



説明資料

銘柄コード:8981

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人

JAPAN HOTEL AND RESORT

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人

<http://www.jhrth.com>

JAPAN HOTEL AND RESORT

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社

<http://www.jhrkk.com>

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(JHR)の特徴と仕組み	2
戦略的資本的支出(内部成長)	7
新規物件取得(外部成長)	12
財務戦略	15
IR戦略	19
ゴールドマン・サックス・グループとの関係	24
第4期通期収益予想	26
Appendix	
A 第4期中間の貸借対照表	37
B 各物件の概要	39
C ポートフォリオ・データブック	50
D 投資主構成と投資口価格	58
E マーケット・データ	62
F J-REITとは？	71

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(JHR)の特徴と仕組み

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人の特徴

(ホテル特化/ 変動賃料/ 戦略的資本的支出)

Japan Hotel and Resort, Inc.

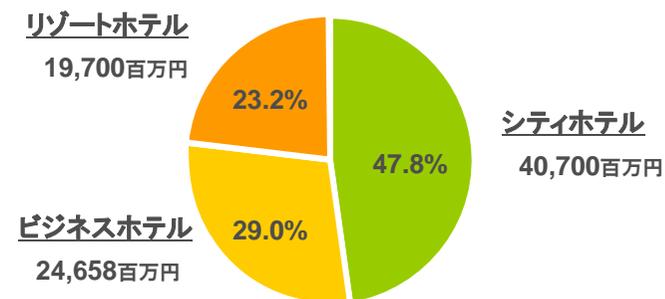


ポートフォリオマップ

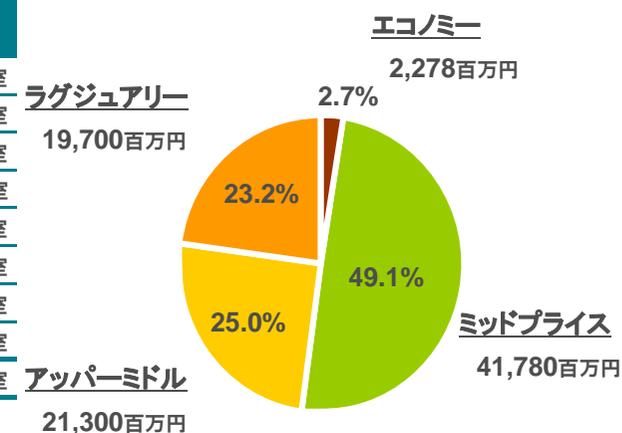
Japan Hotel and Resort, Inc.



タイプ別分散



グレード別分散



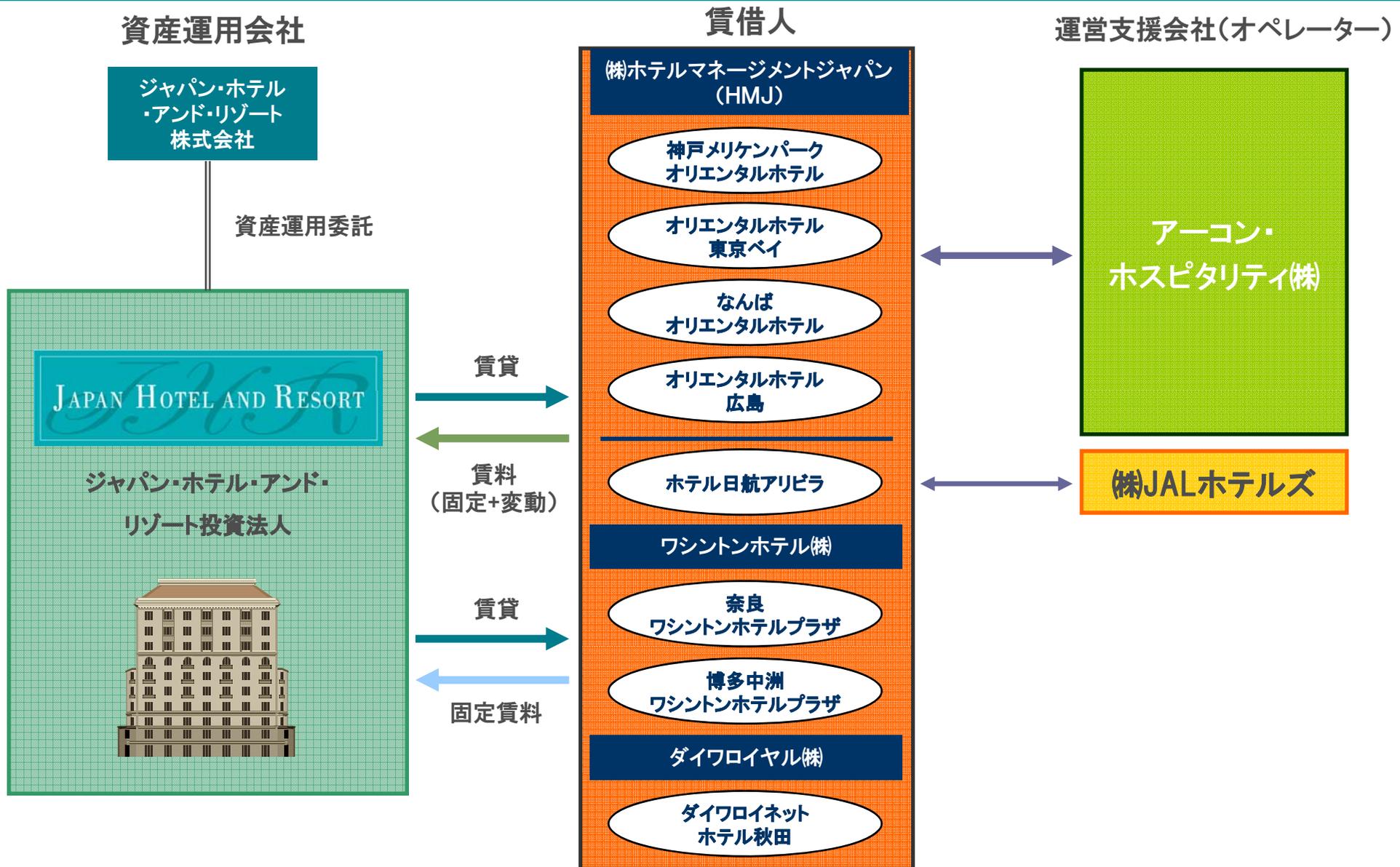
名称	タイプ区分	グレード区分	取得価格 (百万円)	投資比率	第4期中間鑑定価格 (百万円)	建築時期	総客室数
① 神戸メリケンパークオリエンタルホテル	シティホテル	アッパーミドル	11,400	13.4%	13,600	1995年7月	319室
② オリエンタルホテル東京ベイ	シティホテル	ミッドプライス	19,400	22.8%	20,800	1995年5月	505室
③ なんばオリエンタルホテル	ビジネスホテル	ミッドプライス	16,700	19.6%	17,700	1996年3月	257室
④ ホテル日航アリビラ	リゾートホテル	ラグジュアリー	19,700	23.2%	21,000	1994年4月	396室
⑤ 奈良ワシントンホテルプラザ	ビジネスホテル	ミッドプライス	1,800	2.1%	2,100	2000年3月	204室
⑥ 博多中洲ワシントンホテルプラザ	ビジネスホテル	ミッドプライス	3,880	4.6%	4,110	1995年3月	247室
⑦ ダイワロイネットホテル秋田	ビジネスホテル	エコノミー	2,278	2.7%	2,090	2006年6月	221室
⑧ オリエンタルホテル広島	シティホテル	アッパーミドル	9,900	11.6%	9,120	1993年9月	227室
ポートフォリオ合計			85,058	100.0%	90,520	-	2,376室

(注1)「総客室数」は、それぞれ平成20年8月31日現在における販売可能客室数(長期自社使用は除く)を記載しております。

(注2) 取得価格は、百万円未満を切り捨てて表示しております。また、投資比率は、小数点第二位以下を四捨五入して記載しております。

(注3)各グラフに示す割合は、取得価格に基づき作成しています。

投資法人の仕組み



ステップアップ型変動賃料のスキーム

Japan Hotel and Resort, Inc.

	年間 固定賃料 (金額: 百万円)	変動賃料のスキーム*			JHRが負担する 資本的支出(注1)
		標準率	ステップアップ率	ステップアップ 売上高基準点 (金額:百万円)	
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	3,000	ステップアップ売上高基準 点に達する金額まで適用	ステップアップ売上高基準 点を越えた部分に適用	年額 21,440	設備等の修繕・更新 (Capex I) & 什器・備品・設備 (Capex II) & 戦略的改装投資 (Capex III)
オリエンタルホテル東京ベイ		上記金額の10%	上記金額の30%		
なんばオリエンタルホテル					
ホテル日航アリビラ					
オリエンタルホテル広島 (2007年10月1日取得)	221	ステップアップ売上高基準 点に達する金額まで適用	ステップアップ売上高基準 点を越えた部分に適用	年額 2,204	
		上記金額の10%	上記金額の40%		
奈良ワシントンホテルプラザ	134	N/A			設備等の修繕・更新 (Capex I) のみ
博多中洲ワシントンホテルプラザ	259				
ダイワロイネットホテル秋田	138				

* 変動賃料合計額(標準率適用分並びにステップアップ率適用分の合計)は、対象5ホテルから算出される変動賃料総基準額を上限とします。変動賃料総基準額とは、GOP(注2)から固定賃料、運営支援会社に対する報酬控除後の金額(「修正GOP」)の90%相当額をいいます。

- (注1) CAPEX I とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出になります。
 CAPEX II とは、建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出になります。
 CAPEX III とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした戦略的な客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る資本的支出になります。
- (注2) GOP (Gross Operating Profit)とは、各部門別利益の合計から非配賦営業費用を引いた額をいいます。

**戰略的資本的支出
(內部成長)**

外部環境に対する認識

■ 一般市場環境

- 全国的に景気底入れ感が広がりつつあるものの、先行きは不透明。

■ ホテル市場環境

- 景気の低迷、家計を取り巻く環境の悪化と新型インフルエンザの影響による、国内旅行消費額・訪日外国人旅行者数の減少等を反映し、厳しい経営環境
- 中長期的には、①団塊世代の旅行需要、②時間節約型支出から時間多消費型支出への消費性向の変化、③政府による観光立国推進による訪日外国人旅行客数増加が見込まれる



これまで以上に市場動向に留意した機動的な経営が必要

景気回復期における成長を睨みホテルの競争力の維持・向上、資産価値向上を図る

基本方針

ホテルビジネスに対する深い理解、きめ細かなマネジメント、運営組織との強い協調関係を通じて、ホテルの中長期的な価値の最大化と、卓越した投資収益の実現



- ◆ 徹底したコスト管理等により各物件の収益率が維持されるよう、GOPにより着目したモニタリングを行います
 - 賃借人・運営支援会社への改善要請（必要に応じて、提言・支援の実施）
- ◆ 足元のリスクを最小化しつつも、5ヵ年計画の達成を目指し、引き続き変動賃料導入5ホテルの中期的収益力の最大化を図っていきます
 - 市場環境の変化に対応した運用戦略の見直し—当期における資本的支出の一部を延期又は中止
 - 中長期における競争力の強化に向けた戦略的CAPEXの具体化と実行
 - リポジショニング/リブランディング・プロジェクトの推進

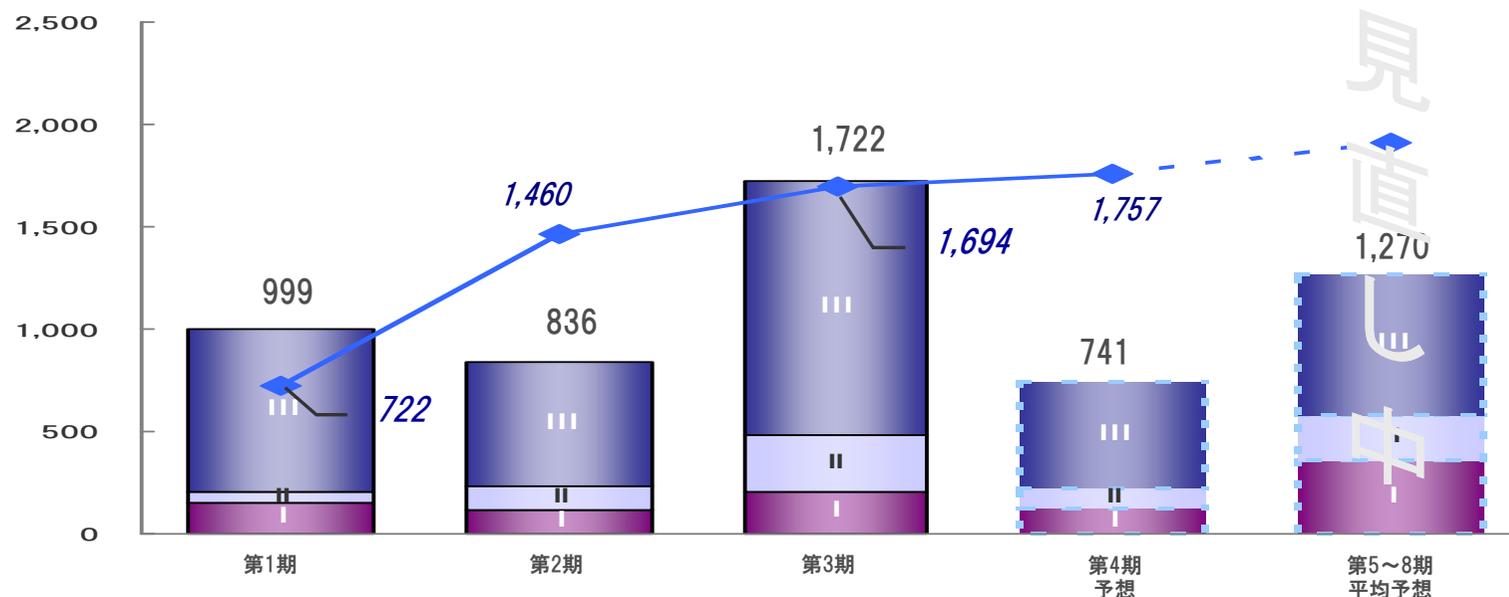
5ヶ年計画 - CAPEX(資本的支出)の推移 -

CAPEXの推移・計画^(注1)

■ CAPEX I ■ CAPEX II ■ CAPEX III

◆ 減価償却費+除却損

(単位:百万円)



	第1期実績	第2期実績	第3期実績	第4期予想	第5~8期平均
CAPEX I	156	118	202	123	361
CAPEX II	49	118	283	100	223
CAPEX III	793	600	1,236	519	686
合計	999	836	1,722	741	1,270

- 第3期は第2期に予定していた日航アリビラの客室改装がずれ込んだためCAPEXが増加
- 第4期はCAPEX当初計画(1,125百万円)を見直し741百万円に減額

(注1) 本CAPEX計画は、既存8ホテルに対する現時点で想定される資本的支出の概算を示したものにすぎず、今後の経済環境の変化、各ホテルの収益力の状況等の諸要因を考慮し必要に応じ見直しを行うことがあり、かかる資本的支出が行われることを保証するものではありません。

(注2) CAPEX I とは、建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出になります。

CAPEX II とは、建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出になります。

CAPEX III とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした戦略的な客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る資本的支出になります。

5ヶ年計画 - 主要改装投資(CapexIII)の計画 -

Japan Hotel and Resort, Inc.

ホテル別主なCAPEX III (注1)

単位:百万円
()内数字は支出額

第3期までに完了

現在進行中

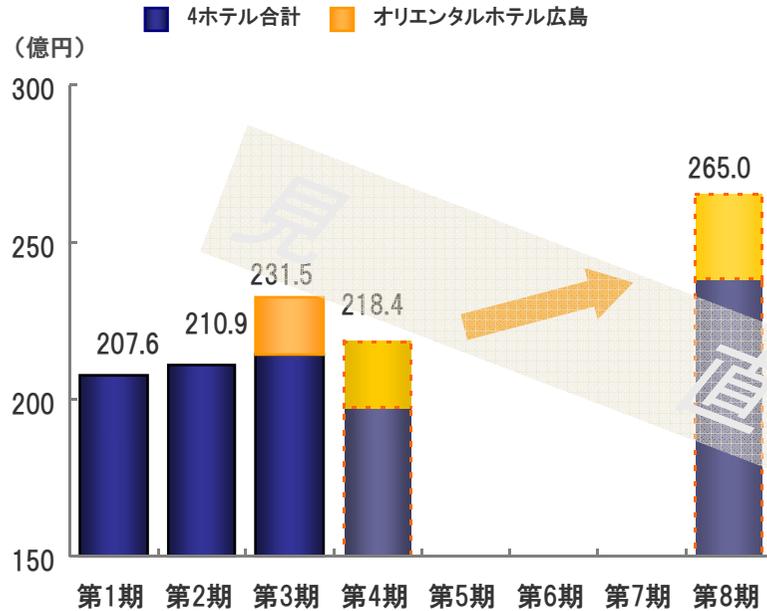
今後の計画

	第1期	第2期	第3期	第4期計画	第5~8期計画(注2)
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	・12-13階客室(189) ・レストラン (51)	・10-11階客室(222) ・ピア (98)	・ブライズルーム (68) ・宴会場 (46)	-	・客室7-9階 ・スパ、レストラン等
オリエンタルホテル 東京ベイ	・9-10階客室改装(145) ・宴会場 (59) ■ ■ リブランディングプロジェクト	・7-8階客室 (171) ・レストラン (58)	・5-6階客室 (210) ・ロビー (60)	・12階客室 (延期)	・客室3、12階 ・レストラン、宴会場、チャペル
なんば オリエンタルホテル	・7-8階客室改装 (93)	・レストラン (40)	-	-	・4-6階客室
ホテル日航アリビラ	・スイート (32) ・レストラン (155)	-	・3-8階客室 (479)	・1-6階南・西棟客室 (362)(終了)	・客室(最終)
オリエンタルホテル 広島	N/A	平成19年10月取得	・7-18階客室 (347) ・テナントフロア (23) ■ ■ リブランディングプロジェクト	・3,4階宴会場 (138) (終了)	
CAPEX III 合計	793	600	1,236	519	2,743

(注1) CAPEX III とは、ホテルの競争力の維持・向上を目的とした戦略的な客室、宴会場、レストラン等のリニューアルに係る資本的支出になります。
(注2) 第5期以降のCAPEX計画については、金額が1億円以下のもの、及び、営業上の理由から開示が適当でない計画については記載していません。

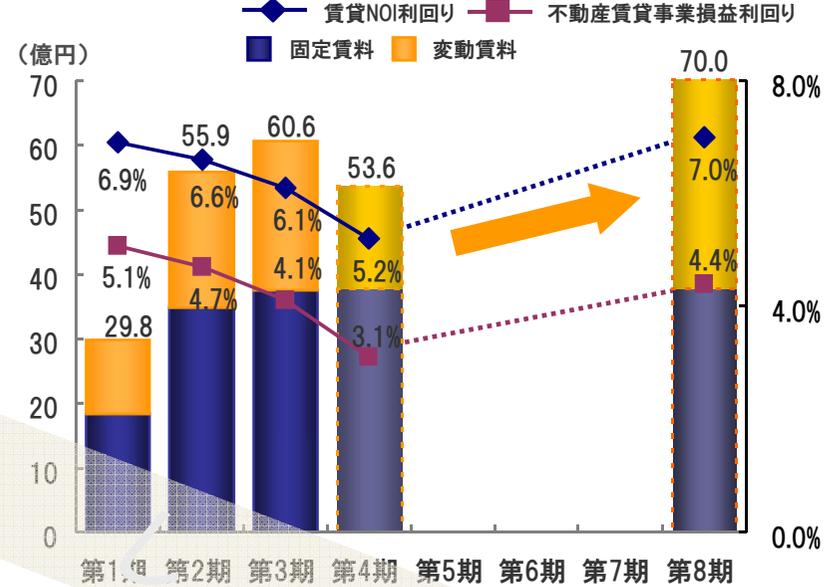
5カ年計画 - 設備投資の効果 -

変動賃料導入5ホテル売上高目標 (注1)



	第1期	第2期	第3期	第4期	第8期
4ホテル合計	207.6	210.9	213.5	197.2	238
オリエンタルホテル広島	0	0	17.9	21.2	26

投資法人の賃料・数値目標 (注2)



	賃料	うち変動賃料	賃料NOI	賃料NOI利回り	不動産賃貸事業損益	不動産賃貸事業損益利回り
第3期	60.6	23.1	51.8	6.1%	34.5	4.1%
第4期	53.6	15.8	44.5	5.2%	26.7	3.1%
第8期	70.0	32.0	60.0	7.0%	37.0	4.4%

(注1) ・ 第1期の平成18年2月15日以前の売上高については売主、それ以降は賃借人から入手したものです。第1期は平成18年2月15日以前が未監査、それ以降第3期末までは監査済み、第4期は予想の数字です。かかる数字の達成を保証するものではありません。
 ・ 第8期におけるホテル売上高目標は、前述のCAPEX計画をベースに、賃借人が市場環境、当該ホテルの過去実績に基づき作成した各ホテルの目標売上高を積み上げたものですが、経済環境の変化、地震・台風の天災等さまざまな要因により大きく変動する可能性があります。

(注2) ・ 本投資法人の第1期の実質的な運用日数は198日です。第1期の賃料NOI利回り、不動産賃貸事業損益利回りについては賃料を年間ベースに引き直して計算しています。
 ・ 第8期における本投資法人の賃料・数値目標は、現時点において入手している情報及び合理的であると判断される一定の前提に基づいています。また変動賃料に関しては前述のCAPEX計画に基づいて賃借人が作成した各ホテルの売上目標を基に計算されたものであり、実際の賃料はさまざまな要因により大きく変動する可能性があります。
 ・ 変動賃料導入5ホテルの賃貸借契約はH24年2月14日の期間満了後、同じ条件で再契約できることを前提としています。
 ・ 第4期の変動賃料は変動賃料総基準額です。

**新規物件取得
(外部成長)**

外部成長

短期・中長期における外部成長戦略

Japan Hotel and Resort, Inc.

外部環境に対する認識

■ ホテル投資市場の動向

- 売買価格は、その立地、運営者の能力、ブランド等によって差異はあるものの、向こう1、2年程度は下落傾向にあると思われる
- 従前に比べ、安定した高収益物件を取得しやすい環境になってくると予想される



割安で成長性のある優良物件を選別して取得

取得後は、オペレーターと協働して内部成長を促進

基本方針

短期・中長期に亘り安定的な収益を確保すると共に、内部成長可能なポートフォリオ構築を重視した物件の取得

尚、中長期的には、グレード別、タイプ別、地理的、築年数分散、変動賃料・固定賃料の構成割合の5つの項目についてもバランスを意識したポートフォリオの構築

必須条件

今後増加が期待される「国内レジャー客」及び「訪日レジャー客」の取り込みが可能なホテル

運営面の改善により収益向上が見込めるホテル
(但し、既に安定的な収益を確保していることが前提)

- ホテルタイプとしては、一定の運営ノウハウが必要で、新規参入障壁が高い「シティホテル」、「リゾートホテル」を主な投資対象とします
- ビジネスホテルは、レジャー需要の取り込みが可能なホテルを投資対象とします
- 地域としては、レジャー目的地及びその中継地点を対象とします

※ レジャー需要とは、観光、ショッピング、映画・観劇、伝統・文化交流、コンサート、宿泊、食事、自然体験、マリンスポーツ、ゴルフ、スキー、避暑、避寒などを行うことを目的とした需要

<短期で重視するポイント>

1. 個別物件の収益性、安定性等を考慮し、資金調達を注視しながら慎重に判断
2. 想定される地域: 東京都、大阪市、京都市、福岡市、北海道、沖縄、箱根

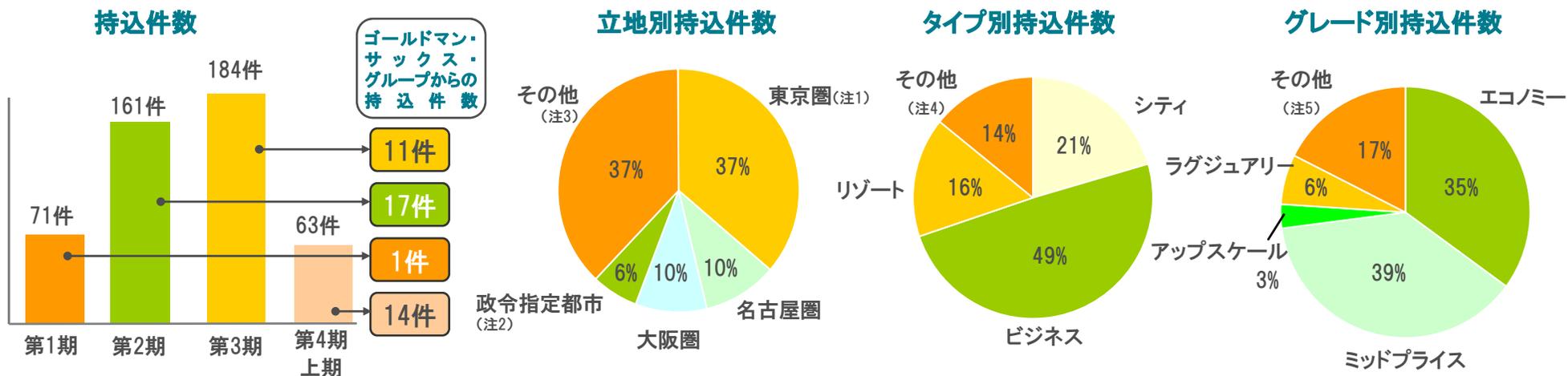
外部成長

物件取得ソース

- 資産運用会社はホテル投資に関するノウハウ並びに独自の強力なネットワークを通じて、案件の発掘・物件取得を行うと同時に、豊富なホテル投資、運営のノウハウを有するゴールドマン・サックス・グループ(GSグループ)との情報提供契約を活用して物件取得を行います。



- 第4期上期(平成20年9月-平成21年2月)に持込まれた案件数は63件です。第3期上期と比較すると案件数は109件から63件と減少していますが、開発後の取得を前提とした案件の持ち込みが減ったことが理由です。また、比較的グレードの高い既存物件の紹介が増加したことが特徴です。



(注1)東京圏(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)、名古屋圏(愛知県、岐阜県、三重県)、大阪圏(大阪府、京都府、奈良県、兵庫県)。
 (注2)政令指定都市は、三大都市圏以外の政令指定都市を示します。
 (注3)立地別件数の「その他」には、三大都市圏及び政令指定都市以外の地域に立地する物件、案件持込時点で詳細が開示されていない物件が含まれます。
 (注4)タイプ別件数の「その他」には、開発案件で建設するホテルタイプが確定していない物件、及び案件持込時点で詳細が開示されていない物件が含まれます。
 (注5)グレード別件数の「その他」には、開発案件で建設するホテルグレードが確定していない物件、及び案件持込時点で詳細が開示されていない物件が含まれます。

財務戦略

外部環境に対する認識

- 世界的な金融危機と信用収縮
- J-REITを取り巻く資金調達環境は、当面厳しい状況が続く

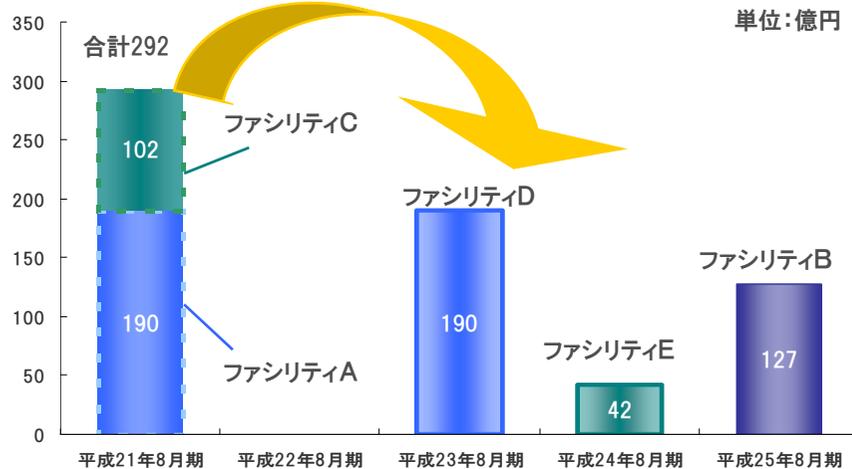


既存取引金融機関との信頼関係の維持・強化による安定感のある財務基盤

基本方針 財務の健全性・安定性確保を重視した運営

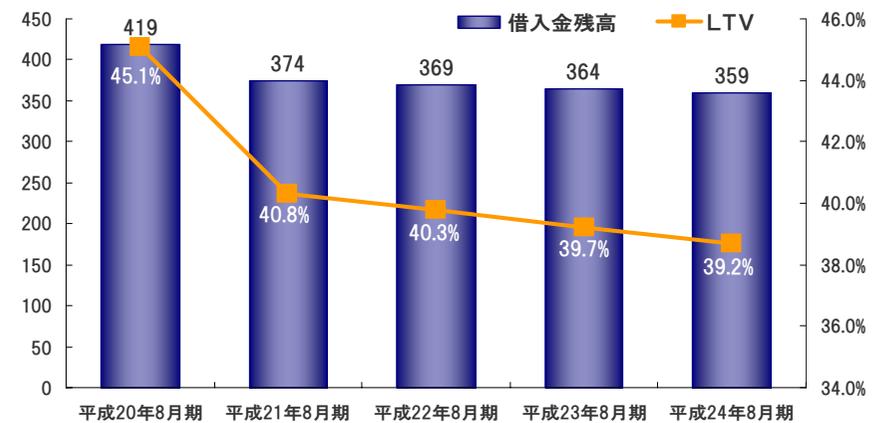
- 保守的なLTV水準の維持: 30%~50%をターゲット
- 借入れ金融機関、返済期限の分散
- キャッシュ・マネージメントの推進
- 金利固定化の推進: 金利上昇リスクに対応し、且つ足元の低金利による利益を一定程度享受する

返済期限別借入金残高(リファイナンス後) (注1)



(注1)本残高には毎期5億円の返済を行うファシリティF(15億円)は含んでいません。

借入金残高とLTV(注2)



(注2)LTV(期末負債比率)は期末有利子負債(期末借入金額+投資法人債残高)/期末総資産額です。尚、平成21年8月期以降の期末総資産額は平成21年2月末の金額を使用しています。

借入金一覧

<リファイナンス前(平成21年1月末)LTV:45.7%>



区分(注1)	借入	借入先	金額(億円)	返済期限	摘要
短期	ファシリティA	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	190	平成21年2月13日	無担保・無保証
中期	ファシリティB		127	平成24年11月15日	無担保・無保証
短期	ファシリティC	農林中央金庫	102	平成21年3月24日	無担保・無保証
計			419		

<リファイナンス後(平成21年3月末)LTV:40.8%>



区分(注1)	借入	借入先	金額(億円)	返済期限	摘要
中期	ファシリティB	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	127	平成24年11月15日	有担保・無保証
中期	ファシリティD		190	平成23年2月15日	有担保・無保証
中期	ファシリティE	農林中央金庫	42	平成24年3月24日	有担保・無保証
中期	ファシリティF		15	平成24年3月24日	有担保・無保証、元本均等返済
計			374		

<3年後(平成24年8月期)推定LTV:39.2%>

区分(注1)	借入	借入先	金額(億円)	返済期限	摘要
短期	ファシリティB	株式会社三井住友銀行	127	平成24年11月15日	有担保・無保証
未定	ファシリティD	株式会社みずほ銀行	190	未定	2年後に借換え予定
短期	ファシリティE	農林中央金庫	42	平成24年3月24日	有担保・無保証
計			359		

(注1) 短期とは1年以内、中期とは1年超5年未満、長期とは5年以上の残存期間を有する借入れをいいます。

(注2) LTVは有利子負債額の総資産に対する割合で、総資産の金額は平成21年2月末の金額を使用しています。

金利固定化の状況

ファシリティ	金額(億円)	第4期 H20/9-H21/8	第5期 H21/9-H22/8	第6期 H22/9-H23/8	第7期 H23/9-H24/8	第8期 H24/9-H25/8
B	127	金利スワップ(～H24/11/15)				
D	190	金利キャップ(H21/2/15～H23/2/15)				

(参考) 平成21年2月-3月のリファイナンスの取組概要

外部環境に対する認識

- 世界的な金融危機と信用収縮
- J-REITに対する金融機関の融資姿勢が変化

財務戦略の変更

財務の健全性・安定性確保

LTVの低減

既存借入先3行との信頼関係の強化

借入条件の緩和

新規金融機関の誘致に向けた環境整備

借入返済期限の分散

具体的手法

借入の一部について元本均等返済を採用

借入金
の返済

本投資法人の内部留保資金

第三者割当による増資資金

賃借人(HMJ)からの敷金

全ての借入について有担保化

借入期間の長期化

直接的サポート

間接的サポート

ゴールドマン・サックスのコミットメント

中長期的に外部成長を可能とする財務基盤を築き、本投資法人の成長を図る

IR 戦略

外部環境に対する認識

■ 急激な経済環境の変化

- 経済環境が激変するなか、今後のマーケット見通しが難しく、的確な業績予測が困難

■ J-REITの投資家層の厚みが不足している状況

- J-REITの投資家層は偏っているため、株価の変動幅が大きく本来のミドル・リターンの投資商品としての相場が形成されていない



■ 適切な情報開示による既存投資主の満足度の向上

■ 幅広い投資主層の構築

基本方針 適時性・正確性・継続性を基本とした、わかりやすく迅速な情報開示



◆ 既存投資主の満足度向上

- 月次開示情報の質の維持・向上
- 業績予想の新たな方法での開示の検討
- 投資主優待制度導入の検討
- 各種IRフィードバックの積極的活用

◆ 投資家層の拡大

- 機関投資家: 個別訪問に加え、物件見学会の開催を検討
- 外国人: ホームページの一部英語化、海外IR
- 個人: 個人向け説明会・IRイベントへの積極的参加



REITによる開示

賃借人によるREITへの売上報告等	REITによる開示		
	月次	半期 (半期報告書等)	年次 (有価証券報告書等)
■ 総売上	✓	✓	✓
— 部門別売上		✓	✓
■ ADR	✓	✓	✓
■ 客室稼働率	✓	✓	✓
■ RevPAR	✓	✓	✓
■ GOP		✓	✓

$$\begin{array}{ccc}
 \text{ADR} & \times & \text{稼働率} & = & \text{Rev PAR} \\
 \text{(Average Daily Rate)} & & & & \text{(Revenue Per Available Room)}
 \end{array}$$

- 平均客室販売単価
- 一定期間の宿泊部門売上高合計 (サービス料を除く) / 同期間販売客室数合計

- 一定期間販売客室数 / 期間販売可能客室数

- 販売可能客室数1室当たり宿泊部門売上高
- 一定期間の宿泊部門年間売上高合計 / 同期間販売可能客室数合計

GOP
(Gross Operating Profit)

= 各部門別^(注)利益の合計 - 非配賦営業費用

(注) 宿泊、料飲、物販、テナント、その他



: ホテルの代表的経営指標

1) 機関投資家向けIR活動

IRミーティング件数国内72件

2) 個人投資家向けIR活動(5件)

- ・ 大和インベスター・リレーションズ主催「個人投資家向けJ-REIT説明会(東京)」

日程:平成21年2月28日

会場:大和コンファレンスホール 来場者数:235名

- ・ 東京証券取引所主催「東証IRフェスタ2009」

日程:平成21年3月6、7日

会場:東京ドームシティー プリズムホール 来場者数:9,070名

- ・ 不動産証券化協会主催「Jリートフェア」

日程:平成21年3月14日

会場:東京国際フォーラム 来場者数:約3,000名

- ・ ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人主催「ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人説明会」

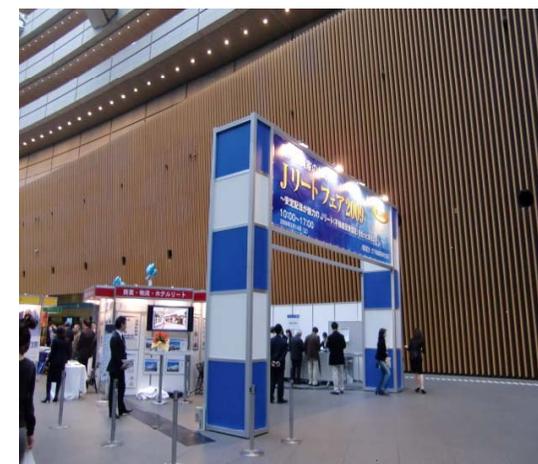
日程:平成21年3月24日

会場:オリエンタルホテル広島 来場者数:75名

- ・ 大和証券SMBC株式会社主催 「ダイワJ-REITフェスタ2009」

日程:平成21年4月21日

会場:グラントウキョウノースタワー 来場者数:320名



ゴールドマン・サックス・グループとの関係

ゴールドマン・サックス・グループによる変動賃料導入ホテルの運営及び運営支援

1 株式会社ホテルマネジメントジャパン(ホテル賃借人)

- ◆ ゴールドマン・サックス・グループが100%出資
- ◆ 不動産事業あるいはホテル事業に関連して幅広い経験を重ねてきた経営陣
- ◆ 積極的情報開示への協力

2 アーコン・ホスピタリティ株式会社(ホテル運営支援会社)

- ◆ ゴールドマン・サックス・グループが100%出資
- ◆ 国内外の有力ホテルチェーン(ハイアット、マンダリン、ヒルトン等)でマネジメント経験を豊富に積んだ専門家が多数在籍
- ◆ 運営支援による資産価値の極大化
 - リブランディング等のターンアラウンド戦略の提供
 - 経営ノウハウの提供

ゴールドマン・サックス・グループとの情報提供契約

- 1 ゴールドマン・サックス・グループ保有物件の優先的紹介
- 2 ゴールドマン・サックス・グループに紹介のあった物件情報の紹介

第4期通期収益予想

第4期通期収益予想

Japan Hotel and Resort, Inc.

第4期通期の運用状況の予想

(単位:百万円)

	第1期(注1) (H17/9-H18/8) 実績	第2期 (H18/9-H19/8) 実績	第3期 (H19/9-H20/8) 実績	第4期 (H20/9-H21/8) 前回予想(注2)	第4期 (H20/9-H21/8) 今回予想
営業収益	2,985	5,592	6,063	5,995	5,359
うち変動賃料	1,148	2,109	2,315	2,219*	1,583*
うちステップアップ変動賃料	-	-	-	-	-
営業費用	1,235	2,585	3,085	3,234	3,142
うち減価償却費	668	1,355	1,623	1,776	1,757
うち固定資産除却損	54	105	71	26	21
営業利益	1,749	3,007	2,978	2,761	2,216
営業外損益	△288	△535	△672	△1,006	△1,009
経常利益	1,461	2,472	2,306	1,755	1,207
当期純利益	1,459	2,470	2,304	1,753	1,205
1口当たり分配金(円)	15,921	26,944	25,130	16,584	11,400
LTV (%) (注3)	38.8	38.4	45.1	40.8	40.8
発行済投資口数 (口)	91,700	91,700	91,700	105,719	105,719

* 本変動賃料は変動賃料総基準額になっており、詳しくは次ページ「(参考情報)変動賃料の決定について」をご覧ください。

(注1) 第1期の実質的な資産運用期間は平成18年2月15日からの198日間です。

(注2) 前回予想は平成21年4月20日付け「平成21年8月期中間決算短信」で発表した数字です。

(注3) LTV(期末負債比率)=期末有利子負債(期末借入金額+投資法人債残高)/期末総資産額

(参考情報)

変動賃料の決定について

Japan Hotel and Resort, Inc.

(単位:百万円)

	$\left[\begin{array}{l} \text{変動賃料} \\ \text{導入ホテル} \\ \text{のGOP} \\ \text{(注1,2)} \end{array} \right. - \begin{array}{l} \text{変動賃料} \\ \text{導入ホテル} \\ \text{の固定賃料} \end{array} - \left. \begin{array}{l} \text{運営支援} \\ \text{会社報酬} \\ \text{(注3)} \end{array} \right] \times 90\% =$	$\begin{array}{l} \text{変動賃料} \\ \text{総基準額} \\ \text{(注4)} \end{array}$	$\begin{array}{l} \text{ホテル売上高} \\ \text{①に変動賃料} \\ \text{率(注5)を乗じ} \\ \text{た額} \end{array}$	$\begin{array}{l} \text{変動賃料} \\ \text{合計額} \end{array}$	$\begin{array}{l} \text{(参考)} \\ \text{変動賃料導入} \\ \text{ホテル売上高①} \end{array}$
第4期今回予想	$\left[\begin{array}{l} 5,413 \\ - \\ 3,221 \\ - \\ 433 \end{array} \right] \times 90\% =$	1,583	< 2,184	1,583	21,840
第3期実績	$\left[\begin{array}{l} 6,303 \\ - \\ 3,202 \\ - \\ 505 \end{array} \right] \times 90\% =$	2,335	> 2,315	2,315	23,151
第2期実績	$\left[\begin{array}{l} 6,007 \\ - \\ 3,000 \\ - \\ 534 \end{array} \right] \times 90\% =$	2,225	> 2,109	2,109	21,096

(注1) 変動賃料導入ホテルは、(株)ホテルマネジメントジャパン(以下「HMJ」)に賃貸しているホテルで、第2期においては神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラの4ホテル、第3期以降はオリエンタルホテル広島を加えた5ホテルになります。

(注2) GOP (Gross Operating Profit)とは、各部門別利益の合計から非配賦営業費用を引いた額をいいます。

(注3) 運営支援会社報酬は、株式会社JALホテルズとアーコン・ホスピタリティ株式会社に対する報酬の合計金額であり、運営を支援するホテルの売上並びにGOPによって変動します。

(注4) 変動賃料総基準額とは、GOPから固定賃料、運営支援会社に対する報酬控除後の金額(「修正GOP」)の90%相当額をいいます。HMJとの平成17年12月14日付け定期建物賃貸借契約において、変動賃料合計額はこの変動賃料総基準額を上限とすることが取り決められています。

(注5) ホテル売上高がステップアップ売上基準点に達していないため、変動賃料率は標準率の10%となります。

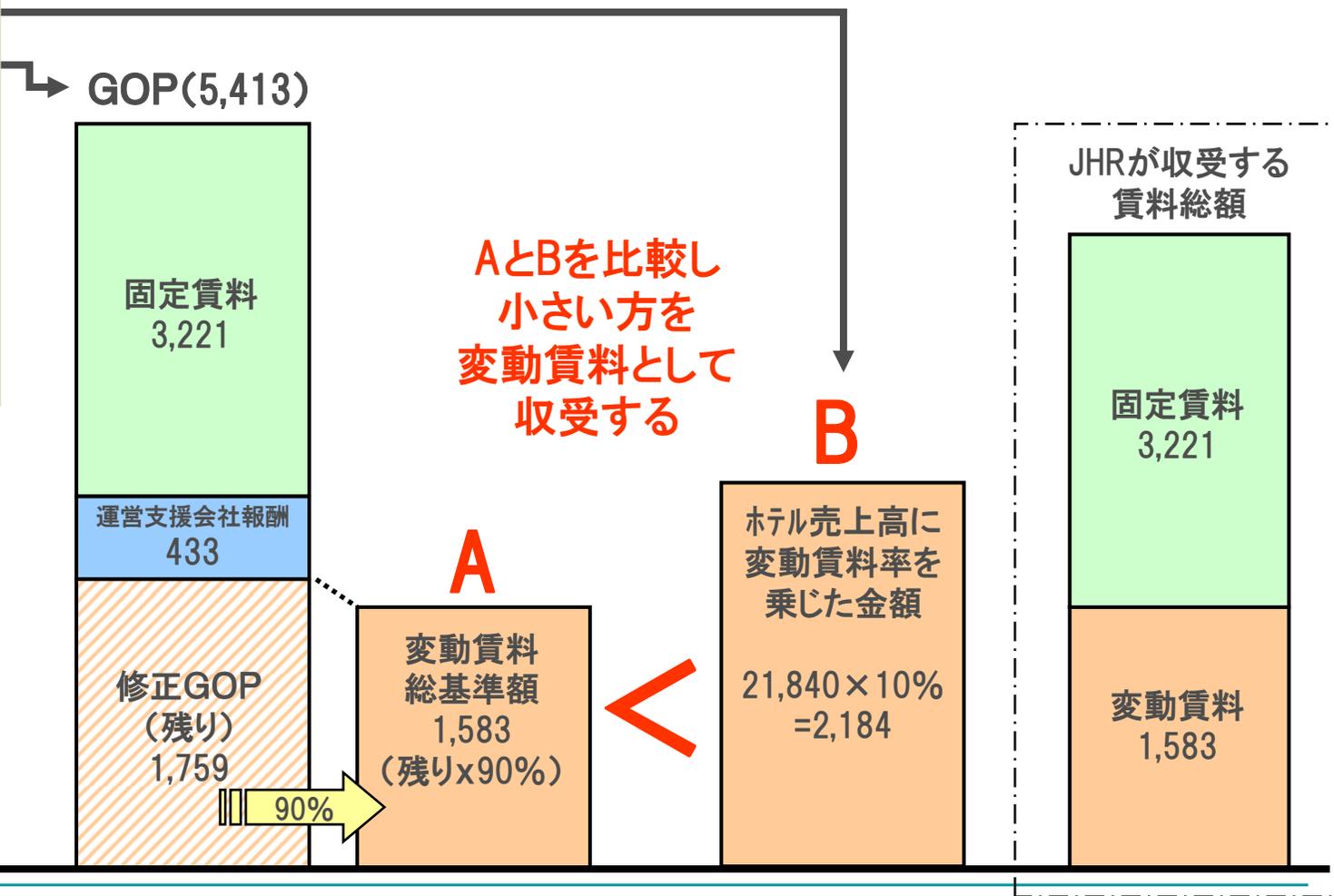
変動賃料総基準額について

単位(百万円) | Japan Hotel and Resort, Inc.

(注) 以下に記載の数字は、第4期今回予想になります。

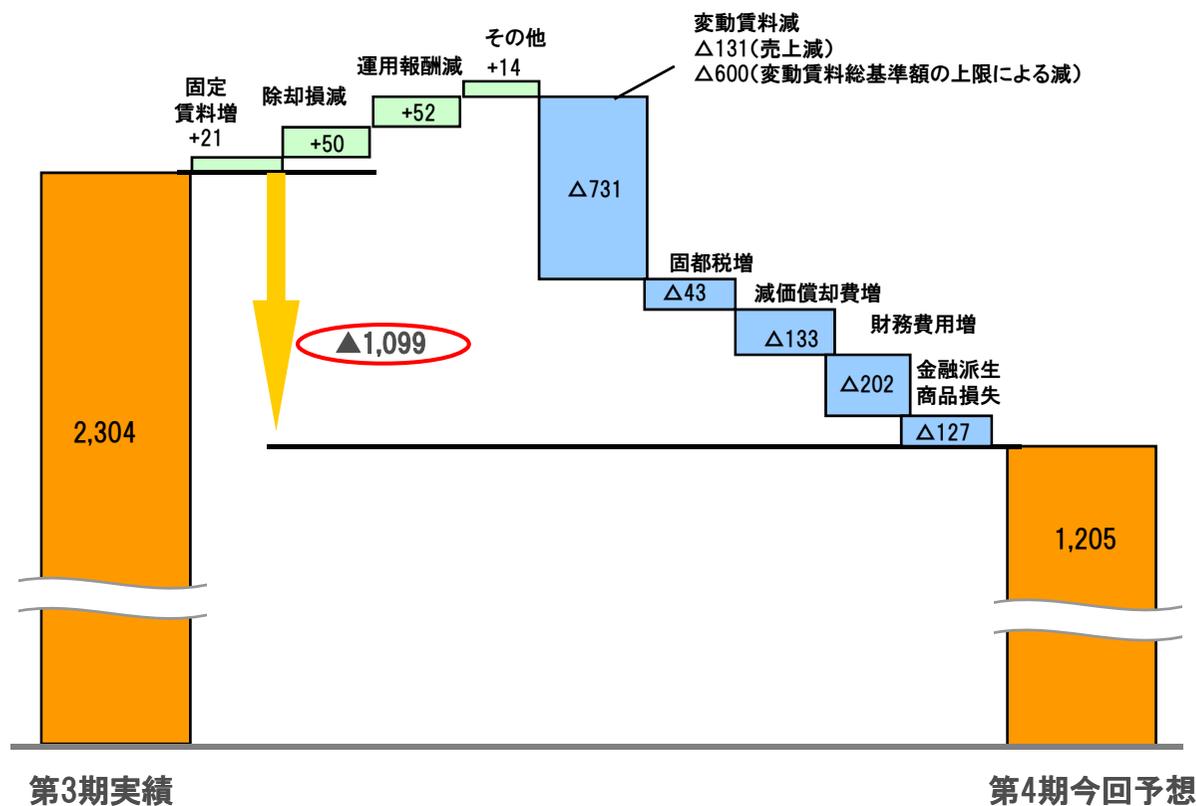
賃借人(HMJ)

総売上	21,840
GOP	5,413
固定賃料	(3,221)
変動賃料	(1,583)
HMJ賃料合計	(4,804)
運営支援会社報酬	(433)
その他	(XXX)
.....	
税引前利益	(XXX)



(単位:百万円)

第4期今回予想VS第3期実績



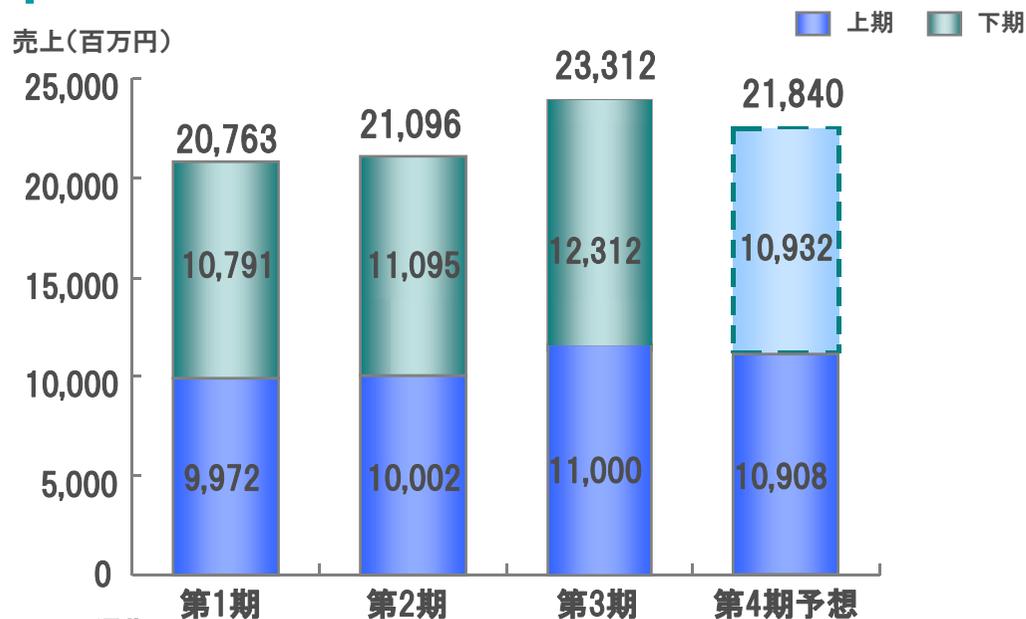
主な予想の前提条件

- 第4期通期は平成20年9月1日から平成21年8月31日の365日間を運用期間としています。
- 運用状況の予想にあたっては、前期末時点で本投資法人が保有している8物件を前提としています。
- 平成21年3月末の借入金残高は37,453百万円であり、この残高が平成21年8月末まで変更がないことを前提としています。
- かかる予想数値は、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金等は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

各物件の業績推移ハイライト

Japan Hotel and Resort, Inc.

変動賃料導入5ホテル^(注1)の売上高・経営指標^(注2)推移



◆ 通期

	第1期	第2期	第3期
稼働率 (%)	81.2%	81.4%	77.6%
ADR (円)	18,439	19,042	18,172
RevPAR (円)	14,963	15,500	14,107

◆ 上期

	第1期上期	第2期上期	第3期上期	第4期上期
稼働率 (%)	80.0%	84.0%	76.4%	79.4%
ADR (円)	15,978	16,585	16,014	16,291
RevPAR (円)	12,780	13,925	12,235	12,938

第4期上期の実績

- 総売上は、前年上期より92M、0.8%減少
- 宿泊部門は、前年上期比140M、3.3%の増加となった。景気後退が鮮明になる中、稼働率、ADR、RevPARはいずれも前年上期比上昇している
- 一方、料飲部門においては、競合進出と広告抑制の影響により神戸を中心に婚礼売上が減少したことを受けて前年上期比241M、4.3%減少

第4期下期の見通し

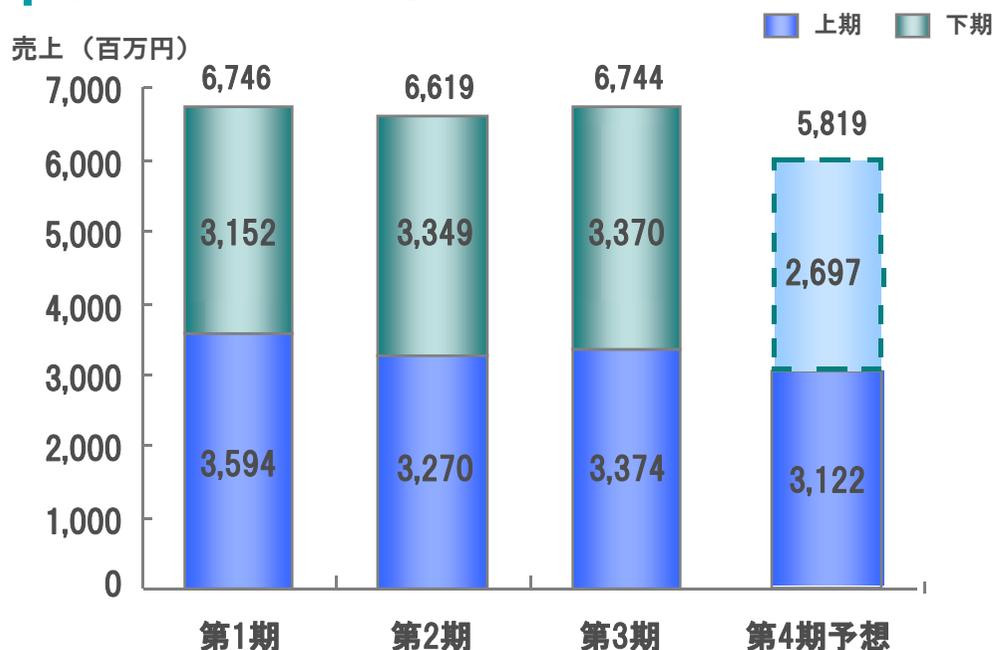
- 前年下期より、1,380M、11.2%減少の見通し
- 宿泊部門は、景気後退、TDR25周年イベント効果の剥落、沖縄における海外旅行市場との競争激化に、国内における新型インフルエンザの発生と家計を取り巻く環境の悪化による影響が加わり、対前年同期比で減少となる見通し
- 料飲部門においても、婚礼部門の回復が来期以降となる中、一般宴会・レストランにおいて景気後退の影響が顕著となることで、前年同期比で減少となる見通し

(注1) 株式会社ホテルマネジメントジャパン(以下「HMJ」、賃借人)に賃貸している神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島等の5ホテルをいいます。

(注2) 売上高・経営指標数値は、第1期上期の平成18年2月15日以前については売主、それ以降は賃借人から入手したものです。第1期上期の平成18年2月15日以前は未監査、それ以降第3期末までは監査済み、第4期上期は未監査の数値、第4期下期は予想の数値です。第3期上期においては、オリエンタルホテル広島の本投資法人の保有期間は平成19年10月以降5ヶ月間ですが、比較のため9月も含む6ヶ月間の数値を記載しており、9月の数字については未監査です。尚、第4期の実績は、様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。

各物件の業績推移ハイライト

神戸メリケンパークオリエンタルホテル



◆ 通期

	第1期	第2期	第3期
稼働率 (%)	78.7%	78.4%	78.0%
ADR (円)	14,961	16,025	15,448
RevPAR (円)	11,771	12,556	12,049

◆ 上期

	第1期上期	第2期上期	第3期上期	第4期上期
稼働率 (%)	77.9%	79.6%	76.0%	74.9%
ADR (円)	14,783	15,373	15,442	15,896
RevPAR (円)	11,509	12,232	11,732	11,905

第4期上期の実績

- 前年上期より、総売上で252M、7.5%減少
- 宿泊部門においては、競合ホテルが需要取り込みに苦しむ中、インターネット商品の拡充と積極的な営業活動により、RevPARで対前年上期から良化
- 一方、料飲部門においては、競合進出と広告抑制の影響により婚礼件数が減少し、対前年上期から209M、8.7%減少

第4期下期の見通し

- 前年下期より、総売上で673M、20.0%の減少の見通し
- 宿泊部門においては、5月の大型連休に需要底入れの兆しが見られたものの、神戸市内において国内初の新型インフルエンザ発生が確認されると、既存予約のキャンセルが相次ぎ、新規予約の受注ペースも鈍化。現在、ブッキングペースは回復基調にあるものの、売上は前年同期比で大幅減少となる見通し。
- 料飲部門においても、上期より引き続き、婚礼ビジネスは競合進出の影響を受けて件数減少。レストラン部門も宿泊客数の減少に伴い喫食人数が減少しており、売上は減少の見通し。

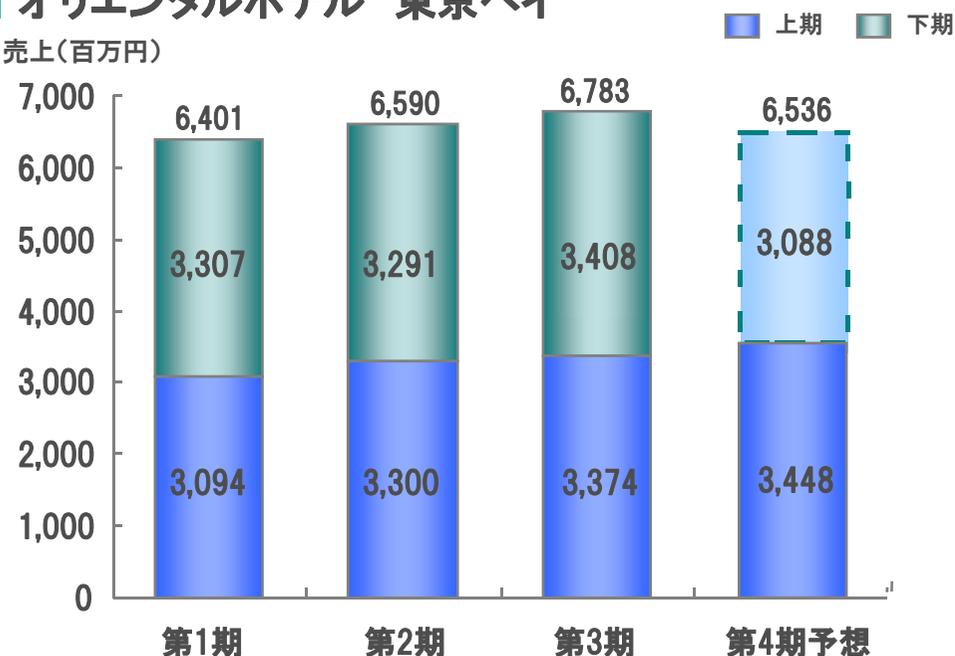
(注) 1. 売上高・経営指標数値は、第1期上期の平成18年2月15日以前については売主、それ以降は賃借人から入手したものです。

2. 第1期上期の平成18年2月15日以前は未監査、それ以降第3期末までは監査済み、第4期上期は未監査の数字、第4期下期は予想の数字です。尚、第4期の実際の業績は、様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。

各物件の業績推移ハイライト

オリエンタルホテル 東京ベイ

売上(百万円)



◆ 通期

	第1期	第2期	第3期
稼働率 (%)	83.6%	80.6%	79.6%
ADR (円)	18,243	19,446	19,817
RevPAR (円)	15,243	15,679	15,784

◆ 上期

	第1期上期	第2期上期	第3期上期	第4期上期
稼働率 (%)	83.6%	86.7%	81.3%	89.3%
ADR (円)	16,832	17,706	18,316	17,928
RevPAR (円)	14,063	15,357	14,893	16,002

第4期上期の実績

- 前年上期より、総売上で74M、2.2%の増加
- 宿泊部門は、TDR25周年イベントにより順調に集客数が伸びる中高稼働を維持し、レベニューマネジメントの成果もあってRevPARが向上、売上高は前年上期より101M、6.7%増加
- 料飲部門においては、競合参入の影響で婚礼宴会が前年を下回ったものの、一般宴会及びレストランが好調裏に推移し、売上は対前年上期から60M、3.7%減少

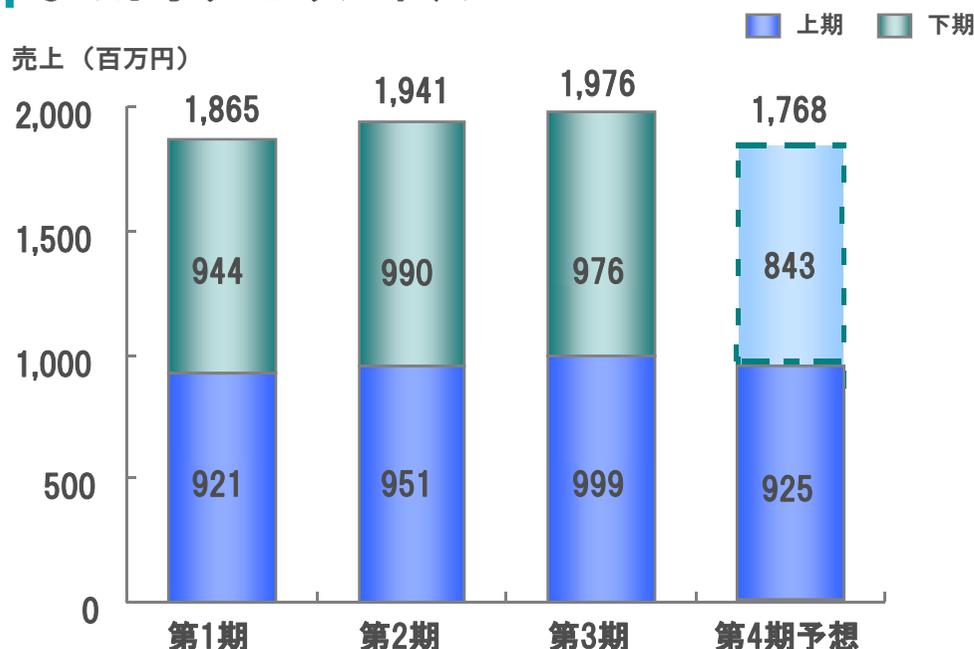
第4期下期の見通し

- 前年下期より、総売上で320M、9.4%減少の見通し
- 宿泊部門は、TDR25周年イベントの終了に新型インフルエンザによる交流人口の減少、および景気悪化の影響が加わり、エージェント経由の個人需要が減少することにより、売上減少の見通し
- 料飲部門においても、婚礼部門の回復が翌期以降となる中、景気の影響で一般宴会が弱含むこと、レストランにおいても宿泊客の減少による朝食および夜食の売上の弱含む、夕食帯を中心とした個人消費低迷の影響が予測されることから、前年対比で売上減となる見通し。

(注) 1. 売上高・経営指標数値は、第1期上期の平成18年2月15日以前については売主、それ以降は賃借人から入手したものです。

2. 第1期上期の平成18年2月15日以前は未監査、それ以降第3期末までは監査済み、第4期上期は未監査の数字、第4期下期は予想の数字です。尚、第4期の実際の業績は、様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。

■ なんばオリエンタルホテル



◆ 通期

	第1期	第2期	第3期
稼働率 (%)	80.2%	88.4%	86.8%
ADR (円)	9,652	10,300	10,649
RevPAR (円)	7,740	9,104	9,248

◆ 上期

	第1期上期	第2期上期	第3期上期	第4期上期
稼働率 (%)	78.2%	88.2%	88.7%	80.4%
ADR (円)	9,227	10,093	10,539	10,604
RevPAR (円)	7,217	8,907	9,350	8,520

第4期上期の実績

- 前年上期より、総売上で74M、7.4%の減少
- 宿泊部門において、前年に開催された世界陸上による特殊要因が剥落したことや、平成20年11月以降、円高によりアジア（特に韓国）インバウンドが大きく落ち込んだ影響で、前年上期比45M、9.4%減少
- 料飲部門においても、稼働率低下を受けて朝食売上を中心に弱含み、前年上期比18M、22.5%減少

第4期下期の見通し

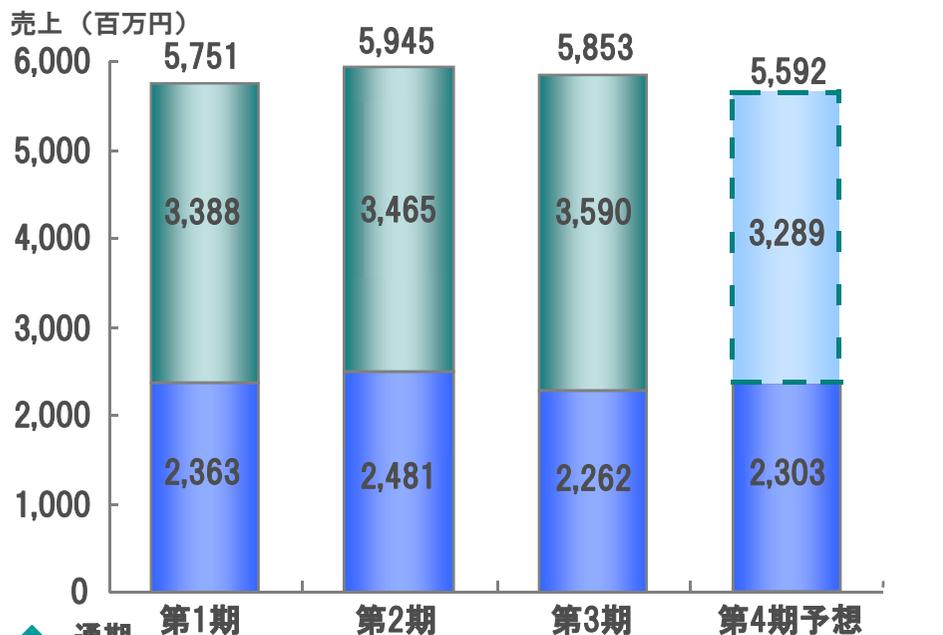
- 前年下期より、総売上で133M、13.6%減少の見通し
- 宿泊部門においては、国内レジャー需要の取り込み強化により春休み、GWにおいては前年並みの数値に回復したものの、ビジネス需要の減少と、ウオン安を受けた韓国インバウンドの減少が継続、新型インフルエンザの国内発生及び感染拡大の影響も加わり、前年同期比で大幅減少となる見通し
- 料飲部門においても、宿泊者数の減少に加え、摂食率の高いインバウンドの減少、ディナーの団体利用の減少により低調さが継続し、前年同期より減少となる見通し

(注) 1. 売上高・経営指標数値は、第1期上期の平成18年2月15日以前については売主、それ以降は賃借人から入手したものです。

2. 第1期上期の平成18年2月15日以前は未監査、それ以降第3期末までは監査済み、第4期上期は未監査の数字、第4期下期は予想の数字です。尚、第4期の実績は、様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。

各物件の業績推移ハイライト

ホテル日航アリビラ



◆ 通期

	第1期	第2期	第3期
稼働率 (%)	80.7%	80.4%	77.4%
ADR (円)	25,935	27,197	28,347
RevPAR (円)	20,928	21,859	21,934

◆ 上期

	第1期上期	第2期上期	第3期上期	第4期上期
稼働率 (%)	78.7%	81.3%	71.1%	73.4%
ADR (円)	20,200	20,612	21,646	22,327
RevPAR (円)	15,892	16,762	15,394	16,378

第4期上期の実績

- 前年上期より、総売上で41M、1.8%の増加
- 宿泊部門においては、客室改装効果により、稼働率・ADR・RevPAR共上昇し、売上高は前年上期より、71M、5.8%の増加
- 一方、料飲部門においては、レストラン摂食率の減少傾向の継続により前年上期比31M、3.8%減少

第4期下期の見通し

- 前年下期より、総売上で301M、8.4%減少の見通し
- 宿泊部門においては、客室改装により、市場での相対的な競争力向上は期待できるものの、円高による海外市場への需要流出、法人による団体需要の減少、新型インフルエンザによる交流人口の減少等で市場全体の下げ圧力は稼働率・ADRの両面で強まり、前年同期比で減少の見通し
- 料飲部門においては、摂食率は下げ止まるが、宿泊者数の減少による影響により、対前年同期比で減少となる見通し

第4期の主なCAPEX Ⅲ

- 1-6階南・西棟客室(114室)及び廊下のリニューアル工事(362百万円)

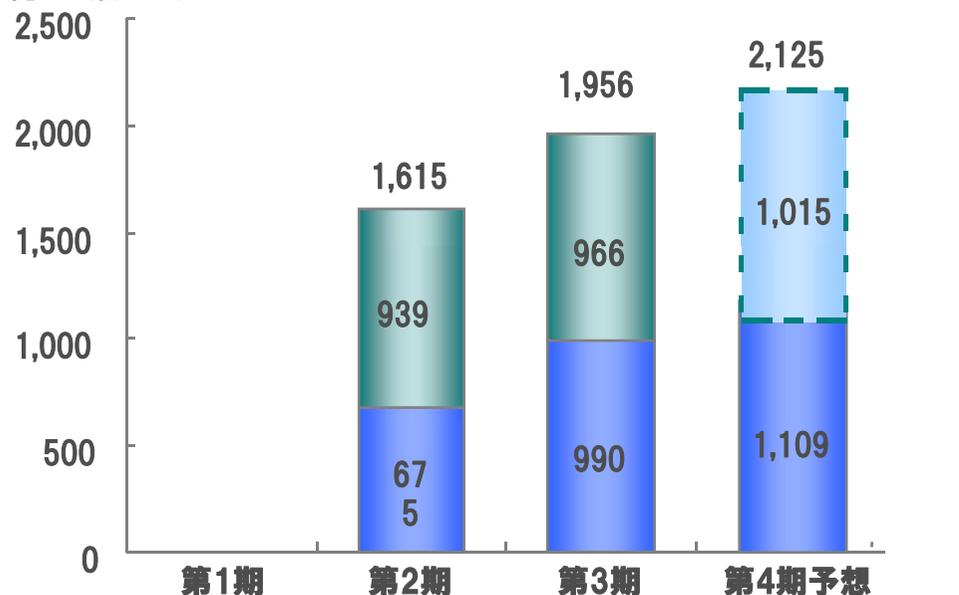
(注) 1. 売上高・経営指標数値は、第1期上期の平成18年2月15日以前については売主、それ以降は賃借人から入手したものです。

2. 第1期上期の平成18年2月15日以前は未監査、それ以降第3期末までは監査済み、第4期上期は未監査の数字、第4期下期は予想の数字です。尚、第4期の実際の業績は、様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。

各物件の業績推移ハイライト

オリエンタルホテル広島

売上（百万円）



◆ 通期

	第1期	第2期	第3期
稼働率 (%)	-	55.3%	62.6%
ADR (円)	-	8,350	8,876
RevPAR (円)	-	4,617	5,556

◆ 上期

	第1期上期	第2期上期	第3期上期	第4期上期
稼働率 (%)	-	46.7%	62.6%	73.4%
ADR (円)	-	8,279	8,638	8,958
RevPAR (円)	-	3,868	5,408	6,576

第4期上期の実績

- 前年上期より、総売上で119M、12%の増加
- 宿泊部門は、インバウンドの減少や自動車関連企業を中心とするビジネス需要の減少で市場が低迷する中、客室改装を受けた予約ソースの拡充、ネットセールス活動が奏功し、前年上期比29M、10.8%の売上増
- 料飲部門においても、平成20年9月初旬に竣工した3、4階宴会場のリニューアル効果が高く、売上は前年上期比77M、11.0%の増加

第4期下期の見通し

- 前年下期より、総売上で49M、5.1%増加の見通し
- 宿泊部門においては、新型インフルエンザによる交流人口の減少や、市場全体の成長がやや鈍化する中、各種営業強化施策の効果により、競争力向上が期待できるため、前年同期比増加となる見通し。
- 料飲部門では、3～4月を中心に婚礼で競合進出の影響が出ること、並びに、一般宴会及びレストランにおいて景気の影響が顕著となることから、前年同期比での増加幅は小幅にとどまる見通し

第4期の主なCAPEX Ⅲ

- 3、4階宴会場リニューアル工事(138百万円)

(注)1. 第2期(平成18年9月～平成19年8月)、及び、平成19年9月については、本投資法人の取得前であり、売主から入手した未監査の数字です。
 2. 第3期上期(平成19年9月～平成20年2月)については、本投資法人の本物件保有期間は5ヶ月間ですが、前年同期比と比較するためにホテル売上高は6ヶ月間の数字です。
 3. 第4期上期は未監査の数字、下期は予想の数字です。尚、第4期の実際の業績は、様々な要素により異なる結果になり得ることがあります。

Appendix A 第4期中間の貸借対照表

中間貸借対照表(要約)

Japan Hotel and Resort, Inc.

	第2期中間 平成19年 2月28日 金額(百万 円)	(%)	第3期中間 平成20年 2月29日 金額(百万円)	(%)	第4期中間 平成21年 2月28日 金額(百万円)	(%)
資産の部						
流動資産	5,334	6.6	6,243	6.8	6,303	6.9
現金及び預金	4,173		4,794		3,740	
営業未収入金	1,000		1,087		480	
その他	159		362		2,082	
固定資産	76,161	93.5	85,778	93.2	85,417	93.1
有形固定資産	63,332	77.7	73,004	79.3	72,526	79.1
建物	1,892		2,245		2,385	
土地	885		884		884	
建設仮勘定	5		65		28	
信託建物	27,772		30,331		29,751	
信託土地	32,776		39,476		39,476	
無形固定資産	12,337	15.1	12,351	13.4	12,370	13.5
投資その他の 資産	492	0.6	423	0.5	519	0.6
繰延資産	-		-		17	0.02
資産合計	81,495	100.0	92,022	100.0	91,738	100.0

	第2期中間 平成19年 2月28日 金額(百万円)	(%)	第3期中間 平成20年 2月29日 金額(百万円)	(%)	第4期中間 平成21年 2月28日 金額(百万円)	(%)
負債の部						
流動負債	652	0.8	20,177	21.9	9,333	10.2
営業未払金	90		549		63	
短期借入金	-		19,000		8,700	
その他未払金	165		290		274	
前受金	310		329		295	
その他の流動負債	86		8		0	
固定負債	33,528	41.1	24,838	27.0	34,038	37.1
長期借入金	31,753		22,953		31,753	
預り敷金保証金	1,775		1,885		2,285	
負債合計	34,180	41.9	45,016	48.9	43,371	47.3
純資産の部						
出資総額	46,014	56.5	46,014	50.0	47,514	51.8
中間(当期)未処分利 益	1,422	1.7	1,143	1.2	980	1.1
評価・換算差額等合計	△122	△0.1	△151	△0.2	△128	△0.1
純資産合計	47,315	58.1	47,006	51.1	48,366	52.7
負債・純資産合計	81,495	100.0	92,022	100.0	91,738	100.0

Appendix B 各物件の概要

保有物件の評価額の推移

Japan Hotel and Resort, Inc.

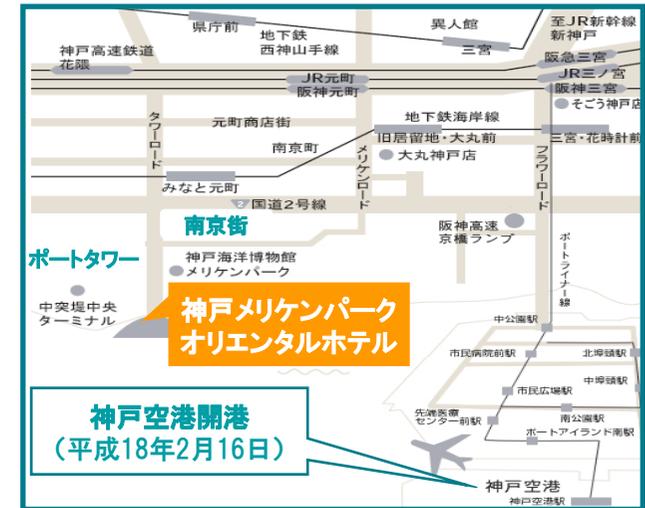
(単位:百万円)

物件名称	タイプ	グレード	総客室数 (室)	鑑定評価額								貸借対照表 計上額(注)	取得価格	
				第1期末		第2期末		第3期末		第4期中間期末			第4期中間 期末	取得 価格
				鑑定 評価額	CAP レート	鑑定 評価額	CAP レート	鑑定 評価額	CAP レート	算定価額	CAP レート			
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	シティ	アッパーミドル	319	12,000	5.4%	13,900	5.2%	13,800	5.5%	13,600	5.6%	11,218	11,400	5.4%
オリエンタルホテル 東京ベイ	シティ	ミッドプライス	505	19,500	5.2%	20,900	4.9%	20,900	5.1%	20,800	5.2%	19,026	19,400	5.2%
なんばオリエンタル ホテル	ビジネス	ミッドプライス	257	16,700	5.0%	18,200	4.5%	17,900	4.7%	17,700	4.8%	16,539	16,700	5.0%
ホテル日航アリビラ	リゾート	ラグジュアリー	396	19,800	6.2%	21,600	5.7%	21,600	6.0%	21,000	6.1%	19,843	19,700	6.2%
奈良ワシントン ホテルプラザ	ビジネス	ミッドプライス	204	1,900	6.2%	2,070	5.7%	1,970	6.0%	2,100	6.1%	1,719	1,800	6.2%
博多中洲ワシントン ホテルプラザ	ビジネス	ミッドプライス	247	3,900	5.5%	4,160	5.0%	4,060	5.2%	4,110	5.3%	3,847	3,880	5.5%
ダイワロイネット ホテル秋田	ビジネス	エコノミー	221	—	—	2,240	5.2%	2,090	5.5%	2,090	5.6%	2,286	2,278	5.2%
オリエンタルホテル 広島	シティ	アッパーミドル	227	—	—	—	—	9,780	5.5%	9,120	5.7%	10,386	9,900	5.3%
合計			2,376	73,800		83,070		92,100		90,520		84,868	85,058	

(注)第4期中間期末時点の帳簿価額であり、不動産及び信託不動産のほか、機械装置、工具器具備品等の金額を含みます。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル 概要

Japan Hotel and Resort, Inc.



ホテルの概要

- 神戸市の中心、三宮から南西へ約1.5kmの距離に位置
 - メリケンパークの突堤に位置し、周辺には港湾施設や商業施設などがあり、アーバンリゾート需要を享受できる立地環境
- 客室数319室、多種多様な料飲施設と、婚礼宴会にも対応可能な宴会設備を保有
- 全室バルコニー付の客室を有し、屋外には独立型のシーサイドチャペルもあり、アーバンリゾートを意識した施設構成

成長ストーリー

- 差別性の高い立地、印象的な外観から、神戸のランドマーク的存在。この強みを活かすことで、競争に左右されない独自のポジショニングを確立する。
- そのためにブランド力を高め、婚礼部門に加え、宿泊部門・レストラン部門の競争力をも強化。ホテル全体のパフォーマンスを向上させる。
- 第4期においては、ブランディングの基礎となる組織整備に注力。その進捗状況、及び、既に実施した客室改装の効果を見極めて、第5期以降改装投資を実施する。

不動産の概要

平成21年2月末 算定価格		136億円
所有形態	土地	借地権
	建物	区分所有権
土地	所在地	神戸市中央区
	地積	22,660.09㎡
建物	構造・階数	S造/14階建
	建築時期	1995年7月
	延床面積	31,899.07㎡
ホテル賃借人	株式会社ホテルマネジメントジャパン	
ホテル運営 支援会社	アーコン・ホスピタリティ株式会社	
PML		11.6%

オリエンタルホテル東京ベイ (旧:新浦安オリエンタルホテル)

概要

Japan Hotel and Resort, Inc.



ホテル概要

- 東京ディズニーリゾートのパートナーホテルであり、ペDESTリアンデッキにてJR新浦安駅に直結
- 客室数505室のシティ・ホテルであり、多種多様な料飲施設や婚礼宴会にも対応可能な宴会設備を保有
- ホテル内のアトリウムにはチャペルが配置されておりユニークな構成
- 特に0歳児～3歳児を持つファミリー向けコンセプト仕様のベビーズスイートは人気となっており高水準の客室稼働率を確保

成長ストーリー

- 平成17年以降リポジショニング・リブランディングの取り組みが進められてきたが、その成果は顕著であり、競争力指標も着実に向上している。
- 今後は、好評を博したベビーズスイートを支持するお客様のリピーター需要を取り込むべく、4歳以上のお子様連れのファミリーをターゲットとした客室改装等を実施。
- 婚礼部門についてチャペルの改装を行う等、ホテルの売上成長を下支えしていく。

不動産の概要

平成21年2月末 算定価格	208億円	
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	所在地	千葉県浦安市
	地積	9,914.00㎡
建物	構造・階数	SRC-S・RC造/地下2階付 12階建
	建築時期	1995年5月
	延床面積	44,833.11㎡
ホテル賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
ホテル運営 支援会社	アーコン・ホスピタリティ株式会社	
PML	14.2%	

なんばオリエンタルホテル 概要

Japan Hotel and Resort, Inc.



不動産の概要

平成21年2月末 算定価格		177億円
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	所在地	大阪市中央区
	地積	4,505.23㎡
建物	構造・階数	S-SRC造/ 地下1階付9階建
	建築時期	1996年3月
	延床面積	19,364.33㎡
ホテル賃借人	株式会社ホテルマネージメントジャパン	
ホテル運営 支援会社	アーコン・ホスピタリティ株式会社	
PML		13.4%

ホテル概要

- 大阪有数の繁華街である難波エリアに位置
- 周辺には千日前商店街のアーケードや、多数の料飲施設や娯楽施設
- 徒歩圏内には大阪名所でもある心齋橋や道頓堀などが立地
- 客室数257室、全室ダブル・ツイン構成ではあるが、通常のビジネスホテルより広い客室面積
- 宿泊施設以外にも多くのテナント施設を保有

成長ストーリー

- ビジネス需要のみならず、インバウンド需要等レジャー需要が確実に取り込めるという強みを有する。
- この強みを活かし、ADRを更に向上させるため、レベニューマネジメントに磨きをかける。その過程で、レジャー需要の比率を段階的に引き上げていく。
- レストランについては、地産地消を意識したメニューにより注目度もあがっている。今後も新商品の投入等を行い集客力を高めていく。

ホテル日航アリビラ

概要

Japan Hotel and Resort, Inc.



ホテル概要

- リゾート・ホテルが集積する沖縄県恩納村エリア西方に位置
- 幹線道路沿いには隣接しておらず、周辺環境も静かな“Exclusivity”を備えた立地
- 多種多様の料飲施設及び婚礼にも対応可能な宴会場
- 396室の全客室からビーチが望める

成長ストーリー

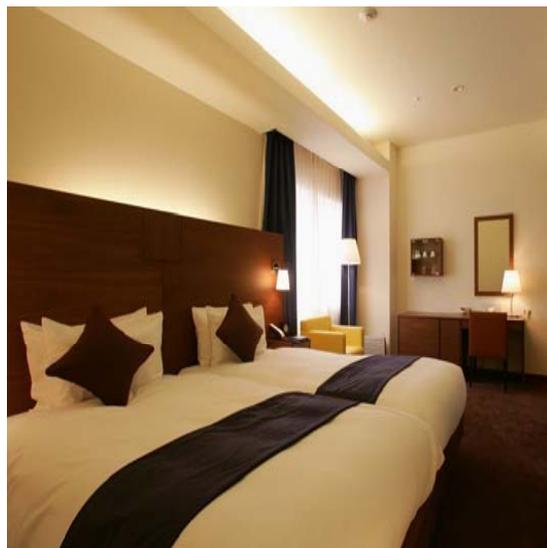
- 日本を代表するリゾート地・沖縄において、Aクラスリゾートとして幅広い支持を得ているホテル。
- 第3期より未改装客室の改装に着手しているが、これを推し進めることで、沖縄で最も質の高いホテルとしての地位を確立する。
- ソフト面では、読谷村の豊かな自然、郷土文化を体験してもらうエデュケーションプログラムの充実により、時間消費型の需要に応え、競合ホテルとの差別化を図る。

不動産の概要

平成21年2月末 算定価格		210億円
所有形態	土地	所有権/借地権
	建物	所有権
土地	所在地	沖縄県中頭郡読谷村
	地積	67,423.55㎡
建物	構造・階数	SRC造/地下1階付10階建
	建築時期	1994年4月
	延床面積	38,024.98㎡
ホテル賃借人	株式会社ホテルマネジメントジャパン	
ホテル運営 支援会社	株式会社JALホテルズ	
PML		7.3%

オリエンタルホテル広島 概要

Japan Hotel and Resort, Inc.



ホテル概要

- 広島市の中心的な通りである平和大通りに位置
- 平成18年10月に(旧)広島ワシントンホテルプラザからリブランディング
- 平成19年10月に取得
- 著名デザイナーを起用したスタイリッシュなシティホテルへコンバージョン
- アーコン・ホスピタリティによる運営支援

成長ストーリー

- 平成20年9月、宴会場の改装が終わり、リブランディング後2年かけたフルリノベーションがほぼ完結。
- リブランドにより、質の向上(客単価の向上)、稼働率回転率の向上(客数アップ)は着実に進んでいる。
- 第4期はターゲットの更なる引上げと、新戦略構築、オペレーションの未熟な部分を組織的改革を含め抜本的に改善し、ハードとソフトの両面のギャップを解消する。

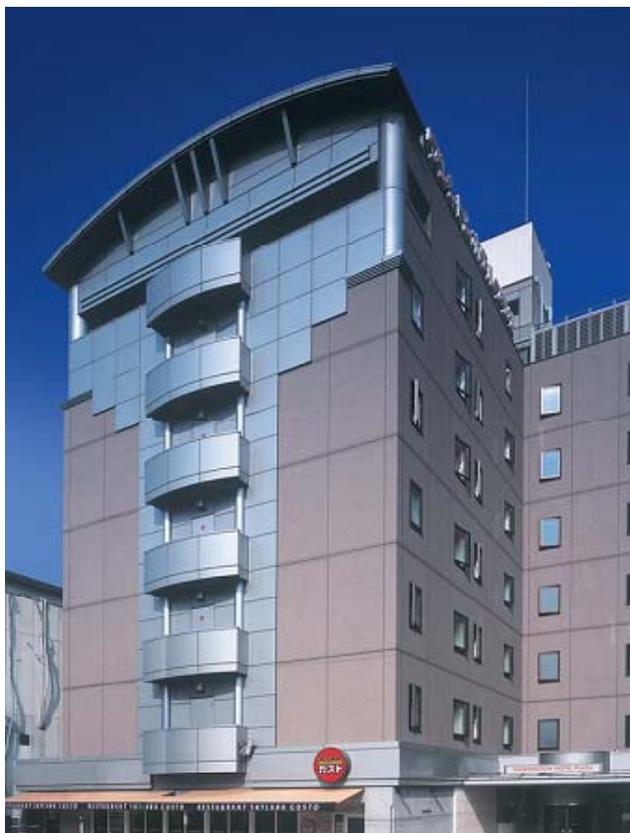
不動産の概要

平成21年2月末 算定価格		91.2億円
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	所在地	広島県広島市
	地積	1,792.84㎡
建物	構造・階数	SRC造/地下2階付23階建
	建築時期	1993年9月
	延床面積	13,752.22㎡
ホテル賃借人	株式会社ホテルマネジメントジャパン	
ホテル運営 支援会社	アーコン・ホスピタリティ株式会社	
PML		10.7%

奈良ワシントンホテルプラザ 概要

Japan Hotel and Resort, Inc.

- 国際観光都市「奈良」に位置し、繁華性が高く恵まれた周辺環境
- 競合ホテルと比べ相対的に新しい施設
- ワシントンホテルによる運営



不動産の概要

平成21年2月末 算定価格		21億円
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	所在地	奈良県奈良市
	地積	2,393.40㎡(注)
建物	構造・階数	S造/7階建
	建築時期	2000年3月
	延床面積	5,385.82㎡
ホテル賃借人	ワシントンホテル株式会社	
PML		13.7%

(注) 土地2,393.40㎡のうち、一部(71.12㎡)を平成21年3月16日付で奈良市による土地収用のため譲渡しております。なお、今回の土地収用にあたり、実測した結果、土地面積が2,393.48㎡から2,393.40㎡に修正されています。

博多中洲ワシントンホテルプラザ 概要

Japan Hotel and Resort, Inc.

- ビジネス/レジャー両需要を創出している「福岡」
- 九州有数の繁華街エリア「中洲」に立地
- ワシントンホテルによる運営



不動産の概要

平成21年2月末 算定価格		41.1億円
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	所在地	福岡市博多区
	地積	1,128.46㎡
建物	構造・階数	S造/12階建
	建築時期	1995年3月
	延床面積	5,692.24㎡
ホテル賃借人	ワシントンホテル株式会社	
PML		8.2%

ダイワロイネットホテル秋田

概要

Japan Hotel and Resort, Inc.

- ビジネス需要を創出している「秋田市」
- 秋田市一の繁華街エリア「川反通り」に至近
- ロイネットホテルを展開するダイワロイヤルによる運営
- 平成18年6月に竣工した物件



不動産の概要

平成21年2月末 算定価格		20.9億円
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	所在地	秋田県秋田市
	地積	1,540.15㎡
建物	構造・階数	S造/14階建
	建築時期	2006年6月
	延床面積	7,539.52㎡
ホテル賃借人		ダイワロイヤル株式会社
PML		6.4%



改装事例

客室リニューアル

レストラン他

Before

After

Before

After

① オリエンタルホテル東京ベイ



① 神戸メリケンパークオリエンタルホテル ブライズルーム



② ホテル日航アリビラ



② ホテル日航アリビラ アリビラ クラブ デスク



③ オリエンタルホテル広島



③ オリエンタルホテル広島 宴会場



Appendix C ポートフォリオ・データブック

月次ホテル指標データ

Japan Hotel and Resort, Inc.

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

年度 年号 月	平成21年8月期						上期合計	平成21年8月期						下期合計	通期合計
	H20 9	H20 10	H20 11	H20 12	H21 1	H21 2		H21 3	H21 4	H21 5	H21 6	H21 7	H21 8		
ステータス	←						未監査	←						未監査	
客室稼働率(%)	75.3%	79.8%	75.5%	82.0%	65.3%	71.1%	74.9%	71.1%	63.4%	53.5%	49.3%				
ADR (円)	15,587	15,902	17,300	18,726	14,185	12,771	15,896	14,435	13,777	17,984	12,818				
RevPAR (円)	11,737	12,686	13,070	15,350	9,258	9,087	11,905	10,263	8,732	9,613	6,323				
ホテル総売上(百万円)	479	562	704	578	377	422	3,122	524	441	541	380				
GOP	宿泊						757								
	料飲						2,189								
	物販						55								
	テナント						31								
	その他						89								
	GOP						505								

年度 年号 月	平成20年8月期						上期合計	平成20年8月期						下期合計	通期合計
	H19 9	H19 10	H19 11	H19 12	H20 1	H20 2		H20 3	H20 4	H20 5	H20 6	H20 7	H20 8		
ステータス	←						監査済	←						監査済	
客室稼働率(%)	84.5%	79.3%	85.7%	81.4%	60.5%	64.2%	76.0%	75.1%	79.9%	82.3%	75.7%	77.1%	90.1%	80.1%	78.0%
ADR (円)	15,106	15,394	14,742	18,669	14,837	13,167	15,442	15,082	13,932	16,115	13,927	15,043	18,062	15,455	15,448
RevPAR (円)	12,772	12,206	12,636	15,191	8,983	8,457	11,732	11,332	11,125	13,264	10,541	11,605	16,267	12,372	12,049
ホテル総売上(百万円)	544	614	667	627	419	503	3,374	591	542	656	536	496	549	3,370	6,744
GOP	宿泊						773							798	1,572
	料飲						2,398							2,367	4,766
	物販						72							65	138
	テナント						31							31	63
	その他						99							106	205
	GOP						585							733	1,319

年度 月	平成20年8月期						平成20年8月期 VS 平成21年8月期						下期合計	通期合計
	9	10	11	12	1	2	上期合計	3	4	5	6	7		
客室稼働率(%)	-9.2%	0.5%	-10.2%	0.6%	4.8%	6.9%	-1.1%	-4.0%	-16.5%	-28.9%	-26.4%			
ADR (円)	481	508	2,558	57	△ 652	△ 396	454	△ 647	△ 155	1,869	△ 1,109			
RevPAR (円)	△ 1,035	480	434	159	275	630	173	△ 1,068	△ 2,393	△ 3,651	△ 4,218			
ホテル総売上(百万円)	△ 65	△ 52	37	△ 49	△ 42	△ 81	△ 252	△ 67	△ 101	△ 115	△ 156			
GOP	宿泊						△ 16							
	料飲						△ 209							
	物販						△ 17							
	テナント						0							
	その他						△ 10							
	GOP						△ 80							

(注) 客室稼働率については小数点第2位以下を、ADR、RevPARについては小数点第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。賃借人側の会計処理の変更により、平成20年8月期中間決算短信に記載の月次指標の平成19年9月から平成20年2月までの、ADR、RevPAR及び総売上高を修正しています。

月次ホテル指標データ

Japan Hotel and Resort, Inc.

オリエンタルホテル東京ベイ

年度 年号 月	平成21年8月期						上期合計	平成21年8月期						下期合計	通期合計
	H20 9	H20 10	H20 11	H20 12	H21 1	H21 2		H21 3	H21 4	H21 5	H21 6	H21 7	H21 8		
ステータス	←						未監査	←						未監査	
客室稼働率(%)	91.0%	93.0%	91.6%	88.1%	79.9%	92.3%	89.3%	90.7%	65.4%	65.6%	61.1%				
ADR (円)	18,224	19,766	20,526	20,987	14,663	12,700	17,928	23,269	17,553	19,948	15,263				
RevPAR (円)	16,592	18,385	18,805	18,480	11,722	11,720	16,002	21,099	11,474	13,077	9,332				
ホテル総売上(百万円)	557	650	683	633	472	454	3,448	692	450	522	408				
GOP	宿泊						1,610								
	料飲						1,573								
	物販						2								
	テナント						139								
	その他						125								
							825								

年度 年号 月	平成20年8月期						上期合計	平成20年8月期						下期合計	通期合計
	H19 9	H19 10	H19 11	H19 12	H20 1	H20 2		H20 3	H20 4	H20 5	H20 6	H20 7	H20 8		
ステータス	←						監査済	←						監査済	
客室稼働率(%)	84.8%	87.9%	84.1%	81.9%	70.3%	79.0%	81.3%	79.8%	64.1%	71.3%	77.8%	85.5%	89.1%	78.0%	79.6%
ADR (円)	18,347	19,201	19,319	21,903	16,258	14,105	18,316	24,184	19,625	20,960	16,731	18,460	27,095	21,365	19,817
RevPAR (円)	15,561	16,873	16,242	17,940	11,426	11,139	14,893	19,305	12,571	14,948	13,021	15,786	24,131	16,666	15,784
ホテル総売上(百万円)	560	624	612	659	459	460	3,374	662	492	546	485	553	672	3,408	6,783
GOP	宿泊						1,509							1,706	3,216
	料飲						1,633							1,448	3,082
	物販						3							2	5
	テナント						139							136	276
	その他						90							114	204
							795							913	1,708

年度 月	平成20年8月期						平成20年8月期 VS 平成21年8月期						下期合計	通期合計	
	9	10	11	12	1	2	上期合計	3	4	5	6	7			8
客室稼働率(%)	6.2%	5.1%	7.5%	6.2%	9.6%	13.3%	8.0%	10.9%	1.3%	-5.8%	-16.7%				
ADR (円)	△ 123	565	1,207	△ 916	△ 1,595	△ 1,405	△ 388	△ 915	△ 2,072	△ 1,012	△ 1,468				
RevPAR (円)	1,031	1,512	2,563	540	296	581	1,109	1,794	△ 1,097	△ 1,871	△ 3,689				
ホテル総売上(百万円)	△ 3	26	71	△ 26	13	△ 6	74	30	△ 42	△ 24	△ 76				
GOP	宿泊						101								
	料飲						△ 60								
	物販						△ 1								
	テナント						△ 0								
	その他						35								
							30								

(注) 客室稼働率については小数点第2位以下を、ADR、RevPARについては小数点第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

月次ホテル指標データ

Japan Hotel and Resort, Inc.

なんばオリエンタルホテル

年度 年号 月	平成21年8月期						上期合計	平成21年8月期								下期合計	通期合計
	H20 9	H20 10	H20 11	H20 12	H21 1	H21 2		H21 3	H21 4	H21 5	H21 6	H21 7	H21 8				
ステータス	←						未監査	←								未監査	
客室稼働率(%)	80.8%	88.2%	87.0%	75.3%	73.3%	77.5%	80.4%	80.7%	76.5%	56.6%	53.3%						
ADR (円)	10,615	10,665	11,482	11,061	10,397	9,183	10,604	10,378	10,012	10,928	9,097						
RevPAR (円)	8,576	9,411	9,990	8,325	7,617	7,117	8,520	8,377	7,659	6,182	4,853						
ホテル総売上(百万円)	154	164	165	160	149	133	925	156	145	134	117						
GOP							508										
							436										
							62										
							-										
							405										
							22										

年度 年号 月	平成20年8月期						上期合計	平成20年8月期								下期合計	通期合計
	H19 9	H19 10	H19 11	H19 12	H20 1	H20 2		H20 3	H20 4	H20 5	H20 6	H20 7	H20 8				
ステータス	←						監査済	←								監査済	
客室稼働率(%)	95.1%	91.3%	90.7%	85.0%	82.9%	87.5%	88.7%	84.2%	83.7%	86.9%	81.4%	84.7%	88.7%	85.0%	86.8%		
ADR (円)	10,198	10,098	10,988	11,292	10,344	10,351	10,539	10,698	10,423	10,722	10,307	10,598	11,740	10,763	10,649		
RevPAR (円)	9,701	9,218	9,969	9,594	8,572	9,059	9,350	9,010	8,729	9,317	8,390	8,980	10,414	9,146	9,248		
ホテル総売上(百万円)	167	165	168	173	159	167	999	163	155	165	152	163	179	976	1,976		
GOP							557							542	1,099		
							481							475	957		
							80							64	145		
							-							-	-		
							404							411	816		
							34							23	58		

年度 月	平成20年8月期						上期合計	平成20年8月期 VS 平成21年8月期								下期合計	通期合計
	9	10	11	12	1	2		3	4	5	6	7	8				
客室稼働率(%)	-14.3%	-3.1%	-3.7%	-9.7%	-9.6%	-10.0%	-8.3%	-3.5%	-7.3%	-30.3%	-28.1%						
ADR (円)	417	567	494	△ 231	53	△ 1,168	65	△ 320	△ 410	206	△ 1,210						
RevPAR (円)	△ 1,125	193	21	△ 1,269	△ 955	△ 1,942	△ 830	△ 633	△ 1,069	△ 3,135	△ 3,537						
ホテル総売上(百万円)	△ 13	△ 1	△ 3	△ 13	△ 10	△ 34	△ 74	△ 7	△ 10	△ 31	△ 35						
GOP							△ 45										
							△ 18										
							-										
							1										
							△ 12										

(注) 客室稼働率については小数点第2位以下を、ADR、RevPARについては小数点第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

月次ホテル指標データ

Japan Hotel and Resort, Inc.

ホテル日航アリビラ

年度 年号 月	平成21年8月期						上期合計	平成21年8月期						下期合計	通期合計
	H20 9	H20 10	H20 11	H20 12	H21 1	H21 2		H21 3	H21 4	H21 5	H21 6	H21 7	H21 8		
ステータス	←						未監査	←						未監査	
客室稼働率 (%)	94.7%	90.9%	72.9%	59.8%	55.6%	66.2%	73.4%	77.5%	77.6%	73.2%	77.0%				
ADR (円)	27,289	20,821	19,684	26,623	20,786	17,266	22,327	21,730	20,517	26,518	21,032				
RevPAR (円)	25,854	18,920	14,355	15,918	11,550	11,435	16,378	16,842	15,928	19,409	16,188				
ホテル総売上(百万円)	532	467	370	368	290	275	2,303	419	388	443	372				
GOP	宿泊						1,293								
	料飲						786								
	物販						177								
	テナント						-								
	その他						46								
							512								

年度 年号 月	平成20年8月期						上期合計	平成20年8月期						下期合計	通期合計
	H19 9	H19 10	H19 11	H19 12	H20 1	H20 2		H20 3	H20 4	H20 5	H20 6	H20 7	H20 8		
ステータス	←						監査済	←						監査済	
客室稼働率 (%)	94.1%	90.3%	75.8%	61.1%	48.6%	56.8%	71.1%	77.4%	83.7%	83.0%	74.9%	89.6%	92.6%	83.6%	77.4%
ADR (円)	26,682	19,278	18,783	23,660	24,024	16,495	21,646	22,233	22,588	23,838	22,916	42,959	62,838	33,987	28,347
RevPAR (円)	25,116	17,409	14,234	14,459	11,667	9,362	15,394	17,204	18,907	19,773	17,156	38,497	58,216	28,404	21,934
ホテル総売上(百万円)	531	451	376	367	290	247	2,262	431	450	471	394	765	1,079	3,590	5,853
GOP	宿泊						1,222							2,277	3,499
	料飲						817							981	1,798
	物販						177							252	430
	テナント						-							-	-
	その他						46							78	125
							491							1,442	1,933

年度 月	平成20年8月期						平成20年8月期 VS 平成21年8月期						下期合計	通期合計	
	9	10	11	12	1	2	上期合計	3	4	5	6	7			8
客室稼働率 (%)	0.6%	0.6%	-2.9%	-1.3%	7.0%	9.4%	2.3%	0.1%	-6.1%	-9.8%	2.1%				
ADR (円)	607	1,543	901	2,963	△ 3,238	771	681	△ 503	△ 2,071	2,680	△ 1,885				
RevPAR (円)	738	1,511	121	1,459	△ 117	2,073	984	△ 361	△ 2,979	△ 365	△ 968				
ホテル総売上(百万円)	1	16	△ 6	1	△ 0	28	41	△ 12	△ 62	△ 28	△ 22				
GOP	宿泊						71								
	料飲						△ 31								
	物販						△ 0								
	テナント						-								
	その他						△ 0								
							21								

(注) 客室稼働率については小数点第2位以下を、ADR、RevPARについては小数点第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

月次ホテル指標データ

Japan Hotel and Resort, Inc.

オリエンタルホテル広島

平成21年8月期														
年度	H20						H21						下期合計	通期合計
年号	9	10	11	12	1	2	上期合計	3	4	5	6	7		
月	ステータス						ステータス						未監査	未監査
客室稼働率 (%)	78.4%	80.5%	79.1%	72.0%	63.2%	67.0%	73.4%	65.2%	67.3%	69.0%	66.6%			
ADR (円)	9,062	8,838	9,448	9,109	8,676	8,482	8,958	8,855	8,597	9,788	8,479			
RevPAR (円)	7,102	7,116	7,474	6,556	5,486	5,683	6,576	5,772	5,783	6,754	5,647			
ホテル総売上(百万円)	167	205	242	195	155	146	1,109	171	168	190	174			
宿泊							297							
料飲							780							
物販							-							
テナント							12							
その他							20							
GOP							166							

平成20年8月期															
年度	H19						H20						下期合計	通期合計	
年号	9	10	11	12	1	2	上期合計	3	4	5	6	7			8
月	ステータス						ステータス						監査済	監査済	
客室稼働率 (%)	-	73.1%	78.0%	62.2%	48.3%	40.0%	60.8%	36.1%	57.1%	70.1%	62.3%	74.8%	86.6%	64.2%	62.6%
ADR (円)	-	8,766	8,948	8,667	8,116	8,342	8,638	9,099	8,720	9,439	8,469	8,590	9,849	9,075	8,876
RevPAR (円)	-	6,412	6,983	5,395	3,916	3,338	5,249	3,284	4,975	6,614	5,276	6,424	8,530	5,826	5,556
ホテル総売上(百万円)	-	184	205	188	129	122	829	154	160	177	173	181	122	966	1,795
宿泊							217							272	489
料飲							596							663	1,259
物販							-							-	-
テナント							1							11	13
その他							15							18	34
GOP							111							132	243

平成20年8月期 VS 平成21年8月期														
年度	H20						H21						下期合計	通期合計
月	9	10	11	12	1	2	上期合計	3	4	5	6	7		
客室稼働率 (%)	-	7.4%	1.1%	9.8%	14.9%	27.0%	-	29.1%	10.2%	-1.1%	4.3%			
ADR (円)	-	72	500	442	560	140	-	△ 243	△ 123	349	11			
RevPAR (円)	-	704	491	1,161	1,570	2,345	-	2,489	808	140	370			
ホテル総売上(百万円)	-	21	37	7	26	24	-	17	8	13	1			
宿泊							-							
料飲							-							
物販							-							
テナント							-							
その他							-							
GOP							-							

(注) 客室稼働率については小数点第2位以下を、ADR、RevPARについては小数点第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

賃貸事業収入

Japan Hotel and Resort, Inc.

(単位:千円)

科目	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			奈良ワシントン ホテルプラザ (注)		
	第3期中間	第4期中間	増減	第3期中間	第4期中間	増減	第3期中間	第4期中間	増減	第3期中間	第4期中間	増減	第3期中間	第4期中間	増減
	稼働日数	182	181	△ 1	182	181	△ 1	182	181	△ 1	182	181	△ 1	182	181
取得価格	11,400,000			19,400,000			16,700,000			19,700,000			1,800,000		
賃貸事業収入合計 ①	629,689	601,051	△ 28,638	670,583	677,981	7,398	499,985	492,507	△ 7,478	704,772	708,809	4,037	73,000	73,000	0
固定賃料	288,322	288,322	0	333,150	333,150	0	399,979	399,979	0	478,546	478,546	0	73,000	73,000	0
変動賃料	340,881	312,244	△ 28,637	337,432	344,830	7,398	100,005	92,527	△ 7,478	226,225	230,262	4,037	-	-	-
その他収入	484	484	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	0
賃貸事業費用合計 ②	399,129	403,200	4,071	328,004	309,373	△ 18,631	131,102	131,527	425	233,174	265,883	32,709	31,000	30,000	△ 1,000
損害保険料	3,625	3,192	△ 433	3,507	3,158	△ 349	1,630	1,462	△ 168	2,925	2,348	△ 577	0	0	0
支払地代	120,938	120,938	0	-	-	-	-	-	-	9,999	9,999	0	-	-	-
その他賃借料	18,291	18,287	△ 4	-	-	-	-	-	-	32,074	32,074	0	-	-	-
建物管理費用	480	480	0	480	480	0	480	480	0	960	960	0	3,000	2,000	△ 1,000
信託報酬	1,500	1,900	400	1,500	1,900	400	1,500	1,900	400	2,500	2,900	400	1,000	1,000	0
固定資産税・都市計画税	35,666	36,361	695	62,381	62,905	524	48,592	48,492	△ 100	36,223	35,912	△ 311	5,000	5,000	0
減価償却費	202,639	214,034	11,395	225,116	240,597	15,481	78,752	79,039	287	144,258	180,399	36,141	20,000	21,000	1,000
固定資産除却損	13,032	7,144	△ 5,888	33,859	97	△ 33,762	-	-	-	-	425	425	-	-	-
その他費用	2,955	861	△ 2,094	1,160	234	△ 926	146	152	6	4,231	863	△ 3,368	0	0	0
賃貸事業損益 ③ (=①-②)	230,560	197,851	△ 32,709	342,579	368,608	26,029	368,882	360,979	△ 7,903	471,598	442,925	△ 28,673	42,000	42,000	0
NOI ④ (=③+減価償却費+除却損)	446,231	419,029	△ 27,202	601,554	609,302	7,748	447,634	440,018	△ 7,616	615,856	623,749	7,893	62,000	63,000	1,000
NOI利回り (④年換算/取得価格)	7.87%	7.41%	-0.46%	6.24%	6.33%	0.10%	5.39%	5.31%	-0.08%	6.29%	6.38%	0.10%	6.93%	7.06%	0.13%

(注) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

賃貸事業収入

Japan Hotel and Resort, Inc.

(単位:千円)

科目	博多中洲ワシントン ホテルプラザ (注1)			ダイワロイネット秋田 (注1)			オリエンタルホテル広島 (注2)			合計		
	第3期中間	第4期中間	増減	第3期中間	第4期中間	増減	第3期中間	第4期中間	増減	第3期中間	第4期中間	増減
	稼働日数	182	181	△ 1	182	181	△ 1	152	181	29	182	181
取得価格	3,880,000			2,278,000			9,900,000			85,058,000		
賃貸事業収入合計 ①	129,000	129,000	0	69,000	69,000	0	174,952	221,428	46,476	2,952,569	2,974,324	21,755
固定賃料	129,000	129,000	0	69,000	69,000	0	92,085	110,502	18,417	-	-	-
変動賃料	-	-	-	-	-	-	82,867	110,926	28,059	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業費用合計 ②	36,000	35,000	△ 1,000	30,000	39,000	9,000	48,046	107,705	59,659	1,237,840	1,323,035	85,195
損害保険料	0	0	0	0	0	0	1,040	1,355	315	-	-	-
支払地代	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他賃借料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
建物管理費用	2,000	1,000	△ 1,000	1,000	1,000	0	400	480	80	-	-	-
信託報酬	1,000	1,000	0	-	-	-	1,254	1,900	646	-	-	-
固定資産税・都市計画税	7,000	7,000	0	-	9,000	9,000	-	24,334	24,334	-	-	-
減価償却費	23,000	23,000	0	28,000	28,000	0	44,707	77,532	32,825	-	-	-
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	0	0	0	-	-	-	643	2,103	1,460	-	-	-
賃貸事業損益 ③ (=①-②)	93,000	94,000	1,000	38,000	29,000	△ 9,000	126,906	113,722	△ 13,184	1,714,729	1,651,288	△ 63,441
NOI ④ (=③+減価償却費+除却損)	116,000	117,000	1,000	66,000	57,000	△ 9,000	171,613	191,254	19,641	-	-	-
NOI利回り (④年換算/取得価格)	6.01%	6.08%	0.07%	5.83%	5.05%	-0.78%	4.17%	3.90%	-0.28%	-	-	-

(注1) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

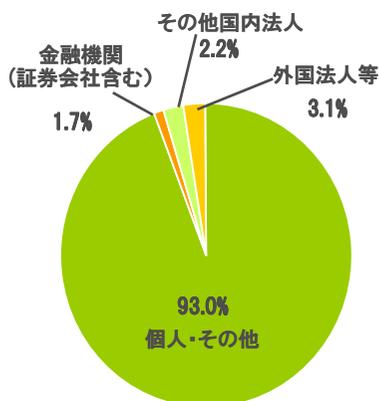
(注2) オリエンタルホテル広島の第3期中間期における各数値は、本投資法人が取得した平成19年10月1日以降の期間が対象です。

Appendix D 投資主構成と投資口価格

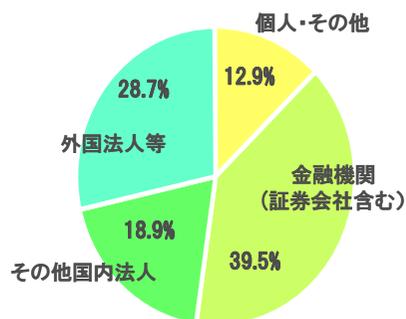
投資主構成

第3期末

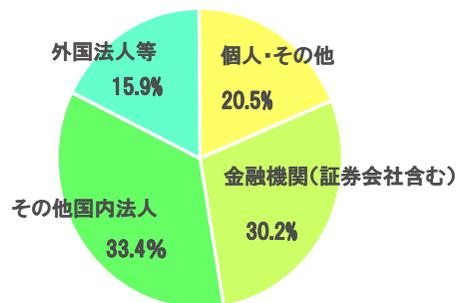
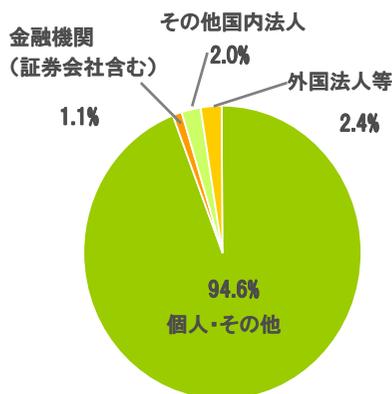
所有者別投資主数 (注1)



所有者別投資口数 (注1)



平成21年5月末



投資口所有区分 (平成21年5月31日現在)

所有区分	投資主		投資口	
	人数(人)	構成比率(%)	口数(口)	構成比率(%)
個人・その他	4,352	94.6%	21,667	20.5%
金融機関(証券会社含む)	51	1.1%	31,965	30.2%
その他国内法人	91	2.0%	35,263	33.4%
外国法人等	108	2.4%	16,824	15.9%
合計	4,602	100.0%	105,719	100.0%

上位投資主一覧 (平成21年5月31日現在)

No	氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済み投資口の総数に対する所有投資口数の割合(注4)(%)
1	有限会社グリーンインベストメント (注2)	14,219	13.44
2	有限会社ジャパンホテルアライアンス (注3)	9,150	8.65
3	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	9,035	8.54
4	四国旅客鉄道株式会社	5,779	5.46
5	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	5,263	4.97
6	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	4,200	3.97
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,002	2.83
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	1,768	1.67
9	ゴールドマン・サックス・アンド・カンパニーレギュラーアカウント	1,618	1.53
10	エムエルピー エフエス カストディー	1,368	1.29

(注1) 所有者別投資主数、及び所有者別投資口数のそれぞれの総数に対する比率は、小数点第2位以下を四捨五入して表示しています。

(注2) 有限会社グリーンインベストメントは、ゴールドマン・サックス・グループの100%出資子会社であり、本投資法人設立時に200口を取得・保有し、平成21年2月3日に発行した第三者割当増資により、14,019口を追加取得・保有しています。

(注3) 有限会社ジャパンホテルアライアンスは、ゴールドマン・サックス・グループの100%出資子会社であり、本投資法人に資産の譲渡をおこなっています。H18年2月15日に発行された本投資法人投資口のうち9,150口を、一般募集により購入・保有しています。

(注4) 上位投資主一覧の構成比率(%)は、小数点第3位以下を切り捨てて表示しています。

大量保有報告書の提出状況（平成21年4月6日現在）

Japan Hotel and Resort, Inc.

提出者及び共同保有者

1. ゴールドマン・サックス証券株式会社（関東財務局提出日：平成21年2月9日）

提出者及び共同保有者名	保有投資口数(口)	投資口保有割合(%)
有限会社ジャパンホテルアライアンス	9,150	8.66
有限会社グリーンインベストメント	14,219	13.45
合計	23,369	22.10

2. シティバンク銀行株式会社（関東財務局提出日：平成21年2月24日）

提出者及び共同保有者名	保有投資口数(口)	投資口保有割合(%)
日興アセットマネジメント株式会社	8,755	8.28
シティグループ・グローバル・マーケット・リミテッド	225	0.21
合計	8,980	8.49

3. 四国旅客鉄道株式会社（四国財務局提出日：平成21年4月3日）

提出者	保有投資口数(口)	投資口保有割合(%)
四国旅客鉄道株式会社	5,495	5.20
合計	5,495	5.20

4. 野村証券株式会社（関東財務局提出日：平成20年11月10日）

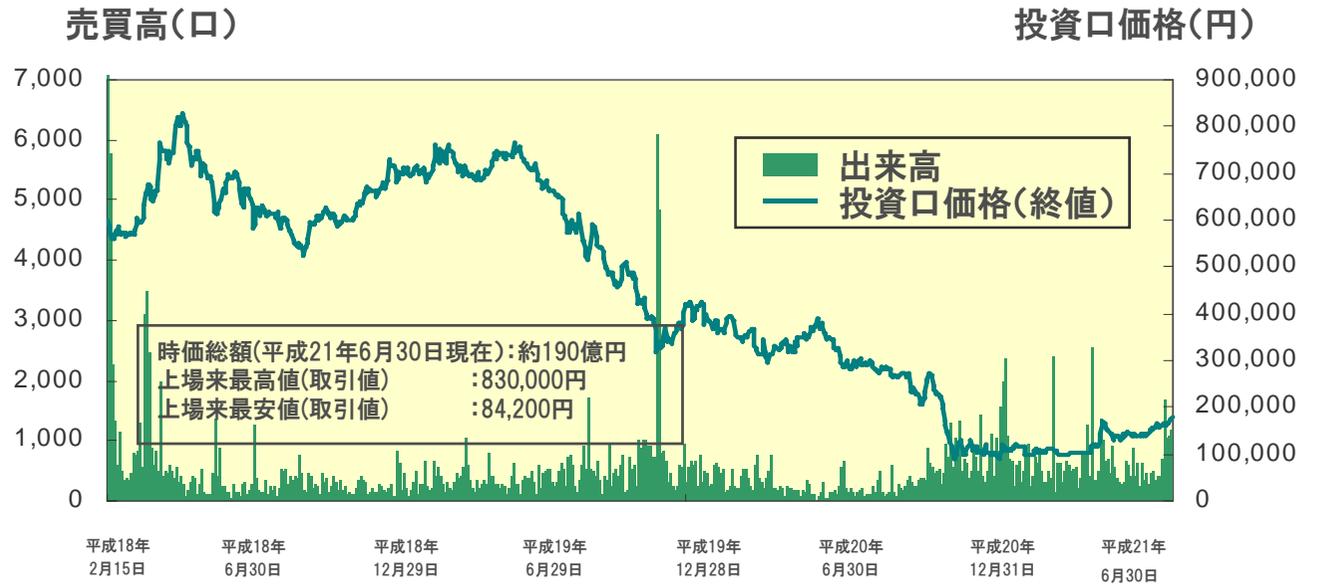
提出者及び共同保有者名	保有投資口数(口)	投資口保有割合(%)
野村証券株式会社	400	0.44
野村アセットマネジメント株式会社	3,623	3.95
合計	4,023	4.39

5. アメリカンインターナショナルグループ株式会社（関東財務局提出日：平成19年11月6日）

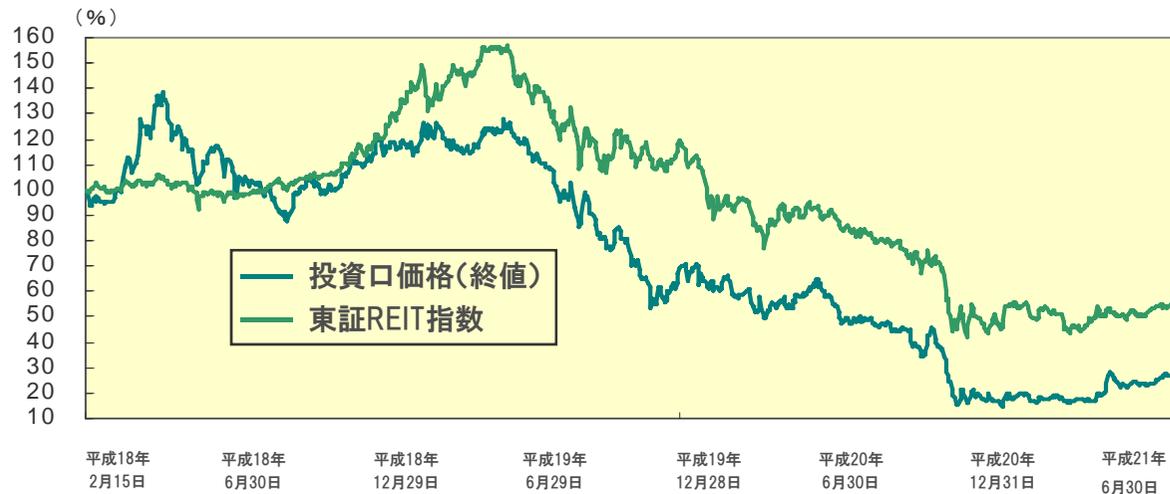
提出者及び共同保有者名	保有投資口数(口)	投資口保有割合(%)
エイアイジー・スター生命保険株式会社	857	0.93
アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニー	1,988	2.17
AIGエジソン生命保険株式会社	871	0.95
合計	3,716	4.05

(注) 発行済投資口数の総数に対する投資口保有割合は、小数点第3位以下を四捨五入しています。

投資口価格・出来高

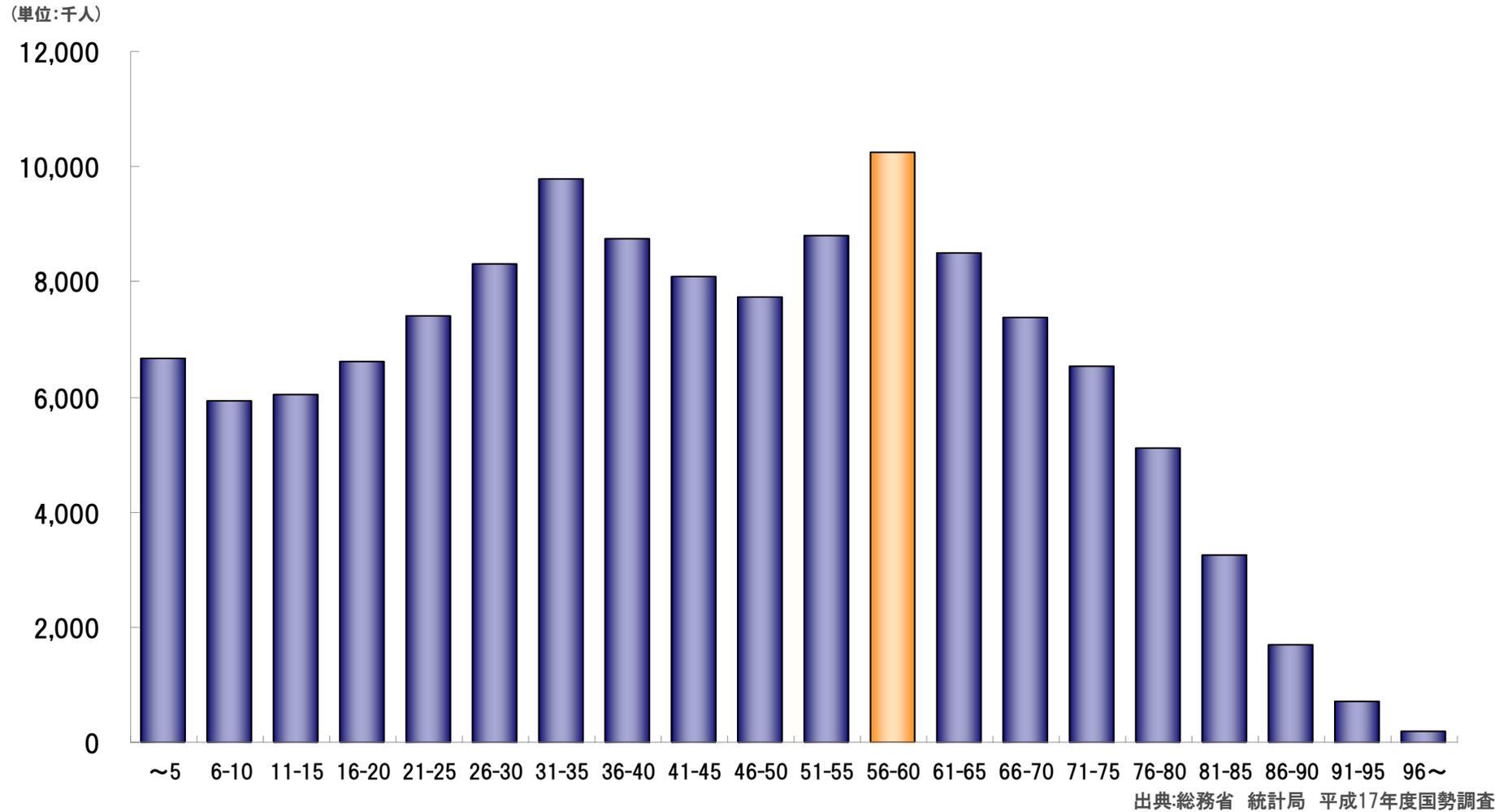


東証REIT指数と投資口価格の推移



Appendix E マーケット・データ

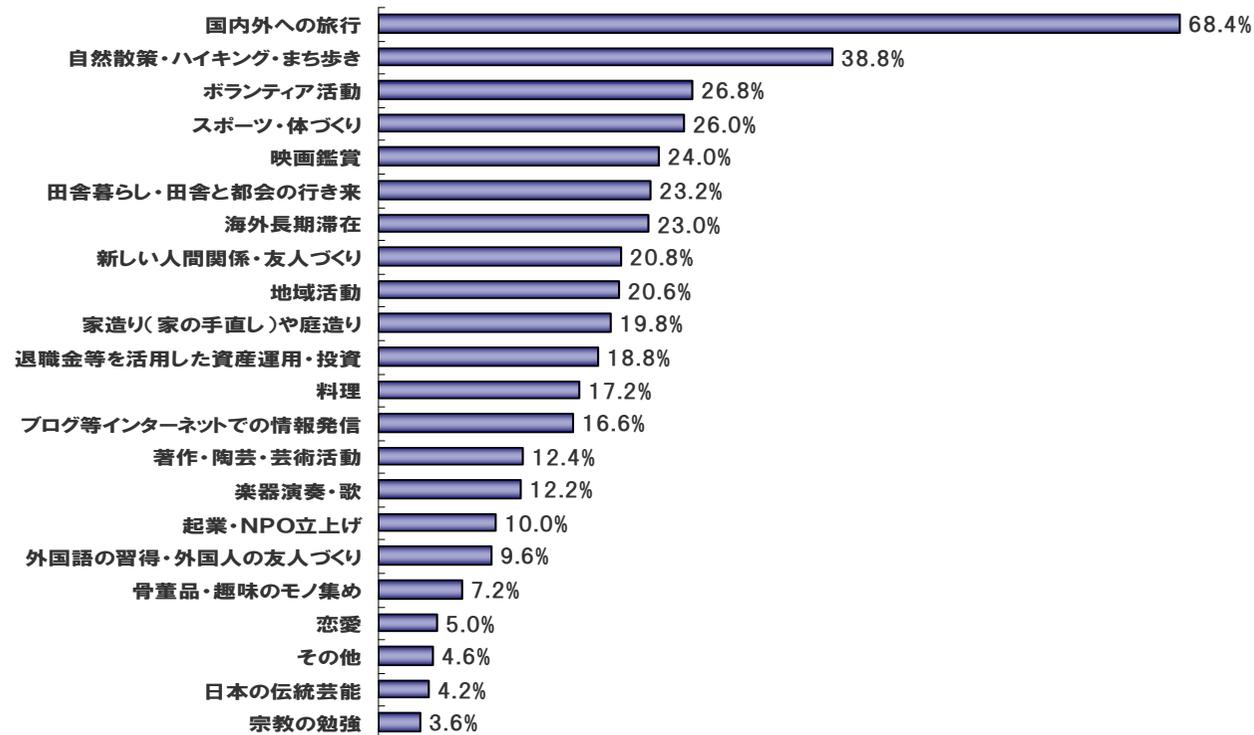
団塊世代の市場規模



→ 56-60歳代の人々が1,080万人、日本の総人口の8.5%を占有

団塊の世代アンケート

「60歳を過ぎてから人生でやってみたいこと」(複数回答)



出典:国土交通省「平成18年度国土交通白書」

→ 団塊世代の国内外旅行ニーズは7割近くと最も高い

余暇活動の参加希望率 上位5種目

余暇活動の潜在需要 上位5種目

No	余暇活動種目	全体 %	余暇活動種目	男性 %	余暇活動種目	女性 %
1	国内観光旅行 (避暑・避寒・温泉など)	72.5	国内観光旅行 (避暑・避寒・温泉など)	68.0	国内観光旅行 (避暑・避寒・温泉など)	76.9
2	外食 (日常的なものを除く)	60.5	外食 (日常的なものを除く)	56.5	外食 (日常的なものを除く)	64.2
3	ドライブ	47.3	ドライブ	49.7	海外旅行	46.7
4	海外旅行	42.5	パソコン (ゲーム・趣味・通信など)	41.2	ドライブ	45.1
5	映画(テレビは除く)	39.3	海外旅行	38.1	動物園、植物園、 水族館、博物館	44.4

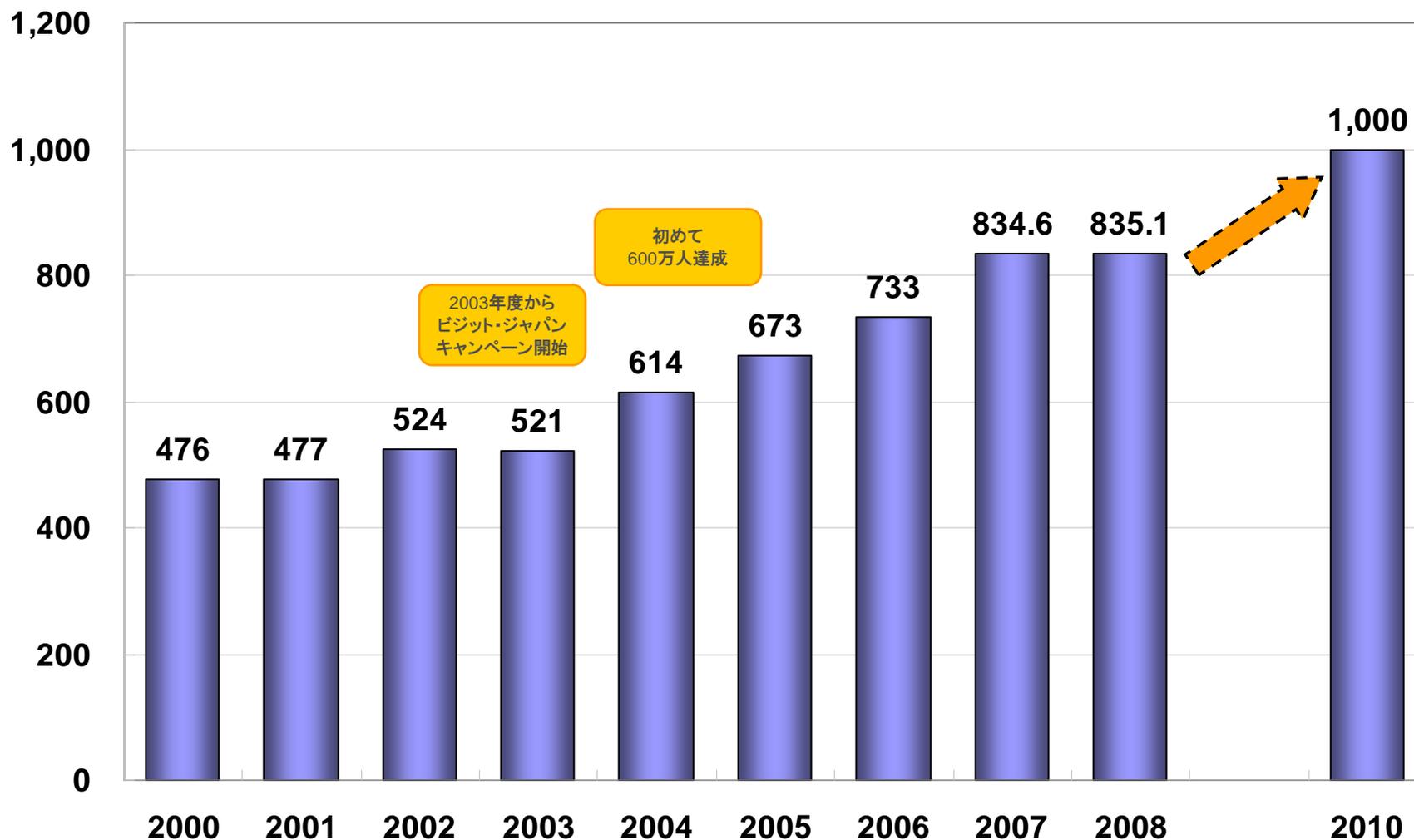
No	余暇活動種目	%
1	海外旅行	32.7
2	国内旅行(避暑・避寒・温泉など)	20.9
3	音楽会・コンサート	9.3
4	陶芸	8.8
5	オートキャンプ	8.5

→ 国内観光旅行への参加希望率は全体で72.5%
男女別では、男性68.0%、女性76.9%といずれも第1位

→ 潜在需要(参加希望率－現在の参加率)は全体で国内観光旅行が第2位

インバウンド数の推移

(単位:万人)

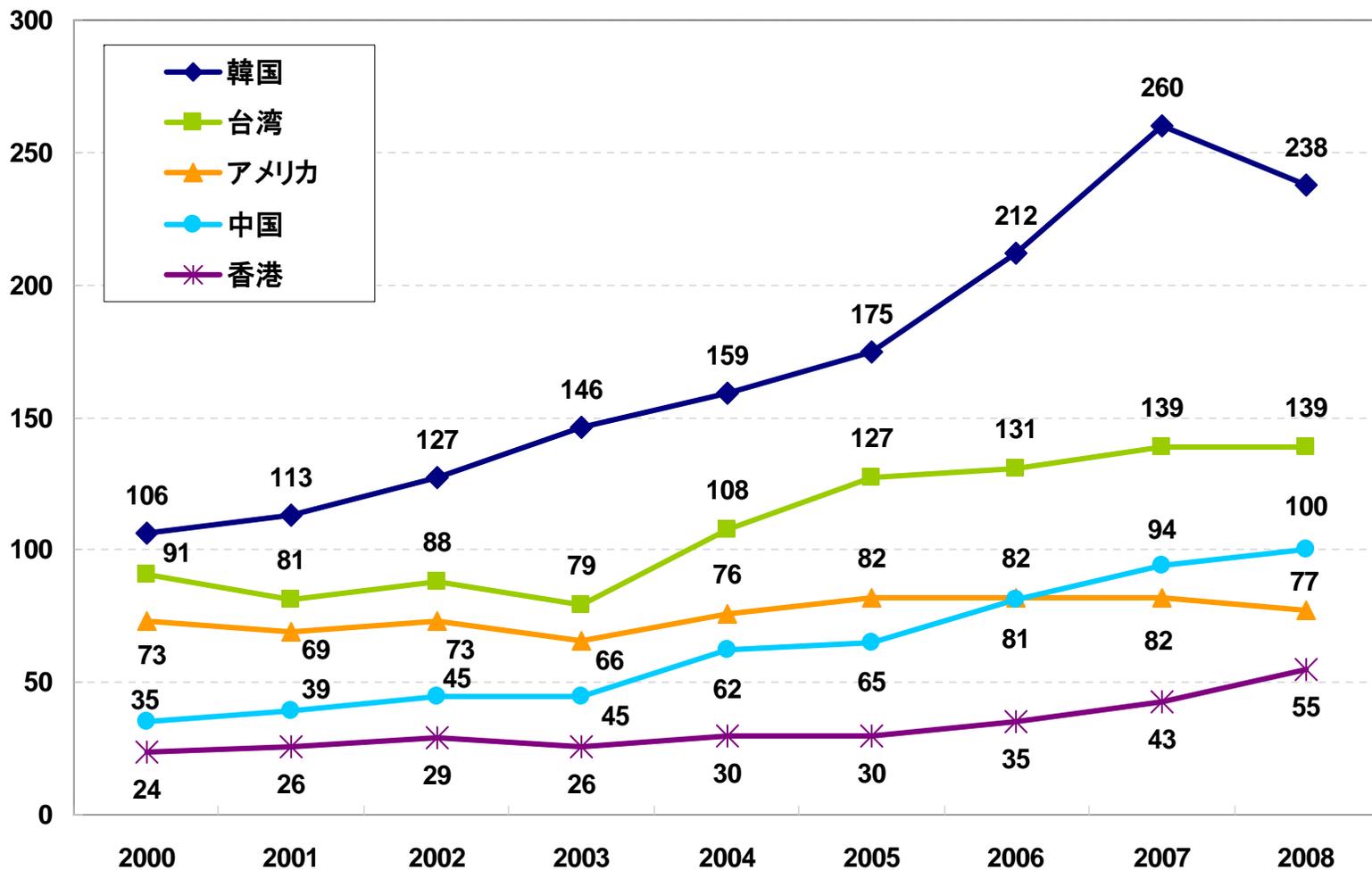


出典: 2008年は日本政府観光局(JNTO)による推計
2010年は日本政府の目標

→ 訪日外国人客数は増加傾向にあり、中長期的には訪日ツーリズムの伸びは期待される

インバウンド上位5カ国年度別推移

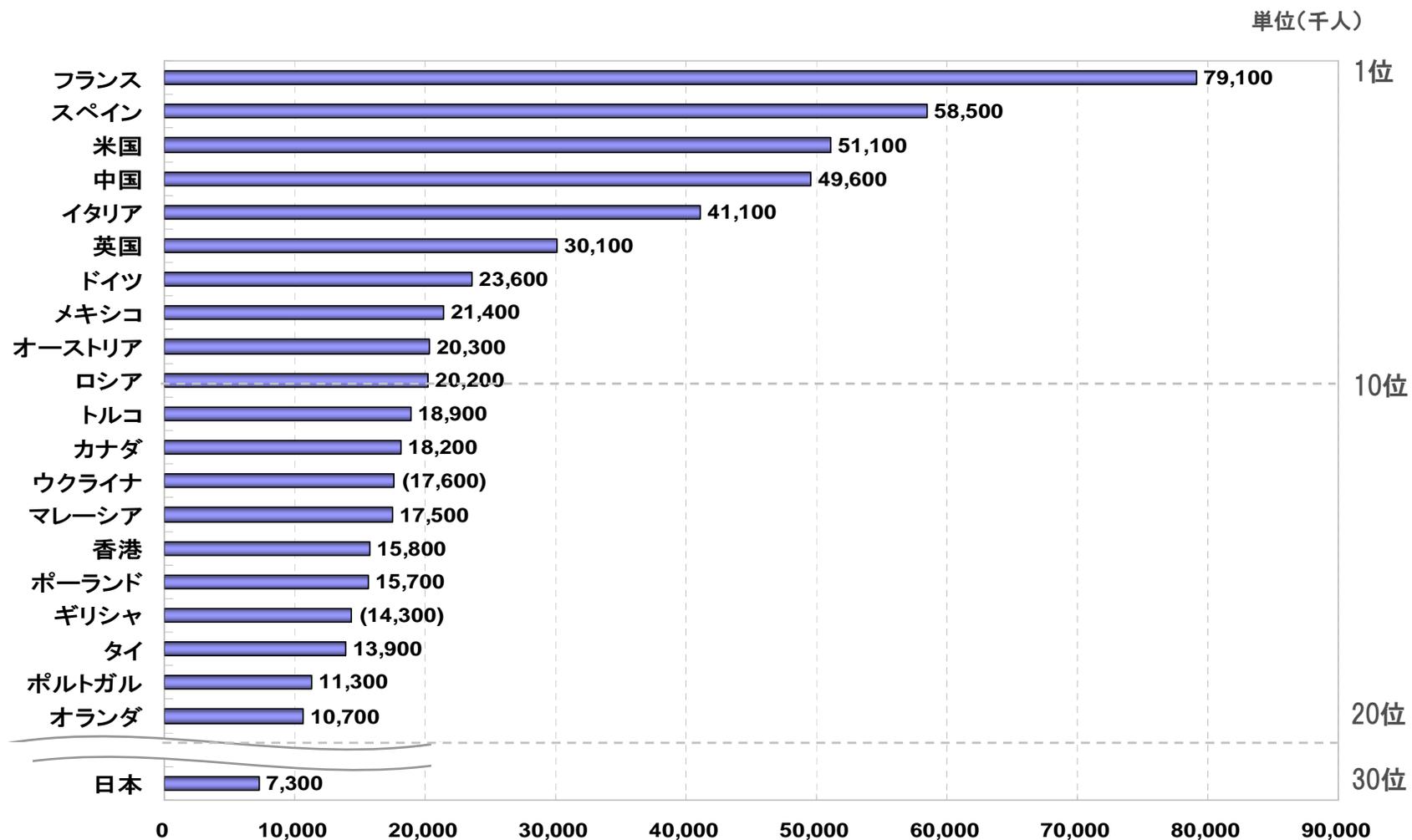
(単位:万人)



出典:日本政府観光局(JNTO)

→ 経済発展を背景にしたアジアからの旅行客は増加のトレンド

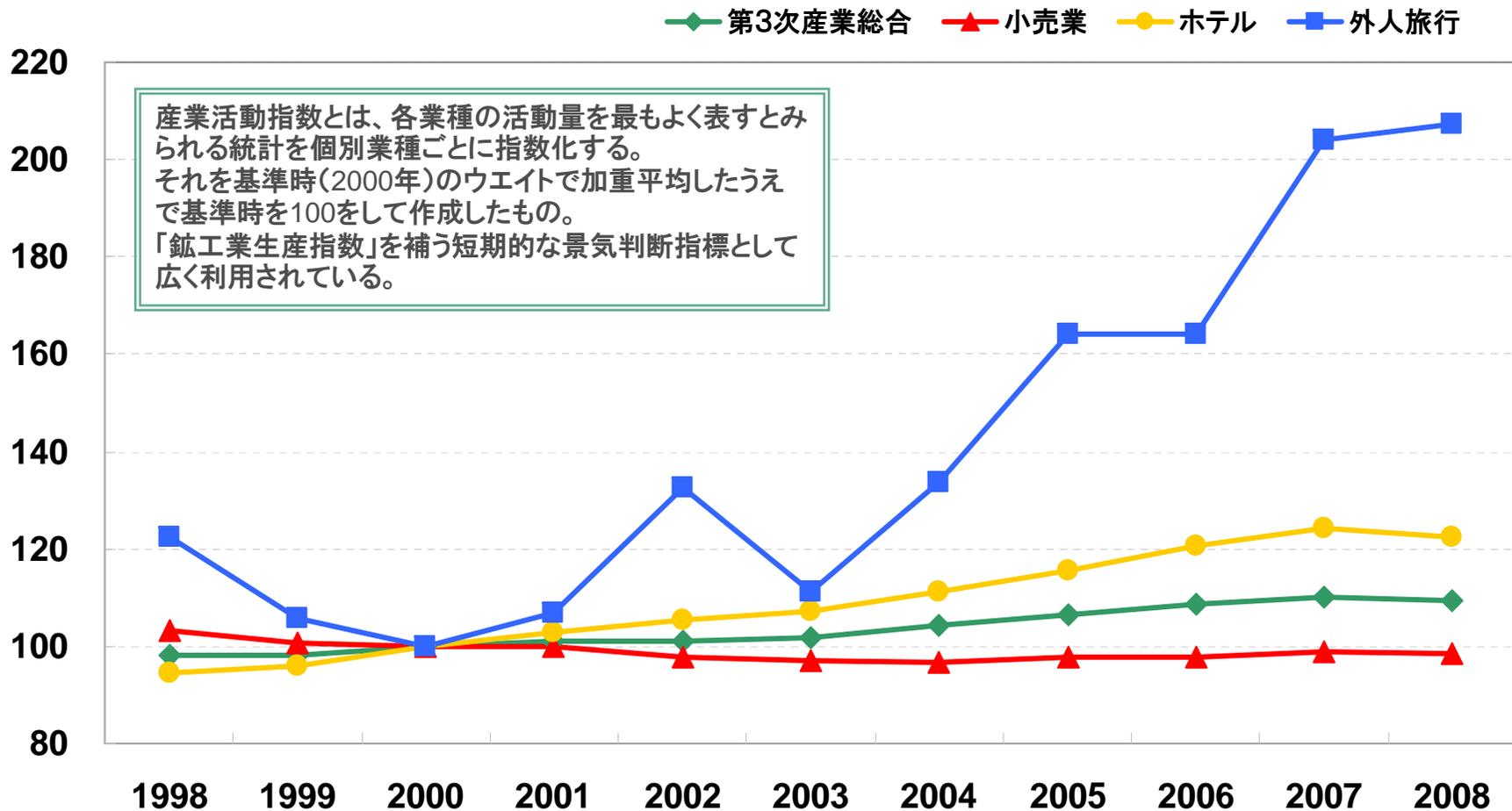
世界各国・地域への外国人訪問者数



出典:日本政府観光局(JNTO)ホームページ(2006年暫定値、世界観光機関(UNWTO)まとめ)

→ 日本への外国人訪問者数は諸外国に比べ少なく伸びる余地は大きい

第3次産業活動指数(2000年=100)



出典:経済産業省

→ ホテルは増加基調にあり、外人旅行は高い伸び

(単位:%)

	平成20年 暦年実績 (注1)	GS証券(注1) (平成21/6/26)		大和総研(注2) (平成21/6/11)	
		平成21年暦年 予測	平成22年暦年 予測	平成21年暦年 予測	平成22年暦年 予測
実質GDP	-0.7	-5.8	1.1	-5.9	0.6
民間消費支出	0.5	-0.8	0.3	-1.2	0.1
政府消費	0.8	1.2*	1.0*	1.8	1.3
民間住宅投資	-6.9	2.2*	1.7*	-2.0	-0.7
民間設備投資	-3.7	-20.2	-0.9	-17.0	0.5
公的固定資本形成	-6.5	-1.0*	-0.7*	13.4	-1.1
輸出	1.7	-38.7*	0.2*	-28.4	6.2
輸入	1.1	-21.7*	-0.2*	-9.8	3.3
名目GDP	-1.6	-6.3*	-0.7*	-4.9	-0.8
GDPデフレーター	-0.9	0.0	-0.8	1.2	-1.4
消費者物価上昇率(生鮮品除く)	1.5	-1.5	-1.2	-1.2	-0.9
国内企業物価	4.6	-4.4*	-1.3*	-3.3	-0.1

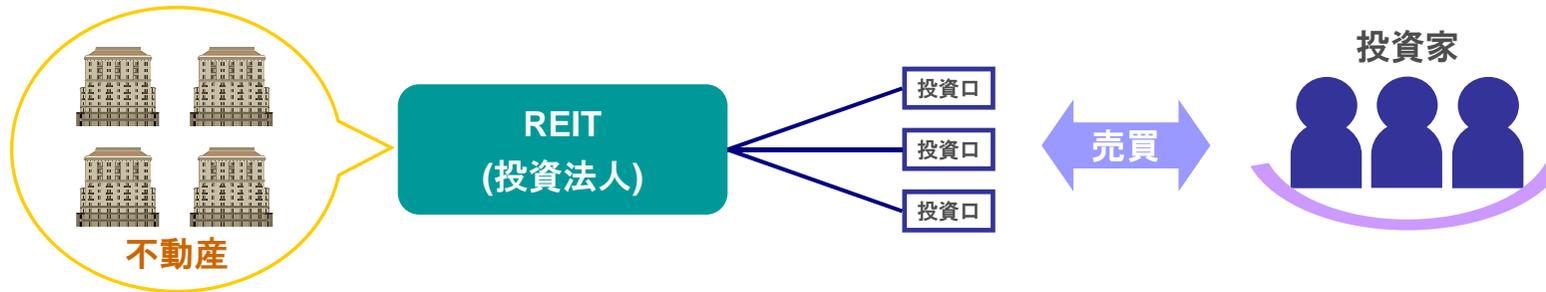
(注1)出典 ゴールドマン・サックス証券株式会社調査部 Japan Economics Analyst 平成21年6月26日。但し、*は平成21年3月5日時点の予想値

(注2)出典 ㈱大和総研 経済金融調査部 「第161回日本経済予測(改訂版)平成21年6月11日」

Appendix F J-REITとは？

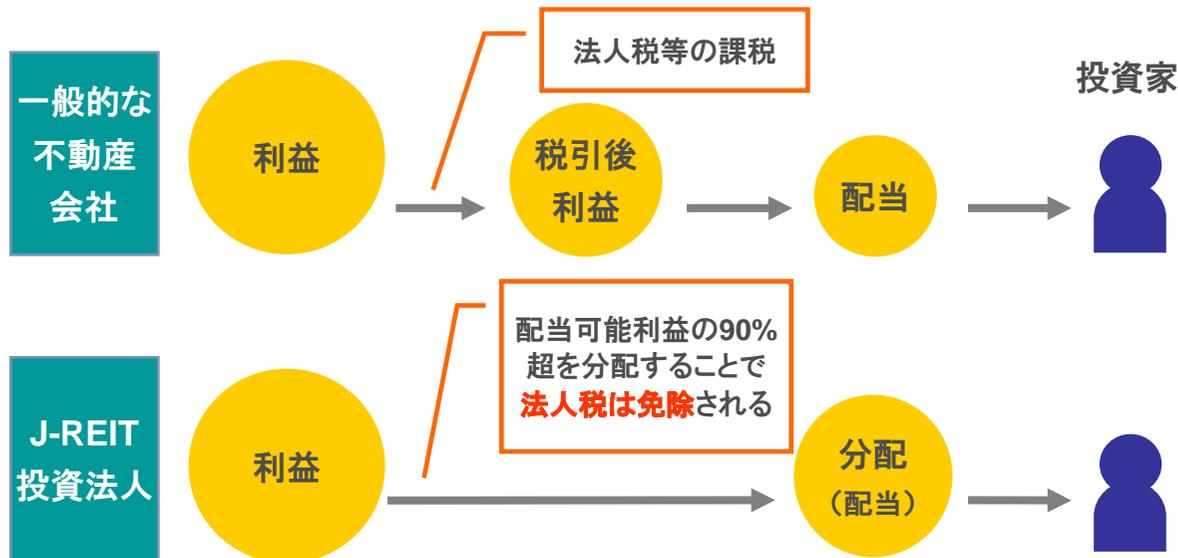
J-REITとは？

■ Japan Real Estate Investment Trust (日本の不動産投資信託) ■



- ◆ 投資家から集めた資金で不動産を購入し、その不動産から得られた利益を投資家に配当する目的で作られた投資法人
- ◆ 資産の75%以上を不動産で保有
- ◆ 利益の90%以上を配当しなければならない

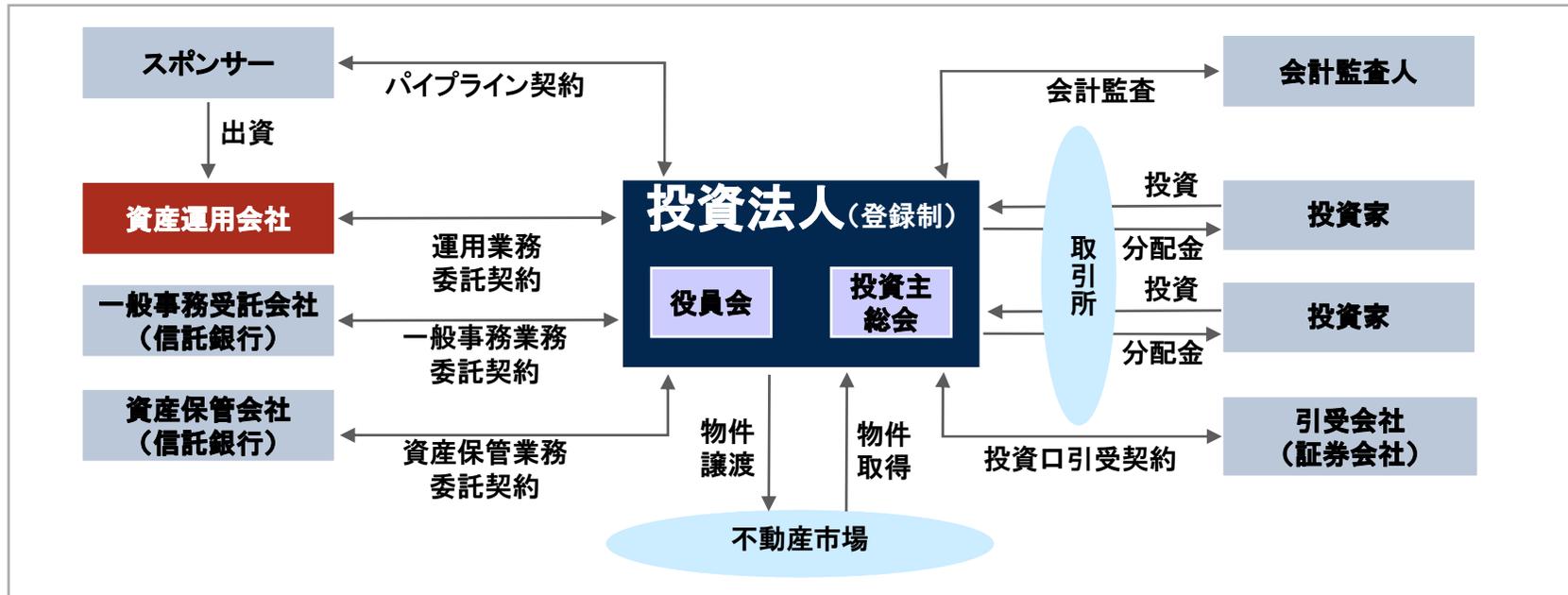
■ 一般不動産会社との比較 ■



■ 株式との用語比較 ■

J-REIT	株式
投資法人	株式会社
投資口	株式
投資口価格	株価
投資主	株主
投資主総会	株主総会
分配金	配当金

J-REITの仕組図



■ 資産運用会社

- 資産運用委託契約を投資法人と締結
- 投資法人の規約や運用方針に従い、投資法人の保有する資産を運用

■ スポンサー(運用会社株主)

- 出資、人材の拠出
- パイプライン、プロパティマネジメント業務・ビルマネジメント業務の提供

■ 一般事務受託会社

- 一般事務業務委託契約を投資法人と締結
- 投資主名簿等の管理及び特別口座の管理に関する事務、機関の運営に関する事務等を行なう

■ 資産保管会社

- 資産保管業務委託契約を投資法人と締結
- 投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行なう

■ 引受会社

- 投資法人及び資産運用会社との間で投資口引受契約を締結
- 投信法上の一般事務受託者として、投資口の買取引受を行なう

◆ 分配金利回りが高い

利益の90%以上を分配すれば、法人税が免除される仕組みのため、一般の株式会社に比べ高い分配金になります
低金利の現在において、J-REITの平均分配金利回りは比較的高い水準を維持しています

◆ ミドルリスク・ミドルリターン

元本が保証されているわけではないが、安定した賃料を生む不動産を投資対象としているため、一般の株式会社と比較して、
収益予想の確度が高く、予想分配金が安定しています
投資口価格が上昇後の価格で購入する場合、分配金利回りが低下、逆に下落後の価格で購入すると分配金利回りが上昇するという
「価格と分配金利回り」に逆相関の関係があります

◆ 小額で不動産投資

実物の不動産を投資するには、少なくとも数千万単位の資金が必要ですが、J-REITの場合不動産を証券化したものなので、
小額からの投資が可能になります

◆ 分散投資

実物の不動産投資を行う場合には、投資額が多額になるため、分散を行うことが困難ですが、J-REITの場合、通常複数の不動産に
投資しているため、小額の投資でも分散投資が可能になります

◆ 換金性が高い

実物不動産は売りたい時にすぐに売れるとは限らなく、また売却時には書類手続きなど膨大な作業が必要になりますが、
J-REITの場合、市場に上場しているため、証券会社を通して売却を委託でき、ほとんど手間がかかりません

◆ プロが運用する

実物不動産は、テナントや建物管理等の面倒な作業があり、かつ長期的な収益判断が必要となりますが、
J-REITの場合、不動産の売買や運営を経験豊富なプロが行っているため、投資家はさまざまな銘柄の中から投資に値する運用方針の
商品を選ぶだけです

◆ 情報の透明性

不動産は不透明な部分がありますが、J-REITは証券取引所に上場しているため、年2回の決算報告を義務付けられています
また、内容も非常に詳しいため、安心して売買することができます

◆投資口価格の変動リスク

市場で取引されるため価格変動リスクがあり、購入価格を下回る可能性もあります

◆賃料リスク

不動産の需要供給バランス・所得の増減・人口の増減などが原因で賃料の値下げを余儀なくされる場合があり、その場合賃料収入は減少し、分配金や投資口価格に影響を及ぼします

◆委託リスク

運営会社の能力によって収益が低下し、分配金が減少する可能性があります

◆金利リスク

金利が上昇することで借入負担が大きくなり、利益が減少する可能性があります
また、国債や預金の金利が高くなることで、相対的にREITの価値が下がってしまうこともあります

◆法制リスク

不動産に関する制度の変更によって影響を受ける可能性があります

◆災害リスク

地震や火災の災害を受けた場合など予測不可能な事態により、分配金や投資口価格が変動する可能性があります

◆収益予想が修正されるリスク

上記における諸要因等により、当初の収益予想が上下に振れるリスクがあります

選択	項目	選択	項目
投資対象用途に関する方針	オフィス・商業施設・住宅・物流・ホテル etc.	過去実績	投資口価格・分配金等の推移
投資対象地域に関する方針	都市型・地方特化・全国分散 etc.	ネットアセットバリュー(NAV)	投資法人が運用する不動産の推定現在価値から借り入れなどの負債を差し引いて算出される純資産価値
予想分配利回り	1口当たり〇〇円 利回り 〇%	財務安定性	$LTV(\text{有利子負債比率}) = \frac{\text{借入金等の負債額}}{\text{資産総額}}$
決算時期	決算期と配当時期	運用会社における運用戦略	<ul style="list-style-type: none"> 外部成長(資産規模の拡大)や内部成長(保有資産の利益率改善)に関する方針 不動産投資収益率等に関するリスクとリターンの考え方 etc.

本資料は、決算説明の理解のための補足資料として、情報提供のみを目的として作成・提供するものであり、ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下、「本投資法人」といいます。)の投資口の購入を含め、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

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

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

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

投資法人の投資口の募集に対する申込や投資証券の売買については、投資口および投資証券の価格以外に販売証券会社等が定める所定の手数料等(例えば、投資口の募集に関しては委託手数料等の諸経費、投資証券のお取引の場合は販売手数料等の諸経費)をご負担いただく場合があります。本投資法人および資産運用会社は投資口の募集及び投資証券の販売を取り扱っていないため、手数料等の具体的な金額、上限、計算方法については販売証券会社にお問い合わせください。

投資法人は、価格変動を伴う有価証券および不動産関連資産に投資を行うものであり、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、投資口・投資証券の性格、投資法人の仕組み及び関係者への依存、運用する不動産の価格や収益力の変動、運用する信託受益権の性格等により、投資主が損失・元本損失を生じる場合があります。また、倒産等、本投資法人の財務状態の悪化により、投資主が損失・元本損失を生じる場合があります。詳しくは本投資法人の規約、有価証券届出書、目論見書、有価証券報告書等をご覧ください。下記のリンクから、これらの資料を見ることができます。

<http://www.jhrth.com/ir/index4.html>

ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長(金商) 第333号
社団法人投資信託協会会員