

2020年12月期 決算短信 (REIT)

2021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 2021年3月25日 分配金支払開始予定日 2021年3月22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. 2020年12月期の運用、資産の状況 (2020年1月1日~2020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 | % |
| 2020年12月期 | 13,838 | △51.1 | 3,176 | △81.5 | 1,398 | △90.9 | 1,527 | △90.0 |
| 2019年12月期 | 28,278 | 0.1 | 17,148 | △4.7 | 15,291 | △5.7 | 15,290 | △5.7 |

| | 1口当たり 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 | % | % | % |
| 2020年12月期 | 342 | 0.7 | 0.3 | 10.1 |
| 2019年12月期 | 3,447 | 7.0 | 4.0 | 54.1 |

(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 | % | % |
| 2020年12月期 | 410 | 1,829 | — | — | 119.8 | 0.8 |
| 2019年12月期 | 3,690 | 16,466 | — | — | 107.7 | 7.1 |

(注1) 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15ページ「<参考情報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) 2019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1,176百万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15ページ「<参考情報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して表示しています。
 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 |
| 2020年12月期 | 400,296 | 221,201 | 55.3 | 49,570 |
| 2019年12月期 | 415,722 | 236,522 | 56.9 | 53,004 |

(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 |
| 2020年12月期 | 13,747 | △3,077 | △16,461 | 28,553 |
| 2019年12月期 | 20,000 | △72,464 | 49,623 | 34,343 |

2. 2021年12月期の運用状況の予想（2021年1月1日～2021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 | 4,556 | △17.7 | △750 | - | △1,636 | - | △1,637 | - | - | - |
| 通期 | 13,920 | 0.6 | 2,715 | △14.5 | 879 | △37.1 | 877 | △42.5 | 270 | - |

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）196円（予想期中平均投資口数4,462,347口により算出しています。）

（注）一時差異等調整積立金330百万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） | 2020年12月期 | 4,462,347口 | 2019年12月期 | 4,462,347口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2020年12月期 | 0口 | 2019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34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。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3ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ② 次期の見通し」及び後記8ページ「2021年12月期（第22期）中間期及び2021年12月期（第22期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

| | |
|------------------------|----|
| 1. 運用状況 | 2 |
| (1) 運用状況 | 2 |
| (2) 継続企業の前提に関する重要事象等 | 16 |
| 2. 財務諸表 | 17 |
| (1) 貸借対照表 | 17 |
| (2) 損益計算書 | 19 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 20 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 22 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 23 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 24 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 24 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項 | 25 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 36 |
| 3. 参考情報 | 37 |
| (1) 運用資産等の価格に関する情報 | 37 |
| (2) 資本的支出の状況 | 51 |

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約9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42物件で取得価格の合計は370,031百万円、発行済投資口の総口数は4,462,347口となりました。

(ロ) 当期の運用実績

当期(2020年1月1日から2020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の影響により、国内外で経済活動が大幅に抑制され、2020年2月以降、厳しい状況が続きました。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2020年の訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)が推計で411万人(対前年比△87.1%)と大幅に減少していることに加え、政府による緊急事態宣言の発令等に伴う全国的なイベントの自粛や大型テーマパークの営業中止等の影響を大きく受け国内需要も大きく減少し、2020年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で306百万人泊(対前年比△48.6%)となりました。一方、2020年7月下旬から開始された政府による国内観光需要喚起策である「Go To トラベル キャンペーン」等により、2020年下期は国内の宿泊需要に回復の兆しが見られたものの、11月以降の新型コロナウイルス感染症の感染再拡大の影響により、12月にはGo To トラベル キャンペーンの一時的停止が決定されるなど、ホテルの収益環境は不透明な状況が続いています。

このような環境下、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等の影響により、当期の変動賃料等導入24ホテル(注1)を含む全てのホテルのRevPAR(注2)及びGOP(売上高営業粗利益)は前期を大きく下回りました。

この難局に対応するため、本投資法人は、ホテルを運営している各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密にコミュニケーションを取り、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りホテルの賃借人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、本投資法人との協議・検討を経て、人件費、外注費などの大規模なリストラクチャリングを実施しました。当期については2019年度と比べ大幅なコストの削減を実行し、来期以降も恒常的なコスト削減を見込んでいます。その上で本投資法人は、HMJグループとの間で、2020年8月25日付で定期建物賃貸借契約を締結し、HMJグループが運用する各ホテルに係る2020年2月以降2021年末までの固定賃料を免除すること(2022年以降は従来同様の固定及び変動賃料の賃料体系とすること)を合意しました。

インシグループホテル(注3)においては、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響による業績の悪化に伴い、契約に定める固定賃料を収受することが困難となったことから、本投資法人は、インシグループホテルの各賃借人との賃貸借契約について、当期のみならず将来にわたっての賃料に与える影響を勘案の上、2020年4月以降の賃料体系の変更を決定しました。

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、2020年7月1日付で相鉄フレッサイン新橋鳥森口を譲渡し、不動産等売却益として3,158百万円を計上しました。さらに、2020年10月29日付でホテルアセント福岡の敷地の一部である底地と隣接ビル敷地の一部である底地に係る信託受益権との交換(以下「本交換取引」といいます。)を行いました。本交換取引により、相互借地関係が終了し、完全所有権の物件になることから、資産価値の向上に資するとともに、不動産等交換差益として184百万円を計上しました。

さらに、当期中に予定していた大規模改装工事を含め、資本的支出を抜本的に見直し、不動産運用費用や一般管理費等の各費用項目についても削減を図りました。

変動賃料等導入24ホテルの経営指標については、後記14ページ「＜参考情報2＞ホテル運営指標、売上及びGOP」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、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キナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を加えた14ホテル（以下「HMJグループホテル」といいます。）、並びにイbis東京新宿、イbis スタイルズ 京都ステーション、イbis スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多を加えた24ホテルをいいます。本書において以下同じです。

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

(注3) イシングループホテルとは、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の4ホテルをいいます。以下同じです。

(ハ) 資金調達の状況

当期(2020年1月1日から2020年12月31日までの12ヶ月間)において、2020年1月に返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的として合計4,700百万円の借入れを実行しました。さらに、同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1,092百万円、同年9月に合計11,847百万円、そして同年12月に935百万円の借入れを実行しました。

これらにより、当期末時点における有利子負債残高は168,754百万円、うち短期借入金12,782百万円、1年内返済予定の長期借入金10,800百万円、長期借入金103,572百万円、1年内償還予定の投資法人債1,500百万円、投資法人債40,100百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率(注)は42.2%、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91.0%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

本投資法人の発行体格付の状況は以下のとおりです。

2020年12月25日付で株式会社日本格付研究所(JCR)による長期発行体格付けの方向性について、「A+(安定的)」から「A+(ネガティブ)」に変更されています。また、2021年1月5日付で株式会社格付投資情報センター(R&I)による発行体格付けの方向性について、「A(安定的)」から「A(ネガティブ)」に変更されています。

| 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(2020年1月1日から2020年12月31日までの12ヶ月間)の実績として、営業収益は13,838百万円、営業利益は3,176百万円、経常利益は1,398百万円を計上し、当期純利益は1,527百万円となりました。なお、分配金については、当期末処分利益1,527百万円に一時差異等調整積立金取崩額(分配金充当額)305百万円を加算した1,829百万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410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15ページ「＜参考情報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

日本経済は、2021年1月に政府により再び緊急事態宣言が発令される等、新型コロナウイルス感染症の影響を受けて、当面は厳しい状況が続くと予想されます。国内の宿泊・観光マーケットにおいても、引き続きインバウンド数の大幅な減少や、国内旅行者の減少により厳しい環境が続くことが予想されます。本投資法人は、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、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及び検討し実行していきます。特にHMJグループを中心とする変動賃料等を導入しているホテルでは、各ホテルのGOPの最大化、その結果として本投資法人が収受できる賃料の最大化に努めます。

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、賃料の減額要請等を受けることが想定されます。賃料の減額等の要請に対しては、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。

一方で、本投資法人は、今後は新型コロナウイルス感染症に対するワクチンの開発や普及、また政府によるGo To トラベルキャンペーンの再開等により、国内旅行需要は徐々に回復すると考えています。また、世界的にも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も中長期的には回復すると予想され、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、回復する需要の取り込み等）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、WEB会議等、非接触型の行動様式の普及により、例えば宴会需要の縮小等、ホテル産業において構造的な変化が発生する可能性もあり、本投資法人は従来以上にホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携を取り、変化に対応していきます。このような環境認識の下、本投資法人は、本資産運用会社とともに、ホテル特化型J-REITとしてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を実行し、以下の方針で運用を行っていきます。

内部成長

本投資法人は、主に固定賃料により「安定性」を確保するとともに、インターナショナル・ブランドの拡充やHMJとの連携等の多様な手段により、物件収益力と資産価値の向上を能動的に図るアクティブ・アセットマネジメント戦略の実行を通じて、「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。）を目指します。現況では、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の大きな影響を受けた賃借人からの固定賃料の減額要請等の可能性がある中、各賃借人及びオペレーターと協議の上、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る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。

また、2021年1月には、チサンホテル蒲田（旧ホテルビスタ蒲田東京）について、賃貸借契約の解約に伴うリブランドを実施し、さらに、ホテル京阪ユニバーサル・シティ及びホテルアセント福岡については、賃貸借契約の契約終了、解約に伴うリブランドを予定しています。ホテル京阪ユニバーサル・シティ及びホテルアセント福岡のリブランドにあたっては、HMJグループを新たな賃借人として迎え、既存のHMJグループホテルとの連携や近隣ホテルとの経営資源の共有、過去に蓄積されたホテル運営ノウハウの活用等、効率的な運営を行うことにより、収益の最大化を目指します。

A. 変動賃料物件

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略により変動賃料物件の収益力の向上を図っています。ヒルトン、マリオット、シェラトン、メルキュール並びにホリデイ・イン等の世界有数のインターナショナル・ブランド又は日本各地で展開されるオリエンタルホテル並びにホテル日航等の国内有数のブランドを採用し、優良なオペレーターとともに、ホテルの業績向上を通じた変動賃料等の増加を目指します。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、複数物件を保有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思われ、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、各ホテルのゲスト及び従業員に対する健康配慮や環境衛生管理に引き続き努めながら、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、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の大きな影響を受けた賃借人からの固定賃料の減額要請に対して適切に対応していきます。また、本投資法人では、各ホテルの差別化及び資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を目的とした投資を実施していきます。

外部成長

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

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

具体的には、ホテルの運営を行うにあたって求められる運営及び管理のノウハウ、投下資本及び立地の制約等から新規開業に係る参入障壁が高い「フルサービスホテル」及び「リゾートホテル」を投資対象とする他、「リミテッドサービスホテル」は、ホテル賃借人及びホテル運営受託者の信用力及び運営能力並びに物件の築年、ロケーション、客室構成及び収益性を重視しています。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、ホテル運営にとって困難な環境が継続しており、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の停滞傾向が続いています。本投資法人は、このような環境下、物件の取得は慎重に検討する必要があると考えております。また、投資法人の収益の確保及び財務の健全性の確保の観点から、必要に応じて物件の売却についても検討する予定です。一方、オペレーターの急激な財務体質悪化による資産売却、本業の業績悪化によるノンコアアセットであるホテルの売却、オペレーター不在のまま竣工したホテル又は竣工が予定されているホテルの売却等、以前とは異なる特別な投資機会が増加する可能性があり、本投資法人はHMJの効率的なホテルオペレーションプラットフォームを活用すること等でこのような投資機会に対して柔軟に対応していきます。また、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国内の宿泊需要の回復とともに、静観していた多くの投資家がホテル投資を再開し、取得競争が再び活発化していく可能性がある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、ホテルの収益構造の変化や投資環境の変化に臨機応変に対応しながら、本投資法人はその強みと優位性を生かし、また、物件によってはHMJのプラットフォームを活用しながら、競争力の高い物件を取得し、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。

財務戦略

本投資法人は、財務の安定性・健全性の確保を重視した保守的な財務戦略を基本方針とし、資金調達手段の多様化に努めつつ、これまで以上に既存の取引金融機関と緊密にコミュニケーションを取り、信頼関係の維持・向上を図ります。総資産有利子負債比率については、これまでどおり当面50%を上限とする運用を行っていく予定です。また、物件取得のための新規借入れや借換えの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを勘案したレンダーフォーメーションの更なる強化、グリーンボンドを含む投資法人債の発行等、資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

また、金利水準に急激な変化が起きる環境ではないと考えていますが、将来の環境変化に備え、資金調達コストの最適化を図りつつ、返済期限の分散に配慮し、必要に応じて金利の固定化等の金利リスクマネジメントを行い、財務の安定性・健全性の維持、向上を図っていきます。新型コロナウイルス感染症の影響を受ける中、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性を維持しながら、借入コストに留意しつつ、確実な借換えの実現に向けて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等を実施し、手元流動性を確保し、財務基盤の強化を図っていきます。

負ののれんの活用方針

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。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1）。

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1）。2021年12月期（第22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(11百万円)、「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権(注2)の償却額(56百万円)を合算した330百万円を見込んでいます。

(注1) 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。

(注2) 2020年5月15日付「資産の取得に関するお知らせ(「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権)」にて公表したとおり、2020年5月15日に商標権を取得しました。本商標権については、定額法により10年で償却します。

サステナビリティへの取組み

近年、長期的な持続可能性(サステナビリティ)の観点から、投資運用業界においてもESG(環境(Environment)・社会(Social)・ガバナンス(Governance))に関する配慮が一層重要視されるようになってきました。本投資法人は、ESGへの配慮を踏まえた不動産投資運用を実践していくことが、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力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、ホテル利用者(ゲスト)、賃借人、オペレーター、PM会社等をはじめとする取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の役員等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、GRESBリアルエステイト評価において3年連続で「Green Star」評価を取得しました。さらに、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 建築評価認証を取得し、同年の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」に選出されました。今後も各種サステナビリティに関する取組みの拡充を積極的に進めます。

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。

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

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

(注1) 本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

2021年12月期（第22期）中間期及び2021年12月期（第22期）通期における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記8ページ「2021年12月期（第22期）中間期及び2021年12月期（第22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。

2021年12月期（第22期）中間期

| | |
|-------|-----------|
| 営業収益 | 4,556百万円 |
| 営業利益 | △750百万円 |
| 経常利益 | △1,636百万円 |
| 中間純利益 | △1,637百万円 |

2021年12月期（第22期）通期

| | |
|--------------|-----------|
| 営業収益 | 13,920百万円 |
| 営業利益 | 2,715百万円 |
| 経常利益 | 879百万円 |
| 当期純利益 | 877百万円 |
| 1口当たり分配金 | 270円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 一円 |

(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口当たり分配金及び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。

2021年12月期（第22期）中間期及び2021年12月期（第22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"> ・2021年12月期（第22期）中間期：2021年1月1日～2021年6月30日（181日） ・2021年12月期（第22期）通 期：2021年1月1日～2021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42物件を前提としています。 ・2021年12月期（第22期）末までに運用資産の異動（新規物件の取得、物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産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、有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。新型コロナウイルス感染症の影響により大きく変動する可能性があります。 ・主なホテルの賃料等につきましては、下記の前提で算出しています。 <p>(1) HMJグループホテル</p> <p>2020年8月25日付でHMJグループホテルの定期建物賃貸借契約の覚書を締結しました。2021年1月1日から2021年12月31日まで賃料は、変動賃料のみとなり、ホテル毎にホテルAGOP（注1）に変動賃料率を乗じて算出します。但し、AGOPが0未満の場合、変動賃料は0となります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> | | | | |
| | | | ホテル AGOP | 変動 賃料率 | 変動 賃料 |
| | 神戸メリケンパーク オリエンタルホテル | 中間期 | △0 | 86.0% | - |
| | | 通 期 | 482 | | 414 |
| | オリエンタルホテル 東京ベイ | 中間期 | △54 | 79.0% | - |
| | | 通 期 | 626 | | 495 |
| | なんばオリエンタルホテル | 中間期 | 166 | 91.0% | 151 |
| | | 通 期 | 642 | | 584 |
| | ホテル日航アリビラ | 中間期 | 161 | 74.0% | 119 |
| | | 通 期 | 1,382 | | 1,022 |
| | オリエンタルホテル広島 | 中間期 | △41 | 89.0% | - |
| | | 通 期 | 116 | | 103 |
| | オキナワ マリオット リゾート & スパ | 中間期 | △132 | 89.0% | - |
| | | 通 期 | 402 | | 358 |
| | シェラトングランドホテル 広島（注2） | 中間期 | 117 | 93.0% | 108 |
| | | 通 期 | 396 | | 368 |
| | オリエンタルホテル福岡 博多ステーション | 中間期 | 75 | 97.0% | 73 |
| | 通 期 | 402 | 389 | | |
| ホリデイ・イン大阪難波（注3） | 中間期 | △17 | 98.0% | - | |
| | 通 期 | △33 | | - | |
| ヒルトン成田 | 中間期 | △62 | 95.0% | - | |
| | 通 期 | 348 | | 330 | |
| インターナショナル ガーデンホテル成田 | 中間期 | △3 | 95.0% | - | |
| | 通 期 | 189 | | 179 | |
| ホテル日航奈良 | 中間期 | △60 | 95.0% | - | |
| | 通 期 | 124 | | 117 | |
| ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋（注3） | 中間期 | △19 | 87.0% | - | |
| | 通 期 | △41 | | - | |

| 項目 | 前提条件 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------|----------|--|------|------|------|-----|---|-----|-----|-----|---|-----|-----|
| | | | ホテル AGOP | 変動 賃料率 | 変動 賃料 | | | | | | | | | | | | |
| Hilton東京お台場 | 中間期 | △105 | 97.0% | | - | | | | | | | | | | | | |
| | 通 期 | 1,034 | | | 1,003 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 中間期 | 22 | - | | 453 | | | | | | | | | | | | |
| | 通 期 | 6,073 | | | 5,370 | | | | | | | | | | | | |
| 営業収益 | <p>(注1) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOP又はGOLから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。GOP (売上高営業利益) 及びGOL (売上高営業損失) とは、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテル営業に関して発生した費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>(注2) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下のとおりです。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | (単位：百万円) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 25%;"></th> <th style="width: 25%;">変動賃料</th> <th style="width: 25%;">固定賃料</th> <th style="width: 25%;">賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">240</td> <td style="text-align: center;">244</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td style="text-align: center;">7</td> <td style="text-align: center;">476</td> <td style="text-align: center;">483</td> </tr> </tbody> </table> | | | | | | 変動賃料 | 固定賃料 | 賃料合計 | 中間期 | 3 | 240 | 244 | 通 期 | 7 | 476 | 483 |
| | | 変動賃料 | 固定賃料 | 賃料合計 | | | | | | | | | | | | | |
| | 中間期 | 3 | 240 | 244 | | | | | | | | | | | | | |
| | 通 期 | 7 | 476 | 483 | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>(注3) ホリデイ・イン大阪難波及びホテルオリエンタルエスプレス大阪心斎橋は通年での休館を前提としています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>(2) ホテルアセント福岡及びホテル京阪ユニバーサル・シティ</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <p>ホテルアセント福岡及びホテル京阪ユニバーサル・シティは、それぞれ2021年6月18日及び2021年7月1日にHMJの子会社を賃借人としてリブランドを予定しています。2021年2月12日付で締結したリブランド後の定期建物賃貸借契約に定める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。なお、変動賃料の起算日は2022年1月1日となり、2021年12月期は変動賃料の発生を見込んでいません。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><ホテルアセント福岡 (リブランド後名称：ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神) > 賃貸借期間：2021年6月18日から2031年12月31日まで 賃料合計 = 固定賃料+変動賃料 固定賃料 = 150百万円 (年間) なお、2021年6月18日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2021年12月期の固定賃料は賃貸借期間全体の固定賃料総額1,425百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額11百万円の6.4か月分72百万円の計上を見込んでいます。 変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額165百万円] × 変動賃料率 (97.0%)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p><ホテル京阪ユニバーサル・シティ (リブランド後名称：未定) > 賃貸借期間：2021年7月1日から2031年12月31日まで 賃料合計 = 固定賃料+変動賃料 固定賃料 = 350百万円 (年間) なお、2021年7月1日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2021年12月期の固定賃料は賃貸借期間全体の固定賃料総額3,325百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額26百万円の6か月分158百万円の計上を見込んでいます。 変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額370百万円] × 変動賃料率 (95.0%)</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>(注4) ホテルアセント福岡及びホテル京阪ユニバーサル・シティについては、リブランド前の現行の賃借人からの変動賃料は見込んでいません。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 前提条件 | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------|
| 営業収益 | (3) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入(注5)及び変動賃料 (単位:百万円) | | |
| | | 中間期 | 通 期 |
| | イビス東京新宿(注5) | 2 | 90 |
| | イビス スタイルズ 京都ステーション(注5) | △1 | 52 |
| | イビス スタイルズ 札幌(注5) | 33 | 228 |
| | メルキュールホテル札幌(注5) | △6 | 224 |
| | メルキュールホテル沖縄那覇(注5) | 44 | 99 |
| | メルキュールホテル横須賀 | 75 | 101 |
| | ザ・ビー 水道橋(注6) | - | - |
| | ザ・ビー 池袋(注6) | 43 | 59 |
| | ザ・ビー 八王子(注6) | - | - |
| | ザ・ビー 博多(注6) | - | - |
| | コンフォートホテル東京東日本橋 | - | - |
| | スマイルホテル日本橋三越前 | - | - |
| | チサンホテル蒲田(注7) | 13 | 38 |
| | チサンイン蒲田 | 7 | 19 |
| | ヒルトン東京ベイ | 非開示(注8) | 非開示(注8) |
| | ヒルトン名古屋 | 非開示(注8) | 非開示(注8) |
| | 合計 | 365 | 1,265 |
| | <p>(注5) 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。また、中間期の各ホテルの業績見込みがGOLの場合、運営委託収入にマイナスとして計上されていません。</p> <p>(注6) イシングループホテルの変動賃料は、2020年10月30日付で締結した定期建物賃貸借契約変更契約により2021年1月1日から2021年12月31日までの賃料は固定賃料と変動賃料の合計となり、変動賃料はGOPが一定の水準に達した場合に発生します。</p> <p>(注7) ホテルビスタ蒲田東京は、2021年1月1日付でソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社を賃借人とし、チサンホテル蒲田へリブランドしました。</p> <p>(注8) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。</p> | <p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。</p> <p>(単位:百万円)</p> | |
| | | 中間期 | 通 期 |
| | HMJグループホテル | 453 | 5,370 |
| | オフィス及び商業テナント(注9) | 3 | 7 |
| | その他の変動賃料等導入ホテル(16ホテル) | 365 | 1,265 |
| | 合計(30ホテル) | 821 | 6,642 |
| <p>(注9) アクティブインターシティ広島市のオフィス及び商業テナントの変動賃料について記載しています。</p> <p>(注10) 変動賃料の詳細につきましては、後記47ページ「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産 (ハ) その他投資資産の主要なもの C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。</p> | | | |

| 項目 | 前提条件 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------|----------------------|--|-----------------|--------|-------------|-------|-------------|-------|-------|--|-------|----------|------------|------------|-------|--|----------|------|
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・新型コロナウイルス感染症の影響による賃料減額による営業利益への影響の可能性を考慮し、250百万円を減収リスクとして想定しています。 ・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては1,994百万円が費用計上されることを前提としています。 ・なお、一般的に、取得した資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入しています。 ・資本的支出につきましては、2021年12月期（第22期）の資本的支出額は3,522百万円（資本的支出Ⅰ2,259百万円、資本的支出Ⅱ1,263百万円）を見込んでいます。2021年12月期において資本的支出Ⅲの予定はありません。 （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。 ・減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており4,813百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,836百万円を見込んでいます。 ・新投資口の発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 有利子負債 | <ul style="list-style-type: none"> ・2020年12月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は168,754百万円、2021年12月末日時点も168,754百万円を前提としています。 ・2021年12月期（第22期）中に返済期限が到来する借入金は23,582百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2021年12月期（第22期）中に償還期限が到来する投資法人債は1,500百万円ありますが、同額の投資法人債を発行する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"> ・2021年12月期（第22期）の1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">877百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">1,208百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,462,347口</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">270円</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> （注1） 毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。以下同じです。 （注2） 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。以下同じです。 | 当期純利益 | 877百万円 | 一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し | | 負ののれん50年償却額（注1） | 262百万円 | 固定資産除却損（注2） | 11百万円 | 商標権の償却額（注3） | 56百万円 | <hr/> | | 分配可能額 | 1,208百万円 | 発行済投資口の総口数 | 4,462,347口 | <hr/> | | 1口当たり分配金 | 270円 |
| 当期純利益 | 877百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 負ののれん50年償却額（注1） | 262百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 固定資産除却損（注2） | 11百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商標権の償却額（注3） | 56百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <hr/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分配可能額 | 1,208百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 発行済投資口の総口数 | 4,462,347口 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <hr/> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1口当たり分配金 | 270円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| 項目 | 前提条件 |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1口当たり 分配金 | <p>(注3) 商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。以下同じです。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・2021年12月期(第22期)分配金に一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当した後の一時差異等調整積立金(負ののれん)残高は9,981百万円を見込んでいます。 |
| 1口当たり 利益超過 分配金 | <ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)は行わないことを前提としています。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。 |

<参考情報1> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2020年12月期通期の運用状況及び分配金の実績並びに2021年12月期通期の運用状況及び分配金の予想との比較と主な差異要因は以下のとおりです。

(単位：百万円)

| 物件 | 物件数(件) | 2020年 12月期 (第21期) | 2021年 12月期 (第22期) | 前期 比較 | 物件 売却 (注2) | 既存 物件 | 差異要因 |
|----------------------|--------|-------------------------|-------------------------|-----------|------------------|----------|---------------------------------------------|
| | | 実績 (A) | (ご参考) 年換算 (注1) | | | | |
| 取得価格 | 42 | 370,031 | 370,031 | 42 | - | - | |
| 営業収益 | | 13,838 | 10,243 | 13,920 | 82 | 0.6% | △ 3,390 |
| 不動産運用収益 | | 10,495 | 10,243 | 13,920 | 3,425 | 32.6% | △ 232 |
| うち固定賃料 | | 7,640 | 7,491 | 6,345 | △ 1,294 | △16.9% | △ 149 |
| 構成割合 | | 72.8% | 73.1% | 45.6% | | | △ 1,145 |
| うちその他収入 | | 892 | 854 | 932 | 40 | 4.6% | △ 16 |
| 構成割合 | | 8.5% | 8.3% | 6.7% | | | 57 |
| うち変動賃料 | | 1,963 | 1,896 | 6,642 | 4,679 | 238.3% | △ 66 |
| 構成割合 | | 18.7% | 18.5% | 47.7% | | | 4,745 |
| 不動産等売却益等 | | 3,343 | - | - | △ 3,343 | - | △ 3,158 |
| NOI(注6) | | 6,547 | 6,267 | 9,455 | 2,907 | 44.4% | △ 200 |
| NOI利回り | | 1.8% | 1.7% | 2.6% | 0.8% | | 3,107 |
| 償却後NOI(注6) | | 1,778 | 1,496 | 4,628 | 2,849 | 160.3% | △ 187 |
| 償却後NOI利回り | | 0.5% | 0.4% | 1.3% | 0.8% | | 3,037 |
| 営業利益 | | 3,176 | △ 428 | 2,715 | △ 460 | △14.5% | |
| 経常利益 | | 1,398 | △ 2,205 | 879 | △ 519 | △37.1% | |
| 純利益 | | 1,527 | △ 2,207 | 877 | △ 649 | △42.5% | |
| 一時差異等調整積立金(負ののれん)取崩額 | | 305 | 324 | 330 | 24 | 8.1% | 一時差異等調整積立金の取崩額(注7) |
| 分配金総額 | | 1,829 | - | 1,204 | △ 624 | △34.1% | 2020年：50年償却262百万円、固定資産除却損5百万円、商標権の償却費37百万円 |
| 投資口数(口) | | 4,462,347 | 4,462,347 | 4,462,347 | - | - | 2021年：50年償却262百万円、固定資産除却損11百万円、商標権の償却費56百万円 |
| 1口当たり分配金(円) | | 410 | - | 270 | △ 140 | △34.1% | |

(注1) 2020年12月期(第21期)実績の年換算の算出のために調整した前提条件は下記のとおりです。

- ①2020年7月1日付で譲渡した相鉄フレッサイン新橋烏森口は年間を通して保有せず、不動産売却益は発生しない前提です。
- ②ホテルアセント福岡の一部敷地の交換の通年の影響を見込んでいます。不動産等交換差益及び差入保証金として未計上の保証金の返還請求権が認められたことによる特別利益は発生しない前提です。
- ③2019年12月期(第20期)に取得したホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の固定資産税及び都市計画税等は337百万円(12ヶ月分)の前提です。
- ④商標権については、年間を通して保有していた前提で、定額法により10年で償却しています。年換算の償却額は56百万円を見込み、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当しています。

(注2) 2020年7月1日付で売却した相鉄フレッサイン新橋烏森口の売却による影響額を記載しています。

(注3) ホテルビスタ蒲田東京は、2021年1月1日付でソラーレホテルズアンドリゾーツ株式会社を賃借人とし、チサンホテル蒲田へリブランドしました。新たに締結された定期建物賃貸借契約により2021年1月1日より変動賃料のみの賃料体系となるため固定賃料の計上はありません。

(注4) ホテルアセント福岡及びホテル京阪ユニバーサル・シティは、それぞれ2021年6月18日及び2021年7月1日付でHMJの子会社を賃借人としてリブランドを予定しています。リブランド後の2021年12月期(第22期)の賃料については、前記「2021年12月期(第22期)中間期及び2021年12月期(第22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5) アコーグループホテルとは、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。以下同じです。

(注6) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

$$\text{NOI (Net Operating Income)} = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} + \text{資産除去債務費用}$$

$$\text{NOI利回り} = \text{NOI} / \text{取得価格}$$

$$\text{償却後NOI} = \text{不動産運用収益} - \text{不動産運用費用、償却後NOI利回り} = \text{償却後NOI} / \text{取得価格}$$

(注7) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、前記「2021年12月期(第22期)中間期及び2021年12月期(第22期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

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

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

<1> 変動賃料等導入24ホテル

| | | 2020年12月期 | | 2021年12月期 | |
|----------------|----|-----------|---------|-----------|--------|
| | | 実績 | 前期比 | 今回予想 | 前期比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 34.0% | △51.1pt | 39.4% | 5.4pt |
| | 下期 | 40.8% | △46.1pt | 68.8% | 28.1pt |
| | 通期 | 37.4% | △48.6pt | 54.2% | 16.8pt |
| ADR (注1) | 上期 | 13,362 | △14.8% | 12,368 | △7.4% |
| | 下期 | 13,354 | △22.6% | 16,398 | 22.8% |
| | 通期 | 13,357 | △19.0% | 14,947 | 11.9% |
| RevPAR (注2) | 上期 | 4,536 | △66.0% | 4,868 | 7.3% |
| | 下期 | 5,445 | △63.7% | 11,289 | 107.3% |
| | 通期 | 4,993 | △64.8% | 8,105 | 62.3% |
| 売上 (百万円) | 上期 | 10,718 | △62.1% | 11,010 | 3.2% |
| | 下期 | 13,378 | △57.5% | 23,455 | 91.4% |
| | 通期 | 24,096 | △59.6% | 34,466 | 50.3% |
| GOP (百万円) | 上期 | △213 | △102.4% | 277 | -% |
| | 下期 | 1,867 | △84.2% | 7,046 | 277.4% |
| | 通期 | 1,654 | △92.1% | 7,323 | 342.9% |

(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 > H M J グループホテル

| | | 2020年12月期 | | 2021年12月期 | |
|--------------|----|-----------|---------|-----------|--------|
| | | 実績 | 前期比 | 今回予想 | 前期比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 33.1% | △52.2pt | 36.4% | 3.3pt |
| | 下期 | 38.4% | △49.5pt | 68.3% | 29.9pt |
| | 通期 | 35.8% | △50.8pt | 52.5% | 16.7pt |
| ADR | 上期 | 15,222 | △13.4% | 14,906 | △2.1% |
| | 下期 | 16,814 | △14.4% | 19,590 | 16.5% |
| | 通期 | 16,081 | △13.7% | 17,979 | 11.8% |
| RevPAR | 上期 | 5,045 | △66.4% | 5,428 | 7.6% |
| | 下期 | 6,460 | △62.6% | 13,379 | 107.1% |
| | 通期 | 5,757 | △64.3% | 9,436 | 63.9% |
| 売上 (百万円) | 上期 | 9,167 | △61.9% | 9,443 | 3.5% |
| | 下期 | 11,978 | △55.9% | 20,624 | 81.6% |
| | 通期 | 21,146 | △58.7% | 30,067 | 47.7% |
| GOP (百万円) | 上期 | △370 | △105.1% | 113 | -% |
| | 下期 | 1,696 | △82.8% | 6,280 | 270.3% |
| | 通期 | 1,326 | △92.3% | 6,393 | 382.2% |

< 参考情報 3 > 1口当たり分配金及び分配金充当額について

2019年12月期及び2020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。

| | 2019年12月期 (百万円) | 2020年12月期 (百万円) |
|------------------------|--------------------|--------------------|
| 当期末処分利益 | 15,290 | 1,527 |
| 一時差異等調整積立金(負ののれん)利用の合計 | 1,176 | 305 |
| 負ののれん50年償却額 | 262 | 262 |
| 固定資産除却損 | 246 | 5 |
| 大規模改修工事への対応(注1) | 357 | - |
| 希薄化対応(注2) | 310 | - |
| 商標権の償却額 | - | 37 |
| 分配金総額 | 16,466 | 1,829 |
| 発行済投資口の総口数 | 4,462,347口 | 4,462,347口 |
| 1口当たり分配金 | 3,690円 | 410円 |

(注1) オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは2018年10月1日から2019年4月8日まで閉館を伴う大規模改装を実施しました。当該改装が分配金に及ぼす影響を考慮し、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当しています。

(注2) 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。

(2) 継続企業の前提に関する重要事象等

当期において、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によるホテルマーケットの急激な悪化を受け、H M Jグループをはじめとした一部テナントに対して固定賃料の免除や変動賃料の賃料体系の変更を行ったこと等により、大幅な減収減益となったため、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 (2019年12月31日) | 当期 (2020年12月31日) |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 22,449,911 | 19,382,019 |
| 信託現金及び信託預金 | 11,894,019 | 9,171,145 |
| 営業未収入金 | 2,779,730 | 672,415 |
| 前払費用 | 550,281 | 533,150 |
| 未収還付法人税等 | 54 | 42 |
| デリバティブ債権 | 573 | — |
| その他 | 88,045 | 82,698 |
| 流動資産合計 | 37,762,616 | 29,841,471 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 機械及び装置 | 579,731 | 622,365 |
| 減価償却累計額 | △195,551 | △252,877 |
| 機械及び装置 (純額) | 384,180 | 369,487 |
| 工具、器具及び備品 | 4,211,971 | 4,373,456 |
| 減価償却累計額 | △2,102,782 | △2,739,679 |
| 工具、器具及び備品 (純額) | 2,109,188 | 1,633,776 |
| 建設仮勘定 | — | 2,761 |
| 信託建物 | ※1 136,930,501 | ※1 137,193,115 |
| 減価償却累計額 | △21,656,979 | △25,172,139 |
| 信託建物 (純額) | 115,273,521 | 112,020,975 |
| 信託構築物 | 2,721,962 | 2,772,035 |
| 減価償却累計額 | △438,160 | △511,004 |
| 信託構築物 (純額) | 2,283,802 | 2,261,030 |
| 信託機械及び装置 | 675,362 | 683,995 |
| 減価償却累計額 | △154,739 | △183,954 |
| 信託機械及び装置 (純額) | 520,622 | 500,040 |
| 信託工具、器具及び備品 | 136,526 | 133,628 |
| 減価償却累計額 | △104,535 | △112,061 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) | 31,990 | 21,566 |
| 信託土地 | 219,901,119 | 216,410,533 |
| 信託建設仮勘定 | 18,384 | 83,507 |
| 有形固定資産合計 | 340,522,811 | 333,303,679 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 227,600 | 162,441 |
| 商標権 | — | 523,498 |
| 信託借地権 | 28,532,362 | 28,532,362 |
| 信託定期借地権 | 5,036,941 | 4,765,994 |
| その他 | 7,756 | 7,076 |
| 無形固定資産合計 | 33,804,661 | 33,991,374 |
| 投資その他の資産 | | |
| 差入保証金 | 12,520 | 12,520 |
| 信託差入敷金及び保証金 | 150,223 | 150,223 |
| 長期前払費用 | 2,766,474 | 2,449,539 |
| デリバティブ債権 | 43,870 | — |
| 修繕積立金 | 307,513 | 314,067 |
| 投資その他の資産合計 | 3,280,602 | 2,926,350 |
| 固定資産合計 | 377,608,075 | 370,221,403 |
| 繰延資産 | | |
| 投資口交付費 | 140,631 | 56,111 |
| 投資法人債発行費 | 211,194 | 177,418 |
| 繰延資産合計 | 351,826 | 233,529 |
| 資産合計 | 415,722,517 | 400,296,404 |

(単位：千円)

| | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020年12月31日) |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,485,375 | 2,654,679 |
| 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 | 12,782,000 | 10,800,000 |
| 未払費用 | 651,435 | 527,572 |
| 未払法人税等 | 1,210 | 1,210 |
| 未払消費税等 | 661,048 | 143,389 |
| 前受金 | 909,293 | 423,355 |
| 未払分配金 | 15,852 | 17,381 |
| 預り金 | 8,696 | 9,111 |
| デリバティブ債務 | 17,229 | 21,398 |
| その他 | 95,331 | 42,763 |
| 流動負債合計 | 16,627,473 | 28,922,861 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 41,600,000 | 40,100,000 |
| 長期借入金 | 114,372,000 | 103,572,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 1,040,520 | 1,040,520 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 4,681,825 | 4,356,804 |
| デリバティブ債務 | 416,600 | 767,749 |
| 繰延税金負債 | 13,981 | — |
| 資産除去債務 | 447,677 | 335,161 |
| 固定負債合計 | 162,572,605 | 150,172,234 |
| 負債合計 | 179,200,079 | 179,095,095 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 186,894,169 | 186,894,169 |
| 剰余金 | | |
| 出資剰余金 | 21,746,398 | 21,746,398 |
| 任意積立金 | | |
| 一時差異等調整積立金 | ※2 11,794,071 | ※2 10,617,580 |
| 圧縮積立金 | — | 1,174,860 |
| 圧縮特別勘定積立金 | 1,174,860 | — |
| 任意積立金合計 | 12,968,932 | 11,792,441 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 15,290,314 | 1,527,790 |
| 剰余金合計 | 50,005,645 | 35,066,630 |
| 投資主資本合計 | 236,899,815 | 221,960,800 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | △377,376 | △759,492 |
| 評価・換算差額等合計 | △377,376 | △759,492 |
| 純資産合計 | ※3 236,522,438 | ※3 221,201,308 |
| 負債純資産合計 | 415,722,517 | 400,296,404 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 当期 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日 |
|---------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 不動産運用収入 | ※1 27,107,988 | ※1 9,603,724 |
| その他不動産運用収入 | ※1 1,170,561 | ※1 892,001 |
| 不動産等売却益 | — | ※2 3,158,381 |
| 不動産等交換差益 | — | ※3 184,725 |
| 営業収益合計 | 28,278,550 | 13,838,832 |
| 営業費用 | | |
| 不動産運用費用 | ※1 8,997,408 | ※1 8,717,332 |
| 資産運用報酬 | 1,781,691 | 1,479,381 |
| 資産保管・一般事務委託手数料 | 119,138 | 125,986 |
| 役員報酬 | 14,400 | 17,400 |
| その他営業費用 | 217,357 | 322,710 |
| 営業費用合計 | 11,129,995 | 10,662,810 |
| 営業利益 | 17,148,555 | 3,176,022 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 357 | 278 |
| 未払分配金戻入 | 4,361 | 3,535 |
| 保険差益 | 28,063 | 34,217 |
| 固定資産税等還付金 | 1,239 | — |
| 還付加算金 | 549 | 95 |
| 金融派生商品利益 | 12,382 | 1,138 |
| 営業外収益合計 | 46,953 | 39,266 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 940,789 | 963,502 |
| 投資法人債利息 | 284,524 | 316,795 |
| 融資関連費用 | 483,761 | 399,645 |
| 投資法人債発行費償却 | 30,298 | 33,776 |
| 投資口交付費償却 | 151,922 | 84,520 |
| 金融派生商品損失 | 378 | 4,802 |
| その他 | 12,309 | 13,989 |
| 営業外費用合計 | 1,903,983 | 1,817,032 |
| 経常利益 | 15,291,524 | 1,398,255 |
| 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 | 15,291,524 | 1,528,255 |
| 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 | 15,290,314 | 1,527,045 |
| 前期繰越利益 | — | 744 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 15,290,314 | 1,527,790 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年1月1日 至 2019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 | 圧縮特別勘定積立金 | | 任意積立金合計 | | | | | |
| 当期首残高 | 153,516,129 | 21,746,398 | 12,357,644 | — | 12,357,644 | 16,213,482 | 50,317,525 | 203,833,655 |
| 当期変動額 | | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 33,378,040 | | | | | | | 33,378,040 |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | | | △563,572 | | △563,572 | 563,572 | — | — |
| 圧縮特別勘定積立金の積立 | | | | 1,174,860 | 1,174,860 | △1,174,860 | — | — |
| 剰余金の配当 | | | | | | △15,602,194 | △15,602,194 | △15,602,194 |
| 当期純利益 | | | | | | 15,290,314 | 15,290,314 | 15,290,314 |
| 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 | 33,378,040 | — | △563,572 | 1,174,860 | 611,287 | △923,168 | △311,880 | 33,066,160 |
| 当期末残高 | ※1 186,894,169 | 21,746,398 | 11,794,071 | 1,174,860 | 12,968,932 | 15,290,314 | 50,005,645 | 236,899,815 |

| | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|----------------------|----------|------------|-------------|
| | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | |
| 当期首残高 | △461,435 | △461,435 | 203,372,219 |
| 当期変動額 | | | |
| 新投資口の発行 | | | 33,378,040 |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | | | — |
| 圧縮特別勘定積立金の積立 | | | — |
| 剰余金の配当 | | | △15,602,194 |
| 当期純利益 | | | 15,290,314 |
| 投資主資本以外の項目の当期変動額(純額) | 84,059 | 84,059 | 84,059 |
| 当期変動額合計 | 84,059 | 84,059 | 33,150,219 |
| 当期末残高 | △377,376 | △377,376 | 236,522,438 |

当期（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 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分 | 前期 | | 当期 | |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| | 自 | 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 自 | 2020年1月1日 至 2020年12月31日 |
| I 当期末処分利益 | | 15,290,314,375円 | | 1,527,790,689円 |
| II 任意積立金取崩額 | | | | |
| 一時差異等調整積立金取崩額 | | ※1 1,176,490,844円 | | ※1 305,694,382円 |
| 圧縮特別勘定積立金取崩額 | | 1,174,860,958円 | | －円 |
| III 分配金の額 | | 16,466,060,430円 | | 1,829,562,270円 |
| (投資口1口当たりの分配金の額) | | (3,690円) | | (410円) |
| IV 任意積立金 | | | | |
| 圧縮積立金繰入額 | | 1,174,860,958円 | | －円 |
| V 次期繰越利益 | | 744,789円 | | 3,922,801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15,290,314,375円に一時差異等調整積立金取崩額1,176,490,844円を加算した金額16,466,805,219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 16,466,060,430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 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 当期 自 2020年1月1日 至 2020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 | 15,291,524 | 1,528,255 |
| 減価償却費 | 4,557,414 | 4,761,907 |
| 不動産等交換差益 | — | △184,725 |
| 固定資産除却損 | 246,890 | 5,701 |
| 金融派生商品損益(△は益) | △12,004 | 3,663 |
| 投資法人債発行費償却 | 30,298 | 33,776 |
| 投資口交付費償却 | 151,922 | 84,520 |
| 有形固定資産の売却による減少額 | — | 1,010 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | — | 4,789,585 |
| 差入保証金回収益 | — | △130,000 |
| 受取利息 | △357 | △278 |
| 支払利息 | 1,225,314 | 1,280,297 |
| 還付加算金 | △549 | △95 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | △305,608 | 2,107,315 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | △22,789 | 17,130 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | △78,478 | 316,935 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | △240,644 | 1,693,683 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | 116,600 | △124,063 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | 164,127 | △517,659 |
| 前受金の増減額(△は減少) | 27,240 | △485,938 |
| 預り金の増減額(△は減少) | 1,380 | 414 |
| その他 | 69,494 | △153,173 |
| 小計 | 21,221,777 | 15,028,266 |
| 利息の受取額 | 482 | 312 |
| 利息の支払額 | △1,220,857 | △1,280,097 |
| 還付加算金の受取額 | 549 | 95 |
| 法人税等の支払額又は還付額(△は支払) | △1,230 | △1,197 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 20,000,722 | 13,747,378 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 有形固定資産の取得による支出 | △1,332,712 | △476,704 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △71,102,935 | △1,858,016 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △89,263 | △604,760 |
| 修繕積立金の支出 | △40,453 | △36,549 |
| 差入保証金の回収による収入 | — | 130,000 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △496 | — |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 329,120 | 64,941 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △228,114 | △296,047 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △72,464,854 | △3,077,137 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入れによる収入 | 8,000,000 | 18,574,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | △8,000,000 | △5,792,000 |
| 長期借入れによる収入 | 37,000,000 | — |
| 長期借入金の返済による支出 | △12,917,000 | △12,782,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | 10,000,000 | — |
| 投資法人債の償還による支出 | △2,000,000 | — |
| 投資法人債発行費の支払額 | △69,102 | — |
| 投資口の発行による収入 | 33,209,706 | — |
| 分配金の支払額 | △15,600,256 | △16,461,008 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 49,623,347 | △16,461,008 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △2,840,785 | △5,790,766 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 37,184,716 | 34,343,930 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 34,343,930 | ※1 28,553,164 |

(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。 機械及び装置 2～17年 工具、器具及び備品 2～20年 信託建物 2～64年 信託構築物 2～64年 信託機械及び装置 3～32年 信託工具、器具及び備品 2～27年</p> <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 商標権 10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> |
| <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。 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、前期は249,415千円、当期は該当がありません。</p> |
| <p>4. ヘッジ会計の方法</p> | <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> |

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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、税抜処理によっています。</p> |

(8) 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

(単位：千円)

| | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020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 (2019年12月31日)

(単位：千円)

| | 当初 発生額 | 当期首 残高 | 当期 積立額 | 当期 取崩額 | 当期末 残高 | 積立て、取崩しの発生事由 |
|--------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|--------------|
| 配当積立金 (注) | 13,127,153 | 12,357,644 | — | 563,572 | 11,794,071 | 分配金に充当 |

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

当期 (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。

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

| | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020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 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 当期 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日 |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| A. 不動産運用収益 | | |
| 不動産運用収入 | | |
| 固定賃料 | 15,931,097 | 7,640,060 |
| 変動賃料 | 8,675,885 | 1,902,240 |
| 運営委託収入 | 2,501,004 | 61,423 |
| 計 | 27,107,988 | 9,603,724 |
| その他不動産運用収入 | | |
| 駐車場使用料 | 161,660 | 116,458 |
| その他付帯収益 | 63,016 | 83,051 |
| 水道光熱費収入 | 803,012 | 546,450 |
| その他 | 142,873 | 146,041 |
| 計 | 1,170,561 | 892,001 |
| 不動産運用収益合計 | 28,278,550 | 10,495,725 |
| 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 | 898,207 | 890,001 |
| 固定資産税等 | 1,658,930 | 1,915,565 |
| 外注委託費(注) | 653,041 | 423,852 |
| 損害保険料 | 51,030 | 67,271 |
| 減価償却費 | 4,557,414 | 4,761,907 |
| 固定資産除却損 | 246,890 | 5,701 |
| 修繕費 | 41,410 | 29,261 |
| 水道光熱費 | 818,290 | 559,044 |
| 信託報酬 | 44,679 | 42,480 |
| その他 | 27,511 | 22,245 |
| 不動産運用費用合計 | 8,997,408 | 8,717,332 |
| C. 不動産運用損益(A-B) | 19,281,141 | 1,778,393 |

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が296,029千円、当期の外注委託費には運営委託費が70,119千円含まれています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2019年1月1日 至 2019年12月31日)

該当事項はありません。

当期(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 |

※3. 不動産等交換差益の内訳

前期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

当期（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（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 |

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

| | 前期 | 当期 |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 自 2020年1月1日 至 2020年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 | 4,462,347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 2019年1月1日 至 2019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246,890,844円、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラザ博多）の大規模改修工事への対応357,000,000円及び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310,000,000円を加算した1,176,490,844円の取崩しを行うこととしました。

当期（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。

[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 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日 |
| 現金及び預金 | 22,449,911 | 19,382,019 |
| 信託現金及び信託預金 | 11,894,019 | 9,171,145 |
| 現金及び現金同等物 | 34,343,930 | 28,553,164 |

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

| | 前期 (2019年12月31日) | 当期 (2020年12月31日) |
|-----|---------------------|---------------------|
| 1年内 | 1,459,034 | 990,152 |
| 1年超 | 2,106,234 | 1,213,075 |
| 合計 | 3,565,268 | 2,203,227 |

[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(2019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 | 22,449,911 | 22,449,911 | — |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 11,894,019 | 11,894,019 | — |
| (3) 営業未収入金 | 2,779,730 | 2,779,730 | — |
| 資産計 | 37,123,661 | 37,123,661 | — |
| (4) 短期借入金 | — | — | — |
| (5) 1年内償還予定の投資法人債 | — | — | — |
| (6) 1年内返済予定の長期借入金 | 12,782,000 | 12,782,000 | — |
| (7) 投資法人債 | 41,600,000 | 41,480,400 | (119,600) |
| (8) 長期借入金 | 114,372,000 | 114,372,000 | — |
| 負債計 | 168,754,000 | 168,634,400 | (119,600) |
| (9) デリバティブ取引(※) | (389,386) | (389,386) | — |

当期(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) | — |

(※) 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 2019年12月31日 | 当期 2020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 | 4,681,825 | 4,356,804 |
| 合計 | 5,722,345 | 5,397,324 |

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 (2019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 | 22,449,911 | — | — | — | — | — |
| 信託現金及び信託預金 | 11,894,019 | — | — | — | — | — |
| 営業未収入金 | 2,779,730 | — | — | — | — | — |
| 合計 | 37,123,661 | — | — | — | — | — |

当期 (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 | — | — | — | — | — |

4. 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (2019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年内償還予定の投資法人債 | — | — | — | — | — | — |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,782,000 | — | — | — | — | — |
| 投資法人債 | — | 1,500,000 | 6,000,000 | — | 3,000,000 | 31,100,000 |
| 長期借入金 | — | 10,800,000 | 10,900,000 | 15,772,000 | 18,650,000 | 58,250,000 |
| 合計 | 12,782,000 | 12,300,000 | 16,900,000 | 15,772,000 | 21,650,000 | 89,350,000 |

当期 (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 |

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2019年12月31日)

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

(単位：千円)

| 区分 | デリバティブ取引の種類等 | 契約額等 | | 時価 | 該当時価の算定方法 |
|-----------|-----------------------|-----------|-----------|---------|---------------------------|
| | | | うち1年超 | | |
| 市場取引以外の取引 | 金利スワップ取引 支払固定・受取変動 | 3,494,000 | 3,494,000 | △25,992 | 取引先金融機関から提示された価格等によつています。 |

当期 (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つています。 |

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2019年12月31日)

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

(単位：千円)

| ヘッジ会計の方法 | デリバティブ取引の種類等 | 主なヘッジ対象 | 契約額等 | | 時価 | 該当時価の算定方法 |
|----------|-----------------------|---------|-------------|-------------|----------|---------------------------|
| | | | | うち1年超 | | |
| 原則的処理方法 | 金利スワップ取引 支払固定・受取変動 | 長期借入金 | 112,654,000 | 101,072,000 | △363,394 | 取引先金融機関から提示された価格等によつています。 |

当期 (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つています。 |

[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 (2019年12月31日) | 当期 (2020年12月31日) |
|---------------|---------------------|---------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 合併受入資産評価差額 | 1,712,010 | 1,696,476 |
| 定期借地権償却 | 162,810 | 206,151 |
| 資産除去債務 | 14,951 | 15,530 |
| 商標権償却 | — | 11,763 |
| 繰延ヘッジ損益 | 128,306 | 238,937 |
| 繰延税金資産 小計 | 2,018,079 | 2,168,860 |
| 評価性引当額 | △2,018,079 | △2,168,860 |
| 繰延税金資産 合計 | — | — |
| 繰延税金負債 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | 13,981 | — |
| 繰延税金負債 合計 | 13,981 | — |

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 (2019年12月31日) | 当期 (2020年12月31日) |
|-------------------|---------------------|---------------------|
| 法定実効税率 (調整) | 31.51% | 31.46% |
| 支払分配金の損金算入額 | △31.72% | △34.09% |
| 評価性引当額の増減 | 0.20% | 2.63% |
| その他 | 0.03% | 0.08% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.01% | 0.08% |

[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、ホテルアセント福岡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、当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 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 当期 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日 |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 期首残高 | 445,622 | 447,677 |
| 有形固定資産の取得に伴う増加額 | — | — |
| 時の経過による調整額 | 2,054 | 1,989 |
| 資産除去債務の消滅による減少額 | — | △114,505 |
| 期末残高 | 447,677 | 335,161 |

[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 2019年1月1日 至 2019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(注) | 15,221,983 | 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 | 2,996,251 | ホテル不動産運用事業 |

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

当期(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。

[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 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日 |
| ホテル | 貸借対照表計上額 | | |
| | 期首残高 | 306,789,379 | 374,314,498 |
| | 期中増減額 | 67,525,119 | △7,030,802 |
| | 期末残高 | 374,314,498 | 367,283,696 |
| | 期末時価 | 525,910,000 | 493,330,000 |

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な増加額はホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋(2,841百万円)及びヒルトン東京お台場(63,468百万円)の取得によるものであり、当期の主な減少額は相鉄フレッサイン新橋鳥森口(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 自 2020年1月1日 至 2020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 | 28,278,550 | 10,495,725 |
| | 不動産運用費用 | 8,997,408 | 8,717,332 |
| | 不動産運用損益 | 19,281,141 | 1,778,393 |

(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 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日 |
| 1口当たり純資産額 | 53,004円 | 49,570円 |
| 1口当たり当期純利益 | 3,447円 | 342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 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日 |
| 当期純利益(千円) | 15,290,314 | 1,527,045 |
| 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) | 15,290,314 | 1,527,045 |
| 期中平均投資口数(口) | 4,434,849 | 4,462,347 |

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[追加情報]

新型コロナウイルス感染症による影響について

2020年11月以降、再び新型コロナウイルス感染症の感染者が増加する傾向に転じており、欧米で接種が始まったワクチンにより感染の収束に期待が高まるものの、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・経済情勢の悪化は未だ収束せず、ホテル業績の回復には時間がかかるものと見込まれます。

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

新型コロナウイルス感染症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、2021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。

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

(注1) 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2) 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3) 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4) 1口当たり発行価額78,956円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕費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5) 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6) 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・向上のための修繕費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7) 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8) 1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

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

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

| 資産の種類 | 業態分類 (注1) | 所在 都道府県 | 名称 | 前期 (2019年12月31日現在) | | 当期 (2020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 | 26,985 | 6.5 | 26,870 | 6.7 | |
| | | | なんばオリエンタルホテル | 14,539 | 3.5 | 14,437 | 3.6 | |
| | | | ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋 | 2,817 | 0.7 | 2,805 | 0.7 | |
| | | 東京都 | イビス東京新宿 | 7,908 | 1.9 | 7,830 | 2.0 | |
| | | | カンデオホテルズ上野公園 | 6,644 | 1.6 | 6,606 | 1.7 | |
| | | | ザ・ビー 池袋 | 6,584 | 1.6 | 6,578 | 1.6 | |
| | | | 相鉄フレッサイン新橋烏森口 (注4) | 4,801 | 1.2 | — | — | |
| | | | コンフォートホテル東京東日本橋 | 3,527 | 0.8 | 3,491 | 0.9 | |
| | | | ザ・ビー 八王子 | 2,680 | 0.6 | 2,664 | 0.7 | |
| | | | スマイルホテル日本橋三越前 | 2,022 | 0.5 | 2,042 | 0.5 | |
| | | | R&Bホテル上野広小路 | 1,822 | 0.4 | 1,806 | 0.5 | |
| | | | チサンホテル蒲田 (旧 ホテルビスタ蒲田東京) (注5) | 1,452 | 0.3 | 1,447 | 0.4 | |
| | | | ザ・ビー 水道橋 | 1,194 | 0.3 | 1,173 | 0.3 | |
| | | | ドリーミン・global cabin 浅草 | 941 | 0.2 | 934 | 0.2 | |
| | | チサンイン蒲田 | 769 | 0.2 | 768 | 0.2 | | |
| | | 北海道 | イビス スタイルズ 札幌 | 6,561 | 1.6 | 6,492 | 1.6 | |
| | | | メルキュールホテル札幌 | 5,792 | 1.4 | 5,735 | 1.4 | |
| | | 福岡県 | ホテルアセント福岡 | 5,161 | 1.2 | 5,450 | 1.4 | |
| | | | ザ・ビー 博多 | 2,340 | 0.6 | 2,329 | 0.6 | |
| | | | 博多中洲ワシントンホテルプラザ | 2,022 | 0.5 | 2,038 | 0.5 | |
| | 東横イン博多口駅前本館・シングル館 | | 1,419 | 0.3 | 1,401 | 0.4 | | |
| | 京都府 | イビス スタイルズ 京都ステーション | 6,650 | 1.6 | 6,623 | 1.7 | | |
| | 沖縄県 | メルキュールホテル沖縄那覇 | 2,833 | 0.7 | 2,801 | 0.7 | | |
| | 熊本県 | ドリーミン熊本 | 2,139 | 0.5 | 2,170 | 0.5 | | |
| | 奈良県 | 奈良ワシントンホテルプラザ | 1,798 | 0.4 | 1,764 | 0.4 | | |
| | 小計 | | | | 121,410 | 29.2 | 116,265 | 29.0 |
| | フル サービス ホテル | 東京都 | ヒルトン東京お台場 | 63,429 | 15.3 | 63,376 | 15.8 | |
| | | | 千葉県 | オリエンタルホテル 東京ベイ | 17,486 | 4.2 | 17,190 | 4.3 |
| | | 千葉県 | ヒルトン成田 | 13,205 | 3.2 | 13,088 | 3.3 | |
| | | | インターナショナルガーデンホテル成田 | 9,162 | 2.2 | 9,127 | 2.3 | |
| | | | ホテル フランクス | 3,178 | 0.8 | 3,145 | 0.8 | |
| | | 広島県 | アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) (注6) | 17,327 | 4.2 | 17,215 | 4.3 | |
| | | | オリエンタルホテル広島 | 4,099 | 1.0 | 4,048 | 1.0 | |
| 愛知県 | | ヒルトン名古屋 | 15,650 | 3.8 | 15,695 | 3.9 | | |
| 奈良県 | | ホテル日航奈良 | 10,355 | 2.5 | 10,254 | 2.6 | | |
| 兵庫県 | | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | 9,678 | 2.3 | 9,482 | 2.4 | | |
| 福岡県 | | オリエンタルホテル福岡 博多ステーション | 9,560 | 2.3 | 9,251 | 2.3 | | |
| 神奈川県 | | メルキュールホテル横須賀 | 1,621 | 0.4 | 1,606 | 0.4 | | |
| 小計 | | | | 174,756 | 42.0 | 173,483 | 43.3 | |

| 資産の種類 | 業態分類 (注1) | 所在 都道府県 | 名称 | 前期 (2019年12月31日現在) | | 当期 (2020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 | 17,904 | 4.3 | 17,790 | 4.4 |
| | | | オキナワ マリオット リゾート & スパ | 14,924 | 3.6 | 14,745 | 3.7 |
| | | | ザ・ビーチタワー沖縄 | 6,581 | 1.6 | 6,490 | 1.6 |
| | | 千葉県 | ヒルトン東京ベイ | 26,408 | 6.4 | 26,289 | 6.6 |
| | | 大阪府 | ホテル京阪ユニバーサル・シティ | 5,905 | 1.4 | 5,830 | 1.5 |
| | | 神奈川県 | 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 | 3,689 | 0.9 | 3,616 | 0.9 |
| | 小計 | | | 75,413 | 18.1 | 74,763 | 18.7 |
| 信託不動産合計 | | | | 371,580 | 89.4 | 364,512 | 91.1 |
| 預金・その他の資産(注7) | | | | 44,142 | 10.6 | 35,783 | 8.9 |
| 資産総額 | | | | 415,722 | 100.0 | 400,296 | 100.0 |

| | 金額 (百万円) | 資産総額に 対する比率 (%) | 金額 (百万円) | 資産総額に 対する比率 (%) |
|-------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| 負債総額 | 179,200 | 43.1 | 179,095 | 44.7 |
| 純資産総額 | 236,522 | 56.9 | 221,201 | 55.3 |

(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います。

(注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注4) 相鉄フレッサイン新橋鳥森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。

(注5) ホテルビスタ蒲田東京は、賃貸借契約の解約に伴うリブランドにより、2021年1月1日付でチサンホテル蒲田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 | 9,654 | 13,900 | N | 2.9 | 無 |
| 2 | オリエンタルホテル 東京ベイ | ミッドブライズ | 19,900 | 17,367 | 32,100 | N | 5.4 | 無 |
| 3 | なんばオリエンタルホテル | ミッドブライズ | 15,000 | 14,513 | 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 | 18,019 | 28,800 | N | 5.1 | 無 |
| 5 | オリエンタルホテル広島 | アッパーミドル | 4,100 | 4,112 | 4,130 | N | 1.1 | 無 |
| 6 | イビス東京新宿 | ミッドブライズ | 7,243 | 7,903 | 9,900 | N | 2.0 | 無 |
| 8 | ザ・ビーチタワー沖縄 | ミッドブライズ | 7,610 | 6,495 | 10,000 | N | 2.1 | 無 |
| 9 | 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 | ミッドブライズ | 4,070 | 3,622 | 5,300 | N | 1.1 | 無 |
| 10 | ドーミーイン熊本 | ミッドブライズ | 2,334 | 2,170 | 3,030 | N | 0.6 | 無 |
| 12 | ザ・ビー 水道橋 | ミッドブライズ | 1,120 | 1,186 | 2,280 | N | 0.3 | 無 |
| 13 | ドーミーイン・global cabin 浅草 | エコノミー | 999 | 934 | 1,280 | J | 0.3 | 無 |
| 14 | 博多中洲ワシントンホテルプラザ | ミッドブライズ | 2,130 | 2,038 | 4,510 | N | 0.6 | 無 |
| 15 | 奈良ワシントンホテルプラザ | ミッドブライズ | 2,050 | 1,765 | 2,430 | N | 0.6 | 無 |
| 16 | R&Bホテル上野広小路 | エコノミー | 1,720 | 1,806 | 1,910 | J | 0.5 | 無 |
| 18 | コンフォートホテル東京東日本橋 | エコノミー | 3,746 | 3,491 | 5,390 | J | 1.0 | 無 |
| 22 | スマイルホテル日本橋三越前 | エコノミー | 2,108 | 2,042 | 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 | 1,401 | 2,750 | T | 0.4 | 無 |
| 25 | チサンホテル蒲田 (旧 ホテルビスタ蒲田東京) | エコノミー | 1,512 | 1,458 | 2,010 | T | 0.4 | 無 |
| 26 | チサンイン蒲田 | エコノミー | 823 | 771 | 1,370 | T | 0.2 | 無 |
| 29 | ホテル京阪ユニバーサル・シティ | ミッドブライズ | 6,000 | 5,833 | 15,400 | R | 1.6 | 無 |
| 31 | ヒルトン東京ベイ | ラグジュアリー | 26,050 | 26,301 | 39,900 | D | 7.0 | 無 |
| 32 | イビス スタイルズ 京都ステーション | ミッドブライズ | 6,600 | 6,641 | 10,200 | D | 1.8 | 無 |
| 33 | イビス スタイルズ 札幌 | ミッドブライズ | 6,797 | 6,522 | 11,100 | N | 1.8 | 無 |
| 34 | メルキュールホテル札幌 | ミッドブライズ | 6,000 | 5,789 | 10,500 | N | 1.6 | 無 |
| 35 | メルキュールホテル沖縄那覇 | ミッドブライズ | 3,000 | 2,841 | 6,940 | N | 0.8 | 無 |
| 37 | ザ・ビー 池袋 | ミッドブライズ | 6,520 | 6,593 | 6,980 | N | 1.8 | 無 |
| 39 | ザ・ビー 八王子 | ミッドブライズ | 2,610 | 2,681 | 2,560 | N | 0.7 | 無 |
| 40 | ザ・ビー 博多 | ミッドブライズ | 2,300 | 2,347 | 4,330 | N | 0.6 | 無 |
| 41 | ホテル フランクス | ミッドブライズ | 3,105 | 3,145 | 4,080 | D | 0.8 | 無 |
| 42 | メルキュールホテル横須賀 | ミッドブライズ | 1,650 | 1,634 | 3,310 | D | 0.4 | 無 |
| 43 | オキナワ マリオット リゾート & スパ | アッパーミドル | 14,950 | 14,878 | 17,200 | N | 4.0 | 無 |
| 44 | アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) | ラグジュアリー | 17,320 | 17,294 | 21,000 | D | 4.7 | 無 |
| 45 | カンデオホテルズ上野公園 | ミッドブライズ | 6,705 | 6,613 | 7,430 | 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 | 9,473 | 15,200 | D | 1.9 | 無 |
| 47 | ホリデイ・イン大阪難波 | ミッドブライズ | 27,000 | 26,941 | 26,500 | N | 7.3 | 無 |
| 48 | ホテルアセント福岡 (注8) | エコノミー | 5,248 | 5,451 | 6,650 | D | 1.4 | 無 |
| 49 | ヒルトン名古屋 | ラグジュアリー | 15,250 | 15,696 | 15,000 | D | 4.1 | 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) |
|------|----------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| 50 | ヒルトン成田 | アッパーミドル | 13,175 | 13,343 | 13,400 | N | 3.6 | 無 |
| 51 | インターナショナルガーデンホテル成田 | ミッドブライス | 9,125 | 9,196 | 9,500 | N | 2.5 | 無 |
| 52 | ホテル日航奈良 | アッパーミドル | 10,373 | 10,357 | 9,790 | D | 2.8 | 無 |
| 53 | ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋 | ミッドブライス | 2,738 | 2,816 | 2,840 | D | 0.7 | 無 |
| 54 | ヒルトン東京お台場 | アッパーミドル | 62,400 | 63,607 | 68,100 | N | 16.9 | 無 |
| | 合計 | | 370,031 | 366,760 | 493,330 | | 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格であり、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。
- (注4) 「当期末鑑定評価額」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、「J」はJLL森井鑑定株式会社、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「R」は株式会社立地評価研究所、「D」は大和不動産鑑定株式会社を表しています。
- (注6) 「投資比率」には、全ての当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) ホテルアセント福岡は、2020年10月29日付の一部底地の交換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17期期末 2016年12月 | 第18期期末 2017年12月 | 第19期期末 2018年12月 | 第20期期末 2019年12月 | 第21期期末 2020年12月 |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| テナントの総数 (注1) | 128 | 131 | 126 | 125 | 121 |
| 総賃貸可能面積 (注2) | 587,481.02㎡ | 687,124.54㎡ | 678,714.48㎡ | 746,329.68㎡ | 741,083.02㎡ |
| 総賃貸面積 (注3) | 587,050.94㎡ | 686,694.46㎡ | 677,863.00㎡ | 745,227.67㎡ | 740,146.96㎡ |
| 稼働率 (注4) | 99.9% | 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係る賃貸借契約書に基づくテナント数(駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。ただし、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(駐車場等は含みません。)を合計しています。
- (注2) 原則として建物の賃貸が可能なる面積(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の中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 | |
|--------------|---------|--------|--------------------|--------------------|--------------|--------|
| | | | | | 2016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) | 2016年12月 | 100.0% |
| | | | | | 2017年12月 | 100.0% |
| | | | | | 2018年12月 | 100.0% |
| | | | | | 2019年12月 | 100.0% |
| | | | | | 2020年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、運営委託収入の想定額の合計を用いています。

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

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

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

(iv) 組入資産の明細 (NOIほか)

| 物件番号 | 名称 | 賃料種別(注1) | 不動産運用収益(千円) | NOI(注2)(千円) | 償却後NOI(注3)(千円) |
|------|--------------------------------|-------------------|-------------|-------------|----------------|
| 1 | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | 変動/固定 | 176,149 | △75,480 | △372,925 |
| 2 | オリエンタルホテル 東京ベイ(注4) | 変動/固定 | △134,058 | △253,226 | △621,781 |
| 3 | なんばオリエンタルホテル(注4) | 変動/固定 | 415,818 | 310,818 | 147,170 |
| 4 | ホテル日航アリビラ(注4) | 変動/固定 | 263,662 | 114,808 | △182,738 |
| 5 | オリエンタルホテル広島(注4) | 変動/固定 | △96,585 | △141,251 | △230,949 |
| 6 | イビス東京新宿 | 運営委託 | 141,133 | 11,211 | △102,802 |
| 8 | ザ・ビーチタワー沖縄 | 固定 | 511,008 | 467,758 | 333,365 |
| 9 | 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 | 固定 | 294,940 | 270,927 | 176,232 |
| 10 | ドリーミン熊本 | 固定 | 194,460 | 171,991 | 126,234 |
| 12 | ザ・ビー 水道橋 | 変動/固定 | 21,249 | 10,443 | △17,711 |
| 13 | ドリーミン・global cabin 浅草(注4) | 固定 | 63,995 | 55,087 | 41,283 |
| 14 | 博多中洲ワシントンホテルプラザ(注4)(注5) | 固定 | 240,000 | 224,000 | 199,000 |
| 15 | 奈良ワシントンホテルプラザ(注5) | 固定 | 150,000 | 134,000 | 98,000 |
| 16 | R&Bホテル上野広小路(注4) | 固定 | 97,300 | 82,881 | 66,292 |
| 18 | コンフォートホテル東京東日本橋 | 変動/固定(注7) | 272,674 | 242,314 | 205,537 |
| 22 | スマイルホテル日本橋三越前 | 変動/固定(注7) | 147,047 | 130,833 | 109,802 |
| 24 | 東横イン博多口駅前本館・シングル館 | 固定 | 141,039 | 126,347 | 108,128 |
| 25 | チサンホテル蒲田 (旧 ホテルビスタ蒲田東京)(注4) | 変動/固定 (注7)(注8) | 97,501 | 82,544 | 56,407 |
| 26 | チサンイン蒲田 | 変動 | 22,167 | 15,131 | 5,399 |
| 29 | ホテル京阪ユニバーサル・シティ(注4) | 変動/固定(注7) | 558,039 | 481,584 | 392,871 |
| 30 | 相鉄フレッサイン新橋烏森口(注6) | 変動/固定(注7) | 232,363 | 200,048 | 187,174 |
| 31 | ヒルトン東京ベイ(注4) | 変動/固定(注7) | 1,978,209 | 1,694,658 | 1,509,889 |
| 32 | イビス スタイルズ 京都ステーション(注4) | 運営委託 | 45,934 | △1,980 | △40,372 |
| 33 | イビス スタイルズ 札幌(注4) | 運営委託 | 92,940 | 14,694 | △68,172 |
| 34 | メルキュールホテル札幌(注4) | 運営委託 | 154,080 | 14,691 | △80,122 |
| 35 | メルキュールホテル沖縄那覇(注4) | 運営委託 | - | △47,747 | △113,015 |
| 37 | ザ・ビー 池袋(注4) | 変動/固定 | 187,555 | 159,712 | 127,477 |
| 39 | ザ・ビー 八王子 | 変動/固定 | 204,505 | 175,614 | 142,101 |
| 40 | ザ・ビー 博多 | 変動/固定 | 33,079 | 19,660 | △2,580 |
| 41 | ホテル フランクス | 固定 | 300,000 | 237,804 | 192,619 |
| 42 | メルキュールホテル横須賀 | 変動 | 112,624 | 10,456 | △24,779 |

| 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) |
|----------|----------------------------------------|----------|---------------------|---------------------|------------------------|
| 43 | オキナワ マリオット リゾート & スパ(注4) | 変動/固定 | 45,833 | △38,612 | △329,030 |
| 44 | アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)(注4) | 変動/固定 | 895,756 | 511,061 | 290,487 |
| 45 | カンデオホテルズ上野公園(注4) | 固定 | 349,971 | 323,336 | 283,025 |
| 46 | オリエンタルホテル福岡 博多ステーション(注4) | 変動/固定 | 373,331 | 124,751 | △284,573 |
| 47 | ホリデイ・イン大阪難波(注4) | 変動/固定 | 48,000 | △1,019 | △192,538 |
| 48 | ホテルアセント福岡(注4) | 固定 | 468,119 | 351,497 | 315,876 |
| 49 | ヒルトン名古屋 | 変動 | 816,688 | 201,653 | 33,609 |
| 50 | ヒルトン成田 | 変動/固定 | 123,748 | 35,932 | △185,608 |
| 51 | インターナショナルガーデンホテル成田(注4) | 変動/固定 | 136,052 | 91,442 | △56,863 |
| 52 | ホテル日航奈良(注4) | 変動/固定 | 35,000 | △13,029 | △159,944 |
| 53 | ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋(注4) | 変動/固定 | 9,200 | △2,050 | △14,942 |
| 54 | ヒルトン東京お台場(注4) | 変動/固定 | 258,300 | 6,320 | △267,118 |
| | 合計 | | 10,480,185 | 6,532,452 | 1,800,246 |

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

(注2) 「NOI」=不動産運用収益-不動産運用費用+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用

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

(注4) 新型コロナウイルス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。

(注5) 博多中洲ワシントンホテルプラザ及び奈良ワシントンホテルプラザについては、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

(注6) 相鉄フレッサイン新橋鳥森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。

(注7) コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前、ホテルビスタ蒲田東京、ホテル京阪ユニバーサル・シティ、相鉄フレッサイン新橋鳥森口及びヒルトン東京ベイについては、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。

(注8) 2020年12月31日までのホテルビスタ蒲田東京における賃料種別を記載しています。ホテルビスタ蒲田東京は、賃貸借契約の解約に伴うリブランドにより、2021年1月1日付でチサンホテル蒲田へ名称を変更しており、2021年1月1日以降、チサンホテル蒲田における賃料種別は変動となります。

(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。

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（2020年1月1日～2020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 （注2） | なんば オリエンタル ホテル（注2） | ホテル 日航アリビラ （注2） | オリエンタル ホテル広島 （注2） |
| 運用日数 | - | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 |
| (A) 不動産運用収益 小計 | 10,480,185 | 176,149 | △134,058 | 415,818 | 263,662 | △96,585 |
| 固定賃料 | 7,640,060 | 49,991 | 63,216 | 70,325 | 67,008 | 17,875 |
| 変動賃料 | 1,963,664 | 125,187 | △197,275 | 345,493 | 196,654 | △114,460 |
| その他収入 | 876,461 | 969 | - | - | - | - |
| (B) 不動産運用費用 小計 | 8,679,939 | 549,074 | 487,723 | 268,648 | 446,401 | 134,363 |
| 支払地代・その他賃借料 | 890,001 | 192,714 | - | - | 84,149 | - |
| 固定資産税等 | 1,915,565 | 52,362 | 112,958 | 100,507 | 57,526 | 41,164 |
| 外注委託費 | 423,852 | 960 | 960 | 960 | 1,920 | 960 |
| 損害保険料 | 67,271 | 4,271 | 4,240 | 1,747 | 3,234 | 1,381 |
| 減価償却費 | 4,724,515 | 296,932 | 368,554 | 160,357 | 297,271 | 89,697 |
| 固定資産除却損 | 5,701 | 511 | - | 3,290 | 275 | - |
| その他費用 | 653,032 | 1,321 | 1,009 | 1,784 | 2,023 | 1,160 |
| (C) 不動産運用損益 = (A) - (B) | 1,800,246 | △372,925 | △621,781 | 147,170 | △182,738 | △230,949 |
| (参考) 稼働率 | 99.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| (参考) テナント数 | 121 | 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 | ドゥーミーイン 熊本 | ザ・ビー 水道橋 | ドゥーミーイン・ global cabin 浅草（注2） |
| 運用日数 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 |
| (A) 不動産運用収益 小計 | 141,133 | 511,008 | 294,940 | 194,460 | 21,249 | 63,995 |
| 固定賃料 | 103,778 | 511,008 | 294,340 | 194,460 | 21,249 | 63,395 |
| 変動賃料 | - | - | - | - | - | - |
| その他収入 | 37,354 | - | 600 | - | - | 600 |
| (B) 不動産運用費用 小計 | 243,935 | 177,642 | 118,707 | 68,225 | 38,961 | 22,711 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - | - | - | - | - |
| 固定資産税等 | 35,492 | 39,662 | 21,635 | 19,107 | 8,168 | 6,095 |
| 外注委託費 | 53,788 | - | - | - | 1,200 | 1,200 |
| 損害保険料 | 759 | 1,454 | 847 | 561 | 252 | 147 |
| 減価償却費 | 114,014 | 134,393 | 94,694 | 45,757 | 28,154 | 13,804 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | 39,880 | 2,132 | 1,530 | 2,799 | 1,185 | 1,465 |
| (C) 不動産運用損益 = (A) - (B) | △102,802 | 333,365 | 176,232 | 126,234 | △17,711 | 41,283 |
| (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 | 18 | 22 | 24 |
|--------------------|-----------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------|---------------------------|
| 物件名 | 博多中洲ワシントンホテルプラザ (注2)(注3) | 奈良ワシントンホテルプラザ (注3) | R&Bホテル 上野広小路 (注2) | コンフォート ホテル東京 東日本橋 | スマイルホテル 日本橋三越前 | 東横イン博多口 駅前本館・シン グル館 |
| 運用日数 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 240,000 | 150,000 | 97,300 | 272,674 | 147,047 | 141,039 |
| 固定賃料 | 240,000 | 146,000 | 96,504 | 260,271 | 134,400 | 141,039 |
| 変動賃料 | - | - | - | 1,197 | 12,647 | - |
| その他収入 | 0 | 3,000 | 795 | 11,205 | - | - |
| (B)不動産運用費用 小計 | 41,000 | 52,000 | 31,008 | 67,137 | 37,244 | 32,910 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - | - | - | - | - |
| 固定資産税等 | 12,000 | 11,000 | 12,227 | 26,772 | 13,074 | 11,067 |
| 外注委託費 | 1,000 | 3,000 | 840 | 1,614 | 1,200 | 1,080 |
| 損害保険料 | 0 | 0 | 219 | 545 | 246 | 311 |
| 減価償却費 | 24,000 | 36,000 | 16,589 | 36,776 | 21,031 | 18,219 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | 1,000 | 0 | 1,132 | 1,427 | 1,692 | 2,231 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 199,000 | 98,000 | 66,292 | 205,537 | 109,802 | 108,128 |
| (参考)稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| (参考)テナント数 | 1 | 2 | 1 | 2 | 1 | 1 |

| 物件番号 | 25 | 26 | 29 | 30 | 31 | 32 |
|--------------------|----------------------------------------|---------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 物件名 | チサンホテル 蒲田(旧 ホテル ビスタ蒲田東 京)(注2) | チサンイン蒲田 | ホテル京阪 ユニバーサル・ シティ(注2) | 相鉄 フレッサイン 新橋烏森口 (注5) | ヒルトン 東京ベイ (注2) | イビスタイル ズ京都ステーション (注1)(注2) |
| 運用日数 | 366 | 366 | 366 | 182 | 366 | 366 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 97,501 | 22,167 | 558,039 | 232,363 | 1,978,209 | 45,934 |
| 固定賃料 | 93,534 | - | 非開示(注4) | 149,002 | 非開示(注4) | 42,334 |
| 変動賃料 | - | 22,167 | 非開示(注4) | 66,668 | 非開示(注4) | - |
| その他収入 | 3,967 | - | 非開示(注4) | 16,692 | 非開示(注4) | 3,600 |
| (B)不動産運用費用 小計 | 41,094 | 16,768 | 165,167 | 45,188 | 468,320 | 86,307 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - | 21,110 | - | 123,720 | - |
| 固定資産税等 | 11,818 | 4,796 | 45,197 | 12,965 | 141,696 | 20,843 |
| 外注委託費 | 1,200 | 1,080 | 4,751 | 2,406 | 12,427 | 25,370 |
| 損害保険料 | 296 | 126 | 2,025 | 183 | 4,255 | 498 |
| 減価償却費 | 26,137 | 9,732 | 87,088 | 12,874 | 184,769 | 38,392 |
| 固定資産除却損 | - | - | 1,624 | - | - | - |
| その他費用 | 1,641 | 1,033 | 3,370 | 16,759 | 1,451 | 1,201 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 56,407 | 5,399 | 392,871 | 187,174 | 1,509,889 | △40,372 |
| (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 | 2 |

| 物件番号 | 33 | 34 | 35 | 37 | 39 | 40 |
|--------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------|-------------|------------|
| 物件名 | イビスタイル ズ札幌 (注1)(注2) | メルキュール ホテル札幌 (注1)(注2) | メルキュール ホテル沖縄那覇 (注1)(注2) | ザ・ビー 池袋(注2) | ザ・ビー 八王子 | ザ・ビー 博多 |
| 運用日数 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 92,940 | 154,080 | - | 187,555 | 204,505 | 33,079 |
| 固定賃料 | 21,196 | 56,142 | - | 100,967 | 38,245 | 28,022 |
| 変動賃料 | 39,939 | 21,484 | - | 84,575 | 152,238 | 5,057 |
| その他収入 | 31,804 | 76,453 | - | 2,012 | 14,021 | - |
| (B)不動産運用費用 小計 | 161,112 | 234,203 | 113,015 | 60,077 | 62,404 | 35,660 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | 45 | 321 | - | - | - |
| 固定資産税等 | 37,112 | 49,704 | 23,359 | 22,291 | 21,363 | 10,030 |
| 外注委託費 | 8,028 | 23,102 | 20,506 | 1,200 | 1,200 | 1,200 |
| 損害保険料 | 1,182 | 1,399 | 976 | 515 | 568 | 321 |
| 減価償却費 | 82,867 | 94,814 | 65,268 | 32,235 | 33,513 | 22,241 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | 31,922 | 65,137 | 2,582 | 3,835 | 5,758 | 1,866 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | △68,172 | △80,122 | △113,015 | 127,477 | 142,101 | △2,580 |
| (参考)稼働率 | 98.3% | 95.9% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| (参考)テナント数 | 4 | 11 | 1 | 4 | 10 | 2 |

| 物件番号 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 |
|--------------------|-------------|------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| 物件名 | ホテル フランス | メルキュール ホテル横須賀 | オキナワ マリオット リゾート&スパ (注2) | アクティブ インターシティ 広島(注2) | カンデオホテルズ 上野公園 (注2) | オリエンタル ホテル福岡 博多 ステーション (注2) |
| 運用日数 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 300,000 | 112,624 | 45,833 | 895,756 | 349,971 | 373,331 |
| 固定賃料 | 300,000 | - | 45,833 | 509,729 | 非開示(注4) | 35,416 |
| 変動賃料 | - | 77,111 | - | 170,719 | - | 337,915 |
| その他収入 | - | 35,513 | - | 215,307 | 非開示(注4) | - |
| (B)不動産運用費用 小計 | 107,380 | 137,404 | 374,863 | 605,268 | 66,945 | 657,905 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - | - | - | - | 222,206 |
| 固定資産税等 | 58,570 | 35,171 | 78,184 | 120,419 | 22,939 | 20,911 |
| 外注委託費 | 1,800 | 19,366 | 2,400 | 96,366 | 1,200 | 3,000 |
| 損害保険料 | 1,325 | 1,984 | 3,023 | 4,189 | 608 | 1,617 |
| 減価償却費 | 45,185 | 35,235 | 290,417 | 220,573 | 40,310 | 407,711 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | 498 | 45,646 | 838 | 163,720 | 1,886 | 2,458 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 192,619 | △24,779 | △329,030 | 290,487 | 283,025 | △284,573 |
| (参考)稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 99.8% | 100.0% | 100.0% |
| (参考)テナント数 | 1 | 1 | 1 | 40 | 1 | 1 |

| 物件番号 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 |
|--------------------|-------------------------|-------------------|---------|----------|------------------------------------|-----------------|
| 物件名 | ホリデイ・イン 大阪難波 (注2) | ホテルアセント 福岡(注2) | ヒルトン名古屋 | ヒルトン成田 | インター ナショナル ガーデンホテル 成田(注2) | ホテル日航奈良 (注2) |
| 運用日数 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 | 366 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 48,000 | 468,119 | 816,688 | 123,748 | 136,052 | 35,000 |
| 固定賃料 | 48,000 | 372,640 | 非開示(注4) | 37,000 | 28,000 | 35,000 |
| 変動賃料 | - | - | 非開示(注4) | 86,748 | 108,052 | - |
| その他収入 | - | 95,478 | 非開示(注4) | - | - | - |
| (B)不動産運用費用 小計 | 240,538 | 152,242 | 783,078 | 309,357 | 192,916 | 194,944 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | 23,331 | 222,401 | - | - | - |
| 固定資産税等 | 45,222 | 31,625 | 105,069 | 80,058 | 39,400 | 40,774 |
| 外注委託費 | 1,560 | 14,892 | 99,455 | 2,520 | 2,280 | 2,610 |
| 損害保険料 | 1,400 | 615 | 4,206 | 4,188 | 1,888 | 3,144 |
| 減価償却費 | 191,519 | 35,246 | 168,043 | 221,541 | 148,306 | 146,914 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | 836 | 46,530 | 183,901 | 1,048 | 1,040 | 1,500 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | △192,538 | 315,876 | 33,609 | △185,608 | △56,863 | △159,944 |
| (参考)稼働率 | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| (参考)テナント数 | 1 | 6 | 4 | 1 | 1 | 1 |

| 物件番号 | 53 | 54 |
|--------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| 物件名 | ホテルオリエン タルエクスプレ ス大阪心斎橋 (注2) | ヒルトン 東京お台場 (注2) |
| 運用日数 | 366 | 366 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 9,200 | 258,300 |
| 固定賃料 | 9,200 | 258,300 |
| 変動賃料 | - | - |
| その他収入 | - | - |
| (B)不動産運用費用 小計 | 24,142 | 525,418 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - |
| 固定資産税等 | 8,385 | 245,585 |
| 外注委託費 | 2,160 | 120 |
| 損害保険料 | 210 | 5,439 |
| 減価償却費 | 12,892 | 273,439 |
| 固定資産除却損 | - | - |
| その他費用 | 494 | 834 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | △14,942 | △267,118 |
| (参考)稼働率 | 100.0% | 100.0% |
| (参考)テナント数 | 1 | 1 |

(注1) 変動賃料に運営委託による不動産運用収入を含んでいます。なお、運営委託契約の概要につきましては後記47ページ「C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

(注2) 新型コロナウイルス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。

(注3) 賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、記載していません。

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

(注6) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

C. ホテル事業の概要

(i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

| | 物件番号 | 名称 | 賃料種別 | 変動賃料及び運営委託収入の算出方法 | | |
|----------------------|------|--------------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------------------|
| | | | | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度以降 |
| HMJグループホテル(注1) | 1 | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | 変動/固定 | HMJ5ホテルGOP合計額×89.78%-1月分固定賃料 | AGOP(注3)×86.0% | (HMJ5ホテルAGOP合計額-基準額(年間4,120百万円(注4)))×85.0% |
| | 2 | オリエンタルホテル 東京ベイ | | | AGOP×79.0% | |
| | 3 | なんばオリエンタルホテル | | | AGOP×91.0% | |
| | 4 | ホテル日航アリビラ | | | AGOP×74.0% | |
| | 5 | オリエンタルホテル広島 | | | AGOP×89.0% | |
| | 43 | オキナワ マリオット リゾート & スパ | 変動/固定 | GOP×82.92%-1月分固定賃料 | AGOP×89.0% | (AGOP-基準額(年間655百万円))×95.0% |
| | 44 | アクティブインターシティ広島(シエラトングランドホテル広島) | 変動/固定(注2) | GOP×79.03%-1月分固定賃料 | AGOP×93.0% | (AGOP-基準額(年間360百万円))×90.0% |
| | 46 | オリエンタルホテル福岡博多ステーション | 変動/固定 | GOP×96.98%-1月分固定賃料 | AGOP×97.0% | (AGOP-基準額(年間442百万円))×98.0% |
| | 47 | ホリデイ・イン 大阪難波 | 変動/固定 | GOP×90.15%-1月分固定賃料 | AGOP×98.0% | (AGOP-基準額(年間580百万円))×97.0% |
| | 50 | ヒルトン成田 | 変動/固定 | GOP×83.59%-1月分固定賃料 | AGOP×95.0% | (AGOP-基準額(年間450百万円))×93.0% |
| | 51 | インターナショナルガーデンホテル成田 | 変動/固定 | GOP×95.35%-1月分固定賃料 | AGOP×95.0% | (AGOP-基準額(年間360百万円))×98.0% |
| | 52 | ホテル日航奈良 | 変動/固定 | GOP×90.05%-1月分固定賃料 | AGOP×95.0% | (AGOP-基準額(年間440百万円))×95.0% |
| | 53 | ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋 | 変動/固定 | GOP×87.11%-1月分固定賃料 | AGOP×87.0% | (AGOP-基準額(年間128百万円))×91.0% |
| | 54 | ヒルトン東京お台場 | 変動/固定 | GOP×92.10%-1月分固定賃料 | AGOP×97.0% | (AGOP-基準額(年間1,660百万円))×98.0% |
| アコーグループホテル | 6 | イビス東京新宿 | 運営委託(注5) | GOP相当額 | | |
| | 32 | イビス スタイルズ 京都ステーション | | GOP相当額 | | |
| | 33 | イビス スタイルズ 札幌 | | GOP相当額 | | |
| | 34 | メルキュールホテル札幌 | | GOP相当額 | | |
| | 35 | メルキュールホテル沖縄那覇 | | GOP相当額 | | |
| | 42 | メルキュールホテル横須賀 | 変動 | GOPに連動して算出される額(注6) | | |
| イシグループホテル | 12 | ザ・ビー 水道橋 | 変動/固定 | GOPに連動して算出される額(注6) | | |
| | 37 | ザ・ビー 池袋 | | | | |
| | 39 | ザ・ビー 八王子 | | | | |
| | 40 | ザ・ビー 博多 | | | | |
| その他変動賃料若しくは歩合賃料導入ホテル | 18 | コンフォートホテル東京東日本橋 | 固定+歩合 | 売上基準超過部分の一定割合の額(注6) | | |
| | 22 | スマイルホテル日本橋三越前 | 固定+歩合 | 売上基準超過部分の一定割合の額(注6) | | |
| | 25 | チサンホテル蒲田(旧 ホテルビスタ蒲田東京)(注7) | 固定+歩合 | 毎年1月1日から12月31日までのホテル総売上高が270百万円を超過した場合に超過額に対して32.5%を乗じて算出される額 | | |
| | 26 | チサンイン蒲田 | 変動 | 各月GOPに86.0%を乗じた金額(かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円) | | |
| | 29 | ホテル京阪ユニバーサル・シティ | 固定+歩合 | 売上基準超過部分の一定割合の額(注6) | | |
| | 30 | 相鉄フレッサイン新橋鳥森口 | 固定+歩合 | 売上基準超過部分の一定割合の額(注6) | | |
| | 31 | ヒルトン東京ベイ | 固定+歩合 | 売上基準超過部分の一定割合の額(注6) | | |
| | 49 | ヒルトン名古屋 | 変動 | ホテル売上高等に連動した変動賃料(注6) | | |

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

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

(注3) AGOP(Adjusted GOP=調整後GOP)とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

(注4) 各ホテルからの変動賃料の支払等を目的として、各ホテルの個別AGOP基準額を設定しています。HMJ5ホテルのAGOP基準額(年間4,120百万円)の内訳は以下のとおりです。

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

(注5) 運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業(運営)から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。このホテル収益の成果を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。

(注6) 賃借人より同意を得られなかったため、契約の詳細内容については記載していません。

(注7) 2020年12月31日までのホテルビスタ蒲田東京における賃料体系を記載しています。ホテルビスタ蒲田東京は、賃貸借契約の解約に伴うリブランドにより、2021年1月1日付でチサンホテル蒲田へ名称を変更しており、チサンホテル蒲田に変更後はチサンイン蒲田と同様の賃料体系となります。

(ii) ホテル事業の主要指標

HMJグループホテルについて、2020年1月1日から2020年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(注4) | | なんばオリエンタルホテル(注4) | | ホテル日航アリビラ(注4) | | オリエンタルホテル広島(注4) | | HMJ 5ホテル合計/平均 | |
|------------|--------------------|---------|-------------------|---------|------------------|---------|---------------|---------|-----------------|---------|---------------|---------|
| | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) |
| 客室稼働率 | 48.8% | - | 40.3% | - | 17.1% | - | 40.7% | - | 51.5% | - | 40.0% | - |
| ADR(注1) | 18,914 | - | 15,293 | - | 13,663 | - | 24,169 | - | 8,166 | - | 16,895 | - |
| RevPAR(注2) | 9,225 | - | 6,167 | - | 2,330 | - | 9,837 | - | 4,208 | - | 6,756 | - |
| 総売上高 | 2,853 | 100.0 | 2,291 | 100.0 | 918 | 100.0 | 2,636 | 100.0 | 826 | 100.0 | 9,525 | 100.0 |
| 宿泊部門 | 1,091 | 38.2 | 1,153 | 50.3 | 220 | 24.0 | 1,429 | 54.2 | 350 | 42.3 | 4,243 | 44.5 |
| 料飲部門 | 1,385 | 48.5 | 740 | 32.3 | 16 | 1.7 | 837 | 31.8 | 405 | 49.0 | 3,382 | 35.5 |
| テナント部門 | 77 | 2.7 | 144 | 6.3 | 622 | 67.8 | 2 | 0.1 | 22 | 2.6 | 868 | 9.1 |
| その他部門(注3) | 300 | 10.5 | 255 | 11.1 | 60 | 6.6 | 367 | 13.9 | 50 | 6.1 | 1,033 | 10.8 |
| GOP | 195 | 6.8 | △149 | △6.5 | 463 | 50.4 | 294 | 11.1 | △108 | △13.0 | 695 | 7.3 |

| | オキナワマリオットリゾート&スパ(注4) | | シェラトングランドホテル広島(注4)(注5) | | オリエンタルホテル福岡博多ステーション(注4) | | ホリデイ・イン大阪難波(注4) | | ヒルトン成田 | | インターナショナルガーデンホテル成田(注4) | |
|------------|----------------------|---------|------------------------|---------|-------------------------|---------|-----------------|---------|--------|---------|------------------------|---------|
| | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) |
| 客室稼働率 | 31.7% | - | 38.9% | - | 44.5% | - | 16.5% | - | 43.3% | - | 36.0% | - |
| ADR(注1) | 19,171 | - | 22,663 | - | 13,058 | - | 11,792 | - | 12,281 | - | 7,989 | - |
| RevPAR(注2) | 6,083 | - | 8,818 | - | 5,814 | - | 1,951 | - | 5,320 | - | 2,875 | - |
| 総売上高 | 1,403 | 100.0 | 1,670 | 100.0 | 1,145 | 100.0 | 272 | 100.0 | 1,653 | 100.0 | 712 | 100.0 |
| 宿泊部門 | 804 | 57.3 | 768 | 46.0 | 470 | 41.1 | 224 | 82.3 | 1,067 | 64.6 | 487 | 68.5 |
| 料飲部門 | 338 | 24.1 | 797 | 47.7 | 346 | 30.2 | - | - | 404 | 24.4 | 143 | 20.1 |
| テナント部門 | 32 | 2.3 | - | - | 257 | 22.4 | 34 | 12.5 | 38 | 2.3 | 4 | 0.6 |
| その他部門(注3) | 229 | 16.3 | 104 | 6.3 | 72 | 6.3 | 14 | 5.2 | 144 | 8.7 | 77 | 10.8 |
| GOP | △70 | △5.0 | 243 | 14.5 | 385 | 33.6 | 27 | 10.0 | 148 | 9.0 | 143 | 20.1 |

| | ホテル日航奈良(注4) | | ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋(注4) | | ヒルトン東京お台場(注4) | | HMJグループ合計/平均(注6) | |
|------------|-------------|---------|--------------------------|---------|---------------|---------|------------------|---------|
| | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) | | 売上比率(%) |
| 客室稼働率 | 29.7% | - | 10.8% | - | 32.6% | - | 35.8% | - |
| ADR(注1) | 12,818 | - | 7,736 | - | 27,458 | - | 16,081 | - |
| RevPAR(注2) | 3,812 | - | 833 | - | 8,951 | - | 5,757 | - |
| 総売上高 | 1,071 | 100.0 | 49 | 100.0 | 3,646 | 100.0 | 21,146 | 100.0 |
| 宿泊部門 | 460 | 43.0 | 38 | 76.5 | 1,484 | 40.7 | 10,046 | 47.5 |
| 料飲部門 | 539 | 50.3 | 2 | 4.0 | 1,584 | 43.4 | 7,535 | 35.6 |
| テナント部門 | 11 | 1.1 | - | - | 131 | 3.6 | 1,375 | 6.5 |
| その他部門(注3) | 61 | 5.7 | 10 | 19.5 | 447 | 12.3 | 2,190 | 10.4 |
| GOP | △102 | △9.5 | △35 | △69.9 | △109 | △3.0 | 1,326 | 6.3 |

- (注1) ADR：平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計 (サービス料を含みます。) を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
 サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オキナワ マリオット リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、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) H M J グループ合計/平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。
- (注7) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定 (注)

当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3,522百万円(注)と修繕費12百万円の合計3,534百万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 2021年4月 至 2021年7月 | 55 | — |
| ドリーミーイン熊本 (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 | — |
| ホテル京阪ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市) | 客室改装工事 | 自 2021年4月 至 2021年7月 | 160 | — |
| オキナワ マリオット リゾート&スパ (沖縄県名護市) | 外壁塗装工事 | 自 2021年3月 至 2021年4月 | 60 | — |
| オキナワ マリオット リゾート&スパ (沖縄県名護市) | 客室等改装工事 | 自 2021年10月 至 2021年12月 | 500 | — |
| ホテルアセント福岡 (福岡県福岡市) | 客室等改装工事 | 自 2021年4月 至 2021年6月 | 265 | — |
| ホテルアセント福岡 (福岡県福岡市) | 客室什器更新工事 | 自 2021年4月 至 2021年6月 | 55 | — |
| ホテルアセント福岡 (福岡県福岡市) | 空調熱源設備更新工事 | 自 2021年4月 至 2021年5月 | 73 | — |
| インターナショナルガーデンホテル成田 (千葉県成田市) | 空調機更新工事 | 自 2021年10月 至 2021年11月 | 55 | — |
| ヒルトン東京お台場 (東京都港区) | 中央監視装置更新 | 自 2021年3月 至 2021年6月 | 63 | — |
| ヒルトン東京お台場 (東京都港区) | 情報通信設備改修工事 | 自 2021年4月 至 2021年6月 | 100 | — |
| 合計 | | | 1,467 | — |

(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1,665百万円であり、当期費用に区分された修繕費29百万円と併せ、1,694百万円の工事を実施しています。

| 不動産等の名称 (所在地) | 目的 | 期間 | 工事金額 (百万円) |
|-----------------------|------------|-------------------------|---------------|
| ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡) | 浄化槽増設工事 | 自 2020年3月 至 2020年6月 | 72 |
| ドリーミーイン熊本 (熊本県熊本市) | 空調設備更新工事 | 自 2020年5月 至 2020年6月 | 67 |
| ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市) | 空調設備更新工事 | 自 2020年5月 至 2020年7月 | 52 |
| ホテルアセント福岡 (福岡県福岡市) | 空調設備更新工事 | 自 2020年3月 至 2020年3月 | 90 |
| ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市) | 給排水設備工事 | 自 2020年3月 至 2020年5月 | 57 |
| ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市) | エレベーター更新工事 | 自 2020年6月 至 2020年12月 | 51 |
| ヒルトン東京お台場 (東京都港区) | 宴会場改装工事 | 自 2019年12月 至 2020年3月 | 92 |
| 合計 | | | 483 |

(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。