



# JAPAN HOTEL REIT



ジャパン・ホテル・リート投資法人  
**決算説明会**

第16期(2015年12月期) 2016年2月25日

ジャパン・ホテル・リート投資法人  
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社

<b>I. 2015年12月期 ハイライト</b>	
1. 2015年12月期 ハイライト	3
<b>II. 決算の概要</b>	
1. 運用実績	5
2. 収益予想	6
3. 貸借対照表	7
<b>III. 外部成長</b>	
1. 2015年取得物件	9
2. 2016年取得（予定）物件	11
3. 継続的な物件取得	12
4. 物件取得後のポートフォリオの状況	13
<b>IV. 内部成長</b>	
1. 運用手法	15
2. 主要変動賃料等導入ホテルの業績	16
3. HMJ5物件ハイライト	17
4. 内部成長戦略の取組事例	18
5. 資本的支出及び減価償却費	19
<b>V. 財務の状況</b>	
1. 財務の状況	21
<b>VI. マーケット環境</b>	
1. マーケット環境	24
<b>Appendix 1 本投資法人の特徴</b>	
1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	28
2. 成長サイクル推進のポイント	29
3. 外部成長戦略	30
4. 内部成長戦略	31
5. 財務戦略	32
6. 投資主優待制度	33
<b>Appendix 2 保有物件情報</b>	
1. 保有物件一覧	35
2. 賃貸借契約の概要	37
3. ポートフォリオマップ	39
4. ホテル別の主なCAPEXⅢ	40
<b>Appendix 3 主要変動賃料ホテル業績コメント</b>	
1. HMJ5ホテル 業績ハイライト	42
2. アコー5ホテル 業績ハイライト	43
3. ザ・ビー5ホテル 業績ハイライト	44
<b>Appendix 4 投資主構成と投資口価格</b>	
1. 大口投資主情報・投資口保有区分	46
2. 投資口価格・時価総額の推移	47
<b>Appendix 5 本資産運用会社の概要</b>	
1. 本資産運用会社の概要	49
2. 本資産運用会社の特徴とガバナンス	50

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

## I . 2015年12月期 ハイライト

# 1. 2015年12月期 決算ハイライト

## 1. 外部成長

### ▶ 継続的な物件取得

2014/12期末 **30**物件 / **1,734**億円

#### ◆1月公募増資

**6**物件 / **231**億円 取得



2015年

#### ◆6月公募増資

**2**物件 / **166**億円 取得



**3**物件 / **47**億円 売却(10月)

アクティブインターシティ広島  
(シェラトンホテル広島) **173**億円 取得 (12月)  
※2016年1月公募増資による



2015/12期末 **36**物件 / **2,257**億円

#### ◆1月公募増資

カンデオホテルズ上野公園 **67**億円 取得 (2月)



ホテルセンターザ博多 **72**億円 取得予定 (4月)



2016年4月末予定 **38**物件 / **2,396**億円 (予定)

## 2. 内部成長 (注1,2,3,4)

### ▶ 変動賃料等導入ホテルの業績向上

#### ◆ 年間を通して高いRevPAR成長 (単位:円)

	2014年	2015年	増減
HMJ 5 ホテル	15,245	<b>16,843</b>	10.5%
アコー 6 ホテル	8,137	<b>9,130</b>	12.2%
ザ・ビー 5 ホテル	7,132	<b>8,124</b>	13.9%
合計	11,103	<b>12,352</b>	11.2%

### ▶ 歩合賃料の増加349百万円

◆ 賃貸借契約の変更により歩合賃料が増加

## 3. 財務の向上

### ▶ 財務指標の改善 (2014年⇒2015年)

LTVのマネジメント      平均残存年数の長期化

43.1%⇒**42.8%**      2.4年⇒**3.7**年

### ▶ 個人向け投資法人債の発行 (本投資法人初)

総額60億円、期間7年、利率0.82%

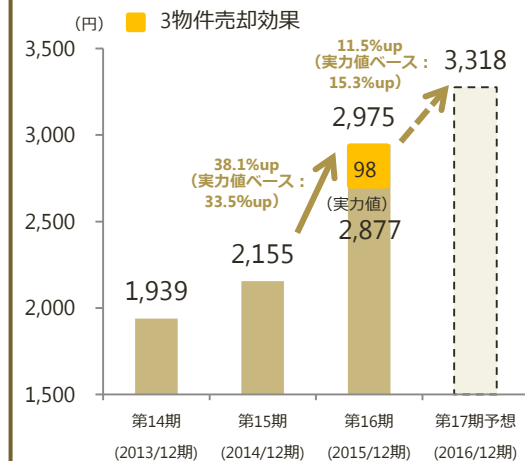
### ▶ 格付けの見直し

JCR: A (ポジティブ)、R&I: A- (ポジティブ)

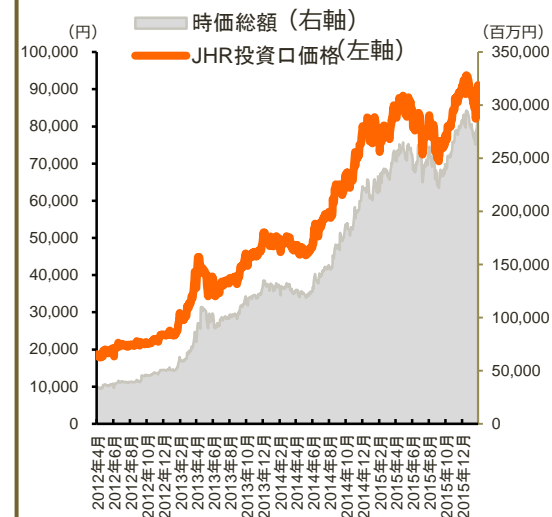
格付の方向性: JCR、R&Iともにポジティブに変更

- (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島の5ホテルをいいます。(以降、本資料において同様)  
 (注2) イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。(以降、本資料において同様)  
 (注3) ザ・ビー赤坂見附、ザ・ビー池袋、ザ・ビーお茶の水、ザ・ビー八王子、ザ・ビー博多の5ホテルをいいます。(以降、本資料において同様)  
 (注4) ホテル日航アリビラ及びザ・ビー赤坂見附の2014年の諸計数については、一部改装等による販売可能客室増減の影響が含まれます。(以降、本資料において同様)  
 (注5) 2012/12期(第13期)は9ヶ月間の変則決算となっています。従って2012/12期における分配金を一定条件のもと年換算で算出した数値です。  
 (注6) 実力値とは、物件売却益を除外した場合の数値を指します。

## 着実な分配金の成長 (注5,6)



## 時価総額及び投資口価格の上昇



## Ⅱ. 決算の概要

# 1. 運用実績

(単位：百万円)

		(A)	(B)	(B)-(A)				
		2014年12月期 実績	2015年12月期 実績	差異				
				Total (C)+(D)+(E)	物件取得 (C) (注1)	売却物件 (D) (注2)	既存物件 (E)	
物件	物件数 (件)	30	36	6	9	△ 3	-	
	取得価格	173,429	225,723	52,294	57,025	△ 4,731	-	
営業	営業収益	12,760	17,343	4,583	2,195	244	2,143	
	不動産運用収益	構成割合 12,760	構成割合 17,033	4,273	2,195	△ 60	2,139	
	変動賃料	28.9% 3,693	39.5% 6,722	①→ 3,029	1,045	-	1,984	
	固定賃料	71.1% 9,066	60.5% 10,311	②→ 1,244	1,150	△ 60	155	
	不動産等売却益等	0	309	309	-	305	4	
	NOI	11,002	14,829	3,827	2,086	△ 54	1,795	
		6.3%	6.6%	0.2%	-	-	-	
	減価償却費	2,400	2,772	371	269	△ 13	115	
	損益	固定資産除却損	4	25	21	-	-	21
		譲渡損失	-	-	-	-	-	-
	償却後NOI	8,597	12,031	3,434	1,817	△ 41	1,658	
		5.0%	5.3%	0.4%	-	-	-	
	その他の営業費用	1,051	1,352	300				
	営業利益	7,545	10,988	3,443				
	営業外収益	4	18	13				
	営業外費用	1,774	1,711	△ 62				
	経常利益	5,776	9,295	3,519				
	当期純利益	5,774	9,294	3,519				
分配金	負ののれん活用額	240	60	△ 179				
	分配金総額	6,015	9,354	3,338				
	発行済投資口数 (口)	2,791,281	3,144,227	352,946				
	1口当たり分配金 (円)	2,155	2,975	820	+38.1%			

## 主な差異要因

### ① 営業収益 変動賃料等

- HMJ変動賃料の増加521百万円
- 運営委託収入等の増加100百万円 (注3)
- 歩合賃料等の増加369百万円 (その他変動賃料含む)
- 前期取得3物件の通年インパクト等993百万円
- 当期取得9物件の変動賃料1,045百万円

### ② 営業収益 固定賃料

- 前期取得3物件 (注4) の通年インパクト等180百万円
- 前期売却1物件 (注5) による減少等△21百万円
- 当期取得9物件の固定賃料1,150百万円

(注1) 平成27年1月30日付で取得したザ・ビー5ホテル、平成27年3月31日付で取得したホテルフランス、平成27年4月2日付で取得したメルキュールホテル横須賀及び平成27年7月10日付で取得したオキナワ マリオット リゾート & スパ及び平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島9物件取得による損益計算書上の影響を記載しています。

(注2) 平成27年10月30日付で売却した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及びホテルサンルート新潟の3物件売却による損益計算書上の影響を記載しています。

(注3) イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーションの運営委託収入の増加額です。

(注4) 平成26年7月9日付で取得したイビス スタイルズ 札幌、平成26年9月30日付で取得したメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇をいいます。

(注5) 平成26年1月24日付で売却したドリーミンなんばをいいます。

(注6) それぞれ以下の算式で算出しています。  
NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損  
NOI利回り = NOI / 取得価格、償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用、償却後NOI利回り = 償却後NOI / 取得価格

## 2. 収益予想

	(A)	(B)	【参考値】	(B)-(A)	差異要因		
	2015年12月期 実績	2016年12月期 予想 (注1)	2016年12月期 予想 (年換算)(注1)	差異 Total (C)+(D)+(E)	物件取得 (C)(注2)	売却物件 (E)(注3)	既存物件 (D)(注4)
物件	物件数(件)	36	38	38	2	2	-
	取得価格	225,723	239,626	239,626	13,902	13,902	-
営業	営業収益	17,343	20,836	21,019	3,492	2,105	Δ 599
	不動産等運用収益	構成割合 17,033	構成割合 20,836	構成割合 21,019	3,802	2,105	Δ 293
	変動賃料	39.5% 6,722	41.4% 8,632	41.3% 8,688	1,909	469	- ①→ 1,440
	固定賃料	60.5% 10,311	58.6% 12,204	58.7% 12,330	1,893	1,636	Δ 293 ②→ 550
	不動産等売却益等	309	-	-	Δ 309	-	Δ 305
	NOI(注6)	14,829	17,625	17,618	2,795	1,517(注7)	Δ 257
		6.6%	7.4%	7.4%	0.8%	-	-
損	減価償却費	2,772	3,207	3,269	435	395	Δ 73
益	固定資産除却損	25	13	13	Δ 12	-	-
	譲渡損失	-	-	-	-	-	0
	償却後NOI(注6)	12,031	14,404	14,336	2,373	1,122(注7)	Δ 184
		5.3%	6.0%	6.0%	0.7%	-	-
	その他の営業費用	1,352	1,759	1,777	406	-	-
	営業利益	10,988	12,645	12,558	1,656	-	-
	営業外収益	18	-	-	Δ 18	-	-
	営業外費用	1,711	1,740	1,664	28	-	-
	経常利益	9,295	10,904	10,893	1,608	-	-
	当期純利益	9,294	10,904	10,893	1,610	-	-
分	負ののれん活用額	60	119	155	58	-	-
配	分配金総額	9,354	11,022	11,048	1,668	-	-
金	発行済投資口数(口)	3,144,227	3,321,907	3,321,907	177,680	-	-
	1口当たり分配金(円)	2,975	3,318	3,326	343	+11.5%	-

(単位：百万円)

### 主な差異要因

#### ① 営業収益 変動賃料等

- HMJ5ホテル変動賃料増加650百万円  
(2016年1月1日より変動賃料率を81.5%から85%に変更)
- 7J-5ホテル運営委託収入等の増加356百万円
- 歩合賃料等の増加120百万円  
(その他変動賃料含む)
- 前期取得8物件の通年イパ°外等313百万円

#### ② 営業収益 固定賃料

- 前期取得8物件(注5)の通年イパ°外等433百万円
- テナント入替に伴う解約金114百万円

#### 2016年12月期予想の主な前提条件(注1)

- **運用資産**：現時点で保有している37物件に2016年4月期取得(予定)1物件を加えた計38物件を継続保有、その他運用資産の異動(物件取得、売却等)なし
- **営業収益**：賃貸借契約等をもとに、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出
- **営業費用**：固定資産税・都市計画税等は1,201百万円、今期取得(含む取得予定)2物件については取得費用に計上されるため計上せず  
(年換算では2物件の年間固都税は45百万円と想定し計上)  
減価償却費は定額法により算出
- **営業外費用**：支払利息、融資手数料の償却費、借入関連コスト及び新投資口発行費用の償却費等として1,740百万円を見込む
- **借入金**：期首の借入金及び投資法人債の合計残高は102,772百万円、期末は111,593百万円を前提
- **投資口数**：発行済投資口数3,321,907口を前提
- **1口当たり分配金**：定期借地権及び資産除去債務に係る減価償却費等119百万円について負ののれんを活用

(注1) 詳細については、平成28年2月24日付決算短信をご参照ください。

(注2) 平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島、平成28年2月1日付で取得したカンデオホテルズ上野公園及び平成28年4月1日付で取得予定のホテルセンターザ博多の3物件取得による損益計算書上の影響を記載しています。

(注3) 平成27年10月30日付で売却した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及びホテルサンルート新潟の3物件売却による損益計算書上の影響を記載しています。

(注4) 平成27年12月31日時点で保有する36物件からアクティブインターシティ広島を除いた35物件をいいます。

(注5) 平成27年1月30日付で取得したザ・ビー赤坂見附、ザ・ビー池袋、ザ・ビーお茶の水、ザ・ビー八王子及びザ・ビー博多(以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。)、平成27年3月31日付で取得したホテルフランス、平成27年4月2日付で取得したメルキュールホテル横須賀及び平成27年7月10日付で取得したオキナワ マリオットリゾート&スパをいいます。

(注6) それぞれ以下の算式で算出しています。NOI(Net Operating Income)=不動産運用収益-不動産運用費用+減価償却費+固定資産除却損NOI利回り=NOI/取得価格、償却後NOI=不動産運用収益-不動産運用費用、償却後NOI利回り=償却後NOI/取得価格

(注7) NOI及び償却後NOIには、不動産売却益等が含まれていません。当該影響額を加味したNOI及び償却後NOIの金額はそれぞれΔ563百万円、Δ489百万円となります。

### 3. 貸借対照表

(単位：百万円)

	2014年12月期 期末 2014.12.31	2015年12月期 期末 2015.12.31	差異
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>	<b>15,836</b>	<b>15,633</b>	<b>△ 203</b>
現金及び預金 <sup>(注1)</sup>	14,424	13,698	△ 726
営業未収入金	1,029	1,269	240
その他	382	665	283
<b>固定資産</b>	<b>172,160</b>	<b>224,588</b>	<b>52,428</b>
有形固定資産	150,736	203,488	52,752
信託建物 <sup>(注2)</sup>	61,007	81,660	20,653
信託土地	89,055	120,918	31,863
その他 <sup>(注3)</sup>	672	908	236
無形固定資産	19,842	19,884	42
投資その他の資産	1,582	1,214	△ 368
投資有価証券	602	0	△ 602
差入敷金及び保証金	170	170	0
その他	808	1,043	235
<b>繰延資産</b>	<b>94</b>	<b>135</b>	<b>41</b>
<b>資産合計</b>	<b>188,091</b>	<b>240,356</b>	<b>52,265</b>

(注1) 信託現金及び信託預金を含みます。

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

(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品、建設仮勘定の合計額です。

	2014年12月期 期末 2014.12.31	2015年12月期 期末 2015.12.31	差異
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>	<b>13,474</b>	<b>25,073</b>	<b>11,599</b>
営業未払金	285	875	590
短期借入金	0	9,000	9,000
1年以内返済予定投資法人債	0	2,500	2,500
1年以内返済予定長期借入金	11,825	11,393	△ 432
その他未払金	691	502	△ 189
前受金	651	692	41
その他	20	109	89
<b>固定負債</b>	<b>74,274</b>	<b>85,368</b>	<b>11,094</b>
投資法人債	6,000	9,500	3,500
長期借入金	63,264	70,379	7,115
預り敷金及び保証金	4,650	4,955	305
その他	358	533	175
<b>負債合計</b>	<b>87,748</b>	<b>110,442</b>	<b>22,694</b>
<b>純資産の部</b>			
出資総額	59,024	85,470	26,446
出資剰余金	21,746	21,746	0
配当積立金	14,168	13,928	△ 240
当期末処分利益	5,776	9,296	3,520
その他	△ 373	△ 526	△ 153
<b>純資産合計</b>	<b>100,342</b>	<b>129,914</b>	<b>29,572</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>188,091</b>	<b>240,356</b>	<b>52,265</b>



### Ⅲ. 外部成長

# 1. 2015年取得物件

取得時期	(2015年1月取得)					(2015年3月取得)
取得物件名	ザ・ビー ポートフォリオ					ホテルフランス
	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	
建物外観						
所在地	東京都港区	東京都豊島区	東京都千代田区	東京都八王子市	福岡県福岡市博多区	千葉県千葉市美浜区
建築時期	2002/11	1982/06	1999/08	1986/08	1997/09	1991/08
地積	625.46㎡	718.71㎡	357.47㎡	1,227.29㎡	719.46㎡	4,828.00㎡
延床面積	2,867.04㎡	5,650.01㎡	1,742.23㎡	7,847.65㎡	3,986.09㎡	19,213.39㎡
構造	S造	SRC・S造	SRC造	SRC造	SRC造	SRC造
階数	8階建	地下2階付10階建	9階建	地下2階付12階建	8階建	地下1階付13階建
取得価格	6,250百万円	6,520百万円	2,320百万円	2,610百万円	2,300百万円	3,105百万円
鑑定評価額	6,420百万円	6,770百万円	2,470百万円	2,720百万円	2,370百万円	3,500百万円
業態	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	フルサービス
グレード	ミッドプライス	ミッドプライス	ミッドプライス	ミッドプライス	ミッドプライス	ミッドプライス
総客室数	122室	175室	72室	196室	175室	222室
賃料形態	固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料	固定賃料
取得時想定 NOI利回り(注)	4.3%	4.7%	4.6%	6.1%	5.2%	7.4%

(注) 取得決定時プレスリリースの“運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ”に記載のNOI利回り

備考：NOI(Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損  
 NOI利回り = NOI / 取得価格  
 償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用  
 償却後NOI利回り = 償却後NOI / 取得価格

# 1. 2015年取得物件（続き）

取得時期	(2015年4月取得)	(2015年7月取得)	(2015年12月取得)
取得物件名	メルキュール 横須賀	オキナワ マリオット リゾート&スパ	アクティブインターシティ広島 (シェラトンホテル広島)
建物外観			
所在地	神奈川県横須賀市	沖縄県名護市	広島県広島市東区
建築時期	1993/11	2002/02	2010/08
地積	1,887.86㎡	52,988.00㎡	6,379.02㎡
延床面積	16,881.82㎡	36,430.15㎡	39,540.75㎡
構造	SRC造	SRC造	S造・RC造・SRC造
階数	地下3階付地上21階建	14階建	地下1階付地上21階建
取得価格	1,650百万円	14,950百万円	17,320百万円
鑑定評価額	1,680百万円	15,400百万円	17,900百万円
業態	フルサービスホテル	リゾートホテル	フルサービスホテル
グレード	ミッドプライス	アッパーミドル	ラグジュアリー
総客室数	160室	361室	238室
賃料形態	変動賃料	固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料
取得時想定 NOI利回り（注）	7.0%	6.2%	5.2%

(注) 取得決定あるいは増資決定時プレスリリースの“運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ”に記載のNOI利回り

備考：NOI(Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損  
 NOI利回り = NOI / 取得価格  
 償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用  
 償却後NOI利回り = 償却後NOI / 取得価格

## 2. 2016年取得（予定）物件

取得時期	(2016年2月取得)	(2016年4月取得予定)
取得物件名	カンデオホテルズ上野公園	ホテルセントラータ博多
建物外観		
所在地	東京都台東区	福岡県福岡市博多区
建築時期	2009/12	1985/09
地積	1,559.03㎡	2,163.42㎡
延床面積	7,030.10㎡	18,640.55㎡
構造	S造	SRC造
階数	12階建	地下3階付地上12階、塔屋1階
取得価格	6,705百万円	7,197百万円
鑑定評価額	6,820百万円	7,240百万円
業態	リミテッドサービス	フルサービス
グレード	ミッドプライス	ミッドプライス
総客室数	268室	194室
賃料形態	固定賃料	固定賃料+変動賃料
取得時想定 NOI利回り（注）	4.3%	5.6%

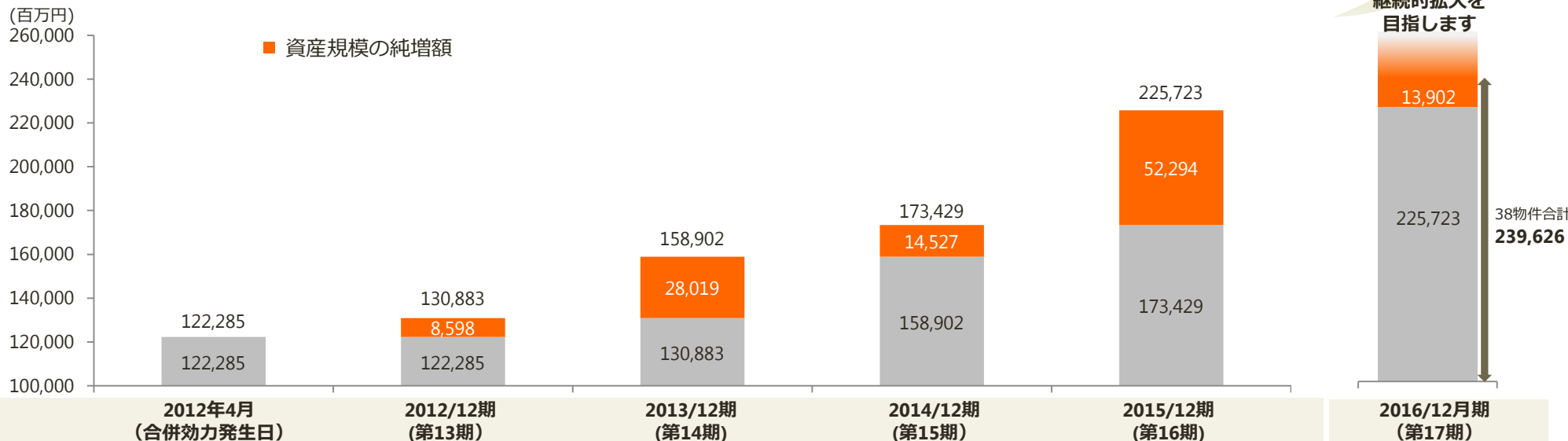
(注) 取得決定時プレスリリースの“運用状況及び分配金の予想(の修正)に関するお知らせ”に記載のNOI利回り

備考：NOI(Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損  
 NOI利回り = NOI / 取得価格  
 償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用  
 償却後NOI利回り = 償却後NOI / 取得価格

# 3. 継続的な物件取得

## 資産規模 (注) の推移

- ◆ ホテル特化型リートならではの物件取得により外部成長を実現
- ◆ 合併以来18物件、取得価格にして約1,300億円のホテルアセットを取得



継続的拡大を目指します

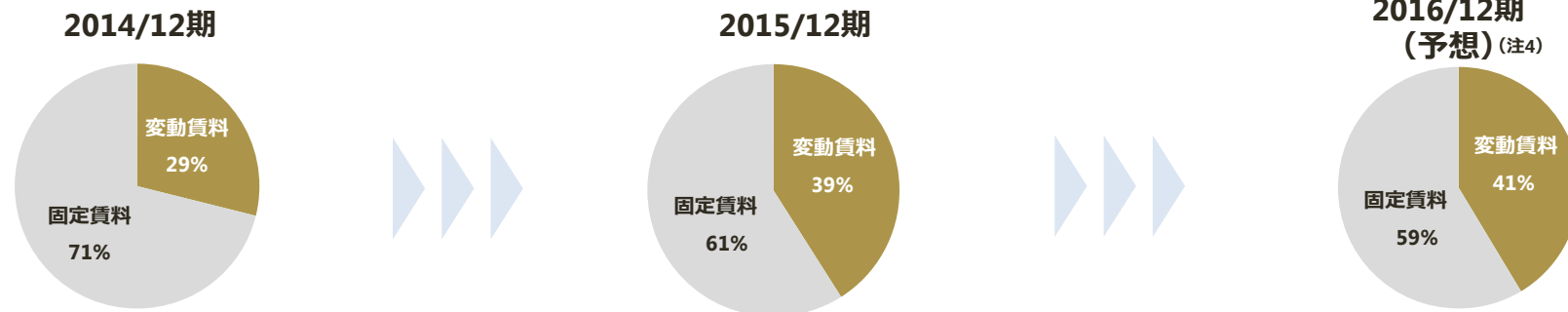
38物件合計  
239,626

取得	2012/12期 (第13期)	2013/12期 (第14期)	2014/12期 (第15期)	2015/12期 (第16期)	2016/12月期 (第17期)
取得	2物件 ・ホテル京阪 ユニバーサル・シティ ・ホテルサンルート新橋	2物件 ・ヒルトン東京ベイ ・イビスタイルズ 京都ステーション	3物件 ・イビスタイルズ 札幌 ・メルキュールホテル札幌 ・メルキュールホテル沖縄那覇	9物件 ・ザ・ビー 赤坂見附 ・ザ・ビー 池袋 ・ザ・ビー お茶の水 ・ザ・ビー 八王子 ・ザ・ビー 博多 ・ホテル フランス ・メルキュールホテル横須賀 ・オキナワ マリオット リゾート&スパ ・アクティブインターシティ広島	2物件 2016年2月24日時点 取得済・開示済の物件 ・カンデオホテルズ 上野公園 (取得価格6,705百万円) ・ホテルセンターザ博多 (取得予定価格7,197百万円)
売却	2物件	2物件	1物件	3物件	
総物件数	28物件	28物件	30物件	36物件	38物件

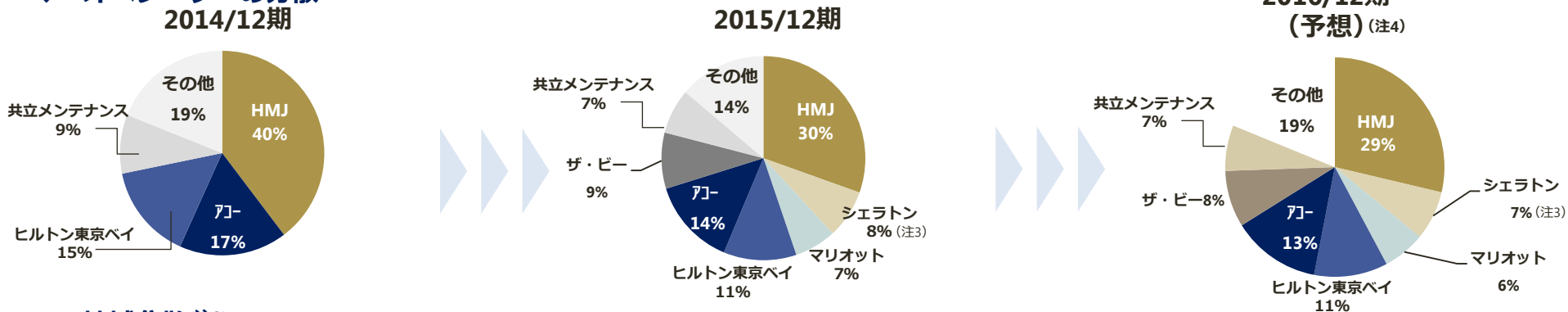
(注) 資産規模とは、取得価格の合計を指します。

# 4. 物件取得後のポートフォリオの状況

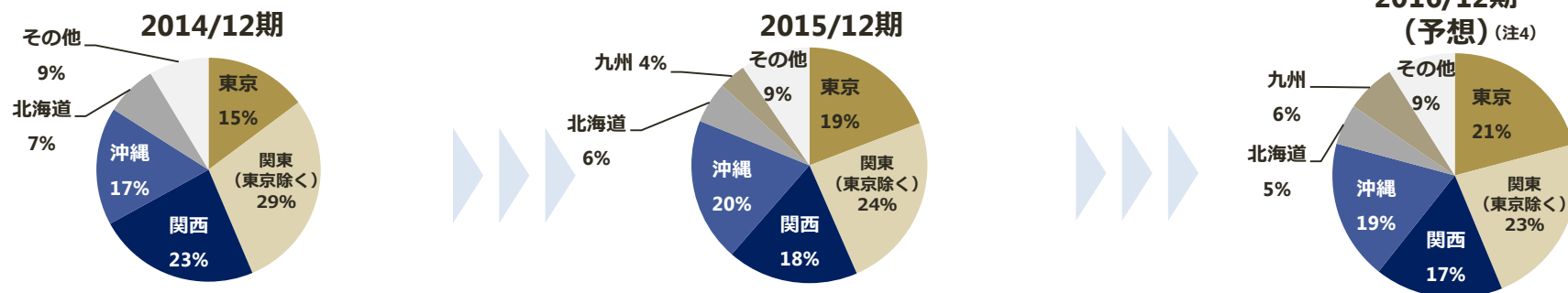
## ◆ 賃料比率(注1)



## ◆ オペレーターの分散(注2)



## ◆ 地域分散(注2)



(注1) 賃料収入割合ベース  
(注2) 取得価格ベース

(注3) アクティブインターシティ広島全体の取得価格に基づく割合を算出しています。  
(注4) 2016/12期 (予想) には、2016年4月取得予定のホテルセンターザ博多を含んでいます。

## IV. 内部成長

# 1. 運用手法

安定性

アップサイド

(2015年12月末時点)

賃料種別	固定賃料	固定賃料 + 売上歩合	固定賃料 + 変動賃料	変動賃料	運営委託	Total	
契約形式	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	運営委託契約		
内容	固定	○	○	○	-	-	-
	変動	-	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテルGOP	-
不動産運用収益(百万円) (%)	2,612 (15.3%)	3,394 (19.9%)	8,055 (47.2%)	225 (1.3%)	2,746 (16.1%)	17,033 (100%)	
(内訳)	固定部分 (%)	2,612 (15.3%)	2,988 (17.5%)	4,190 (24.6%)	36 (0.2%)	483 (2.8%)	10,311 (60.5%)
	変動部分 (%)	-	406 (2.3%)	3,864 (22.6%)	188 (1.1%)	2,263 (13.2%)	6,722 (39.4%)
ホテル運営への関与度	低い	低い	高い	高い	高い		
CAPEX負担	1) 建物・設備の更新工事	1) 建物・設備の更新工事 < 3) 戦略的投資 >	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資		
物件数	11	5	13	2	5	36	
取得価格(百万円) (%)	30,950 13.7%	40,470 17.9%	122,190 54.1%	2,473 1.0%	29,640 13.1%	225,723 100%	
対象ホテル名	箱根 雪月花 ザ・ビーチタワー沖縄 ドリーミン熊本 ホテルフランス (その他7ホテル)	スマイルホテル日本橋三越前 ホテルビスタ蒲田東京 ホテル京阪ユニバーサル・シティ ホテルサンルート新橋 ヒルトン東京ベイ	神戸メリケンパークオリエンタルホテル オリエンタルホテル東京ベイ なんばオリエンタルホテル ホテル日航アリビラ オリエンタルホテル広島 ザ・ビー赤坂見附 ザ・ビー池袋 ザ・ビーお茶の水 ザ・ビー八王子 ザ・ビー博多 ザ・ビー水道橋(注1) オキナワリゾート&スパ アクティブインターシティ広島	チサンイン蒲田 メルキュールホテル横須賀	イビス東京新宿 イビスタイルズ京都ステーション イビス スタイルズ札幌 メルキュールホテル札幌 メルキュールホテル沖縄那覇		

(注1) ドリーミン水道橋は2015年7月よりザ・ビー水道橋にリブランドの上、固定賃料から、固定賃料+変動賃料に変更しました。  
(注2) 対象ホテル名に下線を付したホテルは、本投資法人が合併後に新規取得したホテルです。  
(注3) 対象ホテル名が赤字のホテルは、本投資法人取得後に売上歩合/変動賃料等を導入したホテルです。  
(注4) 不動産運用収益、取得価格の各比率は、総数 (Total欄) に対する賃料種別毎の割合を、小数点第2位未満を切捨てて表示しています。

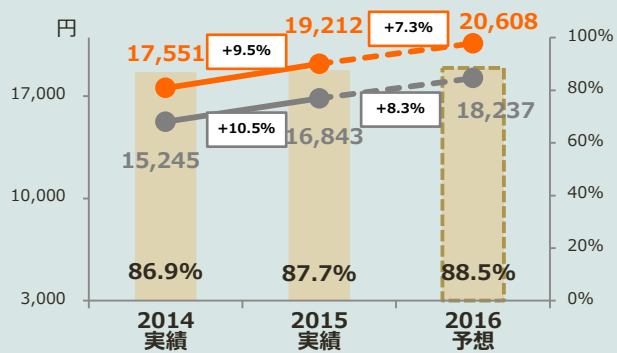


## 2. 主要変動賃料等導入ホテルの業績

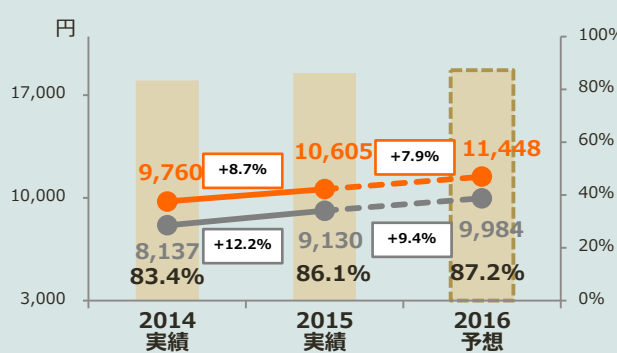
### 宿泊部門業績指標

稼働率 (右軸) ADR (左軸) RevPAR (左軸)

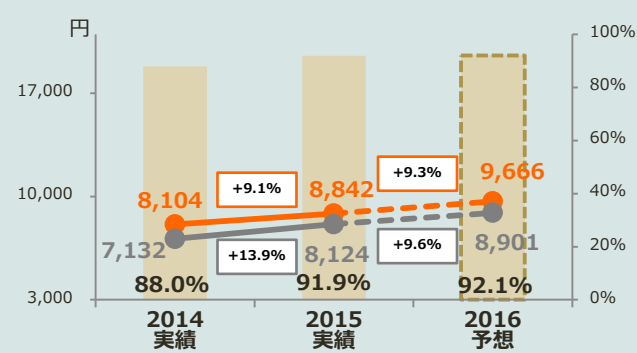
#### HMJ5ホテル



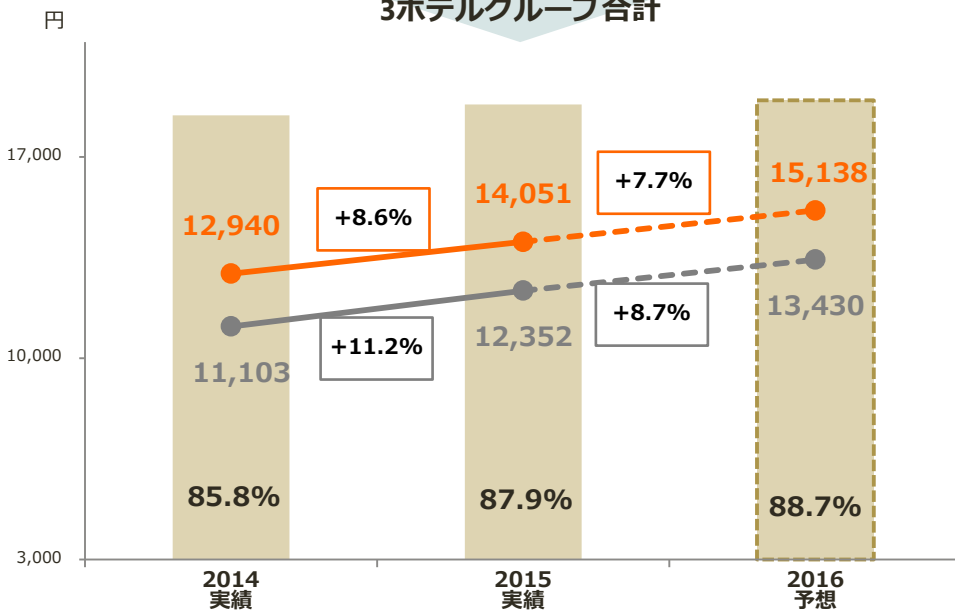
#### アコー6ホテル



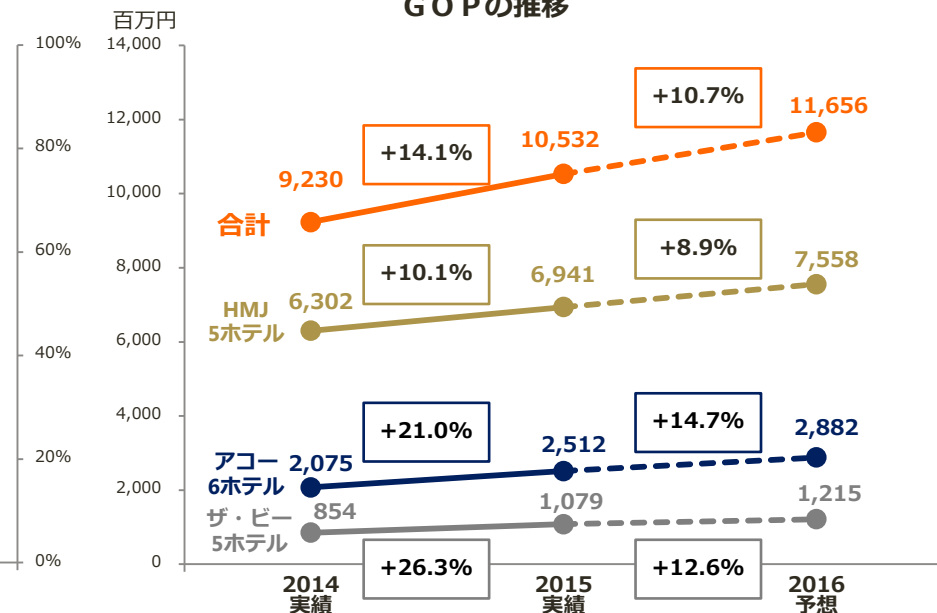
#### ザ・ビー5ホテル



#### 3ホテルグループ合計

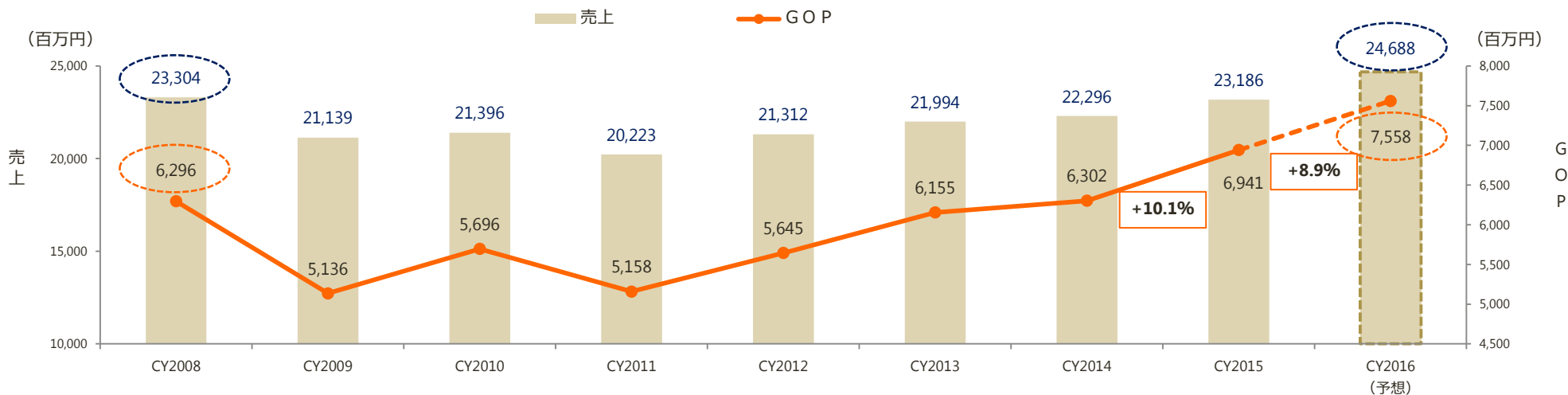


#### GOPの推移

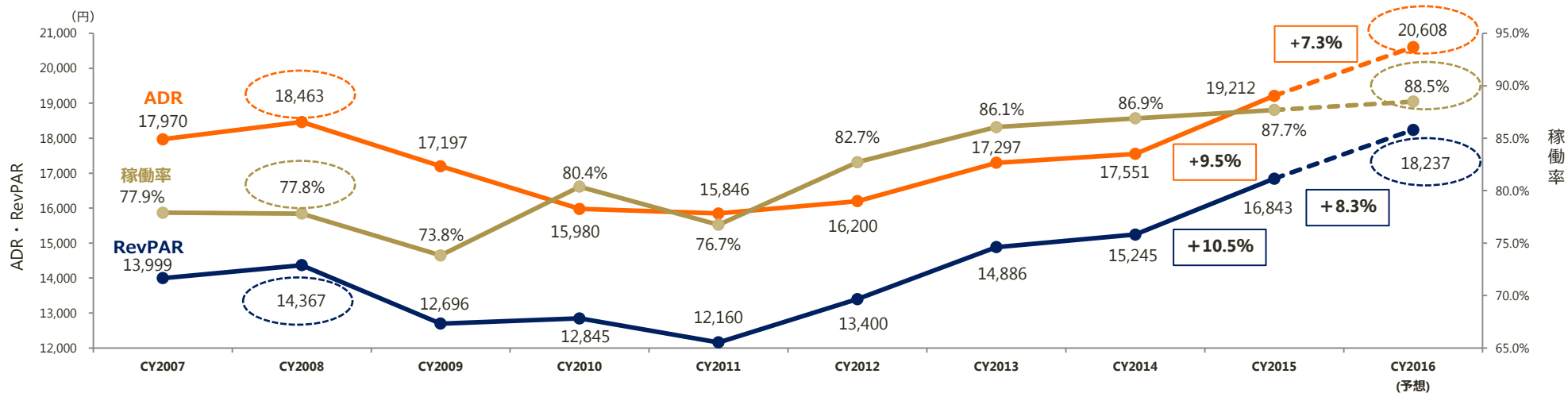


# 3. HMJ5物件ハイライト

## 売上・GOPの推移

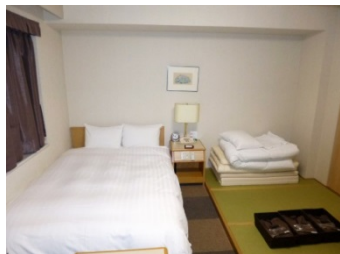


## KPIの推移

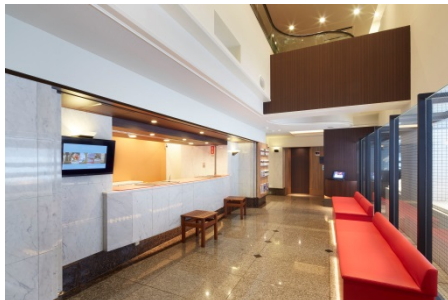


## ザ・ビー6ホテルの取組事例

### ザ・ビー水道橋（旧ドーミーイン水道橋）：リブランドの実施



客室



ロビー

- ✓ **オペレーター**
  - ・東京マーケットを熟知するイシシホテルズへオペレーターへ変更
- ✓ **賃料スキーム**
  - ・「固定賃料」から「固定+変動賃料」に変更
  - ⇒ **アップサイドの追求**
- ✓ **客室構成**
  - ・ダブルルームからツインルームへ変更（21室）
  - ⇒ **レジャー需要の取込み**
- ✓ **ザ・ビーホテルのコンセプトの導入**
  - ・「快適で清潔感のあるスタイリッシュな空間」へ
  - ⇒ **競争力の強化**

## アコー6ホテルの取組事例

### イビス東京新宿：客室改装の実施



客室

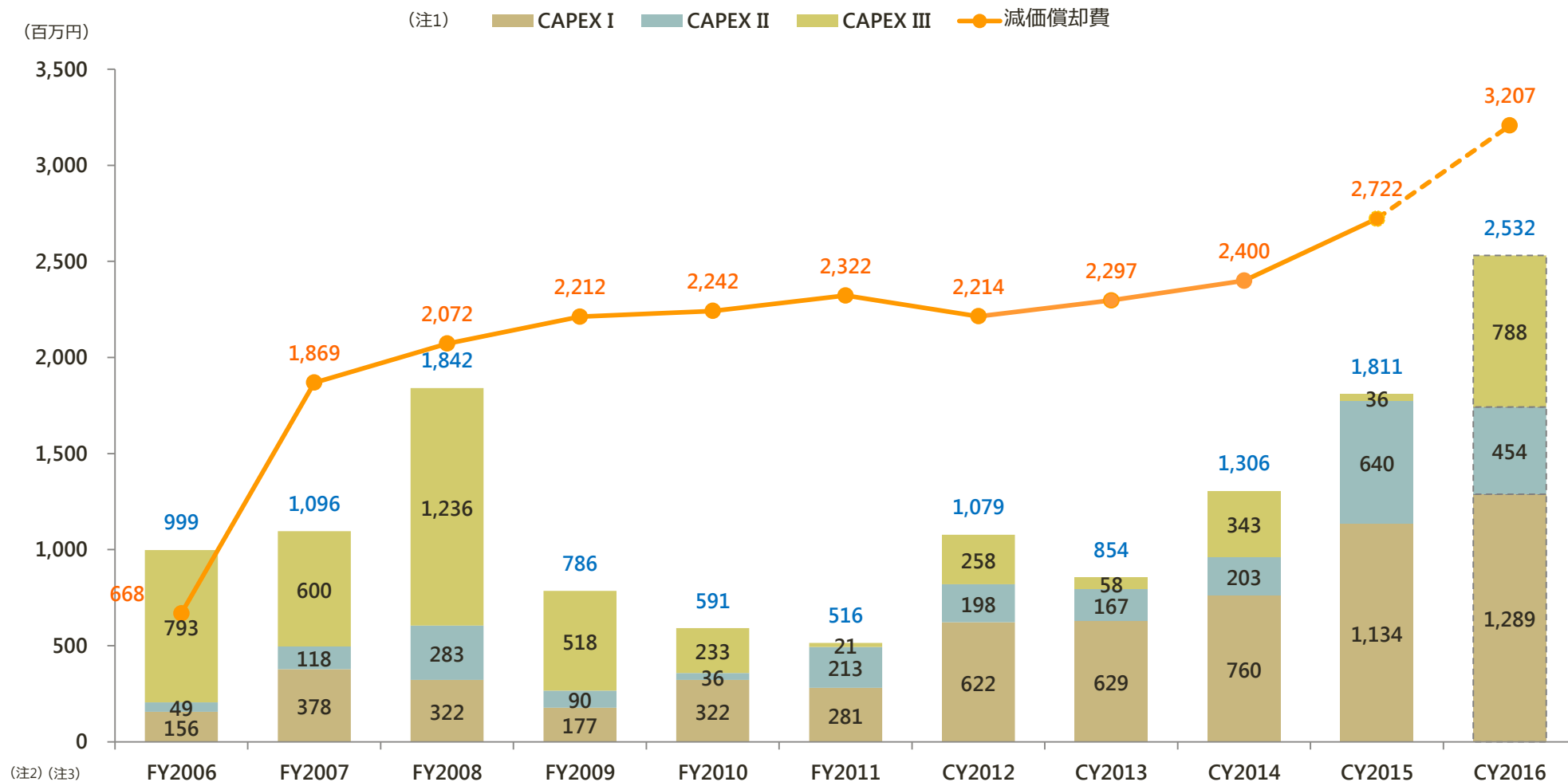
- ✓ **客室構成**
  - ・シングルルームからダブルルームへ変更（14室）
  - ⇒ **レジャー需要の取込み**
  - ※全客室の改装を3年かけて実施する予定（2015年～2017年）
- ✓ **機能面のリニューアル**
  - ・給排水管の更新を実施。

### メルキュールホテル札幌 と イビススタイルズ札幌：シナジー効果の創出

- ✓ **イビススタイルズ札幌へのリブランド（旧ベストウエスタンホテル中島公園）**
  - ・メルキュールホテル札幌を運営するアコーホテルズへオペレーター変更
  - ⇒ **同一オペレーターの運営によるシナジー効果の追求**
- ✓ **リブランドによるシナジー効果**
  - ・売上：大型団体客の分散受注等による売上増
  - ・コスト：購買情報の共有、バックオフィス部門の統合等によるコスト削減
  - ⇒ **GOP最大化の追求**

# 5. 資本的支出及び減価償却費

◆ 2016年はCAPEXⅢに注力し、ホテルの収益力向上のための戦略的投資を実施予定



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

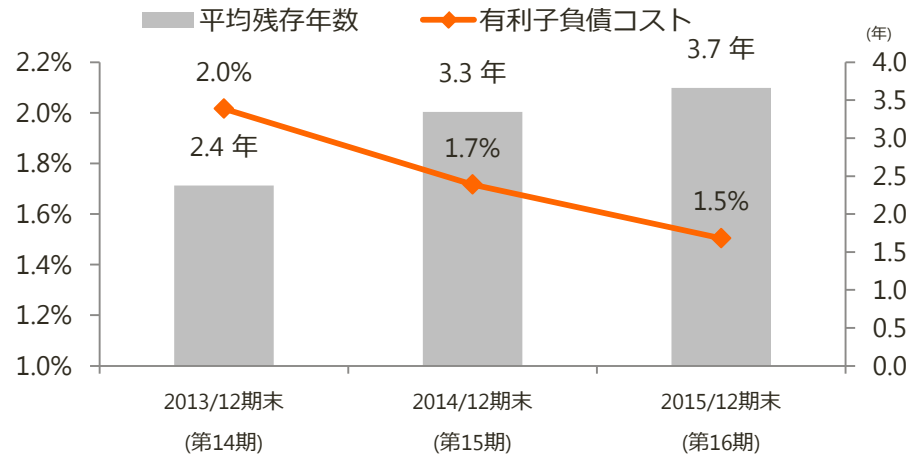
(注2) FY2006の実績値は旧JHRの第1期（上場～2006年8月）の6.5ヶ月間の実績値です。FY2007の実績値は、旧JHRの2006年9月～2007年8月における年間実績と旧NHFの上場～2007年9月（15.5ヶ月）の実績の合算値です。FY2008は旧JHRの2007年9月～2008年8月の年間実績と旧NHFの2007年10月～2008年9月の年間実績の合算値で、FY2009～FY2011についても各年同様です。CY2012の実績値は2012年1月～12月の実績値（ただし、減価償却費は第13期の年換算の数値）、CY2013の実績値は2013年1月～12月の実績値、CY2014の実績値は2014年1月～12月の実績値、CY2015の実績値は2015年1月～12月の実績値、CY2016の計画値は2016年2月24日付決算短信における収益予想に基づく2016年1月～12月の計画値です。

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

## V. 財務の状況

# 1. 財務の状況

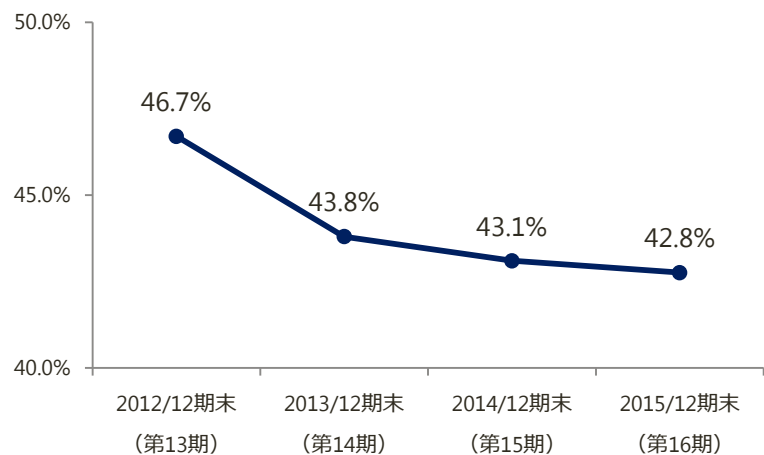
## 有利子負債コスト（注1）及び平均残存年数（注2）の推移



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

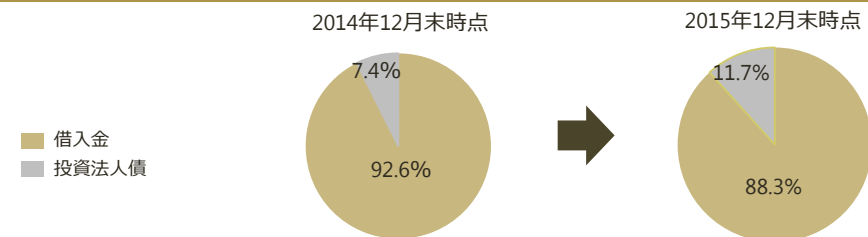
(注2) 各期末時点における平均残存年数です。

## 有利子負債比率（総資産ベースLTV）の推移

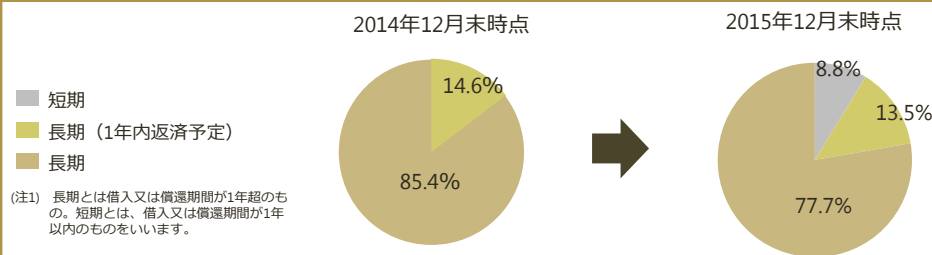


(注) 各期末時点における有利子負債比率です。

## 有利子負債構造の内訳

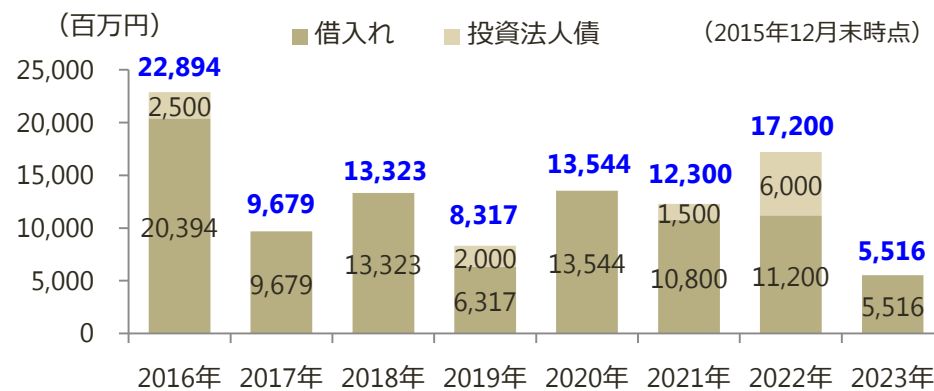


## 有利子負債期間構造の内訳



(注1) 長期とは借入又は償還期間が1年超のもの、短期とは、借入又は償還期間が1年以内のものをいいます。

## 有利子負債の返済スケジュール



# 1. 財務の状況 (続き)

## 有利子負債の借入先別一覧

借入先/銘柄	(百万円)				
	期末残高 (2014年12月末時点)		期末残高 (2015年12月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	残高
株式会社三井住友銀行	20,205	24.9%	25,052	24.4%	4,847
株式会社新生銀行	10,318	12.7%	13,528	13.2%	3,209
株式会社みずほ銀行	9,526	11.7%	13,295	12.9%	3,769
株式会社りそな銀行	7,002	8.6%	8,113	7.9%	1,111
株式会社東京スター銀行	8,199	10.1%	8,109	7.9%	▲ 89
三井住友信託銀行株式会社	6,998	8.6%	8,096	7.9%	1,098
野村信託銀行株式会社	4,100	5.1%	3,892	3.8%	▲ 208
株式会社広島銀行	1,492	2.3%	1,927	1.7%	434
株式会社日本政策投資銀行	1,879	1.9%	1,788	1.7%	▲ 91
株式会社千葉銀行	1,531	1.8%	1,734	1.9%	203
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,000	1.8%	1,435	1.4%	435
株式会社あおぞら銀行	350	1.2%	1,435	1.4%	1,085
株式会社福岡銀行	1,488	1.2%	1,418	0.9%	▲ 70
損保ジャパン日本興亜株式会社	996	0.4%	945	1.4%	▲ 51
<b>借入金 小計</b>	<b>75,089</b>	<b>92.6%</b>	<b>90,772</b>	<b>88.3%</b>	<b>15,682</b>
第2回無担保投資法人債 (3年債) (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,500	3.1%	2,500	2.4%	0
第3回無担保投資法人債 (5年債) (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	2.5%	2,000	1.9%	0
第4回無担保投資法人債 (7年債) (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,500	1.8%	1,500	1.5%	0
第5回無担保投資法人債 (7年債) (投資法人債間限定同順位特約付)	-	-	6,000	5.8%	6,000
<b>投資法人債 小計</b>	<b>6,000</b>	<b>7.4%</b>	<b>12,000</b>	<b>11.7%</b>	<b>6,000</b>
<b>有利子負債 合計</b>	<b>81,089</b>	<b>100.0%</b>	<b>102,772</b>	<b>100.0%</b>	<b>21,682</b>

## 格付の状況 (第16期 (2015/12期末))

株式会社日本格付研究所 (JCR)	A (見通し: ポジティブ) ※2015年11月26日付
株式会社格付投資情報センター (R&I)	A-(見通し: ポジティブ) ※2015年10月29日付

## リテール債 (投資法人債) の発行

### 本投資法人初となる個人向け投資法人債を発行

- ・ 投資法人債総額: 60億円
- ・ 期間: 7年
- ・ 利率: 0.82%

## 固定化比率

2014年12月末時点 2015年12月末時点

**89.8%** ➔ **84.8%**

## 負ののれんの活用

- ・ 物件入替え等を目的とした物件売却に伴い生じる譲渡損失への対応
- ・ 改装等により発生する固定資産除却損への対応
- ・ 期中での新投資口発行に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化への対応
- ・ 税会不一致への対応

(定期借地権償却、資産除去債務の減価償却費等への対応)

- 法令改正に伴う負ののれんの活用方針の変更については、2016年度中に公表予定

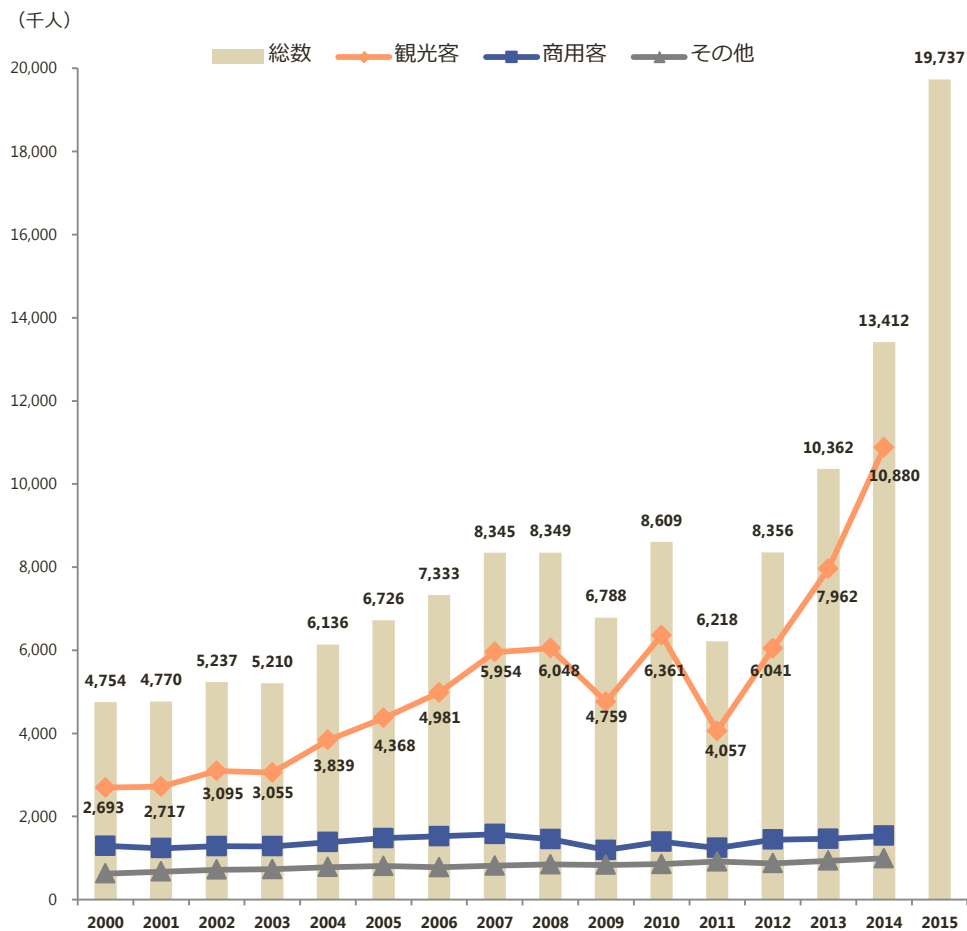
負ののれん活用額 (2015年1月~12月)	<b>60百万円</b>
負ののれんの残額 (2015年12月末日時点)	<b>138億円</b>

## VI. マーケット環境



## 目的別インバウンド数の推移

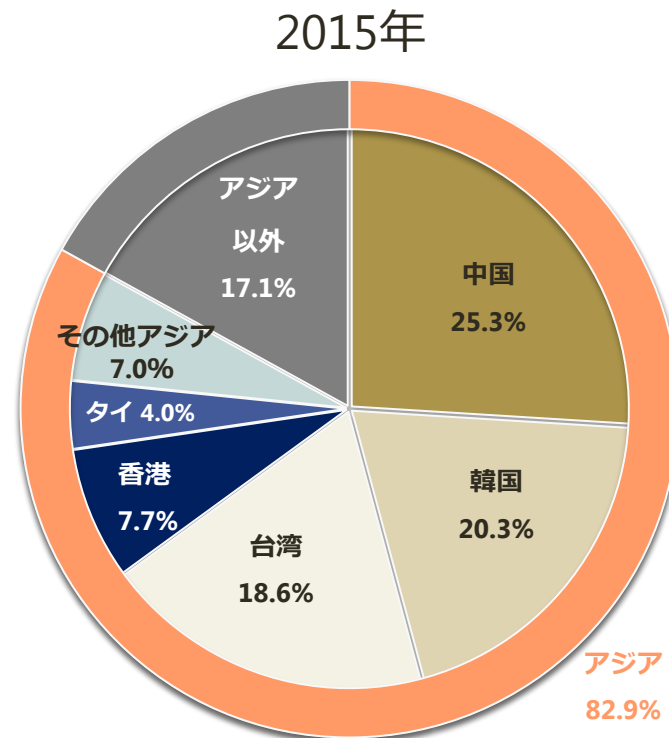
- インバウンド総数は成長が加速。成長のドライバーはレジャーインバウンド



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」

## インバウンドの国別内訳

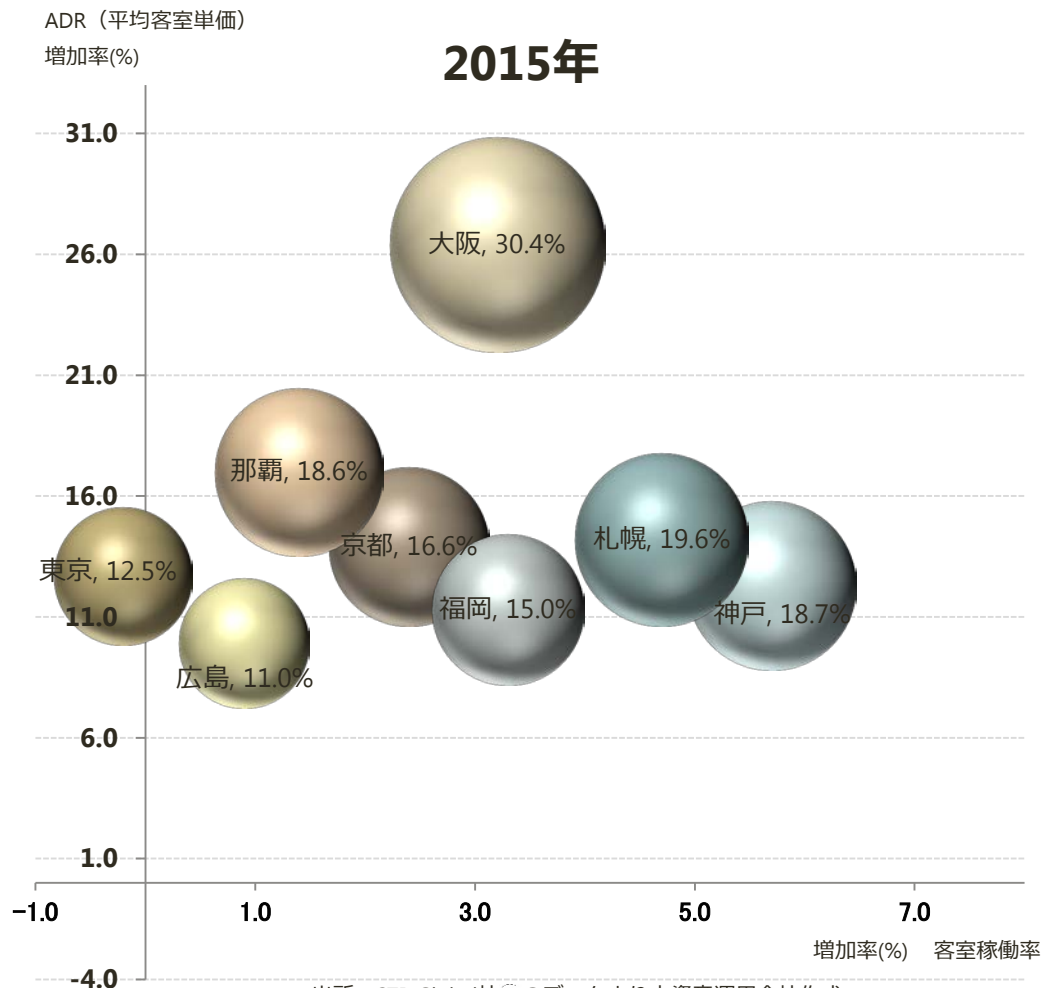
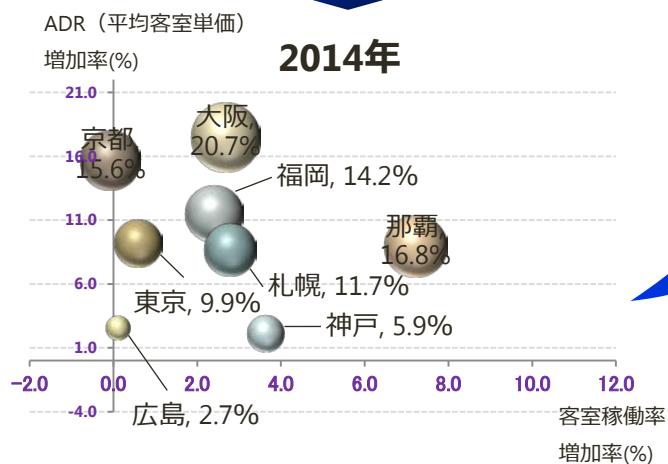
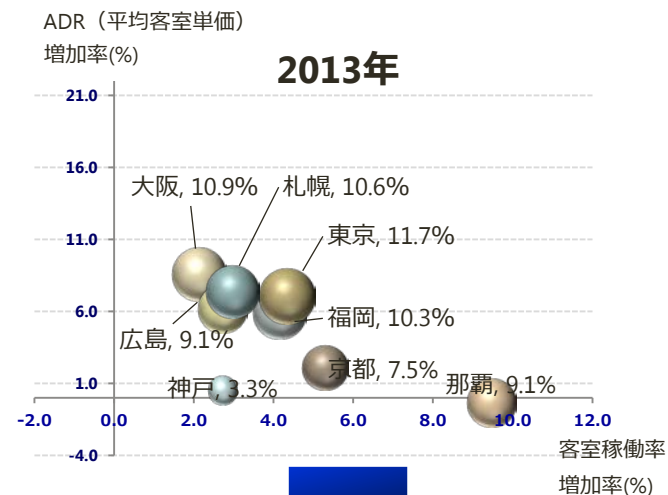
- アジアから日本を訪れるインバウンドが8割強



出所：日本政府観光局（JNTO）

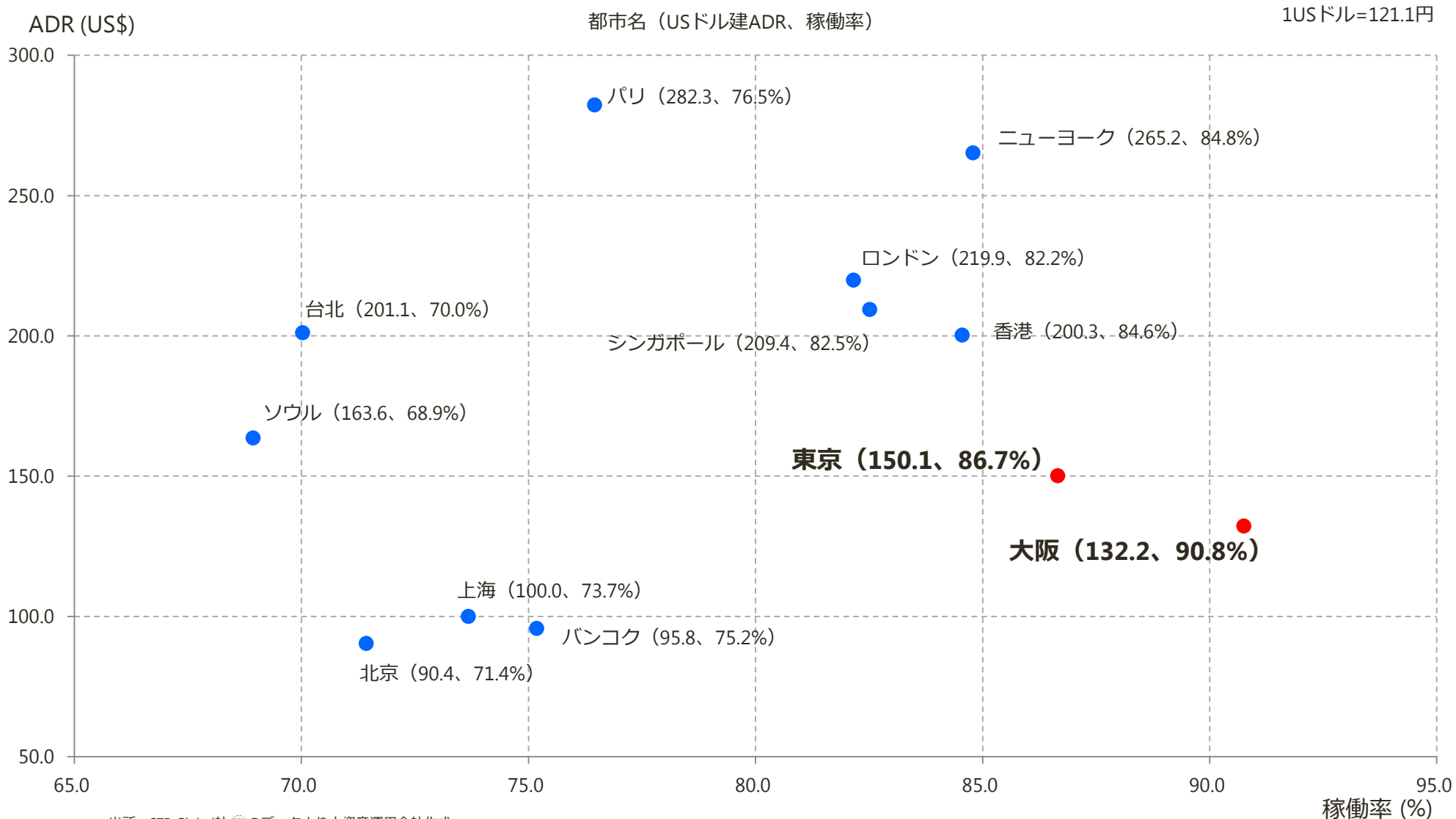
## ホテル宿泊部門の都市別宿泊指標の推移

- 2013年は、主要都市のRevPARが10%強成長しているが、京都・神戸・那覇はADR（平均客室単価）の上昇を待っている出遅れた状態
- 2014年は、出遅れ感のあった京都・那覇のADR（平均客室単価）も上昇に転じ、多くの都市でRevPARが大きく成長
- 2015年は、大阪を筆頭にRevPARの上昇が全主要都市で加速



出所：STR Global社のデータより本資産運用会社作成  
 (注) バルーンの大きさはRevPARの前年比成長率を表します。

## 世界主要都市の宿泊指標比較 (2015年)

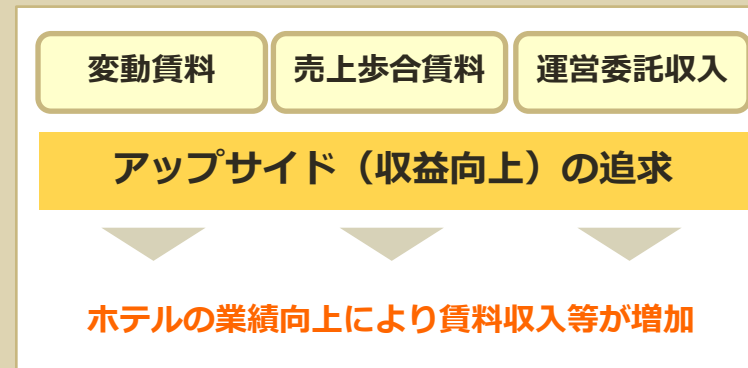
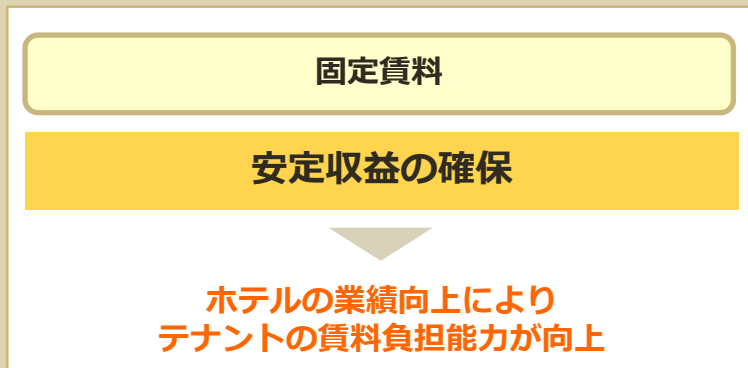


**Appendix 1**  
**本投資法人の特徴**

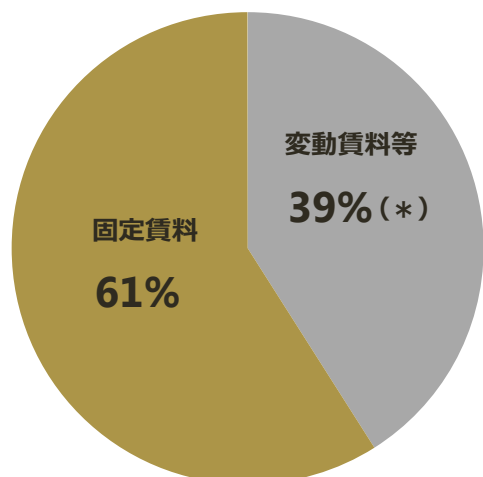
# 1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

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

個別ホテルの特性に合わせた多様な賃料形態の設定



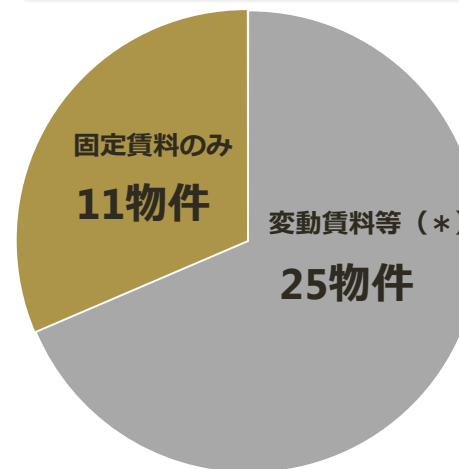
賃料収入割合



(\*) 変動賃料  
売上歩合賃料  
運営委託収入

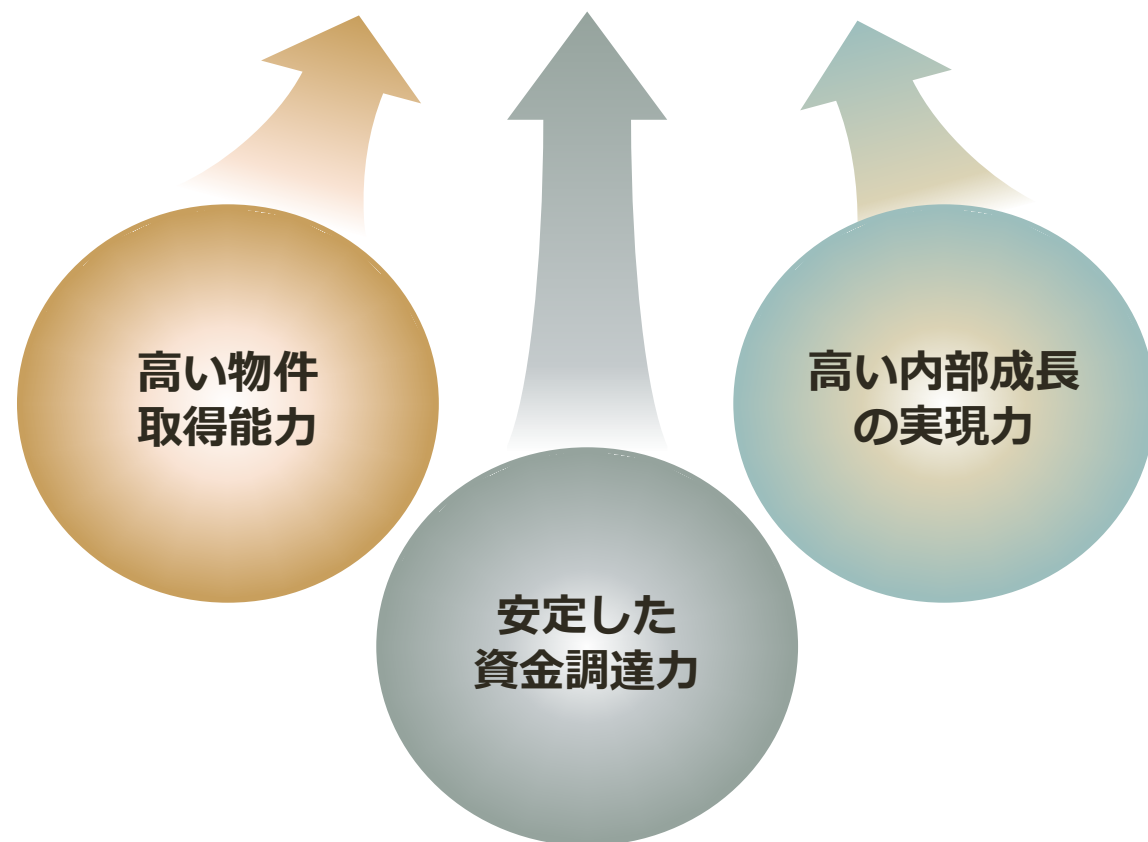
賃料形態割合

(2015年12月末時点)



(\*) 固定賃料プラス変動賃料方式  
固定賃料プラス売上歩合方式  
変動賃料方式、運営委託方式

### 更なる分配金の上昇を志向



#### 高い物件取得能力

- 日本最大のホテル特化型J-REITとしての高い認知度
- 継続的な物件取得による売買市場での高いプレゼンス及び信用力
- 取得スキームにおける多様な提案／実行力

#### 高い内部成長の実現力

- 安定性とアップサイド・ポテンシャルを両立させる運用手法
- 優良なオペレーターとのコラボレーションによるホテル収益の向上
- 適切な資本的支出による競争力の維持／強化

#### 安定した資金調達力

- 財務の健全性及び安定性の確保
- 資金調達手法の多様化

## 外部環境に対する認識

### ホテル投資市場の動向

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

## 基本方針

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



## 主要な施策

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

## 4. 内部成長戦略

### 外部環境に対する認識

#### 一般市場環境

- ◆ 日本経済は、安倍政権が取り組んでいるデフレからの脱却を確実なものとし、経済再生と財政健全化を同時に実現するための諸政策の効果もあり、景気は一部に弱さもみられるものの緩やかな回復基調が続いている。

#### ホテル市場環境

- ◆ 国内レジャーに対する底堅い需要に加えて、観光立国政策推進及び円安等によるアジア諸国を中心とした訪日外国人（インバウンド）旅行者数の増加が継続している。このような日本の観光産業、ホテル産業への強い追い風を受けて、国内外のレジャー需要が牽引することで引き続き宿泊需要が好調に推移することが期待される。

### 基本方針

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



### 主要な施策

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



## 外部環境に対する認識

直接金融市場、間接金融市場共に  
良好な資金調達環境の継続

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

## 基本方針

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



## 主要な施策

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

# 6. 投資主優待制度

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

### ◆ 投資主優待券送付対象者

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

### ◆ 優待制度の内容

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

(\*)レストラン優待はHMJ5ホテルのみ対象

### ◆ 対象ホテル

HMJ5ホテル及びアコー6ホテル

### ◆ 投資主優待券の利用実績（2014年10月～2015年9月）

ホテル名	宿泊		レストラン	
	利用枚数	利用人数	利用枚数	利用人数
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	345 枚	391 人	736 枚	2,109 人
オリエンタルホテル東京ベイ	1,402 枚	1,763 人	1,587 枚	4,525 人
なんばオリエンタルホテル	218 枚	281 人	133 枚	329 人
ホテル日航アリビラ	257 枚	481 人	542 枚	1,463 人
オリエンタルホテル広島	232 枚	272 人	257 枚	681 人
<b>合計</b>	<b>2,454 枚</b>	<b>3,188 人</b>	<b>3,255 枚</b>	<b>9,107 人</b>

(注) 送付対象：2014年6月未時点で10口以上保有投資主 12,211人

### ◆ HMJ5ホテル



神戸メリケンパークオリエンタルホテル



オリエンタルホテル東京ベイ



なんばオリエンタルホテル



オリエンタルホテル広島



ホテル日航アリビラ

### ◆ アコー6ホテル



イビス東京新宿



イビス スタイルズ 京都ステーション



イビス スタイルズ 札幌



メルキュールホテル札幌



メルキュールホテル沖縄那覇



メルキュールホテル横須賀

**Appendix 2**

**保有物件情報**

# 1. 保有物件一覧 (1/2)

(2015年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室) (注4)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用損益 (千円) (注8)	NOI利回り (実績) (注9)
									第15期 (2014.12.31時点)		第16期 (2015.12.31時点)						
									鑑定評価額 (百万円) (注6)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円) (注6)	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319	兵庫	20.5	10,900	10,120	12,500	5.8%	13,300	5.5%	4.8%	1,110,773	827,720	474,249	7.6%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	503	千葉	20.7	19,900	18,698	27,700	4.8%	32,600	4.6%	8.8%	1,732,754	1,612,380	1,124,380	8.1%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッドサービス	ミッドプライス	257 (注11)	大阪	19.8	15,000	14,775	19,200	4.7%	27,000	4.4%	6.6%	1,279,514	1,179,589	993,375	7.9%
4	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227	広島	22.3	4,100	4,078	4,150	7.8%	4,180	7.5%	1.8%	421,449	374,552	304,195	9.1%
5	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	沖縄	21.8	18,900	18,556	21,300	5.7%	25,400	5.3%	8.4%	1,604,117	1,452,185	1,126,712	7.7%
6	ザ・ビーチャタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	11.8	7,610	6,882	8,400	5.3%	9,070	4.9%	3.4%	511,010	466,552	346,795	6.1%
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	神奈川	9.3	4,070	3,797	4,480	5.9%	4,730	5.6%	1.8%	294,946	272,184	190,332	6.7%
8	ドーミーイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	294	熊本	7.9	2,334	2,232	2,790	6.3%	2,950	5.8%	1.0%	194,460	170,974	131,364	7.3%
9	ザ・ビー水道橋 (注10)	リミテッドサービス	ミッドプライス	99	東京	29.4	1,120	1,230	1,620	5.0%	1,750	4.5%	0.5%	95,857	80,587	63,050	7.2%
10	ドーミーインEXPRESS浅草	リミテッドサービス	エコノミー	77	東京	18.8	999	963	1,080	4.8%	1,220	4.4%	0.4%	63,995	55,280	43,016	5.5%
11	博多中洲フシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	247	福岡	20.8	2,130	2,076	2,780	5.6%	3,680	5.1%	0.9%	240,000	224,000	197,000	10.5%
12	奈良フシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	204	奈良	15.8	2,050	1,916	2,160	5.9%	2,330	5.5%	0.9%	151,000	134,000	93,000	6.6%
13	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコノミー	187	東京	13.8	1,720	1,761	1,670	4.8%	1,810	4.4%	0.8%	99,144	84,755	71,987	4.9%
14	R&Bホテル東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	202	東京	17.8	1,534	1,528	1,850	5.2%	1,960	4.9%	0.7%	122,207	105,294	87,593	6.9%
15	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	7.9	3,746	3,655	4,740	5.2%	5,110	4.7%	1.7%	270,114	239,672	204,084	6.4%
16	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッドサービス	エコノミー	164	東京	18.8	2,108	2,056	2,550	4.8%	2,850	4.5%	0.9%	150,510	134,600	116,388	6.4%
17	東横イン博多口駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	福岡	14.3	1,652	1,498	2,280	5.6%	2,490	5.1%	0.7%	141,039	127,984	106,594	7.7%
18	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	14.5	6,000	6,020	8,920	5.9%	13,600	5.5%	2.7%	796,456	718,442	634,605	12.0%
19	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	12.7	823	806	886	5.3%	1,270	4.7%	0.4%	70,445	61,205	49,632	7.4%
20	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	106	東京	23.9	1,512	1,473	1,520	5.1%	1,870	4.7%	0.7%	113,644	98,871	76,467	6.5%
21	ホテルサンルート新橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	7.8	4,800	4,873	6,360	4.7%	7,420	4.2%	2.1%	379,770	317,967	296,872	6.6%
22	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	818	千葉	27.5	26,050	26,109	30,700	4.9%	34,400	4.5%	11.5%	1,953,746	1,648,528	1,488,585	6.3%
23	イビス東京新宿	リミテッドサービス	ミッドプライス	206	東京	35.3	7,243	7,559	7,740	4.8%	8,830	4.4%	3.2%	645,794	441,934	382,513	6.1%
24	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッドサービス	ミッドプライス	215	京都	6.8	6,600	6,752	7,020	5.0%	8,590	4.6%	2.9%	483,439	419,855	388,127	6.4%

# 1. 保有物件一覧 (2/2)

(2015年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用損益 (千円) (注8)	NOI利回り (実績) (注9)		
									第15期 (2014.12.31時点)		第16期 (2015.12.31時点)								
									鑑定評価額 (百万円) (注6)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート							
25	イビス スタイルズ 札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	5.4	6,797	6,802	7,080	5.7%	7,940	5.3%	3.0%	573,050	475,680	404,389	7.0%		
26	メルキュールホテル札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	285	北海道	6.7	6,000	6,023	6,170	5.5%	7,840	5.1%	2.7%	651,976	439,825	362,969	7.3%		
27	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	6.4	3,000	2,971	3,220	5.4%	5,730	5.1%	1.3%	392,480	319,576	269,897	10.7%		
28	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッドサービス	ミッドプライス	122	東京	13.1	6,250	6,313	6,420	4.4%	6,730	4.2%	2.8%	262,591	258,959	239,816	-		
29	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	33.5	6,520	6,599	6,770	4.8%	7,040	4.6%	2.9%	330,644	326,021	299,015	-		
30	ザ・ビー お茶の水	リミテッドサービス	ミッドプライス	72	東京	16.4	2,320	2,357	2,470	4.5%	2,540	4.4%	1.0%	105,117	102,184	93,641	-		
31	ザ・ビー 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	29.4	2,610	2,687	2,720	5.8%	2,920	5.5%	1.2%	200,646	194,205	173,458	-		
32	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	18.3	2,300	2,349	2,370	5.2%	2,700	4.9%	1.0%	154,833	150,818	135,421	-		
33	ホテルフランス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	24.4	3,105	3,165	3,500	5.3%	3,900	4.9%	1.4%	229,558	227,037	188,452	-		
34	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160	神奈川	23.2	1,650	1,668	1,680	4.9%	1,760	4.8%	0.7%	154,815	97,376	76,445	-		
35	オキナワ マリオット リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	10.8	14,950	15,062	15,400	5.4%	16,700	5.2%	6.6%	722,575	712,453	608,650	-		
36	アクティブインターシティ広島	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	5.4	17,320	17,943	17,900	4.8%	17,900	4.8%	7.7%	34,635	17,620	2,600	-		
合計 または 平均				-	-	8,639	-	17.6	225,723	223,372	260,096	-	302,110	-	100.0%	16,739,118 (注12)	14,570,880 (注12)	11,845,683 (注12)	6.6%

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

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

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

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

(注5) 2015年12月末時点の帳簿価格を記載しています。

(注6) No.28~36については、取得時の鑑定評価額を記載しています。

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

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

(注9) No.28~36については、期中に取得したためNOI利回り（実績）は算定していません。また、全体のNOI利回りは、2015年12月期にかかるNOI実績値を期末時点で保有していた物件の取得価格合計で除した数値を記載しています。

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

(注11) なんばオリエンタルホテルの客室数は、2016年2月2日より257室から258室に変更となっています。

(注12) 2015年12月期中に「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」及び「ホテルサンルート新潟」の3物件を売却済のため、p.5「1.運用実績」記載の数値と異なります。

## 2. 賃貸借契約の概要 (1/2)

(2015年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営 委託 期間	契約 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～2015年12月末)		賃料改定スケジュール (2016年～2017年)	
										時期	内容 (注4)	2016年	2017年
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	定期借家	固定+変動	(株)ホテル マネージメント ジャパン	アピリタス ホスピタリティ(株) (注5)	8年	4年	【固定賃料】 年額3,221百万円 + 【変動賃料】 HMJ5ホテル合計のGOPが、 GOP基準額 (3,351百万円) を 超えた額に81.5%を乗じた金額 (注7)	原則賃料改定不可	2011年9月	スキーム変更	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ												
3	なんぼオリエンタルホテル												
4	オリエンタルホテル広島												
5	ホテル日航アリビラ			(株)オークラ ニッコーホテル マネージメント (注6)									
6	ザ・ピーチタワー沖縄	定期借家	固定	(株)共立メンテナンス		20年	11年	月額42百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	定期借家	固定			20年	11年	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
8	ドーミーイン熊本	定期借家	固定			12年	7年	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	-	-	-	-
9	ドーミーインEXPRESS浅草	普通借家	固定			20年	1年	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2012年4月	同額	-	契約満了 (3月)
10	博多中洲ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定	ワシントンホテル(株)		3年	2年	月額20百万円	双方協議の上改定可	2015年4月	契約更新 (同額)	-	-
11	奈良ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定			20年	4年	月額11百万円	双方協議の上改定可	-	-	-	-
12	R&Bホテル上野広小路	普通借家	固定			20年	6年	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	-
13	R&Bホテル東日本橋	普通借家	固定			20年	2年	月額10百万円	双方協議の上改定可	2013年4月	同額	-	-
14	コンフォートホテル東京東日本橋	定期借家	固定	(株)グリーンズ		20年	12年	月額21百万円	双方協議の上改定可 (5年毎)	2013年1月	同額	-	-
15	スマイルホテル日本橋三越前	普通借家	固定+売上歩合	(株)鴨川グランドホテル		20年	1年	月額11百万円 +売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2014年4月	スキーム変更	-	契約満了 (3月)
16	東横イン博多駅前本館・シングル館	普通借家	固定	(株)東横イン		30年	16年	月額11百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-
17	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	普通借家	固定+売上歩合	(株)ホテル京阪		20年	6年	非開示	非開示	2014年7月	スキーム変更	-	-
18	チサンイン蒲田	定期借家	変動	ソラールホテルズ アンドリゾーツ(株)	(株)SHR ホテルズ	5年	1年	ホテルのGOP×85% (但しゼロ円を下回る場合はゼロ円)	-	2012年7月	スキーム変更	-	契約満了 (6月)
19	ホテルピスタ蒲田東京	普通借家	固定+売上歩合	(株)ピスタホテルマネジメント		4年	3年	月額7百万円 +売上歩合賃料	原則賃料改定不可	2015年7月	契約更新 (売上歩合賃料の 算出方法変更)	-	-
20	ホテルサンルート新橋	定期借家	固定+売上歩合	(株)サンルート		15年	7年	月額18百万円 +売上歩合賃料	定めなし	-	-	-	-
21	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定+売上歩合	(株)第一ビルディング	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	4年	3年	月額157百万円 +売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2015年7月	契約更新	-	-

## 2. 賃貸借契約の概要 (2/2)

(2015年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託期間	契約 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後~2015年12月末)		賃料改定スケジュール (2016年~2017年)	
										時期	内容 (注4)	2016年	2017年
22	イビス東京新宿	-	運営委託	-	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)	12年	9年	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	スキーム変更	-	-
23	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託			5年	3年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
24	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託			5年	4年	ホテルのGOP相当額	-	2014年12月	スキーム変更	-	-
25	メルキュールホテル札幌	-	運営委託			15年	14年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
26	メルキュールホテル沖繩那覇	-	運営委託			10年	8年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
27	メルキュールホテル横須賀	定期借家	変動	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)		5年	4年	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
28	ザ・ビー 赤坂見附	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・アカサカ・オペレーションズ		7年	6年	年額102百万円 +ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
29	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・イケブクロ・オペレーションズ		7年	6年	年額163百万円 +ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
30	ザ・ビー お茶の水	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・オチャノミズ・オペレーションズ		7年	6年	年額69百万円 +ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
31	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・ハチオウジ・オペレーションズ		7年	6年	年額98百万円 +ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
32	ザ・ビー 博多	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・ハカタ・オペレーションズ		7年	6年	年額82百万円 +ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
33	ザ・ビー水道橋 (注8)	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・スイドワバシ・オペレーションズ		5年	5年	年額85百万円 +ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2015年7月	リブランド	-	-
34	ホテルフランス	定期借家	固定	(株)プライダルプロデュース		19年	9年	月額25百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
35	オキナワ マリオット リゾート&スパ	定期借家	固定+変動	(株)ラグーン リゾート名護	ソラーレホテルズアンド リゾーツ(株)	5年	5年	【固定賃料】 年額550百万円 + 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額 (700百万円)を 超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
36	アクティブインターシティ広島	定期借家	固定+変動	(株)A・I・C広島 マネジメント		11年	11年	【固定賃料】 年額348百万円 + 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額 (468百万円)を 超えた額に82.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-

(注1) 「賃料種別」はそれぞれ以下の賃料形態であることを表しています。

「固定」：固定賃料物件

「変動」：変動賃料物件

「運営委託」：運営委託契約

「固定+変動」：固定・変動賃料併用物件

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

(注2) 2015年12月末時点における残存期間です。

(注3) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

(注4) 「スキーム変更」の内容は以下の通りです。

No.1~5：変動賃料について、売上連動からGOP連動に変更

No.15、17：固定賃料のほか売上歩合賃料を導入

No.18：賃借人の変更に伴い、固定賃料から変動賃料に変更

No.22、24：投資法人による直接運営委託開始

(注5) 2015年12月31日付でアビリティス ホスピタリティ(株)の運営支援契約が終了しました。

(注6) 2015年10月1日付で「(株)JALホテルズ」から「(株)オークラニコーホテルマネジメント」に社名変更しました。

(注7) 2016年1月1日より変動賃料率を81.5%から85%に変更しました。

(注8) No.33：2015年7月より賃借人を(株)イシシ・スイドワバシ・オペレーションズに変更し、ザ・ビー水道橋にリブランドの上、固定賃料から、固定+変動賃料に変更

# 3. ポートフォリオマップ

(2016年4月末時点 (予定))

## 資産規模

2,396億円

## ホテル数

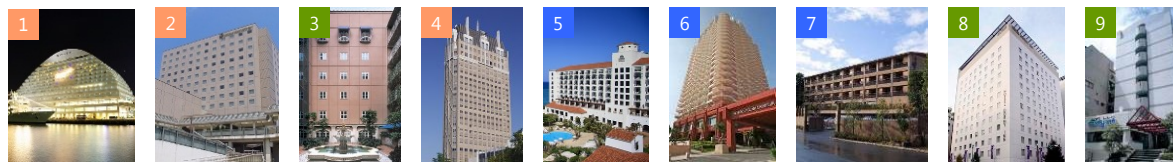
38物件

## 総客室数

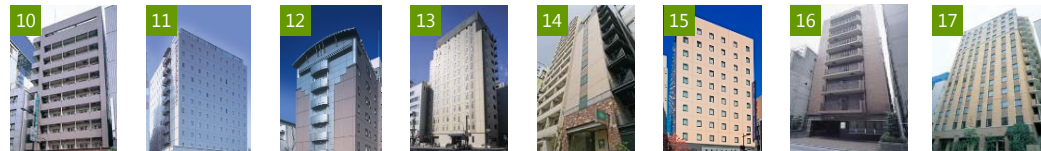
9,102 室

## 1ホテル当り客室数

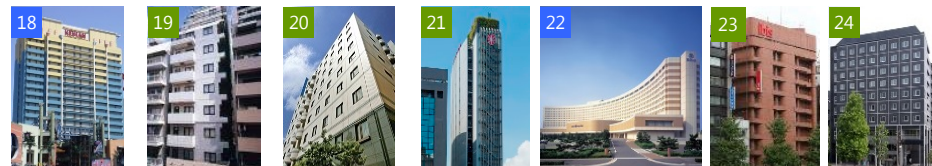
平均 240 室



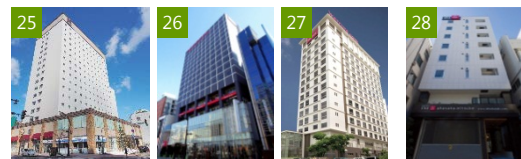
1 神戸メリケンパークオリエンタルホテル  
2 オリエンタルホテル東京ベイ  
3 なんばオリエンタルホテル  
4 オリエンタルホテル広島  
5 ホテル日航アリビラ  
6 ザ・ビーチャーター沖縄  
7 箱根強羅温泉季の湯 雷月花  
8 ドーミーイン熊本  
9 ザ・ビー水道橋



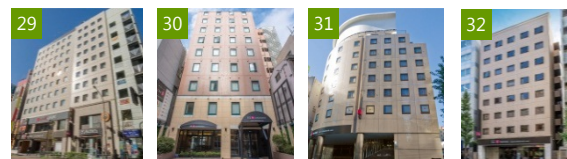
10 ドーミーインEXPRESS浅草  
11 博多中洲ワシントンホテルプラザ  
12 奈良ワシントンホテルプラザ  
13 R&Bホテル上野広小路  
14 R&Bホテル東日本橋  
15 コンフォートホテル東京東日本橋  
16 スマイルホテル日本橋三越前  
17 東横イン博多口駅前本館・シングル館



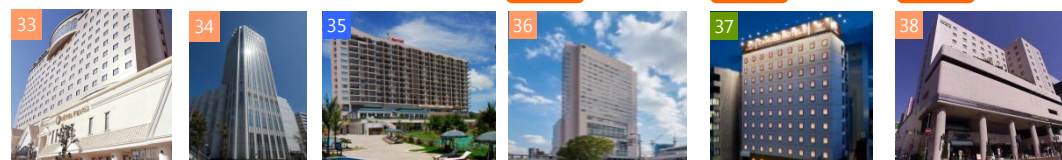
18 ホテル京阪ユニバーサル・シティ  
19 チサンイン蒲田  
20 ホテルピスタ蒲田東京  
21 ホテルサンルート新橋  
22 ヒルトン東京ベイ  
23 イビス東京新宿  
24 イビススタイルズ京都ステーション



25 イビススタイルズ札幌  
26 メルキュールホテル札幌  
27 メルキュールホテル沖縄那覇  
28 ザ・ビー赤坂見附

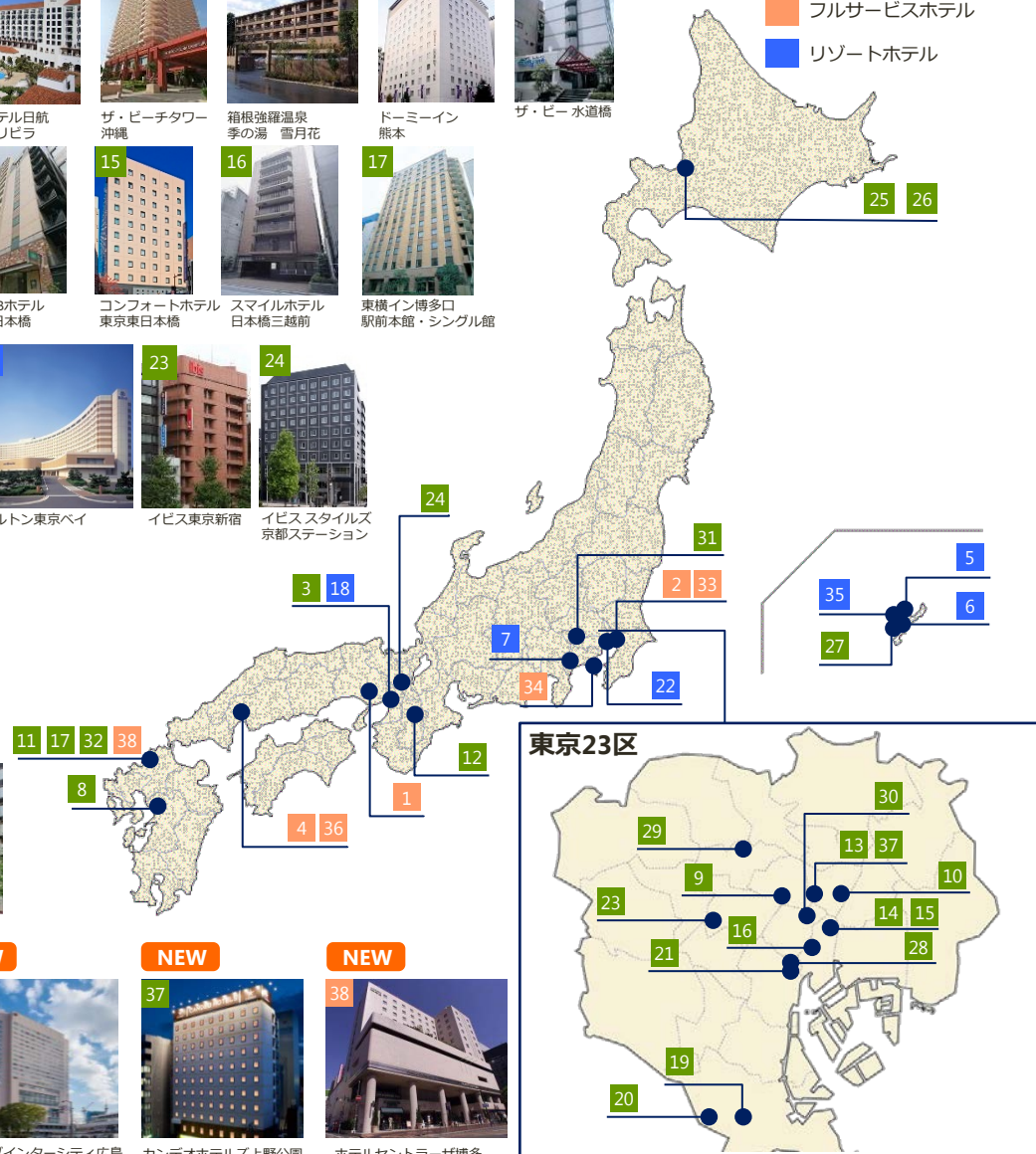


29 ザ・ビー池袋  
30 ザ・ビーお茶の水  
31 ザ・ビー八王子  
32 ザ・ビー博多



33 ホテル フランクス  
34 メルキュールホテル横須賀  
35 オキナワマリオットリゾート&スパ  
36 アクティブインターシティ広島(シェラトンホテル広島)  
37 NEW カンデオホテルズ上野公園(2016年2月取得)  
38 NEW ホテルセントラーザ博多(2016年4月取得予定)

- リミテッドサービスホテル
- フルサービスホテル
- リゾートホテル





# 4. ホテル別の主なCAPEXⅢ

単位：百万円 ※( )内数字は支出額

	FY2006	FY2007	FY2008	FY2009	FY2010	FY2011	FY2012	FY2012 (New)	CY2013	CY2014	CY2015	CY2016
	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	予想
旧JHR	第1期 (上場-2006/8)	第2期 (2006/9-2007/8)	第3期 (2007/9-2008/8)	第4期 (2008/9-2009/8)	第5期 (2009/9-2010/8)	第6期 (2010/9-2011/8)	第7期 (2011/9-2012/3)	第13期 2012/4-2012/12	第14期 2013/1-2013/12	第15期 2014/1-2014/12	第16期 2015/1-2015/12	第17期 2016/1-2016/12
旧NHF	-	第2-3期 (上場-2007/9)	第4-5期 (2007/10-2008/9)	第6-7期 (2008/10-2009/9)	第8-9期 (2009/10-2010/9)	第10-11期 (2010/10-2011/9)	第12期 (2011/10-2012/3)					
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	12-13階客室(189) レストラン(51)	10-11階客室(222) ビア(98)	ブライズルーム(68) 宴会場(46)	-	-	-	-	-	-	-	チャペル(30)	7階客室(50) 各階バリエコニー(62) バー(80)
オリエンタルホテル 東京ベイ	9-10階客室(145) 宴会場(59)	7-8階客室(171) レストラン(58)	5-6階客室(210) ロビー(60)	-	チャペル(77) 12階客室等(135)	-	レストラン(79)	-	レストラン(45)	-	-	4階客室(102)
なんぼ オリエンタルホテル	7-8階客室(93)	レストラン(40)	-	-	4階客室及び4,5,6階廊下 (20)	-	-	-	5-8階角部屋(10)	-	-	9階客室(91)
ホテル日航アリビラ	スイート(32) レストラン(155)	-	3-8階客室(479)	1-6階サウス、 ウエスト棟客室(361)	-	-	-	-	-	3-8階ノース、3-5階セ ンター棟客室(333)	-	9階客室(55) レストラン(30)
オリエンタルホテル広島	-	(2007年10月取得)	7-18階客室(347) テナントフロア(23)	3,4階宴会場(138)	-	3階宴会場改装、コー ナーダブルのツイン化 (21)	-	-	-	23階宴会場(10)	-	7-10階客室(41) 4階宴会場(30)
イビス東京新宿	-	-	-	-	-	-	-	2階ロビー、レストラン、 3,5,6,9階客室(170)	-	-	-	3~10階客室(164)
オキナワマリOTT リゾート&スパ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	宴会場(25)

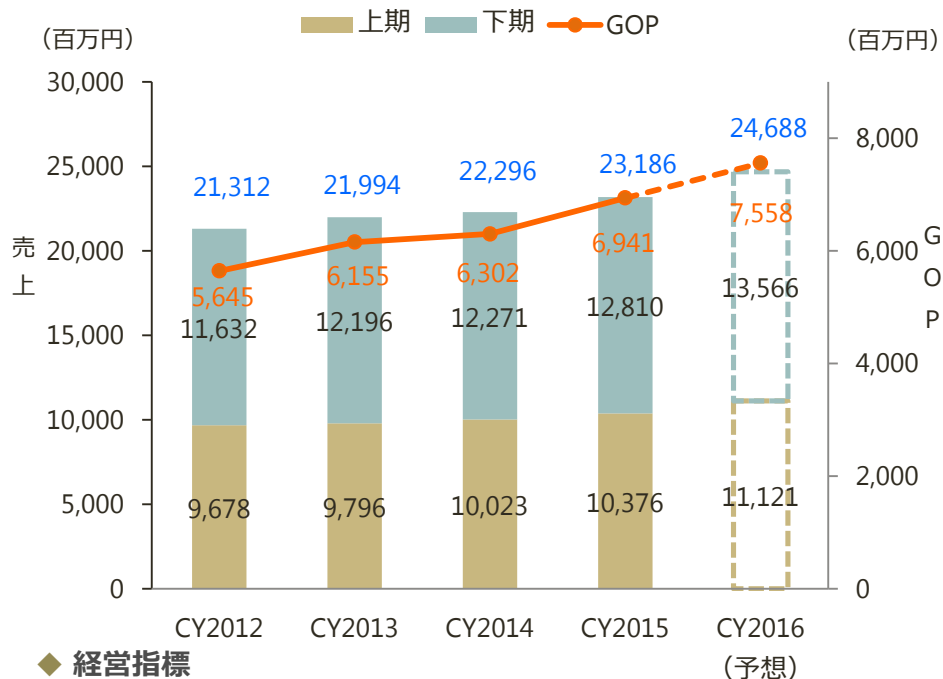
## **Appendix 3**

### **主要変動賃料ホテル業績コメント**

# 1. HMJ5ホテル業績ハイライト

## HMJ5ホテルの売上高・GOP・経営指標<sup>(注)</sup>推移

### ◆売上高・GOP



### ◆経営指標

	CY2012	CY2013	CY2014	CY2015	CY2016 (予想)
稼働率(%)	82.7%	86.1%	86.9%	87.7%	88.5%
ADR (円)	16,200	17,297	17,551	19,212	20,608
RevPAR (円)	13,400	14,886	15,245	16,843	18,237
GOP (百万円)	5,645	6,155	6,302	6,941	7,558
GOP比率(%)	26.5%	28.0%	28.3%	29.9%	30.6%

### 2015年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前期比 890M、4.0%増加。
- 宿泊部門は、訪日外国人旅行者増加に伴う好調なマーケットを背景に、国内外のレジャー需要を積極的に取り込み、全5ホテルでRevPARを増加させ、前期比1,098M、10.5%増加。
- 料飲部門は、一般宴会部門/レストラン部門の売上は増加したものの、婚礼マーケットの競争激化による婚礼部門の売上減少により、部門売上は前期比224M、2.3%減少。

### 2016年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比1,502M、6.5%増加の見込み。
- 宿泊部門は、レベニューマネジメントの精緻化を図ることにより、国内外のレジャー需要を高単価で取り込み、前期比977M、8.5%増加の見込み。
- 料飲部門は、婚礼・一般宴会・レストラン各部門とも営業強化により、部門売上は前期比502M、5.3%増加の見込み。

### 2016年1月～12月のGOP見通し

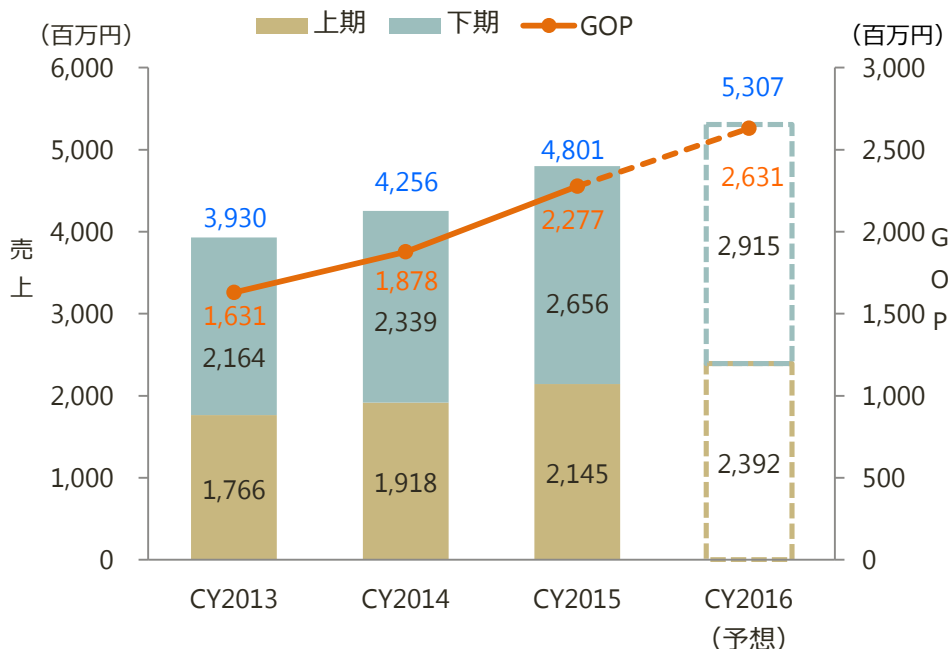
- 通期GOPは、前期比617M、8.9%増加の見込み。
- GOP比率は、サービスレベルの向上及び営業強化に伴う人件費等の増加を見込むものの、運営の効率化と利益寄与度の高い宿泊売上の増加により、0.7ポイント増加の見込み。

(注) 売上高・GOP・経営指標は賃借人又は運営受託者から入手したものです。CY2016は予想の数字であり、実際の業績は様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。(以降各ホテルにおいても同様)

## 2. アコー5ホテル 業績ハイライト

### アコー5ホテルの売上高・GOP・経営指標<sup>(注)</sup>推移

#### ◆ 売上高・GOP



#### ◆ 経営指標

	CY2013	CY2014	CY2015	CY2016 (予想)
稼働率	81.9%	82.8%	85.7%	86.8%
ADR (円)	8,805	9,524	10,476	11,391
RevPAR (円)	7,208	7,886	8,972	9,889
GOP (百万円)	1,631	1,878	2,277	2,631
GOP比率(%)	41.5%	44.1%	47.4%	49.6%

(注) 売上高・GOP・経営指標は賃借人又は運営受託者から入手したものです。CY2016は予想の数字であり、実際の業績は様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。

#### 2015年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前期比 545M、12.8%増加。
- 国内のレジャー需要の取り込みに加え、オペレーターの自社ネットワーク経由で訪日外国人旅行者を積極的に取り込み、特に、メルキュールホテル札幌、イビスタイルズ札幌、イビスタイルズ京都、メルキュールホテル那覇が好調に推移し、宿泊売上は前期比498M、14.0%増加。

#### 2016年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比506M、10.5%増加の見込み。
- 宿泊部門は、引き続き国内外のレジャー需要を高単価で取り込み、宿泊売上は前期比431M、10.6%増加の見込み。

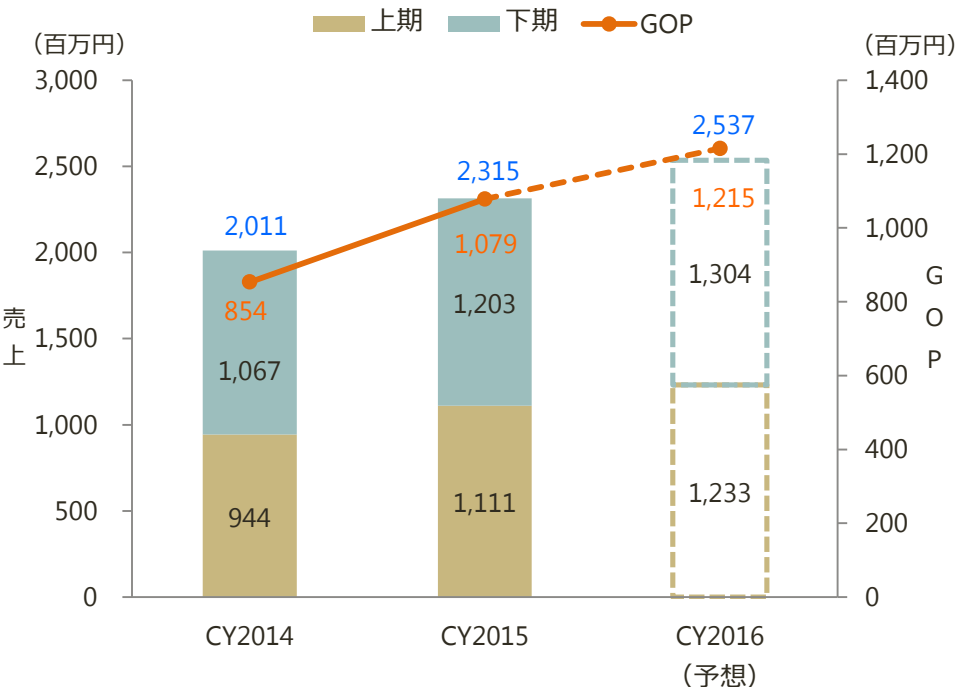
#### 2016年1月～12月のGOP見通し

- 通期GOPは、前期比354M、15.5%増加の見込み。
- GOP比率は、利益寄与度の高い宿泊売上の増加、またメルキュール札幌で前期から取り組んでいるコスト削減の施策も寄与することから前期比2.2ポイント増加の見込み。

# 3. ザ・ビー5ホテル 業績ハイライト

## ザ・ビー5ホテルの売上高・GOP・経営指標<sup>(注)</sup>推移

### ◆ 売上高・GOP



### ◆ 経営指標

	CY2014	CY2015	CY2016 (予想)
稼働率	88.0%	91.9%	92.1%
ADR (円)	8,104	8,842	9,666
RevPAR (円)	7,132	8,124	8,901
GOP (百万円)	854	1,079	1,215
GOP比率 (%)	42.4%	46.6%	47.9%

### 2015年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前期比 303M、15.1%増加。
- 宿泊部門は、好調なマーケットを背景に、国内の宿泊需要の取り込みに加え、オペレーターの販路拡大により、訪日外国人旅行者を積極的に取り込んだ結果、全5ホテルでRevPARを増加させ、前期比295M、15.5%増加。

### 2016年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比222M、9.6%増加の見込み。
- 宿泊部門は、引き続き国内外のレジャー需要を高単価で取り込み、宿泊売上は前期比216M、9.9%増加の見込み。

### 2016年1月～12月のGOP見通し

- 通期GOPは、前期比136M、12.6%増加の見込み。
- GOP比率は、利益寄与度の高い宿泊売上の増加により、前期比1.3ポイント増加する見込み。

(注) 売上高・GOP・経営指標は賃借人又は運営受託者から入手したものです。CY2016は予想の数字であり、実際の業績は様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。

## **Appendix 4**

### **投資主構成と投資口価格**

# 1. 大口投資主情報・投資口保有区分

## 大口投資主上位10社

### ◆ 2014年12月末時点

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

### ◆ 2015年12月末時点

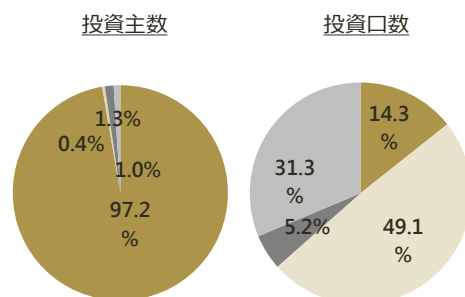
順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 <sup>(注)</sup> (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	540,062	17.17
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	417,042	13.26
3	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	330,953	10.52
4	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	128,733	4.09
5	野村信託銀行株式会社（投信口）	120,438	3.83
6	四国旅客鉄道株式会社	58,311	1.85
7	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	57,436	1.82
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	50,662	1.61
9	ノムラピービーノミニーズ ティーケーワンリミテッド	38,269	1.21
10	NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	37,699	1.19
合計		1,779,605	56.59

(注1)保有比率は、各時点における本投資法人の発行済投資口総数に対する保有投資口数の割合を、小数点第二位未満を切り捨てて表示しています。

## 投資口保有区分

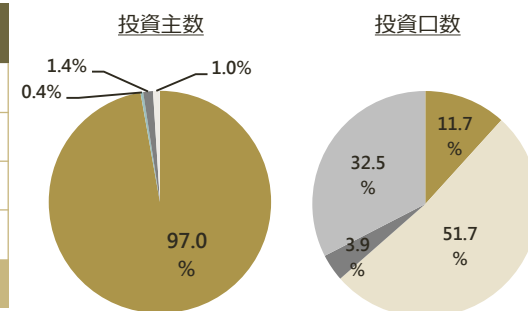
### ◆ 2014年12月末時点

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



### ◆ 2015年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	24,441	368,839
金融機関 (証券会社を含む)	112	1,627,971
その他の国内法人	353	124,108
外国法人・個人	276	1,023,309
計	25,182	3,144,227



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

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

## 2. 投資口価格・時価総額の推移

### 投資口価格 /時価総額の推移 (終値ベース)

投資口価格：89,500円

時価総額：2,814億円

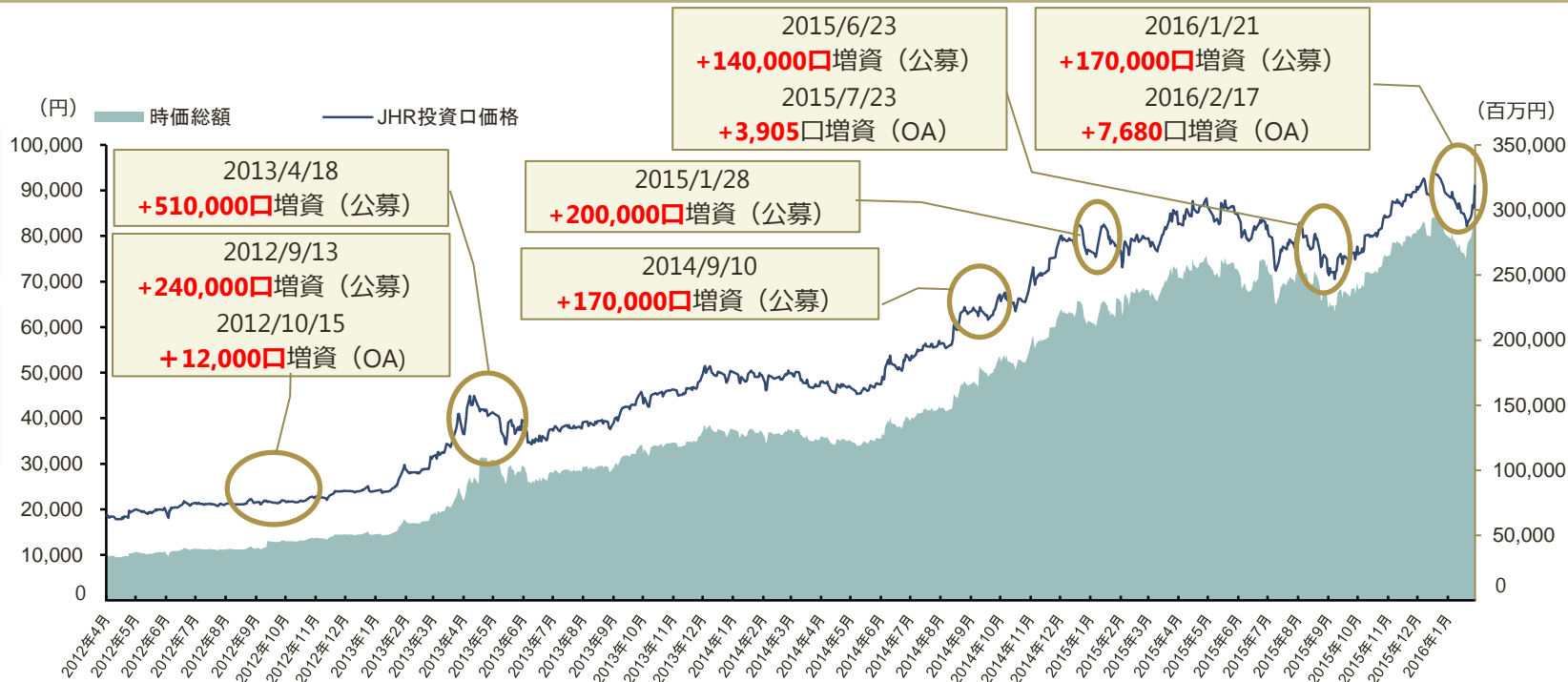
(2015年12月30日終値ベース)

投資口価格：91,100円

時価総額：3,019億円

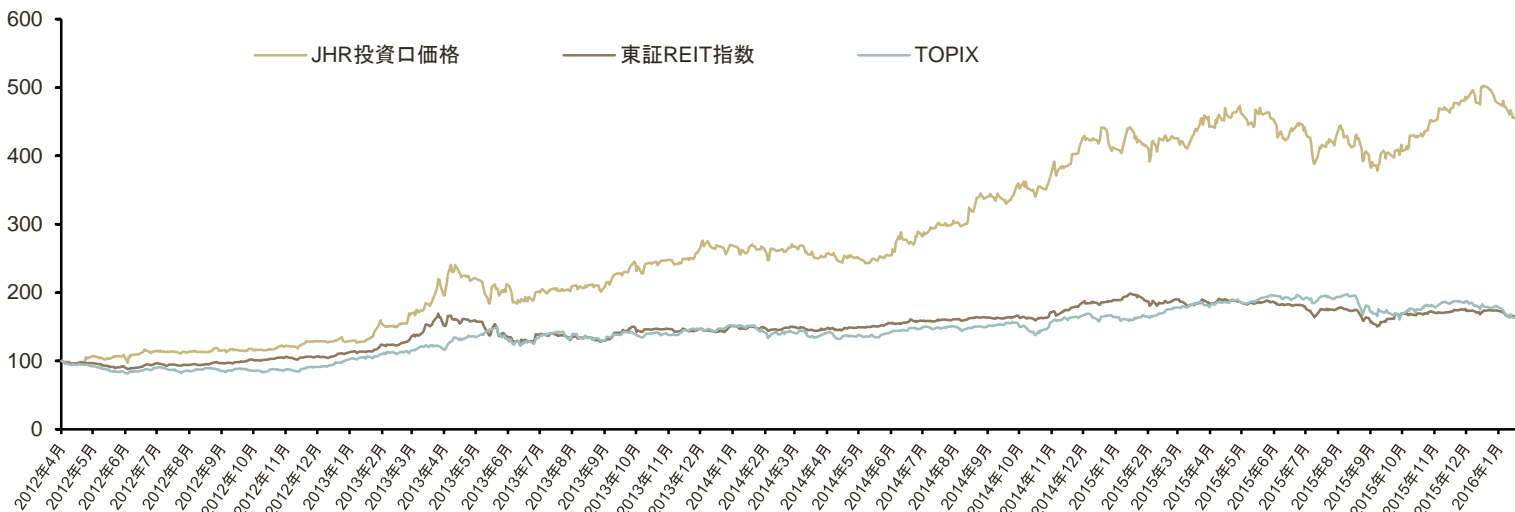
(2016年1月29日終値ベース)

(注) 不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の平成28年1月4日付有価証券届出書をご参照下さい。



### 東証REIT指数・ TOPIXとの比較

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





**Appendix 5**  
**本資産運用会社の概要**

# 1. 本資産運用会社の概要

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

## 組織図



## 2. 本資産運用会社の特徴とガバナンス

### 本資産運用会社の特徴

#### 【1】 ミッション・ステートメント

「挑戦と創造を継続し、ホテルへの魅力的投資機会を提供します。」

#### 【2】 高い専門性

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

### スポンサー関係者との取引に係る利益相反対策ルール

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

#### 本資産運用会社：コンプライアンス委員会

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

#### 本投資法人：役員会

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

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

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

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

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

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

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

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

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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