



JAPAN HOTEL REIT

ジャパン・ホテル・リート投資法人 (証券コード:8985)

決算説明会 第17期 (2016年12月期) 2017年2月24日

ジャパン・ホテル・リート投資法人
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
<http://www.jhrth.co.jp>

I. 2016年12月期 決算ハイライト	
1. 2016年12月期 決算ハイライト	3
II. 決算の概要	
1. 運用実績	6
2. 収益予想	7
3. 貸借対照表	8
III. ポートフォリオ	
1. ポートフォリオ	10
2. ポートフォリオの分散	11
IV. 外部成長	
1. 2016年取得物件	13
2. 資産規模の推移	15
V. 内部成長	
1. 主要変動賃料等導入ホテルの業績	17
2. HMJ5物件ハイライト	18
3. 内部成長戦略の取組み事例	19
4. 資本的支出及び減価償却費	20
5. 運用手法	21
VI. 財務の状況	
1. 財務の状況	23
VII. マーケット環境	
1. マーケット環境	27
Appendix 1 本投資法人の特徴	
1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	31
2. 成長サイクル推進のポイント	32
3. 外部成長戦略	33
4. 内部成長戦略	34
5. 財務戦略	35
6. 投資主優待制度	36
Appendix 2 保有物件情報	
1. 保有物件一覧	38
2. 賃貸借契約の概要	40
3. ホテル別の主なCAPEXⅢ	42
4. ポートフォリオマップ	43
Appendix 3 投資主構成と投資口価格	
1. 大口投資主情報・投資口保有区分	45
2. 投資口価格・時価総額の推移	46
Appendix 4 本資産運用会社の概要	
1. 本資産運用会社の概要	48
2. 本資産運用会社の特徴	49

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

I . 2016年12月期 ハイライト

1. 外部成長

- 質の高い物件を継続的に取得

2014/12期末 **30物件 / 1,734億円**

- 2015年
- 1月公募増資
6物件 / 231億円 取得
 - 6月公募増資
2物件 / 166億円 取得
 - 売却(10月)
△3物件 / △47億円

2015年実績	
物件取得 価格合計	公募増資による 資金調達額合計
397億円	264億円

2015/12期末 **36物件 / 2,257億円**

- 2016年
- 1月公募増資
2物件 / 240億円 取得 (注1)
 - 7月公募増資
4物件 / 543億円 取得 (注2)



2016年実績	
物件取得 価格合計 (注1,2)	公募増資による 資金調達額合計
783億円	493億円

2016/12期末 **41物件 / 2,868億円**

(注1) 2015年12月取得のアクティブインターシティ広島173億円を含んでいます。
 (注2) 2016年4月取得のホテルセンターザ博多71億円を含んでいます。
 (注3) HMJ5ホテルとは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島5ホテルをいいます。
 (注4) アコー6ホテルとは、イビス東京新宿、イビススタイルズ 京都ステーション、イビススタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。
 (注5) ザ・ビー5ホテルとは、ザ・ビー赤坂見附、ザ・ビー池袋、ザ・ビーお茶の水、ザ・ビー八王子、ザ・ビー博多の5ホテルをいいます。
 (注6) 有利子負債コストは、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています

2. 内部成長 (注3,4,5)

- アクティブ・アセットマネジメントによるホテル業績の向上及び変動賃料等の増加

		2015年	2016年	増減
(単位: 円)				
RevPAR	HMJ5ホテル	16,843	17,807	5.7%
	アコー6ホテル	9,130	9,868	8.1%
	ザ・ビー5ホテル	8,124	8,482	4.4%
	3ホテルグループ 合計	12,352	13,116	6.2%
(単位: 百万円)				
GOP	3ホテルグループ 合計	10,532	11,671	10.8%
(単位: 百万円)				
売上歩合賃料	売上歩合賃料合計	406	556	36.9%

3. 財務基盤の強化

- 保守的な財務運営を図りつつ財務コストを削減

- ・ 財務安定性の向上 (2015/12期末 ⇒ 2016/12期末)

LTV	有利子負債コスト (注6)	平均残存年数
42.8% ⇒ 39.7%	1.5% ⇒ 1.2%	3.7年 ⇒ 5.0年

- ・ 投資法人債発行(合計131億円)による調達手法の多様化と金利コストの低減

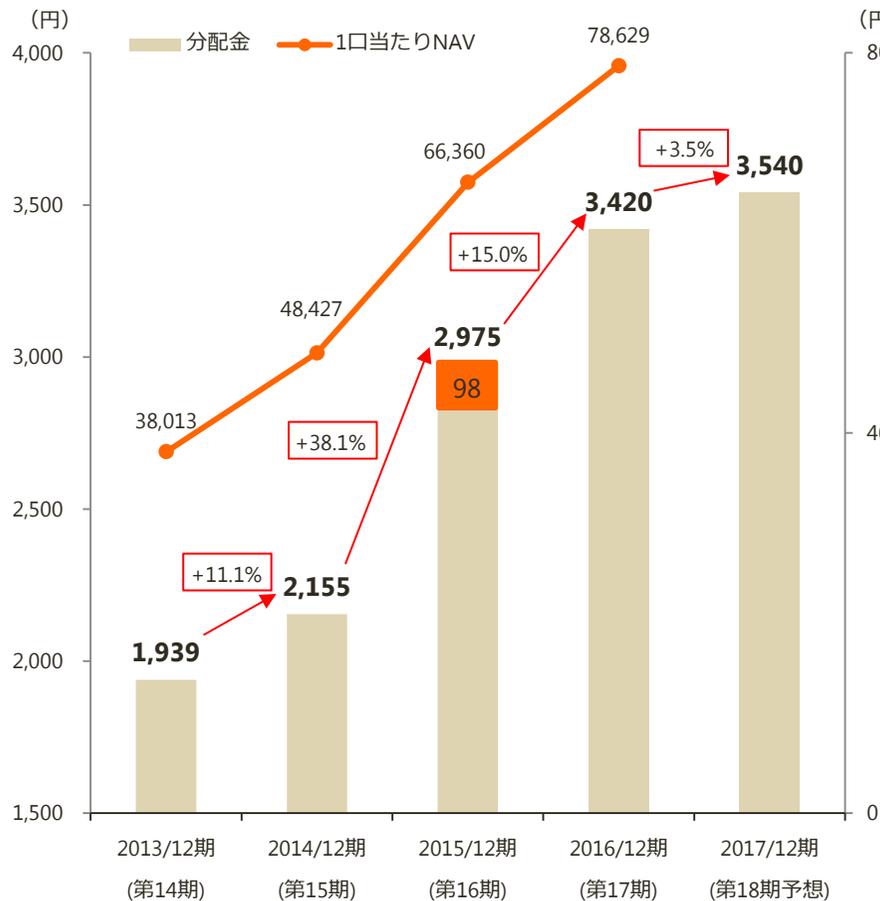
- ・ 格付けの向上

JCR	R&I
A (ポジティブ) ⇒ A+ (安定的)	A- (ポジティブ) ⇒ A (安定的)

1. 2016年12月期 決算ハイライト (続き)

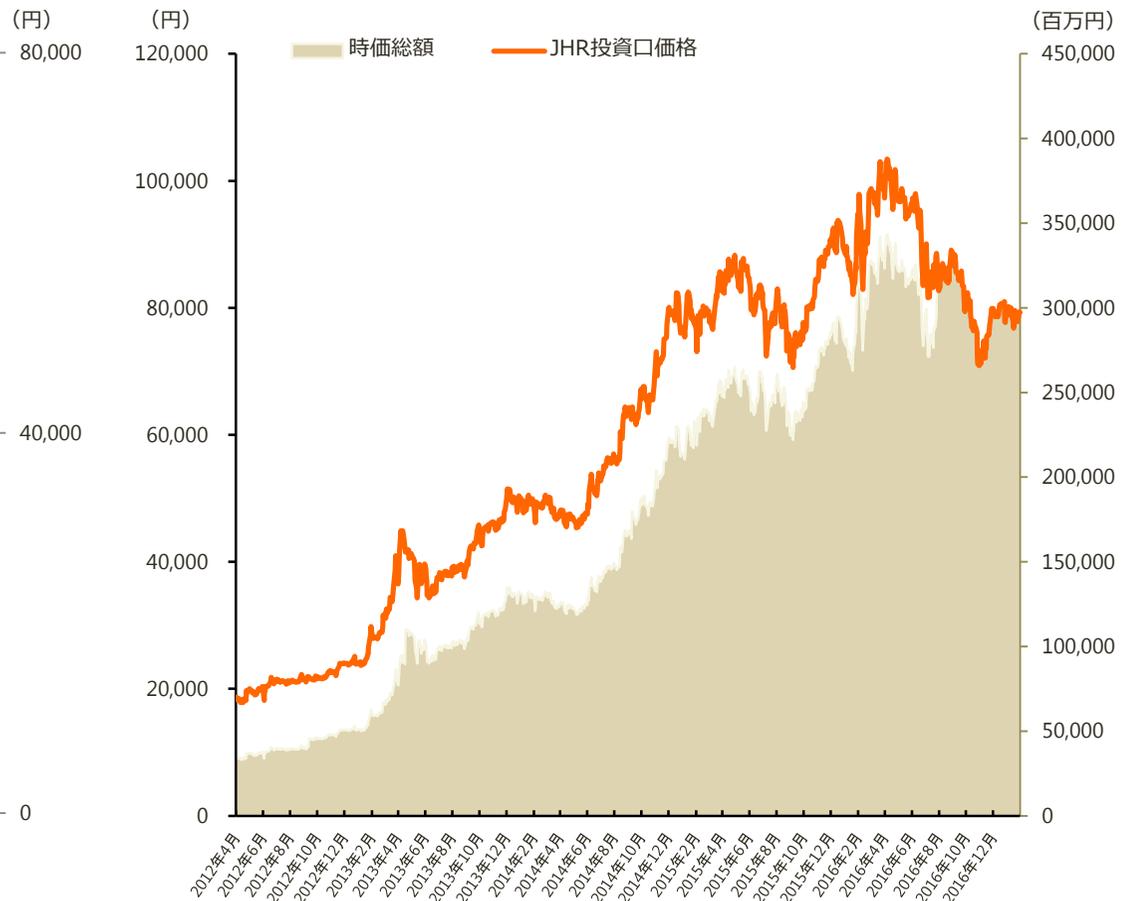
● 着実な分配金の成長を実現

分配金及びNAVの推移



(注) 第16期の分配金には、物件売却益相当の98円が含まれています。

時価総額及び投資口価格の推移



Ⅱ. 決算の概要

1. 運用実績

(単位：百万円)

2015年12月期 (第16期)	2016年12月期 (第17期)
実績 (A)	実績 (B)

前期比較		主な差異要因			
(B) - (A)	増加率	第17期 物件取得に よるもの (注1)	第16期 物件取得に よるもの (注2)	第16期 物件売却に よるもの (注3)	その他 物件 (注4)

物件数(件)	36	41
取得価格	225,723	286,801

5	13.9%				
61,077	27.1%				

営業収益	17,343	22,107
不動産運用収益	17,033	22,107
固定賃料等	10,311	12,714
変動賃料	6,722	9,392
不動産等売却益等	309	-
NOI (注5)	14,829	18,829
NO/利回り	6.6%(7.2%)	6.6%(7.1%)
減価償却費	△ 2,772	△ 3,294
固定資産除却損	△ 25	△ 16
償却後NOI (注5)	12,031	15,517
償却後NO/利回り	5.3%(5.8%)	5.4%(5.9%)
その他の営業費用	△ 1,352	△ 1,632
営業利益	10,988	13,885
営業外収益	18	5
営業外費用	△ 1,711	△ 1,671
経常利益	9,295	12,220
特別損益等	△ 1	△ 97
純利益	9,294	12,123

4,763	27.5%	2,038	2,043	△ 599	1,281
5,073	29.8%	2,038	2,043	△ 293	1,285
2,403	23.3%	1,161	1,432	△ 293	102
2,670	39.7%	876	610	-	1,183
△ 309	-	-	-	△ 305	△ 4
4,000	27.0%	1,601	1,457	△ 257	1,199
0.0%	-	-	-	-	-
△ 521		△ 314	△ 315	73	35
9		-	△ 0	-	9
3,486	29.0%	1,285	1,141	△ 184	1,243
0.1%	-	-	-	-	-
△ 279					
2,896	26.4%	2,896	2,896		
△ 12					
40					
2,924	31.5%	2,924	2,924		
△ 95					
2,828	30.4%	2,828	2,828		

負ののれん活用額	60	740
分配金総額	9,354	12,865
投資口数(口)	3,144,227	3,761,907
1口当たり分配金(円)	2,975	3,420

679	1116.3%
3,511	37.5%
617,680	19.6%
445	15.0%

主な差異要因

① 営業収益 固定賃料等

- 第17期テナント入替に伴う解約違約金受取り126百万円

② 営業収益 変動賃料等

- HMJ5ホテル変動賃料増加677百万円
- ア-5ホテル運営委託収入等の増加321百万円
- 歩合賃料等の増加149百万円 他

③ 特別損失等

- 熊本地震に伴う修繕費95百万円 他

- (注1) 平成28年12月期(第17期)中に取得したカンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラーザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋の損益計算書上の影響を記載しています。
- (注2) 平成27年12月期(第16期)中に取得したザ・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 ターシティ広島の影響を記載しています。
- (注3) 平成27年10月30日付で売却したコンフォートホテル新山口、ダイワロイネットホテル 秋田及びホテルサンルート新潟の3物件売却による損益計算書上の影響を記載しています。
- (注4) 平成26年12月31日時点で保有する30物件から平成27年12月期中に売却した3物件を除く27物件をいいます。
- (注5) 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 + 資産除去債務費用
 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
 なお、NOI 利回り(年換算)として、各物件のNOI ÷ 運用日数 × 365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。
 また、償却後 NOI 利回り(年換算)として、各物件の償却後 NOI ÷ 運用日数 × 365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。但し、減価償却費については各物件の減価償却費 ÷ 運用月数 × 12の合計額を用いて算出しています。
- (注6) 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 の差異要因の額はそれぞれ△563百万円、△489百万円となります。

2. 収益予想

	2016年12月期 (第17期)	2017年12月期 (第18期)
	実績 (A)	予想 (注1) (B)
物件		
物件数 (件)	41	41
取得価格	286,801	286,801
営業収益	22,107	24,530
不動産運用収益	22,107	24,530
固定賃料等	57.5% 12,714	55.9% 13,718
変動賃料	42.5% 9,392	44.1% 10,811
不動産等売却益等	-	-
NOI (注4)	18,829	20,312
NOI/利回り	6.6%(7.1%)	7.1%
減価償却費	△ 3,294	△ 3,639
固定資産除却損	△ 16	△ 70
償却後NOI (注4)	15,517	16,600
償却後NOI/利回り	5.4%(5.9%)	5.8%
その他の営業費用	△ 1,632	△ 1,880
営業利益	13,885	14,719
営業外収益	5	3
営業外費用	△ 1,671	△ 1,734
経常利益	12,220	12,987
特別損益等	△ 97	△ 1
純利益	12,123	12,986
分配金		
負ののれん活用額 (注5)	740	332
分配金総額	12,865	13,317
投資口数 (口)	3,761,907	3,761,907
1口当たり分配金(円)	3,420	3,540

(単位: 百万円)

前期比較		主な差異要因	
(B) - (A)	増減率	第17期 物件取得に よるもの (注2)	既存 物件
-	-		
-	-		
2,422	11.0%	2,376	46
2,422	11.0%	2,376	46
1,004	7.9%	1,120	△ 116
1,418	15.1%	1,255	163
-	-	-	-
1,482	7.9%	1,618	△ 135
0.5%			
△ 345		△ 269	△ 75
△ 53		-	△ 53
1,082	7.0%	1,347	△ 265
0.4%			
△ 248	-		
833	6.0%		
△ 2			
△ 63			
767	6.3%		
95	-		
863	7.1%		
△ 407	△ 55.0%		
451	3.5%		
-	-		
120	3.5%		

主な差異要因

① 営業収益 固定賃料等

- テナント入替 (第17期) に伴う解約違約金による減少△126百万円

② 営業収益 変動賃料等

- HMJガルブ° 7 ホテル (注3) 変動賃料増加154百万円
- AJ-6 ホテル運営委託収入等の増加110百万円
- ザ・ビエ-6 ホテル変動賃料増加8百万円
- 歩合賃料等の減少△111百万円 他

- (注1) 詳細については、平成29年2月23日付決算短信をご参照ください。
- (注2) 平成28年12月期 (第17期) 中に取得したカンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋の損益計算書上の影響を記載しています。
- (注3) 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島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島島を加えた7ホテルをいいます。
- (注4) 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+資産除去債務費用
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
なお、NOI/利回り (年換算) として、各物件のNOI÷運用日数×365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。
- また、償却後NOI/利回り (年換算) として、各物件の償却後NOI÷運用日数×365の合計額を取得価格で除した数字を括弧内に記載しています。但し、減価償却費については各物件の減価償却費÷運用月数×12の合計額を用いて算出しています。
- (注5) 負ののれんの活用につきましては、P.25をご参照下さい。

3. 貸借対照表

(単位：百万円)

(時点)	2015年 12月期期末 2015.12.31	2016年 12月期期末 2016.12.31	差異
資産の部			
流動資産	15,633	29,050	13,417
現金及び預金 (注1)	13,698	26,373	12,675
営業未収入金	1,269	2,071	802
その他	665	605	△ 60
固定資産	224,588	288,441	63,853
有形固定資産	203,488	250,690	47,202
信託建物 (注2)	81,660	94,608	12,948
信託土地	120,918	154,841	33,923
その他 (注3)	908	1,240	332
無形固定資産	19,884	34,278	14,394
投資その他の資産	1,214	3,472	2,258
差入敷金及び保証金	170	170	0
その他	1,043	3,301	2,258
繰延資産	135	387	252
資産合計	240,356	317,878	77,522

(注1) 信託現金及び信託預金を含みます。

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

(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品、建設仮勘定の合計額です。

(時点)	2015年 12月期期末 2015.12.31	2016年 12月期期末 2016.12.31	差異
負債の部			
流動負債	25,073	14,364	△ 10,709
営業未払金	875	666	△ 209
短期借入金	9,000	1,800	△ 7,200
1年以内返済予定投資法人債	2,500	0	△ 2,500
1年以内返済予定長期借入金	11,393	9,679	△ 1,714
その他未払金	502	1,107	605
前受金	692	899	207
その他	109	211	102
固定負債	85,368	121,524	36,156
投資法人債	9,500	22,600	13,100
長期借入金	70,379	92,099	21,720
預り敷金及び保証金	4,955	5,660	705
デリバティブ債務	533	676	143
その他	0	487	487
負債合計	110,442	135,889	25,447
純資産の部			
出資総額	85,470	134,829	49,359
出資剰余金	21,746	21,746	0
配当積立金	13,928	13,867	△ 61
当期末処分利益	9,296	12,126	2,830
その他	△ 526	△ 580	△ 54
純資産合計	129,914	181,989	52,075
負債・純資産合計	240,356	317,878	77,522

Ⅲ. ポートフォリオ

1. ポートフォリオ

- 戦略的投資対象地域を中心に、レジャー宿泊需要が強いマーケットに立地する競争力の高いホテルにより構成

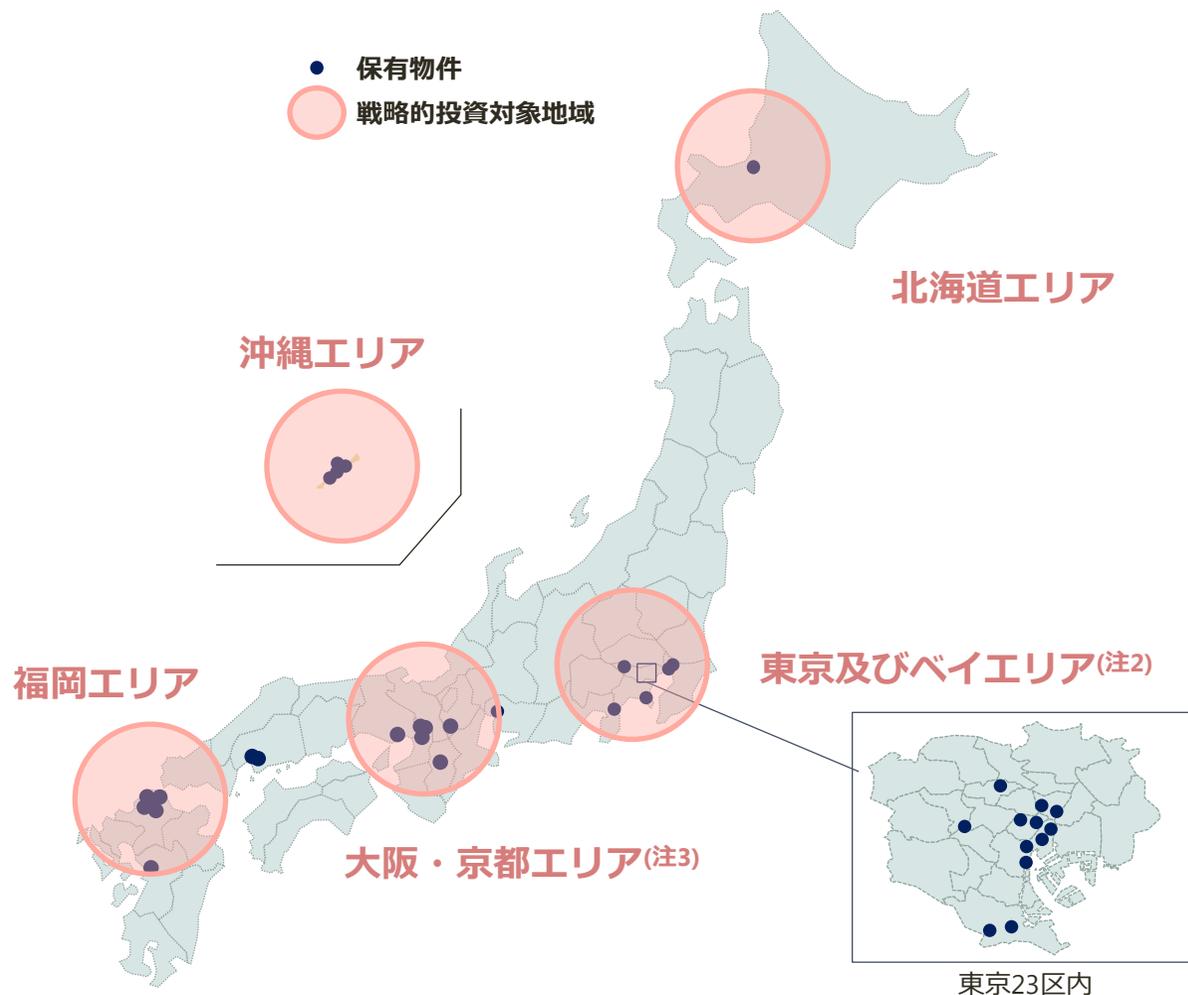
ポートフォリオ概要

資産規模^(注1) **2,868** 億円

ホテル数 **41** 物件

総客室数 **10,140** 室

戦略的投資対象地域と保有物件所在地



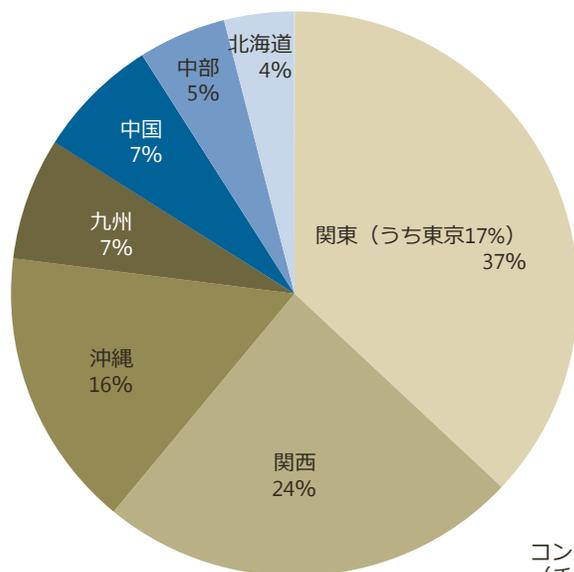
(注1) 資産規模は、取得価格の合計です。

(注2) 東京及びベイエリアとは、東京都、神奈川県及び千葉県を指します。

(注3) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

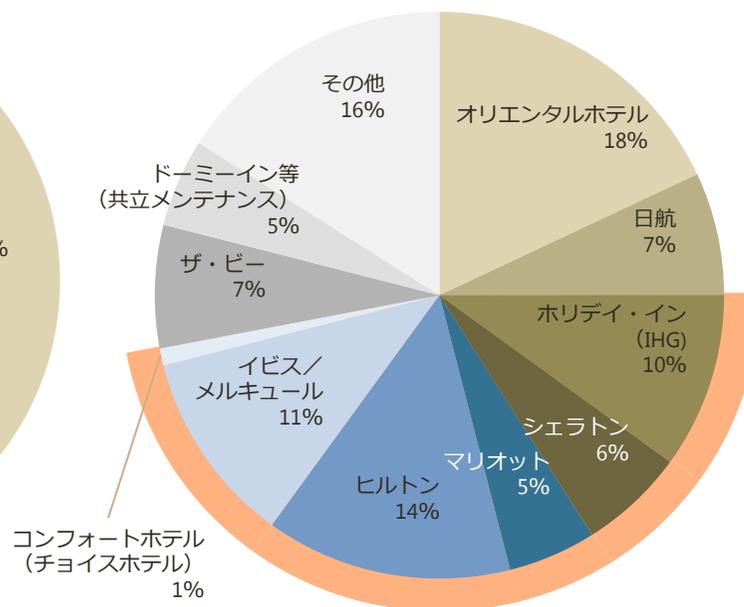
2. ポートフォリオの分散

地域別分散



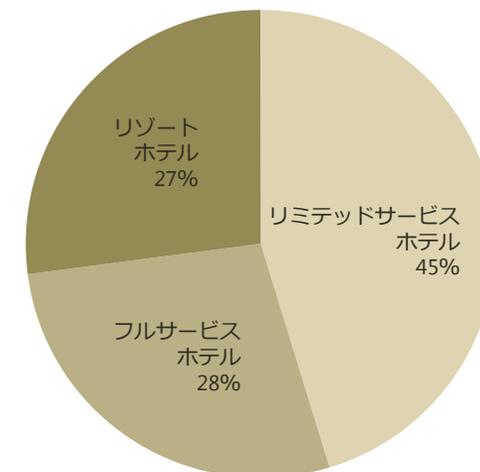
**戦略的投資対象地域
35物件 / 82%**

ブランド別分散

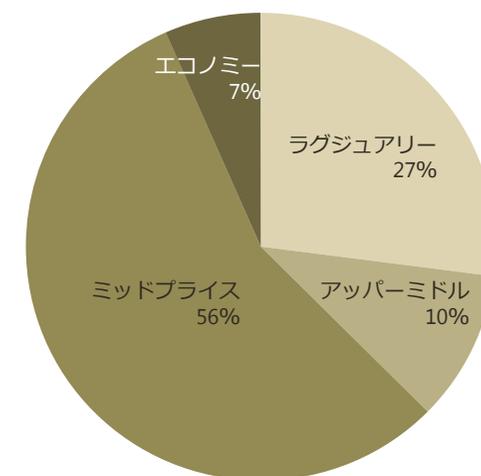


**国際的・ブランド
47%**

タイプ別分散



グレード別分散



(注)2016年12月末時点、取得価格を基に算出した割合です。

IV. 外部成長

1. 2016年取得物件

カンデオホテルズ上野公園



取得価格

6,705百万円

部屋数

268

NOI利回り (注)

4.8%

ブランド/
オペレーター

カンデオ/
カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント

賃料種別

固定賃料

ロケーション

- JR山手線鶯谷駅から徒歩3分に立地

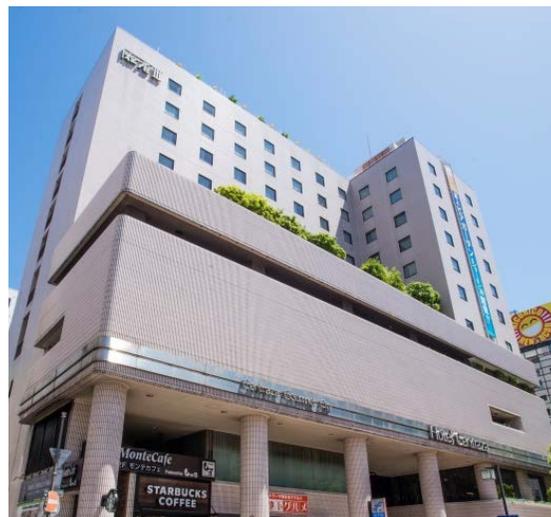
特徴

- 築浅のリミテッドサービスホテル
- 全客室の約90%以上が2名以上で利用可能

成長戦略

- 固定賃料収入を通じたポートフォリオの安定性を強化

ホテルセントラーザ博多



7,197百万円

194

7.1%

セントラーザ / HMJグループ

固定賃料 + 変動賃料

- JR博多駅筑紫口ロータリーに位置し地下鉄空港線博多駅とも地下で直結

- ミッドプライスのフルサービスホテル
- HMJグループによる運営

- 増加するインバウンド需要の取り込み及び客室改装等によりRevPAR向上

ホテルアセント福岡



4,925百万円

263

5.8%

アセント / 二幸産業

固定賃料

- アジアからのインバウンド増加が顕著な福岡のビジネス・商業の中心に立地

- 安定した固定賃料収入を見込めるリミテッドサービスホテル

- 固定賃料収入を通じたポートフォリオの安定性を強化

(注) NOI利回りは、2017/12期年換算の予想NOIを、取得価格で除した数値です。

1. 2016年取得物件（続き）

ホリデイ・イン大阪難波



27,000百万円

314

4.9%

ホリデイ・イン / HMJグループ

固定賃料 + 変動賃料

- インバウンド旅行者に人気の高い大阪「なんば」の中心に立地

- 築浅8年のリミテッドサービスホテル
- HMJグループによる運営

成長戦略

- 大阪「なんば」マーケットにおける追加投資
- ホリデイ・イン大阪難波へのリブランド
- 近隣のなんばオリエンタルホテルとのシナジー創出

ヒルトン名古屋



15,250百万円

460

4.8%

ヒルトン / 名古屋ヒルトン

変動賃料

- 日本の3大都市圏の1つである名古屋のビジネス街の中心に立地

- 名古屋においてインターナショナルブランドを冠した数少ないフルサービスホテル

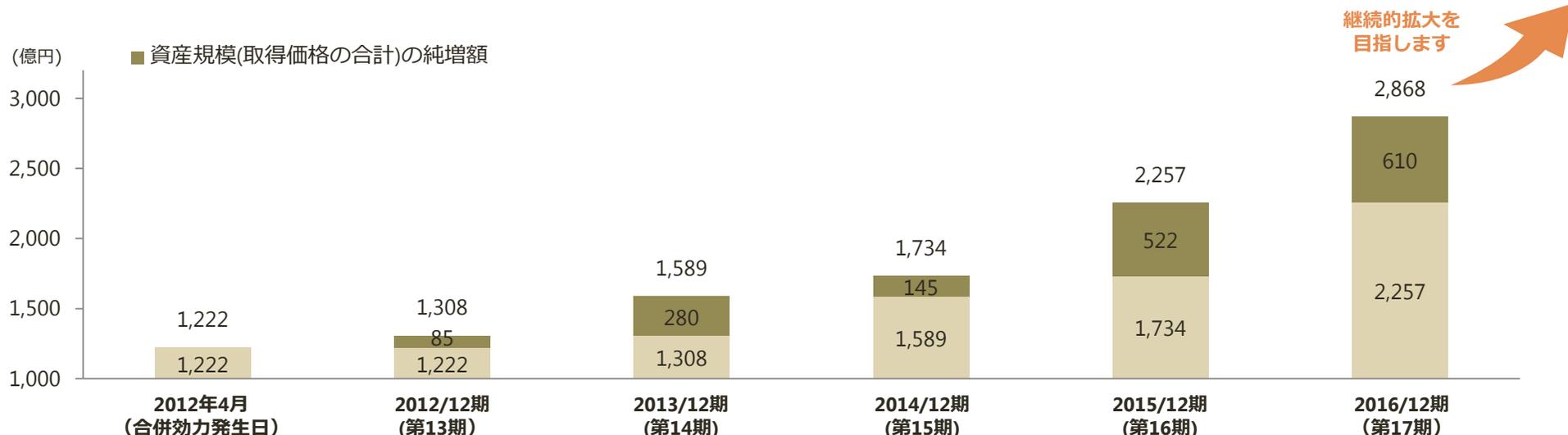
- 2016年3月にADR向上を企図したフルリノベーションが完了

(注) NOI利回りは、2017/12期年換算の予想NOIを、取得価格で除した数値です。

2. 資産規模の推移

- ホテル特化型リートであるJHRの強みを活かし、ポートフォリオの質の向上及び継続的な外部成長を実現
- 合併以来**21物件**、取得価格にして**約1,773億円**のホテルアセットを取得

資産規模の推移



取得	2物件	2物件	3物件	9物件	5物件
	<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル京阪ユニバーサル・シティ ・ホテルサンルート新橋 	<ul style="list-style-type: none"> ・ヒルトン東京ベイ ・イビス スタイルズ 京都ステーション 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ザ・ビー 赤坂見附 ・ザ・ビー 池袋 ・ザ・ビー お茶の水 ・ザ・ビー 八王子 ・ザ・ビー 博多 ・ホテル フランス ・メルキュールホテル横須賀 ・オキナワ マリオット リゾート&スパ ・アクティブインターシティ広島 	<ul style="list-style-type: none"> ・カンデオホテルズ 上野公園 ・ホテルセントラーザ博多 ・ホリデイ・イン大阪難波 ・ホテルアセント福岡 ・ヒルトン名古屋
売却	2物件	2物件	1物件	3物件	
総物件数	28物件	28物件	30物件	36物件	41物件

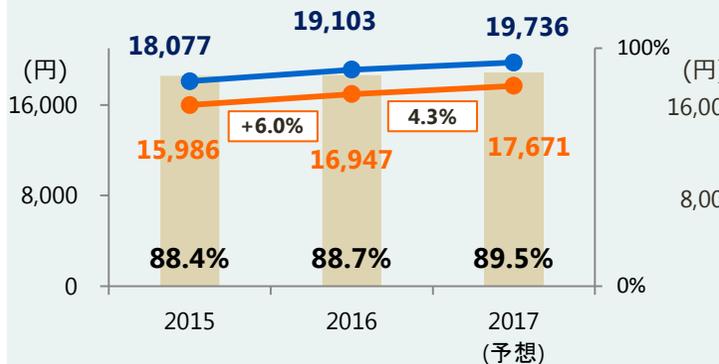
V. 内部成長

1. 主要変動賃料等導入ホテルの業績

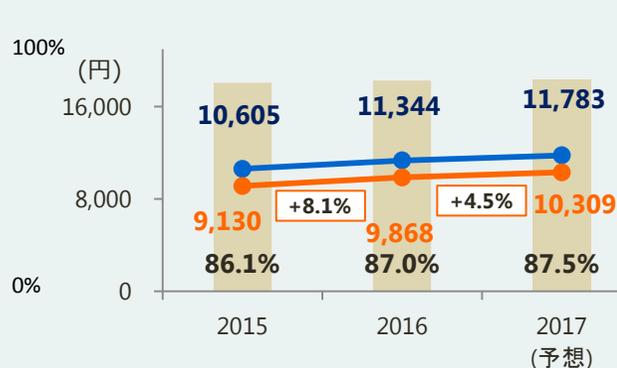
宿泊部門業績指標

● ADR (左軸) ● RevPAR (左軸) ■ 稼働率 (右軸)

HMJ9ホテル



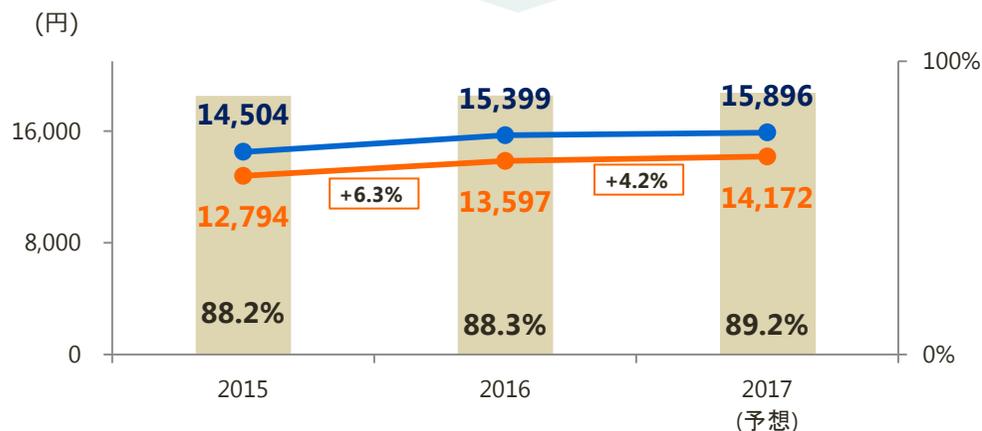
アコー6ホテル



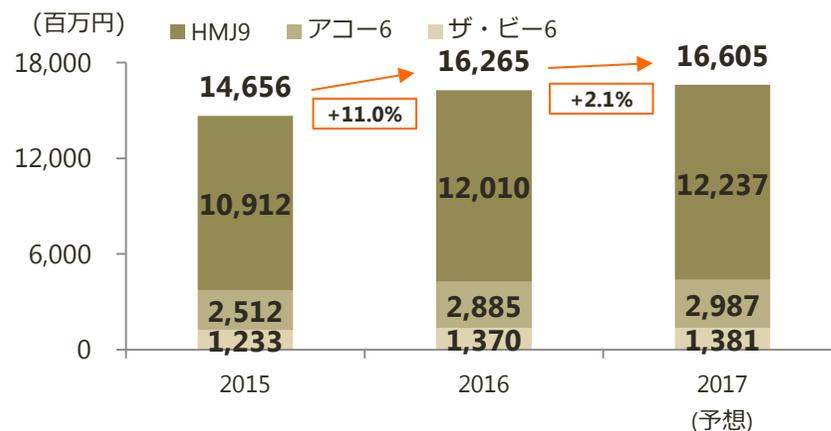
ザ・ビー6ホテル^(注1)



3ホテルグループ合計



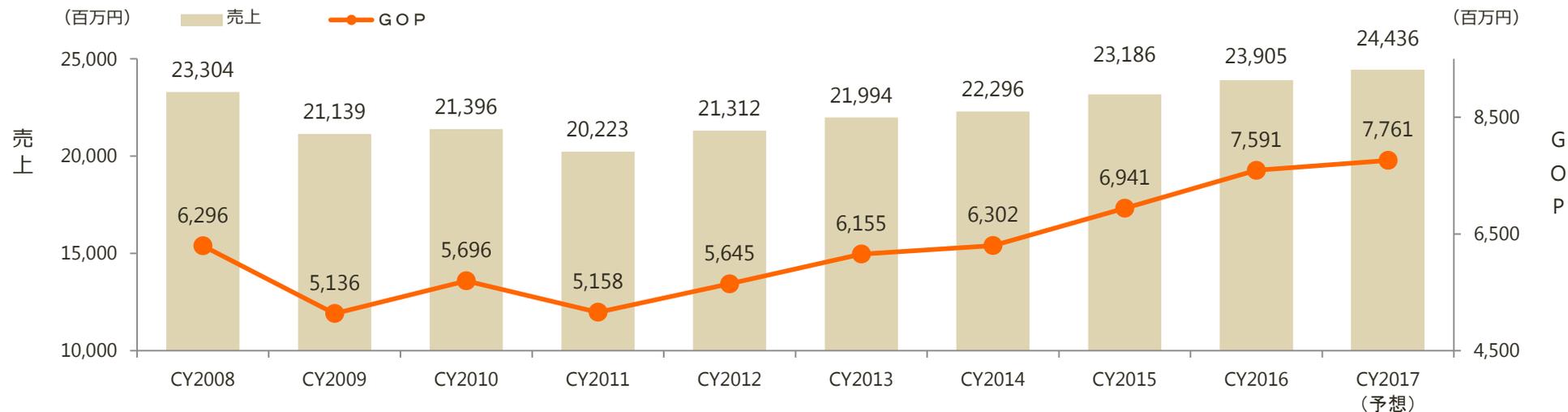
GOPの推移



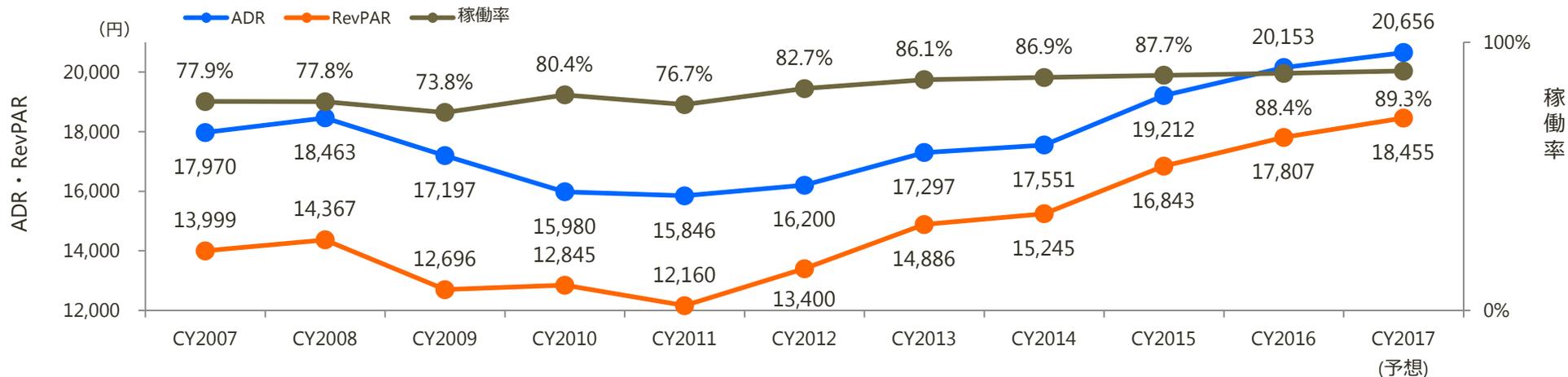
(注1) ザ・ビー6ホテルとは、ザ・ビー赤坂見附、ザ・ビー池袋、ザ・ビーお茶の水、ザ・ビー八王子、ザ・ビー博多及びザ・ビー水道橋の6ホテルをいいます。
 (注2) 2015年のザ・ビー6ホテル、3ホテルグループ合計の数値は、ザ・ビー水道橋の実績値(6か月分)を年換算した数値を用いて算出しています。
 (注3) 2015年及び2016年に取得した物件については、ホテルの賃借人等から得た取得前からの数字を用いて計算しています。

2. HMJ5物件ハイライト

売上・GOPの推移



KPIの推移



- 物件収益力と資産価値の向上を能動的に図る**アクティブ・アセットマネジメント**を積極的に実施

賃料スキームの改定

- **HMJ5ホテル**
2016年1月より変動賃料率を81.5%から85.0%に変更
⇒**148百万円（4.3%）の増加**
- **カンデオホテルズ上野公園**
2016年7月より新賃料に改定
⇒ **NOI利回り 4.3%**（注1） → **4.8%**（注2）

（注1）取得時の想定利回りを記載しています。

（注2）2017/12期年換算のNOI利回りを記載しています。

戦略的な資本的支出による改装

RevPARの向上を目指した客室改装等を実施

- **神戸メリケンパークオリエンタルホテル**：7階客室（51室）
バルコニー、バー
- **なんばオリエンタルホテル**：9階客室（42室）
- **オリエンタルホテル 東京ベイ**：4階客室（54室）
- **イビス東京新宿**：3～10階客室（67室）

リブランド

- **ホリデイ・イン大阪難波**（旧ホテルビスタグランデ大阪）
2016年8月に取得後、同年11月にリブランド完了
- インターナショナル・ブランドの拡充
⇒ インバウンドの更なる取込みを企図
⇒ インターナショナルブランド割合は47%となり、
ポートフォリオの質が向上



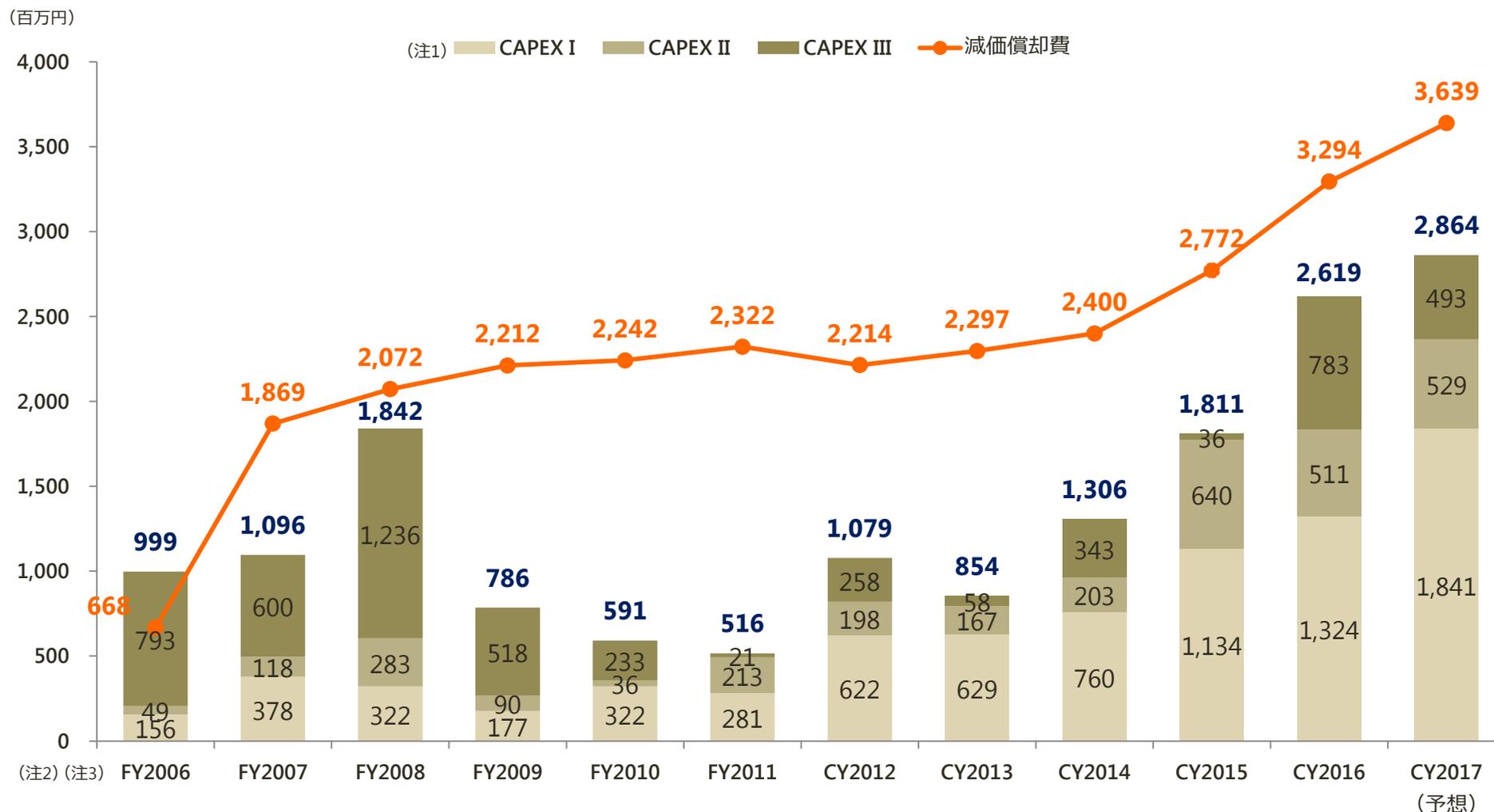
同一グループホテル間のシナジー追求

売上・コスト両面からシナジー効果創出により、GOPを最大化

- **HMJグループ**
なんばオリエンタルホテル、ホリデイ・イン大阪難波
⇒ 相互送客、バックオフィス統合
ホテルセントラザ博多
⇒ 不足ポストへのHMJグループ内の人材登用
- **アコーグループ**
メルキュールホテル札幌、イビススタイルズ 札幌
⇒ 相互送客、バックオフィス部門の統合、共同購買

4. 資本的支出及び減価償却費

● 継続的なCAPEX投資による競争力の強化及び資産価値の維持向上



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

(注2) FY2006の実績値は旧JHRの第1期(上場~2006年8月)の6.5ヶ月間の実績値です。FY2007の実績値は、旧JHRの2006年9月~2007年8月における年間実績と旧NHFの上場~2007年9月(15.5ヶ月)の実績の合算値です。FY2008は旧JHRの2007年9月~2008年8月の年間実績と旧NHFの2007年10月~2008年9月の年間実績の合算値で、FY2009~FY2011についても各年同様です。CY2012の実績値は2012年1月~12月の実績値(ただし、減価償却費は第13期の年換算の数値)、CY2013の実績値は2013年1月~12月の実績値、CY2014の実績値は2014年1月~12月の実績値、CY2015の実績値は2015年1月~12月の実績値、CY2016の実績値は2016年1月~12月の実績値、CY2017の計画値は2017年2月23日付決算短信における収益予想に基づく2017年1月~12月の計画値です。

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

5. 運用手法

安定性

アップサイド

(2016年12期末時点)

賃料形態	固定賃料	固定賃料 + 売上歩合	固定賃料 + 変動賃料	変動賃料	運営委託	合計
契約形式	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	運営委託契約	
内容	○ -	○ 売上超過分の一定割合	○ ホテルGOPの一定割合	- ホテルGOPの一定割合	- ホテルGOP	- -
ホテル運営への関与度	低い	低い	高い	高い	高い	
CAPEX負担	1) 建物・設備の更新工事	1) 建物・設備の更新工事 < 3) 戦略的投資 >	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	
物件数	13	5	15	3	5	41
取得価格 (百万円)	42,580	40,470	156,387	17,723	29,640	286,801
(%)	14.8%	14.1%	54.5%	6.2%	10.3%	100%
対象ホテル名	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 ザ・ビーチタワー沖縄 ドゥーミーイン熊本 ホテルフランクス ホテルアセント福岡 (その他8ホテル)	スマイルホテル日本橋三越前 ホテルピスタ蒲田東京 ホテル京阪ユニバーサル・シティ ホテルサンルート新橋 ヒルトン東京ベイ	HMJグループ 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 なんぼ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 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 ホテルセンターザ博多 ホリデイ・イン大阪難波 ザ・ビーグループ ザ・ビー/6ホテル (赤坂見附・池袋・ お茶の水・八王子・博多・水道橋)	チサンイン蒲田 メルキュールホテル横須賀 ヒルトン名古屋	アコーグループ 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	

不動産運用収益の内訳

(2016年12月期)

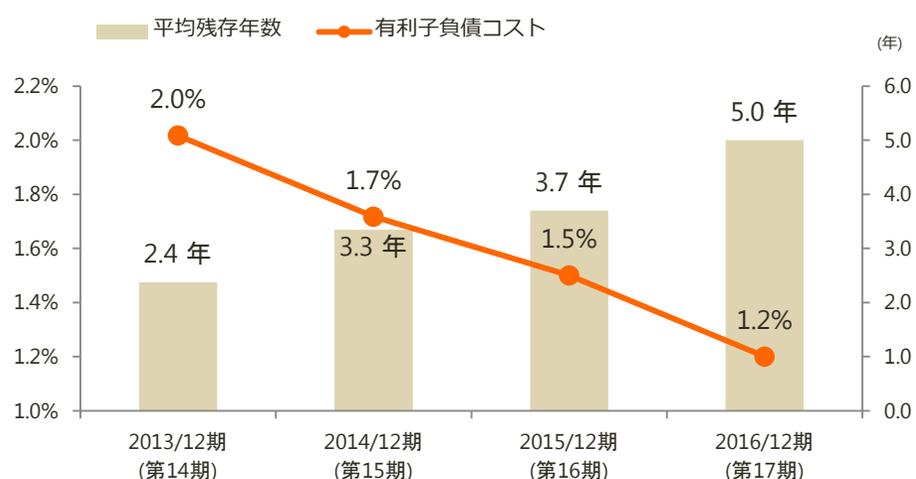
不動産運用収益	2,856百万円 (12.9%)	556百万円 (2.5%)	5,660百万円 (25.6%)	591百万円 (2.7%)	2,584百万円 (11.7%)	9,392百万円 (42.5%)
■ 変動賃料		2,989百万円 (13.5%)	6,098百万円 (27.6%)	189百万円 (0.9%)	580百万円 (2.6%)	12,714百万円 (57.5%)
■ 固定賃料等						
合計	2,856百万円 (12.9%)	3,545百万円 (16.0%)	11,758百万円 (53.2%)	781百万円 (3.5%)	3,165百万円 (14.3%)	22,107百万円 (100.0%)

(注1) 固定賃料・変動賃料、取得価格の各比率は、合計に対する賃料種別毎の割合を、小数点以下第二位未満を四捨五入して表示しています。

VI. 財務の状況

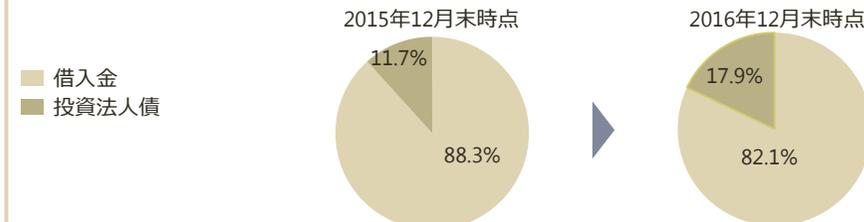
1. 財務の状況

有利子負債コスト（注1）及び平均残存年数（注2）の推移

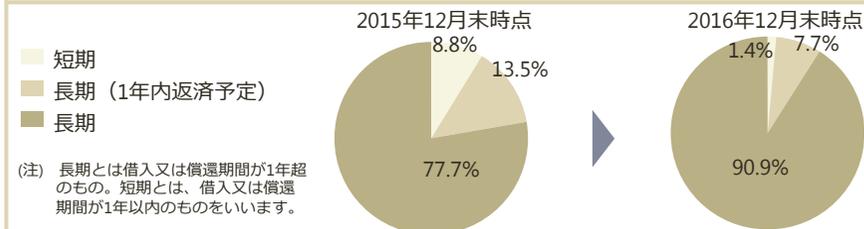


(注1) 各期末時点における有利子負債コスト（アップフロントフィー等を含む）の加重平均です。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
 (注2) 各期末時点における平均残存年数です。

有利子負債の内訳

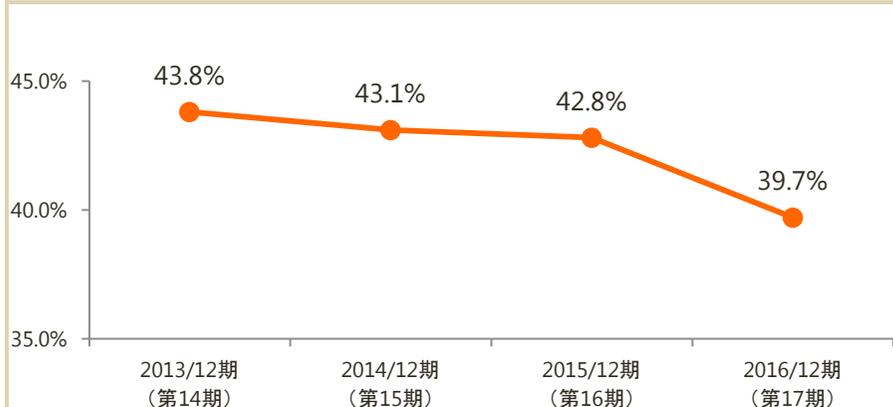


有利子負債期間の内訳



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

有利子負債比率（総資産ベースLTV）の推移



(注) 各期末時点における有利子負債比率です。

有利子負債の返済スケジュール



1. 財務の状況（続き）

有利子負債の借入先別一覧

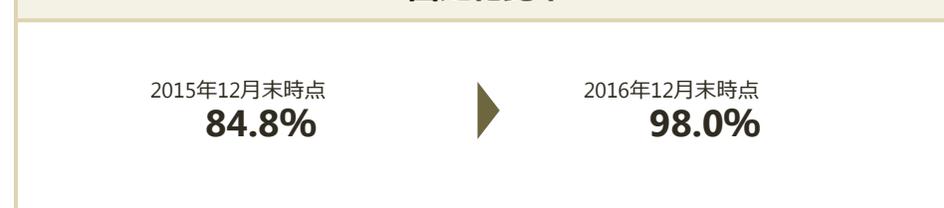
(百万円)

借入先／銘柄	期末残高 (2015年12月末時点)		期末残高 (2016年12月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	残高
株式会社三井住友銀行	25,052	24.4%	25,556	20.3%	504
株式会社新生銀行	13,528	13.2%	14,210	11.3%	682
株式会社みずほ銀行	13,295	12.9%	13,980	11.1%	684
三井住友信託銀行株式会社	8,096	7.9%	10,163	8.1%	2,067
株式会社りそな銀行	8,113	7.9%	9,593	7.6%	1,480
株式会社東京スター銀行	8,109	7.9%	8,570	6.8%	460
野村信託銀行株式会社	3,892	3.8%	4,868	3.9%	975
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,435	1.4%	3,435	2.7%	2,000
株式会社日本政策投資銀行	1,788	1.7%	2,980	2.4%	1,191
株式会社福岡銀行	1,418	1.4%	2,610	2.1%	1,191
株式会社広島銀行	1,927	1.9%	2,427	1.9%	500
株式会社千葉銀行	1,734	1.7%	2,213	1.8%	478
株式会社あおぞら銀行	1,435	1.4%	1,935	1.5%	500
損害保険ジャパン日本興亜株式会社	945	0.9%	937	0.7%	▲ 8
株式会社肥後銀行	-	-	100	0.1%	100
借入金 小計	90,772	88.3%	103,579	82.1%	12,806
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,500	2.4%	0	0.0%	▲ 2,500
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2,000	1.9%	2,000	1.6%	0
第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	1,500	1.5%	1,500	1.2%	0
第5回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	6,000	5.8%	6,000	4.8%	0
第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	-	-	3,000	2.4%	3,000
第7回無担保投資法人債 (投資法人債間限定同順位特約付)	-	-	9,000	7.1%	9,000
第8回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	-	-	1,100	0.9%	1,100
投資法人債 小計	12,000	11.7%	22,600	17.9%	10,600
有利子負債 合計	102,772	100.0%	126,179	100.0%	23,406

格付の状況

日本格付研究所(JCR)	A+ (安定的)
格付投資情報センター(R&I)	A (安定的)

固定化比率



投資法人債（2016/12期発行）

	発行日	起債総額	期間	利率
第6回投資法人債 (ホールセール債)	2016年3月22日	30億円	10年	0.935%
第7回投資法人債 (リテール債)	2016年11月29日	90億円	10年	0.6%
第8回投資法人債 (ホールセール債)	2016年11月29日	11億円	10年	0.6%

負ののれん

<負ののれんの活用方針>

1. 毎期262百万円（負ののれん50年償却額）を分配金に上乗せ
2. 上記に加え、以下の対応に関して分配金を上乗せ
 - ・ 物件売却に伴う譲渡損失への対応
 - ・ 固定資産除却損への対応
 - ・ 一口当たり分配金の希薄化への対応
 - ・ 税会不一致（定期借地権や資産除去債務の減価償却等）への対応

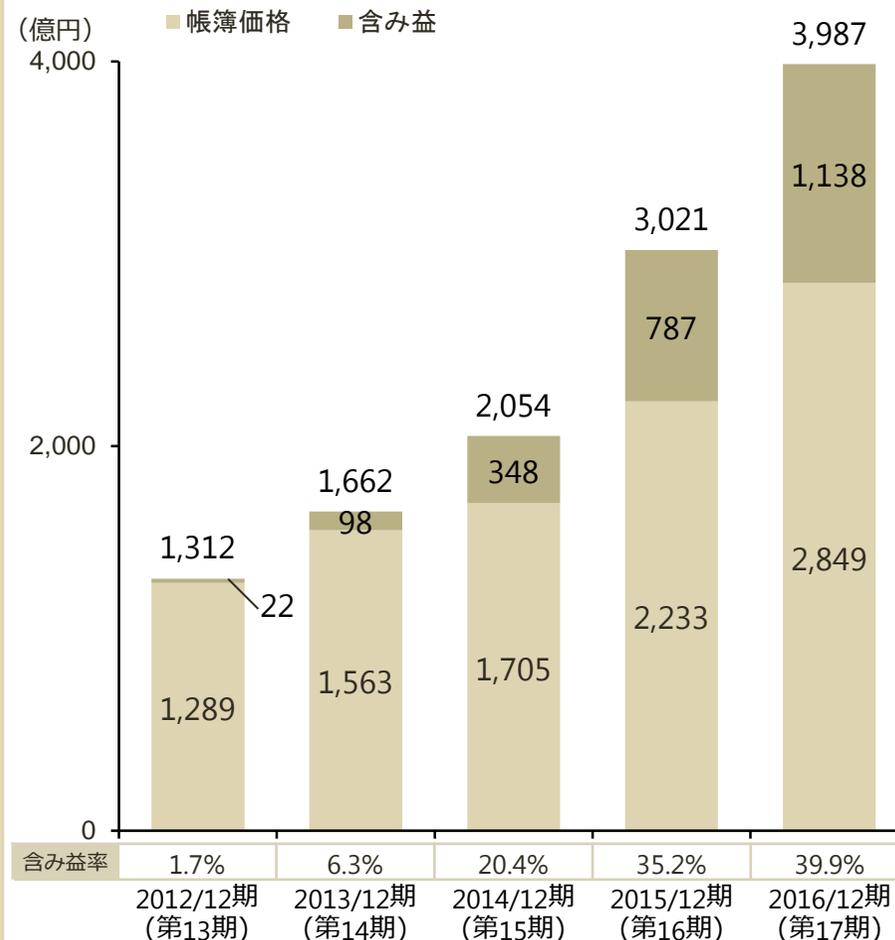
<2017/12期 活用予定額>

負ののれん50年償却額	:	262百万円
固定資産除却損への対応	:	70百万円
2017/12期 活用予定額合計	:	332百万円

2017/12期末 負ののれん 見込み残高 12,700百万円

(注) 「負ののれん50年償却額」は、2016/12期（第17期）に取得した、ホテルセントラーザ博多及びホテルアセント福岡の定期借地権及び資産除去債務に関わる減価償却費等の金額を含みます。2017/12期（第18期）においては、当該減価償却費等の金額として152百万円を見込んでいます。

含み益の推移



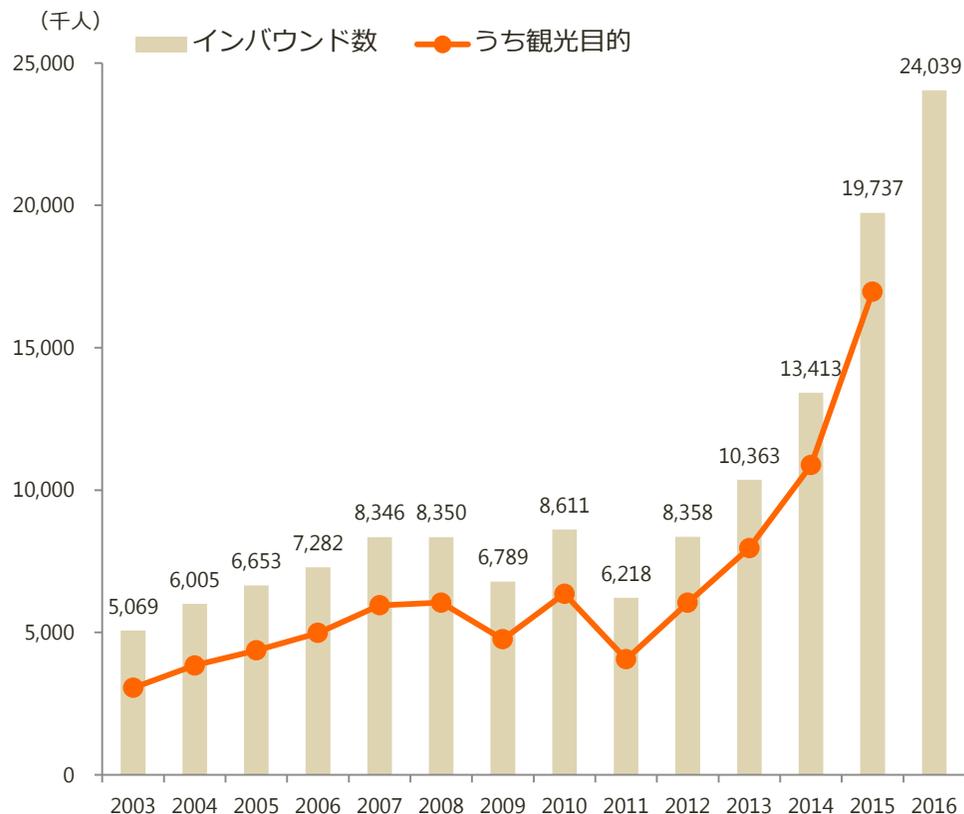
(注) 帳簿価格に含み益を加えた合計値が鑑定評価額になります。

Ⅶ. マーケット環境

1. マーケット環境

- 2016年のインバウンド数は24百万人超に増加
政府目標：2020年 4,000万人、2030年 6,000万人

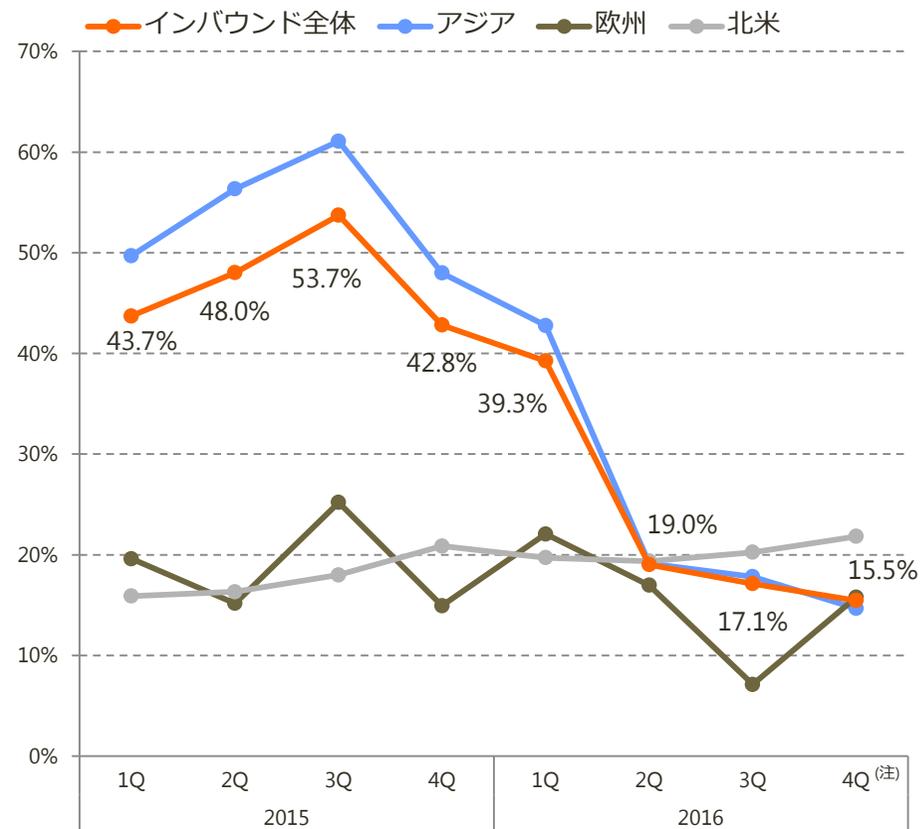
インバウンド数の推移



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」

- 全エリアからのインバウンド数が、年率15%～20%前後の成長を継続

エリア別インバウンド数の増加率（対前年比）



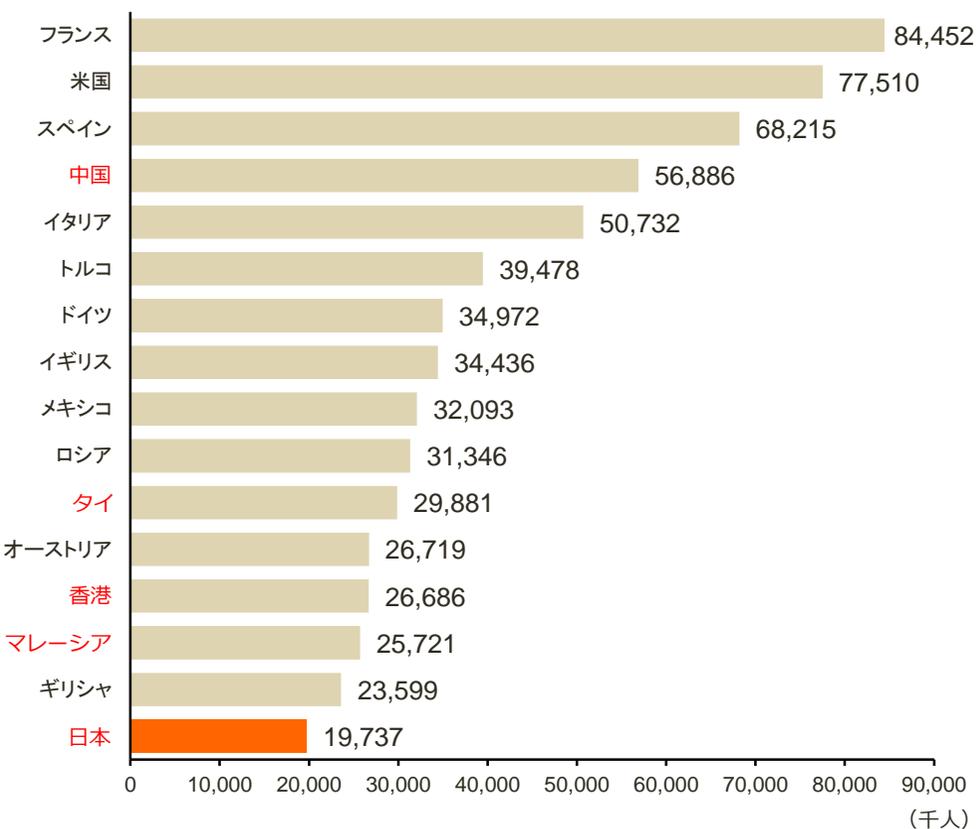
出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」

(注) アジア、欧州、北米の2016年4Qの増減率は、10月～11月の前年同期比を表示しています。

1. マーケット環境 (続き)

- 日本は世界で16位、アジアで5位

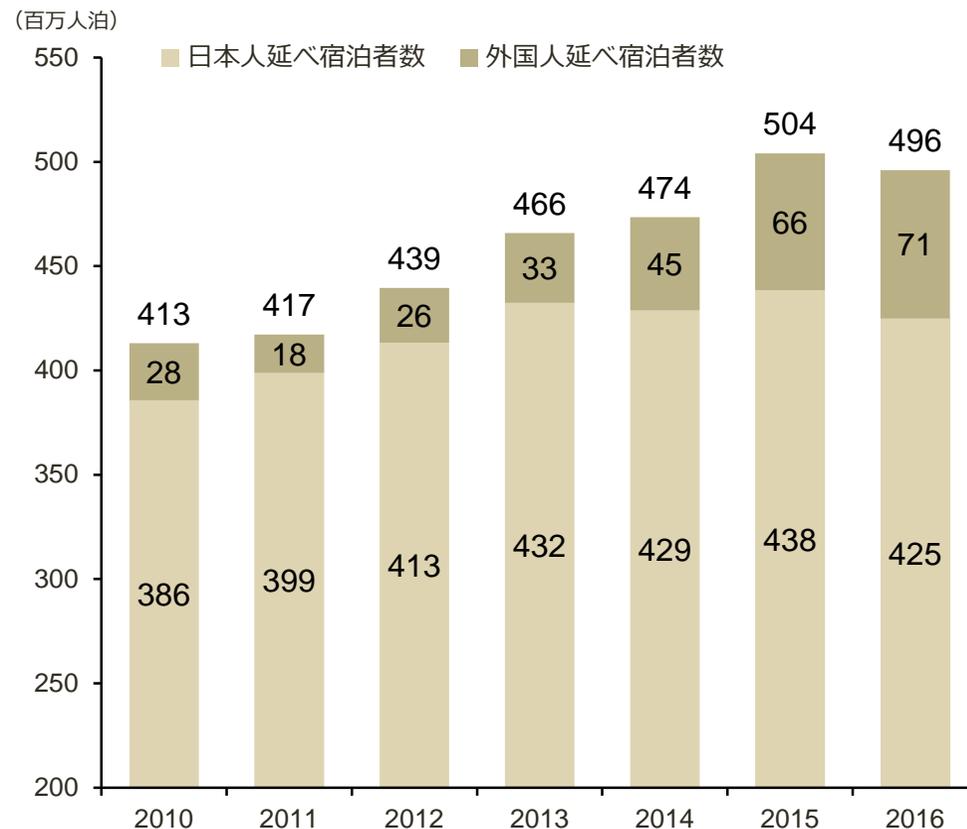
各国のインバウンド数 (2015年)



出所：国連世界観光機関 (UNWTO)、日本政府観光局 (JNTO)

- 2016年は、延べ宿泊者数が微減

国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移

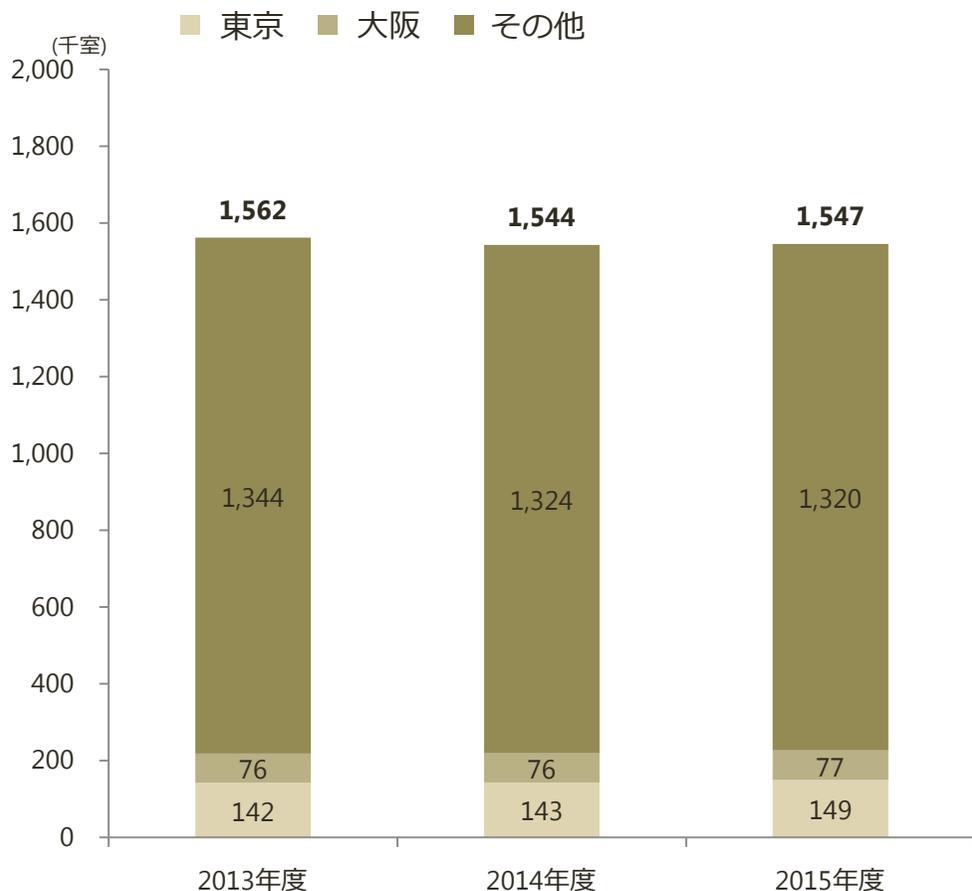


出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」
 (注) 百万人未満を四捨五入しています。

1. マーケット環境 (続き)

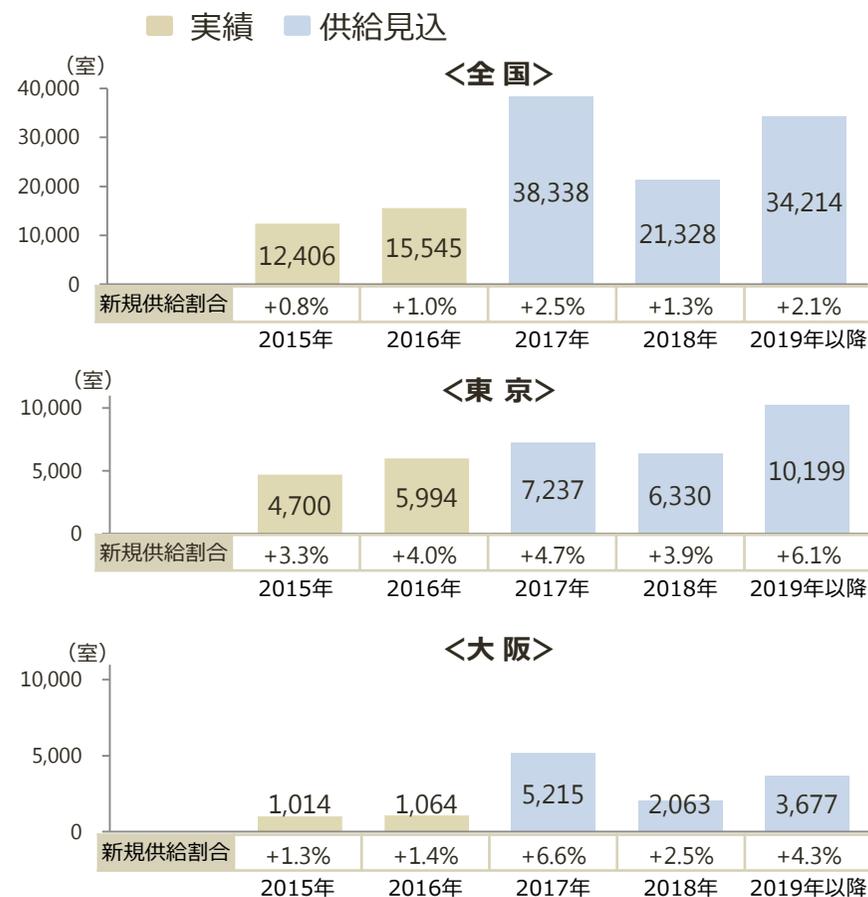
- 良好なマーケット環境を反映して新規供給客室数は増加傾向

全国のホテル・旅館の客室数の推移



出所：厚生労働省「衛生行政報告例」

全国のホテル・旅館の新規供給客室数

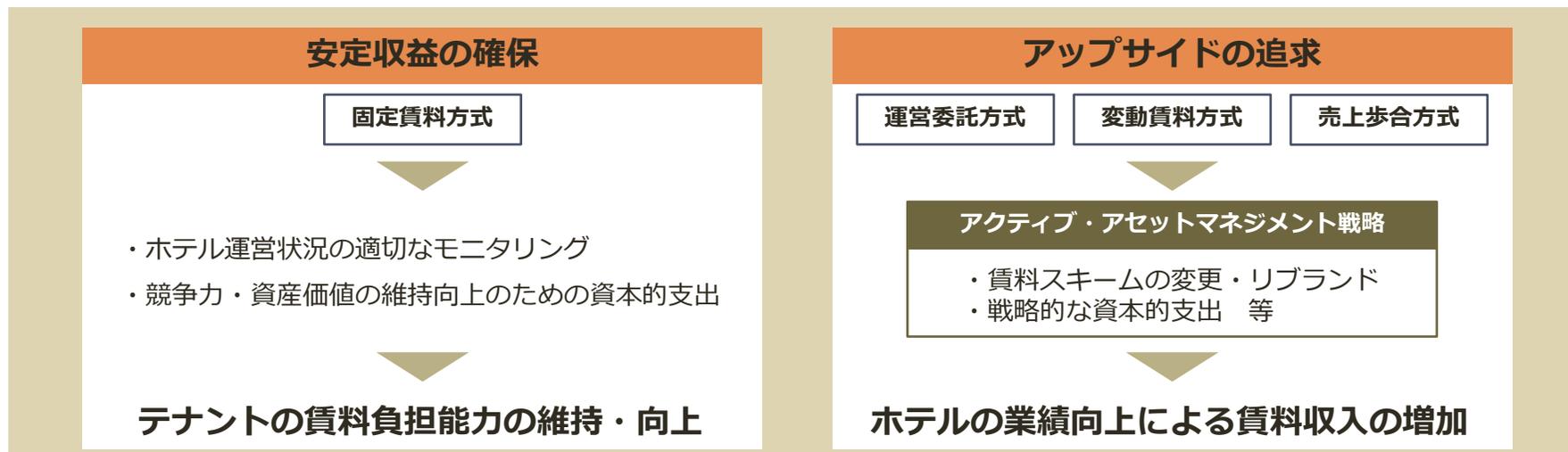


出所：厚生労働省「衛生行政報告例」、週刊ホテルレストラン (HOTERES)、日経テレコンのデータを基に本資産運用会社にて試算
 (注)：新規供給割合とは、年初の総客室数に対する年間新規供給客室数の割合を指します。なお、上記データのうち、供給客室数未定とされているホテルについては、新規供給客室数の平均値から、180室として試算

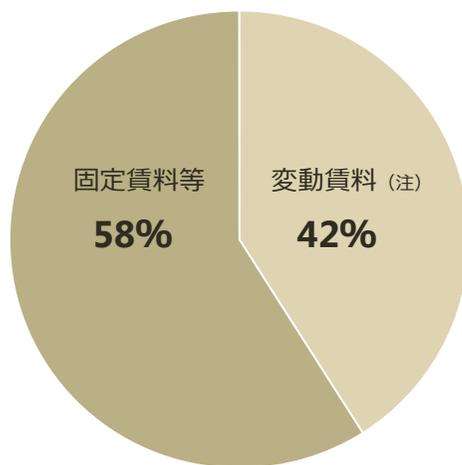
Appendix 1
本投資法人の特徴

1. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

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

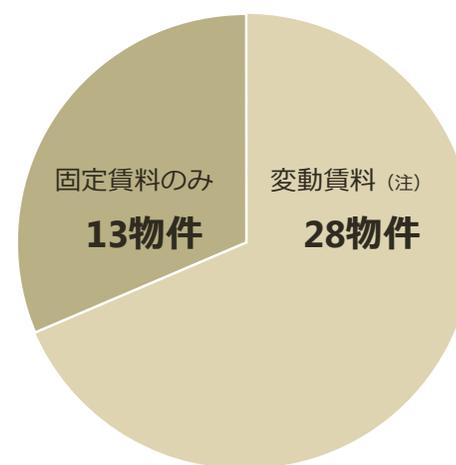


賃料収入割合



(注) 変動賃料
売上歩合賃料
運営委託収入

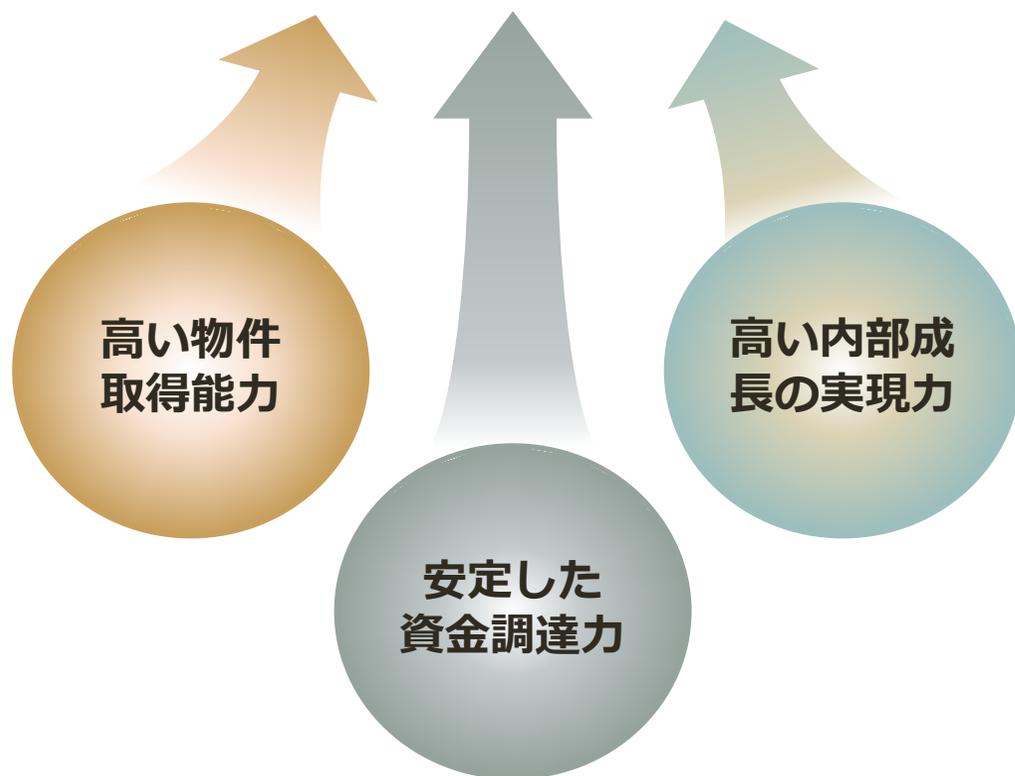
賃料形態割合



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

(2016年12月期)

更なる分配金の上昇を志向



高い物件取得能力

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

高い内部成長の実現力

- 安定性とアップサイド・ポテンシャルを両立させる運用手法
- アクティブ・アセットマネジメント戦略や優良なオペレーターとのコラボレーションによるホテル収益の向上
- 充実したインターナショナル・ブランドによるインバウンド需要の取込み
- 適切な資本的支出による競争力の強化及び維持

安定した資金調達力

- 財務の健全性及び安定性の確保
- 資金調達手段の多様化

外部環境に対する認識

ホテル投資市場の動向

- 景気の緩やかな回復基調が続く中、底堅い国内需要に加え、アジア諸国を中心とした訪日外国人需要の増加によるホテル収益の増加に伴い、ホテルアセットは投資対象としての地位を確固たるものとしている。加えて、他のアセットクラスの利回りの低下並びに新たなホテル特化型リートを含むホテル投資のプレイヤー数の増加の影響等から、ホテル投資市場では、取得競争が厳しい状況。
- インバウンドの増加トレンドを受けホテルの新規供給は増加傾向にあるが、ホテルのスペック、ロケーション、ホテル運営者の能力に応じて、ホテルの競争力の優劣がより明確になっていくものと考えられる。

基本方針

- 「国内レジャー客」及び「訪日外国人レジャー客」の需要の取込みが中長期的に期待出来る地域において高い競争力を持つホテル用不動産等の取得
- ポートフォリオ全体の収益力、安定性、質の向上



主要な施策

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

外部環境に対する認識

ホテル市場環境

- 国内レジャーに対する底堅い需要に加えて、観光立国政策推進によりアジア諸国を中心としたインバウンド旅行者数の増加が継続している。このような日本の観光産業、ホテル産業への成長期待が続く中、一部に新規ホテル供給の影響はあるものの、国内外のレジャー需要が牽引することで引き続き宿泊需要は堅調に推移することが期待される。

基本方針

- 成長戦略の着実な実行により、「安定性」と「アップサイド・ポテンシャル」の両立



主要な施策

- アップサイドを実現する、ホテル事業に対する深い理解に基づくモニタリング、アクティブ・アセットマネジメント戦略の立案及び実施
 - 収益力向上及び競争力強化につながる戦略的投資の実行
 - アップサイド取込み可能な賃料スキームへの変更
 - ホテル売上面・費用面双方に亘る、GOP最大化を企図した効率的なホテル運営体制構築への積極的な提言
 - インターナショナル・ブランドへのリブランドによるインバウンド需要の取込み
 - 優良なオペレーターとのコラボレーションによるホテル収益の向上
- 安定収益の確保を実現する資本的支出の立案及び実施
 - ホテル賃借人の信用力の分析、ホテル収支の把握、改善
 - 競争力・資産価値維持に繋がる資本的支出の実行によるテナント等の賃料負担能力の維持・向上の確保

外部環境に対する認識

直接金融市場、間接金融市場共に 良好な資金調達環境の継続

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

基本方針

- 財務の健全性及び安定性確保
- バンクフォーメーション及び金融機関との関係強化
- 資金調達手法の多様化



主要な施策

- 当面LTV50%（総資産ベース）を上限とする運営
- 公募増資及び投資法人債の発行等、資金調達手法の多様化
- 返済期限の長期化・分散化の推進及び金利固定化等、財務安定性の向上
- 資金調達コストの最適化

6. 投資主優待制度

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

- **投資主優待券送付対象者**
毎年6月末日（中間決算期末）時点で本投資法人投資口10口以上保有されている方を対象に投資主優待券を送付
<2015年度>
対象人数：14,901人
利用期間：2015年10月～2016年9月
- **対象ホテル**
HMJ5ホテル及びアコー6ホテル

- **HMJ5ホテル**



神戸メリケンパークオリエンタルホテル



オリエンタルホテル 東京ベイ



なんばオリエンタルホテル



オリエンタルホテル広島



ホテル日航アリピラ

- **優待制度の内容**
HMJ5ホテルの宿泊正規料金の50%割引及びレストラン20%割引
アコー6ホテルが提供する宿泊ベストレートから10%割引
宿泊優待券5枚及びレストラン優待券5枚(*)
(*)レストラン優待はHMJ5ホテルのみ対象
- **投資主優待券の利用実績（2015年10月～2016年9月）**

宿泊		レストラン	
利用枚数	利用人数	利用枚数	利用人数
2,635	3,511	3,523	9,946

- **アコー6ホテル**



イビス東京新宿



イビス スタイルズ 京都ステーション



イビス スタイルズ 札幌



メルキュールホテル札幌



メルキュールホテル沖縄那覇



メルキュールホテル横須賀

Appendix 2

保有物件情報

1. 保有物件一覧 (1/2)

(2016年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用損益 (千円) (注8)	NOI利回り (実績) (注9)
									第16期 (2015.12.31時点)		第17期 (2016.12.31時点)						
									鑑定評価額 (百万円) (注6)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319	兵庫	21.5	10,900	10,137	13,300	5.5%	14,400	5.2%	3.8%	1,103,646	825,464	502,205	7.6%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	503	千葉	21.7	19,900	18,460	32,600	4.6%	34,100	4.5%	6.9%	1,879,183	1,758,566	1,315,833	8.8%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッドサービス	ミッドプライス	258	大阪	20.8	15,000	14,765	27,000	4.4%	32,000	4.3%	5.2%	1,574,336	1,474,633	1,309,019	9.8%
4	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227	広島	23.3	4,100	4,123	4,180	7.5%	4,250	7.3%	1.4%	469,494	423,958	340,279	10.3%
5	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	沖縄	22.8	18,900	18,545	25,400	5.3%	29,200	5.0%	6.6%	1,804,507	1,654,475	1,336,126	8.8%
6	ザ・ピーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	12.8	7,610	6,837	9,070	4.9%	9,420	4.7%	2.7%	511,023	467,562	342,456	6.1%
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	神奈川	10.3	4,070	3,756	4,730	5.6%	5,020	5.2%	1.4%	294,946	270,378	187,135	6.6%
8	ドームイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	熊本	8.9	2,334	2,199	2,950	5.8%	2,950	5.8%	0.8%	194,460	153,486	113,627	6.6%
9	ザ・ビー水道橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	99	東京	30.4	1,120	1,231	1,750	4.5%	2,040	4.3%	0.4%	121,929	110,542	86,732	9.9%
10	ドームインEXPRESS浅草	リミテッドサービス	エコノミー	77	東京	19.8	999	951	1,220	4.4%	1,300	4.1%	0.3%	63,995	55,275	42,947	5.5%
11	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	247	福岡	21.9	2,130	2,054	3,680	5.1%	4,350	4.7%	0.7%	240,000	225,000	199,000	10.6%
12	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	204	奈良	16.8	2,050	1,876	2,330	5.5%	2,430	5.2%	0.7%	151,000	134,000	93,000	6.5%
13	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコノミー	187	東京	14.8	1,720	1,764	1,810	4.4%	1,920	4.1%	0.6%	98,342	83,238	70,071	4.8%
14	R&Bホテル東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	202	東京	18.8	1,534	1,512	1,960	4.9%	2,050	4.7%	0.5%	122,207	105,397	86,505	6.9%
15	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	8.9	3,746	3,625	5,110	4.7%	5,320	4.5%	1.3%	270,114	240,514	204,679	6.4%
16	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッドサービス	エコノミー	164	東京	19.8	2,108	2,047	2,850	4.5%	3,060	4.2%	0.7%	152,951	137,312	118,315	6.5%
17	東横イン博多駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	福岡	15.3	1,652	1,477	2,490	5.1%	2,680	4.7%	0.6%	141,039	128,052	106,661	7.8%
18	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	15.5	6,000	5,983	13,600	5.5%	14,600	5.2%	2.1%	914,058	835,099	750,721	13.9%
19	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	13.7	823	800	1,270	4.7%	1,410	4.5%	0.3%	79,090	71,501	59,848	8.7%
20	ホテルピスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	105	東京	24.9	1,512	1,468	1,870	4.7%	1,990	4.5%	0.5%	115,215	100,402	77,465	6.6%
21	ホテルサンルート新橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	8.8	4,800	4,854	7,420	4.2%	8,730	3.9%	1.7%	403,274	346,792	325,667	7.2%
22	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	823	千葉	28.5	26,050	26,180	34,400	4.5%	36,000	4.3%	9.1%	1,959,866	1,660,728	1,493,243	6.4%
23	イビス東京新宿	リミテッドサービス	ミッドプライス	206	東京	36.4	7,243	7,778	8,830	4.4%	9,290	4.2%	2.5%	722,167	532,085	456,602	7.3%
24	イビス スタイルズ 京都ステーション	リミテッドサービス	ミッドプライス	215	京都	7.8	6,600	6,731	8,590	4.6%	10,900	4.3%	2.3%	587,035	502,140	468,122	7.6%

1. 保有物件一覧 (2/2)

(2016年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価格 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注7)	不動産運用収益 (千円) (注8)	NOI (千円) (注8)	不動産運用損益 (千円) (注8)	NOI利回り (実績) (注9)
									第16期 (2015.12.31時点)		第17期 (2016.12.31時点)						
									鑑定評価額 (百万円) (注6)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
25	イビス スタイルズ 札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	6.4	6,797	6,754	7,940	5.3%	10,200	4.8%	2.4%	635,792	511,369	438,794	7.5%
26	メルキュールホテル札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	285	北海道	7.7	6,000	5,964	7,840	5.1%	10,300	4.8%	2.1%	745,017	491,733	413,750	8.2%
27	メルキュールホテル沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	7.4	3,000	2,933	5,730	5.1%	7,620	4.8%	1.0%	475,303	384,519	334,316	12.8%
28	ザ・ビー 赤坂見附	リミテッドサービス	ミッドプライス	122	東京	14.1	6,250	6,305	6,730	4.2%	6,740	4.1%	2.2%	285,436	270,544	249,765	4.3%
29	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	34.5	6,520	6,586	7,040	4.6%	7,590	4.4%	2.3%	369,739	350,723	321,109	5.4%
30	ザ・ビー お茶の水	リミテッドサービス	ミッドプライス	72	東京	17.4	2,320	2,349	2,540	4.4%	2,590	4.2%	0.8%	115,112	107,620	98,106	4.6%
31	ザ・ビー 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	30.4	2,610	2,687	2,920	5.5%	3,070	5.2%	0.9%	221,312	199,214	174,515	7.6%
32	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	19.3	2,300	2,354	2,700	4.9%	3,960	4.5%	0.8%	230,433	218,530	199,181	9.5%
33	ホテルフランク	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	25.4	3,105	3,145	3,900	4.9%	4,090	4.7%	1.1%	300,000	250,823	202,684	8.1%
34	メルキュールホテル横須賀	フルサービス	ミッドプライス	160	神奈川	23.2	1,650	1,658	1,760	4.8%	2,040	4.7%	0.6%	271,678	174,702	144,712	10.6%
35	オキナワ マリオット リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	11.8	14,950	14,971	16,700	5.2%	17,200	5.0%	5.2%	1,066,669	992,311	770,978	6.6%
36	アクティブインターシティ広島	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	6.4	17,320	17,795	17,900	4.8%	18,700	4.6%	6.0%	1,378,205	979,232	797,604	5.7%
37	カンデオホテルズ上野公園	リミテッドサービス	ミッドプライス	268	東京	7.0	6,705	6,761	6,820	4.0%	7,630	4.0%	2.3%	309,721	305,749	269,815	5.0%
38	ホテルセントラーザ博多	フルサービス	ミッドプライス	194	福岡	31.5	7,197	7,581	7,240	4.8%	7,690	4.7%	2.5%	599,351	391,388	213,623	7.2%
39	ホリデイ・イン大阪難波(注10)	リミテッドサービス	ミッドプライス	314	大阪	8.4	27,000	27,203	28,500	4.5%	28,800	4.4%	9.4%	539,345	537,478	491,814	4.7%
40	ホテルアセント福岡	リミテッドサービス	エコノミー	263	福岡	17.7	4,925	5,211	5,220	4.9%	5,340	4.8%	1.7%	158,704	121,181	106,719	6.7%
41	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	名古屋	27.9	15,250	15,534	15,900	4.2%	15,800	4.2%	5.3%	430,893	245,728	203,507	4.8%
合計 または 平均		-	-	10,140	-	18.1	286,801	284,965	365,790	-	398,770	-	100.0%	22,107,470	18,829,678	15,517,561	6.6%

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

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

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

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

(注5) 2016年12月末時点の帳簿価格を記載しています。

(注6) No37~41については、取得時の鑑定評価額を記載しています。

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

(注8) 2016年1月から12月までの1年間の実績値です。なお、No.11,12については、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数値を記載しています。

(注9) No.37~41については、期中に取得したためNOI利回りとして、各物件のNOI÷運用日数×365の合計額を取得価格で除した数字を記載しています。

(注10) 2016年11月1日付で「ホテルビスタグランデ大阪」から「ホリデイ・イン大阪難波」にリブランドしました。

2. 賃貸借契約の概要 (1/2)

(2016年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ホテル運営支援会社	賃貸借/運営委託期間	契約残存期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～2016年12月末)		賃料改定スケジュール (2017年～2018年)	
										時期	内容 (注4)	2017年	2018年
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	定期借家	固定+変動	(株)ホテルマネージメントジャパン		8年	3年	【固定賃料】 年額3,221百万円 + 【変動賃料】 HMJ5ホテル合計のGOPが、 GOP基準額(3,351百万円)を 超えた額に85%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2016年1月	スキーム変更	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ												
3	なんぼオリエンタルホテル												
4	オリエンタルホテル広島												
5	ホテル日航アリビラ												
6	ザ・ビーチタワー沖縄	定期借家	固定	(株)共立メンテナンス		20年	10年	月額42百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	定期借家	固定			20年	10年	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
8	ドーミーイン熊本	定期借家	固定			12年	6年	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	-	-	協議予定 (4月)	-
9	ドーミーインEXPRESS浅草	普通借家	固定			20年	0年	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2012年4月	同額	契約満了 (3月)	-
10	博多中洲ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定			3年	1年	月額20百万円	双方協議の上改定可	2015年4月	契約更新 (同額)	-	契約満了 (3月)
11	奈良ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定	ワシントンホテル(株)		20年	3年	月額11百万円	双方協議の上改定可	-	-	-	-
12	R&Bホテル上野広小路	普通借家	固定			20年	5年	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	-
13	R&Bホテル東日本橋	普通借家	固定			20年	1年	月額10百万円	双方協議の上改定可	2013年4月	同額	-	契約満了 (3月)
14	コンフォートホテル東京東日本橋	定期借家	固定			(株)グリーンズ	20年	11年	月額21百万円	双方協議の上改定可 (5年毎)	2013年1月	同額	-
15	スマイルホテル日本橋三越前	普通借家	固定+売上歩合	(株)鴨川グランドホテル	20年	0年	月額11百万円+ 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2014年4月	スキーム変更	契約満了 (3月)	-	
16	東横イン博多口駅前本館・シングル館	普通借家	固定	(株)東横イン	30年	15年	月額11百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-	
17	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	普通借家	固定+売上歩合	(株)ホテル京阪	20年	4年	非開示(注6)	非開示	2014年7月	スキーム変更	-	-	
18	チサンイン蒲田	定期借家	変動	ソラーレホテルズ アンドリソーツ(株)	(株)SHR ホテルズ	5年	0年	ホテルのGOP×85% (但しゼロ円を下回る場合はゼロ円)	-	2012年7月	スキーム変更	契約満了 (6月)	-
19	ホテルピスタ蒲田東京	普通借家	固定+売上歩合	(株)ピスタホテルマネジメント	4年	2年	月額7百万円 +売上歩合賃料	原則賃料改定不可	2015年7月	契約更新 (売上歩合賃料の 算出方法変更)	-	契約満了 (12月)	
20	ホテルサンルート新橋	定期借家	固定+売上歩合	(株)サンルート	15年	6年	月額18百万円 +売上歩合賃料	定めなし	-	-	-	-	
21	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定+売上歩合	(株)第一ビルディング	ヒルトン・インターナ ショナル・カンパニー	4年	2年	月額157百万円 +売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2015年7月	契約更新	-	契約満了 (12月)
22	イビス東京新宿	-	運営委託	-	エイ・エイ・ピー・ シー・ジャパン(株)	12年	8年	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	スキーム変更	-	-
23	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託			5年	2年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	契約満了 (12月)
24	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託			5年	3年	ホテルのGOP相当額	-	2014年12月	スキーム変更	-	-
25	メルキュールホテル札幌	-	運営委託			15年	13年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
26	メルキュールホテル沖縄那覇	-	運営委託			10年	7年	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-

2. 賃貸借契約の概要 (2/2)

(2016年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人	ホテル運営受託者/ホテル運営支援会社	賃貸借/運営委託期間	契約 残存 期間 (注2)	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～2016年12月末)		賃料改定スケジュール (2017年～2018年)	
										時期	内容 (注4)	2017年	2018年
27	メルキュールホテル横須賀	定期借家	変動	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)		5年	3年	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
28	ザ・ピー 赤坂見附	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・アカサカ・オペレーションズ		7年	5年	年額102百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
29	ザ・ピー 池袋	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・イゲブクロ・オペレーションズ		7年	5年	年額163百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
30	ザ・ピー お茶の水	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・オチャノミズ・オペレーションズ		7年	5年	年額69百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
31	ザ・ピー 八王子	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・ハチオウジ・オペレーションズ		7年	5年	年額98百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
32	ザ・ピー 博多	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・ハカタ・オペレーションズ		7年	5年	年額82百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	-	-	-	-
33	ザ・ピー 水道橋	定期借家	固定+変動	(株)イシシ・スイトウバシ・オペレーションズ		5年	3年	年額85百万円+ ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2015年7月	リブランド	-	-
34	ホテルフランクス	定期借家	固定	(株)プライダルプロデュース		19年	8年	月額25百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
35	オキナワ マリオット リゾート&スパ	定期借家	固定+変動	(株)ラグーンリゾート名義		5年	4年	【固定賃料】 年額550百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額(700百万円)を超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
36	アクティブインターシティ広島	定期借家	固定+変動	(株)A・I・C広島 マネジメント	スターウッド アジア パシフィック ホテル & リゾート	11年	10年	【固定賃料】 年額348百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額(468百万円)を超えた額に82.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
37	カンデオホテルズ上野公園	定期借家	固定	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント		20年	13年	非開示(注6)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年	改定済(注6)	-	-
38	ホテルセントラーザ博多	定期借家	固定+変動	株式会社ホテルセントラーザ		4年	2年	【固定賃料】 年額400百万円+ 【変動賃料】 GOPが、GOP基準額(425百万円)を超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
39	ホリデイ・イン大阪難波(注5)	定期借家	固定+変動	オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ(株)		15年	14年	【固定賃料】 年額576百万円+ 【変動賃料】 GOPがGOP基準額(650百万円)を超えた場合に、その超えた額に92.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
40	ホテルアセント福岡	普通借家	固定	二幸産業(株)		20年	2年	非開示(注6)	双方協議の上改定可 (3年毎)	-	-	-	-
41	ヒルトン名古屋	普通借家	変動	名古屋ヒルトン(株)	ヒルトン・インターナショナル・カンパニー	41年	13年	非開示(注6)	双方協議の上改定可	-	-	-	-

(注1) 「固賃料種別」はそれぞれ以下の賃料形態であることを表しています。

「固定」：固定賃料物件

「変動」：変動賃料物件

「運営委託」：運営委託契約

「固定+変動」：固定・変動賃料併用物件

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

(注2) 2016年12月末時点における残存期間です。

(注3) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

(注4) 「スキーム変更」の内容は以下の通りです。

No.1～5：変動賃料について、変動賃料率を81.5%から85%に変更

No.15、17：固定賃料のほか売上歩合賃料を導入

No.18：賃借人の変更に伴い、固定賃料から変動賃料に変更

No.22、24：投資法人による直接運営委託開始

(注5) 2016年11月1日付で「ホテルビスタグランデ大阪」から「ホリデイ・イン大阪難波」にリブランドしました。

(注6) 賃料の内容につき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。

3. ホテル別の主なCAPEXⅢ

単位：百万円 ※()内数字は支出額

	FY2006	FY2007	FY2008	FY2009	FY2010	FY2011	FY2012	FY2012 (New)	CY2013	CY2014	CY2015	CY2016	CY2017
	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	予想
旧JHR	第1期 (上場-2006/8)	第2期 (2006/9-2007/8)	第3期 (2007/9-2008/8)	第4期 (2008/9-2009/8)	第5期 (2009/9-2010/8)	第6期 (2010/9-2011/8)	第7期 (2011/9-2012/3)	第13期 2012/4-2012/12	第14期 2013/1-2013/12	第15期 2014/1-2014/12	第16期 2015/1-2015/12	第17期 2016/1-2016/12	第18期 2017/1-2017/12
旧NHF	-	第2-3期 (上場-2007/9)	第4-5期 (2007/10-2008/9)	第6-7期 (2008/10-2009/9)	第8-9期 (2009/10-2010/9)	第10-11期 (2010/10-2011/9)	第12期 (2011/10-2012/3)						
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	12-13階客室(189) レストラン(51)	10-11階客室(222) ビア(98)	ブライズルーム(68) 宴会場(46)	-	-	-	-	-	-	-	チャペル(30)	7階客室(50) 各階バリエーション バー(85)	ブライダルサロン(95)
オリエンタルホテル 東京ベイ	9-10階客室(145) 宴会場(59)	7-8階客室(171) レストラン(58)	5-6階客室(210) ロビー(60)	-	チャペル(77) 12階客室等(135)	-	レストラン(79)	-	レストラン(45)	-	-	4階客室(101)	-
なんぼ オリエンタルホテル	7-8階客室(93)	レストラン(40)	-	-	4階客室及び4,5,6階廊 下(20)	-	-	-	5-8階角部屋(10)	-	-	9階客室(91)	7階客室(77)
ホテル日航アリビラ	スイート(32) レストラン(155)	-	3-8階客室(479)	1-6階サウス、 ウエスト棟客室(361)	-	-	-	-	-	3-8階ノース、3-5階セ ンター棟客室(333)	-	9階客室(55) レストラン(30)	-
オリエンタルホテル 広島	-	(2007年10月取得)	7-18階客室(347) テナントフロア(23)	3,4階宴会場(138)	-	3階宴会場改装、コー ナーダブルのツイン化 (21)	-	-	-	23階宴会場(10)	-	7-10階客室(43) 4階宴会場(38)	-
イビス東京新宿	-	-	-	-	-	-	-	2階ロビー、レストラン、 3,5,6,9階客室(170)	-	-	-	3~10階客室(192)	3~10階客室(249)
オキナワマリOTT リゾート&スパ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4. ポートフォリオマップ

資産規模

2,868億円

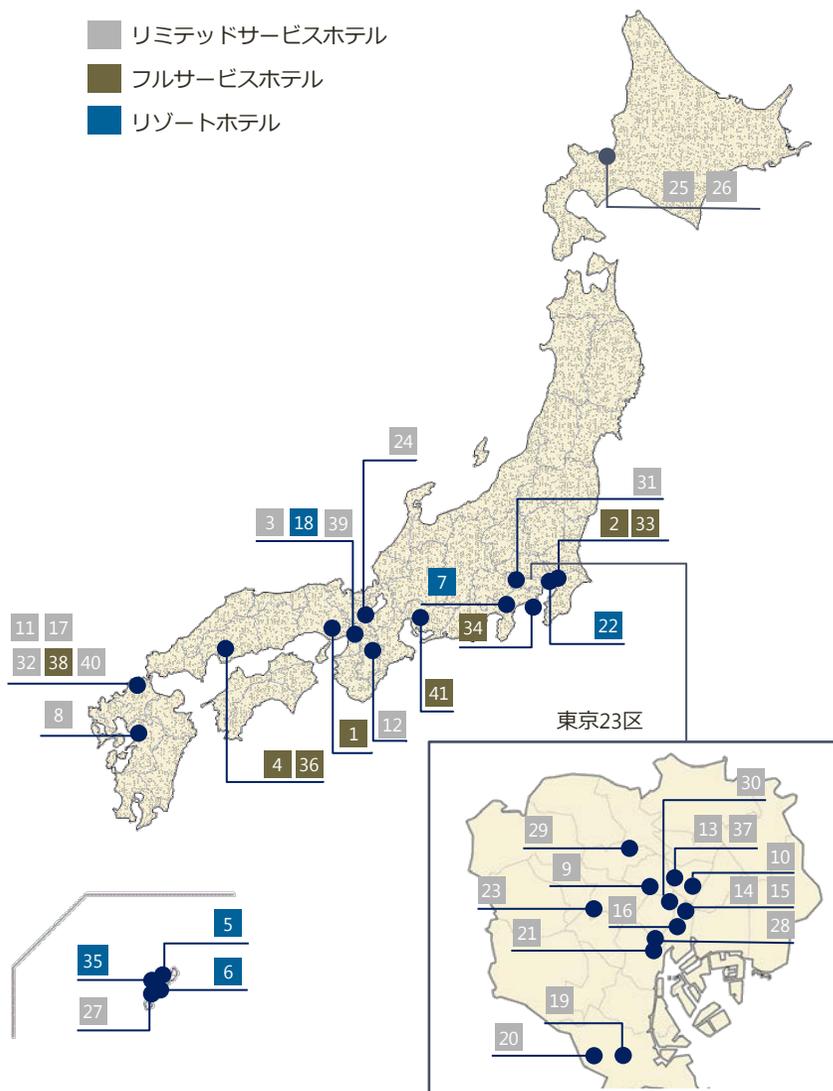
ホテル数

41物件

総客室数

10,140室

- リミテッドサービスホテル
- フルサービスホテル
- リゾートホテル



Appendix 3

投資主構成と投資口価格

1. 大口投資主情報・投資口保有区分

大口投資主上位10社

2016年6月末時点

順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	515,357	15.51
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	391,418	11.78
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	318,754	9.59
4	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	179,316	5.39
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	137,273	4.13
6	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	60,121	1.80
7	四国旅客鉄道株式会社	58,311	1.75
8	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	53,789	1.61
9	ゴールドマンサックスインターナショナル	47,020	1.41
10	ノムラビービーノミニーズ ティーケーワンリミテッド	38,269	1.15
合計		1,799,628	54.17

2016年12月末時点

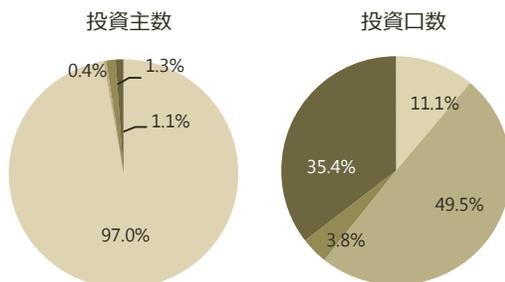
順位	氏名または名称	保有投資口数 (口)	保有比率 ^(注) (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	626,276	16.64
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	398,094	10.58
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	328,425	8.73
4	ノムラバンクルクセンブルグエスエー	165,981	4.41
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	145,006	3.85
6	ザ バンク オブ ニューヨーク ノントリーティ ジャスデツク アカウント	65,440	1.73
7	四国旅客鉄道株式会社	58,311	1.55
8	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505012	57,881	1.53
9	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	54,701	1.45
10	ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー	54,685	1.45
合計		1,954,800	51.96

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

投資口保有区分

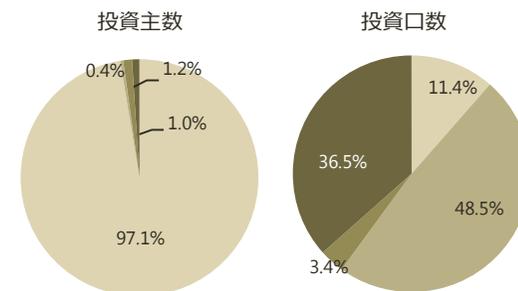
2016年6月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	26,642	371,109
金融機関 (証券会社を含む)	126	1,646,530
その他の国内法人	368	126,662
外国法人・個人	306	1,177,606
計	27,442	3,321,907



2016年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	30,491	429,225
金融機関 (証券会社を含む)	149	1,824,980
その他の国内法人	406	131,234
外国法人・個人	325	1,376,468
計	31,371	3,761,907



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

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

2. 投資口価格・時価総額の推移

投資口価格 /時価総額の推移 (終値ベース)

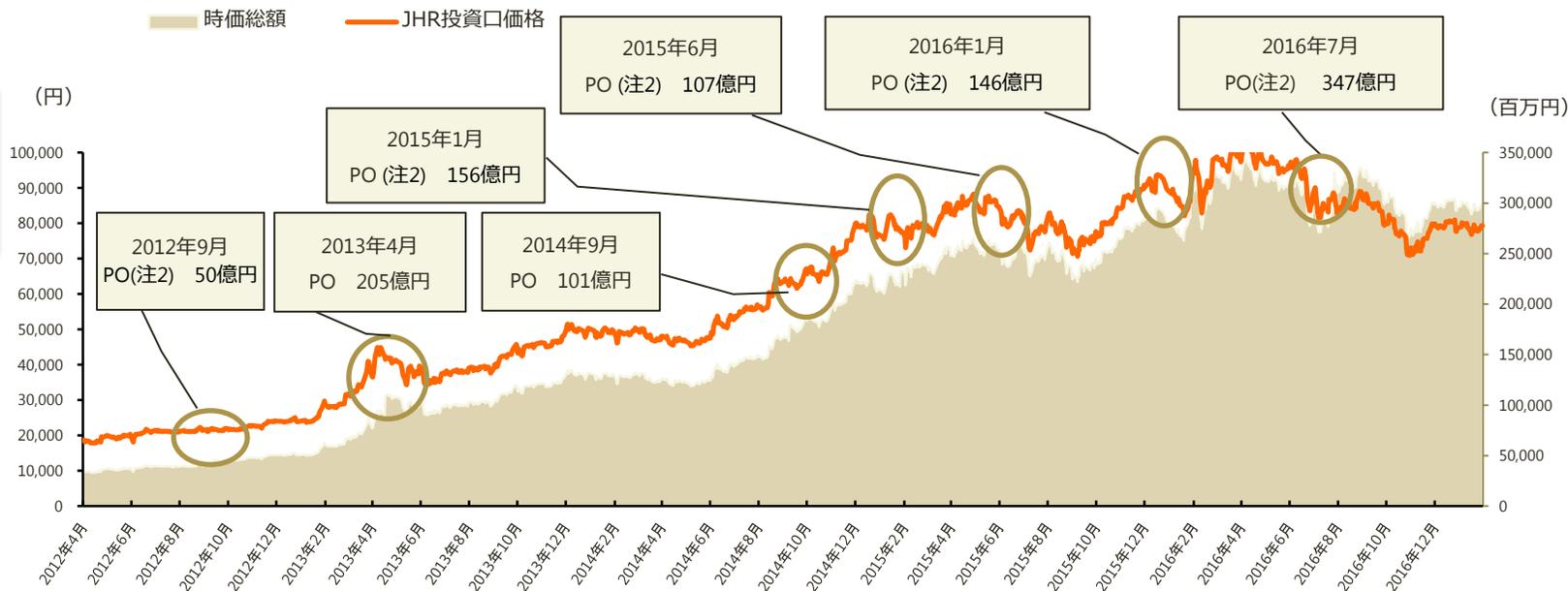
投資口価格：79,300円

時価総額：2,983億円

(2017年1月31日終値ベース)

(注1) 不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の平成28年7月7日付有価証券届出書をご参照下さい。

(注2) OA分を含みます。



東証REIT指数・ TOPIXとの比較

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



Appendix 4
本資産運用会社の概要

1. 本資産運用会社の概要

会社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円（2016年12月31日現在）
株主	Rockrise Sdn Bhd、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役社長	古川 尚志
登録・免許等	宅地建物取引業 東京都知事（3）第83613号 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号 一般社団法人投資信託協会会員

組織図



2. 本資産運用会社の特徴

- ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社は、ホテル特化型のJ-REITであるジャパン・ホテル・リート投資法人の資産運用会社です。
- 『挑戦と創造を継続し、ホテルへの魅力的投資機会を提供します。』をミッション・ステートメントに掲げ、高い専門性と確固たる独立性をもって、ジャパン・ホテル・リート投資法人の資産運用を行います。

高い専門性

- ホテル運営に対する深い理解に基づき、前例にとらわれない資産運用施策を企画・実行するノウハウと実績
- ホテル賃借人やホテル運営受託者との協働によるリノベーションやリブランドの豊富な経験と実績
- 多数のホテル賃借人やホテル運営受託者との長期に亘る強固なリレーションシップ
- 幅広いネットワークから得られる豊富な情報とデータに基づく高い分析力及び適確な判断力

独立性の確保

- メインスポンサーからの高い独立性を確保し、それに伴い、ジャパン・ホテル・リート投資法人の利益と成長に対する強いコミットメントを明確にしています。
 - 非常勤取締役を除き、メインスポンサーであるSC CAPITAL PARTNERSグループからの出向者はありません。
 - 取締役会は、スポンサー関係者以外の者が半数を占める構成となっています。
 - スポンサー関係者との取引においては、より厳格な意思決定プロセスを定めており、審議事項への拒否権を有する外部専門家を含むコンプライアンス委員会に加え、ジャパン・ホテル・リート投資法人役員会（役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成）の決議を経ることが原則です。

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

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

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

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

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

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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