

平成26年12月期 中間決算短信 (REIT)

平成26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 上場取引所 東  
 コード番号 8985 U R L <http://www.ihrrth.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 伊佐 幸夫

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

半期報告書提出予定日 平成26年9月19日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期中間期の運用、資産の状況 (平成26年1月1日～平成26年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は通期は対前期、対前年中間期増減率)

	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	%
26年6月中間期	5,504	15.1	3,011	35.7	2,235	57.5	2,234	56.4
25年6月中間期	4,780	-	2,220	-	1,418	-	1,429	-
25年12月期	11,472	57.5	5,367	106.8	3,740	164.8	3,233	△83.0

	1口当たり 中間(当期)純利益
	円
26年6月中間期	852
25年6月中間期	615
25年12月期	1,307

(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、対前年中間期増減率は該当がありません。

(注3) 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。

(注4) 平成25年12月期の当期純利益は不動産売却損(1,189百万円)及び減損損失(516百万円)を含みます。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年6月中間期	166,687	86,719	52.0	33,083
25年6月中間期	167,446	88,107	52.6	33,612
25年12月期	170,727	89,756	52.6	34,241

(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
26年6月中間期	4,215	△860	△6,025	9,883
25年6月中間期	3,287	△26,063	25,707	11,853
25年12月期	9,991	△33,349	26,988	12,553

2. 平成26年12月期の運用状況の予想（平成26年1月1日～平成26年12月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 （利益超過分配金 は含まない）	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%		
26年12月期	12,667	10.4	7,260	35.3	5,496	46.9	5,494	69.9	2,058	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（26年12月期）2,054円（予想期中平均投資口数2,674,377口により算出しています。）

（注1）平成26年12月期取得済み資産であるベストウエスタンホテル札幌中島公園並びに取得予定資産であるメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇の影響を通年で算出した運用状況の予想については、後記14ページ「＜参考資料1＞本投資法人の成長の軌跡及び物件取得の通年効果」をご参照ください。

（注2）配当積立金251百万円を取り崩して分配する予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）

26年6月中間期	2,621,281口	25年6月中間期	2,621,281口	25年12月期	2,621,281口
----------	------------	----------	------------	---------	------------

② 期末自己投資口数

26年6月中間期	0口	25年6月中間期	0口	25年12月期	0口
----------	----	----------	----	---------	----

（注）1口当たり中間（当期）純利益の算定の基礎となる投資口数については、31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

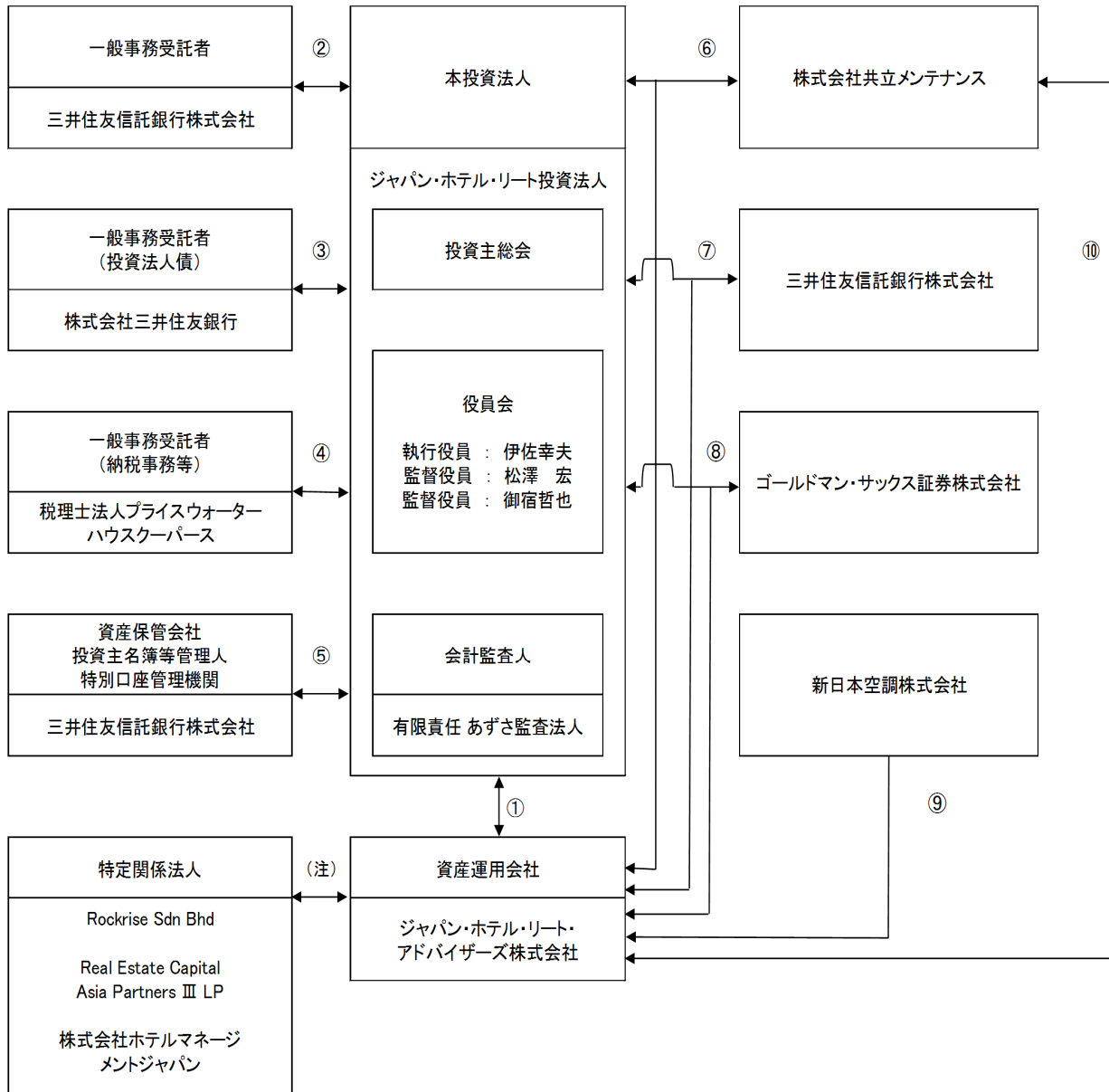
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、後記7ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ② 下期の見通し」及び後記11ページ「平成26年12月期（第15期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

### ①本投資法人の仕組図

本投資法人の本書の日付現在における本投資法人の仕組図は以下のとおりです。



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

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

②投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

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

運営上の役割	名称	関係業務の概要
本資産運用会社の親会社	Rockrise Sdn Bhd	本資産運用会社の発行済株式の87.6%を直接保有する親会社です。
Rockrise Sdn Bhdの出資者	Real Estate Capital Asia Partners III LP	Rockrise Sdn Bhdの出資持分の66.9%を保有する法人です。
Real Estate Capital Asia Partners III LPの间接子会社	株式会社 ホテル マネージメント ジャパン	Real Estate Capital Asia Partners III LPが間接的に発行済株式の100%を保有する株式会社です。 株式会社ホテルマネージメントジャパンは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島につき、平成24年3月30日付で本投資法人及び各物件にかかる信託受託者との間で定期建物賃貸借契約を締結し、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号に該当する取引を行います。 上記定期建物賃貸借契約の概要につきましては、後記53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。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

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

### （2）運用状況

#### ① 当中間期の概況

##### （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し、本合併後2年余りの間に2度の公募増資を実施するとともに、合計4物件で総額43,450百万円（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、当中間期末時点では、保有物件27物件で取得価格合計金額157,632百万円のポートフォリオを有するまでになりました。

なお、当中間期末時点の発行済投資口数は2,621,281口となっています。

（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26年1月1日から平成26年6月30日までの6ヶ月間）における日本経済は、安倍政権が取り組むデフレからの脱却や持続的な経済成長実現に向けた諸施策の効果もあり、企業収益や雇用情勢が改善し、個人給与のベースアップや今夏ボーナスの増加等により、景気は緩やかな回復基調が続いており、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動も和らぎつつあります。また、日本人のレジャーに対する需要は底堅く、国を挙げての観光立国政策実施等を受けて、アジア諸国を中心とした訪日外国人旅行者数も大幅に増加しています。このような環境のもと、本投資法人が保有するホテルにおいては宿泊部門を中心に業績の向上を示したホテルが多く、国内外のレジャー需要の強さを確認することができました。さらに、ホテル売買市場におきましても、ホテル不動産に対する追い風を受けて投資プレイヤーの増加がみられ、投資規模は引き続き拡大傾向にありました。このような環境下において、本投資法人は平成26年7月に1物件を取得し、また本書提出日において2物件の新規取得を発表いたしました。

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

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、適切な賃料設定の観点からホテル収益改善によって賃料負担力が増加したホテルにおいては、タイミングをとらえて賃料増額等の交渉を行うとともに、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）は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16ページ「＜参考資料3＞HMJ 5ホテルの売上及びGOP」及び53ページ「＜参考情報1＞HMJの定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要」をご参照ください。

また、フランス・パリに本拠を置き、ソフィテル、ノボテル、メルキュール、イビス等のインターナショナルブランドのホテル運営会社であり、アジアにおいても高い認知度を誇るAccor Hotelsの日本法人、エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）をホテル運営者とする運営委託方式での

資産運用を行っている「イビス東京新宿」と「イビス スタイルズ 京都ステーション」においても、売上及びGOPともに堅調に推移しました。

- (注3) 変動賃料の詳細は、後記53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、ホテル日航アピラ、オリエンタルホテル広島の5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。主に、ホテル事業における部門別利益（宿泊・料飲・物販及びその他）の合計から非配賦営業費用（部門毎の営業費用に含めることのできない人件費などの管理費や水道光熱費など）を控除した金額をいいます。
- (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、不動産運用費用、一般管理費、借入費用といったコストの低減についても引き続き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26年3月に期限の到来した既存借入金12,428百万円の借換えに際して、借入金10,406百万円と投資法人債2,000百万円の資金調達を行いました。また、平成26年1月に「ドリーインなんば」の売却により得られた資金によって、借入金527百万円を一部繰上返済しています。

その結果、当中間期末の有利子負債残高は73,850百万円、うち1年内返済予定の長期借入金10,762百万円、長期借入金58,588百万円、投資法人債4,500百万円となっており、当中間期末総資産有利子負債比率（注7）は44.3%となりました。また、借入金の借換えを通じて、資金調達コストの低減、及び返済期限の分散等を図りました。

なお、平成26年3月31日付で、将来の金利上昇による支払利息の増加に備えるため、借入金10,121百万円に関して金利スワップ契約を締結し金利の固定化を行いました。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82.8%となるとともに、概ね残存期間1.5年以上の借入金については、実質的に金利が固定化されました。

(注7) 当中間期末総資産有利子負債比率＝当中間期末有利子負債額／当中間期末総資産額

また、本投資法人の当中間期末における発行体格付けの状況は以下のとおりです。

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

参考情報として、本投資法人は平成26年6月23日付でFTSE社が提供するFTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series（以下「本インデックス」といいます。）に組み入れられました。

本インデックスは、FTSE社が欧州不動産協会（EPRA）及び全米不動産投資信託協会（NAREIT）のヨーロッパとアメリカを代表する2つの不動産団体と提携して作成している不動産投資インデックスで、国際不動産投資のベンチマークとして世界中の多数の機関投資家等で採用されています。

本インデックスへの組み入れが、本投資法人の更なる投資家層の拡大や流動性の向上に寄与するものと考えております。

#### (ニ) 業績の概要

上記の運用の結果、当中間期（平成26年1月1日から平成26年6月30日までの6ヶ月間）の実績として、営業収益は5,504百万円、営業利益は3,011百万円、経常利益は2,235百万円を計上し、中間純利益は2,234百万円となりました。

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560百万円を含んでいますが、この金額はHMJ5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から収受すべき変動賃料は、HMJ5ホテルの通期1年間のGOPにより確定します。

本投資法人は1年決算であり、また、投信法上、投資法人に中間配当の制度がないため、当中間期において利益の分配を行うことはできません。利益の分配につきましては、通期1年間（平成26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、期限前弁済による借換えに伴う融資手数料の償却額及び金融派生商品（金利キャップ）の償却額相当額、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26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、当面、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動の影響が薄れていくとともに各種政策の効果が発現していくことで、緩やかに回復していくことが期待されています。

平成26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年が過ぎ、安倍政権においては、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、ASEAN諸国を中心にビザ発給要件の緩和、外国人旅行者の受入環境の整備、国際会議等（MICE）の誘致・開催の促進といったことが重要な施策として掲げられています。交流人口の要である国内個人旅行者や訪日外国人旅行者の今後の増加が本投資法人にとって追い風となることが期待できます。

こうした環境下、「固定賃料を中心とした安定性」と「変動賃料等から導き出されるアップ・サイドの可能性」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

既存物件の収益力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やイビス スタイルズ 京都ステーションの各ホテルの売上とGOPの向上を図り、本投資法人が受領する変動賃料と運営委託収入を最大化することが求められます。そのために、各ホテルとその運営支援会社及び運営受託会社に対して、より広範な需要を取り込むための営業施策や販売単価の維持・向上のための施策等々の実践を要請していくとともに、「価格競争」から「価値競争」への展開のために関係者が協力し、施設とサービス両面での差別化を図ることに注力していきます。

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

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

（注8）運営委託方式の詳細は、後記58ページの「＜参考情報2＞イビス東京新宿及びイビス スタイルズ 京都ステーションのホテル事業の概要」をご参照ください。

### 外部成長

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

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

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

こうした方針のもと、本投資法人では、戦略的投資対象地域の1つである北海道の札幌において、平成26年7月9日付で「ベストウェスタンホテル札幌中島公園」を取得いたしました。併せて、今後大きな伸びが期待されるアジアを中心とした訪日外国人旅行者の需要を取り込むことで、本投資法人の収益向上への寄与が見込めると判断し、平成26年12月27日付でホテル運営者をアコーに変更、運営委託方式による資産運用に切り替えることを決定いたしました。

また、札幌・沖縄マーケットの今後の成長性、好立地・築浅・客室面積の広さを特徴とするハード面の優位性、及びアジアで高い認知度を有するインターナショナルブランドであるAccor Hotelsのネットワークを活用した国内外の宿泊需要の取り込みというソフト面の優位性を期待し、本書提出日において、公募増資と銀行借入れを組み合わせ、アコーをホテル運営受託者とする「メルキュールホテル札幌」と「メルキュールホテル沖縄那覇」の2物件の新規取得を発表いたしました。今後ともこうしたホテル特化型リートとしての強みを生かした成長戦略を実行していく所存です。

#### 財務戦略

本投資法人は、既存取引金融機関との信頼関係の維持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借入れや借換えの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを取りながらバンクフォーメーションの強化を図っていきます。

有利子負債については、資金調達コストや金利マーケットの状況を考慮しつつ、借入期間の長期化、返済期限の分散化及び金利の固定化比率の引上げ等についても検討していきます。

#### (ロ) 決算後に生じた重要な事実

##### 1. 資産の取得について

本投資法人は、平成26年7月9日付でベストウェスタンホテル札幌中島公園を取得しました。

取得資産の名称	ベストウェスタンホテル札幌中島公園
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	北海道札幌市中央区南8条西3丁目10-10
取得日	平成26年7月9日
取得先	グローバル・アセット・トゥエンティワン・ホールディング特定目的会社
取得価格（注）	6,797百万円

（注）取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。なお、平成26年12月27日付でアコーへ運営委託する予定です。

##### 2. 資金の借入れについて

本投資法人は、平成26年7月9日に上記1.「資産の取得について」に記載した信託受益権の取得資金に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

##### (1) タームローン3

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	4,800百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.40%
借入日	平成26年7月9日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成27年7月9日
担保	有担保

##### (2) タームローン4

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	2,000百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.40%
借入日	平成26年7月9日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成27年7月9日
担保	有担保



3. 資産の取得の決議

本投資法人は、本書提出日である平成26年8月20日に開催した役員会において、下記記載の取得予定資産を取得することを決議しています。

取得予定資産の名称	メルキュールホテル札幌	メルキュールホテル沖縄那覇
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル	ホテル
所在地（住居表示）	北海道札幌市中央区南4条西2丁目2-4	沖縄県那覇市壺川3丁目3-19
取得予定日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
取得先	三井不動産株式会社	壺川合同会社
取得予定価格（注）	6,000百万円	3,000百万円

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

4. 新投資口の発行及び投資口の売出しの決議

本投資法人は、上記3.「資産の取得の決議」に記載した信託受益権の取得資金等に充当するため、本書提出日である平成26年8月20日に開催した役員会において、下記のとおり公募による新投資口の発行及び投資口の売出しを決議しています。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 170,000口

分配金起算日 平成26年1月1日

(b) 投資口売出し

売出し口数 170,000口

(c) 資金使途

今回の公募に係る資金調達については、本投資法人による上記3.「資産の取得について」に記載した特定資産の取得資金の一部及び既存借入金の返済資金の一部に充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又はその他の借入金の返済資金の一部に充当します。

5. 資金の借入れの決議

本投資法人は、上記3.「資産の取得の決議」に記載した信託受益権の取得資金の一部及び既存借入金の一部借換え並びに期限前弁済にかかる資金に充当するため、本書提出日である平成26年8月20日に開催した役員会において、総額17,676百万円（予定）の資金の借入れを決議しています。なお、借入先、元本返済期日等の詳細は未定です。

(ハ) 運用状況の見通し

平成26年12月期（第15期）通期における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。この見通しの前提条件につきましては、後記11ページ「平成26年12月期（第15期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

また、平成26年7月9日付で取得したベストウェスタンホテル札幌中島公園、並びに本書提出日に取得を決議したメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇の取得による効果を通年で算出した前提での1口当たり分配金は2,146円と想定しています。新規物件取得の通年効果につきましては、後記14ページ「＜参考資料1＞本投資法人の成長の軌跡及び物件取得の通年効果」、当該通年効果の予想の前提条件につきましては、後記15ページ「＜参考資料2＞通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。

	今回予想	前回予想 (注1)	増減
平成26年12月期（第15期）通期			
営業収益	12,667百万円	11,964百万円	703百万円
営業利益	7,260百万円	6,684百万円	576百万円
経常収益	5,496百万円	5,074百万円	421百万円
当期純利益	5,494百万円	5,072百万円	421百万円
1口当たり分配金	2,058円	1,940円	118円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円	0円

(注1) 平成26年2月20日発表の「平成25年12月期決算短信 (REIT)」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26年12月期（第15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26年12月期（第15期）通期：平成26年1月1日～平成26年12月31日（365日）</li> </ul>																																																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年6月30日時点で本投資法人が保有する27物件（以下「既存物件」といいます。）に、平成26年7月9日に取得したベストウェスタンホテル札幌中島公園及び下記取得予定の2物件（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた30物件を前提としています。</li> </ul> <p>&lt;取得予定資産&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成26年9月30日</td> <td>メルキュールホテル札幌</td> </tr> <tr> <td>平成26年9月30日</td> <td>メルキュールホテル沖縄那覇</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>また、平成26年12月期（第15期）の期末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>	取得予定日	資産名称	平成26年9月30日	メルキュールホテル札幌	平成26年9月30日	メルキュールホテル沖縄那覇																																										
取得予定日	資産名称																																																
平成26年9月30日	メルキュールホテル札幌																																																
平成26年9月30日	メルキュールホテル沖縄那覇																																																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益につきましては、本書提出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(5,575百万円) = 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 - ②GOP基準額(注1)] × 81.5%</p> <p>&lt;平成26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"> <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>2,362</td> <td>1,675</td> <td>560</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>6,239</td> <td>3,351</td> <td>2,354</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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2) HMJ 5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記16ページ「&lt;参考資料3&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>変動賃料並びに運営委託収入(注3)の内訳は下記のとおりです。</li> </ul> <p>&lt;平成26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>HMJ 5ホテル</th> <th>運営委託収入</th> <th>その他変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>560</td> <td>370</td> <td>80</td> <td>1,011</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>2,354</td> <td>936</td> <td>314</td> <td>3,605</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>運営委託収入の物件別の内訳は下記のとおりです。</li> </ul> <p>&lt;平成26年12月期の運営委託収入内訳&gt; (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>イビス 東京新宿</th> <th>イビス スタイルズ 京都ステーション</th> <th>ベストウェスタン ホテル 札幌中島公園</th> <th>メルキュール ホテル札幌</th> <th>メルキュール ホテル沖縄那覇</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>217</td> <td>152</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>370</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>425</td> <td>367</td> <td>3</td> <td>75</td> <td>65</td> <td>936</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注3) 運営委託収入は、各ホテルのGOPの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。</p>		HMJ 5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%	中間期	2,362	1,675	560	通期	6,239	3,351	2,354		HMJ 5ホテル	運営委託収入	その他変動賃料	合計	中間期	560	370	80	1,011	通期	2,354	936	314	3,605		イビス 東京新宿	イビス スタイルズ 京都ステーション	ベストウェスタン ホテル 札幌中島公園	メルキュール ホテル札幌	メルキュール ホテル沖縄那覇	合計	中間期	217	152	-	-	-	370	通期	425	367	3	75	65	936
	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	2,362	1,675	560																																														
通期	6,239	3,351	2,354																																														
	HMJ 5ホテル	運営委託収入	その他変動賃料	合計																																													
中間期	560	370	80	1,011																																													
通期	2,354	936	314	3,605																																													
	イビス 東京新宿	イビス スタイルズ 京都ステーション	ベストウェスタン ホテル 札幌中島公園	メルキュール ホテル札幌	メルキュール ホテル沖縄那覇	合計																																											
中間期	217	152	-	-	-	370																																											
通期	425	367	3	75	65	936																																											

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ベストウェスタンホテル札幌中島公園については、平成26年7月9日から平成26年12月26日までは合同会社札幌ホテル・ホールディングを賃借人とする定期建物賃貸借契約書を締結しており、GOP運動の変動賃料が発生します。なお、平成26年12月27日付でホテル運営受託者をアコーに変更のうえで運営委託方式による資産運用に切り替えることを前提としています。ベストウェスタンホテル札幌中島公園の平成26年12月期の変動賃料は201百万円を見込んでいます。</li> <li>・取得予定資産であるメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇の営業収益につきましては、主に、運営受託者をアコーとする運営委託方式による運営委託収入を見込んでいます。</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> <li>・平成26年7月9日に取得したベストウェスタンホテル札幌中島公園、取得予定資産につきましては、現所有者等より提供を受けた情報等をもとに算出しています。</li> <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>
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。なお、ベストウェスタンホテル札幌中島公園及び取得予定資産の営業費用につきましては、現所有者等より提供を受けた資料に基づいた過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。</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、849百万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、ベストウェスタンホテル札幌中島公園及び取得予定資産については平成26年12月期の費用には計上されず、平成25年4月26日に取得したヒルトン東京ベイ及び平成25年10月31日に取得したイビス スタイルズ 京都ステーションの平成26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125百万円（9ヶ月分）を想定しています。</li> <li>・減価償却費につきましては、取得価格に付随費用並びに平成26年12月期（第15期）の資本的支出1,322百万円を含めて定額法により算出しており、2,437百万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）の償却費等の借入関連コストとして1,765百万円を見込んでいます。</li> <li>・今回の新投資口の発行及び売出しに係る費用は50百万円を想定しています。</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26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73,850百万円、本資産取得後の平成26年9月30日時点は81,076百万円、平成26年12月31日時点は80,904百万円を前提としています。</li> <li>・取得（予定）資産の取得に伴う借入額は7,426百万円を前提としており、そのうち6,800百万円は平成26年7月9日に取得したベストウェスタンホテル札幌中島公園の取得にかかる短期借入金の期限前弁済に充当する予定です。</li> <li>・平成26年9月30日に返済期限が到来する借入金の借換え3,067百万円、また期限前弁済による借換え7,182百万円を行うことを前提としています。</li> <li>・上記以外の有利子負債の約定返済が372百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在で発行済投資口数である2,621,281口に、本日開催の役員会で決議された募集による新投資口（170,000口）が追加発行されることを前提としています。</li> <li>・平成26年12月期（第15期）の期末まで上記以外の投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件																																													
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="1" data-bbox="327 293 1117 584"> <tr> <td>当期純利益</td> <td>5,494百万円</td> </tr> <tr> <td>前期繰越利益</td> <td>1百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）</td> <td>13百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）</td> <td>74百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（希薄化対応）</td> <td>164百万円</td> </tr> <tr> <td>分配金総額</td> <td>5,746百万円</td> </tr> <tr> <td>投資口総数</td> <td>2,791,281口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>2,058円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>固定資産除却損として計上される金額及び平成26年9月の期限前弁済による借換えに伴う融資手数料の償却額及び金融派生商品（金利キャップ）の償却額は、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、1口当たり分配金には影響を与えない予定です。</li> <li>新規物件取得に伴う新投資口発行による投資口の希薄化が見込まれますが、平成26年12月期の1口当たり分配金につきましては、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、当該希薄化が1口当たり分配金に及ぼす影響を回避する予定です。</li> <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	5,494百万円	前期繰越利益	1百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）	13百万円	負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）	74百万円	負ののれんの利用（希薄化対応）	164百万円	分配金総額	5,746百万円	投資口総数	2,791,281口	1口当たり分配金	2,058円																													
当期純利益	5,494百万円																																													
前期繰越利益	1百万円																																													
負ののれんの利用（固定資産除却損）	13百万円																																													
負ののれんの利用（期限前弁済に伴う財務コスト）	74百万円																																													
負ののれんの利用（希薄化対応）	164百万円																																													
分配金総額	5,746百万円																																													
投資口総数	2,791,281口																																													
1口当たり分配金	2,058円																																													
取得（予定）資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成26年7月9日に取得したベストウェスタンホテル札幌中島公園並びに取得予定資産であるメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇の運用状況は下記を想定しています。</li> </ul> <p data-bbox="327 1095 1129 1124">&lt;ベストウェスタンホテル札幌中島公園&gt; (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="327 1126 1129 1328"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>226</td> <td>511</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>219</td> <td>435</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>6.4</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>164</td> <td>320</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="327 1368 1129 1397">&lt;メルキュールホテル札幌&gt; (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="327 1400 1129 1601"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>133</td> <td>597</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>92</td> <td>375</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>6.3</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>57</td> <td>263</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="327 1644 1129 1673">&lt;メルキュールホテル沖縄那覇&gt; (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="327 1675 1129 1877"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成26年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>69</td> <td>245</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>59</td> <td>189</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>6.3</td> </tr> <tr> <td>営業利益</td> <td>36</td> <td>119</td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="327 1921 1209 1951">（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</p> <p data-bbox="327 1957 869 1986">（注2）NOI利回り＝NOI÷取得（予定）価格</p> <p data-bbox="327 1993 1415 2058">（注3）通年算出の前提条件については、後記15ページ「&lt;参考資料2&gt;通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。</p>		平成26年12月期	通年（注3）	営業収益	226	511	NOI（注1）	219	435	NOI利回り（%）（注2）	-	6.4	営業利益	164	320		平成26年12月期	通年（注3）	営業収益	133	597	NOI（注1）	92	375	NOI利回り（%）（注2）	-	6.3	営業利益	57	263		平成26年12月期	通年（注3）	営業収益	69	245	NOI（注1）	59	189	NOI利回り（%）（注2）	-	6.3	営業利益	36	119
	平成26年12月期	通年（注3）																																												
営業収益	226	511																																												
NOI（注1）	219	435																																												
NOI利回り（%）（注2）	-	6.4																																												
営業利益	164	320																																												
	平成26年12月期	通年（注3）																																												
営業収益	133	597																																												
NOI（注1）	92	375																																												
NOI利回り（%）（注2）	-	6.3																																												
営業利益	57	263																																												
	平成26年12月期	通年（注3）																																												
営業収益	69	245																																												
NOI（注1）	59	189																																												
NOI利回り（%）（注2）	-	6.3																																												
営業利益	36	119																																												

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としております。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます）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>本投資法人の成長の軌跡及び物件取得の通年効果

		合併効力 発生日 (注1)	平成24年 12月期末 (注2)	平成25年 12月期末	前回 予想時 (注3)	取得(予定) 資産取得後 (注4)
物件数	件	28	28	28	27	30
取得(予定) 価格(注5)	百万円	122,285	130,883	158,902	157,632	173,429
鑑定評価額 (注6)	百万円	117,706	131,227	166,237	165,537	188,123
NOI利回り (注7)	%	5.9	6.2	6.2	6.5	6.6
償却後NOI利回り (注8)	%	3.9	4.5	4.8	5.0	5.2
LTV(取得価格) (注9)	%	49.4	49.8	47.1	46.9	46.9
鑑定LTV (注9)	%	51.4	49.7	45.0	44.6	43.2
時価総額 (注10)	百万円	34,712	50,417	132,112	-	155,195
1口当たり 分配金	円	-	1,621	1,939	1,940	2,146 (注11)

- (注1) 合併効力発生日のNOI利回り及び償却後NOI利回りにつきましては、旧日本ホテルファンド投資法人（以下「旧NHF」といいます。）の保有物件は、旧NHFの平成24年3月期（第12期）の実績値を、旧JHRの保有物件は、旧JHRの平成24年3月期（第7期）の実績値を基に年換算して算出しています。
- (注2) 平成24年12月期（第13期）末のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、平成25年2月21日付「平成24年12月期 決算短信（REIT）」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) 前回予想時のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、平成26年2月20日付「平成25年12月期 決算短信（REIT）」9ページ「平成26年12月期中間期及び平成26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。
- (注4) 取得（予定）資産取得後のNOI利回り、償却後NOI利回り及び1口当たり分配金を算出するための前提条件につきましては、後記15ページ「<参考資料2>通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。
- (注5) 取得（予定）価格とは、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、取得（予定）資産であるメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇については取得（予定）価格をそれぞれ記載しています。
- (注6) 各期末時点の鑑定評価額については、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに投信協会が定める規則に基づき、該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。なお、ドーマーインなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。このため平成25年12月期（第14期）末の鑑定評価額欄における鑑定評価額には、当該譲渡価額を用いて記載しています。前回予想時の鑑定評価額は、ドーマーインなんばを除く平成25年12月期（第14期）末の鑑定評価額を記載しています。取得（予定）資産取得後の鑑定評価額について

は、平成26年6月中間期末を価格時点とする鑑定評価額と取得(予定)資産であるベストウェスタンホテル札幌中島公園、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇の、それぞれ平成26年5月26日付、平成26年5月16日付及び平成26年6月1日を価格時点として一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額の合計を記載しています。

(注7)  $NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$

$NOI \text{利回り} = NOI \div \text{取得(予定)価格}$

(注8)  $\text{償却後}NOI = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用}$

$\text{償却後}NOI \text{利回り} = \text{償却後}NOI \div \text{取得(予定)価格}$

(注9)  $LTV(\text{取得価格}) = \text{有利子負債額} \div \text{取得(予定)価格} \times 100$

$\text{鑑定}LTV = \text{有利子負債額} \div \text{鑑定評価額} \times 100$

なお、前回予想時の有利子負債は平成26年6月中間期末時点、取得予定資産取得後の有利子負債は平成26年6月中間期末時点の有利子負債に取得予定資産の借入予定額の7,426百万円を加算した数値を用いて算出しています。

(注10) 各時点の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した時価総額を表示しています。ただし、合併効力発生日の時価総額は平成24年4月2日時点です。

また、取得(予定)資産取得後の時価総額は、発行済投資口数2,621,281口に本日開催の役員会で決議された募集による新投資口(170,000口)を加算した2,791,281口と平成26年8月8日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を乗じた金額を記載しています。

(注11) 取得(予定)資産の取得による効果を通年で算出した前提での1口当たり分配金です。

(注12) 百万円未満の数値は切り捨て、百分比率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

#### <参考資料2> 通年効果の予想の前提条件

- ・営業収益及び営業費用について、ベストウェスタンホテル札幌中島公園、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇以外の物件は前記11ページ「平成26年12月期（第15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。
- ・ベストウェスタンホテル札幌中島公園、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇においては、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、85百万円（9ヶ月分）が費用計上されることを前提としています。
- ・営業外費用について、財務コストから平成26年9月の期限前弁済による借換えに伴う融資手数料の償却額及び金融派生商品（金利キャップ）の償却額を除いています。

<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 2012（注1）		CY 2013		CY 2014			
		実績	前期比	実績	前期比	前回 予想	上期：実績 下期：予想 通期：予想	前回 予想比	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,544	△0.1%	2,416	△5.0%	2,457	2,424	△1.3%	0.4%
	下期	2,922	△2.9%	2,795	△4.3%	2,949	2,930	△0.6%	4.9%
	通期	5,466	△1.6%	5,210	△4.7%	5,406	5,355	△0.9%	2.8%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,221	45.1%	3,209	△0.4%	3,227	3,366	4.3%	4.9%
	下期	3,542	0.4%	3,973	12.2%	3,711	3,823	3.0%	△3.8%
	通期	6,762	17.6%	7,182	6.2%	6,938	7,190	3.6%	0.1%
なんばオリエンタル ホテル	上期	885	△5.9%	934	5.5%	957	998	4.3%	6.8%
	下期	973	0.5%	1,038	6.6%	1,033	1,083	4.8%	4.3%
	通期	1,858	△2.6%	1,972	6.1%	1,990	2,081	4.6%	5.5%
ホテル日航アリビラ	上期	2,041	6.8%	2,193	7.5%	2,125	2,190	3.0%	△0.1%
	下期	3,048	△3.6%	3,183	4.4%	3,365	3,341	△0.7%	5.0%
	通期	5,088	0.3%	5,375	5.6%	5,491	5,531	0.7%	2.9%
オリエンタルホテル 広島	上期	989	9.3%	1,046	5.8%	1,063	1,046	△1.7%	△0.0%
	下期	1,148	11.0%	1,208	5.2%	1,165	1,195	2.6%	△1.1%
	通期	2,137	10.2%	2,254	5.5%	2,229	2,241	0.5%	△0.6%
合計	上期	9,679	13.6%	9,797	1.2%	9,830	10,024	2.0%	2.3%
	下期	11,633	△0.6%	12,197	4.8%	12,223	12,374	1.2%	1.4%
	通期	21,312	5.4%	21,994	3.2%	22,053	22,397	1.6%	1.8%

(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以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

変動賃料導入5ホテル GOP	CY 2012（注1）		CY 2013		CY 2014			
	実績	前期比	実績	前期比	前回 予想	今回 予想	前回 予想比	前期比
変動賃料導入5ホテル合計	5,645	9.4%	6,155	9.0%	6,003	6,239	3.9%	1.4%
売上に対するGOP比率	26.5%	1.0%	28.0%	1.5%	27.2%	27.9%	0.6%	△0.1%

(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以下第二位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25年12月31日)	当中間期 (平成26年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	※1 6,356,081	※1 4,403,416
信託現金及び信託預金	6,197,207	5,480,243
営業未収入金	753,808	406,248
前払費用	329,729	331,623
未収還付法人税等	405	-
その他	5,278	1,736
流動資産合計	13,642,511	10,623,267
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	129,562	145,480
減価償却累計額	△26,092	△35,684
機械及び装置（純額）	※1 103,470	※1 109,796
工具、器具及び備品	748,924	949,514
減価償却累計額	△305,837	△401,838
工具、器具及び備品（純額）	※1 443,086	※1 547,675
信託建物	※2 57,994,577	※2 57,979,269
減価償却累計額	△5,385,218	△6,286,283
信託建物（純額）	※1 52,609,359	※1 51,692,986
信託構築物	654,368	665,146
減価償却累計額	△74,896	△96,617
信託構築物（純額）	※1 579,472	※1 568,528
信託機械及び装置	243,405	269,059
減価償却累計額	△37,911	△41,103
信託機械及び装置（純額）	※1 205,494	※1 227,956
信託工具、器具及び備品	133,069	122,406
減価償却累計額	△61,505	△58,082
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 71,564	※1 64,324
信託土地	※1 82,502,566	※1 82,210,964
信託建設仮勘定	※1 14,573	-
有形固定資産合計	136,529,587	135,422,232
無形固定資産		
ソフトウェア	38,407	33,837
信託借地権	※1 19,774,039	※1 19,774,039
その他	11,647	11,308
無形固定資産合計	19,824,094	19,819,184
投資その他の資産		
差入保証金	12,500	12,500
信託差入敷金及び保証金	158,323	158,323
長期前払費用	445,294	568,151
デリバティブ債権	35,759	8,539
投資その他の資産合計	651,877	747,514
固定資産合計	157,005,560	155,988,932
繰延資産		
投資口交付費	62,355	44,826
投資法人債発行費	17,499	30,140
繰延資産合計	79,855	74,966
資産合計	170,727,927	166,687,167

(単位：千円)

	前期 (平成25年12月31日)	当中間期 (平成26年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	238,954	147,851
短期借入金	※1 2,669,150	-
1年内返済予定の長期借入金	※1 13,701,860	※1 10,762,786
未払金	46,197	-
未払費用	398,909	384,027
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	113,717	154,098
前受金	634,692	642,786
未払分配金	7,208	14,445
預り金	74,895	1,412
その他	375	375
流動負債合計	17,887,171	12,108,387
固定負債		
投資法人債	2,500,000	4,500,000
長期借入金	※1 55,913,055	※1 58,588,198
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	2,615,148	2,542,248
デリバティブ債務	44,789	217,923
繰延税金負債	1,028	-
固定負債合計	63,084,541	67,858,890
負債合計	80,971,713	79,967,277
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,845,323	48,845,323
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
配当積立金	16,017,484	14,168,614
任意積立金合計	16,017,484	14,168,614
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	3,235,030	2,236,140
剰余金合計	40,998,912	38,151,152
投資主資本合計	89,844,236	86,996,476
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△88,022	△276,585
評価・換算差額等合計	△88,022	△276,585
純資産合計	※3 89,756,213	※3 86,719,890
負債純資産合計	170,727,927	166,687,167

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	前中間期 自 平成25年 1月 1日 至 平成25年 6月 30日	当中間期 自 平成26年 1月 1日 至 平成26年 6月 30日
<b>営業収益</b>		
不動産運用収入	※1 4,698,862	※1 5,406,097
その他不動産運用収入	※1 82,007	※1 98,099
不動産等売却益	-	※2 13
営業収益合計	4,780,870	5,504,210
<b>営業費用</b>		
不動産運用費用	※1,※4 1,864,611	※1,※4 1,983,828
不動産等売却損	※2 223,535	-
資産運用報酬	341,320	372,296
資産保管手数料	11,371	6,790
一般事務委託手数料	31,635	36,342
役員報酬	4,800	4,800
その他営業費用	83,384	88,166
営業費用合計	2,560,658	2,492,224
営業利益	2,220,211	3,011,985
<b>営業外収益</b>		
受取利息	779	1,145
未払分配金戻入	516	395
保険差益	2,329	-
還付加算金	23	-
営業外収益合計	3,649	1,541
<b>営業外費用</b>		
支払利息	517,971	500,807
投資法人債利息	20,982	16,296
融資関連費用	249,561	228,660
投資法人債発行費償却	-	3,929
投資口交付費償却	16,398	17,528
金融派生商品損失	-	10,761
その他	15	33
営業外費用合計	804,929	778,018
経常利益	1,418,932	2,235,508
<b>特別利益</b>		
補助金収入	20,666	-
特別利益合計	20,666	-
<b>特別損失</b>		
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	2,235,508
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
中間純利益	1,429,043	2,234,903
前期繰越利益	1,695	1,236
中間未処分利益又は中間未処理損失(△)	1,430,738	2,236,140

（3）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日）

（単位：千円）

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△28,279	△28,279	69,010,289
当中間期変動額			
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	95,554	95,554
当中間期変動額合計	95,554	95,554	19,096,930
当中間期末残高	67,275	67,275	88,107,220

当中間期（自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		中間未処分利 益又は中間未 処理損失 (△)			
			配当積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	48,845,523	21,746,398	16,017,484	16,017,484	3,235,030	40,998,912	89,844,236	
当中間期変動額								
配当積立金の取崩			△1,848,870	△1,848,870		△1,848,870	△1,848,870	
剰余金の配当					△3,233,793	△3,233,793	△3,233,793	
中間純利益					2,234,903	2,234,903	2,234,903	
投資主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）								
当中間期変動額合計	-	-	△1,848,870	△1,848,870	△998,889	△2,847,759	△2,847,759	
当中間期末残高	※1 48,845,323	21,746,398	14,168,614	14,168,614	2,236,140	38,151,152	86,996,476	

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△88,022	△88,022	89,756,213
当中間期変動額			
配当積立金の取崩			△1,848,870
剰余金の配当			△3,233,793
中間純利益			2,234,903
投資主資本以外の項目の当 中間期変動額（純額）	△188,563	△188,563	△188,563
当中間期変動額合計	△188,563	△188,563	△3,036,323
当中間期末残高	△276,585	△276,585	86,719,890

（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	当中間期 自 平成26年1月1日 至 平成26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	2,235,508
減価償却費	1,122,694	1,168,283
固定資産除却損	3,108	2,802
金融派生商品損失	-	10,761
補助金収入	△20,666	-
固定資産圧縮損	9,950	-
投資法人債発行費償却	-	3,929
投資口交付費償却	16,398	17,528
信託有形固定資産の売却による減少額	593,174	683,986
受取利息	△779	△1,145
支払利息	538,954	517,103
還付加算金	△23	-
営業未収入金の増減額（△は増加）	322,312	347,560
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	△1,894
長期前払費用の増減額（△は増加）	△18,167	△122,856
営業未払金の増減額（△は減少）	7,704	△46,910
未払金の増減額（△は減少）	100,759	△46,197
未払費用の増減額（△は減少）	42,220	△3,902
未払消費税等の増減額（△は減少）	△132,926	40,380
前受金の増減額（△は減少）	△6,919	8,093
預り金の増減額（△は減少）	3,686	△73,483
その他	5,619	3,960
小計	3,812,295	4,743,510
利息の受取額	779	1,145
利息の支払額	△526,575	△528,082
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	△804
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,287,021	4,215,769
<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	△574,707
有形固定資産の取得による支出	△72,401	△212,711
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	△72,900
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	△860,319
<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	△2,669,150
長期借入れによる収入	11,579,675	10,406,000
長期借入金の返済による支出	△2,513,835	△10,669,931
投資法人債の発行による収入	-	2,000,000
投資口の発行による収入	20,541,446	-
投資法人債発行費の支払額	-	△16,570
分配金の支払額	△3,008,168	△5,075,426
財務活動によるキャッシュ・フロー	25,707,118	△6,025,078
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,930,873	△2,669,628
現金及び現金同等物の期首残高	8,922,299	12,553,289
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 11,853,172	※1 9,883,660

（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。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間5年</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>(1) 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>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しております。</p>												
<p>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、前期は104,803千円であり、当中間期は該当はありません。</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 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <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>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> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</p> <p>③ 信託借地権、信託差入敷金及び保証金</p> <p>④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっており、資産に係る控除対象外消費税及び地方消費税は当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」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25年12月31日)	当中間期 (平成26年6月30日)
現金及び預金	6,328,424千円	4,386,867千円
機械及び装置	101,572千円	108,040千円
工具、器具及び備品	374,761千円	483,742千円
信託建物	52,609,359千円	51,692,986千円
信託構築物	579,472千円	568,528千円
信託機械及び装置	205,494千円	227,956千円
信託工具、器具及び備品	71,564千円	64,324千円
信託土地	82,502,566千円	82,210,964千円
信託建設仮勘定	14,573千円	—千円
信託借地権	19,774,039千円	19,774,039千円
合計	162,561,828千円	159,517,450千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成25年12月31日)	当中間期 (平成26年6月30日)
短期借入金	2,669,150千円	—千円
1年内返済予定の長期借入金	13,701,860千円	10,762,786千円
長期借入金	55,913,055千円	58,588,198千円
合計	72,284,065千円	69,350,984千円

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成25年12月31日)	当中間期 (平成26年6月30日)
信託建物	24,921千円	24,921千円

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成25年12月31日)	当中間期 (平成26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

	前中間期		当中間期	
	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日		自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料	3,964,047千円		4,394,576千円	
変動賃料	565,413千円		640,603千円	
運営委託収入	169,401千円	4,698,862千円	370,918千円	5,406,097千円
その他不動産運用収入				
駐車場使用料	26,185千円		25,326千円	
その他付帯収益	8,033千円		8,413千円	
水道光熱費収入	47,542千円		51,317千円	
その他	245千円	82,007千円	13,041千円	98,099千円
不動産運用収益合計		4,780,870千円		5,504,197千円
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		231,569千円	
固定資産税等	358,136千円		401,595千円	
外注委託費（注）	66,223千円		81,990千円	
損害保険料	12,635千円		12,915千円	
減価償却費	1,122,277千円		1,168,283千円	
固定資産除却損	3,108千円		2,802千円	
修繕費	15,039千円		10,877千円	
水道光熱費	47,426千円		52,703千円	
信託報酬	21,888千円		18,918千円	
その他	1,528千円	1,864,611千円	2,170千円	1,983,828千円
不動産運用費用合計		1,864,611千円		1,983,828千円
C. 不動産運用損益				
（A－B）		2,916,258千円		3,520,368千円

（注）前中間期の外注委託費には、運営委託費が18,612千円、当中間期の外注委託費には、運営委託費が31,724千円含まれております。

※2. 不動産等売却損益の内訳

	前中間期		当中間期	
	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日		自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	
	ホテルビスタ橋本		ドーマーインなんば	
不動産売却収入		380,000千円		700,000千円
不動産売却原価		593,174千円		683,986千円
その他売却費用		10,360千円		16,000千円
不動産売却損益		△223,535千円		13千円

※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。

	前中間期		当中間期	
	自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日		自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日	
信託建物		9,950千円		—千円

※4. 減価償却実施額は、次のとおりです。

	前中間期		当中間期	
	自	平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自	平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
有形固定資産		1,116,559千円		1,162,591千円
無形固定資産		6,135千円		6,109千円

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前中間期		当中間期	
	自	平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自	平成26年1月1日 至 平成26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		20,000,000口
発行済投資口数		2,621,281口		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

	前中間期		当中間期	
	自	平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	自	平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
現金及び預金		6,583,697千円		4,403,416千円
信託現金及び信託預金		5,269,474千円		5,480,243千円
現金及び現金同等物		11,853,172千円		9,883,660千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (平成25年12月31日)	当中間期 (平成26年6月30日)
1年以内	1,483,459千円	1,421,185千円
1年超	7,452,533千円	6,772,440千円
合計	8,935,992千円	8,193,625千円

[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25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	6,356,081	6,356,081	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,197,207	6,197,207	—
資産計	12,553,289	12,553,289	—
(3) 短期借入金	2,669,150	2,669,150	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	13,701,860	13,701,860	—
(5) 投資法人債	2,500,000	2,500,250	250
(6) 長期借入金	55,913,055	55,913,055	—
負債計	74,784,065	74,784,315	250
(7) デリバティブ取引（※）	(9,030)	(9,030)	—

当中間期（平成26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	4,403,416	4,403,416	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,480,243	5,480,243	—
資産計	9,883,660	9,883,660	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	10,762,786	10,762,786	—
(5) 投資法人債	4,500,000	4,519,900	19,900
(6) 長期借入金	58,588,198	58,588,198	—
負債計	73,850,984	73,870,884	19,900
(7) デリバティブ取引（※）	(209,384)	(209,384)	—

（※）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

これらは短期間で決済される性格のものであるため、時価は帳簿価額には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。

(3) 短期借入金、(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

(5) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

（単位：千円）

区分	前期 平成25年12月31日	当中間期 平成26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	2,615,148	2,542,248
合計	4,625,668	4,552,768

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25年12月31日）  
該当事項はありません。

当中間期（平成26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25年12月31日）

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額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	34,907,250	34,907,250	△41,779	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
	金利キャップ取引	長期借入金	9,413,500	9,413,500	32,749	

当中間期（平成26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	45,028,250	45,028,250	△217,923	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
	金利キャップ取引	長期借入金	9,413,500	9,413,500	8,539	

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

該当事項はありません。

当中間期（自 平成26年1月1日 至 平成26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

前中間期（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中間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中間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

当中間期（自 平成26年1月1日 至 平成26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中間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中間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	2,170,638	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	934,200	ホテル不動産運用事業
株式会社共立メンテナンス	578,739	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25年1月1日 至 平成25年12月31日	自 平成26年1月1日 至 平成26年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	128,342,605	155,753,667
	期中増減額	27,411,061	△1,204,035
	中間期末（期末）残高	155,753,667	154,549,631
	中間期末（期末）時価	166,237,000	172,213,000

(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) 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ヒルトン東京ベイ（26,354百万円）及びイビス スタイルズ 京都ステーション（6,765百万円）の取得、主な減少額はホテルビスタ橋本（593百万円）、パールホテル茅場町の売却（3,170百万円）及びドリーマンなんばの減損損失（516百万円）によるものであり、当中間期の主な減少額はドリーマンなんばの売却（683百万円）及び減価償却費（1,057百万円）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。なお、ドリーマンなんばの前期末時価には譲渡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25年12月31日)	当中間期 (平成26年6月30日)
1口当たり純資産額	34,241円	33,083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。

	前中間期 自 平成25年1月1日 至 平成25年6月30日	当中間期 自 平成26年1月1日 至 平成26年6月30日
1口当たり中間純利益	615円	852円
(算定上の基礎)		
中間純利益（千円）	1,429,043	2,234,903
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	2,234,903
期中平均投資口数（口）	2,322,607	2,621,281

(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]

1. 資産の取得について

本投資法人は、平成26年7月9日付でベストウェスタンホテル札幌中島公園を取得しました。

取得資産の名称	ベストウェスタンホテル札幌中島公園
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	北海道札幌市中央区南8条西3丁目10-10
取得日	平成26年7月9日
取得先	グローバル・アセット・トゥエンティワン・ホールディング特定目的会社
取得価格（注）	6,797百万円

（注）取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれておりません。  
 なお、平成26年12月27日付でエイ・エイ・ピーシー・ジャパン株式会社へ運営委託する予定です。

2. 資金の借入れについて

本投資法人は、平成26年7月9日に上記1.「資産の取得について」に記載した信託受益権の取得資金に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。

(1) タームローン3

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	4,800百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.40%
借入日	平成26年7月9日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成27年7月9日
担保	有担保

(2) タームローン4

借入先	三井住友信託銀行株式会社
借入金額	2,000百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.40%
借入日	平成26年7月9日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成27年7月9日
担保	有担保



3. 資産の取得の決議

本投資法人は、本書提出日である平成26年8月20日に開催した役員会において、下記記載の取得予定資産を取得することを決議しています。

取得予定資産の名称	メルキュールホテル札幌	メルキュールホテル沖縄那覇
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル	ホテル
所在地（住居表示）	北海道札幌市中央区南4条西2丁目2-4	沖縄県那覇市壺川3丁目3-19
取得予定日	平成26年9月30日	平成26年9月30日
取得先	三井不動産株式会社	壺川合同会社
取得予定価格（注）	6,000百万円	3,000百万円

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

4. 新投資口の発行及び投資口の売出しの決議

本投資法人は、上記3.「資産の取得の決議」に記載した信託受益権の取得資金に充当するため、本書提出日である平成26年8月20日に開催した役員会において、下記のとおり公募による新投資口の発行及び投資口の売出しを決議しています。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

（a）新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 170,000口

分配金起算日 平成26年1月1日

（b）投資口売出し

売出し口数 170,000口

（c）資金使途

今回の公募に係る資金調達については、本投資法人による上記3.「資産の取得について」に記載した特定資産の取得資金の一部及び既存借入金の返済資金の一部に充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又はその他の借入金の返済資金の一部に充当します。

5. 資金の借入れの決議

本投資法人は、上記3.「資産の取得の決議」に記載した信託受益権の取得資金の一部及び既存借入金の一部借換え並びに期限前弁済にかかる資金に充当するため、本書提出日である平成26年8月20日に開催した役員会において、総額17,676百万円（予定）の資金の借入れを決議しています。なお、借入先、元本返済期日等の詳細は未定です。

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

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

（注1）本投資法人の執行役員及び監督役員2名はいずれも、平成25年11月28日開催の本投資法人第6回投資主総会において選任されました。

（注2）鈴井博之は、平成26年5月23日付で本投資法人の補欠執行役員を退任しております。

（2）本資産運用会社の役員

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

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

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

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

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

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

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



5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当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25年12月31日現在)		当中間期 (平成26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	7,414	4.3	7,399	4.4	
			ホテルサンルート新橋	4,914	2.9	4,903	2.9	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,719	2.2	3,707	2.2	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,054	1.2	2,050	1.2	
			R&Bホテル上野広小路	1,741	1.0	1,735	1.0	
			R&Bホテル東日本橋	1,496	0.9	1,488	0.9	
			ホテルビスタ蒲田東京	1,464	0.9	1,453	0.9	
			ドゥーミーイン水道橋	1,065	0.6	1,060	0.6	
			ドゥーミーインEXPRESS浅草	984	0.6	980	0.6	
		チサンイン蒲田	817	0.5	816	0.5		
		大阪府	なんばオリエンタルホテル	14,800	8.7	14,752	8.9	
			ドゥーミーインなんば(注4)	684	0.4	—	—	
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,762	4.0	6,750	4.0	
		福岡県	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,093	1.2	2,081	1.2	
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,541	0.9	1,531	0.9	
		熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,307	1.4	2,287	1.4	
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,986	1.2	1,966	1.2	
		新潟県	ホテルサンルート新潟	1,956	1.1	1,955	1.2	
		秋田県	ダイワロイネットホテル秋田	1,706	1.0	1,689	1.0	
	山口県	コンフォートホテル新山口	813	0.5	806	0.5		
	小計				60,328	35.3	59,415	35.6
	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	19,173	11.2	18,989	11.4
			兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	10,415	6.1	10,286	6.2
			広島県	オリエンタルホテル広島	4,031	2.4	4,036	2.4
	小計				33,621	19.7	33,312	20.0
	リゾート ホテル	千葉県	千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,264	15.4	26,187	15.7
			沖縄県	ホテル日航アリビラ	18,423	10.8	18,622	11.2
神奈川県		神奈川県	ザ・ビーチタワー沖縄	7,053	4.1	6,998	4.2	
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	6,124	3.6	6,113	3.7	
小計				61,793	36.2	61,810	37.1	
信託不動産合計				155,742	91.2	154,538	92.7	
預金・その他の資産(注5)				14,985	8.8	12,148	7.3	
資産総額				170,727	100.0	166,687	100.0	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	80,971	47.4	79,967	48.0
純資産総額	89,756	52.6	86,719	52.0

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

(注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注4) ドゥーミーインなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。

(注5) 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 （㎡） （注2）	延床面積 （㎡） （注3）			
1	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	兵庫県神戸市中央 区	借地権 （注7）	区分 所有権 （注7）	22,660.09 （注7）	48,701.82 （注7）	S 14F	平成7年 7月	319室
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	千葉県浦安市	所有権	所有権	9,914.00	44,833.11	SRC・S・RC B2／12F	平成7年 5月	503室
3	なんばオリエンタル ホテル	大阪府大阪市中央 区	所有権	所有権	4,505.23	19,364.33	S・SRC B1／9F	平成8年 3月	257室
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷 村	所有権／ 借地権 （注8）	所有権	65,850.05 （注8）	38,024.98 （注8）	SRC B1／10F	平成6年 4月	396室
5	オリエンタルホテル広島	広島県広島市中区	所有権	所有権	1,792.84	13,752.22	SRC B2／23F	平成5年 9月 平成18年 9月 増築	227室
6	イビス東京新宿	東京都新宿区西新 宿	所有権	所有権	937.67	7,398.19	SRC・RC・S B1／11F	昭和55年 9月	206室
8	ザ・ビーチタワー沖縄	沖縄県中頭郡北谷 町	所有権	所有権	10,242.00	20,140.01 （注9）	SRC 24F （注9）	平成16年 3月 平成17年 6月 増築 平成18年 5月 増築	280室
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県足柄下郡 箱根町	所有権	所有権	10,478.89	10,655.03 （注10）	RC B1／5F	平成18年 10月	158室
10	ドゥーミーイン熊本	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
12	ドゥーミーイン水道橋	東京都文京区本郷	所有権	所有権	723.86	3,097.25	SRC・RC B1／8F	昭和61年 8月 平成元年 9月増築	99室
13	ドゥーミーインEXPRESS 浅草	東京都台東区花川 戸	所有権	所有権	287.66	2,006.51	SRC・RC 10F	平成9年 3月	77室
14	博多中洲ワシントン ホテルプラザ	福岡県福岡市博多 区	所有権	所有権	1,128.46	5,692.24 （注11）	S 12F	平成7年 3月	247室
15	奈良ワシントン ホテルプラザ	奈良県奈良市	所有権	所有権	2,322.28	5,385.82	S 7F	平成12年 3月	204室
16	R&Bホテル上野広小路	東京都台東区上野	所有権	所有権	446.29	3,060.21	S 13F	平成14年 4月	187室
17	R&Bホテル東日本橋	東京都中央区東日 本橋	所有権／ 借地権	所有権	507.83 （注12）	3,715.26	S 10F	平成10年 3月	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
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	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）			
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	ホテルビスタ蒲田東京	東京都大田区西蒲田	所有権	所有権	743.46	3,831.80	SRC・S B1／9F	平成4年 1月	106室
26	チサンイン蒲田	東京都大田区蒲田	所有権	所有権	240.35	1,499.87	SRC 12F	平成15年 4月	70室
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市此花区	所有権／ 借地権 （注14）	区分 所有権 （注14）	3,350.14 （注14）	17,252.71 （注14）	S・SRC 21F	平成13年 6月	330室
30	ホテルサンルート新橋	東京都港区新橋	所有権	所有権	761.01	5,476.39	S・SRC 16F	平成20年 3月	220室
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市	所有権 （注15）	所有権 （注15）	36,121.00 （注15）	72,146.60 （注15）	SRC B1／11F	昭和63年 6月	818室
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	京都府京都市南区	所有権	所有権	1,107.77	5,003.99 （注16）	RC 10F	平成21年 3月	215室

（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%）及び大阪市からの借地のうち本投資法人の借地権の準共有持分1,675.38㎡（準共有持分割合は約19.06%）の合計を記載しています。また、ホテル京阪ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物（86,888.64㎡）とする区分所有建物であり、本投資法人の専有部分（規約共用部分を含みま

す。)は15,749.32㎡、共用部分(15,648.98㎡)のうち本投資法人の共有持分は3,466.56㎡(共有持分割合は約22.15%)となっています。なお、上表における「延床面積」欄には、「ホテル京阪新築工事竣工図」に基づく延床面積を記載しています。

(注15) ヒルトン東京ベイの土地は他の権利者と共有する土地であり、当該敷地面積は共有の土地の総面積です。当該敷地面積のうち、本投資法人の共有持分は32,508.90㎡(共有部分の持分割合は10分の9)です。また、ヒルトン東京ベイの建物は、他の権利者と共有する建物であり、当該延床面積は共有の建物の総面積です(附属建物37.38㎡を含みます。)。当該延床面積のうち、本投資法人の共有持分は64,931.94㎡(共有部分の持分割合は10分の9)です。

(注16) 附属建物100.01㎡を含みます。

(注17) 譲渡済み資産の物件番号7、11、20、27及び28は欠番となります。

組入資産の明細2（取得価格ほか）

物件 番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 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	10,386	11,900	N	6.9	有
2	オリエンタルホテル東京ベイ	ミッドプライス	19,900	19,185	22,600	N	12.6	有
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,807	16,400	N	9.5	有
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,850	20,600	N	12.0	有
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,073	4,100	N	2.6	有
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	7,243	7,458	6,440	N	4.6	有
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,998	8,080	N	4.8	有
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,899	4,340	N	2.6	有
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,287	2,710	M	1.5	有
12	ドゥーミーイン水道橋	エコノミー	1,120	1,060	1,050	C	0.7	有
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	980	1,020	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	2,083	2,490	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	1,967	2,100	N	1.3	有
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,735	1,580	M	1.1	有
17	R&Bホテル東日本橋	エコノミー	1,534	1,488	1,750	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	3,707	4,490	M	2.4	有
19	コンフォートホテル新山口	エコノミー	866	806	807	M	0.5	有
21	ダイワロイネットホテル秋田	エコノミー	1,760	1,689	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	2,050	2,380	M	1.3	有
23	ホテルサンルート新潟	ミッドプライス	2,105	1,955	1,870	M	1.3	有
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,531	2,160	T	1.0	有
25	ホテルピスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,453	1,430	T	1.0	有
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	819	776	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	6,114	7,290	R	3.8	有
30	ホテルサンルート新橋	ミッドプライス	4,800	4,903	5,830	D	3.0	有
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,187	29,500	D	16.5	有
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドプライス	6,600	6,758	6,750	D	4.2	有
	合計		157,632	155,239	172,213		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) 譲渡済み資産の物件番号7、11、20、27及び28は欠番となります。

組入資産の明細3（NOIほか）

物件 番号	名称	賃料種別 (注1)	不動産 運用収益 (千円)	NOI (注2) (千円)	償却後NOI (注3) (千円)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	441,164	297,975	120,494
2	オリエンタルホテル東京ベイ	変動/固定	681,783	621,992	373,205
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	504,666	453,908	371,388
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	347,770	270,794	90,268
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	195,739	171,320	137,039
6	イビス東京新宿	運営委託	304,616	207,384	177,298
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	固定	255,508	233,890	175,401
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,472	135,686	94,697
10	ドゥーミーイン熊本	固定	97,230	86,707	66,936
11	ドゥーミーインなんば（注4）	固定	5,423	4,600	3,618
12	ドゥーミーイン水道橋	固定	42,000	36,912	31,322
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	31,997	27,177	21,075
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注5）	固定	120,000	112,000	99,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注5）	固定	75,000	67,000	47,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	48,754	41,636	35,627
17	R&Bホテル東日本橋	固定	61,103	52,160	43,783
18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定	135,057	119,994	102,292
19	コンフォートホテル新山口	固定	30,264	25,753	18,506
21	ダイワロイネットホテル秋田（注5）	固定	69,000	62,000	45,000
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定 （注6）	67,200	58,805	50,142
23	ホテルサンルート新潟	固定	78,000	69,777	51,255
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	63,898	53,203
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動/固定 （注6）	46,802	39,291	28,680
26	チサンイン蒲田	変動	29,469	25,067	19,415
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	固定 （注6）	277,497	236,311	195,231
30	ホテルサンルート新橋	変動/固定 （注6）	209,641	176,420	165,884
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定 （注6）	953,346	832,242	755,867
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	175,890	159,557	145,477
	合計		5,504,197	4,691,455	3,520,368

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

（注2）「NOI」＝不動産運用収益－不動産運用費用＋減価償却費＋固定資産除却損

（注3）「償却後NOI」＝不動産運用収益－不動産運用費用

（注4）ドゥーミーインなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。

（注5）博多中洲ワシントンホテルプラザ、奈良ワシントンホテルプラザ及びダイワロイネットホテル秋田については、賃貸人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

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

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

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㎡	9.4%	148,638.54㎡	43.0%	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㎡	13.0%			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㎡	5.6%			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㎡	11.0%			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㎡	4.0%			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㎡	18.8%	64,931.94㎡	18.8%	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㎡	5.8%	43,608.38㎡	12.6%	511百万円 -百万円	1,147百万円 -百万円		
	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花		平成18年12月15日 平成38年10月31日	10,655.03㎡	3.1%			294百万円 -百万円			
	ドーミーイン 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			
	ドーミーイン 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			
	ドーミーイン EXPRESS浅草		平成9年4月1日 平成29年3月31日	2,014.90㎡	0.6%			63百万円 -百万円			
主要なテナントの合計				257,178.86㎡	74.4%	257,178.86㎡	74.4%	6,253百万円 -百万円	6,253百万円 -百万円		
ポートフォリオ全体の合計				345,760.55㎡	100.0%	345,760.55㎡	100.0%	8,817百万円 -百万円	8,817百万円 -百万円		

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

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

(注3) 小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注4) 固定賃料は、本投資法人と主要なテナントとの間の賃貸借契約に基づく固定賃料収入等（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。）の月額に12を乗じた金額を記載しており、変動賃料及び運営委託収入を含みません。

(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53ページ「＜参考情報1＞HM」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いません。

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26年1月1日～平成26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	5,504,197	441,164	681,783	504,666	347,770	195,739
固定賃料	4,394,576	322,950	315,800	398,949	402,050	170,751
変動賃料	1,011,521	117,729	365,983	105,716	△54,279	24,987
その他収入	98,099	484	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	1,983,828	320,669	308,577	133,277	257,501	58,699
支払地代・その他賃借料	231,569	110,111	-	-	42,074	-
固定資産税等	401,595	29,328	57,094	49,047	31,279	22,042
外注委託費	81,990	480	480	480	960	480
損害保険料	12,915	1,805	1,708	704	1,264	590
減価償却費	1,168,283	177,480	247,623	81,120	180,285	34,280
固定資産除却損	2,802	-	1,163	1,399	240	-
その他費用	84,670	1,462	506	525	1,397	1,305
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	3,520,368	120,494	373,205	371,388	90,268	137,039
(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	ドリーミン 熊本	ドリーミン なんば（注2）	ドリーミン 水道橋
(A) 不動産運用収益 小計	304,616	255,508	147,472	97,230	5,423	42,000
固定賃料	50,160	255,504	147,169	97,230	5,408	42,000
変動賃料	217,995 (注1)	-	-	-	-	-
その他収入	36,461	4	303	-	14	-
(B) 不動産運用費用 小計	127,318	80,107	52,775	30,293	1,804	10,677
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	17,161	19,891	11,023	10,033	492	4,200
外注委託費	39,526	-	-	-	61	-
損害保険料	339	708	357	250	14	119
減価償却費	30,086	58,489	40,989	19,771	981	5,589
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	40,205	1,018	405	238	255	767
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	177,298	175,401	94,697	66,936	3,618	31,322
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	4	1	1	1	2	1



ジャパン・ホテル・リート投資法人（8985）平成26年12月期中間決算短信

物件番号	13	14	15	16	17	18
物件名	ドーミーイン EXPRESS浅草	博多中洲ワシ トンホテルプラ ザ（注3）	奈良ワシント ンホテルプラザ （注3）	R & Bホテル 上野広小路	R & Bホテル 東日本橋	コンフォート ホテル東京 東日本橋
(A) 不動産運用収益 小計	31,997	120,000	75,000	48,754	61,103	135,057
固定賃料	31,697	120,000	73,000	48,252	61,103	129,454
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	300	0	2,000	501	-	5,602
(B) 不動産運用費用 小計	10,922	21,000	28,000	13,126	17,320	32,764
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	2,700	-
固定資産税等	3,068	6,000	6,000	5,832	4,380	13,260
外注委託費	600	0	1,000	420	600	807
損害保険料	70	0	0	96	122	235
減価償却費	6,102	12,000	19,000	6,008	8,376	17,701
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,080	0	0	768	1,140	760
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	21,075	99,000	47,000	35,627	43,783	102,292
(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	21	22	23	24	25
物件名	コンフォート ホテル新山口	ダイワロイネッ トホテル秋田 （注3）	スマイルホテル 日本橋三越前	ホテル サンルート新潟	東横イン博多口 駅前本館・シン グル館	ホテルビスタ 蒲田東京
(A) 不動産運用収益 小計	30,264	69,000	67,200	78,000	70,519	46,802
固定賃料	29,963	69,000	67,200	78,000	70,519	46,767
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	300	-	-	0	-	35
(B) 不動産運用費用 小計	11,757	23,000	17,057	26,744	17,316	18,121
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	3,179	4,000	6,284	5,558	5,306	6,257
外注委託費	420	1,000	600	1,020	540	600
損害保険料	82	0	118	271	150	133
減価償却費	7,247	17,000	8,662	18,521	10,695	10,610
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	828	0	1,391	1,374	623	519
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	18,506	45,000	50,142	51,255	53,203	28,680
(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	26	29	30	31	32
物件名	チサンイン蒲田	ホテル京阪 ユニバーサル・ シティ	ホテル サンルート新橋	ヒルトン 東京ベイ	イビス スタイルズ 京都ステーション
(A) 不動産運用収益 小計	29,469	277,497	209,641	953,346	175,890
固定賃料	-	(注4)	141,133	934,200	21,167
変動賃料	29,469	(注4)	50,996	-	152,922 (注1)
その他収入	-	(注4)	17,511	19,146	1,800
(B) 不動産運用費用 小計	10,054	82,266	43,757	197,478	30,413
支払地代・その他賃借料	-	10,555	-	66,128	-
固定資産税等	2,388	23,531	12,580	36,888	4,515
外注委託費	540	1,873	2,390	14,265	10,747
損害保険料	58	709	188	1,970	250
減価償却費	5,652	41,080	10,536	76,374	14,080
固定資産除却損	-	-	-	-	-
その他費用	1,415	4,515	18,062	1,850	818
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	19,415	195,231	165,884	755,867	145,477
(参考) 稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 賃貸先数	1	1	5	1	2

(注1) イビス東京新宿及びイビス スタイルズ 京都ステーション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58ページ「<参考情報2> イビス東京新宿及びイビス スタイルズ 京都ステーションのホテル事業の概要」をご参照ください。

(注2) ドーミーインなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。

(注3) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

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

(注5) 前期以前に譲渡済み資産の物件番号7、20、27及び28は欠番となります。

C. ポートフォリオの分散状況

a. 業態分散

当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	4,262	60,102	38.1
フルサービスホテル	3,143	34,900	22.1
リゾートホテル	4,617	62,630	39.7
合 計	12,023	157,632	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） （%）
東京	1,798	25,605	16.2
関東（東京を除く）	3,783	50,020	31.7
関西	3,159	40,550	25.7
沖縄	1,910	26,510	16.8
その他	1,371	14,947	9.5
合 計	12,023	157,632	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	3,283	44,950	28.5
アッパーミドル	1,538	15,000	9.5
ミッドプライス	5,936	79,842	50.7
エコノミー	1,264	17,840	11.3
合 計	12,023	157,632	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26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	1,647	24,176	15.3
10年超20年以内	5,781	72,426	45.9
20年超	4,595	61,030	38.7
合 計	12,023	157,632	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26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	3,222	26.8
5年超10年以内	6,950	57.8
10年超20年以内	1,851	15.4
20年超	—	—
合計	12,023	100.0

f. 賃料種別分散

当中間期末保有資産の賃料種別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、固定賃料は固定賃料契約、変動賃料等は変動賃料契約及び運営委託契約を指します。

賃料種別	年間賃料総額（注2） （百万円）	年間賃料総額比率 （%）
固定賃料	8,817	73.3
変動賃料等	3,205	26.7
合計	12,023	100.0

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

（注2）「年間賃料総額」には、当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26年1月1日から平成26年6月30日までのGOP実績値及び平成26年7月1日から平成26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、イビス東京新宿及びイビス スタイルズ 京都ステーションについては、ホテル部分における平成26年1月1日から平成26年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26年1月1日から平成26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53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）「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）「東京」は東京都、「関東（東京を除く）」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、「関西」は、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「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）

HM J 5 ホテルのホテル事業の平成26年1月1日から平成26年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	77.0%	—	97.2%	—	89.0%	—	76.5%	—	74.2%	—	84.3%	—
	ADR（注3）	14,001	—	17,674	—	11,746	—	18,877	—	8,191	—	15,240	—
	RevPAR（注4）	10,787	—	17,184	—	10,457	—	14,438	—	6,081	—	12,849	—
財務指標 (百万円)	総売上高	2,424	100.0%	3,366	100.0%	998	100.0%	2,190	100.0%	1,046	100.0%	10,024	100.0%
	宿泊部門	687	28.3%	1,723	51.2%	536	53.7%	1,142	52.1%	275	26.3%	4,361	43.5%
	料飲部門	1,570	64.8%	1,410	41.9%	72	7.2%	847	38.7%	737	70.5%	4,636	46.3%
	物販部門	52	2.1%	—	—	—	—	161	7.3%	—	—	213	2.1%
	テナント部門	31	1.3%	129	3.8%	368	36.9%	1	0.0%	12	1.1%	541	5.4%
	その他部門	84	3.5%	104	3.1%	23	2.3%	40	1.8%	22	2.1%	272	2.7%
	G O P	444	18.3%	796	23.6%	546	54.7%	431	19.7%	146	13.9%	2,363	23.6%

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

（注2）平成26年1月1日から平成26年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

HM J 5 ホテルのホテル事業の平成24年から平成26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。

HM J 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%
	平成26年	76.9%	80.3%	87.1%	87.2%	87.4%	86.8%
ADR（円）	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
	平成26年	14,668	12,850	18,177	14,827	16,215	14,181
RevPAR（円）	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
	平成26年	11,279	10,319	15,832	12,923	14,175	12,309
売上高（百万円）	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
	平成26年	1,483	1,343	2,081	1,614	1,837	1,665

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

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

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
客室稼働率	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%
	平成26年	68.2%	69.8%	84.2%	82.1%	82.9%	74.4%
ADR（円）	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
	平成26年	13,561	12,076	14,582	13,080	16,336	13,749
RevPAR（円）	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
	平成26年	9,255	8,435	12,276	10,739	13,547	10,224
売上高（百万円）	平成24年	359	357	508	448	459	413
	平成25年	343	321	446	422	485	398
	平成26年	344	339	495	382	465	399

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

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

オリエンタルホテル東京ベイ

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
客室稼働率	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%
	平成26年	95.6%	98.3%	99.4%	96.4%	95.1%	98.7%
ADR（円）	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
	平成26年	16,230	15,091	25,459	16,267	18,128	14,338
RevPAR（円）	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
	平成26年	15,515	14,832	25,317	15,675	17,232	14,157
売上高（百万円）	平成24年	488	458	669	509	565	532
	平成25年	485	435	670	525	597	496
	平成26年	517	451	765	509	598	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以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。  
売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

なんばオリエンタルホテル

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
客室稼働率	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%
	平成26年	86.6%	92.1%	91.4%	89.1%	88.8%	86.5%
ADR（円）	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
	平成26年	11,459	10,648	12,173	12,672	12,345	11,078
RevPAR（円）	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
	平成26年	9,924	9,804	11,123	11,284	10,964	9,578
売上高（百万円）	平成24年	142	141	154	157	152	140
	平成25年	150	148	165	161	158	152
	平成26年	165	152	177	172	174	159

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

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

売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

ホテル日航アリビラ

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
客室稼働率	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%
	平成26年	61.7%	62.0%	78.0%	82.3%	83.9%	90.2%
ADR（円）	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
	平成26年	19,457	14,398	19,382	19,387	20,257	19,098
RevPAR（円）	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
	平成26年	12,008	8,931	15,117	15,963	16,987	17,228
売上高（百万円）	平成24年	283	292	416	376	335	339
	平成25年	302	300	432	423	372	364
	平成26年	305	237	409	398	413	428

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

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

売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。



オリエンタルホテル広島

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
客室稼働率	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%
	平成26年	63.1%	73.7%	74.9%	80.1%	81.4%	72.3%
ADR（円）	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
	平成26年	7,927	8,100	8,534	8,041	8,609	7,827
RevPAR（円）	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
	平成26年	5,000	5,967	6,391	6,445	7,012	5,657
売上高（百万円）	平成24年	129	169	188	186	145	171
	平成25年	130	151	202	180	194	190
	平成26年	151	165	235	153	187	154

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

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

<参考情報2> イビス東京新宿及びイビス スタイルズ 京都ステーションのホテル事業の概要

イビス東京新宿では、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-R E I T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。

また、平成25年10月には、イビス スタイルズ 京都ステーションにおいて、同じく運営受託者をエイ・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年から平成26年の1月から6月までの月次の主要指標、及びイビス スタイルズ 京都ステーションのホテル事業の平成26年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26年3月20日付有価証券報告書「3. 投資リスク（1）リスク要因 ②本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク（ロ）ホテルの運営委託契約に関するリスク」をご参照ください。

イビス東京新宿

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
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%
	平成26年	82.3%	94.0%	92.7%	94.7%	89.6%	91.5%
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
	平成26年	10,791	12,230	11,428	11,374	11,170	10,595
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
	平成26年	8,875	11,493	10,594	10,769	10,014	9,698
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
	平成26年	63	74	76	75	72	67

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

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

イビス スタイルズ 京都ステーション

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
客室稼働率	平成26年	59.6%	79.7%	82.6%	91.9%	84.0%	73.6%
ADR（円）	平成26年	8,115	7,615	10,021	11,271	9,623	8,258
RevPAR（円）	平成26年	4,835	6,069	8,282	10,363	8,084	6,078
売上高（百万円）	平成26年	35	40	59	71	58	43

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

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

<参考情報3> その他のホテルのホテル稼働率

以下の表には、HMJ 5 ホテル、イビス東京新宿及びイビス スタイルズ 京都ステーションの7物件を除く当中間期末保有資産の平成26年1月から平成26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26年 1月 (%)	平成26年 2月 (%)	平成26年 3月 (%)	平成26年 4月 (%)	平成26年 5月 (%)	平成26年 6月 (%)
8	ザ・ビーチタワー沖縄	73.0	92.8	88.4	87.8	80.4	93.7
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花（注2）	—	—	—	—	—	—
10	ドーミーイン熊本	91.8	95.8	99.6	95.2	96.1	91.9
12	ドーミーイン水道橋	93.9	97.2	97.3	95.0	95.1	92.8
13	ドーミーインEXPRESS浅草	89.5	97.9	99.6	93.1	88.3	88.6
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注2）	—	—	—	—	—	—
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注2）	—	—	—	—	—	—
16	R&Bホテル上野広小路（注2）	—	—	—	—	—	—
17	R&Bホテル東日本橋（注2）	—	—	—	—	—	—
18	コンフォートホテル東京東日本橋（注2）	—	—	—	—	—	—
19	コンフォートホテル新山口（注2）	—	—	—	—	—	—
21	ダイワロイネットホテル秋田（注2）	—	—	—	—	—	—
22	スマイルホテル日本橋三越前（注2）	—	—	—	—	—	—
23	ホテルサンルート新潟（注2）	—	—	—	—	—	—
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	88.5	94.2	96.8	93.7	94.3	93.9
25	ホテルビスタ蒲田東京	82.9	96.3	95.8	95.5	91.2	92.8
26	チサンイン蒲田	70.9	89.9	89.5	90.8	77.1	83.9
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ（注2）	—	—	—	—	—	—
30	ホテルサンルート新橋（注2）	—	—	—	—	—	—
31	ヒルトン東京ベイ（注2）	—	—	—	—	—	—

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

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

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

E. 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定（注）

本投資法人が保有する投資不動産物件について、当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565百万円を予定しており、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1,322百万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)
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	非常用発電機工事	自 平成26年10月 至 平成26年10月	62
ベストウェスタンホテル札幌中島公園 (北海道札幌市)	リニューアル工事	自 平成26年12月 至 平成26年12月	40
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	空調機廻り自動制御機器交換工事	自 平成26年8月 至 平成26年8月	33
合計			135

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

② 期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が保有する投資不動産物件において、当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757百万円であり、当期費用に区分された修繕費10百万円と併せ、768百万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)
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	3-8階（ノース棟）及び3-5階（センター棟）客室（119室）のリニューアル工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	332
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	外壁塗装工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	74
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	3-8階（ノース棟）及び3-5階（センター棟）客室（119室）のファンコイルユニット更新工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	31
合計			438

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