

2024年12月期 決算短信 (REIT)

2025年2月25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 2025年3月24日 分配金支払開始予定日 2025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 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2024年12月期の運用、資産の状況 (2024年1月1日~2024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	%
2024年12月期	33,481	26.0	20,779	38.4	18,273	39.1	18,272	39.1
2023年12月期	26,574	78.2	15,014	249.4	13,135	391.4	13,134	391.6

	1口当たり 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	%	%	%
2024年12月期	3,755	6.9	3.9	54.6
2023年12月期	2,909	5.6	3.2	49.4

(注) 1口当たり当期純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年12月期	3,937	20,066	-	-	109.8	7.3
2023年12月期	3,015	13,980	-	-	106.4	5.9

(注1) 2024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1,795百万円を加算した金額となっています。

(注2) 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
2024年12月期	498,930	283,402	56.8	55,601
2023年12月期	429,955	244,980	57.0	52,831

(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
2024年12月期	22,758	△64,736	49,492	36,029
2023年12月期	17,784	△38,551	19,767	28,515

2. 2025年12月期の運用状況の予想（2025年1月1日～2025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	%		
中間期	19,756	37.6	12,793	50.5	10,626	42.9	11,017	48.2	円	円
通期	42,732	27.6	28,205	35.7	23,806	30.3	24,195	32.4	4,461	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）4,747円（予想期中平均投資口数5,097,006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（362百万円）を上乗せした金額から、圧縮積立金積立額（1,818百万円）を控除した金額を分配金総額とする予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2024年12月期	5,097,006口	2023年12月期	4,637,006口
② 期末自己投資口数	2024年12月期	0口	2023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11ページ「2025年12月期（第26期）中間期及び2025年12月期（第26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	40
3. 参考情報	41
(1) 運用資産等の価格に関する情報	41
(2) 資本的支出の状況	55

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和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、11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36物件で総額364,727百万円(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51物件で取得価格の合計は453,171百万円、発行済投資口の総口数は5,097,006口となっています。

(ロ) 当期の運用実績

当期(2024年1月1日から2024年12月31日までの12ヶ月間)の日本経済は、物価上昇の影響等により個人消費の持ち直しに一部足踏みが残るものの、設備投資の増加や雇用情勢の改善等のもと、緩やかな回復基調となりました。

国内の宿泊・観光マーケットについては、引き続き堅調な国内宿泊需要に加え、訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)の数についても、2024年の年間で推計3,686万人、前年比+46.6%、2019年比+15.6%(日本政府観光局(JNTO))となり、2019年を上回る過去最高のインバウンド数となりました。また、宿泊旅行統計調査(観光庁)における国内宿泊施設の延べ宿泊者数(速報値)のうち、2024年の日本人延べ宿泊者数は2019年比+1.6%とコロナ禍前から微増となった一方で、2024年の外国人延べ宿泊者数は2019年比+41.3%とコロナ禍前を大きく超える水準まで増加しています。結果として、2024年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は651百万人泊(前年比+5.5%、2019年比+9.3%)となりました。

このような良好な環境のもと、本投資法人は、2024年7月に公募増資を行い、MIMARU東京 新宿WEST、ホテルアマネク新宿歌舞伎町、沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄の4物件(取得価格合計56,190百万円)を取得しました。取得物件はいずれも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いて高い競争力を持つホテルであり、本投資法人のポートフォリオの質の向上が図られたと考えています。

内部成長については、本投資法人は、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の緊密なコミュニケーションを通じ、客室改装を活かした宿泊単価の引き上げや、効果的なマーケティング施策・精緻なレベニューマネジメントに伴う国内外レジャー需要の高単価での取り込みなどにより、収益向上を図りました。併せて、運営コストの削減のための施策等にも継続して取組み、利益率の向上に努めました。

また、本投資法人は、内部成長戦略の一つとして、収益向上及び競争力強化などを目的に戦略的CAPEXを実行しています。当期は、ADR(注1)の向上等を企図し、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ及びラ・ジェント・ステイ札幌大通の客室改装、並びになんばオリエンタルホテルの客室及びラウンジ新設を実施しました。なお、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパにおいては、2023年より客室改装を順次実施してきましたが、2024年4月をもって全客室の改装が完了しています。

さらに、Accor Hotelsの日本法人であるエイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社を運営受託者(オペレーター)とする5ホテル(注2)にかかる運営委託契約及び定期建物賃貸借契約について、当期に包括的な契約内容の更新を行い、運営委託費用等の減額を実現し、ホテルの実質的な賃料の増額を図りました。加えて、2024年10月には、ホテルフランクス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3)連動の変動賃料を導入し、アップサイドが享受できる賃料スキームとしました。

このような取組みの結果、本投資法人が保有するホテルの業績について、当期の変動賃料等導入28ホテル(注4)のRevPAR(注5)は、前年比+16.5%と前年を大きく上回り、また、GOPは、宿泊・観光マーケットの成長による収益向上に加え、ホテルにおけるコストマネジメント施策が奏功し、25,326百万円(前年比+

21.5%)となりました。

なお、変動賃料等導入28ホテルの売上及びG O P等の経営指標については、後記16ページ「<参考情報2>ホテル運営指標、売上及びG O P」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) 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。

(注3) G O P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4) 変動賃料等導入28ホテルとは、以下の28ホテルをいいます。以下同じです。

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
 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 (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
 ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
 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
 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
 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
 メルキュール横須賀
 the b 水道橋
 the b 池袋
 the b 八王子
 the b 博多

(注5) R e v P A Rとは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計 (サービス料を含みます。) を同期間の販売可能客室数合計で除したものをいいます。以下同じです。

(ハ) 資金調達の状況

当期においては、2024年7月に、MIMARU東京 新宿WEST、ホテル アマネク新宿歌舞伎町、沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄の取得資金に充当するため、公募増資及び第三者割当増資による調達33,656百万円並びに30,000百万円の新規借入れを行いました。当該借入れについては、借入期間を最長約7年とし、借入期間の長期化及び返済期限の分散を図るとともに、株式会社大和ネクスト銀行、株式会社沖縄銀行及び株式会社琉球銀行の3行を新規借入先として迎え、レンダーフォーメーションの更なる強化を図りました。

併せて、当期に返済期日が到来した既存借入金及び償還期限が到来した投資法人債について、合計40,889百万円の借入れを実行し、最長8年となる長期借入金による借換えを実現しました。うち4,700百万円については、グリーンローンによる借換えを行っています。

なお、一連の資金調達のうち58,089百万円については、固定金利による借入れ又はスワップ契約締結による金利の固定化を実施し、固定金利比率の引き上げを図りました。

これにより、当期末時点における有利子負債残高は205,231百万円、うち短期借入金1,000百万円、1年内返済予定の長期借入金30,000百万円、長期借入金140,331百万円、1年内償還予定の投資法人債2,800百万円、投資法人債31,100百万円となり、当期末時価L T V (注) は30.2%、当期末時点における有利子負債総額に対する固定金利比率は73.2%となりました。

(注) 期末時価L T V = 期末有利子負債額 / (期末総資産額 + 含み損益) × 100

含み損益とは、当期末を価格時点とする鑑定評価額の合計から当期末現在の保有資産の帳簿価額の合計を控除して算出した金額をいいます。以下同じです。

なお、当期末総資産L T Vは41.1%です。

期末総資産LTV＝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33,481百万円、営業利益は20,779百万円、経常利益は18,273百万円を計上し、当期純利益は18,272百万円となりました。

なお、分配金については、当期末処分利益18,273百万円に一時差異等調整積立金取崩額（分配金充当額）1,795百万円を加算した20,069百万円のうち、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20,066百万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3,937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、物価上昇や金融資本市場の変動、国際情勢等の影響を注視する必要がありますが、各種政策の効果もあり、緩やかな回復を続けていくとみられます。

国内の宿泊・観光マーケットについては、引き続き堅調な推移が期待される国内宿泊需要と、旺盛なインバウンド需要によって、成長トレンドが継続していくと考えています。

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、効果的なマーケティング施策や精緻なレベニューマネジメントを継続し、国内外レジャー需要を高単価で取り込むことにより、ADR主導でのRevPAR成長を目指します。併せて、非宿泊部門においても、改装等のハード面とサービス向上等のソフト面での両輪の効果的な取組みによって、売上の増加を図ります。コスト面については、これまで賃借人及びオペレーターと協働して実現してきた、各ホテルの業務の見直し等による効率的な運営を継続するとともに、リソースの最適化を図り、収益性の向上に努めます。さらに、特に成長期待の高いホテルを選別し、客室等の売上の増加を企図した戦略的CAPEXによるリノベーションを実施していく予定です。

本投資法人は、世界的に海外旅行の潜在的需要は大きく、インバウンドの宿泊需要は中長期的に成長を続けるものと見込んでおり、宿泊・観光マーケットは拡大していくと考えています。本投資法人は、個別ホテルの立地や競争力、オペレーターの能力（他のホテルとの差別化、コスト管理も含めた収益力の向上、需要の取込み等を実行する能力）に加え、とりわけ本資産運用会社のアセットマネジメント力が、ホテルの業績の差別化につながると考えています。

このような環境認識のもと、本投資法人は本資産運用会社と共に、ホテル特化型J-REITとしてこれまで培った経験を活かした差別化戦略を継続して実行し、以下の方針で運用を行ってまいります。

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（注）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。

(注) HMJとは、本資産運用会社のグループ会社である株式会社ホテルマネジメントジャパンの略称です。HMJ及びその子会社をあわせて「HMJグループ」といいます。以下同じです。

A. 変動賃料物件

本投資法人は、アクティブ・アセットマネジメント戦略により変動賃料物件の収益力の向上を図っています。ヒルトン、シェラトン、メルキュール及びホリデイ・イン等の世界有数の国際的なブランド並びにHMJグループのブランドであるオリエンタルホテル及びホテル日航等の国内有数のブランドを採用し、優良なオペレーターと共に、ホテルの業績向上を通じた変動賃料等の増加を目指します。本投資法人は、国内及びインバウンドのレジャー需要の拡大を考慮した広範な需要を取り込むための営業施策や、販売単価の維持・向上のための施策、複数物件を運営することによるコスト削減等のシナジー効果の実現をオペ

レーターに対して要請し、オペレーターと協働してホテルの業績向上に努めています。

一方で、引き続き、各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、先々の国内外の需要の取込みに向けて、保有物件の特色を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。オリエンタルホテル 東京ベイ及びラ・ジェント・ステイ札幌大通については、2024年に引き続き、2025年においても客室改装を実施する予定です。加えて、2024年に取得した沖縄ハーバービューホテルにおいて、プール、客室、レストラン等全館に及ぶ大規模改装を予定しています。

B. 固定賃料物件

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

外部成長

外部成長戦略については、中長期的に「国内外のレジャー需要」が期待できる地域において高い競争力を有するホテル用不動産等（ホテル・アセット）の取得を目指します。また、安定的な収益を確保するとともに、アップサイドの実現を図るため将来の成長性を意識したポートフォリオを構築します。

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

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

ホテル売買市場においては、ホテルマーケットの更なる成長への期待感及び金融機関のホテルに対する融資姿勢の緩和などを背景に、外資系投資家に加え、J-REITをはじめとする国内投資家もホテル投資を積極的に検討する動きがあり、売買が更に活発化していく可能性があります。本投資法人は、今後も多角的にマーケット動向を注視のうえ、ホテル特化型J-REITとして培ってきた強みと優位性を活かし、ホテルの収益構造の変化や投資環境の変化に柔軟に対応し、必要に応じてHMJ運営プラットフォームを活用しつつ、競争力の高い物件を取得することで、ポートフォリオの質の向上を伴う資産規模の拡大を目指します。

財務戦略

本投資法人は、財務の安定性・健全性の向上に注力し、緊密なコミュニケーション等により、取引金融機関との信頼関係を維持・向上し、レンダーフォーメーションの強化を図ります。

ホテルマーケットが成長局面に移行する中、引き続き、借入コストに留意しながら、一定の固定金利比率の確保、借入期間の長期化及び返済期限の分散化を目指します。併せて、新規借入先の招聘や資本的支出の適正なコントロール等により、財務基盤の強化を図っていきます。LTVについては、時価LTVによるレバレッジコントロールを行い、時価LTV40%を上限として運用を行っていく方針です。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、この方針に基づき、以下のような取組みを進めています。今後も、ホテル特化型J-REITとして地域に対する社会的責任を認識し、積極的な社会貢献活動を行ってまいります。

■ESGに関わるマテリアリティ(重要課題)の特定

本投資法人は、ステークホルダーが求める期待と本投資法人の事業へのインパクトの二つの観点から、本投資法人にとってのESGに関わるマテリアリティ(重要課題)を2021年12月に特定しました。

■ESG及びグリーンビルディングに関する第三者認証の取得

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

・GRESB(注1)リアルエステイト評価

2024年のGRESBリアルエステイト評価において「アジア・ホテルセクター(上場)」における「セクターリーダー」に5年連続で選出されました。

・BELS(注2)評価

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

・CASBEE(注3)建築評価認証

2020年4月にホテル用途の既存建築物として初めてヒルトン東京お台場にてCASBEE建築評価認証を取得し、2021年5月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションにおいても同認証を取得しました。

・DBJ Green Building認証(注4)

2024年10月にヒルトン成田、インターナショナルガーデンホテル成田及びホテル日航奈良において、また、2025年1月に神戸メリケンパークオリエンタルホテル及びオリエンタルホテル 東京ベイにおいて、同認証を取得しました。

■気候変動への取組み

2021年11月に、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っています。

■グリーンファイナンス・フレームワークの策定

環境に配慮した事業に充当するための資金調達枠の枠組みとして、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。当該フレームワークに基づきグリーンローンとして、2024年3月に3,300百万円、同年9月に1,400百万円の借入れを行いました。今後も、当該フレームワークに基づき調達した資金を活

用し、環境改善を図る取組みの推進に努めていきます。

■ホテル賃借人等と協働した取組み

ホテル賃借人等と協働し、地域の環境保全活動や地域コミュニティの文化芸術活動、子育て支援等のホテルの特性を活かした活動に取り組んでいます。

■従業員に向けた取組み

本資産運用会社において、役職員がクオリティーの向上に向けて高いモチベーションを保ち、中長期に働くインセンティブを持てるよう、働きやすく魅力的な職場環境を整備し、継続的に専門的教育・研修の機会を提供しています。

■災害に対する支援

本資産運用会社は、救援活動や被災地の復旧活動に役立てていただくため、災害にかかる義援金の協力を行っています。2024年は、令和6年能登半島地震への義援金の協力を行いました。

■ESGレポートの発刊

2023年3月より、年に1回ESGレポートを発刊しています。

本投資法人は本資産運用会社と共に、今後も各種サステナビリティに関する取組みと開示の拡充を積極的に進めます。

(注1)GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価です。

(注2)BELS(建築物省エネルギー性能表示制度:「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」とは、国土交通省が定める建築物省エネルギー性能評価表示制度です。

(注3)CASBEE(建築環境総合性能評価システム:「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」とは、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

(注4)DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

1. 資産の譲渡について

本投資法人は、2025年1月30日付で以下のとおり資産を譲渡しました。

譲渡資産の名称	博多中洲ワシントンホテルプラザ
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号
譲渡価格（注1）	4,610百万円
不動産等売却益の見込み額（注2）	2,348百万円
譲渡日	2025年1月30日
譲渡先	株式会社リサ・パートナーズ

(注1) 譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

(注2) 譲渡価格から帳簿価額（見込み額）及び譲渡費用（見込み額）を差し引いた金額を記載しています。

2. 資産の取得について

本投資法人は、2025年2月21日付で以下のとおり資産を取得しました。

取得資産の名称	ヒルトン福岡シーホーク
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区地行浜二丁目2番地3
取得日	2025年2月21日
取得先	エムエル・エステート株式会社
取得価格（注）	64,350百万円

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

3. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「2. 資産の取得について」に記載した不動産信託受益権の取得資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入 実行日	元本 返済期日	担保・ 返済方法
タームローン 113	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 三菱UFJ銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 千葉銀行 大和ネクスト銀行	10,600	基準金利＋ 0.25%	2025年 2月21日	2026年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 114	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 千葉銀行 西日本シティ銀行 楽天銀行	12,850	基準金利＋ 0.40%	2025年 2月21日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入 実行日	元本 返済期日	担保・ 返済方法
タームローン 115	三菱UFJ銀行	1,600	1.57757% (固定金利)	2025年 2月21日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 116	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 みなど銀行 関西みらい銀行 大和ネクスト銀行 沖縄銀行 肥後銀行	17,100	基準金利+ 0.50%	2025年 2月21日	2030年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 117	三菱UFJ銀行	1,900	1.75354% (固定金利)	2025年 2月21日	2030年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 118	三井住友銀行 みずほ銀行 SBI新生銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 東京スター銀行	18,400	基準金利+ 0.60%	2025年 2月21日	2032年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 119	三菱UFJ銀行	1,900	1.95717% (固定金利)	2025年 2月21日	2032年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前(初回の利息計算期間は借入実行日の2営業日前)における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(ハ) 運用状況の見通し

2025年12月期（第26期）中間期及び2025年12月期（第26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11ページ「2025年12月期（第26期）中間期及び2025年12月期（第26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。

2025年12月期（第26期）中間期

営業収益	19,756百万円
営業利益	12,793百万円
経常利益	10,626百万円
中間純利益	11,017百万円

2025年12月期（第26期）通期

営業収益	42,732百万円
営業利益	28,205百万円
経常利益	23,806百万円
当期純利益	24,195百万円
1口当たり分配金	4,461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。

2025年12月期（第26期）中間期及び2025年12月期（第26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"> 2025年12月期（第26期）中間期：2025年1月1日～2025年6月30日（181日） 2025年12月期（第26期）通期：2025年1月1日～2025年12月31日（365日） 																																																															
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2024年12月末日時点で本投資法人が保有する51物件に、以下の取得及び譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を反映した51物件を前提としています。 <p><取得資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年2月21日</td> <td>ヒルトン福岡シーホーク</td> </tr> </tbody> </table> <p><譲渡資産></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>譲渡日</th> <th>名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年1月30日</td> <td>博多中洲ワシントンホテルプラザ</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 2025年12月期（第26期）末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産が異動する可能性があります。 	取得日	名称	2025年2月21日	ヒルトン福岡シーホーク	譲渡日	名称	2025年1月30日	博多中洲ワシントンホテルプラザ																																																							
取得日	名称																																																															
2025年2月21日	ヒルトン福岡シーホーク																																																															
譲渡日	名称																																																															
2025年1月30日	博多中洲ワシントンホテルプラザ																																																															
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 本譲渡により、不動産等売却益として2,348百万円を見込んでいます。 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。 主なホテルの変動賃料等につきましては、以下のとおり見込んでいます。 <p>(1) 変動賃料等導入28ホテル</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>HMJ 5 ホテル（注1）</td> <td>957</td> <td>3,486</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td> <td>665</td> <td>1,622</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ</td> <td>96</td> <td>932</td> </tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島（注2）</td> <td>237</td> <td>499</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル福岡 博多ステーション</td> <td>719</td> <td>1,534</td> </tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td> <td>325</td> <td>777</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神</td> <td>290</td> <td>650</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td> <td>89</td> <td>222</td> </tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td> <td>65</td> <td>155</td> </tr> <tr> <td>ホテル日航奈良</td> <td>17</td> <td>122</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋</td> <td>58</td> <td>125</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京お台場</td> <td>505</td> <td>1,477</td> </tr> <tr> <td>オリエンタルホテル京都 六条</td> <td>82</td> <td>197</td> </tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端</td> <td>98</td> <td>229</td> </tr> <tr> <td>ホテルJALシティ 関内 横浜</td> <td>11</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>イビスタイルズ京都ステーション（注3）</td> <td>174</td> <td>368</td> </tr> <tr> <td>イビスタイルズ札幌（注3）</td> <td>195</td> <td>515</td> </tr> <tr> <td>メルキュール札幌（注3）</td> <td>247</td> <td>629</td> </tr> <tr> <td>メルキュール沖縄那覇（注3）</td> <td>143</td> <td>311</td> </tr> <tr> <td>メルキュール横須賀</td> <td>166</td> <td>324</td> </tr> </tbody> </table>		中間期	通期	HMJ 5 ホテル（注1）	957	3,486	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	665	1,622	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	96	932	シェラトングランドホテル広島（注2）	237	499	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	719	1,534	ホリデイ・イン大阪難波	325	777	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	290	650	ヒルトン成田	89	222	インターナショナルガーデンホテル成田	65	155	ホテル日航奈良	17	122	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	58	125	ヒルトン東京お台場	505	1,477	オリエンタルホテル京都 六条	82	197	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	98	229	ホテルJALシティ 関内 横浜	11	72	イビスタイルズ京都ステーション（注3）	174	368	イビスタイルズ札幌（注3）	195	515	メルキュール札幌（注3）	247	629	メルキュール沖縄那覇（注3）	143	311	メルキュール横須賀	166	324
	中間期	通期																																																														
HMJ 5 ホテル（注1）	957	3,486																																																														
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	665	1,622																																																														
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	96	932																																																														
シェラトングランドホテル広島（注2）	237	499																																																														
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	719	1,534																																																														
ホリデイ・イン大阪難波	325	777																																																														
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	290	650																																																														
ヒルトン成田	89	222																																																														
インターナショナルガーデンホテル成田	65	155																																																														
ホテル日航奈良	17	122																																																														
ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	58	125																																																														
ヒルトン東京お台場	505	1,477																																																														
オリエンタルホテル京都 六条	82	197																																																														
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	98	229																																																														
ホテルJALシティ 関内 横浜	11	72																																																														
イビスタイルズ京都ステーション（注3）	174	368																																																														
イビスタイルズ札幌（注3）	195	515																																																														
メルキュール札幌（注3）	247	629																																																														
メルキュール沖縄那覇（注3）	143	311																																																														
メルキュール横須賀	166	324																																																														

項目	前提条件																																																																																											
営業収益	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">中間期</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>the b 水道橋</td> <td style="text-align: center;">65</td> <td style="text-align: center;">140</td> </tr> <tr> <td>the b 池袋</td> <td style="text-align: center;">93</td> <td style="text-align: center;">194</td> </tr> <tr> <td>the b 八王子</td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">109</td> </tr> <tr> <td>the b 博多</td> <td style="text-align: center;">81</td> <td style="text-align: center;">186</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">5,442</td> <td style="text-align: center;">14,886</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) HMJを賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。以下同じです。</p> <p>(注2) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。</p> <p>(注3) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのGOPの金額は運営委託収入として営業収益に計上されます。</p> <p>(2) その他の変動賃料等導入ホテル</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">中間期</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ドリーミン熊本</td> <td style="text-align: center;">12</td> <td style="text-align: center;">61</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル東京東日本橋</td> <td style="text-align: center;">38</td> <td style="text-align: center;">38</td> </tr> <tr> <td>スマイルホテル日本橋三越前</td> <td style="text-align: center;">31</td> <td style="text-align: center;">31</td> </tr> <tr> <td>チサン ホテル 蒲田</td> <td style="text-align: center;">75</td> <td style="text-align: center;">157</td> </tr> <tr> <td>チサン イン 蒲田</td> <td style="text-align: center;">44</td> <td style="text-align: center;">87</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン東京ベイ</td> <td style="text-align: center;">非開示(注4)</td> <td style="text-align: center;">非開示(注4)</td> </tr> <tr> <td>ホテルフランス</td> <td style="text-align: center;">95</td> <td style="text-align: center;">190</td> </tr> <tr> <td>ヒルトン名古屋</td> <td style="text-align: center;">非開示(注4)</td> <td style="text-align: center;">非開示(注4)</td> </tr> <tr> <td>雨庵 金沢</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">22</td> </tr> <tr> <td>相鉄フレッサイン 新橋烏森口</td> <td style="text-align: center;">108</td> <td style="text-align: center;">108</td> </tr> <tr> <td>ラ・ジェント・ステイ札幌大通</td> <td style="text-align: center;">255</td> <td style="text-align: center;">620</td> </tr> <tr> <td>MIMARU東京 新宿WEST</td> <td style="text-align: center;">非開示(注4)</td> <td style="text-align: center;">非開示(注4)</td> </tr> <tr> <td>ホテル アマネク新宿歌舞伎町</td> <td style="text-align: center;">非開示(注4)</td> <td style="text-align: center;">非開示(注4)</td> </tr> <tr> <td>サザンビーチホテル&リゾート沖縄</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">106</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">1,374</td> <td style="text-align: center;">3,430</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注4) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。</p> <p>(3) 取得資産(ヒルトン福岡シーホーク)</p> <p>賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。</p> <p>変動賃料 = [ホテルAGOP(注5) - 2,100百万円] × 95%</p> <p>ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2" style="text-align: center;">固定賃料</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">変動賃料</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">賃料合計</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">中間期</th> <th style="text-align: center;">通期</th> <th style="text-align: center;">中間期</th> <th style="text-align: center;">通期</th> <th style="text-align: center;">中間期</th> <th style="text-align: center;">通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ヒルトン福岡シーホーク</td> <td style="text-align: center;">783</td> <td style="text-align: center;">1,879</td> <td style="text-align: center;">630</td> <td style="text-align: center;">1,782</td> <td style="text-align: center;">1,413</td> <td style="text-align: center;">3,661</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注5) 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係る費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注6) 年間固定賃料は2,040百万円となります。2025年12月期の賃料は、2025年2月21日から2025年12月31日までの314日間に発生する見込みの数値を、商業テナントからの賃料を含めて記載しています。</p>							中間期	通期	the b 水道橋	65	140	the b 池袋	93	194	the b 八王子	54	109	the b 博多	81	186	合計	5,442	14,886		中間期	通期	ドリーミン熊本	12	61	コンフォートホテル東京東日本橋	38	38	スマイルホテル日本橋三越前	31	31	チサン ホテル 蒲田	75	157	チサン イン 蒲田	44	87	ヒルトン東京ベイ	非開示(注4)	非開示(注4)	ホテルフランス	95	190	ヒルトン名古屋	非開示(注4)	非開示(注4)	雨庵 金沢	6	22	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	108	108	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	255	620	MIMARU東京 新宿WEST	非開示(注4)	非開示(注4)	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示(注4)	非開示(注4)	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	-	106	合計	1,374	3,430		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	ヒルトン福岡シーホーク	783	1,879	630	1,782	1,413	3,661
		中間期	通期																																																																																									
	the b 水道橋	65	140																																																																																									
	the b 池袋	93	194																																																																																									
	the b 八王子	54	109																																																																																									
	the b 博多	81	186																																																																																									
	合計	5,442	14,886																																																																																									
		中間期	通期																																																																																									
	ドリーミン熊本	12	61																																																																																									
	コンフォートホテル東京東日本橋	38	38																																																																																									
	スマイルホテル日本橋三越前	31	31																																																																																									
	チサン ホテル 蒲田	75	157																																																																																									
	チサン イン 蒲田	44	87																																																																																									
	ヒルトン東京ベイ	非開示(注4)	非開示(注4)																																																																																									
	ホテルフランス	95	190																																																																																									
	ヒルトン名古屋	非開示(注4)	非開示(注4)																																																																																									
	雨庵 金沢	6	22																																																																																									
	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	108	108																																																																																									
	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	255	620																																																																																									
	MIMARU東京 新宿WEST	非開示(注4)	非開示(注4)																																																																																									
ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示(注4)	非開示(注4)																																																																																										
サザンビーチホテル&リゾート沖縄	-	106																																																																																										
合計	1,374	3,430																																																																																										
	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																																																																																						
ヒルトン福岡シーホーク	783	1,879	630	1,782	1,413	3,661																																																																																						

項目	前提条件																		
<p>営業収益</p>	<p>・変動賃料等の内訳は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1" data-bbox="327 315 1401 521"> <thead> <tr> <th></th> <th>中間期</th> <th>通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>変動賃料等導入28ホテル</td> <td>5,442</td> <td>14,886</td> </tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td> <td>1,374</td> <td>3,430</td> </tr> <tr> <td>取得資産</td> <td>630</td> <td>1,782</td> </tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント</td> <td>19</td> <td>41</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td>7,466</td> <td>20,140</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注7) 既存物件の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. 変動賃料等導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。</p>		中間期	通期	変動賃料等導入28ホテル	5,442	14,886	その他の変動賃料等導入ホテル	1,374	3,430	取得資産	630	1,782	オフィス及び商業テナント	19	41	合計	7,466	20,140
	中間期	通期																	
変動賃料等導入28ホテル	5,442	14,886																	
その他の変動賃料等導入ホテル	1,374	3,430																	
取得資産	630	1,782																	
オフィス及び商業テナント	19	41																	
合計	7,466	20,140																	
<p>営業費用</p>	<p>・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。</p> <p>・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、2,252百万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。したがって、取得資産の固定資産税及び都市計画税等については、当該計算期間の費用には計上されません。</p> <p>・資本的支出につきましては、2025年12月期(第26期)の資本的支出額は9,646百万円(資本的支出Ⅰ 3,845百万円、資本的支出Ⅱ 766百万円、資本的支出Ⅲ 5,035百万円)を見込んでいます。</p> <p>(注) 本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。</p> <p>・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、6,747百万円を見込んでいます。</p> <p>・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。</p>																		
<p>営業外費用</p>	<p>・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4,398百万円を見込んでいます。</p>																		
<p>特別利益</p>	<p>・2025年1月24日付での商標権の譲渡に伴い、商標権売却益として390百万円を見込んでいます。</p>																		
<p>有利子負債</p>	<p>・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269,581百万円であり、2025年12月期(第26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。</p> <p>・2025年12月期(第26期)末までに返済期限が到来する借入金は31,000百万円ありますが、全額借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。</p> <p>・2025年12月期(第26期)末までに償還期限が到来する投資法人債は2,800百万円ありますが、全額投資法人債の発行を行うことを前提としています。</p>																		

項目	前提条件														
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年12月期（第26期）の1口当たり分配金は、以下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;">24,195百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">圧縮積立金積立額（注1）</td> <td style="text-align: right;">△1,818百万円</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 負ののれん50年償却額（注2）</td> <td style="text-align: right; vertical-align: bottom;">262百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">固定資産除却損（注3）</td> <td style="text-align: right;">100百万円</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">分配可能額</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">22,739百万円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">発行済投資口の総口数</td> <td style="text-align: right;">5,097,006口</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black; padding-left: 20px;">1口当たり分配金</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">4,461円</td> </tr> </table> <p style="margin-top: 10px;">（注1）本譲渡による不動産等売却益の一部は、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲で圧縮積立金として積み立てることを前提としています。</p> <p>（注2）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3）固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</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、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。 ・2025年12月期（第26期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は6,596百万円を見込んでいます。 	当期未処分利益	24,195百万円	圧縮積立金積立額（注1）	△1,818百万円	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2）	262百万円	固定資産除却損（注3）	100百万円	分配可能額	22,739百万円	発行済投資口の総口数	5,097,006口	1口当たり分配金	4,461円
当期未処分利益	24,195百万円														
圧縮積立金積立額（注1）	△1,818百万円														
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2）	262百万円														
固定資産除却損（注3）	100百万円														
分配可能額	22,739百万円														
発行済投資口の総口数	5,097,006口														
1口当たり分配金	4,461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を切捨てて表示しています。 														

<参考情報1>運用状況及び分配金の予想のハイライト

2025年12月期(第26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	2024年 12月期 (第25期)	2025年 12月期 (第26期)	比較		既存 物件 (注1)	譲渡 資産 (注1)	取得 資産 (注1)	既存物件の差異要因
			(B)-(A)	増減率				
	実績 (A)	予想 (B)						
物件数(件)	51	51	-	-	-	△1	1	
取得価格	453,171	515,391	62,220	13.7%	-	△2,130	64,350	
損益	営業収益	33,481	42,732	9,251	27.6%	3,424	2,126	3,700
	不動産運用収益	33,481	40,383	6,902	20.6%	3,424	△222	3,700
	うち固定賃料	16,134	19,246	3,111	19.3%	1,453	△221	1,879
	賃料割合	49.8%	48.9%					
	うち変動賃料	16,254	20,140	3,885	23.9%	2,103	-	1,782
	賃料割合	50.2%	51.1%					
	うちその他収入	1,091	996	△94	△8.7%	△132	△0	38
	不動産等売却益	-	2,348	2,348	-	-	2,348	-
	NOI(注3)	29,014	35,751	6,736	23.2%	3,362	△206	3,580
	償却後NOI(注3)	23,158	28,903	5,744	24.8%	3,112	△181	2,813
営業利益	20,779	28,205	7,425	35.7%				
経常利益	18,273	23,806	5,533	30.3%				
当期純利益	18,272	24,195	5,923	32.4%				
分配金	一時差異等調整積立金(負のれん)取崩額	1,795	362	△1,432	△79.8%			
	圧縮積立金積立額	-	△1,818	△1,818	-			一時差異等調整積立金の取崩額
	分配金総額	20,066	22,737	2,670	13.3%			第25期:50年償却262百万円、固定資産除却損236百万円、商標権の償却費56百万円、希薄化対応1,240百万円
	投資口数(口)	5,097,006	5,097,006	-	-			第26期:50年償却262百万円、固定資産除却損100百万円
	1口当たり分配金(円)	3,937	4,461	524	13.3%			

(注1) 既存物件とは、2024年12月末日時点で本投資法人が保有する全51物件から、2025年1月30日付で譲渡した博多中洲ワシントンホテルプラザを除いた50物件をいいます。

取得資産とは、2025年2月21日付で取得したヒルトン福岡シーホークをいいます。以下同じです。

(注2) 2024年取得物件とは、2024年に取得した以下の4物件をいいます。以下同じです。

- MIMARU東京 新宿WEST
- ホテル アマネク 新宿歌舞伎町
- 沖縄ハーバービューホテル
- サザンビーチホテル&リゾート沖縄

(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
 償却後NOI = 不動産運用収益 - 不動産運用費用

<参考情報2>ホテル運営指標、売上及びGOP

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

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

<1> 変動賃料等導入28ホテル

		2024年12月期		2025年12月期	
		実績	前期比	予想	前期比
客室稼働率	上期	81.1%	5.2pt	84.5%	3.4pt
	下期	85.2%	4.3pt	88.4%	3.2pt
	通期	83.1%	4.8pt	86.4%	3.3pt
ADR (円)	上期	18,014	11.0%	18,840	4.6%
	下期	20,934	9.1%	21,952	4.9%
	通期	19,518	9.9%	20,444	4.7%
RevPAR (円)	上期	14,601	18.6%	15,911	9.0%
	下期	17,829	15.0%	19,396	8.8%
	通期	16,224	16.5%	17,668	8.9%
売上(百万円)	上期	31,388	16.1%	33,747	7.5%
宿泊部門		20,523	19.3%	22,267	8.5%
料飲部門		9,664	15.8%	10,228	5.8%
その他		1,202	△19.5%	1,252	4.2%
売上(百万円)	下期	38,320	15.4%	40,719	6.3%
宿泊部門		25,337	15.0%	27,595	8.9%
料飲部門		11,583	18.5%	11,744	1.4%
その他		1,400	0.5%	1,381	△1.4%
売上(百万円)	通期	69,708	15.7%	74,466	6.8%
宿泊部門		45,860	16.9%	49,862	8.7%
料飲部門		21,247	17.2%	21,972	3.4%
その他		2,602	△9.8%	2,633	1.2%
GOP (百万円)	上期	10,954	29.4%	11,420	4.3%
	下期	14,373	16.0%	15,836	10.2%
	通期	25,326	21.5%	27,256	7.6%

(注1) ADR：平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。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 > 取得資産 (ヒルトン福岡シーホーク)

		2024年12月期		2025年12月期	
		実績	前期比	予想	前期比
客室稼働率	上期	62.2%	17.1pt	67.0%	4.9pt
	下期	65.5%	7.2pt	70.5%	5.0pt
	通期	63.8%	12.1pt	68.8%	4.9pt
ADR (円)	上期	22,543	△6.0%	23,313	3.4%
	下期	25,795	△2.0%	25,934	0.5%
	通期	24,221	△4.3%	24,667	1.8%
RevPAR (円)	上期	14,012	29.6%	15,623	11.5%
	下期	16,896	10.1%	18,290	8.3%
	通期	15,462	18.1%	16,968	9.7%
売上 (百万円)	上期	4,878	30.0%	5,121	5.0%
宿泊部門		2,683	30.2%	2,975	10.9%
料飲部門		2,012	29.9%	1,973	△1.9%
その他		183	28.0%	173	△5.3%
売上 (百万円)	下期	5,786	6.7%	6,153	6.3%
宿泊部門		3,270	10.1%	3,540	8.3%
料飲部門		2,285	0.9%	2,421	5.9%
その他		230	22.3%	192	△16.8%
売上 (百万円)	通期	10,664	16.2%	11,274	5.7%
宿泊部門		5,953	18.3%	6,515	9.4%
料飲部門		4,297	12.7%	4,394	2.3%
その他		413	24.7%	365	△11.7%
GOP (百万円)	上期	1,841	74.8%	1,903	3.4%
	下期	2,385	15.6%	2,508	5.2%
	通期	4,225	35.6%	4,411	4.4%

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年12月31日)	当期 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	17,693,462	22,933,399
信託現金及び信託預金	10,821,626	13,095,721
営業未収入金	4,850,631	6,045,486
前払費用	626,308	784,753
未収還付法人税等	38	450
デリバティブ債権	1,499	51,924
その他	56,376	77,567
流動資産合計	34,049,942	42,989,303
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	949,797	1,106,862
減価償却累計額	△451,651	△543,513
機械及び装置(純額)	498,146	563,348
工具、器具及び備品	6,865,827	8,067,457
減価償却累計額	△4,507,557	△5,224,232
工具、器具及び備品(純額)	2,358,270	2,843,225
建設仮勘定	11,434	9,116
信託建物	※1 152,039,254	※1 167,775,037
減価償却累計額	△35,463,200	△39,603,644
信託建物(純額)	116,576,053	128,171,393
信託構築物	3,058,840	3,707,056
減価償却累計額	△730,047	△807,962
信託構築物(純額)	2,328,793	2,899,093
信託機械及び装置	793,859	869,784
減価償却累計額	△264,608	△305,742
信託機械及び装置(純額)	529,250	564,041
信託工具、器具及び備品	129,718	129,718
減価償却累計額	△113,038	△114,514
信託工具、器具及び備品(純額)	16,680	15,204
信託土地	237,641,649	283,826,532
信託建設仮勘定	120,897	310,797
有形固定資産合計	360,081,175	419,202,753
無形固定資産		
ソフトウェア	226,128	185,267
商標権	355,231	299,142
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,360,378	4,225,172
その他	4,561	3,881
無形固定資産合計	32,271,051	32,038,215
投資その他の資産		
差入保証金	12,520	12,520
信託差入敷金及び保証金	139,668	139,668
長期前払費用	2,565,747	2,972,175
デリバティブ債権	398,477	1,033,701
修繕積立金	300,469	291,801
投資その他の資産合計	3,416,883	4,449,867
固定資産合計	395,769,110	455,690,836
繰延資産		
投資口交付費	40,379	184,303
投資法人債発行費	95,957	66,343
繰延資産合計	136,336	250,647
資産合計	429,955,390	498,930,787

(単位：千円)

	前期 (2023年12月31日)	当期 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,506,632	1,942,107
短期借入金	15,568,000	1,000,000
1年内償還予定の投資法人債	3,000,000	2,800,000
1年内返済予定の長期借入金	21,521,000	30,000,000
未払費用	659,264	763,229
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	470,254	800,314
前受金	764,638	868,275
未払分配金	3,634	10,275
預り金	9,966	32,290
デリバティブ債務	2,626	—
その他	77,816	63,203
流動負債合計	44,585,044	38,280,906
固定負債		
投資法人債	33,900,000	31,100,000
長期借入金	101,242,000	140,331,000
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	3,739,687	4,092,485
デリバティブ債務	1,951	—
繰延税金負債	125,832	341,537
資産除去債務	340,051	341,696
固定負債合計	140,390,042	177,247,240
負債合計	184,975,086	215,528,147
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	199,051,879	232,708,699
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 9,600,013	※2 8,754,629
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	10,774,874	9,929,490
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,137,051	18,273,964
剰余金合計	45,658,325	49,949,853
投資主資本合計	244,710,204	282,658,552
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	270,099	744,087
評価・換算差額等合計	270,099	744,087
純資産合計	※3 244,980,303	※3 283,402,640
負債純資産合計	429,955,390	498,930,787

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日	当期 自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
営業収益		
不動産運用収入	※1 25,503,799	※1 32,389,622
その他不動産運用収入	※1 1,070,755	※1 1,091,575
営業収益合計	26,574,555	33,481,197
営業費用		
不動産運用費用	※1 9,466,357	※1 10,322,705
資産運用報酬	1,745,752	2,031,462
資産保管・一般事務委託手数料	117,832	119,695
役員報酬	17,700	17,400
その他営業費用	212,405	210,018
営業費用合計	11,560,047	12,701,283
営業利益	15,014,507	20,779,914
営業外収益		
受取利息	253	2,941
未払分配金戻入	3,890	949
保険差益	—	191
還付加算金	40	217
金融派生商品利益	3,298	532
営業外収益合計	7,483	4,832
営業外費用		
支払利息	868,687	1,305,347
投資法人債利息	282,254	278,327
融資関連費用	681,764	838,112
投資法人債発行費償却	30,844	29,613
投資口交付費償却	8,543	47,401
金融派生商品損失	3,135	—
その他	11,488	12,879
営業外費用合計	1,886,717	2,511,681
経常利益	13,135,273	18,273,065
特別利益		
補助金収入	7,972	※2 213,025
特別利益合計	7,972	213,025
特別損失		
固定資産圧縮損	※3 7,915	※3 212,779
特別損失合計	7,915	212,779
税引前当期純利益	13,135,330	18,273,311
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	13,134,120	18,272,101
前期繰越利益	2,930	1,863
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	13,137,051	18,273,964

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

当期 (自 2024年1月1日 至 2024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	199,051,879	21,746,398	9,600,013	1,174,860	10,774,874	13,137,051	45,658,325	244,710,204
当期変動額								
新投資口の発行	33,656,820							33,656,820
一時差異等調整積 立金の取崩			△845,384		△845,384	845,384	—	—
剰余金の配当						△13,980,573	△13,980,573	△13,980,573
当期純利益						18,272,101	18,272,101	18,272,101
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	33,656,820	—	△845,384	—	△845,384	5,136,912	4,291,528	37,948,348
当期末残高	※1 232,708,699	21,746,398	8,754,629	1,174,860	9,929,490	18,273,964	49,949,853	282,658,552

	評価・換算 差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	270,099	270,099	244,980,303
当期変動額			
新投資口の発行			33,656,820
一時差異等調整積 立金の取崩			—
剰余金の配当			△13,980,573
当期純利益			18,272,101
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	473,988	473,988	473,988
当期変動額合計	473,988	473,988	38,422,336
当期末残高	744,087	744,087	283,402,640

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
I 当期末処分利益	13,137,051,848円	18,273,964,433円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 845,384,544円	※1 1,795,584,763円
III 分配金の額	13,980,573,090円	20,066,912,622円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,015円)	(3,937円)
IV 次期繰越利益	1,863,302円	2,636,574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>	<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18,273,964,433円に一時差異等調整積立金取崩額1,795,584,763円を加算した金額20,069,549,196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20,066,912,622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	2023年1月1日 至 2023年12月31日	自	2024年1月1日 至 2024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		13,135,330		18,273,311
減価償却費		5,083,074		5,617,944
固定資産除却損		151,695		236,895
金融派生商品損益(△は益)		△163		△532
補助金収入		△7,972		△213,025
固定資産圧縮損		7,915		212,779
投資法人債発行費償却		30,844		29,613
投資口交付費償却		8,543		47,401
受取利息		△253		△2,941
支払利息		1,150,941		1,583,675
還付加算金		△40		△217
営業未収入金の増減額(△は増加)		△408,098		△1,194,855
前払費用の増減額(△は増加)		△141,829		△158,445
長期前払費用の増減額(△は増加)		△607,615		△406,427
営業未払金の増減額(△は減少)		234,581		△236,909
未払費用の増減額(△は減少)		86,183		112,480
未払消費税等の増減額(△は減少)		71,452		330,059
前受金の増減額(△は減少)		100,441		103,636
預り金の増減額(△は減少)		7,373		22,324
その他		31,404		△7,784
小計		18,933,808		24,348,984
利息の受取額		247		2,941
利息の支払額		△1,148,257		△1,592,184
還付加算金の受取額		40		217
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△1,207		△1,621
営業活動によるキャッシュ・フロー		17,784,631		22,758,337
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		△982,573		△1,747,680
信託有形固定資産の取得による支出		△37,589,514		△63,439,292
無形固定資産の取得による支出		△67,279		△75,007
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		230,434		363,897
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△110,414		△11,098
補助金の受取額		7,972		213,025
投資活動によるキャッシュ・フロー		△38,551,999		△64,736,782
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		15,568,000		1,800,000
短期借入金の返済による支出		△35,113,000		△16,368,000
長期借入れによる収入		45,977,000		69,089,000
長期借入金の返済による支出		△15,432,000		△21,521,000
投資法人債の償還による支出		—		△3,000,000
投資口の発行による収入		11,812,912		33,465,493
分配金の支払額		△3,045,523		△13,973,015
財務活動によるキャッシュ・フロー		19,767,389		49,492,477
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△999,978		7,514,032
現金及び現金同等物の期首残高		29,515,066		28,515,088
現金及び現金同等物の期末残高		※1 28,515,088		※1 36,029,120

(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46,192千円、当期は63,636千円です。</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 (2023年12月31日)	当期 (2024年12月31日)
有形固定資産	360,081,175	419,202,753
無形固定資産	32,271,051	32,038,215
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 (2023年12月31日)	当期 (2024年12月31日)
信託建物	17,865	230,645

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2023年12月31日)

(単位：千円)

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	9,976,515	—	376,501	9,600,013	分配金に充当

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

当期 (2024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	9,600,013	—	845,384	8,754,629	分配金に充当

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

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (2023年12月31日)	当期 (2024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 2023年1月1日 至 2023年12月31日		自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料		14,658,973		16,134,811
変動賃料		9,516,322		14,521,350
運営委託収入		1,328,502		1,733,460
計		25,503,799		32,389,622
その他不動産運用収入				
駐車場使用料		127,036		135,624
その他付帯収益		70,635		82,746
水道光熱費収入		753,357		743,628
その他		119,726		129,576
計		1,070,755		1,091,575
不動産運用収益合計		26,574,555		33,481,197
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		846,977		858,995
固定資産税等		1,976,361		2,083,766
外注委託費(注)		449,885		473,699
損害保険料		80,731		105,371
減価償却費		5,083,074		5,617,944
固定資産除却損		151,695		236,895
修繕費		26,032		59,747
水道光熱費		790,705		779,798
信託報酬		41,176		49,596
その他		19,718		56,888
不動産運用費用合計		9,466,357		10,322,705
C. 不動産運用損益(A-B)		17,108,197		23,158,492

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が129,402千円、当期の外注委託費には運営委託費が154,688千円含まれています。

※2. 補助金収入の内容

当期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

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

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年1月1日 至 2023年12月31日		自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	
信託建物		7,915		212,779

[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 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024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	4,637,006口	5,097,006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 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年平均償却額（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。

当期（自 2024年1月1日 至 2024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年平均償却額（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236,895,613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1,240,000,000円を加算した1,795,584,763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 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
現金及び預金	17,693,462	22,933,399
信託現金及び信託預金	10,821,626	13,095,721
現金及び現金同等物	28,515,088	36,029,120

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2023年12月31日)	当期 (2024年12月31日)
1年内	1,331,074	1,021,632
1年超	3,782,292	2,855,941
合計	5,113,366	3,877,574

[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（2023年12月31日）

（単位：千円）

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

当期（2024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	2,800,000	2,779,840	(20,160)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	29,999,854	(145)
(3) 投資法人債	31,100,000	29,005,280	(2,094,720)
(4) 長期借入金	140,331,000	140,297,827	(33,172)
負債計	204,231,000	202,082,802	(2,148,197)
(5) デリバティブ取引（※）	1,085,625	1,085,625	—

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

（注）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいといえることから、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の借入れを行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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 (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

当期 (2024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	2,800,000	13,100,000	—	10,000,000	8,000,000	—
長期借入金	30,000,000	12,180,000	32,225,000	26,500,000	24,737,000	44,689,000
合計	32,800,000	25,280,000	32,225,000	36,500,000	32,737,000	44,689,000

[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 (2023年12月31日)

(単位：千円)

区分	デリバティブ取引の種類等	契約額等		時価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	1,750,000	—	△532	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期 (2024年12月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期 (2023年12月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	70,600,000	57,750,000	395,932	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期 (2024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	110,539,000	92,039,000	1,085,625	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 (2023年12月31日)	当期 (2024年12月31日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	1,660,086	1,652,444
定期借地権償却	333,759	376,295
資産除去債務	29,177	32,786
商標権償却	64,701	66,171
繰延ヘッジ損益	1,272	—
繰延税金資産 小計	2,088,996	2,127,698
評価性引当額	△2,088,996	△2,127,698
繰延税金資産 合計	—	—
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	125,832	341,537
繰延税金負債 合計	125,832	341,537

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 (2023年12月31日)	当期 (2024年12月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.89%	△31.68%
評価性引当額の増減	0.43%	0.22%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人は2016年4月1日に取得したオリエンタルホテル福岡 博多ステーション(旧名称:ホテルセントラザ博多)において、土地にかかる定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 自 2023年1月1日 至 2023年12月31日	当期 自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
期首残高	338,413	340,051
時の経過による調整額	1,637	1,645
期末残高	340,051	341,696

[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 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。

当期（自 2024年1月1日 至 2024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）	20,191,696	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 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	358,478,812	392,339,582
	期中増減額	33,860,769	58,891,642
	期末残高	392,339,582	451,231,225
	期末時価	525,740,000	631,040,000

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は雨庵 金沢 (2,082,812千円)、相鉄フレッサイン 新橋島森口 (8,487,515千円)、ラ・ジエント・ステイ札幌大通 (10,428,224千円)、オリエンタルホテル京都 六条 (4,620,065千円)、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端 (4,665,800千円) 及びホテルJALシティ関内 横浜 (4,046,273千円) の取得によるものであり、当期の主な増加額はMIMARU東京 新宿WEST (10,028,560千円)、ホテル アマネク新宿歌舞伎町 (9,190,215千円)、沖縄ハーバービューホテル (22,314,977千円) 及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄 (16,318,121千円) の取得によるものです。

(注2) 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。なお、当期末時価のうち、2025年1月30日付で譲渡した博多中洲ワシントンホテルプラザの期末時価については、譲渡価格としています。

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 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
ホテル	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	26,574,555	33,481,197
	不動産運用費用	9,466,357	10,322,705
	不動産運用損益	17,108,197	23,158,492

(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 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。

当期(自 2024年1月1日 至 2024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 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
1口当たり純資産額(円)	52,831	55,601
1口当たり当期純利益(円)	2,909	3,755

(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 2023年1月1日 至 2023年12月31日	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日
当期純利益(千円)	13,134,120	18,272,101
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)	13,134,120	18,272,101
期中平均投資口数(口)	4,514,513	4,865,133

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の譲渡について

本投資法人は、2025年1月30日付で以下のとおり資産を譲渡しました。

譲渡資産の名称	博多中洲ワシントンホテルプラザ
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号
譲渡価格（注1）	4,610百万円
不動産等売却益の見込み額（注2）	2,348百万円
譲渡日	2025年1月30日
譲渡先	株式会社リサ・パートナーズ

(注1) 譲渡価格には、譲渡費用、固定資産税・都市計画税等の精算額、消費税及び地方消費税は含まれていません。

(注2) 譲渡価格から帳簿価額（見込み額）及び譲渡費用（見込み額）を差し引いた金額を記載しています。

2. 資産の取得について

本投資法人は、2025年2月21日付で以下のとおり資産を取得しました。

取得資産の名称	ヒルトン福岡シーホーク
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区地行浜二丁目2番地3
取得日	2025年2月21日
取得先	エムエル・エステート株式会社
取得価格（注）	64,350百万円

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

3. 資金の借入れについて

本投資法人は、上記「2. 資産の取得について」に記載した不動産信託受益権の取得資金に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入 実行日	元本 返済期日	担保・ 返済方法
タームローン 113	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 三菱UFJ銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 千葉銀行 大和ネクスト銀行	10,600	基準金利＋ 0.25%	2025年 2月21日	2026年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 114	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 千葉銀行 西日本シティ銀行 楽天銀行	12,850	基準金利＋ 0.40%	2025年 2月21日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入 実行日	元本 返済期日	担保・ 返済方法
タームローン 115	三菱UFJ銀行	1,600	1.57757% (固定金利)	2025年 2月21日	2029年 3月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 116	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 あおぞら銀行 みなど銀行 関西みらい銀行 大和ネクスト銀行 沖縄銀行 肥後銀行	17,100	基準金利+ 0.50%	2025年 2月21日	2030年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 117	三菱UFJ銀行	1,900	1.75354% (固定金利)	2025年 2月21日	2030年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 118	三井住友銀行 みずほ銀行 SBI新生銀行 三井住友信託銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 東京スター銀行	18,400	基準金利+ 0.60%	2025年 2月21日	2032年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 119	三菱UFJ銀行	1,900	1.95717% (固定金利)	2025年 2月21日	2032年 9月30日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前(初回の利息計算期間は借入実行日の2営業日前)における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年3月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	(注1)
2023年9月21日	公募増資	170,000	4,637,006	11,857	199,051	(注2)
2024年7月3日	公募増資	451,641	5,088,647	33,045	232,097	(注3)
2024年7月30日	第三者割当増資	8,359	5,097,006	611	232,708	(注4)

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

(注2) 1口当たり発行価格72,030円(発行価額69,751円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格75,558円(発行価額73,167円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額73,167円にて、将来の特定資産の取得資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

物件詳細情報及びホテル運営実績につきましては、以下の参考情報に加え、本日付「決算説明資料」及び本投資法人のウェブサイト (<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 (2023年12月31日現在)		当期 (2024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	東京都	MIMARU東京 新宿WEST	—	—	10,009	2.0	
			ホテル アマネク新宿歌舞伎町	—	—	9,178	1.8	
			相鉄フレッサイン新橋烏森口	8,469	2.0	8,449	1.7	
			the b 池袋	6,599	1.5	6,593	1.3	
			カンデオホテルズ上野公園	6,525	1.5	6,493	1.3	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,394	0.8	3,370	0.7	
			the b 八王子	2,691	0.6	2,674	0.5	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,025	0.5	2,015	0.4	
			R&Bホテル上野広小路	1,804	0.4	1,789	0.4	
			チサン ホテル 蒲田	1,452	0.3	1,454	0.3	
			the b 水道橋	1,140	0.3	1,143	0.2	
			ドリーミンEXPRESS浅草	917	0.2	908	0.2	
			チサン イン 蒲田	778	0.2	768	0.2	
		大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,566	6.2	26,469	5.3	
			なんばオリエンタルホテル	14,217	3.3	15,342	3.1	
			ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,769	0.6	2,757	0.6	
		北海道	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	10,402	2.4	10,357	2.1	
			イビスタイルズ札幌	6,299	1.5	6,230	1.2	
		福岡県	メルキュール札幌	5,563	1.3	5,518	1.1	
			ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,710	1.3	5,675	1.1	
			ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	4,621	1.1	4,599	0.9	
			the b 博多	2,319	0.5	2,302	0.5	
			博多中洲ワシントンホテルプラザ (注4)	2,065	0.5	2,096	0.4	
		京都府	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,346	0.3	1,328	0.3	
			イビスタイルズ京都ステーション	6,556	1.5	6,532	1.3	
		オリエンタルホテル京都 六条	4,570	1.1	4,540	0.9		
		神奈川県	ホテルJALシティ関内 横浜	4,027	0.9	4,008	0.8	
		沖縄県	メルキュール沖縄那覇	2,713	0.6	2,673	0.5	
		熊本県	ドリーミン熊本	2,205	0.5	2,168	0.4	
		石川県	雨庵 金沢	2,056	0.5	2,037	0.4	
	奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,716	0.4	1,742	0.3		
	小計				141,527	32.9	161,231	32.3
	フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,167	14.7	62,942	12.6	
オリエンタルホテル 東京ベイ			16,932	3.9	17,390	3.5		
ヒルトン成田			13,003	3.0	13,027	2.6		
千葉県		インターナショナルガーデンホテル成田	8,916	2.1	8,824	1.8		
		ホテルフランク	3,172	0.7	3,226	0.6		
沖縄県		沖縄ハーバービューホテル	—	—	22,187	4.4		
広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) (注5)	16,848	3.9	16,742	3.4			
	オリエンタルホテル広島	4,005	0.9	3,943	0.8			

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2023年12月31日現在)		当期 (2024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)
		愛知県	ヒルトン名古屋	15,527	3.6	15,413	3.1
		奈良県	ホテル日航奈良	9,998	2.3	9,980	2.0
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,443	2.2	9,535	1.9
		福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,395	2.0	8,062	1.6
		神奈川県	メルキュール横須賀	1,642	0.4	1,639	0.3
		小計		171,054	39.8	192,915	38.7
信託 不動産	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,441	4.1	17,270	3.5
			サザンビーチホテル&リゾート沖縄	—	—	16,196	3.2
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	15,626	3.6	16,301	3.3
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,413	1.5	6,422	1.3
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	25,993	6.0	26,010	5.2
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,192	1.7	7,171	1.4
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,528	0.8	3,505	0.7
		小計		76,195	17.7	92,878	18.6
信託不動産合計				388,777	90.4	447,026	89.6
預金・その他の資産(注6)				41,177	9.6	51,904	10.4
資産総額				429,955	100.0	498,930	100.0

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	184,975	43.0	215,528	43.2
純資産総額	244,980	57.0	283,402	56.8

- (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表示しています。
- (注4) 博多中洲ワシントンホテルプラザは、2025年1月30日付で譲渡しました。以下同じです。
- (注5) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。
- (注6) 機械及び装置、工具、器具及び備品、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	9,874	14,800	N	2.4	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	アッパーミドル	19,900	17,872	35,100	N	4.4	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	15,501	33,700	N	3.3	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,610	29,100	N	4.2	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	3,985	4,330	N	0.9	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,425	10,200	N	1.7	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,511	5,630	N	0.9	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,168	3,900	N	0.5	無
12	the b 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,151	2,510	N	0.2	無
13	ドーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	909	1,350	J	0.2	無
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ (注8)	ミッドプライス	2,130	2,096	4,610	—	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	1,743	2,460	N	0.5	無
16	R&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,789	1,880	J	0.4	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,371	5,910	J	0.8	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,015	3,170	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	1,328	2,770	T	0.4	無
25	チサン ホテル 蒲田	エコノミー	1,512	1,464	2,090	T	0.3	無
26	チサン イン 蒲田	エコノミー	823	772	1,450	T	0.2	無
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	アッパーミドル	6,753	7,330	22,300	R	1.5	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,015	42,800	D	5.7	無
32	イビスタイルズ京都ステーション	ミッドプライス	6,600	6,538	10,000	D	1.5	無
33	イビスタイルズ札幌	ミッドプライス	6,797	6,278	11,300	N	1.5	無
34	メルキュール札幌	ミッドプライス	6,000	5,573	12,400	N	1.3	無
35	メルキュール沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,715	7,400	N	0.7	無
37	the b 池袋	ミッドプライス	6,520	6,601	7,810	N	1.4	無
39	the b 八王子	ミッドプライス	2,610	2,686	2,740	N	0.6	無
40	the b 博多	ミッドプライス	2,300	2,310	6,110	N	0.5	無
41	ホテルフランクス	ミッドプライス	3,105	3,228	5,160	D	0.7	無
42	メルキュール横須賀	アッパーミドル	1,650	1,669	3,640	D	0.4	無
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スバ	アッパーミドル	14,950	17,067	19,700	N	3.3	無
44	アクティブインターシティ広島 (シエラトングランドホテル広島)	ラグジュアリー	17,320	16,967	20,500	D	3.8	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,503	7,630	D	1.5	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	8,159	15,700	D	1.6	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	26,509	27,300	N	6.0	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	5,713	7,600	D	1.2	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,418	15,500	D	3.4	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,248	13,200	N	2.9	無
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	9,125	8,896	9,650	N	2.0	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	10,065	9,990	D	2.3	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	2,773	2,900	D	0.6	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,109	72,700	N	13.8	無
55	雨庵 金沢	アッパーミドル	2,050	2,042	2,340	N	0.5	無
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	ミッドプライス	8,400	8,449	10,200	D	1.9	無
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	ミッドプライス	10,020	10,418	11,800	N	2.2	無
58	オリエンタルホテル京都 六条	ミッドプライス	4,446	4,589	6,650	N	1.0	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	4,633	6,280	N	1.0	無
60	ホテルJALシティ 関内 横浜	ミッドプライス	4,000	4,033	4,580	N	0.9	無
61	MIMARU東京 新宿WEST	アッパーミドル	9,645	10,014	12,800	D	2.1	無
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	ミッドプライス	8,845	9,178	12,900	D	2.0	無
63	沖縄ハーバービューホテル	ミッドプライス	21,562	22,379	24,200	N	4.8	無
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	ミッドプライス	16,200	16,221	20,300	N	3.6	無
	合計		453,171	450,932	631,040		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表示しています。
- (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) 博多中洲ワシントンホテルプラザは、2025年1月30日付で譲渡しました。当期末鑑定評価額には、譲渡価格を記載しています。
- (注9) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(ii) 組入資産の明細（ポートフォリオのテナントの推移）

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

	第21期期末 2020年12月	第22期期末 2021年12月	第23期期末 2022年12月	第24期期末 2023年12月	第25期期末 2024年12月
テナントの総数 (注1)	121	116	110	117	118
総賃貸可能面積 (注2)	741,083.02㎡	733,995.61㎡	733,995.61㎡	767,700.44㎡	832,486.39㎡
総賃貸面積 (注3)	740,146.96㎡	732,764.69㎡	732,251.49㎡	765,875.99㎡	831,261.48㎡
稼働率 (注4)	99.9%	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%

- (注1) テナントの総数には、各期末日現在における各信託不動産物件に係る賃貸借契約書に基づくテナント数（駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。ただし、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（駐車場等は含みません。）を合計しています。
- (注2) 原則として建物の賃貸が可能面積（土地（平面駐車場を含みます。）の賃貸可能面積を含みません。）を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基づいて記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積（1坪当たり3.30578㎡）に換算した面積を記載しています。以下同じです。
- (注3) 原則として建物の賃貸借契約に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約上賃貸面積の記載がない物件については、当該建物の登記簿上に記載された面積を記載しています。なお、賃貸借契約上に記載された面積が坪表示の場合はメートル法による面積（1坪当たり3.30578㎡）に換算した面積を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等の中で賃貸借契約を締結している場合、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリースの対象物件については、エンドテナントとの間で実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。以下同じです。
- (注4) 稼働率には、各期末日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を乗じた金額と同期の売上歩合賃料、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	982,765	737,108	336,062
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定	2,153,476	2,027,142	1,521,887
3	なんばオリエンタルホテル	変動/固定	1,139,868	1,014,992	849,166
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	1,504,942	1,344,749	1,081,998
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	234,367	189,567	111,509
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	511,035	457,603	339,833
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,953	268,866	170,961
10	ドゥーミーイン熊本	変動/固定	272,008	248,960	192,676
12	the b 水道橋	変動/固定	168,464	157,525	132,819
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	65,075	53,575	40,593
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注4)	固定	240,000	223,000	196,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注4)	固定	150,000	132,000	94,000
16	R&Bホテル上野広小路	固定	97,291	81,453	61,718
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定(注5)	310,275	277,499	238,055
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定(注5)	165,787	147,535	125,868
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	126,179	108,349
25	チサン ホテル 蒲田	変動	164,270	149,651	111,023
26	チサン イン 蒲田	変動	95,975	88,427	75,739
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動/固定	1,812,109	1,750,717	1,513,977
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定(注5)	2,491,986	2,207,450	2,010,273
32	イビスタイルズ京都ステーション	運営委託	412,452	367,032	334,121
33	イビスタイルズ札幌	運営委託	552,351	446,732	363,186
34	メルキュール札幌	運営委託	761,448	509,539	418,319
35	メルキュール沖縄那覇	運営委託	298,282	246,336	172,172
37	the b 池袋	変動/固定	395,247	363,975	332,079
39	the b 八王子	変動/固定	200,094	176,099	136,934
40	the b 博多	変動/固定	303,434	289,503	267,241
41	ホテルフランクス	変動/固定(注6)	358,452	298,200	239,740
42	メルキュール横須賀	変動	365,220	248,487	208,727
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定	1,039,622	917,753	367,380
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	1,667,385	1,153,851	906,695
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	349,971	322,516	275,974
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定	1,951,873	1,706,100	1,323,984
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	1,248,275	1,196,568	1,071,182
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動/固定	838,943	727,409	656,172
49	ヒルトン名古屋	変動	1,394,700	740,035	542,265
50	ヒルトン成田	変動/固定	651,192	575,051	340,185
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	491,055	447,699	279,662
52	ホテル日航奈良	変動/固定	546,224	489,828	336,305
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	229,823	215,071	197,939
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	3,005,582	2,631,891	2,308,811
55	雨庵 金沢	変動/固定(注5)	124,964	116,187	95,895
56	相鉄フレッサイン 新橋島森口	変動/固定(注5)	420,291	358,513	335,252

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	変動	644,619	611,712	535,158
58	オリエンタルホテル京都 六条	変動/固定	365,985	349,367	311,736
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	389,774	371,737	345,137
60	ホテルJALシティ関内 横浜	変動/固定	182,440	166,448	135,063
61	MIMARU東京 新宿WEST(注7)	変動/固定	224,474	222,715	208,557
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町(注7)	変動/固定	250,520	248,552	236,359
63	沖縄ハーバービューホテル(注8)	変動/固定	440,416	437,485	340,557
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄(注8)	変動/固定	335,261	333,286	234,474
	合計		33,437,490	28,971,270	23,170,873

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

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

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

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

(注5) コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前、ヒルトン東京ベイ、雨庵 金沢及び相鉄フレッサイン 新橋鳥森口については、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6) 2024年10月30日までの賃料種別は固定です。

(注7) MIMARU東京 新宿WEST及びホテル アマネク新宿歌舞伎町は、2024年7月12日に取得しました。

(注8) 沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄は、2024年7月31日に取得しました。

(注9) 前期以前に譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(v) 地震リスク分析等の概要

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

物件番号	名称	地震リスク分析における予想最大損失率(PML)(%) (注1)	地震保険の有無	PML算出機関(注2)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	11.6	無	P
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	14.2	無	P
3	なんばオリエンタルホテル	13.4	無	P
4	ホテル日航アリビラ	7.3	無	P
5	オリエンタルホテル広島	10.7	無	O
8	ザ・ビーチタワー沖縄	2.7	無	S
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	14.4	無	P
10	ドーミーイン熊本	5.6	無	S
12	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

物件 番号	名称	地震リスク分析 における予想最 大損失率 (PML) (%) (注1)	地震保険 の有無	PML 算出機関 (注2)
39	the b 八王子	4.9	無	T
40	the b 博多	3.3	無	T
41	ホテルフランクス	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 新橋鳥森口	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
61	MIMARU東京 新宿WEST	4.2	無	T
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	3.0	無	T
63	沖縄ハーバービューホテル	4.5	無	S
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	10.5	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」は東京海上ディアーナル株式会社、「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（2024年1月1日～2024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	-	366	366	366	366	366
(A)不動産運用収益 小計	33,437,490	982,765	2,153,476	1,139,868	1,504,942	234,367
固定賃料	16,134,811	599,900	758,600	843,900	804,100	214,504
変動賃料	16,254,811	381,896	1,394,876	295,968	700,842	19,863
その他収入	1,047,868	969	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	10,266,616	646,703	631,589	290,702	422,944	122,857
支払地代・その他賃借料	858,995	192,714	-	-	97,602	-
固定資産税等	2,083,766	45,254	118,231	112,503	54,255	41,219
外注委託費	473,699	960	960	960	1,920	960
損害保険料	105,371	5,407	6,233	2,502	4,593	1,610
減価償却費	5,561,855	347,091	407,422	125,418	249,933	78,010
固定資産除却損	236,895	53,955	97,832	40,408	12,816	47
その他費用	946,032	1,320	909	8,909	1,822	1,009
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	23,170,873	336,062	1,521,887	849,166	1,081,998	111,509
(参考)稼働率	99.9%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	118	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	366	366	366	366	366	366
(A)不動産運用収益 小計	511,035	294,953	272,008	168,464	65,075	240,000
固定賃料	511,008	294,340	194,460	30,000	63,395	240,000
変動賃料	-	-	77,548	138,464	-	-
その他収入	27	613	-	-	1,680	0
(B)不動産運用費用 小計	171,201	123,991	79,332	35,645	24,481	43,000
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	41,539	23,321	21,091	8,434	6,576	12,000
外注委託費	-	-	-	1,200	1,200	1,000
損害保険料	2,448	1,184	858	328	195	0
減価償却費	117,770	97,904	56,283	24,705	12,982	26,000
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	9,443	1,581	1,098	976	3,527	2,000
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	339,833	170,961	192,676	132,819	40,593	196,000
(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	366	366	366	366	366	366
(A)不動産運用収益 小計	150,000	97,291	310,275	165,787	141,039	164,270
固定賃料	146,000	96,504	260,321	134,400	141,039	-
変動賃料	-	-	38,748	31,387	-	164,270
その他収入	3,000	786	11,205	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	56,000	35,572	72,220	39,919	32,689	53,246
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	11,000	13,656	29,251	14,631	12,289	12,151
外注委託費	3,000	840	1,614	1,200	1,080	1,200
損害保険料	0	307	674	328	456	431
減価償却費	38,000	19,735	39,265	21,667	17,830	38,627
固定資産除却損	0	-	178	-	-	-
その他費用	2,000	1,033	1,236	2,091	1,032	835
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	94,000	61,718	238,055	125,868	108,349	111,023
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	2	1	2	1	1	1

物件番号	26	29	31	32	33	34
物件名	チサン イン 蒲田	オリエンタル ホテル ユニバー サル・シティ	ヒルトン 東京ベイ	イビスタイル ズ京都ステーシ ョン(注1)	イビスタイル ズ札幌(注1)	メルキュール 札幌(注1)
運用日数	366	366	366	366	366	366
(A)不動産運用収益 小計	95,975	1,812,109	2,491,986	412,452	552,351	761,448
固定賃料	-	316,666	非開示(注3)	45,934	28,066	75,346
変動賃料	95,975	1,459,167	非開示(注3)	366,129	480,734	588,336
その他収入	-	36,276	非開示(注3)	387	43,550	97,764
(B)不動産運用費用 小計	20,235	298,132	481,712	78,330	189,165	343,128
支払地代・その他賃借料	-	-	123,720	-	-	-
固定資産税等	5,111	50,884	138,813	25,237	38,848	52,176
外注委託費	1,080	3,625	12,967	17,929	25,462	110,243
損害保険料	179	3,754	7,183	683	1,586	1,678
減価償却費	12,687	236,734	197,176	32,910	83,546	91,219
固定資産除却損	-	5	-	-	-	-
その他費用	1,176	3,128	1,851	1,570	39,721	87,810
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	75,739	1,513,977	2,010,273	334,121	363,186	418,319
(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	8

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	366	366	366	366	366	366
(A)不動産運用収益 小計	298,282	395,247	200,094	303,434	358,452	365,220
固定賃料	-	168,904	69,964	83,052	300,000	-
変動賃料	298,258	224,207	126,347	220,381	58,452	311,960
その他収入	23	2,136	3,781	-	-	53,260
(B)不動産運用費用 小計	126,110	63,167	63,159	36,192	118,711	156,492
支払地代・その他賃借料	347	-	-	-	-	-
固定資産税等	24,012	25,138	21,079	11,237	55,175	31,439
外注委託費	23,733	3,634	1,200	1,200	1,800	21,679
損害保険料	1,403	766	869	502	1,778	2,388
減価償却費	74,120	31,895	39,164	22,261	57,250	39,759
固定資産除却損	44	-	-	-	1,208	-
その他費用	2,449	1,731	846	990	1,497	61,225
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	172,172	332,079	136,934	267,241	239,740	208,727
(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	8	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	366	366	366	366	366	366
(A)不動産運用収益 小計	1,039,622	1,667,385	349,971	1,951,873	1,248,275	838,943
固定賃料	550,000	857,779	非開示(注3)	425,000	576,000	185,614
変動賃料	477,541	496,161	-	1,526,873	672,275	587,294
その他収入	12,081	313,444	非開示(注3)	-	-	66,034
(B)不動産運用費用 小計	672,242	760,690	73,996	627,888	177,092	182,771
支払地代・その他賃借料	-	-	-	222,206	-	-
固定資産税等	79,631	129,633	24,017	17,367	47,357	36,942
外注委託費	2,400	101,522	1,200	3,000	1,560	11,772
損害保険料	4,432	5,828	845	2,351	1,947	902
減価償却費	520,699	246,981	46,541	380,150	125,385	71,237
固定資産除却損	29,672	174	-	319	-	-
その他費用	35,404	276,549	1,392	2,493	841	61,916
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	367,380	906,695	275,974	1,323,984	1,071,182	656,172
(参考)稼働率	100.0%	99.2%	100.0%	100.0%	100.0%	90.9%
(参考)テナント数	1	34	1	1	1	3

物件番号	49	50	51	52	53	54
物件名	ヒルトン名古屋	ヒルトン成田	インター ナショナル ガーデンホテル 成田	ホテル日航奈良	ホテル オリエン タル エクスプレ ス 大阪心斎橋	ヒルトン 東京お台場
運用日数	366	366	366	366	366	366
(A)不動産運用収益 小計	1,394,700	651,192	491,055	546,224	229,823	3,005,582
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)	207,192	155,055	126,224	119,423	1,405,582
その他収入	非開示(注3)	-	-	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	852,435	311,006	211,393	209,918	31,884	696,770
支払地代・その他賃借料	222,401	-	-	-	-	-
固定資産税等	98,701	66,450	37,483	40,076	11,814	343,864
外注委託費	80,545	2,520	2,280	2,400	2,160	120
損害保険料	8,589	6,223	2,650	4,770	281	6,873
減価償却費	197,770	234,769	168,037	153,523	17,132	323,079
固定資産除却損	-	96	-	-	-	-
その他費用	244,426	947	941	9,149	495	22,833
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	542,265	340,185	279,662	336,305	197,939	2,308,811
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	4	1	1	1	1	1

物件番号	55	56	57	58	59	60
物件名	雨庵 金沢	相鉄フレッサ イン新橋烏森口	ラ・ジェント・ ステイ札幌大通	オリエンタル ホテル京都 六条	ホテル オリエン タル エクスプレ ス 福岡中洲川端	ホテルJALシテイ 関内 横浜
運用日数	366	366	366	366	366	366
(A)不動産運用収益 小計	124,964	420,291	644,619	365,985	389,774	182,440
固定賃料	108,000	273,255	15,600	171,000	174,000	135,000
変動賃料	16,964	108,178	628,300	194,985	215,774	47,440
その他収入	-	38,857	718	-	-	-
(B)不動産運用費用 小計	29,068	85,038	109,461	54,249	44,637	47,377
支払地代・その他賃借料	-	-	-	-	-	-
固定資産税等	5,349	18,839	29,088	13,093	13,852	12,637
外注委託費	1,560	5,310	2,160	2,160	2,520	1,800
損害保険料	356	675	925	636	939	729
減価償却費	20,291	23,260	76,554	37,631	26,600	31,384
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
その他費用	1,511	36,953	733	728	725	825
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	95,895	335,252	535,158	311,736	345,137	135,063
(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

物件番号	61	62	63	64
物件名	MIMARU東京 新宿WEST (注4)	ホテル アマネク 新宿歌舞伎町 (注4)	沖縄ハーバー ビューホテル (注5)	サザンビーチ ホテル& リゾート沖縄 (注5)
運用日数	173	173	154	154
(A)不動産運用収益 小計	224,474	250,520	440,416	335,261
固定賃料	非開示(注3)	非開示(注3)	440,416	257,651
変動賃料	非開示(注3)	非開示(注3)	-	76,072
その他収入	非開示(注3)	非開示(注3)	-	1,537
(B)不動産運用費用 小計	15,917	14,160	99,858	100,787
支払地代・その他賃借料	-	-	-	3
固定資産税等	-	-	-	-
外注委託費	1,004	1,090	1,000	-
損害保険料	367	399	1,542	1,606
減価償却費	14,158	12,192	96,928	98,812
固定資産除却損	-	-	-	-
その他費用	387	477	388	365
(C)不動産運用損益=(A)-(B)	208,557	236,359	340,557	234,474
(参考)稼働率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
(参考)テナント数	1	1	1	1

(注1) 変動賃料に運営委託による不動産運用収入を含んでいます。なお、運営委託契約の概要につきましては後記53ページ「C. 変動賃料等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) MIMARU東京 新宿WEST及びホテル アマネク新宿歌舞伎町は、2024年7月12日に取得しました。

(注5) 沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄は、2024年7月31日に取得しました。

(注6) 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. 変動賃料等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
変動賃料等導入 28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 (シェラトングランドホテル広島)	変動/固定 (注3)	(AGOP-基準額 (年間360百万円)) ×90.0%
	46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間442百万円)) ×98.0%
	47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間580百万円)) ×97.0%
	48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間165百万円)) ×97.0%
	50	ヒルトン成田	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間450百万円)) ×93.0%
	51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間360百万円)) ×98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間440百万円)) ×95.0%
	53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間128百万円)) ×91.0%
	54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間1,660百万円)) ×98.0%
	58	オリエンタルホテル京都 六条	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間183百万円)) ×93.5%
	59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間189百万円)) ×92.0%
	60	ホテルJALシティ関内 横浜	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間150百万円)) ×95.0%
	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)
	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	ドゥーミーイン熊本	変動/固定	(GOP-基準額 (年間400百万円)) ×40.0%
	18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	22	スマイルホテル日本橋三越前	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	25	チサン ホテル 蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)
	26	チサン イン 蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	41	ホテルフランクス	変動/固定 (注6)	(GOP-基準額 (年間350百万円)) ×52.0%
	49	ヒルトン名古屋	変動	ホテル売上高等に連動した変動賃料 (注5)
	55	雨庵 金沢	固定+歩合	(客室売上-基準額 (年間270百万円)) ×30.0%
	56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動	GOPに連動して算出される額 (注5)
	61	MIMARU東京 新宿WEST	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注5)
	62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注5)
	64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	変動/固定	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ェラトングランドホテル広島について記載しています。

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

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

(注6) 2024年10月30日までの賃料種別は固定です。

(注7) 上記のほか、沖縄ハーバービューホテルの賃料種別は2026年7月までは固定のみですが、2026年8月からは変動/固定となります。2026

年8月以降の変動賃料の算出方法は以下のとおりです。

2026年8月から2026年12月まで： $(AGOP - \text{基準額 (300百万円)}) \times 95.0\%$

2027年1月以降： $(AGOP - \text{基準額 (年間720百万円)}) \times 95.0\%$

(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9,646百万円と修繕費4百万円の合計9,650百万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)	熱源改修工事	自 2025年9月 至 2025年12月	69	—
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	給湯配管更新工事	自 2025年1月 至 2025年10月	67	—
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(3階~6階)	自 2025年1月 至 2025年8月	900	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	非常用発電機工事	自 2023年10月 至 2025年10月	445	158
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 2025年1月 至 2025年2月	82	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調更新工事	自 2025年1月 至 2025年3月	72	—
the b 池袋 (東京都豊島区)	冷温水発生機更新工事	自 2025年5月 至 2025年7月	67	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室改装工事	自 2025年10月 至 2025年12月	103	—
ラ・ジェント・ステイ札幌大通 (北海道札幌市)	客室改装工事	自 2025年4月 至 2025年7月	635	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	外壁改修工事	自 2025年1月 至 2025年12月	460	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	客室系統衛生配管更新(1期)	自 2024年12月 至 2025年5月	220	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	客室系統衛生配管更新(2期)	自 2025年5月 至 2025年12月	180	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	熱源改修工事	自 2024年11月 至 2025年2月	260	42
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	全館改装工事	自 2024年12月 至 2025年12月	3,500	39
合計			7,060	240

(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6,917百万円であり、当期の費用に区分された修繕費59百万円と併せ、6,977百万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 (10階～11階)	自 2024年4月 至 2024年9月	285
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9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	984
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、 3階フロント等改装工事	自 2024年7月 至 2024年12月	1,307
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	自動火災報知設備更新工事	自 2024年1月 至 2024年8月	71
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調更新工事	自 2024年5月 至 2024年7月	81
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2024年11月 至 2024年12月	82
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事 (第3期)	自 2023年9月 至 2024年4月	962
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室空調更新工事	自 2023年9月 至 2024年4月	171
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装工事	自 2023年9月 至 2024年4月	113
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	配管更新工事	自 2023年9月 至 2024年4月	120
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3月 至 2024年9月	253
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	92
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	77
合計			4,702

(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。