

2019年12月期 中間決算短信 (REIT)

2019年8月22日

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

半期報告書提出予定日 2019年9月18日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年12月期中間期の運用、資産の状況 (2019年1月1日～2019年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は通期は対前期、対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年6月中間期	12,719	3.2	7,293	△0.4	6,354	△0.5	6,353	△0.5
2018年6月中間期	12,321	9.3	7,319	8.6	6,387	7.3	6,387	7.3
2018年12月期	28,253	10.9	17,993	14.2	16,211	15.7	16,210	15.7

	1口当たり 中間(当期)純利益
	円
2019年6月中間期	1,441
2018年6月中間期	1,592
2018年12月期	4,041

(注) 1口当たり中間(当期)純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年6月中間期	406,018	227,021	55.9	50,874
2018年6月中間期	343,603	193,731	56.4	48,301
2018年12月期	350,556	203,372	58.0	50,705

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

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年6月中間期	8,368	△70,001	49,260	24,811
2018年6月中間期	9,103	△1,435	△14,164	21,422
2018年12月期	30,938	△3,110	△18,563	37,184

2. 2019年12月期の運用状況の予想 (2019年1月1日～2019年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	28,666	1.5	17,227	△4.3	15,274	△5.8	15,273	△5.8	3,686	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)3,444円(予想期中平均投資口数4,434,849口により算出しています。)

(注) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(1,177百万円)を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2019年6月中間期	4,462,347口	2018年6月中間期	4,010,847口	2018年12月期	4,010,847口
------------	------------	------------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2019年6月中間期	0口	2018年6月中間期	0口	2018年12月期	0口
------------	----	------------	----	-----------	----

(注) 1口当たり中間（当期）純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記4ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ② 下期の見通し」及び後記7ページ「2019年12月期（第20期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
2. 中間財務諸表	16
（1）中間貸借対照表	16
（2）中間損益計算書	18
（3）中間投資主資本等変動計算書	19
（4）中間キャッシュ・フロー計算書	21
（5）継続企業の前提に関する注記	22
（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
（7）表示方法の変更に関する注記	23
（8）中間財務諸表に関する注記事項	23
（9）発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
（1）運用資産等の価格に関する情報	33
（2）資本的支出の状況	46

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当中間期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年11月10日に設立され、2006年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8985）いたしました。

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

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

こうした成長戦略の実行により、本合併以降当中間期末までの7年余りの間に、合計26物件で総額275,160百万円（取得価格ベース）となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。この結果、当中間期末時点の保有物件は43物件で取得価格の合計は374,508百万円、発行済投資口の総口数は4,462,347口となりました。

##### (ロ) 当中間期の運用実績

当中間期（2019年1月1日から2019年6月30日までの6ヶ月間）は、通商問題の動向が世界経済に与える影響に注意を要するものの、国内の宿泊・観光マーケットは堅調に推移しています。同期間の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で261.7百万人泊と、宿泊マーケットは底堅く推移しました。また、同期間の訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）数は、推計値で16.6百万人（対前年同期比+4.6%）となり、同期間としては過去最高となりました。

ホテルの売買市場については、日本の観光産業、ホテル産業への注目が続く中、今後も増加が見込まれる宿泊需要を背景として引き続き活発な状況にあります。本投資法人は、日本最大のホテル特化型J-REITとしての高い認知度や多様な取得スキームの提案力、グループ会社である株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）との連携といった強みを生かし、継続的に資産規模の拡大を図ってきました。

当中間期（2019年1月1日から2019年6月30日までの6ヶ月間）は、希少性の高い大型フルサービスホテルであり、本投資法人の旗艦物件となるヒルトン東京お台場（取得価格62,400百万円）及び、HMJが開発初期段階から携わることで、開業当初からマーケットへの知見と運営ノウハウを活かした運営を行っているホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋（取得価格2,738百万円）を取得しました。ホテルの売買市場で一部過熱感が見られる中、多様な取得スキームの提案と実行が可能となるソフト面での強みを活かした取得により、ポートフォリオの質を向上させました。

また、本投資法人が保有するホテルの業績については、東京、広島、福岡等においては概ね堅調に推移したものの、関西圏でのホテルの新規供給増などの影響により、当期の変動賃料等導入21ホテル（注1）のRevPAR（注2）及びGOP（売上高営業粗利益）は前年同期を若干下回りました。

本投資法人は、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を通じた固定賃料及び変動賃料の増加を目指すとともに、不動産運用費用、一般管理費、借入費用等の各費用項目についても、関係者との協議等を通じ費用削減を図ることにより、収益の向上に努めてまいります。変動賃料等導入21ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記13ページ「＜参考情報3＞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「HMJ5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ホテルグループをHMJグループホテルといいます。変動賃料等導入21ホテルはHMJグループホテルから改修あるいは新規取得に伴い前期比較ができないオリエンタルホテル福岡 博多ステーション、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除き、イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュー

ルホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多を加えた21ホテルをいいます。以下本書において同じです。

(注2) 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、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。なお、ADRとは、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。

(ハ) 資金調達状況

当中間期 (2019年1月1日から2019年6月30日までの6ヶ月間) において、2019年1月の公募増資及び同年2月の第三者割当増資による調達額33,378百万円に加え、同年4月に合計30,000百万円の借入れを行い、同年2月及び4月にホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋及びヒルトン東京お台場の2物件を取得しました。

同年3月には償還を迎えた既存投資法人債及び返済期日が到来した既存借入金の借換えを主な目的として合計6,000百万円の借入れを実行しました。また、同年4月にはオリエンタルホテル福岡 博多ステーション (旧ホテルセンターザ博多) (注1) の改装を主な使途として1,800百万円の借入れを実行しました。さらに、同年6月には個人投資家向け投資法人債8,000百万円の起債を行い、同額を既存借入金の期限前弁済に充当しました。

これにより、当中間期末での有利子負債残高は168,371百万円、うち短期借入金900百万円、1年内返済予定の長期借入金13,709百万円、長期借入金114,162百万円、投資法人債39,600百万円となっており、当中間期末総資産有利子負債比率 (注2) は41.5%となりました。

本投資法人は、一連の資金調達を通じて、資金調達コストの低減及び返済期限の長期化を図りました。併せて、将来の金利上昇リスクを回避するため、一部の短期借入金を除く借入れについて固定金利による借入れ及び金利スワップ契約の締結を行いました。これにより、当中間期末時点における有利子負債総額に対する金利の固定化比率は96.6%となりました。

(注1) 旧ホテルセンターザ博多は2018年10月1日から閉館を伴う大規模改装を実施し、2019年4月9日よりオリエンタルホテル福岡 博多ステーションとして運営しています。

(注2) 当中間期末総資産有利子負債比率 = 当中間期末有利子負債額 ÷ 当中間期末総資産額 × 100

本投資法人の当中間期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

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

(ニ) 業績の概要

上記の運用の結果、当中間期 (2019年1月1日から2019年6月30日までの6ヶ月間) の実績として、営業収益は12,719百万円、営業利益は7,293百万円、経常利益は6,354百万円を計上し、中間純利益は6,353百万円となりました。

なお、営業収益の中には、HMJグループホテルに賃貸した変動賃料導入ホテルからの変動賃料2,247百万円を含んでいますが、この金額はHMJグループホテルの当中間期のGOPをもとに算出された数値となっており、最終的にHMJグループホテルから収受すべき変動賃料は、HMJグループホテルの通期1年間 (ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋及びヒルトン東京お台場は本投資法人の取得後年末まで) のGOPにより確定します。

本投資法人は1年決算であり、また、投信法上、投資法人に中間配当の制度がないため、当中間期において利益の分配を行うことはできません。利益の分配につきましては、通期1年間 (2019年1月1日から同年12月31日) の利益に基づき実施いたします。その際の利益の分配につきましては、租税特別措置法 (昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。) 第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。当期においては、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額 (公募増資に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化、負ののれん50年償却額 (注)、設備の更新に伴い発生する固定資産の除却損相当額及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションの大規模改修工事対応等に対する負ののれん活用額) を加算した金額を利益分配金として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを予定しています。

(注) 負ののれん50年償却額については、後記11ページ「2019年12月期 (第20期) 通期の運用状況の見通しの前提条件」、「1口当たり分配金」の (注1) をご参照ください。

② 下期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

観光産業を取り巻く環境は、2019年度観光庁予算が前年度比2.4倍の665億円（復興枠を除きます。）とされるなど、引き続き政府の観光政策の拡充が期待され、良好であると認識しています。また、インバウンド旅行者の堅調な増加や底堅い国内レジャー需要が継続する中、「日本」の魅力が海外に向けて大きく発信される2019年のラグビーワールドカップ日本大会、2020年の東京オリンピック・パラリンピック等のビッグイベントは観光産業にとって更なる追い風となることが期待されています。一方で、インバウンドの増加トレンドを受けたホテルの新規開発による供給増加もあり、今後の需給バランスの動きに注視していく必要があります。ホテルマーケットは、概して堅調ではあるものの、一部のエリア、クラスでは需給の緩みが見られる中、需要に対して供給が限定的なグレードの高いホテルは引き続き高い成長が見込まれるなど、個別ホテルの立地や競争力、また、オペレーター的能力により、他のホテルと差別化できるか、コストの管理も含めた収益力の向上を図れるかにより、ホテルの業績により一層の差が出てくるものと本投資法人は考えています。このような環境認識のもと、本投資法人は、本資産運用会社とともに、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料負担力を踏まえた適正な賃料の設定・維持・増加に注力していくとともに、宿泊マーケットの状況に応じた賃料引上げ（売上歩合賃料の導入を含みます。）についても目指していく方針です。

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

A. 変動賃料物件

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略により変動賃料物件の収益力の向上を図っています。ヒルトン、マリオット、シェラトン、メルキュール並びにホリデイ・イン等の世界有数のインターナショナル・ブランド又は日本各地で展開されるオリエンタルホテル並びにホテル日航等の国内有数のブランドを採用し、優良なオペレーターとともに、ホテルの業績向上を通じた変動賃料等の増加を目指します。本投資法人は、国内の堅調なレジャー需要とインバウンドのレジャー需要の増加を考慮した広範な需要を取り込むための営業施策や、販売単価の維持・向上のための施策、複数物件を運営することによるコスト削減等のシナジー効果の実現をオペレーターに対して要請し、オペレーターと協働してホテルの業績向上に努めています。また、成長期待の高いホテルを中心に競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的な資本的支出（CAPEX）を実施し、RevPARの成長に牽引されるホテル収益の一層の向上を図っています。

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、業績が向上し賃料負担力が増加したホテルについては、賃料増額や売上歩合賃料の導入等ホテル収益の向上を本投資法人の収益増加につなげられるよう交渉を行っていきます。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、これまでと同様に「国内外のレジャー需要」が中長期的に期待できる地域における高い競争力を持つホテル用不動産等（ホテル・アセット）の取得を目指します。また、安定的な収益を確保するとともに、アップサイドの実現を図るため将来の成長性を意識したポートフォリオを構築します。

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

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

ホテル売買市場においては、ホテルを投資対象とするJ-REITの増加や私募リートの組成等により取得競争の激しい状況が継続していますが、本投資法人はその強みと優位性を生かし、また、物件によってはHMJ

のプラットフォームを活用しながら、競争力の高い物件を取得し、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。

#### 財務戦略

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

また、金利水準に急激な変化が起きる環境ではないと認識していますが、環境変化に対応すべく返済期限の長期化や金利の固定化等の金利リスクマネジメントを行い、財務基盤の更なる向上を図っていきます。

#### 負ののれんの活用方針

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

また、物件売却に伴う譲渡損失、資産の減損による損失、公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化、固定資産除却損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）。2019年12月期（第20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）、希薄化等への対応（310百万円）、固定資産除却損（247百万円）、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの大規模改修工事対応（357百万円）を合算した1,177百万円を見込んでいます。

（注）本方針は、今後の本投資法人役員会の決議等により変更される可能性があり、金額等を保証するものではありません。

#### サステナビリティへの取組み

近年、長期的な持続可能性（サステナビリティ）の観点から、投資運用業界においてもESG（環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance））に関する配慮が一層重要視されるようになってきました。本投資法人は、ESGへの配慮を踏まえた不動産投資運用を実践していくことが、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力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。また、同年9月には、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、ホテル特化型J-REITとして初めて（注1）GRESBによる評価を受け、GRESBリアルエステイト評価（注2）において最高位の「Green Star」評価を取得し、また、「GRESBレーティング」において「4-star」の評価を取得しました。また、2019年7月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事のうち、省エネルギーに資する工事資金を主な資金使途とするグリーンボンドの起債を行いました。ホテル特化型J-REITとしてのグリーンボンドの起債は初めての事例（注1）となります。

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

2019年12月期（第20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7ページ「2019年12月期（第20期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

	今回予想	前回予想 (注1)	増減
2019年12月期（第20期）			
営業収益	28,666百万円	28,876百万円	△210百万円
営業利益	17,227百万円	17,371百万円	△143百万円
経常利益	15,274百万円	15,274百万円	0百万円
当期純利益	15,273百万円	15,273百万円	0百万円
1口当たり分配金	3,686円	3,686円	－円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円	－円

(注1) 2019年2月20日付「2018年12月期決算短信（REIT）」において公表した数値です。

(注2) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。



2019年12月期（第20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	・ 2019年12月期（第20期）通 期：2019年1月1日～2019年12月31日（365日）																																																																																																																																																																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日現在で本投資法人が保有する43物件を前提としています。</li> <li>・ 2019年12月期（第20期）末までに運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>																																																																																																																																																																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業収益につきましては、本日現在で有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。</li> <li>・ 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。</li> </ul> <p>(1) 変動賃料等導入21ホテル（注1）</p> <p>① HMJ 12ホテル（注1）</p> <p>固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [ホテルGOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ホテル GOP</th> <th>GOP 基準額</th> <th>変動 賃料率</th> <th>変動 賃料</th> <th>固定 賃料</th> <th>賃料 合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">HMJ 5ホテル（注1）</td> <td>中間期</td> <td>3,276</td> <td>1,675</td> <td rowspan="2">85.0%</td> <td>1,360</td> <td>1,610</td> <td>2,970</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>7,985</td> <td>3,351</td> <td>3,939</td> <td>3,221</td> <td>7,160</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オキナワ マリオット リゾート &amp; スパ</td> <td>中間期</td> <td>378</td> <td>350</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>25</td> <td>274</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,248</td> <td>700</td> <td>493</td> <td>550</td> <td>1,043</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シェラトングランドホテル広島 （注2）</td> <td>中間期</td> <td>515</td> <td>234</td> <td rowspan="2">82.5%</td> <td>232</td> <td>174</td> <td>406</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,088</td> <td>468</td> <td>512</td> <td>348</td> <td>860</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オリエンタルホテル福岡 博多 ステーション（注3）</td> <td>中間期</td> <td>131</td> <td>212</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>-</td> <td>199</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>760</td> <td>425</td> <td>301</td> <td>400</td> <td>701</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>570</td> <td>325</td> <td rowspan="2">92.5%</td> <td>227</td> <td>288</td> <td>515</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,159</td> <td>650</td> <td>471</td> <td>576</td> <td>1,047</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン成田</td> <td>中間期</td> <td>489</td> <td>275</td> <td rowspan="2">86.5%</td> <td>185</td> <td>222</td> <td>407</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,051</td> <td>550</td> <td>433</td> <td>444</td> <td>877</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">インターナショナル ガーデンホテル成田</td> <td>中間期</td> <td>323</td> <td>180</td> <td rowspan="2">98.0%</td> <td>141</td> <td>168</td> <td>309</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>658</td> <td>360</td> <td>292</td> <td>336</td> <td>628</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテル日航奈良</td> <td>中間期</td> <td>316</td> <td>235</td> <td rowspan="2">91.5%</td> <td>74</td> <td>210</td> <td>284</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>670</td> <td>470</td> <td>183</td> <td>420</td> <td>603</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">小計</td> <td>中間期</td> <td>6,002</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,247</td> <td>3,147</td> <td>5,394</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>14,624</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6,628</td> <td>6,295</td> <td>12,923</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">アクティブインターシティ広島 （オフィス及び商業テナント）</td> <td>中間期</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6</td> <td>230</td> <td>236</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>11</td> <td>459</td> <td>471</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>中間期</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,253</td> <td>3,377</td> <td>5,631</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6,640</td> <td>6,754</td> <td>13,395</td> </tr> </tbody> </table>									ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計	HMJ 5ホテル（注1）	中間期	3,276	1,675	85.0%	1,360	1,610	2,970	通 期	7,985	3,351	3,939	3,221	7,160	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	378	350	90.0%	25	274	300	通 期	1,248	700	493	550	1,043	シェラトングランドホテル広島 （注2）	中間期	515	234	82.5%	232	174	406	通 期	1,088	468	512	348	860	オリエンタルホテル福岡 博多 ステーション（注3）	中間期	131	212	90.0%	-	199	199	通 期	760	425	301	400	701	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	570	325	92.5%	227	288	515	通 期	1,159	650	471	576	1,047	ヒルトン成田	中間期	489	275	86.5%	185	222	407	通 期	1,051	550	433	444	877	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	323	180	98.0%	141	168	309	通 期	658	360	292	336	628	ホテル日航奈良	中間期	316	235	91.5%	74	210	284	通 期	670	470	183	420	603	小計	中間期	6,002	-	-	2,247	3,147	5,394	通 期	14,624	-	-	6,628	6,295	12,923	アクティブインターシティ広島 （オフィス及び商業テナント）	中間期	-	-	-	6	230	236	通 期	-	-	-	11	459	471	合計	中間期	-	-	-	2,253	3,377	5,631	通 期	-	-	-	6,640	6,754	13,395
			ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計																																																																																																																																																																				
	HMJ 5ホテル（注1）	中間期	3,276	1,675	85.0%	1,360	1,610	2,970																																																																																																																																																																				
		通 期	7,985	3,351		3,939	3,221	7,160																																																																																																																																																																				
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	378	350	90.0%	25	274	300																																																																																																																																																																				
		通 期	1,248	700		493	550	1,043																																																																																																																																																																				
	シェラトングランドホテル広島 （注2）	中間期	515	234	82.5%	232	174	406																																																																																																																																																																				
		通 期	1,088	468		512	348	860																																																																																																																																																																				
	オリエンタルホテル福岡 博多 ステーション（注3）	中間期	131	212	90.0%	-	199	199																																																																																																																																																																				
		通 期	760	425		301	400	701																																																																																																																																																																				
	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	570	325	92.5%	227	288	515																																																																																																																																																																				
		通 期	1,159	650		471	576	1,047																																																																																																																																																																				
	ヒルトン成田	中間期	489	275	86.5%	185	222	407																																																																																																																																																																				
		通 期	1,051	550		433	444	877																																																																																																																																																																				
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	323	180	98.0%	141	168	309																																																																																																																																																																					
	通 期	658	360		292	336	628																																																																																																																																																																					
ホテル日航奈良	中間期	316	235	91.5%	74	210	284																																																																																																																																																																					
	通 期	670	470		183	420	603																																																																																																																																																																					
小計	中間期	6,002	-	-	2,247	3,147	5,394																																																																																																																																																																					
	通 期	14,624	-	-	6,628	6,295	12,923																																																																																																																																																																					
アクティブインターシティ広島 （オフィス及び商業テナント）	中間期	-	-	-	6	230	236																																																																																																																																																																					
	通 期	-	-	-	11	459	471																																																																																																																																																																					
合計	中間期	-	-	-	2,253	3,377	5,631																																																																																																																																																																					
	通 期	-	-	-	6,640	6,754	13,395																																																																																																																																																																					

項目	前提条件						
営業収益	② HMJ 12ホテル以外の変動賃料等導入21ホテルの運営委託収入（注4）及び変動賃料						
		中間期	通 期				
	イビス東京新宿	246	565				
	イビス スタイルズ 京都ステーション	213	436				
	イビス スタイルズ 札幌	256	651				
	メルキュールホテル札幌	282	704				
	メルキュールホテル沖縄那覇	170	380				
	メルキュールホテル横須賀	178	297				
	ザ・ビー 水道橋	9	26				
	ザ・ビー 池袋	70	153				
	ザ・ビー 八王子	32	66				
	ザ・ビー 博多	75	162				
	合計	1,537	3,443				
	<p>（注1）変動賃料等導入21ホテルとは、HMJ 11ホテルに、イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀、ザ・ビー池袋、ザ・ビー八王子、ザ・ビー博多及びザ・ビー水道橋を加えた21ホテルをいいます。HMJ 11ホテルとは、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（「HMJ 5ホテル」といいます。）とオキナワ マリオット リゾート&amp;スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良をいいます。オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセンターザ博多）は、2018年10月から2019年4月8日まで閉館を伴う大規模改装工事（以下「本改装」といいます。）を行い、本改装期間中はホテル営業を休止していたことから、変動賃料等導入21ホテルの集計から除外しています。なお、HMJ 11ホテルにオリエンタルホテル福岡 博多ステーションを加えた12ホテルをHMJ 12ホテルといいます。以下同じです。</p> <p>（注2）アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。</p> <p>（注3）2019年12月期（第20期）上期に行った本改装による閉館の影響により、上期のホテルGOPがGOP基準額を超過しないため、中間期の変動賃料は計上されません。</p> <p>（注4）運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。</p>						
	<p>（2）HMJ 新規2ホテル（取得資産）（注1）</p>						
<p>① ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋</p>							
<p>固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p>							
<p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料</p>							
<p>変動賃料 = [ホテルGOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)</p>							
<p>（単位：百万円）</p>							
ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋（注2）	中間期	-	-	91.0%	-	47	47
	通 期	90	64		24	102	126
<p>（注1）HMJ 新規2ホテル（取得資産）とは、2019年2月1日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同年4月8日に取得したヒルトン東京お台場の2ホテルをいいます。以下同じです。</p>							

項目	前提条件																																																																						
営業収益	<p>(注2) 当該ホテルは2019年2月1日に取得し、2019年6月30日までは固定賃料、2019年7月1日以降、固定賃料に加えてホテルGOPに連動する変動賃料を受領する賃貸借契約になっています。ホテルGOPの通期には2019年7月から12月までのホテルGOPを記載しています。通期の固定賃料は、2019年2月1日から2019年12月31日までの334日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、2020年12月期以降のGOP基準額は128百万円、年間固定賃料は110百万円となります。</p> <p>② ヒルトン東京お台場</p> <p>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、ヒルトン東京お台場の変動賃料は2019年12月期（第20期）においては発生を見込んでいません。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP（注3） - AGOP基準額] × 変動賃料率（%）</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ホテルAGOP （注4）</th> <th>AGOP 基準額</th> <th>変動 賃料率</th> <th>変動 賃料</th> <th>固定 賃料 （注4）</th> <th>賃料 合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン東京お台場</td> <td>中間期</td> <td>528</td> <td>817</td> <td rowspan="2">30.0%</td> <td>-</td> <td>714</td> <td>714</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>2,087</td> <td>2,450</td> <td>-</td> <td>2,264</td> <td>2,264</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注3) AGOP（調整後GOP）とは、GOPから一定の支払い手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注4) 当該ホテルは2019年4月8日に取得しているため、ホテルAGOPの中間期及び通期にはそれぞれ2019年4月から6月、2019年4月から12月までのホテルAGOPを記載しています。通期の固定賃料は、2019年4月8日から2019年12月31日までの268日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、2020年12月期以降のAGOP基準額は2,970百万円、年間固定賃料は3,100百万円となります。</p> <p>(3) その他の変動賃料等導入ホテル</p> <p>その他の変動賃料等導入ホテルの変動賃料</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コンフォートホテル東京東日本橋</td> <td>16</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル日本橋三越前</td> <td>20</td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタ蒲田東京</td> <td>-</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>チサンイン蒲田</td> <td>41</td> <td>84</td> </tr> <tr> <td>ホテル京阪ユニバーサル・シティ</td> <td>非開示（注）</td> <td>非開示（注）</td> </tr> <tr> <td>相鉄フレッサイン新橋烏森口</td> <td>114</td> <td>114</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京ベイ</td> <td>非開示（注）</td> <td>非開示（注）</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン名古屋</td> <td>非開示（注）</td> <td>非開示（注）</td> </tr> <tr> <td>8ホテル 合計</td> <td>815</td> <td>1,455</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。</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。（注1）</p> <p>&lt;2019年12月期（第20期）の変動賃料等内訳&gt;</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ12ホテル（注2）</td> <td>2,253</td> <td>6,640</td> </tr> <tr> <td>HMJ12ホテル以外の変動賃料等導入21ホテル</td> <td>1,537</td> <td>3,443</td> </tr> <tr> <td>HMJ新規2ホテル（取得資産）</td> <td>-</td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル（8ホテル）</td> <td>815</td> <td>1,455</td> </tr> <tr> <td>合計（32ホテル）</td> <td>4,606</td> <td>11,563</td> </tr> </tbody> </table>			ホテルAGOP （注4）	AGOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料 （注4）	賃料 合計	ヒルトン東京お台場	中間期	528	817	30.0%	-	714	714	通期	2,087	2,450	-	2,264	2,264		中間期	通期	コンフォートホテル東京東日本橋	16	16	スマイルホテル日本橋三越前	20	20	ホテルビスタ蒲田東京	-	22	チサンイン蒲田	41	84	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示（注）	非開示（注）	相鉄フレッサイン新橋烏森口	114	114	ヒルトン東京ベイ	非開示（注）	非開示（注）	ヒルトン名古屋	非開示（注）	非開示（注）	8ホテル 合計	815	1,455		中間期	通期	HMJ12ホテル（注2）	2,253	6,640	HMJ12ホテル以外の変動賃料等導入21ホテル	1,537	3,443	HMJ新規2ホテル（取得資産）	-	24	その他の変動賃料等導入ホテル（8ホテル）	815	1,455	合計（32ホテル）	4,606	11,563
			ホテルAGOP （注4）	AGOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料 （注4）	賃料 合計																																																															
	ヒルトン東京お台場	中間期	528	817	30.0%	-	714	714																																																															
		通期	2,087	2,450		-	2,264	2,264																																																															
		中間期	通期																																																																				
	コンフォートホテル東京東日本橋	16	16																																																																				
	スマイルホテル日本橋三越前	20	20																																																																				
	ホテルビスタ蒲田東京	-	22																																																																				
	チサンイン蒲田	41	84																																																																				
	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示（注）	非開示（注）																																																																				
相鉄フレッサイン新橋烏森口	114	114																																																																					
ヒルトン東京ベイ	非開示（注）	非開示（注）																																																																					
ヒルトン名古屋	非開示（注）	非開示（注）																																																																					
8ホテル 合計	815	1,455																																																																					
	中間期	通期																																																																					
HMJ12ホテル（注2）	2,253	6,640																																																																					
HMJ12ホテル以外の変動賃料等導入21ホテル	1,537	3,443																																																																					
HMJ新規2ホテル（取得資産）	-	24																																																																					
その他の変動賃料等導入ホテル（8ホテル）	815	1,455																																																																					
合計（32ホテル）	4,606	11,563																																																																					

項目	前提条件																		
営業収益	<p>（注1）変動賃料及び運営委託収入の取り決めの詳細については、後記43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（イ）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> <p>（注2）アクティブインターシティ広島における、オフィス及び商業テナントの売上連動賃料を含んだ金額です。</p>																		
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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1,658百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>・なお、一般的に、取得した資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。</li> <li>・2019年12月期（第20期）の資本的支出額は6,863百万円（資本的支出Ⅰ2,348百万円、資本的支出Ⅱ913百万円及び資本的支出Ⅲ454百万円、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラール博多）の本改装に係る支出3,147百万円）を見込んでいます。 （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。</li> <li>・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4,636百万円を見込んでいます。</li> <li>・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意ください。</li> </ul>																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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1,962百万円を見込んでいます。</li> <li>・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。</li> </ul>																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年6月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は168,371百万円、2019年12月末時点は168,771百万円を前提としています。</li> <li>・本書の日付以降、2019年12月期（第20期）中に返済期限が到来する借入金が6,317百万円あり全額借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>																		
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年12月期（第20期）の1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。</li> </ul> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">15,273百万円</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;">247百万円</td> </tr> <tr> <td>大規模改修工事への対応（注3）</td> <td style="text-align: right;">357百万円</td> </tr> <tr> <td>希薄化等への対応（注4）</td> <td style="text-align: right;">310百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">分配可能額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">16,451百万円</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 style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">3,686円</td> </tr> </table>	当期純利益	15,273百万円	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）	247百万円	大規模改修工事への対応（注3）	357百万円	希薄化等への対応（注4）	310百万円	分配可能額	16,451百万円	発行済投資口の総口数	4,462,347口	1口当たり分配金	3,686円
当期純利益	15,273百万円																		
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）	247百万円																		
大規模改修工事への対応（注3）	357百万円																		
希薄化等への対応（注4）	310百万円																		
分配可能額	16,451百万円																		
発行済投資口の総口数	4,462,347口																		
1口当たり分配金	3,686円																		

項目	前提条件
1口当たり 分配金	<p>(注1) 毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>(注2) 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>(注3) 旧ホテルセントラーザ博多は2018年10月1日から閉館を伴う大規模改装を実施し、2019年4月9日よりオリエンタルホテル福岡 博多ステーションとして開業しております。当該改装による閉館が分配金に及ぼす影響を考慮し、旧ホテルセントラーザ博多の2018年1月から3月までの償却後NOIと2019年1月から3月までの償却後NOI見込額との差額に相当する357百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当します。</p> <p>(注4) 2019年12月期においてHMJ新規2ホテル（取得資産）を通年で保有していないこと及び新投資口を発行したことによる投資口の希薄化等に伴う2019年12月期の1口当たり分配金の影響につきましては、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回避する予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・2019年12月期（第20期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は10,616百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

<参考情報1> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2019年2月20日付「2018年12月期 決算短信（REIT）」において公表した2019年12月期通期の運用状況及び分配金の予想（前回予想）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）

	2018年12月期 (第19期)		2019年12月期 (第20期)		(ご参考)		前回予想 比較 (B)-(A) 増減率	差異要因
	実績		前回予想 (A)	今回予想 (B)	今回予想の 年換算 (注1)			
物件	物件数(件)	41	43	43	43		-	
	取得価格	309,370	374,508	374,508	374,508		-	
損益	営業収益	28,253	28,876	28,666	29,527		△ 210 △0.7%	
	不動産運用収益	26,318	28,876	28,666	29,527		△ 210 △0.7%	
	うち固定賃料等	構成割合 56.2% 14,788	構成割合 58.8% 16,989	構成割合 59.7% 17,102	構成割合 60.8% 17,945		112 0.7%	①ホテル賃料増額100百万円 ②オフィス・商業テナント賃料増額等12百万円
	うち変動賃料	43.8% 11,529	41.2% 11,886	40.3% 11,563	39.2% 11,582		△ 323 △2.7%	①変動賃料等導入21ホテル(注2) 変動賃料等減少△373百万円 ②オリエンタルホテル福岡博多ステーション変動賃料増加75百万円 ③その他歩合賃料等の減少△24百万円
	不動産等売却益等	1,934	-	-	-		-	
	NOI(注3)	22,104	24,498	24,298	24,827		△ 200 △0.8%	
	NOI利回り	7.1%	6.5%	6.5%	6.6%		△0.1%	
	償却後NOI(注3)	17,974	19,584	19,411	19,853		△ 173 △0.9%	
	償却後NOI利回り	5.8%	5.2%	5.2%	5.3%		△0.0%	
	営業利益	17,993	17,371	17,227	17,604		△ 143 △0.8%	
経常利益	16,211	15,274	15,274	15,673		0 0.0%		
純利益	16,210	15,273	15,273	15,672		0 0.0%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	563	1,177	1,177	867		-	一時差異等調整積立金の取崩額(注4)
	圧縮特別勘定積立金 積立額	△ 1,174	-	-	-		-	第19期:50年償却262百万円、固定資産除却損35百万円、 大規模改修工事対応265百万円
	分配金総額	15,602	16,448	16,448	16,537		0 0.0%	第20期:50年償却262百万円、固定資産除却損247百万円、 大規模改修工事対応357百万円、希薄化対応等310百万円
	投資口数(口)	4,010,847	4,462,347	4,462,347	4,462,347		-	
	1口当たり分配金(円)	3,890	3,686	3,686	3,706		-	

(注1) 今回予想の年換算の前提条件については、後記「<参考情報2>2019年12月期(第20期)予想の年換算(通年効果)の前提条件」をご参照ください。

(注2) 変動賃料等導入21ホテルの前提条件については、前記「2019年12月期(第20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3) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

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

NOI利回り = NOI / 取得価格

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

(注4) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、前記「2019年12月期(第20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> 2019年12月期（第20期）予想の年換算（通年効果）の前提条件

- ①HMJ新規2ホテル（取得資産）を除く既存物件の営業収益及び営業費用については、前記「2019年12月期（第20期）通期の運用状況の見通しの前提条件」からの変更はありません。
- ②ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋の通年の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。
- 2019年12月期（第20期）賃料（通年）（153百万円）＝固定賃料（110百万円）＋変動賃料  
 変動賃料＝〔①ホテルGOP－②GOP基準額〕×91.0%

（単位：百万円）

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②)×91.0%
通期	175	128	42

- ③ヒルトン東京お台場の通年の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。
- 2019年12月期（第20期）賃料（通年）（3,100百万円）＝固定賃料（3,100百万円）＋変動賃料  
 変動賃料＝〔①ホテルAGOP－②AGOP基準額〕×30.0%

（単位：百万円）

	ホテルAGOP ①	AGOP基準額 ②	変動賃料 (①-②)×30.0%
通期	2,648	2,970	－（注）

（注）変動賃料の発生は見込んでいません。

- ④HMJ新規2ホテル（取得資産）の固定資産税及び都市計画税等は326百万円（12ヶ月分）を想定しています。
- ⑤営業外費用については、物件の取得に伴う借入れ及び新投資口の発行に係る費用等は通年（12ヶ月分）の費用を前提としています。但し、物件の取得に伴い一括費用計上される主要な財務コストについては通年効果には含みません。

<参考情報3> ホテル運営指標、売上及びGOP

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

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

<1> 変動賃料等導入21ホテル

		2018年12月期		2019年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	87.3%	0.3pt	88.0%	86.5%	△0.7pt	△1.5pt
	下期	87.1%	△1.4pt	89.9%	89.3%	2.2pt	△0.6pt
	通期	87.2%	△0.6pt	89.0%	87.9%	0.7pt	△1.1pt
ADR (注1)	上期	14,685	2.2%	14,965	14,749	0.4%	△1.4%
	下期	17,020	0.4%	17,321	16,904	△0.7%	△2.4%
	通期	15,861	1.1%	16,166	15,852	△0.1%	△1.9%
RevPAR (注2)	上期	12,817	2.6%	13,173	12,765	△0.4%	△3.1%
	下期	14,831	△1.2%	15,579	15,097	1.8%	△3.1%
	通期	13,833	0.5%	14,386	13,940	0.8%	△3.1%
売上 (百万円)	上期	22,958	0.8%	23,684	23,124	0.7%	△2.4%
	下期	26,257	△1.2%	27,331	26,656	1.5%	△2.5%
	通期	49,215	△0.3%	51,015	49,780	1.1%	△2.4%
GOP (百万円)	上期	7,715	2.6%	7,774	7,709	△0.1%	△0.8%
	下期	10,196	0.3%	10,550	10,189	△0.1%	△3.4%
	通期	17,911	1.3%	18,324	17,898	△0.1%	△2.3%

（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、その他の変動賃料等導入21ホテルにはサービス料はありません。以下同じです。

（注2）RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

< 2 > HMJ 11ホテル

本改装による売り止めの影響を排除するため、HMJ 12ホテルからオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセンターザ博多）を除く11ホテルについて記載しています。以下同じです。

		2018年12月期		2019年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	87.3%	△0.1pt	88.1%	87.6%	0.3pt	△0.5pt
	下期	87.7%	△1.3pt	90.3%	89.4%	1.7pt	△0.9pt
	通期	87.5%	△0.7pt	89.2%	88.5%	1.0pt	△0.7pt
ADR	上期	16,674	2.3%	16,923	16,497	△1.1%	△2.5%
	下期	19,771	△0.2%	20,020	19,498	△1.4%	△2.6%
	通期	18,240	0.9%	18,504	18,025	△1.2%	△2.6%
RevPAR	上期	14,552	2.2%	14,906	14,453	△0.7%	△3.0%
	下期	17,338	△1.7%	18,075	17,425	0.5%	△3.6%
	通期	15,957	0.1%	16,504	15,951	△0.0%	△3.3%
売上 (百万円)	上期	18,754	0.2%	19,331	18,915	0.9%	△2.2%
	下期	21,831	△1.4%	22,575	21,951	0.5%	△2.8%
	通期	40,585	△0.7%	41,906	40,865	0.7%	△2.5%
GOP (百万円)	上期	5,809	2.2%	5,865	5,871	1.1%	0.1%
	下期	8,141	1.2%	8,337	7,992	△1.8%	△4.1%
	通期	13,950	1.7%	14,202	13,864	△0.6%	△2.4%

< 3 > ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

		2018年12月期		2019年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	—	—	90.0%	92.3%	—	2.3pt
	下期	—	—	90.0%	91.5%	—	1.5pt
	通期	—	—	90.0%	91.9%	—	1.9pt
ADR	上期	—	—	10,500	9,611	—	△8.5%
	下期	—	—	10,500	10,429	—	△0.7%
	通期	—	—	10,500	10,021	—	△4.6%
RevPAR	上期	—	—	9,449	8,868	—	△6.1%
	下期	—	—	9,449	9,544	—	1.0%
	通期	—	—	9,449	9,209	—	△2.5%
売上 (百万円)	上期	—	—	224	205	—	△8.4%
	下期	—	—	226	226	—	0.1%
	通期	—	—	450	431	—	△4.1%
GOP (百万円)	上期	—	—	102	84	—	△17.0%
	下期	—	—	102	91	—	△11.0%
	通期	—	—	204	175	—	△14.0%

（注）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は2018年4月2日に開業したため2018年12月期以前の数値は記載していません。



< 4 > ヒルトン東京お台場

		2018年12月期		2019年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	95.2%	0.9pt	95.2%	85.9%	△9.3pt	△9.3pt
	下期	92.9%	△3.0pt	94.1%	91.3%	△1.6pt	△2.8pt
	通期	94.0%	△1.1pt	94.7%	88.6%	△5.4pt	△6.0pt
ADR	上期	28,831	6.8%	28,831	29,263	1.5%	1.5%
	下期	31,396	8.6%	32,001	32,447	3.3%	1.4%
	通期	30,108	7.6%	30,420	30,917	2.7%	1.6%
RevPAR	上期	27,451	7.7%	27,451	25,135	△8.4%	△8.4%
	下期	29,154	5.3%	30,115	29,622	1.6%	△1.6%
	通期	28,309	6.4%	28,794	27,397	△3.2%	△4.9%
売上 (百万円)	上期	4,591	9.5%	4,591	4,258	△7.3%	△7.3%
	下期	5,008	7.3%	5,081	4,744	△5.3%	△6.6%
	通期	9,599	8.3%	9,672	9,001	△6.2%	△6.9%
GOP (百万円)	上期	1,374	21.7%	1,374	1,144	△16.7%	△16.7%
	下期	1,723	15.2%	1,720	1,624	△5.7%	△5.6%
	通期	3,097	18.0%	3,094	2,768	△10.6%	△10.5%

(注) ヒルトン東京お台場は2019年4月8日に取得しています。なお、2018年12月期及び2019年12月期については、取得日以前からの通年の数値を合計して算出しています。

2. 中間財務諸表  
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当中間期 (2019年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	25,706,559	13,751,181
信託現金及び信託預金	11,478,156	11,060,584
営業未収入金	2,474,121	1,795,082
前払費用	527,491	502,587
未収還付法人税等	34	—
未収消費税等	—	679,677
デリバティブ債権	2,229	3,609
その他	77,987	62,460
流動資産合計	40,266,582	27,855,181
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	398,134	463,270
減価償却累計額	△150,113	△170,700
機械及び装置（純額）	248,021	292,569
工具、器具及び備品	3,121,628	3,692,359
減価償却累計額	△1,505,450	△1,754,936
工具、器具及び備品（純額）	1,616,178	1,937,423
建設仮勘定	—	2,005
信託建物	※ <sub>1</sub> 122,605,307	※ <sub>1</sub> 135,423,580
減価償却累計額	△18,178,952	△19,831,856
信託建物（純額）	104,426,355	115,591,724
信託構築物	2,535,539	2,707,518
減価償却累計額	△367,369	△401,511
信託構築物（純額）	2,168,169	2,306,006
信託機械及び装置	598,790	609,975
減価償却累計額	△125,229	△139,639
信託機械及び装置（純額）	473,561	470,336
信託工具、器具及び備品	136,526	136,526
減価償却累計額	△95,925	△100,232
信託工具、器具及び備品（純額）	40,601	36,293
信託土地	163,151,369	219,893,624
信託建設仮勘定	765,363	12,393
有形固定資産合計	272,889,620	340,542,377
無形固定資産		
ソフトウェア	199,563	205,002
信託借地権	28,532,362	28,532,362
信託定期借地権	5,175,217	5,106,079
その他	8,436	8,096
無形固定資産合計	33,915,580	33,851,540
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	2,687,996	2,885,627
デリバティブ債権	45,125	—
修繕積立金	292,508	309,844
投資その他の資産合計	3,188,374	3,358,215
固定資産合計	309,993,574	377,752,134
繰延資産		
投資口交付費	124,220	197,096
投資法人債発行費	172,390	214,164
繰延資産合計	296,610	411,261
資産合計	350,556,767	406,018,577

（単位：千円）

	前期 (2018年12月31日)	当中間期 (2019年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,941,008	1,572,700
短期借入金	—	900,000
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	11,117,000	13,709,000
未払費用	530,377	605,853
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	496,921	—
前受金	882,052	895,128
未払分配金	18,275	22,160
預り金	7,315	27,283
デリバティブ債務	17,608	5,999
その他	9,013	347,383
流動負債合計	17,020,784	18,086,114
固定負債		
投資法人債	31,600,000	39,600,000
長期借入金	91,954,000	114,162,000
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,593,946	4,677,460
デリバティブ債務	514,339	983,491
繰延税金負債	14,838	1,140
資産除去債務	445,622	446,650
固定負債合計	130,163,763	160,911,262
負債合計	147,184,548	178,997,377
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,516,129	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	※ <sub>2</sub> 12,357,644	※ <sub>2</sub> 11,794,071
圧縮特別勘定積立金	—	1,174,860
任意積立金合計	12,357,644	12,968,932
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	16,213,482	6,353,516
剰余金合計	50,317,525	41,068,847
投資主資本合計	203,833,655	227,963,016
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△461,435	△941,817
評価・換算差額等合計	△461,435	△941,817
純資産合計	※ <sub>3</sub> 203,372,219	※ <sub>3</sub> 227,021,199
負債純資産合計	350,556,767	406,018,577

（2）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	当中間期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
<b>営業収益</b>		
不動産運用収入	※1 11,749,691	※1 12,143,382
その他不動産運用収入	※1 571,413	※1 576,264
営業収益合計	12,321,105	12,719,646
<b>営業費用</b>		
不動産運用費用	※1 4,071,061	※1 4,425,425
資産運用報酬	762,553	840,598
資産保管・一般事務委託手数料	57,657	58,704
役員報酬	6,500	6,900
その他営業費用	103,955	94,934
営業費用合計	5,001,728	5,426,561
営業利益	7,319,377	7,293,084
<b>営業外収益</b>		
受取利息	119	192
未払分配金戻入	3,583	4,361
保険差益	2,106	3,014
固定資産税等還付金	10,354	—
還付加算金	118	—
金融派生商品利益	11,875	2,100
営業外収益合計	28,158	9,668
<b>営業外費用</b>		
支払利息	419,253	444,771
投資法人債利息	116,618	126,567
融資関連費用	299,397	253,560
投資法人債発行費償却	13,323	13,634
投資口交付費償却	76,470	95,457
金融派生商品損失	31,490	9,309
その他	3,214	5,329
営業外費用合計	959,768	948,632
経常利益	6,387,767	6,354,121
税引前中間純利益	6,387,767	6,354,121
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
中間純利益	6,387,162	6,353,516
前期繰越利益	3,048	—
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	6,390,211	6,353,516

（3）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金		中間未処分 利益又は中 間未処理損 失（△）	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	153,516,129	21,746,398	13,127,153	13,127,153	14,005,489	48,879,041	202,395,170
当中間期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩			△769,508	△769,508	769,508	—	—
剰余金の配当					△14,771,949	△14,771,949	△14,771,949
中間純利益					6,387,162	6,387,162	6,387,162
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）							
当中間期変動額合計	—	—	△769,508	△769,508	△7,615,278	△8,384,787	△8,384,787
当中間期末残高	※1 153,516,129	21,746,398	12,357,644	12,357,644	6,390,211	40,494,253	194,010,383

	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	△431,849	△431,849	201,963,321
当中間期変動額			
一時差異等調整積立金の取崩			—
剰余金の配当			△14,771,949
中間純利益			6,387,162
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	152,978	152,978	152,978
当中間期変動額合計	152,978	152,978	△8,231,808
当中間期末残高	△278,870	△278,870	193,731,512

当中間期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			中間未処分 利益又は中 間未処理損 失（△）	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	圧縮特別勘定 積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	153,516,129	21,746,398	12,357,644	—	12,357,644	16,213,482	50,317,525	203,833,655
当中間期変動額								
新投資口の発行	33,378,040							33,378,040
一時差異等調整積立 金の取崩			△563,572		△563,572	563,572	—	—
圧縮特別勘定積立金 の積立				1,174,860	1,174,860	△1,174,860	—	—
剰余金の配当						△15,602,194	△15,602,194	△15,602,194
中間純利益						6,353,516	6,353,516	6,353,516
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）								
当中間期変動額合計	33,378,040	—	△563,572	1,174,860	611,287	△9,859,966	△9,248,678	24,129,361
当中間期末残高	※1 186,894,169	21,746,398	11,794,071	1,174,860	12,968,932	6,353,516	41,068,847	227,963,016

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△461,435	△461,435	203,372,219
当中間期変動額			
新投資口の発行			33,378,040
一時差異等調整積立 金の取崩			—
圧縮特別勘定積立金 の積立			—
剰余金の配当			△15,602,194
中間純利益			6,353,516
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	△480,381	△480,381	△480,381
当中間期変動額合計	△480,381	△480,381	23,648,980
当中間期末残高	△941,817	△941,817	227,021,199

（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	当中間期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前中間純利益	6,387,767	6,354,121
減価償却費	2,031,821	2,165,386
固定資産除却損	11,701	218,928
金融派生商品損益（△は益）	19,614	7,208
投資法人債発行費償却	13,323	13,634
投資口交付費償却	76,470	95,457
受取利息	△119	△192
支払利息	535,872	571,339
還付加算金	△118	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	668,954	679,039
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△679,677
前払費用の増減額（△は増加）	90,394	24,904
長期前払費用の増減額（△は増加）	228,413	△197,630
営業未払金の増減額（△は減少）	△109,333	△276,727
未払費用の増減額（△は減少）	△137,356	73,134
未払消費税等の増減額（△は減少）	△176,827	△496,921
前受金の増減額（△は減少）	5,409	13,075
預り金の増減額（△は減少）	△13,934	19,967
その他	△5,704	353,058
小計	9,626,348	8,938,109
利息の受取額	150	298
利息の支払額	△522,374	△568,998
還付加算金の受取額	118	—
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,177	△1,175
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,103,065	8,368,233
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△255,151	△856,198
信託有形固定資産の取得による支出	△1,080,305	△69,160,596
無形固定資産の取得による支出	△60,514	△48,292
修繕積立金の支出	△21,491	△20,214
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	52,373	285,709
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△70,836	△201,445
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,435,927	△70,001,534
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	5,000,000	8,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,000,000	△7,100,000
長期借入れによる収入	5,050,000	29,800,000
長期借入金の返済による支出	△16,389,000	△5,000,000
投資法人債の発行による収入	10,000,000	8,000,000
投資法人債の償還による支出	—	△2,000,000
投資法人債発行費の支払額	△68,082	△55,408
投資口の発行による収入	—	33,209,706
分配金の支払額	△14,757,541	△15,593,948
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,164,623	49,260,349
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,497,484	△12,372,950
現金及び現金同等物の期首残高	27,920,350	37,184,716
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 21,422,866	※1 24,811,765

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間5年 また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年及び49年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年	信託建物	2～64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
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>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>												
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当中間期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前中間期は該当がなく、当中間期は241,920千円です。</p>												
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>												



5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他中間財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金                  ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定                  ③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金                  ④ 信託預り敷金及び保証金</p> <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>

(7) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動負債」の「繰延税金負債」583千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」14,838千円に含めて表示しています。

(8) 中間財務諸表に関する注記事項

「有価証券」、「持分法損益関係」に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当中間期 (2019年6月30日)
信託建物	24,921	24,921

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項  
前期（2018年12月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩 しの発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	13,127,153	—	769,508	12,357,644	分配金に充当

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

当中間期（2019年6月30日）

（単位：千円）

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

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

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (2018年12月31日)	当中間期 (2019年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産運用損益の内訳

(単位：千円)

	前中間期		当中間期	
	自	2018年1月1日 至 2018年6月30日	自	2019年1月1日 至 2019年6月30日
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料		6,858,614		7,537,244
変動賃料		3,636,962		3,436,291
運営委託収入		1,254,114		1,169,847
計		11,749,691		12,143,382
その他不動産運用収入				
駐車場使用料		81,659		80,036
その他付帯収益		31,676		33,454
水道光熱費収入		387,112		396,928
その他		70,964		65,844
計		571,413		576,264
不動産運用収益合計		12,321,105		12,719,646
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		455,425		450,856
固定資産税等		802,682		827,699
外注委託費（注）		303,715		285,627
損害保険料		23,846		24,589
減価償却費		2,031,821		2,165,386
固定資産除却損		11,701		218,928
修繕費		23,654		13,838
水道光熱費		391,397		406,847
信託報酬		21,836		21,863
その他		4,981		9,787
不動産運用費用合計		4,071,061		4,425,425
C. 不動産運用損益（A－B）		8,250,043		8,294,221

(注) 前中間期の外注委託費には、運営委託費が116,346千円、当中間期の外注委託費には、運営委託費が107,495千円含まれています。

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前中間期		当中間期	
	自	2018年1月1日 至 2018年6月30日	自	2019年1月1日 至 2019年6月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		20,000,000口		20,000,000口
発行済投資口の総口数		4,010,847口		4,462,347口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前中間期		当中間期	
	自	2018年1月1日 至 2018年6月30日	自	2019年1月1日 至 2019年6月30日
現金及び預金		11,011,580		13,751,181
信託現金及び信託預金		10,411,285		11,060,584
現金及び現金同等物		21,422,866		24,811,765

[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 (2018年12月31日)	当中間期 (2019年6月30日)
1年内	1,666,631	1,592,912
1年超	3,562,086	2,801,851
合計	5,228,717	4,394,764

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価に関する事項

中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）。

前期（2018年12月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	25,706,559	25,706,559	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,478,156	11,478,156	—
(3) 営業未収入金	2,474,121	2,474,121	—
資産計	39,658,838	39,658,838	—
(4) 短期借入金	—	—	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,002,200	2,200
(6) 1年内返済予定の長期借入金	11,117,000	11,117,000	—
(7) 投資法人債	31,600,000	31,785,870	185,870
(8) 長期借入金	91,954,000	91,954,000	—
負債計	136,671,000	136,859,070	188,070
(9) デリバティブ取引（※）	(484,593)	(484,593)	—

当中間期（2019年6月30日）

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	13,751,181	13,751,181	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,060,584	11,060,584	—
(3) 営業未収入金	1,795,082	1,795,082	—
資産計	26,606,848	26,606,848	—
(4) 短期借入金	900,000	900,000	—
(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	13,709,000	13,709,000	—
(7) 投資法人債	39,600,000	39,892,390	292,390
(8) 長期借入金	114,162,000	114,162,000	—
負債計	168,371,000	168,663,390	292,390
(9) デリバティブ取引（※）	(985,882)	(985,882)	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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

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

(5) 1年内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いえることから、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中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）

（単位：千円）

区分	前期 2018年12月31日	当中間期 2019年6月30日
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,593,946	4,677,460
合計	5,634,962	5,717,980

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

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

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018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	6,088,000	3,494,000	△37,996	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当中間期（2019年6月30日）

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

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	5,288,000	3,494,000	△45,205	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018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	90,654,000	81,554,000	△446,597	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当中間期（2019年6月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	112,054,000	102,354,000	△940,676	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2016年4月1日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション及び2016年8月19日に取得したホテルアセント福岡において、土地に係る定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当中間期
	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
期首残高	443,577	445,622
有形固定資産の取得に伴う増加 時の経過による調整額	— 2,045	— 1,027
中間期末（期末）残高	445,622	446,650

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当中間期
		自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
ホテル	中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）		
	期首残高	317,229,208	306,789,379
	期中増減額	△10,439,828	67,589,376
	中間期末（期末）残高	306,789,379	374,378,756
	中間期末（期末）時価	437,510,000	522,960,000

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な減少額はR&Bホテル東日本橋（1,483百万円）、ザ・ビー 赤坂見附（6,294百万円）及びザ・ビー お茶の水（2,353百万円）の売却によるものであり、当中間期の主な増加額はホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋（2,841百万円）及びヒルトン東京お台場（63,461百万円）の取得によるものです。

(注2) 中間期末（期末）時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人はホテル不動産運用事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前中間期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン（注）	5,602,905	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	1,498,974	ホテル不動産運用事業

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

当中間期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域に関する情報

①売上高

本邦の外部顧客への営業収益が中間損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が中間貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン（注）	6,253,233	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	1,438,063	ホテル不動産運用事業

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



[1口当たり情報に関する注記]

1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

	前期 (2018年12月31日)	当中間期 (2019年6月30日)
1口当たり純資産額	50,705円	50,874円

1口当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日	当中間期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日
1口当たり中間純利益金額	1,592円	1,441円
(算定上の基礎)		
中間純利益金額 (千円)	6,387,162	6,353,516
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る中間純利益金額 (千円)	6,387,162	6,353,516
期中平均投資口数 (口)	4,010,847	4,406,896

(注) 1口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

（9）発行済投資口の総口数の増減

当中間期までの過去5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減の状況は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年9月9日	公募増資	170,000	2,791,281	10,179	59,024	（注1）
2015年1月27日	公募増資	200,000	2,991,281	14,974	73,999	（注2）
2015年2月18日	第三者割当増資	9,041	3,000,322	676	74,676	（注3）
2015年6月22日	公募増資	140,000	3,140,322	10,500	85,177	（注4）
2015年7月23日	第三者割当増資	3,905	3,144,227	292	85,470	（注5）
2016年1月20日	公募増資	170,000	3,314,227	13,986	99,456	（注6）
2016年2月17日	第三者割当増資	7,680	3,321,907	631	100,088	（注7）
2016年7月27日	公募増資	428,260	3,750,167	33,813	133,902	（注8）
2016年8月23日	第三者割当増資	11,740	3,761,907	926	134,829	（注9）
2017年7月5日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	（注10）
2017年8月2日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	（注11）
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	（注12）
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	（注13）

（注1）1口当たり発行価格61,912円（発行価額59,880円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注2）1口当たり発行価格77,415円（発行価額74,874円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額74,874円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価格77,512円（発行価額75,007円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額75,007円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注6）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7）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8）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9）1口当たり発行価額78,956円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資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10）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11）1口当たり発行価額75,065円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注12）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13）1口当たり発行価額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「決算説明会資料」及び本投資法人のホームページ（<http://www.jhrth.co.jp/ja/ir/library.html>）をご参照ください。

#### （1）運用資産等の価格に関する情報

##### ① 投資状況

本投資法人の当中間期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2018年12月31日現在)		当中間期 (2019年6月30日現在)			
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)		
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	27,033	7.7	26,995	6.6		
			なんばオリエンタルホテル	14,552	4.2	14,509	3.6		
			ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	—	—	2,823	0.7		
		東京都	イビス東京新宿	7,940	2.3	7,905	1.9		
			カンデオホテルズ上野公園	6,681	1.9	6,663	1.6		
			ザ・ビー 池袋	6,584	1.9	6,573	1.6		
			相鉄フレッサイン新橋烏森口（注4）	4,821	1.4	4,811	1.2		
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,557	1.0	3,541	0.9		
			ザ・ビー 八王子	2,686	0.8	2,673	0.7		
			スマイルホテル日本橋三越前	2,030	0.6	2,025	0.5		
			R&B ホテル上野広小路	1,766	0.5	1,812	0.4		
			ホテルビスタ蒲田東京	1,465	0.4	1,464	0.4		
			ザ・ビー 水道橋	1,198	0.3	1,188	0.3		
			ドリーミン・global cabin 浅草（注5）	952	0.3	946	0.2		
			チサンイン蒲田	779	0.2	774	0.2		
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,620	1.9	6,593	1.6		
			メルキュールホテル札幌	5,853	1.7	5,818	1.4		
		福岡県	ホテルアセント福岡	5,178	1.5	5,171	1.3		
			ザ・ビー 博多	2,340	0.7	2,332	0.6		
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,033	0.6	2,034	0.5		
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,437	0.4	1,428	0.4		
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,665	1.9	6,661	1.6		
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,860	0.8	2,845	0.7		
		熊本県	ドリーミン熊本	2,165	0.6	2,145	0.5		
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,802	0.5	1,797	0.4		
		小計				119,010	33.9	121,536	29.9
		フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	—	—	63,391	15.6	
				千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	17,790	5.1	17,633	4.3
			ヒルトン成田		13,253	3.8	13,209	3.3	
			インターナショナルガーデンホテル成田		9,195	2.6	9,148	2.3	
			ホテル フランクス		3,187	0.9	3,168	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）	17,487	5.0	17,402	4.3	
				オリエンタルホテル広島	4,106	1.2	4,091	1.0	
愛知県	ヒルトン名古屋		15,605	4.5	15,565	3.8			
奈良県	ホテル日航奈良		10,442	3.0	10,396	2.6			
福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (注7)		7,178	2.0	9,726	2.4			
兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		9,772	2.8	9,676	2.4			
神奈川県	メルキュールホテル横須賀		1,642	0.5	1,628	0.4			
小計				109,661	31.3	175,038	43.1		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2018年12月31日現在)		当中間期 (2019年6月30日現在)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託 不動産	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,989	5.1	17,901	4.4
			オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,875	4.2	14,767	3.6
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,677	1.9	6,617	1.6
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,098	7.4	26,445	6.5
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	5,930	1.7	5,925	1.5
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,722	1.1	3,702	0.9
	小計			75,295	21.5	75,361	18.6
信託不動産合計				303,967	86.7	371,936	91.6
預金・その他の資産(注8)				46,589	13.3	34,082	8.4
資産総額				350,556	100.0	406,018	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	147,184	42.0	178,997	44.1
純資産総額	203,372	58.0	227,021	55.9

(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) ホテルサンルート新橋は、2019年4月23日付で相鉄フレッサイン新橋烏森口へ名称を変更しました。本書において以下同じです。

(注5) ドーミーインEXPRESS浅草は、2019年8月4日付でドーミーイン・global cabin 浅草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) ホテルセンターザ博多は、2019年4月9日付でオリエンタルホテル福岡 博多ステーションへ名称を変更しました。本書において以下同じです。

(注8) 機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産（信託借地権及び信託定期借地権を除きます。）が含まれています。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

A. 投資不動産物件（信託）の概要

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

(i) 組入資産の明細（取得価格ほか）

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	アッパーミドル	10,900	9,871	16,200	N	2.9	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドプライス	19,900	17,839	34,900	N	5.3	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,628	32,900	N	4.0	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,167	32,900	N	5.0	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,164	4,370	N	1.1	無
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	7,243	8,011	10,200	N	1.9	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,622	10,000	N	2.0	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,710	5,300	N	1.1	無
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,145	3,060	J	0.6	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,209	1,940	N	0.3	無
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	エコノミー	999	946	1,330	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,130	2,034	4,520	N	0.6	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,799	2,440	N	0.5	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,812	2,010	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	3,541	5,830	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	2,025	3,160	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	1,428	2,780	T	0.4	無
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,465	2,040	T	0.4	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	777	1,450	T	0.2	無
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドプライス	6,000	5,926	13,900	R	1.6	無
30	相鉄フレッサイン新橋鳥森口	ミッドプライス	4,800	4,813	8,970	D	1.3	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,460	40,400	D	7.0	無
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドプライス	6,600	6,678	11,600	D	1.8	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドプライス	6,797	6,636	11,200	N	1.8	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドプライス	6,000	5,888	11,000	N	1.6	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,875	7,760	N	0.8	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドプライス	6,520	6,594	7,350	N	1.7	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドプライス	2,610	2,683	2,790	N	0.7	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドプライス	2,300	2,344	4,710	N	0.6	無
41	ホテル フランス	ミッドプライス	3,105	3,168	4,090	D	0.8	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドプライス	1,650	1,663	3,000	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	14,924	18,700	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	17,495	21,700	D	4.6	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,671	7,630	D	1.8	無
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (注8)	アッパーミドル	7,197	10,055	14,000	D	1.9	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	27,134	27,200	N	7.2	無
48	ホテルアセント福岡	エコノミー	4,925	5,171	6,630	D	1.3	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,565	16,000	D	4.1	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,412	13,700	N	3.5	無

物件 番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	9,125	9,210	9,650	N	2.4	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,461	11,200	D	2.8	無
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心 斎橋	ミッドプライス	2,738	2,835	3,050	D	0.7	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,505	69,400	N	16.7	無
	合計		374,508	374,378	522,960		100.0	

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

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

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

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

(注5) 「鑑定機関」に記載されている「N」は一般財団法人日本不動産研究所、「J」はJLL森井鑑定株式会社、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「R」は株式会社立地評価研究所、「D」は大和不動産鑑定株式会社を表しています。

(注6) 「投資比率」には、全ての当中間期末保有資産の取得価格の総額に対する各当中間期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注7) 「担保設定」には、信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。

(注8) オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは、本年4月のリニューアルオープン後、ホテルのグレード区分を「ミッドプライス」から「アッパーミドル」に変更しました。

(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15期期末 2014年12月	第16期期末 2015年12月	第17期期末 2016年12月	第18期期末 2017年12月	第19期期末 2018年12月	第20期中間期末 2019年6月
テナントの総数 (注1)	57	113	128	131	126	126
総賃貸可能面積 (注2)	386,826.71㎡	493,758.78㎡	587,481.02㎡	687,124.54㎡	678,714.48㎡	746,329.68㎡
総賃貸面積 (注3)	386,447.08㎡	493,138.06㎡	587,050.94㎡	686,694.46㎡	677,863.00㎡	745,389.57㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%

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

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

(iii) 組入資産の明細（主要な不動産の情報）

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

物件名称	テナントの総数	年間賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能面積	最近5年間の稼働率の推移 (注2)	
					2019年12月	稼働率
ヒルトン 東京お台場	1	固定賃料 3,100百万円 変動賃料 - (注1)	64,907.76㎡	64,907.76㎡	2014年12月	100.0%
					2015年12月	100.0%
					2016年12月	100.0%
					2017年12月	100.0%
					2018年12月	100.0%
					2019年6月	100.0%

(注1) 年間賃料総額は、当中間期末時点における賃貸借契約上の固定賃料（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額と通期の売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の想定額の合計を用いています。当期中に取得した2物件（ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋、ヒルトン東京お台場）の通期の変動賃料の想定額は、2019年通年で保有したと想定して合理的に計算しており、ヒルトン東京お台場の変動賃料は2019年12月期においては発生を見込んでいません。

(注2) 2018年12月以前の稼働率は、売主から提供を受けた数値です。

(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	504,988	379,913	216,016
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定	916,509	857,463	641,508
3	なんぼオリエンタルホテル	変動/固定	742,215	690,136	610,772
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	589,764	515,796	359,058
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	218,792	196,652	153,415
6	イビス東京新宿	運営委託	329,048	232,130	176,362
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	255,524	234,229	168,256
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,482	135,741	89,552
10	ドゥーミーイン熊本	固定	97,230	86,729	65,394
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	52,361	45,628	31,880
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	固定	31,997	27,618	20,875
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注4）	固定	120,000	112,000	99,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注4）	固定	75,000	66,000	49,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	48,646	41,506	33,357
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定（注5）	152,351	136,978	118,862
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定（注5）	87,423	79,682	69,483
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	63,887	54,777
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動/固定（注5）	46,867	39,710	27,272
26	チサンイン蒲田	変動	41,541	38,060	32,443
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	変動/固定（注5）	457,124	419,574	376,957
30	相鉄フレッサイン新橋烏森口	変動/固定（注5）	279,734	248,202	237,326
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定（注5）	989,059	846,589	763,274
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	236,489	213,830	195,785
33	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	289,026	225,463	184,453
34	メルキュールホテル札幌	運営委託	370,423	265,809	220,680
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	172,205	135,954	107,235
37	ザ・ビー 池袋	変動/固定	182,222	169,494	152,843
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	94,685	82,643	67,413
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	120,631	114,519	103,841
41	ホテル フランクス	固定	150,000	117,913	96,709
42	メルキュールホテル横須賀	変動	200,934	145,652	126,507
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	300,619	258,432	121,724
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	変動/固定	780,667	561,725	460,672
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	174,989	161,831	141,877

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）
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（注6）	変動／固定	199,999	77,322	△268,084
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動／固定	515,258	491,559	413,899
48	ホテルアセント福岡	固定	216,587	145,991	127,579
49	ヒルトン名古屋	変動	695,425	342,754	266,440
50	ヒルトン成田	変動／固定	407,814	365,072	270,507
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動／固定	309,065	286,897	219,216
52	ホテル日航奈良	変動／固定	284,853	260,930	193,209
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋（注7）	変動／固定	47,735	46,324	40,982
54	ヒルトン東京お台場（注8）	変動／固定	714,630	713,404	654,448
	合計		12,719,646	10,679,564	8,294,221

- （注1）「賃料種別」において、「固定」は固定賃料物件、「変動」は変動賃料物件、「運営委託」は運営委託契約、「変動／固定」は固定・変動賃料併用物件であることを表しています。
- （注2）「NOI」＝不動産運用収益－不動産運用費用＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用
- （注3）「償却後NOI」（不動産運用損益）＝不動産運用収益－不動産運用費用
- （注4）博多中洲ワシントンホテルプラザ及びび奈良ワシントンホテルプラザについては、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。
- （注5）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烏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6）オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラーザ博多）は、2018年10月1日から2019年4月9日付リニューアルオープンまでの期間、閉館を伴う大規模改装を行いました。
- （注7）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、2019年2月1日付で取得しました。
- （注8）ヒルトン東京お台場は、2019年4月8日付で取得しました。
- （注9）前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。



B. 個別投資不動産物件（信託）の収支状況

投資不動産物件（信託）の当中間期（2019年1月1日～2019年6月30日）における個別の収支状況は以下のとおりです。記載数値は千円未満を切り捨てて表示することを原則としますが、やむを得ず千円単位での記載ができない場合にはその旨を注記しています。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ 合計（注1）	神戸メリケン パークオリエン タルホテル	オリエンタル ホテル東京ベイ	なんば オリエンタル ホテル	ホテル 日航アリビラ	オリエンタル ホテル広島
運用日数	-	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	12,719,646	504,988	916,509	742,215	589,764	218,792
固定賃料	7,537,244	322,950	315,799	398,950	402,049	170,752
変動賃料	4,606,138	180,745	600,709	343,265	187,714	48,040
その他収入	576,264	1,293	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	4,425,425	288,971	275,000	131,442	230,705	65,376
支払地代・その他賃借料	450,856	96,349	-	-	42,074	-
固定資産税等	827,699	26,096	56,457	50,370	28,669	20,623
外注委託費	285,627	480	480	480	960	480
損害保険料	24,589	1,606	1,601	721	1,247	530
減価償却費	2,165,386	162,410	204,304	79,345	153,717	43,160
固定資産除却損	218,928	1,485	11,650	18	3,021	77
その他費用	452,336	543	506	506	1,015	505
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	8,294,221	216,016	641,508	610,772	359,058	153,415
(参考) 稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	126	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
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	329,048	255,524	147,482	97,230	52,361	31,997
固定賃料	51,889	255,504	147,169	97,230	42,499	31,697
変動賃料	246,476	-	-	-	9,861	-
その他収入	30,682	20	312	-	-	300
(B) 不動産運用費用 小計	152,685	87,267	57,929	31,835	20,481	11,121
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	17,818	19,721	11,013	9,575	4,080	3,044
外注委託費	46,995	-	-	-	600	600
損害保険料	289	553	322	213	92	54
減価償却費	55,767	65,973	46,188	21,335	13,748	6,743
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	31,814	1,020	405	710	1,960	680
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	176,362	168,256	89,552	65,394	31,880	20,875
(参考) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	4	1	1	1	1	1

ジャパン・ホテル・リート投資法人（8985）2019年12月期中間決算短信

物件番号	14	15	16	18	22	24
物件名	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注2）	奈良ワシントンホテルプラザ（注2）	R & B ホテル上野広小路	コンフォートホテル東京東日本橋	スマイルホテル日本橋三越前	東横イン博多口駅前本館・シングル館
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	120,000	75,000	48,646	152,351	87,423	70,519
固定賃料	120,000	73,000	48,252	129,860	67,200	70,519
変動賃料	-	-	-	16,887	20,223	-
その他収入	0	2,000	394	5,602	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	20,000	25,000	15,289	33,488	17,939	15,741
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	6,000	5,000	6,116	13,405	6,429	5,349
外注委託費	0	1,000	420	807	600	540
損害保険料	0	0	84	209	93	119
減価償却費	13,000	17,000	8,149	18,115	10,198	9,109
固定資産除却損	0	-	-	-	-	-
その他費用	0	0	518	950	617	622
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	99,000	49,000	33,357	118,862	69,483	54,777
(参考) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	1	2	1	2	1	1

物件番号	25	26	29	30	31	32
物件名	ホテルビスタ蒲田東京	チサンイン蒲田	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	相鉄フレッサイン新橋烏森口	ヒルトン東京ベイ	イビスタイルズ京都ステーション（注1）
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	46,867	41,541	457,124	279,734	989,059	236,489
固定賃料	46,767	-	非開示（注3）	149,002	非開示（注3）	21,167
変動賃料	-	41,541	非開示（注3）	114,412	非開示（注3）	213,522
その他収入	100	-	非開示（注3）	16,319	非開示（注3）	1,800
(B) 不動産運用費用 小計	19,594	9,097	80,166	42,408	225,784	40,704
支払地代・その他賃借料	-	-	10,555	-	65,417	-
固定資産税等	5,928	2,374	22,570	12,920	68,707	9,784
外注委託費	600	540	2,626	2,355	5,400	12,248
損害保険料	107	47	645	173	1,565	202
減価償却費	12,438	5,616	42,616	10,876	83,314	18,045
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	519	519	1,152	16,083	1,379	423
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	27,272	32,443	376,957	237,326	763,274	195,785
(参考) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	1	1	1	4	1	2

ジャパン・ホテル・リート投資法人（8985）2019年12月期中間決算短信

物件番号	33	34	35	37	39	40
物件名	イビスタイル ズ札幌 (注1)	メルキュール ホテル札幌 (注1)	メルキュール ホテル沖縄那覇 (注1)	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	289,026	370,423	172,205	182,222	94,685	120,631
固定賃料	10,645	33,025	-	110,719	58,913	44,761
変動賃料	256,916	282,417	170,717	70,434	32,464	75,870
その他収入	21,463	54,980	1,488	1,068	3,308	-
(B)不動産運用費用 小計	104,572	149,742	64,969	29,378	27,272	16,790
支払地代・その他賃借料	-	-	156	-	-	-
固定資産税等	18,433	24,567	11,549	10,655	10,664	4,796
外注委託費	23,886	33,064	22,473	600	600	600
損害保険料	410	491	318	198	215	126
減価償却費	41,009	45,128	28,718	16,651	15,229	10,677
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	20,832	46,491	1,752	1,273	562	589
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	184,453	220,680	107,235	152,843	67,413	103,841
(参考)稼働率	98.3%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	4	14	1	4	11	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	アクティブ インターシティ 広島	カンデオホテルズ 上野公園	オリエンタル ホテル福岡 博多 ステーション (注4)
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	150,000	200,934	300,619	780,667	174,989	199,999
固定賃料	150,000	-	274,999	404,120	非開示(注3)	199,999
変動賃料	-	178,658	25,619	238,515	-	-
その他収入	-	22,276	-	138,031	非開示(注3)	-
(B)不動産運用費用 小計	53,290	74,426	178,895	319,994	33,112	468,084
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	111,103
固定資産税等	29,279	17,611	39,303	59,003	11,518	9,095
外注委託費	900	10,116	1,200	46,810	600	1,500
損害保険料	455	851	1,153	1,661	235	553
減価償却費	21,204	19,144	136,708	101,052	19,954	142,028
固定資産除却損	-	-	-	-	-	202,575
その他費用	1,450	26,703	530	111,466	804	1,228
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	96,709	126,507	121,724	460,672	141,877	△268,084
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	1	38	1	1

物件番号	47	48	49	50	51	52
物件名	ホリデイ・イン 大阪難波	ホテルアセント 福岡	ヒルトン名古屋	ヒルトン成田	インター ナショナル ガーデンホテル 成田	ホテル日航奈良
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	515,258	216,587	695,425	407,814	309,065	284,853
固定賃料	288,000	160,364	非開示（注3）	222,000	168,000	210,000
変動賃料	227,258	-	非開示（注3）	185,814	141,065	74,853
その他収入	-	56,222	非開示（注3）	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	101,358	89,008	428,984	137,307	89,849	91,643
支払地代・その他賃借料	-	13,999	111,200	-	-	-
固定資産税等	21,947	15,791	51,164	39,357	19,749	20,282
外注委託費	780	6,588	51,505	1,260	1,140	1,380
損害保険料	550	239	1,617	1,543	700	1,382
減価償却費	77,660	18,189	76,313	94,564	67,681	67,720
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	420	34,201	137,183	581	578	877
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	413,899	127,579	266,440	270,507	219,216	193,209
(参考)稼働率	100.0%	96.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	5	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5)	ヒルトン 東京お台場 (注6)
運用日数	150	84
(A)不動産運用収益 小計	47,735	714,630
固定賃料	47,500	714,630
変動賃料	-	-
その他収入	235	-
(B)不動産運用費用 小計	6,752	60,181
支払地代・その他賃借料	-	-
固定資産税等	-	-
外注委託費	900	27
損害保険料	79	1,004
減価償却費	5,341	58,956
固定資産除却損	-	-
その他費用	432	193
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	40,982	654,448
(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43ページ「C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

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

(注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注4) オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラーザ博多）は、2018年10月1日から2019年4月9日付リニューアルオープンまでの期間、閉館を伴う大規模改装を行いました。

(注5) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、2019年2月1日付で取得しました。

(注6) ヒルトン東京お台場は、2019年4月8日付で取得しました。

(注7) 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
HMJ グループ	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	HMJ 5 ホテル合計のGOPが、GOP基準額（年間3,351百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、85.0%を乗じた金額。 各ホテルからの変動賃料の支払い等を目的として、各ホテルの個別GOP基準額を設定しています。当該GOP基準額の内訳は下記（注1）のとおりです。
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ		
	3	なんばオリエンタルホテル		
	4	ホテル日航アリビラ		
	5	オリエンタルホテル広島		
	43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間700百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、90.0%を乗じた金額。
	44	アクティブインターシティ広島 （シェラトングランドホテル広島）	変動/固定 （注2）	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間468百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、82.5%を乗じた金額。
	46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間425百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、90.0%を乗じた金額。
	47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間650百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、92.5%を乗じた金額。
	50	ヒルトン成田	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間550百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、86.5%を乗じた金額。
	51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間360百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、98.0%を乗じた金額。
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間470百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、91.5%を乗じた金額。
	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	2019年度：同年7月から12月までのホテルのGOPがGOP基準額（年間64百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、91.0%を乗じた金額。 2020年度以降：ホテルのGOPが、GOP基準額（年間128百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、91.0%を乗じた金額。
	54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	2019年度：ホテルのAGOP（注3）が、AGOP基準額（年間2,450百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、30.0%を乗じた金額。 2020年度から2021年度：ホテルのAGOPが、AGOP基準額（年間2,970百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、30.0%を乗じた金額。 2022年度以降：ホテルのAGOPが、AGOP基準額（年間1,660百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、98.0%を乗じた金額。
アコー グループ	6	イビス東京新宿	運営委託 （注4）	GOP相当額。
	32	イビス スタイルズ 京都ステーション		GOP相当額。
	33	イビス スタイルズ 札幌		GOP相当額。
	34	メルキュールホテル札幌		GOP相当額。
	35	メルキュールホテル沖縄那覇		GOP相当額。
	42	メルキュールホテル横須賀	変動	GOPに連動して算出される額。（注5）
イシン グループ	12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	GOPに連動して算出される額。（注5）
	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5）
	22	スマイルホテル日本橋三越前	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注5）
	25	ホテルビスタ蒲田東京	固定+歩合	毎年1月1日から12月31日までのホテル総売上高が270百万円を超過した場合に超過額に対して32.5%を乗じて算出される額。
	26	チサンイン蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）。
	29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注5）
	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5）
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注5）
	49	ヒルトン名古屋	変動	ホテル売上高等に連動した変動賃料。（注5）

（注1） HMJ 5 ホテルの個別GOP基準額の内訳

ホテル名	年間GOP基準額
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	599,900千円
オリエンタルホテル 東京ベイ	693,200千円
なんばオリエンタルホテル	832,200千円
ホテル日航アリビラ	995,700千円
オリエンタルホテル広島	230,000千円
合計	3,351,000千円

- (注2) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島について記載しています。
- (注3) A 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) 運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業（運営）から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。このホテル収益の成果を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。
- (注5) 賃借人より同意を得られなかったため、契約の詳細内容については記載していません。

(ii) ホテル事業の主要指標

HMJグループについて、2019年1月1日から2019年6月30日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一律ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		オリエンタルホテル東京ベイ		なんばオリエンタルホテル		ホテル日航アリビラ		オリエンタルホテル広島		HMJ 5ホテル 合計/平均	
	売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)	
客室稼働率	82.6%	—	98.0%	—	95.8%	—	84.1%	—	87.3%	—	90.1%	—
ADR（注1）	18,425	—	20,536	—	19,707	—	24,761	—	9,837	—	19,583	—
RevPAR（注2）	15,213	—	20,118	—	18,880	—	20,817	—	8,583	—	17,650	—
総売上高	2,566	100.0	3,360	100.0	1,344	100.0	2,604	100.0	1,012	100.0	10,886	100.0
宿泊部門	878	34.2	1,861	55.4	882	65.6	1,496	57.4	353	34.8	5,469	50.2
料飲部門	1,560	60.8	1,162	34.6	65	4.8	871	33.4	628	62.1	4,286	39.4
テナント部門	38	1.5	110	3.3	380	28.3	1	0.0	11	1.1	540	5.0
その他部門（注3）	89	3.5	228	6.8	18	1.3	237	9.1	20	2.0	591	5.4
GOP	513	20.0	1,053	31.3	820	61.0	719	27.6	172	16.9	3,276	30.1

	オキナワマリオットリゾート&スパ		シェラトングランドホテル広島（注4）		オリエンタルホテル福岡博多ステーション（注5）		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	
	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	82.1%	—	89.4%	—	39.1%	—	93.3%	—	87.9%	—	84.5%	—
ADR（注1）	17,768	—	20,280	—	19,385	—	17,116	—	12,216	—	8,465	—
RevPAR（注2）	14,589	—	18,125	—	7,588	—	15,965	—	10,743	—	7,152	—
総売上高	1,618	100.0	1,630	100.0	673	100.0	931	100.0	1,668	100.0	783	100.0
宿泊部門	953	58.9	781	47.9	304	45.1	907	97.5	1,066	63.9	599	76.5
料飲部門	466	28.8	798	49.0	251	37.3	—	—	551	33.0	178	22.8
テナント部門	27	1.6	—	—	112	16.7	18	2.0	28	1.7	3	0.4
その他部門（注3）	172	10.6	51	3.1	6	0.9	5	0.6	23	1.4	3	0.3
GOP	378	23.4	516	31.6	131	19.5	571	61.3	490	29.4	324	41.4

	ホテル日航奈良		ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋		ヒルトン東京お台場		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	77.7%	—	92.3%	—	85.9%	—	85.3%	—
ADR（注1）	12,915	—	9,611	—	29,263	—	17,587	—
RevPAR（注2）	10,040	—	8,868	—	25,135	—	15,005	—
総売上高	1,399	100.0	205	100.0	4,258	100.0	24,050	100.0
宿泊部門	600	42.9	199	97.2	2,061	48.4	12,939	53.8
料飲部門	778	55.6	6	2.7	2,043	48.0	9,357	38.9
テナント部門	15	1.1	—	—	97	2.3	840	3.5
その他部門（注3）	7	0.5	0	0.1	57	1.3	914	3.8
G O P	317	22.6	84	41.2	1,144	26.9	7,231	30.1

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

サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オキナワ マリオット リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトンランドホテル広島）、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、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

（注3）その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。

（注4）アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトンランドホテル広島について記載しています。

（注5）オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセンターザ博多）は、2018年10月1日から2019年4月9日付リニューアルオープンまでの期間、閉館を伴う大規模改装を行っています。客室稼働率は閉館期間を含めて算出しています。

（注6）HMJグループ合計／平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。

（注7）客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

（2）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定（注）

当中間期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下期の資本的支出額の合計は2,440万円を予定しており、上期に行った資本的支出と併せ、通期の資本的支出額の合計は6,863百万円を予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	上期 支払額	既支払 総額
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	防災設備更新工事	自 2019年9月 至 2019年11月	33	—	—
オキナワ マリオット リゾ ート&スパ (沖縄県名護市)	客室系統空調設備入替工事	自 2019年9月 至 2019年12月	66	—	—
オキナワ マリオット リゾ ート&スパ (沖縄県名護市)	レストラン改装工事	自 2019年5月 至 2019年7月	295	4	4
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	給水配管更新	自 2019年7月 至 2019年11月	25	—	—
合計			420	4	4

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

② 期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が当中間期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当中間期の資本的支出額の合計は4,423百万円であり、当期費用に区分された修繕費13百万円と併せ、4,437百万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)
R & B ホテル上野広小路 (東京都台東区)	空調更新工事	自 2019年1月 至 2019年1月	53
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	駐車場造成工事	自 2018年12月 至 2019年5月	419
オリエンタルホテル福岡 博多ステ ーション (旧ホテルセンターザ博多) (福岡県福岡市)	全館リニューアル工事	自 2018年10月 至 2019年4月	3,147
ホリデイ・イン大阪難波 (大阪府大阪市)	客室改装工事 (客室10/11階)	自 2019年5月 至 2019年5月	72
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	給水配管更新	自 2018年8月 至 2019年3月	16
合計			3,708

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