決算・運用状況のご報告（資産運用報告）自 2023年1月1日 至 2023年12月31日

La'gent Stay Sapporo Odori
ラ・ジェント・ステイ札幌大通

Oriental Hotel Kyoto Rokujo
オリエンタルホテル京都 六条

Hotel Oriental Express Fukuoka Nakasukawabata
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端

JAPAN HOTEL REIT

JHR ASSET MANAGEMENT REPORT 24th

ジャパン・ホテル・リート投資法人 証券コード：8985 〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート https://www.jhrth.co.jp/

JAPAN HOTEL REIT

JHR ASSET MANAGEMENT REPORT 24th

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、ジャパン・ホテル・リート投資法人及びその資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、第24期（2023年1月1日～2023年12月31日）の決算が終了いたしましたので、当期の運用状況と決算の内容につきましてご報告申し上げます。

2023年は、コロナ禍からの脱却と社会経済活動の正常化に向けた動きが大きく進展し、国内レジャー需要は年間を通して底堅く推移しました。また、年間のインバウンド数は、コロナ禍前の2019年同期比約8割弱の水準まで回復し、特に第4四半期は2019年を超えるインバウンド数となりました。ホテルマーケットは、国内外の旺盛な宿泊需要に支えられ、多くのホテルで客室単価が2019年を超える上昇を見せるなど、順調に回復しています。

本投資法人は、このようなホテルマーケットを背景に、コロナ禍以降慎重な姿勢をとっていた物件取得を再開し、2023年1月に「雨庵 金沢」、3月に「相鉄フレッサイン 新橋烏森口」を、手元資金を活用して購入しました。さらに、9月にはコロナ禍以降初となる公募増資を行い、「ラ・ジェント・ステイ札幌大通」、「オリエンタルホテル京都 六条」及び「ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端」の3物件を取得しました。12月には、全額借入金にて「ホテルJALシティ関内 横浜」を取得し、2023年は合計6物件、取得価格で333億円の物件取得を行いました。宿泊需要の拡大が期待できる地域に所在する競争力の高いホテルを取得したことにより、本投資法人のポートフォリオの質の向上が図られたと考えています。

また、内部成長として引き続き、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、高単価販売戦略による収益向上を図りました。さらに、運営コストの削減のための施策等にも継続して取り組み、利益率の向上に努めました。

その結果、当期の業績は、営業収益26,574百万円、経常利益13,135百万円、当期純利益13,134百万円となり、1口当たりの分配金を3,015円といたしました。

今後、ホテルマーケットは、堅調な国内需要及び旺盛なインバウンド需要によって、コロナ禍の影響を脱し、成長局面に入ると本投資法人は考えています。本投資法人は、好調なホテルマーケットにおいて積極的に需要獲得に努め、収益の最大化を目指します。

本投資法人は、資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社と共に、これまでに培った高い専門性やノウハウを生かして本投資法人の更なる成長と魅力の向上に全力で取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。

ジャパン・ホテル・リート投資法人
執行役員 増田 要

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長 青木 陽幸

24th TABLE OF CONTENTS

01 投資主の皆様へ
02 今期のトピックス
04 ホテルマーケットとJHRのポートフォリオの状況
06 改装事例集
08 財務の状況
09 サステナビリティ
10 ポートフォリオマップ
12 Financial Section
Ⅰ. 資産運用報告
Ⅱ. 貸借対照表
Ⅲ. 損益計算書
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書
Ⅴ. 注記表
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書
Ⅶ. 監査報告書
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
74 投資法人（JHR）の仕組み
75 資産運用会社（JHRA）の概要
76 投資主インフォメーション

Hotel Photo Collection
ホテル写真集

La'gent Stay Sapporo Odori
ラ・ジェント・ステイ札幌大通

Oriental Hotel Kyoto Rokujo
オリエンタルホテル京都 六条

Hotel Oriental Express Fukuoka Nakasukawabata
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端

UAN kanazawa
雨庵 金沢

Sotetsu Fresa Inn Shimbashi-Karasumoriguchi
相鉄フレッサイン 新橋烏森口

Hotel JAL City Kannai Yokohama
ホテルJALシティ関内 横浜

本冊子におけるホテルの総称について

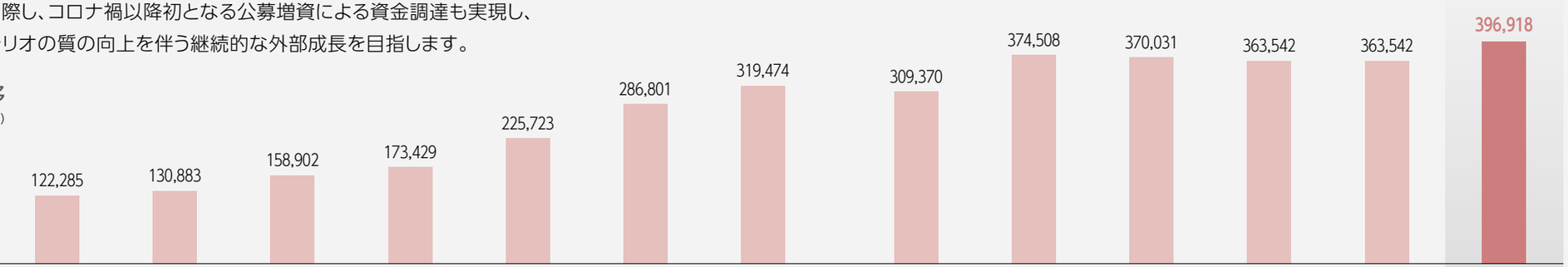
- 「HMJ」とは、株式会社ホテルマネージメントジャパンの略称です。
- 「HMJグループホテル」とは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋、ヒルトン東京お台場の16ホテルをいいます。
- 「アコーグループホテル」とは、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、メルキュール札幌、メルキュール沖縄那覇、メルキュール横須賀の5ホテルをいいます。
- 「変動賃料等導入25ホテル」とは、HMJグループホテル、アコーグループホテルに、the b 池袋、the b 八王子、the b 博多、the b 水道橋を加えた25ホテルをいいます。

今期のトピックス 物件取得再開とコロナ禍以降初の公募増資実施

2023年は、物件の取得を再開し、総額で333億円、合計6物件のホテルを取得しました。
取得した物件はいずれもレジャー需要により今後の成長期待の高いホテルです。
本投資法人の資産規模は、2023年12月末時点で4,000億円弱となりました。
また、物件取得に際し、コロナ禍以降初となる公募増資による資金調達も実現し、
今後もポートフォリオの質の向上を伴う継続的な外部成長を目指します。

資産規模の推移

(百万円)



	2012年4月期(合併時)	2012年12月期(第13期)	2013年12月期(第14期)	2014年12月期(第15期)	2015年12月期(第16期)	2016年12月期(第17期)	2017年12月期(第18期)	2018年12月期(第19期)	2019年12月期(第20期)	2020年12月期(第21期)	2021年12月期(第22期)	2022年12月期(第23期)	2023年12月期(第24期)
保有物件数	28	28	28	30	36	41	44	41	43	42	41	41	47

(2023年12月末時点)

資産規模(取得価格)
3,969億円

資産規模(鑑定評価額)
5,257億円

ホテル数
47物件

総客室数
12,271室

雨庵 金沢

- 主要観光地である近江町市場、金沢城公園、ひがし茶屋街、兼六園や、繁華街である香林坊が徒歩圏内に所在する、金沢市内の観光において利便性の高いロケーション
- 2017年12月に開業した全室2名以上の宿泊が可能な和モダンなデザイン
- 全室高品質なシステムバスを備えた平均30㎡を超える広い客室、宿泊者限定のラウンジスペースやトレーニングルーム、コインランドリーなど、国内外の多様な宿泊者のニーズに対応できる設備

取得価格	2,050百万円
鑑定評価額	2,200百万円
ホテルタイプ	リミテッドサービス
グレード	アッパーミドル
客室数	47室
所在地	石川県金沢市

相鉄フレッサイン 新橋烏森口

- JR線等の複数路線の利用が可能で、また羽田空港へ直通アクセスができ、レジャーやビジネスに利便性の高いロケーション
- シングルルーム・ダブルルーム主体で、レジャー需要だけでなくビジネス需要も多い新橋エリアに適した客室構成
- コンビニエンスストアや朝食を提供しているカフェなどが入居しており、宿泊者のニーズに合致した利便性の高いホテル

取得価格	8,400百万円
鑑定評価額	10,100百万円
ホテルタイプ	リミテッドサービス
グレード	ミッドプライス
客室数	220室
所在地	東京都港区

ラ・ジェント・ステイ札幌大通

- 札幌の中心部に立地し、主要観光スポットが徒歩圏内に所在
- 天然温泉の大浴場を完備し、周辺のリミテッドサービスホテルと差別化
- ほとんどの客室において2名以上の宿泊が可能であり、畳の和風タイプやキッチン等があるコンドミニアムタイプなど、レジャー需要の取込みに有利な客室構成

取得価格	10,020百万円
鑑定評価額	10,800百万円
ホテルタイプ	リミテッドサービス
グレード	ミッドプライス
客室数	219室
所在地	北海道札幌市

オリエンタルホテル京都 六条

- 国内外のレジャー需要が旺盛な日本を代表する観光都市である京都に所在し、多くの歴史的観光名所へのアクセスも良好
- 2019年11月オープンの築浅物件。全室2名以上宿泊可能、半数以上が最大3名での宿泊が可能であり、レジャー需要の取込みに適した客室構成
- 古都京都の日本文化をコンセプトにした魅力的な空間デザイン

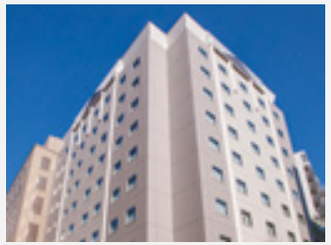
取得価格	4,446百万円
鑑定評価額	5,940百万円
ホテルタイプ	リミテッドサービス
グレード	ミッドプライス
客室数	166室
所在地	京都府京都市

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端

- 九州のビジネス、観光の中心地であり、国内外の宿泊需要の高い福岡に立地
- 2021年4月にオープンの築浅ホテル。博多駅・天神駅へのアクセスが良好で繁華街にも近く、レジャー客の利便性が高い
- 全室2名以上宿泊可能であり、国内外のレジャー需要取込みに適した客室構成

取得価格	4,460百万円
鑑定評価額	6,090百万円
ホテルタイプ	リミテッドサービス
グレード	ミッドプライス
客室数	183室
所在地	福岡県福岡市

ホテルJALシティ関内 横浜



- 横浜市の中心部である関内エリアに位置し、日本大通り駅から徒歩約2分、関内駅から徒歩約10分と優れた交通利便性
- 全室2名以上での宿泊が可能なツイン主体の客室構成
- ホテル周辺は、神奈川県庁や横浜市役所等の行政機関や、みなとみらい、横浜中華街、山下公園、横浜スタジアム等の主要な観光地が所在

取得価格	4,000百万円
鑑定評価額	4,340百万円
ホテルタイプ	リミテッドサービス
グレード	ミッドプライス
客室数	170室
所在地	神奈川県横浜市

ホテルマーケットとJHRのポートフォリオの状況

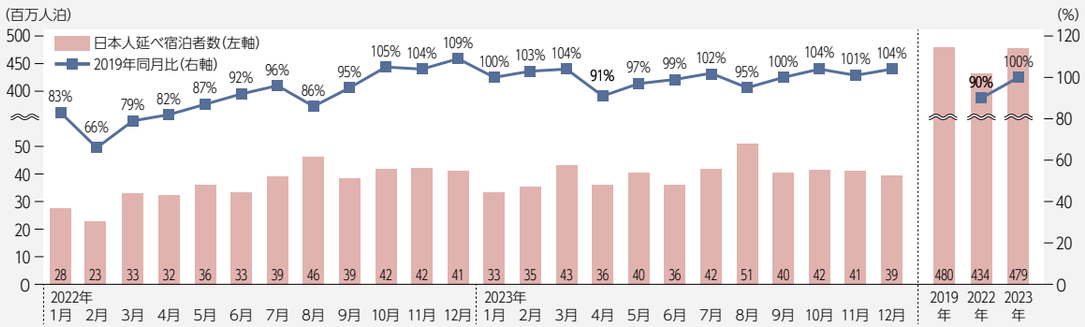
2023年は、コロナ禍からの正常化に向けた動きが進む中、日本人延べ宿泊者数は総数で2019年並みとなり、インバウンド数は12月には同月の過去最高となるなど、宿泊・観光マーケットがコロナ禍の影響を脱し、成長局面へと向かう節目の1年となりました。このようなホテルマーケットの動きに伴い、本投資法人が保有するホテルの業績は大きく回復しました。各ホテルにおいて高単価販売戦略を実行した結果、変動賃料等導入25ホテルにおいて、2023年通期のADR(注1)は2019年比+11.6%と大きく成長し、RevPAR(注2)が+1.4%とコロナ禍前の水準を超えるなど、宿泊部門を中心に回復から成長の局面を迎えています。その結果、2023年の1口当たり分配金(DPU)は3,015円となりました。2024年のDPUは3,722円とコロナ禍前の2019年を超える水準を予想しています。

(注1)ADRとは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいいます。
(注2)RevPARとは販売可能客室数当たり宿泊部門売上をいいます。

国内宿泊施設の日本人延べ宿泊者数の推移

(2022年1月～2023年12月の月次推移、2019年、2022年、2023年の年間、実数と2019年比)

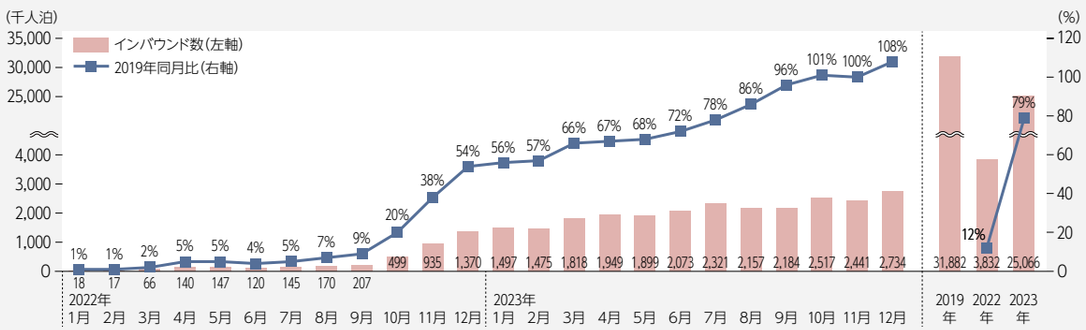
2023年の国内の日本人宿泊需要は、年間を通してほぼ2019年並みの水準で安定的に推移しました。



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」
(注)百万人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、2019年及び2022年は確定値、2023年1月から11月は第2次速報値、12月は第1次速報値です。

インバウンド数の推移 (2022年1月～2023年12月の月次推移、2019年、2022年、2023年の年間、実数と2019年比)

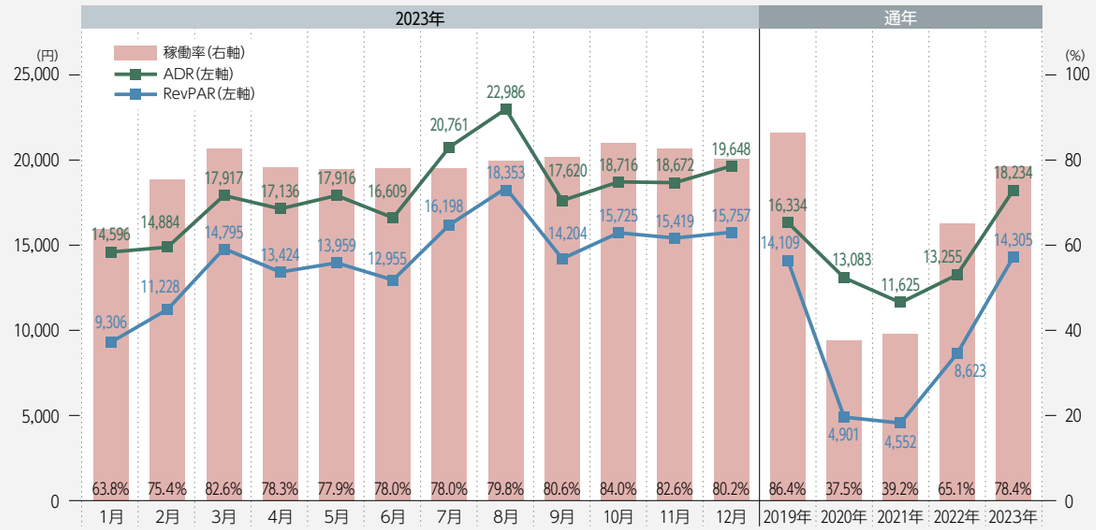
2022年10月に入国制限が大幅に緩和されて以降、インバウンド数は回復し、2023年5月には入国制限が撤廃され、2023年は年間で2019年の約8割まで回復しました。



出所：日本政府観光局(JNTO)
(注)インバウンド数は千人未満の数値を四捨五入して表示しています。また、2019年及び2022年は確定値、2023年1月から10月は暫定値、2023年11、12月は推計値です。

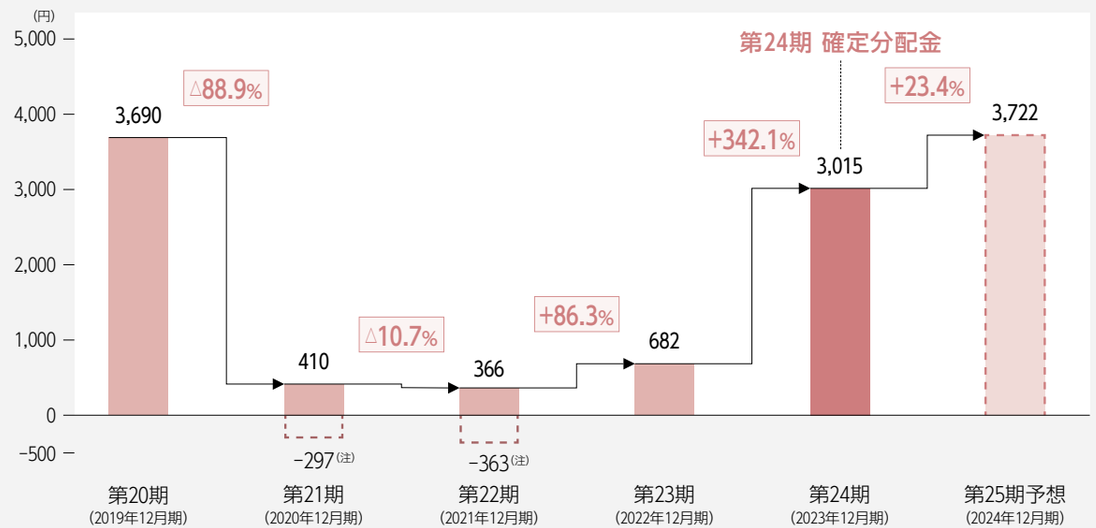
変動賃料等導入25ホテルのKPI推移 (2023年1月～12月の月次、2019年～2023年の年間)

ADR重視の販売戦略・レベニューマネジメントにより、2023年のADRは2019年比10%を超える成長となり、RevPARは2019年を上回る水準で着地しました。



DPU推移 (2019年～2023年実績及び2024年予想)

ホテルマーケットの回復を背景に、第25期の1口当たり分配金は3,722円(前年比+23.4%)の予想です。



(注)売却益を控除した場合の概算値です。

改装事例集

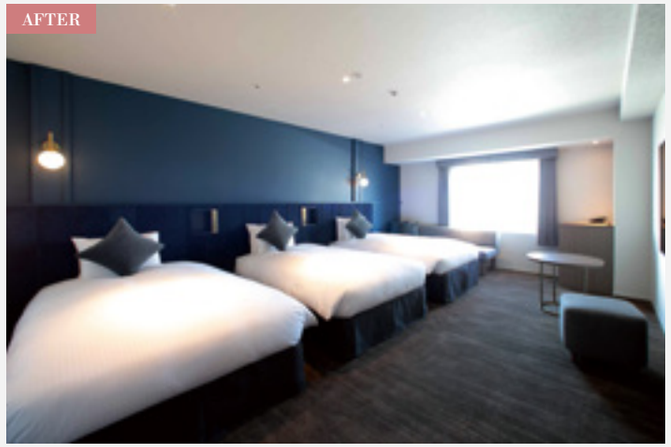
オリエンタルホテル 東京ベイ（客室・レストラン）

最上層2フロアの客室99室を「The Orientalフロア」として2023年8月にリニューアル。バス・トイレ・洗面を独立させるとともに効率的なレイアウトで居住スペースも拡大。最上層フロアに相応しい上質かつ開放感ある空間へと生まれ変わりました。
また、同年11月にはオールデイダイニング「グランサンク」も淡いブルーを基調とした優しい空間へとリニューアル。ライブキッチンカウンターを増設し、シェフによるライブパフォーマンスが目の前で楽しめます。新鮮な海の幸を使ったお寿司、揚げたての天ぷら、搾りたてのモンブランなど、シェフ自慢の料理の数々を心ゆくまでご堪能いただけます。

客　室
GUEST ROOM

BEFORE

AFTER



レストラン
RESTAURANT

BEFORE

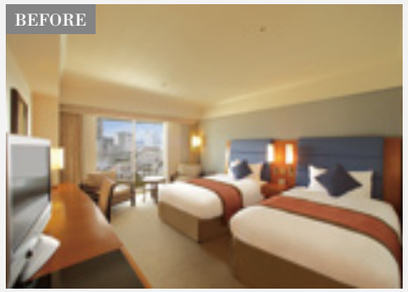
AFTER

神戸メリケンパークオリエンタルホテル（客室・レストラン）

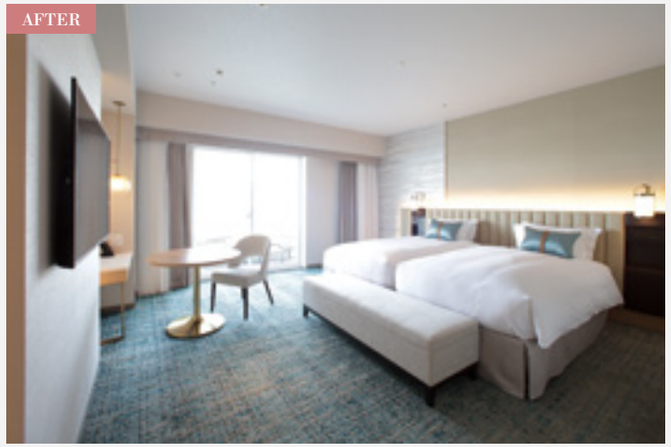
最上層2フロアの客室計62室を2023年8月にリニューアル。客室はアースカラーを基調とし、ゆったりお寛ぎいただける上質な空間に仕上げました。爽やかなブルーグリーンの差し色が、バルコニーの先に広がる雄大な風景と上質に馴染み、至高の神戸リゾートステイをさりげなく演出しています。
オールデイダイニングも「ALL FLAGS」へと名称変更し同年12月にリニューアル。まるでクルーズ船で航海しながら世界中の多種多様な料理に出会える、そんなダイニングとして生まれ変わりました。増設したライブキッチンカウンターではシェフがこだわりの料理を目の前で提供します。上質なお料理と席から見渡す絶景ビュー、リゾートステイの上質なひと時がより一層素晴らしい時間になることでしょう。

客　室
GUEST ROOM

BEFORE

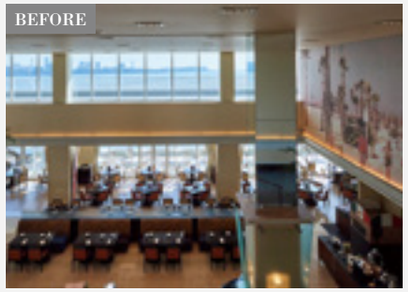


AFTER



レストラン
RESTAURANT

BEFORE



AFTER

財務の状況 Financial Status

▶財務ハイライト

取引金融機関と引き続き良好な関係を維持し、手元流動性を確保しつつ、健全な財務基盤を維持していきます。

(2023年12月末時点)

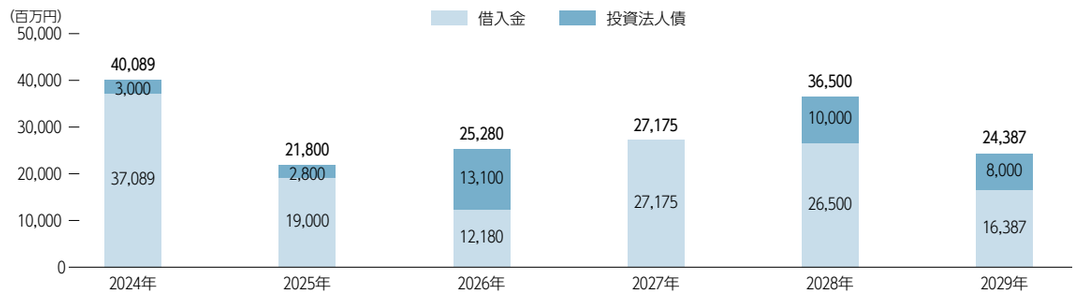
総資産LTV(注1)	有利子負債コスト(注2)	平均残存年数(注3)	フリーキャッシュ(注4)
40.8%	1.0%	2.9年	102億円

格付	
日本格付研究所(JCR)	格付投資情報センター(R&I)
A+(安定的)	A(安定的)

(注1)総資産LTV=有利子負債額÷総資産額×100
(注2)各時点における有利子負債コスト(アップフロントフィー等を含む)の加重平均です。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
(注3)各時点における有利子負債の平均残存年数です。
(注4)現金及び預金から各種信託リザーブ等を除いた金額を表します。

▶有利子負債の返済スケジュール

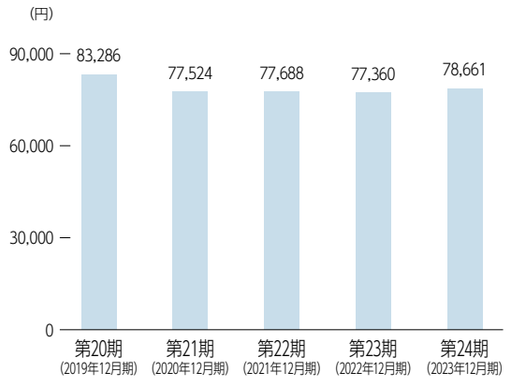
(2023年12月末時点)



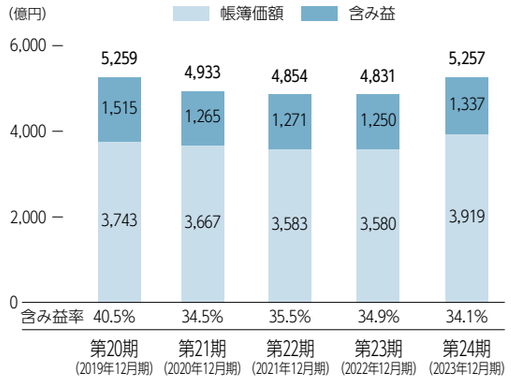
▶1口当たりNAV(注1)・鑑定評価額(含み益(注2))の推移

当期末の1口当たりNAVは2023年比+1.7%の増加となり、鑑定評価額はコロナ禍前の2019年に近い水準となりました。

1口当たりNAVの推移



鑑定評価額(含み益)の推移



(注1)1口当たりNAV=(総資産+含み損益)÷投資口数
(注2)鑑定評価額から帳簿価額を控除した値が含み益となります。

サステナビリティ Sustainability

社会・環境と共生・共存する中長期的な成長を目指し、
ESG(環境・社会・ガバナンス)課題への適切な対応を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます。

▶サステナビリティに関する方針

- ポートフォリオの環境パフォーマンスの把握と向上
- バリューチェーンにおけるESGの推進
- 役職員への取組み
- 透明性の向上とステークホルダー・エンゲージメント
- 快適で健康的、安心・安全なホテルの推進
- 地域コミュニティへの配慮と貢献
- 企業市民としてのコンプライアンス

▶GRESBリアルエステイト評価の取得

2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価から参加し、「Green Star」を6年連続で取得しています。さらに、アジア・ホテルセクターにおいて、4年連続で「セクターリーダー」に選出されました。

アジア・ホテルセクターにおける セクターリーダー に4年連続で選出

GRESBレーティングで 4-star 評価の取得

GRESB ★★★★☆ 2023
GRESB REAL ESTATE sector leader 2023

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

▶TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同

気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年11月に本投資法人の資産運用に関し、TCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会しました。今後、本投資法人及び本資産運用会社ではTCFD提言に基づき、気候変動に関する課題への取組みを開示していきます。

TCFD TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES
TCFD Consortium

▶グリーンファイナンス・フレームワークの策定

2024年1月、環境に配慮した事業に充当するための資金調達の取組みとして、グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、株式会社日本格付研究所(JCR)により「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得しました。
今後は、フレームワークに基づき調達した資金を活用し、環境改善を図る取組みを推進していきます。

JCR Sustainable 日本格付研究所サステナブル評価

▶BELS評価の取得

2024年2月、「雨庵 金沢」においてBELS評価を取得し、本投資法人のポートフォリオにおいてBELS評価を取得したホテルは合計3物件となりました。

BELS この建物のエネルギー消費量20%削減 2024年2月15日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

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

ポートフォリオマップ（全47物件） Portfolio Map

(2023年12月末時点)

▶ポートフォリオの分散

エリア別投資比率(注)

東京	24.9%
関東（東京を除く）	20.4%
大阪	13.0%
関西（大阪を除く）	8.7%
沖縄	11.2%
九州（沖縄を除く）	6.4%
中国	5.4%
中部	4.4%
北海道	5.7%

ブランド別投資比率(注)

オリエンタルホテル（HMJ）	24.1%
ホテル日航／ホテルJALシティ（オークラ ニッコー ホテルマネジメント）	8.4%
ホリデイ・イン（IHG）	6.8%
シェラトン	4.4%
ヒルトン	29.4%
メルキュール／イビス（アコー）	6.1%
the b	3.2%
ドーミーイン等（共立メンテナンス）	3.8%
その他	13.9%

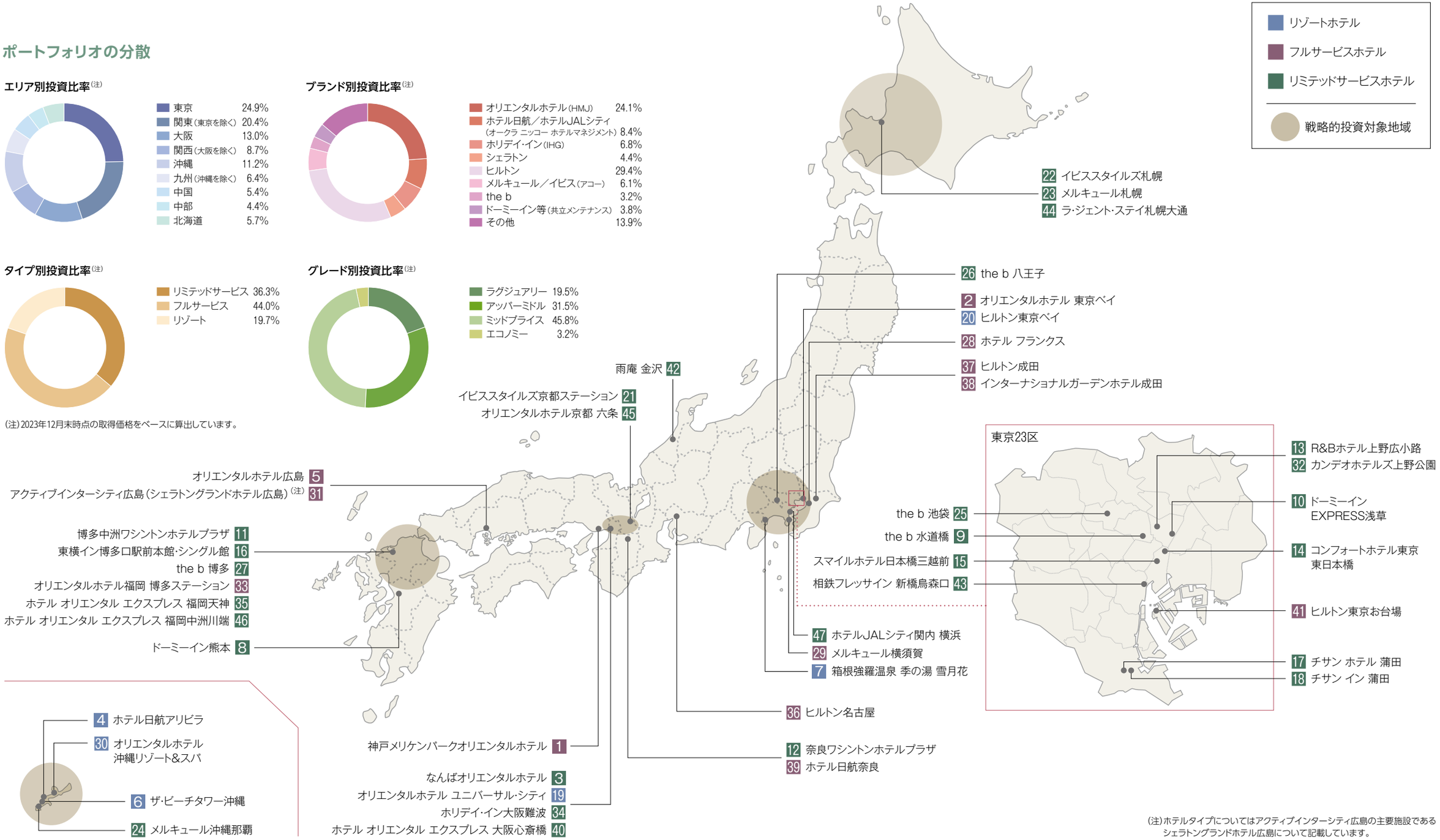
タイプ別投資比率(注)

リミテッドサービス	36.3%
フルサービス	44.0%
リゾート	19.7%

グレード別投資比率(注)

ラグジュアリー	19.5%
アッパーミドル	31.5%
ミッドプライス	45.8%
エコノミー	3.2%

(注)2023年12月末時点の取得価格をベースに算出しています。



(注)ホテルタイプについては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。

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第20期 2019年12月	第21期 2020年12月	第22期 2021年12月	第23期 2022年12月	第24期 2023年12月
営業収益	百万円	28,278	13,838	13,633	14,912	26,574
（うち不動産運用収益）	百万円	(28,278)	(10,495)	(10,374)	(14,912)	(26,574)
営業費用	百万円	11,129	10,662	10,673	10,616	11,560
（うち不動産運用費用）	百万円	(8,997)	(8,717)	(8,830)	(8,796)	(9,466)
営業利益	百万円	17,148	3,176	2,959	4,296	15,014
経常利益	百万円	15,291	1,398	1,298	2,672	13,135
当期純利益(注1)	百万円	15,290	1,527	1,296	2,671	13,134
総資産額 （対前期比）	百万円 (%)	415,722 (18.6)	400,296 (△3.7)	394,323 (△1.5)	396,799 (0.6)	429,955 (8.4)
純資産額 （対前期比）	百万円 (%)	236,522 (16.3)	221,201 (△6.5)	221,542 (0.2)	223,574 (0.9)	244,980 (9.6)
出資総額	百万円	186,894	186,894	187,194	187,194	199,051
発行済投資口の総口数	口	4,462,347	4,462,347	4,467,006	4,467,006	4,637,006
1口当たり純資産額	円	53,004	49,570	49,595	50,050	52,831
1口当たり当期純利益(注2)	円	3,447	342	290	598	2,909
分配金総額	百万円	16,466	1,829	1,634	3,046	13,980
1口当たり分配金額	円	3,690	410	366	682	3,015
（うち1口当たり利益分配金）	円	(3,690)	(410)	(366)	(682)	(3,015)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率(注3)	%	4.0	0.3	0.3	0.7	3.2
自己資本利益率(注4)	%	7.0	0.7	0.6	1.2	5.6
自己資本比率(注5) （対前期増減）	%	56.9 (△1.1)	55.3 (△1.6)	56.2 (0.9)	56.3 (0.2)	57.0 (0.6)
配当性向(注6)	%	107.7	119.8	126.1	114.0	106.4
[その他参考情報]						
NOI(注7)	百万円	24,087	6,547	6,366	10,963	22,344
1口当たりFFO(注8) (注9)	円	4,503	632	640	1,683	3,961
FFO倍率(注9) (注10)	倍	18.0	83.9	87.8	46.0	17.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9) (注11)	倍	17.5	3.3	3.4	7.5	17.0
有利子負債額	百万円	168,754	168,754	164,754	164,231	175,231
総資産有利子負債比率(注12)	%	40.6	42.2	41.8	41.4	40.8
投資物件数	件	43	42	41	41	47
総賃貸可能面積	㎡	746,329.68	741,083.02	733,995.61	733,995.61	767,700.44
期末テナント数(注13)	件	125	121	116	110	117
期末稼働率(注14)	%	99.9	99.9	99.8	99.8	99.8
当期減価償却費	百万円	4,557	4,761	4,804	4,787	5,083
当期資本的支出額	百万円	6,767	1,665	3,367	4,497	4,769
当期運用日数	日	365	366	365	365	365

(注1) 第21期の当期純利益には不動産等売却益（3,158百万円）及び不動産等交換差益（184百万円）が、また、第22期の当期純利益には不動産等売却益（3,258百万円）が含まれています。
(注2) 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出しています。
(注3) 総資産経常利益率＝経常利益／（（期首総資産額＋期末総資産額）÷2）×100
(注4) 自己資本利益率＝当期純利益／（（期首純資産額＋期末純資産額）÷2）×100
(注5) 自己資本比率＝期末純資産額／期末総資産額×100
(注6) 配当性向＝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
(注7) 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8) 1口当たりFFO＝（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用±不動産等売却損益－不動産等交換差益±特別損益（災害による損失を除く））／発行済投資口の総口数
(注9) 第21期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益（3,158百万円）、不動産等交換差益（184百万円）及び特別利益（130百万円）を除いて算出しています。第22期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益（3,258百万円）を除いて算出しています。また、第24期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは特別利益（7百万円）及び特別損失（7百万円）を除いて算出しています。
(注10) FFO倍率＝期末投資口価格／1口当たりFFO
(注11) デット・サービス・カバレッジ・レシオ＝（税引前当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用±不動産等売却損益－不動産等交換差益±特別損益（災害による損失を除く）＋投資法人債発行費償却＋投資口交付費償却±金融派生商品損益＋支払利息＋投資法人債利息）／（支払利息＋投資法人債利息＋約定元金支払額総額（ただし、元本一括返済額を除く。））
(注12) 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
(注13) 期末テナント数には、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14) 期末稼働率には、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。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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、10度にわたる公募増資を実施するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる「戦略的投資対象地域」を中心に、「高い競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした成長戦略の実行により、本合併以降、合計32物件で総額308,537百万円（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47物件で取得価格の合計は396,918百万円、発行済投資口の総口数は4,637,006口となっています。

(2) 当期の運用実績

当期（2023年1月1日から2023年12月31日までの12ヶ月間）の日本経済は、5月に新型コロナウイルス感染症の分類が5類感染症へと変更されて以降、コロナ禍からの脱却と社会経済活動の正常化に向けた動きが進み、物価上昇の影響を受けながらも個人消費は底堅く、景気の緩やかな持ち直し傾向が続きました。

国内の宿泊・観光マーケットは、下期において、国内の観光促進策である全国旅行支援が徐々に終了する中でも、需要の減退は見られず、国内需要は年間を通して底堅く推移しました。訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）についても、コロナ禍前の2019年に総数の約3割を占めていた中国からのインバウンドが本格的な回復には至っていない一方で、韓国、米国、シンガポール等の国・地域からのインバウンドが牽引し、2023年10月にコロナ禍以降初めて2019年同月を

超えるなど、全体として回復が顕著となり、2023年の年間のインバウンド数は、推計2,506万人（対前年比＋554.1％、対2019年比△21.4％）となりました。

また、宿泊旅行統計調査における国内宿泊施設の延べ宿泊者数のうち、2023年の日本人延べ宿泊者数は速報値で対2019年比△0.2％とコロナ禍前とほぼ同水準となり、外国人延べ宿泊者数は対2019年比△1.3％まで回復しています。結果として、2023年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で593百万人泊（対前年比＋31.8％、対2019年比△0.4％）となりました。

このような環境のもと、当期において、本投資法人は、コロナ禍においては慎重な姿勢をとっていた外部成長を再開しました。手元資金の活用により、2023年1月に雨庵 金沢、同年3月に相鉄フレッサイン 新橋烏森口を取得し、さらに、同年9月にコロナ禍以降初となる公募増資を行い、ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端の3物件を取得しました。同年12月には、全額借入金により、ホテルJALシティ関内 横浜を取得し、結果として、2023年は合計6物件、取得価格で333億円の物件取得を行いました。

取得物件はいずれも宿泊需要の拡大が期待できるマーケットにおける競争力の高いホテルであり、本投資法人のポートフォリオの質の向上が図られると考えています。

内部成長については、本投資法人は、引き続きホテルを運営する各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密にコミュニケーションを取り、宿泊・観光マーケットが順調に回復を続ける中、高単価販売戦略による収益向上を図りました。また、運営コストの削減のための施策等にも継続して取組み、利益率の向上に努めました。特に本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネージメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）及びその子会社（以下あわせて「HMJグループ」といいます。）においては、コロナ禍当初から実行したリストラクチャリングによるコスト削減の効果が持続する一方で、戦略的CAPEX（資本的支出）を用いた積極的な収益向上施策もあわせて推進し、ADR(注1)を重視したレベニューマネジメントによる売上の向上を図りました。

本投資法人は、内部成長戦略の一つとして、収益向上及び競争力強化などを目的に戦略的CAPEXを実行していますが、当期は、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 東京ベイ及びオリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパの客室改装をADRの上昇等を企図して実施し、また、神戸メリケンパークオリエンタルホテル及びオリエンタルホテル 東京ベイについてはレストランを全面改装し、質の高い空間を提供すると同時にメニュー等の見直しを実施し、単価の上昇を図りました。

また、2023年4月には、ドーミーイン熊本における賃貸借契約満了後の新規契約において、従前と同額の固定賃料に加えてGOP(注2)連動の変動賃料を導入し、ホテルマーケットの回復に伴いアップサイドが享受できる賃料スキームとしました。

このような状況下、本投資法人が保有するホテルの業績については、当期の変動賃料等導入25ホテル(注3)のRevPAR(注4)は、対前年比＋65.9％と前年を大きく上回り、また、GOPは、宿泊・観光マーケットの回復による収益改善に加え、ホテルにおけるコストマネジメント施策が奏功し、20,162百万円（対前年比＋127.2％）となりました。

なお、変動賃料等導入25ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、「7. 参考情報〈参考資料2〉ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

（注1）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。以下同じです。

（注2）GOPとは、Gross Operating Profit（売上高営業利益）であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

（注3）変動賃料等導入25ホテルとは、HMJ16ホテルにアコーグループホテル及びイシングループホテルを加えた25ホテルをいいます。以下同じです。

HMJ5ホテルとは、HMJを賃借人とする以下の5ホテルをいいます。
- 神戸メリケンパークオリエンタルホテル
- オリエンタルホテル 東京ベイ
- なんばオリエンタルホテル
- ホテル日航アリビラ
- オリエンタルホテル広島

HMJ16ホテルとは、HMJ5ホテルにHMJの子会社を賃借人とする以下の11ホテルを加えた16ホテルをいいます。
- オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ
- シェラトングランドホテル広島（アクティブインターシティ広島の主要施設）
- オリエンタルホテル福岡 博多ステーション
- ホリデイ・イン大阪難波
- ヒルトン成田
- インターナショナルガーデンホテル成田
- ホテル日航奈良
- ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋
- ヒルトン東京お台場
- ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
- オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ

アコーグループホテルとは、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、メルキュール札幌、メルキュール沖縄那覇及びメルキュール横須賀の5ホテルをいいます。

イシングループホテルとは、the b 水道橋、the b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多の4ホテルをいいます。

（注4）RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

(3) 資金調達の状況

当期における調達として、2023年1月に雨庵 金沢の取得資金の一部に充当するため、800百万円の新規借入れを行い、同年9月には、3物件（ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端）の取得資金として、公募増資による調達11,857百万円に加え、7,000百万円の新規借入れを行いました。さらに、同年12月にはホテルJALシティ関内 横浜の取得資金に充当するため、4,000百万円の新規借入れを行いました。

併せて、当期に返済期日が到来した既存借入金について、合計49,745百万円の借入れを実行し、最長6年となる長期借入金による借換えを実現しました。これらの借換えにより、借入期間の長期化及び借入期限の分散を図りました。

また、新規借入先として2023年1月には株式会社関西みらい銀行及び株式会社北陸銀行、同年3月には株式会社東京スター銀行を迎え、レンダーフォーメーションの更なる強化を図りました。

これにより、当期末時点における有利子負債残高は175,231百万円、うち短期借入金15,568百万円、1年内返済予定の長期借入金21,521百万円、長期借入金101,242百万円、1年内償還予定の投資法人債3,000百万円、投資法人債33,900百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率(注)は40.8％、当期末時点における有利子負債総額に対する金利の固定化比率は65.9％となりました。

（注）期末総資産有利子負債比率＝期末有利子負債額／期末総資産額×100

本投資法人の当期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

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

(4) 業績の概要

上記の運用の結果、当期の実績として、営業収益は26,574百万円、営業利益は15,014百万円、経常利益は13,135百万円を計上し、当期純利益は13,134百万円となりました。

なお、分配金については、当期未処分利益13,137百万円に一時差異等調整積立金取崩額（分配金充当額）845百万円を加算した13,982百万円のうち、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13,980百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,015円となりました。

3. 増資等の状況

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	
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	(注1)
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	(注2)
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	(注3)
2023年9月21日	公募増資	170,000	4,637,006	11,857	199,051	(注4)

(注1) 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2) 1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価額64,400円にて、資本的支出の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価格72,030円(発行価額69,751円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

[投資証券の取引所価格の推移]

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における当期最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第20期 2019年12月	第21期 2020年12月	第22期 2021年12月	第23期 2022年12月	第24期 2023年12月
最高価格	91,800円	82,400円	71,400円	81,100円	85,700円
最低価格	75,900円	24,700円	51,600円	54,400円	65,400円
期末価格	81,200円	53,000円	56,200円	77,500円	69,200円

4. 分配金等の実績

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、当期未処分利益13,137,051,848円に、一時差異等調整積立金取崩額845,384,544円を加算した金額13,982,436,392円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く13,980,573,090円を利益分配金として分配することとし、この結果、1口当たり分配金は3,015円となりました。

区分	第20期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日	第21期 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	第22期 自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	第23期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日	第24期 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日
当期未処分利益総額	15,290,314,375円	1,527,790,689円	1,300,724,473円	2,672,927,976円	13,137,051,848円
利益留保額	744,789円	3,922,801円	1,171,664円	2,930,982円	1,863,302円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	16,466,060,430円 (3,690円)	1,829,562,270円 (410円)	1,634,924,196円 (366円)	3,046,498,092円 (682円)	13,980,573,090円 (3,015円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	16,466,060,430円 (3,690円)	1,829,562,270円 (410円)	1,634,924,196円 (366円)	3,046,498,092円 (682円)	13,980,573,090円 (3,015円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の1口当たり出資等減少分配からの分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

運用全般に関する見通し

日本経済の先行きについては、引き続き金融資本市場の変動や国際情勢等の影響を注視する必要がありますが、経済社会活動の正常化等による一層の景気の回復が期待されます。

国内レジャー需要については、物価上昇等の影響は懸念されるものの、雇用・所得環境が改善する下で国内旅行ニーズは底堅く、今後も堅調な推移が期待されます。インバウンド需要については、韓国、台湾、米国、香港などは既にコロナ禍前と同等以上の水準にあり、回復が遅れている中国についても個人旅行を中心に回復が見込まれ、2024年のインバウンド数は2019年を超え過去最高になることが期待されます。

ホテルマーケットは、堅調な国内需要及び旺盛なインバウンド需要によって、コロナ禍の影響を脱し、成長局面に入ると本投資法人は考えています。

本投資法人は、好調な宿泊マーケットにおける積極的な需要獲得に努め、高単価販売戦略の実行により、ADR主導でのRevPAR成長を目指します。併せて、非宿泊部門においても、マーケットの回復がみられる中、改装等のハード面とサービス向上等のソフト面での両輪の効果的な取組みによって、売上の増加を図ります。コスト面については、これまで賃借人及びオペレーターと協働して実現してきた、各ホテルの業務の見直し等による効率的な運営を継続するとともに、需要回復にあわせてリソースの最適化を図り、収益性の向上に努めます。中でも、本投資法人の戦略的パートナーであるHMJグループにおいては、特に成長期待の高いホテルを選別し、客室及びレストラン売上の増加を企図した戦略的CAPEXによるリノベーションを実施していく予定です。

本投資法人は、世界的に海外旅行の潜在的需要は大きく、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、インバウンドの宿泊需要は中長期的に成長を続けるものと見込んでおり、宿泊・観光マーケットは拡大していくと考えています。本投資法人は、個別ホテルの立地や競争力、そしてオペレーターの能力(他のホテルとの差別化、コスト管理も含めた収益力の向上、回復する需要の取込み等を実行する能力)が、ホテルの業績の差別化につながると考えています。

このような環境認識の下、本投資法人は本資産運用会社と共に、ホテル特化型J-REITとしてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を継続して実行し、以下の方針で運用を行っていきます。

内部成長

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

固定賃料物件においては、各ホテルが立地するマーケットの賃料水準あるいは賃借人の信用力及び賃料負担力を踏まえた適正な賃料の設定・維持に引き続き注力していくとともに、宿泊マーケットの状況に応じて賃料引上げ(売上歩合賃料の導入を含みます。)を目指していく方針です。

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

A. 変動賃料物件

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

一方で、引き続き、各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、先々の国内外の需要の取込みに向けて、保有物件の特色を存分に活用した魅力的な商品造成や付加価値の提供、効果的なマーケティング施策、セールスチャネルの拡大

を図るとともに、引き続きコストマネジメント及び運営の合理化に努め、ホテル収益の向上に向けた諸施策を推進していきます。

また、国内の宿泊・観光マーケットの状況や変化する顧客ニーズを的確に把握し、必要に応じて適切な戦略的CAPEXを実施し、ホテル収益の向上を図っていきます。2023年に実施した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 東京ベイ及びオリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパの客室改装については、次期においても引き続き実施する予定です。加えて、なんばオリエンタルホテルにおいてロビーフロアの改修工事及び客室の新設等、ラ・ジェント・ステイ札幌大通において一部客室改装を実施する予定です。

B. 固定賃料物件

本投資法人は、適切に運営状況をモニタリングするとともに、賃借人の賃料負担力を注視し、業績が回復し賃料負担力が増加したホテルについては、賃料増額や変動賃料の導入等ホテル収益の向上を本投資法人の収益増加につなげられるよう交渉を行っていきます。また、本投資法人では、各ホテルの差別化及び資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を目的とした投資を実施していきます。

外部成長

外部成長戦略については、「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」を投資対象とするほか、「リミテッドサービスホテル」については、ホテル賃借人及びホテル運営受託者の信用力及び運営能力並びに物件の築年、ロケーション、客室構成及び収益性等を重視しています。また、競争力の源泉が価格にのみ依存するようなシングルルームを主体とするバジェットタイプ（低価格帯）の宿泊特化型ホテルについては、特に選別的な対応を行います。

ホテル売買市場においては、ホテルマーケットの回復から成長への期待感及び金融機関のホテルに対する融資姿勢の緩和などを背景に、外資系投資家に加え、J-REITをはじめとする国内投資家についてもホテル投資を積極的に検討する動きがあり、売買が活発化していく可能性があります。本投資法人は、今後も多角的にマーケット動向を注視のうえ、ホテル特化型J-REITとして培ってきた強みと優位性を活かし、ホテルの収益構造の変化や投資環境の変化に柔軟に対応し、必要に応じてHMJ運営プラットフォームを活用しつつ、競争力の高い物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。

財務戦略

本投資法人は、財務の安定性・健全性の向上に注力し、緊密なコミュニケーション等により、取引金融機関との信頼関係を維持・向上し、レンダーフォーメーションの強化を図ります。

ホテルマーケットが本格的な回復基調にある中、借入コストに留意しながら、一定の固定化比率の確保、借入期間の長期化及び借入期限の分散化を目指します。併せて、新規借入先の招聘や資本的支出の適正なコントロール等により、財務基盤の強化を図っていきます。総資産有利子負債比率については、これまでどおり50％を上限に運用を行っていく予定です。また、投資法人債の発行、グリーンファイナンスによる調達等の検討も含め、資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

負ののれんの活用方針

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

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

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

サステナビリティへの取組み

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

本投資法人は本資産運用会社と共に、こうした考えを実践するため、ESGへの取組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定しています。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、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J-REITのホテル物件として初めて(注1)ホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇において、2024年2月に雨庵 金沢においても取得し、BELS評価を取得した本投資法人が保有するホテルは合計3物件となりました。また、2018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、「Green Star」評価を取得しました。さらに、2023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4年連続で選出されています。そして、2020年4月にはホテル用途の既存建築物として初めてヒルトン東京お台場についてCASBEE（建築環境総合性能評価システム：「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」）建築評価認証を取得しました。さらに、2021年5月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションにおいても同認証を取得しました。ホテル用途の既存建築物としては、ヒルトン東京お台場に次ぐ2件目のCASBEE建築評価認証の取得となります。また、本投資法人は、ステークホルダーが求める期待と本投資法人の事業へのインパクトの二つの観点から、本投資法人にとってのESGに関わるマテリアリティ（重要課題）を2021年12月に特定しました。さらに、本資産運用会社において、金融安定理事会（FSB）によって設置されたTCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース：「Task Force on Climate-related Financial Disclosures」）による提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会しました。2022年8月には、気候変動のシナリオ分析による財務的影響度を含めたTCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取組みを開示し、2023年2月には2050年までのCO_2削減目標を策定し開示する等、数値面での目標の明確化を順次図り、2023年3月にはESGレポートを発行しました。本投資法人は本資産運用会社と共に、今後も各種サステナビリティに関する取組みと開示の拡充を積極的に進めます。

また、環境に配慮した事業に充当するための資金調達の枠組みとして、2024年1月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。今後は、フレームワークに基づき調達した資金を活用し、環境改善を図る取組みの推進に努めていきます。

なお、社会への取組みの一つとして、新型コロナウイルス感染症の感染拡大下において、2020年から2023年5月までに延べ9ホテルを、新型コロナウイルス感染症の陽性患者のうち入院治療の必要がない軽症や無症状の患者の宿泊療養施設として提供しましたが、2023年7月以降、本投資法人が所有する全てのホテルにおいて、通常営業を再開しています。

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、ホテルの特性を活かした積極的な社会貢献活動を今後も行っていきます。

（注1）本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。
（注2）GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価です。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

7. 参考情報

〈参考資料1〉 2023年12月期のホテル事業の主要指標

HMJ19ホテル(注)について、2023年1月1日から2023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様ではないことなどから、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。

(注) HMJ19ホテルとは、HMJ16ホテルに、2023年に取得したオリエンタルホテル京都 六条、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端及びホテルJALシティ関内 横浜の3ホテルを加えた19ホテルをいいます。以下同じです。

	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル		オリエンタル ホテル東京ベイ		なんば オリエンタル ホテル		ホテル日航 アリビラ		オリエンタル ホテル広島		HMJ5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	72.3%	—	86.0%	—	86.3%	—	72.4%	—	82.8%	—	79.9%	—
ADR(注1)	22,138	—	26,447	—	20,900	—	32,964	—	10,526	—	23,994	—
RevPAR(注2)	16,011	—	22,753	—	18,043	—	23,851	—	8,717	—	19,173	—
総売上高	4,607	100.0	6,313	100.0	2,252	100.0	5,405	100.0	1,124	100.0	19,702	100.0
宿泊部門	1,888	41.0	4,244	67.2	1,699	75.5	3,456	63.9	722	64.2	12,009	61.0
料飲部門	2,487	54.0	1,769	28.0	85	3.8	1,584	29.3	201	17.9	6,127	31.1
テナント部門	67	1.5	189	3.0	435	19.3	3	0.1	0	0.0	694	3.5
その他部門(注3)	166	3.6	111	1.8	33	1.4	362	6.7	201	17.8	872	4.4
GOP	795	17.2	2,372	37.6	1,348	59.8	1,972	36.5	408	36.3	6,895	35.0

	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ		オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ		シェラトン グランドホテル広島 (注4)		オリエンタル ホテル福岡 博多ステーション		ホリデイ・イン 大阪難波		ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	
		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	86.4%	—	59.8%	—	83.6%	—	86.4%	—	77.6%	—	84.7%	—
ADR(注1)	27,413	—	26,463	—	25,006	—	21,503	—	17,634	—	11,069	—
RevPAR(注2)	23,674	—	15,815	—	20,897	—	18,573	—	13,683	—	9,370	—
総売上高	3,279	100.0	3,235	100.0	3,381	100.0	2,961	100.0	1,616	100.0	924	100.0
宿泊部門	2,852	87.0	2,084	64.4	1,815	53.7	1,498	50.6	1,568	97.0	900	97.4
料飲部門	421	12.8	821	25.4	1,488	44.0	1,172	39.6	—	—	12	1.3
テナント部門	—	—	51	1.6	—	—	240	8.1	28	1.7	—	—
その他部門(注3)	7	0.2	279	8.6	77	2.3	51	1.7	20	1.2	12	1.3
GOP	1,709	52.1	751	23.2	909	26.9	1,555	52.5	981	60.7	512	55.4

	ヒルトン成田		インターナショナル ガーデンホテル成田		ホテル日航奈良		ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋		ヒルトン 東京お台場		オリエンタルホテル 京都 六条	
		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	77.8%	—	79.2%	—	68.2%	—	86.9%	—	80.5%	—	78.4%	—
ADR(注1)	12,273	—	8,499	—	14,639	—	10,352	—	32,091	—	12,255	—
RevPAR(注2)	9,548	—	6,733	—	9,989	—	9,000	—	25,849	—	9,605	—
総売上高	2,755	100.0	1,429	100.0	2,353	100.0	409	100.0	9,458	100.0	648	100.0
宿泊部門	1,910	69.3	1,138	79.6	1,203	51.1	407	99.7	4,274	45.2	582	89.8
料飲部門	760	27.6	280	19.6	1,133	48.2	—	—	4,918	52.0	61	9.4
テナント部門	27	1.0	4	0.3	4	0.2	—	—	75	0.8	—	—
その他部門(注3)	58	2.1	7	0.5	12	0.5	1	0.3	191	2.0	5	0.8
GOP	651	23.6	504	35.3	496	21.1	204	49.9	2,545	26.9	275	42.4

	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端		ホテルJALシティ 関内 横浜		HMJ19ホテル 合計／平均 (注5)	
		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)
客室稼働率	78.7%	—	74.3%	—	78.6%	—
ADR(注1)	10,222	—	10,998	—	19,740	—
RevPAR(注2)	8,048	—	8,167	—	15,508	—
総売上高	577	100.0	592	100.0	53,320	100.0
宿泊部門	538	93.1	507	85.6	33,284	62.4
料飲部門	34	5.9	78	13.1	17,307	32.5
テナント部門	—	—	—	—	1,123	2.1
その他部門(注3)	5	0.9	8	1.3	1,606	3.0
GOP	278	48.1	135	22.8	18,399	34.5

(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、オリエンタルホテル広島、オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ、アクティブインターシティ広島(シェラトングランドホテル広島)、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション及びホテルJALシティ関内 横浜は10%、ホテル日航アリビラ、ヒルトン成田及びヒルトン東京お台場は13%です。なお、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ、ホリデイ・イン大阪難波、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神、ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端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) 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5) HMJ19ホテル合計／平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。

(注6) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR及び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の小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

〈参考資料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留意ください。

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〉HMJ16ホテル

		2022年12月期		2023年12月期	
		実　績	前期比	実　績	前期比
客室稼働率	上期	54.6%	28.2pt	76.0%	21.3pt
	下期	73.4%	25.6pt	81.4%	8.0pt
	通期	64.1%	26.9pt	78.7%	14.6pt
ADR(円)	上期	12,292	△2.6%	18,753	52.6%
	下期	17,192	22.5%	22,215	29.2%
	通期	15,121	11.7%	20,558	36.0%
RevPAR(円)	上期	6,716	101.5%	14,243	112.1%
	下期	12,625	88.2%	18,082	43.2%
	通期	9,694	92.5%	16,179	66.9%
売上(百万円)	上期	12,720	50.9%	23,122	81.8%
	下期	22,031	67.7%	28,380	28.8%
	通期	34,752	61.1%	51,503	48.2%
GOP(百万円)	上期	1,536	—	7,166	366.6%
	下期	6,222	185.7%	10,546	69.5%
	通期	7,757	285.1%	17,712	128.3%

〈2〉変動賃料等導入25ホテル

		2022年12月期		2023年12月期	
		実　績	前期比	実　績	前期比
客室稼働率	上期	55.8%	26.3pt	76.0%	20.2pt
	下期	74.2%	25.5pt	80.9%	6.7pt
	通期	65.1%	25.9pt	78.4%	13.4pt
ADR(円)	上期	10,872	1.1%	16,618	52.8%
	下期	15,018	23.7%	19,729	31.4%
	通期	13,255	14.0%	18,234	37.6%
RevPAR(円)	上期	6,063	91.4%	12,628	108.3%
	下期	11,140	88.4%	15,955	43.2%
	通期	8,623	89.4%	14,305	65.9%
売上(百万円)	上期	14,364	51.0%	26,221	82.5%
	下期	24,735	69.8%	32,211	30.2%
	通期	39,100	62.4%	58,432	49.4%
GOP(百万円)	上期	1,819	—	8,164	348.8%
	下期	7,055	186.4%	11,998	70.1%
	通期	8,874	274.9%	20,162	127.2%

投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第20期 2019年12月31日現在	第21期 2020年12月31日現在	第22期 2021年12月31日現在	第23期 2022年12月31日現在	第24期 2023年12月31日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	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	4,467,006口	4,467,006口	4,637,006口
出資総額	186,894百万円	186,894百万円	187,194百万円	187,194百万円	199,051百万円
投資主数	30,574人	35,117人	31,481人	27,573人	26,648人

2. 投資口に関する事項

2023年12月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	保有投資口数(口)	保有比率(%)(注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	941,008	20.29
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	841,944	18.15
野村信託銀行株式会社(投信口)	255,752	5.51
ビーエヌワイエム アズ エージーテイ クライアンツ 10 パーセント	96,115	2.07
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	81,205	1.75
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	75,764	1.63
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	74,474	1.60
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	63,009	1.35
ゴールドマン サックス インターナショナル	62,840	1.35
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	57,473	1.23
合　計	2,549,584	54.98

(注) 保有比率は、発行済投資口の総口数に対する保有投資口数の割合の小数点以下第二位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 2023年12月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	増田　要(注1)	増田パートナーズ法律事務所　代表パートナー	6,600
監督役員	御宿　哲也(注1)	御宿・長町法律事務所　代表弁護士	3,600
監督役員	梅澤　真由美(注1)	梅澤公認会計士事務所	3,600
監督役員	富山　暁子(注1)(注2)	三村小松法律事務所	600
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人(注3)	—	29,550

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 2023年11月22日開催の本投資法人第12回投資主総会決議に基づき、同日付で新たに富山暁子が本投資法人の監督役員に就任しました。前監督役員の香椎裕人は、2023年11月22日開催の第12回投資主総会の終結の時をもって辞任しました。辞任した香椎裕人の当該営業期間における監督役員報酬の総額は3,300千円です。

(注3) 会計監査人の報酬には、公募増資に伴うコンフォートレター作成業務等に係る報酬(3,300千円)が含まれています。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する非監査業務に基づく報酬は12,500千円です。

(注4) 執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、2023年11月22日開催の本投資法人第12回投資主総会決議に基づき、本資産運用会社取締役である古川尚志が本投資法人の補欠執行役員として再任されています。なお、古川尚志は、2024年2月21日付で本資産運用会社の代表取締役社長を辞任し、同日付で本資産運用会社の取締役となっています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会において決定する方針です。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用等の損害を一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年12月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等、会計帳簿作成事務等、納税事務等、機関運営事務等、特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三菱UFJ銀行
一般事務受託者(税務申告書作成業務等)	PwC税理士法人

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	業態分類(注1)	所在都道府県	不動産等の名称	前期(2022年12月31日現在) 保有総額(百万円)(注2)	前期 対総資産比率(%)(注3)	当期(2023年12月31日現在) 保有総額(百万円)(注2)	当期 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	26,646	6.7	26,566	6.2
			なんばオリエンタルホテル	14,250	3.6	14,217	3.3
			ホテル オリエンタル エクスプレス大阪心斎橋	2,781	0.7	2,769	0.6
		東京都	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	—	—	8,469	2.0
			the b 池袋	6,548	1.7	6,599	1.5
			カンデオホテルズ上野公園	6,535	1.6	6,525	1.5
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,422	0.9	3,394	0.8
			the b 八王子	2,685	0.7	2,691	0.6
			スマイルホテル日本橋三越前	2,025	0.5	2,025	0.5
			R&Bホテル上野広小路	1,780	0.4	1,804	0.4
			チサン ホテル 蒲田	1,442	0.4	1,452	0.3
			the b 水道橋	1,155	0.3	1,140	0.3
			ドーミーインEXPRESS浅草	922	0.2	917	0.2
			チサン イン 蒲田	773	0.2	778	0.2
		北海道	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	—	—	10,402	2.4
			イビススタイルズ札幌	6,366	1.6	6,299	1.5
			メルキュール札幌	5,614	1.4	5,563	1.3
		福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,728	1.4	5,710	1.3
			ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	—	—	4,621	1.1
			the b 博多	2,330	0.6	2,319	0.5
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,062	0.5	2,065	0.5
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,364	0.3	1,346	0.3
		京都府	イビススタイルズ京都ステーション	6,580	1.7	6,556	1.5
			オリエンタルホテル京都 六条	—	—	4,570	1.1
		神奈川県	ホテルJALシティ関内 横浜	—	—	4,027	0.9
		沖縄県	メルキュール沖縄那覇	2,745	0.7	2,713	0.6
		熊本県	ドーミーイン熊本	2,186	0.6	2,205	0.5
		石川県	雨庵 金沢	—	—	2,056	0.5
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,703	0.4	1,716	0.4
	小 計			107,654	27.1	141,527	32.9
	フルサービスホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,160	15.9	63,167	14.7
		千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	16,724	4.2	16,932	3.9
			ヒルトン成田	13,038	3.3	13,003	3.0
			インターナショナルガーデンホテル成田	8,983	2.3	8,916	2.1
			ホテルフランクス	3,142	0.8	3,172	0.7
		広島県	アクティブインターシティ広島(シェラトングランドホテル広島)(注4)	17,016	4.3	16,848	3.9
			オリエンタルホテル広島	4,032	1.0	4,005	0.9
		愛知県	ヒルトン名古屋	15,560	3.9	15,527	3.6
		奈良県	ホテル日航奈良	10,047	2.5	9,998	2.3
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,260	2.3	9,443	2.2
		福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,720	2.2	8,395	2.0
		神奈川県	メルキュール横須賀	1,608	0.4	1,642	0.4
	小 計			171,296	43.2	171,054	39.8
	リゾートホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,451	4.4	17,441	4.1
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	15,408	3.9	15,626	3.6
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,418	1.6	6,413	1.5
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,097	6.6	25,993	6.0
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,302	1.8	7,192	1.7
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,552	0.9	3,528	0.8
	小 計			76,231	19.2	76,195	17.7
信託不動産合計				355,182	89.5	388,777	90.4
預金・その他の資産(注5)				41,617	10.5	41,177	9.6
資産総額				396,799	100.0	429,955	100.0

(注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。
(注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。
(注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。
(注4) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。
(注5) 機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産(信託借地権及び信託定期借地権を除きます。)が含まれています。

2. 主要な保有資産

2023年12月31日現在における本投資法人の保有資産(全47物件)の概要は、以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額(百万円)(注1)	賃貸可能面積(㎡)(注2)	賃貸面積(㎡)(注3)	稼働率(%)	対総賃貸収入比率(%)(注4)	主たる用途
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル(注5)	9,772	32,663.90	32,663.90	100.0	2.6	ホテル
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	17,221	44,833.11	44,833.11	100.0	7.1	ホテル

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）	対総賃貸収入比率（%）（注4）	主たる用途
3	なんばオリエンタルホテル	14,280	19,364.33	19,364.33	100.0	4.6	ホテル
4	ホテル日航アリビラ（注6）	17,648	38,024.98	38,024.98	100.0	5.3	ホテル
5	オリエンタルホテル広島	4,051	13,752.22	13,752.22	100.0	1.4	ホテル
8	ザ・ビーチタワー沖縄（注7）	6,416	20,140.01	20,140.01	100.0	1.9	ホテル
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,534	10,655.03	10,655.03	100.0	1.1	ホテル
10	ドーミーイン熊本	2,205	7,701.19	7,701.19	100.0	0.9	ホテル
12	the b 水道橋	1,149	3,097.25	3,097.25	100.0	0.4	ホテル
13	ドーミーインEXPRESS浅草	917	2,014.90	2,014.90	100.0	0.2	ホテル
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,065	5,602.04	5,602.04	100.0	0.9	ホテル
15	奈良ワシントンホテルプラザ	1,717	5,271.54	5,271.54	100.0	0.6	ホテル
16	R&Bホテル上野広小路	1,804	3,060.31	3,060.31	100.0	0.4	ホテル
18	コンフォートホテル東京東日本橋	3,395	5,765.27	5,765.27	100.0	1.7	ホテル
22	スマイルホテル日本橋三越前	2,025	3,167.82	3,167.82	100.0	0.5	ホテル
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,346	本館：3,581.66 別館：　868.36	本館：3,581.66 別館：　868.36	100.0	0.5	ホテル
25	チサン ホテル 蒲田	1,468	3,831.80	3,831.80	100.0	0.4	ホテル
26	チサン イン 蒲田	781	1,499.87	1,499.87	100.0	0.3	ホテル
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ（注8）	7,468	15,926.83	15,926.83	100.0	6.1	ホテル
31	ヒルトン東京ベイ（注9）	26,000	64,928.83	64,928.83	100.0	8.8	ホテル
32	イビススタイルズ京都ステーション	6,566	5,003.99	5,003.99	100.0	1.2	ホテル
33	イビススタイルズ札幌	6,350	14,992.49	14,896.40	99.4	1.8	ホテル
34	メルキュール札幌	5,625	15,189.42	15,057.90	99.1	2.4	ホテル
35	メルキュール沖縄那覇	2,768	10,884.25	10,884.25	100.0	0.6	ホテル
37	the b 池袋（注10）	6,608	5,650.01	5,650.01	100.0	1.2	ホテル
39	the b 八王子（注10）	2,706	7,847.65	7,847.65	100.0	0.6	ホテル
40	the b 博多（注10）	2,328	3,986.09	3,986.09	100.0	0.8	ホテル
41	ホテルフランクス	3,174	19,213.39	19,213.39	100.0	1.1	ホテル
42	メルキュール横須賀（注11）	1,672	16,881.82	16,881.82	100.0	1.2	ホテル
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ	16,115	36,430.15	36,430.15	100.0	2.4	ホテル
44	アクティブインターシティ広島（注12）	17,053	31,181.03	30,330.68	97.3	5.8	ホテル
45	カンデオホテルズ上野公園（注13）	6,537	7,934.26	7,934.26	100.0	1.3	ホテル
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,520	18,105.42	18,105.42	100.0	5.7	ホテル
47	ホリデイ・イン大阪難波	26,601	11,501.10	11,501.10	100.0	3.4	ホテル
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,765	8,238.75	7,492.26	90.9	2.2	ホテル
49	ヒルトン名古屋（注14）	15,527	47,942.71	47,942.71	100.0	4.8	ホテル
50	ヒルトン成田	13,261	56,817.28	56,817.28	100.0	2.0	ホテル
51	インターナショナルガーデンホテル成田	9,012	21,814.93	21,814.93	100.0	1.8	ホテル
52	ホテル日航奈良（注15）	10,090	21,011.31	21,011.31	100.0	1.7	ホテル
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,789	2,710.55	2,710.55	100.0	0.7	ホテル
54	ヒルトン東京お台場	63,365	64,907.76	64,907.76	100.0	8.8	ホテル
55	雨庵 金沢	2,062	2,866.02	2,866.02	100.0	0.4	ホテル
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	8,469	5,246.66	5,246.66	100.0	0.9	ホテル
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	10,422	9,742.83	9,742.83	100.0	0.5	ホテル
58	オリエンタルホテル京都 六条	4,608	5,464.79	5,464.79	100.0	0.4	ホテル
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	4,657	4,614.35	4,614.35	100.0	0.3	ホテル
60	ホテルJALシティ関内 横浜	4,047	5,770.18	5,770.18	100.0	0.0	ホテル
	合　計	391,984	767,700.44	765,875.99	99.8	99.9	

（注1）帳簿価額には、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2）原則として建物の賃貸が可能な面積（土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含みません。）を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基づいて記載していますが、賃貸借契約書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、賃貸借契約書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。
（注3）原則として建物の賃貸借契約書に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約書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、賃貸借契約書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間で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。本書において以下同じです。
（注4）当期の不動産運用収益合計に対する比率です。算定にあたっては、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。なお、「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権の対総賃貸収入比率は含まれていないため、対総賃貸収入比率の合計は99.9%となっています。
（注5）神戸メリケンパークオリエンタルホテルは、本投資法人と神戸市の2者を区分所有者とする区分所有建物であり、本投資法人が所有する専有部分（附属建物764.83㎡を含みます。）の面積を記載しています。
（注6）ホテル日航アリビラの賃貸可能面積及び賃貸面積には、附属建物120.10㎡を含み、本投資法人が株式会社沖縄うみの園から賃借している建物493.50㎡を含みません。
（注7）ザ・ビーチタワー沖縄の賃貸可能面積及び賃貸面積には、軽量鉄骨造2階建の別棟の倉庫の床面積（91.20㎡）を含みます。
（注8）オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテルの賃貸借契約書上の賃貸面積を記載しています。
（注9）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。
（注10）the b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多は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ます。本書において以下同じです。
（注11）メルキュール横須賀の建物は、ホテル、劇場、店舗、共同住宅、事務所及び駐車場から構成される「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテルの賃貸借契約書上の賃貸面積を記載しています。
（注12）アクティブインターシティ広島の建物は、シェラトングランドホテル広島、事務所、店舗、駐車場及び駐輪場等から構成される「アクティブインターシティ広島」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル、事務所、店舗の賃貸借契約書上の賃貸面積の合計を記載しています。
（注13）カンデオホテルズ上野公園の賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル賃借人との建物賃貸借契約に基づき検査済証の延床面積を記載しています。なお、機械式駐車装置の床面積を含みます。
（注14）ヒルトン名古屋の建物は、ホテル棟（店舗を含みます。）、事務所棟、駐車場等から構成される「アムナットスクエア」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル、事務所、店舗の賃貸借契約書上の賃貸面積の合計を記載しています。
（注15）ホテル日航奈良の建物は、ホテル、店舗及び駐車場等から構成される「JR奈良駅前再開発第1ビル」を一棟の建物とする区分所有建物であり、本投資法人の議決権割合は353分の223（約63.2%）です。
（注16）譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

3. 不動産等組入資産明細

(1) 組入資産明細

2023年12月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)	鑑定機関(注3)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	兵庫県神戸市中央区波止場町5番6号	信託受益権	14,100	9,772	N
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	千葉県浦安市美浜一丁目8番2号	信託受益権	31,900	17,221	N
3	なんばオリエンタルホテル	大阪府大阪市中央区千日前二丁目8番17号	信託受益権	31,000	14,280	N
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷村字儀間600	信託受益権	28,200	17,648	N
5	オリエンタルホテル広島	広島県広島市中区田中町6番10号	信託受益権	4,220	4,051	N
8	ザ・ビーチタワー沖縄(注4)	沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番6	信託受益権	9,940	6,416	N
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県足柄下郡箱根町強羅1300	信託受益権	5,390	3,534	N
10	ドーミーイン熊本	熊本県熊本市中央区辛島町3番1号	信託受益権	3,390	2,205	N
12	the b 水道橋	東京都文京区本郷一丁目25番27号	信託受益権	2,330	1,149	N
13	ドーミーインEXPRESS浅草	東京都台東区花川戸一丁目3番4号	信託受益権	1,320	917	J
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号	信託受益権	4,520	2,065	N
15	奈良ワシントンホテルプラザ	奈良県奈良市下三条町31番1号	信託受益権	2,440	1,717	N
16	R&Bホテル上野広小路	東京都台東区上野一丁目18番8号	信託受益権	1,830	1,804	J
18	コンフォートホテル東京東日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目10番11号	信託受益権	5,470	3,395	J
22	スマイルホテル日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町一丁目4番14号	信託受益権	3,030	2,025	J
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	本館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番5号 別館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目1番15号	信託受益権	2,780	1,346	T
25	チサン ホテル 蒲田	東京都大田区西蒲田八丁目20番11号	信託受益権	2,080	1,468	T
26	チサン イン 蒲田	東京都大田区蒲田四丁目23番13号	信託受益権	1,430	781	T
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番78号	信託受益権	18,500	7,468	R
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市舞浜1番33	信託受益権	40,200	26,000	D
32	イビススタイルズ京都ステーション	京都府京都市南区東九条上殿田町47番1、47番2	信託受益権	9,990	6,566	D
33	イビススタイルズ札幌	北海道札幌市中央区南8条西3丁目10-10	信託受益権	11,100	6,350	N
34	メルキュール札幌	北海道札幌市中央区南4条西2丁目2-4	信託受益権	10,600	5,625	N
35	メルキュール沖縄那覇	沖縄県那覇市壺川三丁目3-19	信託受益権	7,070	2,768	N
37	the b 池袋	東京都豊島区東池袋一丁目39-4	信託受益権	7,200	6,608	N
39	the b 八王子	東京都八王子市明神町四丁目6-12	信託受益権	2,610	2,706	N
40	the b 博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3-9	信託受益権	4,520	2,328	N
41	ホテルフランクス	千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目10-2	信託受益権	4,130	3,174	D
42	メルキュール横須賀	神奈川県横須賀市本町三丁目27番地	信託受益権	3,210	1,672	D
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	沖縄県名護市喜瀬1490-1	信託受益権	18,300	16,115	N
44	アクティブインターシティ広島	広島県広島市東区若草町12-1号	信託受益権	20,400	17,053	D
45	カンデオホテルズ上野公園	東京都台東区根岸一丁目2-13	信託受益権	7,590	6,537	D
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	福岡県福岡市博多区博多駅中央街4-23	信託受益権	15,000	8,520	D
47	ホリデイ・イン大阪難波	大阪府大阪市中央区宗右衛門町5-15	信託受益権	26,600	26,601	N
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目3-14	信託受益権	6,650	5,765	D
49	ヒルトン名古屋	愛知県名古屋市中区栄一丁目3-3	信託受益権	14,900	15,527	D
50	ヒルトン成田	千葉県成田市小菅456	信託受益権	12,300	13,261	N
51	インターナショナルガーデンホテル成田	千葉県成田市吉倉241-1	信託受益権	9,270	9,012	N
52	ホテル日航奈良	奈良県奈良市三条本町8-1	信託受益権	9,670	10,090	D
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場三丁目2-13	信託受益権	2,890	2,789	D
54	ヒルトン東京お台場	東京都港区台場1-9-1	信託受益権	68,200	63,365	N
55	雨庵 金沢	石川県金沢市尾山町6-30	信託受益権	2,200	2,062	N
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	東京都港区新橋四丁目10番2	信託受益権	10,100	8,469	D
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	北海道札幌市中央区南二条西五丁目26-5	信託受益権	10,800	10,422	N
58	オリエンタルホテル京都 六条	京都府京都市下京区油小路通六条上る下味金仏町181番	信託受益権	5,940	4,608	N
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	福岡県福岡市博多区店屋町6-26	信託受益権	6,090	4,657	N
60	ホテルJALシティ関内 横浜	神奈川県横浜市中区山下町72	信託受益権	4,340	4,047	N
	合 計			525,740	391,984	

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)並びに一般社団法人投資信託協会の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2) 帳簿価額には、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3) 「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4) 住居表示がないため、登記簿又は登記記録上の「所在」を記載しています。
(注5) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(2) 不動産等の賃貸事業推移

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第23期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日				第24期 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日			
		テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	不動産運用収益期間中(百万円)	対総不動産運用収益比率(%)(注2)	テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	不動産運用収益期間中(百万円)	対総不動産運用収益比率(%)(注2)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	1	100.0	429	2.9	1	100.0	689	2.6
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	1	100.0	833	5.6	1	100.0	1,874	7.1
3	なんばオリエンタルホテル	1	100.0	460	3.1	1	100.0	1,232	4.6
4	ホテル日航アリビラ	1	100.0	814	5.5	1	100.0	1,400	5.3
5	オリエンタルホテル広島	1	100.0	618	4.1	1	100.0	366	1.4

物件番号	不動産等の名称	第23期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日				第24期 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日			
		テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	不動産運用収益期間中(百万円)	対総不動産運用収益比率(%)(注2)	テナント総数期末時点(注1)	稼働率期末時点(%)	不動産運用収益期間中(百万円)	対総不動産運用収益比率(%)(注2)
8	ザ・ビーチタワー沖縄	1	100.0	511	3.4	1	100.0	511	1.9
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	1	100.0	294	2.0	1	100.0	294	1.1
10	ドーミーイン熊本	1	100.0	194	1.3	1	100.0	248	0.9
12	the b 水道橋	1	100.0	30	0.2	1	100.0	97	0.4
13	ドーミーインEXPRESS浅草	1	100.0	65	0.4	1	100.0	65	0.2
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	1	100.0	240	1.6	1	100.0	240	0.9
15	奈良ワシントンホテルプラザ	2	100.0	150	1.0	2	100.0	150	0.6
16	R&Bホテル上野広小路	1	100.0	97	0.7	1	100.0	97	0.4
18	コンフォートホテル東京東日本橋	2	100.0	271	1.8	2	100.0	453	1.7
22	スマイルホテル日本橋三越前	1	100.0	134	0.9	1	100.0	138	0.5
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1	100.0	141	0.9	1	100.0	141	0.5
25	チサン ホテル 蒲田	1	100.0	26	0.2	1	100.0	118	0.4
26	チサン イン 蒲田	1	100.0	18	0.1	1	100.0	66	0.3
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	1	100.0	627	4.2	1	100.0	1,623	6.1
31	ヒルトン東京ベイ	1	100.0	1,980	13.3	1	100.0	2,349	8.8
32	イビススタイルズ京都ステーション	2	100.0	71	0.5	2	100.0	318	1.2
33	イビススタイルズ札幌	5	99.4	214	1.4	5	99.4	487	1.8
34	メルキュール札幌	9	95.7	269	1.8	9	99.1	632	2.4
35	メルキュール沖縄那覇	1	100.0	50	0.3	1	100.0	172	0.6
37	the b 池袋	3	100.0	478	3.2	3	100.0	316	1.2
39	the b 八王子	10	100.0	91	0.6	10	100.0	169	0.6
40	the b 博多	2	100.0	66	0.4	2	100.0	219	0.8
41	ホテルフランクス	1	100.0	300	2.0	1	100.0	300	1.1
42	メルキュール横須賀	1	100.0	231	1.6	1	100.0	322	1.2
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ	1	100.0	199	1.3	1	100.0	641	2.4
44	アクティブインターシティ広島	37	98.4	1,127	7.6	35	97.3	1,539	5.8
45	カンデオホテルズ上野公園	1	100.0	349	2.3	1	100.0	349	1.3
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	1	100.0	612	4.1	1	100.0	1,515	5.7
47	ホリデイ・イン大阪難波	1	100.0	213	1.4	1	100.0	895	3.4
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	4	94.1	286	1.9	3	90.9	590	2.2
49	ヒルトン名古屋	4	100.0	1,037	7.0	4	100.0	1,263	4.8
50	ヒルトン成田	1	100.0	228	1.5	1	100.0	532	2.0
51	インターナショナルガーデンホテル成田	1	100.0	212	1.4	1	100.0	477	1.8
52	ホテル日航奈良	1	100.0	178	1.2	1	100.0	444	1.7
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	1	100.0	—	—	1	100.0	179	0.7
54	ヒルトン東京お台場	1	100.0	722	4.8	1	100.0	2,349	8.8
55	雨庵 金沢	—	—	—	—	1	100.0	118	0.4
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	—	—	—	—	4	100.0	230	0.9
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	—	—	—	—	2	100.0	132	0.5
58	オリエンタルホテル京都 六条	—	—	—	—	1	100.0	94	0.4
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	—	—	—	—	1	100.0	75	0.3
60	ホテルJALシティ関内 横浜	—	—	—	—	1	100.0	10	0.0
合　計		110	99.8	14,879	99.8	117	99.8	26,541	99.9

(注1) テナント総数は、各期末時点における各信託不動産に係る賃貸借契約書に基づく物件毎のテナント総数(駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等の間で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナント数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るサブリース型マスターリースの対象物件については、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。
(注2) 不動産運用収益合計に対する比率です。算定にあたっては、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。なお、「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権の対総賃貸収入比率は含まれていないため、対総賃貸収入比率の合計は第23期:99.8%、第24期:99.9%となっています。
(注3) 前期より前に譲渡した資産の物件番号は欠番となります。

4. 有価証券組入資産明細

2023年12月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の該当事項はありません。

5. 特定取引の契約額及び時価の状況表

2023年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区　分	種　類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円)(注2)
			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	72,350	57,750	395
合　計		72,350	57,750	395

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本等に基づいています。
(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等によっています。

6. その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2023年12月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定(注)

本投資法人が保有する投資不動産物件(信託)について、当期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、資本的支出額6,988百万円と修繕費5百万円の合計6,994百万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)	客室改装工事(10階～11階)	自 2024年 4 月 至 2024年 8 月	280	—
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 2024年 4 月 至 2024年 8 月	100	—
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	客室改装工事(7階～10階)	自 2024年 5 月 至 2024年11月	950	—
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	3階フロント等改装工事	自 2024年 8 月 至 2024年12月	780	—
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	1階～2階改装工事	自 2024年 5 月 至 2024年12月	520	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	非常用発電機新設工事	自 2023年12月 至 2025年 6 月	752	3
オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事(第3期)	自 2023年 9 月 至 2024年 4 月	968	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ (沖縄県名護市)	客室空調更新工事	自 2023年 9 月 至 2024年 4 月	171	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装工事	自 2023年 9 月 至 2024年 4 月	113	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ (沖縄県名護市)	配管更新工事	自 2023年 9 月 至 2024年 4 月	120	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ (沖縄県名護市)	外構工事	自 2024年 1 月 至 2024年 8 月	210	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室改装工事	自 2024年11月 至 2024年12月	87	5
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室空調更新工事	自 2024年11月 至 2024年12月	58	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	中央監視システム改修工事	自 2024年 2 月 至 2024年12月	78	—
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	自動火災報知設備更新工事	自 2024年 1 月 至 2024年10月	71	8
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調更新工事	自 2024年 5 月 至 2024年 8 月	81	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2024年11月 至 2024年12月	82	—
合　計			5,423	16

(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. 期中の資本的支出(注)

本投資法人が保有する投資不動産物件(信託)において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出額の合計は4,769百万円であり、当期の費用に区分された修繕費26百万円と併せ、4,796百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目　的	期　間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	客室改装工事(12階～13階)	自 2023年 5 月 至 2023年 8 月	214
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 2023年 5 月 至 2023年 8 月	59
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	レストラン改装工事	自 2023年 9 月 至 2023年12月	165
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	客室改装工事(11階～12階)	自 2023年 5 月 至 2023年 9 月	382
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	レストラン改装工事	自 2023年10月 至 2023年10月	63
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	エレベーター改修工事	自 2022年 7 月 至 2023年 3 月	149
ドーミーイン熊本 (熊本県熊本市)	外壁改修	自 2023年11月 至 2023年12月	62
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2023年 1 月 至 2023年 2 月	73
オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装工事	自 2023年 9 月 至 2023年12月	57
オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ (沖縄県名護市)	客室空調更新工事	自 2023年10月 至 2023年12月	82
オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ (沖縄県名護市)	配管更新工事	自 2023年 9 月 至 2023年12月	60
オリエンタルホテル 沖縄リゾート＆スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事(第2期)	自 2023年 9 月 至 2023年12月	470
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	電話交換機更新工事	自 2023年 3 月 至 2023年 9 月	55
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2023年11月 至 2023年11月	114
合　計			2,009

(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。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第20期 自 2019年 1 月 1 日 至 2019年12月31日	第21期 自 2020年 1 月 1 日 至 2020年12月31日	第22期 自 2021年 1 月 1 日 至 2021年12月31日	第23期 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年12月31日	第24期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年12月31日
当期首積立金残高	951	1,060	1,075	1,066	1,076
当期積立額	116	25	1	9	148
当期積立金取崩額	8	10	11	—	—
次期繰越額	1,060	1,075	1,066	1,076	1,224

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	第23期 自 2022年 1 月 1 日 至 2022年12月31日	第24期 自 2023年 1 月 1 日 至 2023年12月31日
(a) 資産運用報酬(注)	1,491,325	1,745,752
(b) 資産保管・一般事務委託手数料	115,661	117,832
(c) 役員報酬	17,400	17,700
(d) その他営業費用	195,024	212,405
合　計	1,819,411	2,093,690

(注) 第24期の資産運用報酬には、上述の金額のほか、物件等取得に係る投資不動産等の取得価額に算入したものが250,326千円あります。

2. 借入状況

2023年12月31日現在における借入契約毎及び金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年1月31日	909	—	0.57%	2023年1月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,526	—					
	株式会社りそな銀行		756	—					
	三井住友信託銀行株式会社		660	—					
	株式会社SBI新生銀行		593	—					
	株式会社あおぞら銀行		67	—					
	小　計		5,511	—					
	株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	2,148	—	0.56%	2023年3月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		2,516	—					
	株式会社りそな銀行		2,516	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,120	—					
	小　計		8,300	—					
	株式会社あおぞら銀行	2022年6月30日	1,000	—	0.57%	2023年6月30日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	小　計		1,000	—					
	株式会社三井住友銀行	2022年9月30日	3,487	—	0.57%	2023年9月29日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		4,670	—					
	株式会社りそな銀行		2,450	—					
	株式会社SBI新生銀行		2,220	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,085	—					
	株式会社日本政策投資銀行		505	—					
	株式会社あおぞら銀行		285	—					
	小　計		15,702	—					
	株式会社三井住友銀行	2022年10月20日	1,541	—	0.57%	2023年10月20日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		922	—					
	三井住友信託銀行株式会社		658	—					
	株式会社日本政策投資銀行		279	—					
	株式会社りそな銀行		100	—					
	株式会社静岡銀行		100	—					
	株式会社みなと銀行		1,000	—					
	小　計		4,600	—					
	株式会社関西みらい銀行	2023年1月31日	—	500	0.47%	2024年1月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社北陸銀行		—	300					
	小　計		—	800					
	株式会社三井住友銀行	2023年3月31日	—	5,534	0.45%	2024年3月29日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		—	4,466					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,120					
	株式会社りそな銀行		—	3,016					
	株式会社千葉銀行		—	432					
	株式会社みなと銀行		—	200					
	小　計		—	14,768					
短期借入金合計			35,113	15,568					
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2015年9月24日	960	—	1.07%	2023年9月29日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		960	—					
	野村信託銀行株式会社		960	—					
	小　計		2,880	—					
	株式会社三井住友銀行	2015年9月30日	703	—	1.07%	2023年9月29日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		189	—					
	小　計		892	—					
	株式会社三井住友銀行	2016年3月28日	1,050	1,050	0.77%	2024年3月29日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050					
	小　計		2,100	2,100					
	野村信託銀行株式会社	2016年3月31日	1,200	1,200	0.77%	2024年3月29日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社千葉銀行		600	600					
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	株式会社福岡銀行		186	186					
	小　計		2,536	2,536					
	株式会社三井住友銀行	2016年3月31日	1,200	—	0.68%	2023年3月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		1,000	—					
	株式会社りそな銀行		500	—					
	野村信託銀行株式会社		388	—					
	小　計		4,088	—					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2016年3月31日	800	800	0.66%	2024年3月29日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		800	800					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年3月31日	500	500	0.57%	2024年3月29日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2016年9月1日	2,900	2,900	0.74%	2025年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,700	1,700					
	株式会社SBI新生銀行		1,700	1,700					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社千葉銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		1,200	1,200					
	小　計		9,500	9,500					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年9月1日	1,300	1,300	0.56%	2024年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		1,300	1,300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年9月1日	2,000	2,000	0.56%	2024年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		2,000	2,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年9月1日	700	700	0.59%	2024年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		700	700					
	株式会社あおぞら銀行	2016年9月1日	500	500	0.71%	2024年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2017年7月12日	1,750	—	0.46%	2023年6月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社千葉銀行		500	—					
	小　計		2,250	—					
	株式会社三井住友銀行	2017年8月1日	1,250	1,250	0.85%	2026年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,250	1,250					
	株式会社SBI新生銀行		1,250	1,250					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	小　計		4,250	4,250					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年8月1日	1,000	1,000	0.73%	2025年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月1日	700	700	0.68%	2025年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		700	700					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年8月1日	500	500	0.75%	2025年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		500	500					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	2017年8月1日	500	500	0.73%	2025年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		500	500					
	株式会社あおぞら銀行	2017年8月1日	500	500	0.73%	2025年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行	2017年8月1日	1,000	1,000	0.73%	2025年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行	2017年8月1日	300	300	0.68%	2025年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2017年9月19日	1,200	1,200	0.65%	2025年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		460	460					
	株式会社SBI新生銀行		390	390					
	小　計		2,550	2,550					
	株式会社三井住友銀行	2017年11月15日	2,500	2,500	0.57%	2024年3月29日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		1,500	1,500					
	小　計		4,000	4,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年11月15日	1,500	1,500	0.65%	2025年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		150	150					
	小　計		2,450	2,450					
	株式会社三井住友銀行	2018年3月30日	1,700	—	0.41%	2023年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		1,700	—					
	株式会社三井住友銀行	2018年4月26日	650	—	0.41%	2023年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		950	—					
	株式会社千葉銀行		432	—					
	株式会社西日本シティ銀行		184	—					
	損害保険ジャパン株式会社		464	—					
	小　計		2,680	—					
	株式会社広島銀行	2018年4月26日	454	—	0.52%	2023年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		454	—					
	株式会社静岡銀行	2018年9月28日	488	—	0.55%	2023年9月29日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		488	—					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2018年9月28日	1,700	1,700	0.95%	2027年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	小　計		3,900	3,900					
	株式会社福岡銀行	2019年4月8日	500	500	0.38%	2024年3月29日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社千葉銀行		500	500					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	損害保険ジャパン株式会社		1,000	1,000					
	小　計		2,500	2,500					
	株式会社三井住友銀行	2019年4月8日	2,500	2,500	0.72%	2027年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	小　計		7,500	7,500					
	株式会社三井住友銀行	2019年4月8日	4,000	4,000	0.82%	2028年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		3,000	3,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500	2,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	小　計		18,000	18,000					
	株式会社千葉銀行	2019年9月30日	200	200	0.23%	2024年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		1,400	1,400					
	小　計		1,600	1,600					
	株式会社三井住友銀行	2019年9月30日	550	550	0.68%	2027年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		450	450					
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	株式会社福岡銀行		1,100	1,100					
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	小　計		5,600	5,600					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	—	909	0.57%	2024年3月29日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		—	593					
	三井住友信託銀行株式会社		—	660					
	株式会社りそな銀行		—	756					
	株式会社あおぞら銀行		—	67					
	小　計		—	2,985					
	株式会社みずほ銀行	2023年1月31日	—	2,526	0.65%	2026年1月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		—	2,526					
	株式会社みずほ銀行	2023年3月31日	—	1,000	0.65%	2026年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社広島銀行		—	454					
	小　計		—	1,454					
	株式会社東京スター銀行	2023年3月31日	—	1,000	0.75%	2028年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2023年6月30日	—	1,750	0.65%	2026年6月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行		—	1,000					
	株式会社千葉銀行		—	500					
	小　計		—	3,250					
	株式会社あおぞら銀行	2023年9月27日	—	100	0.56%	2026年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	500					
	株式会社関西みらい銀行		—	100					
	小　計		—	700					
	株式会社三井住友銀行	2023年9月27日	—	1,800	0.66%	2028年9月27日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,250					
	株式会社SBI新生銀行		—	300					
	三井住友信託銀行株式会社		—	950					
	株式会社りそな銀行		—	500					
	株式会社日本政策投資銀行		—	400					
	株式会社あおぞら銀行		—	200					
	株式会社みなと銀行		—	300					
	株式会社静岡銀行		—	100					
	株式会社関西みらい銀行		—	200					
	株式会社東京スター銀行		—	300					
	小　計		—	6,300					

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年9月29日	—	2,095	0.56%	2027年9月30日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,870					
	株式会社SBI新生銀行		—	1,200					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,520					
	株式会社りそな銀行		—	1,705					
	株式会社日本政策投資銀行		—	505					
	株式会社あおぞら銀行		—	140					
	株式会社静岡銀行		—	240					
	小　計		—	9,275					
	株式会社三井住友銀行	2023年9月29日	—	2,095	0.71%	2029年9月28日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	2,800					
	株式会社SBI新生銀行		—	1,209					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,525					
	株式会社りそな銀行		—	1,705					
	株式会社あおぞら銀行		—	145					
	株式会社東京スター銀行		—	960					
	株式会社静岡銀行		—	248					
	小　計		—	10,687					
	株式会社三井住友銀行	2023年10月20日	—	900	0.56%	2027年3月31日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	小　計		—	900					
	株式会社みずほ銀行	2023年10月20日	—	2,000	0.71%	2029年9月28日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みなと銀行		—	900					
	小　計		—	2,900					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年12月22日	—	200	0.58%	2028年9月29日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		—	1,000					
	小　計		—	1,200					
	株式会社三井住友銀行	2023年12月22日	—	800	0.63%	2029年9月28日	期限一括	（注2）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	700					
	三井住友信託銀行株式会社		—	800					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	500					
	小　計		—	2,800					
長期借入金合計			92,218	122,763					
借入金合計			127,331	138,331					

（注1）平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した利率の小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。
（注2）資金使途は、いずれも不動産信託受益権等の取得資金、借入金の借換資金及び投資法人債の償還資金等です。
（注3）貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金21,521百万円については、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。

3. 投資法人債

2023年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘　柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘　要
第6回無担保投資法人債	2016年3月22日	3,000	3,000	0.935	2026年3月19日	期限一括	（注1）	無担保・無保証（注3）
第7回無担保投資法人債	2016年11月29日	9,000	9,000	0.600	2026年11月27日	期限一括	（注1）	無担保・無保証（注4）
第8回無担保投資法人債	2016年11月29日	1,100	1,100	0.600	2026年11月27日	期限一括	（注1）	無担保・無保証（注3）
第9回無担保投資法人債	2017年11月24日	1,000	1,000	0.530	2024年11月22日	期限一括	（注1）	無担保・無保証（注3）
第10回無担保投資法人債	2018年2月21日	10,000	10,000	0.840	2028年2月21日	期限一括	（注1）	無担保・無保証（注4）
第11回無担保投資法人債	2019年6月14日	8,000	8,000	0.854	2029年6月14日	期限一括	（注1）	無担保・無保証（注4）
第12回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2019年7月31日	2,000	2,000	0.400	2024年7月31日	期限一括	（注2）	無担保・無保証（注3）
第13回無担保投資法人債	2022年9月20日	2,800	2,800	1.000	2025年9月19日	期限一括	（注1）	無担保・無保証（注3）
合　計		36,900	36,900					

（注1）資金使途は、いずれも不動産信託受益権等の取得資金、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。
（注2）資金使途は、主にCO_2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返済です。
（注3）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注4）投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(百万円)(注)	譲渡年月日	譲渡価額(百万円)(注)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
不動産信託受益権	雨庵 金沢	2023年1月31日	2,050	—	—	—	—
不動産信託受益権	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	2023年3月24日	8,400	—	—	—	—
不動産信託受益権	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	2023年9月27日	10,020	—	—	—	—
不動産信託受益権	オリエンタルホテル京都 六条	2023年9月27日	4,446	—	—	—	—
不動産信託受益権	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	2023年9月27日	4,460	—	—	—	—
不動産信託受益権	ホテルJALシティ関内 横浜	2023年12月22日	4,000	—	—	—	—
合　計		—	33,376	—	—	—	—

(注)「取得価格」及び「譲渡価額」には、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価額(百万円)(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託受益権	雨庵 金沢	2023年1月31日	2,050	2,140	2022年11月30日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	2023年3月24日	8,400	10,100	2023年2月28日	大和不動産鑑定株式会社
取得	不動産信託受益権	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	2023年9月27日	10,020	10,800	2023年8月31日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	オリエンタルホテル京都 六条	2023年9月27日	4,446	5,920	2023年8月31日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	2023年9月27日	4,460	6,070	2023年8月31日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	不動産信託受益権	ホテルJALシティ関内 横浜	2023年12月22日	4,000	4,310	2023年9月30日	一般財団法人日本不動産研究所

(注1)「取得価格又は譲渡価額」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。
(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) 有価証券取引

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等(注1)との取引状況

(1) 取引状況

区　分	売買金額等(注2)(注3)		
	買付額等	売付額等	不動産運用収益
総　額	33,376百万円	一百万円	26,574百万円
利害関係人等との取引状況の内訳			
株式会社ホテルマネージメントジャパン	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	5,589百万円 (21.0%)
株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	2,349百万円　(8.8%)
株式会社大阪桜島オペレーションズ	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	1,602百万円　(6.0%)
株式会社ホテルセントラーザ	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	1,515百万円　(5.7%)
株式会社共立メンテナンス	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	1,117百万円　(4.2%)
株式会社A・I・C広島マネジメント	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	959百万円　(3.6%)
オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	895百万円　(3.4%)
株式会社ラグーンリゾート名護	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	641百万円　(2.4%)
株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	532百万円　(2.0%)
株式会社福岡天神オペレーションズ	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	520百万円　(2.0%)
株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	477百万円　(1.8%)
株式会社ホテルマネジメント	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	444百万円　(1.7%)
株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	179百万円　(0.7%)
株式会社京都堀川オペレーションズ	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	94百万円　(0.4%)
株式会社福岡店屋町オペレーションズ	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	75百万円　(0.3%)
株式会社横浜山下町オペレーションズ	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	10百万円　(0.0%)
合　計	一百万円　(—%)	一百万円　(—%)	17,005百万円 (64.0%)

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)を意味しますが、上記(1)取引状況及び下表の(2)支払手数料等の金額には、これらに本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者(①利害関係人等に加え、②本資産運用会社の株主、③本資産運用会社の株式を50%以上保有する株主に50%以上出資している会社等、④本資産運用会社の株主が50%以上出資している会社、⑤本資産運用会社が資産運用委託契約、投資一任契約又は投資顧問契約を締結している顧客、⑥上記①から⑤までに該当しなくなってから3ヶ月を経過しない者、並びに⑦コンプライアンス室長がスポンサー関係者取引規程及び本規則の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者)との主要な取引を含めて記載しています。
(注2)「買付額等」及び「売付額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。
(注3) 括弧内には、総額に対する比率の小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B／A(%)
		支 払 先	支払金額(B)	
外注委託費(注)	449,885千円	株式会社ホテルマネージメントジャパン	5,760千円	1.3
		株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	120千円	0.0

(注) プロパティ・マネジメント委託契約に基づく基本報酬のほか、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務委託費、運営委託費等が含まれます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、Ⅱ. 貸借対照表、Ⅲ. 損益計算書、Ⅳ. 投資主資本等変動計算書及びⅤ. 注記表をご参照ください。なお、Ⅱ. 貸借対照表、Ⅲ. 損益計算書、Ⅳ. 投資主資本等変動計算書、Ⅴ. 注記表及びⅥ. 金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社が取得した本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年 月 日	取得口数（口）	処分口数（口）	保有口数（口）
累　計	—	—	3,700

②保有等の状況

		期末保有口数（口）	期末保有総額（千円）（注1）	保有比率（%）（注2）	（ご参考）期末発行済投資口の総口数（口）
第20期	自 2019年 1 月 1 日 至 2019年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,462,347
第21期	自 2020年 1 月 1 日 至 2020年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,462,347
第22期	自 2021年 1 月 1 日 至 2021年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,467,006
第23期	自 2022年 1 月 1 日 至 2022年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,467,006
第24期	自 2023年 1 月 1 日 至 2023年12月31日	3,700	305,571	0.07	4,637,006

（注1）期末保有総額は、取得価格を記載しています。
（注2）保有比率は、発行済投資口の総口数に対する保有投資口数の割合の小数点以下第二位未満を切り捨てて記載しています。

その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認・報告された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項　目	概　　要
2023年 4 月26日	投資法人債の発行に係る発行登録及び包括決議並びにそれに伴う事務の委託	2023年5月9日から2025年5月8日までを発行期間とし、発行総額1,000億円以内とする投資法人債発行登録決議を行いました。また、合わせて上限200億円とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債発行に関する業務及び事務委託を含む事項の決定につき執行役員に委任しました。
2023年 9 月11日	新投資口の発行に係る新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社に投資口の募集に関する一般事務を委託しました。

2023年11月22日に、本投資法人の第12回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議　案	概　　要
規約一部変更の件	以下の理由により、規約の一部を変更しました。 • 「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）附則第3号に規定する改正規定が2022年9月1日に施行され、同日付で投資主総会参考資料等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の規約変更がなされたものとみなされたことに伴い、明確化のため電子提供措置をとる旨の規定追加及び書面交付請求をした投資主へ交付する書面の記載事項の範囲に関する規定追加 • 役員会の議事録の作成にあたり、事務の効率化・合理化を目的として、議事録への電子署名を可能とするための規定変更 • 本投資法人の投資手段の多様化及び更なる投資機会の拡大を実現するために、投資制限の対象となる有価証券及び金銭債権の範囲について限定するための規定変更 • 上記の規定変更に伴う所要の変更
執行役員1名選任の件	執行役員として増田要が改めて選任されました。任期は2023年11月22日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。
監督役員3名選任の件	監督役員として御宿哲也、梅澤真由美及び富山暁子の3名が選任されました。選任された監督役員の任期はいずれも2023年11月22日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員として本資産運用会社の代表取締役社長古川尚志（2023年11月22日現在）が改めて選任されました（注）。

（注）2024年2月21日付で古川尚志は本資産運用会社の代表取締役社長を辞任し、同日付で本資産運用会社の取締役となっています。

(2) 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位：千円)

		前期(ご参考) (2022年12月31日)		当　期 (2023年12月31日)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		21,142,716		17,693,462
信託現金及び信託預金		8,372,349		10,821,626
営業未収入金		4,442,532		4,850,631
前払費用		484,478		626,308
未収還付法人税等		41		38
デリバティブ債権		—		1,499
その他		111,037		56,376
流動資産合計		34,553,157		34,049,942
固定資産				
有形固定資産				
機械及び装置		804,339		949,797
減価償却累計額		△373,775		△451,651
機械及び装置(純額)		430,563		498,146
工具、器具及び備品		5,911,833		6,865,827
減価償却累計額		△3,835,395		△4,507,557
工具、器具及び備品(純額)		2,076,438		2,358,270
建設仮勘定		1,155		11,434
信託建物	※1	140,026,191	※1	152,039,254
減価償却累計額		△31,713,554		△35,463,200
信託建物(純額)		108,312,636		116,576,053
信託構築物		2,963,947		3,058,840
減価償却累計額		△659,914		△730,047
信託構築物(純額)		2,304,033		2,328,793
信託機械及び装置		693,008		793,859
減価償却累計額		△228,779		△264,608
信託機械及び装置(純額)		464,228		529,250
信託工具、器具及び備品		129,718		129,718
減価償却累計額		△111,540		△113,038
信託工具、器具及び備品(純額)		18,178		16,680
信託土地		212,263,515		237,641,649
信託建設仮勘定		118,127		120,897
有形固定資産合計		325,988,877		360,081,175
無形固定資産				
ソフトウエア		257,298		226,128
商標権		411,320		355,231
信託借地権		27,324,752		27,324,752
信託定期借地権		4,495,583		4,360,378
その他		5,240		4,561
無形固定資産合計		32,494,195		32,271,051
投資その他の資産				
差入保証金		12,520		12,520
信託差入敷金及び保証金		139,668		139,668
長期前払費用		1,958,131		2,565,747
デリバティブ債権		1,195,251		398,477
修繕積立金		327,173		300,469
投資その他の資産合計		3,632,745		3,416,883
固定資産合計		362,115,817		395,769,110
繰延資産				
投資口交付費		4,165		40,379
投資法人債発行費		126,802		95,957
繰延資産合計		130,967		136,336
資産合計		396,799,942		429,955,390

(単位：千円)

		前期(ご参考) (2022年12月31日)		当　期 (2023年12月31日)
負債の部				
流動負債				
営業未払金		1,943,815		2,506,632
短期借入金		35,113,000		15,568,000
1年内償還予定の投資法人債		—		3,000,000
1年内返済予定の長期借入金		15,432,000		21,521,000
未払費用		570,397		659,264
未払法人税等		1,210		1,210
未払消費税等		398,802		470,254
前受金		664,196		764,638
未払分配金		6,473		3,634
預り金		2,592		9,966
デリバティブ債務		11,079		2,626
その他		21,994		77,816
流動負債合計		54,165,561		44,585,044
固定負債				
投資法人債		36,900,000		33,900,000
長期借入金		76,786,000		101,242,000
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		3,619,666		3,739,687
デリバティブ債務		—		1,951
繰延税金負債		375,207		125,832
資産除去債務		338,413		340,051
固定負債合計		119,059,807		140,390,042
負債合計		173,225,369		184,975,086
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		187,194,209		199,051,879
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	9,976,515	※2	9,600,013
圧縮積立金		1,174,860		1,174,860
任意積立金合計		11,151,375		10,774,874
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,672,927		13,137,051
剰余金合計		35,570,702		45,658,325
投資主資本合計		222,764,911		244,710,204
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		809,661		270,099
評価・換算差額等合計		809,661		270,099
純資産合計	※3	223,574,572	※3	244,980,303
負債純資産合計		396,799,942		429,955,390

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)		当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)	
営業収益				
不動産運用収入	※1	13,925,987	※1	25,503,799
その他不動産運用収入	※1	986,984	※1	1,070,755
営業収益合計		14,912,972		26,574,555
営業費用				
不動産運用費用	※1	8,796,879	※1	9,466,357
資産運用報酬		1,491,325		1,745,752
資産保管・一般事務委託手数料		115,661		117,832
役員報酬		17,400		17,700
その他営業費用		195,024		212,405
営業費用合計		10,616,291		11,560,047
営業利益		4,296,681		15,014,507
営業外収益				
受取利息		270		253
未払分配金戻入		3,533		3,890
保険差益		2,250		—
還付加算金		—		40
金融派生商品利益		13,228		3,298
その他		541		—
営業外収益合計		19,824		7,483
営業外費用				
支払利息		855,183		868,687
投資法人債利息		301,631		282,254
融資関連費用		436,444		681,764
投資法人債発行費償却		32,090		30,844
投資口交付費償却		3,570		8,543
金融派生商品損失		—		3,135
その他		14,619		11,488
営業外費用合計		1,643,539		1,886,717
経常利益		2,672,966		13,135,273
特別利益				
補助金収入		—		7,972
特別利益合計		—		7,972
特別損失				
固定資産圧縮損		—	※2	7,915
特別損失合計		—		7,915
税引前当期純利益		2,672,966		13,135,330
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		2,671,756		13,134,120
前期繰越利益		1,171		2,930
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		2,672,927		13,137,051

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2022年1月1日　至 2022年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本								評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金						投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		出資剰余金	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計				
			一時差異等調整積立金	圧縮積立金	任意積立金合計						
当期首残高	187,194,209	21,746,398	10,311,886	1,174,860	11,486,747	1,300,724	34,533,870	221,728,079	△185,733	△185,733	221,542,346
当期変動額											
一時差異等調整積立金の取崩			△335,371		△335,371	335,371	—	—			—
剰余金の配当						△1,634,924	△1,634,924	△1,634,924			△1,634,924
当期純利益						2,671,756	2,671,756	2,671,756			2,671,756
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									995,394	995,394	995,394
当期変動額合計	—	—	△335,371	—	△335,371	1,372,203	1,036,832	1,036,832	995,394	995,394	2,032,226
当期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	9,976,515	1,174,860	11,151,375	2,672,927	35,570,702	222,764,911	809,661	809,661	223,574,572

当期(自 2023年1月1日　至 2023年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本								評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金						投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		出資剰余金	任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計				
			一時差異等調整積立金	圧縮積立金	任意積立金合計						
当期首残高	187,194,209	21,746,398	9,976,515	1,174,860	11,151,375	2,672,927	35,570,702	222,764,911	809,661	809,661	223,574,572
当期変動額											
新投資口の発行	11,857,670							11,857,670			11,857,670
一時差異等調整積立金の取崩			△376,501		△376,501	376,501	—	—			—
剰余金の配当						△3,046,498	△3,046,498	△3,046,498			△3,046,498
当期純利益						13,134,120	13,134,120	13,134,120			13,134,120
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									△539,561	△539,561	△539,561
当期変動額合計	11,857,670	—	△376,501	—	△376,501	10,464,123	10,087,622	21,945,292	△539,561	△539,561	21,405,730
当期末残高	※1 199,051,879	21,746,398	9,600,013	1,174,860	10,774,874	13,137,051	45,658,325	244,710,204	270,099	270,099	244,980,303

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項 目	前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当 期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(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 2～26年 信託建物 2～64年 信託構築物 2～64年 信託機械及び装置 3～32年 信託工具、器具及び備品 2～27年 (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。 ソフトウエア(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)に基づく定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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 2～26年 信託建物 2～64年 信託構築物 2～64年 信託機械及び装置 3～32年 信託工具、器具及び備品 2～27年 (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。 ソフトウエア(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)に基づく定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (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。	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (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。
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益認識を行っています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益認識を行っています。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益認識を行っています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益認識を行っています。

項 目	前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当 期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
3. 収益及び費用の計上基準	(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当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ありません。	(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当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46,192千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (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。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (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。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、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。 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。 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	不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、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。 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。 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

[会計方針の変更に関する注記]

前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
(収益認識に関する会計基準等の適用) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。 (時価の算定に関する会計基準等の適用) 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。	—

[重要な会計上の見積りに関する注記]

前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
固定資産の評価 1. 当期の計算書類に計上した金額 有形固定資産　325,988,877千円 無形固定資産　32,494,195千円 減損損失　—千円 2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、不動産運用費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 本投資法人の不動産運用事業においては、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大及びそれによる社会・経済情勢の変化の影響を大きく受けることから、ホテルの業績に連動する変動賃料の減少等による本投資法人の営業収益の減少リスク等が生じています。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束時期やその影響は不確実であり、予測が困難ですが、計算書類の作成日現在において入手可能な情報に基づき、2023年12月期以降、徐々に収束に向かい事業環境が回復すると仮定し、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、回復が遅れた場合には、本投資法人の財産の状態、損益及びキャッシュ・フローに影響を及ぼす可能性があります。	固定資産の評価 1. 当期の計算書類に計上した金額 有形固定資産　360,081,175千円 無形固定資産　32,271,051千円 減損損失　—千円 2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、不動産運用費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考)
(2022年12月31日)

※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
信託建物 24,921千円

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

	配当積立金(注)
当初発生額	13,127,153千円
当期首残高	10,311,886千円
当期積立額	—千円
当期取崩額	335,371千円
当期末残高	9,976,515千円
積立て、取崩しの発生事由	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
50,000千円

当　期
(2023年12月31日)

※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
信託建物 17,865千円

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

	配当積立金(注)
当初発生額	13,127,153千円
当期首残高	9,976,515千円
当期積立額	—千円
当期取崩額	376,501千円
当期末残高	9,600,013千円
積立て、取崩しの発生事由	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
50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考)
(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

※1. 不動産運用損益の内訳
(単位:千円)

A. 不動産運用収益	
不動産運用収入	
固定賃料	6,279,169
変動賃料	7,304,059
運営委託収入	342,758
計	13,925,987
その他不動産運用収入	
駐車場使用料	141,741
その他付帯収益	69,068
水道光熱費収入	643,154
その他	133,020
計	986,984
不動産運用収益合計	14,912,972
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	845,567
固定資産税等	1,923,806
外注委託費(注)	352,400
損害保険料	70,695
減価償却費	4,787,822
固定資産除却損	57,811
修繕費	21,378
水道光熱費	683,346
信託報酬	39,783
その他	14,267
不動産運用費用合計	8,796,879
C. 不動産運用損益(A−B)	6,116,092

(注) 外注委託費には、運営委託費が40,786千円含まれています。

当　期
(自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

※1. 不動産運用損益の内訳
(単位:千円)

A. 不動産運用収益	
不動産運用収入	
固定賃料	14,658,973
変動賃料	9,516,322
運営委託収入	1,328,502
計	25,503,799
その他不動産運用収入	
駐車場使用料	127,036
その他付帯収益	70,635
水道光熱費収入	753,357
その他	119,726
計	1,070,755
不動産運用収益合計	26,574,555
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	846,977
固定資産税等	1,976,361
外注委託費(注)	449,885
損害保険料	80,731
減価償却費	5,083,074
固定資産除却損	151,695
修繕費	26,032
水道光熱費	790,705
信託報酬	41,176
その他	19,718
不動産運用費用合計	9,466,357
C. 不動産運用損益(A−B)	17,108,197

(注) 外注委託費には、運営委託費が129,402千円含まれています。

※2. 固定資産圧縮損は、補助金の受入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。
信託建物 7,915千円

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
※1. 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数	※1. 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数
1. 発行可能投資□総□数　20,000,000□	1. 発行可能投資□総□数　20,000,000□
2. 発行済投資□の総□数　4,467,006□	2. 発行済投資□の総□数　4,637,006□

[税効果会計に関する注記]

前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
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)	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)
繰延税金資産	繰延税金資産
合併受入資産評価差額　1,667,655	合併受入資産評価差額　1,660,086
定期借地権償却　291,223	定期借地権償却　333,759
資産除去債務　25,570	資産除去債務　29,177
商標権償却　47,055	商標権償却　64,701
繰延ヘッジ損益　2,447	繰延ヘッジ損益　1,272
繰延税金資産　小計　2,033,953	繰延税金資産　小計　2,088,996
評価性引当額　△2,033,953	評価性引当額　△2,088,996
繰延税金資産　合計　—	繰延税金資産　合計　—
繰延税金負債	繰延税金負債
繰延ヘッジ損益　375,207	繰延ヘッジ損益　125,832
繰延税金負債　合計　375,207	繰延税金負債　合計　125,832
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	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
法定実効税率　31.46%	法定実効税率　31.46%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額　△33.44%	支払分配金の損金算入額　△31.89%
評価性引当額の増減　1.97%	評価性引当額の増減　0.43%
その他　0.05%	その他　0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.05%	税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.01%

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 2022年1月1日　至 2022年12月31日)

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□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. 金融商品の時価等に関する事項」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. 金融商品の時価等に関する事項

2022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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「営業未収入金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,432,000	15,432,000	—
(2) 投資法人債	36,900,000	33,223,450	(3,676,550)
(3) 長期借入金	76,786,000	76,786,000	—
負 債 計	129,118,000	125,441,450	(3,676,550)
(4) デリバティブ取引(※)	1,184,172	1,184,172	—

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

(注) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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。

(2) 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。

(4) 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。

3. 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	3,000,000	2,800,000	13,100,000	—	18,000,000
長期借入金	15,432,000	18,536,000	19,000,000	4,250,000	17,000,000	18,000,000
合　計	15,432,000	21,536,000	21,800,000	17,350,000	17,000,000	36,000,000

当期(自 2023年1月1日　至 2023年12月31日)

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. 金融商品の時価等に関する事項」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. 金融商品の時価等に関する事項

2023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、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「営業未収入金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時　価	差　額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,973,700	(26,300)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	21,521,000	21,521,000	—
(3) 投資法人債	33,900,000	31,371,760	(2,528,240)
(4) 長期借入金	101,242,000	101,242,000	—
負 債 計	159,663,000	157,108,460	(2,554,540)
(5) デリバティブ取引(※)	395,399	395,399	—

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

(注) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

3. 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	2,800,000	13,100,000	—	10,000,000	8,000,000
長期借入金	21,521,000	19,000,000	12,180,000	27,175,000	26,500,000	16,387,000
合　計	24,521,000	21,800,000	25,280,000	27,175,000	36,500,000	24,387,000

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(ご参考)(2022年12月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(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	1,750,000	△696	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

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	78,460,000	70,600,000	1,184,868	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期(2023年12月31日)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(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	1,750,000	—	△532	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

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	70,600,000	57,750,000	395,932	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2022年1月1日　至 2022年12月31日)

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2022年12月31日現在における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用　途	貸借対照表計上額			期末時価
	期首残高	期中増減額	期末残高	
ホ テ ル	358,819,865	△341,052	358,478,812	483,110,000
合　　計	358,819,865	△341,052	358,478,812	483,110,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。
(注2) 期中増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する2022年12月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用　途	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	不動産運用費用	不動産運用損益
ホ テ ル	14,912,972	8,796,879	6,116,092
合　　計	14,912,972	8,796,879	6,116,092

(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。

当期(自 2023年1月1日　至 2023年12月31日)

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2023年12月31日現在における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用　途	貸借対照表計上額			期末時価
	期首残高	期中増減額	期末残高	
ホ テ ル	358,478,812	33,860,769	392,339,582	525,740,000
合　　計	358,478,812	33,860,769	392,339,582	525,740,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。
(注2) 期中増減額のうち、主な増加額は雨庵 金沢(2,082百万円)、相鉄フレッサイン 新橋烏森口(8,487百万円)、ラ・ジェント・ステイ札幌大通(10,428百万円)、オリエンタルホテル京都 六条(4,620百万円)、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端(4,665百万円)及びホテルJALシティ関内 横浜(4,046百万円)の取得によるものです。
(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する2023年12月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用　途	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	不動産運用費用	不動産運用損益
ホ テ ル	26,574,555	9,466,357	17,108,197
合　　計	26,574,555	9,466,357	17,108,197

(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。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自 2022年1月1日　至 2022年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	株式会社 ホテルマネージメント ジャパン	ホテル業	—	不動産運用収益	3,181,725	前受金	295,258
						営業未収入金	1,375,735
						預り敷金及び保証金	1,010,520
				外注委託費	5,760	前払費用	528
	株式会社 東京ヒューマニア エンタプライズ	ホテル業	—	不動産運用収益	722,054	営業未収入金	674,359
				外注委託費	120	営業未払金	110
	株式会社 ホテルセントラーザ	ホテル業	—	不動産運用収益	612,861	営業未収入金	296,129
	株式会社 大阪桜島 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	607,617	営業未収入金	596,332
	株式会社 A・I・C広島マネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	531,618	前受金	162
						営業未収入金	154,131
	株式会社 ナリタコスゲ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	228,202	営業未収入金	114,356
	オーダブリュー・ ホテル・オペレーションズ 株式会社	ホテル業	—	不動産運用収益	213,149	営業未収入金	54,802
	株式会社 ナリタヨシクラ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	212,497	営業未収入金	57,145
	株式会社 ラグーンリゾート名護	ホテル業	—	不動産運用収益	199,587	営業未収入金	40,129
	株式会社 ホテルマネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	178,567	営業未収入金	168,663
	株式会社 福岡天神 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	174,779	営業未収入金	139,186
	株式会社 ホテルオリエンタル エクスプレス	ホテル業	—	—	—	前受金	10,120
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	借入金の借入	4,612,000	短期借入金	4,523,000
				借入金の返済	4,264,000	1年内返済予定の長期借入金	960,000
				支払利息	142,878	長期借入金	8,660,000

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づき、当事者間で交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2023年1月1日　至 2023年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口等の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
利害関係人等	株式会社 ホテルマネージメント ジャパン	ホテル業	—	不動産運用収益	5,589,742	前受金	295,258
						営業未収入金	991,737
						預り敷金及び保証金	1,010,520
				外注委託費	5,760	前払費用	528
	株式会社 東京ヒューマニア エンタプライズ	ホテル業	—	不動産運用収益	2,349,222	営業未収入金	569,488
				外注委託費	120	—	—
	株式会社 大阪桜島 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	1,602,168	営業未収入金	717,844
	株式会社 ホテルセントラーザ	ホテル業	—	不動産運用収益	1,515,721	営業未収入金	380,972
	株式会社 A・I・C広島マネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	959,712	前受金	162
						営業未収入金	155,250
	オーダブリュー・ ホテル・オペレーションズ 株式会社	ホテル業	—	不動産運用収益	895,797	営業未収入金	202,245
	株式会社 ラグーンリゾート名護	ホテル業	—	不動産運用収益	641,137	営業未払金	146,339
	株式会社 ナリタコスゲ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	532,370	営業未収入金	57,895
	株式会社 福岡天神 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	520,199	営業未収入金	241,441
	株式会社 ナリタヨシクラ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	477,563	営業未収入金	42,419
	株式会社 ホテルマネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	444,883	営業未収入金	27,298
	株式会社 ホテルオリエンタル エクスプレス	ホテル業	—	不動産運用収益	179,436	前受金	10,120
						営業未収入金	30,896
	株式会社 京都堀川 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	94,374	前受金	15,675
						営業未収入金	54,275
	株式会社 福岡店屋町 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	75,259	前受金	15,950
						営業未収入金	31,523
	株式会社 横浜山下町 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	10,463	前受金	12,375
						営業未収入金	7,384
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	借入金の借入	6,575,000	短期借入金	1,120,000
				借入金の返済	5,483,000	1年内返済予定の長期借入金	2,760,000
				支払利息	149,634	長期借入金	11,355,000

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づき、当事者間で交渉の上、決定しています。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
1口当たり純資産額(円)	50,050	52,831
1口当たり当期純利益(円)	598	2,909

(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(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
当期純利益(千円)	2,671,756	13,134,120
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)	2,671,756	13,134,120
期中平均投資口数(口)	4,467,006	4,514,513

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2022年1月1日　至 2022年12月31日)

資産の取得について

本投資法人は、2023年1月31日付で雨庵 金沢を取得しました。

取得資産の名称	雨庵 金沢
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	石川県金沢市尾山町6-30
取得日	2023年1月31日
取得先	合同会社エスクイリーノ・インベストメント
取得価格(注)	2,050百万円

(注) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

当期(自 2023年1月1日　至 2023年12月31日)

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
顧客との契約から生じる収益を分解した情報 顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産運用損益の内訳」をご参照ください。 なお、「※1. 不動産運用損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。	顧客との契約から生じる収益を分解した情報 顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産運用損益の内訳」をご参照ください。 なお、「※1. 不動産運用損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

区　分	前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
Ⅰ 当期未処分利益	2,672,927,976円	13,137,051,848円
Ⅱ 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 376,501,098円	※1 845,384,544円
Ⅲ 分配金の額	3,046,498,092円	13,980,573,090円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(682円)	(3,015円)
Ⅳ 次期繰越利益	2,930,982円	1,863,302円
分配金の額の算出方法	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、当期未処分利益2,672,927,976円に一時差異等調整積立金取崩額376,501,098円を加算した金額3,049,429,074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3,046,498,092円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、当期未処分利益13,137,051,848円に一時差異等調整積立金取崩額845,384,544円を加算した金額13,982,436,392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13,980,573,090円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	当　期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)
※1. 一時差異等調整積立金 「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57,811,948円、商標権償却費相当額56,089,150円を加算した376,501,098円の取崩しを行うこととしました。	※1. 一時差異等調整積立金 「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151,695,394円、商標権償却費相当額56,089,150円及び公募増資に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化対応375,000,000円を加算した845,384,544円の取崩しを行うこととしました。

独立監査人の監査報告書

2024年2月21日

ジャパン・ホテル・リート投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　貞廣 篤典

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　橋爪 宏徳

＜計算書類等監査＞

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ジャパン・ホテル・リート投資法人の2023年1月1日から2023年12月31日までの第24期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、

その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。

・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。

・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。

・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる３．役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

（単位：千円）

	前　期 （自 2022年１月１日 至 2022年12月31日）	当　期 （自 2023年１月１日 至 2023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	2,672,966	13,135,330
減価償却費	4,787,822	5,083,074
固定資産除却損	57,811	151,695
金融派生商品損益（△は益）	△13,228	△163
補助金収入	—	△7,972
固定資産圧縮損	—	7,915
投資法人債発行費償却	32,090	30,844
投資口交付費償却	3,570	8,543
受取利息	△270	△253
支払利息	1,156,814	1,150,941
還付加算金	—	△40
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,692,368	△408,098
前払費用の増減額（△は増加）	761	△141,829
長期前払費用の増減額（△は増加）	233,518	△607,615
営業未払金の増減額（△は減少）	△9,852	234,581
未払費用の増減額（△は減少）	33,714	86,183
未払消費税等の増減額（△は減少）	226,058	71,452
前受金の増減額（△は減少）	5,357	100,441
預り金の増減額（△は減少）	△3,410	7,373
その他	△811	31,404
小計	6,490,545	18,933,808
利息の受取額	269	247
利息の支払額	△1,158,491	△1,148,257
還付加算金の受取額	—	40
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,210	△1,207
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,331,112	17,784,631
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	△1,102,874	△982,573
信託有形固定資産の取得による支出	△2,767,507	△37,589,514
無形固定資産の取得による支出	△48,094	△67,279
修繕積立金の支出	△40,625	△40,625
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	51,124	230,434
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△32,161	△110,414
補助金の受取額	—	7,972
引出制限付預金の預入による支出	△1,500,000	—
引出制限付預金の引出による収入	1,800,000	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,640,139	△38,551,999
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	35,536,000	15,568,000
短期借入金の返済による支出	△24,425,000	△35,113,000
長期借入れによる収入	—	45,977,000
長期借入金の返済による支出	△8,434,000	△15,432,000
投資法人債の発行による収入	2,800,000	—
投資法人債の償還による支出	△6,000,000	—
投資口の発行による収入	—	11,812,912
投資法人債発行費の支出	△15,029	—
分配金の支払額	△1,634,712	△3,045,523
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,172,742	19,767,389
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△481,768	△999,978
現金及び現金同等物の期首残高	29,996,835	29,515,066
現金及び現金同等物の期末残高	※1 29,515,066	※1 28,515,088

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づいて作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]（参考情報）

項　目	前　期 （自 2022年１月１日 至 2022年12月31日）	当　期 （自 2023年１月１日 至 2023年12月31日）
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。	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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

前　期
（自 2022年１月１日
至 2022年12月31日）

※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

（2022年12月31日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	21,142,716
信託現金及び信託預金	8,372,349
現金及び現金同等物	29,515,066

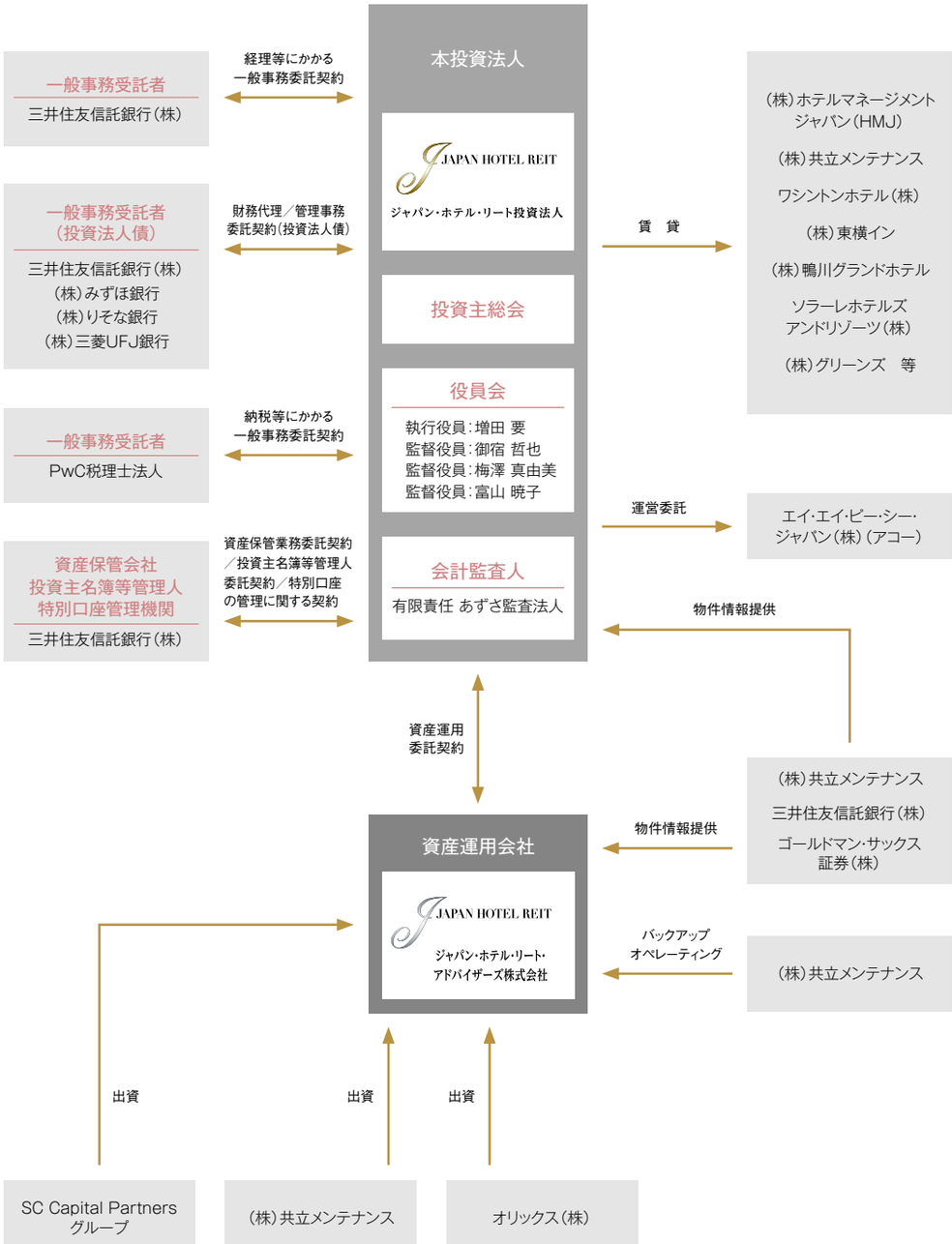
当　期
（自 2023年１月１日
至 2023年12月31日）

※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

（2023年12月31日現在）
（単位：千円）

現金及び預金	17,693,462
信託現金及び信託預金	10,821,626
現金及び現金同等物	28,515,088

投資法人（JHR）の仕組み



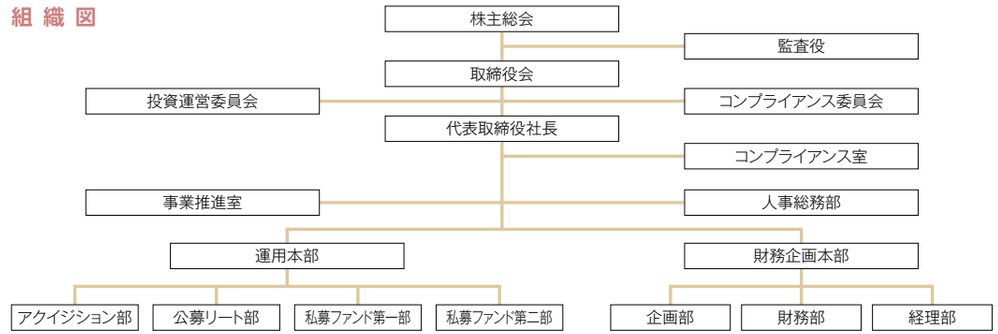
資産運用会社（JHRA）の概要

（2024年2月21日時点）

会　社　名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.
所　在　地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号　恵比寿ネオナート4階
設　立　日	2004年8月10日
資　本　金	3億円
株　　主	SCJ One (S) Pte. Ltd.(注)、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役社長	青木 陽幸
登録・免許等	宅地建物取引業　東京都知事（4）第83613号 取引一任代理等認可　国土交通大臣認可第38号 金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第334号 一般社団法人投資信託協会会員 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

（注）SCJ One (S) Pte. Ltd.は、SC Capital Partners グループに属する法人です。

組織図



資産運用会社の特徴

ホテル専門の独立系資産運用会社であるJHRAの特徴は、「高い専門性」と「確固とした独立性」です。
JHRAは、様々な経験から、ホテル資産運用に不可欠となるホテル特有の専門ノウハウとネットワークを培い、また、スポンサーから独立した運用体制の下で確固たる信用を築いています。

1.高い専門性

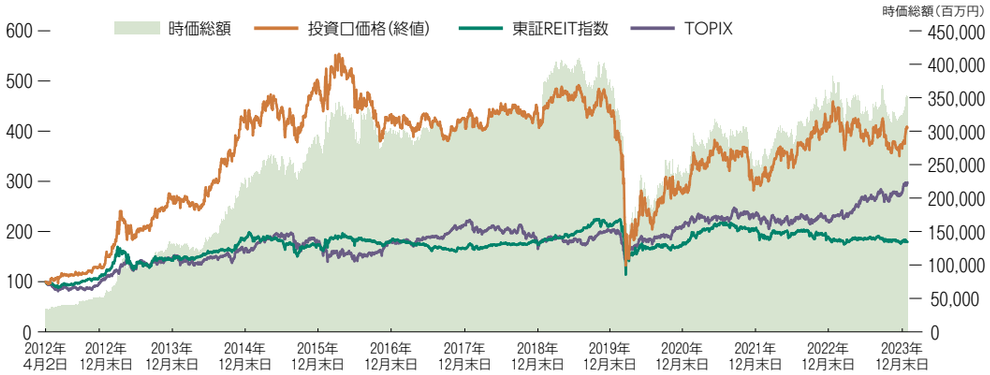
- ホテル運営に対する深い理解に基づく、取引スキームの提案力と取引実行力、及び前例にとらわれない資産運用施策の企画・実行能力と実績
- ホテル賃借人やホテル運営受託者との協働によるリノベーションやリブランドの豊富な経験
- 多数のホテル賃借人やホテル運営受託者との長期にわたる強固なリレーションシップ
- 広範なネットワークと高い信用力から得られる豊富な情報・データに基づく高い分析力及び適確な判断力

2.確固とした独立性

- JHRAには、スポンサーからの出向者はいません。
- JHRAの取締役会は、スポンサー関係者以外からの取締役4名（うち1名非常勤）及びスポンサー関係者からの非常勤取締役2名、計6名の取締役と非常勤監査役1名（スポンサー関係者以外から）により構成され、JHRAの特徴のひとつであるスポンサーからの独立性が高い経営体制が敷かれています。
- スポンサー関係者との取引については、より厳格な意思決定プロセスを定めており、原則として、投資運営委員会、審議事項への拒否権を有する外部専門家を含むコンプライアンス委員会及び取締役会における審議・決議を経ることとしています。加えて、本投資法人がスポンサー関係者と取引を行う場合には、本投資法人役員会の承認決議を要件としており、本投資法人の役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成されています。
- メインスポンサーである SC Capital Partners グループは、自らが独立系の資産運用会社であることから、JHRAの経営の独立性の重要性を十分理解し尊重しており、JHRAは独自の経営判断の下、資産運用業務を行っています。

投資主インフォメーション

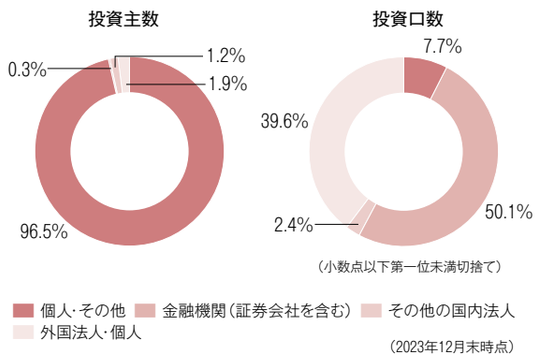
投資口価格と時価総額の推移



(注)本投資法人の投資口価格、東証REIT指数及びTOPIXは、2012年4月2日の終値を100として指数化して記載しています。なお、東証REIT指数は、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象として時価総額を加重平均したものです。

投資主の構成

保有区分	投資主数(人)	投資口数(口)
個人･その他	25,727	357,171
金融機関(証券会社を含む)	87	2,326,452
その他の国内法人	325	113,839
外国法人･個人	509	1,839,544
計	**26,648**	**4,637,006**



投資主優待制度廃止のお知らせ

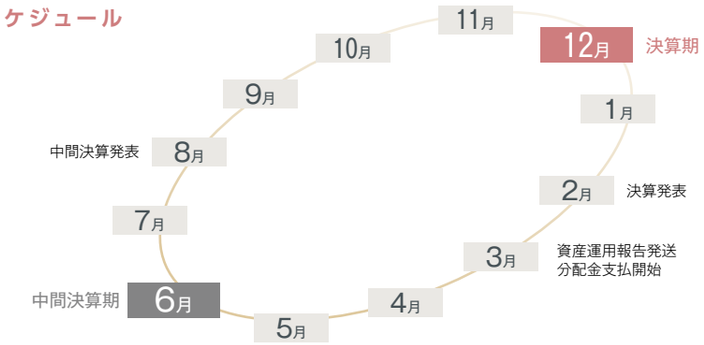
投資主の皆様に本投資法人の保有ホテルに対するご理解を深めていただくこと、また、満足度の向上及び投資主の裾野の拡大を図ることを目的として、投資主優待制度を実施してまいりました。

しかし、この度、利用状況等を考慮し、慎重に検討を重ねた結果、投資主の皆様への公平な利益還元の観点から、投資主優待制度を廃止することといたしました。

投資主の皆様におかれましては、何卒ご理解を賜りますようお願い申し上げます。

なお、2023年9月下旬に送付済みの2023年度の投資主優待券につきましては、有効期限の2024年12月31日までご利用いただけます。

分配金支払スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年12月末日(年1回)
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約第9条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年12月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8985)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	三井住友信託銀行株式会社　証券代行部
(郵便物送付先)	〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話照会先	0120-782-031(通話料無料)(受付時間:9:00～17:00(土･日･祝日を除きます。))
特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社
同連絡先	三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 電話　0120-782-031(通話料無料)(受付時間:9:00～17:00(土･日･祝日を除きます。))

ご案内

● 住所等の変更手続について

住所･氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座管理機関へご連絡ください。

● 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出ください。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は特別口座管理機関にご連絡ください。また、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始日から満3年を経過しますとお支払できなくなりますので、お早めにお受取りください。

投資口に関する「マイナンバー制度」について

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続で必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

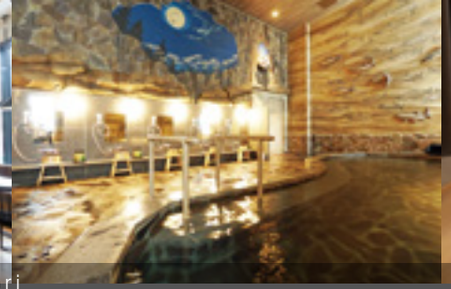
法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書	＊配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

■証券口座にて投資口を管理されている投資主様
➡ お取引証券会社までお問い合わせください。

■証券会社とのお取引がない投資主様
➡ 下記電話番号までお問い合わせください。
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部　電話 0120-782-031(通話料無料)

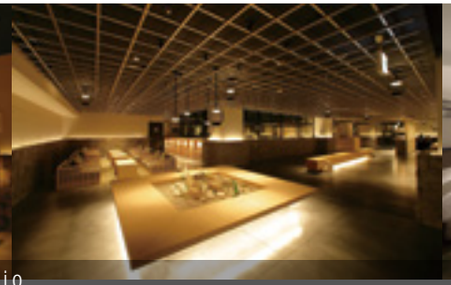


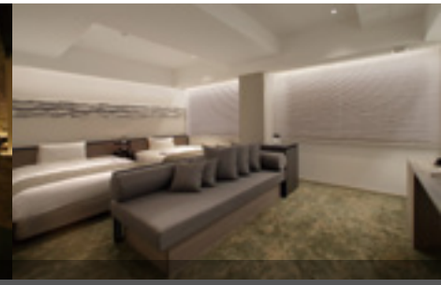
La'gent Stay Sapporo Odori

ラ・ジェント・ステイ札幌大通

雄大な自然、四季折々の風景、そして食と、多彩な魅力が満載の北の大地。道都札幌は、その観光拠点として何度も訪れたくなる魅力的な街。「ラ・ジェント・ステイ札幌大通」は、札幌市中心部の狸小路商店街にほど近い一角に立地し、最寄駅から徒歩約4分の好ロケーション。広めの客室と天然温泉の大浴場が、札幌を存分に楽しんだあなたを優しく包み込み、心身ともにリフレッシュいただけるでしょう。

▶ホテル公式ウェブサイト URL:https://lagent.jp/sapporo-odori/



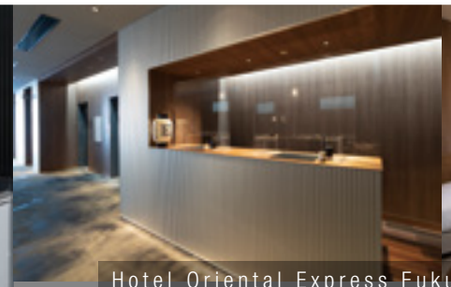


Oriental Hotel Kyoto Rokujo

オリエンタルホテル京都 六条

「オリエンタルホテル京都 六条」は、世界文化遺産西本願寺にほど近い小路に立地する隠れ家的ホテル。ホテルエントランスからロビーに進むと、日本の伝統文化をコンセプトにした上質で落ち着いた空間に心身とも包み込まれます。客室も和の趣を散りばめ、ゆったりと落ち着いた空間に仕上げました。古都京都の風情を存分に感じられるゆるやかなホテルステイをお楽しみいただけます。

▶ホテル公式ウェブサイト URL:https://kyotorokujo.oriental-hotels.com/

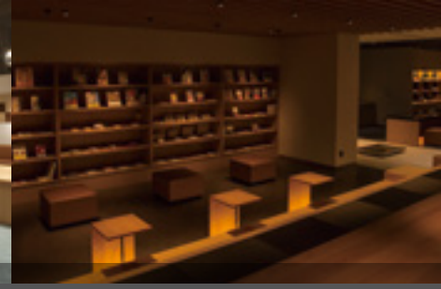


Hotel Oriental Express Fukuoka Nakasukawabata

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端

九州の政治・経済・文化の中心として発展を続ける福岡市。「ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端」は、JR博多駅や天神エリアの中間地点に位置し、ビジネスにもレジャーにも利便性の高い好ロケーション。木目を基調とした落ち着いたデザインの客室がゲストをお迎えします。ビジネスにレジャーに、軽快なフットワークで快適なホテルステイを提供しています。

▶ホテル公式ウェブサイト URL:https://nakasukawabata.hotelorientalexpress.com/



UAN kanazawa

雨庵 金沢

北陸の代表都市、金沢。江戸時代には加賀藩の城下町として栄え、今なお街中のあちこちに当時の風情や文化を感じます。フォトジェニックな街並みの中にしっとりと佇む「雨庵 金沢」は、和の趣、文化を五感で感じられるホテル。兼六園、ひがし茶屋街など市内の主要観光スポットへも徒歩でアクセス可能な好ロケーションで、歴史や文化に思いをはせる古都金沢の旅をさりげなく演出します。

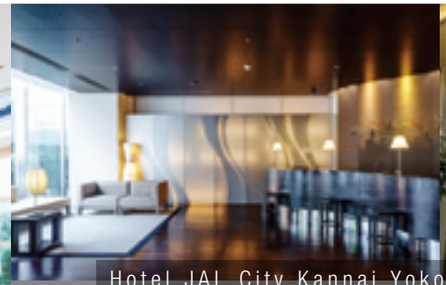
▶ホテル公式ウェブサイト URL:https://www.uan-kanazawa.com/

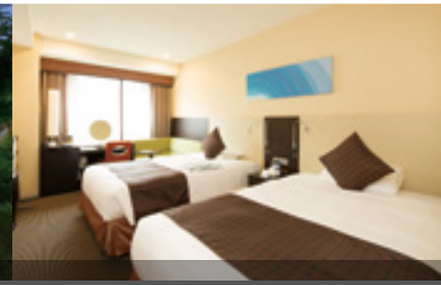
Sotetsu Fresa Inn Shimbashi-Karasumoriguchi

相鉄フレッサイン 新橋烏森口

ビジネスに、ショッピングに、レジャーに、その目的を問わず高い利便性を誇る「相鉄フレッサイン 新橋烏森口」。客室はコンパクトながら機能的で、ビジネスユースもレジャーユースも、ゆったりと安心・快適なホテルステイを提供します。

▶ホテル公式ウェブサイト URL:https://sotetsu-hotels.com/fresa-inn/shimbashi-karasumoriguchi/





Hotel JAL City Kannai Yokohama

ホテルJALシティ関内 横浜

横浜の歴史と文化を体験できる街、関内。開港以来、横浜の中心地として栄えてきたこの街には、当時の風情を感じられる歴史的建造物が多く点在し、港町ならではの歴史と文化が今もなお感じられます。「ホテルJALシティ関内 横浜」は、ツインルーム主体の客室構成で、横浜エリアの観光拠点に最適。みなとみらい、横浜中華街、山下公園等、横浜エリアの主要な観光地へのアクセスも良好です。

▶ホテル公式ウェブサイト URL:https://www.kannai-yokohama.jalcity.co.jp/