

平成25年12月期 決算短信 (REIT)

平成26年2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.jhrth.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) 鈴木 博之
 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

有価証券報告書提出予定日 平成26年3月20日 分配金支払開始予定日 平成26年3月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年12月期の運用、資産の状況 (平成25年1月1日～平成25年12月31日)

(1) 運用状況 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年12月期	11,472	57.5	5,367	106.8	3,740	164.8	3,233	△83.0
24年12月期	7,283	408.8	2,595	246.0	1,412	197.5	19,031	—

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
25年12月期	1,307	4.1	2.4	32.6
24年12月期	9,711	41.1	1.5	19.4

(注1) 1口当たり当期純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(注2) 平成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)が含まれており、当該事項を除いた運用状況については後記11ページ「<参考資料1>特殊要因を除いた運用状況等について」をご参照ください。

(注3) 平成24年12月期は、決算期変更により平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっています。したがって、平成24年12月期における1口当たり当期純利益は1年間相当の当期純利益ではありません。

(注4) 平成24年12月期の当期純利益は合併に伴う負ののれんの発生益(18,578百万円)、不動産等売却損(1,393百万円)及び減損損失(958百万円)が含まれており、当該事項を除いた運用状況については後記11ページ「<参考資料1>特殊要因を除いた運用状況等について」をご参照ください。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年12月期	1,939	5,082	0	0	157.2	5.8
24年12月期	1,427	3,012	0	0	15.8	4.3

(注1) 平成25年12月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に分配金充当額を加算して算出しております。詳細については後記11ページ「<参考資料2>1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

(注2) 平成24年12月期の当期純利益は、特別利益として計上した負ののれん発生益18,578百万円が含まれており、分配金支払原資とは異なります。分配金の支払原資は、当期未処分利益から負ののれん発生益を控除した金額に、分配金充当額を加算して算出しております。詳細については後記11ページ「<参考資料2>1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

(注3) 平成24年12月期は、決算期変更により平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっています。したがって、平成24年12月期における1口当たり分配金は1年間相当の分配金ではありません。一定条件のもと、年換算で算出した1口当たり分配金は1,621円です。

(注4) 配当性向は、以下の算式で計算した数値を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入により表示しています。
 分配金総額(利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年12月期	170,727	89,756	52.6	34,241
24年12月期	139,623	69,010	49.4	32,686

(注) 1口当たり純資産は期末発行済投資口数に基づいて算出しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年12月期	9,991	△33,349	26,988	12,553
24年12月期	4,334	△11,349	8,927	8,922

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	%	円	円
中間期	5,275	10.3	2,709	22.0	1,860	31.1	1,858	30.0	-	-
通期	11,964	4.3	6,684	24.5	5,074	35.7	5,072	56.9	1,940	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)1,935円

(注) 配当積立金13百万円を取り崩して分配する予定です。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口数

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

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、35ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、後記5ページ「2. 運用方針及び運用状況(2) 運用状況 ② 次期の見通し」及び後記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。

以上

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成25年3月22日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書(平成25年3月22日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(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年足らずの間に2度にわたる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、当期末時点では、保有物件28物件で取得価格合計金額158,902百万円のポートフォリオを有するまでになりました。

なお、当期末時点の発行済投資口数は2,621,281口となっております。

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

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

(ロ) 当期の運用実績

当期における日本経済は、安倍政権が打ち出したデフレ脱却や持続的な経済成長実現のための諸政策、所謂「アベノミクス」に対する期待の高まりを背景とした円安・株高に伴う景況感や輸出環境の好転から消費マインド及び企業マインドが改善しており、景気は緩やかに回復してきました。訪日外国人旅行者数は、円安の効果や観光立国実現を目指して国を挙げて取り組んできた諸政策の実施等を受けて、政府目標である1,000万人を達成し、また、国内の旅行者数も消費マインドの改善等から増加傾向にあったと見られます。

本投資法人が保有するホテルにおいても宿泊部門を中心に客室稼働率の上昇のみならず、ADR(注3)の上昇により業績の向上が見受けられたホテルが多く、レジャー需要の強さを感じることができました。また、ホテル売買市場におきましては、ホテルを取り巻く環境の好転に加え2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催決定といった追い風もあり、取引件数及びホテル投資プレイヤーについても増加を見せており、取引規模は拡大傾向にありました。

こうした状況の中、本投資法人は、平成25年4月に本合併後2度目となる公募増資を実施し、本投資法人のトロフィーアセットとなる「ヒルトン東京ベイ」(取得価格26,050百万円)を取得しました。同年10月には本投資法人の戦略的投資対象地域の1つに位置付けている京都において、「イビス スタイルズ 京都ステーション」(取得価格6,600百万円)を取得すると同時に、アップサイドの実現を目指して、そのホテルの運営受託会社の変更も行いました。

他方、同年6月には、収益力が低下し今後もその回復が見込みづらいと判断した「ホテルビスタ橋本」(取得価格1,510百万円)を譲渡すると共に、現状において一定の収益力を有してはいるものの、立地条件や周辺の競合状況、建物スペック等を踏まえた中長期的な視点から、本投資法人による継続保有には適さないと判断した「パールホテル茅場町」(取得価格3,121百万円)を同年11月に譲渡しました。また、同様の理由から同年12月に「ドゥーミーインなんば」(取得価格1,270百万円)についても、譲渡契約締結(売買代金決済・引渡日は平成26年1月24日)し、これに伴って決算期末において減損処理を実施しました。

このような資産の入れ替え等により、ポートフォリオ全体の収益力、安定性、質の向上を図ることができました。

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

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

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

当期（平成25年1月1日から平成25年12月31日までの12ヶ月間）の売上は、訪日外国人旅行者数の増加や消費マインドの改善に加え、東京ディズニーリゾート30周年イベントの効果もあり、宿泊部門が牽引役となって好調に推移し、前年同期比682百万円増加しました。また、GOP（注6）については、利益寄与度の高い宿泊部門の売上増加により前年同期比510百万円増加しました。HMJ 5ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記12ページ「＜参考資料4＞HMJ 5ホテルの売上及びGOP」及び57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）平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上合計（サービス料を除きます）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

（注4）変動賃料の詳細は、後記57ページの「＜参考情報1＞HMJの定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要」をご参照ください。

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

（注6）売上高営業粗利益（Gross Operating Profit）をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。ホテルの売上高から、次の営業費用（但し、各物件の営業に関して直接発生したものに限り、）を控除した残額をいいます。

①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用（外部委託費用、各種手数料等を含みます。）、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費（施設保守・管理費用を含みます。）、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課（印紙税等）、⑪ホテル売上債権に係る貸倒引当金並びに貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費

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

（ハ）資金調達状況

本投資法人は、平成25年4月に「ヒルトン東京ベイ」の取得資金に充当することを主目的として、新投資口の発行による公募増資20,585百万円と新規借入金8,900百万円の資金調達を行いました。同年10月には「イビスタスタイルズ 京都ステーション」の取得資金の一部として新規借入金3,000百万円の資金調達を行いました。

また、平成25年2月、3月及び9月に返済期限の到来した既存の借入金総額8,457百万円の借換え、並びに、上記「（ロ）当期の運用実績」記載の資産の売却により得られた資金によって、借入金2,073百万円を一部繰上返済しました。

さらに、平成25年12月に期限が到来した投資法人債2,000百万円の償還資金を主たる目的として、同年11月に合併後初となる投資法人債2,500百万円を起債しました。

その結果、当期末の有利子負債残高は74,784百万円、うち短期借入金2,669百万円、1年内返済予定長期借入金13,701百万円、長期借入金55,913百万円、投資法人債2,500百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率（注7）は43.8%となりました。

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

なお、平成25年7月に将来の金利上昇による支払利息の増加を抑えるため、想定元本9,413百万円に対する金利キャップを購入し金利上昇に対するヘッジを行うと共に、同年11月に借入金5,827百万円に関して金利スワップによる金利の固定化を実施しました。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（金利キャップ購入分を含む）は65.5%となるとともに、残存期間2.5年以上の借入金については、実質的に金利の固定化がされました。

(注7) 期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額

また、本投資法人の当期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。平成25年9月13日付で新たに株式会社日本格付研究所より長期発行体格付を取得すると共に、株式会社格付投資情報センターにおいて、同年10月30日付で「BBB+」から「A-」に変更されました。

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

(二) 業績の概要

上記の運用の結果、当期（平成25年1月1日から平成25年12月31日までの12ヶ月間）の実績として、営業収益は11,472百万円、営業利益は5,367百万円、経常利益は3,740百万円を計上し、当期純利益は3,233百万円となりました。

分配金については、当期末処分利益3,235百万円に配当積立金取崩額（分配金充当額）1,848百万円を加算した5,082百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は1,939円とさせていただきます。

なお、当期における分配金充当額については、新投資口発行による分配金の希薄化への充当、物件売却に伴う不動産等売却損の相殺、減損処理に伴う減損損失の相殺、設備の更新に伴い発生する既存施設の除却損の相殺となっています。

当該事項を除いた運用状況については後記11ページ「＜参考資料1＞特殊要因を除いた運用状況等について」、分配金充当額については後記11ページ「＜参考資料2＞1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

平成26年における日本経済については、同年4月より実施される消費税増税が我が国の景気を下押しするリスク要因となっているものの、デフレ脱却に向けた安倍政権の経済対策への取組みと日本銀行による強力な追加金融緩和策による消費減少の下支え、あるいは企業収益の改善やこれに伴う賃金上昇が設備投資や家計所得の増加により景気回復へ向かうことが期待されています。

国内レジャー需要についても、日本人のレジャーや余暇の過ごし方への関心の高まりに加え、所得の増加が期待されるなか、引き続き、好調に推移していくものと考えています。また訪日外国人旅行者についても、政府による訪日プロモーションの策定・実行、査証発給要件緩和、入国審査迅速化等の訪日環境の改善等によって継続的に増加していくものと思われま。こうした交流人口の増加が期待される環境下、「固定賃料を中心とした安定性」と「変動賃料等から導き出されるアップサイドの可能性」とをミックスすることにより本投資法人への投資をより魅力のあるものにすべく、下記のとおり運用を行ってまいります。

内部成長

既存物件からの収益力の向上を図っていくには、変動賃料を導入しているHMJ5ホテル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共に、「価格競争」から「価値競争」への展開のために関係者が協力し、施設とサービス両面での差別化を図ることにも注力していきます。

固定賃料のみのホテルについても、その運営状況をこれまで以上にモニタリングしていくと共に、その賃借人の賃料負担能力についても注視し、適正賃料の維持を図ってまいります。

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

(注8) 運営委託方式の詳細は、後記65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

ホテル売買マーケットでは、取得競争が厳しくなると同時に、取引利回りの低下も予想されます。このような状況の中、ホテル特化型である本投資法人の優位性を生かし、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、「国内レジャー客」及び「訪日レジャー客」の取り込みが可能なホテル、言い換えれば、「魅力のある地域」又は「話題性のある地域」に立地するホテルという点を最も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」のすべてを対象とし、個別物件毎の建物・施設等（ハード面）と賃借人・ホテル運営者の能力（ソフト面）との両面から優位性のある物件を取得していく方針です。

財務戦略

本投資法人は、既存取引金融機関との信頼関係の維持と連携を図りながら、財務の安定性・健全性を維持し、総資産有利子負債比率については当面50%以下でコントロールしていく予定です。また、今後の新規物件取得のための新規融資や借換えの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを取りながらバンクフォーメーションの強化を図っていきます。

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡について

本投資法人は、平成26年1月24日付でドーマーインなんばを譲渡しました。

譲渡資産の名称	ドーマーインなんば
譲渡資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地	大阪市浪速区難波中三丁目17番12 他3筆
減損損失計上後の帳簿価額	684百万円 (平成25年12月31日現在)
譲渡日	平成26年1月24日
譲渡先	(注9)
譲渡価額(注10)	700百万円

(注9) 譲渡先から開示することにつき同意を得られていないことから、記載していません。

(注10) 譲渡価額には、譲渡費用、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。

(注11) 上記の譲渡に伴い、借入に係る基本合意書に則り、同日付で527,478千円の借入金の一部期限前弁済を行いました。

(ハ) 運用状況の見通し

平成26年12月期（第15期）中間期及び平成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。

なお、この見通しの前提条件につきましては、後記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。

平成26年12月期（第15期）中間期

営業収益	5,275百万円
営業利益	2,709百万円
経常収益	1,860百万円
中間純利益	1,858百万円
1口当たり分配金	－円
1口当たり利益超過分配金	－円

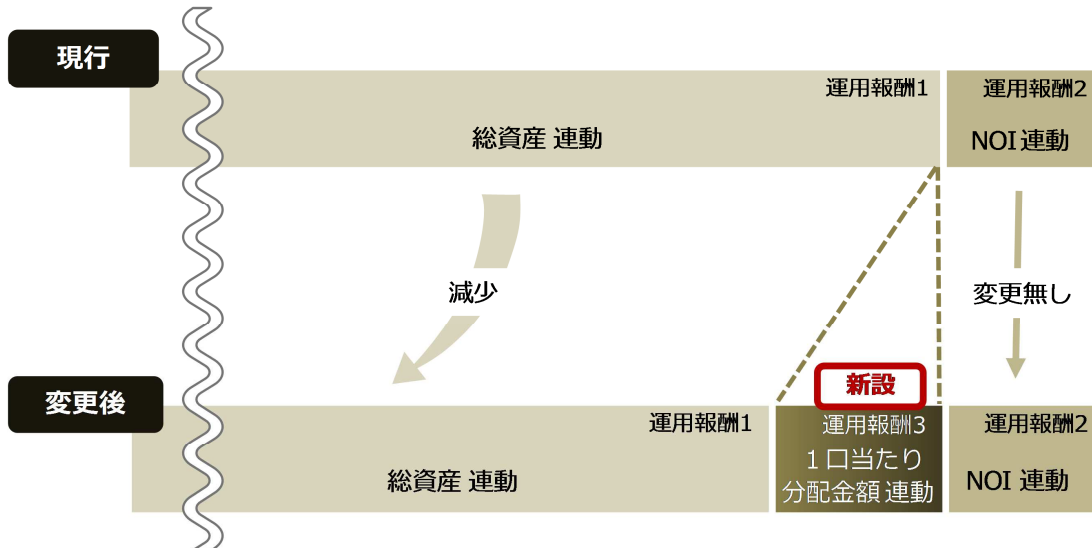
平成26年12月期（第15期）通期

営業収益	11,964百万円
営業利益	6,684百万円
経常収益	5,074百万円
当期純利益	5,072百万円
1口当たり分配金	1,940円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(二) 参考

本投資法人では平成26年12月期（第15期）より、資産運用報酬体系について下記のとおり、総資産に連動する報酬率を下げ、新たに「1口当たり分配金額」に連動する報酬を導入しております。この「1口当たり分配金額」に連動する報酬体系を導入することにより、本投資法人の投資主の利益とのセムボートを目指す資産運用会社の姿勢を明確に打ち出すとともに、その実現に向けてさらなる運用体制の強化を図っていきます。



	運用報酬1 (上限)	運用報酬2 (上限)	運用報酬3 (上限) <新設>
現行	総資産 ^{※1} × 0.4%	NOI ^{※2} × 1.0%	
変更後	総資産 ^{※1} × 0.35%	NOI ^{※2} × 1.0%	1口当たり分配金額<運用報酬3算出用> ^{※3} × 43,000

※1 総資産 : 現預金残高・有価証券残高・有形固定資産・無形固定資産の合計

※2 NOI : 各営業期間における、
不動産運用収入（その他不動産運用収入含む）－不動産運用費用（減価償却費除く）

※3 1口当たり分配金額<運用報酬3算出用>
: 各営業期間における、運用報酬3控除前分配金額（注1）÷発行済投資口総数

（注1）運用報酬3控除前分配金額とは、各営業期間に係る規約第34条第1項に規定する分配金額（但し、法人税、住民税及び事業税、法人税調整額、運用報酬3及びこれにかかる控除対象外消費税等控除前）をいいます。

（注2）上記報酬体系の他に、取得報酬・譲渡報酬・合併報酬が定められておりますが、これらにつきましては変更ありません。

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

項目	前提条件																														
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年12月期（第15期）中間期：平成26年1月1日～平成26年6月30日（181日） 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） 																														
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年12月31日時点で本投資法人が保有している28物件のうち、平成26年1月24日に譲渡した下記1物件を除いた27物件を、平成26年12月期末において引き続き保有し、この間に運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 <p><譲渡資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成26年1月24日</td> <td>ドゥーミーインなんば</td> </tr> </tbody> </table>	譲渡日	資産名称	平成26年1月24日	ドゥーミーインなんば																										
譲渡日	資産名称																														
平成26年1月24日	ドゥーミーインなんば																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益につきましては、本日時点で有効な賃貸借契約等をもとに、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 HMJ5ホテル（注1）の賃料につきましては、下記のとおり算出しています。 <p>年間賃料(5,382百万円) = 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 = [①HMJ5ホテル合計GOP(注2) - ②GOP基準額(注3)] × 81.5%</p> <p><平成26年12月期のHMJ5ホテル変動賃料> (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ5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>2,143</td> <td>1,675</td> <td>381</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>6,003</td> <td>3,351</td> <td>2,161</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。</p> <p>(注2) 売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)をいい、ホテルの運営能力に関する代表的な経営指標です。ホテルの売上高から、次の営業費用(但し、各物件の営業に関して直接発生したものに限り、)を控除した額をいいます。</p> <p>①売上原価、②ホテル従業員の人件費・福利厚生費、③備品費、④営業部門に係る費用(外部委託費用、各種手数料等を含みます。)、⑤一般管理費、⑥販売促進・広告宣伝費、⑦修繕維持費(施設保守・管理費用を含みます。)、⑧水道光熱費、⑨運営管理に関する保険料、⑩ホテル運営管理に関する公租公課(印紙税等)、⑪ホテル売上債権に係る貸倒引当金及び貸倒損失、⑫その他ホテル運営管理に関する直接経費</p> <p>(注3) GOP基準額につきましては、本賃貸借契約期間を通じて変更することは想定しておりません。</p> <p>(注4) HMJ5ホテルの売上、GOP及び変動賃料等の3期比較を後記「<参考資料4>HMJ5ホテルの売上及びGOP」に記載しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 変動賃料並びに運営委託収入の内訳は下記のとおりになります。 <p><平成26年12月期の変動賃料等内訳> (百万円未満切捨て)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ5ホテル</th> <th>イビス東京 新宿</th> <th>イビスタイルズ 京都ステーション</th> <th>その他 変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>381</td> <td>180</td> <td>168</td> <td>67</td> <td>798</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>2,161</td> <td>372</td> <td>376</td> <td>95</td> <td>3,006</td> </tr> </tbody> </table> <p>なお、イビス東京新宿及びイビスタイルズ京都ステーションのGOPの金額が不動産運用収入に計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用に計上されることを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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。 		HMJ5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%	中間期	2,143	1,675	381	通期	6,003	3,351	2,161		HMJ5ホテル	イビス東京 新宿	イビスタイルズ 京都ステーション	その他 変動賃料	合計	中間期	381	180	168	67	798	通期	2,161	372	376	95	3,006
	HMJ5ホテル合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 81.5%																												
中間期	2,143	1,675	381																												
通期	6,003	3,351	2,161																												
	HMJ5ホテル	イビス東京 新宿	イビスタイルズ 京都ステーション	その他 変動賃料	合計																										
中間期	381	180	168	67	798																										
通期	2,161	372	376	95	3,006																										

項目	前提条件														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、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。 ・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。 ・なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前保有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。従いまして、平成25年4月26日に取得しましたヒルトン東京ベイ、平成25年10月31日に取得しましたイビ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カ月分）を想定しています。 ・減価償却費につきましては、付随費用並びに平成26年12月期（第15期）の追加の資本的支出1,280百万円を含めて定額法により算出しており、2,358百万円を見込んでいます。 ・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。 														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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等の借入関連コストとして1,577百万円を見込んでいます。 ・投資口の追加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。 														
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・平成26年1月1日時点の有利子負債残高は74,784百万円、平成26年12月31日時点は73,449百万円を前提としています。 ・上記の有利子負債残高の減少は借入金の約定返済807百万円及びドリーミンなんばの売却による期限前返済527百万円によるものであります。 ・平成26年に返済期限が到来する借入金は、15,476百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・上記以外には、有利子負債残高に変動がないことを前提としています。 														
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口総数2,621,281口を前提としています。 ・平成26年12月末まで投資口の追加発行がないことを前提としております。 														
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・当期純利益から「固定資産除却損」として計上される金額を除いた全額を分配することを前提としています。詳細は下記のとおりです。 <table border="0" data-bbox="331 1279 1104 1480"> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">5,072百万円</td> </tr> <tr> <td>負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>分配金総額</td> <td style="text-align: right;">5,085百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口総数</td> <td style="text-align: right;">2,621,281口</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">1,940円</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">（注）固定資産除却損として計上される金額は、負ののれんによる配当積立金を充当することにより、分配金に影響を与えない予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	当期純利益	5,072百万円	負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13百万円	<hr/>		分配金総額	5,085百万円	発行済投資口総数	2,621,281口	<hr/>		1口当たり分配金	1,940円
当期純利益	5,072百万円														
負ののれんの利用（固定資産除却損）（注）	13百万円														
<hr/>															
分配金総額	5,085百万円														
発行済投資口総数	2,621,281口														
<hr/>															
1口当たり分配金	1,940円														
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・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。 ・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。 														

<参考資料1> 特殊要因を除いた運用状況等について

平成24年12月期及び平成25年12月期における運用状況は下記のとおりです。

	平成24年12月期 9ヶ月間実績 (百万円) (注1)	平成25年12月期 12ヶ月間実績 (百万円) (注2)
営業収益	7,283	11,472
営業利益	3,988	6,556
経常利益	2,806	4,929
当期純利益	2,805	4,939
NOI (注3)	6,216	9,907

(注1) 負ののれん発生益、ミレニアホテル松山及びホテルリソル札幌 南二条に関わる売却損及びホテルビスタ橋本に関わる減損損失の特殊要因を除いた運用状況です。

(注2) ホテルビスタ橋本及びパールホテル茅場町に関わる売却損及びドリーミンなんばに関わる減損損失の特殊要因を除いた運用状況です。

(注3) 「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
特殊要因に影響されませんが、ご参考として記載しています。

<参考資料2> 1口当たり分配金及び分配金充当額について

平成24年12月期及び平成25年12月期における1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。

	平成24年12月期 (百万円)	平成25年12月期 (百万円)	
当期末処分利益	19,031	3,235	
負ののれん発生益(特別利益に計上)	△18,578	—	
分配金充当額	負ののれんの利用(減損損失)	958	516
	負ののれんの利用(固定資産除却損)	9	8
	負ののれんの利用(売却損)	1,393	1,189
	負ののれんの利用(希薄化対応)(注)	200	135
分配金総額	3,012	5,082	
投資口総数	2,111,281口	2,621,281口	
1口当たり分配金	1,427円	1,939円	

(注) 平成24年12月期及び平成25年12月期に実施した新投資口の発行に伴い発生する1口当たり分配金への希薄化対応になります。

<参考資料3> 配当積立金(負ののれん)の残高について

平成25年12月期における分配金充当後の配当積立金の残高は下記のとおりです。

前期 負ののれん発生益(配当積立金に振替)	18,578百万円
平成24年12月期分配金充当額	△2,560百万円
当期末 配当積立金残高	16,017百万円
平成25年12月期分配金充当額	△1,848百万円
分配金充当後 配当積立金残高	14,168百万円

<参考資料4> HMJ 5ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

変動賃料導入 5ホテルの売上		CY 2012 (注1)		CY 2013		CY 2014	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,544	△0.1%	2,416	△5.0%	2,457	1.7%
	下期	2,922	△2.9%	2,795	△4.3%	2,949	5.5%
	通期	5,466	△1.6%	5,210	△4.7%	5,406	3.8%
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	0.6%
	下期	3,542	0.4%	3,973	12.2%	3,711	△6.6%
	通期	6,762	17.6%	7,182	6.2%	6,938	△3.4%
なんばオリエンタルホテル	上期	885	△5.9%	934	5.5%	957	2.5%
	下期	973	0.5%	1,038	6.6%	1,033	△0.5%
	通期	1,858	△2.6%	1,972	6.1%	1,990	0.9%
ホテル日航アリビラ	上期	2,041	6.8%	2,193	7.5%	2,125	△3.1%
	下期	3,048	△3.6%	3,183	4.4%	3,365	5.7%
	通期	5,088	0.3%	5,375	5.6%	5,491	2.1%
オリエンタルホテル広島	上期	989	9.3%	1,046	5.8%	1,063	1.7%
	下期	1,148	11.0%	1,208	5.2%	1,165	△3.6%
	通期	2,137	10.2%	2,254	5.5%	2,229	△1.1%
合計	上期	9,679	13.6%	9,797	1.2%	9,830	0.3%
	下期	11,633	△0.6%	12,197	4.8%	12,223	0.2%
	通期	21,312	5.4%	21,994	3.2%	22,053	0.3%

(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	今回 予想	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	△2.5%
売上に対するGOP比率	26.5%	1.0%	28.0%	1.5%	27.2%	△0.8%

(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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	※1 4,147,511	※1 6,356,081
信託現金及び信託預金	4,774,787	6,197,207
営業未収入金	705,961	753,808
前払費用	324,846	329,729
未収還付法人税等	800	405
その他	6,243	5,278
流動資産合計	9,960,151	13,642,511
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	101,987	129,562
減価償却累計額	△10,072	△26,092
機械及び装置(純額)	※1 91,914	※1 103,470
工具、器具及び備品	609,922	748,924
減価償却累計額	△124,762	△305,837
工具、器具及び備品(純額)	※1 485,160	※1 443,086
信託建物	52,286,117	※2 57,994,577
減価償却累計額	△3,730,748	△5,385,218
信託建物(純額)	※1 48,555,368	※1 52,609,359
信託構築物	534,568	654,368
減価償却累計額	△35,187	△74,896
信託構築物(純額)	※1 499,380	※1 579,472
信託機械及び装置	234,994	243,405
減価償却累計額	△29,217	△37,911
信託機械及び装置(純額)	※1 205,777	※1 205,494
信託工具、器具及び備品	134,600	133,069
減価償却累計額	△51,010	△61,505
信託工具、器具及び備品(純額)	※1 83,589	※1 71,564
信託土地	※1 59,212,599	※1 82,502,566
信託建設仮勘定	※1 20,160	※1 14,573
有形固定資産合計	109,153,949	136,529,587
無形固定資産		
ソフトウェア	49,952	38,407
信託借地権	※1 19,774,039	※1 19,774,039
その他	12,327	11,647
無形固定資産合計	19,836,320	19,824,094
投資その他の資産		
差入保証金	22,500	12,500
信託差入敷金及び保証金	158,323	158,323
長期前払費用	427,685	445,294
デリバティブ債権	9,823	35,759
投資その他の資産合計	618,333	651,877
固定資産合計	129,608,602	157,005,560
繰延資産		
投資口交付費	55,109	62,355
投資法人債発行費	—	17,499
繰延資産合計	55,109	79,855
資産合計	139,623,863	170,727,927

(単位：千円)

	前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	298,690	238,954
短期借入金	※1 3,841,980	※1 2,669,150
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	※1 5,280,175	※1 13,701,860
未払金	36	46,197
未払費用	320,774	398,909
未払法人税等	302	1,210
未払消費税等	132,926	113,717
前受金	638,335	634,692
未払分配金	6,159	7,208
預り金	11,734	74,895
その他	9,461	375
流動負債合計	12,540,575	17,887,171
固定負債		
投資法人債	—	2,500,000
長期借入金	※1 54,098,080	※1 55,913,055
預り敷金及び保証金	2,010,520	2,010,520
信託預り敷金及び保証金	1,926,295	2,615,148
デリバティブ債務	34,747	44,789
繰延税金負債	3,355	1,028
固定負債合計	58,072,998	63,084,541
負債合計	70,613,573	80,971,713
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	28,260,193	48,845,323
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
配当積立金	—	16,017,484
任意積立金合計	—	16,017,484
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	19,031,977	3,235,030
剰余金合計	40,778,375	40,998,912
投資主資本合計	69,038,569	89,844,236
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△28,279	△88,022
評価・換算差額等合計	△28,279	△88,022
純資産合計	※3 69,010,289	※3 89,756,213
負債純資産合計	139,623,863	170,727,927

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	当期 自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日
営業収益		
不動産運用収入	※1 7,175,209	※1 11,277,162
その他不動産運用収入	※1 108,548	※1 195,761
営業収益合計	7,283,758	11,472,924
営業費用		
不動産運用費用	※1 2,668,078	※1 3,870,583
不動産等売却損	※2 1,393,381	※2 1,189,084
資産運用報酬	461,770	738,628
資産保管手数料	14,915	23,967
一般事務委託手数料	43,794	73,409
役員報酬	7,200	9,600
その他営業費用	99,013	199,857
営業費用合計	4,688,153	6,105,130
営業利益	2,595,604	5,367,794
営業外収益		
受取利息	791	1,996
未払分配金戻入	1,850	1,744
保険差益	—	2,329
還付加算金	362	806
その他	0	—
営業外収益合計	3,004	6,876
営業外費用		
支払利息	805,491	1,053,352
投資法人債利息	31,709	43,888
融資関連費用	337,186	491,126
投資法人債発行費償却	—	580
投資口交付費償却	11,399	36,437
金融派生商品損失	—	8,632
その他	30	45
営業外費用合計	1,185,816	1,634,062
経常利益	1,412,792	3,740,608
特別利益		
補助金収入	—	35,637
負ののれん発生益	18,578,273	—
特別利益合計	18,578,273	35,637
特別損失		
固定資産圧縮損	—	※3 24,921
減損損失	※4 958,275	※4 516,779
特別損失合計	958,275	541,701
税引前当期純利益	19,032,791	3,234,544
法人税、住民税及び事業税	806	1,210
法人税等調整額	38	—
法人税等合計	845	1,210
当期純利益	19,031,946	3,233,334
前期繰越利益	31	1,695
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	19,031,977	3,235,030

(3) 投資主資本等変動計算書

第13期(自平成24年4月1日至平成24年12月31日)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	23,161,729	—	473,912	473,912	23,635,641
当期変動額					
新投資口の発行	5,098,464				5,098,464
合併による増加		21,746,398		21,746,398	21,746,398
剰余金の配当			△473,881	△473,881	△473,881
当期純利益			19,031,946	19,031,946	19,031,946
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					
当期変動額合計	5,098,464	21,746,398	18,558,065	40,304,463	45,402,927
当期末残高	※1 28,260,193	21,746,398	19,031,977	40,778,375	69,038,569

(単位：千円)

	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	—	—	23,635,641
当期変動額			
新投資口の発行			5,098,464
合併による増加			21,746,398
剰余金の配当			△473,881
当期純利益			19,031,946
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△28,279	△28,279	△28,279
当期変動額合計	△28,279	△28,279	45,374,648
当期末残高	△28,279	△28,279	69,010,289

第14期(自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日)

	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		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
			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
当期純利益					3,233,334	3,233,334	3,233,334
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)							
当期変動額合計	20,585,130	—	16,017,484	16,017,484	△15,796,947	220,536	20,805,666
当期末残高	※1 48,845,323	21,746,398	16,017,484	16,017,484	3,235,030	40,998,912	89,844,236

(単位：千円)

	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
当期純利益			3,233,334
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△59,743	△59,743	△59,743
当期変動額合計	△59,743	△59,743	20,745,923
当期末残高	△88,022	△88,022	89,756,213

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	自	平成25年1月1日 至 平成25年12月31日
I 当期末処分利益		19,031,977,302円		3,235,030,032円
II 任意積立金取崩額				
配当積立金取崩額		－円		1,848,870,143円
III 分配金の額		3,012,797,987円		5,082,663,859円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(1,427円)		(1,939円)
IV 任意積立金				
配当積立金積立額		16,017,484,268円		－円
V 次期繰越利益		1,695,047円		1,236,316円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益19,031,977,302円から負ののれん発生益18,578,273,869円を控除した金額に、分配金充当額2,560,789,601円を加算した金額3,014,493,034円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,427円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。また、上記負ののれん発生益から分配金充当額を控除した残額16,017,484,268円を配当積立金として積立てを行うことといたしました。</p>		<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益3,235,030,032円に、配当積立金取崩額1,848,870,143円を加算した金額5,083,900,175円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,939円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成24年 4月1日 平成24年12月31日	自 至	平成25年 1月1日 平成25年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		19,032,791		3,234,544
減価償却費		1,592,745		2,297,350
固定資産除却損		9,132		8,005
金融派生商品損失		—		8,632
補助金収入		—		△35,637
固定資産圧縮損		—		24,921
負ののれん発生益		△18,578,273		—
投資法人債発行費償却		—		580
投資口交付費償却		11,399		36,437
減損損失		958,275		516,779
信託有形固定資産の売却による減少額		2,203,823		3,763,543
受取利息		△791		△1,996
支払利息		837,200		1,097,240
還付加算金		△362		△806
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△376,130		△47,846
前払費用の増減額 (△は増加)		△251,662		△4,882
長期前払費用の増減額 (△は増加)		9,544		△17,609
営業未払金の増減額 (△は減少)		△453,041		49,673
未払金の増減額 (△は減少)		36		46,161
未払費用の増減額 (△は減少)		85,312		65,035
未払消費税等の増減額 (△は減少)		49,612		△19,208
前受金の増減額 (△は減少)		82,109		△3,642
預り金の増減額 (△は減少)		11,734		63,160
その他		3,600		△7,285
小計		5,227,054		11,073,151
利息の受取額		791		1,996
利息の支払額		△890,716		△1,084,141
還付加算金の受取額		362		806
法人税等の支払額		△3,336		92
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,334,155		9,991,905
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△11,705,781		△33,875,735
有形固定資産の取得による支出		△112,386		△208,522
無形固定資産の取得による支出		△16,516		—
信託差入保証金の差入による支出		△10,555		10,000
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		495,827		759,374
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		—		△70,521
補助金の受取額		—		35,637
投資活動によるキャッシュ・フロー		△11,349,411		△33,349,766
財務活動によるキャッシュ・フロー				
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		△118,020		△4,122,810
長期借入れによる収入		18,753,200		17,407,175
長期借入金の返済による支出		△13,882,695		△7,170,515
投資法人債の発行による収入		—		2,500,000
投資法人債の償還による支出		—		△2,000,000
投資口の発行による収入		5,052,035		20,541,446
投資法人債発行費の支払額		—		△18,080
金融派生商品の支払額		—		△86,595
分配金の支払額		△1,084,385		△3,011,748
差入保証金の回収による収入		207,823		—
財務活動によるキャッシュ・フロー		8,927,958		26,988,851
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,912,702		3,630,990
現金及び現金同等物の期首残高		3,024,168		8,922,299
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額		※2 3,985,428		—
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,922,299		※1 12,553,289

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～12年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～65年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>10～35年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～29年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～12年	工具、器具及び備品	2～20年	信託建物	2～65年	信託構築物	2～65年	信託機械及び装置	10～35年	信託工具、器具及び備品	2～29年
機械及び装置	2～12年												
工具、器具及び備品	2～20年												
信託建物	2～65年												
信託構築物	2～65年												
信託機械及び装置	10～35年												
信託工具、器具及び備品	2～29年												
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 なお、平成25年4月17日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額721,650千円が事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。</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。 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。不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期21,332千円、当期104,803千円です。</p>												
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引 金利キャップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引 金利キャップ取引	ヘッジ対象	借入金金利								
ヘッジ手段	金利スワップ取引 金利キャップ取引												
ヘッジ対象	借入金金利												
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっております。</p>												

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</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、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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、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、当期の費用として処理しております。</p>
-----------------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

「有価証券」、「持分法損益関係」、「関連当事者との取引」、「退職給付」に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

[貸借対照表に関する注記]

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

	前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年12月31日)
現金及び預金	3,743,278千円	6,328,424千円
機械及び装置	90,178千円	101,572千円
工具、器具及び備品	415,538千円	374,761千円
信託建物	48,555,368千円	52,609,359千円
信託構築物	499,380千円	579,472千円
信託機械及び装置	205,777千円	205,494千円
信託工具、器具及び備品	83,589千円	71,564千円
信託土地	59,212,599千円	82,502,566千円
信託建設仮勘定	20,160千円	14,573千円
信託借地権	19,774,039千円	19,774,039千円
合計	132,599,909千円	162,561,828千円

担保を付している債務は次のとおりです。

	前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年12月31日)
短期借入金	3,841,980千円	2,669,150千円
1年内返済予定の長期借入金	5,280,175千円	13,701,860千円
長期借入金	54,098,080千円	55,913,055千円
合計	63,220,235千円	72,284,065千円

※2. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年12月31日)
信託建物	—	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24年12月31日)	当期 (平成25年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産運用損益の内訳

	前期		当期	
	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日		自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料	5,118,021千円		8,465,465千円	
変動賃料	1,929,664千円		2,370,041千円	
運営委託収入	127,524千円	7,175,209千円	441,655千円	11,277,162千円
その他不動産運用収入				
駐車場使用料	26,649千円		56,879千円	
その他付帯収益	8,329千円		18,937千円	
水道光熱費収入	59,054千円		102,762千円	
その他	14,515千円	108,548千円	17,182千円	195,761千円
不動産運用収益合計		7,283,758千円		11,472,924千円
B. 不動産運用費用				
不動産運用費用				
支払地代・その他賃借料	278,850千円		474,954千円	
固定資産税等	530,958千円		721,254千円	
外注委託費(注)	89,177千円		147,574千円	
損害保険料	18,976千円		25,906千円	
減価償却費	1,592,118千円		2,297,350千円	
固定資産除却損	9,132千円		8,005千円	
修繕費	36,042千円		40,804千円	
水道光熱費	58,698千円		103,782千円	
信託報酬	39,164千円		42,785千円	
その他	14,958千円	2,668,078千円	8,165千円	3,870,583千円
不動産運用費用合計		2,668,078千円		3,870,583千円
C. 不動産運用損益				
(A-B)		4,615,679千円		7,602,340千円

(注) 前期の外注委託費には、運営委託費が14,637千円、当期の外注委託費には、運営委託費が44,477千円含まれております

※2. 不動産等売却損の内訳

	前期		当期	
	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日		自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	
	ミレニアホテル松山	ホテルリソル札幌 南二条	ホテルビスタ橋本	パールホテル茅場町
不動産売却収入	422,000千円	420,000千円	380,000千円	2,300,000千円
不動産売却原価	1,380,189千円	823,633千円	593,174千円	3,170,368千円
その他売却費用	23,774千円	7,784千円	10,360千円	95,180千円
不動産売却損	981,963千円	411,418千円	223,535千円	965,549千円

※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。

	前期		当期	
	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日		自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	
信託建物		—		24,921千円

※4. 減損損失

前期（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日）

前期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

(単位：千円)

用途	場所	種類	減損損失
ホテル※	神奈川県相模原市	信託土地	627,255
		信託建物等	331,020

※上記ホテルの名称はホテルビスタ橋本です。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。競合ホテルの影響など今後のマーケット環境等を勘案し、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（958,275千円）として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物326,015千円、信託構築物4,281千円、信託工具、器具及び備品723千円、信託土地627,255千円です。

なお、当資産グループの回収可能額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は不動産鑑定士による不動産鑑定評価額から処分費用見込額を控除して算定しています。

当期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

当期において、本投資法人は以下の資産グループについて減損損失を計上しています。

(単位：千円)

用途	場所	種類	減損損失
ホテル※	大阪府大阪市	信託土地	220,001
		信託建物等	296,777

※上記ホテルの名称はドーマーインなんばです。

減損損失の算定にあたっては、それぞれの物件ごとに1つの資産グループとしています。平成25年12月19日に信託受益権売買契約書を締結したことから、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失（516,779千円）として特別損失に計上しました。減損損失の内訳は、信託建物292,049千円、信託構築物525千円、信託機械及び装置1,796千円、信託工具、器具及び備品2,405千円、信託土地220,001千円です。

なお、当資産グループの回収可能額は正味売却価額により測定しています。正味売却価額は実際の売却額から処分費用見込額を控除して算定しています。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期	当期
	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日
※1 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口数	2,111,281口	2,621,281口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	前期		当期	
	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日		自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	
現金及び預金		4,147,511千円		6,356,081千円
信託現金及び信託預金		4,774,787千円		6,197,207千円
現金及び現金同等物		8,922,299千円		12,553,289千円

※2. 重要な非資金取引の内容

前期（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日）

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

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

当期（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。

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年12月31日)
1年以内	1,483,459千円	1,483,459千円
1年超	8,932,811千円	7,452,533千円
合計	10,416,270千円	8,935,992千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は投信法第2条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産（投信法に掲げるものをいう。）に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。

なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決裁権限表に定める決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次に資金繰り計画及び実績表の作成・管理を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行っています。また、資金調達においては、本資産運用会社の決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価に関する事項

前期（平成24年12月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	4,147,511	4,147,511	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,774,787	4,774,787	—
資産計	8,922,299	8,922,299	—
(3) 短期借入金	3,841,980	3,841,980	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,002,600	2,600
(5) 1年内返済予定の長期借入金	5,280,175	5,280,175	—
(6) 長期借入金	54,098,080	54,098,080	—
負債計	65,220,235	65,222,835	2,600
(7) デリバティブ取引（※）	(24,923)	(24,923)	—

当期（平成25年12月31日）における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
 なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	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)	—

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

（注1）金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金

これらは短期間で決済される性格のものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと言えることから、当該帳簿価額によっています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 長期借入金

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

(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貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 平成24年12月31日	当期 平成25年12月31日
預り敷金及び保証金	2,010,520	2,010,520
信託預り敷金及び保証金	1,926,295	2,615,148
合計	3,936,815	4,625,668

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成24年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	4,147,511	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,774,787	—	—	—	—	—
合計	8,922,299	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日後の償還予定額

当期 (平成25年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	6,356,081	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,197,207	—	—	—	—	—
合計	12,553,289	—	—	—	—	—

4. 借入金の決算日後の返済予定額

前期 (平成24年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,841,980	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	5,280,175	—	—	—	—	—
長期借入金	—	15,063,550	14,436,330	9,978,200	9,620,000	5,000,000
合計	11,122,155	15,063,550	14,436,330	9,978,200	9,620,000	5,000,000

借入金の決算日後の返済予定額

当期 (平成25年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	2,669,150	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	13,701,860	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,500,000	—	—	—
長期借入金	—	14,275,430	16,093,625	10,542,250	15,001,750	—
合計	16,371,010	14,275,430	18,593,625	10,542,250	15,001,750	—

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当期（平成25年12月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成24年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又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	29,217,500	29,217,500	△24,923	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期（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又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	

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年12月31日)
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	2,177,012千円	2,126,163千円
減損損失	326,753千円	176,531千円
繰延ヘッジ損益	11,869千円	30,745千円
繰延税金資産（固定）小計	2,515,635千円	2,333,441千円
評価性引当金	△2,515,635千円	△2,333,441千円
繰延税金資産（固定）合計	—	—
繰延税金負債（固定）		
繰延ヘッジ損益	3,355千円	1,028千円
繰延税金負債（固定）合計	3,355千円	1,028千円
繰延税金負債（固定）の純額	3,355千円	1,028千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成24年12月31日)	当期 (平成25年12月31日)
法定実効税率 (調整)	36.59%	36.59%
負ののれん発生益	△37.04%	—
支払分配金の損金算入額	△1.14%	△29.93%
評価性引当金の増減	1.49%	△6.22%
その他	0.10%	△0.40%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.00%	0.04%

[企業結合に関する注記]

前期(自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日)

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下「旧JHR」といいます。)

(2) 被取得企業の事業の内容

投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと。

(3) 企業結合を行った主な理由

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

(4) 企業結合日

平成24年4月1日

(5) 企業結合の法的形式

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

(6) 結合後の企業の名称

ジャパン・ホテル・リート投資法人

(7) 取得企業を決定するに至った根拠

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

2. 財務諸表に含まれる被取得企業の業績の期間

平成24年4月1日から平成24年12月31日まで

3. 取得原価の算定に関する事項

(1) 被取得企業の取得原価及びその内訳

取得の対価

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価	21,746,398千円
------------------------	--------------

取得に直接要した費用

デュー・デリジェンス費用等	691,123千円
---------------	-----------

取得原価	22,437,521千円
------	--------------

(2) 投資口の交換比率

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

(3) 交換比率の算定方法

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

(4) 交付投資口数

1,162,909口

4. 取得原価の配分に関する事項

(1) 企業結合日に受け入れた資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内容

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

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

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

5. 比較情報

企業結合日が当期の開始日のため該当はありません。

当期（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。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

[セグメント情報等の注記]

1. セグメント情報

本投資法人はホテル不動産運用事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン	4,210,548	ホテル不動産運用事業
株式会社共立メンテナンス	919,532	ホテル不動産運用事業

当期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン	5,506,588	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	1,283,669	ホテル不動産運用事業
株式会社共立メンテナンス	1,225,203	ホテル不動産運用事業

3. 報告セグメントごとの固定資産の減損損失に関する情報

前期（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日）

958,275千円の減損損失を計上していますが、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。

当期（自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日）

516,779千円の減損損失を計上していますが、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。

4. 報告セグメントごとの負ののれん発生益に関する情報

前期（自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日）

18,578,273千円の負ののれん発生益を計上していますが、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。

当期（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。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	43,050,585	128,342,605
	期中増減額	85,292,019	27,411,061
	期末残高	128,342,605	155,753,667
	期末時価	131,227,000	166,237,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記45ページ「5. 参考情報 (2) 投資資産 ②投資不動産物件 A. 投資不動産物件の概要」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額です。なお、機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産（信託借地権及び施設利用権を除きます。）の金額は含みません。

(注3) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は旧 JHR との合併による賃貸等不動産（78,197百万円）の受入れ及びホテル京阪ユニバーサル・シティ（6,181百万円）及びホテルサンルート新橋（4,942百万円）の取得によるものであり、当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ピスタ橋本（593百万円）、パールホテル茅場町の売却（3,170百万円）及びドゥーミーインなんばの減損損失（516百万円）によるものです。

(注4) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、ドゥーミーインなんばの期末時価には譲渡価額を使用しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日
ホテル	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	7,283,758	11,472,924
	不動産運用費用	2,668,078	3,870,583
	不動産運用損益	4,615,679	7,602,340

(注) 不動産運用収益及び不動産運用費用は、不動産運用収入（その他不動産運用収入含む。）とこれに対応する費用（減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等）であり、それぞれ「営業収益」及び「不動産運用費用」に計上されています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日
1口当たり純資産額	32,686円	34,241円
1口当たり当期純利益	9,711円	1,307円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日
当期純利益(千円)	19,031,946	3,233,334
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	19,031,946	3,233,334
期中平均投資口数(口)	1,959,732	2,473,171

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡について

本投資法人は、平成26年1月24日付でドリーインなんばを譲渡しました。

譲渡資産の名称	ドリーインなんば
譲渡資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地	大阪市浪速区難波中三丁目17番12 他3筆
減損損失計上後の帳簿価額	684百万円 (平成25年12月31日現在)
譲渡日	平成26年1月24日
譲渡先	(注1)
譲渡価額(注2)	700百万円

(注1) 譲渡先から開示することにつき同意を得られていないことから、記載していません。

(注2) 譲渡価額には、譲渡費用、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。

(注3) 上記の譲渡に伴い、借入に係る基本合意書に則り、同日付で527,478千円の借入金の一部期限前弁済を行いました。

(9) 発行済投資口数の増減

平成25年4月17日に公募による新投資口の発行(510,000口)を行い、20,585百万円を調達しました。なお、当期までの発行済投資口数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

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

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たりの発行価格500,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格480,000円(引受価額463,200円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格227,400円にて、新規物件の取得資金の調達を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行いました。

(注5) 本投資法人を吸収合併存続法人とし、旧JHRを吸収合併消滅法人とする、投信法第147条に基づく吸収合併を行いました。本合併に伴い、旧JHRの投資口1口に対し、本投資法人の投資口分割後の投資口11口を割当交付しました。

(注6) 1口当たり発行価格20,990円(引受価額20,232円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格20,232円にて、借入金の返済等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

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

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
執行役員	伊佐 幸夫	昭和46年4月 昭和48年5月 昭和51年7月 昭和53年9月 昭和57年6月 昭和60年4月 平成元年11月 平成13年4月 平成24年4月	日本電子株式会社 入社 社団法人(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6月	株式会社ビック東海 非常勤監査役 就任(現職)	
		平成17年11月	日本ホテルファンド投資法人(現ジャパン・ホテル・リート投資法人) 監督役員 就任(現職)	
		平成17年12月	株式会社エーツー 非常勤監査役 就任	
		平成19年3月	株式会社ヒーリングエンターテイメント 非常勤監査役 就任(現職)	
		平成20年4月	一般財団法人マルチメディア振興センター「ASP・SaaS安全・信頼性に係る情報開示認定制度」認定審査委員会 審査委員委嘱候補委員 就任(現職)	
		平成20年10月	総務省「地方公共団体ASP・SaaS活用推進会議」委員 就任(現職)	
		平成22年8月	葵タワー法律事務所(現御宿・長町法律事務所) 代表 就任(現職)	
		平成22年9月	株式会社小池弥太郎商店 社外監査役 就任(現職)	
		平成23年2月	総務省「クラウドサービス利用者の権利保護のあり方検討委員会」副主査 就任(現職)	
		平成23年8月	株式会社エーツー 社外取締役 就任(現職)	

(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) 執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、本資産運用会社代表取締役である鈴木博之が本投資法人の補欠執行役員として、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。

(2) 本資産運用会社の役員

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役	鈴木 博之	昭和59年4月 昭和62年4月 昭和63年9月 平成8年6月 平成16年7月 平成16年10月 平成17年10月 平成19年4月 平成19年8月 平成24年4月	ワールド・ピーアール株式会社 入社 牟田会計事務所 入社 KPMG国際税務部 東京事務所/スペイン・マドリード事務所 入社 マネジャー サン・マイクロシステムズ株式会社 入社 経理財務本部統括部長 ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 入社 経理部 コントローラー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 出向 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役就任 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 代表取締役就任 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 就任 (現職)	0
取締役	松原 宗也	昭和61年4月 平成10年12月 平成13年3月 平成21年6月 平成24年4月 平成25年5月	株式会社百十四銀行 入社 国際部 課長代理 デロイト・トーマツ・コンサルティング株式会社 入社 金融事業部 マネージャー ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 入社 アクイジション部 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 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役就任 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任 (現職) 財務・企画本部長 同社 経理財務本部長 (現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	有働 和幸	昭和57年4月 平成2年4月 平成5年1月 平成7年10月 平成11年6月 平成13年4月 平成14年10月 平成14年11月 平成16年10月 平成16年11月 平成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 インガースル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所（現KPMG税理士法人） リップルウッド・ホールディングスLLC ホテル投資グループ バイスプレジデント クリエイティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バイスプレジデント 東京ベンチャーギア株式会社 取締役就任 REキャピタル・サービス・ジャパン株式会社（現SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社） 代表取締役就任（現職） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役就任（非常勤） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 就任（非常勤）（現職）	0

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

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数
監査役	関田 成夫	昭和49年4月	大和証券株式会社 入社	0
		昭和54年10月	和光証券株式会社(現みずほ証券株式会社) 入社	
		平成10年3月	和光国際ヨーロッパ株式会社 社長(出向)	
		平成12年4月	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)	
		平成14年1月	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	
		平成17年8月	クレディ・スイス証券株式会社 入社	
		平成22年9月	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	
		平成22年12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 監査役 就任(非常勤)(現職)	
		平成25年10月	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)	

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

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (平成24年12月31日現在)		当期 (平成25年12月31日現在)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
				信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	東京都	イビス東京新宿	7,433
ホテルサンルート新橋	4,935	3.5	4,914				2.9	
コンフォートホテル東京東日本橋	3,748	2.7	3,719				2.2	
パールホテル茅場町(注4)	3,194	2.3	—				—	
スマイルホテル日本橋三越前	2,057	1.5	2,054				1.2	
R&Bホテル上野広小路	1,742	1.2	1,741				1.0	
R&Bホテル東日本橋	1,492	1.1	1,496				0.9	
ホテルビスタ蒲田東京	1,484	1.1	1,464				0.9	
ドゥーミーイン水道橋	1,076	0.8	1,065				0.6	
ドゥーミーインEXPRESS浅草(注5)	988	0.7	984				0.6	
チサンイン蒲田	811	0.6	817			0.5		
大阪府	なんばオリエンタルホテル	14,879	10.7			14,800	8.7	
	ドゥーミーインなんば(注6)	1,219	0.9			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	
福岡県	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,111	1.5			2,093	1.2	
	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,563	1.1			1,541	0.9	
熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,345	1.7			2,307	1.4	
奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	2,021	1.4			1,986	1.2	
新潟県	ホテルサンルート新潟	1,974	1.4			1,956	1.1	
秋田県	ダイワロイネットホテル秋田	1,740	1.2			1,706	1.0	
山口県	コンフォートホテル新山口	828	0.6		813	0.5		
神奈川県	ホテルビスタ橋本(注7)	589	0.4		—	—		
小計					58,241	41.7	60,328	35.3
フル サービス ホテル	千葉県	オリエンタルホテル東京ベイ	19,507		14.0	19,173	11.2	
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		10,573	7.6	10,415	6.1
		広島県	オリエンタルホテル広島		4,058	2.9	4,031	2.4
小計					34,140	24.5	33,621	19.7
リゾート ホテル	千葉県	ヒルトン東京ベイ	—		—	26,264	15.4	
		沖縄県	ホテル日航アリビラ	18,615	13.3	18,423	10.8	
	ザ・ビーチタワー沖縄		7,169	5.1	7,053	4.1		
	大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	6,155	4.4	6,124	3.6		
神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	4,009	2.9	3,927	2.3			
小計				35,948	25.7	61,793	36.2	
信託不動産合計				128,330	91.9	155,742	91.2	
預金・その他の資産(注8)				11,293	8.1	14,985	8.8	
資産総額				139,623	100.0	170,727	100.0	
				金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	
負債総額				70,613	50.6	80,971	47.4	
純資産総額				69,010	49.4	89,756	52.6	

- (注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しております。
- (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) パールホテル茅場町は、平成25年11月13日付で譲渡しました。
- (注5) 平成26年2月1日付で、ドリーミン浅草からドリーミンEXPRESS浅草に名称を変更しています。本書において以下同じです。
- (注6) ドリーミンなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。
- (注7) ホテルピスタ橋本は、平成25年6月28日付で譲渡しました。
- (注8) 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

当期末時点における本投資法人の投資不動産物件の概要は以下のとおりです。

組入資産の明細1 (所在地・所有形態・面積・構造規模等)

物件番号	名称	所在地	所有形態(注1)		面積		構造/階数(注4)	建築時期(注5)	総客室数(注6)
			土地	建物	敷地面積(m ²)(注2)	延床面積(m ²)(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	広島県広島市中央区	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	ドリーミン熊本	熊本県熊本市	所有権	所有権	1,295.85	7,615.89	SRC 13F	平成20年1月	294室
11	ドリーミンなんば(注11)	大阪府大阪市浪速区	所有権	所有権	572.95	3,291.91	RC 10F	平成11年2月	105室
12	ドリーミン水道橋	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	ドリーミン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12)	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13)	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

物件番号	名称	所在地(地番)	所有形態(注1)		面積		構造/階数(注4)	建築時期(注5)	総客室数(注6)
			土地	建物	敷地面積(m ²)(注2)	延床面積(m ²)(注3)			
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14)	S 14F	平成18年 6月	221室
22	スマイルホテル日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町	所有権	所有権	512.58	3,097.85	SRC・RC B1/10F	平成9年 3月	164室
23	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市中央区	所有権	所有権	1,402.51	8,255.81	S・SRC・RC B1/14F	平成4年 8月	231室
24	東横イン博多駅前本館・シングル館	福岡県福岡市博多区	所有権	所有権	本館： 565.98 別館： 152.37	本館： 3,566.46 別館： 856.68	本館： SRC 14F 別館： SRC 9F	本館・別館 ともに平成 13年9月	257室
25	ホテルビスタ蒲田東京	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15)	区分 所有権 (注15)	3,350.14 (注15)	17,252.71 (注15)	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16)	所有権 (注16)	36,121.00 (注16)	72,146.60 (注16)	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17)	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) 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12) 附属建物90.20㎡を含みます。

(注13) このうち賃借している土地の面積は77.38㎡です。

(注14) 附属建物100.16㎡を含みます。

- (注15) ホテル京阪ユニバーサル・シティの土地は、他の権利者と共有する土地(8,785.43㎡)と大阪市から他の権利者と準共有する借地(8,788.67㎡)で構成されており、当該敷地面積は、共有の土地のうち本投資法人の共有持分1,674.76㎡(共有持分割合は約19.06%)、並びに大阪市からの借地のうち本投資法人の借地権の準共有持分1,675.38㎡(準共有持分割合は約19.06%)の合計を記載しています。また、ホテル京阪ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物(86,888.64㎡)とする区分所有建物であり、本投資法人の専有部分(規約共用部分を含みます。)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16) 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17) 附属建物100.01㎡を含みます。
- (注18) 譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条、パールホテル茅場町、ホテルビスタ橋本及びミレニアホテル松山の物件番号7、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)	当期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当期末 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	10,531	10,900	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	19,381	21,400	N	12.5	有
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,846	15,400	N	9.4	有
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,537	19,900	N	11.9	有
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,065	4,100	N	2.6	有
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	7,243	7,478	5,740	N	4.6	有
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	7,053	7,440	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	3,939	4,260	N	2.6	有
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,307	2,660	M	1.5	有
11	ドゥーミーインなんば(注8)	エコノミー	1,270	684	700	-	0.8	有
12	ドゥーミーイン水道橋	エコノミー	1,120	1,065	1,030	C	0.7	有
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	984	950	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	2,096	2,210	N	1.3	有
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,987	2,090	N	1.3	有
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,741	1,580	M	1.1	有
17	R&Bホテル東日本橋	エコノミー	1,534	1,496	1,710	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	3,719	4,410	M	2.4	有
19	コンフォートホテル新山口	エコノミー	866	813	805	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	1,706	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	2,054	2,210	M	1.3	有
23	ホテルサンルート新潟	ミッドプライス	2,105	1,956	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	1,541	2,060	T	1.0	有
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,464	1,290	T	1.0	有
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	821	712	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	6,125	7,070	R	3.8	有
30	ホテルサンルート新橋	ミッドプライス	4,800	4,914	5,720	D	3.0	有
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,264	29,500	D	16.4	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	6,770	6,750	D	4.2	有
	合計		158,902	156,350	166,237		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) 「当期末貸借対照表計上額」には、当期末時点の帳簿価格であり、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。

(注4) 「当期末鑑定評価額」には、本規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、当期末時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注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、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各当期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注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) 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。当期末鑑定評価額には、譲渡価額を記載しています。

(注9) 譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条、パールホテル茅場町、ホテルビスタ橋本及びミレニアホテル松山の物件番号7、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	1,072,641	731,918	378,250
2	オリエンタルホテル東京ベイ	変動/固定	1,629,282	1,516,771	1,023,721
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	974,179	872,622	707,695
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	1,392,466	1,238,324	899,017
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	438,987	389,985	323,052
6	イビス東京新宿	運営委託	545,640	352,313	292,774
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	511,023	466,730	349,804
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,946	269,669	187,507
10	ドーミーイン熊本	固定	194,460	171,885	132,412
11	ドーミーインなんば(注4)	固定	87,720	77,027	58,801
12	ドーミーイン水道橋	固定	84,000	73,095	61,922
13	ドーミーインEXPRESS浅草	固定	63,995	52,410	39,669
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注5)	固定	240,000	222,000	197,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注5)	固定	153,000	135,000	95,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	100,143	83,836	71,775
17	R&Bホテル東日本橋	固定	122,207	103,202	87,376
18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定	270,114	239,567	204,589
19	コンフォートホテル新山口	固定	60,529	51,411	36,916
20	パールホテル茅場町(注6)	固定	193,596	162,450	129,508
21	ダイワロイネットホテル秋田(注5)	固定	138,000	124,000	89,000
22	スマイルホテル日本橋三越前	固定	134,400	116,595	98,507
23	ホテルサンルート新潟	固定	156,001	136,301	100,026
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	127,776	106,385
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動/固定 (注10)	93,604	75,665	50,418
26	チサンイン蒲田	変動	50,142	38,291	27,852
27	ホテルビスタ橋本(注7)	固定	41,547	36,987	33,871
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	固定	561,978	494,538	413,569
30	ホテルサンルート新橋	変動/固定 (注10)	350,121	295,151	274,078
31	ヒルトン東京ベイ(注8)	変動/固定 (注10)	1,283,669	1,169,472	1,055,538
32	イビス スタイルズ 京都ステーション(注9)	運営委託	92,775	81,750	74,815
	合計		11,472,924	9,907,696	7,602,340

(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) パールホテル茅場町は、平成25年11月13日付で譲渡しました。

(注7) ホテルビスタ橋本は、平成25年6月28日付で譲渡しました。

(注8) ヒルトン東京ベイは、平成25年4月26日付で取得しました。

(注9) イビス スタイルズ 京都ステーションは、平成25年10月31日付で取得しました。

(注10) ホテルビスタ蒲田東京及びホテルサンルート新橋及びヒルトン東京ベイについては、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。

(注11) 譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条及びミレニアホテル松山の物件番号7及び28は欠番となります。

組入資産の明細4 (主要なテナントの賃料設定状況)

テナント名 (注1)	物件名	業種	契約開始日 契約終了日	賃貸面積 (ホテル別)		賃貸面積 (テナント別)		年間賃料 (ホテル別) (注7)		年間賃料総額 (テナント別) (注7)	
				(注2)	比率 (注3)	(注2)	比率 (注3)	固定賃料(注4) 変動賃料	固定賃料(注4) 変動賃料		
株式会社 ホテルマ ネージメ ントジャ パン	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	平成24年4月1日 平成31年12月31日	32,663.90㎡	9.4%	148,638.54㎡	42.6%	645百万円 (注5) 百万円	3,221百万円 (注5) 百万円		
	オリエンタルホテル 東京ベイ		平成24年4月1日 平成31年12月31日	44,833.11㎡	12.8%			631百万円 (注5) 百万円			
	なんばオリエンタル ホテル		平成24年4月1日 平成31年12月31日	19,364.33㎡	5.5%			797百万円 (注5) 百万円			
	ホテル日航アリビラ		平成24年4月1日 平成31年12月31日	38,024.98㎡	10.9%			804百万円 (注5) 百万円			
	オリエンタルホテル 広島		平成24年4月1日 平成31年12月31日	13,752.22㎡	3.9%			341百万円 (注5) 百万円			
株式会社 第一ビル ディング	ヒルトン東京ベイ	不動産の 賃貸及び 管理	平成22年7月1日 平成27年6月30日	64,931.94㎡	18.6%	64,931.94㎡	18.6%	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%	46,797.58㎡	13.4%	511百万円 - 百万円	1,226百万円 - 百万円		
	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花		平成18年12月15日 平成38年10月31日	10,655.03㎡	3.1%			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 なんば(注8)		平成11年4月1日 平成26年3月31日	3,189.20㎡	0.9%			78百万円 - 百万円			
	ドーミーイン 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				260,368.06㎡	74.6%	260,368.06㎡	74.6%	6,331百万円 - 百万円	6,331百万円 - 百万円		
ポートフォリオ全体の合計				349,162.63㎡	100.0%	349,162.63㎡	100.0%	8,907百万円 - 百万円	8,907百万円 - 百万円		

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

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

(注3) 小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注4) 固定賃料は、本投資法人と主要なテナントとの間の賃貸借契約に基づく固定賃料を百万円未満を切り捨てて記載しており、変動賃料及び運営委託収入を含みません。

(注5) 株式会社ホテルマネージメントジャパンに関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記57ページ「D. ホテル事業の概要 <参考情報1>HMJ」の定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要」をご参照ください。

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

(注7) 各ホテル別又はテナント別の年間賃料の比率は、変動賃料及び運営委託収入の金額により変動するため記載していません。

(注8) 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。

B. 個別投資不動産物件の収支状況

投資不動産物件の当期（平成25年1月1日～平成25年12月31日）における個別の収支状況は以下のとおりです。

記載数値は千円未満を切り捨てて表示することを原則としますが、やむを得ず千円単位での記載ができない場合にはその旨を注記しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。また、記載の収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しますが、やむを得ず現金主義での記載になる場合にはその旨を注記しています。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ 合計	神戸メリケン パークオリエン タルホテル	オリエンタル ホテル東京ベイ	なんば オリエンタル ホテル	ホテル 日航アリビラ	オリエンタル ホテル広島
(A) 不動産運用収益 小計	11,472,924	1,072,641	1,629,282	974,179	1,392,466	438,987
固定賃料	8,465,465	645,900	631,600	797,900	804,100	341,504
変動賃料	2,811,696	425,772	997,682	176,279	588,366	97,483
その他収入	195,761	969	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	3,870,583	694,391	605,561	266,484	493,448	115,934
支払地代・その他賃借料	474,954	274,286	-	-	84,149	-
固定資産税等	721,254	58,766	107,025	98,130	62,748	44,207
外注委託費	147,574	960	960	960	1,920	960
損害保険料	25,906	3,732	3,512	1,454	2,614	1,222
減価償却費	2,297,350	353,461	490,111	160,502	339,289	66,514
固定資産除却損	8,005	206	2,939	4,424	17	417
その他費用	195,538	2,978	1,012	1,012	2,709	2,612
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	7,602,340	378,250	1,023,721	707,695	899,017	323,052
(参考) 期末時点稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 期末時点賃貸先数	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	545,640	511,023	294,946	194,460	87,720	84,000
固定賃料	100,320	511,008	294,340	194,460	87,480	84,000
変動賃料	370,945 (注1)	-	-	-	-	-
その他収入	74,375	15	606	-	240	-
(B) 不動産運用費用 小計	252,866	161,219	107,439	62,047	28,918	22,077
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	34,305	39,592	22,291	20,209	7,972	8,408
外注委託費	76,875	-	-	-	1,240	-
損害保険料	731	1,466	739	518	229	246
減価償却費	59,539	116,926	82,162	39,473	18,226	11,173
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	81,415	3,234	2,245	1,846	1,250	2,249
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	292,774	349,804	187,507	132,412	58,801	61,922
(参考) 期末時点稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 期末時点賃貸先数	4	1	1	1	2	1

物件番号	13	14	15	16	17	18
物件名	ドリーミン 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	63,995	240,000	153,000	100,143	122,207	270,114
固定賃料	63,395	240,000	148,000	96,504	122,207	258,909
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	600	0	4,000	3,638	-	11,205
(B) 不動産運用費用 小計	24,325	43,000	57,000	28,367	34,830	65,525
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	5,400	-
固定資産税等	6,137	12,000	12,000	11,688	8,787	26,635
外注委託費	1,260	1,000	3,000	840	1,200	1,614
損害保険料	146	0	0	191	253	486
減価償却費	12,740	25,000	39,000	12,060	15,825	34,978
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	4,041	2,000	2,000	3,587	3,364	1,810
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	39,669	197,000	95,000	71,775	87,376	204,589
(参考) 期末時点稼働率	100%	100%	100%	100%	100%	100%
(参考) 期末時点賃貸先数	1	1	2	1	1	2

物件番号	19	20	21	22	23	24
物件名	コンフォート ホテル新山口	パールホテル 茅場町 (注4)	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
(A) 不動産運用収益 小計	60,529	193,596	138,000	134,400	156,001	141,039
固定賃料	59,926	185,588	138,000	134,400	156,000	141,039
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	603	8,008	-	-	1	-
(B) 不動産運用費用 小計	23,612	64,088	48,000	35,892	55,974	34,653
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	6,403	15,235	8,000	12,578	11,098	10,621
外注委託費	840	8,829	4,000	1,200	2,040	1,080
損害保険料	175	379	0	246	561	311
減価償却費	14,494	32,942	34,000	18,087	36,274	21,390
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,700	6,701	0	3,779	6,000	1,249
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	36,916	129,508	89,000	98,507	100,026	106,385
(参考) 期末時点稼働率	100%	-	100%	100%	100%	100%
(参考) 期末時点賃貸先数	1	-	1	1	1	1

物件番号	25	26	27	29	30	31
物件名	ホテルビスタ 蒲田東京	チサンイン蒲田	ホテルビスタ 橋本(注5)	ホテル京阪 ユニバーサル・ シティ	ホテル サンルート新橋	ヒルトン 東京ベイ (注7)
(A) 不動産運用収益 小計	93,604	50,142	41,547	561,978	350,121	1,283,669
固定賃料	93,534	-	41,300	(注6)	282,266	1,275,150
変動賃料	-	50,142	-	(注6)	34,314	-
その他収入	70	-	247	(注6)	33,541	8,519
(B) 不動産運用費用 小計	43,185	22,290	7,676	148,408	76,042	228,131
支払地代・その他賃借料	-	-	-	21,110	-	90,008
固定資産税等	12,537	4,757	2,934	35,291	18,882	-
外注委託費	1,200	1,080	590	4,353	4,730	18,902
損害保険料	280	122	87	1,734	384	2,759
減価償却費	25,247	10,438	3,115	80,968	21,073	113,934
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	3,920	5,891	947	4,951	30,972	2,525
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	50,418	27,852	33,871	413,569	274,078	1,055,538
(参考) 期末時点稼働率	100%	100%	-	100%	100%	100%
(参考) 期末時点賃貸先数	1	1	-	1	5	1

物件番号	32
物件名	イビス スタイルズ 京都ステーション (注8)
(A) 不動産運用収益 小計	92,775
固定賃料	7,169
変動賃料	70,710 (注1)
その他収入	14,895
(B) 不動産運用費用 小計	17,959
支払地代・その他賃借料	-
固定資産税等	-
外注委託費	4,906
損害保険料	86
減価償却費	6,935
固定資産除却損	-
その他費用	6,030
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	74,815
(参考) 期末時点稼働率	100%
(参考) 期末時点賃貸先数	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65ページ「D. ホテル事業の概要<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) パールホテル茅場町は、平成25年11月13日付で譲渡しました。

(注5) ホテルビスタ橋本は、平成25年6月28日付で譲渡しました。

(注6) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注7) ヒルトン東京ベイは、平成25年4月26日付で取得しました。

(注8) イビス スタイルズ 京都ステーションは、平成25年10月31日付で取得しました。

(注9) 前期に譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条及びミレニアホテル松山の物件番号7及び28は欠番となります。

C. ポートフォリオの分散状況

a. 業態分散

当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	4,321	61,372	38.6
フルサービスホテル	3,139	34,900	22.0
リゾートホテル	4,610	62,630	39.4
合計	12,072	158,902	100.0

b. 地域分散

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

地域(注5)	年間賃料総額(注2) (百万円)	取得価格(注3) (百万円)	投資比率(注4) (%)
関東(東京を除く)	3,808	50,020	31.5
関西	3,283	41,820	26.3
東京	1,708	25,605	16.1
沖縄	1,903	26,510	16.7
その他	1,369	14,947	9.4
合計	12,072	158,902	100.0

c. グレード分散

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

グレード	年間賃料総額(注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	3,276	44,950	28.3
アッパーミドル	1,510	15,000	9.4
ミッドプライス	5,941	79,842	50.2
エコノミー	1,342	19,110	12.0
合計	12,072	158,902	100.0

d. 築年数分散

当期末保有資産の築年数毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。築年数は、登記簿又は登記記録において新築年月として記載されている年月から平成25年12月末日までの期間によつています。

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	470	6,600	4.2
5年超10年以内	1,789	25,186	15.8
10年超20年以内	6,684	84,986	53.5
20年超	3,128	42,130	26.5
合計	12,072	158,902	100.0

e. 契約残存期間分散

当期末保有資産の契約残存期間毎の年間賃料総額及び当期末保有資産全体の年間賃料総額に占める該当物件の年間賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、契約残存期間は、平成25年12月末日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。

契約残存期間	年間賃料総額（注2） （百万円）	年間賃料総額比率 （%）
5年未満	2,987	24.7
5年超10年以内	7,289	60.4
10年超20年以内	1,795	14.9
20年超	—	—
合 計	12,072	100.0

f. 賃料種別分散

当期末保有資産の賃料種別毎の年間賃料総額及び当期末保有資産全体の年間賃料総額に占める該当物件の年間賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、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	8,907	73.8
変動賃料等	3,165	26.2
合 計	12,072	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、HMJ 5ホテルについては、平成25年1月1日から平成25年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額を、イビス東京新宿については、ホテル部分における平成25年1月1日から平成25年12月31日までに実際に発生した運営委託収入の総額と、当期末における店舗テナント部分における各テナントの月額賃料収入等に12を乗じた額の合計額を、また、チサンイン蒲田については、平成25年1月1日から平成25年12月31日までに実際に発生した変動賃料の総額を、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25年10月31日から平成25年12月31日までの約2ヶ月間に実際に発生した運営委託収入の総額に6を乗じた額と、当期末における店舗テナント部分における各テナントの月額賃料収入等に12を乗じた額の合計額を、記載しています。なお、HMJ 5ホテルの変動賃料の詳細は、後記57ページの「<参考情報1>HMJの定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要」をご参照ください。

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

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

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

D. ホテル事業の概要

<参考情報1> HMJの定期建物賃貸借契約及びホテル事業の概要

① 定期建物賃貸借契約

HMJ 5ホテル（神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島）の賃料体系は下記のとおりです。

(1) 契約期間

平成24年4月1日から平成31年12月31日までの7年9ヶ月間

(2) 営業期間

毎年1月1日から12月末日までの期間になります。

(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25年1月1日から平成25年12月31日までの主要指標は以下のとおりです。（注2）

		①. 神戸メリケンパークオリエンタルホテル		②. オリエンタルホテル東京ベイ		③. なんばオリエンタルホテル		④. ホテル日航アリビラ		⑤. オリエンタルホテル広島		合計／平均	
			売上比率		売上比率		売上比率		売上比率		売上比率		売上比率
宿泊部門 指標 (%, 円)	客室稼働率	81.5%	—	96.1%	—	91.9%	—	78.0%	—	77.5%	—	86.1%	—
	ADR（注3）	14,526	—	20,125	—	10,918	—	25,127	—	8,446	—	17,297	—
	RevPAR（注4）	11,844	—	19,349	—	10,037	—	19,594	—	6,545	—	14,886	—
財務指標 (百万円)	総売上高	5,210	100.0%	7,182	100.0%	1,972	100.0%	5,375	100.0%	2,254	100.0%	21,994	100.0%
	宿泊部門	1,519	29.2%	3,912	54.5%	1,036	52.5%	3,125	58.1%	596	26.5%	10,188	46.3%
	料飲部門	3,316	63.6%	2,775	38.6%	150	7.6%	1,768	32.9%	1,587	70.4%	9,596	43.6%
	物販部門	119	2.3%	—	—	—	—	374	7.0%	—	—	494	2.2%
	テナント部門	63	1.2%	269	3.7%	736	37.3%	—	—	24	1.1%	1,091	5.0%
	その他部門	194	3.7%	226	3.1%	50	2.5%	108	2.0%	47	2.1%	625	2.8%
	G O P	1,122	21.5%	1,917	26.7%	1,048	53.2%	1,718	32.0%	350	15.5%	6,155	28.0%

（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25年1月1日から平成25年12月31日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

（注3）ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注4）RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

③ 月次のホテル事業の概要

HMJ 5 ホテルのホテル事業の平成23年1月1日から平成25年12月31日までの月次の主要指標は以下のとおりです。

HMJ 5 ホテル合計

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
客室稼働率	平成23年	74.6%	75.8%	61.3%	52.6%	69.2%	72.0%
	平成24年	72.3%	79.4%	85.3%	79.5%	77.5%	79.3%
	平成25年	75.1%	84.1%	89.1%	85.3%	84.1%	83.6%
ADR (円)	平成23年	12,912	12,213	14,091	14,006	14,926	12,328
	平成24年	12,907	11,693	16,093	14,920	15,875	13,511
	平成25年	13,640	12,454	16,252	15,417	16,113	13,994
RevPAR (円)	平成23年	9,632	9,258	8,642	7,368	10,322	8,876
	平成24年	9,337	9,289	13,730	11,866	12,300	10,718
	平成25年	10,242	10,471	14,481	13,156	13,546	11,703
売上高 (百万円)	平成23年	1,466	1,390	1,341	1,296	1,640	1,387
	平成24年	1,402	1,416	1,935	1,677	1,655	1,594
	平成25年	1,410	1,355	1,915	1,711	1,806	1,599

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成23年	82.3%	90.4%	87.3%	88.0%	86.3%	80.7%
	平成24年	83.1%	93.2%	87.0%	88.7%	86.5%	80.5%
	平成25年	87.5%	94.8%	88.9%	88.6%	88.6%	82.8%
ADR (円)	平成23年	18,983	25,157	16,284	15,240	13,705	16,731
	平成24年	19,236	25,365	15,725	14,982	14,723	17,174
	平成25年	20,338	28,240	17,674	16,150	16,080	18,840
RevPAR (円)	平成23年	15,631	22,748	14,223	13,404	11,825	13,498
	平成24年	15,982	23,628	13,682	13,291	12,740	13,822
	平成25年	17,803	26,779	15,707	14,317	14,246	15,595
売上高 (百万円)	平成23年	1,940	2,282	1,727	1,974	1,904	1,876
	平成24年	1,966	2,367	1,707	1,854	1,864	1,874
	平成25年	1,994	2,543	1,849	1,891	1,943	1,976

(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23年	66.5%	61.4%	74.7%	61.4%	83.3%	76.0%
	平成24年	61.7%	68.8%	82.3%	76.1%	79.9%	78.4%
	平成25年	68.7%	70.2%	85.0%	82.8%	79.6%	76.4%
ADR (円)	平成23年	12,050	12,149	13,876	14,140	14,722	12,390
	平成24年	13,055	11,582	13,142	13,529	14,771	12,695
	平成25年	12,623	12,644	12,823	12,952	15,424	12,591
RevPAR (円)	平成23年	8,019	7,456	10,364	8,676	12,263	9,420
	平成24年	8,049	7,968	10,812	10,302	11,799	9,956
	平成25年	8,677	8,880	10,896	10,728	12,272	9,614
売上高 (百万円)	平成23年	372	358	445	439	531	401
	平成24年	359	357	508	448	459	413
	平成25年	343	321	446	422	485	398

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成23年	74.0%	87.6%	83.0%	83.3%	82.9%	81.9%
	平成24年	78.1%	94.3%	86.2%	85.2%	84.1%	84.6%
	平成25年	78.8%	92.6%	84.2%	86.3%	86.2%	86.7%
ADR (円)	平成23年	14,860	18,026	14,827	15,290	13,841	17,598
	平成24年	13,645	16,909	13,916	14,523	14,555	17,964
	平成25年	14,265	18,025	14,389	14,047	15,032	17,981
RevPAR (円)	平成23年	10,997	15,795	12,303	12,740	11,473	14,407
	平成24年	10,659	15,946	11,991	12,378	12,234	15,199
	平成25年	11,237	16,689	12,114	12,123	12,962	15,585
売上高 (百万円)	平成23年	468	490	456	555	532	507
	平成24年	439	481	440	498	538	526
	平成25年	398	458	435	475	508	520

(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23年	87.5%	91.1%	44.4%	17.9%	53.5%	68.1%
	平成24年	90.2%	97.4%	98.8%	83.7%	91.3%	93.2%
	平成25年	90.5%	98.7%	98.7%	87.8%	95.5%	97.6%
ADR (円)	平成23年	14,091	12,845	14,156	12,410	13,643	11,529
	平成24年	13,416	12,374	20,142	17,288	17,433	14,071
	平成25年	14,727	13,440	21,267	18,545	19,079	15,398
RevPAR (円)	平成23年	12,330	11,706	6,291	2,217	7,301	7,855
	平成24年	12,106	12,051	19,906	14,463	15,922	13,109
	平成25年	13,322	13,264	20,983	16,279	18,230	15,027
売上高 (百万円)	平成23年	510	462	262	211	393	382
	平成24年	488	458	669	509	565	532
	平成25年	485	435	670	525	597	496

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成23年	85.8%	99.6%	98.7%	99.1%	99.2%	99.1%
	平成24年	87.6%	98.9%	97.9%	96.2%	97.1%	96.0%
	平成25年	94.2%	98.5%	98.2%	98.6%	98.7%	97.0%
ADR (円)	平成23年	14,337	22,130	16,379	17,732	15,505	19,097
	平成24年	15,932	24,549	15,971	18,322	18,496	20,467
	平成25年	19,583	30,210	20,733	21,534	21,780	23,789
RevPAR (円)	平成23年	12,294	22,046	16,174	17,576	15,388	18,922
	平成24年	13,958	24,286	15,631	17,625	17,964	19,649
	平成25年	18,446	29,754	20,354	21,242	21,493	23,069
売上高 (百万円)	平成23年	456	599	516	657	643	657
	平成24年	503	667	509	600	614	649
	平成25年	557	748	610	664	689	705

(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23年	78.2%	79.4%	86.1%	89.8%	89.0%	93.5%
	平成24年	79.5%	75.4%	88.3%	92.0%	84.7%	82.5%
	平成25年	86.5%	95.1%	94.6%	90.2%	87.7%	88.8%
ADR (円)	平成23年	9,496	9,487	10,751	10,580	10,340	10,170
	平成24年	9,429	8,929	9,861	10,276	10,036	8,995
	平成25年	9,566	9,687	10,440	11,106	10,413	9,847
RevPAR (円)	平成23年	7,431	7,530	9,257	9,503	9,198	9,513
	平成24年	7,499	6,732	8,705	9,449	8,500	7,424
	平成25年	8,276	9,208	9,875	10,012	9,131	8,749
売上高 (百万円)	平成23年	151	140	162	161	164	163
	平成24年	142	141	154	157	152	140
	平成25年	150	148	165	161	158	152

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成23年	98.4%	92.9%	83.3%	83.4%	86.1%	86.8%
	平成24年	86.5%	96.5%	89.0%	94.0%	93.1%	89.3%
	平成25年	93.5%	97.0%	90.8%	93.9%	94.4%	90.8%
ADR (円)	平成23年	11,053	10,419	9,677	10,124	9,741	10,778
	平成24年	9,875	11,368	9,634	9,713	10,806	11,138
	平成25年	10,384	12,594	10,736	10,983	12,153	12,811
RevPAR (円)	平成23年	10,878	9,683	8,056	8,447	8,389	9,358
	平成24年	8,545	10,974	8,578	9,130	10,056	9,947
	平成25年	9,707	12,218	9,747	10,317	11,478	11,637
売上高 (百万円)	平成23年	179	171	142	152	148	176
	平成24年	153	177	151	159	163	170
	平成25年	164	188	160	167	175	184

(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23年	72.2%	74.1%	56.2%	65.2%	67.1%	66.5%
	平成24年	60.2%	76.8%	77.7%	74.3%	57.2%	66.8%
	平成25年	62.0%	78.2%	84.4%	86.2%	73.5%	74.4%
ADR (円)	平成23年	16,253	14,881	20,862	20,045	23,781	17,714
	平成24年	17,858	14,251	20,698	20,061	24,846	20,292
	平成25年	19,466	15,184	19,812	19,794	20,702	19,531
RevPAR (円)	平成23年	11,729	11,034	11,731	13,070	15,949	11,781
	平成24年	10,745	10,942	16,073	14,901	14,222	13,545
	平成25年	12,064	11,867	16,727	17,070	15,209	14,538
売上高 (百万円)	平成23年	317	276	302	332	380	303
	平成24年	283	292	416	376	335	339
	平成25年	302	300	432	423	372	364

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成23年	85.3%	88.0%	85.2%	86.7%	76.6%	54.9%
	平成24年	86.1%	85.2%	81.6%	86.2%	75.0%	53.9%
	平成25年	88.7%	92.6%	83.4%	79.6%	73.7%	59.3%
ADR (円)	平成23年	38,190	53,155	25,615	18,253	16,694	23,055
	平成24年	38,954	54,220	24,982	17,670	15,574	22,336
	平成25年	38,521	54,989	25,856	17,861	15,800	23,538
RevPAR (円)	平成23年	32,587	46,803	21,816	15,834	12,781	12,666
	平成24年	33,543	46,177	20,375	15,233	11,679	12,034
	平成25年	34,150	50,935	21,570	14,215	11,640	13,953
売上高 (百万円)	平成23年	678	899	465	420	376	325
	平成24年	686	877	430	413	330	312
	平成25年	697	960	463	388	332	343

(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23年	57.5%	61.0%	60.8%	53.0%	65.1%	60.1%
	平成24年	60.8%	63.8%	69.6%	70.2%	70.5%	68.3%
	平成25年	59.9%	69.1%	75.6%	76.4%	79.4%	73.1%
ADR (円)	平成23年	8,297	8,577	8,783	8,597	8,802	7,626
	平成24年	7,627	7,886	8,248	8,189	8,400	7,748
	平成25年	7,791	7,983	8,472	8,351	8,889	7,767
RevPAR (円)	平成23年	4,768	5,235	5,337	4,560	5,727	4,581
	平成24年	4,640	5,035	5,744	5,752	5,924	5,288
	平成25年	4,665	5,516	6,408	6,379	7,057	5,674
売上高 (百万円)	平成23年	116	153	170	154	172	139
	平成24年	129	169	188	186	145	171
	平成25年	130	151	202	180	194	190

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成23年	63.1%	75.3%	76.6%	77.0%	79.4%	76.2%
	平成24年	70.8%	88.8%	71.3%	75.4%	79.3%	76.7%
	平成25年	76.4%	91.2%	82.2%	79.6%	89.0%	77.7%
ADR (円)	平成23年	8,461	9,170	8,264	8,406	8,367	8,327
	平成24年	8,089	8,954	8,187	8,343	8,534	8,448
	平成25年	8,182	9,547	8,490	8,492	8,623	8,227
RevPAR (円)	平成23年	5,340	6,904	6,334	6,468	6,647	6,342
	平成24年	5,730	7,953	5,840	6,292	6,767	6,478
	平成25年	6,252	8,708	6,976	6,760	7,674	6,390
売上高 (百万円)	平成23年	159	123	148	190	204	210
	平成24年	185	164	176	185	219	218
	平成25年	178	190	181	196	239	225

(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25年1月1日から平成25年12月31日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25年11月1日から平成25年12月31日までの月次の主要指標は以下のとおりです。

(注) 運営委託方式について

運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取込むものです。

具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業(運営)から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。このホテル収益の成果を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。

運営委託方式は、ホテルの運営による収益が、全て本投資法人の不動産運用収入に反映されるため、ホテル収益の上昇局面においては、その収益向上の成果を直接かつ即座に、本投資法人に取込むことが可能となります。一方、ホテル収益の下降局面においては、その収益が大幅に減少する可能性があり、「運営委託による不動産運用収入」がマイナスになるリスクもあります。そのため本投資法人の最終損益にも重要な影響を及ぼす可能性があります。このように、ホテル収益のアップ・サイド及びダウン・サイドが本投資法人の不動産運用収入に直接反映されることとなります。

運営委託契約に関するリスクについては、平成25年4月2日付有価証券届出書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 8. 投資リスク (1) リスク要因 ②本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク (ロ) ホテルの運営委託契約に関するリスク」をご参照ください。

イビス東京新宿

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

		7月	8月	9月	10月	11月	12月
客室稼働率	平成24年	86.2%	84.5%	73.5%	76.9%	79.5%	80.8
	平成25年	94.6%	92.7%	92.0%	95.2%	93.6%	90.1%
ADR (円)	平成24年	9,294	9,311	9,359	9,428	9,708	9,792
	平成25年	10,238	10,364	10,376	10,481	10,967	10,762
RevPAR (円)	平成24年	8,008	7,863	6,878	7,252	7,721	7,907
	平成25年	9,685	9,609	9,543	9,979	10,266	9,700
売上高 (百万円)	平成24年	56	55	46	51	53	55
	平成25年	69	69	66	71	71	69

(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

		11月	12月
客室稼働率	平成25年	86.4%	69.0%
A D R (円)	平成25年	12,846	9,566
RevPAR (円)	平成25年	11,106	6,599
売上高 (百万円)	平成25年	76	47

(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、A D R、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物件を除く当期末保有資産の平成25年1月から平成25年12月までの各月のホテル稼働率(注1)について、各物件のホテル賃借人から提供を受けた数値を記載しています。

物件 番号	名称	平成25年	平成25年	平成25年	平成25年	平成25年	平成25年	平成25年	平成25年	平成25年	平成25年	平成25年	平成25年
		1月 (%)	2月 (%)	3月 (%)	4月 (%)	5月 (%)	6月 (%)	7月 (%)	8月 (%)	9月 (%)	10月 (%)	11月 (%)	12月 (%)
8	ザ・ビーチタワー 沖縄	67.7	91.9	87.1	80.0	67.9	80.0	90.8	97.6	88.3	81.0	76.4	68.2
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
10	ドーミーイン熊本	90.0	96.5	96.2	95.2	93.5	93.2	94.0	98.3	94.0	96.3	97.5	93.5
11	ドーミーインなんば	91.3	97.8	97.3	93.4	84.3	78.5	85.4	94.8	78.0	83.7	88.1	83.6
12	ドーミーイン水道橋	90.8	98.3	96.6	94.2	91.9	94.8	96.0	97.8	89.7	94.2	97.8	94.4
13	ドーミーインEXPRESS 浅草	93.2	97.7	96.7	95.4	90.5	91.3	84.0	94.5	94.5	96.0	89.7	85.3
14	博多中洲ワシントン ホテルプラザ (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
15	奈良ワシントン ホテルプラザ (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
16	R&Bホテル 上野広小路(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
17	R&Bホテル 東日本橋(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
18	コンフォートホテル 東京東日本橋 (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
19	コンフォートホテル 新山口(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
21	ダイワロイネット ホテル秋田(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
22	スマイルホテル 日本橋三越前 (注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
23	ホテルサンルート 新潟(注2)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
24	東横イン博多口駅前 本館・シングル館	84.5	92.9	91.5	90.3	89.3	87.3	93.7	93.9	91.9	94.3	96.6	89.4
25	ホテルビスタ 蒲田東京	88.3	96.2	94.4	95.5	91.0	97.0	94.1	88.4	90.2	92.5	93.9	85.8
26	チサンイン蒲田	76.6	86.0	83.6	84.6	77.5	81.8	85.5	88.0	78.6	90.7	94.1	82.3
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) 譲渡済み資産であるホテルリソル札幌 南二条、パールホテル茅場町、ホテルビスタ橋本及びミレニアホテル松山の物件番号7、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、当期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。資本的支出額1,280百万円と修繕費51百万円の合計1,332百万円の支出を次期に予定しています。

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)		
			総額	当期 支払額	既支払 総額
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡読谷村)	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	—	13
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡読谷村)	外壁塗装工事	自 平成26年1月 至 平成26年3月	69	—	—
なんばオリエントホテル (大阪府大阪府中央区)	非常用発電機工事	自 平成26年10月 至 平成26年11月	68	—	—
合計			470	—	13

(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、期中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、期中の資本的支出額の合計は854百万円であり、期中費用に区分された修繕費40百万円と併せ、895百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市中央区)	4階大宴会場のリニューアル工事	自 平成25年8月 至 平成25年8月	89
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	レストラン「グランサンク」のリニ ューアル工事	自 平成25年6月 至 平成25年7月	45
合計			134

(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。