

2020年12月期 中間決算短信 (REIT)

2020年8月25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) 取締役管理本部長 (氏名) 板橋 昇
 TEL (03) 6422-0530

半期報告書提出予定日 2020年9月24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. 2020年12月期中間期の運用、資産の状況 (2020年1月1日~2020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	%
2020年6月中間期	5,536	△56.5	325	△95.5	△550	-	△551	-
2019年6月中間期	12,719	3.2	7,293	△0.4	6,354	△0.5	6,353	△0.5
2019年12月期	28,278	0.1	17,148	△4.7	15,291	△5.7	15,290	△5.7

	1口当たり 中間(当期)純利益
	円
2020年6月中間期	△123
2019年6月中間期	1,441
2019年12月期	3,447

(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
2020年6月中間期	398,827	219,427	55.0	49,173
2019年6月中間期	406,018	227,021	55.9	50,874
2019年12月期	415,722	236,522	56.9	53,004

(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
2020年6月中間期	5,085	△2,264	△16,455	20,708
2019年6月中間期	8,368	△70,001	49,260	24,811
2019年12月期	20,000	△72,464	49,623	34,343

2. 2020年12月期の運用状況の予想 (2020年1月1日~2020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	13,126	△53.6	2,085	△87.8	244	△98.4	243	△98.4	126	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)54円(予想期中平均投資口数4,462,347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(319百万円)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）

2020年6月中間期	4,462,347口	2019年6月中間期	4,462,347口	2019年12月期	4,462,347口
------------	------------	------------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2020年6月中間期	0口	2019年6月中間期	0口	2019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32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10ページ「2020年12月期（第21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	17
（1）中間貸借対照表	17
（2）中間損益計算書	19
（3）中間投資主資本等変動計算書	20
（4）中間キャッシュ・フロー計算書	22
（5）継続企業の前提に関する注記	23
（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記	23
（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	36
3. 参考情報	37
（1）運用資産等の価格に関する情報	37
（2）資本的支出の状況	50

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、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、本合併以降当中間期末までの8年余りの間に、合計26物件で総額275,160百万円（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374,508百万円、発行済投資口の総口数は4,462,347口となりました。

(ロ) 当中間期の運用実績

当中間期（2020年1月1日から2020年6月30日までの6ヶ月間）の日本経済は、1月までは輸出に弱さがみられるものの、雇用・所得環境の改善が続き緩やかな回復が続きました。国内の宿泊・観光マーケットは一部で訪日韓国人の減少の影響を受けたホテルがあったものの、安定的に推移していました。しかしながら、2月以降は新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大により国内外で経済活動が大幅に抑制され、国内の宿泊・観光マーケットは諸外国からの日本への渡航制限の影響による訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）の減少に加え、政府による緊急事態宣言の発令等に伴う全国的なイベントの自粛や大型テーマパークの営業中止等の影響を大きく受けました。5月に政府の緊急事態宣言は解除されたものの、政府による「外出自粛の段階的緩和の目安」に基づく県をまたぐ移動の自粛等により回復に時間を要しています。同期間の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で135百万人泊（対前年同期比△52.3%）と、大きく減少しました。また、同期間のインバウンド数は、推計値で394万人（対前年同期比△76.3%）となり、過去最多となる3,188万人を記録した2019年と比較して大きく減少しました。

こうした環境の下、本投資法人が保有するホテルの業績については、新型コロナウイルス（COVID-19）感染拡大の影響により、一部のホテルが休館した影響等から、当期の変動賃料等導入24ホテル（注1）を含む全てのホテルのRevPAR（注2）及びGOP（売上高営業粗利益）は前年同期を大きく下回りました。

このような状況下、本投資法人は、ホテルを運営してい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、各ホテルの賃借人及びオペレーターの財務状況及び契約内容等について確認した上で、変動賃料を導入しているホテルの賃借人及びオペレーターとは運営コストの削減を含むホテル収益の確保に向けて協議してきました。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。）とは、各ホテルでの感染対策の徹底と従業員の健康管理、各ホテルの徹底した業務の見直しによる運営コスト削減、必要な雇用の維持、資金繰り対応、賃料の繰延や免除等、様々な対応策を協議及び検討し、HMJグループの経営の安定性の確保に協力してきました。HMJグループは、本投資法人との協議・検討を経て、人件費、外注費などの大規模なリストラクチャリングを実施し、2019年度と比べ、本年度は42億円以上のコスト削減、翌年度以降もコストの15億円の恒常的な削減を見込み、感染拡大による影響の継続を踏まえた更なる費用の削減に取り組んでいます。しかしながら、HMJグループとの賃貸借契約はGOPに対する賃料の負担率が高く、内部留保が少ないため、本年度の固定賃料の収受が困難なことから、本投資法人は、2020年8月25日付で、HMJグループとの賃貸借契約の見直しを実施し、当中間期を含む今年度以降の固定賃料を大幅に減額（中間期3,970百万円。通期8,736百万円）し、来年度以降の賃料も改定することといたしました。一方で今後のコストの削減効果の約半分を変動賃料として回収することにより中長期的に減額分を回収することを企図しております。HMJグループが運営するホテルの多くは大型のフルサービスホテルであり、高度な運営ノウハウが求められるため、本投資法人が必要とする代替オペレーターを確保することは困難であり、HMJグループとのサステイナブルな関係の再構築に注力することが本投資法人の中長期的な利益に資するものと判断し、賃貸借契

約の見直しに至ったものです。その他のホテルについても、各賃借人及びオペレーターと賃料の支払について協議を行っており、交渉を継続しております。一方で、本年度中に予定されていた大規模改装の延期を含めて資本的支出を抜本的に見直し、不動産運用費用や一般管理費等の各費用項目についても、関係者との協議等を通じ費用削減を図りました。なお、変動賃料等導入24ホテルの売上及びG O P等の経営指標については、後記15ページ「＜参考情報3＞ホテル運営指標、売上及びG O P」をご参照ください。

(注1) H M Jを賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島（以下「H M J 5ホテル」といいます。）に、H M Jの子会社を賃借人とするオキナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、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及びヒルトン東京お台場を加えた14ホテルをH M Jグループホテルといいます。変動賃料等導入24ホテルとはH M Jグループホテルにイビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多を加えた24ホテルをいいます。本書において以下同じです。

(注2) R e v P A R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。本書において以下同じです。

(ハ) 資金調達状況

当中間期（2020年1月1日から2020年6月30日までの6ヶ月間）において、2020年1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4,700百万円の借入れを実行しました。さらに、同年6月に同じく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1,092百万円の借入れを実行しました。

これにより、当中間期末での有利子負債残高は168,754百万円、うち短期借入金5,792百万円、1年内返済予定の長期借入金13,790百万円、長期借入金107,572百万円、投資法人債41,600百万円となっており、当中間期末総資産有利子負債比率（注）は42.3%、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95.0%となりました。

(注) 当中間期末総資産有利子負債比率＝当中間期末有利子負債額 ÷ 当中間期末総資産額 × 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。

2020年4月9日付で株式会社格付投資情報センターによる発行体格付けの方向性について、「A（ポジティブ）」から「A（安定的）」に変更されています。

信用格付業者	格付	格付けの方向性
株式会社日本格付研究所	A+	安定的
株式会社格付投資情報センター	A	安定的

(ニ) 業績の概要

上記の運用の結果、当中間期（2020年1月1日から2020年6月30日までの6ヶ月間）の実績として、営業収益は5,536百万円、営業利益は325百万円、経常損失は550百万円を計上し、中間純損失は551百万円となりました。なお、営業収益の中には、H M J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188百万円を含んでいますが、この金額はH M Jグループホテルの各ホテルの当中間期のG O Pをもとに算出された数値となっており、最終的にH M Jグループホテルから収受すべき変動賃料は、H M Jグループホテルの各ホテルにおける通期1年間のG O P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（2020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。当期においては、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額（負ののれん50年償却額（注）、設備の更新に伴い発生する固定資産の除却損相当額及び「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権の減価償却費に対する負ののれん活用額）を加算した金額を利益分配金として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを予定しています。

(注) 負ののれん50年償却額については、後記13ページ「2020年12月期（第21期）通期の運用状況の見通しの前提条件」、「1口当たり分配金」の（注1）をご参照ください。

② 下期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

2020年5月に政府による緊急事態宣言は解除されたものの、日本経済は新型コロナウイルス（COVID-19）の影響を受けて厳しい状況が当面は続く予想されます。国内の宿泊・観光マーケットにおいても、引き続きインバウンド数の大幅な減少や、国内旅行者の減少により厳しい環境が続くことが予想されます。本投資法人は、今後も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、特に変動賃料を導入しているホテルでは賃借人及びオペレーターとコスト削減策を中心に協議し、ホテル収益の最大化に努め、中でもHMJグループとは緊密に連携し、各ホテルでの感染対策の徹底と従業員の健康管理、各ホテルの徹底した業務の見直しによる運営コスト削減、必要な雇用の維持、資金繰り対応等の様々な対応策を協議及び検討し、HMJグループを中心とするホテルの賃借人及びオペレーターの経営の安定性の確保に協力し、各ホテルのGOPの最大化、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ていく所存です。また、新型コロナウイルス（COVID-19）の大きな影響を受けた多くの賃借人からは、固定賃料についても減額要請を受けています。これに対して、政府からの要請（注）等も踏まえ、各賃借人からの要請や既存の賃貸借契約の内容、賃料水準、将来の回収可能性及び財務状況を精査し、オペレーターの代替可能性も慎重に考慮しつつ、各賃借人及びオペレーターと協議の上、個別に対応していきます。本資産運用会社のグループ会社であるHMJグループとは前記2ページ「①当中間期の概況（ロ）当中間期の運用実績」に記載のとおり、2020年の固定賃料について減額し、2020年2月以降2021年末までは全額変動賃料、2022年以降は従来同様の固定及び変動賃料の賃料体系とすることで合意いたしました。詳細については、後記7ページ「（ロ）決算後に生じた重要な事実 B. 定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書及び契約書の締結について」をご参照ください。

一方で、日本人海外旅行者の国内旅行への回帰や、2020年度国土交通省関係補正予算において、かつてない規模の旅行商品の割引による観光需要喚起を行い、観光地全体の消費を促進するという方針のもと1兆6,794億円の予算が計上される等、政府の観光政策の拡充により、宿泊需要が今後徐々に回復していくと期待されています。中期的にはインバウンド及び国内の宿泊需要は戻ると予想され、その際に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（他のホテルと差別化できるか、コストの管理も含めた収益力の向上を図れるか、回復する新しい需要をしっかりと取り込めるか等）が、ホテルの業績格差につながると本投資法人は考えており、国内の宿泊・観光マーケットが中長期的に拡大していくという見方に変更はなく、従前同様の差別化戦略を継続します。他方、新型コロナウイルス（COVID-19）の感染拡大の結果、WEB会議等、非接触型の行動様式の普及により、例えば宴会需要の縮小等、ホテル産業において構造的な変化が発生する可能性もあり、本投資法人は従来以上にホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携を取り、環境変化に対応していきます。このような環境認識の下、本投資法人は、本資産運用会社とともに、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実行し、以下の方針で運用を行っていきます。

（注）2020年4月8日付 金融庁「家賃の支払いに係る事業者等の資金繰りの支援について（要請）」

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、インターナショナル・ブランドの拡充やHMJ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、ホテル収益の「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。）を目指しつつ、新型コロナウイルス（COVID-19）の大きな影響を受けた賃借人からの固定賃料の減額要請に対して適切に対応していく方針です。

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や運営委託報酬の削減を図っています。

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、マリオット、シェラトン、メルキュール並びにホリデイ・イン等の世界有数のインターナショナル・ブランド又は日本各地で展開されるオリエンタルホテル並びに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ともに、ホテルの業績向上を通じた変動賃料等の増加を目指します。また、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、新型コロナウイルス（COVID-19）感染拡大の影響によりホテル業績は当面厳しい状況が続くことが予想されます。かかる状況に対処するため各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、運営体制の徹底的な効率化を中心としたコスト削減諸施策によるホテル収益構造の抜本的な改革を推進するとともに、マー

ケット環境の大きな変化に対応した適切な商品造成やホテル施設環境の整備等、ホテル収益の回復に向けた諸施策も推進していきます。

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。

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、賃借人の信用力及び賃料負担力を注視し、適正な賃料の設定・維持に努めつつ、新型コロナウイルス（COVID-19）の大きな影響を受けた賃借人からの固定賃料の減額要請に対して適切に対応していきます。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は中長期的に回復すると考えており、これまでと同様に「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」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、新型コロナウイルス（COVID-19）の影響により、国内の宿泊・観光マーケットに対する不透明感からホテル売買取引が停滞しています。一方、オペレーターの急激な財務体質悪化による資産売却、本業の業績悪化によるノンコアアセットであるホテルの売却、オペレーター不在のまま竣工したホテル又は竣工が予定されているホテルの売却等、以前とは異なる特別な投資機会が増加する可能性があり、本投資法人はHMJの効率的なホテルオペレーションプラットフォームを活用すること等でこのような投資機会に対して対処していきます。また、中長期的には感染拡大の収束、それに伴うインバウンドを含む国内の宿泊需要の回復とともに静観していた多くの投資家がホテル投資を再開し、取得競争が再び活発化していく可能性があるためと本投資法人は考えています。また、新型コロナウイルス（COVID-19）感染拡大の結果生じるホテルの収益構造の変化、投資環境の変化に柔軟に対応しながら、本投資法人はその強みと優位性を生かし、また、物件によってはHMJのプラットフォームを活用しながら、競争力の高い物件を取得し、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・健全性の確保を重視した保守的な財務戦略を基本方針とし、資金調達手段の多様化に努めつつ、既存の取引金融機関との信頼関係の維持・向上を図ります。総資産有利子負債比率については、これまでどおり当面50%を上限と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や借換えの際には、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。

また、金利水準に急激な変化が起きる環境ではないと認識していますが、将来の環境変化に備え、資金調達コストの最適化を図りつつ、返済期限の分散に配慮し、必要に応じて金利の固定化等の金利リスクマネジメントを行い、財務基盤の更なる向上を図っていきます。新型コロナウイルス（COVID-19）の影響を受ける中、資本的支出の適正なコントロール等を実施し、手元流動性を確保し、財務基盤の強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。）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）から行っています。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、商標権の減価償却費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）。2020年12月期（第21期）における負ののれんの取崩しによる分配金上乗せ額につきましては、負ののれん50年償却額（262百万円）、固定資産除却損（19百万円）、「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権の減価償却費（37百万円）を合算した319百万円を見込んでいます。

（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

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

本投資法人は本資産運用会社とともに、こうした考えを実践するため、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（注1）GRESBによる評価を受け、GRESBリアルエステイト評価（注2）において最高位の「Green Star」評価を取得し、また、「GRESBレーティング」において「4-star」の評価を取得しました。また、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、省エネルギーに資する工事資金を主な資金使途とするグリーンボンドの起債を行いました。ホテル特化型J-REITとしてのグリーンボンドの起債は初めての事例（注1）となります。

加えて、新型コロナウイルス感染拡大下における取組みとして、東京都内で保有する2ホテルを新型コロナウイルス感染症の陽性患者のうち、入院治療が必要ない軽症や無症状の患者の受け入れ施設として提供しました。

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、ホテルの特性を生かした積極的な社会貢献活動を行ってまいります。

（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

A. 資産の譲渡について

本投資法人は、2020年7月1日付で相鉄フレッサイン新橋烏森口を譲渡しました。

譲渡資産の名称	相鉄フレッサイン新橋烏森口
譲渡資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地	東京都港区
譲渡価格（注1）	8,000百万円
帳簿価額（注2）	4,791百万円
不動産等売却益の見込み額（注3）	3,156百万円
譲渡日	2020年7月1日
譲渡先	非開示（注4）

（注1）譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

（注2）2020年7月1日の帳簿価額（見込み額）を記載しています。

（注3）譲渡価格から2020年7月1日の帳簿価額（見込み額）及び譲渡費用（見込み額）を差し引いた金額を記載しています。

（注4）譲渡先より同意を得られていないため、非開示としています。

B. 定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書及び契約書の締結について

新型コロナウイルス（COVID-19）の世界的な感染拡大によるホテルマーケットの急激な悪化を受け、賃借人の賃料負担率が高く、内部留保が難しい契約条件のため、賃借人が本年度の固定賃料を全額支払うことが困難であることから、本投資法人は、2020年8月25日に開催した役員会において、HMJグループとの間で、HMJグループを賃借人として締結している全14物件に係る定期建物賃貸借契約について、2020年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」及び2021年度以降の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約変更契約書」（注1）を締結することを決議し、同日付で締結しました。2020年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」については、2020年1月1日から遡及適用されます。

HMJグループの運営するホテルの多くは大型のフルサービスホテルであり、高度な運営ノウハウが求められるため、本投資法人が必要とする代替オペレーターを確保することは困難であり、HMJグループとのサステイナブルな関係の再構築に注力することが本投資法人の中長期的な利益に資するものと判断したものです。

改定の内容は以下のとおりです。

(i) 固定賃料

No	名称	賃借人	固定賃料			
			改定前	改定後		
			2020年度以降	2020年度	2021年度	2022年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	株式会社ホテルマネジメントジャパン	年間3,221百万円	1月分のみ 268百万円	該当なし	年間3,221百万円
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					
6	オキナワ マリオットリゾート & スパ	株式会社ラグーンリゾート名護	年間550百万円	1月分のみ 45百万円		年間550百万円
7	アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島） （注4）	株式会社A・I・C広島マネジメント	年間348百万円	1月分のみ 29百万円		年間348百万円
8	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	株式会社ホテルセントラザ	年間425百万円	1月分のみ 35百万円		年間425百万円
9	ホリデイ・イン大阪難波	オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社	年間576百万円	1月分のみ 48百万円		年間576百万円
10	ヒルトン成田	株式会社ナリタコスグ・オペレーションズ	年間444百万円	1月分のみ 37百万円		年間444百万円
11	インターナショナルガーデンホテル成田	株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ	年間336百万円	1月分のみ 28百万円		年間336百万円
12	ホテル日航奈良	株式会社ホテルマネジメント	年間420百万円	1月分のみ 35百万円		年間420百万円
13	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス	年間110百万円	1月分のみ 9百万円		年間110百万円
14	ヒルトン東京お台場	株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	年間3,100百万円 2022年1月1日以降： 年間1,600百万円	1月分のみ 258百万円		年間1,600百万円

(ii) 変動賃料

No	名称	変動賃料の算出方法			
		改定前	改定後		
		2020年度以降	2020年度	2021年度	2022年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	(HMJ 5 ホテル (注5) GOP 合計額 - 基準額 (年間 3,351 百万円 (注6))) × 85.0%	HMJ 5 ホテル GOP 合計額 × 89.78% - 1 月分固定賃料	AGOP × 86.0%	(HMJ 5 ホテル AGOP 合計額 - 基準額 (年間 4,120 百万円 (注7))) × 85.0%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ			AGOP × 79.0%	
3	なんばオリエンタルホテル			AGOP × 91.0%	
4	ホテル日航アリビラ			AGOP × 74.0%	
5	オリエンタルホテル広島			AGOP × 89.0%	
6	オキナワ マリオット リゾート & スパ	(GOP - 基準額 (年間 700 百万円)) × 90.0%	GOP × 82.92% - 1 月分固定賃料	AGOP × 89.0%	(AGOP - 基準額 (年間 655 百万円)) × 95.0%
7	アクティブインターシティ広島 (シェラトン グランドホテル広島) (注4)	(GOP - 基準額 (年間 468 百万円)) × 82.5%	GOP × 79.03% - 1 月分固定賃料	AGOP × 93.0%	(AGOP - 基準額 (年間 360 百万円)) × 90.0%
8	オリエンタルホテル 福岡博多ステーション	(GOP - 基準額 (年間 442 百万円)) × 98.0%	GOP × 96.98% - 1 月分固定賃料	AGOP × 97.0%	(AGOP - 基準額 (年間 442 百万円)) × 98.0%
9	ホリデイ・イン大阪難波	(GOP - 基準額 (年間 650 百万円)) × 92.5%	GOP × 90.15% - 1 月分固定賃料	AGOP × 98.0%	(AGOP - 基準額 (年間 580 百万円)) × 97.0%
10	ヒルトン成田	(GOP - 基準額 (年間 550 百万円)) × 86.5%	GOP × 83.59% - 1 月分固定賃料	AGOP × 95.0%	(AGOP - 基準額 (年間 450 百万円)) × 93.0%
11	インターナショナルガーデンホテル成田	(GOP - 基準額 (年間 360 百万円)) × 98.0%	GOP × 95.35% - 1 月分固定賃料	AGOP × 95.0%	(AGOP - 基準額 (年間 360 百万円)) × 98.0%
12	ホテル日航奈良	(GOP - 基準額 (年間 470 百万円)) × 91.5%	GOP × 90.05% - 1 月分固定賃料	AGOP × 95.0%	(AGOP - 基準額 (年間 440 百万円)) × 95.0%
13	ホテルオリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	(GOP - 基準額 (年間 128 百万円)) × 91.0%	GOP × 87.11% - 1 月分固定賃料	AGOP × 87.0%	(AGOP - 基準額 (年間 128 百万円)) × 91.0%
14	ヒルトン東京お台場	2020年度から2021年度: (AGOP - 基準額 (年間 2,970 百万円)) × 30.0% 2022年度以降: (AGOP - 基準額 (年間 1,660 百万円)) × 98.0%	GOP × 92.10% - 1 月分固定賃料	AGOP × 97.0%	(AGOP - 基準額 (年間 1,660 百万円)) × 98.0%

(注1) オキナワ マリオット リゾート & スパ及びホテル日航奈良につきましては、いずれも現行の定期建物賃貸借契約が2020年12月31日付で満了することから、2021年度以降の賃料体系は、2021年1月1日～2030年12月31日を契約期間とする新たな定期建物賃貸借契約書において規定しております。

(注2) GOPとはGross Operating Profit (売上高営業粗利益) であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテル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3) 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を賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島をいいます。以下同じです。

(注6) HMJ 5 ホテルのGOP基準額 (年間3,351百万円) 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 599,900千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 693,200千円、なんばオリエンタルホテル 832,200千円、ホテル日航アリビラ 995,700千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(注7) HMJ 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 690,000千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060,000千円、なんばオリエンタルホテル 890,000千円、ホテル日航アリビラ 1,250,000千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(iii) 当該契約締結の損益に与える影響額

当該契約の締結により、2020年12月期において、営業収益に計上される固定賃料が8,736百万円減少する見込みですが、営業収益に計上される変動賃料は2020年12月期通期1年間のGOPにより確定するため、現時点においてその影響額を見積もることはできません。

(ハ) 運用状況の見通し

2020年12月期（第21期）通期における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記10ページ「2020年12月期（第21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。

	今回予想	前回予想 (注1)	前々回予想 (注2)	増減 (注2)
2020年12月期（第21期）				
営業収益	13,126百万円	(未定) 百万円	29,971百万円	△16,844百万円
営業利益	2,085百万円	(未定) 百万円	18,128百万円	△16,042百万円
経常利益	244百万円	(未定) 百万円	16,239百万円	△15,994百万円
当期純利益	243百万円	(未定) 百万円	16,238百万円	△15,994百万円
1口当たり分配金	126円	(未定) 円	3,750円	△3,624円
1口当たり利益超過分配金	－円	(未定) 円	－円	－円

(注1) 2020年12月期（2020年1月1日～2020年12月31日）の運用状況及び分配金の予想については、2020年3月25日付プレスリリース「2020年12月期（第21期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」にて未定と公表しております。

(注2) 前々回予想には2020年2月20日付「2019年12月期決算短信（REIT）」において公表した数字を記載し、増減には前々回予想と今回予想の差異を記載しています。

(注3) 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。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2020年12月期（第21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	・ 2020年12月期（第21期）通 期：2020年1月1日～2020年12月31日（366日）																																																																																																																																																	
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2020年7月1日付で相鉄フレッサイン新橋烏森口を譲渡（以下「本譲渡」といいます。）し、本日現在で本投資法人が保有する42物件を前提としています。 ・ 2020年12月期（第21期）末までに本譲渡以外の運用資産の異動（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、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 																																																																																																																																																	
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本譲渡により不動産等売却益として3,156百万円を計上することを見込んでいます。 ・ 営業収益につきましては、本日現在で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。 ・ 主なホテルの賃料等につきましては、下記の前提で算出しています。 <p>(1) HMJグループホテル</p> <p>2020年8月25日付でHMJグループホテルの定期建物賃貸借契約の覚書を締結しました。2020年1月1日から2020年12月31日までの固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料 固定賃料 = 794百万円（月額固定賃料1か月分相当額） 変動賃料 = ホテルGOP × 変動賃料率（%） - 固定賃料 但し、変動賃料はホテル毎に算出し、GOPがマイナス（GOL）の場合は0とします。</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></th> <th>ホテル GOP</th> <th>変動 賃料率</th> <th>変動 賃料</th> <th>固定 賃料</th> <th>賃料 合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">HMJ 5 ホテル</td> <td>中間期</td> <td>△120</td> <td rowspan="2">89.78%</td> <td>-</td> <td>268</td> <td>268</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>241</td> <td>-</td> <td>268</td> <td>268</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オキナワ マリオット リゾート & スパ</td> <td>中間期</td> <td>△149</td> <td rowspan="2">82.92%</td> <td>-</td> <td>45</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>△170</td> <td>-</td> <td>45</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シェラトングランドホテル 広島（注1）</td> <td>中間期</td> <td>86</td> <td rowspan="2">79.03%</td> <td>39</td> <td>29</td> <td>68</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>118</td> <td>65</td> <td>29</td> <td>94</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オリエンタルホテル福岡 博多ステーション</td> <td>中間期</td> <td>170</td> <td rowspan="2">96.98%</td> <td>130</td> <td>35</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>286</td> <td>242</td> <td>35</td> <td>278</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>63</td> <td rowspan="2">90.15%</td> <td>-（注2）</td> <td>48</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>22</td> <td>-</td> <td>48</td> <td>48</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン成田</td> <td>中間期</td> <td>91</td> <td rowspan="2">83.59%</td> <td>-（注3）</td> <td>37</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>64</td> <td>16</td> <td>37</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">インターナショナル ガーデンホテル成田</td> <td>中間期</td> <td>49</td> <td rowspan="2">95.35%</td> <td>19</td> <td>28</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>64</td> <td>33</td> <td>28</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテル日航奈良</td> <td>中間期</td> <td>△175</td> <td rowspan="2">90.05%</td> <td>-</td> <td>35</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>△210</td> <td>-</td> <td>35</td> <td>35</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテルオリエンタルエクスプレ ス大阪心斎橋</td> <td>中間期</td> <td>△16</td> <td rowspan="2">87.11%</td> <td>-</td> <td>9</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>△42</td> <td>-</td> <td>9</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン東京お台場</td> <td>中間期</td> <td>△369</td> <td rowspan="2">92.10%</td> <td>-</td> <td>258</td> <td>258</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>△170</td> <td>-</td> <td>258</td> <td>258</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>中間期</td> <td>△370</td> <td>-</td> <td>188</td> <td>794</td> <td>982</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>204</td> <td>-</td> <td>357</td> <td>794</td> <td>1,151</td> </tr> </tbody> </table>								ホテル GOP	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計	HMJ 5 ホテル	中間期	△120	89.78%	-	268	268	通 期	241	-	268	268	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	△149	82.92%	-	45	45	通 期	△170	-	45	45	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	86	79.03%	39	29	68	通 期	118	65	29	94	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	中間期	170	96.98%	130	35	165	通 期	286	242	35	278	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	63	90.15%	-（注2）	48	48	通 期	22	-	48	48	ヒルトン成田	中間期	91	83.59%	-（注3）	37	37	通 期	64	16	37	53	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	49	95.35%	19	28	47	通 期	64	33	28	61	ホテル日航奈良	中間期	△175	90.05%	-	35	35	通 期	△210	-	35	35	ホテルオリエンタルエクスプレ ス大阪心斎橋	中間期	△16	87.11%	-	9	9	通 期	△42	-	9	9	ヒルトン東京お台場	中間期	△369	92.10%	-	258	258	通 期	△170	-	258	258	合計	中間期	△370	-	188	794	982	通 期	204	-	357	794	1,151
		ホテル GOP	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計																																																																																																																																												
HMJ 5 ホテル	中間期	△120	89.78%	-	268	268																																																																																																																																												
	通 期	241		-	268	268																																																																																																																																												
オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	△149	82.92%	-	45	45																																																																																																																																												
	通 期	△170		-	45	45																																																																																																																																												
シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	86	79.03%	39	29	68																																																																																																																																												
	通 期	118		65	29	94																																																																																																																																												
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	中間期	170	96.98%	130	35	165																																																																																																																																												
	通 期	286		242	35	278																																																																																																																																												
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	63	90.15%	-（注2）	48	48																																																																																																																																												
	通 期	22		-	48	48																																																																																																																																												
ヒルトン成田	中間期	91	83.59%	-（注3）	37	37																																																																																																																																												
	通 期	64		16	37	53																																																																																																																																												
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	49	95.35%	19	28	47																																																																																																																																												
	通 期	64		33	28	61																																																																																																																																												
ホテル日航奈良	中間期	△175	90.05%	-	35	35																																																																																																																																												
	通 期	△210		-	35	35																																																																																																																																												
ホテルオリエンタルエクスプレ ス大阪心斎橋	中間期	△16	87.11%	-	9	9																																																																																																																																												
	通 期	△42		-	9	9																																																																																																																																												
ヒルトン東京お台場	中間期	△369	92.10%	-	258	258																																																																																																																																												
	通 期	△170		-	258	258																																																																																																																																												
合計	中間期	△370	-	188	794	982																																																																																																																																												
	通 期	204	-	357	794	1,151																																																																																																																																												

項目	前提条件																																																																																				
営業収益	<p>(注1) 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" data-bbox="427 371 1236 495"> <thead> <tr> <th></th> <th>変動賃料</th> <th>固定賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>3</td> <td>239</td> <td>243</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>5</td> <td>477</td> <td>483</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注2) 通期のGOP見込み額では変動賃料が発生しないため、中間期において変動賃料は計上していません。</p> <p>(注3) 通期のGOP見込み額が中間期のGOP額を下回るため、中間期において変動賃料は計上していません。</p> <p>(2) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入(注4)及び変動賃料</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="320 745 1278 1509"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>イビス東京新宿</td><td>18</td><td>3</td></tr> <tr><td>イビス スタイルズ 京都ステーション</td><td>- (注5)</td><td>- (注5)</td></tr> <tr><td>イビス スタイルズ 札幌</td><td>23</td><td>38</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル札幌</td><td>40</td><td>68</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル沖縄那覇</td><td>- (注5)</td><td>- (注5)</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル横須賀</td><td>27</td><td>17</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 水道橋</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 池袋</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 八王子</td><td>44</td><td>105</td></tr> <tr><td>ザ・ビー 博多</td><td>2</td><td>2</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル東京東日本橋</td><td>1</td><td>1</td></tr> <tr><td>スマイルホテル日本橋三越前</td><td>12</td><td>12</td></tr> <tr><td>ホテルビスタ蒲田東京</td><td>-</td><td>-</td></tr> <tr><td>チサンイン蒲田</td><td>15</td><td>18</td></tr> <tr><td>ホテル京阪ユニバーサル・シティ</td><td>非開示(注6)</td><td>非開示(注6)</td></tr> <tr><td>相鉄フレッサイン新橋烏森口(注7)</td><td>66</td><td>66</td></tr> <tr><td>ヒルトン東京ベイ</td><td>非開示(注6)</td><td>非開示(注6)</td></tr> <tr><td>ヒルトン名古屋</td><td>非開示(注6)</td><td>非開示(注6)</td></tr> <tr><td>合計</td><td>454</td><td>685</td></tr> </tbody> </table> <p>(注4) 運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、GOL及び本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。</p> <p>(注5) 運営委託費用として計上される各ホテルのGOLは以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="320 1655 1278 1807"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>イビス スタイルズ 京都ステーション</td><td>△20</td><td>△40</td></tr> <tr><td>メルキュールホテル沖縄那覇</td><td>△13</td><td>△39</td></tr> <tr><td>合計</td><td>△33</td><td>△80</td></tr> </tbody> </table> <p>(注6) 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>(注7) 相鉄フレッサイン新橋烏森口は2020年7月1日に売却しました。上記には売却日以前に発生した変動賃料を記載しています。</p>		変動賃料	固定賃料	賃料合計	中間期	3	239	243	通 期	5	477	483		中間期	通 期	イビス東京新宿	18	3	イビス スタイルズ 京都ステーション	- (注5)	- (注5)	イビス スタイルズ 札幌	23	38	メルキュールホテル札幌	40	68	メルキュールホテル沖縄那覇	- (注5)	- (注5)	メルキュールホテル横須賀	27	17	ザ・ビー 水道橋	-	-	ザ・ビー 池袋	1	1	ザ・ビー 八王子	44	105	ザ・ビー 博多	2	2	コンフォートホテル東京東日本橋	1	1	スマイルホテル日本橋三越前	12	12	ホテルビスタ蒲田東京	-	-	チサンイン蒲田	15	18	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示(注6)	非開示(注6)	相鉄フレッサイン新橋烏森口(注7)	66	66	ヒルトン東京ベイ	非開示(注6)	非開示(注6)	ヒルトン名古屋	非開示(注6)	非開示(注6)	合計	454	685		中間期	通 期	イビス スタイルズ 京都ステーション	△20	△40	メルキュールホテル沖縄那覇	△13	△39	合計	△33	△80
		変動賃料	固定賃料	賃料合計																																																																																	
	中間期	3	239	243																																																																																	
	通 期	5	477	483																																																																																	
		中間期	通 期																																																																																		
	イビス東京新宿	18	3																																																																																		
	イビス スタイルズ 京都ステーション	- (注5)	- (注5)																																																																																		
	イビス スタイルズ 札幌	23	38																																																																																		
	メルキュールホテル札幌	40	68																																																																																		
	メルキュールホテル沖縄那覇	- (注5)	- (注5)																																																																																		
メルキュールホテル横須賀	27	17																																																																																			
ザ・ビー 水道橋	-	-																																																																																			
ザ・ビー 池袋	1	1																																																																																			
ザ・ビー 八王子	44	105																																																																																			
ザ・ビー 博多	2	2																																																																																			
コンフォートホテル東京東日本橋	1	1																																																																																			
スマイルホテル日本橋三越前	12	12																																																																																			
ホテルビスタ蒲田東京	-	-																																																																																			
チサンイン蒲田	15	18																																																																																			
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示(注6)	非開示(注6)																																																																																			
相鉄フレッサイン新橋烏森口(注7)	66	66																																																																																			
ヒルトン東京ベイ	非開示(注6)	非開示(注6)																																																																																			
ヒルトン名古屋	非開示(注6)	非開示(注6)																																																																																			
合計	454	685																																																																																			
	中間期	通 期																																																																																			
イビス スタイルズ 京都ステーション	△20	△40																																																																																			
メルキュールホテル沖縄那覇	△13	△39																																																																																			
合計	△33	△80																																																																																			

項目	前提条件															
営業収益	<p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="320 300 1299 492"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJグループホテル</td> <td>188</td> <td>357</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント（注8）</td> <td>3</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル（18ホテル）</td> <td>454</td> <td>685</td> </tr> <tr> <td>合計（32ホテル）</td> <td>646</td> <td>1,049</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注8） アクティブインターシティ広島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9） 変動賃料の詳細につきましては、後記47ページ「3. 参考情報 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>		中間期	通 期	HMJグループホテル	188	357	オフィス及び商業テナント（注8）	3	5	その他の変動賃料等導入ホテル（18ホテル）	454	685	合計（32ホテル）	646	1,049
		中間期	通 期													
	HMJグループホテル	188	357													
	オフィス及び商業テナント（注8）	3	5													
	その他の変動賃料等導入ホテル（18ホテル）	454	685													
合計（32ホテル）	646	1,049														
営業費用	<p>・新型コロナウイルス感染拡大の影響につき、現時点におけるテナントとの一時的な賃料減額の協議の状況を踏まえて、減収による営業利益への影響の可能性を考慮し、200百万円を減収リスクとして想定しています。</p> <p>・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。</p> <p>・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1,915百万円が費用計上されることを前提としています。</p> <p>・なお、一般的に、取得した資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。</p> <p>・資本的支出につきましては、前々回予想時には、2020年12月期（第21期）において、ヒルトン東京お台場の大規模改装に係る支出3,000百万円、また、2021年12月期（第22期）において、なんばオリエンタルホテルの大規模改装に係る支出2,600百万円を見込んでいました。当該大規模改装を含むすべての資本的支出については見直しされ（今後の実施についてはその有無を含めて未定です）、2020年12月期（第21期）の資本的支出額は1,799百万円（資本的支出Ⅰ1,605百万円、資本的支出Ⅱ93百万円及び資本的支出Ⅲ100百万円）を見込んでいます。</p> <p>（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。</p> <p>・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4,751百万円を見込んでいます。</p> <p>・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ることにご留意ください。</p>															

項目	前提条件																
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。 ・新投資口の発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。 																
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2020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168,754百万円、2020年12月末日時点も168,754百万円を前提としています。 ・2020年12月期（第21期）下期中に返済期限が到来する借入金が12,782百万円あり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"> ・2020年12月期（第21期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。 <table border="1" data-bbox="347 618 1324 913"> <tr> <td>当期純利益</td> <td>243百万円</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>19百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td>37百万円</td> </tr> <tr> <td><u>分配可能額</u></td> <td><u>562百万円</u></td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>4,462,347口</td> </tr> <tr> <td><u>1口当たり分配金</u></td> <td><u>126円</u></td> </tr> </table> <p>（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。</p> <p>（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。</p> <p>（注3） 2020年5月15日付プレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権）にて公表したとおり、2020年5月15日に商標権を取得しました。当該商標権については、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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・2020年12月期（第21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10,298百万円を見込んでいます。 	当期純利益	243百万円	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）	19百万円	商標権の償却額（注3）	37百万円	<u>分配可能額</u>	<u>562百万円</u>	発行済投資口の総口数	4,462,347口	<u>1口当たり分配金</u>	<u>126円</u>
当期純利益	243百万円																
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）	19百万円																
商標権の償却額（注3）	37百万円																
<u>分配可能額</u>	<u>562百万円</u>																
発行済投資口の総口数	4,462,347口																
<u>1口当たり分配金</u>	<u>126円</u>																
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

2020年2月20日付「2019年12月期決算短信（REIT）」において公表した2020年12月期通期の運用状況及び分配金の予想（前々回予想）との比較と主な差異要因

（単位：百万円）

	2019年12月期 (第20期)	2020年12月期 (第21期)			前々回予想 比較 (B)-(A)	物件 売却 (注3)	既存 物件 (注4)	差異要因	
	実績	前々回予想 (注1) (A)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算 (注2)					増減率
物件	物件数(件)	43	43	42	42	△1	△1	-	
物件	取得価格	374,508	374,508	369,708	369,708	△4,800	△1.3%	△4,800	
損益	営業収益	28,278	29,971	13,126	9,738	△16,844	△56.2%	2,990	△19,835
	不動産運用収益	28,278	29,971	9,970	9,738	△20,001	△66.7%	△165	△19,835
	うち固定賃料	56.3% 15,931	56.1% 16,828	79.5% 7,931	79.9% 7,782	△8,897	△52.9%	△149	△8,748
	うちその他収入	4.1% 1,170	3.9% 1,158	9.9% 989	10.0% 974	△169	△14.6%	△16	△152
	うち変動賃料	39.5% 11,176	40.0% 11,984	10.5% 1,049	10.1% 982	△10,935	△91.2%	-	△10,935
	不動産等売却益等	-	-	3,156	-	3,156	-	3,156	-
	NOI(注5)	24,087	25,273	5,614	5,330	△19,658	△77.8%	△133	△19,524
	NOI利回り	6.4%	6.7%	1.5%	1.4%	△5.2%			
	償却後NOI(注5)	19,281	20,392	841	568	△19,550	△95.9%	△122	△19,427
	償却後NOI利回り	5.7%	5.4%	0.2%	0.2%	△5.2%			
	営業利益	17,148	18,128	2,085	△1,340	△16,042	△88.5%		
	経常利益	15,291	16,239	244	△3,181	△15,994	△98.5%		
純利益	15,290	16,238	243	△3,182	△15,994	△98.5%			
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん)取崩額	1,176	496	319	337	△177	△35.8%		一時差異等調整積立金の取崩額(注6)
	分配金総額	16,466	16,733	562	-	△16,171	△96.6%		2019年：50年償却262百万円、固定資産除却損246百万円、大規模改修工事対応357百万円、希薄化対応310百万円
	投資口数(口)	4,462,347	4,462,347	4,462,347	4,462,347	-	-		2020年：50年償却262百万円、固定資産除却損19百万円、商標権の償却費37百万円(年換算56百万円)
	1口当たり分配金(円)	3,690	3,750	126	-	△3,624	△96.6%		

(注1) 前々回予想には2020年2月20日付「2019年12月期決算短信（REIT）」において公表した数字を記載しています。以下同じです。

(注2) 今回予想の年換算の前提条件については、後記「<参考情報2>2020年12月期（第21期）予想の年換算（通年効果）の前提条件」をご参照ください。

(注3) 2020年7月1日付で売却した相鉄フレッサイン新橋鳥森口の売却による影響額を記載しています。

(注4) 既存物件とは、2020年6月30日時点で本投資法人が保有する43物件から、2020年7月1日に売却した相鉄フレッサイン新橋鳥森口を除いた42物件をいいます。以下同じです。

(注5) 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6) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、前記「2020年12月期（第21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。

<参考情報2> 2020年12月期（第21期）予想の年換算（通年効果）の前提条件

- ①2020年7月1日付で譲渡した相鉄プレスイン新橋烏森口（以下「譲渡物件」といいます。）を除く既存物件（42物件）を年間を通して保有し、不動産売却益は発生しない前提です。
- ②譲渡物件を除く既存物件（42物件）の営業収益及び営業費用については、固定資産税及び都市計画税を除き、前記「2020年12月期（第21期）通期の運用状況の見通しの前提条件」から変更はありません。
- ③2019年12月期（第20期）に取得したホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の固定資産税及び都市計画税等は337百万円（12ヶ月分）を想定しています。
- ④商標権については、定額法により10年で償却しています。年換算の償却額は56百万円を見込み、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当しています。

<参考情報3> 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及びRevPAR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> 変動賃料等導入24ホテル

		2019年12月期		2020年12月期			
		実績	前期比	前々回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前々回予想比
客室稼働率	上期	85.1%	△2.9pt	87.0%	34.0%	△51.1pt	△53.0pt
	下期	86.9%	0.5pt	87.3%	34.2%	△52.6pt	△53.1pt
	通期	86.0%	△1.2pt	87.1%	34.1%	△51.9pt	△53.1pt
ADR (注1)	上期	15,691	0.4%	15,690	13,362	△14.8%	△14.8%
	下期	17,263	△3.4%	18,970	13,264	△23.2%	△30.1%
	通期	16,492	△1.6%	17,341	13,313	△19.3%	△23.2%
RevPAR (注2)	上期	13,348	△3.0%	13,649	4,536	△66.0%	△66.8%
	下期	14,993	△2.9%	16,559	4,541	△69.7%	△72.6%
	通期	14,178	△2.9%	15,112	4,539	△68.0%	△70.0%
売上 (百万円)	上期	28,259	△2.0%	29,036	10,718	△62.1%	△63.1%
	下期	31,453	△2.0%	34,219	11,593	△63.1%	△66.1%
	通期	59,712	△2.0%	63,255	22,310	△62.6%	△64.7%
GOP (百万円)	上期	9,067	△5.6%	9,167	△213	△102.4%	△102.3%
	下期	11,804	△2.8%	13,177	628	△94.7%	△95.2%
	通期	20,871	△4.0%	22,344	414	△98.0%	△98.1%

(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、オキナワ マリオット リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）、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、その他の変動賃料等導入24ホテル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。

< 2 > H M J グループホテル

		2019年12月期		2020年12月期			
		実績	前期比	前々回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前々回予想比
客室稼働率	上期	85.3%	△3.0pt	87.6%	33.1%	△52.2pt	△54.5pt
	下期	87.9%	1.4pt	86.9%	31.2%	△56.7pt	△55.7pt
	通期	86.6%	△0.8pt	87.3%	32.2%	△54.4pt	△55.1pt
ADR (注1)	上期	17,587	△0.7%	17,587	15,222	△13.4%	△13.5%
	下期	19,635	△4.5%	21,950	16,623	△15.3%	△24.3%
	通期	18,635	△2.7%	19,772	15,906	△14.6%	△19.6%
RevPAR (注2)	上期	15,005	△4.1%	15,406	5,045	△66.4%	△67.3%
	下期	17,263	△3.0%	19,083	5,193	△69.9%	△72.8%
	通期	16,143	△3.5%	17,255	5,120	△68.3%	△70.3%
売上 (百万円)	上期	24,050	△2.4%	24,766	9,167	△61.9%	△63.0%
	下期	27,137	△2.0%	29,483	10,191	△62.4%	△65.4%
	通期	51,187	△2.2%	54,248	19,358	△62.2%	△64.3%
GOP (百万円)	上期	7,230	△6.1%	7,363	△370	△105.1%	△105.0%
	下期	9,886	△2.0%	11,014	575	△94.2%	△94.8%
	通期	17,116	△3.8%	18,376	204	△98.8%	△98.9%

(注1) オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは2018年10月1日から2019年4月8日まで閉館を伴う大規模改装を実施しました。2019年実績には当該改装による閉館の影響が含まれています。

(注2) なんばオリエンタルホテルは2020年11月から2021年3月まで、ヒルトン東京お台場は2020年9月から2020年12月まで大規模改装を予定していました。よって、2020年12月期の前々回予想には当該大規模改装による閉館及び売り止めの影響が含まれています。

(注3) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は2018年4月2日に開業したため2018年の集計には開業日以前の数値は含まれていません。

(注4) ヒルトン東京お台場は2019年4月8日に取得しています。なお、2019年12月期の実績及び前期比については、取得日以前からの通年の数値を合計して算出しています。

2. 中間財務諸表
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年12月31日)	当中間期 (2020年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,449,911	13,887,918
信託現金及び信託預金	11,894,019	6,821,019
営業未収入金	2,779,730	669,803
前払費用	550,281	492,182
未収還付法人税等	54	—
未収消費税等	—	169,943
デリバティブ債権	573	—
その他	88,045	117,151
流動資産合計	37,762,616	22,158,018
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	579,731	585,944
減価償却累計額	△195,551	△223,764
機械及び装置（純額）	384,180	362,179
工具、器具及び備品	4,211,971	4,239,516
減価償却累計額	△2,102,782	△2,412,882
工具、器具及び備品（純額）	2,109,188	1,826,633
建設仮勘定	—	4,948
信託建物	※1 136,930,501	※1 137,583,645
減価償却累計額	△21,656,979	△23,500,371
信託建物（純額）	115,273,521	114,083,273
信託構築物	2,721,962	2,737,347
減価償却累計額	△438,160	△474,826
信託構築物（純額）	2,283,802	2,262,521
信託機械及び装置	675,362	676,881
減価償却累計額	△154,739	△171,150
信託機械及び装置（純額）	520,622	505,730
信託工具、器具及び備品	136,526	136,526
減価償却累計額	△104,535	△108,775
信託工具、器具及び備品（純額）	31,990	27,751
信託土地	219,901,119	219,901,119
信託建設仮勘定	18,384	72,292
有形固定資産合計	340,522,811	339,046,451
無形固定資産		
ソフトウェア	227,600	190,660
商標権	—	551,543
信託借地権	28,532,362	28,532,362
信託定期借地権	5,036,941	4,967,803
その他	7,756	7,416
無形固定資産合計	33,804,661	34,249,786
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	150,223	150,223
長期前払費用	2,766,474	2,601,051
デリバティブ債権	43,870	9,884
修繕積立金	307,513	320,968
投資その他の資産合計	3,280,602	3,094,647
固定資産合計	377,608,075	376,390,885
繰延資産		
投資口交付費	140,631	84,166
投資法人債発行費	211,194	194,385
繰延資産合計	351,826	278,552
資産合計	415,722,517	398,827,456

（単位：千円）

	前期 (2019年12月31日)	当中間期 (2020年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,485,375	493,859
短期借入金	—	5,792,000
1年内返済予定の長期借入金	12,782,000	13,790,000
未払費用	651,435	501,506
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	661,048	—
前受金	909,293	562,351
未払分配金	15,852	22,624
預り金	8,696	2,403,679
デリバティブ債務	17,229	30,849
その他	95,331	33,189
流動負債合計	16,627,473	23,630,664
固定負債		
投資法人債	41,600,000	41,600,000
長期借入金	114,372,000	107,572,000
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	4,681,825	4,648,572
デリバティブ債務	416,600	456,596
繰延税金負債	13,981	3,109
資産除去債務	447,677	448,709
固定負債合計	162,572,605	155,769,507
負債合計	179,200,079	179,400,172
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	186,894,169	186,894,169
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 11,794,071	※2 10,617,580
圧縮積立金	—	1,174,860
圧縮特別勘定積立金	1,174,860	—
任意積立金合計	12,968,932	11,792,441
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	15,290,314	△550,718
剰余金合計	50,005,645	32,988,121
投資主資本合計	236,899,815	219,882,290
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△377,376	△455,007
評価・換算差額等合計	△377,376	△455,007
純資産合計	※3 236,522,438	※3 219,427,283
負債純資産合計	415,722,517	398,827,456

（2）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	当中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
営業収益		
不動産運用収入	※1 12,143,382	※1 5,092,804
その他不動産運用収入	※1 576,264	※1 443,894
営業収益合計	12,719,646	5,536,698
営業費用		
不動産運用費用	※1 4,425,425	※1 4,316,312
資産運用報酬	840,598	733,044
資産保管・一般事務委託手数料	58,704	60,366
役員報酬	6,900	8,700
その他営業費用	94,934	92,707
営業費用合計	5,426,561	5,211,131
営業利益	7,293,084	325,567
営業外収益		
受取利息	192	155
未払分配金戻入	4,361	3,535
保険差益	3,014	29,857
金融派生商品利益	2,100	1,536
営業外収益合計	9,668	35,084
営業外費用		
支払利息	444,771	484,215
投資法人債利息	126,567	157,677
融資関連費用	253,560	188,141
投資法人債発行費償却	13,634	16,809
投資口交付費償却	95,457	56,464
金融派生商品損失	9,309	1,207
その他	5,329	6,994
営業外費用合計	948,632	911,511
経常利益又は経常損失（△）	6,354,121	△550,858
税引前中間純利益又は税引前中間純損失（△）	6,354,121	△550,858
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（△）	6,353,516	△551,463
前期繰越利益	—	744
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	6,353,516	△550,718

（3）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 2019年1月1日 至 2019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	圧縮特別勘定 積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	153,516,129	21,746,398	12,357,644	—	12,357,644	16,213,482	50,317,525	203,833,655
当中間期変動額								
新投資口の発行	33,378,040							33,378,040
一時差異等調整積立 金の取崩			△563,572		△563,572	563,572	—	—
圧縮特別勘定積立金 の積立				1,174,860	1,174,860	△1,174,860	—	—
剰余金の配当						△15,602,194	△15,602,194	△15,602,194
中間純利益又は中間 純損失（△）						6,353,516	6,353,516	6,353,516
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	33,378,040	—	△563,572	1,174,860	611,287	△9,859,966	△9,248,678	24,129,361
当中間期末残高	※1 186,894,169	21,746,398	11,794,071	1,174,860	12,968,932	6,353,516	41,068,847	227,963,016

	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	△461,435	△461,435	203,372,219
当中間期変動額			
新投資口の発行			33,378,040
一時差異等調整積立 金の取崩			—
圧縮特別勘定積立金 の積立			—
剰余金の配当			△15,602,194
中間純利益又は中間 純損失（△）			6,353,516
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	△480,381	△480,381	△480,381
当中間期変動額合計	△480,381	△480,381	23,648,980
当中間期末残高	△941,817	△941,817	227,021,199

当中間期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本								
	出資総額	剰余金							
		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	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計			
当期首残高	186,894,169	21,746,398	11,794,071	—	1,174,860	12,968,932	15,290,314	50,005,645	
当中間期変動額									
一時差異等調整積立金の取崩			△1,176,490			△1,176,490	1,176,490	—	
圧縮積立金の積立				1,174,860		1,174,860	△1,174,860	—	
圧縮特別勘定積立金の取崩					△1,174,860	△1,174,860	1,174,860	—	
剰余金の配当							△16,466,060	△16,466,060	
中間純利益又は中間純損失（△）							△551,463	△551,463	
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	—	—	△1,176,490	1,174,860	△1,174,860	△1,176,490	△15,841,033	△17,017,524	
当中間期末残高	※1 186,894,169	21,746,398	10,617,580	1,174,860	—	11,792,441	△550,718	32,988,121	

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	236,899,815	△377,376	△377,376	236,522,438
当中間期変動額				
一時差異等調整積立金の取崩	—			—
圧縮積立金の積立	—			—
圧縮特別勘定積立金の取崩	—			—
剰余金の配当	△16,466,060			△16,466,060
中間純利益又は中間純損失（△）	△551,463			△551,463
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）		△77,630	△77,630	△77,630
当中間期変動額合計	△17,017,524	△77,630	△77,630	△17,095,155
当中間期末残高	219,882,290	△455,007	△455,007	219,427,283

（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	当中間期 自 2020年1月1日 至 2020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（△）	6,354,121	△550,858
減価償却費	2,165,386	2,365,860
固定資産除却損	218,928	876
金融派生商品損益（△は益）	7,208	△328
投資法人債発行費償却	13,634	16,809
投資口交付費償却	95,457	56,464
受取利息	△192	△155
支払利息	571,339	641,893
営業未収入金の増減額（△は増加）	679,039	2,109,926
未収消費税等の増減額（△は増加）	△679,677	△169,943
前払費用の増減額（△は増加）	24,904	58,098
長期前払費用の増減額（△は増加）	△197,630	165,423
営業未払金の増減額（△は減少）	△276,727	△74,782
未払費用の増減額（△は減少）	73,134	△146,707
未払消費税等の増減額（△は減少）	△496,921	△661,048
前受金の増減額（△は減少）	13,075	△346,942
預り金の増減額（△は減少）	19,967	2,394,983
その他	353,058	△128,021
小計	8,938,109	5,731,548
利息の受取額	298	192
利息の支払額	△568,998	△645,114
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,175	△1,155
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,368,233	5,085,470
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	△856,198	△425,310
信託有形固定資産の取得による支出	△69,160,596	△1,219,101
無形固定資産の取得による支出	△48,292	△603,180
修繕積立金の支出	△20,214	△20,288
預り敷金及び保証金の返還による支出	△496	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	285,709	26,762
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△201,445	△23,580
投資活動によるキャッシュ・フロー	△70,001,534	△2,264,698
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	8,000,000	5,792,000
短期借入金の返済による支出	△7,100,000	—
長期借入れによる収入	29,800,000	—
長期借入金の返済による支出	△5,000,000	△5,792,000
投資法人債の発行による収入	8,000,000	—
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	—
投資法人債発行費の支払額	△55,408	—
投資口の発行による収入	33,209,706	—
分配金の支払額	△15,593,948	△16,455,764
財務活動によるキャッシュ・フロー	49,260,349	△16,455,764
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△12,372,950	△13,634,992
現金及び現金同等物の期首残高	37,184,716	34,343,930
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 24,811,765	※1 20,708,937

（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>2～20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年及び49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	2～20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	2～20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>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241,920千円、当中間期は該当がありません。</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</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <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>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利												
ヘッジ手段	金利スワップ取引																
ヘッジ対象	借入金金利																

<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基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 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。 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 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p>

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

「有価証券」、「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 (2019年12月31日)	当中間期 (2020年6月30日)
信託建物	24,921	24,921

※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（2019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	12,357,644	—	563,572	11,794,071	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年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

当中間期（2020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	11,794,071	—	1,176,490	10,617,580	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年以内に每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 (2019年12月31日)	当中間期 (2020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		当中間期	
	自	2019年1月1日 至 2019年6月30日	自	2020年1月1日 至 2020年6月30日
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料		7,537,244		4,446,315
変動賃料		3,436,291		564,409
運営委託収入		1,169,847		82,079
計		12,143,382		5,092,804
その他不動産運用収入				
駐車場使用料		80,036		52,647
その他付帯収益		33,454		32,119
水道光熱費収入		396,928		276,959
その他		65,844		82,167
計		576,264		443,894
不動産運用収益合計		12,719,646		5,536,698
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		450,856		447,307
固定資産税等		827,699		919,540
外注委託費（注）		285,627		230,352
損害保険料		24,589		27,357
減価償却費		2,165,386		2,365,860
固定資産除却損		218,928		876
修繕費		13,838		9,456
水道光熱費		406,847		289,373
信託報酬		21,863		21,066
その他		9,787		5,120
不動産運用費用合計		4,425,425		4,316,312
C. 不動産運用損益（A－B）		8,294,221		1,220,385

(注) 前中間期の外注委託費には、運営委託費が107,495千円、当中間期の外注委託費には、運営委託費が51,281千円含まれています。

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前中間期		当中間期	
	自	2019年1月1日 至 2019年6月30日	自	2020年1月1日 至 2020年6月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数				
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		4,462,347口		4,462,347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 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日	当中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
現金及び預金	13,751,181	13,887,918
信託現金及び信託預金	11,060,584	6,821,019
現金及び現金同等物	24,811,765	20,708,937

[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 (2019年12月31日)	当中間期 (2020年6月30日)
1年内	1,459,034	1,375,327
1年超	2,106,234	1,546,034
合計	3,565,268	2,921,362

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価に関する事項

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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

前期（2019年12月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	22,449,911	22,449,911	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,894,019	11,894,019	—
(3) 営業未収入金	2,779,730	2,779,730	—
資産計	37,123,661	37,123,661	—
(4) 短期借入金	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	12,782,000	12,782,000	—
(6) 投資法人債	41,600,000	41,480,400	(119,600)
(7) 長期借入金	114,372,000	114,372,000	—
負債計	168,754,000	168,634,400	(119,600)
(8) デリバティブ取引（※）	(389,386)	(389,386)	—

当中間期（2020年6月30日）

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	13,887,918	13,887,918	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,821,019	6,821,019	—
(3) 営業未収入金	669,803	669,803	—
資産計	21,378,741	21,378,741	—
(4) 短期借入金	5,792,000	5,792,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	13,790,000	13,790,000	—
(6) 投資法人債	41,600,000	35,677,040	(5,922,960)
(7) 長期借入金	107,572,000	107,572,000	—
負債計	168,754,000	162,831,040	(5,922,960)
(8) デリバティブ取引（※）	(477,561)	(477,561)	—

（※）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1）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) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 営業未収入金、(4) 短期借入金

これらは短期間で決済される性格のものであるため、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。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 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。

(6) 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。

(8) 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。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）

（単位：千円）

区分	前期 2019年12月31日	当中間期 2020年6月30日
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	4,681,825	4,648,572
合計	5,722,345	5,689,092

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

賃貸物件における賃借人から預託されている預り敷金及び保証金等は市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

[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

前期（2019年12月31日）

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、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。

（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	3,494,000	△25,992	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（2020年6月30日）

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。

（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	3,494,000	△25,663	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

前期（2019年12月31日）

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。

（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	112,654,000	101,072,000	△363,394	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（2020年6月30日）

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。

（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	107,954,000	94,272,000	△451,897	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：ホテルセントトラザ博多）及び2016年8月19日に取得したホテルアセント福岡において、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年及び48年）と見積もり、割引率は0.484%及び0.394%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	当中間期
	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年6月30日
期首残高	445,622	447,677
有形固定資産の取得に伴う増加	—	—
時の経過による調整額	2,054	1,032
中間期末（期末）残高	447,677	448,709

[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	当中間期
		自 2019年1月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020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	306,789,379	374,314,498
	期中増減額	67,525,119	△1,031,806
	中間期末（期末）残高	374,314,498	373,282,691
	中間期末（期末）時価	525,910,000	502,690,000

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な増加額はホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋（2,841百万円）及びヒルトン東京お台場（63,468百万円）の取得によるものであり、当中間期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(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。なお、2020年7月1日付で譲渡した相鉄フレッサイン新橋烏森口の中間期末時価には譲渡価格を記載しています。

[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 2019年1月1日 至 2019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）	6,253,233	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	1,438,063	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。

当中間期（自 2020年1月1日 至 2020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）	1,042,301	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) 貸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。

[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 (2019年12月31日)	当中間期 (2020年6月30日)
1口当たり純資産額	53,004円	49,173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 2019年1月1日 至 2019年6月30日	当中間期 自 2020年1月1日 至 2020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（△）	1,441円	△123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）	6,353,516	△551,463
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）	6,353,516	△551,463
期中平均投資口数（口）	4,406,896	4,462,347

(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]

1. 資産の譲渡について

本投資法人は、2020年7月1日付で相鉄フレッサイン新橋烏森口を譲渡しました。

譲渡資産の名称	相鉄フレッサイン新橋烏森口
譲渡資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地	東京都港区
譲渡価格（注1）	8,000百万円
帳簿価額（注2）	4,791百万円
不動産等売却益の見込み額（注3）	3,156百万円
譲渡日	2020年7月1日
譲渡先	非開示（注4）

(注1) 譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

(注2) 2020年7月1日の帳簿価額（見込み額）を記載しています。

(注3) 譲渡価格から2020年7月1日の帳簿価額（見込み額）及び譲渡費用（見込み額）を差し引いた金額を記載しています。

(注4) 譲渡先より同意を得られていないため、非開示としています。

2. 定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書及び契約書の締結について

新型コロナウイルス（COVID-19）の世界的な感染拡大によるホテルマーケットの急激な悪化を受け、賃借人の賃料負担率が高く、内部留保が難しい契約条件のため、賃借人が本年度の固定賃料を全額支払うことが困難であることから、本投資法人は、2020年8月25日に開催した役員会において、株式会社ホテルマネージメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）及びその子会社（以下、HMJと併せて「HMJグループ」といいます。）との間で、HMJグループを賃借人として締結している全14物件に係る定期建物賃貸借契約について、2020年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」及び2021年度以降の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約変更契約書」（注1）を締結することを決議し、同日付で締結しました。2020年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」については、2020年1月1日から遡及適用されます。

HMJグループの運営するホテルの多くは大型のフルサービスホテルであり、高度な運営ノウハウが求められるため、本投資法人が必要とする代替オペレーターを確保することは困難であり、HMJグループとのサステイナブルな関係の再構築に注力することが本投資法人の中長期的な利益に資するものと判断したものです。

改定の内容は以下のとおりです。

(1) 固定賃料

No	名称	賃借人	固定賃料			
			改定前	改定後		
			2020年度以降	2020年度	2021年度	2022年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	株式会社ホテルマネージメントジャパン	年間3,221百万円	1月分のみ 268百万円	該当なし	年間3,221百万円
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					
6	オキナワ マリオットリゾート & スパ	株式会社ラグーンリゾート名護	年間550百万円	1月分のみ 45百万円		年間550百万円
7	アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島） （注4）	株式会社A・I・C広島マネジメント	年間348百万円	1月分のみ 29百万円		年間348百万円
8	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	株式会社ホテルセントラザ	年間425百万円	1月分のみ 35百万円		年間425百万円
9	ホリデイ・イン大阪難波	オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社	年間576百万円	1月分のみ 48百万円		年間576百万円
10	ヒルトン成田	株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ	年間444百万円	1月分のみ 37百万円		年間444百万円
11	インターナショナルガーデンホテル成田	株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ	年間336百万円	1月分のみ 28百万円		年間336百万円
12	ホテル日航奈良	株式会社ホテルマネージメント	年間420百万円	1月分のみ 35百万円		年間420百万円
13	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス	年間110百万円	1月分のみ 9百万円		年間110百万円
14	ヒルトン東京お台場	株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	年間3,100百万円 2022年1月1日以降： 年間1,600百万円	1月分のみ 258百万円		年間1,600百万円

(2) 変動賃料

No	名称	変動賃料の算出方法			
		改定前	改定後		
		2020年度以降	2020年度	2021年度	2022年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	(HMJ 5 ホテル (注5) GOP 合計額 - 基準額 (年間 3,351 百万円 (注6))) × 85.0%	HMJ 5 ホテル GOP 合計額 × 89.78% - 1 月分固定賃料	AGOP × 86.0%	(HMJ 5 ホテル AGOP 合計額 - 基準額 (年間 4,120 百万円 (注7))) × 85.0%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ			AGOP × 79.0%	
3	なんばオリエンタルホテル			AGOP × 91.0%	
4	ホテル日航アリビラ			AGOP × 74.0%	
5	オリエンタルホテル広島			AGOP × 89.0%	
6	オキナワ マリオット リゾート & スパ	(GOP - 基準額 (年間 700 百万円)) × 90.0%	GOP × 82.92% - 1 月分固定賃料	AGOP × 89.0%	(AGOP - 基準額 (年間 655 百万円)) × 95.0%
7	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) (注4)	(GOP - 基準額 (年間 468 百万円)) × 82.5%	GOP × 79.03% - 1 月分固定賃料	AGOP × 93.0%	(AGOP - 基準額 (年間 360 百万円)) × 90.0%
8	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	(GOP - 基準額 (年間 442 百万円)) × 98.0%	GOP × 96.98% - 1 月分固定賃料	AGOP × 97.0%	(AGOP - 基準額 (年間 442 百万円)) × 98.0%
9	ホリデイ・イン大阪難波	(GOP - 基準額 (年間 650 百万円)) × 92.5%	GOP × 90.15% - 1 月分固定賃料	AGOP × 98.0%	(AGOP - 基準額 (年間 580 百万円)) × 97.0%
10	ヒルトン成田	(GOP - 基準額 (年間 550 百万円)) × 86.5%	GOP × 83.59% - 1 月分固定賃料	AGOP × 95.0%	(AGOP - 基準額 (年間 450 百万円)) × 93.0%
11	インターナショナルガーデンホテル成田	(GOP - 基準額 (年間 360 百万円)) × 98.0%	GOP × 95.35% - 1 月分固定賃料	AGOP × 95.0%	(AGOP - 基準額 (年間 360 百万円)) × 98.0%
12	ホテル日航奈良	(GOP - 基準額 (年間 470 百万円)) × 91.5%	GOP × 90.05% - 1 月分固定賃料	AGOP × 95.0%	(AGOP - 基準額 (年間 440 百万円)) × 95.0%
13	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	(GOP - 基準額 (年間 128 百万円)) × 91.0%	GOP × 87.11% - 1 月分固定賃料	AGOP × 87.0%	(AGOP - 基準額 (年間 128 百万円)) × 91.0%
14	ヒルトン東京お台場	2020年度から2021年度: (AGOP - 基準額 (年間 2,970 百万円)) × 30.0% 2022年度以降: (AGOP - 基準額 (年間 1,660 百万円)) × 98.0%	GOP × 92.10% - 1 月分固定賃料	AGOP × 97.0%	(AGOP - 基準額 (年間 1,660 百万円)) × 98.0%

(注1) オキナワ マリオット リゾート & スパ及びホテル日航奈良につきましては、いずれも現行の定期建物賃貸借契約が2020年12月31日付で満了することから、2021年度以降の賃料体系は、2021年1月1日～2030年12月31日を契約期間とする新たな定期建物賃貸借契約書において規定しております。

(注2) GOPとはGross Operating Profit (売上高営業粗利益)であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテル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3) 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を賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島をいいます。以下同じです。

(注6) HMJ 5 ホテルのGOP基準額 (年間3,351百万円)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 599,900千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 693,200千円、なんばオリエンタルホテル 832,200千円、ホテル日航アリビラ 995,700千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(注7) HMJ 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 690,000千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060,000千円、なんばオリエンタルホテル 890,000千円、ホテル日航アリビラ 1,250,000千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(3) 当該契約締結の損益に与える影響額

当該契約の締結により、2020年12月期において、営業収益に計上される固定賃料が8,736百万円減少する見込みですが、営業収益に計上される変動賃料は2020年12月期通期1年間のGOPにより確定するため、現時点においてその影響額を見積もることはできません。

[追加情報]

新型コロナウイルス (COVID-19) による影響について

2020年5月に政府による緊急事態宣言は解除されたものの、新型コロナウイルス (COVID-19) の世界的な感染拡大及びそれによる社会・経済情勢の悪化は未だ収束せず、ホテル業績の回復には時間がかかるものと見込まれます。

このような状況の下、業績が悪化した賃借人の一部からは固定賃料の減額・支払猶予要請等を受けており、本投資法人の営業収益の減少リスク等が生じています。

新型コロナウイルス（COVID-19）の収束時期は不確実であり、予測が困難ですが、中間決算短信作成日現在において入手可能な情報に基づき、2020年12月期において当該影響が継続し、その後の一定期間で回復すると仮定し、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

新型コロナウイルス（COVID-19）の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、回復が遅れた場合には、本投資法人の財産の状態、損益及びキャッシュ・フローに影響を及ぼす可能性があります。

（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	
2015年7月23日	第三者割当増資	3,905	3,144,227	292	85,470	（注1）
2016年1月20日	公募増資	170,000	3,314,227	13,986	99,456	（注2）
2016年2月17日	第三者割当増資	7,680	3,321,907	631	100,088	（注3）
2016年7月27日	公募増資	428,260	3,750,167	33,813	133,902	（注4）
2016年8月23日	第三者割当増資	11,740	3,761,907	926	134,829	（注5）
2017年7月5日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	（注6）
2017年8月2日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	（注7）
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	（注8）
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	（注9）

（注1） 1口当たり発行価額75,007円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資金的支出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2） 1口当たり発行価格85,020円（発行価額82,273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3） 1口当たり発行価額82,273円にて、新規物件の取得資金の調達等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4） 1口当たり発行価格81,536円（発行価額78,956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5） 1口当たり発行価額78,956円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資金的支出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6） 1口当たり発行価格77,518円（発行価額75,065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7） 1口当たり発行価額75,065円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資金的支出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8） 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9） 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。

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 (2019年12月31日現在)		当中間期 (2020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	26,985	6.5	26,928	6.8	
			なんばオリエンタルホテル	14,539	3.5	14,482	3.6	
			ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	2,817	0.7	2,811	0.7	
		東京都	イビス東京新宿	7,908	1.9	7,868	2.0	
			カンデオホテルズ上野公園	6,644	1.6	6,624	1.7	
			ザ・ビー 池袋	6,584	1.6	6,583	1.7	
			相鉄フレッサイン新橋烏森口 (注4)	4,801	1.2	4,791	1.2	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,527	0.8	3,509	0.9	
			ザ・ビー 八王子	2,680	0.6	2,666	0.7	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,022	0.5	2,012	0.5	
			R&Bホテル上野広小路	1,822	0.4	1,814	0.5	
			ホテルビスタ蒲田東京	1,452	0.3	1,439	0.4	
			ザ・ビー 水道橋	1,194	0.3	1,183	0.3	
			ドリーミン・global cabin 浅草	941	0.2	939	0.2	
			チサンイン蒲田	769	0.2	764	0.2	
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,561	1.6	6,525	1.6	
			メルキュールホテル札幌	5,792	1.4	5,760	1.4	
		福岡県	ホテルアセント福岡	5,161	1.2	5,234	1.3	
			ザ・ビー 博多	2,340	0.6	2,333	0.6	
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,022	0.5	2,030	0.5	
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,419	0.3	1,410	0.4	
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,650	1.6	6,636	1.7	
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,833	0.7	2,825	0.7	
		熊本県	ドリーミン熊本	2,139	0.5	2,184	0.5	
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,798	0.4	1,781	0.4	
				小計	121,410	29.2	121,145	30.4
		フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,429	15.3	63,403	15.9
	千葉県		オリエンタルホテル 東京ベイ	17,486	4.2	17,333	4.3	
			ヒルトン成田	13,205	3.2	13,130	3.3	
			インターナショナルガーデンホテル成田	9,162	2.2	9,134	2.3	
			ホテル フランクス	3,178	0.8	3,156	0.8	
	広島県		アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) (注5)	17,327	4.2	17,270	4.3	
オリエンタルホテル広島			4,099	1.0	4,073	1.0		
愛知県	ヒルトン名古屋		15,650	3.8	15,691	3.9		
奈良県	ホテル日航奈良		10,355	2.5	10,300	2.6		
兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		9,678	2.3	9,571	2.4		
福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション		9,560	2.3	9,411	2.4		
神奈川県	メルキュールホテル横須賀		1,621	0.4	1,608	0.4		
		小計	174,756	42.0	174,085	43.6		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2019年12月31日現在)		当中間期 (2020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	17,904	4.3	17,881	4.5
			オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,924	3.6	14,808	3.7
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,581	1.6	6,519	1.6
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,408	6.4	26,319	6.6
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	5,905	1.4	5,868	1.5
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,689	0.9	3,652	0.9
		小計		75,413	18.1	75,049	18.8
信託不動産合計				371,580	89.4	370,280	92.8
預金・その他の資産(注6)				44,142	10.6	28,546	7.2
資産総額				415,722	100.0	398,827	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	179,200	43.1	179,400	45.0
純資産総額	236,522	56.9	219,427	55.0

(注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。

(注2) 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) 相鉄フレッサイン新橋鳥森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。

(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	9,762	14,600	N	2.9	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドブライズ	19,900	17,530	32,100	N	5.3	無
3	なんぼオリエンタルホテル	ミッドブライズ	15,000	14,571	31,400	N	4.0	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,132	28,900	N	5.0	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,139	4,370	N	1.1	無
6	イビス東京新宿	ミッドブライズ	7,243	7,958	9,900	N	1.9	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドブライズ	7,610	6,524	10,100	N	2.0	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドブライズ	4,070	3,659	5,310	N	1.1	無
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドブライズ	2,334	2,184	2,990	J	0.6	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドブライズ	1,120	1,199	2,420	N	0.3	無
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	エコノミー	999	939	1,280	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,130	2,030	4,510	N	0.6	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,050	1,782	2,430	N	0.5	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,814	1,910	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	3,509	5,390	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	2,012	2,930	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	1,410	2,750	T	0.4	無
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,440	1,930	T	0.4	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	767	1,370	T	0.2	無
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドブライズ	6,000	5,869	13,400	R	1.6	無
30	相鉄フレッサイン新橋鳥森口（注8）	ミッドブライズ	4,800	4,792	8,000	-	1.3	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,332	40,000	D	7.0	無
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドブライズ	6,600	6,657	10,200	D	1.8	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドブライズ	6,797	6,561	11,100	N	1.8	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドブライズ	6,000	5,824	10,600	N	1.6	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドブライズ	3,000	2,872	6,950	N	0.8	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドブライズ	6,520	6,603	7,280	N	1.7	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドブライズ	2,610	2,682	2,770	N	0.7	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドブライズ	2,300	2,350	4,550	N	0.6	無
41	ホテル フランス	ミッドブライズ	3,105	3,156	4,120	D	0.8	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドブライズ	1,650	1,640	3,450	D	0.4	無
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	アッパーミドル	14,950	14,962	17,500	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	17,360	21,200	D	4.6	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドブライズ	6,705	6,632	7,610	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	9,661	15,200	D	1.9	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドブライズ	27,000	27,032	26,500	N	7.2	無
48	ホテルアセント福岡	エコノミー	4,925	5,234	6,530	D	1.3	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,692	15,000	D	4.1	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,392	13,500	N	3.5	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)
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	9,210	9,500	N	2.4	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,379	9,840	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	2,823	2,900	D	0.7	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,634	68,400	N	16.7	無
	合計		374,508	372,731	502,690		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格であり、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、本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、当中間期末時点を価格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) 相鉄フレッサイン新橋鳥森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。当中間期末鑑定評価額には、譲渡価格を記載しています。

(注9) 譲渡済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16期期末 2015年12月	第17期期末 2016年12月	第18期期末 2017年12月	第19期期末 2018年12月	第20期期末 2019年12月	第21期中間期末 2020年6月
テナントの総数 (注1)	113	128	131	126	125	123
総賃貸可能面積 (注2)	493,758.78㎡	587,481.02㎡	687,124.54㎡	678,714.48㎡	746,329.68㎡	746,329.68㎡
総賃貸面積 (注3)	493,138.06㎡	587,050.94㎡	686,694.46㎡	677,863.00㎡	745,227.67㎡	745,151.00㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	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となる面積（土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含みません。）を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基づいて記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積（1坪当たり3.30578㎡）に換算した面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 原則として建物の賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積（1坪当たり3.30578㎡）に換算した面積を記載しています。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（注1）の10%以上を占める主要な不動産は以下のとおりです。

物件名称	テナントの総数	年間賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能面積	最近5年間の稼働率の推移	
					2015年12月	稼働率
ヒルトン 東京ベイ	1	(注2)	64,928.83㎡ (注3)	64,928.83㎡ (注3)	2015年12月	100.0%
					2016年12月	100.0%
					2017年12月	100.0%
					2018年12月	100.0%
					2019年12月	100.0%
					2020年6月	100.0%

(注1) 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の合計を用いています。

なお、HMJグループホテルの年間賃料総額は、2020年8月25日付で締結した定期建物賃貸借契約に関する覚書による固定賃料と変動賃料の想定額の合計を用いています。

(注2) ヒルトン東京ベイの年間賃料総額は、テナントの同意を得られなかったため記載していません。

(注3) ヒルトン東京ベイの建物は、他の権利者と共有する建物であり、本投資法人の共有持分は64,928.83㎡（共有部分の持分割合は10分の9）です。

(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	50,961	△74,314	△223,423
2	オリエンタルホテル 東京ベイ（注4）	変動/固定	63,216	4,029	△179,316
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	70,325	17,561	△61,762
4	ホテル日航アリビラ（注4）	変動/固定	67,008	△7,123	△159,859
5	オリエンタルホテル広島（注4）	変動/固定	17,875	△4,401	△48,028
6	イビス東京新宿	運営委託	90,440	27,760	△29,520
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	255,504	234,061	167,019
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,469	135,723	88,516
10	ドゥーミーイン熊本	固定	97,230	86,213	64,191
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	42,499	37,181	22,563
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草（注4）	固定	31,997	27,503	20,661
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注4）（注5）	固定	120,000	112,000	100,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注5）	固定	75,000	67,000	49,000
16	R&Bホテル上野広小路（注4）	固定	48,654	41,513	33,218
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定（注7）	136,911	121,758	103,456
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定（注7）	79,847	71,792	61,472
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	63,737	54,627
25	ホテルビスタ蒲田東京（注4）	変動/固定（注7）	46,837	39,685	27,001
26	チサンイン蒲田	変動	15,650	12,141	6,992
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ（注4）	変動/固定（注7）	285,410	248,139	204,727
30	相鉄フレッサイン新橋烏森口（注6）	変動/固定（注7）	231,184	201,402	190,390
31	ヒルトン東京ベイ（注4）	変動/固定（注7）	989,150	848,139	756,609
32	イビス スタイルズ 京都ステーション（注4）	運営委託	22,967	△10,045	△28,934
33	イビス スタイルズ 札幌（注4）	運営委託	50,357	11,734	△29,360
34	メルキュールホテル札幌（注4）	運営委託	110,495	34,131	△13,185
35	メルキュールホテル沖縄那覇（注4）	運営委託	-	△32,145	△64,475
37	ザ・ビー 池袋（注4）	変動/固定	112,878	100,244	84,199
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	103,323	90,331	73,649
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	47,738	41,126	30,049
41	ホテル フランクス	固定	150,000	119,073	96,523
42	メルキュールホテル横須賀	変動	45,422	△2,910	△20,600
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ（注4）	変動/固定	45,833	3,858	△141,077

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）
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）（注4）	変動／固定	410,020	225,154	115,929
45	カンデオホテルズ上野公園（注4）	固定	174,985	162,103	142,053
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（注4）	変動／固定	165,773	42,150	△161,921
47	ホリデイ・イン大阪難波（注4）	変動／固定	48,000	23,687	△72,008
48	ホテルアセント福岡（注4）	固定	228,131	165,939	148,357
49	ヒルトン名古屋	変動	399,826	92,666	9,904
50	ヒルトン成田	変動／固定	37,000	△6,298	△115,753
51	インターナショナルガーデンホテル成田（注4）	変動／固定	47,004	24,916	△48,085
52	ホテル日航奈良（注4）	変動／固定	35,000	11,353	△61,676
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋（注4）	変動／固定	9,200	4,983	△1,459
54	ヒルトン東京お台場（注4）	変動／固定	258,300	173,767	38,487
	合計		5,536,698	3,588,155	1,229,734

（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）新型コロナウイルス（COVID-19）の影響により、当中間期の一定期間において臨時休館を実施しました。

（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）相鉄フレッサイン新橋鳥森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。

（注7）コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前、ホテルビスタ蒲田東京、ホテル京阪ユニバーサル・シティ、相鉄フレッサイン新橋鳥森口及びヒルトン東京ベイについては、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8）前期以前に譲渡済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（2020年1月1日～2020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 （注2）	なんば オリエンタル ホテル	ホテル 日航アリビラ （注2）	オリエンタル ホテル広島 （注2）
運用日数	-	182	182	182	182	182
(A) 不動産運用収益 小計	5,536,698	50,961	63,216	70,325	67,008	17,875
固定賃料	4,446,315	49,991	63,216	70,325	67,008	17,875
変動賃料	646,488	-	-	-	-	-
その他収入	443,894	969	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	4,306,964	274,385	242,532	132,087	226,868	65,903
支払地代・その他賃借料	447,307	96,354	-	-	42,074	-
固定資産税等	919,540	26,193	56,503	50,257	28,757	20,584
外注委託費	230,352	480	480	480	960	480
損害保険料	27,357	1,705	1,697	744	1,325	555
減価償却費	2,356,512	148,659	183,345	79,324	152,460	43,626
固定資産除却損	876	449	-	-	275	-
その他費用	325,018	543	506	1,281	1,015	656
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	1,229,734	△223,423	△179,316	△61,762	△159,859	△48,028
(参考) 稼働率	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	123	1	1	1	1	1

物件番号	6	8	9	10	12	13
物件名	イビス東京新宿 （注1）	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	ザ・ビー 水道橋	ドリーミン・ global cabin 浅草（注2）
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A) 不動産運用収益 小計	90,440	255,504	147,469	97,230	42,499	31,997
固定賃料	51,889	255,504	147,169	97,230	42,499	31,697
変動賃料	18,475	-	-	-	-	-
その他収入	20,075	-	300	-	-	300
(B) 不動産運用費用 小計	119,961	88,484	58,953	33,038	19,936	11,336
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	17,721	19,839	10,860	9,554	4,076	3,048
外注委託費	23,578	-	-	-	600	600
損害保険料	307	583	339	225	98	57
減価償却費	57,281	67,042	47,206	22,021	14,617	6,841
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	21,072	1,019	545	1,236	544	788
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	△29,520	167,019	88,516	64,191	22,563	20,661
(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

ジャパン・ホテル・リート投資法人（8985）2020年12月期中間決算短信

物件番号	14	15	16	18	22	24
物件名	博多中洲ワシントンホテルプラザ (注2)(注3)	奈良ワシントンホテルプラザ (注3)	R&Bホテル 上野広小路 (注2)	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
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	120,000	75,000	48,654	136,911	79,847	70,519
固定賃料	120,000	73,000	48,252	130,110	67,200	70,519
変動賃料	-	-	-	1,197	12,647	-
その他収入	0	1,000	402	5,602	-	-
(B)不動産運用費用 小計	20,000	26,000	15,436	33,454	18,374	15,891
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	6,000	5,000	6,114	13,388	6,537	5,497
外注委託費	0	1,000	420	807	600	540
損害保険料	0	0	88	221	99	126
減価償却費	12,000	18,000	8,294	18,302	10,320	9,109
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	0	0	518	735	817	618
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	100,000	49,000	33,218	103,456	61,472	54,627
(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	2	1	2	1	1

物件番号	25	26	29	30	31	32
物件名	ホテルビスタ 蒲田東京 (注2)	チサンイン蒲田	ホテル京阪 ユニバーサル・ シティ(注2)	相鉄 フレッサイン 新橋烏森口 (注5)	ヒルトン 東京ベイ (注2)	イビスタイル ズ京都ステーション (注1)(注2)
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	46,837	15,650	285,410	231,184	989,150	22,967
固定賃料	46,767	-	非開示(注4)	149,002	非開示(注4)	21,167
変動賃料	-	15,650	非開示(注4)	66,668	非開示(注4)	-
その他収入	70	-	非開示(注4)	15,513	非開示(注4)	1,800
(B)不動産運用費用 小計	19,835	8,658	80,683	40,794	232,541	51,902
支払地代・その他賃借料	-	-	10,555	-	61,860	-
固定資産税等	5,913	2,398	22,587	12,965	70,128	10,290
外注委託費	600	540	2,069	2,403	6,508	21,718
損害保険料	119	51	864	183	1,709	216
減価償却費	12,684	5,149	43,260	11,012	91,530	18,889
固定資産除却損	-	-	151	-	-	-
その他費用	518	518	1,194	14,230	804	786
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	27,001	6,992	204,727	190,390	756,609	△28,934
(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	4	1	2

物件番号	33	34	35	37	39	40
物件名	イビスタイル ズ札幌 (注1)(注2)	メルキュール ホテル札幌 (注1)(注2)	メルキュール ホテル沖縄那覇 (注1)(注2)	ザ・ビー 池袋(注2)	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	50,357	110,495	-	112,878	103,323	47,738
固定賃料	10,645	28,153	-	110,590	56,139	44,761
変動賃料	23,387	40,216	-	1,219	44,223	2,977
その他収入	16,323	42,125	-	1,068	2,960	-
(B)不動産運用費用 小計	79,717	123,681	64,475	28,679	29,673	17,689
支払地代・その他賃借料	-	-	160	-	-	-
固定資産税等	18,551	24,868	11,658	11,106	10,667	4,966
外注委託費	3,904	14,121	18,272	600	600	600
損害保険料	440	533	369	209	228	133
減価償却費	41,095	47,317	32,329	16,045	16,681	11,077
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	15,725	36,840	1,685	717	1,495	912
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△29,360	△13,185	△64,475	84,199	73,649	30,049
(参考)稼働率	98.3%	94.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	4	11	1	4	10	2

物件番号	41	42	43	44	45	46
物件名	ホテル フランス	メルキュール ホテル横須賀	オキナワ マリオット リゾート&スパ (注2)	アクティブ インターシティ 広島(注2)	カンデオホテルズ 上野公園 (注2)	オリエンタル ホテル福岡 博多 ステーション (注2)
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	150,000	45,422	45,833	410,020	174,985	165,773
固定賃料	150,000	-	45,833	268,619	非開示(注4)	35,416
変動賃料	-	27,995	-	42,813	-	130,357
その他収入	-	17,427	-	98,588	非開示(注4)	-
(B)不動産運用費用 小計	53,476	66,022	186,911	294,090	32,932	327,694
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	111,103
固定資産税等	29,283	17,597	39,136	59,979	11,478	9,990
外注委託費	900	9,838	1,200	47,199	600	1,500
損害保険料	491	857	1,214	1,752	247	605
減価償却費	22,549	17,689	144,936	109,224	20,050	203,264
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	251	20,039	423	75,935	556	1,231
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	96,523	△20,600	△141,077	115,929	142,053	△161,921
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	1	38	1	1

物件番号	47	48	49	50	51	52
物件名	ホリデイ・イン 大阪難波 (注2)	ホテルアセント 福岡(注2)	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(注2)	ホテル日航奈良 (注2)
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	48,000	228,131	399,826	37,000	47,004	35,000
固定賃料	48,000	181,913	非開示(注4)	37,000	28,000	35,000
変動賃料	-	-	非開示(注4)	-	19,004	-
その他収入	-	46,218	非開示(注4)	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	120,008	79,774	389,921	152,753	95,090	96,676
支払地代・その他賃借料	-	13,999	111,200	-	-	-
固定資産税等	22,534	15,803	51,997	39,905	19,721	20,354
外注委託費	780	8,304	50,662	1,260	1,140	1,380
損害保険料	577	251	1,712	1,654	753	1,380
減価償却費	95,695	17,357	82,761	109,455	73,002	73,029
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	420	24,057	91,586	477	472	530
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△72,008	148,357	9,904	△115,753	△48,085	△61,676
(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	6	4	1	1	1

物件番号	53	54
物件名	ホテルオリエン タルエクスプレ ス大阪心斎橋 (注2)	ヒルトン 東京お台場 (注2)
運用日数	182	182
(A)不動産運用収益 小計	9,200	258,300
固定賃料	9,200	258,300
変動賃料	-	-
その他収入	-	-
(B)不動産運用費用 小計	10,659	219,812
支払地代・その他賃借料	-	-
固定資産税等	2,795	81,861
外注委託費	1,080	60
損害保険料	92	2,191
減価償却費	6,443	135,279
固定資産除却損	-	-
その他費用	249	418
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△1,459	38,487
(参考)稼働率	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1

(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47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) 新型コロナウイルス(COVID-19)の影響により、当中間期の一定期間において臨時休館を実施しました。

(注3) 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、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注5) 相鉄フレッサイン新橋鳥森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。

(注6) 前期以前に譲渡済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		
				2020年度	2021年度	2022年度以降
HMJグループホテル (注1)	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	HMJ 5 ホテルGOP 合計額×89.78%-1月分固定賃料	AGOP (注3) ×86.0%	(HMJ 5 ホテルAGOP 合計額-基準額(年間 4,120百万円(注4))) ×85.0%
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ			AGOP×79.0%	
	3	なんばオリエンタルホテル			AGOP×91.0%	
	4	ホテル日航アリビラ			AGOP×74.0%	
	5	オリエンタルホテル広島			AGOP×89.0%	
	43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	GOP×82.92%-1月分固定賃料	AGOP×89.0%	(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 (シエラトングランドホテル広島)	変動/固定 (注2)	GOP×79.03%-1月分固定賃料	AGOP×93.0%	(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	GOP×96.98%-1月分固定賃料	AGOP×97.0%	(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	GOP×90.15%-1月分固定賃料	AGOP×98.0%	(AGOP-基準額(年間 580百万円))×97.0%
	50	ヒルトン成田	変動/固定	GOP×83.59%-1月分固定賃料	AGOP×95.0%	(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	GOP×95.35%-1月分固定賃料	AGOP×95.0%	(AGOP-基準額(年間 360百万円))×98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	GOP×90.05%-1月分固定賃料	AGOP×95.0%	(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 大阪心齋橋	変動/固定	GOP×87.11%-1月分固定賃料	AGOP×87.0%	(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	GOP×92.10%-1月分固定賃料	AGOP×97.0%	(AGOP-基準額(年間 1,660百万円))×98.0%	
アコーグループホテル	6	イビス東京新宿	運営委託 (注5)	GOP相当額		
	32	イビス スタイルズ 京都ステーション		GOP相当額		
	33	イビス スタイルズ 札幌		GOP相当額		
	34	メルキュールホテル札幌		GOP相当額		
	35	メルキュールホテル沖縄那覇		GOP相当額		
	42	メルキュールホテル横須賀	変動	GOPに連動して算出される額(注6)		
イシグループホテル	12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	GOPに連動して算出される額(注6)		
	37	ザ・ビー 池袋				
	39	ザ・ビー 八王子				
	40	ザ・ビー 博多				
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル	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6)		
	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6)		
	25	ホテルビスタ蒲田東京	固定+歩合	毎年1月1日から12月31日までのホテル総売上高が270百万円を超過した場合に超過額に対して32.5%を乗じて算出される額		
	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)		
	29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額(注6)		
	30	相鉄フレッサイン新橋烏森口	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額(注6)		
	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6)		
	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6)		

(注1) HMJグループホテルの変動賃料は、2020年8月25日付で締結した定期建物賃貸借契約に関する覚書、及び定期建物賃貸借契約変更契約書の内容を記載しています。

(注2) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシエラトングランドホテル広島について記載しています。

(注3) 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4) 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。HMJ 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 690,000千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060,000千円、なんばオリエンタルホテル 890,000千円、ホテル日航アリビラ 1,250,000千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(注5) 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6) 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。

(ii) ホテル事業の主要指標

HMJグループホテルについて、2020年1月1日から2020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律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 (注4)		なんばオリエンタルホテル		ホテル日航アリビラ (注4)		オリエンタルホテル広島 (注4)		HMJ 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	35.4%	-	31.7%	-	31.7%	-	36.4%	-	47.5%	-	35.6%	-
ADR (注1)	16,166	-	17,444	-	14,282	-	20,908	-	7,559	-	15,855	-
RevPAR (注2)	5,722	-	5,533	-	4,527	-	7,605	-	3,589	-	5,639	-
総売上高	1,050	100.0	1,042	100.0	588	100.0	1,030	100.0	407	100.0	4,118	100.0
宿泊部門	336	32.0	515	49.4	213	36.1	549	53.4	148	36.4	1,761	42.8
料飲部門	609	58.0	408	39.1	16	2.6	377	36.7	234	57.5	1,644	39.9
テナント部門	38	3.7	70	6.7	327	55.5	1	0.1	11	2.7	447	10.9
その他部門 (注3)	67	6.4	50	4.8	33	5.7	102	9.9	13	3.3	266	6.4
GOP	△112	△10.7	△177	△16.9	297	50.5	△50	△4.8	△79	△19.3	△121	△2.9

	オキナワマリオットリゾート&スパ (注4)		シェラトングランドホテル広島 (注4) (注5)		オリエンタルホテル福岡博多ステーション (注4)		ホリデイ・イン大阪難波 (注4)		ヒルトン成田		インターナショナルガーデンホテル成田 (注4)	
		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	29.9%	-	32.8%	-	35.0%	-	25.2%	-	45.9%	-	32.6%	-
ADR (注1)	16,228	-	18,621	-	14,916	-	13,287	-	13,047	-	8,677	-
RevPAR (注2)	4,853	-	6,105	-	5,217	-	3,353	-	5,994	-	2,829	-
総売上高	551	100.0	664	100.0	524	100.0	209	100.0	849	100.0	310	100.0
宿泊部門	319	57.8	264	39.8	210	40.1	192	91.6	598	70.4	238	76.8
料飲部門	160	29.0	345	52.0	179	34.2	-	-	203	24.0	46	15.0
テナント部門	12	2.2	-	-	130	24.9	17	8.2	23	2.7	3	0.9
その他部門 (注3)	60	10.9	54	8.2	5	0.9	0	0.2	25	2.9	23	7.3
GOP	△149	△27.0	86	13.0	171	32.6	63	30.2	91	10.7	49	15.9

	ホテル日航奈良 (注4)		ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋 (注4)		ヒルトン東京お台場 (注4)		HMJグループ 合計/平均 (注6)	
		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)
客室稼働率	20.7%	-	21.7%	-	28.6%	-	33.1%	-
ADR (注1)	11,959	-	7,699	-	25,837	-	15,222	-
RevPAR (注2)	2,470	-	1,668	-	7,400	-	5,045	-
総売上高	424	100.0	40	100.0	1,479	100.0	9,167	100.0
宿泊部門	148	35.0	38	94.8	610	41.3	4,378	47.8
料飲部門	256	60.4	2	5.0	736	49.8	3,572	39.0
テナント部門	7	1.6	-	-	59	4.0	698	7.6
その他部門 (注3)	13	3.0	0	0.2	73	4.9	518	5.7
GOP	△176	△41.4	△17	△41.7	△369	△25.0	△370	△4.0

- (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、なんぼ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、オキナワ マリオット リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）、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、ホリデイ・イン大阪難波及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋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) 新型コロナウイルス（COVID-19）の影響により、当中間期の一定期間において臨時休館を実施しましたが、客室稼働率は休館期間を含めて算出しています。
- (注5) 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6) H M J グループ合計／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7) 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1,081百万円を予定しており、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1,799百万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	上期 支払額	既支払 総額
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	空調設備更新工事	自 2020年5月 至 2020年7月	52	—	—
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	エレベーター更新工事	自 2020年2月 至 2020年12月	51	—	—
インターナショナルガーデン ホテル成田 (千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2020年11月 至 2020年12月	55	—	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	中央監視装置更新	自 2020年10月 至 2020年10月	64	—	—
合計			223	—	—

(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、変更の可能性があります。

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717百万円であり、当期費用に区分された修繕費9百万円と併せ、727百万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)	浄化槽増設工事	自 2020年3月 至 2020年6月	72
ドリーミーイン熊本 (熊本県熊本市)	空調設備更新工事	自 2020年5月 至 2020年6月	67
ホテルアセント福岡 (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2020年3月 至 2020年3月	90
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	給排水設備工事	自 2020年3月 至 2020年5月	57
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	宴会場改装工事	自 2019年12月 至 2020年3月	92
合計			379

(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。