

## 2021年12月期 中間決算短信 (REIT)

2021年8月25日  
東

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  
 コード番号 8985 U R L <https://www.jhrth.co.jp>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 増田 要

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

半期報告書提出予定日 2021年9月22日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2021年12月期中間期の運用、資産の状況 (2021年1月1日～2021年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は通期は対前期、対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年6月中間期	4,589	△17.1	△699	-	△1,488	-	△1,488	-
2020年6月中間期	5,536	△56.5	325	△95.5	△550	-	△551	-
2020年12月期	13,838	△51.1	3,176	△81.5	1,398	△90.9	1,527	△90.0

	1口当たり 中間(当期)純利益
	円
2021年6月中間期	△333
2020年6月中間期	△123
2020年12月期	342

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

## (2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2021年6月中間期	395,554	218,306	55.2	48,870
2020年6月中間期	398,827	219,427	55.0	49,173
2020年12月期	400,296	221,201	55.3	49,570

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

## (3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2021年6月中間期	△760	△1,025	△1,541	25,225
2020年6月中間期	5,085	△2,264	△16,455	20,708
2020年12月期	13,747	△3,077	△16,461	28,553

## 2. 2021年12月期の運用状況の予想 (2021年1月1日～2021年12月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
通期	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、ホテルの業績を合理的に見積もることが難しい状況です。本投資法人の収益は、ホテルの業績に連動した変動賃料及び運営委託収入の占める割合が大きいため、2021年12月期(2021年1月1日～2021年12月31日)の運用状況及び分配金の予想を取り下げ、未定といたします。

※ 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）

2021年6月中間期	4,467,006口	2020年6月中間期	4,462,347口	2020年12月期	4,462,347口
------------	------------	------------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2021年6月中間期	0口	2020年6月中間期	0口	2020年12月期	0口
------------	----	------------	----	-----------	----

(注) 1口当たり中間（当期）純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
（2）継続企業の前提に関する重要事象等	9
2. 中間財務諸表	10
（1）中間貸借対照表	10
（2）中間損益計算書	12
（3）中間投資主資本等変動計算書	13
（4）中間キャッシュ・フロー計算書	15
（5）継続企業の前提に関する注記	16
（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（7）中間財務諸表に関する注記事項	17
（8）発行済投資口の総口数の増減	26
3. 参考情報	27
（1）運用資産等の価格に関する情報	27
（2）資本的支出の状況	40

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当中間期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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

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

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

こうした成長戦略の実行により、本合併以降当中間期末までの9年余りの間に、合計26物件で総額275,160百万円（取得価格ベース）となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。また、2021年3月には、本投資法人の財務基盤及び借入先金融機関との関係の強化を目的として、スポンサーグループ（注）に属するSC J-REIT Investments合同会社を割当先とした第三者割当による新投資口発行を実施しました。この結果、当中間期末時点の保有物件は42物件で取得価格の合計は370,031百万円、発行済投資口の総口数は4,467,006口となりました。

（注）本資産運用会社のメイン・スポンサー（株主）であるSC CAPITAL PARTNERS グループをいいます。本書において以下同じです。

##### (ロ) 当中間期の運用実績

当中間期（2021年1月1日から2021年6月30日までの6ヶ月間）の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言やまん延防止等重点措置等による影響を受けて、依然として厳しい状況にあるなか、全体としては持ち直しの動きが見られるものの、一部の地域では引き続き厳しい状況が続いています。

国内の宿泊・観光マーケットは、諸外国からの日本への渡航制限等により2021年上半期の訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）が推計で9.6万人（対前年同期比△97.6%、対2019年同期比△99.4%）となっていることに加え、感染状況の悪化を大きく受けて国内需要も低迷し、2021年上半期の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で124百万人泊（対前年同期比△16.4%、対2019年同期比△56.3%）となりました。

こうした環境の下、本投資法人が保有するホテルの業績については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当中間期の変動賃料等導入24ホテル（注1）のRevPAR（注2）は前年同期を下回ったものの、GOP（売上高営業粗利益）は前年同期を僅かに上回りました。

このような状況下、本投資法人は、前年に引き続きホテルを運営している各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密にコミュニケーションを取り、運営コストの削減等によるホテル収益の確保に努めました。特に本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネジメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）及びその子会社（以下あわせて「HMJグループ」といいます。）は、本投資法人との協議・検討を経て、人件費、外注費などの大規模なリストラクチャリングを昨年来継続して実施しています。

また、当中間期はホテル運営の改善や収益の向上を目的として、以下のとおり、賃借人の変更やリブランドを実施しました。2021年1月には、チサンホテル蒲田（旧名称：ホテルビスタ蒲田東京）において、既存の賃貸借契約を解約し、賃借人の変更とリブランドを実施しました。また、2021年6月には、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神（旧名称：ホテルアセント福岡）において、HMJグループへの賃借人の変更とリブランドを実施しました。近郊エリアに所在するHMJグループホテルとの人材やバックオフィスの共通化により、より効率的な運営を行うことが可能となります。また、リブランドによりADR（注3）の向上を見込み、ホテルのグレードをエコノミーからミッドプライスへと変更しています。HMJグループとの賃貸借契約では、固定賃料プラス変動賃料の賃料スキームを採用し、旧賃貸借契約と比較して賃料負担率が上昇しているため、マーケット回復期には本投資法人が収受する賃料の増加が見込まれます。

一方で、当期中に予定されていた大規模改装の延期を含めて資本的支出を抜本的に見直し、不動産運用費用や一般管理費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りました。なお、変動賃料等導入24ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記8ページ「＜参考情報＞ホテル運営指標、売上及びGOP（売上高営業粗利益）」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及びオリエンタルホテル広島（以下「HMJ 5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14ホテルをHMJグループホテルといいます。なお、2021年6月18日付でホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神の賃借人はHMJの子会社に変更されましたが、当中間期においてはHMJグループホテルには含めていません。変動賃料等導入24ホテルとはHMJグループホテルにイビス東京新宿、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24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ます。本書において以下同じです。
- (注3) ADRとは、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。本書において以下同じです。

#### (ハ) 資金調達の状況

当中間期（2021年1月1日から2021年6月30日までの6ヶ月間）において、2021年3月に本投資法人の財務基盤及び借入先金融機関との関係の強化を目的として、スポンサーグループを割当先とする第三者割当増資により300百万円を調達し、同月に返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的として合計6,800百万円の借入れを実行しました。さらに、同年6月に同じく返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的として合計935百万円の借入れを実行しました。

これにより、当中間期末での有利子負債残高は168,754百万円、うち短期借入金19,582百万円、1年内返済予定の長期借入金14,900百万円、長期借入金92,672百万円、1年内償還予定の投資法人債1,500百万円、投資法人債40,100百万円となっており、当中間期末総資産有利子負債比率（注）は42.7%、当中間期末時点における有利子負債総額に対する金利の固定化比率は87.0%となりました。

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

本投資法人の当中間期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

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

#### (ニ) 業績の概要

上記の運用の結果、当中間期（2021年1月1日から2021年6月30日までの6ヶ月間）の実績として、営業収益は4,589百万円、営業損失は699百万円、経常損失は1,488百万円を計上し、中間純損失は1,488百万円となりました。なお、営業収益の中には、HMJグループに賃貸した変動賃料導入ホテルからの変動賃料437百万円を含んでいますが、この金額はHMJグループホテルの各ホテルの当中間期のGOPをもとに算出された数値となっており、最終的にHMJグループホテルから収受すべき変動賃料は、HMJグループホテルの各ホテルにおける通期1年間のGOPにより確定します。

本投資法人は1年決算であり、また、投信法上、投資法人に中間配当の制度がないため、当中間期において利益の分配を行うことはできません。利益の分配につきましては、通期1年間（2021年1月1日から同年12月31日）の利益に基づき実施いたします。その際の利益の分配につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

#### ② 下期の見通し

##### (イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて厳しい状況が継続するものの、ワクチン接種の広がり等による回復が期待されます。国内の宿泊・観光マーケットにおいても、引き続きインバウンド及び国内旅行者の低迷により、当面は厳しい環境が続くことが予想されますが、ワクチン接種の普及により感染状況の改善が進めば、国内旅行需要は回復局面を迎えるものと考えています。

本投資法人は、賃借人及びオペレーターと各ホテルの業務の見直し等による運営コスト削減、必要な雇用の維持、資金繰り対応、ステイケーション、ワーケーション等の新たな需要にも対応した販売施策の実施など様々な対応策を協議・検討し、実行してまいります。特にHMJグループを中心とする変動賃料等を導入してい

るホテルについて、各ホテルのGOPの最大化及びその結果として本投資法人が収受できる賃料の最大化に努めます。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響を受けた賃借人からの賃料の減額等の要請があった場合、各賃借人からの要請や既存の賃貸借契約の内容、賃料水準、将来の回収可能性及び財務状況を精査し、オペレーターの代替可能性も慎重に考慮しつつ、各賃借人及びオペレーターと協議の上個別に対応していきます。

一方で、本投資法人は、世界的にも海外旅行の潜在的需要は大きく、特にアジア諸国の所得水準の向上、日本の旅行先としての人気等から、日本のインバウンドの宿泊需要も中長期的には回復すると考えており、宿泊・観光マーケットが中長期的に拡大していくという見方に変更はありません。本投資法人は、個別ホテルの立地や競争力、そしてオペレーターの能力（他のホテルとの差別化、コストの管理も含めた収益力の向上、回復する需要の取込み等）が、ホテルの業績の差別化につながると考えており、従前同様の差別化戦略を継続します。

他方、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の結果、ウェブ会議等、非接触型の行動様式の普及により、例えば宴会需要の縮小等、ホテル産業において構造的な変化が発生する可能性もあり、本投資法人は従来以上にホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携を取り、変化に対応していきます。このような環境認識の下、本投資法人は、本資産運用会社とともに、ホテル特化型J-REITとしてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を実行し、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、ホテル収益の「アップサイド・ポテンシャル」を追求します。

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

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

2021年7月には、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ（旧名称：ホテル京阪 ユニバーサル・シティ）において、HMJグループへの賃借人の変更とリブランドを実施しました。近郊エリアに所在するHMJグループホテルとの人材やバックオフィスの共通化により、より効率的な運営を行います。また、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンに隣接するテーマパークホテルとして、国内需要の回復期における収益の最大化を目指します。HMJグループとの賃貸借契約では、固定賃料プラス変動賃料の賃料スキームを採用し、旧賃貸借契約と比較して賃料負担率が上昇しているため、マーケット回復期においては本投資法人が収受する賃料の増加が見込まれます。

さらに、2021年10月には、オキナワ マリオット リゾート & スパについても、フランチャイズ契約の終了に伴いリブランドを実施する予定です。リブランド後の賃借人は引き続きHMJグループとし、名称はオリエンタルホテル 沖縄 リゾート&スパへ変更します。HMJグループは本投資法人の最大の戦略的オペレーターであり、本年より「オリエンタルホテルズ&リゾーツ」のブランディング戦略を展開しており、国内外のビジネス・レジャー需要の取り込みの更なる強化を図っています。HMJグループのブランド展開により、本投資法人が商標権を所有する「オリエンタルホテル」ブランドについても認知度が向上することでホテルの収益増加が期待でき、本投資法人が受領する賃料、結果としてポートフォリオ全体の収益向上に資すると考えています。

#### A. 変動賃料物件

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

一方で、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によりホテル業績の回復には一定の時間がかかると見込まれます。このような状況に対応するため、各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、引き続き各ホテルのゲスト及び従業員の健康に対する配慮や環境衛生の管理に努めながら、運営体制の徹底的な効率化を中心としたコスト削減諸施策によるホテル収益構造の抜本的な改革を推進するとともに、マーケット環境の

大きな変化に対応した適切な商品造成やホテル施設環境の整備等、ホテル収益の回復に向けた諸施策を推進してまいります。

また、国内の宿泊・観光マーケットの状況や変化する顧客ニーズを的確に把握し、必要に応じて適切な戦略的資本的支出（CAPEX）を実施し、ホテル収益の回復及び向上を図ってまいります。

#### 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、賃借人の信用力及び賃料負担力を注視し、適正な賃料の設定・維持に努めつつ、新型コロナウイルス感染症の大きな影響を受けた賃借人からの固定賃料の減額要請に対して適切に対応してまいります。また、本投資法人では、各ホテルの差別化及び資産価値の維持・向上のため、継続的な施設・設備の維持・更新を目的とした投資を実施してまいります。

#### 外部成長

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

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

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

ホテル売買市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、国内の宿泊・観光マーケットに対する不透明感からホテル売買取引が停滞していましたが、2021年に入り大型物件を含む取引案件が徐々に動き始めています。また、オペレーターの急激な財務体質悪化による資産売却、本業の業績悪化によるノンコアアセットであるホテルの売却、オペレーター不在のまま竣工したホテル又は竣工が予定されているホテルの売却等、以前とは異なる特別な投資機会が増加する可能性もあります。本投資法人はHMJの効率的なホテルオペレーションプラットフォームを活用すること等により、このような投資機会に対して柔軟に対応してまいります。また、中長期的には新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束、それに伴うインバウンドを含む宿泊需要の回復とともに、静観していた多くの投資家がホテル投資を再開し、取得競争がさらに活発化していく可能性があるかと本投資法人は考えています。今後も多角的にマーケット動向を注視のうえ、本投資法人はその強みと優位性を活かすことによりホテルの収益構造の変化や投資環境の変化に臨機応変に対応し、必要に応じてHMJのプラットフォームを活用しつつ、競争力の高い物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。なお、新型コロナウイルス感染症の影響やホテル市場環境の見通しにおける不透明感に鑑み、本投資法人は、物件取得に伴う新規資金の調達観点から、当面物件の取得について慎重に対応する方針です。また、財務の健全性の観点から、必要に応じて物件売却を伴う資産の入れ替えについても検討します。

#### 財務戦略

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

具体的には、既存借入金の借換えについては、各借入先との良好な関係性を維持しながら、借入コストに留意しつつ、確実な借換えの実現に向けて取り組んでいく予定です。また、資本的支出の適正なコントロールや必要に応じた物件の売却等により手元流動性を確保し、財務基盤の強化を図ってまいります。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まいります。

### 負ののれんの活用方針

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）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）から行っています。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、商標権の減価償却費及び収益への影響が大きい大規模改修工事による売り止め等が発生した場合、負ののれん50年償却額（262百万円）に上乗せして負ののれんの取崩しを行う方針です（注）。

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

### サステナビリティへの取組み

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、ホテルゲスト、賃借人、オペレーター、PM会社等をはじめとする取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の役員等とのステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要だと考えています。

本投資法人は本資産運用会社とともに、こうした考えを実践するため、ESGへの取組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定しています。保有する物件においてはこの方針に基づき、環境負荷の軽減に関する取組みを進めており、2018年2月にはJ-REITのホテル物件として初めて（注1）BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」）評価を、ホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇の2物件について取得しました。同年9月には、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、ホテル特化型J-REITとして初めてGRESB（注2）による評価を受け、それ以降GRESBリアルエステイト評価において3年連続で「Green Star」評価を取得しました。さらに、2020年のGRESBリアルエステイト評価において「アジア・ホテルセクター」における「セクターリーダー」に選出されました。同年4月には既存のホテル物件として初めてヒルトン東京お台場についてCASBEE（建築環境総合性能評価システム：「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」）建築評価認証を取得しました。2021年6月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションにおいても同認証を取得しました。既存ホテルとしては、ヒルトン東京お台場に次ぐ2件目のCASBEE 建築評価認証の取得となります。今後も各種サステナビリティに関する取組みの拡充を積極的に進めます。

また、2019年7月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事のうち、CO<sub>2</sub>削減や水使用量削減等環境に資する設備への投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の弁済を主な資金使途とするグリーンボンドの起債をホテル特化型J-REITとして初めて行いました。本グリーンボンドで調達した資金のうち、当該借入金の弁済を除いた残りの資金についてはその他のホテルにおける改修工事等の資金に充当し、当中間期はヒルトン名古屋を含めて4ホテルにおいて、CO<sub>2</sub>削減等を目的とした工事代金に充当しました。これをもって本グリーンボンドで調達した資金については、全額グリーンボンドの投資対象となる適格プロジェクトに充当済みとなっており、未充当残高はありません。

さらに、新型コロナウイルス感染症の感染拡大下における取組みとして、賃借人と協働し、昨年からは本書の日付までに延べ7ホテルを、新型コロナウイルス感染症の陽性患者のうち入院治療が必要ない軽症や無症状の患者の受け入れ施設として提供しました。さらに、オリエンタルホテル 東京ベイ及びホテル日航奈良において、レストラン及び宴会場を、職域接種や地域住民に対するワクチンの接種会場として提供しました。また、ホテルゲストに安全・安心してホテルをご使用いただけるように、HMJグループにおいて希望する従業員に対するワクチン接種も進めています。

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

政府による緊急事態宣言が延長されるなど新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が続く中、現時点では本年12月までのホテルの業績を合理的に見積もることが難しい状況です。また、本投資法人の収益はホテルの業績に連動した変動賃料及び運営委託収入の占める割合が大きいため、現時点で本投資法人の2021年12月期（第22期）通期の収益を合理的に予想することが困難です。

従いまして、2021年12月期（第22期）通期における本投資法人の運用状況及び分配金の予想につきましては、2021年2月25日付「2020年12月期 決算短信（REIT）」にて公表した前回予想を取り下げ、未定とし、算定でき次第速やかに公表いたします。

2021年12月期（第22期）	今回予想	前回予想	増減
営業収益	(未定) 百万円	13,920百万円	－百万円
営業利益	(未定) 百万円	2,715百万円	－百万円
経常利益	(未定) 百万円	879百万円	－百万円
当期純利益	(未定) 百万円	877百万円	－百万円
1口当たり分配金	(未定) 円	270円	－円
1口当たり利益超過分配金	(未定) 円	－円	－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、1口当たり分配金、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

<参考情報> ホテル運営指標、売上及びGOP（売上高営業利益）

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。

なお、2021年12月期下期及び通期の予想につきましては、現段階では未定のため記載していません。

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 > HMJグループホテル

		2020年12月期		2021年12月期			
		実績	前期比	前回予想	上期実績	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	33.1%	△52.2pt	36.4%	27.7%	△5.4pt	△8.7pt
	下期	38.4%	△49.5pt	68.3%	-	-	-
	通期	35.8%	△50.8pt	52.5%	-	-	-
ADR	上期	15,222	△13.4%	14,906	13,048	△14.3%	△12.5%
	下期	16,814	△14.4%	19,590	-	-	-
	通期	16,081	△13.7%	17,979	-	-	-
RevPAR	上期	5,045	△66.4%	5,428	3,618	△28.3%	△33.3%
	下期	6,460	△62.6%	13,379	-	-	-
	通期	5,757	△64.3%	9,436	-	-	-
売上 (百万円)	上期	9,167	△61.9%	9,443	8,313	△9.3%	△12.0%
	下期	11,978	△55.9%	20,624	-	-	-
	通期	21,146	△58.7%	30,067	-	-	-
GOP (百万円)	上期	△370	△105.1%	113	△136	-%	-%
	下期	1,696	△82.8%	6,280	-	-	-
	通期	1,326	△92.3%	6,393	-	-	-

< 2 > 変動賃料等導入24ホテル

		2020年12月期		2021年12月期			
		実績	前期比	前回予想	上期実績	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	34.0%	△51.1pt	39.4%	30.6%	△3.3pt	△8.8pt
	下期	40.8%	△46.1pt	68.8%	-	-	-
	通期	37.4%	△48.6pt	54.2%	-	-	-
ADR	上期	13,362	△14.8%	12,368	10,846	△18.8%	△12.3%
	下期	13,354	△22.6%	16,398	-	-	-
	通期	13,357	△19.0%	14,947	-	-	-
RevPAR	上期	4,536	△66.0%	4,868	3,320	△26.8%	△31.8%
	下期	5,445	△63.7%	11,289	-	-	-
	通期	4,993	△64.8%	8,105	-	-	-
売上 (百万円)	上期	10,718	△62.1%	11,010	9,478	△11.6%	△13.9%
	下期	13,378	△57.5%	23,455	-	-	-
	通期	24,096	△59.6%	34,466	-	-	-
GOP (百万円)	上期	△213	△102.4%	277	△65	-%	-%
	下期	1,867	△84.2%	7,046	-	-	-
	通期	1,654	△92.1%	7,323	-	-	-

（2）継続企業の前提に関する重要事象等

当中間期は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言やまん延防止等重点措置等による影響を受けて、ホテルの業績に連動する変動賃料の減少等により収益が悪化し、前期に引き続き、取引金融機関との借入金関連契約上に定めるデット・サービス・カバレッジ・レシオが基準値を下回ることになり、財務制限条項に抵触する状況が一時的に発生したことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。しかしながら、本投資法人は、取引金融機関との間で財務制限条項に抵触しないとみなすことに合意をしております。当期の期末決算期以降に当該デット・サービス・カバレッジ・レシオが基準値を下回った場合、財務制限条項に抵触しますが、本投資法人と取引金融機関の良好な関係、スポンサー関係者からの継続的な支援、十分な手元資金、保守的な負債比率等を考慮すれば、継続企業の前提に関する重要な不確実性は認められないものと判断しています。

2. 中間財務諸表  
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当中間期 (2021年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	19,382,019	18,040,761
信託現金及び信託預金	9,171,145	7,185,076
営業未収入金	672,415	540,946
前払費用	533,150	434,972
未収還付法人税等	42	—
その他	82,698	107,898
流動資産合計	29,841,471	26,309,656
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	622,365	662,140
減価償却累計額	△252,877	△280,955
機械及び装置（純額）	369,487	381,184
工具、器具及び備品	4,373,456	4,634,724
減価償却累計額	△2,739,679	△3,004,604
工具、器具及び備品（純額）	1,633,776	1,630,120
建設仮勘定	2,761	—
信託建物	※1 137,193,115	※1 138,054,014
減価償却累計額	△25,172,139	△27,019,629
信託建物（純額）	112,020,975	111,034,384
信託構築物	2,772,035	2,775,904
減価償却累計額	△511,004	△548,219
信託構築物（純額）	2,261,030	2,227,684
信託機械及び装置	683,995	688,595
減価償却累計額	△183,954	△200,589
信託機械及び装置（純額）	500,040	488,005
信託工具、器具及び備品	133,628	133,878
減価償却累計額	△112,061	△114,762
信託工具、器具及び備品（純額）	21,566	19,115
信託土地	216,410,533	216,410,533
信託建設仮勘定	83,507	84,167
有形固定資産合計	333,303,679	332,275,196
無形固定資産		
ソフトウェア	162,441	237,431
商標権	523,498	495,454
信託借地権	28,532,362	28,532,362
信託定期借地権	4,765,994	4,698,392
その他	7,076	6,736
無形固定資産合計	33,991,374	33,970,377
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	2,449,539	2,318,317
修繕積立金	314,067	320,432
投資その他の資産合計	2,926,350	2,801,493
固定資産合計	370,221,403	369,047,067
繰延資産		
投資口交付費	56,111	37,575
投資法人債発行費	177,418	160,654
繰延資産合計	233,529	198,230
資産合計	400,296,404	395,554,954

（単位：千円）

	前期 (2020年12月31日)	当中間期 (2021年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,654,679	1,251,568
短期借入金	12,782,000	19,582,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	10,800,000	14,900,000
未払費用	527,572	512,241
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	143,389	15,026
前受金	423,355	336,994
未払分配金	17,381	11,425
預り金	9,111	6,967
デリバティブ債務	21,398	25,323
その他	42,763	15,343
流動負債合計	28,922,861	38,157,496
固定負債		
投資法人債	40,100,000	40,100,000
長期借入金	103,572,000	92,672,000
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,356,804	4,309,654
デリバティブ債務	767,749	632,819
資産除去債務	335,161	335,972
固定負債合計	150,172,234	139,090,965
負債合計	179,095,095	177,248,461
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	186,894,169	187,194,209
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 10,617,580	※2 10,311,886
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	11,792,441	11,486,747
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	1,527,790	△1,485,018
剰余金合計	35,066,630	31,748,126
投資主資本合計	221,960,800	218,942,336
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△759,492	△635,843
評価・換算差額等合計	△759,492	△635,843
純資産合計	※3 221,201,308	※3 218,306,492
負債純資産合計	400,296,404	395,554,954

（2）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	当中間期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
<b>営業収益</b>		
不動産運用収入	※1 5,092,804	※1 4,143,994
その他不動産運用収入	※1 443,894	※1 445,316
営業収益合計	5,536,698	4,589,311
<b>営業費用</b>		
不動産運用費用	※1 4,316,312	※1 4,417,463
資産運用報酬	733,044	706,383
資産保管・一般事務委託手数料	60,366	60,943
役員報酬	8,700	8,700
その他営業費用	92,707	95,590
営業費用合計	5,211,131	5,289,080
営業利益又は営業損失（△）	325,567	△699,769
<b>営業外収益</b>		
受取利息	155	147
未払分配金戻入	3,535	4,233
保険差益	29,857	33,172
固定資産税等還付金	—	20,527
還付加算金	—	10,590
金融派生商品利益	1,536	7,356
その他	—	151
営業外収益合計	35,084	76,180
<b>営業外費用</b>		
支払利息	484,215	454,793
投資法人債利息	157,677	157,322
融資関連費用	188,141	199,628
投資法人債発行費償却	16,809	16,763
投資口交付費償却	56,464	29,245
金融派生商品損失	1,207	—
その他	6,994	6,994
営業外費用合計	911,511	864,747
経常損失（△）	△550,858	△1,488,336
税引前中間純損失（△）	△550,858	△1,488,336
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
中間純損失（△）	△551,463	△1,488,941
前期繰越利益	744	3,922
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	△550,718	△1,485,018

（3）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本								
	出資総額	剰余金						中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	剰余金合計
		出資剰余金	任意積立金			任意積立金合計			
			一時差異等調整積立金	圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金				
当期首残高	186,894,169	21,746,398	11,794,071	—	1,174,860	12,968,932	15,290,314	50,005,645	
当中間期変動額									
一時差異等調整積立金の取崩			△1,176,490			△1,176,490	1,176,490	—	
圧縮積立金の積立				1,174,860		1,174,860	△1,174,860	—	
圧縮特別勘定積立金の取崩					△1,174,860	△1,174,860	1,174,860	—	
剰余金の配当							△16,466,060	△16,466,060	
中間純損失（△）							△551,463	△551,463	
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）									
当中間期変動額合計	—	—	△1,176,490	1,174,860	△1,174,860	△1,176,490	△15,841,033	△17,017,524	
当中間期末残高	※1 186,894,169	21,746,398	10,617,580	1,174,860	—	11,792,441	△550,718	32,988,121	

	投資主資本	評価・換算差額等		純資産合計
	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	236,899,815	△377,376	△377,376	236,522,438
当中間期変動額				
一時差異等調整積立金の取崩	—			—
圧縮積立金の積立	—			—
圧縮特別勘定積立金の取崩	—			—
剰余金の配当	△16,466,060			△16,466,060
中間純損失（△）	△551,463			△551,463
投資主資本以外の項目の当中間期変動額（純額）		△77,630	△77,630	△77,630
当中間期変動額合計	△17,017,524	△77,630	△77,630	△17,095,155
当中間期末残高	219,882,290	△455,007	△455,007	219,427,283

当中間期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			中間未処分 利益又は中 間未処理損 失（△）	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	186,894,169	21,746,398	10,617,580	1,174,860	11,792,441	1,527,790	35,066,630	221,960,800
当中間期変動額								
新投資口の発行	300,039							300,039
一時差異等調整積立 金の取崩			△305,694		△305,694	305,694	—	—
剰余金の配当						△1,829,562	△1,829,562	△1,829,562
中間純損失（△）						△1,488,941	△1,488,941	△1,488,941
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）								
当中間期変動額合計	300,039	—	△305,694	—	△305,694	△3,012,809	△3,318,504	△3,018,464
当中間期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	10,311,886	1,174,860	11,486,747	△1,485,018	31,748,126	218,942,336

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

（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	当中間期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前中間純損失（△）	△550,858	△1,488,336
減価償却費	2,365,860	2,334,009
固定資産除却損	876	7,227
金融派生商品損益（△は益）	△328	△7,356
投資法人債発行費償却	16,809	16,763
投資口交付費償却	56,464	29,245
受取利息	△155	△147
支払利息	641,893	612,116
還付加算金	—	△10,590
営業未収入金の増減額（△は増加）	2,109,926	131,468
未収消費税等の増減額（△は増加）	△169,943	—
前払費用の増減額（△は増加）	58,098	98,178
長期前払費用の増減額（△は増加）	165,423	131,221
営業未払金の増減額（△は減少）	△74,782	△1,653,476
未払費用の増減額（△は減少）	△146,707	△11,790
未払消費税等の増減額（△は減少）	△661,048	△128,363
前受金の増減額（△は減少）	△346,942	△86,360
預り金の増減額（△は減少）	2,394,983	△2,143
その他	△128,021	△125,668
小計	5,731,548	△154,002
利息の受取額	192	150
利息の支払額	△645,114	△615,657
還付加算金の受取額	—	10,590
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,155	△1,167
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,085,470	△760,085
<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	△425,310	△224,682
信託有形固定資産の取得による支出	△1,219,101	△775,972
無形固定資産の取得による支出	△603,180	△29,766
修繕積立金の支出	△20,288	△20,312
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	26,762	49,049
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△23,580	△23,589
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,264,698	△1,025,273
<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	5,792,000	7,735,000
短期借入金の返済による支出	—	△935,000
長期借入金の返済による支出	△5,792,000	△6,800,000
投資口の発行による収入	—	289,329
分配金の支払額	△16,455,764	△1,831,295
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,455,764	△1,541,965
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△13,634,992	△3,327,325
現金及び現金同等物の期首残高	34,343,930	28,553,164
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 20,708,937	※1 25,225,838

（5）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア（自社利用分）</td> <td>社内における利用可能期間5年</td> </tr> <tr> <td>商標権</td> <td>10年</td> </tr> </table> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～20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	ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年	商標権	10年
機械及び装置	2～17年																
工具、器具及び備品	2～20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																
ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年																
商標権	10年																
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>																
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当中間期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前中間期、当中間期とも該当ありません。</p>																
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>																

5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法          保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。          なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、中間貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金</li> <li>④ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法          消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p>

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

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

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当中間期 (2021年6月30日)
信託建物	24,921	24,921

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2020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	11,794,071	—	1,176,490	10,617,580	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。

当中間期（2021年6月30日）

（単位：千円）

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

(注) 2016年12月期以前は「配当積立金」として計上していた負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、積み立てた期の翌期以降、50年以内に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 (2020年12月31日)	当中間期 (2021年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産運用損益の内訳

(単位：千円)

	前中間期		当中間期	
	自	2020年1月1日 至 2020年6月30日	自	2021年1月1日 至 2021年6月30日
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料		4,446,315		3,302,542
変動賃料		564,409		838,154
運営委託収入		82,079		3,297
計		5,092,804		4,143,994
その他不動産運用収入				
駐車場使用料		52,647		48,272
その他付帯収益		32,119		32,262
水道光熱費収入		276,959		217,611
その他		82,167		147,169
計		443,894		445,316
不動産運用収益合計		5,536,698		4,589,311
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		447,307		433,307
固定資産税等		919,540		981,618
外注委託費（注）		230,352		312,058
損害保険料		27,357		38,757
減価償却費		2,365,860		2,334,009
固定資産除却損		876		7,227
修繕費		9,456		7,601
水道光熱費		289,373		228,019
信託報酬		21,066		24,015
その他		5,120		50,846
不動産運用費用合計		4,316,312		4,417,463
C. 不動産運用損益（A－B）		1,220,385		171,847

(注) 前中間期の外注委託費には、運営委託費が51,281千円、当中間期の外注委託費には、運営委託費が136,852千円含まれています。

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

	前中間期		当中間期	
	自	2020年1月1日 至 2020年6月30日	自	2021年1月1日 至 2021年6月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		20,000,000口		20,000,000口
発行済投資口の総口数		4,462,347口		4,467,006口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	当中間期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
現金及び預金	13,887,918	18,040,761
信託現金及び信託預金	6,821,019	7,185,076
現金及び現金同等物	20,708,937	25,225,838

[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 (2020年12月31日)	当中間期 (2021年6月30日)
1年内	990,152	1,025,136
1年超	1,213,075	2,601,518
合計	2,203,227	3,626,654

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価に関する事項

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

前期（2020年12月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	19,382,019	19,382,019	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,171,145	9,171,145	—
(3) 営業未収入金	672,415	672,415	—
資産計	29,225,579	29,225,579	—
(4) 短期借入金	12,782,000	12,782,000	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,468,350	(31,650)
(6) 1年内返済予定の長期借入金	10,800,000	10,800,000	—
(7) 投資法人債	40,100,000	34,415,280	(5,684,720)
(8) 長期借入金	103,572,000	103,572,000	—
負債計	168,754,000	163,037,630	(5,716,370)
(9) デリバティブ取引（※）	(789,147)	(789,147)	—

当中間期（2021年6月30日）

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	18,040,761	18,040,761	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,185,076	7,185,076	—
(3) 営業未収入金	540,946	540,946	—
資産計	25,766,785	25,766,785	—
(4) 短期借入金	19,582,000	19,582,000	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,485,000	(15,000)
(6) 1年内返済予定の長期借入金	14,900,000	14,900,000	—
(7) 投資法人債	40,100,000	34,976,160	(5,123,840)
(8) 長期借入金	92,672,000	92,672,000	—
負債計	168,754,000	163,615,160	(5,138,840)
(9) デリバティブ取引（※）	(658,142)	(658,142)	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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

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

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

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

(9) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

（単位：千円）

区分	前期 2020年12月31日	当中間期 2021年6月30日
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	4,356,804	4,309,654
合計	5,397,324	5,350,174

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

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

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2020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	△29,655	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当中間期（2021年6月30日）

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

（単位：千円）

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	3,494,000	3,494,000	△22,299	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（2020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	101,072,000	90,272,000	△759,492	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当中間期（2021年6月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	94,272,000	79,072,000	△635,843	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2016年4月1日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラザ博多）及び2016年8月19日に取得したホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神（旧名称：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。このうち、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神の資産除去債務については、2020年10月29日付で一部底地の交換を行ったことにより、土地にかかる定期借地権設定契約が終了したため、2020年12月期末時点において資産除去債務が消滅しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当中間期
	自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
期首残高	447,677	335,161
時の経過による調整額	1,989	811
資産除去債務の消滅による減少額	△114,505	—
中間期末（期末）残高	335,161	335,972

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

用途		前期	当中間期
		自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
ホテル	中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）		
	期首残高	374,314,498	367,283,696
	期中増減額	△7,030,802	△1,046,914
	中間期末（期末）残高	367,283,696	366,236,782
	中間期末（期末）時価	493,330,000	493,730,000

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な減少額は相鉄フレッサイン新橋烏森口（4,790百万円）の売却及び減価償却費の計上によるものであり、当中間期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注2) 中間期末（期末）時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前中間期（自 2020年1月1日 至 2020年6月30日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン（注1）	1,042,301	ホテル不動産運用事業
株式会社第一ビルディング	非開示（注2）	ホテル不動産運用事業

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

(注2) 賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

当中間期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社第一ビルディング	非開示（注1）	ホテル不動産運用事業
株式会社共立メンテナンス	531,901	ホテル不動産運用事業
株式会社ホテルマネージメントジャパン（注2）	508,905	ホテル不動産運用事業

(注1) 賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

(注2) 営業収益には、当該顧客と同一の企業集団に属する顧客に対する営業収益を含めています。

[1口当たり情報に関する注記]

1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

	前期 (2020年12月31日)	当中間期 (2021年6月30日)
1口当たり純資産額	49,570円	48,870円

1口当たり中間純損失金額（△）及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日	当中間期 自 2021年1月1日 至 2021年6月30日
1口当たり中間純損失金額（△）	△123円	△333円
(算定上の基礎)		
中間純損失金額（△）（千円）	△551,463	△1,488,941
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る中間純損失金額（△）（千円）	△551,463	△1,488,941
期中平均投資口数（口）	4,462,347	4,465,101

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

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[追加情報]

新型コロナウイルス感染症の感染拡大による影響について

2021年7月以降、再び新型コロナウイルス感染症の感染者が増加する傾向に転じており、ワクチン接種の普及により感染拡大の収束への期待が高まるものの、感染力の強い変異株の流行により、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大及びそれによる社会・経済情勢の悪化は未だ収束せず、ホテル業績の回復には時間がかかるものと見込まれます。

このような状況の下、業績が悪化した賃借人の一部からの固定賃料の減額・支払猶予要請等やホテルの業績に連動する変動賃料の減少等により、本投資法人の営業収益の減少リスク等が生じています。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束時期は不確実であり、予測が困難ですが、中間決算短信作成日現在において入手可能な情報に基づき、2021年12月期においても当該影響が継続し、その後の一定期間で回復すると仮定し、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

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

（8）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年7月27日	公募増資	428,260	3,750,167	33,813	133,902	（注1）
2016年8月23日	第三者割当増資	11,740	3,761,907	926	134,829	（注2）
2017年7月5日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	（注3）
2017年8月2日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	（注4）
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	（注5）
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	（注6）
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	（注7）

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

（注3） 1口当たり発行価格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4） 1口当たり発行価額75,065円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5） 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6） 1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

（注7） 1口当たり発行価額64,400円にて、資本的支出の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

### 3. 参考情報

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

#### （1）運用資産等の価格に関する情報

##### ① 投資状況

本投資法人の当中間期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2020年12月31日現在)		当中間期 (2021年6月30日現在)			
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)		
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,870	6.7	26,812	6.8		
			なんばオリエンタルホテル	14,437	3.6	14,379	3.6		
			ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,805	0.7	2,799	0.7		
		東京都	イビス東京新宿	7,830	2.0	7,796	2.0		
			カンデオホテルズ上野公園	6,606	1.7	6,586	1.7		
			ザ・ビー 池袋	6,578	1.6	6,570	1.7		
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,491	0.9	3,473	0.9		
			ザ・ビー 八王子	2,664	0.7	2,679	0.7		
			スマイルホテル日本橋三越前	2,042	0.5	2,035	0.5		
			R&Bホテル上野広小路	1,806	0.5	1,802	0.5		
			チサンホテル蒲田	1,447	0.4	1,465	0.4		
			ザ・ビー 水道橋	1,173	0.3	1,164	0.3		
			ドリーミン・global cabin 浅草	934	0.2	929	0.2		
			チサンイン蒲田	768	0.2	767	0.2		
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,492	1.6	6,457	1.6		
			メルキュールホテル札幌	5,735	1.4	5,706	1.4		
		福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (旧 ホテルアセント福岡) (注4)	5,450	1.4	5,728	1.4		
			ザ・ビー 博多	2,329	0.6	2,321	0.6		
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,038	0.5	2,067	0.5		
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,401	0.4	1,391	0.4		
		京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,623	1.7	6,610	1.7		
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,801	0.7	2,777	0.7		
		熊本県	ドリーミン熊本	2,170	0.5	2,146	0.5		
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,764	0.4	1,753	0.4		
		小計				116,265	29.0	116,225	29.4
		フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,376	15.8	63,360	16.0	
				千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	17,190	4.3	17,043	4.3
			ヒルトン成田		13,088	3.3	13,048	3.3	
			インターナショナルガーデンホテル成田		9,127	2.3	9,059	2.3	
			ホテル フランクス		3,145	0.8	3,128	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5)	17,215	4.3	17,128	4.3	
				オリエンタルホテル広島	4,048	1.0	4,024	1.0	
			愛知県	ヒルトン名古屋	15,695	3.9	15,667	4.0	
奈良県	ホテル日航奈良		10,254	2.6	10,203	2.6			
兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		9,482	2.4	9,385	2.4			
福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション		9,251	2.3	9,120	2.3			
神奈川県	メルキュールホテル横須賀		1,606	0.4	1,596	0.4			
小計				173,483	43.3	172,766	43.7		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2020年12月31日現在)		当中間期 (2021年6月30日現在)	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託 不動産	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,790	4.4	17,686	4.5
			オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,745	3.7	14,628	3.7
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,490	1.6	6,439	1.6
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,289	6.6	26,215	6.6
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (旧ホテル京阪ユニバーサル・シティ) (注4)	5,830	1.5	5,832	1.5
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,616	0.9	3,616	0.9
	小計			74,763	18.7	74,418	18.8
信託不動産合計				364,512	91.1	363,410	91.8
預金・その他の資産(注6)				35,783	8.9	32,144	8.1
資産総額				400,296	100.0	395,554	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	179,095	44.7	177,248	44.8
純資産総額	221,201	55.3	218,306	55.2

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

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

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

(注4) リブランドにより、2021年6月18日付でホテルアセント福岡はホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神へ、2021年7月1日付でホテル京阪ユニバーサル・シティはオリエンタルホテル ユニバーサル・シティへ名称を変更しました。本書において以下同じです。

(注5) 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6) 機械及び装置、工具、器具及び備品、信託建設仮勘定及び無形固定資産（信託借地権及び信託定期借地権を除きます。）が含まれています。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

A. 投資不動産物件（信託）の概要

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

(i) 組入資産の明細（取得価格ほか）

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	アッパーミドル	10,900	9,576	14,000	N	2.9	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドブライズ	19,900	17,215	32,200	N	5.4	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドブライズ	15,000	14,457	31,400	N	4.1	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,899	28,900	N	5.1	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,088	4,220	N	1.1	無
6	イビス東京新宿	ミッドブライズ	7,243	7,858	9,900	N	2.0	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドブライズ	7,610	6,443	10,000	N	2.1	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドブライズ	4,070	3,622	5,270	N	1.1	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドブライズ	2,334	2,146	2,950	N	0.6	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドブライズ	1,120	1,174	2,280	N	0.3	無
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	エコノミー	999	929	1,280	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	2,067	4,530	N	0.6	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,050	1,754	2,430	N	0.6	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,802	1,900	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	3,473	5,350	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	2,036	2,930	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	1,391	2,750	T	0.4	無
25	チサンホテル蒲田	エコノミー	1,512	1,483	2,020	T	0.4	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	770	1,370	T	0.2	無
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	ミッドブライズ	6,000	5,924	15,400	R	1.6	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,226	40,300	D	7.0	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	6,626	9,990	D	1.8	無
33	イビス スタイルズ 札幌	ミッドブライズ	6,797	6,486	11,100	N	1.8	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドブライズ	6,000	5,753	10,500	N	1.6	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドブライズ	3,000	2,813	6,950	N	0.8	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドブライズ	6,520	6,581	7,020	N	1.8	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドブライズ	2,610	2,695	2,570	N	0.7	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドブライズ	2,300	2,341	4,330	N	0.6	無
41	ホテル フランクス	ミッドブライズ	3,105	3,128	4,040	D	0.8	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドブライズ	1,650	1,627	3,340	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	14,742	17,200	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	17,190	20,700	D	4.7	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドブライズ	6,705	6,593	7,440	D	1.8	無
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	アッパーミドル	7,197	9,318	15,200	D	1.9	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドブライズ	27,000	26,861	26,500	N	7.3	無
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ミッドブライズ	5,248	5,849	6,480	D	1.4	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,667	14,800	D	4.1	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,291	13,600	N	3.6	無

物件 番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	9,125	9,125	9,520	N	2.5	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,298	9,890	D	2.8	無
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心齋橋	ミッドプライス	2,738	2,823	2,880	D	0.7	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,581	68,300	N	16.9	無
	合計		370,031	365,741	493,730		100.0	

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

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

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

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

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

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

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

(注8) 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	第21期期末 2020年12月	第22期中間期末 2021年6月
テナントの総数 (注1)	128	131	126	125	121	119
総賃貸可能面積 (注2)	587,481.02㎡	687,124.54㎡	678,714.48㎡	746,329.68㎡	741,083.02㎡	741,083.02㎡
総賃貸面積 (注3)	587,050.94㎡	686,694.46㎡	677,863.00㎡	745,227.67㎡	740,146.96㎡	740,012.93㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%

(注1) テナントの総数には、各期末日又は中間期末日現在における各信託不動産物件に係る賃貸借契約書に基づくテナント数（駐車場等は含みません。）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との間で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。

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

(iii) 組入資産の明細（主要な不動産の情報）

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

物件名称	テナントの総数	年間賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能面積	最近5年間の稼働率の推移	
					2016年12月	稼働率
ヒルトン東京ベイ	1	(注2)	64,928.83㎡ (注3)	64,928.83㎡ (注3)	2016年12月	100.0%
					2017年12月	100.0%
					2018年12月	100.0%
					2019年12月	100.0%
					2020年12月	100.0%
					2021年6月	100.0%

(注1) 年間賃料総額は、当中間期末時点における賃貸借契約上の固定賃料（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金額に、当中間期の売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の実績と、2021年2月25日付の決算短信で開示した運用状況の見直しにおける下期の売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の想定額を合計した金額を用いています。

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

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

(iv) 組入資産の明細（NOIほか）

物件番号	名称	賃料種別（注1）	不動産運用収益（千円）	NOI（注2）（千円）	償却後NOI（注3）（千円）
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定（注4）	969	△123,965	△267,192
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定（注4）	—	△59,239	△240,276
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定（注4）	140,717	88,108	17,321
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定（注4）	49,816	△24,348	△160,265
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定（注4）	22,609	513	△43,018
6	イビス東京新宿	運営委託	67,209	12,928	△42,133
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	固定	255,504	232,689	171,847
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,469	134,832	87,123
10	ドゥーミーイン熊本	固定	97,230	85,457	61,520
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	6,499	510	△12,433
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	固定	31,997	27,604	21,202
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注5）	固定	120,000	112,000	99,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注5）	固定	75,000	67,000	48,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	48,645	41,345	33,029
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定（注6）	135,763	119,473	101,078
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定（注6）	67,200	59,333	48,747
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	63,636	54,531
25	チサンホテル蒲田	変動	70	△7,300	△23,067
26	チサンイン蒲田	変動	421	△3,099	△7,826
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ（注7） （注8）	変動/固定（注6）	290,788	234,452	186,149
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定（注6）	989,235	847,882	754,430
32	イビス スタイルズ 京都ステーション（注7）	運営委託	23,193	△19,990	△38,026
33	イビス スタイルズ 札幌（注7）	運営委託	25,132	△38,935	△79,477
34	メルキュールホテル札幌（注7）	運営委託	55,243	△66,887	△112,292
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	—	△28,115	△59,716
37	ザ・ビー 池袋	変動/固定	169,338	155,109	139,282
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	22,336	9,788	△6,897
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	17,761	11,245	103
41	ホテル フランクス	固定	150,000	119,016	95,844
42	メルキュールホテル横須賀	変動	124,002	79,273	61,327
43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定（注4）	—	△42,120	△179,550
44	アクティブインターシティ広島 （シェラトングランドホテル広島）	変動/固定（注4）	408,764	228,078	117,191
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	174,985	161,900	141,739

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）
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動／固定（注4）	81,313	△43,183	△253,874
47	ホリデイ・イン大阪難波（注7）	変動／固定（注4）	—	△24,501	△105,166
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 （注9）	変動／固定	274,043	206,261	184,654
49	ヒルトン名古屋	変動	352,822	65,360	△21,967
50	ヒルトン成田	変動／固定（注4）	—	△42,457	△147,853
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動／固定（注4）	76,576	54,329	△20,189
52	ホテル日航奈良	変動／固定（注4）	—	△24,144	△98,497
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 （注7）	変動／固定（注4）	—	△7,022	△13,753
54	ヒルトン東京お台場	変動／固定（注4）	—	△165,255	△306,978
	合計		4,573,905	2,498,490	184,486

- (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) HMJグループホテルについては、2021年度は変動賃料のみとなり、固定賃料は発生しません。
- (注5) 博多中洲ワシントンホテルプラザ及び奈良ワシントンホテルプラザについては、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。
- (注6) コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ（旧ホテル京阪ユニバーサル・シティ）及びヒルトン東京ベイについては、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。
- (注7) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当中間期の一定期間において臨時休館を実施しました。
- (注8) 2021年6月30日までの期間に適用されるホテル京阪ユニバーサル・シティにおける賃料種別を記載しています。なお、2021年7月1日以降、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティにおける賃料種別も変動／固定となりますが、変動賃料は2022年度から発生します。
- (注9) 2021年6月18日以降に適用されるホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神における賃料種別を記載しています。なお、変動賃料は2022年度から発生します。また、2021年6月17日までのホテルアセント福岡における賃料種別は固定となります。
- (注10) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

B. 個別投資不動産物件（信託）の収支状況

投資不動産物件（信託）の当中間期（2021年1月1日～2021年6月30日）における個別の収支状況は以下のとおりです。記載数値は千円未満を切り捨てて表示することを原則としますが、やむを得ず千円単位での記載ができない場合にはその旨を注記しています。

物件番号	-	1	2	3	4	5
物件名	ポートフォリオ 合計（注1）	神戸メリケン パークオリエン タルホテル	オリエンタル ホテル東京ベイ	なんば オリエンタル ホテル	ホテル 日航アリビラ	オリエンタル ホテル広島
運用日数	-	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	4,573,905	969	-	140,717	49,816	22,609
固定賃料	3,302,542	-	-	-	-	-
変動賃料	841,452	-	-	140,717	49,816	22,609
その他収入	429,910	969	-	-	-	-
(B) 不動産運用費用 小計	4,389,418	268,162	240,276	123,396	210,082	65,627
支払地代・その他賃借料	433,307	96,351	-	-	42,074	-
固定資産税等	981,618	25,078	55,796	49,944	28,267	20,315
外注委託費	312,058	480	480	480	960	480
損害保険料	38,757	2,482	2,456	970	1,847	794
減価償却費	2,305,965	143,191	180,490	70,282	135,913	43,478
固定資産除却損	7,227	34	546	505	3	53
その他費用	310,483	543	506	1,213	1,015	505
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	184,486	△267,192	△240,276	17,321	△160,265	△43,018
(参考) 稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考) テナント数	119	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・ global cabin 浅草
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A) 不動産運用収益 小計	67,209	255,504	147,469	97,230	6,499	31,997
固定賃料	50,569	255,504	147,169	97,230	6,499	31,697
変動賃料	3,297	-	-	-	-	-
その他収入	13,342	-	300	-	-	300
(B) 不動産運用費用 小計	109,343	83,656	60,346	35,709	18,933	10,795
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	17,657	19,746	11,236	9,814	4,011	3,025
外注委託費	21,486	-	-	-	600	600
損害保険料	434	848	494	326	148	87
減価償却費	55,062	60,841	47,708	23,937	12,944	6,402
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	14,703	2,220	906	1,631	1,230	680
(C) 不動産運用損益 = (A) - (B)	△42,133	171,847	87,123	61,520	△12,433	21,202
(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

ジャパン・ホテル・リート投資法人（8985）2021年12月期中間決算短信

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	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	120,000	75,000	48,645	135,763	67,200	70,519
固定賃料	120,000	73,000	48,252	130,160	67,200	70,519
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	0	1,000	393	5,602	-	-
(B)不動産運用費用 小計	21,000	26,000	15,616	34,684	18,452	15,987
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	6,000	5,000	6,054	13,293	6,505	5,547
外注委託費	0	1,000	420	807	600	540
損害保険料	0	0	127	315	143	182
減価償却費	13,000	18,000	8,316	18,394	10,585	9,104
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	0	0	698	1,874	618	613
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	99,000	48,000	33,029	101,078	48,747	54,531
(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	31	32	33
物件名	チサンホテル蒲田	チサンイン蒲田	オリエンタルホテルユニバーサル・シティ（注3）	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）（注3）	イビスタイルズ札幌（注1）（注3）
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	70	421	290,788	989,235	23,193	25,132
固定賃料	-	-	非開示（注4）	非開示（注4）	21,167	10,359
変動賃料	-	421	非開示（注4）	非開示（注4）	-	-
その他収入	70	-	非開示（注4）	非開示（注4）	2,026	14,773
(B)不動産運用費用 小計	23,137	8,248	104,638	234,805	61,220	104,609
支払地代・その他賃借料	-	-	10,555	61,860	-	-
固定資産税等	5,858	2,390	22,478	70,371	10,535	18,508
外注委託費	600	540	962	5,947	31,958	30,670
損害保険料	171	72	1,135	2,478	270	716
減価償却費	15,767	4,727	48,302	93,451	18,036	40,541
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	740	518	21,204	696	419	14,173
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	△23,067	△7,826	186,149	754,430	△38,026	△79,477
(参考) 稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	98.3%
(参考) テナント数	1	1	1	1	2	4

ジャパン・ホテル・リート投資法人（8985）2021年12月期中間決算短信

物件番号	34	35	37	39	40	41
物件名	メルキュール ホテル札幌 (注1)(注3)	メルキュール ホテル沖縄那覇 (注1)	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	ホテル フランス
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	55,243	-	169,338	22,336	17,761	150,000
固定賃料	27,168	-	51,337	18,825	17,761	150,000
変動賃料	-	-	117,205	-	-	-
その他収入	28,075	-	795	3,510	-	-
(B)不動産運用費用 小計	167,535	59,716	30,055	29,233	17,657	54,155
支払地代・その他賃借料	-	163	-	-	-	-
固定資産税等	24,601	11,640	11,040	10,525	5,025	28,829
外注委託費	68,272	15,073	600	640	600	900
損害保険料	837	587	298	334	184	810
減価償却費	45,404	31,600	15,827	16,685	11,141	23,171
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	28,419	651	2,289	1,048	705	442
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△112,292	△59,716	139,282	△6,897	103	95,844
(参考)稼働率	95.7%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	11	1	3	9	2	1

物件番号	42	43	44	45	46	47
物件名	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	ホリデイ・イン 大阪難波 (注3)
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	124,002	-	408,764	174,985	81,313	-
固定賃料	-	-	245,908	非開示(注4)	-	-
変動賃料	109,606	-	68,894	-	81,313	-
その他収入	14,395	-	93,962	非開示(注4)	-	-
(B)不動産運用費用 小計	62,674	179,550	291,573	33,245	335,187	105,166
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	111,103	-
固定資産税等	17,007	38,733	59,924	11,363	10,388	22,512
外注委託費	9,951	1,200	49,186	600	1,500	780
損害保険料	1,110	1,764	2,398	353	975	789
減価償却費	17,945	137,430	110,887	20,161	203,795	80,665
固定資産除却損	-	-	-	-	6,084	-
その他費用	16,659	422	69,176	768	1,340	420
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	61,327	△179,550	117,191	141,739	△253,874	△105,166
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	40	1	1	1

物件番号	48	49	50	51	52	53
物件名	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ヒルトン名古屋	ヒルトン成田	インターナショナルガーデンホテル 成田	ホテル日航奈良	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 (注3)
運用日数	181	181	181	181	181	181
(A)不動産運用収益 小計	274,043	352,822	-	76,576	-	-
固定賃料	183,896	非開示 (注4)	-	-	-	-
変動賃料	-	非開示 (注4)	-	76,576	-	-
その他収入	90,146	非開示 (注4)	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	89,389	374,790	147,853	96,765	98,497	13,753
支払地代・その他賃借料	-	111,200	-	-	-	-
固定資産税等	15,720	50,654	38,260	19,534	20,286	5,579
外注委託費	6,897	50,021	1,260	1,140	1,200	1,080
損害保険料	353	2,427	2,457	1,097	1,716	113
減価償却費	21,607	87,328	105,396	74,519	74,353	6,730
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	44,811	73,156	479	474	942	249
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	184,654	△21,967	△147,853	△20,189	△98,497	△13,753
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	6	4	1	1	1	1

物件番号	54
物件名	ヒルトン 東京お台場
運用日数	181
(A)不動産運用収益 小計	-
固定賃料	-
変動賃料	-
その他収入	-
(B)不動産運用費用 小計	306,978
支払地代・その他賃借料	-
固定資産税等	161,641
外注委託費	60
損害保険料	3,135
減価償却費	141,722
固定資産除却損	-
その他費用	418
(C)不動産運用損益 = (A) - (B)	△306,978
(参考)稼働率	100.0%
(参考)テナント数	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37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) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当中間期の一定期間において臨時休館を実施しました。

(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られなかったため、非開示としています。

(注5) 前期以前に譲渡済資産の物件番号は欠番となります。

C. ホテル事業の概要

(i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

	物件番号	名称	賃料種別	変動賃料及び運営委託収入の算出方法	
				2021年度	2022年度以降
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	AGOP（注2）×86.0%	(HMJ 5ホテルAGOP合計額－基準額（年間4,120百万円（注3）））×85.0%
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ		AGOP×79.0%	
	3	なんばオリエンタルホテル		AGOP×91.0%	
	4	ホテル日航アリビラ		AGOP×74.0%	
	5	オリエンタルホテル広島		AGOP×89.0%	
	43	オキナワ マリオット リゾート & スパ	変動/固定	AGOP×89.0%	(AGOP－基準額（年間655百万円））×95.0%
	44	アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）	変動/固定（注1）	AGOP×93.0%	(AGOP－基準額（年間360百万円））×90.0%
	46	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	変動/固定	AGOP×97.0%	(AGOP－基準額（年間442百万円））×98.0%
	47	ホリデイ・イン 大阪難波	変動/固定	AGOP×98.0%	(AGOP－基準額（年間580百万円））×97.0%
	48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神（注4）	変動/固定	該当なし	(AGOP－基準額（年間165百万円））×97.0%
	50	ヒルトン成田	変動/固定	AGOP×95.0%	(AGOP－基準額（年間450百万円））×93.0%
	51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	AGOP×95.0%	(AGOP－基準額（年間360百万円））×98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	AGOP×95.0%	(AGOP－基準額（年間440百万円））×95.0%
	53	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	変動/固定	AGOP×87.0%	(AGOP－基準額（年間128百万円））×91.0%
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	AGOP×97.0%	(AGOP－基準額（年間1,660百万円））×98.0%	
アコー グループ ホテル	6	イビス東京新宿	運営委託（注5）	GOP相当額	
	32	イビス スタイルズ 京都ステーション			
	33	イビス スタイルズ 札幌			
	34	メルキュールホテル札幌			
	35	メルキュールホテル沖縄那覇	変動	GOPに連動して算出される額（注6）	
42	メルキュールホテル横須賀				
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6）	
	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6）	
	25	チサンホテル蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）	
	26	チサンイン蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）	
	29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ（旧ホテル京阪ユニバーサル・シティ）（注7）	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額（注6）	
	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6）	
	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6）	

(注1) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島について記載しています。

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

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

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

(注4) 2021年6月18日以降に適用される賃料を記載しています。

(注5) 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6) 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7) 2021年6月30日までの期間に適用されるホテル京阪ユニバーサル・シティにおける賃料種別を記載しています。2021年7月1日以降、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティにおける賃料種別は変動/固定、変動賃料は2021年度については該当なし、2022年度以降については（AGOP－基準額（年間370百万円））×95.0%となります。

(ii) ホテル事業の主要指標

HMJグループホテルについて、2021年1月1日から2021年6月30日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一律ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		オリエンタルホテル東京ベイ		なんばオリエンタルホテル		ホテル日航アリビラ		オリエンタルホテル広島		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	31.1%	—	26.0%	—	22.0%	—	20.8%	—	52.7%	—	28.7%	—
ADR (注1)	15,280	—	12,623	—	5,584	—	23,532	—	8,269	—	13,126	—
RevPAR (注2)	4,755	—	3,281	—	1,229	—	4,900	—	4,361	—	3,767	—
総売上高	1,153	100.0	868	100.0	371	100.0	961	100.0	377	100.0	3,731	100.0
宿泊部門	278	24.1	304	35.0	57	15.5	352	36.6	179	47.5	1,170	31.4
料飲部門	586	50.8	239	27.5	0	0.0	215	22.4	85	22.6	1,125	30.1
テナント部門	36	3.1	52	6.0	293	79.0	1	0.1	5	1.3	387	10.4
その他部門 (注3)	254	22.0	274	31.5	20	5.4	393	40.9	108	28.6	1,049	28.1
GOP	△86	△7.4	△116	△13.3	155	41.7	70	7.3	25	6.7	48	1.3

	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5)		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 (注4)		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	24.2%	—	25.4%	—	39.4%	—	—	—	39.8%	—	43.6%	—
ADR (注1)	17,494	—	21,446	—	9,627	—	—	—	10,707	—	7,133	—
RevPAR (注2)	4,238	—	5,449	—	3,796	—	0	—	4,264	—	3,107	—
総売上高	611	100.0	671	100.0	428	100.0	19	100.0	712	100.0	385	100.0
宿泊部門	277	45.3	235	35.0	152	35.5	0	0.0	423	59.4	260	67.6
料飲部門	122	20.0	350	52.2	113	26.5	—	—	159	22.4	78	20.3
テナント部門	19	3.1	—	—	96	22.5	17	89.7	12	1.6	1	0.3
その他部門 (注3)	193	31.6	86	12.9	67	15.6	2	10.3	118	16.6	45	11.8
GOP	△109	△17.8	91	13.5	84	19.6	△15	△77.9	21	3.0	81	20.9

	ホテル日航奈良		ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋 (注4)		ヒルトン東京お台場		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	14.1%	—	—	—	28.3%	—	27.7%	—
ADR (注1)	12,169	—	—	—	21,702	—	13,048	—
RevPAR (注2)	1,719	—	—	—	6,136	—	3,618	—
総売上高	344	100.0	1	100.0	1,411	100.0	8,313	100.0
宿泊部門	103	29.9	—	—	503	35.6	3,123	37.6
料飲部門	170	49.6	—	—	470	33.3	2,588	31.1
テナント部門	2	0.7	—	—	39	2.8	573	6.9
その他部門 (注3)	68	19.8	1	100.0	399	28.3	2,029	24.4
GOP	△101	△29.5	△12	—	△225	△15.9	△136	△1.6

- (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、なんぼ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斎橋にはサービス料はありません。以下同じです。
- (注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。
- (注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。
- (注4) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当中間期の一定期間において臨時休館を実施しましたが、客室稼働率は休館期間を含めて算出しています。
- (注5) 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6) H M J 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）

当中間期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下期の資本的支出額の合計は2,226百万円を予定しており、上期に行った資本的支出と併せ、通期の資本的支出額の合計は3,522百万円を予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	上期 支払額	既支払 総額
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル（兵庫県神戸市）	客室ユニットバス改装工事	自 2021年4月 至 2021年7月	57	—	—
ドリーミン熊本 (熊本県熊本市)	空調設備更新工事	自 2021年3月 至 2021年7月	80	—	—
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	客室等改装工事	自 2021年4月 至 2021年12月	589	—	—
オキナワ マリオット リゾート&スパ（沖縄県名護市）	外壁塗装工事	自 2021年7月 至 2021年12月	44	—	—
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 2021年10月 至 2021年11月	38	—	—
合計			810	—	—

（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。

② 期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が当中間期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当中間期の資本的支出額の合計は1,296百万円であり、当中間期の費用に区分された修繕費7百万円と併せ、1,303百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ（大阪府大阪市）	客室等改装工事	自 2021年4月 至 2021年6月	134
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神（福岡県福岡市）	空調熱源設備更新工事	自 2021年4月 至 2021年6月	67
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神（福岡県福岡市）	客室等改装工事	自 2021年4月 至 2021年6月	351
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	中央監視装置更新	自 2021年3月 至 2021年6月	63
合計			617

（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。