Japan Hotel REIT Investment Corporation

ジャパン・ホテル・リート投資法人のご紹介

J-REITフェア　2012年10月27日（土）

目次

Ⅰ. 本投資法人のコンセプトと特徴

1. 本投資法人のコンセプト 4
2. 本投資法人の特徴 5-9

Ⅱ. 本投資法人の戦略

1. 内部成長戦略 11
2. 資本的支出の実績及び計画 12
3. 外部成長戦略 13
4. 財務戦略 14

Ⅲ. 本投資法人のポートフォリオ

1. ポートフォリオマップ 16
2. 主な物件紹介 17-19
3. ポートフォリオ一覧 20-21

Ⅳ. 資産入替えの取組み

1. 資産入替えのハイライト 23

Ⅴ. 2012年度収益予想

1. 2012年度収益予想（資産入替え後） 25
2. 主な変動賃料物件の状況 26

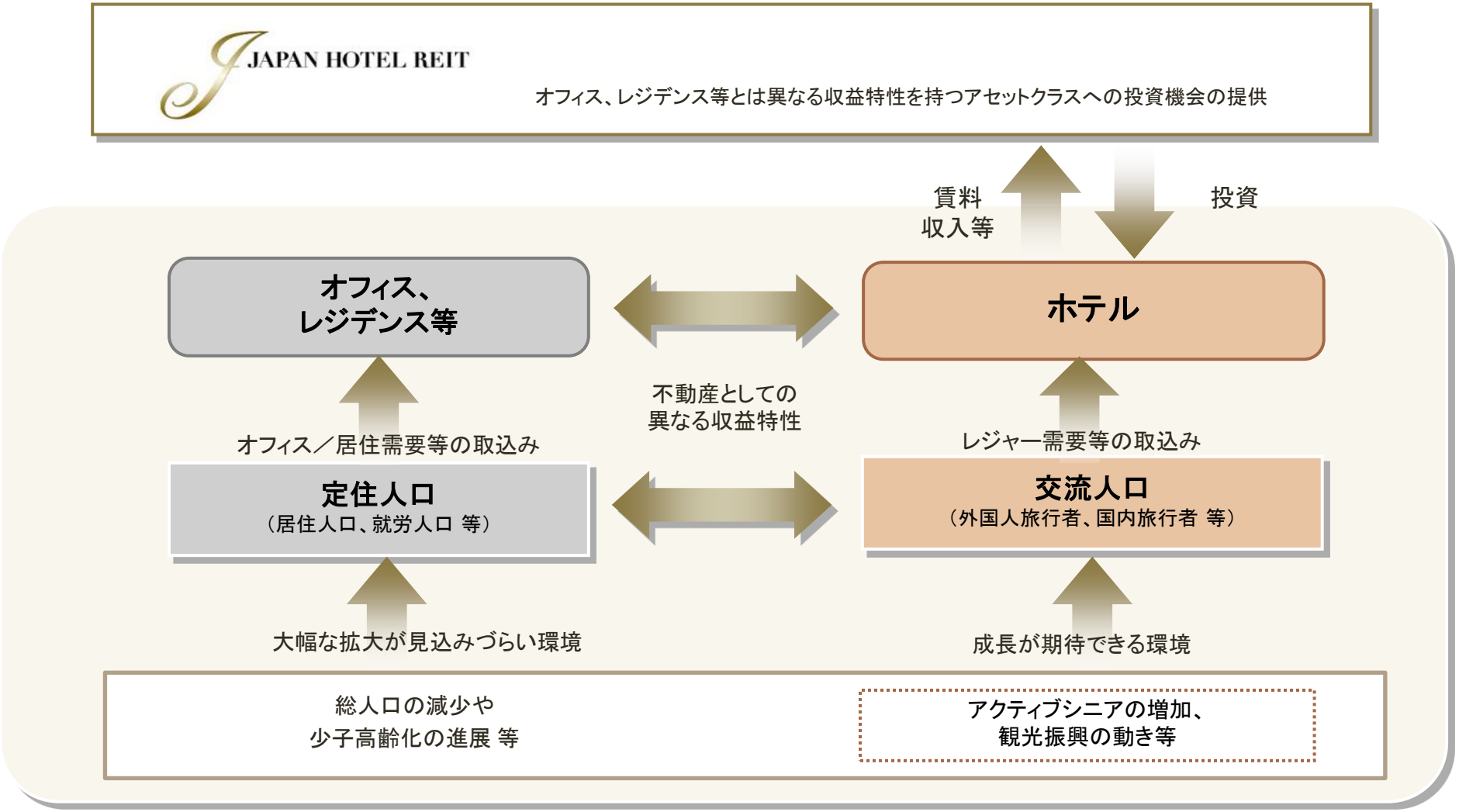
Ⅵ. その他

1. 本資産運用会社の概要 28
2. 投資口価格の推移 29
3. メインスポンサーの概要 30

旧日本ホテルファンド投資法人（旧NHF）と旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（旧JHR）は、旧NHFを吸収合併存続法人として、2012年4月1日付で合併いたしました。合併後の新投資法人の商号は「ジャパン・ホテル・リート投資法人」となります。

Ⅰ．本投資法人のコンセプトと特徴

ホテル用不動産等への魅力的な投資機会の提供



安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

外部環境の変化

- 景気動向
- 交流人口の拡大
  - 観光立国政策
  - 外国人旅行者
  - 国内旅行者

↓ 国内外のレジャー等の需要取込み

アセットマネジメント戦略の立案・実行

- ホテル・マーケット及び保有ホテルの運営状況等の定期的なモニタリング
- ホテル賃借人等との協議及び戦略案の実施要請

アップサイドの追求

運営委託方式 / 変動賃料方式

- リブランディング／リポジショニング
- 右記に加え戦略的な資本的支出

→ ホテルの業績向上による賃料収入等の増加

安定収益の確保

固定賃料方式

- 競争力・資産価値の維持のための資本的支出

→ 賃料負担能力の維持・向上

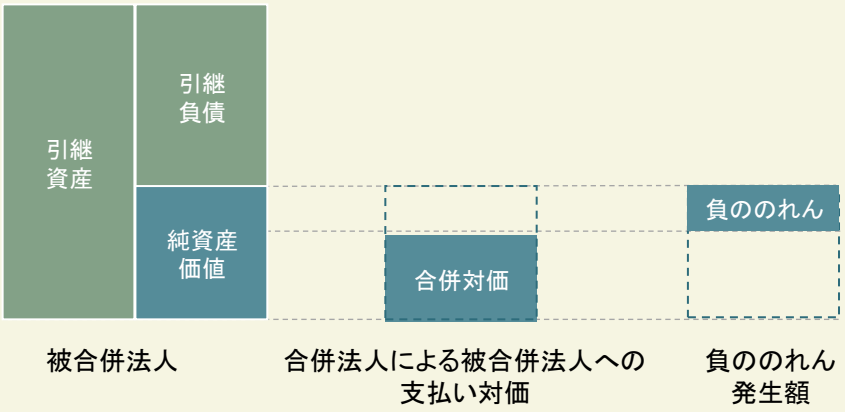
負ののれんの活用

■ 負ののれんの活用により、利益分配への一時的な影響を回避しつつ、時宜を得たタイミングで戦略的なリノベーションやリブランド及びポートフォリオの入替え等を行い、更なる成長を指向

◆ 負ののれんとは

負ののれん＝ 被合併法人の純資産価値－合併対価

被合併法人を割安に取得した分相当が負ののれんとして、会計上の利益として認識されます



◆ 負ののれんの試算

（2012年8月28日時点の収益予想に基づく算定値）

発生見込み	**186億円**
活用予定額 ※右記活用方針ご参照	**▲13億円**
落着見込み	**173億円**

◆ 負ののれんの主な活用方針

- ✓ 物件入替え等を目的とした物件売却に伴い生じる譲渡損失への対応
- ✓ 期中での新投資口発行に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化への対応
- ✓ 改装等により発生する固定資産除却損への対応

投資主優待制度の実施

■ 既存投資主の満足度の向上及び投資主のすそ野の拡大を図ることを目的として、投資主優待制度を実施

✓ **投資主優待券送付対象者及び優待制度開始時期**

毎年6月末日（中間決算期末）時点でJHR投資口10口以上保有されている方を対象に投資主優待券を送付

✓ **優待制度の内容**

対象ホテルの正規料金の50%宿泊割引券5枚及び20%レストラン割引券5枚

✓ **対象ホテル**

HMJ5ホテル（＊）

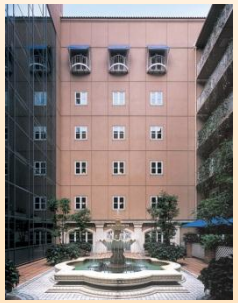
◆ 旧JHRにおける投資主優待制度の利用実績（平成22年6月～平成23年5月）

ホテル名	宿泊		レストラン	
	利用枚数	利用人数	利用枚数	利用人数
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	125 枚	325 人	332 枚	724 人
オリエンタルホテル東京ベイ	390 枚	1,337 人	604 枚	1,932 人
なんばオリエンタルホテル	61 枚	215 人	37 枚	45 人
ホテル日航アリビラ	135 枚	608 人	255 枚	710 人
オリエンタルホテル広島	97 枚	165 人	112 枚	294 人
合計	808 枚	2,650 人	1,340 枚	3,705 人

※投資主数（2011年8月31日現在）：5,188人

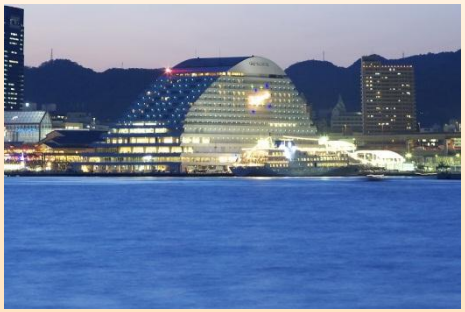
＊HMJ5ホテルとは、株式会社ホテルマネージメントジャパンをホテル賃借人とする以下の5ホテルを言います。

ホテル日航アリビラ


なんば
オリエンタルホテル

オリエンタルホテル東京ベイ

オリエンタルホテル
広島


神戸メリケンパーク
オリエンタルホテル

成長が期待される日本の観光産業への投資機会

■ 国を挙げた観光立国推進

✓ 観光立国推進基本計画（2012年3月30日閣議決定）
→観光を「国の成長戦略の柱の1つ」等と位置づけている。

観光立国推進基本法（平成19年1月1日施行）

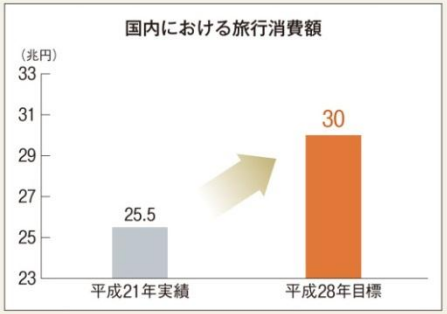
観光庁による「観光立国推進基本計画」（平成24年3月30日 閣議決定）の目標値

日本人の国内観光による1人あたりの宿泊数
2.12泊（平成22年実績） → 2.5泊（平成28年目標）

訪日外国人旅行者の満足度
「必ず再訪したい」
58.4%（平成22年実績） → 60%（平成28年目標）

国際会議の開催件数
741件（平成22年実績） → 1,111件（平成28年目標）

観光地域の旅行者満足度
「再来訪」したい
25%
（平成28年目標）※実績値無し

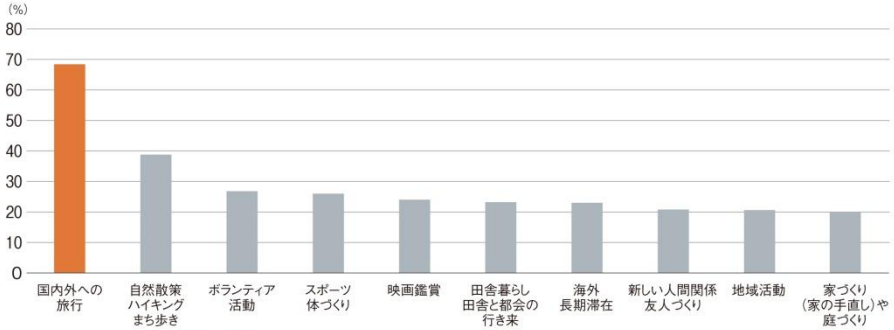


✓ 日本再生戦略が掲げる観光立国戦略
→潜在的需要を喚起し、地域経済活性化のための休暇改革(注1)を推進するとしている。

■ 国内におけるレジャー需要

✓ 国土交通白書より、「国内外への旅行」が団塊の世代(注2)の余暇活動における最大の関心事であることが示されている。

「60歳を過ぎてからの人生でやってみたいこと（上位10位）」（複数回答可）

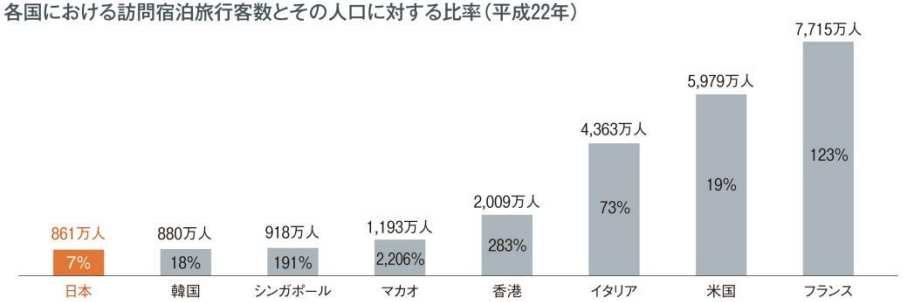


（出所）国土交通省公表の平成18年度「国土交通白書」

■ 訪日外国人旅行客需要の取込み

✓ 他の先進国やアジア諸国との比較において、人口、経済規模、観光資源からみて現状の訪日外国人旅行客数は少ない。
→中期的な訪日外国人観光客数の増加余地あり。

各国における訪問宿泊旅行客数とその人口に対する比率（平成22年）



（注）世界銀行が公表した「International Inbound Tourists（overnight visitors）」に基づく各国（中華人民共和国マカオ特別行政区及び同香港特別行政区を含みます。）の訪問宿泊旅行客数並びに各国（同）の訪問宿泊旅行客数を国連人口基金（出所「世界人口白書 2010」）及びマカオ・香港の各特別行政区の公表数値に基づく各国（同）の人口により除して求められる割合をパーセント表示にて記載しています。

（注1）学校休業日の柔軟な設定、連続休暇の設定を含む休暇取得の分散化の検討等　（注2）昭和22年から24年までの間に生まれた世代。約800万人を数え、これらの世代は平成24年からの3年間で65歳を迎えます。

資産運用会社の高い専門性とガバナンス

■ ホテル用不動産等の運用及び管理に要求される高度な専門性を保有

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」）の特徴

- ✓ 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取引関係
- ✓ ホテルの施設等の運営及び管理の特殊性への理解
- ✓ ホテル賃借人やホテル運営受託者等の事業環境やホテル売買マーケット等への精通
- ✓ メインスポンサーであるRECAPグループからの経営の独立性確保及び本投資法人の成長への強い関わり合いと責務
- ✓ ホテル産業及び観光業に対する独自調査の実施及び公表

■ スポンサー関係者との取引に係る利益相反対策ルール

スポンサー関係者(注)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、法令遵守に止まらず、利益相反行為を防止するためのアームズレングスルールの遵守及び透明性の確保に努めています。

本資産運用会社 ： コンプライアンス委員会

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

本投資法人 ： 役員会

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

（注）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11条に規定する利害関係人等をいいます。）よりも広汎に、本資産運用会社の全ての株主及びそれらの子会社等をスポンサー関係者と規定しています。

Ⅱ．本投資法人の戦略

1. 内部成長戦略

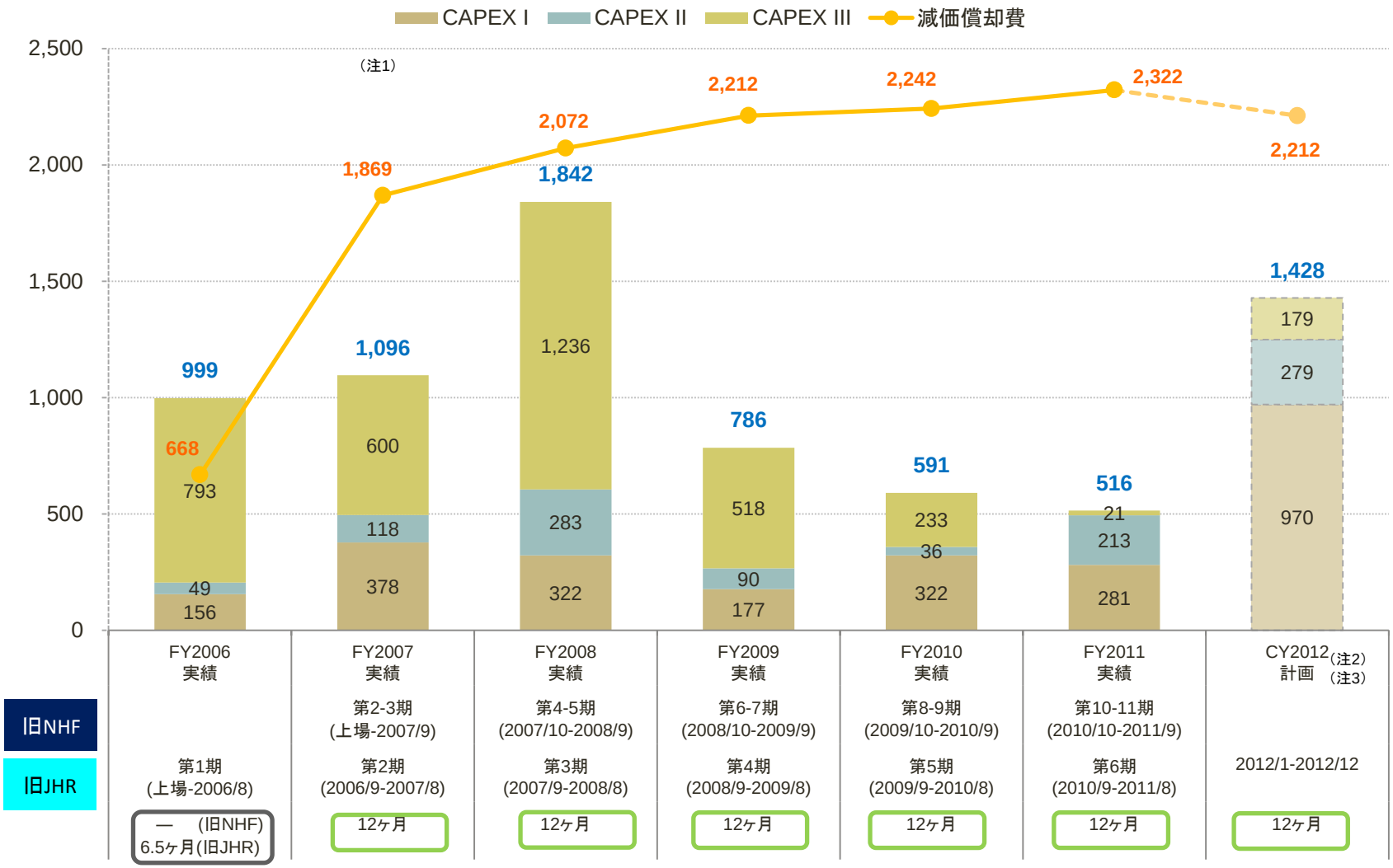
基本方針

- **賃料水準の維持・引上げ、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**

主要な施策

- ホテルビジネスに対する深い理解に基づくモニタリング、アセット・マネジメント戦略の立案及び実施
  - ホテル賃借人の信用力の分析、ホテル収支の把握、改善、賃料負担力
  - 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
- 戦略的資本的支出の立案及び実施
  - 足元の収益の維持及び中長期的な競争力強化につながるものを厳選して実行

2. 資本的支出の実績及び計画



(注1) CAPEX Ⅰ とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出です。
CAPEX Ⅱ とは、建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出です。
CAPEX Ⅲ とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る戦略的な資本的支出です。
(注2) CY2012の計画値は、資本的支出額については2012年1月から3月までの実績値に2012年4月から12月までの計画値を加えた数値、減価償却費については2012年4月から12月までの計画値を通年換算した数値を記載しています。
(注3) 資本的支出額については、上記記載の金額のほか、旧NHFでは2011年10月から12月の期間において31百万円の、旧JHRでは2011年9月から12月の期間において90百万円の支出を行っています。

3. 外部成長戦略

基本方針

- 安定的な収益を確保するとともに、将来の成長性を意識したポートフォリオを構築
- グレード、タイプ、ロケーション、変動賃料と固定賃料の構成割合の4項目についてバランスを考慮

主要な施策

- 今後増加が期待される「国内レジャー客」及び「訪日レジャー客」の取込みが可能なホテル用不動産等の取得
- 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「シティホテル」及び「リゾートホテル」
  - 「ビジネスホテル」はホテル賃借人の信用力、築年、ロケーション、客室構成、収益性を重視
  - シングルルームを主体とする宿泊特化型ホテルは、特に選別的に対応
- 主要な戦略的投資対象地域
  - 東京都心、大阪市、京都市、福岡市、長野県軽井沢町、神奈川県箱根町、北海道、沖縄等

4. 財務戦略

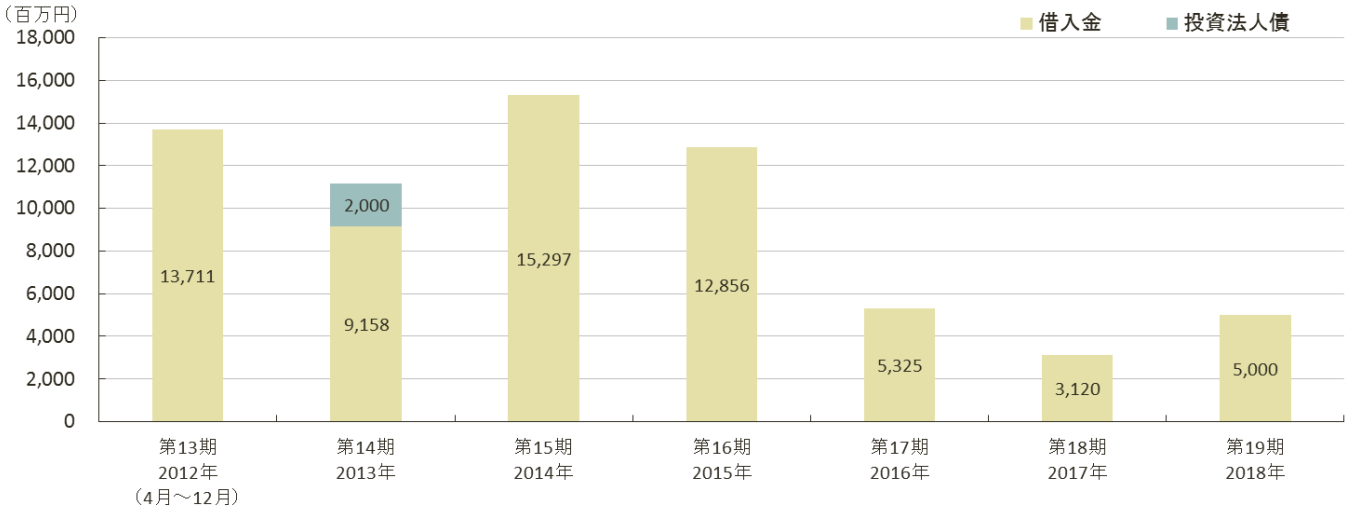
基本方針

- **財務の健全性及び安定性確保を重視した財務運用**

主要な施策

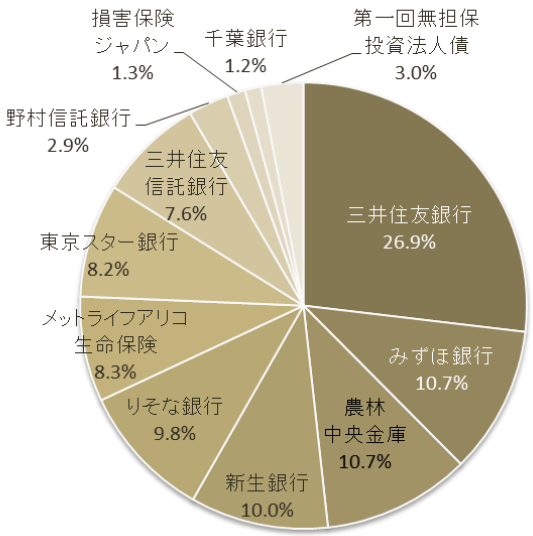
- 保守的なLTV水準を維持し、35%－55%（総資産ベース）をターゲットレンジとする
- バンクフォーメーション及び金融機関との関係の強化
- 投資法人債の発行等を含む資金調達手段の多様化
- 資金調達コスト等に配慮しつつ、借入期間を長期化
- 借入返済期限の分散及び金利の固定化比率の引上げ等

有利子負債の返済期限の分散状況（2012年9月末現在）



有利子負債総額における取引金融機関等の内訳

（2012年9月末時点）

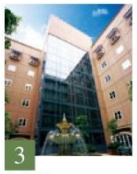


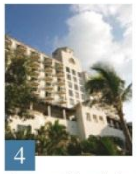
Ⅲ．本投資法人のポートフォリオ

1．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

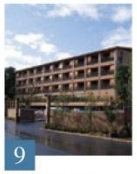

3 なんば オリエンタルホテル


4 ホテル日航アリビラ

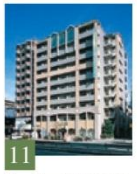
5 オリエンタルホテル 広島

7 ホテルリソル札幌 南二条

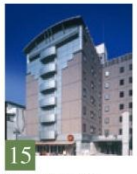
8 ザ・ビーチタワー 沖縄


9 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花

10 ドーミーイン熊本


11 ドーミーインなんば

14 博多中洲ワシントン ホテルプラザ


15 奈良ワシントン ホテルプラザ

19 コンフォートホテル 新山口

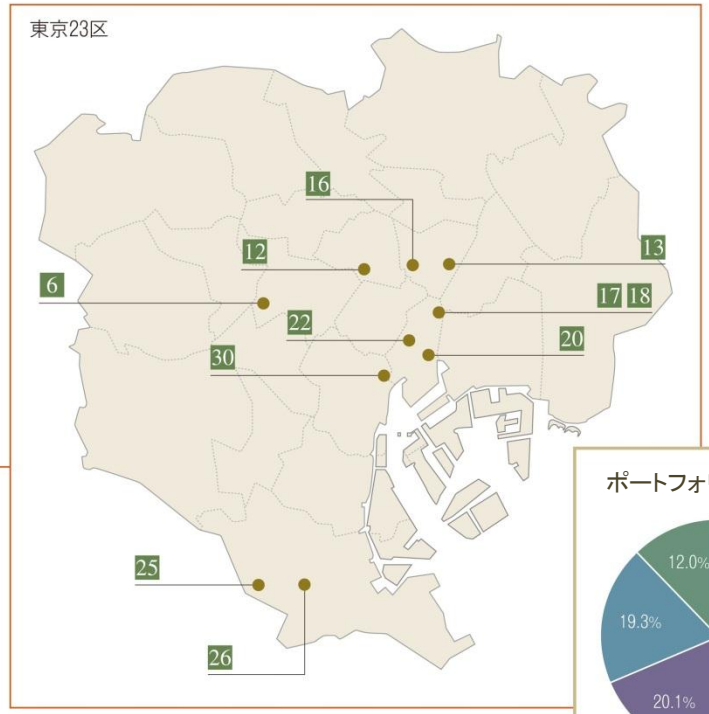
21 ダイワロイネット ホテル秋田

23 ホテルサンルート 新潟

24 東横イン博多口 駅前本館・シングル館

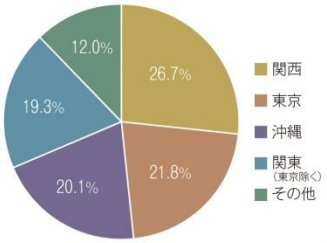
27 ホテルビスタ橋本

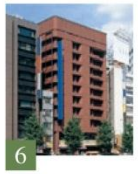
NEW
29 ホテル京阪 ユニバーサル・シティ

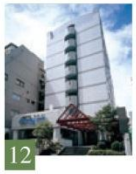


リゾートホテル
シティホテル
ビジネスホテル

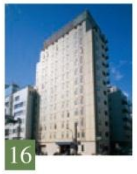
ポートフォリオの地域別内訳

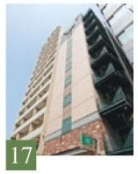



6 イビス東京新宿


12 ドーミーイン水道橋

13 ドーミーイン浅草


16 R&Bホテル 上野広小路

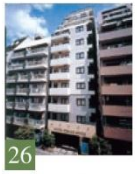

17 R&Bホテル 東日本橋

18 コンフォートホテル 東京東日本橋

20 バールホテル 茅場町

22 鴨川イン日本橋

25 ビスタホテル蒲田

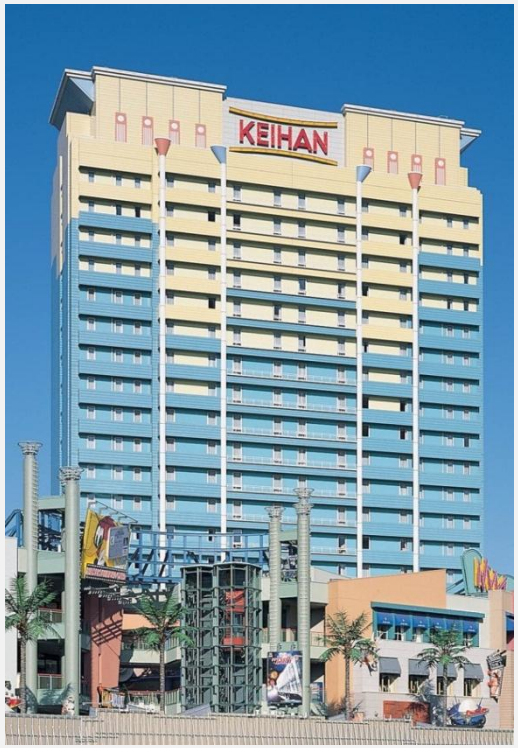

26 チサンイン蒲田

NEW
30 ホテルサンルート 新橋

2．主な物件紹介（1/3）

■ 今期取得物件

ホテル京阪ユニバーサル・シティ



ホテル概要	
所在地	大阪府大阪市此花区 島屋六丁目2番78号
取得価格	6,000百万円
鑑定評価額	6,840百万円
地積	3,350.14㎡
延床面積	17,252.71㎡（占有部分）
構造／階数	S･SRC造／21階建
総客室数	330室
建築時期	平成13年6月
賃料形態	固定賃料
NOI利回り(注)	8.1%
ホテル賃借人	株式会社ホテル京阪

（注）NOI利回りの算出に当たっては、本物件に関して作成された不動産鑑定評価書において直接還元法による収益価格の算出の前提とされているNOI（運営純収益）を用いています。

ホテルサンルート新橋

ホテル概要	
所在地	東京都港区新橋 四丁目10番2号
取得価格	4,800百万円
鑑定評価額	5,640百万円
地積	761.01㎡
延床面積	5,476.39㎡
構造／階数	S･SRC造／16階建
総客室数	220室
建築時期	平成20年3月
賃料形態	固定賃料 及び 売上歩合賃料(注2)
NOI利回り(注1)	6.2%
ホテル賃借人	株式会社サンルート

（注1）NOI利回りの算出に当たっては、本物件に関して作成された不動産鑑定評価書において直接還元法による収益価格の算出の前提とされているNOI（運営純収益）を用いています。
（注2）ホテル賃借人より開示の承諾が得られないため、売上歩合賃料の内容については記載していません。

2．主な物件紹介（2/3）

物件名称	ホテル日航アリビラ	ザ・ビーチタワー沖縄	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
外観				
内観				
所在地	沖縄県中頭郡読谷村	沖縄県中頭郡北谷町	兵庫県神戸市中央区	千葉県浦安市
客室数	396室	280室	319室	503室
建築時期	1994年4月	2004年3月/2005年6月/2006年5月増築	1995年7月	1995年5月
地図				

2．主な物件紹介（3/3）

物件名称	なんばオリエンタルホテル	オリエンタルホテル広島	イビス東京新宿	箱根強羅温泉　季の湯　雪月花
外観				
内観				
所在地	大阪府大阪市中央区	広島県広島市中区	東京都新宿区西新宿	神奈川県足柄下郡箱根町
客室数	257室	227室	206室	158室
建築時期	1996年3月	1993年9月/2006年9月増築	1980年9月	2006年10月
地図				

3．ポートフォリオ一覧（1/2）

物件番号	物件名称	合併前所有区分（注1）	賃料種別（注2）	業態	グレード	総客室数（室）（注5）	ホテル賃借人/ホテル運営受託者	地域（注6）	建築時期	取得価格（百万円）（注7）	鑑定評価額（百万円）（注8）	投資比率（注9）	NOI利回り（想定値）（注10）
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	J	変動/固定	シティ	アッパーミドル	319	㈱ホテルマネージメントジャパン	関西	1995年7月	10,900	10,900	8.3%	6.1%
2	オリエンタルホテル東京ベイ	J	変動/固定	シティ	ミッドプライス	503	㈱ホテルマネージメントジャパン	関東（東京を除く）	1995年5月	19,900	19,900	15.1%	5.9%
3	なんばオリエンタルホテル	J	変動/固定	ビジネス	ミッドプライス	257	㈱ホテルマネージメントジャパン	関西	1996年3月	15,000	15,000	11.4%	5.0%
4	ホテル日航アリビラ	J	変動/固定	リゾート	ラグジュアリー	396	㈱ホテルマネージメントジャパン	沖縄	1994年4月	18,900	18,900	14.3%	7.3%
5	オリエンタルホテル広島	J	変動/固定	シティ	アッパーミドル	227	㈱ホテルマネージメントジャパン	その他	1993年9月	4,100	4,100	3.1%	6.5%
6	イビス東京新宿　（注4）	N	運営委託	ビジネス	ミッドプライス	206	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン㈱	東京	1980年9月	7,243	5,270	5.5%	3.3%
7	ホテルリソル札幌　南二条	N	変動	ビジネス	エコノミー	116	リゾートソリューション㈱	その他	1992年8月	850	479	0.6%	4.3%
8	ザ・ビーチタワー沖縄	N	固定	リゾート	ミッドプライス	280	㈱共立メンテナンス	沖縄	2004年3月	7,610	7,070	5.8%	6.1%
9	箱根強羅温泉　季の湯　雪月花	J	固定	リゾート	ミッドプライス	158	㈱共立メンテナンス	関東（東京を除く）	2006年10月	4,070	4,070	3.1%	6.6%
10	ドーミーイン熊本	N	固定	ビジネス	ミッドプライス	294	㈱共立メンテナンス	その他	2008年1月	2,334	2,530	1.8%	7.3%
11	ドーミーインなんば	N	固定	ビジネス	エコノミー	105	㈱共立メンテナンス	関西	1999年2月	1,270	1,080	1.0%	5.9%
12	ドーミーイン水道橋	N	固定	ビジネス	エコノミー	99	㈱共立メンテナンス	東京	1986年8月	1,120	994	0.9%	6.4%
13	ドーミーイン浅草	N	固定	ビジネス	エコノミー	77	㈱共立メンテナンス	東京	1997年3月	999	904	0.8%	5.3%
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	J	固定	ビジネス	ミッドプライス	247	ワシントンホテル㈱	その他	1995年3月	2,130	2,130	1.6%	10.3%
15	奈良ワシントンホテルプラザ	J	固定	ビジネス	ミッドプライス	204	ワシントンホテル㈱	関西	2000年3月	2,050	2,050	1.6%	6.5%
16	R&Bホテル上野広小路	N	固定	ビジネス	エコノミー	187	ワシントンホテル㈱	東京	2002年4月	1,720	1,600	1.3%	4.7%
17	R&Bホテル東日本橋	N	固定	ビジネス	エコノミー	203	ワシントンホテル㈱	東京	1998年3月	1,534	1,620	1.2%	6.6%
18	コンフォートホテル東京東日本橋	N	固定	ビジネス	エコノミー	259	㈱グリーンズ	東京	2008年1月	3,746	4,130	2.8%	6.3%
19	コンフォートホテル新山口	N	固定	ビジネス	エコノミー	139	㈱グリーンズ	その他	2007年8月	866	807	0.7%	5.8%
20	パールホテル茅場町	N	固定	ビジネス	エコノミー	268	ユアサ・フナショク㈱	東京	1981年1月	3,121	3,091	2.4%	6.1%

3．ポートフォリオ一覧（2/2）

物件番号	物件名称	合併前所有区分（注1）	賃料種別（注2）	業態	グレード	総客室数（室）（注5）	ホテル賃借人/ホテル運営受託者	地域（注6）	建築時期	取得価格（百万円）（注7）	鑑定評価額（百万円）（注8）	投資比率（注9）	NOI利回り（想定値）（注10）
21	ダイワロイネットホテル秋田	J	固定	ビジネス	エコノミー	221	ダイワロイヤル㈱	その他	2006年6月	1,760	1,760	1.3%	6.4%
22	鴨川イン日本橋	N	固定	ビジネス	エコノミー	164	㈱鴨川グランドホテル	東京	1997年3月	2,108	2,090	1.6%	5.5%
23	ホテルサンルート新潟	N	固定	ビジネス	ミッドプライス	231	㈱サンルート	その他	1992年8月	2,105	1,840	1.6%	6.4%
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	N	固定	ビジネス	エコノミー	257	㈱東横イン	その他	2001年9月	1,652	1,910	1.3%	7.6%
25	ビスタホテル蒲田 （注3）	N	変動/固定	ビジネス	エコノミー	106	㈱サン・ビスタ	東京	1992年1月	1,512	1,070	1.1%	5.3%
26	チサンイン蒲田	N	変動	ビジネス	エコノミー	70	ソラーレホテルズアンドリゾーツ㈱	東京	2003年4月	823	700	0.6%	4.7%
27	ホテルビスタ橋本	N	固定	ビジネス	エコノミー	99	㈱ビスタホテルマネジメント	関東（東京を除く）	1986年12月	1,510	1,020	1.1%	4.7%
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	-	固定	リゾート	ミッドプライス	330	㈱ホテル京阪	関西	2001年6月	6,000	6,840	4.6%	8.3%
30	ホテルサンルート新橋 （注3）	-	変動/固定	ビジネス	ミッドプライス	220	㈱サンルート	東京	2008年3月	4,800	5,640	3.6%	6.0%
合計 または 平均			-	-	-					131,733	129,495	100.0%	6.1%

（注1）「N」は旧NHF保有物件、「J」は旧JHR保有物件を表しています。
（注2）「賃料種別」欄において、「固定」は固定賃料、「変動」は変動賃料、「運営委託」は運営委託契約、「変動/固定」は固定・変動賃料併用であることを表しています。
（注3）物件番号25及び30については、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。
（注4）物件番号6については、運営委託方式を採用しており、エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン㈱はホテル運営受託者です。
（注5）それぞれ、2012年8月28日現在における販売可能客室数（長期自社使用は除きます。）を記載しています。
（注6）「関西」とは、京都府、大阪府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。「関東（東京を除く）」とは、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県をいいます。また、「東京」は東京都、「沖縄」は沖縄県をいいます。
（注7）旧NHF保有物件及び2012年9月19日付取得資産（物件番号29及び30が該当。以下「取得資産」）については、信託受益権売買契約または不動産売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額を含みません。）を、旧JHR保有物件については本合併時の評価替えによる受入価格をそれぞれ記載しています。なお、付属費用（公租公課及び売買仲介手数料等）を含みません。
（注8）旧NHF保有物件については2012年3月末日を価格時点とする鑑定評価額を、旧JHR保有物件については本合併時の評価替えによる受入価格を、取得資産については2012年6月28日を価格時点とする鑑定評価額をそれぞれ記載しています。
（注9）取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率を記載しており、小数点第二位以下を四捨五入して表示しています。
（注10）想定NOI利回りはP25「2012年度収益予想」における通年換算のNOIの数値をベースに算出しております。

Ⅳ．資産入替えの取組み

1．資産入替えのハイライト

■ 資金の組み合わせによる資産の入替え

公募増資
＋
新規借入れ
＋
手元資金

■ 資産入替えの効果

1. 鑑定評価額以下での取得
2. ポートフォリオの収益力の向上
3. 1口当たり分配金（今期）の維持
4. 1口当たり分配金（年換算）の増加
5. LTV水準の維持
6. 新規借入れコストの低減

更なる成長への礎

項目	当初収益予想（年換算）（注1）	＋	取得資産	－	譲渡資産	→	本資産入替え後収益予想（年換算）（注1）
物件数	28件		2件		1件		29件
取得価格合計（百万円）	122,285		10,800		1,352		131,733
賃貸NOI利回り（注2）	6.0%		7.3%		4.1%		6.1%
償却後NOI利回り（注3）	4.2%		6.0%		2.1%		4.4%
1口当たり分配金（年換算）（注1）	1,502円						1,563円
LTV（取得価格）（注4）	49.4%						50.0%

（注1）年換算及び1口当たりの分配金の前提条件につきましてはp25の「2012年度収益予想」をご参照ください。
（注2）賃貸NOI利回り＝賃貸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）÷取得価格
（注3）償却後NOI利回り＝不動産賃貸利益（不動産運用収益－不動産運用費用）÷取得価格
（注4）LTV（取得価格）＝有利子負債総額（借入金額＋投資法人債残高）÷取得価格合計
（注5）百万円未満の数値は切り捨て、百分率は小数点第二位以下を四捨五入して表示しています。

Ⅴ．2012年度収益予想

1．2012年度収益予想（資産入替え後）

（単位：百万円）

	第13期 予想 (2012/4-2012/12)	＜参考＞ 通年換算(注1)
営業収益	**7,226**	**9,623**
うち変動賃料	1,952	2,064
営業費用	4,427	4,775
うち減価償却費	1,605	2,212
うち固定資産除却損	53	70
うち物件売却損	981	0
営業利益	**2,799**	**4,848**
営業外損益	-1,200	-1,616
経常利益	**1,598**	**3,232**
特別利益（負ののれん）	**18,600**	**–**
当期純利益	**20,196**	**3,230**
1口当たり分配金（円）	1,341	1,563
賃貸NOI	6,122	8,068
賃貸NOI 利回り（%）(注2)	–	6.1
発行済投資口数（口）	2,111,281	2,111,281

主な第13期予想の前提条件

【運用資産】
- 期首に本投資法人が保有していた28物件のうち、2012/9/28付で売却した1物件を除き、2012/9/19付で取得した2物件を加えた29物件
- 2012年12月期末まで上記以外の資産の異動なし

【営業収益】
- 2012年4月1日時点で保有する運用資産に関する賃貸借契約等をもとに算出
- 本合併により旧JHRより受入れた9物件のうち、HMJ5ホテルの変動賃料について、平成24年4月1日より適用された新賃貸借契約に基づき算出

【営業費用】
- 固定資産税及び都市計画税等を602百万円と想定
- 減価償却費は2012年12月期の追加の資本的支出（1,047百万円）を含めて定額法により算出（1,605百万円）
- 譲渡損失を981百万円と想定

【営業外費用】
- 支払利息及び融資関連費用を1,149百万円と想定
- 新投資口の発行・売出しに係る費用を50百万円（3年償却）と想定

【特別利益】
- 「負ののれん発生益」として計上される金額は18,600百万円と試算

【借入金／投資口数】
- 有利子負債残高は、資産取得に伴う借入6,000百万円、売却に伴う弁済419百万円、自己資金による弁済182百万円を見込んで算出
- 2012年12月期中に返済期限の到来する借入金12,753百万円は全額借換え

【1口当たり分配金】
- 固定資産除却損53百万円、譲渡損失981百万円、1口当たり分配金の希薄化への対応200百万円について、負ののれん発生益から控除することを想定

(注1) 第13期予想（9ヶ月）の数値を単純に年換算しています。ただし、HMJ5ホテル（神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島）に関わる変動賃料は、2012年1月から2012年12月の各ホテルから提出された数値をもとに算出しています。

(注2) 第13期は9ヶ月間のNOIであることから、利回りは算定していません。

■ HMJ5ホテルのホテル事業の月次の主要指標の推移

HMJ5ホテルの売上高や宿泊部門の各指標は、東日本大震災以前の水準に回復

		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
売上高（百万円）	2010年	1,396	1,462	1,843	1,655	1,961	1,572	1,910	2,382	1,755	1,986	1,727	1,749	21,396
	2011年	1,466	1,390	1,341	1,296	1,640	1,387	1,940	2,282	1,727	1,974	1,904	1,876	20,223
	2012年	1,402	1,416	1,935	1,677	1,655	1,594	1,966	2,367	1,707				
稼働率	2010年	66.1%	76.2%	80.8%	80.1%	79.3%	78.6%	81.9%	91.5%	87.9%	86.1%	79.6%	76.2%	80.4%
	2011年	74.6%	75.8%	61.3%	52.6%	69.2%	72.0%	82.3%	90.4%	87.3%	88.0%	86.3%	80.7%	76.7%
	2012年	72.3%	79.4%	85.3%	79.5%	77.5%	79.3%	83.1%	93.2%	87.0%				
ADR（円）	2010年	12,971	11,870	15,846	13,518	16,494	13,104	19,105	25,288	15,745	15,203	13,833	16,063	15,980
	2011年	12,912	12,213	14,091	14,006	14,926	12,328	18,983	25,157	16,284	15,240	13,705	16,731	15,846
	2012年	12,907	11,693	16,093	14,920	15,875	13,511	19,236	25,365	15,725				
RevPAR（円）	2010年	8,572	9,044	12,797	10,827	13,082	10,307	15,641	23,148	13,846	13,089	11,018	12,242	12,845
	2011年	9,632	9,258	8,642	7,368	10,322	8,876	15,631	22,748	14,223	13,404	11,825	13,498	12,160
	2012年	9,337	9,289	13,730	11,866	12,300	10,718	15,982	23,628	13,682				

■ イビス東京新宿のホテル事業の月次の主要指標推移

2011年11月にホテル運営委託者をエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン㈱とするリブランディングを実施するとともに、2012年7月よりJ-REITで初となる運営委託方式による資産運用を開始

	2011年11月	2011年12月	2012年1月	2012年2月	2012年3月	2012年4月	2012年5月	2012年6月	2012年7月	2012年8月	2012年9月
売上高（百万円）	45	51	45	53	56	55	53	51	56	55	50
稼働率(%)	72.4%	80.8%	75.4%	84.9%	89.6%	89.1%	90.1%	91.4%	86.2%	84.5%	73.5%
ADR（円）	9,013	9,084	8,408	9,645	8,976	9,226	8,557	8,315	9,294	9,311	9,359
RevPAR（円）	6,525	7,342	6,342	8,187	8,041	8,220	7,712	7,597	8,008	7,863	6,878

Ⅵ. その他

1．本資産運用会社の概要

会社名	ジャパン･ホテル･リート･アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co.,Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号　恵比寿ネオナート
設立日	平成16年8月10日
資本金	3億円（本書の日付現在）
株主	Rockrise Sdn Bhd、株式会社共立メンテナンス、オリックス不動産株式会社
代表取締役社長	鈴井　博之
登録･免許等	宅地建物取引業　東京都知事（2）第83613号 取引一任代理等認可　国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第334号 社団法人投資信託協会会員

組織図

2．投資口価格の推移

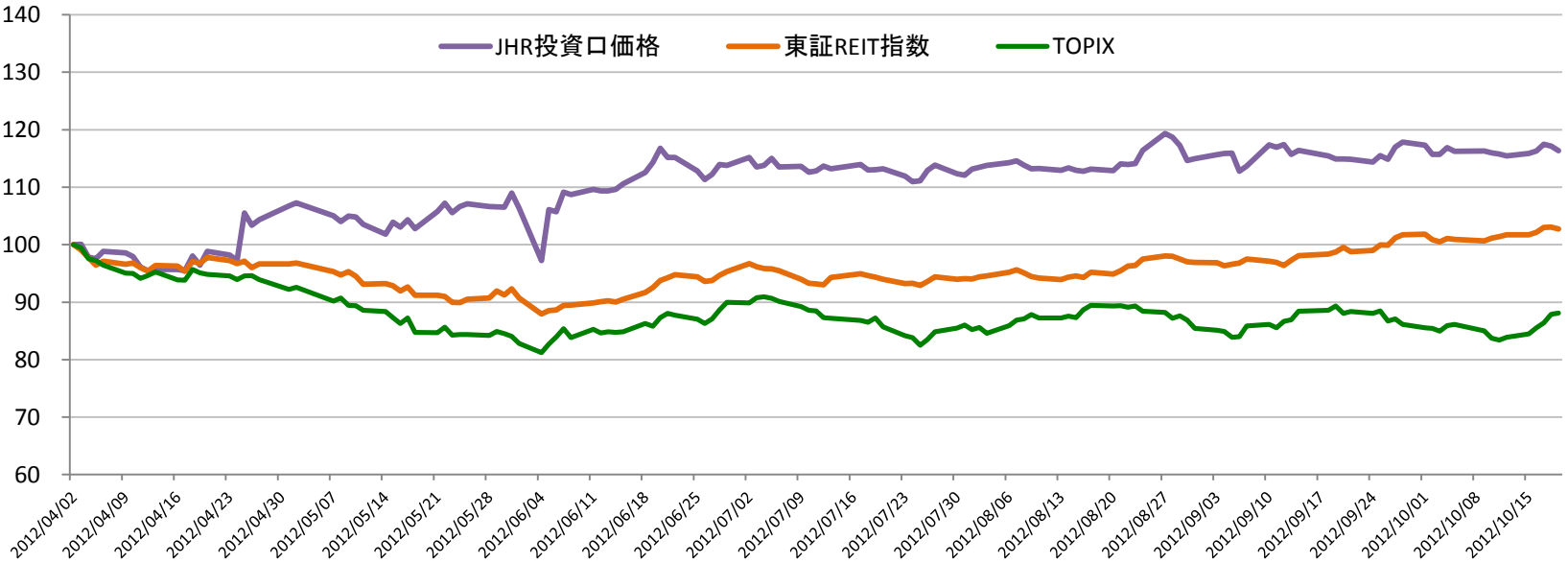
投資口価格の推移
（終値ベース）

■ 2012年10月19日終値
21,720円

（注）不動産投資証券は、運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。なお、本投資法人の投資証券への投資に関するリスクにつきましては、本投資法人の平成24年8月28日付有価証券届出書「第三部　組込情報　有価証券報告書（第12期）　第一部　ファンド情報　第1　ファンドの状況　3　投資リスク」をご参照下さい。

東証REIT指数・TOPIXとの比較

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



3．メインスポンサーの概要

■ メインスポンサーであるRECAPグループは、世界主要国の不動産会社及び機関投資家から預託された資金を原資に、日本のみならず、シンガポール、中国／香港、タイ及び韓国等アジア地域への投資を行っており、不動産投資並びにホテル運営についてもノウハウ及び深い知見を有するグローバルな不動産投資ファンドです。

RECAPグループの拠点

ミレニアムレジデンス

ラグーナビーチリゾート

メルキュール沖縄那覇

留意事項

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

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

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

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

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

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

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

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