却	16,398
信託有形固定資産の売却による減少額	593,174
受取利息	△779
支払利息	538,954
還付加算金	△23
営業未収入金の増減額(△は増加)	322,312
未収消費税等の増減額(△は増加)	△189,848
前払費用の増減額(△は増加)	△14,607
長期前払費用の増減額(△は増加)	△18,167
営業未払金の増減額(△は減少)	7,704
未払金の増減額(△は減少)	100,759
未払費用の増減額(△は減少)	42,220
未払消費税等の増減額(△は減少)	△132,926
前受金の増減額(△は減少)	△6,919
預り金の増減額(△は減少)	3,686
その他	5,619
小計	3,812,295
利息の受取額	779
利息の支払額	△526,575
還付加算金の受取額	23
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	498
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,287,021
<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	△26,715,906
有形固定資産の取得による支出	△72,401
差入保証金の回収による収入	10,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	729,374
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,000
補助金の受取額	20,666
投資活動によるキャッシュ・フロー	△26,063,266
<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	2,949,980
短期借入金の返済による支出	△3,841,980
長期借入れによる収入	11,579,675
長期借入金の返済による支出	△2,513,835
投資口の発行による収入	20,541,446
分配金の支払額	△3,008,168
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,707,118
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,930,873
現金及び現金同等物の期首残高	8,922,299
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 11,853,172

(5) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(6) 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>10～35年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～29年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</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	10～35年	信託工具、器具及び備品	2～29年
機械及び装置	2～12年												
工具、器具及び備品	2～20年												
信託建物	2～65年												
信託構築物	2～65年												
信託機械及び装置	10～35年												
信託工具、器具及び備品	2～29年												
<p>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25年4月17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721,650千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、当中間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。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期21,332千円、当中間期101,464千円です。</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>(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>	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. 中間キャッシュ・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>中間キャッシュ・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. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間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</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当中間期の費用として処理しております。</p>
-------------------------------------	---

(7) 中間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、中間決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

[中間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12月31日)	当中間期 (平成25年6月30日)
現金及び預金	3,743,278千円	6,556,548千円
機械及び装置	90,178千円	87,833千円
工具、器具及び備品	415,538千円	361,621千円
信託建物	48,555,368千円	52,959,260千円
信託構築物	499,380千円	590,368千円
信託機械及び装置	205,777千円	202,374千円
信託工具、器具及び備品	83,589千円	77,770千円
信託土地	59,212,599千円	79,663,384千円
信託建設仮勘定	20,160千円	34,039千円
信託借地権	19,774,039千円	19,774,039千円
合計	132,599,909千円	160,307,241千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成24年12月31日)	当中間期 (平成25年6月30日)
短期借入金	3,841,980千円	2,896,650千円
1年内返済予定の長期借入金	5,280,175千円	13,323,000千円
長期借入金	54,098,080千円	55,174,425千円
合計	63,220,235千円	71,394,075千円

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成24年12月31日)	当中間期 (平成25年6月30日)
信託建物	—	9,950千円

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成24年12月31日)	当中間期 (平成25年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産運用損益の内訳

	当中間期	
	自 平成25年1月1日	至 平成25年6月30日
A. 不動産運用収益		
不動産運用収入		
賃料等(注1)	4,698,862千円	4,698,862千円
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	26,185千円	
その他付帯収益	8,033千円	
水道光熱費収入	47,542千円	
その他	245千円	82,007千円
不動産運用収益合計		4,780,870千円
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	216,348千円	
固定資産税等	358,136千円	
外注委託費(注2)	66,223千円	
損害保険料	12,635千円	
減価償却費	1,122,277千円	
固定資産除却損	3,108千円	
修繕費	15,039千円	
水道光熱費	47,426千円	
信託報酬	21,888千円	
その他	1,528千円	1,864,611千円
不動産運用費用合計		1,864,611千円
C. 不動産運用損益		
(A-B)		2,916,258千円

(注1) 当中間期の賃料等には、運営委託収入が169,401千円含まれております。

(注2) 当中間期の外注委託費には、運営委託費が18,612千円含まれております。

※2. 不動産等売却損の内訳

当中間期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日)

ホテルビスタ橋本	
不動産売却収入	380,000千円
不動産売却原価	593,174千円
その他売却費用	10,360千円
不動産等売却損	△223,535千円

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

	当中間期
	自 平成25年1月1日
	至 平成25年6月30日
信託建物	9,950千円

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

	当中間期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日
※1 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数	
発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口数	2,621,281口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	当中間期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月30日
現金及び預金	6,583,697千円
信託現金及び信託預金	5,269,474千円
現金及び現金同等物	11,853,172千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (平成24年12月31日)	当中間期 (平成25年 6月30日)
1年以内	1,483,459千円	1,481,231千円
1年超	8,932,811千円	8,192,672千円
合計	10,416,270千円	9,673,903千円

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価に関する事項

中間貸借対照表計上額（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）

前期（平成24年12月31日）

	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)	—

当中間期（平成25年6月30日）

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	6,583,697	6,583,697	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,269,474	5,269,474	—
資産計	11,853,172	11,853,172	—
(3) 短期借入金	2,896,650	2,896,650	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,003,000	3,000
(5) 1年内返済予定の長期借入金	13,323,000	13,323,000	—
(6) 長期借入金	55,174,425	55,174,425	—
負債計	73,394,075	73,397,075	3,000
(7) デリバティブ取引（※）	102,457	102,457	—

（※）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」をご参照下さい。

（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中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）

(千円)

区分	前期 平成24年12月31日	当中間期 平成25年6月30日
預り敷金及び保証金	2,010,520	2,010,520
信託預り敷金及び保証金	1,926,295	2,620,669
合計	3,936,815	4,631,189

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。

[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12月31日）

該当事項はありません。

当中間期（平成25年6月30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。

当中間期（平成25年6月30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	102,457	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（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。

当中間期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

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

当中間期(自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30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中間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	2,120,490	ホテル不動産運用事業
株式会社共立メンテナンス	618,077	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中間貸借対照表計上額(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	当中間期
		自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
ホテル	中間貸借対照表計上額(貸借対照表計上額)		
	期首残高	43,050,585	128,342,605
	期中増減額	85,292,019	24,936,104
	中間期末(期末)残高	128,342,605	153,278,709
	中間期末(期末)時価	131,227,000	160,455,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記35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) 中間貸借対照表計上額(貸借対照表計上額)は取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。なお、機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産(信託借地権及び施設利用権を除きます。)の金額は含みません。

(注3) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は旧JHR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あり、当中間期の主な増加額はヒルトン東京ベイ(26,354百万円)の取得、主な減少額はホテルピスタ橋本の売却(593百万円)及び減価償却費(1,021百万円)によるものです。

(注4) 中間期末(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。

[1口当たり情報に関する注記]

1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

	前期 (平成24年12月31日)	当中間期 (平成25年6月30日)
1口当たり純資産額	32,686円	33,612円

1口当たり中間純利益及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日
1口当たり中間純利益	615円
(算定上の基礎)	
中間純利益(千円)	1,429,043
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る中間純利益(千円)	1,429,043
期中平均投資口数(口)	2,322,607

(注) 1口当たり中間純利益は、中間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口当たり中間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。

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(8) 発行済投資口数の増減

当中間期までの発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

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

(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。

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

#### 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 平成12年12月 平成14年9月 平成14年10月 平成15年11月 平成17年6月 平成17年11月 平成17年12月 平成19年3月 平成20年4月 平成20年10月 平成22年8月 平成22年9月 平成23年2月 平成23年8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 同法律事務所パートナー 中央大学兼任講師 総務省「公共ITサービスガイドライン研究会」メンバー 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 株式会社ビック東海 非常勤監査役 就任（現職） 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） 株式会社エーツー 非常勤監査役 就任 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） 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） 総務省「地方公共団体ASP・SaaS活用推進会議」委員 就任（現職） 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） 株式会社小池弥太郎商店 社外監査役 就任（現職） 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） 株式会社エーツー 社外取締役 就任（現職）	0

(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	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 平成25年5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) 財務・企画本部長 同社 経理財務本部長(現職)	0

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

(注) 平成25年3月22日の定時株主総会決議に基づき、高橋健及び平山順一の2名が取締役を退任し、新たに有働和幸及び石戸俊啓の2名が取締役に就任しました。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当中間期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (平成24年12月31日現在)		当中間期 (平成25年6月30日現在)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	東京都	イビス東京新宿	7,433	5.3	7,414	4.4	
			ホテルサンルート新橋	4,935	3.5	4,924	2.9	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,748	2.7	3,731	2.2	
			パールホテル茅場町	3,194	2.3	3,176	1.9	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,057	1.5	2,048	1.2	
			R&Bホテル上野広小路	1,742	1.2	1,737	1.0	
			R&Bホテル東日本橋	1,492	1.1	1,484	0.9	
			ホテルビスタ蒲田東京	1,484	1.1	1,472	0.9	
			ドゥーミーイン水道橋	1,076	0.8	1,071	0.6	
			ドゥーミーイン浅草	988	0.7	984	0.6	
		チサンイン蒲田	811	0.6	811	0.5		
		大阪府	なんばオリエンタルホテル	14,879	10.7	14,848	8.9	
			ドゥーミーインなんば	1,219	0.9	1,210	0.7	
		福岡県	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,111	1.5	2,100	1.3	
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,563	1.1	1,552	0.9	
		熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,345	1.7	2,325	1.4	
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	2,021	1.4	2,001	1.2	
		新潟県	ホテルサンルート新潟	1,974	1.4	1,964	1.2	
		秋田県	ダイワロイネットホテル秋田	1,740	1.2	1,723	1.0	
	山口県	コンフォートホテル新山口	828	0.6	821	0.5		
	神奈川県	ホテルビスタ橋本	589	0.4	-	-		
	小計				58,241	41.7	57,407	34.3
	フルサービス ホテル	千葉県	千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	19,507	14.0	19,313	11.5
		兵庫県	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	10,453	6.2
		広島県	広島県	オリエンタルホテル広島	4,058	2.9	4,056	2.4
	小計				34,140	24.5	33,823	20.2
	リゾート ホテル	千葉県	千葉県	ヒルトン東京ベイ	-	-	26,316	15.7
沖縄県		沖縄県	ホテル日航アリビラ	18,615	13.3	18,523	11.1	
		沖縄県	ザ・ビーチタワー沖縄	7,169	5.1	7,111	4.2	
大阪府		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	6,155	4.4	6,115	3.7	
神奈川県	神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	4,009	2.9	3,968	2.4		
小計				35,948	25.7	62,036	37.0	
信託不動産合計				128,330	91.9	153,267	91.5	
預金・その他の資産(注4)				11,293	8.1	14,179	8.5	
資産総額				139,623	100.0	167,446	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	70,613	50.6	79,339	47.4
純資産総額	69,010	49.4	88,107	52.6

- (注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しております。なお、従前「ビジネスホテル」「シティホテル」と表記していたホテル営業の態様を、実態に合わせて「リミテッドサービスホテル」「フルサービスホテル」へそれぞれ変更しました。
- (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) 機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定並びに無形固定資産（信託借地権を除きます。）が含まれております。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

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

当中間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
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

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(m <sup>2</sup> )(注2)	延床面積(m <sup>2</sup> )(注3)			
22	スマイルホテル日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町	所有権	所有権	512.58	3,097.85	SRC・RC B1/10F	平成9年3月	164室
23	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市中央区	所有権	所有権	1,402.51	8,255.81	S・SRC・RC B1/14F	平成4年8月	231室
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	福岡県福岡市博多区	所有権	所有権	本館：565.98 別館：152.37	本館：3,566.46 別館：856.68	本館：SRC 14F 別館：SRC 9F	本館・別館ともに平成13年9月	257室
25	ホテルビスタ蒲田東京	東京都大田区西蒲田	所有権	所有権	743.46	3,831.80	SRC・S B1/9F	平成4年1月	106室
26	チサンイン蒲田	東京都大田区蒲田	所有権	所有権	240.35	1,499.87	SRC 12F	平成15年4月	70室
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市此花区	所有権/借地権(注14)	区分所有権(注14)	3,350.14(注14)	17,252.71(注14)	S・SRC 21F	平成13年6月	330室
30	ホテルサンルート新橋	東京都港区新橋	所有権	所有権	761.01	5,476.39	S・SRC 16F	平成20年3月	220室
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市	所有権(注15)	所有権(注15)	36,121.00(注15)	72,146.60(注15)	SRC B1/11F	昭和63年6月	809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、2,804.18m<sup>2</sup>であり、このうち1,188.32m<sup>2</sup>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764.83m<sup>2</sup>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764.83m<sup>2</sup>は除きます。)は31,899.07m<sup>2</sup>、神戸市が所有する専有部分は13,960.11m<sup>2</sup>、本投資法人と神戸市の共用部分は2,077.81m<sup>2</sup>(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694.00m<sup>2</sup>(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824.00m<sup>2</sup>から694.00m<sup>2</sup>に変更されています。)であり、上記建物面積48,701.82m<sup>2</sup>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67,038.05m<sup>2</sup>から65,850.05m<sup>2</sup>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57,406.26m<sup>2</sup>です。上記建物面積には附属建物120.10m<sup>2</sup>を含み、株式会社沖繩うみの園から賃借している建物493.50m<sup>2</sup>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(91.20m<sup>2</sup>)を含みます。

(注10) 附属建物3,110.03m<sup>2</sup>を含みます。

(注11) 附属建物90.20m<sup>2</sup>を含みます。

(注12) このうち賃借している土地の面積は77.38m<sup>2</sup>です。

(注13) 附属建物100.16m<sup>2</sup>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(8,785.43m<sup>2</sup>)と大阪市からの権利者と準共有する借地(8,788.67m<sup>2</sup>)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1,674.76m<sup>2</sup>(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1,675.38m<sup>2</sup>(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(86,888.64m<sup>2</sup>)とする区分所有建物であり、本投資法人の専有部分(規約共用部分を含みます。)は15,749.32m<sup>2</sup>、共用部分(15,648.98m<sup>2</sup>)のうち本投資法人の共有持分は3,466.56m<sup>2</sup>(共有持分割合は約22.15%)となっています。なお、上表における「延床面積」欄には、「ホテル京阪新築工事竣工」に基づく延床面積を記載しています。

- (注15) ヒルトン東京ベイの土地は他の権利者と共有する土地であり、当該敷地面積は共有の土地の総面積です。当該敷地面積のうち、本投資法人の共有持分は32,508.90㎡（共有部分の持分割合は10分の9）です。また、ヒルトン東京ベイの建物は、他の権利者と共有する建物であり、当該延床面積は共有の建物の総面積です（附属建物37.38㎡を含みます。）。当該延床面積のうち、本投資法人の共有持分は64,931.94㎡（共有部分の持分割合は10分の9）です。
- (注16) 譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条、ホテルビスタ橋本及びミレニアホテル松山の物件番号7、27及び28は欠番となります。

組入資産の明細2 (取得価格ほか)

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	アッパーミドル	10,900	10,569	10,900	N	7.0	有
2	オリエンタルホテル東京ベイ	ミッドプライス	19,900	19,476	21,000	N	12.8	有
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,894	15,200	N	9.7	有
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,644	19,600	N	12.2	有
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,092	4,100	N	2.6	有
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	7,243	7,499	5,510	N	4.7	有
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	7,111	7,190	N	4.9	有
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,980	4,190	N	2.6	有
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,325	2,620	M	1.5	有
11	ドゥーミーインなんば	エコノミー	1,270	1,210	1,090	T	0.8	有
12	ドゥーミーイン水道橋	エコノミー	1,120	1,071	1,012	C	0.7	有
13	ドゥーミーイン浅草	エコノミー	999	984	932	M	0.6	有
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,130	2,103	2,150	N	1.4	有
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	2,002	2,060	N	1.3	有
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,737	1,550	M	1.1	有
17	R&Bホテル東日本橋	エコノミー	1,534	1,484	1,680	M	1.0	有
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,731	4,330	M	2.4	有
19	コンフォートホテル新山口	エコノミー	866	821	793	M	0.6	有
20	パールホテル茅場町	エコノミー	3,121	3,185	2,885	C	2.0	有
21	ダイワロイネットホテル秋田	エコノミー	1,760	1,723	1,770	N	1.1	有
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,048	2,160	M	1.4	有
23	ホテルサンルート新潟	ミッドプライス	2,105	1,964	1,840	M	1.4	有
24	東横イン博多駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,552	1,980	T	1.1	有
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,472	1,150	T	1.0	有
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	814	683	T	0.5	有
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドプライス	6,000	6,116	6,960	R	3.9	有
30	ホテルサンルート新橋	ミッドプライス	4,800	4,924	5,720	D	3.1	有
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,325	29,400	D	16.8	有
	合計		155,423	153,871	160,455		100.0	

(注1) 本投資法人は、主に平均客室販売単価等の観点から、ホテルを「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」クラスの4種類に分類しています。

(注2) 「取得価格」には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)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) 「当中間期末貸借対照表計上額」には、当中間期末時点の帳簿価格であり、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。

(注4) 「当中間期末鑑定評価額」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、当中間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5) 「鑑定機関」に記載されている「M」は森井総合鑑定株式会社、「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6) 「投資比率」には、全ての当中間期末保有資産の取得価格の総額に対する各当中間期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注7) 「担保設定」には、信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。

(注8) 譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条、ホテルビスタ橋本及びミレニアホテル松山の物件番号7、27及び28は欠番となります。

組入資産の明細3 (NOIほか)

物件 番号	名称	賃料種別 (注1)	不動産 運用収益 (千円)	NOI (注2) (千円)	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	430,009	259,627	—	84,621	—
2	オリエンタルホテル東京ベイ	変動/固定	633,797	573,926	—	331,381	—
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	478,259	427,414	—	345,516	—
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	381,324	304,169	—	135,231	—
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	197,100	172,547	—	139,377	—
6	イビス東京新宿	運営委託	253,809	162,114	—	132,483	—
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	255,515	233,753	—	175,293	—
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,474	135,298	—	94,217	—
10	ドリーミン熊本	固定	97,230	86,209	—	66,481	—
11	ドリーミンなんば	固定	43,860	38,645	—	29,532	—
12	ドリーミン水道橋	固定	42,000	36,897	—	31,312	—
13	ドリーミン浅草	固定	31,997	25,235	—	18,826	—
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注7)	固定	120,000	111,000	—	99,000	—
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注7)	固定	76,000	67,000	—	47,000	—
16	R&Bホテル上野広小路	固定	48,844	40,740	—	34,594	—
17	R&Bホテル東日本橋	固定	61,103	51,737	—	43,893	—
18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定	135,057	119,974	—	102,504	—
19	コンフォートホテル新山口	固定	30,264	25,748	—	18,501	—
20	パールホテル茅場町	固定	111,690	95,374	—	77,504	—
21	ダイワロイネットホテル秋田(注7)	固定	69,000	62,000	—	45,000	—
22	スマイルホテル日本橋三越前	固定	67,200	58,753	—	49,642	—
23	ホテルサンルート新潟	固定	78,000	67,933	—	49,979	—
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	63,883	—	53,187	—
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動/固定(注8)	46,802	38,801	—	25,848	—
26	チサンイン蒲田	変動	21,595	14,702	—	9,612	—
27	ホテルビスタ橋本(注9)	固定	41,547	36,987	—	33,871	—
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	固定	278,896	251,401	—	211,124	—
30	ホテルサンルート新橋	変動/固定(注8)	191,398	168,399	—	157,862	—
31	ヒルトン東京ベイ(注10)	変動/固定(注8)	339,610	309,855	—	272,023	—
	合計		4,780,870	4,041,644	—	2,916,258	—

(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) 当中間期におきましては「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」は算出していません。

(注7) 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8) ホテルビスタ蒲田東京、ホテルサンルート新橋及びヒルトン東京ベイについては、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。

(注9) ホテルビスタ橋本は、平成25年6月28日付で譲渡しました。

(注10) ヒルトン東京ベイは、平成25年4月26日付で取得しました。

(注11) 前期に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4 (主要なテナントの賃料設定状況)

テナント名 (注1)	物件名	業種	契約開始日 契約終了日	賃貸面積 (ホテル別)		賃貸面積 (テナント別)		年間賃料 (ホテル別) (注7)	年間賃料総額 (テナント別) (注7)
				(注2)	比率 (注3)	(注2)	比率 (注3)	固定賃料(注4) 変動賃料	固定賃料(注4) 変動賃料
株式会社 ホテルマ ネージメ ントジャ パン	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	平成24年4月1日 平成31年12月31日	32,663.90㎡	9.3%	148,638.54㎡	42.3%	645百万円 (注5) 百万円	3,221百万円 (注5) 百万円
	オリエンタルホテル 東京ベイ		平成24年4月1日 平成31年12月31日	44,833.11㎡	12.8%			631百万円 (注5) 百万円	
	なんばオリエンタル ホテル		平成24年4月1日 平成31年12月31日	19,364.33㎡	5.5%			797百万円 (注5) 百万円	
	ホテル日航アリビラ		平成24年4月1日 平成31年12月31日	38,024.98㎡	10.8%			804百万円 (注5) 百万円	
	オリエンタルホテル 広島		平成24年4月1日 平成31年12月31日	13,752.22㎡	3.9%			341百万円 (注5) 百万円	
株式会社 第一ビル ディング	ヒルトン東京ベイ	不動産の 賃貸及び 管理	平成22年7月1日 平成27年6月30日	64,931.94㎡	18.5%	64,931.94㎡	18.5%	1,884百万円 (注6) 百万円	1,884百万円 (注6) 百万円
株式会社 共立メン テナンス	ザ・ビーチタワー 沖縄	学生寮・ 社員寮・ ホテルの 管理及び 運営	平成18年6月14日 平成38年6月30日	20,140.01㎡	5.7%	46,797.58㎡	13.3%	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	10,655.03㎡	3.0%			294百万円 - 百万円	
	ドミーイン 熊本		平成23年4月8日 平成35年3月31日	7,701.19㎡	2.2%			194百万円 - 百万円	
	ドミーイン なんば		平成11年4月1日 平成26年3月31日	3,189.20㎡	0.9%			78百万円 - 百万円	
	ドミーイン 水道橋		平成17年7月1日 平成27年6月30日	3,097.25㎡	0.9%			84百万円 - 百万円	
	ドミーイン 浅草		平成9年4月1日 平成29年3月31日	2,014.90㎡	0.6%			63百万円 - 百万円	
主要なテナントの合計				260,368.06㎡	74.1%	260,368.06㎡	74.1%	6,331百万円 - 百万円	6,331百万円 - 百万円
ポートフォリオ全体の合計				351,292.67㎡	100.0%	351,292.67㎡	100.0%	9,084百万円 - 百万円	9,084百万円 - 百万円

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

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

(注3) 小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注4) 固定賃料は、本投資法人と主要なテナントとの間の賃貸借契約に基づく固定賃料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5) 株式会社ホテルマネージメントジャパンに関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記46ページ「D. ホテル事業の概要 <参考情報1>HMJ」の定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要をご参照ください。

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

(注7) 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中間期（平成25年1月1日～平成25年6月30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	4,780,870	430,009	633,797	478,259	381,324	197,100
固定賃料	3,964,047	322,950	315,800	398,950	402,050	170,752
変動賃料	734,814	106,574	317,997	79,309	△20,725	26,348
その他収入	82,007	484	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	1,864,611	345,387	302,416	132,742	246,092	57,723
支払地代・その他賃借料	216,348	137,138	-	-	42,074	-
固定資産税等	358,136	29,412	57,113	49,121	31,458	22,147
外注委託費	66,223	480	480	480	960	480
損害保険料	12,635	1,889	1,771	736	1,325	619
減価償却費	1,122,277	175,006	242,017	79,735	168,937	32,752
固定資産除却損	3,108	-	528	2,162	-	417
その他費用	85,882	1,461	506	506	1,336	1,305
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	2,916,258	84,621	331,381	345,516	135,231	139,377
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	39	1	1	1	1	1

物件番号	6	8	9	10	11	12
物件名	イビス東京新宿	ザ・ビーチ タワー沖縄	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ドリーミーイン 熊本	ドリーミーイン なんば	ドリーミーイン 水道橋
(A) 不動産運用収益 小計	253,809	255,515	147,474	97,230	43,860	42,000
固定賃料	50,160	255,504	147,170	97,230	43,740	42,000
変動賃料	169,401 (注1)	-	-	-	-	-
その他収入	34,248	11	304	-	120	-
(B) 不動産運用費用 小計	121,325	80,221	53,256	30,748	14,327	10,687
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	17,074	19,766	11,212	10,137	3,992	4,206
外注委託費	37,883	-	-	-	480	-
損害保険料	385	743	374	262	116	125
減価償却費	29,630	58,460	41,081	19,728	9,113	5,585
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	36,351	1,251	588	619	625	770
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	132,483	175,293	94,217	66,481	29,532	31,312
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	4	1	1	1	2	1

物件番号	13	14	15	16	17	18
物件名	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2)	奈良ワシントンホテルプラザ (注2)	R&Bホテル 上野広小路	R&Bホテル 東日本橋	コンフォート ホテル東京 東日本橋
(A) 不動産運用収益 小計	31,997	120,000	76,000	48,844	61,103	135,057
固定賃料	31,697	120,000	74,000	48,252	61,103	129,454
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	300	0	2,000	592	-	5,602
(B) 不動産運用費用 小計	13,171	21,000	29,000	14,250	17,210	32,553
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	2,700	-
固定資産税等	3,066	6,000	6,000	5,852	4,402	13,353
外注委託費	660	0	1,000	420	600	807
損害保険料	74	0	0	92	128	246
減価償却費	6,409	12,000	19,000	6,146	7,844	17,470
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	2,961	0	1,000	1,738	1,534	675
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	18,826	99,000	47,000	34,594	43,893	102,504
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	1	1	2	1	1	2

物件番号	19	20	21	22	23	24
物件名	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2)	スマイルホテル 日本橋三越前	ホテル サンルート新潟	東横イン博多口 駅前本館・シン グル館
(A) 不動産運用収益 小計	30,264	111,690	69,000	67,200	78,000	70,519
固定賃料	29,963	107,070	69,000	67,200	78,000	70,519
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	301	4,620	-	-	0	-
(B) 不動産運用費用 小計	11,763	34,185	23,000	17,557	28,021	17,331
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	3,209	8,807	4,000	6,291	5,541	5,312
外注委託費	420	5,039	1,000	600	1,020	540
損害保険料	91	222	0	124	284	158
減価償却費	7,247	17,870	17,000	9,111	17,954	10,695
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	795	2,245	0	1,430	3,220	625
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	18,501	77,504	45,000	49,642	49,979	53,187
(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	25	26	27	29	30	31
物件名	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(注3)	ホテル京阪 ユニバーサル・ シティ	ホテル サンルート新橋	ヒルトン 東京ベイ (注5)
(A) 不動産運用収益 小計	46,802	21,595	41,547	278,896	191,398	339,610
固定賃料	46,767	-	41,300	(注4)	141,133	337,350
変動賃料	-	21,595	-	(注4)	34,314	-
その他収入	35	-	247	(注4)	15,951	2,260
(B) 不動産運用費用 小計	20,953	11,983	7,676	67,771	33,535	67,586
支払地代・その他賃借料	-	-	-	10,555	-	23,879
固定資産税等	6,273	2,373	2,934	11,763	6,294	-
外注委託費	600	540	590	1,814	2,355	4,875
損害保険料	143	62	87	1,001	192	748
減価償却費	12,953	5,090	3,115	40,277	10,536	37,831
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	983	3,916	947	2,359	14,157	251
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	25,848	9,612	33,871	211,124	157,862	272,023
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	1	1	1	1	5	1

(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記載しています。なお、運営委託契約の概要につきましては後記51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) 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3) 本物件は、平成25年6月28日付で譲渡しました。

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

(注5) 本物件は、平成25年4月26日付で取得しました。

(注6) 前期に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。

C. ポートフォリオの分散状況

a. 業態分散

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

業態 (注1)	年間賃料総額 (注2) (百万円)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
リミテッドサービスホテル	4,009	57,893	37.2
フルサービスホテル	3,002	34,900	22.5
リゾートホテル	4,621	62,630	40.3
合計	11,633	155,423	100.0

b. 地域分散

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

地域 (注5)	年間賃料総額 (注2) (百万円)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
関東 (東京を除く)	3,673	50,020	32.2
関西	2,787	35,220	22.7
東京	1,892	28,726	18.5
沖縄	1,914	26,510	17.1
その他	1,366	14,947	9.6
合計	11,633	155,423	100.0

c. グレード分散

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

グレード	年間賃料総額 (注2) (百万円)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
ラグジュアリー	3,287	44,950	28.9
アッパーミドル	1,507	15,000	9.7
ミッドプライス	5,279	73,242	47.1
エコノミー	1,559	22,231	14.3
合計	11,633	155,423	100.0

d. 築年数分散

当中間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25年6月末日までの期間によっています。

築年数	年間賃料総額 (注2) (百万円)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
5年以内	—	—	—
5年超10年以内	1,789	25,186	16.2
10年超20年以内	6,963	89,086	57.3
20年超	2,880	41,151	26.5
合計	11,633	155,423	100.0

e. 契約残存期間分散

当中間期末保有資産の契約残存期間毎の年間賃料総額及び当中間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25年6月末日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。

契約残存期間	年間賃料総額（注2） （百万円）	年間賃料総額比率 （%）
5年未満	2,980	25.6
5年超10年以内	6,889	59.2
10年超20年以内	1,763	15.2
20年超	—	—
合計	11,633	100.0

(注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しております。なお、従前「ビジネスホテル」「シティホテル」と表記していたホテル営業の態様を、実態に合わせて「リミテッドサービスホテル」「フルサービスホテル」へそれぞれ変更しました。

(注2) 「年間賃料総額」には、当中間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25年1月1日から平成25年6月30日までのGOP実績値及び平成25年7月1日から平成25年12月31日までのGOP予想値に基づき算出される変動賃料と、当中間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25年1月1日から平成25年6月30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、当中間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、チサンイン蒲田については、平成25年1月1日から平成25年6月30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、また、ホテルサンルート新橋については、変動賃料の実績値と当中間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記載しています。なお、HMJ5ホテルの変動賃料の詳細は、後記46ページの「<参考情報1>HMJの定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要」をご参照ください。

(注3) 「取得価格」には、信託受益権売買契約又は不動産売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。なお、旧JHRから受け入れた物件については受入価格を記載しています。

(注4) 「投資比率」には、全ての当中間期末保有資産の取得価格の総額に対する各タイプの当中間期末保有資産の取得価格の合計額の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注5) 「関西」とは、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。「関東（東京を除く）」とは、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県及び栃木県をいいます。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12ヶ月間

(3) 賃料

(a) 固定賃料

年間3,221百万円

(b) 変動賃料

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

(c) 各ホテルに係る個別の変動賃料

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

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

(4) 敷金

2,011百万円

(5) 賃料支払条件

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

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

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

(b) 営業期間の最終月の3ヶ月後の月の11営業日まで：最終変動賃料

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

② ホテル事業の概要 (注1)

HMJ 5 ホテルのホテル事業の平成25年1月1日から平成25年6月30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	77.2%	—	94.7%	—	90.4%	—	76.4%	—	72.3%	—	83.5%	—
	ADR (注3)	13,211	—	17,138	—	10,183	—	19,129	—	8,242	—	14,718	—
	RevPAR (注4)	10,199	—	16,238	—	9,207	—	14,611	—	5,956	—	12,295	—
財務指標 (百万円)	総売上高	2,416	100.0%	3,209	100.0%	934	100.0%	2,193	100.0%	1,046	100.0%	9,797	100.0%
	宿泊部門	648	26.8%	1,628	50.7%	471	50.5%	1,156	52.7%	269	25.7%	4,173	42.6%
	料飲部門	1,590	65.8%	1,333	41.6%	74	7.9%	825	37.6%	742	70.9%	4,563	46.6%
	物販部門	58	2.4%	—	—	—	—	172	7.8%	—	—	229	2.3%
	テナント部門	31	1.3%	138	4.3%	364	39.0%	—	—	12	1.1%	545	5.6%
	その他部門	89	3.7%	109	3.4%	25	2.7%	40	1.8%	23	2.2%	286	2.9%
	GOP	431	17.8%	737	23.0%	513	55.0%	472	21.5%	147	14.1%	2,301	23.5%

(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25年1月1日から平成25年6月30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23年から平成25年の1月から6月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%
	平成25年	75.1%	84.1%	89.1%	85.3%	84.1%	83.6%
ADR (円)	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
	平成25年	13,640	12,454	16,252	15,417	16,113	13,994
RevPAR (円)	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
	平成25年	10,242	10,471	14,481	13,156	13,546	11,703
売上高 (百万円)	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
	平成25年	1,410	1,355	1,915	1,711	1,806	1,599

(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%
	平成25年	68.7%	70.2%	85.0%	82.8%	79.6%	76.4%
ADR (円)	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
	平成25年	12,623	12,644	12,823	12,952	15,424	12,591
RevPAR (円)	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
	平成25年	8,677	8,880	10,896	10,728	12,272	9,614
売上高 (百万円)	平成23年	372	358	445	439	531	401
	平成24年	359	357	508	448	459	413
	平成25年	343	321	446	422	485	398

(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%
	平成25年	90.5%	98.7%	98.7%	87.8%	95.5%	97.6%
ADR (円)	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
	平成25年	14,727	13,440	21,267	18,545	19,079	15,398
RevPAR (円)	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
	平成25年	13,322	13,264	20,983	16,279	18,230	15,027
売上高 (百万円)	平成23年	510	462	262	211	393	382
	平成24年	488	458	669	509	565	532
	平成25年	485	435	670	525	597	496

(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%
	平成25年	86.5%	95.1%	94.6%	90.2%	87.7%	88.8%
ADR (円)	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
	平成25年	9,566	9,687	10,440	11,106	10,413	9,847
RevPAR (円)	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
	平成25年	8,276	9,208	9,875	10,012	9,131	8,749
売上高 (百万円)	平成23年	151	140	162	161	164	163
	平成24年	142	141	154	157	152	140
	平成25年	150	148	165	161	158	152

(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%
	平成25年	62.0%	78.2%	84.4%	86.2%	73.5%	74.4%
ADR (円)	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
	平成25年	19,466	15,184	19,812	19,794	20,702	19,531
RevPAR (円)	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
	平成25年	12,064	11,867	16,727	17,070	15,209	14,538
売上高 (百万円)	平成23年	317	276	302	332	380	303
	平成24年	283	292	416	376	335	339
	平成25年	302	300	432	423	372	364

(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%
	平成25年	59.9%	69.1%	75.6%	76.4%	79.4%	73.1%
ADR (円)	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
	平成25年	7,791	7,983	8,472	8,351	8,889	7,767
RevPAR (円)	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
	平成25年	4,665	5,516	6,408	6,379	7,057	5,674
売上高 (百万円)	平成23年	116	153	170	154	172	139
	平成24年	129	169	188	186	145	171
	平成25年	130	151	202	180	194	190

(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

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

イビス東京新宿のホテル事業の平成24年から平成25年の1月から6月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25年4月2日付有価証券届出書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 8 投資リスク (1) リスク要因 ②本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク (ロ) ホテルの運営委託契約に関するリスク」をご参照ください。

イビス東京新宿

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
客室稼働率	平成24年	75.4%	84.9%	89.6%	89.1%	90.1%	91.4%
	平成25年	85.4%	96.0%	97.3%	93.4%	91.1%	92.3%
ADR (円)	平成24年	8,408	9,645	8,976	9,226	8,557	8,315
	平成25年	9,000	10,437	9,544	10,293	10,222	10,185
RevPAR (円)	平成24年	6,342	8,187	8,041	8,220	7,712	7,597
	平成25年	7,684	10,021	9,287	9,618	9,308	9,404
売上高 (百万円)	平成24年	45	53	56	55	53	51
	平成25年	54	65	66	66	66	64

（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物件を除く当中間期末保有資産の平成25年1月から平成25年6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25年 1月 (%)	平成25年 2月 (%)	平成25年 3月 (%)	平成25年 4月 (%)	平成25年 5月 (%)	平成25年 6月 (%)
8	ザ・ビーチタワー沖縄	67.7	91.9	87.1	80.0	67.9	80.0
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花(注2)	—	—	—	—	—	—
10	ドーマーイン熊本	90.0	96.5	96.2	95.2	93.5	93.2
11	ドーマーインなんば	91.3	97.8	97.3	93.4	84.3	78.5
12	ドーマーイン水道橋	90.8	98.3	96.6	94.2	91.9	94.8
13	ドーマーイン浅草	93.2	97.7	96.7	95.4	90.5	91.3
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	84.5	92.9	91.5	90.3	89.3	87.3
25	ホテルビスタ蒲田東京	88.3	96.2	94.4	95.5	91.0	97.0
26	チサンイン蒲田	76.6	86.0	83.6	84.6	77.5	81.8
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ(注2)	—	—	—	—	—	—
30	ホテルサンルート新橋(注2)	—	—	—	—	—	—
31	ヒルトン東京ベイ(注2)	—	—	—	—	—	—

(注1) ホテル稼働率は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一律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、ホテルビスタ橋本及びミレニアホテル松山の物件番号7、27及び28は欠番となります。

E. 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定 (注)

本投資法人が保有する投資不動産物件について、当中間期末時点で計画されている当期中の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、下期の資本的支出額の合計は691百万円を予定しており、上期に行った資本的支出と併せ、通期の資本的支出額の合計は936百万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	89
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

(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、変更の可能性がります。

② 期中に行った資本的支出

本投資法人が保有する投資不動産物件において、当中間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、当中間期の資本的支出額の合計は245百万円であり、当期費用に区分された修繕費15百万円と併せ、260百万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広島 (広島県広島市)	客室ファンコイルユニット更新工事	自 平成25年4月 至 平成25年4月	19
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	4階－6階の客室内絨毯更新工事	自 平成25年6月 至 平成25年6月	18
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	空調用冷却塔更新工事	自 平成25年3月 至 平成25年3月	18