

2018年12月期 中間決算短信 (REIT)

2018年8月22日

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

半期報告書提出予定日 2018年9月20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. 2018年12月期中間期の運用、資産の状況 (2018年1月1日~2018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	%
2018年6月中間期	12,321	9.3	7,319	8.6	6,387	7.3	6,387	7.3
2017年6月中間期	11,272	20.0	6,740	18.6	5,951	22.2	5,951	24.6
2017年12月期	25,475	15.2	15,757	13.5	14,006	14.6	14,005	15.5

	1口当たり 中間(当期)純利益
	円
2018年6月中間期	1,592
2017年6月中間期	1,581
2017年12月期	3,606

(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
2018年6月中間期	343,603	193,731	56.4	48,301
2017年6月中間期	309,988	175,133	56.5	46,554
2017年12月期	352,183	201,963	57.3	50,354

(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
2018年6月中間期	9,103	△1,435	△14,164	21,422
2017年6月中間期	8,117	△875	△13,414	20,200
2017年12月期	17,763	△36,083	19,866	27,920

2. 2018年12月期の運用状況の予想 (2018年1月1日~2018年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	28,485	11.8	18,122	15.0	16,294	16.3	16,293	16.3	3,890	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益(通期)4,062円(予想期中平均投資口数4,010,847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(544百万円)等を上乗せした額から、圧縮特別勘定積立金積立額(1,235百万円)を控除した金額を分配金総額とする予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2018年6月中間期	4,010,847口	2017年6月中間期	3,761,907口	2017年12月期	4,010,847口
------------	------------	------------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2018年6月中間期	0口	2017年6月中間期	0口	2017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33ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ② 下期の見通し」及び後記9ページ「2018年12月期（第19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. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
3. 中間財務諸表	18
(1) 中間貸借対照表	18
(2) 中間損益計算書	20
(3) 中間投資主資本等変動計算書	21
(4) 中間キャッシュ・フロー計算書	23
(5) 継続企業の前提に関する注記	24
(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	24
(7) 中間財務諸表に関する注記事項	26
(8) 発行済投資口の総口数の増減	35
4. 役員の変動	36
(1) 本投資法人の役員の変動	36
(2) 本資産運用会社の役員の変動	36
5. 参考情報	37
(1) 投資状況	37
(2) 投資資産	39

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年3月20日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### （1）運用方針

最近の有価証券報告書（2018年3月20日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### （2）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、8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迄の6年余りの間に、合計24物件で総額210,022百万円（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44物件で取得価格の合計は319,474百万円となりました。なお、当中間期以降、2018年8月10日付でR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水の3物件（以下「譲渡済3物件」といい、譲渡済3物件の譲渡を「本譲渡」といいます。）を譲渡した結果、本書の日付現在の保有物件は41物件、取得価格の合計は309,370百万円となっています。

また、当中間期末時点の発行済投資口の総口数は4,010,847口となっています。

##### （ロ）当中間期の運用実績

当中間期（2018年1月1日から2018年6月30日までの6ヶ月間）における日本経済は、企業収益が改善する中で、雇用・所得環境が着実に改善し、緩やかな回復基調が続きました。観光マーケットを取り巻く環境につきましては、日本政府が「観光先進国」に向けた政策を推進する中、訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）数の増加が続く一方、国内旅行者による宿泊需要は底堅く推移し、概して良好な環境となりました。

本投資法人が保有するホテルにおいては、東京、大阪等の一部の地域においてホテルの新規供給や民泊の影響がみられたものの、積極的かつ能動的に保有ホテルの収益力及び資産価値の向上を図るアクティブ・アセットマネジメントの実践により、地方の主要都市の多くのホテルで宿泊部門を中心に業績が堅調に推移しました。また、ホテル売買市場は引き続き活発な状況にありました。

本投資法人が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。）に賃貸し、変動賃料を導入している5ホテル（注1）（以下「HMJ 5ホテル」といいます。）に、HMJグループに賃貸し、変動賃料を導入している7ホテルを加えたHMJ 12ホテル（注1）全体の当中間期の運営状況は、宿泊部門が牽引役となって、売上及びGOP（売上高営業粗利益）は前年同期を上回りました。宿泊部門では、各ホテルの宿泊マーケットの状況に応じた柔軟な価格設定を行う等、RevPAR（販売可能客室一室当たり宿泊部門売上）の向上による収益増加を図りました。HMJ 11ホテル（注2）の売上及びGOP等の経営指標については、後記14ページ「＜参考資料3＞ ホテル運営指標、売上及びGOP」及び47ページ「（ハ）ホテル事業の概要 B. ホテル事業の主要指標」をご参照ください。

また、フランス・パリに本拠を置くAccor Hotelsの日本法人エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社（以下「アコー」といいます。）を運営受託者（オペレーター）とする6ホテル（注3）（以下「アコー6ホテル」といいます。）においても、インバウンド及び国内レジャー需要の取り込みに成功し、売上及びGOPが前年同期を上回りました。アコー6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

考資料3＞「ホテル運営指標、売上及びGOP」及び48ページ「(ハ) ホテル事業の概要 B. ホテル事業の主要指標」をご参照ください。

一方、株式会社イシシ・ホテルズ・グループ傘下の子会社に賃貸し、変動賃料を導入している「ザ・ビー6ホテル」（注4）においては、インバウンドの団体旅行から個人旅行への流れやこれに伴うオンラインでの予約比率の上昇といった状況の変化に対応した取り組みを行ってきたものの、ホテルの新規供給増加や民泊の影響により、東京都23区内のホテルは売上及びGOPが前年同期を下回りました。その他地域のホテルは売上及びGOPとも前年同期を上回り、ザ・ビー6ホテル全体では売上は前年同期を上回ったものの、GOPは前年同期を下回りました。ザ・ビー4ホテル（注5）の売上及びGOP等の経営指標については、後記15ページ「＜参考資料3＞ ホテル運営指標、売上及びGOP」及び48ページ「(ハ) ホテル事業の概要 B. ホテル事業の主要指標」をご参照ください。

本投資法人は、これらのホテル業績向上に伴う変動賃料等の増加による収入増を目指す取り組みに加え、不動産運用費用、一般管理費及び借入費用における各費用項目についても、関係者との協議等を通じコスト削減に努めてきました。

なお、当中間期末日以降において、本年8月10日付で譲渡済3物件を譲渡しています。本投資法人は、成長戦略の一環として、資産の入替えによるポートフォリオの質の向上を図っており、本譲渡については、本投資法人のポートフォリオにおける位置付け（ホテルタイプ、エリア等）、中長期の競争力、アップサイド及び安定性の見込み等を総合的に勘案した上で決定しました。

また、譲渡済3物件のうち、保有期間が10年超となるR&Bホテル東日本橋の不動産等売却益のうち1,235百万円については、「圧縮特別勘定積立金」として内部留保し（注6）、将来の物件取得等に活用する予定です。

（注1）神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島等の5ホテルをHMJ5ホテルといたします。HMJ5ホテルにオキナワ マリオット リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、ホテルセントラーザ博多、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良を加えた12ホテルをHMJ12ホテルといたします。以下同じです。

（注2）HMJ12ホテルから2018年10月から2019年3月まで改装を予定しているホテルセントラーザ博多を除いた11ホテルをいいます。以下同じです。

（注3）イビス東京新宿、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇及びメルキュールホテル横須賀の6ホテルをいいます。以下同じです。

（注4）ザ・ビー 赤坂見附、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー お茶の水、ザ・ビー 八王子、ザ・ビー 博多及びザ・ビー 水道橋の6ホテルをいいます。以下同じです。

（注5）ザ・ビー6ホテルから2018年8月10日付で譲渡したザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水を除いた4ホテルをいいます。以下同じです。

（注6）「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」（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65条の8）の制度を適用し、「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。）に定める買換特例圧縮積立金に該当しない圧縮特別勘定積立金として積み立て、内部留保することを予定しています。

#### (ハ) 資金調達状況

当中間期（2018年1月1日から2018年6月30日までの6ヶ月間）において、本投資法人は2018年2月に、既存借入金の期限前返済への充当を主な目的として、本投資法人として3度目となる個人投資家向け投資法人債10,000百万円を起債しました。また、同年3月には返済期日が到来した長期借入金1,700百万円の借換えのため、本投資法人初のSMB C環境配慮評価融資による借入れを行いました。同年4月には既存借入金の借換え及び一部期限前弁済を目的として8,350百万円の借入れを実施しました。

これにより、当中間期末での有利子負債残高は141,060百万円、うち短期借入金5,000百万円、1年内返済予定の長期借入金8,589百万円、長期借入金93,871百万円、1年内償還予定の投資法人債2,000百万円、投資法人債31,600百万円となっており、当中間期末総資産有利子負債比率（注1）は41.1%となりました。

なお、当中間期末日以降において、同年8月に本譲渡により得られた資金の一部にて既存短期借入金5,000百万円の期限前弁済を行いました。この結果、総資産有利子負債比率（注2）は40.0%となる見込みです。

（注1）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

（注2）総資産有利子負債比率＝（当中間期末有利子負債額－期限前弁済金額）÷（当中間期末総資産額＋譲渡済3物件の譲渡価格－譲渡済3物件の帳簿価額（見込み額）－本譲渡に係る譲渡費用（見込み額）－期限前弁済金額） × 100

本投資法人の当中間期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

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

(二) 業績の概要

上記の運用の結果、当中間期（2018年1月1日から2018年6月30日までの6ヶ月間）の実績として、営業収益は12,321百万円、営業利益は7,319百万円、経常利益は6,387百万円を計上し、中間純利益は6,387百万円となりました。

なお、営業収益の中には、HMJ12ホテルに賃貸した変動賃料導入ホテルからの変動賃料2,361百万円を含んでいますが、この金額はHMJ12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HMJ12ホテルから収受すべき変動賃料は、HMJ12ホテルの通期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（2018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、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期においては、当期末処分利益から圧縮特別勘定積立金積立額1,235百万円（見込み額）を控除し、一時差異等調整積立金取崩額（負ののれん50年償却額（注）、設備の更新に伴い発生する固定資産の除却損相当額及びホテルセンターザ博多の大規模改修工事対応等に対する負ののれん活用額）を加算した金額を利益分配金として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することを予定しています。

（注）負ののれん50年償却額については、後記12ページ「2018年12月期（第19期）通期の運用状況の見通しの前提条件」、「1口当たり分配金」の（注2）をご参照ください。

② 下期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

観光産業を取り巻く環境は、ビザ発給要件の継続的な緩和等、政府による観光施策が継続する中、地方自治体においても観光客を誘致すべく独自の取り組みがなされており、良好な環境が続くことが期待されます。インバウンド旅行者数は上半期も過去最高を更新していますが、経済成長が続く中国をはじめとしたアジア地域の中間所得層と富裕層を中心として海外旅行ニーズが拡大し、インバウンド旅行者の増加が継続する一方、フィリピン、ベトナムやロシア等の新たに高い増加率を示す地域も拡大してきました。日本が旅行先として選好されるのは一過性のものではなく、ICT（情報通信技術）の進歩により言葉の障害なく日本旅行を楽しめるようになり、加えて、SNS（ソーシャルネットワークサービス）を通じて豊富な観光資源を持つ日本の魅力がインバウンド旅行者から世界に発信されるなどの要因によるところが大きいと考えられます。このような構造的な変化によるインバウンド旅行者の更なる増加や底堅い国内レジャー需要は本投資法人にとって追い風となることが期待されます。一方で、インバウンドの増加トレンドを受けたホテルの新規供給増加や2018年6月に施行された住宅宿泊事業法（民泊新法）による民泊による影響等、今後の需給バランスの動きを注視していく必要があります。

このような環境の中、ホテル投資に対して増加する様々な投資家ニーズに対応し、新たな投資機会の提供を行うべく、本資産運用会社は、これまで本投資法人の投資対象とならなかったホテル案件等について投資一任業務及び投資助言業務を開始すべく組織変更を行いました。本投資法人は、新たな業務により培われるノウハウは、本資産運用会社の資産運用能力の向上に繋がり、本投資法人の資産運用にも活用できると考えています。

本投資法人は、本資産運用会社と共に本投資法人への投資をより魅力のあるものにすべく、以下の方針で運用を行っていきます。

内部成長

本投資法人が受領する変動賃料と運営委託収入の最大化を目指し、HMJ12ホテル、ザ・ビー4ホテル等の変動賃料物件及び運営委託方式を主体とするアコー6ホテルの売上とGOPの向上を図ります。そのために、本投資法人は、各ホテルの賃借人とその運営支援会社及び運営受託会社に対して、より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・向上のための施策等の要請、戦略的資本的支出の実施等アクティブ・アセットマネジメントにより、「価格競争」から「価値競争」への転換のために関係者が協力し、施設とサービスの両面での差別化を図ることに注力していきます。

固定賃料のみのホテルについては、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に注視し、業績が向上し賃料負担力が増加したホテルに対しては、賃料増額や売上歩合賃料の導入等ホテル収益の向上を本投資法人の収益増加につなげられるよう交渉を行っていきます。

また、本投資法人では、各ホテルの差別化及び資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を目的とした投資を実施してまいります。

#### 外部成長

外部成長戦略については、これまでと同様に「国内外のレジャー需要」が中長期的に期待できる地域における高い競争力を持つホテルの取得を目指します。ホテルのタイプについては、「リミテッドサービスホテル」、「フルサービスホテル」、そして「リゾートホテル」のすべてを投資対象とし、建物・施設等（ハード面）と賃借人・ホテル運営者（ソフト面）の両面から優位性のある物件を取得していく方針です。

ホテル売買市場においては、ホテルを投資対象とする上場不動産投資法人（J-REIT）の増加や私募リーートの組成等により取得競争の厳しい状況が継続していますが、本投資法人が有する強みと優位性を生かし、また、物件によってはHMJのプラットフォームを活用しながら、競争力の高い物件を取得し、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。

#### 財務戦略

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

さらに、金利マーケットの状況を見極めつつ、返済期限の長期化や金利の固定化等金利リスクマネジメントを行い、財務基盤の更なる向上を図ってまいります。

#### 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」及び一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）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。

当期以降においても、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毎期取り崩す予定です。

なお、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ことを予定しています。

2018年12月期（第19期）における負ののれんの取崩しによる分配金上乗せ額につきましては、負ののれん50年償却額（262百万円）、固定資産除却損（17百万円）、ホテルセンターザ博多の大規模改修工事対応（265百万円）を合算した544百万円を見込んでいます。

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

#### サステナビリティへの取り組み

近年、長期的な持続可能性（サステナビリティ）の観点から、投資運用業界においてもESG（環境・社会・ガバナンス）に関する配慮が一層重要視されるようになってきています。本投資法人は、ESGへの配慮を踏まえた不動産投資運用を実践していくことが、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力をもさらに高める上で重要であると認識しています。また、本投資法人は、投資主、ホテル利用者（ゲスト）、賃借人、オペレーター、PM会社等をはじめとする取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の役員等とのステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要だと考えています。

本投資法人は本資産運用会社とともに、こうした考えを実践するため、ESGへの取り組みの指針となる「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り組みを進めており、2018年2月にはホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇の物件について、J-REITのホテル物件として初めて（注）BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：

「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」）認証を取得しました。また、同年3月には返済期日が到来した短期借入金の借換えのため、本投資法人では初の「SMB C環境配慮評価融資」による借入れを行いました。「SMB C環境配慮評価融資」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀

行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の環境配慮評価基準に基づき企業の環境配慮状況を評価するものです。本投資法人は資産運用における良好な環境配慮を実施している点が評価され、「A」の環境配慮評価を取得致しました。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、今後もホテルの特性を生かした積極的な社会貢献活動を行ってまいります。

（注）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。

（ロ）決算後に生じた重要な事実

1. 資産の譲渡について

本投資法人は、2018年8月10日付で下記のとおり、3物件を譲渡しました。

譲渡資産の名称	R & B ホテル東日本橋
譲渡資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地	東京都中央区
譲渡価格（注1）	3,050百万円
帳簿価額（注2）	1,483百万円
不動産等売却益の見込み額（注3）	1,543百万円
譲渡日	2018年8月10日
譲渡先	合同会社タイガー2

（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）2018年7月末日の帳簿価額（見込み額）を記載しています。

（注3）譲渡価格から2018年7月末日の帳簿価額（見込み額）及び譲渡費用（見込み額）を差し引いた金額を記載しています。

譲渡資産の名称	ザ・ビー 赤坂見附
譲渡資産の種類	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	東京都港区
譲渡価格（注1）	6,600百万円
帳簿価額（注2）	6,293百万円
不動産等売却益の見込み額（注3）	265百万円
譲渡日	2018年8月10日
譲渡先	合同会社タイガー2

（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）2018年7月末日の帳簿価額（見込み額）を記載しています。

（注3）譲渡価格から2018年7月末日の帳簿価額（見込み額）及び譲渡費用（見込み額）を差し引いた金額を記載しています。

譲渡資産の名称	ザ・ビー お茶の水
譲渡資産の種類	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	東京都千代田区
譲渡価格（注1）	2,500百万円
帳簿価額（注2）	2,353百万円
不動産等売却益の見込み額（注3）	128百万円
譲渡日	2018年8月10日
譲渡先	合同会社タイガー2

（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）2018年7月末日の帳簿価額（見込み額）を記載しています。

（注3）譲渡価格から2018年7月末日の帳簿価額（見込み額）及び譲渡費用（見込み額）を差し引いた金額を記載しています。



2. 借入金の期限前弁済について

本投資法人は、上記1.「資産の譲渡について」に記載した物件売却代金の一部を弁済原資として借入金の期限前弁済を行いました。

タームローン48

借入先	株式会社三井住友銀行
弁済前借入残高	5,000百万円
弁済金額	5,000百万円
借入日	2018年4月26日
元本返済期日	2018年12月28日
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.275%
弁済日	2018年8月10日
弁済後借入残高	0円

(ハ) 運用状況の見通し

2018年12月期（第19期）通期における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。この見通しの前提条件につきましては、後記9ページ「2018年12月期（第19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。

また、2018年8月10日付で売却したR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水の売却による効果を通年で算出した前提での1口当たり分配金は3,658円と想定しています。通年効果につきましては、後記13ページ「＜参考資料1＞運用状況及び分配金の予想のハイライト」、当該通年効果の予想の前提条件につきましては、後記14ページ「＜参考資料2＞今回予想の年換算（通年効果）の前提条件」をご参照ください。

	今回予想	前回予想 (注1)	増減
2018年12月期（第19期）			
営業収益	28,485百万円	28,321百万円	164百万円
営業利益	18,122百万円	17,884百万円	238百万円
経常利益	16,294百万円	16,092百万円	202百万円
当期純利益	16,293百万円	16,091百万円	202百万円
1口当たり分配金	3,890円	3,844円	46円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円	0円

(注1) 2018年8月7日付で公表の「2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載の数値です。

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

2018年12月期（第19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	・2018年12月期（第19期）通 期：2018年1月1日～2018年12月31日（365日）																																																																																																																																								
運用資産	<p>・2018年8月10日付で以下の3物件を譲渡し、本書の日付現在で本投資法人が保有する41物件（以下「既存物件」といいます。）を前提としています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2018年8月10日</td> <td>R &amp; B ホテル東日本橋</td> </tr> <tr> <td>2018年8月10日</td> <td>ザ・ビー 赤坂見附</td> </tr> <tr> <td>2018年8月10日</td> <td>ザ・ビー お茶の水</td> </tr> </tbody> </table> <p>・また、2018年12月期（第19期）末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</p>		譲渡日	資産名称	2018年8月10日	R & B ホテル東日本橋	2018年8月10日	ザ・ビー 赤坂見附	2018年8月10日	ザ・ビー お茶の水																																																																																																																															
譲渡日	資産名称																																																																																																																																								
2018年8月10日	R & B ホテル東日本橋																																																																																																																																								
2018年8月10日	ザ・ビー 赤坂見附																																																																																																																																								
2018年8月10日	ザ・ビー お茶の水																																																																																																																																								
営業収益	<p>・本譲渡により不動産等売却益として1,937百万円を計上することを見込んでいます。</p> <p>・営業収益につきましては、本書の日付現在で有効な賃貸借契約等を基に、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。</p> <p>・主なホテルの賃料等につきましては、下記の前提で算出しています。</p> <p>(1) HM J 12ホテル</p> <p>HM J 12ホテルの固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [ホテル合計GOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>ホテル GOP</th> <th>GOP 基準額</th> <th>変動 賃料率</th> <th>変動 賃料</th> <th>固定 賃料</th> <th>賃料 合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">HM J 5 ホテル</td> <td>中間期</td> <td>3,155</td> <td>1,675</td> <td rowspan="2">85.0%</td> <td>1,258</td> <td>1,610</td> <td>2,868</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>8,123</td> <td>3,351</td> <td>4,056</td> <td>3,221</td> <td>7,277</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オキナワ マリオット リゾート &amp; スパ</td> <td>中間期</td> <td>419</td> <td>350</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>62</td> <td>274</td> <td>337</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,416</td> <td>700</td> <td>644</td> <td>550</td> <td>1,194</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シェラトングランドホテル 広島(注1)</td> <td>中間期</td> <td>486</td> <td>234</td> <td rowspan="2">82.5%</td> <td>207</td> <td>174</td> <td>381</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,030</td> <td>468</td> <td>464</td> <td>348</td> <td>812</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテルセントラーザ博多 (注2)</td> <td>中間期</td> <td>494</td> <td>212</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>159</td> <td>199</td> <td>359</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>602</td> <td>425</td> <td>159</td> <td>400</td> <td>559</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>632</td> <td>325</td> <td rowspan="2">92.5%</td> <td>284</td> <td>288</td> <td>572</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>1,273</td> <td>650</td> <td>576</td> <td>576</td> <td>1,152</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン成田</td> <td>中間期</td> <td>477</td> <td>275</td> <td rowspan="2">86.5%</td> <td>175</td> <td>222</td> <td>397</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>967</td> <td>550</td> <td>361</td> <td>444</td> <td>805</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">インターナショナル ガーデンホテル成田</td> <td>中間期</td> <td>319</td> <td>180</td> <td rowspan="2">98.0%</td> <td>136</td> <td>168</td> <td>304</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>616</td> <td>360</td> <td>250</td> <td>336</td> <td>586</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテル日航奈良</td> <td>中間期</td> <td>318</td> <td>235</td> <td rowspan="2">91.5%</td> <td>76</td> <td>210</td> <td>286</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>739</td> <td>470</td> <td>246</td> <td>420</td> <td>666</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>中間期</td> <td>6,303</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,361</td> <td>3,147</td> <td>5,508</td> </tr> <tr> <td>通 期</td> <td>14,770</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6,761</td> <td>6,295</td> <td>13,056</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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の賃料について記載しています。別途、オフィス棟及び商業ゾーンにおける賃料として中間期210百万円、通期442百万円を見込んでいます。なお、当該金額には一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料（中間期6百万円、通期12百万円）が含まれています。</p> <p>(注2) 下期に行う大規模改装の影響により、上期のGOP合計額が通期のGOP合計額を上回るため、中間期の変動賃料は通期の変動賃料見込額を上限として計上しています。</p>				ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計	HM J 5 ホテル	中間期	3,155	1,675	85.0%	1,258	1,610	2,868	通 期	8,123	3,351	4,056	3,221	7,277	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	419	350	90.0%	62	274	337	通 期	1,416	700	644	550	1,194	シェラトングランドホテル 広島(注1)	中間期	486	234	82.5%	207	174	381	通 期	1,030	468	464	348	812	ホテルセントラーザ博多 (注2)	中間期	494	212	90.0%	159	199	359	通 期	602	425	159	400	559	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	632	325	92.5%	284	288	572	通 期	1,273	650	576	576	1,152	ヒルトン成田	中間期	477	275	86.5%	175	222	397	通 期	967	550	361	444	805	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	319	180	98.0%	136	168	304	通 期	616	360	250	336	586	ホテル日航奈良	中間期	318	235	91.5%	76	210	286	通 期	739	470	246	420	666	合計	中間期	6,303	-	-	2,361	3,147	5,508	通 期	14,770	-	-	6,761	6,295	13,056
		ホテル GOP	GOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計																																																																																																																																		
HM J 5 ホテル	中間期	3,155	1,675	85.0%	1,258	1,610	2,868																																																																																																																																		
	通 期	8,123	3,351		4,056	3,221	7,277																																																																																																																																		
オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	419	350	90.0%	62	274	337																																																																																																																																		
	通 期	1,416	700		644	550	1,194																																																																																																																																		
シェラトングランドホテル 広島(注1)	中間期	486	234	82.5%	207	174	381																																																																																																																																		
	通 期	1,030	468		464	348	812																																																																																																																																		
ホテルセントラーザ博多 (注2)	中間期	494	212	90.0%	159	199	359																																																																																																																																		
	通 期	602	425		159	400	559																																																																																																																																		
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	632	325	92.5%	284	288	572																																																																																																																																		
	通 期	1,273	650		576	576	1,152																																																																																																																																		
ヒルトン成田	中間期	477	275	86.5%	175	222	397																																																																																																																																		
	通 期	967	550		361	444	805																																																																																																																																		
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	319	180	98.0%	136	168	304																																																																																																																																		
	通 期	616	360		250	336	586																																																																																																																																		
ホテル日航奈良	中間期	318	235	91.5%	76	210	286																																																																																																																																		
	通 期	739	470		246	420	666																																																																																																																																		
合計	中間期	6,303	-	-	2,361	3,147	5,508																																																																																																																																		
	通 期	14,770	-	-	6,761	6,295	13,056																																																																																																																																		

項目	前提条件							
営業収益	(2) アコー6 ホテル							
	アコー6 ホテルの運営委託収入（注1）及び変動賃料 (単位：百万円)							
		イビス 東京新宿	イビス スタイルズ京都 ステーション	イビス スタイルズ 札幌	メルキュール ホテル札幌 (注2)	メルキュール ホテル 沖縄那覇	メルキュール ホテル 横須賀	合計
	中間期	238	247	272	282	214	160	1,415
	通 期	483	542	666	689	469	286	3,138
	<p>(注1) 運営委託収入には、各ホテルのGOPの金額が計上され、本投資法人が負担する運営委託費用につきましては、営業費用項目として計上されることを前提としています。なお、一部ホテル以外のテナント等の収益が各ホテルのGOPに含まれている場合、当該テナント売上相当分はGOPから差し引いて運営委託収入を計上しています。当該テナント売上相当分は駐車場使用料に計上しています。</p> <p>(注2) メルキュールホテル札幌はホテル以外のテナントの売上連動変動賃料を含んだ金額です。</p>							
	(3) ザ・ビー6 ホテル							
	ザ・ビー6 ホテルの固定賃料及び変動賃料 (単位：百万円)							
			変動賃料	固定賃料（注1）	賃料合計			
	ザ・ビー水道橋	中間期	12	42	54			
		通 期	26	84	111			
	ザ・ビー 赤坂見附 (注2)	中間期	51	68	119			
		通 期	62	82	145			
	ザ・ビー 池袋	中間期	64	109	174			
		通 期	133	220	354			
ザ・ビー お茶の水 (注2)	中間期	14	34	48				
	通 期	17	41	59				
ザ・ビー 八王子	中間期	34	62	96				
	通 期	70	122	193				
ザ・ビー 博多	中間期	76	44	121				
	通 期	162	89	252				
合計	中間期	253	362	615				
	通 期	473	642	1,115				
<p>(注1) 固定賃料にはホテル以外のテナント賃料が含まれています。</p> <p>(注2) ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は2018年8月10日付で譲渡いたしました。通期の固定賃料及び変動賃料には2018年1月1日から譲渡日前日までの賃料の見込み額を記載しています。</p>								
(4) その他の変動賃料導入ホテル								
その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料 (単位：百万円)								
	中間期	通 期						
スマイルホテル日本橋三越前	19	19						
ホテルビスタ蒲田東京	—	20						
チサンイン蒲田	38	78						
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示（注）	非開示（注）						
ホテルサンルート新橋	97	97						
ヒルトン東京ベイ	非開示（注）	非開示（注）						
ヒルトン名古屋	非開示（注）	非開示（注）						
合計	854	1,399						
<p>(注) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。</p>								

項目	前提条件																		
営業収益	<p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。（注1）                      &lt;2018年12月期（第19期）の変動賃料等内訳&gt; (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="320 264 1220 495"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HM J 12ホテル（注2）</td> <td>2,367</td> <td>6,774</td> </tr> <tr> <td>アコー6ホテル</td> <td>1,415</td> <td>3,138</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー6ホテル</td> <td>253</td> <td>473</td> </tr> <tr> <td>その他変動賃料（7ホテル）</td> <td>854</td> <td>1,399</td> </tr> <tr> <td>合計（31ホテル）</td> <td>4,891</td> <td>11,784</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1）変動賃料及び運営委託収入の取り決めの詳細については、後記46ページ「5. 参考情報（2）投資資産 ③その他投資資産の主要なもの（ハ）ホテル事業の概要 A. 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）アクティブインターシティ広島における、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料として中間期6百万円、通期12百万円を含んだ金額です。</p>		中間期	通 期	HM J 12ホテル（注2）	2,367	6,774	アコー6ホテル	1,415	3,138	ザ・ビー6ホテル	253	473	その他変動賃料（7ホテル）	854	1,399	合計（31ホテル）	4,891	11,784
	中間期	通 期																	
HM J 12ホテル（注2）	2,367	6,774																	
アコー6ホテル	1,415	3,138																	
ザ・ビー6ホテル	253	473																	
その他変動賃料（7ホテル）	854	1,399																	
合計（31ホテル）	4,891	11,784																	
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、1,630百万円が費用計上されることを前提としています。</p> <p>・なお、一般的に、取得資産の固定資産税及び都市計画税等につきましては、前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得価格に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。また2017年12月期（第18期）に取得した3物件（ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良）の2018年12月期（第19期）に費用計上される固定資産税及び都市計画税等は9ヶ月分で118百万円（通年12ヶ月分 160百万円）を想定しています。</p> <p>・減価償却費につきましては、2018年12月期（第19期）の資本的支出予定額3,186百万円（資本的支出Ⅰ 1,898百万円、資本的支出Ⅱ 897百万円及び資本的支出Ⅲ 391百万円（注））を含めて定額法により算出しており、4,049百万円を見込んでいます。                      （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。</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ることにご留意ください。</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、金融派生商品（金利キャップ）の償却費等の借入関連コストとして1,856百万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>・2018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141,060百万円、本譲渡後及び2018年12月31日時点は136,060百万円を前提としています。</p> <p>・本譲渡に伴い5,000百万円の期限前弁済を行いました。</p> <p>・本書の日付以降、2018年12月期（第19期）中に返済期限が到来する借入金が4,489百万円あり全額借換えを行うことを前提としています。</p> <p>・上記の借入金の約定返済は、自己資金による弁済を前提としています。</p>																		

項目	前提条件																				
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の発行済投資口数である4,010,847口を前提としています。</li> <li>・2018年12月期（第19期）末まで上記以外の投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>																				
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2018年12月期（第19期）の1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="331 398 1310 772"> <tr> <td>当期純利益</td> <td>16,293百万円</td> </tr> <tr> <td>圧縮特別勘定積立金積立額（注1）</td> <td>△1,235百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>    負ののれん50年償却額（注2）</td> <td>262百万円</td> </tr> <tr> <td>    固定資産除却損（注3）</td> <td>17百万円</td> </tr> <tr> <td>    大規模改修工事への対応（注4）</td> <td>265百万円</td> </tr> <tr> <td>前期繰越利益</td> <td>3百万円</td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>15,606百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>4,010,847口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>3,890円</td> </tr> </table> <p>（注1）本譲渡による不動産売却益の見込み額のうち、1,235百万円については、「特定の資産の譲渡に伴い特別勘定を設けた場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の8）の制度を適用し、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮特別勘定積立金として積み立てることを前提としています。</p> <p>（注2）2017年12月期（第18期）以降毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>（注3）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4）ホテルセントラーザ博多において、2018年10月から2019年3月末まで閉館を伴う大規模改装（以下「本改装」といいます。）を予定しています。本改装が分配金に及ぼす影響を鑑み、ホテルセントラーザ博多の2017年12月期（第18期）の償却後NOIと2018年12月期（第19期）の償却後NOIとの差額に相当する265百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。なお、本改装期間の変更等が発生した場合は、一時差異等調整積立金の取崩し額を見直す可能性があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> <li>・2018年12月期（第19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11,813百万円を見込んでいます。</li> </ul>	当期純利益	16,293百万円	圧縮特別勘定積立金積立額（注1）	△1,235百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用		負ののれん50年償却額（注2）	262百万円	固定資産除却損（注3）	17百万円	大規模改修工事への対応（注4）	265百万円	前期繰越利益	3百万円	分配可能額	15,606百万円	発行済投資口の総口数	4,010,847口	1口当たり分配金	3,890円
当期純利益	16,293百万円																				
圧縮特別勘定積立金積立額（注1）	△1,235百万円																				
一時差異等調整積立金（負ののれん）の利用																					
負ののれん50年償却額（注2）	262百万円																				
固定資産除却損（注3）	17百万円																				
大規模改修工事への対応（注4）	265百万円																				
前期繰越利益	3百万円																				
分配可能額	15,606百万円																				
発行済投資口の総口数	4,010,847口																				
1口当たり分配金	3,890円																				
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としております。</li> </ul>																				
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> <li>・前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。</li> </ul>																				

<参考資料1> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2018年8月7日付プレスリリース「2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表した2018年12月期通期（2018年1月1日～2018年12月31日）の運用状況及び分配金の予想との差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

物件	第19期			前回予想 比較	差異要因
	前回予想 (注1)	今回予想			
	(A)	(B)	年換算(注2)		
物件数(件)	41	41	41	-	-
取得価格	309,370	309,370	309,370	-	-
<b>営業収益</b>	28,321	28,485	26,269	164	0.6%
<b>不動産運用収益</b>	26,384	26,548	26,269	164	0.6%
<b>うち固定賃料等</b>	精成割合 55.9% 14,749	精成割合 55.6% 14,763	精成割合 55.4% 14,564	14	0.1%
<b>うち変動賃料</b>	44.1% 11,634	44.4% 11,784	44.6% 11,704	149	1.3%
<b>不動産等売却益等</b>	1,937	1,937	-	-	-
<b>NOI(注3)</b>	22,021	22,221	21,927	199	0.9%
NOI利回り	7.1%	7.2%	7.1%	0.1%	
<b>償却後NOI(注3)</b>	17,915	18,152	17,893	236	1.3%
償却後NOI利回り	5.8%	5.9%	5.8%	0.1%	
<b>営業利益</b>	17,884	18,122	15,948	238	1.3%
<b>経常利益</b>	16,092	16,294	14,130	202	1.3%
<b>純利益</b>	16,091	16,293	14,129	202	1.3%
<b>分配金</b>					
一時差異等調整積立金 (負のれん)取崩額	565	544	544	△20	△3.7%
圧縮特別勘定積立金 積立額	△1,235	△1,235	-	-	-
<b>分配金総額</b>	15,417	15,602	14,671	184	1.2%
<b>投資口数(口)</b>	4,010,847	4,010,847	4,010,847	-	-
<b>1口当たり分配金(円)</b>	3,844	3,890	3,658	46	1.2%

(注1) 2018年8月7日付プレスリリース「2018年12月期（第19期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表した2018年12月期通期（2018年1月1日～2018年12月31日）の運用状況及び分配金の予想です。

(注2) 今回予想の年換算の前提条件については、後記「<参考資料2>今回予想の年換算（通年効果）の前提条件」をご参照ください。

(注3) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

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

NOI利回り＝NOI／取得価格

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

(注4) ザ・ビー4ホテルとはザ・ビー6ホテルから2018年8月10日に譲渡したザ・ビー赤坂見附及びザ・ビーお茶の水を除いた4ホテルをいいます。以下同じです。

(注5) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、前記「2018年12月期（第19期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

<参考資料2>今回予想の年換算（通年効果）の前提条件

- ① 譲渡済3物件を除く既存物件（41物件）を年間保有し、不動産売却益及び圧縮特別勘定積立金積立は発生しない前提です。
- ② 譲渡済3物件を除く既存物件（41物件）の営業収益及び営業費用については、固定資産税及び都市計画税を除き、前記「2018年12月期（第19期）通期の運用状況の見通しの前提条件」から変更はありません。
- ③ 2017年12月期（第18期）に取得した3物件（ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良）の固定資産税及び都市計画税等は166百万円（12ヶ月分）を想定しています。

<参考資料3>ホテル運営指標、売上及びGOP

HMJ11ホテル（注1）、アコー6ホテル及びザ・ビー4（注2）ホテルの運営指標並びに売上及びGOPを以下に記載しています。

- （注1）本改装による売り止めの影響を排除するため、HMJ12ホテルからホテルセンターザ博多を除く11ホテルについて記載しています。以下同じです。
- （注2）本譲渡による影響を排除するため、ザ・ビー6ホテルからザ・ビー赤坂見附及びザ・ビーお茶の水を除く4ホテルについて記載しています。以下同じです。
- （注3）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、個々の数字・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。
- （注4）ADR及びRevPARは円未満を四捨五入、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、客室稼働率及び百分比率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<1> ホテルグループ毎の運営指標、売上及びGOP

① HMJ11ホテル

		2017年12月期		2018年12月期		
		実績	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	87.4%	87.1%	87.3%	△0.1pt	0.1pt
	下期	89.0%	89.2%	89.2%	0.2pt	△0.0pt
	通期	88.2%	88.2%	88.3%	0.0pt	0.1pt
ADR	上期	14,912	15,214	15,246	2.2%	0.2%
	下期	18,013	18,263	18,237	1.2%	△0.1%
	通期	16,490	16,769	16,770	1.7%	0.0%
RevPAR	上期	13,027	13,259	13,306	2.1%	0.4%
	下期	16,037	16,297	16,269	1.5%	△0.2%
	通期	14,544	14,790	14,800	1.8%	0.1%
売上 (百万円)	上期	18,715	18,943	18,754	0.2%	△1.0%
	下期	22,151	22,553	22,340	0.9%	△0.9%
	通期	40,865	41,496	41,094	0.6%	△0.1%
GOP (百万円)	上期	5,683	5,730	5,809	2.2%	1.4%
	下期	8,041	8,377	8,358	3.9%	△0.2%
	通期	13,724	14,107	14,168	3.2%	0.4%

（注）2017年12月期の取得資産であるヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良の2017年12月期の数字については、取得日以前からの通年の数字を合計して算出しています。以下同じです。



② アコー6ホテル

		2017年12月期	2018年12月期			
		実績	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	84.8%	87.9%	85.8%	1.0pt	△2.1pt
	下期	85.7%	90.3%	91.3%	5.6pt	1.0pt
	通期	85.3%	89.1%	88.6%	3.3pt	△0.5pt
ADR	上期	11,383	11,585	11,733	3.1%	1.3%
	下期	12,490	12,555	12,519	0.2%	△0.3%
	通期	11,944	12,080	12,141	1.6%	0.5%
RevPAR	上期	9,652	10,189	10,071	4.3%	△1.2%
	下期	10,709	11,339	11,432	6.8%	0.8%
	通期	10,185	10,769	10,757	5.6%	△0.1%
売上 (百万円)	上期	3,074	3,240	3,198	4.0%	△1.3%
	下期	3,380	3,584	3,600	6.5%	0.4%
	通期	6,454	6,824	6,799	5.3%	△0.4%
GOP (百万円)	上期	1,380	1,448	1,448	4.9%	0.0%
	下期	1,623	1,711	1,750	7.8%	2.3%
	通期	3,004	3,158	3,198	6.5%	1.3%

③ ザ・ビー4ホテル

		2017年12月期	2018年12月期			
		実績	前回予想	今回予想 (上期：実績)	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	89.4%	90.8%	90.5%	1.1pt	△0.3pt
	下期	91.9%	91.5%	91.6%	△0.3pt	0.1pt
	通期	90.7%	91.1%	91.1%	0.4pt	△0.1pt
ADR	上期	8,986	8,956	9,009	0.2%	0.6%
	下期	9,021	9,112	9,125	1.2%	0.1%
	通期	9,004	9,035	9,068	0.7%	0.4%
RevPAR	上期	8,033	8,128	8,152	1.5%	0.3%
	下期	8,289	8,338	8,360	0.9%	0.3%
	通期	8,162	8,234	8,257	1.2%	0.3%
売上 (百万円)	上期	989	1,001	1,006	1.8%	0.5%
	下期	1,036	1,041	1,045	0.9%	0.4%
	通期	2,025	2,042	2,051	1.3%	0.4%
GOP (百万円)	上期	454	453	457	0.7%	1.0%
	下期	497	477	478	△3.8%	0.1%
	通期	951	930	935	△1.7%	0.5%

< 2 > ホテル毎の売上  
HM J 11ホテル

(単位：百万円)

HM J 11ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比
神戸メリケンパークオリエンタルホテル	上期	2,431	△1.4%	2,510	2,556	5.1%	1.8%
	下期	2,950	1.9%	2,861	2,906	△1.5%	1.6%
	通期	5,381	0.4%	5,371	5,462	1.5%	1.7%
オリエンタルホテル東京ベイ	上期	3,319	△3.9%	3,276	3,263	△1.7%	△0.4%
	下期	3,518	△7.8%	3,611	3,578	1.7%	△0.9%
	通期	6,838	△6.0%	6,887	6,840	0.0%	△0.7%
なんばオリエンタルホテル	上期	1,394	0.6%	1,421	1,418	1.7%	△0.2%
	下期	1,492	0.1%	1,531	1,544	3.5%	0.9%
	通期	2,887	0.3%	2,952	2,962	2.6%	0.3%
ホテル日航アリビラ	上期	2,568	6.1%	2,682	2,569	0.1%	△4.2%
	下期	3,821	2.3%	4,011	3,994	4.5%	△0.4%
	通期	6,389	3.8%	6,693	6,563	2.7%	△1.9%
オリエンタルホテル広島	上期	993	△3.0%	966	879	△11.5%	△9.0%
	下期	1,159	△4.7%	1,206	1,065	△8.1%	△11.7%
	通期	2,153	△3.9%	2,172	1,944	△9.7%	△10.5%
5ホテル合計	上期	10,706	△0.4%	10,856	10,685	△0.2%	△1.6%
	下期	12,941	△1.6%	13,220	13,086	1.1%	△1.0%
	通期	23,647	△1.1%	24,076	23,771	0.5%	△1.3%
オキナワ マリオット リゾート & スパ	上期	1,692	5.3%	1,759	1,663	△1.7%	△5.5%
	下期	2,459	5.7%	2,537	2,468	0.4%	△2.7%
	通期	4,151	5.6%	4,296	4,131	△0.5%	△3.8%
アクティブインターシティ広島	上期	1,601	17.0%	1,536	1,610	0.5%	4.8%
	下期	1,747	7.4%	1,721	1,778	1.8%	3.3%
	通期	3,348	11.8%	3,257	3,388	1.2%	4.0%
ホリデイ・イン大阪難波	上期	1,011	△8.4%	1,025	1,014	0.2%	△1.1%
	下期	1,063	△3.6%	1,090	1,068	0.5%	△2.0%
	通期	2,074	△6.0%	2,115	2,082	0.4%	△1.6%
ヒルトン成田	上期	1,542	8.6%	1,575	1,625	5.4%	3.2%
	下期	1,696	8.3%	1,678	1,671	△1.5%	△0.4%
	通期	3,238	8.4%	3,253	3,296	1.8%	1.3%
インターナショナルガーデンホテル成田	上期	705	△4.1%	692	762	8.2%	10.1%
	下期	733	2.1%	728	751	2.5%	3.1%
	通期	1,438	△1.0%	1,420	1,513	5.3%	6.5%
ホテル日航奈良	上期	1,458	△1.7%	1,501	1,395	△4.3%	△7.1%
	下期	1,512	△0.6%	1,578	1,517	0.4%	△3.8%
	通期	2,970	△1.1%	3,079	2,913	△1.9%	△5.4%
HM J 11ホテル合計	上期	18,715	1.3%	18,943	18,754	0.2%	△1.0%
	下期	22,151	0.6%	22,553	22,340	0.9%	△0.9%
	通期	40,865	0.9%	41,496	41,094	0.6%	△1.0%

アコー 6 ホテル

(単位：百万円)

アコー 6 ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比
イビス東京新宿	上期	365	△10.1%	479	464	27.1%	△3.2%
	下期	408	△4.1%	486	483	18.3%	△0.5%
	通期	773	△7.1%	965	947	22.4%	△1.8%
イビス スタイルズ 京都ステーション	上期	482	3.7%	460	451	△6.2%	△1.9%
	下期	496	△3.4%	496	504	1.5%	1.4%
	通期	977	0.0%	957	955	△2.3%	△0.2%
イビス スタイルズ 札幌	上期	548	11.9%	576	553	1.0%	△3.9%
	下期	671	6.1%	703	704	4.9%	0.1%
	通期	1,219	8.6%	1,278	1,257	3.1%	△1.7%
メルキュールホテル札幌	上期	596	9.3%	623	636	6.7%	2.1%
	下期	755	6.6%	789	800	6.0%	1.4%
	通期	1,351	7.8%	1,412	1,436	6.3%	1.7%
メルキュールホテル沖縄那覇	上期	532	8.7%	553	524	△1.5%	△5.3%
	下期	564	0.8%	575	580	2.8%	0.8%
	通期	1,096	4.5%	1,128	1,104	0.7%	△2.2%
メルキュールホテル横須賀	上期	551	△3.2%	549	570	3.4%	3.8%
	下期	486	△3.1%	535	530	9.1%	△1.0%
	通期	1,037	△3.2%	1,084	1,100	6.1%	1.4%
アコー 6 ホテル合計	上期	3,074	3.7%	3,240	3,198	4.0%	△1.3%
	下期	3,380	1.2%	3,584	3,600	6.5%	0.4%
	通期	6,454	2.4%	6,824	6,799	5.3%	△0.4%

ザ・ビー 4 ホテル

(単位：百万円)

ザ・ビー 4 ホテルの売上		2017年12月期		2018年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想 (上期:実績)	前期比	前回予想比
ザ・ビー 水道橋	上期	173	△2.1%	173	174	0.3%	0.5%
	下期	177	1.9%	179	178	0.2%	△0.8%
	通期	351	△0.2%	352	352	0.3%	△0.2%
ザ・ビー 池袋	上期	306	△5.3%	306	301	△1.5%	△1.4%
	下期	311	△0.4%	316	314	1.0%	△0.5%
	通期	617	△2.9%	621	615	△0.2%	△1.0%
ザ・ビー 八王子	上期	266	△8.5%	271	281	5.5%	3.4%
	下期	282	3.2%	275	283	0.3%	2.8%
	通期	548	△2.8%	547	564	2.8%	3.1%
ザ・ビー 博多	上期	244	5.9%	251	250	2.8%	△0.5%
	下期	266	6.9%	271	270	1.8%	△0.2%
	通期	509	6.4%	522	521	2.2%	△0.3%
ザ・ビー 4 ホテル合計	上期	989	△3.1%	1,001	1,006	1.8%	0.5%
	下期	1,036	2.8%	1,041	1,045	0.9%	0.4%
	通期	2,025	△0.2%	2,042	2,051	1.3%	0.4%

3. 中間財務諸表  
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当中間期 (2018年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	16,179,716	11,011,580
信託現金及び信託預金	11,740,634	10,411,285
営業未収入金	2,411,837	1,742,883
前払費用	573,439	483,044
未収還付法人税等	32	-
デリバティブ債権	-	6,040
その他	14,205	21,698
流動資産合計	30,919,866	23,676,532
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	278,899	326,059
減価償却累計額	△119,213	△133,511
機械及び装置（純額）	159,686	192,548
工具、器具及び備品	2,438,070	2,605,296
減価償却累計額	△1,132,473	△1,293,133
工具、器具及び備品（純額）	1,305,597	1,312,163
信託建物	※1 122,414,147	※1 123,075,488
減価償却累計額	△15,153,003	△16,846,453
信託建物（純額）	107,261,144	106,229,034
信託構築物	2,493,765	2,507,493
減価償却累計額	△304,817	△337,253
信託構築物（純額）	2,188,948	2,170,239
信託機械及び装置	580,867	589,607
減価償却累計額	△99,228	△113,150
信託機械及び装置（純額）	481,638	476,457
信託工具、器具及び備品	137,266	137,266
減価償却累計額	△87,308	△91,866
信託工具、器具及び備品（純額）	49,957	45,400
信託土地	171,618,110	171,618,110
信託建設仮勘定	1,512	52,954
有形固定資産合計	283,066,595	282,096,908
無形固定資産		
ソフトウェア	200,001	188,600
信託借地権	28,648,457	28,648,457
信託定期借地権	5,313,494	5,244,355
その他	9,116	8,776
無形固定資産合計	34,171,069	34,090,190
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	158,323	158,323
長期前払費用	3,008,327	2,779,913
デリバティブ債権	123,334	123,231
修繕積立金	319,058	283,442
投資その他の資産合計	3,621,564	3,357,431
固定資産合計	320,859,228	319,544,529
繰延資産		
投資口交付費	272,107	195,637
投資法人債発行費	132,059	186,818
繰延資産合計	404,166	382,456
資産合計	352,183,262	343,603,519

（単位：千円）

	前期 (2017年12月31日)	当中間期 (2018年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	909,971	346,447
短期借入金	3,000,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	-	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,022,750	8,589,750
未払費用	650,568	526,709
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	560,170	383,342
前受金	900,259	905,668
未払分配金	16,400	27,224
預り金	22,098	8,163
デリバティブ債務	23,471	4,418
繰延税金負債	-	1,571
その他	54,903	56,788
流動負債合計	21,161,802	17,850,690
固定負債		
投資法人債	23,600,000	31,600,000
長期借入金	98,777,000	93,871,000
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,041,016
信託預り敷金及び保証金	4,653,410	4,631,510
デリバティブ債務	504,179	394,259
繰延税金負債	38,954	38,928
資産除去債務	443,577	444,600
固定負債合計	129,058,138	132,021,315
負債合計	150,219,940	149,872,006
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	153,516,129	153,516,129
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※ <sub>2</sub> 13,127,153	※ <sub>2</sub> 12,357,644
任意積立金合計	13,127,153	12,357,644
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	14,005,489	6,390,211
剰余金合計	48,879,041	40,494,253
投資主資本合計	202,395,170	194,010,383
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△431,849	△278,870
評価・換算差額等合計	△431,849	△278,870
純資産合計	※ <sub>3</sub> 201,963,321	※ <sub>3</sub> 193,731,512
負債純資産合計	352,183,262	343,603,519

（2）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	当中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
<b>営業収益</b>		
不動産運用収入	※1 10,716,102	※1 11,749,691
その他不動産運用収入	※1 555,982	※1 571,413
営業収益合計	11,272,084	12,321,105
<b>営業費用</b>		
不動産運用費用	※1, ※2 3,683,291	※1, ※2 4,071,061
資産運用報酬	694,519	762,553
資産保管・一般事務委託手数料	54,126	57,657
役員報酬	7,200	6,500
その他営業費用	92,034	103,955
営業費用合計	4,531,172	5,001,728
営業利益	6,740,912	7,319,377
<b>営業外収益</b>		
受取利息	113	119
未払分配金戻入	3,624	3,583
保険差益	339	2,106
固定資産税等還付金	-	10,354
還付加算金	-	118
金融派生商品利益	10,571	11,875
営業外収益合計	14,648	28,158
<b>営業外費用</b>		
支払利息	437,620	419,253
投資法人債利息	84,036	116,618
融資関連費用	203,770	299,397
投資法人債発行費償却	10,245	13,323
投資口交付費償却	58,407	76,470
金融派生商品損失	6,598	31,490
その他	3,207	3,214
営業外費用合計	803,886	959,768
経常利益	5,951,674	6,387,767
税引前中間純利益	5,951,674	6,387,767
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	5,951,069	6,387,162
前期繰越利益	411	3,048
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	5,951,480	6,390,211

（3）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 2017年1月1日 至 2017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	
			配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立 金合計			
当期首残高	134,829,448	21,746,398	13,867,228	-	13,867,228	12,126,057	47,739,684	182,569,132
当中間期変動額								
配当積立金の取崩			△13,867,228		△13,867,228	13,867,228	-	-
一時差異等調整積 立金の積立				13,127,153	13,127,153	△13,127,153	-	-
剰余金の配当						△12,865,721	△12,865,721	△12,865,721
中間純利益						5,951,069	5,951,069	5,951,069
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	-	-	△13,867,228	13,127,153	△740,075	△6,174,577	△6,914,652	△6,914,652
当中間期末残高	※1 134,829,448	21,746,398	-	13,127,153	13,127,153	5,951,480	40,825,032	175,654,480

	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	△580,019	△580,019	181,989,112
当中間期変動額			
配当積立金の取崩			-
一時差異等調整積 立金の積立			-
剰余金の配当			△12,865,721
中間純利益			5,951,069
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	59,108	59,108	59,108
当中間期変動額合計	59,108	59,108	△6,855,543
当中間期末残高	△520,911	△520,911	175,133,569

当中間期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

（単位：千円）

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

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△431,849	△431,849	201,963,321
当中間期変動額			
一時差異等調整積立金の取崩			-
剰余金の配当			△14,771,949
中間純利益			6,387,162
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）	152,978	152,978	152,978
当中間期変動額合計	152,978	152,978	△8,231,808
当中間期末残高	△278,870	△278,870	193,731,512



（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	当中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前中間純利益	5,951,674	6,387,767
減価償却費	1,756,345	2,031,821
固定資産除却損	18,551	11,701
金融派生商品損益（△は益）	△3,973	19,614
投資法人債発行費償却	10,245	13,323
投資口交付費償却	58,407	76,470
受取利息	△113	△119
支払利息	521,656	535,872
還付加算金	-	△118
営業未収入金の増減額（△は増加）	549,190	668,954
前払費用の増減額（△は増加）	78,607	90,394
長期前払費用の増減額（△は増加）	187,198	228,413
営業未払金の増減額（△は減少）	△115,764	△109,333
未払費用の増減額（△は減少）	△56,625	△137,356
未払消費税等の増減額（△は減少）	△164,433	△176,827
前受金の増減額（△は減少）	2,999	5,409
預り金の増減額（△は減少）	△105,235	△13,934
その他	△46,453	△5,704
小計	8,642,280	9,626,348
利息の受取額	144	150
利息の支払額	△524,399	△522,374
還付加算金の受取額	-	118
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△915	△1,177
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,117,109	9,103,065
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△679,578	△1,080,305
有形固定資産の取得による支出	△183,391	△255,151
無形固定資産の取得による支出	△21,994	△60,514
修繕積立金の支出	△4,348	△21,491
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	23,412	52,373
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△9,680	△70,836
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△875,597	△1,435,927
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	5,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,700,000	△3,000,000
長期借入れによる収入	1,700,000	5,050,000
長期借入金の返済による支出	△554,250	△16,389,000
投資法人債の発行による収入	-	10,000,000
投資法人債発行費の支払額	-	△68,082
分配金の支払額	△12,860,311	△14,757,541
財務活動によるキャッシュ・フロー	△13,414,561	△14,164,623
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,173,049	△6,497,484
現金及び現金同等物の期首残高	26,373,866	27,920,350
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 20,200,816	※1 21,422,866

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>4～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア（自社利用分） 社内における利用可能期間5年 また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年及び49年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20年	信託建物	2～62年	信託構築物	2～62年	信託機械及び装置	4～32年	信託工具、器具及び備品	2～27年
機械及び装置	2～17年												
工具、器具及び備品	2～20年												
信託建物	2～62年												
信託構築物	2～62年												
信託機械及び装置	4～32年												
信託工具、器具及び備品	2～27年												
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>												
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当中間期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前中間期、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おります。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <p>ヘッジ手段</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>金利スワップ取引</li> <li>金利キャップ取引</li> </ul> <p>ヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>借入金金利</li> </ul> <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おります。</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おります。</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基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっております。</p>

（7）中間財務諸表に関する注記事項

「有価証券」、「持分法損益関係」に関する注記事項については、中間決算短信における開示の必要性が大き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 (2017年12月31日)	当中間期 (2018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 (2017年12月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩 しの発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	—	13,127,153	—	13,127,153	「投資法人の 計算に関する 規則」(平成 27年内閣府令 第27号)附則 第3項の経過 措置の適用

(注) 前期以前は「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を、当期において一時差異等調整積立金として積み立て、積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

当中間期 (2018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	13,127,153	—	769,508	12,357,644	分配金に充当

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

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (2017年12月31日)	当中間期 (2018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	2017年1月1日 至 2017年6月30日	自	2018年1月1日 至 2018年6月30日
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料		6,258,229		6,858,614
変動賃料		3,271,841		3,636,962
運営委託収入		1,186,031		1,254,114
計		10,716,102		11,749,691
その他不動産運用収入				
駐車場使用料		83,394		81,659
その他付帯収益		31,282		31,676
水道光熱費収入		373,573		387,112
その他		67,732		70,964
計		555,982		571,413
不動産運用収益合計		11,272,084		12,321,105
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		461,618		455,425
固定資産税等		710,238		802,682
外注委託費（注）		285,511		303,715
損害保険料		22,998		23,846
減価償却費		1,756,345		2,031,821
固定資産除却損		18,551		11,701
修繕費		18,462		23,654
水道光熱費		381,884		391,397
信託報酬		21,716		21,836
その他		5,964		4,981
不動産運用費用合計		3,683,291		4,071,061
C. 不動産運用損益（A－B）		7,588,793		8,250,043

(注) 前中間期の外注委託費には、運営委託費が108,479千円、当中間期の外注委託費には、運営委託費が116,346千円含まれております。

※2. 減価償却実施額は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前中間期		当中間期	
	自	2017年1月1日 至 2017年6月30日	自	2018年1月1日 至 2018年6月30日
有形固定資産		1,662,754		1,932,969
無形固定資産		93,591		98,852

[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	2017年1月1日 至 2017年6月30日	自	2018年1月1日 至 2018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		3,761,907口		4,010,847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 2017年1月1日 至 2017年6月30日	当中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
現金及び預金	10,340,286	11,011,580
信託現金及び信託預金	9,860,530	10,411,285
現金及び現金同等物	20,200,816	21,422,866

[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 (2017年12月31日)	当中間期 (2018年6月30日)
1年内	1,520,073	1,786,196
1年超	4,685,123	4,607,674
合計	6,205,197	6,393,871

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価に関する事項

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

前期（2017年12月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	16,179,716	16,179,716	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,740,634	11,740,634	—
(3) 営業未収入金	2,411,837	2,411,837	—
資産計	30,332,188	30,332,188	—
(4) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	15,022,750	15,022,750	—
(7) 投資法人債	23,600,000	23,621,270	21,270
(8) 長期借入金	98,777,000	98,777,000	—
負債計	140,399,750	140,421,020	21,270
(9) デリバティブ取引（※）	(404,316)	(404,316)	—

当中間期（2018年6月30日）

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	11,011,580	11,011,580	—
(2) 信託現金及び信託預金	10,411,285	10,411,285	—
(3) 営業未収入金	1,742,883	1,742,883	—
資産計	23,165,749	23,165,749	—
(4) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,007,000	7,000
(6) 1年内返済予定の長期借入金	8,589,750	8,589,750	—
(7) 投資法人債	31,600,000	31,672,800	72,800
(8) 長期借入金	93,871,000	93,871,000	—
負債計	141,060,750	141,140,550	79,800
(9) デリバティブ取引（※）	(269,406)	(269,406)	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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

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

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

これらは、変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいといえることから、当該帳簿価額によっています。

(9) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）

（単位：千円）

区分	前期 2017年12月31日	当中間期 2018年6月30日
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,041,016
信託預り敷金及び保証金	4,653,410	4,631,510
合計	5,694,426	5,672,526

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

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

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2017年12月31日）

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

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,794,000	1,794,000	△15,651	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（2018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、決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,088,000	5,288,000	△31,036	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（2017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	100,058,750	91,048,000	△388,665	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
	金利キャップ取引	長期借入金	4,286,250	—	—	

当中間期（2018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	92,443,750	82,654,000	△238,369	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日に取得したホテルセントラーザ博多及び2016年8月19日に取得したホテルアセント福岡において、土地に係る定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当中間期
	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
期首残高	441,542	443,577
有形固定資産の取得に伴う増加	—	—
時の経過による調整額	2,035	1,022
中間期末（期末）残高	443,577	444,600

[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 2017年1月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018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	284,965,547	317,229,208
	期中増減額	32,263,660	△1,049,557
	中間期末（期末）残高	317,229,208	316,179,650
	中間期末（期末）時価	439,390,000	443,890,000

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な増加額はヒルトン成田（13,376百万円）、インターナショナルガーデンホテル成田（9,237百万円）及びホテル日航奈良（10,589百万円）の取得によるものであり、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。なお、2018年8月10日付で譲渡したR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水の当中間期末時価には譲渡価格を記載しています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前中間期（自 2017年1月1日 至 2017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	2,790,777	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	1,427,403	ホテル不動産運用事業

当中間期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン	2,868,869	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	1,498,974	ホテル不動産運用事業

[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 (2017年12月31日)	当中間期 (2018年6月30日)
1口当たり純資産額	50,354円	48,301円

1口当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	当中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
1口当たり中間純利益金額	1,581円	1,592円
(算定上の基礎)		
中間純利益金額(千円)	5,951,069	6,387,162
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)	5,951,069	6,387,162
期中平均投資口数(口)	3,761,907	4,010,847

(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、2018年8月10日付で下記のとおり、3物件を譲渡しました。

譲渡資産の名称	R & B ホテル東日本橋
譲渡資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地	東京都中央区
譲渡価格(注1)	3,050百万円
帳簿価額(注2)	1,483百万円
不動産等売却益の見込み額(注3)	1,543百万円
譲渡日	2018年8月10日
譲渡先	合同会社タイガー2

(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) 2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)を記載しています。  
(注3) 譲渡価格から2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)及び譲渡費用(見込み額)を差し引いた金額を記載しています。

譲渡資産の名称	ザ・ビー 赤坂見附
譲渡資産の種類	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	東京都港区
譲渡価格(注1)	6,600百万円
帳簿価額(注2)	6,293百万円
不動産等売却益の見込み額(注3)	265百万円
譲渡日	2018年8月10日
譲渡先	合同会社タイガー2

(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) 2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)を記載しています。  
(注3) 譲渡価格から2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)及び譲渡費用(見込み額)を差し引いた金額を記載しています。

譲渡資産の名称	ザ・ビー お茶の水
譲渡資産の種類	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	東京都千代田区
譲渡価格（注1）	2,500百万円
帳簿価額（注2）	2,353百万円
不動産等売却益の見込み額（注3）	128百万円
譲渡日	2018年8月10日
譲渡先	合同会社タイガー2

（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）2018年7月末日の帳簿価額（見込み額）を記載しています。

（注3）譲渡価格から2018年7月末日の帳簿価額（見込み額）及び譲渡費用（見込み額）を差し引いた金額を記載しています。

## 2. 借入金の期限前弁済について

本投資法人は、上記1.「資産の譲渡について」に記載した物件売却代金の一部を弁済原資として借入金の期限前弁済を行いました。

### タームローン48

借入先	株式会社三井住友銀行
弁済前借入残高	5,000百万円
弁済金額	5,000百万円
借入日	2018年4月26日
元本返済期日	2018年12月28日
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.275%
弁済日	2018年8月10日
弁済後借入残高	0円

（8）発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

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

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

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

（注6） 1口当たり発行価格85,020円（発行価額82,273円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注7） 1口当たり発行価額82,273円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注8） 1口当たり発行価格81,536円（発行価額78,956円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

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

（注10） 1口当たり発行価格77,518円（発行価額75,065円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

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

#### 4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

該当事項はありません。

5. 参考情報

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

(1) 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 (2017年12月31日現在)		当中間期 (2018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	東京都	イビス東京新宿	7,984	2.3	7,965	2.3		
			カンデオホテルズ上野公園	6,719	1.9	6,700	1.9		
			ザ・ビー 池袋	6,573	1.9	6,590	1.9		
			ザ・ビー 赤坂見附(注4)	6,290	1.8	6,283	1.8		
			ホテルサンルート新橋	4,840	1.4	4,832	1.4		
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,593	1.0	3,575	1.0		
			ザ・ビー 八王子	2,680	0.8	2,684	0.8		
			ザ・ビー お茶の水(注4)	2,350	0.7	2,348	0.7		
			スマイルホテル日本橋三越前	2,041	0.6	2,040	0.6		
			R&Bホテル上野広小路	1,751	0.5	1,744	0.5		
			R&Bホテル東日本橋(注4)	1,495	0.4	1,486	0.4		
			ホテルビスタ蒲田東京	1,464	0.4	1,455	0.4		
			ザ・ビー 水道橋	1,204	0.3	1,204	0.4		
			ドゥーミーインEXPRESS浅草	961	0.3	954	0.3		
			チサンイン蒲田	789	0.2	784	0.2		
		大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	27,083	7.7	27,059	7.9		
			なんばオリエンタルホテル	14,595	4.1	14,585	4.2		
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,659	1.9	6,625	1.9		
			メルキュールホテル札幌	5,895	1.7	5,860	1.7		
		福岡県	ホテルアセント福岡	5,187	1.5	5,173	1.5		
			ザ・ビー 博多	2,335	0.7	2,327	0.7		
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,040	0.6	2,043	0.6		
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,456	0.4	1,446	0.4		
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,682	1.9	6,669	1.9		
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,889	0.8	2,866	0.8		
		熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,185	0.6	2,167	0.6		
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,835	0.5	1,818	0.5		
		小計				129,588	36.8	129,296	37.6
		フル サービス ホテル	千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	18,002	5.1	17,866	5.2	
	ヒルトン成田			13,318	3.8	13,251	3.9		
	インターナショナルガーデンホテル成田			9,222	2.6	9,174	2.7		
	ホテル フランクス			3,155	0.9	3,136	0.9		
	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5)	17,620	5.0	17,544	5.1		
オリエンタルホテル広島			4,091	1.2	4,109	1.2			
愛知県	ヒルトン名古屋		15,588	4.4	15,621	4.5			
奈良県	ホテル日航奈良		10,525	3.0	10,486	3.1			
兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		9,893	2.8	9,804	2.9			
福岡県	ホテルセントラーザ博多		7,341	2.1	7,270	2.1			
神奈川県	メルキュールホテル横須賀		1,636	0.5	1,653	0.5			
小計				110,397	31.3	109,917	32.0		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2017年12月31日現在)		当中間期 (2018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	18,128	5.1	18,030	5.2
			オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,722	4.2	14,636	4.3
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,749	1.9	6,709	2.0
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,192	7.4	26,114	7.6
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	5,984	1.7	5,971	1.7
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,798	1.1	3,755	1.1
		小計			75,576	21.5	75,217
信託不動産合計				315,561	89.6	314,432	91.5
預金・その他の資産(注6)				36,621	10.4	29,171	8.5
資産総額				352,183	100.0	343,603	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				150,219	42.7	149,872	43.6
純資産総額				201,963	57.3	193,731	56.4

(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) R&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は、2018年8月10日付で譲渡しました。

(注5) アクティブインターシティ広島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6) 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）投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

該当事項はありません。

③ その他投資資産の主要なもの

（イ）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。

A. 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	9,962	15,800	N	3.4	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドプライス	19,900	18,026	34,100	N	6.2	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,749	32,900	N	4.7	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,281	31,500	N	5.9	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,183	4,350	N	1.3	無
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	7,243	8,101	9,650	N	2.3	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,713	9,810	N	2.4	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,763	5,240	N	1.3	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,167	3,000	J	0.7	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,230	1,940	N	0.4	無
13	ドーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	954	1,330	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,130	2,044	4,340	N	0.7	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,821	2,430	N	0.6	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,744	1,950	J	0.5	無
17	R&Bホテル東日本橋（注8）	エコノミー	1,534	1,486	3,050	-	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	3,575	5,680	J	1.2	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,040	3,110	J	0.7	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	1,446	2,720	T	0.5	無
25	ホテルピスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,456	2,010	T	0.5	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	787	1,430	T	0.3	無
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドプライス	6,000	5,972	13,900	R	1.9	無
30	ホテルサンルート新橋	ミッドプライス	4,800	4,833	8,780	D	1.5	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,114	36,100	D	8.2	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	6,695	11,200	D	2.1	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドプライス	6,797	6,647	10,800	N	2.1	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドプライス	6,000	5,892	10,700	N	1.9	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,890	7,760	N	0.9	無
36	ザ・ビー 赤坂見附（注8）	ミッドプライス	6,250	6,297	6,600	-	2.0	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドプライス	6,520	6,618	7,330	N	2.0	無
38	ザ・ビー お茶の水（注8）	ミッドプライス	2,320	2,355	2,500	-	0.7	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドプライス	2,610	2,695	2,780	N	0.8	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドプライス	2,300	2,343	4,390	N	0.7	無
41	ホテル フランクス	ミッドプライス	3,105	3,136	4,080	D	1.0	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドプライス	1,650	1,683	2,830	D	0.5	無
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	アッパーミドル	14,950	14,752	18,600	N	4.7	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	17,622	20,600	D	5.4	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,708	7,620	D	2.1	無
46	ホテルセントラーザ博多	ミッドプライス	7,197	7,385	8,490	D	2.3	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	27,139	27,200	N	8.5	無

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
48	ホテルアセント福岡	エコノミー	4,925	5,173	5,560	D	1.5	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,621	15,700	D	4.8	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,324	13,400	N	4.1	無
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	9,215	9,430	N	2.9	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,520	11,200	D	3.2	無
	合計		319,474	316,179	443,890		100.0	

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

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

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

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

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

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

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

(注8) R&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は、2018年8月10日付で譲渡しました。当中間期末鑑定評価額には、譲渡価格を記載しています。

(注9) 譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

## B. 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14期期末 2013年12月	第15期期末 2014年12月	第16期期末 2015年12月	第17期期末 2016年12月	第18期期末 2017年12月	第19期中間期末 2018年6月
テナントの総数 (注1)	38	57	113	128	131	130
総賃貸可能面積 (注2)	349,162.63㎡	386,826.71㎡	493,758.78㎡	587,481.02㎡	687,124.54㎡	687,124.62㎡
総賃貸面積 (注3)	349,162.63㎡	386,447.08㎡	493,138.06㎡	587,050.94㎡	686,694.46㎡	686,273.14㎡
稼働率 (注4)	100.0%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%

(注1) テナントの総数には、各期末日また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（駐車場等を含みません。）の合計を記載しています。ただし、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（駐車場等を含みません。）を合計しています。

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

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

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

## C. 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の10%以上を占める主要な不動産はありません。なお、年間賃料総額は、当中間期末時点における賃貸借契約上の固定賃料（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額と通期の売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の想定額の合計を用いています。

D. 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	492,707	365,634	212,452
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定	814,633	755,019	558,281
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	787,740	736,567	639,284
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	586,879	512,448	355,201
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	187,392	165,142	123,481
6	イビス東京新宿	運営委託	318,028	227,396	171,965
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	固定	255,508	233,412	168,763
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,472	135,395	89,693
10	ドゥーミーイン熊本	固定	97,230	84,325	63,646
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	54,664	49,108	35,702
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	31,997	27,650	20,996
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注4）	固定	120,000	110,000	98,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注4）	固定	75,000	67,000	46,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	48,647	41,597	34,797
17	R&Bホテル東日本橋（注5）	固定	61,103	52,584	43,063
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定（注6）	135,463	120,564	102,481
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定（注6）	86,265	78,751	68,770
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	64,003	54,433
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動/固定（注6）	46,802	39,226	27,373
26	チサンイン蒲田	変動	38,693	35,100	29,350
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	変動/固定（注6）	533,511	495,849	450,899
30	ホテルサンルート新橋	変動/固定（注6）	260,091	226,632	215,962
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定（注6）	940,482	790,700	698,903
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	270,246	242,705	224,472
33	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	306,916	243,182	204,911
34	メルキュールホテル札幌	運営委託	373,477	267,102	226,730
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	219,900	178,922	152,495
36	ザ・ビー 赤坂見附（注5）	変動/固定	119,708	110,197	99,027
37	ザ・ビー 池袋	変動/固定	175,407	160,215	143,497
38	ザ・ビー お茶の水（注5）	変動/固定	48,591	44,295	39,000
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	99,688	86,598	72,419
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	121,413	115,192	104,718
41	ホテル フランクス	固定	150,000	118,699	95,764
42	メルキュールホテル横須賀	変動	180,904	124,906	106,763
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	337,816	294,615	176,271
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	729,831	522,545	424,209
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	174,985	162,192	142,366
46	ホテルセントラーザ博多	変動/固定	359,739	236,695	109,890
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	572,576	549,536	483,796
48	ホテルアセント福岡	固定	217,174	144,691	126,928
49	ヒルトン名古屋	変動	683,347	337,495	264,156
50	ヒルトン成田	変動/固定	397,072	374,229	300,415
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	304,494	292,293	231,427
52	ホテル日航奈良	変動/固定	286,166	272,907	210,287
	合計		12,321,105	10,294,589	8,250,043

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

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

（注3）「償却後NOI」（不動産運用損益）＝不動産運用収益－不動産運用費用

- (注4) 博多中洲ワシントンホテルプラザ及び奈良ワシントンホテルプラザについては、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。
- (注5) R&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は、2018年8月10日付で譲渡しました。
- (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、ホテルビスタ蒲田東京、ホテル京阪ユニバーサル・シティ、ホテルサンルート新橋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。コンフォートホテル東京東日本橋は、2018年4月27日付で締結した定期建物賃貸借契約に係る変更覚書により賃料体系を変更したことから、賃料体系を「固定」から「変動/固定」へ変更しました。
- (注7) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

(ロ) 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（2018年1月1日～2018年6月30日）における個別の収支状況は以下のとおりです。記載数値は千円未満を切り捨てて表示することを原則としますが、やむを得ず千円単位での記載ができない場合にはその旨を注記しています。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ 合計（注1）	神戸メリケン パークオリエン タルホテル	オリエンタル ホテル東京ベイ	なんば オリエンタル ホテル	ホテル 日航アリビラ	オリエンタル ホテル広島
営業日数	-	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	12,321,105	492,707	814,633	787,740	586,879	187,392
固定賃料	6,858,614	322,950	315,799	398,950	402,049	170,752
変動賃料	4,891,077	169,272	498,833	388,790	184,829	16,640
その他収入	571,413	484	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	4,071,061	280,255	256,351	148,456	231,678	63,910
支払地代・その他賃借料	455,425	97,509	-	-	42,074	-
固定資産税等	802,682	26,941	57,022	49,463	29,155	20,737
外注委託費	303,715	480	480	480	960	480
損害保険料	23,846	1,599	1,605	723	1,226	526
減価償却費	2,031,821	152,646	196,686	87,681	157,108	40,286
固定資産除却損	11,701	535	51	9,601	139	1,373
その他費用	441,869	543	506	506	1,015	506
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	8,250,043	212,452	558,281	639,284	355,201	123,481
(参考) 稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	130	1	1	1	1	1

物件番号	6	8	9	10	12	13
物件名	イビス東京新宿 (注1)	ザ・ビーチ タワー沖縄	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ドリーミン 熊本	ザ・ビー 水道橋	ドリーミン EXPRESS浅草
営業日数	181	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	318,028	255,508	147,472	97,230	54,664	31,997
固定賃料	51,889	255,504	147,169	97,230	42,499	31,697
変動賃料	238,401	-	-	-	12,164	-
その他収入	27,737	4	303	-	-	300
(B) 不動産運用費用 小計	146,062	86,745	57,779	33,583	18,962	11,000
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	17,465	19,546	11,348	9,614	4,073	3,013
外注委託費	43,593	-	-	-	600	600
損害保険料	278	553	322	213	93	54
減価償却費	55,430	64,649	45,702	20,678	13,406	6,653
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	29,294	1,994	405	3,075	788	679
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	171,965	168,763	89,693	63,646	35,702	20,996
(参考) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	4	1	1	1	1	1

物件番号	14	15	16	17	18	22
物件名	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注2）	奈良ワシントンホテルプラザ（注2）	R&Bホテル上野広小路	R&Bホテル東日本橋（注3）	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
営業日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	120,000	75,000	48,647	61,103	135,463	86,265
固定賃料	120,000	73,000	48,252	61,103	129,860	67,200
変動賃料	-	-	-	-	-	19,065
その他収入	0	1,000	394	-	5,602	-
(B)不動産運用費用 小計	22,000	28,000	13,849	18,040	32,982	17,495
支払地代・その他賃借料	-	-	-	2,700	-	-
固定資産税等	6,000	5,000	6,026	4,296	13,261	6,201
外注委託費	0	1,000	420	600	807	600
損害保険料	0	0	84	94	209	94
減価償却費	12,000	20,000	6,799	9,520	18,083	9,980
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	2,000	0	518	828	621	618
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	98,000	46,000	34,797	43,063	102,481	68,770
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	2	1	1	2	1

物件番号	24	25	26	29	30	31
物件名	東横イン博多口駅前本館・シングル館	ホテルビスタ蒲田東京	チサンイン蒲田	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ホテルサンルート新橋	ヒルトン東京ベイ
営業日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	70,519	46,802	38,693	533,511	260,091	940,482
固定賃料	70,519	46,767	-	非開示（注4）	144,852	非開示（注4）
変動賃料	-	-	38,693	非開示（注4）	97,762	非開示（注4）
その他収入	-	35	-	非開示（注4）	17,475	非開示（注4）
(B)不動産運用費用 小計	16,085	19,428	9,342	82,611	44,129	241,579
支払地代・その他賃借料	-	-	-	10,555	-	66,128
固定資産税等	5,232	5,972	2,331	22,567	12,661	68,874
外注委託費	540	600	540	2,121	5,460	12,383
損害保険料	120	108	47	659	158	1,590
減価償却費	9,569	11,852	5,749	44,949	10,670	91,797
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	623	894	674	1,758	15,177	806
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	54,433	27,373	29,350	450,899	215,962	698,903
(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	4	1

物件番号	32	33	34	35	36	37
物件名	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)	メルキュール ホテル沖縄那覇(注1)	ザ・ビー 赤坂見附(注3)	ザ・ビー 池袋
営業日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	270,246	306,916	373,477	219,900	119,708	175,407
固定賃料	21,167	10,899	33,025	-	68,191	109,914
変動賃料	247,278	272,284	282,627	214,524	51,516	64,425
その他収入	1,800	23,731	57,823	5,376	-	1,068
(B)不動産運用費用 小計	45,774	102,004	146,747	67,404	20,681	31,910
支払地代・その他賃借料	-	-	-	153	-	-
固定資産税等	9,289	18,281	24,192	11,450	7,657	10,111
外注委託費	16,408	25,011	33,317	26,968	600	3,641
損害保険料	207	402	331	466	108	199
減価償却費	18,233	38,270	40,372	26,426	11,170	16,718
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,634	20,038	48,533	1,936	1,145	1,240
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	224,472	204,911	226,730	152,495	99,027	143,497
(参考)稼働率	100.0%	98.3%	98.1%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	2	4	14	1	2	4

物件番号	38	39	40	41	42	43
物件名	ザ・ビー お茶の水(注3)	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	オキナワ マリオット リゾート&スパ
営業日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	48,591	99,688	121,413	150,000	180,904	337,816
固定賃料	34,500	62,142	44,761	150,000	-	274,999
変動賃料	14,091	34,163	76,652	-	160,594	62,816
その他収入	-	3,382	-	-	20,310	-
(B)不動産運用費用 小計	9,591	27,268	16,695	54,235	74,141	161,545
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	3,123	10,734	4,692	29,693	17,919	40,436
外注委託費	600	600	600	900	9,409	1,200
損害保険料	57	218	125	455	854	1,135
減価償却費	5,294	14,178	10,474	22,935	18,143	118,344
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	514	1,537	803	251	27,815	429
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	39,000	72,419	104,718	95,764	106,763	176,271
(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	12	2	1	1	1

物件番号	44	45	46	47	48	49
物件名	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	ホテル セントラーザ 博多	ホリデイ・イン 大阪難波	ホテルアセント 福岡	ヒルトン名古屋
営業日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	729,831	174,985	359,739	572,576	217,174	683,347
固定賃料	378,652	非開示（注4）	199,999	288,000	156,623	非開示（注4）
変動賃料	214,201	-	159,739	284,576	-	非開示（注4）
その他収入	136,977	非開示（注4）	-	-	60,550	非開示（注4）
(B)不動産運用費用 小計	305,622	32,619	249,849	88,779	90,245	419,191
支払地代・その他賃借料	-	-	111,103	-	13,999	111,200
固定資産税等	58,287	11,529	9,438	21,260	15,634	51,641
外注委託費	44,379	600	1,500	780	6,768	52,421
損害保険料	1,643	235	577	577	238	1,631
減価償却費	98,336	19,826	126,005	65,739	17,539	73,338
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	102,975	428	1,224	421	36,065	128,956
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	424,209	142,366	109,890	483,796	126,928	264,156
(参考) 稼働率	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	96.8%	100.0%
(参考) テナント数	39	1	1	1	5	4

物件番号	50	51	52
物件名	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
営業日数	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	397,072	304,494	286,166
固定賃料	222,000	168,000	210,000
変動賃料	175,072	136,494	76,166
その他収入	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	96,657	73,066	75,879
支払地代・その他賃借料	-	-	-
固定資産税等	19,528	9,868	10,136
外注委託費	1,260	1,140	1,380
損害保険料	1,581	718	1,398
減価償却費	73,814	60,865	62,620
固定資産除却損	-	-	-
その他費用	473	474	343
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	300,415	231,427	210,287
(参考) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	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46ページ「(ハ) ホテル事業の概要 A. 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) R&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は、2018年8月10日付で譲渡しました。

(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として、記載していません。

(注5) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

(ハ) ホテル事業の概要

A. 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

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

（注1） HMJ 5 ホテルの個別GOP基準額の内訳

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

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

（注3） 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4） ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は、2018年8月10日付で譲渡しました。

（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。



（注6）コンフォートホテル東京東日本橋に係る定期建物賃貸借契約について2018年4月27日付で変更覚書を締結し、固定賃料の他、一部歩合賃料が設定された賃料体系となりました。

B. ホテル事業の主要指標

HMJ 12ホテル、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルについて、2018年1月1日から2018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、ホテル賃借人等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。

1. HMJ 12ホテル

	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル		オリエンタル ホテル東京ベイ		なんば オリエンタル ホテル		ホテル日航 アリビラ		オリエンタル ホテル広島		HMJ 5ホテル 合計／平均	
	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—
客室稼働率	82.7%	—	97.5%	—	93.5%	—	83.8%	—	83.8%	—	89.1%	—
ADR（注1）	16,397	—	18,664	—	19,742	—	22,250	—	9,092	—	18,026	—
RevPAR（注2）	13,566	—	18,196	—	18,454	—	18,649	—	7,615	—	16,063	—
総売上高	2,556	100.0	3,263	100.0	1,418	100.0	2,569	100.0	879	100.0	10,685	100.0
宿泊部門	864	33.8	1,828	56.0	949	67.0	1,477	57.5	344	39.1	5,463	51.1
料飲部門	1,559	61.0	1,218	37.3	64	4.5	859	33.4	506	57.5	4,205	39.4
テナント部門	34	1.3	116	3.6	384	27.1	1	0.0	11	1.3	546	5.1
その他部門（注3）	99	3.9	100	3.1	21	1.5	232	9.0	18	2.1	471	4.4
GOP	499	19.5	933	28.6	874	61.6	715	27.8	135	15.3	3,156	29.5

	オキナワ マリオット リゾート&スパ		シェラトングラン ドホテル広島 （注4）		ホテル セントラーザ博多		ホリデイ・イン 大阪難波		ヒルトン成田		インターナショナル ガーデンホテル 成田	
	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—
客室稼働率	83.0%	—	90.6%	—	94.7%	—	95.5%	—	86.8%	—	86.4%	—
ADR（注1）	16,571	—	17,574	—	12,067	—	18,218	—	10,661	—	7,395	—
RevPAR（注2）	13,754	—	15,923	—	11,431	—	17,406	—	9,253	—	6,392	—
総売上高	1,663	100.0	1,610	100.0	1,199	100.0	1,014	100.0	1,625	100.0	762	100.0
宿泊部門	992	59.7	755	46.9	443	37.0	991	97.7	1,027	63.2	589	77.3
料飲部門	472	28.4	807	50.1	641	53.5	—	—	551	33.9	168	22.0
テナント部門	27	1.6	—	—	108	9.0	18	1.8	25	1.5	3	0.4
その他部門（注3）	172	10.4	49	3.0	6	0.5	5	0.5	22	1.3	2	0.3
GOP	420	25.2	486	30.2	494	41.2	633	62.4	477	29.4	319	41.9

	ホテル日航奈良		HMJ 12ホテル 合計／平均 （注5）	
	売上 比率 (%)	—	売上 比率 (%)	—
客室稼働率	74.2%	—	87.6%	—
ADR（注1）	12,443	—	15,085	—
RevPAR（注2）	9,229	—	13,218	—
総売上高	1,395	100.0	19,953	100.0
宿泊部門	606	43.5	10,866	54.5
料飲部門	763	54.7	7,607	38.1
テナント部門	16	1.1	743	3.7
その他部門（注3）	10	0.7	737	3.7
GOP	318	22.8	6,304	31.6

- (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（サービス料を除きます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。なお、ホリデイ・イン大阪難波、アコー6ホテル及びザ・ビー6ホテルはサービス料がありません。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（サービス料を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。
- (注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。
- (注4) アクティブインターシティ広島的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) HMJ12ホテル合計／平均につきましては、ホテル運営受託者及びホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。
- (注6) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、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。以下同じです。

## 2. アコー6ホテル

	イビス東京新宿		イビスタイルズ 京都ステーション		イビスタイルズ 札幌		メルキュール ホテル札幌		メルキュール ホテル沖縄那覇		メルキュール ホテル横須賀		合計／平均 (注)	
	売上 比率 (%)		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	90.8%	-	92.9%	-	83.7%	-	81.8%	-	80.0%	-	90.3%	-	85.8%	-
ADR	12,394	-	10,978	-	10,682	-	12,910	-	11,034	-	12,717	-	11,733	-
RevPAR	11,259	-	10,193	-	8,944	-	10,563	-	8,823	-	11,487	-	10,071	-
総売上高	464	100.0	451	100.0	553	100.0	636	100.0	524	100.0	570	100.0	3,198	100.0
宿泊部門	420	90.5	397	87.9	450	81.3	545	85.7	415	79.3	333	58.4	2,559	80.0
料飲部門	37	7.9	51	11.3	93	16.8	87	13.6	97	18.6	228	40.0	593	18.5
その他部門	7	1.5	4	0.9	10	1.8	5	0.7	11	2.1	9	1.6	46	1.4
GOP	238	51.4	247	54.8	272	49.2	282	44.3	219	41.8	190	33.3	1,448	45.3

(注) 合計／平均につきましては、ホテル運営受託者及び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。

## 3. ザ・ビー6ホテル

	ザ・ビー 水道橋		ザ・ビー 赤坂見附(注1)		ザ・ビー 池袋		ザ・ビー お茶の水(注1)		ザ・ビー 八王子		ザ・ビー 博多		合計／平均 (注2)	
	売上 比率 (%)		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	88.9%	-	89.3%	-	90.2%	-	93.9%	-	91.3%	-	90.8%	-	90.6%	-
ADR	10,880	-	10,698	-	10,494	-	10,415	-	7,112	-	8,634	-	9,376	-
RevPAR	9,670	-	9,552	-	9,463	-	9,775	-	6,495	-	7,838	-	8,495	-
総売上高	174	100.0	212	100.0	301	100.0	128	100.0	281	100.0	250	100.0	1,346	100.0
宿泊部門	173	99.6	211	99.3	300	99.5	127	99.7	230	82.1	248	99.2	1,290	95.8
料飲部門	-	-	-	-	-	-	-	-	48	17.3	-	-	48	3.6
その他部門	1	0.4	2	0.7	1	0.5	0	0.3	2	0.6	2	0.8	8	0.6
GOP	78	45.1	112	52.6	159	52.8	53	41.6	91	32.5	129	51.4	622	46.2

(注1) ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は、2018年8月10日付で譲渡しました。

(注2) 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。

(二) 資本的支出の状況

A. 資本的支出の予定（注1）

本投資法人が保有する投資不動産物件（信託）について、当中間期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下期の資本的支出額の合計は2,244百万円を予定しており、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3,186百万円（注2）を予定しております。

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)	電話交換機更新工事	自 2018年5月 至 2018年7月	42	—	—
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	スイート客室分割工事及び ママサロン移設	自 2018年10月 至 2018年11月	144	—	—
オキナワ マリオット リゾート & スパ (沖縄県名護市)	客室系統空調設備入替工事	自 2018年9月 至 2018年12月	260	—	—
ホリデイ・イン大阪難波 (大阪府大阪市)	4、12階客室リニューアル 工事	自 2018年9月 至 2018年9月	57	—	—
ホテルセントラーザ博多 (福岡県福岡市)	全館リニューアル工事	自 2018年10月 至 2019年3月	3,100	46	46
合計			3,603	46	46

(注1) 新設・リニューアル工事については、建物、附属設備等だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。なお、上記の予定改修工事の実施時期及び実施の可否につきましては、変更の可能性があります。

(注2) ホテルセントラーザ博多の全館リニューアル工事の工事予定金額は、2019年3月工事完了予定のため当期の資本的支出額には含まれません。

B. 期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が保有する投資不動産物件（信託）において、当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942百万円であり、当期費用に区分された修繕費23百万円と併せ、966百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	6階客室リニューアル工事	自 2018年1月 至 2018年2月	78
ホリデイ・イン大阪難波 (大阪府大阪市)	6、7階客室リニューアル工事	自 2018年1月 至 2018年2月	58
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	汚水・雑排水管更新工事	自 2017年6月 至 2018年1月	55
合計			192

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