

HOTEL PHOTO COLLECTION

ホテル写真集



Oriental Hotel Okinawa Resort & Spa
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ



Kobe Meriken Park Oriental Hotel
神戸メリケンパークオリエンタルホテル



Hilton Tokyo Odaiba
ヒルトン東京お台場

J JAPAN HOTEL REIT

JHR ASSET MANAGEMENT REPORT 23rd

JHR ASSET MANAGEMENT REPORT 23rd

23rd TABLE OF CONTENTS

- 01 投資主の皆様へ
- 02 ホテルマーケットの状況とJHRの取り組み
- 04 改装事例紹介
- 06 サステナビリティ
- 08 当期決算の総括
- 09 財務の状況
- 10 ポートフォリオマップ
- 12 Financial Section
 - I. 資産運用報告
 - II. 貸借対照表
 - III. 損益計算書
 - IV. 投資主資本等変動計算書
 - V. 注記表
 - VI. 金銭の分配に係る計算書
 - VII. 監査報告書
 - VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
- 74 投資法人(JHR)の仕組み
- 75 資産運用会社(JHRA)の概要
- 76 投資主インフォメーション

HOTEL PHOTO COLLECTION

ホテル写真集

Oriental Hotel Okinawa Resort & Spa
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ

Kobe Meriken Park Oriental Hotel
神戸メリケンパークオリエンタルホテル

Hilton Tokyo Odaiba
ヒルトン東京お台場

本冊子における対象グループホテルのご説明

- 「HMJ」とは、株式会社ホテルマネジメントジャパンの略称です。
- 「HMJグループホテル」とは、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル広島、オリエンタルホテル 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、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)、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の16ホテルをいいます。
- 「アコーグループホテル」とは、イビス、スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル沖縄那覇、メルキュールホテル横須賀の5ホテルをいいます。
- 「変動賃料等導入25ホテル」とは、HMJグループホテル、アコーグループホテルに、ザビー池袋、ザビー八王子、ザビー博多、ザビー水道橋を加えた25ホテルをいいます。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は、ジャパン・ホテル・リート投資法人及びその資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、第23期(2022年1月1日～2022年12月31日)の決算が終了いたしましたので、当期の運用状況と決算の内容につきましてご報告申し上げます。

コロナ禍3年目となる当期の日本経済は、3月にまん延防止等重点措置が解除されて以降、政府による行動制限の緩和が段階的に進められ、新型コロナウイルス感染症の社会生活への影響が漸減するのに伴い、回復基調をたどりました。国内の宿泊・観光マーケットは、前半は新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、行動制限の緩和とともに次第に回復に向かい、特に、全国旅行支援と入国制限の大幅緩和が実施された10月以降は、年末に向けてホテル市場の回復の強さが増していきました。

このような事業環境において、本投資法人は、引き続き各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密にコミュニケーションを取り、運営コスト削減等によるホテル収益の確保に努めるとともに、宿泊需要の本格的な回復に向けた収益向上施策を推進しました。本投資法人の最大の賃借人であり戦略的パートナーであるHMJグループは、2020年から大規模なリストラクチャリングを継続して実施し、徹底的なコスト削減に取り組むとともに、ホテル市場の回復期における販売強化施策の実行等、積極的な売上追求を可能とする運営体制を整えることができました。こうした取り組みの結果として、当期の業績は、営業収益14,912百万円、当期純利益2,671百万円となり、1口当たりの分配金を682円といたしました。

2023年は、感染防止と社会経済活動の両立を目指す政府の目標の下、1月上旬より全国旅行支援が再開され、また、インバウンドについても正常化に向けた動きが進展しています。ホテル宿泊需要の高まりから、ホテル市場の一部ではコロナ禍以前の運営指標を超える動きが出てきています。世界的に海外旅行の潜在的需要は大きく、また、日本の旅行先としての人気の高さから、インバウンド宿泊需要の成長ポテンシャルは高いと考えられます。堅調な国内旅行需要にインバウンド宿泊需要の回復・成長が加わり、日本の宿泊・観光マーケットは、中長期的にはコロナ禍前の2019年を超えて成長すると予想しています。

本投資法人は、資産運用会社であるジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社と共に、これまでに培った高い専門性やノウハウを活かして本投資法人のさらなる成長と魅力の向上に全力で取り組んでまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようよろしくお願い申し上げます。



ジャパン・ホテル・リート投資法人
執行役員 増田 要

ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
代表取締役社長 古川 尚志

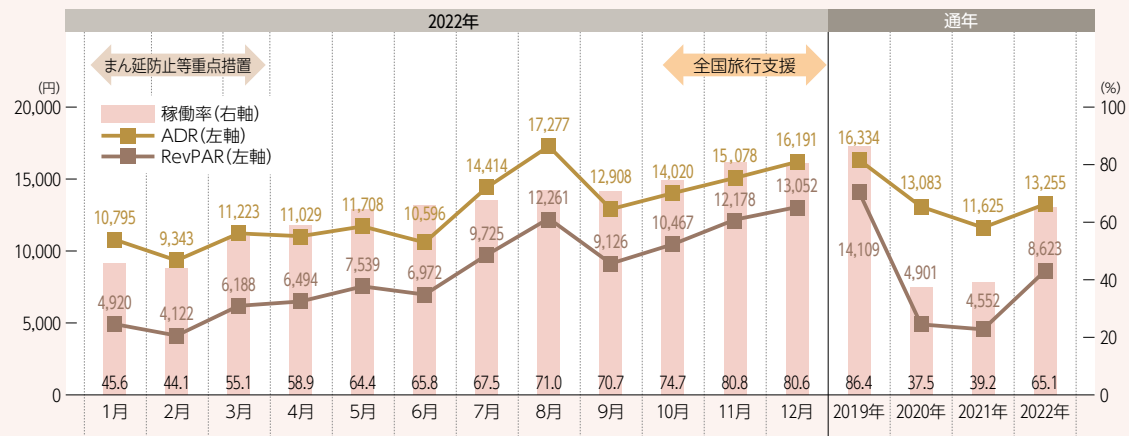
ホテルマーケットの状況とJHRの取組み

ホテルマーケットの状況

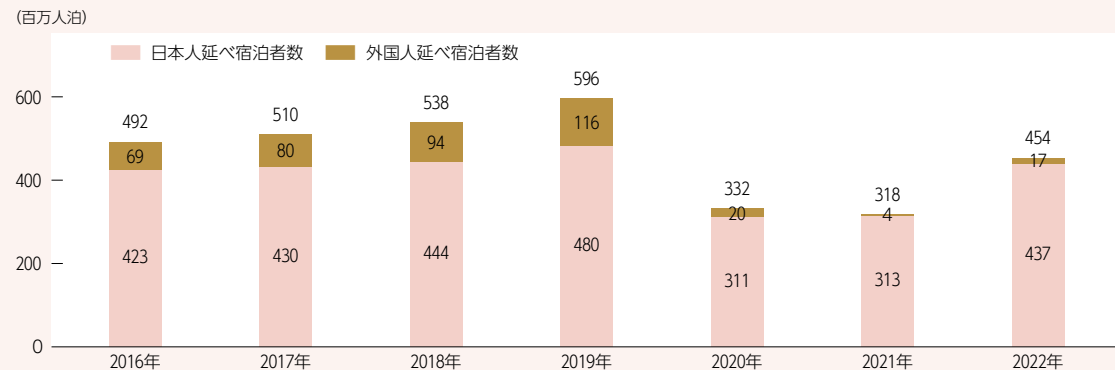
2022年は、ポストコロナ社会に向けて、宿泊・観光マーケットに大きな回復が見られた一年でした。年初に発令されたまん延防止等重点措置が3月に解除されて以降、政府による行動制限の緩和が段階的に進められ、社会経済活動における新型コロナウイルス感染症の影響が次第に減少しました。10月に入国制限が大幅に緩和され、全国旅行支援が開始されると、新型コロナウイルスの新規感染者数が増加する中においても宿泊需要の回復が進み始めました。とりわけ日本人の宿泊需要の回復傾向は強く、10月以降の日本人の延べ宿泊者数は、2019年の同期間を超えて推移しました。その結果、12月には、本投資法人が保有する変動賃料等導入25ホテルのRevPAR^(注)は、2019年同月の水準まで回復しました。

(注) RevPARとは販売可能客室数当たり宿泊部門売上をいいます。

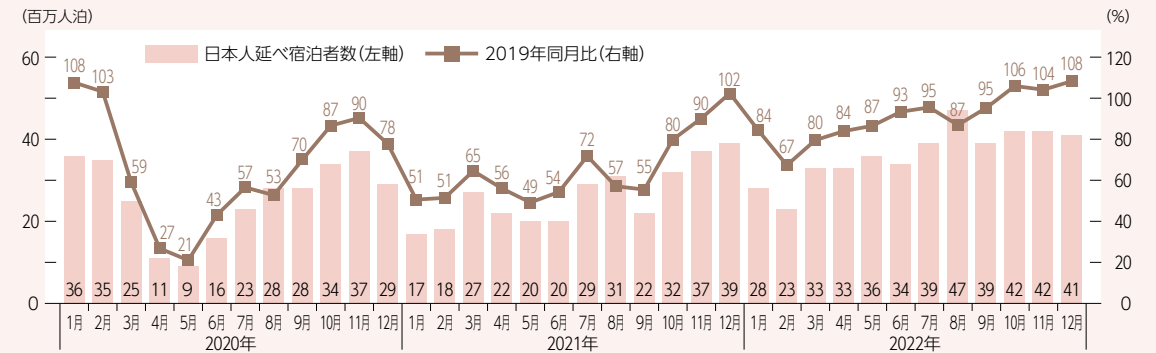
変動賃料等導入25ホテルの月別主要指標の推移



国内宿泊施設の延べ宿泊者数の推移(年別)



国内宿泊施設の日本人延べ宿泊者数の推移(月別)



JHRの取組み

このような環境の下、本投資法人は、ホテルを運営しているホテル賃借人及びオペレーターと共に、運営コストの削減等を通して各ホテルの収益向上に努めています。また、宿泊需要の本格的な回復とその後のさらなる拡大を視野に入れ、収益向上施策を推進しています。ホテル宿泊需要の創出と獲得のための運営面の施策に、リブランドや客室改装等、資本支出を伴うアセットマネジメント施策をあわせ、ポストコロナ社会における持続的な成長を目指してまいります。

また、本投資法人は、ホテルマーケットが本格的な回復に向かう中、コロナ禍以降において初の物件取得となる、「雨庵 金沢」の取得を2023年1月に実施しました。本物件は旅行者に人気が高く、今後さらなる成長が期待できる金沢マーケットでの本投資法人初の保有物件となります。

新規取得物件「雨庵 金沢」(石川県金沢市)

- 2017年12月に開業したモダンなデザインの宿泊特化型ホテル
- 平均客室面積は約30㎡超と広く、全室2名以上の宿泊が可能な客室構成
- 多くの人気観光スポットが徒歩圏内にある恵まれた立地
- 固定賃料により安定性が確保された上で、宿泊売上連動の変動賃料によりアップサイドが期待できる賃料形態

取得日	2023年1月31日
取得価格	2,050百万円
鑑定評価額	2,140百万円
ホテルタイプ	リミテッドサービスホテル
グレード	アッパーミドル
総客室数	47室



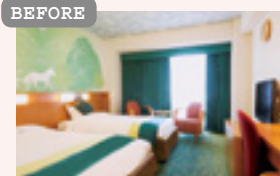
改装事例紹介

シェラトングランドホテル広島



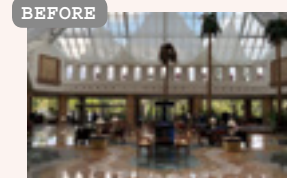
ダイニングスペース及びロビーラウンジを2022年6月にリニューアル。従来のポップでカジュアルな雰囲気から、シックで落ち着いたデザインに統一し、ゆったりとお過ごしいただける空間へと生まれ変わりました。プuffスタイルに加え、改装により新設した「シェフズ・テーブル」では、シェフが目の前で仕上げる、ライブ感溢れるコース料理もお楽しみいただけます。

オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ



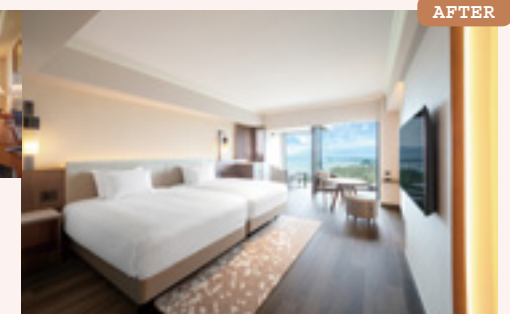
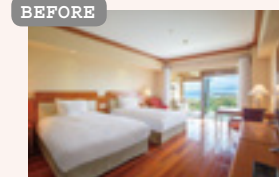
2021年7月のリブランドオープンより順次改装を実施、2022年7月に全館改装が完了しました。「Charge from Nature」(チャージ・フロム・ネイチャー)をコンセプトに、カリフォルニアの大自然を彷彿とさせる雄大でナチュラルな空間がお客様を優しく包み込み、心身ともにリフレッシュいただけるホテルステイを提供しています。

オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ

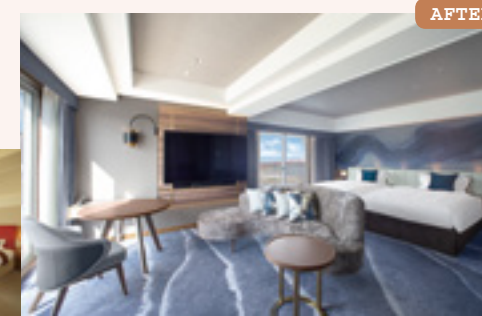
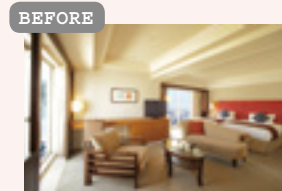


2021年10月のリブランドオープンより順次、ロビーエリア、プールエリア、客室改装を実施しています^(※)。広々としたロビーにはエグゼクティブラウンジを新設、やんばるに自生する植物をふんだんに配置した緑あふれる空間へと生まれ変わりました。プールエリアはデッキの新設や植栽・照明を刷新、ナイトプールも楽しめる、リゾートホテルに相応しい上質な雰囲気を醸成しています。

※2025年までに全ての客室改装を完了する計画です。



神戸メリケンパークオリエンタルホテル

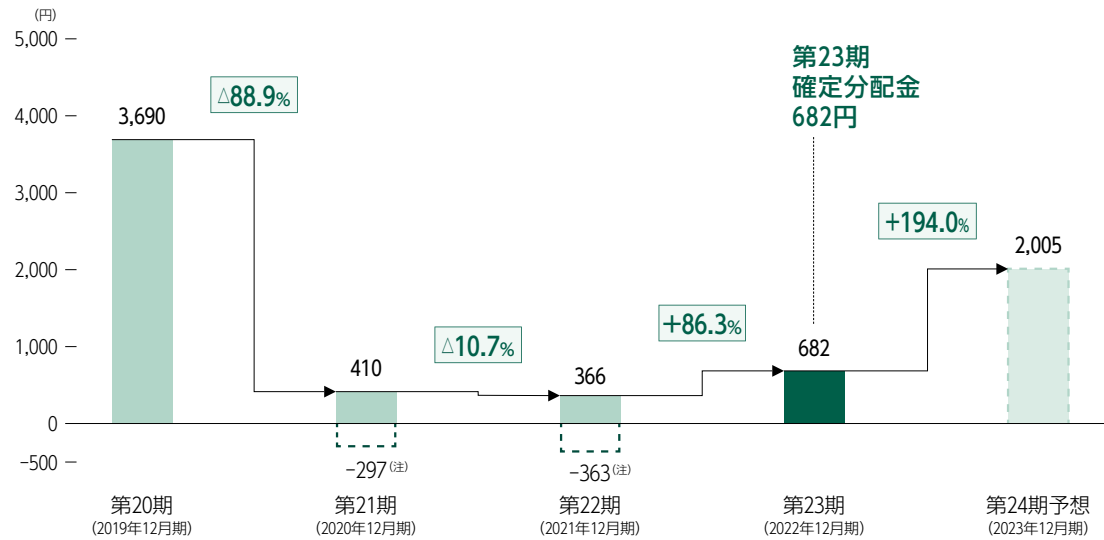


エグゼクティブルームと専用ラウンジの改装を2022年7月までに完了。アースカラーを基調としたインテリアと波をイメージしたデザインの客室をメインに、リゾートステイに相応しい優雅で上質な空間に仕上がっています。ウッドデッキスタイルの専用バルコニーに足を伸ばせば、目の前に広がる雄大なビューを全身に感じながら、光と風に彩られた贅沢な時間を過ごしていただけます。

当期決算の総括 Summary

■1口当たり分配金の推移

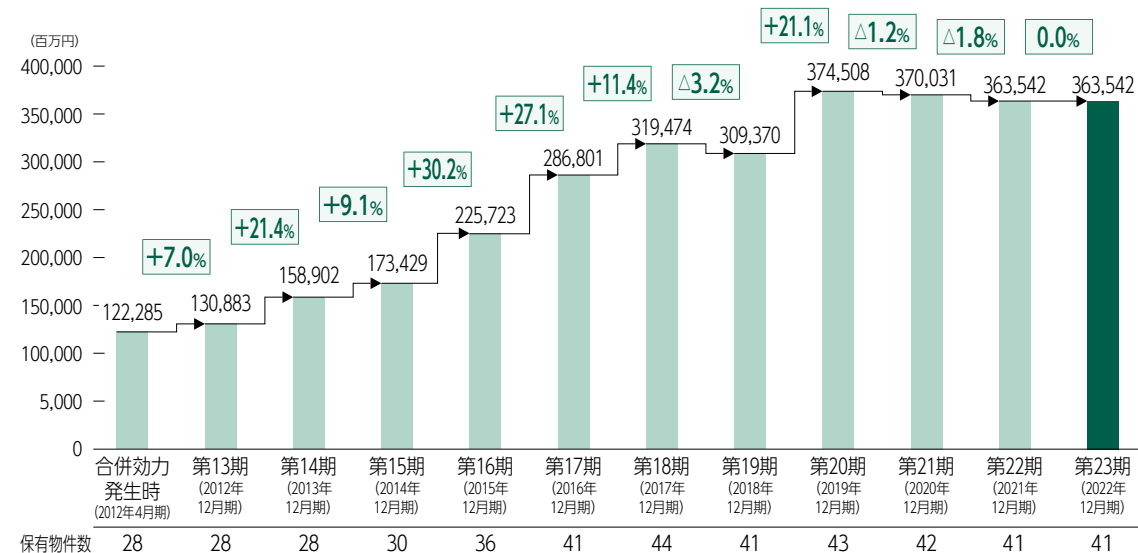
ホテルマーケットの回復を背景に、第24期の1口当たり分配金は2,005円(前期比+194%)の予想です。



(注) 売却益を控除した場合の概算値です。

■資産規模の推移

戦略的な資産の入替えによるポートフォリオの質の向上及び継続的な外部成長を目指します。



保有物件数 28 28 28 30 36 41 44 41 43 42 41 41

財務の状況 Financial Status

■財務ハイライト

取引金融機関と引き続き良好な関係を維持、手元流動性を確保しつつ、健全な財務基盤を維持していきます。



(注1) 総資産LTV=有利子負債額/総資産額×100

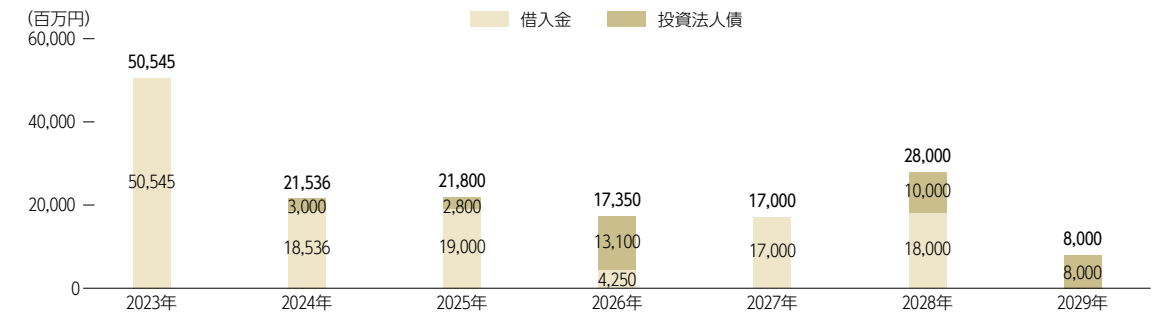
(注2) 各時点における有利子負債コスト(アップフロントフィー等を含む)の加重平均です。なお、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注3) 各時点における有利子負債の平均残存年数です。

(注4) 現金及び預金から各種信託リザーブ等を除いた金額を表します。

■有利子負債の返済スケジュール

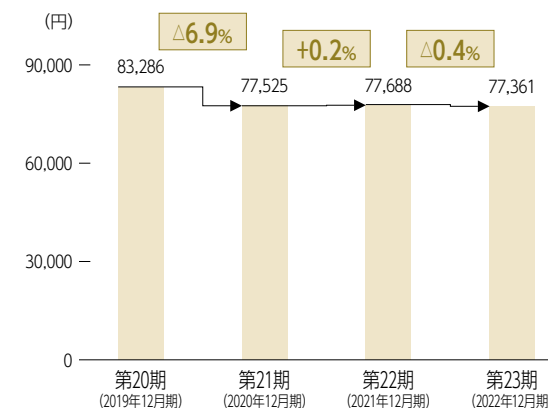
(2022年12月末時点)



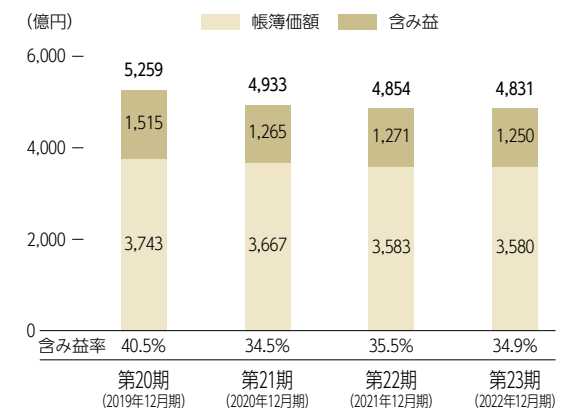
■1口当たりNAV^(注1)・鑑定評価額(含み益^(注2))の推移

当期末の1口当たりNAVは同水準を維持し、鑑定評価額(含み益)はほぼ変動無しとなりました。

1口当たりNAVの推移



鑑定評価額(含み益)の推移



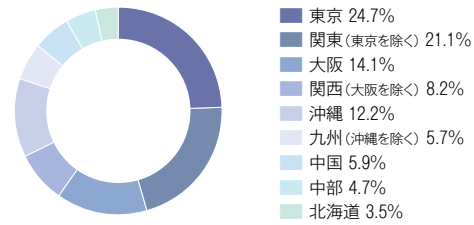
(注1) 1口当たりNAV=(総資産+含み損益)/投資口数

(注2) 鑑定評価額から帳簿価額を控除した値が含み益となります。

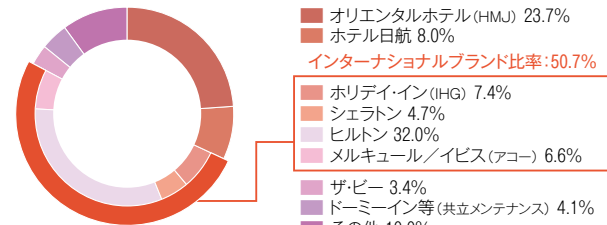
ポートフォリオマップ (全42物件) Portfolio Map

■ポートフォリオの分散

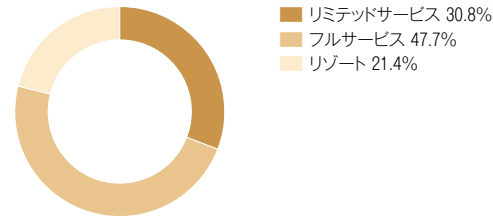
エリア別投資比率(注)



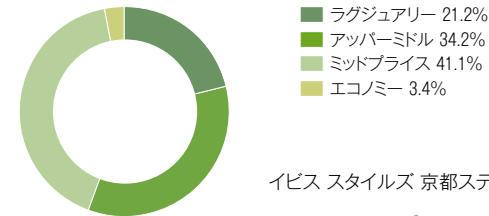
ブランド別投資比率(注)



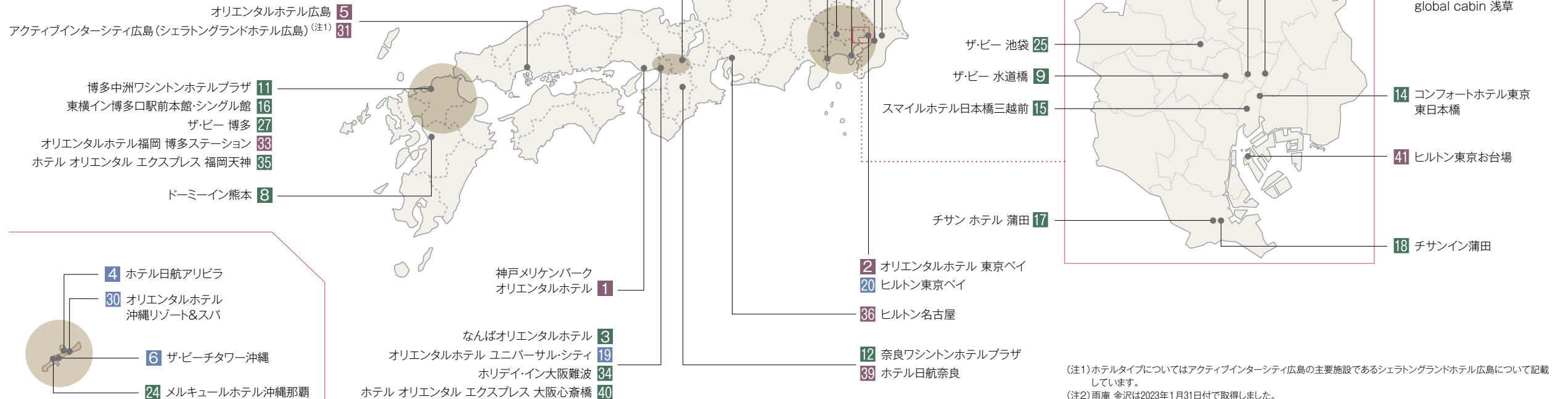
タイプ別投資比率(注)



グレード別投資比率(注)



(注) 2023年1月末時点の取得価格をベースに算出しています。



(注1) ホテルタイプについてはアクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島について記載しています。
 (注2) 雨庵 金沢は2023年1月31日付で取得しました。

2023年1月末時点

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		第19期 2018年12月	第20期 2019年12月	第21期 2020年12月	第22期 2021年12月	第23期 2022年12月
営業収益	百万円	28,253	28,278	13,838	13,633	14,912
(うち不動産運用収益)	百万円	(26,318)	(28,278)	(10,495)	(10,374)	(14,912)
営業費用	百万円	10,260	11,129	10,662	10,673	10,616
(うち不動産運用費用)	百万円	(8,344)	(8,997)	(8,717)	(8,830)	(8,796)
営業利益	百万円	17,993	17,148	3,176	2,959	4,296
経常利益	百万円	16,211	15,291	1,398	1,298	2,672
当期純利益(注1)	百万円	16,210	15,290	1,527	1,296	2,671
総資産額 (対前期比)	百万円 (%)	350,556 (△0.5)	415,722 (18.6)	400,296 (△3.7)	394,323 (△1.5)	396,799 (0.6)
純資産額 (対前期比)	百万円 (%)	203,372 (0.7)	236,522 (16.3)	221,201 (△6.5)	221,542 (0.2)	223,574 (0.9)
出資総額	百万円	153,516	186,894	186,894	187,194	187,194
発行済投資口の総口数	口	4,010,847	4,462,347	4,462,347	4,467,006	4,467,006
1口当たり純資産額	円	50,705	53,004	49,570	49,595	50,050
1口当たり当期純利益(注2)	円	4,041	3,447	342	290	598
分配金総額	百万円	15,602	16,466	1,829	1,634	3,046
1口当たり分配金額	円	3,890	3,690	410	366	682
(うち1口当たり利益分配金)	円	3,890	3,690	410	366	682
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注3)	%	4.6	4.0	0.3	0.3	0.7
自己資本利益率(注4)	%	8.0	7.0	0.7	0.6	1.2
自己資本比率(注5) (対前期増減)	%	58.0 (0.7)	56.9 (△1.1)	55.3 (△1.6)	56.2 (0.9)	56.3 (0.2)
配当性向(注6)	%	96.2	107.7	119.8	126.1	114.0
[その他参考情報]						
NOI(注7)	百万円	22,104	24,087	6,547	6,366	10,963
1口当たりFFO(注8)(注9)	円	4,588	4,503	632	640	1,683
FFO倍率(注9)(注10)	倍	17.1	18.0	83.9	87.8	46.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注9)(注11)	倍	18.0	17.5	3.3	3.4	7.5
有利子負債額	百万円	136,671	168,754	168,754	164,754	164,231
総資産有利子負債比率(注12)	%	39.0	40.6	42.2	41.8	41.4
投資物件数	件	41	43	42	41	41
総賃貸可能面積	m ²	678,714.48	746,329.68	741,083.02	733,995.61	733,995.61
期末テナント数(注13)	件	126	125	121	116	110
期末稼働率(注14)	%	99.9	99.9	99.9	99.8	99.8
当期減価償却費	百万円	4,091	4,557	4,761	4,804	4,787
当期資本的支出額	百万円	3,056	6,767	1,665	3,367	4,497
当期運用日数	日	365	365	366	365	365

(注1) 第19期の当期純利益には不動産等売却益(1,934百万円)が、第21期の当期純利益には不動産等売却益(3,158百万円)及び不動産等交換差益(184百万円)が、また、第22期の当期純利益には不動産等売却益(3,258百万円)が含まれています。

(注2) 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出しています。

(注3) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2×100

(注4) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2×100

(注5) 自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

(注6) 配当性向=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

(注7) 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8) 1口当たりFFO=(当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用-不動産等売却益-不動産等交換差益+特別損益(災害による損失を除く))/発行済投資口の総口数

(注9) 第19期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益(1,934百万円)を除いて算出しています。第21期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益(3,158百万円)、不動産等交換差益(184百万円)及び特別利益(130百万円)を除いて算出しています。また、第22期の1口当たりFFO、FFO倍率及びデット・サービス・カバレッジ・レシオは不動産等売却益(3,258百万円)を除いて算出しています。

(注10) FFO倍率=期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO

(注11) デット・サービス・カバレッジ・レシオ=(税引前当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+資産除去債務費用-不動産等売却益-不動産等交換差益+特別損益(災害による損失を除く))+投資法人債発行費償却+投資口交付費償却+金融派生商品損益+支払利息+投資法人債利息/(支払利息+投資法人債利息+約定元金支払額総額(ただし、元本一括返済額を除く。))

(注12) 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

(注13) 期末テナント数には、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14) 期末稼働率には、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。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 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、9度にわたる公募増資を実施するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる「戦略的投資対象地域」を中心に、「高い競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした成長戦略の実行により、本合併以降、合計26物件で総額275,160百万円(取得価格ベース)となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。この結果、当期末時点の保有物件は41物件で取得価格の合計は363,542百万円、発行済投資口の総口数は4,467,006口となっています。

(2) 当期の運用実績

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

国内の宿泊・観光マーケットは、上半期には前年度と同様に新型コロナウイルス感染症の影響を大きく受けましたが、下半期には、特に10月に開始された全国旅行支援や訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)の入国制限の大幅な緩和等により、力強い回復を見せました。2022年のインバウンドは推計で383万人(対前年比+1,458.6%、対2019年比△88.0%)にとどまったものの、入国制限緩和により2022年11月から12月では対2019年同期比46.4%の水準とな

りました。国内需要の回復基調は顕著で、2022年10月以降の国内宿泊施設の延べ宿泊者数のうち日本人延べ宿泊者数は2019年同期間比プラスに転じています。結果として2022年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で454百万人泊(対前年比+42.9%、対2019年比△23.8%)となりました。

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

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

なお、変動賃料等導入25ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、「7. 参考情報(参考資料2) ホテル運営指標、売上及びGOP」をご参照ください。

(注1) HMJ5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

HMJ14ホテルとは、HMJ5ホテルにHMJの子会社を賃借人とする以下の9ホテルを加えた14ホテルをいいます。

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

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

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

HMJ16ホテルとは、HMJ14ホテルにHMJリブランド2ホテルを加えた16ホテルをいいます。

アコーグループホテルとは、イビス スタイルズ 京都ステーション、イビス スタイルズ 札幌、メルキュールホテル札幌、メルキュールホテル 沖縄那覇及びメルキュールホテル横須賀の5ホテルをいいます。
イシグループホテルとは、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多の4ホテルをいいます。
変動賃料等導入25ホテルとは、HMJ16ホテルにアコーグループホテル及びイシグループホテルを加えた25ホテルをいいます。以下同じです。

(注2) 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。

(3) 資金調達状況

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

これらにより、当期末時点における有利子負債残高は164,231百万円、うち短期借入金35,113百万円、1年内返済予定の長期借入金15,432百万円、長期借入金76,786百万円、投資法人債36,900百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率^(注)は41.4%、当期末時点における有利子負債総額に対する金利の固定化比率は76.8%となりました。

(注) 期末総資産有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

本投資法人の当期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

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

(4) 業績の概要

上記の運用の結果、当期(2022年1月1日から2022年12月31日までの12ヶ月間)の実績として、営業収益は14,912百万円、営業利益は4,296百万円、経常利益は2,672百万円を計上し、当期純利益は2,671百万円となりました。なお、分配金については、当期末処分利益2,672百万円に一時差異等調整積立金取崩額(分配金充当額)376百万円を加算した3,049百万円のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた金額である3,046百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は682円となりました。なお、当期における分配金充当額の詳細については、「7. 参考情報(参考資料3) 1口当たり分配金及び分配金充当額について」をご参照ください。

3. 増資等の状況

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

(注1) 1口当たり発行価格76,342円(発行価額73,927円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額64,400円にて、資本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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における当期最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期 決算年月	第19期 2018年12月	第20期 2019年12月	第21期 2020年12月	第22期 2021年12月	第23期 2022年12月
最高価格	85,000円	91,800円	82,400円	71,400円	81,100円
最低価格	75,000円	75,900円	24,700円	51,600円	54,400円
期末価格	78,400円	81,200円	53,000円	56,200円	77,500円

4. 分配金等の実績

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、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円に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く3,046,498,092円を利益分配金として分配することとし、この結果、1口当たり分配金は682円となりました。

区 分	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	自 2019年1月1日 至 2019年12月31日	自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	自 2022年1月1日 至 2022年12月31日
当期末処分利益総額	16,213,482,816円	15,290,314,375円	1,527,790,689円	1,300,724,473円	2,672,927,976円
利益留保額	—円	744,789円	3,922,801円	1,171,664円	2,930,982円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	15,602,194,830円 (3,890円)	16,466,060,430円 (3,690円)	1,829,562,270円 (410円)	1,634,924,196円 (366円)	3,046,498,092円 (682円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	15,602,194,830円 (3,890円)	16,466,060,430円 (3,690円)	1,829,562,270円 (410円)	1,634,924,196円 (366円)	3,046,498,092円 (682円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1 口当たり一時差異等調整引当額 分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち 税法上の1口当たり出資等減少 分配からの分配金)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

運用全般に関する見通し

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

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

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

お、HMJグループとの賃料体系は、2022年2月25日付「定期建物賃貸借契約に関する覚書」に定めるとおり、2022年末までは全額変動賃料スキームとなっていました。2023年1月以降は2019年以前と同等の固定賃料プラス変動賃料スキームとなっています。

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

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

内部成長

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

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

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

A. 変動賃料物件

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

一方で、引き続き各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、各ホテルのゲスト及び従業員の健康に対する配慮や環境衛生の管理に努めながら、運営体制の徹底的な効率化を中心としたコスト削減諸施策によるホテル収益構造の抜本的な改革を推進するとともに、マーケット環境の大きな変化に対応した適切な商品造成やホテル施設環境の整備等、ホテル収益の回復に向けた諸施策を推進していきます。

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

B. 固定賃料物件

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

外部成長

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

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

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

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

財務戦略

本投資法人は、財務の安定性・健全性の向上に注力し、緊密なコミュニケーション等により、取引金融機関との信頼関係の維持・向上を図ります。

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

負ののれんの活用方針

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

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

乗せして負ののれんの取崩しを行う方針です(注)。

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

サステナビリティへの取組み

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

本投資法人は本資産運用会社と共に、こうした考えを実践するため、ESGへの取組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定しています。保有する物件においてはこの方針に基づき、環境負荷の軽減に関する取組みを進めており、2018年2月にはJ-REITのホテル物件として初めて(注1)BELS(建築物省エネルギー性能表示制度:「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」)評価を、ホテル日航アリビラ及びメルキュール沖縄那覇の2物件について取得しました。また、同年9月には、環境への配慮やサステナビリティに関する取組みについて、ホテル特化型J-REITとして初めてGRESB(注2)による評価を受け、「Green Star」評価を取得しました。さらに、2022年のGRESBリアルエステイト評価においては「アジア・ホテルセクター」における「セクターリーダー」に3年連続で選出されています。そして、2020年4月にはホテル用途の既存建築物として初めてヒルトン東京お台場についてCASBEE(建築環境総合性能評価システム:「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」)建築評価認証を取得しました。さらに、2021年5月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションにおいても同認証を取得しました。ホテル用途の既存建築物としては、ヒルトン東京お台場に次ぐ2件目のCASBEE建築評価認証の取得となります。また、本投資法人は、ステークホルダーが求める期待と本投資法人の事業へのインパクトの二つの観点から、本投資法人にとってのESGに関わるマテリアリティ(重要課題)を2021年12月に特定しました。さらに、本資産運用会社において、金融安定理事会(FSB)によって設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」による提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会し、2022年8月には、気候変動のシナリオ分析による財務的影響度を含めたTCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取組みを開示しました。また、2023年2月には2050年までのCO₂削減目標を策定し開示する等、数値面での目標の明確化を順次図っています。本投資法人は本資産運用会社と共に、今後も各種サステナビリティに関する取組みと開示の拡充を積極的に進めます。その他、2019年7月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションの改装工事のうち、CO₂削減や水使用量削減等環境に資する設備への投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の弁済を主な資金使途とするグリーンボンドの起債をホテル特化型J-REITとして初めて行いました。本グリーンボンドで調達した資金のうち、当該借入金の弁済を除いた残りの資金についてはその他のホテルにおける改修工事等の資金として、ヒルトン名古屋を含む4ホテルにおいて、CO₂削減等を目的とした工事代金に充当しました。これをもって本グリーンボンドで調達した資金については、全額グリーンボンドの投資対象となる適格プロジェクトに充当済みとなっており、未充当残高はありません。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大下における取組みとしては、賃借人と協働し、2020年から本書の日付までに延べ9ホテルを、新型コロナウイルス感染症の陽性患者のうち入院治療の必要がない軽症や無症状の患者の受け入れ施設として提供しました。さらに、オリエンタルホテル 東京ベイ及びホテル日航奈良において、レストラン及び宴会場を、職域接種や地域住民に対するワクチンの接種会場として提供しました。また、ホテルゲストに安全・安心してホテルをご利用いただけるように、HMJグループにおいて希望する従業員に対するワクチンの職域接種を実施しました。

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

(注1) 本資産運用会社による、公開情報に基づいた調査によります。

(注2) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価で、最上位は「5-star」です。

6. 決算後に生じた重要な事実

資産の取得について

本投資法人は、2023年1月31日付で雨庵 金沢を取得しました。

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

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

7. 参考情報

〈参考資料1〉 2022年12月期のホテル事業の主要指標

HMJ16ホテルについて、2022年1月1日から2022年12月31日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル借借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一律ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル		オリエンタル ホテル東京ベイ		なんば オリエンタル ホテル		ホテル日航 アリビラ		オリエンタル ホテル広島		HMJ5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 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)
客室稼働率	66.9%	—	77.1%	—	54.9%	—	56.3%	—	100.0%	—	70.0%	—
ADR(注1)	19,310	—	17,902	—	10,264	—	30,471	—	9,092	—	17,928	—
RevPAR(注2)	12,915	—	13,800	—	5,634	—	17,151	—	9,092	—	12,558	—
総売上高	4,016	100.0	4,201	100.0	1,047	100.0	4,057	100.0	1,145	100.0	14,466	100.0
宿泊部門	1,523	37.9	2,574	61.3	531	50.7	2,485	61.3	753	65.8	7,866	54.4
料飲部門	2,187	54.5	1,296	30.8	32	3.1	1,232	30.4	37	3.2	4,784	33.1
テナント部門	68	1.7	159	3.8	454	43.4	2	0.0	—	—	684	4.7
その他部門(注3)	238	5.9	171	4.1	31	3.0	338	8.3	355	31.0	1,133	7.8
GOP	495	12.3	1,053	25.1	506	48.3	1,113	27.4	692	60.4	3,859	26.7

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

	ヒルトン成田		インターナショナル ガーデンホテル成田		ホテル日航奈良		ホテルオリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 (注5)		ヒルトン 東京お台場		HMJ16ホテル 合計/平均 (注6)	
	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)	売上 比率 (%)
客室稼働率	64.1%	—	62.7%	—	54.9%	—	5.0%	—	59.2%	—	64.1%	—
ADR(注1)	11,039	—	7,362	—	13,208	—	11,684	—	25,201	—	15,121	—
RevPAR(注2)	7,079	—	4,616	—	7,245	—	579	—	14,907	—	9,694	—
総売上高	2,192	100.0	1,016	100.0	1,688	100.0	26	100.0	6,569	100.0	34,752	100.0
宿泊部門	1,416	64.6	780	76.8	873	51.7	26	100.0	2,465	37.5	18,970	54.6
料飲部門	640	29.2	191	18.8	772	45.7	—	—	3,781	57.6	12,723	36.6
テナント部門	22	1.0	4	0.4	4	0.2	—	—	80	1.2	1,095	3.2
その他部門(注3)	114	5.2	41	4.0	40	2.4	0	0.0	243	3.7	1,965	5.7
GOP	319	14.6	223	21.9	206	12.2	△11	△42.3	812	12.4	7,757	22.3

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

サービス料につきましては、神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ、オリエンタルホテル 広島、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティブインターシティ広島(シェラトングランドホテル広島)、インターナショナルガーデンホテル成田、ホテル日航奈良及びオリエンタルホテル福岡 博多ステーションは10%、ヒルトン成田は12%、ヒルトン東京お台場は13%です。なお、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ、ホリデイ・イン大阪難波、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神及びホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋にはサービス料はありません。以下同じです。

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

(注3) その他部門は、物販部門の売上を含んでいます。

(注4) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島について記載しています。

(注5) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当期の一定期間において臨時休館を実施しましたが、客室稼働率は休館期間を含めて算出しています。

(注6) HMJ16ホテル合計/平均につきましては、ホテル借借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。

(注7) 客室稼働率については小数点以下第二位を、ADR、RevPARについては小数点以下第一位を四捨五入して表示しています。売上高及びGOPについては、百万円未満を四捨五入して表示しています。また、売上比率については、各部門の売上高の総売上高に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

〈参考資料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たものではなく、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留意ください。

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

		2021年12月期		2022年12月期		
		実績	2019年比	実績	前期比	2019年比
客室稼働率	上期	26.4%	△59.5pt	54.6%	28.2pt	△31.3pt
	下期	47.8%	△40.6pt	73.4%	25.6pt	△15.0pt
	通期	37.2%	△50.0pt	64.1%	26.9pt	△23.0pt
ADR	上期	12,615	△26.2%	12,292	△2.6%	△28.1%
	下期	14,038	△26.2%	17,192	22.5%	△9.6%
	通期	13,537	△25.1%	15,121	11.7%	△16.3%
RevPAR	上期	3,333	△77.3%	6,716	101.5%	△54.2%
	下期	6,709	△60.1%	12,625	88.2%	△24.9%
	通期	5,035	△68.0%	9,694	92.5%	△38.5%
売上(百万円)	上期	8,429	△66.8%	12,720	50.9%	△49.8%
	下期	13,140	△54.0%	22,031	67.7%	△22.9%
	通期	21,569	△60.0%	34,752	61.1%	△35.6%
GOP(百万円)	上期	△164	△102.1%	1,536	—%	△80.5%
	下期	2,178	△79.5%	6,222	185.7%	△41.4%
	通期	2,014	△89.1%	7,757	285.1%	△58.0%

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

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

〈2〉変動賃料等導入25ホテル

		2021年12月期		2022年12月期		
		実績	2019年比	実績	前期比	2019年比
客室稼働率	上期	29.5%	△56.0pt	55.8%	26.3pt	△29.6pt
	下期	48.7%	△38.6pt	74.2%	25.5pt	△13.1pt
	通期	39.2%	△47.2pt	65.1%	25.9pt	△21.3pt
ADR	上期	10,755	△30.9%	10,872	1.1%	△30.1%
	下期	12,143	△28.9%	15,018	23.7%	△12.1%
	通期	11,625	△28.8%	13,255	14.0%	△18.8%
RevPAR	上期	3,169	△76.2%	6,063	91.4%	△54.4%
	下期	5,913	△60.4%	11,140	88.4%	△25.3%
	通期	4,552	△67.7%	8,623	89.4%	△38.9%
売上(百万円)	上期	9,512	△67.3%	14,364	51.0%	△50.6%
	下期	14,567	△55.0%	24,735	69.8%	△23.6%
	通期	24,079	△60.8%	39,100	62.4%	△36.4%
GOP(百万円)	上期	△96	△101.0%	1,819	—%	△80.8%
	下期	2,463	△79.9%	7,055	186.4%	△42.3%
	通期	2,367	△89.1%	8,874	274.9%	△59.1%

〈参考資料3〉 1口当たり分配金及び分配金充当額について

2021年12月期及び2022年12月期における1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。

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

〈参考資料4〉 一時差異等調整積立金の残高について

2022年12月期における分配金充当後の一時差異等調整積立金(負ののれん)の残高は以下のとおりです。

一時差異等調整積立金残高	9,976百万円
分配金充当額	△376百万円
分配金充当後 一時差異等調整積立金残高	9,600百万円

投資法人の概況

1. 出資の状況

決算期	第19期 2018年12月31日現在	第20期 2019年12月31日現在	第21期 2020年12月31日現在	第22期 2021年12月31日現在	第23期 2022年12月31日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	4,010,847口	4,462,347口	4,462,347口	4,467,006口	4,467,006口
出資総額	153,516百万円	186,894百万円	186,894百万円	187,194百万円	187,194百万円
投資主数	31,155人	30,574人	35,117人	31,481人	27,573人

2. 投資口に関する事項

2022年12月31日現在の本投資法人の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	保有投資口数(口)	保有比率(注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	815,025	18.24
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	731,291	16.37
野村信託銀行株式会社(投信口)	232,834	5.21
ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン スペシャル アカウント ナンバー ワン	107,498	2.40
JPモルガン証券株式会社	80,460	1.80
ビーエヌワイエム アズ エージェンティ クライアント 10 パーセント	75,875	1.69
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505223	73,811	1.65
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティ 505234	73,503	1.64
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505103	68,691	1.53
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	68,599	1.53
合 計	2,327,587	52.10

(注) 保有比率は、発行済投資口の総口数に対する保有投資口数の割合を、小数点以下第二位未満を切り捨てて記載しています。

3. 役員等に関する事項

(1) 2022年12月31日現在における役員等は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	増田 要(注1)	増田パートナーズ法律事務所 代表パートナー	6,600
監督役員	御宿 哲也(注1)	御宿・長町法律事務所 代表弁護士	3,600
監督役員	香椎 裕人(注1)	—	3,600
監督役員	梅澤 真由美(注1)	梅澤公認会計士事務所	3,600
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人(注2)	—	26,750

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の報酬には、投資法人債の発行に伴うコンフォートレター作成業務等に係る報酬(1,750千円)が含まれています。

(注3) 執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、2021年11月25日開催の本投資法人第11回投資主総会決議に基づき、本資産運用会社代表取締役社長である古川尚志が本投資法人の補欠執行役員として再任されています。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会において決定する方針です。

4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 本投資法人は、投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる法律上の損害賠償金及び争訟費用等の損害を一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年12月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿管理等、会計帳簿作成事務等、納税事務等、機関運営事務等、特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社りそな銀行、株式会社三菱UFJ銀行
一般事務受託者(税務申告書作成業務等)	PwC税理士法人

投資法人の運用資産の状況

1. 投資法人の資産の構成

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	不動産等の名称	前期 (2021年12月31日現在)		当期 (2022年12月31日現在)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	
信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,757	6.8	26,646	6.7	
			なんばオリエンタルホテル	14,354	3.6	14,250	3.6	
			ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,793	0.7	2,781	0.7	
		東京都	ザ・ビー 池袋	6,567	1.7	6,548	1.7	
			カンデオホテルズ上野公園	6,567	1.7	6,535	1.6	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,457	0.9	3,422	0.9	
			ザ・ビー 八王子	2,683	0.7	2,685	0.7	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,028	0.5	2,025	0.5	
			R&Bホテル上野広小路	1,794	0.5	1,780	0.4	
			チサンホテル蒲田	1,452	0.4	1,442	0.4	
			ザ・ビー 水道橋	1,170	0.3	1,155	0.3	
			ドーミーイン・global cabin 浅草	930	0.2	922	0.2	
			チサンイン蒲田	775	0.2	773	0.2	
		北海道	イビズ スタイルズ 札幌	6,432	1.6	6,366	1.6	
	メルキュールホテル札幌		5,671	1.4	5,614	1.4		
	福岡県		ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,716	1.4	5,728	1.4	
			ザ・ビー 博多	2,345	0.6	2,330	0.6	
	京都府	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,054	0.5	2,062	0.5		
		東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,382	0.4	1,364	0.3		
		イビズ スタイルズ 京都ステーション	6,599	1.7	6,580	1.7		
	沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,784	0.7	2,745	0.7		
	熊本県	ドーミーイン熊本	2,203	0.6	2,186	0.6		
	奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,736	0.4	1,703	0.4		
	小 計				108,259	27.5	107,654	27.1
	フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,266	16.0	63,160	15.9	
			オリエンタルホテル 東京ベイ	16,945	4.3	16,724	4.2	
		千葉県	ヒルトン成田	13,015	3.3	13,038	3.3	
インターナショナルガーデンホテル成田			9,059	2.3	8,983	2.3		
ホテル フランクス			3,141	0.8	3,142	0.8		
広島県		アクティブインターシティ広島 (シエラトングランドホテル広島) (注4)	17,060	4.3	17,016	4.3		
		オリエンタルホテル広島	4,043	1.0	4,032	1.0		
愛知県	ヒルトン名古屋	15,618	4.0	15,560	3.9			

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	不動産等の名称	前期 (2021年12月31日現在)		当期 (2022年12月31日現在)		
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産 比率(%) (注3)	
信託 不動産	フル サービス ホテル	奈良県	ホテル日航奈良	10,145	2.6	10,047	2.5	
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,337	2.4	9,260	2.3	
		福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,955	2.3	8,720	2.2	
		神奈川県	メルキュールホテル横須賀	1,598	0.4	1,608	0.4	
	小 計				172,186	43.7	171,296	43.2
	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,627	4.5	17,451	4.4	
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	14,597	3.7	15,408	3.9	
			ザ・ビーチャタワー沖縄	6,472	1.6	6,418	1.6	
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,159	6.6	26,097	6.6	
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,019	1.8	7,302	1.8	
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,593	0.9	3,552	0.9	
		小 計				75,469	19.1	76,231
	信託不動産合計				355,915	90.3	355,182	89.5
	預金・その他の資産(注5)				38,408	9.7	41,617	10.5
資産総額				394,323	100.0	396,799	100.0	

(注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。
(注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。
(注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。
(注4) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシエ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. 主要な保有資産

2022年12月31日現在における本投資法人の保有資産(全41物件)の概要は、以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル(注5)	9,484	32,663.90	32,663.90	100.0	2.9	ホテル
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	16,889	44,833.11	44,833.11	100.0	5.6	ホテル
3	なんばオリエンタルホテル	14,317	19,364.33	19,364.33	100.0	3.1	ホテル
4	ホテル日航アリビラ(注6)	17,665	38,024.98	38,024.98	100.0	5.5	ホテル
5	オリエンタルホテル広島	4,095	13,752.22	13,752.22	100.0	4.1	ホテル
8	ザ・ビーチャタワー沖縄(注7)	6,420	20,140.01	20,140.01	100.0	3.4	ホテル
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,558	10,655.03	10,655.03	100.0	2.0	ホテル
10	ドーミーイン熊本	2,186	7,701.19	7,701.19	100.0	1.3	ホテル
12	ザ・ビー 水道橋	1,167	3,097.25	3,097.25	100.0	0.2	ホテル
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	922	2,014.90	2,014.90	100.0	0.4	ホテル

物件番号	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,062	5,602.04	5,602.04	100.0	1.6	ホテル
15	奈良ワシントンホテルプラザ	1,703	5,271.54	5,271.54	100.0	1.0	ホテル
16	R&Bホテル上野広小路	1,780	3,060.31	3,060.31	100.0	0.7	ホテル
18	コンフォートホテル東京東日本橋	3,423	5,765.27	5,765.27	100.0	1.8	ホテル
22	スマイルホテル日本橋三越前	2,025	3,167.82	3,167.82	100.0	0.9	ホテル
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,364	本館: 3,581.66 別館: 868.36	本館: 3,581.66 別館: 868.36	100.0	0.9	ホテル
25	チサンホテル蒲田	1,452	3,831.80	3,831.80	100.0	0.2	ホテル
26	チサンイン蒲田	779	1,499.87	1,499.87	100.0	0.1	ホテル
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(注8)	7,732	15,926.83	15,926.83	100.0	4.2	ホテル
31	ヒルトン東京ベイ(注9)	26,106	64,928.83	64,928.83	100.0	13.3	ホテル
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,594	5,003.99	5,003.99	100.0	0.5	ホテル
33	イビス スタイルズ 札幌	6,414	14,992.49	14,896.40	99.4	1.4	ホテル
34	メルキュールホテル札幌	5,679	15,189.42	14,532.53	95.7	1.8	ホテル
35	メルキュールホテル沖縄那覇	2,807	10,884.25	10,884.25	100.0	0.3	ホテル
37	ザ・ビー 池袋(注10)	6,570	5,650.01	5,650.01	100.0	3.2	ホテル
39	ザ・ビー 八王子(注10)	2,701	7,847.65	7,847.65	100.0	0.6	ホテル
40	ザ・ビー 博多(注10)	2,343	3,986.09	3,986.09	100.0	0.4	ホテル
41	ホテル フランス	3,142	19,213.39	19,213.39	100.0	2.0	ホテル
42	メルキュールホテル横須賀(注11)	1,629	16,881.82	16,881.82	100.0	1.6	ホテル
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	15,756	36,430.15	36,430.15	100.0	1.3	ホテル
44	アクティブインターシティ広島(注12)	17,190	31,181.03	30,677.43	98.4	7.6	ホテル
45	カンデオホテルズ上野公園(注13)	6,548	7,934.26	7,934.26	100.0	2.3	ホテル
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,879	18,105.42	18,105.42	100.0	4.1	ホテル
47	ホリデイ・イン大阪難波	26,672	11,501.10	11,501.10	100.0	1.4	ホテル
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,828	8,238.75	7,751.21	94.1	1.9	ホテル
49	ヒルトン名古屋(注14)	15,560	47,942.71	47,942.71	100.0	7.0	ホテル
50	ヒルトン成田	13,247	56,817.28	56,817.28	100.0	1.5	ホテル
51	インターナショナルガーデンホテル成田	9,050	21,814.93	21,814.93	100.0	1.4	ホテル
52	ホテル日航奈良(注15)	10,135	21,011.31	21,011.31	100.0	1.2	ホテル
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	2,804	2,710.55	2,710.55	100.0	—	ホテル
54	ヒルトン東京お台場	63,369	64,907.76	64,907.76	100.0	4.8	ホテル
	合計	358,067	733,995.61	732,251.49	99.8	99.8	

(注1) 帳簿価額には、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2) 原則として建物の賃貸可能な面積(土地(平面駐車場を含みます。))の賃貸可能面積(注3)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、賃貸借契約書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、
賃貸借契約書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。

(注3) 原則として建物の賃貸借契約書に記載された賃貸面積を記載していますが、賃貸借契約書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、賃貸借契約書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。本書において以下同じです。

(注4) 当期の不動産運用収益合計に対する比率です。算定にあたっては、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。なお、「オリエンタルホテル」
ブランド等に係る商標権の対総賃貸収入比率は含まれていないため、対総賃貸収入比率の合計は99.8%となっています。

(注5) 神戸メリケンパークオリエンタルホテルは、本投資法人と神戸市の2者を区分所有者とする区分所有建物であり、本投資法人が所有する専有部分
(附属建物764.83㎡を含みます。)の面積を記載しています。

(注6) ホテル日航アリビラの賃貸可能面積及び賃貸面積には、附属建物120.10㎡を含み、本投資法人が株式会社沖縄うみの園から賃借している建物
493.50㎡を含みません。

(注7) ザ・ビータワー沖縄の賃貸可能面積及び賃貸面積には、軽鉄骨造2階建の別棟の倉庫の床面積(91.20㎡)を含みます。

(注8) オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの建物は、ホテル2棟、業務施設及び商業施設等から構成される「ユニバーサル・シティウォーク大阪」を
一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテルの賃貸借契約書上の賃貸面積を記載しています。

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

(注10) ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多は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
が締結されています。本書において以下同じです。

(注11) メルキュールホテル横須賀の建物は、ホテル、劇場、店舗、共同住宅、事務所及び駐車場から構成される「ベイスクエアよこすか一番館」を一棟の建
物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテルの賃貸借契約書上の賃貸面積を記載しています。

(注12) アクティブインターシティ広島の建物は、シェラトングランドホテル広島、事務所、店舗、駐車場及び駐輪場等から構成される「アクティブイン
ターシティ広島」を一棟の建物とする区分所有建物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル、事務所、店舗の賃貸借契約書上の賃貸面積の合計
を記載しています。

(注13) カンデオホテルズ上野公園の賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル賃借人との建物賃貸借契約に基づき検査済証の延床面積を記載しています。
なお、機械式駐車装置の床面積を含みます。

(注14) ヒルトン名古屋の建物は、ホテル棟(店舗を含みます。)、事務所棟、駐車場等から構成される「アムナットスクエア」を一棟の建物とする区分所有建
物です。賃貸可能面積及び賃貸面積にはホテル、事務所、店舗の賃貸借契約書上の賃貸面積の合計を記載しています。

(注15) ホテル日航奈良の建物は、ホテル、店舗及び駐車場等から構成される「JR奈良駅前再開発第1ビル」を一棟の建物とする区分所有建物であり、本投
資法人の議決権割合は353分の223(約63.2%)です。

(注16) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

3. 不動産等組入資産明細

(1) 組入資産明細

2022年12月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定 機関 (注3)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	兵庫県神戸市中央区波止場町5番6号	信託受益権	14,100	9,484	N
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	千葉県浦安市美浜一丁目8番2号	信託受益権	31,700	16,889	N
3	なんばオリエンタルホテル	大阪府大阪市中央区千日前二丁目8番17号	信託受益権	31,000	14,317	N
4	ホテル日航アリビラ	沖縄県中頭郡読谷村字儀間600	信託受益権	28,100	17,665	N
5	オリエンタルホテル広島	広島県広島市中区田中町6番10号	信託受益権	4,150	4,095	N
8	ザ・ビータワー沖縄(注4)	沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番6	信託受益権	9,960	6,420	N
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	神奈川県足柄下郡箱根町強羅1300	信託受益権	5,260	3,558	N
10	ドーミーイン熊本	熊本県熊本市中央区辛島町3番1号	信託受益権	2,930	2,186	N
12	ザ・ビー 水道橋	東京都文京区本郷一丁目25番27号	信託受益権	2,270	1,167	N
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	東京都台東区花川戸一丁目3番4号	信託受益権	1,300	922	J
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	福岡県福岡市博多区中洲二丁目8番28号	信託受益権	4,520	2,062	N
15	奈良ワシントンホテルプラザ	奈良県奈良市下三条町31番1号	信託受益権	2,430	1,703	N

物件番号	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	鑑定 機関 (注3)
16	R&Bホテル上野広小路	東京都台東区上野一丁目18番8号	信託受益権	1,800	1,780	J
18	コンフォートホテル東京東日本橋	東京都中央区日本橋馬喰町一丁目10番11号	信託受益権	5,370	3,423	J
22	スマイルホテル日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町一丁目4番14号	信託受益権	2,940	2,025	J
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	本館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番5号 別館:福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目1番15号	信託受益権	2,760	1,364	T
25	チサンホテル蒲田	東京都大田区西蒲田八丁目20番11号	信託受益権	2,050	1,452	T
26	チサンイン蒲田	東京都大田区蒲田四丁目23番13号	信託受益権	1,380	779	T
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番78号	信託受益権	17,800	7,732	R
31	ヒルトン東京ベイ	千葉県浦安市舞浜1番33	信託受益権	40,500	26,106	D
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	京都府京都市南区東九条上殿田町47番1、47番2	信託受益権	9,990	6,594	D
33	イビス スタイルズ 札幌	北海道札幌市中央区南8条西3丁目10-10	信託受益権	11,100	6,414	N
34	メルキュールホテル札幌	北海道札幌市中央区南4条西2丁目2-4	信託受益権	10,500	5,679	N
35	メルキュールホテル沖縄那覇	沖縄県那覇市壺川三丁目3-19	信託受益権	6,940	2,807	N
37	ザ・ビー 池袋	東京都豊島区東池袋一丁目39-4	信託受益権	7,180	6,570	N
39	ザ・ビー 八王子	東京都八王子市明神町四丁目6-12	信託受益権	2,570	2,701	N
40	ザ・ビー 博多	福岡県福岡市博多区博多駅南一丁目3-9	信託受益権	4,320	2,343	N
41	ホテル フランクス	千葉県千葉市美浜区ひび野二丁目10-2	信託受益権	4,100	3,142	D
42	メルキュールホテル横須賀	神奈川県横須賀市本町三丁目27番地	信託受益権	3,240	1,629	D
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	沖縄県名護市喜瀬1490-1	信託受益権	17,900	15,756	N
44	アクティブインターシティ広島	広島県広島市東区若草町12-1号	信託受益権	20,700	17,190	D
45	カンデオホテルズ上野公園	東京都台東区根岸一丁目2-13	信託受益権	7,460	6,548	D
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	福岡県福岡市博多区博多駅中央街4-23	信託受益権	15,000	8,879	D
47	ホリデイ・イン大阪難波	大阪府大阪市中央区宗右衛門町5-15	信託受益権	26,600	26,672	N
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	福岡県福岡市中央区天神三丁目3-14	信託受益権	6,520	5,828	D
49	ヒルトン名古屋	愛知県名古屋市中区栄一丁目3-3	信託受益権	14,900	15,560	D
50	ヒルトン成田	千葉県成田市小菅456	信託受益権	12,300	13,247	N
51	インターナショナルガーデンホテル成田	千葉県成田市吉倉241-1	信託受益権	9,080	9,050	N
52	ホテル日航奈良	奈良県奈良市三条本町8-1	信託受益権	9,500	10,135	D
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場三丁目2-13	信託受益権	2,890	2,804	D
54	ヒルトン東京お台場	東京都港区台場1-9-1	信託受益権	68,000	63,369	N
合計				483,110	358,067	

(注1) 期末算定価額は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号)並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、当期末時点価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注2) 帳簿価額には、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3) 「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4) 住居表示がないため、登記簿又は登記記録上の「所在」を記載しています。

(注5) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(2) 不動産等の賃貸事業推移

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第22期 自 2021年1月1日 至 2021年12月31日				第23期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日			
		テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産 運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産 運用収益 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産 運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産 運用収益 比率 (%) (注2)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	1	100.0	36	0.3	1	100.0	429	2.9
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	1	100.0	—	—	1	100.0	833	5.6
3	なんばオリエンタルホテル	1	100.0	288	2.8	1	100.0	460	3.1
4	ホテル日航アリビラ	1	100.0	155	1.5	1	100.0	814	5.5
5	オリエンタルホテル広島	1	100.0	297	2.9	1	100.0	618	4.1
6	イビス東京新宿(注3)	—	—	155	1.5	—	—	—	—
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	1	100.0	511	4.9	1	100.0	511	3.4
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	1	100.0	294	2.8	1	100.0	294	2.0
10	ドゥーミーイン熊本	1	100.0	194	1.9	1	100.0	194	1.3
12	ザ・ビー 水道橋	1	100.0	12	0.1	1	100.0	30	0.2
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	1	100.0	63	0.6	1	100.0	65	0.4
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	1	100.0	240	2.3	1	100.0	240	1.6
15	奈良ワシントンホテルプラザ	2	100.0	150	1.4	2	100.0	150	1.0
16	R&Bホテル上野広小路	1	100.0	97	0.9	1	100.0	97	0.7
18	コンフォートホテル東京東日本橋	2	100.0	271	2.6	2	100.0	271	1.8
22	スマイルホテル日本橋三越前	1	100.0	134	1.3	1	100.0	134	0.9
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1	100.0	141	1.4	1	100.0	141	0.9
25	チサンホテル蒲田	1	100.0	15	0.1	1	100.0	26	0.2
26	チサンイン蒲田	1	100.0	2	0.0	1	100.0	18	0.1
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	1	100.0	470	4.5	1	100.0	627	4.2
31	ヒルトン東京ベイ	1	100.0	1,979	19.1	1	100.0	1,980	13.3
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	2	100.0	46	0.4	2	100.0	71	0.5
33	イビス スタイルズ 札幌	5	99.4	55	0.5	5	99.4	214	1.4
34	メルキュールホテル札幌	11	95.7	115	1.1	9	95.7	269	1.8
35	メルキュールホテル沖縄那覇	1	100.0	—	—	1	100.0	50	0.3
37	ザ・ビー 池袋	3	100.0	404	3.9	3	100.0	478	3.2
39	ザ・ビー 八王子	10	100.0	45	0.4	10	100.0	91	0.6
40	ザ・ビー 博多	2	100.0	35	0.3	2	100.0	66	0.4
41	ホテル フランクス	1	100.0	300	2.9	1	100.0	300	2.0
42	メルキュールホテル横須賀	1	100.0	242	2.3	1	100.0	231	1.6
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	1	100.0	—	—	1	100.0	199	1.3
44	アクティブインターシティ広島	40	99.5	881	8.5	37	98.4	1,127	7.6
45	カンデオホテルズ上野公園	1	100.0	349	3.4	1	100.0	349	2.3
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	1	100.0	243	2.4	1	100.0	612	4.1

物件番号	不動産等の名称	第22期 自 2021年1月1日 至 2021年12月31日				第23期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日			
		テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産 運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産 運用収益 比率 (%) (注2)	テナント 総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)	不動産 運用収益 期間中 (百万円)	対総不動産 運用収益 比率 (%) (注2)
47	ホリデイ・イン大阪難波	1	100.0	71	0.7	1	100.0	213	1.4
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5	96.1	405	3.9	4	94.1	286	1.9
49	ヒルトン名古屋	4	100.0	780	7.5	4	100.0	1,037	7.0
50	ヒルトン成田	1	100.0	41	0.4	1	100.0	228	1.5
51	インターナショナルガーデンホテル成田	1	100.0	284	2.7	1	100.0	212	1.4
52	ホテル日航奈良	1	100.0	—	—	1	100.0	178	1.2
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	1	100.0	—	—	1	100.0	—	—
54	ヒルトン東京お台場	1	100.0	522	5.0	1	100.0	722	4.8
合計		116	99.8	10,340	99.7	110	99.8	14,879	99.8

(注1) テナント総数は、各期末時点における各信託不動産に係る賃貸借契約書に基づく物件毎のテナント総数(駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。ただし、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、エンドテナント数を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取るサブリース型マスターリースの対象物件については、マスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載しています。

(注2) 不動産運用収益合計に対する比率です。算定にあたっては、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。なお、「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権の対総賃貸収入比率は含まれていないため、対総賃貸収入比率の合計は第22期:99.7%、第23期:99.8%となっています。

(注3) イビス東京新宿は、2021年12月15日付で譲渡しました。

(注4) 前期より前に譲渡した資産の物件番号は欠番となります。

4. 有価証券組入資産明細

2022年12月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の該当事項はありません。

5. 特定取引の契約額及び時価の状況表

2022年12月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額及び時価の状況は以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円) (注1)		時価(百万円) (注2)
		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	81,954	72,350	1,184
合計		81,954	72,350	1,184

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本等に基づいています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等によっています。

6. その他資産の状況

本投資法人が保有する不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。2022年12月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

7. 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定(注)

本投資法人が保有する投資不動産物件(信託)について、当期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、資本的支出額4,848百万円(注)と修繕費10百万円の合計4,858百万円の支出を次に予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)	
			総額	既支払総額
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	レストラン改装工事	自 2023年7月 至 2023年9月	110	—
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	客室改装工事(12階~13階)	自 2023年5月 至 2023年7月	203	—
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2023年5月 至 2023年7月	55	—
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	テナント区画工事	自 2023年7月 至 2023年11月	50	—
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	レストラン改装工事	自 2023年8月 至 2023年8月	63	—
オリエンタルホテル東京ベイ (千葉県浦安市)	客室改装工事(11階~12階)	自 2023年5月 至 2023年7月	300	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	エレベーター改修工事	自 2023年1月 至 2023年3月	151	—
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	防災盤更新工事	自 2023年6月 至 2023年12月	90	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2023年1月 至 2023年2月	73	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調機更新工事	自 2023年8月 至 2023年11月	79	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装工事	自 2023年10月 至 2023年12月	60	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室空調更新工事	自 2023年10月 至 2023年12月	88	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事	自 2023年10月 至 2023年12月	465	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	配管更新工事	自 2023年10月 至 2023年12月	60	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	電話交換機更新工事	自 2023年6月 至 2023年9月	60	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2023年11月 至 2023年11月	120	—
合計			2,027	—

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

2. 期中の資本的支出(注)

本投資法人が保有する投資不動産物件(信託)において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出額の合計は4,497百万円であり、当期費用に区分された修繕費21百万円と併せ、4,519百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	エグゼクティブルーム改装工事	自 2022年 5月 至 2022年 7月	100
神戸メリケンパークオリエンタル ホテル (兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2022年 7月 至 2022年 9月	62
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	客室等改装工事(13階~17階)	自 2022年 1月 至 2022年 2月	283
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	客室等改装工事(5階~12階)	自 2022年 1月 至 2022年 7月	447
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	65
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	ロビー、プールエリア改装工事	自 2021年12月 至 2022年 3月	493
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室空調更新工事	自 2022年 5月 至 2022年12月	219
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室配管修繕工事	自 2022年 9月 至 2022年12月	51
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	外壁塗装工事	自 2022年 9月 至 2022年12月	64
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室改装工事	自 2022年 9月 至 2022年12月	337
アクティブインターシティ広島 (広島県広島市)	6階ロビー、ラウンジエリア改装工事	自 2022年 5月 至 2022年 8月	144
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション (福岡県福岡市)	地下2階レストラン改修工事	自 2022年 8月 至 2022年10月	57
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (福岡県福岡市)	空調熱源設備更新工事	自 2022年 2月 至 2022年 5月	57
合 計			2,382

(注) 新設・リニューアル工事については、建物、附属設備だけでなく、什器及び備品に区分されるものも含まれます。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

(単位:百万円)

営業期間	第19期 自 2018年 1月 1日 至 2018年12月31日	第20期 自 2019年 1月 1日 至 2019年12月31日	第21期 自 2020年 1月 1日 至 2020年12月31日	第22期 自 2021年 1月 1日 至 2021年12月31日	第23期 自 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日
当期首積立金残高	946	951	1,060	1,075	1,066
当期積立額	15	116	25	1	9
当期積立金取崩額	9	8	10	11	—
次期繰越額	951	1,060	1,075	1,066	1,076

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第22期 自 2021年 1月 1日 至 2021年12月31日	第23期 自 2022年 1月 1日 至 2022年12月31日
(a) 資産運用報酬(注)	1,447,210	1,491,325
(b) 資産保管・一般事務委託手数料	121,700	115,661
(c) 役員報酬	17,400	17,400
(d) その他営業費用	257,097	195,024
合 計	1,843,408	1,819,411

(注) 第22期の資産運用報酬には、上述の金額のほか、物件等取得に係る投資不動産等の取得価額に算入したものが5,654千円、物件譲渡に係る不動産売却損益から控除したものが56,500千円あります。

2. 借入状況

2022年12月31日現在における借入契約毎及び金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 3月31日	648	—	0.58%	2022年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		2,516	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,120	—					
	株式会社りそな銀行		2,516	—					
	小 計			6,800	—				
	株式会社三井住友銀行	2021年 9月30日	3,487	—	0.56%	2022年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		4,670	—					
	株式会社りそな銀行		2,450	—					
	株式会社新生銀行		2,220	—					
	三井住友信託銀行株式会社		2,085	—					
	株式会社日本政策投資銀行		505	—					
	株式会社あおぞら銀行	285	—						
	小 計			15,702	—				
	株式会社三井住友銀行(注3)	2021年 12月16日	626	—	0.56%	2022年 12月16日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
株式会社みずほ銀行(注3)	434		—						
三井住友信託銀行株式会社(注3)	310		—						
株式会社日本政策投資銀行(注3)	130		—						
小 計			1,500	—					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年 1月31日	—	909	0.57%	2023年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	2,526					
	株式会社りそな銀行		—	756					
	三井住友信託銀行株式会社		—	660					
	株式会社新生銀行		—	593					
	株式会社あおぞら銀行		—	67					
	小計	—	5,511						
	株式会社三井住友銀行	2022年 3月31日	—	2,148	0.57%	2023年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		—	2,516					
	株式会社りそな銀行		—	2,516					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,120					
	小計	—	8,300						
	株式会社あおぞら銀行	2022年 6月30日	—	1,000	0.57%	2023年 6月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計	—	1,000						
	株式会社三井住友銀行	2022年 9月30日	—	3,487	0.56%	2023年 9月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	4,670					
	株式会社りそな銀行		—	2,450					
	株式会社新生銀行		—	2,220					
	三井住友信託銀行株式会社		—	2,085					
株式会社日本政策投資銀行	—		505						
株式会社あおぞら銀行	—		285						
小計	—	15,702							
株式会社三井住友銀行	2022年 10月20日	—	1,541	0.56%	2023年 10月20日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		—	922						
三井住友信託銀行株式会社		—	658						
株式会社日本政策投資銀行		—	279						
株式会社りそな銀行		—	100						
株式会社静岡銀行		—	100						
株式会社みなと銀行		—	1,000						
小計	—	4,600							
短期借入金合計			24,002	35,113					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年 1月30日	909	—	0.90%	2022年 1月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,526	—					
	株式会社新生銀行		593	—					
	株式会社りそな銀行		756	—					
	三井住友信託銀行株式会社		660	—					
	株式会社あおぞら銀行		67	—					
	小計		5,511	—					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2015年 3月31日	1,500	—	0.93%	2022年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計	1,500	—						
	株式会社あおぞら銀行	2015年 7月10日	1,000	—	0.95%	2022年 6月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		423	—					
	小計	1,423	—						
	三井住友信託銀行株式会社	2015年 9月24日	960	960	1.07%	2023年 9月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		960	960					
	野村信託銀行株式会社		960	960					
	小計	2,880	2,880						
	株式会社三井住友銀行	2015年 9月30日	703	703	1.07%	2023年 9月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		189	189					
	小計	892	892						
	株式会社三井住友銀行	2016年 3月28日	1,050	1,050	0.77%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050					
	小計	2,100	2,100						
	野村信託銀行株式会社	2016年 3月31日	1,200	1,200	0.77%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		600	600					
	株式会社日本政策投資銀行		550	550					
	株式会社福岡銀行		186	186					
	小計	2,536	2,536						
	株式会社三井住友銀行	2016年 3月31日	1,200	1,200	0.68%	2023年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
株式会社りそな銀行	500		500						
野村信託銀行株式会社	388	388							
小計	4,088	4,088							
三井住友信託銀行株式会社	2016年 3月31日	800	800	0.66%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計	800	800							
株式会社日本政策投資銀行	2016年 3月31日	500	500	0.57%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計	500	500							
株式会社三井住友銀行	2016年 9月1日	2,900	2,900	0.74%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,700	1,700						
株式会社新生銀行		1,700	1,700						
株式会社りそな銀行		1,000	1,000						
野村信託銀行株式会社		500	500						
株式会社千葉銀行		500	500						
株式会社福岡銀行		1,200	1,200						
小計	9,500	9,500							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2016年 9月1日	1,300	1,300	0.56%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		1,300	1,300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 9月1日	2,000	2,000	0.56%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		2,000	2,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2016年 9月1日	700	700	0.59%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		700	700					
	株式会社あおぞら銀行	2016年 9月1日	500	500	0.71%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2017年 7月12日	1,750	1,750	0.47%	2023年 6月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		500	500					
	小計		2,250	2,250					
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月1日	1,250	1,250	0.85%	2026年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,250	1,250					
	株式会社新生銀行		1,250	1,250					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	小計		4,250	4,250					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8月1日	1,000	1,000	0.73%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月1日	700	700	0.68%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		700	700					
株式会社日本政策投資銀行	2017年 8月1日	500	500	0.75%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		500	500						
株式会社福岡銀行	2017年 8月1日	500	500	0.73%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		500	500						
株式会社あおぞら銀行	2017年 8月1日	500	500	0.73%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		500	500						
株式会社西日本シティ銀行	2017年 8月1日	1,000	1,000	0.73%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		1,000	1,000						
株式会社新生銀行	2017年 8月1日	300	300	0.68%	2025年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		300	300						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2017年 9月19日	1,200	1,200	0.65%	2025年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		460	460					
	株式会社新生銀行		390	390					
	小計		2,550	2,550					
	株式会社三井住友銀行	2017年 11月15日	2,500	2,500	0.57%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,500	1,500					
	小計		4,000	4,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年 11月15日	1,500	1,500	0.65%	2025年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		150	150					
	小計		2,450	2,450					
	株式会社三井住友銀行	2018年 3月30日	1,700	1,700	0.42%	2023年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		1,700	1,700					
	株式会社三井住友銀行	2018年 4月26日	650	650	0.42%	2023年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		950	950					
	株式会社千葉銀行		432	432					
	株式会社西日本シティ銀行		184	184					
	損害保険ジャパン株式会社		464	464					
小計		2,680	2,680						
株式会社広島銀行	2018年 4月26日	454	454	0.52%	2023年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		454	454						
株式会社静岡銀行	2018年 9月28日	488	488	0.55%	2023年 9月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計		488	488						
株式会社三井住友銀行	2018年 9月28日	1,700	1,700	0.95%	2027年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		1,400	1,400						
株式会社新生銀行		500	500						
株式会社みずほ銀行		300	300						
小計		3,900	3,900						
株式会社福岡銀行	2019年 4月8日	500	500	0.38%	2024年 3月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
株式会社千葉銀行		500	500						
株式会社西日本シティ銀行		500	500						
損害保険ジャパン株式会社		1,000	1,000						
小計		2,500	2,500						

区分	借入先	借入日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均 利率 (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2019年 4月8日	2,500	2,500	0.72%	2027年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	小計		7,500	7,500					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月8日	4,000	4,000	0.82%	2028年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行		3,000	3,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,500	2,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	野村信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社福岡銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	小計			18,000					
	株式会社千葉銀行	2019年 9月30日	200	200	0.23%	2024年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社広島銀行		1,400	1,400					
	小計		1,600	1,600					
	株式会社三井住友銀行	2019年 9月30日	550	550	0.68%	2027年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		450	450					
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行		700	700					
	株式会社福岡銀行		1,100	1,100					
	野村信託銀行株式会社		1,000	1,000					
小計		5,600	5,600						
長期借入金合計		100,652	92,218						
借入金合計		124,654	127,331						

(注1) 平均利率は期中の加重平均を記載しており、小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップ取引を行った借入金については金利スワップの効果を勘案した利率を小数点以下第三位を四捨五入して表示しています。

(注2) 資金使途は、いずれも不動産信託受益権の取得資金、借入金の借換資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注3) 2022年9月30日付で全額期限前弁済しています。

(注4) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金15,432百万円については、借入契約毎の表示をするため、長期借入金に含めて表示しています。

(注5) 株式会社新生銀行は2023年1月4日付で株式会社SBI新生銀行に商号を変更しています。

3. 投資法人債

2022年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要
第5回無担保投資法人債	2015年 10月23日	6,000	—	0.820	2022年 10月21日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注3)
第6回無担保投資法人債	2016年 3月22日	3,000	3,000	0.935	2026年 3月19日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注4)
第7回無担保投資法人債	2016年 11月29日	9,000	9,000	0.600	2026年 11月27日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注3)
第8回無担保投資法人債	2016年 11月29日	1,100	1,100	0.600	2026年 11月27日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注4)
第9回無担保投資法人債	2017年 11月24日	1,000	1,000	0.530	2024年 11月22日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注4)
第10回無担保投資法人債	2018年 2月21日	10,000	10,000	0.840	2028年 2月21日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注3)
第11回無担保投資法人債	2019年 6月14日	8,000	8,000	0.854	2029年 6月14日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注3)
第12回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年 7月31日	2,000	2,000	0.400	2024年 7月31日	期限 一括	(注2)	無担保・無保証 (注4)
第13回無担保投資法人債	2022年 9月20日	—	2,800	1.000	2025年 9月19日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注4)
合計		40,100	36,900					

(注1) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の取得資金、借入金の返済資金及び投資法人債の償還資金等です。

(注2) 資金使途は、主にCO₂削減や水使用量削減等環境に資する投資資金及び工事代金等に充当した既存借入金の返済です。

(注3) 投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注4) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(2) 有価証券取引

該当事項はありません。

(3) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等^(注1)との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等 ^(注2) ^(注3)		
	買付額等	売付額等	不動産運用収益
総 額	一百万円	一百万円	14,912百万円
利害関係人等との取引状況の内訳			
株式会社ホテルマネジメントジャパン	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	3,181百万円 (21.3%)
株式会社共立メンテナンス	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	1,063百万円 (7.1%)
株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	722百万円 (4.8%)
株式会社ホテルセントラザ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	612百万円 (4.1%)
株式会社大阪桜島オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	607百万円 (4.1%)
株式会社A・I・C広島マネジメント	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	531百万円 (3.6%)
株式会社ナリタコスグ・オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	228百万円 (1.5%)
オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	213百万円 (1.4%)
株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	212百万円 (1.4%)
株式会社ラグーンリゾート名護	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	199百万円 (1.3%)
株式会社ホテルマネジメント	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	178百万円 (1.2%)
株式会社福岡天神オペレーションズ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	174百万円 (1.2%)
合 計	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	7,926百万円 (53.2%)

(注1) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項に定める本資産運用会社の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)を意味しますが、上記(1)取引状況及び下表の(2)支払手数料等の金額には、これらに本資産運用会社のスポンサー関係者取引管理規則に定めるスポンサー関係者(①利害関係人等に加え、②本資産運用会社の株主、③本資産運用会社の株式を50%以上保有する株主に50%以上出資している会社等、④本資産運用会社の株主が50%以上出資している会社、⑤本資産運用会社が資産運用委託契約、投資一任契約又は投資顧問契約を締結している顧客、⑥上記①乃至⑤に該当しなくなつてから3ヶ月を経過しない者、並びに⑦のコンプライアンス・オフィサーがスポンサー関係者取引規程及び本規則の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者)との主要な取引を含めて記載しています。

(注2) 「買付額等」及び「売付額等」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価額)を記載しています。

(注3) 括弧内には、総額に対する比率を小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(2) 支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支 払 先	支払金額(B)	
外注委託費 ^(注)	352,400千円	株式会社 ホテルマネジメントジャパン	5,760千円	1.6
		株式会社 東京ヒューマニアエンタプライズ	120千円	0.0

(注) プロパティ・マネジメント委託契約に基づく基本報酬のほか、建物及び設備の日常的な維持管理に係る業務委託費、運営委託費等が含まれます。

5. 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれも兼業しておらず、該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、Ⅱ. 貸借対照表、Ⅲ. 損益計算書、Ⅳ. 投資主資本等変動計算書及びⅤ. 注記表をご参照ください。なお、Ⅱ. 貸借対照表、Ⅲ. 損益計算書、Ⅳ. 投資主資本等変動計算書、Ⅴ. 注記表及びⅥ. 金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

自社設定投資信託受益証券等の状況等

本資産運用会社が取得した本投資法人の投資口の状況は以下のとおりです。

①取得等の状況

年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)
累計	—	—	3,700

②保有等の状況

	期末保有口数(口)	期末保有総額(千円) (注1)	保有比率(%) (注2)	(ご参考) 期末発行済 投資口の総口数(口)
第19期 自 2018年1月1日 至 2018年12月31日	3,700	305,571	0.09	4,010,847
第20期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,462,347
第21期 自 2020年1月1日 至 2020年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,462,347
第22期 自 2021年1月1日 至 2021年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,467,006
第23期 自 2022年1月1日 至 2022年12月31日	3,700	305,571	0.08	4,467,006

(注1) 期末保有総額は、取得価格を記載しています。

(注2) 保有比率は、発行済投資口の総口数に対する保有投資口数の割合を、小数点以下第二位未満を切り捨てて記載しています。

その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認・報告された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2022年8月24日	投資主名簿等管理人委託契約に関する覚書の締結	投資主総会資料の電子提供制度が2022年9月1日に施行されたことに伴い、新たに追加される委託事務及び事務手数料を定めた覚書を締結しました。

(2) 海外不動産保有法人の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(単位:千円)

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

(単位:千円)

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

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
営業収益				
不動産運用収入	※1	9,502,439	※1	13,925,987
その他不動産運用収入	※1	872,223	※1	986,984
不動産等売却益	※2	3,258,950		—
営業収益合計		13,633,613		14,912,972
営業費用				
不動産運用費用	※1	8,830,354	※1	8,796,879
資産運用報酬		1,447,210		1,491,325
資産保管・一般事務委託手数料		121,700		115,661
役員報酬		17,400		17,400
その他営業費用		257,097		195,024
営業費用合計		10,673,763		10,616,291
営業利益		2,959,849		4,296,681
営業外収益				
受取利息		267		270
未払分配金戻入		4,233		3,533
保険差益		34,144		2,250
固定資産税等還付金		20,527		—
還付加算金		10,590		—
金融派生商品利益		15,730		13,228
その他		151		541
営業外収益合計		85,646		19,824
営業外費用				
支払利息		907,653		855,183
投資法人債利息		315,762		301,631
融資関連費用		416,416		436,444
投資法人債発行費償却		33,554		32,090
投資口交付費償却		59,086		3,570
金融派生商品損失		1,000		—
その他		14,011		14,619
営業外費用合計		1,747,484		1,643,539
経常利益		1,298,011		2,672,966
税引前当期純利益		1,298,011		2,672,966
法人税、住民税及び事業税		1,210		1,210
法人税等合計		1,210		1,210
当期純利益		1,296,801		2,671,756
前期繰越利益		3,922		1,171
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,300,724		2,672,927

前期(ご参考)(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							評価・換算差額等		純資産合計	
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)					剰余金合計
		一時差異等調整積立金	圧縮積立金	任意積立金合計							
当期首残高	186,894,169	21,746,398	10,617,580	1,174,860	11,792,441	1,527,790	35,066,630	221,960,800	△759,492	△759,492	221,201,308
当期変動額											
新投資口の発行	300,039							300,039			300,039
一時差異等調整積立金の取崩			△305,694		△305,694	305,694	—	—			—
剰余金の配当						△1,829,562	△1,829,562	△1,829,562			△1,829,562
当期純利益						1,296,801	1,296,801	1,296,801			1,296,801
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)									573,758	573,758	573,758
当期変動額合計	300,039	—	△305,694	—	△305,694	△227,066	△532,760	△232,720	573,758	573,758	341,037
当期末残高	※1 187,194,209	21,746,398	10,311,886	1,174,860	11,486,747	1,300,724	34,533,870	221,728,079	△185,733	△185,733	221,542,346

当期(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本							評価・換算差額等		純資産合計	
	出資総額	剰余金					投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
		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	△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			△335,371		△335,371	335,371	—	—			—
剰余金の配当						△1,634,924	△1,634,924	△1,634,924			△1,634,924
当期純利益						2,671,756	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)									995,394	995,394	995,394
当期変動額合計	—	—	△335,371	—	△335,371	1,372,203	1,036,832	1,036,832	995,394	995,394	2,032,226
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	809,661	809,661	223,574,572

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)																								
1. 固定資産の減価償却の方法	<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> <p>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 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	<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> <p>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 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
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																									
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																									
2. 繰延資産の処理方法	<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) 投資法人債券発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>	<p>(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) 投資法人債券発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>																								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当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ありませぬ。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益認識を行っています。</p> <p>なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。当期において不動産等売却損益はありません。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益認識を行っています。</p>																								

項目	前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
3. 収益及び費用の計上基準		<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ありませぬ。</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>	<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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、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> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p>	<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>

[会計方針の変更に関する注記]

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当 期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
—	<p>(収益認識に関する会計基準等の適用) 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。</p> <p>(時価の算定に関する会計基準等の適用) 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。</p>

[表示方法の変更に関する注記]

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当 期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
「会計上の見積りに関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年3月31日)を当期から適用し、「重要な会計上の見積りに関する注記」を記載しています。	—

[重要な会計上の見積りに関する注記]

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当 期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)												
<p>固定資産の評価</p> <p>1. 当期の計算書類に計上した金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">326,143,828千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">32,704,360千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減損損失</td> <td style="text-align: right;">—千円</td> </tr> </table> <p>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可否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、不動産運用費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 本投資法人の不動産運用事業においては、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大及びそれによる社会・経済情勢の悪化に伴い、業績が悪化した賃借人の一部からの固定賃料の減額・支払猶予要請等やホテルの業績に連動する変動賃料の減少等による本投資法人の営業収益の減少リスク等が生じています。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束時期は不確実であり、予測が困難ですが、計算書類の作成日現在において入手可能な情報に基づき、2022年12月期においても当該影響が継続し、その後の一定期間で回復すると仮定し、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、回復が遅れた場合には、本投資法人の財産の状態、損益及びキャッシュ・フローに影響を及ぼす可能性があります。</p>	有形固定資産	326,143,828千円	無形固定資産	32,704,360千円	減損損失	—千円	<p>固定資産の評価</p> <p>1. 当期の計算書類に計上した金額</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding-left: 20px;">有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">325,988,877千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">32,494,195千円</td> </tr> <tr> <td style="padding-left: 20px;">減損損失</td> <td style="text-align: right;">—千円</td> </tr> </table> <p>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可否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、不動産運用費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 本投資法人の不動産運用事業においては、新型コロナウイルス感染症の世界的な感染拡大及びそれによる社会・経済情勢の変化の影響を大きく受けることから、ホテルの業績に連動する変動賃料の減少等による本投資法人の営業収益の減少リスク等が生じています。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束時期やその影響は不確実であり、予測が困難ですが、計算書類の作成日現在において入手可能な情報に基づき、2023年12月期以降、徐々に収束に向かい事業環境が回復すると仮定し、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。 新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、回復が遅れた場合には、本投資法人の財産の状態、損益及びキャッシュ・フローに影響を及ぼす可能性があります。</p>	有形固定資産	325,988,877千円	無形固定資産	32,494,195千円	減損損失	—千円
有形固定資産	326,143,828千円												
無形固定資産	32,704,360千円												
減損損失	—千円												
有形固定資産	325,988,877千円												
無形固定資産	32,494,195千円												
減損損失	—千円												

[貸借対照表に関する注記]

前期(ご参考) (2021年12月31日)		当期 (2022年12月31日)	
※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 信託建物 24,921千円		※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 信託建物 24,921千円	
※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			
配当積立金(注)		配当積立金(注)	
当初発生額	13,127,153千円	当初発生額	13,127,153千円
当期首残高	10,617,580千円	当期首残高	10,311,886千円
当期積立額	一千円	当期積立額	一千円
当期取崩額	305,694千円	当期取崩額	335,371千円
当期末残高	10,311,886千円	当期末残高	9,976,515千円
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	積立て、取崩しの発生事由	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。		(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 50,000千円		※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額 50,000千円	

[損益計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
※1. 不動産運用損益の内訳 (単位:千円)		※1. 不動産運用損益の内訳 (単位:千円)	
A. 不動産運用収益		A. 不動産運用収益	
不動産運用収入		不動産運用収入	
固定賃料	6,413,988	固定賃料	6,279,169
変動賃料	3,054,524	変動賃料	7,304,059
運営委託収入	33,926	運営委託収入	342,758
計	9,502,439	計	13,925,987
その他不動産運用収入		その他不動産運用収入	
駐車場使用料	116,270	駐車場使用料	141,741
その他付帯収益	66,395	その他付帯収益	69,068
水道光熱費収入	483,341	水道光熱費収入	643,154
その他	206,216	その他	133,020
計	872,223	計	986,984
不動産運用収益合計	10,374,662	不動産運用収益合計	14,912,972
B. 不動産運用費用		B. 不動産運用費用	
不動産運用費用		不動産運用費用	
支払地代・その他賃借料	857,819	支払地代・その他賃借料	845,567
固定資産税等	1,947,316	固定資産税等	1,923,806
外注委託費(注)	494,005	外注委託費(注)	352,400
損害保険料	73,031	損害保険料	70,695
減価償却費	4,804,111	減価償却費	4,787,822
固定資産除却損	16,682	固定資産除却損	57,811
修繕費	30,176	修繕費	21,378
水道光熱費	498,283	水道光熱費	683,346
信託報酬	43,558	信託報酬	39,783
その他	65,369	その他	14,267
不動産運用費用合計	8,830,354	不動産運用費用合計	8,796,879
C. 不動産運用損益(A-B)	1,544,308	C. 不動産運用損益(A-B)	6,116,092
(注) 外注委託費には、運営委託費が148,088千円含まれています。		(注) 外注委託費には、運営委託費が40,786千円含まれています。	
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)			
イビス東京新宿			
不動産等売却収入	11,300,000		
不動産等売却原価	7,809,052		
その他売却費用	231,996		
不動産等売却益	3,258,950		

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
1. 発行可能投資口総口数 20,000,000口	1. 発行可能投資口総口数 20,000,000口
2. 発行済投資口の総口数 4,467,006口	2. 発行済投資口の総口数 4,467,006口

【税効果会計に関する注記】

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
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)	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)
繰延税金資産	繰延税金資産
合併受入資産評価差額 1,681,502	合併受入資産評価差額 1,667,655
定期借地権償却 248,687	定期借地権償却 291,223
資産除去債務 19,131	資産除去債務 25,570
商標権償却 29,409	商標権償却 47,055
繰延ヘッジ損益 61,045	繰延ヘッジ損益 2,447
繰延税金資産 小計 2,039,776	繰延税金資産 小計 2,033,953
評価性引当額 △2,039,776	評価性引当額 △2,033,953
繰延税金資産 合計 —	繰延税金資産 合計 —
繰延税金負債	繰延税金負債
繰延ヘッジ損益 3,812	繰延ヘッジ損益 375,207
繰延税金負債 合計 3,812	繰延税金負債 合計 375,207
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	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
法定実効税率 31.46%	法定実効税率 31.46%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △35.22%	支払分配金の損金算入額 △33.44%
評価性引当額の増減 3.76%	評価性引当額の増減 1.97%
その他 0.09%	その他 0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05%

【金融商品に関する注記】

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は投信法第2条第12項に定める投資法人であり、資産を主として特定資産(投信法に掲げるものをいう。)に対する投資として運用することを目的としています。資金運用については短期的な預金等に限定し、かかる投資を行うため、資金調達については投資口等の発行及び銀行借入により調達する方針です。デリバティブ取引は、借入金の金利変動リスクを回避するために利用し、投機的な取引は行いません。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

営業債権である営業未収入金は、顧客の信用リスクに晒されています。当該リスクに対しては、取引先ごとの期日管理及び残高管理を行っており、財務状況等の悪化等による回収懸念の早期把握や軽減を図っています。

変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引をヘッジ手段として利用することがあります。

なお、本投資法人において、デリバティブ取引については、本投資法人の定める規程等及び本資産運用会社のリスク管理規程等に従って行うこととしており、本資産運用会社の財務担当部門が当該案件を決裁権限表に定める決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て、格付の高い金融機関との間で行います。

また、借入金は、流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では本資産運用会社の財務担当部門が月次に資金繰り計画及び実績表の作成・管理を行うほか、金銭消費貸借契約において設けられている財務制限条項に抵触しないようモニタリングを行っています。また、資金調達においては、本資産運用会社の決裁権者及び各会議体による決裁及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価に関する事項

2021年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。(注2)

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 現金及び預金	22,838,609	22,838,609	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,458,225	7,458,225	—
(3) 営業未収入金	1,750,164	1,750,164	—
資産計	32,046,999	32,046,999	—
(4) 短期借入金	24,002,000	24,002,000	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	5,886,600	(113,400)
(6) 1年内返済予定の長期借入金	8,434,000	8,434,000	—
(7) 投資法人債	34,100,000	29,514,460	(4,585,540)
(8) 長期借入金	92,218,000	92,218,000	—
負債計	164,754,000	160,055,060	(4,698,940)
(9) デリバティブ取引(※)	(195,846)	(195,846)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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

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

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

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

(9) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

区 分	貸借対照表計上額(千円)
預り敷金及び保証金	1,040,520
信託預り敷金及び保証金	3,614,474
合 計	4,654,994

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

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

3. 金銭債権の決算日後の償還予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
現金及び預金	22,838,609	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,458,225	—	—	—	—	—
営業未収入金	1,750,164	—	—	—	—	—
合 計	32,046,999	—	—	—	—	—

4. 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
短期借入金	24,002,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	8,434,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	3,000,000	—	13,100,000	18,000,000
長期借入金	—	15,432,000	18,536,000	19,000,000	4,250,000	35,000,000
合 計	38,436,000	15,432,000	21,536,000	19,000,000	17,350,000	53,000,000

当期(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

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從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議権限表に定める決議権者及び各会議体による決議及び決議、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事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議権者及び各会議体による決議及び決議、及び本投資法人役員会の決議を経て金融環境等も踏まえた長短バランスを調整すること等により、流動性リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

「2. 金融商品の時価に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価に関する事項

2022年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「営業未収入金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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。

(2) 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。

(4) 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

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
投資法人債	—	3,000,000	2,800,000	13,100,000	—	18,000,000
長期借入金	15,432,000	18,536,000	19,000,000	4,250,000	17,000,000	18,000,000
合計	15,432,000	21,536,000	21,800,000	17,350,000	17,000,000	36,000,000

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(ご参考)(2021年12月31日)

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。

(単位:千円)

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

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。

(単位:千円)

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

当期(2022年12月31日)

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。

(単位:千円)

区 分	デリバティブ取引 の種類等	契約額等		時 価	該当時価の算定方法
			うち1年超		
市場取引 以外の取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	3,494,000	1,750,000	△696	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

(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。

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

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2021年12月31日現在における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			期末時価
	期首残高	期中増減額	期末残高	
ホテル	367,283,696	△8,463,831	358,819,865	485,480,000
合計	367,283,696	△8,463,831	358,819,865	485,480,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。

(注2) 期中増減額のうち、主な減少額はイビス東京新宿(7,809百万円)の売却及び減価償却費の計上によるものです。

(注3) 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2021年12月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	不動産運用費用	不動産運用損益
ホテル	10,374,662	8,830,354	1,544,308
合計	10,374,662	8,830,354	1,544,308

(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。

当期(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

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2022年12月31日現在における貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	貸借対照表計上額			期末時価
	期首残高	期中増減額	期末残高	
ホテル	358,819,865	△341,052	358,478,812	483,110,000
合計	358,819,865	△341,052	358,478,812	483,110,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、前記「投資法人の運用資産の状況」をご覧ください。

(注2) 期中増減額のうち、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注3) 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2022年12月期における損益は、次のとおりです。

(単位:千円)

用途	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	不動産運用費用	不動産運用損益
ホテル	14,912,972	8,796,879	6,116,092
合計	14,912,972	8,796,879	6,116,092

(注) 不動産運用収益及び不動産運用費用は、不動産運用収入(その他不動産運用収入含む。)とこれに対応する費用(減価償却費、固定資産税等、信託報酬、修繕費等)であり、それぞれ「営業収益」及び「不動産運用費用」に計上されています。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
利害関係人等	株式会社 ホテルマネージメント ジャパン	ホテル業	—	不動産運用収益	803,043	前受金	295,258	
						営業未収入金	318,713	
					外注委託費	5,760	預り敷金及び 保証金	1,010,520
							前払費用	528
	株式会社 東京ヒューマニア エンタプライズ	ホテル業	—		不動産運用収益	522,633	営業未収入金	97,526
							外注委託費	120
	株式会社 A・I・C広島マネジメント	ホテル業	—		不動産運用収益	301,095	前受金	162
							営業未収入金	114,115
	株式会社 ナリタヨシクラ・ オペレーションズ	ホテル業	—		不動産運用収益	284,359	営業未収入金	93,646
							株式会社 ホテルセントラザ	ホテル業
株式会社 大阪桜島 オペレーションズ	ホテル業	—		不動産運用収益	171,165	営業未収入金	182,879	
						株式会社 福岡天神 オペレーションズ	ホテル業	—
オーダブリュー・ ホテル・オペレーションズ 株式会社	ホテル業	—		不動産運用収益	71,921	営業未収入金	70,835	
						株式会社 ナリタコスガ・ オペレーションズ	ホテル業	—
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	借入金の借入	3,712,000	短期借入金	3,515,000	
				借入金の返済	3,742,000	1年内返済予定 の長期借入金	660,000	
				支払利息	139,969	長期借入金	9,620,000	

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づき、当事者間で交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口等の 所有割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社 ホテルマネージメント ジャパン	ホテル業	—	不動産運用収益	3,181,725	前受金	295,258
						営業未収入金	1,375,735
						預り敷金及び 保証金	1,010,520
				外注委託費	5,760	前払費用	528
	株式会社 東京ヒューマニア エンタプライズ	ホテル業	—	不動産運用収益	722,054	営業未収入金	674,359
						外注委託費	120
	株式会社 ホテルセントラーザ	ホテル業	—	不動産運用収益	612,861	営業未収入金	296,129
	株式会社 大阪桜島 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	607,617	営業未収入金	596,332
	株式会社 A・I・C広島マネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	531,618	前受金	162
						営業未収入金	154,131
	株式会社 ナリタコスグ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	228,202	営業未収入金	114,356
	オーダブリュー・ ホテル・オペレーションズ 株式会社	ホテル業	—	不動産運用収益	213,149	営業未収入金	54,802
	株式会社 ナリタヨシクラ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	212,497	営業未収入金	57,145
	株式会社 ラグーンリゾート名護	ホテル業	—	不動産運用収益	199,587	営業未収入金	40,129
株式会社 ホテルマネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	178,567	営業未収入金	168,663	
株式会社 福岡天神 オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	174,779	営業未収入金	139,186	
株式会社 ホテルオリエンタル エクスプレス	ホテル業	—	—	—	前受金	10,120	
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	借入金の借入	4,612,000	短期借入金	4,523,000
				借入金の返済	4,264,000	1年内返済予定 の長期借入金	960,000
				支払利息	142,878	長期借入金	8,660,000

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づき、当事者間で交渉の上、決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)		当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)	
1口当たり純資産額	49,595円	1口当たり純資産額	50,050円
1口当たり当期純利益	290円	1口当たり当期純利益	598円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
当期純利益(千円)	1,296,801	2,671,756
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,296,801	2,671,756
期中平均投資口数(口)	4,466,061	4,467,006

【重要な後発事象に関する注記】

前期(ご参考)(自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)

定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書の締結について

本投資法人は、2022年2月25日に開催した役員会において、株式会社ホテルマネージメントジャパン(以下「HMJ」といいます。)及びその子会社(以下、HMJと併せて「HMJグループ」といいます。)との間で、HMJグループを賃借人として締結している16物件のうち、以下の「(1) 固定賃料」の表中に記載する14物件(以下「HMJグループホテル」といいます。)に係る2020年8月25日付「定期建物賃貸借契約変更契約書」(以下「前回変更契約書」といいます。)について、2022年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」を締結することを決議し、同日付で締結しました。

2022年度は、ワクチン接種の進展や治療薬の開発に加え、国や自治体による観光振興の施策の後押し等によりホテルマーケットは回復に向かうと考えていますが、回復速度や下振れリスクについての合理的な予測が困難であることから、2020年8月に行った前回変更契約書に基づく2022年度のHMJグループホテルの固定賃料年額8,030百万円の設定をなくし、全額変動賃料方式とするものです。変動賃料が発生するAGOP(注1)の基準額とAGOPに対する料率は変更ありません。また、2023年度以降の賃料は、前回変更契約書で定めた2022年度以降の賃料スキームから変更ありません。

改定の内容は以下のとおりです。

(1) 固定賃料

No	名称	賃借人	固定賃料		
			改定前	改定後	
			2022年度以降	2022年度	2023年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	株式会社 ホテルマネージメントジャパン	年間3,221百万円	年間3,221百万円	
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				
6	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	株式会社ラグーンリゾート名護	年間550百万円	年間550百万円	
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2)	株式会社A・I・C広島マネジメント	年間348百万円	年間348百万円	該当なし
8	オリエンタルホテル 福岡博多ステーション	株式会社ホテルセントラザ	年間425百万円	年間425百万円	
9	ホリデイ・イン大阪難波	オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社	年間576百万円	年間576百万円	
10	ヒルトン成田	株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ	年間444百万円	年間444百万円	
11	インターナショナルガーデンホテル成田	株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ	年間336百万円	年間336百万円	
12	ホテル日航奈良	株式会社ホテルマネジメント	年間420百万円	年間420百万円	
13	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス	年間110百万円	年間110百万円	
14	ヒルトン東京お台場	株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ	年間1,600百万円	年間1,600百万円	

(2) 変動賃料

No	名称	変動賃料の算出方法		
		改定前	改定後	
		2022年度以降	2022年度	2023年度以降
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル		AGOP×86.0%	
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	(HMJ5ホテル(注3) AGOP合計額－基準額 (年間4,120百万円(注4)) ×85.0%	AGOP×79.0%	(HMJ5ホテル(注3) AGOP合計額－基準額 (年間4,120百万円(注4)) ×85.0%
3	なんばオリエンタルホテル		AGOP×91.0%	
4	ホテル日航アリビラ		AGOP×74.0%	
5	オリエンタルホテル広島		AGOP×89.0%	
6	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	(AGOP－基準額(年間 655百万円))×95.0%	AGOP×89.0%	(AGOP－基準額(年間 655百万円))×95.0%
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2)	(AGOP－基準額(年間 360百万円))×90.0%	AGOP×93.0%	(AGOP－基準額(年間 360百万円))×90.0%
8	オリエンタルホテル福岡博多ステーション	(AGOP－基準額(年間 442百万円))×98.0%	AGOP×97.0%	(AGOP－基準額(年間 442百万円))×98.0%
9	ホリデイ・イン大阪難波	(AGOP－基準額(年間 580百万円))×97.0%	AGOP×98.0%	(AGOP－基準額(年間 580百万円))×97.0%
10	ヒルトン成田	(AGOP－基準額(年間 450百万円))×93.0%	AGOP×95.0%	(AGOP－基準額(年間 450百万円))×93.0%
11	インターナショナルガーデンホテル成田	(AGOP－基準額(年間 360百万円))×98.0%	AGOP×95.0%	(AGOP－基準額(年間 360百万円))×98.0%
12	ホテル日航奈良	(AGOP－基準額(年間 440百万円))×95.0%	AGOP×95.0%	(AGOP－基準額(年間 440百万円))×95.0%
13	ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋	(AGOP－基準額(年間 128百万円))×91.0%	AGOP×87.0%	(AGOP－基準額(年間 128百万円))×91.0%
14	ヒルトン東京お台場	(AGOP－基準額(年間 1,660百万円))×98.0%	AGOP×97.0%	(AGOP－基準額(年間 1,660百万円))×98.0%

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

(注2) アクティブインターシティ広島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3) 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をいいます。

(注4) HMJ5ホテルのAGOP基準額(年間4,120百万円)の内訳は以下のとおりです。神戸メリケンパークオリエンタルホテル 690,000千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060,000千円、なんばオリエンタルホテル 890,000千円、ホテル日航アリビラ 1,250,000千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(3) 当該契約締結の損益に与える影響額

当該契約の締結により、2022年12月期において、営業収益に計上される固定賃料が8,030百万円減少する見込みですが、営業収益に計上される変動賃料は2022年12月期通期1年間のAGOPにより確定するため、現時点においてその影響額を見積もることはできません。

当期(自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)

資産の取得について

本投資法人は、2023年1月31日付で雨庵 金沢を取得しました。

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

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

[収益認識に関する注記]

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
—	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せん。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。

区 分	前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
I 当期末処分利益	1,300,724,473円	2,672,927,976円
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額	※1 335,371,387円	※1 376,501,098円
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,634,924,196円 (366円)	3,046,498,092円 (682円)
IV 次期繰越利益	1,171,664円	2,930,982円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益1,300,724,473円に一時差異等調整積立金取崩額335,371,387円を加算した金額1,636,095,860円のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である1,634,924,196円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
※1. 一時差異等調整積立金 「投資法人の計算に関する規則」(平成27年内閣府令第27号)附則第3項の経過措置を適用し、2016年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額(262,543,065円)以上の取崩しが必要とされており、当期は262,600,000円の取崩しに、固定資産除却損相当額16,682,237円、商標権償却費相当額56,089,150円を加算した335,371,387円の取崩しを行うこととしました。	※1. 一時差異等調整積立金 「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。

独立監査人の監査報告書

2023年2月22日

ジャパン・ホテル・リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 貞廣 篤典

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 橋爪 宏徳

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、ジャパン・ホテル・リート投資法人の2022年1月1日から2022年12月31日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位:千円)

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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づいて作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

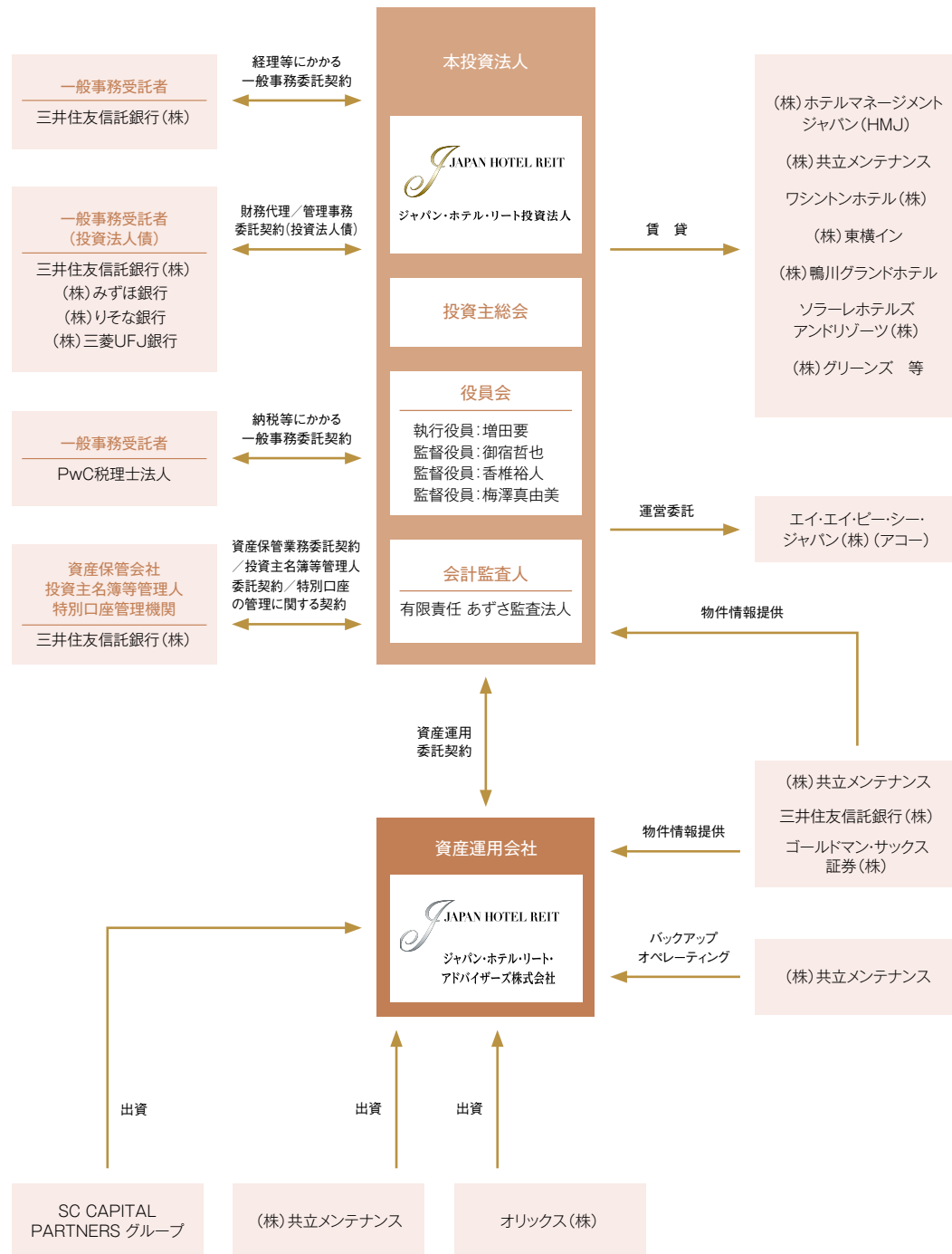
[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項 目	前 期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当 期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
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	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。	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。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前 期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	当 期 (自 2022年1月1日 至 2022年12月31日)
※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	(2021年12月31日現在) (単位:千円)	(2022年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	22,838,609	現金及び預金 21,142,716
信託現金及び信託預金	7,458,225	信託現金及び信託預金 8,372,349
引出制限付預金	△300,000	引出制限付預金 —
現金及び現金同等物	29,996,835	現金及び現金同等物 29,515,066

投資法人 (JHR) の仕組み



資産運用会社 (JHRA) の概要

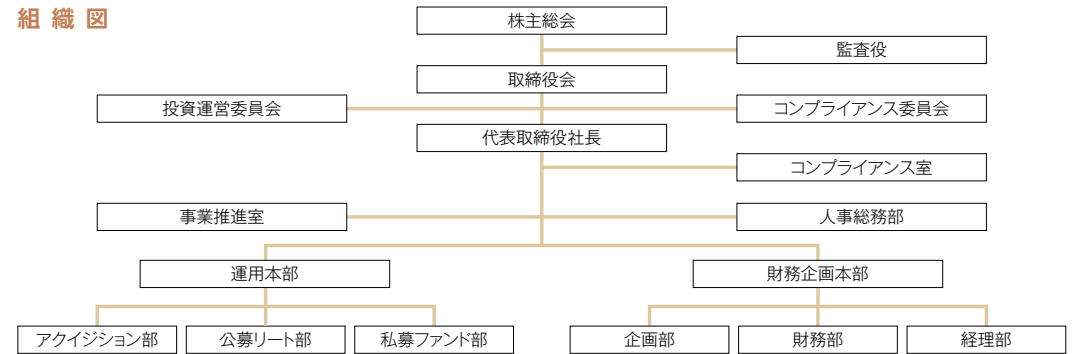
2022年12月末現在

会社名	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 Japan Hotel REIT Advisors Co., Ltd.
所在地	〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
設立日	2004年8月10日
資本金	3億円
株主	SCJ One (S) Pte. Ltd. ^(注) 、株式会社共立メンテナンス、オリックス株式会社
代表取締役社長	古川 尚志

登録・免許等
 宅地建物取引業 東京都知事(4)第83613号
 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第38号
 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第334号
 一般社団法人投資信託協会会員
 一般社団法人日本投資顧問業協会会員

(注)SCJ One (S) Pte. Ltd.は、SC CAPITAL PARTNERS グループに属する法人です。

組織図



資産運用会社の特徴

ホテル専門の独立系資産運用会社であるJHRAの特徴は、「高い専門性」と「確固とした独立性」です。JHRAは、様々な経験から、ホテル資産運用に不可欠となるホテル特有の専門ノウハウとネットワークを培い、また、スポンサーから独立した運用体制の下で確固たる信用を築いています。

1. 高い専門性

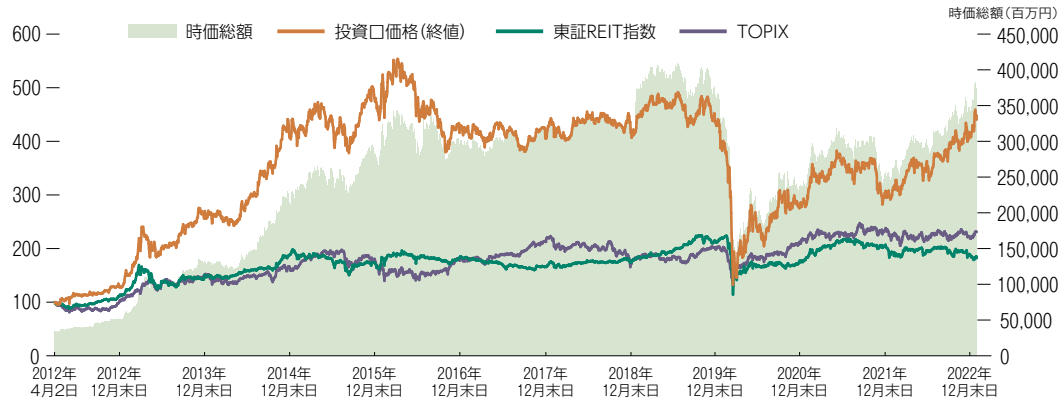
- ホテル運営に対する深い理解に基づく、取引スキームの提案力と取引実行力、及び前例にとらわれない資産運用施策の企画・実行能力と実績
- ホテル賃借人やホテル運営受託者との協働によるリノベーションやリブランドの豊富な経験
- 多数のホテル賃借人やホテル運営受託者との長期にわたる強固なリレーションシップ
- 広範なネットワークと高い信用力から得られる豊富な情報・データに基づく高い分析力及び適確な判断力

2. 確固とした独立性

- JHRAには、スポンサーからの出向者はいません。
- JHRAの取締役会は、メインスポンサーである SC CAPITAL PARTNERS グループからの非常勤取締役、非常勤取締役と同数のスポンサー関係者以外の常勤取締役、及びスポンサー関係者以外の非常勤監査役1名により構成されています。
- スポンサー関係者との取引については、より厳格な意思決定プロセスを定めており、原則として、投資運営委員会、審議事項への拒否権を有する外部専門家を含むコンプライアンス委員会及び取締役会における審議・決議を経ることとしています。加えて、本投資法人がスポンサー関係者と取引を行う場合には、本投資法人役員会の承認決議を要件としており、本投資法人の役員はいずれもスポンサー関係者とは関係のない第三者で構成されています。
- メインスポンサーである SC CAPITAL PARTNERS グループは、自らが独立系の資産運用会社であることから、JHRAの経営の独立性の重要性を十分理解し尊重しており、JHRAは独自の経営判断のもと資産運用業務を行っています。

投資主インフォメーション

投資口価格と時価総額の推移



(注)2012年4月2日の本投資法人の投資口価格(終値)及び東証REIT指数・TOPIXをそれぞれ100として記載しております。なお、東証REIT指数とは、東京証券取引所(東証)に上場しているREIT全銘柄を対象とした時価総額加重平均の指数を指します。

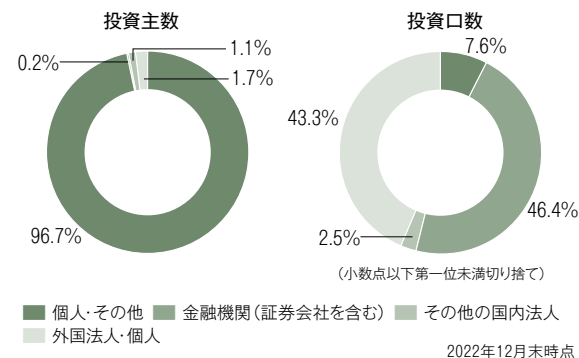
投資主優待制度

保有ホテルに対する投資主の理解及び満足度の向上、投資主の裾野の拡大を図ることを目的として実施

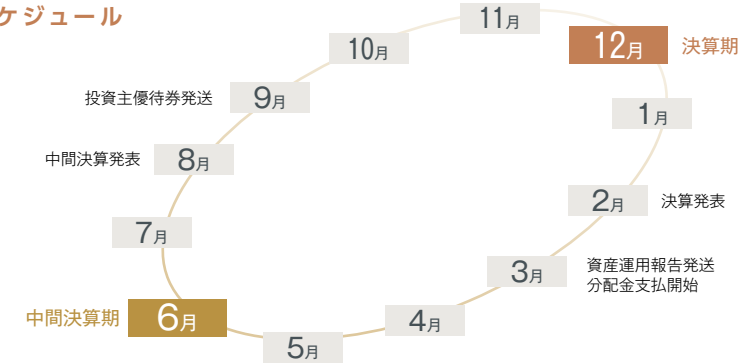
対象投資主	毎年6月30日を基準日とし、投資主名簿に記載または記録された投資口10口以上保有の投資主
制度の内容	宿泊優待券5枚及びレストラン優待券5枚 ^(注) を送付 各ホテルが提供する宿泊ベストレートから10%割引及びレストラン利用料金から10%割引 (注)レストラン優待は一部ホテルを除きます。
対象ホテル	HMJグループホテル及びアコーグループホテルの計21ホテル

投資主の構成

保有区分	投資主数(人)	投資口数(口)
個人・その他	26,688	341,673
金融機関(証券会社を含む)	77	2,074,883
その他の国内法人	323	112,158
外国法人・個人	485	1,938,292
計	27,573	4,467,006



分配金支払スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年12月末日(年1回)
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約第9条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年12月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード: 8985)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部
(郵便物送付先)	〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号
電話照会先	0120-782-031(通話料無料)(受付時間: 9:00~17:00(土・日・祝日を除きます。))
特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同連絡先	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031(通話料無料)(受付時間: 9:00~17:00(土・日・祝日を除きます。))

ご案内

●住所等の変更手続きについて

住所・氏名等のご変更は、お取引証券会社にお申し出下さい。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は、特別口座管理機関へご連絡下さい。

●分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店または郵便局にお持ちいただくことでお受けいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出下さい。なお、証券会社に口座がないため特別口座が開設されました投資主様は特別口座管理機関にご連絡下さい。また、分配金は、本投資法人規約の規定により、その支払開始日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け下さい。

投資口に関する「マイナンバー制度」について

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要があります。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用	マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先
法令に定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。	<ul style="list-style-type: none"> 証券口座にて投資口を管理されている投資主様 →お取引証券会社までお問い合わせ下さい。 証券会社のお取引がない投資主様 →下記電話番号までお問い合わせ下さい。 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 電話 0120-782-031(通話料無料)
支払調書	*配当金に関する支払調書



Hilton Tokyo Odaiba

ヒルトン東京お台場 東京都港区

東京のウォーターフロントお台場に位置するホテル。

真っ青な空と海、東京湾にかかるレインボーブリッジとその向こうにそびえる高層ビル群を、客室バルコニーから、テラスレストランから、ラウンジやスパから、まるで1枚の絵画のように眺められます。昼、夜、朝と姿を変えながら映る目の前の絶景は、日々の喧騒を忘れ「非日常空間」へといざなってくれることでしょう。

さまざまなレジャースポットが集積する街「お台場」。グルメやレジャー、ショッピングなど1日中楽しめる観光スポットはもちろん、早朝、海沿いの遊歩道でウォーキング、ジョギングもおすすめです。心地よい潮風と東京の自然を感じながら心身ともリフレッシュしてみても。

ホテル公式ウェブサイト URL: <https://www.hiltonodaiba.jp/>



Kobe Meriken Park Oriental Hotel

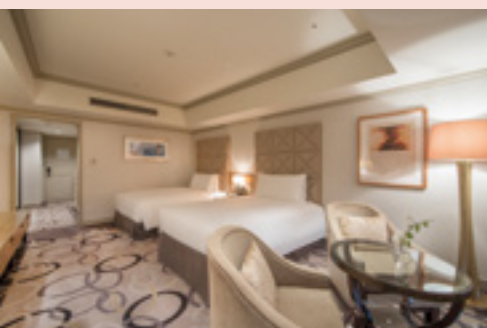
神戸メリケンパークオリエンタルホテル 兵庫県神戸市

港町神戸を象徴するメリケンパークに隣接し、周囲270度を海に囲まれた絶景のロケーションが魅力のホテル。

全客室に設けられたバルコニーからは、海に囲まれたロケーションならではの雄大な風景が、そして夜の訪れとともに神戸自慢の美しい夜景が、目の前に、感動的に広がります。

早朝のベイエリアをウォーキングしたり、六甲山で大自然のパノラマを堪能したり、近隣の酒蔵を訪ねて日本の伝統を感じてみたりと、神戸という街の魅力を五感で目いっぱい感じながら、充実のリゾートステイを堪能していただけるでしょう。

ホテル公式ウェブサイト URL: <https://www.kobe-orientalhotel.co.jp/>





Oriental Hotel Okinawa Resort & Spa

オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ 沖縄県名護市

沖縄本島北部「奇跡の森」と称される世界自然遺産「やんばる」の入り口に位置するホテル。

「島とあそぶ 森とつながる」をコンセプトに、「やんばる」を五感で感じるさまざまな体験アクティビティを用意しています。

沖縄県最大級の広さを誇るガーデンプールエリアでは、BBQパーティやナイトプールもお楽しみいただけます。

エグゼクティブフロア専用ラウンジには「やんばる」に自生する植物をふんだんに配置した緑あふれるくつろぎの空間をご用意。

ゆったり上質なリゾートステイをより一層グレードアップしてくれます。

ホテル公式ウェブサイト URL: <https://www.okinawa.oriental-hotels.com/>

