

2019年12月期 決算短信 (REIT)

2020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 2020年3月27日 分配金支払開始予定日 2020年3月19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. 2019年12月期の運用、資産の状況 (2019年1月1日～2019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	%
2019年12月期	28,278	0.1	17,148	△4.7	15,291	△5.7	15,290	△5.7
2018年12月期	28,253	10.9	17,993	14.2	16,211	15.7	16,210	15.7

	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	%	%	%
2019年12月期	3,447	7.0	4.0	54.1
2018年12月期	4,041	8.0	4.6	57.4

(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	%	%
2019年12月期	3,690	16,466	—	—	107.7	7.1
2018年12月期	3,890	15,602	—	—	96.2	7.7

(注1) 2019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1,176百万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16ページ「<参考情報3> 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) 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16ページ「<参考情報3> 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。

$$\text{分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
2019年12月期	415,722	236,522	56.9	53,004
2018年12月期	350,556	203,372	58.0	50,705

(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
2019年12月期	20,000	△72,464	49,623	34,343
2018年12月期	30,938	△3,110	△18,563	37,184

2. 2020年12月期の運用状況の予想（2020年1月1日～2020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	13,539	6.4	7,895	8.3	6,972	9.7	6,972	9.7	—	—
通期	29,971	6.0	18,128	5.7	16,239	6.2	16,238	6.2	3,750	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）3,638円（予想期中平均投資口数4,462,347口により算出しています。）

（注）一時差異等調整積立金496百万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）	2019年12月期	4,462,347口	2018年12月期	4,010,847口
② 期末自己投資口数	2019年12月期	0口	2018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35ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、後記3ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ② 次期の見通し」及び後記7ページ「2020年12月期（第21期）中間期及び2020年12月期（第21期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	17
(1) 貸借対照表	17
(2) 損益計算書	19
(3) 投資主資本等変動計算書	20
(4) 金銭の分配に係る計算書	22
(5) キャッシュ・フロー計算書	23
(6) 継続企業の前提に関する注記	24
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	24
(8) 表示方法の変更に関する注記	25
(9) 財務諸表に関する注記事項	25
(10) 発行済投資口の総口数の増減	36
3. 参考情報	37
(1) 運用資産等の価格に関する情報	37
(2) 資本的支出の状況	50

## 1. 運用状況

### (1) 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、9度にわたる公募増資を実施するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる「戦略的投資対象地域」を中心に、「高い競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした成長戦略の実行により、本合併以降当期末までの約8年弱の間に、合計26物件で総額275,160百万円(取得価格ベース)となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。この結果、当期末時点の保有物件は43物件で取得価格の合計は374,508百万円、発行済投資口の総口数は4,462,347口となりました。

##### (ロ) 当期の運用実績

2019年は、通商問題の動向が世界経済に与える影響、中国経済の先行きの影響等が注目されたものの、国内観光マーケットは堅調に推移しました。2019年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で545百万人泊と過去最高を記録した2018年を更に上回るなど宿泊需要は底堅く推移し、また、訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)数は、推計で3,188万人(対前年比+2.2%)と、韓国からの訪日客が大幅に減少したものの、中国や東南アジア、欧米からの訪日者数が高い伸びを示し、過去最高を記録しました。一方、堅調な宿泊需要を背景としたホテルの新規供給の増加がみられ、特に関西エリアでは需給の緩みから宿泊マーケットは軟調に推移しました。

ホテルの売買市場については、今後も増加が見込まれる宿泊需要を背景として日本の観光産業、ホテル産業への注目が続く中、引き続き売買が活発な状況にあります。本投資法人は、日本最大のホテル特化型J-REITとしての高い認知度や多様な取得スキームの提案力、本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネジメントジャパン(以下「HMJ」といいます。)との連携といった強みを生かし、継続的に資産規模の拡大を図ってきました。

当期は、本投資法人の旗艦物件となる希少性の高い大型フルサービスホテルであるヒルトン東京お台場(取得価格62,400百万円)及び、HMJが開発初期段階から携わり、マーケットの知見を活かした運営を行っているホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋(取得価格2,738百万円)を取得しました。ホテルの売買市場で一部過熱感が見られる中、差別化可能な競争力の高い物件の取得により、ポートフォリオの質を向上させました。

本投資法人が保有するホテルの業績については、ホテル新規供給の増加及び訪日韓国人旅行者減少等の影響を受けた一部ホテルの宿泊売上減少を主因として、当期の変動賃料等導入21ホテル(注1)のRevPAR(注2)及びGOP(売上高営業粗利益)は前年を下回りました。

本投資法人は、2019年4月にリニューアルオープンしたオリエンタルホテル福岡博多ステーションの大規模改装(注3)のような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通じ固定賃料及び変動賃料の増加を目指すとともに、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適切な見直しを図り、収益の向上に努めてきました。変動賃料等導入21ホテルの経営指標については、後記12ページ「<参考情報2>ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

(注1) HMJ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、オリエンタルホテル福岡博多ステーション、ホリデイ・イン大阪難波、ヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良、ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋及びヒルトン東京お台場を加えたホテルグループをHMJグループホテルといいます。変動賃料等導入21ホテルはHMJグループホテルから改修あるいは新規取得に伴い前期比較が出来ないオリエンタルホテル福岡博多ステーション、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。本書において以下同じです。

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

(注3) 旧ホテルセントラーザ博多は2018年10月1日から閉館を伴う大規模改装を実施し、2019年4月9日よりオリエンタルホテル福岡 博多ステーションとして運営しています。

(ハ) 資金調達の状況

本投資法人は、2019年1月の公募増資及び同年2月の第三者割当増資による調達額33,378百万円に加え、同年4月に計30,000百万円の借入れを行い、同年2月及び4月に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2物件を取得しました。

同年3月には償還を迎えた既存投資法人債及び返済期日が到来した既存借入金の借換えを主な目的として計6,000百万円の借入れを実行しました。また、同年4月にはオリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装を主な使途として1,800百万円の借入れを実行しました。同年6月には個人投資家向け投資法人債8,000百万円の起債を行い、同額を既存借入金の期限前弁済に充当しました。

また、同年7月にはオリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事のうち、CO2削減や水使用量削減等環境に資する投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の弁済を主たる目的として、ホテル特化型J-REITでは初となるグリーンボンド (機関投資家向け投資法人債) 2,000百万円の起債を行いました。

さらに、同年9月には既存借入金の借換え及び一部期限前弁済のため、7,200百万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168,754百万円、うち1年内返済予定の長期借入金12,782百万円、長期借入金114,372百万円、投資法人債41,600百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率 (注) は40.6%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97.8%となりました。

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

本投資法人の当期末時点における発行体格付の状況は以下のとおりです。

2019年10月17日付で株式会社格付投資情報センターによる発行体格付けの方向性について、「A (安定的)」から「A (ポジティブ)」に変更されています。

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	(ポジティブ)

(ニ) 業績の概要

上記の運用の結果、当期 (2019年1月1日から2019年12月31日までの12ヶ月間) の実績として、営業収益は28,278百万円、営業利益は17,148百万円、経常利益は15,291百万円を計上し、当期純利益は15,290百万円となりました。なお、分配金については、当期末処分利益15,290百万円に一時差異等調整積立金取崩額 (分配金充当額) 1,176百万円を加算した16,466百万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3,690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16ページ「<参考情報3> 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、2020年度観光庁予算が前年度比2.2%増の680億円 (復興枠を除きます。) と過去最高となり、引き続き政府の観光政策の拡充が期待されています。また、2020年の東京オリンピック・パラリンピックというビッグイベントは観光産業にとって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供給増加による需給バランスへの影響、訪日韓国人旅行客減少及び、2019年12月に中国で発生した新型コロナウイルスの影響には注視していく必要があります。一部エリアでは需給の緩みによるホテル収益の悪化が見られる一方、供給が限定的なグレードの高いホテルは引き続き成長が見込まれるなど、個別ホテルの立地や競争力、また、オペレーターの能力により、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、ホテルの業績格差が広がる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-R E I T 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て賃料引上げ（売上歩合賃料の導入を含みます。）を目指していく方針です。

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

##### A. 変動賃料物件

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略により変動賃料物件の収益力の向上を図っています。ヒルトン、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（資本的支出）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おり、2020年にはヒルトン東京お台場及びなんばオリエンタルホテルの大規模改装を予定しています。

##### 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-R E I T や私募リート、海外投資家等との競合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、グリーンボンドを含む投資法人債の発行等、資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

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）。2020年12月期（第21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（18百万円）、ヒルトン東京お台場の大規模改修工事対応（44百万円）及びなんばオリエンタルホテルの大規模改修工事対応（172百万円）を合算した496百万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）、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々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」評価を取得しました。なお、2019年9月の「GRESBレーティング」は「3-star」の評価となっています。

また、2019年7月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事のうち、CO2削減や水使用量削減等環境に資する投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の弁済を主な資金使途とするグリーンボンドの起債をホテル特化型J-REITとして初めて行いました。

本投資法人は、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いきます。

（注1）本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

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

#### （ロ）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

2020年12月期（第21期）中間期及び2020年12月期（第21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7ページ「2020年12月期（第21期）中間期及び2020年12月期（第21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。

2020年12月期（第21期）中間期

営業収益	13,539百万円
営業利益	7,895百万円
経常利益	6,972百万円
中間純利益	6,972百万円

2020年12月期（第21期）通期

営業収益	29,971百万円
営業利益	18,128百万円
経常利益	16,239百万円
当期純利益	16,238百万円
1口当たり分配金	3,750円
1口当たり利益超過分配金	—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。

2020年12月期（第21期）中間期及び2020年12月期（第21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"> <li>2020年12月期（第21期）中間期：2020年1月1日～2020年6月30日（182日）</li> <li>2020年12月期（第21期）通期：2020年1月1日～2020年12月31日（366日）</li> </ul>																																																																																																																																																																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在で本投資法人が保有する43物件を前提としています。</li> <li>2020年12月期（第21期）末までに運用資産の異動（新規物件の取得、物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>																																																																																																																																																																											
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業収益につきましては、本日現在で有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。</li> <li>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。</li> </ul> <p>(1) 変動賃料等導入21ホテル及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーション</p> <p>①HMJ 12ホテル</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>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">HMJ 5ホテル (注1)</td> <td>中間期</td> <td>3,007</td> <td>1,675</td> <td rowspan="2">85.0%</td> <td>1,132</td> <td>1,610</td> <td>2,743</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>7,546</td> <td>3,351</td> <td>3,566</td> <td>3,221</td> <td>6,787</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>384</td> <td>350</td> <td rowspan="2">90.0%</td> <td>30</td> <td>274</td> <td>305</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,354</td> <td>700</td> <td>589</td> <td>550</td> <td>1,139</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">シェラトングランドホテル広 島 (注2)</td> <td>中間期</td> <td>499</td> <td>234</td> <td rowspan="2">82.5%</td> <td>218</td> <td>174</td> <td>392</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,093</td> <td>468</td> <td>515</td> <td>348</td> <td>863</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">オリエンタルホテル福岡 博多 ステーション (注3)</td> <td>中間期</td> <td>602</td> <td>221</td> <td rowspan="2">98.0%</td> <td>373</td> <td>212</td> <td>586</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,253</td> <td>442</td> <td>795</td> <td>425</td> <td>1,220</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>中間期</td> <td>512</td> <td>325</td> <td rowspan="2">92.5%</td> <td>173</td> <td>288</td> <td>461</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,053</td> <td>650</td> <td>373</td> <td>576</td> <td>949</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ヒルトン成田</td> <td>中間期</td> <td>437</td> <td>275</td> <td rowspan="2">86.5%</td> <td>140</td> <td>222</td> <td>362</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>1,122</td> <td>550</td> <td>495</td> <td>444</td> <td>939</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>314</td> <td>180</td> <td rowspan="2">98.0%</td> <td>131</td> <td>168</td> <td>299</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>675</td> <td>360</td> <td>309</td> <td>336</td> <td>645</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">ホテル日航奈良</td> <td>中間期</td> <td>307</td> <td>235</td> <td rowspan="2">91.5%</td> <td>66</td> <td>210</td> <td>276</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>701</td> <td>470</td> <td>211</td> <td>420</td> <td>631</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">小計</td> <td>中間期</td> <td>6,065</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,267</td> <td>3,160</td> <td>5,427</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>14,801</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6,856</td> <td>6,320</td> <td>13,176</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">アクティブインターシティ広島 (オフィス及び商業テナント)</td> <td>中間期</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>5</td> <td>233</td> <td>238</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>10</td> <td>467</td> <td>478</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">合計</td> <td>中間期</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>2,272</td> <td>3,393</td> <td>5,666</td> </tr> <tr> <td>通期</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>6,867</td> <td>6,787</td> <td>13,655</td> </tr> </tbody> </table>									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	HMJ 5ホテル (注1)	中間期	3,007	1,675	85.0%	1,132	1,610	2,743	通期	7,546	3,351	3,566	3,221	6,787	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	384	350	90.0%	30	274	305	通期	1,354	700	589	550	1,139	シェラトングランドホテル広 島 (注2)	中間期	499	234	82.5%	218	174	392	通期	1,093	468	515	348	863	オリエンタルホテル福岡 博多 ステーション (注3)	中間期	602	221	98.0%	373	212	586	通期	1,253	442	795	425	1,220	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	512	325	92.5%	173	288	461	通期	1,053	650	373	576	949	ヒルトン成田	中間期	437	275	86.5%	140	222	362	通期	1,122	550	495	444	939	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	314	180	98.0%	131	168	299	通期	675	360	309	336	645	ホテル日航奈良	中間期	307	235	91.5%	66	210	276	通期	701	470	211	420	631	小計	中間期	6,065	-	-	2,267	3,160	5,427	通期	14,801	-	-	6,856	6,320	13,176	アクティブインターシティ広島 (オフィス及び商業テナント)	中間期	-	-	-	5	233	238	通期	-	-	-	10	467	478	合計	中間期	-	-	-	2,272	3,393	5,666	通期	-	-	-	6,867	6,787	13,655
			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																																																																																																																																																																				
	HMJ 5ホテル (注1)	中間期	3,007	1,675	85.0%	1,132	1,610	2,743																																																																																																																																																																				
		通期	7,546	3,351		3,566	3,221	6,787																																																																																																																																																																				
	オキナワ マリオット リゾート & スパ	中間期	384	350	90.0%	30	274	305																																																																																																																																																																				
		通期	1,354	700		589	550	1,139																																																																																																																																																																				
	シェラトングランドホテル広 島 (注2)	中間期	499	234	82.5%	218	174	392																																																																																																																																																																				
		通期	1,093	468		515	348	863																																																																																																																																																																				
	オリエンタルホテル福岡 博多 ステーション (注3)	中間期	602	221	98.0%	373	212	586																																																																																																																																																																				
		通期	1,253	442		795	425	1,220																																																																																																																																																																				
	ホリデイ・イン大阪難波	中間期	512	325	92.5%	173	288	461																																																																																																																																																																				
		通期	1,053	650		373	576	949																																																																																																																																																																				
	ヒルトン成田	中間期	437	275	86.5%	140	222	362																																																																																																																																																																				
		通期	1,122	550		495	444	939																																																																																																																																																																				
	インターナショナル ガーデンホテル成田	中間期	314	180	98.0%	131	168	299																																																																																																																																																																				
通期		675	360	309		336	645																																																																																																																																																																					
ホテル日航奈良	中間期	307	235	91.5%	66	210	276																																																																																																																																																																					
	通期	701	470		211	420	631																																																																																																																																																																					
小計	中間期	6,065	-	-	2,267	3,160	5,427																																																																																																																																																																					
	通期	14,801	-	-	6,856	6,320	13,176																																																																																																																																																																					
アクティブインターシティ広島 (オフィス及び商業テナント)	中間期	-	-	-	5	233	238																																																																																																																																																																					
	通期	-	-	-	10	467	478																																																																																																																																																																					
合計	中間期	-	-	-	2,272	3,393	5,666																																																																																																																																																																					
	通期	-	-	-	6,867	6,787	13,655																																																																																																																																																																					
<p>(注1) HMJ 5ホテルのうち、なんばオリエンタルホテルは、2020年11月から2021年3月まで閉館を伴う大規模改装工事を予定しています。当該改装が分配金に及ぼす影響を考慮し、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。</p> <p>(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の賃料について記載しています。</p> <p>(注3) オリエンタルホテル福岡 博多ステーションに係る定期建物賃貸借契約について2019年12月20日付で再締結し、2020年1月1日より固定賃料額、GOP基準額及び変動賃料率に変更されました。</p>																																																																																																																																																																												

項目	前提条件							
営業収益	②HM J 12ホテル以外の変動賃料等導入21ホテルの運営委託収入（注4）及び変動賃料 （単位：百万円）							
			中間期	通 期				
		イビス東京新宿	248	547				
		イビス スタイルズ 京都ステーション	179	364				
		イビス スタイルズ 札幌	268	666				
		メルキュールホテル札幌	288	688				
		メルキュールホテル沖縄那覇	179	374				
		メルキュールホテル横須賀	178	298				
		ザ・ビー 水道橋	19	70				
		ザ・ビー 池袋	65	179				
		ザ・ビー 八王子	26	67				
		ザ・ビー 博多	66	138				
		合計	1,520	3,395				
		（注4）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。						
		(2) HM J 新規2ホテル（取得資産）						
	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）							
		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	
	ホテルオリエンタルエクス プレス大阪心斎橋	中間期	72	64	91.0%	8	55	63
		通 期	151	128		21	110	131
	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。							
	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）							
		ホテル AGOP	AGOP 基準額	変動 賃料率	変動 賃料	固定 賃料	賃料 合計	
	ヒルトン東京お台場 （注2）	中間期	1,163	1,485	30.0%	-	1,549	1,549
		通 期	3,283	2,970		94	3,100	3,194
	（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）ヒルトン東京お台場は、2020年9月から2020年12月まで一部客室の売止めを伴う大規模改装工事を予定しています。							

項目	前提条件																																																
<p>営業収益</p>	<p>(3) その他の変動賃料等導入ホテル                      その他の変動賃料等導入ホテルの変動賃料 (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="333 282 1291 683"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>コンフォートホテル東京東日本橋</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル日本橋三越前</td> <td>17</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタ蒲田東京</td> <td>—</td> <td>23</td> </tr> <tr> <td>チサンイン蒲田</td> <td>42</td> <td>85</td> </tr> <tr> <td>ホテル京阪ユニバーサル・シティ</td> <td>非開示 (注)</td> <td>非開示 (注)</td> </tr> <tr> <td>相鉄フレッサイン新橋烏森口</td> <td>89</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京ベイ</td> <td>非開示 (注)</td> <td>非開示 (注)</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン名古屋</td> <td>非開示 (注)</td> <td>非開示 (注)</td> </tr> <tr> <td>8 ホテル 合計</td> <td>756</td> <td>1,605</td> </tr> </tbody> </table> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。</li> </ul> <p>&lt;2020年12月期 (第21期) の変動賃料等内訳&gt; (単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="333 840 1310 1079"> <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)</td> <td>2,272</td> <td>6,867</td> </tr> <tr> <td>HM J 12ホテルを除く変動賃料等導入21ホテル</td> <td>1,520</td> <td>3,395</td> </tr> <tr> <td>HM J 新規2ホテル (取得資産)</td> <td>8</td> <td>115</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル (8ホテル)</td> <td>756</td> <td>1,605</td> </tr> <tr> <td>合計 (32ホテル)</td> <td>4,557</td> <td>11,984</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) アクティブインターシティ広島における、オフィス及び商業テナントの売上連動賃料を含んだ金額です。</p>		中間期	通 期	コンフォートホテル東京東日本橋	1	1	スマイルホテル日本橋三越前	17	17	ホテルビスタ蒲田東京	—	23	チサンイン蒲田	42	85	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示 (注)	非開示 (注)	相鉄フレッサイン新橋烏森口	89	89	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)	8 ホテル 合計	756	1,605		中間期	通 期	HM J 12ホテル (注)	2,272	6,867	HM J 12ホテルを除く変動賃料等導入21ホテル	1,520	3,395	HM J 新規2ホテル (取得資産)	8	115	その他の変動賃料等導入ホテル (8ホテル)	756	1,605	合計 (32ホテル)	4,557	11,984
		中間期	通 期																																														
コンフォートホテル東京東日本橋	1	1																																															
スマイルホテル日本橋三越前	17	17																																															
ホテルビスタ蒲田東京	—	23																																															
チサンイン蒲田	42	85																																															
ホテル京阪ユニバーサル・シティ	非開示 (注)	非開示 (注)																																															
相鉄フレッサイン新橋烏森口	89	89																																															
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)																																															
8 ホテル 合計	756	1,605																																															
	中間期	通 期																																															
HM J 12ホテル (注)	2,272	6,867																																															
HM J 12ホテルを除く変動賃料等導入21ホテル	1,520	3,395																																															
HM J 新規2ホテル (取得資産)	8	115																																															
その他の変動賃料等導入ホテル (8ホテル)	756	1,605																																															
合計 (32ホテル)	4,557	11,984																																															
<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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1,921百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>なお、一般的に、取得した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。</li> <li>2020年12月期 (第21期) の資本的支出額は6,775百万円 (資本的支出Ⅰ3,478百万円、資本的支出Ⅱ862百万円及び資本的支出Ⅲ2,434百万円、内、ヒルトン東京お台場の大規模改装に係る支出3,000百万円 (資本的支出Ⅰ800百万円、資本的支出Ⅲ2,200百万円)) を見込んでいます。また、2021年12月期 (第22期) において、なんばオリエンタルホテルの大規模改装に係る支出2,600百万円を見込んでいます。</li> </ul> <p>(注) 本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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4,859百万円を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>																																																

項目	前提条件																		
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,888百万円を見込んでいます。</li> <li>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。</li> </ul>																		
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>2019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168,754百万円、2020年12月末日時点も168,754百万円を前提としています。</li> <li>2020年12月期（第21期）中に返済期限が到来する借入金が12,782百万円あり全額借換えを行うことを前提としています。</li> </ul>																		
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2020年12月期（第21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>2020年12月期（第21期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="331 701 1310 1032"> <tr> <td>当期純利益</td> <td style="text-align: right;">16,238百万円</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 style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">18百万円</td> </tr> <tr> <td>ヒルトンお台場の大規模改修工事への対応（注3）</td> <td style="text-align: right;">44百万円</td> </tr> <tr> <td>なんばオリエンタルホテルの大規模改修工事への対応（注4）</td> <td style="text-align: right;">172百万円</td> </tr> <tr> <td><b>分配可能額</b></td> <td style="text-align: right;"><b>16,735百万円</b></td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,462,347口</td> </tr> <tr> <td><b>1口当たり分配金</b></td> <td style="text-align: right;"><b>3,750円</b></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） ヒルトン東京お台場は2020年9月から2020年12月まで大規模改装を予定しています。当該改装が分配金に及ぼす影響を考慮し、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。</p> <p>（注4） なんばオリエンタルホテルは2020年11月から2021年3月まで閉館を伴う大規模改装を予定しています。当該改装が分配金に及ぼす影響を考慮し、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。</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>2020年12月期（第21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10,120百万円を見込んでいます。</li> </ul>	当期純利益	16,238百万円	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）	18百万円	ヒルトンお台場の大規模改修工事への対応（注3）	44百万円	なんばオリエンタルホテルの大規模改修工事への対応（注4）	172百万円	<b>分配可能額</b>	<b>16,735百万円</b>	発行済投資口の総口数	4,462,347口	<b>1口当たり分配金</b>	<b>3,750円</b>
当期純利益	16,238百万円																		
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）	18百万円																		
ヒルトンお台場の大規模改修工事への対応（注3）	44百万円																		
なんばオリエンタルホテルの大規模改修工事への対応（注4）	172百万円																		
<b>分配可能額</b>	<b>16,735百万円</b>																		
発行済投資口の総口数	4,462,347口																		
<b>1口当たり分配金</b>	<b>3,750円</b>																		
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います。</li> </ul>																		
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、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。</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>																		

<参考情報1> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2019年12月期(第20期)実績と2020年12月期(第21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)

	2019年		2020年		前期比較		差異要因		
	実績 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率	2019年取得物件 (注1)	オリエンタル 福岡博多 ステーション (注2)	既存物件 (注3)		
物件	物件数(件)	43	43	-	-	-	-	-	
	取得価格	374,508	374,508	-	-	-	-	-	
損益 計算書	営業収益	28,278	29,971	1,692	6.0%	950	480	261	
	不動産運用収益	28,278	29,971	1,692	6.0%	950	480	261	
	うち固定賃料等 構成割合	17,101 60.5%	17,987 60.0%	885	5.2%	842	25	18	
	うち変動賃料 構成割合	11,176 39.5%	11,984 40.0%	807	7.2%	108 (注6)	455	243	①変動賃料等導入20ホテル(注5): +589百万円 ②なんばオリエンタルホテル: △320百万円 ③その他歩合賃料等: △25百万円
	不動産等売却益等	-	-	-	-	-	-	-	
	NOI(注4)	24,087	25,273	1,185	4.9%	670	471	43	
	NOI利回り	6.4%	6.7%	0.3%			(注7)		
	償却後NOI(注4)	19,281	20,392	1,111	5.8%	531	621	△41	
	償却後NOI利回り	5.1%	5.4%	0.3%			(注7)		
	営業利益	17,148	18,128	979	5.7%				
	経常利益	15,291	16,239	948	6.2%				
	純利益	15,290	16,238	948	6.2%				
分配 金	一時差異等調整積立金 (負のれん)取崩額	1,176	496	△679	△57.8%	一時差異等調整積立金の取崩額			
	分配金総額	16,466	16,733	267	1.6%	2019年: 50年償却262百万円、固定資産除却損246百万円、オリエンタルホテル福岡博多ステーションの大規模改修工事対応357百万円、希薄化対応等310百万円			
	投資口数(口)	4,462,347	4,462,347	-	-	2020年: 50年償却262百万円、固定資産除却損18百万円、ヒルトン東京お台場の大規模改修工事対応44百万円、なんばオリエンタルホテルの大規模改修工事対応172百万円			
	1口当たり分配金(円)	3,690	3,750	60	1.6%				

- (注1) 2019年12月期中に取得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影響額を記載しています。
- (注2) オリエンタルホテル福岡博多ステーションは2018年10月1日から2019年4月8日まで、閉館を伴う大規模改装を行っており、本改装に伴う影響額を記載しています。
- (注3) 既存物件とは、本日時点で本投資法人が保有する43物件から、2019年取得物件及びオリエンタルホテル福岡博多ステーションを除いた40物件をいいます。
- (注4) 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5) なんばオリエンタルホテルは、2020年11月から2021年3月まで閉館を伴う大規模改装工事を予定しています。本改装期間中はホテル営業を休止する予定であることから、変動賃料等導入21ホテルの集計から除外しています。変動賃料等導入20ホテルとは、変動賃料等導入21ホテルからなんばオリエンタルホテルを除く20ホテルをいいます。
- (注6) ヒルトン東京お台場にて2020年9月から12月に予定している大規模改装工事実施に伴う売り止めによる変動賃料のマイナス影響(△44百万円)を考慮しています。
- (注7) オリエンタルホテル福岡博多ステーションの改装に伴い、2019年12月期(第20期)に固定資産除却損202百万円が計上されています。

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

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

ADR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> 変動賃料等導入21ホテル

		2018年12月期		2019年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	87.3%	0.3pt	86.5%	△0.7pt
	下期	87.1%	△1.4pt	86.5%	△0.6pt
	通期	87.2%	△0.6pt	86.5%	△0.7pt
ADR (注1)	上期	14,685	2.2%	14,749	0.4%
	下期	17,020	0.4%	16,316	△4.1%
	通期	15,861	1.1%	15,539	△2.0%
RevPAR (注2)	上期	12,817	2.6%	12,765	△0.4%
	下期	14,831	△1.2%	14,113	△4.8%
	通期	13,833	0.5%	13,444	△2.8%
売上 (百万円)	上期	22,958	0.8%	23,124	0.7%
	下期	26,257	△1.2%	25,320	△3.6%
	通期	49,215	△0.3%	48,444	△1.6%
GOP (百万円)	上期	7,715	2.6%	7,709	△0.1%
	下期	10,196	0.3%	9,561	△6.2%
	通期	17,911	1.3%	17,270	△3.6%

(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（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オキナワ 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（シェラトン グランドホテル広島）、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、その他の変動賃料等導入21ホテルにはサービス料はありません。以下同じです。

(注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、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) 2020年12月期に売り止めを伴うなんばオリエンタルホテルの大規模改装を予定しています。よって、2019年12月期と2020年12月期の比較については記載していません。2020年12月期の予想については下記<2> 変動賃料等導入20ホテルをご参照ください。

< 2 > 変動賃料等導入20ホテル

改装による売り止めの影響を排除するため、変動賃料等導入21ホテルからなんばオリエンタルホテルを除く20ホテルについて記載しています。

		2018年12月期		2019年12月期				2020年12月期	
		実績	前期比	前回予想 (上期実績)	実績	前期比	前回 予想比	今回予想	前期比
客室稼働率	上期	87.0%	0.4pt	86.1%	86.1%	△0.9pt	0.0pt	86.3%	0.2pt
	下期	86.9%	△1.3pt	86.5%	86.3%	△0.6pt	△0.2pt	88.6%	2.2pt
	通期	87.0%	△0.5pt	86.3%	86.2%	△0.7pt	△0.1pt	87.5%	1.2pt
ADR	上期	14,344	2.2%	14,502	14,502	1.1%	0.0%	14,485	△0.1%
	下期	16,820	0.8%	16,262	16,263	△3.3%	0.0%	17,611	8.3%
	通期	15,592	1.4%	15,392	15,391	△1.3%	△0.0%	16,077	4.5%
RevPAR	上期	12,480	2.7%	12,491	12,491	0.1%	0.0%	12,506	0.1%
	下期	14,619	△0.6%	14,075	14,041	△4.0%	△0.2%	15,600	11.1%
	通期	13,559	0.9%	13,289	13,272	△2.1%	△0.1%	14,061	5.9%
売上 (百万円)	上期	21,541	0.9%	21,780	21,780	1.1%	0.0%	21,814	0.2%
	下期	24,783	△0.9%	24,108	24,075	△2.9%	△0.1%	25,979	7.9%
	通期	46,324	△0.1%	45,888	45,855	△1.0%	△0.1%	47,792	4.2%
GOP (百万円)	上期	6,841	2.8%	6,889	6,889	0.7%	0.0%	6,579	△4.5%
	下期	9,260	0.1%	8,853	8,833	△4.6%	△0.2%	9,766	10.6%
	通期	16,101	1.2%	15,742	15,722	△2.4%	△0.1%	16,345	4.0%

< 3 > HMJ10ホテル

改装による売り止めの影響を排除するため、HMJ12ホテルからオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧ホテルセントラーザ博多）及びなんばオリエンタルホテルを除く10ホテルについて記載しています。

		2018年12月期		2019年12月期				2020年12月期	
		実績	前期比	前回予想 (上期実績)	実績	前期比	前回 予想比	今回予想	前期比
客室稼働率	上期	86.8%	△0.0pt	87.0%	87.0%	0.2pt	0.0pt	86.7%	△0.3pt
	下期	87.4%	△1.1pt	87.6%	87.4%	0.0pt	△0.2pt	88.8%	1.4pt
	通期	87.1%	△0.6pt	87.3%	87.2%	0.1pt	△0.1pt	87.8%	0.6pt
ADR	上期	16,293	2.4%	16,251	16,251	△0.3%	0.0%	16,291	0.2%
	下期	19,665	0.3%	18,789	18,796	△4.4%	0.0%	20,614	9.7%
	通期	17,999	1.2%	17,535	17,537	△2.6%	0.0%	18,490	5.4%
RevPAR	上期	14,149	2.4%	14,145	14,145	△0.0%	0.0%	14,131	△0.1%
	下期	17,183	△1.0%	16,455	16,430	△4.4%	△0.2%	18,313	11.5%
	通期	15,679	0.5%	15,310	15,297	△2.4%	△0.1%	16,234	6.1%
売上 (百万円)	上期	17,336	0.3%	17,571	17,571	1.4%	0.0%	17,544	△0.2%
	下期	20,357	△1.2%	19,773	19,759	△2.9%	△0.1%	21,242	7.5%
	通期	37,694	△0.5%	37,344	37,330	△1.0%	△0.0%	38,786	3.9%
GOP (百万円)	上期	4,936	2.4%	5,051	5,051	2.3%	0.0%	4,774	△5.5%
	下期	7,204	1.0%	6,925	6,914	△4.0%	△0.2%	7,603	10.0%
	通期	12,140	1.6%	11,976	11,966	△1.4%	△0.1%	12,377	3.4%

< 4 > なんばオリエンタルホテル

		2018年12月期		2019年12月期				2020年12月期	
		実績	前期比	前回予想 (上期実績)	実績	前期比	前回 予想比	今回予想	前期比
客室稼働率	上期	93.5%	△1.3pt	95.8%	95.8%	2.3pt	0.0pt	93.6%	△2.2pt
	下期	92.2%	△4.4pt	90.1%	90.1%	△2.1pt	0.1pt	62.1%	△28.0pt
	通期	92.8%	△2.9pt	92.9%	92.9%	0.1pt	0.0pt	77.8%	△15.2pt
ADR	上期	21,748	2.4%	19,707	19,707	△9.4%	0.0%	18,137	△8.0%
	下期	21,214	△5.5%	17,616	17,447	△17.8%	△1.0%	17,933	2.8%
	通期	21,481	△1.7%	18,685	18,602	△13.4%	△0.4%	18,055	△2.9%
RevPAR	上期	20,330	1.0%	18,880	18,880	△7.1%	0.0%	16,971	△10.1%
	下期	19,558	△9.9%	15,867	15,726	△19.6%	△0.9%	11,142	△29.2%
	通期	19,941	△4.7%	17,361	17,290	△13.3%	△0.4%	14,041	△18.8%
売上 (百万円)	上期	1,418	1.7%	1,344	1,344	△5.2%	0.0%	1,226	△8.7%
	下期	1,474	△1.3%	1,252	1,245	△15.5%	△0.6%	943	△24.2%
	通期	2,891	0.2%	2,596	2,589	△10.5%	△0.3%	2,170	△16.2%
GOP (百万円)	上期	874	1.1%	820	820	△6.1%	0.0%	688	△16.0%
	下期	937	2.8%	729	729	△22.2%	△0.1%	483	△33.7%
	通期	1,810	1.9%	1,549	1,549	△14.5%	△0.0%	1,172	△24.3%

(注) なんばオリエンタルホテルは2020年11月から2021年3月まで閉館を伴う大規模改装を予定しています。

< 5 > オリエンタルホテル福岡 博多ステーション

		2018年12月期		2019年12月期				2020年12月期	
		実績	前期比	前回予想 (上期実績)	実績	前期比	前回 予想比	今回予想	前期比
客室稼働率	上期	94.7%	1.0pt	39.1%	39.1%	△55.6pt	0.0pt	87.5%	48.4pt
	下期	47.0%	△48.4pt	88.4%	89.2%	42.2pt	0.8pt	88.8%	△0.4pt
	通期	70.7%	△23.9pt	64.0%	64.4%	△6.3pt	0.4pt	88.1%	23.8pt
ADR	上期	13,323	8.4%	19,385	19,385	45.5%	0.0%	18,137	△6.4%
	下期	13,343	△1.5%	18,314	18,309	37.2%	△0.0%	18,699	2.1%
	通期	13,330	3.1%	18,639	18,633	39.8%	△0.0%	18,421	△1.1%
RevPAR	上期	12,621	9.6%	7,588	7,588	△39.9%	0.0%	15,869	109.2%
	下期	6,274	△51.5%	16,198	16,330	160.3%	0.8%	16,595	1.6%
	通期	9,422	△22.9%	11,928	11,995	27.3%	0.6%	16,234	35.3%
売上 (百万円)	上期	1,199	△5.3%	673	673	△43.9%	0.0%	1,287	91.3%
	下期	637	△46.8%	1,313	1,321	107.4%	0.6%	1,367	3.5%
	通期	1,836	△22.5%	1,985	1,994	8.6%	0.4%	2,654	33.1%
GOP (百万円)	上期	494	3.9%	131	131	△73.4%	0.0%	603	358.4%
	下期	141	△69.8%	661	671	375.9%	1.6%	651	△3.0%
	通期	635	△32.6%	792	803	26.3%	1.3%	1,254	56.1%

(注) オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは2018年10月1日から2019年4月8日まで閉館を伴う大規模改装を実施しています。

< 6 > 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		2019年12月期			2020年12月期		
		実績	前期比	前回予想 (上期実績)	実績	前期比	前回 予想比	今回予想	前期比
客室稼働率	上期	—	—	92.3%	92.3%	—	0.0pt	90.7%	△1.6pt
	下期	—	—	88.3%	88.7%	—	0.4pt	92.2%	3.5pt
	通期	—	—	90.3%	90.5%	—	0.2pt	91.5%	1.0pt
ADR	上期	—	—	9,611	9,611	—	0.0%	9,275	△3.5%
	下期	—	—	9,013	8,967	—	△0.5%	9,385	4.7%
	通期	—	—	9,316	9,293	—	△0.2%	9,331	0.4%
RevPAR	上期	—	—	8,868	8,868	—	0.0%	8,414	△5.1%
	下期	—	—	7,958	7,954	—	△0.0%	8,654	8.8%
	通期	—	—	8,409	8,407	—	△0.0%	8,535	1.5%
売上 (百万円)	上期	—	—	205	205	—	0.0%	199	△2.7%
	下期	—	—	190	190	—	△0.2%	207	9.1%
	通期	—	—	395	395	—	△0.1%	407	3.0%
GOP (百万円)	上期	—	—	84	84	—	0.0%	73	△13.7%
	下期	—	—	71	72	—	0.6%	78	9.4%
	通期	—	—	156	156	—	0.3%	151	△3.1%

(注1) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は2019年2月1日に取得しています。なお、2019年12月期については、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。

(注2) 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日に開業したため2018年12月期以前の数値は記載していません。

< 7 > ヒルトン東京お台場

		2018年12月期		2019年12月期			2020年12月期		
		実績	前期比	前回予想 (上期実績)	実績	前期比	前回 予想比	今回予想	前期比
客室稼働率	上期	95.2%	0.9pt	85.9%	85.9%	△9.3pt	0.0pt	90.4%	4.5pt
	下期	92.9%	△3.0pt	89.7%	89.9%	△2.9pt	0.2pt	83.2%	△6.8pt
	通期	94.0%	△1.1pt	87.8%	87.9%	△6.1pt	0.1pt	86.8%	△1.2pt
ADR	上期	28,831	6.8%	29,263	29,263	1.5%	0.0%	29,488	0.8%
	下期	31,396	8.6%	31,533	31,085	△1.0%	△1.4%	40,860	31.4%
	通期	30,108	7.6%	30,432	30,202	0.3%	△0.8%	34,969	15.8%
RevPAR	上期	27,451	7.7%	25,135	25,135	△8.4%	0.0%	26,650	6.0%
	下期	29,154	5.3%	28,289	27,957	△4.1%	△1.2%	33,981	21.5%
	通期	28,309	6.4%	26,725	26,558	△6.2%	△0.6%	30,336	14.2%
売上 (百万円)	上期	4,591	9.5%	4,258	4,258	△7.3%	0.0%	4,509	5.9%
	下期	5,008	7.3%	4,660	4,622	△7.7%	△0.8%	5,723	23.8%
	通期	9,599	8.3%	8,918	8,880	△7.5%	△0.4%	10,232	15.2%
GOP (百万円)	上期	1,374	21.7%	1,144	1,144	△16.7%	0.0%	1,225	7.0%
	下期	1,723	15.2%	1,522	1,500	△13.0%	△1.5%	2,198	46.6%
	通期	3,097	18.0%	2,666	2,644	△14.6%	△0.8%	3,423	29.5%

(注1) ヒルトン東京お台場は2019年4月8日に取得しています。なお、2018年12月期及び2019年12月期については、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。

(注2) ヒルトン東京お台場は2020年9月から2020年12月まで大規模改装を予定しています。

<参考情報3> 1口当たり分配金及び分配金充当額について

2018年12月期及び2019年12月期における1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。

	2018年12月期 (百万円)	2019年12月期 (百万円)
当期末処分利益	16,213	15,290
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	563	1,176
負ののれん50年償却額(注2)	262	262
固定資産除却損(注3)	35	246
大規模改修工事への対応(注4)	265	357
希薄化対応(注5)	—	310
分配金総額	15,602	16,466
発行済投資口の総口数	4,010,847口	4,462,347口
1口当たり分配金	3,890円	3,690円

(注1) 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 お茶の水を譲渡しました。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ました。

(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ません。

(注4) 旧ホテルセンターザ博多は2018年10月1日から閉館を伴う大規模改装を実施し、2019年4月9日よりオリエンタルホテル福岡 博多ステーションとして開業しております。当該改装による閉館が分配金に及ぼす影響を考慮し、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当しています。

(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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	25,706,559	22,449,911
信託現金及び信託預金	11,478,156	11,894,019
営業未収入金	2,474,121	2,779,730
前払費用	527,491	550,281
未収還付法人税等	34	54
デリバティブ債権	2,229	573
その他	77,987	88,045
流動資産合計	40,266,582	37,762,616
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	398,134	579,731
減価償却累計額	△150,113	△195,551
機械及び装置 (純額)	248,021	384,180
工具、器具及び備品	3,121,628	4,211,971
減価償却累計額	△1,505,450	△2,102,782
工具、器具及び備品 (純額)	1,616,178	2,109,188
信託建物	※1 122,605,307	※1 136,930,501
減価償却累計額	△18,178,952	△21,656,979
信託建物 (純額)	104,426,355	115,273,521
信託構築物	2,535,539	2,721,962
減価償却累計額	△367,369	△438,160
信託構築物 (純額)	2,168,169	2,283,802
信託機械及び装置	598,790	675,362
減価償却累計額	△125,229	△154,739
信託機械及び装置 (純額)	473,561	520,622
信託工具、器具及び備品	136,526	136,526
減価償却累計額	△95,925	△104,535
信託工具、器具及び備品 (純額)	40,601	31,990
信託土地	163,151,369	219,901,119
信託建設仮勘定	765,363	18,384
有形固定資産合計	272,889,620	340,522,811
無形固定資産		
ソフトウェア	199,563	227,600
信託借地権	28,532,362	28,532,362
信託定期借地権	5,175,217	5,036,941
その他	8,436	7,756
無形固定資産合計	33,915,580	33,804,661
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	150,223	150,223
長期前払費用	2,687,996	2,766,474
デリバティブ債権	45,125	43,870
修繕積立金	292,508	307,513
投資その他の資産合計	3,188,374	3,280,602
固定資産合計	309,993,574	377,608,075
繰延資産		
投資口交付費	124,220	140,631
投資法人債発行費	172,390	211,194
繰延資産合計	296,610	351,826
資産合計	350,556,767	415,722,517

(単位：千円)

	前期 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,941,008	1,485,375
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	12,782,000
未払費用	530,377	651,435
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	496,921	661,048
前受金	882,052	909,293
未払分配金	18,275	15,852
預り金	7,315	8,696
デリバティブ債務	17,608	17,229
その他	9,013	95,331
流動負債合計	17,020,784	16,627,473
固定負債		
投資法人債	31,600,000	41,600,000
長期借入金	91,954,000	114,372,000
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,593,946	4,681,825
デリバティブ債務	514,339	416,600
繰延税金負債	14,838	13,981
資産除去債務	445,622	447,677
固定負債合計	130,163,763	162,572,605
負債合計	147,184,548	179,200,079
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	153,516,129	186,894,169
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> 12,357,644	※ <sub>2</sub> 11,794,071
圧縮特別勘定積立金	—	1,174,860
任意積立金合計	12,357,644	12,968,932
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	16,213,482	15,290,314
剰余金合計	50,317,525	50,005,645
投資主資本合計	203,833,655	236,899,815
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△461,435	△377,376
評価・換算差額等合計	△461,435	△377,376
純資産合計	※ <sub>3</sub> 203,372,219	※ <sub>3</sub> 236,522,438
負債純資産合計	350,556,767	415,722,517

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日		自 2019年1月1日 至 2019年12月31日	
営業収益				
不動産運用収入	※1	25,140,735	※1	27,107,988
その他不動産運用収入	※1	1,178,141	※1	1,170,561
不動産等売却益	※2	1,934,974		—
営業収益合計		28,253,850		28,278,550
営業費用				
不動産運用費用	※1	8,344,364	※1	8,997,408
資産運用報酬		1,577,515		1,781,691
資産保管・一般事務委託手数料		110,273		119,138
役員報酬		13,400		14,400
その他営業費用		214,828		217,357
営業費用合計		10,260,381		11,129,995
営業利益		17,993,469		17,148,555
営業外収益				
受取利息		225		357
未払分配金戻入		3,583		4,361
保険差益		4,627		28,063
固定資産税等還付金		10,354		1,239
還付加算金		118		549
金融派生商品利益		12,843		12,382
営業外収益合計		31,752		46,953
営業外費用				
支払利息		818,631		940,789
投資法人債利息		246,329		284,524
融資関連費用		525,031		483,761
投資法人債発行費償却		27,751		30,298
投資口交付費償却		147,887		151,922
金融派生商品損失		39,417		378
その他		8,529		12,309
営業外費用合計		1,813,577		1,903,983
経常利益		16,211,644		15,291,524
税引前当期純利益		16,211,644		15,291,524
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		16,210,434		15,290,314
前期繰越利益		3,048		—
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		16,213,482		15,290,314

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年1月1日 至 2018年12月31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		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

	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

当期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本								
	出資総額	剰余金						剰余金合計	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(△)			
			一時差異等調整積立金	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	153,516,129	21,746,398	12,357,644	—	12,357,644	16,213,482	50,317,525	203,833,655	
当期変動額									
新投資口の発行	33,378,040							33,378,040	
一時差異等調整積立金の取崩			△563,572		△563,572	563,572	—	—	
圧縮特別勘定積立金の積立				1,174,860	1,174,860	△1,174,860	—	—	
剰余金の配当						△15,602,194	△15,602,194	△15,602,194	
当期純利益						15,290,314	15,290,314	15,290,314	
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	33,378,040	—	△563,572	1,174,860	611,287	△923,168	△311,880	33,066,160	
当期末残高	※1 186,894,169	21,746,398	11,794,071	1,174,860	12,968,932	15,290,314	50,005,645	236,899,815	

	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	△461,435	△461,435	203,372,219
当期変動額			
新投資口の発行			33,378,040
一時差異等調整積立金の取崩			—
圧縮特別勘定積立金の積立			—
剰余金の配当			△15,602,194
当期純利益			15,290,314
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	84,059	84,059	84,059
当期変動額合計	84,059	84,059	33,150,219
当期末残高	△377,376	△377,376	236,522,438

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
I 当期末処分利益	16,213,482,816円	15,290,314,375円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 563,572,972円	※1 1,176,490,844円
圧縮特別勘定積立金取崩額	－円	1,174,860,958円
III 分配金の額	15,602,194,830円	16,466,060,430円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,890円)	(3,690円)
IV 任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	1,174,860,958円	－円
圧縮積立金繰入額	－円	1,174,860,958円
V 次期繰越利益	－円	744,789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>	<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15,290,314,375円に一時差異等調整積立金取崩額1,176,490,844円を加算した金額16,466,805,219円のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である16,466,060,430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		当期	
	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日		自 2019年1月1日 至 2019年12月31日	
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益	16,211,644		15,291,524	
減価償却費	4,091,929		4,557,414	
固定資産除却損	35,972		246,890	
金融派生商品損益(△は益)	26,574		△12,004	
投資法人債発行費償却	27,751		30,298	
投資口交付費償却	147,887		151,922	
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	△225		△357	
支払利息	1,064,961		1,225,314	
還付加算金	△118		△549	
営業未収入金の増減額(△は増加)	△62,284		△305,608	
前払費用の増減額(△は増加)	44,621		△22,789	
長期前払費用の増減額(△は増加)	320,330		△78,478	
営業未払金の増減額(△は減少)	286,480		△240,644	
未払費用の増減額(△は減少)	△139,228		116,600	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△63,249		164,127	
前受金の増減額(△は減少)	△18,206		27,240	
預り金の増減額(△は減少)	△14,782		1,380	
その他	△106,639		69,494	
小計	31,985,341		21,221,777	
利息の受取額	170		482	
利息の支払額	△1,045,923		△1,220,857	
還付加算金の受取額	118		549	
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,211		△1,230	
営業活動によるキャッシュ・フロー	30,938,494		20,000,722	
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出	△536,481		△1,332,712	
信託有形固定資産の取得による支出	△2,399,742		△71,102,935	
無形固定資産の取得による支出	△87,074		△89,263	
修繕積立金の支出	△40,330		△40,453	
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	—		△496	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,743		329,120	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△115,020		△228,114	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,110,806		△72,464,854	
<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		8,000,000	
短期借入金の返済による支出	△8,000,000		△8,000,000	
長期借入れによる収入	10,150,000		37,000,000	
長期借入金の返済による支出	△20,878,750		△12,917,000	
投資法人債の発行による収入	10,000,000		10,000,000	
投資法人債の償還による支出	—		△2,000,000	
投資法人債発行費の支払額	△68,082		△69,102	
投資口の発行による収入	—		33,209,706	
分配金の支払額	△14,766,490		△15,600,256	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△18,563,322		49,623,347	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	9,264,365		△2,840,785	
現金及び現金同等物の期首残高	27,920,350		37,184,716	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 37,184,716		※1 34,343,930	

(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>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。 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	2～64年	信託構築物	2～64年	信託機械及び装置	3～32年	信託工具、器具及び備品	2～27年
機械及び装置	2～17年												
工具、器具及び備品	2～20年												
信託建物	2～64年												
信託構築物	2～64年												
信託機械及び装置	3～32年												
信託工具、器具及び備品	2～27年												
<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。</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、前期は該当がなく、当期は249,415千円です。</p>												
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>												

<p>5. 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          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。          ① 信託現金及び信託預金          ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定          ③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金          ④ 信託預り敷金及び保証金</p> <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、税抜処理によっています。</p>

(8) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。

この結果、前期の貸借対照表において、「流動負債」の「繰延税金負債」583千円は、「固定負債」の「繰延税金負債」14,838千円に含めて表示しています。

(9) 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 (2018年12月31日)	当期 (2019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 (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年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

当期 (2019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	12,357,644	—	563,572	11,794,071	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 (2018年12月31日)	当期 (2019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 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
A. 不動産運用収益		
不動産運用収入		
固定賃料	13,610,785	15,931,097
変動賃料	8,851,482	8,675,885
運営委託収入	2,678,467	2,501,004
計	25,140,735	27,107,988
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	173,453	161,660
その他付帯収益	62,693	63,016
水道光熱費収入	804,915	803,012
その他	137,078	142,873
計	1,178,141	1,170,561
不動産運用収益合計	26,318,876	28,278,550
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	907,621	898,207
固定資産税等	1,630,178	1,658,930
外注委託費（注）	714,663	653,041
損害保険料	47,798	51,030
減価償却費	4,091,929	4,557,414
固定資産除却損	35,972	246,890
修繕費	46,405	41,410
水道光熱費	813,911	818,290
信託報酬	42,537	44,679
その他	13,345	27,511
不動産運用費用合計	8,344,364	8,997,408
C. 不動産運用損益（A－B）	17,974,512	19,281,141

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が337,442千円、当期の外注委託費には運営委託費が296,029千円含まれています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（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

当期（自 2019年1月1日 至 2019年12月31日）

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前期	当期
	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019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	4,462,347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 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、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラザ博多）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。

当期（自 2019年1月1日 至 2019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246,890,844円、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラザ博多）の大規模改修工事への対応357,000,000円及び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310,000,000円を加算した1,176,490,844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 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
現金及び預金	25,706,559	22,449,911
信託現金及び信託預金	11,478,156	11,894,019
現金及び現金同等物	37,184,716	34,343,930

[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 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
1年内	1,666,631	1,459,034
1年超	3,562,086	2,106,234
合計	5,228,717	3,565,268

[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（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) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,002,200	2,200
(5) 1年内返済予定の長期借入金	11,117,000	11,117,000	—
(6) 投資法人債	31,600,000	31,785,870	185,870
(7) 長期借入金	91,954,000	91,954,000	—
負債計	136,671,000	136,859,070	188,070
(8) デリバティブ取引 (※)	(484,593)	(484,593)	—

当期（2019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	22,449,911	22,449,911	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,894,019	11,894,019	—
(3) 営業未収入金	2,779,730	2,779,730	—
資産計	37,123,661	37,123,661	—
(4) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	12,782,000	12,782,000	—
(6) 投資法人債	41,600,000	41,480,400	(119,600)
(7) 長期借入金	114,372,000	114,372,000	—
負債計	168,754,000	168,634,400	(119,600)
(8) デリバティブ取引 (※)	(389,386)	(389,386)	—

(※) 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

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。

(4) 1年内償還予定の投資法人債、(6) 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。

(5) 1年内返済予定の長期借入金、(7) 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。

(8) 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 2018年12月31日	当期 2019年12月31日
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,593,946	4,681,825
合計	5,634,962	5,722,345

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 (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	—	—	—	—	—

当期 (2019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	22,449,911	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,894,019	—	—	—	—	—
営業未収入金	2,779,730	—	—	—	—	—
合計	37,123,661	—	—	—	—	—

4. 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

前期 (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)
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

当期 (2019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)
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	12,782,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	1,500,000	6,000,000	—	3,000,000	31,100,000
長期借入金	—	10,800,000	10,900,000	15,772,000	18,650,000	58,250,000
合計	12,782,000	12,300,000	16,900,000	15,772,000	21,650,000	89,350,000

[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 (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。

当期 (2019年12月31日)

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

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	3,494,000	3,494,000	△25,992	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 (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。

当期 (2019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	112,654,000	101,072,000	△363,394	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 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	1,728,216	1,712,010
定期借地権償却	119,491	162,810
資産除去債務	11,259	14,951
繰延ヘッジ損益	156,203	128,306
繰延税金資産 小計	2,015,170	2,018,079
評価性引当額	△2,015,170	△2,018,079
繰延税金資産 合計	—	—
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	14,838	13,981
繰延税金負債 合計	14,838	13,981

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 (2018年12月31日)	当期 (2019年12月31日)
法定実効税率	31.74%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.63%	△31.72%
圧縮特別勘定積立金積立額	△2.30%	—%
評価性引当額の増減	0.10%	0.20%
その他	0.09%	0.03%
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日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラーザ博多）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 2018年1月1日 至 2018年12月31日	当期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
期首残高	443,577	445,622
有形固定資産の取得に伴う増加 時の経過による調整額	— 2,045	— 2,054
期末残高	445,622	447,677

[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 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ジメントジャパン(注)	13,093,017	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

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

当期(自 2019年1月1日 至 2019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ジメントジャパン(注)	15,221,983	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	2,996,251	ホテル不動産運用事業

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

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の貸借対照表計上額、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 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	317,229,208	306,789,379
	期中増減額	△10,439,828	67,525,119
	期末残高	306,789,379	374,314,498
	期末時価	437,510,000	525,910,000

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な減少額は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あり、当期の主な増加額はホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋(2,841百万円)及びヒルトン東京お台場(63,468百万円)の取得によるものです。

(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 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019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	26,318,876	28,278,550
	不動産運用費用	8,344,364	8,997,408
	不動産運用損益	17,974,512	19,281,141

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
1口当たり純資産額	50,705円	53,004円
1口当たり当期純利益	4,041円	3,447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 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日
当期純利益(千円)	16,210,434	15,290,314
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)	16,210,434	15,290,314
期中平均投資口数(口)	4,010,847	4,434,849

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(10) 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	
2015年1月27日	公募増資	200,000	2,991,281	14,974	73,999	(注1)
2015年2月18日	第三者割当増資	9,041	3,000,322	676	74,676	(注2)
2015年6月22日	公募増資	140,000	3,140,322	10,500	85,177	(注3)
2015年7月23日	第三者割当増資	3,905	3,144,227	292	85,470	(注4)
2016年1月20日	公募増資	170,000	3,314,227	13,986	99,456	(注5)
2016年2月17日	第三者割当増資	7,680	3,321,907	631	100,088	(注6)
2016年7月27日	公募増資	428,260	3,750,167	33,813	133,902	(注7)
2016年8月23日	第三者割当増資	11,740	3,761,907	926	134,829	(注8)
2017年7月5日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	(注9)
2017年8月2日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	(注10)
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	(注11)
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	(注12)

(注1) 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2) 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・向上のための資金的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格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4) 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・向上のための資金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5) 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6) 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7) 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8) 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金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9) 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10) 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金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11) 1口当たり発行価格76,342円(発行価額73,927円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注12) 1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

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

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当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 (2018年12月31日現在)		当期 (2019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	大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	27,033	7.7	26,985	6.5		
			なんばオリエンタルホテル	14,552	4.2	14,539	3.5		
			ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋	—	—	2,817	0.7		
		東京都	イビス東京新宿	7,940	2.3	7,908	1.9		
			カンデオホテルズ上野公園	6,681	1.9	6,644	1.6		
			ザ・ビー 池袋	6,584	1.9	6,584	1.6		
			相鉄フレッサイン新橋烏森口(注4)	4,821	1.4	4,801	1.2		
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,557	1.0	3,527	0.8		
			ザ・ビー 八王子	2,686	0.8	2,680	0.6		
			スマイルホテル日本橋三越前	2,030	0.6	2,022	0.5		
			R&Bホテル上野広小路	1,766	0.5	1,822	0.4		
			ホテルビスタ蒲田東京	1,465	0.4	1,452	0.3		
			ザ・ビー 水道橋	1,198	0.3	1,194	0.3		
			ドリーミン・global cabin 浅草(注5)	952	0.3	941	0.2		
			チサンイン蒲田	779	0.2	769	0.2		
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,620	1.9	6,561	1.6		
			メルキュールホテル札幌	5,853	1.7	5,792	1.4		
		福岡県	ホテルアセント福岡	5,178	1.5	5,161	1.2		
			ザ・ビー 博多	2,340	0.7	2,340	0.6		
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,033	0.6	2,022	0.5		
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,437	0.4	1,419	0.3		
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,665	1.9	6,650	1.6		
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,860	0.8	2,833	0.7		
		熊本県	ドリーミン熊本	2,165	0.6	2,139	0.5		
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,802	0.5	1,798	0.4		
		小計				119,010	33.9	121,410	29.2
		フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	—	—	63,429	15.3	
				千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	17,790	5.1	17,486	4.2
					ヒルトン成田	13,253	3.8	13,205	3.2
					インターナショナルガーデンホテル成田	9,195	2.6	9,162	2.2
ホテル フランクス	3,187				0.9	3,178	0.8		
広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)(注6)			17,487	5.0	17,327	4.2		
	オリエンタルホテル広島			4,106	1.2	4,099	1.0		
愛知県	ヒルトン名古屋			15,605	4.5	15,650	3.8		
奈良県	ホテル日航奈良			10,442	3.0	10,355	2.5		
兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル			9,772	2.8	9,678	2.3		
福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (注7)			7,178	2.0	9,560	2.3		
神奈川県	メルキュールホテル横須賀			1,642	0.5	1,621	0.4		
小計				109,661	31.3	174,756	42.0		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2018年12月31日現在)		当期 (2019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
オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,875	4.2	14,924				3.6
ザ・ビーチタワー沖縄	6,677	1.9	6,581				1.6
千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,098	7.4			26,408	6.4
大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	5,930	1.7			5,905	1.4
神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,722	1.1			3,689	0.9
小計			75,295		21.5	75,413	18.1
信託不動産合計				303,967	86.7	371,580	89.4
預金・その他の資産(注8)				46,589	13.3	44,142	10.6
資産総額				350,556	100.0	415,722	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				147,184	42.0	179,200	43.1
純資産総額				203,372	58.0	236,522	56.9

(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) 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しました。本書において以下同じです。

(注5) ドーミーインEXPRESS浅草は、2019年8月4日付でドーミーイン・global cabin 浅草へ名称を変更しました。本書において以下同じです。

(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しました。本書において以下同じです。

(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

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

A. 投資不動産物件（信託）の概要

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

(i) 組入資産の明細（取得価格ほか）

物件 番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 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	9,888	16,200	N	2.9	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドプライス	19,900	17,699	37,800	N	5.3	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,640	32,900	N	4.0	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	18,168	32,900	N	5.0	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,171	4,400	N	1.1	無
6	イビス東京新宿	ミッドプライス	7,243	8,013	10,200	N	1.9	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,587	10,100	N	2.0	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,696	5,310	N	1.1	無
10	ドゥーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,139	3,060	J	0.6	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,213	2,440	N	0.3	無
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	エコノミー	999	941	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	2,022	4,520	N	0.6	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,800	2,440	N	0.5	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,822	2,010	J	0.5	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,527	5,830	J	1.0	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,022	3,160	J	0.6	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,419	2,750	T	0.4	無
25	ホテルビスタ蒲田東京	エコノミー	1,512	1,453	1,990	T	0.4	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	772	1,430	T	0.2	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	5,905	13,900	R	1.6	無
30	相鉄フレッサイン新橋鳥森口	ミッドプライス	4,800	4,802	8,950	D	1.3	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,422	40,500	D	7.0	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	6,675	10,900	D	1.8	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドプライス	6,797	6,601	11,200	N	1.8	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドプライス	6,000	5,857	11,000	N	1.6	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,887	7,190	N	0.8	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドプライス	6,520	6,608	7,350	N	1.7	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドプライス	2,610	2,699	2,790	N	0.7	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドプライス	2,300	2,361	4,610	N	0.6	無
41	ホテル フランス	ミッドプライス	3,105	3,178	4,140	D	0.8	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドプライス	1,650	1,658	3,590	D	0.4	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	15,106	17,900	N	4.0	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	17,436	21,900	D	4.6	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,652	7,650	D	1.8	無
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (注8)	アッパーミドル	7,197	9,847	15,300	D	1.9	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	27,126	27,200	N	7.2	無
48	ホテルアセント福岡	エコノミー	4,925	5,161	6,620	D	1.3	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,651	15,700	D	4.1	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,499	13,700	N	3.5	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	9,245	9,660	N	2.4	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,442	10,900	D	2.8	無
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心 斎橋	ミッドプライス	2,738	2,829	2,990	D	0.7	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,652	69,500	N	16.7	無
	合計		374,508	374,314	525,910		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) オリエンタルホテル福岡 博多ステーションは、2019年4月のリニューアルオープン後、ホテルのグレード区分を「ミッドプライス」から「アッパーミドル」に変更しました。
- (注9) 譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

(ii) 組入資産の明細 (ポートフォリオのテナントの推移)

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

	第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	第20期期末 2019年12月
テナントの総数 (注1)	113	128	131	126	125
総賃貸可能面積 (注2)	493,758.78㎡	587,481.02㎡	687,124.54㎡	678,714.48㎡	746,329.68㎡
総賃貸面積 (注3)	493,138.06㎡	587,050.94㎡	686,694.46㎡	677,863.00㎡	745,227.67㎡
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(駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。ただし、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(駐車場等は含みません。)を合計しています。
- (注2) 原則として建物の賃貸が可能な面積(土地(平面駐車場を含みます。))の賃貸可能面積を含みません。)を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基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。

(iii) 組入資産の明細 (主要な不動産の情報)

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

物件名称	テナントの総数	年間賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能面積	最近5年間の稼働率の推移(注2)	
					2015年12月	稼働率
ヒルトン 東京お台場	1	固定賃料 3,100百万円  変動賃料 - (注1)	64,907.76㎡	64,907.76㎡	2015年12月	100.0%
					2016年12月	100.0%
					2017年12月	100.0%
					2018年12月	100.0%
					2019年12月	100.0%

(注1) 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。当期中に取得した2物件(ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋、ヒルトン東京お台場)の通期の変動賃料の想定額は、2019年通年で保有したと想定して合理的に計算しており、ヒルトン東京お台場の変動賃料は2019年12月期においては発生を見込んでいません。

(注2) 2018年12月以前の稼働率は、売主から提供を受けた数値です。

(iv) 組入資産の明細 (NOIほか)

物件番号	名称	賃料種別(注1)	不動産運用収益(千円)	NOI(注2)(千円)	償却後NOI(注3)(千円)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	1,256,795	1,003,298	669,037
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定	1,883,870	1,765,658	1,357,731
3	なんぼりオリエンタルホテル	変動/固定	1,406,836	1,299,612	1,139,547
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	1,977,644	1,829,606	1,512,840
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	472,555	428,306	340,288
6	イビス東京新宿	運営委託	704,537	497,729	385,256
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	511,028	468,191	335,312
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,957	271,037	177,854
10	ドゥーミーイン熊本	固定	194,460	173,568	130,770
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	103,848	89,840	61,793
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	固定	63,995	54,899	41,359
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	151,000	134,000	97,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	97,292	83,017	66,694
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定(注5)	287,814	256,887	220,539
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定(注5)	154,623	138,482	118,017
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	127,703	109,484
25	ホテルビスタ蒲田東京	変動/固定(注5)	112,476	98,166	72,951
26	チサンイン蒲田	変動	80,876	73,891	62,713
29	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	変動/固定(注5)	746,118	668,997	583,302
30	相鉄フレックスイン新橋烏森口	変動/固定(注5)	446,477	383,039	361,093
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定(注5)	2,220,187	1,938,334	1,765,290
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	459,002	412,032	373,486
33	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	661,063	525,459	442,798
34	メルキュールホテル札幌	運営委託	797,832	523,042	430,996
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	342,013	270,481	209,569
37	ザ・ビー 池袋	変動/固定	356,173	328,770	296,705
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	185,672	160,629	129,084
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	228,379	215,725	194,131
41	ホテル フランクス	固定	300,000	237,023	193,824
42	メルキュールホテル横須賀	変動	360,970	250,373	212,998
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	937,465	853,261	569,108
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	1,624,836	1,182,632	966,133
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	349,975	323,962	283,942
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション(注6)	変動/固定	740,062	494,731	△65,231

物件 番号	名称	賃料種別(注1)	不動産 運用収益 (千円)	NOI (注2) (千円)	償却後NOI (注3) (千円)
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	967,957	920,119	728,343
48	ホテルアセント福岡	固定	447,198	302,154	266,423
49	ヒルトン名古屋	変動	1,452,768	746,661	591,860
50	ヒルトン成田	変動/固定	912,491	826,763	621,261
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	604,422	560,153	422,311
52	ホテル日航奈良	変動/固定	625,869	576,007	434,069
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋(注7)	変動/固定	109,991	107,162	95,381
54	ヒルトン東京お台場(注8)	変動/固定	2,264,830	2,261,016	2,075,257
	合計		28,278,550	24,087,502	19,281,141

(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) 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、相鉄フレッサイン新橋烏森口及びヒルトン東京ベイについては、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。

(注6) オリエンタルホテル福岡 博多ステーション(旧ホテルセントラーザ博多)は、2018年10月1日から2019年4月9日付リニューアルオープンまでの期間、閉館を伴う大規模改装を行いました。

(注7) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、2019年2月1日付で取得しました。

(注8) ヒルトン東京お台場は、2019年4月8日付で取得しました。

(注9) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

B. 個別投資不動産物件（信託）の収支状況

投資不動産物件（信託）の当期（2019年1月1日～2019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
運用日数	-	365	365	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	28,278,550	1,256,795	1,883,870	1,406,836	1,977,644	472,555
固定賃料	15,931,097	645,900	631,600	797,900	804,100	341,504
変動賃料	11,176,890	609,602	1,252,270	608,936	1,173,544	131,051
その他収入	1,170,561	1,293	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	8,997,408	587,758	526,138	267,288	464,804	132,267
支払地代・その他賃借料	898,207	192,709	-	-	84,149	-
固定資産税等	1,658,930	52,313	113,008	100,634	57,415	41,213
外注委託費	653,041	960	960	960	1,920	960
損害保険料	51,030	3,243	3,232	1,448	2,528	1,064
減価償却費	4,557,414	319,683	395,925	158,949	307,081	87,806
固定資産除却損	246,890	14,577	12,001	1,114	9,684	212
その他費用	931,892	4,271	1,010	4,180	2,024	1,010
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	19,281,141	669,037	1,357,731	1,139,547	1,512,840	340,288
(参考) 稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	125	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	ドゥーミーイン 熊本	ザ・ビー 水道橋	ドゥーミーイン・ global cabin 浅草
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A) 不動産運用収益 小計	704,537	511,028	294,957	194,460	103,848	63,995
固定賃料	103,778	511,008	294,340	194,460	84,999	63,395
変動賃料	538,163	-	-	-	18,848	-
その他収入	62,594	20	617	-	-	600
(B) 不動産運用費用 小計	319,281	175,716	117,103	63,689	42,055	22,635
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	35,488	39,575	21,960	19,133	8,140	6,093
外注委託費	102,888	-	-	-	1,200	1,200
損害保険料	585	1,114	648	430	186	109
減価償却費	112,473	132,879	93,183	42,797	28,047	13,540
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	67,845	2,147	1,310	1,327	4,481	1,692
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	385,256	335,312	177,854	130,770	61,793	41,359
(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	18	22	24
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	コンフォートホテル東京東日本橋	スマイルホテル日本橋三越前	東横イン博多口駅前本館・シングル館
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	240,000	151,000	97,292	287,814	154,623	141,039
固定賃料	240,000	146,000	96,504	259,721	134,400	141,039
変動賃料	-	-	-	16,887	20,223	-
その他収入	0	4,000	787	11,205	-	-
(B)不動産運用費用 小計	42,000	53,000	30,598	67,274	36,605	31,554
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	12,000	11,000	12,232	26,797	12,968	10,773
外注委託費	1,000	3,000	840	1,614	1,200	1,080
損害保険料	0	0	169	423	189	241
減価償却費	25,000	34,000	16,323	36,348	20,465	18,219
固定資産除却損	0	1,000	-	-	-	-
その他費用	2,000	1,000	1,032	2,091	1,782	1,240
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	198,000	97,000	66,694	220,539	118,017	109,484
(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	2	1	1

物件番号	25	26	29	30	31	32
物件名	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	相鉄フレッサイン新橋烏森口	ヒルトン東京ベイ	イビスタイルズ京都ステーション(注1)
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	112,476	80,876	746,118	446,477	2,220,187	459,002
固定賃料	93,534	-	非開示(注3)	298,004	非開示(注3)	42,334
変動賃料	18,842	80,876	非開示(注3)	114,412	非開示(注3)	413,067
その他収入	100	-	非開示(注3)	34,060	非開示(注3)	3,600
(B)不動産運用費用 小計	39,525	18,162	162,815	85,384	454,896	85,515
支払地代・その他賃借料	-	-	21,110	-	127,277	-
固定資産税等	11,851	4,774	45,136	25,890	137,399	19,811
外注委託費	1,200	1,080	5,580	4,710	11,372	23,797
損害保険料	223	96	1,489	351	3,209	415
減価償却費	25,215	11,177	85,694	21,946	173,043	38,545
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,034	1,033	3,804	32,486	2,594	2,945
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	72,951	62,713	583,302	361,093	1,765,290	373,486
(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	4	1	2

物件番号	33	34	35	37	39	40
物件名	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 池袋	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	661,063	797,832	342,013	356,173	185,672	228,379
固定賃料	21,291	64,002	-	221,181	117,017	89,522
変動賃料	596,896	612,577	340,503	132,855	62,084	138,857
その他収入	42,875	121,252	1,510	2,136	6,570	-
(B)不動産運用費用 小計	218,265	366,836	132,444	59,467	56,588	34,248
支払地代・その他賃借料	-	40	315	-	-	-
固定資産税等	36,974	49,468	23,166	21,683	21,303	9,664
外注委託費	54,352	134,173	43,222	1,200	1,200	1,200
損害保険料	825	997	667	400	435	256
減価償却費	82,661	92,046	60,912	32,064	31,545	21,594
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	43,451	90,110	4,159	4,119	2,104	1,533
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	442,798	430,996	209,569	296,705	129,084	194,131
(参考)稼働率	98.3%	95.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	4	12	1	4	11	2

物件番号	41	42	43	44	45	46
物件名	ホテル フランス	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	アクティブ インターシティ 広島	カンデオホテルズ 上野公園	オリエンタル ホテル福岡 博多 ステーション (注4)
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	300,000	360,970	937,465	1,624,836	349,975	740,062
固定賃料	300,000	-	550,000	809,785	非開示(注3)	400,000
変動賃料	-	315,983	387,465	532,340	-	340,062
その他収入	-	44,987	-	282,710	非開示(注3)	-
(B)不動産運用費用 小計	106,175	147,972	368,357	658,703	66,032	805,293
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	222,206
固定資産税等	58,558	35,231	78,528	118,523	23,014	18,154
外注委託費	1,800	20,267	2,400	94,364	1,200	3,000
損害保険料	918	1,771	2,322	3,364	473	1,125
減価償却費	43,199	37,375	282,190	216,499	40,020	352,796
固定資産除却損	-	-	1,963	-	-	205,559
その他費用	1,699	53,326	953	225,951	1,324	2,451
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	193,824	212,998	569,108	966,133	283,942	△65,231
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	99.6%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	1	38	1	1

物件番号	47	48	49	50	51	52
物件名	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	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
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	967,957	447,198	1,452,768	912,491	604,422	625,869
固定賃料	576,000	334,626	非開示(注3)	444,000	336,000	420,000
変動賃料	391,957	-	非開示(注3)	468,491	268,422	205,360
その他収入	-	112,572	非開示(注3)	-	-	509
(B)不動産運用費用 小計	239,614	180,774	860,907	291,229	182,111	191,800
支払地代・その他賃借料	-	27,998	222,401	-	-	-
固定資産税等	44,328	31,576	103,220	79,015	39,511	40,572
外注委託費	1,560	14,638	100,346	2,520	2,280	2,760
損害保険料	1,109	482	3,261	3,127	1,424	2,740
減価償却費	191,776	35,283	154,800	205,502	137,842	141,937
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	839	70,795	276,877	1,063	1,053	3,789
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	728,343	266,423	591,860	621,261	422,311	434,069
(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	6	4	1	1	1

物件番号	53	54
物件名	ホテルオリエン タルエクスプレ ス大阪心斎橋 (注5)	ヒルトン 東京お台場 (注6)
運用日数	334	268
(A)不動産運用収益 小計	109,991	2,264,830
固定賃料	102,700	2,264,830
変動賃料	7,055	-
その他収入	235	0
(B)不動産運用費用 小計	14,609	189,572
支払地代・その他賃借料	-	-
固定資産税等	-	-
外注委託費	1,980	87
損害保険料	169	3,114
減価償却費	11,781	185,758
固定資産除却損	-	-
その他費用	678	611
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	95,381	2,075,257
(参考)稼働率	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	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47ページ「C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

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

(注3) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、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4) オリエンタルホテル福岡 博多ステーション(旧ホテルセントラーザ博多)は、2018年10月1日から2019年4月9日付リニューアルオープンまでの期間、閉館を伴う大規模改装を行いました。

(注5) ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋は、2019年2月1日付で取得しました。

(注6) ヒルトン東京お台場は、2019年4月8日付で取得しました。

(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。

C. ホテル事業の概要

(i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

	物件番号	名称	賃料種別	変動賃料及び運営委託収入の算出方法														
HMJ グループ 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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>ホテル名</th> <th>年間GOP基準額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>神戸メリケンパークオリエンタルホテル</td> <td>599,900千円</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 東京ベイ</td> <td>693,200千円</td> </tr> <tr> <td>なんばオリエンタルホテル</td> <td>832,200千円</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航アリビラ</td> <td>995,700千円</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル広島</td> <td>230,000千円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>3,351,000千円</td> </tr> </tbody> </table>	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
	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																
	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（シェラトンランドホテル広島）	変動/固定（注1）	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	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定	2019年度：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。 2020年度以降：ホテルのGOPが、GOP基準額（年間442百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、98.0%を乗じた金額。															
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。															
53	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	変動/固定	2019年度：同年7月から12月までのホテルのGOPがGOP基準額（年間64百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、91.0%を乗じた金額。 2020年度以降：ホテルのGOPが、GOP基準額（年間128百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、91.0%を乗じた金額。															
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	2019年度：ホテルのAGOP（注2）が、AGOP基準額（年間2,450百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、30.0%を乗じた金額。 2020年度から2021年度：ホテルのAGOPが、AGOP基準額（年間2,970百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、30.0%を乗じた金額。 2022年度以降：ホテルのAGOPが、AGOP基準額（年間1,660百万円と設定）を超えた場合に、その超えた額に、98.0%を乗じた金額。															
アコー グループ 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。（注4）														
イシン グループ ホテル	12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	GOPに連動して算出される額。（注4）														
	37	ザ・ビー 池袋																
	39	ザ・ビー 八王子																
	40	ザ・ビー 博多																
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル	18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注4）														
	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4）														
	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4）														
	30	相鉄フレッサイン新橋鳥森口	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額。（注4）														
	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4）														
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4）															

- (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ブランドホテル広島について記載しています。
- (注2) A G O P (調整後 G O P) とは、G O P から一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。
- (注3) 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) 賃借人より同意を得られなかったため、契約の詳細内容については記載していません。

(ii) ホテル事業の主要指標

HM J グループホテルについて、2019年1月1日から2019年12月31日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一律ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		オリエンタルホテル東京ベイ		なんばオリエンタルホテル		ホテル日航アリビラ		オリエンタルホテル広島		HM J 5 ホテル合計/平均	
	売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)		売上比率 (%)	
客室稼働率	84.8%	—	98.1%	—	92.9%	—	84.8%	—	88.5%	—	90.5%	—
ADR (注1)	19,337	—	21,230	—	18,602	—	30,614	—	9,932	—	21,067	—
RevPAR (注2)	16,397	—	20,837	—	17,290	—	25,961	—	8,788	—	19,066	—
総売上高	5,433	100.0	6,758	100.0	2,589	100.0	6,264	100.0	2,110	100.0	23,153	100.0
宿泊部門	1,909	35.1	3,886	57.5	1,628	62.9	3,762	60.1	728	34.5	11,914	51.5
料飲部門	3,256	59.9	2,322	34.4	116	4.5	1,856	29.6	1,314	62.3	8,863	38.3
テナント部門	77	1.4	222	3.3	796	30.8	2	0.0	23	1.1	1,120	4.8
その他部門(注3)	191	3.5	328	4.8	48	1.9	644	10.3	45	2.1	1,256	5.4
G O P	1,317	24.2	2,166	32.1	1,549	59.8	2,376	37.9	384	18.2	7,793	33.7

	オキナワマリオットリゾート&スパ		シェラトンブランドホテル広島(注4)		オリエンタルホテル福岡博多ステーション(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	80.6%	—	91.3%	—	64.4%	—	91.2%	—	88.8%	—	82.5%	—
ADR (注1)	21,805	—	20,676	—	18,633	—	16,597	—	12,768	—	8,712	—
RevPAR (注2)	17,577	—	18,872	—	11,995	—	15,134	—	11,337	—	7,191	—
総売上高	3,693	100.0	3,442	100.0	1,994	100.0	1,784	100.0	3,431	100.0	1,541	100.0
宿泊部門	2,316	62.7	1,639	47.6	968	48.5	1,735	97.2	2,268	66.1	1,215	78.8
料飲部門	961	26.0	1,706	49.6	748	37.5	—	—	1,063	31.0	315	20.4
テナント部門	58	1.6	0	0.0	263	13.2	37	2.1	52	1.5	6	0.4
その他部門(注3)	358	9.7	97	2.8	16	0.8	12	0.7	48	1.4	5	0.3
G O P	1,131	30.6	1,097	31.9	803	40.3	1,074	60.2	1,092	31.8	634	41.1

	ホテル日航奈良		ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋		ヒルトン東京お台場		HMJグループホテル合計/平均(注6)	
		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)
客室稼働率	79.3%	—	90.5%	—	87.9%	—	86.6%	—
ADR(注1)	13,039	—	9,293	—	30,202	—	18,635	—
RevPAR(注2)	10,337	—	8,407	—	26,558	—	16,143	—
総売上高	2,874	100.0	395	100.0	8,880	100.0	51,187	100.0
宿泊部門	1,245	43.3	381	96.4	4,391	49.5	28,071	54.8
料飲部門	1,586	55.2	14	3.5	4,093	46.1	19,348	37.8
テナント部門	26	0.9	—	—	241	2.7	1,804	3.5
その他部門(注3)	16	0.6	0	0.1	155	1.7	1,964	3.8
GOP	694	24.2	156	39.5	2,644	29.8	17,117	33.4

(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(サービス料を含みます。)を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。

サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オキナワ 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(シェラトングランドホテル広島)、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、ホリデイ・イン大阪難波及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋にはサービス料はありません。以下同じです。

(注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計(サービス料を含みます。)を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいい、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の主要施設であるシェラトングランドホテル広島について記載しています。

(注5) オリエンタルホテル福岡 博多ステーション(旧ホテルセントラーザ博多)は、2018年10月1日から2019年4月9日付リニューアルオープンまでの期間、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) HMJグループホテル合計/平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。

(注7) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定 (注1)

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6,775万円(注2)と修繕費55百万円の合計6,830百万円の支出を次期に予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)	
			総額	既支払 総額
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル(兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2020年4月 至 2020年7月	55	—
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル(兵庫県神戸市)	バックヤード客室化工事	自 2020年6月 至 2020年7月	120	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	浄化槽増設工事	自 2020年3月 至 2020年4月	65	9
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	エレベーター制御装置等更新工事	自 2020年12月 至 2020年12月	65	—
ドリーミン熊本 (熊本県熊本市)	空調設備更新工事	自 2020年5月 至 2020年6月	70	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	空調設備更新工事	自 2020年5月 至 2020年7月	68	—
ホテルアセント福岡 (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2020年4月 至 2020年4月	89	—
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	給排水設備工事	自 2020年3月 至 2020年3月	57	—
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	エレベーター更新工事	自 2020年2月 至 2020年12月	57	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	電話交換機更新	自 2020年11月 至 2020年11月	50	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室改装工事(11階)	自 2020年11月 至 2020年11月	120	—
インターナショナルガーデンホテル 成田(千葉県成田市)	空調機更新工事	自 2020年3月 至 2020年10月	55	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	宴会場改装工事	自 2019年12月 至 2020年2月	92	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	中央監視装置更新	自 2020年7月 至 2020年7月	64	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	客室他リニューアル工事	自 2020年9月 至 2020年12月	3,000	22
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	全館リニューアル工事	自 2020年11月 至 2021年3月	2,600	6
合計			6,628	38

(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) なんばオリエンタルホテルの全館リニューアル工事の工事予定金額は、2021年3月工事完了予定のため次期の資本的支出には含まれません。

② 期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が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6,767百万円であり、当期費用に区分された修繕費41百万円と併せ、6,809百万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)
R&Bホテル上野広小路 (東京都台東区)	空調更新工事	自 2018年10月 至 2019年1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	419
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9月 至 2019年12月	33
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7月	298
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11月 至 2019年12月	12
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (旧ホテルセンターザ博多) (福岡県福岡市)	全館リニューアル工事	自 2018年10月 至 2019年4月	3,147
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
ホリデイ・イン大阪難波 (大阪府大阪市)	客室改装工事 (客室8/9階)	自 2019年12月 至 2019年12月	72
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	給水配管更新	自 2018年8月 至 2019年3月	16
ヒルトン名古屋 (愛知県名古屋市)	給水配管更新	自 2019年7月 至 2019年11月	25
合計			4,149

(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。