



ジャパン・ホテル・リート投資法人（証券コード：8985）

本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料

ジャパン・ホテル・リート投資法人
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
<https://www.jhrth.co.jp/>

2026年2月25日

本資料は、2026年2月25日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権等の取得及び貸借に関するお知らせ（ハイアット リージェンシー 東京）」及び「2026年12月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。詳細については、各お知らせをご参照ください。

本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれに付随する政令、内閣府令、規則並びに東京証券取引所上場規則及び投資信託協会規則等で要請され、又はこれらに基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。本資料は、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧ください。投資家ご自身のご判断と責任で投資なさるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料には、財務状況、経営成績、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本資産運用会社の計画及び目標に関する記述が含まれます。このような将来に関する記述には、既知又は未知のリスク、不確実性、その他実際の結果又は本投資法人の業績が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなる要因が内在することにご留意ください。これらの将来予測は、本投資法人の現在と将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く政治的、経済的環境に関する様々な前提に基づいて行われています。したがって、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後掲注記及び別紙の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点（本資料中に特段の記載がある場合には当該時点）での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。

本資料は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人又は売出人より入手することができますが、これには発行人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を禁止します。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第334号
一般社団法人投資信託協会会員
一般社団法人日本投資顧問業協会会員

1. 本募集の意義と目的	4
2. 本募集がDPUに与える影響及び取得予定資産の取得効果	5
3. ポートフォリオの変化	6
4. 取得予定資産の概要 -ハイアット リージェンシー 東京-	7
5. アップサイドを牽引する成長ドライバー	9
6. 取得予定資産の改装等スケジュールと 主要な業績指標等の予想・想定	10
7. 東京都のホテルの需要と供給	11
8. 新宿エリアの魅力	12
9. 財務ハイライト	13

既存物件の業績

1. 既存物件ハイライト	15
2. 中国の影響について	16
3. 既存ホテルの業績（2025年実績及び2026年予想）	17
4. 資本的支出（CAPEX）及び減価償却費	18
5. 大規模改装計画	19
6. 今後の戦略的CAPEX候補物件リスト	20
7. 賃料改定実績及び契約満了・更新予定物件（2024年～2026年）	21
8. インバウンドの動向	22
9. 国内宿泊需要の動向	23

Appendix

1. 地域別RevPAR	25
2. 取得後の収益性・資産価値の向上	26
3. 戦略的CAPEXの実績	27
4. リブランド事例	28
5. 保有物件一覧	29
6. 賃貸借契約の概要	31
7. アクティブ・アセットマネジメントによる内部成長	34

注記	35
----	----

別紙：想定値の前提条件	44
-------------	----

Intentionally Blank

1. 本募集の意義と目的

I	東京都心の希少な大型フルサービスホテル^(注1)を割安な価格^(注2)で取得
II	国内トップのホテルマーケット^(注3)である東京への投資比率を拡大
III	アクティブ・アセットマネジメント^(注4)による更なるアップサイドの追求

物件取得概要

取得予定資産の数		1 物件
取得予定資産	名称	ハイアット リージェンシー 東京
	所在地	東京都新宿区
取得予定価格		126,000百万円
鑑定評価額		156,000百万円
取得予定日		2026年3月13日

物件取得に係る取得資金及び支出 (Sources & Uses) (予定)

(百万円)

Uses		Sources	
取得予定価格	: 126,000	一般募集 ^(注5)	: 63,258
諸費用等	: 2,258	借入	: 65,000
合計	: 128,258	合計	: 128,258

時価LTV^(注6)	(2025年12月期末)	(取得予定資産取得後)
	35.3%	36.0%

* 本資料において、特に重要な注記は各ページ下段に記載しています。なお、その他の注記については35ページ以降をご参照ください。

(注2)「割安な価格」とは、取得予定資産の取得予定価格が不動産鑑定評価額を相当程度下回っていることを意味します。なお、取得予定資産の取得予定価格を不動産鑑定評価額（価格時点：2026年1月31日）で除した値は80.8%です。

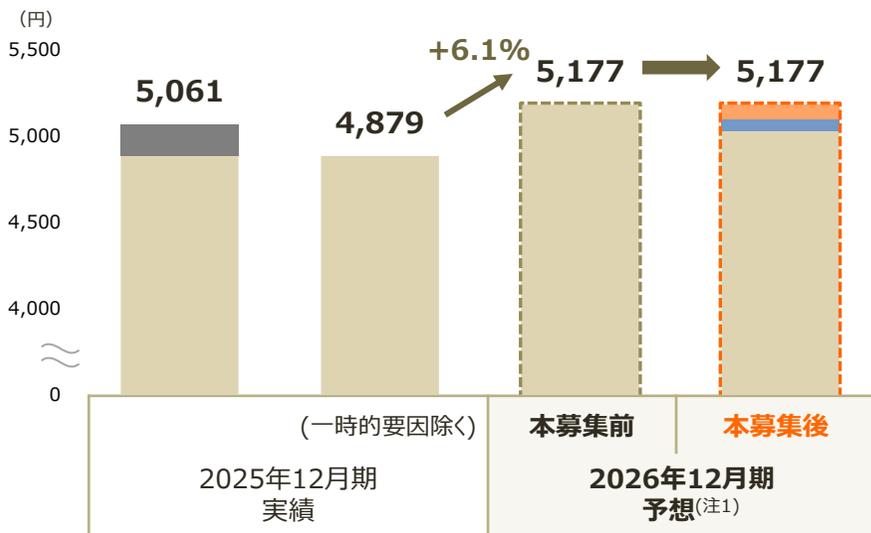
(注3)「国内トップのホテルマーケット」とは、観光庁の「宿泊旅行統計調査」（2026年1月30日更新）において、47都道府県の中で最大の延べ宿泊者数（2025年1月から11月累計）であることを意味します。

2. 本募集がDPUに与える影響及び取得予定資産の取得効果

DPUの実績及び本募集後の予想^(注1)

- 本募集によるDPU（1口当たり分配金）の希薄化は、負ののれん^(注2)の取崩しにより対応
- 取得予定資産の設備に係る減価償却費は、会計上、当初3年間の計上額が大きくなるため、当該償却費は負ののれんの取崩し^(注3)によりDPUへの影響を排除

■ 負ののれん活用額（希薄化対応）：	81円
■ 負ののれん活用額（取得予定資産にかかる減価償却費対応 ^(注3) ）：	70円
■ 一時的要因（物件及び商標権売却等）：	182円



＜取得予定資産の想定値^(注4)に基づく取得効果の試算＞

- 取得予定資産は取得前に大規模改装が完了しており、取得後に追加改装^(注5)を実施予定
- 追加改装前想定値^(注4)に基づく取得効果は1口当たり53円、追加改装後想定値^(注4)に基づく取得効果は1口当たり210円と試算

2026年12月期予想（年換算）	RevPAR	NOI	NOI利回り	償却後NOI利回り	償却後NOI利回り（調整後） ^(注6)
取得予定資産の想定値 ^(注4) に基づく1口当たり効果試算値 ^(注7)	47,469円	6,243百万円	5.0%	4.3%	4.7%
追加改装前想定値 ^(注4)	49,877円	7,061百万円	5.6%	4.9%	5.3%
取得予定資産の想定値に基づく1口当たり効果試算値 ^(注7) +53円					
追加改装後想定値 ^(注4)	55,630円	8,125百万円	6.4%	5.6%	6.0%
取得予定資産の想定値に基づく1口当たり効果試算値 ^(注7) +210円					

(注1) 2026年12月期の予想において、「本募集前」については、2026年1月22日付公表の「2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の前提条件に基づき算出した2026年1月22日現在の予想値であり、「本募集後」については2026年2月25日付公表の「2026年12月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件に基づき算出した2026年2月25日現在の予想値です。本募集前の予想値については本募集後の予想により既に修正された予想値であり、また、本募集後の予想値は一定の前提条件の下に算出した将来の予想値であり、実際の数値と大きく異な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。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売却届出目録見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご参照ください。

(注3) 2026年から2028年までの3年間は、取得予定資産の躯体部分を除く設備等にかかる減価償却費相当額（2026年：416百万円、2027年：500百万円、2028年：500百万円）と同額の一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。

(注4) 取得予定資産の想定値とは、「追加改装前想定値」については、下記(注5)に示す追加改装実施前の時期における想定値として、アクティブ・アセットマネジメント（取得予定資産に実施（予定）のアクティブ・アセットマネジメントの詳細は10ページをご参照ください。）の一定の効果及び当該時点における市場需要の見通し等を本資産運用会社が一定の仮定を置いて算出して算出した値を意味し、「追加改装後想定値」については、下記(注5)に示す追加改装実施後の時期における想定値として、追加改装を含むアクティブ・アセットマネジメントの一定の効果及び当該時点における市場需要の見通し等を本資産運用会社が一定の仮定を置いて算出して算出した値を意味します（いずれも通期の数値として試算したものです）。想定値の算出に係る前提条件の詳細は後掲別紙「想定値の前提条件」をご参照ください。なお、想定値の算出過程及び前提条件は本資産運用会社の判断・評価・仮定を含むものであり、また、将来の特定の決算期に関する予想値を示すものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、上記のアクティブ・アセットマネジメントが想定通りに実施できることや、本投資法人が期待する効果が得られる保証もありません。

(注5) 取得予定資産の追加改装とは、約15億円（計画値）のCAPEX投下を予定した客室の増設及び一部客室について2室を1室に統合する拡張工事（2027年中の実施を予定）を意味します。詳細は10ページをご参照ください。

(注6) 償却後NOI利回り（調整後）は、取得予定資産の予想NOI又は想定NOIから、減価償却費、固定資産除却損及び資産除去債務費用を控除し、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定の取得予定資産の設備部分の想定減価償却費を加算した金額を、「2026年12月期予想（年換算）」及び「追加改装前想定値」については取得予定資産の取得予定価格、「追加改装後想定値」については取得予定資産の取得予定価格に2027年中に実施することが想定されている改装による想定帳簿価額増加額（約15億円）を加算した金額で算出しています。

(注7) 取得予定資産の想定値において試算している想定Net Income、上記(注3)の負ののれん充当予定金額、及び既存物件ベースの2026年12月期の予想分配可能額の合計を本募集後の発行済投資口数（海外の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及び第三者割当による新投資口の発行口数がいずれも全投資口につき発行されることを前提とした口数）で除した金額と、本募集が実施されないと仮定した場合の既存物件のみに基づく2026年12月期におけるDPU予想値との差異を示しており、将来の特定の決算期に関する予想値を示すものではなく、また、1口当たり効果として将来の実現を保証するものではありません。

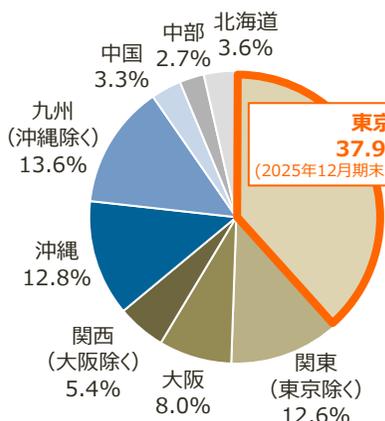
3. ポートフォリオの変化

- ◆ 取得予定資産の取得により、ポートフォリオにおける東京エリア及びフルサービスホテルの投資比率は上昇
- ◆ ハイアットブランドの追加により、国際ブランドの投資比率が増加

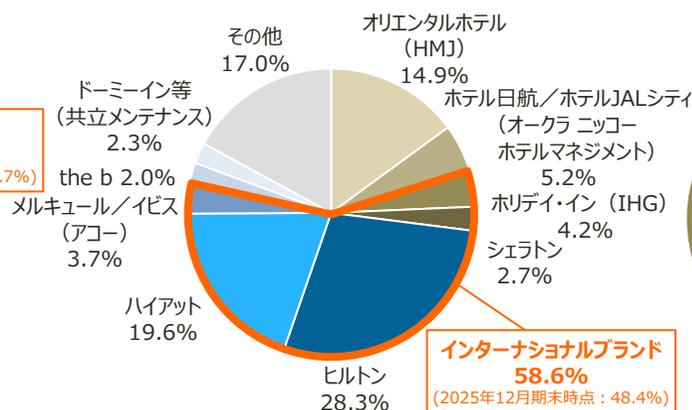
	2025年12月期末	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	51 物件	1 物件	52 物件
取得(予定)価格の合計 ^(注1)	5,153 億円	1,260 億円	6,413 億円
鑑定評価額の合計 ^(注2)	7,036 億円	1,560 億円	8,596 億円
含み益 ^(注3)	1,871 億円	300 億円	2,171 億円
NOI利回り ^(注4)	7.4%	5.0%	7.1%
償却後NOI利回り ^(注4)	6.1%	4.3% (調整後：4.7%) ^(注6)	5.9%
時価LTV	35.3%		36.0%
1口当たりNAV ^(注5)	89,157 円		92,059 円

取得予定資産取得後のポートフォリオ (取得価格ベース)^(注7)

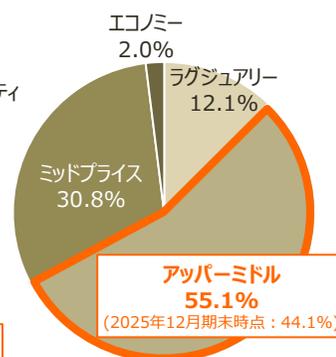
エリア別投資比率



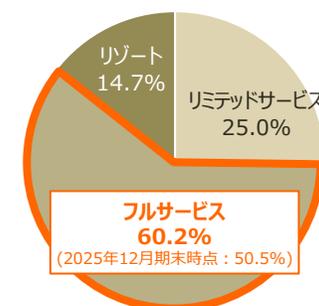
ブランド別投資比率



グレード^(注8)別投資比率



タイプ別投資比率



(注4) NOI利回り及び償却後NOI利回りについては、2025年12月期末は2025年12月期末のNOIの実績値、取得予定資産は2026年12月期の予想NOIの年換算値、取得予定資産取得後は本募集後の2026年12月期の収益予想の前提条件における2026年2月25日現在のNOIの予想値に基づき、それぞれ算出しています。2025年12月期末の数値における算定式の詳細は後掲注記（38ページ）を、取得予定資産及び取得予定資産取得後の各収益予想の前提条件の詳細は2026年2月25日付公表の「2026年12月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件をご参照ください。なお、取得予定資産取得後のNOI予想値に基づく数値は本日現在の予想値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。

(注6) 取得予定資産の予想NOIから、減価償却費、固定資産除却損及び資産除去債務費用を控除し、一時差異等調整積立金（負のれん）を充当する予定の取得予定資産の設備部分の想定減価償却費を加算した金額を、取得予定資産の取得予定価格で除して算出しています。

4. 取得予定資産の概要 -ハイアットリージェンシー 東京-①

物件ハイライト



- 地上28階建て、712室(注1)の客室（平均客室面積：34㎡）を有する大型フルサービスホテル
- インバウンドに人気が高い新宿エリアに位置し、JR「新宿」駅から徒歩約9分、都営大江戸線「都庁前」駅より地下通路直結で徒歩約1分とアクセス良好
- 2024年から2025年にかけて大規模改装実施済み。追加改装により更なる成長余地
- 継続的なメンテナンスと設備更新により、良好なコンディションを維持
- 取得後はHMJがオペレーター会社の全株式を取得予定。アクティブ・アセットマネジメントにより収益力の一層の向上を図る
- ハイアットブランドに対するゲストの高いロイヤリティ(注2)とインバウンドの集客力

ブランドの概要

- ハイアットは、世界各地で幅広いブランドを展開する世界有数のホスピタリティー企業
- 「ハイアットリージェンシー」ブランドは、ハイアットのクラシック・ポートフォリオの中でアップパー・アップスケール(注5)に位置付けられるブランド

HYATT™



HYATT
REGENCY™

ホテル(注6)の展開数

82か国

1,450軒以上
(2025年9月30日現在)

会員プログラム
「ワールド オブ ハイアット」会員数

6,100万人
(2025年9月30日現在)

ハイアットリージェンシー 東京の
宿泊者に占めるインバウンド比率

約90%
(2025年1-12月実績)

出所：Hyatt.com

物件概要

取得予定価格	126,000百万円
鑑定評価額	156,000百万円
ホテルタイプ	フルサービス
グレード	アップーミドル
所在地	東京都新宿区西新宿2-7-2
敷地面積(注3)	7,172.25㎡
延床面積(注3)	71,828.90㎡
構造・規模	SRC造/ 地下5階付、地上28階
建築時期	1980年8月（2025年7月改装）
客室数	712室（追加改装前）
賃料種別	固定賃料 + 変動賃料(注4)
ホテル賃借人	株式会社西新宿ホテルアンドリゾート



■・・・本投資法人保有物件

4. 取得予定資産の概要 -ハイアットリージェンシー 東京-②

ロビー&ロビーラウンジ



レストラン (オールデイダイニング)



客室



クラブラウンジ



フィットネス

24時間営業



5. アップサイドを牽引する成長ドライバー

希少性

東京
都心 × 外資系 × 大型
フルサービス

新規供給は建設コストの高騰により
当面限定的な見込み

クオリティ

大規模改装後の高い競争力

継続的なメンテナンスによる
良好な設備コンディション

インターナショナルブランド

宿泊単価の高い欧米系
インバウンド(注)からの需要の高さ

豊富な会員数と
高い顧客ロイヤリティ



本資産運用会社によるアクティブ・アセットマネジメント

未利用エリア等の追加改装

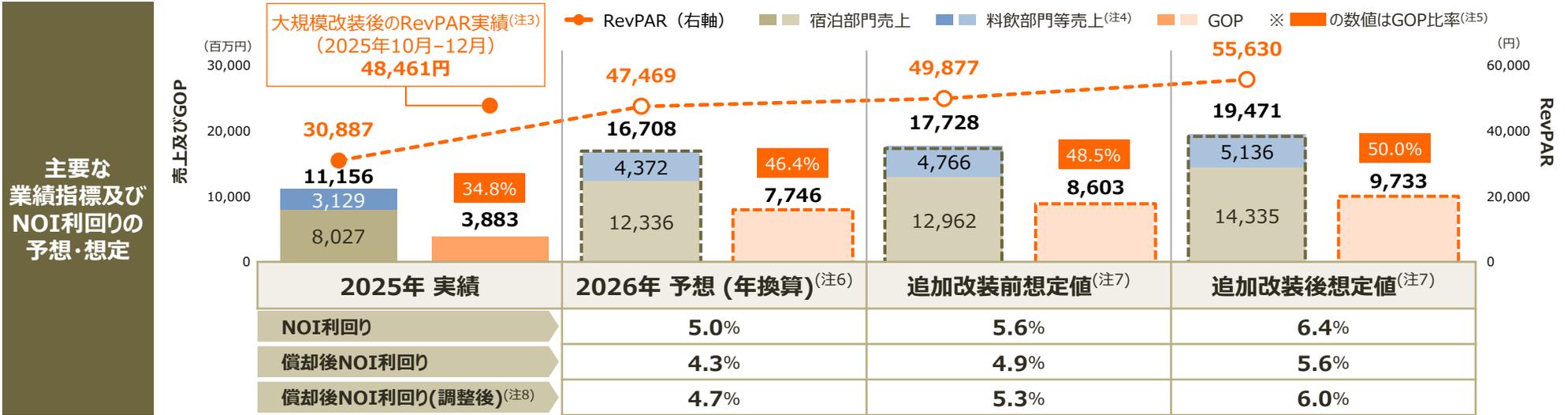
オペレーションの一層の強化

物件収益力の更なる向上を目指す

6. 取得予定資産の改装等スケジュールと主要な業績指標等の予想・想定

◆ 取得予定資産は本投資法人取得前にほぼ全館にわたって大規模改装済み。取得後、追加改装を含むアクティブ・アセットマネジメントにより、更なるアップサイドを追求

	2025年	2026年	2027年	2028年							
改装及びアクティブ・アセットマネジメント	本投資法人取得前 実施済み大規模改装：総額94億円 (2024年5月-2025年7月) ◆ 客室全室を改装、うち約7割は全面改装 ◆ 2室を1室に統合： 68室(32㎡/24㎡)→34室(64㎡/48㎡) ◆ そのほか、メインロビー、レセプション、ロビーラウンジ、オールデイダイニング、クラブラウンジ、ジム等を改装	本投資法人取得後(注1) アクティブ・アセットマネジメント 追加改装計画：約15億円(予定) (2027年中に実施予定) 客室2室を1室に統合：34室(24㎡)→17室(48㎡) →稼働率の低い客室の収益性改善 未利用の5階フロア(旧婚礼関連施設)に長期滞在型客室を新設 → 収益増加+新たな需要層獲得									
				<table border="1"> <tr> <td>宿泊部門</td> <td>レバニユーマネジメントの精緻化</td> </tr> <tr> <td>一般宴会</td> <td>MICE(注2)営業強化</td> </tr> <tr> <td>レストラン</td> <td>オペレーション改善による利益最大化</td> </tr> <tr> <td>管理部門</td> <td>HMJグループによる共通化</td> </tr> </table>	宿泊部門	レバニユーマネジメントの精緻化	一般宴会	MICE(注2)営業強化	レストラン	オペレーション改善による利益最大化	管理部門
宿泊部門	レバニユーマネジメントの精緻化										
一般宴会	MICE(注2)営業強化										
レストラン	オペレーション改善による利益最大化										
管理部門	HMJグループによる共通化										



(注6) 「2026年 予想(年換算)」は、2026年2月25日公表の「2026年12月期(第27期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2026年12月期(第27期)中間期及び2026年12月期(第27期)通期の運用状況の見通しの前提条件に基づき算出した2026年2月25日現在の予想値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。当該前提条件の詳細は、2026年2月25日公表の「2026年12月期(第27期)の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2026年12月期(第27期)中間期及び2026年12月期(第27期)通期の運用状況の見通しの前提条件をご参照ください。

(注7) 「追加改装前想定値」については、上記記載の追加改装実施前の時期における想定値として、アクティブ・アセットマネジメントの一定の効果及び当該時点における市場需要の見通し等を本資産運用会社が一定の仮定を置いた上で試算して算出した値を意味し、「追加改装後想定値」については、上記記載の追加改装実施後の時期における想定値として、追加改装を含むアクティブ・アセットマネジメントの一定の効果及び当該時点における市場需要の見通し等を本資産運用会社が一定の仮定を置いた上で試算して算出した値を意味します(いずれも通期の数値として試算したものです)。想定値の算出に係る前提条件の詳細は後掲別紙「想定値の前提条件」をご参照ください。なお、想定値の算出過程及び前提条件は本資産運用会社の判断・評価・仮定を含むものであり、また、将来の特定の決算期に関する予想値を示すものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、上記のアクティブ・アセットマネジメントが想定通りに実施できることや、本投資法人が期待する効果が得られる保証もありません。

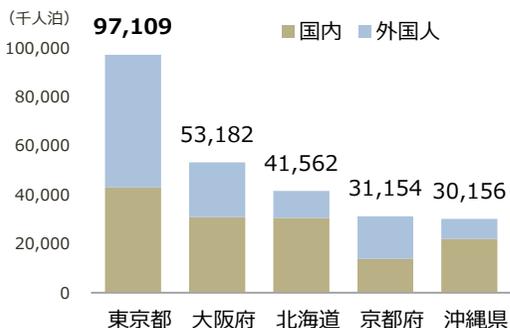
(注8) 償却後NOI利回り(調整後)は、取得予定資産の予想NOI又は想定NOIから、減価償却費、固定資産除却損及び資産除去債務費用を控除し、一時差異等調整積立金(負のれん)を充当する予定の取得予定資産の設備部分の想定減価償却費を加算した金額を、「2026年予想(年換算)」及び「追加改装前想定値」については取得予定資産の取得予定価格、「追加改装後想定値」については取得予定資産の取得予定価格に2027年中に実施することが想定されている改装による想定帳簿価額増加額(約15億円)を加算した金額で除して算出しています。

7. 東京都のホテルの需要と供給

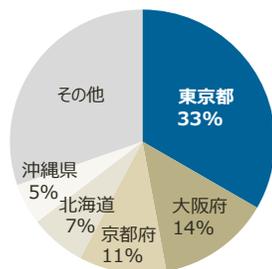
- ◆ 東京都は国内最大の延べ宿泊者数を誇り、インバウンド需要が最も集中するエリア。旺盛なインバウンド需要に対し、首都圏空港では受け入れ体制を増強する見通し
- ◆ 東京都におけるホテル・旅館の新規供給量は、建設資材費・労務費の高騰の影響もあり、当面限定的となる見通し

東京都の延べ宿泊者数の状況

都道府県別延べ宿泊者数 上位5位 (2025年1月-11月累計)



外国人延べ宿泊者数の都道府県別割合

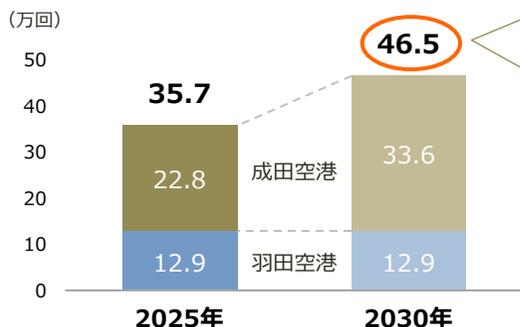


➡ 東京都が全国の3分の1を占める

出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」(2026年1月30日)に基づき本資産運用会社にて作成

首都圏空港(注1)の国際線発着枠の見通し

首都圏空港の国際線発着枠推計値(注2)

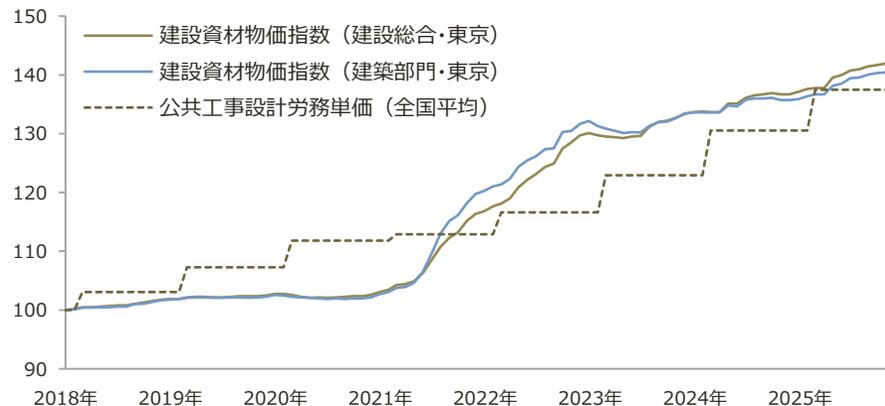


2030年
成田空港のC滑走路供用開始により
航空便発着枠拡大

インバウンド数6,000万人到達時に
首都圏空港で必要な国際線の発着回数
45.5万回(注3)以上に達する見通し

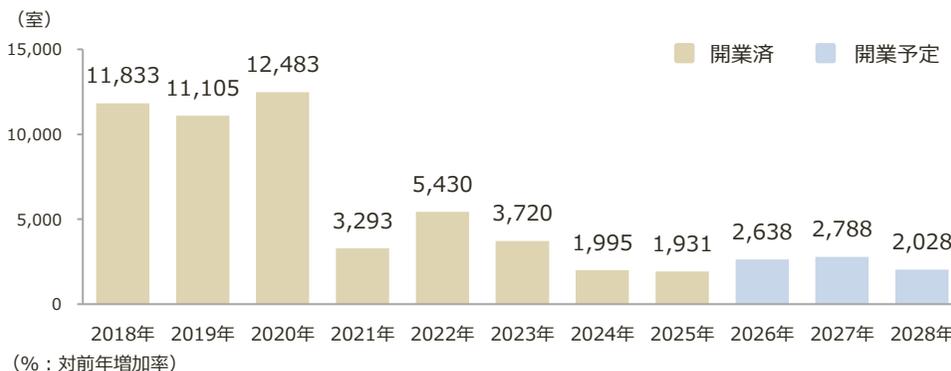
出所：国土交通省「羽田発着枠の現状(参考資料)」(2024年3月)、成田国際空港ホームページ「成田空港の歴史」、成田空港に関する四者協議会「『成田空港に関する四者協議会』の結果について(概要)」(2025年1月24日)、株式会社野村総合研究所「訪日6,000万人時代における首都圏空港の将来像」(パブリックマネジメントレビュー 2023年6月号)に基づき本資産運用会社にて作成

建設コストの動向(注4)



出所：一般財団法人建設物価調査会「建設物価 建設資材物価指数」(2026年1月6日)、国土交通省「令和7年3月から適用する公共工事設計労務単価について」(2025年2月14日)に基づき本資産運用会社にて作成

東京都のホテル・旅館の新規供給客室数



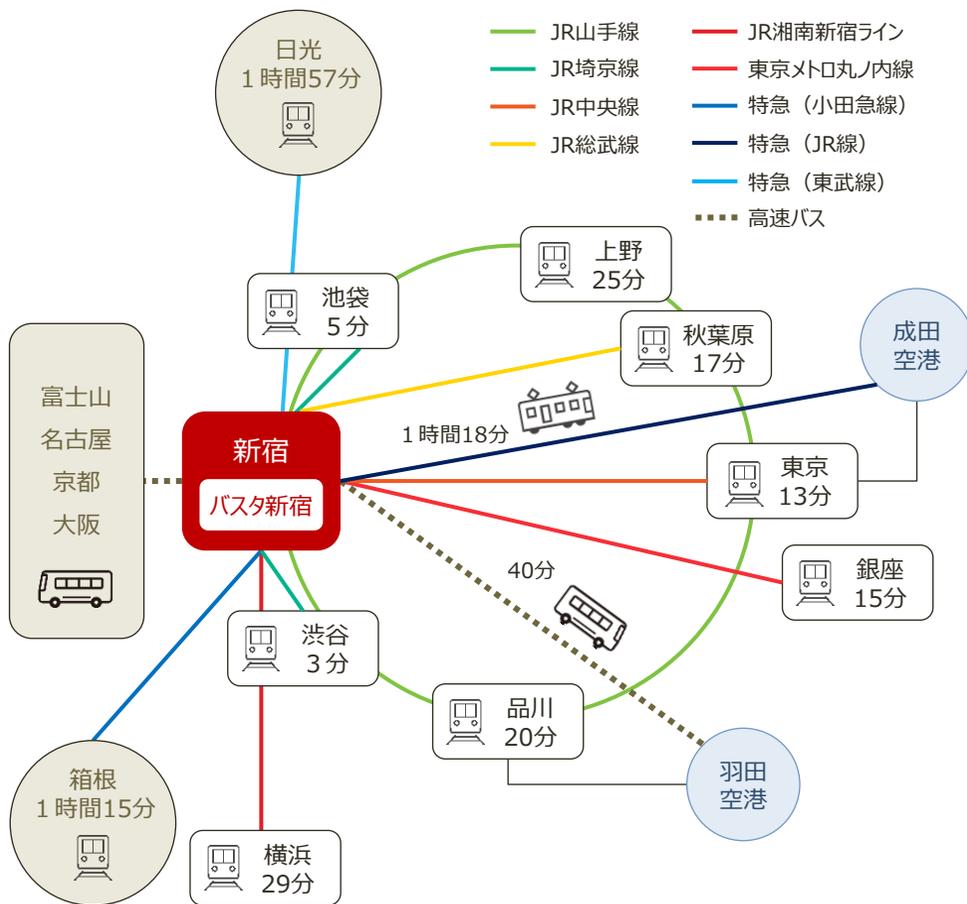
新規供給割合 (%)	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
	+7.4%	+6.5%	+6.8%	+1.7%	+2.7%	+1.8%	+1.0%	+0.9%	+1.2%	+1.3%	+0.9%

出所：厚生労働省「衛生行政報告例」、週刊ホテルレストラン (HOTERES)、日経テレコンのデータに基づき本資産運用会社にて試算

8. 新宿エリアの魅力

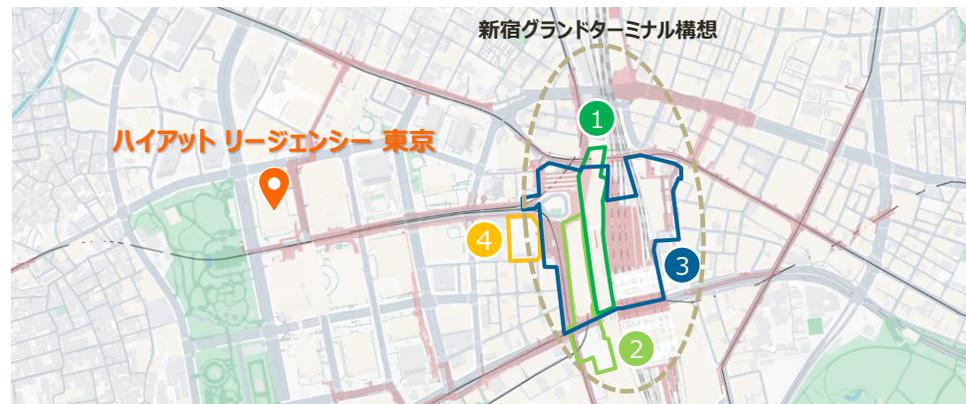
- ◆ 新宿駅は乗降客数 1 日当たり約300万人と世界 1 位のターミナル駅で、都内観光に加え富士山など主要観光地へもアクセスしやすく、観光拠点として優れたエリア
- ◆ 新宿エリアでは、今後複数の再開発の実施が見込まれており、ビジネス及び観光拠点としての更なる魅力の高まりが期待される

国内観光の拠点として利便性の高い新宿(注)



出所：2026年1月9日時点のNAVITIMEのデータに基づき本資産運用会社にて作成

新宿エリアの再開発計画



新宿グランドターミナル構想

① 新宿駅西口地区開発計画
(2029年度竣工予定)



② 新宿駅西南口地区開発計画
(北街区2040年代、南街区2028年度竣工予定)



③ 新宿駅直近地区基盤整備
(2035年度
東西駅前広場・東西デッキ竣工予定)



④ 西新宿一丁目地区プロジェクト
(2026年竣工予定)

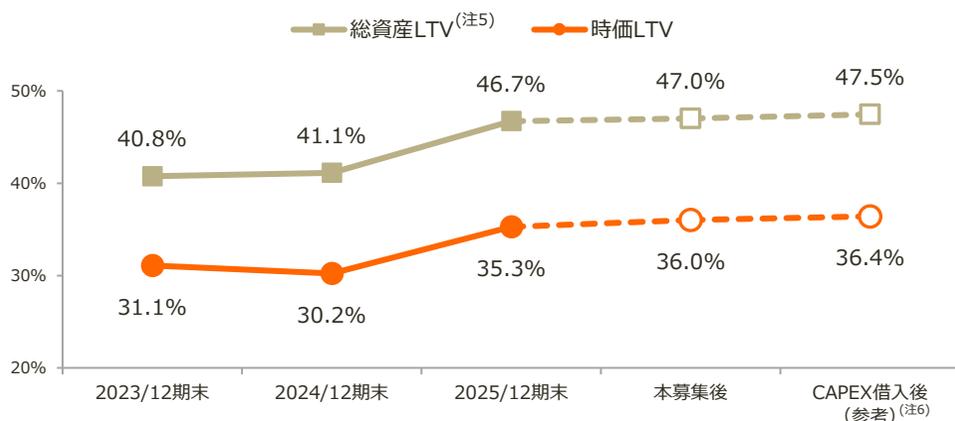


出所：第69回新宿区景観まちづくり審議会「(仮称)西新宿一丁目地区プロジェクト」、小田急電鉄株式会社プレスリリース「3月25日「新宿駅西口地区開発計画」新築着工」、第75回新宿区景観まちづくり審議会「(仮称)新宿駅西南口地区開発事業」、東京都都市整備局「新宿グランドターミナル再編に向けたスケジュール(予定)」等に基づき本資産運用会社にて作成

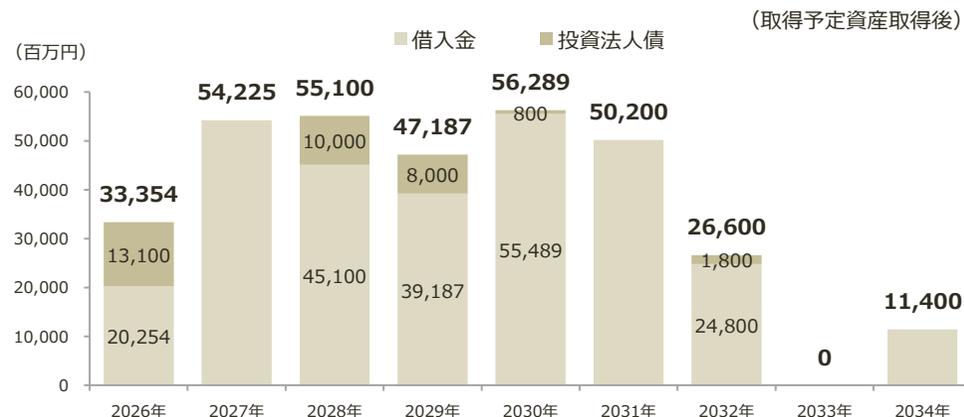
9. 財務ハイライト

有利子負債総額 (注1) (取得予定資産取得後) 3,343億円	時価LTV (取得予定資産取得後) 36.0%	平均残存年数 (注2) (取得予定資産取得後) 3.3年	有利子負債コスト (注3) (2025年12月末時点) 1.7%	含み益 (取得予定資産取得後) 2,171億円	格付 (注4) (本資料の日付現在) JCR A+ (ポジティブ) R&I A (ポジティブ)
--	---	--	--	---	---

有利子負債比率の推移



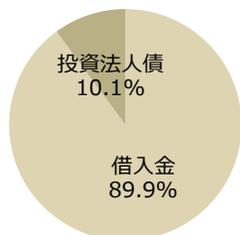
有利子負債の返済スケジュール



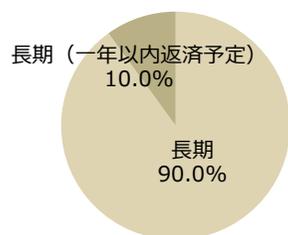
有利子負債の内訳

(取得予定資産取得後)

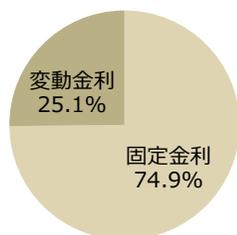
<借入金／投資法人債>



<長期／短期> (注7)



<固定／変動> (注8)



負ののれん

負ののれん活用方針

毎期262百万円 (負ののれん50年償却額) に加え、以下の対応に関して分配金に上乘せ

1. 物件売却に伴う譲渡損失への対応
2. 固定資産除却損への対応
3. 1口当たり分配金の希薄化への対応
4. 税会不一致(注9) (定期借地権や資産除去債務の減価償却等) への対応
5. 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

2026/12期 活用予定額

負ののれん50年償却額(注10)	: 262百万円
固定資産除却損への対応(注11)	: 50百万円
大規模改修工事への対応(注12)	: 1,859百万円
取得予定資産にかかる減価償却費対応(注13)	: 416百万円
希薄化対応(注14)	: 483百万円
活用額合計	: 3,071百万円

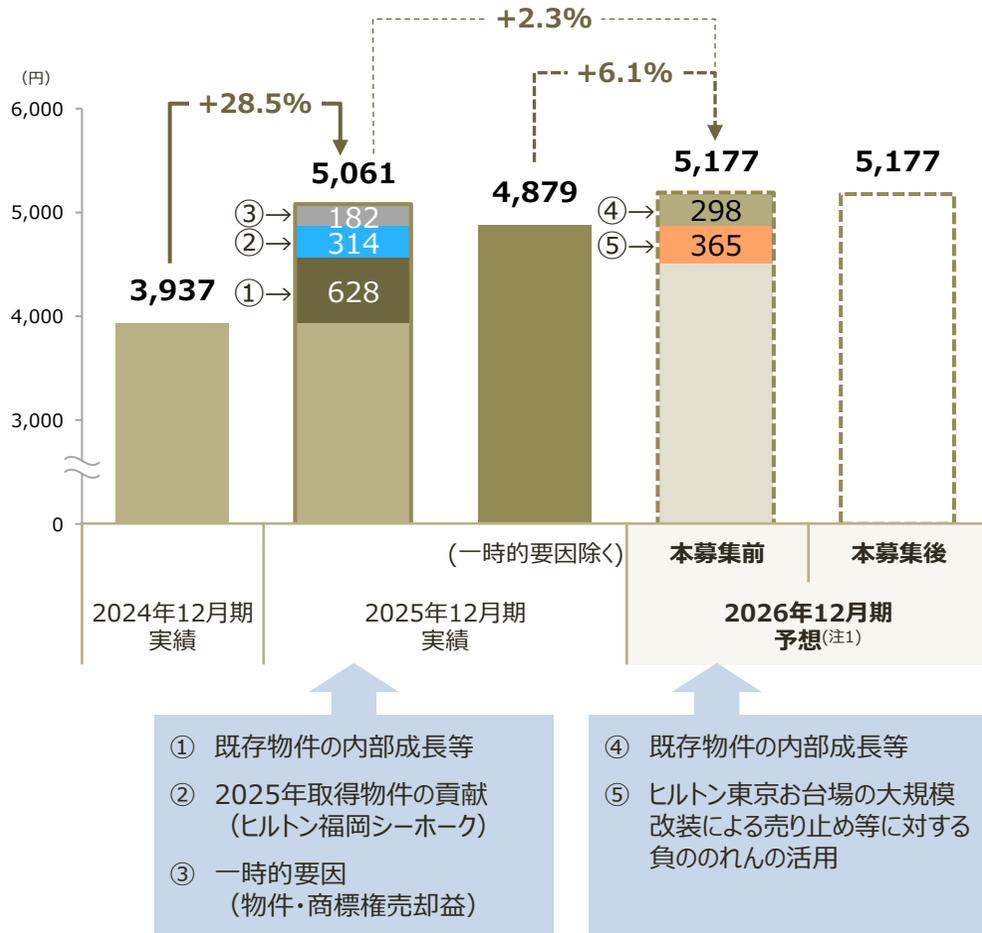
2026/12期末後
見込み残高(注15)

3,418百万円

既存物件の業績

1. 既存物件ハイライト

DPU（実績・予想）の推移



ホテル指標（変動賃料等導入29ホテル(注2)）

	2025年 (実績) ^(注3)	2026年 (予想) ^(注4)	前年比
RevPAR (円)	17,336	18,270	+5.4%
売上 (百万円)	81,890	85,375	+4.3%
宿泊部門	55,549	58,542	+5.4%
料飲部門	23,220	23,620	+1.7%
GOP (百万円)	31,583	33,516	+6.1%
GOP比率	38.6%	39.3%	+0.7pt

今後の主要な内部成長施策

- オペレーションの改善**
 - 状況に応じたマーケティング施策、レベニューマネジメント及びコスト最適化
- 大規模改装（戦略的CAPEX）**
 - ヒルトン東京お台場：2026-2027年でCAPEX 108億円実施（予定）
 - 引き続き他物件でも大規模改装を推進する計画
- 賃料改定及びリブランド**
 - 変動賃料体系変更等により賃料アップを図る

成長サイクルを促進し、DPU上昇及び資産価値向上を目指す

(注1) 2026年12月期の予想において、「本募集前」については、2026年1月22日付公表の「2025年12月期（第26期）の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載の前提条件に基づき算出した2026年1月22日現在の予想値であり、「本募集後」については2026年2月25日付公表の「2026年12月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件に基づき算出した2026年2月25日現在の予想値です。本募集前の予想値については本募集後の予想により既に修正された予想値であり、また、本募集後の予想値は一定の前提条件の下に算出した将来の予想値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保障するものではありません。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売出席見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご参照ください。

(注2) 変動賃料等導入29ホテルの定義は、17ページの(注3)をご参照ください。

(注3) 実績値に含まれるヒルトン福岡シーホークは、本投資法人により2025年2月に取得されましたが、取得前の期間の実績値については売主から提供された数値を用いています。

(注4) ホテル指標における2026年12月期予想値は2026年2月25日付公表の「2026年12月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件に基づき算出した2026年2月25日現在の予想値です。予想値は一定の前提条件の下に算出した将来の予想値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保障するものではありません。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売出席見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご参照ください。

2. 中国の影響について

- ◆ 2025年12月においては中国からのインバウンドが大きく減少した一方、中国以外からのインバウンドは堅調に推移し、訪日客全体は成長
- ◆ 本投資法人では、中国以外の強いインバウンド需要を捉える施策により、中国からのインバウンドの減少分を補完し、2026年のインバウンド宿泊売上増加を見込む

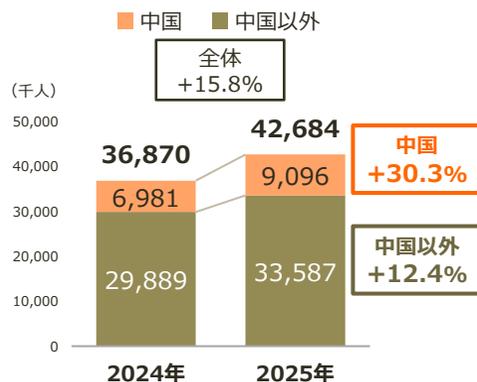
中国からの訪日客の現状

インバウンドの状況（全国）

■ 2025年12月の前年同月比



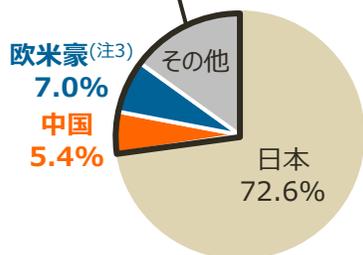
■ 2025年の前年比



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」（2026年1月21日）に基づき本資産運用会社にて作成

全国の国別延べ宿泊者数割合（2025年）^{（注2）}

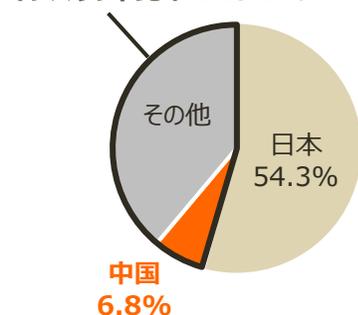
インバウンド比率：27.4%



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」（2026年1月30日）に基づき、本資産運用会社にて作成
（注1）本資料における中国には香港を含みません。

本投資法人ポートフォリオの宿泊売上割合（2025年）^{（注4）}

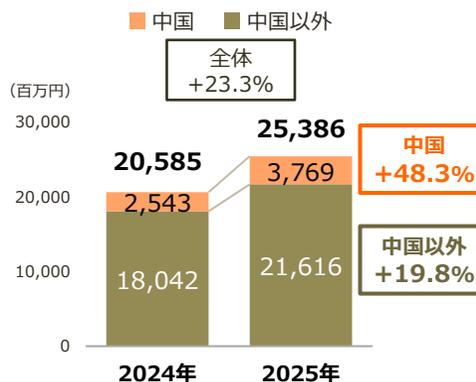
インバウンド比率：45.7%



本投資法人への影響及び今後の施策

本投資法人ポートフォリオのインバウンド宿泊売上実績に基づく試算

■ インバウンド売上実績^{（変動賃料等導入29ホテル）}



■ 中国のインバウンド減少を前提とした売上の試算

<前提条件>

- ① 中国：2025年対比で**50.0%の減少**
- ② 中国以外：2025年対比で2025年と同じ**+19.8%の増加率**

（百万円）	2025年	試算値	増減率
中国	3,769	1,885	△50.0%
中国以外	21,616	25,896	+19.8%
合計	25,386	27,781	+9.4%

➡ 中国以外のインバウンド需要により宿泊売上増加を牽引

HMJグループホテルでのインバウンド取り込み施策

海外エージェント向け ダイレクト送客セールス

日本との接点が限定的な海外旅行会社・法人エージェントに対する直接営業を強化し、団体送客を中心に需要拡大を図る

海外OTA^{（注5）}における リスティング広告強化

Booking.com等の海外OTAにおける露出を高め、検索・比較段階での選択率向上を図る

SNS活用による HMJホテルの魅力訴求

インフルエンサーやInstagram等を活用し、HMJホテルの魅力を発信することで、インバウンドによる検討・予約を促進

重点地域

韓国、台湾、欧州、米国、豪州を重点地域とし、インバウンド取り込み施策を積極的に展開

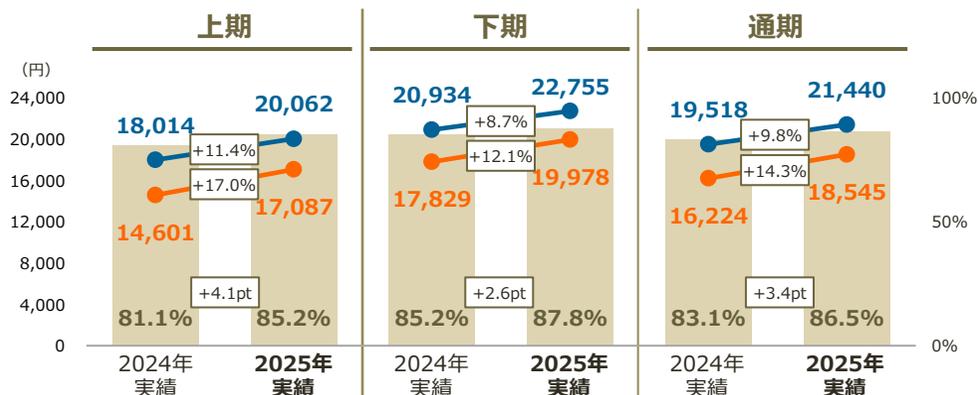
3. 既存ホテルの業績（2025年実績及び2026年予想）

- ◆ 2025年の通期RevPARは、マーケット成長を上回る旺盛なインバウンド需要により前年比14.3%増
- ◆ 2026年の通期RevPARは、中国の影響(注1)を織り込むものの、他の国の力強いインバウンド需要により+5.4%の成長を見込む
- ◆ 売上拡大とコストマネジメントにより、GOPマージンは引き続き上昇する見込み

2025年実績（変動賃料等導入28ホテル）

宿泊部門の主要指標

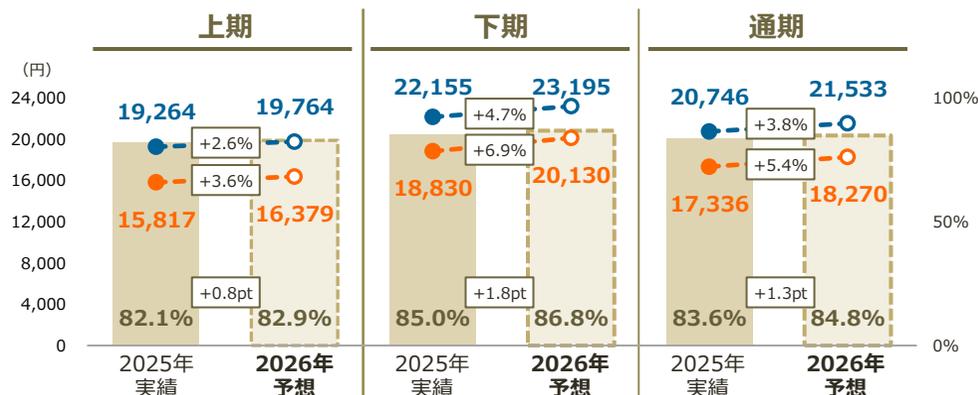
■ 稼働率（右軸） ● ADR（左軸） ● RevPAR（左軸）



2026年予想(注2)（変動賃料等導入29ホテル(注3)）

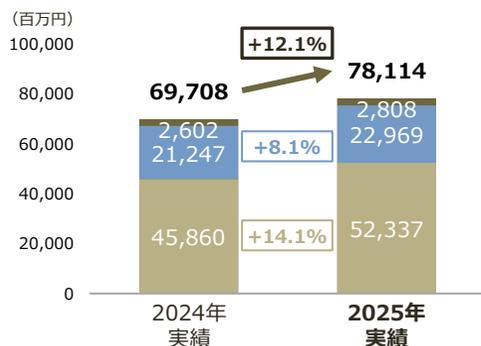
宿泊部門の主要指標

■ 稼働率（右軸） ● ADR（左軸） ● RevPAR（左軸）



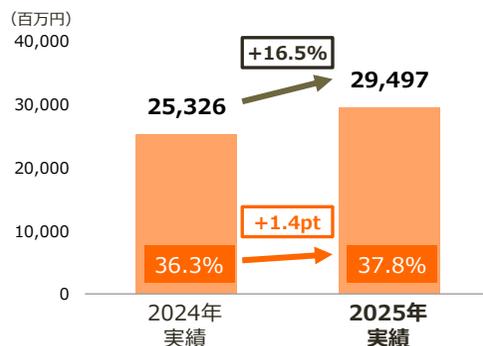
売上

■ 宿泊部門 ■ 料飲部門 ■ その他



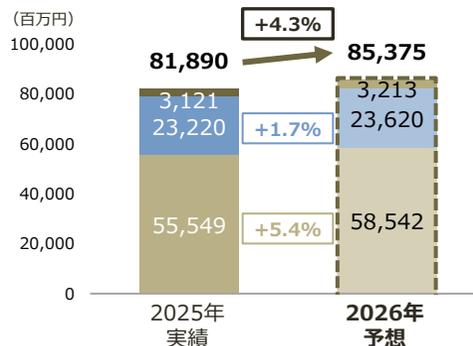
GOP

※ 〇の数値はGOP比率（対売上）



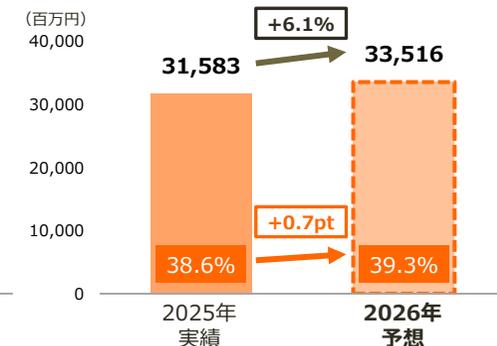
売上

■ 宿泊部門 ■ 料飲部門 ■ その他



GOP

※ 〇の数値はGOP比率（対売上）

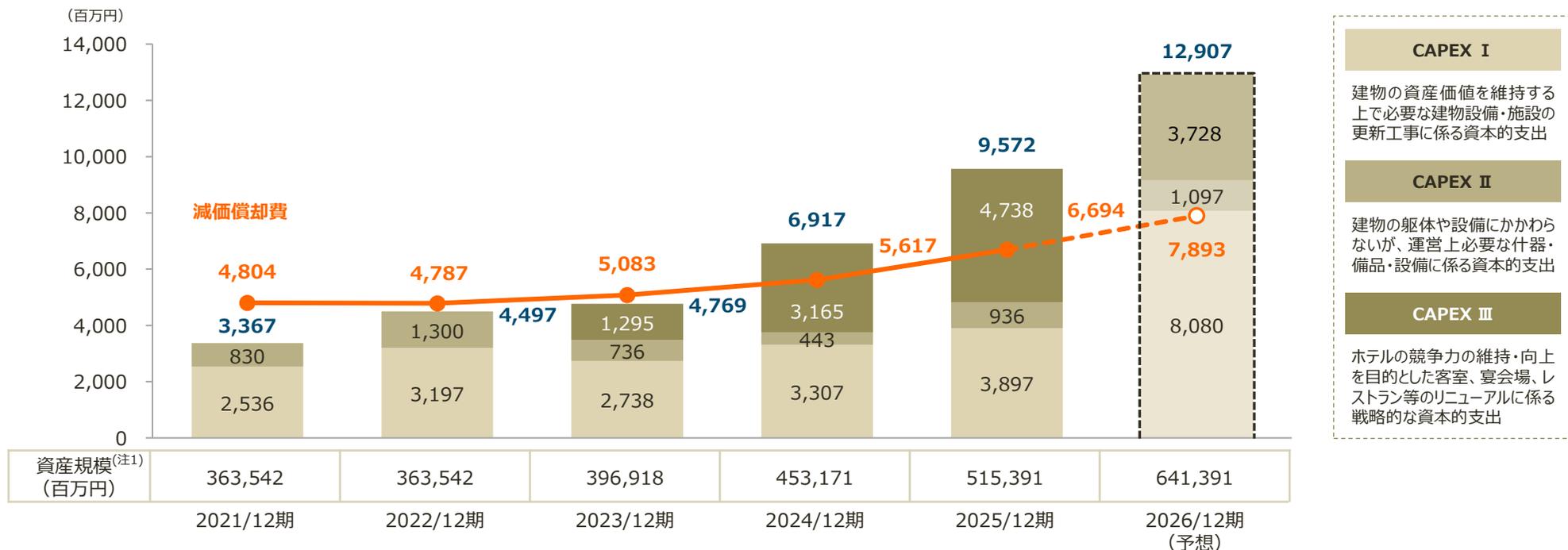


(注2) 2026年予想は2026年2月25日公表の「2026年12月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件に基づき算出した2026年2月25日現在の予想値です。予想値は一定の前提条件の下に算出した将来の予想値であり、実際の数値と大きく異なる可能性があります。なお、将来の業績に影響を与えるリスクや不確実な要素については、「新投資口発行及び投資口売却届出目録見書」及びその参照書類に記載された投資リスクその他をご参照ください。

(注3) 変動賃料等導入29ホテルとは、変動賃料等導入28ホテルから、ヒルトン東京お台場を除き、サザンビーチホテル&リゾート沖縄、ヒルトン福岡シーホークを加えた29ホテルをいいます。変動賃料等導入28ホテルの定義は、巻末35ページの全体(注4)をご参照ください。

4. 資本的支出（CAPEX）及び減価償却費

- ◆ 原則として、CAPEXは減価償却費の範囲内で実施する方針。ただし、近年は好調なホテルマーケットを背景にCAPEX Ⅲ（戦略的CAPEX）を積極的に実施
- ◆ 2026年は、沖縄ハーバービューホテルの大規模改装が完了予定。また、ヒルトン東京お台場の大規模改装に着手したほか、ヒルトン福岡シーホークの客室等改装を予定



2026年12月期の主要な改装工事（実施済み及び実施予定を含む）

ホテル名	内容	目的	対象	2026年12月期支出金額 (予定)	総額 (予定)	期間 (予定)
沖縄ハーバービューホテル	全館改装	ガーデンプール、ラウンジの刷新など、全館のアップグレードによるリポジショニング	全館	643百万円	3,850百万円	2025年1月-2026年5月
ヒルトン東京お台場	全館改装	全館での都心のラグジュアリーホテルに匹敵するハイクオリティな改装により、高単価層を獲得	全館	6,435百万円	10,851百万円	2026年2月-2027年12月
ヒルトン福岡シーホーク	客室改装等	ソフトリノベーション(注2)等による収益力の更なる改善	エグゼクティブフロア客室等	600百万円	600百万円	2026年6月-2026年9月

5. 大規模改装計画

◆ 本投資法人ポートフォリオのうち以下2物件で、全館を対象とした大規模改装を実施中

沖縄ハーバービューホテル（352室）



共用部も含めた大規模改装により、建物全体の商品性・価値向上を企図。ADRの大幅な引き上げによりポジショニングアップを図る

改装の概要（予定）

改装費用	総額38.5億円（全額CAPEX Ⅲ）
改装期間	2025年1月-2026年5月
改装箇所	全館（全客室、レストラン、プール、ロビー等共用部、クラブラウンジ）

改装による効果（想定値）

	改装前 (2024年実績) ^(注1)	改装後 (想定値) ^(注2)
RevPAR	8,131円	21,241円
NOI NOI利回り	1,008百万円 4.7%	1,570百万円 6.2% ^(注3)
償却後NOI 償却後NOI利回り	803百万円 3.7%	1,094百万円 4.3% ^(注3)

➡ Net Incomeの想定増加額^(注4)：+283百万円

改装後（想定値）に基づく1口当たり効果試算値^(注5)：+47円

(注1) 2024年7月に取得したため、2024年の実績を年換算した値を記載しています。

(注2) 各「改装後（想定値）」は、アクティブ・アセットマネジメントの一定の効果（及びヒルトン東京お台場については当該時点における市場需要の円滑化等）を本資産運用会社が一定の仮定を置いた上で試算して算出した値を意味します（いずれも通期の数値として試算したものです）。各想定値の算出に係る前提条件の詳細は、後掲別紙「想定値の前提条件」をご参照ください。なお、想定値の算出過程及び前提条件は本資産運用会社の判断・評価を含んでおり、将来の特定の決算期に関する予想値を示すものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性があります。また、前述の各ホテルに係るアクティブ・アセットマネジメントが想定通りに実施できることや、本投資法人が期待する効果が得られる保証もありません。

(注3) 各ホテルの「改装後（想定値）」のNOI利回り及び償却後NOI利回りは、各ホテルのNOI及び償却後NOIの想定値を、各ホテルの取得価格に、各ホテルの改装による帳簿価額の想定増加額（沖縄ハーバービューホテルは38.5億円、ヒルトン東京お台場は108億円）を加算した金額で除して算出しています。

(注4) Net Incomeの想定増加額は、各ホテルの改装後のNOI想定値と改装前のNOI実績値の差額から、各改装による減価償却費の想定増加額、資産運用報酬の想定増加額及び本改装費用の資金調達に伴う財務コストの想定増加額を控除して算出しています。なお、ヒルトン東京お台場については改装費用の全額を借入による調達と仮定しています。

(注5) (注4)で算出したNet Incomeの想定増加額を本募集後の発行済投資口数（海外の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及び第三者割当による新投資口の発行口数がいずれも全投資口につき発行されることを前提とした口数）で除した金額を示しており、将来の特定の決算期に関する予想値を示すものではなく、また、1口当たり効果として将来の実現を保証するものではありません。

(注6) 内容につき賃借人より同意を得られていないため非開示としています。

ヒルトン東京お台場（453室）



都心のラグジュアリーホテルに匹敵するハイクオリティな改装により、高単価な顧客層の需要獲得を企図。ADRの一層の引き上げにより、大幅な収益増加を図る

改装の概要（予定）

改装費用	総額108億円（CAPEX Ⅰ：57億円、CAPEX Ⅲ：51億円）
改装期間	2026年2月-2027年12月
改装箇所	全館（全客室、エグゼクティブラウンジ、宴会場、共用部）

改装による効果（想定値）

	改装前 (2025年実績)	改装後 (想定値) ^(注2)
RevPAR	35,140円	非開示 ^(注6)
NOI NOI利回り	2,926百万円 4.7%	4,447百万円 6.1% ^(注3)
償却後NOI 償却後NOI利回り	2,599百万円 4.2%	3,368百万円 4.6% ^(注3)

➡ Net Incomeの想定増加額^(注4)：+485百万円

改装後（想定値）に基づく1口当たり効果試算値^(注5)：+81円

6. 今後の戦略的CAPEX候補物件リスト(注)

◆ 戦略的CAPEXを継続的に実施し、物件の競争力向上によるDPUの更なる成長を目指す

(2025年12月31日時点)

ホテル日航アリビラ

リゾート



取得価格	客室数	NOI利回り (2025年実績)	築年数
18,900 百万円	397室	8.0%	31.8年

ヒルトン福岡シーホーク

フルサービス



取得価格	客室数	NOI利回り (2025年実績)	築年数
64,350 百万円	1,052室	5.8%	30.8年

サザンビーチホテル&リゾート沖縄

リゾート



取得価格	客室数	NOI利回り (2025年実績)	築年数
16,200 百万円	448室	4.5%	16.7年

ホテル日航奈良

フルサービス



取得価格	客室数	NOI利回り (2025年実績)	築年数
10,373 百万円	330室	5.0%	27.8年

箱根強羅温泉 季の湯 雪月花

リゾート



取得価格	客室数	NOI利回り (2025年実績)	築年数
4,070 百万円	158室	6.6%	19.2年

ザ・ビーチタワー沖縄

リゾート



取得価格	客室数	NOI利回り (2025年実績)	築年数
7,610 百万円	280室	6.1%	21.8年

(注) 本物件リストに係る物件は、いずれも戦略的CAPEXの対象となる可能性がある候補物件に過ぎず、戦略的CAPEXの実施可否、実施時期及び具体的内容は、いずれも本資料の日付現在において未定であり、実施は決定していません。

7. 賃料改定実績及び契約満了・更新予定物件 (2024年～2026年)

賃料改定実績				
改定年月	対象ホテル	改定内容	試算効果(注1)	契約満了年月
2024年 10月	ホテルフランス	固定賃料同額のままGOP連動の変動賃料を導入	+61.8%	2030年12月
5月	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動賃料算定式の変更	+0.4%	2027年12月
8月	the b 池袋	固定賃料をほぼ2019年の水準まで増額し、固定賃料割合を増加	実質同額	2029年7月
	the b 八王子			
	the b 博多			
4月	メルキュール沖縄那覇	アコーグループへ支払うフィーアの減額等	+8.7%	2029年4月
9月	メルキュール横須賀			2029年8月
10月	メルキュール札幌			2029年9月
2025年 1月	イビスタイルズ京都ステーション			2029年12月
	イビスタイルズ札幌	2029年12月		
4月	MIMARU東京 新宿WEST	契約の定めに従い固定賃料を増額	+27.0%	2027年4月(注2)
12月	ザサンビーチホテル&リゾート沖縄	賃借人をHMJに変更し、賃料条件を変更	+6.0%	2035年12月
2026年 1月	チサン ホテル 蒲田	変動賃料の料率アップ(86%→88%)	+2.3%	2030年12月
4月(予定)	ドーミーイン熊本	変動賃料条件(基準額及び料率)の変更	+34.2%	2031年3月
	ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト(注3) (旧 相鉄フレッサイン 新橋烏森口)	賃借人をHMJに変更し、賃料条件を変更	- (注4)	2036年12月
7月(予定)	ザ・ビーチャタワー沖縄	固定賃料同額のままGOP連動の変動賃料導入	+11.4%	2027年6月

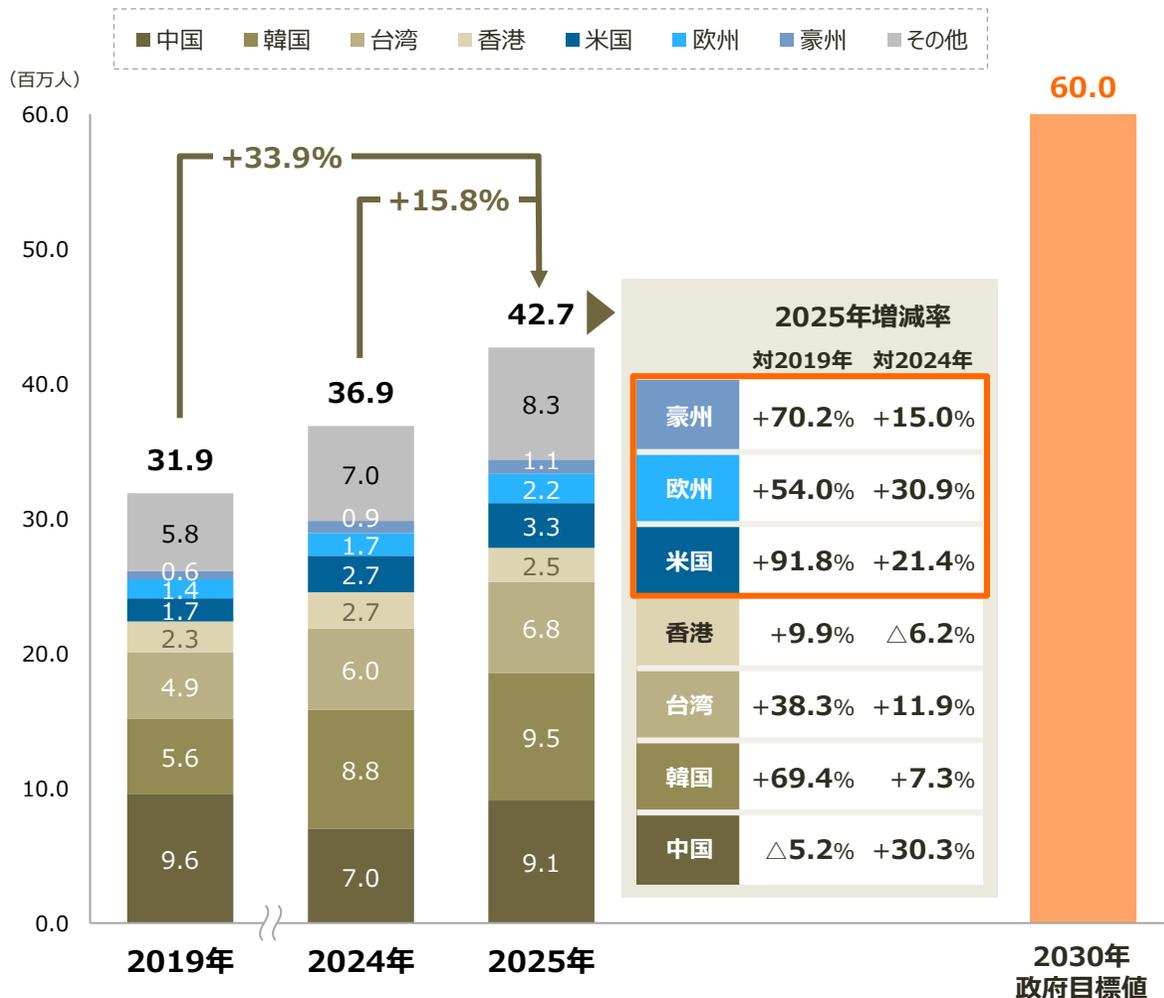
契約満了予定の物件(注5)			
契約満了年月	対象ホテル	賃貸形態	現在の賃料種別
2026年 3月	ドーミーインEXPRESS浅草	普通借家	固定
	奈良ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定
	スマイルホテル日本橋三越前	普通借家	固定+売上歩合
更新契約締結済み	ドーミーイン熊本	定期借家	固定+変動
	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	定期借家	固定+売上歩合
	6月 ザ・ビーチャタワー沖縄	定期借家	固定
10月	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	定期借家	固定
12月	チサン イン 京急蒲田	定期借家	変動
	the b 水道橋	定期借家	固定+変動
	アクティブインターシティ広島(シエラトングランドホテル広島)	定期借家	固定+変動

(注1) 各ホテルの2025年実績に基づき、改定前後の契約条件で年間賃料を試算し、その比較結果として改定後の賃料増加率を記載しています。

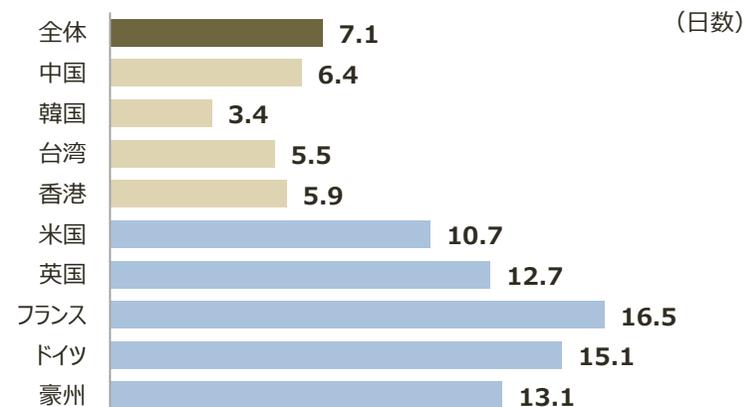
8. インバウンドの動向

- ◆ インバウンド数は2025年に過去最高を更新し、2030年の政府目標である年間6,000万人に向けて増加傾向にある
- ◆ 特に、長期滞在の傾向があり、1人当たりの日本滞在中の宿泊費総額が相対的に高い欧米豪からの訪日客が増加

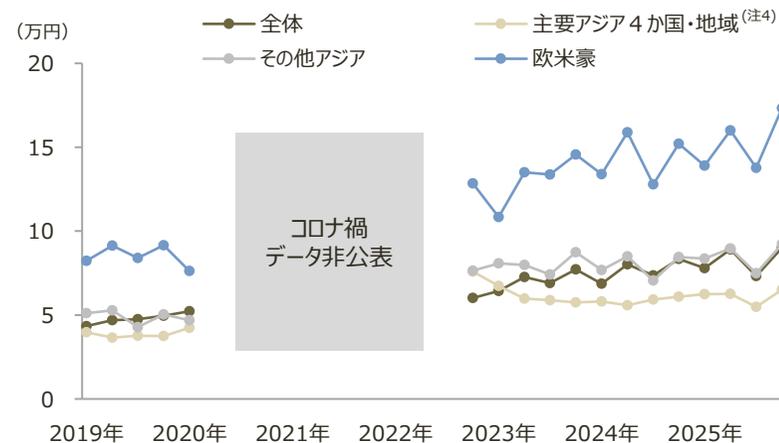
インバウンド数の推移(注1)



インバウンドの国・地域別平均宿泊日数(2025年)(注2)



インバウンドの国・地域別の宿泊費(注3)の推移



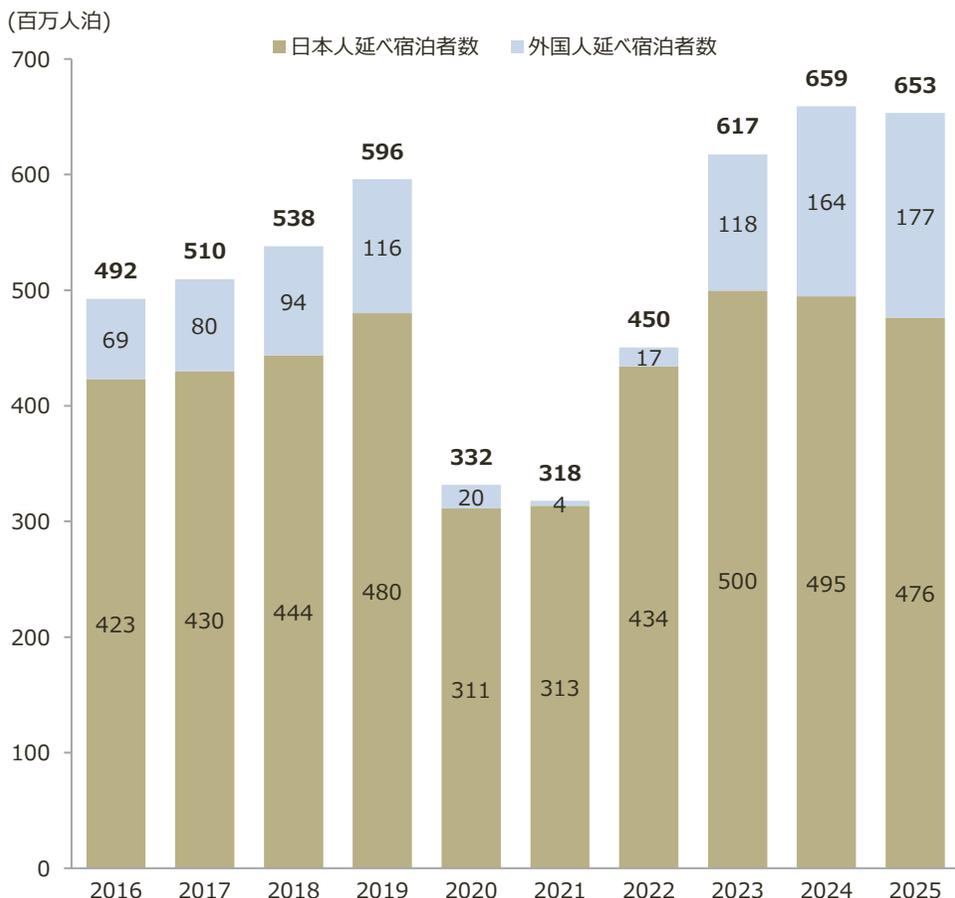
出所：日本政府観光局(JNTO)「訪日外客統計」(2026年1月21日)、首相官邸「明日の日本を支える観光ビジョン」(2016年3月30日)に基づき本資産運用会社にて作成

出所：国土交通省「インバウンド消費動向調査」(2026年1月21日)に基づき本資産運用会社にて作成

9. 国内宿泊需要の動向

◆ 日本人の宿泊者数は底堅く安定的に推移する中で、国内宿泊旅行消費額は増加傾向

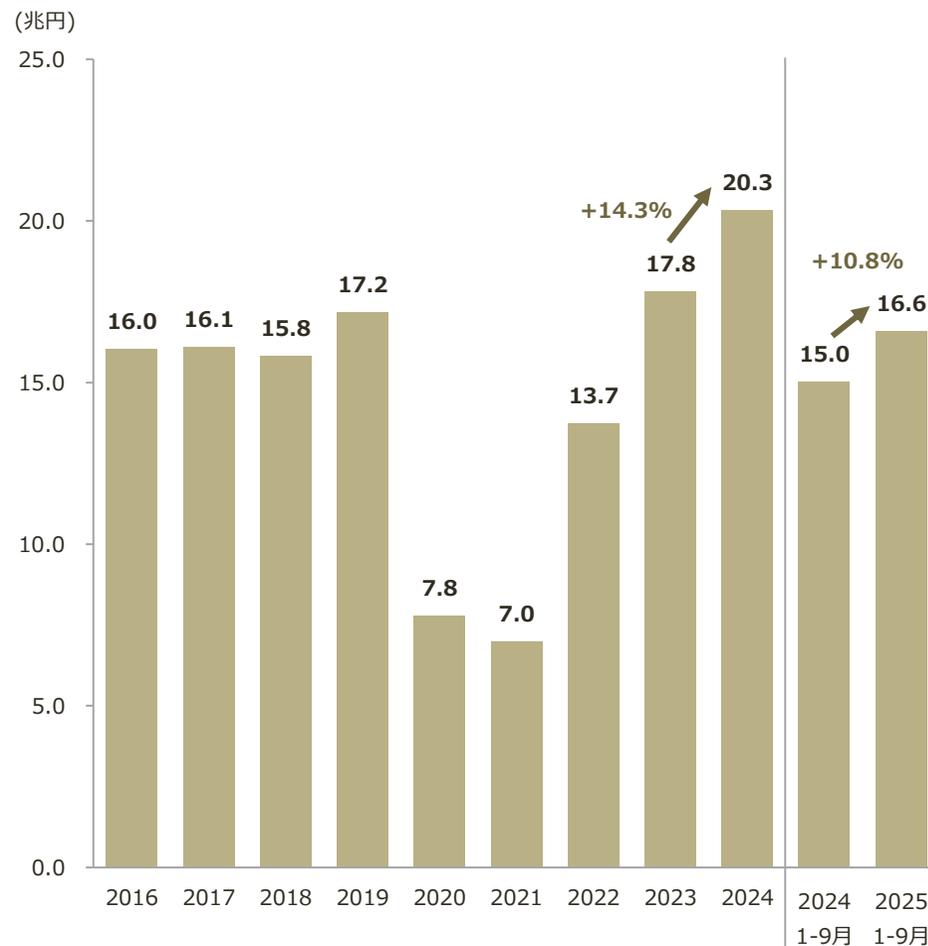
国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移(注1)



日本人延べ宿泊者数の割合

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
86%	84%	82%	81%	94%	99%	96%	81%	75%	73%

日本人の国内宿泊旅行消費額の推移(注2)



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」

(注1) 百万人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、2016年から2024年は確定値、2025年1月から11月は第2次速報値、2025年12月は第1次速報値です。

出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査」

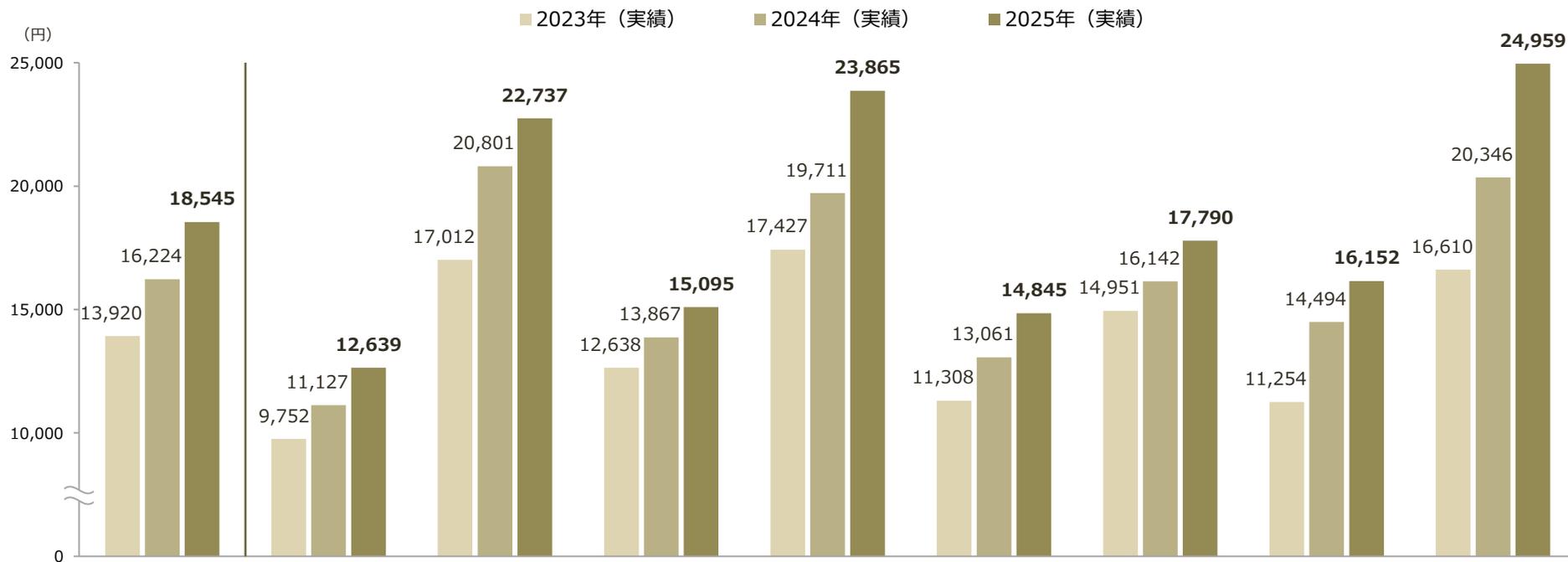
(注2) 2016年から2024年は確定値、2025年1月から9月は2次速報値です。

Appendix

1. 地域別RevPAR

◆ RevPARは地域を問わず全体として増加

変動賃料等導入28ホテルのエリア別RevPAR推移(注1)



2024 vs 2023(注2)	2025 vs 2024(注2)	全体		北海道		東京		関東 (東京除く)		大阪		関西 (大阪除く)		中国		九州 (沖縄除く)		沖縄	
		+16.5%	+14.3%	+14.1%	+13.6%	+22.3%	+9.3%	+9.7%	+8.9%	+13.1%	+21.1%	+15.5%	+13.7%	+8.0%	+10.2%	+28.8%	+11.4%	+22.5%	+22.7%
物件数		28		2		4		5		4		4		2		4		3	
物件名				<ul style="list-style-type: none"> ・メルキュール札幌 ・イビスタイルズ札幌 		<ul style="list-style-type: none"> ・ヒルトン東京お台場 ・the b 水道橋 ・the b 池袋 ・the b 八王子 		<ul style="list-style-type: none"> ・オリエンタルホテル 東京ベイ ・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JALシティ関内 横浜 ・メルキュール横須賀 		<ul style="list-style-type: none"> ・なんばオリエンタルホテル ・ホリデイ・イン大阪難波 ・ホテルオリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 ・オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ 		<ul style="list-style-type: none"> ・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京都 六条 ・イビスタイルズ京都ステーション ・ホテル日航奈良 		<ul style="list-style-type: none"> ・オリエンタルホテル広島 ・シェラトングランドホテル広島 (アクティブインターシティ広島の主要施設) 		<ul style="list-style-type: none"> ・オリエンタルホテル福岡 博多ステーション ・ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 ・ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 ・the b 博多 		<ul style="list-style-type: none"> ・ホテル日航アリア ・オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ ・メルキュール沖縄那覇 	

2. 取得後の収益性・資産価値の向上

◆ アクティブ・アセットマネジメント等により、取得時を上回る水準に成長

ラ・ジェント・ステイ札幌大通



取得価格 10,020百万円 取得時期 2023年9月	NOI利回り 取得時 (実績) ^(注) 4.7% → 2025年12月期 (実績) 6.5%	
	鑑定評価額 取得時 10,800 百万円 → 2025年12月末時点 11,800 百万円	

MIMARU東京 新宿WEST



取得価格 9,645百万円 取得時期 2024年7月	NOI利回り 取得時 (実績) ^(注) 4.4% → 2025年12月期 (実績) 5.8%	
	鑑定評価額 取得時 11,700 百万円 → 2025年12月末時点 14,200 百万円	

オリエンタルホテル京都 六条



取得価格 4,446百万円 取得時期 2023年9月	NOI利回り 取得時 (実績) ^(注) 5.3% → 2025年12月期 (実績) 9.0%	
	鑑定評価額 取得時 5,920 百万円 → 2025年12月末時点 6,650 百万円	

ホテル アマネク新宿歌舞伎町



取得価格 8,845百万円 取得時期 2024年7月	NOI利回り 取得時 (実績) ^(注) 5.5% → 2025年12月期 (実績) 6.2%	
	鑑定評価額 取得時 12,800 百万円 → 2025年12月末時点 12,900 百万円	

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端



取得価格 4,460百万円 取得時期 2023年9月	NOI利回り 取得時 (実績) ^(注) 5.2% → 2025年12月期 (実績) 11.1%	
	鑑定評価額 取得時 6,070 百万円 → 2025年12月末時点 6,280 百万円	

ヒルトン福岡シーホーク



取得価格 64,350百万円 取得時期 2025年2月	NOI利回り 取得時 (予想) ^(注) 5.7% → 2025年12月期 (実績) ^(注) 6.2%	
	鑑定評価額 取得時 71,700 百万円 → 2025年12月末時点 71,700 百万円	

(注) 取得時におけるNOI利回りは、本投資法人の取得前期間について、売主より提供を受けた実績値に基づき算出した年間NOIを、各物件の取得価格で除して算定しています。なお、ヒルトン福岡シーホークの取得時のNOI利回り(予想)は、同物件の取得決定時において想定していた2025年NOI利回り(年換算予想)を記載しています。

3. 戦略的CAPEXの実績

◆ ホテルの競争力の維持・向上を目的とした戦略的CAPEXを継続的に実施

ホテル名	2023年	2024年	2025年	2025年 RevPAR実績
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル (323室)	<ul style="list-style-type: none"> ● 客室改装(62室)： 214百万円 ● レストラン改装： 165百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ● 客室改装(79室)： 385百万円 		21,936円 (2019年比：+33.8%)
オリエンタルホテル 東京ベイ (511室)	<ul style="list-style-type: none"> ● 客室改装(99室)： 382百万円 ● レストラン改装： 63百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ● 客室改装(216室)： 992百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ● 客室改装(196室)： 900百万円 	26,122円 (2019年比：+25.4%)
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (361室)	<ul style="list-style-type: none"> ● 客室改装(96室)： 470百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ● 客室改装(192室)： 962百万円 		30,424円 (2019年比：+73.1%)
なんばオリエンタルホテル (258室→267室)		<ul style="list-style-type: none"> ● 客室(9室)及び ラウンジの新設等： 780百万円 		25,486円 (2019年比：+47.4%)
ラ・ジェント・ステイ 札幌大通 (219室)		<ul style="list-style-type: none"> ● 客室改装(19室)： 45百万円 	<ul style="list-style-type: none"> ● 客室改装(200室)： 635百万円 	17,430円 (2019年比：+34.9%)
合計	1,295百万円	3,165百万円	1,535百万円 ^(注)	

(注) 沖縄ハーバービューホテルは本資料の日付現在において工事が継続中のため、上記実績に含みません。

4. リブランド事例

◆ HMJプラットフォームを活用したリブランド及び大規模改装により、大幅な収益向上を実現

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



- 2015年7月取得
 - 2021年10月リブランドオープン
 - 2024年4月改装完了（ロビー、プール、客室等）
- ・フランチャイズ契約終了に伴い、「オリエンタルホテル」へブランド変更
・フランチャイズフィー削減による賃料増額

	RevPAR (円)	ホテル売上 (百万円)	賃料 (百万円)	NOI利回り ^(注)
リブランド前 (2019年)	17,577	3,693	937	5.6%
リブランド後 (2025年実績)	30,424	5,539	1,686	9.6%
増減率	+73.1%	+50.0%	+79.9%	+3.9pt

オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (旧 ホテル京阪 ユニバーサル・シティ)



- 2012年9月取得
 - 2021年12月リブランドオープン
 - 2022年7月全館改装完了
- ・ミッドプライスからアッパーミドルへのグレードアップ
・賃借人をHMJグループへ変更
・賃貸借契約スキーム変更による賃料増額

	RevPAR (円)	ホテル売上 (百万円)	賃料 (百万円)	NOI利回り ^(注)
リブランド前 (2019年)	17,620	2,122	700	11.3%
リブランド後 (2025年実績)	29,081	3,948	1,889	25.8%
増減率	+65.0%	+86.0%	+169.7%	+14.5pt

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (旧 ホテルアセント福岡)



- 2016年8月取得
 - 2021年6月全館改装完了、リブランドオープン
- ・エコミーからミッドプライスへのグレードアップ
・賃借人をHMJグループへ変更
・賃貸借契約スキーム変更による賃料増額

	RevPAR (円)	ホテル売上 (百万円)	賃料 (百万円)	NOI利回り ^(注)
リブランド前 (2019年)	6,219	632	334	5.9%
リブランド後 (2025年実績)	14,339	1,516	933	15.3%
増減率	+130.6%	+140.0%	+178.9%	+9.5pt

オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (旧 ホテルセントラザ博多)



- 2016年4月取得
 - 2019年4月リブランドオープン
- ・ミッドプライスからアッパーミドルへのグレードアップ
・客室数の増加（+27室）、全室2名以上の客室構成に変更

	RevPAR (円)	ホテル売上 (百万円)	賃料 (百万円)	NOI利回り ^(注)
リブランド前 (2017年)	11,071	2,464	865	8.4%
リブランド後 (2025年実績)	24,168	3,859	2,096	23.6%
増減率	+118.3%	+56.6%	+142.2%	+15.2pt

(注) NOI利回りは、各年におけるNOI実績値を期末帳簿価格で除して算出しています。

5. 保有物件一覧 (1/2)

(2025年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注6)	不動産運用 収益 (千円) (注7)	NOI (千円) (注7)	不動産運用 損益 (千円) (注7)	NOI利回り (実績) (注8)
									第26期 (2025年6月末時点)		第26期 (2025年12月末時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	フルサービス	アッパーミドル	323	兵庫	30.5	10,900	9,723	14,800	4.8%	14,600	4.8%	2.1%	1,238,474	993,101	642,097	9.1%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	フルサービス	アッパーミドル	511	千葉	30.7	19,900	18,307	35,100	4.3%	35,100	4.3%	3.9%	2,244,657	2,111,712	1,437,705	10.6%
3	なんばオリエンタルホテル	リミテッドサービス	ミッドプライス	267	大阪	29.8	15,000	15,430	33,700	4.1%	33,700	4.1%	2.9%	1,646,205	1,525,864	1,348,543	10.2%
4	ホテル日航アビラ	リゾート	ラグジュアリー	397	沖縄	31.8	18,900	17,795	29,100	4.7%	29,200	4.7%	3.7%	1,673,671	1,511,484	1,250,382	8.0%
5	オリエンタルホテル広島	フルサービス	アッパーミドル	227	広島	32.3	4,100	3,958	4,340	4.9%	4,290	4.9%	0.8%	269,008	223,500	145,706	5.5%
6	ザ・ピーチタワー沖縄	リゾート	ミッドプライス	280	沖縄	21.8	7,610	6,361	10,200	4.3%	10,400	4.5%	1.5%	511,008	464,348	340,886	6.1%
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	リゾート	ミッドプライス	158	神奈川	19.2	4,070	3,421	5,620	4.6%	5,630	4.6%	0.8%	294,944	269,517	170,222	6.6%
8	ドーミーイン熊本	リミテッドサービス	ミッドプライス	291	熊本	17.9	2,334	2,121	3,970	5.4%	5,570	5.4%	0.5%	286,895	263,279	208,027	11.3%
9	the b 水道橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	99	東京	39.4	1,120	1,155	2,530	4.0%	2,530	4.0%	0.2%	186,259	174,995	148,439	15.6%
10	ドーミーインEXPRESS浅草	リミテッドサービス	エコノミー	75	東京	28.8	999	915	1,330	3.8%	1,300	3.8%	0.2%	65,075	55,484	42,085	5.6%
11	奈良ワシントンホテルプラザ	リミテッドサービス	ミッドプライス	203	奈良	25.8	2,050	1,710	2,450	4.8%	2,450	4.8%	0.4%	151,000	134,000	98,000	6.5%
12	ワシントンR&Bホテル上野広小路	リミテッドサービス	エコノミー	176	東京	23.7	1,720	1,770	1,880	3.9%	1,880	3.9%	0.3%	97,300	80,791	60,856	4.7%
13	コンフォートホテル東京東日本橋	リミテッドサービス	エコノミー	259	東京	17.9	3,746	3,404	5,910	4.1%	5,910	4.1%	0.7%	358,320	324,628	279,532	8.7%
14	スマイルホテル日本橋三越前	リミテッドサービス	エコノミー	164	東京	28.8	2,108	2,005	3,170	3.9%	3,170	3.9%	0.4%	178,386	160,812	137,685	7.6%
15	東横イン博多駅前本館・シングル館	リミテッドサービス	エコノミー	256	福岡	24.3	1,652	1,310	2,770	4.4%	2,780	4.4%	0.3%	141,039	125,362	107,531	7.6%
16	チサン ホテル 蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	105	東京	33.9	1,512	1,440	2,090	4.6%	2,130	4.6%	0.3%	182,391	167,448	128,059	11.1%
17	チサン イン 京急蒲田	リミテッドサービス	エコノミー	70	東京	22.7	823	760	1,450	4.4%	1,460	4.4%	0.2%	106,753	99,168	86,577	12.0%
18	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	リゾート	アッパーミドル	330	大阪	24.5	6,753	7,216	22,300	4.7%	22,300	4.7%	1.3%	1,926,944	1,864,228	1,713,414	27.6%
19	ヒルトン東京ベイ	リゾート	ラグジュアリー	828	千葉	37.5	26,050	26,025	42,800	4.1%	42,800	4.1%	5.1%	2,565,283	2,280,838	2,068,126	8.8%
20	イビスタイルズ京都ステーション	リミテッドサービス	ミッドプライス	215	京都	16.8	6,600	6,519	10,000	4.2%	10,000	4.2%	1.3%	477,472	420,063	388,921	6.4%
21	イビスタイルズ札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	278	北海道	15.4	6,797	6,211	11,300	4.7%	11,300	4.7%	1.3%	663,565	543,854	460,457	8.0%
22	メルキュール札幌	リミテッドサービス	ミッドプライス	285	北海道	16.7	6,000	5,514	12,400	4.6%	12,400	4.6%	1.2%	920,294	704,206	611,589	11.7%
23	メルキュール沖縄那覇	リミテッドサービス	ミッドプライス	260	沖縄	16.4	3,000	2,703	7,400	4.6%	7,440	4.6%	0.6%	402,903	342,470	275,653	11.4%
24	the b 池袋	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	東京	43.5	6,520	6,667	7,810	4.0%	7,990	4.0%	1.3%	448,060	416,127	380,934	6.4%
25	the b 八王子	リミテッドサービス	ミッドプライス	196	東京	39.4	2,610	2,662	2,740	5.0%	2,740	5.0%	0.5%	213,341	188,319	150,555	7.2%
26	the b 博多	リミテッドサービス	ミッドプライス	175	福岡	28.3	2,300	2,318	6,120	4.2%	6,180	4.2%	0.4%	361,963	346,821	320,806	15.1%
27	ホテルフランク	フルサービス	ミッドプライス	222	千葉	34.4	3,105	3,268	6,690	4.7%	6,690	4.7%	0.6%	485,549	424,748	361,843	13.7%
28	メルキュール横須賀	フルサービス	アッパーミドル	160	神奈川	32.2	1,650	1,711	3,640	4.6%	3,640	4.6%	0.3%	447,956	327,955	285,951	19.9%
29	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	リゾート	アッパーミドル	361	沖縄	20.9	14,950	16,663	19,700	4.8%	19,700	4.8%	2.9%	1,686,437	1,593,318	1,070,035	10.7%

5. 保有物件一覧 (2/2)

(2025年12月末時点)

No.	物件名称	ホテルタイプ (注1)	グレード (注2)	客室数 (室)	所在地	築年数 (注3)	取得価格 (百万円) (注4)	帳簿価額 (百万円) (注5)	鑑定評価額				投資比率 (注6)	不動産運用 収益 (千円) (注7)	NOI (千円) (注7)	不動産運用 損益 (千円) (注7)	NOI利回り (実績) (注8)
									第26期 (2025年6月末時点)		第26期 (2025年12月末時点)						
									鑑定評価額 (百万円)	CAPレート	鑑定評価額 (百万円)	CAPレート					
30	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	フルサービス	ラグジュアリー	238	広島	15.3	17,320	16,881	20,500	4.5%	20,600	4.5%	3.4%	1,843,340	1,325,465	1,072,612	7.7%
31	カンデオホテルズ上野公園	リミテッドサービス	ミッドプライス	268	東京	16.0	6,705	6,506	7,620	3.9%	7,420	3.9%	1.3%	349,971	322,154	272,700	4.8%
32	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	フルサービス	アッパーミドル	221	福岡	40.5	7,197	7,847	15,700	4.6%	16,000	4.6%	1.4%	2,096,700	1,850,869	1,481,293	25.7%
33	ホリデイ・イン大阪難波	リミテッドサービス	ミッドプライス	314	大阪	17.4	27,000	26,420	27,300	4.3%	27,300	4.3%	5.2%	1,498,984	1,446,950	1,317,040	5.4%
34	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	リミテッドサービス	ミッドプライス	263	福岡	26.7	5,248	5,729	7,600	4.6%	7,820	4.6%	1.0%	1,004,701	878,618	811,710	16.7%
35	ヒルトン名古屋	フルサービス	ラグジュアリー	460	愛知	36.8	15,250	15,341	15,500	4.1%	15,500	4.1%	3.0%	1,537,874	864,299	668,749	5.7%
36	ヒルトン成田	フルサービス	アッパーミドル	548	千葉	32.4	13,175	13,193	13,200	4.4%	13,200	4.4%	2.6%	727,267	651,786	403,586	4.9%
37	インターナショナルガーデンホテル成田	フルサービス	ミッドプライス	463	千葉	29.6	9,125	8,774	9,650	4.7%	9,650	4.7%	1.8%	522,366	478,918	312,824	5.2%
38	ホテル日航奈良	フルサービス	アッパーミドル	330	奈良	27.8	10,373	10,018	10,000	4.7%	10,000	4.7%	2.0%	563,312	514,260	348,612	5.0%
39	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	リミテッドサービス	ミッドプライス	124	大阪	7.9	2,738	2,757	2,900	4.5%	2,900	4.5%	0.5%	274,782	259,474	242,474	9.5%
40	ヒルトン東京お台場	フルサービス	アッパーミドル	453	東京	30.0	62,400	63,023	72,700	3.6%	72,700	3.7%	12.1%	3,285,909	2,926,988	2,598,533	4.7%
41	雨庵 金沢	リミテッドサービス	アッパーミドル	47	石川	8.3	2,050	2,022	2,340	4.5%	2,340	4.5%	0.4%	130,017	118,884	98,558	5.8%
42	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	リミテッドサービス	ミッドプライス	220	東京	17.8	8,400	8,435	10,200	3.7%	10,300	3.7%	1.6%	468,420	398,864	375,503	4.7%
43	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	リミテッドサービス	ミッドプライス	219	北海道	9.5	10,020	10,956	11,800	4.2%	11,800	4.2%	1.9%	695,003	650,519	522,230	6.5%
44	オリエンタルホテル京都 六条	リミテッドサービス	ミッドプライス	166	京都	6.3	4,446	4,550	6,650	4.1%	6,650	4.1%	0.9%	422,482	401,147	362,386	9.0%
45	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	リミテッドサービス	ミッドプライス	183	福岡	4.7	4,460	4,614	6,280	4.1%	6,280	4.1%	0.9%	517,245	494,198	467,321	11.1%
46	ホテルJALシティ関内 横浜	リミテッドサービス	ミッドプライス	170	神奈川	19.2	4,000	4,006	4,580	4.0%	4,590	4.0%	0.8%	226,482	206,147	173,736	5.2%
47	MIMARU東京 新宿WEST	リミテッドサービス	アッパーミドル	76	東京	5.9	9,645	9,982	14,200	3.6%	14,200	3.6%	1.9%	591,164	563,226	535,129	5.8%
48	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	リミテッドサービス	ミッドプライス	169	東京	2.8	8,845	9,154	12,900	3.7%	12,900	3.7%	1.7%	572,827	552,104	527,680	6.2%
49	沖縄ハーバービューホテル	フルサービス	ミッドプライス	352	沖縄	50.7	21,562	26,346	24,200	5.2%	24,200	4.6%	4.2%	1,050,000	1,014,722	669,367	4.7%
50	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	リゾート	ミッドプライス	448	沖縄	16.7	16,200	16,228	20,300	4.9%	20,300	4.8%	3.1%	772,920	721,935	511,597	4.5%
51	ヒルトン福岡シーホーク	フルサービス	アッパーミドル	1,052	福岡	30.8	64,350	64,642	71,700	4.3%	71,700	4.3%	12.5%	3,809,458	3,750,344	3,140,223	5.8%
合計 又は 平均		-	-	14,130	-	26.7	515,391	516,511	701,130	-	703,630	-	100.0%	43,211,368	38,547,851	31,650,044	-

(注1) ホテルタイプにおいて、「フルサービス」は「フルサービスホテル」、「リゾート」は「リゾートホテル」、「リミテッドサービス」は「リミテッドサービスホテル」を指します。
(注2) 本投資法人は、主に平均客室販売価格等の観点から、ホテルを「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」の4種類に分類しています。
(注3) 2025年12月末時点の築年数を記載しています。築年数の平均は各物件の取得価格に築年数を乗じた値の各物件の総和を取得価格の合計値で除した加重平均です。
(注4) 「取得価格」欄には、信託受益権売買契約等に記載された売買代金（消費税及び消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。
(注5) 2025年12月末時点の帳簿価額を記載しています。
(注6) 「投資比率」欄には、取得価格の合計額に対する各物件の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
(注7) 2025年1月から12月までの12か月間の実績値です。なお、No.11については、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てて表示しています。
また、「合計」欄には2025年1月に売却した博多中州ワシントンホテルプラザにかかる実績値を含んだ値を記載しています。
(注8) NOI利回り（実績）は2025年12月期のNOI実績値を取得価格で除して算出しています。

6. 賃貸借契約の概要 (1/3)

(2025年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人 (注2)	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 満了日	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2026-2027年)	
										時期	内容	2026年	2027年
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	定期借家	固定 + 変動	(株)ホテルマネージメントジャパン		15年	2034年12月	HMJ5ホテル年額3,221百万円 + ホテルのAGOPが 4,120百万円を超えた額に85%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
2	オリエンタルホテル 東京ベイ												
3	なんばオリエンタルホテル												
4	オリエンタルホテル広島												
5	ホテル日航アリビラ												
6	ザ・ビー・チタワー 沖縄 ^(注4)	定期借家	固定	(株)共立メンテナンス	20年	2026年6月	年額511百万円	賃料改定不可	2026年7月 (予定)	固定賃料同額 + 変動賃料導入	-	契約満了 (6月)	
		固定 + 変動	1年		2027年6月	年額511百万円 + ホテルのGOPが700百万円を 超えた額に10%を乗じた金額							
7	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	定期借家	固定			20年	2026年10月	年額294百万円	賃料改定不可	-	-	契約満了 (10月)	-
8	ドリーミン熊本 ^(注5)	定期借家	固定 + 変動			3年	2026年3月	年額194百万円 + ホテルのGOPが400百万円を 超えた額に40%を乗じた金額	双方協議の上改定可	2026年4月 (予定)	固定賃料同額 + 変動賃料率変更	-	-
			5年		2031年3月	年額194百万円 + ホテルのGOPが250百万円を 超えた額に50%を乗じた金額							
9	ドリーミンEXPRESS浅草	普通借家	固定		3年	2026年3月	年額63百万円	双方協議の上改定可 (3年毎)	2023年4月	同額	契約満了 (3月)	-	
10	奈良ワシントンホテルプラザ	普通借家	固定	ワシントンホテル(株)	3年	2026年3月	年額131百万円	双方協議の上改定可	2023年3月	同額	契約満了 (3月)	-	
11	ワシントンR&Bホテル上野広小路	普通借家	固定			3年	2028年4月	年額96百万円	双方協議の上改定可	2025年4月	増額 (+3.0%)	-	-
12	コンフォートホテル東京東日本橋	定期借家	固定 + 売上歩合	(株)グリーンズ	20年	2028年1月	年額242百万円 + 売上歩合賃料	双方協議の上改定可 (5年毎)	2018年4月	同額 (売上歩合賃料の導入)	-	-	
13	スマイルホテル日本橋三越前	普通借家	固定 + 売上歩合	(株)鴨川グランドホテル	3年	2026年3月	年額134百万円 + 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2023年3月	同額	契約満了 (3月)	-	
14	東横イン博多口駅前本館・シングル館	普通借家	固定	(株)東横イン	30年	2031年9月	年額141百万円	定めなし	2007年10月	増額 (+9.4%)	-	-	
15	チサン ホテル 蒲田	定期借家	変動	ソラレホテルズ アンドリソーツ(株)	(株)SHRホテルズ	5年	2030年12月	ホテルのGOP×88% (ただし、0円を下回る場合は0円)	-	2026年1月	変動賃料率変更	-	-
16	チサン イン 京急蒲田	定期借家	変動				7年	2026年12月	ホテルのGOP×86% (ただし、0円を下回る場合は0円)	-	2020年1月	同額	契約満了 (12月)
17	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	定期借家	固定 + 変動	(株)大阪桜島オペレーションズ(※)		10.5年	2031年12月	年額350百万円 + ホテルのAGOPが370百万円を 超えた額に95%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2021年7月	賃借人変更及び スキーム変更	-	-
18	ヒルトン東京ベイ	定期借家	固定 + 売上歩合	(株)第一ビルディング	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	6年	2028年12月	年額1,965百万円 + 売上歩合賃料	双方協議の上改定可	2019年1月	契約更新 (増額)	-	-

6. 賃貸借契約の概要 (2/3)

(2025年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人 (注2)	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 満了日	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2026-2027年)	
										時期	内容	2026年	2027年
19	イビスタイルズ京都ステーション	-	運営委託	-	エイ・エイ・ピー・シー・ ジャパン(株)	17年	2029年12月	ホテルのGOP相当額	-	2025年1月	再契約 (実質増額)	-	-
20	イビスタイルズ札幌	-	運営委託			15年	2029年12月	ホテルのGOP相当額	-	2025年1月	再契約 (実質増額)	-	-
21	メルキュール札幌	-	運営委託			15年	2029年9月	ホテルのGOP相当額	-	2024年10月	再契約 (実質増額)	-	-
22	メルキュール沖縄那覇	-	運営委託			15年	2029年4月	ホテルのGOP相当額	-	2024年4月	再契約 (実質増額)	-	-
23	メルキュール横須賀	定期借家	変動	エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン(株)		5年	2029年8月	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2024年9月	再契約 (増額)	-	-
24	the b 池袋	定期借家	固定+変動	(株)イシン・スイドウバシ・オペレーションズ(注6)		5年	2029年7月	年額142百万円+ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2024年8月	再契約 (固定賃料増額)	-	-
25	the b 八王子	定期借家	固定+変動			5年	2029年7月	年額75百万円+ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2024年8月	再契約 (固定賃料増額)	-	-
26	the b 博多	定期借家	固定+変動			5年	2029年7月	年額99百万円+ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2024年8月	再契約 (固定賃料増額)	-	-
27	the b 水道橋	定期借家	固定+変動			7年	2026年12月	年額30百万円+ホテルのAGOPに連動	賃料改定不可	2020年10月	固定賃料変更 (減額)	契約満了 (12月)	-
28	ホテルフランス	定期借家	固定+変動	(株)BP		6年	2030年12月	年額300百万円+ホテルのGOPが350百万円を 超えた額に52%を乗じた金額	賃料改定不可	2024年10月	固定賃料同額+ 変動賃料導入	-	-
29	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	定期借家	固定+変動	(株)ラグーンリゾート名護(※)		10年	2030年12月	年額550百万円+ホテルのAGOPが655百万円を 超えた額に95%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
30	アクティブインターシティ広島 (シエラトングランドホテル広島)	定期借家	固定+変動	(株)A・I・C広島 マネジメント(※)	Starwood Asia Pacific Hotels & Resorts Pte.Ltd.	11年	2026年12月	年額348百万円+ホテルのAGOPが360百万円を 超えた額に90%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	契約満了 (12月)	-
31	カンデオホテルズ上野公園	定期借家	固定	(株)カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント		20年	2030年2月	非開示(注7)	双方協議の上改定可 (3年毎)	2016年7月	非開示(注7)	-	-
32	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	定期借家	固定+変動	(株)ホテルセンターザ(※)		15年	2034年12月	年額425百万円+ホテルのAGOPが442百万円を 超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
33	ホリデイ・イン大阪難波	定期借家	固定+変動	オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ(株)(※)		15年	2031年10月	年額576百万円+ホテルのAGOPが580百万円を 超えた額に97%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
34	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	定期借家	固定+変動	(株)福岡天神オペレーションズ(※)		10.5年	2031年12月	年額150百万円+ホテルのAGOPが165百万円を 超えた額に97%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2021年6月	賃借人変更及び スキーム変更	-	-
35	ヒルトン名古屋	普通借家	変動	名古屋ヒルトン(株)	ヒルトン・インター ナショナル・カンパニー	41年	2029年12月	非開示(注7)	双方協議の上改定可	-	-	-	-
36	ヒルトン成田	定期借家	固定+変動	(株)ナリタコスゲ・オペレーションズ(※)		20年	2037年6月	年額444百万円+ホテルのAGOPが450百万円を 超えた額に93%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
37	インターナショナルガーデンホテル成田	定期借家	固定+変動	(株)ナリタヨシクラ・オペレーションズ(※)		10年	2027年6月	年額336百万円+ホテルのAGOPが360百万円を 超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-

6. 賃貸借契約の概要 (3/3)

(2025年12月末時点)

No.	物件名称	賃貸形態	賃料種別 (注1)	賃借人 (注2)	ホテル運営受託者/ ホテル運営支援会社	賃貸借/ 運営委託 期間	契約 満了日	契約賃料 (注3)	賃料改定概要	直近の賃料改定実績 (取得後～)		賃料改定スケジュール (2026-2027年)	
										時期	内容	2026年	2027年
38	ホテル日航奈良	定期借家	固定 + 変動	(株)ホテルマネジメント (※)	(株)オークラ ニッコー ホテルマネジメント	10年	2030年12月	年額420百万円 + ホテルのAGOPが440百万円を 超えた額に95%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
39	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	定期借家	固定 + 変動	(株)オリエンタルエクスプレス(※)		10年	2028年3月	年額110百万円 + ホテルのAGOPが128百万円を 超えた額に91%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
40	ヒルトン東京お台場	定期借家	固定 + 変動	(株)東京ヒューマニアエンタプライズ(※)		11年	2029年12月	年額1,600百万円 + ホテルのAGOPが1,660百万円を 超えた額に98%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2023年1月	スキーム変更	-	-
41	雨庵 金沢	定期借家	固定 + 売上歩合	ソラレホテルズ アンドリゾート(株)	(株)SHRホテルズ	25年	2042年10月	年額108百万円 + 年間の客室売上が270百万円を 超えた額に30%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
42	相鉄フレッサイン 新橋烏森口 ^(注8)	定期借家	固定 + 売上歩合	(株)相鉄ホテル開発	(株)相鉄ホテル マネジメント	3年	2026年3月	年額204百万円 + 売上歩合賃料	賃料改定不可	-	-	契約満了 (3月)	-
	ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト ^(注8)		固定 + 変動	(株)新橋烏森オペレーションズ(※)		10年	2036年12月	年額204百万円 + ホテルのAGOPが254百万円を 超えた額に95%を乗じた金額	原則賃料改定不可	2026年4月 (予定)	賃借人変更	-	-
43	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	定期借家	変動	ABアコモ(株)		3.6年	2027年12月	ホテルのGOPに連動	賃料改定不可	2024年5月	算定式変更	-	契約満了 (12月)
44	オリエンタルホテル京都 六条	定期借家	固定 + 変動	(株)京都堀川オペレーションズ(※)		14.2年	2033年12月	年額171百万円 + ホテルのAGOPが183百万円を 超えた額に93.5%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
45	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	定期借家	固定 + 変動	(株)福岡店屋町オペレーションズ(※)		12.7年	2033年12月	年額174百万円 + ホテルのAGOPが189百万円を 超えた額に92%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
46	ホテルJALシティ関内 横浜	定期借家	固定 + 変動	(株)横浜山下町 オペレーションズ(※)	(株)オークラ ニッコー ホテルマネジメント	10年	2033年12月	年額135百万円 + ホテルのAGOPが150百万円を 超えた額に95%を乗じた金額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
47	MIMARU東京 新宿WEST	定期借家	固定 + 変動	(株)コスモスインシア		20年	2040年2月	固定賃料 (非開示 ^(注7)) + 変動賃料 (ホテルのGOPに連動)	双方協議の上改定可 (2年毎)	2025年4月	固定賃料増額	-	賃料更改 (4月)
48	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	定期借家	固定 + 変動	(株)アマネク		20年	2043年3月	固定賃料 (非開示 ^(注7)) + 変動賃料 (ホテルのGOPに連動)	双方協議の上改定可 (5年毎)	-	-	-	-
49	沖縄ハーバービューホテル	定期借家	固定 + 変動	ザ・ホテルエ・グループ那覇(株)(※)		19年	2034年12月	【2026年7月31日まで】年額1,050百万円 【2026年8月1日以降】年額660百万円 + ホテルの AGOPが720百万円を超えた額に95%を乗じた額	原則賃料改定不可	-	-	-	-
50	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	定期借家	固定 + 変動	(株)沖縄糸満オペレーションズ(※) ^(注9)		10年	2035年12月	年額600百万円 + ホテルのAGOPが650百万円を 超えた額に93%を乗じた額	原則賃料改定不可	2025年12月	賃借人変更	-	-
51	ヒルトン福岡シーホーク	定期借家	固定 + 変動	株式会社ホークスタウン (※)	Hilton Worldwide Manage Ltd.	10年	2034年12月	年額2,040百万円 + ホテルのAGOPが2,100百万円を 超えた額に95%を乗じた金額	双方協議の上改定可	-	-	-	-

(注1) 「賃料種別」はそれぞれ以下の賃料形態であることを表しています。

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

(注2) (※)印の賃借人はHMJの100%子会社です。

(注3) 駐車場、共益費等を含む税別金額です。

(注4) ザ・ビーチタワー沖縄について、2026年7月1日より賃貸借契約を更新予定です。

(注5) ドーミーイン熊本について、2026年4月1日より賃貸借契約を更新予定です。

(注6) the b 池袋、the b 八王子、the b 博多の各賃借人は、the b 水道橋の賃借人と吸収合併され、2026年1月1日より、(株)イン・スイドワバシ・オペレーションズへ変更となりました。

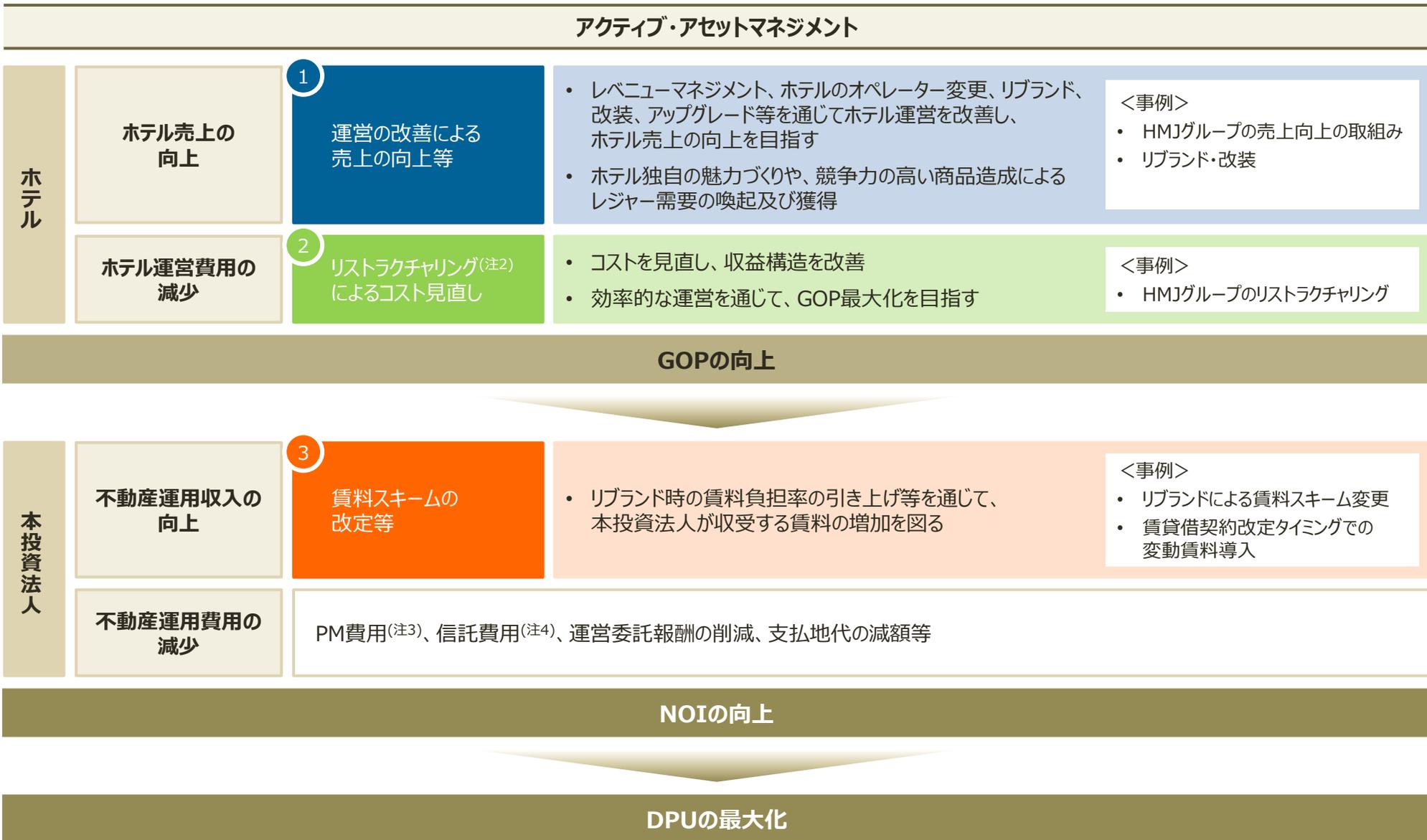
(注7) 賃料の内容につき賃借人より同意を得られなかったため非開示としています。

(注8) 相鉄フレッサイン 新橋烏森口について、2026年4月1日よりホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエストへブランド予定です。

(注9) サザンビーチホテル&リゾート沖縄の賃借人は、2025年12月28日より(株)沖縄糸満オペレーションズへ変更されました。

7. アクティブ・アセットマネジメントによる内部成長(注1)

◆ アクティブ・アセットマネジメントによりアップサイド・ポテンシャルの実現を企図



全体

1. 本募集とは、2026年2月25日（水）開催の本投資法人役員会決議に基づく、国内における一般募集（以下「国内一般募集」といいます。）並びに米国、欧州及びアジアを中心とする海外市場（ただし、米国においては1933年米国証券法ルール144 Aに基づく適格機関投資家への販売のみとします。）における募集（以下「海外募集」といいます。）による新投資口発行をいいます。また、本第三者割当とは、2026年2月25日（水）開催の本投資法人役員会決議に基づく、S M B C日興証券株式会社を割当先とする本投資口38,709口の第三者割当による新投資口発行をいいます。本募集及び本第三者割当を総称して本募集等といいます。
2. 取得予定資産とは、「ハイアット リージェンシー 東京」をいいます。
3. HMJとは、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%を保有する会社）をいい、HMJグループとは、HMJ及びその子会社（HMJが発行済株式の50%超を保有する会社）をいいます。
4. 変動賃料等導入28ホテルとは、以下の28ホテルをいいます。

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、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、シェラトングランドホテル広島（アクティブインターシティ広島の主要施設）、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋、ヒルトン東京お台場、オリエンタルホテル京都六条、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端、ホテルJALシティ関内 横浜、イビスタイルズ京都ステーション、イビスタイルズ札幌、メルキュール札幌、メルキュール沖縄那覇、メルキュール横須賀、the b 水道橋、the b 池袋、the b 八王子、the b 博多

5. 客室稼働率又は稼働率とは、対象期間の販売客室数を同期間の販売可能客室数で除した数値をいいます。
6. ADRとは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
7. RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）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。
8. GOPとは、Gross Operating Profit（売上高営業利益）であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。また、AGOP（Adjusted GOP＝調整後GOP）とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。
9. NOI（Net Operating Income）、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。

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

NOI利回り＝NOI÷取得（予定）価格の合計

償却後NOI＝不動産運用収益（*）－不動産運用費用

償却後NOI利回り＝償却後NOI÷取得（予定）価格の合計

（*）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。

全体

10. 取得予定資産にかかるNet Incomeは以下の算式により算出しています。

$$\text{取得予定資産の償却後NOI} - \text{取得予定資産の取得により発生する営業費用（不動産運用費用を除く）} - \text{取得予定資産の取得に伴う資金調達により発生する営業外費用}$$

11. 客室稼働率又は稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して記載しています。

12. 本資料において記載するパーセンテージの数値は、別途注記する場合を除き、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。

P4

1. 本投資法人は、取得予定資産が東京都心エリアに所在する高価格帯の外資系ブランドに属する大型フルサービスホテルであること、当面の同エリアにおける同規模のホテルの新規供給は限定的となるものと認識していること等から、取得予定資産は希少性の高い物件であると考えています。なお、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、「フルサービスホテル」（総合型ホテル）、「リミテッドサービスホテル」（宿泊主体型ホテル）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。本資料において同じです。
4. 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。本資料において同じです。）への変更やリブランド（**）、アップサイドの取り込みが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れ替え（売却）等があります。本資料において同じです。
 - （*） 本投資法人は、資本的支出を①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（CAPEX I）、②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（CAPEX II）、及び③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（CAPEX III）の3種類に区分しています。本資料において同じです。
 - （**） 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。本資料において同じです。
5. 一般募集の金額は、本募集のうち、国内一般募集及び海外募集（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を除きます。）における発行価額の合計額を記載しています。当該金額は、2026年2月2日（月）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。

P4

6. 時価LTVは、以下の算式及び前提により算出しています。本資料において同じです。

$$\text{時価LTV} = \text{有利子負債の総額} (*) \div (\text{総資産額} (**)) + \text{含み益}) \times 100$$

(*) 有利子負債の総額

2025年12月期末： 2025年12月31日時点の有利子負債総額269,381百万円

取得予定資産取得後： 2025年12月31日時点の有利子負債総額269,381百万円

－2026年1月30日に弁済期限が到来した借入金のリファイナンス時に手元資金を返済に充当した約定弁済金額26百万円
 ＋本募集等に際して調達を予定している有利子負債見込額65,000百万円

(**) 総資産額

2025年12月期末： 2025年12月31日時点の総資産額576,683百万円

取得予定資産取得後： 2025年12月31日時点の総資産額576,683百万円

－2026年1月30日に弁済期限が到来した借入金のリファイナンス時に返済に充当した手元資金26百万円

＋本募集による手取金上限見込額66,549百万円＋本第三者割当による手取金上限見込額3,034百万円

＋本募集等に際して調達を予定している有利子負債見込額65,000百万円

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66,549百万円、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3,034百万円を見込んでいます。なお、当該見込額は、2026年2月2日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、発行価額を本投資口1口当たり78,387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すべ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S M B C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時価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時価LTVは上記の数値よりも低くなります。

P5

2. 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。本資料において同じです。

P6

1. 取得（予定）価格の合計は、2025年12月期末及び取得予定資産取得後時点における取得（予定）価格の合計について単位未満を切り捨てた数値を記載しています。なお、取得（予定）価格は、信託受益権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。）を合計して算出した数値を用いています。また、当該算出にあたっては、2012年4月1日を効力発生日とする、吸収合併存続投資法人を本投資法人（旧名称：日本ホテルファンド投資法人）、吸収合併消滅投資法人をジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人とする吸収合併により受け入れた物件については受入価格を用いて算出しています。本資料において同じです。
2. 2025年12月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、2025年12月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。取得予定資産については、2026年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。また、取得予定資産取得後の鑑定評価額の合計については、2025年12月期末時点において保有していた物件に係る同期末現在を価格時点とする鑑定評価額の合計に、取得予定資産に係る2026年1月31日を価格時点とする鑑定評価額を加えて算出した数値を記載しています。本資料において同じです。
3. 含み益は、2025年12月期末については、2025年12月期末を価格時点とする鑑定評価額の合計から該当期末現在の保有資産の帳簿価額の合計を控除して算出した金額を、取得予定資産については、取得予定資産に係る2026年1月31日を価格時点とする鑑定評価額から取得予定資産の取得予定価格を控除して算出した金額を、取得予定資産取得後については、2025年12月期末時点の含み益に取得予定資産の含み益を加えて算出した金額をそれぞれいい、1億円未満を切り捨てて記載しています。本資料において同じです。
5. 1口当たりNAV（Net Asset Value）とは、2025年12月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、当該期末現在でのポートフォリオ全体の含み益を加算し、当該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、いずれも会計上の1口当たり純資産額とは異なります。

取得予定資産取得後の1口当たりNAV = (2025年12月31日時点の純資産額 - 2025年12月期分配金総額 + 本募集による手取金上限見込額66,549百万円 + 本第三者割当による手取金上限見込額3,034百万円 + 2025年12月31日現在のポートフォリオ全体の含み益 + 取得予定資産の含み益) ÷ (2025年12月31日時点発行済投資口数 + 本募集等による発行投資口数見通し(＊))

(＊) 詳細は2026年2月25日付公表の「2026年12月期（第27期）の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」に記載の2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件をご参照ください。

7. エリア別投資比率、ブランド別投資比率、グレード別投資比率及びタイプ別投資比率は、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、保有資産のカテゴリ毎の取得（予定）価格の合計額の割合を、百分率で小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。また、エリア別投資比率の「東京」、ブランド別投資比率の「インターナショナルブランド」、グレード別投資比率の「アッパーミドル」及びタイプ別投資比率の「フルサービス」については、2025年12月期末時点の数値も併せて記載しており、当該各数値は、同時点における保有資産の取得価格の総額に対する、保有資産のカテゴリ毎の取得価格の合計額の割合を、百分率で小数点以下第二位を四捨五入して記載しています。
8. 本投資法人は、ホテルのグレード区分について、主にADR等の観点から、「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。本資料において同じです。

P7

1. 取得予定資産の客室数は、本資料の日付現在における客室数を記載しています。なお、取得予定資産については、本投資法人による取得後、客室の増設等を内容とする改装工事を実施することを予定しています。詳細は、10ページをご参照ください。本資料において同じです。
2. 本投資法人は、取得予定資産の宿泊者のうちに占めるハイアットの会員プログラム「ワールド オブ ハイアット」の会員比率から、ハイアットブランドは高い顧客ロイヤリティを有すると考えています。本資料において同じです。
3. ハイアット リージェンシー 東京の土地は、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（14,344.51㎡）のうち本投資法人が取得予定の敷地利用権の共有持分割合（1,436万5,780分の718万2,890、50%）に相当する面積（7,172.25㎡）を記載しています。また、ハイアット リージェンシー 東京は、新宿第一生命ビルディングと併せて一棟の区分所有建物（延床面積173,121.06㎡）を構成しており、本投資法人が取得予定の共用部分の共有持分の割合は（一部の施設・設備を除き）50%です。延床面積は不動産登記簿謄本に記載された建物及び附属建物の床面積のうち、専有部分の建物の表示に記載された床面積の合計を記載しています。
4. 2036年12月31日を契約満了日とする定期借家契約であり、契約賃料の内容は以下の通りです。なお、取得予定日において、定期建物賃貸借契約変更契約を締結予定です。以下の内容は変更後の新契約の条件（予定）を記載しています。

固定賃料： 月額300百万円

変動賃料： 【2026年3月13日から2026年12月31日まで】

年間AGOPが基準額（2,980百万円）を超えた場合に、その超えた額に97.5%を乗じた額

【2027年1月1日以降】

年間AGOPが基準額（3,720百万円）を超えた場合に、その超えた額に97.5%を乗じた額

5. アッパー・アップスケールとは、Smith Travel Research (STR) が定めるチェーンスケール分類（一定のホテルブランドについて、ホテルブランド毎のADRを元に、STRが独自に設定したカテゴリー毎の割合に応じてホテルブランドを分類するものです。）における高価格帯フルサービスホテルの区分を指します。アッパー・アップスケールは、UpscaleとLuxuryの間に位置づけられるカテゴリであり、ハイアットブランドではHyatt Regencyのほか、Hyatt Centric等が該当ブランドとして分類されています（2026年2月10日時点のハイアットのホームページ上の記載に基づきます。）。
6. ハイアット ホテルズ コーポレーション又はその関連会社が展開するオールインクルーシブ施設を含みます。

P9

欧米系インバウンドとは、欧州及び北米（米国及びカナダ）を主要な出発地とする訪日外国人旅行者を指します。欧州とは、欧州諸国のうち、JNTOによる「訪日外客統計」において推計値が発表される、英国、フランス、ドイツ、イタリア、スペイン及びロシアの6か国を併せています。本資料において同じです。

P10

1. 本投資法人取得後の客室新設、拡張工事及び収益向上に向けた取組みの内容は、本資料の日付現在における予定であり、実際に実施される内容とは異なる可能性があります。
2. MICEとは、企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際機関・団体、学会等が行う国際会議（Convention）、展示会・見本市、イベント（Exhibition/Event）の頭文字からなる略語であり、多くの集客効果が見込まれるビジネスイベント等の総称です。
3. 大規模改装後のRevPAR実績（2025年10月-12月）は、2025年10月から12月の3か月間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除して算出しています。
4. 料飲部門等売上は、料飲部門売上のほか、その他売上を含みます。各時期におけるその他売上の金額は、2025年実績は91百万円、2026年予想（年換算）、追加改装前想定値及び追加改装後想定値においては90百万円です。
5. GOP比率は、GOPを売上で除して算出しています。

P11

1. 首都圏空港とは、羽田空港（東京国際空港）及び成田空港（成田国際空港）を指します。
2. 成田空港の国際線発着枠推計値は、成田空港に関する四者協議会「『成田空港に関する四者協議会』の結果について（概要）」（2025年1月24日）で発表された国内線及び国際線を含んだ成田空港全体の発着枠に、成田空港における2025年の国際線の発着回数を全発着回数で除して算出した国際線比率を乗じて算出した推計値です。2030年の見通しについても、同じ比率を用いて算出しています。
3. 株式会社野村総合研究所により試算された2023年6月時点発表の推計値です。
4. 建設コストの動向は、2018年1月における各数値を100として相対化しています。

P12

各路線の所要時間については、乗り換えせずに路線を利用した場合の新宿駅（高速バスについてはバスタ新宿）からの最短所要時間を記載しています。

P13

1. 有利子負債総額の算出方法とその前提については、4ページの(注6)をご参照ください。
2. 平均残存年数は、取得予定資産取得予定日から弁済期日又は償還期限までの期間（年）を取得予定資産取得予定日時点において予定す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。

P13

3. 有利子負債コストは、2025年12月31日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た上、2025年12月31日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。
4. 格付（本資料の日付現在）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。
5. 総資産LTVは、以下の算式により算出しています。「有利子負債の総額」及び「総資産額」の前提については、4ページの(注6)をご参照ください。

$$\text{総資産LTV} = \text{有利子負債の総額} \div \text{総資産額} \times 100$$
6. 本投資法人は、ヒルトン東京お台場において改装工事を行っており、2026年12月期に実施予定の改装費用（総額64億円）に充当するために、2026年12月期に60億円の新規借入を行うことを予定しています。CAPEX借入後の総資産LTV及び時価LTVの算出にあたっては、有利子負債総額及び総資産額は、取得予定資産取得後における金額に、2026年12月期新規借入予定額（60億円）を加算した数値を用いています。なお、2027年12月期に実施予定の改装費用（総額44億円）についても借入れによる調達を検討していますが、本資料の日付現在においては未定です。
7. 長期とは借入期間又は償還期間が1年超のものを、短期とは借入期間又は償還期間が1年以内のものを、それぞれ意味します。なお、取得予定資産取得後において、短期有利子負債はありません。
8. 取得予定資産の取得に伴う借入額650億円のうち、220億円については借入実行前に全期間の金利が確定することから実質的に固定金利による借入れであり、また、100億円についてはスワップ取引によって金利を固定化することから、これらの借入れについては固定金利に含めています。
9. 税会不一致とは、税務上の所得と会計上の利益が異なることをいい、定期借地権や資産除去債務の減価償却等により発生します。
10. 毎期262百万円を一時差異等調整積立金（負ののれん）の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。
11. 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。
12. ヒルトン東京お台場において予定されている改装が分配金に及ぼす影響を鑑み、変動賃料のはく落等1,859百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。なお、当該改装について、期間の変更等が発生した場合は、一時差異等調整積立金（負ののれん）の取崩額を見直す可能性があります。
13. 取得予定資産にかかる設備等の減価償却費負担に対応するため、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。
14. 2026年12月期の1口当たり分配金につきましては、取得予定資産の取得に伴う新投資口発行による投資口の希薄化対応として一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。

P13

15. 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として計上された負ののれんを一時差異等調整積立金に振り替えた金額のうち、2026年12月期末時点における残高の見込み金額を記載しています。

P16

2. 「宿泊旅行統計調査」（2026年1月30日）において公表された数値に基づき、2025年1月から11月分は第2次速報値、12月分は第1次速報値の延べ宿泊者数（従業員数10人以上の施設）の数値を用いて集計しています。
3. 欧米豪とは、宿泊旅行統計調査で発表されている宿泊者の国籍のうち、米国、カナダ、英国、ドイツ、フランス、イタリア、スペイン、オーストラリアをいいます。
4. 本投資法人ポートフォリオの宿泊売上割合において、インバウンドに関するエリア区分の定義を宿泊旅行統計調査と同基準で統一することが困難であることから、全国の宿泊旅行統計調査との比較における「欧米豪」区分のデータは掲載していません。
5. OTAとは、Online Travel Agentの略で、インターネット上で宿泊予約、交通機関、旅行商品などを販売するオンライン旅行代理店を指します。

P17

1. 中国の影響とは、中国政府による日本への渡航自粛要請等を背景に中国人観光客が減少した場合に、本投資法人が保有するホテルの業績に生じ得る影響を意味します。

P18

1. 資産規模は、各時点において保有（予定）している物件の取得（予定）価格の合計を記載しています。
2. ソフトリノベーションとは、構造躯体や間取り変更を伴わない軽微な改修（内装更新・意匠変更・設備の部分更新等）により、資産の競争力や収益性の向上を図る取組みを意味します。

P21

2. MIMARU東京 新宿WESTに係る2026年2月25日現在の賃貸借契約の契約満了年月は2040年2月ですが、当該契約に規定される賃料改定時期を記載しています。
3. 相鉄フレッサイン 新橋烏森口は、2026年4月1日より「ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト」に名称変更予定です。
4. 旧オペレーターよりホテルの実績値が開示されていないため、記載していません。なお、賃料条件は、固定賃料は同額とし、変動賃料については、「売上歩合」から「ホテルのAGOPが254百万円を超えた額に95%を乗じた金額」に変更しています。
5. 契約満了後の借借人との間の賃貸借契約については未締結であり、また、増額改定となる保証はありません。

P22

1. インバウンド数は千人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、各数値は、2018年から2024年は確定値、2025年1月から10月は暫定値、2025年11月及び12月は推計値です。
2. インバウンドの国・地域別平均宿泊日数（2025年）は、2025年暦年の速報値を記載しています。
3. 宿泊費とは、訪日外国人が日本滞在中に支払った宿泊費の総額をいいます。
4. 主要アジア4か国・地域とは、中国、韓国、台湾、香港の4か国・地域を指します。

P25

1. 変動賃料等導入28ホテルについて、各年における、各エリアに所在するホテルの年間宿泊売上合計を年間販売可能客室数合計で除して算出した値を記載しています。
2. 「2024 vs 2023」は、2023年から2024年のエリア別RevPARの増減額を2023年のエリア別RevPARで除して、「2025 vs 2024」は、2024年から2025年のエリア別RevPARの増減額を2024年のエリア別RevPARで除してそれぞれ算出しています。

P34

1. 本投資法人におけるアクティブ・アセットマネジメントの施策全般に関する説明であり、取得予定資産において実施予定の具体的な施策以外の施策についての説明も含まれます。
2. リストラクチャリングとは、不採算部門の効率化や縮小、間接部門や共通部門の集約による効率化等により、事業及び組織を再構築することを意味します。
3. 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。本資料において同じです。）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。
4. 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。

別紙：想定値の前提条件

<留意事項及び重要な前提条件>

- ① 本書に記載の各想定値は、本投資法人の実施する下記アクティブ・アセットマネジメントの一定の効果及び当該時点における市場需要の見通し等を本資産運用会社が一定の仮定を置いた上で試算して算出した値を意味します（いずれも通期の数値として試算したものです）。想定値はあくまで想定値であって、予想値ではなく、投資計画の策定のみを目的として使用するものです。
本資産運用会社は、想定値の策定において広範な裁量を有しており、異なる前提や判断を採用した場合には、同じ事実や状況のもとで試算したとしても、想定値は本資料に記載の数値と大きく異なる可能性があります。
本投資法人が保有する物件の実際の運用成績は、市場の需要、一般的な経済情勢及び本資産運用会社のアクティブ・アセットマネジメントとは関係のないその他の様々な要因の相互作用により影響を受けるため、実際の運用状況と下記想定値策定の前提条件が大きく異なり、結果として実際の運用成績は上記の想定値と大きく異なる可能性があります。
また、想定値は、将来のいずれかの特定の期間の実際のNOI又は分配金に寄与するものとして依拠すべきものではありません。
- ② 想定値は、ハイアットリージェンシー 東京については追加改装実施前及び追加改装実施後、ヒルトン東京お台場については改装完了後のベースラインとしての市場需要又はその他の市場要因に関する仮定を考慮して算出しています。
各想定値の算出に当たっては、市場需要又はその他の市場要因に関する仮定として、当該各時点における、(a)各物件が属するエリア・カテゴリーに係る2025年12月期の客室稼働率、客室平均単価、RevPARの実績値及び前年同期比から見込まれるRevPARの上昇率、(b)経済・物価情勢のインフレ傾向、(c)2025年実績値に基づく訪日外国人の増加傾向、(d)各ブランドの需要特性等を総合的に勘案しています。したがって、これらの外部要因の推移・変動等の影響により、想定値の数値は本資料に記載の数値と大きく異なる可能性があります。
- ③ 沖縄ハーバービューホテルの想定値は、ある特定の期間におけるベースラインとしての市場需要又はその他の市場要因に関する仮定を参照又は考慮することなく策定されています。したがって、これらの外部要因の影響により、本資産運用会社が当該物件の内部成長の想定をどの程度達成するか又は達成できないかを確実に評価できない可能性があります。

<各想定値の算出過程>

	ハイアット リージェンシー 東京		ヒルトン東京お台場	沖縄ハーバービューホテル
	追加改装前	追加改装後		
主なアクティブ・アセットマネジメント	<ul style="list-style-type: none"> レベニューマネジメントの精緻化 MICE営業強化 オペレーション改善による利益最大化 HMJグループによる共通化 	<ul style="list-style-type: none"> 約15億円のCAPEX投下による客室改装^(注1) (2027年中の実施を予定) レベニューマネジメントの精緻化 MICE営業強化 オペレーション改善による利益最大化 HMJグループによる共通化 	<ul style="list-style-type: none"> 約108億円のCAPEX投下による全館改装^(注1) (改装予定期間：2026年2月-2027年12月) 	<ul style="list-style-type: none"> 約38.5億円のCAPEX投下による全館改装^(注1) (改装予定期間：2025年1月-2026年5月)
RevPAR (円)	49,877	55,630	非開示 ^(注2)	21,241
売上 (百万円)	17,728	19,471	非開示 ^(注2)	4,630
GOP (百万円)	8,603	9,733	非開示 ^(注2)	1,728
賃料合計 (百万円)	8,000	9,064	4,803	1,617
NOI (百万円)	7,061	8,125	4,447	1,570
NOI利回り (%)	5.6	6.4	6.1	7.3
減価償却費 (百万円)	924	1,031	1,079	475
償却後NOI (百万円)	6,137	7,093	3,368	1,094
償却後NOI利回り (%)	4.9	5.6	4.6	5.1
Net Income (百万円)	4,412	5,351	2,812	798
一時差異等調整積立金活用金額 (百万円)	500	500	1,859 ^(注3)	-

(注1) CAPEXの時期、金額等については、現時点の予定です。

(注2) 内容につき賃借人より同意を得られていないため非開示としています。

(注3) 2026年12月期において見込んでいる金額です。2027年12月期において、一時差異等調整積立金の充当により、改装に伴う売り止め等が分配金に与える影響を排除する予定ですが、その金額については現時点では未定です。