

2021年12月期 決算短信 (REIT)

2022年2月25日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・ホテル・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8985 U R L <https://www.jhrth.co.jp>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 増田 要
 資産運用会社名 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 古川 尚志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画本部長 (氏名) 花村 誠
 TEL (03) 6422-0530

有価証券報告書提出予定日 2022年3月24日 分配金支払開始予定日 2022年3月18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. 2021年12月期の運用、資産の状況 (2021年1月1日~2021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	%
2021年12月期	13,633	△1.5	2,959	△6.8	1,298	△7.2	1,296	△15.1
2020年12月期	13,838	△51.1	3,176	△81.5	1,398	△90.9	1,527	△90.0

	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	%	%	%
2021年12月期	290	0.6	0.3	9.5
2020年12月期	342	0.7	0.3	10.1

(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	%	%
2021年12月期	366	1,634	—	—	126.1	0.7
2020年12月期	410	1,829	—	—	119.8	0.8

(注1) 2021年12月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に分配金充当額335百万円を加算して算出しています。分配金充当額の詳細は後記12ページ「<参考情報2> 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) 2020年12月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に分配金充当額305百万円を加算して算出しています。分配金充当額の詳細は後記12ページ「<参考情報2> 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して表示しています。

$$\text{分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
2021年12月期	394,323	221,542	56.2	49,595
2020年12月期	400,296	221,201	55.3	49,570

(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
2021年12月期	11,682	△4,695	△5,543	29,996
2020年12月期	13,747	△3,077	△16,461	28,553

2. 2022年12月期の運用状況の予想（2022年1月1日～2022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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
通期	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

（注）新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、ホテルの業績を合理的に見積もることが引き続き困難な状況です。本投資法人の収益は、ホテルの業績に連動した変動賃料及び運営委託収入の占める割合が大きいため、2022年12月期（2022年1月1日～2022年12月31日）の運用状況及び分配金の予想を未定といたします。

※ 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）	2021年12月期	4,467,006口	2020年12月期	4,462,347口
② 期末自己投資口数	2021年12月期	0口	2020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、後記32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 継続企業の前提に関する重要事象等	13
2. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 表示方法の変更に関する注記	22
(9) 重要な会計上の見積りに関する注記	22
(10) 財務諸表に関する注記事項	23
(11) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	36
(1) 運用資産等の価格に関する情報	36
(2) 資本的支出の状況	49

1. 運用状況

(1) 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、2005年11月10日に設立され、2006年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8985)いたしました。

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

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

こうした成長戦略の実行により、本合併以降当期末までの10年弱の間に、合計26物件で総額275,160百万円(取得価格ベース)となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。この結果、当期末時点の保有物件は41物件で取得価格の合計は363,542百万円、発行済投資口の総口数は4,467,006口となりました。

(ロ) 当期の運用実績

当期(2021年1月1日から2021年12月31日までの12ヶ月間)の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言やまん延防止等重点措置等による影響を受けて、厳しい状況でしたが、感染状況が改善し緊急事態宣言が解除された10月以降、徐々に持ち直しの動きが見られるようになりました。

国内の宿泊・観光マーケットは、諸外国からの日本への渡航制限等により2021年の訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)が推計で24.5万人(対前年比△94.0%、対2019年比△99.2%)となっていることに加え、感染状況の悪化を大きく受けて国内需要も低迷し、2021年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で315百万人泊(対前年比△4.8%、対2019年比△47.0%)となりました。

こうした環境の下、本投資法人が保有するホテルの業績については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当期の変動賃料等導入24ホテル(注1)のRevPAR(注2)は前年比△5.4%と下回ったものの、ホテルにおけるコストマネジメント施策の効果等から、GOPは前年比47.4%の増加となりました。

このような状況下、本投資法人は、前年に引き続きホテルを運営している各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密にコミュニケーションを取り、運営コストの削減等によるホテル収益の確保に努めました。特に本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネジメントジャパン(以下「HMJ」といいます。)及びその子会社(以下あわせて「HMJグループ」といいます。)は、2020年8月25日付の定期建物賃貸借契約変更契約締結に際し、ホテル内の不採算レストランの閉鎖による人件費削減、外注業務の内製化及び仕様変更に伴う外注コストの削減、間接部門及び共通業務の集約等大規模なリストラクチャリングを実施した結果、当初の計画を上回る成果を達成しました。

併せて、当期はホテル運営の改善や収益の向上を目的として、以下のとおり、賃借人の変更やリブランドを実施しました。2021年1月には、チサンホテル蒲田(旧名称:ホテルビスタ蒲田東京)において、既存の賃貸借契約を解約し、賃借人の変更とリブランドを実施しました。また、同年6月にホテルオリエンタル エクスプレス 福岡天神(旧名称:ホテルアセント福岡)、同年7月にオリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(旧名称:ホテル京阪 ユニバーサル・シティ)においてそれぞれ、HMJグループへの賃借人の変更とリブランドを実施し、さらに同年10月には、オリエンタルホテル 沖繩リゾート&スパ(旧名称:オキナワ マリオット リゾート & スパ)においてHMJグループへのリブランドを実施しました。これにより、近郊エリアに所在するHMJグループホテルとの人材やバックオフィスを共通化するなど、より効率的な運営を推進しています。なお、HMJグループのリストラクチャリングによるホテル運営の収益構造が改善していることにより、ホテルマーケット回復期に本投資法人の収受する賃料は増加することが見込まれます。

また、本投資法人は、保有する資産の含み益を一部顕在化させ不動産等売却益として計上すること並びに手元流動性を向上させることが適切であると判断し、2021年12月15日付でイビス東京新宿を譲渡し、不動産等売却益として3,258百万円を計上しました。加えて、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの敷地の一部である土地について、大阪市との借地契約満了に伴い、2021年7月30日付で取得しました。これにより、同ホテ

ルが完全所有権の不動産となり、年間21百万円の借地料の支払がなくなりました。

さらに、当期中に予定していた大規模改装工事の延期を含めて資本的支出を抜本的に見直し、また、不動産運用費用や一般管理費等の各費用項目についても、関係者との協議等を通じ費用削減を図りました。なお、変動賃料等導入24ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記12ページ「＜参考情報1＞ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

(注1) HMJを賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島(以下「HMJ 5ホテル」といいます。)に、HMJの子会社を賃借人とするオリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を加えた14ホテルをHMJグループホテルといっています。なお、2021年6月18日付でホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神の賃借人が、2021年7月1日付でオリエンタルホテル ユニバーサル・シティの賃借人が、それぞれHMJの子会社に変更されましたが、当期においてはHMJグループホテルには含めていません。変動賃料等導入24ホテルとはHMJグループホテルにイビス東京新宿(2021年12月15日付で譲渡済み)、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多を加えた24ホテルをいいます。本書において以下同じです。

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

(ハ) 資金調達状況

当期(2021年1月1日から2021年12月31日までの12ヶ月間)において、2021年3月にスポンサーグループを割当先とする第三者割当増資により300百万円を調達し、同月に返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的として合計6,800百万円の借入れを実行しました。さらに、同じく返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的として、同年6月に合計935百万円、同年9月に合計15,847百万円の借入れを実行しました。また、同年12月に償還期限を迎えた第4回無担保投資法人債1,500百万円については、主要行を中心とした同額の借入れの実行により償還しました。併せて、同月に売却したイビス東京新宿の売却資金の一部を、既存借入金の一部期限前弁済に充当することで総資産有利子負債比率を0.9pt引き下げ、財務健全性の強化に努めました。

これらにより、当期末時点における有利子負債残高は164,754百万円、うち短期借入金24,002百万円、1年内返済予定の長期借入金8,434百万円、長期借入金92,218百万円、1年内償還予定の投資法人債6,000百万円、投資法人債34,100百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率(注)は41.8%、当期末時点における有利子負債総額に対する金利の固定化比率は85.3%となりました。

(注) 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(JCR)	A+	(ネガティブ)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	A	(ネガティブ)

(ニ) 業績の概要

上記の運用の結果、当期(2021年1月1日から2021年12月31日までの12ヶ月間)の実績として、営業収益は13,633百万円、営業利益は2,959百万円、経常利益は1,298百万円を計上し、当期純利益は1,296百万円となりました。なお、分配金については、当期末処分利益1,300百万円に一時差異等調整積立金取崩額(分配金充当額)335百万円を加算した1,634百万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366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12ページ「＜参考情報2＞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

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて厳しい状況が継続しています。2021年は、後半にかけて、ワクチン接種の普及等により徐々に行動制限に緩和の動きが広がり、持ち直しの基調が見られましたが、2022年は変異株の影響により、年初より新規感染者数が各地で急増し、再び各地でまん延防止等重点措置が実施されるなど、先行きが不透明な状況に転じています。国内の宿泊・観光マーケットは、ワクチンの3回目接種の促進や有効な治療薬の開発・実用化などによる今後の需要回復が期待される一方、当面は厳しい環境であることが予想されます。一方、2021年11月から12月のように感染状況に一定の改善が進めば、国内旅行需要の回復のペースは早いものと考えています。

本投資法人は引き続き、賃借人及びオペレーターと各ホテルの業務の見直し等による運営コスト削減、必要な雇用の維持、資金繰り対応に加え、ステイケーション、ワーケーション等の新たな需要にも対応した販売施策の実施など様々な対応策を協議・検討し、実行していきます。特に変動賃料等を導入しているホテルについて、各ホテルのGOPの最大化及びその結果として本投資法人が収受できる賃料の最大化に努めます。中でも、本投資法人の戦略的パートナーであるHMJグループについては、前述の大規模なリストラクチャリングプランにかかる取組みを強化し、更なる恒常的なコスト削減を図ることに加え、ホテルそのものを観光のdestinationとする魅力ある商品づくり、テレビCM等によるブランド認知度の向上など、需要の創出と獲得のための施策を積極的に推進し、これら両輪の取組みにより収益性の向上を図ります。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響を受けた賃借人からの賃料の減額等の要請があった場合、各賃借人からの要請や既存の賃貸借契約の内容、賃料水準、将来の回収可能性及び財務状況を精査し、オペレーターの代替可能性も慎重に考慮しつつ、各賃借人及びオペレーターと協議の上個別に対応していきます。なお、HMJグループとは前記2ページ「①当期の概況(ロ) 当期の運用実績」に記載の2020年8月25日付定期建物賃貸借契約変更契約の締結により、2020年2月から2021年末までを全額変動賃料としていましたが、新型コロナウイルス感染拡大の状況等に鑑み、2022年度の1年間も同様に全額変動賃料とすることに合意し、2022年2月25日付で定期建物賃貸借契約に関する覚書を締結しました。詳細については、後記8ページ「(ロ) 決算後に生じた重要な事実 定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書の締結について」をご参照ください。

一方で、本投資法人は、世界的に海外旅行の潜在的需要は大きく、特にアジア諸国の所得水準の向上、日本の旅行先としての人気等から、日本のインバウンドの宿泊需要は中長期的には回復すると考えており、宿泊・観光マーケットが中長期的に拡大していくという見方に変更はありません。本投資法人は、個別ホテルの立地や競争力、そしてオペレーターの能力(他のホテルとの差別化、コストの管理も含めた収益力の向上、回復する需要の取込み等)が、ホテルの業績の差別化につながると考えており、従前同様の差別化戦略を継続します。

他方、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の結果、ウェブ会議等、非接触型の行動様式の普及により、例えば宴会需要の縮小等、ホテル産業において構造的な変化が発生する可能性もあり、本投資法人は従来以上にホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携を取り、その変化に柔軟に対応していきます。このような環境認識の下、本投資法人は、本資産運用会社とともに、ホテル特化型J-REITとしてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を継続して実行し、以下の方針で運用を行っていきます。

内部成長

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

固定賃料物件においては、各ホテルが立地するマーケットの賃料水準あるいは賃借人の信用力及び賃料負担力を踏まえた適正な賃料の設定・維持に引き続き注力していくとともに、宿泊マーケットの状況に応じて賃料引上げ(売上歩合賃料の導入を含みます。)を目指しつつ、新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けた賃借人からの固定賃料の減額要請に対して適切に対応していく方針です。

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

2021年は、6月にホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神(旧名称:ホテルアセント福岡)において、7月にオリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(旧名称:ホテル京阪 ユニバーサル・シティ)において、HMJグループへの賃借人の変更とリブランドを実施しました。いずれも、近郊エリアに所在するHMJグループホテルとの人材やバックオフィスの共通化などにより、より効率的な運営を図っています。また、前者においてはエコノミークラスからミッドプライスへのグレードアップにより、後者においてはユニバーサル・スタジオ・ジャパンに隣接するテーマパークホテルとして、国内需要の回復期における収益の最大化を目指します。HMJグループとの賃貸借契約では、固定賃料プラス変動賃料の賃料スキームを採用し、旧賃貸借契約と比較して賃料負担率が上昇しているため、マーケット回復期においては本投資法人が収受する賃料の増加が見込まれます。

さらに、2021年10月には、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ(旧名称:オキナワ マリオット リゾート & スパ)において、フランチャイズ契約の終了に伴うHMJグループへのリブランドを実施しました。HMJグループは、2021年より「オリエンタルホテルズ&リゾーツ」のブランディング戦略を展開しており、ビジネス・レジャー需要の取込みの更なる強化を図っています。HMJグループのブランド展開により、「オリエンタルホテル」ブランドの浸透によるホテルの収益増加が期待でき、ひいては本投資法人におけるポートフォリオの収益向上に資すると考えています。

A. 変動賃料物件

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

一方で、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によりホテル業績の回復には一定の時間がかかると見込まれます。このような状況に対応するため、各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、引き続き各ホテルのゲスト及び従業員の健康に対する配慮や環境衛生の管理に努めながら、運営体制の徹底的な効率化を中心としたコスト削減諸施策によるホテル収益構造の抜本的な改革を推進するとともに、マーケット環境の大きな変化に対応した適切な商品造成やホテル施設環境の整備等、ホテル収益の回復に向けた諸施策を推進していきます。

また、国内の宿泊・観光マーケットの状況や変化する顧客ニーズを的確に把握し、必要に応じて適切な戦略的資本的支出（CAPEX）を実施し、ホテル収益の回復及び向上を図っていきます。

B. 固定賃料物件

本投資法人は、適切に運営状況をモニタリングするとともに、賃借人の賃料負担力を注視し、適正な賃料の設定・維持に努めつつ、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により大きな影響を受けた賃借人からの固定賃料の減額要請に対して適切に対応していきます。また、本投資法人では、各ホテルの差別化及び資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を目的とした投資を実施していきます。

外部成長

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

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

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

ホテル売買市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、国内の宿泊・観光マーケットに対する不透明感からホテル売買取引が停滞し、2021年においても依然として取引が少ない状況が続きましたが、一方で、大型物件を含む売買取引の動きも見られるようになりました。また、オペレーターの急激な財務体質悪化による資産売却、本業の業績悪化によるノンコアアセットであるホテルの売却、オペレーター不在のまま竣工したホテル又は竣工が予定されているホテルの売却等、以前とは異なる特別な投資機会の可能性も増えています。本投資法人はHMJグループの効率的なホテル運営プラットフォームを活用すること等により、このような投資機会に対して柔軟に対応していきます。そして、中長期的には新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束、それに伴うインバウンドを含む宿泊需要の回復とともに、静観していた多くの投資家がホテル投資を再開し、取得競争がさらに活発化していく可能性があると考えられています。今後も多角的にマーケット動向を注視のうえ、本投資法人はホテル特化型J-REITとして培ってきた強みと優位性を活かすことによりホテルの収益構造の変化や投資環境の変化に柔軟に対応し、必要に応じてHMJ運営プラットフォームを活用しつつ、競争力の高い物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。なお、新型コロナウイルス感染症の影響によるホテル市場環境の不透明感に鑑み、本投資法人は、物件取得に伴う新規資金の調達観点から、当面物件の取得について慎重に対応する方針です。また、財務の健全性やポートフォリオ・マネジメントを含む総合的な観点から、必要に応じて物件売却を伴う資産の入れ替えについても検討します。

財務戦略

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が長期化し、収益の見通しに不透明感がある状況の中、本投資法人は、これまで以上に財務の安定性・健全性の向上に注力し、緊密なコミュニケーション等により、取引金融機関との信頼関係の維持・向上を図ります。

具体的には、既存借入金の借換えについては、各借入先との良好な関係を維持しながら、借入コストに留意しつつ、確実な借換えの実現に取り組んでいく予定です。また、資本的支出の適正なコントロールや必要に応じた物件の売却等により手元流動性を確保し、財務基盤の強化を図っていきます。総資産有利子負債比率については、これまでどおり50%を上限としますが、当面現行水準を概ね維持する運用を行っていく予定です。また、物件取得のための新規借入れの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを勘案したレンダーフォーメーションの更なる強化、グリーンボンドを含む投資法人債の発行等、資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

負ののれんの活用方針

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

また、物件売却に伴う譲渡損失、資産の減損による損失、公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化、固定資産除却損及び収益への影響が大きい大規模改修工事による売り止め等が発生した場合、負ののれん50年償却額（262百万円）に上乗せして負ののれんの取崩しを行う方針です（注）。

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

サステナビリティへの取組み

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

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

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

期はヒルトン名古屋を含む4ホテルにおいて、CO₂削減等を目的とした工事代金に充当しました。これをもって本グリーンボンドで調達した資金については、全額グリーンボンドの投資対象となる適格プロジェクトに充当済みとなっており、未充当残高はありません。

さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大下における取組みとして、賃借人と協働し、2020年から本書の日付までに延べ9ホテルを、新型コロナウイルス感染症の陽性患者のうち入院治療の必要がない軽症や無症状の患者の受け入れ施設として提供しました。さらに、オリエンタルホテル 東京ベイ及びホテル日航奈良において、レストラン及び宴会場を、職域接種や地域住民に対するワクチンの接種会場として提供しました。また、ホテルゲストに安全・安心してホテルをご利用いただけるように、HMJグループにおいて希望する従業員に対するワクチンの職域接種を実施しました。

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

(注1) 本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書の締結について

本投資法人は、2022年2月25日に開催した役員会において、HMJグループとの間で、HMJグループを賃借人として締結している16物件のうち、以下の「(1) 固定賃料」の表中に記載する14物件に係る2020年8月25日付「定期建物賃貸借契約変更契約書」(以下「前回変更契約書」といいます。)について、2022年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」を締結することを決議し、同日付で締結しました。

2022年度は、ワクチン接種の進展や治療薬の開発に加え、国や自治体による観光振興の施策の後押し等によりホテルマーケットは回復に向かうと考えていますが、回復速度や下振れリスクについての合理的な予測が困難であることから、2020年8月に行った前回変更契約書に基づく2022年度のHMJグループホテルの固定賃料年額8,030百万円の設定をなくし、全額変動賃料方式とするものです。変動賃料が発生するAGOP(注1)の基準額とAGOPに対する料率に変更ありません。また、2023年度以降の賃料は、前回変更契約書で定めた2022年度以降の賃料スキームから変更ありません。

改定の内容は以下のとおりです。

(1) 固定賃料

No	名称	賃借人	固定賃料		
			改定前	改定後	
			2022年度以降	2022年度	2023年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	株式会社ホテルマネジメント ジャパン	年間3,221百万円	該当なし	年間3,221百万円
2	オリエンタルホテル 東京ベイ				
3	なんばオリエンタルホテル				
4	ホテル日航アリビラ				
5	オリエンタルホテル広島				
6	オリエンタルホテル 沖縄リゾート & スパ	株式会社ラグーンリゾート名護	年間550百万円		年間550百万円
7	アクティブインターシティ 広島 (シェラトングランドホテル広島) (注2)	株式会社A・I・C広島マネジメント	年間348百万円		年間348百万円
8	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	株式会社ホテルセンターザ	年間425百万円		年間425百万円
9	ホリデイ・イン大阪難波	オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社	年間576百万円		年間576百万円
10	ヒルトン成田	株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ	年間444百万円		年間444百万円
11	インターナショナルガーデンホテル成田	株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ	年間336百万円		年間336百万円
12	ホテル日航奈良	株式会社ホテルマネジメント	年間420百万円		年間420百万円
13	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心齋橋	株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス	年間110百万円		年間110百万円
14	ヒルトン東京お台場	株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	年間1,600百万円		年間1,600百万円

(2) 変動賃料

No	名称	変動賃料の算出方法		
		改定前	改定後	
		2022年度以降	2022年度	2023年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	(HMJ 5ホテル(注3) A GOP合計額-基準額(年間4,120百万円(注4))) ×85.0%	AGOP ×86.0%	(HMJ 5ホテル(注3) A GOP合計額-基準額(年間4,120百万円(注4))) ×85.0%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ		AGOP ×79.0%	
3	なんばオリエンタルホテル		AGOP ×91.0%	
4	ホテル日航アリビラ		AGOP ×74.0%	
5	オリエンタルホテル広島		AGOP ×89.0%	
6	オリエンタルホテル 沖縄リゾート & スパ	(AGOP-基準額(年間655百万円)) ×95.0%	AGOP ×89.0%	(AGOP-基準額(年間655百万円)) ×95.0%
7	アクティブインターシティ広島(シェラトングランドホテル広島)(注2)	(AGOP-基準額(年間360百万円)) ×90.0%	AGOP ×93.0%	(AGOP-基準額(年間360百万円)) ×90.0%
8	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	(AGOP-基準額(年間442百万円)) ×98.0%	AGOP ×97.0%	(AGOP-基準額(年間442百万円)) ×98.0%
9	ホリデイ・イン大阪難波	(AGOP-基準額(年間580百万円)) ×97.0%	AGOP ×98.0%	(AGOP-基準額(年間580百万円)) ×97.0%
10	ヒルトン成田	(AGOP-基準額(年間450百万円)) ×93.0%	AGOP ×95.0%	(AGOP-基準額(年間450百万円)) ×93.0%
11	インターナショナルガーデンホテル成田	(AGOP-基準額(年間360百万円)) ×98.0%	AGOP ×95.0%	(AGOP-基準額(年間360百万円)) ×98.0%
12	ホテル日航奈良	(AGOP-基準額(年間440百万円)) ×95.0%	AGOP ×95.0%	(AGOP-基準額(年間440百万円)) ×95.0%
13	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	(AGOP-基準額(年間128百万円)) ×91.0%	AGOP ×87.0%	(AGOP-基準額(年間128百万円)) ×91.0%
14	ヒルトン東京お台場	(AGOP-基準額(年間1,660百万円)) ×98.0%	AGOP ×97.0%	(AGOP-基準額(年間1,660百万円)) ×98.0%

(注1) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit (売上高営業利益) であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

(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) HMJを賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島をいいます。

(注4) HMJ 5ホテルのAGOP基準額(年間4,120百万円)の内訳は以下のとおりです。神戸メリケンパークオリエンタルホテル 690,000千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060,000千円、なんばオリエンタルホテル 890,000千円、ホテル日航アリビラ 1,250,000千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(3) 当該契約締結の損益に与える影響額

当該契約の締結により、2022年12月期において、営業収益に計上される固定賃料が8,030百万円減少する見込みですが、営業収益に計上される変動賃料は2022年12月期通期1年間のAGOPにより確定するため、現時点においてその影響額を見積もることはできません。

(ハ) 運用状況の見通し

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が続く中、現時点では2022年12月末までのホテルの業績を合理的に見積もることが引き続き困難な状況です。また、本投資法人の収益は、ホテルの業績に連動した変動賃料及び運営委託収入の占める割合が大きいことから、本投資法人の2022年12月期（第23期）中間期及び2022年12月期（第23期）通期の運用状況及び分配金の予想につきましては未定とし、今後開示が可能になった時点で速やかに公表いたします。

2022年12月期（第23期）中間期

営業収益	(未定) 百万円
営業利益	(未定) 百万円
経常利益	(未定) 百万円
中間純利益	(未定) 百万円

2022年12月期（第23期）通期

営業収益	(未定) 百万円
営業利益	(未定) 百万円
経常利益	(未定) 百万円
当期純利益	(未定) 百万円
1口当たり分配金	(未定) 円
1口当たり利益超過分配金	(未定) 円

<参考情報1> ホテル運営指標、売上及びGOP

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

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

<1> HMJグループホテル

		2020年12月期		2021年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	33.1%	△52.2pt	27.7%	△5.4pt
	下期	38.4%	△49.5pt	49.0%	10.6pt
	通期	35.8%	△50.8pt	38.5%	2.7pt
ADR (注1)	上期	15,222	△13.4%	13,048	△14.3%
	下期	16,814	△14.4%	14,636	△13.0%
	通期	16,081	△13.7%	14,068	△12.5%
RevPAR (注2)	上期	5,045	△66.4%	3,618	△28.3%
	下期	6,460	△62.6%	7,179	11.1%
	通期	5,757	△64.3%	5,413	△6.0%
売上 (百万円)	上期	9,167	△61.9%	8,313	△9.3%
	下期	11,978	△55.9%	12,765	6.6%
	通期	21,146	△58.7%	21,078	△0.3%
GOP (百万円)	上期	△370	△105.1%	△136	—%
	下期	1,696	△82.8%	2,186	28.9%
	通期	1,326	△92.3%	2,050	54.7%

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

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

< 2 > 変動賃料等導入24ホテル

		2020年12月期		2021年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	34.0%	△51.1pt	30.6%	△3.3pt
	下期	40.8%	△46.1pt	49.6%	8.9pt
	通期	37.4%	△48.6pt	40.2%	2.8pt
ADR	上期	13,362	△14.8%	10,846	△18.8%
	下期	13,354	△22.6%	12,313	△7.8%
	通期	13,357	△19.0%	11,757	△12.0%
RevPAR	上期	4,536	△66.0%	3,320	△26.8%
	下期	5,445	△63.7%	6,112	12.2%
	通期	4,993	△64.8%	4,724	△5.4%
売上 (百万円)	上期	10,718	△62.1%	9,478	△11.6%
	下期	13,378	△57.5%	14,309	7.0%
	通期	24,096	△59.6%	23,786	△1.3%
GOP (百万円)	上期	△213	△102.4%	△65	—%
	下期	1,867	△84.2%	2,502	34.0%
	通期	1,654	△92.1%	2,437	47.4%

< 参考情報 2 > 1口当たり分配金及び分配金充当額について

2020年12月期及び2021年12月期における1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。

	2020年12月期 (百万円)	2021年12月期 (百万円)
当期末処分利益	1,527	1,300
一時差異等調整積立金(負ののれん)利用の合計	305	335
負ののれん50年償却額	262	262
固定資産除却損	5	16
商標権の償却額	37	56
分配金総額	1,829	1,634
発行済投資口の総口数	4,462,347口	4,467,006口
1口当たり分配金	410円	366円

(2) 継続企業の前提に関する重要事象等

当期は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言やまん延防止等重点措置等による影響を受けて、ホテルの業績に連動する変動賃料の減少等により収益が悪化し、前期に引き続き、取引金融機関との借入金関連契約上に定めるデット・サービス・カバレッジ・レシオが基準値を下回ることになり、財務制限条項に抵触する状況が一時的に発生したことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。しかしながら、本投資法人は、取引金融機関との間で財務制限条項に抵触しないとみなすことに合意をしております。来期の中間決算期以降に当該デット・サービス・カバレッジ・レシオが基準値を下回った場合、財務制限条項に抵触しますが、本投資法人と取引金融機関の良好な関係、スポンサー関係者からの継続的な支援、十分な手元資金、保守的な負債比率等を考慮すれば、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しています。

2. 財務諸表
(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	19,382,019	22,838,609
信託現金及び信託預金	9,171,145	7,458,225
営業未収入金	672,415	1,750,164
前払費用	533,150	485,240
未収還付法人税等	42	40
その他	82,698	108,411
流動資産合計	29,841,471	32,640,693
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	622,365	677,977
減価償却累計額	△252,877	△311,345
機械及び装置(純額)	369,487	366,632
工具、器具及び備品	4,373,456	4,889,299
減価償却累計額	△2,739,679	△3,204,701
工具、器具及び備品(純額)	1,633,776	1,684,597
建設仮勘定	2,761	21,972
信託建物	※1 137,193,115	※1 137,035,704
減価償却累計額	△25,172,139	△28,062,086
信託建物(純額)	112,020,975	108,973,617
信託構築物	2,772,035	2,844,532
減価償却累計額	△511,004	△585,251
信託構築物(純額)	2,261,030	2,259,280
信託機械及び装置	683,995	645,033
減価償却累計額	△183,954	△198,085
信託機械及び装置(純額)	500,040	446,947
信託工具、器具及び備品	133,628	126,678
減価償却累計額	△112,061	△109,785
信託工具、器具及び備品(純額)	21,566	16,893
信託土地	216,410,533	212,263,515
信託建設仮勘定	83,507	110,371
有形固定資産合計	333,303,679	326,143,828
無形固定資産		
ソフトウェア	162,441	275,488
商標権	523,498	467,409
信託借地権	28,532,362	27,324,752
信託定期借地権	4,765,994	4,630,789
その他	7,076	5,920
無形固定資産合計	33,991,374	32,704,360
投資その他の資産		
差入保証金	12,520	12,520
信託差入敷金及び保証金	150,223	139,668
長期前払費用	2,449,539	2,191,650
デリバティブ債権	—	12,117
修繕積立金	314,067	327,476
投資その他の資産合計	2,926,350	2,683,432
固定資産合計	370,221,403	361,531,621
繰延資産		
投資口交付費	56,111	7,735
投資法人債発行費	177,418	143,863
繰延資産合計	233,529	151,598
資産合計	400,296,404	394,323,913

(単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,654,679	1,426,861
短期借入金	12,782,000	24,002,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,800,000	8,434,000
未払費用	527,572	538,359
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	143,389	172,743
前受金	423,355	658,839
未払分配金	17,381	9,714
預り金	9,111	6,002
デリバティブ債務	21,398	5,289
その他	42,763	10,281
流動負債合計	28,922,861	41,265,303
固定負債		
投資法人債	40,100,000	34,100,000
長期借入金	103,572,000	92,218,000
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,356,804	3,614,474
デリバティブ債務	767,749	202,673
繰延税金負債	—	3,812
資産除去債務	335,161	336,783
固定負債合計	150,172,234	131,516,263
負債合計	179,095,095	172,781,567
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	186,894,169	187,194,209
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 10,617,580	※2 10,311,886
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	11,792,441	11,486,747
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,527,790	1,300,724
剰余金合計	35,066,630	34,533,870
投資主資本合計	221,960,800	221,728,079
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△759,492	△185,733
評価・換算差額等合計	△759,492	△185,733
純資産合計	※3 221,201,308	※3 221,542,346
負債純資産合計	400,296,404	394,323,913

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年1月1日 2020年12月31日	自 至	2021年1月1日 2021年12月31日
営業収益				
不動産運用収入		※1 9,603,724		※1 9,502,439
その他不動産運用収入		※1 892,001		※1 872,223
不動産等売却益		※2 3,158,381		※2 3,258,950
不動産等交換差益		※3 184,725		—
営業収益合計		13,838,832		13,633,613
営業費用				
不動産運用費用		※1 8,717,332		※1 8,830,354
資産運用報酬		1,479,381		1,447,210
資産保管・一般事務委託手数料		125,986		121,700
役員報酬		17,400		17,400
その他営業費用		322,710		257,097
営業費用合計		10,662,810		10,673,763
営業利益		3,176,022		2,959,849
営業外収益				
受取利息		278		267
未払分配金戻入		3,535		4,233
保険差益		34,217		34,144
固定資産税等還付金		—		20,527
還付加算金		95		10,590
金融派生商品利益		1,138		15,730
その他		—		151
営業外収益合計		39,266		85,646
営業外費用				
支払利息		963,502		907,653
投資法人債利息		316,795		315,762
融資関連費用		399,645		416,416
投資法人債発行費償却		33,776		33,554
投資口交付費償却		84,520		59,086
金融派生商品損失		4,802		1,000
その他		13,989		14,011
営業外費用合計		1,817,032		1,747,484
経常利益		1,398,255		1,298,011
特別利益				
差入保証金回収益		130,000		—
特別利益合計		130,000		—
税引前当期純利益		1,528,255		1,298,011
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		1,527,045		1,296,801
前期繰越利益		744		3,922
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,527,790		1,300,724

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金	任意積立金				当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計
			一時差異等調整積立金	圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計		
当期首残高	186,894,169	21,746,398	11,794,071	—	1,174,860	12,968,932	15,290,314	50,005,645
当期変動額								
一時差異等調整積立金の取崩			△1,176,490			△1,176,490	1,176,490	—
圧縮積立金の積立				1,174,860		1,174,860	△1,174,860	—
圧縮特別勘定積立金の取崩					△1,174,860	△1,174,860	1,174,860	—
剰余金の配当							△16,466,060	△16,466,060
当期純利益							1,527,045	1,527,045
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	—	—	△1,176,490	1,174,860	△1,174,860	△1,176,490	△13,762,523	△14,939,014
当期末残高	※1 186,894,169	21,746,398	10,617,580	1,174,860	—	11,792,441	1,527,790	35,066,630

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	236,899,815	△377,376	△377,376	236,522,438
当期変動額				
一時差異等調整積立金の取崩	—			—
圧縮積立金の積立	—			—
圧縮特別勘定積立金の取崩	—			—
剰余金の配当	△16,466,060			△16,466,060
当期純利益	1,527,045			1,527,045
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		△382,115	△382,115	△382,115
当期変動額合計	△14,939,014	△382,115	△382,115	△15,321,130
当期末残高	221,960,800	△759,492	△759,492	221,201,308

当期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	186,894,169	21,746,398	10,617,580	1,174,860	11,792,441	1,527,790	35,066,630	221,960,800
当期変動額								
新投資口の発行	300,039							300,039
一時差異等調整積 立金の取崩			△305,694		△305,694	305,694	—	—
剰余金の配当						△1,829,562	△1,829,562	△1,829,562
当期純利益						1,296,801	1,296,801	1,296,801
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	300,039	—	△305,694	—	△305,694	△227,066	△532,760	△232,720
当期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	10,311,886	1,174,860	11,486,747	1,300,724	34,533,870	221,728,079

	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	△759,492	△759,492	221,201,308
当期変動額			
新投資口の発行			300,039
一時差異等調整積 立金の取崩			—
剰余金の配当			△1,829,562
当期純利益			1,296,801
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	573,758	573,758	573,758
当期変動額合計	573,758	573,758	341,037
当期末残高	△185,733	△185,733	221,542,346

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日
I 当期末処分利益	1,527,790,689円	1,300,724,473円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 305,694,382円	※1 335,371,387円
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,829,562,270円 (410円)	1,634,924,196円 (366円)
IV 次期繰越利益	3,922,801円	1,171,664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1,527,790,689円に一時差異等調整積立金取崩額305,694,382円を加算した金額1,833,485,071円のうち、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いた全額である1,829,562,270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、本投資法人の規約第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1,300,724,473円に一時差異等調整積立金取崩額335,371,387円を加算した金額1,636,095,860円のうち、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いた全額である1,634,924,196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、本投資法人の規約第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	2020年1月1日 至 2020年12月31日	自	2021年1月1日 至 2021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		1,528,255		1,298,011
減価償却費		4,761,907		4,804,111
不動産等交換差益		△184,725		—
固定資産除却損		5,701		16,682
金融派生商品損益(△は益)		3,663		△14,730
投資法人債発行費償却		33,776		33,554
投資口交付費償却		84,520		59,086
有形固定資産の売却による減少額		1,010		48,841
信託有形固定資産の売却による減少額		4,789,585		7,757,292
無形固定資産の売却による減少額		—		2,918
差入保証金回収益		△130,000		—
受取利息		△278		△267
支払利息		1,280,297		1,223,415
還付加算金		△95		△10,590
営業未収入金の増減額(△は増加)		2,107,315		△1,077,749
前払費用の増減額(△は増加)		17,130		47,910
長期前払費用の増減額(△は増加)		316,935		257,888
営業未払金の増減額(△は減少)		1,693,683		△1,694,120
未払費用の増減額(△は減少)		△124,063		12,475
未払消費税等の増減額(△は減少)		△517,659		29,354
前受金の増減額(△は減少)		△485,938		235,483
預り金の増減額(△は減少)		414		△3,108
その他		△153,173		△128,639
小計		15,028,266		12,897,821
利息の受取額		312		271
利息の支払額		△1,280,097		△1,225,104
還付加算金の受取額		95		10,590
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△1,197		△1,208
営業活動によるキャッシュ・フロー		13,747,378		11,682,370
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△476,704		△666,633
信託有形固定資産の取得による支出		△1,858,016		△2,828,665
無形固定資産の取得による支出		△604,760		△199,936
修繕積立金の支出		△36,549		△40,625
差入保証金の回収による収入		130,000		—
信託差入保証金の回収による収入		—		10,555
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		64,941		56,530
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△296,047		△726,247
引出制限付預金の預入による支出		—		△300,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,077,137		△4,695,022
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		18,574,000		25,082,000
短期借入金の返済による支出		△5,792,000		△13,862,000
長期借入金の返済による支出		△12,782,000		△13,720,000
投資法人債の償還による支出		—		△1,500,000
投資口の発行による収入		—		289,329
分配金の支払額		△16,461,008		△1,833,006
財務活動によるキャッシュ・フロー		△16,461,008		△5,543,676
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△5,790,766		1,443,670
現金及び現金同等物の期首残高		34,343,930		28,553,164
現金及び現金同等物の期末残高		※1 28,553,164		※1 29,996,835

(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>2～26年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア（自社利用分）</td> <td>社内における利用可能期間5年</td> </tr> <tr> <td>商標権</td> <td>10年</td> </tr> </table> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年）に基づく定額法を採用していません。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～26年	信託建物	2～64年	信託構築物	2～64年	信託機械及び装置	3～32年	信託工具、器具及び備品	2～27年	ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年	商標権	10年
機械及び装置	2～17年																
工具、器具及び備品	2～26年																
信託建物	2～64年																
信託構築物	2～64年																
信託機械及び装置	3～32年																
信託工具、器具及び備品	2～27年																
ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年																
商標権	10年																
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>																
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>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。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期、当期とも該当ありません。</p>																
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <table border="0"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利												
ヘッジ手段	金利スワップ取引																
ヘッジ対象	借入金金利																

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礎となる事項	<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、税抜処理によっています。</p>

(8) 表示方法の変更に関する注記

「会計上の見積りに関する会計基準」（企業会計基準第31号 2020年3月31日）を当期から適用し、「重要な会計上の見積りに関する注記」を記載しています。ただし、当該注記においては、当該会計基準第11項ただし書きに定める経過的な取扱いに従って、前期に係る内容については記載していません。

(9) 重要な会計上の見積りに関する注記

固定資産の評価

1. 当期の財務諸表に計上した金額

有形固定資産	326,143,828千円
無形固定資産	32,704,360千円
減損損失	－千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、不動産運用費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

本投資法人の不動産運用事業においては、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大及びそれによる社会・経済情勢の悪化に伴い、業績が悪化した賃借人の一部からの固定賃料の減額・支払猶予要請等やホテルの業績に連動する変動賃料の減少等による本投資法人の営業収益の減少リスク等が生じています。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束時期は不確実であり、予測が困難ですが、決算短信作成日現在において入手可能な情報に基づき、2022年12月期においても当該影響が継続し、その後の一定期間で回復すると仮定し、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

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

(10) 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くな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

(単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年12月31日)
信託建物	24,921	24,921

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2020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	11,794,071	—	1,176,490	10,617,580	分配金に充当

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

当期 (2021年12月31日)

(単位：千円)

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	10,617,580	—	305,694	10,311,886	分配金に充当

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

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年1月1日 至 2020年12月31日		自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料		7,640,060		6,413,988
変動賃料		1,902,240		3,054,524
運営委託収入		61,423		33,926
計		9,603,724		9,502,439
その他不動産運用収入				
駐車場使用料		116,458		116,270
その他付帯収益		83,051		66,395
水道光熱費収入		546,450		483,341
その他		146,041		206,216
計		892,001		872,223
不動産運用収益合計		10,495,725		10,374,662
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		890,001		857,819
固定資産税等		1,915,565		1,947,316
外注委託費(注)		423,852		494,005
損害保険料		67,271		73,031
減価償却費		4,761,907		4,804,111
固定資産除却損		5,701		16,682
修繕費		29,261		30,176
水道光熱費		559,044		498,283
信託報酬		42,480		43,558
その他		22,245		65,369
不動産運用費用合計		8,717,332		8,830,354
C. 不動産運用損益(A-B)		1,778,393		1,544,308

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が70,119千円、当期の外注委託費には運営委託費が148,088千円含まれています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位：千円)

相鉄フレッサイン新橋烏森口

不動産等売却収入	8,000,000
不動産等売却原価	4,790,596
その他売却費用	51,021
不動産等売却益	3,158,381

当期(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

イビス東京新宿

不動産等売却収入	11,300,000
不動産等売却原価	7,809,052
その他売却費用	231,996
不動産等売却益	3,258,950

※3. 不動産等交換差益の内訳

前期(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

(単位:千円)

ホテルアセント福岡(現名称:ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神)(一部底地)

不動産等譲渡対価	523,000
不動産等譲渡原価	333,359
その他譲渡費用	4,915
不動産等交換差益	184,725

当期(自 2021年1月1日 至 2021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 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021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	4,462,347口	4,467,006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 2020年1月1日 至 2020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、2016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、固定資産除却損相当額5,701,616円、商標権償却費相当額37,392,766円を加算した305,694,382円の取崩しを行うこととしました。

当期(自 2021年1月1日 至 2021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、2016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、固定資産除却損相当額16,682,237円、商標権償却費相当額56,089,150円を加算した335,371,387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

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日
現金及び預金	19,382,019	22,838,609
信託現金及び信託預金	9,171,145	7,458,225
引出制限付預金	—	△300,000
現金及び現金同等物	28,553,164	29,996,835

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年12月31日)
1年内	990,152	1,293,157
1年超	1,213,075	4,979,488
合計	2,203,227	6,272,645

[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(2020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	19,382,019	19,382,019	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,171,145	9,171,145	—
(3) 営業未収入金	672,415	672,415	—
資産計	29,225,579	29,225,579	—
(4) 短期借入金	12,782,000	12,782,000	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,468,350	(31,650)
(6) 1年内返済予定の長期借入金	10,800,000	10,800,000	—
(7) 投資法人債	40,100,000	34,415,280	(5,684,720)
(8) 長期借入金	103,572,000	103,572,000	—
負債計	168,754,000	163,037,630	(5,716,370)
(9) デリバティブ取引(※)	(789,147)	(789,147)	—

当期(2021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	22,838,609	22,838,609	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,458,225	7,458,225	—
(3) 営業未収入金	1,750,164	1,750,164	—
資産計	32,046,999	32,046,999	—
(4) 短期借入金	24,002,000	24,002,000	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,886,600	(113,400)
(6) 1年内返済予定の長期借入金	8,434,000	8,434,000	—
(7) 投資法人債	34,100,000	29,514,460	(4,585,540)
(8) 長期借入金	92,218,000	92,218,000	—
負債計	164,754,000	160,055,060	(4,698,940)
(9) デリバティブ取引(※)	(195,846)	(195,846)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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

これらは短期間で決済される性格のものであるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいと言えることから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 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。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 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。

(9) 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 2020年12月31日	当期 2021年12月31日
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,356,804	3,614,474
合計	5,397,324	4,654,994

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 (2020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	19,382,019	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,171,145	—	—	—	—	—
営業未収入金	672,415	—	—	—	—	—
合計	29,225,579	—	—	—	—	—

当期 (2021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	22,838,609	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,458,225	—	—	—	—	—
営業未収入金	1,750,164	—	—	—	—	—
合計	32,046,999	—	—	—	—	—

4. 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (2020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	12,782,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	10,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	6,000,000	—	3,000,000	—	31,100,000
長期借入金	—	10,900,000	15,772,000	18,650,000	19,000,000	39,250,000
合計	25,082,000	16,900,000	15,772,000	21,650,000	19,000,000	70,350,000

当期 (2021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	24,002,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	8,434,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	—	13,100,000	18,000,000
長期借入金	—	15,432,000	18,536,000	19,000,000	4,250,000	35,000,000
合計	38,436,000	15,432,000	21,536,000	19,000,000	17,350,000	53,000,000

[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

前期 (2020年12月31日)

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

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	3,494,000	3,494,000	△29,655	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期 (2021年12月31日)

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

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	3,494,000	3,494,000	△13,924	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2020年12月31日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	101,072,000	90,272,000	△759,492	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期 (2021年12月31日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	89,660,000	78,460,000	△181,921	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[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

(単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年12月31日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	1,696,476	1,681,502
定期借地権償却	206,151	248,687
資産除去債務	15,530	19,131
商標権償却	11,763	29,409
繰延ヘッジ損益	238,937	61,045
繰延税金資産 小計	2,168,860	2,039,776
評価性引当額	△2,168,860	△2,039,776
繰延税金資産 合計	—	—
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	—	3,812
繰延税金負債 合計	—	3,812

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 (2020年12月31日)	当期 (2021年12月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△34.09%	△35.22%
評価性引当額の増減	2.63%	3.76%
その他	0.08%	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%	0.09%

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2016年4月1日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラーザ博多）及び2016年8月19日に取得したホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神（旧名称：ホテルアセント福岡）において、土地にかかる定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。このうち、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神の資産除去債務については、2020年10月29日付で一部底地の交換を行ったことにより、土地にかかる定期借地権設定契約が終了したため、2020年12月期末時点において資産除去債務が消滅しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を建物の残存使用年数（34年及び48年）と見積もり、割引率は0.484%及び0.394%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年1月1日 至 2021年12月31日
期首残高	447,677	335,161
時の経過による調整額	1,989	1,622
資産除去債務の消滅による減少額	△114,505	—
期末残高	335,161	336,783

[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 2020年1月1日 至 2020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ージメントジャパン(注1)	1,990,793	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	非開示(注2)	ホテル不動産運用事業

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

(注2) 貸借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

当期(自 2021年1月1日 至 2021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ージメントジャパン(注1)	2,524,020	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	非開示(注2)	ホテル不動産運用事業

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

(注2) 貸借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

[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 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	374,314,498	367,283,696
	期中増減額	△7,030,802	△8,463,831
	期末残高	367,283,696	358,819,865
	期末時価	493,330,000	485,480,000

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な減少額は相鉄フレッサイン新橋烏森口(4,790百万円)の売却及び減価償却費の計上によるものであり、当期の主な減少額はイビス東京新宿(7,809百万円)の売却及び減価償却費の計上によるものです。

(注2) 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021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	10,495,725	10,374,662
	不動産運用費用	8,717,332	8,830,354
	不動産運用損益	1,778,393	1,544,308

(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(その他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 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日
1口当たり純資産額	49,570円	49,595円
1口当たり当期純利益	342円	290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 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日
当期純利益(千円)	1,527,045	1,296,801
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)	1,527,045	1,296,801
期中平均投資口数(口)	4,462,347	4,466,061

[重要な後発事象に関する注記]

定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書の締結について

本投資法人は、2022年2月25日に開催した役員会において、株式会社ホテルマネージメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）及びその子会社（以下、HMJと併せて「HMJグループ」といいます。）との間で、HMJグループを賃借人として締結している16物件のうち、以下の「（1）固定賃料」の表中に記載する14物件（以下「HMJグループホテル」といいます。）に係る2020年8月25日付「定期建物賃貸借契約変更契約書」（以下「前回変更契約書」といいます。）について、2022年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」を締結することを決議し、同日付で締結しました。

2022年度は、ワクチン接種の進展や治療薬の開発に加え、国や自治体による観光振興の施策の後押し等によりホテルマーケットは回復に向かうと考えていますが、回復速度や下振れリスクについての合理的な予測が困難であることから、2020年8月に行った前回変更契約書に基づく2022年度のHMJグループホテルの固定賃料年額8,030百万円の設定をなくし、全額変動賃料方式とするものです。変動賃料が発生するAGOP（注1）の基準額とAGOPに対する料率は変更ありません。また、2023年度以降の賃料は、前回変更契約書で定めた2022年度以降の賃料スキームから変更ありません。

改定の内容は以下のとおりです。

（1）固定賃料

No	名称	賃借人	固定賃料		
			改定前	改定後	
			2022年度以降	2022年度	2023年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	株式会社ホテルマネージメントジャパン	年間3,221百万円	該当なし	年間3,221百万円
2	オリエンタルホテル 東京ベイ				
3	なんばオリエンタルホテル				
4	ホテル日航アリビラ				
5	オリエンタルホテル広島				
6	オリエンタルホテル 沖縄リゾート & スパ	株式会社ラグーンリゾート名護	年間550百万円		年間550百万円
7	アクティブインターシティ広島（シェラトングラン ドホテル広島）（注2）	株式会社A・I・C広島マネジメ ント	年間348百万円		年間348百万円
8	オリエンタルホテル福岡博 多ステーション	株式会社ホテルセントラータ	年間425百万円		年間425百万円
9	ホリデイ・イン大阪難波	オーダブリュー・ホテル・オペ レーションズ株式会社	年間576百万円		年間576百万円
10	ヒルトン成田	株式会社ナリタコスゲ・オペ レーションズ	年間444百万円		年間444百万円
11	インターナショナルガーデ ンホテル成田	株式会社ナリタヨシクラ・オペ レーションズ	年間336百万円		年間336百万円
12	ホテル日航奈良	株式会社ホテルマネジメント	年間420百万円		年間420百万円
13	ホテルオリエンタルエクス プレス 大阪心斎橋	株式会社ホテルオリエンタルエ クスプレス	年間110百万円		年間110百万円
14	ヒルトン東京お台場	株式会社東京ヒューマニアエン タプライズ	年間1,600百万円		年間1,600百万円

(2) 変動賃料

No	名称	変動賃料の算出方法		
		改定前	改定後	
		2022年度以降	2022年度	2023年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	(HMJ 5ホテル(注3) A GOP合計額-基準額(年間4,120百万円(注4))) ×85.0%	AGOP×86.0%	(HMJ 5ホテル(注3) A GOP合計額-基準額(年間4,120百万円(注4))) ×85.0%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ		AGOP×79.0%	
3	なんばオリエンタルホテル		AGOP×91.0%	
4	ホテル日航アリビラ		AGOP×74.0%	
5	オリエンタルホテル広島		AGOP×89.0%	
6	オリエンタルホテル 沖縄リゾート & スパ	(AGOP-基準額(年間655百万円))×95.0%	AGOP×89.0%	(AGOP-基準額(年間655百万円))×95.0%
7	アクティブインターシティ広島(シェラトングランドホテル広島)(注2)	(AGOP-基準額(年間360百万円))×90.0%	AGOP×93.0%	(AGOP-基準額(年間360百万円))×90.0%
8	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	(AGOP-基準額(年間442百万円))×98.0%	AGOP×97.0%	(AGOP-基準額(年間442百万円))×98.0%
9	ホリデイ・イン大阪難波	(AGOP-基準額(年間580百万円))×97.0%	AGOP×98.0%	(AGOP-基準額(年間580百万円))×97.0%
10	ヒルトン成田	(AGOP-基準額(年間450百万円))×93.0%	AGOP×95.0%	(AGOP-基準額(年間450百万円))×93.0%
11	インターナショナルガーデンホテル成田	(AGOP-基準額(年間360百万円))×98.0%	AGOP×95.0%	(AGOP-基準額(年間360百万円))×98.0%
12	ホテル日航奈良	(AGOP-基準額(年間440百万円))×95.0%	AGOP×95.0%	(AGOP-基準額(年間440百万円))×95.0%
13	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	(AGOP-基準額(年間128百万円))×91.0%	AGOP×87.0%	(AGOP-基準額(年間128百万円))×91.0%
14	ヒルトン東京お台場	(AGOP-基準額(年間1,660百万円))×98.0%	AGOP×97.0%	(AGOP-基準額(年間1,660百万円))×98.0%

(注1) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit (売上高営業利益) であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

(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) HMJを賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島をいいます。

(注4) HMJ 5ホテルのAGOP基準額(年間4,120百万円)の内訳は以下のとおりです。神戸メリケンパークオリエンタルホテル 690,000千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060,000千円、なんばオリエンタルホテル 890,000千円、ホテル日航アリビラ 1,250,000千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(3) 当該契約締結の損益に与える影響額

当該契約の締結により、2022年12月期において、営業収益に計上される固定賃料が8,030百万円減少する見込みですが、営業収益に計上される変動賃料は2022年12月期通期1年間のAGOPにより確定するため、現時点においてその影響額を見積もることはできません。

(11) 発行済投資口の総口数の増減

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	
2017年7月5日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	(注1)
2017年8月2日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	(注2)
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	(注3)
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	(注4)
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	(注5)

- (注1) 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2) 1口当たり発行価額75,065円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資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3) 1口当たり発行価格76,342円(発行価額73,927円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
- (注4) 1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注5) 1口当たり発行価額64,400円にて、資本的支出の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

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

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当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 (2020年12月31日現在)		当期 (2021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	大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,870	6.7	26,757	6.8		
			なんばオリエンタルホテル	14,437	3.6	14,354	3.6		
			ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,805	0.7	2,793	0.7		
		東京都	イビス東京新宿(注4)	7,830	2.0	—	—		
			ザ・ビー 池袋	6,578	1.6	6,567	1.7		
			カンデオホテルズ上野公園	6,606	1.7	6,567	1.7		
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,491	0.9	3,457	0.9		
			ザ・ビー 八王子	2,664	0.7	2,683	0.7		
			スマイルホテル日本橋三越前	2,042	0.5	2,028	0.5		
			R&Bホテル上野広小路	1,806	0.5	1,794	0.5		
			チサンホテル蒲田	1,447	0.4	1,452	0.4		
			ザ・ビー 水道橋	1,173	0.3	1,170	0.3		
			ドゥーミーイン・global cabin 浅草	934	0.2	930	0.2		
			チサンイン蒲田	768	0.2	775	0.2		
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,492	1.6	6,432	1.6		
			メルキュールホテル札幌	5,735	1.4	5,671	1.4		
		福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (旧 ホテルアセント福岡) (注5)	5,450	1.4	5,716	1.4		
			ザ・ビー 博多	2,329	0.6	2,345	0.6		
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,038	0.5	2,054	0.5		
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,401	0.4	1,382	0.4		
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,623	1.7	6,599	1.7		
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,801	0.7	2,784	0.7		
		熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,170	0.5	2,203	0.6		
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,764	0.4	1,736	0.4		
		小計				116,265	29.0	108,259	27.5
		フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,376	15.8	63,266	16.0	
				オリエンタルホテル 東京ベイ	17,190	4.3	16,945	4.3	
			千葉県	ヒルトン成田	13,088	3.3	13,015	3.3	
				インターナショナルガーデンホテル成田	9,127	2.3	9,059	2.3	
				ホテル フランクス	3,145	0.8	3,141	0.8	
				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6)	17,215	4.3	17,060	4.3	
			広島県	オリエンタルホテル広島	4,048	1.0	4,043	1.0	
				愛知県	ヒルトン名古屋	15,695	3.9	15,618	4.0
奈良県	ホテル日航奈良		10,254	2.6	10,145	2.6			
兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		9,482	2.4	9,337	2.4			
福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション		9,251	2.3	8,955	2.3			
神奈川県	メルキュールホテル横須賀		1,606	0.4	1,598	0.4			
小計				173,483	43.3	172,186	43.7		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2020年12月31日現在)		当期 (2021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
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (旧オキナワ マリオット リゾート & ス パ) (注5)	14,745	3.7	14,597				3.7
ザ・ビーチタワー沖縄	6,490	1.6	6,472				1.6
千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,289	6.6			26,159	6.6
大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (旧ホテル京阪ユニバーサル・シティ) (注5)	5,830	1.5			7,019	1.8
神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,616	0.9			3,593	0.9
小計				74,763	18.7	75,469	19.1
信託不動産合計				364,512	91.1	355,915	90.3
預金・その他の資産(注7)				35,783	8.9	38,408	9.7
資産総額				400,296	100.0	394,323	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	179,095	44.7	172,781	43.8
純資産総額	221,201	55.3	221,542	56.2

- (注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。
- (注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。
- (注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。
- (注4) イビス東京新宿は、2021年12月15日付で譲渡しました。
- (注5) リブランドにより、2021年6月18日付でホテルアセント福岡はホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神へ、2021年7月1日付でホテル京阪ユニバーサル・シティはオリエンタルホテル ユニバーサル・シティへ、2021年10月1日付でオキナワマリオット リゾート & スパはオリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパへ名称を変更しました。本書において以下同じです。
- (注6) 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7) 機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産(信託借地権及び信託定期借地権を除きます。)が含まれています。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

A. 投資不動産物件(信託)の概要

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

(i) 組入資産の明細(取得価格ほか)

物件 番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 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	9,541	14,000	N	3.0	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドプライス	19,900	17,106	32,200	N	5.5	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,427	31,400	N	4.1	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,839	28,800	N	5.2	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,100	4,230	N	1.1	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,476	9,980	N	2.1	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,599	5,260	N	1.1	無
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,203	2,950	N	0.6	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,187	2,280	N	0.3	無
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	エコノミー	999	930	1,300	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,130	2,054	4,530	N	0.6	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,736	2,430	N	0.6	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,794	1,900	J	0.5	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,457	5,340	J	1.0	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,028	2,930	J	0.6	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,382	2,760	T	0.5	無
25	チサンホテル蒲田	エコノミー	1,512	1,467	2,020	T	0.4	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	782	1,370	T	0.2	無
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シ ティ(注8)	ミッドプライス	6,753	7,292	16,700	R	1.9	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,169	40,300	D	7.2	無
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドプライス	6,600	6,615	9,990	D	1.8	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドプライス	6,797	6,463	11,100	N	1.9	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドプライス	6,000	5,726	10,500	N	1.7	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,821	6,950	N	0.8	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドプライス	6,520	6,579	7,230	N	1.8	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドプライス	2,610	2,702	2,570	N	0.7	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドプライス	2,300	2,362	4,340	N	0.6	無
41	ホテル フランクス	ミッドプライス	3,105	3,141	4,040	D	0.9	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドプライス	1,650	1,627	3,360	D	0.5	無
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&ス パ	アッパーミドル	14,950	14,728	17,300	N	4.1	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	17,153	20,700	D	4.8	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,574	7,440	D	1.8	無
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステー ション	アッパーミドル	7,197	9,123	15,200	D	2.0	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	26,788	26,600	N	7.4	無
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ミッドプライス	5,248	5,828	6,520	D	1.4	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,618	14,800	D	4.2	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,252	13,600	N	3.6	無

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 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)
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	9,125	9,124	9,520	N	2.5	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,238	9,800	D	2.9	無
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	ミッドプライス	2,738	2,816	2,840	D	0.8	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,486	68,400	N	17.2	無
	合計		363,542	358,352	485,480		100.0	

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

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

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

(注4) 「当期末鑑定評価額」には、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、当期末時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「鑑定機関」に記載されている「N」は一般財団法人日本不動産研究所、「J」はJLL森井鑑定株式会社、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「R」は株式会社土地評価研究所、「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) オリエンタルホテル ユニバーサル・シティは、2021年7月30日付の一部敷地の取得により取得価格を変更しています。

(注9) 譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

(ii) 組入資産の明細(ポートフォリオのテナントの推移)

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

	第18期期末 2017年12月	第19期期末 2018年12月	第20期期末 2019年12月	第21期期末 2020年12月	第22期期末 2021年12月
テナントの総数 (注1)	131	126	125	121	116
総賃貸可能面積 (注2)	687,124.54㎡	678,714.48㎡	746,329.68㎡	741,083.02㎡	733,995.61㎡
総賃貸面積 (注3)	686,694.46㎡	677,863.00㎡	745,227.67㎡	740,146.96㎡	732,764.69㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.8%

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

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

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

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

(iii) 組入資産の明細 (主要な不動産の情報)

年間賃料合計がポートフォリオ全体の年間賃料総額(注1)の10%以上を占める主要な不動産は以下のとおりです。

物件名称	テナントの総数	年間賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能面積	最近5年間の稼働率の推移	
					2017年12月	稼働率
ヒルトン東京ベイ	1	(注2)	64,928.83㎡ (注3)	64,928.83㎡ (注3)	2017年12月	100.0%
					2018年12月	100.0%
					2019年12月	100.0%
					2020年12月	100.0%
					2021年12月	100.0%

(注1) 年間賃料総額は、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を乗じた金額と通期の売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の実績を合計した金額を用いています。

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

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

(iv) 組入資産の明細 (NOIほか)

物件番号	名称	賃料種別(注1)	不動産運用収益(千円)	NOI(注2)(千円)	償却後NOI(注3)(千円)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定(注4)	36,169	△212,487	△512,615
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定(注4)	—	△117,418	△472,614
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定(注4)	288,185	184,123	43,891
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定(注4)	155,138	7,490	△264,514
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定(注4)	297,027	253,111	165,437
6	イビス東京新宿(注5)	運営委託	155,682	45,255	△63,024
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	511,008	467,161	349,692
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,953	268,884	172,602
10	ドゥーミーイン熊本	固定	194,460	171,797	121,524
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	12,999	585	△27,676
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	固定	63,995	55,241	42,852
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注6)	固定	240,000	225,000	198,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注6)	固定	150,000	134,000	98,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	97,291	82,942	66,201
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定(注7)	271,527	240,418	203,217
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定(注7)	134,400	118,183	97,657
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	127,392	109,185
25	チサンホテル蒲田	変動	15,471	895	△31,289
26	チサンイン蒲田	変動	2,067	△4,949	△16,855
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(注8)(注9)	変動/固定	470,935	383,666	214,763
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定(注7)	1,979,352	1,698,065	1,510,545
32	イビス スタイルズ 京都ステーション(注8)	運営委託	46,354	△12,216	△48,799
33	イビス スタイルズ 札幌(注8)	運営委託	55,899	△29,526	△112,230
34	メルキュールホテル札幌(注8)	運営委託	115,880	△75,091	△166,345
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	—	△62,176	△127,978
37	ザ・ビー 池袋	変動/固定	404,891	376,668	346,941
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	45,076	20,002	△15,671
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	35,522	22,764	43
41	ホテル フランクス	固定	300,000	238,760	193,570
42	メルキュールホテル横須賀	変動	242,325	148,326	110,466
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定(注4)	—	△95,798	△371,571
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4)	881,883	503,832	280,434
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	349,971	323,623	283,287
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定(注4)	243,867	△4,307	△420,532

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)
47	ホリデイ・イン大阪難波(注8)	変動/固定(注4)	71,921	23,283	△138,142
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (注10)	変動/固定	405,369	298,308	220,739
49	ヒルトン名古屋	変動	780,207	193,796	17,660
50	ヒルトン成田	変動/固定(注4)	41,475	△41,239	△255,199
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定(注4)	284,359	240,177	87,894
52	ホテル日航奈良	変動/固定(注4)	—	△47,382	△198,977
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 (注8)	変動/固定(注4)	—	△14,004	△28,513
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定(注4)	522,633	194,733	△96,249
	合計		10,340,570	6,332,632	1,566,305

(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) HMJグループホテルについては、2021年度は変動賃料のみとなり、固定賃料は発生しません。

(注5) イビス東京新宿は、2021年12月15日付で譲渡しました。

(注6) 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7) コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前及びヒルトン東京ベイについては、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。

(注8) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当期の一定期間において臨時休館を実施しました。

(注9) 2021年7月1日以降に適用されるオリエンタルホテル ユニバーサル・シティにおける賃料種別を記載しています。なお、変動賃料は2022年度から発生します。また、2021年6月30日までのホテル京阪ユニバーサル・シティにおける賃料種別は変動(売上歩合賃料)/固定です。

(注10) 2021年6月18日以降に適用されるホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神における賃料種別を記載しています。なお、変動賃料は2022年度から発生します。また、2021年6月17日までのホテルアセント福岡における賃料種別は固定です。

(注11) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

B. 個別投資不動産物件（信託）の収支状況

投資不動産物件（信託）の当期（2021年1月1日～2021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。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ合計（注1）	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	オリエンタルホテル東京ベイ	なんばオリエンタルホテル	ホテル日航アリビラ	オリエンタルホテル広島
運用日数	-	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	10,340,570	36,169	-	288,185	155,138	297,027
固定賃料	6,413,988	-	-	-	-	-
変動賃料	3,088,450	35,200	-	288,185	155,138	297,027
その他収入	838,131	969	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	8,774,265	548,785	472,614	244,293	419,653	131,589
支払地代・その他賃借料	857,819	192,711	-	-	84,149	-
固定資産税等	1,947,316	49,066	110,933	99,584	56,034	40,367
外注委託費	494,005	960	960	960	1,920	960
損害保険料	73,031	4,598	4,514	1,800	3,420	1,428
減価償却費	4,748,022	299,905	351,060	139,669	271,985	87,612
固定資産除却損	16,682	223	4,136	562	19	61
その他費用	637,388	1,320	1,009	1,717	2,124	1,160
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	1,566,305	△512,615	△472,614	43,891	△264,514	165,437
(参考)稼働率	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	116	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）（注5）	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・ビーチ水道橋	ドリーミン・global cabin 浅草
運用日数	348	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	155,682	511,008	294,953	194,460	12,999	63,995
固定賃料	92,630	511,008	294,340	194,460	12,999	63,395
変動賃料	33,926	-	-	-	-	-
その他収入	29,125	-	613	-	-	600
(B)不動産運用費用 小計	218,706	161,315	122,350	72,935	40,676	21,142
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	33,685	39,414	22,936	19,889	7,940	6,030
外注委託費	43,979	-	-	-	1,200	1,200
損害保険料	741	1,624	946	624	267	167
減価償却費	108,279	117,469	96,281	50,272	28,261	12,389
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	32,020	2,807	2,186	2,147	3,007	1,356
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△63,024	349,692	172,602	121,524	△27,676	42,852
(参考)稼働率	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	-	1	1	1	1	1

物件番号	14	15	16	18	22	24
物件名	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注2)	奈良ワシントンホテルプラザ(注2)	R&Bホテル上野広小路	コンフォートホテル東京東日本橋	スマイルホテル日本橋三越前	東横イン博多口駅前本館・シングル館
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	240,000	150,000	97,291	271,527	134,400	141,039
固定賃料	240,000	146,000	96,504	260,321	134,400	141,039
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	0	3,000	786	11,205	-	-
(B)不動産運用費用 小計	42,000	52,000	31,090	68,309	36,742	31,853
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	11,000	11,000	12,052	26,495	12,978	11,071
外注委託費	1,000	3,000	840	1,614	1,200	1,080
損害保険料	0	0	244	606	274	367
減価償却費	27,000	36,000	16,740	37,201	20,526	18,206
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,000	0	1,213	2,392	1,763	1,127
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	198,000	98,000	66,201	203,217	97,657	109,185
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	2	1	2	1	1

物件番号	25	26	29	31	32	33
物件名	チサンホテル蒲田	チサンイン蒲田	オリエンタルホテルユニバーサル・シティ(注3)	ヒルトン東京ベイ	イビスタイルズ京都ステーション(注1)(注3)	イビスタイルズ札幌(注1)(注3)
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	15,471	2,067	470,935	1,979,352	46,354	55,899
固定賃料	-	-	非開示(注4)	非開示(注4)	42,334	22,791
変動賃料	15,401	2,067	非開示(注4)	非開示(注4)	-	-
その他収入	70	-	非開示(注4)	非開示(注4)	4,019	33,107
(B)不動産運用費用 小計	46,760	18,923	256,172	468,806	95,153	168,129
支払地代・その他賃借料	-	-	12,257	123,720	-	-
固定資産税等	11,670	4,773	44,825	139,546	21,052	36,964
外注委託費	1,200	1,080	3,130	11,948	36,173	14,349
損害保険料	319	130	2,224	4,732	483	1,319
減価償却費	32,185	11,906	163,950	187,519	36,582	82,703
固定資産除却損	-	-	4,952	-	-	-
その他費用	1,385	1,033	24,830	1,340	861	32,792
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△31,289	△16,855	214,763	1,510,545	△48,799	△112,230
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%
(参考)テナント数	1	1	1	1	2	5

物件番号	34	35	37	39	40	41
物件名	メルキュール ホテル札幌 (注1)(注3)	メルキュール ホテル沖縄那覇 (注1)	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	ホテル フランス
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	115,880	-	404,891	45,076	35,522	300,000
固定賃料	52,199	-	102,674	37,998	35,522	300,000
変動賃料	-	-	300,705	-	-	-
その他収入	63,680	-	1,512	7,077	-	-
(B)不動産運用費用 小計	282,225	127,978	57,949	60,747	35,478	106,429
支払地代・その他賃借料	45	327	-	-	-	-
固定資産税等	48,969	23,219	21,936	20,879	10,012	57,201
外注委託費	76,617	36,424	1,200	1,326	1,200	1,800
損害保険料	1,543	1,084	578	671	362	1,543
減価償却費	91,253	65,801	29,726	35,674	22,721	45,189
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	63,796	1,119	4,507	2,196	1,182	694
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△166,345	△127,978	346,941	△15,671	43	193,570
(参考)稼働率	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	11	1	3	10	2	1

物件番号	42	43	44	45	46	47
物件名	メルキュール ホテル横須賀	オリエンタルホ テル 沖縄リゾー ト&スパ	アクティブ インターシティ 広島	カンデオホテル ズ上野公園	オリエンタル ホテル福岡 博多 ステーション	ホリデイ・イン 大阪難波 (注3)
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	242,325	-	881,883	349,971	243,867	71,921
固定賃料	-	-	490,133	非開示(注4)	-	-
変動賃料	210,736	-	180,775	-	243,867	71,921
その他収入	31,589	-	210,974	非開示(注4)	-	-
(B)不動産運用費用 小計	131,859	371,571	601,449	66,684	664,399	210,063
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	222,206	-
固定資産税等	33,446	77,151	119,333	22,628	20,243	44,848
外注委託費	20,328	2,400	96,376	1,200	3,000	1,560
損害保険料	2,184	3,415	4,845	691	1,773	1,391
減価償却費	37,859	275,131	223,398	40,335	408,518	161,426
固定資産除却損	-	641	-	-	6,084	-
その他費用	38,039	12,831	157,495	1,827	2,573	837
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	110,466	△371,571	280,434	283,287	△420,532	△138,142
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	40	1	1	1

物件番号	48	49	50	51	52	53
物件名	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ヒルトン名古屋	ヒルトン成田	インターナショナルガーデンホテル 成田	ホテル日航奈良	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 (注3)
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	405,369	780,207	41,475	284,359	-	-
固定賃料	292,458	非開示 (注4)	-	-	-	-
変動賃料	-	非開示 (注4)	41,475	284,359	-	-
その他収入	112,910	非開示 (注4)	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	184,629	762,547	296,675	196,465	198,977	28,513
支払地代・その他賃借料	-	222,401	-	-	-	-
固定資産税等	31,338	98,892	74,630	38,923	40,438	11,148
外注委託費	12,783	98,586	2,520	2,280	2,400	2,160
損害保険料	669	4,581	4,613	2,038	3,282	201
減価償却費	77,568	176,135	213,960	152,282	151,595	14,509
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	62,269	161,949	951	940	1,260	494
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	220,739	17,660	△255,199	87,894	△198,977	△28,513
(参考)稼働率	96.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	5	4	1	1	1	1

物件番号	54
物件名	ヒルトン 東京お台場
運用日数	365
(A)不動産運用収益 小計	522,633
固定賃料	-
変動賃料	522,633
その他収入	-
(B)不動産運用費用 小計	618,882
支払地代・その他賃借料	-
固定資産税等	321,200
外注委託費	120
損害保険料	5,744
減価償却費	290,983
固定資産除却損	-
その他費用	833
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△96,249
(参考)稼働率	100.0%
(参考)テナント数	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46ページ「C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

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

(注3) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当期の一定期間において臨時休館を実施しました。

(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られなかったため、非開示としています。

(注5) イビス東京新宿は2021年12月15日付で譲渡しました。

(注6) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

C. ホテル事業の概要

(i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

	物件番号	名称	賃料種別	変動賃料及び運営委託収入の算出方法		
				2021年度	2022年度	2023年度以降
HMJ グループ	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	AGOP (注3) ×86.0%		
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ		AGOP ×79.0%		
	3	なんばオリエンタルホテル		AGOP ×91.0%		
	4	ホテル日航アリビラ		AGOP ×74.0%		
	5	オリエンタルホテル広島		AGOP ×89.0%		
	29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (注1)	変動/固定	該当なし	(AGOP - 基準額 (年間370百万円)) ×95.0%	
	43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定	AGOP ×89.0%		(AGOP - 基準額 (年間655百万円)) ×95.0%
	44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	変動/固定 (注2)	AGOP ×93.0%		(AGOP - 基準額 (年間360百万円)) ×90.0%
	46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定	AGOP ×97.0%		(AGOP - 基準額 (年間442百万円)) ×98.0%
	47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	AGOP ×98.0%		(AGOP - 基準額 (年間580百万円)) ×97.0%
	48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (注1)	変動/固定	該当なし	(AGOP - 基準額 (年間165百万円)) ×97.0%	
	50	ヒルトン成田	変動/固定	AGOP ×95.0%		(AGOP - 基準額 (年間450百万円)) ×93.0%
	51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	AGOP ×95.0%		(AGOP - 基準額 (年間360百万円)) ×98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	AGOP ×95.0%		(AGOP - 基準額 (年間440百万円)) ×95.0%
	53	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	変動/固定	AGOP ×87.0%		(AGOP - 基準額 (年間128百万円)) ×91.0%
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	AGOP ×97.0%		(AGOP - 基準額 (年間1,660百万円)) ×98.0%	
アコー グループ	6	イビス東京新宿 (注5)	運営委託 (注6)	GOP相当額		
	32	イビス スタイルズ 京都ステーション				
	33	イビス スタイルズ 札幌				
	34	メルキュールホテル札幌				
	35	メルキュールホテル沖縄那覇				
	42	メルキュールホテル横須賀	変動	GOPに連動して算出される額 (注7)		
イシン グループ	12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注7)		
	37	ザ・ビー 池袋				
	39	ザ・ビー 八王子				
	40	ザ・ビー 博多				
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル	18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注7)		
	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7)		
	25	チサンホテル蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)		
	26	チサンイン蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)		
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注7)		
	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7)		

(注1) オリエンタルホテル ユニバーサル・シティは2021年7月1日以降に適用される賃料、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神は2021年6月18日以降に適用される賃料を記載しています。

また、上記2ホテルを除くHMJグループホテルの変動賃料は、2022年2月25日付で締結した定期建物賃貸借契約に関する覚書の内容を記載しています。

(注2) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシ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) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

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

神戸メリケンパークオリエンタルホテル 690,000千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060,000千円、なんばオリエンタルホテル 890,000千円、ホテル日航アリビラ 1,250,000千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(注5) イビス東京新宿は、2021年12月15日付で譲渡しました。

(注6) 運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業 (運営) から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。このホテル収益の成果を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。

(注7) 賃借人より同意を得られなかったため、契約の詳細内容については記載していません。

(ii) ホテル事業の主要指標

HMJグループホテルについて、2021年1月1日から2021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、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一律ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		オリエンタルホテル東京ベイ		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	40.7%	—	36.7%	—	26.8%	—	29.2%	—	76.6%	—	39.5%	—
ADR (注1)	17,680	—	13,849	—	6,186	—	25,258	—	8,811	—	14,471	—
RevPAR (注2)	7,188	—	5,076	—	1,659	—	7,384	—	6,746	—	5,715	—
総売上高	2,820	100.0	2,103	100.0	775	100.0	2,275	100.0	993	100.0	8,966	100.0
宿泊部門	847	30.1	947	45.0	156	20.1	1,070	47.0	559	56.3	3,579	39.9
料飲部門	1,548	54.9	562	26.7	5	0.6	643	28.2	137	13.8	2,895	32.3
テナント部門	70	2.5	112	5.3	567	73.1	2	0.1	5	0.5	757	8.4
その他部門 (注3)	353	12.5	482	22.9	48	6.1	560	24.6	293	29.5	1,735	19.4
GOP	41	1.5	△53	△2.5	317	40.8	213	9.4	334	33.6	851	9.5

	オリエンタルホテル 沖繩リゾート&スパ		ジェラトングランドホテル広島 (注5)		オリエンタルホテル福岡 博多ステーション		ホリデイ・イン 大阪難波 (注4)		ヒルトン成田		インターナショナルガーデンホテル 成田	
	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	26.5%	—	31.5%	—	44.8%	—	37.5%	—	45.0%	—	54.8%	—
ADR (注1)	19,948	—	21,173	—	10,446	—	3,273	—	11,354	—	7,504	—
RevPAR (注2)	5,284	—	6,673	—	4,678	—	1,228	—	5,104	—	4,109	—
総売上高	1,296	100.0	1,558	100.0	999	100.0	175	100.0	1,655	100.0	1,005	100.0
宿泊部門	696	53.7	580	37.2	377	37.8	141	80.5	1,021	61.7	694	69.1
料飲部門	288	22.2	853	54.8	307	30.7	—	—	421	25.4	231	23.0
テナント部門	39	3.0	—	—	208	20.9	31	17.7	22	1.4	2	0.2
その他部門 (注3)	273	21.1	125	8.1	106	10.6	3	1.7	191	11.5	78	7.7
GOP	△237	△18.3	235	15.1	251	25.2	77	44.0	101	6.1	299	29.8

	ホテル日航奈良		ホテルオリエンタル エクスプレス 大阪心齋橋 (注4)		ヒルトン 東京お台場		HMJ グループホテル 合計/平均 (注6)	
	売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)	
客室稼働率	24.8%	—	—	—	41.4%	—	38.5%	—
ADR (注1)	12,500	—	—	—	28,582	—	14,068	—
RevPAR (注2)	3,103	—	—	—	11,843	—	5,413	—
総売上高	916	100.0	1	100.0	4,505	100.0	21,078	100.0
宿泊部門	374	40.8	—	—	1,958	43.5	9,421	44.7
料飲部門	443	48.4	—	—	1,857	41.2	7,295	34.6
テナント部門	5	0.5	—	—	79	1.7	1,143	5.4
その他部門 (注3)	94	10.3	1	100.0	612	13.6	3,220	15.3
GOP	△100	△10.9	△21	—	594	13.2	2,050	9.7

- (注1) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
 サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトン グランドホテル広島）、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、ホリデイ・イン大阪難波及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋にはサービス料はありません。以下同じです。
- (注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。
- (注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。
- (注4) 新型コロナウイルス感染症の影響により、当期の一定期間において臨時休館を実施しましたが、客室稼働率は休館期間を含めて算出しています。
- (注5) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトン グランドホテル広島について記載しています。
- (注6) HMJグループホテル合計／平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。
- (注7) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定 (注)

当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4,751百万円(注)と修繕費10百万円の合計4,762百万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)	
			総額	既支払 総額
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2022年 5 月 至 2022年 6 月	75	—
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	エグゼクティブルーム改装工事	自 2022年 3 月 至 2022年 3 月	100	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	エレベーター更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年11月	151	—
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	客室等改装工事	自 2022年 1 月 至 2022年 7 月	752	7
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	72	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室空調機更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年12月	260	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室配管更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年12月	200	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装	自 2022年 6 月 至 2022年12月	70	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	ロビー、プールエリア改装工事	自 2021年12月 至 2022年 3 月	436	16
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事	自 2022年 6 月 至 2022年12月	264	—
アクティブインターシティ広島 (広島県広島市)	6階ロビー、ラウンジエリア改装 工事	自 2022年 2 月 至 2022年 4 月	100	—
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (福岡県福岡市)	熱源更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年 4 月	62	—
合計			2,544	23

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

② 期中に行った資本的支出 (注)

本投資法人が当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3,367百万円であり、当期の費用に区分された修繕費30百万円と併せ、3,397百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2021年 4 月 至 2021年 7 月	57
ドリーミン熊本 (熊本県熊本市)	空調設備更新工事	自 2021年 3 月 至 2021年 7 月	80
オリエンタルホテルユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	リブランド関連改装工事	自 2021年 4 月 至 2021年12月	822
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (福岡県福岡市)	空調熱源設備更新工事	自 2021年 4 月 至 2021年 6 月	67
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (福岡県福岡市)	客室等改装工事	自 2021年 4 月 至 2021年 7 月	366
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	中央監視装置更新	自 2021年 3 月 至 2021年 6 月	63
合計			1,457

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