



ジャパン・ホテル・リート投資法人(証券コード:8985)

# 決算説明資料

第22期(2021年12月期)

中間期

2021年8月25日

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

<https://www.jhrth.co.jp/>

<b>I. 2021年12月期 中間決算ハイライト</b>	
1. 2021年12月期 中間決算ハイライト	3
<b>II. 中間決算の概要</b>	
1. 2021年12月期 中間期実績	5
<b>III. ホテル運営状況</b>	
1. 変動賃料等導入24ホテルの月別主要指標推移	7
2. ホテルの業績	8
3. 賃借人／オペレーターへの対応	9
4. 賃借人の変更／リブランド	10
5. Post コロナに向けたアクティブ・アセットマネジメント	12
6. 物件の取得	13
7. サステナビリティへの取組み	14
<b>IV. 財務の状況</b>	
1. 財務の状況	17
<b>V. マーケット環境</b>	
1. マーケット環境	21
<b>VI. 最後に</b>	
1. 最後に	25

<b>Appendix 1 本投資法人の方針と戦略</b>	
1. 本投資法人の投資目標	28
2. 安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立	29
3. 外部成長戦略	30
4. 内部成長戦略	31
5. 財務戦略	32
6. 投資主優待制度	33
<b>Appendix 2 保有物件情報</b>	
1. ポートフォリオ	35
2. ポートフォリオの分散	36
3. 保有物件一覧	37
4. 賃貸借契約の概要	39
5. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ	42
6. HMJ5ホテルハイライト	43
7. 貸借対照表	44
8. ポートフォリオマップ	45
<b>Appendix 3 投資主構成と投資口価格</b>	
1. 大口投資主・投資口保有区分	47
2. 投資口価格・時価総額の推移	48
<b>Appendix 4 資産運用会社の概要</b>	
1. 資産運用会社の概要	50
2. 資産運用会社の特徴とガバナンス	51

## I . 2021年12月期 中間決算ハイライト

# 1. 2021年12月期 中間決算ハイライト

## 1. ホテルの運営状況

### ▶ 変動賃料等導入24ホテル<sup>(注1)</sup>の業績

◆ 2021年12月期の通期予想については、未定

	2019年上期	2020年上期	2021年上期
稼働率	85.1%	34.0%	30.6%
RevPAR	13,348円	4,536円	3,320円
RevPAR 増減率	対2019年上期	△66.0%	△75.1%
	対2020年上期	-	△26.8%
GOP	9,067百万円	△213百万円	△65百万円

## 2. DPUとNAVの推移

### ▶ DPUの推移



### ▶ NAVの推移



※ 売却益を控除した場合の概算値<sup>(注2)</sup>

(注1) 変動賃料等導入24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 (「HMJ5ホテル」といいます。) に、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の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を加えた14ホテル (「HMJグループホテル」といいます。) 及びビザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子、ザ・ビー 博多及びザ・ビー 水道橋の4ホテル (「イシグループホテル」といいます。) 及びイビス東京新宿、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 (「アコーグループホテル」といいます。) を加えた24ホテルをいいます。以下同じです。

(注2) 2020年7月に売却した相鉄フレックスイン新橋鳥森口の売却益相当額を分配可能利益から控除した概算値です。

(注3) 現金及び預金から各種信託リザーブ等を除いた金額を表します。

## 3. 財務の健全性

### ▶ 保守的な財務運営

◆ 健全な財務基盤を維持

(2021年6月末時点)

LTV	有利子負債コスト	平均残存年数	フリーキャッシュ <sup>(注3)</sup>
42.7%	1.0%	3.8年	170億円

◆ 2021年リファイナンス実績・予定

上期実績	下期 (予定)
77億円	183億円 (うち、投資法人債15億円)

## 4. リブランドの実施

### ▶ オリエンタルホテル (HMJグループ) へのリブランドを実施

◆ マーケット回復期のアップサイドを見込み、3ホテルにおいてHMJグループへのリブランドを実施 (予定)

旧	ホテルアセント福岡	ホテル京阪 ユニバーサル・シティ	オキナワマリオット リゾート & スパ
新	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ
オープン	2021年6月18日	プレオープン 2021年7月1日	オープン (予定) 2021年10月1日
オープン		グランドオープン (予定) 2021年12月	

## Ⅱ. 中間決算の概要

# 1. 2021年12月期 中間期実績

(単位：百万円)

	2020年12月期 (第21期)	2021年12月期 (第22期)	2021年12月期 (第22期)	前期実績との差異		予想との差異	
	中間期実績 (A)	中間期予想 <sup>(注1)</sup> (B)	中間期実績 <sup>(注2)</sup> (C)	(C)-(A)	増減率	(C)-(B)	増減率
<b>物件</b>							
物件数 (件)	43	42	42	△1	-	-	-
取得価格	374,508	370,031	370,031	△4,477	-	-	-
<b>損益</b>							
営業収益	5,536	4,556	4,589	△947	△17.1%	32	0.7%
不動産運用収益	5,536	4,556	4,589	△947	△17.1%	32	0.7%
固定賃料	80.3% 4,446	71.9% 3,278	72.0% 3,302	△1,143	△25.7%	23	0.7%
その他収入	8.0% 443	10.0% 456	9.7% 445	1	0.3%	△10	△2.4%
変動賃料	11.7% 646	18.0% 821	18.3% 841	194	30.2%	19	2.4%
NOI <sup>(注3)</sup>	3,588	2,533	2,513	△1,074	△29.9%	△19	△0.8%
減価償却費	2,365	2,368	2,334	△31		△34	
資産除去債務費用	1	0	0	0		0	
固定資産除却損	0	11	7	6		△4	
償却後NOI <sup>(注3)</sup>	1,220	152	171	△1,048	△85.9%	19	12.8%
その他の営業費用	894	902	871	△23	-	△30	-
営業利益	325	△750	△699	△1,025	-	50	-
営業外収益	35	0	76	41		76	
営業外費用	911	886	864	△46		△21	
経常利益	△550	△1,636	△1,488	△937	-	148	-
純利益	△551	△1,637	△1,488	△937	-	148	-

## 前期実績との差異

### 固定賃料

・HMJグループホテル	△794百万円
・その他ホテル、テナント	△200百万円
・売却物件 <sup>(注4)</sup>	△149百万円

**(合計) △1,143百万円**

### 変動賃料

・HMJグループホテル	248百万円
・その他ホテル、テナント	12百万円
・売却物件 <sup>(注4)</sup>	△66百万円

**(合計) 194百万円**

## 予想との差異

### 固定賃料

・ホテル以外のテナント	23百万円
-------------	-------

**(合計) 23百万円**

### 変動賃料

・HMJグループホテル	△15百万円
・イシングループホテル (ザ・ビー)	73百万円
・その他ホテル、テナント	△38百万円

**(合計) 19百万円**

(注1) 2021年2月25日付2020年12月期決算短信にて公表した予想を記載しています。

(注2) 詳細については、2021年8月25日付中間決算短信をご参照ください。

(注3) それぞれ以下の算式で算出しています。

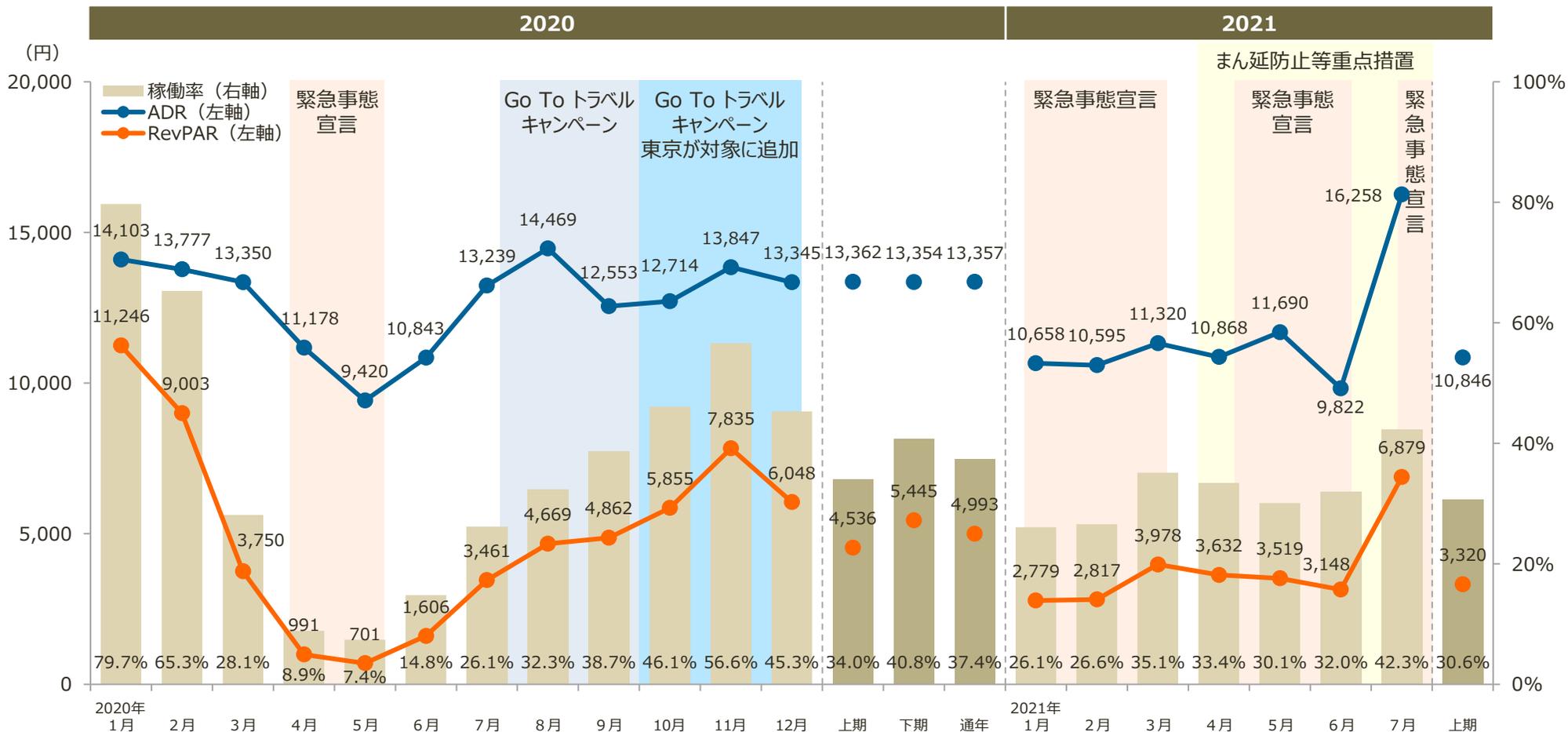
NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用

償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用

(注4) 2020年7月に売却した相鉄フレッサイン新橋烏森口をいいます。

### Ⅲ. ホテル運営状況

# 1. 変動賃料等導入24ホテルの月別主要指標推移



<RevPAR対2019年・対2020年同期比>

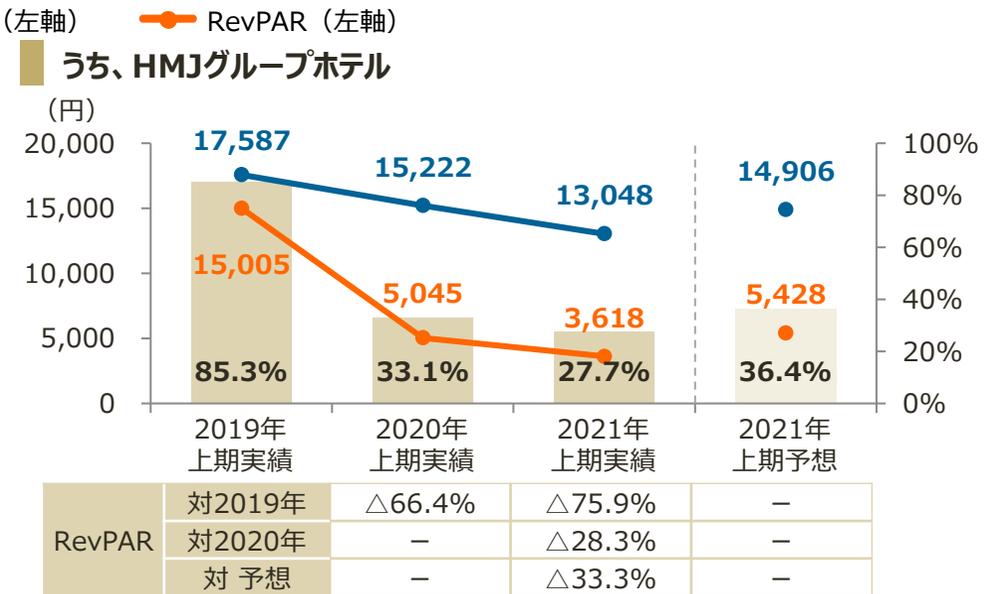
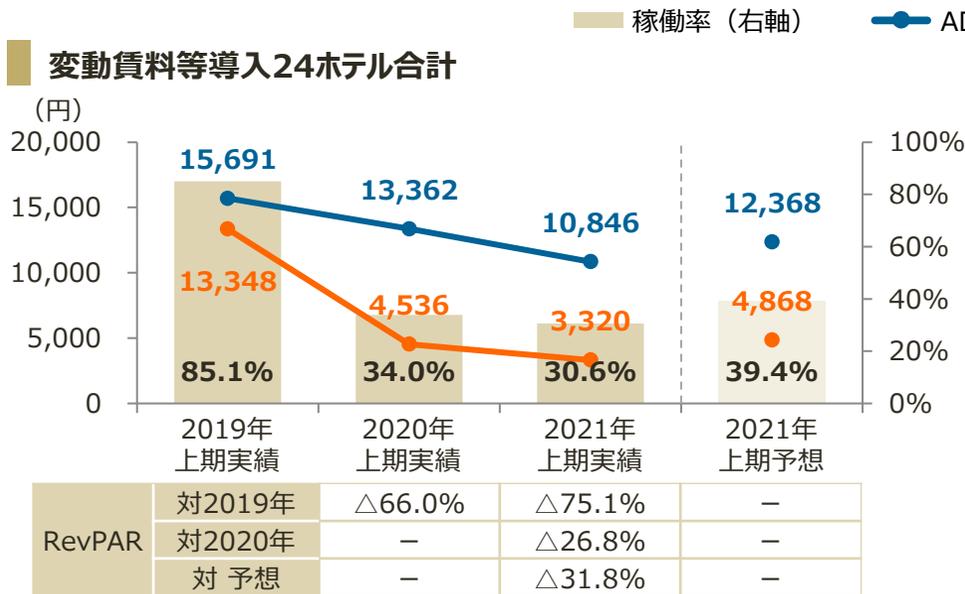
対2019年	+1.6%	△29.6%	△72.7%	△93.5%	△95.0%	△87.7%	△78.1%	△75.3%	△63.4%	△59.2%	△44.9%	△54.6%	△66.0%	△63.7%	△64.8%	△74.9%	△78.0%	△71.0%	△76.3%	△75.1%	△75.9%	△56.5%	△75.1%				
対2020年																				△75.3%	△68.7%	+6.1%	+266.5%	+401.8%	+96.0%	+98.7%	△26.8%

<変動賃料等導入24ホテルの休館数>

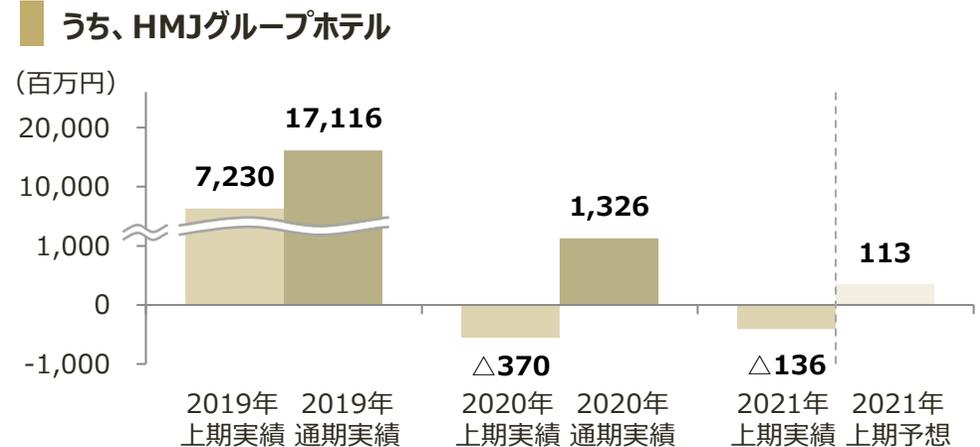
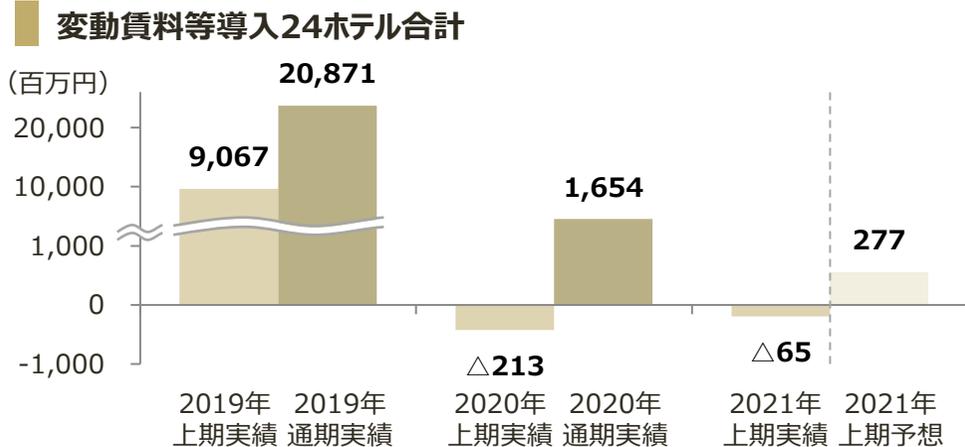
休館ホテル数	0	0	0	10	16	9	4	2	2	2	2	3	-	-	-	5	5	4	2	3	3	2	-
休館ホテル客室数割合	0	0	0	15.3%	70.5%	33.9%	8.1%	5.6%	5.6%	5.6%	5.6%	7.4%	-	-	-	10.3%	17.4%	7.1%	6.4%	6.6%	8.9%	6.4%	-

## 2. ホテルの業績

### 主要指標の上期実績



### GOPの実績・予想



(注) 2021年上期予想は、2021年2月25日付2020年12月期決算短信にて公表した予想を記載しています。

### 3. 借借人／オペレーターへの対応

◆ 借借人／オペレーターへの対応はほぼ完了

#### 借借人／オペレーターへの対応

##### HMJグループ

2020年8月25日付で賃貸借契約を変更

2020年	2月以降を変動賃料のみへ変更	
2021年	全額変動賃料	
2022年以降	固定賃料	従前の賃貸借契約と同額 (注1)
	変動賃料	GOP基準額を物件毎に見直し、適切な賃料負担率となる料率を設定 (注2)

(注1) ヒルトン東京お台場の固定賃料は、変更前の契約で2022年以降の固定賃料として定めた16億円と同額です。

(注2) 各ホテルのAGOPがAGOP基準額を超えた場合、当該金額にホテル毎に設定した変動賃料率を乗じて変動賃料を算出します。

##### イシングループ

2020年10月30日付で賃貸借契約を変更

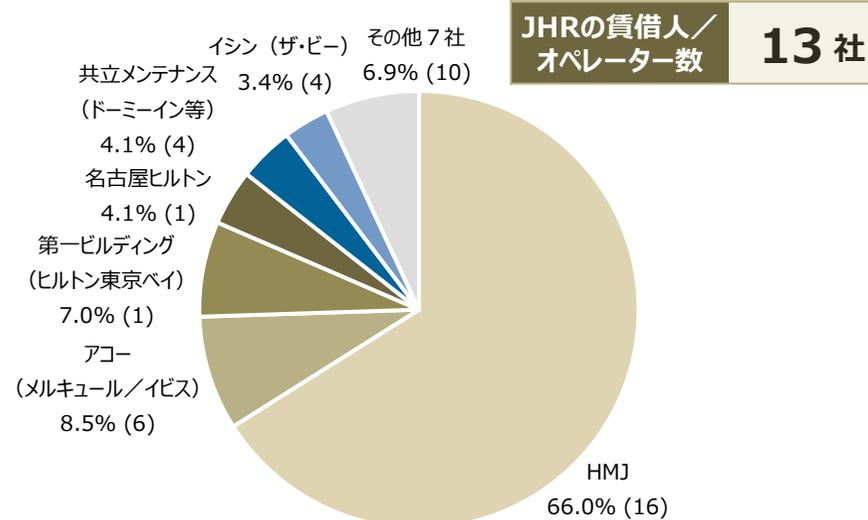
変更前：固定賃料（428百万円／年）＋ 変動賃料（GOPに連動）

2020年4月以降	固定賃料（免除）	+	変動賃料
2021年	固定賃料（100百万円）	+	変動賃料
2022年以降	固定賃料（214百万円）	+	変動賃料
契約期間	ザ・ビー 池袋 ザ・ビー 八王子 ザ・ビー 博多	2015年1月31日～2024年7月31日 (2年半延長)	
	ザ・ビー 水道橋	2020年1月1日～2026年12月31日	

##### その他

賃料の減額要請等について、数社と協議中

#### 借借人／オペレーターの内訳



(注) 取得価格ベース。( )内はホテル軒数。2021年8月25日時点

➡ HMJが借借人であるホテルが14軒から16軒に増加

#### HMJへのリブランド

- JHRにとって最大の戦略的オペレーターであるHMJへのリブランド
- HMJはコスト削減を中心とするリストラクチャリングを一層推進
- 適切な賃料負担率の設定（賃料負担率増）により賃料増加を図る
- HMJは2021年より「オリエンタルホテルズ&リゾート」のブランディング戦略を推進

## 4. 借借人の変更／リブランド

### ◆ 賃貸借契約の変更／リブランドへの取組み

ホテル名 (リブランド日)	変更後のポイント	賃貸借契約の主な変更点	収益アップサイド等
チサンホテル蒲田  2021年1月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 普通借家契約を中途解約</li> <li>● ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ(株)に借借人を変更しリブランド</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 普通借家契約から定期借家契約へ変更</li> <li>● 期間：2021年1月～2025年12月</li> <li>● 固定賃料+売上歩合から変動賃料に変更</li> </ul>	<NOI利回り想定> 2019年実績 6.5% マーケット回復時 <sup>(注1)</sup> 8.8%
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神  2021年6月18日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● エコノミーからミッドプライスへのグレードアップ</li> <li>● 前借借人の撤退に伴い、借借人をHMJグループに変更。福岡所在のホテルにおけるバックオフィスの共通化を通じて、運営を効率化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 定期借家契約</li> <li>● 期間：2021年6月～2031年12月</li> <li>● 固定賃料から固定賃料+変動賃料に変更 (HMJグループホテルと同スキーム)</li> </ul>	<NOI利回り想定> 2019年実績 6.1% マーケット回復時 <sup>(注1)</sup> 8.3%
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ  2021年7月1日	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 前借借人との契約終了に伴い、借借人をHMJグループに変更。大阪での経営資源を活用した効率運営を企図</li> <li>● USJに隣接するテーマパークホテルとして、国内需要の回復期に収益最大化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 普通借家契約から定期借家契約へ変更</li> <li>● 期間：2021年7月～2031年12月</li> <li>● 固定賃料+売上歩合から固定賃料+変動賃料に変更 (HMJグループホテルと同スキーム)</li> </ul>	<NOI利回り想定> 2019年実績 11.1% マーケット回復時 <sup>(注1)</sup> 18.4%
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ  2021年10月1日 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● マリオットグループとのフランチャイズ契約<sup>(注2)</sup> 終了に伴い、HMJグループの「オリエンタルホテル」へ名称を変更</li> <li>● 2022年以降、ロビー、プール、客室等で順次、リノベーションを実施予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 変更なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● フランチャイズ・フィー削減</li> <li>● オリエンタルブランド認知度向上</li> <li>● 「オリエンタルホテルズ&amp;リゾート」のブランディング戦略を推進</li> </ul>

(注1) マーケット回復時とは、マーケットが回復し、RevPARが2019年実績と同水準になった場合の利回りを記載しています。

(注2) ホテル運営会社とインターナショナル・ブランド「マリオット」のフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a r.l.との契約です。

## 4. 賃借人の変更／リブランド (続き)

### ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (旧 ホテルアセント福岡)

リブランド前



外観

リブランド後



視認性向上のため、エントランス上部に特徴的なファサードを新設



ロビー



間接照明を利用し、ロビー全体が明るい印象に



客室



ナチュラルなカラーに変更し、ビジネスからレジャーと幅広い客層に対応

### オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (現 オキナワマリオット リゾート & スパ)

リブランド前



プール

リブランド後 (イメージ)



多くのゲストがより快適にプールを楽しめるよう、プールサイドを拡張



ナイトプールでは光の演出により、フォトジェニックなリゾートプールを演出

# 5. Post コロナに向けたアクティブ・アセットマネジメント

## ◆ アクティブ・アセットマネジメントによる潜在的アップサイド



## 6. 物件の取得

### オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの一部敷地（2021年7月）

- ◆ 大阪市との借地契約の満了時の定めに従い、借地であったホテルの一部敷地を取得
- ◆ 完全所有権の不動産となることによる資産価値の向上
- ◆ 固定資産税及び都市計画税の額が借地料を下回ることによるキャッシュフローの改善

### オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ

資産の内容	ホテルの敷地の一部である土地の共有持分	売主	大阪市
資産の面積	8,788.67m <sup>2</sup>	買主	三菱UFJ信託銀行株式会社（MUTB） （JHRの信託受託者）
取得価格	754百万円		
鑑定価格	763百万円		

### ユニバーサル・シティウオーク大阪 権利関係（概要図）

建物	名称	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	ホテル近鉄 ユニバーサル・シティ	商業棟・地冷施設	業務棟
	専有部（議決権割合）	信託受託者：MUTB 受益者：JHR (22.15%)	区分所有者A (31.18%)	区分所有者B (25.22%)	区分所有者C (21.45%)
	共有部	駐車場他			
土地	土地A（共有持分）	MUTB (19.06%)	区分所有者A (26.83%)	区分所有者B (54.11%)	
	土地B（共有持分） （旧大阪市所有。本件売買対象）	<b>MUTB (19.06%)</b>	区分所有者A (26.83%)	区分所有者B (54.11%)	

今回取得

# 7. サステナビリティへの取組み

社会・環境と共生・共存する中長期的な成長を目指し、ESG課題への適切な対応を通じたサステナビリティ向上への取組み (注1)

## これまでのESGへの取組み

### サステナビリティに関する方針

- ◆ 2017年12月に制定

### GRESBリアルエステイト評価 (注2)

- ◆ 2018年から3年連続「Green Star」を取得

- ▶ 2020年は  
**アジア・ホテルセクター**において、  
**「セクターリーダー」**に選出

- ▶ GRESBレーティングで  
**「4-star」** 評価の取得



### 環境パフォーマンス実績の開示

- ◆ エネルギー消費（電気、ガス）、水の使用量、産業廃棄物の使用量を測定し、ウェブサイト上で開示

### グリーンビル認証の取得

- ◆ ホテルを評価対象とする認証が限られる中、BELS・CASBEEの取得を推進

認証取得率：**17.2%** (延べ床面積ベース)

#### ◆ BELS評価 (注3)

メルキュールホテル沖縄那覇  
2018年2月



ホテル日航アリビラ  
2018年2月



#### ◆ CASBEE建築評価認証 (注4)

オリエンタルホテル福岡 博多ステーション  
2021年5月  
CASBEE建築評価認証 B+ランク (良い)



ヒルトン東京お台場  
2020年4月  
CASBEE建築評価認証 B+ランク (良い)



**今後もESG関連の開示の拡充やグリーンビル認証取得を目指す**

(注1) 本投資法人のサステナビリティに関する方針や取組み事例については、本投資法人のウェブサイトをご参照ください。(https://www.jhrth.co.jp/ja/about/sustainability.html)

(注2) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークです。GRESBリアルエステイト評価は、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価することが特徴です。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

(注3) BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) とは、国土交通省が定める建築物の省エネルギー性能評価表示制度です。

(注4) CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」) は、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、CASBEE建築評価認証は、CASBEE-建築 (新築)、(既存)、(改修) のいずれかで評価され、「Sランク (素晴らしい)」「Aランク (大変良い)」「B+ランク (良い)」「B-ランク (やや劣る)」「Cランク (劣る)」の5段階に格付けされます。

# 7. サステナビリティへの取組み (続き)

## 新型コロナウイルス感染防止対策への取組み

### 各ホテルにおける新型コロナウイルス対応

#### 新型コロナウイルス感染症患者の受け入れ

##### 新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者の受け入れ (7ホテル)

- 新型コロナウイルス感染症患者のうち、入院治療が必要のない軽症や無症状の方々を受け入れる宿泊療養施設として活用
- ホテルでの生活をより安全で快適な環境とするため、お掃除ロボットや入居時のお出迎えロボットを導入



#### 新型コロナウイルス感染症対策 (デジタルトランスフォーメーション (DX) )

##### 自動チェックイン機の導入

- ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神において、感染症対策やコスト削減のために、自動チェックイン機を導入
- HMJグループホテルにおいて、今後順次導入予定



#### ワクチン接種

##### HMJグループにおけるワクチン接種の実施

- ホテルのゲストに安心してご利用いただけるように、HMJグループホテルでは全ホテルで希望する従業員 (パート・アルバイト含む)、家族に対し、ワクチン接種を実施



##### 宴会場の提供

- オリエンタルホテル東京ベイ、ホテル日航奈良において、宴会場等のスペースを職域接種会場や集団接種会場として提供



## IV. 財務の状況

# 1. 財務の状況

## 主な財務指標

(2021年6月末時点)

有利子負債比率 (総資産ベースLTV)	42.7%
全有利子負債コスト (注1)	1.0%
平均残存年数 (注2)	3.8年
フリーキャッシュ (注3)	170億円
含み益	1,279億円

## 有利子負債の返済スケジュール

(2021年6月末時点)



## 有利子負債コスト (注1) 及び平均残存年数 (注2) の推移



## 2021年のリファイナンス実績・予定

返済期日	借入残高
上期実績	7,735百万円
下期 (予定)	18,282百万円 (うち、投資法人債1,500百万円)

(注1) 各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) 各時点における有利子負債の平均残存年数です。

(注3) 現金及び預金から各種信託リザーブ等を除いた金額を表します。

# 1. 財務の状況 (続き)

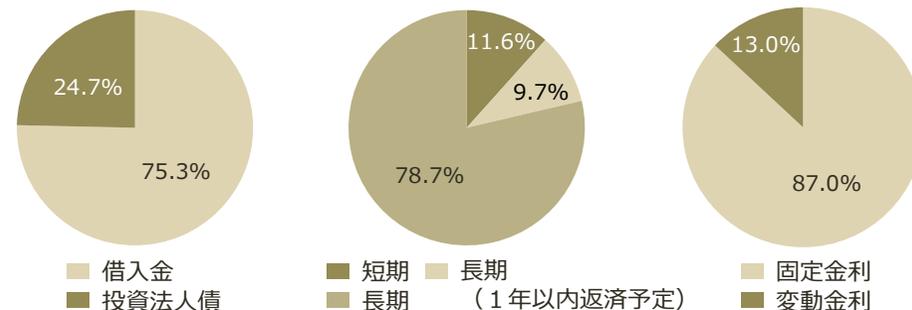
## 有利子負債の借入先別一覧

(単位：百万円)

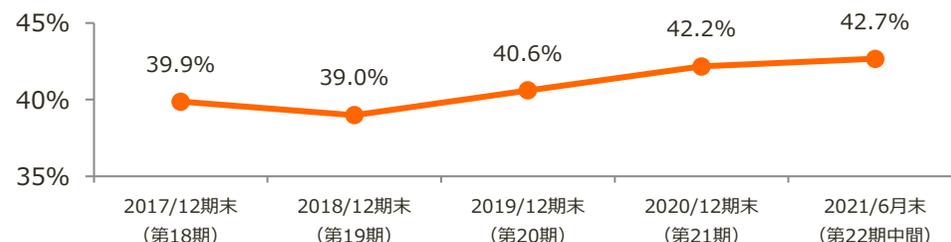
借入先／銘柄	前期末残高 (2020年12月末時点)		当中間期末残高 (2021年6月末時点)		差異
	残高	比率	残高	比率	
株式会社三井住友銀行	32,388	19.2%	32,850	19.5%	462
株式会社みずほ銀行	19,370	11.5%	19,646	11.6%	276
株式会社新生銀行	19,015	11.3%	19,015	11.3%	-
三井住友信託銀行株式会社	13,825	8.2%	14,022	8.3%	197
株式会社りそな銀行	10,126	6.0%	10,126	6.0%	-
株式会社日本政策投資銀行	5,900	3.5%	5,900	3.5%	-
株式会社福岡銀行	4,750	2.8%	4,750	2.8%	-
野村信託銀行株式会社	4,660	2.8%	4,660	2.8%	-
株式会社あおぞら銀行	3,435	2.0%	3,435	2.0%	-
株式会社三菱UFJ銀行	4,135	2.5%	3,200	1.9%	△935
株式会社千葉銀行	2,900	1.7%	2,900	1.7%	-
株式会社西日本シティ銀行	2,750	1.6%	2,750	1.6%	-
株式会社広島銀行	1,900	1.1%	1,900	1.1%	-
損害保険ジャパン株式会社	1,500	0.9%	1,500	0.9%	-
株式会社静岡銀行	500	0.3%	500	0.3%	-
<b>借入金 計</b>	<b>127,154</b>	<b>75.3%</b>	<b>127,154</b>	<b>75.3%</b>	<b>-</b>
<b>投資法人債 (機関投資家向け)</b>					
第4回無担保投資法人債	1,500	0.9%	1,500	0.9%	-
第6回無担保投資法人債	3,000	1.8%	3,000	1.8%	-
第8回無担保投資法人債	1,100	0.7%	1,100	0.7%	-
第9回無担保投資法人債	1,000	0.6%	1,000	0.6%	-
第12回無担保投資法人債	2,000	1.2%	2,000	1.2%	-
<b>投資法人債 (機関投資家向け) 計</b>	<b>8,600</b>	<b>5.1%</b>	<b>8,600</b>	<b>5.1%</b>	<b>-</b>
<b>投資法人債 (個人投資家向け)</b>					
第5回無担保投資法人債	6,000	3.6%	6,000	3.6%	-
第7回無担保投資法人債	9,000	5.3%	9,000	5.3%	-
第10回無担保投資法人債	10,000	5.9%	10,000	5.9%	-
第11回無担保投資法人債	8,000	4.7%	8,000	4.7%	-
<b>投資法人債 (個人投資家向け) 計</b>	<b>33,000</b>	<b>19.6%</b>	<b>33,000</b>	<b>19.6%</b>	<b>-</b>
<b>投資法人債 計</b>	<b>41,600</b>	<b>24.7%</b>	<b>41,600</b>	<b>24.7%</b>	<b>-</b>
<b>有利子負債 計</b>	<b>168,754</b>	<b>100.0%</b>	<b>168,754</b>	<b>100.0%</b>	<b>-</b>

## 有利子負債の内訳

(2021年6月末時点)



## 有利子負債比率 (総資産ベースLTV) の推移



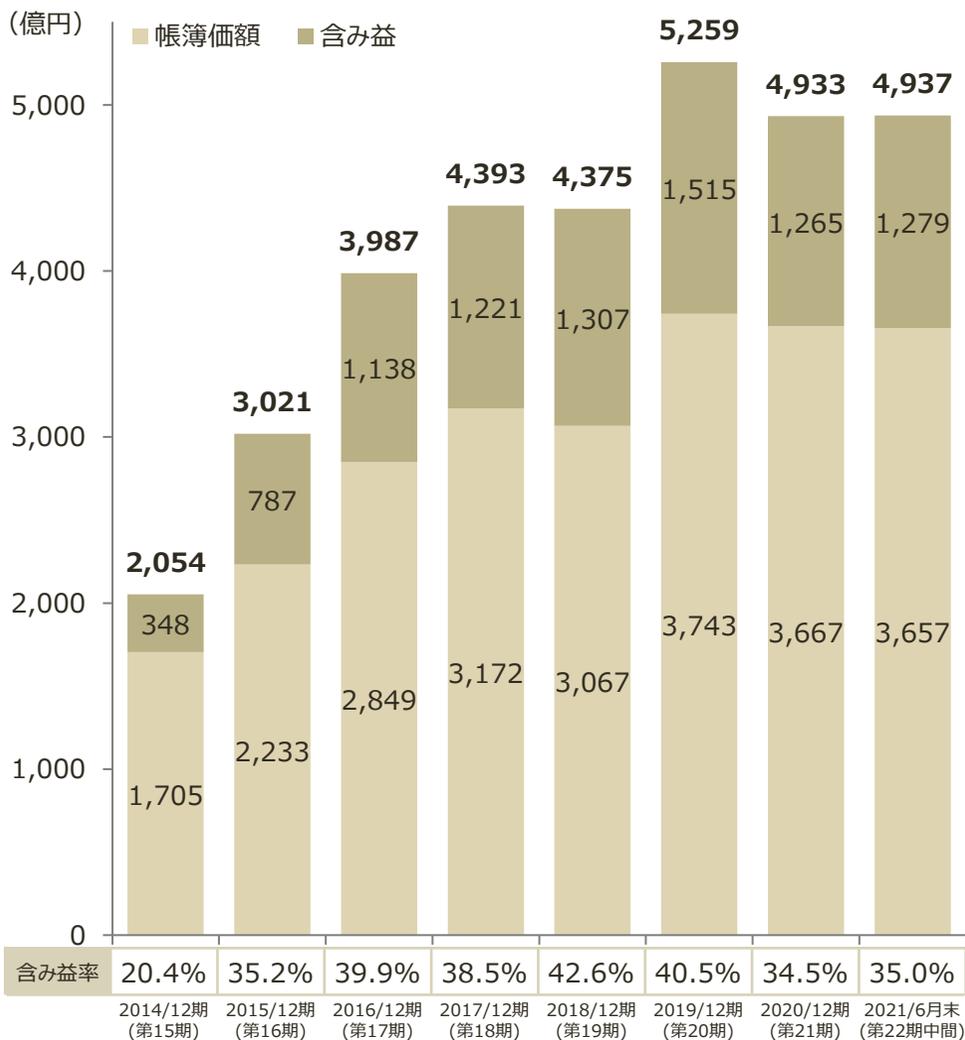
(注) 各期末時点における有利子負債比率です。

## 格付の状況

日本格付研究所 (JCR)	<b>A+</b> (ネガティブ)
格付投資情報センター (R&I)	<b>A</b> (ネガティブ)

# 1. 財務の状況 (続き)

### 鑑定評価額 (含み益) の推移



(注) 鑑定評価額から帳簿価額を控除した値が含み益となります。

### 鑑定評価額の変化

	2019/12期末	2020/6月末	2020/12期末	2021/6月末
物件数 (注2)	42	42	42	42
取得価格 (百万円)	369,708	369,708	370,031	370,031
鑑定価格 (百万円)	516,960	494,690	493,330	493,730
鑑定価格増減率	-	△4.3%	△0.3%	0.1%
CAPレート (注3)	4.5%	4.5%	4.6%	4.6%
CAPレート増減率 (注3)	-	+0.1pt	+0.0pt	△0.0pt
ネットキャッシュフロー (百万円)	23,098	22,422	22,566	22,556
ネットキャッシュフロー増減率 (注3)	-	△2.9%	0.6%	△0.0%

(注1) 各時点を価格時点とした鑑定評価額に基づきます。

(注2) 2019年12月期末、2020年6月末については、2020年7月に売却した相鉄フレッサイン新橋烏森口を除いた42物件の数値です。

(注3) CAPレート、CAPレート増減率及びネットキャッシュフロー増減率につき、四捨五入して表示しています。

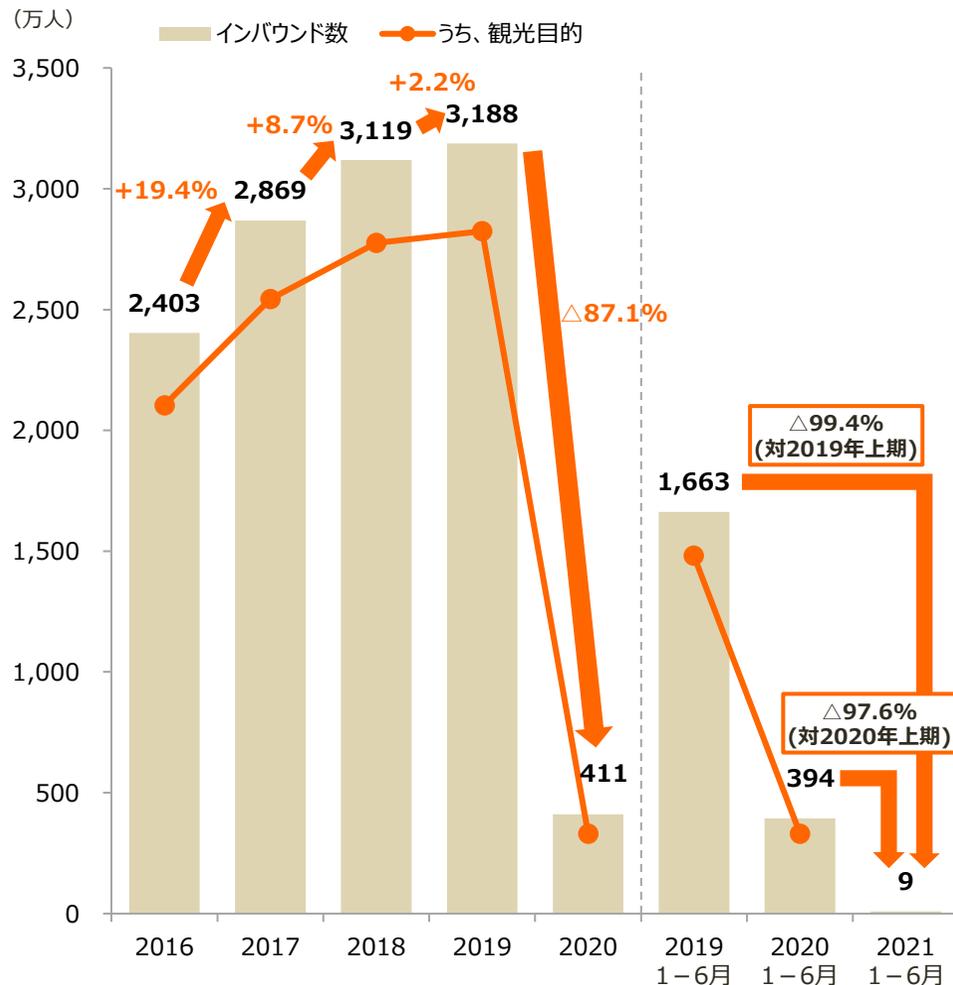
## V. マーケット環境

# 1. マーケット環境

◆ 観光目的の入国は制限され、国際的な移動の制約が続く

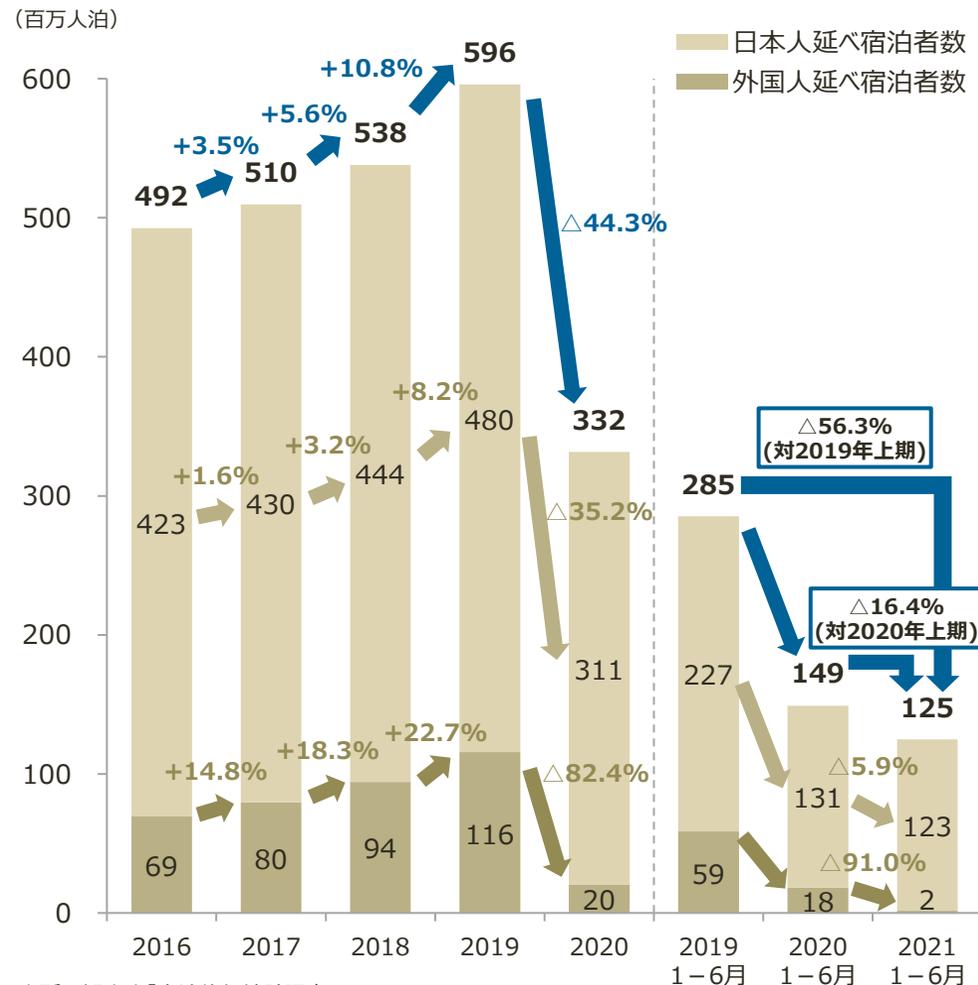
◆ 2021年上期の延べ宿泊者数は対前年同期比16.4%減少、対2019年同期比56.3%減少

### 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」  
 (注) 2021年1-5月は暫定値、6月は推計値です。

### 国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移



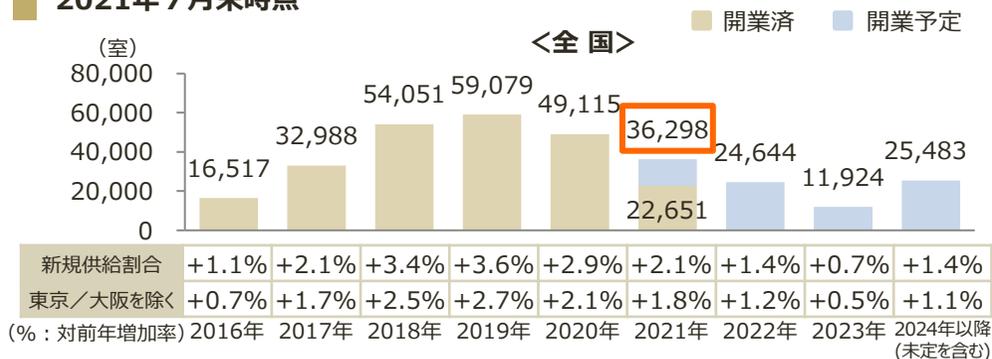
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」  
 (注) 百万人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、2021年1-5月は第2次速報値、6月は第1次速報値です。

# 1. マーケット環境 (続き)

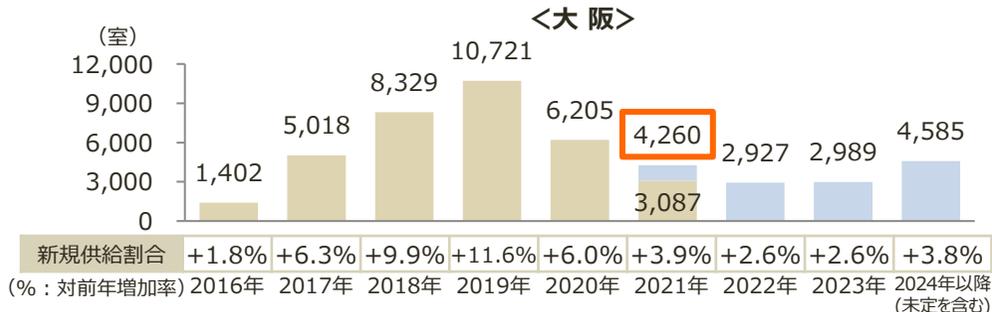
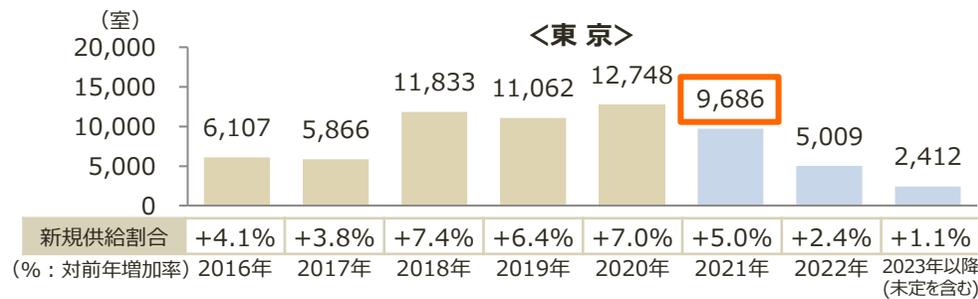
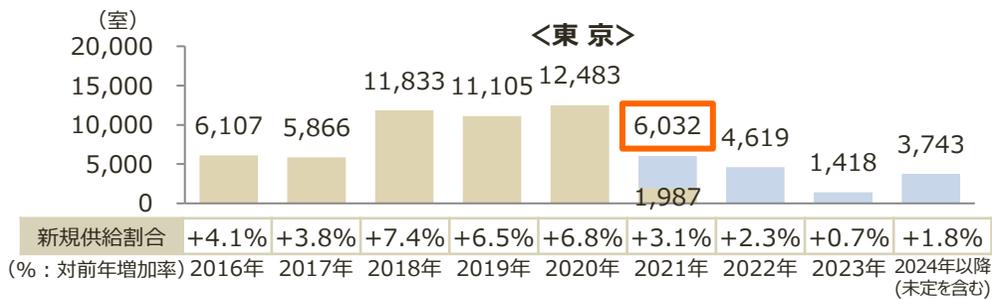
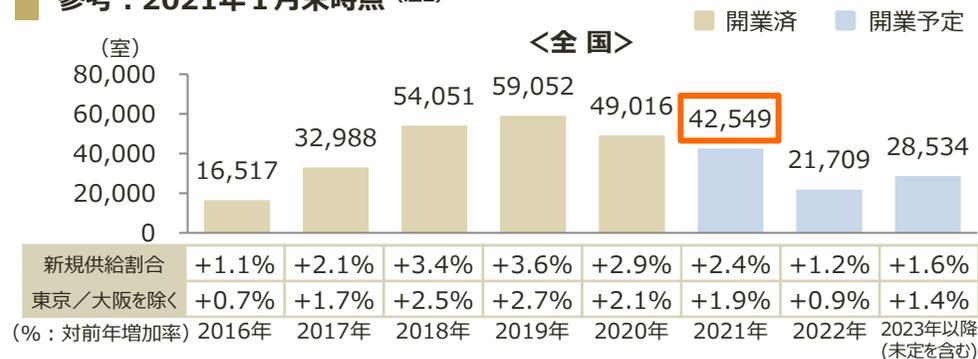
◆ 2021年新規供給 (開業予定) は、半年前の予想と比較し6千室以上減少

## 全国のホテル・旅館の新規供給客室数

### 2021年7月末時点



### 参考：2021年1月末時点 (注2)



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1) 新規供給割合とは、年初の総客室数 (ホテル及び旅館) 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室と仮定して試算しています。

(注2) 2020年12月期決算説明資料において公表したものです。

# 1. マーケット環境 (続き)

## 新型コロナウイルス感染症状況及び国内外の動き

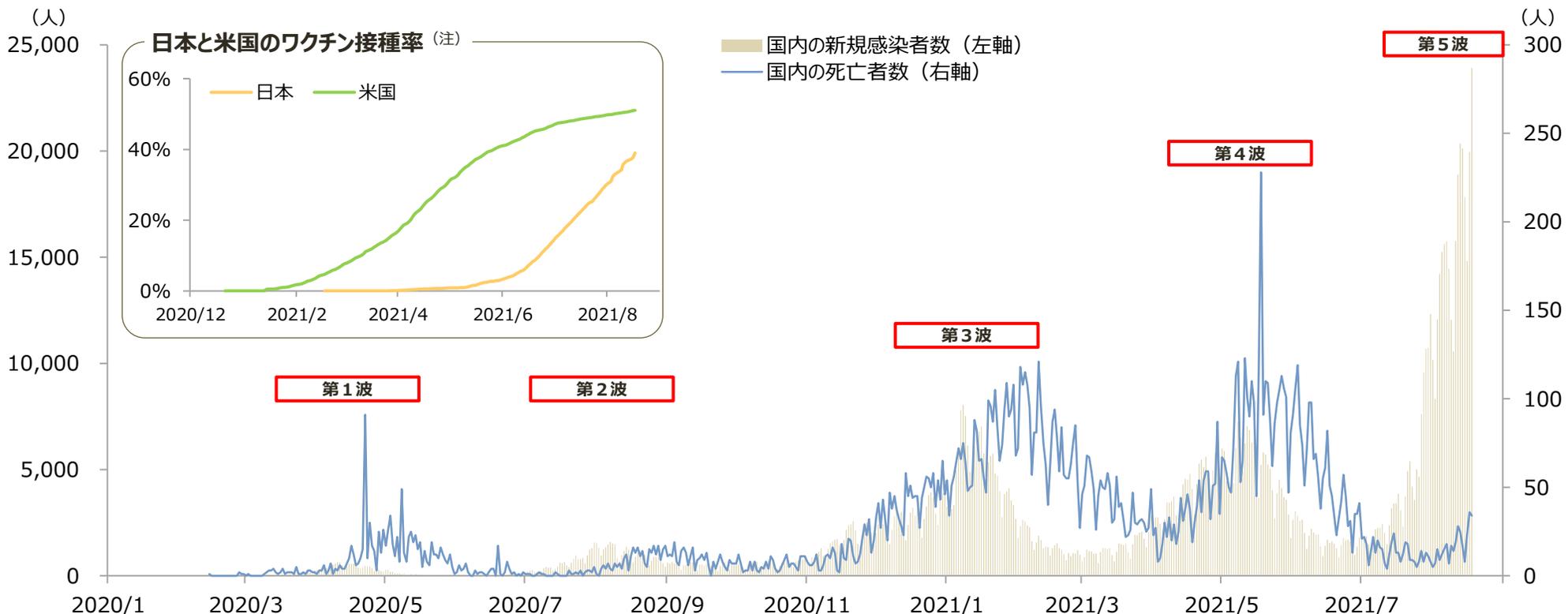
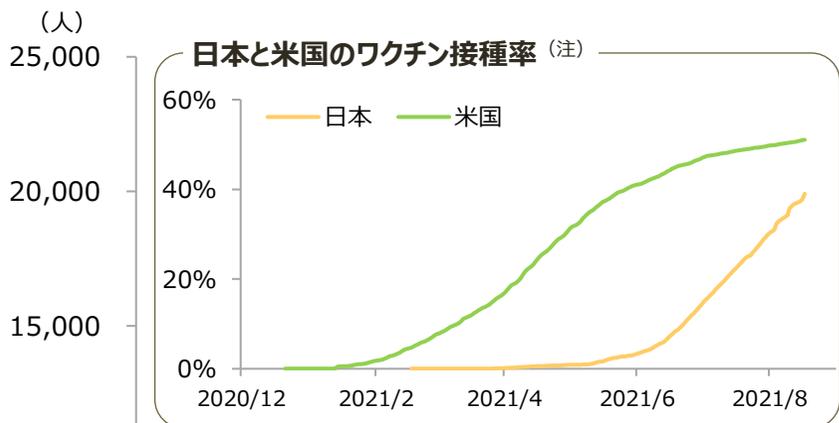
世界の動き

- 1/23 武漢封鎖 ● 3/24 東京オリンピック・パラリンピック延期決定
- 1/30 WHO緊急事態宣言
- 3/13 米国 国家非常事態宣言
- 3/16 EU域内への不要な渡航の30日間停止を提案、この後、欧州各国がロックダウンへ
- 10/14 フランスで再度の非常事態宣言
- 12/2 英国でワクチン接種開始
- 12/14 米国でワクチン接種開始
- 7/19 英国で大幅規制緩和
- 7/23 東京オリンピック開催

日本の動き

- 4/7 緊急事態宣言 (東京含む首都圏、関西圏、福岡県)
- 4/16 緊急事態宣言 (全都道府県へ拡大)
- 5/25 全国で緊急事態宣言解除
- 7/22 Go To トラベルキャンペーン開始
- 1/8 緊急事態宣言 (首都圏)
- 2/17 医療従事者へのワクチン接種開始
- 4/12 高齢者へのワクチン接種開始
- 4/25 緊急事態宣言 (東京、大阪、京都、兵庫)
- 12/28 Go To トラベルキャンペーンの一時停止
- 5/23 緊急事態宣言 (沖縄)
- 7/12 緊急事態宣言 (東京)
- 8/2 緊急事態宣言 (埼玉、千葉、神奈川、大阪)

日本と米国のワクチン接種率 (注)



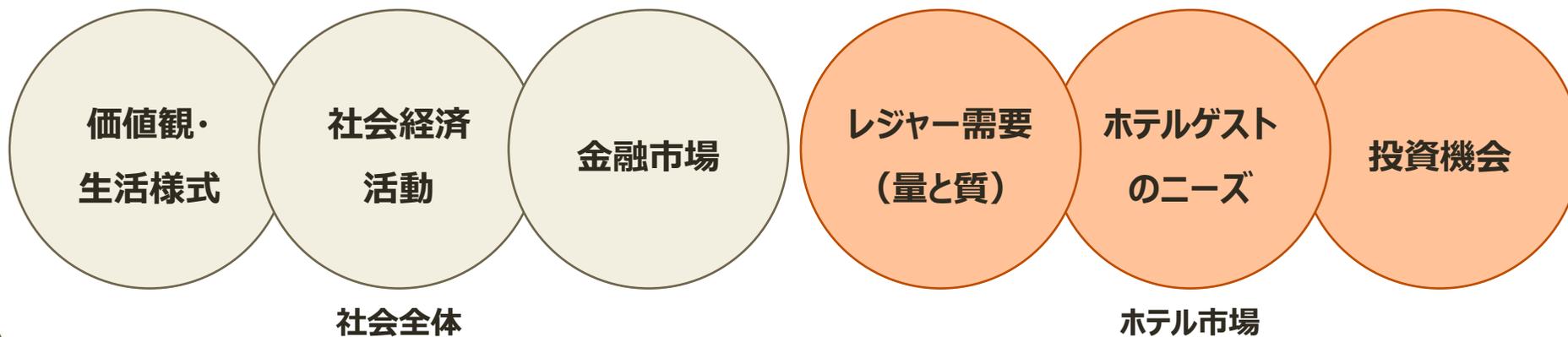
出所：厚生労働省「新型コロナウイルス感染症について」、Our World in Data ([https://ourworldindata.org/covid-vaccinations?country=OWID\\_WRL](https://ourworldindata.org/covid-vaccinations?country=OWID_WRL))  
 (注) 2021年8月17日時点。日本と米国のワクチン接種率は、所定回数のワクチン接種を終えた人の人口に占める割合を示しています。

VI. 最後に

●有効なワクチン、治療薬の開発・普及



## 大きな変化



## 変化への柔軟な対応

"With コロナを生き延びる"

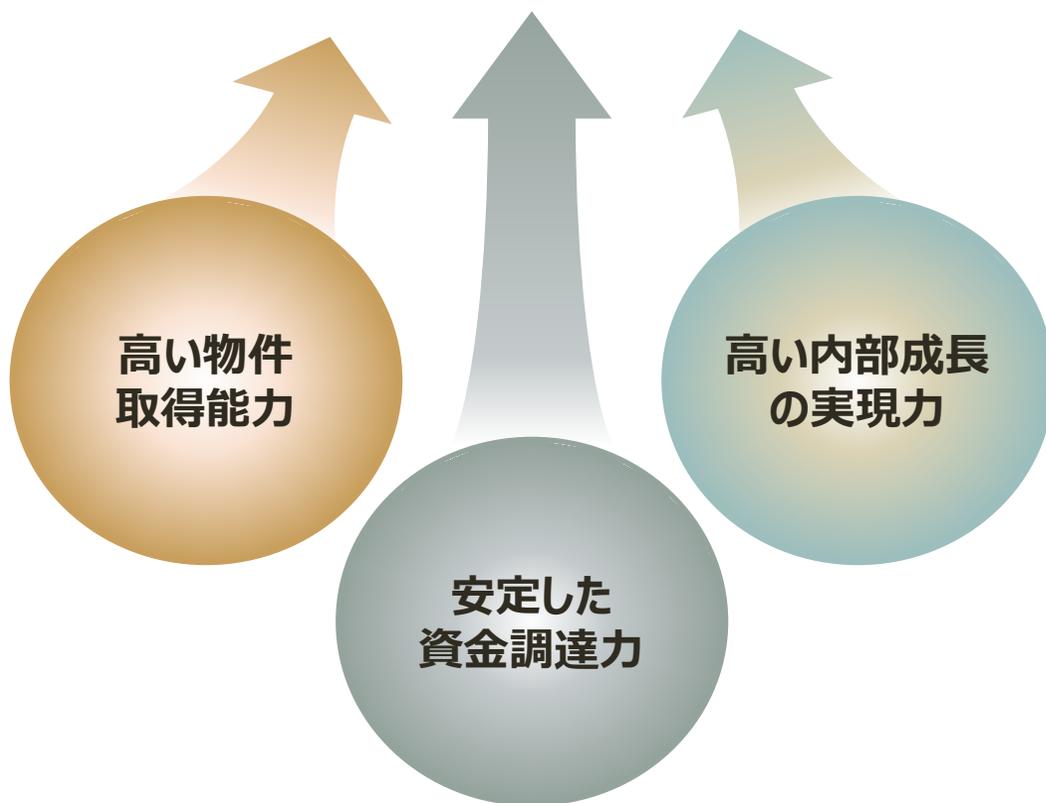
"Post コロナに適応する  
フロントランナーを目指す"



# Appendix 1

## 本投資法人の方針と戦略

## 中長期的な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

- アクティブ・アセットマネジメント戦略による安定性とアップサイド・ポテンシャルを両立させる運用手法
- 優良なオペレーターとのコラボレーションによるホテル収益の向上
- 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維持／強化

### 安定した資金調達力

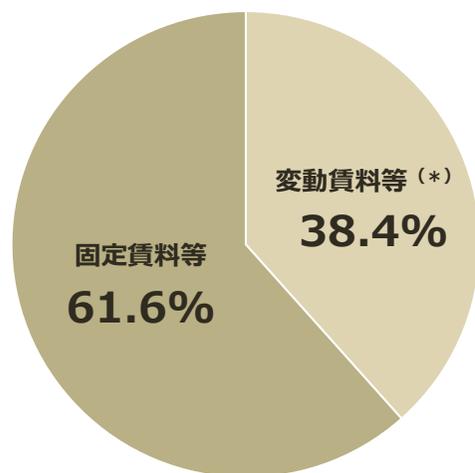
- 財務の健全性及び安定性の確保
- 資金調達手段の多様化

## 2. 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

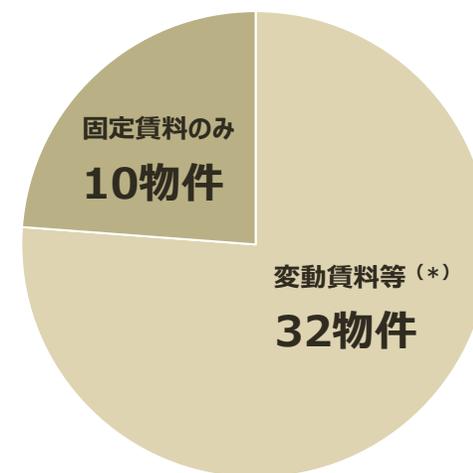


**賃料収入割合** (2019年実績 (年換算))



(\*) 変動賃料、売上歩合賃料、運営委託収入

**賃料形態割合** (2021年8月25日時点)



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

# 3. 外部成長戦略

## 外部環境に対する認識

### ホテル投資市場の動向

- 新型コロナウイルス（COVID-19）感染がまだ収束せず、緊急事態宣言が再三にわたり発出されるなど、景気悪化・経済活動自粛が続く中、ホテル収益の低迷が長期化し、テナントからの賃料減額・中途解約要請、ホテルオペレーターの信用不安等の事象が見受けられるなど、ホテルマーケットは依然として厳しい経営環境が続いている。
- 短期的には市況の不透明感及び金融機関の慎重な融資姿勢などから売主・買主の双方がマーケット動向を静観している状態であり、ホテル売買取引が停滞しているが、一方で事業会社によるオフバランス化を目的とした売買が行われるなど、徐々に動きが出始めており、今後かかる取引が増加していく可能性がある。
- 中長期的には、新型コロナウイルスのワクチン接種率の上昇などを契機として国内外の宿泊需要が回復することが期待されており、市況回復に伴いホテル投資が再び活発化していく可能性があるが、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おり、各ホテルの差別化が重要となっている。

## 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でき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についても、ホテルスペックやアップサイド実現の蓋然性等を勘案し個別に取得を検討
  - 特に、アクティブ・アセットマネジメント戦略の実行による内部成長及び既存物件とのシナジー効果が期待され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
- 新型コロナウイルスの影響により生じる以前とは異なる投資機会（事業会社によるオフバランス化を目的としたホテル売却、オペレーター不在の状態での売却等）に対して、HMJの効率的なホテルオペレーションプラットフォーム及び運営改善ノウハウ等を活用して対応

# 4. 内部成長戦略

## 外部環境に対する認識

### ホテル市場環境

- 新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大により、インバウンド需要・国内需要とも大幅に減少し、日本の観光産業、ホテル産業は停滞が続いている。一方で、国内外でのワクチン接種の進行や、感染拡大収束後の国・自治体による需要喚起施策等により、インバウンド需要・国内需要とも漸次回復していくものと見込まれる。
- 近年の旺盛なホテル需要を背景に新規ホテル供給が続いたことから、市場により需給の不均衡が見られるものの、アジア圏の経済成長に伴う中長期的な観光旅行マーケットの拡大トレンドに変化はないと考えられる。
- ホテル事業者は、一時的に大幅な市場環境の悪化にさらされるため、経営の健全性を維持する守りの戦略や、回復の機運を捉えた攻めの戦略への転換といった、変化への柔軟な対応が求められる。

## 基本方針

- アクティブ・アセットマネジメント戦略の着実な実行による「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「アクティブ・アセットマネジメント戦略」の立案及び実施
  - ・ 成長期待の高いホテルを中心とした収益力向上及び競争力強化につながる戦略的CAPEXの実行
  - ・ 賃料引上げ、アップサイド取込み可能な賃料スキームへの変更
  - ・ 運営委託方式の物件における運営委託報酬の削減
  - ・ 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
  - ・ 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
  - ・ ホテル売上面・費用面双方にわたる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
  - ・ 現下のマーケット環境に即した、各ホテルの特性を生かした商品造成による国内需要の喚起と取込み
- 安定収益の確保を実現する資本的支出の立案、実施、及び賃借人のモニタリング
  - ・ ホテル賃借人の信用力の分析、ホテル収支の把握、賃料負担力の注視、改善
  - ・ 競争力及び資産価値維持・向上につな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

# 5. 財務戦略

## 外部環境に対する認識

### 資金の調達環境及び金利の動向

- 東証REIT指数は、各国中央銀行による大規模な金融緩和の実施や新型コロナウイルスのワクチン普及による経済活動正常化の期待を背景に、昨年11月以来本年6月まで8か月連続の上昇。2021年上期のJ-REIT公募増資は12件と好調な投資口価格を背景に回復傾向。金融機関の支援姿勢に変化は見られないものの、ホテル等の一部のセクターにおいては、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、長期の融資に慎重姿勢、金利の上昇圧力も見られる。
- 短期、長期金利共に緩和的な政策を背景に低水準が継続。
- 投資法人債は、対前年比発行額増加。発行額のうち、7割超がグリーン・ソーシャル・サステナビリティボンド。

## 基本方針

- 財務の健全性及び安定性確保
- レンダー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

- 資本的支出のコントロール等を通じ、内部留保を確保し、財務基盤をより強化
- 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
- 返済期限の分散化に配慮しつつ、必要に応じて金利固定化等、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

保有ホテルに対する投資主の理解及び満足度の向上、投資主の裾野の拡大を図ることを目的として実施

## ◆ 優待券送付対象者

毎年6月末日（中間決算期末）時点で投資口10口以上保有の投資主  
 <2021年度>

対象人数 : 13,175人

利用可能期間 : 2021年10月1日～2022年9月30日の1年間

## ◆ 優待制度の内容

宿泊優待券5枚及びレストラン優待券5枚（注）を送付  
 各ホテルが提供する宿泊ベストレートから10%割引及び  
 レストラン利用料から10%割引

（注）レストラン優待は一部ホテルを除く

### 優待対象ホテル

#### HMJ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



オリエンタルホテル広島



ホテル日航アリパ



オキナワ マリオット リゾート & スパ



アクティブインターシティ広島  
（シェラトングランドホテル広島）



オリエンタルホテル福岡  
博多ステーション



ホリデー・イン大阪難波



ヒルトン成田



インターナショナルガーデンホテル成田



ホテル日航奈良



ヒルトン東京お台場



ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋



オリエンタルホテル  
ユニバーサル・シティ



ホテル オリエンタル エクスプレス  
福岡天神

新規追加

#### アコーグループホテル



イビス東京新宿



イビス スタイルズ 京都ステーション



メルキュールホテル札幌



イビス スタイルズ 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浜

## **Appendix 2**

### **保有物件情報**

# 1. ポートフォリオ

- ◆ 強いレジャー宿泊需要が存在するエリアに立地する競争力の高いホテルで構成されたポートフォリオ
- ◆ 戦略的投資対象地域をはじめとするレジャー需要の高い成長性を有するエリアへ選別的に投資

## ポートフォリオ概要

(2021年6月末時点)

### 資産規模 (注1)

**3,700** 億円

### ホテル数

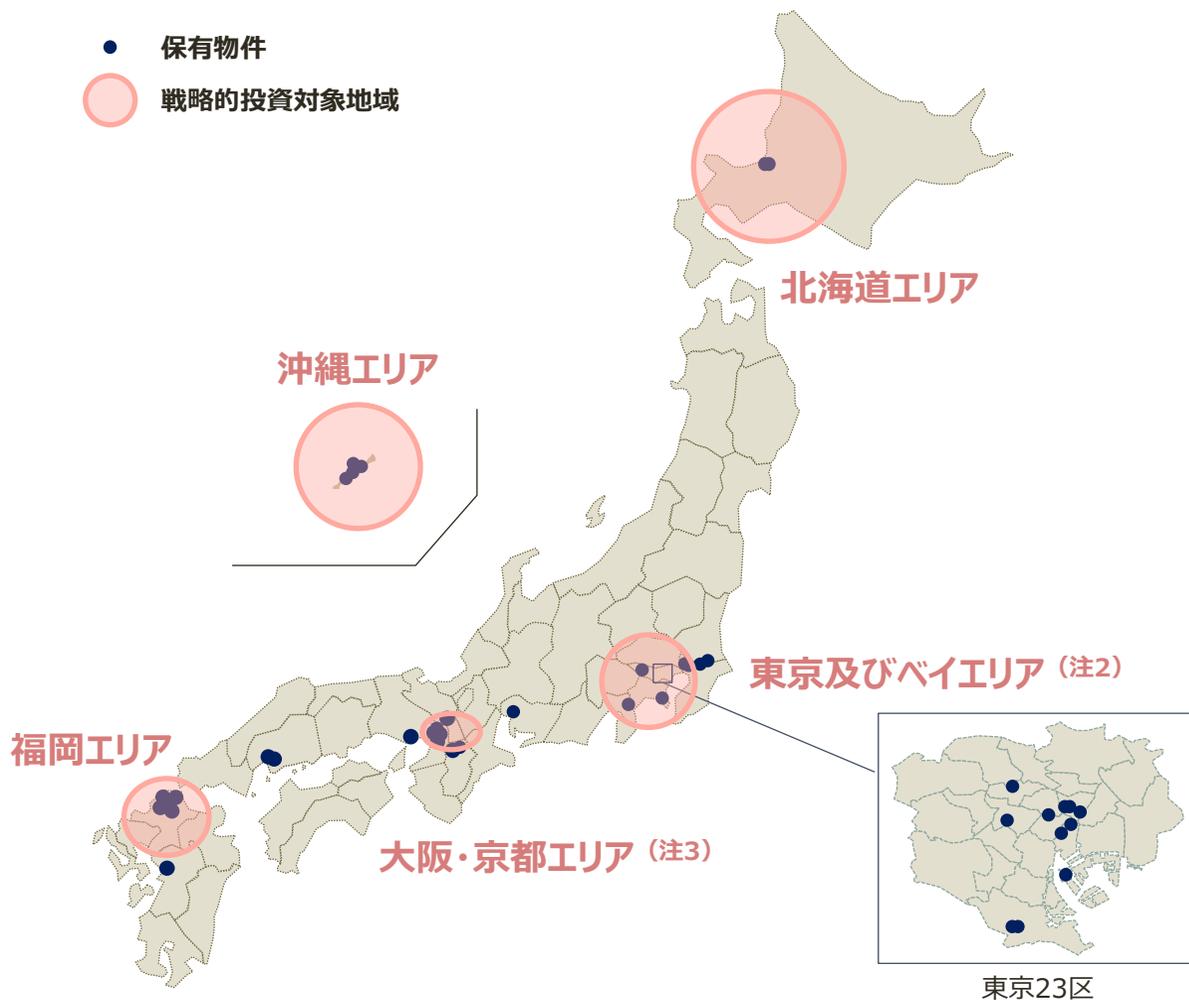
**42** 物件

(戦略的投資対象地域 **33** 物件)

### 総客室数

**11,485** 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。以下同じです。

(注2) ベイエリアとは、東京湾に面した神奈川県及び千葉県臨海地域を指します。

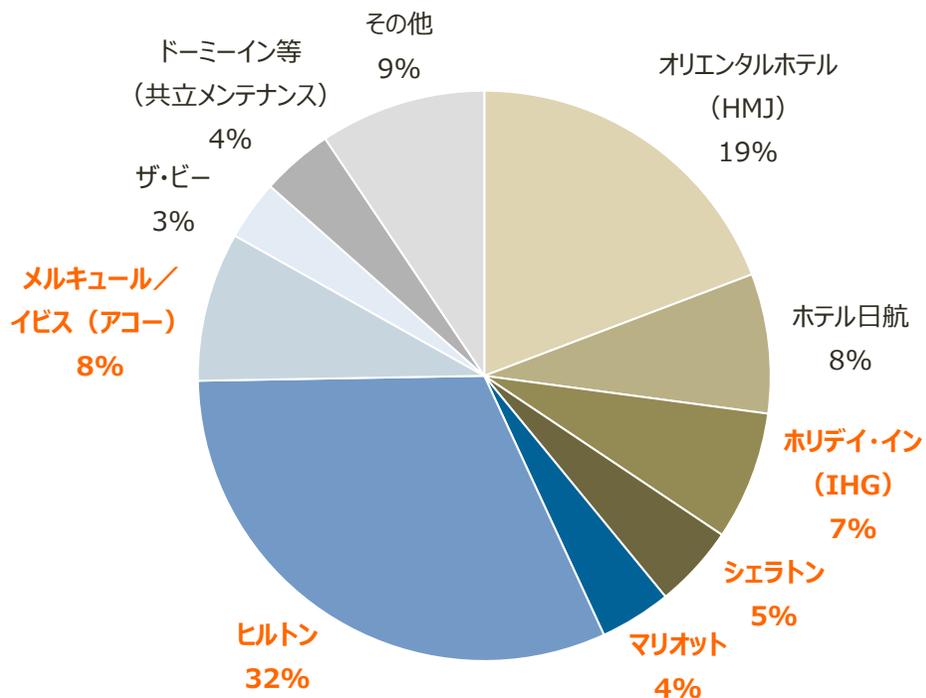
(注3) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

## 2. ポートフォリオの分散

- ◆ 広く分散の効いた質の高いポートフォリオ
- ◆ インターナショナルブランドによるインバウンドへの訴求

ブランド別投資比率

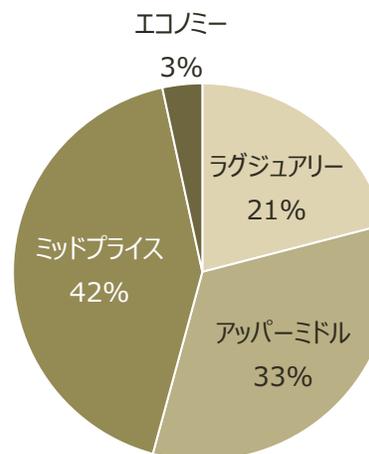
(2021年8月25日時点)



インターナショナルブランド比率 :  
56%

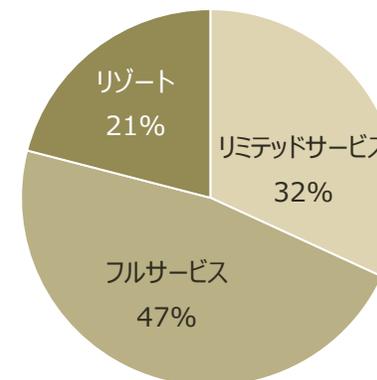
グレード別投資比率

(2021年6月末時点)



タイプ別投資比率

(2021年6月末時点)



(注) 取得価格ベースで算出しています。

# 3. 保有物件一覧 (1/2)

(2021年6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)	帳簿価額 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注6)	不動産運用 収益 (千円) (注7)	NOI (千円) (注7)	不動産運用 損益 (千円) (注7)
									第21期 (2020.12.31時点)		第22期 (2021.6.30時点)					
									鑑定評価額 (百万円)	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	323	兵庫	26.0	10,900	9,576	13,900	4.8%	14,000	4.8%	2.9%	969	△123,965	△267,192
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	511	千葉	26.2	19,900	17,215	32,100	4.4%	32,200	4.4%	5.4%	-	△59,239	△240,276
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	25.3	15,000	14,457	31,400	4.1%	31,400	4.1%	4.1%	140,717	88,108	17,321
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	27.8	4,100	4,088	4,130	4.9%	4,220	4.9%	1.1%	22,609	513	△43,018
5	ホテル日航アビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	27.2	18,900	17,899	28,800	4.8%	28,900	4.8%	5.1%	49,816	△24,348	△160,265
6	ザ・ビーチャタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	17.3	7,610	6,443	10,000	4.4%	10,000	4.4%	2.1%	255,504	232,689	171,847
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	14.7	4,070	3,622	5,300	4.9%	5,270	4.9%	1.1%	147,469	134,832	87,123
8	ドーミーイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	熊本	13.4	2,334	2,146	3,030	5.6%	2,950	5.6%	0.6%	97,230	85,457	61,520
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	34.8	1,120	1,174	2,280	4.1%	2,280	4.1%	0.3%	6,499	510	△12,433
10	ドーミーイン・global cabin 浅草	リミテッドサービス	エコノミー	75	東京	24.3	999	929	1,280	4.0%	1,280	4.0%	0.3%	31,997	27,604	21,202
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	26.3	2,130	2,067	4,510	4.4%	4,530	4.4%	0.6%	120,000	112,000	99,000
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	21.3	2,050	1,754	2,430	5.0%	2,430	5.0%	0.6%	75,000	67,000	48,000
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	19.2	1,720	1,802	1,910	4.0%	1,900	4.0%	0.5%	48,645	41,345	33,029
14	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	13.4	3,746	3,473	5,390	4.4%	5,350	4.4%	1.0%	135,763	119,473	101,078
15	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	24.3	2,108	2,036	2,930	4.1%	2,930	4.1%	0.6%	67,200	59,333	48,747
16	東横イン博多駅駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	福岡	19.8	1,652	1,391	2,750	4.5%	2,750	4.5%	0.4%	70,519	63,636	54,531
17	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (注8)	リゾート	ミッドプライス	330	大阪	20.0	6,000	5,924	15,400	5.0%	15,400	5.0%	1.6%	290,788	234,452	186,149
18	チザイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	18.2	823	770	1,370	4.6%	1,370	4.6%	0.2%	421	△3,099	△7,826
19	チザンホテル蒲田 (注9)	リミテッドサービス	エコノミー	105	東京	29.4	1,512	1,483	2,010	4.8%	2,020	4.8%	0.4%	70	△7,300	△23,067
20	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	33.0	26,050	26,226	39,900	4.3%	40,300	4.3%	7.0%	989,235	847,882	754,430
21	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	40.8	7,243	7,858	9,900	4.1%	9,900	4.1%	2.0%	67,209	12,928	△42,133
22	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	12.3	6,600	6,626	10,200	4.3%	9,990	4.3%	1.8%	23,193	△19,990	△38,026
23	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	10.9	6,797	6,486	11,100	4.7%	11,100	4.7%	1.8%	25,132	△38,935	△79,477

### 3. 保有物件一覧 (2/2)

(2021年6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)	帳簿価額 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注6)	不動産運用 収益 (千円) (注7)	NOI (千円) (注7)	不動産運用 損益 (千円) (注7)
									第21期 (2020.12.31時点)		第22期 (2021.6.30時点)					
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート				
24	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	12.2	6,000	5,753	10,500	4.7%	10,500	4.7%	1.6%	55,243	△66,887	△112,292
25	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	11.9	3,000	2,813	6,940	4.7%	6,950	4.7%	0.8%	-	△28,115	△59,716
26	ザ・ビー 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	39.0	6,520	6,581	6,980	4.2%	7,020	4.2%	1.8%	169,338	155,109	139,282
27	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	34.9	2,610	2,695	2,560	5.1%	2,570	5.1%	0.7%	22,336	9,788	△6,897
28	ザ・ビー 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	23.8	2,300	2,341	4,330	4.3%	4,330	4.3%	0.6%	17,761	11,245	103
29	ホテル フランス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	29.9	3,105	3,128	4,080	4.6%	4,040	4.7%	0.8%	150,000	119,016	95,844
30	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	27.7	1,650	1,627	3,310	4.6%	3,340	4.6%	0.4%	124,002	79,273	61,327
31	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	16.4	14,950	14,742	17,200	4.9%	17,200	4.9%	4.0%	-	△42,120	△179,550
32	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	10.8	17,320	17,190	21,000	4.6%	20,700	4.6%	4.7%	408,764	228,078	117,191
33	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	11.5	6,705	6,593	7,430	4.0%	7,440	4.0%	1.8%	174,985	161,900	141,739
34	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	フルサービス	アッパーミドル	221	福岡	36.0	7,197	9,318	15,200	4.6%	15,200	4.6%	1.9%	81,313	△43,183	△253,874
35	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッドサービス	ミッドプライス	314	大阪	12.9	27,000	26,861	26,500	4.3%	26,500	4.3%	7.3%	-	△24,501	△105,166
36	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (注10)	リミテッドサービス	ミッドプライス	263	福岡	22.2	5,248	5,849	6,650	4.8%	6,480	4.8%	1.4%	274,043	206,261	184,654
37	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	32.3	15,250	15,667	15,000	4.2%	14,800	4.2%	4.1%	352,822	65,360	△21,967
38	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	27.9	13,175	13,291	13,400	4.6%	13,600	4.6%	3.6%	-	△42,457	△147,853
39	インターナショナルガーデンホテル成田	フルサービス	ミッドプライス	463	千葉	25.1	9,125	9,125	9,500	4.8%	9,520	4.8%	2.5%	76,576	54,329	△20,189
40	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	23.3	10,373	10,298	9,790	4.8%	9,890	4.8%	2.8%	-	△24,144	△98,497
41	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	124	大阪	3.4	2,738	2,823	2,840	4.7%	2,880	4.7%	0.7%	-	△7,022	△13,753
42	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	25.5	62,400	63,581	68,100	3.7%	68,300	3.7%	16.9%	-	△165,255	△306,978
合計 又は 平均		-	-	11,485	-	23.4	370,031	365,741	493,330	-	493,730	-	100.0%	4,573,905	2,498,490	184,486

- (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「エコミー」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) 2021年6月末時点の帳簿価額を記載しています。  
(注6) 「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表示しています。  
(注7) 2021年1月から6月までの6か月間の実績値です。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て表示しています。  
(注8) 2021年7月1日付でホテル京阪 ユニバーサル・シティより名称変更しました。  
(注9) 2021年1月1日付でホテルピスタ蒲田東京より名称変更しました。  
(注10) 2021年6月18日付でホテルアセント福岡より名称変更しました。

# 4. 賃貸借契約の概要 (1/3)

(2021年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 満了日	契約賃料 (注2)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2021-2022年)	
										時期	内容	2021年	2022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		ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	15年	2034年12月	【2021年】ホテルのAGOP×86% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ							【2021年】ホテルのAGOP×79% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額					
3	なんばオリエンタルホテル							【2021年】ホテルのAGOP×91% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額					
4	オリエンタルホテル広島							【2021年】ホテルのAGOP×89% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額					
5	ホテル日航アリビラ							【2021年】ホテルのAGOP×74% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】HMJ5ホテル年額3,221百万円+ホテルのAGOPが4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額					
6	ザ・ビー・タワー沖縄	定期借家	固定			20年	2026年6月	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	2026年10月	月額24百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
8	ドゥーミーイン熊本	定期借家	固定			12年	2023年3月	月額16百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2020年4月	同額	-	-
9	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	普通借家	固定			3年	2023年3月	月額5百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2020年4月	同額	-	-
10	博多中洲ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定			3年	2024年3月	月額20百万円	双方協議の上改定可	2021年4月	同額	-	-
11	奈良ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定			3年	2023年3月	月額11百万円	双方協議の上改定可	2020年3月	同額	-	-
12	R&Bホテル上野広小路	普通借家	固定			20年	2022年4月	月額8百万円	双方協議の上改定可	2011年4月	増額 (+3.0%)	-	契約満了 (4月)
13	コンフォートホテル東京東日本橋	定期借家	固定+売上歩合			20年	2028年1月	月額21百万円+売上歩合賃料	双方協議の上改定可 (5年毎)	2018年4月	同額 (売上歩合賃料の導入)	-	-
14	スマイルホテル日本橋三越前	普通借家	固定+売上歩合			3年	2023年3月	月額11百万円+売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2020年3月	同額	-	-
15	東横イン博多口駅前本館・シングル館	普通借家	固定			30年	2031年9月	月額11百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-

# 4. 賃貸借契約の概要 (2/3)

(2021年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 満了日	契約賃料 (注2)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2021-2022年)	
										時期	内容	2021年	2022年
16	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (注4)	定期借家	固定 + 変動	(株)大阪桜島オペレーションズ		10.5年	2031年12月	年額350百万円+ホテルのAGOPが370百万円を超えた額に95%を乗じた金額 (なお、2021年6月から2022年6月までの固定賃料の支払は免除。変動賃料の起算日は2022年1月1日)	原則賃料改定不可	2021年7月	借借人変更及びスキーム変更	-	-
17	チサンイン蒲田	定期借家	変動	ソラレホテルズ アンドリゾーツ(株)	(株)SHRホテルズ	7年	2026年12月	ホテルのGOP×86% (ただし、0円を下回る場合は0円)	-	2020年1月	同額	-	-
18	チサンホテル蒲田 (注5)	定期借家	変動			5年	2025年12月	ホテルのGOP×86% (ただし、0円を下回る場合は0円)	-	2021年1月	借借人変更及びスキーム変更	-	-
19	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	2022年12月	月額163百万円 + 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2019年1月	契約更新 (増額)	-	契約満了 (12月)
20	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	2024年6月	ホテルのGOP相当額	-	2012年7月	スキーム変更	-	-
21	イビス スタイルズ 京都ステーション	-	運営委託			12年	2024年12月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
22	イビス スタイルズ 札幌	-	運営委託			10年	2024年12月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
23	メルキュールホテル札幌	-	運営委託			15年	2029年9月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
24	メルキュールホテル沖縄那覇	-	運営委託			10年	2024年4月	ホテルのGOP相当額	-	-	-	-	-
25	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	2024年8月	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2019年8月	賃料改定済 (増額)	-	-
26	ザ・ビー 池袋	定期借家	固定 + 変動	(株)イシン・イクブクロ・オペレーションズ		9.5年	2024年7月	【2021年】年額38百万円 + ホテルのAGOPに連動 【2022年】年額80百万円 + ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	-
27	ザ・ビー 八王子	定期借家	固定 + 変動	(株)イシン・ハチオウジ・オペレーションズ		9.5年	2024年7月	【2021年】年額21百万円 + ホテルのAGOPに連動 【2022年】年額45百万円 + ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	-
28	ザ・ビー 博多	定期借家	固定 + 変動	(株)イシン・ハカチ・オペレーションズ		9.5年	2024年7月	【2021年】年額28百万円 + ホテルのAGOPに連動 【2022年】年額59百万円 + ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	-
29	ザ・ビー 水道橋	定期借家	固定 + 変動	(株)イシン・スイドワシ・オペレーションズ		5年	2026年12月	【2021年】年額13百万円 + ホテルのAGOPに連動 【2022年】年額30百万円 + ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	-	-
30	ホテル フランス	定期借家	固定	(株)ブライダルプロデュース		19年	2024年10月	月額25百万円	賃料改定不可	-	-	-	-
31	オキナワ マリオットリゾート & スパ	定期借家	固定 + 変動	(株)ラグーンリゾート名護		10年	2030年12月	【2021年】ホテルのAGOP×89% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】年額550百万円 + ホテルのAGOPが 655百万円を超えた額に95%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
32	アクティブインターシティ広島 (シエラトンブランドホテル広島)	定期借家	固定 + 変動	(株)A・I・C広島 マネジメント	Luxury Hotels International of Hong Kong Limited	11年	2026年12月	【2021年】ホテルのAGOP×93% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】年額348百万円 + ホテルのAGOPが 360百万円を超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-

# 4. 賃貸借契約の概要 (3/3)

(2021年6月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 <sup>(注1)</sup>	借借人	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 満了日	契約賃料 <sup>(注2)</sup>	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2021-2022年)	
										時期	内容	2021年	2022年
33	カンデオホテルズ上野公園	定期借家	固定	(株)カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント		20年	2030年2月	非開示 <sup>(注3)</sup>	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	非開示 <sup>(注3)</sup>	-	-
34	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	定期借家	固定+変動	(株)ホテルセンターザ		15年	2034年12月	【2021年】ホテルのAGOP×97% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】年額425百万円+ホテルのAGOPが 442百万円を超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
35	ホリデイ・イン大阪難波	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	2031年10月	【2021年】ホテルのAGOP×98% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】年額576百万円+ホテルのAGOPが 580百万円を超えた額に97%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
36	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 <sup>(注6)</sup>	定期借家	固定+変動	(株)福岡天神オペレーションズ		10.5年	2031年12月	年額150百万円+ホテルのAGOPが165百万円を超え た額に97%を乗じた金額 (なお、2021年6月から 2022年6月までの固定賃料の支払は免除。変動賃 料の起算日は2022年1月1日)	原則賃料改定不可	2021年6月	借借人変更及び スキーム変更	-	-
37	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	2029年12月	非開示 <sup>(注3)</sup>	双方協議の上改定可	-	-	-	-
38	ヒルトン成田	定期借家	固定+変動	(株)ナリタコスゲ・オペレーションズ		20年	2037年6月	【2021年】ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】年額444百万円+ホテルのAGOPが 450百万円を超えた額に93%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
39	インターナショナルガーデンホテル成田	定期借家	固定+変動	(株)ナリタシクラ・オペレーションズ		10年	2027年6月	【2021年】ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】年額336百万円+ホテルのAGOPが 360百万円を超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
40	ホテル日航奈良	定期借家	固定+変動	(株)ホテルマネジメント	(株)オークラニックホテル マネジメント	10年	2030年12月	【2021年】ホテルのAGOP×95% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】年額420百万円+ホテルのAGOPが 440百万円を超えた額に95%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
41	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	定期借家	固定+変動	(株)オリエンタルエクスプレス		10年	2028年3月	【2021年】ホテルのAGOP×87% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】年額110.4百万円+ホテルのAGOPが 128百万円を超えた額に91%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-
42	ヒルトン東京お台場	定期借家	固定+変動	(株)東京ヒューマニアエンタプライズ		11年	2029年12月	【2021年】ホテルのAGOP×97% (当該金額が0円未満の場合は0円) 【2022年】年額1,600百万円+ホテルのAGOPが 1,660百万円を超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2020年8月	スキーム変更 (2020年2月-2021年 12月全額変動) (2022年以降 変動賃料率変更)	-	-

(注1) 「賃料種別」はそれぞれ以下の賃料形態であることを表しています。

- 「固定」: 固定賃料物件
- 「変動」: 変動賃料物件
- 「運営委託」: 運営委託契約
- 「固定+変動」: 固定・変動賃料併用物件
- 「固定+売上歩合」: 固定賃料に加え、所定の条件が成就した場合に売上歩合賃料が発生する物件

(注2) 駐車場、共益費等を含む税別の金額です。

- (注3) 賃料の内容につき借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。
- (注4) 2021年7月1日付でホテル京阪 ユニバーサル・シティよりブランドを行ったため、新規契約条件を記載しています。
- (注5) 2021年1月1日付でホテルピスタ蒲田東京よりブランドを行ったため、新規契約条件を記載しています。
- (注6) 2021年6月18日付でホテルアセント福岡よりブランドを行ったため、新規契約条件を記載しています。

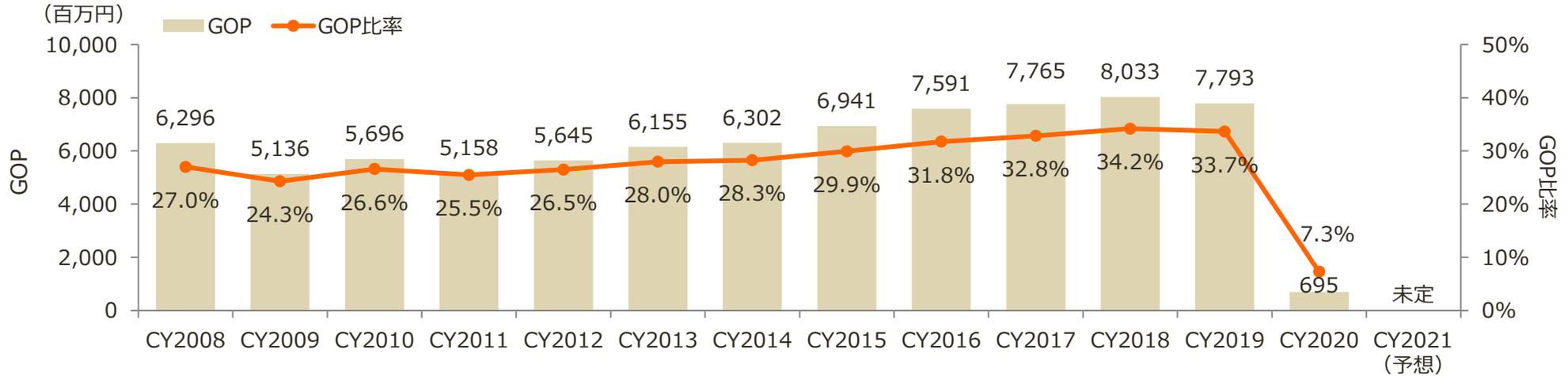
## 5. ホテル別の主なCAPEX Ⅲ

※（ ）内数字は支出額（単位：百万円）

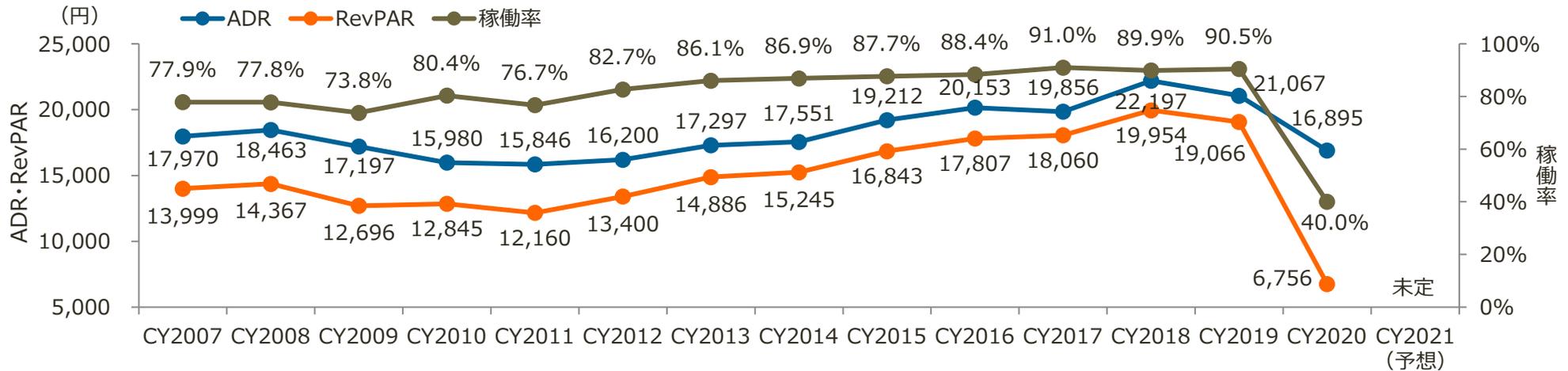
	2012/12期	2013/12期	2014/12期	2015/12期	2016/12期	2017/12期	2018/12期	2019/12期	2020/12期	2021/12期 計画
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	-	-	-	チャペル (36)	7階客室 (50) 各階バルコニー (62) バー (85)	ブライダルサロン (76)	3階レストラン個室、 バルコニー等 (19)	レストラン (30) ブライズルームの客室化 (40)	-	-
オリエンタルホテル 東京ベイ	-	レストラン (45)	-	-	4階客室 (101)	-	11-12階客室等 (140)	-	-	-
なんば オリエンタルホテル	-	5-8階角部屋 (10)	-	-	9階客室 (91)	7階客室 (77)	6階客室 (78)	-	-	-
ホテル日航アリア	-	-	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 (31)	-	1階客室等 (16)	-	-	-
オリエンタルホテル 広島	-	-	23階宴会場 (10)	-	7-10階客室 (43) 4階宴会場 (38)	-	チャペル (10)	13-14階客室 (14)	カフェ増席 (8.5)	-
イbis東京新宿	2階ロビー、レストラン、 3,5,7,9階客室 (170)	-	-	-	3-10階客室 (192)	3-10階客室 (312)	-	-	-	-
ホリデイ・イン 大阪難波	-	-	-	-	-	-	4,6,7,12階客室 (115)	10-11階客室 (72) 8-9階客室 (72)	-	-
イbis スタイルズ 札幌	-	-	-	-	-	-	1階空室区画 (28)	-	-	-
メルキュールホテル 札幌	-	-	-	-	-	-	宴会場 (15)	-	-	-
ザ・ビー 池袋	-	-	-	-	-	-	3-10階客室等 (18)	-	-	-
オキナワ マリオット リゾート & スパ	-	-	-	-	-	-	-	レストラン (142)	-	-
オリエンタルホテル 福岡 博多ステーション	-	-	-	-	-	-	-	大規模改修工事 (1,690)	-	-
ヒルトン東京 お台場	-	-	-	-	-	-	-	-	宴会場 (92)	-

# 6. HMJ5ホテルハイライト

### GOP・GOP比率の推移



### 主要指標の推移



(注) 2019年5月度以降、サービス料の有無によるホテル間のADR及びRevPARのばらつきを排除するため、これらにサービス料を含める変更をしています。

# 7. 貸借対照表

(単位：百万円)

(時点)	2020年12月期 期末 2020.12.31	2021年12月期 中間期末 2021.6.30	差異
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>	<b>29,841</b>	<b>26,309</b>	<b>△3,531</b>
現金及び預金 (注1)	28,553	25,225	△3,327
営業未収入金	672	540	△131
その他	615	542	△73
<b>固定資産</b>	<b>370,221</b>	<b>369,047</b>	<b>△1,174</b>
有形固定資産	333,303	332,275	△1,028
信託建物 (注2)	114,887	113,853	△1,033
信託土地	216,410	216,410	—
その他 (注3)	2,006	2,011	5
無形固定資産	33,991	33,970	△20
投資その他の資産	2,926	2,801	△124
差入敷金及び保証金	162	162	—
その他	2,763	2,638	△124
<b>繰延資産</b>	<b>233</b>	<b>198</b>	<b>△35</b>
<b>資産合計</b>	<b>400,296</b>	<b>395,554</b>	<b>△4,741</b>

(注1) 信託現金及び信託預金を含みます。

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

(注3) 機械及び装置、工具・器具及び備品、建設仮勘定の合計額です。

(時点)	2020年12月期 期末 2020.12.31	2021年12月期 中間期末 2021.6.30	差異
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>	<b>28,922</b>	<b>38,157</b>	<b>9,234</b>
営業未払金	2,654	1,251	△1,403
短期借入金	12,782	19,582	6,800
1年内償還予定投資法人債	1,500	1,500	—
1年内返済予定長期借入金	10,800	14,900	4,100
その他未払金	672	527	△144
前受金	423	336	△86
その他	90	59	△31
<b>固定負債</b>	<b>150,172</b>	<b>139,090</b>	<b>△11,081</b>
投資法人債	40,100	40,100	—
長期借入金	103,572	92,672	△10,900
預り敷金及び保証金	5,397	5,350	△47
デリバティブ債務	767	632	△134
その他	335	335	0
<b>負債合計</b>	<b>179,095</b>	<b>177,248</b>	<b>△1,846</b>
<b>純資産の部</b>			
出資総額	186,894	187,194	300
出資剰余金	21,746	21,746	—
一時差異等調整積立金	10,617	10,311	△305
圧縮積立金	1,174	1,174	—
当期末処分利益	1,527	△1,485	△3,012
その他	△759	△635	123
<b>純資産合計</b>	<b>221,201</b>	<b>218,306</b>	<b>△2,894</b>
<b>負債・純資産合計</b>	<b>400,296</b>	<b>395,554</b>	<b>△4,741</b>

# 8. ポートフォリオマップ

- ◆ 強いレジャー宿泊需要が存在するエリアに立地する競争力の高いホテルで構成されたポートフォリオ
- ◆ 戦略的投資対象地域をはじめとするレジャー需要の高い成長性を有するエリアへ選別的に投資

## 資産規模

3,700 億円

## ホテル数

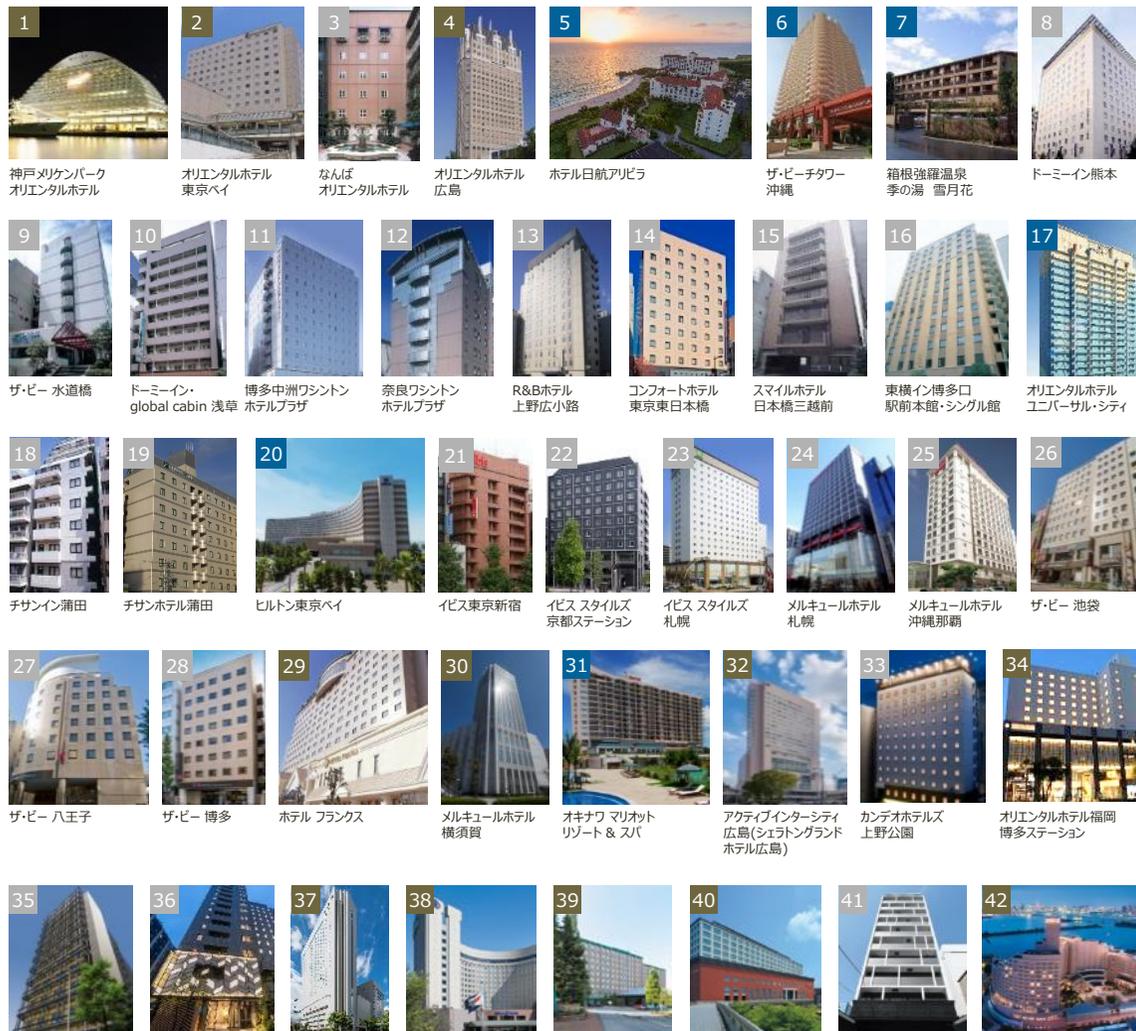
42 物件

## 総客室数

11,485 室



(2021年8月25日時点)



(注1) ベイエリアとは、東京湾に面した神奈川県及び千葉県の一部の臨海地域を指します。  
(注2) 大阪・京都エリアとは、大阪府及び京都府を指します。

## Appendix 3

### 投資主構成と投資口価格

# 1. 大口投資主・投資口保有区分

## 大口投資主上位10社

### 2020年12月末時点

順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 <sup>(注)</sup> (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	739,108	16.56
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	429,005	9.61
3	野村信託銀行株式会社 (投信口)	226,474	5.07
4	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	162,196	3.63
5	ピーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアーツ 10 パーセント	158,778	3.55
6	SDSS K INVESTCO LIMITED	117,567	2.63
7	ELLIOTT INTERNATIONAL LP	93,886	2.10
8	ザバンク オブ ニューヨーク 133970	67,259	1.50
9	ザバンク オブ ニューヨーク メロン 140044	63,797	1.42
10	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	63,476	1.42
合計		2,121,546	47.54

### 2021年6月末時点

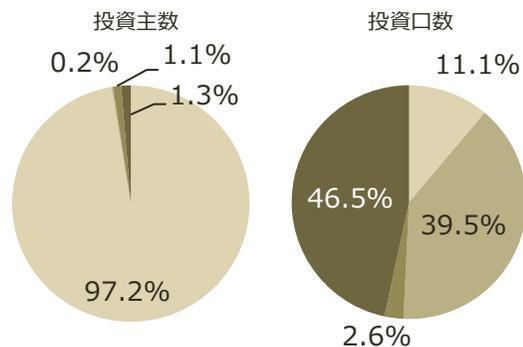
順位	氏名又は名称	保有投資口数 (口)	保有比率 <sup>(注)</sup> (%)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	738,140	16.52
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	460,578	10.31
3	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	205,527	4.60
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	199,616	4.46
5	SDSS K INVESTCO LIMITED	117,567	2.63
6	ELLIOTT INTERNATIONAL LP	93,886	2.10
7	クレディ・スイス証券株式会社	88,010	1.97
8	ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	71,084	1.59
9	ゴールドマン サックス インターナショナル	68,162	1.52
10	ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	66,943	1.49
合計		2,109,513	47.22

(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

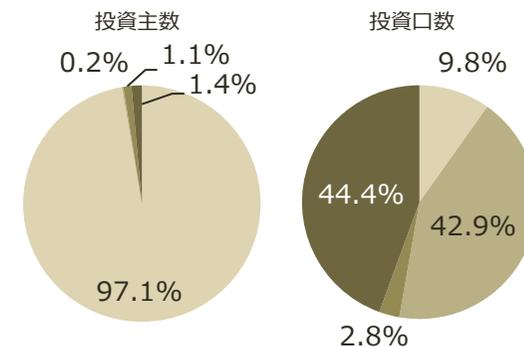
### 2020年12月末時点

保有区分	投資主数 (人)	投資口数 (口)
個人・その他	34,136	498,318
金融機関 (証券会社を含む)	83	1,765,849
その他の国内法人	412	119,807
外国法人・個人	486	2,078,373
計	35,117	4,462,347



### 2021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	32,189	439,430
金融機関 (証券会社を含む)	81	1,917,630
その他の国内法人	395	126,029
外国法人・個人	468	1,983,917
計	33,133	4,467,006



(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。

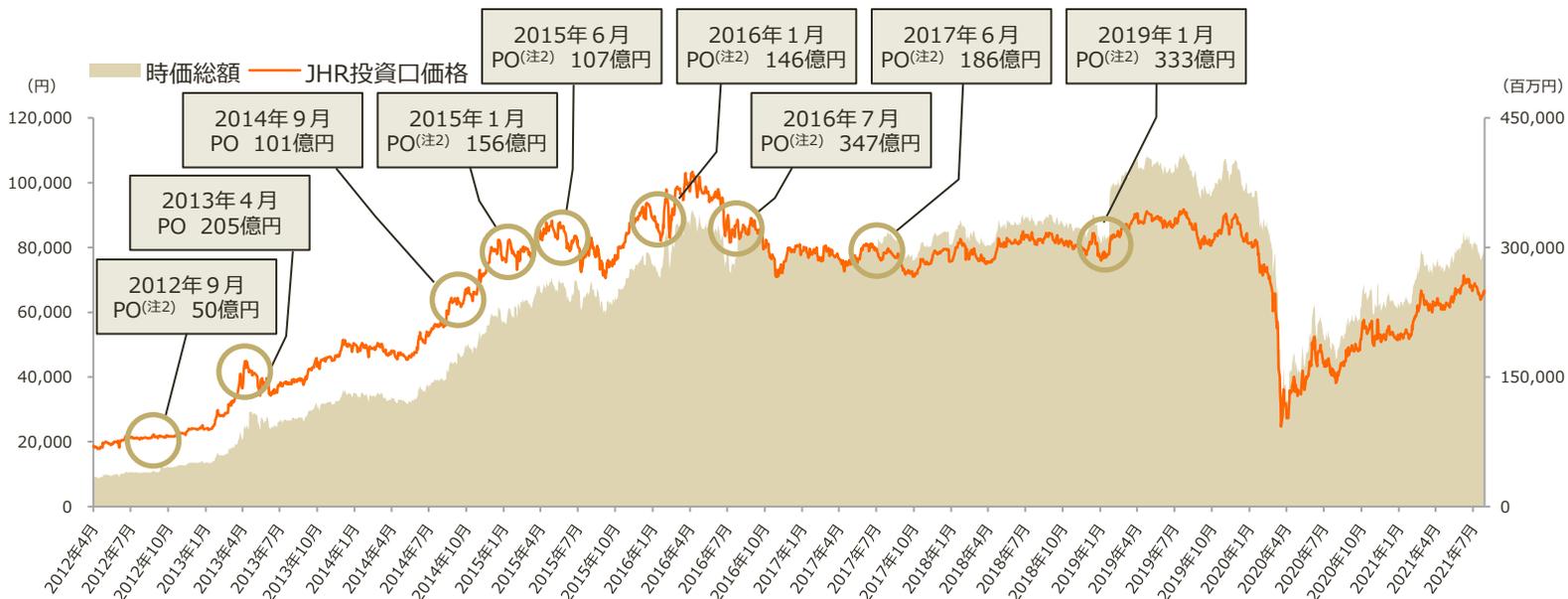
## 2. 投資口価格・時価総額の推移

### 投資口価格／ 時価総額の推移 (終値ベース)

**投資口価格：66,700円**  
**時価総額：2,979億円**  
(2021年7月30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2021年3月25日付有価証券報告書をご参照ください。

(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。



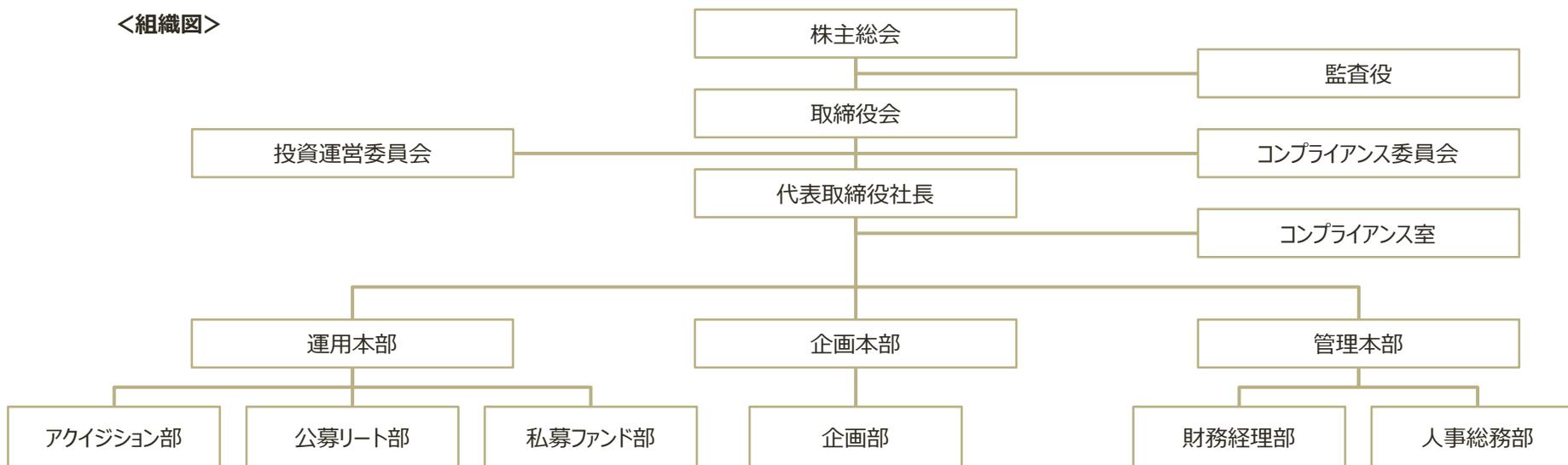
## **Appendix 4**

### **資産運用会社の概要**

# 1. 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（2021年6月30日現在）
株主	SCJ One (S) Pte. Ltd.、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（4）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 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

## <組織図>



## 2. 資産運用会社の特徴とガバナンス

### ミッションステートメント

私たちは、ホテル投資・運用のプロフェッショナルとして、魅力的な投資機会を提供します。  
また、ステークホルダーの皆様からの信用を獲得するとともに、ホテル資産に関わる投資・運用を通して地域・社会に貢献します。

### 行動指針

独立系の資産運用会社であるJHRAの役職員には、高い付加価値の継続的提供を目指す『**チャレンジ**』精神が求められます。

また、高い付加価値の提供には『**チームワーク**』が不可欠です。

JHRAでは『**チャレンジ**』と『**チームワーク**』を行動指針の根幹となる価値観に位置付けています。

#### チャレンジ

- 自発的に考え、意欲的に行動する。
- 目標を高く設定し、目標達成のため努力を惜しまない。
- 創造的、革新的であることを尊ぶ。
- 失敗を恐れず挑戦する。

#### チームワーク

- チームワークを重んじ、協調する。
- 他者を尊重する。他者の価値観、意見を尊重する。
- 「共有」を推進する。  
(アイデア、知識、情報、目標、成果、喜び、学び等)
- オープン、率直、誠実なコミュニケーションを実行する。

## 2. 資産運用会社の特徴とガバナンス（続き）

### 高い専門性

- ◆ ホテル運営に対する深い理解に基づく、取引スキームの提案力と取引実行力、及び前例にとられない資産運用施策の企画・実行能力と実績
- ◆ 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
- ◆ 多数のホテル賃借人やホテル運営受託者との長期にわたる強固なリレーションシップ
- ◆ 広範なネットワークと高い信用力から得られる豊富な情報・データに基づく高い分析力及び適確な判断力

### 確固とした独立性

- ◆ JHRAには、スポンサーからの出向者はいません。
- ◆ JHRAの取締役会は、メインスポンサーであるSC CAPITAL PARTNERSグループ関係者以外の常勤役員が過半数を占める構成としています。
- ◆ スポンサー関係者との取引については、より厳格な意思決定プロセスを定めており、原則として、投資運営委員会、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及び取締役会における審議・決議を経ることとしています。加えて、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。）がスポンサー関係者と取引を行う場合には、本投資法人役員会の承認決議を要件としており、本投資法人の役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成されています。
- ◆ スポンサーであるSC CAPITAL PARTNERSグループは、自らが独立系の資産運用会社であることから、JHRAの経営の独立性について、その重要性を十分理解し尊重しており、JHRAは独自の経営判断のもと資産運用業務を行っています。

本資料は、情報提供のみを目的として作成・提供するものであり本投資法人の投資口、新投資口予約権あるいは投資法人債の購入を含め、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、又はこれらに基づく開示書類又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並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、既知又は未知のリスク、不確実性、その他実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又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様々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又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、建築規制を含みます）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、新投資口予約権の上場廃止等により、また、本投資法人の財務悪化又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に損失が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

一般社団法人日本投資顧問業協会会員