

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2019年1月8日

【発行者名】 ジャパン・ホテル・リート投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 増田 要

【本店の所在の場所】 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート

【事務連絡者氏名】 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
取締役管理本部長 板橋 昇

【電話番号】 03-6422-0530

【届出の対象とした募集
内国投資証券に係る投資
法人の名称】 ジャパン・ホテル・リート投資法人

【届出の対象とした募集
内国投資証券の形態及び
金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：その他の者に対する割当 273,000,000円
(注)発行価額の総額は、2018年12月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の
投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

安定操作に関する事項 該当事項はありません。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

(1)【投資法人の名称】

ジャパン・ホテル・リート投資法人

(英文表示: Japan Hotel REIT Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注)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。)に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書に従って行われる募集の対象である有価証券は、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律(平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。)の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注)投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員の地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

3,700口

(注1)上記発行数は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載のオーバーアロットメントによる売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)に際し、S M B C日興証券株式会社を割当先として行う第三者割当による新投資口発行(以下「本第三者割当」といいます。)の発行数です。S M B C日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

(注2)割当予定先の概要及び本投資法人と割当予定先との関係等は、以下のとおりです。

割当予定先の氏名又は名称		S M B C 日興証券株式会社	
割当口数		3,700口	
払込金額		273,000,000円(注)	
割当予定先の内容	本店所在地	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
	代表者の氏名	取締役社長 清水 喜彦	
	資本金の額(2018年3月末日現在)	10,000百万円	
	事業の内容	金融商品取引業	
	大株主(2018年3月末日現在)	株式会社三井住友フィナンシャルグループ 100%	
本投資法人との関係	出資関係	本投資法人が保有している割当予定先の株式の数	該当事項はありません。
		割当予定先が保有している本投資法人の投資口の数(2018年11月末日現在)	15,197口
	取引関係	国内一般募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。以下同じです。)の共同主幹事会社です。	
	人的関係	該当事項はありません。	
本投資口の保有に関する事項		該当事項はありません。	

(注)払込金額は、2018年12月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(4) 【発行価額の総額】

273,000,000円

(注)上記の発行価額の総額は、2018年12月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【発行価格】

未定

(注)発行価格は、2019年1月16日(水)から2019年1月18日(金)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に国内一般募集において決定される発行価額と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

該当事項はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位とします。

(8) 【申込期間】

2019年2月19日(火)

(9) 【申込証拠金】

該当事項はありません。

(10) 【申込取扱場所】

本投資法人 本店

東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート

(11) 【払込期日】

2019年2月20日(水)

(1 2) 【払込取扱場所】

株式会社三井住友銀行 神田支店
東京都千代田区神田小川町一丁目1番地

(1 3) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(1 4) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(1 5) 【手取金の使途】

本第三者割当における手取金上限273,000,000円については、本投資法人による新たな特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。)である「ヒルトン東京お台場」(注1)の取得資金の一部に充当します。

本第三者割当と同日付をもって決議された国内一般募集における手取金16,417,000,000円及び海外募集(後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて」に定義されます。)における手取金上限16,690,000,000円については、本投資法人による新たな特定資産である「ヒルトン東京お台場」及び「ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋」(注1)(以下総称して「取得予定資産」といいます。)の取得資金の一部に充当します。

国内一般募集及び海外募集並びに本第三者割当における手取金に残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出に充当します。

(注1)「ヒルトン東京お台場」及び「ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋」の詳細については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 5 取得予定資産の概要」をご参照下さい。

(注2)調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注3)上記の各手取金は、2018年12月7日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(1 6) 【その他】

(イ) 申込み

申込みは、前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に、前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所へ申込みを行い、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金額を払い込むものとします。

(ロ) S M B C 日興証券株式会社は、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 オーバーアロットメントによる売出し等について」に記載の口数について申込みを行い、申込みの行われなかった口数については失権します。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 国内市場及び海外市場における本投資口の募集及び売出しについて

本投資法人は、2019年1月8日（火）開催の本投資法人の役員会において、本第三者割当とは別に、日本国内における本投資口の募集（以下「国内一般募集」といいます。）、米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国においては1933年米国証券法ルール144Aに基づく適格機関投資家への販売のみとします。）における本投資口の募集（以下「海外募集」といいます。）並びに日本国内における本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行うことを決議しています。

国内一般募集及び海外募集（以下、併せて「本募集」といいます。）の総発行数は447,800口であり、国内一般募集における発行数は222,050口を目処とし、海外募集における発行数は225,750口（英国S M B C日興キャピタル・マーケット会社（SMBC Nikko Capital Markets Limited）、ゴールドマン・サックス・インターナショナル（Goldman Sachs International）、ミズホ・インターナショナル・ピーエルシー（Mizuho International plc）及び大和証券キャピタル・マーケットズヨーロッパリミテッド（Daiwa Capital Markets Europe Limited）を共同主幹事会社兼ジョイント・ブックランナーとする海外引受会社（以下総称して「海外引受会社」といいます。）による買取引受けの対象口数197,950口及び海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の対象口数27,800口）を目処として募集を行います。その最終的な内訳は、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定されます。また、国内一般募集における発行価額の総額は16,417,000,000円（注1）であり、海外募集における発行価額の総額は16,690,000,000円（注2）です。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、後記「2 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

（注1）国内一般募集における発行価額の総額は、2018年12月7日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

（注2）海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全てが行使された場合の上限金額です。海外募集における発行価額の総額は、2018年12月7日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、本投資法人が既に発行した本投資口及び本募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

2 オーバーアロットメントによる売出し等について

本投資法人は、2019年1月8日（火）開催の本投資法人役員会において、本第三者割当とは別に、国内一般募集及び海外募集を決議していますが、これらの募集のうち、国内一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、国内一般募集の事務主幹事会社であるS M B C日興証券株式会社がジャパン・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。）から3,700口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の日本国内における売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又

はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われな場合があります。本第三者割当は、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、S M B C日興証券株式会社に借入投資口の返還に必要な本投資口を取得させるために行われます。

また、S M B C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から2019年2月15日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。S M B C日興証券株式会社がシンジケートカバー取引により買い付けた全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、S M B C日興証券株式会社の判断で、シンジケートカバー取引を全く行わない場合、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、S M B C日興証券株式会社は、国内一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴い安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。また、安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を、海外募集の一部の決済にあてるため、海外引受会社に譲渡する場合があります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、S M B C日興証券株式会社は、本第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われな場合があります。

上記に記載の取引に関しては、S M B C日興証券株式会社が、大和証券株式会社及びみずほ証券株式会社と協議の上、これを行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第18期 自2017年1月1日 至2017年12月31日
2018年3月20日、関東財務局長に提出。

2【半期報告書】

計算期間 第19期中 自2018年1月1日 至2018年6月30日
2018年9月20日、関東財務局長に提出。

3【臨時報告書】

上記1の有価証券報告書提出後、本書提出日（2019年1月8日）までに、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。以下「特定有価証券開示府令」といいます。）第29条第1項及び第2項第1号の規定に基づき、2019年1月8日、臨時報告書を関東財務局長に提出。

（注）なお、発行価格等決定日に本3記載の臨時報告書の訂正報告書が関東財務局長に提出されます。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2018年3月20日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）及び同年9月20日付の半期報告書（以下「参照半期報告書」といい、参照有価証券報告書と参照半期報告書を、以下「参照有価証券報告書等」と総称します。）に関して、参照有価証券報告書等提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の記載には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本書の日付現在において判断したものです。

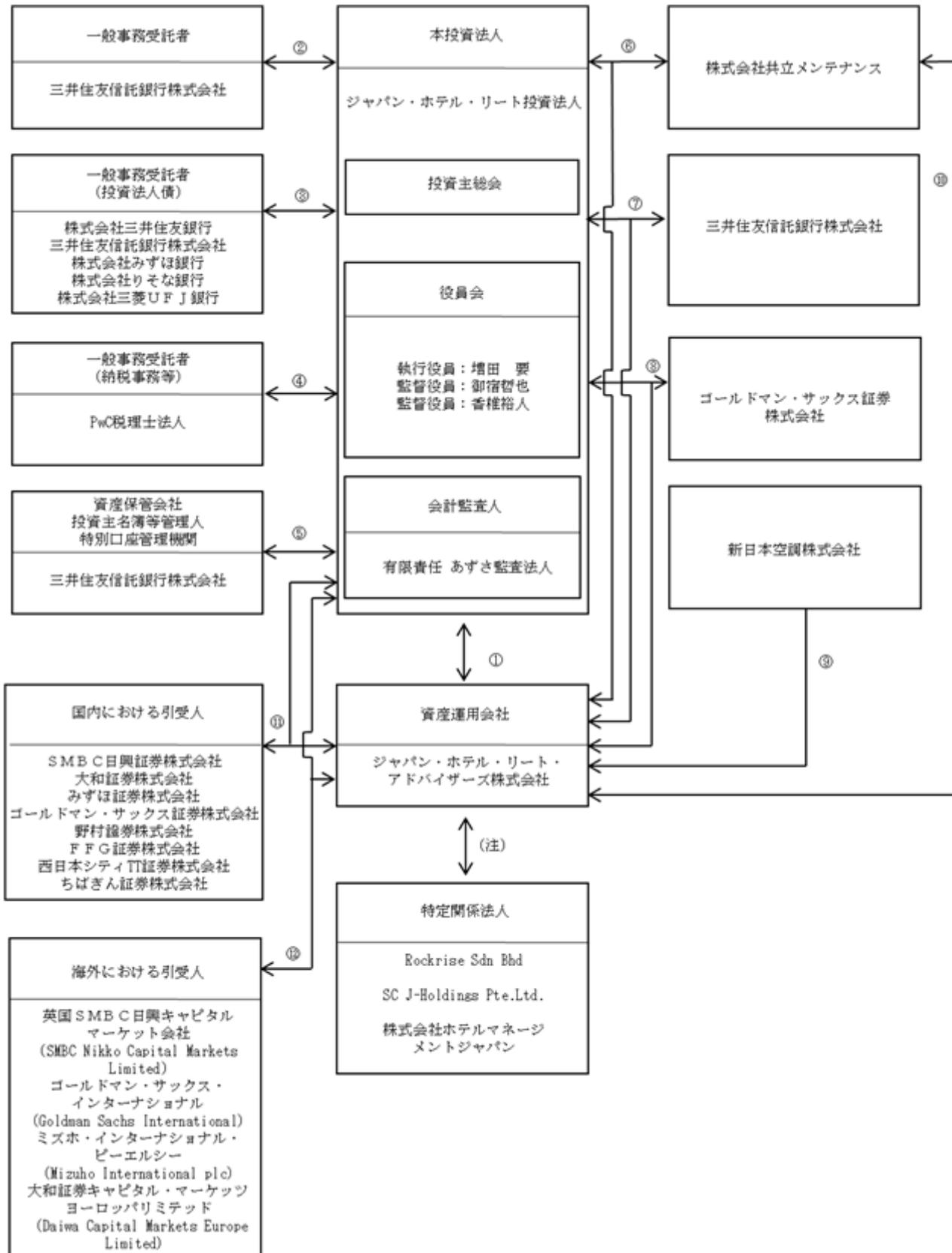
また、参照有価証券報告書等には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は以下の記載を除き本書の日付現在においてもその判断に変更はありません。

（注）以下の文中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、割合については小数点以下第二位を四捨五入した数値を記載しています。

1 本投資法人の仕組み

(1) 本投資法人の仕組み

本書の日付現在における本投資法人の仕組み図は以下のとおりです。



資産運用委託契約

一般事務委託契約

財務代理契約（投資法人債） / 投資法人債管理事務委託契約

一般事務委託契約（納税事務等）

資産保管業務委託契約 / 投資主名簿等管理人委託契約 / 特別口座の管理に関する契約

不動産等取得のサポート(情報提供)に関する協定書

収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書

情報提供契約

技術アドバイザー契約

バックアップ・オペレーティングの意向表明書

新投資口引受契約

International Purchase Agreement

(注)本投資法人の特定関係法人(特定有価証券開示府令第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。)は、Rockrise Sdn Bhd(本資産運用会社の発行済株式の87.6%を保有する親会社。以下「ロックライズ社」といいます。)、SC J-Holdings Pte. Ltd.(ロックライズ社の出資持分の100%を保有する法人)及び株式会社ホテルマネージメントジャパン(SC J-Holdings Pte. Ltd.が間接的に発行済株式の100%を保有する株式会社。以下「HMJ」といいます。なお、HMJの概要については、後記「2 本投資法人の特徴及び基本方針 (2)本投資法人の特徴 HMJのプラットフォームの活用」をご参照下さい。)です。また、ロックライズ社、SC J-Holdings Pte. Ltd.及びHMJは、SC CAPITAL PARTNERSグループ(IRECAPグループ)に属する法人です。

(2) 本投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要

以下の内容は、本書の日付現在における本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要のうち、参照有価証券報告書等提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
国内における引受人	<u>S M B C 日興証券株式会社</u> <u>大和証券株式会社</u> <u>みずほ証券株式会社</u> <u>ゴールドマン・サックス証券株式会社</u> <u>野村證券株式会社</u> <u>F F G 証券株式会社</u> <u>西日本シティTT証券株式会社</u> <u>ちばぎん証券株式会社</u>	<u>国内における引受人は、発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で新投資口引受契約を締結し、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。但し、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。)</u> として、国内一般募集に係る本投資口の買取引受けを行います。
海外における引受人	<u>英国 S M B C 日興キャピタル・マーケット会社 (SMBC Nikko Capital Markets Limited)</u> <u>ゴールドマン・サックス・インターナショナル (Goldman Sachs International)</u> <u>ミズホ・インターナショナル・ピーエルシー (Mizuho International plc)</u> <u>大和証券キャピタル・マーケットスヨーロッパリミテッド (Daiwa Capital Markets Europe Limited)</u>	<u>海外における引受人は、発行価格等決定日付で本投資法人及び本資産運用会社との間で International Purchase Agreement を締結し、投信法上の一般事務受託者(投信法第117条第1号。但し、投資法人債を引き受ける者の募集及び新投資口予約権無償割当てに関する事務を除きます。)</u> として、海外募集に係る本投資口の総額個別買取引受けを行います。

2 本投資法人の特徴及び基本方針

(1) 本投資法人のミッション

本投資法人は、日本最大のホテル特化型J-REIT（注）として、今後も更なる成長が期待される日本の観光産業に関連するホテル・アセットへの魅力的な投資機会を提供することを重要な使命と考えています。本投資法人は、「私たちは、ホテル投資・運用のプロフェッショナルとして、魅力的な投資機会を提供します。また、ステークホルダーの皆様からの信用を獲得すると共に、ホテル資産に関わる投資・運用を通して地域・社会に貢献します。」というミッション・ステートメント（経営理念）を掲げる本資産運用会社の役職員ともこの使命を共有し、実現に向けて取り組んでいます。

（注）2018年11月30日現在における資産規模を基準としたものです。なお、資産規模とは、保有物件の取得価格の合計を意味します。以下同じです。

(2) 本投資法人の特徴

本投資法人の最大の特徴は、ホテル・アセットに特化したJ-REITであるということです。所得水準の上昇やレジャー志向の高まり等による日本人の底堅いレジャー需要に加え、政府による観光先進国に向けた政策の実施、それを受けたインバウンド（「訪日外国人」又は「訪日外国人旅行者」をいいます。以下同じです。）の増加等により、今後も持続的な成長が期待されるホテル・アセットは、有力な投資対象であると本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、以下のような特徴を有しており、これらを活かして投資主価値の最大化及び投資主還元の充実に目指します。

安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立

本投資法人は、ホテルを含む観光産業は21世紀の成長産業であり、ホテル・アセットはアップサイド・ポテンシャル（注1）の追求に適したアセットクラスであると考えています。本投資法人は、個別ホテルの特性に合わせた賃料スキームの設定を行うことで、ホテル・アセットの特性からもたらされる「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を追求しています。「安定性」は固定賃料収入を源泉とし、「アップサイド・ポテンシャル」は変動賃料等による収入（運営委託収入（注2）及び売上歩合賃料収入を含みます。以下同じです。）を源泉とします。ホテルの業績にかかわらず基本的に一定額の賃料を収受できる固定賃料は、分配金の安定性を確保するものです。また、国内外のレジャー需要等に牽引される宿泊部門を中心としたホテル業績の向上は、ホテルの売上高又はGOP（注3）に連動する変動賃料等による収入の増加に直接繋がりに、分配金増加の原動力となります。

（注1）アップサイドとは、ホテルの業績向上によりもたらされる変動賃料等による収入の増加をいい、アップサイド・ポテンシャルとは、アップサイドの実現可能性をいいます。以下同じです。

（注2）運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業（運営）から生じるホテル収益を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。当該ホテル収益は「運営委託による不動産運用収入」として認識されることとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる変動賃料に相当するものとなります。

（注3）GOPとは、売上高営業粗利益であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

本投資法人のポートフォリオは、賃貸収入の安定性を重視する固定賃料物件、ホテル収益に賃料が連動する変動賃料物件、運営委託物件及び固定賃料と変動賃料を併用した物件により構成されており、また、一部の固定賃料物件には売上歩合賃料が付加されています。このように多様な賃料体系等を持つ物件から構成されるポートフォリオにより、本投資法人は、固定賃料による安定的な収入を源泉とした賃貸NOIや分配金の安定性を確保しつつ、変動賃料等を通じて、ホテル業績の向上による賃料収入のアップサイドを即座に享受できるという特徴を有しています。さらに、ホテル運営状況の適切なモニタリングや、競争力・資産価値維持のための資本的支出などを通じて固定賃料物件による賃料収入の安定性を高めるとともに、アクティブ・アセットマネジメント（注）戦略の実行により、変動賃料物件の更なるアップサイドの追求を目指します。

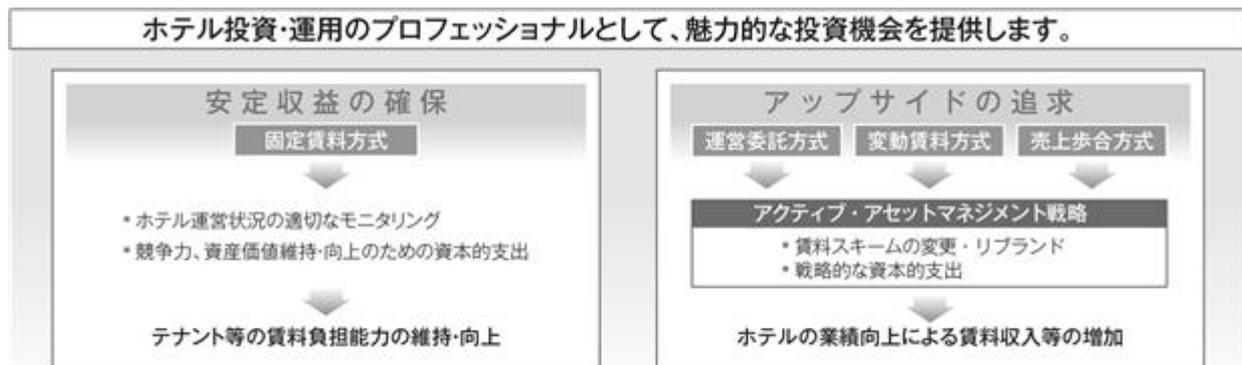
(注) アクティブ・アセットマネジメントとは、力強い内部成長を実現し、収益の向上、ひいてはポートフォリオの資産価値の向上を図る積極的なアセットマネジメントを指します。具体例としては、ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出(以下「戦略的CAPEX」といいます。)(*)の実施によるADR(**)向上施策、ホテルの特性に最適なオペレーター(ホテルの運営受託者をいいます。以下同じです。)*への変更やリブランド(***)、アップサイドが取込み可能な賃料形態への変更、ポートフォリオの質の向上を目指した資産の入替え(売却)等があります。以下同じです。

(*) 本投資法人は、資本的支出を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、建物の躯体や設備に関わらないが、運営に必要な什器・備品・設備に係る資本的支出及びホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的CAPEXの3種類に区分しています。上記、及びの実績値は、第16期(2015年12月期)はそれぞれ1,134百万円、640百万円及び36百万円、第17期(2016年12月期)はそれぞれ1,324百万円、511百万円及び783百万円、第18期(2017年12月期)はそれぞれ1,954百万円、475百万円及び469百万円です。

(**) ADRとは、平均客室販売単価であり、一定期間の宿泊部門売上高合計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。

(***) リブランドとは、ホテルの名称変更、オペレーターの変更及び戦略的CAPEXの実施等の組み合わせによるブランドの再構築等をいいます。以下同じです。

< 本投資法人の特徴 >



第18期(2017年12月期)の本投資法人の賃料収入のうち、変動賃料及び運営委託収入が約45.8%、固定賃料によるものは約54.2%であり、固定賃料が賃料収入の主たる源泉になっています。取得予定資産の取得後(取得予定資産を全て取得した時点を行い、以下「取得予定資産取得後」といいます。)の当該割合は、変動賃料及び運営委託収入が約41.1%、固定賃料が約58.9%となり、固定賃料の割合が増加する見込みです(注)。また、取得予定資産取得後に本投資法人が所有する43ホテルのうち、固定賃料のみの11ホテルを除いた32ホテルは変動賃料等を導入しているため、アップサイドが享受可能な物件です。さらに、当該32ホテルのうち8ホテルは、第13期(2012年12月期)以降に固定賃料のみの賃料形態からアップサイドが享受可能な変動賃料等を導入した賃料形態に変更したものです。このようにホテルの特性に合わせた賃料スキームを採用し、変動賃料割合をコントロールすることで、安定性にも配慮しつつ、ホテル収益のアップサイドを取り込むことが可能なポートフォリオの構築に努めています。

(注) 取得予定資産取得後の変動賃料及び運営委託収入並びに固定賃料の割合の算出方法については、後記「6 取得予定資産取得後のポートフォリオ (2) 投資資産 ポートフォリオの分散状況」の(注2)をご参照下さい。

< 本資産運用会社の運用手法 >

(2018年11月30日現在)

		安定性			アップサイド		
賃料種別		固定賃料	固定賃料+売上歩合	固定賃料+変動賃料	変動賃料	運営委託収入	Total
契約形態		賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	運営委託契約	
内容	固定	○	○	○	—	—	—
	変動	—	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテルGOPの一定割合	ホテルGOP	—
景気感応度		低い	やや高い	高い	高い	高い	—
不動産運用収益 (2017年12月期)(%)		3,175百万円 (12.5%)	3,416百万円 (13.4%)	13,973百万円 (54.8%)	1,757百万円 (6.9%)	3,153百万円 (12.4%)	25,475百万円 (100.0%)
(内訳)	固定部分 (%)	3,175百万円 (12.5%)	2,996百万円 (11.8%)	7,066百万円 (27.7%)	511百万円 (2.0%)	471百万円 (1.9%)	14,221百万円 (55.8%)
	変動部分 (%)	—	419百万円 (1.6%)	6,906百万円 (27.1%)	1,245百万円 (4.9%)	2,681百万円 (10.5%)	11,253百万円 (44.2%)
ホテル運営への関与度		低い	低い	高い	高い	高い	—
CAPEX負担		1) 建物・設備の更新工事	1) 建物・設備の更新工事 (3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	1) 建物・設備の更新工事 2) 什器・備品 3) 戦略的投資	—
物件数 ^(注1)		11	6	18	3	5	43
取得(予定)価格 ^(注2) (%)		37,300百万円 (10.0%)	44,216百万円 (11.8%)	245,628百万円 (85.6%)	17,723百万円 (4.7%)	29,640百万円 (7.9%)	374,508百万円 (100.0%)
代表的な物件例 ^(注3)		ザ・ビー・チタワ〜沖縄 ホテル フランク カンデオホテルズ 上野公園 ホテルアセント福岡 等	ヒルトン東京ベイ ホテル京阪 ユニバーサルシティ ホテルサンルート新橋 スマイルホテル日本橋三越前 ホテルピスタチオ東京 コンフォートホテル 東京東日本橋	HMJ12ホテル ^(注4) ザ・ビー4ホテル ^(注4) 《取得予定資産》 ヒルトン東京お台場 ホテルオリエンタル エクスプレス大阪心斎橋	ヒルトン名古屋 メルキュールホテル横浜 チサンイン蒲田	アコー5ホテル ^(注4)	—

(注1) 物件数、取得(予定)価格及び代表的な物件例は、取得予定資産取得後です。

(注2) HMJ12ホテルとは、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及びオリエンタルホテル広島)の5ホテルをいいます。以下同じです。)にオキナワ マリオットリゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、ホテルセントラーザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良を加えた12ホテルをいいます。以下同じです。

(注3) ザ・ビー4ホテルとは、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子、ザ・ビー 博多及びザ・ビー 水道橋の4ホテルをいいます。以下同じです。

(注4) アコー5ホテルとは、イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌及びメルキュールホテル沖縄那覇の5ホテルをいいます。以下同じです。

本資産運用会社の高い専門性及び独立性

本投資法人が投資対象とするホテル・アセットは、ホテルの施設等の運営及び管理に係る高い専門性やノウハウが求められるアセットクラスです。そのため、本資産運用会社は、固定賃料物件については、各ホテルの事業環境、ホテル賃借人の運営状況及び賃料負担力等を十分に把握し、モニタリングを行っています。変動賃料等を採用しているホテルについては、より細部に亘る状況を把握した上で、ホテルの業績を向上させ、変動賃料等の増加につなげるために必要なアクティブ・アセットマネジメント戦略を実行しています。ホテルの新規供給の増加や民泊の影響等によりホテルを取り巻くビジネス環境が変化するなか、内部成長にはアクティブ・アセットマネジメント戦略の果たす役割がより重要になっていると本投資法人は考えています。

例えば、ホテルセントラーザ博多においては、競合ホテルとの差別化を図るため、2018年10月から6ヶ月間にわたり本投資法人初となる全館リニューアル工事を実施し、2019年4月にはホテルグレードのランク・アップによるADRの向上を狙いオリエンタルホテル福岡 博多ステーションとしてリブランド・オープンする予定です。負ののれんを活用(詳細は、後記「負ののれんの活用」をご参照下さい。以下同じです。)することにより一時的な閉館による分配金への影響を排除しつつ、リブランド・オープン後のRevPAR(注)及びGOPの向上を通じた変動賃料の増加を企図しています。また、オリエンタルホテル東京ベイ、ホリデイ・イン大阪難波及びなんばオリエンタルホテル等、他の複数のホテルでも施設や客室の改装による差別化戦略を実行しています。このような取組みが可能なのは本投資法人の強みの一つといえます。本投資法人は、以下の図に示すとおり、ホテル及び本投資法人の両サイドにおけるアクティブ・アセットマネジメント戦略を実施することにより、収益拡大及びコストコントロールの両面において内部成長を促進することで、今後も1口当たり分配金(DPU(Dividend Per Unit))の最大化の実現を目指します。

(注) RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。また、当該数値はADR×客室稼働率の値と同値になります。以下同じです。

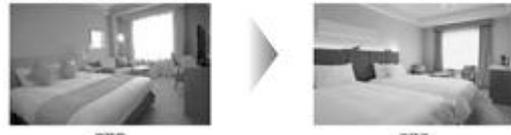
< アクティブ・アセットマネジメントの事例 >



(注1) PM費用とは、PM会社(物件のテナント管理や建物の修繕に関する管理を行うプロパティマネジメント会社をいいます。以下同じです。)に対し各物件のプロパティマネジメント契約に基づき支払う報酬をいいます。

(注2) 信託費用とは、各物件の所有者である信託銀行に対し、信託契約に基づき支払う報酬をいいます。

<2018年12月期のアクティブ・アセットマネジメント戦略による差別化事例>

<p>全館リニューアル・リブランド</p> <p>ホテルセントラザ博多</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2018年10月1日～2019年3月31日(予定)の期間でリニューアル工事を実施 ● 「オリエンタルホテル福岡 博多ステーション」として、2019年4月にリブランドオープン予定 ⇒ ホテルグレードのランクアップを図る ● 客室数を194室から221室に増室し、全室ダブル以上の構成への変更及び、宿泊者専用付帯施設(ジム等)を設置することにより付加価値を向上 ⇒ ADRの向上を図る ● 費のれんの活用により一時的な利益による分配金への影響も排除  <p>フロントロビー(イメージ) レストラン(イメージ)</p>  <p>客室(イメージ) レストラン(イメージ)</p>	<p>客室改装</p> <p>ホリデイ・イン大塚難波及びなんばオリエンタルホテル</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ホリデイ・イン大塚難波 2018年1月～2月 56室(6階及び7階)の客室改装を実施 トリプルルームを増室 2018年9月 50室(4階及び12階)の客室改装を実施  <p>改装前 改装後</p> <ul style="list-style-type: none"> ● なんばオリエンタルホテル 2018年1月～2月 41室(5階)の客室改装を実施  <p>改装前 改装後</p>
--	---

(注) イメージについては、現時点の想定であり実際と異なる可能性があります。

<p>客室/ロビー改装等</p> <p>オリエンタルホテル東京ベイ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 2018年10月9日～2018年12月1日の期間で客室とロビーの改装工事を実施 ● 宿泊者付帯施設(特別フロア専用フロントカウンター等)の客室化及びスイートルームの分割により浴室を増室 ⇒ 客室数の増加 ● 専用フロントカウンターを2階ロビーに移設 ⇒ ロビー業務のマルチタスクによる運営効率化を図る ● 機械式駐車場を平面駐車場に改修 ⇒ 維持コストを削減  <p>2階ロビーフロア フロントカウンター 客室</p>	<p>フィットネスジム増設</p> <p>メルキュールホテル札幌及びイビズ スタイルズ 札幌</p> <ul style="list-style-type: none"> ● ホテルマーケット内での差別化とともに、エアラインクルー等、新たな需要の取込みを図る  <p>フィットネスジム フィットネスジム</p>			
<p>賃料スキーム改定等による賃料の増加</p> <table border="1"> <tr> <td> <p>コンフォートホテル東京東日本橋</p> <p>2019年1月 賃料改定(増額)</p> <p>同額の固定賃料に加え、売上歩合賃料を導入</p> </td> <td> <p>イビズ スタイルズ 京都ステーション</p> <p>2019年1月(予定) 契約改定</p> <p>運営委託報酬の料率を下げることにより、委託報酬を削減</p> </td> <td> <p>ホテルアセント福岡</p> <p>2019年4月(予定) 賃料改定(増額)</p> <p>固定賃料の増額に加え、普通借家契約から定期借家契約へ賃料形態を変更</p> </td> </tr> </table>		<p>コンフォートホテル東京東日本橋</p> <p>2019年1月 賃料改定(増額)</p> <p>同額の固定賃料に加え、売上歩合賃料を導入</p>	<p>イビズ スタイルズ 京都ステーション</p> <p>2019年1月(予定) 契約改定</p> <p>運営委託報酬の料率を下げることにより、委託報酬を削減</p>	<p>ホテルアセント福岡</p> <p>2019年4月(予定) 賃料改定(増額)</p> <p>固定賃料の増額に加え、普通借家契約から定期借家契約へ賃料形態を変更</p>
<p>コンフォートホテル東京東日本橋</p> <p>2019年1月 賃料改定(増額)</p> <p>同額の固定賃料に加え、売上歩合賃料を導入</p>	<p>イビズ スタイルズ 京都ステーション</p> <p>2019年1月(予定) 契約改定</p> <p>運営委託報酬の料率を下げることにより、委託報酬を削減</p>	<p>ホテルアセント福岡</p> <p>2019年4月(予定) 賃料改定(増額)</p> <p>固定賃料の増額に加え、普通借家契約から定期借家契約へ賃料形態を変更</p>		

< ホテル運営に関する高い専門性と独立性の高い経営体制 >

- ・日本最大のホテル特化型 J - R E I T としての高い認知度や継続的な物件取得による売買マーケットでの高いプレゼンス及び信用力を最大限に活かし、売買マーケットに参加するホテル・アセット等の投資家や全国の有効なホテルの所有者及びオペレーター等との関係を構築し、迅速かつ幅広い情報の収集及び活用を図ることができる。
- ・ホテル運営に関する深い理解に基づき、前例にとらわれず適切な資産運用施策を企画・実行する能力がある（投資主優待制度の実施、運営委託方式の導入等）。
- ・ホテル賃借人やオペレーターとの協働による、リノベーションやリブランドの豊富な経験と実績を有している。
- ・多数のホテル賃借人やオペレーターとの長期に亘る強固なリレーションシップを構築している。
- ・上記のとおり投資家、ホテル所有者、ホテル賃借人、オペレーター等との関係構築に基づく幅広いネットワークから得られる豊富な情報とデータに基づく高い分析力及び的確な判断力を有している。
- ・不動産投資会社、不動産アセットマネジメント会社、ホテル・コンサルタント、オペレーター、金融機関、コンサルティング会社等様々な分野での経験を有する人材を擁し、それぞれの経験を活かして本投資法人の資産運用に従事している。
- ・非常勤取締役を除きスポンサーからの出向役職員がいない独立性の高い経営体制を構築している。

負ののれん（注1）の活用

本投資法人は、2018年6月30日時点で約123億円の一時的差異等調整積立金（負ののれんを振り替えたもの）の残高を有しており、また当初残高の50分の1に相当する262百万円（以下「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に取り崩し、每期分配する方針です。また、物件売却に伴う譲渡損失、公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化、固定資産除却損及び資産の減損による損失等による税会不一致（注2）等が発生した場合等において、負ののれん50年償却額に上乗せして負ののれんの取崩しを行うことを予定しています。

本投資法人は、下表のとおり負ののれんの主な活用方針を定めています。負ののれんを活用することにより、1口当たり分配金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リノベーションや資産の入替え等の施策を戦略的に実施することで、更なる成長を志向することが可能となるという強みを本投資法人は有しています。負ののれんの活用は、本投資法人の戦略に大きな柔軟性をもたらすものです。

負ののれん残額
約123億円
(2018年6月30日)

（主な活用方針）

■ 負ののれん50年償却額として毎期262百万円を活用

■ 以下の対応に関する分配金上乗せ

- 物件売却に伴う譲渡損失への対応
- 固定資産除却損への対応
- 1口当たり分配金の希薄化への対応
- 税会不一致^(注2)への対応
- 収益への影響が大きい大規模改修工事による売り止め等への対応

（注1）負ののれんとは、合併時における会計上の取得企業の取得原価が被取得企業の時価純資産額を下回る場合に発生する差額をいいます。以下同じです。

（注2）税会不一致とは、税務上の利益と会計上の利益が異なることをいいます。なお従来から負ののれんの活用方針において対象としてきた、ホテルセントラザ博多及びホテルアセント福岡に関する定期借地権及び資産除去債務に関わる減価償却費等については、負ののれん50年償却額に上乗せして負ののれんの取崩しを行うのではなく、第18期（2017年12月期）については、負ののれん50年償却額に含めています。

圧縮積立金（注1）の活用

本投資法人は、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向上を継続しています。保有期間が10年超となる物件については、売却時に生じた不動産等売却益のうち一定金額を圧縮積立金として内部留保することが可能です。負ののれんと同様に、物件売却に伴う譲渡損失、公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化、固定資産除却損及び資産の減損による損失等による税会不一致等が発生した場合等において、圧縮積立金を取り崩して分配することが可能です。2018年8月に売却した3物件（R & B ホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水）のうちR & B ホテル東日本橋が当該条件を充たすため、譲渡益19.3億円のうち、12.3億円を上限として圧縮特別勘定積立金（注2）として内部留保する予定です。

本投資法人は、本書の日付現在、保有期間10年超の物件を9物件所有しており、物件入替えにより発生する圧縮積立金及び圧縮特別勘定積立金は、本投資法人の財務基盤の安定性と戦略の柔軟性を更に高めるものと本投資法人は考えています。

(注1) 圧縮記帳による課税の特例のうち、「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第65条の7)の制度を適用した圧縮積立金を指します。

(注2) 譲渡資産を売却した事業年度中に買換資産を取得できない場合でも、その事業年度終了の日の翌日から1年以内に買換取得資産を取得する見込みがあり、かつ租税特別措置法第65条の7の要件を満たす等の一定の場合には、「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」(租税特別措置法第65条の8)の制度を適用することができます。2018年8月に売却したR & Bホテル東日本橋については租税特別措置法第65条の8を適用し、圧縮特別勘定積立金を積み立てます。

投資主優待制度の実施

本投資法人は、既存投資主の満足度の向上及び投資主の裾野の拡大を図ること等を目的として、投資主優待制度(以下「本優待制度」といいます。)を実施しており、毎年6月30日の中間決算期末時点において、本投資法人の投資主名簿に記載又は記録された投資口10口以上を所有する投資主に対し投資主優待券を送付しています。

(注) 本優待制度については、後記「7 投資リスク (1) リスク要因 その他のリスク (ロ) 優待制度に関するリスク」をご参照下さい。

HMJのプラットフォームの活用

本投資法人は、HMJの機能を活用した物件取得(外部成長)及びHMJと協働したアクティブ・アセットマネジメント戦略の実行(内部成長)を通じ、新規物件の取得及び取得後の変動賃料等の更なる増加により、本投資法人の成長を追求します。

< HMJの概要 >

(2018年11月1日時点)

設立	2005年
本社所在地	東京都渋谷区恵比寿
業務内容	ホテル経営及び運営
従業員数 ^(注1)	2,185名(HMJグループ ^(注2) 合計)



HOTEL MANAGEMENT JAPAN

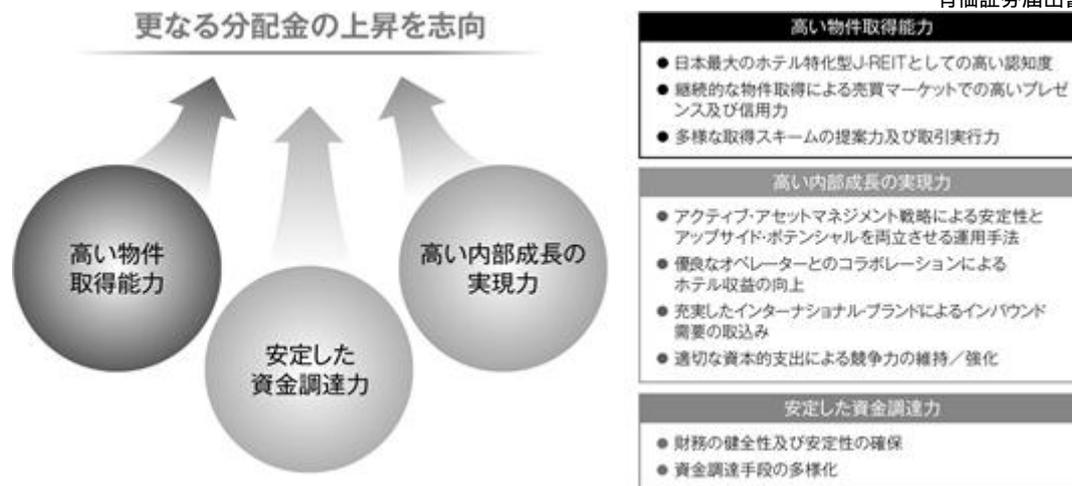
(注1) 従業員数には、契約社員、派遣社員、アルバイト等を含みます。

(注2) HMJグループとは、HMJ及びその子会社(HMJが発行済株式の50%超を保有する株式会社)をいいます。以下同じです。

(3) 本投資法人の戦略

本投資法人は、2012年4月にジャパン・ホテル・リート投資法人として再スタート(注)して以降、「安定性とアップサイド・ポテンシャルの両立」を追求し、外部成長戦略、内部成長戦略及び財務戦略の3つの成長エンジンを通じて、一貫した成長戦略を実行しています。また、本投資法人は、中長期的な持続可能性(サステナビリティ)の観点から、ESG(環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance))をいいます。以下同じです。)に関する配慮を踏まえたサステナビリティへの取り組みについても、具体的に推進しています。本投資法人は、今後も一貫した成長戦略を実行することにより、更なる分配金の上昇を目指します。

(注) 再スタートとは、2012年4月1日を合併効力発生日として行われた旧日本ホテルファンド投資法人(以下「旧NHF」といいます。)と旧ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下「旧JHR」といいます。)の合併(以下「本合併」といいます。)をいいます。以下同じです。



外部成長戦略

<基本方針>

本投資法人は、本投資法人が定める「戦略的投資対象地域」（北海道エリア、東京及びベイエリア（注）、大阪・京都エリア、福岡エリア並びに沖縄エリアをいいます。以下同じです。）を中心に、「国内レジャー客」及び「訪日外国人レジャー客」の取込みが中長期的に期待できる地域において高い競争力をもつホテル用不動産（ホテル・アセット）等の取得を基本方針としています。また、安定的な収益を確保するとともに、アップサイドの実現を図るため将来の成長性を意識したポートフォリオを構築します。

（注）ベイエリアとは、東京湾に面した神奈川県及び千葉県臨海地域をいいます。

<物件取得・ポートフォリオ構築方針>

本投資法人は、物件の取得に際し、当該ホテル・アセット等の建物及び設備といったハード面、ホテル賃借人及びオペレーターの信用力（ホテル賃借人の賃料負担力を含む。）、運営及び管理能力といったソフト面並びに需要の安定性及び成長性の基盤となるロケーションの面での優位性を重視します。

具体的には、ホテルの運営を行うにあたって求められる運営及び管理のノウハウ、投下資本及び立地の制約から新規開業に係る参入障壁が高い「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」を投資対象とする他、「リミテッドサービスホテル」は、ホテル賃借人及びオペレーターの信用力及び運営能力並びに物件の築年、ロケーション、客室構成及び収益性を重視しています（注）。また、競争力の源泉が価格にのみ依存するようなシングルルームを主体とするバジェットタイプ（低価格帯）の宿泊特化型ホテルについては、特に選別的な対応を行います。

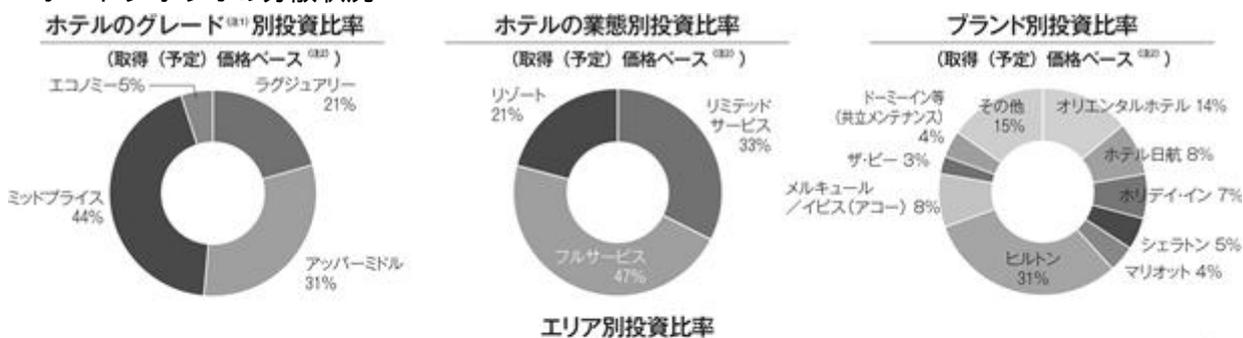
また、投資対象地域の観点では、観光資源に恵まれ、地方公共団体が国内外の観光客誘致に熱心な地域を本投資法人の戦略的投資対象地域としていますが、ホテルの市場規模は相対的に小さいものの戦略的投資対象地域と同様の特性を持つ地域に投資を行なうこともあります。例えば、2017年7月に取得した千葉県成田市の2ホテル（ヒルトン成田及びインターナショナルガーデンホテル成田）では、近隣に成田国際空港を擁する立地の優位性と市場の成長性を評価して投資しており、2ホテルの宿泊売上は共に取得時の予想を上回る成長を遂げています。

さらに、本投資法人の取得予定資産取得後のポートフォリオをブランド別で見ると、国際ブランドとして、ヒルトン、マリオット（マリオット及びシェラトン）、アコー・ホテルズ（メルキュール、イビス及びイビススタイルズ）並びにIHG（ホリデイ・イン）のブランドを冠するホテルが、取得（予定）価格ベースで約半数を占めます。国際ブランドを冠したホテルは、特にインバウンドを中心とした顧客層の取込みに優位性があると本投資法人は考えています。また、アジア圏からのインバウンド数の増加がより期待できるエリアについてはアコー・ホテルズのブランド、欧米系のインバウンドがより期待できる地域ではヒルトンやシェラトン等、そのホテルの持つ競争力を最大限に活かせるブランドの活用を実行しています。また、イ

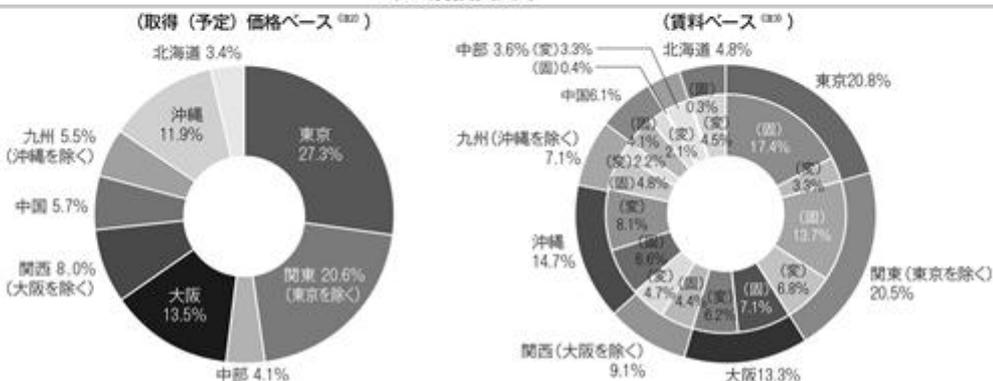
ンターナショナル・ブランドにこだわることなく、その物件に対する運営能力が高いと本投資法人が判断した場合等には、国内系のオペレーターを選定するなど最適な選択を目指しています。

（注）本投資法人は、ホテル営業の業態に応じて、ホテルのタイプ（業態）区分を、「リミテッドサービスホテル」（宿泊主体型ホテル）、「フルサービスホテル」（総合型ホテル）及び「リゾートホテル」（総合型ホテルの中でリゾートエリア（いわゆる温泉地や景勝地等の、自然環境や観光資源に恵まれた地域又は著名若しくは集客力の高いレジャー施設等の周辺地域をいいます。）に位置するホテル）の3区分に分類しています。以下同じです。

< ポートフォリオの分散状況 >



エリア別投資比率



（注1）本投資法人は、主に、ADR等の観点から、ホテルのグレード区分を「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。以下同じです。

（注2）取得予定資産取得後の数値を基に算出しています。

（注3）保有資産については第18期（2017年12月期）の実績を基に、取得予定資産のうちホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋については2018年10月1日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に基づいた固定賃料及び変動賃料の合計額を基に、取得予定資産のうちヒルトン東京お台場については2018年10月1日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に基づいた年間賃料総額を基に算出しています。なお、ヒルトン東京お台場の固定賃料と変動賃料の内訳は、固定賃料については賃貸借契約に基づき賃貸借開始日から2021年12月31日までに係る年間固定賃料（3,100,000千円）、変動賃料については不動産鑑定評価書に基づいた年間賃料総額（3,208,282千円）から上記年間固定賃料（3,100,000千円）を控除した金額を用いています。

（注4）（固）は固定賃料、（変）は変動賃料、売上歩合賃料及び運営委託収入をいいます。

また、将来の成長性を意識したポートフォリオ構築の観点からは、新規物件取得の際の足元の利回りだけでなく、物件取得後のアクティブ・アセットマネジメント戦略を立案し、将来的な収益及び資産価値の向上に関する成長戦略の策定を行うことができることは、取得における本投資法人の強みの一つであると考えています。例えば、契約更改時期等における適切な賃料、賃料スキームの検討、不動産運用費用の削減の可能性、ハード面での改善可能性等の検討を行い、特に変動賃料や運営委託方式を導入する物件では、オペレーターとの協働による内部成長促進の可能性等を事前に検証したうえで、収益及び資産価値の向上を積極的に具現化すべく成長戦略を立案し、取得後に実行しています。

< 多様な取得手法を用いた機動的な物件取得 >

本投資法人は、物件取得にあたり、 ウエアハウジング機能の活用、 リブランドを中心としたバリューアップ戦略の立案、 H M J の活用（H M J によるホテル運営の承継）等、複数のノウハウを用いて、機動的な物件取得を行い、これにより外部成長機会の拡大を図ります。

）ウエアハウジング機能の活用

ウエアハウジング機能の活用とは、例えば、将来における本投資法人による物件取得を目的として、ブリッジファンド等で一時的に物件を保有し、本投資法人は当該ブリッジファンドから法的拘束力のない優先交渉権の付与を受けることにより将来的な取得機会を確保するような手法です。こ

れにより、本投資法人は、種々の制約等により即時取得が困難な物件について、最適なタイミングで機動的に物件を取得することが可能となります。また、開発段階のホテルについても、本機能を活用することにより、本投資法人による開発リスクの負担を回避しつつ、ホテル運営開始後に取得するといったスキームが可能となるなど活用の幅が広がっています。こうした取得スキームの提供を受けられることは、本投資法人がこれまで築き上げた売買マーケットにおける信頼によるものであり、物件取得能力の高さを示すものと本投資法人は考えています。

）リブランドを中心としたバリューアップ戦略の立案

リブランドを中心としたバリューアップとは、リブランドを視野に入れたアクティブ・アセットマネジメント戦略を立案・実施し、バリューアップを実現することをいいます。取得前にリブランド等の計画を策定しておき、取得後速やかに実行する事案においては、未稼働期間が発生することを回避しつつ、取得時から稼働率及びA D Rの向上によるアップサイドを享受することも可能となります。あわせてホテルの特性に合致したオペレーターに変更することで、当該オペレーターが有しているノウハウや知見を活用する手法や本投資法人のネットワークを活用した海外の厚い顧客基盤を有するインターナショナル・ブランドへのリブランドといった手法もバリューアップ戦略の施策として、検討・実施しています。

）H M Jの活用（H M Jによるホテル運営の承継）

本投資法人による物件取得にあわせてH M Jがホテルの従業員を雇用する運営会社を取得し、ホテル運営を承継する方法です。一般的に、不動産としてのホテル・アセットのみが売却される場合と比較し、ホテル・アセットとホテル運営会社が一体として売却される場合は、ホテル・アセットの取得が難しくなる傾向があります。そのような中、ホテル・アセットの売却とともにホテル運営会社の売却が必要となる売主にとって、H M Jによるホテル運営会社の取得は、有力なソリューションとなり、本投資法人の物件取得上の強みになっていると同時に、H M Jの子会社となったホテル運営会社と新たに賃貸借契約が締結されることから、取得時における柔軟な賃料スキームの設定、変更につながっているものと本投資法人は考えます。また、本資産運用会社とH M Jとの間のホテル運営に関する密度の濃い議論を通じ、ホテル業績の向上に向けたアクティブ・アセットマネジメント戦略の実践が容易になります。なお、H M Jが運営会社となることを前提としたホテル開発案件においては、本投資法人が売却先候補として選好されることもあります。

本投資法人の成長と共にH M Jの運営ホテル数が増加したこと等により、H M Jは運営客室数やその売上高において国内有数のオペレーターに成長しており、本投資法人とH M Jが共に成長する好循環が生まれているものと本投資法人は考えています。

< 主要な施策 >

本投資法人は、本投資法人が定める「戦略的投資対象地域」を中心に、国内外のレジャー需要の取込みが中長期的に期待できる地域において、高い競争力を持つホテルを取得することを目指します。本投資法人は、（ ）日本最大のホテル特化型J-R E I Tとしての高い認知度、（ ）継続的な物件取得による売買マーケットでの高いプレゼンス及び信用力に加え、（ ）リブランド、賃借人やオペレーターの変更、賃料スキームの変更等、それぞれの物件の潜在力を引き出す本投資法人ならではの多様な取得スキームの提案力及び取引実行力、（ ）H M Jの戦略的活用等多様なスキームの提案及び実行力、（ ）主要プレイヤーとしての物件の情報収集力、（ ）ホテルマーケットの情報収集及び分析力、（ ）主要オペレーターとのネットワーク、（ ）長期保有を前提とした信頼性等を活かした取得戦略の実践により、外部成長を実現してきました。その結果、戦略的投資対象地域を中心に、再スタート以降、第19期（2018年12月期）末までに、継続的に24物件のホテル・アセット（取得価格総額約2,100億円）を取得しました。また、本投資法人は、本書の日付現在、鑑定評価額が100億円を超える、地域を代表する大型ホテルを15物件保有しています。日本最大のホテル特化型J-R E I Tとしての高い認知度や売買マーケットでのプレゼンスにより、各地域を代表する

大型物件をはじめとする物件の情報入手において優位性がさらに高まっており、大型で競争力の高いホテルの取得が可能であることも本投資法人の強みであると考えています。

内部成長戦略

<基本方針>

本投資法人は、主に固定賃料により「安定性」を確保するとともに、インターナショナル・ブランドの拡充やH M Jとの連携等の多様な手段により、物件収益力と資産価値の向上を能動的に図るアクティブ・アセットマネジメント戦略の実行を通じて、「アップサイド・ポテンシャル」を追求します。

固定賃料物件においては、各ホテルが立地するマーケットの賃料水準あるいは賃料負担力を踏まえた適正な賃料の設定・維持・増加に注力していくとともに、宿泊マーケットの状況に応じた賃料引上げ(売上歩合賃料の導入を含みます。)についても目指していく方針です。

変動賃料物件や運営委託方式の物件においては、アクティブ・アセットマネジメント戦略の実践による変動賃料等の増加や運営委託報酬の削減を図っていきます。

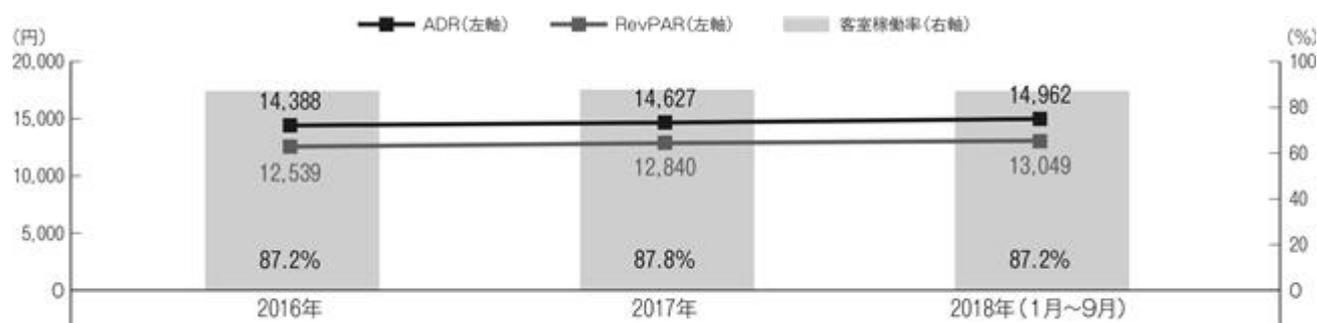
上記のような成長戦略の着実な実行により、「安定性」と「アップサイド・ポテンシャル」の両立を図ります。

<主要な施策>

) 変動賃料物件

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略により変動賃料物件の収益力の向上を図っています。世界各国で展開されるヒルトン、マリオット、シェラトン、メルキュール及びホリデイ・イン等の世界有数のインターナショナル・ブランド又は日本各地で展開されるオリエンタルホテル及びホテル日航等の国内有数のブランドとして、質の高いサービスを提供し、顧客から高い評価を受けている、ホテルの収益向上が見込める、本投資法人が優良と考えるオペレーターとともに、ホテルの業績向上を通じた変動賃料等の増加を目指します。本投資法人は、国内の堅調なレジャー需要とインバウンドのレジャー需要の増加を考慮した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、複数物件を保有することによるコスト削減等のシナジー効果の実現をオペレーターに対して要請し、オペレーターと協働してホテルの業績向上に努めています。また、成長期待の高いホテルを中心に競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的CAPEXを実施し、RevPARの成長に牽引されるホテル収益の一層の向上を図っています。このようにホテルの売上高増加及び費用削減の両面でGOP増加を志向した結果、以下のグラフのとおり、第18期(2017年12月期)において、本投資法人が保有している主要変動賃料等導入21ホテル(注)の合計のRevPARは、前年比で2.4%増となり、GOPも前年比3.1%増と順調に成長を遂げ、変動賃料等の増加を達成しています。

< 主要変動賃料等導入21ホテルの宿泊部門の主な指標 >



(注) 主要変動賃料等導入21ホテルとは、ホテルセントラザ博多を除くHMJ12ホテル、アコー5ホテル、ザ・ビー4ホテル及びメルキュールホテル横須賀の21ホテルをいいます。以下同じです。

) 固定賃料物件

本投資法人は、適切に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を注視し、業績が向上し賃料負担力が増加したホテルについては、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、各ホテルの差別化及び資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を目的とした投資を実施していきます。

) インターナショナル・ブランドの拡充

本投資法人が本書の日付現在所有する41ホテルのうち、インターナショナル・ブランドを冠するホテルは12軒であり、ポートフォリオに占める割合は47%（取得価格ベース）となっています。本投資法人は、インターナショナル・ブランドはインバウンド需要の取込みに効果的であると考えています。例えば、アジア圏からのインバウンドの伸びが強い札幌や沖縄では、アジアでの認知度が高いメルキュールやイビス等のブランドを有するアコー・ホテルズ（Accor Hotels）の日本法人であるエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社に運営を委託し、また、欧米系のインバウンドが多い広島ではシェラトンブランドのホテルを取得し、2016年に取得したホリデイ・イン大阪難波（旧名称：ホテルピスタグランド大阪）は、取得後速やかに国内ブランドから世界有数の運営客室数を誇るインターコンチネンタルホテルズグループ（IHG）のホリデイ・インにリブランドするなど、新規物件取得時及び取得後のリブランドに際しては、ホテルの立地や特性に適したブランドを選定し、各ホテルに応じた宿泊需要の取込みによるRevPARの成長を目指しています。

) HMJとの連携による内部成長

HMJは、独立系のオペレーターとして特定のブランドにとらわれず、ホテルが持つ潜在競争力を最大限に活かす運営能力を有しています。HMJは本資産運用会社との間のホテル運営に関する密度の濃い議論に基づき、具体的な戦略を運営するホテルにおいて実践しています。また、HMJとの賃料スキームをGOP連動の変動賃料とすることで、GOP最大化という点で本投資法人との利益の共通化を図っています。さらに、HMJグループで共有しているホテル運営におけるベストプラクティス（注）の実践により、ホテル収益の向上と運営コストの削減を図り、GOPの最大化に努めています。

(注) ノウハウの蓄積に基づき、業務の運営・管理等における最適な仕組みや手法を採用することを指しています。

財務戦略

<基本方針>

本投資法人は、財務の健全性及び安定性の確保を重視した保守的な財務戦略を基本方針としています。この方針に基づいて、レンダーフォーメーション等の強化及びレンダーとの良好な取引関係の維持を図ります。

<主要な施策>

）安定した財務基盤の構築

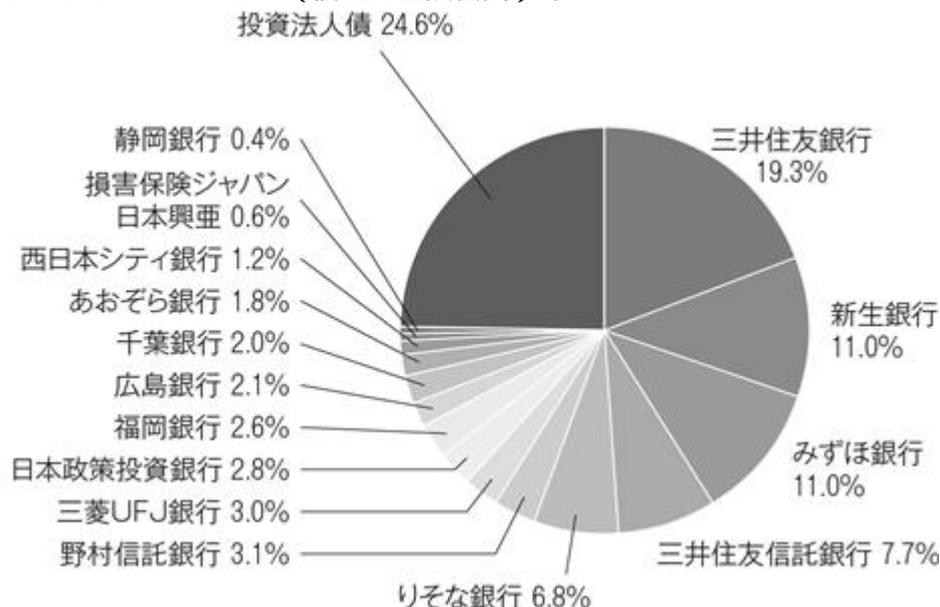
LTVは、保守的な水準を維持することを基本とし、原則として総資産ベースで65%を上限として運用を行っていますが、当面は50%を上限として運用しています。また、既存取引金融機関との良好な関係を維持しつつ、新規金融機関の招聘によりレンダーフォーメーションの一層の強化を図っています。有利子負債については、資金調達コストや金利マーケットの状況を考慮しつつ、返済期限の分散化等についても検討します。

また、投資法人債の発行により、社債マーケットでの認知度を高めつつ、資金調達手段の多様化を図っています。

なお、本投資法人は、本書の日付時点で、株式会社格付投資情報センターの発行体格付A、株式会社日本格付研究所の長期発行体格付A+と、ホテル特化型J-REITにおいて最上級の発行体格付を保有しています（注）。

（注）上記はいずれも本投資法人に関する格付であり、本投資口に対する格付けではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

< レンダーフォーメーション（調達先金融機関）等 >



(注) 2018年11月30日時点

< 総資産LTV（注）の推移 >



(注) 総資産LTVの詳細については、後記「3 本投資法人の成長の軌跡及び本募集の効果 < 本投資法人の成長の軌跡及び本募集の効果 >」の(注5)をご参照下さい。

) 将来の金利上昇に備え、有利子負債の長期化、固定化及び返済期限の分散を推進

本投資法人は将来の金利上昇をはじめとした資金調達環境の変化に備え、有利子負債の平均借入残存年数を本合併時の2.3年から2018年6月30日時点での4.9年へと長期化しています。また、2018年11月30日時点で有利子負債に占める長期債務の割合は100%になっており、固定金利比率（金利キャップ購入分を含みます。）は98%程度となっています。

さらに、返済期限についても、分散化を推進しています。今後も財務安定性の維持向上を重視した資金調達を継続していく方針です。

< 有利子負債コスト（注1）と平均借入残存年数（注2） >



(注1) 有利子負債コストは、各期末時点における各有利子負債の適用利率（金利スワップ等の効果を勘案後のもの）にアップフロントフィー（借入実行時に貸出金融機関に支払われる手数料）を含む融資手数料や、引受手数料を含む投資法人債の発行費用等の付随費用を年率化したものを加え、各期末時点における有利子負債コストを各有利子負債の残高で加重平均した値を記載しています。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注2) 平均借入残存年数は、各期末時点から弁済期日又は償還期限までの期間を各期末時点における各有利子負債の残高で加重平均した値を記載しています。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

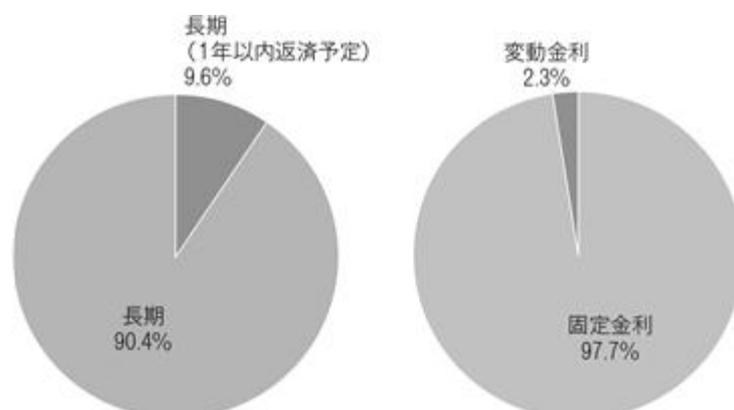
< 有利子負債の返済スケジュール >



(注1) 2018年11月30日時点。2018年については、11月30日までに返済した金額は含みません。

(注2) 最終返済期日以前に到来する約定弁済予定額は、最終返済期日の返済額に含めて記載しています。

< 長短比率・固定金利比率 >



(注) 2018年11月30日時点

) 物件売却を通じて得た圧縮特別勘定積立金の戦略的な活用

本投資法人は2018年8月に行った物件売却（R & B ホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水）に伴う譲渡益19.3億円のうち、12.3億円を上限として圧縮特別勘定積立金として内部留保することが可能です。また、今回の取得予定資産の取得資金の一部に内部留保相当額を充当することで、戦略的な資産の入替えに活用する予定です。

) 投資法人債の状況及び個人向け投資法人債の発行

本投資法人は、資金調達手段の多様化を図るべく投資法人債の発行を行っています。2015年10月、2016年11月及び2018年2月には、より幅広く安定的な資金調達を企図して、個人投資家を対象とした投資法人債（愛称「ホテル・リート・ボンド」）を発行し、投資法人債においても投資家層の拡大を行っています。また、2016年3月、同年11月及び2018年2月には本投資法人としては最長年限となる10年債を発行し調達年限の長期化も図っています。

本書の日付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。

< 発行済投資法人債の状況 >

名称	第3回無担保 投資法人債	第4回無担保 投資法人債	第5回無担保 投資法人債	第6回無担保 投資法人債	第7回無担保 投資法人債	第8回無担保 投資法人債	第9回無担保 投資法人債	第10回無担保 投資法人債
発行 年月日	2014年 3月19日	2014年 12月19日	2015年 10月23日	2016年 3月22日	2016年 11月29日	2016年 11月29日	2017年 11月24日	2018年 2月21日
総額	20億円	15億円	60億円	30億円	90億円	11億円	10億円	100億円
利率	年0.92%	年0.86%	年0.82%	年0.935%	年0.60%	年0.60%	年0.53%	年0.84%
償還期限	2019年 3月19日	2021年 12月17日	2022年 10月21日	2026年 3月19日	2026年 11月27日	2026年 11月27日	2024年 11月22日	2028年 2月21日
期間	5年	7年	7年	10年	10年	10年	7年	10年
備考	—	—	本投資法人初の リート債	—	リート債	—	—	リート債

) 本募集時における借入れ

本投資法人は、取得予定資産の取得に伴い、以下の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）を実行する予定です。

(イ) タームローン53 <期間：約5年>

借入先	株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社西日本シティ銀行及び損害保険ジャパン日本興亜株式会社
借入金額	2,500百万円（予定）
利率	未定（固定金利）
借入日	2019年4月8日（予定）
借入方法	2013年11月13日付基本合意書（その後の変更を含む。）に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
利払日	初回を2019年9月30日とし、以降毎年3月末日及び9月末日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）及び元本弁済期日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2024年3月29日
担保の有無	無担保・無保証

(ロ) タームローン54 <期間：約8年>

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行
借入金額	7,500百万円（予定）
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.55%（注1）（注2）（注3）
借入日	2019年4月8日（予定）
借入方法	2013年11月13日付基本合意書（その後の変更を含む。）に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
利払日	初回を2019年4月30日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）とし、以降各月末日（但し当日が営業日でない場合は直前の営業日）及び元本弁済期日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2027年3月31日
担保の有無	無担保・無保証

(八) タームローン55 <期間:約9年>

借入先	株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社福岡銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社西日本シティ銀行
借入金額	18,000百万円(予定)
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.60%(注1)(注2)(注3)
借入日	2019年4月8日(予定)
借入方法	2013年11月13日付基本合意書(その後の変更を含む。)に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
利払日	初回を2019年4月30日(但し当日が営業日でない場合は直前の営業日)とし、以降各月末日(但し当日が営業日でない場合は直前の営業日)及び元本弁済期日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2028年3月31日
担保の有無	無担保・無保証

(二) タームローン56 <期間:約1年>

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,000百万円(予定)
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.275%(注1)(注2)
借入日	2019年4月8日(予定)
借入方法	2013年11月13日付基本合意書(その後の変更を含む。)に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
利払日	初回を2019年4月30日(但し当日が営業日でない場合は直前の営業日)とし、以降各月末日(但し当日が営業日でない場合は直前の営業日)及び元本弁済期日
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2020年3月31日
担保の有無	無担保・無保証

(注1) 初回の利息計算期間に係る基準金利は未定です。

(注2) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORとなります。なお、全銀協1ヶ月日本円TIBORにつきましては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/rate/> でご確認ください。

(注3) タームローン54及び55につきましては、金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を行う予定です。

(注4) 上記は本書の日付現在の予定であり、実際の借入金及び借入条件等は、本募集等(本募集等の定義については、後記「3 本投資法人の成長の軌跡及び本募集の効果」をご参照下さい。)による手取金等を勘案した上、借入実行の時点までに変更されることがあります。

(注5) 本借入れに関し金融機関が発行した検討結果通知書の記載に基づいて記載していますが、実際上記の内容で本借入れが行われることが保証されているものではありません。

サステナビリティへの取組み

本投資法人は、ESGへの配慮を踏まえた不動産投資運用を実践していくことが、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力さをさらに高める上で重要であると認識しています。また、本投資法人は、投資主、ホテル利用者（ゲスト）、賃借人、オペレーター、PM会社等をはじめとする取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の役職員等のステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要だと考えています。

本投資法人は本資産運用会社とともに、こうした考えを実践するため、社会・環境と共生・共存する長期的な成長を目指し、取り組むべき重要課題とその取組方針について「サステナビリティに関する方針」を規定し、以下のようなサステナビリティへの取組みを具体的に推進しています。

<サステナビリティに関する方針>

サステナビリティに関する方針

- | | | |
|---------------------------|-----------------------|------------|
| ■ ポートフォリオの環境パフォーマンスの把握と向上 | ■ バリューチェーンにおけるESGの推進 | ■ 役職員への取組み |
| ■ 透明性の向上とステークホルダーエンゲージメント | ■ 快適で健康的、安心・安全なホテルの推進 | |
| ■ 地域コミュニティへの配慮と貢献 | ■ 企業市民としてのコンプライアンス | |

）BELS認証及びGRESBリアルエステイト評価

本投資法人は、保有する物件において当該方針に基づき、環境負荷の軽減に関する取組みを進めており、2018年2月にはホテル日航アリビラ及びメルキュールホテル沖縄那覇の2物件において、J-REIT保有のホテル物件として初めて（注1）BELS（注2）（建築物省エネルギー性能表示制度）認証を取得しました。また、同年9月には、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、ホテル特化型J-REITとして初めて（注1）GRESBリアルエステイト評価（注3）において最高位の「Green Star」評価を取得し、また、「GRESBレーティング」（最上位「5-star」）において「4-star」の評価を取得しました。なお、本投資法人の総合スコアは、ホテルセクター14社中3位であり、高い評価を得ることができたと考えています。また、ESGに関する情報開示について5段階で評価される「GRESB開示評価」においても、最上位の「A」を取得しました。



ホテル日航アリビラ



この建築物のエネルギー消費量 13%削減
2018年10月10日付 国土交通省公表データに基づく



メルキュールホテル沖縄那覇



この建築物のエネルギー消費量 34%削減
2018年10月10日付 国土交通省公表データに基づく



（注1）本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

（注2）BELS（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）とは、国土交通省が定める建築物の省エネルギー性能評価表示制度です。

（注3）GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

）グリーンリース（注1）条項、省エネルギー化の推進及び環境配慮の評価に基づく資金調達の実施

本投資法人は、HMJ12ホテルとの賃貸借契約においてグリーンリース条項を規定し、HMJと協働した環境保全・省エネルギーに向けた対応への取組みを推進しています。また、アクティブインターシティ広島やオリエンタルホテル広島をはじめとする保有資産について、消費エネルギー分析に基づく設備管理のオペレーションの最適化及び照明機器のLED化等による消費エネルギーの削減による省エネルギー化にも取り組んでいるほか、SMB C環境配慮評価融資（注2）における「A」評価の取得及び当該環境配慮の評価に基づく資金調達の実施等、様々なサステナビリティへの取組みを推進しています。

（注1）グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネルギー等の環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書等によって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することをいいます。以下同じです。

（注2）SMB C環境配慮評価融資とは、融資の実行、条件の設定に当たって株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の環境配慮評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。

< 省エネルギー化の推進 >



アクティブインターシティ広島 アトリウムのLED化(2018年1月)



オリエンタルホテル広島 宴会場のLED化(2017年12月、2018年5月)

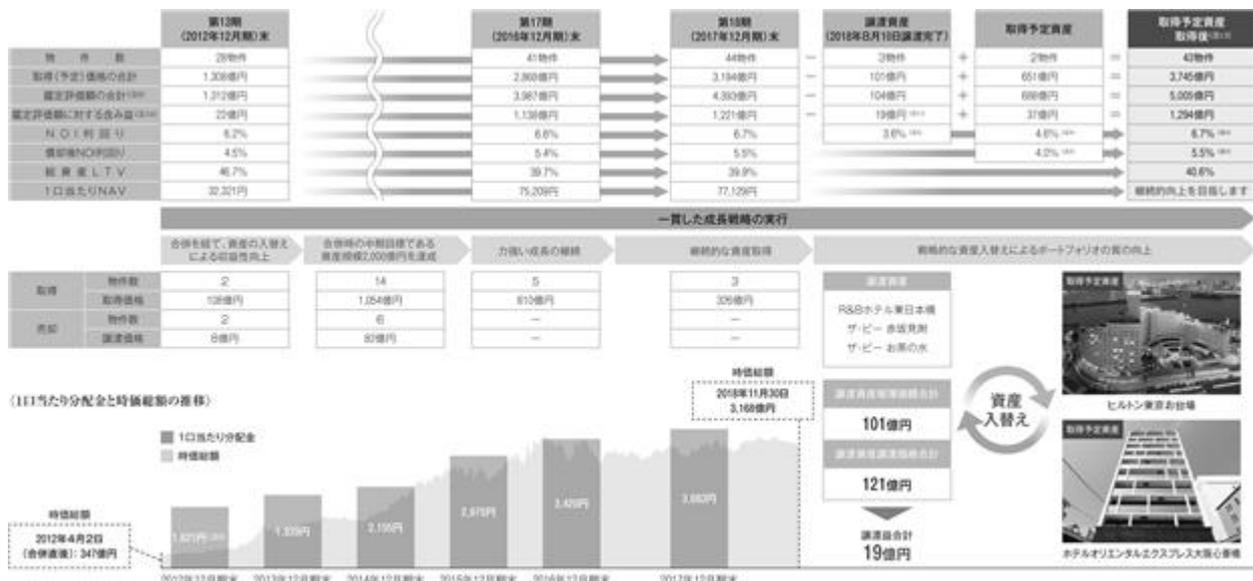
3 本投資法人の成長の軌跡及び本募集の効果

本募集等(本募集及び本第三者割当を併せて、以下「本募集等」といいます。)及び本借入れにおける取得予定資産取得後、本投資法人が保有する物件数は、再スタート当初(注1)の28物件から43物件に増加する予定です。また、本投資法人の資産規模(取得(予定)価格ベース)(注2)は、再スタート当初の1,222億円から取得予定資産の取得前である2018年12月31日現在で約2.5倍である3,093億円へと拡大しており、さらに、取得予定資産取得後には3,745億円となる見込みです。本投資法人は、今後も継続して外部成長の実現を目指します。

また、本投資法人は、高い競争力を有する物件を継続的に取得することにより、規模の拡大のみならず、戦略的投資対象地域を中心とした地域分散やオペレーターの分散、インターナショナル・ブランドの拡充等に取り組み、同時に不動産市況、物件の所在するエリア及び物件の個別の中長期的な安定性と成長性を見極めた戦略的な物件の売却を合わせ、ポートフォリオの質の向上を図ってきました。その結果、本投資法人が実行するアクティブ・アセットマネジメント戦略を通じた保有物件の内部成長の成果と合わせ、取得価格ベースのNOI利回り(注3)は再スタート直後の2012年12月期の6.2%から2017年12月期で6.7%へと向上し、償却後NOI利回り(注3)は、4.5%から5.5%へと向上しました。また、1口当たりNAV(注4)は、32,321円から77,129円へと増加する一方、総資産LTV(注5)は、46.7%から39.9%へと低下しました。鑑定評価額に対する含み益は2017年12月期末時点で1,221億円となり、鑑定LTV(注6)は2017年12月期末時点で32.0%となっています。このように、本投資法人は、ポートフォリオの質の向上に資する取組みを継続しています。

こうした一連の成長戦略の実行が評価され、本投資法人の時価総額(注7)は316,856百万円と再スタート当初の33社中29位から2018年11月30日現在で61社中15位へとJ-REIT上位を占める位置まで成長しました。

< 本投資法人の成長の軌跡及び本募集の効果 >



(注1) 再スタート当初とは、合併効力発生日である2012年4月1日時点です。

(注2) 取得(予定)価格の合計には、信託受益権等売買契約書に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)を合計して算出した数値を記載しています。なお、当該算出にあたっては、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産については取得予定価格をそれぞれ用いています。

(注3) 各時点のNOI利回り及び償却後NOI利回りは以下の前提により算出しています。

$$\begin{aligned} \text{NOI} &= \text{不動産運用収益} (*) - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除去損} + \text{資産除去債務費用} \\ \text{NOI利回り} &= \text{NOI} \div \text{取得(予定)価格} \\ \text{償却後NOI} &= \text{不動産運用収益} (*) - \text{不動産運用費用} \\ \text{償却後NOI利回り} &= \text{償却後NOI} \div \text{取得(予定)価格} \\ (*) & \text{不動産運用収益は営業収益から不動産等売却益を控除した金額です。} \end{aligned}$$

なお、各時点のNOI及び償却後NOIの算出の前提条件は以下のとおりです。

第13期(2012年12月期)末

(第13期(2012年12月期)は、決算期変更により2012年4月1日から2012年12月31日までの9ヶ月間の変則決算となっております。以下同じです。)

第13期(2012年12月期)末のHMJ5ホテルのNOIについては、固定賃料は、第13期(2012年12月期)の実績値を年換算して算出し、変動賃料は、HMJ5ホテルにおける2012年1月1日から2012年12月31日までのGOP実績値5,645百万円を基に算出した数値1,869百万円を用い、その他費用項目等は、第13期(2012年12月期)のその他費用項目等の実績値を年換算して算出し、また償却後NOIについては、HMJ5ホテルの第13期(2012年12月期)の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を年換算して算出しています。HMJ5ホテル以外の保有物件(第13期に譲渡済みの資産であるホテルリソル札幌南二条及びミレニアホテル松山(以下「第13期譲渡済資産」といいます。))を除きます。)に係るNOIについては、第13期(2012年12月期)のNOI実績値を年換算して算出し、また償却後NOIについては、HMJ5ホテル以外の保有物件(第13期譲渡済資産を除きます。))の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を年換算して算出しています。なお、第13期譲渡済資産においては、年間を通じて所有していないことを前提にしています。

第17期(2016年12月期)末

第17期(2016年12月期)末のNOIについては、第17期(2016年12月期)のNOI実績値を用いて算出し、また償却後NOIについては、第17期(2016年12月期)の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を用いて算出しています。

第18期(2017年12月期)末

第18期(2017年12月期)末のNOIについては、第18期(2017年12月期)のNOI実績値を用いて算出し、また償却後NOIについては、第18期(2017年12月期)の減価償却費及び固定資産除却損の実績値を用いて算出しています。

譲渡資産

譲渡資産のNOIについては、第18期(2017年12月期)のNOI実績値を用いて算出し、NOI利回りについては、譲渡価格に対するNOI利回りを記載しています。

取得予定資産

取得予定資産に係る鑑定NOIについては、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書における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)を用いて算出し、鑑定NOI利回りについては、取得予定価格に対するNOI利回りを記載しています。また償却後鑑定NOIの算出には、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した年間の減価償却費を用いています。以下同じです。

取得予定資産取得後

取得予定資産取得後のNOI及び償却後NOIについては、第18期(2017年12月期)末のNOI及び償却後NOIから第18期(2017年12月期)中に取得したヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良(以下「第18期取得物件」といいます。))に係る数値を控除し、第18期取得物件の鑑定NOI及び償却後鑑定NOIを加え、更に第19期(2018年12月期)に譲渡済みの資産であるR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水(以下「第19期譲渡済資産」といいます。))に係る数値を控除し、取得予定資産に係るNOI及び償却後NOIを加えた数値を用いています。なお、第18期取得物件の鑑定NOI及び償却後鑑定NOIは、2018年6月末を価格時点として作成された不動産鑑定評価書における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、また償却後NOIの算出には、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が取得時に試算した年間の減価償却費を用いています。

(注4) NAVとはNet Asset Valueの略称であり、「1口当たりNAV」とは、本投資法人の各決算期に係る貸借対照表記載の純資産額から分配金総額を控除した額に、当該決算期末現在のポートフォリオ全体の含み損益を加算又は減算し、当該決算期末現在の発行済投資口の総口数で除した金額を指しており、会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

(注5) 総資産LTVは以下の前提により算出しています。以下同じです。

総資産LTV = 有利子負債の総額(*) ÷ 総資産額(**) × 100

(*) 有利子負債の総額

取得予定資産取得後: 2018年11月30日時点の有利子負債額136,671百万円 + 本募集等において調達を予定している有利子負債見込額30,000百万円 + 2019年4月及び7月に調達を予定している有利子負債額2,400百万円。以下同じです。

(**) 総資産額

取得予定資産取得後: 第18期(2017年12月期)末時点の総資産額 - 第18期(2017年12月期)末時点以降2018年11月30日現在までの有利子負債純減額3,728百万円 - 第18期(2017年12月期)末時点以降2018年11月30日現在までの敷金・保証金減少額55百万円 + 第19期譲渡済資産の譲渡益1,934百万円 + 本募集による手取金上限見込額33,107百万円 + 本第三者割当による手取金上限見込額273百万円 + 本募集等において調達を予定している有利子負債見込額30,000百万円 + 2019年4月及び7月に調達を予定している有利子負債額2,400百万円。

上記本募集による手取金上限見込額は、本募集による発行価額の総額として33,107百万円、上記本第三者割当による手取金上限見込額は、本第三者割当による発行価額の総額として273百万円を見込んでいます。なお、当該見込額は、2018年12月7日現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり73,935円と仮定して算出したものです。また、本募集等のうち、海外募集については、海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利が全て行使されることを前提としており、また、本第三者割当については、本第三者割当による新投資口発行の全部についてSMBC日興証券株式会社により払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集等における実際の発行価額が上記仮定よりも低額となった場合、海外募集における海外引受会社に付与する追加的に発行する本投資口を買い取る権利の全部若しくは一部が行使されないこととなった場合又は本第三者割当による新投資口発行の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、本募集等による手取金は上記金額よりも減少することとなり、実際の取得予定資産取得後の総資産LTVは上記の数値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額が上記仮定よりも高額となった場合には、本募集等による手取金は上記金額よりも増加する可能性があり、その場合、実際の取得予定資産取得後の総資産LTVは上記の数値よりも低くなります。

(注6) 鑑定LTVは以下の前提により算出しています。以下同じです。

鑑定LTV = 有利子負債の総額 ÷ 鑑定評価額 × 100

(注7) 時価総額とは、各時点の東京証券取引所における投資口価格(終値)に各時点の発行済投資口の総口数を乗じた金額を指します。以下同じです。

(注8) 第13期(2012年12月期)末における1口当たり分配金1,427円を年換算した1口当たり分配金は1,621円となります。年換算を算出するにあたってのNOIについては、前記(注3)をご参照下さい。NOIより下に計上されている販売費及び一般管理費、営業外収益、営業外費用については、第13期(2012年12月期)の実績値を負ののれんの発生益(18,578百万円)がないことを前提に年換算して算出しています。また、第13期譲渡済資産においては、年間を通じて所有していないことを前提としています。

(注9) 各期末現在の鑑定評価額の合計は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、該当期末現在を価格時点とする鑑定評価額を用いて算出しています。取得予定資産取得後の鑑定評価額の合計については、第19期中間期(2018年6月)末時点において保有していた物件(第19期譲渡済資産を除きます。))に係る2018年6

月30日を価格時点とする鑑定評価額の合計に取得予定資産の鑑定評価額を加えて算出した数値を記載しています。なお、取得予定資産であるヒルトン東京お台場は、2018年10月1日を価格時点として一般財団法人日本不動産研究所が作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、2018年10月1日を価格時点として大和不動産鑑定株式会社作成した不動産鑑定評価書に基づく鑑定評価額を、それぞれ用いています。

- (注10) 各期末現在における含み損益は、各期末に保有する資産に係る期末鑑定評価額から各期末現在の帳簿価格を控除した金額を記載しています。取得予定資産取得後における含み損益は、第19期中間期（2018年6月）末における含み損益から第19期譲渡済資産に係る含み損益を控除した金額と、取得予定資産の含み損益の合計を記載しています。なお、取得予定資産の含み損益は鑑定評価額から取得予定価格を控除した金額としています。
- (注11) 譲渡益を記載しています。
- (注12) 百万円未満の数値は切り捨てて表示しています。
- (注13) 取得予定資産取得後の各数値は、一定の仮定の下、本書の日付現在の取得済資産に係る各数値と取得予定資産に係る各数値をそれぞれ単純に合算する等の方法により計算したものであり、取得予定資産取得後の実際の各数値と一致するとは限りません。以下同じです。

< 本募集の意義と目的 >

9度目の公募増資となる本募集の意義と目的は、以下に記載のとおり、質の高い大型物件の取得及び成長サイクルの更なる推進の2点です。

質の高い大型物件の取得

本募集等及び本借入れにおける取得予定資産は、「ヒルトン東京お台場」及び「ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋」です。

ヒルトン東京お台場は、取得予定価格ベースでJ-REIT最大（注）のホテル物件であり、トロフィーアセットとなる大型物件です。ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、既保有ホテルで豊富な運用実績をもつ大阪ミナミエリアに立地する新築（2018年1月築）物件です。いずれも安定した宿泊需要と今後の着実な成長が期待できるエリアに所在する質の高い物件であると本投資法人は考えています。

（注）2018年11月30日現在における取得（予定）価格を基準としたものです。以下同じです。

）希少性の高い都心の大型フルサービスホテルを含む、今後の成長性が見込める質の高い物件の取得

ヒルトン東京お台場は、本投資法人初となる、東京都港区に立地する希少性の高い都心の4つ星の大型フルサービスホテルです（注）。東京の玄関口であるJR東京駅や東京国際空港（以下「羽田空港」といいます。）からのアクセスが良好で、東京有数の観光地である銀座へも至近の場所に立地し、浅草や渋谷等、その他の著名な観光地へも良好なアクセスを有する、インターナショナル・ブランドである「ヒルトン」を冠した充実した付帯設備を備えたホテルです。多数のレジャー・商業施設や国内有数の国際会議場である東京ビッグサイト等が周辺に所在するため、レジャー・ビジネス両面での旺盛な需要が期待できます。一方で東京中心部においてヒルトン東京お台場と同水準のフルサービスホテルの供給は今後も限定的と考えられることから、前記の旺盛な需要を今後とも取り込んでいくことが可能であると本投資法人は考えています。本ホテルの2017年の客室稼働率は95.1%と高い水準であり、レジャー・ビジネス双方の需要を取り込むことができると本投資法人は考えています。また、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの会場にも近く、近隣に位置する東京ビッグサイトが国際放送メディアセンター及びメインプレスセンターとして使用される予定であるため、オリンピック・パラリンピックの観戦を目的とした国内外の来訪者等によるホテル需要の取込みが期待できるだけでなく、東京オリンピック・パラリンピック開催期間中における本ホテルの露出による知名度の向上や、大会後のお台場エリアの発展によるアップサイド・ポテンシャルも期待できると本投資法人は考えています。

ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、関西有数の観光地である大阪ミナミエリアに位置する好立地であり、2018年4月開業と築年数が浅い物件を相対取引により魅力的な利回りで取得するものです。また、開発当初からHMJグループがオペレーターとしてプランニングに参画しており、ホテルの設計段階からHMJグループの運営ノウハウが活かされています。インバウンド需要の取込みに有利な全室2名以上での宿泊が可能な客室構成とし、インバウンドを中心とするレジャー需要の増加によるアップサイドの享受が期待できるホテルです。

（注）4つ星はFive Star Allianceによる評価です。日本国内の4つ星・5つ星ホテルの希少性については、後記「4 宿泊マーケット（1）国内宿泊マーケットの需給状況 宿泊マーケットの需給環境」をご参照下さい。

）HMJと連携したスキームによる物件取得

本募集等及び本借入れにおける取得予定資産は、厳しい取得環境の中で、本投資法人の特徴の一つであるHMJのプラットフォームを活用し物件を取得した好事例であると、本投資法人は考えています。

ヒルトン東京お台場の取得は、HMJと連携したスキームにより取得するものであり、取得予定資産の取得に際しては、HMJによるホテル運営会社の承継を予定しています。また、取得後速やかにヒルトンとの契約を変更し、本ホテルの運営をHMJが直接担うことを予定しており、本投資法人と共にアクティブ・アセットマネジメント戦略を推進する予定です。

取得予定資産取得後、本ホテルがポートフォリオに占める割合が大きくなることから、取得後当面の間は固定賃料により安定性を担保し、東京オリンピック・パラリンピック効果のアップサイドを変動賃料で享受しうる賃料形態としています。具体的には、賃料形態は、賃貸借契約締結時から2021年12月まで固定賃料の割合を大きく設定することで安定性を担保したうえで一部変動賃料を設定します。HMJによるホテルの運営が安定すると本投資法人が考える2022年1月からは他のHMJグループ運営ホテルと同程度の割合となる固定賃料プラス変動賃料に切り替え、変動賃料の割合を高めることでよりアップサイドを追求しやすい形態を採用しています。本資産運用会社とHMJのスポンサーは同一グループ（SC CAPITAL PARTNERSグループ。前記「1 本投資法人の仕組み（1）本投資法人の仕組み」の（注）をご参照下さい。）に所属するところ、そのようなHMJと連携することにより、このような柔軟な賃料形態を採用できることは、本投資法人の大きな優位性の一つであると本投資法人は考えています。

ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、大阪ミナミエリアでの3物件目となる取得物件であり、既存保有2物件（なんばオリエンタルホテル及びホリデイ・イン大阪難波）の運営とのシナジー効果の創出が期待できます。また、本ホテルは、HMJグループが開発当初から積極的に関与して開発されたものであり、HMJの当該エリアにおける運用の知見を活かしたホテルとなっています。ハード面では、このエリアでは少ないツインルームを主体に全室2名以上宿泊可能な客室構成とすることにより、今後の成長が期待できるインバウンド需要の取込みに優位なつくりとなっています。取得後は、HMJの運営ノウハウをフルに活用しつつ、既存保有2物件とあわせて、相互送客、ダブルブッキングへの対策によるトップライン（売上高）のアップサイドを享受することや、人材配置の適正化、バックオフィスの統合によるコストの抑制等によるホテル運営の効率化を図り、シナジー効果を創出することを目指します。

成長サイクルの更なる推進

本投資法人は、一貫した成長戦略に基づいた継続的な物件取得による資産規模の拡大及び戦略的な資産の入替えによるポートフォリオの質の向上（外部成長）を図るとともに、ホテルの特性に応じた賃料スキームの変更やリブランド及びホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的CAPEXの実施等のアクティブ・アセットマネジメント戦略の実行を通じて、ポートフォリオの収益力向上（内部成長）を図ります。その成果として、資金調達コストの低減をはじめとした資金調達力を強化（財務戦略）し、これらの取組みを更なる「物件取得力」の強化に繋げていくという成長サイクルを推進することにより、1口当たり分配金の更なる上昇を実現することを目指します。資産の入替えについては、2018年8月に、東京に立地するリミテッドサービスホテルであるR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水の3物件をいずれも帳簿価額及び鑑定評価額を上回る価格で売却し、19.3億円の譲渡益を得ており、譲渡代金の一部を取得予定資産の取得資金の一部に充当することを予定しています。今回の資産の入替えは主に東京でのグレードの向上によるポートフォリオの質の向上を意図したものです。今後も、ポートフォリオにおける位置付け（タイプ・エリア等）、中長期の競争力、アップサイド、安定性等を総合的に勘案した戦略的な資産の入替えにより、ポートフォリオ全体の成長性・利回りの向上を図りつつ、タイプ・エリア等分散の効いたポートフォリオの構築を目指します。

取得予定資産取得後における保有資産のブランド比率については、今回のヒルトン東京お台場の取得により、取得(予定)価格ベースではインターナショナル・ブランドが全体の55%となる予定です。

また、本募集等及び本借入れにおける取得予定資産の取得に際しては、ホテルの特徴や運営の特性等を勘案し、HMJのプラットフォームを活用した外部成長を実現し、取得後においてはHMJとともに、ホテル業績の向上に向けたアクティブ・アセットマネジメント戦略の実行による内部成長を目指します。なお、取得予定資産取得後のポートフォリオにおいては、HMJグループが運営するホテルが、取得(予定)価格ベースで全体の62%を占めることとなります。

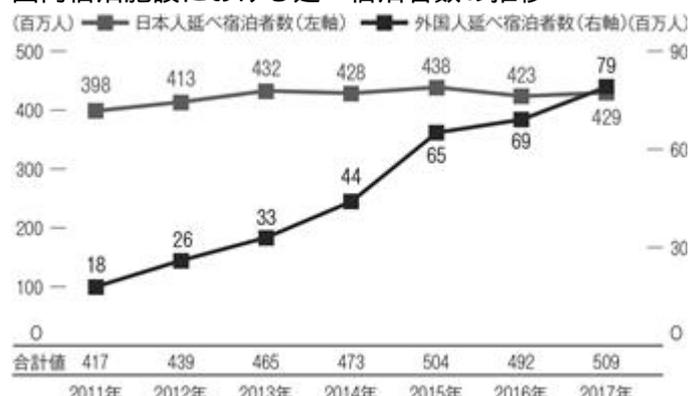
さらに、本投資法人は、本募集前の6期連続8度の公募増資によって、エクイティ市場での認知度を高めるとともに、ポートフォリオの質の向上に伴い本投資法人の財務基盤を強化することでデット市場での信用力を高めてきました。その結果、有利子負債の平均借入残存年数の長期化と固定金利比率の引上げを図りながら、有利子負債コストの低下を実現させることができました。本投資法人は、9度目の公募増資となる本募集を通じて、更なる資産規模の拡大及びポートフォリオの質の向上等による財務基盤の強化及びエクイティ、デットの両面での資金調達力の一層の強化を目指し、成長サイクルを推進します。さらに、本募集は、国内一般募集と同時に海外募集を行う連続3度目のグローバル・オフリングであり、かかるグローバル・オフリングの実施により、投資家層の更なる拡大を目指します。

4 宿泊マーケット

(1) 国内宿泊マーケットの需給状況

観光庁公表の「宿泊旅行統計調査」によると、2017年の国内宿泊施設における延べ宿泊者数は50,960万人と調査開始以来最高となる高い数値を記録しています。その約84%（約42,991万人）を占める日本人の延べ宿泊者数も過去数年にわたり安定的に推移しており、前年比1.6%増となっています。このような日本人の底堅い宿泊需要に加えて、外国人延べ宿泊者数は約7,969万人と、前年比14.8%増、2011年からの年平均増加率は27.7%増と大幅に伸びており、国内外合わせた宿泊需要を牽引しています。このように、ホテルの宿泊需要の約84%を占める日本人の需要が堅調に推移しているところに、インバウンドの需要が増加していることが、ホテル宿泊マーケットの背景にあります。今後も概してこの傾向が続いていくものと本投資法人は考えています。

< 国内宿泊施設における延べ宿泊者数の推移 >



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査（2018年7月31日付）」

（注1）百万人未満を切り捨てています。

（注2）合計値は、日本人延べ宿泊者数と外国人延べ宿泊者数を合計した数値です。

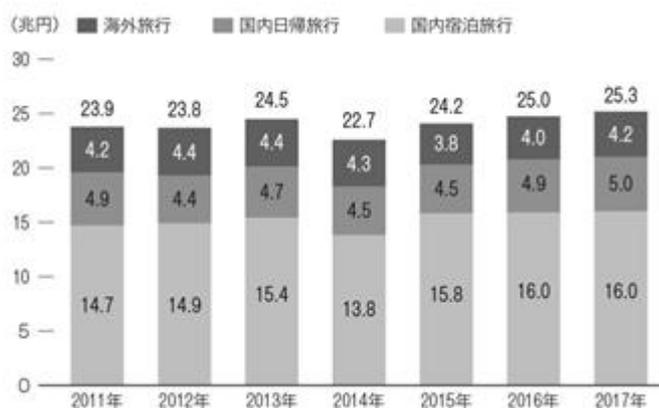
日本人のレジャー需要

観光庁が2018年4月27日に公表した「旅行・観光消費動向調査」によれば、2017年の日本人の国内旅行消費額は、約21.1兆円と対前年比0.8%増となっています。中でも国内宿泊旅行は安定的に推移しており、対前年比0.3%増の約16.0兆円です。

また、2018年8月に内閣府が行った「国民生活に関する世論調査」によると、「自由時間が増えた場合にしたいこと」として、「旅行」が48.0%と最も高くなっています。昨今の長時間労働の抑制が課題の1つとされている「働き方改革」や、年次有給休暇の取得促進による休暇の長期化及び休暇取得の分散化を内容とする、「休み方改革」により、自由時間の増加が推進された場合、さらなる国内旅行需要の増加も期待されます。加えて、耐久消費財等の購入といった物質的豊かさを追求するいわゆる「モノ消費」から、サービスや体験を通じて余暇をいかに楽しむかという、いわゆる「コト消費」への嗜好の変化等が引き続き日本人のレジャー需要にとって追い風になるものと本投資法人は考えています。

さらに、上記「旅行・観光消費動向調査」によれば、2017年の観光・レクリエーションに係る国内旅行において、60代以上の延べ泊数が全世代の延べ泊数合計に占める割合は約32%、60代以上の旅行消費額が全世代の旅行消費額合計に占める割合は約35%となっています。旅行に費やす時間とお金を持ったシニア層の存在が、底堅く推移する日本人のレジャー需要の一つの要因となっていると考えられます。

< 日本人の旅行消費額の推移 >



出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査（2018年4月27日付）」

インバウンドのレジャー需要

) インバウンド数の推移

日本政府観光局（以下「JNTO」といいます。）によると、ビジット・ジャパン・キャンペーンが開始された2003年に約521万人であったインバウンド数は、2013年に史上初めて1,000万人を超えました。2014年には前年比29.4%増となる1,341万人に達し、2015年には前年比47.1%増となる1,973万人と過去最高を記録し、政府が2020年の達成目標としていた2,000万人に迫るまでに増加しました。これを受けて、政府は、2016年3月に開催された「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」において、インバウンド数を2020年までに4,000万人、2030年までに6,000万人にする新たな目標を策定しました。その後も、2017年のインバウンド数は2,869万人と、最高記録を更新しており、2017年のインバウンド数の前年比増加率は19.3%と依然として高い水準です。その中でも中国からのインバウンド数は、JNTOによれば、2017年において前年比成長率15.4%となる735万人に達し、アジア全体で見ると全体の85%を超える2,471万人余りが日本を訪れ、その前年比成長率は21.0%でした。他方、北米及び欧州からのインバウンド数の前年比成長率はそれぞれ11.9%及び7.3%となっており、前年と比べると緩やかですが成長は続いています。このように、2017年は、ここ数年同様全地域からのインバウンド数が平均的に成長した年であったといえます。

また、JNTOが公表する「世界各国、地域への外国人訪問ランキング」によると、2017年の世界各国のインバウンド数において、日本は世界で12位、アジアで4位となっていますが、政府による観光立国推進政策、日本の観光資源、インバウンド数に対する人口比、今後のアジアの経済成長等を考慮すれば、その順位はまだ低い位置にあり、今後もインバウンド数が持続的に増加していく可能性が高いと本投資法人は考えています。

なお、2018年は、例年になく自然災害が多く発生した影響があったものの、1月から10月までのインバウンド数は累計で2,610万人となり、前年同期比増加率は9.7%となっています。

インバウンド数の増加は、インバウンドの消費額増加等を通じ国内景気の下支えに一定の効果をもたらしており、また、政府が引き続き観光立国推進に向け取り組んでいく強いコミットメントを示していることから、インバウンド数増加に向けた更なる政策が期待できると本投資法人は考えています。

< インバウンド数の推移 >



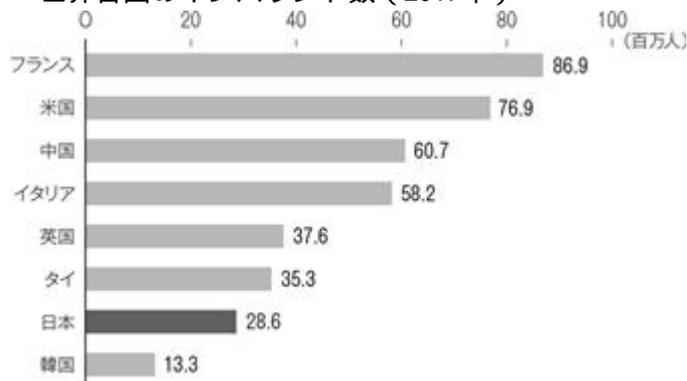
) 外国人延べ宿泊者数の推移

観光庁が2018年11月30日に公表した「宿泊旅行統計調査」によると、2017年の外国人延べ宿泊者数は前年比14.8%増の約7,969万人と引き続き増加しています。かかる外国人延べ宿泊者数の増加を牽引しているのは、インバウンド数の89%を占めるレジャー目的の観光客です。

こうしたレジャー目的の旅行の増加は、世界的に見られる傾向です。国連世界観光機関（以下「UNWTO」といいます。）公表の「World Tourism Barometer and Statistical Annex, October 2018」によると、全世界の2018年1月から6月の国際観光客到着数は前年同期比6%増となっています。また、UNWTO公表の「Tourism Highlights 2018 Edition」によると、全世界における国際観光客到着数は、2017年に前年比86百万人、7.0%増の1,326百万人に達し、2010年から2020年にかけての年平均予想増加率である3.8%を超える水準で増加しており、世界的な経済成長を背景とした旅行需要の伸びによるものと推測されています。その中でも日本を含むアジア・太平洋地域の2017年における国際観光客到着数の推計値は、全世界の国際観光客到着数の24%を占める323百万人に達しており、中国、韓国、オーストラリアといった域内の需要を背景に前年比6%増と堅調な伸びを示しています。中でも日本は6年連続で前年比10%を超える成長を示しており、アジア・太平洋地域の中で最も大きな比率を占める北東アジア地域の成長を牽引しているといえます。また、日本における国際観光客消費額は2017年に340億ドルを記録し、全世界で10番目に高い金額を記録しました。これは日本のインバウンド数の増加のみならず、所得水準の向上が顕著なアジア地域に属する日本の地理的な優位性が発揮されたものと考えられます。

このように、レジャー目的の旅行の増加は世界的な流れであり、レジャー需要に牽引されるインバウンド数の増加は、デスティネーション（旅行目的地）としての日本の魅力に支えられたものであり、以下の構造的変化によりもたらされるものと本投資法人は考えています。まず、ビザの免除・発給要件の緩和に代表される観光立国推進政策の実施、国際線の発着（可能）枠増加や東京オリンピック・パラリンピックに向けた観光インフラの更なる整備等政府による政策が挙げられます。さらに、経済成長が続く中国をはじめとしたアジア地域の中間所得層と富裕層を中心として海外旅行ニーズが拡大しているなか、ICT（情報通信技術）の進歩により日本での旅行を楽しむための言葉の障害が小さくなり、また、SNS等を通じて日本の魅力がインバウンド旅行者から直接世界に発信されるようになったことも日本が旅行地として選好される大きな要因であると本投資法人は考えています。インバウンド数の増加は、新たな宿泊需要を創出し、ホテルの稼働率やADRの上昇を通じて、今後もホテルの業績向上に寄与していくものと考えています。以上を踏まえ、本投資法人は、底堅い国内需要に支えられながら、政府の取組み及びインバウンドの伸びに牽引される形で、宿泊需要が今後も堅調に推移すると考えています。

< 世界各国のインバウンド数（2017年） >



出所：UNWTO「Tourism Highlights 2018 Edition」

（注）2017年の各国インバウンド数は推計値です。

宿泊マーケットの需給環境

厚生労働省の「衛生行政報告例」による全国のホテル・旅館施設数、客室数の推移を見ると、2014年度から2017年度までほぼ横ばいで推移しています。但し、2016年以降、好調なホテル宿泊需要を狙ったホテルの新規供給や住宅（戸建住宅、共同住宅等）の全部又は一部を宿泊サービスに利用する「民泊」の影響等もあり、一部の地域ではRevPAR成長への影響が見られました。これらの新規供給は、いわゆる「ビジネスホテル」と競合する宿泊単価の低い施設が多く、特にグレード（価格帯）が比較的低いホテルへの影響が顕著に見られます。なお、民泊については、2018年6月に住宅宿泊事業法が施行されたことによりいわゆる違法民泊が規制され、また、事業者の届出件数は低調に推移しているものの、今後については注視する必要があると本投資法人は考えています。また、不動産総合サービス会社であるシービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）の「2020年のホテルマーケット展望 - 注目を集めるホテル開発トレンドと需要動向」によると今後の新規供給客室数について、2020年末までに開業が予定されている主要8都市（東京、大阪、名古屋、札幌、福岡、仙台、広島、京都）のホテル客室数は合計8万室が見込まれています。2020年のインバウンド数4,000万人という政府目標が達成されることを前提に各都市で必要となる客室数を推計した結果、東京は2017年から2020年新規供給客室数を踏まえてもなお客室数が不足する見通しとされています。大阪及び京都については必要とされる客室数よりも供給数が上回る見込みですが、そのような状況が直ちに稼働率の低下に繋がる訳ではなく、現状の割高な宿泊料金や選択肢が少ないことを理由として潜在化又は他都市に流出していた需要が供給により回帰する可能性もあり、また、新規供給客室数の多くは「ビジネスホテル」であることから、新規供給の影響を強く受けるエリア及びグレードのホテルにおいては、当面需給が緩む可能性もあるとされています。

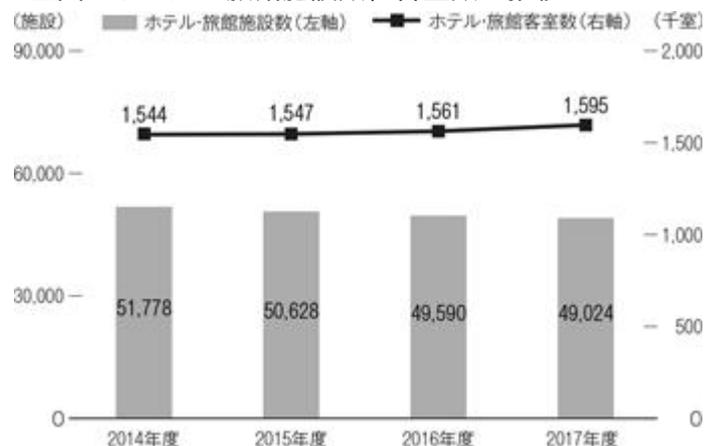
また、日本のホテルマーケットの特徴として価格がミドルクラス以下のホテルが多く、ハイクラスのホテルが少ないことが挙げられます。例えば、2018年11月30日時点のFive Star Allianceデータによると、4つ星及び5つ星ホテルの国別立地数は世界トップの米国が1,203軒あるのに対し日本は48軒と少なく、都市別に見てもニューヨークやロンドンがそれぞれ115軒、113軒であるのに対して東京は28軒に過ぎません。このことから、日本においては4つ星及び5つ星のホテルの希少性が高く、ミドルクラス以下のホテルとは異なる競合状況にあると本投資法人は考えています。

さらに、みずほ総合研究所株式会社のレポート「タイプ別、市区町村別にみたホテル客室不足の試算」によれば、2020年に東京、大阪においてはリゾート・シティタイプのホテルが不足する可能性があるとされています。

2018年は9月に台風21号の影響により大阪を中心とする関西地域に、北海道胆振東部地震により北海道に、それぞれ災害が発生し一時的な宿泊需要の減少がみられましたが、インバウンド需要の戻りは早く、また、関西国際空港の早期の復旧や北海道ふっこう割の実施等、観光産業を重視する国の支援等もあり、観光産業の成長に変化はないと本投資法人は考えています。このようにホテルマーケットは、概して堅調ではあるものの、一部のエリア、クラスでは需給の緩みが見られるなか、需要に対して供給が限定的なグレードの高いホテルは引き続き高い成長性が見込まれるなど、

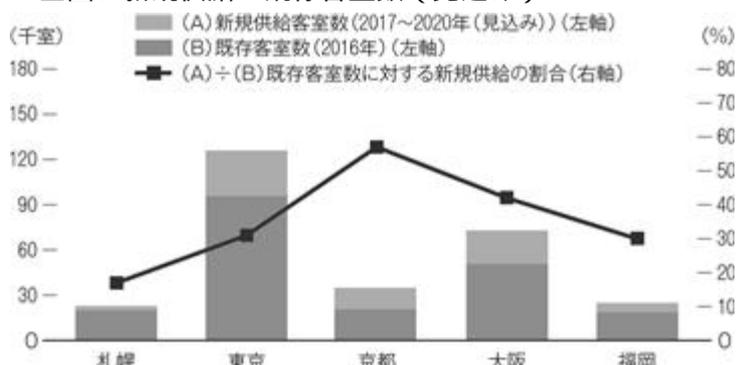
個別ホテルの立地や競争力、また、オペレーターの能力により、他のホテルと差別化ができるか、コストの管理も含めた収益力の向上を図れるかにより、ホテルの業績により一層の差が出てくるものと本投資法人は考えており、ホテル特化型J-REITとしてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を実行しています。

< 全国のホテル・旅館施設数、客室数の推移 >



出所：厚生労働省「衛生行政報告例」

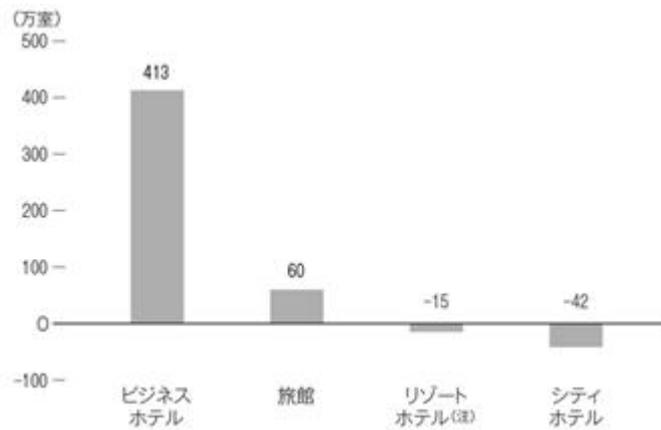
< 全国の新規供給・既存客室数(見込み) >



出所：CBRE「2020年のホテルマーケット展望 - 注目を集めるホテル開発トレンドと需要動向」のデータより、本資産運用会社が作成

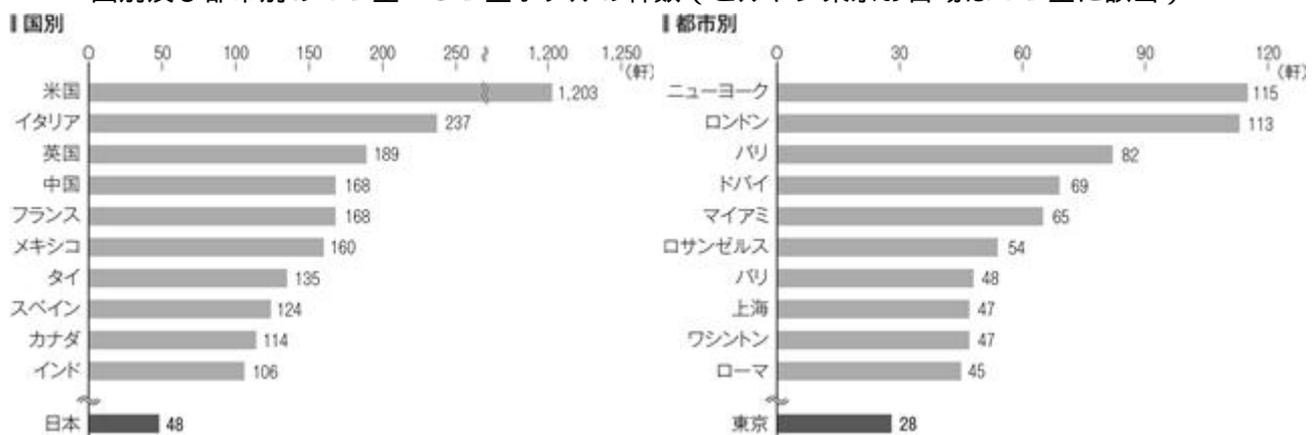
(注) 新規供給客室数のうち、2018年から2020年のものについては、2017年12月時点で開業が予定され、客室数の推計が可能なホテルについてCBREが推計した新規供給客室数が含まれています。当該時点以降の計画の新規策定、中止又は延期等により、実数は大きく変動する可能性があります。また、全てのホテルの新規供給客室数を網羅するものではなく、限定的な情報に基づく推計値です。

< 東京都におけるタイプ別ホテル総客室増減数(2012年から2017年) >



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より、本資産運用会社が作成
 (注) 宿泊旅行統計調査に定めるリゾートホテルを指します。

< 国別及び都市別の4つ星・5つ星ホテルの軒数(ヒルトン東京お台場は4つ星に該当) >



出所：Five Star Alliance掲載のデータより、本資産運用会社が作成
 (注) 2018年11月30日時点

(2) 日本の主要都市別宿泊マーケット

本投資法人の2016年以降2018年1月から9月までの実績を見ると、ADRの上昇を主因としたRevPAR成長を継続しています。主要変動賃料等導入21ホテル全体でのRevPAR成長は2016年から2017年にかけて前年比2.4%増、2017年から2018年9月までで対前年同期比1.6%増と安定した成長を継続しています。地域別にみると、大阪や東京と比較し札幌、福岡といった地方都市の成長率が高くなっています。

2018年は例年に比べて自然災害が多く、観光産業も影響を受けました。特に9月に発生した台風21号による関西国際空港の閉鎖や北海道胆振東部地震は、当該地域を中心として観光産業に大きな被害を与えましたが、その影響は一時的なものであり、インバウンドを含む宿泊需要は概ね災害前の水準に回復しています。これは、宿泊マーケットの底堅さを示すものであると本投資法人は考えています。

地方の成長性が高い事例を挙げると、福岡に立地するホテルセントラーザ博多では本投資法人が取得した2016年1月から12月までのRevPARの平均が9,212円だったのに対し、2018年1月から9月までの平均で11,410円と23.9%上昇しています。また、千葉県成田市に立地する本投資法人の保有物件のうち、ヒルトン成田については2018年1月から9月までのRevPARが前年同期比8.3%増、インターナショナルガーデンホテル成田については同時期のRevPARが前年同期比8.9%増と、力強い成長を示しています。

また、地域のみならずグレードによっても成長に差が出ています。例えば、本投資法人の保有物件であるシェラトングランドホテル広島は広島市内で最もADRが高いラグジュアリーグレードのホテルですが、グレードの高いホテルの需要を取り込みマーケット平均より高い成長を示しています。本投資法人は、成長率にこのような差異が生じる要因の1つは、競合状況の違いにあると考えています。つまり、高価格帯のホテルは、競合するホテル数が相対的に少ないため、ADRの設定が主体的にしやすいことが成長率の高さに繋がっているものと考えられます。グレードの高いホテルの供給は、投資資金の規模や運営の複雑さ等による参入障壁の高さから需要に対して供給が全国的に限定的であり、今後も高い成長性が期待できるセグメントであると本投資法人は考えています。

(3) 政府の取組みに牽引される観光産業の更なる成長可能性

観光立国の実現に関する政府の施策

政府は、観光が極めて重要な成長分野であるとし、観光立国に向けて様々な政策を推進しています。2003年4月には、訪日旅行促進事業(ビジット・ジャパン・キャンペーン)を開始し、2006年12月に観光立国推進基本法の成立により、観光を21世紀における日本の重要な政策の柱として明確に位置付けるとともに、「観光立国」の推進体制を強化するために、以下のような様々な施策を推進してきました。また、2016年3月には、「世界が訪れたくなる日本」を目指し「観光先進国」への新たな国づくりに向けて、内閣総理大臣が議長を務める「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」において、新たに「明日の日本を支える観光ビジョン」を策定し、政府は具体的な目標値を掲げ、観光ビジョンの施策の実行に取り組むこととしています。本投資法人は、こうした政府の取組みが観光産業の成長を大きく後押しするものと考えており、増加が見込まれる将来の国内外のレジャー需要を確実に取り込むべく、当該目的にかなったホテル・アセット等の新規取得を検討し、また、既に保有しているホテルの競争力を高める運営及び管理について、ホテルの賃借人及びオペレーターと協働しています。

< 国を挙げた観光施策の推進 >

2003年 4月	訪日旅行促進事業(ビジット・ジャパン・キャンペーン)開始
2006年 12月	観光立国推進基本法成立
2008年 10月	観光庁設立
2012年 3月	観光立国推進基本計画(閣議決定)
2013年 6月	日本再興戦略-Japan is BACK-(閣議決定)
2016年 3月	明日の日本を支える観光ビジョン(策定)
2018年 7月	特定複合観光施設区域整備法案(IR整備法案)成立

< 明日の日本を支える観光ビジョンの概要 >

	2020年目標	2030年目標
訪日外国人旅行者数	4,000万人	6,000万人
訪日外国人旅行消費額	8兆円	15兆円
地方部での外国人延べ宿泊者数	7,000万人泊	1億3,000万人泊
外国人リピーター数	2,400万人	3,600万人
日本人国内旅行消費額	21兆円	22兆円

出所：観光庁「明日の日本を支える観光ビジョン」

(注) 2016年3月に策定された「明日の日本を支える観光ビジョン」に記載の目標値であり、達成が保証されるものではなく、実際には大きく変動する可能性があります。

観光立国の実現に関する今後の政府の目標

政府は観光立国の実現に関する施策の総合的かつ計画的な推進を図るため、2017年3月28日に、2017年度から2020年度までを計画期間とする新たな「観光立国推進基本計画」を閣議決定しました。新たな観光立国推進基本計画においては、「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」を踏まえ、観光が我が国の成長戦略の柱であり、地方創生への切り札であるという認識の下、拡大する世界の観光需要を取り込み、世界が訪れたいくなる「観光先進国」日本への飛躍を図る、という方向性が示されています。また、「観光立国推進基本計画」においては、以下のとおり、観光立国の実現に向けて新たな目標値が設定されています。

) 国内観光の拡大・充実

我が国の旅行消費額は、日本人の国内旅行による消費額が占める割合が高いことから、地域への経済効果、雇用創出効果をより一層高めるため、日本人の国内旅行を促進することが重要であると政府は考えています。今後、人口減少が予測される中では国内旅行による消費額が縮小していくおそれがあるものの、滞在日数や国内旅行に行く回数を増やしていくことにより、国内旅行消費額の維持及び成長を目指としています。

具体的には、日本人による国内旅行消費額を、2015年の実績値である20.4兆円から2020年には21兆円に伸ばすことを目標としています(注1)。また、そのための参考指標として、国内宿泊観光旅行の年間平均宿泊数を2015年の実績値である2.27泊から2020年には2.5泊に伸ばし、地方部(注2)における日本人延べ宿泊者数及び国内旅行消費額(旅行中支出のみ)を2015年の実績値である2.94億人及び10.6兆円から2020年には3.1億人及び12兆円に伸ばすことを目標としています(注1)。

) 国際観光の拡大・充実

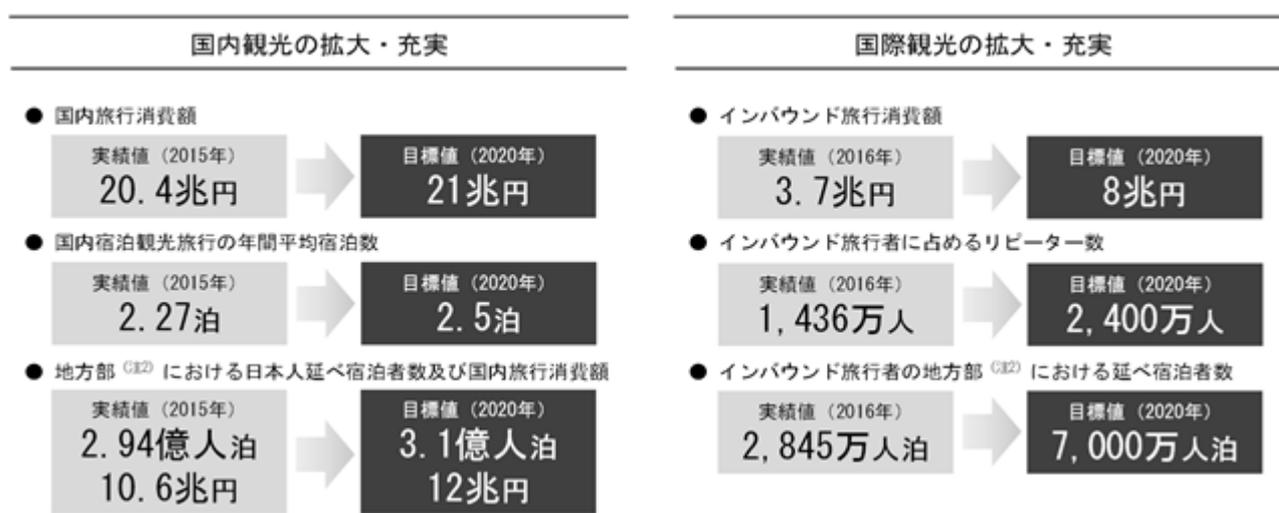
世界の海外旅行市場は今後も成長が予測されており、この成長を我が国の活力とするため、我が国が世界の旅行者から選ばれる旅先となることが重要であると政府は考えています。このような考えのもと、観光先進国という新たなステージへ進むため、政府は、インバウンド数について、2020年までに、2015年の実績値である1,974万人の約2倍である4,000万人を目指としています(注

1)。また、観光が我が国の経済成長へ貢献するためには、インバウンド旅行消費額を増大させ、地域への経済効果を高めることが重要であるとされています。新たな「観光立国推進基本計画」は、インバウンドによる消費を一層拡大させるため、滞在日数を増加させること等により1人当たり単価を20万円台に乗せ、2020年のインバウンド旅行消費額を2015年の実績値である3.5兆円の2倍超である8兆円とすることを目指すとしています(注1)。また、観光庁の「訪日外国人の消費動向 訪日外国人消費動向調査結果及び分析 平成29年 年次報告書」によれば、2017年のインバウンド旅行消費額実績値は4.4兆円です。

そして、インバウンド数を今後も拡大するためには、旅行者に繰り返し日本を訪れてもらうことも必要であり、我が国の観光の魅力を高め、質の向上を図ることにより、インバウンドの満足度を高め、リピーターを増やしていくことが重要であると政府は考えています。2015年時点で、インバウンドのリピーターは全体の6割を占めていますが、リピーターについてもインバウンド数全体の増加に匹敵する伸びを達成するため、2020年のインバウンドに占めるリピーター数を2015年の実績値である1,159万人の約2倍である2,400万人とすることを目指すとしています(注1)。

さらに、政府は、インバウンド旅行消費の効果を全国津々浦々に届け、観光を地方創生につなげていくためには、地方部を訪れるインバウンドを増加させることが重要であると考えています。このような考えのもと、政府は、外国人延べ宿泊者数について、地方部の比率を高め、2020年のインバウンドの地方部における延べ宿泊者数を、2015年の実績値である2,514万人から7,000万人とすることを目指すとしています(注1)。

< 観光立国の実現に関する政府の目標(注1) >



(注1) 目標値は、2017年3月28日に閣議決定された「観光立国推進基本計画」に記載のものであり、実数は大きく変動する可能性があります。

(注2) 「地方部」は三大都市圏(埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、大阪府、兵庫県)以外の地域を指します。

観光立国の実現に向けた政府予算の大幅な拡充

政府は、観光立国の実現に向けて、更なるインバウンド数の増加に向けた予算の大幅な拡充を行っています。観光庁の「観光庁予算」によると、2015年度の観光庁予算(復興枠を除きます。)が99億円であったのに対し、2016年度は前年度比102%増となる200億円となり、2018年度は248億円とさらに増加するなど、観光庁予算は、毎年増加傾向にあります。また、2019年度の観光庁予算の概算要求額については、2017年12月に観光立国推進閣僚会議において閣議決定された「国際観光旅客税(仮称)の用途に関する基本方針等について」に基づき、観光庁に一括計上して予算要求を行うこととされた、国際観光旅客税を充当する施策に関する予算480億円を含む739億円とされていることを考慮すると、観光立国実現に向けた各種施策のための予算は、今後更なる増加も期待されると本投資法人は考えています。

< 観光庁予算の推移 >



出所：観光庁公表資料

(注) 観光庁予算は復興枠を除きます。

2018年度の観光庁予算の用途として、政府は、訪日プロモーションの抜本改革と観光産業の基幹産業化に107億円を計上しています。主な施策としては、「明日の日本を支える観光ビジョン構想会議」で示された、2020年にインバウンド数を4,000万人、インバウンド旅行消費額を8兆円とする目標の達成のため、インバウンド数全体の84%を占めるアジアのみならず、海外旅行市場の大きさに対してインバウンド数が十分に大きいとはいえない欧米豪をはじめ、インバウンドの成長が見込まれる全世界の市場からの誘客を実現していくことが必要であることから、訪日グローバルキャンペーンの本格実施、国別戦略に基づく市場別プロモーション等の徹底などを挙げています。

また、政府は、世界最高水準の快適な旅行環境の実現に97億円の予算を計上しています。主な施策として、2030年のインバウンド数6,000万人の実現に向けて、外国人旅行者がストレスなく快適に観光を満喫できるよう、多言語音声翻訳システムの普及等の多言語対応の一層の促進、無料公衆無線LAN環境の一層の充実、増加する訪日ムスリム旅客の受入体制の強化等の施策を進めていくことを予定しています。さらに、今後においては2019年度の観光庁予算の概算要求において示されている「国際観光旅客税を活用したより高次元な観光施策の展開」も期待されます。

このような、2015年度から大幅に拡充された観光庁予算に基づいて行われる観光立国の実現に向けた施策を通して、今後も更なる観光需要の創出とそれに伴うインバウンド数の増加及び潜在的な宿泊客の増加が見込まれると本投資法人は考えています。

今後の日本におけるイベントについて

日本においては、今後も多様な国際大会、会議等及びインフラ整備等が予定されており、観光産業の更なる成長が期待されると本投資法人は考えています。2019年にはラグビーワールドカップ日本大会の開催が全国に渡り、2020年には東京オリンピック・パラリンピックの開催が東京でそれぞれ予定されています。両大会は国際的な注目度も高く、インバウンド数の増加に繋がることが見込まれます。また、2025年の日本万国博覧会（万博）は大阪が会場になることから、大阪への観光客の増加が予想されます。

< 今後の国内観光等関連主要イベント >

	国際大会、会議等	インフラ整備等	その他
2019年	<ul style="list-style-type: none"> ●ラグビーワールドカップ2019 日本大会(全国) ●2019年G20サミット首脳会議(大阪) ●第7回アフリカ開発会議(横浜) 	<ul style="list-style-type: none"> ●新千歳空港国際旅客ターミナル拡張 ●新港地区客船ターミナル供用 	<ul style="list-style-type: none"> ●新天皇即位により10連休 ●国際観光旅客税の導入による観光庁予算大幅増
2020年	<ul style="list-style-type: none"> ●東京オリンピック・パラリンピック競技大会(全国) 	<ul style="list-style-type: none"> ●那覇空港第2滑走路増設 ●東京国際クルーズターミナル開業 	<ul style="list-style-type: none"> ●ユニバーサルスタジオ・ジャパン内に新エリア開業 ●「東京ディズニーランド大規模開発」新エリア・施設開業
2021年	<ul style="list-style-type: none"> ●ワールドマスターズゲームズ2021関西 ●第19回FINA世界水泳選手権2021福岡大会 		
2022年		<ul style="list-style-type: none"> ●九州新幹線開業(武雄温泉～長崎間) ●北陸新幹線開業(金沢～敦賀間) 	<ul style="list-style-type: none"> ●「東京ディズニーシー大規模拡張プロジェクト」新テーマポート開業
2023年		<ul style="list-style-type: none"> ●統合型リゾート(IR)開業 	
2024年		<ul style="list-style-type: none"> ●福岡空港第二滑走路増設 	
2025年	<ul style="list-style-type: none"> ●2025年万国博覧会(大阪) 		
2027年		<ul style="list-style-type: none"> ●リニア中央新幹線開通 	
2028年		<ul style="list-style-type: none"> ●成田国際空港第3滑走路完成 	

(注) 各種イベントは2018年11月30日時点で予定されているものであり、今後、変更される可能性があります。

5 取得予定資産の概要

以下に記載した取得予定資産は、いずれも本書の日付現在で信託受益権等売買契約を締結しており、各物件の概要に記載の取得予定年月日に取得を予定しています。

(1) ヒルトン東京お台場

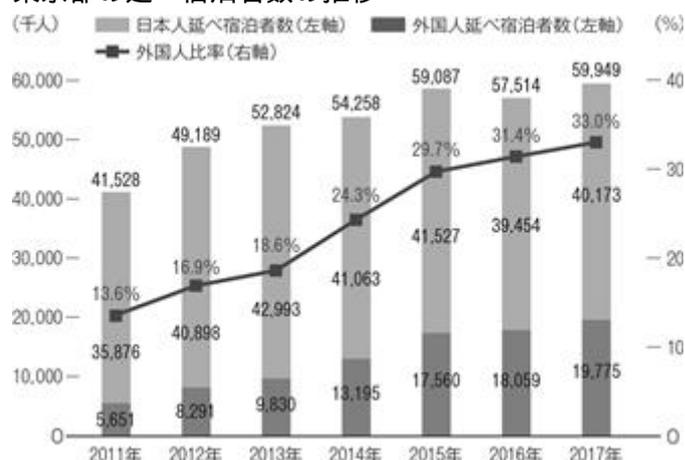
お台場エリアのマーケット環境

) ホテル周辺の状況及びお台場周辺のマーケット環境

お台場は、東京を代表する観光地として、レジャー・ビジネス需要の安定性とインバウンドによる更なる成長性が期待できるマーケットであると、本投資法人は考えています。

東京都の延べ宿泊者数は、2011年から2017年まで堅調に推移しており、2011年の4,152万人から2017年には5,994万人へ44.4%増加し、特に外国人延べ宿泊者数は、2011年の565万人から2017年の1,977万人と249.9%増加し、外国人比率も13.6%から33.0%へ増加しています。2017年の東京都の外国人延べ宿泊者数1,977万人という数値は、都道府県別の外国人延べ宿泊者数で1位であり、2位の大阪府の1,167万人を大きく引き離しています。また、東京都はインバウンド数でも日本で一番多く、2017年の訪日外国人数は1,377万人と前年比5.1%増加しており、外国人に最も選好されるエリアであるといえます。

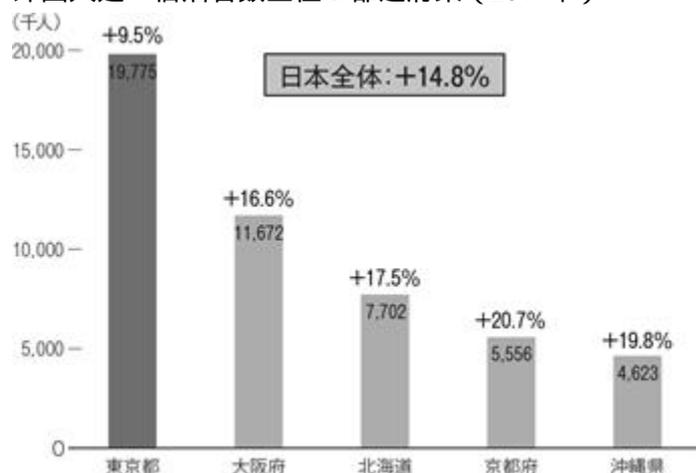
< 東京都の延べ宿泊者数の推移 >



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

(注) 日本人延べ宿泊者数は、延べ宿泊者数合計から外国人延べ宿泊者数を控除して算出しています。

< 外国人延べ宿泊者数上位5都道府県(2017年) >



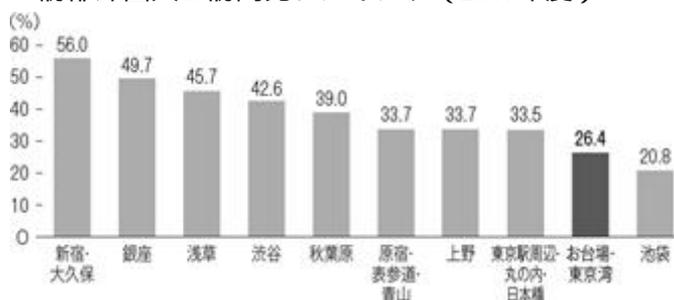
出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

(注) 表中の%は2016年比を表示しています。

その中でもお台場は、2017年度の訪都外国人の訪問先ランキングで9位と、インバウンドから訪問先としての人気が高く、2017年のお台場エリアを含む臨海副都心(注)への来訪者数は5,590万人となっています。また、お台場は、東京の玄関口であるJR東京駅や羽田空港からのアクセスが容易であり、ヒルトン東京お台場は、JR東京駅からは車で約20分、羽田空港からはリムジンバスで約20分とアクセスが良好です。なお、羽田空港における着陸回数及び乗降客数は、2011年から2017年まで毎年増加しており、2017年の着陸回数は226千回であり、国際線の乗降客数は1,673万人、国内線の乗降客数は6,840万人となっています。また、ヒルトン東京お台場からは、東京有数の観光地である銀座へも車で約15分であるうえ、浅草や渋谷等、その他の著名な観光地へも良好なアクセスを有する交通の利便性が非常に高い立地であり、安定的に大きな宿泊需要が期待できる立地であると本投資法人は考えています。

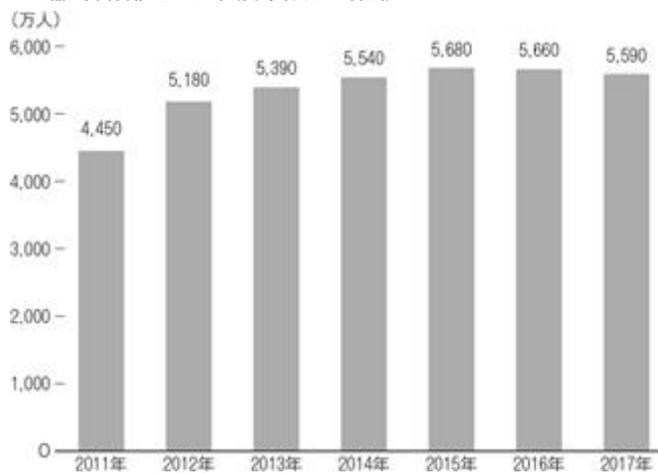
(注) 臨海副都心とは、台場、青海、有明北、有明南の4つのエリアを指します。以下同じです。

< 訪都外国人の訪問先ランキング(2017年度) >



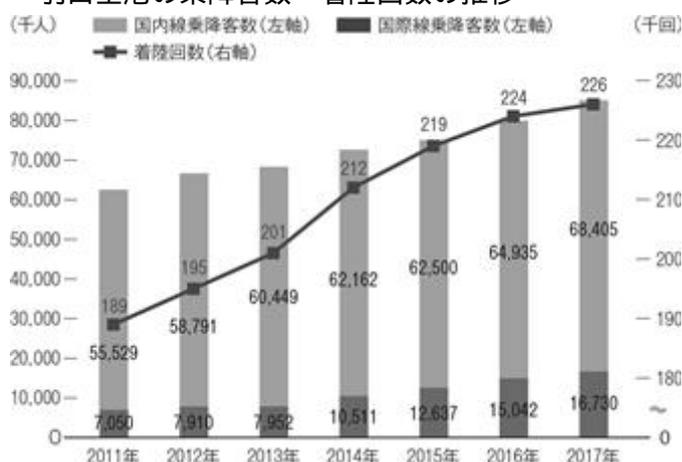
出所：東京都「平成29年国別外国人旅行者行動特性調査報告書」

< 臨海副都心の来訪者数の推移 >



出所：東京都港湾局「数字で見る臨海副都心」

< 羽田空港の乗降客数・着陸回数の推移 >



出所：国土交通省航空局「暦年・年度別空港管理状況調査」

(注) 各数値は通過客を含みません。

また、東京都は2016年12月付「都民ファーストでつくる『新しい東京』～2020年に向けた実行プラン～」において、クルーズ客船の誘致促進を図り、東京港におけるクルーズ利用客数を2020年には21万人、2028年には50万人にするとの目標を掲げており、2020年7月にはお台場に東京国際クルーズターミナルが開業予定であることから、クルーズ利用客数の増加によるお台場エリアへの観光客数の一層の増加が期待されます。

さらに、お台場から東京ディズニーリゾート（TDR）（JR舞浜駅）までは車で約20分と近く、また、ヒルトン東京お台場からは、ホテルとTDR間を繋ぐ直通シャトルバスが運行していることから、TDRへの来訪客の需要の取込みも期待できます。2017年度のTDRの来園者数は約3,010万人であり、その中でも海外からの来園者数は前年比15.7%増の294万人と増加傾向にあります。上記のとおり、都内の主要エリアからのアクセスも良好であることを踏まえると、お台場はTDRと東京観光を組み合わせた宿泊需要をも取り込める立地であり、その需要の潜在成長性は高いものと本投資法人は考えています。

取得予定資産であるヒルトン東京お台場は、上記のとおり、JR東京駅や羽田空港からのアクセスが容易であるとともに、都内の主要エリアやTDR等への良好なアクセスを有し、また、後述するように多数のレジャー・商業施設等の観光スポットが所在することから、国内旅行客のみならず、インバウンド需要の取込みに強みを発揮するとともに、東京中心部への良好なアクセスに支えられたビジネス・イベント需要が存するエリアに立地していると、本投資法人は考えています。

< ホテル周辺の状況 >



(注) 上記の地図に記載の「高輪ゲートウェイ駅」は、東日本旅客鉄道株式会社が2020年に暫定開業を計画している新駅であり、本書の日付現在において開業していません。本投資法人は、上記の計画の実現を保証するものではなく、また、名称及び開業時期等の計画内容は変更される可能性があります。

< ヒルトン東京お台場の良好なアクセス >

- | | |
|--|--|
| ■ ゆりかもめ
新橋駅から約15分、台場駅直結 | ■ タクシー、車
銀座、新橋方面から約15分
東京ディズニーリゾート(TDR)
から約20分
JR東京駅から約20分
新木場駅から約10分 |
| ■ りんかい線
東京テレポート駅から徒歩約10分 | ■ シャトルバス
ホテルとTDRを直通で運行 |
| ■ リムジンバス
羽田空港から約20分
成田国際空港から約75分 | |



レインボーブリッジ



フジテレビ本社ビル



東京ビッグサイト



東京花火大祭

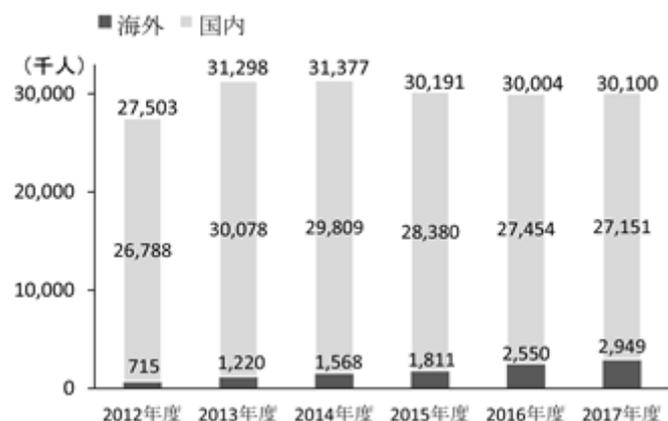
(注) 上記は、ヒルトン東京お台場周辺に所在する施設等であり、本書の日付現在、本投資法人がこれらの施設等を取得する予定はありません。

<クルーズ客船利用客数（東京湾）の実績及び目標>



出所：東京都「東京クルーズビジョン」、「『2020年に向けた実行プラン』年次計画、2016年度末実績一覧表」

<TDR来園者数の推移>



出所：株式会社オリエンタルランド公表資料

東京のホテルの需給に関しては、CBREの「2020年のホテルマーケット展望 - 注目を集めるホテル開発トレンドと需要動向」によると、前記「4 宿泊マーケット（1）国内宿泊マーケットの需給状況 宿泊マーケットの需給環境」に記載のとおり、2017年から2020年末までの新規供給客室数を踏まえてもなお客室数が不足する見通しですが、新規供給の影響を受けやすい地域や個々のホテルによる成長力の差が顕著になっていくと、本投資法人は考えています。もっとも、一般に日本人に比べ外国人の宿泊数シェアが大きいリゾートホテルやシティホテルについては、インバウンド数が増加することにより、供給不足が生じやすいと考えられます。特に東京は外国人延べ宿泊者数及びインバウンド数が日本最多であり、インバウンドの増加の影響が大きいと考えられることから、引き続きインバウンド数の増加が継続する場合、東京におけるリゾート・シティホテルについては供給不足傾向になると考えられ、新規供給の影響は限定的であると、本投資法人は考えています。

) お台場エリアの観光資源

お台場エリアは、テーマパークや眺望景観、ショッピング等、豊富な観光資源が存在しており、東京都港湾局のウェブサイトによると、お台場を含む臨海副都心への来訪者数は増加傾向にあり、2017年においても、5,590万人と堅調に推移しています。さらに、東京都港区が2017年11月に策定した「第3次港区観光振興ビジョン」によると、2016年度の外国人観光客の港区内訪問場所として、お台場エリアに所在するアクアシティお台場、レインボーブリッジ、第三台場・お台場海浜公園及びフジテレビ本社ビルが挙げられており、お台場エリアは、インバウンドの観光先としても人気のあるエリアであるといえます。

上記のように商業・観光エリアとして高い集客力を有することに加え、お台場エリアは、更なる拡張可能性を有する有数の観光資源が所在するマーケットでもあると、本投資法人は考えています。お台場エリアの所在する東京都港区では、今後の更なる観光客の誘致や地域の活性化等を推進し、港区に住み、働き、学び、訪れる全ての人々の心を惹きつけ、感動を与える都市観光を実現するため、国や東京都の新しい取組みも考慮して、上記の「第3次港区観光振興ビジョン」を策定し、「滞在を楽しめる」まちを目指し、延べ宿泊者数をより一層増加させることや「消費を楽しむ」まちを目指し、宿泊業、飲食サービス業の売上げをより一層増加させることを目標として掲げています。またお台場エリアは、国から「特定都市再生緊急整備地域」及び「アジアヘッドクォーター特区」に指定されており、国を挙げた政策の対象となっています。東京都も2020年に向けた政策において臨海副都心のMICE(注)・国際観光拠点化を掲げており、訪日外国人の更なる受け入れに向けた環境整備を推進しています。お台場エリアは、これらの施策により市街地整備等が進むことで、今後一層の成長が期待されると本投資法人は考えています。

加えて、お台場エリアには国内有数の国際会議場である東京ビッグサイト等が所在しており、また、今後上記施策が推進されることに伴い、ビジネスの宿泊需要の成長も合わせて期待されることから、レジャー・ビジネス両面での安定的な需要が見込めるものと、本投資法人は考えています。

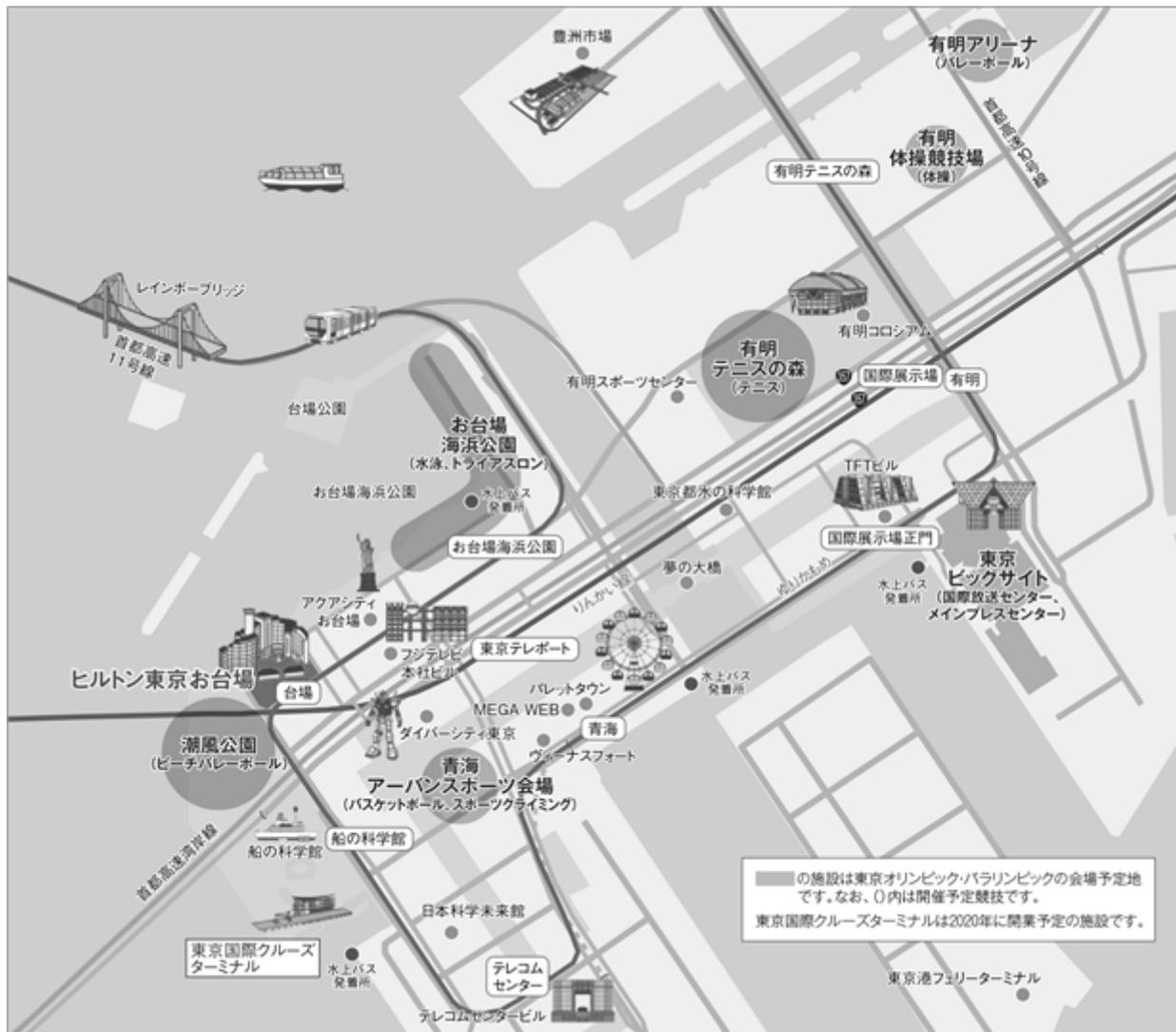
(注) MICEとは、Meeting(企業の会議)、Incentive travel(報奨・研修旅行)、Convention(国際機関等が行う会議)、Exhibition(イベントや展示会)の総称をいいます。

また、2020年の東京オリンピック・パラリンピックの会場にも近いため、オリンピック・パラリンピック需要の取込みが期待できるだけでなく、東京オリンピック・パラリンピック開催期間中において当該エリアがメディアに露出することによる認知度の向上とアップサイド・ポテンシャルも期待されます。臨海副都心における東京オリンピック・パラリンピック競技の開催はバレーボール、体操、テニス、水泳、トライアスロン、ビーチバレーボール、バスケットボール、スポーツライミング等多岐にわたり、当該期間中は多くの観光客がお台場エリアを訪れるものと思われる。加えて、近隣に立地する東京ビッグサイトが国際放送センター、メインプレスセンターとなり、各国メディアをはじめとする多くの来訪者が予想され、エリアとして賑わうことが予想されます。

さらに、インバウンドをはじめとする本エリアへの観光客数の増加は、東京オリンピック・パラリンピック時の短期的な影響に限らないと本投資法人は考えています。例えば、東京都では、東京オリンピック・パラリンピック終了後、臨海副都心・有明北地区を「有明レガシーエリア」とし、スポーツ、文化等による賑わいを創出していくこととし、東京オリンピック・パラリンピックで使用した仮設スポーツ施設等を活用したアーバンスポーツゾーンの形成に向けた検討を進めています。また、東京オリンピック・パラリンピック等を契機とする交通需要の増加に対応するため、2020年に東京BRT(バス高速輸送システム: Bus Rapid Transit)の運行を開始し、臨海副都心周辺地域交通アクセスの改善も計画されています。上記のような東京オリンピック・パラリンピック開催に向けた観光インフラ・都市機能等の整備が進むことを前提とすれば、お台場エリアは、2020年以降も需要の成長が見込まれるマーケットであると、本投資法人は考えています。また、21世紀にオリンピック・パラリンピックを開催したギリシャ、中国、イギリス、ブラジルの例を見ると、オリンピック・パラリンピックの開催後も、インバウンドは堅調に推移しており、オリンピック・パラリンピック後におけるインバウンドの大幅な減少傾向はみられないことから、2020年の

東京オリンピック・パラリンピック開催後も継続的にインバウンド数の増加が期待されると本投資法人は考えています。

<お台場エリアの観光資源>



<東京都港区の掲げる目標>

●延べ宿泊者数～「滞在を楽しめる」まちを目指して～

2016年
795万人

2019年目標
900万人

2022年目標
950万人

●宿泊業、飲食サービスの売上～「消費を楽しむ」まちを目指して～

2013年
4,613億円

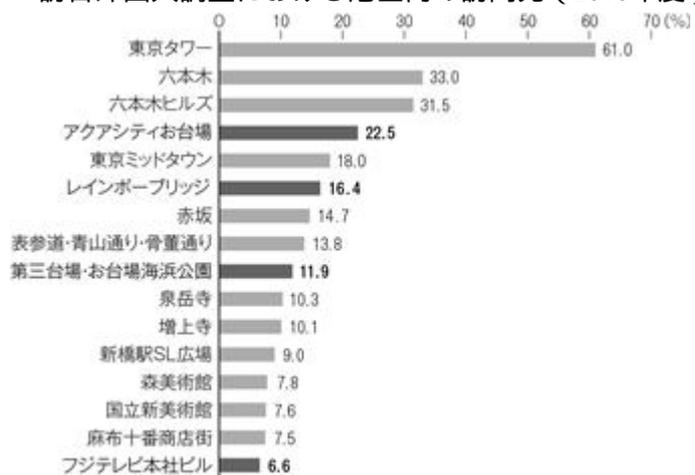
2019年目標
5,200億円

2021年目標
5,600億円

出所：東京都港区「第3次港区観光振興ビジョン」

(注) 2018年3月に策定された「第3次港区観光振興ビジョン」に記載の目標値であり、達成が保証されるものではなく、実際には大きく変動する可能性があります。

< 訪日外国人調査における港区内の訪問先(2016年度) >



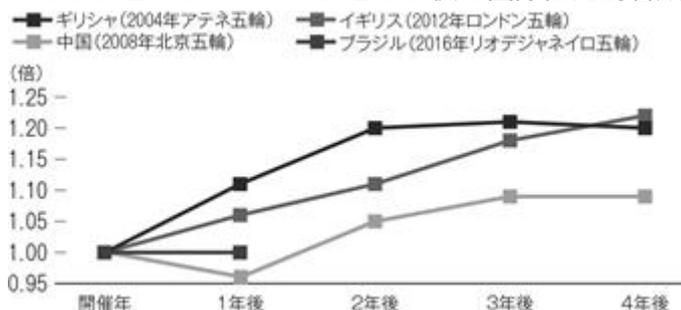
出所：東京都港区「第3次港区観光振興ビジョン」

< 会場別の国際会議参加者総数ランキング(2016年) >

会場名	参加者総数(人)
パシフィコ横浜	283,564
国立京都国際会館	142,105
東京ビッグサイト	95,094
大阪府立国際会議場	83,454
福岡国際会議場	67,870
仙台国際センター	66,969
神戸ポートピアホテル	61,558
神戸国際展示場	58,414
神戸国際会議場	56,955
名古屋国際会議場	55,238

出所：日本政府観光局(JNTO)「2016年国際会議統計」

<オリンピック・パラリンピック後の国際観光到着数の推移>



出所：世界銀行「International tourism, number of arrivals」及びUNWTO「Tourism Highlights 2018 Edition」のデータより、本資産運用会社が作成

(注1)掲載データは過去の統計であり、東京オリンピック・パラリンピック後の同様の推移を保証するものではありません。

(注2)ブラジルの開催1年後の数値は予測値です。

取得予定資産の個別の概要

本物件の特徴は以下のとおりです。

ロケーションの優位性

株式会社KPMG FAS作成のマーケットレポート（以下「MR」といいます。）によると、本ホテルは、新交通ゆりかもめ台場駅直結、羽田空港からリムジンバスで約20分という位置に立地し、4つ星を取得している希少性の高い大型フルサービスのホテルです。また、品川駅や田町駅への無料シャトルバスが運行しており、成田国際空港への直通リムジンバスも運行していることから、都内主要駅や空港へのアクセスが良く、かつ、多数のレジャー・商業施設や、国内有数の国際会議場である東京ビッグサイト等が周辺に所在しているという立地特性から、レジャー・ビジネス両面での旺盛な需要の取込みが見込まれます。

ハード面の優位性

MRによると、本ホテルは、帆船をイメージしたユニークな湾曲形状により、高い視認性を有しています。本ホテルは地下1階付14階建であり、東京のウォーターフロントに位置し、遮る建築物が隣接していないため、東京湾越しに東京ベイフロントの美しいパノラマ・オーシャンビューを一望できるホテルといえます。また、本ホテルの客室は全室33㎡以上有しており、2名以上での利用にあたり十分な広さが確保されています。さらに、和洋中各種レストランやラウンジ、会議室、結婚式場、フィットネスセンターやプール、スパ等の付帯設備も充実し、最大1,600名収容可能な「ペガサス」他、大小様々な宴会場を完備しており、幅広いビジネス・イベント需要に対応可能であり、ヒルトンホテルの洗練されたサービスを提供するフルサービスのホテルとして、ビジネス及びレジャーの両面で利便性の高いホテル設備を有しています。



レストラン



宴会場



結婚式場



客室

ソフト面の優位性

本ホテルの最大の強みは、インターナショナル・ブランドであるヒルトンを冠したアーバンリゾートに位置する大型フルサービスホテルであることです。国際的な上場企業に関連したビジネスユース、レジャーユースで来訪するミドルクラス以上の外国人客に対して、ヒルトンブランドは強い訴求力を誇っています。また、グローバル規模のヒルトンHオナーズ（注）の存在もミドルクラス以上の外国人宿泊客の獲得に貢献していると考えています。ヒルトンを運営するHilton Worldwide Holdings Inc.は、2018年9月30日現在、コンラッドやダブルツリーbyヒルトン等の15のブランドを展開し、世界109の国と地域で約5,500ホテル、約895,000室を運営しているインターナショナル・ブランドです。MRによれば、2018年1月から4月の販売客室数の割合で56%がインバウンド客となっており、高いインバウンド比率が見られます。また、本ホテルはTDRのグッドネイバーホテルに指定されており、ホテルでTDRの開園・閉園時間やイベント情報を含めた最新

情報が提供され、ホテルと東京ディズニーランド及び東京ディズニーシー両パークのバスターミナルを結ぶ直通バス「グッドネイバーホテル・シャトル」を無料で利用できます。

(注) ヒルトンHオーナーズとは、ヒルトンの参加ホテルでの無料宿泊などの特典を受けることができる会員制サービスです。

<Hilton Worldwide Holdings Inc.の概要>

運営ホテル	世界109の国と地域で約5,500ホテル、約895,000室
運営ブランド	ヒルトン、コンラッド、ダブルツリー-byヒルトン等15ブランド

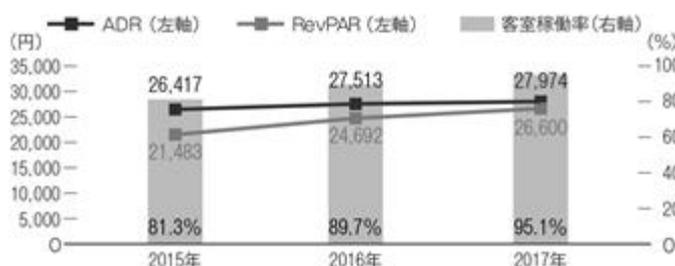
出所：Hilton Worldwide Holdings Inc.「Q3 2018 Earnings Release」



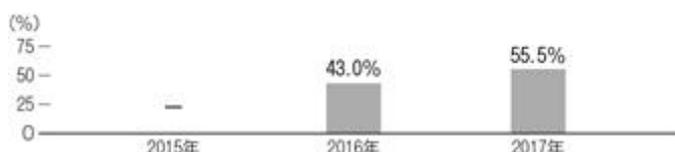
本ホテルは取得予定価格ベースでJ-REIT最大のホテル物件となり、本投資法人にとってのトロフィーアセットとなります。取得に当たってはHMJプラットフォームを活用し、運営体制の変更によりコスト削減を図るとともに、本投資法人のポートフォリオに占める割合も相応に大きくなるため、取得後2021年12月までの当初約2年9ヶ月間については、賃料を固定賃料を基本とし、一部変動賃料を加える形態とすることで東京オリンピック・パラリンピック効果等によるアップサイドも享受しうる形態とします。また、HMJグループによる運営が十分に軌道に乗ると考えられる2022年1月以降は他のHMJグループの運営物件と同様の固定賃料プラス変動賃料方式で変動賃料の割合が増加する契約となっています。

<ヒルトン東京お台場の主要指標の推移>

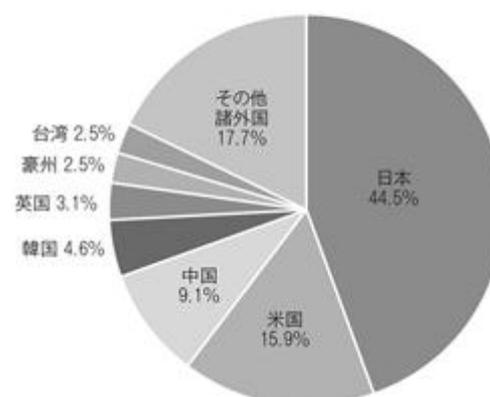
主要指標



外国人比率



国別客室販売割合 (2017年) (注2)



(注1) ヒルトン東京お台場は、2015年10月1日付でホテル日航東京よりリブランドされており、リブランド以前の外国人比率のデータが取得できないため、2016年以降の外国人比率を表示しています。

(注2) 国別客室販売割合及び外国人比率は、販売客室数ベースで算出しています。以下同じです。

(注3) ヒルトン東京お台場は取得前のため、現所有者から入手した未監査のデータを使用して算出しています。ADRとRevPARはサービス料を含んでいます。これらの数値は、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、また、本投資法人及び本資産運用会社はこれらの数値の正確性を担保することはできません。

本物件の概要は、以下のとおりです。

物件番号	54	物件名称	ヒルトン東京お台場
1. 特定資産の概要 （注1）			
特定資産の種類	不動産信託受益権		
取得予定年月日	2019年4月8日		
取得予定価格	62,400,000千円		
鑑定評価額	65,800,000千円		
2. 不動産（若しくは信託不動産）の概要 （注2）			
不動産の用途	ホテル／フルサービスホテル		
所有形態	土地	所有権	
	建物	所有権	
土地	地番	東京都港区台場一丁目2番	
	住居表示	東京都港区台場1-9-1	
	地積	18,825.30m ²	
	用途地域等	商業地域、防火地域、臨海副都心台場地区地区計画	
	指定建蔽率	100%	
	指定容積率	300%	
建物	構造／階数	S・SRC造陸屋根／地下1階付地上14階建	
	建物用途	ホテル	
	建築時期	1996年1月	
	延床面積 （注3）	64,907.76m ²	
	設計者	株式会社山宜設計他	
	施工者	佐藤工業株式会社他	
	建築確認機関	東京都建築主事	
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 （信託期間満了日：2028年4月30日） 受益者：ヒューリック株式会社		
3. 交通 （注4）			
東京臨海新交通臨海線（ゆりかもめ）「台場」駅より徒歩1分			
4. 賃貸借の状況			
テナント総数	1		
賃貸可能面積（注5）	64,907.76m ²		
賃貸面積（注5）	64,907.76m ²		
契約賃料	2019年4月8日から2021年12月31日まで		
	固定賃料	月額258,300千円（但し、12月分は、月額258,700千円。）	
	変動賃料	2019年12月31日まで：AGOP（注6）がAGOP基準額（2,450,000千円）を超えた場合に、その超えた額に30%を乗じた額 2020年1月1日以降：AGOPがAGOP基準額（年間2,970,000千円）を超えた場合に、その超えた額に30%を乗じた額	
	2022年1月1日から2029年12月31日まで		
	固定賃料	月額133,300千円（但し、12月分は、月額133,700千円。）	
	変動賃料	AGOPがAGOP基準額（年間1,660,000千円）を超えた場合に、その超えた額に98%を乗じた額	
賃貸借期間	2019年4月8日から2029年12月31日まで		
敷金・保証金	0円		

最近5年間の稼働率の推移 (面積ベース)	2014年 12月末 100%	2015年 12月末 100%	2016年 12月末 100%	2017年 12月末 100%	2018年 12月末 100%
5. ホテル運営の関係会社					
ホテル賃借人	株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ				
建物等管理業務受託者	株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ				
6. ホテルのホームページアドレス (注7)					
https://www.hiltonodaiba.jp/					
7. 建物状況調査報告書の概要					
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社				
調査時点	2018年6月20日				
修繕費	緊急	0円			
	1年以内	0円			
	今後12年の合計	1,991,145千円			
地震PML値(注8)	4.3%				
8. 特記事項					
<p>HMJとHilton Worldwide Manage Limited(以下「フランチャイザー」といいます。)の間で、本投資法人による本物件に係る信託受益権の取得等を契約期間開始の条件とする、2018年12月18日付Franchise Agreement(以下「本フランチャイズ契約」といいます。)が締結されています。本フランチャイズ契約に関し、本投資法人が本物件に係る信託受益権を譲渡する場合及び本物件に係る賃貸借契約を合意解約又は変更する場合にはフランチャイザーの事前の同意を得る等の一定の条件が付されています。</p>					

(注1) 「特定資産の概要」欄の記載について

「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産信託受益権及び不動産信託受益権と一体として取得するホテル用動産(以下総称して「不動産等資産」といいます。)の種類を記載しています。

「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。

(注2) 「不動産(若しくは信託不動産)の概要」欄の記載について

「構造/階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。

「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。

(注3) 「延床面積」欄の記載について

延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

(注4) 「交通」欄の記載について

ホテル賃借人が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。

(注5) 「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について

ホテル賃借人、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積(地下駐車場を含む。)の合計を記載しています。

(注6) A G O Pとは、G O Pから一定の支払い手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

(注7) 「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について

ホテル賃借人が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。

(注8) P M Lについて

P M L (Probable Maximum Loss)とは、地震による予想損失率を意味します。P M Lについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。なお、当該P M Lは調査会社による詳細評価版(Phase 2)のP M Lを記載しています。

(注9) 金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

9. 鑑定評価書の概要		
物件名称	ヒルトン東京お台場	
鑑定評価額	65,800,000千円	
鑑定評価機関の名称	一般財団法人 日本不動産研究所	
価格時点	2018年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	66,900,000千円	
運営収益	3,208,282千円	
可能総収益	3,208,282千円	
固定賃料	-	
変動賃料	-	
空室等損失等	0千円	
運営費用	379,220千円	
維持管理費	0千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	49,779千円	
PMフィー	2,400千円	
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	323,332千円	
損害保険料	3,709千円	
その他費用	0千円	
運営純収益	2,829,062千円	
一時金の運用益	0千円	
資本的支出	218,629千円	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額、FF&E一式に係る更新費用を考慮して計上
純収益	2,610,433千円	
還元利回り	3.9%	
DCF法による価格	64,600,000千円	
割引率	3.7%	
最終還元利回り	4.1%	
積算価格		
土地比率	86.0%	
建物比率	14.0%	動産含む
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定	

(2) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

大阪エリアのマーケット環境

大阪は、インバウンドの増加が見込まれ、更なる成長が期待できるマーケットであると本投資法人は考えています。関西国際空港には、アジア便を中心にLCCの就航が相次いでおり、2018年11月30日現在、国内15都市、海外27都市へと乗り入れており、2017年の国際線発着回数は通常便とあわせて135千回と、2016年と比べて4.8%増加し、外国人旅客者数も1,100万人を超え、前年比18.1%と大幅に増加しています。さらに、大阪市は、国内最大級の商業都市であり、人口は250万人を超え、三大都市圏の一角である近畿圏の中核都市です。内閣府「平成26年度県民経済計算」に基づく大阪市の市内総生産は政令指定都市中最大であり、経済産業省が2018年6月28日付けで公表した「平成28年経済センサス」によると、2016年における市内の事業所数は国内第2位を誇ります。

これらを背景として、大阪府の延べ宿泊者数は、2010年から2017年まで7年連続して前年を上回っており、特に、外国人延べ宿泊者数は、2017年においては1,167万人と2016年と比べて16.6%増となっています。加えて、観光外国人旅行者数は、2012年の200万人から、2017年には1,111万人まで大幅に増加しています。また、大阪府における外国人観光客のうち中国、台湾をはじめとする東アジアからの観光客の割合は、77%となっています。これらのことから、大阪は、東アジアを中心とする強いインバウンド需要の恩恵を受けており、今後もインバウンド数の拡大に伴い観光客に牽引される宿泊需要の増加が期待できるものと本投資法人は考えています。

< 関西国際空港の発着回数の推移 >



< 関西国際空港のLCC就航状況 >



出所：関西エアポート株式会社公表資料より、本資産運用会社が作成
（注）2018年11月30日時点

< 大阪府の延べ宿泊者数の推移 >



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

< 大阪府の観光外国人旅行者数 >



出所：日本政府観光局（JNTO）と観光庁のデータに基づく大阪府独自推計を使用し、本資産運用会社が算出
（注）表中の％は前年比を表示しています。

大阪市の中でも、難波・心斎橋を中心とする大阪ミナミエリアは、大阪市内を代表する繁華街の一つであり、Osaka Metro御堂筋線心斎橋駅からJR京都駅、JR奈良駅及びJR神戸駅等の近隣観光の主要エリアまで電車で約50分とアクセスが良好です。また、難波（なんば）駅は関西国際空港の玄関口であり、南海線空港急行で関西国際空港までの所要時間は約45分です。また、日本を代表するテーマパークであるユニバーサル・スタジオ・ジャパンへもJR西九条駅乗換えのJR桜島線（ゆめ咲線）で約16分です。この他にも近郊施設等として、あべのハルカス、道頓堀、通天閣、京セラドーム大阪、大阪城、グランフロント大阪、天王寺動物園等があります。

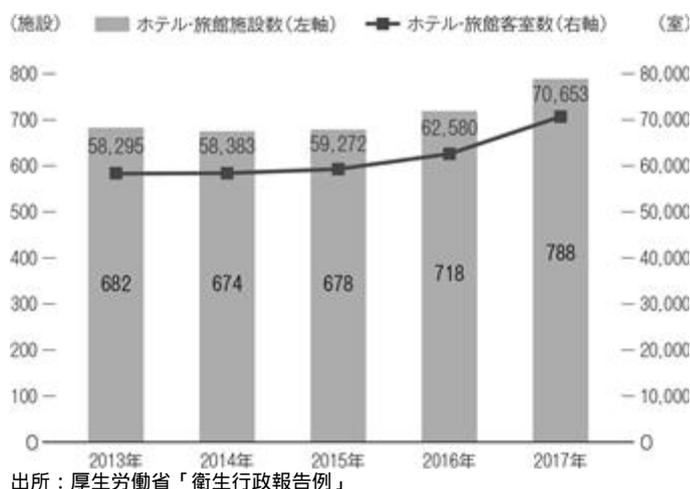
また、大阪ミナミエリアは訪日観光客拡大に向けての取り組みを行っており、大阪商工会議所は、アジアからの観光客による買い物消費を拡大するため、大阪市と連携し、買い物観光魅力強化エリアとして指定した「船場～なんば」及び「天王寺・あべの」において、観光バスの駐停車場整備や各種サインの多言語化の推進等、買い物環境を整備しました。また、大阪ミナミエリアに所在する百貨店においては、訪日外国人客向けのサロンを開設しました。さらに大阪ミナミエリアの主要な商店街や企業、ホテルなどが「大阪ミナミインバウンドプラットフォーム推進協議会」を発足させ、大阪観光局が運営する外国人向けの情報サイト「Osaka Enjoy Rally」に参加、訪日観光客への宣伝を進めてきました。2018年に大阪観光局が発表した「関西国際空港 外国人動向調査結果」によれば、外国人観光客が訪れた場所として、大阪の中でも大阪ミナミエリアに所在する道頓堀が1位に、日本橋が4位に、黒門市場が5位になるなど、大阪ミナミエリアは今後もインバウンド観光客に人気の高いエリアであり続けるものと本投資法人は考えています。

< ホテル周辺の状況 >



供給に関しては、厚生労働省「衛生行政報告例」によると、2017年度の大阪市内のホテル・旅館の客室数及び施設数は、それぞれ70千室、788軒と、増加傾向にあります。MRによると、大阪市内では2022年に向けて27,655室が供給予定とされており、このうち35軒7,405室が難波・心斎橋地区内の改装及び新規ホテルとされています。インバウンドに牽引され宿泊需要は強いものの、一時的な供給増により、オペレーターのコスト管理も含めた収益力の差などにより、個々のホテルによる成長力の差が顕著になっていくと本投資法人は考えています。

< 大阪市内のホテル・旅館の施設数・客室数の推移 >



取得予定資産の個別の概要

本物件の特徴は以下のとおりです。

）ロケーションの優位性

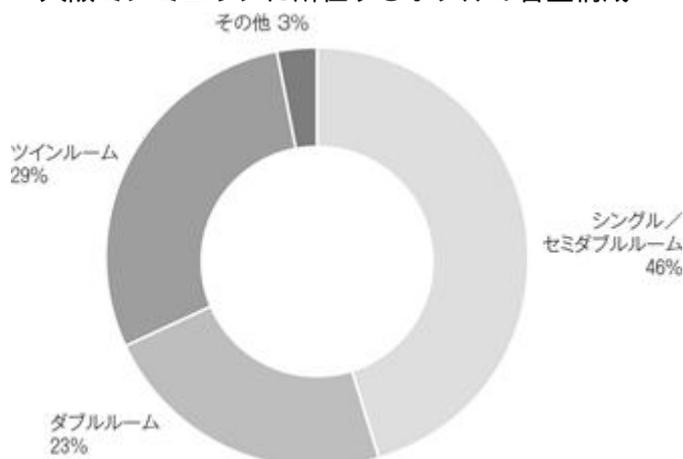
本ホテルは、Osaka Metro御堂筋線、長堀鶴見緑地線心斎橋駅から徒歩約4分の好立地であり、関西有数の観光地である大阪ミナミエリアに立地しています。Osaka Metro御堂筋心斎橋交差点はなんば道頓堀から続く心斎橋アーケードの終点であり、周辺に高級ブランドショップや有名商業店舗が集積しているエリアであるため、インバウンドを中心としたレジャー客の取込みが可能であると本投資法人は考えています。また、Osaka Metro心斎橋駅からは、御堂筋線で梅田駅に約6分、新大阪駅に約13分でアクセス可能であり、Osaka Metro長堀鶴見緑地線を利用すると、大阪ビジネスパーク及び京橋方面にもアクセスが可能です。

）ハード面の優位性

本ホテルは、2018年4月に開業した新築の宿泊特化型ホテルです。ツイン比率が86.3%と高く、全室ダブル又はツイン（注）のため、全室2名以上の宿泊が可能です。さらに、MRによれば、近隣の競合ホテルとされるホテルが4件あり、そのうち1軒は全てダブルルーム、他3軒については、それぞれシングルルームの比率が約44%、約55%、0%、ダブルルームの比率が約31%、約28%、約72%、ツインルーム以上の比率が約25%、約17%、約28%の客室構成となっています。本ホテルはツインルームを主力とする客室構成となっており、増加するインバウンド需要が取り込める優位性を有している点が特徴といえます。これはHMJグループが本ホテルの開発当初から関与し、当該エリアにおける運営経験を活かしたことによる本ホテルの優位性であると本投資法人は考えています。また、客室に備付けのHandy Phoneにより、無料でWi-Fi、電話、Webアクセスが可能であるとともに、館内にはコインランドリーのほか、宿泊者限定のカフェスペースも完備しており、国内外の多様なゲストニーズに対応できる、宿泊に特化した利便性の高いホテル設備を有しています。

（注）ユニバーサルについてはツインに含めています。なお、ユニバーサルとは、車椅子での利用に配慮したバリアフリーとなっている客室タイプをいいます。

< 大阪ミナミエリアに所在するホテルの客室構成 >

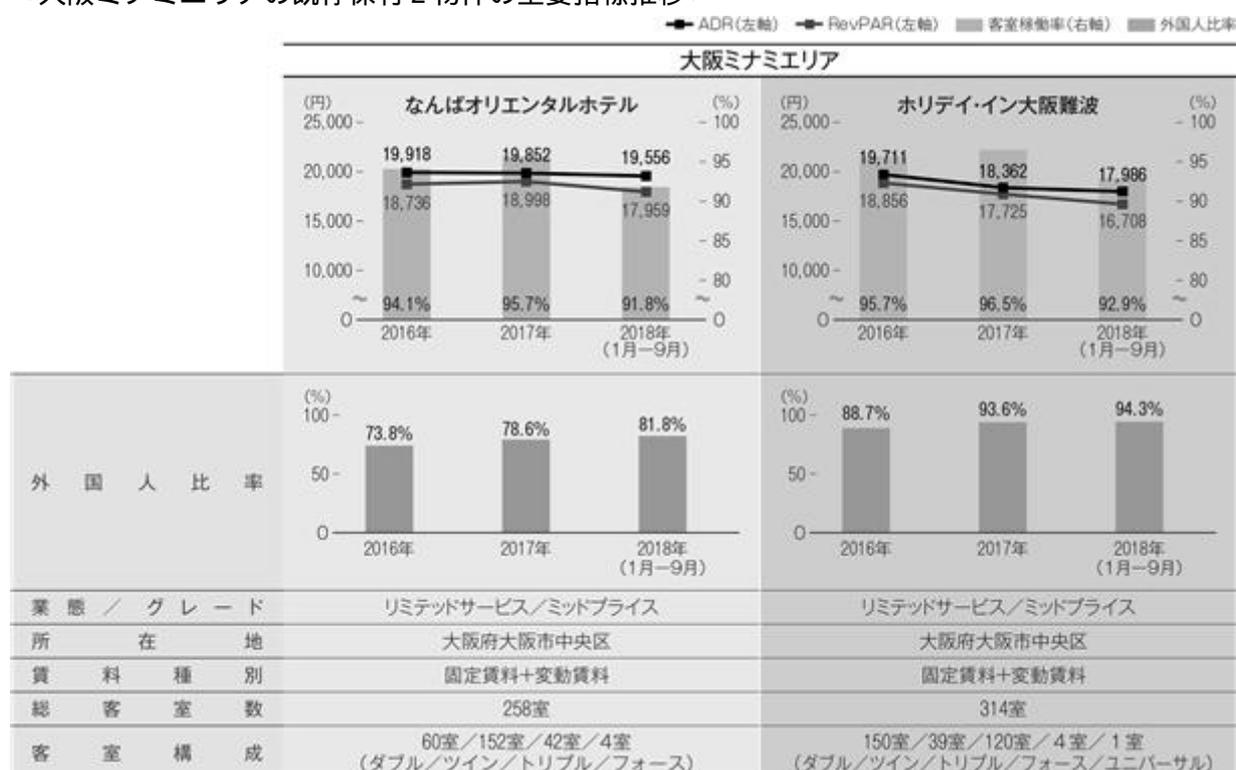


出所：大手旅行会社掲載データ（カプセルホテル及びサウナは除く）より、本資産運用会社が作成
（注）2018年9月30日時点

) ソフト面の優位性

本ホテルは、開業時からHMJグループが運営しており、また、大阪ミナミエリアでHMJグループが運営する3物件目のホテルであり、既に運営している2物件の知見を活かした運営が可能であると本投資法人は考えています。また、なんばオリエンタルホテル及びホリデイ・イン大阪難波と異なるグレードであるため、違った顧客セグメントの取込みが可能です。また、同一エリアで3物件を運営するスケールメリットを活かし、相互送客、ダブルブッキングへの対策による収益面でのアップサイドを享受するとともに、オペレーターにおける人材配置の適正化、バックオフィスの統合によるコストの抑制、共同購買によるコスト削減等を通じたシナジー効果によるコスト・マネジメントを含む、HMJグループのプラットフォームを活用したアクティブ・アセットマネジメント戦略による成長を目指します。

< 大阪ミナミエリアの既存保有2物件の主要指標推移 >



本物件の概要は、以下のとおりです。

物件番号	53	物件名称	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋		
1. 特定資産の概要 （注1）					
特定資産の種類	不動産信託受益権				
取得予定年月日	2019年2月1日				
取得予定価格	2,738,000千円				
鑑定評価額	3,050,000千円				
2. 不動産（若しくは信託不動産）の概要 （注2）					
不動産の用途	ホテル/リミテッドサービスホテル				
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権			
土地	地番	大阪府大阪市中央区南船場三丁目15番6			
	住居表示	大阪府大阪市中央区南船場三丁目2-13			
	地積	456.74m ²			
	用途地域等	商業地域、防火地域			
	指定建蔽率	80%			
	指定容積率	600%			
建物	構造/階数	S造陸屋根/地上10階建			
	建物用途	ホテル			
	建築時期	2018年1月			
	延床面積 （注3）	2,710.55m ²			
	設計者	株式会社日企設計 一級建築士事務所			
	施工者	信和建設株式会社			
	建築確認機関	指定確認検査機関 建築検査機構株式会社			
現所有者	受託者：三菱UFJ信託銀行株式会社 （信託期間満了日：2028年3月31日） 受益者：非開示（注4）				
3. 交通 （注5）					
Osaka Metro御堂筋線及び長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅より徒歩約4分					
4. 賃貸借の状況					
テナント総数	1				
賃貸可能面積（注6）	2,710.55m ²				
賃貸面積（注6）	2,710.55m ²				
契約賃料	2018年4月2日から2019年6月30日まで				
	固定賃料	月額9,500千円			
	2019年7月1日から2028年3月31日まで				
	固定賃料	月額9,200千円			
	変動賃料	2019年12月31日まで：GOPがGOP基準額（年間64,000千円）を超えた場合に、その超えた額に91%を乗じた金額 2020年1月1日以降：GOPがGOP基準額（年間128,000千円）を超えた場合に、その超えた額に91%を乗じた金額			
賃貸借期間	2018年4月2日から2028年3月31日まで				
敷金・保証金	0円				
最近5年間の稼働率の推移 （面積ベース）	2014年 12月末	2015年 12月末	2016年 12月末	2017年 12月末	2018年 12月末
	2018年1月新築のため稼働実績なし				100%

５．ホテル運営の関係会社		
ホテル賃借人	株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス	
建物等管理業務受託者	シーピーアールイー株式会社	
６．ホテルのホームページアドレス（注７）		
https://hotelorientalexpress.com/osakashinsaibashi/		
７．建物状況調査報告書の概要		
調査会社	大和不動産鑑定株式会社	
調査時点	2018年10月4日	
修繕費	緊急	0円
	1年以内	0円
	今後12年の合計	26,532千円
地震PML値（注８）	7.3%	
８．特記事項		
該当事項なし。		

（注１）「特定資産の概要」欄の記載について

「特定資産の種類」には、不動産等資産の種類を記載しています。

「取得予定価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。

（注２）「不動産（若しくは信託不動産）の概要」欄の記載について

「構造/階数」、「建物用途」及び「建築時期」には、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。

「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号及び第5号に掲げる「用途地域」、「特別用途地区」及び「防火地域又は準防火地域」に基づき記載しています。

（注３）「延床面積」欄の記載について

延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

（注４）「現所有者」欄の「受益者」の記載について

現受益者より同意を得られなかったため、非開示としています。

（注５）「交通」欄の記載について

ホテル賃借人が現在開設しているホームページ記載の情報に基づき記載しています。

（注６）「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」欄の記載について

ホテル賃借人、店舗賃借人、事務所賃借人との建物賃貸借契約に基づく契約面積（地下駐車場を含む。）の合計を記載しています。

（注７）「ホテルのホームページアドレス」欄の記載について

ホテル賃借人が現在開設しているホームページアドレスを記載しています。

（注８）PMLについて

PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想損失率を意味します。PMLについては統一された定義はありませんが、ここでは475年間に一度起こる可能性のある大地震に対して予想損失額及び発生確率を算出・統計処理した建物再調達価格に対する予想損失額の割合を使用しています。算出にあたっては個別対象不動産の現地調査、建物状況の評価、設計図書との整合性の確認、当該地の地盤の状況、地域要因、構造検討を行った上で算出しています。なお、当該PMLは調査会社による詳細評価版（Phase 2）のPMLを記載しています。

（注９）金額表示は全て千円未満を切り捨てて表示しています。

9. 鑑定評価書の概要		
物件名称	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	
鑑定評価額	3,050,000千円	
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年10月1日	
項目	内容	概要等
収益価格		
直接還元法による価格	3,030,000千円	
運営収益	166,330千円	
可能総収益	166,330千円	
固定賃料	110,400千円	
変動賃料	55,930千円	
空室等損失等	0千円	
運営費用	14,123千円	
維持管理費	0千円	
水道光熱費	0千円	
修繕費	1,711千円	
PMフィー	2,160千円	
テナント募集費用等	0千円	
公租公課	10,059千円	
損害保険料	193千円	
その他費用	0千円	
運営純収益	152,206千円	
一時金の運用益	0千円	
資本的支出	9,573千円	建物再調達価格、エンジニアリング・レポート記載の年間平均修繕費を控除した額に、FF&Eのリザーブフィーも考慮の上、計上
純収益	142,632千円	
還元利回り	4.7%	
DCF法による価格	3,060,000千円	
割引率	4.5%	
最終還元利回り	4.7%	
積算価格		
土地比率	73.3%	
建物比率	26.7%	動産含む
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	収益力及び投資採算性を適切に反映した収益価格がより説得力を有すると判断し、収益価格を標準に積算価格を参考として、鑑定評価額を決定	

6 取得予定資産取得後のポートフォリオ

(1) 投資状況

本投資法人の取得予定資産取得後における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(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	7,243	1.9		
			カンデオホテルズ上野公園	6,705	1.8		
			ザ・ビー 池袋	6,520	1.7		
			ホテルサンルート新橋	4,800	1.3		
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,746	1.0		
			ザ・ビー 八王子	2,610	0.7		
			スマイルホテル日本橋三越前	2,108	0.6		
			R & B ホテル上野広小路	1,720	0.5		
			ホテルピスタ蒲田東京	1,512	0.4		
			ザ・ビー 水道橋	1,120	0.3		
			ドーマーインEXPRESS浅草	999	0.3		
			チサンイン蒲田	823	0.2		
		大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	27,000	7.2		
			なんばオリエンタルホテル	15,000	4.0		
			ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋	2,738	0.7		
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,797	1.8		
			メルキュールホテル札幌	6,000	1.6		
		福岡県	ホテルアセント福岡	4,925	1.3		
			ザ・ビー 博多	2,300	0.6		
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,130	0.6		
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,652	0.4		
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,600	1.8		
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	3,000	0.8		
		熊本県	ドーマーイン熊本	2,334	0.6		
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	2,050	0.5		
		小計				122,432	32.7
		フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	62,400	16.7	
				オリエンタルホテル東京ベイ	19,900	5.3	
			千葉県	ヒルトン成田	13,175	3.5	
				インターナショナルガーデンホテル成田	9,125	2.4	
ホテル フランクス	3,105			0.8			
アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)(注4)	17,320			4.6			
広島県	オリエンタルホテル広島		4,100	1.1			
愛知県	ヒルトン名古屋		15,250	4.1			
奈良県	ホテル日航奈良		10,373	2.8			
兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		10,900	2.9			
福岡県	ホテルセントラーザ博多		7,197	1.9			
神奈川県	メルキュールホテル横須賀	1,650	0.4				
小計				174,495	46.6		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	取得(予定)価格 (百万円)(注2)	投資比率 (%)(注3)
信託 不動産	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	18,900	5.0
			オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,950	4.0
			ザ・ビーチタワー沖縄	7,610	2.0
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,050	7.0
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	6,000	1.6
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	4,070	1.1
	小計			77,580	20.7
	信託不動産合計			374,508	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」に分類しています。

(注2) 「取得(予定)価格」には、信託受益権等売買契約書等に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)を記載しています。なお、合併により受け入れた資産については受入価格を、取得予定資産であるホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋及びヒルトン東京お台場については取得予定価格をそれぞれ記載しています。

(注3) 「投資比率」欄には、取得(予定)価格の総額に対する各資産の取得(予定)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4) アクティブインターシティ広島業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類していません。

(2) 投資資産

投資不動産物件(信託)の概要

取得予定資産取得後における本投資法人の投資不動産物件(信託)の概要は以下のとおりです。

組入資産の明細1(所在地・所有形態・面積・構造規模等)

物件 番号	名称	所在地	所有形態(注1)		面積		構造/階数 (注4)	建築時期 (注5)	総客 室数 (注6)
			土地	建物	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)			
1	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	兵庫県神戸市 中央区	借地権 (注7)	区分 所有権 (注7)	22,660.09 (注7)	48,701.82 (注7)	S 14F	1995年7月	319室
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	千葉県浦安市	所有権	所有権	9,914.00	44,833.11	SRC・S・ RC B2/12F	1995年5月	503室
3	なんばオリエンタル ホテル	大阪府大阪市 中央区	所有権	所有権	4,505.23	19,364.33	S・SRC B1/9F	1996年3月	258室
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡 読谷村	所有権/ 借地権 (注8)	所有権	65,850.05 (注8)	38,024.98 (注8)	SRC B1/10F	1994年4月	396室
5	オリエンタルホテル 広島	広島県広島市 中区	所有権	所有権	1,792.84	13,752.22	SRC B2/23F	1993年9月 2006年9月増築	227室
6	イbis東京新宿	東京都新宿区 西新宿	所有権	所有権	937.67	7,398.19	SRC・R C・S B1/11F	1980年9月	206室
8	ザ・ビーチタワー沖縄	沖縄県中頭郡 北谷町	所有権	所有権	10,242.00	20,140.01	SRC 24F	2004年3月 2005年6月増築 2006年5月増築	280室
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県 足柄下郡箱根町	所有権	所有権	10,478.89	10,655.03	RC B1/5F	2006年10月	158室
10	ドーマーイン熊本	熊本県熊本市 中央区	所有権	所有権	1,295.85	7,701.19	SRC 13F	2008年1月	291室
12	ザ・ビー 水道橋	東京都文京区 本郷	所有権	所有権	723.86	3,097.25	SRC・RC B1/8F	1986年8月 1989年9月増築	99室
13	ドーマーインEXPRESS 浅草	東京都台東区 花川戸	所有権	所有権	287.66	2,006.51	SRC・RC 10F	1997年3月	77室
14	博多中洲ワシントン ホテルプラザ	福岡県福岡市 博多区	所有権	所有権	1,128.46	5,692.24	S 12F	1995年3月	247室
15	奈良ワシントン ホテルプラザ	奈良県奈良市	所有権	所有権	2,322.28	5,385.82	S 7F	2000年3月	204室
16	R & B ホテル 上野広小路	東京都台東区 上野	所有権	所有権	446.29	3,060.21	S 13F	2002年4月	187室

物件 番号	名称	所在地	所有形態(注1)		面積		構造/階数 (注4)	建築時期 (注5)	総客 室数 (注6)
			土地	建物	敷地面積 (㎡) (注2)	延床面積 (㎡) (注3)			
18	コンフォートホテル 東京東日本橋	東京都中央区 日本橋馬喰町	所有権	所有権	823.67	5,765.26	S 11F	2008年1月	259室
22	スマイルホテル 日本橋三越前	東京都中央区 日本橋本町	所有権	所有権	512.58	3,097.85	SRC・RC B1/10F	1997年3月	164室
24	東横イン博多口駅前 本館・シングル館	福岡県福岡市 博多区	所有権	所有権	本館： 565.98 別館： 152.37	本館： 3,566.46 別館： 856.68	本館： SRC 14F 別館： SRC 9F	本館・別館ともに 2001年9月	257室
25	ホテルピスタ蒲田東京	東京都大田区 西蒲田	所有権	所有権	743.46	3,831.80	SRC・S B1/9F	1992年1月	105室
26	チサンイン蒲田	東京都大田区 蒲田	所有権	所有権	240.35	1,499.87	SRC 12F	2003年4月	70室
29	ホテル京阪 ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市 此花区	所有権/ 借地権 (注9)	区分 所有権 (注9)	3,350.14 (注9)	17,252.71 (注9)	S・SRC 21F	2001年6月	330室
30	ホテルサンルート新橋	東京都港区 新橋	所有権	所有権	761.01	5,476.39	S・SRC 16F	2008年3月	220室
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市	所有権 (注10)	所有権 (注10)	36,121.00 (注10)	72,146.60 (注10)	SRC B1/11F	1988年6月	828室
32	イbis スタイルズ 京都ステーション	京都府京都市 南区	所有権	所有権	1,107.77	5,003.99	RC 10F	2009年3月	215室
33	イbis スタイルズ 札幌	北海道札幌市 中央区	所有権	所有権	2,515.22	14,992.49	RC B1/16F	2010年7月	278室
34	メルキュールホテル 札幌	北海道札幌市 中央区	所有権	所有権	2,016.27	16,145.79	S B1/15F	2009年4月	285室
35	メルキュールホテル 沖縄那覇	沖縄県那覇市	所有権/ 借地権	所有権	2,860.69 (注11)	10,884.25	RC 14F	2009年8月	260室
37	ザ・ビー 池袋	東京都豊島区 東池袋	所有権	所有権	718.71	5,650.01	SRC・S B2/10F	1982年6月	175室
39	ザ・ビー 八王子	東京都 八王子市	所有権	所有権	1,227.29	7,847.65	SRC B2/12F	1986年8月	196室
40	ザ・ビー 博多	福岡県福岡市 博多区	所有権	所有権	719.46	3,986.09	SRC 8F	1997年9月	175室
41	ホテル フランクス	千葉県千葉市 美浜区	所有権	所有権	4,828.00	19,213.39	SRC B1/13F	1991年8月	222室
42	メルキュールホテル 横須賀	神奈川県 横須賀市	敷地権 (共有) (注12)	区分 所有権 (注12)	1,887.86 (注12)	16,881.82 (注12)	SRC・S B3/21F	1993年11月	160室
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	沖縄県名護市	所有権	所有権	52,988.00	36,430.15	SRC 14F	2005年2月 2006年12月 増築	361室
44	アクティブインターシ ティ広島 (シェラトンブランド ホテル広島)	広島県広島市 東区	敷地権 (共有) (注13)	区分 所有権 (注13)	6,379.02 (注13)	39,540.75 (注13)	S・RC・ SRC B1/21F	2010年8月	238室 (注14)
45	カンデオホテルズ 上野公園	東京都台東区 根岸	所有権	所有権	1,559.03	7,030.10	S 12F	2009年12月	268室
46	ホテルセントラーザ 博多	福岡県福岡市 博多区	定期借地権 (注15)	所有権	2,163.42	18,105.42	SRC B3/12F	1985年7月	194室
47	ホリデイ・イン 大阪難波	大阪府大阪市 中央区	所有権	所有権	2,428.47	11,501.10	S 12F	2008年8月	314室
48	ホテルアセント福岡	福岡県福岡市 中央区	所有権/ 定期借地権 (注16)	所有権	1,482.13	8,600.22 (注16)	S・RC・ SRC B2/13F	1999年4月	263室

物件番号	名称	所在地	所有形態(注1)		面積		構造/階数(注4)	建築時期(注5)	総客室数(注6)
			土地	建物	敷地面積(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注3)			
49	ヒルトン名古屋	愛知県名古屋市中区	所有権及び地上権(注17)	区分所有権(注17)	6,723.59(注17)	46,368.99(注17)	S・RC・SRC B 3/29F	1989年2月	460室
50	ヒルトン成田	千葉県成田市	所有権	所有権	32,552.84	56,817.28(注18)	SRC・S B 2/13F	1993年8月	548室
51	インターナショナルガーデンホテル成田	千葉県成田市	所有権	所有権	11,858.79	21,814.93	SRC B 1/9F	1996年5月	463室
52	ホテル日航奈良	奈良県奈良市	敷地権(共有)(注19)	区分所有権(注19)	3,049.23(注19)	21,011.31(注19)	SRC・RC・S B 2/11F	1998年2月	330室
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	456.74	2,710.55	S 10F	2018年1月	124室
54	ヒルトン東京お台場	東京都港区台場	所有権	所有権	18,825.30	64,907.76	SRC・S B 1/14F	1996年1月	453室

(注1) 「所有形態」欄には、保有資産たる不動産の所有者(信託されている物件については信託受託者)が保有する権利の種類を記載しています。

(注2) 「敷地面積」欄には、敷地全体の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該土地の現況とは一致しない場合があります。

(注3) 「延床面積」欄には、建物の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。附属建物がある場合には、別途記載がない限り当該附属建物の面積を含みます。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該建物の現況とは一致しない場合があります。

(注4) 「構造/階数」欄の記載について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。主となる建物の構造を記載していますが、別棟で建物附属の駐車場や倉庫がある場合があります。

(注5) 「建築時期」欄は、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。

(注6) 「総客室数」欄は、それぞれ2018年9月末時点における販売可能客室数(長期自社使用は除きます。)と取得予定資産の販売可能客室数を記載しています。

(注7) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルの土地は、神戸市からの借地及び神戸市より神戸市港湾施設条例等に基づき本投資法人が使用許可を得ている土地であり、上記敷地面積は、建築確認申請書記載数量に基づいて記載しています。また、神戸メリケンパークオリエンタルホテルの建物は、本投資法人と神戸市の2者を区分所有者とする区分所有建物であり、上記数値は区分所有建物の一棟の建物の延床面積(附属建物764.83㎡を含みます。)を記載しており、本投資法人が所有する専有部分(附属建物764.83㎡は除きます。)は31,899.07㎡、神戸市が所有する専有部分は13,960.11㎡、本投資法人と神戸市の共用部分は2,077.81㎡(共用部分の持分割合は72.18%(本投資法人)及び27.82%(神戸市)です。)となっています。

(注8) ホテル日航アピラの土地は、本投資法人の所有地及び株式会社沖縄うみの園からの借地又は転借地であり、上記敷地面積は各土地の不動産登記簿謄本に記載された面積の合計です。なお、当該借地又は転借地の中には、一筆の土地の一部のみを賃借又は転借しているものもあり、上記敷地面積には、本投資法人が株式会社沖縄うみの園から借地又は転借していない面積が一部含まれています。また、当該転借地が一部分筆されたことに伴い、上記敷地面積は2012年6月12日付で67,038.05㎡から65,850.05㎡に変更されています。本投資法人の所有地、不動産登記簿謄本及び株式会社沖縄うみの園との賃貸借契約書等に基づき算出した借地又は転借地の敷地面積の合計は57,406.26㎡です。上記延床面積には附属建物120.10㎡を含み、株式会社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9) ホテル京阪ユニバーサル・シティの土地は、他の権利者と共有する土地(8,785.43㎡)と大阪市から他の権利者と準共有する借地(8,788.67㎡)で構成されており、当該敷地面積は、共有の土地のうち本投資法人の共有持分1,674.76㎡(共有持分割合は約19.06%)、及び大阪市からの借地のうち本投資法人の借地権の準共有持分1,675.38㎡(準共有持分割合は約19.06%)の合計を記載しています。また、ホテル京阪ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物(86,888.64㎡)とする区分所有建物であり、本投資法人の専有部分(規約共用部分を含みます。)は15,749.32㎡、共用部分(15,648.98㎡)のうち本投資法人の共有持分は3,466.56㎡(共有持分割合は約22.15%)となっています。なお、上表における「延床面積」欄には、「ホテル京阪新築工事竣工図」に基づく延床面積を記載しています。

(注10) ヒルトン東京ベイの土地は他の権利者と共有する土地であり、当該敷地面積は共有の土地の総面積です。当該敷地面積のうち、本投資法人の共有持分は32,508.90㎡(共有部分の持分割合は10分の9)です。また、ヒルトン東京ベイの建物は、他の権利者と共有する建物であり、当該延床面積は共有の建物の総面積です(附属建物37.38㎡を含みます。)。当該延床面積のうち、本投資法人の共有持分は64,931.94㎡(共有部分の持分割合は10分の9)です。

(注11) メルキュールホテル沖縄那覇の敷地面積は借地125.67㎡を含んでいます。

(注12) メルキュールホテル横須賀の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、当該敷地面積は対象土地の全体面積(10,408.79㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(1,000,000分の181,372、約18.14%)に相当する面積(1,887.86㎡)を記載しています。また、建物は、ホテル、劇場、店舗、共同住宅、事務所、及び駐車場から構成される「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建物(67,019.04㎡)とする区分所有建物です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分の面積を記載しています。

(注13) アクティブインターシティ広島島の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、当該敷地面積については、対象土地の全体面積(6,468.28㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(10,000,000分の9,862,454、約98.62%)に相当する面積(6,379.02㎡)を記載しています。また、建物は、シェラトングランドホテル広島、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島」を一棟の建物とする区分所有建物です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテル、事務所、店舗及び駐車場の専有面積を記載しています。

(注14) アクティブインターシティ広島島の総客室数については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島島の総客室数を記載しています。

(注15) ホテルセンターザ博多の定期借地権の存続期間は2057年3月30日までです。

(注16) ホテルアセント福岡の敷地面積のうち賃借している土地の面積は113.52㎡であり、定期借地権の存続期間は2065年7月2日までです。なお、延床面積には附属建物44.05㎡は含みません。

(注17) ヒルトン名古屋の土地は、所有地及び地上権設定地により構成されており、敷地面積については所有地(918.39㎡)及び地上権設定地(5,805.20㎡)の合計を記載しています。また、ヒルトン名古屋の建物は、ホテル棟(店舗を含みます。)、事務所棟、駐車場等から構成される「アムナットスクエア」を一棟の建物(延床面積:91,948.34㎡)とする区分所有建物であり、延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテル・店舗の専有面積(44,552.79㎡)、9階事務所の専有面積(1,075.90㎡)に本投資法人の共有持分割合107,590分の74,030(約68.8%)を乗じて得た面積(740.30㎡)、10階事務所の専有面積(1,075.90㎡)の合計を記載しています。

(注18) ヒルトン成田の延床面積には附属建物170.40㎡は含みません。

(注19) ホテル日航奈良の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、敷地面積については、対象土地の全体面積(5,402.42㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(2兆1,011億3,100万分の1兆1,859億1,825万7,889、約56.44%)に相当する面積(3,049.23㎡)を記載しています。また、ホテル日航奈良の建物は、ホテル、店舗及び駐車場等から構成される「JR奈良駅前再開第1ビル」

を一棟の建物(延床面積:39,843.43㎡)とする区分所有建物であり、本投資法人の議決権割合は353分の223(約63.2%)です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。

(注20)売却済物件は欠番となります。

組入資産の明細2(取得(予定)価格ほか)

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定機関 (注4)	投資比率 (%) (注5)	担保設定 (注6)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	アッパーミドル	10,900	15,800	N	3.2	無
2	オリエンタルホテル東京ベイ	ミッドプライス	19,900	34,100	N	6.8	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	32,900	N	6.6	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	31,500	N	6.3	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,350	N	0.9	無
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	7,243	9,650	N	1.9	無
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	9,810	N	2.0	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	5,240	N	1.0	無
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	3,000	J	0.6	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,940	N	0.4	無
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	1,330	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,130	4,340	N	0.9	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	2,430	N	0.5	無
16	R & B ホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,950	J	0.4	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	5,680	J	1.1	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	3,110	J	0.6	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	2,720	T	0.5	無
25	ホテルピスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	2,010	T	0.4	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	1,430	T	0.3	無
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドプライス	6,000	13,900	R	2.8	無
30	ホテルサンルート新橋	ミッドプライス	4,800	8,780	D	1.8	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	36,100	D	7.2	無
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドプライス	6,600	11,200	D	2.2	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドプライス	6,797	10,800	N	2.2	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドプライス	6,000	10,700	N	2.1	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	7,760	N	1.6	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドプライス	6,520	7,330	N	1.5	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドプライス	2,610	2,780	N	0.6	無

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定機関 (注4)	投資比率 (%) (注5)	担保設定 (注6)
40	ザ・ビー 博多	ミッドプライス	2,300	4,390	N	0.9	無
41	ホテル フランクス	ミッドプライス	3,105	4,080	D	0.8	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドプライス	1,650	2,830	D	0.6	無
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	アッパーミドル	14,950	18,600	N	3.7	無
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	ラグジュアリー	17,320	20,600	D	4.1	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	7,620	D	1.5	無
46	ホテルセントラザ博多	ミッドプライス	7,197	8,490	D	1.7	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	27,200	N	5.4	無
48	ホテルアセント福岡	エコノミー	4,925	5,560	D	1.1	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,700	D	3.1	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,400	N	2.7	無
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	9,125	9,430	N	1.9	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	11,200	D	2.2	無
53	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	ミッドプライス	2,738	3,050	D	0.6	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	65,800	N	13.1	無
	合計		374,508	500,590		100.0	

(注1) 本投資法人は、主にADR等の観点から、ホテルのグレード区分を「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」クラスの4種類に分類しています。

(注2) 「取得(予定)価格」には、信託受益権等売買契約書等に記載された売買代金(消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。)を記載しています。なお、合併により受け入れた資産については受入価格を、取得予定資産であるホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場については取得予定価格をそれぞれ記載しています。

(注3) 「鑑定評価額」には、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、2018年6月末を価格時点とする鑑定評価額を、取得予定資産であるホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場については、2018年10月1日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「鑑定機関」に記載されている「N」は一般財団法人 日本不動産研究所、「J」はJLL 森井鑑定株式会社、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「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5) 「投資比率」には、鑑定評価額の総額に対する各資産の鑑定評価額の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注6) 「担保設定」には、信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。

(注7) 売却済物件は欠番となります。

組入資産の明細3(ポートフォリオのテナントの推移)

過去5年間及び取得予定資産取得後における本投資法人の投資不動産物件(信託)のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第14期 2013年12月	第15期 2014年12月	第16期 2015年12月	第17期 2016年12月	第18期 2017年12月	取得予定 資産取得後
テナントの総数 (注1)	38	57	113	128	131	128
総賃貸可能面積 (注2)	349,162.63㎡	386,826.71㎡	493,758.78㎡	587,481.02㎡	687,124.54㎡	746,332.79㎡
総賃貸面積 (注3)	349,162.63㎡	386,447.08㎡	493,138.06㎡	587,050.94㎡	686,694.46㎡	745,481.31㎡
稼働率 (注4)	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%

(注1) テナントの総数には、各期末日現在における各信託不動産物件に係る賃貸借契約書に基づくテナント数(駐車場等は含まません。)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る場合には、エンドテナントの総数(駐車場等は含まません。)を合計しています。なお、取得予定資産取得後のテナント数には、2018年9月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テナント数(駐車場等は含まません。)と取得予定資産のテナント数の合計を記載しています。

(注2) 原則として建物の賃貸が可能面積(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。以下同じです。

(注3) 原則として建物の賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積(1坪当たり3.30578㎡)に換算した面積を記載しています。但し、マスターリース会社が賃貸人等と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。以下同じです。

(注4) 稼働率には、各期末日現在及び取得予定資産取得後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。以下同じです。

組入資産の明細4(主要な不動産の情報)

物件名称 (注1)	テナントの総数	年間(予定)賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能面積	最近5年間の稼働率の推移	
ヒルトン東京お台場	1	固定賃料3,100百万円 変動賃料(注2)	64,907.76㎡	64,907.76㎡	2014年12月末	100.0%
					2015年12月末	100.0%
					2016年12月末	100.0%
					2017年12月末	100.0%
					2018年12月末	100.0%

(注1) 年間(予定)賃料合計がポートフォリオ全体の年間(予定)賃料総額の10%以上を占める主要な不動産について記載しています。なお、ポートフォリオ全体の年間(予定)賃料総額は、後記「ポートフォリオの分散状況」の(注2)により算出した年間(予定)賃料総額を用いています。

(注2) ヒルトン東京お台場に関する変動賃料の取り決めの詳細については、前記「5 取得予定資産の概要(1) ヒルトン東京お台場取得予定資産の個別の概要」をご参照下さい。

組入資産の明細5(主要なテナントの賃料設定状況)

テナント名 (注1)	物件名	業種	契約開始(予定)日 契約終了(予定)日	総賃貸(予定)面積 (ホテル別) (注2)		総賃貸(予定)面積 (テナント別)		年間(予定) 賃料 (ホテル別) (注4)	年間(予定) 賃料総額 (テナント別) (注4)
					比率 (注3)		比率 (注3)	固定賃料 (注5) 変動賃料	固定賃料 (注5) 変動賃料
HMJ (株式会社 ホテル マネージ メント ジャパン) (注6) (注7)	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	2012年4月1日 2019年12月31日	32,663.90㎡	4.4%	148,638.54㎡	19.9%	645百万円 (注8)百万円	3,221百万円 (注8)百万円
	オリエンタルホテル 東京ベイ		2012年4月1日 2019年12月31日	44,833.11㎡	6.0%			631百万円 (注8)百万円	
	なんばオリエンタル ホテル		2012年4月1日 2019年12月31日	19,364.33㎡	2.6%			797百万円 (注8)百万円	
	ホテル日航アリビ ラ		2012年4月1日 2019年12月31日	38,024.98㎡	5.1%			804百万円 (注8)百万円	
	オリエンタルホテル 広島		2012年4月1日 2019年12月31日	13,752.22㎡	1.8%			341百万円 (注8)百万円	
主要なテナントの合計				148,638.54㎡	19.9%	148,638.54㎡	19.9%	3,221百万円 - 百万円	3,221百万円 - 百万円
ポートフォリオ全体の合計				745,481.31㎡	100.0%	745,481.31㎡	100.0%	16,646百万円 - 百万円	16,646百万円 - 百万円

(注1) ポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める主要なテナントについて記載しています。

(注2) 総賃貸(予定)面積は、2018年9月末時点における、原則として建物の賃貸借契約書上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。但し、取得予定資産であるホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋及びヒルトン東京お台場については各取得予定資産の取得予定日において効力を有すると見込まれる賃貸借契約書上に記載された賃貸面積を記載しています。

(注3) 比率については、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注4) 各ホテル別又はテナント別の年間賃料の比率は、変動賃料及び運営委託収入の金額により変動するため記載していません。

(注5) 固定賃料は、本投資法人と主要なテナントとの間の2018年9月末時点において効力を有する賃貸借契約に基づく固定賃料収入(建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、期中における賃料の変更は考慮していません。)の月額に12を乗じた金額を記載しており、変動賃料及び運営委託収入を含みません。但し、取得予定資産であるホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋については、2018年10月1日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に基づいて固定賃料を算出しており、ヒルトン東京お台場については、賃貸借契約に基づいた賃貸借契約開始日から2021年12月31日までに係る年間固定賃料を記載しています。

(注6) HMJは、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注7) HMJは、下記の賃借人の50%超の株式を取得し、又は取得予定です。よって、下記の賃借人は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者に該当します。賃貸借の条件は以下のとおりであり、HMJを含む総賃貸(予定)面積の合計及びその比率並びに年間(予定)固定賃料総額は、それぞれ403,827.37㎡及び54.2%並びに9,505百万円となります。

テナント名（賃借人）	物件名	業種	契約開始（予定）日 契約終了（予定）日	総賃貸 （予定） 面積（㎡） （*2）	総賃貸 （予定） 面積 比率 （*3）	年間（予定） 賃料 固定賃料 （*4） 変動賃料
株式会社ラグーン リゾート名護	オキナワ マリオット リゾート & スパ	ホテル	2015年7月10日 2020年12月31日	36,430.15	4.9%	550百万円 （*5）百万円
株式会社A・I・C 広島マネジメント （*1）	アクティブインターシティ広島 （シェラトングランドホテル広島）	ホテル	2015年12月18日 2026年12月31日	21,890.33	2.9%	348百万円 （*5）百万円
株式会社ホテル センターザ	ホテルセンターザ博多	ホテル	2016年4月1日 2019年12月31日	18,105.42	2.4%	400百万円 （*5）百万円
オーダブリュー・ホテ ル・オペレーションズ 株式会社	ホリデイ・イン大阪難波	ホテル	2016年8月1日 2031年10月31日	11,501.10	1.5%	576百万円 （*5）百万円
株式会社ナリタコスゲ・ オペレーションズ	ヒルトン成田	ホテル	2017年7月12日 2037年6月30日	56,817.28	7.6%	444百万円 （*5）百万円
株式会社ナリタヨシク ラ・オペレーションズ	インターナショナル ガーデンホテル成田	ホテル	2017年7月12日 2027年6月30日	21,814.93	2.9%	336百万円 （*5）百万円
株式会社ホテル マネジメント	ホテル日航奈良	ホテル	2017年8月1日 2020年12月31日	21,011.31	2.8%	420百万円 （*5）百万円
株式会社ホテルオリエン タルエクスプレス	ホテルオリエンタル エクスプレス大阪心齋橋	ホテル	2018年4月2日 2028年3月31日	2,710.55	0.4%	110百万円 （*6）百万円
株式会社東京ヒューマニ アエンタプライズ	ヒルトン東京お台場	ホテル	2019年4月8日 2029年12月31日	64,907.76	8.7%	3,100百万円 （*7）百万円

（*1）アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃借人です。

（*2）総賃貸（予定）面積は、建物の賃貸借契約書に記載された賃貸面積を記載しています。

（*3）小数点以下第二位を四捨五入しています。

（*4）固定賃料は、各取得（予定）資産の取得（予定）日において効力を有する賃貸借契約に基づく固定賃料収入（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額を記載しており、変動賃料及び運営委託収入を含みません。但し、取得予定資産であるホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋については、2018年10月1日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に基づいて固定賃料を算出しており、ヒルトン東京お台場については、賃貸借契約に基づいた賃貸借契約開始日から2021年12月31日までに係る年間固定賃料を記載しています。

（*5）オキナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）、ホテルセンターザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良に関する変動賃料の取り決めの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの（二）ホテル事業の概要（1）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照下さい。

（*6）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋に関する変動賃料の取り決めの詳細については、前記「5 取得予定資産の概要（2）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋 取得予定資産の個別の概要」をご参照下さい。

（*7）ヒルトン東京お台場に関する変動賃料の取り決めの詳細については、前記「5 取得予定資産の概要（1）ヒルトン東京お台場 取得予定資産の個別の概要」をご参照下さい。

（注8）変動賃料の取り決めの詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの（二）ホテル事業の概要（1）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照下さい。

ポートフォリオの分散状況

) 業態分散

取得予定資産取得後における保有資産の業態毎の年間（予定）賃料総額、取得（予定）価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

業態（注1）	年間（予定）賃料総額 （注2）（百万円）	取得（予定）価格 （注3）（百万円）	投資比率 （注4）（%）
リミテッドサービスホテル	9,352	122,432	32.7
フルサービスホテル	12,255	174,495	46.6
リゾートホテル	6,661	77,580	20.7
合 計	28,268	374,508	100.0

) 地域分散

取得予定資産取得後における保有資産の所在する地域毎の年間（予定）賃料総額、取得（予定）価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

地域（注5）	年間（予定）賃料総額 （注2）（百万円）	取得（予定）価格 （注3）（百万円）	投資比率 （注4）（%）
北海道	1,358	12,797	3.4
東京	5,867	102,306	27.3
関東（東京を除く）	5,799	77,075	20.6
中部	1,027	15,250	4.1
大阪	3,752	50,738	13.5
関西（大阪を除く）	2,577	29,923	8.0
中国	1,729	21,420	5.7
九州（沖縄を除く）	1,997	20,538	5.5
沖縄	4,159	44,460	11.9
合 計	28,268	374,508	100.0

) グレード分散

取得予定資産取得後における保有資産のグレード毎の年間(予定)賃料総額、取得(予定)価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

グレード	年間(予定)賃料総額 (注2)(百万円)	取得(予定)価格 (注3)(百万円)	投資比率 (注4)(%)
ラグジュアリー	6,128	77,520	20.7
アッパーミドル	7,529	115,898	30.9
ミッドプライス	13,404	163,604	43.7
エコノミー	1,206	17,485	4.7
合計	28,268	374,508	100.0

) 築年数分散

取得予定資産取得後における保有資産の築年数毎の年間(予定)賃料総額、取得(予定)価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。築年数は、登記簿又は登記記録において新築年月として記載されている年月から2018年9月30日までの期間によっています。

築年数	年間(予定)賃料総額 (注2)(百万円)	取得(予定)価格 (注3)(百万円)	投資比率 (注4)(%)
5年以内	166	2,738	0.7
5年超10年以内	4,014	46,422	12.4
10年超20年以内	5,622	81,680	21.8
20年超	18,465	243,668	65.1
合計	28,268	374,508	100.0

) 契約残存期間分散

取得予定資産取得後における保有資産の契約残存期間毎の年間(予定)賃料総額及び取得予定資産取得後における保有資産全体の年間(予定)賃料総額に占める契約残存期間毎の年間(予定)賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、契約残存期間は、既存物件は2018年9月30日から賃貸借期間満了日までの期間を、取得予定資産は取得予定日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。

契約残存期間	年間(予定)賃料総額 (注2)(百万円)	年間(予定)賃料総額比率 (%)
5年以内	17,162	60.7
5年超10年以内	3,786	13.4
10年超20年以内	7,319	25.9
合計	28,268	100.0

) 賃料種別分散

取得予定資産取得後における保有資産の賃料種別毎の年間（予定）賃料総額及び取得予定資産取得後における保有資産全体の年間（予定）賃料総額に占める賃料種別毎の年間（予定）賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、運営委託契約に基づく運営委託収入は「変動賃料等」に含めており、また、固定賃料と売上歩合賃料又は変動賃料が複合する賃貸借契約については、固定賃料部分は固定賃料に、売上歩合賃料及び変動賃料部分は変動賃料にそれぞれ分類しています。

賃料種別	年間（予定）賃料総額 （注2）（百万円）	年間（予定）賃料総額比率 （％）
固定賃料	16,646	58.9
変動賃料等	11,622	41.1
合計	28,268	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います。

（注2）「年間（予定）賃料総額」には、2018年9月末時点における賃貸借契約上の固定賃料（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額と売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の合計を記載しています。

また、売上歩合賃料、変動賃料及び運営委託方式導入ホテルの年間（予定）賃料総額の前提条件については下記のとおりです。

HMJ5ホテル オキナワ マリオット リゾート&スパ シェラトングランドホテル広島 ホテルセントラザ博多 ホリデイ・イン大阪難波	2017年1月1日から2017年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、2018年9月末時点における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
アコー5ホテル メルキュールホテル横須賀	2017年1月1日から2017年12月31日までに実際に発生した運営委託収入及び変動賃料額。
ザ・ビー4ホテル	2017年1月1日から2017年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、2018年9月末時点における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
ヒルトン成田 インターナショナルガーデンホテル成田 ホテル日航奈良	2017年1月1日から2017年12月31日までのGOPの実績値に基づき算出される変動賃料と、2018年9月末時点における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
チサンイン蒲田	2017年1月1日から2017年12月31日までに実際に発生した変動賃料額。
コンフォートホテル東京東日本橋 スマイルホテル日本橋三越前 ホテルピスタ蒲田東京 ホテル京阪ユニバーサル・シティ ホテルサンルート新橋 ヒルトン東京ベイ ヒルトン名古屋	2017年1月1日から2017年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、2018年9月末時点における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
取得予定資産	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋については、2018年10月1日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に基づいた固定賃料及び変動賃料の合計額。ヒルトン東京お台場については、2018年10月1日を価格時点として作成された不動産鑑定評価書に基づいた年間賃料総額。なお、ヒルトン東京お台場の固定賃料と変動賃料の内訳は、固定賃料については賃貸借契約に基づき賃貸借開始日から2021年12月31日までに係る年間固定賃料（3,100,000千円）、変動賃料については不動産鑑定評価書に基づいた年間賃料総額（3,208,282千円）から上記年間固定賃料（3,100,000千円）を控除した金額。

なお、売上歩合賃料、変動賃料及び運営委託方式導入ホテルの賃料の詳細は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 その他投資資産の主要なもの (二) ホテル事業の概要 (1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照下さい。

（注3）「取得（予定）価格」には、信託受益権等売買契約等に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。なお、合併により受け入れた物件については受入価格を、取得予定資産については取得予定価格をそれぞれ記載しています。

（注4）「投資比率」には、取得予定資産取得後における保有資産の取得（予定）価格の総額に対する各タイプの取得予定資産取得後における保有資産の取得（予定）価格の合計額の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

（注5）「東京」は東京都、「関東（東京を除く）」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県、「中部」は愛知県、三重県、静岡県、長野県、岐阜県、新潟県、富山県、石川県及び福井県、「大阪」は大阪府、「関西（大阪を除く）」は、京都府、滋賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「中国」は広島県、岡山県、鳥取県、山口県及び島根県、「九州（沖縄を除く）」は福岡県、長崎県、宮崎県、熊本県、佐賀県、大分県及び鹿児島県、「沖縄」は沖縄県をいいます。

エンジニアリング・レポートの概要

本投資法人では、運用資産の取得にあたり、本投資法人との間に利害関係のない独立した外部業者に建物調査を委託し、当該調査に係る報告書（以下「エンジニアリング・レポート」といいます。）を取得しています。また、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）についても別途独立した外部業者により作成された地震PML評価報告書及び建物状況報告書による算出数値を採用しています。

以下の見積金額等は2018年10月31日時点で受領しているエンジニアリング・レポートの作成日付現在のものであり、本書の日付現在のもではありません。

エンジニアリング・レポートの内容及び地震PML評価報告書における算出数値は、その作成者の意見に過ぎず、内容の正確性は保証されていません。また、エンジニアリング・レポートでは修繕費用を算出する上で、物価の変動及び消費税は考慮されていません。

取得予定資産取得後における保有資産に係るエンジニアリング・レポート等の概要は以下のとおりです。

物件番号	名称	エンジニアリング・レポート作成日	修繕費 (千円)	建物再調達 価格 (百万円) (注2)	地震リスク 分析における 予想最大 損失率 (PML) (注3)(%)	地震保険 の有無	建物 調査 機関 (注4)	PML 算出 機関 (注4)
			長期 (注1)					
1	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	2015年9月24日	65,769	15,026	11.6	無	T	P
2	オリエンタルホテル東京ベイ	2016年8月3日	66,321	14,122	14.2	無	D	P
3	なんばオリエンタルホテル	2016年7月11日	40,344	5,284	13.4	無	D	P
4	ホテル日航アリビラ	2016年7月14日	82,917	9,571	7.3	無	D	P
5	オリエンタルホテル広島	2015年9月25日	54,141	4,878	10.7	無	T	O
6	イビス東京新宿	2014年7月22日	37,489	1,996	8.8	無	K	S
8	ザ・ビーチタワー沖縄	2014年7月18日	24,125	5,252	2.7	無	K	S
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	2016年7月20日	9,692	3,069	14.4	無	D	P
10	ドゥーミーイン熊本	2015年9月25日	4,530	1,987	5.6	無	T	S
12	ザ・ビー 水道橋	2014年7月18日	16,599	788	5.4	無	K	S
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	2014年7月18日	3,615	486	4.9	無	K	S
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2014年7月18日	19,470	1,445	8.2	無	K	P
15	奈良ワシントンホテルプラザ	2014年7月18日	9,234	1,360	13.7	無	K	P
16	R & Bホテル上野広小路	2016年7月26日	6,215	756	3.6	無	D	S
18	コンフォートホテル東京東日本橋	2015年10月7日	4,433	1,882	6.7	無	T	S
22	スマイルホテル日本橋三越前	2014年7月18日	7,898	783	7.5	無	K	S
24	東横イン博多口駅前本館・ シングル館(注5)	2014年7月18日	本館：0 別館：0	本館：874 別館：196	合算：3.8	無	K	S
25	ホテルピスタ蒲田東京	2013年10月28日	11,993	960	9.0	無	K	S
26	チサンイン蒲田	2013年6月13日	4,318	341	4.2	無	K	S
29	ホテル京阪 ユニバーサル・シティ(注6)	2017年5月23日	64,191	4,836	8.7	無	D	P
30	ホテルサンルート新橋	2017年5月25日	13,788	1,249	6.8	無	D	P

物件番号	名称	エンジニアリング・レポート作成日	修繕費 (千円)	建物再調達 価格 (百万円) (注2)	地震リスク 分析における 予想最大 損失率 (PML) (注3)(%)	地震保険 の有無	建物 調査 機関 (注4)	PML 算出 機関 (注4)
			長期 (注1)					
31	ヒルトン東京ベイ(注7)	2012年11月13日	71,218	13,773	3.2	無	T	T
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	2013年8月5日	10,608	1,197	10.5	無	T	T
33	イビス スタイルズ 札幌	2014年5月7日	9,319	3,311	1.0	無	T	T
34	メルキュールホテル札幌	2014年5月16日	13,678	3,757	1.0	無	T	T
35	メルキュールホテル沖縄那覇	2014年6月12日	9,323	2,303	0.5	無	T	T
37	ザ・ビー 池袋	2014年10月9日	25,189	1,443	5.3	無	T	T
39	ザ・ビー 八王子	2014年10月9日	32,570	1,786	4.9	無	T	T
40	ザ・ビー 博多	2014年10月10日	17,577	839	3.3	無	T	T
41	ホテル フランクス	2014年7月15日	51,302	4,356	2.5	無	T	T
42	メルキュールホテル横須賀 (注8)	2015年1月28日	28,686	4,276	7.1	無	T	T
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	2015年3月4日	65,634	9,928	0.7	無	T	T
44	アクティブインターシティ広島 (注9)	2015年9月25日	37,276	11,090	2.0	無	T	T
45	カンデオホテルズ上野公園	2015年11月4日	7,726	1,843	3.1	無	T	T
46	ホテルセントラーザ博多	2015年11月27日	46,333	4,852	2.4	無	T	T
47	ホリデイ・イン大阪難波	2016年4月22日	21,669	4,095	6.5	無	T	T
48	ホテルアセント福岡	2015年12月25日	18,720	1,903	3.3	無	T	T
49	ヒルトン名古屋(注10)	2016年2月17日	132,645	13,962	1.7	無	T	T
50	ヒルトン成田	2017年3月13日	107,855	14,284	2.4	無	T	T
51	インターナショナルガーデン ホテル成田	2017年3月13日	34,957	6,104	5.2	無	T	T
52	ホテル日航奈良(注11)	2017年4月4日	81,291	6,258	7.5	無	T	T
53	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	2018年10月4日	2,211	632	7.3	無	D	S
54	ヒルトン東京お台場	2018年6月20日	165,928	18,168	4.3	無	T	T
ポートフォリオ全体			1,538,813	207,315				

(注1) 長期修繕費には、12年以内に必要と思われる修繕費用の年平均額を記載しています。

(注2) 建物再調達価格とは、評価対象たる建物を調査時点において再建築することを想定した場合に必要な見込まれる適正な原価総額をいいます。なお、百万円未満を切り捨てています。

(注3) 「PML」とは、想定された予定使用期間(50年=一般的建物の耐用年数)中に想定される最大規模の地震(475年に一度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%の大地震)によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率(%)で示したものをいいます。本投資法人は、PMLが15%以上である場合には、当該物件について地震保険の付保を検討することとされており、本書の日付現在、地震保険を付保する物件の予定はありません。

(注4) 「建物調査機関」及び「PML算出機関」欄に記載されている「T」は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、「D」は大和不動産鑑定株式会社、「K」は株式会社東京建築検査機構、「P」は株式会社プロパティ・リスク・ソリューション、「O」は株式会社大林組、「S」は損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社(合併に伴い、2016年4月1日付でSOMPORリスクアマネジメント株式会社に社名変更。また、2018年10月1日付でSOMPORリスクマネジメント株式会社に社名変更。)を表しています。

(注5) 東横イン博多口駅前本館・シングル館の修繕は全てテナント負担であるため、修繕費の計上予定はありません。

(注6) ホテル京阪の修繕費及び建物再調達価格には、専用部分の金額と共有部分の金額に持分割合0.2215を乗じた額を合計して記載しています。

(注7) ヒルトン東京ベイの修繕費及び建物再調達価格には、持分割合である10分の9を乗じた金額を記載しています。

(注8) メルキュールホテル横須賀の修繕費及び建物再調達価格には、持分割合である1,000,000分の181,372を乗じた金額を記載しています。

(注9) アクティブインターシティ広島島の修繕費及び建物再調達価格には、持分割合である10,000,000分の9,862,454を乗じた金額を記載しています。

(注10) ヒルトン名古屋の修繕費には、全体共用部分(駐車場部分等を除く)については持分割合100,000分の68,443、全体共用部分(駐車場部分等)については持分割合100,000分の70,120、事務所棟・店舗の部分共用部分については持分割合100,000分の19,115を乗じた額を合計して記載しています。また建物再調達価格は全体共用部分に関する議決権割合である100,000分の69,330を乗じた金額を記載しています。

(注11) ホテル日航奈良の修繕費には、全体共用部分については持分割合1,000,000分の633,466、店舗の部分共用部分については持分割合1,000,000分の807,441を乗じた額を合計して記載しています。また建物再調達価格は全体共用部分に関する持分割合である1,000,000分の633,466を乗じた金額を記載しています。

(注12) 売却済物件は欠番となります。

7 投資リスク

以下は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」（参照半期報告書「2 投資法人の運用状況（3）投資リスク」に記載の変更又は追加を含みません。）に記載されたリスクの全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書等提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

（1）リスク要因

以下には、本投資法人が発行する投資口（以下「本投資口」といいます。）又は本投資法人が発行する投資法人債（以下「本投資法人債」といいます。）への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口又は本投資法人債への投資に関する全てのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が本書の日付現在までに取得した又は取得を予定している不動産又は個別の信託の受益権の信託財産である不動産特有のリスクについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況（2）投資資産 その他投資資産の主要なもの（ロ）投資不動産物件の詳細な情報」を併せてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分であるとの保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口又は本投資法人債の市場価格は下落すると考えられ、その結果、元本の欠損が生じる可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本「7 投資リスク」を含む本書の記載事項を慎重に検討した上で本投資口又は本投資法人債に関する投資判断を行う必要があります。

本「7 投資リスク」には、将来に関する事項が含まれていますが、当該事項は、別段の記載のない限り、本書提出日現在において判断したものです。

本「7 投資リスク」に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

投資証券の性格に関するリスク

- （イ）投資口の市場価格の変動に関するリスク
- （ロ）本投資法人の投資口の市場での取引に関するリスク
- （ハ）投資法人債の償還・利払いに関するリスク
- （ニ）投資法人債の価格の変動に関するリスク
- （ホ）収入及び支出の変動に関するリスク
- （ヘ）金銭の分配に関するリスク
- （ト）借入及び投資法人債による資金調達に関するリスク
- （チ）投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク
- （リ）余裕資金の運用に関するリスク
- （ヌ）本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことによるリスク
- （ル）役員職務遂行に関するリスク
- （ヲ）本投資法人の関係者による信用失墜に関するリスク
- （ワ）本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- （カ）本投資法人の倒産、登録抹消又は清算のリスク

本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク

- （イ）賃貸借契約に関するリスク
- （ロ）ホテルの運営委託契約に関するリスク
- （ハ）ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社への依存に関するリスク
- （ニ）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

(ホ) ポートフォリオ全体において特定のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者に依存することによるリスク

(ヘ) 本投資法人の仕組み及び関係者に関するリスク

本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク

(イ) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が行うホテル営業に関するリスク

(ロ) 投資対象をホテルに特化していることによるリスク

(ハ) 物件単位での単一あるいは核となるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者がいる物件に関するリスク

(ニ) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等の業態の偏りに関するリスク

(ホ) 季節要因により本投資法人の収益等が変動するリスク

(ヘ) 施設及び設備等の維持に関するリスク

(ト) マーケットレポートへの依存に関するリスク

(チ) フランチャイズやブランドライセンス契約に関するリスク

(リ) 周辺施設への依存に関するリスク

不動産としてのホテルに関するリスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

(ロ) 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

(チ) 転貸等に関するリスク

(リ) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

(ヌ) ホテルとしての建物使用態様に関するリスク

(ル) 共有物件に関するリスク

(ヲ) 区分所有建物に関するリスク

(ワ) 借地物件に関するリスク

(カ) 借家物件に関するリスク

(ヨ) 開発物件に関するリスク

(タ) 有害物質に関するリスク

(レ) 不動産の売却における制限に関するリスク

(ソ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

(ツ) 敷金・保証金等に関するリスク

(ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

(ナ) 専門家による報告書(不動産鑑定評価書等)に関するリスク

(ラ) 運用資産の取得方法に関するリスク

信託の受益権特有のリスク

(イ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

会計、税制に関するリスク

- (イ) 減損会計の適用に関するリスク
- (ロ) 導管性の維持に関する一般的なリスク
- (ハ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
- (ニ) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク
- (ホ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク
- (ヘ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- (ト) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (チ) 借入に係る導管性要件に関するリスク
- (リ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
- (ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク
- (ル) 適格合併が否認されるリスク

その他のリスク

- (イ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
- (ロ) 優待制度に関するリスク
- (ハ) 本合併に関するリスク
- (ニ) 負ののれんによって生じる剰余金の活用方針に関するリスク
- (ホ) 取得予定資産の取得ができないリスク

投資証券の性格に関するリスク

- (イ) 投資口の市場価格の変動に関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資口の市場価格は、本投資法人が上場する金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動するため、本投資口を投資主が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また本投資口を取得した価格以上の価格で売却できない場合や本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

- (ロ) 本投資法人の投資口の市場での取引に関するリスク

本投資法人の投資口は金融商品取引所に上場されていますが、当該金融商品取引所の定めた規程、規則等に定める一定の上場廃止基準に抵触する場合には、本投資法人の投資口の上場が廃止される可能性があります。上場が廃止された場合には、投資口は金融商品取引業者による口座における保護預かりの対象にならず、投資主は投資証券を自ら保管する必要性が生じる他、保有する本投資口を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります、損失を被る可能性があります。

- (ハ) 投資法人債の償還・利払いに関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の理由により本投資法人債について元本や利払いが滞ること、あるいは支払不能が生じるリスクがあります。

(二) 投資法人債の価格の変動に関するリスク

本投資法人債は金融商品取引所に上場されておらず、相対で譲渡する他に換金的手段がないため、本投資法人の信用力や本投資法人債の諸条件に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資法人債の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、損失を被る可能性があります。本投資法人債の市場価格は、投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動するため、本投資法人債を投資家が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、その結果、投資家が損失を被る可能性があります。

(ホ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が取得する不動産及び不動産を裏付けとする資産の当該裏付け不動産(以下、本「(1)リスク要因」の項において「不動産」と総称します。)の賃料収入及び運営委託による不動産運用収入に主として依存しています。賃料収入のうち、固定賃料の契約の場合は、主として賃借人の退去に伴う不動産の稼働率の低下(建物の建替え及び大規模修繕等を要因とする場合も含まれます。)、変動賃料が採用されている場合は、賃借人の売上減等により、賃料が大きく減少する可能性、運営委託が採用されている場合は、運営委託による不動産運用収入が大きく減少する可能性があるほか、固定賃料の場合においても、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額されること、契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります(これら不動産に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク (イ) 賃貸借契約に関するリスク」を、運営委託に関するリスクは後記「本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク (ロ) ホテルの運営委託契約に関するリスク」をご参照下さい。)。また、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去する賃借人への預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等に要する費用支出、多額の資本的支出、不動産の取得等に要する費用、その他不動産に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産に関する支出は増大する可能性があり、個別の資産及び運用資産全体の過去の収支の状況が必ずしも将来の収支の状況と一致し又は同様の傾向を示すとは限りません。何らかの理由によりこれらの収支に変更が生じた場合、投資主への分配金額が減少すること、あるいは本投資口の市場価格が下落することがあります。

(ヘ) 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は、その分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。上記(ホ)の収入及び支出の変動に関するリスクに加えて、不動産の売却に伴う損益や建替えや改装等に伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

(ト) 借入及び投資法人債による資金調達に関するリスク

本投資法人は、新投資口の発行に加え、機関投資家からの金銭の借入及び本投資法人債の発行による資金調達を行うことを予定しています。その限度額は、規約上金銭の借入及び投資法人債については1兆円(うち短期投資法人債発行の限度額は、2,500億円)とします。但し、合計して1兆円を超えないものとします。

金銭の借入及び本投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入及び本投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得

できなかったり、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる可能性があります。

また、本投資法人が新たな金銭の借入、既存債務の借換又は投資法人債の発行を希望する場合にも、これらが可能であるとの保証はありません。またこれらが可能な場合にも、当該金銭の借入、借換又は本投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、運用資産に担保を設定することとなったり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、本書の日付現在、本投資法人が行っている金銭の借入に際しては、一定の財務制限条項が設定されています。

さらに、借入及び投資法人債の金利は、借入時及び本投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入及び本投資法人債の金利が上昇し、又はこれらの元本額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。

借入又は投資法人債の発行において運用不動産に担保を設定した場合（本書の日付現在、本投資法人は借入に際して運用不動産に担保を設定しておりません。また、当初は無担保の借入又は投資法人債であっても、一定の条件のもとに担保設定を要求される場合もあります。）、本投資法人が担保の設定された運用不動産の売却を希望したとしても、担保の解除手続きその他の事情により、希望どおりの時期に売却できない又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により担保不動産の評価額が借入先によって引き下げられた場合あるいは他の借入を行う場合等、一定の条件のもとに運用不動産に対して追加して担保を設定することを要求される可能性もあります。特に、担保不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、借入先より借入金の早期返済を強制され、本投資法人の希望しない条件で借換え資金を調達せざるを得なくなったり、借入先より担保不動産の売却による返済を強制され、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

契約上金利が固定されておらず何らかの指標に連動するとされている場合等には、契約期間中に金利が上昇する可能性があります。金利が上昇しても本投資法人の受取る収入等が連動して上昇するわけではありませんので、分配可能金額が減少する可能性があります。

金利の上昇により支払利息が増加するリスクを軽減するために、金利スワップや金利キャップを購入する場合がありますが、こうした取引を行った場合においても、関連する契約の内容や、取引相手方が万が一破綻した際の中途解約等により、金利リスク軽減のメリットを受けられない可能性があります。また、取引相手方に現金担保を差入れる場合、相手方の破綻により差入れた現金担保が回収できない可能性があります。

借換えや運用不動産の売却等によって借入金の期限前返済を行う場合には、違約金等がその時点の金利情勢によって決定されることがあり、予測しがたい経済状況の変動により投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により、運用不動産を処分しなければ借入の返済及び投資法人債の償還ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用不動産を処分せざるを得ない状況も想定され、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

本投資法人は、LTV（注）については、原則として65%を上限の目処として運用します。LTVが高まった場合、一般的に、分配可能金額が金利変動の影響を受け易くなり、また、金利が上昇した場合についての上記記載のリスクが高まります。

本投資法人が借入又は投資法人債について債務不履行になった場合、それらの債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分や差押え等の強制執行が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産手続等の倒産手続の申立が行われる可能性があります。

（注） LTV（総資産有利子負債比率）= 有利子負債額（借入金額+投資法人債残高）/ 総資産額

(チ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の計算期間中に追加発行された投資口に対して、当該計算期間の期初から存する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。

さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産価格や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(リ) 余裕資金の運用に関するリスク

本投資法人は、余裕資金を投資資金として運用する場合があります。このような場合には、想定した運用利益を上げることができず、又は、元本欠損が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) 本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことによるリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。たとえば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性があります。

(ル) 役員職務遂行に関するリスク

投信法上、投資法人を代表しその業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務の監督等を行う監督役員は、投資法人からの受任者として善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、また、法令、規約及び投資主総会の決議を遵守し投資法人のため忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（投信法第97条、第109条、第111条、会社法第330条、第355条、民法644条。）。しかし、本投資法人の執行役員又は監督役員が、職務遂行上、善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります（なお、執行役員及び監督役員の業務の詳細については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 投資法人の統治に関する事項（イ）投資法人の機関の内容 b. 執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。）。

(ロ) 本投資法人の関係者による信用失墜に関するリスク

2013年6月12日に上場投資法人の発行する投資口等へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律が成立し、2014年4月1日に同法が施行されたため、本投資法人の発行する投資口等の取引は、金融商品取引法が定めるインサイダー取引規制の対象となりました。本投資法人の関係者が禁止されるインサイダー取引を行った場合には、本投資口に対する投資家一般の信頼を害し、ひいては本投資口の市場価格の下落や流動性の低下等の悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人の関係者は個人情報保護に関する法律（平成15年法律第57号。その後の改正を含みます。以下「個人情報保護法」といいます。）及びマイナンバー法の適用を受けま

す。そのため、法令等に基づき個人情報保護法及びマイナンバー法順守体制を整える必要がありますが、これらの関係者において個人情報の漏洩・紛失があった場合、問題の解決に一定の費用を要する可能性があるとともに、本投資法人あるいは金融商品市場の風評が害されることにより、投資口価格の低迷などを招いて投資家が損失を被る可能性があります。

(ワ) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(カ) 本投資法人の倒産、登録抹消又は清算のリスク

本投資法人は、破産法(平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。)、民事再生法(平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。)及び投信法上の特別清算手続(投信法第164条)に服します。

本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります(投信法第216条)。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

なお、本投資法人は投資主総会の決議により解散することがあります。

本投資法人が清算される場合、投資主は、全ての債権者への弁済(投資法人債の償還を含みます。)後の残余財産の分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク

(イ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約リスク、更新又は再契約がなされないリスク

わが国の賃貸借契約では、期間の定めがあっても、賃借人が契約上解約権を留保している例が多く見られ、このような場合には契約期間中であっても賃貸借契約が終了することがあります。また、通常の賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされず、又は定期建物賃貸借契約の期間満了時に再契約がなされない場合もあります。そのため、稼働率が低下し、不動産に係る賃料収入が減少することがあります。なお、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されること、あるいはかかる条項の効力が否定される可能性があります。以上のような事由により、賃料収入が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、賃貸借契約が解約により終了し、賃借人が不動産の原状回復義務を履行しなかった場合、本投資法人が原状回復費用を負担することになる可能性があります。このような場合には、本投資法人の資産が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続、会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払いが滞る可能性があります。この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では投資主に損害を与える可能性があります。賃料の不払いを理由として賃借人から賃貸借契約を解除することもありえますが、かかる場合のリスクについては後記「本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク (ロ) 投資対象をホテルに特化していることによるリスク」をご参照下さい。

c. 変動賃料に関するリスク

ホテルの売上げ又はG O Pに応じた変動賃料の支払いを受ける場合には、ホテルの売上げ又はG O Pの減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ホテル賃借人は株主等に対する忠実義務を負っているため、ホテルの売上げ並びにG O Pを極大化させるインセンティブを有しています。さらに、ホテル運営支援会社は一般的にホテル収益に連動して報酬を受け取ることとなっていることから、ホテルの売上げ並びにG O Pの増加を目指してホテル運営の支援を行うこととなります。それにもかかわらず、売上を過小に計上し、又は営業費用を過大に見積もる等によりG O Pをより低位に計上し、変動賃料の金額を恣意的に引き下げようとする可能性は否定できません。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料計算の基礎となる売上高又はG O P等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があります。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、資産運用会社は、変動賃料を導入しているホテル賃借人からホテルの売上げ等の業績について、定期的に報告を受け、かかる報告に基づき、月次又は中間決算、期末決算時等に公表することがあります。これらの公表数値は、ホテル賃借人から提示された数字であり、本投資法人や本資産運用会社はこの数字の正確性を担保することができません。

d. 賃料改定に係るリスク

本投資法人の主たる投資対象であるホテルに関するホテル賃借人との賃貸借契約の期間は、比較的長期間であることが一般的ですが、このような契約においては、多くの場合、賃料等の賃貸借契約の内容について、定期的に見直しを行うこととされています。

従って、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、ホテル賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。賃料の増額についてホテル賃借人との間で協議が調わず、ホテル賃借人が相当と認める額の賃料しか支払わなかった場合は、本投資法人は増額を正当とする裁判が確定するまで、不足額につき支払いを受けられないこととなります。また、本投資法人がホテル賃借人が相当と認める額の賃料の受領を拒絶し、ホテル賃借人が当該賃料額を供託した場合には、本投資法人は増額を正当とする裁判が確定するまで、賃料全額について支払いを受けられないこととなります。このような場合、賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

e. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができます。請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

f. F F & Eの更新投資に関するリスク

後記「本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク（へ）施設及び設備等の維持に関するリスク」記載のとおり、ホテルは競争力維持のためには特に、いわゆるF F & E（注）の定期的な更新投資が必要となります。F F & Eはその資産アイテム毎に、賃貸人とホテル賃借人との間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが一般的です。かかる取り決めにより、本投資法人がその多くを所有し、

その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかるFF&Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上げ若しくは利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、ホテル賃借人の財務状態の悪化等を招くことを通じて、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(注) FF&Eは、Furniture、Fixture&Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。

(ロ) ホテルの運営委託契約に関するリスク

本投資法人は、その保有するホテルをホテル運営受託者に運営委託することにより運用することがあります。ホテル運営委託契約に関しては、以下のとおりのリスクがあります。

a. 運営委託契約の解約リスク、更新又は再契約がなされないリスク

本投資法人は、投資対象であるホテルをホテル運営受託者に運営委託する場合があります。ホテルの運営委託契約の場合、運営委託契約の解除又は終了により、ホテル運営を行うホテル運営受託者が不在となると、ホテルの運営ができなくなり、本投資法人に重大な悪影響が及びます。また、運営委託契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても運営委託契約を終了することが可能であるため、ホテル運営受託者から運営委託契約が解除される場合があります。また、運営委託契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、運営委託契約が終了する場合、本投資法人は新たなホテル運営受託者と運営委託契約を締結することにより、ホテル運営が継続して行われるようにしなければなりません。優れたホテル運営能力を有する新たなホテル運営受託者と運営委託契約を締結できる保証はなく、もしこれができない場合、ホテル運営に重大な支障を来し、本投資法人に重大な悪影響が及び可能性があります。

b. 運営委託に関わる支払いのリスク

運営委託契約において、本投資法人は、ホテル運営受託者のホテル事業(運営)から生じるホテル収益の成果を、運営委託による不動産運用収入としてホテル運営受託者から受け取ることになります。そのような中、ホテル運営受託者の業績が悪化あるいはその他の要因によりホテル運営受託者の信用状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象になった場合、不動産運用収入が本投資法人に支払われない可能性があります。これにより投資主に損害を与える可能性があります。このようなことから、運営委託契約において、本投資法人の収益はホテル運営受託者の支払い能力に依存することになります。

このため、運営委託契約において、ホテル運営受託者が本投資法人に対して営業保証金を差し入れる場合があります。営業保証金が差し入れられている場合は、営業保証金の限度で不動産運用収入は営業保証金により担保されますが、営業保証金が十分でない場合、あるいは営業保証金を受けられない場合又は営業保証金の全部若しくは一部が運用資産の取得資金の一部若しくは借入金等の債務の弁済に充当され、事実上担保として機能しない場合もあり、これにより投資主に損害を与える可能性があります。

c. 運営委託による不動産運用収入に関するリスク

運営委託による不動産運用を行う場合、ホテル収益が本投資法人の不動産運用収入に反映されるため、ホテル収益の上昇局面において、その収益向上の成果を直接、本投資法人に取込むことが可能になる一方、ホテル収益の下降局面において、本投資法人の収益が大幅に減少する可能性があります。特に、賃貸借方式では、ホテル賃借人の支払能力に基づく固定賃料の支払いによる一定の本投資法人の収益の下支えがあるのに対して、運営委託方式では、固定賃料による本投資法人の収益の下支えがなく、不動産運用収入がマイナスになる可能性

があります。このようなことから、運営委託方式の導入は本投資法人の最終損益にも重要な影響を及ぼす可能性もあります。

また、資産運用会社は、運営受託者からホテルの売上げ等の業績について、定期的に報告を受け、かかる報告に基づき、月次又は中間決算、期末決算時等に公表することがあります。これらの公表数値は、運営受託者から提示された数字であり、本投資法人や本資産運用会社はこの数字の正確性を担保することができません。

d. 法令、金融庁の解釈等で運営委託方式の適用ができなくなるリスク

運営委託方式の導入にあたり、投信法、税務上の導管性等の関係法令等の適否に関しては、関係各省庁等との間で確認を得ていますが、将来において関係法令やその解釈・運用等が変更になった場合は、運営委託方式の適用又は運用ができなくなる可能性があります。

e. 運営委託料改定に係るリスク

ホテル運営受託者との運営委託契約の期間が比較的長期間である場合には、運営委託料について、定期的に見直しを行う場合があります。従って、当初の運営委託料が、それ以後維持される保証はありません。運営委託料改定により運営委託料が増額された場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。また、運営委託契約の期間満了に伴い再契約を行う場合、従来の運営委託料水準で再契約できる保証はなく、増額された運営委託料で再契約しなければならない場合もあり得ます。

f. F F & Eの更新投資に関するリスク

後記「本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク（へ）施設及び設備等の維持に関するリスク」記載のとおり、ホテルは競争力維持のためには特に、いわゆるF F & Eの定期的な更新投資が必要となります。F F & Eはその資産アイテム毎に、本投資法人とホテル運営受託者との間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が運営委託契約において規定されることが想定されます。かかる取り決めにより、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、かかるF F & Eの初期投資、修繕、更新等がホテルの売上げ若しくは利益増につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(八) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社への依存に関するリスク

不動産運用収入は、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者のホテル運営、さらにホテル賃借人あるいはホテル運営受託者によるホテル運営がホテル運営支援会社のノウハウ等に依拠している場合には、ホテル運営支援会社によるホテル運営支援に依存する場合があります。従って、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者がその業務の遂行能力に欠ける場合、又は、業務の適切な遂行を怠る場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が旅館業の許可等の必要な許認可を取り消され、あるいは営業停止処分を受けた場合には、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が破産手続、民事再生手続、会社更生手続、特別清算その他の倒産手続等により業務執行能力を喪失する場合には、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者から本投資法人に支払われるべき賃料あるいは運営委託による不動産運用収入の支払いが困難になり、また、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、投資主への金銭の分配に影響を与える可能性があります。

ホテル賃借人は、ホテル運営支援会社とホテル運営支援委託契約を締結し、これに基づきホテル運営支援会社が、ホテル賃借人によるホテル運営業務を支援することを目的として、ホテル運営支援業務を行うことがあります。ホテル経営を成功させるには非常に高度なノウハウが

必要とされ、従って、このような場合にホテル賃借人が行うホテル事業の成否は、ホテル運営支援会社及びホテル運営支援会社の派遣する人材(ホテル総支配人等)の能力、経験、ノウハウに強く依拠することになります。しかし、ホテル運営支援会社においてかかる業務遂行に必要な人的・財政的基礎が維持される保証はありません。ホテル運営支援会社について業務の懈怠その他義務違反があった場合には、ホテル賃借人が運営するホテルの収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、ホテル運営支援会社との運営委託契約が終了あるいは解除された場合、代替する能力を持つホテル運営支援会社が見つからない可能性、あるいは高額の費用負担が必要となる可能性があり、結果としてホテル収益等あるいは本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者又はホテル運営支援会社は、他の顧客からホテルを賃借し、あるいは運営又は運営支援業務を受託し、本投資法人の保有するホテルに係る業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者又はホテル運営支援会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

(二) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、一定の場合には、本投資法人と本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者に委託することが制度上要求されているため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には運用が実質的に機能しない可能性があり、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人の運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

ホテルにおいては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務を不動産のホテル賃借人(例えばシングルテナント及び核テナント)あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社に大きく依存することがあり、このような場合に、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社は何らかの理由により適切な管理を行えなくなった又は行わなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産である不動産の資産価値等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性があります。

また、本資産運用会社が他の不動産ファンド等の投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行う場合、本投資法人の投資対象と競合する可能性があります。そのため、本資産運用会社は「パイプライン会議規程」を制定し、本資産運用会社が入手する不動産等案件情報に関して、取得のための優先検討権について、特定の不動産等案件情報が、売主等の要望又は事情等により、本投資法人以外のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべきものである場合を除き、本投資法人が常に他のファンド等よりも優先されることとしています。したがっ

て、実際に物件取得希望が競合し、他のファンド等が本投資法人に先立って優先検討権を取得することは無いものと想定していますが、かかる想定とは異なり、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる場合や、かかるルールが変更される場合には、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

さらに、本資産運用会社が複数のファンド等の投資一任業務及び投資助言業務を受託する場合、かかる業務において負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な財政的基盤等が損なわれ、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人の資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元及び出向先企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等(以下「資産運用会社関係者」といいます。)は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行い又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行い又は将来行う可能性があります。そのため、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得に関して競合する場合、本投資法人が当該資産を取得できない場合があります。その場合には、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

(ホ) ポートフォリオ全体において特定のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者に依存することによるリスク

本投資法人はその保有するホテルの用に供される不動産を1棟全体として1つのホテル賃借人に賃貸すること、あるいは1つのホテル運営受託者に運営を委託することで運用を行うことが多く、そのポートフォリオ全体に占める個々のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の割合が相対的に大きくなります(すなわち、ポートフォリオ全体におけるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者数が相対的に少ないといえます。)。このように、本投資法人の収入は、特定のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者に依存する傾向があり、これらのホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の営業状況、財務状況が悪化した場合には、ホテル賃借人としての賃料負担力の悪化やホテル収益の低下を招き、結果として賃料支払が遅延すること、変動賃料が大きく減少すること、運営委託による不動産運用収入が大きく減少あるいは赤字になること、当該ホテル賃借人からの請求等による賃料の減額が発生することがあります。さらには物件から当該ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者が退去することとなった場合には、本投資法人の収益等に大きな悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の仕組み及び関係者に関するリスク

本書の日付現在、本資産運用会社の株主(スポンサー)はロックライズ社(SC CAPITAL PARTNERSグループ(旧RECAPグループ)の100%出資子会社)、株式会社共立メンテナンス及びオリックス株式会社(以下併せて「スポンサー企業」といいます。)です。本資産運用会社の発行済株式につき、それぞれ87.6%、10.3%、2.1%を保有しています。さらに、SC CAPITAL PARTNERSグループは2011年12月に、HMJの発行済株式の100%を取得しています。

現在及び将来において、本投資法人及び本資産運用会社につき、更なる再編や資本構成の再構築がなされないとの保証はなく、かかる再編や資本構成の再構築に係る決定がなされた場合には、法令及び上場規則に従い引続き適時開示に努めることとなりますので、本投資法人やスポンサー企業の再編の決定が本書提出から間もない時点で公表される場合がないとの保証はありません。また、スポンサー企業の利益は必ずしも本投資法人又は本投資法人の他の投資主の利益と一致するとは限らず、利益相反の問題が生じる可能性があります。スポンサー企業は、本投資法人がスポンサー企業、その子会社若しくは関連会社から資産を取得する場合、物件の賃貸又はその他の業務を行う場合に、本投資法人に対して影響力を行使する可能性があり、ま

た、本投資法人は、スポンサー企業、その子会社又は関連会社と資産の取得等に関し直接競合する場合があります。加えて、本投資法人やスポンサー企業の更なる再編がなされた後においても、本投資法人が期待したシナジー効果が得られるとの保証はなく、想定外の費用や負担が生じる可能性もあります。かかる場合、本投資法人の業務、財政状態又は経営成績に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、本投資法人の投資口価格や分配金が減少する可能性があります。

本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク

(イ) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が行うホテル営業に関するリスク

本投資法人の収益は、賃貸借方式による運用の場合、ホテルの賃貸料収入に依拠しており、賃貸料の支払いの安定性、特に変動賃料は、運用資産からのホテル収益に依存するところがあります。また、運営委託方式による運用の場合、ホテル収益に直接依拠します。従って、ホテルをその用途とする運用不動産の価値はホテル収益に依拠するところがあります。

ホテル事業については、以下のようなリスクがあります。ホテル事業は、主として宿泊、料飲、物販及びテナントの4つの売上部門により構成されており、テナント部門以外は継続的契約ではなく、不定期顧客との随意かつ一時契約による営業です。このように4つの売上部門により構成されていることから、各部門を合計した全体の事業収入は、各部門個別の事業収入と比して安定した事業収入といえますが、ホテル収益を正確に予測することは容易でなく、大きな変動の可能性もあります。特に、ホテル収益に関しては、過去における収益状況と将来の収益状況が異なる可能性が比較的高いことに注意を要します。さらに、本投資法人の収益及び運用不動産の価値等は、以下のようなホテル事業固有の要因により、大きく悪影響を受ける可能性があります。

一般的にホテル事業は労働集約的・資本集約的な事業であることから、固定費負担が重く損益分岐点が高いため、売上げ上昇時の収益性の向上が見込みやすい反面、売上減の場合の利益落ち込みリスクが比較的高いといえます。

海外旅行を含む、観光地間の競争や、同地域内におけるホテルその他の宿泊施設間、あるいは結婚式場、宴会・催事場や飲食・物販店との競争は激しく、新規に開業するホテルその他の宿泊施設との競争を含め、ホテル業界は競争による影響を強く受けます。

ホテル業界は、全世界、各国、各地域の経済、景気、市場動向といった一般景気変動の影響を強く受けるほか、ビジネス顧客の動向、立地周辺の観光施設やイベントの状況等にも左右される観光客の動向の影響を強く受けます。また、消費者の消費性向を含むライフスタイルの変化や、著名レストラン、スパの有無といった、消費者の嗜好性の変化による影響を受ける可能性があります。

戦争やテロなどの不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害など不測の自然災害、SARS(重症急性呼吸器症候群)、MERS(中東呼吸器症候群)及びジカ熱などの伝染病・疫病の流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順などの外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。

(ロ) 投資対象をホテルに特化していることによるリスク

本投資法人は、不動産の中でも、ホテルを主たる投資対象としています。

一般的にホテルの賃貸借契約の賃貸借期間は比較的短期なものから10年以上の長期のものまであり、また、賃料が固定のものからその一部又は全てがホテル収益に連動するものまで様々な内容のものがあり、それら契約条件如何によりホテルを用途とする不動産に係る賃料収入は影響を受けることがあります。また、賃貸借契約ではなくホテル運営受託者との間で運営委託契約を締結する場合もあり、この場合、当該ホテルからの収入はホテル収益に連動することになるため、経済的要因、季節的要因等によりその収入が大きく変動するおそれがあります。

ホテルは、装置産業としての性格が強く、また、運営に当たり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約において既存ホテル賃借人が退去した場合、代替するホテル賃借人となりう

る者が少ないために、代替ホテル賃借人が入居するか、あるいは運営受託契約に変更後ホテル運営受託者が運営を開始するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するホテル賃借人確保のために賃料水準を下げざるを得なくなること、運営の移行期間において十分なホテル収益が実現できないこと、あるいはホテル運営受託者との運営委託契約の条件が不利になることがあり、その結果、賃料収入あるいは不動産収入が大きな影響を受ける可能性があります。

本投資法人は、賃貸借契約における代替するホテル賃借人の確保のため、バックアップオペレーターとの間で「バックアップ・オペレーティングの意向表明書」を締結し、既存のホテル賃借人の退去の場合に備えることとしていますが、実際にホテル賃借人が退去した場合に、速やかにバックアップオペレーターとの間で既存のホテル賃借人との契約条件と同等又はそれ以上の条件で賃貸借契約を締結できるとの保証はありません。

また、本投資法人がホテル賃借人との間で変動賃料を採用している場合、あるいはホテル運営受託者との間で運営委託契約を締結している場合、賃料や運営委託収入は変動しますので、当該ホテル賃借人の売上減少やホテルの運営収入の減少が、賃料収入や運営委託収入に直接的な影響を与えることになり、赤字となる可能性もあります。

(八) 物件単位での単一あるいは核となるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者がいる物件に関するリスク

本投資法人はその保有するホテルの用に供される不動産を1棟全体として1つのホテル賃借人に賃貸するか、1つのホテル運営受託者に運営を委託することが多いため、ポートフォリオを構成する各物件は、単一のホテル賃借人へ当該物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件、又は少数の核となる大規模なホテル賃借人が存在する核テナント物件、不動産の大半を1つのホテル運営受託者に運営委託する物件が多数を占めることとなりがちです。このため、本投資法人は特定のホテル賃借人の支払能力や特定のホテル運営受託者の運営能力、これらのホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の退去その他の事情により大きな影響を受けるという傾向があります。

一般的に、シングルテナント及び核となる大規模ホテル賃借人は、賃貸借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別のホテル賃借人向けの特別仕様の物件が多いことや、代替となるホテル賃借人となりうる者が限定されていることから、代替となるホテル賃借人が入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少すること、あるいは代替となるホテル賃借人確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

また、1つのホテル運営受託者に運営を委託している場合においても、ホテル運営受託者が退去した場合、代替となるホテル運営受託者が運営を引き継ぐまでには一定の期間が必要となる場合があります、不動産収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(二) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等の業態の偏りに関するリスク

ホテルの場合、用途に応じた構造の特殊性からホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) 季節要因により本投資法人の収益等が変動するリスク

リミテッドサービス及びフルサービスホテルの場合、周辺のイベント(カンファレンス等)の有無及び婚礼、宴会の繁忙期の存在の為、季節によりホテル収益が変動します。観光地に位置するホテルのホテル収益は、一般的に夏休みや年末年始といった観光、休暇シーズンに大きくなります。特に、本書の日付現在の運用資産のうち沖縄のビーチリゾートに位置する変動賃料物件のホテル収益は7月、8月が突出して大きいのが一般的特徴です。このような季節的要因により、本投資法人の収益等は営業期間内で大きく変動する可能性があります。また、ポートフォリオ全体としては、季節要因が軽減できている状態でも、今後追加取得するホテルによっては、季節要因の影響により、本投資法人の収益等は大きく変動する可能性があります。

(ヘ) 施設及び設備等の維持に関するリスク

一定規模以上のシティホテルやリゾートホテルでは、施設及び設備が重装備であり、その運営維持費がかさむのが一般的です。また、これらの陳腐化が比較的激しいため、相応の資本的支出が必要となります。特にホテルでは、固定資産に区分される建物、付属設備等だけでなく、FF&Eと呼ばれる家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等の償却資産についても、その定期的な更新投資がホテルの競争力維持のために不可欠となります。また、ホテルにはトータルのグレードとイメージがあり、例えば客室に一定の質感をもたせれば、それに伴いレストラン、宴会場等に対してもそれ相応の質感を整える必要があります。

施設及び設備の運営維持費、並びにその更新投資の負担がホテルの売上げ等に比べ過大な場合、あるいは施設及び設備の更新投資がホテルの売上げ若しくはホテル収益の増加につながらず、期待どおりの効果が得られない場合、本投資法人が直接これを負担することが予定されて

いる場合のみならず、ホテル賃借人・ホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社の負担による場合であっても当該ホテルのホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社がグレード等維持のために必要な施設維持運営費を負担しない場合、ホテルの価値に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ト) マーケットレポートへの依存に関するリスク

ホテルに関する市場評価その他の各種比較資料において入手可能な資料や情報は概して公表例が少ないといえます。また例え存在した場合にも、第三者によるホテル関連のマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適正と思われるエリア特性、供給・需要等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析会社、分析方法又は調査方法、収集した情報・資料等の範囲若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

(チ) フランチャイズやブランドライセンス契約に関するリスク

ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者はホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンス契約を締結することがありますが、これらの契約においては、一定のオペレーティングスタンダードや他の基準・条件の遵守が要求されることが一般的です。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下するようなことが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、何らかの理由により、こういった契約が終了し、ブランド名の使用が不可能となった場合、当該ホテルのブランド価値が低下することにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) 周辺施設への依存に関するリスク

近隣に著しく大きい集客能力を有する施設が存在するホテルの場合、ホテルの集客力も当該施設の集客力に大きく依存している場合が多く、当該施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりホテル営業収入が減少し、その結果ホテルの価値が減少し、若しくは不動産運用収入が減少する可能性があります。本投資法人に影響を与える可能性があります。本投資法人の運用資産であるオリエンタルホテル東京ベイ及びヒルトン東京ベイは近隣の東京ディズニーリゾートの集客力に、また、ホテル京阪ユニバーサル・シティは近隣のユニバーサル・スタジオ・ジャパンの集客力に、それぞれ著しく依存しているため、これらの施設の移転、閉鎖や営業停止あるいは集客力の低下によりこれらのホテルの営業収入に著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

不動産としてのホテルに関するリスク

(イ) 不動産を取得又は処分できないリスク

本投資法人は、不動産投資信託その他のファンド及び国内外の投資家等との間で、本投資法人が投資対象とするような不動産の取得競争にさらされている一方で、ホテルの用に供される不動産の市場は、オフィスビルその他の用途向け不動産市場に比べ、市場規模が相対的には小さく、不動産についての賃料情報、空室率等の情報整備が確立しているとはいえ、また取引事例も少ないため、オフィスビルその他の用途向け不動産に比べて、ホテルの用に供される不動産の流動性は低い傾向にあります。従って、本投資法人が不動産及びこれを裏付けとする資産の取得を希望した場合にも、これらを取得できるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性もあります。さらに、本投資法人が不動産及びこれら裏付けとする資産を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行えない可能性があります。その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ）不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

不動産には権利、土地の地盤及び地質並びに建物の杭や梁等の構造、設計及び施工等に関して欠陥、瑕疵等が存在している可能性があり、また、かかる欠陥、瑕疵等が取得後に発生する可能性もあります。本投資法人は、不動産又は不動産信託受益権を取得するに当たっては、売主に対し一定の事項につき表明及び保証を要求し、瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。しかし、本投資法人は、売主が特定目的会社であり他に見るべき資産が無い場合等のほか、物件の状況や他の条件により、売主からの表明及び保証又は瑕疵担保責任の全部又は一部を取得することなく、不動産又は不動産信託受益権を取得することを余儀なくされる可能性があります。また、たとえ表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や瑕疵担保責任を売買契約上負担させたとしても、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、元所有者又は元受益者が解散したり無資力になっているために実効性がない場合もありえます。これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の程度によっては、当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の補修その他の対応に係る予定外の費用が甚大となる可能性があるとともに、当該不動産の買主である本投資法人が当該費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。また、本投資法人では、不動産を取得しようとする場合、当該不動産について調査を行うほか、売主に対する資料の徴求を行い、また宅地建物取引業者が作成する重要事項説明書（信託受益権の場合は、第二種金融取引業者が作成する書面）等の関係書類の調査を行います。さらに、建物の構造、耐震性、法令や条例の遵守状況、有害物質の有無、隣地との境界等につき、信頼のおける中立の建設会社、不動産業者、リサーチ会社等の専門業者に調査を依頼し、エンジニアリング・レポート（建物状況評価報告書）、市場レポートその他の報告書等を取得し、欠陥ないし瑕疵につき調査を行うことを検討します。その他建物の耐震性能の評価に当たり、本投資法人は、必要に応じ、独立の第三者専門機関に構造計算書を含む耐震構造に問題がないことについての確認の調査を依頼することがあります（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（1）投資方針

投資基準（ロ）取得基準 g. デュー・デリジェンスの基準」をご参照下さい。）。しかしながら、これらの調査には限界があり、提供される資料の内容や精度、売主・前所有者やホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社の協力の程度、調査が可能な書面等の範囲及び時間的・物理的な制約等から、不動産に関する欠陥・瑕疵について事前に全てを認識することができることの保証はありません。また、専門家であっても想定し難い過誤を犯さないとはいえません。したがって、本投資法人による取得の後に、取得した不動産に欠陥や瑕疵等が判明する可能性があります。その他、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。更には、不動産の形状や用途によっては、当該不動産の存在や利用状況によって意図しない第三者の権利の侵害が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、不動産登記には公信力がないため、その記載を信じて取引したとしても買主が不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追究することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。他方、本投資法人が不動産を売却する場合には、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。）上宅地建物取引業者とみなされるため、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。従って、本投資法人が不動産の売主となる場合には一定限度の瑕疵担保責任を負うことになる場合があります。

また、一般的に、不動産を取得するまでの時間的制約等から、隣接地権者からの境界確定同意が取得できず又は境界の確認ができないまま、当該不動産を取得する事例が少なからずあ

り、今後本投資法人が取得する物件についてもその可能性は小さくありません。そして、そのような不動産を取得した場合には、後日不動産の利用等に支障が生じ、また境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、不動産の利用が制限される可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性もあります。

(ハ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下併せて「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化若しくは毀損し、又は周辺環境の悪化等の間接被害により、その価値又は収益が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされ、又は建替え若しくは修繕が困難であることなどにより、賃料収入が減少し若しくは得られなくなり、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払いがほかの何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

(ニ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等に損害を与えた場合には、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、その設置又は保存の瑕疵により生じた損害につき民法上無過失責任を負うこととされています。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合等には、上記（ハ）と同様、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、公租公課の増大その他の理由により、不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ホ) 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人の保有する不動産であるオリエンタルホテル東京ベイ及びヒルトン東京ベイは、いずれも千葉県浦安市に所在しており、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、特に東京ディズニーリゾートの集客力の悪化により、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。また、本投資法人が保有する不動産が一定の地域に偏在した場合には、当該地域における地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等が、本投資法人の全体収益にも著しい悪影響を及ぼす可能性があります。

また、ホテル市場において運用資産相互間で競合し、結果としてホテル営業収入が減少し、その結果、本投資法人の不動産運用収入が減少し、本投資法人の収益等に影響を与える可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

不動産には様々な法令及び条例が適用され、これを遵守する必要があります。但し、建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定については、その改正の施行又は適用の際、原則として改正後の規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該改正後の規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適

格)。しかし、かかる既存不適格の建物の改装や建替え等を行う場合には現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、その他様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法(昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。)に基づく試掘調査義務、一定割合において住宅を付置する義務や、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じること、あるいはこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が都市計画の対象であり、運用資産の土地の一部が道路等の都市施設用地とされている場合には、当該部分に建築制限が付されること、建築基準法上建物の敷地に算入できる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

以上のほか、消防法(昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。)その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)の改正、新たな立法、収用、市街地再開発事業、土地区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、国有財産法(昭和23年法律第73号。その後の改正を含みます。)により、国有財産のうち普通財産(国有財産法により定義されます。)が売払い・譲与の対象とされる場合、当該財産を所管する各省庁の長はその買受人又は譲受人に対して用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定することが原則として要請され、また、大蔵省国有財産局長から各財務局長宛の「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」(昭和41年2月22日蔵国有第339号。その後の改正を含みます。)により、普通財産の売払い又は譲与等の場合、原則として10年間の期間につき用途指定を行い、さらに売払いの契約に買戻特約を付すること等が要請されます。この場合における買戻しの期間は10年間とされ、当該契約の相手方が倒産等し、解散し、営業停止し、又は合併等を行う場合には当初の売却代金を支払うことにより当該財産を原状に回復した上これを買戻すことができる旨定めるものとされており、かつその旨の登記をなすべきものと規定されています。同様に、地方公共団体の保有する財産が売払い・譲与される場合にもこれに準じた制限が売払い・譲与の契約において定められることがあります。その他、法律又は条例により、地球温暖化対策として、一定の要件を満たす不動産の所有者に温室効果ガス排出に関する報告や排出量制限の義務が課されることがあります。これらの制度創設又は拡充に伴い、排出量削減のための建物改修工事や義務を達成できない場合の排出権の購入等の負担を負う可能性があります。

(ト) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が債務超過の状況にある等、財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取り消される(詐害行為取消)可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は更生管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者(以下、本項において「買主」といいます。)からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が取り消され、又は否認された場合に、その効果を主張される可能性があります。

さらに、取引の態様如何によっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性(いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク)もあります。

(チ) 転貸等に関するリスク

本投資法人の主たる運用不動産はホテルですが、ホテルの一部はホテル賃借人等のテナントとの賃貸借契約により、当該不動産の賃借人であるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等から他のテナントに対し転貸・賃貸されることがあります。このような転貸・賃貸においては、転借人等のテナントの信用状態の悪化による賃料の不払い、回収不能の可能性や、転借人等のテナント退去後の新規テナント獲得(市況により、競争が厳しい場合があります。)が容易ではない可能性、あるいは賃料減額請求を受ける可能性があり、その結果ホテル収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する可能性があります。

また、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者に、不動産の一部又は全部を転借人等のテナントに対し転貸・賃貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居する転借人等のテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃貸借方式において、ホテル賃借人の賃料が、転借人等のテナントからホテル賃借人に対する賃料に連動する場合、又は運営委託方式を採用した場合、テナントの信用状態等が、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、賃貸借契約あるいは運営委託契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約・運営委託契約上、賃貸借契約・運営委託契約の終了の場合にホテル賃借人あるいはホテル運営受託者のテナントに対する敷金等の返還義務が本投資法人に承継される旨規定されている場合等には、かかる敷金等の返還義務が、本投資法人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は本投資法人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(リ) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による建物への変更工事、内装の変更、賃借人あるいはホテル運営受託者等による設備(看板等)の設置、その他のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による建物の使用方法により、建物の状況が建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性もあります。本投資法人は、かかる事態が生じないようホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等に要請、指示等をしていく所存ですが、ホテル賃借人

あるいはホテル運営受託者等が所有する資産が関連する場合、本投資法人は当該資産についての管理処分権限を持たないため、上記要請、指示等が必ず遵守されるとの保証はありません。また、本投資法人が建物の所有者であるが故に違反を是正するための費用や事故により発生した損害の負担を余儀なくされる可能性も否定できません。

さらに、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等の属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

本投資法人は、係るリスクを低減するため、各物件に係るホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等による予想収支、賃料負担力、当該ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等のコンプライアンス体制、ノウハウや業歴等を基準としてホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等を選定しています。また、本投資法人は、運用資産において、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が原則として完全な裁量をもってホテル経営を行うことに鑑み、本資産運用会社によるホテル賃借人あるいはホテル運営受託者の管理を通じて、運用資産の適切な維持・管理に努めることとしています。しかしながら、このような対応策をとったとしても、かかるリスクが現実化しないという保証はありません。

(ヌ) ホテルとしての建物使用態様に関するリスク

運用不動産は、ホテルを中心とする複合施設として、不特定多数の利用者に対し宿泊や飲食等の各種サービスを提供する施設であり、また、ホテル顧客以外の公衆に対してもロビー、トイレ等の共用部分を開放しているため、清掃・維持修繕の費用が通常の建物より多額になる可能性があるとともに、ホテル施設内で予期できない不法行為を行うものが出現する可能性は常にあります。これにより、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が不測の損害を蒙る場合、あるいは、ホテル自体に損害が発生した場合、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ル) 共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で決するものとされているため(民法第252条)、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため(民法第249条)、ほかの共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

さらに、共有の場合、ほかの共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性(民法第256条)、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性(民法第258条第2項)があり、ある共有者の意図に反してほかの共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約を第三者に対抗するためには登記が必要で、かつ、5年を超えては効力を有しません。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続が開始された場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。但し、共有者は、倒産手続の対象となったほかの共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法(平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。))第60条、民事再生法第48条第1項)。

ほかの共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者(抵当権設定者)の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、運用資産である共有持分には抵当権が設定さ

れていなくても、ほかの共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、ほかの共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合にはほかの共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

他方、共有持分については、共有者が自己の持分を原則として自由に処分することにより、本投資法人の意向にかかわらず他の共有者が変更される可能性があります。新共有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、共有者間の協定書又は規約等において、当該不動産の持分を処分するに際し、他の共有者の先買権又は優先交渉権、事前同意の取得その他処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が持分を処分する際に事前に優先交渉を他の共有者で行う等の制約を受ける可能性があります。

共有されている不動産を賃貸する場合には、共有者たる賃貸人の賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、各共有者は他の共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

また、共有不動産を運営委託に供する場合、一般的な議論はなされていませんが、本投資法人のホテル運営受託者に対するホテル売上の支払請求権が不可分債権となり、本投資法人のホテル運営受託者に対する運営委託料の支払債務及び営業保証金返還債務が不可分債務になる可能性があります。そのような場合には、上記の賃貸借方式と同様のリスクが発生します。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

共有物全体を一括処分する際には、全共有者の合意が必要です。従って、本投資法人は共有物を希望する時期及び価格で売却できない可能性があります。もっとも、共有者には共有物の分割を請求する権利があり(民法第256条)、これにより単独の処分又は使用収益を行うことが可能ですが、現物分割が不可能である場合は、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性があります(民法第258条第2項)。また、本投資法人が分割を請求できる反面、本投資法人が分割を望まないときでも、他の共有者からの請求にも服さなければならない可能性があります。共有者間で不分割の合意をすることは可能ですが、その場合であっても、合意の有効期間(民法第256条により、5年が最長ですが、5年を限度に更新することも可能です。)が満了していたり、その合意が未登記であるために第三者に対抗できないことがあります(民法第256条)。また、共有者について破産手続、会社更生手続若しくは民事再生手続が開始された場合は共有物の分割が行われる可能性があります(但し、共有者は、破産手続、会社更生手続若しくは民事再生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます(破産法第52条、会社更生法第60条、民事再生法第48条)。)。

さらに、共有者が自ら負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払又は積立てを履行しない場合、当該不動産やその持分が法的手続きの対象となる、あるいは、劣化する等の可能性があります。

（フ）区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）、共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法に管理方法に関する規定があるほか、同法の認める範囲で管理規約（管理規約中に管理方法の定めがある場合）によって管理方法が定められます。共用部分の管理に関する事項は、区分所有法又は規約に別段の定めがない限り、区分所有者及び議決権の各過半数で決するものとされています（区分所有法第39条）。管理規約等の変更は、原則として区分所有者及びその議決権の各4分の3以上の多数決によらなければ変更できません。建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の決議が必要とされます（区分所有法第62条）。このように、区分所有建物は、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

区分所有者は、自己の専有部分を原則として自由に処分することができます。従って、本投資法人の意向にかかわらず他の区分所有者が変更される可能性があります。新区分所有者の資力、数、属性等の如何によっては、運用不動産の価値や収益が減少する可能性があります。これに対し、管理規約等において当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の先買権又は優先交渉権、処分における一定の手続きの履践義務等が課されている場合があります。また、区分所有者間の協定書等において、当該不動産の区分所有権（敷地の共有持分を含みます。）を処分する場合に他の区分所有者の同意を要する旨が課されている場合があります。この場合は、本投資法人が区分所有権を処分する際に事前に優先交渉を他の区分所有者と行い、又は、他の区分所有者の同意を得る等の制約を受け、区分所有権を適時に処分できなくなる可能性があります。

区分所有建物とその敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、区分所有建物では、専有部分と敷地利用権（区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利をいいます。）の一体性を保持するために、区分所有法第22条で、専有部分と敷地利用権を分離して処分することが禁止されています（但し、管理規約等で別段の定めをすることができます。また、1984年1月1日当時に存在する専有部分及び敷地利用権については、法務大臣の指定がない場合には、管理規約等で分離処分ができるものと定められたものとみなされます。）。そして、敷地権（敷地利用権をもとに、区分所有建物の敷地になっている土地について建物と一体化されて登記されている権利をいいます。）の

登記がなされている場合には、専有部分とは別に敷地利用権だけが分離されて処分されても、当該分離処分は無効となります。しかし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません(区分所有法23条)。そのような場合には、区分所有建物と敷地の権利関係が複雑になるため、不動産の鑑定評価及び市場での売買価格の決定等において、減価要因が増加する可能性があります。

また、区分所有者は自己の専有部分を原則として自由に賃貸その他使用収益することができます。その結果、本投資法人の運用不動産の価値や収益は、他の区分所有者による使用収益の状況によって影響を受ける可能性があります。

加えて、他の区分所有者が自己の負担すべき公租公課、修繕費、保険料等の支払い又は積立てを履行しない場合、当該区分所有権や運用不動産が法的手続きの対象となり又は劣化する等の可能性があります。

(ワ)借地物件に関するリスク

借地権(ここでは、地上権と土地の貸借権をいうものとします。)とその借地上に存在する建物からなる物件については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し(定期借地権の場合)又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します(普通借地権の場合)。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。なお、ホテル京阪ユニバーサル・シティは区分所有建物であり、当該建物の敷地利用権には借地権が含まれますが、事業用借地権設定契約の終了に際して、他の区分所有者とともに、その借地権の準共有持分割合に応じて、借地権の対象である土地を地主から購入する義務を負担しています。本投資法人は、かかる購入を行うよう努めますが、購入資金の手当てができないこと等を原因として、当該土地を購入することができない可能性があります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合(借地借家法第13条、借地法(大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。)第4条)を除き、借地人は、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の資産取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人が希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、ほかに転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合において、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります(民法第612条第1項)。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することになるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払いが予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。)

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ）借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（区分所有建物の専有部分を含みます。）を第三者から賃借のうえ又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、賃借人へ転貸又はホテル運営受託者に運営委託することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が本投資法人又は信託受託者の債務不履行により解除されて終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者と賃借人の間の転貸借契約又は運営委託契約も終了するとされていますので、転貸あるいは運営委託した転借人又は運営受託者から、転貸借契約又は運営委託契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

（コ）開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するために予め開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

（ク）有害物質に関するリスク

本投資法人が土地、土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が存在する可能性があり、かかる有害物質が存在する場合には当該土地の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があります。

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）に関しては、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。この場合、本投資法人に多額の負担が生じる可能性があり、また、本投資法人は、支出を余儀なくされた費用について、その原因となった者やその他の者から常に償還を受けられるとは限りません。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか又は使用されている可能性があるときやポリ塩化ビフェニール（PCB）が保管されているとき等には、当該建物の価格が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(レ) 不動産の売却における制限に関するリスク

本投資法人が運用不動産を売却しようとする際、賃貸借契約において賃借人に対し、あるいは運営委託契約においてホテル運営受託者に、契約期間中は売却をしない旨や土地と建物を分離譲渡しない旨を約したり、第三者に売却する前に賃借人あるいはホテル運営受託者に対して買取りについての優先交渉権を与えたりする場合があります。あるいは売却にあたり、第三者による承認が必要となる場合があります。そのような場合、不動産市場の動向を見ながら最も有利な条件で売却することが難しくなり、本投資法人は、通常であれば得ることができる利益を得ることができなくなるおそれがあります。

(ソ) 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人は、法律の規定上の瑕疵担保責任以外に、売買契約上の規定に従い、物件の性状その他に関する表明保証責任や瑕疵担保責任を負う可能性があります。

これらの契約上の表明保証責任や瑕疵担保責任を負う場合には、買主から売買契約を解除され、又は買主が被った損害の賠償をしなければならず、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予定外の出費を強いられる場合があります。

運営委託方式に係る不動産の売却においては、別途契約上の地位の移転を行わない限り、本投資法人とホテル運営受託者の間の運営委託契約は、新所有者に承継されません。このような場合、運営委託契約を解約する必要がありますが、継続的契約関係に基づく信義則等により、運営委託契約上の解約権の行使が制限される可能性があります。このような状況の下で解約した場合、本投資法人は損害賠償債務を負う可能性があります。

(ツ) 敷金・保証金等に関するリスク

本投資法人は、運用資産の賃借人あるいはホテル運営受託者が無利息又は低利で預託した敷金、権利金又は保証金等を運用資産の取得資金の一部又は借入金等債務の弁済充当資金の一部として利用する場合があります。しかし、賃借人あるいはホテル運営受託者との交渉等により、本投資法人の想定よりも賃借人あるいはホテル運営受託者からの敷金及び保証金等の預託額が少なくなり、又は預託期間が短くなる可能性があります。この場合、必要な資金を借入等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金等を本投資法人が利用する条件として、本投資法人が敷金又は保証金等の返還債務を負う場合があります。当該返還債務の履行に必要な資金を借入等により調達する可能性があります。これらの結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ネ) フォワード・コミットメント等に係るリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント(先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約)等を行うことがあります。不動産売買契約においては、買主の事情により契約が解約された場合に、売買価格に対する一定割合の違約金が発生する旨の合意がなされることが少なくありません。資産取得のためにフォワード・コミットメント等を行った場合、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定期間があるため、その期間における市場環境の変化等により

本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金の支払いにより、本投資法人の財務状態が悪化する可能性があります。

本投資法人は、取得予定資産であるホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場に係る各不動産信託受益権並びにホテルに付随する動産の取得に関し、2019年1月8日付で各信託受益権等売買契約を締結しているところ、これらの取得予定日は、ヒルトン東京お台場については同年4月8日、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋については同年2月1日です。これらの信託受益権等売買契約においては、同契約上の義務の違反を理由として、同契約を解除することができ、その場合には、違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の一定割合を支払うものとされています。但し、これらの信託受益権等売買契約には、本借入れその他の資金調達がなされることを売買代金支払いの前提条件とする特約が付されています。したがって、本投資法人による売買代金支払いのための資金の借入れその他の資金調達がなされない場合には、これらの信託受益権等売買契約は違約金等の支払いなしに終了することとなります。

なお、フォワード・コミットメントには該当しないものの、前記「(ワ)借地物件に関するリスク」に記載のとおり、ホテル京阪ユニバーサル・シティに関し、事業用借地権設定契約の終了に際して、借地権の対象である土地を地主から購入する義務を負担していますが、当該義務の不履行に対して、違約金等の定めはありません。

(ナ) 専門家による報告書(不動産鑑定評価書等)に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出される予想最大損失率(PML)も個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(ラ) 運用資産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続との関係で、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が運用不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、本投資法人は、将来取得する不動産については、上記軽減措置に関する手続のために10日程度要する場合がありますが、このような場合においては、運用不動産の購入実行時(代金支払時)から上記軽減措置に関する手続終了時(終了後直ちに移転本登記申請を行います。)までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針でいます。但し、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効果しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

信託の受益権特有のリスク

(イ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人が、不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権又は金銭の信託の受益権(但し、主として当該金銭により不動産、地上権又は土地の賃借権を取得して信託

財産とする信託に限ります。以下、これらを本項において「信託の受益権」と総称します。)を取得する場合には、以下のような信託の受益権特有のリスクがあります。なお、以下、2007年9月30日施行の信託法(平成18年法律第108号)を「新信託法」といい、その施行前の信託法(大正11年法律第62号。信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律(平成18年法律第109号)による改正を含みません。)を「旧信託法」といいます。原則として、2007年9月30日より前に効力を生じた信託については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます(信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第2条)。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的には全て受益者に帰属することになります。従って、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

本投資法人が信託の受益権を保有運用資産とする場合、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分するときは、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常です。さらに、信託受益権は有価証券とみなされますが、譲渡に際しては債権譲渡と同様の譲渡方法によるため(新信託法第94条)、株券や社債券のような典型的な有価証券と比較すると相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

信託受託者が倒産手続の対象となった場合における信託財産の取扱いについては、旧信託法の下では、明文の規定はないものの、同法の諸規定や信託財産の独立性という観点から、信託財産が破産財団、再生債務者又は更生会社の財産その他信託受託者の固有財産に属すると解釈される可能性は、極めて小さいものと考えられていました。新信託法においては、信託財産は信託受託者の固有財産に属しない旨が明文で規定されています(新信託法第25条第1項、第4項及び第7項)。但し、不動産の場合、当該不動産が信託財産に属することを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託の登記が必要とされます。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託財産の受託者がかかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

会計、税制に関するリスク

(イ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準(「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」(企業会計審議会平成14年8月9日))及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第6号平成15年10月31日)が適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第1期営業期間より「減損会計」が適用されています。「減損会計」とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

「減損会計」の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があります。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額及び配当等の額(一時差異等調整引当額の増加額及び配当等の額については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況

4 手数料及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。)として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(ロ) 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件(以下「導管性要件」といいます。)を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、配当等の額を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間毎に判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記「(ト) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク」に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、配当等の額を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資口の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

(ハ) 過大な税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

2009年4月1日以後終了した事業年度に係る導管性要件のうち、租税特別措置法施行令に規定する配当可能額の90%超の金銭の分配を行うべきとする要件(以下「支払配当要件」といいます。)においては、投資法人の税引前の会計上の利益を基礎として支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なること等により、過大な税負担が発生した場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる場合があります。なお、2015年4月1日以後に開始する営業期間については、会計処理と税務上の取扱いの差異が生じた場合であっても、一時差異等調整引当額の増加額を配当等の額として取扱い、損金算入することが可能になるという手当てがなされています。

(二) 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分にできないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず金銭の借入又は投資法人債の発行に際しての財務制限条項上、一定額を内部留保しなければならない等、配当原資となる資金が不足する場合は、借入金や資産の処分により配当原資を確保する場合があります。しかしながら、導管性要件に基づく借入先の制限や資産の処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、配当等の額が配当可能利益の額の90%超とならない可能性があります。かかる場合、配当等の額を損金算入できなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ホ) 税務調査等による更正処分のため、追加的な税金が発生するリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、税務当局との見解の相違により過年度の課税所得計算について追加の税務否認項目等の更正処分を受けた場合には、予想外の追加的な課税が発生することとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ヘ) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、本書の日付現在において、一定の内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産取得税及び登録免許税の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができなくなる可能性があります。

(ト) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間毎に判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令に定めるもの(投資法人の投資主の一人及びこれと特殊の関係にある者等が、その投資法人の発行済投資口の総数若しくは議決権の総数の100分の50を超える数を有する場合における当該投資法人をいいます。)に該当していないこととする要件、即ち、同族会社要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(チ) 借入に係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間毎に判定を行う導管性要件のひとつに、借入を行う場合には租税特別措置法に規定する機関投資家(以下本「会計、税制に関するリスク」において「機関投資家」といいます。)のみから行うべきという要件があります。従って、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入を行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部が貸借人からの借入金に該当すると解釈された場合においては、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(リ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

税法上、導管性要件のひとつに、営業期間末において投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される(機関投資家のみにより保有される場合を除きます。)こととなる場合には、導管性要件を満たせないこととなります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資家への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ヌ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託の受益権その他投資法人の運用資産に関する税制若しくは投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口に係る税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の保有又は売却による手取金の額が減少する可能性があります。

(ル) 適格合併が否認されるリスク

本投資法人は2012年4月1日付で旧JHRと合併していますが、本合併は国税庁より公表されている文書回答事例「投資法人が共同で事業を営むための合併を行う場合の適格判定について」(2009年3月19日回答)における取扱いに従っており、税制適格合併に該当するものと考えています。しかし、税務当局との見解の相違により、非適格合併と認定された場合には、差額負債調整勘定の5年均等償却により課税所得が増加する結果、本投資法人の税負担が増加し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

その他のリスク

(イ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行います。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合、当該不動産等の価値が下落した場合や匿名組合が投資あるいは開発する不動産が想定した価格で売却できない場合等には、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配させる残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、又は、確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難な場合があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が開発する新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

(ロ) 優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等に基づくホテル賃借人との合意を前提に、優待制度を導入しています。従って、これらの前提条件に変更がある場合、本優待制度の内容等が変更、若しくは、実施が停止される場合があります。また、本優待制度の利用に伴って本投資法人の不動産運用収入に影響が有る場合があります。

(ハ) 本合併に関するリスク

本投資法人は、2012年4月1日を効力発生日として、旧JHRを合併消滅投資法人とする本合併を行いました。

本投資法人は、本合併に係る合併契約の締結及びその実現にあたり、旧JHR物件に対する精査(デュー・デリジェンス)を行っていますが、かかる精査等によって旧JHR物件に存する瑕疵等の全てを認識しているとの保証はなく、将来旧JHR物件の瑕疵その他の問題が明らかとなった場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 負ののれんによって生じる剰余金の活用方針に関するリスク

本投資法人は本合併により負ののれん発生益を計上していますが、投資法人に関する負ののれんの会計処理又は剰余金の取扱いに関する解釈、運用又は取扱いが変更された場合、負ののれん発生益の金額が変更される可能性及び剰余金の活用が困難になるなど本投資法人の収益及び分配金等に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、負ののれんはキャッシュの裏付けのない会計上の利益であるため、剰余金の分配に関する負ののれんの活用方針は、分配可能なキャッシュの額による制約を受けます。本投資法人

は、公表した剰余金の分配額（以下「公表済剰余金分配額」といいます。）を分配すべく、本投資法人のキャッシュ・マネジメントに最大限留意しますが、本投資法人が金銭の分配を行う時点において公表済剰余金分配額分のキャッシュが存在するという保証はなく、公表済剰余金分配額よりも低い金額が実際の剰余金の分配額となる可能性があります。また、公表済剰余金分配額の分配が可能であっても、公表済剰余金分配額までの分配を行わない可能性もあります。

(ホ) 取得予定資産の取得ができないリスク

本投資法人は、本書の日付以降、前記「5 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産の取得を予定しています。

しかしながら、本書の日付以降、取得予定資産に係る売買契約において定められた条件が成就しない場合等においては、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は、代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつかかる資金を有利に運用できない場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

8 その他

本投資法人は、2018年11月28日に、ホテルセントラータ博多の改装資金及びこれに関する諸費用の支払に充当するため、下記のとおり資金の借入れの契約を締結しました。

タームローン51 <期間：約1年>

借入先	株式会社福岡銀行	
借入総金額	1,550百万円	
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.275%	
第1回	借入日	2018年11月30日
	借入金額	350百万円
第2回	借入日	2019年4月30日(予定)
	借入金額	900百万円
第3回	借入日	2019年7月31日(予定)
	借入金額	300百万円
元本返済方法	期限一括返済	
元本返済期日	2019年12月30日	
担保の有無	無担保・無保証	

タームローン52 <期間：約1年>

借入先	株式会社西日本シティ銀行	
借入総金額	1,550百万円	
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.275%	
第1回	借入日	2018年11月30日
	借入金額	350百万円
第2回	借入日	2019年4月30日(予定)
	借入金額	900百万円
第3回	借入日	2019年7月31日(予定)
	借入金額	300百万円
元本返済方法	期限一括返済	
元本返済期日	2019年12月30日	
担保の有無	無担保・無保証	

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

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)

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1．投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関である株式会社証券保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、振替機関又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。投資主名簿に係る取扱場所、取次所、投資主名簿等管理人の名称及び住所並びに手数料は次のとおりです。

取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
取次所	該当事項はありません。
投資主名簿等管理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	該当事項はありません。

2．投資主に対する特典

本投資法人は、投資主優待制度を継続して実施することを決定しています（投資主優待制度に関する詳細については、前記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 本投資法人の特徴及び基本方針（2）本投資法人の特徴 投資主優待制度の実施」をご参照下さい。）。

3．内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4．その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

投資主総会の開催時期、場所及び手續

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回以上開催されます。本投資法人の投資主総会は、2017年10月31日及び同日以後遅滞なく招集され、以後、隔年毎の10月31日及び同日以後遅滞なく招集されます。また、本投資法人は、必要があるときは随時投資主総会を招集することができます。

開催場所は東京都区内です。

投資主総会は、投資主総会の日の2ヶ月前までに当該日の公告を行い、当該日の2週間前までに各投資主に対して書面で通知を発する方法により招集されます（投信法第91条第1項）。但し、規約第9条第2項第1文の定めに従って開催された直前の投資主総会の日から25ヶ月を経過する前に開催される投資主総会については、公告を行うことを要しません。

第2【その他】

該当事項はありません。