

2022年12月期 決算短信 (REIT)

2023年2月22日

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

有価証券報告書提出予定日 2023年3月23日 分配金支払開始予定日 2023年3月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年12月期の運用、資産の状況 (2022年1月1日~2022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	%
2022年12月期	14,912	9.4	4,296	45.2	2,672	105.9	2,671	106.0
2021年12月期	13,633	△1.5	2,959	△6.8	1,298	△7.2	1,296	△15.1

	1口当たり 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	%	%	%
2022年12月期	598	1.2	0.7	17.9
2021年12月期	290	0.6	0.3	9.5

(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	%	%
2022年12月期	682	3,046	—	—	114.0	1.4
2021年12月期	366	1,634	—	—	126.1	0.7

(注1) 2022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376百万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15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) 2021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335百万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15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して表示しています。

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

(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
2022年12月期	396,799	223,574	56.3	50,050
2021年12月期	394,323	221,542	56.2	49,595

(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
2022年12月期	5,331	△3,640	△2,172	29,515
2021年12月期	11,682	△4,695	△5,543	29,996

2. 2023年12月期の運用状況の予想（2023年1月1日～2023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	9,627	77.3	4,178	—	3,262	—	3,261	—	—	—
通期	21,837	46.4	10,566	145.9	8,629	222.9	8,628	223.0	2,005	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）1,931円（予想期中平均投資口数4,467,006口により算出しています。）

（注）当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（330百万円）を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

（注）詳細は、後記25ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2022年12月期	4,467,006口	2021年12月期	4,467,006口
2022年12月期	0口	2021年12月期	0口

- ② 期末自己投資口数

（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36ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 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当たっての注意事項等については、後記4ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ② 次期の見通し」及び後記9ページ「2023年12月期（第24期）中間期及び2023年12月期（第24期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 継続企業の前提に関する重要事象等	16
2. 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) 会計方針の変更に関する注記	25
(9) 重要な会計上の見積りに関する注記	26
(10) 財務諸表に関する注記事項	27
(11) 発行済投資口の総口数の増減	38
3. 参考情報	39
(1) 運用資産等の価格に関する情報	39
(2) 資本的支出の状況	53

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、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41物件で取得価格の合計は363,542百万円、発行済投資口の総口数は4,467,006口となっています。

(ロ) 当期の運用実績

当期(2022年1月1日から2022年12月31日までの12ヶ月間)の日本経済は、3月にまん延防止等重点措置が解除されて以降、政府による行動制限の緩和が段階的に進められ、社会経済活動における新型コロナウイルス感染症の影響が次第に限定的となり、回復基調にあります。

国内の宿泊・観光マーケットは、上半期には前年度と同様に新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、下半期には、特に10月に開始された全国旅行支援や訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)の入国制限の大幅な緩和等により、力強い回復を見せました。2022年のインバウンドは推計で383万人(対前年比+1,458.6%、対2019年比△88.0%)にとどまったものの、入国制限緩和により2022年11月から12月では対2019年同期比46.4%の水準となりました。国内需要の回復基調は顕著で、2022年10月以降の国内宿泊施設の延べ宿泊者数のうち日本人延べ宿泊者数は2019年同期間比プラスに転じています。結果として2022年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で454百万人泊(対前年比+42.9%、対2019年比△23.8%)となりました。

本投資法人は、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るとともに、宿泊需要の本格的な回復期に向けた収益向上施策を推進しました。特に本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネジメントジャパン(以下「HMJ」といいます。)及びその子会社(以下あわせて「HMJグループ」といいます。)においては、ホテル内の不採算レストランの閉鎖による人件費削減、外注業務の内製化及び仕様変更に伴う外注コストの削減、間接部門及び共通業務の集約等大規模なリストラクチャリングを2020年から継続して実施しており、コスト削減については、当初計画以上の成果を達成し、回復基調が顕著なホテルマーケットにおいて積極的に収益を追求していくことができる運営体制を整えることができました。

本投資法人が保有するホテルの業績については、このような状況下、当期の変動賃料等導入25ホテル(注1)のRevPAR(注2)は、前年比+89.4%と前年を大きく上回り、また、GOPは、宿泊・観光マーケットの回復による収益改善に加え、ホテルにおけるコストマネジメント施策が奏功し、8,874百万円(対前年比+274.9%)となりました。

なお、変動賃料等導入25ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記14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 5ホテルとは、HMJを賃借人とする以下の5ホテルをいいます。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

オリエンタルホテル 東京ベイ

なんばオリエンタルホテル
 ホテル日航アリビラ
 オリエンタルホテル広島

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

オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ
 シェラトングランドホテル広島(アクティブインターシティ広島の主要施設)
 オリエンタルホテル福岡 博多ステーション
 ホリデイ・イン大阪難波
 ヒルトン成田
 インターナショナルガーデンホテル成田
 ホテル日航奈良
 ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋
 ヒルトン東京お台場

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

ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
 オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ

HM J 16ホテルとは、HM J 14ホテルにHM J リブランド2ホテルを加えた16ホテルをいいます。

アコーグループホテルとは、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇及びメルキュールホテル横須賀の5ホテルをいいます。
 イシングループホテルとは、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の4ホテルをいいます。

変動賃料等導入25ホテルとは、HM J 16ホテルにアコーグループホテル及びイシングループホテルを加えた25ホテルをいいます。以下同じです。

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

(ハ) 資金調達の状況

当期(2022年1月1日から2022年12月31日までの12ヶ月間)においては、2022年1月、3月、6月、9月にそれぞれ、返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的とした借入れを実行し、合計30,936百万円の借換えを行いました。また、同年10月に償還期限を迎えた第5回無担保投資法人債6,000百万円については、同年9月に投資法人債2,800百万円を起債し、その一部を充当した上で、残額については、同年10月における4,600百万円の新たな借入れの実行及び手元資金により償還しました。なお、当該借入れに際しては、株式会社みなと銀行を新たに取引銀行に加え、借入先の拡大を図っています。また、一部の既存短期借入金について、前述の投資法人債の一部を充当して期限前弁済を行い、有利子負債額をコントロールし、財務健全性の強化に努めました。

これらにより、当期末時点における有利子負債残高は164,231百万円、うち短期借入金35,113百万円、1年内返済予定の長期借入金15,432百万円、長期借入金76,786百万円、投資法人債36,900百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率(注)は41.4%、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76.8%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における発行体格付の状況は以下のとおりです。

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

(ニ) 業績の概要

上記の運用の結果、当期(2022年1月1日から2022年12月31日までの12ヶ月間)の実績として、営業収益は14,912百万円、営業利益は4,296百万円、経常利益は2,672百万円を計上し、当期純利益は2,671百万円となりました。なお、分配金については、当期末処分利益2,672百万円に一時差異等調整積立金取崩額(分配金充当額)376百万円を加算した3,049百万円のうち、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3,046百万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682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15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

日本経済は、ポストコロナ社会への転換期にあり、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されます。一方、世界的な金融引締め等による金融・為替市場の動向や地政学リスクの高まり等による物価上昇を注視する必要があります。

2023年のホテルマーケットは、新型コロナウイルス感染症の第8波が昨年より生じ、感染者数が高水準で推移している一方、新たな行動制限を行わずに感染防止と社会経済活動の両立を図るとする政府の方針の下で、2023年1月10日より全国旅行支援が再開されるなど国内レジャー需要を喚起する施策の効果もあり、国内宿泊需要は回復基調からコロナ禍以前を超える動きも見られるようになってきています。インバウンドについては、2022年10月より入国制限が大幅に緩和され、中国のコロナ政策の動向や国際航空便数の回復状況等に留意は必要であるものの、正常化に向けた動きは着実に進展しています。人々の行動様式は、感染防止に十分に配慮しながら、観光やイベントを楽しむ方向へと転換しており、堅調な国内旅行需要にインバウンドの旅行需要の回復が加わり宿泊需要は次第に強まるものと考えています。

本投資法人は引き続き、賃借人及びオペレーターと各ホテルの業務の見直し等による運営コスト削減、必要な雇用の維持、資金繰り対応に加え、ステイケーション、ワーケーション等の新たな需要にも対応した販売施策の実施など、様々な対応策を実行していくとともに、回復基調にある需要を獲得していきます。特に変動賃料等を導入しているホテルについて、各ホテルのGOPの最大化及びその結果として本投資法人が収受できる賃料の最大化に努めます。中でも、本投資法人の戦略的パートナーであるHMJグループについては、前述のリストラクチャリングプランにかかる取組みを強化し、恒常的なコストの更なる削減に加え、ホテルそのものを観光のデスティネーションとするような魅力ある商品づくり、テレビCM等によるブランド認知度の向上など、需要の創出と獲得のための施策を積極的に推進し、これら両輪の取組みにより収益性の向上を図ります。なお、HMJグループとの賃料体系は、2022年2月25日付「定期建物賃貸借契約に関する覚書」に定めるとおり、2022年末までは全額変動賃料スキームとなっていました。2023年1月以降は2019年以前と同等の固定賃料プラス変動賃料スキームとなっています。

本投資法人は、世界的に海外旅行の潜在的需要は大きく、特にアジア諸国の所得水準の向上、日本の旅行先としての人気等から、インバウンドの宿泊需要は中期的には2019年を超える成長を見込んでおり、宿泊・観光マーケットは拡大していくと考えています。本投資法人は、個別ホテルの立地や競争力、そしてオペレーターの能力（他のホテルとの差別化、コストの管理も含めた収益力の向上、回復する需要の取込み等）が、ホテルの業績の差別化につながると考えており、差別化戦略を継続します。

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

内部成長

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

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

A. 変動賃料物件

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略により変動賃料物件の収益力の向上を図っています。ヒルトン、シェラトン、メルキュール並びにホリデイ・イン等の世界有数のインターナショナル・ブランド又はHMJグループのブランドであ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

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、引き続き各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、各ホテルのゲスト及び従業員の健康に対する配慮や環境衛生の管理に努めながら、運営体制の徹底的な効率化を中心としたコスト削減諸施策によるホテル収益構造の抜本的な改革を推進するとともに、マーケット環境の大きな変化に対応した適切な商品造成やホテル施設環境の整備等、ホテル収益の回復に向けた諸施策を推進していきます。

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

B. 固定賃料物件

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

外部成長

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

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

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

ホテル売買市場においては、新型コロナウイルス感染症の影響により、国内の宿泊・観光マーケットに対する不透明感からホテル投資に対し慎重な見方を続ける投資家が一定数存在する一方で、ホテルマーケット回復への期待感及び金融機関のホテルに対する融資姿勢の緩和などを背景に、2021年以降大型物件を含む売買取引の動きが見られます。また、オペレーターの急激な財務体質悪化による資産売却、本業の業績悪化によるノンコアアセットであるホテルの売却、オペレーター不在のまま竣工したホテル又は竣工が予定されているホテルの売却等、以前とは異なる特別な投資機会の可能性も増えています。本投資法人はHMJグループの効率的なホテル運営プラットフォームを活用すること等により、このような投資機会に対して柔軟に対応していきます。そして、中長期的にはポストコロナ社会への転換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、取得競争が更に活発化していく可能性があるこ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上、本投資法人はホテル特化型J-REITとして培ってきた強みと優位性を活かすことによりホテルの収益構造の変化や投資環境の変化に柔軟に対応し、必要に応じてHMJ運営プラットフォームを活用しつつ、競争力の高い物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。

財務戦略

本投資法人は、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、ホテルマーケットが回復基調にある中、既存借入金の借換えについて、各借入先との良好な関係を維持しながら、借入コストに留意しつつ、借入期間の長期化を目指します。また、新規借入先の招聘や資本的支出の適正なコントロール等により、財務基盤の強化を図っていきます。総資産有利子負債比率については、これまでどおり50%を上限としますが、当面現行水準をおおむね維持する運用を行っていく予定です。また、物件取得のための新規借入れの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを勘案したレンダーフォーメーションの更なる強化、グリーンボンドを含む投資法人債の発行等、資金調達手段の一層の多様化

を図っていきます。

負ののれんの活用方針

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴う、一時差異等調整積立金の取崩しによる分配を、2017年12月期（第18期）より開始しました。毎期、2017年12月期の一時差異等調整積立金の残高の50分の1の金額に相当する262百万円（以下「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す方針です（注）。

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

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

サステナビリティへの取組み

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

本投資法人は本資産運用会社と共に、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GRESB（注2）による評価を受け、「Green Star」評価を取得しました。さらに、2022年のGRESBリアルエステイト評価においては「アジア・ホテルセクター」における「セクターリーダー」に3年連続で選出されています。そして、2020年4月にはホテル用途の既存建築物として初めてヒルトン東京お台場についてCASBEE（建築環境総合性能評価システム：「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」）建築評価認証を取得しました。さらに、2021年5月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションにおいても同認証を取得しました。ホテル用途の既存建築物としては、ヒルトン東京お台場に次ぐ2件目のCASBEE建築評価認証の取得となります。また、本投資法人は、ステークホルダーが求める期待と本投資法人の事業へのインパクトの二つの観点から、本投資法人にとってのESGに関わるマテリアリティ（重要課題）を2021年12月に特定しました。さらに、本資産運用会社において、金融安定理事会(FSB)によって設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」による提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会し、2022年8月には、気候変動のシナリオ分析による財務的影響度を含めたTCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取組みを開示しました。また、2023年2月には2050年までのCO₂削減目標を策定し開示する等、数値面での目標の明確化を順次図っています。本投資法人は本資産運用会社と共に、今後も各種サステナビリティに関する取組みと開示の拡充を積極的に進めます。その他、2019年7月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事のうち、CO₂削減や水使用量削減等環境に資する設備への投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の弁済を主な資金用途とするグリーンボンドの起債をホテル特化型J-REITとして初めて行いました。本グリーンボンドで調達した資金のうち、当該借入金の弁済を除いた残りの資金についてはその他のホテルにおける改修工事等の資金として、ヒルトン名古屋を含む4ホテルにおいて、CO₂削減等を目的とした工事代金に充当しました。これをもって本グリーンボンドで調達した資金については、全額グリーンボンドの投資対象となる適格プロジェクトに充当済みとなっており、未充当残高はありません。

なお、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は、賃借人と協働し、2020年から本書の日付までに延べ9ホテルを、新型コロナウイルス感染症の陽性患者のうち入院治療の必要がない軽症や無症状の患者の受け入れ施設として提供しました。さらに、オリエンタルホテル 東京ベイ及びホテル日航奈良において、レストラン及び宴会場を、職域接種や地域住民に対するワクチンの接種会場として提供しました。ま

た、ホテルゲストに安全・安心してホテルをご利用いただけるように、HMJグループにおいて希望する従業員に対するワクチンの職域接種を実施しました。

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

(注1) 本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

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

資産の取得について

本投資法人は、2023年1月31日付で雨庵 金沢を取得しました。

取得資産の名称	雨庵 金沢
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地(住居表示)	石川県金沢市尾山町6-30
取得日	2023年1月31日
取得先	合同会社エスクイリーノ・インベストメント
取得価格(注)	2,050百万円

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

(ハ) 運用状況の見通し

2023年12月期（第24期）中間期及び2023年12月期（第24期）通期における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記9ページ「2023年12月期（第24期）中間期及び2023年12月期（第24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。

2023年12月期（第24期）中間期

営業収益	9,627百万円
営業利益	4,178百万円
経常利益	3,262百万円
中間純利益	3,261百万円

2023年12月期（第24期）通期

営業収益	21,837百万円
営業利益	10,566百万円
経常利益	8,629百万円
当期純利益	8,628百万円
1口当たり分配金	2,005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1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

2023年12月期（第24期）中間期及び2023年12月期（第24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"> 2023年12月期（第24期）中間期：2023年1月1日～2023年6月30日（181日） 2023年12月期（第24期）通期：2023年1月1日～2023年12月31日（365日） 																																																																																										
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2022年12月末日時点で本投資法人が保有する41物件に、以下の取得資産（以下「取得資産」といいます。）を加えた42物件を前提としています。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2023年1月31日</td> <td>雨庵 金沢</td> </tr> </tbody> </table> 2023年12月期（第24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、実際には運用資産が異動する可能性があります。 	取得日	名称	2023年1月31日	雨庵 金沢																																																																																						
取得日	名称																																																																																										
2023年1月31日	雨庵 金沢																																																																																										
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益は、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。 主なホテルの賃料等につきましては、以下のとおり算出しています。 <p>(1) HMJ 16ホテル</p> <p>HMJ 16ホテルの賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料については、以下の算式により算出しています。</p> $\text{変動賃料} = [\text{ホテルAGOP (注1)} - \text{基準額}] \times \text{変動賃料率 (\%)}$ <p>ただし、AGOPが基準額以下の場合、変動賃料は0となります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">固定賃料</th> <th colspan="2">変動賃料</th> <th colspan="2">賃料合計</th> </tr> <tr> <th>中間期</th> <th>通期</th> <th>中間期</th> <th>通期</th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 5 ホテル</td> <td>1,610</td> <td>3,221</td> <td>123</td> <td>1,291</td> <td>1,733</td> <td>4,512</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ</td> <td>274</td> <td>550</td> <td>—</td> <td>267</td> <td>274</td> <td>817</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル 広島 (注2)</td> <td>174</td> <td>348</td> <td>57</td> <td>201</td> <td>231</td> <td>549</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル福岡 博多ステーション</td> <td>212</td> <td>425</td> <td>323</td> <td>673</td> <td>535</td> <td>1,098</td> </tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>288</td> <td>576</td> <td>—</td> <td>178</td> <td>288</td> <td>754</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td> <td>222</td> <td>444</td> <td>—</td> <td>108</td> <td>222</td> <td>552</td> </tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> <td>168</td> <td>336</td> <td>—</td> <td>78</td> <td>168</td> <td>414</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航奈良</td> <td>210</td> <td>420</td> <td>—</td> <td>20</td> <td>210</td> <td>440</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス大阪心斎橋</td> <td>55</td> <td>110</td> <td>7</td> <td>6</td> <td>62</td> <td>116</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京お台場</td> <td>799</td> <td>1,600</td> <td>—</td> <td>87</td> <td>799</td> <td>1,687</td> </tr> <tr> <td>HMJ 14ホテル合計</td> <td>4,015</td> <td>8,030</td> <td>511</td> <td>2,912</td> <td>4,526</td> <td>10,942</td> </tr> </tbody> </table> 		固定賃料		変動賃料		賃料合計		中間期	通期	中間期	通期	中間期	通期	HMJ 5 ホテル	1,610	3,221	123	1,291	1,733	4,512	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	274	550	—	267	274	817	シェラトングランドホテル 広島 (注2)	174	348	57	201	231	549	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	212	425	323	673	535	1,098	ホリデイ・イン大阪難波	288	576	—	178	288	754	ヒルトン成田	222	444	—	108	222	552	インターナショナルガーデンホテル成田	168	336	—	78	168	414	ホテル日航奈良	210	420	—	20	210	440	ホテル オリエンタル エクスプレス大阪心斎橋	55	110	7	6	62	116	ヒルトン東京お台場	799	1,600	—	87	799	1,687	HMJ 14ホテル合計	4,015	8,030	511	2,912	4,526	10,942
	固定賃料		変動賃料		賃料合計																																																																																						
	中間期	通期	中間期	通期	中間期	通期																																																																																					
HMJ 5 ホテル	1,610	3,221	123	1,291	1,733	4,512																																																																																					
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	274	550	—	267	274	817																																																																																					
シェラトングランドホテル 広島 (注2)	174	348	57	201	231	549																																																																																					
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	212	425	323	673	535	1,098																																																																																					
ホリデイ・イン大阪難波	288	576	—	178	288	754																																																																																					
ヒルトン成田	222	444	—	108	222	552																																																																																					
インターナショナルガーデンホテル成田	168	336	—	78	168	414																																																																																					
ホテル日航奈良	210	420	—	20	210	440																																																																																					
ホテル オリエンタル エクスプレス大阪心斎橋	55	110	7	6	62	116																																																																																					
ヒルトン東京お台場	799	1,600	—	87	799	1,687																																																																																					
HMJ 14ホテル合計	4,015	8,030	511	2,912	4,526	10,942																																																																																					

項目	前提条件					
	固定賃料		変動賃料		賃料合計	
	中間期	通期	中間期	通期	中間期	通期
ホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神	158	316	290	741	449	1,058
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	67	135	119	258	187	393
HMJ リブランド2 ホテル 合計	225	451	410	999	636	1,451
HMJ 16ホテル合計	4,240	8,482	922	3,912	5,163	12,394

(注1) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit (売上高営業利益) であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

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

(2) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入(注3) 及び変動賃料 (単位: 百万円)

	中間期	通期
イビス スタイルズ 京都ステーション (注3)	73	175
イビス スタイルズ 札幌 (注3)	145	412
メルキュールホテル札幌 (注3)	180	496
メルキュールホテル沖縄那覇 (注3)	62	179
メルキュールホテル横須賀	52	124
ザ・ビー 水道橋	25	61
ザ・ビー 池袋	55	126
ザ・ビー 八王子	27	62
ザ・ビー 博多	30	70
ドーミーイン熊本	—	—
コンフォートホテル東京東日本橋	50	50
スマイルホテル日本橋三越前	—	—
チサンホテル蒲田	38	76
チサンイン蒲田	26	52
ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)	非開示 (注4)
ヒルトン名古屋	非開示 (注4)	非開示 (注4)
雨庵 金沢	2	15
合計	1,063	2,583

(注3) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上されます。

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

項目	前提条件															
	<p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は下記のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="327 275 1299 443"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ16ホテル</td> <td>922</td> <td>3,912</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td>1,063</td> <td>2,583</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント(注5)</td> <td>4</td> <td>9</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>1,990</td> <td>6,504</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 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の変動賃料について記載しています。</p> <p>(注6) 変動賃料の詳細につきましては、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産 (ハ) その他投資資産の主要なもの C. ホテル事業の概要 (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。</p>		中間期	通期	HMJ16ホテル	922	3,912	その他の変動賃料等導入ホテル	1,063	2,583	オフィス及び商業テナント(注5)	4	9	合計	1,990	6,504
	中間期	通期														
HMJ16ホテル	922	3,912														
その他の変動賃料等導入ホテル	1,063	2,583														
オフィス及び商業テナント(注5)	4	9														
合計	1,990	6,504														
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、1,985百万円が費用計上されることを前提としています。なお、取得資産に係る取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行うことから、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。したがって、当該計算期間の費用には計上されません。 資本的支出につきましては、2023年12月期(第24期)の資本的支出額は4,848百万円(資本的支出Ⅰ 2,868百万円、資本的支出Ⅱ 807百万円、資本的支出Ⅲ 1,172百万円)を見込んでいます。 <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"> 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、5,018百万円を見込んでいます。 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないことなどから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。 															
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コスト及びその他営業外費用として1,937百万円を見込んでいます。 新投資口の発行及び売出しに係る費用は、定額法により3年間で償却しています。 															
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の有利子負債(借入金及び投資法人債の合計)残高は164,231百万円であり、2023年12月期(第24期)末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。 2023年12月期(第24期)末までに返済期限が到来する借入金は44,234百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 															

項目	前提条件																
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年12月期（第24期）の1口当たり分配金は、下記の前提で算出しています。 <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">当期純利益</td> <td style="text-align: right;">8,628百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">11百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 40px;">商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">分配可能額</td> <td style="border-top: 1px solid black; text-align: right;">8,958百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,467,006口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black; padding-left: 20px;">1口当たり分配金</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black; text-align: right;">2,005円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">（注1） 每期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>（注2） 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>（注3） 商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・2023年12月期（第24期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は9,269百万円を見込んでいます。 	当期純利益	8,628百万円	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）	11百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	分配可能額	8,958百万円	発行済投資口の総口数	4,467,006口	1口当たり分配金	2,005円
当期純利益	8,628百万円																
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）	11百万円																
商標権の償却額（注3）	56百万円																
分配可能額	8,958百万円																
発行済投資口の総口数	4,467,006口																
1口当たり分配金	2,005円																
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としています。 																
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。 																

<参考情報1>運用状況及び分配金の予想のハイライト

2023年12月期の運用状況及び分配金の予想と前期実績比較との主な差異要因

(単位: 百万円)

	2022年 12月期 (第23期)	2023年 12月期 (第24期)	前期比		差異要因	
	実績 (A)	予想 (B)	(B)-(A)	増減率		
物件						
物件数(件)	41	42	1	-		
取得価格	363,542	365,592	2,050	0.6%		
損益	営業収益	14,912	21,837	6,924	46.4%	
	不動産運用収益	14,912	21,837	6,924	46.4%	
	うち固定賃料	6,279	14,327	8,047	128.2%	HMJ14ホテル +8,030百万円 その他 △81百万円 2023年1月取得資産 +99百万円
	構成割合	42.1%	65.6%			
	うちその他収入	986	1,005	18	1.8%	
	構成割合	6.6%	4.6%			
	うち変動賃料	7,646	6,504	△1,141	△14.9%	HMJ14ホテル △2,941百万円 HMJリブランド2ホテル +734百万円 アコーグループホテル +864百万円 イシングループホテル △27百万円 その他 +212百万円 2023年1月取得資産 +15百万円
	構成割合	51.3%	29.8%			
	NOI(注1)	10,963	17,656	6,692	61.0%	
	NOI利回り(注1)	3.0%	4.8%			
	償却後NOI(注1)	6,116	12,624	6,508	106.4%	
	償却後NOI利回り(注1)	1.7%	3.5%			
営業利益	4,296	10,566	6,269	145.9%		
経常利益	2,672	8,629	5,956	222.9%		
純利益	2,671	8,628	5,956	223.0%		
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん)取崩額(注2)	376	330	△46	△12.3%	一時差異等調整積立金の取崩額 2022年:50年償却262百万円、固定資産除却損57百万円、商標 権の償却費56百万円
	分配金総額	3,046	8,956	5,909	194.0%	
	投資口数(口)	4,467,006	4,467,006	-	-	2023年:50年償却262百万円、固定資産除却損11百万円、商標 権の償却費56百万円
	1口当たり分配金(円)	682	2,005	1,323	194.0%	

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

(注2) 一時差異等調整積立金の取崩額の詳細については、前記「2023年12月期(第24期)中間期及び2023年12月期(第24期)通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。以下同じです。

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

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

ADR（注1）及びRevPAR（注2）は円未満を四捨五入、売上及びGOPは百万円未満を四捨五入して表示しています。また、客室稼働率及び百分比率は小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

<1> HMJ16ホテル

		2022年12月期		2023年12月期		
		実績	2019年比	予想	2019年比	前期比
客室稼働率	上期	54.6%	△31.3pt	74.9%	△11.0pt	20.2pt
	下期	73.4%	△15.0pt	82.3%	△6.1pt	8.9pt
	通期	64.1%	△23.0pt	78.6%	△8.5pt	14.5pt
ADR	上期	12,292	△28.1%	18,100	6.0%	47.3%
	下期	17,192	△9.6%	20,907	9.9%	21.6%
	通期	15,121	△16.3%	19,581	8.4%	29.5%
RevPAR	上期	6,716	△54.2%	13,554	△7.6%	101.8%
	下期	12,625	△24.9%	17,211	2.4%	36.3%
	通期	9,694	△38.5%	15,397	△2.2%	58.8%
売上 (百万円)	上期	12,720	△49.8%	21,959	△13.4%	72.6%
	下期	22,031	△22.9%	27,458	△3.9%	24.6%
	通期	34,752	△35.6%	49,417	△8.4%	42.2%
GOP (百万円)	上期	1,536	△80.5%	5,600	△28.8%	264.7%
	下期	6,222	△41.4%	8,772	△17.3%	41.0%
	通期	7,757	△58.0%	14,372	△22.2%	85.3%

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

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

< 2 > 変動賃料等導入25ホテル

		2022年12月期		2023年12月期		
		実績	2019年比	予想	2019年比	前期比
客室稼働率	上期	55.8%	△29.6pt	75.4%	△10.0pt	19.6pt
	下期	74.2%	△13.1pt	82.9%	△4.4pt	8.7pt
	通期	65.1%	△21.3pt	79.1%	△7.2pt	14.1pt
ADR	上期	10,872	△30.1%	15,941	2.5%	46.6%
	下期	15,018	△12.1%	18,337	7.3%	22.1%
	通期	13,255	△18.8%	17,206	5.3%	29.8%
RevPAR	上期	6,063	△54.4%	12,014	△9.6%	98.1%
	下期	11,140	△25.3%	15,196	1.9%	36.4%
	通期	8,623	△38.9%	13,618	△3.5%	57.9%
売上 (百万円)	上期	14,364	△50.6%	24,859	△14.5%	73.1%
	下期	24,735	△23.6%	31,063	△4.1%	25.6%
	通期	39,100	△36.4%	55,923	△9.0%	43.0%
GOP (百万円)	上期	1,819	△80.8%	6,407	△32.3%	252.2%
	下期	7,055	△42.3%	9,983	△18.4%	41.5%
	通期	8,874	△59.1%	16,390	△24.5%	84.7%

< 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

2021年12月期及び2022年12月期における1口当たり分配金は、以下のとおり算出しています。

	2021年12月期 (百万円)	2022年12月期 (百万円)
当期未処分利益	1,300	2,672
一時差異等調整積立金(負ののれん)利用の合計	335	376
負ののれん50年償却額	262	262
固定資産除却損	16	57
商標権の償却額	56	56
分配金総額	1,634	3,046
発行済投資口の総口数	4,467,006口	4,467,006口
1口当たり分配金	366円	682円

(2) 継続企業の前提に関する重要事象等

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症の影響が継続する環境のもと、HMJ14ホテルとの賃貸借契約について、2020年2月以降2021年末まで固定賃料の設定をなくし全額変動賃料としていたものを、更に2022年についても固定賃料の設定をなくし全額変動賃料とすることとして、2022年2月25日付で「定期建物賃貸借契約に関する覚書」を締結しました。

国内の宿泊・観光マーケットの回復傾向は強いものの、HMJ14ホテルの固定賃料の設定をなくしたこと等により、当期の営業収益は、2019年比で47.3%の減少となりました。その結果、取引金融機関との借入金関連契約上に定めるデット・サービス・カバレッジ・レシオが基準値を下回ることになり、財務制限条項に抵触する状況が一時的に発生したことから、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような状況が存在しております。しかしながら、本投資法人は、取引金融機関との間で財務制限条項に抵触しないとみなすことに合意をしております。来期の中間決算期に当該デット・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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,838,609	21,142,716
信託現金及び信託預金	7,458,225	8,372,349
営業未収入金	1,750,164	4,442,532
前払費用	485,240	484,478
未収還付法人税等	40	41
その他	108,411	111,037
流動資産合計	32,640,693	34,553,157
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	677,977	804,339
減価償却累計額	△311,345	△373,775
機械及び装置(純額)	366,632	430,563
工具、器具及び備品	4,889,299	5,911,833
減価償却累計額	△3,204,701	△3,835,395
工具、器具及び備品(純額)	1,684,597	2,076,438
建設仮勘定	21,972	1,155
信託建物	※1 137,035,704	※1 140,026,191
減価償却累計額	△28,062,086	△31,713,554
信託建物(純額)	108,973,617	108,312,636
信託構築物	2,844,532	2,963,947
減価償却累計額	△585,251	△659,914
信託構築物(純額)	2,259,280	2,304,033
信託機械及び装置	645,033	693,008
減価償却累計額	△198,085	△228,779
信託機械及び装置(純額)	446,947	464,228
信託工具、器具及び備品	126,678	129,718
減価償却累計額	△109,785	△111,540
信託工具、器具及び備品(純額)	16,893	18,178
信託土地	212,263,515	212,263,515
信託建設仮勘定	110,371	118,127
有形固定資産合計	326,143,828	325,988,877
無形固定資産		
ソフトウェア	275,488	257,298
商標権	467,409	411,320
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,630,789	4,495,583
その他	5,920	5,240
無形固定資産合計	32,704,360	32,494,195
投資その他の資産		
差入保証金	12,520	12,520
信託差入敷金及び保証金	139,668	139,668
長期前払費用	2,191,650	1,958,131
デリバティブ債権	12,117	1,195,251
修繕積立金	327,476	327,173
投資その他の資産合計	2,683,432	3,632,745
固定資産合計	361,531,621	362,115,817
繰延資産		
投資口交付費	7,735	4,165
投資法人債発行費	143,863	126,802
繰延資産合計	151,598	130,967
資産合計	394,323,913	396,799,942

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,426,861	1,943,815
短期借入金	24,002,000	35,113,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	8,434,000	15,432,000
未払費用	538,359	570,397
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	172,743	398,802
前受金	658,839	664,196
未払分配金	9,714	6,473
預り金	6,002	2,592
デリバティブ債務	5,289	11,079
その他	10,281	21,994
流動負債合計	41,265,303	54,165,561
固定負債		
投資法人債	34,100,000	36,900,000
長期借入金	92,218,000	76,786,000
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	3,614,474	3,619,666
デリバティブ債務	202,673	—
繰延税金負債	3,812	375,207
資産除去債務	336,783	338,413
固定負債合計	131,516,263	119,059,807
負債合計	172,781,567	173,225,369
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	187,194,209	187,194,209
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 10,311,886	※2 9,976,515
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	11,486,747	11,151,375
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,300,724	2,672,927
剰余金合計	34,533,870	35,570,702
投資主資本合計	221,728,079	222,764,911
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△185,733	809,661
評価・換算差額等合計	△185,733	809,661
純資産合計	※3 221,542,346	※3 223,574,572
負債純資産合計	394,323,913	396,799,942

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年1月1日 至 2021年12月31日	自	2022年1月1日 至 2022年12月31日
営業収益				
不動産運用収入		※1 9,502,439		※1 13,925,987
その他不動産運用収入		※1 872,223		※1 986,984
不動産等売却益		※2 3,258,950		—
営業収益合計		13,633,613		14,912,972
営業費用				
不動産運用費用		※1 8,830,354		※1 8,796,879
資産運用報酬		1,447,210		1,491,325
資産保管・一般事務委託手数料		121,700		115,661
役員報酬		17,400		17,400
その他営業費用		257,097		195,024
営業費用合計		10,673,763		10,616,291
営業利益		2,959,849		4,296,681
営業外収益				
受取利息		267		270
未払分配金戻入		4,233		3,533
保険差益		34,144		2,250
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		15,730		13,228
その他		151		541
営業外収益合計		85,646		19,824
営業外費用				
支払利息		907,653		855,183
投資法人債利息		315,762		301,631
融資関連費用		416,416		436,444
投資法人債発行費償却		33,554		32,090
投資口交付費償却		59,086		3,570
金融派生商品損失		1,000		—
その他		14,011		14,619
営業外費用合計		1,747,484		1,643,539
経常利益		1,298,011		2,672,966
税引前当期純利益		1,298,011		2,672,966
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		1,296,801		2,671,756
前期繰越利益		3,922		1,171
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		1,300,724		2,672,927

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年1月1日 至 2021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	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
当期純利益						1,296,801	1,296,801	1,296,801
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	300,039	—	△305,694	—	△305,694	△227,066	△532,760	△232,720
当期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	10,311,886	1,174,860	11,486,747	1,300,724	34,533,870	221,728,079

	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
当期純利益			1,296,801
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	573,758	573,758	573,758
当期変動額合計	573,758	573,758	341,037
当期末残高	△185,733	△185,733	221,542,346

当期 (自 2022年1月1日 至 2022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	圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	187,194,209	21,746,398	10,311,886	1,174,860	11,486,747	1,300,724	34,533,870	221,728,079
当期変動額								
一時差異等調整積 立金の取崩			△335,371		△335,371	335,371	—	—
剰余金の配当						△1,634,924	△1,634,924	△1,634,924
当期純利益						2,671,756	2,671,756	2,671,756
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	—	—	△335,371	—	△335,371	1,372,203	1,036,832	1,036,832
当期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	9,976,515	1,174,860	11,151,375	2,672,927	35,570,702	222,764,911

	評価・換算 差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	△185,733	△185,733	221,542,346
当期変動額			
一時差異等調整積 立金の取崩			—
剰余金の配当			△1,634,924
当期純利益			2,671,756
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	995,394	995,394	995,394
当期変動額合計	995,394	995,394	2,032,226
当期末残高	809,661	809,661	223,574,572

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
I 当期末処分利益	1,300,724,473円	2,672,927,976円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 335,371,387円	※1 376,501,098円
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,634,924,196円 (366円)	3,046,498,092円 (682円)
IV 次期繰越利益	1,171,664円	2,930,982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1,300,724,473円に一時差異等調整積立金取崩額335,371,387円を加算した金額1,636,095,860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1,634,924,196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、本投資法人の規約第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2,672,927,976円に一時差異等調整積立金取崩額376,501,098円を加算した金額3,049,429,074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3,046,498,092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、本投資法人の規約第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	2021年1月1日 至 2021年12月31日	自	2022年1月1日 至 2022年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,298,011		2,672,966
減価償却費		4,804,111		4,787,822
固定資産除却損		16,682		57,811
金融派生商品損益(△は益)		△14,730		△13,228
投資法人債発行費償却		33,554		32,090
投資口交付費償却		59,086		3,570
有形固定資産の売却による減少額		48,841		—
信託有形固定資産の売却による減少額		7,757,292		—
無形固定資産の売却による減少額		2,918		—
受取利息		△267		△270
支払利息		1,223,415		1,156,814
還付加算金		△10,590		—
営業未収入金の増減額(△は増加)		△1,077,749		△2,692,368
前払費用の増減額(△は増加)		47,910		761
長期前払費用の増減額(△は増加)		257,888		233,518
営業未払金の増減額(△は減少)		△1,694,120		△9,852
未払費用の増減額(△は減少)		12,475		33,714
未払消費税等の増減額(△は減少)		29,354		226,058
前受金の増減額(△は減少)		235,483		5,357
預り金の増減額(△は減少)		△3,108		△3,410
その他		△128,639		△811
小計		12,897,821		6,490,545
利息の受取額		271		269
利息の支払額		△1,225,104		△1,158,491
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)		△1,208		△1,210
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,682,370		5,331,112
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△666,633		△1,102,874
信託有形固定資産の取得による支出		△2,828,665		△2,767,507
無形固定資産の取得による支出		△199,936		△48,094
修繕積立金の支出		△40,625		△40,625
信託差入保証金の回収による収入		10,555		—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		56,530		51,124
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△726,247		△32,161
引出制限付預金の預入による支出		△300,000		△1,500,000
引出制限付預金の引出による収入		—		1,800,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△4,695,022		△3,640,139
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		25,082,000		35,536,000
短期借入金の返済による支出		△13,862,000		△24,425,000
長期借入金の返済による支出		△13,720,000		△8,434,000
投資法人債の発行による収入		—		2,800,000
投資法人債の償還による支出		△1,500,000		△6,000,000
投資口の発行による収入		289,329		—
投資法人債発行費の支出		—		△15,029
分配金の支払額		△1,833,006		△1,634,712
財務活動によるキャッシュ・フロー		△5,543,676		△2,172,742
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,443,670		△481,768
現金及び現金同等物の期首残高		28,553,164		29,996,835
現金及び現金同等物の期末残高		※1 29,996,835		※1 29,515,066

(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>2～26年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア（自社利用分）</td> <td>社内における利用可能期間5年</td> </tr> <tr> <td>商標権</td> <td>10年</td> </tr> </table> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～26年	信託建物	2～64年	信託構築物	2～64年	信託機械及び装置	3～32年	信託工具、器具及び備品	2～27年	ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年	商標権	10年
機械及び装置	2～17年																
工具、器具及び備品	2～26年																
信託建物	2～64年																
信託構築物	2～64年																
信託機械及び装置	3～32年																
信託工具、器具及び備品	2～27年																
ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年																
商標権	10年																
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>																
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益認識を行っています。</p> <p>なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益認識を行っています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当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、当期とも該当ありません。</p>																

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
<p>5. 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礎となる事項</p>	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金

(8) 会計方針の変更に関する注記

(収益認識に関する会計基準等の適用)

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の財務諸表への影響は軽微です。

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

(時価の算定に関する会計基準等の適用)

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表への影響は軽微です。

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

(9) 重要な会計上の見積りに関する注記

固定資産の評価

1. 財務諸表に計上した金額

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年12月31日)
有形固定資産	326,143,828千円	325,988,877千円
無形固定資産	32,704,360千円	32,494,195千円
減損損失	－千円	－千円

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、不動産運用費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

本投資法人の不動産運用事業においては、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大及びそれによる社会・経済情勢の変化の影響を大きく受けることから、ホテルの業績に連動する変動賃料の減少等による本投資法人の営業収益の減少リスク等が生じています。

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束時期やその影響は不確実であり、予測が困難ですが、決算短信作成日現在において入手可能な情報に基づき、2023年12月期以降、徐々に収束に向かい事業環境が回復すると仮定し、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。

(10) 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。

[貸借対照表に関する注記]

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022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 (2021年12月31日)

(単位：千円)

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

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

当期 (2022年12月31日)

(単位：千円)

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	10,311,886	—	335,371	9,976,515	分配金に充当

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

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022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		当期	
	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日		自 2022年1月1日 至 2022年12月31日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料	6,413,988		6,279,169	
変動賃料	3,054,524		7,304,059	
運営委託収入	33,926		342,758	
計	9,502,439		13,925,987	
その他不動産運用収入				
駐車場使用料	116,270		141,741	
その他付帯収益	66,395		69,068	
水道光熱費収入	483,341		643,154	
その他	206,216		133,020	
計	872,223		986,984	
不動産運用収益合計	10,374,662		14,912,972	
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	857,819		845,567	
固定資産税等	1,947,316		1,923,806	
外注委託費(注)	494,005		352,400	
損害保険料	73,031		70,695	
減価償却費	4,804,111		4,787,822	
固定資産除却損	16,682		57,811	
修繕費	30,176		21,378	
水道光熱費	498,283		683,346	
信託報酬	43,558		39,783	
その他	65,369		14,267	
不動産運用費用合計	8,830,354		8,796,879	
C. 不動産運用損益(A-B)	1,544,308		6,116,092	

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が148,088千円、当期の外注委託費には運営委託費が40,786千円含まれています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位：千円)

イビス東京新宿	
不動産等売却収入	11,300,000
不動産等売却原価	7,809,052
その他売却費用	231,996
不動産等売却益	3,258,950

当期(自 2022年1月1日 至 2022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 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022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	4,467,006口	4,467,006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 2021年1月1日 至 2021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16,682,237円、商標権償却費相当額56,089,150円を加算した335,371,387円の取崩しを行うこととしました。

当期（自 2022年1月1日 至 2022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57,811,948円、商標権償却費相当額56,089,150円を加算した376,501,098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 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
現金及び預金	22,838,609	21,142,716
信託現金及び信託預金	7,458,225	8,372,349
引出制限付預金	△300,000	—
現金及び現金同等物	29,996,835	29,515,066

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年12月31日)
1年内	1,293,157	1,152,214
1年超	4,979,488	4,054,288
合計	6,272,645	5,206,502

[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

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「営業未収入金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

前期 (2021年12月31日)

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

当期 (2022年12月31日)

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	15,432,000	15,432,000	—
(3) 投資法人債	36,900,000	33,223,450	(3,676,550)
(4) 長期借入金	76,786,000	76,786,000	—
負債計	129,118,000	125,441,450	(3,676,550)
(5) デリバティブ取引 (※)	1,184,172	1,184,172	—

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

(注) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

3. 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額

前期 (2021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)
投資法人債	6,000,000	—	3,000,000	—	13,100,000	18,000,000
長期借入金	8,434,000	15,432,000	18,536,000	19,000,000	4,250,000	35,000,000
合計	14,434,000	15,432,000	21,536,000	19,000,000	17,350,000	53,000,000

当期 (2022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)
投資法人債	—	3,000,000	2,800,000	13,100,000	—	18,000,000
長期借入金	15,432,000	18,536,000	19,000,000	4,250,000	17,000,000	18,000,000
合計	15,432,000	21,536,000	21,800,000	17,350,000	17,000,000	36,000,000

[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

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。

前期 (2021年12月31日)

(単位：千円)

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

当期 (2022年12月31日)

(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	1,750,000	△696	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

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。

前期 (2021年12月31日)

(単位：千円)

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

当期 (2022年12月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	78,460,000	70,600,000	1,184,868	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 (2021年12月31日)	当期 (2022年12月31日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	1,681,502	1,667,655
定期借地権償却	248,687	291,223
資産除去債務	19,131	25,570
商標権償却	29,409	47,055
繰延ヘッジ損益	61,045	2,447
繰延税金資産 小計	2,039,776	2,033,953
評価性引当額	△2,039,776	△2,033,953
繰延税金資産 合計	—	—
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	3,812	375,207
繰延税金負債 合計	3,812	375,207

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 (2021年12月31日)	当期 (2022年12月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△35.22%	△33.44%
評価性引当額の増減	3.76%	1.97%
その他	0.09%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	0.05%

[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)において、土地にかかる定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
期首残高	335,161	336,783
時の経過による調整額	1,622	1,630
期末残高	336,783	338,413

[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 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン(注1)	2,524,020	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) 貸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。

当期(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネージメントジャパン(注1)	6,862,661	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) 貸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。

[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 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	367,283,696	358,819,865
	期中増減額	△8,463,831	△341,052
	期末残高	358,819,865	358,478,812
	期末時価	485,480,000	483,110,000

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な減少額はイビス東京新宿(7,809百万円)の売却及び減価償却費の計上によるものであり、当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) 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 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022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	10,374,662	14,912,972
	不動産運用費用	8,830,354	8,796,879
	不動産運用損益	1,544,308	6,116,092

(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。

[収益認識に関する注記]

当期(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産運用損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産運用損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
1口当たり純資産額	49,595円	50,050円
1口当たり当期純利益	290円	598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 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
当期純利益(千円)	1,296,801	2,671,756
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)	1,296,801	2,671,756
期中平均投資口数(口)	4,466,061	4,467,006

[重要な後発事象に関する注記]

資産の取得について

本投資法人は、2023年1月31日付で雨庵 金沢を取得しました。

取得資産の名称	雨庵 金沢
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	石川県金沢市尾山町6-30
取得日	2023年1月31日
取得先	合同会社エスクイリーノ・インベストメント
取得価格（注）	2,050百万円

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

(11) 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	
2019年1月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	(注1)
2019年2月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	(注2)
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	(注3)

(注1) 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2) 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3) 1口当たり発行価額64,400円にて、資金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

本投資法人の当期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2021年12月31日現在)		当期 (2022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	26,757	6.8	26,646	6.7		
			なんばオリエンタルホテル	14,354	3.6	14,250	3.6		
			ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,793	0.7	2,781	0.7		
		東京都	ザ・ビー 池袋	6,567	1.7	6,548	1.7		
			カンデオホテルズ上野公園	6,567	1.7	6,535	1.6		
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,457	0.9	3,422	0.9		
			ザ・ビー 八王子	2,683	0.7	2,685	0.7		
			スマイルホテル日本橋三越前	2,028	0.5	2,025	0.5		
			R&Bホテル上野広小路	1,794	0.5	1,780	0.4		
			チサンホテル蒲田	1,452	0.4	1,442	0.4		
			ザ・ビー 水道橋	1,170	0.3	1,155	0.3		
			ドゥーミーイン・global cabin 浅草	930	0.2	922	0.2		
			チサンイン蒲田	775	0.2	773	0.2		
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,432	1.6	6,366	1.6		
			メルキュールホテル札幌	5,671	1.4	5,614	1.4		
		福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,716	1.4	5,728	1.4		
			ザ・ビー 博多	2,345	0.6	2,330	0.6		
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,054	0.5	2,062	0.5		
		京都府	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,382	0.4	1,364	0.3		
			イビス スタイルズ 京都ステーション	6,599	1.7	6,580	1.7		
		沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,784	0.7	2,745	0.7		
		熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,203	0.6	2,186	0.6		
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,736	0.4	1,703	0.4		
		小計				108,259	27.5	107,654	27.1
		フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,266	16.0	63,160	15.9	
				オリエンタルホテル 東京ベイ	16,945	4.3	16,724	4.2	
			千葉県	ヒルトン成田	13,015	3.3	13,038	3.3	
				インターナショナルガーデンホテル成田	9,059	2.3	8,983	2.3	
				ホテル フランクス	3,141	0.8	3,142	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4)	17,060	4.3	17,016	4.3	
オリエンタルホテル広島	4,043			1.0	4,032	1.0			
愛知県	ヒルトン名古屋		15,618	4.0	15,560	3.9			
奈良県	ホテル日航奈良		10,145	2.6	10,047	2.5			
兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		9,337	2.4	9,260	2.3			
福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション		8,955	2.3	8,720	2.2			
神奈川県	メルキュールホテル横須賀		1,598	0.4	1,608	0.4			
小計				172,186	43.7	171,296	43.2		

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2021年12月31日現在)		当期 (2022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	17,627	4.5	17,451	4.4
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	14,597	3.7	15,408	3.9
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,472	1.6	6,418	1.6
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,159	6.6	26,097	6.6
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,019	1.8	7,302	1.8
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,593	0.9	3,552	0.9
	小計			75,469	19.1	76,231	19.2
信託不動産合計				355,915	90.3	355,182	89.5
預金・その他の資産(注5)				38,408	9.7	41,617	10.5
資産総額				394,323	100.0	396,799	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	172,781	43.8	173,225	43.7
純資産総額	221,542	56.2	223,574	56.3

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

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

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

(注4) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。

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

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

A. 投資不動産物件（信託）の概要

当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	9,484	14,100	N	3.0	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	ミッドブライズ	19,900	16,889	31,700	N	5.5	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドブライズ	15,000	14,317	31,000	N	4.1	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,665	28,100	N	5.2	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,095	4,150	N	1.1	無
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	ミッドブライズ	7,610	6,420	9,960	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	3,558	5,260	N	1.1	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドブライズ	2,334	2,186	2,930	N	0.6	無
12	ザ・ビー 水道橋	ミッドブライズ	1,120	1,167	2,270	N	0.3	無
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	エコノミー	999	922	1,300	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,130	2,062	4,520	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	1,703	2,430	N	0.6	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,780	1,800	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	3,423	5,370	J	1.0	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,025	2,940	J	0.6	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,364	2,760	T	0.5	無
25	チサンホテル蒲田	エコノミー	1,512	1,452	2,050	T	0.4	無
26	チサンイン蒲田	エコノミー	823	779	1,380	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	6,753	7,732	17,800	R	1.9	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,106	40,500	D	7.2	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	6,594	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	6,414	11,100	N	1.9	無
34	メルキュールホテル札幌	ミッドブライズ	6,000	5,679	10,500	N	1.7	無
35	メルキュールホテル沖縄那覇	ミッドブライズ	3,000	2,807	6,940	N	0.8	無
37	ザ・ビー 池袋	ミッドブライズ	6,520	6,570	7,180	N	1.8	無
39	ザ・ビー 八王子	ミッドブライズ	2,610	2,701	2,570	N	0.7	無
40	ザ・ビー 博多	ミッドブライズ	2,300	2,343	4,320	N	0.6	無
41	ホテル フランクス	ミッドブライズ	3,105	3,142	4,100	D	0.9	無
42	メルキュールホテル横須賀	ミッドブライズ	1,650	1,629	3,240	D	0.5	無
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&ス パ	アッパーミドル	14,950	15,756	17,900	N	4.1	無
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	ラグジュアリー	17,320	17,190	20,700	D	4.8	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドブライズ	6,705	6,548	7,460	D	1.8	無
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステー ション	アッパーミドル	7,197	8,879	15,000	D	2.0	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドブライズ	27,000	26,672	26,600	N	7.4	無
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ミッドブライズ	5,248	5,828	6,520	D	1.4	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,560	14,900	D	4.2	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,247	12,300	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	9,050	9,080	N	2.5	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,135	9,500	D	2.9	無
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	ミッドプライス	2,738	2,804	2,890	D	0.8	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,369	68,000	N	17.2	無
	合計		363,542	358,067	483,110		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額であり、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。

(注4) 「当期末鑑定評価額」には、本投資法人の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、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各当期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

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

(注8) 譲渡済の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19期期末 2018年12月	第20期期末 2019年12月	第21期期末 2020年12月	第22期期末 2021年12月	第23期期末 2022年12月
テナントの総数 (注1)	126	125	121	116	110
総賃貸可能面積 (注2)	678,714.48㎡	746,329.68㎡	741,083.02㎡	733,995.61㎡	733,995.61㎡
総賃貸面積 (注3)	677,863.00㎡	745,227.67㎡	740,146.96㎡	732,764.69㎡	732,251.49㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.9%	99.9%	99.8%	99.8%

(注1) テナントの総数には、各期末日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、各期末日現在における各信託不動産物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

(iii) 組入資産の明細 (主要な不動産の情報)

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

物件名称	テナントの総数	年間賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能面積	最近5年間の稼働率の推移	
ヒルトン東京ベイ	1	(注2)	64,928.83㎡ (注3)	64,928.83㎡ (注3)	2018年12月	100.0%
					2019年12月	100.0%
					2020年12月	100.0%
					2021年12月	100.0%
					2022年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、運営委託収入の実績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)	429,003	181,829	△113,706
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定(注4)	833,097	714,862	383,268
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定(注4)	460,814	354,246	218,611
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定(注4)	814,249	666,558	400,870
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定(注4)	618,521	574,851	490,327
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	511,035	468,035	354,276
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,944	269,104	171,890
10	ドゥーミーイン熊本	固定(注5)	194,460	172,498	119,580
12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	30,000	17,900	△11,322
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	固定	65,075	55,801	42,394
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注6)	固定	240,000	225,000	199,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注6)	固定	150,000	133,000	97,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	97,300	82,701	65,848
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定(注7)	271,527	241,391	204,067
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定(注7)	134,400	118,053	97,832
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	127,317	109,114
25	チサンホテル蒲田	変動	26,161	11,747	△20,707
26	チサンイン蒲田	変動	18,327	11,172	△1,197
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動/固定	627,498	569,689	252,276
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定(注7)	1,980,234	1,697,831	1,506,961
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託	71,413	41,219	6,199
33	イビス スタイルズ 札幌	運営委託	214,126	114,721	33,382
34	メルキュールホテル札幌	運営委託	269,073	102,917	12,776
35	メルキュールホテル沖縄那覇	運営委託	50,072	8,122	△65,378
37	ザ・ビー 池袋	変動/固定	478,240	448,826	422,727
39	ザ・ビー 八王子	変動/固定	91,151	66,358	30,243
40	ザ・ビー 博多	変動/固定	66,522	53,566	31,468
41	ホテル フランクス	固定	300,000	237,496	190,018
42	メルキュールホテル横須賀	変動	231,678	119,833	82,150
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定(注4)	199,587	116,666	△216,280
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4)	1,127,826	667,870	443,648
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	349,971	324,257	283,716
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)	612,861	366,013	△20,010
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定(注4)	213,149	164,068	44,463

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)
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動/固定	286,257	190,023	93,192
49	ヒルトン名古屋	変動	1,037,215	389,134	208,057
50	ヒルトン成田	変動/固定(注4)	228,202	147,855	△59,155
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)	212,497	168,854	8,015
52	ホテル日航奈良	変動/固定(注4)	178,567	130,291	△18,044
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋(注8)	変動/固定(注4)	-	△14,078	△30,138
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定(注4)	722,054	391,085	89,886
	合計		14,879,363	10,929,748	6,138,573

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

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

(注3) 「償却後NOI」(不動産運用損益)=不動産運用収益-不動産運用費用

(注4) 2022年度は変動賃料のみとなり、固定賃料は発生しません。

(注5) 2023年4月以降の賃料種別は変動/固定となります。

(注6) 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7) コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前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8) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当期の一定期間において臨時休館を実施しました。

(注9) 前期以前に譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(v) 地震リスク分析等の概要

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

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

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

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

本投資法人は、PMLが15%以上である場合には、当該物件について地震保険の付保を検討することとしていますが、当期末現在、地震保険を付保する予定の物件はありません。

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

(注3) 譲渡済の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（2022年1月1日～2022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	14,879,363	429,003	833,097	460,814	814,249	618,521
固定賃料	6,279,169	-	-	-	-	-
変動賃料	7,646,818	425,330	831,878	460,814	814,249	616,161
その他収入	953,375	3,672	1,219	-	-	2,360
(B)不動産運用費用 小計	8,740,790	542,709	449,828	242,203	413,378	128,194
支払地代・その他賃借料	845,567	192,711	-	-	84,149	-
固定資産税等	1,923,806	47,881	111,513	101,540	55,403	40,383
外注委託費	352,400	960	960	960	1,920	960
損害保険料	70,695	4,300	4,251	1,700	3,196	1,317
減価償却費	4,731,733	295,201	322,089	133,654	264,158	84,187
固定資産除却損	57,811	334	9,504	1,980	1,528	336
その他費用	758,774	1,320	1,509	2,367	3,022	1,009
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	6,138,573	△113,706	383,268	218,611	400,870	490,327
(参考)稼働率	99.8%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	110	1	1	1	1	1

物件番号	8	9	10	12	13	14
物件名	ザ・ビーチ タワー沖縄	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ドリーミン 熊本	ザ・ビー 水道橋	ドリーミン・ global cabin 浅草	博多中洲ワシ ントンホテルプラ ザ（注2）
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	511,035	294,944	194,460	30,000	65,075	240,000
固定賃料	511,008	294,340	194,460	30,000	63,395	240,000
変動賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	27	604	-	-	1,680	0
(B)不動産運用費用 小計	156,758	123,054	74,879	41,322	22,680	41,000
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	39,676	23,364	20,280	7,992	6,125	11,000
外注委託費	-	-	-	1,200	1,200	1,000
損害保険料	1,799	938	647	246	159	0
減価償却費	113,758	97,214	52,917	28,552	12,451	24,000
固定資産除却損	-	-	-	671	955	1,000
その他費用	1,524	1,537	1,033	2,660	1,788	1,000
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	354,276	171,890	119,580	△11,322	42,394	199,000
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	1	1	1	1

物件番号	15	16	18	22	24	25
物件名	奈良ワシントン ホテルプラザ (注2)	R&Bホテル 上野広小路	コンフォート ホテル東京 東日本橋	スマイルホテル 日本橋三越前	東横イン博多口 駅前本館・シン グル館	チサンホテル 蒲田
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	150,000	97,300	271,527	134,400	141,039	26,161
固定賃料	146,000	96,504	260,321	134,400	141,039	-
変動賃料	-	-	-	-	-	26,091
その他収入	3,000	795	11,205	-	-	70
(B)不動産運用費用 小計	52,000	31,451	67,459	36,567	31,924	46,869
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	11,000	12,304	26,911	13,251	11,237	11,777
外注委託費	3,000	840	1,614	1,200	1,080	1,200
損害保険料	0	233	552	262	371	302
減価償却費	35,000	16,853	37,323	20,221	18,202	32,455
固定資産除却損	0	-	-	-	-	-
その他費用	1,000	1,221	1,057	1,631	1,032	1,134
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	97,000	65,848	204,067	97,832	109,114	△20,707
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	2	1	2	1	1	1

物件番号	26	29	31	32	33	34
物件名	チサンイン蒲田	オリエンタル ホテルユニバー サル・シティ	ヒルトン 東京ベイ	イビスタイル ズ京都ステー ション(注1)	イビスタイル ズ札幌(注1)	メルキュール ホテル札幌 (注1)
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	18,327	627,498	1,980,234	71,413	214,126	269,073
固定賃料	-	316,666	非開示(注3)	42,334	25,693	50,062
変動賃料	18,327	264,191	非開示(注3)	25,091	138,956	128,660
その他収入	-	46,640	非開示(注3)	3,987	49,476	90,350
(B)不動産運用費用 小計	19,524	375,221	473,272	65,214	180,743	256,297
支払地代・その他賃借料	-	-	123,720	-	-	45
固定資産税等	4,819	48,961	140,309	21,714	37,194	49,434
外注委託費	1,080	4,195	11,984	4,147	11,566	31,331
損害保険料	121	2,270	4,510	449	1,218	1,388
減価償却費	12,370	291,576	190,869	34,437	81,338	90,140
固定資産除却損	-	25,836	-	582	-	-
その他費用	1,133	2,381	1,878	3,882	49,425	83,957
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△1,197	252,276	1,506,961	6,199	33,382	12,776
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	95.7%
(参考)テナント数	1	1	1	2	5	9

物件番号	35	37	39	40	41	42
物件名	メルキュール ホテル沖縄那覇 (注1)	ザ・ビー 池袋	ザ・ビー 八王子	ザ・ビー 博多	ホテル フランクス	メルキュール ホテル横須賀
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	50,072	478,240	91,151	66,522	300,000	231,678
固定賃料	-	153,436	59,393	66,522	300,000	-
変動賃料	50,049	323,591	24,264	-	-	181,210
その他収入	23	1,212	7,493	-	-	50,467
(B)不動産運用費用 小計	115,451	55,512	60,907	35,053	109,981	149,527
支払地代・その他賃借料	333	-	-	-	-	-
固定資産税等	23,195	22,423	21,021	10,153	56,763	32,858
外注委託費	15,363	2,412	1,200	1,200	1,800	21,107
損害保険料	1,030	576	689	375	1,465	2,139
減価償却費	73,500	26,099	36,114	22,097	46,157	37,683
固定資産除却損	-	-	-	-	1,321	-
その他費用	2,027	4,000	1,881	1,227	2,473	55,738
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△65,378	422,727	30,243	31,468	190,018	82,150
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	3	10	2	1	1

物件番号	43	44	45	46	47	48
物件名	オリエンタルホ テル 沖縄リゾート & スパ	アクティブ インターシティ 広島	カンデオホテルズ 上野公園	オリエンタル ホテル福岡 博多 ステーション	ホリデイ・イン 大阪難波	ホテル オリエン タル エクスプレ ス 福岡天神
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	199,587	1,127,826	349,971	612,861	213,149	286,257
固定賃料	-	502,485	非開示(注3)	-	-	222,849
変動賃料	199,587	350,793	-	612,861	213,149	1,408
その他収入	-	274,546	非開示(注3)	-	-	61,999
(B)不動産運用費用 小計	415,868	684,178	66,254	632,872	168,685	193,065
支払地代・その他賃借料	-	-	-	222,206	-	-
固定資産税等	76,313	120,828	22,779	19,179	45,396	32,475
外注委託費	2,400	96,413	1,200	3,000	1,560	11,772
損害保険料	3,361	4,887	676	1,611	1,289	631
減価償却費	319,816	224,206	40,541	384,394	119,604	96,831
固定資産除却損	13,129	15	-	-	-	-
その他費用	846	237,826	1,056	2,480	834	51,355
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△216,280	443,648	283,716	△20,010	44,463	93,192
(参考)稼働率	100.0%	98.4%	100.0%	100.0%	100.0%	94.1%
(参考)テナント数	1	37	1	1	1	4

物件番号	49	50	51	52	53	54
物件名	ヒルトン名古屋	ヒルトン成田	インター ナショナル ガーデンホテル 成田	ホテル日航奈良	ホテル オリエン タル エクスプレ ス 大阪心斎橋 (注4)	ヒルトン 東京お台場
運用日数	365	365	365	365	365	365
(A)不動産運用収益 小計	1,037,215	228,202	212,497	178,567	-	722,054
固定賃料	非開示(注3)	-	-	-	-	-
変動賃料	非開示(注3)	226,673	211,911	178,567	-	719,857
その他収入	非開示(注3)	1,529	586	-	-	2,196
(B)不動産運用費用 小計	829,157	287,357	204,482	196,611	30,138	632,167
支払地代・その他賃借料	222,401	-	-	-	-	-
固定資産税等	97,868	72,516	38,505	40,197	11,237	324,425
外注委託費	100,126	2,520	2,280	2,400	2,160	120
損害保険料	5,184	4,361	1,917	3,783	186	5,352
減価償却費	181,076	207,010	160,839	148,336	16,060	301,198
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	222,499	949	940	1,895	493	1,070
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	208,057	△59,155	8,015	△18,044	△30,138	89,886
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	4	1	1	1	1	1

(注1) 変動賃料に運営委託による不動産運用収入を含んでいます。なお、運営委託契約の概要につきましては後記50ページ「C. ホテル事業の概要 (i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。

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

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

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

(注5) 前期以前に譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

C. ホテル事業の概要

(i) 変動賃料、運営委託方式及び売上歩合賃料導入ホテルの賃料体系

	物件番号	名称	賃料種別	変動賃料及び運営委託収入の算出方法	
				2022年度	2023年度以降
HM J 16 ホテル	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	AGOP (注2) × 86.0%	(HM J 5ホテルAGOP合計額 - 基準額 (年間4,120百万円 (注3))) × 85.0%
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ		AGOP × 79.0%	
	3	なんばオリエンタルホテル		AGOP × 91.0%	
	4	ホテル日航アリビラ		AGOP × 74.0%	
	5	オリエンタルホテル広島		AGOP × 89.0%	
	29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動/固定	(AGOP - 基準額 (年間370百万円)) × 95.0%	
	43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定	AGOP × 89.0%	(AGOP - 基準額 (年間655百万円)) × 95.0%
	44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	変動/固定 (注1)	AGOP × 93.0%	(AGOP - 基準額 (年間360百万円)) × 90.0%
	46	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	変動/固定	AGOP × 97.0%	(AGOP - 基準額 (年間442百万円)) × 98.0%
	47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	AGOP × 98.0%	(AGOP - 基準額 (年間580百万円)) × 97.0%
	48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動/固定	(AGOP - 基準額 (年間165百万円)) × 97.0%	
	50	ヒルトン成田	変動/固定	AGOP × 95.0%	(AGOP - 基準額 (年間450百万円)) × 93.0%
	51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	AGOP × 95.0%	(AGOP - 基準額 (年間360百万円)) × 98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	AGOP × 95.0%	(AGOP - 基準額 (年間440百万円)) × 95.0%
	53	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	変動/固定	AGOP × 87.0%	(AGOP - 基準額 (年間128百万円)) × 91.0%
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	AGOP × 97.0%	(AGOP - 基準額 (年間1,660百万円)) × 98.0%	
アコー グループ ホテル	32	イビス スタイルズ 京都ステーション	運営委託 (注4)	GOP相当額	
	33	イビス スタイルズ 札幌			
	34	メルキュールホテル札幌			
	35	メルキュールホテル沖縄那覇			
42	メルキュールホテル横須賀	変動	GOPに連動して算出される額 (注5)		
イシン グループ ホテル	12	ザ・ビー 水道橋	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注5)	
	37	ザ・ビー 池袋			
	39	ザ・ビー 八王子			
	40	ザ・ビー 博多			
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル (注6)	18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)	
	22	スマイルホテル日本橋三越前	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)	
	25	チサンホテル蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)	
	26	チサンイン蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)	
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)	
49	ヒルトン名古屋	変動	ホテル売上高等に連動した変動賃料 (注5)		

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

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

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

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

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

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

(注6) この他、2023年4月以降、ドミーイン熊本の賃料種別が固定から変動/固定に変更となり、変動賃料は (GOP - 基準額 (年間400百万円)) × 40.0%として算出されます。

(ii) ホテル事業の主要指標

HMJ 16ホテルについて、2022年1月1日から2022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		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	66.9%	—	77.1%	—	54.9%	—	56.3%	—	100.0%	—	70.0%	—
ADR (注1)	19,310	—	17,902	—	10,264	—	30,471	—	9,092	—	17,928	—
RevPAR (注2)	12,915	—	13,800	—	5,634	—	17,151	—	9,092	—	12,558	—
総売上高	4,016	100.0	4,201	100.0	1,047	100.0	4,057	100.0	1,145	100.0	14,466	100.0
宿泊部門	1,523	37.9	2,574	61.3	531	50.7	2,485	61.3	753	65.8	7,866	54.4
料飲部門	2,187	54.5	1,296	30.8	32	3.1	1,232	30.4	37	3.2	4,784	33.1
テナント部門	68	1.7	159	3.8	454	43.4	2	0.0	—	—	684	4.7
その他部門(注3)	238	5.9	171	4.1	31	3.0	338	8.3	355	31.0	1,133	7.8
GOP	495	12.3	1,053	25.1	506	48.3	1,113	27.4	692	60.4	3,859	26.7

	オリエンタルホテルユニバーサル・シティ		オリエンタルホテル沖縄リゾート&スパ		シェラトングランドホテル広島(注4)		オリエンタルホテル福岡博多ステーション		ホリデイ・イン大阪難波		ホテルオリエンタルエクスプレス福岡天神	
		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)
客室稼働率	61.5%	—	47.9%	—	58.2%	—	65.0%	—	100.0%	—	63.1%	—
ADR (注1)	20,661	—	22,836	—	20,837	—	13,402	—	3,395	—	7,024	—
RevPAR (注2)	12,716	—	10,940	—	12,131	—	8,717	—	3,395	—	4,430	—
総売上高	1,797	100.0	2,307	100.0	2,222	100.0	1,614	100.0	408	100.0	446	100.0
宿泊部門	1,532	85.3	1,441	62.5	1,054	47.4	703	43.6	389	95.3	425	95.3
料飲部門	256	14.2	588	25.5	1,087	48.9	615	38.1	—	—	9	2.0
テナント部門	—	—	45	2.0	—	—	236	14.6	18	4.4	—	—
その他部門(注3)	10	0.6	232	10.1	80	3.6	59	3.7	1	0.2	12	2.7
GOP	648	36.1	224	9.7	443	19.9	632	39.2	236	57.8	166	37.2

	ヒルトン成田		インターナショナルガーデンホテル成田		ホテル日航奈良		ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋(注5)		ヒルトン東京お台場		HMJ 16ホテル合計/平均(注6)	
		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)		売上比率(%)
客室稼働率	64.1%	—	62.7%	—	54.9%	—	5.0%	—	59.2%	—	64.1%	—
ADR (注1)	11,039	—	7,362	—	13,208	—	11,684	—	25,201	—	15,121	—
RevPAR (注2)	7,079	—	4,616	—	7,245	—	579	—	14,907	—	9,694	—
総売上高	2,192	100.0	1,016	100.0	1,688	100.0	26	100.0	6,569	100.0	34,752	100.0
宿泊部門	1,416	64.6	780	76.8	873	51.7	26	100.0	2,465	37.5	18,970	54.6
料飲部門	640	29.2	191	18.8	772	45.7	—	—	3,781	57.6	12,723	36.6
テナント部門	22	1.0	4	0.4	4	0.2	—	—	80	1.2	1,095	3.2
その他部門(注3)	114	5.2	41	4.0	40	2.4	0	0.0	243	3.7	1,965	5.7
GOP	319	14.6	223	21.9	206	12.2	△11	△42.3	812	12.4	7,757	22.3

- (注1) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。
 サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島（シェラトン グランドホテル広島）、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ、ホリデイ・イン大阪 難波、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋にはサービス料はありません。以下同じです。
- (注2) RevPAR：販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。
- (注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。
- (注4) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトン グランドホテル広島について記載しています。
- (注5) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当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6) HMJ16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4,848百万円(注)と修繕費10百万円の合計4,858百万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)	レストラン改装工事	自 2023年 7月 至 2023年 9月	110	—
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	客室改装工事 (12階～13階)	自 2023年 5月 至 2023年 7月	203	—
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 2023年 5月 至 2023年 7月	55	—
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	テナント区画工事	自 2023年 7月 至 2023年11月	50	—
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	レストラン改装工事	自 2023年 8月 至 2023年 8月	63	—
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	客室改装工事 (11階～12階)	自 2023年 5月 至 2023年 7月	300	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	エレベーター改修工事	自 2023年 1月 至 2023年 3月	151	—
オリエンタルホテル ユニバーサル・シテイ (大阪府大阪市)	防災盤更新工事	自 2023年 6月 至 2023年12月	90	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2023年 1月 至 2023年 2月	73	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調機更新工事	自 2023年 8月 至 2023年11月	79	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装工事	自 2023年10月 至 2023年12月	60	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室空調更新工事	自 2023年10月 至 2023年12月	88	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事	自 2023年10月 至 2023年12月	465	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	配管更新工事	自 2023年10月 至 2023年12月	60	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	電話交換機更新工事	自 2023年 6月 至 2023年 9月	60	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2023年11月 至 2023年11月	120	—
合計			2,027	—

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

② 期中に行った資本的支出 (注)

本投資法人が当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4,497百万円であり、当期の費用に区分された修繕費21百万円と併せ、4,519百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	エグゼクティブルーム改装工事	自 2022年 5月 至 2022年 7月	100
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2022年 7月 至 2022年 9月	62
オリエンタルホテル ユニバーサル・シテイ (大阪府大阪市)	客室等改装工事(13階～17階)	自 2022年 1月 至 2022年 2月	283
オリエンタルホテル ユニバーサル・シテイ (大阪府大阪市)	客室等改装工事(5階～12階)	自 2022年 1月 至 2022年 7月	447

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	65
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	ロビー、プールエリア改装工事	自 2021年12月 至 2022年3月	493
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室空調更新工事	自 2022年5月 至 2022年12月	219
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室配管修繕工事	自 2022年9月 至 2022年12月	51
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装工事	自 2022年9月 至 2022年12月	64
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事	自 2022年9月 至 2022年12月	337
アクティブインターシティ広島 (広島県広島市)	6階ロビー、ラウンジエリア改装 工事	自 2022年5月 至 2022年8月	144
オリエンタルホテル福岡 博多ステーショ ン(福岡県福岡市)	地下2階レストラン改修工事	自 2022年8月 至 2022年10月	57
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神(福岡県福岡市)	空調熱源設備更新工事	自 2022年2月 至 2022年5月	57
合計			2,382

(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。