



ジャパン・ホテル・リート投資法人

(証券コード：8985)
<http://www.jhrth.co.jp/>

決算説明会 第14期 (2013年12月期)

2014年2月21日

I. 2013年12月期 決算ハイライト		Appendix 1 基本情報	
1. 決算ハイライト	3	1. 保有物件一覧	31
2. HMJ5ホテル 月別業績ハイライト	4	2. 賃貸借契約の概要	33
II. 決算の概要		3. JHRの運用手法	35
1. 運用実績	6	4. ポートフォリオマップ	36
2. 収益予想	7	5. 主な既存物件	37
3. 貸借対照表（要約）	8	Appendix 2 主要変動賃料ホテル指標データ	
III. 主要変動賃料ホテル業績		1. ホテル指標データ	39
1. HMJ5ホテル 業績ハイライト	10	Appendix 3 投資主構成と投資口価格	
2. HMJ5ホテル 個別業績ハイライト	11	1. 大口投資主情報・投資口保有区分	44
3. イビス東京新宿 業績ハイライト	16	2. 投資口価格・時価総額の推移	45
4. イビス スタイルズ 京都ステーション 業績ハイライト	17	Appendix 4 本資産運用会社の概要	
IV. 本投資法人の特徴		1. 本資産運用会社の概要	47
1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	19	2. 本資産運用会社の特徴とガバナンス	48
2. 中長期におけるホテル宿泊売上増加の背景	20	Appendix 5 マーケットデータ	
3. 負ののれんの活用	21	1. 観光マーケット情報	50
4. 投資主優待制度	22	2. 訪日外客数の推移	51
V. 運用戦略		3. 景気の現状判断（方向性）/業種別DI推移	52
1. 3つの成長エンジンと運用戦略のポイント	24		
2. 外部成長戦略	25		
3. 内部成長戦略	26		
4. 資本的支出の実績及び計画	27		
5. ホテル別の主なCAPEXⅢ	28		
6. 財務戦略	29		
		(ご参考) 本投資法人ホームページのご紹介	

旧日本ホテルファンド投資法人（以下「旧NHF」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NHF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 . 2013年12月期 決算ハイライト

1. 決算ハイライト

1 物件取得（2物件）

ヒルトン東京ベイ

（2013/4/26取得）



- 取得価格：26,050百万円
- 鑑定価格：29,500百万円（注1）
- トロフィーアセットの取得
- P O + 借入れ + 手元資金による調達

イビススタイルズ 京都ステーション

（2013/10/31取得）



- 取得価格：6,600百万円
- 鑑定価格：6,750百万円（注1）
- 更なるアップサイドを目指し、取得と同時に運営受託者を変更

（注1）2013年12月末時点の鑑定価格です。

2 変動賃料ホテルの収益向上

<HMJ5ホテル（注2）の売上・GOP実績>

（2012年） （2013年）

売上実績	21,312百万円	➔	21,994百万円 (+3.2%)
GOP実績	5,645百万円	➔	6,155百万円 (+9.0%)

（注2）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）

3 格付の取得・変更（格上げ）

R&I	期初 BBB+ (安定的)	➔	2013/10/30変更 A- (安定的)
JCR	2013/9/13新規取得 A (安定的)		

（注3）R&I：株式会社格付投資情報センター/JCR：株式会社日本格付研究所

4 投資法人債の発行

- 発行総額：2,500百万円
- 期間：3年
- 利率：0.89%

5 資産運用報酬体系の一部変更

1口当たり分配金額に直接連動する報酬体系の導入を決定。（2014年度より適用）

➔ 投資主の利益とのセイムボートを目指す
資産運用会社の姿勢の明確化

	(変更前)	➔	(変更後)	
運用報酬1 (上限)	総資産 ×0.4%		総資産 ×0.35%	(減少)
運用報酬2 (上限)	NOI ×1.0%		NOI ×1.0%	(変更なし)
運用報酬3 (上限)	なし		1口当たり 分配金額 ×43,000	(新設)

（注4）変更内容、用語の定義等の詳細は2013年10月24日付プレスリリースをご参照ください。

2013年の成長実績

	(前期末)	➔	(当期末)
資産規模 (取得価格)	130,883 百万円		158,902 百万円
償却後 NOI利回り ^(注5)	4.5%		4.8%
LTV (鑑定ベース)	49.7%		45.0%
借入れコスト ^(注6)	2.26%		2.02%

1口当たり分配金

前期実績 (年換算)	➔	当期実績
1,621円		1,939円

（注5）前期末における償却後NOI利回りは、2012年12月期（9ヶ月）の実績を年換算して算出しています。
（注6）各期末時点における借入コストの年換算値です。

2. HMJ 5 ホテル 月別業績ハイライト

- ✓ 宿泊部門が好調に推移。稼働率・ADRともにほぼ全て前年同月比増加となり、RevPARが大幅に向上。
- ✓ 総売上も、前年同月比ほぼ横ばいまたは微減から、4月以降は増加傾向。また、利益寄与度の高い宿泊部門伸長により、GOPは更に上昇。

			1月	2月	3月	4月	5月	6月	1~6月 合計	7月	8月	9月	10月	11月	12月	7~12月 合計	年間 合計
宿泊部門の 主な指標	稼働率	2013年	75.1%	84.1%	89.1%	85.3%	84.1%	83.6%	83.5%	87.5%	94.8%	88.9%	88.6%	88.6%	82.8%	88.5%	86.1%
		2012年	72.3%	79.4%	85.3%	79.5%	77.5%	79.3%	78.9%	83.1%	93.2%	87.0%	88.7%	86.5%	80.5%	86.5%	82.7%
		前年同月比	3.8%	5.8%	4.4%	7.3%	8.5%	5.4%	5.9%	5.4%	1.8%	2.1%	-0.1%	2.4%	2.8%	2.4%	4.0%
	ADR (円)	2013年	13,640	12,454	16,252	15,417	16,113	13,994	14,718	20,338	28,240	17,674	16,150	16,080	18,840	19,691	17,297
		2012年	12,907	11,693	16,093	14,920	15,875	13,511	14,230	19,236	25,365	15,725	14,982	14,723	17,174	17,978	16,200
		前年同月比	5.7%	6.5%	1.0%	3.3%	1.5%	3.6%	3.4%	5.7%	11.3%	12.4%	7.8%	9.2%	9.7%	9.5%	6.8%
	RevPAR (円)	2013年	10,242	10,471	14,481	13,156	13,546	11,703	12,295	17,803	26,779	15,707	14,317	14,246	15,595	17,434	14,886
		2012年	9,337	9,289	13,730	11,866	12,300	10,718	11,227	15,982	23,628	13,682	13,291	12,740	13,822	15,549	13,400
		前年同月比	9.7%	12.7%	5.5%	10.9%	10.1%	9.2%	9.5%	11.4%	13.3%	14.8%	7.7%	11.8%	12.8%	12.1%	11.1%
ホテル総売上 (百万円)	2013年	1,410	1,355	1,915	1,711	1,806	1,599	9,797	1,994	2,543	1,849	1,891	1,943	1,976	12,197	21,994	
	2012年	1,402	1,416	1,935	1,677	1,655	1,594	9,679	1,966	2,367	1,707	1,854	1,864	1,874	11,633	21,312	
	前年同月比	0.6%	-4.3%	-1.0%	2.1%	9.1%	0.3%	1.2%	1.4%	7.5%	8.4%	2.0%	4.2%	5.4%	4.8%	3.2%	

※ ADR【Average Daily Rate】

: 平均客室単価。一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数で除した値をいいます。

※ RevPAR【Revenue Per Available Room】

: 販売可能客室数当たり宿泊部門売上。一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいい、ADR×稼働率の値と同値になります。

※ GOP【Gross Operating Profit】

: 売上高営業粗利益。ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して直接発生した費用を控除した残額をいいます。

Ⅱ. 決算の概要

1. 運用実績

(単位：百万円)

		(A)	(B)	(B) - (A)	
		2012年12月期 実績 ※年換算 ^(注2)	2013年12月期 実績	差異	
損益	営業収益	9,638	11,472	1,834	
	変動賃料	2,189	2,811	①→	622
	固定賃料	7,448	8,661	②→	1,213
	NOI ^(注1)	8,139	9,907	1,768	
		6.2%	6.2%	0.0%	
	減価償却費	2,214	2,297	③→	83
	固定資産除却損	12	8	-4	
	譲渡損失	0	1,189	④→	1,189
	償却後NOI ^(注1)	5,912	6,413	501	
		4.5%	4.8%	0.3%	
	その他の営業費用	870	1,045	⑤→	175
	営業利益	5,042	5,367	325	
	営業外収益	4	6	2	
	営業外費用	1,633	1,634	1	
経常利益	3,412	3,740	328		
当期純利益	3,410	3,233	⑥→	-177	
分配金	負ののれん活用額	12	1,848	⑦→	1,836
	分配金総額	3,422	5,083	1,661	
	発行済投資口数(口)	2,111,281	2,621,281	⑧→	510,000
	1口当たり分配金(円)	1,621	1,939	318	

主な差異要因

①	HMJ5ホテル収益増加：	+416
	新宿収益増加：	+110
	その他：	+96
②	物件取得による増加：	+1,282
	物件売却による減少：	▲71
	その他：	+2
③	物件取得による増加：	+120
	物件売却による減少等：	▲37
④	物件売却による譲渡損失：	+1,189
⑤	物件取得に伴う手数料等増加：	+108
	その他：	+67
⑥	決算時点売却予定物件の減損損失：	▲517
⑦	譲渡損失・減損損失分：	+1,705
	除却損：	▲4
	希薄化対応分：	+135
⑧	ヒルトン取得のための公募増資	

(注1) それぞれ右記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 + 当期減価償却費 + 当期固定資産除却損、NOI利回り = NOI / 期末保有物件の取得価格合計、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 / 期末保有物件の取得価格合計

(注2) 2012年12月期(9ヶ月)の実績値を年換算しています。ただし、HMJ5ホテルに関わる変動賃料は、2012年1月から2012年12月の実績値を元に算出しています。2012年12月期に取得した資産については2012年12月期末時点における2013年の年間予想値を、2012年12月期に譲渡した資産については年間を通じて所有していないことを前提に算出しています。また、負ののれんの発生益、譲渡損失、減損損失の発生がないことを前提にしています。

2. 収益予想

(単位：百万円)

		(A)	(B)	(B) - (A)	
		2012年12月期 実績 ※年換算 ^(注2)	2013年12月期 実績 ^(注3)	2014年12月期 予想 差異	
損益	営業収益	9,638	11,472	11,964	492
	変動賃料	2,189	2,811	3,006	①→ 195
	固定賃料	7,448	8,661	8,958	②→ 297
	NOI ^(注1)	8,139	9,907	10,180	273
		6.2%	6.2%	6.5%	0.3%
	減価償却費	2,214	2,297	2,358	61
	固定資産除却損	12	8	13	5
	譲渡損失	0	0	0	0
	償却後NOI ^(注1)	5,912	7,602	7,808	206
		4.5%	4.8%	5.0%	0.2%
	その他の営業費用	870	1,045	1,124	③→ 79
	営業利益	5,042	6,556	6,684	128
	営業外収益	4	6	0	-6
	営業外費用	1,633	1,634	1,609	-25
	経常利益	3,412	4,929	5,074	145
当期純利益	3,410	4,939	5,072	133	
分配金	負ののれん活用額	12	143	13	-130
	分配金総額	3,422	5,083	5,085	2
	発行済投資口数(口)	2,111,281	2,621,281	2,621,281	0
	1口当たり分配金(円)	1,621	1,939	1,940	1

主な差異要因

① HMJ5ホテル収益減： 京都の収益通年インパクト： その他：	▲124 +305 +14
② 2013年取得物件の通年インパクト： 売却物件の賃料減等：	+632 ▲335
③ 資産増加に伴う手数料等増加： その他：	+52 +27

2014年12月期予想の主な前提条件^(注4)

- **運用資産**：2014年1月24日付で売却したドリーミンなんばを除く既存27物件を通期において継続保有、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849百万円、減価償却費は定額法により算出
- **営業外費用**：支払利息及び融資関連費用等借入関連コストとして1,577百万円を見込む
- **借入金**：期首の借入金及び投資法人債の合計残高は74,784百万円、期末は73,449百万円を前提
- **投資口数**：発行済投資総口数2,621,281口を前提
- **1口当たり分配金**：固定資産除却損13百万円について負ののれんを活用

(注1) それぞれ右記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+当期減価償却費+当期固定資産除却損、NOI利回り=NOI/期末保有(予定)物件の取得価格合計、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/期末保有(予定)物件の取得価格合計

(注2) 前頁注2をご参照ください。

(注3) 比較のため、譲渡損失、減損損失を除いた実績値です。

(注4) 詳細については、2013年12月19日付プレスリリース「平成26年12月期(第15期)の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

3. 貸借対照表 (要約)

(単位：百万円)

	2012年12月期 期末 2012.12.31	2013年12月期 期末 2013.12.31	差異
資産の部			
流動資産	9,960	13,642	3,682
現金及び預金 (注1)	8,922	12,553	3,631
営業未収入金	705	753	48
その他	331	335	4
固定資産	129,608	157,005	27,397
有形固定資産	109,153	136,529	27,376
建物 (注2)	577	546	-31
土地	-	-	-
信託建物 (注3)	49,364	53,480	4,116
信託土地	59,212	82,502	23,290
無形固定資産	19,836	19,824	-12
投資その他の資産	618	651	33
差入敷金及び保証金	180	170	-10
その他	437	481	44
繰延資産	55	79	24
資産合計	139,623	170,727	31,104

(注1) 信託現金及び信託預金を含みます。

(注2) 建物、構築物、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。

(注3) 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。

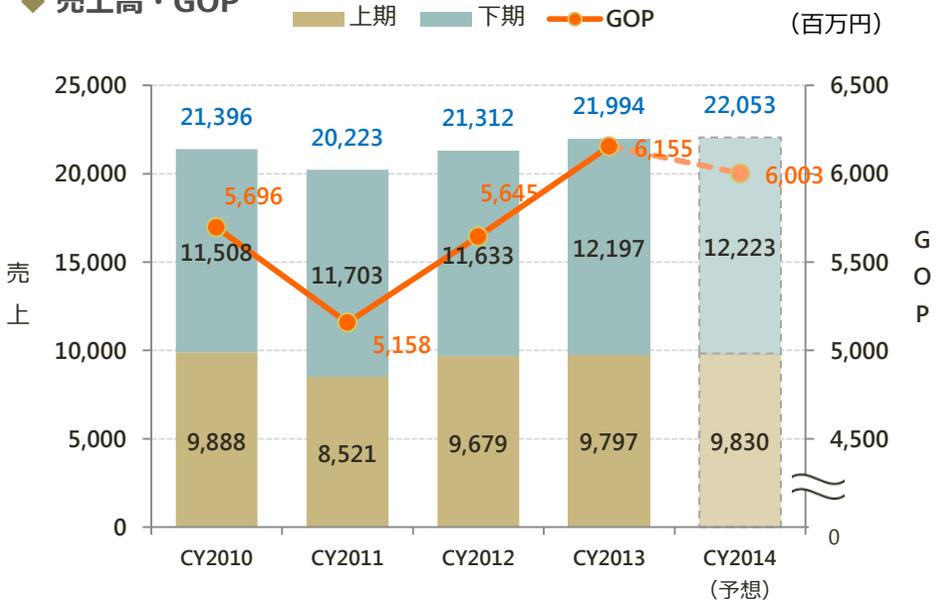
	2012年12月期 期末 2012.12.31	2013年12月期 期末 2013.12.31	差異
負債の部			
流動負債	12,540	17,887	5,347
営業未払金	298	238	-60
短期借入金	3,841	2,669	-1,172
1年以内返済予定投資法人債	2,000	-	-2,000
1年以内返済予定長期借入金	5,280	13,701	8,421
その他未払金	460	560	100
前受金	638	634	-4
その他	21	82	61
固定負債	58,072	63,084	5,012
長期借入金	54,098	55,913	1,815
投資法人債	-	2,500	2,500
預り敷金及び保証金	3,936	4,625	689
その他	38	45	7
負債合計	70,613	80,971	10,358
純資産の部			
出資総額	28,260	48,845	20,585
出資剰余金	21,746	21,746	0
配当積立金	-	16,017	16,017
当期末処分利益	19,031	3,235	-15,796
その他	-28	-88	-60
純資産合計	69,010	89,756	20,746
負債・純資産合計	139,623	170,727	31,104

Ⅲ. 主要変動賃料ホテル業績

1. HMJ 5 ホテル 業績ハイライト

HMJ5ホテルの売上高・GOP・経営指標^(注)推移

◆ 売上高・GOP



◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013	CY2014 (予想)
稼働率	80.4%	76.7%	82.7%	86.1%	85.7%
ADR (円)	15,980	15,846	16,200	17,297	16,937
RevPAR (円)	12,845	12,160	13,400	14,886	14,510
GOP (百万円)	5,696	5,158	5,645	6,155	6,003
GOP比率	26.6%	25.5%	26.5%	28.0%	27.2%

2013年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前年比 682M、3.2%増加。
- 宿泊部門は、国内レジャー需要と訪日外国人需要を積極的に取り込み、5ホテル全て稼働率・ADRとも増加させ、前年比989M、10.8%増加。
- 料飲部門は、レストラン売上は客室稼働率の向上等により増加したものの、婚礼売上が件数減により減少し、部門売上は前年比331M、3.3%減少。

2014年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比59M、0.3%増加の見込み。
- 宿泊部門は、引続きレジャー需要の取り込み強化及びレベニューマネジメントの精緻化を図る一方、オリエンタルホテル 東京ベイの東京ディズニーリゾート（以降、本資料において「TDR」）30周年明け反動の影響を見込んでおり、前期比265M、2.6%減少となる見込み。
- 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前期を上回り、部門売上は前期比279M、2.9%増加の見込み。

2014年1月～12月のGOP見通し

- 通期GOPは、前期比152M、2.5%減少の見込み。
- オリエンタルホテル 東京ベイのTDR30周年明けの反動で、利益率の高い宿泊売上が減少する影響により、通期GOP、GOP比率とも前期を下回る見込み。

(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。CY2014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. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト①

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

◆ 売上高・GOP



◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013
稼働率	81.3%	76.5%	80.0%	81.5%
ADR (円)	13,564	14,645	14,326	14,526
RevPAR (円)	11,027	11,197	11,464	11,844
GOP (百万円)	1,150	1,148	1,160	1,122
GOP比率	19.8%	20.7%	21.2%	21.5%

2013年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前年比255M、4.7%減少。
- 宿泊部門は、販路拡大によりレジャー需要の取り込みを図り、稼働率・ADRとも増加させ、前年比44M、3.0%増加。
- 料飲部門は、レストラン売上は営業体制の強化により増加したものの、一般宴会売上及び婚礼売上はともに件数減により減少したため、部門売上は前年比290M、8.1%減少。

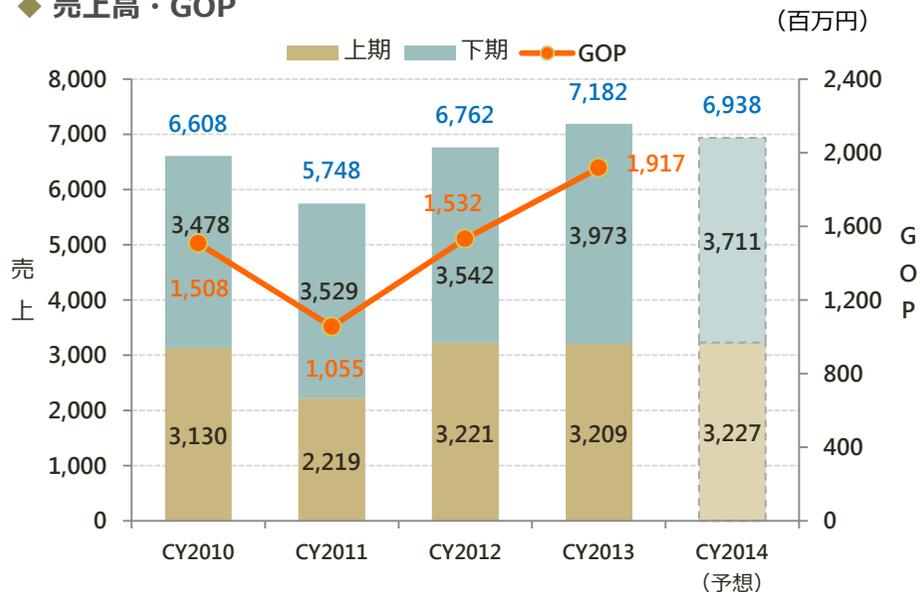
2014年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比196M、3.8%増加の見込み。
- 宿泊部門は、レジャー需要の更なる取り込みによりADRを増加させ、前期比32M、2.1%増加の見込み。
- 料飲部門は、オペレーションの改善により各部門とも売上の増加を見込み、部門売上は前期比135M、4.1%増加の見込み。

2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト②

オリエンタルホテル 東京ベイ

◆ 売上高・GOP



◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013
稼働率	90.2%	78.7%	94.0%	96.1%
ADR (円)	16,583	15,941	17,469	20,125
RevPAR (円)	14,950	12,542	16,425	19,349
GOP (百万円)	1,508	1,055	1,532	1,917
GOP比率	22.8%	18.3%	22.7%	26.7%

2013年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前年比420M、6.2%増加。
- 宿泊部門は、TDRが30周年イベントにより集客を伸ばす中、単価を高める戦略を実施し、稼働率・ADRとも増加させ、前年比580M、17.4%増加。
- 料飲部門は、レストラン売上及び一般宴会売上は前年比増加したものの、婚礼売上は件数減により減少し、部門売上は前年比170M、5.8%減少。

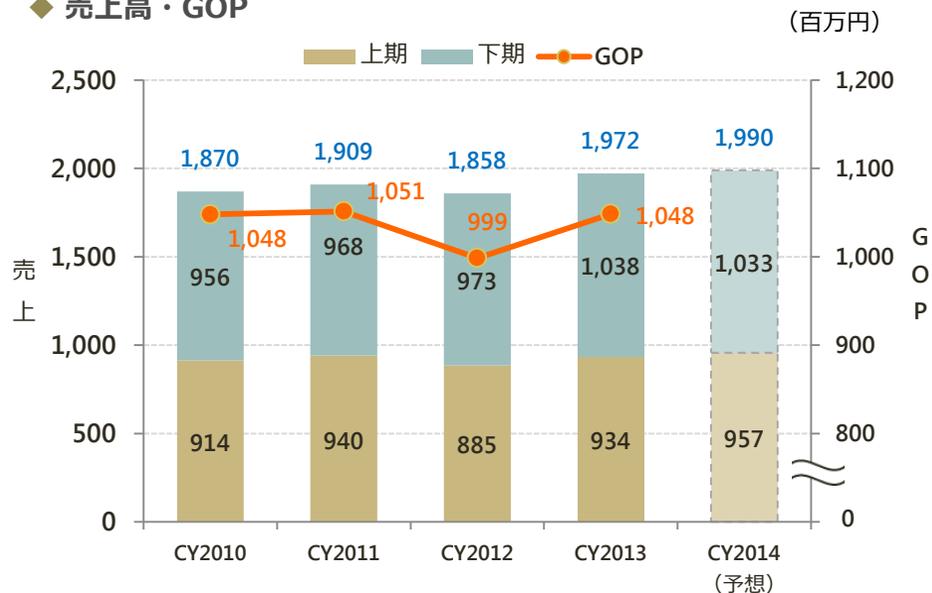
2014年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比244M、3.4%減少の見込み。
- 宿泊部門は、TDR30周年イベント明けの反動が予想され、前期比389M、9.9%減少の見込み。
- 料飲部門は、営業体制の強化による売上増を見込み、部門売上は前期比144M、5.2%増加の見込み。

2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト③

■ なんばオリエンタルホテル

◆ 売上高・GOP



◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013
稼働率	81.6%	87.3%	87.6%	91.9%
ADR (円)	9,677	10,250	10,049	10,918
RevPAR (円)	7,899	8,949	8,805	10,037
GOP (百万円)	1,048	1,051	999	1,048
GOP比率	56.0%	55.1%	53.7%	53.2%

2013年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前年比114M、6.1%増加。
- 宿泊部門は、国内外レジャー需要の増加を着実に取り込み、稼働率・ADRとも増加させ、前年比125M、13.7%増加。
- テナント部門は、前年の一部テナントからの解約金が発生していたため、前年比8M、1.0%の減少。

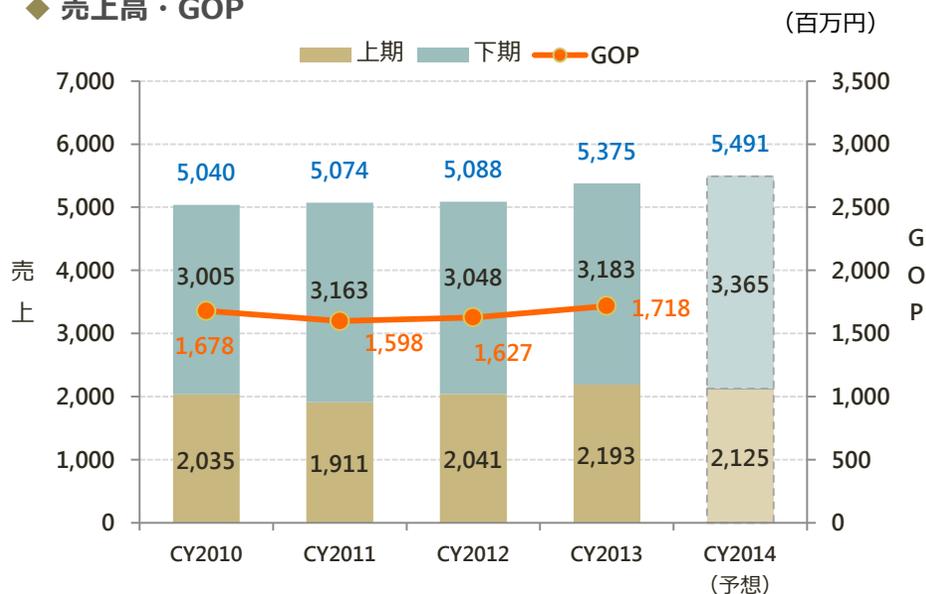
2014年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比18M、0.9%増加の見込み。
- 宿泊部門は、引き続き国内外レジャー客の取り込みに注力、稼働率及びADRとも高いレベルを維持してほぼ前期並みの売上となる見込み。
- 料飲部門は、レストラン売上はメニューの充実及び営業体制強化により、前期比11M、7.1%増加の見込み。

2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト④

ホテル日航アリビラ

◆ 売上高・GOP



◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013
稼働率	72.2%	73.2%	73.4%	78.0%
ADR (円)	25,800	24,934	25,030	25,127
RevPAR (円)	18,634	18,243	18,364	19,594
GOP (百万円)	1,678	1,598	1,627	1,718
GOP比率	33.3%	31.5%	32.0%	32.0%

2013年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前年比287M、5.6%増加。
- 宿泊部門は、沖縄への入島者数が前年を上回り好調に推移する中、Webエージェント及び旅行代理店への営業強化とともに、レベニューマネジメントの精緻化により稼働率・ADRとも増加させ、前年比188M、6.4%増加。
- 料飲部門は、客室稼働率の向上等によりレストラン売上が増加し、部門売上は前年比62M、3.7%増加。

2014年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比116M、2.1%増加の見込み。
- 宿泊部門は、1月～3月に客室改装に伴う一部売り止めが発生するものの、改装に伴い客室構成を整理するとともに、精緻なレベニューマネジメントにより通期でADRを増加させ、前期比92M、2.9%増加の見込み。
- 料飲部門は、営業体制強化により婚礼売上及びレストラン売上が前期を上回り、部門売上は前期比21M、1.2%増加の見込み。

2. HMJ 5 ホテル 個別業績ハイライト⑤

オリエンタルホテル広島

◆ 売上高・GOP



◆ 経営指標

	CY2010	CY2011	CY2012	CY2013
稼働率	70.3%	67.1%	72.2%	77.5%
ADR (円)	8,876	8,479	8,255	8,446
RevPAR (円)	6,240	5,692	5,959	6,545
GOP (百万円)	311	306	327	350
GOP比率	15.1%	15.8%	15.3%	15.5%

2013年1月～12月の売上実績

- 通期総売上は、前年比117M、5.5%増加。
- 宿泊部門は、国内レジャー需要を着実に取り込み、稼働率・ADRとも増加させ、前年比52M、9.5%増加。
- 料飲部門は、婚礼売上は営業体制の強化により増加、レストラン売上は客室稼働率の向上と各種集客施策が奏功し前年を上回り、部門売上は前年比72M、4.7%増加。

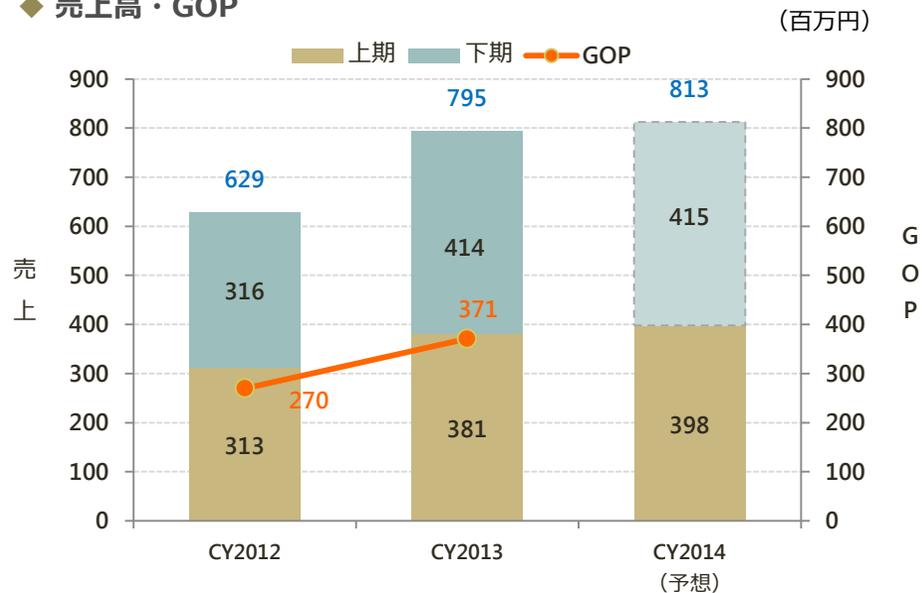
2014年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比26M、1.1%減少の見込み。
- 宿泊部門は、レジャー客の一層の取り込みを図り、ADRを増加させ、前期比3M、0.4%増加の見込み。
- 料飲部門は、一般宴会売上は増加を見込むが、婚礼売上の件数減を見込んでおり、部門売上は前期比32M、2.0%減少の見込み。

3. イビス東京新宿 業績ハイライト

イビス東京新宿

◆ 売上高・GOP



◆ 経営指標

	CY2012	CY2013
稼働率	83.5%	92.8%
ADR (円)	9,154	10,240
RevPAR (円)	7,641	9,502
GOP (百万円)	270	371
GOP比率	42.9%	46.7%

2013年1月～12月の売上実績

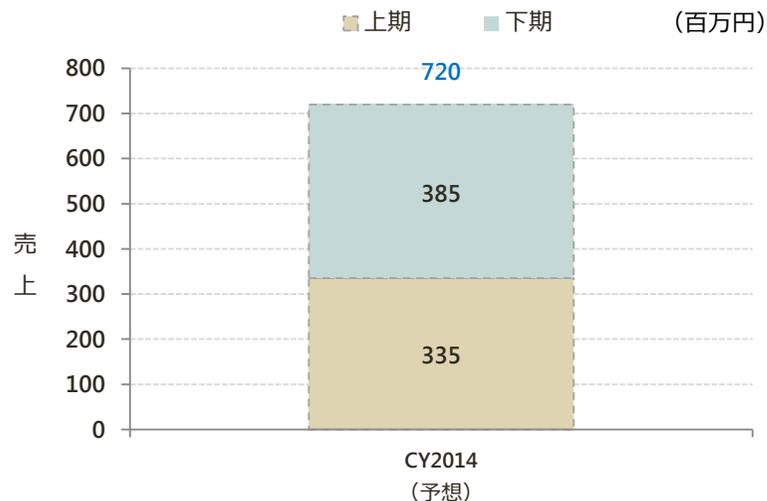
- 通期総売上は、前年比167M、26.5%増加。
- リブランド後、販売チャネル拡充によりビジネス客・レジャー客の取込みに注力、また訪日外国人需要の増加もオペレーターの自社予約サイトを中心に着実に取り込み、稼働率・ADRとも増加させ、宿泊売上は前年比136M、23.5%増加。

2014年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は、前期比18M、2.8%増加。
- 引き続き国内ビジネス客・レジャー客及び訪日外国人客の取り込みに注力するとともに、レベニューマネジメントの精緻化によりADRの増加を図り、宿泊売上は前期比19M、3.2%増加の見込み。

イビス スタイルズ 京都ステーション

◆ 売上高 (2014年計画値)



◆ 経営指標 (取得後 月別)

	2013年 11月	2013年 12月
稼働率	86.4%	69.0%
ADR (円)	12,846	9,566
RevPAR (円)	11,106	6,599
売上 (百万円)	76	47

取得後の売上実績

- リブランド後の総売上は123M。
- 2013年10月31日付取得と同時にリブランドを実施。
- リブランドに伴う宿泊予約サイトの変更や旅行代理店の契約変更等を進め、国内レジャー客及び訪日外国人客の取込みに注力。

2014年1月～12月の売上見通し

- 通期総売上は720Mの見込み。
- 早期に販売体制の構築と認知度の向上を図り、国内レジャー客の取込みに加え、オペレーターの自社ネットワークの活用により訪日外国人客を積極的に取込み、稼働率及びADRの向上を図る。

IV. 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

多様な賃料体系を組み合わせることにより、安定性とアップサイド・ポテンシャルを両立。

景気動向

交流人口の拡大

- ✓ 観光立国政策
- ✓ 訪日外国人旅行者
- ✓ 国内旅行者

アセットマネジメント戦略の立案・実行

アップサイドの追求

運営委託方式

変動賃料方式

- ホテルとの協力・信頼関係の構築
- 戦略的な資本的支出

ホテルの業績向上による賃料収入等の増加

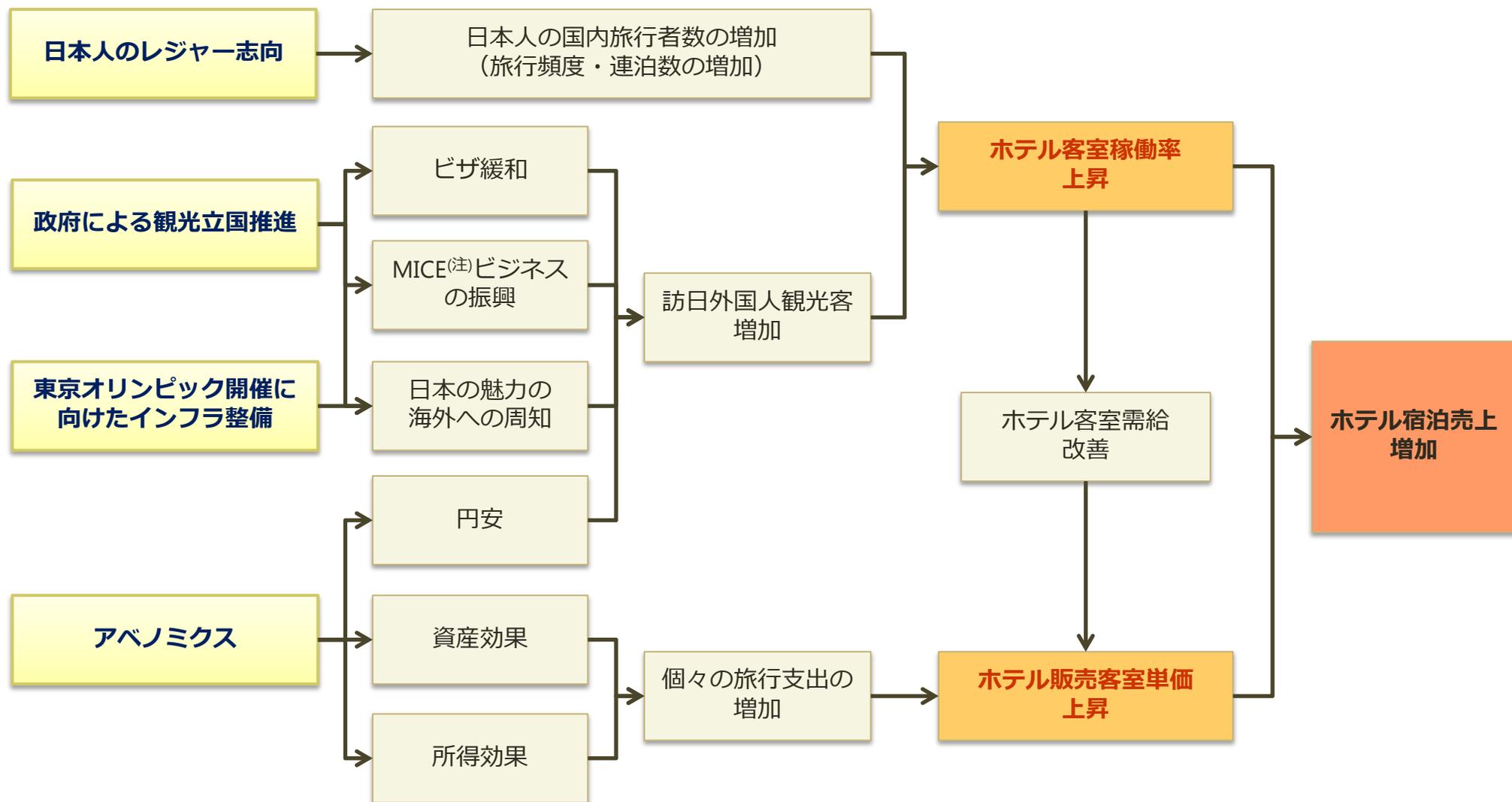
安定収益の確保

固定賃料方式

- 競争力・資産価値維持のための資本的支出

賃料負担能力の維持・向上

2. 中長期におけるホテル宿泊売上増加の背景



(注) Meeting (企業等のミーティング)、Incentive (企業等の報奨・研修旅行)、Convention (国際会議)、Exhibition/Event (展示会・イベント) の総称。

3. 負ののれんの活用

負ののれんの活用により、利益分配への一時的な影響を回避しつつ、戦略的なリノベーションやリブランド及びポートフォリオの入替え等を機動的に実施し、更なる成長を指向。

負ののれんの 主な活用方針

- ✓ 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
- ✓ 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
- ✓ 改装等により発生する固定資産除却損への対応

2012年 (2012年4月-12月)	負ののれん発生益の計上	185億円
	右記の各損失額を相殺し、 特殊要因を排除した 1口当たり分配金を支払い	減損損失 : 958百万円 譲渡損失 : 1,393百万円 固定資産除却損 : 9百万円 希薄化対応 : 200百万円
	負ののれんの残額 (配当積立金)	160億円
2013年 (2013年1月-12月)	負ののれんの活用額	減損損失 : 517百万円 譲渡損失 : 1,189百万円 固定資産除却損 : 8百万円 希薄化対応 : 135百万円
	負ののれんの残額	141億円
	負ののれんの活用額 (予定)	固定資産除却損 : 13百万円
2014年 (2014年1月-12月)	負ののれんの残額 (予定)	141億円

4. 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、投資主優待制度を実施。

✓ 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

対象ホテルの正規料金の50%宿泊割引券5枚及び20%レストラン割引券5枚

✓ 対象ホテル

HMJ5ホテル

◆ 投資主優待券の利用実績（2012年6月～2013年5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	109 枚	133 人	315 枚	880 人
オリエンタルホテル 東京ベイ	458 枚	533 人	750 枚	2,228 人
なんばオリエンタルホテル	64 枚	76 人	29 枚	53 人
ホテル日航アリビラ	131 枚	229 人	292 枚	778 人
オリエンタルホテル広島	168 枚	175 人	113 枚	283 人
合計	930 枚	1,146 人	1,499 枚	4,222 人

(注) 送付対象：2012年2月末の旧JHRの投資主 5,376人

◆ HMJ5ホテル



神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル



なんば
オリエンタルホテル



オリエンタルホテル 東京ベイ



オリエンタルホテル
広島



ホテル日航アリビラ

V. 運用戦略

1. 3つの成長エンジンと運用戦略のポイント

I. 3つの成長エンジン



II. 運用戦略のポイント

外部成長戦略

1. 国内及び訪日外国人レジャー客取込み可能なホテルの取得
2. ポートフォリオ全体の収益力・安定性・質の向上

内部成長戦略

1. ホテル収益向上による変動賃料等の増収の実現
2. 賃料負担力等をふまえた適正な固定賃料の維持

財務戦略

1. 当面LTV50%（総資産ベース）を上限とする運営
2. 投資法人債の発行等を含む資金調達手法の多様化
3. 返済期限の分散化と金利リスクマネジメント

外部環境に対する認識

■ ホテル投資市場の動向

- 景気回復並びに訪日外国人需要の増加によるホテル収益の増加、他のアセットクラスの利回りの低下の影響等から、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、取引価格はさらに上昇することが見込まれる。

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
- 主要な戦略的投資対象地域
 - 東京都心、大阪市、京都市、福岡市、長野県軽井沢町、神奈川県箱根町、北海道、沖縄等
- 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

外部環境に対する認識

■ 一般市場環境

- 本年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が、デフレ脱却に向けた安倍政権の経済対策への取り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への下支え、あるいは企業収益の改善やこれに伴う賃金アップが設備投資や家計所得の増加につながり、景気回復へ向かうことが期待される。

■ ホテル市場環境

- ホテルに対する需要は、消費マインド及び企業マインドの改善による国内レジャー及びビジネス需要の増加、並びに訪日外国人需要の増加により、引き続き好調に推移することが期待される。特に宿泊市場では、引続き単価の上昇が期待される。
- 中長期的には、①団塊世代の旅行需要、②政府による観光立国推進による訪日外国人旅行客数の増加が見込まれる。

基本方針

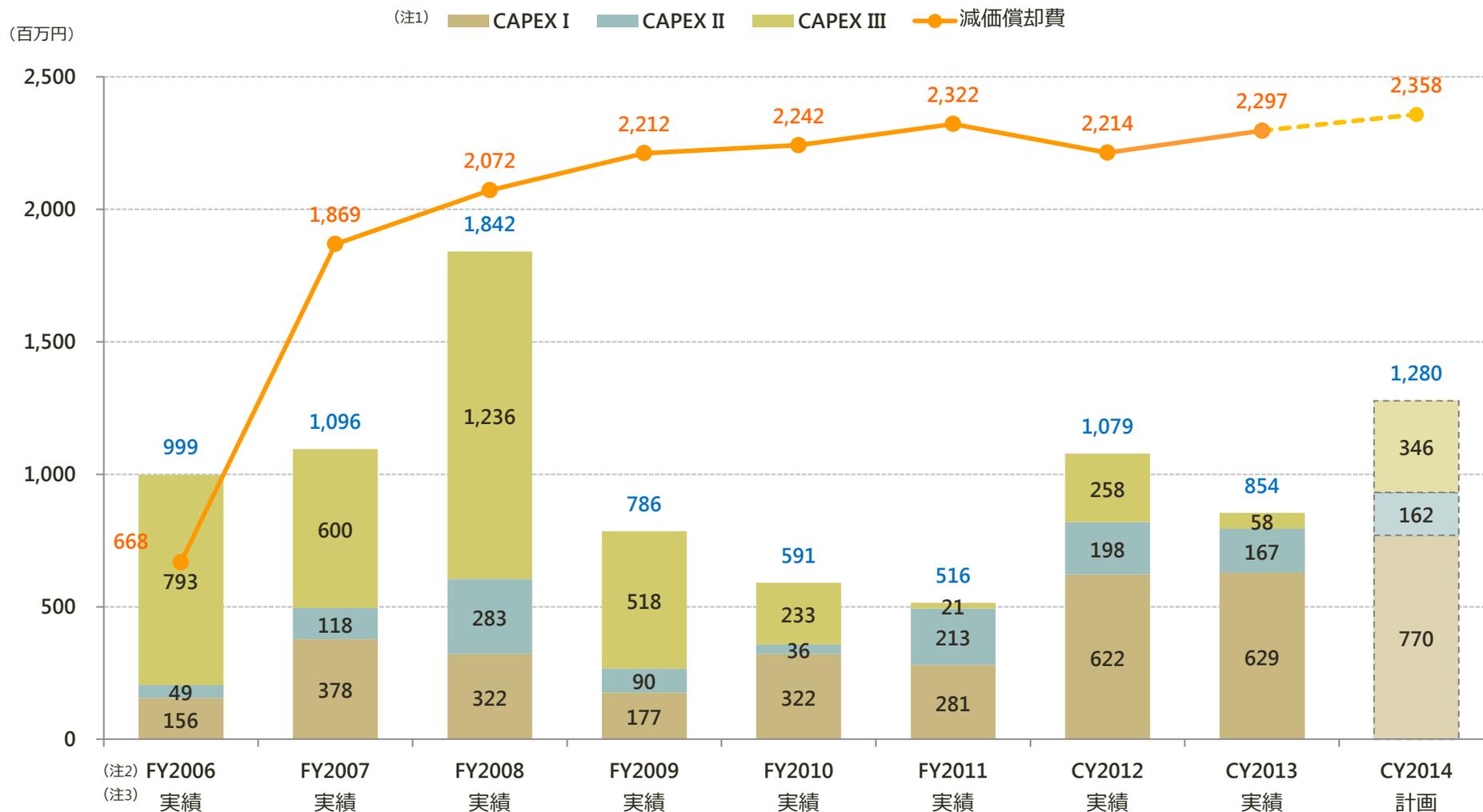
- ホテル収益向上による変動賃料等の増収の実現
- 賃料負担力等をふまえた適正な固定賃料の維持



主要な施策

- ホテルビジネスに対する深い理解に基づくモニタリング、アセット・マネジメント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
 - 資産価値並びに足元の収益維持
- 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

4. 資本的支出の実績及び計画



(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な資本的支出です。

(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の計画値は2013.12.19付収益予想に基づく2014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。

5. ホテル別の主なCAPEXⅢ

単位：百万円 ※()内数字は支出額

	FY2006 実績	FY2007 実績	FY2008 実績	FY2009 実績	FY2010 実績	FY2011 実績	FY2012 実績	FY2012 (New) 実績	CY2013 実績	CY2014 計画	
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	
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	<ul style="list-style-type: none"> 12-13階客室(189) レストラン (51) 	<ul style="list-style-type: none"> 10-11階客室(222) ピア (98) 	<ul style="list-style-type: none"> ブライズルーム (68) 宴会場 (46) 	-	-	-	-	-			
	リポジショニングプロジェクト										
オリエンタルホテル 東京ベイ	<ul style="list-style-type: none"> 9-10階客室(145) 宴会場 (59) 	<ul style="list-style-type: none"> 7-8階客室 (171) レストラン (58) 	<ul style="list-style-type: none"> 5-6階客室 (210) ロビー (60) 	-	<ul style="list-style-type: none"> チャペル(77) 12階客室等(135) 	-	<ul style="list-style-type: none"> レストラン(79) 	-	<ul style="list-style-type: none"> レストラン(45) 		
	リブランディングプロジェクト										
なんば オリエンタルホテル	<ul style="list-style-type: none"> 7-8階客室 (93) 	<ul style="list-style-type: none"> レストラン (40) 	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 4階客室及び、 4,5,6階廊下(20) 	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 5-8階角部屋(10) 		
ホテル日航アリビラ	<ul style="list-style-type: none"> スイート (32) レストラン (155) 	-	<ul style="list-style-type: none"> 3-8階客室 (479) 	<ul style="list-style-type: none"> 1-6階サウス、ウ エスト棟客室 (361) 	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 3-8階ノース、3- 5階センター棟客 室(332) バー(10) 		
オリエンタルホテル 広島	N/A	(2007年10月取得)	<ul style="list-style-type: none"> 7-18階客室 (347) テナントフロア (23) 	<ul style="list-style-type: none"> 3,4階宴会場 (138) 	-	<ul style="list-style-type: none"> 3階宴会場改装、 コーナーダブル のツイン化(21) 	-	<ul style="list-style-type: none"> 3階チャペル (9) 	<ul style="list-style-type: none"> 1階レストラン& バー(3) 	<ul style="list-style-type: none"> 23階宴会場(5) 	
	リブランディングプロジェクト										
イビス東京新宿	N/A	-	-	-	-	-	-	<ul style="list-style-type: none"> 2階ロビー、レス トラン、3,5,6,9階 客室 (170) 			
	リブランディングプロジェクト										
イビススタイルズ 京都ステーション	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	(2013年10月取得)		

6. 財務戦略

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の強化

主要な施策

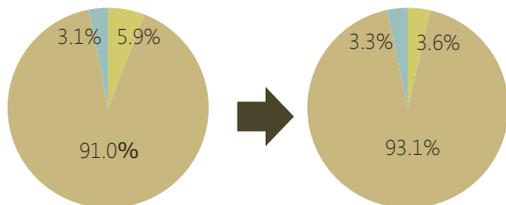
- 当面LTV50%（総資産ベース）を上限とする運営
- 投資法人債の発行等を含む資金調達手法の多様化
- 返済期限の分散化
- 将来の長期金利上昇を視野に入れた金利リスクマネジメント

2012年12月末時点 2013年12月末時点

有利子負債内訳

- 長期借入金
- 短期借入金
- 投資法人債

(注1) 長期借入金とは借入期間が1年超の借入を、短期借入金とは、借入期間が1年以内の借入をいいます。



LTV
(総資産ベース)

46.7% → 43.8%

固定化比率

51.2% → 65.5%

(注2) 金利キャップを購入した借入れも含みます。

有利子負債の借入先別一覧

(百万円)

借入先／銘柄	前期末残高 (2012年12月末時点)		当期末残高 (2013年12月末時点)		残高 差異
	残高	比率	残高	比率	
株式会社三井住友銀行	17,518	26.9%	19,365	25.9%	1,846
株式会社新生銀行	8,524	13.1%	9,735	13.0%	1,210
株式会社東京スター銀行	6,384	9.8%	7,520	10.1%	1,135
株式会社りそな銀行	6,379	9.8%	6,000	8.0%	▲ 379
株式会社みずほ銀行	4,969	7.6%	5,769	7.7%	800
三井住友信託銀行株式会社	4,949	7.6%	5,506	7.4%	557
メットライフアリコ生命保険株式会社	5,000	7.7%	5,000	6.7%	-
農林中央金庫	4,969	7.6%	4,769	6.4%	▲ 200
野村信託銀行株式会社	1,909	2.9%	3,794	5.1%	1,884
株式会社千葉銀行	759	1.2%	1,670	2.2%	910
株式会社広島銀行	1,000	1.5%	1,000	1.3%	-
株式会社日本政策投資銀行	-	-	895	1.2%	895
株式会社損害保険ジャパン	854	1.3%	760	1.0%	▲ 94
株式会社福岡銀行	-	-	497	0.7%	497
借入金 小計	63,220	96.9%	72,284	96.7%	9,063
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	3.1%	-	-	▲ 2,000
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	-	-	2,500	3.3%	2,500
投資法人債 小計	2,000	3.1%	2,500	3.3%	500
有利子負債 合計	65,220	100.0%	74,784	100.0%	9,563

有利子負債返済スケジュール (2013年12月末時点)



Appendix 1

基本情報

1. 保有物件一覧 (1/2)

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8)	不動産運用 収益 (千円) (注9)	NOI (千円) (注9)	不動産運用 損益 (千円) (注9)	NOI 利回り (実績) (注10)	NOI 利回り (調整後 参考値) (注11)
									第13期 (2012.12.31時点)		第14期 (2013.12.31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7)	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	18.5	10,900	10,531	10,900	6.3%	10,900	6.1%	6.9%	1,072,641	731,918	378,250	6.7%	6.7%
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	18.7	19,900	19,381	21,000	5.2%	21,400	5.1%	12.5%	1,629,282	1,516,771	1,023,721	7.6%	7.6%
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	大阪	17.8	15,000	14,846	15,200	5.4%	15,400	5.2%	9.4%	974,179	872,622	707,695	5.8%	5.8%
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	20.3	4,100	4,065	4,100	8.0%	4,100	8.0%	2.6%	438,987	389,985	323,052	9.5%	9.5%
5	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	沖縄	19.8	18,900	18,537	19,600	6.2%	19,900	6.1%	11.9%	1,392,466	1,238,324	899,017	6.6%	6.6%
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	9.8	7,610	7,053	7,090	6.0%	7,440	5.7%	4.8%	511,023	466,730	349,804	6.1%	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	7.3	4,070	3,939	4,190	6.3%	4,260	6.2%	2.6%	294,946	269,669	187,507	6.6%	6.6%
8	ドーマーイン熊本	リミテッド サービス	ミッドプライス	294	熊本	5.9	2,334	2,307	2,610	6.7%	2,660	6.6%	1.5%	194,460	171,885	132,412	7.4%	7.4%
9	ドーマーインなんば	リミテッド サービス	エコノミー	105	大阪	14.9	1,270	684	1,090	6.5%	700	-	0.8%	87,720	77,027	58,801	6.1%	6.1%
10	ドーマーイン水道橋	リミテッド サービス	エコノミー	99	東京	27.4	1,120	1,065	1,011	5.8%	1,030	5.7%	0.7%	84,000	73,095	61,922	6.5%	6.5%
11	ドーマーインEXPRESS浅草 (注12)	リミテッド サービス	エコノミー	77	東京	16.8	999	984	929	5.2%	950	5.1%	0.6%	63,995	52,410	39,669	5.2%	5.2%
12	博多中洲ワ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	18.8	2,130	2,096	2,130	6.1%	2,210	6.1%	1.3%	240,000	222,000	197,000	10.4%	10.4%
13	奈良ワ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	13.8	2,050	1,987	2,060	6.3%	2,090	6.2%	1.3%	153,000	135,000	95,000	6.6%	6.6%
14	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	11.8	1,720	1,741	1,540	5.2%	1,580	5.1%	1.1%	100,143	83,836	71,775	4.9%	4.9%
15	R&Bホテル東日本橋	リミテッド サービス	エコノミー	203	東京	15.8	1,534	1,496	1,670	5.6%	1,710	5.5%	1.0%	122,207	103,202	87,376	6.7%	6.7%
16	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	5.9	3,746	3,719	4,310	5.7%	4,410	5.6%	2.4%	270,114	239,567	204,589	6.4%	6.4%
17	コンフォートホテル新山口	リミテッド サービス	エコノミー	139	山口	6.4	866	813	786	6.5%	805	6.4%	0.5%	60,529	51,411	36,916	5.9%	5.9%

1. 保有物件一覧 (2/2)

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8)	不動産運用 収益 (千円) (注9)	NOI (千円) (注9)	不動産運用 損益 (千円) (注9)	NOI 利回り (実績) (注10)	NOI 利回り (調整後 参考値) (注11)
									第13期 (2012.12.31時点)		第14期 (2013.12.31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7)	CAPレート						
18	ダイワロイネットホテル秋田	リミテッドサービス	エコノミー	221	秋田	7.6	1,760	1,706	1,770	6.7%	1,770	6.7%	1.1%	138,000	124,000	89,000	7.1%	7.1%
19	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	16.8	2,108	2,054	2,160	5.2%	2,210	5.1%	1.3%	134,400	116,595	98,507	5.5%	5.5%
20	ホテルサンルート新潟	リミテッドサービス	ミッドプライス	231	新潟	21.4	2,105	1,956	1,840	6.6%	1,870	6.5%	1.3%	156,001	136,301	100,026	6.5%	6.5%
21	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	12.3	1,652	1,541	1,930	6.3%	2,060	6.1%	1.0%	141,039	127,776	106,385	7.7%	7.7%
22	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	12.5	6,000	6,125	6,840	6.6%	7,070	6.4%	3.8%	561,978	494,538	413,569	8.2%	8.2%
23	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	10.7	823	821	671	6.0%	712	5.8%	0.5%	50,142	38,291	27,852	4.7%	4.7%
24	ホテルビスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	106	東京	21.9	1,512	1,464	1,080	5.8%	1,290	5.5%	1.0%	93,604	75,665	50,418	5.0%	5.0%
25	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	5.8	4,800	4,914	5,670	5.1%	5,720	5.1%	3.0%	350,121	295,151	274,078	6.1%	6.1%
26	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	818	千葉	25.5	26,050	26,264	29,400	5.1%	29,500	5.1%	16.4%	1,283,669	1,169,472	1,055,538	-	6.6%
27	イbis東京新宿	リミテッドサービス	ミッドプライス	206	東京	33.3	7,243	7,478	5,510	5.2%	5,740	5.3%	4.6%	545,640	352,313	292,774	4.9%	4.9%
28	イbis 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	4.8	6,600	6,770	6,740	5.2%	6,750	5.2%	4.2%	92,775	81,750	74,815	-	7.3%
合計 または 平均		-	-	6,792	-	17.7	158,902	156,350	163,827	-	166,237	-	100%	11,472,924	9,907,696	7,602,340	6.2%	6.7%

(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」、「アップバーミドル」、「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) 2013年12月末時点の帳簿価格を記載しています。

(注6) No.26,28は取得時の鑑定評価額を記載しています。

(注7) No.9は2014年1月24日付で売却済みであり、鑑定評価額には譲渡価格を記載しています。

(注8) 「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9) 2013年1月から12月までの1年間の実績値です。各合計値には、当該期間中に売却した2物件（ホテルビスタ橋本、パールホテル茅場町）にかかる実績値（不動産運用収益：235,144千円、NOI：199,437千円、不動産運用損益：163,379千円）が含まれています。なお、No.12,13,18については、賃借人より千円単位での資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10) No.26,28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、2013年12月期にかかるNOI実績値を期末時点に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11) 期中に取得または売却した物件について保有期間中のNOI実績値を単純年換算（NOI実績値÷当期保有日数×365日）の上、各NOI利回りを算出しています。

(注12) 2014年2月1日付で「ドリーミン浅草」から「ドリーミンEXPRESS浅草」に名称変更しました。（以降、本資料において同様）

2. 賃貸借契約の概要 (1/2)

No.	物件名称	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 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～2012年)		賃料改定スケジュール (2013～2015年)			
									時期	内容 (注4)	2013年	2014年	2015年	
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	固定 + 変動	(株)ホテル マネージメント ジャパン	アピリティス ホスピタリティ(株)	8年	6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 た場合に、超えた額に 81.5%を乗じた金額	賃料改定不可(固定賃料)	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													(株)JALホテルズ
6	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	(株)共立メンテナンス		20年	13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	固定			20年	13年	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-	-	
8	ドーミーイン熊本	固定			12年	9年	月額16百万円	双方協議の上改定可(3年毎)	-	-	-	更改予定 (4月)	-	
9	ドーミーインなんば	固定			(2014年1月24日付で売却済み)									
10	ドーミーイン水道橋	固定			10年	1年	月額7百万円	賃料改定不可	-	-	-	-	契約満了 (6月)	
11	ドーミーインEXPRESS浅草	固定			20年	3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	-	-	更改予定 (4月)	
12	博多中洲ワシントンホテルプラザ	固定			20年	1年	月額20百万円	2012年4月21日から契約満了まで 賃料改定不可。	2012年 4月	減額 (▲7.5%)	-	-	契約満了 (3月)	
13	奈良ワシントンホテルプラザ	固定	ワシントンホテル(株)		20年	6年	月額11百万円	双方協議の上改定可	-	-	-	-		
14	R&Bホテル上野広小路	固定			20年	8年	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年 4月	増額 (+3.0%)	-	-	-	
15	R&Bホテル東日本橋	固定			20年	4年	月額10百万円	双方協議の上改定可	2010年 4月	増額 (+5.0%)	同額 更改済 (4月)	-	-	
16	コンフォートホテル東京東日本橋	固定			20年	14年	月額21百万円	双方協議の上改定可(5年毎)	-	-	同額 更改済 (1月)	-	-	
17	コンフォートホテル新山口	固定	(株)グリーンズ		20年	14年	月額5百万円	双方協議の上改定可(3年毎)	2010年 9月	同額	同額 更改済 (9月)	-	-	

2. 賃貸借契約の概要 (2/2)

No.	物件名称	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 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～2012年)		賃料改定スケジュール (2013～2015年)		
									時期	内容 (注4)	2013年	2014年	2015年
18	ダイワロイネットホテル秋田	固定	ダイワロイヤル(株)		20年	13年	月額11百万円	双方協議の上改定可 (5年毎)	-	-	-	-	-
19	スマイルホテル日本橋三越前	固定	(株)鴨川グランドホテル		20年	3年	月額11百万円	双方協議の上改定可	2010年 4月	減額 (▲12.3%)	同額 更改済 (4月)	更改予定 (4月)	-
20	ホテルサンルート新潟	固定	(株)サンルート		13年	3年	月額13百万円	賃料改定不可	-	-	-	-	-
21	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	(株)東横イン		30年	18年	月額11百万円	定めなし	2007年 10月	増額 (+9.4%)	-	-	-
22	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	固定	(株)ホテル京阪		20年	8年	非開示	非開示	-	-	-	-	-
23	チサンイン蒲田	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	3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	-	-	-
24	ビスタホテル蒲田東京	固定 +売上歩合	(株)サン・ビスタ		3年	1年	月額7百万円 +売上歩合賃料	賃料改定不可	2012年 7月	スキーム変更	-	-	契約満了 (6月)
25	ホテルサンルート新橋	固定 +売上歩合	(株)サンルート		15年	9年	月額18百万円 +売上歩合賃料	定めなし	-	-	-	-	-
26	ヒルトン東京ベイ	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	5年	1年	月額157百万円 +売上歩合賃料	双方協議の上改定可	-	-	-	-	契約満了 (6月)
27	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	11年	ホテルのGOP相当額	-	2012年 7月	スキーム変更	-	-	-
28	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	-	エイ・エイ・ ピー・シー・ ジャパン(株)	5年	5年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-	-

(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) 2013年12月31日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.23：賃借人の変更に伴い、固定賃料から変動賃料に変更

No.24：契約更新に伴い、固定賃料の見直しとともに、売上歩合賃料を導入

No.27：投資法人による直接運営委託開始

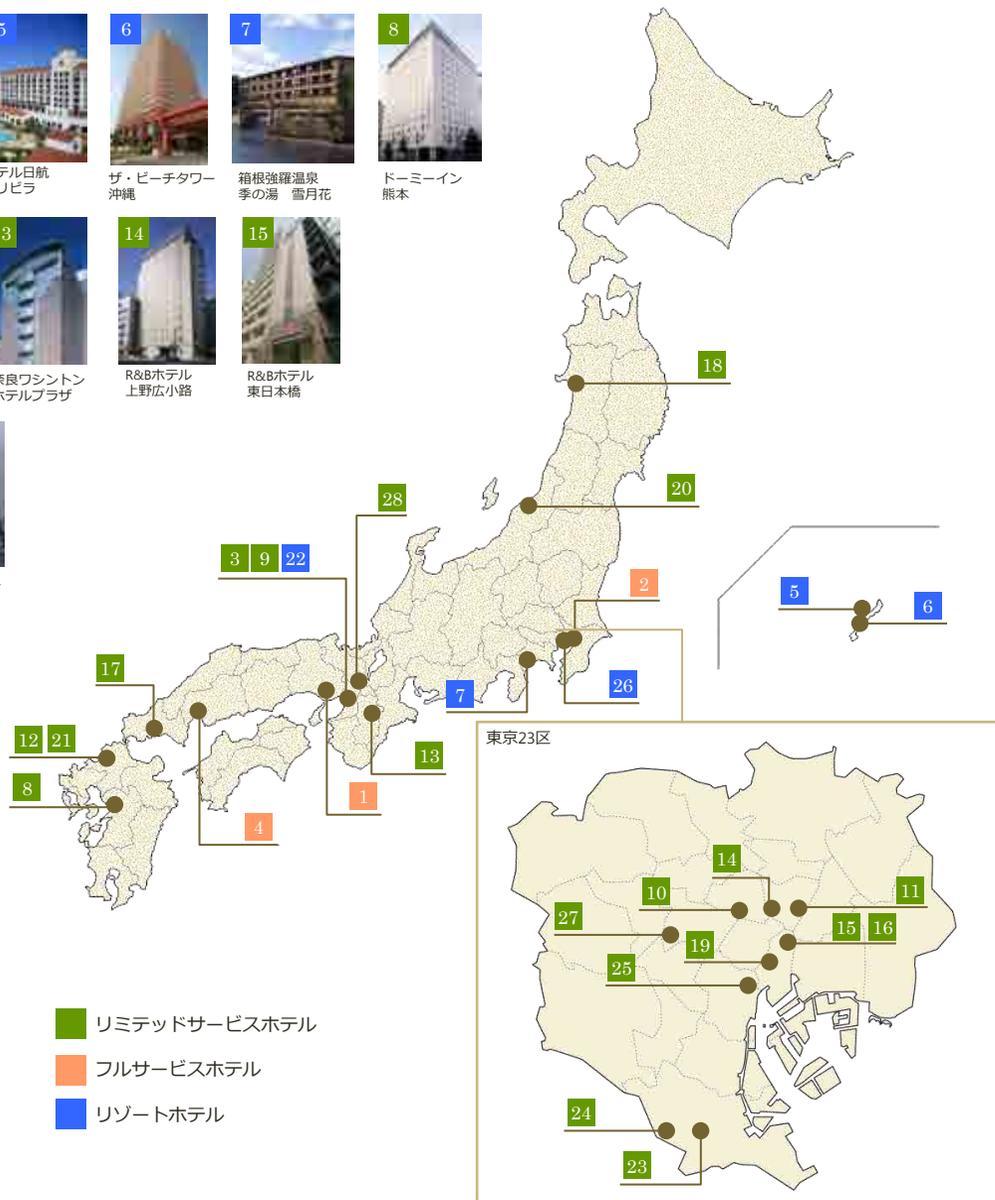
3. JHRの運用手法



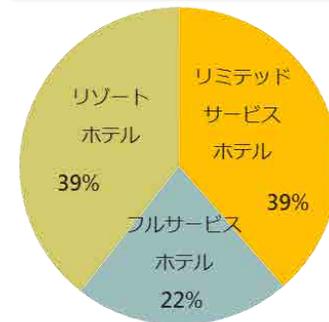
賃料種別	固定賃料	固定賃料 + 売上歩合	固定賃料 + 変動賃料	変動賃料	運営委託	Total	
契約形式	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	運営委託契約		
内容	毎月定額の固定賃料を受領	毎月定額の固定賃料を受領	毎月定額の固定賃料を受領	-	-	-	
	-	<p>ホテル（賃借人）の売上があらかじめ合意した金額を超えた場合、下記の追加賃料（売上歩合）を受領する。</p> <p style="text-align: center;">超過売上 × あらかじめ合意した%</p> <p>ホテルの売上が、毎年、あらかじめ合意した金額を超える保証はない。したがって売上歩合が毎年発生する保証もない。</p>	<p>下記の算式で計算された変動賃料を受領する。</p> <p style="text-align: center;">ホテル（賃借人）のGOP × あらかじめ合意した%</p> <p>ホテルのGOPがゼロ以下になるケースはほとんどない。したがって、原則、変動賃料は毎年発生する。</p>	<p>下記の算式で計算された変動賃料を受領する。</p> <p style="text-align: center;">ホテル（賃借人）のGOP × あらかじめ合意した%</p> <p>ホテルのGOPがゼロ以下になるケースはほとんどない。したがって、原則、変動賃料は毎年発生する。</p>	<p>ホテルのGOPがJHRの収入になる。</p> <p>上記収入（ホテルのGOP）からホテル運営者への報酬が支払われる。</p>	-	
景気感応度	低い	やや高い	高い	高い	高い	-	
営業収益 (%)	3,549M (30.9%)	1,727M (15.1%)	5,507M (48.0%)	50M (0.4%)	638M (5.6%)	11,472M (100.0%)	
(内訳)	固定部分 (%)	3,549M (30.9%)	1,693M (14.8%)	3,221M (28.1%)	-	196M (1.7%)	8,661M (75.5%)
	変動部分 (%)	-	34M (0.3%)	2,285M (19.9%)	50M (0.4%)	441M (3.9%)	2,811M (24.5%)
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	17 (注)	3	5	1	2	28	
取得価格 (%)	43,074M (27.1%)	32,362M (20.4%)	68,800M (43.3%)	823M (0.5%)	13,843M (8.7%)	158,902M (100.0%)	
対象ホテル名	箱根 雪月花 ホテル京阪ユニバーサル・シティ ザ・ビーチタワー沖縄 ドーミーイン熊本 (その他13ホテル (注))	ホテルサンルート新橋 ヒルトン東京ベイ ビスタホテル蒲田東京	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	チサンイン蒲田	イビス東京新宿 イビス スタイルズ 京都ステーション	-	

(注) うち、1物件（ドーミーインなんば）は2014年1月24日付で売却済み

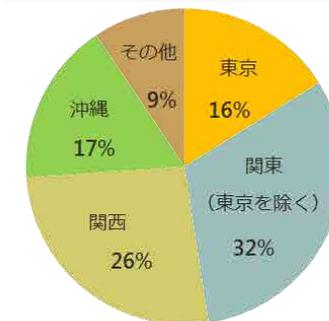
4. ポートフォリオマップ (2013年12月末時点)



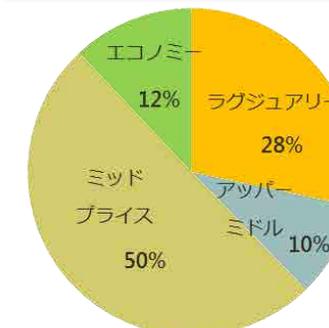
タイプ別分散



地域別分散



グレード別分散



5. 主な既存物件

物件名称	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
ホテル タイプ	フルサービスホテル	フルサービスホテル	リミテッドサービスホテル	リゾートホテル	フルサービスホテル
写真					
所在地	兵庫県神戸市中央区	千葉県浦安市	大阪府大阪市中央区	沖縄県中頭郡読谷村	広島県広島市中区
客室数	319室	503室	257室	396室	227室
建築時期	1995年7月/2001年6月	1995年5月	1996年3月	1994年4月	1993年9月/2006年9月増築
地図					

Appendix 2

主要変動賃料ホテル指標データ

1. ホテル指標データ①

HMJ 5 ホテル合計

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	1,396	1,462	1,843	1,655	1,961	1,572	1,910	2,382	1,755	1,986	1,727	1,749	21,396
	2011年	1,466	1,390	1,341	1,296	1,640	1,387	1,940	2,282	1,727	1,974	1,904	1,876	20,223
	2012年	1,402	1,416	1,935	1,677	1,655	1,594	1,966	2,367	1,707	1,854	1,864	1,874	21,312
	2013年	1,410	1,355	1,915	1,711	1,806	1,599	1,994	2,543	1,849	1,891	1,943	1,976	21,994
稼働率	2010年	66.1%	76.2%	80.8%	80.1%	79.3%	78.6%	81.9%	91.5%	87.9%	86.1%	79.6%	76.2%	80.4%
	2011年	74.6%	75.8%	61.3%	52.6%	69.2%	72.0%	82.3%	90.4%	87.3%	88.0%	86.3%	80.7%	76.7%
	2012年	72.3%	79.4%	85.3%	79.5%	77.5%	79.3%	83.1%	93.2%	87.0%	88.7%	86.5%	80.5%	82.7%
	2013年	75.1%	84.1%	89.1%	85.3%	84.1%	83.6%	87.5%	94.8%	88.9%	88.6%	88.6%	82.8%	86.1%
ADR (円)	2010年	12,971	11,870	15,846	13,518	16,494	13,104	19,105	25,288	15,745	15,203	13,833	16,063	15,980
	2011年	12,912	12,213	14,091	14,006	14,926	12,328	18,983	25,157	16,284	15,240	13,705	16,731	15,846
	2012年	12,907	11,693	16,093	14,920	15,875	13,511	19,236	25,365	15,725	14,982	14,723	17,174	16,200
	2013年	13,640	12,454	16,252	15,417	16,113	13,994	20,338	28,240	17,674	16,150	16,080	18,840	17,297
RevPAR (円)	2010年	8,572	9,044	12,797	10,827	13,082	10,307	15,641	23,148	13,846	13,089	11,018	12,242	12,845
	2011年	9,632	9,258	8,642	7,368	10,322	8,876	15,631	22,748	14,223	13,404	11,825	13,498	12,160
	2012年	9,337	9,289	13,730	11,866	12,300	10,718	15,982	23,628	13,682	13,291	12,740	13,822	13,400
	2013年	10,242	10,471	14,481	13,156	13,546	11,703	17,803	26,779	15,707	14,317	14,246	15,595	14,886

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	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	406	429	476	447	608	434	434	493	448	608	511	518	5,812
	2011年	372	358	445	439	531	401	468	490	456	555	532	507	5,554
	2012年	359	357	508	448	459	413	439	481	440	498	538	526	5,466
	2013年	343	321	446	422	485	398	398	458	435	475	508	520	5,210
稼働率	2010年	70.7%	71.6%	78.6%	78.5%	75.7%	80.3%	80.4%	91.7%	86.7%	88.3%	82.8%	89.6%	81.3%
	2011年	66.5%	61.4%	74.7%	61.4%	83.3%	76.0%	74.0%	87.6%	83.0%	83.3%	82.9%	81.9%	76.5%
	2012年	61.7%	68.8%	82.3%	76.1%	79.9%	78.4%	78.1%	94.3%	86.2%	85.2%	84.1%	84.6%	80.0%
	2013年	68.7%	70.2%	85.0%	82.8%	79.6%	76.4%	78.8%	92.6%	84.2%	86.3%	86.2%	86.7%	81.5%
ADR (円)	2010年	12,485	11,480	12,853	11,964	15,248	12,156	13,273	16,344	12,966	13,891	13,084	15,787	13,564
	2011年	12,050	12,149	13,876	14,140	14,722	12,390	14,860	18,026	14,827	15,290	13,841	17,598	14,645
	2012年	13,055	11,582	13,142	13,529	14,771	12,695	13,645	16,909	13,916	14,523	14,555	17,964	14,326
	2013年	12,623	12,644	12,823	12,952	15,424	12,591	14,265	18,025	14,389	14,047	15,032	17,981	14,526
RevPAR (円)	2010年	8,821	8,216	10,105	9,387	11,537	9,767	10,669	14,986	11,240	12,261	10,835	14,140	11,027
	2011年	8,019	7,456	10,364	8,676	12,263	9,420	10,997	15,795	12,303	12,740	11,473	14,407	11,197
	2012年	8,049	7,968	10,812	10,302	11,799	9,956	10,659	15,946	11,991	12,378	12,234	15,199	11,464
	2013年	8,677	8,880	10,896	10,728	12,272	9,614	11,237	16,689	12,114	12,123	12,962	15,585	11,844

1. ホテル指標データ②

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	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	474	442	610	486	605	513	501	618	513	649	612	585	6,608
	2011年	510	462	262	211	393	382	456	599	516	657	643	657	5,748
	2012年	488	458	669	509	565	532	503	667	509	600	614	649	6,762
	2013年	485	435	670	525	597	496	557	748	610	664	689	705	7,182
稼働率	2010年	76.4%	85.4%	91.7%	82.5%	89.4%	91.1%	88.6%	96.2%	97.9%	97.6%	94.8%	90.1%	90.2%
	2011年	87.5%	91.1%	44.4%	17.9%	53.5%	68.1%	85.8%	99.6%	98.7%	99.1%	99.2%	99.1%	78.7%
	2012年	90.2%	97.4%	98.8%	83.7%	91.3%	93.2%	87.6%	98.9%	97.9%	96.2%	97.1%	96.0%	94.0%
	2013年	90.5%	98.7%	98.7%	87.8%	95.5%	97.6%	94.2%	98.5%	98.2%	98.6%	98.7%	97.0%	96.1%
ADR (円)	2010年	13,368	11,895	19,625	14,706	17,685	13,791	15,439	22,103	15,114	18,124	16,369	18,878	16,583
	2011年	14,091	12,845	14,156	12,410	13,643	11,529	14,337	22,130	16,379	17,732	15,505	19,097	15,941
	2012年	13,416	12,374	20,142	17,288	17,433	14,071	15,932	24,549	15,971	18,322	18,496	20,467	17,469
	2013年	14,727	13,440	21,267	18,545	19,079	15,398	19,583	30,210	20,733	21,534	21,780	23,789	20,125
RevPAR (円)	2010年	10,208	10,160	18,003	12,135	15,805	12,558	13,678	21,262	14,798	17,690	15,521	17,008	14,950
	2011年	12,330	11,706	6,291	2,217	7,301	7,855	12,294	22,046	16,174	17,576	15,388	18,922	12,542
	2012年	12,106	12,051	19,906	14,463	15,922	13,109	13,958	24,286	15,631	17,625	17,964	19,649	16,425
	2013年	13,322	13,264	20,983	16,279	18,230	15,027	18,446	29,754	20,354	21,242	21,493	23,069	19,349

なんばオリエンタルホテル

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	141	136	181	151	159	146	155	175	150	154	156	166	1,870
	2011年	151	140	162	161	164	163	179	171	142	152	148	176	1,909
	2012年	142	141	154	157	152	140	153	177	151	159	163	170	1,858
	2013年	150	148	165	161	158	152	164	188	160	167	175	184	1,972
稼働率	2010年	75.5%	76.6%	83.4%	85.8%	80.3%	78.3%	79.6%	88.0%	82.9%	79.5%	85.5%	84.0%	81.6%
	2011年	78.2%	79.4%	86.1%	89.8%	89.0%	93.5%	98.4%	92.9%	83.3%	83.4%	86.1%	86.8%	87.3%
	2012年	79.5%	75.4%	88.3%	92.0%	84.7%	82.5%	86.5%	96.5%	89.0%	94.0%	93.1%	89.3%	87.6%
	2013年	86.5%	95.1%	94.6%	90.2%	87.7%	88.8%	93.5%	97.0%	90.8%	93.9%	94.4%	90.8%	91.9%
ADR (円)	2010年	9,025	8,835	9,812	9,520	10,333	8,953	9,893	10,145	9,460	9,902	9,896	10,090	9,677
	2011年	9,496	9,487	10,751	10,580	10,340	10,170	11,053	10,419	9,677	10,124	9,741	10,778	10,250
	2012年	9,429	8,929	9,861	10,276	10,036	8,995	9,875	11,368	9,634	9,713	10,806	11,138	10,049
	2013年	9,566	9,687	10,440	11,106	10,413	9,847	10,384	12,594	10,736	10,983	12,153	12,811	10,918
RevPAR (円)	2010年	6,813	6,769	8,179	8,164	8,294	7,011	7,874	8,923	7,841	7,871	8,464	8,473	7,899
	2011年	7,431	7,530	9,257	9,503	9,198	9,513	10,878	9,683	8,056	8,447	8,389	9,358	8,949
	2012年	7,499	6,732	8,705	9,449	8,500	7,424	8,545	10,974	8,578	9,130	10,056	9,947	8,805
	2013年	8,276	9,208	9,875	10,012	9,131	8,749	9,707	12,218	9,747	10,317	11,478	11,637	10,037

1. ホテル指標データ③

ホテル日航アリビラ

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	244	291	382	384	418	316	644	943	485	387	271	276	5,040
	2011年	317	276	302	332	380	303	678	899	465	420	376	325	5,074
	2012年	283	292	416	376	335	339	686	877	430	413	330	312	5,088
	2013年	302	300	432	423	372	364	697	960	463	388	332	343	5,375
稼働率	2010年	47.1%	74.7%	71.3%	80.7%	74.2%	70.7%	80.3%	91.6%	89.8%	80.9%	57.1%	48.7%	72.2%
	2011年	72.2%	74.1%	56.2%	65.2%	67.1%	66.5%	85.3%	88.0%	85.2%	86.7%	76.6%	54.9%	73.2%
	2012年	60.2%	76.8%	77.7%	74.3%	57.2%	66.8%	86.1%	85.2%	81.6%	86.2%	75.0%	53.9%	73.4%
	2013年	62.0%	78.2%	84.4%	86.2%	73.5%	74.4%	88.7%	92.6%	83.4%	79.6%	73.7%	59.3%	78.0%
ADR (円)	2010年	20,106	15,825	21,139	18,539	23,681	18,342	40,205	54,398	25,657	18,594	16,864	22,116	25,800
	2011年	16,253	14,881	20,862	20,045	23,781	17,714	38,190	53,155	25,615	18,253	16,694	23,055	24,934
	2012年	17,858	14,251	20,698	20,061	24,846	20,292	38,954	54,220	24,982	17,670	15,574	22,336	25,030
	2013年	19,466	15,184	19,812	19,794	20,702	19,531	38,521	54,989	25,856	17,861	15,800	23,538	25,127
RevPAR (円)	2010年	9,465	11,829	15,073	14,955	17,580	12,975	32,295	49,838	23,048	15,042	9,627	10,772	18,634
	2011年	11,729	11,034	11,731	13,070	15,949	11,781	32,587	46,803	21,816	15,834	12,781	12,666	18,243
	2012年	10,745	10,942	16,073	14,901	14,222	13,545	33,543	46,177	20,375	15,233	11,679	12,034	18,364
	2013年	12,064	11,867	16,727	17,070	15,209	14,538	34,150	50,935	21,570	14,215	11,640	13,953	19,594

オリエンタルホテル広島

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年	131	163	193	188	170	164	176	153	159	188	178	204	2,067
	2011年	116	153	170	154	172	139	159	123	148	190	204	210	1,939
	2012年	129	169	188	186	145	171	185	164	176	185	219	218	2,137
	2013年	130	151	202	180	194	190	178	190	181	196	239	225	2,254
稼働率	2010年	59.3%	64.2%	73.0%	69.6%	70.0%	63.0%	74.3%	85.0%	70.0%	74.1%	74.3%	65.9%	70.3%
	2011年	57.5%	61.0%	60.8%	53.0%	65.1%	60.1%	63.1%	75.3%	76.6%	77.0%	79.4%	76.2%	67.1%
	2012年	60.8%	63.8%	69.6%	70.2%	70.5%	68.3%	70.8%	88.8%	71.3%	75.4%	79.3%	76.7%	72.2%
	2013年	59.9%	69.1%	75.6%	76.4%	79.4%	73.1%	76.4%	91.2%	82.2%	79.6%	89.0%	77.7%	77.5%
ADR (円)	2010年	8,455	8,475	8,627	8,295	9,726	8,194	9,023	9,812	8,777	8,873	8,920	8,894	8,876
	2011年	8,297	8,577	8,783	8,597	8,802	7,626	8,461	9,170	8,264	8,406	8,367	8,327	8,479
	2012年	7,627	7,886	8,248	8,189	8,400	7,748	8,089	8,954	8,187	8,343	8,534	8,448	8,255
	2013年	7,791	7,983	8,472	8,351	8,889	7,767	8,182	9,547	8,490	8,492	8,623	8,227	8,446
RevPAR (円)	2010年	5,014	5,439	6,296	5,776	6,809	5,163	6,708	8,335	6,148	6,577	6,631	5,865	6,240
	2011年	4,768	5,235	5,337	4,560	5,727	4,581	5,340	6,904	6,334	6,468	6,647	6,342	5,692
	2012年	4,640	5,035	5,744	5,752	5,924	5,288	5,730	7,953	5,840	6,292	6,767	6,478	5,959
	2013年	4,665	5,516	6,408	6,379	7,057	5,674	6,252	8,708	6,976	6,760	7,674	6,390	6,545

1. ホテル指標データ④

イビス東京新宿

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年													
	2011年											45	51	
	2012年	45	53	56	55	53	51	56	55	46	51	53	55	629
	2013年	54	65	66	66	66	64	69	69	66	71	71	69	795
稼働率	2010年													
	2011年											72.4%	80.8%	
	2012年	75.4%	84.9%	89.6%	89.1%	90.1%	91.4%	86.2%	84.5%	73.5%	76.9%	79.5%	80.8%	83.5%
	2013年	85.4%	96.0%	97.3%	93.4%	91.1%	92.3%	94.6%	92.7%	92.0%	95.2%	93.6%	90.1%	92.8%
ADR (円)	2010年													
	2011年											9,013	9,084	
	2012年	8,408	9,645	8,976	9,226	8,557	8,315	9,294	9,311	9,359	9,428	9,708	9,792	9,154
	2013年	9,000	10,437	9,544	10,293	10,222	10,185	10,238	10,364	10,376	10,481	10,967	10,762	10,240
RevPAR (円)	2010年													
	2011年											6,525	7,342	
	2012年	6,342	8,187	8,041	8,220	7,712	7,597	8,008	7,863	6,878	7,252	7,721	7,907	7,641
	2013年	7,684	10,021	9,287	9,618	9,308	9,404	9,685	9,609	9,543	9,979	10,266	9,700	9,502

イビス スタイルズ 京都ステーション

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上 (百万円)	2010年													
	2011年													
	2012年													
	2013年											76	47	
稼働率	2010年													
	2011年													
	2012年													
	2013年											86.4%	69.0%	
ADR (円)	2010年													
	2011年													
	2012年													
	2013年											12,846	9,566	
RevPAR (円)	2010年													
	2011年													
	2012年													
	2013年											11,106	6,599	

Appendix 3

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

◆ 2012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 ^(注1) (%)
1	太陽インベストメント特定目的会社 ^(注2)	257,059	12.17
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	202,934	9.61
3	海インベストメント特定目的会社 ^(注2)	173,400	8.21
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	164,593	7.79
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	160,327	7.59
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	84,219	3.98
7	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	68,045	3.22
8	四国旅客鉄道株式会社	58,311	2.76
9	ゴールドマンサックスインターナショナル	39,904	1.89
10	ノムラビービーノミニーズ ティーケーワンリミテッド	28,320	1.34
合計		1,237,112	58.59

◆ 2013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 ^(注1) (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	448,866	17.12
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	310,214	11.83
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	215,180	8.20
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	138,110	5.26
5	太陽インベストメント特定目的会社 ^(注2)	127,204	4.85
6	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	77,718	2.96
7	海インベストメント特定目的会社 ^(注2)	77,435	2.95
8	ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティ ジャスデック アカウント	69,926	2.66
9	四国旅客鉄道株式会社	58,311	2.22
10	ゴールドマンサックスインターナショナル	42,946	1.63
合計		1,565,910	59.73

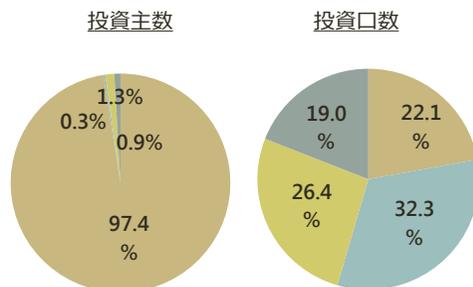
(注1)保有比率は、各時点における本投資法人の発行済投資口総数に対する保有投資口数の割合を、小数点第二位未満を切り捨てて表示しています。
(注2)太陽インベストメント特定目的会社及び海インベストメント特定目的会社は、RECAPグループの意向を受けて設立されたSPCです。

投資口保有区分



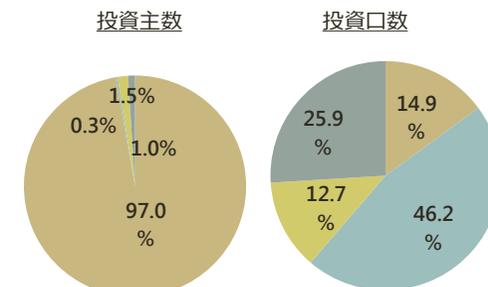
◆ 2012年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	13,277	468,320
金融機関 (証券会社を含む)	46	682,373
その他の国内法人	184	558,068
外国法人・個人	123	402,520
計	13,630	2,111,281



◆ 2013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	16,564	392,782
金融機関 (証券会社を含む)	58	1,213,027
その他の国内法人	268	334,077
外国法人・個人	183	681,395
計	17,073	2,621,281



(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：**50,400円**

時価総額：**1,321億円**

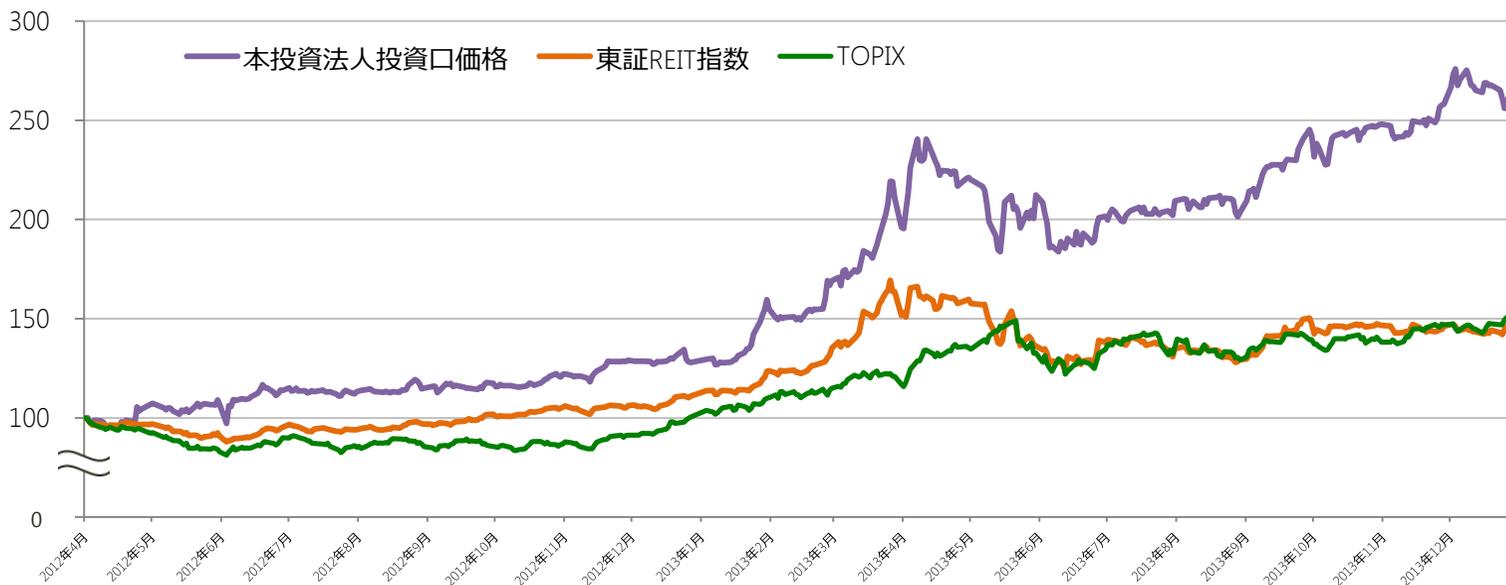
(2013年12月30日終値ベース)

(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25年3月22日付有価証券報告書及び平成25年9月20日付半期報告書をご参照下さい。



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 4
本資産運用会社の概要

1. 本資産運用会社の概要

会社名	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.
所在地	〒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
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円（2013年12月31日現在）
株主	Rockrise Sdn Bhd、株式会社共立メンテナンス、オリックス不動産株式会社
代表取締役	鈴木 博之
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事（2）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



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等
- ✓ 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取引関係
- ✓ メインスポンサーであるRECAPグループからの経営の独立性確保^(注1)及び本投資法人の成長への強い関わり合いと責務
- ✓ ホテル産業及び観光業に対する独自調査の実施及び公表

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^(注2)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。

Appendix 5
マーケットデータ

1. 観光マーケット情報

訪日外国人観光客の状況

▶ 2013年の訪日外国人観光客数は1千万人超、政府目標達成

2013年の年間訪日外客数：**10,364千人（前年比+24.0%）**

出所：日本政府観光局（JNTO）

～国の観光事業の流れ～

- 2003年 4月 訪日旅行促進事業（ビジット・ジャパン・キャンペーン）開始
- 2007年 1月 観光立国推進基本法 施行
- 2012年 3月 観光立国推進基本計画（改正・閣議決定）
- 12月 観光立国の整備による観光旅客の来訪及び滞在の促進に関する基本方針改正
- 2013年 6月 **日本再興戦略**（2013年6月14日 閣議決定）
観光事業にかかる目標値

訪日外国人旅行者数	2013年 1,000万人達成 2030年 3,000万人超
訪日外国人の国内旅行消費額	2030年 4.7兆円

「観光立国実現に向けたアクション・プログラム」策定 （観光立国推進閣僚会議（注））

- ① 日本ブランドの作り上げと発信
- ② ビザ要件の緩和等による訪日旅行の促進
- ③ 外国人旅行者の受入の改善
- ④ 国際会議等（MICE）の誘致や投資の促進

（注）観光立国実現のために2013年3月に立ち上げられた、全閣僚を構成員とする政策会議

2014年

観光立国実現に向け、更なる観光施策推進へ

東京オリンピック・パラリンピック開催を好機とし、2020年までに2,000万人を目指す、との基本方針を策定（2014年1月20日 産業競争力会議）

国内の景気・消費傾向の状況

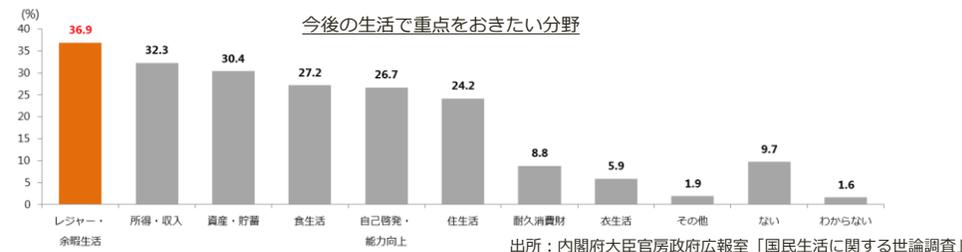
▶ 所得効果の兆し

- ✓ 2013年中に定期昇給等で給与を上げる企業：**79.8%（前年比+4.5ポイント）**
- ✓ 国内大手企業における年末の賞与：**822千円（前年比+5.79%）**

出所：2013年11月14日付及び11月29日付日本経済新聞

▶ 消費は「モノを買う」から「余暇を楽しむ」へ

- ✓ 国民生活に関する意識調査において、今後の生活で重点をおきたい分野は「レジャー・余暇生活」を挙げるものが36.9%と最も多い。



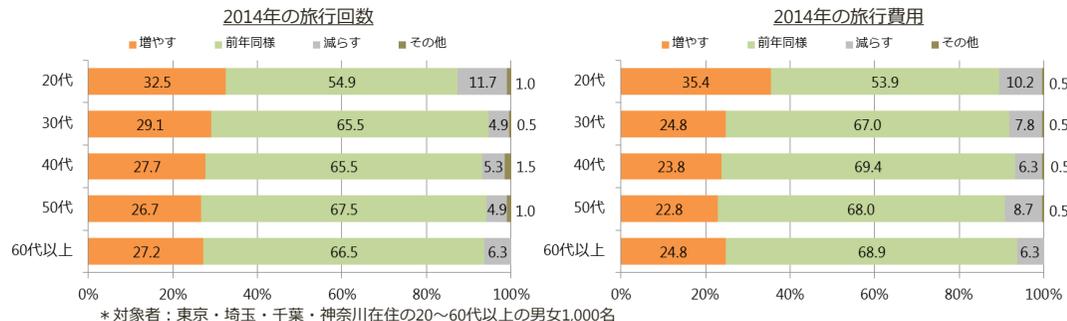
- ✓ 2013年12月に実施されたインターネット調査（*）では、2014年に買いたい・回数を増やしたい商品やサービスの上位3位は、右記のとおり、「レジャー・余暇生活」に関わる支出となった。

- 1位 国内旅行（33%）
- 2位 海外旅行（16%）
- 3位 外食（13%）

出所：2014年1月6日付日本経済新聞

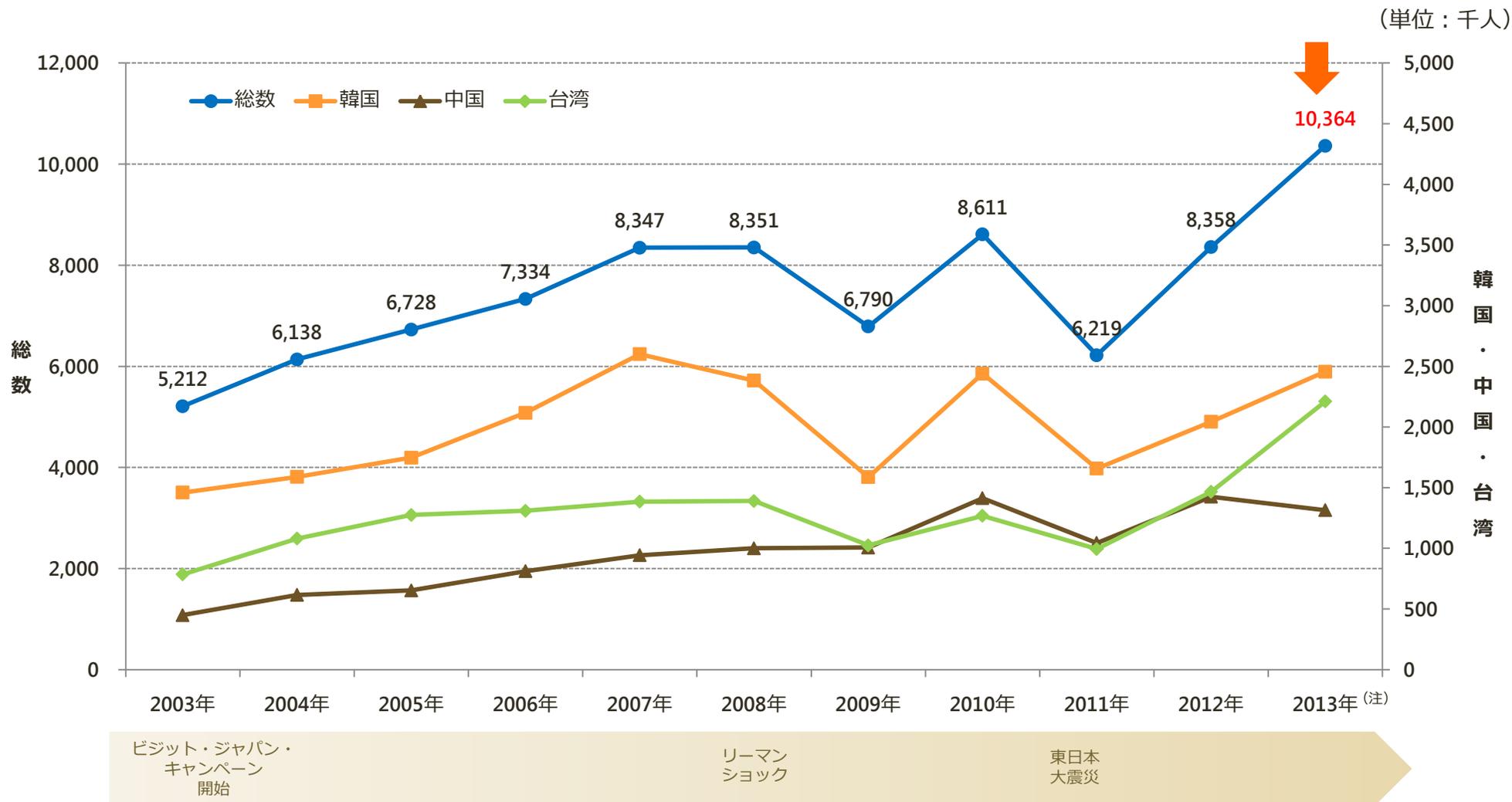
▶ 旅行意欲は増税後も引き続き前向き

- ✓ 本資産運用会社が2013年10月中旬に実施したアンケート調査（*）では、2014年の国内旅行回数、1回の旅行費用に関して「増やす」が2～3割、「前年同様」も半数以上を占めた。



2. 訪日外客数の推移

訪日外客数はビジット・ジャパン・キャンペーン開始から着実に増加。リーマンショック、東日本大震災等の影響で2009年と2011年に一時落ち込みが見られたが、翌年には回復。キャンペーンから10年目となる2013年、ついに政府目標の1千万人を超え、過去最高を記録。

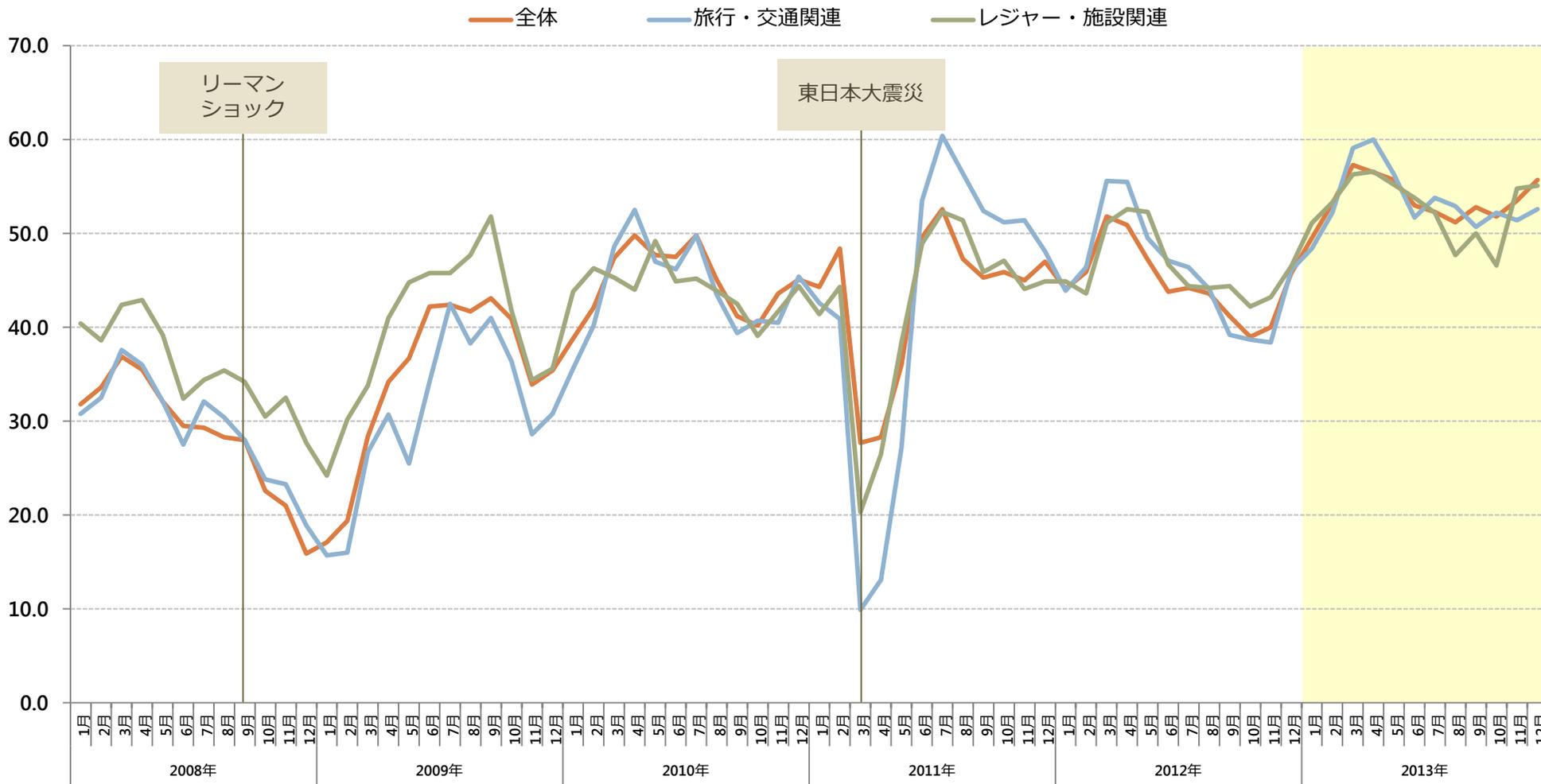


(注) 2013年の数値は、1月～10月についてはJNTOが法務省資料を基に算出した暫定値、11月～12月についてはJNTOが独自に算出した推計値です。

出所: 日本政府観光局(JNTO)

3. 景気の現状判断（方向性）／業種別DI推移

内閣府による景気ウォッチャー調査における、全体及び観光関連数値についての景気の現状判断指数は、リーマンショック、東日本大震災による落ち込みからほぼ回復。2013年は前年よりも上昇傾向にあり、年間通して概ね50以上で推移。



出所：内閣府「景気ウォッチャー調査統計表」

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。

投資口あるいは投資法人債券の募集・売買については、投資口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

(ご参考) 本投資法人ホームページのご紹介

本投資法人は、法定開示事項以外にも投資主の皆様にとって重要かつ有用な情報を、迅速かつ適正に開示してまいります。

The screenshot shows the JHR homepage with the following elements:

- Navigation tabs: JHRの概要, 投資方針, ポートフォリオ, 財務情報, IR情報
- Grid of images showing hotel buildings and amenities.
- Table: 最新ファンド情報 (Latest Fund Information) with columns for 保有物件数, 総完済待借宿合計, and 平成25年4月28日現在.
- Table: 最新決算資料 (Latest Financial Statements) with columns for 平成24年12月期(第13期), 決算短信, 決算説明会資料, 平成25年4月28日現在.
- Table: 分配金情報 (Dividend Information) with columns for 平成24年12月期(第13期), 実績(9ヶ月間), 平成25年12月期(第14期), 予想(1年間).
- What's New section with a list of news items and dates.
- Footer: JAPAN HOTEL REIT 運用会社サイト

ホームページアドレス
<http://www.jhrth.co.jp/>

▶ はじめてガイド

はじめて本HPをご覧になる方にもJHRについてより詳しくご理解いただけるよう、ガイドページを設けております。

▶ 投資主優待制度

本投資法人の投資主優待制度について、ご紹介しております。

▶ RSSによる情報配信機能

本投資法人の最新情報やプレスリリースを、RSSという技術を使用して配信しています。RSSアイコンをクリックして、リンク先をRSSリーダー対応のブラウザやソフトウェアに登録すると、JHRの最新情報を自動的にお受けいただけます。

▶ メディア掲載記事

こちらのページでは、ジャパン・ホテル・リート投資法人の新たな取り組みや方針について、メディアに取り上げられた記事やホームページを紹介していきます。

▶ ホテルの取り組み紹介

本投資法人が保有するホテルの賃借人が、観光産業及びホテル産業の活性化に向けて取り組んだ事例を紹介いたします。

▶ 決算説明会動画

決算説明会の様子を動画で収録したものを配信しております。

