

平成29年12月期 決算短信 (REIT)

平成30年2月22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 <http://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

有価証券報告書提出予定日 平成30年3月20日 分配金支払開始予定日 平成30年3月20日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (アナリスト・機関投資家向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年12月期の運用、資産の状況 (平成29年1月1日～平成29年12月31日)

(1) 運用状況 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年12月期	25,475	15.2	15,757	13.5	14,006	14.6	14,005	15.5
28年12月期	22,107	27.5	13,885	26.4	12,220	31.5	12,123	30.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年12月期	3,606	7.3	4.2	55.0
28年12月期	3,462	7.8	4.4	55.3

(注) 1口当たり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) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年12月期	3,683	14,771	0	0	105.5	7.5
28年12月期	3,420	12,865	0	0	106.1	7.6

(注1) 平成29年12月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に分配金充当額769百万円を加算して算出しております。分配金充当額の詳細は後記17ページ「<参考資料3>1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

(注2) 平成28年12月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に分配金充当額740百万円を加算して算出しております。分配金充当額の詳細は後記17ページ「<参考資料3>1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

(注3) 配当性向は、以下の算式で計算した数値を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入により表示しています。
 分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(3) 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
29年12月期	352,183	201,963	57.3	50,354
28年12月期	317,878	181,989	57.3	48,376

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

(4) 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
29年12月期	17,763	△36,083	19,866	27,920
28年12月期	13,689	△64,075	63,061	26,373

2. 平成30年12月期の運用状況の予想（平成30年1月1日～平成30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
中間期	12,177	8.0	7,098	5.3	6,242	4.9	6,242	4.9	-	-
通期	26,567	4.3	16,094	2.1	14,295	2.1	14,294	2.1	3,705	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）3,564円（予想期中平均投資口数4,010,847口により算出しています。）

（注）一時差異等調整積立金565百万円を取り崩して分配する予定です。

※ 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）
- ② 期末自己投資口数

29年12月期	4,010,847口	28年12月期	3,761,907口
29年12月期	0口	28年12月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、35ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

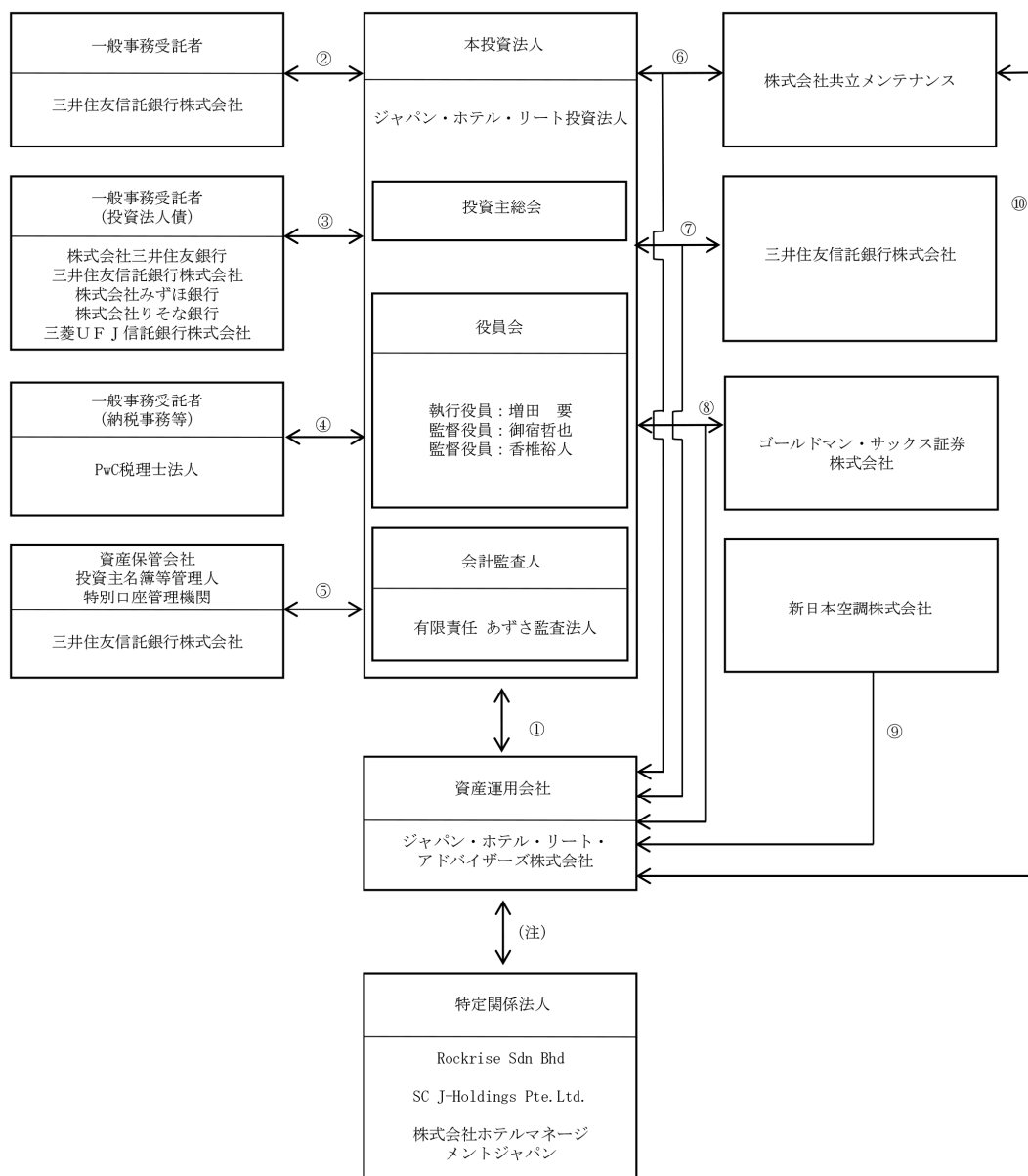
本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、後記4ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ② 次期の見通し」及び後記7ページ「平成30年12月期（第19期）中間期及び平成30年12月期（第19期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

①本投資法人の仕組図

本書の日付現在における本投資法人の仕組図は以下のとおりです。



- ① 資産運用委託契約
- ② 一般事務委託契約
- ③ 財務代理契約（投資法人債）／投資法人債管理事務委託契約
- ④ 一般事務委託契約（納税事務等）
- ⑤ 資産保管業務委託契約／投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約
- ⑥ 不動産等取得のサポート（情報提供）に関する協定書
- ⑦ 収益不動産の仲介等情報提供に関する基本協定書
- ⑧ 情報提供契約
- ⑨ 技術アドバイザリー契約
- ⑩ バックアップ・オペレーティングの意向表明書

(注) 本投資法人の特定関係法人（特定有価証券開示令第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、Rockrise Sdn Bhd（本資産運用会社の発行済株式の87.6%を保有する親会社）、SC J-Holdings Pte. Ltd.（Rockrise Sdn Bhdの出資持分の100%を保有する法人）、株式会社ホテルマネジメントジャパン（SC J-Holdings Pte. Ltd.が間接的に発行済株式の100%を保有する株式会社。以下「HMJ」といいます。）です。なお、Rockrise Sdn Bhd、SC J-Holdings Pte. Ltd.、株式会社ホテルマネジメントジャパンはSC CAPITAL PARTNERSグループ（旧RECAPグループ）に属する法人です。

②投資法人及び本投資法人の関係法人の運営上の役割、名称及び関係業務の概要
最新の有価証券報告書（平成29年3月22日提出）から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

最近の有価証券報告書（平成29年3月22日提出）及び有価証券届出書（平成29年6月19日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(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、平成17年11月10日に設立され、平成18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、平成24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、8度に亘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、本合併以降約6年弱の間に、合計24物件で総額210,022百万円（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、当期末時点の保有物件は44物件で取得価格の合計は319,474百万円、当期末時点の発行済投資口の総口数は4,010,847口となっています。

(ロ) 当期の運用実績

当期における日本経済は、雇用・所得環境の改善が継続する中、個人消費の緩やかな持ち直しと企業収益の改善が見られ、緩やかな回復基調が続きました。観光マーケットを取り巻く環境につきましては、日本政府が「観光先進国」に向けた政策を推進する中、平成29年の訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）の数は2,869万人（対前年比+19.3%）と高成長が継続し、インバウンド旅行者の宿泊需要が高く推移する一方、国内旅行者による宿泊需要は底堅く、概して良好な環境となりました。

ホテルの売買市場については、日本の観光産業、ホテル産業への成長期待が続く中、引き続き活発な状況にありました。本投資法人は、日本最大のホテル特化型J-REITとしての高い認知度や多様な取得スキームの提案力及び取引実行力といった強みを生かし、物件を継続的に取得することにより資産規模の拡大を図ってきました。当期においては平成29年7月に本合併後8度目となる公募増資を実施し、成田エリアにおいて「ヒルトン成田」（取得価格13,175百万円）と「インターナショナルガーデンホテル成田」（取得価格9,125百万円）、奈良において「ホテル日航奈良」（取得価格10,373百万円）を取得しました。ポートフォリオの観点においては、更なる地域分散や運営受託者（以下「オペレーター」といいます。）の分散、インターナショナル・ブランドの拡充等により、ポートフォリオの質の向上を図りました。

本投資法人が保有するホテルの業績については、東京、大阪等の一部の地域においてホテルの新規供給や民泊の影響が見られたものの、積極的かつ能動的に保有ホテルの収益力及び資産価値の向上を図るアクティブ・アセットマネジメントの実践により、地方の主要都市の多くのホテルで宿泊部門を中心に堅調に推移しました。本投資法人が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。）に賃貸し、変動賃料を導入している5ホテル（注1）（以下「HMJ 5ホテル」といいます。）、並びにHMJグループに賃貸し、変動賃料を導入している「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的主要施設である「シェラトングランドホテル広島」、「ホテルセントラールザ博多」及び「ホリデイ・イン大阪難波」からなるHMJ 9ホテル（注1）全体の当期の運営状況は、宿泊部門が牽引役となって、売上及びGOP（売上高営業粗利益）が前年を上回りました。宿泊部門では、RevPAR（販売可能客室一室当たり宿泊部門売上）最大化を図るために各ホテルの宿泊マーケット状況に応じた柔軟な価格設定等により収益向上を図りました。HMJ 12ホテル（注1）の売上及びGOP等の経営指標については、後記13ページ「＜参考資料2＞< 1

>HMJ 12ホテルの売上及びGOP」及び59ページ「D. ホテル事業の概要 (2) ホテル事業の主要指標 ①HMJ 12ホテル」をご参照ください。

また、フランス・パリに本拠を置くAccor Hotelsの日本法人エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社(以下「アコー」といいます。)をオペレーターとする6ホテル(注2)(以下「アコー6ホテル」といいます。)においても、インバウンドを中心としたレジャー需要の取り込みに成功し、一部ホテルで改装に伴う売り止めの影響があったものの、アコー6ホテル全体の売上及びGOPは前年を上回りました。アコー6ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記15ページ「<参考資料2><2>アコー6ホテルの売上及びGOP」及び60ページ「D. ホテル事業の概要 (2) ホテル事業の主要指標 ②アコー6ホテル」をご参照ください。

一方、株式会社イシシ・ホテルズ・グループ傘下の子会社に賃貸し、変動賃料を導入している「ザ・ビー6ホテル」(注3)においては、インバウンド旅行者の団体旅行から個人旅行への流れやこれに伴うオンラインでの予約比率の上昇といった状況の変化に対応した取り組みを行ってきたものの、東京エリアでのホテルの新規供給や民泊の影響により、東京都内のホテルで売上及びGOPが前年を下回ったことから、ザ・ビー6ホテル全体の売上及びGOPは前年を下回りました。ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記16ページ「<参考資料2><3>ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」及び60ページ「D. ホテル事業の概要 (2) ホテル事業の主要指標 ③ザ・ビー6ホテル」をご参照ください。

本投資法人は、これらのホテル業績向上に伴う変動賃料等の増加による収入増を目指す取り組みに加え、不動産運用費用、一般管理費、借入費用における各費用項目についても、関係者との地道な協議等を通じコスト削減を図ることにより、分配金の向上に努めてきました。

(注1) 神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島をHMJ 5ホテルといいます。HMJ 5ホテルにオキナワ 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、ホテルセンターザ博多及びホリデイ・イン大阪難波を加えた9ホテルをHMJ 9ホテルといいます。HMJ 9ホテルにヒルトン成田、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を加えた12ホテルをHMJ 12ホテルといいます。以下本書において同じです。

(注2) 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及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。以下本書において同じです。

(注3) ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の6ホテルをいいます。以下本書において同じです。

(ハ) 資金調達の状況

本投資法人は、平成29年7月の公募増資及び同年8月の第三者割当増資による調達額18,686百万円に加え、短期借入金4,000百万円及び長期借入金11,000百万円の資金調達を行い、同年7月及び8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」の3物件を取得しました。借入れに際しては、株式会社西日本シティ銀行を新たに取引銀行に加え、借入先の更なる多様化を図りました。

また、同年2月、9月及び11月には返済期日が到来した既存借入金10,750百万円の借換えを実施しました。さらに、11月には既存短期借入金の一部期限前弁済に充当する目的で機関投資家向け投資法人債1,000百万円の起債を行いました。

これにより、当期末での有利子負債残高は140,399百万円、うち短期借入金3,000百万円、1年内返済予定の長期借入金15,022百万円、長期借入金98,777百万円、投資法人債23,600百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率(注4)は39.9%となりました。

本投資法人は、一連の資金調達を通じて、資金調達コストの低減及び返済期限の長期化を図りました。併せて、将来の金利上昇リスクを回避するため、固定金利借入及び金利スワップ契約の締結を行いました。これにより、当期末時点での有利子負債総額に対する金利の固定化比率(金利キャップ購入分を含む)は94.0%となりました。

(注4) 期末総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額 × 100

本投資法人の当期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付	
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)

(二) 業績の概要

上記の運用の結果、当期（平成29年1月1日から平成29年12月31日までの12ヶ月間）の実績として、営業収益は25,475百万円、営業利益は15,757百万円、経常利益は14,006百万円を計上し、当期純利益は14,005百万円となりました。

分配金については、当期末処分利益14,005百万円に一時差異等調整積立金取崩額（分配金充当額）769百万円を加算した14,774百万円に対して、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14,771百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,683円となりました。

なお、当期における分配金充当額の詳細については、後記17ページ「＜参考資料3＞1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

平成30年における日本経済は、雇用・所得環境の改善が続く中で、政府の各種政策の効果もあり、緩やかに回復していくことが期待されます。一方で、米国の政策の動向、中国を始めアジア新興国等の経済の先行き及び政策の不確実性による影響、金融資本市場の変動の影響、地政学リスク等への留意が必要と考えられます。

観光産業を取り巻く環境においては、国際観光旅客税（日本出国時に課される税）を導入し税収を観光関連政策に用いることが検討されるなど、引き続き政府の観光政策の拡充が期待されます。また、経済成長が続くアジア地域の中間所得層と富裕層を中心とした海外旅行ニーズが拡大し、日本への旅行者の増加が継続しています。日本が旅行先として選好されるのは一過性のものではなく、ICT（情報通信技術）の進歩により言葉の障害なく日本旅行を楽しめるようになり、加えて、SNSを通じて豊富な観光資源を持つ日本の魅力が旅行者から世界に発信される等の要因によるところが大きいと考えられます。このような構造的な変化によるインバウンド旅行者の更なる増加や底堅い国内レジャー需要は本投資法人にとって追い風となることが期待されます。一方で、インバウンドの増加トレンドを受けたホテルの新規開発による供給増加や本年6月施行予定の住宅宿泊事業法（民泊新法）による民泊への影響等、今後の需給バランスの動きに注視していく必要があります。このような環境下、本投資法人は、本資産運用会社と共に本投資法人への投資をより魅力のあるものにするべく、以下の方針で運用を行ってまいります。

内部成長

本投資法人が受領する変動賃料と運営委託収入の最大化を目指し、HMJ12ホテル、ザ・ビー6ホテル等の変動賃料及び運営委託方式を主体とするアコー6ホテルの売上とGOPの向上を図ります。そのために、各ホテルの賃借人とその運営支援会社及び運営受託会社に対して、より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・向上のための施策等の実践の要請、戦略的資本的支出の実施等アクティブ・アセットマネジメントにより、「価格競争」から「価値競争」への転換のために関係者が協力し、施設とサービス両面での差別化を図ることに注力していきます。

固定賃料のみのホテルについては、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に注視し、業績が向上し賃料負担力が増加したホテルに対しては、賃料増額や売上歩合賃料の導入等ホテル収益の向上を本投資法人の収益増加につなげられるよう交渉を行ってまいります。

また、本投資法人では、各ホテルの差別化並びに資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を実施していきます。

外部成長

外部成長戦略については、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の取得を重要視していきます。ホテル・タイプについては、「リミテッドサービスホテル」、「フルサービスホテル」、そして「リゾートホテル」のすべてを投資対象とし、建物・施設等（ハード面）と賃借人・ホテル運営者の能力（ソフト面）の両面から優位性のある物件を取得していく方針です。

ホテル売買市場においては、新たなホテル特化型J-REITの上場や私募リートの組成等により取得競争の激しい状況が継続していますが、本投資法人で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、既存の取引金融機関との信頼関係の維持・向上を図るとともに、資金調達手段の多様化を進めています。総資産有利子負債比率については、これまで通り当面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、投資法人債の発行を含む資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

さらに、金利マーケットの状況を見極めつつ、返済期限の長期化や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。

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」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、当期（平成29年12月期（第18期））より開始しました。

具体的には、当期以降毎期、一時差異等調整積立金の残高（13,127百万円）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崩します。

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ことを予定しています。

平成30年12月期（第19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（38百万円）、ホテルセントラザ博多の大規模改修工事対応（265百万円）を合算した565百万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り組み

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・社会・ガバナンス）に関する配慮が一層重要視されるようになってきています。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、平成29年12月にESGへの取り組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定しました。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り組みを進めており、平成30年2月15日にはJ-REITのホテル物件として初めて（注）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、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）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。

（ロ）決算後に生じた重要な事実

投資法人債の発行について

本投資法人は、以下の条件で投資法人債を発行しました。

区分	第10回無担保投資法人債
発行総額	100億円
発行価格	額面100円につき金100円
利率	年0.840%
発行日	平成30年2月21日
償還期限	平成40年2月21日
担保	無担保
用途	既存借入金の期限前返済資金として、平成30年2月末日までに充当し、残額を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本的支出に充当するため

(ハ) 運用状況の見通し

平成30年12月期（第19期）中間期及び平成30年12月期（第19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おります。この見通しの前提条件につきましては、後記7ページ「平成30年12月期（第19期）中間期及び平成30年12月期（第19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。

平成30年12月期（第19期）中間期

営業収益	12,177百万円
営業利益	7,098百万円
経常利益	6,242百万円
中間純利益	6,242百万円

平成30年12月期（第19期）通期

営業収益	26,567百万円
営業利益	16,094百万円
経常利益	14,295百万円
当期純利益	14,294百万円
1口当たり分配金	3,705円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 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（中間純利益）、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。

平成30年12月期（第19期）中間期及び平成30年12月期（第19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	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年12月期（第19期）中間期：平成30年1月1日～平成30年6月30日（181日） 平成30年12月期（第19期）通期：平成30年1月1日～平成30年12月31日（365日） 																																																																																																																																													
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在で本投資法人が保有する44物件を前提とし、平成30年12月期（第19期）末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）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"> 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 12ホテル</p> <p>HMJ 12ホテル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</p> <p>変動賃料 = [ホテル合計GOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)</p> <p>平成30年12月期（第19期） (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ホテル GOP</th> <th>GOP 基準額</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>3,142</td> <td>1,675</td> <td rowspan="2">85.0%</td> <td>1,247</td> <td>1,610</td> <td>2,857</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>8,078</td> <td>3,351</td> <td>4,018</td> <td>3,221</td> <td>7,239</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>439</td> <td>350</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>80</td> <td>274</td> <td>355</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,471</td> <td>700</td> <td>694</td> <td>550</td> <td>1,244</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>428</td> <td>234</td> <td rowspan="2">82.5%</td> <td>160</td> <td>174</td> <td>334</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>948</td> <td>468</td> <td>396</td> <td>348</td> <td>744</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテルセントラーザ博多 （注2）</td> <td>中間期</td> <td>448</td> <td>212</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>145</td> <td>199</td> <td>345</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>586</td> <td>425</td> <td>145</td> <td>400</td> <td>545</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>607</td> <td>325</td> <td rowspan="2">92.5%</td> <td>261</td> <td>288</td> <td>549</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,269</td> <td>650</td> <td>572</td> <td>576</td> <td>1,148</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン成田</td> <td>中間期</td> <td>429</td> <td>275</td> <td rowspan="2">86.5%</td> <td>133</td> <td>222</td> <td>355</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>921</td> <td>550</td> <td>321</td> <td>444</td> <td>765</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>266</td> <td>180</td> <td rowspan="2">98.0%</td> <td>84</td> <td>168</td> <td>252</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>552</td> <td>360</td> <td>188</td> <td>336</td> <td>524</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテル日航奈良</td> <td>中間期</td> <td>416</td> <td>235</td> <td rowspan="2">91.5%</td> <td>165</td> <td>210</td> <td>375</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>864</td> <td>470</td> <td>361</td> <td>420</td> <td>781</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>中間期</td> <td>6,178</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,278</td> <td>3,147</td> <td>5,426</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>14,693</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6,698</td> <td>6,295</td> <td>12,993</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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。別途、オフィス棟及び商業ゾーンにおける賃料として中間期212百万円、通期446百万円を見込んでいます。なお、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料（中間期6百万円、通期13百万円）を含んだ金額です。</p> <p>(注2) 下期に行う大規模改装の影響により、中間期の変動賃料は通期の変動賃料見込額を上限として計上する予定です。</p> <p>(注3) HMJ 12ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料2><1>HMJ 12ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。</p>									ホテル GOP	GOP 基準額	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	3,142	1,675	85.0%	1,247	1,610	2,857	通期	8,078	3,351	4,018	3,221	7,239	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	439	350	90.0%	80	274	355	通期	1,471	700	694	550	1,244	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	428	234	82.5%	160	174	334	通期	948	468	396	348	744	ホテルセントラーザ博多 （注2）	中間期	448	212	90.0%	145	199	345	通期	586	425	145	400	545	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	607	325	92.5%	261	288	549	通期	1,269	650	572	576	1,148	ヒルトン成田	中間期	429	275	86.5%	133	222	355	通期	921	550	321	444	765	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	266	180	98.0%	84	168	252	通期	552	360	188	336	524	ホテル日航奈良	中間期	416	235	91.5%	165	210	375	通期	864	470	361	420	781	合計	中間期	6,178	-	-	2,278	3,147	5,426	通期	14,693	-	-	6,698	6,295	12,993
			ホテル GOP	GOP 基準額	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	3,142	1,675	85.0%	1,247	1,610	2,857																																																																																																																																						
		通期	8,078	3,351		4,018	3,221	7,239																																																																																																																																						
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	439	350	90.0%	80	274	355																																																																																																																																						
		通期	1,471	700		694	550	1,244																																																																																																																																						
	シェラトングランドホテル 広島（注1）	中間期	428	234	82.5%	160	174	334																																																																																																																																						
		通期	948	468		396	348	744																																																																																																																																						
	ホテルセントラーザ博多 （注2）	中間期	448	212	90.0%	145	199	345																																																																																																																																						
		通期	586	425		145	400	545																																																																																																																																						
	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	607	325	92.5%	261	288	549																																																																																																																																						
		通期	1,269	650		572	576	1,148																																																																																																																																						
	ヒルトン成田	中間期	429	275	86.5%	133	222	355																																																																																																																																						
		通期	921	550		321	444	765																																																																																																																																						
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	266	180	98.0%	84	168	252																																																																																																																																							
	通期	552	360		188	336	524																																																																																																																																							
ホテル日航奈良	中間期	416	235	91.5%	165	210	375																																																																																																																																							
	通期	864	470		361	420	781																																																																																																																																							
合計	中間期	6,178	-	-	2,278	3,147	5,426																																																																																																																																							
	通期	14,693	-	-	6,698	6,295	12,993																																																																																																																																							

項目	前提条件							
営業収益	(2) アコー6ホテル							
	アコー6ホテルの運営委託収入及び変動賃料 (単位: 百万円)							
		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	合計
	中間期	240	249	280	268	238	138	1,415
	通 期	482	527	668	667	488	262	3,096
	(注1) アコー6ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料2><2>アコー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。							
	(注2) 運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、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。なお、一部ホテル以外のテナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、当該テナント売上相当分はGOPから差し引いて運営委託収入を計上しています。当該テナント売上相当分は駐車場使用料に計上しています。							
	(注3) メルキュールホテル札幌はホテル以外のテナントの売上連動変動賃料を含んだ金額です。							
	(3) ザ・ビー6ホテル							
	平成30年12月期 (第19期) (単位: 百万円)							
			変動賃料	固定賃料	賃料合計			
	ザ・ビー水道橋	中間期	12	42	54			
		通 期	27	84	112			
	ザ・ビー 赤坂見附	中間期	49	68	118			
		通 期	99	136	236			
ザ・ビー 池袋	中間期	65	109	175				
	通 期	137	219	357				
ザ・ビー お茶の水	中間期	16	34	51				
	通 期	36	69	105				
ザ・ビー 八王子	中間期	30	61	92				
	通 期	63	122	185				
ザ・ビー 博多	中間期	74	44	119				
	通 期	160	89	249				
合計	中間期	250	361	611				
	通 期	524	722	1,246				
(注1) 固定賃料にはホテル以外のテナント賃料が含まれています。								
(注2) ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP等の比較につきましては、後記「<参考資料2><3>ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP」をご参照下さい。								
(4) その他の変動賃料導入ホテル								
その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料 (単位: 百万円)								
	中間期	通 期						
スマイルホテル日本橋三越前	18	18						
ホテルビスタ蒲田東京	—	16						
チサンイン蒲田	37	79						
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示 (注)	非開示 (注)						
ホテルサンルート新橋	97	97						
ヒルトン東京ベイ	非開示 (注)	非開示 (注)						
ヒルトン名古屋	非開示 (注)	非開示 (注)						
合計	816	1,356						
(注) 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。								

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（注1）。</p> <p>＜平成30年12月期（第19期）の変動賃料等内訳＞（単位：百万円）</p> <table border="1" data-bbox="322 286 1222 524"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 12ホテル（注2）</td> <td>2,285</td> <td>6,712</td> </tr> <tr> <td>アコー6ホテル</td> <td>1,415</td> <td>3,096</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー6ホテル</td> <td>250</td> <td>524</td> </tr> <tr> <td>その他変動賃料（7ホテル）</td> <td>816</td> <td>1,356</td> </tr> <tr> <td>合計（31ホテル）</td> <td>4,767</td> <td>11,689</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）変動賃料及び運営委託収入の取り決めの詳細については、後記58ページ「D. ホテル事業の概要（1）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」をご参照下さい。</p> <p>（注2）アクティブインターシティ広島における、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料として中間期6百万円、通期13百万円を含んだ金額です。</p>		中間期	通 期	HMJ 12ホテル（注2）	2,285	6,712	アコー6ホテル	1,415	3,096	ザ・ビー6ホテル	250	524	その他変動賃料（7ホテル）	816	1,356	合計（31ホテル）	4,767	11,689
	中間期	通 期																	
HMJ 12ホテル（注2）	2,285	6,712																	
アコー6ホテル	1,415	3,096																	
ザ・ビー6ホテル	250	524																	
その他変動賃料（7ホテル）	816	1,356																	
合計（31ホテル）	4,767	11,689																	
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、1,693百万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。また平成29年12月期（第18期）に取得した3物件（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）の平成30年12月期（第19期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は9ヶ月分で124百万円（通年12ヶ月分166百万円）を想定しています。</p> <p>・減価償却費につきましては、平成30年12月期（第19期）の資本的支出予定額3,186百万円（資本的支出Ⅰ1,898百万円、資本的支出Ⅱ897百万円及び資本的支出Ⅲ391百万円（注））を含めて定額法により算出しており、4,083百万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>・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下さい。</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、金融派生商品（金利キャップ）の償却費等の借入関連コストとして1,806百万円を見込んでいます。</p> <p>・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。</p>																		
有利子負債	<p>・平成29年12月31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140,399百万円、平成30年12月31日時点は141,453百万円を前提としています。</p> <p>・平成30年2月21日に投資法人債10,000百万円を発行し、同年2月末日に既存借入金の一部返済（8,921百万円）を行います。</p> <p>・上記の既存借入金の一部返済以外に、平成30年12月期（第19期）中に返済期限が到来する借入金が9,076百万円あり、全額借換えを行うことを前提としています。</p> <p>・平成30年12月期（第19期）中に上記以外の有利子負債の約定返済が25百万円あり、自己資金による弁済を前提としています。</p>																		

項目	前提条件																
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数である4,010,847口を前提としています。 ・平成30年12月期（第19期）末まで上記以外の投資口の追加発行がない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"> ・平成30年12月期（第19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="347 353 1324 651"> <tr> <td>当期純利益</td> <td>14,294百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用</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>38百万円</td> </tr> <tr> <td> 大規模改修工事への対応（注3）</td> <td>265百万円</td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>14,860百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>4,010,847口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>3,705円</td> </tr> </table> <p>（注1）平成29年12月期（第18期）以降毎期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します。</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）ホテルセントラーザ博多において、平成30年10月から平成31年3月末まで閉館を伴う大規模改装（以下「本改装」といいます。）を予定しています。本改装が分配金に及ぼす影響を鑑み、ホテルセントラーザ博多の平成29年12月期（第18期）の償却後NOIと平成30年12月期（第19期）の償却後NOIとの差額に相当する265百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。なお、本改装期間の変更等が発生した場合は、一時差異等調整積立金の取崩し額を見直す可能性があります。</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、実際に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。 ・平成30年12月期（第19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11,792百万円を見込んでいます。 	当期純利益	14,294百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用		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）	38百万円	大規模改修工事への対応（注3）	265百万円	分配可能額	14,860百万円	発行済投資口の総口数	4,010,847口	1口当たり分配金	3,705円
当期純利益	14,294百万円																
一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用																	
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）	38百万円																
大規模改修工事への対応（注3）	265百万円																
分配可能額	14,860百万円																
発行済投資口の総口数	4,010,847口																
1口当たり分配金	3,705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。 																

<参考資料1> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

(1) 平成28年12月期(第17期)実績と平成29年12月期(第18期)実績の比較並びに主な差異要因は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	第17期		第18期		前期比較 (B)-(A) 増減率	第18期取得 3物件 (注1)	第17期取得 5物件 (注2)	既存物件	既存物件の差異要因
	実績 (A)		実績 (B)						
物件	物件数(件)	41		44	3 7.3%				
物件	取得価格	286,801		319,474	32,673 11.4%				
損益	営業収益	22,107		25,475	3,368 15.2%	931	2,218	217	
	不動産運用収益	22,107		25,475	3,368 15.2%	931	2,218	217	
	うち固定賃料等	構成割合 57.5% 12,714		構成割合 55.8% 14,221	1,506 11.9%	536	1,069	△99	第17期テナント入替に伴う解約違約金受取り△126百万円 第18期テナント入替等に伴う賃料増額10百万円 他
	うち変動賃料	42.5% 9,392		44.2% 11,253	1,861 19.8%	395	1,148	316	HMJ7ホテル(注3)変動賃料増加397百万円 カ-6ホテル 運営委託収入等の増加115百万円 ザ・ビー6ホテル 変動賃料減少△58百万円 歩合賃料等の減少△137百万円
	NOI(注4)	18,829		21,424	2,594 13.8%	922	1,533	139	
	NOI利回り	6.6%		6.7%	0.1%				
	償却後NOI(注4)	15,517		17,563	2,046 13.2%	739	1,273	33	
	償却後NOI利回り	5.4%		5.5%	0.1%				
	営業利益	13,885		15,757	1,872 13.5%				
	経常利益	12,220		14,006	1,786 14.6%				
純利益	12,123		14,005	1,881 15.5%					
分配金	負ののれん活用額	740		769	29 4.0%				
	分配金総額	12,865		14,771	1,906 14.8%				
	投資口数(口)	3,761,907		4,010,847	248,940 6.6%				
	1口当たり分配金(円)	3,420		3,683	263 7.7%				

(注1) 平成29年12月期(第18期)中に取得したヒルトン成田、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の損益計算書上の影響を記載しています。

(注2) 平成28年12月期(第17期)中に取得したカンデオホテルズ上野公園、ホテルセントラザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ホテルアセント福岡及びヒルトン名古屋の損益計算書上の影響を記載しています。

(注3) HMJ 9ホテルからホテルセントラザ博多及びホリデイ・イン大阪難波を除いた7ホテルをいいます。

(注4) 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

(2) 平成29年12月期(第18期)実績と平成30年12月期(第19期)予想の比較並びに主な差異要因は以下のとおりです。

(単位:百万円)

	第18期		第19期		前期比較 (B)-(A) 増減率	第18期 取得 3物件 (注2)	既存 物件	既存物件の差異要因
	実績 (A)		予想 (注1) (B)					
物件	物件数(件)	44	44		-			
	取得価格	319,474	319,474		-			
損益	営業収益	25,475	26,567		1,092	4.3%	1,139	△46
	不動産運用収益	25,475	26,567		1,092	4.3%	1,139	△46
	うち固定賃料等	構成割合 55.8% 14,221	構成割合 56.0% 14,878		656	4.6%	663	△7
	うち変動賃料	44.2% 11,253	44.0% 11,689		435	3.9%	475	△39
	NOI(注4)	21,424	22,186		761	3.6%	991	△230
	NOI利回り	6.7%	6.9%		0.2%			
	償却後NOI(注4)	17,563	18,062		498	2.8%	752	△254
	償却後NOI利回り	5.5%	5.7%		0.2%			
	営業利益	15,757	16,094		336	2.1%		
	経常利益	14,006	14,295		289	2.1%		
純利益	14,005	14,294		289	2.1%			
分配金	負のれん活用額	769	565		△203	△26.5%	負のれん活用額(注5) 第18期:50年償却262百万円、固定資産除却損132百万円、希薄化対応374百万円 第19期:50年償却262百万円、固定資産除却損38百万円、大規模改修工事対応265百万円	
	分配金総額	14,771	14,860		88	0.6%		
	投資口数(口)	4,010,847	4,010,847		-	-		
	1口当たり分配金(円)	3,683	3,705		22	0.6%		

(注1) 予想の前提条件につきましては、前記「平成30年12月期(第19期)中間期及び平成30年12月期(第19期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

(注2) 平成29年12月期(第18期)中に取得したヒルトン成田、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の損益計算書上の影響を記載しています。

(注3) HMJ 9ホテルからホテルセントラザ博多を除いた8ホテルをいいます。

(注4) それぞれ以下の算式で算出しています。

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5) 負のれん50年償却額についての詳細については、前記「平成30年12月期(第19期)中間期及び平成30年12月期(第19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。

<参考資料2>

変動賃料導入ホテルのうち、HMJ12ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルの売上及びGOPを以下に記載しています。なお、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、個々の数字・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留意下さい。また、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、前期比は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<1> HMJ12ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

HMJ12ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)		FY 2018 (平成30年12月期)	
		実績	前期比	実績	前期比	今回予想	前期比
神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	上期	2,465	1.7%	2,431	△1.4%	2,510	3.3%
	下期	2,896	2.4%	2,950	1.9%	2,861	△3.0%
	通期	5,361	2.1%	5,381	0.4%	5,371	△0.2%
オリエンタルホテル 東京ベイ	上期	3,454	1.7%	3,319	△3.9%	3,276	△1.3%
	下期	3,817	△2.8%	3,518	△7.8%	3,611	2.6%
	通期	7,271	△0.7%	6,838	△6.0%	6,887	0.7%
なんば オリエンタルホテル	上期	1,386	16.6%	1,394	0.6%	1,421	1.9%
	下期	1,491	11.1%	1,492	0.1%	1,531	2.6%
	通期	2,877	13.7%	2,887	0.3%	2,952	2.3%
ホテル日航アリビラ	上期	2,421	1.8%	2,568	6.1%	2,682	4.4%
	下期	3,734	4.6%	3,821	2.3%	4,011	5.0%
	通期	6,155	3.5%	6,389	3.8%	6,693	4.8%
オリエンタルホテル広島	上期	1,025	3.4%	993	△3.0%	966	△2.7%
	下期	1,216	6.4%	1,159	△4.7%	1,206	4.0%
	通期	2,240	5.0%	2,153	△3.9%	2,172	0.9%
HMJ5ホテル 合計	上期	10,751	3.6%	10,706	△0.4%	10,856	1.4%
	下期	13,154	2.7%	12,941	△1.6%	13,220	2.2%
	通期	23,905	3.1%	23,647	△1.1%	24,076	1.8%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,607	△0.4%	1,692	5.3%	1,759	3.9%
	下期	2,326	△3.2%	2,459	5.7%	2,537	3.2%
	通期	3,933	△2.1%	4,151	5.6%	4,296	3.5%
シェラトン グランドホテル広島	上期	1,369	1.7%	1,601	17.0%	1,536	△4.1%
	下期	1,627	8.3%	1,747	7.4%	1,721	△1.5%
	通期	2,996	5.2%	3,348	11.8%	3,257	△2.7%
ホテルセントラータ博多	上期	1,155	2.8%	1,266	9.5%	1,195	△5.5%
	下期	1,265	5.0%	1,198	△5.3%	641	△46.5%
	通期	2,421	3.9%	2,464	1.8%	1,837	△25.4%
ホリデイ・イン大阪難波	上期	1,104	32.7%	1,011	△8.4%	1,025	1.3%
	下期	1,103	△2.7%	1,063	△3.6%	1,090	2.6%
	通期	2,206	12.3%	2,074	△6.0%	2,115	2.0%
HMJ9ホテル 合計	上期	15,985	4.5%	16,276	1.8%	16,370	0.6%
	下期	19,476	2.2%	19,408	△0.3%	19,210	△1.0%
	通期	35,461	3.3%	35,684	0.6%	35,580	△0.3%

(単位：百万円)

HM J 12ホテルの売上		FY 2016 (平成28年12月期)		FY 2017 (平成29年12月期)		FY 2018 (平成30年12月期)	
		実績	前期比	実績	前期比	今回予想	前期比
ヒルトン成田	上期	1,420	△0.8%	1,542	8.6%	1,575	2.2%
	下期	1,566	2.8%	1,696	8.3%	1,678	△1.1%
	通期	2,986	1.1%	3,238	8.4%	3,253	0.5%
インターナショナル ガーデンホテル成田	上期	734	11.9%	705	△4.1%	692	△1.8%
	下期	718	8.5%	733	2.1%	728	△0.7%
	通期	1,453	10.2%	1,438	△1.0%	1,420	△1.2%
ホテル日航奈良	上期	1,483	△1.4%	1,458	△1.7%	1,501	3.0%
	下期	1,521	△2.4%	1,512	△0.6%	1,578	4.4%
	通期	3,003	△1.9%	2,970	△1.1%	3,079	3.7%
HM J 12ホテル 合計	上期	19,622	3.9%	19,980	1.8%	20,139	0.8%
	下期	23,281	2.1%	23,349	0.3%	23,194	△0.7%
	通期	42,903	2.9%	43,329	1.0%	43,333	0.0%

(ご参考)

HM J 11ホテル 合計 (注3)	上期	18,467	4.0%	18,715	1.3%	18,943	1.2%
	下期	22,015	2.0%	22,151	0.6%	22,553	1.8%
	通期	40,483	2.9%	40,865	0.9%	41,496	1.5%

(注1) ホテルセントラーザ博多及びホリデイ・イン大阪難波はそれぞれ平成28年4月1日付及び平成28年8月1日付で取得しました。平成28年12月期の数字につきましては取得日以前からの通年の数字を記載しています。

(注2) 平成29年12月期の取得資産であるヒルトン成田、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の平成28年12月期及び平成29年12月期の数字については、取得日以前からの通年の数字を記載しています。

(注3) 平成30年10月から平成31年3月末までのホテルセントラーザ博多の閉館を伴う大規模改装が与える影響を排するため、HM J 12ホテルからセントラーザ博多を除いた11ホテル合計の数字を記載しています。以下同じです。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

HM J 12ホテルのGOP 及びGOP比率(注1)		FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期		FY 2018 平成30年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回予想	前期比
HM J 9 ホテル合計	GOP	12,010	10.1%	12,457	3.7%	12,355	△0.8%
	GOP比率	33.9%	2.1%	34.9%	1.0%	34.7%	△0.2%
HM J 12ホテル合計	GOP	14,124	10.4%	14,666	3.8%	14,693	0.2%
	GOP比率	32.9%	2.2%	33.8%	0.9%	33.9%	0.1%

(ご参考)

HM J 11ホテル合計	GOP	13,299	10.1%	13,724	3.2%	14,107	2.8%
	GOP比率	32.9%	2.2%	33.6%	0.7%	34.0%	0.4%

(注1) GOP比率とは売上に対するGOPの比率です。以下同じです。

(注2) ホテルセントラーザ博多及びホリデイ・イン大阪難波はそれぞれ平成28年4月1日付及び平成28年8月1日付で取得しました。平成28年12月期の数字につきましては取得日以前からの通年の数字を合計して算出しています。

(注3) 平成29年12月期の取得資産であるヒルトン成田、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の平成28年12月期及び平成29年12月期の数字については、取得日以前からの通年の数字を合計して算出しています。

< 2 > アコー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

アコー6ホテルの売上		FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期		FY 2018 平成30年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回予想	前期比
イビス東京新宿	上期	406	△10.3%	365	△10.1%	479	31.2%
	下期	426	1.3%	408	△4.1%	486	18.9%
	通期	832	△4.7%	773	△7.1%	965	24.7%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	464	30.0%	482	3.7%	460	△4.4%
	下期	513	12.3%	496	△3.4%	496	0.1%
	通期	977	20.1%	977	0.0%	957	△2.1%
イビス スタイルズ 札幌	上期	490	14.3%	548	11.9%	576	5.0%
	下期	633	7.1%	671	6.1%	703	4.7%
	通期	1,122	10.1%	1,219	8.6%	1,278	4.9%
メルキュールホテル 札幌	上期	546	9.3%	596	9.3%	623	4.4%
	下期	708	5.3%	755	6.6%	789	4.5%
	通期	1,254	7.0%	1,351	7.8%	1,412	4.5%
メルキュールホテル 沖縄那覇	上期	489	20.2%	532	8.7%	553	4.0%
	下期	560	8.6%	564	0.8%	575	1.9%
	通期	1,049	13.7%	1,096	4.5%	1,128	2.9%
メルキュールホテル 横須賀	上期	569	3.5%	551	△3.2%	549	△0.4%
	下期	502	△2.0%	486	△3.1%	535	10.2%
	通期	1,071	0.8%	1,037	△3.2%	1,084	4.5%
合計	上期	2,965	10.0%	3,074	3.7%	3,240	5.4%
	下期	3,341	5.5%	3,380	1.2%	3,584	6.0%
	通期	6,306	7.6%	6,454	2.4%	6,824	5.7%

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

アコー6ホテルのGOP 及びGOP比率		FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期		FY 2018 平成30年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回予想	前期比
アコー6ホテル合計		2,885	14.9%	3,004	4.1%	3,158	5.1%
GOP比率		45.8%	2.9%	46.5%	0.8%	46.3%	△0.3%

< 3 > ザ・ビー6ホテルの売上及びGOP

(1) ホテル売上 (ホテル毎)

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルの売上		FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期		FY 2018 平成30年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー赤坂見附	上期	242	9.4%	215	△11.2%	208	△3.3%
	下期	226	△6.7%	218	△3.4%	210	△3.6%
	通期	468	1.0%	433	△7.5%	418	△3.5%
ザ・ビー池袋	上期	323	7.3%	306	△5.3%	306	△0.0%
	下期	312	△3.7%	311	△0.4%	316	1.5%
	通期	635	1.6%	617	△2.9%	621	0.7%
ザ・ビーお茶の水	上期	131	△0.8%	130	△0.9%	130	0.0%
	下期	135	3.5%	133	△1.1%	133	△0.1%
	通期	266	1.3%	263	△1.0%	263	△0.0%
ザ・ビー八王子	上期	291	9.0%	266	△8.5%	271	2.0%
	下期	273	△6.1%	282	3.2%	275	△2.5%
	通期	564	1.1%	548	△2.8%	547	△0.3%
ザ・ビー博多	上期	230	20.6%	244	5.9%	251	3.2%
	下期	249	15.5%	266	6.9%	271	2.0%
	通期	478	17.9%	509	6.4%	522	2.6%
ザ・ビー水道橋	上期	177	—	173	△2.1%	173	△0.2%
	下期	174	—	177	1.9%	179	1.1%
	通期	351	—	351	△0.2%	352	0.4%
ザ・ビー6ホテルの合計	上期	1,394	—	1,333	△4.3%	1,339	0.4%
	下期	1,369	—	1,388	1.4%	1,385	△0.2%
	通期	2,763	—	2,721	△1.5%	2,724	0.1%

(注) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドーマーイン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー水道橋及びザ・ビー6ホテルの合計は平成28年12月期の前期比について記載がありません。

(2) ホテルGOP

(単位：百万円)

ザ・ビー6ホテルのGOP 及びGOP比率	FY 2016 平成28年12月期		FY 2017 平成29年12月期		FY 2018 平成30年12月期	
	実績	前期比	実績	前期比	今回予想	前期比
ザ・ビー6ホテル合計	1,370	—	1,304	△4.8%	1,265	△3.0%
GOP比率	49.6%	—	47.9%	△1.7%	46.5%	△1.5%

(注) ザ・ビー水道橋は平成27年7月1日付でドーマーイン水道橋からリブランドしました。このため、ザ・ビー6ホテルの合計は平成28年12月期の前期比について記載がありません。

<参考資料3> 1口当たり分配金及び分配金充当額について

平成28年12月期及び平成29年12月期における1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。

	平成28年12月期 (百万円)	平成29年12月期 (百万円)
当期末処分利益	12,126	14,005
一時差異等調整積立金(注1)(負ののれん)利用の合計	740	769
負ののれん50年償却額(注1)(注2)	—	262
固定資産除却損	16	132
定期借地権及び資産除去債務に関わる減価償却費等(注2)	112	—
希薄化対応(注3)	611	374
分配金総額	12,865	14,771
発行済投資口の総口数	3,761,907口	4,010,847口
1口当たり分配金	3,420円	3,683円

(注1) 本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」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を通じた分配を、平成29年12月期(第18期)より開始しました。具体的には、平成28年12月期(第17期)に係る金銭の分配に係る計算書において、負ののれん発生益による配当積立金の残額(13,127百万円)を「一時差異等調整積立金」に振り替えた上、平成29年12月期(第18期)以降每期、当該積立金の残高の50分の1の金額に相当する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します。

(注2) ホテルセントラザ博多及びホテルアセント福岡に関する定期借地権及び資産除去債務に関わる減価償却費等に計上される金額については、平成28年12月期においては配当積立金(負ののれん)を充当しました。平成29年12月期については、当該金額は負ののれん50年償却額に含まれています。

(注3) 新投資口の発行に伴い発生する1口当たり分配金への希薄化対応です。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,141,393	16,179,716
信託現金及び信託預金	11,232,472	11,740,634
営業未収入金	2,071,152	2,411,837
前払費用	586,700	573,439
未収還付法人税等	294	32
その他	18,339	14,205
流動資産合計	29,050,353	30,919,866
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	220,174	278,899
減価償却累計額	△92,636	△119,213
機械及び装置 (純額)	127,538	159,686
工具、器具及び備品	1,983,010	2,438,070
減価償却累計額	△873,534	△1,132,473
工具、器具及び備品 (純額)	1,109,476	1,305,597
建設仮勘定	3,240	-
信託建物	※1 104,284,116	※1 122,414,147
減価償却累計額	△12,060,126	△15,153,003
信託建物 (純額)	92,223,989	107,261,144
信託構築物	2,100,930	2,493,765
減価償却累計額	△238,341	△304,817
信託構築物 (純額)	1,862,588	2,188,948
信託機械及び装置	534,100	580,867
減価償却累計額	△75,467	△99,228
信託機械及び装置 (純額)	458,632	481,638
信託工具、器具及び備品	137,266	137,266
減価償却累計額	△77,824	△87,308
信託工具、器具及び備品 (純額)	59,442	49,957
信託土地	154,841,633	171,618,110
信託建設仮勘定	4,085	1,512
有形固定資産合計	250,690,627	283,066,595
無形固定資産		
ソフトウェア	168,345	200,001
信託借地権	28,648,457	28,648,457
信託定期借地権	5,451,770	5,313,494
その他	9,796	9,116
無形固定資産合計	34,278,369	34,171,069
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	158,323	158,323
長期前払費用	3,090,505	3,008,327
デリバティブ債権	146,585	123,334
修繕積立金	64,130	319,058
投資その他の資産合計	3,472,065	3,621,564
固定資産合計	288,441,062	320,859,228
繰延資産		
投資口交付費	243,615	272,107
投資法人債発行費	143,589	132,059
繰延資産合計	387,204	404,166
資産合計	317,878,620	352,183,262

(単位：千円)

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	666,315	909,971
短期借入金	1,800,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	9,679,250	15,022,750
未払費用	610,344	650,568
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	496,373	560,170
前受金	899,290	900,259
未払分配金	15,101	16,400
預り金	117,949	22,098
デリバティブ債務	24,379	23,471
その他	54,503	54,903
流動負債合計	14,364,717	21,161,802
固定負債		
投資法人債	22,600,000	23,600,000
長期借入金	92,099,750	98,777,000
預り敷金及び保証金	1,041,032	1,041,016
信託預り敷金及び保証金	4,619,744	4,653,410
デリバティブ債務	676,488	504,179
繰延税金負債	46,233	38,954
資産除去債務	441,542	443,577
固定負債合計	121,524,790	129,058,138
負債合計	135,889,508	150,219,940
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	134,829,448	153,516,129
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
配当積立金	13,867,228	-
一時差異等調整積立金	-	※ ₂ 13,127,153
任意積立金合計	13,867,228	13,127,153
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	12,126,057	14,005,489
剰余金合計	47,739,684	48,879,041
投資主資本合計	182,569,132	202,395,170
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△580,019	△431,849
評価・換算差額等合計	△580,019	△431,849
純資産合計	※ ₃ 181,989,112	※ ₃ 201,963,321
負債純資産合計	317,878,620	352,183,262

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年1月1日 平成28年12月31日	自 至	平成29年1月1日 平成29年12月31日
営業収益				
不動産運用収入		※1 21,165,085		※1 24,318,307
その他不動産運用収入		※1 942,384		※1 1,157,246
営業収益合計		22,107,470		25,475,553
営業費用				
不動産運用費用		※1, ※2 6,589,908		※1, ※2 7,911,653
資産運用報酬		1,307,381		1,501,391
資産保管・一般事務委託手数料		112,811		111,425
役員報酬		14,400		14,150
その他営業費用		197,443		179,110
営業費用合計		8,221,945		9,717,731
営業利益		13,885,524		15,757,821
営業外収益				
受取利息		1,924		212
未払分配金戻入		2,296		3,624
保険差益		472		648
還付加算金		610		391
金融派生商品利益		1,872		22,381
営業外収益合計		7,176		27,258
営業外費用				
支払利息		862,943		904,000
投資法人債利息		128,071		169,584
融資関連費用		561,927		522,774
投資法人債発行費償却		19,043		20,748
投資口交付費償却		81,361		141,962
金融派生商品損失		16,445		13,306
その他		2,673		6,414
営業外費用合計		1,672,466		1,778,791
経常利益		12,220,234		14,006,288
特別損失				
災害による損失		※3 95,860		-
特別損失合計		95,860		-
税引前当期純利益		12,124,373		14,006,288
法人税、住民税及び事業税		1,210		1,210
法人税等合計		1,210		1,210
当期純利益		12,123,163		14,005,078
前期繰越利益		2,894		411
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,126,057		14,005,489

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

	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		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
			配当積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	85,470,541	21,746,398	13,928,075	13,928,075	9,296,121	44,970,596	130,441,137
当期変動額							
新投資口の発行	49,358,906						49,358,906
配当積立金の取崩			△60,847	△60,847	60,847	-	-
剰余金の配当					△9,354,075	△9,354,075	△9,354,075
当期純利益					12,123,163	12,123,163	12,123,163
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)							
当期変動額合計	49,358,906	-	△60,847	△60,847	2,829,936	2,769,088	52,127,994
当期末残高	※1 134,829,448	21,746,398	13,867,228	13,867,228	12,126,057	47,739,684	182,569,132

(単位:千円)

	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	△526,660	△526,660	129,914,477
当期変動額			
新投資口の発行			49,358,906
配当積立金の取崩			-
剰余金の配当			△9,354,075
当期純利益			12,123,163
投資主資本以外の項目の 当期変動額(純額)	△53,359	△53,359	△53,359
当期変動額合計	△53,359	△53,359	52,074,635
当期末残高	△580,019	△580,019	181,989,112

当期（自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日）

	投資主資本								
	出資総額	剰余金						剰余金合計	投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
			配当積立金	一時差異等調整積立金	任意積立金合計				
当期首残高	134,829,448	21,746,398	13,867,228	-	13,867,228	12,126,057	47,739,684	182,569,132	
当期変動額									
新投資口の発行	18,686,681							18,686,681	
配当積立金の取崩			△13,867,228		△13,867,228	13,867,228	-	-	
一時差異等調整積立金の積立				13,127,153	13,127,153	△13,127,153	-	-	
剰余金の配当						△12,865,721	△12,865,721	△12,865,721	
当期純利益						14,005,078	14,005,078	14,005,078	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									
当期変動額合計	18,686,681	-	△13,867,228	13,127,153	△740,075	1,879,431	1,139,356	19,826,037	
当期末残高	※1 153,516,129	21,746,398	-	13,127,153	13,127,153	14,005,489	48,879,041	202,395,170	

(単位：千円)

	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	△580,019	△580,019	181,989,112
当期変動額			
新投資口の発行			18,686,681
配当積立金の取崩			-
一時差異等調整積立金の積立			-
剰余金の配当			△12,865,721
当期純利益			14,005,078
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	148,170	148,170	148,170
当期変動額合計	148,170	148,170	19,974,208
当期末残高	△431,849	△431,849	201,963,321

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期		当期	
	自	平成28年1月1日 至 平成28年12月31日	自	平成29年1月1日 至 平成29年12月31日
I 当期末処分利益		12,126,057,948円		14,005,489,588円
II 任意積立金取崩額				
配当積立金取崩額		13,867,228,256円		－円
一時差異等調整積立金取崩額		－円	※1	769,508,609円
III 分配金の額		12,865,721,940円		14,771,949,501円
(投資口1口当たりの分配金の額)		(3,420円)		(3,683円)
IV 任意積立金		※1 13,127,153,216円		－円
一時差異等調整積立金積立額				
V 次期繰越利益		411,048円		3,048,696円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第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、当期末処分利益12,126,057,948円に、配当積立金取崩額740,075,040円を加算した金額12,866,132,988円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,420円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第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、当期末処分利益14,005,489,588円に、一時差異等調整積立金取崩額769,508,609円を加算した金額14,774,998,197円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,683円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年1月1日 平成28年12月31日	自 至	平成29年1月1日 平成29年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		12,124,373		14,006,288
減価償却費		3,294,081		3,725,775
固定資産除却損		16,662		132,908
金融派生商品損益(△は益)		14,572		△9,074
投資法人債発行費償却		19,043		20,748
投資口交付費償却		81,361		141,962
受取利息		△1,924		△212
支払利息		991,014		1,073,584
還付加算金		△610		△391
営業未収入金の増減額(△は増加)		△801,580		△340,685
未収消費税等の増減額(△は増加)		245,509		-
前払費用の増減額(△は増加)		△176,458		13,261
長期前払費用の増減額(△は増加)		△2,095,775		82,178
営業未払金の増減額(△は減少)		102,258		△6,949
未払費用の増減額(△は減少)		112,854		43,449
未払消費税等の増減額(△は減少)		496,373		63,796
前受金の増減額(△は減少)		206,495		969
預り金の増減額(△は減少)		46,506		△95,850
その他		4,862		△11,075
小計		14,679,620		18,840,684
利息の受取額		1,862		166
利息の支払額		△994,383		△1,076,810
還付加算金の受取額		610		391
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		1,553		△947
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,689,262		17,763,484
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△49,582,657		△35,256,102
有形固定資産の取得による支出		△659,879		△557,756
無形固定資産の取得による支出		△14,535,928		△46,379
修繕積立金の支出		△14,911		△258,870
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		1,756,161		70,297
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△43,325		△35,130
預り敷金及び保証金の受入による収入		7,000		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,001,800		△16
投資活動によるキャッシュ・フロー		△64,075,340		△36,083,958
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		8,800,000		4,000,000
短期借入金の返済による支出		△16,000,000		△2,800,000
長期借入れによる収入		31,400,000		21,700,000
長期借入金の返済による支出		△11,393,603		△9,679,250
投資法人債の発行による収入		13,100,000		1,000,000
投資法人債の償還による支出		△2,500,000		-
投資口の発行による収入		49,100,858		18,516,225
投資法人債発行費の支払額		△94,251		△9,218
分配金の支払額		△9,351,356		△12,860,798
財務活動によるキャッシュ・フロー		63,061,647		19,866,959
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		12,675,569		1,546,484
現金及び現金同等物の期首残高		13,698,296		26,373,866
現金及び現金同等物の期末残高		※1 26,373,866		※1 27,920,350

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 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>2～62年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>4～32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。 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 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	2～62年	信託構築物	2～62年	信託機械及び装置	4～32年	信託工具、器具及び備品	2～27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	2～62年												
信託構築物	2～62年												
信託機械及び装置	4～32年												
信託工具、器具及び備品	2～27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。 なお、平成29年7月5日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額、前期1,571,900千円、当期578,908千円が事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。</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おります。</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。 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。不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期101,229千円、当期75,557千円です。</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おります。</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 金利キャップ取引 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おります。</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おります。</p>												

5. 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	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。
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<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</p> <p>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、貸借対照表及び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、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金</p> <p>④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。</p>

(8) 表示方法の変更に関する注記

従来、「営業費用」に区分掲記していた「資産保管手数料」及び「一般事務委託手数料」は、報酬計算の一本化により、当期より「資産保管・一般事務委託手数料」に一括掲記することとしています。この表示方法の変更を反映させるため、前計算期間の財務諸表の組替えを行っております。

この結果、前計算期間の損益計算書において、「営業費用」の「資産保管手数料」に表示していた21,029千円及び「一般事務委託手数料」に表示していた91,782千円は、「資産保管・一般事務委託手数料」112,811千円として組替えております。

(9) 財務諸表に関する注記事項

「有価証券」、「持分法損益関係」、「関連当事者との取引」及び「退職給付」に関する注記事項については、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。

[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

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年12月31日)
信託建物	24,921千円	24,921千円

※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（平成28年12月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29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	-	13,127,153	-	13,127,153	「投資法人の計算に関する規則」 (平成27年内閣府令第27号) 附則 第3項の経過措置の適用

(注) 前期以前は「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を、当期において一時差異等調整積立金として積み立て、積み立てた期の翌期以降、50年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産運用損益の内訳

	前期		当期	
	自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日		自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料	11,772,386千円		13,064,351千円	
変動賃料	6,808,433千円		8,572,121千円	
運営委託収入	2,584,265千円	21,165,085千円	2,681,834千円	24,318,307千円
その他不動産運用収入				
駐車場使用料	158,750千円		179,054千円	
その他付帯収益	40,775千円		62,597千円	
水道光熱費収入	545,754千円		781,934千円	
その他	197,104千円	942,384千円	133,660千円	1,157,246千円
不動産運用収益合計		22,107,470千円		25,475,553千円
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	710,456千円		922,891千円	
固定資産税等	1,216,710千円		1,476,156千円	
外注委託費(注)	609,823千円		703,933千円	
損害保険料	41,944千円		47,030千円	
減価償却費	3,294,081千円		3,725,775千円	
固定資産除却損	16,662千円		132,908千円	
修繕費	68,632千円		49,747千円	
水道光熱費	541,127千円		790,728千円	
信託報酬	41,764千円		43,655千円	
その他	48,706千円	6,589,908千円	18,825千円	7,911,653千円
不動産運用費用合計		6,589,908千円		7,911,653千円
C. 不動産運用損益				
(A-B)		15,517,561千円		17,563,899千円

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が318,587千円、当期の外注委託費には運営委託費が343,712千円含まれております。

※2. 減価償却実施額は、次のとおりです。

	前期		当期	
	自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日		自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日	
有形固定資産		3,150,543千円		3,538,117千円
無形固定資産		143,537千円		187,658千円

※3. 災害による損失

前期(自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

熊本地震により損傷した資産の原状回復費用を災害による損失として計上しています。

当期(自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期	当期
	自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31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	3,761,907口	4,010,847口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1. 一時差異等調整積立金

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、一時差異等調整積立金の残高を上限として、毎期50年均等償却額以上を取り崩す予定です。

当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、平成28年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額(262,543,065円)以上の取崩しが必要とされており、当期は262,600,000円の取崩しに、公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化対応374,000,000円と、固定資産除却損相当額132,908,609円を加算した769,508,609円の取崩しを行うこととしました。

[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期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期	当期
	自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日
現金及び預金	15,141,393千円	16,179,716千円
信託現金及び信託預金	11,232,472千円	11,740,634千円
現金及び現金同等物	26,373,866千円	27,920,350千円

2. 重要な非資金取引の内容

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日)

本投資法人は平成28年4月1日に取得したホテルセントラーザ博多及び平成28年8月19日に取得したホテルアセント福岡において、土地に係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おります。これにより有形固定資産の信託建物及び資産除去債務は440,168千円増加しております。

当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日)

該当事項はありません。

[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

	前期	当期
	(平成28年12月31日)	(平成29年12月31日)
1年内	1,709,333千円	1,520,073千円
1年超	5,889,179千円	4,685,123千円
合計	7,598,512千円	6,205,197千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は投信法第2条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産（投信法に掲げるものをいう。）に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに対しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。

なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決裁権限表に定める決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次に資金繰り計画及び実績表の作成・管理を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行っています。また、資金調達においては、本資産運用会社の決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価に関する事項

前期（平成28年12月31日）における貸借対照表計上額、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）

	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	15,141,393	15,141,393	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,232,472	11,232,472	—
(3) 営業未収入金（※1）	2,071,152	2,071,152	—
資産計	28,445,019	28,445,019	—
(4) 短期借入金	1,800,000	1,800,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	9,679,250	9,679,250	—
(6) 投資法人債	22,600,000	22,629,640	29,640
(7) 長期借入金	92,099,750	92,099,750	—
負債計	126,179,000	126,208,640	29,640
(8) デリバティブ取引（※2）	(554,282)	(554,282)	—

当期（平成29年12月31日）における貸借対照表計上額、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）

	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	16,179,716	16,179,716	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,740,634	11,740,634	—
(3) 営業未収入金（※1）	2,411,837	2,411,837	—
資産計	30,332,188	30,332,188	—
(4) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	15,022,750	15,022,750	—
(6) 投資法人債	23,600,000	23,621,270	21,270
(7) 長期借入金	98,777,000	98,777,000	—
負債計	140,399,750	140,421,020	21,270
(8) デリバティブ取引（※2）	(404,316)	(404,316)	—

（※1）前期において記載を省略しておりました「営業未収入金」については、金額に重要性が増したため、当期においては記載しております。

（※2）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

(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言えることから、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言えることから、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貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 平成28年12月31日	当期 平成29年12月31日
預り敷金及び保証金	1,041,032	1,041,016
信託預り敷金及び保証金	4,619,744	4,653,410
合計	5,660,776	5,694,426

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。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (平成28年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	15,141,393	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,232,472	—	—	—	—	—
営業未収入金	2,071,152	—	—	—	—	—
合計	28,445,019	—	—	—	—	—

当期 (平成29年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	16,179,716	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,740,634	—	—	—	—	—
営業未収入金	2,411,837	—	—	—	—	—
合計	30,332,188	—	—	—	—	—

4. 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (平成28年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	1,800,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	9,679,250	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	—	1,500,000	19,100,000
長期借入金	—	13,322,750	11,217,000	13,544,000	10,800,000	43,216,000
合計	11,479,250	13,322,750	13,217,000	13,544,000	12,300,000	62,316,000

当期 (平成29年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	15,022,750	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	—	1,500,000	6,000,000	14,100,000
長期借入金	—	11,217,000	13,544,000	10,800,000	11,200,000	52,016,000
合計	18,022,750	13,217,000	13,544,000	12,300,000	17,200,000	66,116,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

ヘッジ会計が適用されていないデリバティブ取引について、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 (平成28年12月31日)

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,794,000	6,794,000	△38,033	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
	金利キャップ取引	848,250	—	—	

当期 (平成29年12月31日)

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,794,000	1,794,000	△15,651	取引先金融機関から提示された価格等によつています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計が適用されているデリバティブ取引について、ヘッジ会計の方法ごとの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 (平成28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	92,428,750	82,808,750	△516,439	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
	金利キャップ取引	長期借入金	4,286,250	4,286,250	190	

当期 (平成29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	100,058,750	91,048,000	△388,665	取引先金融機関から提示された価格等によつています。
	金利キャップ取引	長期借入金	4,286,250	—	—	

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年12月31日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	1,775,942千円	1,756,833千円
定期借地権償却	32,589千円	76,475千円
資産除去債務	3,087千円	7,603千円
繰延ヘッジ損益	221,352千円	165,776千円
繰延税金資産 小計	2,032,972千円	2,006,688千円
評価性引当額	△2,032,972千円	△2,006,688千円
繰延税金資産 合計	—	—
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	46,233千円	38,954千円
繰延税金負債 合計	46,233千円	38,954千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成28年12月31日)	当期 (平成29年12月31日)
法定実効税率 (調整)	32.31%	31.74%
支払分配金の損金算入額	△32.37%	△31.92%
評価性引当額の増減	△0.21%	0.18%
その他	0.28%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

[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

本投資法人は平成28年4月1日に取得したホテルセントラーザ博多及び平成28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おります。

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

	前期 自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日	当期 自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日
期首残高	—	441,542千円
有形固定資産の取得に伴う増加 時の経過による調整額	440,168千円 1,373千円	— 2,035千円
期末残高	441,542千円	443,577千円

[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

前期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31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ジメントジャパン	6,825,199	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	2,980,712	ホテル不動産運用事業

当期 (自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31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ジメントジャパン	6,973,259	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	3,098,069	ホテル不動産運用事業

[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	当期
		自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	222,362,750	284,965,547
	期中増減額	62,602,797	32,263,660
	期末残高	284,965,547	317,229,208
	期末時価	398,770,000	439,390,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記44ページ「5. 参考情報 (2) 投資資産 ③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」をご覧ください。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額はカンデオホテルズ上野公園(6,784百万円)、ホテルセントラザ博多(7,614百万円)、ホリデイ・イン大阪難波(ホテルビスタグランデ大阪)(27,245百万円)、ホテルアセント福岡(5,222百万円)及びヒルトン名古屋(15,488百万円)の取得によるものであり、当期の主な増加額はヒルトン成田(13,376百万円)、インターナショナルガーデンホテル成田(9,237百万円)及びホテル日航奈良(10,589百万円)の取得によるものです。

(注3) 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。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日
ホテル	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	22,107,470	25,475,553
	不動産運用費用	6,589,908	7,911,653
	不動産運用損益	15,517,561	17,563,899

(注) 不動産運用収益及び不動産運用費用は、不動産運用収入(その不動産運用収入含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「不動産運用費用」に計上されています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日
1口当たり純資産額	48,376円	50,354円
1口当たり当期純利益	3,462円	3,606円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益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口当たり当期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。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成28年1月1日 至 平成28年12月31日	自 平成29年1月1日 至 平成29年12月31日
当期純利益(千円)	12,123,163	14,005,078
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	12,123,163	14,005,078
期中平均投資口数(口)	3,501,175	3,883,679

[重要な後発事象に関する注記]

投資法人債の発行について

本投資法人は、以下の条件で投資法人債を発行しました。

区分	第10回無担保投資法人債
発行総額	100億円
発行価格	額面100円につき金100円
利率	年0.840%
発行日	平成30年2月21日
償還期限	平成40年2月21日
担保	無担保
用途	既存借入金の期限前弁済資金として、平成30年2月末日までに充当し、残額を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本的支出に充当するため

(10) 発行済投資口の総口数の増減

平成29年7月5日に公募による新投資口の発行(236,000口)及び同年8月2日に第三者割当増資による新投資口の発行(12,940口)を行い、18,686百万円を調達しました。なお、当期までの過去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	
平成25年4月17日	公募増資	510,000	2,621,281	20,585	48,845	(注1)
平成26年9月9日	公募増資	170,000	2,791,281	10,179	59,024	(注2)
平成27年1月27日	公募増資	200,000	2,991,281	14,974	73,999	(注3)
平成27年2月18日	第三者割当増資	9,041	3,000,322	676	74,676	(注4)
平成27年6月22日	公募増資	140,000	3,140,322	10,500	85,177	(注5)
平成27年7月23日	第三者割当増資	3,905	3,144,227	292	85,470	(注6)
平成28年1月20日	公募増資	170,000	3,314,227	13,986	99,456	(注7)
平成28年2月17日	第三者割当増資	7,680	3,321,907	631	100,088	(注8)
平成28年7月27日	公募増資	428,260	3,750,167	33,813	133,902	(注9)
平成28年8月23日	第三者割当増資	11,740	3,761,907	926	134,829	(注10)
平成29年7月5日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	(注11)
平成29年8月2日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	(注12)

(注1) 1口当たり発行価格41,778円(発行価額40,363円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格61,912円(発行価額59,880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77,415円(発行価額74,874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74,874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。

(注5) 1口当たり発行価格77,512円(発行価額75,007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6) 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。

(注7) 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8) 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9) 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10) 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、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。

(注11) 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12) 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、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。

4. 役員 の 状 況

(1) 本投資法人の役員

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	増田 要	平成2年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 西村総合法律事務所(現西村あさひ法律事務所) 平成10年10月 メリルリンチ日本証券株式会社 平成12年11月 同社 法務部長(ジェネラル・カウンセラー) 平成13年3月 同社 執行役員(兼務) 平成14年8月 米国コロンビア大学 法科大学院 入学 平成15年5月 同大学 法科大学院 修了(LL.M.) 平成18年9月 米国ニューヨーク州弁護士登録 平成20年2月 増田パートナーズ法律事務所 設立 代表パートナー(現職) 平成20年6月 株式会社じぶん銀行 社外監査役(現職) 平成22年9月 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員 平成24年2月 コモンズ投信株式会社 社外監査役(現職) 平成26年10月 株式会社クロスワープ 社外監査役(現職) 平成27年11月 ジャパン・ホテル・リート投資法人 執行役員(現職) 平成28年3月 GMOインターネット株式会社 取締役(独立役員) 監査等 委員(現職)	0
監督役員	御宿 哲也	平成5年4月 弁護士登録(第一東京弁護士会) 飯沼総合法律事務所 平成12年12月 同法律事務所パートナー 平成14年9月 中央大学兼任講師 平成15年11月 静岡県弁護士会に登録変更・あおば法律事務所パートナー 平成17年11月 日本ホテルファンド投資法人(現ジャパン・ホテル・リート 投資法人) 監督役員(現職) 平成17年12月 株式会社エーツー 非常勤監査役 平成19年3月 株式会社ヒーリングエンターテイメント 非常勤監査役(現職) 平成22年8月 葵タワー法律事務所(現御宿・長町法律事務所) 代表(現職) 平成22年9月 株式会社小池弥太郎商店 社外監査役(現職) 平成23年8月 株式会社エーツー 社外取締役(現職) 平成28年11月 株式会社テム・リアルター 社外監査役(現職)	0
監督役員	香椎 裕人	昭和46年4月 日本開発銀行(現株式会社日本政策投資銀行) 出融資担当 平成9年4月 同行 本店流通部長 平成10年4月 株式会社ホテル小田急 常務取締役経理部長 平成14年4月 株式会社小田急ホテルズアンドリゾート(合併により現株 式会社ホテル小田急) 常務取締役(マーケティング担当) 平成15年6月 関西国際空港株式会社(現新関西国際空港株式会社) 執行役員(ターミナル営業担当、子会社管理・ホテル事業 管理担当) 平成21年6月 協和株式会社 代表取締役 平成24年6月 日本カーボンファイナンス株式会社 常務取締役 平成25年3月 同社 代表取締役 平成25年6月 DBJアセットマネジメント株式会社 監査役 平成27年11月 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員(現職)	0

(注1) 平成29年11月22日開催の本投資法人第8回投資主総会決議に基づき、同日付で監督役員松澤宏が辞任しました。

(注2) 執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、平成29年11月22日開催の本投資法人第8回投資主総会決議に基づき、本資産運用会社代表取締役社長である古川尚志が本投資法人の補欠執行役員として選任されています。

(2) 本資産運用会社の役員

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	古川 尚志	昭和57年4月 昭和59年1月 平成2年7月 平成12年4月 平成16年5月 平成25年8月 平成26年6月	住友不動産株式会社 ビル事業部 同社 米国子会社 モルガン・スタンレー証券会社 (現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社) 投資銀行本部 不動産グループ エグゼクティブ・ディレクター ウォーバーク・ディロン・リート証券会社 (現UBS証券株式会社) 企業金融本部 不動産セクターチーム 共同責任者 エグゼクティブ・ディレクター Rockpoint Group, L.L.C. 日本オフィス代表者 プリンシパル 株式会社リバー・フローズ 設立 代表取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 (現職)	0
取締役	松原 宗也	昭和61年4月 平成10年12月 平成13年3月 平成21年6月 平成24年4月 平成25年5月 平成26年4月 平成27年3月	株式会社百十四銀行 国際部 課長代理 デロイト・トーマツ・コンサルティング株式会社 金融事業部 マネージャー ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 アキュジション部 ディレクター兼ストラテジック・マネジメントグループ共同グループ長 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (現職) 財務・企画本部長 同社 経理財務本部長 同社 経理財務本部長兼財務部長 同社 財務企画本部長兼財務企画部長 (現職)	0
取締役	石戸 俊啓	平成11年4月 平成14年7月 平成15年8月 平成18年9月 平成19年4月 平成24年4月 平成25年3月	株式会社価値総合研究所 KPMGビジネスアドバイザーLLC 東京支店 ホスピタリティーアドバイザーグループ 株式会社KPMG FAS (KPMGビジネスアドバイザーLLC 東京支店との合併のため) ホスピタリティーグループ マネージャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 アキュジション部 シニア・マネージャー 同社 取締役運用本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 運用本部長 (現職) 兼アキュジション部長 同社 取締役 (現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	板橋 昇	平成7年4月 平成10年1月 平成11年8月 平成18年9月 平成19年4月 平成24年4月 平成27年3月	旭日産業株式会社 金属加工品部 株式会社ロスマンズ・ジャパン (現ブリティッシュ・アメリカン・タバコ・ジャパン合同会社) ファイナンス部 サン・マイクロシステムズ株式会社 フィールド・ファイナンス部 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 財務・経理部 シニア・マネージャー 同社 管理本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 経理部長 同社 取締役管理本部長兼経理部長 (現職)	0
取締役	青木 陽幸	平成6年9月 平成9年6月 平成13年11月 平成14年7月 平成17年8月 平成20年1月 平成23年11月 平成23年12月 平成24年4月	デロイト&トウシュ LLP ニューヨーク事務所監査部 インガーソル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所 (現KPMG税理士法人) リップルウッド・ホールディングス LLC ホテル投資グループ バイスプレジデント クリエティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バイスプレジデント 東京ベンチャーギア株式会社 取締役 REキャピタル・サービス・ジャパン株式会社 (現SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社) 代表取締役 (現職) (注) ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役 (非常勤) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現職)	0
取締役会長	Suchad Chiaranussati (スチャッド・チアラヌサッティ)	昭和62年10月 平成3年10月 平成4年11月 平成10年11月 平成11年4月 平成16年11月 平成19年10月 平成22年5月 平成22年8月 平成27年8月 平成27年10月	タイ中央銀行 外貨準備高管理部門 Temasek Holdings (在シンガポール) 直接投資部門マネージャー JPモルガン (在シンガポール) 不動産投資・投資銀行部門ヴァイス・プレジデント タイ中央銀行 アドバイザー Westbrook (在シンガポール) アジア投資活動部門責任担当主席兼取締役 Real Estate Capital Asia Partners L.P. 創設 SC Management Limited 取締役 (現職) (注) Rockrise Sdn Bhd 取締役 (現職) (注) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) SC J-Holdings Pte. Ltd. 取締役 (現職) (注) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役会長 (非常勤) (現職)	0
取締役	Ian George Winston Lien (イアン・ジョージ・ウィンストン・リエン)	平成元年5月 平成15年1月 平成19年10月 平成22年8月	Westin Hotel (現Starwood Hotels & Resort Worldwide, Inc.) Octagon Capital Partners Pte. Ltd. の設立に参画 SC Management Limited 取締役 (現職) (注) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現職)	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	Chua Keng Kim (チュア・ケン グ・キム)	昭和63年3月 平成7年4月 平成19年6月 平成19年11月 平成20年9月 平成22年8月 平成25年8月	G I C (シンガポール政府投資公社) Rodamco PACIFIC B.V./Rodamco Asia N.V. 取締役及び投資管理部長 Travelsky Technology Ltd. 独立取締役及び監査委員会委員 Stonegate China Properties Limited 最高経営責任者 (CEO) SC Management Limited 取締役 (注) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役 (非常勤) (現職) SC Core Manager Pte. Ltd. (現SC J-Holdings Pte. Ltd.) 取締役 (現職) (注)	0
監査役	関田 成夫	昭和49年4月 昭和54年10月 平成10年3月 平成12年4月 平成14年1月 平成17年8月 平成22年9月 平成22年12月 平成24年4月 平成25年10月	大和証券株式会社 和光証券株式会社 (現みずほ証券株式会社) 和光国際ヨーロッパ株式会社 社長 (出向) 新光証券株式会社 (合併により社名変更、現みずほ証券株式会社) 公開引受部長 WestLB証券株式会社 インベストメント バンキンググループ ディレクター クレディ・スイス証券株式会社 ストラクチャード インベストメント部 ディレクター ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 顧問 同社 代表取締役 同社 監査役 (非常勤) (現職) アルファジャパンアセットアドバイザーズ株式会社 コンプライアンスマネージャー (現職)	0

(注) SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社、SC Management Limited、Rockrise Sdn Bhd及びSC J-Holdings Pte. Ltd. は、SC CAPITAL PARTNERSグループ (IHRECAPグループ) に属する法人です。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の当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 (平成28年12月31日現在)		当期 (平成29年12月31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	東京都	イビス東京新宿	7,671	2.4	7,984	2.3	
			カンデオホテルズ上野公園	6,751	2.1	6,719	1.9	
			ザ・ビー 池袋	6,578	2.1	6,573	1.9	
			ザ・ビー 赤坂見附	6,286	2.0	6,290	1.8	
			ホテルサンルート新橋	4,854	1.5	4,840	1.4	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,625	1.1	3,593	1.0	
			ザ・ビー 八王子	2,673	0.8	2,680	0.8	
			ザ・ビー お茶の水	2,344	0.7	2,350	0.7	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,047	0.6	2,041	0.6	
			R & B ホテル上野広小路	1,764	0.6	1,751	0.5	
			R & B ホテル東日本橋	1,512	0.5	1,495	0.4	
			ホテルビスタ蒲田東京	1,467	0.5	1,464	0.4	
			ザ・ビー 水道橋	1,205	0.4	1,204	0.3	
			ドゥーミーインEXPRESS浅草	951	0.3	961	0.3	
		チサンイン蒲田	797	0.3	789	0.2		
		大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	27,163	8.5	27,083	7.7	
			なんばオリエンタルホテル	14,656	4.6	14,595	4.1	
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,724	2.1	6,659	1.9	
			メルキュールホテル札幌	5,945	1.9	5,895	1.7	
		福岡県	ホテルアセント福岡	5,211	1.6	5,187	1.5	
			ザ・ビー 博多	2,330	0.7	2,335	0.7	
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,054	0.6	2,040	0.6	
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,477	0.5	1,456	0.4	
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,701	2.1	6,682	1.9	
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,916	0.9	2,889	0.8	
		熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,199	0.7	2,185	0.6	
	奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,871	0.6	1,835	0.5		
	小計				129,783	40.8	129,588	36.8
	フル サービス ホテル	千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	18,267	5.7	18,002	5.1	
			ヒルトン成田	-	-	13,318	3.8	
			インターナショナルガーデンホテル成田	-	-	9,222	2.6	
			ホテル フランクス	3,145	1.0	3,155	0.9	
		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)	17,778	5.6	17,620	5.0	
オリエンタルホテル広島			4,071	1.3	4,091	1.2		
愛知県		ヒルトン名古屋	15,530	4.9	15,588	4.4		
奈良県		ホテル日航奈良	-	-	10,525	3.0		
兵庫県		神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,947	3.1	9,893	2.8		
福岡県		ホテルセントラーザ博多	7,506	2.4	7,341	2.1		
神奈川県		メルキュールホテル横須賀	1,643	0.5	1,636	0.5		
小計				77,891	24.5	110,397	31.3	

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (平成28年12月31日現在)		当期 (平成29年12月31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	18,267	5.7	18,128	5.1
			オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,861	4.7	14,722	4.2
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,831	2.1	6,749	1.9
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,180	8.2	26,192	7.4
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	5,982	1.9	5,984	1.7
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,747	1.2	3,798	1.1
	小計			75,871	23.9	75,576	21.5
信託不動産合計				283,546	89.2	315,561	89.6
預金・その他の資産(注5)				34,332	10.8	36,621	10.4
資産総額				317,878	100.0	352,183	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				135,889	42.7	150,219	42.7
純資産総額				181,989	57.3	201,963	57.3

(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おります。

(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) 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5) 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。)が含まれております。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ 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。

組入資産の明細1(所在地・所有形態・面積・構造規模等)

物件番号	名称	所在地	所有形態(注1)		面積		構造/階数(注4)	建築時期(注5)	総客室数(注6)
			土地	建物	敷地面積(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注3)			
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	兵庫県神戸市中央区	借地権(注7)	区分所有権(注7)	22,660.09(注7)	48,701.82(注7)	S 14F	平成7年7月	319室
2	オリエンタルホテル東京ベイ	千葉県浦安市	所有権	所有権	9,914.00	44,833.11	SRC・S・RC B2/12F	平成7年5月	503室
3	なんばオリエンタルホテル	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	4,505.23	19,364.33	S・SRC B1/9F	平成8年3月	258室
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷村	所有権/借地権(注8)	所有権	65,850.05(注8)	38,024.98(注8)	SRC B1/10F	平成6年4月	396室
5	オリエンタルホテル広島	広島県広島市中区	所有権	所有権	1,792.84	13,752.22	SRC B2/23F	平成5年9月 平成18年9月増築	227室
6	イビス東京新宿	東京都新宿区西新宿	所有権	所有権	937.67	7,398.19	SRC・RC・S B1/11F	昭和55年9月	206室
8	ザ・ビーチタワー沖縄	沖縄県中頭郡北谷町	所有権	所有権	10,242.00	20,140.01	SRC 24F	平成16年3月 平成17年6月増築 平成18年5月増築	280室
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県足柄下郡箱根町	所有権	所有権	10,478.89	10,655.03	RC B1/5F	平成18年10月	158室
10	ドーミーイン熊本	熊本県熊本市中央区	所有権	所有権	1,295.85	7,701.19	SRC 13F	平成20年1月	291室
12	ザ・ビー 水道橋	東京都文京区本郷	所有権	所有権	723.86	3,097.25	SRC・RC B1/8F	昭和61年8月 平成元年9月増築	99室
13	ドーミーインEXPRESS 浅草	東京都台東区花川戸	所有権	所有権	287.66	2,006.51	SRC・RC 10F	平成9年3月	77室
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	福岡県福岡市博多区	所有権	所有権	1,128.46	5,692.24	S 12F	平成7年3月	247室
15	奈良ワシントンホテルプラザ	奈良県奈良市	所有権	所有権	2,322.28	5,385.82	S 7F	平成12年3月	204室
16	R&Bホテル上野広小路	東京都台東区上野	所有権	所有権	446.29	3,060.21	S 13F	平成14年4月	187室
17	R&Bホテル東日本橋	東京都中央区東日本橋	所有権/借地権	所有権	507.83(注9)	3,715.26	S 10F	平成10年3月	202室
18	コンフォートホテル東京東日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町	所有権	所有権	823.67	5,765.26	S 11F	平成20年1月	259室
22	スマイルホテル日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町	所有権	所有権	512.58	3,097.85	SRC・RC B1/10F	平成9年3月	164室
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	福岡県福岡市博多区	所有権	所有権	本館：565.98 別館：152.37	本館：3,566.46 別館：856.68	本館：SRC 14F 別館：SRC 9F	本館・別館ともに平成13年9月	257室
25	ホテルビスタ蒲田東京	東京都大田区西蒲田	所有権	所有権	743.46	3,831.80	SRC・S B1/9F	平成4年1月	105室
26	チサンイン蒲田	東京都大田区蒲田	所有権	所有権	240.35	1,499.87	SRC 12F	平成15年4月	70室
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市此花区	所有権/借地権(注10)	区分所有権(注10)	3,350.14(注10)	17,252.71(注10)	S・SRC 21F	平成13年6月	330室
30	ホテルサンルート新橋	東京都港区新橋	所有権	所有権	761.01	5,476.39	S・SRC 16F	平成20年3月	220室
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市	所有権(注11)	所有権(注11)	36,121.00(注11)	72,146.60(注11)	SRC B1/11F	昭和63年6月	828室
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	京都府京都市南区	所有権	所有権	1,107.77	5,003.99	RC 10F	平成21年3月	215室

物件番号	名称	所在地	所有形態(注1)		面積		構造/階数(注4)	建築時期(注5)	総客室数(注6)
			土地	建物	敷地面積(㎡)(注2)	延床面積(㎡)(注3)			
33	イビス スタイルズ札幌	北海道札幌市中央区	所有権	所有権	2,515.22	14,992.49	RC B1/16F	平成22年7月	278室
34	メルキュールホテル札幌	北海道札幌市中央区	所有権	所有権	2,016.27	16,145.79	S B1/15F	平成21年4月	285室
35	メルキュールホテル 沖縄那覇	沖縄県那覇市	所有権/ 借地権	所有権	2,860.69 (注12)	10,884.25	RC 14F	平成21年8月	260室
36	ザ・ビー 赤坂見附	東京都港区 赤坂	所有権	所有権	625.46	2,867.04	S 8F	平成14年11月	122室
37	ザ・ビー 池袋	東京都豊島区 東池袋	所有権	所有権	718.71	5,650.01	SRC・S B2/10F	昭和57年6月	175室
38	ザ・ビー お茶の水	東京都千代田区 神田淡路町	所有権	所有権	357.47	1,742.23	SRC 9F	平成11年8月	72室
39	ザ・ビー 八王子	東京都 八王子市	所有権	所有権	1,227.29	7,847.65	SRC B2/12F	昭和61年8月	196室
40	ザ・ビー 博多	福岡県福岡市 博多区	所有権	所有権	719.46	3,986.09	SRC 8F	平成9年9月	175室
41	ホテル フランクス	千葉県千葉市 美浜区	所有権	所有権	4,828.00	19,213.39	SRC B1/13F	平成3年8月	222室
42	メルキュールホテル 横須賀	神奈川県 横須賀市	敷地権 (共有) (注13)	区分 所有権 (注13)	1,887.86 (注13)	16,881.82 (注13)	SRC・S B3/21F	平成5年11月	160室
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	沖縄県名護市	所有権	所有権	52,988.00	36,430.15	SRC 14F	平成17年2月 平成18年12月 増築	361室
44	アクティブインターシ ティ広島 (シュラトン グランドホテル広島)	広島県広島市 東区	敷地権 (共有) (注14)	区分 所有権 (注14)	6,379.02 (注14)	39,540.75 (注14)	S・RC・ SRC B1/21F	平成22年 8月	238室 (注15)
45	カンデオホテルズ 上野公園	東京都台東区 根岸	所有権	所有権	1,559.03	7,030.10	S 12F	平成21年 12月	268室
46	ホテルセントラーザ博多	福岡県福岡市 博多区	定期借地権 (注16)	所有権	2,163.42	18,105.42	SRC B3/12F	昭和60年 7月	194室
47	ホリデイ・イン大阪難波	大阪府大阪市 中央区	所有権	所有権	2,428.47	11,501.10	S 12F	平成20年 8月	314室
48	ホテルアセント福岡	福岡県福岡市 中央区	所有権/定 期借地権 (注17)	所有権	1,482.13	8,600.22 (注17)	S・RC・ SRC B2/13F	平成11年 4月	263室
49	ヒルトン名古屋	愛知県名古屋市中 区	所有権及び 地上権 (注18)	区分所有 権 (注18)	6,723.59 (注18)	46,368.99 (注18)	S・RC・ SRC B3/29F	平成元年 2月	460室
50	ヒルトン成田	千葉県成田市	所有権	所有権	32,552.84	56,817.28 (注19)	SRC・S B2/13F	平成5年 8月	548室
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	所有権	所有権	11,858.79	21,814.93	SRC B1/9F	平成8年 5月	463室
52	ホテル日航奈良	奈良県奈良市	敷地権 (共有) (注20)	区分 所有権 (注20)	3,049.23 (注20)	21,011.31 (注20)	SRC・ RC・S B2/11F	平成10年 2月	330室

(注1) 「所有形態」欄には、保有資産たる不動産の所有者(信託されている物件については信託受託者)が保有する権利の種類を記載しています。

(注2) 「敷地面積」欄には、敷地全体の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該土地の現況とは一致しない場合があります。

(注3) 「延床面積」欄には、建物の面積を、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。附属建物がある場合には、別途記載がない限り当該附属建物の面積を含みます。なお、登記簿又は登記記録における記載は、当該建物の現況とは一致しない場合があります。

(注4) 「構造/階数」欄の記載について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造をそれぞれ意味します。主となる建物の構造を記載していますが、別棟で建物附属の駐車場や倉庫がある場合があります。

(注5) 「建築時期」欄は、登記簿又は登記記録上の記載に基づいて記載しています。

(注6) 「総客室数」欄は、それぞれ当期末時点における販売可能客室数(長期自社使用は除きます。)を記載しています。

(注7) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルの土地は、神戸市からの借地及び神戸市より神戸市港湾施設条例等に基づき本投資法人が使用許可を得ている土地であり、上記敷地面積は、建築確認申請書記載数量に基づいて記載しています。また、神戸メリケンパークオリエンタルホテルの建物は、本投資法人と神戸市の2者を区分所有者とする区分所有建物であり、上記数値は区分所有建物の一棟の建物の延床面積(附属建物764.83㎡を含みます。)を記載しており、本投資法人が所有する専有部分(附属建物764.83㎡は除きます。)は31,899.07㎡、神戸市が所有する専有部分は13,960.11㎡、本投資法人と神戸市の共用部分は2,077.81㎡(共用部分の持分割合は72.18%(本投資法人)及び27.82%(神戸市)です。)となっています。

(注8) ホテル日航アビラの土地は、本投資法人の所有地及び株式会社沖繩うみの園からの借地又は転借地であり、上記敷地面積は各土地の不動産登記簿謄本に記載された面積の合計です。なお、当該借地又は転借地の中には、一筆の土地の一部のみを賃借又は転借しているものもあり、上記敷地面積には本投資法人が株式会社沖繩うみの園から借地又は転借していない面積が一部含まれています。また、当

該転借地が一部分筆されたことに伴い、上記敷地面積は平成24年6月12日付で67,038.05㎡から65,850.05㎡に変更されています。本投資法人の所有地、不動産登記簿謄本及び株式会社沖繩うみの園との賃貸借契約書等に基づき算出した借地又は転借地の敷地面積の合計は57,406.26㎡です。上記延床面積には附属建物120.10㎡を含み、株式会社沖繩うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。

- (注9) R&Bホテル東日本橋の敷地面積のうち賃借している土地の面積は77.38㎡です。
- (注10) ホテル京阪ユニバーサル・シティの土地は、他の権利者と共有する土地(8,785.43㎡)と大阪市から他の権利者と準共有する借地(8,788.67㎡)で構成されており、当該敷地面積は、共有の土地のうち本投資法人の共有持分1,674.76㎡(共有持分割合は約19.06%)、及び大阪市からの借地のうち本投資法人の借地権の準共有持分1,675.38㎡(準共有持分割合は約19.06%)の合計を記載しています。また、ホテル京阪ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物(86,888.64㎡)とする区分所有建物であり、本投資法人の専有部分(規約共用部分を含みます。)は15,749.32㎡、共用部分(15,648.98㎡)のうち本投資法人の共有持分は3,466.56㎡(共有持分割合は約22.15%)となっています。なお、上表における「延床面積」欄には、「ホテル京阪新築工事竣工図」に基づく延床面積を記載しています。
- (注11) ヒルトン東京ベイの土地は他の権利者と共有する土地であり、当該敷地面積は共有の土地の総面積です。当該敷地面積のうち、本投資法人の共有持分は32,508.90㎡(共有部分の持分割合は10分の9)です。また、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、当該延床面積は共有の建物の総面積です(附属建物37.38㎡を含みます。)。当該延床面積のうち、本投資法人の共有持分は64,931.94㎡(共有部分の持分割合は10分の9)です。
- (注12) メルキュールホテル沖縄那覇の敷地面積は借地125.67㎡を含んでいます。
- (注13) メルキュールホテル横須賀の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、当該敷地面積は対象土地の全体面積(10,408.79㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(1,000,000分の181,372、約18.14%)に相当する面積(1,887.86㎡)を記載しています。また、建物は、ホテル、劇場、店舗、共同住宅、事務所、及び駐車場から構成される「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建物(67,019.04㎡)とする区分所有建物です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分の面積を記載しています。
- (注14) アクティブインターシティ広島土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、当該敷地面積については、対象土地の全体面積(6,468.28㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(10,000,000分の9,862,454、約98.62%)に相当する面積(6,379.02㎡)を記載しています。また、建物は、シェラトングランドホテル広島、事務所、店舗、駐車場及び駐輪場等から構成される「アクティブインターシティ広島」を一棟の建物とする区分所有建物です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテル、事務所、店舗及び駐車場の専有面積を記載しています。
- (注15) アクティブインターシティ広島総客室数については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の総客室数を記載しています。
- (注16) ホテルセントラーザ博多の定期借地権の存続期間は平成69年3月30日までです。
- (注17) ホテルアセント福岡の敷地面積のうち賃借している土地の面積は113.52㎡であり、定期借地権の存続期間は平成77年7月2日迄です。なお、延床面積には附属建物44.05㎡は含みません。
- (注18) ヒルトン名古屋の土地は、所有地及び地上権設定地により構成されており、敷地面積については所有地(918.39㎡)及び地上権設定地(5,805.20㎡)の合計を記載しています。また、ヒルトン名古屋の建物は、ホテル棟(店舗を含む。)、事務所棟、駐車場等から構成される「アムナットスクエア」を一棟の建物(延床面積:91,948.34㎡)とする区分所有建物であり、延床面積は不動産登記簿謄本に記載されたホテル・店舗の専有面積(44,552.79㎡)、9階事務所の専有面積(1,075.90㎡)に本投資法人の共有持分割合107,590分の74,030(約68.8%)を乗じて得た面積(740.30㎡)、10階事務所の専有面積(1,075.90㎡)の合計を記載しています。
- (注19) ヒルトン成田の延床面積には附属建物170.40㎡は含みません。
- (注20) ホテル日航奈良の土地は、共有者全員持分敷地権で構成されており、敷地面積については、対象土地の全体面積(5,402.42㎡)のうち本投資法人の敷地利用権の共有持分割合(2兆1,011億3,100万分の1兆1,859億1,825万7,889、約56.44%)に相当する面積(3,049.23㎡)を記載しています。また、ホテル日航奈良の建物は、ホテル、店舗及び駐車場等から構成される「JR奈良駅前再開発第1ビル」を一棟の建物(延床面積:39,843.43㎡)とする区分所有建物であり、本投資法人の議決権割合は353分の223(約63.2%)です。延床面積には不動産登記簿謄本に記載されたホテルの専有部分及び附属建物の床面積の合計を記載しています。
- (注21) 譲渡資産の物件番号は欠番となります。

組入資産の明細2 (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)	当期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当期末 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	10,065	15,100	N	3.4	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドブライズ	19,900	18,172	34,100	N	6.2	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドブライズ	15,000	14,737	32,700	N	4.7	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,363	31,500	N	5.9	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,160	4,280	N	1.3	無
6	イビス東京新宿	ミッドブライズ	7,243	8,136	9,650	N	2.3	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドブライズ	7,610	6,754	9,820	N	2.4	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドブライズ	4,070	3,806	5,220	N	1.3	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドブライズ	2,334	2,185	2,960	M	0.7	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドブライズ	1,120	1,234	1,940	N	0.4	無
13	ドーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	961	1,300	M	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	2,041	4,330	N	0.7	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,050	1,838	2,430	N	0.6	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,751	1,920	M	0.5	無
17	R&Bホテル東日本橋	エコノミー	1,534	1,495	2,050	M	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	3,593	5,330	M	1.2	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,041	3,060	M	0.7	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	1,456	2,670	T	0.5	無
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,465	2,000	T	0.5	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	792	1,430	T	0.3	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	5,985	13,600	R	1.9	無
30	ホテルサンルート新橋	ミッドブライズ	4,800	4,840	8,740	D	1.5	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,192	36,100	D	8.2	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	6,712	11,300	D	2.1	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドブライズ	6,797	6,686	10,500	N	2.1	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドブライズ	6,000	5,931	10,500	N	1.9	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドブライズ	3,000	2,916	7,760	N	0.9	無
36	ザ・ビー 赤坂見附	ミッドブライズ	6,250	6,306	6,010	N	2.0	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドブライズ	6,520	6,585	7,330	N	2.0	無
38	ザ・ビー お茶の水	ミッドブライズ	2,320	2,357	2,360	N	0.7	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドブライズ	2,610	2,693	2,780	N	0.8	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドブライズ	2,300	2,354	4,160	N	0.7	無
41	ホテル フランクス	ミッドブライズ	3,105	3,155	4,050	D	1.0	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドブライズ	1,650	1,669	2,800	D	0.5	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	14,853	18,500	N	4.7	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	17,694	20,500	D	5.4	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドブライズ	6,705	6,728	7,630	D	2.1	無
46	ホテルセントラーザ博多	ミッドブライズ	7,197	7,413	8,490	D	2.3	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドブライズ	27,000	27,122	27,200	N	8.5	無
48	ホテルアセント福岡	エコノミー	4,925	5,187	5,560	D	1.5	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,588	15,700	D	4.8	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,383	13,400	N	4.1	無
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドブライズ	9,125	9,258	9,430	N	2.9	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,558	11,200	D	3.2	無
	合計		319,474	317,229	439,390		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」、「ミッドブライズ」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) 「当期末貸借対照表計上額」には、当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、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、「M」は森井総合鑑定株式会社、「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、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各当期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。
- (注7) 「担保設定」には、信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。
- (注8) 譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

組入資産の明細3 (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13期 平成24年12月	第14期 平成25年12月	第15期 平成26年12月	第16期 平成27年12月	第17期 平成28年12月	第18期 平成29年12月
テナントの総数 (注1)	37	38	57	113	128	131
総賃貸可能面積 (注2)	288,875.32㎡	349,162.63㎡	386,826.71㎡	493,758.78㎡	587,481.02㎡	687,124.54㎡
総賃貸面積 (注3)	288,875.32㎡	349,162.63㎡	386,447.08㎡	493,138.06㎡	587,050.94㎡	686,694.46㎡
稼働率 (注4)	100.0%	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%

(注1) テナントの総数には、各期末日現在における各信託不動産物件にかか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。但し、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(駐車場等は含みません。)を合計しています。

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

(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。但し、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。本書において以下同じです。

(注4) 稼働率には、各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。本書において以下同じです。

組入資産の明細4 (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、ポートフォリオ全体の年間賃料総額は、後記55ページ「C. ポートフォリオの分散状況」の(注2)により算出された年間賃料総額を用いています。

組入資産の明細5 (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	1,195,053	926,481	609,294
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定	1,729,459	1,608,209	1,185,716
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	1,600,053	1,499,846	1,325,638
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	1,951,987	1,801,396	1,476,566
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	498,124	453,440	380,032
6	イビス東京新宿	運営委託	539,330	365,195	210,898
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	511,017	468,095	340,735
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,946	268,777	180,599
10	ドゥーミーイン熊本	固定	194,460	171,456	131,367
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	114,268	102,195	77,166
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	63,995	55,341	42,514
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注4)	固定	240,000	225,000	200,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注4)	固定	151,000	134,000	93,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	97,294	82,162	68,588
17	R&Bホテル東日本橋	固定	122,207	105,436	86,422
18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定	270,859	240,630	204,537
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定(注5)	152,882	137,802	118,327
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	128,078	106,687
25	ホテルピスタ蒲田東京	変動/固定(注5)	109,959	95,137	71,644
26	チサンイン蒲田	変動	78,164	70,921	59,515
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	変動/固定(注5)	811,595	733,698	646,150
30	ホテルサンルート新橋	変動/固定(注5)	412,327	355,295	334,264
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定(注5)	1,929,388	1,631,807	1,454,530
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	597,320	509,380	474,318
33	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	707,094	572,177	496,076
34	メルキュールホテル札幌	運営委託	818,109	537,104	460,135
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	491,464	402,333	351,594
36	ザ・ビー 赤坂見附	変動/固定	249,719	231,296	209,410
37	ザ・ビー 池袋	変動/固定	360,195	334,768	304,606
38	ザ・ビー お茶の水	変動/固定	108,640	100,252	90,148
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	202,307	176,051	149,258
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	252,182	240,061	219,561
41	ホテル フランクス	固定	300,000	235,793	187,282
42	メルキュールホテル横須賀	変動	291,202	179,336	147,888
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	1,215,761	1,127,058	895,750
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	1,482,412	1,060,219	873,824
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	350,191	329,982	290,543
46	ホテルセントラーザ博多	変動/固定	865,634	623,730	373,763
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	1,215,339	1,180,161	1,065,193
48	ホテルアセント福岡	固定	436,888	285,802	250,728
49	ヒルトン名古屋	変動	1,388,411	714,991	578,679
50	ヒルトン成田(注6)	変動/固定	398,168	394,150	322,143
51	インターナショナルガーデンホテル成田(注7)	変動/固定	261,663	259,270	200,013
52	ホテル日航奈良(注8)	変動/固定	272,120	269,117	217,523
	合計		25,475,553	21,424,619	17,563,899

(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。

(注5) 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、ホテルサンルート新橋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6) ヒルトン成田は、平成29年7月12日付で取得しました。

(注7) インターナショナルガーデンホテル成田は、平成29年7月12日付で取得しました。

(注8) ホテル日航奈良は、平成29年8月1日付で取得しました。

(注9) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

組入資産の明細6 (主要なテナントの賃料設定状況)

テナント名 (注1)	物件名	業種	契約開始日 契約終了日	総賃貸面積 (ホテル別)		総賃貸面積 (テナント別)		年間賃料 (ホテル別) (注3)		年間賃料総額 (テナント別) (注3)	
					比率 (注2)		比率 (注2)	固定賃料 (注4) 変動賃料	固定賃料 (注4) 変動賃料		
HMJ (株式会社ホテル マネジメント ジャパン) (注5) (注6)	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	ホテル	平成24年4月1日 平成31年12月31日	32,663.90㎡	4.8%	148,638.54㎡	21.6%	645百万円 (注7) 百万円	3,221百万円 (注7) 百万円		
	オリエンタルホテル 東京ベイ		平成24年4月1日 平成31年12月31日	44,833.11㎡	6.5%			631百万円 (注7) 百万円			
	なんばオリエンタル ホテル		平成24年4月1日 平成31年12月31日	19,364.33㎡	2.8%			797百万円 (注7) 百万円			
	ホテル日航アリビラ		平成24年4月1日 平成31年12月31日	38,024.98㎡	5.5%			804百万円 (注7) 百万円			
	オリエンタルホテル 広島		平成24年4月1日 平成31年12月31日	13,752.22㎡	2.0%			341百万円 (注7) 百万円			
主要なテナントの合計				148,638.54㎡	21.6%	148,638.54㎡	21.6%	3,221百万円 －百万円	3,221百万円 －百万円		
ポートフォリオ全体の合計				686,694.46㎡	100.0%	686,694.46㎡	100.0%	13,747百万円 －百万円	13,747百万円 －百万円		

(注1) ポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める主要なテナントについて記載しています。

(注2) 比率については、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注3) 各ホテル別又はテナント別の年間賃料の比率は、変動賃料及び運営委託収入の金額により変動するため記載していません。

(注4) 固定賃料は、本投資法人と主要なテナントとの間の平成29年12月31日時点において効力を有する賃貸借契約に基づく固定賃料収入(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を乗じた金額を記載しており、変動賃料及び運営委託収入を含みません。

(注5) HMJは、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者に該当します。

(注6) HMJは、下記の賃借人の全株式を取得しているため、下記の賃借人は、投信法上の利害関係人等及び本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者に該当します。賃貸借の条件は以下のとおりであり、HMJを含む総賃貸面積の合計及びその比率並びに年間固定賃料総額は、それぞれ336,209.06㎡及び49.0%並びに6,283百万円となります。

テナント名	物件名	業種	契約開始日 契約終了日	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸 面積比率	年間固定賃料 年間変動賃料
株式会社ラグーン リゾート名護	オキナワ マリオット リゾート & スパ	ホテル	平成27年7月10日 平成32年12月31日	36,430.15	5.3%	550百万円 (*) 百万円
株式会社A・I・C 広島マネジメント	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)	ホテル	平成27年12月18日 平成38年12月31日	21,890.33	3.2%	348百万円 (*) 百万円
株式会社ホテル センターザ	ホテルセンターザ博多	ホテル	平成28年4月1日 平成31年12月31日	18,105.42	2.6%	400百万円 (*) 百万円
オーダブリュー・ホテル ・オペレーションズ 株式会社	ホリデイ・イン大阪難波	ホテル	平成28年8月1日 平成43年10月31日	11,501.10	1.7%	576百万円 (*) 百万円
株式会社ナリタコス グ・オペレーションズ	ヒルトン成田	ホテル	平成29年7月12日 平成49年6月30日	56,817.28	8.3%	444百万円 (*) 百万円
株式会社ナリタヨシク ラ・オペレーションズ	インターナショナルガーデンホテル 成田	ホテル	平成29年7月12日 平成39年6月30日	21,814.93	3.2%	336百万円 (*) 百万円
株式会社ホテルマネジ メント	ホテル日航奈良	ホテル	平成29年8月1日 平成32年12月31日	21,011.31	3.1%	408百万円 (*) 百万円

(*) 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)、ホテルセンターザ博多、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及びホテル日航奈良に関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記58ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 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7) HMJに関する変動賃料の取り決めの詳細については、後記58ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 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。

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）の当期（平成29年1月1日～平成29年12月31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。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。また、記載の収支金額は、原則として発生主義に基づき記載しますが、やむを得ず現金主義での記載になる場合にはその旨を注記しています。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ 合計（注1）	神戸メリケン パークオリエン タルホテル	オリエンタル ホテル東京ベイ	なんば オリエンタル ホテル	ホテル 日航アリビラ	オリエンタル ホテル広島
営業日数	-	365	365	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	25,475,553	1,195,053	1,729,459	1,600,053	1,951,987	498,124
固定賃料	13,064,351	645,900	631,600	797,900	804,100	341,504
変動賃料	11,253,955	548,184	1,097,859	802,153	1,147,887	156,170
その他収入	1,157,246	969	-	-	-	450
(B) 不動産運用費用 小計	7,911,653	585,759	543,743	274,415	475,421	118,092
支払地代・その他賃借料	922,891	207,024	-	-	84,149	-
固定資産税等	1,476,156	55,704	115,362	96,768	59,390	41,599
外注委託費	703,933	960	960	960	1,920	960
損害保険料	47,030	3,409	3,269	1,465	2,456	1,111
減価償却費	3,725,775	297,031	392,778	157,213	316,398	73,394
固定資産除却損	132,908	20,154	29,715	16,995	8,431	13
その他費用	902,956	1,473	1,658	1,013	2,675	1,013
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	17,563,899	609,294	1,185,716	1,325,638	1,476,566	380,032
(参考) 稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	131	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 EXPRESS浅草
営業日数	365	365	365	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	539,330	511,017	294,946	194,460	114,268	63,995
固定賃料	103,640	511,008	294,340	194,460	84,999	63,395
変動賃料	379,154	-	-	-	29,268	-
その他収入	56,534	9	606	-	-	600
(B) 不動産運用費用 小計	328,431	170,281	114,346	63,092	37,101	21,481
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	33,822	39,001	23,333	19,288	8,098	5,977
外注委託費	77,308	-	-	-	1,200	1,200
損害保険料	592	1,177	651	455	199	116
減価償却費	97,177	127,359	88,178	40,088	25,029	12,827
固定資産除却損	57,118	-	-	-	-	-
その他費用	62,411	2,741	2,183	3,260	2,575	1,360
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	210,898	340,735	180,599	131,367	77,166	42,514
(参考) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	4	1	1	1	1	1

物件番号	14	15	16	17	18	22
物件名	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注2)	奈良ワシントンホテルプラザ(注2)	R&Bホテル上野広小路	R&Bホテル東日本橋	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
営業日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	240,000	151,000	97,294	122,207	270,859	152,882
固定賃料	240,000	146,000	96,504	122,207	259,653	134,400
変動賃料	-	-	-	-	-	18,482
その他収入	0	4,000	789	-	11,205	-
(B)不動産運用費用 小計	39,000	58,000	28,706	35,785	66,321	34,554
支払地代・その他賃借料	-	-	-	5,400	-	-
固定資産税等	12,000	12,000	11,872	8,567	26,220	12,170
外注委託費	1,000	3,000	840	1,200	1,614	1,200
損害保険料	0	0	173	200	444	200
減価償却費	24,000	41,000	13,574	19,014	36,092	19,475
固定資産除却損	-	0	-	-	-	-
その他費用	1,000	1,000	2,246	1,402	1,949	1,508
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	200,000	93,000	68,588	86,422	204,537	118,327
(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	1	2	1

物件番号	24	25	26	29	30	31
物件名	東横イン博多口駅前本館・シングル館	ホテルビスタ蒲田東京	チサンイン蒲田	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ホテルサンルート新橋	ヒルトン東京ベイ
営業日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	141,039	109,959	78,164	811,595	412,327	1,929,388
固定賃料	141,039	93,534	-	非開示(注3)	282,266	非開示(注3)
変動賃料	-	16,355	78,164	非開示(注3)	96,845	非開示(注3)
その他収入	-	70	-	非開示(注3)	33,215	非開示(注3)
(B)不動産運用費用 小計	34,351	38,315	18,649	165,445	78,063	474,858
支払地代・その他賃借料	-	-	-	21,110	-	132,257
固定資産税等	10,378	12,029	4,631	45,126	24,913	137,899
外注委託費	1,080	1,200	1,080	5,449	4,710	22,787
損害保険料	255	231	99	1,403	334	3,394
減価償却費	21,390	23,493	11,406	87,547	21,031	177,277
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,246	1,361	1,432	4,808	27,073	1,241
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	106,687	71,644	59,515	646,150	334,264	1,454,530
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	1	1	4	1

物件番号	32	33	34	35	36	37
物件名	イビスタイル ズ京都ステーション(注1)	イビスタイル ズ札幌(注1)	メルキュール ホテル札幌(注1)	メルキュール ホテル沖縄那覇(注1)	ザ・ビー 赤坂見附	ザ・ビー 池袋
営業日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	597,320	707,094	818,109	491,464	249,719	360,195
固定賃料	42,334	26,266	66,051	-	136,383	218,489
変動賃料	551,385	639,254	631,409	480,632	113,336	140,427
その他収入	3,600	41,573	120,648	10,832	-	1,278
(B)不動産運用費用 小計	123,001	211,018	357,973	139,869	40,308	55,588
支払地代・その他賃借料	-	-	40	303	-	-
固定資産税等	18,069	36,475	48,302	22,871	15,029	19,883
外注委託費	66,504	57,666	140,719	58,778	1,200	3,007
損害保険料	433	854	840	852	236	426
減価償却費	35,061	76,101	76,968	50,738	21,885	30,161
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	2,932	39,920	91,102	6,324	1,957	2,109
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	474,318	496,076	460,135	351,594	209,410	304,606
(参考)稼働率	100.0%	99.4%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	2	5	14	1	2	4

物件番号	38	39	40	41	42	43
物件名	ザ・ビー お茶の水	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	ホテル フランクス	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
営業日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	108,640	202,307	252,182	300,000	291,202	1,215,761
固定賃料	69,000	121,441	89,522	300,000	-	550,000
変動賃料	39,640	74,451	162,660	-	247,787	665,761
その他収入	-	6,414	-	-	43,415	-
(B)不動産運用費用 小計	18,492	53,049	32,620	112,717	143,314	320,011
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	6,175	21,552	9,340	60,182	36,478	83,034
外注委託費	1,200	1,587	1,200	1,800	17,495	2,400
損害保険料	125	466	257	969	2,174	2,407
減価償却費	10,104	26,793	20,500	48,511	31,447	231,308
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	887	2,650	1,322	1,254	55,717	860
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	90,148	149,258	219,561	187,282	147,888	895,750
(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	13	2	1	1	1

物件番号	44	45	46	47	48	49
物件名	アクティブ インターシティ 広島	カンデオホテルズ 上野公園	ホテル セントラーザ 博多	ホリデイ・イン 大阪難波	ホテルアセント 福岡	ヒルトン名古屋
営業日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	1,482,412	350,191	865,634	1,215,339	436,888	1,388,411
固定賃料	775,759	非開示(注3)	400,000	576,000	309,508	非開示(注3)
変動賃料	428,218	-	465,634	639,339	-	非開示(注3)
その他収入	278,434	非開示(注3)	-	-	127,380	非開示(注3)
(B)不動産運用費用 小計	608,587	59,648	491,871	150,145	186,160	809,732
支払地代・その他賃借料	-	-	222,206	-	27,998	222,401
固定資産税等	116,189	17,274	14,619	31,510	23,208	79,515
外注委託費	90,389	1,200	3,000	1,560	15,760	102,960
損害保険料	3,449	496	1,217	1,258	496	4,365
減価償却費	186,395	39,439	248,375	114,967	34,629	136,312
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	212,163	1,237	2,452	848	84,066	264,176
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	873,824	290,543	373,763	1,065,193	250,728	578,679
(参考)稼働率	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	37	1	1	1	6	4

物件番号	50	51	52
物件名	ヒルトン成田 (注4)	インター ナショナル ガーデンホテル 成田(注4)	ホテル日航奈良 (注5)
営業日数	173	173	153
(A)不動産運用収益 小計	398,168	261,663	272,120
固定賃料	208,433	157,733	170,000
変動賃料	189,735	103,930	102,120
その他収入	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	76,025	61,650	54,597
支払地代・その他賃借料	-	-	-
固定資産税等	-	-	-
外注委託費	1,395	1,262	1,250
損害保険料	1,515	688	1,179
減価償却費	72,007	59,257	51,593
固定資産除却損	-	-	-
その他費用	1,107	442	574
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	322,143	200,013	217,523
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	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58ページ「D. ホテル事業の概要 (1) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

(注2) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

(注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、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4) ヒルトン成田及びインターナショナルガーデンホテル成田は平成29年7月12日付で取得しました。

(注5) ホテル日航奈良は平成29年8月1日付で取得しました。

(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. ポートフォリオの分散状況

a. 業態分散

当期末保有資産の業態毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

業態 (注1)	年間賃料総額 (注2) (百万円)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
リミテッドサービスホテル	9,682	129,798	40.6
フルサービスホテル	9,015	112,095	35.1
リゾートホテル	6,661	77,580	24.3
合計	25,359	319,474	100.0

b. 地域分散

当期末保有資産の所在する地域毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

地域 (注5)	年間賃料総額 (注2) (百万円)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
北海道	1,362	12,797	4.0
東京	3,137	50,010	15.7
関東 (東京を除く)	5,799	77,075	24.1
中部	1,027	15,250	4.8
関西	6,151	77,923	24.4
中国	1,709	21,420	6.7
九州 (沖縄を除く)	2,011	20,538	6.4
沖縄	4,159	44,460	13.9
合計	25,359	319,474	100.0

c. グレード分散

当期末保有資産のグレード毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。

グレード	年間賃料総額 (注2) (百万円)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
ラグジュアリー	6,108	77,520	24.3
アッパーミドル	4,309	53,498	16.7
ミッドプライス	13,600	169,436	53.0
エコノミー	1,341	19,019	6.0
合計	25,359	319,474	100.0

d. 築年数分散

当期末保有資産の築年数毎の年間賃料総額、取得価格の合計及び投資比率は、以下のとおりです。築年数は、登記簿又は登記記録において新築年月として記載されている年月から平成29年12月末日までの期間によっています。

築年数	年間賃料総額 (注2) (百万円)	取得価格 (注3) (百万円)	投資比率 (注4) (%)
5年超10年以内	6,061	84,302	26.4
10年超20年以内	4,683	64,277	20.1
20年超	14,614	170,895	53.5
合計	25,359	319,474	100.0

e. 契約残存期間分散

当期末保有資産の契約残存期間毎の年間賃料総額及び当期末保有資産全体の年間賃料総額に占める該当物件の年間賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、契約残存期間は、平成29年12月末日から賃貸借期間満了日までの期間を指します。

契約残存期間	年間賃料総額（注2） （百万円）	年間賃料総額比率 （%）
5年以内	17,019	67.1
5年超10年以内	3,968	15.7
10年超20年以内	4,370	17.2
合計	25,359	100.0

f. 賃料種別分散

当期末保有資産の賃料種別毎の年間賃料総額及び当期末保有資産全体の年間賃料総額に占める該当物件の年間賃料総額の比率は、以下のとおりです。なお、固定賃料は固定賃料契約、変動賃料等は変動賃料契約及び運営委託契約を指します。

賃料種別	年間賃料総額（注2） （百万円）	年間賃料総額比率 （%）
固定賃料	13,747	54.2
変動賃料等	11,611	45.8
合計	25,359	100.0

(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おります。

(注2) 「年間賃料総額」には、当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を乗じた金額と売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の合計を記載しています。

但し、売上歩合賃料、変動賃料及び運営委託方式導入ホテルの年間賃料総額の前提条件については下記のとおりです。

HMJ 9 ホテル	平成29年1月1日から平成29年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
アコー6 ホテル	平成29年1月1日から平成29年12月31日までに実際に発生した運営委託収入及び変動賃料額。
ザ・ビー6 ホテル	平成29年1月1日から平成29年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
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	平成29年1月1日から平成29年12月31日までのGOPまたは売上の実績値に基づき算出される変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。
チサンイン蒲田	平成29年1月1日から平成29年12月31日までに実際に発生した変動賃料額。
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 ホテルサンルート新橋 ヒルトン東京ベイ ヒルトン名古屋	平成29年1月1日から平成29年12月31日までに実際に発生した変動賃料と、当期末における月額固定賃料に12を乗じた金額の合計額。

なお、売上歩合賃料、変動賃料及び運営委託方式導入ホテルの契約の詳細は、後記58ページ「D. ホテル事業の概要

(1) 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3) 「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4) 「投資比率」には、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各タイプの当期末保有資産の取得価格の合計額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5) 「東京」は東京都、「関東（東京を除く）」は、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県、「中部」は愛知県、三重県、静岡県、長野県、岐阜県、新潟県、富山県、石川県及び福井県、「関西」は、京都府、大阪府、滋

賀県、兵庫県、奈良県及び和歌山県、「中国」は広島県、岡山県、鳥取県、山口県及び島根県、「九州（沖縄を除く）」は福岡県、長崎県、宮崎県、熊本県、佐賀県、大分県及び鹿児島県、「沖縄」は沖縄県をいいます。

D. ホテル事業の概要

(1) 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
HMJ 12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 ホテル合計のGOPが、GOP基準額（年間3,351百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、85.0%を乗じた金額。 各ホテルからの変動賃料の支払い等を目的として、各ホテルの個別GOP基準額を設定しています。当該GOP基準額の内訳は下記（注1）のとおりです。
	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		
	43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間700百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、90.0%を乗じた金額。
	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2）	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間468百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、82.5%を乗じた金額。
	46	ホテルセントラーザ博多	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間425百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、90.0%を乗じた金額。
	47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間650百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、92.5%を乗じた金額。
	50	ヒルトン成田	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間550百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、86.5%を乗じた金額。
	51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間360百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、98.0%を乗じた金額。
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間470百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、91.5%（注3）を乗じた金額。
アコー 6ホテル	6	イビス東京新宿	運営委託 （注4）	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。
ザ・ビー 6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5）
	36	ザ・ビー 赤坂見附		
	37	ザ・ビー 池袋		
	38	ザ・ビー お茶ノ水		
	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	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	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85.0%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5）
	30	ホテルサンルート新橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注5）
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注5）
	49	ヒルトン名古屋	変動	ホテル売上高等に連動した変動賃料。（注5）

（注1）HMJ 5 ホテルの個別GOP基準額の内訳

ホテル名	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	合計
年間GOP基準額	599,900千円	693,200千円	832,200千円	995,700千円	230,000千円	3,351,000千円

（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について記載しています。

（注3）平成29年8月1日から平成29年12月31日までの変動賃料は、GOP基準額（204,200千円と設定）を超えた場合に、その超えた額に83.0%を乗じた金額です。

（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。

(2) ホテル事業の主要指標

HMJ 12ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルについて、平成29年1月1日から平成29年12月31日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人等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様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。

①HMJ 12ホテル

	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル		オリエンタル ホテル東京ベイ		なんば オリエンタル ホテル		ホテル日航 アリビラ		オリエンタル ホテル広島		HMJ 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	84.1%	—	98.7%	—	95.7%	—	87.0%	—	85.0%	—	91.0%	—
ADR (注1)	17,005	—	19,456	—	19,852	—	28,314	—	9,749	—	19,856	—
RevPAR (注2)	14,296	—	19,200	—	18,998	—	24,636	—	8,287	—	18,060	—
総売上高	5,381	100.0	6,838	100.0	2,887	100.0	6,389	100.0	2,153	100.0	23,647	100.0
宿泊部門	1,836	34.1	3,889	56.9	1,970	68.2	3,958	61.9	756	35.1	12,409	52.5
料飲部門	3,256	60.5	2,459	36.0	124	4.3	1,919	30.0	1,332	61.9	9,090	38.4
テナント部門	63	1.2	237	3.5	754	26.1	2	0.0	23	1.0	1,079	4.6
その他部門 (注3)	226	4.2	252	3.7	38	1.3	510	8.0	42	1.9	1,068	4.5
GOP	1,245	23.1	1,985	29.0	1,776	61.5	2,346	36.7	414	19.2	7,765	32.8

	オキナワ マリオット リゾート&スパ		シェラトングラン ドホテル広島 (注4)		ホテル センターザ博多		ホリデイ・イン 大阪難波		ヒルトン成田 (注5)		インターナショナル ガーデンホテル 成田 (注6)	
		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	85.8%	—	89.7%	—	94.6%	—	96.5%	—	85.5%	—	82.9%	—
ADR (注1)	21,348	—	17,698	—	11,707	—	18,362	—	10,208	—	7,221	—
RevPAR (注2)	18,314	—	15,874	—	11,071	—	17,725	—	8,725	—	5,985	—
総売上高	4,151	100.0	3,348	100.0	2,464	100.0	2,074	100.0	3,238	100.0	1,438	100.0
宿泊部門	2,663	64.1	1,543	46.1	866	35.1	2,033	98.0	1,947	60.1	1,112	77.4
料飲部門	1,044	25.2	1,704	50.9	1,357	55.1	—	—	1,192	36.8	314	21.9
テナント部門	63	1.5	—	—	225	9.1	30	1.5	52	1.6	6	0.4
その他部門 (注3)	382	9.2	101	3.0	16	0.6	11	0.5	46	1.4	5	0.3
GOP	1,440	34.7	968	28.9	942	38.3	1,341	64.7	929	28.7	567	39.5

	ホテル日航奈良 (注7)		HMJ 12ホテル 合計/平均 (注8)	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	79.6%	—	88.5%	—
ADR (注1)	12,510	—	16,251	—
RevPAR (注2)	9,963	—	14,382	—
総売上高	2,970	100.0	43,329	100.0
宿泊部門	1,327	44.7	23,900	55.2
料飲部門	1,592	53.6	16,294	37.6
テナント部門	34	1.2	1,491	3.4
その他部門 (注3)	16	0.5	1,644	3.8
GOP	713	24.0	14,666	33.8

- (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 (サービス料を除きます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。なお、ホリデイ・イン大阪難波、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルはサービス料がありません。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 (サービス料を除きます。) を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。
- (注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。
- (注4) アクティブインターシティ広島的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) ヒルトン成田は平成29年7月12日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。
- (注6) インターナショナルガーデンホテル成田は平成29年7月12日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。
- (注7) ホテル日航奈良は平成29年8月1日付で取得しましたが、取得以前からの通年の数字を記載しています。
- (注8) HMJ12ホテル合計/平均につきましては、ホテル運営受託者及び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9) 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。以下同じです。

②アコー6ホテル

	イビス東京新宿		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 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		合計/平均 (注)	
	売上 比率 (%)		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	74.1%	-	94.6%	-	89.5%	-	84.6%	-	82.9%	-	84.6%	-	85.3%	-
ADR	12,636	-	11,697	-	10,882	-	13,127	-	11,412	-	12,230	-	11,944	-
RevPAR	9,369	-	11,066	-	9,741	-	11,110	-	9,464	-	10,345	-	10,185	-
総売上高	773	100.0	977	100.0	1,219	100.0	1,351	100.0	1,096	100.0	1,037	100.0	6,454	100.0
宿泊部門	704	91.1	868	88.8	988	81.1	1,156	85.5	898	81.9	604	58.3	5,219	80.9
料飲部門	55	7.2	100	10.3	206	16.9	184	13.6	169	15.4	418	40.3	1,133	17.6
その他部門	14	1.8	9	0.9	24	2.0	12	0.9	29	2.6	15	1.4	102	1.6
GOP	379	49.0	551	56.4	639	52.4	631	46.7	491	44.8	311	30.0	3,004	46.5

(注) 合計/平均につきましては、ホテル運営受託者及び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。

③ザ・ビー6ホテル

	ザ・ビー 水道橋		ザ・ビー 赤坂見附		ザ・ビー 池袋		ザ・ビー お茶の水		ザ・ビー 八王子		ザ・ビー 博多		合計/平均 (注)	
	売上 比率 (%)		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	89.1%	-	87.4%	-	90.1%	-	92.9%	-	90.4%	-	92.3%	-	90.4%	-
ADR	10,851	-	11,051	-	10,623	-	10,739	-	7,044	-	8,565	-	9,445	-
RevPAR	9,667	-	9,654	-	9,573	-	9,977	-	6,369	-	7,908	-	8,535	-
総売上高	351	100.0	433	100.0	617	100.0	263	100.0	548	100.0	509	100.0	2,721	100.0
宿泊部門	349	99.6	430	99.2	611	99.2	262	99.6	456	83.1	505	99.2	2,614	96.0
料飲部門	-	-	-	-	-	-	-	-	88	16.0	-	-	88	3.2
その他部門	2	0.4	3	0.8	5	0.8	1	0.4	5	0.9	4	0.8	20	0.7
GOP	164	46.7	235	54.2	331	53.6	119	45.1	189	34.4	268	52.6	1,304	47.9

(注) 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。

E. 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定（注1）

本投資法人が保有する投資不動産物件（信託）について、当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、資本的支出額3,186百万円（注2）と修繕費63百万円の合計3,250百万円の支出を次期に予定しています。

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)
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	電話交換機更新工事	自 平成30年4月 至 平成30年5月	50
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	スイート客室分割工事及びママサロン移設	自 平成30年10月 至 平成30年11月	120
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	6階客室リニューアル工事	自 平成30年1月 至 平成30年2月	78
オキナワ マリオット リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室系統空調設備入替工事	自 平成30年9月 至 平成30年12月	260
ホリデイ・イン大阪難波 (大阪府大阪市)	6、7階客室リニューアル工事	自 平成30年1月 至 平成30年2月	58
ホリデイ・イン大阪難波 (大阪府大阪市)	12階客室リニューアル工事	自 平成30年6月 至 平成30年6月	30
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	汚水・雑排水管更新工事	自 平成29年6月 至 平成30年1月	55
ホテルセントラーザ博多 (福岡県福岡市)	全館リニューアル工事	自 平成30年10月 至 平成31年3月	3,100
合計			3,753

(注1) 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。

(注2) ホテルセントラーザ博多の全館リニューアル工事の工事予定金額は、平成31年3月工事完了予定のため次期の資本的支出額には含まれません。

② 期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が保有する投資不動産物件（信託）において、当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、当期の資本的支出額の合計は2,898百万円であり、当期費用に区分された修繕費49百万円と併せ、2,948百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	防災盤更新工事	自 平成29年5月 至 平成29年12月	45
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	ブライダルサロン移設工事	自 平成29年4月 至 平成29年12月	76
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	自動火災報知設備更新工事	自 平成29年1月 至 平成29年7月	50
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	7階客室リニューアル工事等	自 平成29年2月 至 平成29年3月	77
イビス東京新宿 (東京都新宿区)	配管更新工事	自 平成29年5月 至 平成29年8月	136
イビス東京新宿 (東京都新宿区)	3～10階客室内装・家具の更新工事	自 平成29年5月 至 平成29年8月	312
箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 (神奈川県足柄下郡)	館内空調設備入替工事	自 平成29年6月 至 平成29年6月	99
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	防災設備更新工事	自 平成29年5月 至 平成29年7月	69
合計			867

(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。