【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年９月17日
【計算期間】	第27期中（自　2026年１月１日　至　2026年６月30日）
【発行者名】	ジャパン・ホテル・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　増田　要
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区恵比寿四丁目１番18号　恵比寿ネオナート
【事務連絡者氏名】	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役コーポレート本部長　　板橋　昇
【連絡場所】	東京都渋谷区恵比寿四丁目１番18号　恵比寿ネオナート
【電話番号】	03－6422－0530
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

回次		第25期中	第26期中	第27期中	第25期	第26期
決算年月		2024年６月	2025年６月	2026年６月	2024年12月	2025年12月
営業収益	百万円	14,362	21,481	22,568	33,481	45,564
経常利益	百万円	7,434	12,367	11,789	18,273	26,748
中間（当期）純利益	百万円	7,433	12,764	11,789	18,272	27,145
出資総額	百万円	199,051	232,708	294,511	232,708	232,708
発行済投資口の総口数	口	4,637,006	5,097,006	5,904,006	5,097,006	5,097,006
純資産額	百万円	238,714	276,578	342,250	283,402	293,114
総資産額	百万円	421,703	555,761	688,770	498,930	576,683
１口当たり純資産額（注１）	円	51,480	54,262	57,969	55,601	57,507
１口当たり中間（当期）純利益（注１）	円	1,603	2,504	2,103	3,755	5,325
分配金総額（注２）	百万円	―	―	―	20,066	25,795
１口当たり分配金額（注２）	円	―	―	―	3,937	5,061
（うち１口当たり利益分配金）（注２）	円	(―)	(―)	(―)	(3,937)	(5,061)
（うち１口当たり利益超過分配金）（注２）	円	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
自己資本比率（注３）	%	56.6	49.8	49.7	56.8	50.8
自己資本利益率（注４）	%	3.1 (6.2)	4.6 (9.2)	3.7 (7.5)	6.9	9.4

（注１）１口当たり純資産額は中間期末（期末）発行済投資口の総口数に基づき、１口当たり中間（当期）純利益は期中平均投資口数に基づき算出しています。

（注２）中間計算期間には、中間分配制度がありませんので記載していません。

（注３）自己資本比率＝中間計算期間末又は計算期間末純資産額／中間計算期間末又は計算期間末総資産額×100

（注４）自己資本利益率＝中間（当期）純利益／（（期首純資産額＋中間計算期間末又は計算期間末純資産額）÷２）×100
中間計算期間における自己資本利益率の括弧内の数値は、実質的な運用日数を年換算したものを記載しています。

（注５）本書において特に記載する場合を除き、数値については記載未満を切り捨て、比率については四捨五入して表示しています。

（２）【投資法人の出資総額】

① 本書の日付現在	投資法人の出資総額	294,511,987,409円
	投資法人の発行可能投資口総口数	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	5,904,006口

② 最近５年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減

本書の日付現在における最近５年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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	
2023年９月21日	公募増資	170,000	4,637,006	11,857	199,051	（注１）
2024年７月３日	公募増資	451,641	5,088,647	33,045	232,097	（注２）
2024年７月30日	第三者割当増資	8,359	5,097,006	611	232,708	（注３）
2026年３月９日	公募増資	807,000	5,904,006	61,803	294,511	（注４）

（注１）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。

（注２）１口当たり発行価格75,558円（発行価額73,167円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注３）１口当たり発行価額73,167円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり発行価格79,086円（発行価額76,584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。

（３）【主要な投資主の状況】

（2026年６月30日現在）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（注）（％）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂１丁目８－１ 赤坂インターシティＡＩＲ	1,097,747	18.59
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海１丁目８－12	1,069,332	18.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町２丁目２－２	308,611	5.22
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 （常任代理人　株式会社三菱ＵＦＪ銀行）	東京都千代田区丸の内１丁目４－５	123,430	2.09
ステート　ストリート　バンク　アンド　トラスト　カンパニー　505001 （常任代理人　株式会社みずほ銀行　決済営業部）	東京都港区港南２丁目15－１ 品川インターシティＡ棟	107,476	1.82
GOVERNMENT OF NORWAY （常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ　東京支店）	東京都新宿区新宿６丁目27－30	94,004	1.59
ジェーピー　モルガン　チェース　バンク　385781 （常任代理人　株式会社みずほ銀行　決済営業部）	東京都港区港南２丁目15－１ 品川インターシティＡ棟	82,755	1.40
明治安田生命保険相互会社	東京都千代田区丸の内２丁目１－１	81,387	1.37
GOVERNMENT OF NORWAY-CFD （常任代理人　シティバンク、エヌ・エイ　東京支店）	東京都新宿区新宿６丁目27－30	65,400	1.10
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 （常任代理人　株式会社みずほ銀行　決済営業部）	東京都港区港南２丁目15－１ 品川インターシティＡ棟	60,337	1.02
合計		3,090,479	52.34

（注）比率は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。また、小数点以下第三位を切り捨てて表示しています。

（参考）所有者別状況

（2026年６月30日現在）

区分	個人・その他	金融機関（証券会社を含む）	その他の国内法人	外国法人・個人	計
所有者別投資主数（人）	45,276	124	740	711	46,851
比率（注）（％）	96.6	0.2	1.5	1.5	100.0
所有者別投資口数（口）	693,909	2,990,227	196,528	2,023,342	5,904,006
比率（注）（％）	11.7	50.6	3.3	34.2	100.0

（注）比率は、小数点以下第二位を切り捨てて表示しています。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数
執行役員	増田　要	1990年４月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	0
			西村総合法律事務所（現西村あさひ法律事務所・外国法共同事業）	
		1998年10月	メリルリンチ日本証券株式会社（現BofA証券株式会社）	
		2000年11月	同社　法務部長（ジェネラル・カウンセル）	
		2001年３月	同社　執行役員（兼務）	
		2002年８月	米国コロンビア大学　法科大学院　入学	
		2003年５月	同大学　法科大学院　修了（LL.M.）	
		2006年９月	米国ニューヨーク州弁護士登録	
		2008年２月	増田パートナーズ法律事務所　設立	
			代表パートナー（現職）	
		2008年６月	株式会社じぶん銀行（現auじぶん銀行株式会社）社外監査役	
		2010年９月	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人	
			執行役員	
		2013年２月	コモンズ投信株式会社　社外監査役（現職）	
		2014年10月	株式会社クロスワープ　社外監査役	
		2015年11月	ジャパン・ホテル・リート投資法人　執行役員（現職）	
		2016年３月	GMOインターネット株式会社（現GMOインターネットグループ株式会社）　取締役（独立役員）監査等委員（現職）	
		2019年４月	auフィナンシャルホールディングス株式会社　社外監査役（現職）	
		2021年６月	野村證券株式会社　社外取締役　監査等委員（現職）	
		2023年６月	一般財団法人花まる・伸生育英財団　監事（現職）	
		2024年４月	株式会社Preferred Networks　社外取締役監査等委員（現職）	
		2026年１月	一般財団法人ヘラルボニー財団　監事（現職）	
		2026年１月	弁護士法人増田パートナーズ法律事務所　設立	
			社員（現職）	
監督役員	富山　暁子	2009年12月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	0
			長島・大野・常松法律事務所	
		2013年10月	金融庁監督局総務課健全性基準室出向	
		2019年９月	三村小松法律事務所（現職）	
		2023年11月	ジャパン・ホテル・リート投資法人　監督役員（現職）	
		2023年12月	アスエネ株式会社　監査役（現職）	
		2025年６月	Carbon EX株式会社　監査役（現職）	

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数
監督役員	松本 真輔	1997年４月 1999年10月 2002年９月 2003年３月 2004年４月 2005年１月 2005年12月 2017年３月 2023年６月 2025年６月 2025年11月 2026年３月	弁護士登録（第一東京弁護士会） 西村総合法律事務所（現西村あさひ法律事務所・外国法共同事業） 長島・大野法律事務所（現長島・大野・常松法律事務所） Skadden, Arps, Slate, Meagher & Flom LLP (New York Office) ニューヨーク州弁護士登録 中村・角田法律事務所（現中村・角田・松本法律事務所） 中村・角田・松本法律事務所 パートナー（現職） 東京弁護士会登録 ビートレンド株式会社 社外監査役 綜研化学株式会社 社外監査役（現職） 小林製薬株式会社 社外取締役 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職） 小林製薬株式会社 社外取締役監査等委員（現職）	0
監督役員	鈴木 恵美子	1986年４月 2002年10月 2006年５月 2019年10月 2025年３月 2025年３月 2025年11月 2026年６月	株式会社富士銀行（現株式会社みずほ銀行） 監査法人トーマツ（現有限責任監査法人トーマツ） 公認会計士登録 有限責任監査法人トーマツ シニアマネージャー 公認会計士 鈴木恵美子公認会計士事務所 代表（現職） 株式会社ポーラ・オルビスホールディングス 社外監査役（現職） ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職） 三和ホールディングス株式会社 社外取締役監査等委員（現職）	0

（注）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、2025年11月26日開催の本投資法人第13回投資主総会決議に基づき、本資産運用会社の代表取締役社長青木陽幸が本投資法人の補欠執行役員として選任されています。

（５）【その他】

①　役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会の決議によって選任されます（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。）第96条、規約第17条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後２年です（規約第17条第２項）。ただし、投資主総会の決議によって、その任期を延長し又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第２項但書）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします（規約第17条第３項）。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第17条第３項但書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の３以上の口数の投資口を有する投資主（６ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

②　規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

a．規約の変更

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の２第２項、第92条第１項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の２）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主１名に限られます（規約第11条第２項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、規約第11条第３項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第14条第１項）。ただし、上記のみなし賛成の規定は、投信法第104条第１項（役員及び会計監査人の解任）、第140条（規約の変更）（ただし、みなし賛成に関する規定の策定又は改廃に限ります。）、第143条第３号（解散）、第205条第２項（資産の運用に係る委託契約の解約に対する同意）又は第206条第１項（資産の運用に係る委託契約の解約）に係る議案の決議には適用しません（規約第14条第２項）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

b．事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

c．出資の状況その他の重要事項

前記「（２）投資法人の出資総額」をご参照ください。

③　訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本投資法人に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼした事実及び及ぼすことが予想される事実はありません。

２【投資法人の運用状況】

（１）【投資状況】

本投資法人の第27期中間計算期間末における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類（注１）	所在都道府県	名称	前期（2025年12月31日現在）		当中間期（2026年６月30日現在）	
				保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	フルサービスホテル	東京都	ハイアット リージェンシー 東京	－	－	126,687	18.4
			ヒルトン東京お台場	62,821	10.9	63,291	9.2
		福岡県	ヒルトン福岡シーホーク	64,493	11.2	64,198	9.3
			オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	7,761	1.3	7,597	1.1
		千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	17,691	3.1	17,552	2.5
			ヒルトン成田	12,978	2.3	12,884	1.9
			インターナショナルガーデンホテル成田	8,682	1.5	8,616	1.3
			ホテルフランクス	3,266	0.6	3,256	0.5
		沖縄県	沖縄ハーバービューホテル	25,737	4.5	26,238	3.8
		広島県	アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）（注４）	16,659	2.9	16,576	2.4
			オリエンタルホテル広島	3,906	0.7	3,913	0.6
		愛知県	ヒルトン名古屋	15,341	2.7	15,275	2.2
		奈良県	ホテル日航奈良	9,912	1.7	9,860	1.4
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,466	1.6	9,385	1.4
		神奈川県	メルキュール横須賀	1,663	0.3	1,722	0.3
	小計			260,383	45.2	387,056	56.2
	リミテッドサービスホテル	東京都	MIMARU東京 新宿WEST	9,982	1.7	9,968	1.4
			ホテル アマネク新宿歌舞伎町	9,154	1.6	9,142	1.3
			ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト（注５）	8,435	1.5	8,452	1.2
			the b 池袋	6,648	1.2	6,636	1.0
			カンデオホテルズ上野公園	6,497	1.1	6,480	0.9
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,399	0.6	3,430	0.5
			the b 八王子	2,653	0.5	2,636	0.4
			スマイルホテル日本橋三越前	2,005	0.3	1,994	0.3
			ワシントンR&Bホテル上野広小路	1,770	0.3	1,776	0.3
			チサン ホテル 蒲田	1,437	0.2	1,454	0.2
			the b 水道橋	1,148	0.2	1,135	0.2
			ドーミーインEXPRESS浅草	915	0.2	916	0.1
			チサン イン 京急蒲田	757	0.1	760	0.1
		大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,374	4.6	26,329	3.8
			なんばオリエンタルホテル	15,284	2.7	15,234	2.2
			ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,746	0.5	2,741	0.4
		北海道	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	10,753	1.9	10,734	1.6
			イビススタイルズ札幌	6,163	1.1	6,128	0.9
			メルキュール札幌	5,460	0.9	5,462	0.8
		福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,677	1.0	5,653	0.8
			ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	4,581	0.8	4,569	0.7
			the b 博多	2,304	0.4	2,294	0.3
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,310	0.2	1,302	0.2

資産の種類	業態分類（注１）	所在都道府県	名称	前期（2025年12月31日現在）		当中間期（2026年６月30日現在）	
				保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）	保有総額（百万円）（注２）	対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	リミテッドサービスホテル	京都府	イビススタイルズ京都ステーション	6,511	1.1	6,497	0.9
			オリエンタルホテル京都 六条	4,506	0.8	4,492	0.7
		神奈川県	ホテルJALシティ関内 横浜	3,983	0.7	3,973	0.6
		沖縄県	メルキュール沖縄那覇	2,655	0.5	2,650	0.4
		熊本県	ドーミーイン熊本	2,121	0.4	2,102	0.3
		石川県	雨庵 金沢	2,017	0.3	2,008	0.3
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,709	0.3	1,694	0.2
	小計			158,969	27.6	158,654	23.0
	リゾートホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,568	3.0	17,705	2.6
			サザンビーチホテル&リゾート沖縄	16,076	2.8	15,976	2.3
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	16,059	2.8	15,899	2.3
			ザ・ビーチタワー沖縄（注６）	6,359	1.1	6,304	0.9
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,022	4.5	26,155	3.8
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,087	1.2	7,041	1.0
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,416	0.6	3,378	0.5
	小計			92,589	16.1	92,461	13.4
信託不動産合計				511,942	88.8	638,173	92.7
預金・その他の資産（注７）				64,740	11.2	50,597	7.3
資産総額				576,683	100.0	688,770	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額	283,568	49.2	346,519	50.3
純資産総額	293,114	50.8	342,250	49.7

（注１）ホテル営業の態様に応じて、フルサービスホテル、リミテッド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表示しています。

（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）2026年４月１日付で相鉄フレッサイン 新橋烏森口はホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエストへ名称を変更しました。

（注６）ザ・ビーチタワー沖縄は、2026年７月31日付で譲渡しました。

（注７）機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産（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）【運用実績】

①【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額は、以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額、１口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円） （注１）	純資産総額（百万円） （注１）	１口当たりの純資産額（円） （注２）
第26期中間計算期間末 （2025年６月30日）	555,761	276,578	54,262
第26期計算期間末 （2025年12月31日）	576,683 (550,887)	293,114 (267,318)	57,507 (52,446)
第27期中間計算期間末 （2026年６月30日）	688,770	342,250	57,969

（注１）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

（注２）１口当たりの純資産額は、円未満を切り捨てて表示しています。

（注３）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

また、本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2006年６月14日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格（注）

回次	第26期中	第26期	第27期中
決算年月	2025年６月	2025年12月	2026年６月
最高（円）	78,300	91,600	87,000
最低（円）	65,400	65,400	74,400

第27期中の月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高（注）

月別	2026年１月	2026年２月	2026年３月	2026年４月	2026年５月	2026年６月
最高（円）	86,000	87,000	84,200	80,600	77,600	79,400
最低（円）	82,300	82,600	74,400	75,600	74,900	74,900
売買高（口）	375,970	324,768	1,819,646	628,160	450,692	481,192

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額（千円）	１口当たり分配金（円）
第26期中	2025年１月１日～2025年６月30日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	
第26期	2025年１月１日～2025年12月31日	25,795,947	5,061
第27期中	2026年１月１日～2026年６月30日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（%） （注１）	年換算（%） （注２）
第26期中	2025年１月１日～2025年６月30日	4.6	9.2
第26期	2025年１月１日～2025年12月31日	9.4	9.4
第27期中	2026年１月１日～2026年６月30日	3.7	7.5

（注１）自己資本利益率＝中間（当期）純利益／（（期首純資産額＋中間計算期間末又は計算期間末純資産額）÷２）×100

（注２）年換算の数値は、当該中間計算期間の日数（第26期中間期：181日、第27期中間期：181日）の年間の日数に対する割合により年換算したものを小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

（3）【投資リスク】

最新計算期間に係る有価証券報告書に記載した投資リスクについて、その内容に重要な変更はありません。

３【資産運用会社の概況】

（１）【資本金の額】

本書の日付現在　　３億円

（２）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率(%)（注）
SCJ One (S) Pte. Ltd.	2 Nassim Road, Singapore 258370	12,700	87.6
株式会社共立メンテナンス	東京都千代田区外神田二丁目18番８号	1,500	10.3
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目４番１号	300	2.1
合計		14,500	100.0

（注）発行済株式総数に対する所有株式数の割合を表しています。

（３）【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役社長	青木　陽幸	1994年９月 1997年６月 2001年11月 2002年７月 2005年８月 2008年１月 2011年11月 2011年12月 2012年４月 2024年２月	デロイト＆トウシュLLP　ニューヨーク事務所監査部 インガーソル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所（現KPMG税理士法人） リップルウッド・ホールディングスLLC ホテル投資グループ　バイス・プレジデント クリエーティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バイス・プレジデント 東京ベンチャーギア株式会社　取締役 REキャピタル・サービス・ジャパン株式会社（現SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社） 代表取締役（注） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役（非常勤） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤） 同社　代表取締役社長（現職）	0
取締役	石戸　俊啓	1999年４月 2002年７月 2003年８月 2006年９月 2007年４月 2012年４月 2013年３月 2015年３月 2019年９月	株式会社価値総合研究所 KPMGビジネスアドバイザリーLLC　東京支店（現株式会社KPMG FAS） 同社　ホスピタリティーグループ　マネジャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 アクイジション部　シニア・マネージャー 同社　取締役運用本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 運用本部長兼アクイジション部長 同社　取締役運用本部長兼アクイジション部長 同社　取締役運用本部長 同社　取締役運用本部長 マネージング・ディレクター（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	板橋 昇	1995年４月 1998年１月 1999年８月 2006年９月 2007年４月 2012年４月 2015年３月 2019年６月 2019年９月 2021年３月 2021年６月 2021年８月 2021年11月 2022年７月 2024年12月 2025年７月 2026年１月 2026年４月	旭日産業株式会社 金属加工品部 株式会社ロスマンズ・ジャパン（現ブリティッシュ・アメリカン・タバコ・ジャパン合同会社）ファイナンス部 サン・マイクロシステムズ株式会社（現日本オラクルインフォメーションシステムズ合同会社）フィールド・ファイナンス部 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 財務・経理部 シニア・マネージャー 同社 管理本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 管理本部 経理部長 同社 取締役 管理本部長兼経理部長 同社 取締役 管理本部長兼財務部長 同社 取締役 管理本部長兼財務部長 マネージング・ディレクター 同社 取締役 管理本部長兼財務部長兼人事総務部長 マネージング・ディレクター 同社 取締役 管理本部長兼財務経理部長兼人事総務部長 マネージング・ディレクター 同社 取締役 管理本部長兼財務経理部長 マネージング・ディレクター 同社 事業推進室長兼財務企画本部 財務経理部長 エグゼクティブ・ディレクター 同社 事業推進室長兼財務企画本部 財務部長 エグゼクティブ・ディレクター 同社 コーポレート本部長兼事業推進室長兼財務企画本部 財務部長　エグゼクティブ・ディレクター 同社 取締役 コーポレート本部長兼財務部長 マネージング・ディレクター 同社 取締役 コーポレート本部長兼財務部長兼戦略企画室長 マネージング・ディレクター 同社 取締役 コーポレート本部長兼財務部長 マネージング・ディレクター（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役会長	Suchad Chiaranussati（スチャッド・チアラヌサッティ）	1987年10月 1991年10月 1992年11月 1998年11月 1999年４月 2007年10月 2010年５月 2010年８月 2011年３月 2014年５月 2015年８月 2015年10月 2020年10月 2023年10月	タイ中央銀行 Temasek Holdings アシスタントマネージャー JPモルガン バイスプレジデント タイ中央銀行　アドバイザー Westbrook アジア地域投資担当プリンシパル兼マネージングディレクター SC Management Limited　マネージングディレクター（注） Rockrise Sdn Bhd　ディレクター ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤） SC Capital Partners Pte. Ltd.（現SCCP Asset Management Pte. Ltd.）　ディレクター（注） SC Investment Management Pte. Ltd.（現SC Capital Partners Pte. Ltd.）　ディレクター（現職）（注） SC J-Holdings Pte. Ltd.　ディレクター（現職）（注） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役会長（非常勤）（現職） SCJ One (S) Pte. Ltd.　ディレクター（現職）（注） SCCP Group Holdings Pte. Ltd.　ディレクター（現職）（注）	0
取締役	Tanya Chiaranussati（タニヤ・チアラヌサッティ）	2017年７月 2019年７月 2019年11月 2021年７月 2024年10月 2024年10月	Credit Suisse（現UBS AG） エクイティ・キャピタル・マーケッツ　アナリスト Mondrian Investment Partners Limited アシスタントポートフォリオマネージャー Millennium Hotels and Resorts 役員 Eastspring Investments (Singapore) Ltd. ポートフォリオマネージャー SC Capital Partners Pte. Ltd. ディレクター（現職）（注） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	Goh Soon Keat Kevin（ゴー・スーン・キート・ケビン）	2001年７月 2003年７月 2006年７月 2007年５月 2009年８月 2009年10月 2012年２月 2013年６月 2015年10月 2016年12月 2018年１月 2021年９月 2025年３月	Accenture Pte. Ltd.　アナリスト 同社　コンサルタント 同社　マネージャー Ascott International Management (2001) Pte. Ltd. ビジネスアナリシス（中国）・ビジネスディベロプメント アシスタントバイスプレジデント 同社　コーポレート・サービス ビジネスディベロプメント ヘッド 同社　コーポレート・サービス ビジネスディベロプメント バイスプレジデント Ascott Property Management (Shanghai) Co., Ltd. 中国東部・南部 リージョナルゼネラルマネージャー 同社　北アジア マネージングディレクター 同社　北アジア・アスコットチャイナファンド マネージングディレクター 同社　アスコット・リミテッド チーフオペレーティングオフィサー CapitaLand Limited アスコット・リミテッド チーフエグゼクティブオフィサー CapitaLand Investment Limited アスコット・リミテッド チーフエグゼクティブオフィサー 兼 ロッジング チーフエグゼクティブオフィサー（現職） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現職）	0
監査役	岩立　澄子	1991年４月 1995年４月 2000年12月 2006年６月 2014年６月 2019年４月 2021年３月	モルガン・スタンレー証券会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）投資銀行部門 同社　広報部 同社　広報部　バイス・プレジデント ゴールドマン・サックス証券株式会社 広報部　部長　バイス・プレジデント 独立行政法人中小企業基盤整備機構 企画部広報統括室　主幹 国際金融公社 シニア・コミュニケーションズ・オフィサー（非常勤）（現職） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役（非常勤）（現職）	0

（注）SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社、SC Management Limited、SCCP Group Holdings Pte. Ltd.、SC J-Holdings Pte. Ltd.、SCCP Asset Management Pte. Ltd.、SC Capital Partners Pte. Ltd.及びSCJ One (S) Pte. Ltd.は、SC Capital Partnersグループに属する法人です。

（4）【事業の内容及び営業の状況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として投資運用業及び投資一任業務並びに投資助言業務を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

４【投資法人の経理状況】

① 中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「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。その後の改正を含みます。）並びに同規則第282条及び第306条の規定により、「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。）に基づいて作成しています。

中間財務諸表に記載している金額は、千円単位で表示し、単位未満は切り捨てています。

② 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第27期中間計算期間（2026年１月１日から2026年６月30日まで）の中間財務諸表について、有限責任 あずさ監査法人による中間監査を受けています。

③ 中間連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、中間連結財務諸表は作成していません。

（１）【中間貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2025年12月31日)	当中間期 (2026年６月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,388,683	9,633,606
信託現金及び信託預金	15,592,444	16,868,002
営業未収入金	7,970,249	5,378,142
前払費用	982,882	1,145,283
未収還付法人税等	11,481	－
デリバティブ債権	23,866	101,701
その他	25,189	190,825
流動資産合計	50,994,797	33,317,562
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	1,387,952	1,473,895
減価償却累計額	△656,939	△716,714
機械及び装置（純額）	731,012	757,181
工具、器具及び備品	9,404,302	9,798,624
減価償却累計額	△5,892,049	△6,325,258
工具、器具及び備品（純額）	3,512,253	3,473,365
信託建物	※１ 191,150,641	※１ 199,665,836
減価償却累計額	△44,461,856	△47,540,464
信託建物（純額）	146,688,785	152,125,372
信託構築物	3,805,070	4,401,637
減価償却累計額	△896,977	△944,846
信託構築物（純額）	2,908,093	3,456,790
信託機械及び装置	884,751	946,174
減価償却累計額	△344,040	△367,052
信託機械及び装置（純額）	540,711	579,121
信託工具、器具及び備品	129,718	129,718
減価償却累計額	△115,982	△116,712
信託工具、器具及び備品（純額）	13,736	13,005
信託土地	330,376,769	450,652,059
信託建設仮勘定	134,439	1,405,108
有形固定資産合計	484,905,800	612,462,005
無形固定資産		
ソフトウエア	194,446	197,483
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,089,967	4,022,364
その他	3,201	2,861
無形固定資産合計	31,612,367	31,547,461
投資その他の資産		
差入保証金	12,520	12,500
信託差入敷金及び保証金	139,668	139,668
長期前払費用	3,636,487	3,803,584
デリバティブ債権	4,968,392	6,873,070
修繕積立金	249,298	266,953
投資その他の資産合計	9,006,367	11,095,777
固定資産合計	525,524,536	655,105,245
繰延資産		
投資口交付費	105,609	300,831
投資法人債発行費	58,610	46,856
繰延資産合計	164,220	347,687
資産合計	576,683,553	688,770,495

（単位：千円）

	前期 （2025年12月31日）	当中間期 （2026年６月30日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,010,343	1,200,620
１年内償還予定の投資法人債	13,100,000	10,100,000
１年内返済予定の長期借入金	22,780,000	40,400,000
未払費用	879,670	1,053,836
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	1,065,969	715,870
前受金	857,060	840,845
未払分配金	12,953	22,558
預り金	2,688	26,754
その他	198,217	723,274
流動負債合計	42,908,112	55,084,366
固定負債		
投資法人債	20,600,000	20,600,000
長期借入金	212,901,000	263,201,000
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,044,187
信託預り敷金及び保証金	4,161,611	3,988,574
デリバティブ債務	－	1,701
繰延税金負債	1,614,286	2,255,551
資産除去債務	343,350	344,181
固定負債合計	240,660,769	291,435,196
負債合計	283,568,881	346,519,563
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	232,708,699	294,511,987
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 6,959,044	※2 6,490,327
圧縮積立金	1,174,860	2,992,860
任意積立金合計	8,133,905	9,483,188
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	27,147,695	11,791,838
剰余金合計	57,027,999	43,021,425
投資主資本合計	289,736,699	337,533,413
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	3,377,972	4,717,518
評価・換算差額等合計	3,377,972	4,717,518
純資産合計	※3 293,114,671	※3 342,250,932
負債純資産合計	576,683,553	688,770,495

（２）【中間損益計算書】

（単位：千円）

	前中間期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	当中間期 自　2026年１月１日 至　2026年６月30日
営業収益		
不動産運用収入	※1 18,585,934	※1 22,008,571
その他不動産運用収入	※1 549,145	※1 559,569
不動産等売却益	※2 2,346,230	－
営業収益合計	21,481,309	22,568,140
営業費用		
不動産運用費用	※1 5,544,352	※1 6,285,301
資産運用報酬	1,205,288	1,381,345
資産保管・一般事務委託手数料	69,894	80,173
役員報酬	8,700	8,700
その他営業費用	195,534	124,972
営業費用合計	7,023,770	7,880,491
営業利益	14,457,539	14,687,648
営業外収益		
受取利息	26,091	33,016
未払分配金戻入	1,135	1,156
保険差益	－	3,292
還付加算金	87	115
営業外収益合計	27,313	37,580
営業外費用		
支払利息	1,286,107	2,068,442
投資法人債利息	133,852	137,222
融資関連費用	639,431	643,420
投資法人債発行費償却	13,356	11,754
投資口交付費償却	39,347	68,668
その他	5,721	5,742
営業外費用合計	2,117,817	2,935,250
経常利益	12,367,035	11,789,978
特別利益		
商標権売却益	398,251	－
特別利益合計	398,251	－
税引前中間純利益	12,765,287	11,789,978
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
中間純利益	12,764,682	11,789,373
前期繰越利益	2,636	2,465
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	12,767,319	11,791,838

（３）【中間投資主資本等変動計算書】

前中間期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	232,708,699	21,746,398	8,754,629	1,174,860	9,929,490	18,273,964	49,949,853	282,658,552
当中間期変動額								
一時差異等調整積立金の取崩			△1,795,584		△1,795,584	1,795,584	－	－
剰余金の配当						△20,066,912	△20,066,912	△20,066,912
中間純利益						12,764,682	12,764,682	12,764,682
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）								
当中間期変動額合計	－	－	△1,795,584	－	△1,795,584	△5,506,645	△7,302,229	△7,302,229
当中間期末残高	※1 232,708,699	21,746,398	6,959,044	1,174,860	8,133,905	12,767,319	42,647,623	275,356,322

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	744,087	744,087	283,402,640
当中間期変動額			
一時差異等調整積立金の取崩			－
剰余金の配当			△20,066,912
中間純利益			12,764,682
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	478,015	478,015	478,015
当中間期変動額合計	478,015	478,015	△6,824,213
当中間期末残高	1,222,103	1,222,103	276,578,426

当中間期（自　2026年１月１日　至　2026年６月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金			中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	圧縮積立金	任意積立金合計			
当期首残高	232,708,699	21,746,398	6,959,044	1,174,860	8,133,905	27,147,695	57,027,999	289,736,699
当中間期変動額								
新投資口の発行	61,803,288							61,803,288
一時差異等調整積立金の取崩			△468,716		△468,716	468,716	－	－
圧縮積立金の積立				1,818,000	1,818,000	△1,818,000	－	－
剰余金の配当						△25,795,947	△25,795,947	△25,795,947
中間純利益						11,789,373	11,789,373	11,789,373
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）								
当中間期変動額合計	61,803,288	－	△468,716	1,818,000	1,349,283	△15,355,857	△14,006,573	47,796,714
当中間期末残高	※1 294,511,987	21,746,398	6,490,327	2,992,860	9,483,188	11,791,838	43,021,425	337,533,413

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	3,377,972	3,377,972	293,114,671
当中間期変動額			
新投資口の発行			61,803,288
一時差異等調整積立金の取崩			－
圧縮積立金の積立			－
剰余金の配当			△25,795,947
中間純利益			11,789,373
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	1,339,546	1,339,546	1,339,546
当中間期変動額合計	1,339,546	1,339,546	49,136,260
当中間期末残高	4,717,518	4,717,518	342,250,932

（４）【中間キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前中間期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	当中間期 自　2026年１月１日 至　2026年６月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	12,765,287	11,789,978
減価償却費	3,157,991	3,782,355
固定資産除却損	110,094	4,172
投資法人債発行費償却	13,356	11,754
投資口交付費償却	39,347	68,668
有形固定資産の売却による減少額	195	－
信託有形固定資産の売却による減少額	2,094,231	－
受取利息	△26,091	△33,016
支払利息	1,419,960	2,205,665
還付加算金	△87	△115
商標権売却益	△398,251	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,627,181	2,592,107
前払費用の増減額（△は増加）	△175,410	△162,401
長期前払費用の増減額（△は増加）	△658,089	△167,097
営業未払金の増減額（△は減少）	△143,795	△306,154
未払費用の増減額（△は減少）	30,158	79,152
未払消費税等の増減額（△は減少）	△176,277	△350,098
前受金の増減額（△は減少）	△15,899	△16,214
預り金の増減額（△は減少）	△28,505	24,065
その他	366,268	352,473
小計	20,001,665	19,875,295
利息の受取額	20,787	40,659
利息の支払額	△1,421,860	△2,110,652
還付加算金の受取額	87	115
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△759	10,271
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,599,920	17,815,690
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	△655,627	△1,132,302
信託有形固定資産の取得による支出	△68,554,039	△132,546,611
無形固定資産の取得による支出	△1,876	△99,467
無形固定資産の売却による収入	692,720	－
修繕積立金の支出	△20,312	△21,933
差入保証金の回収による収入	－	20
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	3,667
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	216,752	9,375
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△136,656	△182,168
投資活動によるキャッシュ・フロー	△68,459,040	△133,969,421
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	72,350,000	85,750,000
長期借入金の返済による支出	△8,000,000	△17,830,000
投資法人債の償還による支出	－	△3,000,000
投資口の発行による収入	－	61,539,397
分配金の支払額	△20,060,322	△25,785,185
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,289,677	100,674,211
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,569,442	△15,479,519
現金及び現金同等物の期首残高	36,029,120	41,981,128
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1　30,459,678	※1　26,501,609

（５）【中間注記表】

［継続企業の前提に関する注記］

該当事項はありません。

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］

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　２～32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 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。
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。 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。 （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、当中間期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。 不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前中間期は294,794千円、当中間期は568,869千円です。

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。
５．中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
６．その他中間財務諸表作成のための重要な事項	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、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記することとしています。 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

［中間貸借対照表に関する注記］

※１．国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前期 （2025年12月31日）	当中間期 （2026年６月30日）
信託建物	230,645	230,645

※２．一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2025年12月31日）

（単位：千円）

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
配当積立金 （注）	13,127,153	8,754,629	―	1,795,584	6,959,044	分配金に充当

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

当中間期（2026年６月30日）

（単位：千円）

	当初 発生額	当期首 残高	当中間期 積立額	当中間期 取崩額	当中間期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
配当積立金 （注）	13,127,153	6,959,044	―	468,716	6,490,327	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

（単位：千円）

前期 （2025年12月31日）	当中間期 （2026年６月30日）
50,000	50,000

［中間損益計算書に関する注記］

※１．不動産運用損益の内訳

（単位：千円）

	前中間期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	当中間期 自　2026年１月１日 至　2026年６月30日
Ａ．不動産運用収益		
不動産運用収入		
固定賃料	9,459,850	10,924,677
変動賃料	8,191,836	10,031,774
運営委託収入	934,246	1,052,119
計	18,585,934	22,008,571
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	72,241	79,521
その他付帯収益	28,331	21,543
水道光熱費収入	374,453	385,307
その他	74,118	73,197
計	549,145	559,569
不動産運用収益合計	19,135,079	22,568,140
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	429,497	429,495
固定資産税等	1,101,197	1,247,055
外注委託費（注）	222,055	281,772
損害保険料	82,160	93,060
減価償却費	3,157,991	3,782,355
固定資産除却損	110,094	4,172
修繕費	7,006	6,918
水道光熱費	396,980	407,195
信託報酬	24,914	26,515
その他	12,456	6,759
不動産運用費用合計	5,544,352	6,285,301
Ｃ．不動産運用損益（Ａ－Ｂ）	13,590,726	16,282,838

（注）前中間期の外注委託費には運営委託費が54,728千円、当中間期の外注委託費には運営委託費が81,703千円含まれています。

※２．不動産等売却益の内訳

前中間期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

（単位：千円）

博多中洲ワシントンホテルプラザ	
不動産等売却収入	4,610,000
不動産等売却原価	2,094,427
その他売却費用	169,342
不動産等売却益	2,346,230

当中間期（自　2026年１月１日　至　2026年６月30日）

該当事項はありません。

［中間投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前中間期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	当中間期 自　2026年１月１日 至　2026年６月30日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	5,097,006口	5,904,006口

［中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

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

（単位：千円）

	前中間期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	当中間期 自　2026年１月１日 至　2026年６月30日
現金及び預金	16,347,995	9,633,606
信託現金及び信託預金	14,111,682	16,868,002
現金及び現金同等物	30,459,678	26,501,609

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：千円）

	前期 （2025年12月31日）	当中間期 （2026年６月30日）
１年内	693,654	825,490
１年超	2,389,301	2,580,462
合計	3,082,955	3,405,952

［金融商品に関する注記］

金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「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。

前期（2025年12月31日）

（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	13,100,000	12,999,497	(100,503)
（２）１年内返済予定の長期借入金	22,780,000	22,780,000	―
（３）投資法人債	20,600,000	19,910,398	(689,602)
（４）長期借入金	212,901,000	212,631,125	(269,874)
負債計	269,381,000	268,321,020	(1,059,979)
（５）デリバティブ取引（※）	4,992,259	4,992,259	―

当中間期（2026年６月30日）

（単位：千円）

	中間貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内償還予定の投資法人債	10,100,000	10,051,419	(48,581)
（２）１年内返済予定の長期借入金	40,400,000	40,419,321	19,321
（３）投資法人債	20,600,000	19,921,268	(678,732)
（４）長期借入金	263,201,000	262,865,367	(335,632)
負債計	334,301,000	333,257,376	(1,043,623)
（５）デリバティブ取引（※）	6,973,069	6,973,069	―

（※）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

長期借入金のうち変動金利によるものは、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。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

（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。

［有価証券関係に関する注記］

前期（2025年12月31日）

該当事項はありません。

当中間期（2026年６月30日）

該当事項はありません。

［デリバティブ取引に関する注記］

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年12月31日）

該当事項はありません。

当中間期（2026年６月30日）

該当事項はありません

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中間決算日（決算日）における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

前期（2025年12月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	171,389,000	167,139,000	4,992,259	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当中間期（2026年６月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち１年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	198,889,000	183,089,000	6,973,069	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

［持分法損益等に関する注記］

前中間期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

該当事項はありません。

当中間期（自　2026年１月１日　至　2026年６月30日）

該当事項はありません。

［資産除去債務に関する注記］

資産除去債務のうち中間貸借対照表（貸借対照表）に計上しているもの

１．当該資産除去債務の概要

本投資法人は2016年４月１日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラーザ博多）において、土地にかかる定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

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

３．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自　2025年１月１日 至　2025年12月31日	当中間期 自　2026年１月１日 至　2026年６月30日
期首残高	341,696	343,350
時の経過による調整額	1,653	830
中間期末（期末）残高	343,350	344,181

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

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

２．関連情報

前中間期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30日）

（１）製品及びサービスに関する情報

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

（２）地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（３）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン（注）	11,867,655	ホテル不動産運用事業

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

当中間期（自　2026年１月１日　至　2026年６月30日）

（１）製品及びサービスに関する情報

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

（２）地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

（３）主要な顧客に関する情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン（注）	15,146,914	ホテル不動産運用事業

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

［賃貸等不動産に関する注記］

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

（単位：千円）

用途		前期 自　2025年１月１日 至　2025年12月31日	当中間期 自　2026年１月１日 至　2026年６月30日
ホテル	中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）		
	期首残高	451,231,225	516,511,273
	期中増減額	65,280,048	127,487,914
	中間期末（期末）残高	516,511,273	643,999,188
	中間期末（期末）時価	703,630,000	923,670,000

（注１）期中増減額のうち、前期の主な増加額はヒルトン福岡シーホーク（65,186,395千円）の取得、主な減少額は博多中洲ワシントンホテルプラザ（2,094,427千円）の売却及び減価償却費の計上によるものであり、当中間期の主な増加額はハイアットリージェンシー東京（127,227,960千円）の取得、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注２）中間期末（期末）時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、当中間期末時価のうち、2026年7月31日付で譲渡したザ・ビーチタワー沖縄の中間期末時価については、譲渡価格としています。

［収益認識に関する注記］

前中間期（自　2025年１月１日　至　2025年６月30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、［中間損益計算書に関する注記］の「※１．不動産運用損益の内訳」及び「※２．不動産等売却益の内訳」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「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当中間期（自　2026年１月１日　至　2026年６月30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、［中間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。

［１口当たり情報に関する注記］

１口当たり純資産額は、以下のとおりです。

	前期 （2025年12月31日）	当中間期 （2026年６月30日）
１口当たり純資産額（円）	57,507	57,969

１口当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自　2025年１月１日 至　2025年６月30日	当中間期 自　2026年１月１日 至　2026年６月30日
１口当たり中間純利益金額（円）	2,504	2,103
（算定上の基礎）		
中間純利益金額（千円）	12,764,682	11,789,373
普通投資主に帰属しない金額（千円）	―	―
普通投資口に係る中間純利益金額（千円）	12,764,682	11,789,373
期中平均投資口数（口）	5,097,006	5,605,282

（注）１口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額を期中平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後１口当たり中間純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。

［重要な後発事象に関する注記］

１．資産の譲渡について

本投資法人は、2026年７月31日付で以下のとおり資産を譲渡しました。

譲渡資産の名称	ザ・ビーチタワー沖縄
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	沖縄県中頭郡北谷町字美浜８番６
譲渡価格（注１）	30,900百万円
不動産等売却益の見込額（注２）	24,071百万円
譲渡日	2026年７月31日
譲渡先	美浜テロワール特定目的会社

（注１）譲渡価格には、譲渡費用、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。

（注２）譲渡価格から帳簿価額（見込額）及び譲渡費用（見込額）を差し引いた金額を記載しています。

２．資産の取得について

本投資法人は、2026年８月３日付で以下のとおり資産を取得しました。

取得資産の名称	カンデオホテルズ大阪なんば
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）	大阪府大阪市中央区東心斎橋二丁目２番５号
取得日	2026年８月３日
取得先	合同会社ひかりホテル
取得価格（注）	14,320百万円

（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。

５【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第26期	該当事項はありません。			5,097,006口
第27期中	2026年３月９日	807,000口 (313,089口)	０口 (０口)	5,904,006口

(注１) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。
(注２) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2026年９月17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	野村　実
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	橋爪　宏徳

中間監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパン・ホテル・リート投資法人の2026年１月１日から2026年12月31日までの第27期計算期間の中間会計期間（2026年１月１日から2026年６月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、ジャパン・ホテル・リート投資法人の2026年６月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（2026年１月１日から2026年６月30日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間財務諸表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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、中間監査の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。

強調事項

中間注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡及び資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

中間財務諸表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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき中間財務諸表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中間財務諸表の作成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。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間財務諸表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、中間財務諸表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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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す

る中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。

・中間財務諸表監査の目的は、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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間財務諸表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、中間監査報告書において中間財務諸表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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間財務諸表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、中間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。
・中間財務諸表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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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。

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

（注１）上記の中間監査報告書の原本は本投資法人（半期報告書提出会社）が別途保管しています。
（注２）ＸＢＲＬデータは中間監査の対象には含まれていません。