

2025年12月期 中間決算短信 (REIT)

2025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) 青木 陽幸
問合せ先責任者 (役職名) 取締役コーポレート本部長 (氏名) 板橋 昇
TEL (03) 6422-0530

半期報告書提出予定日 2025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. 2025年12月期中間期の運用、資産の状況 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前年同期増減率)

	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	%
2025年6月中間期	21,481	49.6	14,457	70.1	12,367	66.4	12,764	71.7
2024年6月中間期	14,362	27.2	8,498	47.5	7,434	51.8	7,433	51.8
2024年12月期	33,481	26.0	20,779	38.4	18,273	39.1	18,272	39.1

	1口当たり 中間(当期)純利益
	円
2025年6月中間期	2,504
2024年6月中間期	1,603
2024年12月期	3,755

(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
2025年6月中間期	555,761	276,578	49.8	54,262
2024年6月中間期	421,703	238,714	56.6	51,480
2024年12月期	498,930	283,402	56.8	55,601

(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
2025年6月中間期	18,599	△68,459	44,289	30,459
2024年6月中間期	10,871	△3,821	△13,971	21,594
2024年12月期	22,758	△64,736	49,492	36,029

2. 2025年12月期の運用状況の予想 (2025年1月1日~2025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	44,669	33.4	30,221	45.4	25,666	40.5	26,063	42.6	4,830	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)5,113円(予想期中平均投資口数5,097,006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(372百万円)を上乗せした金額から、圧縮積立金積立額(1,818百万円)を控除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）

2025年6月中間期	5,097,006口	2024年6月中間期	4,637,006口	2024年12月期	5,097,006口
------------	------------	------------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2025年6月中間期	0口	2024年6月中間期	0口	2024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「2025年12月期(第26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	33
3. 参考情報	34
（1）運用資産等の価格に関する情報	34
（2）資本的支出の状況	43

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和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、11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37物件で総額429,077百万円（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51物件で取得価格の合計は515,391百万円、発行済投資口の総口数は5,097,006口となっています。

（ロ）当中間期の運用実績

当中間期（2025年1月1日から2025年6月30日までの6ヶ月間）の日本経済は、米国の通商政策の動向等が注視されたものの、設備投資の増加や雇用情勢の改善等のもと、緩やかな回復基調が続きました。

国内の宿泊・観光マーケットについては、堅調な国内宿泊需要に加え、訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）の数についても、2025年上半年で推計2,151万人、前年同期比+21.0%（日本政府観光局（JNTO））となり、同期間における過去最高のインバウンド数となりました。また、宿泊旅行統計調査（観光庁）における国内宿泊施設の延べ宿泊者数（速報値）のうち、2025年上半年の日本人延べ宿泊者数は220百万人泊（前年同期比△4.1%）と底堅く推移した一方で、同期間の外国人延べ宿泊者数は90百万人泊（前年同期比+16.5%）と前年同期を大きく超える水準で推移しました。結果として、2025年上半年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は310百万人泊（前年同期比+1.1%）となりました。

このような良好な環境のもと、本投資法人は、2025年1月に博多中洲ワシントンホテルプラザ（譲渡価格4,610百万円）を売却し、2025年2月にヒルトン福岡シーホーク（取得価格64,350百万円）を取得しました。固定賃料のみの普通借家契約により賃料の上昇余地が限定的であった博多中洲ワシントンホテルプラザを売却するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる地域において高い競争力を持つホテルであるヒルトン福岡シーホークを取得したことにより、本投資法人のポートフォリオの質の向上を図りました。

内部成長については、本投資法人は、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の緊密なコミュニケーションを通じ、客室改装を活かした宿泊単価の引き上げや、効果的なマーケティング施策・精緻なレベニューマネジメントに伴う国内外レジャー需要の高単価での取り込みなどにより、収益向上を図りました。併せて、運営コストの削減のための施策等にも継続して取り組み、利益率の向上に努めました。

また、本投資法人は、内部成長戦略の一つとして、収益向上及び競争力強化などを目的に戦略的CAPEXを実行しています。成長期待の高いホテルを選別し、客室やレストラン等の売上の増加を企図した戦略的CAPEXを実行することで、改装によるホテル収益の向上を図りました。

このような取組みの結果、本投資法人が保有するホテルの業績について、当中間期の変動賃料等導入28ホテル（注1）のRevPAR（注2）は17,087円（前年同期比+17.0%）、GOP（注3）は12,922百万円（前年同期比+18.0%）となり、いずれも前年同期を大きく上回りました。

なお、変動賃料等導入28ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記14ページ「＜参考情報2＞ホテル運営指標、売上及びGOP（1）変動賃料等導入28ホテル」をご参照ください。

（注1）変動賃料等導入28ホテルとは、以下の28ホテルをいいます。以下同じです。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル
オリエンタルホテル 東京ベイ
なんばオリエンタルホテル
ホテル日航アリビラ
オリエンタルホテル広島

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

（注2）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。

（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。

（ハ）資金調達の状況

当中間期においては、2025年2月に、ヒルトン福岡シーホークの取得資金に充当するため、64,350百万円の新規借入れを行いました。当該借入れについては、借入期間を最長約7年とし、借入期間の長期化及び返済期限の分散を図りました。

併せて、当中間期に返済期日が到来した既存借入金について、合計8,000百万円の借入れを実行し、最長9年となる長期借入金による借換えを実現しました。うち4,400百万円については、グリーンローンによる借換えを行っています。

なお、一連の資金調達のうち61,750百万円については、固定金利による借入れ又はスワップ契約締結による金利の固定化を実施し、固定金利比率の引き上げを図りました。

これにより、当中間期末時点における有利子負債残高は269,581百万円、うち短期借入金1,000百万円、1年内返済予定の長期借入金39,830百万円、長期借入金194,851百万円、1年内償還予定の投資法人債5,800百万円、投資法人債28,100百万円となり、当中間期末時価LTV（注）は36.3%、当中間期末時点における有利子負債総額に対する固定金利比率は76.8%となりました。

（注）中間期末時価LTV＝中間期末有利子負債額／（中間期末総資産額＋含み損益）×100

含み損益とは、当中間期末を価格時点とする鑑定評価額の合計から当中間期末現在の保有資産の帳簿価額の合計を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。

なお、当中間期末総資産LTVは48.5%です。

中間期末総資産LTV＝中間期末有利子負債額／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。なお、2025年5月に株式会社日本格付研究所（JCR）より、同年6月に株式会社格付投資情報センター（R&I）より、それぞれ、発行体格付の見通し及び方向性が、安定的からポジティブへと変更されました。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：A+	格付の見通し：ポジティブ
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A	格付の方向性：ポジティブ

（ニ）業績の概要

上記の運用の結果、当中間期の実績として、営業収益は21,481百万円、営業利益は14,457百万円、経常利益は12,367百万円を計上し、中間純利益は12,764百万円となりました。なお、営業収益の中には、HMJグループ（注1）に賃貸した変動賃料導入ホテルからの変動賃料5,987百万円を含んでいますが、この金額は各ホテルの

当中間期のAGOP（注2）をもとに算出された数値となっており、最終的に収受すべき変動賃料は、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。利益の分配については、通期1年間（2025年1月1日から2025年12月31日）の利益に基づき実施します。その際の利益の分配については、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1）HMJとは、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ージメントジャパンの略称です。HMJ及びその子会社をあわせて「HMJグループ」といいます。以下同じです。

（注2）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 下期の見通し

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済の先行きについては、米国の通商政策等に不透明な要因が多く、世界経済に与える影響に引き続き留意する必要があるものの、雇用・所得環境に改善の動きがみられる中で、政府の各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待されます。

国内の宿泊・観光マーケットについては、引き続き堅調な推移が期待される国内宿泊需要と、旺盛なインバウンド需要によって、成長トレンドが継続していくと考えています。

本投資法人は、好調な宿泊マーケットにおける積極的な需要獲得に努め、効果的なマーケティング施策や精緻なレベニューマネジメントを継続し、国内外レジャー需要を高単価で取り込むことにより、宿泊部門の売上の増加を目指します。併せて、非宿泊部門においても、改装等のハード面とサービス向上等のソフト面での両輪の効果的な取組みによって、売上の増加を図ります。コスト面については、これまで賃借人及びオペレーターと協働して実現してきた、各ホテルの業務の見直し等による効率的な運営を継続するとともに、リソースの最適化を図り、収益性の向上に努めます。さらに、特に成長期待の高いホテルを選別し、客室等の売上の増加を企図した戦略的CAPEXによるリノベーションを実施していく予定です。

本投資法人は、世界的に海外旅行の潜在的需要は大きく、インバウンドの宿泊需要は中長期的に成長を続けるものと見込んでおり、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、オペレーター的能力（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、需要の取込み等を実行する能力）に加え、とりわけ本資産運用会社のアセットマネジメント力が、ホテルの業績の差別化につながると考えています。

このような環境認識のもと、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いきます。

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インターナショナル・ブランド並びに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拡大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CAPEXを実施し、ホテル収益の向上を図っていきます。2023年から実施しているオリエンタルホテル 東京ベイ及び2024年から実施しているラ・ジェント・ステイ札幌大通の客室改装については、2025年下半期に全客室の改装が完了する予定です。加えて、沖縄ハーバービューホテルのプール、客室、レストラン等全館に及ぶ大規模改装についても、2025年12月に改装が完了する予定です。

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、業績が向上し賃料負担力が増加したホテルについては、賃料増額や変動賃料の導入等、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、中長期的に「国内外のレジャー需要」が期待できる地域において高い競争力を有するホテル用不動産等（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」を投資対象とするほか、「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更なる成長への期待感及び金融機関のホテルに対する積極的な融資姿勢などを背景に、外資系投資家に加え、J-REITをはじめとする国内投資家もホテル投資を積極的に検討する動きがあり、売買が更に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を維持・向上し、レンダーフォーメーションの強化を図ります。

ホテルマーケットの更なる成長期待がある中、引き続き、借入コストに留意しながら、一定の固定金利比率の確保、借入期間の長期化及び返済期限の分散化を目指します。併せて、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。LTVについては、時価LTVによるレバレッジコントロールを行い、原則として時価LTV40%を上限に運用を行っていく方針です。また、投資法人債の発行、グリーンファイナンスによる調達等の検討も含め、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いきます。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職員等のステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要と考えています。

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、この方針に基づき、以下のような取組みを進めています。今後も、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、積極的な社会貢献活動を行ってまいります。

■ ESGに関わるマテリアリティ（重要課題）の特定

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。

■ ESG及びグリーンビルディングに関する第三者認証の取得

本投資法人では、環境負荷低減に向けた取組みに対する信頼性・客観性を確認すべく、ESG及びグリーンビルディングに関する以下の第三者認証を取得しています。

・GRESB（注1）リアルエステイト評価

2024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（上場）」における「セクターリーダー」に5年連続で選出されました。

・BELS（注2）評価

2018年2月にホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇において、また2024年2月に雨庵 金沢において、BELS評価を取得し、本評価を取得した本投資法人が保有するホテルは、合計3物件となりました。

・CASBEE（注3）建築評価認証

2020年4月に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てCASBEE建築評価認証を取得し、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。

・DBJ Green Building認証（注4）

2024年10月にヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良において、また、2025年1月に神戸メリケンパークオリエンタルホテル及びオリエンタルホテル 東京ベイ、同年8月にオリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神及びMIMARU東京新宿WESTにおいて、同認証を取得しました。

■ 気候変動への取組み

2021年11月に、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」に入会しました。

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、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。

■ グリーンファイナンス・フレームワークの策定

環境に配慮した事業に充当するための資金調達の手組みとして、2024年1月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。当該フレームワークに基づきグリーンローンとして、2025年3月に4,400百万円の借入れを行いました。今後も、当該フレームワークに基づき調達した資金を活用し、環境改善を図る取組みの推進に努めてまいります。

■ホテル賃借人等と協働した取組み

ホテル賃借人等と協働し、地域の環境保全活動や地域コミュニティの文化芸術活動、子育て支援等のホテルの特性を活かした活動に取り組んでいます。

■従業員に向けた取組み

本資産運用会社において、役職員がクオリティの向上に向けて高いモチベーションを保ち、中長期に働くインセンティブを持てるよう、働きやすく魅力的な職場環境を整備し、継続的に専門的教育・研修の機会を提供しています。

■災害に対する支援

本資産運用会社は、救援活動や被災地の復旧活動に役立てていただくため、災害にかかる義援金の協力を行っています。2024年は、令和6年能登半島地震への義援金の協力を行いました。

■ESGレポートの発刊

2023年3月より、年に1回ESGレポートを発刊しています。

(注1)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す。

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

(注3)CASBEE（建築環境総合性能評価システム：「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」）とは、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

(注4)DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度です。

(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. 2025年12月期（第26期）中間期の運用状況

2025年12月期（第26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。2025年12月期（第26期）中間期においては、変動賃料の増加等により、営業収益は前回予想から1,725百万円増加となり、また、営業外費用の減少等により、中間純利益は前回予想から1,747百万円増加となりました。

2025年12月期（第26期）中間期	実績	前回予想 (注1)	増減	増減率
営業収益	21,481百万円	19,756百万円	1,725百万円	8.7%
営業利益	14,457百万円	12,793百万円	1,664百万円	13.0%
経常利益	12,367百万円	10,626百万円	1,740百万円	16.4%
中間純利益	12,764百万円	11,017百万円	1,747百万円	15.9%

B. 2025年12月期（第26期）通期の運用状況

2025年12月期（第26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。2025年12月期（第26期）通期の営業収益は、上期における変動賃料の増加等により、前回予想から1,937百万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78百万円の減少、営業外費用については、財務コストの増加等により183百万円の増加を見込んでいます。結果として、当期純利益は前回予想から1,867百万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「2025年12月期（第26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。

2025年12月期（第26期）通期	今回予想	前回予想 (注1)	増減	増減率
営業収益	44,669百万円	42,732百万円	1,937百万円	4.5%
営業利益	30,221百万円	28,205百万円	2,016百万円	7.1%
経常利益	25,666百万円	23,806百万円	1,860百万円	7.8%
当期純利益	26,063百万円	24,195百万円	1,867百万円	7.7%
1口当たり分配金	4,830円	4,461円	369円	8.3%
1口当たり利益超過分配金	－円	－円	－円	－%

(注1) 2025年2月25日付「2024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。

2025年12月期（第26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	・ 2025年12月期（第26期）通 期：2025年1月1日～2025年12月31日（365日）																																																				
運用資産	<p>・ 当期において以下の取得及び譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行い、本日現在で本投資法人が保有する51物件を前提としています。</p> <p><取得資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年2月21日</td> <td>ヒルトン福岡シーホーク</td> </tr> </tbody> </table> <p><譲渡資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年1月30日</td> <td>博多中洲ワシントンホテルプラザ</td> </tr> </tbody> </table> <p>・ 2025年12月期（第26期）末までに上記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、実際には運用資産が異動する可能性があります。</p>	取得日	名称	2025年2月21日	ヒルトン福岡シーホーク	譲渡日	名称	2025年1月30日	博多中洲ワシントンホテルプラザ																																												
取得日	名称																																																				
2025年2月21日	ヒルトン福岡シーホーク																																																				
譲渡日	名称																																																				
2025年1月30日	博多中洲ワシントンホテルプラザ																																																				
営業収益	<p>・ 本譲渡により、不動産等売却益として2,346百万円を見込んでいます。</p> <p>・ 営業収益は、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。</p> <p>・ 主なホテルの変動賃料等につきましては、以下のとおり見込んでいます。</p> <p>（1）変動賃料等導入28ホテル</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 5ホテル（注1）</td> <td>3,694</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td> <td>1,650</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ</td> <td>1,003</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島（注2）</td> <td>559</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>1,627</td> </tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>903</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>712</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td> <td>278</td> </tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> <td>182</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航奈良</td> <td>134</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>152</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京お台場</td> <td>1,722</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル京都 六条</td> <td>225</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端</td> <td>297</td> </tr> <tr> <td>ホテルJALシティ関内 横浜</td> <td>95</td> </tr> <tr> <td>イビスタイルズ京都ステーション（注3）</td> <td>423</td> </tr> <tr> <td>イビスタイルズ札幌（注3）</td> <td>574</td> </tr> <tr> <td>メルキュール札幌（注3）</td> <td>724</td> </tr> <tr> <td>メルキュール沖縄那覇（注3）</td> <td>349</td> </tr> <tr> <td>メルキュール横須賀</td> <td>349</td> </tr> <tr> <td>the b 水道橋</td> <td>153</td> </tr> <tr> <td>the b 池袋</td> <td>233</td> </tr> <tr> <td>the b 八王子</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>the b 博多</td> <td>253</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td>16,424</td> </tr> </tbody> </table>		通期	HMJ 5ホテル（注1）	3,694	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	1,650	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	1,003	シェラトングランドホテル広島（注2）	559	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	1,627	ホリデイ・イン大阪難波	903	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	712	ヒルトン成田	278	インターナショナルガーデンホテル成田	182	ホテル日航奈良	134	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	152	ヒルトン東京お台場	1,722	オリエンタルホテル京都 六条	225	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	297	ホテルJALシティ関内 横浜	95	イビスタイルズ京都ステーション（注3）	423	イビスタイルズ札幌（注3）	574	メルキュール札幌（注3）	724	メルキュール沖縄那覇（注3）	349	メルキュール横須賀	349	the b 水道橋	153	the b 池袋	233	the b 八王子	120	the b 博多	253	合計	16,424
	通期																																																				
HMJ 5ホテル（注1）	3,694																																																				
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	1,650																																																				
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	1,003																																																				
シェラトングランドホテル広島（注2）	559																																																				
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	1,627																																																				
ホリデイ・イン大阪難波	903																																																				
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	712																																																				
ヒルトン成田	278																																																				
インターナショナルガーデンホテル成田	182																																																				
ホテル日航奈良	134																																																				
ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	152																																																				
ヒルトン東京お台場	1,722																																																				
オリエンタルホテル京都 六条	225																																																				
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	297																																																				
ホテルJALシティ関内 横浜	95																																																				
イビスタイルズ京都ステーション（注3）	423																																																				
イビスタイルズ札幌（注3）	574																																																				
メルキュール札幌（注3）	724																																																				
メルキュール沖縄那覇（注3）	349																																																				
メルキュール横須賀	349																																																				
the b 水道橋	153																																																				
the b 池袋	233																																																				
the b 八王子	120																																																				
the b 博多	253																																																				
合計	16,424																																																				

項目	前提条件																																								
営業収益	<p>(注1) 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の5ホテルをいいます。以下同じです。</p> <p>(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。</p> <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>(2) その他の変動賃料等導入ホテル</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;"></th> <th style="text-align: center;">通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>ドゥーミーイン熊本</td><td style="text-align: center;">68</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;">86</td></tr> <tr><td>スマイルホテル日本橋三越前</td><td style="text-align: center;">43</td></tr> <tr><td>チサン ホテル 蒲田</td><td style="text-align: center;">171</td></tr> <tr><td>チサン イン 京急蒲田</td><td style="text-align: center;">97</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>ホテルフランクス</td><td style="text-align: center;">175</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;">23</td></tr> <tr><td>相鉄フレッサイン 新橋烏森口</td><td style="text-align: center;">154</td></tr> <tr><td>ラ・ジェント・ステイ札幌大通</td><td style="text-align: center;">624</td></tr> <tr><td>MIMARU東京 新宿WEST</td><td style="text-align: center;">非開示 (注4)</td></tr> <tr><td>ホテル アマネク新宿歌舞伎町</td><td style="text-align: center;">非開示 (注4)</td></tr> <tr><td>サザンビーチホテル&リゾート沖縄</td><td style="text-align: center;">106</td></tr> <tr style="font-weight: bold;"> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">3,619</td> </tr> </tbody> </table> <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>(3) 取得資産（ヒルトン福岡シーホーク）</p> <p>賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP (注5) - 2,100百万円] × 95%</p> <p>ただし、算出金額が0円を下回る場合、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 style="width: 40%;"></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;">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ヒルトン福岡シーホーク</td> <td style="text-align: center;">1,879</td> <td style="text-align: center;">1,890</td> <td style="text-align: center;">3,770</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 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係る費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注6) 年間固定賃料は2,040百万円となります。2025年12月期の賃料は、2025年2月21日から2025年12月31日までの314日間に発生する見込みの数値を、商業テナントからの賃料を含めて記載しています。</p>		通期	ドゥーミーイン熊本	68	コンフォートホテル東京東日本橋	86	スマイルホテル日本橋三越前	43	チサン ホテル 蒲田	171	チサン イン 京急蒲田	97	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)	ホテルフランクス	175	ヒルトン名古屋	非開示 (注4)	雨庵 金沢	23	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	154	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	624	MIMARU東京 新宿WEST	非開示 (注4)	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注4)	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	106	合計	3,619		固定賃料	変動賃料	合計	ヒルトン福岡シーホーク	1,879	1,890	3,770
		通期																																							
	ドゥーミーイン熊本	68																																							
	コンフォートホテル東京東日本橋	86																																							
	スマイルホテル日本橋三越前	43																																							
	チサン ホテル 蒲田	171																																							
	チサン イン 京急蒲田	97																																							
	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)																																							
	ホテルフランクス	175																																							
	ヒルトン名古屋	非開示 (注4)																																							
	雨庵 金沢	23																																							
	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	154																																							
	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	624																																							
	MIMARU東京 新宿WEST	非開示 (注4)																																							
	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注4)																																							
	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	106																																							
	合計	3,619																																							
		固定賃料	変動賃料	合計																																					
	ヒルトン福岡シーホーク	1,879	1,890	3,770																																					

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="338 315 1426 546"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料等導入28ホテル</td> <td style="text-align: right;">16,424</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td style="text-align: right;">3,619</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td style="text-align: right;">1,890</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント</td> <td style="text-align: right;">46</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: right;">21,981</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注7）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 B. 変動賃料等導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。</p>		通期	変動賃料等導入28ホテル	16,424	その他の変動賃料等導入ホテル	3,619	取得資産	1,890	オフィス及び商業テナント	46	合計	21,981
	通期												
変動賃料等導入28ホテル	16,424												
その他の変動賃料等導入ホテル	3,619												
取得資産	1,890												
オフィス及び商業テナント	46												
合計	21,981												
営業費用	<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2,250百万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価額に算入していません。したがって、取得資産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。</p> <p>・資本的支出につきましては、2025年12月期（第26期）の資本的支出額は10,122百万円（資本的支出Ⅰ 3,904百万円、資本的支出Ⅱ 832百万円、資本的支出Ⅲ 5,385百万円）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、6,602百万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ります。</p>												
営業外費用	<p>・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4,582百万円を見込んでいます。</p>												
特別利益	<p>・2025年1月24日付での商標権の譲渡に伴い、商標権売却益として398百万円を見込んでいます。</p>												
有利子負債	<p>・本日現在の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は269,581百万円であり、2025年12月期（第26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。</p> <p>・2025年12月期（第26期）末までに返済期限が到来する借入金は23,000百万円ありますが、全額借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。</p> <p>・2025年12月期（第26期）末までに償還期限が到来する投資法人債は2,800百万円ありますが、全額投資法人債の発行を行うことを前提としています。</p>												

項目	前提条件																
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年12月期（第26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 style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当期未処分利益</td> <td style="text-align: right;">26,066百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">圧縮積立金積立額（注1）</td> <td style="text-align: right;">△1,818百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">負ののれん50年償却額（注2）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">固定資産除却損（注3）</td> <td style="text-align: right;">110百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">分配可能額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24,620百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">5,097,006口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,830円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> （注1）本譲渡による不動産等売却益の一部は、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金として積み立てることを前提としています。 （注2）每期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3）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。 <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。 ・2025年12月期（第26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6,586百万円を見込んでいます。 	当期未処分利益	26,066百万円	圧縮積立金積立額（注1）	△1,818百万円	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2）	262百万円	固定資産除却損（注3）	110百万円	分配可能額	24,620百万円	発行済投資口の総口数	5,097,006口	1口当たり分配金	4,830円
当期未処分利益	26,066百万円																
圧縮積立金積立額（注1）	△1,818百万円																
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2）	262百万円																
固定資産除却損（注3）	110百万円																
分配可能額	24,620百万円																
発行済投資口の総口数	5,097,006口																
1口当たり分配金	4,830円																
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

2025年12月期（第26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）

	2025年 12月期 (第26期)	2025年 12月期 (第26期)	比較		差異要因	
			前回予想 (A)	今回予想 (B)		(B)-(A)
物件	物件数（件）	51	51	-	-	
物件	取得価格	515,391	515,391	-	-	
損益	営業収益	42,732	44,669	1,937	4.5%	
	不動産運用収益	40,383	42,323	1,939	4.8%	
	うち固定賃料	19,246	19,282	36	0.2%	
	賃料割合	48.9%	46.7%			
	うち変動賃料	20,140	21,981	1,841	9.1%	変動賃料等導入28ホテル +1,538百万円 取得資産 +108百万円 その他 +194百万円
	賃料割合	51.1%	53.3%			
	うちその他収入	996	1,059	62	6.3%	
	不動産等売却益	2,348	2,346	△2	△0.1%	
	NOI（注）	35,751	37,666	1,914	5.4%	
	償却後NOI（注）	28,903	30,952	2,049	7.1%	
	営業利益	28,205	30,221	2,016	7.1%	
	経常利益	23,806	25,666	1,860	7.8%	
	当期純利益	24,195	26,063	1,867	7.7%	
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん) 取崩額	362	372	10	2.8%	一時差異等調整積立金の取崩額
	圧縮積立金積立額	△1,818	△1,818	-	-	前回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損100百万円
	分配金総額	22,737	24,618	1,880	8.3%	今回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損110百万円
	投資口数（口）	5,097,006	5,097,006	-	-	
	1口当たり分配金(円)	4,461	4,830	369	8.3%	

(注) 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

<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) 変動賃料等導入28ホテル

		2024年12月期		2025年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	81.1%	5.2pt	84.5%	85.2%	4.1pt	0.7pt
	下期	85.2%	4.3pt	88.4%	87.4%	2.2pt	△1.0pt
	通期	83.1%	4.8pt	86.4%	86.3%	3.2pt	△0.1pt
ADR (円)	上期	18,014	11.0%	18,840	20,062	11.4%	6.5%
	下期	20,934	9.1%	21,952	22,301	6.5%	1.6%
	通期	19,518	9.9%	20,444	21,205	8.6%	3.7%
RevPAR (円)	上期	14,601	18.6%	15,911	17,087	17.0%	7.4%
	下期	17,829	15.0%	19,396	19,486	9.3%	0.5%
	通期	16,224	16.5%	17,668	18,297	12.8%	3.6%
売上(百万円)	上期	31,388	16.1%	33,747	36,187	15.3%	7.2%
宿泊部門		20,523	19.3%	22,267	23,914	16.5%	7.4%
料飲部門		9,664	15.8%	10,228	10,964	13.4%	7.2%
その他		1,202	△19.5%	1,252	1,310	9.0%	4.6%
売上(百万円)	下期	38,320	15.4%	40,719	40,926	6.8%	0.5%
宿泊部門		25,337	15.0%	27,595	27,723	9.4%	0.5%
料飲部門		11,583	18.5%	11,744	11,819	2.0%	0.6%
その他		1,400	0.5%	1,381	1,385	△1.1%	0.3%
売上(百万円)	通期	69,708	15.7%	74,466	77,113	10.6%	3.6%
宿泊部門		45,860	16.9%	49,862	51,637	12.6%	3.6%
料飲部門		21,247	17.2%	21,972	22,782	7.2%	3.7%
その他		2,602	△9.8%	2,633	2,694	3.6%	2.3%
GOP (百万円)	上期	10,954	29.4%	11,420	12,922	18.0%	13.1%
	下期	14,373	16.0%	15,836	15,985	11.2%	0.9%
	通期	25,326	21.5%	27,256	28,907	14.1%	6.1%

(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。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） 取得資産（ヒルトン福岡シーホーク）

		2024年12月期		2025年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	62.2%	17.1pt	67.0%	64.1%	1.9pt	△2.9pt
	下期	65.5%	7.2pt	70.5%	70.3%	4.8pt	△0.2pt
	通期	63.8%	12.1pt	68.8%	67.2%	3.4pt	△1.6pt
ADR (円)	上期	22,543	△6.0%	23,313	24,892	10.4%	6.8%
	下期	25,795	△2.0%	25,934	26,147	1.4%	0.8%
	通期	24,221	△4.3%	24,667	25,554	5.5%	3.6%
RevPAR (円)	上期	14,012	29.6%	15,623	15,953	13.9%	2.1%
	下期	16,896	10.1%	18,290	18,377	8.8%	0.5%
	通期	15,462	18.1%	16,968	17,175	11.1%	1.2%
売上 (百万円)	上期	4,878	30.0%	5,121	5,273	8.1%	3.0%
宿泊部門		2,683	30.2%	2,975	3,038	13.2%	2.1%
料飲部門		2,012	29.9%	1,973	2,041	1.5%	3.5%
その他		183	28.0%	173	194	6.2%	12.2%
売上 (百万円)	下期	5,786	6.7%	6,153	6,264	8.3%	1.8%
宿泊部門		3,270	10.1%	3,540	3,557	8.8%	0.5%
料飲部門		2,285	0.9%	2,421	2,513	10.0%	3.8%
その他		230	22.3%	192	194	△16.0%	1.0%
売上 (百万円)	通期	10,664	16.2%	11,274	11,537	8.2%	2.3%
宿泊部門		5,953	18.3%	6,515	6,595	10.8%	1.2%
料飲部門		4,297	12.7%	4,394	4,554	6.0%	3.6%
その他		413	24.7%	365	388	△6.2%	6.3%
GOP (百万円)	上期	1,841	74.8%	1,903	2,096	13.9%	10.1%
	下期	2,385	15.6%	2,508	2,568	7.7%	2.4%
	通期	4,225	35.6%	4,411	4,663	10.4%	5.7%

2. 中間財務諸表
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当中間期 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,933,399	16,347,995
信託現金及び信託預金	13,095,721	14,111,682
営業未収入金	6,045,486	4,418,304
前払費用	784,753	960,163
未収還付法人税等	450	—
デリバティブ債権	51,924	17,931
その他	77,567	28,217
流動資産合計	42,989,303	35,884,295
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	1,106,862	1,166,516
減価償却累計額	△543,513	△596,218
機械及び装置（純額）	563,348	570,298
工具、器具及び備品	8,067,457	8,345,959
減価償却累計額	△5,224,232	△5,465,698
工具、器具及び備品（純額）	2,843,225	2,880,260
建設仮勘定	9,116	—
信託建物	※1 167,775,037	※1 185,226,231
減価償却累計額	△39,603,644	△41,811,395
信託建物（純額）	128,171,393	143,414,835
信託構築物	3,707,056	3,796,461
減価償却累計額	△807,962	△851,750
信託構築物（純額）	2,899,093	2,944,710
信託機械及び装置	869,784	864,407
減価償却累計額	△305,742	△322,301
信託機械及び装置（純額）	564,041	542,106
信託工具、器具及び備品	129,718	129,718
減価償却累計額	△114,514	△115,252
信託工具、器具及び備品（純額）	15,204	14,466
信託土地	283,826,532	330,376,769
信託建設仮勘定	310,797	1,276,965
有形固定資産合計	419,202,753	482,020,412
無形固定資産		
ソフトウェア	185,267	170,836
商標権	299,142	—
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,225,172	4,157,569
その他	3,881	3,541
無形固定資産合計	32,038,215	31,656,699
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	2,972,175	3,630,264
デリバティブ債権	1,033,701	1,917,054
修繕積立金	291,801	302,916
投資その他の資産合計	4,449,867	6,002,424
固定資産合計	455,690,836	519,679,536
繰延資産		
投資口交付費	184,303	144,956
投資法人債発行費	66,343	52,987
繰延資産合計	250,647	197,943
資産合計	498,930,787	555,761,776

（単位：千円）

	前期 (2024年12月31日)	当中間期 (2025年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,942,107	619,851
短期借入金	1,000,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	2,800,000	5,800,000
1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	39,830,000
未払費用	763,229	791,488
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	800,314	624,036
前受金	868,275	852,375
未払分配金	10,275	16,087
預り金	32,290	3,785
その他	63,203	425,612
流動負債合計	38,280,906	49,963,841
固定負債		
投資法人債	31,100,000	28,100,000
長期借入金	140,331,000	194,851,000
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	4,092,485	4,172,581
デリバティブ債務	—	104,136
繰延税金負債	341,537	608,746
資産除去債務	341,696	342,523
固定負債合計	177,247,240	229,219,508
負債合計	215,528,147	279,183,349
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	232,708,699	232,708,699
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 8,754,629	※ ₂ 6,959,044
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	9,929,490	8,133,905
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	18,273,964	12,767,319
剰余金合計	49,949,853	42,647,623
投資主資本合計	282,658,552	275,356,322
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	744,087	1,222,103
評価・換算差額等合計	744,087	1,222,103
純資産合計	※ ₃ 283,402,640	※ ₃ 276,578,426
負債純資産合計	498,930,787	555,761,776

（2）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当中間期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日
営業収益		
不動産運用収入	※1 13,842,962	※1 18,585,934
その他不動産運用収入	※1 519,539	※1 549,145
不動産等売却益	—	※2 2,346,230
営業収益合計	14,362,501	21,481,309
営業費用		
不動産運用費用	※1 4,777,603	※1 5,544,352
資産運用報酬	916,709	1,205,288
資産保管・一般事務委託手数料	59,681	69,894
役員報酬	8,700	8,700
その他営業費用	101,256	195,534
営業費用合計	5,863,951	7,023,770
営業利益	8,498,549	14,457,539
営業外収益		
受取利息	132	26,091
未払分配金戻入	949	1,135
還付加算金	—	87
金融派生商品利益	532	—
営業外収益合計	1,613	27,313
営業外費用		
支払利息	517,765	1,286,107
投資法人債利息	140,600	133,852
融資関連費用	376,919	639,431
投資法人債発行費償却	15,383	13,356
投資口交付費償却	8,054	39,347
その他	7,112	5,721
営業外費用合計	1,065,835	2,117,817
経常利益	7,434,327	12,367,035
特別利益		
補助金収入	※3 213,025	—
商標権売却益	—	398,251
特別利益合計	213,025	398,251
特別損失		
固定資産圧縮損	※4 212,779	—
特別損失合計	212,779	—
税引前中間純利益	7,434,572	12,765,287
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	7,433,967	12,764,682
前期繰越利益	1,863	2,636
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	7,435,831	12,767,319

（3）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 2024年1月1日 至 2024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	199,051,879	21,746,398	9,600,013	1,174,860	10,774,874	13,137,051	45,658,325	244,710,204
当中間期変動額								
一時差異等調整積立 金の取崩			△845,384		△845,384	845,384	—	—
剰余金の配当						△13,980,573	△13,980,573	△13,980,573
中間純利益						7,433,967	7,433,967	7,433,967
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	—	—	△845,384	—	△845,384	△5,701,220	△6,546,605	△6,546,605
当中間期末残高	※1 199,051,879	21,746,398	8,754,629	1,174,860	9,929,490	7,435,831	39,111,719	238,163,599

	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	270,099	270,099	244,980,303
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			△13,980,573
中間純利益			7,433,967
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	280,807	280,807	280,807
当中間期変動額合計	280,807	280,807	△6,265,798
当中間期末残高	550,906	550,906	238,714,505

当中間期（自 2025年1月1日 至 2025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	232,708,699	21,746,398	8,754,629	1,174,860	9,929,490	18,273,964	49,949,853	282,658,552
当中間期変動額								
一時差異等調整積立 金の取崩			△1,795,584		△1,795,584	1,795,584	—	—
剰余金の配当						△20,066,912	△20,066,912	△20,066,912
中間純利益						12,764,682	12,764,682	12,764,682
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	—	—	△1,795,584	—	△1,795,584	△5,506,645	△7,302,229	△7,302,229
当中間期末残高	※1 232,708,699	21,746,398	6,959,044	1,174,860	8,133,905	12,767,319	42,647,623	275,356,322

	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	744,087	744,087	283,402,640
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			△20,066,912
中間純利益			12,764,682
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	478,015	478,015	478,015
当中間期変動額合計	478,015	478,015	△6,824,213
当中間期末残高	1,222,103	1,222,103	276,578,426

（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当中間期 自 2025年1月1日 至 2025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	7,434,572	12,765,287
減価償却費	2,628,540	3,157,991
固定資産除却損	42,506	110,094
金融派生商品損益（△は益）	△532	-
補助金収入	△213,025	-
固定資産圧縮損	212,779	-
投資法人債発行費償却	15,383	13,356
投資口交付費償却	8,054	39,347
有形固定資産の売却による減少額	-	195
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,094,231
受取利息	△132	△26,091
支払利息	658,366	1,419,960
還付加算金	-	△87
商標権売却益	-	△398,251
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,596,486	1,627,181
前払費用の増減額（△は増加）	△29,919	△175,410
長期前払費用の増減額（△は増加）	△120,289	△658,089
営業未払金の増減額（△は減少）	△382,531	△143,795
未払費用の増減額（△は減少）	△31,878	30,158
未払消費税等の増減額（△は減少）	△60,185	△176,277
前受金の増減額（△は減少）	6,279	△15,899
預り金の増減額（△は減少）	△224	△28,505
その他	△230,688	366,268
小計	11,533,562	20,001,665
利息の受取額	132	20,787
利息の支払額	△660,577	△1,421,860
還付加算金の受取額	-	87
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,171	△759
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,871,945	18,599,920
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	△1,078,057	△655,627
信託有形固定資産の取得による支出	△2,919,524	△68,554,039
無形固定資産の取得による支出	△55,014	△1,876
無形固定資産の売却による収入	-	692,720
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	49,140	216,752
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△10,577	△136,656
補助金の受取額	213,025	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,821,320	△68,459,040
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	800,000	-
短期借入金の返済による支出	△16,368,000	-
長期借入れによる収入	30,989,000	72,350,000
長期借入金の返済による支出	△15,421,000	△8,000,000
分配金の支払額	△13,971,703	△20,060,322
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,971,703	44,289,677
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,921,078	△5,569,442
現金及び現金同等物の期首残高	28,515,088	36,029,120
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 21,594,010	※1 30,459,678

（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。</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294,794千円です。</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 (2024年12月31日)	当中間期 (2025年6月30日)
信託建物	230,645	230,645

※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 (2024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	9,600,013	—	845,384	8,754,629	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 (2025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	8,754,629	—	1,795,584	6,959,044	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

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当中間期 (2025年6月30日)
	50,000	50,000

[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 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当中間期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日
A. 不動産運用収益		
不動産運用収入		
固定賃料	7,572,442	9,459,850
変動賃料	5,544,795	8,191,836
運営委託収入	725,723	934,246
計	13,842,962	18,585,934
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	62,381	72,241
その他付帯収益	54,763	28,331
水道光熱費収入	343,207	374,453
その他	59,186	74,118
計	519,539	549,145
不動産運用収益合計	14,362,501	19,135,079
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	429,492	429,497
固定資産税等	1,026,452	1,101,197
外注委託費（注）	212,748	222,055
損害保険料	45,173	82,160
減価償却費	2,628,540	3,157,991
固定資産除却損	42,506	110,094
修繕費	5,613	7,006
水道光熱費	359,756	396,980
信託報酬	20,692	24,914
その他	6,627	12,456
不動産運用費用合計	4,777,603	5,544,352
C. 不動産運用損益（A－B）	9,584,897	13,590,726

(注) 前中間期の外注委託費には運営委託費が52,048千円、当中間期の外注委託費には運営委託費が54,728千円含まれています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前中間期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

該当事項はありません。

当中間期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

(単位：千円)

博多中洲ワシントンホテルプラザ

不動産等売却収入	4,610,000
不動産等売却原価	2,094,427
その他売却費用	169,342
不動産等売却益	2,346,230

※3. 補助金収入の内容

前中間期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

補助金収入は、地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業補助金及び二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金による収入です。

当中間期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

※4. 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		当中間期	
	自	至	自	至
信託建物	2024年1月1日	2024年6月30日	2025年1月1日	2025年6月30日
		212,779		—

[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 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当中間期 自 2025年1月1日 至 2025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	4,637,006口	5,097,006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 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当中間期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日
現金及び預金	10,197,526	16,347,995
信託現金及び信託預金	11,396,483	14,111,682
現金及び現金同等物	21,594,010	30,459,678

[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 (2024年12月31日)	当中間期 (2025年6月30日)
1年内	1,021,632	945,279
1年超	2,855,941	2,671,560
合計	3,877,574	3,616,840

[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（2024年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	2,800,000	2,779,840	(20,160)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	29,999,854	(145)
(3) 投資法人債	31,100,000	29,005,280	(2,094,720)
(4) 長期借入金	140,331,000	140,297,827	(33,172)
負債計	204,231,000	202,082,802	(2,148,197)
(5) デリバティブ取引（※）	1,085,625	1,085,625	—

当中間期（2025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年内償還予定の投資法人債	5,800,000	5,757,200	(42,800)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	39,830,000	39,830,787	787
(3) 投資法人債	28,100,000	26,435,500	(1,664,500)
(4) 長期借入金	194,851,000	194,798,720	(52,279)
負債計	268,581,000	266,822,207	(1,758,792)
(5) デリバティブ取引（※）	1,830,850	1,830,850	—

（※）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年内償還予定の投資法人債、(3) 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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、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。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) 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

前期（2024年12月31日）

該当事項はありません。

当中間期（2025年6月30日）

該当事項はありません。

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（2024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	110,539,000	92,039,000	1,085,625	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（2025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	161,889,000	148,389,000	1,830,850	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 2024年1月1日 至 2024年12月31日	当中間期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日
期首残高	340,051	341,696
時の経過による調整額	1,645	826
中間期末（期末）残高	341,696	342,523

[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 2024年1月1日 至 2024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）	8,675,320	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 2025年1月1日 至 2025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）	11,867,655	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。

[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 2024年1月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025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	392,339,582	451,231,225
	期中増減額	58,891,642	62,437,912
	中間期末（期末）残高	451,231,225	513,669,138
	中間期末（期末）時価	631,040,000	701,130,000

（注1）期中増減額のうち、前期の主な増加額はMIMARU東京 新宿WEST（10,028,560千円）、ホテル アマネク新宿歌舞伎町（9,190,215千円）、沖縄ハーバービューホテル（22,314,977千円）及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄（16,318,121千円）の取得によるものであり、当中間期の主な増加額はヒルトン福岡シーホーク（65,186,395千円）の取得、主な減少額は博多中洲ワシントンホテルプラザ（2,094,427千円）の売却及び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、前期末時価のうち、2025年1月30日付で譲渡した博多中洲ワシントンホテルプラザの期末時価については、譲渡価格としています。

[収益認識に関する注記]

前中間期（自 2024年1月1日 至 2024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 2025年1月1日 至 2025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」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」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「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

[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 (2024年12月31日)	当中間期 (2025年6月30日)
1口当たり純資産額（円）	55,601	54,262

1口当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日	当中間期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日
1口当たり中間純利益金額（円）	1,603	2,504
（算定上の基礎）		
中間純利益金額（千円）	7,433,967	12,764,682
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（千円）	7,433,967	12,764,682
期中平均投資口数（口）	4,637,006	5,097,006

（注）1口当たり中間純利益金額は、中間純利益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	
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	（注1）
2023年9月21日	公募増資	170,000	4,637,006	11,857	199,051	（注2）
2024年7月3日	公募増資	451,641	5,088,647	33,045	232,097	（注3）
2024年7月30日	第三者割当増資	8,359	5,097,006	611	232,708	（注4）

（注1） 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。

（注2） 1口当たり発行価格72,030円（発行価額69,751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口当たり発行価格75,558円（発行価額73,167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4） 1口当たり発行価額73,167円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出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、ホテル運営実績及び個別物件の収支状況につきましては、以下の参考情報に加え、本日付「決算説明資料」及び本投資法人のウェブサイト（<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 (2024年12月31日現在)		当中間期 (2025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)
フル サービス ホテル	福岡県		ヒルトン福岡シーホーク	—	—	64,794	11.7
			オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,062	1.6	7,899	1.4
	東京都		ヒルトン東京お台場	62,942	12.6	62,818	11.3
		千葉県		オリエンタルホテル 東京ベイ	17,390	3.5	17,450
			ヒルトン成田	13,027	2.6	12,934	2.3
			インターナショナルガーデンホテル成田	8,824	1.8	8,752	1.6
		ホテルフランス	3,226	0.6	3,223	0.6	
	沖縄県		沖縄ハーバービューホテル	22,187	4.4	22,680	4.1
	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4)	16,742	3.4	16,673	3.0
			オリエンタルホテル広島	3,943	0.8	3,915	0.7
	愛知県		ヒルトン名古屋	15,413	3.1	15,341	2.8
	奈良県		ホテル日航奈良	9,980	2.0	9,930	1.8
	兵庫県		神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,535	1.9	9,439	1.7
	神奈川県		メルキュール横須賀	1,639	0.3	1,623	0.3
小計			192,915	38.7	257,477	46.3	
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	東京都	MIMARU東京 新宿WEST	10,009	2.0	9,996	1.8
			ホテル アマネク新宿歌舞伎町	9,178	1.8	9,166	1.6
			相鉄フレッサイン新橋烏森口	8,449	1.7	8,438	1.5
			the b 池袋	6,593	1.3	6,588	1.2
			カンデオホテルズ上野公園	6,493	1.3	6,471	1.2
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,370	0.7	3,414	0.6
			the b 八王子	2,674	0.5	2,659	0.5
			スマイルホテル日本橋三越前	2,015	0.4	2,007	0.4
			ワシントンR&Bホテル上野広小路 (注5)	1,789	0.4	1,779	0.3
			チサン ホテル 蒲田	1,454	0.3	1,451	0.3
			the b 水道橋	1,143	0.2	1,136	0.2
			ドゥーミーインEXPRESS浅草	908	0.2	922	0.2
			チサン イン 京急蒲田 (注6)	768	0.2	762	0.1
			大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,469	5.3	26,415
	なんばオリエンタルホテル	15,342		3.1	15,304	2.8	
	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,757		0.6	2,751	0.5	
	北海道	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	10,357	2.1	10,342	1.9	
		イビスタイルズ札幌	6,230	1.2	6,196	1.1	
		メルキュール札幌	5,518	1.1	5,492	1.0	
	福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,675	1.1	5,699	1.0	
		ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	4,599	0.9	4,587	0.8	
		the b 博多	2,302	0.5	2,307	0.4	
博多中洲ワシントンホテルプラザ		2,096	0.4	—	—		
東横イン博多口駅前本館・シングル館		1,328	0.3	1,319	0.2		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2024年12月31日現在)		当中間期 (2025年6月30日現在)		
				保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円)	対総資産比率 (%)	
				(注2)	(注3)	(注2)	(注3)	
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	京都府	イビスタイルズ京都ステーション	6,532	1.3	6,518	1.2	
			オリエンタルホテル京都 六条	4,540	0.9	4,523	0.8	
		神奈川県	ホテルJALシティ関内 横浜	4,008	0.8	3,997	0.7	
		沖縄県	メルキュール沖縄那覇	2,673	0.5	2,662	0.5	
		熊本県	ドーミーイン熊本	2,168	0.4	2,143	0.4	
		石川県	雨庵 金沢	2,037	0.4	2,027	0.4	
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,742	0.3	1,725	0.3	
	小計				161,231	32.3	158,811	28.6
	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,270	3.5	17,177	3.1	
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	16,301	3.3	16,194	2.9	
			サザンビーチホテル&リゾート沖縄	16,196	3.2	16,100	2.9	
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,422	1.3	6,380	1.1	
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,010	5.2	26,060	4.7	
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,171	1.4	7,115	1.3	
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,505	0.7	3,457	0.6	
	小計				92,878	18.6	92,486	16.6
	信託不動産合計				447,026	89.6	508,775	91.5
預金・その他の資産(注7)				51,904	10.4	46,986	8.5	
資産総額				498,930	100.0	555,761	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	215,528	43.2	279,183	50.2
純資産総額	283,402	56.8	276,578	49.8

- (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、取得価額（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表示しています。
- (注4) アクティブインターシティ広島業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。
- (注5) 2025年4月1日付でR&Bホテル上野広小路はワシントンR&Bホテル上野広小路へ名称を変更しました。以下同じです。
- (注6) 2025年7月1日付でチサン イン 蒲田はチサン イン 京急蒲田へ名称を変更しました。以下同じです。
- (注7) 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	9,726	14,800	N	2.1	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	アッパーミドル	19,900	18,345	35,100	N	3.9	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	15,454	33,700	N	2.9	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,518	29,100	N	3.7	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	3,954	4,340	N	0.8	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,382	10,200	N	1.5	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,462	5,620	N	0.8	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,143	3,970	N	0.5	無
12	the b 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,144	2,530	N	0.2	無
13	ドーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	922	1,330	J	0.2	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,726	2,450	N	0.4	無
16	ワシントンR&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,779	1,880	J	0.3	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,419	5,910	J	0.7	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,007	3,170	J	0.4	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	1,319	2,770	T	0.3	無
25	チサン ホテル 蒲田	エコノミー	1,512	1,457	2,090	T	0.3	無
26	チサン イン 京急蒲田	エコノミー	823	765	1,450	T	0.2	無
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	アッパーミドル	6,753	7,258	22,300	R	1.3	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,065	42,800	D	5.1	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	6,523	10,000	D	1.3	無
33	イビスタイルズ札幌	ミッドプライス	6,797	6,247	11,300	N	1.3	無
34	メルキュール札幌	ミッドプライス	6,000	5,540	12,400	N	1.2	無
35	メルキュール沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,707	7,400	N	0.6	無
37	the b 池袋	ミッドプライス	6,520	6,595	7,810	N	1.3	無
39	the b 八王子	ミッドプライス	2,610	2,669	2,740	N	0.5	無
40	the b 博多	ミッドプライス	2,300	2,321	6,120	N	0.4	無
41	ホテルフランクス	ミッドプライス	3,105	3,225	6,690	D	0.6	無
42	メルキュール横須賀	アッパーミドル	1,650	1,660	3,640	D	0.3	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	16,865	19,700	N	2.9	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	16,894	20,500	D	3.4	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,480	7,620	D	1.3	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	7,997	15,700	D	1.4	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	26,462	27,300	N	5.2	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	5,758	7,600	D	1.0	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,346	15,500	D	3.0	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,149	13,200	N	2.6	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	8,820	9,650	N	1.8	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,010	10,000	D	2.0	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)
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	2,764	2,900	D	0.5	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,001	72,700	N	12.1	無
55	雨庵 金沢	アッパーミドル	2,050	2,032	2,340	N	0.4	無
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	ミッドプライス	8,400	8,438	10,200	D	1.6	無
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	ミッドプライス	10,020	10,869	11,800	N	1.9	無
58	オリエンタルホテル京都 六条	ミッドプライス	4,446	4,569	6,650	N	0.9	無
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	ミッドプライス	4,460	4,620	6,280	N	0.9	無
60	ホテルJALシティ関内 横浜	ミッドプライス	4,000	4,021	4,580	N	0.8	無
61	MIMARU東京 新宿WEST	アッパーミドル	9,645	9,996	14,200	D	1.9	無
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	ミッドプライス	8,845	9,166	12,900	D	1.7	無
63	沖縄ハーバービューホテル	ミッドプライス	21,562	23,020	24,200	N	4.2	無
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	ミッドプライス	16,200	16,124	20,300	N	3.1	無
65	ヒルトン福岡シーホーク	アッパーミドル	64,350	64,910	71,700	D	12.5	無
	合計		515,391	513,669	701,130		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、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、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表示しています。

(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は以下のとおりです。

	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期期末 2023年12月	第25期期末 2024年12月	第26期中間期末 2025年6月
テナントの総数 (注1)	121	116	110	117	118	141
総賃貸可能面積 (注2)	741,083.02㎡	733,995.61㎡	733,995.61㎡	767,700.44㎡	832,486.39㎡	963,054.12㎡
総賃貸面積 (注3)	740,146.96㎡	732,764.69㎡	732,251.49㎡	765,875.99㎡	831,261.48㎡	962,356.56㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%	99.9%

(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（駐車場等は含まれません。）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（駐車場等は含まれません。）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	523,901	401,212	230,110
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動／固定	993,569	928,107	599,180
3	なんぼオリエンタルホテル	変動／固定	780,984	721,204	633,084
4	ホテル日航アリビラ	変動／固定	460,716	379,084	254,489
5	オリエンタルホテル広島	変動／固定	109,012	86,395	49,238
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	255,504	232,416	172,652
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,469	134,786	85,253
10	ドゥーミーイン熊本	変動／固定	116,441	104,723	77,135
12	the b 水道橋	変動／固定	92,929	87,359	74,844
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	32,537	27,871	21,271
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注4）	固定	18,000	17,000	14,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注4）	固定	75,000	67,000	49,000
16	ワシントンR&Bホテル上野広小路	固定	48,645	40,478	30,514
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動／固定（注5）	222,557	205,821	182,458
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動／固定（注5）	111,186	102,442	90,720
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	62,792	53,876
25	チサン ホテル 蒲田	変動	89,523	82,141	62,514
26	チサン イン 京急蒲田	変動	54,779	50,937	44,658
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動／固定	859,053	828,319	754,393
31	ヒルトン東京ベイ	変動／固定（注5）	990,009	847,556	741,914
32	イビススタイルズ京都ステーション	運営委託	225,380	198,323	183,149
33	イビススタイルズ札幌	運営委託	268,961	214,471	172,784
34	メルキュール札幌	運営委託	416,391	313,557	267,764
35	メルキュール沖縄那覇	運営委託	174,785	148,287	115,849
37	the b 池袋	変動／固定	231,709	216,172	199,852
39	the b 八王子	変動／固定	107,227	94,659	75,995
40	the b 博多	変動／固定	171,503	163,904	152,417
41	ホテルフランクス	変動／固定	230,670	200,719	169,987
42	メルキュール横須賀	変動	226,694	167,352	147,316
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動／固定	417,825	372,357	111,620
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	876,889	625,970	501,201
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	174,985	161,457	138,080
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動／固定	1,018,937	896,162	712,616
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動／固定	715,311	689,360	625,490
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動／固定	467,953	410,082	377,723
49	ヒルトン名古屋	変動	728,218	403,050	305,406
50	ヒルトン成田	変動／固定	354,114	316,635	197,333
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動／固定	250,925	229,260	147,837
52	ホテル日航奈良	変動／固定	273,250	248,628	169,190
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	132,351	124,816	116,346
54	ヒルトン東京お台場	変動／固定	1,514,687	1,337,267	1,175,782
55	雨庵 金沢	変動／固定（注5）	60,964	55,644	45,484
56	相鉄フレッサイン 新橋島森口	変動／固定（注5）	311,946	276,770	265,134

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）
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動	268,614	246,834	206,502
58	オリエンタルホテル京都 六条	変動/固定	200,664	190,087	170,760
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	変動/固定	251,334	239,754	226,365
60	ホテルJALシティ関内 横浜	変動/固定	99,700	89,559	73,384
61	MIMARU東京 新宿WEST	変動/固定	286,836	276,914	262,847
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	変動/固定	286,341	278,806	266,596
63	沖縄ハーバービューホテル	変動/固定	525,000	512,109	414,680
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	変動/固定	323,086	305,443	206,535
65	ヒルトン福岡シーホーク（注6）	変動/固定	1,481,286	1,440,318	1,163,977
	合計		19,128,177	16,852,737	13,588,499

（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）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。

また、博多中洲ワシントンホテルプラザは、2025年1月30日付で譲渡しました。

（注5）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、固定賃料のほか、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6）ヒルトン福岡シーホークは、2025年2月21日付で取得しました。

（注7）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	ドーミーイン熊本	5.6	無	S
12	the b 水道橋	5.4	無	S
13	ドーミーインEXPRESS浅草	4.9	無	S
15	奈良ワシントンホテルプラザ	13.7	無	P
16	ワシントン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 京急蒲田	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

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）
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
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 新橋鳥森口	7.0	無	S
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	2.6	無	T
58	オリエンタルホテル京都 六条	12.2	無	T
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	5.2	無	T
60	ホテルJALシティ関内 横浜	7.9	無	S
61	MIMARU東京 新宿WEST	4.2	無	T
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	3.0	無	T
63	沖縄ハーバービューホテル	4.5	無	S
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	10.5	無	S
65	ヒルトン福岡シーホーク	0.1未満	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. 変動賃料等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
変動賃料等導入 28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	(HMJ 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 (シェ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%
	58	オリエンタルホテル京都 六条	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間183百万円)) ×93.5%
	59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間189百万円)) ×92.0%
	60	ホテルJALシティ関内 横浜	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間150百万円)) ×95.0%
	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)
	12	the b 水道橋	変動/固定	AGOP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	(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) (注6)
	26	チサン イン 京急蒲田	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)
	41	ホテルフランクス	変動/固定	(GOP-基準額 (年間350百万円)) ×52.0%
	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5)
	57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動	GOPに連動して算出される額 (注5)
	61	MIMARU東京 新宿WEST	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注5)
	62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注5)
	64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注5) (注7)
	65	ヒルトン福岡シーホーク	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間2,100百万円)) ×95.0%

(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。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) 2025年12月までの算出方法を記載しています。2026年1月以降の変動賃料の算出方法は以下のとおりです。

2026年1月以降：各月GOPに88.0%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）

(注7) 2025年12月27日までの算出方法を記載しています。2025年12月28日以降、ホテル賃借人は株式会社沖縄糸満オペレーションズに変更となり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。

2025年12月28日から2025年12月31日まで：（AGOP－基準額（7百万円））×93.0%

2026年1月以降：（AGOP－基準額（年間650百万円））×93.0%

(注8) 上記のほか、沖縄ハーバービューホテルの賃料種別は2026年7月までは固定のみですが、2026年8月からは変動／固定となります。2026年8月以降の変動賃料の算出方法は以下のとおりです。

2026年8月から2026年12月まで：（AGOP－基準額（300百万円））×95.0%

2027年1月以降：（AGOP－基準額（年間720百万円））×95.0%

（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等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8,167百万円を予定しており、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10,122百万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)	熱源改修工事	自 2025年8月 至 2025年10月	69	—
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	給湯配管更新工事	自 2025年1月 至 2025年11月	67	—
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（5階～6階）	自 2025年1月 至 2025年7月	499	329
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	非常用発電機工事	自 2023年10月 至 2025年10月	445	158
the b 池袋 (東京都豊島区)	冷温水発生機更新工事	自 2025年5月 至 2025年8月	67	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室改装工事	自 2025年11月 至 2025年12月	103	—
ラ・ジェント・ステイ札幌大通 (北海道札幌市)	客室改装工事	自 2025年4月 至 2025年7月	635	465
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	外壁改修工事	自 2025年1月 至 2025年12月	360	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	客室系統衛生配管更新(2期)	自 2025年6月 至 2025年11月	180	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	全館改装工事	自 2024年12月 至 2025年12月	3,850	397
合計			6,276	1,350

(注) 新設・リニューアル工事については、建物、附属設備だけでなく、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1,955百万円であり、当中間期の費用に区分された修繕費7百万円と併せ、1,962百万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)
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 (3階～4階、11～12階)	自 2025年1月 至 2025年3月	401
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 2025年1月 至 2025年2月	82
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調更新工事	自 2025年1月 至 2025年3月	72
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	客室系統衛生配管更新(1期)	自 2024年12月 至 2025年6月	220
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	熱源改修工事	自 2024年10月 至 2025年3月	260
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	外壁改修工事（南館）	自 2025年1月 至 2025年5月	99
その他の工事			820
合計			1,955

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