ホテル物語

16th Management Report

神戸を代表するリゾートホテルへ
「SLOW LUXURY」をコンセプトに
新たな価値の創造を
神戸 メリケンパークオリエンタルホテル

「お子様連れファミリーにやさしい
ホテル」の先駆けだからできること
オリエンタルホテル 東京ベイ

開業20周年の感謝と共に、
大阪で最も愛されるホテルを目指して
なんばオリエンタルホテル

お客様の評価・評判が示す
〝ホテルの強み〟をより強固なものに
ホテル日航アリビラ

開業から今年で10年目
10年間の感謝の気持ちを、
これから続く未来へ繋げる一年に
オリエンタルホテル広島

HOTEL STORY

JAPAN HOTEL REIT

第16期　資産運用報告

自　平成27年1月1日　至　平成27年12月31日

ジャパン・ホテル・リート投資法人
東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
http://www.jhrth.co.jp/

16th Management Report

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

Table of Contents

02 投資主の皆様へ

04 第16期 決算ハイライト

06 内部成長実現への具体的取組み

08 新規取得（予定）物件
新規11物件取得

12 アコーホテルズのご紹介

14 ポートフォリオマップ

16 ポートフォリオ一覧

18 成長戦略

19 Financial Section
Ⅰ.資産運用報告　Ⅱ.貸借対照表　Ⅲ.損益計算書
Ⅳ.投資主資本等変動計算書　Ⅴ.注記表
Ⅵ.金銭の分配に係る計算書　Ⅶ.監査報告書
Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

72 投資法人の仕組み

73 資産運用会社の概要

74 投資主インフォメーション

Hotel Story 連載「ホテル物語」は、巻末よりご覧ください。

旧日本ホテルファンド投資法人と旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人は、
平成24年4月1日付で合併し「ジャパン・ホテル・リート投資法人」となりました。

To Our Investors

決算ハイライト

営業収益	17,343百万円	営業利益	10,988百万円
経常利益	9,295百万円	当期純利益	9,294百万円
純資産額	129,914百万円	1口当たり分配金	2,975円
FFO	11,787百万円	NOI	14,829百万円
LTV	42.8%	総資産経常利益率	4.3%

（注）各指標の算出根拠については、P20の「I 資産運用報告」をご参照ください。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、ジャパン・ホテル・リート投資法人に関しまして格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、本投資法人は、第16期（平成27年1月1日～平成27年12月31日）の決算を行いましたので、その運用状況と決算につきましてご報告申し上げます。

本投資法人は、ホテル・アセットへの魅力的な投資機会を提供することを使命と考え、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を戦略の柱として資産運用を行っております。

当期は、1月と6月に公募増資を行い、東京都心及びベイエリアを中心に7物件のホテルを取得した他、世界有数のインターナショナル・ブランドを冠した「オキナワ マリオット リゾート & スパ」と「アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）」を取得し、取得価格にして総額570億円の資産取得を実行いたしました。これらのホテル資産は、ポートフォリオの安定性の向上を図りつつ、収益のアップサイドを追求する本投資法人の投資戦略にまさに合致するものです。

本投資法人の保有物件につきましては、個々のホテルにおいて収益と資産価値の最大化を目指すアセットマネジメント戦略を立案し、実施しております。国内外のレジャー需要の盛り上がりを反映し、当期は、本投資法人が保有する多くのホテルで宿泊部門の業績が向上しました。その結果、本投資法人が受領する変動賃料等が増加し、営業収益は従前の予想を上回りました。

その他、不動産売却益の計上に加え、資金調達コストの低減等経費削減の結果、当期は、営業収益17,343百万円、経常利益9,295百万円、当期純利益9,294百万円を計上し、1口当たりの分配金は2,975円（前期比＋38.1%）とさせていただきました。

また、第17期（平成28年1月1日～平成28年12月31日）に入ってからも、年初に新投資口を発行のうえ、東京都心部に立地する「カンデオホテルズ上野公園」を6,705百万円で取得いたしました。その結果、本投資法人のポートフォリオは、取得価格にして総額232,428百万円の資産規模に到っております。

インバウンド旅行者の急増や国内レジャー需要の着実な増加により、日本の観光産業の今後の成長に大きな期待が寄せられ、また、投資対象としてのホテル・アセットへの関心も高まっております。

本投資法人とその資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社は、これまでに培った高い専門性やノウハウを生かし、ホテル・アセットへの魅力的な投資機会を提供するべく、本投資法人の更なる成長に全力で取り組んでまいります。

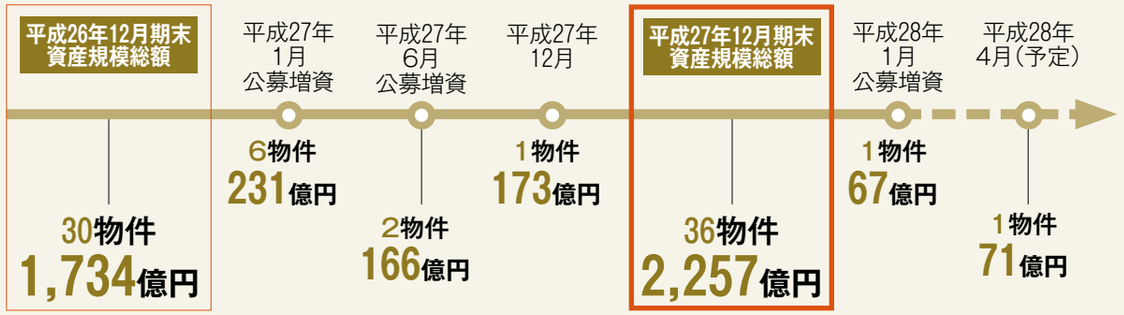
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう何卒よろしくお願い申し上げます。

FINANCIAL HIGHLIGHTS

決算ハイライト

1. 外部成長

▶継続的な物件取得

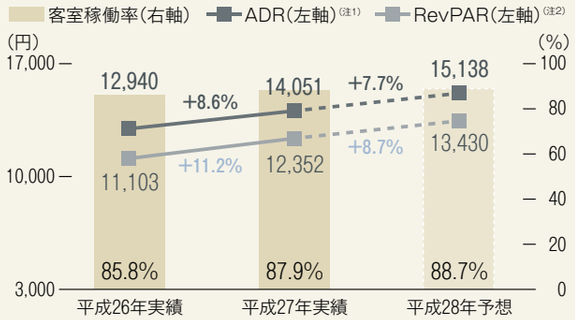


(注)第16期中3物件売却済

2. 内部成長

▶変動賃料等導入ホテルの業績向上

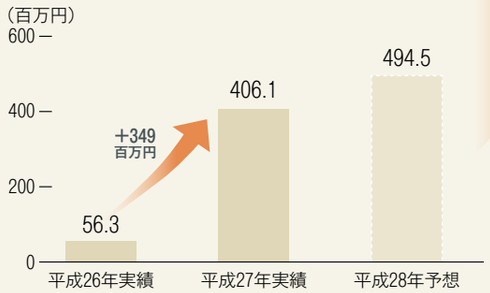
■ 主要3グループ(HMJ5ホテル、アコー6ホテル、ザ・ビー5ホテル)合計の業績推移



(注1) ADRとは平均客室販売単価をいいます。
(注2) RevPARとは販売可能客室数当たり宿泊部門売上をいいます。

▶売上歩合賃料の推移

■ 賃貸借契約の変更及び業績向上により売上歩合賃料が増加



3. 財務の向上

▶財務指標の改善(平成26年→平成27年)

有利子負債コストの低下	平均残存年数の長期化	LTVのマネジメント
1.7%→1.5%	3.3年→3.7年	43.1%→42.8%

▶本投資法人初の個人向け投資法人債の発行
(愛称:ホテル・リート・ボンド)

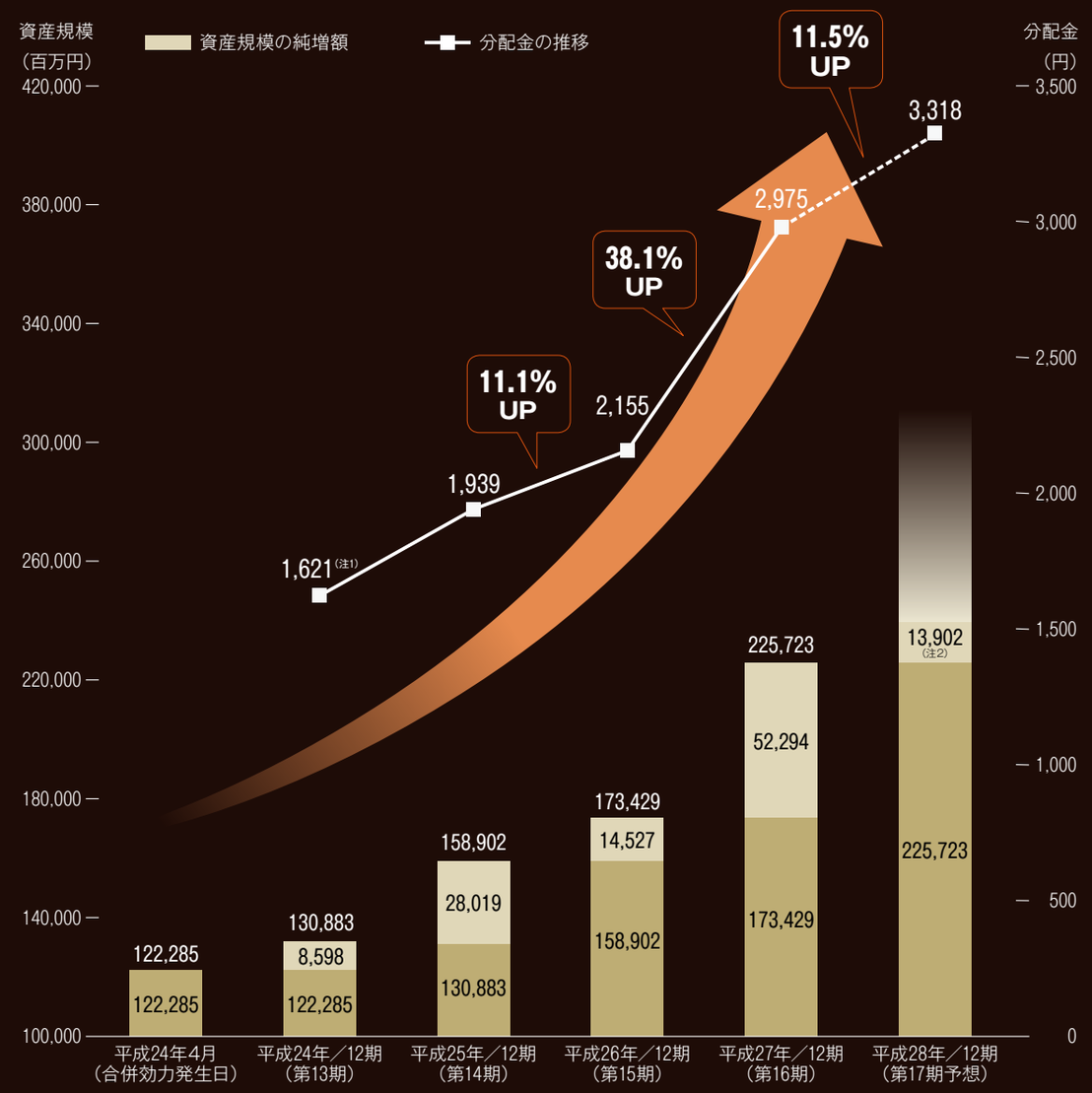
総額60億円、期間7年、利率0.82%

▶格付の見直し

JCR:A(ポジティブ)、R&I:A−(ポジティブ)
格付の方向性:JCR、R&Iともにポジティブに変更

着実な資産規模、分配金の成長

▶ホテル特化型リートならではの物件取得により外部成長を実現
▶合併以来18物件、取得価格にして約1,300億円のホテル・アセットを取得



(注1) 第13期(平成24年12月期)末は、決算期変更により平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算のため、1口当たり分配金1,427円を年換算したものです。
(注2) 平成28年2月24日時点で取得済みのカンデオホテルズ上野公園(取得価格6,705百万円)及び開示済みのホテルセントラーザ博多(取得価格7,197百万円)の取得価格合計を記載しています。

INTERNAL GROWTH STRATEGY

内部成長実現への具体的取組み

成長戦略の柱として、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を追求

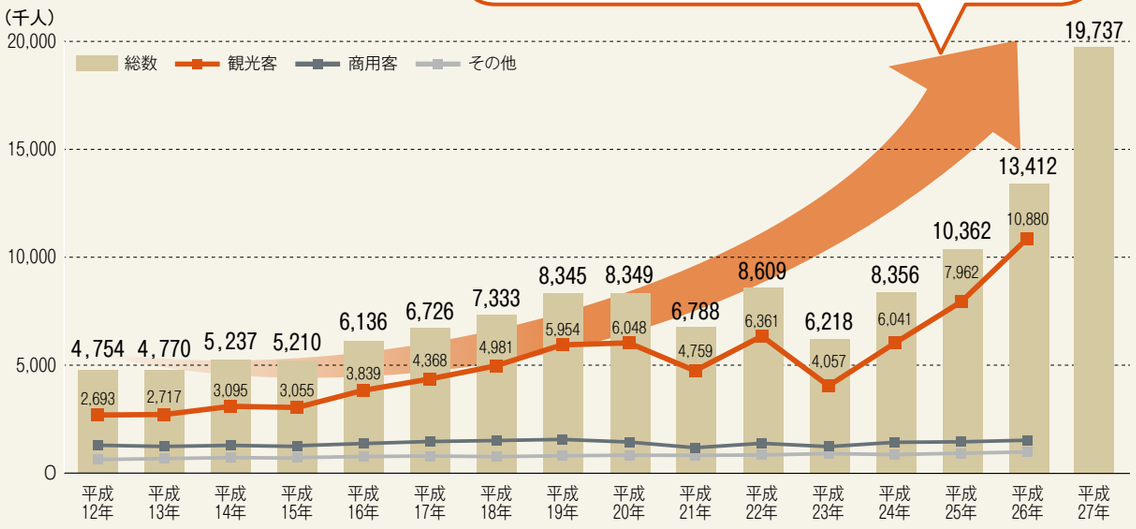
個別ホテルの特性に合わせた多様な賃料形態の設定

固定賃料	安定収益の確保	ホテルの業績向上によりテナントの賃料負担能力が向上
変動賃料 売上歩合賃料 運営委託収入	アップサイド（収益向上）の追求	ホテルの業績向上により賃料収入等が増加

インバウンド数の推移

インバウンド総数は成長が加速
成長のドライバーはレジャーインバウンド

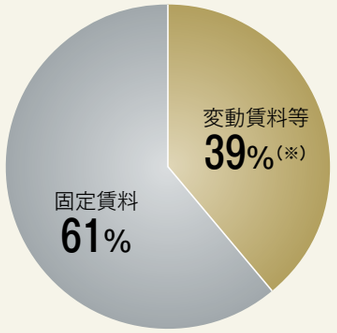
インバウンド数の成長によるホテル宿泊需要がホテルの業績向上に寄与しています



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客数の動向」

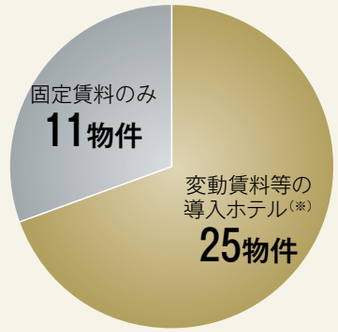
ポートフォリオの賃料収入と賃料形態の状況です

賃料収入割合



（※）変動賃料、売上歩合賃料、運営委託収入

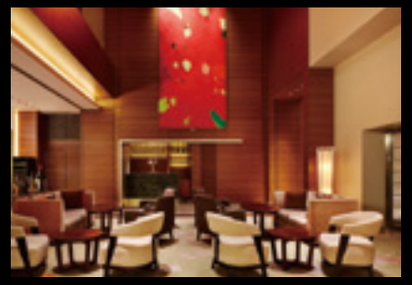
賃料形態割合

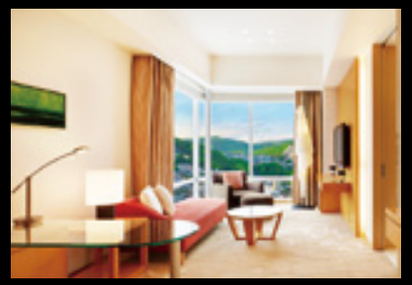


（※）固定賃料+売上歩合方式、固定賃料+変動賃料方式、
変動賃料方式、運営委託方式

平成27年12月末時点

16th NEW ACQUISITION 新規取得物件



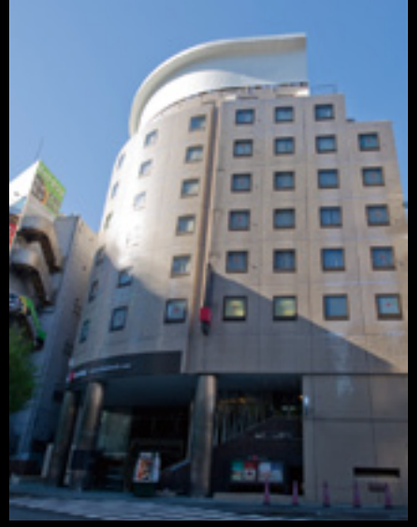


アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）
（広島県広島市東区）

オキナワ マリオット リゾート & スパ
（沖縄県名護市）

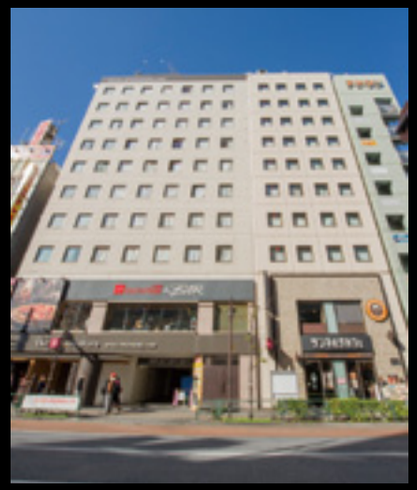
16th 新規取得物件

ザ・ビー 赤坂見附
（東京都港区）



ザ・ビー 八王子
（東京都八王子市）

ザ・ビー 池袋（東京都豊島区）



メルキュールホテル横須賀
（神奈川県横須賀市）

ホテル フランクス（千葉県千葉市美浜区）

17th 新規取得（予定）物件

カンデオホテルズ上野公園
（東京都台東区）

ザ・ビー お茶の水（東京都千代田区）

ザ・ビー 博多（福岡県福岡市博多区）

ホテルセントラーザ博多
（福岡県福岡市博多区）

Accor Hotels

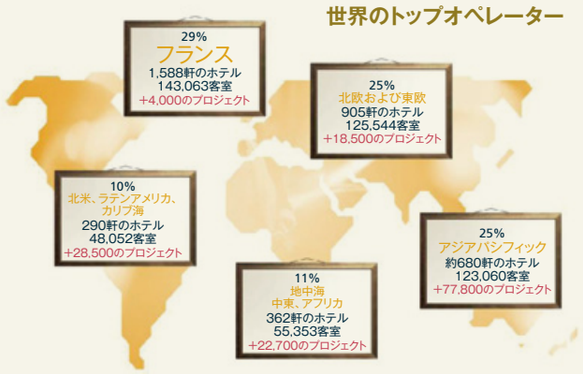
フランス生まれのヨーロッパ、アジアパシフィック地区最大のホテルチェーン

投資主優待制度の対象に新たに加わったアコーホテルズをご紹介します。

アコーホテルズからのメッセージです。

アコーホテルズとは

アコーホテルズは、フランス・パリを拠点とし、世界94ヶ国に約3,800ホテル、500,000ルームを展開する、世界最大級のインターナショナルホテルチェーンです。現在、ラグジュアリーからエコノミーまで、17ブランドを展開しており、さまざまなお客様のニーズに合わせた宿泊をご提供しております。世界中に広がるアコーホテルズのネットワークは、特にヨーロッパとアジアパシフィック地域に多く、No.1のネットワーク数を誇ります。現在、ヨーロッパ地域では2,500ホテル、アジアパシフィック地域でも約680ホテルと、2日に1軒のペースでホテルを開業しており、日々ネットワークを拡大しています。



アコーホテルズの今後の展開

2015年12月には、「フェアモント」、「ラッフルズ」、「スイスホテル」といった世界でも名高いラグジュアリーホテルブランドを擁するフェアモント・ラッフルズ・ホテルズ・インターナショナルの155軒（開発案件を含む）が新たにアコーホテルズネットワークに加わるというニュースを発表しました。今後の成長ポテンシャルや利益率向上、長期的付加価値の増大だけでなく、ラグジュアリーホテル業界での世界的リーダーシップをより確立していくことで、世界中でのアコーホテルズの認知度の更なる向上を目指しています。
2015年6月からアコーホテルズでは、新しい企業メッセージである「Feel Welcome」を掲げていますが、その言葉の通り、お客様はもちろん、オーナーの皆様、パートナー企業の皆様などアコーホテルズに関わるすべての人々に対し、ホスピタリティ精神を持って、常に皆様のご期待に応えられるホテルグループであることをお約束します。

アコーホテルズの日本国内における今後の展開

日本におきましても、ミッドスケールブランドのノボテル、メルキュール、エコノミーホテルブランドのイビス、イビススタイルズの4ブランド、12ホテル、2,747ルームを展開しています。2014年12月にはイビススタイルズ札幌を、2016年1月にはイビススタイルズ大阪をオープンし、さらに国内ネットワークが広がりました。今後もアコーホテルズの強みであるネットワークを通じて来日される外国人旅行者の需要が高い主要都市を中心に、ホテル数増加を目指します。

目的に合わせた幅広いブランドカテゴリー

投資主優待制度のご案内

■ **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（宿泊割引券5枚及びレストラン割引券5枚）を送付

■ **優待制度の内容**
- HMJ5ホテルの正規料金から50%宿泊割引及びレストラン利用料金から20%割引
- アコー6ホテルのベストレートから10%宿泊割引　※レストラン優待はHMJ5ホテルのみ対象

■ **対象ホテル**
HMJ5ホテル及びアコー6ホテル

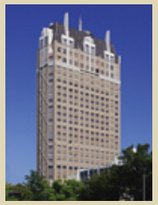
HMJ5ホテル

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

なんば
オリエンタルホテル

オリエンタルホテル 東京ベイ

ホテル日航アリビラ


オリエンタルホテル
広島

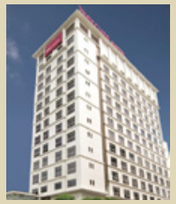
アコー6ホテル

イビス東京新宿

メルキュールホテル
札幌

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

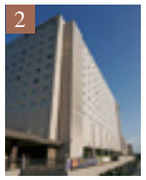

メルキュールホテル
沖縄那覇

メルキュールホテル
横須賀

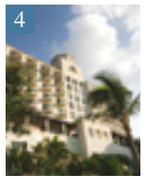
PORTFOLIO MAP

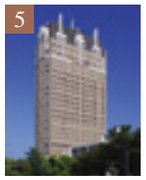
ポートフォリオマップ

1 神戸メリケンパーク オリエンタルホテル


2 オリエンタルホテル 東京ベイ

3 なんば オリエンタルホテル


4 ホテル日航アリビラ


5 オリエンタルホテル 広島

7 ザ・ビーチタワー 沖縄

8 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花

9 ドーミーイン熊本

12 博多中洲ワシントン ホテルプラザ

13 奈良ワシントン ホテルプラザ

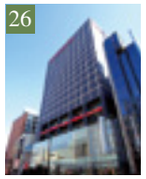
18 東横イン博多口 駅前本館・シングル館

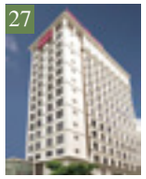
21 ホテル京阪 ユニバーサルシティ

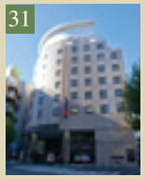
23 ヒルトン東京ベイ

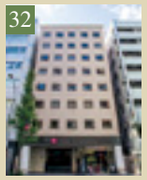
24 イビス スタイルズ 京都ステーション

25 イビス スタイルズ 札幌

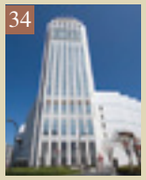

26 メルキュールホテル 札幌

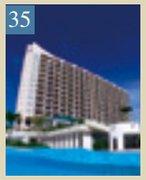

27 メルキュールホテル 沖縄那覇

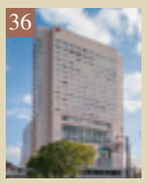

31 ザ・ビー 八王子

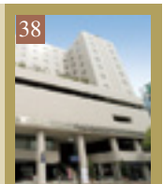

32 ザ・ビー 博多

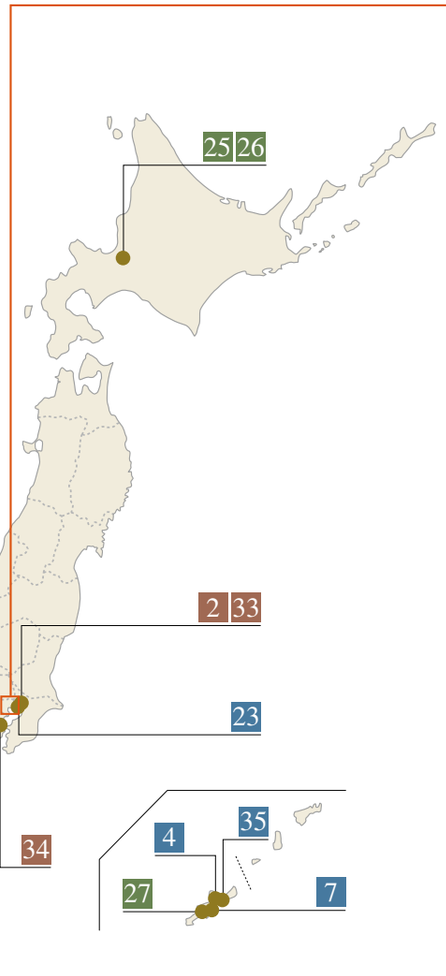
33 ホテル フランクス


34 メルキュールホテル 横須賀


35 オキナワ マリオット リゾート & スパ

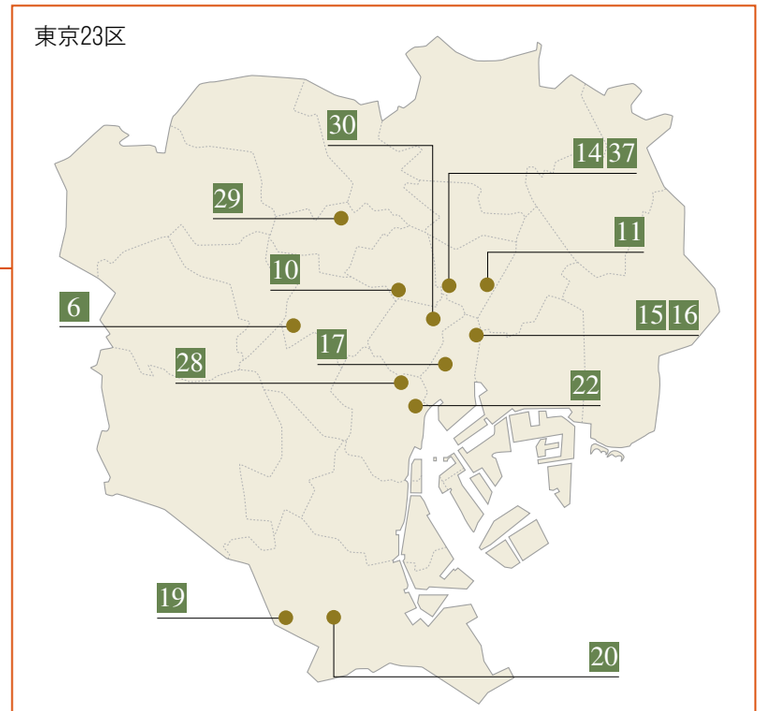

36 アクティブ インターシティ広島 (シェラトンホテル広島)


38 ホテルセントラーザ 博多



ポートフォリオサマリー（平成27年12月末時点）

資産規模	ホテル数	総客室数	1ホテル当たり客室数
取得価格合計 2,257億円 （鑑定評価額合計3,021億円）	36物件	8,639室	平均240室

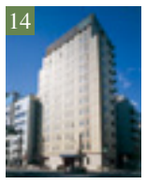


- リゾートホテル
- フルサービスホテル
- リミテッドサービスホテル
- 第16期取得資産
- 第17期取得（予定）資産

6 イビス東京新宿

10 ザ・ビー 水道橋

11 ドーミーイン EXPRESS浅草


14 R&Bホテル 上野広小路

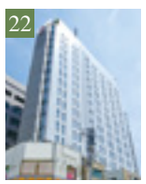
15 R&Bホテル 東日本橋

16 コンフォートホテル 東京東日本橋

17 スマイルホテル 日本橋三越前

19 ホテルビスタ 蒲田東京

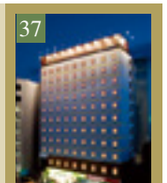
20 チサンイン蒲田


22 ホテルサンルート 新橋

28 ザ・ビー 赤坂見附

29 ザ・ビー 池袋

30 ザ・ビー お茶の水


37 カンデオホテルズ 上野公園

PORTFOLIO

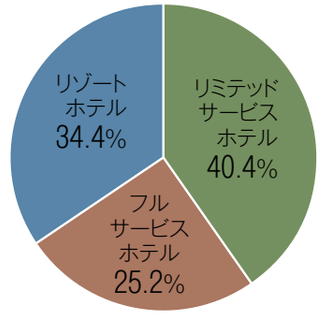
ポートフォリオ一覧

平成27年12月末時点

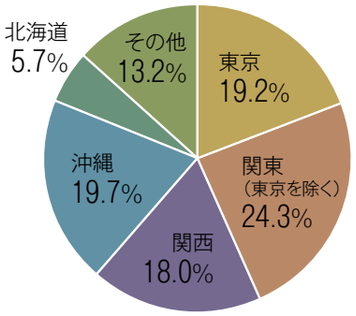
番号	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数（室）	所在地	築年数 (注3)	取得価格（百万円） (注4)	鑑定評価額 第16期末（百万円）	投資比率 (注5)	賃借人／ホテル運営受託者
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	319	兵庫	20.5	10,900	13,300	4.8%	(株)ホテルマネージメントジャパン
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	ミッドプライス	503	千葉	20.7	19,900	32,600	8.8%	(株)ホテルマネージメントジャパン
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッドサービス	ミッドプライス	257	大阪	19.8	15,000	27,000	6.6%	(株)ホテルマネージメントジャパン
4	ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	沖縄	21.8	18,900	25,400	8.4%	(株)ホテルマネージメントジャパン
5	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	22.3	4,100	4,180	1.8%	(株)ホテルマネージメントジャパン
6	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	35.3	7,243	8,830	3.2%	エイ･エイ･ピー･シー･ジャパン(株)（アコー）
7	ザ･ビーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	11.8	7,610	9,070	3.4%	(株)共立メンテナンス
8	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	9.3	4,070	4,730	1.8%	(株)共立メンテナンス
9	ドーミーイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	294	熊本	7.9	2,334	2,950	1.0%	(株)共立メンテナンス
10	ザ･ビー 水道橋(注6)	リミテッドサービス	ミッドプライス	99	東京	29.4	1,120	1,750	0.5%	(株)イシン･スイドウバシ･オペレーションズ
11	ドーミーインEXPRESS浅草	リミテッドサービス	エコノミー	77	東京	18.8	999	1,220	0.4%	(株)共立メンテナンス
12	博多中洲ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	247	福岡	20.8	2,130	3,680	0.9%	ワシントンホテル(株)
13	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	204	奈良	15.8	2,050	2,330	0.9%	ワシントンホテル(株)
14	R&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコノミー	187	東京	13.8	1,720	1,810	0.8%	ワシントンホテル(株)
15	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	17.8	1,534	1,960	0.7%	ワシントンホテル(株)
16	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	7.9	3,746	5,110	1.7%	(株)グリーンズ
17	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	18.8	2,108	2,850	0.9%	(株)鴨川グランドホテル
18	東横イン博多口駅前本館･シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	257	福岡	14.3	1,652	2,490	0.7%	(株)東横イン
19	ホテルビスタ蒲田東京	リミテッドサービス	エコノミー	106	東京	23.9	1,512	1,870	0.7%	(株)ビスタホテルマネジメント
20	チサンイン蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	12.7	823	1,270	0.4%	ソラーレホテルズアンドリゾーツ(株)
21	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	14.5	6,000	13,600	2.7%	(株)ホテル京阪
22	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	7.8	4,800	7,420	2.1%	(株)サンルート
23	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	818	千葉	27.5	26,050	34,400	11.5%	(株)第一ビルディング
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	6.8	6,600	8,590	2.9%	エイ･エイ･ピー･シー･ジャパン(株)（アコー）
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	5.4	6,797	7,940	3.0%	エイ･エイ･ピー･シー･ジャパン(株)（アコー）
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	6.7	6,000	7,840	2.7%	エイ･エイ･ピー･シー･ジャパン(株)（アコー）
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	6.4	3,000	5,730	1.3%	エイ･エイ･ピー･シー･ジャパン(株)（アコー）
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	13.1	6,250	6,730	2.8%	(株)イシン･アカサカ･オペレーションズ
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	33.5	6,520	7,040	2.9%	(株)イシン･イケブクロ･オペレーションズ
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	16.4	2,320	2,540	1.0%	(株)イシン･オチャノミズ･オペレーションズ
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	29.4	2,610	2,920	1.2%	(株)イシン･ハチオウジ･オペレーションズ
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	18.3	2,300	2,700	1.0%	(株)イシン･ハカタ･オペレーションズ
33	ホテル フランクス	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	24.4	3,105	3,900	1.4%	(株)ブライダルプロデュース
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	1,760	0.7%	エイ･エイ･ピー･シー･ジャパン(株)（アコー）
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	10.8	14,950	16,700	6.6%	(株)ラグーンリゾート名護
36	アクティブインターシティ広島（シェラトンホテル広島）	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	5.4	17,320	17,900	7.7%	(株)A･I･C広島マネジメント
	合計　または　平均	—	—	8,639	—	17.6	225,723	302,110	100.0%	

(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) 「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6) 2015年7月1日付で「ドーミーイン水道橋」から「ザ･ビー水道橋」にリブランドしました。

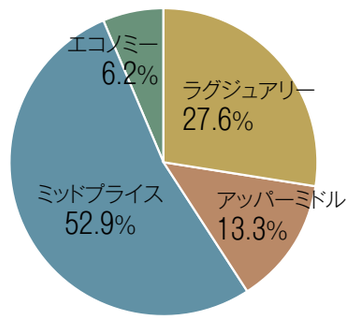
ホテルタイプ別分散



地域別分散



グレード別分散



GROWTH STRATEGY

成長戦略

■外部成長戦略

基本方針

- 「国内レジャー客」及び「訪日外国人レジャー客」の取込みが可能なホテル用不動産等の取得
- ポートフォリオ全体の収益力、安定性、質の向上

主要な施策

- ホテル用不動産等のハード、ソフト、ロケーション面での優位性を重視
  - ■重要な投資対象は運営及び管理ノウハウ、投下資本、立地の制約から参入障壁が高い「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」
  - ■「リミテッドサービスホテル」はホテル賃借人の信用力、築年、ロケーション、客室構成、収益性を重視
  - ■シングルルームを主体とする宿泊特化型ホテルは、特に選別的に対応
  - ■特に、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

■内部成長戦略

基本方針

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

主要な施策

- ホテル事業に対する深い理解に基づく、モニタリング、アセットマネジメント戦略の立案及び実施
  - ■ホテル賃借人の信用力の分析、ホテル収支の把握、改善
  - ■変化する顧客ニーズの把握と変化への着実な対応
  - ■ホテル利用者へのグローバルレベルのサービス提供
  - ■「価格競争」ではなく「価値競争」を可能とする差別化戦略
  - ■イノベーションを生むホテル組織の構築への提言
- 資本的支出の立案及び実施
  - ■収益力向上及び競争力強化につながる戦略的投資
  - ■資産価値及び足元の収益維持に繋がる投資の実行
- 費用削減を含む収益管理、ハード面の適切な維持管理による資産価値の最大化

■財務戦略

基本方針

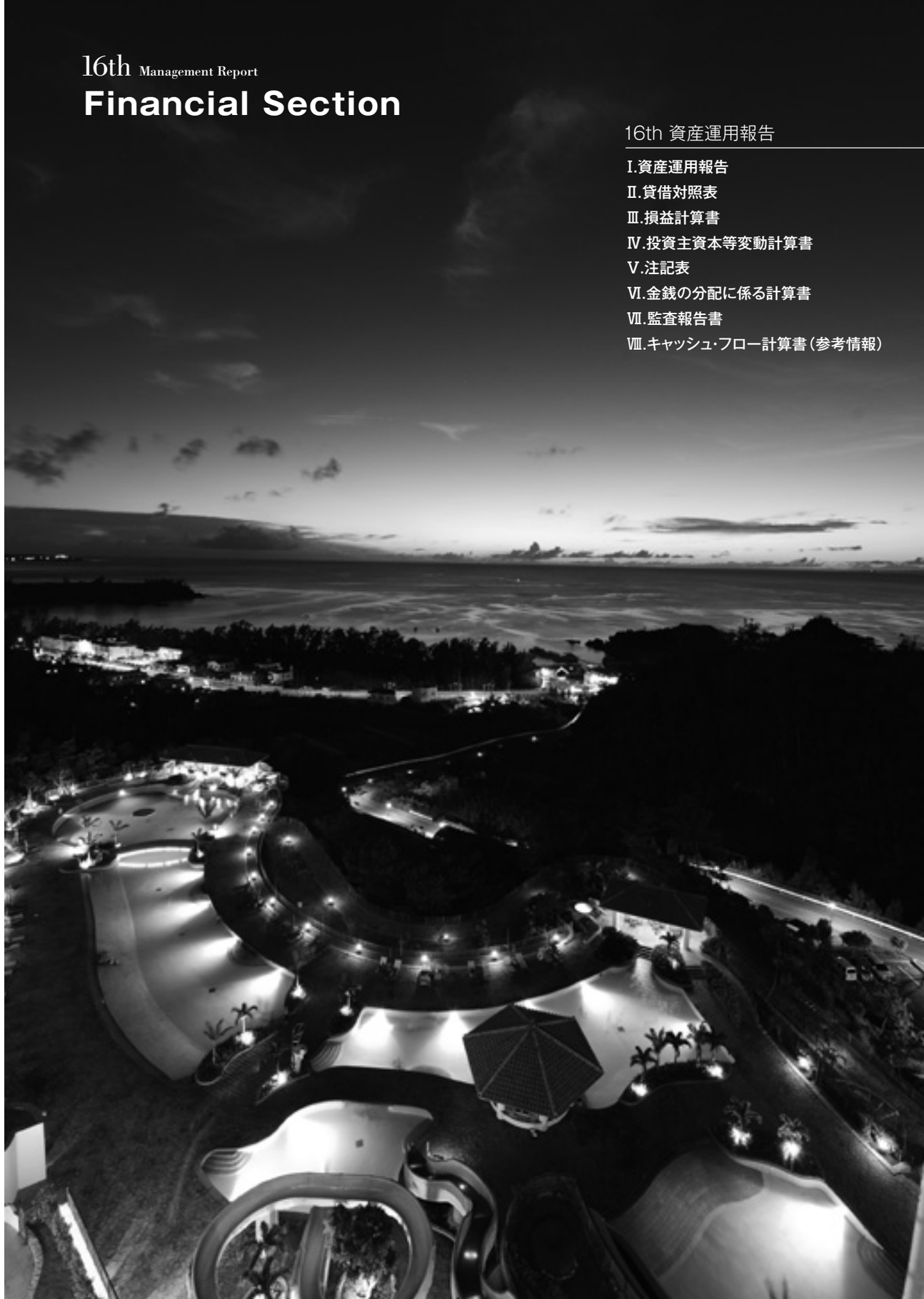
- 財務の健全性及び安定性確保
- バンクフォーメーション及び金融機関との関係強化

主要な施策

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

■負ののれんの活用

- 物件入替え等を目的とした物件売却に生じる譲渡損失への対応
- 改装等により発生する固定資産除却損への対応
- 期中での新投資口発行に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化への対応
- 税会不一致への対応（定期借地権の償却、資産除去債務の償却費等への対応等）



16th Management Report

Financial Section

16th 資産運用報告

Ⅰ.資産運用報告
Ⅱ.貸借対照表
Ⅲ.損益計算書
Ⅳ.投資主資本等変動計算書
Ⅴ.注記表
Ⅵ.金銭の分配に係る計算書
Ⅶ.監査報告書
Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月（注1）		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
営業収益（注2）	百万円	1,431	7,283	11,472	12,760	17,343
（うち不動産運用収益）（注3）	百万円	(1,431)	(7,283)	(11,472)	(12,760)	(17,033)
営業費用	百万円	681	4,688	6,105	5,214	6,354
（うち不動産運用費用）（注3）	百万円	(503)	(2,668)	(3,870)	(4,163)	(5,002)
営業利益	百万円	750	2,595	5,367	7,545	10,988
経常利益	百万円	474	1,412	3,740	5,776	9,295
当期純利益（注4）	百万円	473	19,031	3,233	5,774	9,294
総資産額 （対前期比）	百万円 (%)	46,773 (0.0)	139,623 (198.5)	170,727 (22.3)	188,091 (10.2)	240,356 (27.8)
純資産額 （対前期比）	百万円 (%)	23,635 (△0.1)	69,010 (192.0)	89,756 (30.1)	100,342 (11.8)	129,914 (29.5)
出資総額	百万円	23,161	28,260	48,845	59,024	85,470
発行済投資口の総口数	口	58,031	2,111,281	2,621,281	2,791,281	3,144,227
1口当たり純資産額（注5）	円	33,941	32,686	34,241	35,948	41,318
1口当たり当期純利益（注5）	円	680	9,711	1,307	2,159	3,036
分配金総額	百万円	473	3,012	5,082	6,015	9,354
1口当たり分配金額	円	8,166	1,427	1,939	2,155	2,975
（うち1口当たり利益分配金）	円	8,166	1,427	1,939	2,155	2,975
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率（注6） （年換算値）	% (%)	1.0 (2.0)	1.5 (2.0)	2.4 (2.4)	3.2 (3.2)	4.3 (4.3)
自己資本利益率（注7） （年換算値）	% (%)	2.0 (4.0)	41.1 (54.5)	4.1 (4.1)	6.1 (6.1)	8.1 (8.1)
自己資本比率（注8） （対前期増減）	% (%)	50.5 (△0.1)	49.4 (△1.1)	52.6 (3.2)	53.3 (0.8)	54.1 (0.7)
配当性向（注9）	%	100.0	15.8	157.2	104.2	100.6
[その他参考情報]						
NOI（注10）	百万円	1,191	6,216	9,907	11,002	14,829
1口当たりFFO（注5）（注11）（注12）	円	1,059	2,087	2,759	2,930	3,748
FFO倍率（注5）（注12）（注13）	倍	8.8	8.6	18.2	26.3	23.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ（注12）（注14）	倍	3.3	3.8	4.5	8.3	15.6
有利子負債額	百万円	21,516	65,220	74,784	81,089	102,772
総資産有利子負債比率（注15）	%	46.0	46.7	43.8	43.1	42.8
投資物件数	件	19	28	28	30	36
総賃貸可能面積	㎡	101,028.49	288,875.32	349,162.63	386,826.71	493,758.78
期末テナント数（注16）	件	24	37	38	57	113
期末稼働率（注17）	%	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9
当期減価償却費	百万円	263	1,592	2,297	2,400	2,772
当期資本的支出額	百万円	102	699	854	1,306	1,811
当期運用日数	日	183	275	365	365	365

（注1）平成24年2月24日開催の第5回投資主総会における本投資法人の規約の一部変更決議により、本投資法人は、決算期を6ヶ月を営業期間とする3月31日及び9月30日から、12ヶ月を営業期間とする12月31日に変更しました。これに伴い、第13期の営業期間は平成24年4月1日から平成24年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっています。
（注2）営業収益には、消費税等は含まれていません。
（注3）従来、不動産賃貸事業による収入を、「不動産賃貸収入」として表示していましたが、第13期に運営委託契約を導入したことに伴い、賃貸事業の表現が適当ではなくなったため、第12期以前も含め「不動産運用収益」として表示する方法に変更し、不動産賃貸事業による費用を「不動産賃貸費用」から「不動産運用費用」として表示する方法に変更しました。
（注4）第13期の当期純利益は合併に伴う負ののれんの発生益（18,578百万円）、不動産等売却損（1,393百万円）及び減損損失（958百万円）が含まれています。また、第14期の当期純利益には不動産等売却損（1,189百万円）及び減損損失（516百万円）が、第15期の当期純利益には不動産等売却益（305百万円）が含まれています。
（注5）本投資法人は、平成24年4月1日を効力発生日として投資口1口につき12口の割合による投資口の分割を行っています。第12期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額、1口当たり当期純利益、1口当たりFFO及びFFO倍率を算定しています。
（注6）総資産経常利益率=経常利益／((期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100
（注7）自己資本利益率=当期純利益／((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100
（注8）自己資本比率=期末純資産額／期末総資産額×100
（注9）配当性向は、第12期は「1口当たり分配金／1口当たり当期純利益×100」、第13期から第16期については「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」の方法によりそれぞれ算出しています。
（注10）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11）1口当たりFFO=（当期純利益+減価償却費+固定資産除却損±不動産等売却損益±特別損益）／発行済投資口の総口数
（注12）第13期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは負ののれん発生益18,578百万円、不動産等売却損1,393百万円及び減損損失958百万円を除いて算出しています。第14期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却損1,189百万円及び減損損失516百万円等を除いて算出しています。第16期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益305百万円を除いて算出しています。
（注13）FFO倍率=期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
（注14）デット・サービス・カバレッジ・レシオ=（税引前当期純利益+減価償却費+固定資産除却損±不動産等売却損益±特別損益+投資法人債発行費償却+投資口交付費償却+金融派生商品損失+支払利息+投資法人債利息）／（支払利息+投資法人債利息+約定元金支払額総額（但し、元本一括返済額を除く。））
（注15）総資産有利子負債比率=期末有利子負債額／期末総資産額×100
（注16）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17）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。

2. 当期の資産の運用の経過

（1）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。

（2）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ともに、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「ホテルセントラーザ博多」（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ーミーイン水道橋をザ・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ージメントジャパン（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「HMJ5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。HMJ5ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、「7. 参考情報〈参考資料1〉平成27年12月期のホテル事業の主要指標」及び「〈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。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・ビー・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、「7. 参考情報〈参考資料1〉平成27年12月期のホテル事業の主要指標」及び「〈参考資料2〉〈2〉アコー6ホテルの売上及びGOP」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、「7. 参考情報〈参考資料1〉平成27年12月期のホテル事業の主要指標」及び「〈参考資料2〉〈3〉ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」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「7. 参考情報〈参考資料1〉平成27年12月期のホテル事業の主要指標」及び「〈参考資料2〉〈1〉HMJグループの売上及びGOP」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HMJ5ホテルといいます。HMJ5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日付でドーミーイ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。

（3）資金調達の状況

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 フランクス」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。

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
JCR	A	ポジティブ

（4）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ケ月間）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、当期未処分利益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「7. 参考情報〈参考資料3〉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。

3. 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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23年 4 月 6 日	第三者割当増資	15,831	58,031	3,599	23,161	（注1）
平成24年 4 月 1 日	投資口分割	638,341	696,372	—	23,161	（注2）
平成24年 4 月 1 日	合併	1,162,909	1,859,281	—	23,161	（注3）
平成24年 9 月12日	公募増資	240,000	2,099,281	4,855	28,017	（注4）
平成24年10月11日	第三者割当増資	12,000	2,111,281	242	28,260	（注5）
平成25年 4 月17日	公募増資	510,000	2,621,281	20,585	48,845	（注6）
平成26年 9 月 9 日	公募増資	170,000	2,791,281	10,179	59,024	（注7）
平成27年 1 月27日	公募増資	200,000	2,991,281	14,974	73,999	（注8）
平成27年 2 月18日	第三者割当増資	9,041	3,000,322	676	74,676	（注9）
平成27年 6 月22日	公募増資	140,000	3,140,322	10,500	85,177	（注10）
平成27年 7 月23日	第三者割当増資	3,905	3,144,227	292	85,470	（注11）

（注1）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2）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3）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4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 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・向上のための資本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10) 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11) 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・向上のための資本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。

[投資証券の取引所価格の推移]

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における当期最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	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
最高価格	19,550円(注)	25,110円	51,500円	82,400円	93,800円
最低価格	15,008円(注)	17,830円	23,670円	45,350円	70,600円
期末価格	18,700円(注)	23,880円	50,400円	77,000円	89,500円

(注) 本投資法人は、本合併に伴い、平成24年4月1日を効力発生日として本投資法人の投資口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。そのため、第12期については当期首から投資口分割があったものとして記載しています。

4. 分配金等の実績

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、当期未処分利益9,296百万円に、配当積立金取崩額60百万円を加算した金額9,356百万円に対して、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。

区分	第12期 自 平成23年10月1日 至 平成24年3月31日	第13期 自 平成24年4月1日 至 平成24年12月31日	第14期 自 平成25年1月1日 至 平成25年12月31日	第15期 自 平成26年1月1日 至 平成26年12月31日	第16期 自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日
当期未処分利益総額	473,912,203円	19,031,977,302円	3,235,030,032円	5,776,116,820円	9,296,121,922円
配当積立金取崩額	—	—	1,848,870,143円	240,538,162円	60,847,707円
利益留保額	31,057円	1,695,047円	1,236,316円	1,444,427円	2,894,304円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	473,881,146円 (8,166円)	3,012,797,987円 (1,427円)	5,082,663,859円 (1,939円)	6,015,210,555円 (2,155円)	9,354,075,325円 (2,975円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	473,881,146円 (8,166円)	3,012,797,987円 (1,427円)	5,082,663,859円 (1,939円)	6,015,210,555円 (2,155円)	9,354,075,325円 (2,975円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

運用全般に関する見通し

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はあるものの、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いきます。

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、HMJ5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7ホテル、ザ・ビー5ホテルに平成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受託会社に対して、より広範な需要を取り込むための営業施策や販売単価の維持・向上のための施策等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いきます。

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、向上を図るとともに、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。

6. 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 : 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。

7. 参考情報

〈参考資料1〉 平成27年12月期の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様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		HMJ5ホテル合計／平均		オキナワ マリオット 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(%)
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 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 (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。

〈参考資料2〉

変動賃料導入ホテルのうち、HMJグループホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー5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留意ください。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	
		実績	前期比	実績	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%
	下期	2,798	0.1%	2,828	1.1%
	通期	5,222	0.2%	5,252	0.6%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,366	4.9%	3,395	0.9%
	下期	3,844	△3.3%	3,927	2.2%
	通期	7,210	0.4%	7,322	1.6%
なんばオリエンタルホテル	上期	998	6.8%	1,189	19.1%
	下期	1,151	10.9%	1,341	16.6%
	通期	2,149	9.0%	2,530	17.8%
ホテル日航アリビラ	上期	2,190	△0.1%	2,377	8.6%
	下期	3,301	3.7%	3,571	8.2%
	通期	5,491	2.2%	5,948	8.3%
オリエンタルホテル広島	上期	1,046	△0.0%	991	△5.2%
	下期	1,178	△2.5%	1,142	△3.0%
	通期	2,223	△1.4%	2,134	△4.0%
HMJ5ホテル合計	上期	10,024	2.3%	10,376	3.5%
	下期	12,272	0.6%	12,810	4.4%
	通期	22,296	1.4%	23,186	4.0%
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%
	下期	2,211	7.1%	2,402	8.7%
	通期	3,811	6.6%	4,016	5.4%
シェラトンホテル広島	上期	1,359	3.5%	1,346	△1.0%
	下期	1,511	1.0%	1,502	△0.6%
	通期	2,870	2.2%	2,847	△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	
		実績	前期比	実績	前期比
HMJ5ホテル合計	GOP	6,302	2.4%	6,941	10.1%
	売上に対するGOP比率	28.3%	0.3%	29.9%	1.7%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	GOP	1,105	12.5%	1,230	11.3%
	売上に対するGOP比率	29.0%	1.5%	30.6%	1.6%
シェラトンホテル広島	GOP	651	11.3%	716	10.0%
	売上に対するGOP比率	22.7%	1.9%	25.1%	2.5%

(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合計して記載しています。

なお、平成27年12月期のHMJ5ホテルの賃料算出根拠は、下記のとおりです。
年間賃料（6,147百万円）＝固定賃料（3,221百万円）＋変動賃料（2,926百万円）
変動賃料＝[HMJ5ホテル合計GOP（6,941百万円）－GOP基準額（3,351百万円）]×81.5%（注）
（注）HMJ5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。

〈2〉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	
		実績	前期比	実績	前期比
イビス東京新宿	上期	427	12.0%	453	6.1%
	下期	445	7.5%	421	△5.5%
	通期	872	9.6%	873	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%
	下期	384	13.3%	457	18.8%
	通期	690	6.3%	814	18.0%
イビス スタイルズ 札幌	上期	397	2.3%	429	7.9%
	下期	522	4.8%	591	13.1%
	通期	920	3.7%	1,019	10.9%
メルキュールホテル札幌	上期	425	5.5%	499	17.5%
	下期	573	3.9%	672	17.4%
	通期	998	4.6%	1,172	17.4%
メルキュールホテル沖縄那覇	上期	363	28.0%	407	12.1%
	下期	414	14.5%	516	24.5%
	通期	778	20.5%	923	18.7%
メルキュールホテル横須賀	上期	545	3.7%	550	1.0%
	下期	491	9.5%	512	4.3%
	通期	1,036	6.4%	1,062	2.6%
合　計	上期	2,463	7.5%	2,696	9.5%
	下期	2,829	8.3%	3,168	12.0%
	通期	5,292	7.9%	5,863	10.8%

（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	
	実績	前期比	実績	前期比
アコー6ホテル合計	2,075	15.6%	2,512	21.0%
売上に対するGOP比率	39.2%	2.6%	42.8%	3.6%

（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。

〈3〉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5ホテルの売上		FY 2014 平成26年12月期		FY 2015 平成27年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
ザ・ビー 赤坂見附	上期	131	△13.7%	221	69.4%
	下期	213	94.9%	242	13.8%
	通期	344	31.8%	464	35.0%
ザ・ビー 池袋	上期	279	8.1%	301	7.7%
	下期	283	4.6%	324	14.5%
	通期	562	6.4%	625	11.1%
ザ・ビー お茶の水	上期	121	7.9%	132	9.0%
	下期	124	1.6%	130	4.8%
	通期	246	4.6%	262	6.9%
ザ・ビー 八王子	上期	242	9.8%	267	10.4%
	下期	256	0.9%	291	13.8%
	通期	497	5.0%	558	12.2%
ザ・ビー 博多	上期	172	7.0%	191	10.9%
	下期	191	8.7%	215	12.8%
	通期	363	7.9%	406	11.9%
合　計	上期	944	4.7%	1,111	17.7%
	下期	1,067	14.6%	1,203	12.8%
	通期	2,011	9.7%	2,315	15.1%

（注1）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）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。

（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	
	実績	前期比	実績	前期比
ザ・ビー5ホテル合計	854	15.5%	1,079	26.4%
売上に対するGOP比率	42.4%	2.1%	46.6%	4.2%

（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。

〈参考資料3〉 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）
当期未処分利益	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。

〈参考資料4〉 配当積立金の残高について

平成27年12月期における分配金充当後の配当積立金（負ののれん）の残高は下記のとおりです。

平成26年12月期末　配当積立金残高	14,168百万円
平成26年12月期分配金充当額	△240百万円
分配金充当後　配当積立金残高	13,928百万円
平成27年12月期分配金充当額	△60百万円
分配金充当後　配当積立金残高	13,867百万円

投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第12期 平成24年3月31日現在	第13期 平成24年12月31日現在	第14期 平成25年12月31日現在	第15期 平成26年12月31日現在	第16期 平成27年12月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	58,031口	2,111,281口	2,621,281口	2,791,281口	3,144,227口
出資総額	23,161百万円	28,260百万円	48,845百万円	59,024百万円	85,470百万円
投資主数	5,728人	13,630人	17,073人	22,866人	25,182人

（注）平成24年2月24日開催の本投資法人第5回投資主総会の決議に基づき、発行可能投資口数は本合併の効力発生日（平成24年4月1日）をもって200万口から2,000万口へと変更されました。

2. 投資口に関する事項

平成27年12月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	保有投資口数 （口）	保有比率 （注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	540,062	17.17%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	417,042	13.26%
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	330,953	10.52%
ノムラバンクルクセンブルグエスエー	128,733	4.09%
野村信託銀行株式会社（投信口）	120,438	3.83%
四国旅客鉄道株式会社	58,311	1.85%
NORTHERN TRUST CO.（AVFC）RE IEDU UCITS CLIENTS NON LENDING 15 PCT TREATY ACCOUNT	57,436	1.82%
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	50,662	1.61%
ノムラピービーノミニーズ テイーケーワンリミテツド	38,269	1.21%
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN（CASHPB）	37,699	1.19%
合　　計	1,779,605	56.59%

（注）保有比率は、発行済投資口の総口数に対する保有投資口数の割合を、小数点第二位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

（1）平成27年12月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	増田　要（注1）（注2）	増田パートナーズ法律事務所 代表パートナー	900
監督役員	松澤　宏（注2）	—	2,500
監督役員	御宿　哲也（注2）	御宿・長町法律事務所　代表弁護士	2,500
監督役員	香椎　裕人（注1）（注2）	—	500
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人（注3）	—	28,100

（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。なお、辞任した伊佐幸夫の当該営業期間における執行役員報酬の総額は4,400千円です。

（注2）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

（注3）会計監査人の報酬には、平成27年1月27日及び平成27年6月22日の公募増資、平成27年10月23日の投資法人債の発行に伴うコンフォートレター作成業務及び合意手続に基づく調査報告書作成業務等、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（7,600千円）が含まれています。

（注4）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）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会において決定する方針です。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成27年12月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿管理等、会計帳簿作成事務等、納税事務等、機関運営事務等、特別口座管理機関）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行
一般事務受託者（税務申告書作成業務等）	PwC税理士法人

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の財産の構成

資産の種類	業態分類（注1）	所在都道府県	不動産等の名称	第15期（平成26年12月31日現在） 保有総額（百万円）（注2）	第15期（平成26年12月31日現在） 対総資産比率（%）（注3）	第16期（平成27年12月31日現在） 保有総額（百万円）（注2）	第16期（平成27年12月31日現在） 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 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
		沖縄県	ホテル日航アリビラ	18,475	9.8	18,325	7.6
			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
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

（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. 主要な保有資産

平成27年12月31日現在における本投資法人の保有資産（全36物件）の概要は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）	対総賃貸収入比率（%）（注4）	主たる用途
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル（注5）	10,120	32,663.90	32,663.90	100.0	6.5	ホテル
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	18,698	44,833.11	44,833.11	100.0	10.2	ホテル
3	なんばオリエンタルホテル	14,775	19,364.33	19,364.33	100.0	7.5	ホテル
4	ホテル日航アリビラ（注6）	18,556	38,024.98	38,024.98	100.0	9.4	ホテル
5	オリエンタルホテル広島	4,078	13,752.22	13,752.22	100.0	2.5	ホテル
6	イビス東京新宿	7,559	6,801.84	6,801.84	100.0	3.8	ホテル
8	ザ・ビーチタワー沖縄（注7）	6,882	20,140.01	20,140.01	100.0	3.0	ホテル
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花（注8）	3,797	10,655.03	10,655.03	100.0	1.7	ホテル
10	ドーミーイン熊本（注8）	2,232	7,701.19	7,701.19	100.0	1.1	ホテル
12	ザ・ビー 水道橋	1,230	3,097.25	3,097.25	100.0	0.6	ホテル
13	ドーミーインEXPRESS浅草	963	2,014.90	2,014.90	100.0	0.4	ホテル
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,076	5,602.04	5,602.04	100.0	1.4	ホテル
15	奈良ワシントンホテルプラザ	1,916	5,271.54	5,271.54	100.0	0.9	ホテル
16	R&Bホテル上野広小路	1,761	3,060.31	3,060.31	100.0	0.6	ホテル
17	R&Bホテル東日本橋	1,528	3,800.77	3,800.77	100.0	0.7	ホテル
18	コンフォートホテル東京東日本橋（注8）	3,655	5,765.27	5,765.27	100.0	1.6	ホテル
22	スマイルホテル日本橋三越前	2,056	3,167.82	3,167.82	100.0	0.9	ホテル
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,498	本館：3,581.66 別館：　868.36	本館：3,581.66 別館：　868.36	100.0	0.8	ホテル
25	ホテルビスタ蒲田東京	1,473	3,831.80	3,831.80	100.0	0.7	ホテル
26	チサンイン蒲田	806	1,499.87	1,499.87	100.0	0.4	ホテル
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ（注9）	6,020	16,212.40	16,212.40	100.0	4.7	ホテル
30	ホテルサンルート新橋	4,873	5,246.66	5,246.66	100.0	2.2	ホテル
31	ヒルトン東京ベイ（注10）	26,109	64,931.94	64,931.94	100.0	11.5	ホテル
32	イビス スタイルズ 京都ステーション（注8）	6,752	5,003.99	5,003.99	100.0	2.8	ホテル
33	イビス スタイルズ 札幌（注8）	6,802	14,992.49	14,896.40	99.4	3.4	ホテル
34	メルキュールホテル札幌	6,023	15,189.42	14,802.96	97.5	3.8	ホテル
35	メルキュールホテル沖縄那覇（注8）	2,971	10,884.25	10,884.25	100.0	2.3	ホテル
36	ザ・ビー 赤坂見附（注11）	6,313	2,867.04	2,867.04	100.0	1.5	ホテル
37	ザ・ビー 池袋（注8）（注11）	6,599	5,650.01	5,650.01	100.0	1.9	ホテル
38	ザ・ビー お茶の水（注11）	2,357	1,742.23	1,742.23	100.0	0.6	ホテル
39	ザ・ビー 八王子（注11）	2,687	7,847.65	7,847.65	100.0	1.2	ホテル
40	ザ・ビー 博多（注11）	2,349	3,986.09	3,847.92	96.5	0.9	ホテル

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）	対総賃貸収入比率（%）（注4）	主たる用途
41	ホテル フランクス	3,165	19,213.39	19,213.39	100.0	1.3	ホテル
42	メルキュールホテル横須賀（注12）	1,668	16,881.82	16,881.82	100.0	0.9	ホテル
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ（注8）	15,062	36,430.15	36,430.15	100.0	4.2	ホテル
44	アクティブインターシティ広島（注8）（注13）	17,943	31,181.05	31,181.05	100.0	0.2	ホテル
合　計		223,372	493,758.78	493,138.06	99.9	98.3	

（注1）帳簿価額には、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づ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。
（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間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）当期の不動産運用収益合計に対する比率です。算定にあたっては、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。なお、当期中に譲渡され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対総賃貸収入比率は含まれていないため、対総賃貸収入比率の合計は98.3%となっています。
（注5）神戸メリケンパークオリエンタルホテルは、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、本投資法人が所有する専有部分（附属建物764.83㎡を含みます。）の面積を記載しています。なお、建物のうち神戸市が所有する専有部分に関して、本投資法人が神戸市より神戸市港湾施設条例等に基づき使用許可を得て賃貸している面積は694.00㎡であり、上記面積32,663.90㎡には含まれていません。
（注6）ホテル日航アリビラの賃貸可能面積及び賃貸面積には、附属建物120.10㎡を含み、本投資法人が株式会社沖縄うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。
（注7）ザ・ビーチタワー沖縄の賃貸可能面積及び賃貸面積には、軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫の床面積（91.20㎡）を含みます。
（注8）箱根強羅温泉 季の湯 雪月花、ドーミーイン熊本、コンフォートホテル東京東日本橋、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沖縄那覇、ザ・ビー 池袋、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賃貸可能面積及び賃貸面積には、附属建物の面積を含みます。
（注9）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」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテルの賃貸借契約上の賃貸面積を記載しています。
（注10）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。
（注11）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契約が締結されています。本書において以下同じです。
（注12）メルキュールホテル横須賀の建物は、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」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテルの賃貸借契約上の賃貸面積を記載しています。
（注13）アクティブインターシティ広島の建物は、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。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル、事務所、店舗の賃貸借契約上の賃貸面積を記載しています。
（注14）欠番は譲渡済み資産の物件番号です。

3. 不動産等組入資産明細

（1）組入資産明細

平成27年12月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	期末算定価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）（注2）	鑑定機関（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波止場町5番6号	信託受益権	13,300	10,120	N
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	千葉県浦安市美浜一丁目8番2号	信託受益権	32,600	18,698	N
3	なんばオリエンタルホテル	大阪府大阪市中央区千日前二丁目8番17号	信託受益権	27,000	14,775	N
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷村字儀間600	信託受益権	25,400	18,556	N
5	オリエンタルホテル広島	広島県広島市中区田中町6番10号	信託受益権	4,180	4,078	N
6	イビス東京新宿	東京都新宿区西新宿七丁目10番5号	信託受益権	8,830	7,559	N
8	ザ・ビーチタワー沖縄（注4）	沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番6	信託受益権	9,070	6,882	N
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県足柄下郡箱根町強羅1300	信託受益権	4,730	3,797	N
10	ドーミーイン熊本	熊本県熊本市辛島町3番1号	信託受益権	2,950	2,232	M
12	ザ・ビー 水道橋	東京都文京区本郷一丁目25番27号	信託受益権	1,750	1,230	N
13	ドーミーインEXPRESS浅草	東京都台東区花川戸一丁目3番4号	信託受益権	1,220	963	M
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中洲二丁目8番28号	信託受益権	3,680	2,076	N
15	奈良ワシントンホテルプラザ	奈良県奈良市下三条町31番1号	信託受益権	2,330	1,916	N
16	R&Bホテル上野広小路	東京都台東区上野一丁目18番8号	信託受益権	1,810	1,761	M
17	R&Bホテル東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番6号	信託受益権	1,960	1,528	M
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一丁目10番11号	信託受益権	5,110	3,655	M
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一丁目4番14号	信託受益権	2,850	2,056	M
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	本館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番5号 別館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目1番15号	信託受益権	2,490	1,498	T
25	ホテルビスタ蒲田東京	東京都大田区西蒲田八丁目20番11号	信託受益権	1,870	1,473	T
26	チサンイン蒲田	東京都大田区蒲田四丁目23番13号	信託受益権	1,270	806	T
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番78号	信託受益権	13,600	6,020	R
30	ホテルサンルート新橋	東京都港区新橋四丁目10番2号	信託受益権	7,420	4,873	D
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市舞浜1番33	信託受益権	34,400	26,109	D
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	京都府京都市南区東九条上殿田町47番1、47番2	信託受益権	8,590	6,752	D
33	イビス スタイルズ 札幌	北海道札幌市中央区南8条西3丁目10-10	信託受益権	7,940	6,802	N
34	メルキュールホテル札幌	北海道札幌市中央区南4条西2丁目2-4	信託受益権	7,840	6,023	N
35	メルキュールホテル沖縄那覇	沖縄県那覇市壺川三丁目3-19	信託受益権	5,730	2,971	N
36	ザ・ビー 赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目21-7	信託受益権	6,730	6,313	N
37	ザ・ビー 池袋	東京都豊島区東池袋一丁目39-4	信託受益権	7,040	6,599	N
38	ザ・ビー お茶の水	東京都千代田区神田淡路町一丁目7-5	信託受益権	2,540	2,357	N
39	ザ・ビー 八王子	東京都八王子市明神町四丁目6-12	信託受益権	2,920	2,687	N
40	ザ・ビー 博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3-9	信託受益権	2,700	2,349	N
41	ホテル フランクス	千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目10-2	信託受益権	3,900	3,165	D
42	メルキュールホテル横須賀	神奈川県横須賀市本町三丁目27番地	信託受益権	1,760	1,668	D
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	沖縄県名護市喜瀬1490-1	信託受益権	16,700	15,062	N
44	アクティブインターシティ広島	広島県広島市東区若草町12-1号	信託受益権	17,900	17,943	D
合　計				302,110	223,372	

（注1）期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）並びに一般社団法人投資信託協会の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2）帳簿価額には、信託不動産のほか機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。
（注3）「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4）住居表示がないため、登記簿又は登記記録上の「所在」を記載しています。
（注5）欠番は譲渡済み資産の物件番号です。

(2) 不動産等の賃貸事業推移

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第15期 自 平成26年１月１日 至 平成26年12月31日				第16期 自 平成27年１月１日 至 平成27年12月31日			
		テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産運用収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産運用収益比率 (%)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	1	100.0	1,085	8.5	1	100.0	1,110	6.5
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	1	100.0	1,633	12.8	1	100.0	1,732	10.2
3	なんばオリエンタルホテル	1	100.0	1,065	8.3	1	100.0	1,279	7.5
4	ホテル日航アリビラ	1	100.0	1,406	11.0	1	100.0	1,604	9.4
5	オリエンタルホテル広島	1	100.0	438	3.4	1	100.0	421	2.5
6	イビス東京新宿	4	100.0	625	4.9	4	100.0	645	3.8
8	ザ・ビーチタワー沖縄	1	100.0	511	4.0	1	100.0	511	3.0
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	1	100.0	294	2.3	1	100.0	294	1.7
10	ドーミーイン熊本	1	100.0	194	1.5	1	100.0	194	1.1
11	ドーミーインなんば (注2)	—	—	5	0.0	—	—	—	—
12	ザ・ビー 水道橋	1	100.0	84	0.7	1	100.0	95	0.6
13	ドーミーインEXPRESS浅草	1	100.0	63	0.5	1	100.0	63	0.4
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	1	100.0	240	1.9	1	100.0	240	1.4
15	奈良ワシントンホテルプラザ	2	100.0	151	1.2	2	100.0	151	0.9
16	R&Bホテル上野広小路	1	100.0	100	0.8	1	100.0	99	0.6
17	R&Bホテル東日本橋	1	100.0	122	1.0	1	100.0	122	0.7
18	コンフォートホテル東京東日本橋	2	100.0	270	2.1	2	100.0	270	1.6
19	コンフォートホテル新山口 (注3)	1	100.0	60	0.5	—	—	50	0.3
21	ダイワロイネットホテル秋田 (注3)	1	100.0	138	1.1	—	—	114	0.7
22	スマイルホテル日本橋三越前	1	100.0	134	1.1	1	100.0	150	0.9
23	ホテルサンルート新潟 (注3)	1	100.0	156	1.2	—	—	129	0.8
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1	100.0	141	1.1	1	100.0	141	0.8
25	ホテルビスタ蒲田東京	1	100.0	98	0.8	1	100.0	113	0.7
26	チサンイン蒲田	1	100.0	62	0.5	1	100.0	70	0.4
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	1	100.0	560	4.4	1	100.0	796	4.7
30	ホテルサンルート新橋	4	100.0	367	2.9	4	100.0	379	2.2
31	ヒルトン東京ベイ	1	100.0	1,897	14.9	1	100.0	1,953	11.5
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	2	100.0	408	3.2	2	100.0	483	2.8
33	イビス スタイルズ 札幌	5	99.4	241	1.9	5	99.4	573	3.4
34	メルキュールホテル札幌	14	98.1	123	1.0	13	97.5	651	3.8
35	メルキュールホテル沖縄那覇	2	100.0	77	0.6	1	100.0	392	2.3
36	ザ・ビー 赤坂見附 (注4)	—	—	—	—	2	100.0	262	1.5
37	ザ・ビー 池袋 (注4)	—	—	—	—	4	100.0	330	1.9
38	ザ・ビー お茶の水 (注4)	—	—	—	—	1	100.0	105	0.6
39	ザ・ビー 八王子 (注4)	—	—	—	—	13	100.0	200	1.2
40	ザ・ビー 博多 (注4)	—	—	—	—	1	96.5	154	0.9
41	ホテル フランクス (注5)	—	—	—	—	1	100.0	229	1.3
42	メルキュールホテル横須賀 (注6)	—	—	—	—	1	100.0	154	0.9
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ (注7)	—	—	—	—	1	100.0	722	4.2
44	アクティブインターシティ広島 (注8)	—	—	—	—	37	100.0	34	0.2
合　計		57	99.9	12,760	100.0	113	99.9	17,033	100.0

(注1) テナント総数は、各期末時点における各信託不動産に係る賃貸借契約書に基づく物件毎のテナント総数(駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等の間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、エンドテナント数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るサブリース型マスターリースの対象物件については、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
(注2) ドーミーインなんばは、平成26年1月24日付で譲渡しました。
(注3) 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) 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5) 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6) 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7) 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8) 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9) 前期より前に譲渡した資産の物件番号は欠番となります。

4. 有価証券組入資産明細

平成27年12月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の該当事項はありません。

5. 特定取引の契約額及び時価の状況表

平成27年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種類	契約額等(百万円) (注1)		時価(百万円) (注2)
			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	70,375	64,822	△533
	金利キャップ取引	9,413	5,134	1
合　計		79,789	69,957	△532

(注1) 金利スワップ取引及び金利キャップ取引の契約額等は、想定元本等に基づいています。
(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等によっています。

6. その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。平成27年12月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

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ーホール、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. 期中の資本的支出(注)

本投資法人が保有する投資不動産物件において、当期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。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

（単位：百万円）

営業期間	第12期 自 平成23年10月 1 日 至 平成24年 3 月31日	第13期 自 平成24年 4 月 1 日 至 平成24年12月31日	第14期 自 平成25年 1 月 1 日 至 平成25年12月31日	第15期 自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年12月31日	第16期 自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年12月31日
当期首積立金残高	369	409	307	454	493
当期積立額	90	(注)286	184	46	185
当期積立金取崩額	50	388	37	7	20
次期繰越額	409	307	454	493	657

(注) 本合併に伴い、旧JHRより引き継いだ金額が含まれています。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

（単位：千円）

項　目	第15期 自　平成26年 1 月 1 日 至　平成26年12月31日	第16期 自　平成27年 1 月 1 日 至　平成27年12月31日
(a) 資産運用報酬	809,152 (注1)	1,045,925 (注2)
(b) 資産保管手数料	14,134	17,633
(c) 一般事務委託手数料	71,703	89,541
(d) 役員報酬	9,600	10,800
(e) その他営業費用	147,060	188,480
合　計	1,051,650	1,352,381

(注1) 第15期の資産運用報酬には、上述の金額のほか、物件取得に係る投資不動産等の取得価額に算入したものが110,977千円あり、また、物件譲渡に係る不動産売却損益に組み入れられたものが3,500千円あります。
(注2) 第16期の資産運用報酬には、上述の金額のほか、物件取得に係る投資不動産等の取得価額に算入したものが427,690千円あり、また、物件譲渡に係る不動産売却損益に組み入れられたものが24,450千円あります。

2. 借入状況

平成27年12月31日現在における借入契約毎及び金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	前期末残高（百万円）	残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成27年12月18日	—	4,000	0.42%	平成28年11月30日	期限一括	(注10)	無担保無保証
	株式会社新生銀行		—	2,250					
	株式会社みずほ銀行		—	2,250					
	株式会社広島銀行		—	500					
	小　計		—	9,000					
短期借入金合計(注2)			—	9,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成23年2月15日	2,560	—	1.68%	平成27年2月15日	期限一括(注5)	(注9)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,219	—					
	農林中央金庫		—	—					
	小　計		4,779	—					

区分	借入先	借入日	前期末残高（百万円）	残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社東京スター銀行	平成23年3月24日	2,945	2,576	2.01%（注3）	平成28年3月24日	期限一括（注6）	（注9）	無担保無保証
	小　計		2,945	2,576					
	株式会社三井住友銀行	平成23年3月31日	708	—	1.80%（注3）	平成27年9月30日	3か月毎に7,000千円返済し、残額を期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		191	—					
	株式会社東京スター銀行		1,251	—					
	小　計		2,150	—					
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月26日	2,200	1,081	1.97%	平成28年3月26日	期限一括（注6）	（注9）	無担保無保証
	小　計		2,200	1,081					
	株式会社三井住友銀行	平成24年3月26日	—	—	1.53%	平成28年3月26日	3か月毎に50,000千円返済し、残額を期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		207	7					
	農林中央金庫		—	—					
	小　計		207	7					
	三井住友信託銀行株式会社	平成24年9月19日	960	—	1.20%（注3）	平成27年9月19日	期限一括	（注10）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		960	—					
	野村信託銀行株式会社		960	—					
	小　計		2,880	—					
	株式会社三井住友銀行	平成24年9月19日	1,200	1,200	1.47%（注3）	平成29年9月19日	期限一括（注6）	（注10）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		960	390					
	株式会社東京スター銀行		960	960					
	小　計		3,120	2,550					
	株式会社東京スター銀行	平成24年11月15日	500	—	1.14%（注3）	平成27年11月15日	期限一括（注7）	（注8）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		992	—					
	株式会社三井住友銀行		100	—					
	小　計		1,592	—					
	農林中央金庫	平成24年11月15日	—	—	1.29%（注3）	平成28年3月26日	期限一括（注6）	（注8）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,100	1,538					
	株式会社三井住友銀行		453	453					
	小　計		2,553	1,991					
	株式会社新生銀行	平成24年11月15日	2,000	2,000	1.38%（注3）	平成29年11月15日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社東京スター銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		4,000	4,000					
	小　計		6,500	6,500					
	株式会社三井住友銀行	平成25年2月28日	1,761	1,742	0.93%	平成28年2月29日	毎月1,625千円返済し、残額を期限一括	（注8）	無担保無保証
	小　計		1,761	1,742					
	三井住友信託銀行株式会社	平成25年3月29日	866	488	0.97%	平成29年3月31日	3か月毎に2,250千円返済し、残額を期限一括（注6）	（注8）	無担保無保証
	小　計		866	488					
長期借入金	野村信託銀行株式会社	平成25年4月26日	1,942	1,744	0.87%	平成28年4月26日	3か月毎に11,000千円返済し、残額を期限一括（注6）	（注10）	無担保無保証
	株式会社千葉銀行		972	883					
	株式会社日本政策投資銀行		879	788					
	株式会社福岡銀行		488	418					
	小　計		4,283	3,835					
	株式会社三井住友銀行	平成25年4月26日	2,167	2,145	1.07%	平成30年4月26日	3か月毎に11,250千円返済し、残額を期限一括	（注10）	無担保無保証
	株式会社新生銀行		985	975					
	株式会社東京スター銀行		1,280	1,267					
	小　計		4,432	4,387					
	株式会社三井住友銀行	平成25年9月30日	1,828	1,809	0.98%（注3）	平成30年9月30日	3か月毎に7,250千円返済し、残額を期限一括	（注8）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		962	952					
	小　計		2,791	2,762					
	株式会社三井住友銀行	平成25年10月31日	500	500	0.98%（注3）	平成30年9月30日	期限一括	（注10）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		500	500					
	小　計		3,000	3,000					
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月31日	78	70	0.73%（注3）	平成30年3月31日	3か月毎に19,000千円返済し、残額を期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		773	753					
	株式会社新生銀行		726	718					
	三井住友信託銀行株式会社		89	75					
	野村信託銀行株式会社		698	688					
	株式会社千葉銀行		559	551					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		625	617					
	小　計		3,549	3,473					
	株式会社三井住友銀行	平成26年3月31日	648	648	1.15%（注3）	平成33年3月31日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		2,516	2,516					
	株式会社新生銀行		2,516	2,516					
	三井住友信託銀行株式会社		1,120	1,120					
	小　計		6,800	6,800					
	株式会社三井住友銀行	平成26年9月30日	600	600	0.67%（注4）	平成31年9月30日	期限一括（注6）	（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社りそな銀行		803	434					
	株式会社新生銀行		720	720					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社広島銀行		500	435					
	損害保険ジャパン日本興亜株式会社		371	328					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	小　計		6,794	6,317					

区分	借入先	借入日	前期末残高（百万円）	残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成26年9月30日	800	800	0.92%（注3）	平成32年9月30日	期限一括（注6）	（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,600	1,600					
	株式会社りそな銀行		1,100	1,100					
	株式会社新生銀行		970	970					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社日本政策投資銀行		500	500					
	株式会社東京スター銀行		762	762					
	株式会社あおぞら銀行		350	285					
	小　計		6,882	6,817					
	株式会社三井住友銀行	平成26年9月30日	600	600	1.04%（注3）	平成33年9月30日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社りそな銀行		850	850					
	株式会社新生銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	小　計		4,000	4,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年12月30日	1,000	935	0.63%	平成32年12月30日	期限一括（注6）	（注8）	無担保無保証
	小　計		1,000	935					
	株式会社三井住友銀行	平成27年1月30日	—	1,400	0.58%	平成32年1月31日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,500					
	株式会社新生銀行		—	500					
	株式会社りそな銀行		—	500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社千葉銀行		—	300					
	小　計		—	4,700					
	株式会社三井住友銀行	平成27年1月30日	—	1,700	0.90%（注3）	平成34年1月31日	期限一括	（注9）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	3,000					
	株式会社新生銀行		—	1,050					
	株式会社りそな銀行		—	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社東京スター銀行		—	300					
	株式会社あおぞら銀行		—	150					
	小　計		—	8,200					
	株式会社三井住友銀行	平成27年3月31日	—	1,500	0.93%（注3）	平成34年3月31日	期限一括	（注10）	無担保無保証
	小　計		—	1,500					
	株式会社あおぞら銀行	平成27年7月10日	—	1,000	0.95%（注3）	平成34年6月30日	期限一括	（注10）	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500					
	小　計		—	1,500					
	株式会社三井住友銀行	平成27年9月30日	—	100	0.58%	平成32年6月30日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		—	992					
	小　計		—	1,092					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	平成27年9月24日	—	960	1.07%（注3）	平成35年9月29日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		—	960					
	野村信託銀行株式会社		—	960					
	小　計		—	2,880					
	株式会社三井住友銀行	平成27年9月30日	—	703	1.07%（注3）	平成35年9月29日	期限一括	（注8）	無担保無保証
	株式会社東京スター銀行		—	1,744					
	株式会社新生銀行		—	189					
	小　計		—	2,636					
長期借入金合計			75,089	81,772					
借入金合計			75,089	90,772					

（注1）平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。
（注2）平成27年1月30日に1,000百万円、同年7月10日に5,000百万円の借入を行い、平成27年10月30日に全額期限前弁済をしています。
（注3）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した利率を小数点以下第3位を四捨五入して表示しています。
（注4）当ローンのうち1,794百万円部分にかかる金利は、平成26年9月26日付金利スワップ契約締結により、平成26年9月30日から平成31年9月30日まで実質的に年率0.80225%で固定化されています。また、5,000百万円部分にかかる金利は、平成26年9月26日付金利スワップ契約締結により、平成30年3月30日から平成31年9月30日まで実質的に年率0.95%程度で固定化される見込みです。
（注5）平成27年1月30日に全額期限前弁済をしています。
（注6）平成27年10月30日に一部期限前弁済をしています。
（注7）平成27年9月30日に全額期限前弁済をしています。
（注8）資金使途は、借入金の借換資金です。
（注9）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金、借入金の借換及び関連費用等です。
（注10）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び関連費用等です。
（注11）貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金11,393百万円については、借入契約ごとの表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。

3. 投資法人債

平成27年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利 率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘 要
第2回無担保投資法人債（注1）	平成25年11月26日	2,500	2,500	0.89	平成28年11月25日	期限一括	（注2）	無担保・無保証（注5）
第3回無担保投資法人債	平成26年3月19日	2,000	2,000	0.92	平成31年3月19日	期限一括	（注3）	無担保・無保証（注5）
第4回無担保投資法人債	平成26年12月19日	1,500	1,500	0.86	平成33年12月17日	期限一括	（注4）	無担保・無保証（注5）
第5回無担保投資法人債	平成27年10月23日	—	6,000	0.82	平成34年10月21日	期限一括	（注3）	無担保・無保証（注5）
合　計		6,000	12,000					

（注1）第2回無担保投資法人債は貸借対照表上の1年内償還予定の投資法人債に計上されています。
（注2）資金使途は、第1回無担保投資法人債の償還資金及び将来の特定資産の取得資金等です。
（注3）資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。
（注4）資金使途は、既存借入金の返済資金及び将来の特定資産の取得資金等です。
（注5）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注1）	譲渡年月日	譲渡価額（百万円）（注1）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）（注2）
不動産信託受益権	ザ・ビー 赤坂見附	平成27年1月30日	6,250	—	—	—	—
不動産信託受益権	ザ・ビー 池袋	平成27年1月30日	6,520	—	—	—	—
不動産信託受益権	ザ・ビー お茶の水	平成27年1月30日	2,320	—	—	—	—
不動産信託受益権	ザ・ビー 八王子	平成27年1月30日	2,610	—	—	—	—
不動産信託受益権	ザ・ビー 博多	平成27年1月30日	2,300	—	—	—	—
不動産信託受益権	ホテル フランクス	平成27年3月31日	3,105	—	—	—	—
不動産信託受益権	メルキュールホテル横須賀	平成27年4月2日	1,650	—	—	—	—
不動産信託受益権	オキナワ マリオット リゾート & スパ	平成27年7月10日	14,950	—	—	—	—
不動産信託受益権	アクティブインターシティ広島	平成27年12月18日	17,320	—	—	—	—
不動産信託受益権	コンフォートホテル新山口	—	—	平成27年10月30日	4,890（注3）	787	305（注3）
不動産信託受益権	ダイワロイネットホテル秋田	—	—	平成27年10月30日		1,644	
不動産信託受益権	ホテルサンルート新潟	—	—	平成27年10月30日		1,967	
合　計		—	57,025	—	4,890	4,400	305

（注1）「取得価格」または「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額等）を記載しています。
（注2）「売却損益」は譲渡価額から帳簿価額及びその他売却費用を控除した金額を記載しています。
（注3）物件毎の譲渡価格については、譲渡先から開示の同意を得られていないため非開示としています。そのため、物件毎の譲渡益の金額も非開示としています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

（1）不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得または譲渡年月日	取得価格または譲渡価額（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託受益権	ザ・ビー 赤坂見附	平成27年1月30日	6,250	6,420	平成26年11月1日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	ザ・ビー 池袋	平成27年1月30日	6,520	6,770	平成26年11月1日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	ザ・ビー お茶の水	平成27年1月30日	2,320	2,470	平成26年11月1日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	ザ・ビー 八王子	平成27年1月30日	2,610	2,720	平成26年11月1日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	ザ・ビー 博多	平成27年1月30日	2,300	2,370	平成26年11月1日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	ホテル フランクス	平成27年3月31日	3,105	3,500	平成26年12月1日	大和不動産鑑定株式会社
取得	不動産信託受益権	メルキュールホテル横須賀	平成27年4月2日	1,650	1,680	平成27年2月28日	大和不動産鑑定株式会社
取得	不動産信託受益権	オキナワ マリオット リゾート & スパ	平成27年7月10日	14,950	15,400	平成27年4月1日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	アクティブインターシティ広島	平成27年12月18日	17,320	17,900	平成27年11月1日	大和不動産鑑定株式会社
譲渡	不動産信託受益権	コンフォートホテル新山口	平成27年10月30日	4,890（注3）	834	平成27年6月30日	森井総合鑑定株式会社
譲渡	不動産信託受益権	ダイワロイネットホテル秋田	平成27年10月30日		1,880	平成27年6月30日	一般財団法人日本不動産研究所
譲渡	不動産信託受益権	ホテルサンルート新潟	平成27年10月30日		1,930	平成27年6月30日	森井総合鑑定株式会社

（注1）「取得価格」または「譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価額等）を記載しています。
（注2）上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する評価鑑定」を適用して行っています。
（注3）物件毎の譲渡価格については、譲渡先から開示の同意を得られていないため非開示としています。

（2）有価証券取引

該当事項はありません。

（3）その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより、価格等の調査が必要とされたもののうち、前記（1）不動産等に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人に調査を委託しています。

平成27年1月1日から平成27年12月31日までの対象期間中に調査対象となった金利スワップ取引4件については、同監査法人より調査報告書を受領しています。

4. 利害関係人等（注1）との取引状況

（1）取引状況

区　分	売買金額等（注2）（注3）		
	買付額等	売付額等	不動産運用収益
総　額	57,025百万円	4,890百万円	17,033百万円
利害関係人等との取引状況の内訳			
株式会社ホテルマネージメントジャパン	—百万円　（—%）	—百万円　（—%）	6,147百万円（36.1%）
株式会社共立メンテナンス	—百万円　（—%）	—百万円　（—%）	1,105百万円　（6.5%）
株式会社ラグーンリゾート名護	—百万円　（—%）	—百万円　（—%）	722百万円　（4.2%）
株式会社A・I・C広島マネジメント	—百万円　（—%）	—百万円　（—%）	14百万円　（0.1%）
合　計	—百万円　（—%）	—百万円　（—%）	7,990百万円（46.9%）

（注1）利害関係人等とは、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）を意味しますが、上記（1）取引

状況及び下表の(2)支払手数料等の金額には、これらに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(①利害関係人等に加え、②本資産運用会社の株主、③本資産運用会社の株式を50%以上保有する株主に50%以上出資している会社等、④本資産運用会社の株主が50%以上出資している会社、⑤上記①乃至④に該当しなくなってから3か月を経過しない者、並びに⑥コンプライアンス・オフィサーがスポンサー関係者取引規程及び本規則の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者)との主要な取引を含めて記載しています。
(注2)「買付額等」及び「売付額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額等)を記載しています。
(注3) 括弧内には、売買金額等の総額に対する比率を小数点第二位以下で四捨五入して表示しています。

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B／A(%)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費(注)	148,450千円	株式会社 ホテルマネージメントジャパン	5,760千円	3.9

(注) プロパティ・マネジメント委託契約に基づく基本報酬のほか、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務委託費等が含まれます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、投資運用業以外の金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、Ⅱ. 貸借対照表、Ⅲ. 損益計算書、Ⅳ. 投資主資本等変動計算書及びV. 注記表をご参照ください。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

当期決算日後に本資産運用会社が取得した本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
平成28年1月20日	2,500	—	2,500
累計	2,500	—	2,500

海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認・報告された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項　目	概　要
平成27年 1 月 9 日	新投資口の発行に係る新投資口買取引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
平成27年 6 月 4 日	新投資口の発行に係る新投資口買取引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。
平成27年 7 月22日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う事務の委託の件(注)	平成27年7月30日から平成29年7月29日までを発行期間とし、発行総額1,000億円以内とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債発行に関する投資法人債管理者としての業務及び事務委託を含む事項の決定につき執行役員に一任しました。
平成27年11月25日	投資主名簿等管理人委託契約及び特別口座の管理に関する契約に関する覚書の締結	行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律の施行に伴い、投資主等の個人番号等の収集、登録、廃棄、削除等に関する事務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
平成27年11月25日	資産運用委託契約一部変更	以下について、本投資法人の第7回投資主総会で決議される規約の変更に伴い、資産運用委託契約の一部変更を行うこととしました。 ・新投資口予約権の無償割当てを資金調達業務の1つとして明確化 ・特定の期間の経過により不要となった文言の削除　他

(注) 平成27年10月23日に第5回無担保投資法人債を発行しました。第5回無担保投資法人債に係る一般事務は株式会社みずほ銀行に委託しました。

当期決算日後の役員会で承認・報告された主要な契約の締結・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項　目	概　要
平成28年 1 月 4 日	新投資口の発行に係る新投資口買取引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

平成27年11月26日に、本投資法人の第7回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議　案	概　要
規約一部変更の件	以下の理由により、規約の一部を変更しました。 • 投資主総会開催時期に関する規定の新設及び同総会で権利行使できる投資主を定める基準日に関する規定の新設等 • 海外不動産保有法人の発行済株式又は出資の総数又は過半数を取得することが出来る旨の規定の新設 • 法改正により特定資産に該当する資産が追加されたことに伴う投資対象可能資産の追加 • 為替変動リスク及び台風等天候変動リスクのヘッジを目的としたデリバティブ取引を可能とするための規定の修正　他
執行役員1名選任の件	伊佐幸夫の執行役員辞任に伴い、新たに増田要が執行役員に選任されました。任期は平成27年11月26日から2年間となります。
監督役員3名選任の件	監督役員として松澤宏と御宿哲也の2名が改めて選任されるとともに香椎裕人が新たに監督役員に選任され、監督役員は3名体制となりました。任期はいずれも平成27年11月26日から2年間となります。
補欠執行役員1名選任の件	新たに資産運用会社の代表取締役古川尚志が補欠執行役員に選任されました。

(2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

（単位：千円）

		前期（ご参考）（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				
ソフトウエア		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（ご参考）（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
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		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

Ⅲ 損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考）（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）
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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成26年1月1日　至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

	投資主資本							評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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	△88,022	△88,022	89,756,213
当期変動額										
新投資口の発行	10,179,600						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			△5,082,663
当期純利益					5,774,880	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）								△285,121	△285,121	△285,121
当期変動額合計	10,179,600	—	△1,848,870	△1,848,870	2,541,086	692,216	10,871,816	△285,121	△285,121	10,586,694
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	△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）

（単位：千円）

	投資主資本							評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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	△373,144	△373,144	100,342,908
当期変動額										
新投資口の発行	26,445,618						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			△6,015,210
当期純利益					9,294,677	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）								△153,516	△153,516	△153,516
当期変動額合計	26,445,618	—	△240,538	△240,538	3,520,005	3,279,466	29,725,085	△153,516	△153,516	29,571,568
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	△526,660	△526,660	129,914,477

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項　目	前期(ご参考) (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. 資産の評価基準及び評価方法	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。	―――
2. 固定資産の減価償却の方法	(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　2～12年 工具、器具及び備品　2～20年 信託建物　2～65年 信託構築物　2～65年 信託機械及び装置　10～35年 信託工具、器具及び備品　2～29年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 (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 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	(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26年9月9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345,440千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。 (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。	(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。 (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。
4. 収益及び費用の計上基準	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、36,674千円です。	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、180,668千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 (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 (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。 (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。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。 (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 (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。 (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。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(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。 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 (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。	(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。 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 (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。

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (平成26年12月31日)	当期 (平成27年12月31日)
※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 信託建物　24,921千円	※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 信託建物　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 50,000千円	※2. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額 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(ご参考) (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)
	(単位:千円)	(単位:千円)
A. 不動産運用収益		
不動産運用収入		
固定賃料	8,817,424	9,909,942
変動賃料	2,739,966	4,460,082
運営委託収入	953,237	2,262,502
計	12,510,628	16,632,526
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	61,735	87,100
その他付帯収益	26,112	41,191
水道光熱費収入	133,458	261,412
その他	28,258	11,644
計	249,564	401,349
不動産運用収益合計	12,760,192	17,033,876
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	463,289
固定資産税等	835,162	940,806
外注委託費(注)	197,668	387,958
損害保険料	26,480	32,334
減価償却費	2,400,444	2,772,440
固定資産除却損	4,643	25,790
修繕費	45,507	65,240
水道光熱費	132,826	259,741
信託報酬	44,901	42,674
その他	12,254	12,224
不動産運用費用合計	4,163,015	5,002,501
C. 不動産運用損益(A−B)	8,597,176	12,031,375

(注) 外注委託費には、運営委託費が81,689千円含まれています。

(注) 外注委託費には、運営委託費が239,507千円含まれています。

※2. 不動産等売却損益の内訳

	前期(ご参考) (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)
	(単位:千円)	(単位:千円)
ドーミーインなんば		
不動産売却収入	700,000	
不動産売却原価	683,986	
その他売却費用	16,000	
不動産売却損益	13	
コンフォートホテル新山口		
不動産売却収入		(注)
不動産売却原価		787,727
その他売却費用		33,684
不動産売却損益		(注)
ダイワロイネットホテル秋田		
不動産売却収入		(注)
不動産売却原価		1,644,598
その他売却費用		72,401
不動産売却損益		(注)
ホテルサンルート新潟		
不動産売却収入		(注)
不動産売却原価		1,967,716
その他売却費用		78,203
不動産売却損益		(注)
合計		
不動産売却収入		4,890,000
不動産売却原価		4,400,042
その他売却費用		184,288
不動産売却損益		305,668

(注) 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(ご参考) (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)
	(単位:千円)	(単位:千円)
有形固定資産	2,387,845	2,748,885
無形固定資産	12,599	23,554

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期(ご参考) (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	20,000,000口	20,000,000口
2. 発行済投資口の総口数	2,791,281口	3,144,227口

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

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(ご参考) (平成26年12月31日)	当期 (平成27年12月31日)
	(単位:%)	(単位:%)
法定実効税率	34.16	34.15
(調整)		
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

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成26年1月1日　至 平成26年12月31日)

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	—
（3）1年内返済予定の長期借入金	11,825,132	11,825,132	—
（4）投資法人債	6,000,000	6,029,450	29,450
（5）長期借入金	63,264,603	63,264,603	—
負 債 計	81,089,735	81,119,185	29,450
（6）デリバティブ取引（※）	（353,917）	（353,917）	—

（※）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

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。

（3）1年内返済予定の長期借入金、（5）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。

（4）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。

（6）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

区 分	貸借対照表計上額（千円）
投資有価証券	602,725
預り敷金及び保証金	2,041,916
信託預り敷金及び保証金	2,608,901
合 計	5,253,542

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

	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	—	—	—	—	—

4. 借入金、投資法人債の決算日後の返済予定額

	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（自 平成27年1月1日 至 平成27年12月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価に関する事項

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

区　分	貸借対照表計上額(千円)
預り敷金及び保証金	2,041,032
信託預り敷金及び保証金	2,914,912
合　計	4,955,944

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

	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

	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

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成26年1月1日　至 平成26年12月31日)
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平成26年12月31日現在における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用　途	貸借対照表計上額			期末時価
	期首残高	期中増減額	期末残高	
ホ テ ル	155,753,667	14,094,120	169,847,788	205,408,000
合　計	155,753,667	14,094,120	169,847,788	205,408,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。
(注2) 貸借対照表計上額は取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。なお、機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産(信託借地権及び施設利用権を除きます。)の金額は含みません。
(注3) 期中増減額のうち、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平成26年12月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用　途	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	不動産運用費用	不動産運用損益
ホ テ ル	12,760,192	4,163,015	8,597,176
合　計	12,760,192	4,163,015	8,597,176

(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。

当期(自 平成27年1月1日　至 平成27年12月31日)
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平成27年12月31日現在における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用　途	貸借対照表計上額			期末時価
	期首残高	期中増減額	期末残高	
ホ テ ル	169,847,788	52,514,962	222,362,750	302,110,000
合　計	169,847,788	52,514,962	222,362,750	302,110,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「投資法人の運用資産の状況」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、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平成27年12月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用　途	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	不動産運用費用	不動産運用損益
ホ テ ル	17,033,876	5,002,501	12,031,375
合　計	17,033,876	5,002,501	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。

[資産の運用の制限に関する注記]

前期(ご参考)(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)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成26年1月1日　至 平成26年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	株式会社ホテルマネージメントジャパン	ホテル業	—	不動産運用収益	5,627,554	前受金	289,890
						営業未収入金	761,550
						預り敷金及び保証金	2,010,520
				外注委託費	5,760	前払費用	518
	合同会社札幌ホテル・ホールディング	ホテル業	—	不動産運用収益	216,559	営業未収入金	70,387
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	銀行借入金	5,220,000	1年内返済予定の長期借入金	993,000
						長期借入金	6,005,250
				支払利息	57,090	未払費用	268
				融資関連費用	28,037	前払費用	27,642
						長期前払費用	100,845
				信託報酬	34,366	未払費用	1,135
						前払費用	29
						長期前払費用	205
				一般事務委託手数料	51,165	営業未払金	28,494
				名義書換事務手数料	20,538	営業未払金	993

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成27年1月1日　至 平成27年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	株式会社ホテルマネージメントジャパン	ホテル業	—	不動産運用収益	6,147,639	前受金	289,890
						営業未収入金	859,953
						預り敷金及び保証金	2,010,520
				外注委託費	5,760	前払費用	518
	株式会社ラグーンリゾート名護	ホテル業	—	不動産運用収益	722,575	営業未払金	5,899
	株式会社A·I·C広島マネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	14,787	—	—
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	信託銀行業	—	銀行借入金	2,460,000	1年内返済予定の長期借入金	33,000
						長期借入金	8,063,250
				支払利息	65,160	未払費用	310
				融資関連費用	34,298	前払費用	34,577
						長期前払費用	126,741
				信託報酬	33,348	未払費用	1,101
				一般事務委託手数料	62,010	未払費用	34,601
				名義書換事務手数料	27,531	営業未払金	987
				仲介手数料	146,700	—	—

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考)(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口当たり純資産額	35,948円	1口当たり純資産額	41,318円
1口当たり当期純利益	2,159円	1口当たり当期純利益	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(ご参考)(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)
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]

前期(ご参考)(自 平成26年1月1日　至 平成26年12月31日)

1. 資産の取得について

本投資法人は、平成27年1月30日付で、下記に記載のとおり、5物件取得価格合計20,000百万円の資産を取得しました。

取得資産の名称	ザ·ビー 赤坂見附
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)	東京都港区赤坂3-21-7
取得日	平成27年1月30日
取得先	寄席坂特定目的会社
取得価格(注)	6,250百万円

(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。

取得資産の名称	ザ·ビー 池袋
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)	東京都豊島区東池袋1-39-4
取得日	平成27年1月30日
取得先	稲荷坂特定目的会社
取得価格(注)	6,520百万円

(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。

取得資産の名称	ザ·ビー お茶の水
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)	東京都千代田区神田淡路町1-7-5
取得日	平成27年1月30日
取得先	天神坂特定目的会社
取得価格(注)	2,320百万円

(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。

取得資産の名称	ザ·ビー 八王子
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)	東京都八王子市明神町4-6-12
取得日	平成27年1月30日
取得先	聖坂特定目的会社
取得価格(注)	2,610百万円

(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。

取得資産の名称	ザ·ビー 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南1-3-9
取得日	平成27年1月30日
取得先	天神坂特定目的会社
取得価格（注）	2,300百万円

（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27年1月9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。

取得資産の名称	ホテル フランクス
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	千葉県千葉市美浜区ひび野2-10-2
取得予定日	平成27年3月31日
取得予定先	合同会社ツーリズム·ジャパン1号（注1）
取得予定価格（注2）	3,105百万円

（注1）合同会社ツーリズム·ジャパン1号は、本投資法人が595百万円（匿名組合出資持分総額のうち49.8%。取得に要した諸費用を含みません。）を出資する匿名組合の営業者であり、本投資法人は当該物件取得において、出資の際に付与された優先交渉権を行使しました。なお、本取得に伴い、第16期（平成27年12月期）中に匿名組合出資持分の償還を受ける予定です。

（注2）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. 資金の借入れについて

本投資法人は、平成27年1月30日に上記「1. 資産の取得について」に記載したザ·ビー5ホテル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並びに平成27年2月15日に返済期限の到来する既存借入金（4,779百万円）の同日付の期限前弁済資金に充当するため、下記タームローン9、10及び11のとおり、総額13,900百万円の資金の借入れを行いました。

タームローン9〈期間：1年〉

ファシリティ	タームローン9
借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	1,000百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.40%
借入日	平成27年1月30日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成28年1月29日
担保	無担保·無保証

タームローン10〈期間：5年〉

ファシリティ	タームローン10
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行
借入金額	4,700百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.45%
借入日	平成27年1月30日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成32年1月31日
担保	無担保·無保証

タームローン11〈期間：7年〉

ファシリティ	タームローン11
借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社東京スター銀行、株式会社あおぞら銀行
借入金額	8,200百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.55%
借入日	平成27年1月30日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	平成34年1月31日
担保	無担保·無保証

4. 資金の借入れの決議について

本投資法人は、平成27年1月9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 フランクスに係る取得資金に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行うことを決議いたしました。

借入予定先	株式会社三井住友銀行
借入予定金額	1,500百万円
利率	未定
借入予定日	平成27年3月31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

5. 新投資口の発行について

本投資法人は平成27年1月9日及び平成27年1月20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27年1月27日及び平成27年2月18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74,676,659,234円、発行済投資口の総口数は3,000,322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	：200,000口
発行価格	：1口当たり77,415円
発行価格の総額	：15,483,000,000円
払込金額（発行価額）	：1口当たり74,874円
払込金額（発行価額）の総額	：14,974,800,000円
払込期日	：平成27年1月27日

（b）新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数	：9,041口
払込金額（発行価額）	：1口当たり74,874円
払込金額（発行価額）の総額	：676,935,834円
払込期日	：平成27年2月18日
割当先	：SMBC日興証券株式会社

（c）資金使途

今回の公募に係る調達資金については、上記「1. 資産の取得について」に記載した特定資産の取得資金の一部に充当し、更に上記「2. 資産の取得の決議について」に記載した特定資産の取得資金の一部に充当する予定です。残余資金については、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·向上のための資本的支出に充当する予定です。

なお、第三者割当に係る調達資金については、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·向上のための資本的支出に充当する予定です。

当期（自 平成27年1月1日　至 平成27年12月31日）

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	期限一括返済
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	：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。

［デリバティブ取引に関する注記］

前期（ご参考）（平成26年12月31日）

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。

（単位：千円）

区　分	デリバティブ取引の種類等	契約額等	うち1年超	時 価	該当時価の算定方法
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っています。

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。

（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	うち1年超	時 価	該当時価の算定方法
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っています。
	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）

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。

（単位：千円）

区　分	デリバティブ取引の種類等	契約額等	うち1年超	時 価	該当時価の算定方法
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っています。
	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。

（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	うち1年超	時 価	該当時価の算定方法
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っています。
	金利キャップ取引	長期借入金	8,565,250	4,286,250	1,238	

区　分	前期（ご参考） （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）
Ⅰ　当期未処分利益	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	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、当期未処分利益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。	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、当期未処分利益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。

独立監査人の監査報告書

平成 28 年 2 月 23 日

ジャパン・ホテル・リート投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士 野島浩一郎

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士 米永隆司

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、ジャパン・ホテル・リート投資法人の平成 27 年 1 月 1 日から平成 27 年 12 月 31 日までの第 16 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任
　経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任
　当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
　監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
　当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項
　資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資産の取得の決議、資金の借入れの決議及び新投資口の発行を行っている。
　当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

監査意見
　当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係
　投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（単位：千円）

	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）
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

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

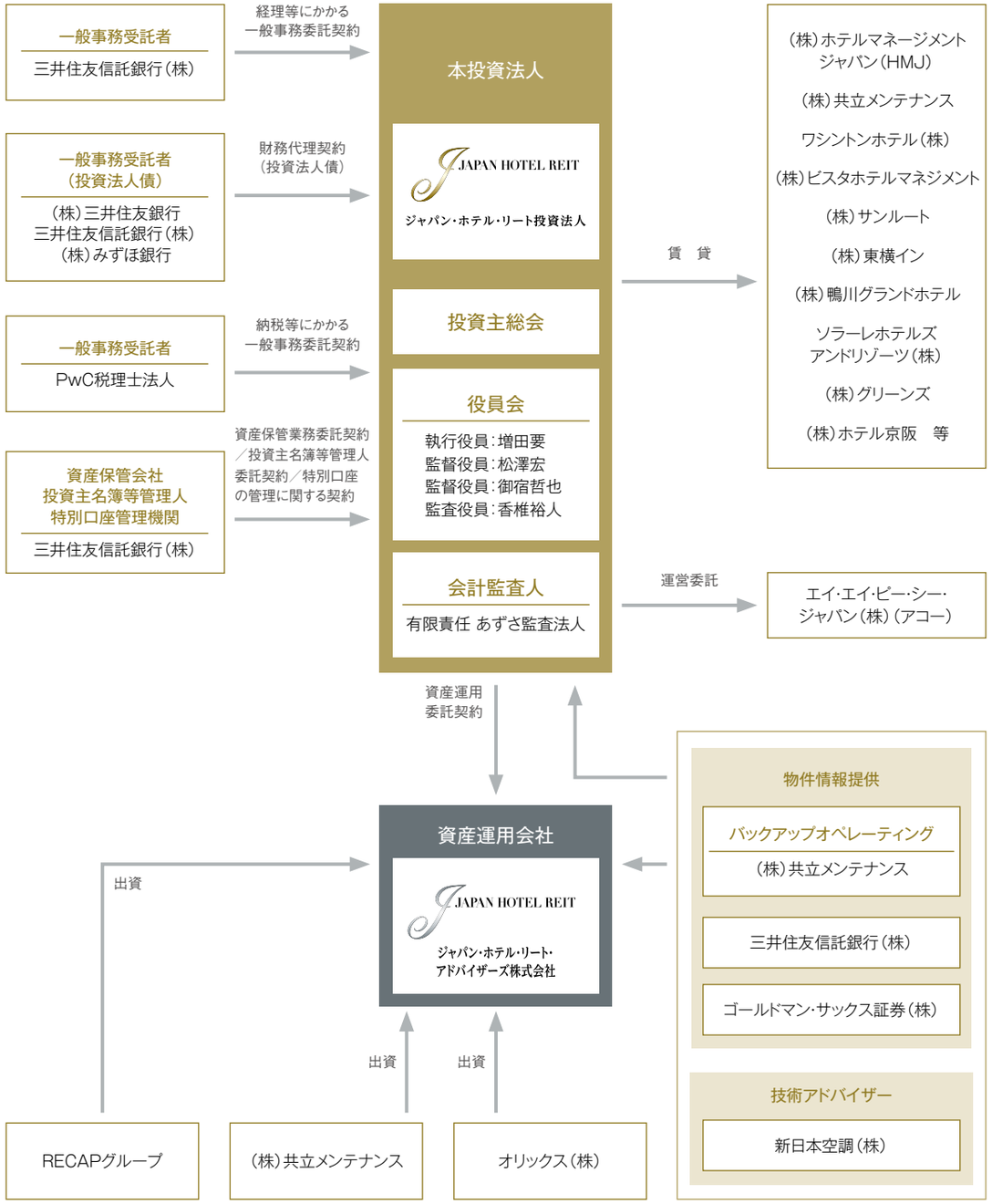
項　目	前期（ご参考） （自 平成26年 1 月 1 日 至 平成26年12月31日）	当期 （自 平成27年 1 月 1 日 至 平成27年12月31日）
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金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。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考） （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. 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	※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
（平成26年12月31日現在）	（平成27年12月31日現在）
（単位：千円）	（単位：千円）
現金及び預金　7,539,897	現金及び預金　5,450,696
信託現金及び信託預金　6,884,877	信託現金及び信託預金　8,247,600
現金及び現金同等物　14,424,774	現金及び現金同等物　13,698,296

STRUCTURE

投資法人の仕組み



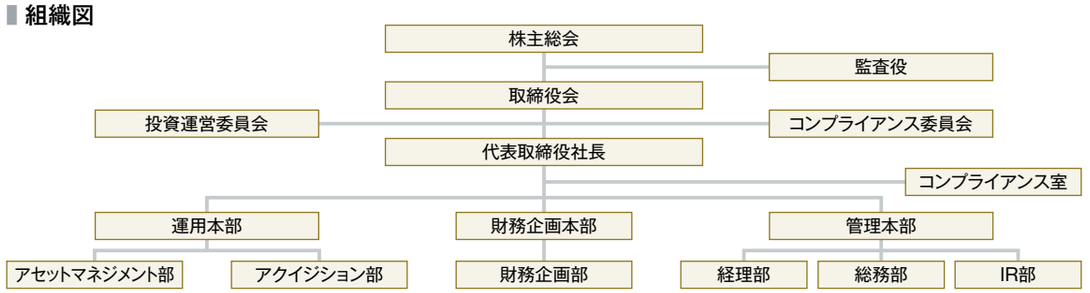
ASSET MANAGER PROFILE

資産運用会社の概要

平成27年12月末現在

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	平成16年8月10日
資本金	3億円
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



資産運用会社の特徴

1. ミッション・ステートメント

「挑戦と創造を継続し、ホテルへの魅力的投資機会を提供します。」

2. 高い専門性

- 前例にとらわれない本投資法人の資産運用に係る施策を企画及び実行した実績
- ホテル賃借人やホテル運営受託者等との協働によるリノベーションやリブランド等の豊富な経験と企画力及び実行力
- 多数のホテル賃借人やホテル運営受託者等との長期に亘る友好な関係
- メインスポンサーからの経営の独立性確保(注1)及び本投資法人の成長へのコミットメント
- ホテル産業及び観光業に対する独自調査の実施

スポンサー関係者との取引に係る利益相反対策ルール

スポンサー関係者(注2)との取引においては、以下の方法を含むより厳格な意思決定プロセスを定め、利益相反行為を防止するためのアームズレングスルールの遵守及び透明性の確保に努めています。

資産運用会社：コンプライアンス委員会

- 外部専門家を含む委員にて構成され、審議される取引の承認には、原則として外部専門家の出席を要する。
- 原則として外部専門家は、審議事項に関する棄却権限を有する。

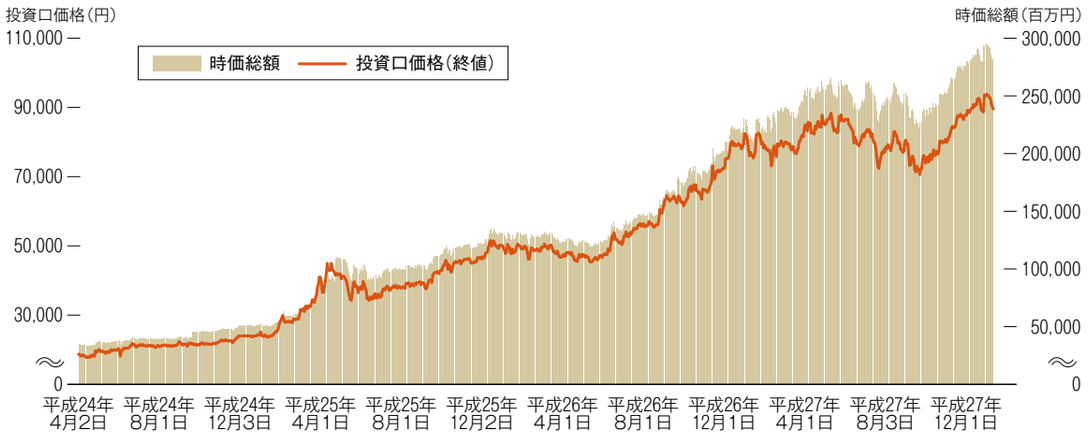
投資法人：役員会

- 役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成される。
- スポンサー関係者が関与する取引は原則として役員会における承認を必要とする。

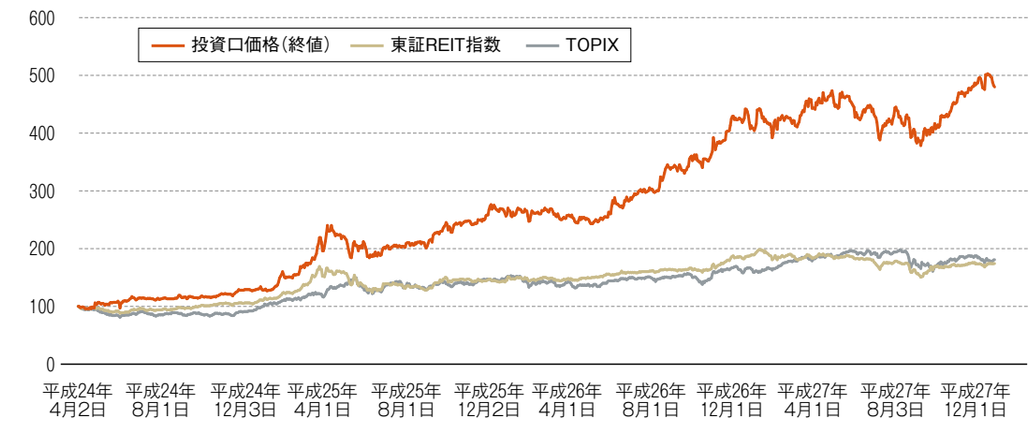
（注1）資産運用会社の従業員には、非常勤取締役を除きメインスポンサーであるRECAPグループからの出向者は存在しません。
（注2）法律が規定する利害関係人等（投資信託及び投資法人に関する法律第201条に規定する利害関係人等をいいます。）よりも広汎に、資産運用会社の全ての株主及びそれらの子会社等をスポンサー関係者と規定しています。

投資口の状況（平成27年12月末時点）

投資口価格と時価総額の推移



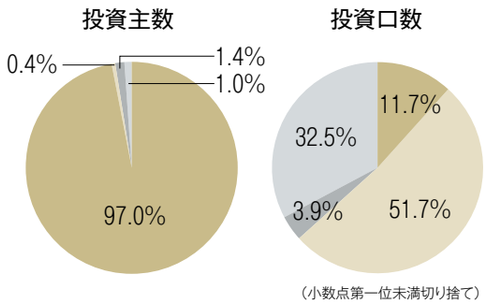
東証REIT指数との比較



（注）平成24年4月2日の本投資法人の投資口価格（終値）及び東証REIT指数・TOPIXをそれぞれ100として記載しております。
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。

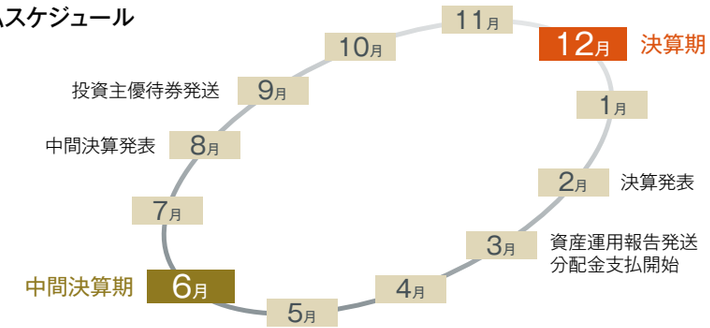
投資主の構成

保有区分	投資主数（人）	投資口数（口）
個人・その他	24,441	368,839
金融機関（証券会社を含む）	112	1,627,971
その他の国内法人	353	124,108
外国法人・個人	276	1,023,309
計	25,182	3,144,227



（小数点第一位未満切り捨て）

分配金支払スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年12月末日（年1回）
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年12月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8985）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱所	三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
（郵便物送付先）	〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話照会先	TEL：0120-782-031（通話料無料）
特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目４番１号　三井住友信託銀行株式会社
同連絡先	〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目８番４号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 電話　0120-782-031（通話料無料）

ご案内

● **住所等の変更手続きについて**

住所・氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出下さい。
なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座管理機関へご連絡下さい。

● **分配金について**

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店または郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出下さい。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は特別口座管理機関にご連絡下さい。また、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取り下さい。

上場株式等の配当等（上場投資法人の分配金を含む。以下同様）に係る10%（所得税7%、住民税3%）軽減税率の廃止について

2014年1月1日から上場株式等の配当等に係る10%軽減税率(所得税7%、住民税3%)は廃止され、本来の税率である20%(所得税15%、住民税5%)となりました。

また、2013年1月1日から2037年12月31日までの間（25年間）は、「東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法」（平成23年法律第117号）が施行されており、**その所得税額に対して2.1%が「復興特別所得税」として課税されています。**そのため、株式等の配当等もその源泉所得税を徴収する際に「復興特別所得税」が併せて徴収されています。その他詳細につきましては、所轄の税務署等へご確認下さい。

《上場株式等の配当等に係る源泉徴収税率について》

配当等の支払開始日	2014年1月1日～2037年12月31日	2038年1月1日～
上場株式等の配当等の税率	**20.315%** 内訳　所得税（15%）＋※復興特別所得税（0.315%） 住民税（5%）	**20%** 内訳　所得税（15%） 住民税（5%）

※15%×復興特別所得税率2.1%=0.315%

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書	＊分配金に関する支払調書

［マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先］

証券口座にて投資口を管理されている投資主さま ➡ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主さま ➡ 下記電話番号までお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 電話 0120-782-031（通話料無料）

04

ホテル日航アリビラ

お客様の評価・評判が示す“ホテルの強み”をより強固なものに

ホテル日航アリビラは、2015年1月に世界最大の旅行クチコミサイト「トリップアドバイザー®」が発表した「トラベラーズチョイス™ ホテルアワード2015」において、日本のファミリー部門で2年連続となる1位に、アジア同部門でも2位（前年は7位）に選ばれました。また、同サイトの「朝食のおいしいホテル」で6年連続上位ランキング入りし、楽天トラベルが主催する「朝ごはんフェスティバル® 2015頂上決戦」にも進出し、〝審査員特別賞〟を受賞するなど多くのお客さまの声を通じて高い評価をいただきました。

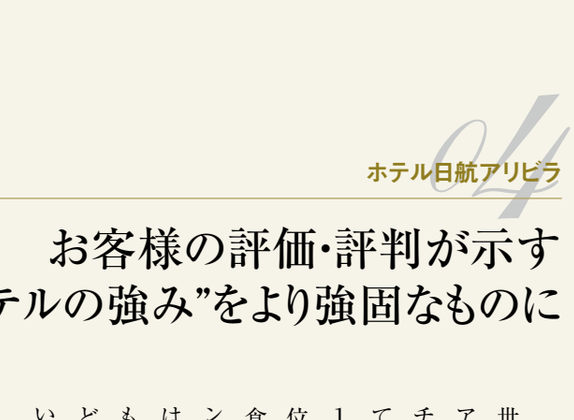
スタッフサービスやアリビラでの滞在、ハードやロケーションなど、お客様からのお褒めの言葉は多岐にわたり、それらはスタッフへの大きな励みとなり、ホテルの強みともなっております。

2016年は、アリビラの強みを揺るぎないものにすべく、朝食ブッフェに定評のあるブラッスリー「ベルデマール」において、リピーターのお客様を飽きさせない新たな話題性のあるメニュー開発に加え、朝食ブッフェ台の利便性や機能性を高める大幅な仕様変更を予定しており、顧客満足度の向上と朝食に対するクチコミ評価のさらなる上位ランキング獲得を目指しております。

ソフト面においても、2015年人気を博した謎解きゲーム「アリビラ ミステリアスナイト」のイベント開催を年間の基軸として、お客様とホテルスタッフの距離を縮めるコミュニケーションの場をつくり、ホテルに対するお客様の評価をしっかり捉え、〝くつろぎの別荘〟の名に相応しいおもてなしを提供する「沖縄で最も高品質で唯一無二のホテル」を目指してまいります。

また、アリビラの前にある天然の「ニライビーチ」は、これまで自然環境保護として行ってまいりました「定例ビーチクリーン」「グリーン電力によるイルミネーションの点灯」「CO_2削減による国内クレジット認証」などさまざまな取り組みが実を結び、ウミガメの産卵と孵化が確認されております。これからも沖縄の自然を守り、子ガメが安心して海に戻っていける環境の維持・共生とともに、さらなる地球環境への配慮にチャレンジしてまいります。

さらに、アリビラは地域や行政との連携を図りながら、世界遺産に登録された「琉球の城（ぐすく）群」の一つ「座喜味城跡」「やちむん（焼物）」や「花織（はなうい）／染織物）」「琉球ガラス」の工芸品など、歴史と文化が色濃く残る地域としての強みを活かし、読谷村への入域観光客数の向上を目的とした取り組みを行ってまいります。



05

オリエンタルホテル広島

開業から今年で10年目。10年間の感謝の気持ちを、これから続く未来へ繋げる一年に。

2006年に「URBAN SOPHISTICATION―都市と文化が響き合う、知的時間―」をコンセプトにリブランドオープンしたオリエンタルホテル広島は、2016年10月1日に開業10周年を迎えます。

オリエンタルホテル広島は、インテリアデザイナー・内田繁氏プロデュースによる、ホテル全体を通して文化という「知」が感じられるホテルとして、独自の挑戦を行ってまいりました。2011年にオープンしたビアホールでは、2014年より毎年、他では味わえない異なる国の料理を提供しております。また、2011年より1階ニューヨークカフェで行っていたディスコイベントは、2014年には地元TV局と共同開催することにより、500名規模になるまでに成長しました。近年の流行に先駆けて2010年から開催しているハロウィンパーティーでは、ライブや映画館とのコラボレーションのほか、その他イベントとして日本酒やワインをテーマにした食イベントやコンサートを行ってまいりました。こうした「常に動きのあるホテル」としての試みを積み重ねていくうちに実を結び、地域の皆様をはじめ、多くのお客様に「オリエンタルホテル広島で過ごす時間」をお愉しみいただけるようになりました。

開業10周年となる2016年は、「10th ANNIVERSARY thanks emotions for all」をテーマに掲げ、これまでの感謝の気持ちをすべてに込めて、さまざまな取り組みを行ってまいります。これまでの展示作家による作品を中心としたギャラリー展示「錚々展」を皮切りに、日本料理の老舗「つきぢ田村」の料理をお愉しみいただけるディナーイベントを行うほか、レストランにおいても10周年にちなんだウィスキーや限定メニューを提供いたします。バスアメニティをホテルオリジナルブランド化した客室は、さらに新しい試みとして、今春、ワンフロアをJAGDA（日本グラフィックデザイナー協会）とコラボレートし、「広島」をテーマにした客室へと改装いたします。

大きな節目となるこの一年、オリエンタルホテル広島は、10年間のご愛顧への感謝とともに、これからも続いていく未来においても、お客様の大切な時間に寄り添うホテルでいられるよう励んでまいります。今後もオリエンタルホテル広島に、どうぞご期待ください。

02

オリエンタルホテル 東京ベイ

「お子様連れファミリーにやさしいホテル」の先駆けだからできること

2015年10月、ご親族や多くのホテルスタッフが祝福する中、ホテルのアトリウムのチャペルにおいて、パパと5歳の女の子の人前結婚式が行われました。

2015年7月1日に開業20周年を迎えたオリエンタルホテル 東京ベイでは7月の一ヵ月間、七夕にちなみ、お客様より叶えたい夢を募集いたしました。252通ものご応募の中から選ばれた夢は、『主人と娘の結婚式を挙げたい』というママの夢。応募者のご主人様はいつも「大きくなったらパパと結婚しようね。」とお子様に話されており、今だからこそできるこの結婚式を家族にとって生の思い出にしたい、というものでした。

2階アトリウムのチャペル「ルミネール」では、ご列席のご親族に見守られる中、パパ 豊さんが、「私 豊は、娘 朋子を妻 恵と共に一生涯愛し、どんな時も守り抜き、幸せにすることを誓います。」と誓いの言葉を述べると、朋子ちゃんも「私は、大きくなってもずっとパパを大好きでいることを誓います。」と宣誓。誓いのキスの後、オリジナルデザインの結婚届に署名すると、ご列席のご親族から祝福の拍手がおくられました。

和やかなセレモニーの後には、チャペル外のロビーで一般のお客様とホテルスタッフがフラワーシャワーで祝福。白いドレス姿の朋子ちゃんは、「楽しかった。あっという間だった。またドレスを着たい。」と満面の笑顔で語ってくださいました。

かねてより「ファミリーにやさしいホテル」をコンセプトに掲げるオリエンタルホテル東京ベイでは、小さなお子様連れファミリーが安心してお過ごしいただける客室フロア「ベビーズスイート」「キディスイート」を展開しており、子育てファミリーにやさしい施設としてミキハウス子育て総研より「ウェルカムベビーのお宿」「ウェルカムベビーのお宿」の結婚式場」において、いずれも第1号に認定され、多くのお客様から高い評価をいただいております。

20周年企画「あなたの夢を叶えます！」で選ばれたこちらの夢は、ホテル内のドレスサロンや美容室、写真室など、パートナー企業のスタッフとホテルのプロジェクトメンバーが何度も話し合い、準備を重ねて開催したイベントで、いつも多くのファミリーの笑顔に接している私たちだからこそ実現できた結婚式だと自負しております。

オリエンタルホテル 東京ベイでは、「Smiles, always true.」をテーマに、今後もたくさんの笑顔があふれるホテルを目指してまいります。

03

なんばオリエンタルホテル

開業20周年の感謝と共に、大阪で最も愛されるホテルを目指して

この一年半ほどで大阪の商い（あきない）は大きく変化しました。これまでの大阪、および日本国内のお客様を中心とした商いから世界各国からお越しのお客様への商いへと。ホテル近くの飲食店や物販店も世界各国からお越しのお客様を如何に取り込もうかと試行錯誤し、さまざまな取り組みを行っております。そこには昔から生まれ持った大阪の商人（あきんど）魂が垣間見られるような気がします。

先日、ホテルからほど近い道具屋筋のうどん店に伺いました。そのお店では、「うどん手打ち体験」が、特に外国人のお客様に大変好評で次に大阪に来られた際にも再び来店される方が多いそうです。その様子を拝見していると、うどん手打ち体験と共に、うどんの歴史や大阪の食文化から大阪弁講座まで行われていました。Hello は「まいど！」、Thank You は「おおきに！」、Come Again は「また、きてや！」と。その光景は教える店の方と教わる外国人のお客様が、互いに笑顔で、表情も優しく、そしてどこか元気なように見られ、このひとときがお客様にとってここ大阪での思い出として刻まれているのだろうと感じました。大阪の商いは変わりつつも、大阪の人たちがもつ昔ながらの人情味溢れるおもてなしこそがこの大阪の最大の魅力であると改めて実感いたしました。

その大阪で最も大阪らしさを感じる街「なんば千日前」に位置するなんばオリエンタルホテルは、今年で開業20周年を迎えます。20周年のスローガンは、「ありがとう20周年 笑いをつなげるおもてなし」。〝笑い〟＝〝大阪〟と位置づけ、お客様と大阪をつなぐおもてなしをこの一年間お届けしてまいります。世界各国からお越しのお客様に多言語でのご挨拶、日本独自の文化体験やイベント開催、大阪で産まれた品々を特典とするプレゼント企画、更には大阪なんばの地域と連携したプラン展開を行ってまいります。先ほどご紹介した「うどん手打ち体験」がセットになった宿泊プランも、この2月より提供しております。

20周年を迎える今年は、これまでご利用いただいたお客様への感謝と共に、更なる進化を図る年と考えております。なんばオリエンタルホテルのスタッフが、大阪の商人（あきんど）となって、人と人、心と心がつながる大阪ならではの人情味溢れるおもてなしを通じて、国内外からお越しのお客様にホテルコンセプトである「大阪体感」を届けてまいります。なんばオリエンタルホテルがこの大阪で最も愛されるホテルを目指して。

ホテル物語

16th Management Report

Hotel Story

01 神戸メリケンパーク オリエンタルホテル

02 オリエンタルホテル 東京ベイ

03 なんば オリエンタルホテル

04 ホテル日航アリビラ

05 オリエンタルホテル広島

01

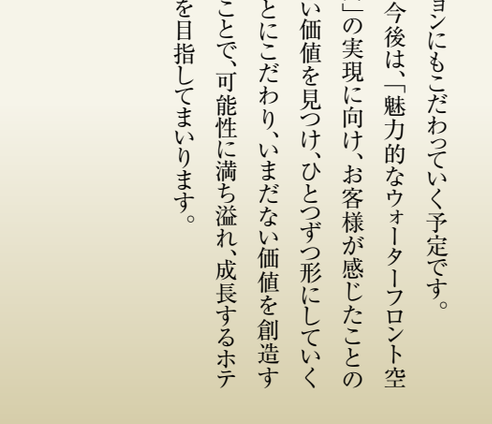
神戸メリケンパークオリエンタルホテル

神戸を代表するリゾートホテルへ「SLOW LUXURY」をコンセプトに新たな価値の創造を

白い波をイメージした独特なフォルムの外観をもつ神戸メリケンパークオリエンタルホテルは、まさに神戸の港に位置し、豪華客船も入出港するターミナルを併設したさまざまなお客様が行き交うホテルです。周囲270度を海に囲まれたロケーションにあり、日本で唯一の〝ホテルに建つ公式灯台〟を持つことから神戸のランドマークとして愛されています。

2015年は開業20周年の節目を迎え、これまでの感謝の気持ちを込めたさまざまな特別プランの発表やイベントの数々を実施してまいりました。また、客室のリニューアルにより生まれたコンセプトルームは、新たな門出にふさわしい、神戸メリケンパークオリエンタルホテルの魅力を最大化させるものとなりました。

「Outdoor Living」と名付けたその客室は、海や夜景が広がるバルコニーにウッドデッキやこだわりの家具を配し、まるで我が家のリビングにいるかのような寛ぎの空間を演出します。「バルコニーを室内と同じように使用できるマルチスペースにして、外とゆるやかにつながるアウトドアリビングにしてはどうだろう?」こうして、海に面して広がるもうひとつのリビングを持つ客室が誕生しました。海を眺めるオープンエアで風に触れながら過ごせる場所…それが「Outdoor Living」です。



客室だけでなく、宴会場、レストランとホテルの全施設にバルコニーやテラスがあるのは、唯一無二のこのホテルだけの魅力です。2016年は、その魅力をさらに充実させるため、「Outdoor Living」の客室増設や、レストランや宴会場のオープンテラスの改装、更にはオリジナルアメニティの開発と販売をスタートさせます。また、オープンテラスやバルコニーをフックとした商品造成を行い、「SLOW LUXURY」をコンセプトに、その体験価値を感じていただけるプロモーションにもこだわっていく予定です。

今後は、「魅力的なウォーターフロント空間」の実現に向け、お客様が感じたことのない価値を見つけ、ひとつずつ形にしていくことにこだわり、いまだない価値を創造することで、可能性に満ち溢れ、成長するホテルを目指してまいります。