

2022年12月期 中間決算短信 (REIT)

2022年8月24日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・ホテル・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8985 U R L <https://www.jhrth.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 増田 要

資産運用会社名 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 古川 尚志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務企画本部長 (氏名) 花村 誠
 TEL (03) 6422-0530

半期報告書提出予定日 2022年9月21日

中間決算補足説明資料作成の有無：有

中間決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2022年12月期中間期の運用、資産の状況 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は通期は対前期、対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年6月中間期	5,431	18.3	323	-	△470	-	△471	-
2021年6月中間期	4,589	△17.1	△699	-	△1,488	-	△1,488	-
2021年12月期	13,633	△1.5	2,959	△6.8	1,298	△7.2	1,296	△15.1

	1口当たり 中間(当期)純利益
	円
2022年6月中間期	△105
2021年6月中間期	△333
2021年12月期	290

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

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年6月中間期	391,483	219,914	56.2	49,230
2021年6月中間期	395,554	218,306	55.2	48,870
2021年12月期	394,323	221,542	56.2	49,595

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

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年6月中間期	1,208	△3,304	△1,633	26,267
2021年6月中間期	△760	△1,025	△1,541	25,225
2021年12月期	11,682	△4,695	△5,543	29,996

2. 2022年12月期の運用状況の予想 (2022年1月1日~2022年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	13,337	△2.2	2,827	△4.5	1,159	△10.6	1,158	△10.7	333	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)259円(予想期中平均投資口数4,467,006口により算出しています。)

(注) 当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額(332百万円)を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注) 詳細は、後記24ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2022年6月中間期	4,467,006口	2021年6月中間期	4,467,006口	2021年12月期	4,467,006口
------------	------------	------------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2022年6月中間期	0口	2021年6月中間期	0口	2021年12月期	0口
------------	----	------------	----	-----------	----

(注) 1口当たり中間（当期）純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記4ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ② 下期の見通し」及び後記8ページ「2022年12月期（第23期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
（2）継続企業の前提に関する重要事象等	16
2. 中間財務諸表	17
（1）中間貸借対照表	17
（2）中間損益計算書	19
（3）中間投資主資本等変動計算書	20
（4）中間キャッシュ・フロー計算書	22
（5）継続企業の前提に関する注記	23
（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記	23
（7）会計方針の変更に関する注記	24
（8）中間財務諸表に関する注記事項	25
（9）発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
（1）運用資産等の価格に関する情報	34
（2）資本的支出の状況	48

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当中間期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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

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

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

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

（ロ）当中間期の運用実績

当中間期（2022年1月1日から2022年6月30日までの6ヶ月間）は、年初より新型コロナウイルス感染症の変異株流行による第6波が生じた一方で、3月にはまん延防止等重点措置が全国的に全面解除となるなど行動制限の緩和が進み、徐々に、社会経済活動の回復に向けた取組みが進められるようになりました。

2022年上半期の訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）は、諸外国からの日本への入国者数上限が段階的に緩和されたものの、推計50.7万人（対2019年同期比△96.9%）にとどまりました。一方、2022年上半期の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で190百万人泊（対前年同期比+51.7%、対2019年同期比△33.4%）となり、新型コロナウイルス感染症の影響は継続しつつも、前年同期比では大きくプラスに転じており、日本人宿泊需要の回復が見られました。

こうした環境の下、本投資法人が保有するホテルの業績については、当中間期の変動賃料等導入25ホテル（注1）のRevPAR（注2）は、前年同期比+91.4%と前年同期を大きく上回り、GOPは、ホテルにおけるコストマネジメント施策も奏功し、前年中間期△96百万円の赤字から+1,819百万円の黒字へと転換しました。

本投資法人は、このような状況下、ホテルを運営している各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密にコミュニケーションを取り、運営コストの削減等によるホテル収益の確保に努めました。特に本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）及びその子会社（以下あわせて「HMJグループ」といいます。）においては、ホテル内の不採算レストランの閉鎖による人件費削減、外注業務の内製化及び仕様変更に伴う外注コストの削減、間接部門及び共通業務の集約等リストラチャリングを2020年から継続して実施しており、コスト削減については当初計画以上の成果を達成しましたが、上記施策の更なる推進に努めています。また、これらの取組みと同時に、宿泊需要の本格的な回復期に向けた収益向上施策にも注力し、特に、前年にHMJグループに賃借人を変更及びリブランドを実施したホテルについては、効率的な運営と収益の向上の実現に向けた施策を推進しています。

一方、本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響下におけるダウンサイドリスクへの対応として、HMJ14ホテルとの賃貸借契約について、2020年2月以降2021年末まで全額変動賃料とする措置を講じていましたが、更に2022年についても、HMJ14ホテルの賃料を全額変動賃料とすることとして、2022年2月25日付で変更覚書を締結しました。

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、後記15ページ「＜参考情報2＞ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

（注1）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

HM J 14ホテルとは、HM J 5ホテルにHM J の子会社を賃借人とする以下の9ホテルを加えた14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

HM J リブランド2ホテルとは、リブランドにより、2021年に賃借人がHM J の子会社に変更された以下の2ホテルをいいます。

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

HM J 16ホテルとは、HM J 14ホテルにHM J リブランド2ホテルを加えた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、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇及びメルキュールホテル横須賀の5ホテルをいいます。
イシングループホテルとは、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の4ホテルをいいます。
変動賃料等導入25ホテルとは、HM J 16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。

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

（ハ）資金調達の状況

当中間期においては、1月、3月及び6月に返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的として合計15,234百万円の借入れを実行しました。

これにより、当中間期末時点における有利子負債残高は164,754百万円、うち短期借入金32,436百万円、1年内返済予定の長期借入金11,172百万円、長期借入金81,046百万円、1年内償還予定の投資法人債6,000百万円、投資法人債34,100百万円となっており、当中間期末総資産有利子負債比率（注）は42.1%、当中間期末時点における有利子負債総額に対する金利の固定化比率は78.5%となりました。

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

本投資法人の当中間期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付	
株式会社日本格付研究所（JCR）	A+	（ネガティブ）
株式会社格付投資情報センター（R&I）	A	（ネガティブ）

（ニ）業績の概要

上記の運用の結果、当中間期（2022年1月1日から2022年6月30日までの6ヶ月間）の実績として、営業収益は5,431百万円、営業利益は323百万円、経常損失は470百万円を計上し、中間期純損失は471百万円となりました。なお、営業収益の中には、HM J グループに賃貸した変動賃料導入ホテルからの変動賃料1,384百万円を含んでいますが、この金額はHM J 16ホテルの各ホテルの当中間期のGOPをもとに算出された数値となっており、最終的にHM J 16ホテルから収受すべき変動賃料は、HM J 16ホテルの各ホテルにおける通期1年間のGOPにより確定します。

本投資法人は1年決算であり、また、投信法上、投資法人に中間配当の制度がないため、当中間期において利益の分配を行うことはできません。利益の分配につきましては、通期1年間（2022年1月1日から同年12月31日）の利益に基づき実施いたします。その際の利益の分配につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

② 下期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

2022年は新型コロナウイルス感染症の変異株による影響が年初より続く一方で、行動制限緩和の動きが広がり、国内レジャー需要回復の兆しが見られるようになってきました。インバウンドについては入国者数の制限緩和が進み、6月には観光目的での入国が一部可能になるなど、正常化に向かっての動きが見られています。更なる感染の影響は未知数なもの、政府は行動制限を行わない方針としており、人々の行動様式も、感染防止には十分に留意しながら、観光やイベントを楽しむ方向へと変わりつつあると思われまます。依然として新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けるマーケットですが、国内旅行需要を中心とした宿泊需要の回復傾向は強くなっていくと考えています。

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

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期的には2019年を超える成長を見込んでおり、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、コストの管理も含めた収益力の向上、回復する需要の取込み等）が、ホテルの業績の差別化につながると考えており、差別化戦略を継続します。

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

内部成長

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

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

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

A. 変動賃料物件

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

一方で、新型コロナウイルス感染症の影響が継続しているため、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、各ホテルのゲスト及び従業員の健康に対する配慮や環境衛生の管理に努めながら、運営体制の徹底的な効率化を中心としたコスト削減諸施策によるホテル収益構造の抜本的な改革を推進するとともに、マーケット環境の大きな変化に対応した適切な商品造成やホテル施設環境の整備等、ホテル収益の回復に向けた諸施策を推進していきます。

また、国内の宿泊・観光マーケットの状況や変化する顧客ニーズを的確に把握し、必要に応じて適切な戦略

的資本的支出（CAPEX）を実施し、ホテル収益の回復及び向上を図っていきます。

B. 固定賃料物件

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

外部成長

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

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

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

ホテル売買市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、国内の宿泊・観光マーケットに対する不透明感からホテル投資に対し慎重な見方を続ける投資家が多い一方で、ホテルマーケット回復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、2021年以降大型物件を含む売買取引の動きが見られます。また、オペレーターの急激な財務体質悪化による資産売却、本業の業績悪化によるノンコアアセットであるホテルの売却、オペレーター不在のまま竣工したホテル又は竣工が予定されているホテルの売却等、以前とは異なる特別な投資機会の可能性も増えています。本投資法人はHMJグループの効率的なホテル運営プラットフォームを活用すること等により、このような投資機会に対して柔軟に対応していきます。そして、中長期的には新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束、それに伴うインバウンドを含む宿泊需要の回復とともに、静観していた多くの投資家がホテル投資を再開し、取得競争がさらに活発化していく可能性があるとして本投資法人は考えています。今後も多角的にマーケット動向を注視のうえ、本投資法人はホテル特化型J-REITとして培ってきた強みと優位性を活かすことによりホテルの収益構造の変化や投資環境の変化に柔軟に対応し、必要に応じてHMJ運営プラットフォームを活用しつつ、競争力の高い物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。なお、新型コロナウイルス感染症の影響によるホテル市場環境の不透明感に鑑み、本投資法人は、物件取得に伴う新規資金の調達の見直しから、当面物件の取得について慎重に対応する方針です。また、財務の健全性やポートフォリオ・マネジメントを含む総合的な観点から、必要に応じて物件売却を伴う資産の入替えについても検討します。

財務戦略

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

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

負ののれんの活用方針

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴う、一時差異等調整積立金の取崩しによる分配を、2017年12月期

（第18期）より開始しました。毎期、2017年12月期の一時差異等調整積立金の残高の50分の1の金額に相当する262百万円（以下「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す方針です（注）。

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

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

サステナビリティへの取組み

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

本投資法人は本資産運用会社とともに、こうした考えを実践するため、ESGへの取組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定しています。保有する物件においてはこの方針に基づき、環境負荷の軽減に関する取組みを進めており、2018年2月にはJ-REITのホテル物件として初めて（注1）BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」）評価を、ホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇の2物件について取得しました。同年9月には、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、ホテル特化型J-REITとして初めてGRESB（注2）による評価を受け、それ以降GRESBリアルエステイト評価において4年連続で「Green Star」評価を取得しました。さらに、2021年のGRESBリアルエステイト評価において「アジア・ホテルセクター」における「セクターリーダー」に2年連続で選出されました。2020年4月には既存のホテル物件として初めてヒルトン東京お台場について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。既存のホテル物件としては、ヒルトン東京お台場に次ぐ2件目の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「気候関連財務情報開示タスクフォース（TCFD）」による提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会しました。こうした様々な取組み実施のもと、本年1月には、ESG関連の取組みにかかる開示情報の更なる充実を図るため、本投資法人のホームページにおけるESG関連ページの全面リニューアルを行いました。本投資法人は本資産運用会社とともに、今後も各種サステナビリティに関する取組みと開示の拡充を今後も積極的に進めます。

また、2019年7月には、オリエンタルホテル福岡博多ステーションの改装工事のうち、CO₂削減や水使用量削減等環境に資する設備への投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の弁済を主な資金使途とするグリーンボンドの起債をホテル特化型J-REITとして初めて行いました。本グリーンボンドで調達した資金のうち、当該借入金の弁済を除いた残りの資金についてはその他のホテルにおける改修工事等の資金として、ヒルトン名古屋を含む4ホテルにおいて、CO₂削減等を目的とした工事代金に充当しました。これをもって本グリーンボンドで調達した資金については、全額グリーンボンドの投資対象となる適格プロジェクトに充当済みとなっており、未充当残高はありません。

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

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

（注1）本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

（注2）GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GR

ESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

2022年12月期（第23期）通期における本投資法人の運用状況及び分配金の予想につきましては、以下のとおり見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記8ページ「2022年12月期（第23期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2022年12月期（第23期）	今回予想	前回予想 （注1）	増減
営業収益	13,337百万円	（未定）百万円	－百万円
営業利益	2,827百万円	（未定）百万円	－百万円
経常利益	1,159百万円	（未定）百万円	－百万円
当期純利益	1,158百万円	（未定）百万円	－百万円
1口当たり分配金	333円	（未定）円	－円
1口当たり利益超過分配金	－円	（未定）円	－円

(注1) 2022年12月期（第23期）通期の運用状況及び分配金の予想については、2022年2月25日付「2021年12月期決算短信（REIT）」にて未定と公表しています。

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

2022年12月期（第23期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件				
計算期間	・ 2022年12月期（第23期）通 期：2022年1月1日～2022年12月31日（365日）				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在で本投資法人が保有する41物件を前提としています。 ・ 2022年12月期（第23期）末までに運用資産の異動（新規物件の取得、物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業収益につきましては、本日現在で有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。また、新型コロナウイルス感染症の影響により営業収益が大きく変動する可能性があります。 ・ 主なホテルの賃料等につきましては、以下の前提で算出しています。 <ul style="list-style-type: none"> (1) HMJ14ホテル <ul style="list-style-type: none"> 2022年2月25日付で定期建物賃貸借契約の覚書を締結しました。2022年1月1日から2022年12月31日までの賃料は変動賃料のみとなり、ホテル毎にホテルAGOP（注1）に変動賃料率を乗じ算出します。ただし、AGOPが0未満の場合、変動賃料は0となります。 				
	(単位：百万円)				
			ホテル AGOP	変動 賃料率	変動 賃料
	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル	中間期	92	86.0%	79
		通 期	447		384
	オリエンタルホテル 東京ベイ	中間期	276	79.0%	218
		通 期	809		639
	なんばオリエンタルホテル	中間期	183	91.0%	166
		通 期	402		366
	ホテル日航アリビラ	中間期	63	74.0%	47
		通 期	977		723
	オリエンタルホテル広島	中間期	332	89.0%	295
		通 期	584		520
	オリエンタルホテル 沖縄 リゾート&スパ	中間期	△154	89.0%	—
		通 期	244		217
	シェラトングランドホテル 広島（注2）	中間期	106	93.0%	98
		通 期	331		308
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	中間期	193	97.0%	187	
	通 期	591		574	
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	109	98.0%	106	
	通 期	151		148	
ヒルトン成田	中間期	68	95.0%	65	
	通 期	102		97	
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	117	95.0%	111	
	通 期	188		179	

項目	前提条件															
		ホテル AGOP	変動 賃料率	変動 賃料												
ホテル日航奈良	中間期	8	95.0%	8												
	通 期	172		164												
ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋（注3）	中間期	△10	87.0%	—												
	通 期	△34		—												
ヒルトン東京お台場	中間期	△10	97.0%	—												
	通 期	707		686												
合計	中間期	1,374	—	1,384												
	通 期	5,678		5,010												
<p>（注1）AGOP（Adjusted GOP=調整後GOP）とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit（売上高営業利益）であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>（注2）アクティブインターシティ広島的主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>変動賃料</th> <th>固定賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>中間期</td> <td>3</td> <td>251</td> <td>254</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>5</td> <td>501</td> <td>507</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注3）ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は通期での休館を前提としています。</p> <p>（2）HMJリブランド2ホテル</p> <p>ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神及びオリエンタルホテル ユニバーサル・シティは、それぞれ2021年6月18日及び2021年7月1日にHMJの子会社を賃借人としてリブランドしました。2021年2月12日付で締結したリブランド後の定期建物賃貸借契約に定める固定及び変動賃料の前提条件につきましては、以下のとおりです。</p> <p><ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神></p> <p>賃貸借期間：2021年6月18日から2031年12月31日まで</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料</p> <p>固定賃料 = 150百万円（年間実額）</p> <p>なお、2021年6月18日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2022年12月期の固定賃料は、賃貸借期間全体の固定賃料総額1,425百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額11百万円の12ヶ月分135百万円の計上を見込んでいます。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額165百万円] × 変動賃料率（97.0%）</p> <p><オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ></p> <p>賃貸借期間：2021年7月1日から2031年12月31日まで</p> <p>賃料合計 = 固定賃料+変動賃料</p> <p>固定賃料 = 350百万円（年間実額）</p> <p>なお、2021年7月1日から2022年6月30日までは固定賃料が免除されており、2022年12月期の固定賃料は、賃貸借期間全体の固定賃料総額3,325百万円を賃貸借期間で按分した平均固定賃料月額26百万円の12ヶ月分316百万円の計上を見込んでいます。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP - AGOP基準額370百万円] × 変動賃料率（95.0%）</p>						変動賃料	固定賃料	賃料合計	中間期	3	251	254	通 期	5	501	507
	変動賃料	固定賃料	賃料合計													
中間期	3	251	254													
通 期	5	501	507													

項目	前提条件				
	HMJ リブランド2ホテルの変動賃料は以下のとおりです。				
	(単位：百万円)				
		ホテル AGOP	AGOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料
ホテル オリエンタルエクスプレ ス 福岡天神	中間期	32	82	97.0%	—
	通 期	134	165		—
オリエンタルホテル ユニバーサ ル・シティ	中間期	30	185	95.0%	—
	通 期	336	370		—
合計	中間期	62	—	—	—
	通 期	471	—		—
	(3) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入（注4）及び変動賃料				
	(単位：百万円)				
		中間期	通 期		
イビス スタイルズ 京都ステーション（注4）		—	11		
イビス スタイルズ 札幌（注4）		0	114		
メルキュールホテル札幌（注4）		—	93		
メルキュールホテル沖縄那覇（注4）		4	18		
メルキュールホテル横須賀		66	125		
ザ・ビー 水道橋		—	—		
ザ・ビー 池袋		162	249		
ザ・ビー 八王子		—	—		
ザ・ビー 博多		—	—		
コンフォートホテル東京東日本橋		—	—		
スマイルホテル日本橋三越前		—	—		
チサンホテル蒲田		4	28		
チサンイン蒲田		3	15		
ヒルトン東京ベイ		非開示（注5）	非開示（注5）		
ヒルトン名古屋		非開示（注5）	非開示（注5）		
合計		475	1,129		
	(注4) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上され、GOPがマイナス（GOL）の場合、その金額は運営委託費用として営業費用項目に計上されません。				
	運営委託費用として計上される各ホテルのGOLは以下のとおりです。				
	(単位：百万円)				
		中間期	通 期		
イビス スタイルズ 京都ステーション		△17	—		
メルキュールホテル札幌		△2	—		
合計		△20	—		
	(注5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。				

項目	前提条件																		
	<p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" data-bbox="327 315 1299 521"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HM J 14ホテル</td> <td>1,384</td> <td>5,010</td> </tr> <tr> <td>HM J リブランド2 ホテル</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント（注6）</td> <td>3</td> <td>5</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td>475</td> <td>1,129</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,863</td> <td>6,145</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注6）アクティブインターシティ広島のホテルのオフィス及び商業テナントの変動賃料について記載しています。</p> <p>（注7）変動賃料の詳細につきましては、後記「3. 参考情報（1）運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産（ハ）その他投資資産の主要なもの C. ホテル事業の概要（イ）変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。</p>		中間期	通 期	HM J 14ホテル	1,384	5,010	HM J リブランド2 ホテル	—	—	オフィス及び商業テナント（注6）	3	5	その他の変動賃料等導入ホテル	475	1,129	合計	1,863	6,145
	中間期	通 期																	
HM J 14ホテル	1,384	5,010																	
HM J リブランド2 ホテル	—	—																	
オフィス及び商業テナント（注6）	3	5																	
その他の変動賃料等導入ホテル	475	1,129																	
合計	1,863	6,145																	
営業費用	<p>・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、1,923百万円が費用計上されることを前提としています。</p> <p>・資本的支出につきましては、2022年12月期（第23期）の資本的支出額は4,716百万円（資本的支出Ⅰ3,366百万円、資本的支出Ⅱ1,349百万円）を見込んでいます。2022年12月期において資本的支出Ⅲの予定はありません。</p> <p>（注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。</p> <p>・減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており4,733百万円を見込んでいます。</p> <p>・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。</p>																		
営業外費用	<p>・支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,680百万円を見込んでいます。</p> <p>・新投資口の発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。</p>																		
有利子負債	<p>・2022年6月末日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は164,754百万円、2022年12月末日時点164,754百万円を前提としています。</p> <p>・2022年12月期（第23期）下期中に返済期限が到来する借入金は17,625百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</p> <p>・2022年12月期（第23期）下期中に償還期限が到来する投資法人債は6,000百万円ありますが、同額の投資法人債を発行することを前提としています。</p>																		

項目	前提条件																
1口当たり 分配金	<p>・2022年12月期（第23期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">1,158百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">13百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">分配可能額</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">1,491百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,467,006口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">1口当たり分配金</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">333円</td> </tr> </table> <p>（注1） 每期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>（注2） 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>（注3） 商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</p> <p>・2022年12月期（第23期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は9,643百万円を見込んでいます。</p>	当期純利益	1,158百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注1）	262百万円	固定資産除却損（注2）	13百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	分配可能額	1,491百万円	発行済投資口の総口数	4,467,006口	1口当たり分配金	333円
当期純利益	1,158百万円																
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																	
負ののれん50年償却額（注1）	262百万円																
固定資産除却損（注2）	13百万円																
商標権の償却額（注3）	56百万円																
分配可能額	1,491百万円																
発行済投資口の総口数	4,467,006口																
1口当たり分配金	333円																
1口当たり 利益超過 分配金	<p>・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としています。</p>																
その他	<p>・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</p> <p>・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</p> <p>・前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。</p>																

<参考情報1>運用状況及び分配金の予想のハイライト

2022年12月期通期の運用状況及び分配金の予想並びに2021年12月期通期の運用状況及び分配金の実績との比較と主な差異要因

(単位：百万円)

	2021年 12月期 (第22期)	2022年 12月期 (第23期)	前期実績比		差異要因	
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	増減率		
物件	物件数(件)	41	41	-	-	
	取得価格	363,542	363,542	-	-	
損益	営業収益	13,633	13,337	△ 296	△2.2%	
	不動産運用収益	10,374	13,337	2,962	28.6%	
	うち固定賃料	6,413	6,273	△ 140	△2.2%	・インシグループホテル +114百万円 ・HMJリブランド2ホテル △168百万円 ・その他ホテル、テナント +6百万円 ・2021年売却物件 △92百万円
	構成割合	61.8%	47.0%			
	うちその他収入	872	918	46	5.3%	
	構成割合	8.4%	6.9%			
	うち変動賃料	3,088	6,145	3,056	99.0%	・HMJ14ホテル +2,895百万円 ・アコーグループホテル +152百万円 ・インシグループホテル △51百万円 ・その他ホテル、テナント +93百万円 ・2021年売却物件 △33百万円
	構成割合	29.8%	46.1%			
	不動産等売却益	3,258	-	△ 3,258	△100.0%	
	NOI(注1)	6,366	9,452	3,085	48.5%	
	NOI利回り	7.8%	2.6%			
	償却後NOI(注1)	1,544	4,703	3,159	204.6%	
	償却後NOI利回り	0.4%	1.3%			
営業利益	2,959	2,827	△ 132	△4.5%		
経常利益	1,298	1,159	△ 138	△10.6%		
純利益	1,296	1,158	△ 138	△10.7%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん)取崩額	335	332	△ 2	△0.8%	一時差異等調整積立金の取崩額(注2) 2021年：50年償却262百万円、固定資産除却損16百万円、商標権の償却費56百万円 2022年：50年償却262百万円、固定資産除却損13百万円、商標権の償却費56百万円
	分配金総額	1,634	1,487	△ 147	△9.0%	
	投資口数(口)	4,467,006	4,467,006	-	-	
	1口当たり分配金(円)	366	333	△ 33	△9.0%	

(注1) NOI (Net Operating Income) = 不動産運用収益 - 不動産運用費用 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用、
NOI利回り = NOI / 取得価格、償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用、償却後NOI利回り = 償却後NOI / 取得価格。
以下同じです。

(注2) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、前記「2022年12月期(第23期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。以下同じです。

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

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

ADR（注1）及びRevPAR（注2）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

		2021年12月期		2022年12月期		
		実績	2019年比	上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	2019年比
客室稼働率	上期	26.4%	△59.5pt	54.6%	28.2pt	△31.3pt
	下期	47.8%	△40.6pt	69.2%	21.4pt	△19.2pt
	通期	37.2%	△50.0pt	62.0%	24.8pt	△25.2pt
ADR	上期	12,615	△26.2%	12,292	△2.6%	△28.1%
	下期	14,038	△26.2%	16,239	15.7%	△14.6%
	通期	13,537	△25.1%	14,514	7.2%	△19.7%
RevPAR	上期	3,333	△77.3%	6,716	101.5%	△54.2%
	下期	6,709	△60.1%	11,238	67.5%	△33.1%
	通期	5,035	△68.0%	8,995	78.7%	△42.9%
売上 (百万円)	上期	8,429	△66.8%	12,720	50.9%	△49.8%
	下期	13,140	△54.0%	19,491	48.3%	△31.8%
	通期	21,569	△60.0%	32,211	49.3%	△40.3%
GOP (百万円)	上期	△164	△102.1%	1,536	—%	△80.5%
	下期	2,178	△79.5%	4,878	124.0%	△54.0%
	通期	2,014	△89.1%	6,414	218.4%	△65.3%

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

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

< 2 > 変動賃料等導入25ホテル

		2021年12月期		2022年12月期		
		実績	2019年比	上期：実績 下期：予想 通期：予想	前期比	2019年比
客室稼働率	上期	29.5%	△56.0pt	55.8%	26.3pt	△29.6pt
	下期	48.7%	△38.6pt	69.9%	21.2pt	△17.4pt
	通期	39.2%	△47.2pt	62.9%	23.7pt	△23.5pt
ADR	上期	10,755	△30.9%	10,872	1.1%	△30.1%
	下期	12,143	△28.9%	14,089	16.0%	△17.5%
	通期	11,625	△28.8%	12,675	9.0%	△22.4%
RevPAR	上期	3,169	△76.2%	6,063	91.4%	△54.4%
	下期	5,913	△60.4%	9,846	66.5%	△34.0%
	通期	4,552	△67.7%	7,971	75.1%	△43.5%
売上 (百万円)	上期	9,512	△67.3%	14,364	51.0%	△50.6%
	下期	14,567	△55.0%	21,780	49.5%	△32.8%
	通期	24,079	△60.8%	36,144	50.1%	△41.2%
GOP (百万円)	上期	△96	△101.0%	1,819	—%	△80.8%
	下期	2,463	△79.9%	5,387	118.7%	△56.0%
	通期	2,367	△89.1%	7,206	204.4%	△66.8%

（2）継続企業の前提に関する重要事象等

当中間期の宿泊・観光マーケットは、回復の傾向が見られたものの、引き続き新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けました。このような状況下、本投資法人は、HM J 14ホテルとの賃貸借契約について、2020年2月以降2021年末まで固定賃料の設定をなくし全額変動賃料としていたものを、更に2022年についても固定賃料の設定をなくし全額変動賃料とすることとして、2022年2月25日付で「定期建物賃貸借契約に関する覚書」を締結しました。

新型コロナウイルス感染症の影響が継続していることに加え、HM J 14ホテルの固定賃料の設定をなくしたことにより、当中間期の営業収益は、2019年同期比で57.3%の減少となりました。その結果、取引金融機関との借入金関連契約上に定めるデット・サービス・カバレッジ・レシオが基準値を下回ることになり、財務制限条項に抵触する状況が一時的に発生したことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。しかしながら、本投資法人は、取引金融機関との間で財務制限条項に抵触しないとみなすことに合意をしております。当期の期末決算期以降に当該デット・サービス・カバレッジ・レシオが基準値を下回った場合、財務制限条項に抵触しますが、本投資法人と取引金融機関の良好な関係、スポンサー関係者からの継続的な支援、十分な手元資金、保守的な負債比率等を考慮すれば、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しています。

2. 中間財務諸表
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当中間期 (2022年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,838,609	21,040,304
信託現金及び信託預金	7,458,225	7,026,851
営業未収入金	1,750,164	1,941,149
前払費用	485,240	442,848
未収還付法人税等	40	—
その他	108,411	108,911
流動資産合計	32,640,693	30,560,064
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	677,977	713,826
減価償却累計額	△311,345	△343,200
機械及び装置（純額）	366,632	370,625
工具、器具及び備品	4,889,299	5,153,801
減価償却累計額	△3,204,701	△3,461,506
工具、器具及び備品（純額）	1,684,597	1,692,295
建設仮勘定	21,972	23,127
信託建物	※1 137,035,704	※1 137,788,781
減価償却累計額	△28,062,086	△29,889,881
信託建物（純額）	108,973,617	107,898,900
信託構築物	2,844,532	2,968,601
減価償却累計額	△585,251	△624,376
信託構築物（純額）	2,259,280	2,344,224
信託機械及び装置	645,033	645,033
減価償却累計額	△198,085	△212,976
信託機械及び装置（純額）	446,947	432,056
信託工具、器具及び備品	126,678	126,678
減価償却累計額	△109,785	△110,965
信託工具、器具及び備品（純額）	16,893	15,713
信託土地	212,263,515	212,263,515
信託建設仮勘定	110,371	162,926
有形固定資産合計	326,143,828	325,203,385
無形固定資産		
ソフトウェア	275,488	245,969
商標権	467,409	439,365
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,630,789	4,563,186
その他	5,920	5,580
無形固定資産合計	32,704,360	32,578,854
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	2,191,650	2,071,018
デリバティブ債権	12,117	461,411
修繕積立金	327,476	322,355
投資その他の資産合計	2,683,432	3,006,974
固定資産合計	361,531,621	360,789,214
繰延資産		
投資口交付費	7,735	5,950
投資法人債発行費	143,863	127,988
繰延資産合計	151,598	133,938
資産合計	394,323,913	391,483,217

（単位：千円）

	前期 (2021年12月31日)	当中間期 (2022年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,426,861	682,390
短期借入金	24,002,000	32,436,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,434,000	11,172,000
未払費用	538,359	512,579
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	172,743	57,662
前受金	658,839	355,151
未払分配金	9,714	7,254
預り金	6,002	4,429
デリバティブ債務	5,289	615
その他	10,281	10,232
流動負債合計	41,265,303	51,238,920
固定負債		
投資法人債	34,100,000	34,100,000
長期借入金	92,218,000	81,046,000
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	3,614,474	3,632,134
デリバティブ債務	202,673	28,213
繰延税金負債	3,812	145,019
資産除去債務	336,783	337,598
固定負債合計	131,516,263	120,329,485
負債合計	172,781,567	171,568,406
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	187,194,209	187,194,209
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 10,311,886	※2 9,976,515
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	11,486,747	11,151,375
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	1,300,724	△470,268
剰余金合計	34,533,870	32,427,506
投資主資本合計	221,728,079	219,621,715
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△185,733	293,095
評価・換算差額等合計	△185,733	293,095
純資産合計	※3 221,542,346	※3 219,914,810
負債純資産合計	394,323,913	391,483,217

（2）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	当中間期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
営業収益		
不動産運用収入	※1 4,143,994	※1 5,002,976
その他不動産運用収入	※1 445,316	※1 428,405
営業収益合計	4,589,311	5,431,381
営業費用		
不動産運用費用	※1 4,417,463	※1 4,230,740
資産運用報酬	706,383	706,221
資産保管・一般事務委託手数料	60,943	59,484
役員報酬	8,700	8,700
その他営業費用	95,590	102,414
営業費用合計	5,289,080	5,107,561
営業利益又は営業損失（△）	△699,769	323,820
営業外収益		
受取利息	147	130
未払分配金戻入	4,233	3,460
保険差益	33,172	36
固定資産税等還付金	20,527	—
還付加算金	10,590	—
金融派生商品利益	7,356	8,393
その他	151	541
営業外収益合計	76,180	12,561
営業外費用		
支払利息	454,793	426,174
投資法人債利息	157,322	151,169
融資関連費用	199,628	205,229
投資法人債発行費償却	16,763	15,874
投資口交付費償却	29,245	1,785
その他	6,994	6,983
営業外費用合計	864,747	807,216
経常損失（△）	△1,488,336	△470,834
税引前中間純損失（△）	△1,488,336	△470,834
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
中間純損失（△）	△1,488,941	△471,439
前期繰越利益	3,922	1,171
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△1,485,018	△470,268

（3）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 2021年1月1日 至 2021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	186,894,169	21,746,398	10,617,580	1,174,860	11,792,441	1,527,790	35,066,630	221,960,800
当中間期変動額								
新投資口の発行	300,039							300,039
一時差異等調整積立 金の取崩			△305,694		△305,694	305,694	—	—
剰余金の配当						△1,829,562	△1,829,562	△1,829,562
中間純損失（△）						△1,488,941	△1,488,941	△1,488,941
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	300,039	—	△305,694	—	△305,694	△3,012,809	△3,318,504	△3,018,464
当中間期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	10,311,886	1,174,860	11,486,747	△1,485,018	31,748,126	218,942,336

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算差 額等合計	
当期首残高	△759,492	△759,492	221,201,308
当中間期変動額			
新投資口の発行			300,039
一時差異等調整積立 金の取崩			—
剰余金の配当			△1,829,562
中間純損失（△）			△1,488,941
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	123,648	123,648	123,648
当中間期変動額合計	123,648	123,648	△2,894,816
当中間期末残高	△635,843	△635,843	218,306,492

当中間期（自 2022年1月1日 至 2022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	187,194,209	21,746,398	10,311,886	1,174,860	11,486,747	1,300,724	34,533,870	221,728,079
当中間期変動額								
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
中間純損失（△）						△471,439	△471,439	△471,439
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	—	—	△335,371	—	△335,371	△1,770,992	△2,106,364	△2,106,364
当中間期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	9,976,515	1,174,860	11,151,375	△470,268	32,427,506	219,621,715

	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	△185,733	△185,733	221,542,346
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			△1,634,924
中間純損失（△）			△471,439
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	478,828	478,828	478,828
当中間期変動額合計	478,828	478,828	△1,627,535
当中間期末残高	293,095	293,095	219,914,810

（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期		当中間期	
	自 至	2021年1月1日 2021年6月30日	自 至	2022年1月1日 2022年6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前中間純損失（△）		△1,488,336		△470,834
減価償却費		2,334,009		2,312,304
固定資産除却損		7,227		432
金融派生商品損益（△は益）		△7,356		△8,393
投資法人債発行費償却		16,763		15,874
投資口交付費償却		29,245		1,785
受取利息		△147		△130
支払利息		612,116		577,344
還付加算金		△10,590		—
営業未収入金の増減額（△は増加）		131,468		△190,985
前払費用の増減額（△は増加）		98,178		42,392
長期前払費用の増減額（△は増加）		131,221		120,631
営業未払金の増減額（△は減少）		△1,653,476		△166,091
未払費用の増減額（△は減少）		△11,790		△22,711
未払消費税等の増減額（△は減少）		△128,363		△115,081
前受金の増減額（△は減少）		△86,360		△303,687
預り金の増減額（△は減少）		△2,143		△1,573
その他		△125,668		△1,238
小計		△154,002		1,790,036
利息の受取額		150		130
利息の支払額		△615,657		△580,412
還付加算金の受取額		10,590		—
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△1,167		△1,169
営業活動によるキャッシュ・フロー		△760,085		1,208,584
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		△224,682		△394,726
信託有形固定資産の取得による支出		△775,972		△1,363,339
無形固定資産の取得による支出		△29,766		△43,613
修繕積立金の支出		△20,312		△20,312
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		49,049		38,789
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△23,589		△21,129
引出制限付預金の預入による支出		—		△1,500,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,025,273		△3,304,332
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		7,735,000		15,234,000
短期借入金の返済による支出		△935,000		△6,800,000
長期借入金の返済による支出		△6,800,000		△8,434,000
投資口の発行による収入		289,329		—
分配金の支払額		△1,831,295		△1,633,932
財務活動によるキャッシュ・フロー		△1,541,965		△1,633,932
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		△3,327,325		△3,729,680
現金及び現金同等物の期首残高		28,553,164		29,996,835
現金及び現金同等物の中間期末残高		※1 25,225,838		※1 26,267,155

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～26年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア（自社利用分）</td> <td>社内における利用可能期間5年</td> </tr> <tr> <td>商標権</td> <td>10年</td> </tr> </table> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～26年	信託建物	2～64年	信託構築物	2～64年	信託機械及び装置	3～32年	信託工具、器具及び備品	2～27年	ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年	商標権	10年
機械及び装置	2～17年																
工具、器具及び備品	2～26年																
信託建物	2～64年																
信託構築物	2～64年																
信託機械及び装置	3～32年																
信託工具、器具及び備品	2～27年																
ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年																
商標権	10年																
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>																
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。当中間期において不動産等売却損益はありません。</p> <p>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。</p> <p>(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。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前中間期、当中間期とも該当ありません。</p>																

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
<p>5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>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。</p>
<p>6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項</p>	<p>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。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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

(7) 会計方針の変更に関する注記

(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。）等を当中間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。これによる当中間期の中間財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89－3項に定める経過的な取扱いに従って、前中間期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

(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。）等を当中間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。これによる当中間期の中間財務諸表への影響は軽微です。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号令和3年9月24日）附則第4条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

（8）中間財務諸表に関する注記事項

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

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当中間期 (2022年6月30日)
信託建物	24,921	24,921

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2021年12月31日)

(単位：千円)

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

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

当中間期 (2022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	10,311,886	—	335,371	9,976,515	分配金に充当

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

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (2021年12月31日)	当中間期 (2022年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産運用損益の内訳

(単位：千円)

	前中間期		当中間期	
	自	2021年1月1日 至 2021年6月30日	自	2022年1月1日 至 2022年6月30日
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料		3,302,542		3,139,560
変動賃料		838,154		1,858,186
運営委託収入		3,297		5,228
計		4,143,994		5,002,976
その他不動産運用収入				
駐車場使用料		48,272		63,765
その他付帯収益		32,262		36,127
水道光熱費収入		217,611		269,035
その他		147,169		59,476
計		445,316		428,405
不動産運用収益合計		4,589,311		5,431,381
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		433,307		422,755
固定資産税等		981,618		957,825
外注委託費（注）		312,058		187,885
損害保険料		38,757		33,861
減価償却費		2,334,009		2,312,304
固定資産除却損		7,227		432
修繕費		7,601		6,709
水道光熱費		228,019		283,244
信託報酬		24,015		18,591
その他		50,846		7,131
不動産運用費用合計		4,417,463		4,230,740
C. 不動産運用損益（A－B）		171,847		1,200,640

(注) 前中間期の外注委託費には、運営委託費が136,852千円、当中間期の外注委託費には、運営委託費が29,655千円含まれています。

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前中間期		当中間期	
	自	2021年1月1日 至 2021年6月30日	自	2022年1月1日 至 2022年6月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		20,000,000口		20,000,000口
発行済投資口の総口数		4,467,006口		4,467,006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 2021年1月1日 至 2021年6月30日	当中間期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
現金及び預金	18,040,761	21,040,304
信託現金及び信託預金	7,185,076	7,026,851
引出制限付預金	—	△1,800,000
現金及び現金同等物	25,225,838	26,267,155

[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 (2021年12月31日)	当中間期 (2022年6月30日)
1年内	1,293,157	1,286,528
1年超	4,979,488	4,598,983
合計	6,272,645	5,885,511

[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。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。

前期（2021年12月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,886,600	(113,400)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	8,434,000	8,434,000	—
(3) 投資法人債	34,100,000	29,514,460	(4,585,540)
(4) 長期借入金	92,218,000	92,218,000	—
負債計	140,752,000	136,053,060	(4,698,940)
(5) デリバティブ取引（※）	(195,846)	(195,846)	—

当中間期（2022年6月30日）

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,956,200	(43,800)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	11,172,000	11,172,000	—
(3) 投資法人債	34,100,000	29,766,270	(4,333,730)
(4) 長期借入金	81,046,000	81,046,000	—
負債計	132,318,000	127,940,470	(4,377,530)
(5) デリバティブ取引（※）	432,582	432,582	—

(※) 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。

[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（2021年12月31日）

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

(単位：千円)

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

当中間期（2022年6月30日）

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

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	3,494,000	3,494,000	△5,531	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2021年12月31日）

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

(単位：千円)

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

当中間期（2022年6月30日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	78,460,000	74,372,000	438,114	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2016年4月1日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラータ博多）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	当中間期
	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
期首残高	335,161	336,783
時の経過による調整額	1,622	815
中間期末（期末）残高	336,783	337,598

[賃貸等不動産に関する注記]

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

（単位：千円）

用途		前期	当中間期
		自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022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	367,283,696	358,819,865
	期中増減額	△8,463,831	△1,064,133
	中間期末（期末）残高	358,819,865	357,755,731
	中間期末（期末）時価	485,480,000	486,080,000

（注1）期中増減額のうち、前期の主な減少額はイビス東京新宿（7,809百万円）の売却及び減価償却費の計上によるものであり、当中間期の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。

[収益認識に関する注記]

当中間期（自 2022年1月1日 至 2022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。

[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 2021年1月1日 至 2021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
株式会社第一ビルディング	非開示（注1）	ホテル不動産運用事業
株式会社共立メンテナンス	531,901	ホテル不動産運用事業
株式会社ホテルマネージメントジャパン（注2）	508,905	ホテル不動産運用事業

（注1）賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

（注2）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 2022年1月1日 至 2022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1）	1,726,757	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	非開示（注2）	ホテル不動産運用事業

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

（注2）賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

[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 (2021年12月31日)	当中間期 (2022年6月30日)
1口当たり純資産額	49,595円	49,230円

1口当たり中間純損失金額（△）及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日	当中間期 自 2022年1月1日 至 2022年6月30日
1口当たり中間純損失金額（△）	△333円	△105円
(算定上の基礎)		
中間純損失金額（△）（千円）	△1,488,941	△471,439
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損失金額（△）（千円）	△1,488,941	△471,439
期中平均投資口数（口）	4,465,101	4,467,006

(注) 1口当たり中間純損失金額（△）は、中間純損失金額（△）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口当たり中間純損失金額（△）については、潜在投資口がないため記載していません。

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[追加情報]

新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響について

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、中間決算短信作成日現在において入手可能な情報に基づき、2022年12月期においても当該影響が継続し、その後の一定期間で回復すると仮定し、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年7月5日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	（注1）
2017年8月2日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	（注2）
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	（注3）
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	（注4）
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	（注5）

（注1） 1口当たり発行価格77,518円（発行価額75,065円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注2） 1口当たり発行価額75,065円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注3） 1口当たり発行価格76,342円（発行価額73,927円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4） 1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5） 1口当たり発行価額64,400円にて、資本的支出の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

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

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当中間期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2021年12月31日現在)		当中間期 (2022年6月30日現在)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
				信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,757
なんばオリエンタルホテル	14,354	3.6	14,296				3.7	
ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	2,793	0.7	2,787				0.7	
東京都	ザ・ビー 池袋	6,567	1.7			6,556	1.7	
	カンデオホテルズ上野公園	6,567	1.7			6,554	1.7	
	コンフォートホテル東京東日本橋	3,457	0.9			3,439	0.9	
	ザ・ビー 八王子	2,683	0.7			2,670	0.7	
	スマイルホテル日本橋三越前	2,028	0.5			2,019	0.5	
	R & B ホテル上野広小路	1,794	0.5			1,785	0.5	
	チサンホテル蒲田	1,452	0.4			1,440	0.4	
	ザ・ビー 水道橋	1,170	0.3			1,159	0.3	
	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	930	0.2			930	0.2	
	チサンイン蒲田	775	0.2			770	0.2	
北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,432	1.6			6,395	1.6	
	メルキュールホテル札幌	5,671	1.4			5,639	1.4	
福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,716	1.4			5,748	1.5	
	ザ・ビー 博多	2,345	0.6			2,336	0.6	
	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,054	0.5			2,050	0.5	
	東横イン博多駅前本館・シングル館	1,382	0.4			1,373	0.4	
京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,599	1.7			6,585	1.7	
沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,784	0.7			2,758	0.7	
熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,203	0.6		2,177	0.6		
奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,736	0.4		1,719	0.4		
小計					108,259	27.5	107,897	27.6
フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,266		16.0	63,157	16.1	
		オリエンタルホテル 東京ベイ	16,945		4.3	16,819	4.3	
	千葉県	ヒルトン成田	13,015		3.3	12,947	3.3	
		インターナショナルガーデンホテル成田	9,059		2.3	8,989	2.3	
		ホテル フランクス	3,141		0.8	3,121	0.8	
	広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトンブランドホテル広島) (注4)	17,060		4.3	17,004	4.3	
		オリエンタルホテル広島	4,043		1.0	4,009	1.0	
	愛知県	ヒルトン名古屋	15,618		4.0	15,529	4.0	
	奈良県	ホテル日航奈良	10,145		2.6	10,106	2.6	
	兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,337	2.4	9,231	2.4		
	福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,955	2.3	8,831	2.3		
	神奈川県	メルキュールホテル横須賀	1,598	0.4	1,591	0.4		
小計				172,186	43.7	171,340	43.8	

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2021年12月31日現在)		当中間期 (2022年6月30日現在)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託 不動産	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,627	4.5	17,534	4.5
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	14,597	3.7	14,891	3.8
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,472	1.6	6,425	1.6
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,159	6.6	26,078	6.7
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,019	1.8	7,127	1.8
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,593	0.9	3,547	0.9
	小計			75,469	19.1	75,604	19.3
信託不動産合計			355,915	90.3	354,842	90.6	
預金・その他の資産(注5)			38,408	9.7	36,640	9.4	
資産総額			394,323	100.0	391,483	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	172,781	43.8	171,568	43.8
純資産総額	221,542	56.2	219,914	56.2

(注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。

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

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

(注4) 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 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

A. 投資不動産物件（信託）の概要

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

(i) 組入資産の明細（取得価格ほか）

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	アッパーミドル	10,900	9,414	14,000	N	3.0	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドプライス	19,900	16,964	32,100	N	5.5	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,360	31,200	N	4.1	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,733	28,900	N	5.2	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,064	4,200	N	1.1	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,428	9,960	N	2.1	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,552	5,260	N	1.1	無
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,177	2,930	N	0.6	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,173	2,270	N	0.3	無
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	エコノミー	999	930	1,300	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,130	2,050	4,510	N	0.6	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,719	2,430	N	0.6	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,785	1,850	J	0.5	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,439	5,370	J	1.0	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,020	2,940	J	0.6	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,373	2,760	T	0.5	無
25	チサンホテル蒲田	エコノミー	1,512	1,453	2,020	T	0.4	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	776	1,370	T	0.2	無
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	ミッドプライス	6,753	7,472	17,700	R	1.9	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,087	40,400	D	7.2	無
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドプライス	6,600	6,600	9,990	D	1.8	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドプライス	6,797	6,426	11,100	N	1.9	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドプライス	6,000	5,687	10,500	N	1.7	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,796	6,940	N	0.8	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドプライス	6,520	6,566	7,160	N	1.8	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドプライス	2,610	2,686	2,560	N	0.7	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドプライス	2,300	2,351	4,320	N	0.6	無
41	ホテル フランクス	ミッドプライス	3,105	3,121	4,040	D	0.9	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドプライス	1,650	1,616	3,360	D	0.5	無
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	アッパーミドル	14,950	15,105	17,800	N	4.1	無
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	ラグジュアリー	17,320	17,140	20,700	D	4.8	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,560	7,440	D	1.8	無
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	アッパーミドル	7,197	8,977	15,200	D	2.0	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	26,728	26,500	N	7.4	無
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ミッドプライス	5,248	5,845	6,620	D	1.4	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,530	14,800	D	4.2	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,164	13,500	N	3.6	無

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	9,125	9,050	9,520	N	2.5	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,194	9,870	D	2.9	無
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	ミッドプライス	2,738	2,808	2,890	D	0.8	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,377	67,800	N	17.2	無
	合計		363,542	357,316	486,080		100.0	

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

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

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

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

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

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

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

(注8) 譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

(ii) 組入資産の明細（ポートフォリオのテナントの推移）

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

	第18期期末 2017年12月	第19期期末 2018年12月	第20期期末 2019年12月	第21期期末 2020年12月	第22期期末 2021年12月	第23期中間期末 2022年6月
テナントの総数 (注1)	131	126	125	121	116	113
総賃貸可能面積 (注2)	687,124.54㎡	678,714.48㎡	746,329.68㎡	741,083.02㎡	733,995.61㎡	733,995.61㎡
総賃貸面積 (注3)	686,694.46㎡	677,863.00㎡	745,227.67㎡	740,146.96㎡	732,764.69㎡	732,697.03㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.8%	99.8%

(注1) テナントの総数には、各期末日又は中間期末日現在における各信託不動産物件に係る賃貸借契約書に基づくテナント数（駐車場等は含まれません。）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（駐車場等は含まれません。）を合計しています。

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

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

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

(iii) 組入資産の明細（主要な不動産の情報）

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

物件名称	テナントの総数	年間賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能面積	最近5年間の稼働率の推移	
ヒルトン東京ベイ	1	(注2)	64,928.83㎡ (注3)	64,928.83㎡ (注3)	2017年12月	100.0%
					2018年12月	100.0%
					2019年12月	100.0%
					2020年12月	100.0%
					2021年12月	100.0%
					2022年6月	100.0%

(注1) 年間賃料総額は、当中間期末時点における賃貸借契約上の固定賃料（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額と通期の売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の想定額を合計した金額を用いています。

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

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

(iv) 組入資産の明細（NOIほか）

物件番号	名称	賃料種別（注1）	不動産運用収益（千円）	NOI（注2）（千円）	償却後NOI（注3）（千円）
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定（注4）	80,218	△43,476	△190,027
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定（注4）	218,288	159,712	3,435
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定（注4）	166,768	113,861	45,354
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定（注4）	47,089	△26,235	△157,446
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定（注4）	295,904	274,145	232,095
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	255,531	234,445	178,086
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,469	134,928	85,980
10	ドゥーミーイン熊本	固定	97,230	86,294	59,924
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	15,000	8,943	△5,343
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	固定	32,537	28,135	21,931
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注5）	固定	120,000	113,000	101,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注5）	固定	75,000	66,000	48,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	48,654	41,501	33,094
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定（注6）	135,763	120,780	102,172
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定（注6）	67,200	59,069	49,094
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	63,691	54,590
25	チサンホテル蒲田	変動	4,342	△2,784	△18,828
26	チサンイン蒲田	変動	3,826	310	△5,756
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動/固定	178,499	151,023	38,007
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定（注6）	990,117	849,617	754,582
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	23,161	△8,471	△24,953
33	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	34,419	△8,176	△48,517
34	メルキュールホテル札幌	運営委託	65,180	△10,953	△55,778
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	4,746	△14,756	△46,549
37	ザ・ビー 池袋	変動/固定	238,936	224,694	211,407
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	33,326	21,289	3,394
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	33,261	26,925	15,843
41	ホテル フランクス	固定	150,000	118,969	96,434
42	メルキュールホテル横須賀	変動	88,136	37,164	18,645
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定（注4）	—	△41,504	△187,524
44	アクティブインターシティ広島 （シェラトングランドホテル広島）	変動/固定（注4）	472,920	263,109	155,460
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	174,985	162,063	141,910
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定（注4）	187,475	63,980	△126,690

物件番号	名称	賃料種別（注1）	不動産運用収益（千円）	NOI（注2）（千円）	償却後NOI（注3）（千円）
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動／固定（注4）	106,786	82,409	22,572
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動／固定	136,222	93,459	49,354
49	ヒルトン名古屋	変動	430,075	126,206	36,402
50	ヒルトン成田	変動／固定（注4）	65,290	25,132	△75,448
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動／固定（注4）	111,105	89,264	11,682
52	ホテル日航奈良	変動／固定（注4）	8,053	△15,335	△89,120
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋（注7）	変動／固定（注4）	—	△7,018	△14,868
54	ヒルトン東京お台場	変動／固定（注4）	—	△164,625	△312,450
	合計		5,414,765	3,497,576	1,212,069

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

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

（注3）「償却後NOI」（不動産運用損益）＝不動産運用収益－不動産運用費用

（注4）2022年度は変動賃料のみとなり、固定賃料は発生しません。

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

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

（注7）新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当中間期において臨時休館を実施しました。

（注8）前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

（v）地震リスク分析等の概要

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

物件番号	名称	地震リスク分析における予想最大損失率（PML）（%）（注1）	地震保険の有無	PML算出機関（注2）
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	11.6	無	P
2	オリエンタルホテル東京ベイ	14.2	無	P
3	なんばオリエンタルホテル	13.4	無	P
4	ホテル日航アリビラ	7.3	無	P
5	オリエンタルホテル広島	10.7	無	O
8	ザ・ビーチタワー沖縄	2.7	無	S
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	14.4	無	P
10	ドーミーイン熊本	5.6	無	S
12	ザ・ビー 水道橋	5.4	無	S
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	4.9	無	S
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	8.2	無	P
15	奈良ワシントンホテルプラザ	13.7	無	P
16	R&Bホテル上野広小路	3.6	無	S
18	コンフォートホテル東京東日本橋	6.7	無	S
22	スマイルホテル日本橋三越前	7.5	無	S
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	合算：3.8	無	S
25	チサンホテル蒲田	9.0	無	S
26	チサンイン蒲田	4.2	無	S
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	8.7	無	P
31	ヒルトン東京ベイ	3.2	無	T
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	10.5	無	T
33	イビス スタイルズ 札幌	1.0	無	T
34	メルキュールホテル札幌	1.0	無	T
35	メルキュールホテル沖縄那覇	0.5	無	T
37	ザ・ビー 池袋	5.3	無	T

物件 番号	名称	地震リスク分析 における予想最 大損失率 (PML) (%) (注1)	地震保険 の有無	PML 算出機関 (注2)
39	ザ・ビー 八王子	4.9	無	T
40	ザ・ビー 博多	3.3	無	T
41	ホテル フランクス	2.5	無	T
42	メルキュールホテル横須賀	7.1	無	T
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	0.7	無	T
44	アクティブインターシティ広島	2.0	無	T
45	カンデオホテルズ上野公園	3.1	無	T
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	2.4	無	T
47	ホリデイ・イン大阪難波	6.5	無	T
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	3.3	無	T
49	ヒルトン名古屋	1.7	無	T
50	ヒルトン成田	2.4	無	T
51	インターナショナルガーデンホテル成田	5.2	無	T
52	ホテル日航奈良	7.5	無	T
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	7.3	無	S
54	ヒルトン東京お台場	4.3	無	T

(注1) 「PML」とは、想定された予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

本投資法人は、PMLが15%以上である場合には、当該物件について地震保険の付保を検討することとされており、当中間期末現在、地震保険を付保する物件の予定はありません。

(注2) 「PML算出機関」欄に記載されている「T」は東京海上ディーアール株式会社、「P」はデロイト トーマツ PRS株式会社、「O」は株式会社大林組、「S」はSOMPOリスクマネジメント株式会社を表しています。

(注3) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

B. 個別投資不動産物件（信託）の収支状況

投資不動産物件（信託）の当中間期（2022年1月1日～2022年6月30日）における個別の収支状況は以下のとおりです。記載数値は千円未満を切り捨てて表示することを原則としますが、やむを得ず千円単位での記載ができない場合にはその旨を注記しています。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ 合計（注1）	神戸メリケン パークオリエン タルホテル	オリエンタル ホテル東京バイ	なんば オリエンタル ホテル	ホテル 日航アリビラ	オリエンタル ホテル広島
運用日数	-	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	5,414,765	80,218	218,288	166,768	47,089	295,904
固定賃料	3,139,560	-	-	-	-	-
変動賃料	1,863,415	79,248	218,288	166,768	47,089	295,904
その他収入	411,789	969	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	4,202,696	270,245	214,852	121,413	204,536	63,809
支払地代・その他賃借料	422,755	96,351	-	-	42,074	-
固定資産税等	957,825	23,956	55,550	50,393	27,723	20,145
外注委託費	187,885	480	480	480	960	480
損害保険料	33,861	2,090	2,039	820	1,553	628
減価償却費	2,284,259	146,551	156,257	68,506	131,210	41,713
固定資産除却損	432	-	19	-	-	336
その他費用	315,677	816	505	1,213	1,014	505
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	1,212,069	△190,027	3,435	45,354	△157,446	232,095
(参考)稼働率	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	113	1	1	1	1	1

物件番号	8	9	10	12	13	14
物件名	ザ・ビーチ タワー沖縄	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ドリーミン 熊本	ザ・ビー 水道橋	ドリーミン・ global cabin 浅草	博多中洲ワシ ントンホテルプラ ザ（注2）
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	255,531	147,469	97,230	15,000	32,537	120,000
固定賃料	255,504	147,169	97,230	15,000	31,697	120,000
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	27	300	-	-	840	0
(B)不動産運用費用 小計	77,444	61,489	37,305	20,343	10,606	19,000
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	19,781	11,687	10,118	3,973	3,043	5,000
外注委託費	-	-	-	600	600	0
損害保険料	785	448	298	117	78	0
減価償却費	56,358	48,948	26,370	14,287	6,204	11,000
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	519	405	518	1,365	679	0
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	178,086	85,980	59,924	△5,343	21,931	101,000
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	1	1	1	1

物件番号	15	16	18	22	24	25
物件名	奈良ワシントン ホテルプラザ (注2)	R & B ホテル 上野広小路	コンフォート ホテル東京 東日本橋	スマイルホテル 日本橋三越前	東横イン博多口 駅前本館・シン グル館	チサンホテル 蒲田
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	75,000	48,654	135,763	67,200	70,519	4,342
固定賃料	73,000	48,252	130,160	67,200	70,519	-
変動賃料	-	-	-	-	-	4,272
その他収入	1,000	402	5,602	-	-	70
(B) 不動産運用費用 小計	26,000	15,559	33,590	18,105	15,929	23,171
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	5,000	6,100	13,371	6,575	5,587	5,863
外注委託費	1,000	420	807	600	540	600
損害保険料	0	115	283	128	182	146
減価償却費	17,000	8,406	18,607	9,975	9,101	16,043
固定資産除却損	0	-	-	-	-	-
その他費用	0	517	520	826	518	517
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	48,000	33,094	102,172	49,094	54,590	△18,828
(参考) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	2	1	2	1	1	1

物件番号	26	29	31	32	33	34
物件名	チサンイン蒲田	オリエンタル ホテル ユニバー サル・シティ	ヒルトン 東京ベイ	イビスタイル ズ京都ステーシ ョン(注1)	イビスタイル ズ札幌(注1)	メルキュール ホテル札幌 (注1)
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	3,826	178,499	990,117	23,161	34,419	65,180
固定賃料	-	158,333	非開示 (注3)	21,167	12,846	25,031
変動賃料	3,826	-	非開示 (注3)	-	505	-
その他収入	-	20,166	非開示 (注3)	1,993	21,066	40,148
(B) 不動産運用費用 小計	9,583	140,492	235,534	48,114	82,936	120,959
支払地代・その他賃借料	-	-	61,860	-	-	-
固定資産税等	2,400	23,769	69,828	10,743	18,549	24,600
外注委託費	540	1,967	5,965	18,881	2,984	13,143
損害保険料	57	1,080	2,220	211	595	693
減価償却費	6,067	113,016	95,035	16,481	40,340	44,825
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	517	658	624	1,796	20,466	37,695
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	△5,756	38,007	754,582	△24,953	△48,517	△55,778
(参考) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	95.7%
(参考) テナント数	1	1	1	2	5	9

物件番号	35	37	39	40	41	42
物件名	メルキュール ホテル沖縄那覇 (注1)	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	ホテル フランクス	メルキュール ホテル横須賀
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	4,746	238,936	33,326	33,261	150,000	88,136
固定賃料	-	75,658	29,846	33,261	150,000	-
変動賃料	4,723	162,911	-	-	-	66,494
その他収入	23	366	3,480	-	-	21,642
(B)不動産運用費用 小計	51,296	27,528	29,932	17,417	53,565	69,491
支払地代・その他賃借料	166	-	-	-	-	-
固定資産税等	11,591	11,106	10,458	5,046	28,378	16,432
外注委託費	5,699	1,812	600	600	900	10,494
損害保険料	493	277	333	177	722	1,063
減価償却費	31,793	13,286	17,895	11,081	22,535	18,519
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,552	1,045	645	511	1,029	22,981
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△46,549	211,407	3,394	15,843	96,434	18,645
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	3	10	2	1	1

物件番号	43	44	45	46	47	48
物件名	オリエンタルホ テル 沖縄リゾー ト&スパ	アクティブ インターシティ 広島	カンデオホテル ズ上野公園	オリエンタル ホテル福岡 博多 ステーション	ホリデイ・イン 大阪難波	ホテル オリエン タル エクスプレ ス 福岡天神
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	-	472,920	174,985	187,475	106,786	136,222
固定賃料	-	251,827	非開示(注3)	-	-	111,724
変動賃料	-	101,802	-	187,475	106,786	-
その他収入	-	119,289	非開示(注3)	-	-	24,497
(B)不動産運用費用 小計	187,524	317,459	33,075	314,166	84,213	86,867
支払地代・その他賃借料	-	-	-	111,103	-	-
固定資産税等	38,244	60,079	11,348	9,678	22,577	16,031
外注委託費	1,200	48,695	600	1,500	780	5,886
損害保険料	1,631	2,410	333	787	600	310
減価償却費	146,020	107,649	20,153	189,856	59,836	44,104
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	428	98,625	640	1,241	418	20,535
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△187,524	155,460	141,910	△126,690	22,572	49,354
(参考)稼働率	100.0%	99.3%	100.0%	100.0%	100.0%	96.1%
(参考)テナント数	1	39	1	1	1	5

物件番号	49	50	51	52	53	54
物件名	ヒルトン名古屋	ヒルトン成田	インター ナショナル ガーデンホテル 成田	ホテル日航奈良	ホテル オリエン タル エクスプレ ス 大阪心斎橋 (注4)	ヒルトン 東京お台場
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	430,075	65,290	111,105	8,053	-	-
固定賃料	非開示(注3)	-	-	-	-	-
変動賃料	非開示(注3)	65,290	111,105	8,053	-	-
その他収入	非開示(注3)	-	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	393,672	140,738	99,422	97,173	14,868	312,450
支払地代・その他賃借料	111,200	-	-	-	-	-
固定資産税等	48,702	36,295	19,298	20,116	5,602	161,328
外注委託費	51,364	1,260	1,140	1,200	1,080	60
損害保険料	2,206	2,128	929	1,748	87	2,581
減価償却費	89,804	100,580	77,581	73,784	7,850	147,824
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	90,394	474	473	323	248	655
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	36,402	△75,448	11,682	△89,120	△14,868	△312,450
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	4	1	1	1	1	1

(注1) 変動賃料に運営委託による不動産運用収入を含んでいます。なお、運営委託契約の概要につきましては後記45ページ「C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

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

(注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られなかったため、非開示としています。

(注4) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当中間期において臨時休館を実施しました。

(注5) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

C. ホテル事業の概要

(i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

	物件番号	名称	賃料種別	変動賃料及び運営委託収入の算出方法	
				2022年度	2023年度以降
HM J 16 ホテル	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	AGOP（注2）×86.0%	(HM J 5 ホテルAGOP 合計額－基準額（年間4,120百万円（注3）））×85.0%
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ		AGOP×79.0%	
	3	なんばオリエンタルホテル		AGOP×91.0%	
	4	ホテル日航アリビラ		AGOP×74.0%	
	5	オリエンタルホテル広島		AGOP×89.0%	
	29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動/固定	(AGOP－基準額（年間370百万円））×95.0%	
	43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定	AGOP×89.0%	(AGOP－基準額（年間655百万円））×95.0%
	44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	変動/固定 (注1)	AGOP×93.0%	(AGOP－基準額（年間360百万円））×90.0%
	46	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	変動/固定	AGOP×97.0%	(AGOP－基準額（年間442百万円））×98.0%
	47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	AGOP×98.0%	(AGOP－基準額（年間580百万円））×97.0%
	48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動/固定	(AGOP－基準額（年間165百万円））×97.0%	
	50	ヒルトン成田	変動/固定	AGOP×95.0%	(AGOP－基準額（年間450百万円））×93.0%
	51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	AGOP×95.0%	(AGOP－基準額（年間360百万円））×98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	AGOP×95.0%	(AGOP－基準額（年間440百万円））×95.0%
	53	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	変動/固定	AGOP×87.0%	(AGOP－基準額（年間128百万円））×91.0%
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	AGOP×97.0%	(AGOP－基準額（年間1,660百万円））×98.0%	
アコー グループ ホテル	32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託 (注4)	GOP相当額	
	33	イビス スタイルズ 札幌			
	34	メルキュールホテル札幌			
	35	メルキュールホテル沖縄那覇			
42	メルキュールホテル横須賀	変動	GOPに連動して算出される額（注5）		
イシン グループ ホテル	12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	GOPに連動して算出される額（注5）	
	37	ザ・ビー 池袋			
	39	ザ・ビー 八王子			
	40	ザ・ビー 博多			
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル	18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額（注5）	
	22	スマイルホテル日本橋三越前	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額（注5）	
	25	チサンホテル蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）	
	26	チサンイン蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）	
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額（注5）	
	49	ヒルトン名古屋	変動	ホテル売上高等に連動した変動賃料（注5）	

(注1) 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2) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

(注3) 各ホテルからの変動賃料の支払等を目的として、各ホテルの個別GOP基準額を設定しています。HM J 5 ホテルのAGOP基準額（年間4,120百万円）の内訳は以下のとおりです。

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

(注4) 運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業（運営）から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。このホテル収益の成果を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。

(注5) 賃借人より同意を得られなかったため、契約の詳細内容については記載していません。

(ii) ホテル事業の主要指標

HM J 16ホテルについて、2022年1月1日から2022年6月30日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一律ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		オリエンタルホテル東京ベイ		なんばオリエンタルホテル		ホテル日航アリビラ		オリエンタルホテル広島		HM J 5ホテル合計/平均	
	売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)	
客室稼働率	56.7%	—	72.3%	—	43.4%	—	37.8%	—	100.0%	—	60.7%	—
ADR (注1)	17,459	—	14,357	—	7,396	—	24,395	—	9,092	—	14,454	—
RevPAR (注2)	9,897	—	10,385	—	3,208	—	9,226	—	9,092	—	8,775	—
総売上高	1,638	100.0	1,707	100.0	401	100.0	1,222	100.0	568	100.0	5,536	100.0
宿泊部門	579	35.3	961	56.3	150	37.4	663	54.3	374	65.8	2,725	49.2
料飲部門	931	56.8	521	30.5	10	2.5	397	32.5	15	2.6	1,874	33.9
テナント部門	33	2.0	71	4.2	226	56.4	1	0.1	—	—	331	6.0
その他部門 (注3)	96	5.9	154	9.0	16	4.0	160	13.1	180	31.7	605	10.9
GOP	92	5.6	276	16.2	183	45.6	65	5.3	332	58.5	949	17.1

	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	42.4%	—	32.7%	—	44.5%	—	52.5%	—	100.0%	—	50.1%	—
ADR (注1)	15,081	—	17,362	—	19,787	—	11,285	—	3,324	—	5,683	—
RevPAR (注2)	6,389	—	5,669	—	8,802	—	5,924	—	3,324	—	2,845	—
総売上高	458	100.0	640	100.0	864	100.0	600	100.0	199	100.0	145	100.0
宿泊部門	382	83.4	370	57.8	379	43.9	237	39.5	189	95.0	135	93.1
料飲部門	72	15.7	168	26.3	449	52.0	220	36.7	—	—	4	2.8
テナント部門	—	—	16	2.5	—	—	113	18.8	9	4.5	—	—
その他部門 (注3)	5	1.1	84	13.1	36	4.2	29	4.8	0	0.0	6	4.1
GOP	30	6.6	△155	△24.2	132	15.3	193	32.2	118	59.3	33	22.8

	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齋橋 (注5)		ヒルトン東京お台場		HM J 16ホテル合計/平均 (注6)	
	売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)	
客室稼働率	58.9%	—	63.2%	—	41.0%	—	—	—	46.5%	—	54.6%	—
ADR (注1)	10,298	—	6,974	—	12,351	—	—	—	21,595	—	12,292	—
RevPAR (注2)	6,070	—	4,410	—	5,069	—	—	—	10,051	—	6,716	—
総売上高	957	100.0	492	100.0	622	100.0	—	—	2,206	100.0	12,720	100.0
宿泊部門	602	62.9	370	75.2	303	48.7	—	—	824	37.4	6,517	51.2
料飲部門	276	28.8	93	18.9	291	46.8	—	—	1,224	55.5	4,672	36.7
テナント部門	11	1.1	2	0.4	2	0.3	—	—	39	1.8	524	4.1
その他部門 (注3)	68	7.1	28	5.7	26	4.2	—	—	119	5.4	1,008	7.9
GOP	103	10.8	117	23.8	12	1.9	△10	—	13	0.6	1,536	12.1

- (注1) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
 サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトン グランドホテル広島）、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、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 福岡天神及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋にはサービス料はありません。以下同じです。
- (注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。
- (注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。
- (注4) 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) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当中間期において臨時休館を実施しました。
- (注6) HMJ 16ホテル合計／平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。
- (注7) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

（2）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定（注）

当中間期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下期の資本的支出額の合計は3,521百万円を予定しており、上期に行った資本的支出と併せ、通期の資本的支出額の合計は4,716百万円を予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	上期 支払額	既支払 総額
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2022年7月 至 2022年9月	62	—	—
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	エグゼクティブルーム改装工 事	自 2022年5月 至 2022年7月	100	—	—
オリエンタルホテル ユニバーサル・シ ティ (大阪府大阪市)	客室等改装工事(5階～12階)	自 2022年1月 至 2022年7月	453	3	6
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	65	—	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&ス パ (沖縄県名護市)	客室空調機更新工事	自 2022年5月 至 2022年12月	219	—	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&ス パ (沖縄県名護市)	客室配管更新工事	自 2022年9月 至 2022年12月	200	—	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&ス パ (沖縄県名護市)	外壁塗装	自 2022年9月 至 2022年12月	70	—	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&ス パ (沖縄県名護市)	客室改装工事	自 2022年9月 至 2022年12月	264	—	—
アクティブインターシティ広島 (広島 県広島市)	6階ロビー、ラウンジエリア 改装工事	自 2022年5月 至 2022年7月	147	47	47
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)	地下2階レストラン改修工事	自 2022年8月 至 2022年9月	57	—	—
合計			1,637	51	54

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

② 期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が当中間期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当中間期の資本的支出額の合計は1,195百万円であり、当中間期の費用に区分された修繕費6百万円と併せ、1,201百万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)
オリエンタルホテルユニバーサル・シ ティ (大阪府大阪市)	客室等改装工事(13階～17階)	自 2022年1月 至 2022年2月	283
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&ス パ (沖縄県名護市)	ロビー、プールエリア改装工事	自 2021年12月 至 2022年3月	493
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (福岡県福岡市)	空調熱源設備更新工事	自 2022年2月 至 2022年5月	57
合計			833

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