

## 2024年12月期 中間決算短信（REIT）

2024年8月22日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・ホテル・リート投資法人 上場取引所 東  
コード番号 8985 U R L <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) 青木 陽幸  
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

半期報告書提出予定日 2024年9月20日

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

（百万円未満切捨て）

## 1. 2024年12月期中間期の運用、資産の状況（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

(1) 運用状況（%表示は対前年同期増減率）

	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	%
2024年6月中間期	14,362	27.2	8,498	47.5	7,434	51.8	7,433	51.8
2023年6月中間期	11,288	107.8	5,759	-	4,897	-	4,896	-
2023年12月期	26,574	78.2	15,014	249.4	13,135	391.4	13,134	391.6

	1口当たり 中間（当期）純利益
	円
2024年6月中間期	1,603
2023年6月中間期	1,096
2023年12月期	2,909

（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
2024年6月中間期	421,703	238,714	56.6	51,480
2023年6月中間期	396,271	224,748	56.7	50,312
2023年12月期	429,955	244,980	57.0	52,831

（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
2024年6月中間期	10,871	△3,821	△13,971	21,594
2023年6月中間期	9,248	△13,009	△3,044	22,708
2023年12月期	17,784	△38,551	19,767	28,515

## 2. 2024年12月期の運用状況の予想（2024年1月1日～2024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	32,910	23.8	20,198	34.5	17,645	34.3	17,644	34.3	3,815	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）3,626円（予想期中平均投資口数4,865,133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（1,802百万円）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 : 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）

2024年6月中間期	4,637,006口	2023年6月中間期	4,467,006口	2023年12月期	4,637,006口
------------	------------	------------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2024年6月中間期	0口	2023年6月中間期	0口	2023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35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。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 下期の見通し」及び後記12ページ「2024年12月期(第25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. 中間財務諸表	20
（1）中間貸借対照表	20
（2）中間損益計算書	22
（3）中間投資主資本等変動計算書	23
（4）中間キャッシュ・フロー計算書	25
（5）継続企業の前提に関する注記	26
（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記	26
（7）中間財務諸表に関する注記事項	28
（8）発行済投資口の総口数の増減	39
3. 参考情報	40
（1）運用資産等の価格に関する情報	40
（2）資本的支出の状況	54

## 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、本合併以降当中間期末までに、10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32物件で総額308,537百万円（取得価格ベース）となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。この結果、当中間期末時点の保有物件は47物件で取得価格の合計は396,918百万円、発行済投資口の総口数は4,637,006口となっています。

なお、2024年6月に11度目となる公募増資を発表し、当中間期末日以降、2024年7月に新たに4物件（取得価格合計56,190百万円）を取得しました。本書提出日時点の保有物件は51物件、取得価格の合計は453,108百万円となり、発行済投資口の総口数は5,097,006口となっています。

##### （ロ）当中間期の運用実績

当中間期（2024年1月1日から2024年6月30日までの6ヶ月間）の日本経済は、物価上昇の影響等により個人消費の持ち直しに足踏みが見られたものの、設備投資の増加や雇用情勢の改善等のもと、緩やかな回復基調となりました。

国内の宿泊・観光マーケットについては、引き続き堅調な国内宿泊需要に加え、訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）の数についても、昨年秋よりコロナ禍前の2019年同期を超える水準で推移し、2024年上半期で推計1,777万人、前年同期比+65.9%、2019年同期比+6.9%（日本政府観光局（JTO））となりました。

また、宿泊旅行統計調査（観光庁）における国内宿泊施設の延べ宿泊者数（速報値）のうち、2024年上半期の日本人延べ宿泊者数は2019年同期比+0.5%とコロナ禍前とほぼ同水準となった一方で、2024年上半期の外国人延べ宿泊者数は2019年同期比+31.4%とコロナ禍前を大きく超える水準まで増加しています。結果として、2024年上半期の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は305百万人泊（前年同期比+7.5%、2019年同期比+6.8%）となり、宿泊マーケットは、旺盛なインバウンド需要に牽引され、新たな成長局面に移行していると本投資法人は考えます。

内部成長については、本投資法人は、引き続きホテルを運営す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、宿泊・観光マーケットの成長局面を的確に捉え、ADR（注1）を重視した高単価販売戦略等の効果的なレベニューマネジメントにより収益向上を図りました。併せて、運営コストの削減のための施策等にも継続して取組み、利益率の向上に努めました。

また、本投資法人は、内部成長戦略の一つとして、収益向上及び競争力強化などを目的に戦略的CAPEXを実行しています。当中間期は、ADRの向上等を企図し、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、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ及びブラ・ジェント・ステイ札幌大通の客室改装を実施しました。なお、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパにおいては、2023年より客室改装を順次実施してきましたが、2024年4月をもって全客室の改装が完了しています。さらに、アコーグループホテル（注2）にかかる運営委託契約及び定期建物賃貸借契約について、当中間期に包括的な契約内容の更新を行い、運営委託費用等の減額を実現し、ホテルの実質的な賃料の増額を図りました。

このような状況下、本投資法人が保有するホテルの業績について、当中間期の変動賃料等導入28ホテル（注2）のRevPAR（注3）は、前年同期比+18.6%と前年同期を大きく上回り、また、GOP（注4）は、宿泊・観光マーケットの成長による収益向上に加え、ホテルにおけるコストマネジメント施策が奏功し、10,954百万円（前年同期比+29.4%）となりました。

なお、変動賃料等導入28ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記18ページ「＜参考情報2＞ホ

「ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

（注1）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。以下同じです。

（注2）変動賃料等導入28ホテルとは、HMJ 19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28ホテルをいいます。また、HMJとは、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ージメントジャパンの略称です。HMJ及びその子会社をあわせて「HMJグループ」といいます。以下同じです。

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

HMJ 19ホテルとは、HMJ 5ホテルにHMJの子会社を賃借人とする以下の14ホテルを加えた19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  
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  
オリエンタルホテル京都 六条  
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端  
ホテルJALシティ関内 横浜

アコーグループホテルとは、イビスタイルズ京都ステーション、イビスタイルズ札幌、メルキュール札幌、メルキュール沖縄那覇及びメルキュール横須賀の5ホテルをいいます。

イシングループホテルとは、the b 水道橋、the b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多の4ホテルをいいます。

（注3）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。以下同じです。

（注4）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。

#### （ハ）資金調達の状況

当中間期に返済期日が到来した既存借入金について、合計31,789百万円の借入れを実行し、最長6年となる長期借入金による借換えを実現しました。うち27,989百万円については、固定金利による借入れ又はスワップ契約締結による金利の固定化を実施し、固定化比率の引き上げを図りました。なお、当中間期において、グリーンローンとして3,300百万円の借入れを行っています。

これにより、当中間期末時点における有利子負債残高は175,231百万円、うち1年内返済予定の長期借入金14,100百万円、長期借入金124,231百万円、1年内償還予定の投資法人債3,000百万円、投資法人債33,900百万円となり、当中間期末総資産有利子負債比率（注）は41.6%、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73.8%となりました。

なお、当中間期以降、2024年6月に発表した公募増資に関連して、MIMARU東京 新宿WEST、ホテル アマネク新宿歌舞伎町、沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄の取得資金に充当するため、当該公募増資及び同年7月の第三者割当増資による調達33,656百万円に加え、2024年7月に30,000百万円の新規借入れを行いました。借入期間を最長約7年とし、借入期間の長期化及び返済期限の分散を図るとともに、株式会社大和ネクスト銀行、株式会社沖縄銀行及び株式会社琉球銀行の3行を新規借入先として迎え、レンダーフォーメーションの更なる強化を図りました。また、7月の新規借入れのうち22,000百万円については、固定金利による借入れ又はスワップ契約締結による金利の固定化を実施し、一定の固定化比率の確保に努めています。

（注）中間期末総資産有利子負債比率＝中間期末有利子負債額／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	格付内容	
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：A+	格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A	格付の方向性：安定的

(二) 業績の概要

上記の運用の結果、当中間期の実績として、営業収益は14,362百万円、営業利益は8,498百万円、経常利益は7,434百万円を計上し、中間純利益は7,433百万円となりました。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4,042百万円を含んでいますが、この金額はHMJ19ホテルの各ホテルの当中間期のAGOP（注）をもとに算出された数値となっており、最終的にHMJ19ホテルから収受すべき変動賃料は、HMJ19ホテルの各ホテルにおける通期1年間のAGOP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。利益の分配については、通期1年間（2024年1月1日から2024年12月31日）の利益に基づき実施します。その際の利益の分配については、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。

（注）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。

② 下期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済の先行きについては、引き続き、物価上昇や金融資本市場の変動、国際情勢等の影響を注視する必要がありますが、雇用・所得環境が改善する中、各種政策の効果もあり、緩やかな回復を続けていくとみられます。

国内レジャー需要については、物価上昇等の影響は懸念されるものの、国内旅行ニーズは底堅く、引き続き、堅調な推移が期待されます。インバウンド需要については、欧米諸国や東南アジア等多くの国でコロナ禍前を超える水準にあり、回復が遅れている中国についても個人旅行を中心に更なる回復が見込まれ、2024年のインバウンド数は2019年を超え過去最高になると期待されます。

本投資法人は、好調な宿泊マーケットにおける積極的な需要獲得に努め、高単価販売戦略の実行により、ADR主導でのRevPAR成長を目指します。併せて、非宿泊部門においても、改装等のハード面とサービス向上等のソフト面での両輪の効果的な取組みによって、売上の増加を図ります。コスト面については、これまで賃借人及びオペレーターと協働して実現してきた、各ホテルの業務の見直し等による効率的な運営を継続するとともに、需要回復にあわせてリソースの最適化を図り、収益性の向上に努めます。さらに、特に成長期待の高いホテルを選別し、客室等の売上の増加を企図した戦略的CAPEXによるリノベーションを実施していく予定です。また、2024年上半年に続き、賃貸借契約の更改等に伴うアップサイドの実現を図ります。具体的には、イシンググループホテルのうちthe b 池袋、the b 八王子及びthe b 博多について、定期建物賃貸借契約満了に伴う再契約により、2024年8月より固定賃料を増額しています。さらに、ホテルフランクスについても、2024年10月の定期建物賃貸借契約の満了に伴い、従前からの固定賃料に加え、変動賃料を導入することで、賃料増額となる条件にて変更契約を締結しています。

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長期的に成長を続けるものと見込んでおり、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、オペレーターの能力（他のホテルとの差別化、コスト管理も含めた収益力の向上、回復する需要の取込み等を実行する能力）に加え、とりわけ本資産運用会社のアセットマネジメント力が、ホテルの業績の差別化につながると考えています。

このような環境認識のもと、本投資法人は本資産運用会社と共に、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、メルキュール及びホリデイ・イン等の世界有数の国際的・ブランド並びにHMJグループのブランドであるオリエンタルホテル及び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共に、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拡大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、先々の国内外の需要の取込みに向けて、保有物件の特色を十分に活用した魅力的な商品造成や付加価値の提供、効果的なマーケティング施策、セールスチャネルの拡大を図るとともに、引き続きコストマネジメント及び運営の合理化に努め、ホテル収益の向上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CAPEXを実施し、ホテル収益の向上を図っていきます。2023年から実施している神戸メリケンパークオリエンタルホテル及びオリエンタルホテル 東京ベイの客室改装については、引き続き、2024年下半年期においても実施する予定です。加えて、なんばオリエンタルホテルにおいては、休館を伴うロビーフロアの改修工事及び客室の新設等を実施する予定です。

#### B. 固定賃料物件

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

### 外部成長

外部成長戦略については、中長期的に「国内外のレジャー需要」が期待できる地域において高い競争力を有するホテル用不動産等（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」を投資対象とするほか、「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、ホテルマーケットの更なる成長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、外資系投資家に加え、J-REITをはじめとする国内投資家もホテル投資を積極的に検討する動きがあり、売買が更に活発化していく可能性があります。本投資法人は、今後も多角的にマーケット動向を注視のうえ、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し、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を維持・向上し、レンダーフォーメーションの強化を図ります。

ホテルマーケットが成長局面に移行する中、引き続き、借入コストに留意しながら、一定の固定化比率の確保、借入期間の長期化及び返済期限の分散化を目指します。併せて、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%を上限として運用を行っていく予定です。また、投資法人債の発行、グリーンファイナンスによる調達等の検討も含め、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いきます。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更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会社をはじめとする取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の役員等々のステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要と考えています。

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、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以下の取組みを進めています。今後も、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行っていきます。

#### ■ESGに関わるマテリアリティ（重要課題）の特定

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。

#### ■ESG及びグリーンビルディングに関する第三者認証の取得

本投資法人では、環境負荷低減に向けた取組みに対する信頼性・客観性を確認すべく、ESG及びグリーンビルディングに関する以下の第三者認証を取得しています。

##### ・GRESB（注1）リアルエステイト評価

2023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4年連続で選出されました。

##### ・BELS（注2）評価

2018年2月にホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇において、また2024年2月に雨庵 金沢において、BELS評価を取得し、本評価を取得した本投資法人が保有するホテルは、合計3物件となりました。

##### ・CASBEE（注3）建築評価認証

2020年4月に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てCASBEE建築評価認証を取得し、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。

#### ■気候変動への取組み

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TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース：「Task Force on Climate-related Financial Disclosures」）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」に入会しました。

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、2023年2月には2050年までのCO<sub>2</sub>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。

■グリーンファイナンス・フレームワークの策定

環境に配慮した事業に充当するための資金調達の枠組みとして、2024年1月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。2024年3月には、当該フレームワークに基づきグリーンローンとして3,300百万円の借入れを行いました。今後も、当該フレームワークに基づき調達した資金を活用し、環境改善を図る取組みの推進に努めていきます。

■ESGレポートの発刊

2023年3月より、年に1回ESGレポートを発刊しています。

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。

- (注1) 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す。
- (注2) BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」）とは、国土交通省が定める建築物省エネルギー性能評価表示制度です。
- (注3) CASBEE（建築環境総合性能評価システム：「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」）とは、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

（ロ）決算後に生じた重要な事実

1. 資産の取得について

本投資法人は、2024年7月12日及び2024年7月31日付で以下のとおり資産を取得しました。

取得資産の名称	MIMARU東京 新宿WEST
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿三丁目3番11号
取得日	2024年7月12日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	9,645百万円

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

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

取得資産の名称	ホテル アマネク新宿歌舞伎町
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都新宿区歌舞伎町二丁目24番10号
取得日	2024年7月12日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	8,845百万円

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

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

取得資産の名称	沖縄ハーバービューホテル
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）	沖縄県那覇市泉崎二丁目46番
取得日	2024年7月31日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	21,500百万円

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

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

取得資産の名称	サザンビーチホテル&リゾート沖縄
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）	沖縄県糸満市西崎町一丁目6番1号
取得日	2024年7月31日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	16,200百万円

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

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

2. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「1. 資産の取得について」に記載した不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入 実行日	元本 返済期日	担保・ 返済方法
タームローン 102	三井住友銀行 みずほ銀行 りそな銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 SBI新生銀行 関西みらい銀行 大和ネクスト銀行	8,000	基準金利 +0.25%	2024年 7月12日	2025年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 103	日本政策投資銀行 琉球銀行 西日本シティ銀行	1,950	基準金利 +0.50%	2024年 7月31日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 104	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 福岡銀行 千葉銀行 関西みらい銀行 あおぞら銀行 静岡銀行	5,850	基準金利 +0.55%	2024年 7月31日	2030年 3月29日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 105	三菱UFJ銀行	500	1.40380% (固定金利)	2024年 7月31日	2030年 3月29日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 106	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 SBI新生銀行 大和ネクスト銀行 あおぞら銀行 みなと銀行 関西みらい銀行 沖縄銀行	12,700	基準金利 +0.60%	2024年 7月31日	2031年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 107	三菱UFJ銀行	1,000	1.51536% (固定金利)	2024年 7月31日	2031年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前（初回の利息計算期間は借入実行日の2営業日前）における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、タームローン102につきましては、初回の利息計算期間は全銀協3か月日本円TIBOR、それ以外の利息計算期間は全銀協1か月日本円TIBORが適用されます。

### 3. 新投資口の発行について

本投資法人は、2024年6月24日及び2024年6月27日に開催した役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、2024年7月3日及び2024年7月30日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。

#### （1）新投資口発行（国内一般募集及び海外募集）

発行新投資口数	: 451,641口
内、国内一般募集	: 221,641口
内、海外募集	: 230,000口
発行価格	: 1口当たり75,558円
発行価格の総額	: 34,125,090,678円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり73,167円
払込金額（発行価額）の総額	: 33,045,217,047円
払込期日	: 2024年7月3日

#### （2）新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数	: 8,359口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり73,167円
払込金額（発行価額）の総額	: 611,602,953円
払込期日	: 2024年7月30日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

#### （3）資金使途

今回の国内一般募集及び海外募集における新投資口発行の手取金33,045,217,047円については、上記「1. 資産の取得について」に記載したMIMARU東京 新宿WEST、ホテル アマネク新宿歌舞伎町、沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄の取得資金の一部に充当しました。また、国内一般募集及び海外募集における新投資口発行の手取金の残余については、第三者割当による新投資口発行の手取金611,602,953円と併せて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出に充当します。

(ハ) 運用状況の見通し

A. 2024年12月期（第25期）中間期の運用状況

2024年12月期（第25期）中間期における本投資法人の運用状況の前回予想（注1）と実績との差異につきましては、以下のとおりです。2024年12月期（第25期）中間期においては、変動賃料の増加等により、営業収益は前回予想から151百万円増加となり、また、営業費用及び営業外費用の減少等により、中間純利益は前回予想から248百万円増加となりました。

2024年12月期（第25期）中間期	実績	前回予想 (注1)	増減	増減率
営業収益	14,362百万円	14,210百万円	151百万円	1.1%
営業利益	8,498百万円	8,264百万円	234百万円	2.8%
経常利益	7,434百万円	7,185百万円	248百万円	3.5%
中間純利益	7,433百万円	7,185百万円	248百万円	3.5%

B. 2024年12月期（第25期）通期の運用状況

2024年12月期（第25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、以下のとおり見込んでいます。2024年12月期（第25期）通期の営業収益は、上期における変動賃料の増加等により、前回予想から151百万円の増加を見込んでいます。また、物件に係る各種費用及び営業費用等の見直し等により、営業費用については82百万円の減少、財務コストの減少等により、営業外費用については13百万円の減少を見込んでいます。結果として、当期純利益は前回予想から248百万円の増加を見込んでいます。

この見通しの前提条件につきましては、後記12ページ「2024年12月期（第25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。

2024年12月期（第25期）通期	今回予想	前回予想 (注1)	増減	増減率
営業収益	32,910百万円	32,758百万円	151百万円	0.5%
営業利益	20,198百万円	19,963百万円	234百万円	1.2%
経常利益	17,645百万円	17,396百万円	248百万円	1.4%
当期純利益	17,644百万円	17,395百万円	248百万円	1.4%
1口当たり分配金	3,815円	3,764円	51円	1.4%
1口当たり利益超過分配金	－円	－円	－円	－%

(注1) 2024年6月24日付「2024年12月期（第25期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表した数値です。以下同じです。

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

2024年12月期（第25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	・2024年12月期（第25期）通 期：2024年1月1日～2024年12月31日（366日）																																																																				
運用資産	<p>・2024年6月末日時点で本投資法人が保有する47物件（以下「既存物件」といいます。）に、以下の取得物件4物件（以下「取得物件」といいます。）を加えた51物件を前提としています。</p> <p>&lt;取得物件&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024年7月12日</td> <td>MIMARU東京 新宿WEST</td> </tr> <tr> <td>2024年7月12日</td> <td>ホテル アマネク新宿歌舞伎町</td> </tr> <tr> <td>2024年7月31日</td> <td>沖縄ハーバービューホテル</td> </tr> <tr> <td>2024年7月31日</td> <td>サザンビーチホテル&amp;リゾート沖縄</td> </tr> </tbody> </table> <p>・2024年12月期（第25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。</p>	取得日	名称	2024年7月12日	MIMARU東京 新宿WEST	2024年7月12日	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	2024年7月31日	沖縄ハーバービューホテル	2024年7月31日	サザンビーチホテル&リゾート沖縄																																																										
取得日	名称																																																																				
2024年7月12日	MIMARU東京 新宿WEST																																																																				
2024年7月12日	ホテル アマネク新宿歌舞伎町																																																																				
2024年7月31日	沖縄ハーバービューホテル																																																																				
2024年7月31日	サザンビーチホテル&リゾート沖縄																																																																				
営業収益	<p>・営業収益は、本日現在で有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。</p> <p>・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> <p>(1) HMJ 19ホテル</p> <p>HMJ 19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円となります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 5 ホテル</td> <td>3,221</td> <td>3,168</td> <td>6,389</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td> <td>316</td> <td>1,492</td> <td>1,808</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&amp;スパ</td> <td>550</td> <td>507</td> <td>1,057</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島(注2)</td> <td>348</td> <td>396</td> <td>744</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>425</td> <td>1,347</td> <td>1,772</td> </tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>576</td> <td>676</td> <td>1,252</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神</td> <td>135</td> <td>452</td> <td>587</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td> <td>444</td> <td>234</td> <td>678</td> </tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> <td>336</td> <td>208</td> <td>544</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航奈良</td> <td>420</td> <td>129</td> <td>549</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>110</td> <td>104</td> <td>214</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京お台場</td> <td>1,600</td> <td>1,268</td> <td>2,868</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル京都 六条</td> <td>171</td> <td>158</td> <td>329</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端</td> <td>174</td> <td>166</td> <td>340</td> </tr> <tr> <td>ホテルJALシティ関内 横浜</td> <td>135</td> <td>51</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td>8,962</td> <td>10,362</td> <td>19,325</td> </tr> </tbody> </table>		固定賃料	変動賃料	賃料合計	HMJ 5 ホテル	3,221	3,168	6,389	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	316	1,492	1,808	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	550	507	1,057	シェラトングランドホテル広島(注2)	348	396	744	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	425	1,347	1,772	ホリデイ・イン大阪難波	576	676	1,252	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	135	452	587	ヒルトン成田	444	234	678	インターナショナルガーデンホテル成田	336	208	544	ホテル日航奈良	420	129	549	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	110	104	214	ヒルトン東京お台場	1,600	1,268	2,868	オリエンタルホテル京都 六条	171	158	329	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	174	166	340	ホテルJALシティ関内 横浜	135	51	186	合計	8,962	10,362	19,325
	固定賃料	変動賃料	賃料合計																																																																		
HMJ 5 ホテル	3,221	3,168	6,389																																																																		
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	316	1,492	1,808																																																																		
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	550	507	1,057																																																																		
シェラトングランドホテル広島(注2)	348	396	744																																																																		
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	425	1,347	1,772																																																																		
ホリデイ・イン大阪難波	576	676	1,252																																																																		
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	135	452	587																																																																		
ヒルトン成田	444	234	678																																																																		
インターナショナルガーデンホテル成田	336	208	544																																																																		
ホテル日航奈良	420	129	549																																																																		
ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	110	104	214																																																																		
ヒルトン東京お台場	1,600	1,268	2,868																																																																		
オリエンタルホテル京都 六条	171	158	329																																																																		
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	174	166	340																																																																		
ホテルJALシティ関内 横浜	135	51	186																																																																		
合計	8,962	10,362	19,325																																																																		

項目	前提条件																																																		
営業収益	<p>(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。</p> <p>(注2) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。なお、アクティブインターシティ広島のオフィス及び商業テナントの固定賃料及び変動賃料は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">固定賃料</th> <th style="text-align: center;">変動賃料</th> <th style="text-align: center;">賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>アクティブインターシティ広島 (オフィス及び商業テナント)</td> <td style="text-align: center;">502</td> <td style="text-align: center;">13</td> <td style="text-align: center;">516</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>イビスタイルズ京都ステーション (注3)</td><td style="text-align: center;">342</td></tr> <tr><td>イビスタイルズ札幌 (注3)</td><td style="text-align: center;">529</td></tr> <tr><td>メルキュール札幌 (注3)</td><td style="text-align: center;">604</td></tr> <tr><td>メルキュール沖縄那覇 (注3)</td><td style="text-align: center;">269</td></tr> <tr><td>メルキュール横須賀</td><td style="text-align: center;">320</td></tr> <tr><td>the b 水道橋</td><td style="text-align: center;">109</td></tr> <tr><td>the b 池袋</td><td style="text-align: center;">215</td></tr> <tr><td>the b 八王子</td><td style="text-align: center;">118</td></tr> <tr><td>the b 博多</td><td style="text-align: center;">166</td></tr> <tr><td>ドリーミン熊本</td><td style="text-align: center;">67</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル東京東日本橋</td><td style="text-align: center;">38</td></tr> <tr><td>スマイルホテル日本橋三越前</td><td style="text-align: center;">31</td></tr> <tr><td>チサン ホテル 蒲田</td><td style="text-align: center;">140</td></tr> <tr><td>チサン イン 蒲田</td><td style="text-align: center;">82</td></tr> <tr><td>ヒルトン東京ベイ</td><td style="text-align: center;">非開示 (注4)</td></tr> <tr><td>ヒルトン名古屋</td><td style="text-align: center;">非開示 (注4)</td></tr> <tr><td>雨庵 金沢</td><td style="text-align: center;">16</td></tr> <tr><td>相鉄フレッサイン 新橋烏森口</td><td style="text-align: center;">108</td></tr> <tr><td>ラ・ジェント・ステイ札幌大通</td><td style="text-align: center;">548</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">合計</td><td style="text-align: center;">5,001</td></tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p>		固定賃料	変動賃料	賃料合計	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)	502	13	516		通 期	イビスタイルズ京都ステーション (注3)	342	イビスタイルズ札幌 (注3)	529	メルキュール札幌 (注3)	604	メルキュール沖縄那覇 (注3)	269	メルキュール横須賀	320	the b 水道橋	109	the b 池袋	215	the b 八王子	118	the b 博多	166	ドリーミン熊本	67	コンフォートホテル東京東日本橋	38	スマイルホテル日本橋三越前	31	チサン ホテル 蒲田	140	チサン イン 蒲田	82	ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)	ヒルトン名古屋	非開示 (注4)	雨庵 金沢	16	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	108	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	548	合計	5,001
		固定賃料	変動賃料	賃料合計																																															
	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)	502	13	516																																															
		通 期																																																	
	イビスタイルズ京都ステーション (注3)	342																																																	
	イビスタイルズ札幌 (注3)	529																																																	
	メルキュール札幌 (注3)	604																																																	
	メルキュール沖縄那覇 (注3)	269																																																	
	メルキュール横須賀	320																																																	
	the b 水道橋	109																																																	
the b 池袋	215																																																		
the b 八王子	118																																																		
the b 博多	166																																																		
ドリーミン熊本	67																																																		
コンフォートホテル東京東日本橋	38																																																		
スマイルホテル日本橋三越前	31																																																		
チサン ホテル 蒲田	140																																																		
チサン イン 蒲田	82																																																		
ヒルトン東京ベイ	非開示 (注4)																																																		
ヒルトン名古屋	非開示 (注4)																																																		
雨庵 金沢	16																																																		
相鉄フレッサイン 新橋烏森口	108																																																		
ラ・ジェント・ステイ札幌大通	548																																																		
合計	5,001																																																		

項目	前提条件																								
営業収益	<p>(3) 取得物件</p> <p>① MIMARU東京 新宿WEST (注5)            賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。            変動賃料 = ホテルGOPに連動して算出される額            ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。</p> <p>② ホテル アマネク新宿歌舞伎町 (注5)            賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。            変動賃料 = ホテルGOPに連動して算出される額            ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。</p> <p>③ 沖縄ハーバービューホテル (注6)            賃料は2026年7月31日までは固定賃料のみとなります。</p> <p>④ サザンビーチホテル&amp;リゾート沖縄 (注7)            賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。            変動賃料 = ホテルGOPに連動して算出される額            ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。</p>																								
	(単位：百万円)																								
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 15%;">固定賃料</th> <th style="width: 15%;">変動賃料</th> <th style="width: 10%;">賃料合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MIMARU東京 新宿WEST</td> <td style="text-align: center;">非開示 (注5)</td> <td style="text-align: center;">非開示 (注5)</td> <td style="text-align: center;">187</td> </tr> <tr> <td>ホテル アマネク新宿歌舞伎町</td> <td style="text-align: center;">非開示 (注5)</td> <td style="text-align: center;">非開示 (注5)</td> <td style="text-align: center;">233</td> </tr> <tr> <td>沖縄ハーバービューホテル</td> <td style="text-align: center;">440 (注6)</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">440</td> </tr> <tr> <td>サザンビーチホテル&amp;リゾート沖縄</td> <td style="text-align: center;">257 (注7)</td> <td style="text-align: center;">107 (注7)</td> <td style="text-align: center;">365</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">904</td> <td style="text-align: center;">321</td> <td style="text-align: center;">1,225</td> </tr> </tbody> </table>		固定賃料	変動賃料	賃料合計	MIMARU東京 新宿WEST	非開示 (注5)	非開示 (注5)	187	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注5)	非開示 (注5)	233	沖縄ハーバービューホテル	440 (注6)	-	440	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	257 (注7)	107 (注7)	365	合計	904	321	1,225
		固定賃料	変動賃料	賃料合計																					
	MIMARU東京 新宿WEST	非開示 (注5)	非開示 (注5)	187																					
	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示 (注5)	非開示 (注5)	233																					
	沖縄ハーバービューホテル	440 (注6)	-	440																					
	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	257 (注7)	107 (注7)	365																					
	合計	904	321	1,225																					
	<p>(注5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入の内訳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。2024年12月期の賃料は、2024年7月12日から2024年12月31日までの173日間に発生する見込みの数値を記載しています。</p> <p>(注6) 2026年7月31日までの年間固定賃料は1,050百万円となります。2024年12月期の賃料は、2024年7月31日から2024年12月31日までの154日間に発生する見込みの数値を記載しています。</p> <p>(注7) 年間固定賃料は600百万円となります。2024年12月期の賃料は、2024年7月31日から2024年12月31日までの154日間に発生する見込みの数値を、商業テナントからの賃料を含めて記載しています。</p>																								
<p>・変動賃料及び運営委託収入の内訳は以下のとおりです。</p>																									
(単位：百万円)																									
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 70%;"></th> <th style="width: 30%;">通 期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 19ホテル</td> <td style="text-align: center;">10,362</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td style="text-align: center;">5,001</td> </tr> <tr> <td>取得物件</td> <td style="text-align: center;">321</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント</td> <td style="text-align: center;">13</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">15,699</td> </tr> </tbody> </table>		通 期	HMJ 19ホテル	10,362	その他の変動賃料等導入ホテル	5,001	取得物件	321	オフィス及び商業テナント	13	合計	15,699													
	通 期																								
HMJ 19ホテル	10,362																								
その他の変動賃料等導入ホテル	5,001																								
取得物件	321																								
オフィス及び商業テナント	13																								
合計	15,699																								
<p>(注8) 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>																									

項目	前提条件																						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては2,093百万円が費用計上されることを前提としています。なお、一般的に、取得資産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価額に算入していません。したがって、取得物件の固定資産税及び都市計画税等については、当該計算期間の費用には計上されません。</li> <li>資本的支出につきましては、2024年12月期（第25期）の資本的支出額は7,311百万円（資本的支出Ⅰ 3,745百万円、資本的支出Ⅱ 400百万円、資本的支出Ⅲ 3,165百万円）を見込んでいます。 （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。</li> <li>減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており、5,630百万円を見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。</li> </ul>																						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コスト及びその他営業外費用として2,554百万円を見込んでいます。</li> </ul>																						
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>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205,231百万円であり、2024年12月期（第25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。</li> <li>2024年12月期（第25期）末までに返済期限が到来する借入金は6,100百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>2024年12月期（第25期）末までに償還期限が到来する投資法人債は1,000百万円ありますが、全額借入れ又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。</li> </ul>																						
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2024年12月期（第25期）の1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。</li> </ul> <table border="1" data-bbox="336 1312 1305 1648"> <tbody> <tr> <td>当期未処分利益</td> <td style="text-align: right;">17,646百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td>負ののれん50年償却額（注1）</td> <td style="text-align: right;">262百万円</td> </tr> <tr> <td>固定資産除却損（注2）</td> <td style="text-align: right;">243百万円</td> </tr> <tr> <td>商標権の償却額（注3）</td> <td style="text-align: right;">56百万円</td> </tr> <tr> <td>希薄化対応（注4）</td> <td style="text-align: right;">1,240百万円</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td style="text-align: right;">19,448百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">5,097,006口</td> </tr> <tr> <td><hr/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right;">3,815円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>（注1） 毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</li> <li>（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。</li> <li>（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。</li> <li>（注4） 2024年12月期（第25期）の1口当たり分配金につきましては、取得物件の取得に伴う新投資口発行による投資口の希薄化対応として、既存物件の内部成長分を勘案した水準まで一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。</li> </ul>	当期未処分利益	17,646百万円	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）	243百万円	商標権の償却額（注3）	56百万円	希薄化対応（注4）	1,240百万円	<hr/>		分配可能額	19,448百万円	発行済投資口の総口数	5,097,006口	<hr/>		1口当たり分配金	3,815円
当期未処分利益	17,646百万円																						
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）	243百万円																						
商標権の償却額（注3）	56百万円																						
希薄化対応（注4）	1,240百万円																						
<hr/>																							
分配可能額	19,448百万円																						
発行済投資口の総口数	5,097,006口																						
<hr/>																							
1口当たり分配金	3,815円																						

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> <li>・ 2024年12月期（第25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6,952百万円を見込んでいます。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としています。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・ 一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> <li>・ 前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。</li> </ul>

<参考情報1> 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2024年12月期（第25期）通期の運用状況及び分配金の予想（今回予想）と前回予想との比較及び主な差異要因

（単位：百万円）

物件	2024年 12月期 (第25期)	2024年 12月期 (第25期)	比較		既存 物件	取得 物件	差異要因
			(B)-(A)	増減率			
	前回予想 (A)	今回予想 (B)					
物件数 (件)	51	51	-	-	-	-	
取得価格	453,108	453,108	-	-	-	-	
損益	営業収益	32,758	32,910	151	0.5%	151	-
	不動産運用収益	32,758	32,910	151	0.5%	151	-
	うち固定賃料	16,128	16,128	△ 0	△0.0%	△ 0	-
	賃料割合	50.9%	50.7%				
	うち変動賃料	15,562	15,699	136	0.9%	136	-
	賃料割合	49.1%	49.3%				HMJ19ホテル +146百万円 アコグループホテル △5百万円 インシグループホテル +6百万円 その他 △10百万円
	うちその他収入	1,067	1,082	15	1.5%	15	-
	NOI (注)	28,331	28,484	152	0.5%	152	-
	NOI利回り (注)	6.3%	6.3%				
	償却後NOI (注)	22,458	22,608	150	0.7%	150	-
償却後NOI利回り (注)	5.0%	5.0%					
営業利益	19,963	20,198	234	1.2%			
経常利益	17,396	17,645	248	1.4%			
当期純利益	17,395	17,644	248	1.4%			
分配金	一時差異等調整積立金 (負のれん) 取崩額	1,789	1,802	12	0.7%		一時差異等調整積立金の取崩額
	分配金総額	19,185	19,445	259	1.4%		前回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損231百万円、商標権の償却費56百万円、希薄化対応1,240百万円
	投資口数 (口)	5,097,006	5,097,006	-	-		今回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損243百万円、商標権の償却費56百万円、希薄化対応1,240百万円
	1口当たり分配金(円)	3,764	3,815	51	1.4%		

(注) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

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

NOI利回り = NOI / 取得価格

償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用

償却後NOI利回り = 償却後NOI / 取得価格

<参考情報2> ホテル運営指標、売上及びGOP

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

ADR（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) HMJ19ホテル

		2023年12月期		2024年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	75.8%	21.2pt	81.8%	81.7%	5.9pt	△0.1pt
	下期	81.3%	7.8pt	84.8%	84.8%	3.5pt	—
	通期	78.6%	14.4pt	83.3%	83.3%	4.7pt	△0.0pt
ADR (円)	上期	18,055	46.9%	19,715	19,806	9.7%	0.5%
	下期	21,286	23.8%	22,999	22,999	8.0%	—
	通期	19,740	30.6%	21,396	21,441	8.6%	0.2%
RevPAR (円)	上期	13,685	103.8%	16,123	16,183	18.3%	0.4%
	下期	17,302	37.1%	19,507	19,507	12.7%	—
	通期	15,508	60.0%	17,824	17,854	15.1%	0.2%
売上(百万円)	上期	23,947	88.3%	27,530	27,605	15.3%	0.3%
宿泊部門		14,564	123.5%	17,254	17,319	18.9%	0.4%
料飲部門		7,972	70.6%	9,157	9,164	15.0%	0.1%
その他		1,411	△7.9%	1,120	1,122	△20.5%	0.2%
売上(百万円)	下期	29,373	33.3%	33,190	33,190	13.0%	—
宿泊部門		18,720	50.3%	21,105	21,105	12.7%	—
料飲部門		9,335	16.0%	10,915	10,915	16.9%	—
その他		1,317	△13.7%	1,170	1,170	△11.2%	—
売上(百万円)	通期	53,320	53.4%	60,721	60,795	14.0%	0.1%
宿泊部門		33,284	75.5%	38,359	38,424	15.4%	0.2%
料飲部門		17,307	36.0%	20,072	20,079	16.0%	0.0%
その他		2,729	△10.8%	2,290	2,292	△16.0%	0.1%
GOP (百万円)	上期	7,464	386.0%	9,349	9,550	28.0%	2.1%
	下期	10,935	75.8%	12,577	12,577	15.0%	—
	通期	18,399	137.2%	21,926	22,127	20.3%	0.9%

(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28ホテル

		2023年12月期		2024年12月期			
		実績	前期比	前回予想	今回予想	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	75.9%	20.1pt	81.2%	81.1%	5.2pt	△0.1pt
	下期	80.8%	6.6pt	84.6%	84.6%	3.7pt	—
	通期	78.4%	13.3pt	82.9%	82.8%	4.5pt	△0.1pt
ADR (円)	上期	16,227	49.3%	17,955	18,014	11.0%	0.3%
	下期	19,184	27.7%	20,578	20,578	7.3%	—
	通期	17,764	34.0%	19,300	19,330	8.8%	0.2%
RevPAR (円)	上期	12,311	103.0%	14,575	14,601	18.6%	0.2%
	下期	15,504	39.2%	17,400	17,400	12.2%	—
	通期	13,920	61.4%	15,995	16,008	15.0%	0.1%
売上 (百万円)	上期	27,046	88.3%	31,343	31,388	16.1%	0.1%
宿泊部門		17,209	117.7%	20,487	20,523	19.3%	0.2%
料飲部門		8,345	71.9%	9,657	9,664	15.8%	0.1%
その他		1,492	△6.9%	1,199	1,202	△19.5%	0.2%
売上 (百万円)	下期	33,203	34.2%	37,469	37,469	12.8%	—
宿泊部門		22,031	49.2%	24,726	24,726	12.2%	—
料飲部門		9,778	17.0%	11,488	11,488	17.5%	—
その他		1,393	△13.7%	1,254	1,254	△10.0%	—
売上 (百万円)	通期	60,249	54.1%	68,812	68,857	14.3%	0.1%
宿泊部門		39,240	73.1%	45,213	45,248	15.3%	0.1%
料飲部門		18,124	37.2%	21,146	21,153	16.7%	0.0%
その他		2,885	△10.3%	2,453	2,456	△14.9%	0.1%
GOP (百万円)	上期	8,462	365.2%	10,752	10,954	29.4%	1.9%
	下期	12,388	75.6%	14,259	14,259	15.1%	—
	通期	20,849	134.9%	25,011	25,213	20.9%	0.8%

2. 中間財務諸表  
 (1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年12月31日)	当中間期 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	17,693,462	10,197,526
信託現金及び信託預金	10,821,626	11,396,483
営業未収入金	4,850,631	3,254,145
前払費用	626,308	656,227
未収還付法人税等	38	—
デリバティブ債権	1,499	8,697
その他	56,376	241,668
流動資産合計	34,049,942	25,754,748
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	949,797	1,006,655
減価償却累計額	△451,651	△497,110
機械及び装置（純額）	498,146	509,545
工具、器具及び備品	6,865,827	7,381,019
減価償却累計額	△4,507,557	△4,829,556
工具、器具及び備品（純額）	2,358,270	2,551,463
建設仮勘定	11,434	11,434
信託建物	※1 152,039,254	※1 153,168,149
減価償却累計額	△35,463,200	△37,471,420
信託建物（純額）	116,576,053	115,696,729
信託構築物	3,058,840	3,062,982
減価償却累計額	△730,047	△767,071
信託構築物（純額）	2,328,793	2,295,911
信託機械及び装置	793,859	804,579
減価償却累計額	△264,608	△284,922
信託機械及び装置（純額）	529,250	519,656
信託工具、器具及び備品	129,718	129,718
減価償却累計額	△113,038	△113,776
信託工具、器具及び備品（純額）	16,680	15,942
信託土地	237,641,649	237,641,649
信託建設仮勘定	120,897	507,098
有形固定資産合計	360,081,175	359,749,429
無形固定資産		
ソフトウェア	226,128	215,608
商標権	355,231	327,186
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,360,378	4,292,775
その他	4,561	4,221
無形固定資産合計	32,271,051	32,164,544
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	2,565,747	2,686,036
デリバティブ債権	398,477	795,076
修繕積立金	300,469	288,510
投資その他の資産合計	3,416,883	3,921,812
固定資産合計	395,769,110	395,835,786
繰延資産		
投資口交付費	40,379	32,324
投資法人債発行費	95,957	80,573
繰延資産合計	136,336	112,898
資産合計	429,955,390	421,703,433

（単位：千円）

	前期 (2023年12月31日)	当中間期 (2024年6月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	2,506,632	485,303
短期借入金	15,568,000	—
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	3,000,000
1年内返済予定の長期借入金	21,521,000	14,100,000
未払費用	659,264	625,389
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	470,254	410,069
前受金	764,638	770,918
未払分配金	3,634	11,588
預り金	9,966	9,741
デリバティブ債務	2,626	—
その他	77,816	31,800
流動負債合計	44,585,044	19,445,416
固定負債		
投資法人債	33,900,000	33,900,000
長期借入金	101,242,000	124,231,000
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	3,739,687	3,778,249
デリバティブ債務	1,951	—
繰延税金負債	125,832	252,867
資産除去債務	340,051	340,874
固定負債合計	140,390,042	163,543,511
負債合計	184,975,086	182,988,927
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	199,051,879	199,051,879
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 9,600,013	※2 8,754,629
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	10,774,874	9,929,490
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	13,137,051	7,435,831
剰余金合計	45,658,325	39,111,719
投資主資本合計	244,710,204	238,163,599
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	270,099	550,906
評価・換算差額等合計	270,099	550,906
純資産合計	※3 244,980,303	※3 238,714,505
負債純資産合計	429,955,390	421,703,433

（2）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当中間期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日
<b>営業収益</b>		
不動産運用収入	※1 10,744,215	※1 13,842,962
その他不動産運用収入	※1 544,157	※1 519,539
営業収益合計	11,288,372	14,362,501
<b>営業費用</b>		
不動産運用費用	※1 4,548,722	※1 4,777,603
資産運用報酬	815,364	916,709
資産保管・一般事務委託手数料	58,162	59,681
役員報酬	8,700	8,700
その他営業費用	97,495	101,256
営業費用合計	5,528,444	5,863,951
営業利益	5,759,928	8,498,549
<b>営業外収益</b>		
受取利息	140	132
未払分配金戻入	3,813	949
金融派生商品利益	1,690	532
営業外収益合計	5,644	1,613
<b>営業外費用</b>		
支払利息	425,566	517,765
投資法人債利息	140,421	140,600
融資関連費用	275,366	376,919
投資法人債発行費償却	15,344	15,383
投資口交付費償却	1,785	8,054
金融派生商品損失	4,040	—
その他	5,744	7,112
営業外費用合計	868,269	1,065,835
経常利益	4,897,303	7,434,327
<b>特別利益</b>		
補助金収入	6,570	※2 213,025
特別利益合計	6,570	213,025
<b>特別損失</b>		
固定資産圧縮損	※3 6,512	※3 212,779
特別損失合計	6,512	212,779
税引前中間純利益	4,897,360	7,434,572
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
中間純利益	4,896,755	7,433,967
前期繰越利益	2,930	1,863
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	4,899,686	7,435,831

（3）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 2023年1月1日 至 2023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	187,194,209	21,746,398	9,976,515	1,174,860	11,151,375	2,672,927	35,570,702	222,764,911
当中間期変動額								
一時差異等調整積立 金の取崩			△376,501		△376,501	376,501	—	—
剰余金の配当						△3,046,498	△3,046,498	△3,046,498
中間純利益						4,896,755	4,896,755	4,896,755
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	—	—	△376,501	—	△376,501	2,226,758	1,850,257	1,850,257
当中間期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	9,600,013	1,174,860	10,774,874	4,899,686	37,420,959	224,615,169

	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	809,661	809,661	223,574,572
当中間期変動額			
一時差異等調整積立 金の取崩			—
剰余金の配当			△3,046,498
中間純利益			4,896,755
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	△676,571	△676,571	△676,571
当中間期変動額合計	△676,571	△676,571	1,173,685
当中間期末残高	133,089	133,089	224,748,258

当中間期（自 2024年1月1日 至 2024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	199,051,879	21,746,398	9,600,013	1,174,860	10,774,874	13,137,051	45,658,325	244,710,204
当中間期変動額								
一時差異等調整積立 金の取崩			△845,384		△845,384	845,384	—	—
剰余金の配当						△13,980,573	△13,980,573	△13,980,573
中間純利益						7,433,967	7,433,967	7,433,967
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	—	—	△845,384	—	△845,384	△5,701,220	△6,546,605	△6,546,605
当中間期末残高	※1 199,051,879	21,746,398	8,754,629	1,174,860	9,929,490	7,435,831	39,111,719	238,163,599

	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	270,099	270,099	244,980,303
当中間期変動額			
一時差異等調整積立 金の取崩			—
剰余金の配当			△13,980,573
中間純利益			7,433,967
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	280,807	280,807	280,807
当中間期変動額合計	280,807	280,807	△6,265,798
当中間期末残高	550,906	550,906	238,714,505

（4）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2023年 1月 1 日 至 2023年 6月 30 日	当中間期 自 2024年 1月 1 日 至 2024年 6月 30 日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前中間純利益	4,897,360	7,434,572
減価償却費	2,440,571	2,628,540
固定資産除却損	17,221	42,506
金融派生商品損益（△は益）	2,350	△532
補助金収入	△6,570	△213,025
固定資産圧縮損	6,512	212,779
投資法人債発行費償却	15,344	15,383
投資口交付費償却	1,785	8,054
受取利息	△140	△132
支払利息	565,988	658,366
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,944,516	1,596,486
前払費用の増減額（△は増加）	△4,716	△29,919
長期前払費用の増減額（△は増加）	24,233	△120,289
営業未払金の増減額（△は減少）	△164,539	△382,531
未払費用の増減額（△は減少）	5,989	△31,878
未払消費税等の増減額（△は減少）	△22,043	△60,185
前受金の増減額（△は減少）	54,920	6,279
預り金の増減額（△は減少）	1,431	△224
その他	37,995	△230,688
小計	9,818,211	11,533,562
利息の受取額	140	132
利息の支払額	△569,069	△660,577
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△1,168	△1,171
営業活動によるキャッシュ・フロー	9,248,114	10,871,945
<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	△397,764	△1,078,057
信託有形固定資産の取得による支出	△12,703,570	△2,919,524
無形固定資産の取得による支出	△36,517	△55,014
修繕積立金の支出	△20,312	△20,312
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	197,152	49,140
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△55,077	△10,577
補助金の受取額	6,570	213,025
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,009,520	△3,821,320
<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	15,568,000	800,000
短期借入金の返済による支出	△15,611,000	△16,368,000
長期借入れによる収入	11,215,000	30,989,000
長期借入金の返済による支出	△11,172,000	△15,421,000
分配金の支払額	△3,044,829	△13,971,703
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,044,829	△13,971,703
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△6,806,235	△6,921,078
現金及び現金同等物の期首残高	29,515,066	28,515,088
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 22,708,830	※1 21,594,010

（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>2～26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。不動産等売却損益は、前中間期、当中間期とも該当ありません。</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、前中間期は26,204千円、当中間期は該当がありません。</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. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲</p>	<p>中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項</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、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。</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、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>

（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くないと考えられるため開示を省略しています。

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2023年12月31日)	当中間期 (2024年6月30日)
信託建物	17,865	230,645

※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 (2023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	9,976,515	—	376,501	9,600,013	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。

当中間期 (2024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	9,600,013	—	845,384	8,754,629	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

(単位：千円)

	前期 (2023年12月31日)	当中間期 (2024年6月30日)
	50,000	50,000

[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	2023年1月1日 至 2023年6月30日	自	2024年1月1日 至 2024年6月30日
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料		7,250,068		7,572,442
変動賃料		3,008,922		5,544,795
運営委託収入		485,224		725,723
計		10,744,215		13,842,962
その他不動産運用収入				
駐車場使用料		61,615		62,381
その他付帯収益		36,565		54,763
水道光熱費収入		386,351		343,207
その他		59,625		59,186
計		544,157		519,539
不動産運用収益合計		11,288,372		14,362,501
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		422,758		429,492
固定資産税等		980,780		1,026,452
外注委託費（注）		203,873		212,748
損害保険料		37,031		45,173
減価償却費		2,440,571		2,628,540
固定資産除却損		17,221		42,506
修繕費		7,413		5,613
水道光熱費		410,751		359,756
信託報酬		20,443		20,692
その他		7,877		6,627
不動産運用費用合計		4,548,722		4,777,603
C. 不動産運用損益（A－B）		6,739,649		9,584,897

(注) 前中間期の外注委託費には運営委託費が39,112千円、当中間期の外注委託費には運営委託費が52,048千円含まれています。

※2. 補助金収入の内容

当中間期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

補助金収入は、地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業補助金及び二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金による収入です。

※3. 固定資産圧縮損は、補助金の受入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前中間期		当中間期	
	自	2023年1月1日 至 2023年6月30日	自	2024年1月1日 至 2024年6月30日
信託建物		6,512		212,779

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前中間期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当中間期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日
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	4,637,006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 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当中間期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日
現金及び預金	13,274,927	10,197,526
信託現金及び信託預金	9,433,903	11,396,483
現金及び現金同等物	22,708,830	21,594,010

[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 (2023年12月31日)	当中間期 (2024年6月30日)
1年内	1,331,074	1,390,931
1年超	3,782,292	3,761,501
合計	5,113,366	5,152,432

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

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、「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。

前期（2023年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,973,700	(26,300)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	21,521,000	21,521,000	—
(3) 投資法人債	33,900,000	31,371,760	(2,528,240)
(4) 長期借入金	101,242,000	101,242,000	—
負債計	159,663,000	157,108,460	(2,554,540)
(5) デリバティブ取引（※）	395,399	395,399	—

当中間期（2024年6月30日）

（単位：千円）

	中間貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,992,400	(7,600)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	14,100,000	14,100,759	759
(3) 投資法人債	33,900,000	31,539,320	(2,360,680)
(4) 長期借入金	124,231,000	124,219,105	(11,894)
負債計	175,231,000	172,851,584	(2,379,415)
(5) デリバティブ取引（※）	803,773	803,773	—

（※）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

長期借入金のうち変動金利によるものは、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。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(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。

[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、中間決算日（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（2023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	1,750,000	—	△532	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（2024年6月30日）

該当事項はありません。

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中間決算日（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（2023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	70,600,000	57,750,000	395,932	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（2024年6月30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	87,239,000	78,939,000	803,773	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 2023年1月1日 至 2023年12月31日	当中間期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日
期首残高	338,413	340,051
時の経過による調整額	1,637	822
中間期末（期末）残高	340,051	340,874

[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 2023年1月1日 至 2023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）	6,427,981	ホテル不動産運用事業

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

当中間期（自 2024年1月1日 至 2024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）	8,675,320	ホテル不動産運用事業

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

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、ホテル用の賃貸等不動産を有しています。これらの賃貸等不動産の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 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024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	358,478,812	392,339,582
	期中増減額	33,860,769	△437,921
	中間期末（期末）残高	392,339,582	391,901,661
	中間期末（期末）時価	525,740,000	554,880,000

（注1）期中増減額のうち、前期の主な増加額は雨庵 金沢（2,082,812千円）、相鉄フレッサイン 新橋島森口（8,487,515千円）、ラ・ジェント・ステイ札幌大通（10,428,224千円）、オリエンタルホテル京都 六条（4,620,065千円）、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端（4,665,800千円）及びホテルJALシティ関内 横浜（4,046,273千円）の取得によるものであり、当中間期の主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

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

[収益認識に関する注記]

前中間期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30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、[中間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。

当中間期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30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、[中間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]

1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

	前期 (2023年12月31日)	当中間期 (2024年6月30日)
1口当たり純資産額（円）	52,831	51,480

1口当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自 2023年1月1日 至 2023年6月30日	当中間期 自 2024年1月1日 至 2024年6月30日
1口当たり中間純利益金額（円）	1,096	1,603
(算定上の基礎)		
中間純利益金額（千円）	4,896,755	7,433,967
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る中間純利益金額（千円）	4,896,755	7,433,967
期中平均投資口数（口）	4,467,006	4,637,006

（注）1口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

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

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得について

本投資法人は、2024年7月12日及び2024年7月31日付で以下のとおり資産を取得しました。

取得資産の名称	MIMARU東京 新宿WEST
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿三丁目3番11号
取得日	2024年7月12日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	9,645百万円

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

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

取得資産の名称	ホテル アマネク新宿歌舞伎町
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都新宿区歌舞伎町二丁目24番10号
取得日	2024年7月12日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	8,845百万円

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

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

取得資産の名称	沖縄ハーバービューホテル
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）	沖縄県那覇市泉崎二丁目46番
取得日	2024年7月31日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	21,500百万円

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

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

取得資産の名称	サザンビーチホテル&リゾート沖縄
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）	沖縄県糸満市西崎町一丁目6番1号
取得日	2024年7月31日
取得先	非開示（注1）
取得価格（注2）	16,200百万円

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

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

2. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「1. 資産の取得について」に記載した不動産信託受益権及びホテルに付随する動産の取得資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入 実行日	元本 返済期日	担保・ 返済方法
タームローン 102	三井住友銀行 みずほ銀行 りそな銀行 三菱UFJ銀行 三井住友信託銀行 日本政策投資銀行 SBI新生銀行 関西みらい銀行 大和ネクスト銀行	8,000	基準金利 +0.25%	2024年 7月12日	2025年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 103	日本政策投資銀行 琉球銀行 西日本シティ銀行	1,950	基準金利 +0.50%	2024年 7月31日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 104	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 福岡銀行 千葉銀行 関西みらい銀行 あおぞら銀行 静岡銀行	5,850	基準金利 +0.55%	2024年 7月31日	2030年 3月29日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 105	三菱UFJ銀行	500	1.40380% (固定金利)	2024年 7月31日	2030年 3月29日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 106	みずほ銀行 三井住友銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 SBI新生銀行 大和ネクスト銀行 あおぞら銀行 みなど銀行 関西みらい銀行 沖縄銀行	12,700	基準金利 +0.60%	2024年 7月31日	2031年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 107	三菱UFJ銀行	1,000	1.51536% (固定金利)	2024年 7月31日	2031年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前（初回の利息計算期間は借入実行日の2営業日前）における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、タームローン102につきましては、初回の利息計算期間は全銀協3か月日本円TIBOR、それ以外の利息計算期間は全銀協1か月日本円TIBORが適用されます。

3. 新投資口の発行について

本投資法人は、2024年6月24日及び2024年6月27日に開催した役員会において、新投資口の発行に関する決議を行い、2024年7月3日及び2024年7月30日に払込が完了し、以下の条件にて発行しました。

(1) 新投資口発行（国内一般募集及び海外募集）

発行新投資口数	: 451,641口
内、国内一般募集	: 221,641口
内、海外募集	: 230,000口
発行価格	: 1口当たり75,558円
発行価格の総額	: 34,125,090,678円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり73,167円
払込金額（発行価額）の総額	: 33,045,217,047円
払込期日	: 2024年7月3日

(2) 新投資口発行（第三者割当）

発行新投資口数	: 8,359口
払込金額（発行価額）	: 1口当たり73,167円
払込金額（発行価額）の総額	: 611,602,953円
払込期日	: 2024年7月30日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

(3) 資金使途

今回の国内一般募集及び海外募集における新投資口発行の手取金33,045,217,047円については、上記「1. 資産の取得について」に記載したMIMARU東京 新宿WEST、ホテル アマネク新宿歌舞伎町、沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄の取得資金の一部に充当しました。また、国内一般募集及び海外募集における新投資口発行の手取金の残余については、第三者割当による新投資口発行の手取金611,602,953円と併せて、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出に充当します。

（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	
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	（注1）
2023年9月21日	公募増資	170,000	4,637,006	11,857	199,051	（注2）

（注1） 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。

（注2） 1口当たり発行価格72,030円（発行価額69,751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。

### 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」及び本投資法人のウェブサイト（<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 (2023年12月31日現在)		当中間期 (2024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	26,566	6.2	26,518	6.3		
			なんばオリエンタルホテル	14,217	3.3	14,168	3.4		
			ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,769	0.6	2,763	0.7		
		東京都	相鉄フレッサイン新橋烏森口	8,469	2.0	8,461	2.0		
			the b 池袋	6,599	1.5	6,589	1.6		
			カンデオホテルズ上野公園	6,525	1.5	6,504	1.5		
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,394	0.8	3,382	0.8		
			the b 八王子	2,691	0.6	2,675	0.6		
			スマイルホテル日本橋三越前	2,025	0.5	2,017	0.5		
			R&Bホテル上野広小路	1,804	0.4	1,798	0.4		
			チサン ホテル 蒲田	1,452	0.3	1,438	0.3		
			the b 水道橋	1,140	0.3	1,133	0.3		
			ドリーミンEXPRESS浅草	917	0.2	914	0.2		
			チサン イン 蒲田	778	0.2	772	0.2		
			北海道	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	10,402	2.4	10,384	2.5	
				イビスタイルズ札幌	6,299	1.5	6,265	1.5	
		メルキュール札幌		5,563	1.3	5,534	1.3		
		福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,710	1.3	5,685	1.3		
			ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	4,621	1.1	4,609	1.1		
			the b 博多	2,319	0.5	2,310	0.5		
			博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,065	0.5	2,072	0.5		
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,346	0.3	1,337	0.3		
		京都府	イビスタイルズ京都ステーション	6,556	1.5	6,542	1.6		
			オリエンタルホテル京都 六条	4,570	1.1	4,556	1.1		
		神奈川県	ホテルJALシティ関内 横浜	4,027	0.9	4,022	1.0		
		沖縄県	メルキュール沖縄那覇	2,713	0.6	2,687	0.6		
		熊本県	ドリーミン熊本	2,205	0.5	2,185	0.5		
		石川県	雨庵 金沢	2,056	0.5	2,046	0.5		
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,716	0.4	1,698	0.4		
		小計				141,527	32.9	141,076	33.5
		フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,167	14.7	63,054	15.0	
				オリエンタルホテル 東京ベイ	16,932	3.9	16,820	4.0	
			千葉県	ヒルトン成田	13,003	3.0	12,918	3.1	
インターナショナルガーデンホテル成田	8,916			2.1	8,839	2.1			
ホテルフランクス	3,172			0.7	3,169	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)		16,848	3.9	16,808	4.0			
	オリエンタルホテル広島		4,005	0.9	3,975	0.9			
愛知県	ヒルトン名古屋		15,527	3.6	15,455	3.7			
奈良県	ホテル日航奈良	9,998	2.3	9,963	2.4				

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2023年12月31日現在)		当中間期 (2024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		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,443	2.2	9,357	2.2	
		福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,395	2.0	8,231	2.0	
		神奈川県	メルキュール横須賀	1,642	0.4	1,632	0.4	
			小計	171,054	39.8	170,225	40.4	
	リゾート ホテル	沖縄県		ホテル日航アリビラ	17,441	4.1	17,336	4.1
				オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	15,626	3.6	16,198	3.8
				ザ・ビーチタワー沖縄	6,413	1.5	6,399	1.5
		千葉県		ヒルトン東京ベイ	25,993	6.0	25,913	6.1
		大阪府		オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,192	1.7	7,152	1.7
		神奈川県		箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,528	0.8	3,484	0.8
			小計	76,195	17.7	76,485	18.1	
			信託不動産合計	388,777	90.4	387,787	92.0	
			預金・その他の資産(注5)	41,177	9.6	33,916	8.0	
		資産総額	429,955	100.0	421,703	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	184,975	43.0	182,988	43.4
純資産総額	244,980	57.0	238,714	56.6

- (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、取得価額（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	9,648	14,700	N	2.7	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	アッパーミドル	19,900	17,459	34,600	N	5.0	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	14,224	32,300	N	3.8	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,565	29,100	N	4.8	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	4,018	4,330	N	1.0	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,402	10,200	N	1.9	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,490	5,580	N	1.0	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,185	3,650	N	0.6	無
12	the b 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,141	2,490	N	0.3	無
13	ドーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	915	1,350	J	0.3	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,130	2,072	4,610	N	0.5	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,698	2,460	N	0.5	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,798	1,880	J	0.4	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,383	5,730	J	0.9	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,017	3,070	J	0.5	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	1,337	2,770	T	0.4	無
25	チサン ホテル 蒲田	エコノミー	1,512	1,451	2,090	T	0.4	無
26	チサン イン 蒲田	エコノミー	823	776	1,440	T	0.2	無
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	アッパーミドル	6,753	7,363	22,300	R	1.7	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	25,919	42,700	D	6.6	無
32	イビスタイルズ京都ステーション	ミッドプライス	6,600	6,550	10,000	D	1.7	無
33	イビスタイルズ札幌	ミッドプライス	6,797	6,312	11,600	N	1.7	無
34	メルキュール札幌	ミッドプライス	6,000	5,591	12,400	N	1.5	無
35	メルキュール沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,733	7,370	N	0.8	無
37	the b 池袋	ミッドプライス	6,520	6,598	7,590	N	1.6	無
39	the b 八王子	ミッドプライス	2,610	2,689	2,720	N	0.7	無
40	the b 博多	ミッドプライス	2,300	2,318	4,760	N	0.6	無
41	ホテルフランクス	ミッドプライス	3,105	3,171	4,660	D	0.8	無
42	メルキュール横須賀	アッパーミドル	1,650	1,659	3,550	D	0.4	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	17,068	19,500	N	3.8	無
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	ラグジュアリー	17,320	17,051	20,500	D	4.4	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,515	7,620	D	1.7	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	8,332	15,500	D	1.8	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	26,551	27,300	N	6.8	無
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ミッドプライス	5,248	5,733	7,470	D	1.3	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,455	15,500	D	3.8	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,150	13,200	N	3.3	無
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	9,125	8,924	9,620	N	2.3	無

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 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)
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,056	9,810	D	2.6	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	2,781	2,900	D	0.7	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,246	72,700	N	15.7	無
55	雨庵 金沢	アッパーミドル	2,050	2,052	2,340	N	0.5	無
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	ミッドプライス	8,400	8,461	10,100	D	2.1	無
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	ミッドプライス	10,020	10,403	11,500	N	2.5	無
58	オリエンタルホテル京都 六条	ミッドプライス	4,446	4,608	6,470	N	1.1	無
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	ミッドプライス	4,460	4,643	6,280	N	1.1	無
60	ホテルJALシティ関内 横浜	ミッドプライス	4,000	4,042	4,570	N	1.0	無
	合計		396,918	391,574	554,880		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を記載しており、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) 「当中間期末鑑定評価額」には、投資法人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、当中間期末時点を経済時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「鑑定機関」に記載されている「N」は一般財団法人日本不動産研究所、「J」はJ L L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は以下のとおりです。

	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	第24期期末 2023年12月	第25期中間期末 2024年6月
テナントの総数 (注1)	125	121	116	110	117	119
総賃貸可能面積 (注2)	746,329.68㎡	741,083.02㎡	733,995.61㎡	733,995.61㎡	767,700.44㎡	767,700.44㎡
総賃貸面積 (注3)	745,227.67㎡	740,146.96㎡	732,764.69㎡	732,251.49㎡	765,875.99㎡	766,256.79㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.9%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%

(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（駐車場等は含まれません。）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（駐車場等は含まれません。）を合計しています。

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

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

(注4) 稼働率には、各期末日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の10%以上を占める主要な不動産はありません。

なお、年間賃料総額は、当中間期末時点における賃貸借契約上の固定賃料（建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。）の月額に12を乗じた金

額と通期の売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の想定額を合計した金額を用いています。

(iv) 組入資産の明細（NO I ほか）

物件 番号	名称	賃料種別（注1）	不動産 運用収益 （千円）	NO I （注2） （千円）	償却後NO I （注3） （千円）
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動／固定	415,454	292,292	135,183
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動／固定	1,042,577	980,213	790,117
3	なんばオリエンタルホテル	変動／固定	667,836	610,222	551,350
4	ホテル日航アリビラ	変動／固定	438,278	358,264	224,031
5	オリエンタルホテル広島	変動／固定	79,716	57,371	18,220
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	255,504	233,255	174,841
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,469	134,860	86,290
10	ドゥーミーイン熊本	変動／固定	109,513	98,058	69,998
12	the b 水道橋	変動／固定	77,759	72,316	60,019
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	32,537	27,898	21,461
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注4）	固定	120,000	112,000	99,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注4）	固定	75,000	67,000	48,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	48,645	40,814	31,030
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動／固定（注5）	174,512	158,380	139,265
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動／固定（注5）	98,587	89,988	79,232
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	63,190	54,275
25	チサン ホテル 蒲田	変動	75,633	68,362	49,109
26	チサン イン 蒲田	変動	44,785	41,214	35,016
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動／固定	791,903	762,139	645,254
31	ヒルトン東京ベイ	変動／固定（注5）	990,117	847,549	750,460
32	イビスタイルズ京都ステーション	運営委託	200,116	178,408	161,868
33	イビスタイルズ札幌	運営委託	218,474	169,714	128,406
34	メルキュール札幌	運営委託	318,873	220,193	174,613
35	メルキュール沖縄那覇	運営委託	129,069	101,336	64,486
37	the b 池袋	変動／固定	183,414	167,210	151,398
39	the b 八王子	変動／固定	99,434	87,448	67,077
40	the b 博多	変動／固定	130,616	123,689	112,644
41	ホテルフランクス	固定（注6）	150,000	119,181	91,452
42	メルキュール横須賀	変動	173,064	117,185	97,375
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動／固定	274,999	231,606	△41,536
44	アクティブインターシティ広島 （シェラトングランズホテル広島）	変動／固定	769,528	523,021	402,268
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	174,985	161,479	139,073
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動／固定	917,380	794,438	599,012
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動／固定	578,140	552,408	491,270
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動／固定	365,315	312,720	277,259
49	ヒルトン名古屋	変動	657,560	343,113	244,841
50	ヒルトン成田	変動／固定	314,559	275,838	161,947
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動／固定	251,743	230,105	145,801
52	ホテル日航奈良	変動／固定	237,402	213,546	137,402
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	112,963	105,650	97,091
54	ヒルトン東京お台場	変動／固定	1,338,676	1,163,927	1,003,091
55	雨庵 金沢	変動／固定（注5）	57,003	53,510	43,379
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	変動／固定（注5）	263,358	236,496	225,236
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動	253,614	241,921	204,973
58	オリエンタルホテル京都 六条	変動／固定	159,339	153,217	134,999
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	変動／固定	174,603	168,066	154,778
60	ホテルJALシティ関内 横浜	変動／固定	67,500	61,639	46,322

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）
	合計		14,328,996	12,223,263	9,579,437

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

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

（注3）「償却後NOI」（不動産運用損益）＝不動産運用収益－不動産運用費用

（注4）博多中洲ワシントンホテルプラザ及び奈良ワシントンホテルプラザについては、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

（注5）コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前、ヒルトン東京ベイ、雨庵 金沢及び相鉄フレッサイン 新橋島森口については、固定賃料の他、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。

（注6）2024年10月31日以降の賃料種別は変動／固定となります。

（注7）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	ドゥーミーイン熊本	5.6	無	S
12	the b 水道橋	5.4	無	S
13	ドゥーミーインEXPRESS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	イビスタイルズ京都ステーション	10.5	無	T
33	イビスタイルズ札幌	1.0	無	T
34	メルキュール札幌	1.0	無	T
35	メルキュール沖縄那覇	0.5	無	T
37	the b 池袋	5.3	無	T
39	the b 八王子	4.9	無	T
40	the b 博多	3.3	無	T
41	ホテルフランス	2.5	無	T
42	メルキュール横須賀	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

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)
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 大阪心齋橋	7.3	無	S
54	ヒルトン東京お台場	4.3	無	T
55	雨庵 金沢	10.0	無	T
56	相鉄フレッサイン 新橋島森口	7.0	無	S
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	2.6	無	T
58	オリエンタルホテル京都 六条	12.2	無	T
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	5.2	無	T
60	ホテルJALシティ関内 横浜	7.9	無	S

(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されており、当中間期末現在、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）の当中間期（2024年1月1日～2024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	-	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	14,328,996	415,454	1,042,577	667,836	438,278	79,716
固定賃料	7,572,442	299,950	379,300	421,950	402,049	107,251
変動賃料	6,270,519	114,534	663,277	245,886	36,228	△27,535
その他収入	486,034	969	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	4,749,559	280,270	252,460	116,486	214,246	61,495
支払地代・その他賃借料	429,492	96,354	-	-	48,801	-
固定資産税等	1,026,452	23,118	58,711	55,573	27,331	20,645
外注委託費	212,748	480	480	480	960	480
損害保険料	45,173	2,391	2,716	1,104	2,006	713
減価償却費	2,600,495	157,092	185,555	58,871	126,193	39,150
固定資産除却損	42,506	16	4,541	-	8,039	-
その他費用	392,690	816	456	456	914	505
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	9,579,437	135,183	790,117	551,350	224,031	18,220
(参考)稼働率	99.8%	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	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	ドームイン 熊本	the b 水道橋	ドームイン EXPRESS浅草	博多中洲ワシントンホテルプラザ（注2）
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	255,504	147,469	109,513	77,759	32,537	120,000
固定賃料	255,504	147,169	97,230	15,000	31,697	120,000
変動賃料	-	-	12,283	62,759	-	-
その他収入	-	300	-	-	840	0
(B)不動産運用費用 小計	80,662	61,179	39,515	17,739	11,076	20,000
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	20,626	11,670	10,491	4,208	3,271	6,000
外注委託費	-	-	-	600	600	0
損害保険料	1,101	533	381	145	88	0
減価償却費	58,413	48,569	28,060	12,296	6,437	12,000
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	520	405	583	489	679	0
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	174,841	86,290	69,998	60,019	21,461	99,000
(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	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	75,000	48,645	174,512	98,587	70,519	75,633
固定賃料	73,000	48,252	130,160	67,200	70,519	-
変動賃料	-	-	38,748	31,387	-	75,633
その他収入	1,000	393	5,602	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	27,000	17,615	35,246	19,355	16,244	26,524
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	5,000	6,753	14,498	7,235	6,064	6,078
外注委託費	1,000	420	807	600	540	600
損害保険料	0	138	304	145	205	173
減価償却費	18,000	9,784	19,115	10,755	8,915	19,252
固定資産除却損	0	-	-	-	-	-
その他費用	0	518	521	618	518	419
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	48,000	31,030	139,265	79,232	54,275	49,109
(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 札幌(注1)
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	44,785	791,903	990,117	200,116	218,474	318,873
固定賃料	-	158,333	非開示(注3)	22,967	13,746	36,475
変動賃料	44,785	616,331	非開示(注3)	176,955	184,551	235,170
その他収入	-	17,239	非開示(注3)	193	20,175	47,227
(B)不動産運用費用 小計	9,768	146,648	239,656	38,247	90,068	144,260
支払地代・その他賃借料	-	-	61,860	-	-	-
固定資産税等	2,538	25,501	69,801	12,374	19,329	25,988
外注委託費	540	1,155	6,916	8,650	10,467	30,604
損害保険料	72	1,663	3,182	264	697	750
減価償却費	6,197	116,879	97,089	16,540	41,308	45,579
固定資産除却損	-	5	-	-	-	-
その他費用	419	1,444	806	418	18,265	41,335
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	35,016	645,254	750,460	161,868	128,406	174,613
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	99.4%	99.1%
(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 沖縄那覇 (注1)	the b 池袋	the b 八王子	the b 博多	ホテル フランクス	メルキュール 横須賀
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	129,069	183,414	99,434	130,616	150,000	173,064
固定賃料	-	65,591	29,126	33,261	150,000	-
変動賃料	129,045	116,754	68,445	97,355	-	148,547
その他収入	23	1,068	1,861	-	-	24,517
(B)不動産運用費用 小計	64,582	32,015	32,356	17,972	58,547	75,688
支払地代・その他賃借料	172	-	-	-	-	-
固定資産税等	11,950	12,407	10,574	5,540	27,870	15,976
外注委託費	14,031	3,034	600	600	900	10,762
損害保険料	618	333	386	216	803	1,091
減価償却費	36,850	15,812	20,371	11,045	27,728	19,809
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	958	427	425	570	1,245	28,047
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	64,486	151,398	67,077	112,644	91,452	97,375
(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	4	9	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	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	274,999	769,528	174,985	917,380	578,140	365,315
固定賃料	274,999	420,842	非開示(注3)	212,499	288,000	92,807
変動賃料	-	201,660	-	704,880	290,140	241,998
その他収入	-	147,025	非開示(注3)	-	-	30,509
(B)不動産運用費用 小計	316,536	367,260	35,911	318,368	86,869	88,055
支払地代・その他賃借料	-	-	-	111,103	-	-
固定資産税等	39,816	64,452	11,952	8,912	23,712	18,145
外注委託費	1,200	51,408	600	1,500	780	5,886
損害保険料	1,950	2,646	379	999	814	392
減価償却費	243,470	120,753	22,405	194,603	61,138	35,460
固定資産除却損	29,672	-	-	-	-	-
その他費用	426	128,001	574	1,249	423	28,171
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	△41,536	402,268	139,073	599,012	491,270	277,259
(参考)稼働率	100.0%	98.5%	100.0%	100.0%	100.0%	90.9%
(参考)テナント数	1	37	1	1	1	3

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	ヒルトン 東京お台場
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	657,560	314,559	251,743	237,402	112,963	1,338,676
固定賃料	非開示（注3）	222,000	168,000	210,000	55,200	799,800
変動賃料	非開示（注3）	92,559	83,743	27,402	57,763	538,876
その他収入	非開示（注3）	-	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	412,718	152,611	105,942	99,999	15,872	335,585
支払地代・その他賃借料	111,200	-	-	-	-	-
固定資産税等	50,059	34,190	18,849	20,093	5,865	171,275
外注委託費	41,085	1,260	1,140	1,200	1,080	60
損害保険料	3,966	2,793	1,175	2,234	118	2,995
減価償却費	98,272	113,794	84,303	76,144	8,559	160,835
固定資産除却損	-	96	-	-	-	-
その他費用	108,134	477	473	327	249	418
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	244,841	161,947	145,801	137,402	97,091	1,003,091
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	4	1	1	1	1	1

物件番号	55	56	57	58	59	60
物件名	雨庵 金沢	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	ラ・ジェント・ ステイ札幌大通	オリエンタル ホテル京都 六条	ホテル オリエン タル エクスプレ ス 福岡中洲川端	ホテルJALシテイ 関内 横浜
運用日数	182	182	182	182	182	182
(A)不動産運用収益 小計	57,003	263,358	253,614	159,339	174,603	67,500
固定賃料	54,000	136,627	7,800	85,500	87,000	67,500
変動賃料	3,003	108,178	245,155	73,839	87,603	-
その他収入	-	18,553	659	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	13,623	38,122	48,641	24,339	19,825	21,177
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	1,783	6,279	9,699	4,364	4,617	4,212
外注委託費	780	2,655	1,080	1,080	1,260	900
損害保険料	160	290	548	313	299	340
減価償却費	10,130	11,259	36,948	18,218	13,288	15,317
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	769	17,637	364	362	360	407
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	43,379	225,236	204,973	134,999	154,778	46,322
(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	4	2	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51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) 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
HM J 19 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	(HM J 5 ホテルAGOP (注1) 合計額-基準額 (年間4,120百万円 (注2))) × 85.0%
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ		
	3	なんばオリエンタルホテル		
	4	ホテル日航アリビラ		
	5	オリエンタルホテル広島		
	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-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3)	(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-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-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-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-基準額 (年間360百万円)) × 98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	(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-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-基準額 (年間1,660百万円)) × 98.0%
	58	オリエンタルホテル京都 六条	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間183百万円)) × 93.5%
	59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間189百万円)) × 92.0%
	60	ホテルJALシティ関内 横浜	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間150百万円)) × 95.0%
	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)
33		イビススタイルズ札幌		
34		メルキュール札幌		
35		メルキュール沖縄那覇		
42		メルキュール横須賀	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	the b 水道橋	変動/固定	AGOPに連動して算出される額 (注5)
	37	the b 池袋		
	39	the b 八王子		
	40	the b 博多		
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル	10	ドリーミン熊本	変動/固定	(GOP-基準額 (年間400百万円)) × 40.0%
	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)
	55	雨庵 金沢	固定+歩合	(客室売上-基準額 (年間270百万円)) × 30.0%
	56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動	GOPに連動して算出される額 (注5)

(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。以下同じです。

(注2) 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。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 690百万円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060百万円、なんばオリエンタルホテル 890百万円、ホテル日航アリビラ 1,250百万円及びオリエンタルホテル広島 230百万円

(注3) アクティブインターシティ広島的主要施設であるシェラトングランドホテル広島について記載しています。

(注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、2024年10月31日以降、ホテルフランクス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350百万円)) × 52.0%として算出されます。

(ii) ホテル事業の主要指標

HMJ 19ホテルについて、2024年1月1日から2024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	78.9%	—	87.0%	—	90.1%	—	72.2%	—	74.2%	—	80.8%	—
ADR (注1)	20,787	—	26,993	—	21,932	—	27,390	—	10,565	—	23,091	—
RevPAR (注2)	16,402	—	23,495	—	19,753	—	19,768	—	7,844	—	18,665	—
総売上高	2,477	100.0	3,413	100.0	1,213	100.0	2,295	100.0	571	100.0	9,968	100.0
宿泊部門	964	38.9	2,185	64.0	928	76.5	1,428	62.2	324	56.8	5,829	58.5
料飲部門	1,394	56.3	1,072	31.4	58	4.8	707	30.8	233	40.8	3,464	34.7
テナント部門	33	1.3	103	3.0	204	16.9	1	0.1	0	0.0	342	3.4
その他部門 (注3)	85	3.4	53	1.6	23	1.9	159	6.9	14	2.4	333	3.3
G O P	480	19.4	1,310	38.4	734	60.5	674	29.4	83	14.5	3,281	32.9

	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	87.9%	—	51.5%	—	83.7%	—	91.2%	—	90.1%	—	91.6%	—
ADR (注1)	26,931	—	24,349	—	26,863	—	23,686	—	19,062	—	12,262	—
RevPAR (注2)	23,682	—	12,534	—	22,484	—	21,603	—	17,180	—	11,231	—
総売上高	1,628	100.0	1,240	100.0	1,702	100.0	1,677	100.0	1,012	100.0	550	100.0
宿泊部門	1,422	87.4	824	66.4	974	57.2	869	51.8	982	97.0	538	97.8
料飲部門	201	12.4	359	28.9	690	40.5	676	40.3	—	—	6	1.1
テナント部門	—	—	17	1.4	—	—	118	7.0	17	1.7	—	—
その他部門 (注3)	4	0.3	40	3.3	38	2.2	14	0.8	13	1.3	6	1.2
G O P	834	51.2	119	9.6	473	27.8	940	56.1	634	62.6	332	60.4

	ヒルトン成田		インターナショナルガーデンホテル成田		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		オリエンタルホテル 京都 六条	
		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	89.0%	—	87.3%	—	63.9%	—	88.5%	—	82.8%	—	79.2%	—
ADR (注1)	12,088	—	8,410	—	15,269	—	11,877	—	35,538	—	13,490	—
RevPAR (注2)	10,758	—	7,343	—	9,752	—	10,514	—	29,441	—	10,687	—
総売上高	1,522	100.0	801	100.0	1,220	100.0	238	100.0	4,979	100.0	367	100.0
宿泊部門	1,073	70.5	619	77.2	586	48.0	237	99.8	2,427	48.7	323	88.1
料飲部門	412	27.1	177	22.1	626	51.3	—	—	2,437	49.0	41	11.2
テナント部門	14	0.9	2	0.3	2	0.2	—	—	37	0.7	—	—
その他部門 (注3)	23	1.5	4	0.4	7	0.5	1	0.2	77	1.6	3	0.8
G O P	386	25.3	265	33.1	264	21.7	127	53.6	1,448	29.1	170	46.5

	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端		ホテルJALシティ 関内 横浜		HMJ 19ホテル 合計/平均 (注5)	
		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)		売上 比率 (%)
客室稼働率	90.0%	—	78.1%	—	81.7%	—
ADR（注1）	11,201	—	11,626	—	19,806	—
RevPAR（注2）	10,076	—	9,076	—	16,183	—
総売上高	365	100.0	336	100.0	27,605	100.0
宿泊部門	336	91.9	281	83.7	17,319	62.7
料飲部門	27	7.4	49	14.5	9,164	33.2
テナント部門	—	—	—	—	549	2.0
その他部門（注3）	3	0.8	6	1.9	573	2.1
GOP	190	51.9	85	25.3	9,550	34.6

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

サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、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、オリエンタルホテル福岡 博多ステーション及びホテルJALシティ関内横浜は10%、ホテル日航アリビラ、ヒルトン成田及び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、ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端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）HMJ 19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6）客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR及び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等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5,251百万円を予定しており、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7,311百万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	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)	客室改装工事（10階～11階）	自 2024年4月 至 2024年8月	280	—
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 2024年4月 至 2024年8月	100	—
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（7階～10階）	自 2024年5月 至 2024年11月	950	358
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	3階フロント等改装工事	自 2024年8月 至 2024年12月	780	—
なんばオリエンタルホテル (大阪府大阪市)	1階～2階改装工事	自 2024年7月 至 2024年12月	520	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	非常用発電機新設工事	自 2023年10月 至 2025年6月	752	39
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外構工事	自 2024年1月 至 2024年8月	210	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室改装工事	自 2024年11月 至 2024年12月	87	5
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室空調更新工事	自 2024年11月 至 2024年12月	58	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	中央監視システム改修工事	自 2024年2月 至 2024年12月	78	—
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	自動火災報知設備更新工事	自 2024年1月 至 2024年10月	71	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調更新工事	自 2024年5月 至 2024年7月	81	—
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 2024年11月 至 2024年12月	82	—
合計			4,051	402

（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2,059百万円であり、当中間期の費用に区分された修繕費5百万円と併せ、2,065百万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 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事（第3期）	自 2023年9月 至 2024年4月	962
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9月 至 2024年4月	171
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9月 至 2024年4月	113
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9月 至 2024年4月	120
合計			1,366

（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。