

平成27年12月期 決算短信 (REIT)

平成28年2月24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) 増田 要
 資産運用会社名 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 古川 尚志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役管理本部長 (氏名) 板橋 昇
 TEL (03)6422-0530

有価証券報告書提出予定日 平成28年3月23日 分配金支払開始予定日 平成28年3月23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27年12月期の運用、資産の状況 (平成27年1月1日～平成27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	%
27年12月期	17,343	35.9	10,988	45.6	9,295	60.9	9,294	61.0
26年12月期	12,760	11.2	7,545	40.6	5,776	54.4	5,774	78.6

	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	%	%	%
27年12月期	3,036	8.1	4.3	53.6
26年12月期	2,159	6.1	3.2	45.3

(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27年12月期の当期純利益は不動産等売却益(305百万円)を含みます。

(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 (利益超過分配金 は含まない)	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	%	%
27年12月期	2,975	9,354	0	0	100.6	7.7
26年12月期	2,155	6,015	0	0	104.2	6.1

(注1) 平成27年12月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に分配金充当額60百万円を加算して算出しております。分配金充当額の詳細は後記21ページ「<参考資料4>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26年12月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に分配金充当額240百万円を加算して算出しております。分配金充当額の詳細は後記21ページ「<参考資料4>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) 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
27年12月期	240,356	129,914	54.1	41,318
26年12月期	188,091	100,342	53.3	35,948

(注) 1口当たり純資産は期末発行済投資口の総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
27年12月期	15,862	△58,598	42,009	13,698
26年12月期	8,353	△17,828	11,347	14,424

2. 平成28年12月期の運用状況の予想（平成28年1月1日～平成28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	9,136	26.2	5,364	26.0	4,477	28.9	4,477	29.0	—	—
通期	20,836	20.1	12,645	15.1	10,904	17.3	10,904	17.3	3,318	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）3,292円（予想期中平均投資口数3,312,096口により算出しています。）

（注）配当積立金119百万円を取り崩して分配する予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

27年12月期	3,144,227口	26年12月期	2,791,281口
27年12月期	0口	26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、39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6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10ページ「平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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27年3月20日提出）及び有価証券届出書（平成28年1月4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27年3月20日提出）及び有価証券届出書（平成28年1月4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が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（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、合併以降、当期末時点迄の約4年弱の間に、5度に亘る公募増資を実施するとともに、「戦略的投資対象地域」において、主に「国内外のレジャー需要の取込み可能な競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした着実な成長戦略の実行により資産規模を拡大し、当期末時点では、保有物件36物件で取得価格合計金額225,723百万円のポートフォリオを有しています。

なお、当期末時点の発行済投資口の総口数は3,144,227口となっています。

(ロ) 当期の運用実績

当期における日本経済は、安倍政権が取り組んでいるデフレからの脱却を確実なものとし、経済再生と財政健全化を同時に実現するための諸政策の効果もあり、景気は一部に弱さもみられるものの緩やかな回復基調が続きました。そのような中、観光マーケットを取り巻く環境におきましては、国内レジャーに対する底堅い需要に加えて、観光立国政策推進及び円安等によるアジア諸国を中心とした訪日外国人（インバウンド）旅行者数の増加が続きました。インバウンド数は平成25年に初めて10百万人を突破しましたが、平成26年はそれを30%程度上回る13.4百万人のインバウンド数を記録し、平成27年は19.7百万人と対前年47.1%増加し、日本政府が当初目標としていた年間20百万人に迫る迄に増加しました。このような日本の観光産業、ホテル産業への強い追い風を受けて、本投資法人が保有するホテルにおいては宿泊部門を中心に業績が向上したホテルが多く、国内外のレジャー需要の強さを改めて実感す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、ホテル不動産に対する今後の成長を期待した投資プレイヤーが増加する中、ホテル不動産の売買市場は活発で、市場規模は引き続き拡大傾向にありました。このような環境下、本投資法人は平成27年1月と6月の2度に亘って公募増資を実施し、合計8物件（取得価格合計39,705百万円）を取得したほか、同年12月にはJR広島駅新幹線口徒歩1分に位置する大型複合施設「アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）」（取得価格17,320百万円）を、借入れ（9,000百万円）と手元資金により取得しました。一方、平成27年10月には成長戦略の一環として、資産の入替えによるポートフォリオの質の一層の向上を企図し、3物件を簿価及び鑑定評価額を上回る価格（譲渡価格合計4,890百万円）で売却し、ポートフォリオの質の一層の向上を実現しました。

なお、平成28年1月には合併後6度目となる公募増資を行い、アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）の取得資金に充当した手元資金の減少分を補うと共に、インバウンド需要の増加の恩恵を受ける東京都心の上野エリアにおいて「カンデオホテルズ上野公園」（取得価格6,705百万円）の新規取得を行い、取得後のポートフォリオは取得価格ベースで232,428百万円の資産規模となっています。

また、平成28年2月18日付で「ホテルセントラザ博多」（取得予定価格7,197百万円）を取得する売買契約を締結し、成長戦略を着実に実行しています。

保有ホテルに関しては、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、収益向上を図るための協議をホテル側と継続的に行い、収入の増加に努めました。売上歩合賃料を含む変動賃料及び運営委託収入

については、国内外の好調なレジャー需要を背景にホテル収益が向上し、賃料収入の増加を実現出来ました。固定賃料については、平成27年6月末に賃貸借契約満了を迎えたドリーミン水道橋をザ・ビー水道橋にリブランドし、固定賃料のみであったものを、最低保証賃料である固定賃料に変動賃料を加えた賃料形態に変更しました。

また、保有物件に対する設備投資については、資産価値維持のための設備更新を行うとともに、変動賃料等が導入されているホテルについては、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。

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、変動賃料を導入している5ホテル（注1）（以下「HMJ 5ホテル」といいます。）の当期の運営状況は、宿泊部門が牽引役となって、売上並びにGOPが前年を上回りました。宿泊部門では、客室稼働率のみならずADR（平均客室販売単価）も上昇しており、レジャー需要の強さを実感できる形となりました。HMJ 5ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記17ページ「＜参考資料2＞＜1＞HMJグループホテル（注1）の売上及びGOP」及び64ページ「D. ホテル事業の概要（2）ホテル事業の主要指標 ①HMJグループホテル」をご参照ください。なお、平成27年12月18日付「定期建物賃貸借契約の変更に関するお知らせ」で公表いたしましたとおり、HMJの自主運営体制への移行に伴い、本投資法人ではHMJの収益性が向上すると判断し、HMJとの間で締結している定期建物賃貸借契約の条件変更につき交渉を実施した結果、平成28年1月1日より本投資法人が預かり敷金の一部を返還する一方、変動賃料率を81.5%から85.0%に変更することに合意しています。これにより、ホテルの業績向上の果実を今まで以上に本投資法人の収益として取り込むことが可能となりました。

また、フランス・パリに本拠を置くAccor Hotelsの日本法人エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）を運営受託者（オペレーター）とする6ホテル（注2）（以下「アコー6ホテル」といいます。）においても、インバウンド客及び国内レジャー需要の取り組みに成功し、主にADR上昇が牽引して、売上及びGOPが対前年を上回りました。アコー6ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記19ページ「＜参考資料2＞＜3＞アコー6ホテルの売上及びGOP」及び65ページ「D. ホテル事業の概要（2）ホテル事業の主要指標 ②アコー6ホテル」をご参照ください。

さらに、株式会社イシン・ホテルズ・グループ傘下の子会社に賃貸し、変動賃料を導入している「ザ・ビー6ホテル」（注3）においても、インバウンド旅行者の取り込みに注力した結果、売上及びGOPが前年を上回りました。ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記20ページ「＜参考資料2＞＜4＞ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」及び65ページ「D. ホテル事業の概要（2）ホテル事業の主要指標 ③ザ・ビー6ホテル」をご参照ください。

また当期に取得した「オキナワ マリオット リゾート & スパ」及び「アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）」の経営指標については、後記17ページ「＜参考資料2＞＜1＞HMJグループホテルの売上及びGOP」及び64ページ「D. ホテル事業の概要（2）ホテル事業の主要指標 ①HMJグループホテル」をご参照ください。

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。

（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及びオリエンタルホテル広島の5ホテルをHMJ 5ホテルといいます。HMJ 5ホテルにオキナワマリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトンホテル広島を加えた7ホテルをHMJグループホテルといいます。

（注2）イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。

（注3）ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の5ホテル（以下「ザ・ビー5ホテル」といいます。）に、平成27年7月1日付でドリーミン水道橋からリブランドをしたザ・ビー 水道橋を加えた6ホテルをいいます。

（ハ）資金調達状況

本投資法人は、平成27年1月の公募増資及び同年2月の第三者割当増資による総額15,651百万円並びに平成27年1月に短期借入金1,000百万円と長期借入金12,900百万円の資金調達を行い、「ザ・ビー5ホテル」を取得するとともに、既存長期借入金4,779百万円の期限前弁済を行いました。また、平成27年3月に「ホテル フラックス」の取得資金の一部として長期借入金1,500百万円の資金調達を行いました。さらに、平成27年4月には手元資金により「メルキュールホテル横須賀」を取得しました。

平成27年6月の公募増資及び同年7月の第三者割当増資による総額10,793百万円並びに平成27年7月に短期借入金5,000百万円と長期借入金1,500百万円の資金調達を行い、「オキナワ マリオット リゾート & スパ」を取得しました。平成27年9月に同年同月及び11月に弁済期限が到来する借入金の借換え及び期限前弁済資金として、長期借入金6,608百万円の資金調達を行いました。

また、平成27年10月には本投資法人として初となる個人向け投資法人債6,000百万円の起債を行い、既存借入金6,000百万円の期限前弁済を行うとともに、ダイワロイネットホテル秋田、ホテルサンルート新潟、コンフォートホテル新山口の3物件の売却により得られた資金によって長期借入金4,000百万円の期限前弁済を行いました。

さらに、平成27年12月には「アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）」の取得資金の一部として短期借入金9,000百万円の資金調達を行いました。

その結果、当期末の有利子負債残高は102,772百万円、うち短期借入金9,000百万円、1年内返済予定の長期借入金11,393百万円、長期借入金70,379百万円、1年内償還予定の投資法人債2,500百万円、投資法人債9,500百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率（注4）は42.8%となりました。

本投資法人は、これら一連の資金調達を通じて、資金調達コストの低減及び返済期限の分散等を図りました。

なお、将来の金利上昇による支払利息の増加に備えるため、平成27年1月30日付、同年3月27日付、同年7月10日付及び同年9月17日付で、借入金総額16,716百万円に対して金利スワップ契約を締結し金利の固定化を行いました。これにより本投資法人の有利子負債総額に対する固定化比率（金利キャップ購入分を含む）は概ね85%となっています。

（注4） 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。

なお、平成27年10月29日付で株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」といいます。）による発行体格付けの方向性について、「安定的」から「ポジティブ」に変更されています。また、平成27年11月26日付で株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）による長期発行体格付けの見通しについても、「安定的」から「ポジティブ」に変更されています。

信用格付業者	格付	格付けの方向性
R & I	A-	ポジティブ
J C R	A	ポジティブ

（二）業績の概要

上記の運用の結果、当期（平成27年1月1日から平成27年12月31日までの12ヶ月間）の実績として、営業収益は17,343百万円、営業利益は10,988百万円、経常利益は9,295百万円を計上し、当期純利益は9,294百万円となりました。

分配金については、当期末処分利益9,296百万円に配当積立金取崩額（分配金充当額）60百万円を加算した9,356百万円に対して、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2,975円となりました。

なお、当期における分配金充当額は、期限前弁済に伴う財務コスト及び設備の更新に伴い発生する既存施設の除却損を相殺するものです。分配金充当額については後記21ページ「＜参考資料4＞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28年における日本経済は、米国の金融政策の正常化が進む中、中国をはじめとする新興国等の景気の下振れ、原油等商品市況の動向のほか地政学リスク等にも留意する必要があるものの、政府が平成27年11月26日に「一億人総活躍社会の実現に向けて緊急に実施すべき対策」等の実施の効果もあり、雇用・所得環境は引き続き改善し、経済の好循環がさらに進展するとともに、交易条件が緩やかに改善する中で、堅調な民需に支えられた景気の回復が見込まれています。また、観光産業を取り巻く環境においては、堅調な国内レジャー需要に加えてアジア地域の経済成長による個人所得の増加、ビザの免除・発給要件の緩和、国際線の発着枠増加等のインフラ整備等により、国内旅行者やインバウンド旅行者の更なる増加が本投資法人にとって追い風となることが期待されます。

こうした環境下、「固定賃料を中心とした安定性」と「変動賃料等から導き出されるアップサイド・ポテンシャル」をバランスさせ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、以下の方針で運用を行ってまいります。

内部成長

本投資法人が受領する変動賃料と運営委託収入の最大化を目指し、HMJ 5 ホテルに平成27年7月に新規取得した「オキナワ マリオット リゾート & スパ」及び平成27年12月に新規取得した「アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）」を加えたHMJ グループホテル、ザ・ビー5 ホテルに平成27年7月1日付でドリーイン水道橋からリブランドしたザ・ビー水道橋を加えたザ・ビー6 ホテルの変動賃料物件並びに運営委託方式を主体とするアコー6 ホテルの売上とGOPの向上を図ります。そのために、各ホテルとその運営支援会社及び運営委託会社に対して、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の実践を要請していくとともに、「価格競争」から「価値競争」への転換のために関係者が協力し、施設とサービス両面での差別化を図ることに注力していきます。

固定賃料のみのホテルについては、運営状況をモニタリングするとともに、賃借人の賃料負担力に注視し、業績が向上し賃料負担力が増加したホテルに対しては、賃料増額や売上歩合賃料の導入等ホテル収益の向上を本投資法人の収益増加につなげられるよう交渉を行ってまいります。

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

外部成長

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

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

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

こうした方針のもと、本投資法人では、平成27年12月期にインバウンド増加の恩恵を最も受けると考えられる東京及びベイエリア中心に7物件（ザ・ビー5 ホテル、ホテル フランクス、メルキュールホテル横須賀）を取得するほか、本投資法人の定める戦略的投資対象地域の中でも高い成長を見込む沖縄エリアにおいて、世界有数のインターナショナル・ブランド「マリオット」を冠した大型リゾートホテルを取得しました。さらに、JR広島駅徒歩1分に、同じく知名度の高いインターナショナル・ブランド「シェラトン」を冠する好立地・築浅のフルサービスホテルを主体とする複合施設を取得しました。そのうち固定賃料のみのホテル フランクスと変動賃料のみのメルキュールホテル横須賀を除く7物件はいずれも固定賃料と変動賃料を組み合わせたリース方式を導入することで、アップサイド・ポテンシャルを追求しつつ、安定性の確保を図りました。今後も多様な賃料スキームへの対応力やホテルの改装やリブランドを含めたバリューアップの実行等ホテル特化型リートならではの強みを生かしつつ、継続的な物件取得を実行していく所存です。

財務戦略

本投資法人は、既存取引金融機関との信頼関係の維持、向上を図ると共に、資金調達手段の多様化を進め、財務の安定性・健全性を維持する所存です。総資産有利子負債比率については当面50%を上限として運用を行っていく予定です。また、今後の新規物件取得のための新規借入れや借換えの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを取りながら更なるバンクフォーメーションの強化を図っていきます。

また、金利マーケットの状況を見極めつつ、返済期限の長期化、金利リスクマネジメントについて検討していきます。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

1. 資産の取得について

本投資法人は、平成28年2月1日付で下記資産を取得しました。

取得資産の名称	カンデオホテルズ上野公園
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都台東区根岸1丁目2-13
取得日	平成28年2月1日
取得先	合同会社ウエノ・パークサイド
取得価格（注）	6,705百万円

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

2. 資産の取得の決議について

本投資法人は、平成28年2月18日付で下記資産の取得にかかる売買契約を締結しています。

取得予定資産の名称	ホテルセントラーザ博多
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅中央街4-23
取得予定日	平成28年4月1日
取得予定先	売主からの同意を得られていないため非開示としております。なお、本投資法人・本資産運用会社と売主との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、売主は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にあるものに該当しません。
取得予定価格（注）	7,197百万円

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

3. 資金の借入れの決議について

本投資法人は、平成28年1月4日に上記「1. 資産の取得について」に記載したカンデオホテルズ上野公園に係る不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金の一部に充当するため、下記のとおり2,000百万円の資金の借入れを行うことを決議いたしました。

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入予定金額	2,000百万円
利率	未定
借入予定日	平成28年2月29日
元本返済方法	未定
元本返済期日	未定
担保	無担保・無保証

また、本投資法人は、平成28年2月18日に上記「2. 資産の取得の決議について」に記載したホテルセントラーザ博多に係る不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金の一部に充当するため、下記のとおり、7,000百万円の資金の借入れを行うことを決議いたしました。

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入予定金額	7,000百万円
利率	未定
借入予定日	平成28年4月1日
元本返済方法	未定
元本返済予定期日	平成29年3月31日
担保	無担保・無保証

4. 新投資口の発行について

本投資法人は平成28年1月4日及び平成28年1月13日に開催した役員会において、新投資口の追加発行に関する決議を行い、平成28年1月20日及び平成28年2月17日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は100,088,808,209円、発行済投資口の総口数は3,321,907口となっています。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数	: 170,000口
発行価格	: 1口当たり85,020円
発行価格の総額	: 14,453,400,000円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり82,273円
払込金額（発行価額）の総額	: 13,986,410,000円
払込期日	: 平成28年1月20日

(b) 新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数	: 7,680口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり82,273円
払込金額（発行価額）の総額	: 631,856,640円
払込期日	: 平成28年2月17日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

(c) 資金使途

今回の一般募集及び第三者割当による新投資口発行により調達した資金については、本投資法人が平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）の取得資金（取得に係る諸費用を含みます。）の一部として手元資金を充当したため、当該充当による手元資金の減少分の一部を補うものとして手元資金に充当する他、上記「1. 資産の取得について」に記載したカンデオホテルズ上野公園の取得資金の一部に充当しました。

(ハ) 運用状況の見通し

平成28年12月期中間期及び平成28年12月期通期における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。この見通しの前提条件につきましては、後記10ページ「平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

また、平成28年2月1日付で取得したカンデオホテルズ上野公園及び平成28年4月1日に取得予定であるホテルセントラザ博多の取得による効果を通年で算出した前提での1口当たり分配金は3,326円と想定していません。上記2物件取得の通年効果につきましては、後記15ページ「＜参考資料1＞運用状況及び分配金の予想のハイライト」、当該通年効果の予想の前提条件につきましては、後記21ページ「＜参考資料3＞通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。

平成28年12月期（第17期）中間期

営業収益	9,136百万円
営業利益	5,364百万円
経常収益	4,477百万円
中間純利益	4,477百万円
1口当たり分配金	－円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成28年12月期（第17期）通期

営業収益	20,836百万円
営業利益	12,645百万円
経常収益	10,904百万円
当期純利益	10,904百万円
1口当たり分配金	3,318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。

平成28年12月期（第17期）中間期及び平成28年12月期（第17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28年12月期（第17期）中間期：平成28年1月1日～平成28年6月30日（182日） 平成28年12月期（第17期）通期：平成28年1月1日～平成28年12月31日（366日） 																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点で本投資法人が保有する37物件に、平成28年4月1日に取得予定であるホテルセントラータ博多を加えた38物件を前提としています。 平成28年12月期（第17期）末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																								
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益につきましては、本日現在で有効な賃貸借契約等を基に、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。 主なホテルの賃料につきましては、下記の前提で算出しています。 <p>(1) HMJ 5 ホテル</p> <p>HMJ 5 ホテルの固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>年間賃料(6,797百万円) = 固定賃料(年額3,221百万円) + 変動賃料(注1)</p> <p>変動賃料 = [①HMJ 5ホテル合計GOP - ②GOP基準額] × 85.0%</p> <p>平成28年12月期（第17期）のHMJ 5ホテル (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>HMJ 5ホテル 合計GOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) × 85.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>2,784</td> <td>1,675</td> <td>942</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>7,558</td> <td>3,351</td> <td>3,576</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) HMJ 5ホテルに係る定期建物賃貸借契約について、平成28年1月1日より変動賃料率を81.5%から85.0%に変更する内容の契約を締結しました。なお、従来どおりの変動賃料率81.5%で算出した場合の変動賃料は3,429百万円となり、当該契約変更による変動賃料の増加額は147百万円です。</p> <p>(注2) HMJ 5ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料2><1>HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照ください。</p> <p>(2) オキナワ マリオット リゾート & スパ</p> <p>オキナワ マリオット リゾート & スパの固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。</p> <p>年間賃料(1,101百万円) = 固定賃料(年額550百万円) + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] × 90.0%</p> <p>(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①-②) × 90.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>335</td> <td>350</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,312</td> <td>700</td> <td>551</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) オキナワ マリオット リゾート & スパの売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料2><1>HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照ください。</p>		HMJ 5ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 85.0%	中間期	2,784	1,675	942	通期	7,558	3,351	3,576		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%	中間期	335	350	—	通期	1,312	700	551
	HMJ 5ホテル 合計GOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 85.0%																						
中間期	2,784	1,675	942																						
通期	7,558	3,351	3,576																						
	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②) × 90.0%																						
中間期	335	350	—																						
通期	1,312	700	551																						

項目	前提条件																								
営業収益	<p>(3) アクティブインターシティ広島 アクティブインターシティ広島はホテル棟、オフィス棟及び商業ゾーンからなる複合施設です。各施設の賃料につきましては、下記のとおり算出しています。</p> <p>①ホテル棟（シェラトンホテル広島） 年間賃料（594百万円）＝ 固定賃料（年額348百万円）＋ 変動賃料 変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 82.5% （単位：百万円）</p> <table border="1" data-bbox="333 479 1383 629"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①－②) × 82.5%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>342</td> <td>234</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>766</td> <td>468</td> <td>246</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) シェラトンホテル広島の売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料2><1>HMJグループホテルの売上及びGOP」をご参照ください。</p> <p>②オフィス棟及び商業ゾーン オフィス棟及び商業ゾーンにおける平成28年12月期（第17期）賃料は中間期225百万円、通期451百万円を見込んでいます。なお、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料として中間期10百万円、通期20百万円を含んだ金額です。</p>		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 82.5%	中間期	342	234	89	通 期	766	468	246												
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 82.5%																					
	中間期	342	234	89																					
	通 期	766	468	246																					
	<p>(4) ホテルセントラーザ博多 ホテルセントラーザ博多の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。平成28年12月期（第17期）賃料（注1）（503百万円）＝ 固定賃料（300百万円）＋ 変動賃料 変動賃料 ＝ [①ホテルGOP－ ②GOP基準額] × 90.0% （単位：百万円）</p> <table border="1" data-bbox="333 1095 1383 1245"> <thead> <tr> <th></th> <th>ホテルGOP ①</th> <th>GOP基準額 ②</th> <th>変動賃料 (①－②) × 90.0%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>175</td> <td>106</td> <td>62</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>545</td> <td>318</td> <td>203</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 平成28年12月期（第17期）賃料は、平成28年4月1日から平成28年12月31日までの275日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、平成29年1月1日以降のGOP基準額は425百万円、年間固定賃料は400百万円を想定しています。</p> <p>(注2) ホテルセントラーザ博多の売上及びGOPにつきましては、後記「<参考資料2><2>ホテルセントラーザ博多の売上及びGOP」をご参照ください。</p>		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%	中間期	175	106	62	通 期	545	318	203												
		ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①－②) × 90.0%																					
	中間期	175	106	62																					
	通 期	545	318	203																					
	<p>(5) アコー6ホテル アコー6ホテルの運営委託収入及び変動賃料 （単位：百万円）</p> <table border="1" data-bbox="333 1536 1447 1686"> <thead> <tr> <th></th> <th>イビス 東京新宿</th> <th>イビス スタイルズ京都 ステーション</th> <th>イビス スタイルズ 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 札幌</th> <th>メルキュール ホテル 沖縄那覇</th> <th>メルキュール ホテル 横須賀</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>225</td> <td>226</td> <td>237</td> <td>220</td> <td>189</td> <td>121</td> <td>1,221</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>454</td> <td>508</td> <td>610</td> <td>596</td> <td>449</td> <td>206</td> <td>2,826</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) アコー6ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料2><3>アコー6ホテルの売上及びGOP」をご参照ください。</p> <p>(注2) 運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。</p> <p>(注3) メルキュールホテル札幌ではホテル以外のテナントで売上連動賃料の契約がありますが、平成28年12月期（第17期）は変動賃料の発生を見込んでいません。</p>		イビス 東京新宿	イビス スタイルズ京都 ステーション	イビス スタイルズ 札幌	メルキュール ホテル 札幌	メルキュール ホテル 沖縄那覇	メルキュール ホテル 横須賀	合計	中間期	225	226	237	220	189	121	1,221	通 期	454	508	610	596	449	206	2,826
		イビス 東京新宿	イビス スタイルズ京都 ステーション	イビス スタイルズ 札幌	メルキュール ホテル 札幌	メルキュール ホテル 沖縄那覇	メルキュール ホテル 横須賀	合計																	
中間期	225	226	237	220	189	121	1,221																		
通 期	454	508	610	596	449	206	2,826																		

項目	前提条件							
営業収益	(6) ザ・ビー6ホテル							
	ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料 (中間期)							(単位: 百万円)
		ザ・ビー 水道橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	合計
	固定 (注1)	42	68	108	34	61	43	358
	変動	18	83	80	29	47	36	294
	合計	61	151	189	63	108	79	653
	ザ・ビー6ホテルの固定及び変動賃料 (通期)							(単位: 百万円)
		ザ・ビー 水道橋	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	合計
	固定 (注1)	84	136	217	69	122	88	719
	変動	40	183	168	61	103	82	639
	合計	125	319	386	130	226	170	1,358
	(注1) 固定賃料にはホテル以外のテナント賃料が含まれています。							
	(注2) ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料2><4> ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」をご参照ください。							
	(7) その他の変動賃料導入ホテル							
	その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料							(単位: 百万円)
	スマイルホテル 日本橋三越 前	ホテルビスタ 蒲田東京	チサンイン 蒲田	ホテル京阪 ユニバーサル・シテイ	ホテル サンルート新 橋	ヒルトン 東京ベイ	合計	
中間期	17	—	36	(注)	74	(注)	431	
通期	17	28	73	(注)	74	(注)	568	
(注) 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記載していません。								
・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。								
<平成28年12月期 (第17期) の変動賃料等内訳>							(単位: 百万円)	
	HMJ 5ホテル	オキナワ マリオット リゾート& スパ	アクティブ インターシ ティ広島	ホテル セントラー ザ博多	アコー 6ホテル	ザ・ビー 6ホテル	その他 変動賃料	合計
中間期	942	—	99	62	1,221	294	431	3,052
通期	3,576	551	266	203	2,826	639	568	8,632
(注) 変動賃料及び運営委託収入の取り決めの詳細については、後記63ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。								

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。なお、平成27年12月18日に取得したアクティブインターシティ広島、平成28年2月1日に取得したカンデオホテルズ上野公園及び平成28年4月1日に取得予定のホテルセントラーザ博多（以下「取得（予定）資産」といいます。）の営業費用については、前所有者等より提供を受けた資料に基づいた過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・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、1,201百万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、取得資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前所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、カンデオホテルズ上野公園及びホテルセントラーザ博多の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、平成28年12月期（第17期）の費用には計上されません。なお、カンデオホテルズ上野公園の年間の固定資産税及び都市計画税等は23百万円、ホテルセントラーザ博多の年間の固定資産税及び都市計画税等は21百万円を見込んでいます。また平成27年12月期（第16期）に取得した9物件（ザ・ビー5ホテル、ホテル フランク ス、メルキュールホテル横須賀、オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島）の平成28年12月期（第17期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は263百万円（9ヶ月分）を想定しています。 ・減価償却費につきましては、取得（予定）資産の取得価格（付随費用を含みます。）及び平成28年12月期（第17期）の資本的支出予定額2,532百万円を含めて定額法により算出しており、3,207百万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、金融派生商品（金利キャップ）の償却費等の借入関連コストとして1,740百万円を見込んでいます。 ・新投資口の発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・平成28年1月1日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は102,772百万円、平成28年12月31日時点は111,593百万円を前提としています。 ・ホテルセントラーザ博多の取得に伴う借入額は7,000百万円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の総口数である3,321,907口を前提としています。 ・平成28年12月期（第17期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。

項目	前提条件																																													
1口当たり 分配金	<p>・平成28年12月期（第17期）の1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。</p> <table border="1" data-bbox="331 271 1310 524"> <tr> <td>当期純利益</td> <td>10,904百万円</td> </tr> <tr> <td>配当積立金（負ののれん）の利用</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 固定資産除却損（注1）</td> <td>13百万円</td> </tr> <tr> <td> 定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費（注2）</td> <td>106百万円</td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>11,024百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>3,321,907口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>3,318円</td> </tr> </table> <p>（注1）固定資産除却損として計上される金額は、配当積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>（注2）ホテルセントラーザ博多は定期借地物件であるため、定期借地権及び資産除去債務の減価償却費（以下、あわせて「借地権償却費等」といいます。）が発生します。借地権償却費等については、配当積立金（負ののれん）を充当することにより分配金に上乘せすることを予定しています。</p> <p>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等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。</p> <p>・平成28年12月期（第17期）分配金に配当積立金（負ののれん）を充当した後の配当積立金（負ののれん）残高は13,747百万円を見込んでいます。</p>	当期純利益	10,904百万円	配当積立金（負ののれん）の利用		固定資産除却損（注1）	13百万円	定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費（注2）	106百万円	分配可能額	11,024百万円	発行済投資口の総口数	3,321,907口	1口当たり分配金	3,318円																															
当期純利益	10,904百万円																																													
配当積立金（負ののれん）の利用																																														
固定資産除却損（注1）	13百万円																																													
定期借地及び資産除去債務に関わる減価償却費（注2）	106百万円																																													
分配可能額	11,024百万円																																													
発行済投資口の総口数	3,321,907口																																													
1口当たり分配金	3,318円																																													
取得 (予定) 資産	<p>・平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島、平成28年2月1日付で取得したカンデオホテルズ上野公園及び平成28年4月1日付で取得予定のホテルセントラーザ博多の平成28年12月期の運用状況は下記を想定しています。</p> <p><アクティブインターシティ広島> (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="331 1193 1337 1395"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>366日</td> <td>366日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>1,346</td> <td>1,346</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>922</td> <td>892</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>5.3</td> <td>5.2</td> </tr> </tbody> </table> <p><カンデオホテルズ上野公園> (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="331 1467 1337 1668"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>335日</td> <td>366日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>290</td> <td>316</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>287</td> <td>289</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>4.3</td> </tr> </tbody> </table> <p><ホテルセントラーザ博多> (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="331 1740 1337 1942"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>275日</td> <td>366日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>503</td> <td>660</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>325</td> <td>404</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>5.6</td> </tr> </tbody> </table>		平成28年12月期	通年（注3）	営業日数	366日	366日	営業収益	1,346	1,346	NOI（注1）	922	892	NOI利回り（%）（注2）	5.3	5.2		平成28年12月期	通年（注3）	営業日数	335日	366日	営業収益	290	316	NOI（注1）	287	289	NOI利回り（%）（注2）	-	4.3		平成28年12月期	通年（注3）	営業日数	275日	366日	営業収益	503	660	NOI（注1）	325	404	NOI利回り（%）（注2）	-	5.6
	平成28年12月期	通年（注3）																																												
営業日数	366日	366日																																												
営業収益	1,346	1,346																																												
NOI（注1）	922	892																																												
NOI利回り（%）（注2）	5.3	5.2																																												
	平成28年12月期	通年（注3）																																												
営業日数	335日	366日																																												
営業収益	290	316																																												
NOI（注1）	287	289																																												
NOI利回り（%）（注2）	-	4.3																																												
	平成28年12月期	通年（注3）																																												
営業日数	275日	366日																																												
営業収益	503	660																																												
NOI（注1）	325	404																																												
NOI利回り（%）（注2）	-	5.6																																												

項目	前提条件
取得 (予定) 資産	(注1) NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 (注2) NOI利回り = NOI ÷ 取得(予定) 価格 なお、カンデオホテルズ上野公園及びホテルセントラザ博多の平成28年12月期のNOI利回りについては、期の途中の取得のため記載していません。 (注3) 通年算出の前提条件については、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。
1口当たり 利益超過 分配金	・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)は行わないことを前提としています。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会(以下「投信協会」といいます。)規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・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> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

(1) 平成26年12月期(第15期)実績と平成27年12月期(第16期)実績の比較並びに主な差異要因は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	第15期		第16期		前期 比較 (B)-(A)	増加率	主な差異要因		
	実績 (A)		実績 (B)				物件 取得に よるもの (注1)	第16期 物件売却 によるもの (注2)	既存 物件
物件	物件数(件)	30	36	6	20.0%	9	△3	-	
物件	取得価格	173,429	225,723	52,294	30.2%	57,025	△4,731	-	
損益	営業収益	12,760	17,343	4,583	35.9%	2,195	244	2,143	
	不動産運用収益	12,760	17,033	4,273	33.5%	2,195	△60	2,139	
	うち固定賃料等	71.1% 9,066	60.5% 10,311	1,244	13.7%	1,150	△60	155	①前期取得3物件(注3)の通年インパ外等180百万円 ②前期売却1物件(注4)による減少等△21百万円
	うち変動賃料	28.9% 3,693	39.5% 6,722	3,029	82.0%	1,045	-	1,984	①HMJ5ホテル変動賃料増加521百万円 ②運営委託収入の増加100百万円(注5) ③歩合賃料等の増加369百万円 ④前期取得3物件の通年インパ外等993百万円
	不動産等売却益等	0	309	309	-	-	305	4	
	NOI(注6)	11,002	14,829	3,827	34.8%	2,086	△54 (注8)	1,795	
	NOI利回り(注6)	6.3%	6.6% (注7)(7.1%)	0.2%	-	-	-	-	
	償却後NOI(注6)	8,597	12,031	3,434	39.9%	1,817	△41 (注8)	1,658	
	償却後NOI利回り(注6)	5.0%	5.3% (注7)(5.8%)	0.4%	-	-	-	-	
	営業利益	7,545	10,988	3,443	45.6%				
純利益	5,774	9,294	3,519	61.0%					
分配金	負ののれん活用額	240	60	△179	△74.7%				
	分配金総額	6,015	9,354	3,338	55.5%				
	投資口数(口)	2,791,281	3,144,227	352,946	12.6%				
	1口当たり分配金(円)	2,155	2,975	820	38.1%				

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

(注2) 平成27年10月30日付で売却したコンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル秋田及びホテルサンルート新潟の3物件売却による損益計算書上の影響を記載しています。

(注3) 平成26年7月9日付で取得したイビス スタイルズ 札幌、平成26年9月30日付で取得したメルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇をいいます。

(注4) 平成26年1月24日付で売却したドリーミンなんばをいいます。

(注5) イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーションの運営委託収入の増加額です。

(注6) それぞれ以下の算式で算出しています。

NOI (Net Operating Income)=不動産運用収益-不動産運用費用+減価償却費+固定資産除却損

NOI利回り=NOI/取得価格、償却後NOI=不動産運用収益-不動産運用費用、償却後NOI利回り=償却後NOI/取得価格

(注7) 平成27年12月期(第16期)期末時点においては、取得価格には平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島の取得価格が含まれているものの、NOI及び償却後NOIにはアクティブインターシティ広島の平成27年12月期(第16期)通期の運用期間14日間分しか含まれていません。なお、アクティブインターシティ広島の影響を除いたNOI利回り及び償却後NOI利回りの数値につきましては括弧内に記載しています。

(注8) NOI及び償却後NOIには、不動産売却益等が含まれていません。当該影響額を加味したNOI及び償却後NOIの金額はそれぞれ251百万円、264百万円となります。

(2) 平成27年12月期(第16期)実績と平成28年12月期(第17期)予想の比較並びに主な差異要因は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	第16期			第17期 (ご参考)			前期予想比較		主な差異要因		
	実績 (A)	予想 (注1) (B)	今回予想の 年換算 (注2)	前期予想 比較 (B)-(A)	増加率	物件 取得に よるもの (注3)	第16期 物件 売却に よるもの (注4)	既存 物件 (注5)	既存物件の差異要因		
物件	物件数(件)	36	38	38	2	5.6%					
物件	取得価格	225,723	239,626	239,626	13,902	6.7%					
損益	営業収益	17,343	20,836	21,019	3,492	20.1%	2,105	△599	1,986		
	不動産運用収益	17,033	20,836	21,019	3,802	22.3%	2,105	△293	1,990		
	うち固定賃料等	構成割合 60.5% 10,311	構成割合 58.6% 12,204	構成割合 58.7% 12,330	1,893	18.4%	1,636	△293	550	①前期取得8物件(注6)の通年インバト等433百万円 ②テナント入替に伴う解約金114百万円	
	うち変動賃料	39.5% 6,722	41.4% 8,632	41.3% 8,688	1,909	28.4%	469	-	1,440	①HMJ5ホテル変動賃料増加650百万円 ②ア-5ホテル運営委託収入等の増加356百万円 ③歩合賃料等の増加120百万円 ④前期取得8物件の通年インバト等313百万円	
	不動産等売却益等	309	-	-	△309	-	-	△305	△4		
	NOI(注7)	14,829	17,625	17,618	2,795	18.9%	1,517	△257 (注9)	1,535		
	NOI利回り (注7)	6.6% (注8)(7.1%)	7.4%	7.4%	0.8%	-	-	-	-		
	償却後NOI(注7)	12,031	14,404	14,336	2,373	19.7%	1,122	△184 (注9)	1,435		
	償却後NOI利回り (注7)	5.3% (注8)(5.8%)	6.0%	6.0%	0.7%	-	-	-	-		
	営業利益	10,988	12,645	12,558	1,656	15.1%					
純利益	9,294	10,904	10,893	1,610	17.3%						
分配金	負のれん活用額	60	119	155	58	96.7%					
	分配金総額	9,354	11,022	11,048	1,668	17.8%					
	投資口数(口)	3,144,227	3,321,907	3,321,907	177,680	5.7%					
	1口当たり分配金(円)	2,975	3,318	3,326	343	11.5%					

(注1) 予想の前提条件につきましては、前記「平成28年12月期(第17期)中間期及び平成28年12月期(第17期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注2) 今回予想の年換算の前提条件につきましては、後記「<参考資料3>通年効果の予想の前提条件」をご参照ください。

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

(注4) 平成27年10月30日付で売却したコンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル秋田及びホテルサンルート新潟の3物件売却による損益計算書上の影響を記載しています。

(注5) 平成27年12月31日時点で保有する36物件からアクティブインターシティ広島を除いた35物件をいいます。

(注6) 平成27年1月30日付で取得したザ・ビー赤坂見附、ザ・ビー池袋、ザ・ビーお茶の水、ザ・ビー八王子及びザ・ビー博多、平成27年3月31日付で取得したホテル フランクス、平成27年4月2日付で取得したメルキュールホテル横須賀及び平成27年7月10日付で取得したオキナワ マリオット リゾート&スパをいいます。

(注7) それぞれ以下の算式で算出しています。

NOI (Net Operating Income)=不動産運用収益-不動産運用費用+減価償却費+固定資産除却損

NOI利回り=NOI/取得価格、償却後NOI=不動産運用収益-不動産運用費用、償却後NOI利回り=償却後NOI/取得価格

(注8) 平成27年12月期(第16期)期末時点においては、取得価格には平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島の取得価格が含まれているものの、NOI及び償却後NOIにはアクティブインターシティ広島の平成27年12月期(第16期)通期の運用期間14日間分しか含まれていません。なお、アクティブインターシティ広島の影響を除いたNOI利回り及び償却後NOI利回りの数値につきましては括弧内に記載しています。

(注9) NOI及び償却後NOIには、不動産売却益等が含まれていません。当該影響額を加味したNOI及び償却後NOIの金額はそれぞれ△563百万円、△489百万円となります。

<参考資料2>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJ 5ホテル、オキナワ マリオット リゾート & スパ、シェラトンホテル広島、ホテルセントラーザ博多、アコー6ホテル及びびざ・ビー6ホテルの売上及びGOPを以下に記載しています。なお、各数値については、ホテル賃借人等から提供を受けた数値に基づいて記載していますが、これらの数値につきましては監査等の手続きを経ているものではなく、個々の数字・内容の正確性・完全性について保証できるものではありませんのでご注意ください。また、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、前期比は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<1> HMJグループホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJグループホテルの売上		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		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	2,424	0.4%	2,424	△0.0%	2,646	9.2%
	下期	2,798	0.1%	2,828	1.1%	3,204	13.3%
	通期	5,222	0.2%	5,252	0.6%	5,850	11.4%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,366	4.9%	3,395	0.9%	3,500	3.1%
	下期	3,844	△3.3%	3,927	2.2%	4,045	3.0%
	通期	7,210	0.4%	7,322	1.6%	7,544	3.0%
なんばオリエンタルホテル	上期	998	6.8%	1,189	19.1%	1,358	14.3%
	下期	1,151	10.9%	1,341	16.6%	1,474	9.9%
	通期	2,149	9.0%	2,530	17.8%	2,832	11.9%
ホテル日航アリビラ	上期	2,190	△0.1%	2,377	8.6%	2,554	7.5%
	下期	3,301	3.7%	3,571	8.2%	3,709	3.9%
	通期	5,491	2.2%	5,948	8.3%	6,264	5.3%
オリエンタルホテル広島	上期	1,046	△0.0%	991	△5.2%	1,062	7.2%
	下期	1,178	△2.5%	1,142	△3.0%	1,135	△0.6%
	通期	2,223	△1.4%	2,134	△4.0%	2,197	3.0%
HMJ 5ホテル合計	上期	10,024	2.3%	10,376	3.5%	11,121	7.2%
	下期	12,272	0.6%	12,810	4.4%	13,566	5.9%
	通期	22,296	1.4%	23,186	4.0%	24,688	6.5%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,600	5.8%	1,614	0.9%	1,696	5.1%
	下期	2,211	7.1%	2,402	8.7%	2,505	4.3%
	通期	3,811	6.6%	4,016	5.4%	4,201	4.6%
シェラトンホテル広島	上期	1,359	3.5%	1,346	△1.0%	1,356	0.8%
	下期	1,511	1.0%	1,502	△0.6%	1,514	0.8%
	通期	2,870	2.2%	2,847	△0.8%	2,870	0.8%

(注) オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島(シェラトンホテル広島)はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HMJグループホテルのGOP		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
HMJ 5ホテル合計	GOP	6,302	2.4%	6,941	10.1%	7,558	8.9%
	売上に対するGOP比率	28.3%	0.3%	29.9%	1.7%	30.6%	0.7%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	GOP	1,105	12.5%	1,230	11.3%	1,313	6.7%
	売上に対するGOP比率	29.0%	1.5%	30.6%	1.6%	31.2%	0.6%
シェラトンホテル 広島	GOP	651	11.3%	716	10.0%	766	7.1%
	売上に対するGOP比率	22.7%	1.9%	25.1%	2.5%	26.7%	1.6%

(注) オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島(シェラトンホテル広島)はそれぞれ平成27年7月10日付、平成27年12月18日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。

<2> ホテルセントラーザ博多の売上及びGOP

(1) ホテル売上

(単位：百万円)

ホテルセントラーザ博多の売上		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
ホテルセントラーザ博多	上期	—	—	1,124	2.0%	1,124	0.0%
	下期	—	—	1,205	6.6%	1,192	△1.2%
	通期	—	—	2,330	4.4%	2,316	△0.6%

(注) ホテルセントラーザ博多は平成28年4月1日付で取得予定です。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得予定以前からの通年の数字を記載しています。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

ホテルセントラーザ博多のGOP		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
ホテルセントラーザ 博多	GOP	—	—	715	8.7%	714	△0.2%
	売上に対するGOP比率	—	—	30.7%	1.2%	30.8%	0.1%

(注) ホテルセントラーザ博多は平成28年4月1日付で取得予定です。平成27年12月期及び平成28年12月期の数字につきましては取得予定以前からの通年の数字を記載しています。

< 3 > アコー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

アコー6ホテルの売上		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
イビス東京新宿	上期	427	12.0%	453	6.1%	435	△3.9%
	下期	445	7.5%	421	△5.5%	440	4.7%
	通期	872	9.6%	873	0.2%	875	0.2%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	305	△1.2%	357	17.1%	429	20.2%
	下期	384	13.3%	457	18.8%	500	9.5%
	通期	690	6.3%	814	18.0%	930	14.2%
イビス スタイルズ 札幌	上期	397	2.3%	429	7.9%	482	12.4%
	下期	522	4.8%	591	13.1%	647	9.5%
	通期	920	3.7%	1,019	10.9%	1,128	10.7%
メルキュールホテル 札幌	上期	425	5.5%	499	17.5%	562	12.5%
	下期	573	3.9%	672	17.4%	756	12.4%
	通期	998	4.6%	1,172	17.4%	1,318	12.5%
メルキュールホテル 沖縄那覇	上期	363	28.0%	407	12.1%	484	19.0%
	下期	414	14.5%	516	24.5%	572	10.9%
	通期	778	20.5%	923	18.7%	1,056	14.5%
メルキュールホテル 横須賀	上期	545	3.7%	550	1.0%	580	5.5%
	下期	491	9.5%	512	4.3%	517	1.0%
	通期	1,036	6.4%	1,062	2.6%	1,097	3.3%
合計	上期	2,463	7.5%	2,696	9.5%	2,973	10.3%
	下期	2,829	8.3%	3,168	12.0%	3,432	8.3%
	通期	5,292	7.9%	5,863	10.8%	6,405	9.2%

(注) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー6ホテルのGOP	FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
	実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
アコー6ホテル合計	2,075	15.6%	2,512	21.0%	2,882	14.8%
売上に対するGOP比率	39.2%	2.6%	42.8%	3.6%	45.0%	2.2%

(注) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を合計して算出しています。

< 4 > ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルの売上		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	131	△13.7%	221	69.4%	250	13.1%
	下期	213	94.9%	242	13.8%	271	12.0%
	通期	344	31.8%	464	35.0%	522	12.6%
ザ・ビー池袋	上期	279	8.1%	301	7.7%	335	11.6%
	下期	283	4.6%	324	14.5%	350	7.8%
	通期	562	6.4%	625	11.1%	685	9.6%
ザ・ビーお茶の水	上期	121	7.9%	132	9.0%	145	9.5%
	下期	124	1.6%	130	4.8%	149	14.5%
	通期	246	4.6%	262	6.9%	294	12.0%
ザ・ビー八王子	上期	242	9.8%	267	10.4%	300	12.5%
	下期	256	0.9%	291	13.8%	316	8.5%
	通期	497	5.0%	558	12.2%	616	10.4%
ザ・ビー博多	上期	172	7.0%	191	10.9%	202	6.0%
	下期	191	8.7%	215	12.8%	218	1.3%
	通期	363	7.9%	406	11.9%	420	3.5%
ザ・ビー5ホテルの合計	上期	944	4.7%	1,111	17.7%	1,233	10.9%
	下期	1,067	14.6%	1,203	12.8%	1,304	8.4%
	通期	2,011	9.7%	2,315	15.1%	2,537	9.6%
ザ・ビー水道橋	上期	—	—	—	—	182	—
	下期	—	—	—	—	189	—
	通期	—	—	—	—	372	—
ザ・ビー6ホテルの合計	上期	—	—	—	—	1,415	—
	下期	—	—	—	—	1,494	—
	通期	—	—	—	—	2,909	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) ザ・ビー赤坂見附は、平成26年4月に前所有者による増築・改装工事が完了し、客室数が91室から122室に増加しています。このため、平成27年上期と平成26年上期では販売可能客室数が異なります。

(注3) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドリーミーイン水道橋からリブランドしました。このため、平成26年12月期及び平成27年12月期の数字並びに平成28年12月期の前期予想比について記載がありません。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー5ホテルのGOP	FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
	実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
ザ・ビー5ホテル合計	854	15.5%	1,079	26.4%	1,215	12.6%
売上に対するGOP比率	42.4%	2.1%	46.6%	4.2%	47.9%	1.3%

ザ・ビー6ホテルのGOP	FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期		FY 2016 平成28年12月期	
	実績	前期比	実績	前期比	今回 予想	前期比
ザ・ビー6ホテル合計	—	—	—	—	1,395	—
売上に対するGOP比率	—	—	—	—	48.0%	—

(注1) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、ザ・ビー5ホテルの取得以前からの通年の数字を合計して算出しています。

(注2) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドーミーイン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー6ホテルの平成26年12月期及び平成27年12月期の数字並びに平成28年12月期の前期予想比について記載がありません。

<参考資料3> 通年効果の予想の前提条件

- ①カンデオホテルズ上野公園及びホテルセンターザ博多を除く既存物件の営業収益及び営業費用については固定資産税及び都市計画税等を除いて、前記「平成28年12月期(第17期)中間期及び平成28年12月期(第17期)通期の運用状況の見通しの前提条件」からの変更はありません。
- ②カンデオホテルズ上野公園の固定賃料については年間316百万円、ホテルセンターザ博多の固定賃料については年間400百万円を前提としています。
- ③当該期間における固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、平成27年12月期(第16期)に取得した9物件(ザ・ビー5ホテル、ホテル フランクス、メルキュールホテル横須賀、オキナワ マリオット リゾート&スパ及びアクティブインターシティ広島)の固定資産税及び都市計画税等は351百万円(12ヶ月分)、取得(予定)資産であるカンデオホテルズ上野公園及びホテルセンターザ博多の固定資産税及び都市計画税等はそれぞれ23百万円(12ヶ月分)及び21百万円(12ヶ月分)を想定しています。
- ④営業外費用については、物件の取得に伴い一括費用計上される主要な財務コストについては通年効果には含まれません。

<参考資料4> 1口当たり分配金及び分配金充当額について

平成26年12月期及び平成27年12月期における1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。

	平成26年12月期 (百万円)	平成27年12月期 (百万円)
当期末処分利益	5,776	9,296
分配金充当額(負ののれんの利用)合計	240	60
固定資産除却損	4	25
期限前弁済に伴う財務コスト	71	35
希薄化対応(注)	164	—
分配金総額	6,015	9,354
発行済投資口の総口数	2,791,281口	3,144,227口
1口当たり分配金	2,155円	2,975円

(注) 平成26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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	7,539,897	5,450,696
信託現金及び信託預金	6,884,877	8,247,600
営業未収入金	1,029,379	1,269,572
前払費用	381,639	410,241
未収消費税等	—	245,509
未収還付法人税等	428	3,057
その他	37	6,473
流動資産合計	15,836,259	15,633,151
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	155,796	184,717
減価償却累計額	△46,078	△68,766
機械及び装置 (純額)	109,718	115,951
工具、器具及び備品	1,041,932	1,428,232
減価償却累計額	△478,692	△637,865
工具、器具及び備品 (純額)	563,239	790,367
建設仮勘定	—	2,676
信託建物	※1 67,291,439	※1 88,642,547
減価償却累計額	△7,389,134	△9,276,696
信託建物 (純額)	59,902,304	79,365,851
信託構築物	736,632	2,006,145
減価償却累計額	△119,147	△172,064
信託構築物 (純額)	617,485	1,834,081
信託機械及び装置	469,007	456,282
減価償却累計額	△49,103	△52,883
信託機械及び装置 (純額)	419,903	403,399
信託工具、器具及び備品	129,339	125,266
減価償却累計額	△61,607	△68,340
信託工具、器具及び備品 (純額)	67,732	56,926
信託土地	89,055,831	120,918,641
信託建設仮勘定	126	606
有形固定資産合計	150,736,342	203,488,501
無形固定資産		
ソフトウェア	57,421	100,333
信託借地権	19,774,039	19,774,039
その他	10,968	10,476
無形固定資産合計	19,842,429	19,884,849
投資その他の資産		
投資有価証券	602,725	—
差入保証金	12,520	12,520
信託差入敷金及び保証金	158,323	158,323
長期前払費用	803,747	993,340
デリバティブ債権	4,834	1,272
修繕積立金	—	49,219
投資その他の資産合計	1,582,151	1,214,676
固定資産合計	172,160,922	224,588,027
繰延資産		
投資口交付費	55,628	66,928
投資法人債発行費	38,923	68,381
繰延資産合計	94,552	135,310
資産合計	188,091,734	240,356,489

(単位：千円)

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	285,938	875,465
短期借入金	—	9,000,000
1年内償還予定の投資法人債	—	2,500,000
1年内返済予定の長期借入金	11,825,132	11,393,603
未払費用	400,390	500,859
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	290,174	—
前受金	651,652	692,794
未払分配金	10,770	12,381
預り金	9,384	71,442
その他	—	25,452
流動負債合計	13,474,653	25,073,210
固定負債		
投資法人債	6,000,000	9,500,000
長期借入金	63,264,603	70,379,000
預り敷金及び保証金	2,041,916	2,041,032
信託預り敷金及び保証金	2,608,901	2,914,912
デリバティブ債務	358,752	533,856
固定負債合計	74,274,172	85,368,801
負債合計	87,748,826	110,442,012
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,024,923	85,470,541
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
配当積立金	14,168,614	13,928,075
任意積立金合計	14,168,614	13,928,075
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,776,116	9,296,121
剰余金合計	41,691,129	44,970,596
投資主資本合計	100,716,052	130,441,137
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△373,144	△526,660
評価・換算差額等合計	△373,144	△526,660
純資産合計	※2 100,342,908	※2 129,914,477
負債純資産合計	188,091,734	240,356,489

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成26年1月1日 平成26年12月31日	自 至	平成27年1月1日 平成27年12月31日
営業収益				
不動産運用収入		※1 12,510,628		※1 16,632,526
その他不動産運用収入		※1 249,564		※1 401,349
不動産等売却益		※2 13		※2 305,668
匿名組合投資利益		—		4,288
営業収益合計		12,760,205		17,343,833
営業費用				
不動産運用費用		※1,※3 4,163,015		※1,※3 5,002,501
資産運用報酬		809,152		1,045,925
資産保管手数料		14,134		17,633
一般事務委託手数料		71,703		89,541
役員報酬		9,600		10,800
その他営業費用		147,060		188,480
営業費用合計		5,214,666		6,354,882
営業利益		7,545,539		10,988,950
営業外収益				
受取利息		2,111		2,977
未払分配金戻入		1,268		1,186
保険差益		958		4,644
還付加算金		447		292
金融派生商品利益		—		9,411
営業外収益合計		4,785		18,512
営業外費用				
支払利息		1,029,964		918,051
投資法人債利息		37,110		62,850
融資関連費用		599,282		632,240
投資法人債発行費償却		8,677		12,500
投資口交付費償却		35,774		51,846
金融派生商品損失		63,357		33,996
その他		67		90
営業外費用合計		1,774,234		1,711,575
経常利益		5,776,090		9,295,887
税引前当期純利益		5,776,090		9,295,887
法人税、住民税及び事業税		1,210		1,210
法人税等合計		1,210		1,210
当期純利益		5,774,880		9,294,677
前期繰越利益		1,236		1,444
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		5,776,116		9,296,121

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年1月1日 至 平成26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	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	
			配当積立金	任意積立金合計			
当期首残高	48,845,323	21,746,398	16,017,484	16,017,484	3,235,030	40,998,912	89,844,236
当期変動額							
新投資口の発行	10,179,600						10,179,600
配当積立金の取崩			△1,848,870	△1,848,870	1,848,870	—	—
剰余金の配当					△5,082,663	△5,082,663	△5,082,663
当期純利益					5,774,880	5,774,880	5,774,880
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	10,179,600	—	△1,848,870	△1,848,870	2,541,086	692,216	10,871,816
当期末残高	※1 59,024,923	21,746,398	14,168,614	14,168,614	5,776,116	41,691,129	100,716,052

(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	△88,022	△88,022	89,756,213
当期変動額			
新投資口の発行			10,179,600
配当積立金の取崩			—
剰余金の配当			△5,082,663
当期純利益			5,774,880
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△285,121	△285,121	△285,121
当期変動額合計	△285,121	△285,121	10,586,694
当期末残高	△373,144	△373,144	100,342,908

当期（自 平成27年1月1日 至 平成27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	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	
			配当積立金	任意積立金合計			
当期首残高	59,024,923	21,746,398	14,168,614	14,168,614	5,776,116	41,691,129	100,716,052
当期変動額							
新投資口の発行	26,445,618						26,445,618
配当積立金の取崩			△240,538	△240,538	240,538	—	—
剰余金の配当					△6,015,210	△6,015,210	△6,015,210
当期純利益					9,294,677	9,294,677	9,294,677
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	26,445,618	—	△240,538	△240,538	3,520,005	3,279,466	29,725,085
当期末残高	※1 85,470,541	21,746,398	13,928,075	13,928,075	9,296,121	44,970,596	130,441,137

(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	△373,144	△373,144	100,342,908
当期変動額			
新投資口の発行			26,445,618
配当積立金の取崩			—
剰余金の配当			△6,015,210
当期純利益			9,294,677
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△153,516	△153,516	△153,516
当期変動額合計	△153,516	△153,516	29,571,568
当期末残高	△526,660	△526,660	129,914,477

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	自	平成27年1月1日 至 平成27年12月31日
I 当期末処分利益		5,776,116,820円		9,296,121,922円
II 任意積立金取崩額				
配当積立金取崩額		240,538,162円		60,847,707円
III 分配金の額		6,015,210,555円		9,354,075,325円
(投資口1口当たりの分配 金の額)		(2,155円)		(2,975円)
IV 次期繰越利益		1,444,427円		2,894,304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5,776,116,820円に、配当積立金取崩額240,538,162円を加算した金額6,016,654,982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2,155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>		<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9,296,121,922円に、配当積立金取崩額60,847,707円を加算した金額9,356,969,629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2,975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26年1月1日 平成26年12月31日	自 至	平成27年1月1日 平成27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		5,776,090		9,295,887
減価償却費		2,400,444		2,772,440
固定資産除却損		4,643		25,790
金融派生商品損益(△は益)		63,357		24,584
投資法人債発行費償却		8,677		12,500
投資口交付費償却		35,774		51,846
信託有形固定資産の売却による減少額		683,986		4,400,042
匿名組合投資損益(△は益)		—		△4,288
受取利息		△2,111		△2,977
支払利息		1,067,075		980,901
還付加算金		△447		△292
営業未収入金の増減額(△は増加)		△275,570		△240,193
未収消費税等の増減額(△は増加)		—		△245,509
前払費用の増減額(△は増加)		△51,910		△28,602
長期前払費用の増減額(△は増加)		△358,452		△189,593
営業未払金の増減額(△は減少)		△11,682		69,222
未払金の増減額(△は減少)		△46,197		—
未払費用の増減額(△は減少)		60,922		103,627
未払消費税等の増減額(△は減少)		176,457		△290,174
前受金の増減額(△は減少)		16,960		41,141
預り金の増減額(△は減少)		△65,510		62,058
その他		△4,307		7,996
小計		9,478,198		16,846,409
利息の受取額		2,111		2,977
利息の支払額		△1,126,516		△983,493
還付加算金の受取額		447		292
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△1,233		△3,838
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,353,007		15,862,346
投資活動によるキャッシュ・フロー				
投資有価証券の取得による支出		△602,725		—
投資有価証券の償還による収入		—		607,013
信託有形固定資産の取得による支出		△16,924,492		△59,092,222
有形固定資産の取得による支出		△317,551		△299,812
無形固定資産の取得による支出		△14,290		△81,347
修繕積立金の支出		—		△49,219
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		102,021		641,553
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△72,900		△324,585
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,396		16
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,828,541		△58,598,604
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		6,800,000		15,000,000
短期借入金の返済による支出		△9,469,150		△6,000,000
長期借入れによる収入		29,082,000		22,508,000
長期借入金の返済による支出		△23,607,180		△15,825,132
投資法人債の発行による収入		3,500,000		6,000,000
投資口の発行による収入		10,150,551		26,382,471
投資法人債発行費の支払額		△30,101		△41,959
分配金の支払額		△5,079,101		△6,013,599
財務活動によるキャッシュ・フロー		11,347,018		42,009,780
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,871,484		△726,477
現金及び現金同等物の期首残高		12,553,289		14,424,774
現金及び現金同等物の期末残高		※1 14,424,774		※1 13,698,296

(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. 資産の評価基準及び評価方法</p>	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しております。</p>
<p>2. 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。 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～20年 信託建物 2～62年 信託構築物 2～62年 信託機械及び装置 4～32年 信託工具、器具及び備品 2～27年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>3. 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27年1月27日及び同年6月22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、前期345,440千円、当期858,900千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>4. 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36,674千円、当期180,668千円です。</p>
<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 金利キャップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>

<p>6. 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います。</p>
<p>7. 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 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。 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> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 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 ③ 信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 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. 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26年12月31日)	当期 (平成27年12月31日)
信託建物	24,921千円	24,921千円

※2. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27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26年1月1日 至 平成26年12月31日		自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料	8,817,424千円		9,909,942千円	
変動賃料	2,739,966千円		4,460,082千円	
運営委託収入	953,237千円	12,510,628千円	2,262,502千円	16,632,526千円
その他不動産運用収入				
駐車場使用料	61,735千円		87,100千円	
その他付帯収益	26,112千円		41,191千円	
水道光熱費収入	133,458千円		261,412千円	
その他	28,258千円	249,564千円	11,644千円	401,349千円
不動産運用収益合計		12,760,192千円		17,033,876千円
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	463,124千円		463,289千円	
固定資産税等	835,162千円		940,806千円	
外注委託費(注)	197,668千円		387,958千円	
損害保険料	26,480千円		32,334千円	
減価償却費	2,400,444千円		2,772,440千円	
固定資産除却損	4,643千円		25,790千円	
修繕費	45,507千円		65,240千円	
水道光熱費	132,826千円		259,741千円	
信託報酬	44,901千円		42,674千円	
その他	12,254千円	4,163,015千円	12,224千円	5,002,501千円
不動産運用費用合計		4,163,015千円		5,002,501千円
C. 不動産運用損益				
(A-B)		8,597,176千円		12,031,375千円

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が81,689千円、当期の外注委託費には運営委託費が239,507千円含まれております。

※2. 不動産等売却損益の内訳

	前期 自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	
	ドリーミンなんば	
不動産売却収入	700,000千円	
不動産売却原価	683,986千円	
その他売却費用	16,000千円	
不動産売却損益	13千円	

	当期 自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日			
	コンフォート ホテル新山口	ダイワロイネット ホテル秋田	ホテルサンルート 新潟	合計
不動産売却収入	—	—	—	4,890,000千円
不動産売却原価	787,727千円	1,644,598千円	1,967,716千円	4,400,042千円
その他売却費用	33,684千円	72,401千円	78,203千円	184,288千円
不動産売却損益	—	—	—	305,668千円

個別の譲渡価格については譲渡先からの同意を得られていないため非開示としております。

※3. 減価償却実施額は、次のとおりです。

	前期 自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日
有形固定資産	2,387,845千円	2,748,885千円
無形固定資産	12,599千円	23,554千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期 自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日
※1 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	2,791,281口	3,144,227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 自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日
現金及び預金	7,539,897千円	5,450,696千円
信託現金及び信託預金	6,884,877千円	8,247,600千円
現金及び現金同等物	14,424,774千円	13,698,296千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期 (平成26年12月31日)	当期 (平成27年12月31日)
1年以内	1,308,494千円	1,788,631千円
1年超	6,161,012千円	7,565,169千円
合計	7,469,507千円	9,353,800千円

[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

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク及び不動産等の価値の変動リスクに晒されていますが、定期的にも実質価額や発行体の財務状況等を把握しています。

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26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	7,539,897	7,539,897	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,884,877	6,884,877	—
資産計	14,424,774	14,424,774	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	11,825,132	11,825,132	—
(6) 投資法人債	6,000,000	6,029,450	29,450
(7) 長期借入金	63,264,603	63,264,603	—
負債計	81,089,735	81,119,185	29,450
(8) デリバティブ取引（※）	(353,917)	(353,917)	—

当期（平成27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	5,450,696	5,450,696	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,247,600	8,247,600	—
資産計	13,698,296	13,698,296	—
(3) 短期借入金	9,000,000	9,000,000	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	2,507,000	7,000
(5) 1年内返済予定の長期借入金	11,393,603	11,393,603	—
(6) 投資法人債	9,500,000	9,544,450	44,450
(7) 長期借入金	70,379,000	70,379,000	—
負債計	102,772,603	102,824,053	51,450
(8) デリバティブ取引（※）	(532,584)	(532,584)	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 短期借入金
 これらは短期間で決済される性格のものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと言えることから、当該帳簿価額によっています。
- (4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 投資法人債
 これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。
- (5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 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。
- (8) 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26年12月31日	当期 平成27年12月31日
投資有価証券	602,725	—
預り敷金及び保証金	2,041,916	2,041,032
信託預り敷金及び保証金	2,608,901	2,914,912
合計	5,253,542	4,955,944

投資有価証券

投資有価証券（匿名組合出資）は市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められることから、時価開示の対象とはしていません。

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

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等は市場価格がなく、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26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	7,539,897	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,884,877	—	—	—	—	—
合計	14,424,774	—	—	—	—	—

当期 (平成27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	5,450,696	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	8,247,600	—	—	—	—	—
合計	13,698,296	—	—	—	—	—

4. 借入金、投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (平成26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)
1年内返済予定の長期借入金	11,825,132	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,500,000	—	—	2,000,000	1,500,000
長期借入金	—	13,847,603	10,618,250	13,322,750	6,794,000	18,682,000
合計	11,825,132	16,347,603	10,618,250	13,322,750	8,794,000	20,182,000

当期 (平成27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	9,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	2,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,393,603	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	2,000,000	—	7,500,000
長期借入金	—	9,679,250	13,322,750	6,317,000	13,544,000	27,516,000
合計	22,893,603	9,679,250	13,322,750	8,317,000	13,544,000	35,016,000

[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

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、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。

前期（平成26年12月31日）

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	5,000,000	5,000,000	△37,252	取引先金融機関から提示された価格等によつています。

当期（平成27年12月31日）

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,794,000	6,794,000	△38,598	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
	金利キャップ取引	848,250	848,250	34	

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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。

前期（平成26年12月31日）

(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	55,604,250	48,659,950	△321,499	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
	金利キャップ取引	長期借入金	9,413,500	9,413,500	4,834	

当期（平成27年12月31日）

(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	63,581,950	58,028,750	△495,258	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
	金利キャップ取引	長期借入金	8,565,250	4,286,250	1,238	

[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26年12月31日)	当期 (平成27年12月31日)
繰延税金資産（固定）		
合併受入資産評価差額	2,084,809千円	1,833,861千円
繰延ヘッジ損益	135,963千円	179,626千円
繰延税金資産（固定）小計	2,220,772千円	2,013,488千円
評価性引当金	△2,220,772千円	△2,013,488千円
繰延税金資産（固定）合計	—	—

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26年12月31日)	当期 (平成27年12月31日)
法定実効税率 (調整)	34.16%	34.15%
支払分配金の損金算入額	△30.56%	△32.59%
評価性引当金の増減	△3.62%	△2.72%
その他	0.04%	1.17%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.01%

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日）
該当事項はありません。

当期（自 平成27年1月1日 至 平成27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26年1月1日 至 平成26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ジメントジャパン	5,627,554	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	1,872,000	ホテル不動産運用事業

当期（自 平成27年1月1日 至 平成27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	6,147,639	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	2,546,023	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	(注)	ホテル不動産運用事業

(注) ホテル賃借人より同意を得られなかったため非開示としています。

[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26年1月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	155,753,667	169,847,788
	期中増減額	14,094,120	52,514,962
	期末残高	169,847,788	222,362,750
	期末時価	205,408,000	302,110,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記49ページ「5. 参考情報 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの 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、建設仮勘定、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イビス スタイルズ 札幌（6,868百万円）、メルキュールホテル札幌（6,102百万円）及びメルキュールホテル沖縄那覇（3,009百万円）の取得、主な減少額はドーミーインなんばの売却（683百万円）によるものであり、当期の主な増加額はザ・ビー5ホテル（20,230百万円）、ホテル フランクス（3,181百万円）、メルキュールホテル横須賀（1,649百万円）、オキナワ マリオット リゾート&スパ（15,094百万円）及びアクティブインターシティ広島（17,949百万円）の取得、主な減少額はコンフォートホテル新山口（787百万円）、ダイワロイネット秋田（1,644百万円）及びホテルサンルート新潟（1,967百万円）の売却によるものです。

(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。

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26年1月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27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	12,760,192	17,033,876
	不動産運用費用	4,163,015	5,002,501
	不動産運用損益	8,597,176	12,031,375

(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26年1月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日
1口当たり純資産額	35,948円	41,318円
1口当たり当期純利益	2,159円	3,036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26年1月1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日
当期純利益(千円)	5,774,880	9,294,677
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)	5,774,880	9,294,677
期中平均投資口数(口)	2,674,377	3,060,647

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得について

本投資法人は、平成28年2月1日付で下記資産を取得しました。

取得資産の名称	カンデオホテルズ上野公園
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	東京都台東区根岸1丁目2-13
取得日	平成28年2月1日
取得先	合同会社ウエノ・パークサイド
取得価格(注)	6,705百万円

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

2. 資産の取得の決議について

本投資法人は、平成28年2月18日付で下記資産の取得にかかる売買契約を締結しています。

取得予定資産の名称	ホテルセントラーザ博多
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅中央街4-23
取得予定日	平成28年4月1日
取得予定先	売主からの同意を得られていないため非開示としております。なお、本投資法人・本資産運用会社と売主の間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、売主は本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にあるものに該当しません。
取得予定価格(注)	7,197百万円

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

3. 資金の借入れの決議について

本投資法人は、平成28年1月4日に上記「1. 資産の取得について」に記載したカンデオホテルズ上野公園に係る不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金の一部に充当するため、下記のとおり2,000百万円の資金の借入れを行うことを決議いたしました。

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入予定金額	2,000百万円
利率	未定
借入予定日	平成28年2月29日
元本返済方法	未定
元本返済期日	未定
担保	無担保・無保証

また、本投資法人は、平成28年2月18日に上記「2. 資産の取得の決議について」に記載したホテルセンターザ博多に係る不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金の一部に充当するため、下記のとおり、7,000百万円の資金の借入れを行うことを決議いたしました。

借入先	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団
借入予定金額	7,000百万円
利率	未定
借入予定日	平成28年4月1日
元本返済方法	未定
元本返済予定期日	平成29年3月31日
担保	無担保・無保証

4. 新投資口の発行について

本投資法人は平成28年1月4日及び平成28年1月13日に開催した役員会において、新投資口の追加発行に関する決議を行い、平成28年1月20日及び平成28年2月17日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は100,088,808,209円、発行済投資口の総口数は3,321,907口となっています。

(a) 新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数 : 170,000口
 発行価格 : 1口当たり85,020円
 発行価格の総額 : 14,453,400,000円
 払込金額（発行価額） : 1口当たり82,273円
 払込金額（発行価額）の総額 : 13,986,410,000円
 払込期日 : 平成28年1月20日

(b) 新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数 : 7,680口
 払込金額（発行価額） : 1口当たり82,273円
 払込金額（発行価額）の総額 : 631,856,640円
 払込期日 : 平成28年2月17日
 割当先 : SMBC日興証券株式会社

(c) 資金使途

今回の一般募集及び第三者割当による新投資口発行により調達した資金については、本投資法人が平成27年12月18日付で取得したアクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）の取得資金（取得に係る諸費用を含みます。）の一部として手元資金を充当したため、当該充当による手元資金の減少分の一部を補うものとして手元資金に充当する他、上記「1. 資産の取得について」に記載したカンデオホテルズ上野公園の取得資金の一部に充当しました。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

平成27年1月27日に公募による新投資口の発行(200,000口)、同年2月18日に第三者割当増資による新投資口の発行(9,041口)、同年6月22日に公募による新投資口の発行(140,000口)及び同年7月23日に第三者割当増資による新投資口の発行(3,905口)を行い、26,445百万円を調達しました。なお、当期までの発行済投資口の総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	発行済投資口の総口数(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)
平成26年9月9日	公募増資	170,000	2,791,281	10,179	59,024	(注9)
平成27年1月27日	公募増資	200,000	2,991,281	14,974	73,999	(注10)
平成27年2月18日	第三者割当増資	9,041	3,000,322	676	74,676	(注11)
平成27年6月22日	公募増資	140,000	3,140,322	10,500	85,177	(注12)
平成27年7月23日	第三者割当増資	3,905	3,144,227	292	85,470	(注13)

(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。

(注9) 1口当たり発行価格61,912円(引受価額59,880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10) 1口当たり発行価格77,415円(引受価額74,874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11) 1口当たり発行価格74,874円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資金的支出への充当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12) 1口当たり発行価格77,512円(引受価額75,007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13) 1口当たり発行価格75,007円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資金的支出への充当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。

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	増田 要	平成2年4月 平成10年10月 平成12年11月 平成13年3月 平成14年8月 平成15年5月 平成18年9月 平成20年2月 平成20年6月 平成22年9月 平成24年2月 平成26年3月 平成26年6月 平成26年10月 平成27年11月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 西村総合法律事務所（現西村あさひ法律事務所） メリルリンチ日本証券株式会社 同社 法務部長（ジェネラル・カウンセラー） 同社 執行役員（兼務） 米国コロンビア大学 法科大学院 入学 同大学 法科大学院 修了（LL. M.） 米国ニューヨーク州弁護士登録 増田パートナーズ法律事務所 設立 代表パートナー（現職） 株式会社じぶん銀行 社外監査役（現職） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員 コモンズ投信株式会社 社外監査役（現職） GMOインターネット株式会社 社外監査役（現職） 株式会社カンドー 社外取締役（現職） 株式会社クロスワープ 社外監査役（現職） ジャパン・ホテル・リート投資法人 執行役員（現職）	0
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） 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 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） 同社 常務取締役 同社 代表取締役社長 プレミアム投資法人 執行役員 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職）	0
監督役員	御宿 哲也	平成5年4月 平成12年12月 平成14年9月 平成15年11月 平成17年11月 平成17年12月 平成19年3月 平成22年8月 平成22年9月 平成23年8月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 飯沼総合法律事務所 同法律事務所パートナー 中央大学兼任講師 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 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（現職） 株式会社エーツー 非常勤監査役 株式会社ヒーリングエンターテイメント 非常勤監査役（現職） 葵タワー法律事務所（現御宿・長町法律事務所） 代表（現職） 株式会社小池弥太郎商店 社外監査役（現職） 株式会社エーツー 社外取締役（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
監督役員	香椎 裕人	昭和46年4月	日本開発銀行（現株式会社日本政策投資銀行） 出融資担当	0
		平成9年4月	同行 本店流通部長	
		平成10年4月	株式会社ホテル小田急 常務取締役経理部長	
		平成14年4月	株式会社小田急ホテルズアンドリゾーツ（合併により現 株式会社ホテル小田急） 常務取締役 （マーケティング担当）	
		平成15年6月	関西国際空港株式会社（現新関西国際空港株式会社） 執行役員（ターミナル営業担当、子会社管理・ホテル事 業管理担当）	
		平成21年6月	協和株式会社 代表取締役	
		平成24年6月	日本カーボンファイナンス株式会社 常務取締役	
		平成25年3月	同社 代表取締役	
		平成25年6月	DBJアセットマネジメント株式会社 監査役	
		平成27年11月	ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職）	

(注1) 平成27年11月26日開催の本投資法人第7回投資主総会決議に基づき、同日付で執行役員伊佐幸夫が辞任し、新たに増田要が本投資法人の執行役員に就任しました。また、新たに香椎裕人が本投資法人の監督役員に就任しました。

(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、平成27年11月26日開催の本投資法人第7回投資主総会決議に基づき、本資産運用会社代表取締役社長である古川尚志が本投資法人の補欠執行役員として選任されました。

(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 社長	古川 尚志	昭和57年4月 昭和59年1月 平成2年7月 平成12年4月 平成16年5月 平成25年8月 平成26年6月	住友不動産株式会社 ビル事業部 同社 米国子会社 モルガン・スタンレー証券会社(現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 投資銀行本部 不動産グループ エグゼクティブ・ディレクター ウォーバーク・ディロン・リート証券会社(現UBS証券株式会社) 企業金融本部 不動産セクターチーム 共同責任者 エグゼクティブ・ディレクター Rockpoint Group, L.L.C. 日本オフィス代表者 プリンシパル 株式会社リバー・フローズ 設立 代表取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長(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 平成26年4月 平成27年3月	株式会社百十四銀行 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 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 アキュイジション部 ディレクター兼ストラテジック・マネジメントグループ共同グループ長 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役(現職) 財務・企画本部長 同社 経理財務本部長 同社 経理財務本部長兼財務部長 同社 財務企画本部長兼財務企画部長(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 KPMGビジネスアドバイザーLLC 東京支店 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 マネージャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 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 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(現職) 兼アキュイジション部長 同社 取締役(現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	板橋 昇	平成7年4月 平成10年1月 平成11年8月 平成18年9月 平成19年4月 平成24年4月 平成27年3月	旭日産業株式会社 金属加工品部 株式会社ロスマンズ・ジャパン（現ブリティッシュ・アメリカン・タバコ・ジャパン合同会社）ファイナンス部 サン・マイクロシステムズ株式会社 フィールド・ファイナンス部 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 財務・経理部 シニア・マネージャー 同社 管理本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 経理部長 同社 取締役管理本部長兼経理部長（現職）	0
取締役	青木 陽幸	平成6年9月 平成9年6月 平成13年11月 平成14年7月 平成17年8月 平成20年1月 平成23年11月 平成23年12月 平成24年4月	デロイト&トウシュLLP ニューヨーク事務所監査部 インガーソル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所（現KPMG税理士法人） リップルウッド・ホールディングスLLC ホテル投資グループ バイスプレジデント クリエイティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バイスプレジデント 東京ベンチャーギア株式会社 取締役 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（現職） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役（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（非常勤）（現職）	0
取締役会長	Suchad Chiaranussati （スチャッド・チアラスサッテイ）	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22年5月 平成22年8月 平成23年3月 平成27年8月 平成27年10月	タイ中央銀行 外貨準備高管理部門 Temasek Holdings（在シンガポール） 直接投資部門マネージャー JP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 タイ中央銀行 アドバイザー 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 Rockrise Sdn Bhd 取締役（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（非常勤） SC Capital Partners Pte. Ltd. 取締役（現職） SC J-Holdings Pte. Ltd. 取締役（現職） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役会長（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 平成23年3月	Westin Hotel（後にStarwood Hotels & Resort Worldwide, Inc.） Octagon Capital Partners Pte. Ltd.の設立に参画 SC Management Limited 取締役（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（非常勤）（現職） SC Capital Partners Pte. Ltd. 取締役（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
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 平成25年8月 平成27年12月	G I C (シンガポール政府投資公社) Rodamco PACIFIC B.V./Rodamco Asia N.V. 取締役及び投資管理部長 Travelsky Technology Ltd. 独立取締役及び監査委員会委員 Stonegate China Properties Limited 最高経営責任者 (CEO) SC Management Limited 取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現職) SC Core Manager Pte. Ltd. (現SC J-Holdings Pte. Ltd.) 取締役 (現職) SC Capital Partners Pte. Ltd. 取締役 (現職)	0
監査役	関田 成夫	昭和49年4月 昭和54年10月 平成10年3月 平成12年4月 平成14年1月 平成17年8月 平成22年9月 平成22年12月 平成24年4月 平成25年10月	大和証券株式会社 和光証券株式会社 (現みずほ証券株式会社) 和光国際ヨーロッパ株式会社 社長 (出向) 新光証券株式会社 (合併により社名変更、現みずほ証券株式会社) 公開引受部長 WestLB証券株式会社 インベストメント バンキンググループ ディレクター クレディ・スイス証券株式会社 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 顧問 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役 (非常勤) (現職) アルファジャパンアセットアドバイザーズ株式会社 コンプライアンスマネージャー (現職)	0

(注) 平成27年3月20日の定時株主総会決議に基づき、有働和幸が取締役を退任し、新たに板橋昇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26年12月31日現在)		当期 (平成27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	7,386	3.9	7,487	3.1	
			ザ・ビー 池袋	—	—	6,591	2.7	
			ザ・ビー 赤坂見附	—	—	6,295	2.6	
			ホテルサンルート新橋	4,893	2.6	4,873	2.0	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,689	2.0	3,655	1.5	
			ザ・ビー 八王子	—	—	2,670	1.1	
			ザ・ビー お茶の水	—	—	2,350	1.0	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,056	1.1	2,056	0.9	
			R&Bホテル上野広小路	1,760	0.9	1,761	0.7	
			R&Bホテル東日本橋	1,516	0.8	1,528	0.6	
			ホテルビスタ蒲田東京	1,467	0.8	1,473	0.6	
			ザ・ビー 水道橋(注4)	1,065	0.6	1,204	0.5	
			ドゥーミーインEXPRESS浅草	974	0.5	963	0.4	
			チサンイン蒲田	810	0.4	802	0.3	
		大阪府	なんばオリエンタルホテル	14,746	7.8	14,689	6.1	
		北海道	イビスタイルズ札幌	6,849	3.6	6,788	2.8	
			メルキュールホテル札幌	6,079	3.2	6,010	2.5	
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,743	3.6	6,725	2.8	
		福岡県	ザ・ビー 博多	—	—	2,323	1.0	
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,072	1.1	2,075	0.9	
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,520	0.8	1,498	0.6	
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,994	1.6	2,953	1.2	
		熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,268	1.2	2,232	0.9	
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,949	1.0	1,910	0.8	
	新潟県	ホテルサンルート新潟	1,967	1.0	—	—		
	秋田県	ダイワロイネットホテル秋田	1,672	0.9	—	—		
	山口県	コンフォートホテル新山口	799	0.4	—	—		
	小計				75,284	40.0	90,924	37.8
	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	18,800	10.0	18,512	7.7	
			ホテル フランクス	—	—	3,165	1.3	
		広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトンホテル広島) (注5)	—	—	17,934	7.5	
			オリエンタルホテル広島	4,026	2.1	4,043	1.7	
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	10,171	5.4	9,963	4.1	
神奈川県		メルキュールホテル横須賀	—	—	1,659	0.7		
小計				32,999	17.5	55,277	23.0	
リゾート ホテル	千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,189	13.9	26,109	10.9		
		ホテル日航アリビラ	18,475	9.8	18,325	7.6		
	沖縄県	オキナワ マリオット リゾート & スパ	—	—	15,025	6.3		
		ザ・ビーチタワー沖縄	6,953	3.7	6,882	2.9		
	大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	6,085	3.2	6,019	2.5		
	神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,848	2.0	3,788	1.6		
小計				61,553	32.7	76,150	31.7	
信託不動産合計				169,837	90.3	222,352	92.5	

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (平成26年12月31日現在)		当期 (平成27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)
匿名組合出資持分(注6)				602	0.3	—	—
預金・その他の資産(注7)				17,651	9.4	18,003	7.5
資産総額				188,091	100.0	240,356	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				87,748	46.7	110,442	45.9
純資産総額				100,342	53.3	129,914	54.1

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

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

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

(注4) ドーミーイン水道橋は平成27年3月31日でホテルの運営を終了しております。なお、平成27年7月1日より、リブランドに伴う改装工事が完了し、ザ・ビー水道橋としてホテルの運営を開始しています。本書において以下同じです。

(注5) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトンホテル広島の業態に応じて分類しています。

(注6) 合同会社ツーリズム・ジャパン1号を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(注7) 機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産(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

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項は有りません。

③ その他投資資産の主要なもの

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(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注3)			
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	兵庫県神戸市中央区	借地権(注7)	区分所有権(注7)	22,660.09(注7)	48,701.82(注7)	S 14F	平成7年7月	319室
2	オリエンタルホテル東京ベイ	千葉県浦安市	所有権	所有権	9,914.00	44,833.11	SRC・S・RC B2/12F	平成7年5月	503室
3	なんばオリエンタルホテル	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	4,505.23	19,364.33	S・SRC B1/9F	平成8年3月	257室
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷村	所有権/借地権(注8)	所有権	65,850.05(注8)	38,024.98(注8)	SRC B1/10F	平成6年4月	396室
5	オリエンタルホテル広島	広島県広島市中区	所有権	所有権	1,792.84	13,752.22	SRC B2/23F	平成5年9月 平成18年9月増築	227室
6	イビス東京新宿	東京都新宿区西新宿	所有権	所有権	937.67	7,398.19	SRC・RC・S B1/11F	昭和55年9月	206室
8	ザ・ビーチタワー沖縄	沖縄県中頭郡北谷町	所有権	所有権	10,242.00	20,140.01	SRC 24F	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	RC B1/5F	平成18年10月	158室
10	ドーミーイン熊本	熊本県熊本市	所有権	所有権	1,295.85	7,701.19	SRC 13F	平成20年1月	294室
12	ザ・ビー 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	ドーミーインEXPRESS 浅草	東京都台東区花川戸	所有権	所有権	287.66	2,006.51	SRC・RC 10F	平成9年3月	77室
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	福岡県福岡市博多区	所有権	所有権	1,128.46	5,692.24	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9)	3,715.26	S 10F	平成10年3月	202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	5,765.26	S 11F	平成20年1月	259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
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	福岡県福岡市博多区	所有権	所有権	本館：565.98 別館：152.37	本館：3,566.46 別館：856.68	本館：SRC 14F 別館：SRC 9F	本館・別館ともに平成13年9月	257室
25	ホテルビスタ蒲田東京	東京都大田区西蒲田	所有権	所有権	743.46	3,831.80	SRC・S B1/9F	平成4年1月	106室
26	チサンイン蒲田	東京都大田区蒲田	所有権	所有権	240.35	1,499.87	SRC 12F	平成15年4月	70室
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市此花区	所有権/借地権(注10)	区分所有権(注10)	3,350.14(注10)	17,252.71(注10)	S・SRC 21F	平成13年6月	330室

物件番号	名称	所在地	所有形態(注1)		面積		構造/階数(注4)	建築時期(注5)	総客室数(注6)
			土地	建物	敷地面積(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注3)			
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11)	所有権(注11)	36,121.00(注11)	72,146.60(注11)	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	RC 10F	平成21年3月	215室
33	イビス スタイルズ札幌	北海道札幌市中央区	所有権	所有権	2,515.22	14,992.49	RC B1/16F	平成22年7月	278室
34	メルキュールホテル札幌	北海道札幌市中央区	所有権	所有権	2,016.27	16,145.79	S B1/15F	平成21年4月	285室
35	メルキュールホテル 沖縄那覇	沖縄県那覇市	所有権/借地権	所有権	2,860.69(注12)	10,884.25	RC 14F	平成21年8月	260室
36	ザ・ビー 赤坂見附	東京都港区赤坂	所有権	所有権	625.46	2,867.04	S 8F	平成14年11月	122室
37	ザ・ビー 池袋	東京都豊島区東池袋	所有権	所有権	718.71	5,650.01	SRC・S B2/10F	昭和57年6月	175室
38	ザ・ビー お茶の水	東京都千代田区神田淡路町	所有権	所有権	357.47	1,742.23	SRC 9F	平成11年8月	72室
39	ザ・ビー 八王子	東京都八王子市	所有権	所有権	1,227.29	7,847.65	SRC B2/12F	昭和61年8月	196室
40	ザ・ビー 博多	福岡県福岡市博多区	所有権	所有権	719.46	3,986.09	SRC 8F	平成9年9月	175室
41	ホテル フランクス	千葉県千葉市美浜区	所有権	所有権	4,828.00	19,213.39	SRC B1/13F	平成3年8月	222室
42	メルキュールホテル 横須賀	神奈川県横須賀市	敷地権(共有)(注13)	区分所有権(注13)	1,887.86(注13)	16,881.82(注13)	SRC・S B3/21F	平成5年11月	160室
43	オキナワ マリオットリゾート & スパ	沖縄県名護市	所有権	所有権	52,988.00	36,430.15	SRC 14F	平成17年2月 平成18年12月増築	361室
44	アクティブインターシティ広島(シェラトンホテル広島)	広島県広島市東区	敷地権(共有)(注14)	区分所有権(注14)	6,379.02(注14)	39,540.75(注14)	S・RC・SRC B1/21F	平成22年8月	238室(注15)

(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、別途記載がない限り当該附属建物の面積を含みます。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。主となる建物の構造を記載していますが、別棟で建物附属の駐車場や倉庫がある場合があります。

(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、それぞれ当期末時点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、上記敷地面積は、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敷地面積は、2,804.18㎡であり、このうち1,188.32㎡は上記敷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、延床面積は824.00㎡から694.00㎡に変更されています。)であり、上記延床面積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神縄うみの園からの借地又は転借地であり、上記敷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、上記敷地面積には、本投資法人が株式会社神縄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、上記敷地面積は平成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神縄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敷地面積の合計は57,406.26㎡です。上記延床面積には附属建物120.10㎡を含み、株式会社神縄うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。

(注9) R & Bホテル東日本橋の敷地面積のうち賃借している土地の面積は77.38㎡です。

- (注10) 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9.06%)、及び大阪市からの借地のうち本投資法人の借地権の準共有持分1,675.38㎡(準共有持分割合は約19.06%)の合計を記載しています。また、ホテル京阪ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物(86,888.64㎡)とする区分所有建物であり、本投資法人の専有部分(規約共用部分を含みます。)は15,749.32㎡、共用部分(15,648.98㎡)のうち本投資法人の共有持分は3,466.56㎡(共有持分割合は約22.15%)となっています。なお、上表における「延床面積」欄には、「ホテル京阪新築工事竣工図」に基づく延床面積を記載しています。
- (注11) 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12) メルキュールホテル沖縄那覇の敷地面積は借地125.67㎡を含んでいます。
- (注13) メルキュールホテル横須賀の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、当該敷地面積は対象土地の全体面積(10,408.79㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(1,000,000分の181,372、約18.14%)に相当する面積(1,887.86㎡)を記載しています。また、建物は、ホテル、劇場、店舗、共同住宅、事務所、及び駐車場から構成される「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建物(67,019.04㎡)とする区分所有建物です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分の面積を記載しています。
- (注14) アクティブインターシティ広島土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、敷地面積については、対象土地の全体面積(6,468.28㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(10,000,000分の9,862,454、約98.62%)に相当する面積(6,379.02㎡)を記載しています。また、建物は、シェラトンホテル広島、事務所、店舗、駐車場及び駐輪場等から構成される「アクティブインターシティ広島」を一棟の建物とする区分所有建物です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテル、事務所、店舗及び駐車場の専有面積を記載しています。
- (注15) アクティブインターシティ広島の総客室数については、主要施設であるシェラトンホテル広島の総客室数を記載しています。
- (注16) 譲渡資産の物件番号は欠番となります。

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	10,120	13,300	N	4.8	無
2	オリエンタルホテル東京ベイ	ミッドプライス	19,900	18,698	32,600	N	8.8	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,775	27,000	N	6.6	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,556	25,400	N	8.4	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,078	4,180	N	1.8	無
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	7,243	7,559	8,830	N	3.2	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,882	9,070	N	3.4	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,797	4,730	N	1.8	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,232	2,950	M	1.0	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,230	1,750	N	0.5	無
13	ドーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	963	1,220	M	0.4	無
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	2,076	3,680	N	0.9	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,916	2,330	N	0.9	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,761	1,810	M	0.8	無
17	R&Bホテル東日本橋	エコノミー	1,534	1,528	1,960	M	0.7	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,655	5,110	M	1.7	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,056	2,850	M	0.9	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,498	2,490	T	0.7	無
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,473	1,870	T	0.7	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	806	1,270	T	0.4	無
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドプライス	6,000	6,020	13,600	R	2.7	無
30	ホテルサンルート新橋	ミッドプライス	4,800	4,873	7,420	D	2.1	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,109	34,400	D	11.5	無
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	6,752	8,590	D	2.9	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドプライス	6,797	6,802	7,940	N	3.0	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドプライス	6,000	6,023	7,840	N	2.7	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,971	5,730	N	1.3	無
36	ザ・ビー 赤坂見附	ミッドプライス	6,250	6,313	6,730	N	2.8	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドプライス	6,520	6,599	7,040	N	2.9	無
38	ザ・ビー お茶の水	ミッドプライス	2,320	2,357	2,540	N	1.0	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドプライス	2,610	2,687	2,920	N	1.2	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドプライス	2,300	2,349	2,700	N	1.0	無
41	ホテル フランクス	ミッドプライス	3,105	3,165	3,900	D	1.4	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドプライス	1,650	1,668	1,760	D	0.7	無
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	アッパーミドル	14,950	15,062	16,700	N	6.6	無
44	アクティブインターシティ広島	ラグジュアリー	17,320	17,943	17,900	D	7.7	無
	合計		225,723	223,372	302,110		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。)に記載しています。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を記載しており、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、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、「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) 譲渡済み資産の物件番号は欠番となります。

組入資産の明細3 (ポートフォリオのテナントの推移)

過去5年間の投資不動産物件のテナントの総数及び稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第10期 平成23年3月	第11期 平成23年9月	第12期 平成24年3月	第13期 平成24年12月	第14期 平成25年12月	第15期 平成26年12月	第16期 平成27年12月
テナント数 (注1)	18	21	24	37	38	57	113
総賃貸可能面積 (注2)	87,562.03㎡	101,028.49㎡	101,028.49㎡	288,875.32㎡	349,162.63㎡	386,826.71㎡	493,758.78㎡
総賃貸面積 (注3)	87,562.03㎡	100,529.62㎡	101,028.49㎡	288,875.32㎡	349,162.63㎡	386,447.08㎡	493,138.06㎡
稼働率 (注4)	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	99.9%	99.9%

- (注1) テナント数には、各期末日現在における各信託不動産物件にかかる賃貸借契約書に基づくテナント数(駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。但し、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(駐車場等は含みません。)を合計しています。
- (注2) 原則として建物の賃貸が可能な面積(土地(平面駐車場を含みます。))の賃貸可能面積を含みません。)を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基いて記載していますが、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。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積(1坪当たり3.30578㎡)に換算した面積を記載しています。本書において以下同じです。
- (注3) 原則として建物の賃貸借契約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。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積(1坪当たり3.30578㎡)に換算した面積を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等の中で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。本書において以下同じです。
- (注4) 稼働率には、各期末日現在における各信託不動産物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。本書において以下同じです。

組入資産の明細4 (主要な不動産の情報)

物件名称 (注1)	テナントの総数	年間賃料総額	総賃貸面積 (注4)	総賃貸可能面積 (注4)	最近5年の稼働率の推移 (注2)	
ヒルトン 東京ベイ	1	固定賃料 1,872百万円 変動賃料(注3)	64,931.94㎡ (注4)	64,931.94㎡ (注4)	平成25年	100.0%
					平成26年	100.0%
					平成27年	100.0%

- (注1) 年間賃料合計がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める主要な不動産について記載しています。なお、ポートフォリオ全体の年間賃料総額は、後記62ページ「C. ポートフォリオの分散状況」の(注2)により算出された年間賃料総額を用いています。
- (注2) 「最近5年間の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しており、各期末日現在における各信託不動産物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
- (注3) ヒルトン東京ベイの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。
- (注4) 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、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。

組入資産の明細5 (NO Iほか)

物件番号	名称	賃料種別(注1)	不動産運用収益(千円)	NO I(注2)(千円)	償却後NO I(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	1,110,773	827,720	474,249
2	オリエンタルホテル東京ベイ	変動/固定	1,732,754	1,612,380	1,124,380
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	1,279,514	1,179,589	993,375
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	1,604,117	1,452,185	1,126,712
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	421,449	374,552	304,195
6	イビス東京新宿	運営委託	645,794	441,934	382,513
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	固定	511,010	466,552	346,795
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,946	272,184	190,332
10	ドゥーミーイン熊本	固定	194,460	170,974	131,364
12	ザ・ビー 水道橋(注4)	変動/固定	95,857	80,587	63,050
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	63,995	55,280	43,016
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注5)	固定	240,000	224,000	197,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注5)	固定	151,000	134,000	93,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	99,144	84,755	71,987
17	R&Bホテル東日本橋	固定	122,207	105,294	87,593
18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定	270,114	239,672	204,084
19	コンフォートホテル新山口(注6)	固定	50,115	42,088	30,150
21	ダイワロイネットホテル秋田(注5)(注6)	固定	114,000	100,000	71,000
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定(注7)	150,510	134,600	116,388
23	ホテルサンルート新潟(注6)	固定	129,162	115,321	82,603
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	127,984	106,594
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動/固定(注7)	113,644	98,871	76,467
26	チサンイン蒲田	変動	70,445	61,205	49,632
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	変動/固定(注7)	796,456	718,442	634,605
30	ホテルサンルート新橋	変動/固定(注7)	379,770	317,967	296,872
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定(注7)	1,953,746	1,648,528	1,488,585
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	483,439	419,855	388,127
33	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	573,050	475,680	404,389
34	メルキュールホテル札幌	運営委託	651,976	439,825	362,969
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	392,480	319,576	269,897
36	ザ・ビー 赤坂見附(注8)	変動/固定	262,591	258,959	239,816
37	ザ・ビー 池袋(注8)	変動/固定	330,644	326,021	299,015
38	ザ・ビー お茶の水(注8)	変動/固定	105,117	102,184	93,641
39	ザ・ビー 八王子(注8)	変動/固定	200,646	194,205	173,458
40	ザ・ビー 博多(注8)	変動/固定	154,833	150,818	135,421
41	ホテル フランクス(注9)	固定	229,558	227,037	188,452
42	メルキュールホテル横須賀(注10)	変動	154,815	97,376	76,445
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ(注11)	変動/固定	722,575	712,453	608,650
44	アクティブインターシティ広島(注12)	変動/固定	34,635	17,620	2,600
	合計		17,033,876	14,829,605	12,031,375

(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) 「NO I」=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NO I」(不動産運用損益)=不動産運用収益-不動産運用費用

(注4) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付で株式会社イシシ・スイドウバシ・オペレーションズを賃借人とした変動賃料契約に変更されました。本書において以下同じです。

(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) コンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル秋田及びホテルサンルート新潟は、平成27年10月30日付で譲渡しました。
- (注7) スマイルホテル日本橋三越前、ホテルビスタ蒲田東京、ホテル京阪ユニバーサル・シティ、ホテルサンルート新橋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8) ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多は、平成27年1月30日付で取得しました。
- (注9) ホテル フランクスは、平成27年3月31日付で取得しました。
- (注10) メルキュールホテル横須賀は、平成27年4月2日付で取得しました。
- (注11) オキナワ マリオット リゾート & スパは、平成27年7月10日付で取得しました。
- (注12) アクティブインターシティ広島は、平成27年12月18日付で取得しました。
- (注13) 前期以前に譲渡済み資産の物件番号は欠番となります。

組入資産の明細6 (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	総賃貸面積 (ホテル別)		総賃貸面積 (テナント別)		年間賃料 (ホテル別) (注3)	年間賃料総額 (テナント別) (注3)
					比率 (注2)		比率 (注2)	固定賃料 (注4) 変動賃料	固定賃料 (注4) 変動賃料
HM J (株式会社ホテル マネジメントジ ャパン) (注5) (注6)	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㎡	6.6%	148,638.54㎡	30.1%	645百万円 (注7) 百万円	3,221百万円 (注7) 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㎡	9.1%			631百万円 (注7) 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㎡	3.9%			797百万円 (注7) 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㎡	7.7%			804百万円 (注7) 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㎡	2.8%			341百万円 (注7) 百万円	
アコー (エイ・ エイ・ ピー・ シー・ ジャパン 株式会社)	イビス東京新宿	旅館・ ホテル	平成24年7月1日 平成36年6月30日	5,789.26㎡	1.2%	65,148.46㎡	13.2%	－百万円 (注8) 百万円	－百万円 (注8) 百万円
	イビス スタイルズ 京都ステーション		平成25年10月31日 平成30年12月31日	4,628.32㎡	0.9%			－百万円 (注8) 百万円	
	イビス スタイルズ 札幌		平成26年12月27日 平成31年12月27日	14,076.45㎡	2.9%			－百万円 (注8) 百万円	
	メルキュールホテル 札幌		平成26年9月30日 平成41年9月30日	12,888.36㎡	2.6%			－百万円 (注8) 百万円	
	メルキュールホテル 沖繩那覇		平成26年9月30日 平成36年4月26日	10,884.25㎡	2.2%			－百万円 (注8) 百万円	
	メルキュールホテル 横須賀		平成27年4月2日 平成31年8月30日	16,881.82㎡	3.4%			－百万円 (注8) 百万円	
株式会社 第一ビル ディング (注9)	ヒルトン東京ベイ	不動産の 賃貸及び 管理	平成27年7月1日 平成30年12月31日	64,931.94㎡	13.2%	64,931.94㎡	13.2%	1,872百万円 (注10) 百万円	1,872百万円 (注10) 百万円
主要なテナントの合計				278,718.94㎡	56.5%	278,718.94㎡	56.5%	5,093百万円 －百万円	5,093百万円 －百万円
ポートフォリオ全体の合計				493,138.06㎡	100.0%	493,138.06㎡	100.0%	10,768百万円 －百万円	10,768百万円 －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) 比率については、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注3) 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4) 固定賃料は、本投資法人と主要なテナントとの間の平成27年12月31日時点において効力を有する賃貸借契約に基づく固定賃料収入（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額を記載しており、変動賃料及び運営委託収入を含みません。

(注5) HM Jは、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注6) HM Jは、オキナワ マリオット リゾート & スパの賃借人兼ホテル運営会社である株式会社ラグーンリゾート名護及びアクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトンホテル広島の賃借人兼ホテル運営会社である株式会社A・I・C広島マネジメントの全株式を取得しています。よって、株式会社ラグーンリゾート名護及び株式会社A・I・C広島マネジメントは、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者に該当します。

オキナワ マリオット リゾート & スパ及びアクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトンホテル広島の賃貸借の条件は以下のとおりであり、HM J及びその完全子会社である株式会社ラグーンリゾート名護及び株式会社A・I・C広島マネジメントを含む賃貸面積及びその比率並びに年間固定賃料総額は、それぞれ206,959.02㎡及び42.0%並びに4,119百万円となります。

テナント名	物件名	業種	契約開始日 契約終了日	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 面積比率	年間賃料 固定賃料 変動賃料
株式会社ラグーン リゾート名護	オキナワ マリオット リゾート & スパ	ホテル	平成27年7月10日 平成32年12月31日	36,430.15	7.4%	550百万円 (*) 百万円
株式会社A・I・C 広島マネジメント	アクティブインターシティ広島 (シェラトンホテル広島)	ホテル	平成27年12月18日 平成38年12月31日	21,890.33	4.4%	348百万円 (*) 百万円

(*) オキナワ マリオット リゾート & スパ及びアクティブインターシティ広島に関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記63ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

(注7) HM Jに関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記63ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

(注8) アコー (エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社) に関する変動賃料は運営委託収入及び変動賃料を意味します。運営委託収入の取り決めの詳細については、後記63ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

(注9) 平成27年6月末の賃貸借契約満了に伴い、定期建物賃貸借契約を平成27年6月30日付で再締結しました。

(注10) 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。

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27年1月1日～平成27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。

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
営業日数	-	365	365	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	17,033,876	1,110,773	1,732,754	1,279,514	1,604,117	421,449
固定賃料	9,909,942	645,900	631,600	797,900	804,100	341,504
変動賃料	6,722,584	463,373	1,101,154	481,614	800,017	79,945
その他収入	401,349	1,499	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	5,002,501	636,523	608,374	286,139	477,404	117,254
支払地代・その他賃借料	463,289	220,038	-	-	84,149	-
固定資産税等	940,806	55,725	115,123	96,574	60,401	42,210
外注委託費	387,958	960	960	960	1,920	960
損害保険料	32,334	3,405	3,277	1,367	2,423	1,113
減価償却費	2,772,440	352,144	486,562	166,125	322,536	70,356
固定資産除却損	25,790	1,326	1,437	20,088	2,936	-
その他費用	379,881	2,924	1,013	1,023	3,037	2,613
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	12,031,375	474,249	1,124,380	993,375	1,126,712	304,195
(参考) 期末時点稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) 期末時点テナント数	113	1	1	1	1	1

物件番号	6	8	9	10	12	13
物件名	イビス東京新宿 (注1)	ザ・ビーチ タワー沖縄	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ドゥーミーイン 熊本	ザ・ビー 水道橋	ドゥーミーイン EXPRESS浅草
営業日数	365	365	365	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	645,794	511,010	294,946	194,460	95,857	63,995
固定賃料	101,172	511,008	294,340	194,460	84,499	63,395
変動賃料	470,000	-	-	-	11,357	-
その他収入	74,621	2	606	-	-	600
(B) 不動産運用費用 小計	263,281	164,214	104,613	63,095	32,806	20,979
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	33,572	39,364	21,277	19,578	7,989	6,026
外注委託費	88,346	-	-	-	700	1,320
損害保険料	652	1,307	671	470	211	130
減価償却費	59,420	119,756	81,851	39,609	17,536	12,264
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	81,289	3,786	813	3,436	6,368	1,238
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	382,513	346,795	190,332	131,364	63,050	43,016
(参考) 期末時点稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) 期末時点テナント数	4	1	1	1	1	1

物件番号	14	15	16	17	18	19
物件名	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注2)	奈良ワシントンホテルプラザ(注2)	R&Bホテル上野広小路	R&Bホテル東日本橋	コンフォートホテル東京東日本橋	コンフォートホテル新山口(注3)
営業日数	365	365	365	365	365	302
(A) 不動産運用収益 小計	240,000	151,000	99,144	122,207	270,114	50,115
固定賃料	240,000	146,000	96,504	122,207	258,909	49,616
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	0	4,000	2,639	-	11,205	499
(B) 不動産運用費用 小計	43,000	57,000	27,156	34,613	66,030	19,965
支払地代・その他賃借料	-	-	-	5,400	-	-
固定資産税等	12,000	12,000	11,830	8,627	26,374	5,123
外注委託費	1,000	3,000	840	1,200	1,614	695
損害保険料	0	0	182	225	442	128
減価償却費	26,000	40,000	12,767	17,700	35,587	11,938
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,000	1,000	1,535	1,459	2,011	2,079
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	197,000	93,000	71,987	87,593	204,084	30,150
(参考) 期末時点稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	-
(参考) 期末時点テナント数	1	2	1	1	2	-

物件番号	21	22	23	24	25	26
物件名	ダイワロイネットホテル秋田(注2)(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(注3)	東横イン博多口駅前本館・シングル館	ホテルビスタ蒲田東京	チサンイン蒲田
営業日数	302	365	302	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	114,000	150,510	129,162	141,039	113,644	70,445
固定賃料	114,000	134,400	129,161	141,039	93,534	-
変動賃料	-	16,110	-	-	20,040	70,445
その他収入	-	-	1	-	70	-
(B) 不動産運用費用 小計	42,000	34,122	46,558	34,444	37,177	20,812
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	10,000	12,272	8,815	10,445	11,931	4,676
外注委託費	2,000	1,200	1,689	1,080	1,200	1,080
損害保険料	0	221	423	282	246	103
減価償却費	28,000	18,212	32,717	21,390	22,403	11,573
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	0	2,216	2,913	1,246	1,395	3,379
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	71,000	116,388	82,603	106,594	76,467	49,632
(参考) 期末時点稼働率	-	100.0%	-	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) 期末時点テナント数	-	1	-	1	1	1

物件番号	29	30	31	32	33	34
物件名	ホテル京阪 ユニバーサル・ シティ	ホテル サンルート新橋	ヒルトン 東京ベイ	イビスタイル ズ京都ステーシ ョン(注1)	イビス スタイルズ 札幌(注1)	メルキュール ホテル札幌 (注1)
営業日数	365	365	365	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	796,456	379,770	1,953,746	483,439	573,050	651,976
固定賃料	(注4)	282,266	(注4)	42,334	26,266	63,515
変動賃料	(注4)	64,463	(注4)	437,444	513,155	464,422
その他収入	(注4)	33,039	(注4)	3,660	33,628	124,038
(B) 不動産運用費用 小計	161,851	82,897	465,161	95,312	168,660	289,007
支払地代・その他賃借料	21,110	-	132,257	-	-	42
固定資産税等	45,614	24,999	137,629	17,978	27,414	36,349
外注委託費	6,186	4,710	25,309	38,879	36,364	87,497
損害保険料	1,432	359	3,712	434	925	1,055
減価償却費	83,837	21,094	159,942	31,728	71,290	76,855
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	3,669	31,733	6,310	6,291	32,666	87,206
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	634,605	296,872	1,488,585	388,127	404,389	362,969
(参考) 期末時点稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	97.5%
(参考) 期末時点テナント数	1	4	1	2	5	13

物件番号	35	36	37	38	39	40
物件名	メルキュール ホテル沖縄那覇 (注1)	ザ・ビー 赤坂見附 (注5)	ザ・ビー 池袋 (注5)	ザ・ビー お茶の水 (注5)	ザ・ビー 八王子 (注5)	ザ・ビー 博多 (注5)
営業日数	365	336	336	336	336	336
(A) 不動産運用収益 小計	392,480	262,591	330,644	105,117	200,646	154,833
固定賃料	3,150	125,751	199,933	63,620	111,627	77,635
変動賃料	378,377	136,840	129,394	41,322	81,105	76,803
その他収入	10,952	-	1,316	173	7,913	393
(B) 不動産運用費用 小計	122,583	22,775	31,629	11,475	27,187	19,412
支払地代・その他賃借料	291	-	-	-	-	-
固定資産税等	17,371	-	-	-	-	-
外注委託費	48,954	1,206	1,206	1,206	1,206	1,206
損害保険料	670	238	420	126	456	238
減価償却費	49,678	19,143	27,005	8,543	20,746	15,397
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	5,617	2,187	2,996	1,599	4,778	2,570
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	269,897	239,816	299,015	93,641	173,458	135,421
(参考) 期末時点稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) 期末時点テナント数	1	2	4	1	13	1

物件番号	41	42	43	44
物件名	ホテル フランクス (注6)	メルキュール ホテル横須賀 (注7)	オキナワ マリオット リゾート&スパ (注8)	アクティブ インターシティ 広島 (注9)
営業日数	276	274	175	14
(A) 不動産運用収益 小計	229,558	154,815	722,575	34,635
固定賃料	(注4)	-	261,693	29,324
変動賃料	-	117,907	460,881	907
その他収入	(注4)	36,907	-	4,403
(B) 不動産運用費用 小計	41,106	78,369	113,924	32,035
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-
固定資産税等	-	-	-	-
外注委託費	1,354	13,356	1,341	3,875
損害保険料	793	1,743	1,247	142
減価償却費	38,585	20,931	103,802	15,020
固定資産除却損	-	-	-	-
その他費用	372	42,338	7,532	12,996
(C) 不動産運用損益=(A)-(B)	188,452	76,445	608,650	2,600
(参考) 期末時点稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) 期末時点テナント数	1	1	1	37

(注1) 変動賃料に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63ページ「D. ホテル事業の概要(1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

(注2) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

(注3) コンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル秋田及びホテルサンルート新潟は、平成27年10月30日付で譲渡しました。

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

(注5) ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多は、平成27年1月30日付で取得しました。

(注6) ホテル フランクスは、平成27年3月31日付で取得しました。

(注7) メルキュールホテル横須賀は、平成27年4月2日付で取得しました。

(注8) オキナワ マリオット リゾート & スパは、平成27年7月10日付で取得しました。

(注9) アクティブインターシティ広島は、平成27年12月18日付で取得しました。

(注10) 前期以前に譲渡済み資産の物件番号は欠番となります。

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	6,949	91,168	40.4
フルサービスホテル	4,517	56,975	25.2
リゾートホテル	6,626	77,580	34.4
合計	18,093	225,723	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) (%)
北海道	1,067	12,797	5.7
東京	2,856	43,305	19.2
関東(東京を除く)	4,425	54,775	24.3
関西	3,780	40,550	18.0
沖縄	4,004	44,460	19.7
その他	1,959	29,836	13.2
合計	18,093	225,723	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	4,342	62,270	27.6
アッパーミドル	3,041	29,950	13.3
ミッドプライス	9,692	119,409	52.9
エコノミー	1,016	14,094	6.2
合計	18,093	225,723	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27年12月末日までの期間によっています。

築年数	年間賃料総額(注2) (百万円)	取得価格(注3) (百万円)	投資比率(注4) (%)
5年以内	—	—	—
5年超10年以内	3,816	54,667	24.2
10年超20年以内	5,421	65,316	28.9
20年超	8,854	105,740	46.8
合計	18,093	225,723	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27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年以内	10,720	59.3
5年超10年以内	5,311	29.4
10年超20年以内	2,060	11.4
20年超	—	—
合計	18,093	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	10,768	59.5
変動賃料等	7,325	40.5
合計	18,093	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、平成27年12月31日時点における賃貸借契約書上の固定賃料収入（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額と変動賃料、運営委託収入の合計を記載しており、変動賃料及び運営委託収入については、平成27年1月1日から平成27年12月31日までに実際に発生した金額を用いています。但し、ザ・ビー5ホテルについては平成27年1月30日から平成27年12月31日までの336日間に実際に発生した変動賃料の総額を336で除して365を掛けた額、メルキュールホテル横須賀については平成27年4月2日から平成27年12月31日までの274日間に実際に発生した変動賃料の総額を274で除して365を掛けた額、オキナワ マリオット リゾート & スパについては平成27年7月10日から平成27年12月31日までの175日間に実際に発生した変動賃料の総額を175で除して365を掛けた額、アクティブインターシティ広島については平成27年12月18日から平成27年12月31日までの14日間に実際に発生した変動賃料の総額を14で除して365を掛けた額をもって算出しています。なお、売上歩合賃料、変動賃料及び運営委託方式導入ホテルの契約の詳細は、後記63ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」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) 「東京」は東京都、「関東（東京を除く）」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県、「関西」は、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「沖縄」は沖縄県をいいます。

D. ホテル事業の概要

(1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

	物件番号	名称	賃料種別	変動賃料及び運営委託収入の算出方法
HMJグループホテル	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	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%（注1）を乗じた金額。 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（注2）のとおりです。
	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		
	43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間700百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、90.0%を乗じた金額。
	44	アクティブインターシティ広島（シエラトンホテル広島）	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間468百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、82.5%を乗じた金額。
アユー6ホテル	6	イビス東京新宿	運営委託（注3）	GOP相当額。
	32	イビス スタイルズ 京都ステーション		GOP相当額。
	33	イビス スタイルズ 札幌		GOP相当額。
	34	メルキュールホテル札幌		GOP相当額。
	35	メルキュールホテル沖縄那覇		GOP相当額。
	42	メルキュールホテル横須賀	変動	GOPに連動して算出される額。
ザ・ビー6ホテル	12	ザ・ビー 水道橋（注4）	変動/固定	GOPに連動して算出される額。（注5）
	36	ザ・ビー 赤坂見附		
	37	ザ・ビー 池袋		
	38	ザ・ビー お茶ノ水		
	39	ザ・ビー 八王子		
	40	ザ・ビー 博多		
その他変動賃料若しくは歩合賃料導入ホテル	22	スマイルホテル日本橋三越前	固定+歩合	売上超過部分の一定割合の額。（注5）
	25	ホテルビスタ蒲田東京（注6）	固定+歩合	毎年1月1日から12月31日までのホテル総売上高が270百万円を超過した場合に超過額に対して32.5%を乗じて算出される額
	26	チサンイン蒲田	変動	各月GOPに85.0%を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）。
	29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	固定+歩合	売上超過部分の一定割合の額。（注5）
	30	ホテルサンルート新橋	固定+歩合	売上超過部分の一定割合の額。（注5）
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上超過部分の一定割合の額。（注5）

(注1) HMJ 5 ホテルに係る定期建物賃貸借契約について、平成28年1月1日より変動賃料率を81.5%から85.0%に変更する内容の契約を締結しました。

(注2) HMJ 5 ホテルの個別GOP基準額の内訳

ホテル名	年間GOP基準額
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	599,900千円
オリエンタルホテル東京ベイ	693,200千円
なんばオリエンタルホテル	832,200千円
ホテル日航アリビラ	995,700千円
オリエンタルホテル広島	230,000千円
合計	3,351,000千円

(注3) 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。

(注4) ドーミーイン水道橋は平成27年7月1日付で株式会社イシン・スイドウバシ・オペレーションズを賃借人とした変動賃料契約に変更され、ザ・ビー水道橋としてホテルの運営を開始しています。本書において以下同じです。

(注5) 賃借人より同意を得られなかったため、契約の詳細内容については記載していません。

(注6) ホテルビスタ蒲田東京は平成27年7月1日付で契約を変更しました。固定賃料とは別に、毎年1月1日から12月31日まで（但し、平成27年は7月1日から12月31日まで）のホテル総売上高が270百万円（但し、平成27年は270百万円×平成27年7月1日か

ら12月31日までの実日数÷365日)を超過した場合に超過額に対して32.5%を乗じて算出される額を歩合賃料として収受します。

(2) ホテル事業の主要指標

HMJグループホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルについて、平成27年1月1日から平成27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。なお、ホテルの指標は、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。

①HMJグループホテル

	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		オリエンタルホテル広島		HMJ 5ホテル合計/平均		オキナワ マリOTTリゾート&スパ(注4)		シェラトンホテル広島(注5)	
	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)	売上比率(%)
客室稼働率	80.0%	—	98.1%	—	89.7%	—	83.6%	—	80.0%	—	87.7%	—	87.9%	—	85.4%	—
ADR(注1)	17,361	—	20,027	—	16,949	—	26,651	—	8,908	—	19,212	—	19,025	—	16,429	—
RevPAR(注2)	13,896	—	19,655	—	15,204	—	22,283	—	7,122	—	16,843	—	16,717	—	14,024	—
総売上高	5,252	100.0	7,322	100.0	2,530	100.0	5,948	100.0	2,134	100.0	23,186	100.0	4,016	100.0	2,847	100.0
宿泊部門	1,783	33.9	3,978	54.3	1,571	62.1	3,551	59.7	649	30.4	11,532	49.7	2,427	60.4	1,340	47.1
料飲部門	3,126	59.5	2,871	39.2	165	6.5	1,905	32.0	1,410	66.1	9,477	40.9	1,159	28.9	1,408	49.4
テナント部門	60	1.1	250	3.4	750	29.6	2	0.0	23	1.1	1,083	4.7	79	2.0	13	0.5
その他部門(注3)	284	5.4	224	3.1	45	1.8	489	8.2	52	2.4	1,093	4.7	352	8.8	87	3.0
GOP	1,168	22.2	2,044	27.9	1,423	56.2	1,977	33.2	328	15.4	6,941	29.9	1,230	30.6	716	25.1

(注1) 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2) 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。

(注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。

(注4) オキナワ マリOTTリゾート&スパは平成27年7月10日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注5) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトンホテル広島について記載しています。アクティブインターシティ広島(シェラトンホテル広島)は平成27年12月18日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注6) 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。

②アコー6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		イビスタイルズ 札幌		メルキュール ホテル札幌		メルキュール ホテル沖縄那覇		メルキュール ホテル横須賀 (注1)		合計/平均 (注2)	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	88.5%	—	90.7%	—	87.8%	—	82.1%	—	80.7%	—	89.5%	—	86.1%	—
ADR	11,809	—	10,491	—	9,335	—	11,009	—	10,038	—	11,561	—	10,605	—
RevPAR	10,456	—	9,520	—	8,197	—	9,044	—	8,097	—	10,352	—	9,130	—
総売上高	873	100.0	814	100.0	1,019	100.0	1,172	100.0	923	100.0	1,062	100.0	5,863	100.0
宿泊部門	782	89.6	747	91.8	832	81.6	941	80.3	765	82.9	605	56.9	4,672	79.7
料飲部門	71	8.1	61	7.5	163	16.0	221	18.9	131	14.2	437	41.1	1,084	18.5
その他部門	20	2.3	6	0.7	24	2.4	10	0.8	26	2.8	21	2.0	108	1.8
GOP	470	53.8	437	53.7	513	50.3	464	39.6	392	42.5	235	22.1	2,512	42.8

(注1) メルキュールホテル横須賀は平成27年4月2日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) 合計/平均につきましては、ホテル運営受託者及びホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。

③ザ・ビー6ホテル

	ザ・ビー 水道橋 (注1)		ザ・ビー 赤坂見附 (注2)		ザ・ビー 池袋 (注2)		ザ・ビー お茶の水 (注2)		ザ・ビー 八王子 (注2)		ザ・ビー 博多 (注2)		合計/平均 (注3)	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	—	—	89.6%	—	91.7%	—	90.8%	—	90.7%	—	95.4%	—	91.9%	—
ADR	—	—	11,494	—	10,494	—	10,936	—	7,074	—	6,580	—	8,842	—
RevPAR	—	—	10,301	—	9,626	—	9,932	—	6,414	—	6,277	—	8,124	—
総売上高	—	—	464	100.0	625	100.0	262	100.0	558	100.0	406	100.0	2,315	100.0
宿泊部門	—	—	459	98.9	615	98.4	261	99.4	459	82.3	401	98.8	2,194	94.8
料飲部門	—	—	—	—	—	—	—	—	95	17.0	—	—	95	4.1
その他部門	—	—	5	1.1	10	1.6	1	0.6	4	0.8	5	1.2	26	1.1
GOP	—	—	266	57.4	320	51.2	122	46.5	193	34.5	178	43.9	1,079	46.6

(注1) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日以前のデータがないため当期は開示できる数値がありません。

(注2) ザ・ビー5ホテルは平成27年1月30日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。

(注3) 合計/平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。なお、ザ・ビー6ホテルのうちザ・ビー水道橋を除くザ・ビー5ホテルについての合計及び平均を記載しています。

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2,532百万円と修繕費49百万円の合計2,582百万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
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	7階客室リニューアル工事	自 平成28年1月 至 平成28年3月	50	—	—
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	客室バルコニー改修工事	自 平成28年1月 至 平成28年4月	62	—	—
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	14階スカイラウンジ「港's」リニューアル工事及びエレベータホール、通路改修工事	自 平成28年6月 至 平成28年7月	80	—	—
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	4階客室リニューアル工事	自 平成28年1月 至 平成28年2月	102	—	—
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	9階客室リニューアル工事	自 平成28年1月 至 平成28年2月	91	—	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡読谷村)	9階客室リニューアル工事	自 平成28年5月 至 平成28年6月	55	—	—
イビス東京新宿 (東京都新宿区)	配管更新工事	自 平成28年5月 至 平成28年7月	83	—	—
イビス東京新宿 (東京都新宿区)	3～10階客室内装・家具の更新及びユニットバスの更新	自 平成28年5月 至 平成28年7月	164	—	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	非常用発電機更新工事	自 平成28年2月 至 平成28年4月	60	—	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	防災設備更新工事	自 平成28年1月 至 平成28年7月	92	—	—
オキナワ マリオット リゾート&スパ (沖縄県名護市)	ホテル運営システム更新	自 平成27年11月 至 平成28年3月	55	—	—
合計			895	—	—

(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、当期の資本的支出額の合計は1,811百万円であり、当期費用に区分された修繕費65百万円と併せ、1,876百万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)
ザ・ビー 水道橋 (東京都文京区)	空調更新工事	自 平成27年4月 至 平成27年6月	55
ザ・ビー 水道橋 (東京都文京区)	リブランドに伴うリニューアル工事	自 平成27年4月 至 平成27年6月	60
イビス東京新宿 (東京都新宿区)	4～10階客室内装・家具の更新及びユニットバスの更新	自 平成27年9月 至 平成27年11月	91
合計			207

(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。