

2023年12月期 中間決算短信 (REIT)

2023年8月24日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・ホテル・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8985 U R L <https://www.jhrth.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 増田 要

資産運用会社名 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 古川 尚志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画本部長 (氏名) 花村 誠
 TEL (03) 6422-0530

半期報告書提出予定日 2023年9月22日

中間決算補足説明資料作成の有無：有

中間決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期中間期の運用、資産の状況 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は通期は対前期、対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年6月中間期	11,288	107.8	5,759	-	4,897	-	4,896	-
2022年6月中間期	5,431	18.3	323	-	△470	-	△471	-
2022年12月期	14,912	9.4	4,296	45.2	2,672	105.9	2,671	106.0

	1口当たり 中間(当期)純利益
	円
2023年6月中間期	1,096
2022年6月中間期	△105
2022年12月期	598

(注) 1口当たり中間(当期)純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年6月中間期	396,271	224,748	56.7	50,312
2022年6月中間期	391,483	219,914	56.2	49,230
2022年12月期	396,799	223,574	56.3	50,050

(注) 1口当たり純資産は中間期末(期末)発行済投資口の総口数に基づいて算出しています。

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年6月中間期	9,248	△13,009	△3,044	22,708
2022年6月中間期	1,208	△3,304	△1,633	26,267
2022年12月期	5,331	△3,640	△2,172	29,515

2. 2023年12月期の運用状況の予想 (2023年1月1日~2023年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	24,928	67.2	13,288	209.3	11,417	327.2	11,416	327.3	2,652	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)2,555円(予想期中平均投資口数4,467,006口により算出しています。)

(注) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(431百万円)を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2023年6月中間期	4,467,006口	2022年6月中間期	4,467,006口	2022年12月期	4,467,006口
------------	------------	------------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2023年6月中間期	0口	2022年6月中間期	0口	2022年12月期	0口
------------	----	------------	----	-----------	----

(注) 1口当たり中間（当期）純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により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。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記4ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ② 下期の見通し」及び後記9ページ「2023年12月期（第24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。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
2. 中間財務諸表	16
（1）中間貸借対照表	16
（2）中間損益計算書	18
（3）中間投資主資本等変動計算書	19
（4）中間キャッシュ・フロー計算書	21
（5）継続企業の前提に関する注記	22
（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
（7）中間財務諸表に関する注記事項	24
（8）発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
（1）運用資産等の価格に関する情報	33
（2）資本的支出の状況	47

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当中間期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年11月10日に設立され、2006年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8985）いたしました。

本投資法人は、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用業務を委託しており、ホテルの持つ社会インフラとしての重要性と投資用不動産としての収益性に着目し、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産（以下「ホテル用不動産等」といいます。）を主たる投資対象として投資を行ってきました。

また、本投資法人は、2012年4月1日を効力発生日としてジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人（以下「旧JHR」といいます。）と合併（以下「本合併」といいます。）するとともに、本投資法人の名称につきましても日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更し、本合併以降当中間期末までに、9度にわたる公募増資を実施するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる「戦略的投資対象地域」を中心に、「高い競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした成長戦略の実行により、本合併以降、合計28物件で総額285,610百万円（取得価格ベース）となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。この結果、当中間期末時点の保有物件は43物件で取得価格の合計は373,992百万円、発行済投資口の総口数は4,467,006口となっています。

（ロ）当中間期の運用実績

当中間期（2023年1月1日から2023年6月30日までの6ヶ月間）の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の影響が次第に緩和し、回復傾向が続いています。

国内の宿泊・観光マーケットは、2022年10月に開始された全国旅行支援の継続的な実施、訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）の入国制限の大幅な緩和及び2023年4月の水際対策の撤廃等により、回復の傾向が顕著となっています。さらに、2023年5月には新型コロナウイルス感染症の分類が5類感染症へと分類が変更され、行動制限の緩和がより一層進んだことにより、国内レジャー需要の一部ではコロナ禍前を超える回復も見られます。

国内宿泊施設の延べ宿泊者数のうち、2023年上半期の日本人延べ宿泊者数は対2019年同期比 $\Delta 0.7\%$ と2019年並みの水準に戻り、外国人延べ宿泊者数は対2019年同期比 $\Delta 19.4\%$ まで回復しています。結果として、2023年上半期の延べ宿泊者数は速報値で272百万人泊（対前年同期比 $+45.3\%$ 、対2019年同期比 $\Delta 4.5\%$ ）となりました。

また、2023年上半期のインバウンド数は、推計1,071万人（対前年同期比 $+2010.2\%$ 、対2019年同期比 $\Delta 35.6\%$ ）となり、コロナ禍からの回復の勢いが増えています。

このような宿泊・観光マーケットの回復を背景に、本投資法人は、コロナ禍以降初となる物件取得として、2023年1月に雨庵 金沢、同年3月に相鉄フレッサイン 新橋烏森口を手元資金を活用して取得しました。いずれのホテルも固定賃料により安定性が確保された上で、宿泊売上連動の変動賃料によりアップサイドが期待できる賃料体系となっています。宿泊需要の拡大が期待できるマーケットにおける競争力の高いホテルの取得により、本投資法人のポートフォリオの質の向上が図られると考えています。

内部成長については、本投資法人は、引き続きホテルを運営する各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密にコミュニケーションを取り、運営コストの削減等によるホテル収益の確保に努めるとともに、ホテルマーケットの本格的な回復期に向けた収益向上施策を推進しました。特に本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）及びその子会社（以下あわせて「HMJグループ」といいます。）においては、水光熱費や原価の上昇による影響がある中、コロナ禍当初から実行しているコスト削減策は計画通り進捗しました。また、宿泊需要の回復をいち早く捉え、収益向上施策を積極的に推進し、ADR（注1）を重視したレベニューマネジメントによる売上の向上を図りました。

なお、HMJ 14ホテル（注2）の賃貸借契約については、新型コロナウイルス感染症の影響への対応として、2020年2月以降2022年末まで全額変動賃料とする措置を講じていましたが、2023年1月より予定通り、コロナ禍前と同様の固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料体系に戻りました。

また、2023年4月には、ドリーイン熊本において、賃貸借契約満了に伴い、賃料体系の変更を行いました。旧契約では固定賃料のみであったものを、新契約においては同額の固定賃料に加えてGOP（注3）連動の変動賃料を導入し、ホテルマーケットの回復に伴いアップサイドが享受できる賃料スキームとしました。

戦略的CAPEX（資本的支出）については、当期に、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 東京ベイ及びオリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパの客室改装等の実施を予定しており、当中間期において、オリエンタルホテル 東京ベイの2フロアの客室改装が完了しました。

このような状況下、本投資法人が保有するホテルの業績については、当中間期の変動賃料等導入25ホテル（注2）のRevPAR（注4）は、対前年同期比+108.3%と前年同期を大きく上回り、また、GOPは、宿泊・観光マーケットの回復による収益改善に加え、ホテルにおけるコストマネジメント施策が奏功し、8,164百万円（対前年同期比+348.8%）となりました。

なお、変動賃料等導入25ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記15ページ「＜参考情報2＞ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

（注1）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。以下同じです。

（注2）変動賃料等導入25ホテルとは、以下HMJ 16ホテルにアコーグループホテル及びイシングループホテルを加えた25ホテルをいいます。以下同じです。

HMJ 5ホテルとは、HMJを賃借人とする以下の5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

HMJ 14ホテルとは、HMJ 5ホテルにHMJの子会社を賃借人とする以下の9ホテルを加えた14ホテルをいいます。

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
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

HMJ 16ホテルとは、HMJ 14ホテルに以下の2ホテルを加えた16ホテルをいいます。

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ

アコーグループホテルとは、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及びメルキュール横須賀の5ホテルをいいます。

イシングループホテルとは、the b 水道橋、the b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多の4ホテルをいいます。

（注3）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かかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

（注4）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ものをいいます。以下同じです。

（ハ）資金調達の状況

当中間期においては、2023年1月に新規物件取得資金の一部に充当するため、800百万円の新規借入れを行い、総資産有利子負債比率（注）水準の維持を目的に手元資金を原資として既存借入金のうち800百万円の期限前返済を行いました。

1月、3月及び6月に返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的として合計25,983百万円の借入れを実行し、うち、一部借入金については借入期間が3年ないし5年となる長期借入金による借換えを実現しました。

また、新規借入先として1月には株式会社関西みらい銀行及び株式会社北陸銀行、3月には株式会社東京スター銀行を迎え、レンダーフォーメーションの更なる強化を図りました。

これにより、当中間期末時点における有利子負債残高は164,231百万円、うち短期借入金35,070百万円、1年内返済予定の長期借入金19,681百万円、長期借入金72,580百万円、投資法人債36,900百万円となっており、当

中間期末総資産有利子負債比率は41.4%、当中間期末時点における有利子負債総額に対する金利の固定化比率は74.0%となりました。

（注）総資産有利子負債比率＝有利子負債額／総資産額×100

本投資法人の当中間期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。なお、発行体格付について、2023年3月に株式会社日本格付研究所（JCR）より、同年4月に株式会社格付投資情報センター（R&I）より、それぞれ見直し及び方向性が、ネガティブから安定的へと変更されました。

信用格付業者	格付	
株式会社日本格付研究所（JCR）	A+	（安定的）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A	（安定的）

（二）業績の概要

上記の運用の結果、当中間期（2023年1月1日から2023年6月30日までの6ヶ月間）の実績として、営業収益は11,288百万円、営業利益は5,759百万円、経常利益は4,897百万円を計上し、中間純利益は4,896百万円となりました。なお、営業収益の中には、HMJグループに賃貸した変動賃料導入ホテルからの変動賃料2,018百万円を含んでいますが、この金額はHMJ 16ホテルの各ホテルの当中間期のAGOP（注）をもとに算出された数値となっており、最終的にHMJ 16ホテルから収受すべき変動賃料は、HMJ 16ホテルの各ホテルにおける通期1年間のAGOPにより確定します。

本投資法人は1年決算であり、また、投信法上、投資法人に中間配当の制度がないため、当中間期において利益の分配を行うことはできません。利益の分配につきましては、通期1年間（2023年1月1日から同年12月31日）の利益に基づき実施いたします。その際の利益の分配につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

（注）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。以下同じです。

② 下期の見直し

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済は、行動制限の緩和が進んだこと等により、今後はより一層の景気の回復が期待されます。世界的な金融引締め等による金融・為替市場の動向や地政学リスクの高まり等による物価上昇等の影響は引き続き注視する必要がありますが、ホテルマーケットについては、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的となっており、下期において回復から成長局面に移っていくと、本投資法人は考えています。

国内レジャー需要については、コロナ禍を経て国内旅行の価値が改めて見直されるなど、海外旅行から国内旅行へのレジャー需要のシフトの傾向が見られ、今後も国内旅行需要は堅調に推移すると、本投資法人は考えています。

インバウンド需要については、2023年4月の日本における入国規制緩和に続き、8月の中国政府の訪日団体旅行の解禁等により、更なる訪日外客数の回復が予想されます。

本投資法人は、需要の獲得に努めるとともに、賃借人及びオペレーターと各ホテルの業務の見直し等による運営コストのマネジメント、必要な雇用の維持・確保、資金繰り対応に加え、新たな需要にも対応した販売施策の実施など、様々な対応策を引き続き実行してまいります。特に変動賃料等を導入しているホテルについて、各ホテルのGOPの最大化及びその結果として本投資法人が収受できる賃料の最大化に努めます。中でも、本投資法人の戦略的パートナーであるHMJグループについては、実現した恒常的なコスト削減の維持に加え、ホテルそのものを観光のデスティネーションとするような魅力ある商品づくり、ブランド認知度の向上など、需要の創出と獲得のための施策を積極的に推進し、これら両輪の取組みにより収益性の向上を図ります。

本投資法人は、世界的に海外旅行の潜在的需要は大きく、特にアジア諸国の所得水準の向上、日本の旅行先としての人気等から、インバウンドの宿泊需要は中期的には2019年を超えると見込んでおり、宿泊・観光マーケットは拡大していくと考えています。本投資法人は、個別ホテルの立地や競争力、そしてオペレーターの能力（他のホテルとの差別化、コスト管理も含めた収益力の向上、回復する需要の取込み等を実行する能力）が、ホテルの業績の差別化につながると考えており、差別化戦略を継続します。

このような環境認識の下、本投資法人は本資産運用会社と共に、ホテル特化型J-REITとしてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を継続して実行し、以下の方針で運用を行ってまいります。

内部成長

本投資法人は、主に固定賃料により「安定性」を確保するとともに、ホテルの特性に即したブランドの採用やHMJグループとの連携等の多様な手段により、物件収益力と資産価値の向上を能動的に図るアクティブ・アセットマネジメント戦略の実行を通じて、「アップサイド・ポテンシャル」を追求します。

固定賃料物件においては、各ホテルが立地するマーケットの賃料水準あるいは賃借人の信用力及び賃料負担力を踏まえた適正な賃料の設定・維持に引き続き注力していくとともに、宿泊マーケットの状況に応じて賃料引上げ（売上歩合賃料の導入を含みます。）を目指していく方針です。

変動賃料物件や運営委託方式の物件においては、アクティブ・アセットマネジメント戦略の実践により変動賃料等の増加を図っています。

A. 変動賃料物件

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略により変動賃料物件の収益力の向上を図っています。ヒルトン、シェラトン、メルキュール及びホリデイ・イン等の世界有数の国際ブランド又はHMJグループのブランドであるオリエンタルホテル及びホテル日航等の国内有数のブランドを採用し、優良なオペレーターと共に、ホテルの業績向上を通じた変動賃料等の増加を目指します。本投資法人は、国内及びインバウンドのレジャー需要の回復を考慮した広範な需要を取り込むための営業施策や、販売単価の維持・向上のための施策、複数物件を運営することによるコスト削減等のシナジー効果の実現をオペレーターに対して要請し、オペレーターと協働してホテルの業績向上に努めています。

一方で、引き続き、各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、先々の国内外の需要の取込みに向けて、保有物件の特色を存分に活用した魅力的な商品造成や付加価値の提供、効果的なマーケティング施策、セールスチャネルの拡大を図るとともに、引き続きコストマネジメント及び運営の合理化に努め、ホテル収益の回復・向上に向けた諸施策を推進していきます。

また、国内の宿泊・観光マーケットの状況や変化する顧客ニーズを的確に把握し、必要に応じて適切な戦略的資本的支出（CAPEX）を実施し、ホテル収益の回復及び向上を図っていきます。前述の通り、2023年に予定される客室等の改装について、下期においても引き続き実施する予定です。

B. 固定賃料物件

本投資法人は、適切に運営状況をモニタリングするとともに、賃借人の賃料負担力を注視し、業績が回復し賃料負担力が増加したホテルについては、賃料増額や売上歩合賃料の導入等ホテル収益の向上を本投資法人の収益増加につなげられるよう交渉を行っていきます。また、本投資法人では、各ホテルの差別化及び資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を目的とした投資を実施していきます。

外部成長

外部成長戦略については、「国内外のレジャー需要」が中長期的に期待できる地域における高い競争力を持つホテル用不動産等（ホテル・アセット）の取得を目指します。また、安定的な収益を確保するとともに、アップサイドの実現を図るため将来の成長性を意識したポートフォリオを構築します。

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

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

ホテル売買市場においては、ホテルマーケットの回復から成長への期待感及び金融機関のホテルに対する融資姿勢の緩和などを背景に、外資系投資家に加え、J-REITをはじめとする国内投資家についてもホテル投資を積極的に検討する動きがあり、売買が活発化していく可能性があります。本投資法人は、今後も多角的にマーケット動向を注視のうえ、ホテル特化型J-REITとして培ってきた強みと優位性を活かし、ホテルの収益構造の変化や投資環境の変化に柔軟に対応し、必要に応じてHMJ運営プラットフォームを活用しつつ、競争力の高い物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。

財務戦略

本投資法人は、財務の安定性・健全性の向上に注力し、緊密なコミュニケーション等により、取引金融機関

との信頼関係の維持・向上を図ります。

具体的には、ホテルマーケットが回復基調にある中、既存借入金の借換えについて、各借入先との良好な関係を維持しながら、借入コストに留意しつつ、借入期間の長期化を目指します。また、新規借入先の招聘や資本的支出の適正なコントロール等により、財務基盤の強化を図っていきます。総資産有利子負債比率については、これまでどおり50%を上限としますが、当面現行水準をおおむね維持する運用を行っていく予定です。また、物件取得のための新規借入れの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを勘案したレンダーフォーメーションの更なる強化、グリーンボンドを含む投資法人債の発行等、資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

負ののれんの活用方針

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴う、一時差異等調整積立金の取崩しによる分配を、2017年12月期（第18期）より開始しました。毎期、2017年12月期の一時差異等調整積立金の残高の50分の1の金額に相当する262百万円（以下「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す方針です（注）。

また、物件売却に伴う譲渡損失、資産の減損による損失、公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化、固定資産除却損及び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が発生した場合、負ののれん50年償却額（262百万円）に上乗せして負ののれんの取崩しを行う方針です（注）。

（注）本方針は、今後の本投資法人役員会の決議等により変更される可能性があり、将来の一時差異等調整積立金の取崩しの方法、金額等を保証するものではありません。

サステナビリティへの取組み

長期的な持続可能性（サステナビリティ）の観点から、投資運用業界においてもESG（環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance））への配慮が、近年一層重要視されるようになってきました。本投資法人は、ESGに配慮した不動産投資運用の実践が、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力を更に高める上で重要であると認識しています。また、本投資法人は、投資主、ホテルゲスト、賃借人、オペレーター、PM会社をはじめとする取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の役員等とのステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要だと考えています。

本投資法人は本資産運用会社と共に、こうした考えを実践するため、ESGへの取組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定しています。保有する物件においてはこの方針に基づき、環境負荷の軽減に関する取組みを進めており、2018年2月にはJ-REITのホテル物件として初めて（注1）BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」）評価を、ホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇の2物件について取得しました。また、同年9月には、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、ホテル特化型J-REITとして初めてGRESB（注2）による評価を受け、「Green Star」評価を取得しました。さらに、2022年のGRESBリアルエステイト評価において「アジア・ホテルセクター」における「セクターリーダー」に3年連続で選出されています。そして、2020年4月にはホテル用途の既存建築物として初めてヒルトン東京お台場についてCASBEE（建築環境総合性能評価システム：「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」）建築評価認証を取得しました。さらに、2021年5月には、オリエンタルホテル福岡博多ステーションにおいても同認証を取得しました。ホテル用途の既存建築物としては、ヒルトン東京お台場に次ぐ2件目のCASBEE建築評価認証の取得となります。また、本投資法人は、ステークホルダーが求める期待と本投資法人の事業へのインパクトの二つの観点から、本投資法人にとってのESGに関わるマテリアリティ（重要課題）を2021年12月に特定しました。さらに、本資産運用会社において、金融安定理事会（FSB）によって設置されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース：「Task Force on Climate-related Financial Disclosures」）による提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会し、2022年8月には、気候変動のシナリオ分析による財務的影響度を含めたTCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取組みを開示しました。また、2023年2月には2050年までのCO₂削減目標を策定し開示する等、数値面での目標の明確化を順次図っています。本投資法人は本資産運用会社と共に、今後も各種サステナビリティに関する取組みと開示の拡充を積極的に進めます。

その他、2019年7月には、オリエンタルホテル福岡博多ステーションの改装工事のうち、CO₂削減や水使用量削減等環境に資する設備への投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の弁済を主な資金使途とするグリーンボンドの起債をホテル特化型J-REITとして初めて行いました。本グリーンボンドで調達した資金の

うち、当該借入金の弁済を除いた残りの資金についてはその他のホテルにおける改修工事等の資金として、ヒルトン名古屋を含む4ホテルにおいて、CO₂削減等を目的とした工事代金に充当しました。これをもって本グリーンボンドで調達した資金については、全額グリーンボンドの投資対象となる適格プロジェクトに充当済みとなっており、未充当残高はありません。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大下における取組みとして、2020年から2023年5月までに延べ9ホテルを、新型コロナウイルス感染症の陽性患者のうち入院治療の必要がない軽症や無症状の患者の宿泊療養施設として提供しましたが、2023年7月以降、本投資法人が所有する全てのホテルにおいて、通常営業を再開しています。

本投資法人は、ホテル特化型J-REITとして地域に対する社会的責任を認識し、ホテルの特性を活かした積極的な社会貢献活動を今後も行っていきます。

（注1）本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

（注2）GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

（ロ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2023年12月期（第24期）中間期の運用状況

2023年12月期（第24期）中間期における本投資法人の運用状況の前回予想（注1）と実績との差異につきましては、以下のとおりです。2023年12月期（第24期）中間期においては、ホテルの業績回復に伴う変動賃料の増加等により、営業収益は前回予想から1,660百万円増加となり、中間純利益は前回予想から1,635百万円増加となりました。

2023年12月期（第24期）中間期	実績	前回予想 (注1)	増減	増減率
営業収益	11,288百万円	9,627百万円	1,660百万円	17.3%
営業利益	5,759百万円	4,178百万円	1,581百万円	37.8%
経常利益	4,897百万円	3,262百万円	1,634百万円	50.1%
中間純利益	4,896百万円	3,261百万円	1,635百万円	50.1%

B. 2023年12月期（第24期）通期の運用状況

2023年12月期（第24期）通期における本投資法人の運用状況及び分配金の予想につきましては、以下のとおり見込んでいます。下期においてもホテル業績の回復は続くと見込んでおり、2023年12月期（第24期）通期の営業収益は、変動賃料の増加等により、前回予想から3,091百万円の増加を見込んでいます。また、物件に係る各種費用及び営業費用等の見直し等により、営業費用については369百万円の増加、財務コストの減少等により、営業外費用については60百万円の減少を見込んでいます。結果として、当期純利益は前回予想から2,787百万円の増加を見込んでいます。

この見通しの前提条件につきましては、後記9ページ「2023年12月期（第24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。

2023年12月期（第24期）通期	今回予想	前回予想 (注1)	増減	増減率
営業収益	24,928百万円	21,837百万円	3,091百万円	14.2%
営業利益	13,288百万円	10,566百万円	2,721百万円	25.8%
経常利益	11,417百万円	8,629百万円	2,787百万円	32.3%
当期純利益	11,416百万円	8,628百万円	2,787百万円	32.3%
1口当たり分配金	2,652円	2,005円	647円	32.3%
1口当たり利益超過分配金	－円	－円	－円	－%

(注1) 2023年2月22日付「2022年12月期決算短信（REIT）」において公表した数値です。以下同じです。

(注2) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

2023年12月期（第24期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																																								
計算期間	・ 2023年12月期（第24期）通 期：2023年1月1日～2023年12月31日（365日）																																																								
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在で本投資法人が保有する43物件を前提としています。 ・ 2023年12月期（第24期）未までに運用資産の異動（新規物件の取得、物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産が異動する可能性があります。 																																																								
営業収益	<p>・ 営業収益は、有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等（足許の各ホテルの運営状況、今後のコロナ禍からの回復の見込みを含みます。）を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。特に、各ホテルの今後のコロナ禍からの回復の見込みについては、足許の運営状況を踏まえつつ、さらなる回復を見込んでいますが、今後の新型コロナウイルス感染症の状況その他の状況により、予想どおりに回復する保証はなく、実際の各ホテルの運営状況とは大幅に異なる可能性があります。</p> <p>・ 主なホテルの賃料等につきましては、以下のとおり算出しています。</p> <p>（1）HM J 16ホテル</p> <p>HM J 16ホテルの賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料については、以下の算式により算出しています。</p> $\text{変動賃料} = [\text{ホテルAGOP（注1）} - \text{基準額}] \times \text{変動賃料率（\%）}$ <p>ただし、AGOPが基準額以下の場合、変動賃料は0円となります。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HM J 5 ホテル</td> <td style="text-align: center;">3,221</td> <td style="text-align: center;">2,127</td> <td style="text-align: center;">5,348</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td> <td style="text-align: center;">316</td> <td style="text-align: center;">986</td> <td style="text-align: center;">1,303</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ</td> <td style="text-align: center;">550</td> <td style="text-align: center;">224</td> <td style="text-align: center;">774</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島（注2）</td> <td style="text-align: center;">348</td> <td style="text-align: center;">315</td> <td style="text-align: center;">663</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル福岡 博多ステーション</td> <td style="text-align: center;">425</td> <td style="text-align: center;">958</td> <td style="text-align: center;">1,383</td> </tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td> <td style="text-align: center;">576</td> <td style="text-align: center;">279</td> <td style="text-align: center;">855</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神</td> <td style="text-align: center;">135</td> <td style="text-align: center;">271</td> <td style="text-align: center;">406</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td> <td style="text-align: center;">444</td> <td style="text-align: center;">45</td> <td style="text-align: center;">489</td> </tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> <td style="text-align: center;">336</td> <td style="text-align: center;">156</td> <td style="text-align: center;">492</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航奈良</td> <td style="text-align: center;">420</td> <td style="text-align: center;">55</td> <td style="text-align: center;">475</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋</td> <td style="text-align: center;">110</td> <td style="text-align: center;">59</td> <td style="text-align: center;">169</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京お台場</td> <td style="text-align: center;">1,600</td> <td style="text-align: center;">561</td> <td style="text-align: center;">2,161</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">8,482</td> <td style="text-align: center;">6,041</td> <td style="text-align: center;">14,523</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）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。また、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かかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p>		固定賃料	変動賃料	賃料合計	HM J 5 ホテル	3,221	2,127	5,348	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	316	986	1,303	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	550	224	774	シェラトングランドホテル広島（注2）	348	315	663	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	425	958	1,383	ホリデイ・イン大阪難波	576	279	855	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	135	271	406	ヒルトン成田	444	45	489	インターナショナルガーデンホテル成田	336	156	492	ホテル日航奈良	420	55	475	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	110	59	169	ヒルトン東京お台場	1,600	561	2,161	合計	8,482	6,041	14,523
	固定賃料	変動賃料	賃料合計																																																						
HM J 5 ホテル	3,221	2,127	5,348																																																						
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	316	986	1,303																																																						
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	550	224	774																																																						
シェラトングランドホテル広島（注2）	348	315	663																																																						
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	425	958	1,383																																																						
ホリデイ・イン大阪難波	576	279	855																																																						
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	135	271	406																																																						
ヒルトン成田	444	45	489																																																						
インターナショナルガーデンホテル成田	336	156	492																																																						
ホテル日航奈良	420	55	475																																																						
ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	110	59	169																																																						
ヒルトン東京お台場	1,600	561	2,161																																																						
合計	8,482	6,041	14,523																																																						

項目	前提条件																																																										
	<p>(注2) アクティブインターシティ広島的主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">固定賃料</th> <th style="text-align: center;">変動賃料</th> <th style="text-align: center;">賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">通 期</td> <td style="text-align: center;">484</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">495</td> </tr> </tbody> </table> <p>(2) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入（注3）及び変動賃料</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>イビスタイルズ京都ステーション（注3）</td> <td style="text-align: center;">261</td> </tr> <tr> <td>イビスタイルズ札幌（注3）</td> <td style="text-align: center;">387</td> </tr> <tr> <td>メルキュール札幌（注3）</td> <td style="text-align: center;">459</td> </tr> <tr> <td>メルキュール沖縄那覇（注3）</td> <td style="text-align: center;">202</td> </tr> <tr> <td>メルキュール横須賀</td> <td style="text-align: center;">200</td> </tr> <tr> <td>the b 水道橋</td> <td style="text-align: center;">63</td> </tr> <tr> <td>the b 池袋</td> <td style="text-align: center;">168</td> </tr> <tr> <td>the b 八王子</td> <td style="text-align: center;">90</td> </tr> <tr> <td>the b 博多</td> <td style="text-align: center;">118</td> </tr> <tr> <td>ドゥーミーイン熊本</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル東京東日本橋</td> <td style="text-align: center;">181</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル日本橋三越前</td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>チサン ホテル 蒲田</td> <td style="text-align: center;">94</td> </tr> <tr> <td>チサン イン 蒲田</td> <td style="text-align: center;">59</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京ベイ</td> <td style="text-align: center;">非開示（注4）</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン名古屋</td> <td style="text-align: center;">非開示（注4）</td> </tr> <tr> <td>雨庵 金沢</td> <td style="text-align: center;">19</td> </tr> <tr> <td>相鉄フレッサイン 新橋烏森口</td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">3,056</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注3) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上されます。</p> <p>(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。</p> <p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HM J 16ホテル</td> <td style="text-align: center;">6,041</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td style="text-align: center;">3,056</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント（注5）</td> <td style="text-align: center;">10</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">9,108</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの変動賃料について記載しています。</p> <p>(注6) 変動賃料の詳細につきましては、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産 (ハ) その他投資資産の主要なもの C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。</p>		固定賃料	変動賃料	賃料合計	通 期	484	10	495		通 期	イビスタイルズ京都ステーション（注3）	261	イビスタイルズ札幌（注3）	387	メルキュール札幌（注3）	459	メルキュール沖縄那覇（注3）	202	メルキュール横須賀	200	the b 水道橋	63	the b 池袋	168	the b 八王子	90	the b 博多	118	ドゥーミーイン熊本	—	コンフォートホテル東京東日本橋	181	スマイルホテル日本橋三越前	4	チサン ホテル 蒲田	94	チサン イン 蒲田	59	ヒルトン東京ベイ	非開示（注4）	ヒルトン名古屋	非開示（注4）	雨庵 金沢	19	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	0	合計	3,056		通 期	HM J 16ホテル	6,041	その他の変動賃料等導入ホテル	3,056	オフィス及び商業テナント（注5）	10	合計	9,108
	固定賃料	変動賃料	賃料合計																																																								
通 期	484	10	495																																																								
	通 期																																																										
イビスタイルズ京都ステーション（注3）	261																																																										
イビスタイルズ札幌（注3）	387																																																										
メルキュール札幌（注3）	459																																																										
メルキュール沖縄那覇（注3）	202																																																										
メルキュール横須賀	200																																																										
the b 水道橋	63																																																										
the b 池袋	168																																																										
the b 八王子	90																																																										
the b 博多	118																																																										
ドゥーミーイン熊本	—																																																										
コンフォートホテル東京東日本橋	181																																																										
スマイルホテル日本橋三越前	4																																																										
チサン ホテル 蒲田	94																																																										
チサン イン 蒲田	59																																																										
ヒルトン東京ベイ	非開示（注4）																																																										
ヒルトン名古屋	非開示（注4）																																																										
雨庵 金沢	19																																																										
相鉄フレッサイン 新橋烏森口	0																																																										
合計	3,056																																																										
	通 期																																																										
HM J 16ホテル	6,041																																																										
その他の変動賃料等導入ホテル	3,056																																																										
オフィス及び商業テナント（注5）	10																																																										
合計	9,108																																																										

項目	前提条件																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては1,976百万円が費用計上されることを前提としています。なお、一般的に、取得資産に係る取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行うことから、当該精算金相当分は取得原価に算入していません。したがって、当期（2023年12月期）に取得した雨庵 金沢及び相鉄フレッサイン 新橋烏森口の固定資産税及び都市計画税等については、当該計算期間の費用には計上されません。 資本的支出につきましては、2023年12月期（第24期）の資本的支出額は4,848百万円（資本的支出Ⅰ 2,868百万円、資本的支出Ⅱ 807百万円、資本的支出Ⅲ 1,172百万円）を見込んでいます。 （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 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、Ⅱ 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、及びⅢ 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の3種類に区分しています。 減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており、4,986百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 																				
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,876百万円を見込んでいます。 																				
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 2023年6月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は164,231百万円であり、2023年12月期（第24期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。 2023年12月期（第24期）末までに返済期限が到来する借入金は23,762百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 																				
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 2023年12月期（第24期）の1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。 <table border="1" data-bbox="327 1240 1295 1536"> <tr> <td>当期純利益</td> <td>11,416百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん50年償却額（注1）</td> <td>262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td>112百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td>56百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>11,847百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>4,467,006口</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>2,652円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> （注1） 毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。 （注2） 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。 （注3） 商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、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。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 2023年12月期（第24期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は9,169百万円を見込んでいます。 	当期純利益	11,416百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注1）	262百万円	固定資産除却損（注2）	112百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	<hr/>		分配可能額	11,847百万円	発行済投資口の総口数	4,467,006口	<hr/>		1口当たり分配金	2,652円
当期純利益	11,416百万円																				
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																					
負ののれん50年償却額（注1）	262百万円																				
固定資産除却損（注2）	112百万円																				
商標権の償却額（注3）	56百万円																				
<hr/>																					
分配可能額	11,847百万円																				
発行済投資口の総口数	4,467,006口																				
<hr/>																					
1口当たり分配金	2,652円																				

項目	前提条件
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。

<参考情報1>運用状況及び分配金の予想のハイライト

（1）2023年12月期（第24期）通期の運用状況及び分配金の予想（今回予想）と前回予想との比較及び主な差異要因

（単位：百万円）

	2023年 12月期 (第24期)	2023年 12月期 (第24期)	比較		差異要因	
	前回予想 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率		
物件	物件数(件)	42	43	1	-	
	取得価格	365,592	373,992	8,400	2.3%	
損益	営業収益	21,837	24,928	3,091	14.2%	
	不動産運用収益	21,837	24,928	3,091	14.2%	
	うち固定賃料	14,327	14,547	220	1.5%	2023年取得資産(注2) +204百万円 その他 +15百万円
	構成割合	65.6%	58.4%			
	うちその他収入	1,005	1,272	266	26.6%	水道光熱費収入(注3) +267百万円
	構成割合	4.6%	5.1%			
	うち変動賃料	6,504	9,108	2,604	40.0%	HMJ16ホテル +2,128百万円 アコグループホテル +122百万円 イシングループホテル +120百万円 2023年取得資産 +4百万円 その他 +228百万円
	構成割合	29.8%	36.5%			
	NOI(注1)	17,656	20,479	2,823	16.0%	
	NOI利回り(注1)	4.8%	5.5%			
	償却後NOI(注1)	12,624	15,379	2,754	21.8%	
償却後NOI利回り(注1)	3.5%	4.1%				
営業利益	10,566	13,288	2,721	25.8%		
経常利益	8,629	11,417	2,787	32.3%		
当期純利益	8,628	11,416	2,787	32.3%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	330	431	100	30.5%	一時差異等調整積立金の取崩額 前回予想:50年償却262百万円、固定資産除却損11百万円、商標権の償却費56百万円
	分配金総額	8,956	11,846	2,890	32.3%	今回予想:50年償却262百万円、固定資産除却損112百万円、商標権の償却費56百万円
	投資口数(口)	4,467,006	4,467,006	-	-	
	1口当たり分配金(円)	2,005	2,652	647	32.3%	

(注1) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

NOI (Net Operating Income) = 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 / 取得価格

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 / 取得価格

(注2) 2023年取得資産とは、本投資法人が2023年1月31日に取得した「雨庵 金沢」及び2023年3月24日に取得した「相鉄フレッサイン 新橋鳥森口」をいいます。以下同じです。

(注3) 水道光熱費については、水道光熱費収入と水道光熱費用の両建てで発生しています。水道光熱費用は、前回予想比で258百万円増加しており、差引きで当期純利益に与える影響は前回予想比+9百万円となります。

（2）今回予想と2022年12月期（第23期）通期の運用状況及び分配金（前期実績）との比較及び主な差異要因

（単位：百万円）

	2022年 12月期 (第23期)	2023年 12月期 (第24期)	比較		差異要因	
	実績 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率		
物件	物件数(件)	41	43	2	-	
	取得価格	363,542	373,992	10,450	2.9%	
損益	営業収益	14,912	24,928	10,015	67.2%	
	不動産運用収益	14,912	24,928	10,015	67.2%	
	うち固定賃料	6,279	14,547	8,268	131.7%	HMJ16ホテル +8,030百万円 2023年取得資産 +304百万円 その他 △66百万円
	構成割合	42.1%	58.4%			
	うちその他収入	986	1,272	285	28.9%	水道光熱費収入(注) +303百万円
	構成割合	6.6%	5.1%			
	うち変動賃料	7,646	9,108	1,462	19.1%	HMJ16ホテル △78百万円 アコグループホテル +987百万円 イシグループホテル +93百万円 2023年取得資産 +19百万円 その他 +440百万円
	構成割合	51.3%	36.5%			
	NOI	10,963	20,479	9,516	86.8%	
	NOI利回り	3.0%	5.5%			
	償却後NOI	6,116	15,379	9,263	151.5%	
償却後NOI利回り	1.7%	4.1%				
営業利益	4,296	13,288	8,991	209.3%		
経常利益	2,672	11,417	8,744	327.2%		
当期純利益	2,671	11,416	8,744	327.3%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん)取崩額	376	431	54	14.5%	一時差異等調整積立金の取崩額
	分配金総額	3,046	11,846	8,800	288.9%	2022年：50年償却262百万円、固定資産除却損57百万円、 商標権の償却費56百万円
	投資口数(口)	4,467,006	4,467,006	-	-	2023年：50年償却262百万円、固定資産除却損112百万 円、商標権の償却費56百万円
	1口当たり分配金(円)	682	2,652	1,970	288.9%	

(注) 水道光熱費については、水道光熱費収入と水道光熱費用の両建てで発生しています。水道光熱費用は、前期比で339百万円増加しており、差引きで当期純利益に与える影響は前期比△35百万円となります。

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

各数値については、ホテル賃借人等から提供を受けた数値に基づいて記載していますが、これらの数値につきましては監査等の手続きを経ているものではなく、個々の数値・内容の正確性・完全性について保証できるものではありませんのでご注意ください。

ADR（注1）及びRevPAR（注2）は円未満を四捨五入、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、客室稼働率及び百分比率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(1) HMJ16ホテル

		2022年12月期		2023年12月期			
		実績	2019年比	前回予想	今回予想 (上期実績)	前回予想比	2019年比
客室稼働率	上期	54.6%	△31.3pt	74.9%	76.0%	1.1pt	△10.0pt
	下期	73.4%	△15.0pt	82.3%	82.8%	0.5pt	△5.6pt
	通期	64.1%	△23.0pt	78.6%	79.4%	0.8pt	△7.7pt
ADR	上期	12,292	△28.1%	18,100	18,753	3.6%	9.8%
	下期	17,192	△9.6%	20,907	21,293	1.8%	12.0%
	通期	15,121	△16.3%	19,581	20,088	2.6%	11.2%
RevPAR	上期	6,716	△54.2%	13,554	14,243	5.1%	△2.9%
	下期	12,625	△24.9%	17,211	17,635	2.5%	4.9%
	通期	9,694	△38.5%	15,397	15,953	3.6%	1.3%
売上 (百万円)	上期	12,720	△49.8%	21,959	23,122	5.3%	△8.8%
	下期	22,031	△22.9%	27,458	27,740	1.0%	△3.0%
	通期	34,752	△35.6%	49,417	50,862	2.9%	△5.7%
GOP (百万円)	上期	1,536	△80.5%	5,600	7,166	28.0%	△9.0%
	下期	6,222	△41.4%	8,772	9,614	9.6%	△9.4%
	通期	7,757	△58.0%	14,372	16,780	16.7%	△9.2%

(注1) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

(2) 変動賃料等導入25ホテル

		2022年12月期		2023年12月期			
		実績	2019年比	前回予想	今回予想 (上期実績)	前回予想比	2019年比
客室稼働率	上期	55.8%	△29.6pt	75.4%	76.0%	0.6pt	△9.4pt
	下期	74.2%	△13.1pt	82.9%	82.9%	0.0pt	△4.4pt
	通期	65.1%	△21.3pt	79.1%	79.5%	0.3pt	△6.9pt
ADR	上期	10,872	△30.1%	15,941	16,618	4.2%	6.8%
	下期	15,018	△12.1%	18,337	18,771	2.4%	9.9%
	通期	13,255	△18.8%	17,206	17,750	3.2%	8.7%
RevPAR	上期	6,063	△54.4%	12,014	12,628	5.1%	△5.0%
	下期	11,140	△25.3%	15,196	15,563	2.4%	4.3%
	通期	8,623	△38.9%	13,618	14,107	3.6%	△0.0%
売上 (百万円)	上期	14,364	△50.6%	24,859	26,221	5.5%	△9.8%
	下期	24,735	△23.6%	31,063	31,424	1.2%	△3.0%
	通期	39,100	△36.4%	55,923	57,645	3.1%	△6.2%
GOP (百万円)	上期	1,819	△80.8%	6,407	8,164	27.4%	△13.7%
	下期	7,055	△42.3%	9,983	10,896	9.2%	△10.9%
	通期	8,874	△59.1%	16,390	19,060	16.3%	△12.2%

2. 中間財務諸表
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年12月31日)	当中間期 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	21,142,716	13,274,927
信託現金及び信託預金	8,372,349	9,433,903
営業未収入金	4,442,532	2,498,016
前払費用	484,478	489,195
未収還付法人税等	41	—
その他	111,037	108,980
流動資産合計	34,553,157	25,805,022
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	804,339	822,393
減価償却累計額	△373,775	△412,012
機械及び装置（純額）	430,563	410,380
工具、器具及び備品	5,911,833	5,972,851
減価償却累計額	△3,835,395	△4,164,968
工具、器具及び備品（純額）	2,076,438	1,807,882
建設仮勘定	1,155	5,605
信託建物	※1 140,026,191	※1 142,612,372
減価償却累計額	△31,713,554	△33,575,172
信託建物（純額）	108,312,636	109,037,200
信託構築物	2,963,947	2,983,433
減価償却累計額	△659,914	△696,555
信託構築物（純額）	2,304,033	2,286,877
信託機械及び装置	693,008	731,072
減価償却累計額	△228,779	△245,940
信託機械及び装置（純額）	464,228	485,132
信託工具、器具及び備品	129,718	129,718
減価償却累計額	△111,540	△112,300
信託工具、器具及び備品（純額）	18,178	17,418
信託土地	212,263,515	220,946,111
信託建設仮勘定	118,127	376,924
有形固定資産合計	325,988,877	335,373,533
無形固定資産		
ソフトウェア	257,298	214,699
商標権	411,320	383,275
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,495,583	4,427,981
その他	5,240	4,900
無形固定資産合計	32,494,195	32,355,609
投資その他の資産		
差入保証金	12,520	12,520
信託差入敷金及び保証金	139,668	139,668
長期前払費用	1,958,131	1,933,898
デリバティブ債権	1,195,251	231,422
修繕積立金	327,173	306,303
投資その他の資産合計	3,632,745	2,623,812
固定資産合計	362,115,817	370,352,955
繰延資産		
投資口交付費	4,165	2,380
投資法人債発行費	126,802	111,457
繰延資産合計	130,967	113,837
資産合計	396,799,942	396,271,815

（単位：千円）

	前期 (2022年12月31日)	当中間期 (2023年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,943,815	312,458
短期借入金	35,113,000	35,070,000
1年内返済予定の長期借入金	15,432,000	19,681,000
未払費用	570,397	573,305
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	398,802	376,758
前受金	664,196	719,117
未払分配金	6,473	4,328
預り金	2,592	4,023
デリバティブ債務	11,079	11,932
その他	21,994	59,085
流動負債合計	54,165,561	56,812,614
固定負債		
投資法人債	36,900,000	36,900,000
長期借入金	76,786,000	72,580,000
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	3,619,666	3,761,741
デリバティブ債務	—	16,642
繰延税金負債	375,207	72,805
資産除去債務	338,413	339,232
固定負債合計	119,059,807	114,710,942
負債合計	173,225,369	171,523,557
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	187,194,209	187,194,209
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 9,976,515	※2 9,600,013
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	11,151,375	10,774,874
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	2,672,927	4,899,686
剰余金合計	35,570,702	37,420,959
投資主資本合計	222,764,911	224,615,169
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	809,661	133,089
評価・換算差額等合計	809,661	133,089
純資産合計	※3 223,574,572	※3 224,748,258
負債純資産合計	396,799,942	396,271,815

（2）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	当中間期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
営業収益		
不動産運用収入	※1 5,002,976	※1 10,744,215
その他不動産運用収入	※1 428,405	※1 544,157
営業収益合計	5,431,381	11,288,372
営業費用		
不動産運用費用	※1 4,230,740	※1 4,548,722
資産運用報酬	706,221	815,364
資産保管・一般事務委託手数料	59,484	58,162
役員報酬	8,700	8,700
その他営業費用	102,414	97,495
営業費用合計	5,107,561	5,528,444
営業利益	323,820	5,759,928
営業外収益		
受取利息	130	140
未払分配金戻入	3,460	3,813
保険差益	36	—
金融派生商品利益	8,393	1,690
その他	541	—
営業外収益合計	12,561	5,644
営業外費用		
支払利息	426,174	425,566
投資法人債利息	151,169	140,421
融資関連費用	205,229	275,366
投資法人債発行費償却	15,874	15,344
投資口交付費償却	1,785	1,785
金融派生商品損失	—	4,040
その他	6,983	5,744
営業外費用合計	807,216	868,269
経常利益又は経常損失（△）	△470,834	4,897,303
特別利益		
補助金収入	—	6,570
特別利益合計	—	6,570
特別損失		
固定資産圧縮損	—	※2 6,512
特別損失合計	—	6,512
税引前中間純利益又は税引前中間純損失（△）	△470,834	4,897,360
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
中間純利益又は中間純損失（△）	△471,439	4,896,755
前期繰越利益	1,171	2,930
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△470,268	4,899,686

（3）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			中間未処分 利益又は中 間未処理損 失（△）	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	187,194,209	21,746,398	10,311,886	1,174,860	11,486,747	1,300,724	34,533,870	221,728,079
当中間期変動額								
一時差異等調整積立 金の取崩			△335,371		△335,371	335,371	—	—
剰余金の配当						△1,634,924	△1,634,924	△1,634,924
中間純利益又は中間 純損失（△）						△471,439	△471,439	△471,439
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）								
当中間期変動額合計	—	—	△335,371	—	△335,371	△1,770,992	△2,106,364	△2,106,364
当中間期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	9,976,515	1,174,860	11,151,375	△470,268	32,427,506	219,621,715

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△185,733	△185,733	221,542,346
当中間期変動額			
一時差異等調整積立 金の取崩			—
剰余金の配当			△1,634,924
中間純利益又は中間 純損失（△）			△471,439
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	478,828	478,828	478,828
当中間期変動額合計	478,828	478,828	△1,627,535
当中間期末残高	293,095	293,095	219,914,810

当中間期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			中間未処分 利益又は中 間未処理損 失（△）	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	187,194,209	21,746,398	9,976,515	1,174,860	11,151,375	2,672,927	35,570,702	222,764,911
当中間期変動額								
一時差異等調整積立 金の取崩			△376,501		△376,501	376,501	—	—
剰余金の配当						△3,046,498	△3,046,498	△3,046,498
中間純利益又は中間 純損失（△）						4,896,755	4,896,755	4,896,755
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）								
当中間期変動額合計	—	—	△376,501	—	△376,501	2,226,758	1,850,257	1,850,257
当中間期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	9,600,013	1,174,860	10,774,874	4,899,686	37,420,959	224,615,169

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	809,661	809,661	223,574,572
当中間期変動額			
一時差異等調整積立 金の取崩			—
剰余金の配当			△3,046,498
中間純利益又は中間 純損失（△）			4,896,755
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	△676,571	△676,571	△676,571
当中間期変動額合計	△676,571	△676,571	1,173,685
当中間期末残高	133,089	133,089	224,748,258

（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2022年 1月 1 日 至 2022年 6月 30 日	当中間期 自 2023年 1月 1 日 至 2023年 6月 30 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益又は税引前中間純損失（△）	△470,834	4,897,360
減価償却費	2,312,304	2,440,571
固定資産除却損	432	17,221
金融派生商品損益（△は益）	△8,393	2,350
補助金収入	—	△6,570
固定資産圧縮損	—	6,512
投資法人債発行費償却	15,874	15,344
投資口交付費償却	1,785	1,785
受取利息	△130	△140
支払利息	577,344	565,988
営業未収入金の増減額（△は増加）	△190,985	1,944,516
前払費用の増減額（△は増加）	42,392	△4,716
長期前払費用の増減額（△は増加）	120,631	24,233
営業未払金の増減額（△は減少）	△166,091	△164,539
未払費用の増減額（△は減少）	△22,711	5,989
未払消費税等の増減額（△は減少）	△115,081	△22,043
前受金の増減額（△は減少）	△303,687	54,920
預り金の増減額（△は減少）	△1,573	1,431
その他	△1,238	37,995
小計	1,790,036	9,818,211
利息の受取額	130	140
利息の支払額	△580,412	△569,069
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,169	△1,168
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,208,584	9,248,114
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△394,726	△397,764
信託有形固定資産の取得による支出	△1,363,339	△12,703,570
無形固定資産の取得による支出	△43,613	△36,517
修繕積立金の支出	△20,312	△20,312
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	38,789	197,152
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△21,129	△55,077
補助金の受取額	—	6,570
引出制限付預金の預入による支出	△1,500,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,304,332	△13,009,520
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	15,234,000	15,568,000
短期借入金の返済による支出	△6,800,000	△15,611,000
長期借入れによる収入	—	11,215,000
長期借入金の返済による支出	△8,434,000	△11,172,000
分配金の支払額	△1,633,932	△3,044,829
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,633,932	△3,044,829
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△3,729,680	△6,806,235
現金及び現金同等物の期首残高	29,996,835	29,515,066
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 26,267,155	※1 22,708,830

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～26年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア（自社利用分）</td> <td>社内における利用可能期間5年</td> </tr> <tr> <td>商標権</td> <td>10年</td> </tr> </table> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～26年	信託建物	2～64年	信託構築物	2～64年	信託機械及び装置	3～32年	信託工具、器具及び備品	2～27年	ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年	商標権	10年
機械及び装置	2～17年																
工具、器具及び備品	2～26年																
信託建物	2～64年																
信託構築物	2～64年																
信託機械及び装置	3～32年																
信託工具、器具及び備品	2～27年																
ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年																
商標権	10年																
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>																
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益認識を行っています。</p> <p>なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。不動産等売却損益は、前中間期、当中間期とも該当ありません。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益認識を行っています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当中間期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前中間期は該当がなく、当中間期は26,204千円です。</p>																

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
<p>5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金

（7）中間財務諸表に関する注記事項

「有価証券」及び「持分法損益関係」に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2022年12月31日)	当中間期 (2023年6月30日)
信託建物	24,921	16,463

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2022年12月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	10,311,886	—	335,371	9,976,515	分配金に充当

(注) 2016年12月期以前は「配当積立金」として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

当中間期 (2023年6月30日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当中間期 積立額	当中間期 取崩額	当中間期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	9,976,515	—	376,501	9,600,013	分配金に充当

(注) 2016年12月期以前は「配当積立金」として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (2022年12月31日)	当中間期 (2023年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産運用損益の内訳

(単位：千円)

	前中間期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	当中間期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
A. 不動産運用収益		
不動産運用収入		
固定賃料	3,139,560	7,250,068
変動賃料	1,858,186	3,008,922
運営委託収入	5,228	485,224
計	5,002,976	10,744,215
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	63,765	61,615
その他付帯収益	36,127	36,565
水道光熱費収入	269,035	386,351
その他	59,476	59,625
計	428,405	544,157
不動産運用収益合計	5,431,381	11,288,372
B. 不動産運用費用		
不動産運用費用		
支払地代・その他賃借料	422,755	422,758
固定資産税等	957,825	980,780
外注委託費（注）	187,885	203,873
損害保険料	33,861	37,031
減価償却費	2,312,304	2,440,571
固定資産除却損	432	17,221
修繕費	6,709	7,413
水道光熱費	283,244	410,751
信託報酬	18,591	20,443
その他	7,131	7,877
不動産運用費用合計	4,230,740	4,548,722
C. 不動産運用損益（A－B）	1,200,640	6,739,649

(注) 前中間期の外注委託費には、運営委託費が29,655千円、当中間期の外注委託費には、運営委託費が39,112千円含まれています。

※2. 固定資産圧縮損は、補助金の受入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前中間期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	当中間期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
信託建物	—	6,512

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前中間期	当中間期
	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,467,006口	4,467,006口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前中間期	当中間期
	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
現金及び預金	21,040,304	13,274,927
信託現金及び信託預金	7,026,851	9,433,903
引出制限付預金	△1,800,000	—
現金及び現金同等物	26,267,155	22,708,830

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当中間期
	(2022年12月31日)	(2023年6月30日)
1年内	1,152,214	1,501,972
1年超	4,054,288	4,392,403
合計	5,206,502	5,894,375

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「営業未収入金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

前期（2022年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,432,000	15,432,000	—
(2) 投資法人債	36,900,000	33,223,450	(3,676,550)
(3) 長期借入金	76,786,000	76,786,000	—
負債計	129,118,000	125,441,450	(3,676,550)
(4) デリバティブ取引（※）	1,184,172	1,184,172	—

当中間期（2023年6月30日）

（単位：千円）

	中間貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	19,681,000	19,681,000	—
(2) 投資法人債	36,900,000	34,098,420	(2,801,580)
(3) 長期借入金	72,580,000	72,580,000	—
負債計	129,161,000	126,359,420	(2,801,580)
(4) デリバティブ取引（※）	202,847	202,847	—

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、（ ）で示しています。

（注）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらは、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいといえることから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、中間決算日（決算日）における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

前期（2022年12月31日）

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	3,494,000	1,750,000	△696	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当中間期（2023年6月30日）

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	3,494,000	—	△3,047	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの中間決算日（決算日）における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

前期（2022年12月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	78,460,000	70,600,000	1,184,868	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当中間期（2023年6月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	74,372,000	61,050,000	205,894	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2016年4月1日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラザ博多）において、土地にかかる定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の残存使用年数（34年）と見積もり、割引率は0.484%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日	当中間期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
期首残高	336,783	338,413
時の経過による調整額	1,630	818
中間期末（期末）残高	338,413	339,232

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日	当中間期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
ホテル	中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）		
	期首残高	358,819,865	358,478,812
	期中増減額	△341,052	9,243,050
	中間期末（期末）残高	358,478,812	367,721,863
	中間期末（期末）時価	483,110,000	495,280,000

（注1）期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものであり、当中間期の主な増加額は兩庵 金沢（2,082百万円）及び相鉄フレッサイン 新橋烏森口（8,487百万円）の取得によるものです。

（注2）中間期末（期末）時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

[収益認識に関する注記]

前中間期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[中間損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産運用損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産運用損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

当中間期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[中間損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産運用損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産運用損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人はホテル不動産運用事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前中間期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン（注1）	1,726,757	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	非開示（注2）	ホテル不動産運用事業

(注1) 営業収益には、当該顧客と同一の企業集団に属する顧客に対する営業収益を含めています。

(注2) 借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。

当中間期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン（注）	6,427,981	ホテル不動産運用事業

(注) 営業収益には、当該顧客と同一の企業集団に属する顧客に対する営業収益を含めています。

[1口当たり情報に関する注記]

1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

	前期 (2022年12月31日)	当中間期 (2023年6月30日)
1口当たり純資産額	50,050円	50,312円

1口当たり中間純利益金額又は1口当たり中間純損失金額（△）及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日	当中間期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日
1口当たり中間純利益金額又は1口当たり中間純損失金額（△）	△105円	1,096円
(算定上の基礎)		
中間純利益金額又は中間純損失金額（△）（千円）	△471,439	4,896,755
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る中間純利益金額又は中間純損失金額（△）（千円）	△471,439	4,896,755
期中平均投資口数（口）	4,467,006	4,467,006

(注) 1口当たり中間純利益金額又は1口当たり中間純損失金額（△）は、中間純利益金額又は中間純損失金額（△）を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益金額又は潜在投資口調整後1口当たり中間純損失金額（△）については、潜在投資口がないため記載していません。

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（8）発行済投資口の総口数の増減

当中間期までの過去5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	（注1）
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	（注2）
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	（注3）

（注1） 1口当たり発行価格76,342円（発行価額73,927円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注2） 1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注3） 1口当たり発行価額64,400円にて、資本的支出の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

物件詳細情報及びホテル運営実績につきましては、以下の参考情報に加え、本日付「決算説明資料」及び本投資法人のホームページ（<https://www.jhrth.co.jp/ja/ir/library.html>）をご参照ください。

（1）運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当中間期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2022年12月31日現在)		当中間期 (2023年6月30日現在)			
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)		
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,646	6.7	26,601	6.7		
			なんばオリエンタルホテル	14,250	3.6	14,201	3.6		
			ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,781	0.7	2,775	0.7		
		東京都	相鉄フレッサイン 新橋鳥森口	—	—	8,480	2.1		
			the b 池袋	6,548	1.7	6,561	1.7		
			カンデオホテルズ上野公園	6,535	1.6	6,516	1.6		
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,422	0.9	3,407	0.9		
			the b 八王子	2,685	0.7	2,671	0.7		
			スマイルホテル日本橋三越前	2,025	0.5	2,015	0.5		
			R&Bホテル上野広小路	1,780	0.4	1,805	0.5		
			チサン ホテル 蒲田	1,442	0.4	1,450	0.4		
			the b 水道橋	1,155	0.3	1,144	0.3		
			ドリーミンEXPRESS浅草(注4)	922	0.2	919	0.2		
			チサン イン 蒲田	773	0.2	773	0.2		
			北海道	イビスタイルズ札幌	6,366	1.6	6,331	1.6	
		メルキュール札幌		5,614	1.4	5,593	1.4		
		福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,728	1.4	5,704	1.4		
			the b 博多	2,330	0.6	2,321	0.6		
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,062	0.5	2,076	0.5		
			東横イン博多駅前本館・シングル館	1,364	0.3	1,355	0.3		
		京都府	イビスタイルズ京都ステーション	6,580	1.7	6,569	1.7		
		沖縄県	メルキュール沖縄那覇	2,745	0.7	2,723	0.7		
		熊本県	ドリーミン熊本	2,186	0.6	2,159	0.5		
		石川県	雨庵 金沢	—	—	2,066	0.5		
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,703	0.4	1,733	0.4		
		小計				107,654	27.1	117,959	29.8
		フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,160	15.9	63,044	15.9	
				オリエンタルホテル 東京ベイ	16,724	4.2	16,637	4.2	
			千葉県	ヒルトン成田	13,038	3.3	12,962	3.3	
				インターナショナルガーデンホテル成田	8,983	2.3	8,943	2.3	
				ホテルフランス	3,142	0.8	3,143	0.8	
			広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトンランドホテル広島) (注5)	17,016	4.3	16,927	4.3	
				オリエンタルホテル広島	4,032	1.0	4,008	1.0	
愛知県	ヒルトン名古屋		15,560	3.9	15,492	3.9			
奈良県	ホテル日航奈良		10,047	2.5	10,021	2.5			
兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		9,260	2.3	9,174	2.3			
福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション		8,720	2.2	8,552	2.2			
神奈川県	メルキュール横須賀		1,608	0.4	1,595	0.4			
小計				171,296	43.2	170,504	43.0		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2022年12月31日現在)		当中間期 (2023年6月30日現在)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託 不動産	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,451	4.4	17,502	4.4
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	15,408	3.9	15,303	3.9
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,418	1.6	6,368	1.6
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,097	6.6	26,085	6.6
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,302	1.8	7,248	1.8
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,552	0.9	3,553	0.9
小計				76,231	19.2	76,061	19.2
信託不動産合計				355,182	89.5	364,525	92.0
預金・その他の資産(注6)				41,617	10.5	31,746	8.0
資産総額				396,799	100.0	396,271	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	173,225	43.7	171,523	43.3
純資産総額	223,574	56.3	224,748	56.7

- (注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。
- (注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。
- (注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。
- (注4) ドーミーイン・global cabin 浅草は、2023年4月1日付でドーミーインEXPRESS浅草へ名称を変更しました。本書において以下同じです。
- (注5) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。
- (注6) 機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産（信託借地権及び信託定期借地権を除きます。）が含まれています。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

A. 投資不動産物件（信託）の概要

当中間期末時点における本投資法人の投資不動産物件（信託）の概要は以下のとおりです。

(i) 組入資産の明細（取得価格ほか）

物件 番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	アッパーミドル	10,900	9,366	14,100	N	2.9	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドプライス	19,900	17,054	31,700	N	5.3	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,261	31,000	N	4.0	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,711	28,100	N	5.1	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,058	4,150	N	1.1	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,371	9,960	N	2.0	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,560	5,260	N	1.1	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,159	3,230	N	0.6	無
12	the b 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,153	2,270	N	0.3	無
13	ドーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	919	1,290	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,130	2,076	4,510	N	0.6	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,733	2,430	N	0.5	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,805	1,800	J	0.5	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,407	5,360	J	1.0	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,015	2,940	J	0.6	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,355	2,730	T	0.4	無
25	チサン ホテル 蒲田	エコノミー	1,512	1,458	2,080	T	0.4	無
26	チサン イン 蒲田	エコノミー	823	778	1,390	T	0.2	無
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	ミッドプライス	6,753	7,599	17,800	R	1.8	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,093	39,900	D	7.0	無
32	イビスタイルズ京都ステーション	ミッドプライス	6,600	6,581	9,990	D	1.8	無
33	イビスタイルズ札幌	ミッドプライス	6,797	6,375	11,100	N	1.8	無
34	メルキュール札幌	ミッドプライス	6,000	5,653	10,500	N	1.6	無
35	メルキュール沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,781	6,940	N	0.8	無
37	the b 池袋	ミッドプライス	6,520	6,574	7,200	N	1.7	無
39	the b 八王子	ミッドプライス	2,610	2,684	2,570	N	0.7	無
40	the b 博多	ミッドプライス	2,300	2,333	4,320	N	0.6	無
41	ホテルフランス	ミッドプライス	3,105	3,143	4,100	D	0.8	無
42	メルキュール横須賀	ミッドプライス	1,650	1,613	3,240	D	0.4	無
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	アッパーミドル	14,950	15,611	18,100	N	4.0	無
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	ラグジュアリー	17,320	17,086	20,700	D	4.6	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,529	7,460	D	1.8	無
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	アッパーミドル	7,197	8,685	15,000	D	1.9	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	26,626	26,600	N	7.2	無
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ミッドプライス	5,248	5,783	6,520	D	1.4	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,492	14,900	D	4.1	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,158	12,300	N	3.5	無
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	9,125	9,000	9,110	N	2.4	無

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,100	9,500	D	2.8	無
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心齋橋	ミッドプライス	2,738	2,796	2,890	D	0.7	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,232	68,000	N	16.7	無
55	雨庵 金沢	アッパーミドル	2,050	2,072	2,140	N	0.5	無
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	ミッドプライス	8,400	8,480	10,100	D	2.2	無
	合計		373,992	367,338	495,280		100.0	

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

(注2) 「取得価格」には、信託受益権売買契約等に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。なお、本合併により受け入れた物件については受入価格を記載しています。

(注3) 「当中間期末貸借対照表計上額」には、当中間期末時点の帳簿価額を記載しており、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。

(注4) 「当中間期末鑑定評価額」には、投資法人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、当中間期末時点を経済時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「鑑定機関」に記載されている「N」は一般財団法人日本不動産研究所、「J」はJLL森井鑑定株式会社、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「R」は株式会社立地評価研究所、「D」は大和不動産鑑定株式会社を表しています。

(注6) 「投資比率」には、全ての当中間期末保有資産の取得価格の総額に対する各当中間期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注7) 「担保設定」には、信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。

(注8) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(ii) 組入資産の明細（ポートフォリオのテナントの推移）

過去5年間の投資不動産物件（信託）のテナントの総数、総賃貸可能面積、総賃貸面積及び稼働率等の推移は以下のとおりです。

	第19期期末 2018年12月	第20期期末 2019年12月	第21期期末 2020年12月	第22期期末 2021年12月	第23期期末 2022年12月	第24期中間期末 2023年6月
テナントの総数 (注1)	126	125	121	116	110	115
総賃貸可能面積 (注2)	678,714.48㎡	746,329.68㎡	741,083.02㎡	733,995.61㎡	733,995.61㎡	742,108.29㎡
総賃貸面積 (注3)	677,863.00㎡	745,227.67㎡	740,146.96㎡	732,764.69㎡	732,251.49㎡	740,443.58㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.9%	99.9%	99.8%	99.8%	99.8%

(注1) テナントの総数には、各期末日又は中間期末日現在における各信託不動産物件に係る賃貸借契約書に基づくテナント数（駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。ただし、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（駐車場等は含みません。）を合計しています。

(注2) 原則として建物の賃貸が可能な面積（土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含みません。）を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基いて記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積（1坪当たり3.30578㎡）に換算した面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 原則として建物の賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積（1坪当たり3.30578㎡）に換算した面積を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

(注4) 稼働率には、各期末日又は中間期末日現在における各信託不動産物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

(iii) 組入資産の明細（主要な不動産の情報）

年間賃料合計がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める主要な不動産はありません。

なお、年間賃料総額は、当中間期末時点における賃貸借契約上の固定賃料（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額と通期の売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の想定額を合計した金額を用いています。

(iv) 組入資産の明細（NOIほか）

物件番号	名称	賃料種別（注1）	不動産運用収益（千円）	NOI（注2）（千円）	償却後NOI（注3）（千円）
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動／固定	243,656	119,807	△16,392
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動／固定	725,292	665,085	504,710
3	なんばオリエンタルホテル	変動／固定	584,084	529,313	471,725
4	ホテル日航アリビラ	変動／固定	345,074	271,315	128,718
5	オリエンタルホテル広島	変動／固定	288,142	265,848	223,266
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	255,504	233,863	177,167
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,469	134,895	87,488
10	ドゥーミーイン熊本	変動／固定（注4）	97,230	86,089	58,697
12	the b 水道橋	変動／固定	41,102	35,781	21,759
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	32,537	28,017	21,736
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注5）	固定	120,000	112,000	99,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注5）	固定	75,000	66,000	47,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	48,645	41,183	32,365
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動／固定（注6）	317,449	301,961	283,335
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動／固定（注6）	71,753	63,346	52,989
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	63,496	54,417
25	チサン ホテル 蒲田	変動	56,582	49,045	32,614
26	チサン イン 蒲田	変動	33,123	28,963	22,707
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動／固定	649,753	620,059	470,842
31	ヒルトン東京ベイ	変動／固定（注6）	990,117	848,090	748,107
32	イビスタイルズ京都ステーション	運営委託	142,929	122,883	105,939
33	イビスタイルズ札幌	運営委託	175,479	121,645	80,420
34	メルキュール札幌	運営委託	229,027	128,236	83,598
35	メルキュール沖縄那覇	運営委託	79,186	53,634	16,810
37	the b 池袋	変動／固定	160,141	146,787	133,617
39	the b 八王子	変動／固定	79,456	67,344	48,373
40	the b 博多	変動／固定	92,865	86,336	75,468
41	ホテルフランクス	固定	150,000	119,700	94,933
42	メルキュール横須賀	変動	149,507	90,369	72,188
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動／固定	274,999	232,707	48,534
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	変動／固定	756,094	490,946	375,171
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	174,985	161,775	140,973
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動／固定	647,109	523,822	328,097
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動／固定	310,052	284,865	224,897
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動／固定	266,332	216,065	165,895
49	ヒルトン名古屋	変動	595,124	249,275	155,971
50	ヒルトン成田	変動／固定	227,760	187,606	81,331
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動／固定	239,973	218,237	135,687
52	ホテル日航奈良	変動／固定	219,926	195,827	120,750
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	変動／固定	80,198	73,059	64,791
54	ヒルトン東京お台場	変動／固定	898,045	728,056	574,163
55	雨庵 金沢（注7）	変動／固定（注6）	51,483	50,224	40,099
56	相鉄フレッサイン 新橋鳥森口（注8）	変動／固定（注6）	77,625	67,176	59,814
	合計		11,272,007	9,181,896	6,751,328

(注1) 「賃料種別」において、「固定」は固定賃料物件、「変動」は変動賃料物件、「運営委託」は運営委託契約、「変動／固定」は固定・変動賃料併用物件であることを表しています。

(注2) 「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

(注3) 「償却後NOI」（不動産運用損益）＝不動産運用収益－不動産運用費用

(注4) 2023年3月31日までの賃料種別は固定です。

(注5) 博多中洲ワシントンホテルプラザ及び奈良ワシントンホテルプラザについては、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た数字を記載しています。

(注6) コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前、ヒルトン東京ベイ、雨庵 金沢及び相鉄フレッサイン 新橋烏森口については、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。

(注7) 雨庵 金沢は、2023年1月31日に取得しました。

(注8) 相鉄フレッサイン 新橋烏森口は、2023年3月24日に取得しました。

(注9) 前期以前に譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(v) 地震リスク分析等の概要

当中間期末時点における本投資法人の投資不動産物件（信託）のPML値等は以下のとおりです。

物件番号	名称	地震リスク分析における予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	地震保険の有無	PML算出機関 (注2)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	11.6	無	P
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	14.2	無	P
3	なんばオリエンタルホテル	13.4	無	P
4	ホテル日航アリビラ	7.3	無	P
5	オリエンタルホテル広島	10.7	無	O
8	ザ・ビーチタワー沖縄	2.7	無	S
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	14.4	無	P
10	ドーマーイン熊本	5.6	無	S
12	the b 水道橋	5.4	無	S
13	ドーマーインEXPRESS浅草	4.9	無	S
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	8.2	無	P
15	奈良ワシントンホテルプラザ	13.7	無	P
16	R&Bホテル上野広小路	3.6	無	S
18	コンフォートホテル東京東日本橋	6.7	無	S
22	スマイルホテル日本橋三越前	7.5	無	S
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	合算：3.8	無	S
25	チサン ホテル 蒲田	9.0	無	S
26	チサン イン 蒲田	4.2	無	S
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	8.7	無	P
31	ヒルトン東京ベイ	3.2	無	T
32	イビスタイルズ京都ステーション	10.5	無	T
33	イビスタイルズ札幌	1.0	無	T
34	メルキュール札幌	1.0	無	T
35	メルキュール沖縄那覇	0.5	無	T
37	the b 池袋	5.3	無	T
39	the b 八王子	4.9	無	T
40	the b 博多	3.3	無	T
41	ホテルフランクス	2.5	無	T
42	メルキュール横須賀	7.1	無	T
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	0.7	無	T
44	アクティブインターシティ広島	2.0	無	T
45	カンデオホテルズ上野公園	3.1	無	T
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	2.4	無	T
47	ホリデイ・イン大阪難波	6.5	無	T
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	3.3	無	T
49	ヒルトン名古屋	1.7	無	T
50	ヒルトン成田	2.4	無	T
51	インターナショナルガーデンホテル成田	5.2	無	T
52	ホテル日航奈良	7.5	無	T
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	7.3	無	S

物件 番号	名称	地震リスク分析 における予想最 大損失率 (PML) (%) (注1)	地震保険 の有無	PML 算出機関 (注2)
54	ヒルトン東京お台場	4.3	無	T
55	雨庵 金沢	10.0	無	T
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	7.0	無	S

(注1) 「PML」とは、想定された予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

本投資法人は、PMLが15%以上である場合には、当該物件について地震保険の付保を検討することとされており、当中間期末現在、地震保険を付保する予定の物件はありません。

(注2) 「PML算出機関」欄に記載されている「T」は東京海上ディーアール株式会社、「P」はデロイト トーマツ PRS株式会社、「O」は株式会社大林組、「S」はSOMPOリスクマネジメント株式会社を表しています。

(注3) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

B. 個別投資不動産物件（信託）の収支状況

投資不動産物件（信託）の当中間期（2023年1月1日～2023年6月30日）における個別の収支状況は以下のとおりです。記載数値は千円未満を切り捨てて表示することを原則としますが、やむを得ず千円単位での記載ができない場合にはその旨を注記しています。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ 合計（注1）	神戸メリケン パークオリエン タルホテル	オリエンタル ホテル 東京ベイ	なんば オリエンタル ホテル	ホテル 日航アリビラ	オリエンタル ホテル広島
運用日数	-	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	11,272,007	243,656	725,292	584,084	345,074	288,142
固定賃料	7,250,068	299,950	379,300	421,950	402,049	107,251
変動賃料	3,494,146	△57,263	345,992	162,134	△56,975	180,890
その他収入	527,792	969	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	4,520,678	260,048	220,581	112,358	216,356	64,875
支払地代・その他賃借料	422,758	96,351	-	-	42,074	-
固定資産税等	980,780	24,013	56,932	52,682	27,709	20,478
外注委託費	203,873	480	480	480	960	480
損害保険料	37,031	2,187	2,218	884	1,646	678
減価償却費	2,412,527	135,730	160,366	57,587	129,795	42,388
固定資産除却損	17,221	468	8	-	12,800	193
その他費用	446,484	816	576	724	1,369	656
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	6,751,328	△16,392	504,710	471,725	128,718	223,266
(参考)稼働率	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	115	1	1	1	1	1

物件番号	8	9	10	12	13	14
物件名	ザ・ビーチ タワー沖縄	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ドリーミン 熊本	the b 水道橋	ドリーミン EXPRESS浅草	博多中洲ワシ ントンホテルプラ ザ（注2）
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	255,504	147,469	97,230	41,102	32,537	120,000
固定賃料	255,504	147,169	97,230	15,000	31,697	120,000
変動賃料	-	-	-	26,102	-	-
その他収入	-	300	-	-	840	0
(B)不動産運用費用 小計	78,336	59,981	38,532	19,342	10,801	20,000
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	20,117	11,683	10,271	4,104	3,159	6,000
外注委託費	-	-	-	600	600	0
損害保険料	1,004	485	346	128	80	0
減価償却費	56,696	47,407	27,391	14,022	6,281	12,000
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	519	405	522	487	680	0
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	177,167	87,488	58,697	21,759	21,736	99,000
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	1	1	1	1

物件番号	15	16	18	22	24	25
物件名	奈良ワシントン ホテルプラザ (注2)	R&Bホテル 上野広小路	コンフォート ホテル東京 東日本橋	スマイルホテル 日本橋三越前	東横イン博多口 駅前本館・シン グル館	チサン ホテル 蒲田
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	75,000	48,645	317,449	71,753	70,519	56,582
固定賃料	73,000	48,252	130,160	67,200	70,519	-
変動賃料	-	-	181,685	4,553	-	56,512
その他収入	1,000	393	5,602	-	-	70
(B)不動産運用費用 小計	27,000	16,280	34,113	18,764	16,102	23,967
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	5,000	6,404	13,891	6,876	5,777	5,999
外注委託費	1,000	420	807	600	540	600
損害保険料	0	117	267	132	186	154
減価償却費	18,000	8,817	18,625	10,357	9,079	16,430
固定資産除却損	0	-	-	-	-	-
その他費用	0	520	521	798	518	783
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	47,000	32,365	283,335	52,989	54,417	32,614
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	2	1	2	1	1	1

物件番号	26	29	31	32	33	34
物件名	チサン イン 蒲田	オリエンタル ホテル ユニバー サル・シティ	ヒルトン 東京ベイ	イビスタイル ズ京都ステーシ ョン(注1)	イビスタイル ズ札幌(注1)	メルキュール 札幌 (注1)
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	33,123	649,753	990,117	142,929	175,479	229,027
固定賃料	-	158,333	非開示(注3)	21,167	12,846	27,954
変動賃料	33,123	475,057	非開示(注3)	119,768	136,094	150,198
その他収入	-	16,363	非開示(注3)	1,993	26,537	50,874
(B)不動産運用費用 小計	10,416	178,911	242,009	36,989	95,058	145,429
支払地代・その他賃借料	-	-	61,860	-	-	-
固定資産税等	2,462	25,405	70,536	11,428	18,891	25,311
外注委託費	540	2,404	6,221	6,362	8,500	25,930
損害保険料	63	1,211	2,330	235	618	687
減価償却費	6,256	149,217	99,983	16,943	41,224	44,638
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,094	672	1,077	2,020	25,823	48,861
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	22,707	470,842	748,107	105,939	80,420	83,598
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	99.1%
(参考)テナント数	1	1	1	2	5	10

物件番号	35	37	39	40	41	42
物件名	メルキュール 沖縄那覇 (注1)	the b 池袋	the b 八王子	the b 博多	ホテル フランクス	メルキュール 横須賀
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	79,186	160,141	79,456	92,865	150,000	149,507
固定賃料	-	70,270	29,546	33,261	150,000	-
変動賃料	79,162	89,270	47,509	59,604	-	121,129
その他収入	23	600	2,400	-	-	28,377
(B)不動産運用費用 小計	62,376	26,524	31,083	17,397	55,066	77,318
支払地代・その他賃借料	169	-	-	-	-	-
固定資産税等	11,722	11,700	10,603	5,244	28,410	16,458
外注委託費	12,301	600	600	600	900	10,610
損害保険料	534	296	352	196	736	1,040
減価償却費	36,824	13,169	18,970	10,868	24,766	18,181
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	824	757	556	488	252	31,028
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	16,810	133,617	48,373	75,468	94,933	72,188
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	3	10	2	1	1

物件番号	43	44	45	46	47	48
物件名	オリエンタル ホテル 沖縄 リゾート&スパ	アクティブ インターシティ 広島	カンデオホテルズ 上野公園	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
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	274,999	756,094	174,985	647,109	310,052	266,332
固定賃料	274,999	420,807	非開示(注3)	212,499	288,000	100,013
変動賃料	-	172,459	-	434,609	21,886	135,038
その他収入	-	162,828	非開示(注3)	-	165	31,280
(B)不動産運用費用 小計	226,465	380,923	34,012	319,012	85,154	100,437
支払地代・その他賃借料	-	-	-	111,103	-	-
固定資産税等	38,943	62,236	11,635	9,436	23,299	16,969
外注委託費	1,200	51,325	600	1,500	780	5,886
損害保険料	1,719	2,450	340	824	686	321
減価償却費	181,214	115,775	20,802	194,905	59,968	50,170
固定資産除却損	2,959	-	-	-	-	-
その他費用	430	149,135	633	1,242	420	27,089
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	48,534	375,171	140,973	328,097	224,897	165,895
(参考)稼働率	100.0%	97.8%	100.0%	100.0%	100.0%	90.9%
(参考)テナント数	1	37	1	1	1	3

物件番号	49	50	51	52	53	54
物件名	ヒルトン名古屋	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
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	595,124	227,760	239,973	219,926	80,198	898,045
固定賃料	非開示（注3）	222,000	168,000	210,000	55,200	799,800
変動賃料	非開示（注3）	5,760	71,973	9,926	24,998	98,245
その他収入	非開示（注3）	-	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	439,153	146,429	104,285	99,175	15,407	323,881
支払地代・その他賃借料	111,200	-	-	-	-	-
固定資産税等	50,321	36,171	19,136	20,142	5,709	166,529
外注委託費	49,140	1,260	1,140	1,200	1,080	60
損害保険料	3,029	2,245	987	2,020	99	2,741
減価償却費	93,304	106,275	82,549	75,076	8,268	153,893
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	132,156	477	472	736	250	657
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	155,971	81,331	135,687	120,750	64,791	574,163
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	4	1	1	1	1	1

物件番号	55	56
物件名	雨庵 金沢 (注4)	相鉄フレッサイン 新橋鳥森口 (注5)
運用日数	151	99
(A)不動産運用収益 小計	51,483	77,625
固定賃料	45,290	69,712
変動賃料	6,193	127
その他収入	-	7,785
(B)不動産運用費用 小計	11,384	17,810
支払地代・その他賃借料	-	-
固定資産税等	-	-
外注委託費	654	2,945
損害保険料	121	147
減価償却費	10,125	7,361
固定資産除却損	-	-
その他費用	484	7,355
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	40,099	59,814
(参考)稼働率	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	4

(注1) 変動賃料に運営委託による不動産運用収入を含んでいます。なお、運営委託契約の概要につきましては後記44ページ「C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

(注2) 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3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られなかったため、非開示としています。

(注4) 雨庵 金沢は、2023年1月31日に取得しました。

(注5) 相鉄フレッサイン 新橋鳥森口は、2023年3月24日に取得しました。

(注6) 前期以前に譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

C. ホテル事業の概要

(i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

	物件番号	名称	賃料種別	変動賃料及び運営委託収入の算出方法
HM J 16 ホテル	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	(HM J 5 ホテルAGOP (注1) 合計額-基準額 (年間4,120百万円 (注2))) ×85.0%
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ		
	3	なんばオリエンタルホテル		
	4	ホテル日航アリビラ		
	5	オリエンタルホテル広島		
	29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間370百万円)) ×95.0%
	43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間655百万円)) ×95.0%
	44	アクティブインターシティ広島 (シュラトングランドホテル広島)	変動/固定 (注3)	(AGOP-基準額 (年間360百万円)) ×90.0%
	46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間442百万円)) ×98.0%
	47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間580百万円)) ×97.0%
	48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間165百万円)) ×97.0%
	50	ヒルトン成田	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間450百万円)) ×93.0%
	51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間360百万円)) ×98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間440百万円)) ×95.0%
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間128百万円)) ×91.0%	
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間1,660百万円)) ×98.0%	
アコー グループ ホテル	32	イビスタイルズ京都ステーション	運営委託 (注4)	GOP相当額
	33	イビスタイルズ札幌		
	34	メルキュール札幌		
	35	メルキュール沖縄那覇		
	42	メルキュール横須賀	変動	GOPに連動して算出される額 (注5)
イシン グループ ホテル	12	the b 水道橋	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注5)
	37	the b 池袋		
	39	the b 八王子		
	40	the b 博多		
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル	10	ドゥーミーイン熊本	変動/固定 (注6)	(GOP-基準額 (年間400百万円)) ×40.0%
	18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	22	スマイルホテル日本橋三越前	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	25	チサン ホテル 蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)
	26	チサン イン 蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	49	ヒルトン名古屋	変動	ホテル売上高等に連動した変動賃料 (注5)
	55	雨庵 金沢	固定+歩合	(客室売上-基準額 (年間270百万円)) ×30.0%
56	相鉄フレッサイн 新橋烏森口	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)	

(注1) 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。以下同じです。

(注2) 各ホテルからの変動賃料の支払等を目的として、各ホテルの個別GOP基準額を設定しています。HM J 5 ホテルのAGOP基準額 (年間4,120百万円) の内訳は以下のとおりです。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル 690百万円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060百万円、なんばオリエンタルホテル 890百万円、ホテル日航アリビラ 1,250百万円及びオリエンタルホテル広島 230百万円

(注3) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシュラトングランドホテル広島について記載しています。

(注4) 運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業 (運営) から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。このホテル収益の成果を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。

(注5) 賃借人より同意を得られなかったため、契約の詳細内容については記載していません。

(注6) 2023年3月31日までの賃料種別は固定です。

(ii) ホテル事業の主要指標

HM J 16ホテルについて、2023年1月1日から2023年6月30日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一樣ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	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		HM J 5ホテル 合計/平均	
		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)
客室稼働率	68.3%	—	82.1%	—	86.8%	—	68.3%	—	92.3%	—	78.3%	—
ADR (注1)	21,441	—	23,894	—	19,741	—	26,492	—	9,927	—	21,147	—
RevPAR (注2)	14,640	—	19,615	—	17,134	—	18,083	—	9,162	—	16,568	—
総売上高	2,094	100.0	2,795	100.0	1,069	100.0	2,167	100.0	587	100.0	8,712	100.0
宿泊部門	856	40.9	1,814	64.9	800	74.8	1,299	60.0	376	64.1	5,146	59.1
料飲部門	1,117	53.4	840	30.0	35	3.3	704	32.5	25	4.2	2,721	31.2
テナント部門	35	1.7	92	3.3	216	20.2	1	0.1	—	—	343	3.9
その他部門 (注3)	86	4.1	50	1.8	18	1.7	162	7.5	186	31.7	502	5.8
G O P	278	13.3	937	33.5	636	59.5	564	26.0	328	55.8	2,742	31.5

	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 (注4)		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	
		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)
客室稼働率	83.5%	—	62.2%	—	78.5%	—	82.6%	—	65.4%	—	82.9%	—
ADR (注1)	24,527	—	20,458	—	24,898	—	19,869	—	15,932	—	10,281	—
RevPAR (注2)	20,483	—	12,724	—	19,536	—	16,402	—	10,425	—	8,526	—
総売上高	1,423	100.0	1,390	100.0	1,615	100.0	1,338	100.0	613	100.0	417	100.0
宿泊部門	1,223	86.0	831	59.8	842	52.1	656	49.0	592	96.6	406	97.4
料飲部門	196	13.8	400	28.8	735	45.5	535	40.0	—	—	6	1.4
テナント部門	—	—	26	1.9	—	—	118	8.8	12	1.9	—	—
その他部門 (注3)	3	0.2	132	9.5	38	2.4	29	2.2	9	1.4	5	1.2
G O P	685	48.2	227	16.3	431	26.7	664	49.7	340	55.4	222	53.2

	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		HM J 16ホテル 合計/平均 (注5)	
		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)
客室稼働率	73.2%	—	77.1%	—	70.9%	—	84.4%	—	74.6%	—	76.0%	—
ADR (注1)	12,484	—	8,751	—	14,146	—	9,874	—	30,505	—	18,753	—
RevPAR (注2)	9,133	—	6,743	—	10,030	—	8,335	—	22,765	—	14,243	—
総売上高	1,295	100.0	714	100.0	1,152	100.0	188	100.0	4,266	100.0	23,122	100.0
宿泊部門	906	69.9	565	79.2	599	52.0	187	99.7	1,867	43.8	13,821	59.8
料飲部門	347	26.8	143	20.0	545	47.3	—	—	2,271	53.2	7,898	34.2
テナント部門	13	1.0	2	0.3	2	0.2	—	—	37	0.9	553	2.4
その他部門 (注3)	29	2.3	4	0.6	6	0.6	0	0.3	91	2.1	850	3.7
G O P	281	21.7	253	35.5	246	21.3	91	48.8	983	23.0	7,166	31.0

- (注1) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
 サービス料につきましては、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、オリエンタルホテル広島、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトン グランドホテル広島）、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ、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 福岡天神及びホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋にはサービス料はありません。以下同じです。
- (注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。
- (注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。
- (注4) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトン グランドホテル広島について記載しています。
- (注5) HMJ 16ホテル合計／平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。
- (注6) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

（2）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定（注）

当中間期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下期の資本的支出額の合計は3,970百万円を予定しており、上期に行った資本的支出と併せ、通期の資本的支出額の合計は4,848百万円を予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)	
			総額	既支払 総額
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	レストラン改装工事	自 2023年9月 至 2023年12月	110	—
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	客室改装工事 (12階～13階)	自 2023年5月 至 2023年8月	203	—
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2023年5月 至 2023年8月	55	—
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	テナント区画工事	自 2023年7月 至 2023年11月	50	—
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	レストラン改装工事	自 2023年10月 至 2023年10月	63	—
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	客室改装工事 (11階～12階)	自 2023年5月 至 2023年7月	300	255
オリエンタルホテル ユニバーサル・シテイ (大阪府大阪市)	防災盤更新工事	自 2023年6月 至 2023年12月	90	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調機更新工事	自 2023年8月 至 2023年11月	79	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装工事	自 2023年9月 至 2023年12月	60	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室空調更新工事	自 2023年10月 至 2023年12月	88	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事	自 2023年9月 至 2023年12月	465	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	配管更新工事	自 2023年9月 至 2023年12月	60	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	電話交換機更新工事	自 2023年6月 至 2023年9月	60	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2023年11月 至 2023年11月	120	—
合計			1,803	255

(注) 新設・リニューアル工事については、建物、附属設備等だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。なお、上記の予定改修工事の実施時期及び実施の可否につきましては、変更の可能性がります。

② 期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が当中間期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当中間期の資本的支出額の合計は878百万円であり、当中間期の費用に区分された修繕費7百万円と併せ、885百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	エレベーター改修工事	自 2022年11月 至 2023年3月	149
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2023年1月 至 2023年2月	73
合計			222

(注) 新設・リニューアル工事については、建物、附属設備等だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。