

2018年12月期 決算短信 (REIT)

2019年2月20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.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) 取締役管理本部長 (氏名) 板橋 昇
 TEL (03)6422-0530

有価証券報告書提出予定日 2019年3月20日 分配金支払開始予定日 2019年3月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2018年12月期の運用、資産の状況 (2018年1月1日～2018年12月31日)

(1) 運用状況 (%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年12月期	28,253	10.9	17,993	14.2	16,211	15.7	16,210	15.7
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 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年12月期	4,041	8.0	4.6	57.4
2017年12月期	3,606	7.3	4.2	55.0

(注) 1口当たり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) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2018年12月期	3,890	15,602	0	0	96.2	7.7
2017年12月期	3,683	14,771	0	0	105.5	7.5

(注1) 2018年12月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に分配金充当額563百万円を加算した額から、圧縮特別勘定積立金積立額1,174百万円を控除して算出しています。分配金充当額の詳細は後記18ページ「<参考情報4>1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

(注2) 2017年12月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に分配金充当額769百万円を加算して算出しています。分配金充当額の詳細は後記18ページ「<参考情報4>1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

(注3) 配当性向は、以下の算式で計算した数値を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入により表示しています。
 分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(3) 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12月期	350,556	203,372	58.0	50,705
2017年12月期	352,183	201,963	57.3	50,354

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

(4) 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12月期	30,938	△3,110	△18,563	37,184
2017年12月期	17,763	△36,083	19,866	27,920

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

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
中間期	12,765	3.6	7,186	△1.8	6,155	△3.6	6,154	△3.6	-	-
通期	28,876	2.2	17,371	△3.5	15,274	△5.8	15,273	△5.8	3,686	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）3,445円（予想期中平均投資口数4,432,717口により算出しています。）

（注）一時差異等調整積立金1,177百万円を取り崩して分配する予定です。

※ 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12月期	4,010,847口	2017年12月期	4,010,847口
② 期末自己投資口数	2018年12月期	0口	2017年12月期	0口

（注）1口当たり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37ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく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あたっての注意事項等については、後記3ページ「2. 運用方針及び運用状況（2）運用状況 ② 次期の見通し」及び後記9ページ「2019年12月期（第20期）中間期及び2019年12月期（第20期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 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. 財務諸表	19
(1) 貸借対照表	19
(2) 損益計算書	21
(3) 投資主資本等変動計算書	22
(4) 金銭の分配に係る計算書	24
(5) キャッシュ・フロー計算書	25
(6) 継続企業の前提に関する注記	26
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	26
(8) 財務諸表に関する注記事項	27
(9) 発行済投資口の総口数の増減	41
4. 役員の異動	42
(1) 本投資法人の役員の異動	42
(2) 本資産運用会社の役員の異動	42
5. 参考情報	43
(1) 投資状況	43
(2) 投資資産	45

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)及び有価証券届出書(2019年1月8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)、半期報告書(2018年9月20日提出)及び有価証券届出書(2019年1月8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、本合併以降当期末までに、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、本合併以降当期末までの約7年弱の間に、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。また、資産の入替えによるポートフォリオの質の向上を図る成長戦略の一環として、当期は、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物件を譲渡(以下「本譲渡」といいます。)しています。この結果、当期末時点の保有物件は41物件で取得価格の合計は309,370百万円、当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) 当期の運用実績

2018年は、関西国際空港の機能停止をもたらした台風21号や北海道胆振東部地震など例年になく自然災害が発生した年でしたが、同年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で510百万人泊と過去最高を記録した2017年から微増を記録するなど宿泊マーケットは底堅く推移しました。また、2018年の訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)数は、政府が観光先進国に向け取り組んでいく強いコミットメントを示す中、推計で3,119万人(対前年比+8.7%)となり、インバウンド数の堅調な増加は継続しています。

ホテルの売買市場については、日本の観光産業、ホテル産業への注目が続く中、引き続き活発な状況にありました。本投資法人は、一部ホテルの売買マーケットに過熱感が見られる中、ポートフォリオにおける位置付け、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本譲渡を行いました。

本投資法人が保有するホテルの業績については、上記自然災害の影響が一定程度見られたものの、当期の主要変動賃料等導入21ホテル(注)のGOP(売上高営業粗利益)は前年を上回りました。特に宿泊部門では、物件収益力と資産価値の向上を能動的に図るアクティブ・アセットマネジメント戦略を実行し、収益増加を図りました。主要変動賃料等導入21ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記17ページ「<参考情報3>ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略を通じた固定賃料及び変動賃料の増加を目指す取組みに加え、不動産運用費用、一般管理費、借入費用等の各費用項目についても、関係者との協議等を通じ費用削減を図ることにより、分配金の向上に努めてきました。

(注)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。)を賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島(以下「HMJ5ホテル」といいます。)に、HMJの子会社を賃借人とするオキナワ マリオット リゾート & スパ、アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島、ホテルセンターザ博多、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、ホテル日航奈良を加えたホテルグループを既存HMJグループといいます。主要変動賃料等導入21ホテルは既存HMJグループからホテルセンターザ博多を除き、イビス東京新宿、イビス スタ

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

(ハ) 資金調達状況

本投資法人は、2018年2月に既存借入金の期限前弁済を主たる目的として個人向け投資法人債10,000百万円の起債を行いました。また、同年3月には既存借入金の借換えのため1,700百万円を、同年4月にも既存借入金の借換え及び一部期限前弁済のため、8,350百万円を借入れました。一方、同年8月にはR&Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水の売却代金の一部により、同年4月に借入れた短期借入金5,000百万円の期限前弁済を行いました。同年9月に行った4,400百万円の借換えでは株式会社静岡銀行を新たに取引銀行に加え、借入先の更なる多様化を図りました。さらに同年11月にはホテルセントラーザ博多の改装(注1)を主な目的とする合計3,100百万円の分割借入れのうち、初回となる700百万円の借入れを実行しました。

これらにより、当期末時点における有利子負債残高は136,671百万円、うち長期借入金103,071百万円、投資法人債33,600百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率(注2)は39.0%となりました。

本投資法人は、一連の資金調達を通じて、資金調達コストの低減及び返済期限の長期化を図りました。併せて、将来の金利上昇リスクを回避するため、固定金利借入及び金利スワップ契約の締結を行いました。これにより、当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97%程度となりました。

本投資法人の当期末時点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	A+	(安定的)
株式会社格付投資情報センター	A	(安定的)

(注1) ホテルセントラーザ博多は、2018年10月1日から2019年3月末(予定)の期間で、閉館を伴う大規模改装(以下「本改装」といいます。)を行っています。

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

(二) 業績の概要

上記の運用の結果、当期(2018年1月1日から2018年12月31日までの12ヶ月間)の実績として、営業収益は28,253百万円、営業利益は17,993百万円、経常利益は16,211百万円を計上し、当期純利益は16,210百万円となりました。なお、物件売却に伴う売却益のうち1,174百万円については、圧縮特別勘定積立金として積立てを行い、内部留保することとしています。

分配金については、当期末処分利益16,213百万円から上記の圧縮特別勘定積立金積立額1,174百万円を控除し、一時差異等調整積立金取崩額(分配金充当額)563百万円を加算した15,602百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,890円となりました。なお、当期における分配金充当額の詳細については、後記18ページ「<参考情報4>1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

観光産業を取り巻く環境は、2019年度観光庁予算が前年度比2.7倍の665億円(復興枠を除きます。)とされるなど、引き続き政府の観光政策の拡充が期待され、良好であると認識しています。また、インバウンド旅行者の堅調な増加や底堅い国内レジャー需要が継続する中、「日本」の魅力が海外に向けて大きく発信される2019年のラグビーワールドカップ日本大会、2020年の東京オリンピック・パラリンピック等のビッグイベントは観光産業にとって更なる追い風となることが期待されています。一方で、インバウンドの増加トレンドを受けたホテルの新規開発による供給増加や2018年6月に施行された住宅宿泊事業法(民泊新法)による民泊への影響等、今後の需給バランスの動きに注視していく必要があります。ホテルマーケットは、概して堅調であるものの、一部のエリア、クラスでは需給の緩みが見られる中、需要に対して供給が限定的なグレードの高いホテルは引き続き高い成長が見込まれるなど、個別ホテルの立地や競争力、また、オペレーター的能力により、他のホテルと差別化できるか、コストの管理も含めた収益力の向上を図れるかにより、ホテルの業績により一層の差が出てくるものと本投資法人は考えています。このような環境認識のもと、本投資法人は、本資産運用会社とともに、ホテル特化型J-REITとしてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を実行し、以下の方針で運用を行っていきます。

内部成長

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

固定賃料物件においては、各ホテルが立地するマーケットの賃料水準あるいは賃料負担力を踏まえた適正な賃料の設定・維持・増加に注力していくとともに、宿泊マーケットの状況に応じた賃料引上げ（売上歩合賃料の導入を含みます。）についても目指していく方針です。

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

A. 変動賃料物件

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

B. 固定賃料物件

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

外部成長

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

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

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

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

財務戦略

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

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

負ののれんの活用方針

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。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）。2019年12月期（第20期）における負ののれんの取崩しによる分配金上乗せ額につきましては、負ののれん50年償却額（262百万円）、希薄化等への対応（310百万円）、固定資産除却損(247百万円)、ホテルセントラーザ博多の大規模改修工事対応（357百万円）を合算した1,177百万円を見込んでいます。

(注) 本方針は、今後の本投資法人役員会の決議等により変更される可能性があり、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

近年、長期的な持続可能性（サステナビリティ）の観点から、投資運用業界においてもESG（環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance））に関する配慮が一層重要視されるようになってきました。本投資法人は、ESGへの配慮を踏まえた不動産投資運用を実践していくことが、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力さをさらに高める上で重要であると認識しています。また、本投資法人は、投資主、ホテル利用者（ゲスト）、借借人、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職員等のステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要だと考えています。

本投資法人は本資産運用会社とともに、こうした考えを実践するため、ESGへの取組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定しています。保有する物件においてはこの方針に基づき、環境負荷の軽減に関する取組みを進めており、2018年2月にはJ-REITのホテル物件として初めて（注1）BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」）評価を、ホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇の2物件について取得しました。また、同年9月には、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、ホテル特化型J-REITとして初めて（注1）GRESBによる評価を受け、GRESBリアルエステイト評価（注2）において最高位の「Green Star」評価を取得し、また、「GRESBレーティング」において「4-star」の評価を取得しました。

本投資法人は、ホテル特化型J-REITとして地域に対する社会的責任を認識し、ホテルの特性を生かした積極的な社会貢献活動を行ってまいります。

(注1) 本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

(注2) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

1. 資産の取得について

本投資法人は、2019年2月1日付でホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋を取得しました。

取得資産の名称	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区南船場三丁目2-13
取得日	2019年2月1日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	2,738百万円

(注1) 売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

(注2) 取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

2. 資産の取得の契約締結について

本投資法人は、2019年1月8日付で下記のとおり資産の取得に係る売買契約（注1）を締結しています。

取得予定資産の名称	ヒルトン東京お台場
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都港区台場1-9-1
取得予定日	2019年4月8日
取得予定先	ヒューリック株式会社
取得予定価格（注2）	62,400百万円

（注1）当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。ここでいうフォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後、決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。本売買契約においては、同契約上の義務の違反を理由として、同契約を解除することができ、その場合には、違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の一定割合を支払うものとされています。ただし、本売買契約には、下記「3. 資金の借入れの決議について」に記載した資金の借入れその他の資金調達が行なわれることを売買代金支払の前提条件とする特約が付されています。従って、本投資法人による売買代金支払のための資金の借入れその他の資金調達がなされない場合には、本売買契約は違約金等の支払なしに終了することとなります。

（注2）取得予定価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

3. 資金の借入れの決議について

本投資法人は、2019年1月8日に開催した役員会において、上記「2. 資産の取得の契約締結について」に記載した不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金の一部に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行うことを決議しました。

(1) タームローン53

借入予定先	株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社西日本シティ銀行、損害保険ジャパン日本興亜株式会社
借入予定金額	2,500百万円
利率	未定（固定金利）
借入予定日	2019年4月8日
借入方法	2013年11月13日付基本合意書（その後の変更を含む。）に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2024年3月29日
担保	無担保・無保証

(2) タームローン54

借入予定先	株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行
借入予定金額	7,500百万円
利率	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.55%
借入予定日	2019年4月8日
借入方法	2013年11月13日付基本合意書（その後の変更を含む。）に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2027年3月31日
担保	無担保・無保証

(3) タームローン55

借入予定先	株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社福岡銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行
借入予定金額	18,000百万円
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.60%
借入予定日	2019年4月8日
借入方法	2013年11月13日付基本合意書(その後の変更を含む。)に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2028年3月31日
担保	無担保・無保証

(4) タームローン56

借入予定先	株式会社三井住友銀行
借入予定金額	2,000百万円
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.275%
借入予定日	2019年4月8日
借入方法	2013年11月13日付基本合意書(その後の変更を含む。)に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2020年3月31日
担保	無担保・無保証

4. 新投資口の発行について

本投資法人は、2019年1月8日及び2019年1月16日に開催した役員会において、新投資口の追加発行に関する決議を行い、2019年1月23日及び2019年2月20日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は186,894,169,809円、発行済投資口の総口数は4,462,347口となっています。

(1) 新投資口発行(国内一般募集及び海外募集)

発行新投資口数	: 447,800口
内、国内一般募集	: 206,247口
内、海外募集	: 241,553口
発行価格	: 1口当たり76,342円
発行価格の総額	: 34,185,947,600円
払込金額(発行価額)	: 1口当たり73,927円
払込金額(発行価額)の総額	: 33,104,510,600円
払込期日	: 2019年1月23日

(2) 新投資口発行(第三者割当)

発行新投資口数	: 3,700口
払込金額(発行価額)	: 1口当たり73,927円
払込金額(発行価額)の総額	: 273,529,900円
払込期日	: 2019年2月20日
割当先	: SMBC日興証券株式会社

(3) 資金使途

今回の国内一般募集及び海外募集における新投資口発行の手取金33,104,510,600円については、上記「1. 資産の取得について」及び「2. 資産の取得の契約締結について」に記載したホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の取得資金の一部に充当します。また、本第三者割当による新投資口発

行の手取金273,529,900円については、ヒルトン東京お台場の取得資金の一部に充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、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に充当します。

(ハ) 運用状況の見通し

2019年12月期（第20期）中間期及び2019年12月期（第20期）通期における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記9ページ「2019年12月期（第20期）中間期及び2019年12月期（第20期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2019年12月期（第20期）中間期

営業収益	12,765百万円
営業利益	7,186百万円
経常利益	6,155百万円
中間純利益	6,154百万円

2019年12月期（第20期）通期

営業収益	28,876百万円
営業利益	17,371百万円
経常利益	15,274百万円
当期純利益	15,273百万円
1口当たり分配金	3,686円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 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（中間純利益）、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2019年12月期（第20期）中間期及び2019年12月期（第20期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																																																																																																																													
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2019年12月期（第20期）中間期：2019年1月1日～2019年6月30日（181日） 2019年12月期（第20期）通期：2019年1月1日～2019年12月31日（365日） 																																																																																																																																													
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2018年12月31日時点で本投資法人が保有する41物件に、下記の取得（予定）資産2物件を加えた43物件を前提としています。 <取得（予定）資産> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">取得（予定）日</th> <th>資産名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2019年2月1日</td> <td>ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋</td> </tr> <tr> <td>2019年4月8日</td> <td>ヒルトン東京お台場</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 2019年12月期（第20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。 							取得（予定）日	資産名称	2019年2月1日	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	2019年4月8日	ヒルトン東京お台場																																																																																																																																	
取得（予定）日	資産名称																																																																																																																																													
2019年2月1日	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋																																																																																																																																													
2019年4月8日	ヒルトン東京お台場																																																																																																																																													
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及び取得（予定）資産の取得時において予定される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。 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>(1) 既存HMJグループ</p> <p>固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。</p> <p>賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料</p> <p>変動賃料 = [ホテルGOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>固定賃料</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>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">HMJ 5 ホテル</td> <td>中間期</td> <td>1,610</td> <td>3,240</td> <td>1,675</td> <td rowspan="2">85.0%</td> <td>1,330</td> <td>2,940</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>3,221</td> <td>8,133</td> <td>3,351</td> <td>4,065</td> <td>7,286</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オキナワ マリオット リゾート & スパ</td> <td>中間期</td> <td>274</td> <td>403</td> <td>350</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>47</td> <td>322</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>550</td> <td>1,400</td> <td>700</td> <td>630</td> <td>1,180</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">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1）</td> <td>中間期</td> <td>398</td> <td>488</td> <td>234</td> <td rowspan="2">82.5%</td> <td>215</td> <td>614</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>797</td> <td>1,046</td> <td>468</td> <td>488</td> <td>1,285</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテルセントラーザ博多</td> <td>中間期</td> <td>199</td> <td>67</td> <td>212</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>-(注2)</td> <td>199</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>400</td> <td>677</td> <td>425</td> <td>226</td> <td>626</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>288</td> <td>593</td> <td>325</td> <td rowspan="2">92.5%</td> <td>248</td> <td>536</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>576</td> <td>1,242</td> <td>650</td> <td>547</td> <td>1,123</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン成田</td> <td>中間期</td> <td>222</td> <td>462</td> <td>275</td> <td rowspan="2">86.5%</td> <td>162</td> <td>384</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>444</td> <td>993</td> <td>550</td> <td>383</td> <td>827</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>168</td> <td>323</td> <td>180</td> <td rowspan="2">98.0%</td> <td>140</td> <td>308</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>336</td> <td>650</td> <td>360</td> <td>285</td> <td>621</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテル日航奈良</td> <td>中間期</td> <td>210</td> <td>353</td> <td>235</td> <td rowspan="2">91.5%</td> <td>108</td> <td>318</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>420</td> <td>735</td> <td>470</td> <td>242</td> <td>662</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>中間期</td> <td>3,372</td> <td>5,932</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,253</td> <td>5,625</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>6,744</td> <td>14,878</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6,869</td> <td>13,613</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) ホテルGOP及びGOP基準額についてはアクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。固定賃料にはオフィス棟及び商業ゾーンにおける賃料として中間期224百万円、通期449百万円が含まれており、変動賃料には、一部店舗の売上連動賃料の契約による変動賃料（中間期5百万円、通期10百万円）を含んでいます。</p> <p>(注2) 2019年12月期（第20期）上期に行う本改装による閉館の影響により、上期のホテルGOPがGOP基準額を超過しないため、中間期の変動賃料は計上されない見込みです。</p>									固定賃料	ホテルGOP	GOP基準額	変動賃料率	変動賃料	賃料合計	HMJ 5 ホテル	中間期	1,610	3,240	1,675	85.0%	1,330	2,940	通期	3,221	8,133	3,351	4,065	7,286	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	274	403	350	90.0%	47	322	通期	550	1,400	700	630	1,180	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1）	中間期	398	488	234	82.5%	215	614	通期	797	1,046	468	488	1,285	ホテルセントラーザ博多	中間期	199	67	212	90.0%	-(注2)	199	通期	400	677	425	226	626	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	288	593	325	92.5%	248	536	通期	576	1,242	650	547	1,123	ヒルトン成田	中間期	222	462	275	86.5%	162	384	通期	444	993	550	383	827	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	168	323	180	98.0%	140	308	通期	336	650	360	285	621	ホテル日航奈良	中間期	210	353	235	91.5%	108	318	通期	420	735	470	242	662	合計	中間期	3,372	5,932	-	-	2,253	5,625	通期	6,744	14,878	-	-	6,869	13,613
		固定賃料	ホテルGOP	GOP基準額	変動賃料率	変動賃料	賃料合計																																																																																																																																							
HMJ 5 ホテル	中間期	1,610	3,240	1,675	85.0%	1,330	2,940																																																																																																																																							
	通期	3,221	8,133	3,351		4,065	7,286																																																																																																																																							
オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	274	403	350	90.0%	47	322																																																																																																																																							
	通期	550	1,400	700		630	1,180																																																																																																																																							
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1）	中間期	398	488	234	82.5%	215	614																																																																																																																																							
	通期	797	1,046	468		488	1,285																																																																																																																																							
ホテルセントラーザ博多	中間期	199	67	212	90.0%	-(注2)	199																																																																																																																																							
	通期	400	677	425		226	626																																																																																																																																							
ホリデイ・イン大阪難波	中間期	288	593	325	92.5%	248	536																																																																																																																																							
	通期	576	1,242	650		547	1,123																																																																																																																																							
ヒルトン成田	中間期	222	462	275	86.5%	162	384																																																																																																																																							
	通期	444	993	550		383	827																																																																																																																																							
インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	168	323	180	98.0%	140	308																																																																																																																																							
	通期	336	650	360		285	621																																																																																																																																							
ホテル日航奈良	中間期	210	353	235	91.5%	108	318																																																																																																																																							
	通期	420	735	470		242	662																																																																																																																																							
合計	中間期	3,372	5,932	-	-	2,253	5,625																																																																																																																																							
	通期	6,744	14,878	-	-	6,869	13,613																																																																																																																																							

項目	前提条件							
営業収益	(2) HMJ 新規2ホテル (取得 (予定) 資産)							
	①ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋							
	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。							
	賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料							
	変動賃料 = [ホテルGOP - GOP基準額] × 変動賃料率 (%)							
	(単位: 百万円)							
			固定賃料	ホテルGOP	GOP基準額	変動賃料率	変動賃料	賃料合計
	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋 (注)	中間期	47	-	-	91.0%	-	47
		通期	102	101	64		34	137
	(注) 2019年7月1日以降、ホテルGOPに連動する変動賃料を計上します。ホテルGOPの通期には2019年7月から12月までのホテルGOPを記載しています。固定賃料は、2019年2月1日から2019年12月31日までの334日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、2020年12月以降のGOP基準額は128百万円、年間固定賃料は110百万円となります。							
②ヒルトン東京お台場								
固定及び変動賃料の前提条件につきましては下記のとおりです。なお、2019年12月期 (第20期) においては変動賃料の発生を見込んでいません。								
賃料合計 = 固定賃料 + 変動賃料								
変動賃料 = [ホテルAGOP (注1) - AGOP基準額] × 変動賃料率 (%)								
(単位: 百万円)								
		固定賃料 (注2)	ホテルAGOP (注2)	AGOP基準額	変動賃料率	変動賃料	賃料合計	
ヒルトン東京お台場	中間期	714	725	817	30.0%	-	714	
	通期	2,264	2,370	2,450		-	2,264	
(注1) AGOP (調整後GOP) とは、GOPから一定の支払い手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。								
(注2) ホテルAGOPの通期には2019年4月から12月までのホテルAGOPを記載しています。固定賃料は、2019年4月8日から2019年12月31日までの268日間に発生する見込みの数値を記載しています。なお、2020年1月1日から2021年12月31日までのAGOP基準額は2,970百万円、年間固定賃料は3,100百万円となり、2022年1月1日から2029年12月31日までのAGOP基準額は1,660百万円、変動賃料率は98%、年間固定賃料は1,600百万円となります。								
(3) その他の変動賃料導入ホテル								
①アコグループ (注1) の運営委託収入 (注2) 及び変動賃料は以下のとおりです。								
(単位: 百万円)								
		中間期	通期					
イビス東京新宿		227	496					
イビス スタイルズ 京都ステーション		244	525					
イビス スタイルズ 札幌		263	643					
メルキュールホテル札幌		283	693					
メルキュールホテル沖縄那覇		230	478					
メルキュールホテル横須賀		168	278					
合計		1,418	3,115					
(注1) AccorHotels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) とするホテルグループです。								
(注2) 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。								

項目	前提条件		
営業収益	②イシングループ（注）の変動賃料は以下のとおりです。		
	（単位：百万円）		
		中間期	通 期
	ザ・ビー 水道橋	10	25
	ザ・ビー 池袋	63	137
	ザ・ビー 八王子	33	69
	ザ・ビー 博多	76	164
	合計	184	397
	（注）株式会社イシン・ホテルズ・グループの子会社を賃借人とするホテルグループです。		
	③その他の変動賃料導入ホテルの変動賃料は以下のとおりです。		
（単位：百万円）			
	中間期	通 期	
コンフォートホテル東京東日本橋	17	17	
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	—	22	
チサンイン蒲田	38	82	
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	115	115	
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	859	1,469	
（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。			
・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）			
（単位：百万円）			
	中間期	通 期	
既存HMJグループ	2,253	6,869	
HMJ新規2ホテル	—	34	
アコーグループ	1,418	3,115	
イシングループ	184	397	
その他変動賃料（8ホテル）	859	1,469	
合計（32ホテル）	4,715	11,886	
（注）取得（予定）資産を除く、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53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。			

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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1,648百万円が費用計上されることを前提としています。 ・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。取得（予定）資産の固定資産税及び都市計画税等見込額は後記16ページ「＜参考情報2＞2018年12月期（第19期）及び2019年12月期（第20期）予想の年換算（通年効果）の前提条件」をご参照ください。 ・2019年12月期（第20期）の資本的支出額は6,778百万円（資本的支出Ⅰ2,369百万円、資本的支出Ⅱ853百万円及び資本的支出Ⅲ454百万円及びホテルセントラーザ博多の本改装に係る支出3,100百万円）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。 ・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4,663百万円を見込んでいます。 ・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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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2,096百万円を見込んでいます。 ・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。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年12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136,671百万円、取得（予定）資産取得後の2019年4月末時点は168,471百万円、2019年12月末時点は169,071百万円を前提としています。 ・取得（予定）資産の取得に伴う借入額は30,000百万円を前提としています。 ・また、2019年4月30日及び2019年7月31日にホテルセントラーザ博多の本改装の資金としてそれぞれ1,800百万円及び600百万円を借り入れる予定です。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数である4,462,347口を前提としています。 ・2019年12月期（第20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。

項目	前提条件																														
1口当たり 分配金	<p>・2019年12月期（第20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="1" data-bbox="331 248 1310 584"> <tr> <td>当期純利益</td> <td>15,273百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 負ののれん50年償却額（注1）</td> <td>262百万円</td> </tr> <tr> <td> 固定資産除却損（注2）</td> <td>247百万円</td> </tr> <tr> <td> 大規模改修工事への対応（注3）</td> <td>357百万円</td> </tr> <tr> <td> 希薄化等への対応（注4）</td> <td>310百万円</td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>16,450百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>4,462,347口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>3,686円</td> </tr> </table> <p>（注1） 毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>（注2） 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>（注3） ホテルセントラーザ博多の本改装による閉館が分配金に及ぼす影響を考慮し、ホテルセントラーザ博多の2018年1月から3月までの償却後NOIと2019年1月から3月までの償却後NOI見込額との差額に相当する357百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。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額を見直す可能性があります。</p> <p>（注4） 2019年12月期においては取得（予定）資産を通年で保有していないことによる1口当たり分配金の減少と、新投資口発行による投資口の希薄化等が見込まれますが、2019年12月期の1口当たり分配金につきましては、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、これらの要因が分配金に及ぼす影響を回避する予定です。</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>・2019年12月期（第20期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は10,616百万円を見込んでいます。</p>	当期純利益	15,273百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注1）	262百万円	固定資産除却損（注2）	247百万円	大規模改修工事への対応（注3）	357百万円	希薄化等への対応（注4）	310百万円	分配可能額	16,450百万円	発行済投資口の総口数	4,462,347口	1口当たり分配金	3,686円												
	当期純利益	15,273百万円																													
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																															
負ののれん50年償却額（注1）	262百万円																														
固定資産除却損（注2）	247百万円																														
大規模改修工事への対応（注3）	357百万円																														
希薄化等への対応（注4）	310百万円																														
分配可能額	16,450百万円																														
発行済投資口の総口数	4,462,347口																														
1口当たり分配金	3,686円																														
取得 (予定) 資産	<p>・取得（予定）資産の2019年12月期の運用状況は下記を想定しています。</p> <p>＜ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋＞ (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="323 1368 1323 1570"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>334日</td> <td>365日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>137</td> <td>179</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>133</td> <td>165</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>6.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>＜ヒルトン東京お台場＞ (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="323 1644 1323 1845"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年12月期</th> <th>通年（注3）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>268日</td> <td>365日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>2,264</td> <td>3,100</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>2,260</td> <td>2,772</td> </tr> <tr> <td>NOI利回り（%）（注2）</td> <td>-</td> <td>4.4</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1） 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</p> <p>（注2） NOI利回り = NOI ÷ 取得（予定）価格</p> <p>（注3） 通年算出の前提条件については、後記16ページ「＜参考情報2＞2018年12月期（第19期）及び2019年12月期（第20期）予想の年換算（通年効果）の前提条件」をご参照ください。</p>		2019年12月期	通年（注3）	営業日数	334日	365日	営業収益	137	179	NOI（注1）	133	165	NOI利回り（%）（注2）	-	6.0		2019年12月期	通年（注3）	営業日数	268日	365日	営業収益	2,264	3,100	NOI（注1）	2,260	2,772	NOI利回り（%）（注2）	-	4.4
	2019年12月期	通年（注3）																													
営業日数	334日	365日																													
営業収益	137	179																													
NOI（注1）	133	165																													
NOI利回り（%）（注2）	-	6.0																													
	2019年12月期	通年（注3）																													
営業日数	268日	365日																													
営業収益	2,264	3,100																													
NOI（注1）	2,260	2,772																													
NOI利回り（%）（注2）	-	4.4																													

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	・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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。

<参考情報1> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

<1>2018年12月期（第19期）実績と2019年12月期（第20期）予想の比較並びに主な差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

物件	2018年 実績 (A)	2019年 予想 (B)	前期 比較		2019年 取得 (予定) 資産	2018年 売却 3物件	既存 物件 (注1)	差異要因	
			(B)-(A)	増減率					
物件数(件)	41	43	2		2	-	-		
取得(予定)価格	309,370	374,508	65,138	21.1%	65,138	-	-		
損益 計算書	営業収益	28,253	28,876	622	2.2%	2,402	△ 2,214	434	
	不動産運用収益	26,318	28,876	2,557	9.7%	2,402	△ 279	434	
	うち固定賃料等	14,788	16,989	2,200	14.9%	2,367	△ 199	32	
	構成割合	56.2%	58.8%						
	うち変動賃料	11,529	11,886	356	3.1%	34	△ 79	402	既存HMJグループ 変動賃料の増加255百万円 アコグループ 運営委託収入等の増加169百万円 歩合賃料等の減少△22百万円
	構成割合	43.8%	41.2%						
	不動産等売却益等	1,934	-	△ 1,934	-	-	△ 1,934	-	
	NOI	22,104	24,498	2,394	10.8%	2,394	△ 251	251	
	NOI利回り	7.1%	6.5%	△0.6%					
	減価償却費	4,091	4,663	571		272	△ 34	334	
	資産除去債務費用	2	2	0		-	-	0	
	固定資産除却損	35	247	211		-	-	211	
	償却後NOI(注2)	17,974	19,584	1,610	9.0%	2,121	△ 216	△ 294	
償却後NOI利回り	5.8%	5.2%	△0.6%						
営業利益	17,993	17,371	△ 621	△3.5%					
経常利益	16,211	15,274	△ 936	△5.8%					
純利益	16,210	15,273	△ 936	△5.8%					
分配金	一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	563	1,177	613	108.9%	一時差異等調整積立金の取崩額 2018年：50年償却262百万円、固定資産除却損35百万円、大規模改修工事対応265百万円			
	圧縮特別勘定積立金 積立額	△ 1,174	-	1,174	-	2019年：50年償却262百万円、固定資産除却損247百万円、大規模改修工事対応357百万円、希薄化対応等310百万円			
	分配金総額	15,602	16,448	846	5.4%				
	投資口数(口)	4,010,847	4,462,347	451,500	11.3%				
1口当たり分配金(円)	3,890	3,686	△ 204	△5.2%					

(注1) 上記の表中における既存物件とは、2018年12月末日時点で本投資法人が保有する41物件をいいます。

(注2) 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(予定)価格

< 2 > 2018年12月期（第19期）年換算と2019年12月期（第20期）予想の年換算比較と主な差異要因は以下のとおりです。

（単位：百万円）

	2018年	2019年	前期比較		2019年取得(予定)資産	既存物件(注2)	差異要因
	(ご参考)年換算(注1) (A)	予想の年換算(注1) (B)	(B)-(A)	増減率			
物件	物件数(件)	41	43	2	2	-	
物件	取得(予定)価格	309,370	374,508	65,138	21.1%	65,138	-
損益計算書	営業収益	26,039	29,753	3,713	14.3%	3,279	434
	不動産運用収益	26,039	29,753	3,713	14.3%	3,279	434
	うち固定賃料等	14,589	17,832	3,242	22.2%	3,210	32
	構成割合	56.0%	59.9%				
	うち変動賃料	11,449	11,921	471	4.1%	68	402
	構成割合	44.0%	40.1%				
	NOI	21,811	25,042	3,231	14.8%	2,938	293
	NOI利回り	7.1%	6.7%	△0.4%			
	減価償却費	4,057	4,750	693		359	334
	資産除去債務費用	2	2	0		-	0
	固定資産除却損	35	247	211		-	211
	償却後NOI	17,715	20,041	2,325	13.1%	2,578	△ 252
償却後NOI利回り	5.7%	5.4%	△0.4%				
営業利益	15,822	17,763	1,940	12.3%			
経常利益	14,050	15,689	1,638	11.7%			
純利益	14,049	15,688	1,638	11.7%			
分配金	一時差異等調整積立金(負ののれん)取崩額	563	867	303	53.9%	一時差異等調整積立金の取崩額	
	分配金総額	14,611	16,555	1,943	13.3%	2018年：50年償却262百万円、固定資産除却損35百万円、大規模改修工事対応265百万円	
	投資口数(口)	4,010,847	4,462,347	451,500	11.3%	2019年：50年償却262百万円、固定資産除却損247百万円、大規模改修工事対応357百万円	
	1口当たり分配金(円)	3,643	3,710	67	1.8%		

(注1) 2018年の年換算及び2019年予想の年換算の前提条件については、後記「<参考情報2> 2018年12月期(第19期)及び2019年12月期(第20期)予想の年換算(通年効果)の前提条件」をご参照ください。

(注2) 上記の表中における既存物件とは、2018年12月末日時点で本投資法人が保有する41物件をいいます。

<参考情報2> 2018年12月期(第19期)及び2019年12月期(第20期)予想の年換算(通年効果)の前提条件

<1>2018年12月期(第19期)

売却3物件につき2018年12月期(第19期)期初から保有していないこと、また、不動産売却益及び圧縮特別勘定積立金積立額は発生しないことを前提としています。

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160百万円(12ヶ月分)を想定しています。

<2>2019年12月期(第20期)

取得(予定)資産を除く既存物件の営業収益及び営業費用については、前記9ページ「2019年12月期(第20期)中間期及び2019年12月期(第20期)通期の運用状況の見通しの前提条件」からの変更はありません。

ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋の通年の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。

$$2019年12月期(第20期)賃料(通年)(179百万円) = 固定賃料(110百万円) + 変動賃料$$

$$変動賃料 = [①ホテルGOP - ②GOP基準額] \times 91.0\%$$

(単位:百万円)

	ホテルGOP ①	GOP基準額 ②	変動賃料 (①-②)×91.0%
通 期	203	128	68

ヒルトン東京お台場の通年の固定及び変動賃料につきましては、下記のとおり算出しています。

$$2019年12月期(第20期)賃料(通年)(3,100百万円) = 固定賃料(3,100百万円) + 変動賃料$$

$$変動賃料 = [①ホテルAGOP - ②AGOP基準額] \times 30.0\%$$

(単位:百万円)

	ホテルAGOP ①	AGOP基準額 ②	変動賃料 (①-②)×30.0%
通 期	2,951	2,970	-(注)

(注)変動賃料の発生は見込んでいません。

取得(予定)資産の固定資産税及び都市計画税等は326百万円(12ヶ月分)を想定しています。

営業外費用については、物件の取得に伴う借入れ及び新投資口の発行に係る費用等は通年(12ヶ月分)の費用を前提としています。但し、物件の取得に伴い一括費用計上される主要な財務コストについては通年効果には含みません。

<参考情報3> ホテル運営指標、売上及びGOP

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

ADR及びRevPARは円未満を四捨五入、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、客室稼働率及び百分比率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。なお、ADRとは、平均客室販売単価であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいい、RevPARとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上であり、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

<1> 主要変動賃料導入21ホテル

	2018年12月期 実績						2019年12月期 予想					
	上期	前期比	下期	前期比	通期	前期比	上期	前期比	下期	前期比	通期	前期比
客室稼働率	87.3%	0.3pt	87.1%	△1.4pt	87.2%	△0.6pt	88.0%	0.7pt	89.9%	2.8pt	89.0%	1.8pt
ADR	13,744	2.2%	15,868	0.7%	14,814	1.3%	14,017	2.0%	16,184	2.0%	15,121	2.1%
RevPAR	11,996	2.5%	13,828	△0.9%	12,920	0.6%	12,338	2.9%	14,556	5.3%	13,456	4.2%
売上(百万円)	22,958	0.8%	26,257	△1.2%	49,215	△0.3%	23,684	3.2%	27,331	4.1%	51,015	3.7%
GOP(百万円)	7,715	2.6%	10,196	0.3%	17,911	1.3%	7,774	0.8%	10,550	3.5%	18,324	2.3%

(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月期の数値については、取得日以前からの通年の数値を合計して算出しています。以下同じです。

<2> HMJ11ホテル

本改装による売り止めの影響を排除するため、既存HMJグループからホテルセントラーザ博多を除く11ホテルについて記載しています。

	2018年12月期 実績						2019年12月期 予想					
	上期	前期比	下期	前期比	通期	前期比	上期	前期比	下期	前期比	通期	前期比
客室稼働率	87.3%	△0.1pt	87.7%	△1.3pt	87.5%	△0.7pt	88.1%	0.8pt	90.3%	2.6pt	89.2%	1.7pt
ADR	15,246	2.2%	18,035	0.1%	16,656	1.0%	15,486	1.6%	18,303	1.5%	16,923	1.6%
RevPAR	13,306	2.1%	15,816	△1.4%	14,572	0.2%	13,640	2.5%	16,525	4.5%	15,095	3.6%
売上(百万円)	18,754	0.2%	21,831	△1.4%	40,585	△0.7%	19,331	3.1%	22,575	3.4%	41,906	3.3%
GOP(百万円)	5,809	2.2%	8,141	1.2%	13,950	1.7%	5,865	1.0%	8,337	2.4%	14,202	1.8%

<3> ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋

	2018年12月期 実績						2019年12月期 予想					
	上期	前期比	下期	前期比	通期	前期比	上期	前期比	下期	前期比	通期	前期比
客室稼働率	-	-	-	-	-	-	90.0%	-	90.0%	-	90.0%	-
ADR	-	-	-	-	-	-	10,500	-	10,500	-	10,500	-
RevPAR	-	-	-	-	-	-	9,449	-	9,449	-	9,449	-
売上(百万円)	-	-	-	-	-	-	224	-	226	-	450	-
GOP(百万円)	-	-	-	-	-	-	102	-	102	-	204	-

(注) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は2018年4月2日に開業しました。よって2018年以前の数値はありません。

< 4 > ヒルトン東京お台場

	2018年12月期 実績						2019年12月期 予想					
	上期	前期比	下期	前期比	通期	前期比	上期	前期比	下期	前期比	通期	前期比
客室稼働率	95.2%	0.9pt	92.9%	△3.0pt	94.0%	△1.1pt	95.2%	0.0pt	94.1%	1.2pt	94.7%	0.6pt
ADR	28,831	6.8%	31,396	8.6%	30,108	7.6%	28,831	0.0%	32,001	1.9%	30,420	1.0%
RevPAR	27,451	7.7%	29,154	5.3%	28,309	6.4%	27,451	0.0%	30,115	3.3%	28,794	1.7%
売上(百万円)	4,591	9.5%	5,008	7.3%	9,599	8.3%	4,591	0.0%	5,081	1.5%	9,672	0.8%
GOP(百万円)	1,374	21.7%	1,723	15.2%	3,097	18.0%	1,374	0.0%	1,720	△0.2%	3,094	△0.1%

(注) 取得予定日以前からの通年の数値を合計して算出しています。ADRとRevPARはサービス料を含んでいません。

< 参考情報 4 > 1口当たり分配金及び分配金充当額について

2017年12月期及び2018年12月期における1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。

	2017年12月期 (百万円)	2018年12月期 (百万円)
当期未処分利益	14,005	16,213
圧縮特別勘定積立金積立額(注1)	—	△1,174
一時差異等調整積立金(注2)(負ののれん)利用の合計	769	563
負ののれん50年償却額(注2)	262	262
固定資産除却損(注3)	132	35
大規模改修工事への対応(注4)	—	265
希薄化対応(注5)	374	—
分配金総額	14,771	15,602
発行済投資口の総口数	4,010,847口	4,010,847口
1口当たり分配金	3,683円	3,890円

(注1) 本譲渡による不動産売却益のうち、1,174百万円については、「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(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。以下同じです。)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。

(注2) 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を通じた分配を、2017年12月期(第18期)より開始しました。具体的には、2016年12月期(第17期)に係る金銭の分配に係る計算書において、負ののれん発生益による配当積立金の残額(13,127百万円)を「一時差異等調整積立金」に振り替えた上、2017年12月期(第18期)以降每期、当該積立金の残高の50分の1の金額に相当する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します。

(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。

(注4) ホテルセントラーザ博多の本改装による閉館が分配金に及ぼす影響を考慮し、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)予想の償却後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。

(注5) 新投資口の発行に伴い発生する1口当たり分配金への希薄化対応です。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,179,716	25,706,559
信託現金及び信託預金	11,740,634	11,478,156
営業未収入金	2,411,837	2,474,121
前払費用	573,439	527,491
未収還付法人税等	32	34
デリバティブ債権	—	2,229
その他	14,205	77,987
流動資産合計	30,919,866	40,266,582
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	278,899	398,134
減価償却累計額	△119,213	△150,113
機械及び装置 (純額)	159,686	248,021
工具、器具及び備品	2,438,070	3,121,628
減価償却累計額	△1,132,473	△1,505,450
工具、器具及び備品 (純額)	1,305,597	1,616,178
信託建物	※1 122,414,147	※1 122,605,307
減価償却累計額	△15,153,003	△18,178,952
信託建物 (純額)	107,261,144	104,426,355
信託構築物	2,493,765	2,535,539
減価償却累計額	△304,817	△367,369
信託構築物 (純額)	2,188,948	2,168,169
信託機械及び装置	580,867	598,790
減価償却累計額	△99,228	△125,229
信託機械及び装置 (純額)	481,638	473,561
信託工具、器具及び備品	137,266	136,526
減価償却累計額	△87,308	△95,925
信託工具、器具及び備品 (純額)	49,957	40,601
信託土地	171,618,110	163,151,369
信託建設仮勘定	1,512	765,363
有形固定資産合計	283,066,595	272,889,620
無形固定資産		
ソフトウェア	200,001	199,563
信託借地権	28,648,457	28,532,362
信託定期借地権	5,313,494	5,175,217
その他	9,116	8,436
無形固定資産合計	34,171,069	33,915,580
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	150,223
長期前払費用	3,008,327	2,687,996
デリバティブ債権	123,334	45,125
修繕積立金	319,058	292,508
投資その他の資産合計	3,621,564	3,188,374
固定資産合計	320,859,228	309,993,574
繰延資産		
投資口交付費	272,107	124,220
投資法人債発行費	132,059	172,390
繰延資産合計	404,166	296,610
資産合計	352,183,262	350,556,767

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	909,971	1,941,008
短期借入金	3,000,000	—
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	11,117,000
未払費用	650,568	530,377
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	560,170	496,921
前受金	900,259	882,052
未払分配金	16,400	18,275
預り金	22,098	7,315
デリバティブ債務	23,471	17,608
繰延税金負債	—	583
その他	54,903	9,013
流動負債合計	21,161,802	17,021,368
固定負債		
投資法人債	23,600,000	31,600,000
長期借入金	98,777,000	91,954,000
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	4,593,946
デリバティブ債務	504,179	514,339
繰延税金負債	38,954	14,255
資産除去債務	443,577	445,622
固定負債合計	129,058,138	130,163,180
負債合計	150,219,940	147,184,548
純資産の部		
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	※ ₂ 13,127,153	※ ₂ 12,357,644
任意積立金合計	13,127,153	12,357,644
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	14,005,489	16,213,482
剰余金合計	48,879,041	50,317,525
投資主資本合計	202,395,170	203,833,655
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△431,849	△461,435
評価・換算差額等合計	△431,849	△461,435
純資産合計	※ ₃ 201,963,321	※ ₃ 203,372,219
負債純資産合計	352,183,262	350,556,767

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日		自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	
営業収益				
不動産運用収入	※1	24,318,307	※1	25,140,735
その他不動産運用収入	※1	1,157,246	※1	1,178,141
不動産等売却益		—	※2	1,934,974
営業収益合計		25,475,553		28,253,850
営業費用				
不動産運用費用	※1, ※3	7,911,653	※1, ※3	8,344,364
資産運用報酬		1,501,391		1,577,515
資産保管・一般事務委託手数料		111,425		110,273
役員報酬		14,150		13,400
その他営業費用		179,110		214,828
営業費用合計		9,717,731		10,260,381
営業利益		15,757,821		17,993,469
営業外収益				
受取利息		212		225
未払分配金戻入		3,624		3,583
保険差益		648		4,627
固定資産税等還付金		—		10,354
還付加算金		391		118
金融派生商品利益		22,381		12,843
営業外収益合計		27,258		31,752
営業外費用				
支払利息		904,000		818,631
投資法人債利息		169,584		246,329
融資関連費用		522,774		525,031
投資法人債発行費償却		20,748		27,751
投資口交付費償却		141,962		147,887
金融派生商品損失		13,306		39,417
その他		6,414		8,529
営業外費用合計		1,778,791		1,813,577
経常利益		14,006,288		16,211,644
税引前当期純利益		14,006,288		16,211,644
法人税、住民税及び事業税		1,210		1,210
法人税等合計		1,210		1,210
当期純利益		14,005,078		16,210,434
前期繰越利益		411		3,048
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		14,005,489		16,213,482

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

	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			当期末処分利 益又は当期末 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
当期変動額								
新投資口の発行	18,686,681							18,686,681
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
当期純利益						14,005,078	14,005,078	14,005,078
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	18,686,681	—	△13,867,228	13,127,153	△740,075	1,879,431	1,139,356	19,826,037
当期末残高	※1 153,516,129	21,746,398	—	13,127,153	13,127,153	14,005,489	48,879,041	202,395,170

(単位：千円)

	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
当期変動額			
新投資口の発行			18,686,681
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
当期純利益			14,005,078
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	148,170	148,170	148,170
当期変動額合計	148,170	148,170	19,974,208
当期末残高	△431,849	△431,849	201,963,321

当期（自 2018年1月1日 至 2018年12月31日）

	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		当期末処分利 益又は当期末 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
当期純利益					16,210,434	16,210,434	16,210,434
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）							
当期変動額合計	—	—	△769,508	△769,508	2,207,993	1,438,484	1,438,484
当期末残高	※1 153,516,129	21,746,398	12,357,644	12,357,644	16,213,482	50,317,525	203,833,655

(単位：千円)

	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
当期純利益			16,210,434
投資主資本以外の項 目の当期変動額（純 額）	△29,586	△29,586	△29,586
当期変動額合計	△29,586	△29,586	1,408,897
当期末残高	△461,435	△461,435	203,372,219

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日
I 当期末処分利益	14,005,489,588円	16,213,482,816円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 769,508,609円	※1 563,572,972円
III 分配金の額	14,771,949,501円	15,602,194,830円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,683円)	(3,890円)
IV 任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	－円	1,174,860,958円
V 次期繰越利益	3,048,696円	－円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益14,005,489,588円に、一時差異等調整積立金取崩額769,508,609円を加算した金額14,774,998,197円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額3,683円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益16,213,482,816円から租税特別措置法第65条の8による圧縮特別勘定積立金積立額1,174,860,958円を控除した金額に、一時差異等調整積立金取崩額563,572,972円を加算した金額15,602,194,830円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	14,006,288	16,211,644
減価償却費	3,725,775	4,091,929
固定資産除却損	132,908	35,972
金融派生商品損益(△は益)	△9,074	26,574
投資法人債発行費償却	20,748	27,751
投資口交付費償却	141,962	147,887
有形固定資産の売却による減少額	-	19,104
信託有形固定資産の売却による減少額	-	9,995,677
無形固定資産の売却による減少額	-	117,138
受取利息	△212	△225
支払利息	1,073,584	1,064,961
還付加算金	△391	△118
営業未収入金の増減額(△は増加)	△340,685	△62,284
前払費用の増減額(△は増加)	13,261	44,621
長期前払費用の増減額(△は増加)	82,178	320,330
営業未払金の増減額(△は減少)	△6,949	286,480
未払費用の増減額(△は減少)	43,449	△139,228
未払消費税等の増減額(△は減少)	63,796	△63,249
前受金の増減額(△は減少)	969	△18,206
預り金の増減額(△は減少)	△95,850	△14,782
その他	△11,075	△106,639
小計	18,840,684	31,985,341
利息の受取額	166	170
利息の支払額	△1,076,810	△1,045,923
還付加算金の受取額	391	118
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△947	△1,211
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,763,484	30,938,494
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	△557,756	△536,481
信託有形固定資産の取得による支出	△35,256,102	△2,399,742
無形固定資産の取得による支出	△46,379	△87,074
修繕積立金の支出	△258,870	△40,330
信託差入保証金の回収による収入	-	8,100
預り敷金及び保証金の返還による支出	△16	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	70,297	59,743
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△35,130	△115,020
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,083,958	△3,110,806
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	4,000,000	5,000,000
短期借入金の返済による支出	△2,800,000	△8,000,000
長期借入れによる収入	21,700,000	10,150,000
長期借入金の返済による支出	△9,679,250	△20,878,750
投資法人債の発行による収入	1,000,000	10,000,000
投資口の発行による収入	18,516,225	-
投資法人債発行費の支払額	△9,218	△68,082
分配金の支払額	△12,860,798	△14,766,490
財務活動によるキャッシュ・フロー	19,866,959	△18,563,322
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,546,484	9,264,365
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期末残高	※1 27,920,350	※1 37,184,716

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 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、当期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。 不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期は75,557千円、当期は該当ありません。</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 金利キャップ取引 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. 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>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</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</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、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金</p> <p>④ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

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

[未適用の会計基準等に関する注記]

- ・「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）
- ・「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 平成30年3月30日 企業会計基準委員会）

(1) 概要

国際会計基準審議会（IASB）及び米国財務会計基準審議会（FASB）は、共同して収益認識に関する包括的な会計基準の開発を行い、2014年5月に「顧客との契約から生じる収益」（IASBにおいてはIFRS第15号、FASBにおいてはTopic606）を公表しており、IFRS第15号は2018年1月1日以後開始する事業年度から、Topic606は2017年12月15日より後に開始する事業年度から適用される状況を踏まえ、企業会計基準委員会において、収益認識に関する包括的な会計基準が開発され、適用指針と合わせて公表されたものです。

企業会計基準委員会の収益認識に関する会計基準の開発にあたっての基本的な方針として、IFRS第15号と整合性を図る便益の1つである財務諸表間の比較可能性の観点から、IFRS第15号の基本的な原則を取り入れることを出発点とし、会計基準を定めることとされ、また、これまで我が国で行われてきた実務等に配慮すべき項目がある場合には、比較可能性を損なわせない範囲で代替的な取扱いを追加するものです。

(2) 適用予定日

2022年12月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「収益認識に関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

[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)	当期 (2018年12月31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年以内に毎期均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2018年12月31日)

(単位：千円)

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

(注) 2016年12月期以前は「配当積立金」として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てた期の翌期以降、50年以内に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 (2017年12月31日)	当期 (2018年12月31日)
	50,000千円	50,000千円

[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)

	前期 自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日
A. 不動産運用収益		
不動産運用収入		
固定賃料	13,064,351	13,610,785
変動賃料	8,572,121	8,851,482
運営委託収入	2,681,834	2,678,467
計	24,318,307	25,140,735
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	179,054	173,453
その他付帯収益	62,597	62,693
水道光熱費収入	781,934	804,915
その他	133,660	137,078
計	1,157,246	1,178,141
不動産運用収益合計	25,475,553	26,318,876
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	922,891	907,621
固定資産税等	1,476,156	1,630,178
外注委託費(注)	703,933	714,663
損害保険料	47,030	47,798
減価償却費	3,725,775	4,091,929
固定資産除却損	132,908	35,972
修繕費	49,747	46,405
水道光熱費	790,728	813,911
信託報酬	43,655	42,537
その他	18,825	13,345
不動産運用費用合計	7,911,653	8,344,364
C. 不動産運用損益(A-B)	17,563,899	17,974,512

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が343,712千円、当期の外注委託費には運営委託費が337,442千円含まれています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

(単位：千円)

R & B ホテル東日本橋	
不動産等売却収入	3,050,000
不動産等売却原価	1,483,749
その他売却費用	22,955
不動産等売却益	1,543,295
ザ・ビー 赤坂見附	
不動産等売却収入	6,600,000
不動産等売却原価	6,294,221
その他売却費用	41,508
不動産等売却益	264,270

ザ・ビー お茶の水	
不動産等売却収入	2,500,000
不動産等売却原価	2,353,951
その他売却費用	18,639
不動産等売却益	127,408

※3. 減価償却実施額は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2017年1月1日	至 2017年12月31日	自 2018年1月1日	至 2018年12月31日
有形固定資産		3,538,117		3,894,324
無形固定資産		187,658		197,605

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期		当期	
	自 2017年1月1日	至 2017年12月31日	自 2018年1月1日	至 2018年12月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		20,000,000口		20,000,000口
発行済投資口の総口数		4,010,847口		4,010,847口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1. 一時差異等調整積立金

前期(自 2017年1月1日 至 2017年12月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2016年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額(262,543,065円)以上の取崩しが必要とされており、当期は262,600,000円の取崩しに、公募増資等に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化対応374,000,000円と、固定資産除却損相当額132,908,609円を加算した769,508,609円の取崩しを行うこととしました。

当期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31日)

「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2016年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額(262,543,065円)以上の取崩しが必要とされており、当期は262,600,000円の取崩しに、固定資産除却損相当額35,972,972円と、ホテルセンターザ博多の大規模改修工事への対応265,000,000円を加算した563,572,972円の取崩しを行うこととしました。

[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期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2017年1月1日	至 2017年12月31日	自 2018年1月1日	至 2018年12月31日
現金及び預金		16,179,716		25,706,559
信託現金及び信託預金		11,740,634		11,478,156
現金及び現金同等物		27,920,350		37,184,716

[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)	当期 (2018年12月31日)
1年内	1,520,073	1,666,631
1年超	4,685,123	3,562,086
合計	6,205,197	5,228,717

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は投信法第2条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産（投信法に掲げるものをいう。）に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに対しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。

なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決裁権限表に定める決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次に資金繰り計画及び実績表の作成・管理を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行っています。また、資金調達においては、本資産運用会社の決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価に関する事項

前期(2017年12月31日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、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)

	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)	—

当期(2018年12月31日)における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、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)

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

(※) 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言えることから、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言えることから、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貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	前期 2017年12月31日	当期 2018年12月31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	4,593,946
合計	5,694,426	5,634,962

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。

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

前期 (2017年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	16,179,716	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,740,634	—	—	—	—	—
営業未収入金	2,411,837	—	—	—	—	—
合計	30,332,188	—	—	—	—	—

当期 (2018年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	25,706,559	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,478,156	—	—	—	—	—
営業未収入金	2,474,121	—	—	—	—	—
合計	39,658,838	—	—	—	—	—

4. 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (2017年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	15,022,750	—	—	—	—	—
投資法人債	—	2,000,000	—	1,500,000	6,000,000	14,100,000
長期借入金	—	11,217,000	13,544,000	10,800,000	11,200,000	52,016,000
合計	18,022,750	13,217,000	13,544,000	12,300,000	17,200,000	66,116,000

当期 (2018年12月31日)

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	11,117,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,500,000	6,000,000	—	24,100,000
長期借入金	—	12,782,000	10,800,000	10,900,000	15,772,000	41,700,000
合計	13,117,000	12,782,000	12,300,000	16,900,000	15,772,000	65,800,000

[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。

当期 (2018年12月31日)

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

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,088,000	3,494,000	△37,996	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

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	—	—	

当期 (2018年12月31日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	90,654,000	81,554,000	△446,597	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年12月31日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	1,756,833	1,728,216
定期借地権償却	76,475	119,491
資産除去債務	7,603	11,259
繰延ヘッジ損益	165,776	156,203
繰延税金資産 小計	2,006,688	2,015,170
評価性引当額	△2,006,688	△2,015,170
繰延税金資産 合計	—	—
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	38,954	14,838
繰延税金負債 合計	38,954	14,838

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2017年12月31日)	当期 (2018年12月31日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.92%	△29.63%
圧縮特別勘定積立金積立額	—%	△2.30%
評価性引当額の増減	0.18%	0.10%
その他	0.01%	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

[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 自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31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	— 2,045
期末残高	443,577	445,622

[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

前期 (自 2017年1月1日 至 2017年12月31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	6,973,259	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	3,098,069	ホテル不動産運用事業

当期 (自 2018年1月1日 至 2018年12月31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	7,200,325	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	3,121,263	ホテル不動産運用事業

[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12月31日
ホテル	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	△10,439,828
	期末残高	317,229,208	306,789,379
	期末時価	439,390,000	437,510,000

(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、当期の主な減少額はR&Bホテル東日本橋(1,483百万円)、ザ・ビー赤坂見附(6,294百万円)及びザ・ビーお茶の水(2,353百万円)の売却によるものです。

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日
ホテル	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	25,475,553	26,318,876
	不動産運用費用	7,911,653	8,344,364
	不動産運用損益	17,563,899	17,974,512

(注) 不動産運用収益及び不動産運用費用は、不動産運用収入(その不動産運用収入含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「不動産運用費用」に計上されています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日
1口当たり純資産額	50,354円	50,705円
1口当たり当期純利益	3,606円	4,041円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日
当期純利益(千円)	14,005,078	16,210,434
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	14,005,078	16,210,434
期中平均投資口数(口)	3,883,679	4,010,847

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得について

本投資法人は、2019年2月1日付でホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋を取得しました。

取得資産の名称	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	大阪府大阪市中央区南船場三丁目2-13
取得日	2019年2月1日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	2,738百万円

（注1）売主より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

（注2）取得価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

2. 資産の取得の契約締結について

本投資法人は、2019年1月8日付で下記のとおり資産の取得に係る売買契約（注1）を締結しています。

取得予定資産の名称	ヒルトン東京お台場
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都港区台場1-9-1
取得予定日	2019年4月8日
取得予定先	ヒューリック株式会社
取得予定価格（注2）	62,400百万円

（注1）当該売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当します。ここでいうフォワード・コミットメント等とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後、に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されています。本売買契約においては、同契約上の義務の違反を理由として、同契約を解除することができ、その場合には、違反した当事者は、相手方当事者に対して、売買代金の一定割合を支払うものとされています。ただし、本売買契約には、下記「3. 資金の借入れの決議について」に記載した資金の借入れその他の資金調達となされることを売買代金支払の前提条件とする特約が付されています。従って、本投資法人による売買代金支払のための資金の借入れその他の資金調達となされない場合には、本売買契約は違約金等の支払なしに終了することとなります。

（注2）取得予定価格には、取得費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

3. 資金の借入れの決議について

本投資法人は、2019年1月8日に開催した役員会において、上記「2. 資産の取得の契約締結について」に記載した不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金の一部に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行うことを決議しました。

(1) タームローン53

借入予定先	株式会社福岡銀行、株式会社千葉銀行、株式会社西日本シティ銀行、損害保険ジャパン日本興亜株式会社
借入予定金額	2,500百万円
利率	未定（固定金利）
借入予定日	2019年4月8日
借入方法	2013年11月13日付基本合意書（その後の変更を含む。）に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2024年3月29日
担保	無担保・無保証

(2) タームローン54

借入予定先	株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行
借入予定金額	7,500百万円
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.55%
借入予定日	2019年4月8日
借入方法	2013年11月13日付基本合意書(その後の変更を含む。)に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2027年3月31日
担保	無担保・無保証

(3) タームローン55

借入予定先	株式会社三井住友銀行、株式会社新生銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、野村信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行、株式会社福岡銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社西日本シティ銀行
借入予定金額	18,000百万円
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.60%
借入予定日	2019年4月8日
借入方法	2013年11月13日付基本合意書(その後の変更を含む。)に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2028年3月31日
担保	無担保・無保証

(4) タームローン56

借入予定先	株式会社三井住友銀行
借入予定金額	2,000百万円
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.275%
借入予定日	2019年4月8日
借入方法	2013年11月13日付基本合意書(その後の変更を含む。)に基づき2019年3月11日付で締結予定の上記借入先との間の個別貸付契約
元本返済方法	期限一括返済
元本返済期日	2020年3月31日
担保	無担保・無保証

4. 新投資口の発行について

本投資法人は、2019年1月8日及び2019年1月16日に開催した役員会において、新投資口の追加発行に関する決議を行い、2019年1月23日及び2019年2月20日に払込が完了し、下記条件にて発行しました。この結果、出資総額は186,894,169,809円、発行済投資口の総口数は4,462,347口となっています。

(1) 新投資口発行(国内一般募集及び海外募集)

発行新投資口数	: 447,800口
内、国内一般募集	: 206,247口
内、海外募集	: 241,553口
発行価格	: 1口当たり76,342円
発行価格の総額	: 34,185,947,600円
払込金額(発行価額)	: 1口当たり73,927円
払込金額(発行価額)の総額	: 33,104,510,600円
払込期日	: 2019年1月23日

(2) 新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数	: 3,700口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり73,927円
払込金額（発行価額）の総額	: 273,529,900円
払込期日	: 2019年2月20日
割当先	: S M B C日興証券株式会社

(3) 資金使途

今回の国内一般募集及び海外募集における新投資口発行の手取金33,104,510,600円については、上記「1. 資産の取得について」及び「2. 資産の取得の契約締結について」に記載したホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場の取得資金の一部に充当します。また、本第三者割当による新投資口発行の手取金273,529,900円については、ヒルトン東京お台場の取得資金の一部に充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、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に充当します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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)		当期 (2018年12月31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	7,940	2.3	
			カンデオホテルズ上野公園	6,719	1.9	6,681	1.9	
			ザ・ビー 池袋	6,573	1.9	6,584	1.9	
			ザ・ビー 赤坂見附(注4)	6,290	1.8	-	-	
			ホテルサンルート新橋(注5)	4,840	1.4	4,821	1.4	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,593	1.0	3,557	1.0	
			ザ・ビー 八王子	2,680	0.8	2,686	0.8	
			ザ・ビー お茶の水(注4)	2,350	0.7	-	-	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,041	0.6	2,030	0.6	
			R&Bホテル上野広小路	1,751	0.5	1,766	0.5	
			R&Bホテル東日本橋(注4)	1,495	0.4	-	-	
			ホテルビスタ蒲田東京	1,464	0.4	1,465	0.4	
			ザ・ビー 水道橋	1,204	0.3	1,198	0.3	
			ドゥーミーインEXPRESS浅草	961	0.3	952	0.3	
		チサンイン蒲田	789	0.2	779	0.2		
		大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	27,083	7.7	27,033	7.7	
			なんばオリエンタルホテル	14,595	4.1	14,552	4.2	
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,659	1.9	6,620	1.9	
			メルキュールホテル札幌	5,895	1.7	5,853	1.7	
		福岡県	ホテルアセント福岡	5,187	1.5	5,178	1.5	
			ザ・ビー 博多	2,335	0.7	2,340	0.7	
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,040	0.6	2,033	0.6	
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,456	0.4	1,437	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	6,665	1.9	
	沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,889	0.8	2,860	0.8		
	熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,185	0.6	2,165	0.6		
	奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,835	0.5	1,802	0.5		
	小計				129,588	36.8	119,010	33.9
	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	17,790	5.1	
			ヒルトン成田	13,318	3.8	13,253	3.8	
			インターナショナルガーデンホテル成田	9,222	2.6	9,195	2.6	
			ホテル フランクス	3,155	0.9	3,187	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6)	17,620	5.0	17,487	5.0	
オリエンタルホテル広島			4,091	1.2	4,106	1.2		
愛知県		ヒルトン名古屋	15,588	4.4	15,605	4.5		
奈良県		ホテル日航奈良	10,525	3.0	10,442	3.0		
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	9,772	2.8		
福岡県		ホテルセントラーザ博多(注7)	7,341	2.1	7,178	2.0		
神奈川県		メルキュールホテル横須賀	1,636	0.5	1,642	0.5		
小計				110,397	31.3	109,661	31.3	

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)		当期 (2018年12月31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	17,989	5.1
			オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,722	4.2	14,875	4.2
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,749	1.9	6,677	1.9
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,192	7.4	26,098	7.4
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	5,984	1.7	5,930	1.7
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,798	1.1	3,722	1.1
	小計			75,576	21.5	75,295	21.5
信託不動産合計				315,561	89.6	303,967	86.7
預金・その他の資産(注8)				36,621	10.4	46,589	13.3
資産総額				352,183	100.0	350,556	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	147,184	42.0
純資産総額				201,963	57.3	203,372	58.0

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

(注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価格(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) ホテルサンルート新橋は、2019年4月23日付で相鉄フレッサイン新橋烏森口へ名称を変更する予定です。

(注6) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。

(注7) ホテルセンターザ博多は、2019年4月9日付でオリエンタルホテル福岡 博多ステーションへ名称を変更する予定です。

(注8) 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)	当期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当期末 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	9,988	15,800	N	3.5	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドブライズ	19,900	18,013	34,100	N	6.4	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドブライズ	15,000	14,690	32,900	N	4.8	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,242	31,500	N	6.1	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,175	4,350	N	1.3	無
6	イビス東京新宿	ミッドブライズ	7,243	8,061	9,650	N	2.3	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドブライズ	7,610	6,682	9,810	N	2.5	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドブライズ	4,070	3,730	5,200	N	1.3	無
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドブライズ	2,334	2,165	3,000	J	0.8	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドブライズ	1,120	1,222	1,940	N	0.4	無
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	952	1,330	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,130	2,034	4,440	N	0.7	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,050	1,805	2,430	N	0.7	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,766	1,950	J	0.6	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,557	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	2,030	3,120	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	1,437	2,780	T	0.5	無
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,466	2,040	T	0.5	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	781	1,440	T	0.3	無
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	ミッドブライズ	6,000	5,931	13,900	R	1.9	無
30	ホテルサンルート新橋	ミッドブライズ	4,800	4,822	8,810	D	1.6	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,102	39,600	D	8.4	無
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	ミッドブライズ	6,600	6,687	11,500	D	2.1	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドブライズ	6,797	6,658	10,800	N	2.2	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドブライズ	6,000	5,923	10,700	N	1.9	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドブライズ	3,000	2,891	7,760	N	1.0	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドブライズ	6,520	6,609	7,330	N	2.1	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドブライズ	2,610	2,698	2,780	N	0.8	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドブライズ	2,300	2,355	4,530	N	0.7	無
41	ホテル フランス	ミッドブライズ	3,105	3,187	4,090	D	1.0	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドブライズ	1,650	1,681	2,940	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	15,044	18,600	N	4.8	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	17,561	21,100	D	5.6	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドブライズ	6,705	6,689	7,630	D	2.2	無
46	ホテルセントラーザ博多	ミッドブライズ	7,197	8,001	8,500	D	2.3	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドブライズ	27,000	27,130	27,200	N	8.7	無
48	ホテルアセント福岡	エコノミー	4,925	5,178	6,540	D	1.6	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,605	15,700	D	4.9	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,461	13,400	N	4.3	無

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当期末 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	9,259	9,440	N	2.9	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,500	11,200	D	3.4	無
	合計		309,370	306,789	437,510		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、信託受益権等売買契約書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) 「当期末貸借対照表計上額」には、当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、当期末時点を経済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、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各当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。

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15期期末 2014年12月	第16期期末 2015年12月	第17期期末 2016年12月	第18期期末 2017年12月	第19期期末 2018年12月
テナントの総数 (注1)	57	113	128	131	126
総賃貸可能面積 (注2)	386,826.71㎡	493,758.78㎡	587,481.02㎡	687,124.54㎡	678,714.48㎡
総賃貸面積 (注3)	386,447.08㎡	493,138.06㎡	587,050.94㎡	686,694.46㎡	677,863.00㎡
稼働率 (注4)	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となる面積（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 (NO I ほか)

物件 番号	名称	賃料種別(注1)	不動産 運用収益 (千円)	NO I (注2) (千円)	償却後NO I (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	1,210,096	957,797	640,674
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定	1,888,871	1,770,283	1,357,144
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	1,629,254	1,525,885	1,345,405
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	2,048,343	1,899,999	1,578,371
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	424,730	380,299	295,573
6	イビス東京新宿	運営委託	660,122	469,556	358,409
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	固定	511,017	467,640	337,615
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,946	270,607	179,019
10	ドゥーミーイン熊本	固定	194,460	170,564	128,990
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	109,471	97,768	70,426
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	63,995	55,269	41,897
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注4)	固定	240,000	224,000	198,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注4)	固定	150,000	134,000	95,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	97,294	83,106	69,439
17	R&Bホテル東日本橋(注5)	固定	74,244	63,828	51,134
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定(注7)	270,927	240,839	204,667
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定(注7)	153,465	138,046	117,898
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	127,964	109,285
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動/固定(注7)	115,241	100,121	76,255
26	チサンイン蒲田	変動	82,680	75,450	63,948
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	変動/固定(注7)	822,800	746,999	656,782
30	ホテルサンルート新橋	変動/固定(注7)	426,062	360,989	339,516
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定(注7)	1,992,542	1,694,049	1,521,024
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	548,688	473,261	436,285
33	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	662,395	530,233	451,415
34	メルキュールホテル札幌	運営委託	820,128	532,637	446,866
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	456,113	373,482	317,981
36	ザ・ビー 赤坂見附(注5)	変動/固定	146,475	134,858	119,970
37	ザ・ビー 池袋	変動/固定	361,036	332,064	295,945
38	ザ・ビー お茶の水(注5)	変動/固定	58,489	52,939	45,887
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	203,227	176,553	146,754
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	250,689	237,949	216,680
41	ホテル フランクス	固定	300,000	237,807	194,249
42	メルキュールホテル横須賀	変動	310,497	198,952	162,129
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	1,169,917	1,084,541	833,818
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	1,526,824	1,090,707	893,130
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	349,971	323,308	283,600
46	ホテルセントラーザ博多(注6)	変動/固定	589,421	343,659	119,879
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	1,114,357	1,068,046	920,121
48	ホテルアセント福岡	固定	432,801	284,239	248,611
49	ヒルトン名古屋	変動	1,390,977	687,096	539,487
50	ヒルトン成田	変動/固定	785,260	720,053	553,599
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	608,931	574,674	447,319
52	ホテル日航奈良	変動/固定	629,260	591,786	462,741
	合計		26,318,876	22,104,460	17,974,512

- (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) ホテルセントラーザ博多は、2018年10月1日から2019年3月末（予定）の期間で、閉館を伴う大規模改装を行っています。
- (注7) 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8) 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）の当期（2018年1月1日～2018年12月31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	-	365	365	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	26,318,876	1,210,096	1,888,871	1,629,254	2,048,343	424,730
固定賃料	13,610,785	645,900	631,600	797,900	804,100	341,504
変動賃料	11,529,949	563,226	1,257,271	831,354	1,244,243	83,226
その他収入	1,178,141	969	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	8,344,364	569,422	531,726	283,849	469,971	129,156
支払地代・その他賃借料	907,621	193,868	-	-	84,149	-
固定資産税等	1,630,178	52,916	113,385	99,940	57,747	41,394
外注委託費	714,663	960	960	960	1,920	960
損害保険料	47,798	3,232	3,232	1,457	2,493	1,066
減価償却費	4,091,929	315,789	397,917	170,878	314,146	82,482
固定資産除却損	35,972	1,333	15,220	9,601	7,481	2,243
その他費用	916,199	1,321	1,010	1,010	2,034	1,010
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	17,974,512	640,674	1,357,144	1,345,405	1,578,371	295,573
(参考) 稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	126	1	1	1	1	1

物件番号	6	8	9	10	12	13
物件名	イビス東京新宿 (注1)	ザ・ビーチ タワー沖縄	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ドリーミン 熊本	ザ・ビー 水道橋	ドリーミン EXPRESS浅草
営業日数	365	365	365	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	660,122	511,017	294,946	194,460	109,471	63,995
固定賃料	103,778	511,008	294,340	194,460	84,999	63,395
変動賃料	495,681	-	-	-	24,471	-
その他収入	60,662	9	606	-	-	600
(B) 不動産運用費用 小計	301,712	173,401	115,926	65,469	39,045	22,097
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	35,431	39,134	22,428	19,208	8,174	6,052
外注委託費	91,607	-	-	-	1,200	1,200
損害保険料	573	1,116	650	431	187	109
減価償却費	111,146	130,024	91,587	41,574	27,250	13,372
固定資産除却損	-	-	-	-	92	-
その他費用	62,952	3,125	1,260	4,254	2,139	1,363
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	358,409	337,615	179,019	128,990	70,426	41,897
(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	365	365	365	221	365	365
(A)不動産運用収益 小計	240,000	150,000	97,294	74,244	270,927	153,465
固定賃料	240,000	146,000	96,504	74,244	259,721	134,400
変動賃料	-	-	-	-	-	19,065
その他収入	0	3,000	789	-	11,205	-
(B)不動産運用費用 小計	42,000	54,000	27,854	23,110	66,259	35,567
支払地代・その他賃借料	-	-	-	3,280	-	-
固定資産税等	11,000	11,000	12,145	5,235	26,681	12,520
外注委託費	1,000	3,000	840	729	1,614	1,200
損害保険料	0	0	170	114	421	189
減価償却費	25,000	38,000	13,666	12,694	36,172	20,148
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	2,000	1,000	1,033	1,055	1,370	1,508
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	198,000	95,000	69,439	51,134	204,667	117,898
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	-	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	2	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	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	141,039	115,241	82,680	822,800	426,062	1,992,542
固定賃料	141,039	93,534	-	非開示(注5)	293,425	非開示(注5)
変動賃料	-	21,637	82,680	非開示(注5)	97,762	非開示(注5)
その他収入	-	70	-	非開示(注5)	34,874	非開示(注5)
(B)不動産運用費用 小計	31,753	38,986	18,732	166,017	86,545	471,518
支払地代・その他賃借料	-	-	-	21,110	-	132,257
固定資産税等	10,508	11,907	4,681	45,142	25,531	137,595
外注委託費	1,080	1,200	1,080	5,081	7,849	23,183
損害保険料	242	217	94	1,295	334	3,176
減価償却費	18,679	23,866	11,502	90,216	21,472	173,024
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,242	1,795	1,373	3,171	31,357	2,280
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	109,285	76,255	63,948	656,782	339,516	1,521,024
(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	365	365	365	365	221	365
(A)不動産運用収益 小計	548,688	662,395	820,128	456,113	146,475	361,036
固定賃料	42,334	21,545	66,051	-	82,856	220,505
変動賃料	502,753	596,733	636,539	447,761	63,618	138,395
その他収入	3,600	44,116	117,536	8,352	-	2,136
(B)不動産運用費用 小計	112,402	210,980	373,261	138,132	26,504	65,091
支払地代・その他賃借料	-	-	40	309	-	-
固定資産税等	18,832	36,607	48,424	22,933	9,356	20,395
外注委託費	53,859	54,250	142,146	55,854	729	4,241
損害保険料	412	820	831	788	131	400
減価償却費	36,975	78,817	85,770	55,501	14,888	36,119
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	2,322	40,484	96,048	2,744	1,399	3,934
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	436,285	451,415	446,866	317,981	119,970	295,945
(参考)稼働率	100.0%	98.3%	98.1%	100.0%	-	100.0%
(参考)テナント数	2	4	14	1	-	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	221	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	58,489	203,227	250,689	300,000	310,497	1,169,917
固定賃料	41,919	122,765	89,522	300,000	-	550,000
変動賃料	16,373	73,676	161,167	-	266,983	619,917
その他収入	196	6,785	-	-	43,513	-
(B)不動産運用費用 小計	12,602	56,473	34,009	105,750	148,367	336,099
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	3,812	21,423	9,415	58,974	35,521	79,818
外注委託費	729	1,200	1,200	1,800	19,492	2,400
損害保険料	70	437	254	919	1,717	2,308
減価償却費	7,052	29,798	21,269	43,557	36,822	250,722
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	938	3,613	1,869	498	54,812	849
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	45,887	146,754	216,680	194,249	162,129	833,818
(参考)稼働率	-	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	-	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 センターザ 博多(注4)	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	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	1,526,824	349,971	589,421	1,114,357	432,801	1,390,977
固定賃料	777,615	非開示(注5)	400,000	576,000	308,840	非開示(注5)
変動賃料	464,271	-	189,421	538,357	-	非開示(注5)
その他収入	284,937	非開示(注5)	-	-	123,961	非開示(注5)
(B)不動産運用費用 小計	633,693	66,371	469,542	194,236	184,189	851,490
支払地代・その他賃借料	-	-	222,206	-	27,998	222,401
固定資産税等	116,776	23,071	18,570	42,775	31,432	101,915
外注委託費	92,595	1,200	3,000	1,560	13,356	108,898
損害保険料	3,331	474	1,139	1,136	481	3,277
減価償却費	197,577	39,708	222,181	147,924	35,181	147,608
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	223,413	1,917	2,445	838	75,741	267,388
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	893,130	283,600	119,879	920,121	248,611	539,487
(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	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	785,260	608,931	629,260
固定賃料	444,000	336,000	420,000
変動賃料	340,560	272,931	209,260
その他収入	700	-	-
(B)不動産運用費用 小計	231,660	161,611	166,518
支払地代・その他賃借料	-	-	-
固定資産税等	58,585	29,604	30,410
外注委託費	2,520	2,280	2,760
損害保険料	3,148	1,429	2,840
減価償却費	166,454	127,354	129,044
固定資産除却損	-	-	-
その他費用	953	943	1,462
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	553,599	447,319	462,741
(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53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) ホテルセンターザ博多は、2018年10月1日から2019年3月末(予定)の期間で、閉館を伴う大規模改装を行っています。

(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、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6) 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
既存HMJグループ	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	HMJ 5ホテル合計のGOPが、GOP基準額（年間3,351百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、85.0%を乗じた金額。 各ホテルからの変動賃料の支払い等を目的として、各ホテルの個別GOP基準額を設定しています。当該GOP基準額の内訳は下記（注1）のとおりです。
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ		
	3	なんばオリエンタルホテル		
	4	ホテル日航アリビラ		
	5	オリエンタルホテル広島		
	43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間700百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、90.0%を乗じた金額。
	44	アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）	変動/固定（注2）	ホテルのGOPが、GOP基準額（年間468百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、82.5%を乗じた金額。
	46	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。	
アコーグループ	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。	
イシングループ	12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	GOPに連動して算出される額。（注5）
	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。当該ホテル収益は「運営委託による不動産運用収入」として認識されることとなり、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

既存HMJグループについて、2018年1月1日から2018年12月31日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が様ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル		オリエンタル ホテル東京ベイ		なんば オリエンタル ホテル		ホテル日航 アリビラ		オリエンタル ホテル広島		HMJ 5ホテル 合計/平均	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	84.8%	—	96.7%	—	92.8%	—	84.9%	—	87.2%	—	89.9%	—
ADR (注1)	17,166	—	20,464	—	19,469	—	28,738	—	9,409	—	20,112	—
RevPAR (注2)	14,564	—	19,797	—	18,073	—	24,392	—	8,208	—	18,080	—
総売上高	5,442	100.0	6,839	100.0	2,891	100.0	6,433	100.0	1,904	100.0	23,509	100.0
宿泊部門	1,872	34.4	4,019	58.8	1,878	65.0	3,894	60.5	748	39.3	12,411	52.8
料飲部門	3,277	60.2	2,392	35.0	130	4.5	1,888	29.4	1,095	57.5	8,782	37.4
テナント部門	70	1.3	230	3.4	834	28.8	2	0.0	23	1.2	1,159	4.9
その他部門 (注3)	223	4.1	198	2.9	50	1.7	648	10.1	38	2.0	1,157	4.9
G O P	1,263	23.2	2,172	31.8	1,810	62.6	2,460	38.2	328	17.2	8,033	34.2

	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 センターザ博多 (注5)		ホリデイ・イン 大阪難波		ヒルトン成田		インターナショナル ガーデンホテル 成田	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	83.0%	—	91.2%	—	70.7%	—	93.8%	—	86.0%	—	85.5%	—
ADR (注1)	21,291	—	18,381	—	12,074	—	18,063	—	10,710	—	7,526	—
RevPAR (注2)	17,669	—	16,757	—	8,534	—	16,947	—	9,216	—	6,438	—
総売上高	4,027	100.0	3,372	100.0	1,836	100.0	1,991	100.0	3,271	100.0	1,521	100.0
宿泊部門	2,573	63.9	1,601	47.5	667	36.4	1,944	97.7	2,063	63.1	1,197	78.7
料飲部門	1,009	25.1	1,673	49.6	951	51.8	—	—	1,112	34.0	311	20.5
テナント部門	62	1.5	—	—	206	11.2	36	1.8	50	1.5	6	0.4
その他部門 (注3)	383	9.5	98	2.9	11	0.6	10	0.5	46	1.4	7	0.5
G O P	1,389	34.5	1,016	30.1	635	34.6	1,232	61.9	944	28.9	639	42.0

	ホテル日航奈良		既存HMJ グループ 合計/平均 (注6)	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	76.4%	—	86.7%	—
ADR (注1)	12,480	—	16,481	—
RevPAR (注2)	9,535	—	14,289	—
総売上高	2,893	100.0	42,421	100.0
宿泊部門	1,264	43.7	23,720	55.9
料飲部門	1,579	54.6	15,416	36.3
テナント部門	31	1.1	1,551	3.7
その他部門 (注3)	20	0.7	1,734	4.1
G O P	699	24.2	14,586	34.4

- (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・イン大阪難波はサービス料がありません。
- (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) ホテルセントラーザ博多は、2018年10月1日から2019年3月末 (予定) の期間で、閉館を伴う大規模改装を行っていますが、客室稼働率は閉館期間を含めて算出しています。
- (注6) 既存HMJグループ合計/平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。
- (注7) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。以下同じです。

(二) 資本的支出の状況

A. 資本的支出の予定 (注)

本投資法人が保有する投資不動産物件(信託)について、当期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、資本的支出額6,778百万円と修繕費64百万円の合計6,842百万円の支出を次期に予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)	
			総額	既支払 総額
R & B ホテル上野広小路 (東京都台東区)	空調更新工事	自 2019年1月 至 2019年3月	54	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	防災設備更新工事	自 2019年10月 至 2019年11月	53	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	駐車場造成工事	自 2018年12月 至 2019年5月	423	—
オキナワ マリオット リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室系統空調設備入替工事	自 2019年2月 至 2019年3月	66	—
オキナワ マリオット リゾート&スパ (沖縄県名護市)	レストラン改装工事	自 2019年5月 至 2019年6月	233	—
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	704
ホリデイ・イン大阪難波 (大阪府大阪市)	客室改装工事(客室10/11階)	自 2019年5月 至 2019年5月	72	—
ホテル日航奈良 (奈良県奈良市)	1フロア内装表層更新	自 2019年5月 至 2019年6月	128	—
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	給水配管更新	自 2019年3月 至 2019年11月	55	—
合計			4,185	704

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

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、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出額の合計は3,056百万円であり、当期費用に区分された修繕費46百万円と併せ、3,102百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	電話交換機更新工事	自 2018年5月 至 2018年7月	41
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	ママサロン移設に伴う客室増室及び フロントロビー改修工事	自 2018年10月 至 2018年12月	144
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
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)	6、7階客室リニューアル工事	自 2018年1月 至 2018年2月	58
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
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			696

(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。