

2023年12月期 決算短信 (REIT)

2024年2月21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

有価証券報告書提出予定日 2024年3月21日 分配金支払開始予定日 2024年3月19日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期の運用、資産の状況 (2023年1月1日~2023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 | % |
| 2023年12月期 | 26,574 | 78.2 | 15,014 | 249.4 | 13,135 | 391.4 | 13,134 | 391.6 |
| 2022年12月期 | 14,912 | 9.4 | 4,296 | 45.2 | 2,672 | 105.9 | 2,671 | 106.0 |

| | 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 | % | % | % |
| 2023年12月期 | 2,909 | 5.6 | 3.2 | 49.4 |
| 2022年12月期 | 598 | 1.2 | 0.7 | 17.9 |

(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 | % | % |
| 2023年12月期 | 3,015 | 13,980 | - | - | 106.4 | 5.9 |
| 2022年12月期 | 682 | 3,046 | - | - | 114.0 | 1.4 |

(注1) 2023年12月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額845百万円を加算した金額となっています。

(注2) 2022年12月期の分配金の支払原資は、当期未処分利益に一時差異等調整積立金取崩額376百万円を加算した金額となっています。

(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。

分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

| | 総資産 | 純資産 | 自己資本比率 | 1口当たり純資産 |
|-----------|---------|---------|--------|----------|
| | 百万円 | 百万円 | % | 円 |
| 2023年12月期 | 429,955 | 244,980 | 57.0 | 52,831 |
| 2022年12月期 | 396,799 | 223,574 | 56.3 | 50,050 |

(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 |
| 2023年12月期 | 17,784 | △38,551 | 19,767 | 28,515 |
| 2022年12月期 | 5,331 | △3,640 | △2,172 | 29,515 |

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 |
| 中間期 | 13,936 | 23.5 | 7,974 | 38.4 | 6,880 | 40.5 | 6,880 | 40.5 | — | — |
| 通期 | 31,288 | 17.7 | 18,815 | 25.3 | 16,713 | 27.2 | 16,712 | 27.2 | 3,722 | — |

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）3,604円（予想期中平均投資口数4,637,006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（549百万円）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） | 2023年12月期 | 4,637,006口 | 2022年12月期 | 4,467,006口 |
| ② 期末自己投資口数 | 2023年12月期 | 0口 | 2022年12月期 | 0口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記37ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 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「2024年12月期（第25期）中間期及び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. 財務諸表 | 18 |
| (1) 貸借対照表 | 18 |
| (2) 損益計算書 | 20 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 21 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 23 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 24 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 25 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 25 |
| (8) 重要な会計上の見積りに関する注記 | 26 |
| (9) 財務諸表に関する注記事項 | 27 |
| (10) 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、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。

(ロ) 当期の運用実績

当期(2023年1月1日から2023年12月31日までの12ヶ月間)の日本経済は、5月に新型コロナウイルス感染症の分類が5類感染症へと変更されて以降、コロナ禍からの脱却と社会経済活動の正常化に向けた動きが進み、物価上昇の影響を受けながらも個人消費は底堅く、景気の緩やかな持ち直し傾向が続きました。

国内の宿泊・観光マーケットは、下期において、国内の観光促進策である全国旅行支援が徐々に終了する中でも、需要の減退は見られず、国内需要は年間を通して底堅く推移しました。訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)についても、コロナ禍前の2019年に総数の約3割を占めていた中国からのインバウンドが本格的な回復には至っていない一方で、韓国、米国、シンガポール等の国・地域からのインバウンドが牽引し、2023年10月にコロナ禍以降初めて2019年同月を超えるなど、全体として回復が顕著となり、2023年の年間のインバウンド数は、推計2,506万人(対前年比+554.1%、対2019年比△21.4%)となりました。

また、宿泊旅行統計調査における国内宿泊施設の延べ宿泊者数のうち、2023年の日本人延べ宿泊者数は速報値で対2019年比△0.2%とコロナ禍前とほぼ同水準となり、外国人延べ宿泊者数は対2019年比△1.3%まで回復しています。結果として、2023年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で593百万人泊(対前年比+31.8%、対2019年比△0.4%)となりました。

このような環境のもと、当期において、本投資法人は、コロナ禍においては慎重な姿勢をとっていた外部成長を再開しました。手元資金の活用により、2023年1月に雨庵 金沢、同年3月に相鉄フレッサイン 新橋烏森口を取得し、さらに、同年9月にコロナ禍以降初となる公募増資を行い、ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端の3物件を取得しました。同年12月には、全額借入金により、ホテルJALシティ 関内 横浜を取得し、結果として、2023年は合計6物件、取得価格で333億円の物件取得を行いました。

取得物件はいずれも宿泊需要の拡大が期待できるマーケットにおける競争力の高いホテルであり、本投資法人のポートフォリオの質の向上が図られると考えています。

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・観光マーケットが順調に回復を続ける中、高単価販売戦略による収益向上を図りました。また、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。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、コロナ禍当初から実行したリストラクチャリングによるコスト削減の効果が持続する一方で、戦略的CAPEX(資本的支出)を用いた積極的な収益向上施策もあわせて推進し、ADR(注1)を重視したレベニューマネジメントによる売上の向上を図りました。

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を実行していますが、当期は、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 東京ベイ及びオリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパの客室改装をADRの上昇等を企図して実施し、また、神戸メリケンパークオ

リエントアルホテル及びオリエンタルホテル 東京ベイについてはレストランを全面改装し、質の高い空間を提供すると同時にメニュー等の見直しを実施し、単価の上昇を図りました。

また、2023年4月には、ドリーミン熊本における賃貸借契約満了後の新規契約において、従前と同額の固定賃料に加えてGOP（注2）連動の変動賃料を導入し、ホテルマーケットの回復に伴いアップサイドが享受できる賃料スキームとしました。

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は、当期の変動賃料等導入25ホテル（注3）のRevPAR（注4）は、対前年比+65.9%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、20,162百万円（対前年比+127.2%）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）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）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3）変動賃料等導入25ホテルとは、HMJ 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。

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 16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11ホテルを加えた16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

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4）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。

（ハ）資金調達の状況

当期における調達として、2023年1月に雨庵 金沢の取得資金の一部に充当するため、800百万円の新規借入れを行い、同年9月には、3物件（ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテルオリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端）の取得資金として、公募増資による調達11,857百万円に加え、7,000百万円の新規借入れを行いました。さらに、同年12月にはホテルJALシティ 関内 横浜の取得資金に充当するため、4,000百万円の新規借入れを行いました。

併せて、当期に返済期日が到来した既存借入金について、合計49,745百万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。これらの借換えにより、借入期間の長期化及び借入期限の分散を図りました。

また、新規借入先として2023年1月には株式会社関西みらい銀行及び株式会社北陸銀行、同年3月には株式会社東京スター銀行を迎え、レンダーフォーメーションの更なる強化を図りました。

これにより、当期末時点における有利子負債残高は175,231百万円、うち短期借入金15,568百万円、1年内返済予定の長期借入金21,521百万円、長期借入金101,242百万円、1年内償還予定の投資法人債3,000百万円、投資法人債33,900百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率（注）は40.8%、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65.9%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、当期の実績として、営業収益は26,574百万円、営業利益は15,014百万円、経常利益は13,135百万円を計上し、当期純利益は13,134百万円となりました。

なお、分配金については、当期末処分利益13,137百万円に一時差異等調整積立金取崩額（分配金充当額）845百万円を加算した13,982百万円のうち、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13,980百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は3,015円となりました。

② 次期の見通し

（イ）今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済の先行きについては、引き続き金融資本市場の変動や国際情勢等の影響を注視する必要がありますが、経済社会活動の正常化等による一層の景気の回復が期待されます。

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、雇用・所得環境が改善する下で国内旅行ニーズは底堅く、今後も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、韓国、台湾、米国、香港などは既にコロナ禍前と同等以上の水準にあり、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ことが期待されます。

ホテルマーケットは、堅調な国内需要及び旺盛なインバウンド需要によって、コロナ禍の影響を脱し、成長局面に入ると本投資法人は考えています。

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、マーケットの回復がみられる中、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。中でも、本投資法人の戦略的パートナーであるHMJグループにおいては、特に成長期待の高いホテルを選別し、客室及びレストラン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。

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、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）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下、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・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、保有物件の特色を存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年に実施した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 東京ベイ及びオリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパの客室改装については、次期においても引き続き実施する予定です。加えて、なんばオリエンタルホテルにおいてロビーフロアの改修工事及び客室の新設等、ラ・ジェント・ステイ札幌大通において一部客室改装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、「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回復から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についてもホテル投資を積極的に検討する動きがあり、売買が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本格的な回復基調にある中、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借入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%

を上限に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職員等のステークホルダーの皆様と良好な関係を構築し、それぞれから期待される社会的責任を果たしていくことが重要だと考えています。

本投資法人は本資産運用会社と共に、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、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J-REITのホテル物件として初めて(注1)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、2024年2月に雨庵 金沢においても取得し、BELS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。また、2018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、2023年のGRESBリアルエステイット評価において「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CASBE(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CASBE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り、2023年3月にはESGレポートを発行しました。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。

また、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。今後は、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。

なお、社会への取組みの一つとして、新型コロナウイルス感染症の感染拡大下において、2020年から2023年5月までに延べ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宿泊療養施設として提供しましたが、2023年7月以降、本投資法人が所有する全てのホテルにおいて、通常営業を再開しています。

本投資法人は、ホテル特化型J-REITとして地域に対する社会的責任を認識し、ホテルの特性を活かした

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す。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(ハ) 運用状況の見通し

2024年12月期（第25期）中間期及び2024年12月期（第25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「2024年12月期（第25期）中間期及び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）中間期

| | |
|-------|-----------|
| 営業収益 | 13,936百万円 |
| 営業利益 | 7,974百万円 |
| 経常利益 | 6,880百万円 |
| 中間純利益 | 6,880百万円 |

2024年12月期（第25期）通期

| | |
|--------------|-----------|
| 営業収益 | 31,288百万円 |
| 営業利益 | 18,815百万円 |
| 経常利益 | 16,713百万円 |
| 当期純利益 | 16,712百万円 |
| 1口当たり分配金 | 3,722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。

2024年12月期（第25期）中間期及び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 | <ul style="list-style-type: none"> 2024年12月期（第25期）中間期：2024年1月1日～2024年6月30日（182日） 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 | <ul style="list-style-type: none"> 本日現在で本投資法人が保有する47物件を前提としています。 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。 | | | | | | | |
| 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。 (1) HMJ 19ホテル（注1） 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。 $\text{変動賃料} = [\text{ホテルAGOP（注2）} - \text{基準額}] \times \text{変動賃料率（\%）}$ 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。 （単位：百万円） | | | | | | | |
| | | | 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 | 1,180 | 3,316 | 2,790 | 6,537 |
| | オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ | | 158 | 316 | 578 | 1,454 | 736 | 1,771 |
| | オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ | | 274 | 550 | — | 562 | 274 | 1,112 |
| | シェラトングランドホテル 広島（注3） | | 174 | 348 | 122 | 323 | 296 | 671 |
| | オリエンタルホテル福岡博多ステーション | | 212 | 425 | 582 | 1,224 | 794 | 1,649 |
| | ホリデイ・イン大阪難波 | | 288 | 576 | 307 | 693 | 595 | 1,269 |
| | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 | | 67 | 135 | 183 | 394 | 251 | 529 |
| | ヒルトン成田 | | 222 | 444 | 60 | 201 | 282 | 645 |
| | インターナショナルガーデンホテル成田 | | 168 | 336 | 110 | 235 | 278 | 571 |
| | ホテル日航奈良 | | 210 | 420 | 15 | 117 | 225 | 537 |
| | ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 | | 55 | 110 | 41 | 87 | 96 | 197 |
| ヒルトン東京お台場 | | 799 | 1,600 | 348 | 1,075 | 1,147 | 2,675 | |
| オリエンタルホテル京都六条 | | 85 | 171 | 48 | 133 | 134 | 304 | |

| 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 福岡中洲川端 | 87 | 174 | 68 | 148 | 155 | 322 |
| ホテルJALシティ関内 横浜 | 67 | 135 | 30 | 83 | 98 | 218 |
| 合計 | 4,480 | 8,962 | 3,678 | 10,053 | 8,159 | 19,015 |

(注1) HMJ 19ホテルとは、HMJ 16ホテルに、2023年に取得した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 福岡中洲川端及びホテルJALシティ関内 横浜の3ホテル（以下「HMJ 2023年取得3ホテル」といいます。）を加えた19ホテルをいいます。以下同じです。

(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。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。

(単位：百万円)

| | 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 |
| 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) | 244 | 487 | 6 | 12 | 250 | 499 |

(2) その他の変動賃料等導入ホテルの運営委託収入 (注4) 及び変動賃料

(単位：百万円)

| | 中間期 | 通期 |
|----------------------|----------|----------|
| イビスタイルズ京都ステーション (注4) | 149 | 315 |
| イビスタイルズ札幌 (注4) | 238 | 583 |
| メルキュール札幌 (注4) | 284 | 652 |
| メルキュール沖縄那覇 (注4) | 111 | 251 |
| メルキュール横須賀 | 152 | 317 |
| the b 水道橋 | 37 | 83 |
| the b 池袋 | 116 | 240 |
| the b 八王子 | 61 | 123 |
| the b 博多 | 77 | 162 |
| ドーマーイン熊本 | 3 | 58 |
| コンフォートホテル東京東日本橋 | 37 | 37 |
| スマイルホテル日本橋三越前 | 25 | 25 |
| チサン ホテル 蒲田 | 64 | 129 |
| チサン イン 蒲田 | 37 | 74 |
| ヒルトン東京ベイ | 非開示 (注5) | 非開示 (注5) |
| ヒルトン名古屋 | 非開示 (注5) | 非開示 (注5) |
| 雨庵 金沢 | 5 | 19 |
| 相鉄フレッサイン 新橋烏森口 | 104 | 104 |
| ラ・ジェント・ステイ札幌大通 | 232 | 552 |
| 合計 | 2,213 | 5,056 |

(注4) 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

| 項目 | 前提条件 | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--|--------|-----|----|------------|-------|--------|----------------|-------|-------|-------------------|---|----|----|-------|--------|
| | <p>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G O P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5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。</p> <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="325 456 1401 633"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HM J 19ホテル</td> <td>3,678</td> <td>10,053</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td>2,213</td> <td>5,056</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント (注6)</td> <td>6</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,897</td> <td>15,121</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注6) 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変動賃料について記載しています。</p> <p>(注7) 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 | HM J 19ホテル | 3,678 | 10,053 | その他の変動賃料等導入ホテル | 2,213 | 5,056 | オフィス及び商業テナント (注6) | 6 | 12 | 合計 | 5,897 | 15,121 |
| | 中間期 | 通期 | | | | | | | | | | | | | | |
| HM J 19ホテル | 3,678 | 10,053 | | | | | | | | | | | | | | |
| その他の変動賃料等導入ホテル | 2,213 | 5,056 | | | | | | | | | | | | | | |
| オフィス及び商業テナント (注6) | 6 | 12 | | | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 5,897 | 15,121 | | | | | | | | | | | | | | |
| 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、2,126百万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す。 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6,988百万円(資本的支出Ⅰ 3,506百万円、資本的支出Ⅱ 317百万円、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。 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、5,345百万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2,101百万円を見込んでいます。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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175,231百万円であり、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。 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37,089百万円ありますが、全額借換えを行うことを前提としています。 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3,000百万円ありますが、同額の投資法人債を発行する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"> ・2024年12月期（第25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;">当期未処分利益</td> <td style="text-align: right;">16,712百万円</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;">231百万円</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;">17,261百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">4,637,006口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; padding-left: 20px;">1口当たり分配金</td> <td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 1px solid black; text-align: right;">3,722円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">（注1） 毎期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>（注2） 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>（注3） 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、新投資口の発行等を含む種々の要因により変動する可能性があります。 ・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8,204百万円を見込んでいます。 | 当期未処分利益 | 16,712百万円 | 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） | 231百万円 | 商標権の償却額（注3） | 56百万円 | 分配可能額 | 17,261百万円 | 発行済投資口の総口数 | 4,637,006口 | 1口当たり分配金 | 3,722円 |
| 当期未処分利益 | 16,712百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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） | 231百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商標権の償却額（注3） | 56百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 分配可能額 | 17,261百万円 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 発行済投資口の総口数 | 4,637,006口 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1口当たり分配金 | 3,722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

2024年12月期(第25期)の運用状況及び分配金の予想と前期実績との比較及び主な差異要因

(単位:百万円)

| 物件 | 2023年 12月期 (第24期) | 2024年 12月期 (第25期) | 比較 | | 2023年 取得物件 (注1) | 既存 物件 (注2) | 差異要因 | |
|--------|-------------------------|-------------------------|-----------|-------|-----------------------|--|-------|--|
| | | | (B)-(A) | 増減率 | | | | |
| 物件数(件) | 47 | 47 | - | - | - | - | | |
| 取得価格 | 396,918 | 396,918 | - | - | - | - | | |
| 損益 | 営業収益 | 26,574 | 31,288 | 4,714 | 17.7% | 1,294 | 3,419 | |
| | 不動産運用収益 | 26,574 | 31,288 | 4,714 | 17.7% | 1,294 | 3,419 | |
| | うち固定賃料 | 14,658 | 15,132 | 473 | 3.2% | 474 | △1 | 2023年取得物件: HMJ2023年取得3ホテル +386百万円 相鉄フレッサイン 新橋烏森口 +68百万円 |
| | 構成割合 | 55.2% | 48.4% | | | | | |
| | うちその他収入 | 1,070 | 1,034 | △36 | △3.4% | 11 | △47 | |
| | 構成割合 | 4.0% | 3.3% | | | | | |
| | うち変動賃料 | 10,844 | 15,121 | 4,277 | 39.4% | 808 | 3,468 | 2023年取得物件: HMJ2023年取得3ホテル +279百万円 ラ・ジェント・ステイ札幌大通 +424百万円 相鉄フレッサイン 新橋烏森口 +104百万円 既存物件: HMJ16ホテル +2,793百万円 アコーグループホテル +522百万円 イシグループホテル +101百万円 |
| | 構成割合 | 40.8% | 48.3% | | | | | |
| | NOI(注3) | 22,344 | 26,825 | 4,481 | 20.1% | 1,207 | 3,273 | |
| | NOI利回り(注3) | 5.6% | 6.8% | 1.1pt | | | | |
| | 償却後NOI(注3) | 17,108 | 21,248 | 4,140 | 24.2% | 1,072 | 3,067 | |
| | 償却後NOI利回り(注3) | 4.3% | 5.4% | 1.0pt | | | | |
| | 営業利益 | 15,014 | 18,815 | 3,800 | 25.3% | | | |
| 経常利益 | 13,135 | 16,713 | 3,577 | 27.2% | | | | |
| 当期純利益 | 13,134 | 16,712 | 3,577 | 27.2% | | | | |
| 分配金 | 一時差異等調整積立金 (負のれん)取崩額 | 845 | 549 | △295 | △35.0% | 一時差異等調整積立金の取崩額 | | |
| | 分配金総額 | 13,980 | 17,258 | 3,278 | 23.4% | 2023年:50年償却262百万円、固定資産除却損151百万円、商標権の償却費56百万円、希薄化対応375百万円 | | |
| | 投資口数(口) | 4,637,006 | 4,637,006 | - | - | 2024年: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 | | |
| | 1口当たり分配金(円) | 3,015 | 3,722 | 707 | 23.4% | | | |

(注1) 2023年取得物件とは、2023年に取得した以下の6物件をいいます。以下同じです。

| |
|--------------------------|
| 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シティ関内 横浜 |

(注2) 既存物件とは、本日現在において本投資法人が保有する全47物件から2023年取得物件を除いた41物件をいいます。以下同じです。

(注3) 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

| | | 2023年12月期 | | 2024年12月期 | |
|---------------|----|-----------|--------|-----------|--------|
| | | 実績 | 前期比 | 予想 | 前期比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 76.0% | 21.3pt | 82.0% | 6.0pt |
| | 下期 | 81.4% | 8.0pt | 84.6% | 3.2pt |
| | 通期 | 78.7% | 14.6pt | 83.3% | 4.6pt |
| ADR (円) | 上期 | 18,753 | 52.6% | 20,495 | 9.3% |
| | 下期 | 22,215 | 29.2% | 24,038 | 8.2% |
| | 通期 | 20,558 | 36.0% | 22,304 | 8.5% |
| RevPAR (円) | 上期 | 14,243 | 112.1% | 16,804 | 18.0% |
| | 下期 | 18,082 | 43.2% | 20,327 | 12.4% |
| | 通期 | 16,179 | 66.9% | 18,575 | 14.8% |
| 売上(百万円) | 上期 | 23,122 | 81.8% | 26,603 | 15.1% |
| 宿泊部門 | | 13,821 | 112.1% | 16,396 | 18.6% |
| 料飲部門 | | 7,898 | 69.1% | 9,118 | 15.4% |
| その他 | | 1,403 | △8.4% | 1,089 | △22.4% |
| 売上(百万円) | 下期 | 28,380 | 28.8% | 32,007 | 12.8% |
| 宿泊部門 | | 17,837 | 43.2% | 20,051 | 12.4% |
| 料飲部門 | | 9,236 | 14.7% | 10,795 | 16.9% |
| その他 | | 1,307 | △14.4% | 1,161 | △11.2% |
| 売上(百万円) | 通期 | 51,503 | 48.2% | 58,610 | 13.8% |
| 宿泊部門 | | 31,658 | 66.9% | 36,447 | 15.1% |
| 料飲部門 | | 17,134 | 34.7% | 19,914 | 16.2% |
| その他 | | 2,711 | △11.4% | 2,250 | △17.0% |
| GOP (百万円) | 上期 | 7,166 | 366.6% | 8,743 | 22.0% |
| | 下期 | 10,546 | 69.5% | 12,061 | 14.4% |
| | 通期 | 17,712 | 128.3% | 20,804 | 17.5% |

(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 > HMJ19ホテル

| | | 2023年12月期 | | 2024年12月期 | |
|---------------|----|-----------|--------|-----------|--------|
| | | 実績 | 前期比 | 予想 | 前期比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 75.8% | 21.2pt | 82.3% | 6.5pt |
| | 下期 | 81.3% | 7.8pt | 84.8% | 3.5pt |
| | 通期 | 78.6% | 14.4pt | 83.5% | 5.0pt |
| ADR (円) | 上期 | 18,055 | 46.9% | 19,698 | 9.1% |
| | 下期 | 21,286 | 23.8% | 22,999 | 8.0% |
| | 通期 | 19,740 | 30.6% | 21,383 | 8.3% |
| RevPAR (円) | 上期 | 13,685 | 103.8% | 16,204 | 18.4% |
| | 下期 | 17,302 | 37.1% | 19,507 | 12.7% |
| | 通期 | 15,508 | 60.0% | 17,865 | 15.2% |
| 売上 (百万円) | 上期 | 23,947 | 88.3% | 27,668 | 15.5% |
| 宿泊部門 | | 14,564 | 123.5% | 17,341 | 19.1% |
| 料飲部門 | | 7,972 | 70.6% | 9,229 | 15.8% |
| その他 | | 1,411 | △7.9% | 1,098 | △22.2% |
| 売上 (百万円) | 下期 | 29,373 | 33.3% | 33,190 | 13.0% |
| 宿泊部門 | | 18,720 | 50.3% | 21,105 | 12.7% |
| 料飲部門 | | 9,335 | 16.0% | 10,915 | 16.9% |
| その他 | | 1,317 | △13.7% | 1,170 | △11.2% |
| 売上 (百万円) | 通期 | 53,320 | 53.4% | 60,858 | 14.1% |
| 宿泊部門 | | 33,284 | 75.5% | 38,446 | 15.5% |
| 料飲部門 | | 17,307 | 36.0% | 20,144 | 16.4% |
| その他 | | 2,729 | △10.8% | 2,268 | △16.9% |
| GOP (百万円) | 上期 | 7,464 | 386.0% | 9,183 | 23.0% |
| | 下期 | 10,935 | 75.8% | 12,577 | 15.0% |
| | 通期 | 18,399 | 137.2% | 21,760 | 18.3% |

< 3 > 変動賃料等導入25ホテル

| | | 2023年12月期 | | 2024年12月期 | |
|---------------|----|-----------|--------|-----------|--------|
| | | 実績 | 前期比 | 予想 | 前期比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 76.0% | 20.2pt | 81.7% | 5.7pt |
| | 下期 | 80.9% | 6.7pt | 84.3% | 3.5pt |
| | 通期 | 78.4% | 13.4pt | 83.0% | 4.6pt |
| ADR (円) | 上期 | 16,618 | 52.8% | 18,359 | 10.5% |
| | 下期 | 19,729 | 31.4% | 21,173 | 7.3% |
| | 通期 | 18,234 | 37.6% | 19,796 | 8.6% |
| RevPAR (円) | 上期 | 12,628 | 108.3% | 15,006 | 18.8% |
| | 下期 | 15,955 | 43.2% | 17,858 | 11.9% |
| | 通期 | 14,305 | 65.9% | 16,440 | 14.9% |
| 売上(百万円) | 上期 | 26,221 | 82.5% | 30,492 | 16.3% |
| 宿泊部門 | | 16,465 | 108.3% | 19,675 | 19.5% |
| 料飲部門 | | 8,272 | 70.3% | 9,649 | 16.6% |
| その他 | | 1,484 | △7.4% | 1,168 | △21.3% |
| 売上(百万円) | 下期 | 32,211 | 30.2% | 36,285 | 12.7% |
| 宿泊部門 | | 21,149 | 43.2% | 23,671 | 11.9% |
| 料飲部門 | | 9,679 | 15.9% | 11,369 | 17.5% |
| その他 | | 1,383 | △14.3% | 1,245 | △10.0% |
| 売上(百万円) | 通期 | 58,432 | 49.4% | 66,777 | 14.3% |
| 宿泊部門 | | 37,614 | 65.9% | 43,347 | 15.2% |
| 料飲部門 | | 17,951 | 35.9% | 21,017 | 17.1% |
| その他 | | 2,867 | △10.9% | 2,413 | △15.8% |
| GOP (百万円) | 上期 | 8,164 | 348.8% | 10,150 | 24.3% |
| | 下期 | 11,998 | 70.1% | 13,744 | 14.5% |
| | 通期 | 20,162 | 127.2% | 23,894 | 18.5% |

< 4 > 変動賃料等導入28ホテル (注)

| | | 2023年12月期 | | 2024年12月期 | |
|---------------|----|-----------|--------|-----------|--------|
| | | 実績 | 前期比 | 予想 | 前期比 |
| 客室稼働率 | 上期 | 75.9% | 20.1pt | 82.0% | 6.1pt |
| | 下期 | 80.8% | 6.6pt | 84.6% | 3.7pt |
| | 通期 | 78.4% | 13.3pt | 83.3% | 4.9pt |
| ADR (円) | 上期 | 16,227 | 49.3% | 17,899 | 10.3% |
| | 下期 | 19,184 | 27.7% | 20,578 | 7.3% |
| | 通期 | 17,764 | 34.0% | 19,267 | 8.5% |
| RevPAR (円) | 上期 | 12,311 | 103.0% | 14,670 | 19.2% |
| | 下期 | 15,504 | 39.2% | 17,400 | 12.2% |
| | 通期 | 13,920 | 61.4% | 16,043 | 15.2% |
| 売上 (百万円) | 上期 | 27,046 | 88.3% | 31,557 | 16.7% |
| 宿泊部門 | | 17,209 | 117.7% | 20,620 | 19.8% |
| 料飲部門 | | 8,345 | 71.9% | 9,759 | 16.9% |
| その他 | | 1,492 | △6.9% | 1,177 | △21.1% |
| 売上 (百万円) | 下期 | 33,203 | 34.2% | 37,469 | 12.8% |
| 宿泊部門 | | 22,031 | 49.2% | 24,726 | 12.2% |
| 料飲部門 | | 9,778 | 17.0% | 11,488 | 17.5% |
| その他 | | 1,393 | △13.7% | 1,254 | △10.0% |
| 売上 (百万円) | 通期 | 60,249 | 54.1% | 69,025 | 14.6% |
| 宿泊部門 | | 39,240 | 73.1% | 45,346 | 15.6% |
| 料飲部門 | | 18,124 | 37.2% | 21,248 | 17.2% |
| その他 | | 2,885 | △10.3% | 2,431 | △15.7% |
| GOP (百万円) | 上期 | 8,462 | 365.2% | 10,590 | 25.2% |
| | 下期 | 12,388 | 75.6% | 14,259 | 15.1% |
| | 通期 | 20,849 | 134.9% | 24,850 | 19.2% |

(注) 変動賃料等28ホテルとは、HM J 19ホテルにアコーグループホテル及びイシシグループホテルを加えた28ホテルをいいます。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

| | 前期 (2022年12月31日) | 当期 (2023年12月31日) |
|------------------|---------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 21,142,716 | 17,693,462 |
| 信託現金及び信託預金 | 8,372,349 | 10,821,626 |
| 営業未収入金 | 4,442,532 | 4,850,631 |
| 前払費用 | 484,478 | 626,308 |
| 未収還付法人税等 | 41 | 38 |
| デリバティブ債権 | — | 1,499 |
| その他 | 111,037 | 56,376 |
| 流動資産合計 | 34,553,157 | 34,049,942 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 機械及び装置 | 804,339 | 949,797 |
| 減価償却累計額 | △373,775 | △451,651 |
| 機械及び装置 (純額) | 430,563 | 498,146 |
| 工具、器具及び備品 | 5,911,833 | 6,865,827 |
| 減価償却累計額 | △3,835,395 | △4,507,557 |
| 工具、器具及び備品 (純額) | 2,076,438 | 2,358,270 |
| 建設仮勘定 | 1,155 | 11,434 |
| 信託建物 | ※1 140,026,191 | ※1 152,039,254 |
| 減価償却累計額 | △31,713,554 | △35,463,200 |
| 信託建物 (純額) | 108,312,636 | 116,576,053 |
| 信託構築物 | 2,963,947 | 3,058,840 |
| 減価償却累計額 | △659,914 | △730,047 |
| 信託構築物 (純額) | 2,304,033 | 2,328,793 |
| 信託機械及び装置 | 693,008 | 793,859 |
| 減価償却累計額 | △228,779 | △264,608 |
| 信託機械及び装置 (純額) | 464,228 | 529,250 |
| 信託工具、器具及び備品 | 129,718 | 129,718 |
| 減価償却累計額 | △111,540 | △113,038 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) | 18,178 | 16,680 |
| 信託土地 | 212,263,515 | 237,641,649 |
| 信託建設仮勘定 | 118,127 | 120,897 |
| 有形固定資産合計 | 325,988,877 | 360,081,175 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 257,298 | 226,128 |
| 商標権 | 411,320 | 355,231 |
| 信託借地権 | 27,324,752 | 27,324,752 |
| 信託定期借地権 | 4,495,583 | 4,360,378 |
| その他 | 5,240 | 4,561 |
| 無形固定資産合計 | 32,494,195 | 32,271,051 |
| 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 | 1,958,131 | 2,565,747 |
| デリバティブ債権 | 1,195,251 | 398,477 |
| 修繕積立金 | 327,173 | 300,469 |
| 投資その他の資産合計 | 3,632,745 | 3,416,883 |
| 固定資産合計 | 362,115,817 | 395,769,110 |
| 繰延資産 | | |
| 投資口交付費 | 4,165 | 40,379 |
| 投資法人債発行費 | 126,802 | 95,957 |
| 繰延資産合計 | 130,967 | 136,336 |
| 資産合計 | 396,799,942 | 429,955,390 |

(単位：千円)

| | 前期 (2022年12月31日) | 当期 (2023年12月31日) |
|---------------------|---------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,943,815 | 2,506,632 |
| 短期借入金 | 35,113,000 | 15,568,000 |
| 1年内償還予定の投資法人債 | — | 3,000,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 15,432,000 | 21,521,000 |
| 未払費用 | 570,397 | 659,264 |
| 未払法人税等 | 1,210 | 1,210 |
| 未払消費税等 | 398,802 | 470,254 |
| 前受金 | 664,196 | 764,638 |
| 未払分配金 | 6,473 | 3,634 |
| 預り金 | 2,592 | 9,966 |
| デリバティブ債務 | 11,079 | 2,626 |
| その他 | 21,994 | 77,816 |
| 流動負債合計 | 54,165,561 | 44,585,044 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 36,900,000 | 33,900,000 |
| 長期借入金 | 76,786,000 | 101,242,000 |
| 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 | 3,619,666 | 3,739,687 |
| デリバティブ債務 | — | 1,951 |
| 繰延税金負債 | 375,207 | 125,832 |
| 資産除去債務 | 338,413 | 340,051 |
| 固定負債合計 | 119,059,807 | 140,390,042 |
| 負債合計 | 173,225,369 | 184,975,086 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 187,194,209 | 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 9,976,515 | ※2 9,600,013 |
| 圧縮積立金 | 1,174,860 | 1,174,860 |
| 任意積立金合計 | 11,151,375 | 10,774,874 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,672,927 | 13,137,051 |
| 剰余金合計 | 35,570,702 | 45,658,325 |
| 投資主資本合計 | 222,764,911 | 244,710,204 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | 809,661 | 270,099 |
| 評価・換算差額等合計 | 809,661 | 270,099 |
| 純資産合計 | ※3 223,574,572 | ※3 244,980,303 |
| 負債純資産合計 | 396,799,942 | 429,955,390 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|---------------------|--------|--------------------------|--------|--------------------------|
| | 自 至 | 2022年1月1日 2022年12月31日 | 自 至 | 2023年1月1日 2023年12月31日 |
| 営業収益 | | | | |
| 不動産運用収入 | | ※1 13,925,987 | | ※1 25,503,799 |
| その他不動産運用収入 | | ※1 986,984 | | ※1 1,070,755 |
| 営業収益合計 | | 14,912,972 | | 26,574,555 |
| 営業費用 | | | | |
| 不動産運用費用 | | ※1 8,796,879 | | ※1 9,466,357 |
| 資産運用報酬 | | 1,491,325 | | 1,745,752 |
| 資産保管・一般事務委託手数料 | | 115,661 | | 117,832 |
| 役員報酬 | | 17,400 | | 17,700 |
| その他営業費用 | | 195,024 | | 212,405 |
| 営業費用合計 | | 10,616,291 | | 11,560,047 |
| 営業利益 | | 4,296,681 | | 15,014,507 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 270 | | 253 |
| 未払分配金戻入 | | 3,533 | | 3,890 |
| 保険差益 | | 2,250 | | — |
| 還付加算金 | | — | | 40 |
| 金融派生商品利益 | | 13,228 | | 3,298 |
| その他 | | 541 | | — |
| 営業外収益合計 | | 19,824 | | 7,483 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 855,183 | | 868,687 |
| 投資法人債利息 | | 301,631 | | 282,254 |
| 融資関連費用 | | 436,444 | | 681,764 |
| 投資法人債発行費償却 | | 32,090 | | 30,844 |
| 投資口交付費償却 | | 3,570 | | 8,543 |
| 金融派生商品損失 | | — | | 3,135 |
| その他 | | 14,619 | | 11,488 |
| 営業外費用合計 | | 1,643,539 | | 1,886,717 |
| 経常利益 | | 2,672,966 | | 13,135,273 |
| 特別利益 | | | | |
| 補助金収入 | | — | | 7,972 |
| 特別利益合計 | | — | | 7,972 |
| 特別損失 | | | | |
| 固定資産圧縮損 | | — | | ※2 7,915 |
| 特別損失合計 | | — | | 7,915 |
| 税引前当期純利益 | | 2,672,966 | | 13,135,330 |
| 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 | | 2,671,756 | | 13,134,120 |
| 前期繰越利益 | | 1,171 | | 2,930 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 2,672,927 | | 13,137,051 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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 |

当期 (自 2023年1月1日 至 2023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 | 9,976,515 | 1,174,860 | 11,151,375 | 2,672,927 | 35,570,702 | 222,764,911 |
| 当期変動額 | | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 11,857,670 | | | | | | | 11,857,670 |
| 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 |
| 当期純利益 | | | | | | 13,134,120 | 13,134,120 | 13,134,120 |
| 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 | 11,857,670 | — | △376,501 | — | △376,501 | 10,464,123 | 10,087,622 | 21,945,292 |
| 当期末残高 | ※1 199,051,879 | 21,746,398 | 9,600,013 | 1,174,860 | 10,774,874 | 13,137,051 | 45,658,325 | 244,710,204 |

| | 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 |
| 当期変動額 | | | |
| 新投資口の発行 | | | 11,857,670 |
| 一時差異等調整積 立金の取崩 | | | — |
| 剰余金の配当 | | | △3,046,498 |
| 当期純利益 | | | 13,134,120 |
| 投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額) | △539,561 | △539,561 | △539,561 |
| 当期変動額合計 | △539,561 | △539,561 | 21,405,730 |
| 当期末残高 | 270,099 | 270,099 | 244,980,303 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| 区分 | 前期 | | 当期 | |
|------------------|---|---------------|--|---------------|
| | 自 2022年1月1日 | 至 2022年12月31日 | 自 2023年1月1日 | 至 2023年12月31日 |
| I 当期末処分利益 | 2,672,927,976円 | | 13,137,051,848円 | |
| II 任意積立金取崩額 | | | | |
| 一時差異等調整積立金取崩額 | ※1 376,501,098円 | | ※1 845,384,544円 | |
| III 分配金の額 | 3,046,498,092円 | | 13,980,573,090円 | |
| (投資口1口当たりの分配金の額) | (682円) | | (3,015円) | |
| IV 次期繰越利益 | 2,930,982円 | | 1,863,302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> | | <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13,137,051,848円に一時差異等調整積立金取崩額845,384,544円を加算した金額13,982,436,392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13,980,573,090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 | 2022年1月1日 至 2022年12月31日 | 自 | 2023年1月1日 至 2023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 | | 2,672,966 | | 13,135,330 |
| 減価償却費 | | 4,787,822 | | 5,083,074 |
| 固定資産除却損 | | 57,811 | | 151,695 |
| 金融派生商品損益(△は益) | | △13,228 | | △163 |
| 補助金収入 | | — | | △7,972 |
| 固定資産圧縮損 | | — | | 7,915 |
| 投資法人債発行費償却 | | 32,090 | | 30,844 |
| 投資口交付費償却 | | 3,570 | | 8,543 |
| 受取利息 | | △270 | | △253 |
| 支払利息 | | 1,156,814 | | 1,150,941 |
| 還付加算金 | | — | | △40 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | | △2,692,368 | | △408,098 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | | 761 | | △141,829 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | | 233,518 | | △607,615 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | | △9,852 | | 234,581 |
| 未払費用の増減額(△は減少) | | 33,714 | | 86,183 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | | 226,058 | | 71,452 |
| 前受金の増減額(△は減少) | | 5,357 | | 100,441 |
| 預り金の増減額(△は減少) | | △3,410 | | 7,373 |
| その他 | | △811 | | 31,404 |
| 小計 | | 6,490,545 | | 18,933,808 |
| 利息の受取額 | | 269 | | 247 |
| 利息の支払額 | | △1,158,491 | | △1,148,257 |
| 還付加算金の受取額 | | — | | 40 |
| 法人税等の支払額又は還付額(△は支払) | | △1,210 | | △1,207 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 5,331,112 | | 17,784,631 |
| 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 | | △1,102,874 | | △982,573 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | | △2,767,507 | | △37,589,514 |
| 無形固定資産の取得による支出 | | △48,094 | | △67,279 |
| 修繕積立金の支出 | | △40,625 | | △40,625 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | | 51,124 | | 230,434 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | | △32,161 | | △110,414 |
| 補助金の受取額 | | — | | 7,972 |
| 引出制限付預金の預入による支出 | | △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 | | △3,640,139 | | △38,551,999 |
| 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 | | 35,536,000 | | 15,568,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | | △24,425,000 | | △35,113,000 |
| 長期借入れによる収入 | | — | | 45,977,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | | △8,434,000 | | △15,432,000 |
| 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 | | △6,000,000 | | — |
| 投資口の発行による収入 | | — | | 11,812,912 |
| 投資法人債発行費の支出 | | △15,029 | | — |
| 分配金の支払額 | | △1,634,712 | | △3,045,523 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | △2,172,742 | | 19,767,389 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | | △481,768 | | △999,978 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | 29,996,835 | | 29,515,066 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | | ※1 29,515,066 | | ※1 28,515,088 |

(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。不動産等売却損益は、前期、当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、当期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当がなく、当期は46,192千円です。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|-------------------------------------|---|
| 4. ヘッジ会計の方法 | <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> |
| 5. 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>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p> |
| 6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項 | <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> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金</p> |

(8) 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

(単位：千円)

| | 前期 (2022年12月31日) | 当期 (2023年12月31日) |
|--------|---------------------|---------------------|
| 有形固定資産 | 325,988,877 | 360,081,175 |
| 無形固定資産 | 32,494,195 | 32,271,051 |
| 減損損失 | — | — |

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。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

(9) 財務諸表に関する注記事項

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

[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 (2022年12月31日) | 当期 (2023年12月31日) |
|------|---------------------|---------------------|
| 信託建物 | 24,921 | 17,865 |

※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 (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。

当期 (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。

※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 (2022年12月31日) | 当期 (2023年12月31日) |
|--|---------------------|---------------------|
| | 50,000 | 50,000 |

[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 | 2022年1月1日 | 自 | 2023年1月1日 |
| | 至 | 2022年12月31日 | 至 | 2023年12月31日 |
| A. 不動産運用収益 | | | | |
| 不動産運用収入 | | | | |
| 固定賃料 | | 6,279,169 | | 14,658,973 |
| 変動賃料 | | 7,304,059 | | 9,516,322 |
| 運営委託収入 | | 342,758 | | 1,328,502 |
| 計 | | 13,925,987 | | 25,503,799 |
| その他不動産運用収入 | | | | |
| 駐車場使用料 | | 141,741 | | 127,036 |
| その他付帯収益 | | 69,068 | | 70,635 |
| 水道光熱費収入 | | 643,154 | | 753,357 |
| その他 | | 133,020 | | 119,726 |
| 計 | | 986,984 | | 1,070,755 |
| 不動産運用収益合計 | | 14,912,972 | | 26,574,555 |
| 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 | | 845,567 | | 846,977 |
| 固定資産税等 | | 1,923,806 | | 1,976,361 |
| 外注委託費(注) | | 352,400 | | 449,885 |
| 損害保険料 | | 70,695 | | 80,731 |
| 減価償却費 | | 4,787,822 | | 5,083,074 |
| 固定資産除却損 | | 57,811 | | 151,695 |
| 修繕費 | | 21,378 | | 26,032 |
| 水道光熱費 | | 683,346 | | 790,705 |
| 信託報酬 | | 39,783 | | 41,176 |
| その他 | | 14,267 | | 19,718 |
| 不動産運用費用合計 | | 8,796,879 | | 9,466,357 |
| C. 不動産運用損益(A-B) | | 6,116,092 | | 17,108,197 |

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が40,786千円、当期の外注委託費には運営委託費が129,402千円含まれています。

※2. 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)

| | 前期 | | 当期 | |
|------|----|-------------|----|-------------|
| | 自 | 2022年1月1日 | 自 | 2023年1月1日 |
| | 至 | 2022年12月31日 | 至 | 2023年12月31日 |
| 信託建物 | | — | | 7,915 |

[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

| | 前期 | 当期 |
|------------|------------------------------|------------------------------|
| | 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日 | 自 2023年1月1日 至 2023年12月31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 |

[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 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。

当期(自 2023年1月1日 至 2023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151,695,394円、商標権償却費相当額56,089,150円及び公募増資に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化対応375,000,000円を加算した845,384,544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 2022年1月1日 至 2022年12月31日 | 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日 |
| 現金及び預金 | 21,142,716 | 17,693,462 |
| 信託現金及び信託預金 | 8,372,349 | 10,821,626 |
| 現金及び現金同等物 | 29,515,066 | 28,515,088 |

[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 (2022年12月31日) | 当期 (2023年12月31日) |
|-----|---------------------|---------------------|
| 1年内 | 1,152,214 | 1,331,074 |
| 1年超 | 4,054,288 | 3,782,292 |
| 合計 | 5,206,502 | 5,113,366 |

[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. 金融商品の時価等に関する事項」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. 金融商品の時価等に関する事項

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。

前期 (2022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 | — | — | — |
| (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 | — |

当期 (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 | — |

(※) 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 (2022年12月31日)

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 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 |

当期 (2023年12月31日)

(単位：千円)

| | 1年以内 | 1年超 2年以内 | 2年超 3年以内 | 3年超 4年以内 | 4年超 5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 投資法人債 | 3,000,000 | 2,800,000 | 13,100,000 | — | 10,000,000 | 8,000,000 |
| 長期借入金 | 21,521,000 | 19,000,000 | 12,180,000 | 27,175,000 | 26,500,000 | 16,387,000 |
| 合計 | 24,521,000 | 21,800,000 | 25,280,000 | 27,175,000 | 36,500,000 | 24,387,000 |

[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 (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。 |

当期 (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。 |

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 (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。 |

当期 (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。 |

[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 (2022年12月31日) | 当期 (2023年12月31日) |
|------------|---------------------|---------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 合併受入資産評価差額 | 1,667,655 | 1,660,086 |
| 定期借地権償却 | 291,223 | 333,759 |
| 資産除去債務 | 25,570 | 29,177 |
| 商標権償却 | 47,055 | 64,701 |
| 繰延ヘッジ損益 | 2,447 | 1,272 |
| 繰延税金資産 小計 | 2,033,953 | 2,088,996 |
| 評価性引当額 | △2,033,953 | △2,088,996 |
| 繰延税金資産 合計 | — | — |
| 繰延税金負債 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | 375,207 | 125,832 |
| 繰延税金負債 合計 | 375,207 | 125,832 |

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 (2022年12月31日) | 当期 (2023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 | △33.44% | △31.89% |
| 評価性引当額の増減 | 1.97% | 0.43% |
| その他 | 0.05% | 0.01% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.05% | 0.01% |

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2016年4月1日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション（旧名称：ホテルセントラザ博多）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 2022年1月1日 至 2022年12月31日 | 当期 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日 |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 期首残高 | 336,783 | 338,413 |
| 時の経過による調整額 | 1,630 | 1,637 |
| 期末残高 | 338,413 | 340,051 |

[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 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。

当期 (自 2023年1月1日 至 2023年12月31日)

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

| 顧客の名称 | 営業収益 | 関連するセグメント名 |
|-----------------------|------------|------------|
| 株式会社ホテルマネジメントジャパン (注) | 15,888,054 | ホテル不動産運用事業 |

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

| 用途 | | 前期 | 当期 |
|-----|----------|------------------------------|------------------------------|
| | | 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日 | 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日 |
| ホテル | 貸借対照表計上額 | | |
| | 期首残高 | 358,819,865 | 358,478,812 |
| | 期中増減額 | △341,052 | 33,860,769 |
| | 期末残高 | 358,478,812 | 392,339,582 |
| | 期末時価 | 483,110,000 | 525,740,000 |

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な減少額は減価償却費の計上によるものであり、当期の主な増加額は雨庵 金沢 (2,082百万円)、相鉄フレックスイン 新橋烏森口 (8,487百万円)、ラ・ジェント・ステイ札幌大通 (10,428百万円)、オリエンタルホテル京都 六条 (4,620百万円)、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 (4,665百万円) 及びホテルJALシティ関内 横浜 (4,046百万円) の取得によるものです。

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

| 用途 | | 前期 | 当期 |
|-----|-------------|------------------------------|------------------------------|
| | | 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日 | 自 2023年1月1日 至 2023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 | 14,912,972 | 26,574,555 |
| | 不動産運用費用 | 8,796,879 | 9,466,357 |
| | 不動産運用損益 | 6,116,092 | 17,108,197 |

(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]

前期（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。

当期（自 2023年1月1日 至 2023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 2022年1月1日 至 2022年12月31日 | 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日 |
| 1口当たり純資産額(円) | 50,050 | 52,831 |
| 1口当たり当期純利益(円) | 598 | 2,909 |

(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 2022年1月1日 至 2022年12月31日 | 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日 |
| 当期純利益(千円) | 2,671,756 | 13,134,120 |
| 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) | 2,671,756 | 13,134,120 |
| 期中平均投資口数(口) | 4,467,006 | 4,514,513 |

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

| 年月日 | 摘要 | 発行済投資口の総口数(口) | | 出資総額(百万円) | | 備考 |
|------------|---------|---------------|-----------|-----------|---------|------|
| | | 増減 | 残高 | 増減 | 残高 | |
| 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) |
| 2023年9月21日 | 公募増資 | 170,000 | 4,637,006 | 11,857 | 199,051 | (注4) |

(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。

(注4) 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 (2022年12月31日現在) | | 当期 (2023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 | 26,646 | 6.7 | 26,566 | 6.2 | |
| | | | なんばオリエンタルホテル | 14,250 | 3.6 | 14,217 | 3.3 | |
| | | | ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 | 2,781 | 0.7 | 2,769 | 0.6 | |
| | | 東京都 | 相鉄フレッサイン新橋烏森口 | — | — | 8,469 | 2.0 | |
| | | | the b 池袋 | 6,548 | 1.7 | 6,599 | 1.5 | |
| | | | カンデオホテルズ上野公園 | 6,535 | 1.6 | 6,525 | 1.5 | |
| | | | コンフォートホテル東京東日本橋 | 3,422 | 0.9 | 3,394 | 0.8 | |
| | | | the b 八王子 | 2,685 | 0.7 | 2,691 | 0.6 | |
| | | | スマイルホテル日本橋三越前 | 2,025 | 0.5 | 2,025 | 0.5 | |
| | | | R&Bホテル上野広小路 | 1,780 | 0.4 | 1,804 | 0.4 | |
| | | | チサン ホテル 蒲田 | 1,442 | 0.4 | 1,452 | 0.3 | |
| | | | the b 水道橋 | 1,155 | 0.3 | 1,140 | 0.3 | |
| | | | ドリーミンEXPRESS浅草 | 922 | 0.2 | 917 | 0.2 | |
| | | | チサン イン 蒲田 | 773 | 0.2 | 778 | 0.2 | |
| | | 北海道 | ラ・ジェント・ステイ札幌大通 | — | — | 10,402 | 2.4 | |
| | | | イビスタイルズ札幌 | 6,366 | 1.6 | 6,299 | 1.5 | |
| | | | メルキュール札幌 | 5,614 | 1.4 | 5,563 | 1.3 | |
| | | 福岡県 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 | 5,728 | 1.4 | 5,710 | 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 | |
| | | | the b 博多 | 2,330 | 0.6 | 2,319 | 0.5 | |
| | | | 博多中洲ワシントンホテルプラザ | 2,062 | 0.5 | 2,065 | 0.5 | |
| | | | 東横イン博多口駅前本館・シングル館 | 1,364 | 0.3 | 1,346 | 0.3 | |
| | | 京都府 | イビスタイルズ京都ステーション | 6,580 | 1.7 | 6,556 | 1.5 | |
| | | | オリエンタルホテル京都 六条 | — | — | 4,570 | 1.1 | |
| | | 神奈川県 | ホテルJALシティ関内 横浜 | — | — | 4,027 | 0.9 | |
| | | 沖縄県 | メルキュール沖縄那覇 | 2,745 | 0.7 | 2,713 | 0.6 | |
| | | 熊本県 | ドリーミン熊本 | 2,186 | 0.6 | 2,205 | 0.5 | |
| | | 石川県 | 雨庵 金沢 | — | — | 2,056 | 0.5 | |
| | | 奈良県 | 奈良ワシントンホテルプラザ | 1,703 | 0.4 | 1,716 | 0.4 | |
| | | | | 小計 | 107,654 | 27.1 | 141,527 | 32.9 |
| | | フル サービス ホテル | 東京都 | ヒルトン東京お台場 | 63,160 | 15.9 | 63,167 | 14.7 |
| | | | | オリエンタルホテル 東京ベイ | 16,724 | 4.2 | 16,932 | 3.9 |
| | | | 千葉県 | ヒルトン成田 | 13,038 | 3.3 | 13,003 | 3.0 |
| | | | | インターナショナルガーデンホテル成田 | 8,983 | 2.3 | 8,916 | 2.1 |
| | | | | ホテルフランス | 3,142 | 0.8 | 3,172 | 0.7 |
| | | | | 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) | 17,016 | 4.3 | 16,848 | 3.9 |
| | | | 広島県 | オリエンタルホテル広島 | 4,032 | 1.0 | 4,005 | 0.9 |
| | | | 愛知県 | ヒルトン名古屋 | 15,560 | 3.9 | 15,527 | 3.6 |
| | | | 奈良県 | ホテル日航奈良 | 10,047 | 2.5 | 9,998 | 2.3 |
| | | | 兵庫県 | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | 9,260 | 2.3 | 9,443 | 2.2 |

| 資産の種類 | 業態分類 (注1) | 所在 都道府県 | 名称 | 前期 (2022年12月31日現在) | | 当期 (2023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) | |
| | | | | | | 福岡県 | オリエンタルホテル福岡 博多ステーション | 8,720 |
| | | 神奈川県 | メルキュール横須賀 | 1,608 | 0.4 | 1,642 | 0.4 | |
| | | 小計 | | 171,296 | 43.2 | 171,054 | 39.8 | |
| 信託 不動産 | リゾート ホテル | 沖縄県 | ホテル日航アリビラ | 17,451 | 4.4 | 17,441 | 4.1 | |
| | | | オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ | 15,408 | 3.9 | 15,626 | 3.6 | |
| | | | ザ・ビーチタワー沖縄 | 6,418 | 1.6 | 6,413 | 1.5 | |
| | | | 千葉県 | ヒルトン東京ベイ | 26,097 | 6.6 | 25,993 | 6.0 |
| | | | 大阪府 | オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ | 7,302 | 1.8 | 7,192 | 1.7 |
| | | | 神奈川県 | 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 | 3,552 | 0.9 | 3,528 | 0.8 |
| | | | 小計 | | 76,231 | 19.2 | 76,195 | 17.7 |
| 信託不動産合計 | | | | 355,182 | 89.5 | 388,777 | 90.4 | |
| 預金・その他の資産(注5) | | | | 41,617 | 10.5 | 41,177 | 9.6 | |
| 資産総額 | | | | 396,799 | 100.0 | 429,955 | 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 | 173,225 | 43.7 | 184,975 | 43.0 |
| 純資産総額 | 223,574 | 56.3 | 244,980 | 57.0 |

- (注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。
- (注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価額(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 | 9,772 | 14,100 | N | 2.7 | 無 |
| 2 | オリエンタルホテル 東京ベイ | ミッドプライス | 19,900 | 17,221 | 31,900 | 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 | 14,280 | 31,000 | N | 3.8 | 無 |
| 4 | ホテル日航アリビラ | ラグジュアリー | 18,900 | 17,648 | 28,200 | 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 | 4,051 | 4,220 | N | 1.0 | 無 |
| 8 | ザ・ビーチタワー沖縄 | ミッドプライス | 7,610 | 6,416 | 9,940 | 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 | 3,534 | 5,390 | N | 1.0 | 無 |
| 10 | ドゥーミーイン熊本 | ミッドプライス | 2,334 | 2,205 | 3,390 | N | 0.6 | 無 |
| 12 | the b 水道橋 | ミッドプライス | 1,120 | 1,149 | 2,330 | N | 0.3 | 無 |
| 13 | ドゥーミーインEXPRESS浅草 | エコノミー | 999 | 917 | 1,320 | 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 | 2,065 | 4,520 | 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 | 1,717 | 2,440 | N | 0.5 | 無 |
| 16 | R&Bホテル上野広小路 | エコノミー | 1,720 | 1,804 | 1,830 | 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 | 3,395 | 5,470 | 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 | 2,025 | 3,030 | 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 | 1,346 | 2,780 | T | 0.4 | 無 |
| 25 | チサン ホテル 蒲田 | エコノミー | 1,512 | 1,468 | 2,080 | T | 0.4 | 無 |
| 26 | チサン イン 蒲田 | エコノミー | 823 | 781 | 1,430 | T | 0.2 | 無 |
| 29 | オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ | ミッドプライス | 6,753 | 7,468 | 18,500 | R | 1.7 | 無 |
| 31 | ヒルトン東京ベイ | ラグジュアリー | 26,050 | 26,000 | 40,200 | D | 6.6 | 無 |
| 32 | イビススタイルズ京都ステーション | ミッドプライス | 6,600 | 6,566 | 9,990 | D | 1.7 | 無 |
| 33 | イビススタイルズ札幌 | ミッドプライス | 6,797 | 6,350 | 11,100 | N | 1.7 | 無 |
| 34 | メルキュール札幌 | ミッドプライス | 6,000 | 5,625 | 10,600 | N | 1.5 | 無 |
| 35 | メルキュール沖縄那覇 | ミッドプライス | 3,000 | 2,768 | 7,070 | N | 0.8 | 無 |
| 37 | the b 池袋 | ミッドプライス | 6,520 | 6,608 | 7,200 | N | 1.6 | 無 |
| 39 | the b 八王子 | ミッドプライス | 2,610 | 2,706 | 2,610 | N | 0.7 | 無 |
| 40 | the b 博多 | ミッドプライス | 2,300 | 2,328 | 4,520 | N | 0.6 | 無 |
| 41 | ホテルフランクス | ミッドプライス | 3,105 | 3,174 | 4,130 | D | 0.8 | 無 |
| 42 | メルキュール横須賀 | ミッドプライス | 1,650 | 1,672 | 3,210 | 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 | 16,115 | 18,300 | 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 | 17,053 | 20,400 | 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 | 6,537 | 7,590 | 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 | 8,520 | 15,000 | D | 1.8 | 無 |
| 47 | ホリデイ・イン大阪難波 | ミッドプライス | 27,000 | 26,601 | 26,600 | 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 | 5,765 | 6,650 | D | 1.3 | 無 |
| 49 | ヒルトン名古屋 | ラグジュアリー | 15,250 | 15,527 | 14,900 | D | 3.8 | 無 |
| 50 | ヒルトン成田 | アッパーミドル | 13,175 | 13,261 | 12,300 | 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 | 9,012 | 9,270 | 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) |
|----------|-----------------------------|----------------|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| 52 | ホテル日航奈良 | アッパーミドル | 10,373 | 10,090 | 9,670 | 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 | 2,789 | 2,890 | D | 0.7 | 無 |
| 54 | ヒルトン東京お台場 | アッパーミドル | 62,400 | 63,365 | 68,200 | N | 15.7 | 無 |
| 55 | 雨庵 金沢 | アッパーミドル | 2,050 | 2,062 | 2,200 | 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 | 8,469 | 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 | 10,422 | 10,800 | 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 | 5,940 | 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 | 4,657 | 6,090 | 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 | 4,047 | 4,340 | N | 1.0 | 無 |
| | 合計 | | 396,918 | 391,984 | 525,740 | | 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 |
|-----------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| テナントの総数 (注1) | 125 | 121 | 116 | 110 | 117 |
| 総賃貸可能面積 (注2) | 746,329.68㎡ | 741,083.02㎡ | 733,995.61㎡ | 733,995.61㎡ | 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㎡ |
| 稼働率 (注4) | 99.9% | 99.9% | 99.8% | 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の10%以上を占める主要な不動産はありません。

なお、年間賃料総額は、当期末時点における賃貸借契約上の固定賃料(建物本体の賃料のみで、共益費や看板、駐車場の使用料を含みません。なお、当期中における賃料の変更は考慮していません。)の月額に12を乗じた金額と通期の売上歩合賃料、変動賃料、運営委託収入の実績を合計した金額を用いています。

(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 | 689,771 | 441,899 | 85,892 |
| 2 | オリエンタルホテル 東京ベイ | 変動/固定 | 1,874,027 | 1,751,861 | 1,319,550 |
| 3 | なんばオリエンタルホテル | 変動/固定 | 1,232,813 | 1,112,264 | 995,718 |
| 4 | ホテル日航アリビラ | 変動/固定 | 1,400,873 | 1,252,062 | 975,202 |
| 5 | オリエンタルホテル広島 | 変動/固定 | 366,106 | 321,157 | 235,759 |
| 8 | ザ・ビーチタワー沖縄 | 固定 | 511,008 | 467,270 | 352,695 |
| 9 | 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 | 固定 | 294,940 | 269,033 | 173,268 |
| 10 | ドゥーミーイン熊本 | 変動/固定(注4) | 248,243 | 225,668 | 170,719 |
| 12 | the b 水道橋 | 変動/固定 | 97,487 | 85,575 | 57,704 |
| 13 | ドゥーミーインEXPRESS浅草 | 固定 | 65,075 | 55,183 | 42,506 |
| 14 | 博多中洲ワシントンホテルプラザ(注5) | 固定 | 240,000 | 224,000 | 199,000 |
| 15 | 奈良ワシントンホテルプラザ(注5) | 固定 | 150,000 | 133,000 | 96,000 |
| 16 | R&Bホテル上野広小路 | 固定 | 97,291 | 82,152 | 62,994 |
| 18 | コンフォートホテル東京東日本橋 | 変動/固定(注6) | 453,212 | 421,680 | 383,651 |
| 22 | スマイルホテル日本橋三越前 | 変動/固定(注6) | 138,953 | 121,598 | 100,551 |
| 24 | 東横イン博多口駅前本館・シングル館 | 固定 | 141,039 | 126,853 | 108,858 |
| 25 | チサン ホテル 蒲田 | 変動 | 118,281 | 102,768 | 62,346 |
| 26 | チサン イン 蒲田 | 変動 | 66,467 | 58,526 | 44,009 |
| 29 | オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ | 変動/固定 | 1,623,257 | 1,562,599 | 1,261,861 |
| 31 | ヒルトン東京ベイ | 変動/固定(注6) | 2,349,912 | 2,065,618 | 1,866,360 |
| 32 | イビスタイルズ京都ステーション | 運営委託 | 318,464 | 277,262 | 243,174 |
| 33 | イビスタイルズ札幌 | 運営委託 | 487,015 | 379,406 | 296,050 |
| 34 | メルキュール札幌 | 運営委託 | 632,629 | 401,490 | 311,200 |
| 35 | メルキュール沖縄那覇 | 運営委託 | 172,694 | 119,581 | 44,757 |
| 37 | the b 池袋 | 変動/固定 | 316,613 | 289,385 | 260,856 |
| 39 | the b 八王子 | 変動/固定 | 169,873 | 145,713 | 105,529 |
| 40 | the b 博多 | 変動/固定 | 219,415 | 206,269 | 184,192 |
| 41 | ホテルフランクス | 固定 | 300,000 | 239,316 | 187,459 |
| 42 | メルキュール横須賀 | 変動 | 322,637 | 206,827 | 169,117 |
| 43 | オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ | 変動/固定 | 641,137 | 554,718 | 163,692 |
| 44 | アクティブインターシティ広島(シェラトングランドホテル広島) | 変動/固定 | 1,539,440 | 1,015,007 | 776,276 |
| 45 | カンデオホテルズ上野公園 | 固定 | 349,971 | 322,882 | 278,648 |
| 46 | オリエンタルホテル福岡 博多ステーション | 変動/固定 | 1,515,721 | 1,269,063 | 877,671 |
| 47 | ホリデイ・イン大阪難波 | 変動/固定 | 895,797 | 844,841 | 724,594 |
| 48 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 | 変動/固定 | 590,989 | 488,895 | 387,869 |
| 49 | ヒルトン名古屋 | 変動 | 1,263,632 | 590,031 | 400,651 |
| 50 | ヒルトン成田 | 変動/固定 | 532,370 | 451,597 | 230,832 |
| 51 | インターナショナルガーデンホテル成田 | 変動/固定 | 477,563 | 433,991 | 265,440 |
| 52 | ホテル日航奈良 | 変動/固定 | 444,883 | 396,500 | 244,933 |
| 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 | 179,436 | 165,072 | 148,084 |
| 54 | ヒルトン東京お台場 | 変動/固定 | 2,349,222 | 2,005,645 | 1,695,940 |
| 55 | 雨庵 金沢(注7) | 変動/固定(注6) | 118,301 | 115,228 | 94,978 |
| 56 | 相鉄フレッサイン 新橋島森口(注8) | 変動/固定(注6) | 230,700 | 200,752 | 182,279 |

| 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) |
|------|------------------------------|----------|-------------|-------------|----------------|
| 57 | ラ・ジェント・ステイ札幌大通(注9) | 変動 | 132,381 | 131,332 | 107,023 |
| 58 | オリエンタルホテル京都 六条(注9) | 変動/固定 | 94,374 | 93,359 | 81,606 |
| 59 | ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端(注9) | 変動/固定 | 75,259 | 74,176 | 65,325 |
| 60 | ホテルJALシティ関内 横浜(注10) | 変動/固定 | 10,463 | 10,373 | 7,837 |
| | 合計 | | 26,541,085 | 22,311,135 | 17,130,816 |

(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) 2023年3月31日までの賃料種別は固定です。

(注5) 博多中洲ワシントンホテルプラザ及び奈良ワシントンホテルプラザについては、賃借人より千円単位での賃料開示について同意を得られなかったため、百万円未満を切り捨てた数字を記載しています。

(注6) コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前、ヒルトン東京ベイ、雨庵 金沢及び相鉄フレッサイン 新橋烏森口については、固定賃料のほか、一部売上歩合賃料が設定された賃料体系となっています。

(注7) 雨庵 金沢は、2023年1月31日に取得しました。

(注8) 相鉄フレッサイン 新橋烏森口は、2023年3月24日に取得しました。

(注9) ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端は、2023年9月27日に取得しました。

(注10) ホテルJALシティ関内 横浜は、2023年12月22日に取得しました。

(注11) 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 | the b 水道橋 | 5.4 | 無 | S |
| 13 | ドーミーイン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 |

| 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) |
|----------|--------------------------|---|-------------|---------------------|
| 40 | the b 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 |
| 55 | 雨庵 金沢 | 10.0 | 無 | T |
| 56 | 相鉄フレッサイン 新橋烏森口 | 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（2023年1月1日～2023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 | 26,541,085 | 689,771 | 1,874,027 | 1,232,813 | 1,400,873 | 366,106 |
| 固定賃料 | 14,658,973 | 599,900 | 758,600 | 843,900 | 804,100 | 214,504 |
| 変動賃料 | 10,844,825 | 88,901 | 1,115,427 | 388,913 | 596,773 | 151,602 |
| その他収入 | 1,037,285 | 969 | - | - | - | - |
| (B)不動産運用費用 小計 | 9,410,268 | 603,879 | 554,476 | 237,095 | 425,670 | 130,347 |
| 支払地代・その他賃借料 | 846,977 | 192,711 | - | - | 85,547 | - |
| 固定資産税等 | 1,976,361 | 48,115 | 114,834 | 106,899 | 55,447 | 41,196 |
| 外注委託費 | 449,885 | 960 | 960 | 960 | 1,920 | 960 |
| 損害保険料 | 80,731 | 4,543 | 4,885 | 1,972 | 3,617 | 1,382 |
| 減価償却費 | 5,026,984 | 305,348 | 357,125 | 116,107 | 260,863 | 85,102 |
| 固定資産除却損 | 151,695 | 50,658 | 75,185 | 438 | 15,996 | 295 |
| その他費用 | 877,632 | 1,540 | 1,485 | 10,717 | 2,278 | 1,410 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 17,130,816 | 85,892 | 1,319,550 | 995,718 | 975,202 | 235,759 |
| (参考)稼働率 | 99.8% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |
| (参考)テナント数 | 117 | 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 | ドゥーミーイン 熊本 | the b 水道橋 | ドゥーミーイン EXPRESS浅草 | 博多中洲ワシ ントンホテルプラ ザ（注2） |
| 運用日数 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 511,008 | 294,940 | 248,243 | 97,487 | 65,075 | 240,000 |
| 固定賃料 | 511,008 | 294,340 | 194,460 | 30,000 | 63,395 | 240,000 |
| 変動賃料 | - | - | 53,783 | 67,487 | - | - |
| その他収入 | - | 600 | - | - | 1,680 | 0 |
| (B)不動産運用費用 小計 | 158,312 | 121,671 | 77,523 | 39,782 | 22,569 | 41,000 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - | - | - | - | - |
| 固定資産税等 | 40,457 | 23,373 | 20,653 | 8,294 | 6,396 | 12,000 |
| 外注委託費 | - | - | - | 1,200 | 1,200 | 1,000 |
| 損害保険料 | 2,094 | 1,012 | 722 | 272 | 167 | 0 |
| 減価償却費 | 114,575 | 95,765 | 54,948 | 27,870 | 12,677 | 25,000 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | 1,185 | 1,519 | 1,199 | 2,145 | 2,128 | 1,000 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 352,695 | 173,268 | 170,719 | 57,704 | 42,506 | 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 | 97,291 | 453,212 | 138,953 | 141,039 | 118,281 |
| 固定賃料 | 146,000 | 96,504 | 260,321 | 134,400 | 141,039 | - |
| 変動賃料 | - | - | 181,685 | 4,553 | - | 118,211 |
| その他収入 | 3,000 | 786 | 11,205 | - | - | 70 |
| (B)不動産運用費用 小計 | 54,000 | 34,296 | 69,560 | 38,401 | 32,180 | 55,935 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - | - | - | - | - |
| 固定資産税等 | 11,000 | 13,008 | 28,133 | 13,951 | 11,682 | 12,083 |
| 外注委託費 | 3,000 | 840 | 1,614 | 1,200 | 1,080 | 1,200 |
| 損害保険料 | 0 | 254 | 568 | 275 | 390 | 322 |
| 減価償却費 | 37,000 | 18,903 | 38,028 | 21,047 | 17,995 | 40,422 |
| 固定資産除却損 | 0 | 254 | - | - | - | - |
| その他費用 | 1,000 | 1,035 | 1,215 | 1,927 | 1,032 | 1,908 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 96,000 | 62,994 | 383,651 | 100,551 | 108,858 | 62,346 |
| (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) | メルキール 札幌(注1) |
| 運用日数 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 66,467 | 1,623,257 | 2,349,912 | 318,464 | 487,015 | 632,629 |
| 固定賃料 | - | 316,666 | 非開示(注3) | 43,534 | 26,143 | 62,739 |
| 変動賃料 | 66,467 | 1,272,398 | 非開示(注3) | 272,141 | 413,247 | 470,442 |
| その他収入 | - | 34,192 | 非開示(注3) | 2,787 | 47,624 | 99,447 |
| (B)不動産運用費用 小計 | 22,458 | 361,396 | 483,552 | 75,289 | 190,965 | 321,428 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - | 123,720 | - | - | 50 |
| 固定資産税等 | 4,967 | 51,024 | 141,127 | 23,313 | 38,029 | 51,100 |
| 外注委託費 | 1,080 | 5,193 | 12,198 | 14,029 | 23,361 | 91,601 |
| 損害保険料 | 133 | 2,851 | 5,467 | 486 | 1,305 | 1,429 |
| 減価償却費 | 14,516 | 300,265 | 199,258 | 34,087 | 83,356 | 90,289 |
| 固定資産除却損 | - | 472 | - | - | - | - |
| その他費用 | 1,760 | 1,588 | 1,780 | 3,372 | 44,912 | 86,957 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 44,009 | 1,261,861 | 1,866,360 | 243,174 | 296,050 | 311,200 |
| (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 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 | 365 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 172,694 | 316,613 | 169,873 | 219,415 | 300,000 | 322,637 |
| 固定賃料 | - | 133,034 | 59,093 | 66,522 | 300,000 | - |
| 変動賃料 | 172,670 | 181,910 | 106,541 | 152,893 | - | 270,538 |
| その他収入 | 23 | 1,668 | 4,238 | - | - | 52,098 |
| (B)不動産運用費用 小計 | 127,937 | 55,757 | 64,343 | 35,223 | 112,540 | 153,520 |
| 支払地代・その他賃借料 | 340 | - | - | - | - | - |
| 固定資産税等 | 23,562 | 23,785 | 21,247 | 10,628 | 56,846 | 32,949 |
| 外注委託費 | 26,772 | 1,200 | 1,200 | 1,200 | 1,800 | 21,219 |
| 損害保険料 | 1,143 | 624 | 733 | 408 | 1,531 | 2,124 |
| 減価償却費 | 74,824 | 28,528 | 40,183 | 22,077 | 51,066 | 37,710 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | 790 | - |
| その他費用 | 1,294 | 1,618 | 979 | 909 | 505 | 59,515 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 44,757 | 260,856 | 105,529 | 184,192 | 187,459 | 169,117 |
| (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 | 641,137 | 1,539,440 | 349,971 | 1,515,721 | 895,797 | 590,989 |
| 固定賃料 | 550,000 | 834,256 | 非開示(注3) | 425,000 | 576,000 | 192,820 |
| 変動賃料 | 91,137 | 382,114 | - | 1,090,721 | 319,632 | 336,323 |
| その他収入 | - | 323,069 | 非開示(注3) | - | 165 | 61,845 |
| (B)不動産運用費用 小計 | 477,445 | 763,163 | 71,323 | 638,050 | 171,202 | 203,120 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - | - | 222,206 | - | - |
| 固定資産税等 | 78,759 | 125,958 | 23,475 | 18,807 | 47,080 | 34,464 |
| 外注委託費 | 2,400 | 102,736 | 1,200 | 3,000 | 1,560 | 11,772 |
| 損害保険料 | 3,638 | 5,073 | 715 | 1,799 | 1,478 | 706 |
| 減価償却費 | 388,067 | 235,517 | 44,234 | 389,378 | 120,246 | 101,025 |
| 固定資産除却損 | 2,959 | 3,213 | - | 375 | - | - |
| その他費用 | 1,620 | 290,663 | 1,697 | 2,483 | 837 | 55,151 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 163,692 | 776,276 | 278,648 | 877,671 | 724,594 | 387,869 |
| (参考)稼働率 | 100.0% | 97.3% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 90.9% |
| (参考)テナント数 | 1 | 35 | 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 大阪心齋橋 | 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 | 1,263,632 | 532,370 | 477,563 | 444,883 | 179,436 | 2,349,222 |
| 固定賃料 | 非開示(注3) | 444,000 | 336,000 | 420,000 | 110,400 | 1,600,000 |
| 変動賃料 | 非開示(注3) | 88,370 | 141,563 | 24,816 | 69,036 | 749,222 |
| その他収入 | 非開示(注3) | - | - | 67 | - | - |
| (B)不動産運用費用 小計 | 862,981 | 301,538 | 212,123 | 199,950 | 31,352 | 653,281 |
| 支払地代・その他賃借料 | 222,401 | - | - | - | - | - |
| 固定資産税等 | 101,799 | 72,292 | 38,201 | 40,347 | 11,492 | 336,490 |
| 外注委託費 | 88,849 | 2,520 | 2,280 | 2,400 | 2,160 | 120 |
| 損害保険料 | 6,976 | 5,006 | 2,146 | 4,249 | 214 | 5,682 |
| 減価償却費 | 189,380 | 220,764 | 168,288 | 151,567 | 16,988 | 309,705 |
| 固定資産除却損 | - | - | 263 | - | - | - |
| その他費用 | 253,574 | 954 | 943 | 1,385 | 497 | 1,282 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 400,651 | 230,832 | 265,440 | 244,933 | 148,084 | 1,695,940 |
| (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 (注4) | 相鉄フレッサ イン新橋烏森口 (注5) | ラ・ジェント・ ステイ札幌大通 (注6) | オリエンタル ホテル京都 六条 (注6) | ホテル オリエン タル エクスプレ ス 福岡中洲川端 (注6) | ホテルJALシティ 関内 横浜 (注7) |
| 運用日数 | 335 | 283 | 96 | 96 | 96 | 10 |
| (A)不動産運用収益 小計 | 118,301 | 230,700 | 132,381 | 94,374 | 75,259 | 10,463 |
| 固定賃料 | 99,290 | 204,836 | 4,073 | 44,650 | 45,433 | 3,750 |
| 変動賃料 | 19,011 | 127 | 127,970 | 49,724 | 29,826 | 6,713 |
| その他収入 | - | 25,737 | 337 | - | - | - |
| (B)不動産運用費用 小計 | 23,323 | 48,420 | 25,358 | 12,767 | 9,934 | 2,625 |
| 支払地代・その他賃借料 | - | - | - | - | - | - |
| 固定資産税等 | - | - | - | - | - | - |
| 外注委託費 | 1,434 | 5,600 | 564 | 664 | 658 | 48 |
| 損害保険料 | 279 | 432 | 299 | 165 | 139 | 18 |
| 減価償却費 | 20,250 | 18,473 | 24,309 | 11,752 | 8,850 | 2,535 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | 1,359 | 23,914 | 185 | 186 | 286 | 22 |
| (C)不動産運用損益=(A)-(B) | 94,978 | 182,279 | 107,023 | 81,606 | 65,325 | 7,837 |
| (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) 雨庵 金沢は、2023年1月31日に取得しました。

(注5) 相鉄フレッサイン 新橋烏森口は、2023年3月24日に取得しました。

(注6) ラ・ジェント・ステイ札幌大通、オリエンタルホテル京都 六条及びホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端は、2023年9月27日に取得しました。

(注7) ホテルJALシティ関内 横浜は、2023年12月22日に取得しました。

(注8) 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 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------------|---------------------|--|
| HMJ 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 | (HMJ 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 (シュ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 | ドーマーイン熊本 | 変動/固定 (注6) | (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н 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。HMJ 5 ホテルのAGOP基準額 (年間4,120百万円) の内訳は以下のとおりです。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル 690百万円、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ュ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) 2023年3月31日までの賃料種別は固定です。

(ii) ホテル事業の主要指標

HMJ 19ホテルについて、2023年1月1日から2023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樣ではないことなどから、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 | 72.3% | — | 86.0% | — | 86.3% | — | 72.4% | — | 82.8% | — | 79.9% | — |
| ADR (注1) | 22,138 | — | 26,447 | — | 20,900 | — | 32,964 | — | 10,526 | — | 23,994 | — |
| RevPAR (注2) | 16,011 | — | 22,753 | — | 18,043 | — | 23,851 | — | 8,717 | — | 19,173 | — |
| 総売上高 | 4,607 | 100.0 | 6,313 | 100.0 | 2,252 | 100.0 | 5,405 | 100.0 | 1,124 | 100.0 | 19,702 | 100.0 |
| 宿泊部門 | 1,888 | 41.0 | 4,244 | 67.2 | 1,699 | 75.5 | 3,456 | 63.9 | 722 | 64.2 | 12,009 | 61.0 |
| 料飲部門 | 2,487 | 54.0 | 1,769 | 28.0 | 85 | 3.8 | 1,584 | 29.3 | 201 | 17.9 | 6,127 | 31.1 |
| テナント部門 | 67 | 1.5 | 189 | 3.0 | 435 | 19.3 | 3 | 0.1 | 0 | 0.0 | 694 | 3.5 |
| その他部門 (注3) | 166 | 3.6 | 111 | 1.8 | 33 | 1.4 | 362 | 6.7 | 201 | 17.8 | 872 | 4.4 |
| G O P | 795 | 17.2 | 2,372 | 37.6 | 1,348 | 59.8 | 1,972 | 36.5 | 408 | 36.3 | 6,895 | 35.0 |

| | 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 | 86.4% | — | 59.8% | — | 83.6% | — | 86.4% | — | 77.6% | — | 84.7% | — |
| ADR (注1) | 27,413 | — | 26,463 | — | 25,006 | — | 21,503 | — | 17,634 | — | 11,069 | — |
| RevPAR (注2) | 23,674 | — | 15,815 | — | 20,897 | — | 18,573 | — | 13,683 | — | 9,370 | — |
| 総売上高 | 3,279 | 100.0 | 3,235 | 100.0 | 3,381 | 100.0 | 2,961 | 100.0 | 1,616 | 100.0 | 924 | 100.0 |
| 宿泊部門 | 2,852 | 87.0 | 2,084 | 64.4 | 1,815 | 53.7 | 1,498 | 50.6 | 1,568 | 97.0 | 900 | 97.4 |
| 料飲部門 | 421 | 12.8 | 821 | 25.4 | 1,488 | 44.0 | 1,172 | 39.6 | — | — | 12 | 1.3 |
| テナント部門 | — | — | 51 | 1.6 | — | — | 240 | 8.1 | 28 | 1.7 | — | — |
| その他部門 (注3) | 7 | 0.2 | 279 | 8.6 | 77 | 2.3 | 51 | 1.7 | 20 | 1.2 | 12 | 1.3 |
| G O P | 1,709 | 52.1 | 751 | 23.2 | 909 | 26.9 | 1,555 | 52.5 | 981 | 60.7 | 512 | 55.4 |

| | 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 | 77.8% | — | 79.2% | — | 68.2% | — | 86.9% | — | 80.5% | — | 78.4% | — |
| ADR (注1) | 12,273 | — | 8,499 | — | 14,639 | — | 10,352 | — | 32,091 | — | 12,255 | — |
| RevPAR (注2) | 9,548 | — | 6,733 | — | 9,989 | — | 9,000 | — | 25,849 | — | 9,605 | — |
| 総売上高 | 2,755 | 100.0 | 1,429 | 100.0 | 2,353 | 100.0 | 409 | 100.0 | 9,458 | 100.0 | 648 | 100.0 |
| 宿泊部門 | 1,910 | 69.3 | 1,138 | 79.6 | 1,203 | 51.1 | 407 | 99.7 | 4,274 | 45.2 | 582 | 89.8 |
| 料飲部門 | 760 | 27.6 | 280 | 19.6 | 1,133 | 48.2 | — | — | 4,918 | 52.0 | 61 | 9.4 |
| テナント部門 | 27 | 1.0 | 4 | 0.3 | 4 | 0.2 | — | — | 75 | 0.8 | — | — |
| その他部門 (注3) | 58 | 2.1 | 7 | 0.5 | 12 | 0.5 | 1 | 0.3 | 191 | 2.0 | 5 | 0.8 |
| G O P | 651 | 23.6 | 504 | 35.3 | 496 | 21.1 | 204 | 49.9 | 2,545 | 26.9 | 275 | 42.4 |

| | 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 | 78.7% | — | 74.3% | — | 78.6% | — |
| ADR (注1) | 10,222 | — | 10,998 | — | 19,740 | — |
| RevPAR (注2) | 8,048 | — | 8,167 | — | 15,508 | — |
| 総売上高 | 577 | 100.0 | 592 | 100.0 | 53,320 | 100.0 |
| 宿泊部門 | 538 | 93.1 | 507 | 85.6 | 33,284 | 62.4 |
| 料飲部門 | 34 | 5.9 | 78 | 13.1 | 17,307 | 32.5 |
| テナント部門 | — | — | — | — | 1,123 | 2.1 |
| その他部門 (注3) | 5 | 0.9 | 8 | 1.3 | 1,606 | 3.0 |
| GOP | 278 | 48.1 | 135 | 22.8 | 18,399 | 34.5 |

(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の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6,988百万円と修繕費5百万円の合計6,994百万円の支出を次期に予定しています。

| 不動産等の名称 (所在地) | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額 (百万円) | |
|----------------------------------|------------------|--------------------------|-----------------|-----------|
| | | | 総額 | 既支払 総額 |
| 神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市) | 客室改装工事 (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 | — |
| 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5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12月 至 2025年6月 | 752 | 3 |
| 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 | 968 | — |
| 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 | — |
| 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・シテイ (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 | 8 |
| 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8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 | | | 5,423 | 16 |

(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4,769百万円であり、当期の費用に区分された修繕費26百万円と併せ、4,796百万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) | 客室改装工事(12階~13階) | 自 2023年5月 至 2023年8月 | 214 |
| 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8月 | 59 |
| 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9月 至 2023年12月 | 165 |
| 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9月 | 382 |
| 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10月 至 2023年10月 | 63 |
| 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 2022年7月 至 2023年3月 | 149 |
| ドリーミン熊本 (熊本県熊本市) | 外壁改修 | 自 2023年11月 至 2023年12月 | 62 |
| 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 |
| 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 2023年12月 | 57 |
| 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 | 82 |
| 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 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) | 客室改装工事(第2期) | 自 2023年9月 至 2023年12月 | 470 |
| ヒルトン成田 (千葉県成田市) | 電話交換機更新工事 | 自 2023年3月 至 2023年9月 | 55 |
| 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 | 114 |
| 合計 | | | 2,009 |

(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。