

# 息づく魅力 胸いっぱい吸い込もう

～ 出かけよう “再発見”の旅へ ～



Hilton Tokyo Odaiba

ヒルトン東京お台場

～絶景のお台場で遊ぶ～



Oriental Hotel Okinawa Resort & Spa

オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ

～世界自然遺産 Discover やんばる～



Hotel Nikko Alivila

ホテル日航アリビラ

～ニライビーチを楽しみ尽くす～

# JHR ASSET MANAGEMENT REPORT

## 22nd

# ASSET MANAGEMENT REPORT

# JHR

## 22nd

## 22nd TABLE OF CONTENTS

- 01 投資主の皆様へ
- 02 コロナ禍2年目のホテルマーケットとJHRの取組み
- 04 リブランド・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)
- 72 投資法人の仕組み
- 73 資産運用会社(JHRA)の概要
- 74 投資主インフォメーション

特集 「特集」は、巻末よりご覧ください。

## 息づく魅力 胸いっぱい吸い込もう

〜 出かけよう “再発見”の旅へ 〜

### Hilton Tokyo Odaiba

ヒルトン東京お台場  
〜絶景のお台場で遊ぶ〜

### Oriental Hotel Okinawa Resort & Spa

オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ  
〜世界自然遺産 Discover やんばる〜

### Hotel Nikko Alivila

ホテル日航アリビラ  
〜ニライビーチを楽しみ尽くす〜

### 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 沖縄リゾート&スパ、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、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14ホテルをいいます。
- 「アコーグループホテル」とは、イビス東京新宿、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6ホテルをいいます。
- 「変動賃料等導入24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24ホテルをいいます。

## INTRODUCTION 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。

本投資法人は、この度、第22期(2021年1月1日～2021年12月31日)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2年目となる当期の日本経済は、感染拡大に伴う緊急事態宣言やまん延防止等重点措置等の度々の発令が余儀なくされ、厳しい状況が続きました。訪日外国人の激減に加え、移動の制限等により国内需要が低迷し、宿泊業をはじめ観光業界全般にとって厳しさが増した一年となりましたが、感染状況が改善し緊急事態宣言が解除された10月以降は徐々に持ち直しの動きが見られました。

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、ホテル内の不採算レストランの閉鎖等による人件費削減、外注業務の内製化や仕様変更による外注コスト削減をはじめとする、大規模なリストラクチャリングを実施しています。

併せて、ホテル運営の改善や収益向上を目指し、4軒のホテルにおいてリブランドを実施するとともに、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティにつきましては、一部敷地の借地契約満了に伴う土地取得により、完全所有権の物件とすることができました。また、イビス東京新宿の譲渡により不動産等売却益3,258百万円を計上し、保有資産の含み益の一部を顕在化させ、分配可能利益の確保と手元流動性の向上を図りました。

以上の結果として、当期の業績は、営業収益13,633百万円、当期純利益1,296百万円となり、1口当たりの分配金を366円いたしました。

2022年は新たな変異株の影響により新規感染者数の急増でスタートしましたが、ワクチンの追加接種の促進や有効な治療薬の開発・実用化、感染状況等に応じた政策の見直し等が今後期待されます。当面は厳しい環境が続くことが予想されますが、感染状況の改善が進めば、昨年10月以降のように国内観光需要の回復ペースは早いものと考えています。また、世界的に海外旅行の潜在的需要は大きく、日本の旅行先としての人気の高さ等から、インバウンド宿泊需要は中長期的には回復すると考えており、日本の宿泊・観光マーケットの中長期の成長ポテンシャルについての見方は変わりません。

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連携、協力し、ホテルマーケット回復期に向けた宿泊需要獲得のための施策を講じてまいります。本投資法人と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は、これまでに培った高い専門性やノウハウを活かして変化に柔軟に対応していくとともに、サステナビリティへの取組みを推進し、本投資法人の更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

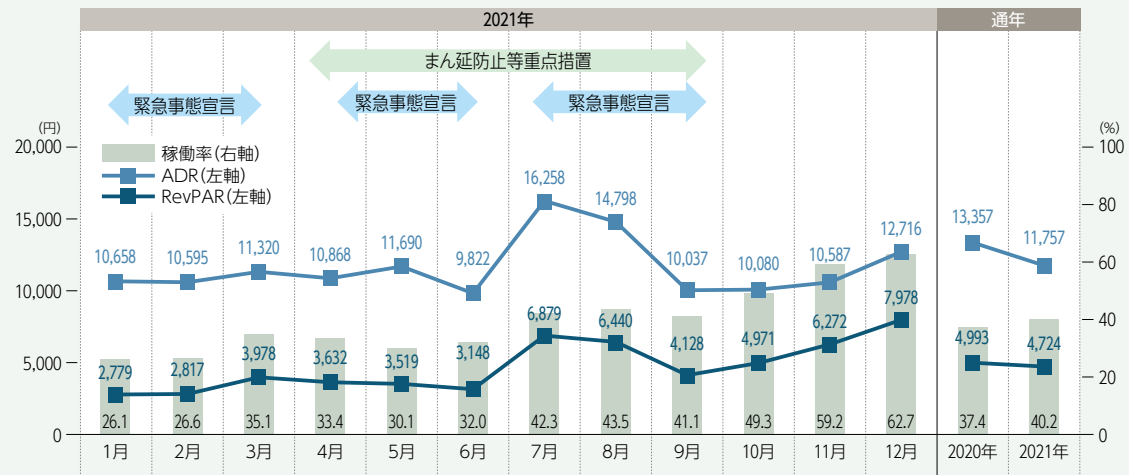
ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社  
代表取締役社長 古川 尚志

# コロナ禍2年目のホテルマーケットとJHRの取組み

コロナ禍2年目となった2021年は、前年に続き国内の社会経済活動が大きく制限され、日本人の宿泊需要が低迷したことに加え、一年を通じた入国制限によりインバウンド旅行客がほぼゼロの水準となり、延べ宿泊者数はコロナ禍前の2019年の水準から半減しました。

本投資法人が保有する変動賃料等導入24ホテルの2021年の業績につきましては、下のチャートの通り、上半期は低迷しましたが、7月、8月には緊急事態宣言下において稼働率が改善する等、回復に向けた動きが見られるようになりました。特に9月の緊急事態宣言解除を受けて10月から12月にかけては回復傾向が続き、12月のRevPAR<sup>(注)</sup>は、Go Toトラベルキャンペーンが実施されていた2020年後半の実績を超え、コロナ禍の2年間で最も高い数値となりました。2021年通年のRevPARは、前年に比べやや低い水準となりましたが、これは、2020年はコロナ禍の期間が2か月ほど短かったことが影響しています。

## 変動賃料等導入24ホテルの月別主要指標の推移



このような環境の下、本投資法人はホテルの賃借人及びオペレーターと連携・協力して、ホテル運営コストの削減に努めるとともに、マーケットの回復期に向け売上向上を目指す施策に取り組んでまいりました。また、物件売却により本投資法人が有する含み益の一部を顕在化し、配当可能利益を確保するとともに手元流動性の向上を図りました。

ホテルマーケットは依然厳しい状況にあります。今後の感染状況の改善とともに経済と感染対策を両立させる政策や行動様式が広がり、それと並行して、ホテルマーケットはポストコロナに向けた回復ステージに進むと考えています。本投資法人は、激変する環境に対応し、やがて訪れるポストコロナの局面での成長を目指してまいります。

(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。

## JHRの取組み

### アクティブ・アセットマネジメント

#### ▶ ホテル運営改善による売上の向上及びコスト削減

- ホテル独自の魅力づくり
- 競争力の高い商品造成によるレジャー需要の喚起及び獲得
- コストマネジメントの強化

#### ▶ 資本的支出のコントロール

- 資本的支出の抑制を図り、手元流動性を確保
- マーケットの回復期に向けた戦略的資本的支出の検討、実施

#### ▶ 戦略的なリブランドの実施

- オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ他、計4軒のホテルのリブランドを実施
- 改装工事等の追加投資による売上げ・収益力の向上

#### ▶ コロナ感染に関わるESG

- 累計9軒のホテルで新型コロナウイルス感染症無症状者及び軽症者を受入れ
- オリエンタルホテル 東京ベイ、ホテル日航奈良においてワクチン集団接種会場を提供

## 物件取得・売却

### ▶ 鑑定評価額を大幅に上回る価格でイビス東京新宿を売却し、約32億円の売却益を計上

譲渡価格	11,300百万円
帳簿価額	7,809百万円
売却益	3,258百万円
鑑定評価額 <sup>(注)</sup>	9,900百万円

(注) 2021年6月末時点

### ▶ オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの一部敷地を取得

- 完全所有権化により資産価値を向上



## リブランド・改装事例紹介 JHRと「オリエンタルホテルズ&リゾーツ」が 創造する新たな価値

「独自性のある滞在体験」により、エリアの新たな発見や感動、価値を提供することを目指して、株式会社ホテルマネジメントジャパンが2021年6月よりチェーンブランド展開する「オリエンタルホテルズ&リゾーツ」。

2021年には、本投資法人保有ホテルのうち以下の3ホテルが、「オリエンタルホテルズ&リゾーツ」のチェーンホテルとしてリブランドオープンしました。

リブランドを機に館内改装を行うとともに、そのホテルならではの滞在体験を提供する魅力的な情報発信・商品造成を展開することにより、全く新しいホテルへと生まれ変わりました。

### オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (旧 オキナワ マリオット リゾート & スパ)

本ホテルは2021年10月1日に「オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ」としてリブランドオープンしました。現在、ロビーエリアとプールエリアの改装を実施中で、2022年3月19日にグランドオープン予定しています。

世界自然遺産への登録が決定している「やんばるの森」の入口に位置する本ホテルは、沖縄の豊かな自然を最大限に活かしたアクティビティや宿泊プランを通じ、オリエンタルブランドの特徴である独自性のある滞在体験を提供しています。

広々としたロビーアトリウムには、改装工事によりクラブラウンジを新設します。印象的なパーゴラを中心に、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、明るい陽光の中での沖縄食材にこだわった特別な朝食や、日が暮れてからは木々がライトアップされた幻想的な雰囲気の中でのカクテルタイムなど、これまでない上質な体験を楽しむことができます。また、プールエリアはデッキの新設や植栽・照明計画の見直しを行い、リゾートプールに相応しいランドスケープへと生まれ変わります。広大なデッキエリアでのBBQパーティーや、温水プールを完備したナイトプールと、沖縄を楽しむための魅力が満載です。

※グランドオープン後、順次客室の改装も計画しております。



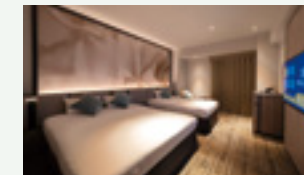
### オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (旧 ホテル京阪 ユニバーサル・シティ)

前テナントの撤退に伴い、「オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ」へとリブランド、ユニバーサル・スタジオ・ジャパンのオフィシャルホテルとして、2021年7月1日にプレオープン。その後、エントランスやロビー、客室フロア、レストランなどの改装を行い、同年12月23日にグランドオープンしました。\*

「Charge from Nature」(チャージ フロム ネイチャー)の改装コンセプトのもと、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。

ホテルエントランスからロビーエリアに進むと、そこには、大自然の呼吸を感じさせる、木漏れ日溢れる癒しの森のような広々とした空間が待ち構え、外部の賑わいとは別世界の、上質で落ち着いた雰囲気包まれます。

見逃せないのは、本ホテル最大の「売り」となっている朝食。“Charge from Nature—自然の恵みを朝食とともに”をコンセプトにした朝食は、肉汁たっぷり「肉厚ハンバーガー」や「搾りたてオレンジジュース」など、1日のエネルギーを「フルチャージ」できるメニューを豊富に揃えており、ゲストから高い評価をいただいています。エリアNo.1を自負するパワーブレックファストを心ゆくまでお楽しみいただけます。

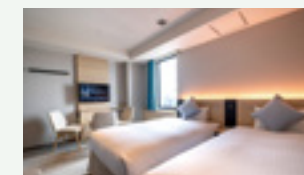
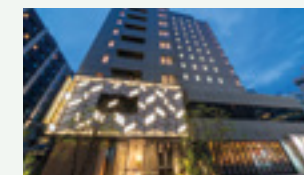


※客室改装は、2022年2月末現在で全体の約50%が完了済です。残りの客室も順次改装に着手しており、2022年7月には全客室の改装が完了する予定です。

### ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (旧 ホテルアセント福岡)

本ホテルも、前テナントの撤退に伴い、全館改装を経て2021年6月18日にリブランドオープンしました。

全館改装により、館内はロビーフロアから客室まで、木のぬくもりを感じるナチュラルで落ち着いた空間に仕上げられています。また、福岡県小石原焼の茶器や博多織など、福岡ステイを実感できるアイテムも随所に用意しています。客室は全263室、ベッド幅1,400mm~1,600mmのダブルルームが主体の構成となっており、コンパクトながらゆったりとお寛ぎいただける空間を提供しています。



# サステナビリティ

社会・環境と共生・共存する中長期的な成長を目指し、ESG(環境・社会・ガバナンス)課題への適切な対応を通じたサステナビリティの向上に取り組んでいます。

## ▶サステナビリティに関する方針

- ポートフォリオの環境パフォーマンスの把握と向上
- 快適で健康的、安心・安全なホテルの推進
- バリューチェーンにおけるESGの推進
- 地域コミュニティへの配慮と貢献
- 役員への取り組み
- 企業市民としてのコンプライアンス
- 透明性の向上とステークホルダー・エンゲージメント

## ▶GRESBリアルエステイト評価の取得

2018年に実施されたGRESBリアルエステイト評価から参加し、「Green Star」を4年連続で取得しています。さらに、アジア・ホテルセクターにおいて、2年連続で「セクターリーダー」に選出されました。

アジア・ホテルセクターにおける **セクターリーダーに2年連続で選出**

GRESBレーティングで **4-star** 評価の取得

(注)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す。GRESBリアルエステイト評価は、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り組みを評価することが特徴です。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。



## ▶TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言への賛同

気候関連財務情報開示の重要性を認識し、2021年11月に本投資法人の資産運用に関し、TCFD提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会しました。

今後、本投資法人及び本資産運用会社ではTCFD提言に基づき、気候変動に関する課題への取り組みを開示していきます。



### WEBサイトリニューアルのお知らせ

WEBサイトのESGに関するページを全面リニューアルしました。本冊子に記載のない詳細な情報は下記URLよりご確認ください。

<https://www.jhrth.co.jp/ja/esg/index.html>



## ▶本投資法人のマテリアリティ

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)を以下のとおり特定しました。

また、時代の変化に伴う社会の課題やニーズの変化を踏まえ、マテリアリティは必要に応じて見直します。

マテリアリティ	概要・目標	関連するSDGs(注)
環境	<b>気候変動への対応</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■エネルギー消費量等の環境パフォーマンスの把握</li> <li>■環境パフォーマンスの継続的な改善</li> <li>■エネルギー由来CO<sub>2</sub>排出量原単位について、5年間で年平均1%相当以上低減(第1回計画期間:2018年4月~2023年3月)</li> <li>■第三者機関による評価(グリーンビル認証等)の取得の推進</li> </ul>	
	<b>水資源・廃棄物の削減</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■井水の利用や雑排水を中水として再利用し、上水の使用量を削減</li> <li>■廃棄物の削減やリサイクルを推進</li> </ul>	
社会	<b>地域コミュニティ等のステークホルダーとのコミュニケーション</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■投資主、ホテル利用者(ゲスト)、ホテル賃借人・ホテル運営者・PM会社等の取引先、地域コミュニティ、資産運用会社役員等のステークホルダーの皆様と良好な関係を構築</li> <li>■継続的なテナント満足度調査の実施</li> </ul>	
	<b>ホテルの安心・安全の確保と快適性の推進</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ホテルの安全衛生、快適性やバリアフリー等への配慮</li> <li>■自然災害等に対するレジリエンスを高める取組みの推進</li> <li>■投資判断、運用モニタリングにおいて投資先ホテルの安全衛生や健康・快適性・福祉の観点の考慮</li> </ul>	
ガバナンス	<b>働きやすい職場づくり</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ワークライフバランスを考慮した多様な働き方が可能な職場環境の構築</li> <li>■能力・スキルの向上やサステナビリティに関わる啓発を図るため、専門的な教育・研修機会の継続的な提供</li> </ul>	
	<b>コーポレートガバナンスの徹底</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■法令・諸規則にとどまらず広く社会規範を遵守</li> <li>■倫理的で誠実な事業活動の推進</li> <li>■コンプライアンス体制の整備によるガバナンスリスクの低減</li> </ul>	
ガバナンス	<b>積極的な情報開示と対話</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>■財務情報にとどまらずESGに関する情報についての適時・適切な開示</li> <li>■ステークホルダーからの声・意見を各種取組みの改善に生かすための双方向のコミュニケーション</li> </ul>	

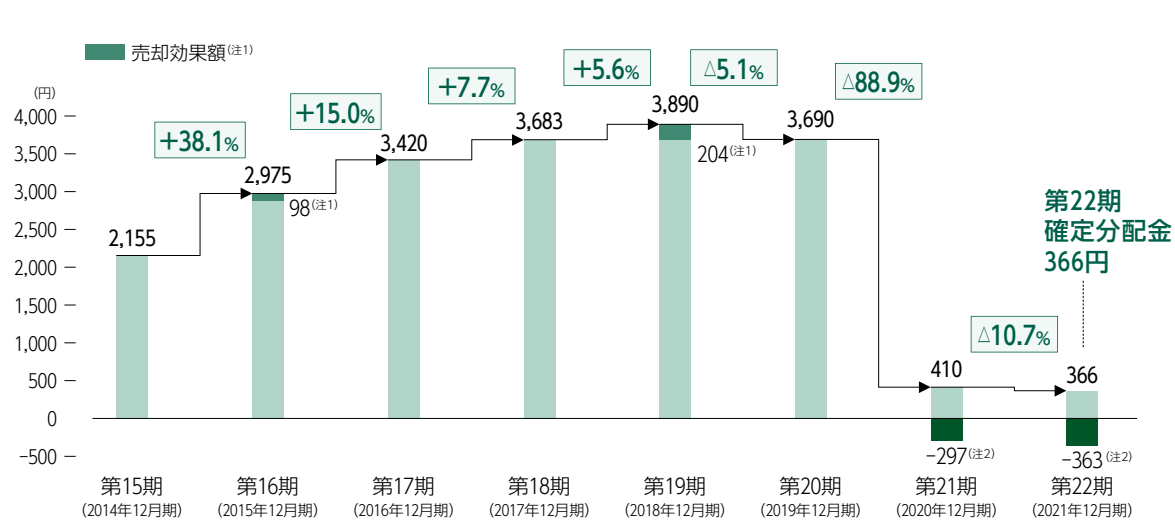
(注)SDGsとは、Sustainable Development Goals(持続可能な開発目標)の略称であり、2015年9月の国連サミットで採択された2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際的な目標です。17の目標と169のターゲットで構成されています。



# 当期決算の総括

## ▶1口当たり分配金の推移

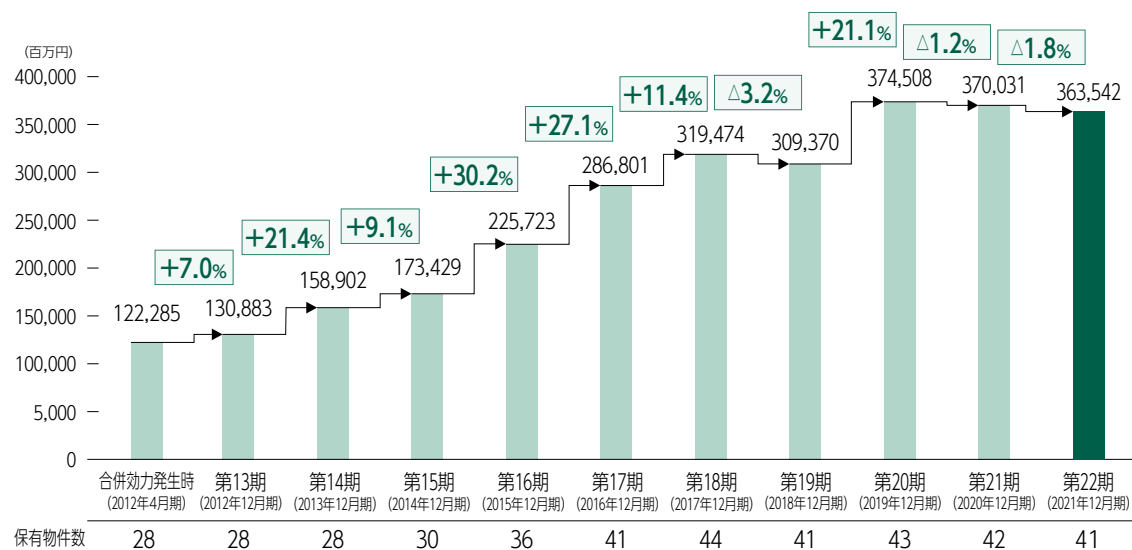
新型コロナウイルス感染拡大の影響により不透明なマーケット環境であり、第23期の業績予想は未定です。



(注1) 売却効果額とは、物件売却により増加する1口当たり分配金額を指します。  
(注2) 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。



# 財務の状況

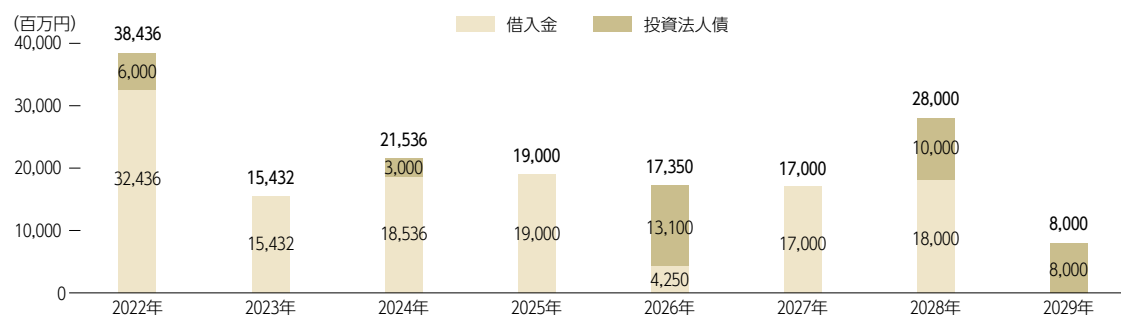
## ▶財務ハイライト

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) 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。

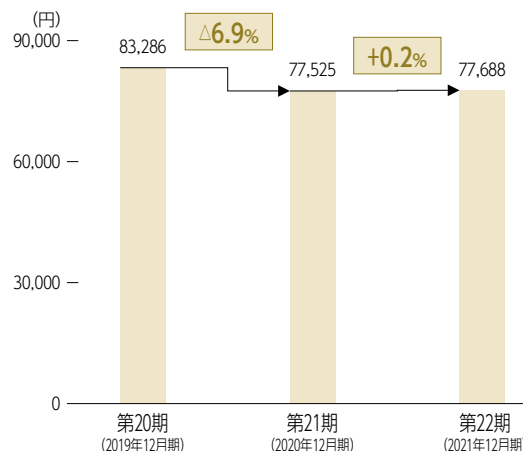
## ▶有利子負債の返済スケジュール



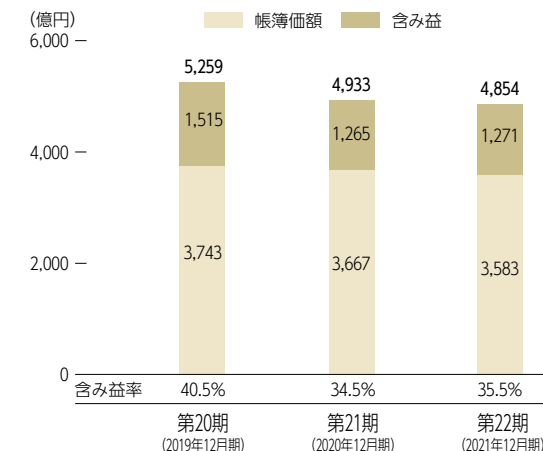
## ▶1口当たりNAV(注1)・鑑定評価額(含み益(注2))の推移

今期末の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

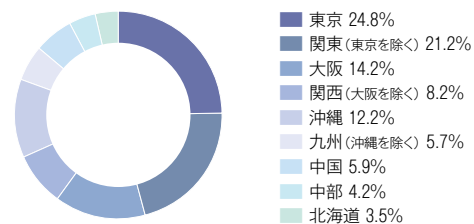


(注1) 1口当たりNAV=(総資産+含み利益)/投資口数  
(注2) 鑑定評価額から帳簿価額を控除した値が含み益となります。

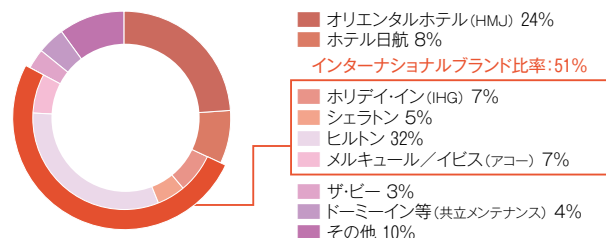
# ポートフォリオマップ(全41物件)

## ▶ポートフォリオの分散

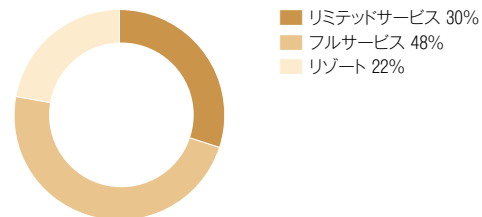
エリア別投資比率(注)



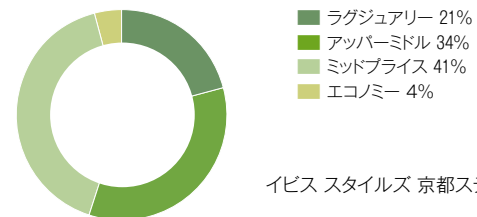
ブランド別投資比率(注)



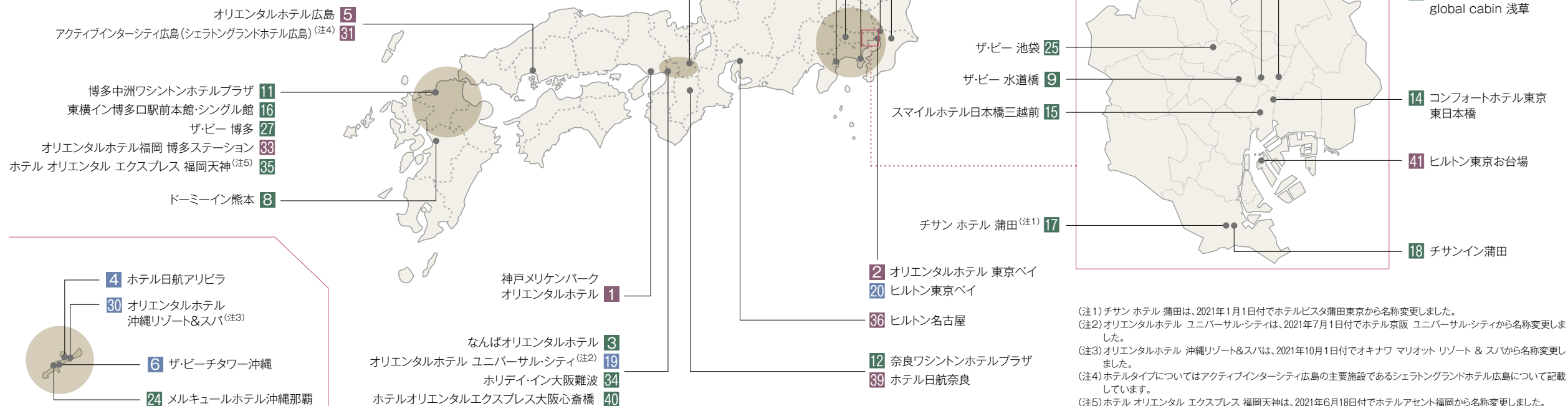
タイプ別投資比率(注)



グレード別投資比率(注)



(注) 2021年12月期末の取得価格をベースに算出しています。



(注1) チサン ホテル 蒲田は、2021年1月1日付でホテルビスタ蒲田東京から名称変更しました。  
 (注2) オリエンタルホテル ユニバーサル・シティは、2021年7月1日付でホテル京阪 ユニバーサル・シティから名称変更しました。  
 (注3) オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパは、2021年10月1日付でオキナワ マリオット リゾート & スパから名称変更しました。  
 (注4) 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ブランドホテル広島について記載しています。  
 (注5) ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神は、2021年6月18日付でホテルアセント福岡から名称変更しました。

## 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18期 2017年12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
営業収益(注1)	百万円	25,475	28,253	28,278	13,838	13,633
(うち不動産運用収益)	百万円	(25,475)	(26,318)	(28,278)	(10,495)	(10,374)
営業費用	百万円	9,717	10,260	11,129	10,662	10,673
(うち不動産運用費用)	百万円	(7,911)	(8,344)	(8,997)	(8,717)	(8,830)
営業利益	百万円	15,757	17,993	17,148	3,176	2,959
経常利益	百万円	14,006	16,211	15,291	1,398	1,298
当期純利益(注2)	百万円	14,005	16,210	15,290	1,527	1,296
総資産額 (対前期比)	百万円 (%)	352,183 (10.8)	350,556 (△0.5)	415,722 (18.6)	400,296 (△3.7)	394,323 (△1.5)
純資産額 (対前期比)	百万円 (%)	201,963 (11.0)	203,372 (0.7)	236,522 (16.3)	221,201 (△6.5)	221,542 (0.2)
出資総額	百万円	153,516	153,516	186,894	186,894	187,194
発行済投資口の総口数	口	4,010,847	4,010,847	4,462,347	4,462,347	4,467,006
1口当たり純資産額	円	50,354	50,705	53,004	49,570	49,595
1口当たり当期純利益(注3)	円	3,606	4,041	3,447	342	290
分配金総額	百万円	14,771	15,602	16,466	1,829	1,634
1口当たり分配金額	円	3,683	3,890	3,690	410	366
(うち1口当たり利益分配金)	円	3,683	3,890	3,690	410	366
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	—	—	—	—	—
総資産経常利益率(注4)	%	4.2	4.6	4.0	0.3	0.3
自己資本利益率(注5)	%	7.3	8.0	7.0	0.7	0.6
自己資本比率(注6) (対前期増減)	%	57.3 (0.1)	58.0 (0.7)	56.9 (△1.1)	55.3 (△1.6)	56.2 (0.9)
配当性向(注7)	%	105.5	96.2	107.7	119.8	126.1
[その他参考情報]						
NOI(注8)	百万円	21,424	22,104	24,087	6,547	6,366
1口当たりFFO(注9)(注10)	円	4,454	4,588	4,503	632	640
FFO倍率(注10)(注11)	倍	17.0	17.1	18.0	83.9	87.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注10)(注12)	倍	15.6	18.0	17.5	3.3	3.4
有利子負債額	百万円	140,399	136,671	168,754	168,754	164,754
総資産有利子負債比率(注13)	%	39.9	39.0	40.6	42.2	41.8
投資物件数	件	44	41	43	42	41
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	687,124.54	678,714.48	746,329.68	741,083.02	733,995.61
期末テナント数(注14)	件	131	126	125	121	116
期末稼働率(注15)	%	99.9	99.9	99.9	99.9	99.8
当期減価償却費	百万円	3,725	4,091	4,557	4,761	4,804
当期資本的支出額	百万円	2,898	3,056	6,767	1,665	3,367
当期運用日数	日	365	365	365	366	365

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。

(注2) 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3) 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4) 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5) 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6) 自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

(注7) 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8) 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9) 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10) 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11) FFO倍率=期末投資口価格/年換算後1口当たりFFO

(注12) 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13) 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14) 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15) 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と投資用不動産としての収益性に着目し、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(以下「ホテル用不動産等」といいます。)を主たる投資対象として投資を行ってきました。

また、本投資法人は、2012年4月1日を効力発生日としてジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下「旧JHR」といいます。)と合併(以下「本合併」といいます。)するとともに、本投資法人の名称につきましても日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更し、本合併以降当期末までに、9度にわたる公募増資を実施するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる「戦略的投資対象地域」を中心に、「高い競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした成長戦略の実行により、本合併以降当期末までの10年弱の間に、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口となりました。

#### (2) 当期の運用実績

当期(2021年1月1日から2021年12月31日までの12ヶ月間)の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う緊急事態宣言やまん延防止等重点措置等による影響を受けて、厳しい状況でしたが、感染状況が改善し緊急事態宣言が解除された10月以降、徐々に持ち直しの動きが見られるようになりました。

国内の宿泊・観光マーケットは、諸外国からの日本への渡航制限等により2021年の訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)が推計で24.5万人(対前年比△94.0%、対2019年比△99.2%)となっていることに加え、感染状況の悪化を大きく受けて国内需要も低迷し、2021年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は速報値で315百万人泊(対前年比△4.8%、対



2019年比△47.0%)となりました。

こうした環境の下、本投資法人が保有するホテルの業績については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、当期の変動賃料等導入24ホテル(注1)のRevPAR(注2)は前年比△5.4%と下回ったものの、ホテルにおけるコストマネジメント施策の効果等から、GOPは前年比47.4%の増加となりました。

このような状況下、本投資法人は、前年に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。)は、2020年8月25日付の定期建物賃貸借契約変更契約締結に際し、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計画し、実施した結果、当初の計画を上回る成果を達成しました。

併せて、当期はホテル運営の改善や収益の向上を目的として、以下のとおり、賃借人の変更やリブランドを実施しました。2021年1月には、チサンホテル蒲田(旧名称:ホテルピスタ蒲田東京)において、既存の賃貸借契約を解約し、賃借人の変更とリブランドを実施しました。また、同年6月にホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神(旧名称:ホテルアセント福岡)、同年7月にオリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(旧名称:ホテル京阪 ユニバーサル・シティ)においてそれぞれ、HMJグループへの賃借人の変更とリブランドを実施し、さらに同年10月には、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ(旧名称:オキナワ マリオット リゾート & スパ)においてHMJグループへのリブランドを実施しました。これにより、近郊エリアに所在するHMJグループホテルとの人材やバックオフィスを共通化するなど、より効率的な運営を推進しています。なお、HMJグループのリストラクチャリングによるホテル運営の収益構造が改善していることにより、ホテルマーケット回復期に本投資法人の収受する賃料は増加することが見込まれます。

また、本投資法人は、保有する資産の含み益を一部顕在化させ不動産等売却益として計上すること並びに手元流動性を向上させることが適切であると判断し、2021年12月15日付でイビス東京新宿を譲渡し、不動産等売却益として3,258百万円を計上しました。加えて、オリエンタルホテル ユニバーサル・シティの敷地の一部である土地について、大阪市との借地契約満了に伴い、2021年7月30日付で取得しました。これにより、同ホテルが完全所有権の不動産となり、年間21百万円の借地料の支払がなくなりました。

さらに、当期中に予定していた大規模改装工事の延期を含めて資本的支出を抜本的に見直し、また、不動産運用費用や一般管理費等の各費用項目についても、関係者との協議等を通じ費用削減を図りました。なお、変動賃料等導入24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) 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、ホテル日航アリア及びオリエンタルホテル広島(以下「HMJ5ホテル」といいます。)(注2)に、HMJの子会社を賃借人とするオリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、アクティビンターシティ広島の主要施設であるセ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、ホリデー・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及びヒルトン東京お台場を加えた14ホテルをHMJグループホテルといたします。なお、2021年6月18日付でホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神の賃借人が、2021年7月1日付でオリエンタルホテル ユニバーサル・シティの賃借人が、それぞれHMJの子会社に変更されましたが、当期においてはHMJグループホテルには含めていません。変動賃料等導入24ホテルとはHMJグループホテルにイビス東京新宿(2021年12月15日付で譲渡済み)、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機須賀、ザ・ビー 水道橋、ザ・ビー 池袋、ザ・ビー 八王子及びザ・ビー 博多を加えた24ホテルをいいます。本書において以下同じです。

(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。本書において以下同じです。

### (3) 資金調達状況

当期(2021年1月1日から2021年12月31日までの12ヶ月間)において、2021年3月にスポンサーグループを割当先とする第三者割当増資により300百万円を調達し、同月に返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的として合計6,800百万円の借入れを実行しました。さらに、同じく返済期日が到来した既存借入金の借換えを目的として、同年6月に合計935百万円、同年9月に合計15,847百万円の借入れを実行しました。また、同年12月に償還期限を迎えた第4回無担保投資法人債1,500百万円については、主要行を中心とした同額の借入れの実行により償還しました。併せて、同月に売却したイビス東京新宿の売却資金の一部を、既存借入金の一部期限前弁済に充当することで総資産有利子負債比率を0.9pt引き下げ、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164,754百万円、うち短期借入金24,002百万円、1年内返済予定の長期借入金8,434百万円、長期借入金92,218百万円、1年内償還予定の投資法人債6,000百万円、投資法人債34,100百万円となっており、当期末総資産有利子負債比率(注)は41.8%、当期末時点における有利子負債総額に対する金利の固定化率は85.3%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(2021年1月1日から2021年12月31日までの12ヶ月間)の実績として、営業収益は13,633百万円、営業利益は2,959百万円、経常利益は1,298百万円を計上し、当期純利益は1,296百万円となりました。なお、分配金については、当期末処分利益1,300百万円に一時差異等調整積立金取崩額(分配金充当額)335百万円を加算した1,634百万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366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	
2017年 7 月 5 日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	(注1)
2017年 8 月 2 日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	(注2)
2019年 1 月23日	公募増資	447,800	4,458,647	33,104	186,620	(注3)
2019年 2 月20日	第三者割当増資	3,700	4,462,347	273	186,894	(注4)
2021年 3 月16日	第三者割当増資	4,659	4,467,006	300	187,194	(注5)

(注1) 1口当たり発行価格77,518円(発行価額75,065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75,065円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 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4) 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5) 1口当たり発行価額64,400円にて、資本的支出の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

### 【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18期 2017年12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
最高価格	81,200円	85,000円	91,800円	82,400円	71,400円
最低価格	71,100円	75,000円	75,900円	24,700円	51,600円
期末価格	75,600円	78,400円	81,200円	53,000円	56,200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1,634,924,196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366円となりました。

区 分	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	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
当期末処分利益総額	14,005,489,588円	16,213,482,816円	15,290,314,375円	1,527,790,689円	1,300,724,473円
利益留保額	3,048,696円	—円	744,789円	3,922,801円	1,171,664円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	14,771,949,501円 (3,683円)	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)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	14,771,949,501円 (3,683円)	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)
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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響を受けて厳しい状況が継続しています。2021年は、後半にかけて、ワクチン接種の普及等により徐々に行動制限に緩和の動きが広がり、持ち直しの基調が見られましたが、2022年は変異株の影響により、年初より新規感染者数が各地で急増し、再び各地でまん延防止等重点措置が実施されるなど、先行きが不透明な状況に転じています。国内の宿泊・観光マーケットは、ワクチンの3回目接種の促進や有効な治療薬の開発・実用化などによる今後の需要回復が期待される一方、当面は厳しい環境であることが予想されます。一方、2021年11月から12月のように感染状況に一定の改善が進めば、国内旅行需要の回復のペースは早い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協議・検討し、実行していきます。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、前述の大規模なリストラクチャリングプランにかかる取組みを強化し、更なる恒常的なコスト削減を図ることに加え、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。

また、新型コロナウイルス感染症の感染拡大等の影響を受けた賃借人からの賃料の減額等の要請があった場合、各賃借人からの要請や既存の賃貸借契約の内容、賃料水準、将来の回収可能性及び財務状況を精査し、オペレーターの代替可能性も慎重に考慮しつつ、各賃借人及びオペレーターと協議の上個別に対応していきます。なお、HMJグループとは「2. 当期の資産の運用の経過 (2) 当期の運用実績」に記載の2020年8月25日付定期建物賃貸借契約変更契約の締結により、2020年2月から2021年末までを全額変動賃料としていましたが、新型コロナウイルス感染拡大の状況等に鑑み、2022年度の1年間も同様に

全額変動賃料とすることに合意し、2022年2月25日付で定期建物賃貸借契約に関する覚書を締結しました。詳細については、「6. 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

一方で、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、日本のインバウンドの宿泊需要は中長期的には回復すると考えており、宿泊・観光マーケットが中長期的に拡大していくという見方に変更はありません。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、従前同様の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等、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まいります。

##### 内部成長

本投資法人は、主に固定賃料により「安定性」を確保するとともに、インターナショナル・ブランドの拡充や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に対して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や運営委託報酬の削減を図っています。

2021年は、6月にホテル オリエンタルエクスプレス 福岡天神(旧名称:ホテルアセント福岡)において、7月にオリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(旧名称:ホテル京阪 ユニバーサル・シティ)において、HMJグループへの賃借人の変更とリブランドを実施しました。いずれも、近郊エリアに所在するHMJグループホテルとの人材やバックオフィスの共通化などにより、より効率的な運営を図っています。また、前者においてはエコノミークラスからミッドプライスへのグレードアップにより、後者においてはユニバーサル・スタジオ・ジャパンに隣接するテーマパークホテルとして、国内需要の回復期における収益の最大化を目指します。HMJグループとの賃貸借契約では、固定賃料プラス変動賃料の賃料スキームを採用し、旧賃貸借契約と比較して賃料負担率が上昇しているため、マーケット回復期においては本投資法人が収受する賃料の増加が見込まれます。

さらに、2021年10月には、オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ(旧名称:オキナワ マリオット リゾート & スパ)において、フランチャイズ契約の終了に伴うHMJグループへのリブランドを実施しました。HMJグループは、2021年より「オリエンタルホテルズ&リゾート」のブランディング戦略を展開しており、ビジネス・レジャー需要の取込みの更なる強化を図っています。HMJグループのブランド展開により、「オリエンタルホテル」ブランドの浸透によるホテルの収益増加が期待でき、ひいては本投資法人におけるポートフォリオの収益向上に資すると考えています。

##### 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・ブランド又は日本各地で展開され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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響によりホテル業績の回復には一定の時間がかかると見込まれます。このような状況に対応するため、各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、引き続き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に対して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売買取引が停滞し、2021年においても依然として取引が少ない状況が続きましたが、一方で、大型物件を含む売買取引の動きも見られるようになりました。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、中長期的には新型コロナウイルス感染症の感染拡大の収束、それ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、取得競争がさらに活発化していく可能性があるため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うえ、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。なお、新型コロナウイルス感染症の影響によるホテル市場環境の不透明感に鑑み、本投資法人は、物件取得に伴う新規資金の調達観点から、当面物件の取得について慎重に対応する方針です。また、財務の健全性やポートフォリオ・マネジメントを含む総合的な観点から、必要に応じて物件売却を伴う資産の入れ替えについても検討します。

#### 財務戦略

新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響が長期化し、収益の見通しに不透明感がある状況の中、本投資法人は、これまで以上に財務の安定性・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、既存借入金の借換えについては、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、確実な借換えの実現に取り組んでいく予定です。また、資本的支出の適正なコントロールや必要に応じた物件の売却等により手元流動

性を確保し、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、当面現行水準を概ね維持する運用を行っていく予定です。また、物件取得のための新規借入れの際には、返済期限の分散、資金調達コストとのバランスを勘案したレンダーフォーメーションの更なる強化、グリーンボンドを含む投資法人債の発行等、資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

#### 負ののれんの活用方針

本投資法人は、「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。)及び一般社団法人投資信託協会の「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」の一部改正に伴う、一時差異等調整積立金の取崩しによる分配を、2017年12月期(第18期)より開始しました。毎期、2017年12月期の一時差異等調整積立金の残高の50分の1の金額に相当する262百万円(以下「負ののれん50年償却額」といいます。))を一時的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、公募増資等に併発生する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ています。本投資法人は、ESGに配慮した不動産投資運用の実践が、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力をさらに高める上で重要であると認識しています。また、本投資法人は、投資主、ホテルゲスト、賃借人、オペレーター、PM会社をはじめとする取引先、地域コミュニティ、本資産運用会社の役員等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ともに、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。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、それ以降GRESBリアルエステイト評価において4年連続で「Green Star」評価を取得しました。さらに、2021年のGRESBリアルエステイト評価において「アジア・ホテルセクター」における「セクターリーダー」に2年連続で選出されました。2020年4月には既存のホテル物件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。既存のホテル物件としては、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」に入会しました。本投資法人は本資産運用会社とともに、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今後も積極的に進めます。

また、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、CO<sub>2</sub>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に充当し、当期はヒルトン名古屋を含む4ホテルにおいて、CO<sub>2</sub>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。



さらに、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、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

### 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、HMJグループとの間で、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<sup>(注1)</sup>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 (シェラトンブランドホテル広島) <sup>(注2)</sup>	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%	(HMJ5ホテル <sup>(注3)</sup> )AGOP 合計額-基準額 (年間4,120百万円 <sup>(注4)</sup> ) ×85.0%
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	(HMJ5ホテル <sup>(注3)</sup> ) AGOP合計額-基準額 (年間4,120百万円 <sup>(注4)</sup> ) ×85.0%	AGOP×79.0%	
3	なんばオリエンタルホテル		AGOP×91.0%	
4	ホテル日航アリビラ		AGOP×74.0%	
5	オリエンタルホテル広島		AGOP×89.0%	
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 (シェラトンブランドホテル広島) <sup>(注2)</sup>	(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は、主要施設であるシェラトンブ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。

## 7. 参考情報

## 〈参考資料1〉 2021年12月期のホテル事業の主要指標

HMJグループホテルについて、2021年1月1日から2021年12月31日までを運営期間とするホテル事業関連数値を、ホテル賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、ホテルの指標は、ホテルの宿泊部門の営業状況を示す指標の一つではありますが、各販売客室の単価及び収益率等が一律ではないこと等から、必ずしも各ホテルの営業収益及び賃料負担力等そのものを示すものではなく、参考数値にすぎません。

	神戸メリケンパーク オリエンタルホテル		オリエンタル ホテル東京ベイ		なんば オリエンタル ホテル		ホテル日航 アリビラ		オリエンタル ホテル広島		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	40.7%	—	36.7%	—	26.8%	—	29.2%	—	76.6%	—	39.5%	—
ADR(注1)	17,680	—	13,849	—	6,186	—	25,258	—	8,811	—	14,471	—
RevPAR(注2)	7,188	—	5,076	—	1,659	—	7,384	—	6,746	—	5,715	—
総売上高	2,820	100.0	2,103	100.0	775	100.0	2,275	100.0	993	100.0	8,966	100.0
宿泊部門	847	30.1	947	45.0	156	20.1	1,070	47.0	559	56.3	3,579	39.9
料飲部門	1,548	54.9	562	26.7	5	0.6	643	28.2	137	13.8	2,895	32.3
テナント部門	70	2.5	112	5.3	567	73.1	2	0.1	5	0.5	757	8.4
その他部門(注3)	353	12.5	482	22.9	48	6.1	560	24.6	293	29.5	1,735	19.4
GOP	41	1.5	△53	△2.5	317	40.8	213	9.4	334	33.6	851	9.5

	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5)		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 (注4)		ヒルトン成田		インターナショナル ガーデンホテル成田	
	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	26.5%	—	31.5%	—	44.8%	—	37.5%	—	45.0%	—	54.8%	—
ADR(注1)	19,948	—	21,173	—	10,446	—	3,273	—	11,354	—	7,504	—
RevPAR(注2)	5,284	—	6,673	—	4,678	—	1,228	—	5,104	—	4,109	—
総売上高	1,296	100.0	1,558	100.0	999	100.0	175	100.0	1,655	100.0	1,005	100.0
宿泊部門	696	53.7	580	37.2	377	37.8	141	80.5	1,021	61.7	694	69.1
料飲部門	288	22.2	853	54.8	307	30.7	—	—	421	25.4	231	23.0
テナント部門	39	3.0	—	—	208	20.9	31	17.7	22	1.4	2	0.2
その他部門(注3)	273	21.1	125	8.1	106	10.6	3	1.7	191	11.5	78	7.7
GOP	△237	△18.3	235	15.1	251	25.2	77	44.0	101	6.1	299	29.8

	ホテル日航奈良		ホテルオリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋 (注4)		ヒルトン 東京お台場		HMJグループホテル 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 (%)
客室稼働率	24.8%	—	—	—	41.4%	—	38.5%	—
ADR(注1)	12,500	—	—	—	28,582	—	14,068	—
RevPAR(注2)	3,103	—	—	—	11,843	—	5,413	—
総売上高	916	100.0	1	100.0	4,505	100.0	21,078	100.0
宿泊部門	374	40.8	—	—	1,958	43.5	9,421	44.7
料飲部門	443	48.4	—	—	1,857	41.2	7,295	34.6
テナント部門	5	0.5	—	—	79	1.7	1,143	5.4
その他部門(注3)	94	10.3	1	100.0	612	13.6	3,220	15.3
GOP	△100	△10.9	△21	—	594	13.2	2,050	9.7

(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。

(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) 新型コロナウイルス感染症の影響により、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5) 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6) HMJグループホテル合計/平均につきましては、ホテル賃借人から提供を受けた数値がありませんので、参考として本投資法人で算出した数値を表示しています。

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

## 〈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きを経ているものではなく、個々の数値・内容の正確性・完全性について保証できるものではありませんのでご注意ください。

## 〈1〉HMJグループホテル

		2020年12月期		2021年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	33.1%	△52.2pt	27.7%	△5.4pt
	下期	38.4%	△49.5pt	49.0%	10.6pt
	通期	35.8%	△50.8pt	38.5%	2.7pt
ADR	上期	15,222	△13.4%	13,048	△14.3%
	下期	16,814	△14.4%	14,636	△13.0%
	通期	16,081	△13.7%	14,068	△12.5%
RevPAR	上期	5,045	△66.4%	3,618	△28.3%
	下期	6,460	△62.6%	7,179	11.1%
	通期	5,757	△64.3%	5,413	△6.0%
売上(百万円)	上期	9,167	△61.9%	8,313	△9.3%
	下期	11,978	△55.9%	12,765	6.6%
	通期	21,146	△58.7%	21,078	△0.3%
GOP(百万円)	上期	△370	△105.1%	△136	—%
	下期	1,696	△82.8%	2,186	28.9%
	通期	1,326	△92.3%	2,050	54.7%

## 〈2〉変動賃料等導入24ホテル

		2020年12月期		2021年12月期	
		実績	前期比	実績	前期比
客室稼働率	上期	34.0%	△51.1pt	30.6%	△3.3pt
	下期	40.8%	△46.1pt	49.6%	8.9pt
	通期	37.4%	△48.6pt	40.2%	2.8pt
ADR	上期	13,362	△14.8%	10,846	△18.8%
	下期	13,354	△22.6%	12,313	△7.8%
	通期	13,357	△19.0%	11,757	△12.0%
RevPAR	上期	4,536	△66.0%	3,320	△26.8%
	下期	5,445	△63.7%	6,112	12.2%
	通期	4,993	△64.8%	4,724	△5.4%
売上(百万円)	上期	10,718	△62.1%	9,478	△11.6%
	下期	13,378	△57.5%	14,309	7.0%
	通期	24,096	△59.6%	23,786	△1.3%
GOP(百万円)	上期	△213	△102.4%	△65	—%
	下期	1,867	△84.2%	2,502	34.0%
	通期	1,654	△92.1%	2,437	47.4%

## 〈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

2020年12月期及び2021年12月期における1口当たり分配金は、下記的前提で算出しています。

	2020年12月期 (百万円)	2021年12月期 (百万円)
当期末処分利益	1,527	1,300
一時差異等調整積立金(負ののれん)利用の合計	305	335
負ののれん50年償却額(注1)	262	262
固定資産除却損(注2)	5	16
商標権の償却額(注3)	37	56
分配金総額	1,829	1,634
発行済投資口の総口数	4,462,347口	4,467,006口
1口当たり分配金	410円	366円

(注1) 毎期、262百万円(「負ののれん50年償却額」といいます。)を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩します。

(注2) 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当しています。

(注3) 「オリエンタルホテル」ブランド等に係る商標権については、定額法により10年で償却します。今期計上される予定の償却額については、一時差異等調整積立金(負ののれん)を充当しています。

## 〈参考資料4〉 一時差異等調整積立金の残高について

2021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)の残高は下記のとおりです。

一時差異等調整積立金残高	10,311百万円
分配金充当額	△335百万円
分配金充当後 一時差異等調整積立金残高	9,976百万円



## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

決算期	第18期 2017年12月31日現在	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
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	4,010,847口	4,462,347口	4,462,347口	4,467,006口
出資総額	153,516百万円	153,516百万円	186,894百万円	186,894百万円	187,194百万円
投資主数	35,046人	31,155人	30,574人	35,117人	31,481人

### 2. 投資口に関する事項

2021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)	723,372	16.19%
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	473,663	10.60%
野村信託銀行株式会社(投信口)	196,659	4.40%
株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	184,396	4.12%
SDSS K INVESTCO LIMITED	117,567	2.63%
ELLIOTT INTERNATIONAL LP	76,823	1.71%
ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリーティー 505234	71,249	1.59%
ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044	63,021	1.41%
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	62,547	1.40%
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	59,668	1.33%
合 計	2,028,965	45.42%

(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) 2021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	—	25,000

(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) 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	<p>(填補の対象とされる保険事故の概要)</p> <p>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。</p> <p>(保険料の負担割合)</p> <p>本保険料の92.7%を本投資法人が負担し、残りの7.3%を各被保険者が負担しています。</p> <p>(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)</p> <p>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。</p>

### 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021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 (2020年12月31日現在)		当期 (2021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	26,870	6.7	26,757	6.8	
			なんばオリエンタルホテル	14,437	3.6	14,354	3.6	
			ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	2,805	0.7	2,793	0.7	
		東京都	イビス東京新宿(注4)	7,830	2.0	—	—	
			ザ・ビー 池袋	6,578	1.6	6,567	1.7	
			カンデオホテルズ上野公園	6,606	1.7	6,567	1.7	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,491	0.9	3,457	0.9	
			ザ・ビー 八王子	2,664	0.7	2,683	0.7	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,042	0.5	2,028	0.5	
			R&Bホテル上野広小路	1,806	0.5	1,794	0.5	
			チサンホテル蒲田	1,447	0.4	1,452	0.4	
			ザ・ビー 水道橋	1,173	0.3	1,170	0.3	
			ドーミーイン・global cabin 浅草	934	0.2	930	0.2	
		チサンイン蒲田	768	0.2	775	0.2		
	北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,492	1.6	6,432	1.6		
		メルキュールホテル札幌	5,735	1.4	5,671	1.4		
	福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神 (旧ホテルアセント福岡) (注5)	5,450	1.4	5,716	1.4		
		ザ・ビー 博多	2,329	0.6	2,345	0.6		
		博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,038	0.5	2,054	0.5		
		東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,401	0.4	1,382	0.4		
	京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,623	1.7	6,599	1.7		
	沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,801	0.7	2,784	0.7		
	熊本県	ドーミーイン熊本	2,170	0.5	2,203	0.6		
	奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,764	0.4	1,736	0.4		
	小 計				116,265	29.0	108,259	27.5
	フル サービス ホテル	東京都	ヒルトン東京お台場	63,376	15.8	63,266	16.0	
			オリエンタルホテル 東京ベイ	17,190	4.3	16,945	4.3	
千葉県		ヒルトン成田	13,088	3.3	13,015	3.3		
		インターナショナルガーデンホテル成田	9,127	2.3	9,059	2.3		
		ホテル フランクス	3,145	0.8	3,141	0.8		
広島県		アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) (注6)	17,215	4.3	17,060	4.3		
	オリエンタルホテル広島	4,048	1.0	4,043	1.0			
愛知県	ヒルトン名古屋	15,695	3.9	15,618	4.0			

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 (2020年12月31日現在)		当期 (2021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	10,254	2.6	10,145	2.6		
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,482	2.4	9,337	2.4		
		福岡県	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	9,251	2.3	8,955	2.3		
		神奈川県	メルキュールホテル横須賀	1,606	0.4	1,598	0.4		
	小 計				173,483	43.3	172,186	43.7	
	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,790	4.4	17,627	4.5		
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (旧オキナワ マリオット リゾート & スパ) (注5)	14,745	3.7	14,597	3.7		
			ザ・ビーチャタワー沖縄	6,490	1.6	6,472	1.6		
			千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,289	6.6	26,159	6.6	
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (旧ホテル京阪ユニバーサル・シティ) (注5)	5,830	1.5	7,019	1.8		
			神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,616	0.9	3,593	0.9	
		小 計				74,763	18.7	75,469	19.1
		信託不動産合計				364,512	91.1	355,915	90.3
	預金・その他の資産(注7)				35,783	8.9	38,408	9.7	
資産総額				400,296	100.0	394,323	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) イビス東京新宿は、2021年12月15日付で譲渡しました。  
(注5) リブランドにより、2021年6月18日付でホテルアセント福岡はホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神へ、2021年7月1日付でホテル京阪ユニバーサル・シティはオリエンタルホテル ユニバーサル・シティへ、2021年10月1日付でオキナワマリオット リゾート & スパはオリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパへ名称を変更しました。本書において以下同じです。  
(注6) アクティブインターシティ広島は、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。  
(注7) 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

2021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)	9,541	32,663.90	32,663.90	100.0	0.3	ホテル
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	17,106	44,833.11	44,833.11	100.0	0.0	ホテル
3	なんばオリエンタルホテル	14,427	19,364.33	19,364.33	100.0	2.8	ホテル
4	ホテル日航アリビラ(注6)	17,839	38,024.98	38,024.98	100.0	1.5	ホテル
5	オリエンタルホテル広島	4,100	13,752.22	13,752.22	100.0	2.9	ホテル
8	ザ・ビーチャタワー沖縄(注7)	6,476	20,140.01	20,140.01	100.0	4.9	ホテル
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,599	10,655.03	10,655.03	100.0	2.8	ホテル
10	ドーミーイン熊本	2,203	7,701.19	7,701.19	100.0	1.9	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
12	ザ・ビー 水道橋	1,187	3,097.25	3,097.25	100.0	0.1	ホテル
13	ドーミーイン・global cabin 浅草	930	2,014.90	2,014.90	100.0	0.6	ホテル
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ	2,054	5,602.04	5,602.04	100.0	2.3	ホテル
15	奈良ワシントンホテルプラザ	1,736	5,271.54	5,271.54	100.0	1.4	ホテル
16	R&Bホテル上野広小路	1,794	3,060.31	3,060.31	100.0	0.9	ホテル
18	コンフォートホテル東京東日本橋	3,457	5,765.27	5,765.27	100.0	2.6	ホテル
22	スマイルホテル日本橋三越前	2,028	3,167.82	3,167.82	100.0	1.3	ホテル
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,382	本館:3,581.66 別館: 868.36	本館:3,581.66 別館: 868.36	100.0	1.4	ホテル
25	チサンホテル蒲田	1,467	3,831.80	3,831.80	100.0	0.1	ホテル
26	チサンイン蒲田	782	1,499.87	1,499.87	100.0	0.0	ホテル
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ(注8)	7,292	15,926.83	15,926.83	100.0	4.5	ホテル
31	ヒルトン東京ベイ(注9)	26,169	64,928.83	64,928.83	100.0	19.1	ホテル
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,615	5,003.99	5,003.99	100.0	0.4	ホテル
33	イビス スタイルズ 札幌	6,463	14,992.49	14,896.40	99.4	0.5	ホテル
34	メルキュールホテル札幌	5,726	15,189.42	14,532.53	95.7	1.1	ホテル
35	メルキュールホテル沖縄那覇	2,821	10,884.25	10,884.25	100.0	0.0	ホテル
37	ザ・ビー 池袋(注10)	6,579	5,650.01	5,650.01	100.0	3.9	ホテル
39	ザ・ビー 八王子(注10)	2,702	7,847.65	7,847.65	100.0	0.4	ホテル
40	ザ・ビー 博多(注10)	2,362	3,986.09	3,986.09	100.0	0.3	ホテル
41	ホテル フランス	3,141	19,213.39	19,213.39	100.0	2.9	ホテル
42	メルキュールホテル横須賀(注11)	1,627	16,881.82	16,881.82	100.0	2.3	ホテル
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	14,728	36,430.15	36,430.15	100.0	0.0	ホテル
44	アクティブインターシティ広島(注12)	17,153	31,181.03	31,025.15	99.5	8.5	ホテル
45	カンデオホテルズ上野公園(注13)	6,574	7,934.26	7,934.26	100.0	3.4	ホテル
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	9,123	18,105.42	18,105.42	100.0	2.4	ホテル
47	ホリデイ・イン大阪難波	26,788	11,501.10	11,501.10	100.0	0.7	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	7,916.69	96.1	3.9	ホテル
49	ヒルトン名古屋(注14)	15,618	47,942.71	47,942.71	100.0	7.5	ホテル
50	ヒルトン成田	13,252	56,817.28	56,817.28	100.0	0.4	ホテル
51	インターナショナルガーデンホテル成田	9,124	21,814.93	21,814.93	100.0	2.7	ホテル
52	ホテル日航奈良(注15)	10,238	21,011.31	21,011.31	100.0	0.0	ホテル
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	2,816	2,710.55	2,710.55	100.0	0.0	ホテル
54	ヒルトン東京お台場	63,486	64,907.76	64,907.76	100.0	5.0	ホテル
	合計	358,352	733,995.61	732,764.69	99.8	98.2	

(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。))の賃貸可能面積を含みません。を、賃貸借契約書又は各信託不動産の図面に基  
づいて記載していますが、賃貸借契約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及び当期中に譲渡されたイビス東京新宿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98.2%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、軽量鉄骨造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「ペ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) 欠番は譲渡済み資産の物件番号です。

### 3. 不動産等組入資産明細

#### (1) 組入資産明細

2021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	14,000	9,541	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	32,200	17,106	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	31,400	14,427	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	28,800	17,839	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	4,230	4,100	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	9,980	6,476	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	3,599	N
10	ドーミーイン熊本	熊本県熊本市中央区幸島町3番1号	信託受益権	2,950	2,203	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	2,280	1,187	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	930	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	4,530	2,054	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	1,736	N
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	1,900	1,794	J



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)
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	5,340	3,457	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	2,930	2,028	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	1,382	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	2,020	1,467	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	1,370	782	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	16,700	7,292	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	40,300	26,169	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	6,615	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	6,463	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	5,726	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	6,950	2,821	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	7,230	6,579	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	2,702	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	4,340	2,362	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	4,040	3,141	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	3,360	1,627	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	17,300	14,728	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	17,153	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	7,440	6,574	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	15,200	9,123	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	26,788	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	14,800	15,618	D
50	ヒルトン成田	千葉県成田市小菅456	信託受益権	13,600	13,252	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	9,520	9,124	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	9,800	10,238	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	2,840	2,816	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	68,400	63,486	N
合計				485,480	358,352	

(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JL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) 欠番は譲渡済み資産の物件番号です。

## (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			
		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	176	1.7	1	100.0	36	0.3
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	1	100.0	△134	△1.3	1	100.0	—	0.0
3	なんばオリエンタルホテル	1	100.0	415	4.0	1	100.0	288	2.8
4	ホテル日航アリビラ	1	100.0	263	2.5	1	100.0	155	1.5
5	オリエンタルホテル広島	1	100.0	△96	△0.9	1	100.0	297	2.9
6	イビス東京新宿(注3)	4	100.0	141	1.3	—	—	155	1.5
8	ザ・ビーチャタワー沖縄	1	100.0	511	4.9	1	100.0	511	4.9
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	1	100.0	294	2.8	1	100.0	294	2.8
10	ドゥーミーイン熊本	1	100.0	194	1.9	1	100.0	194	1.9
12	ザ・ビー 水道橋	1	100.0	21	0.2	1	100.0	12	0.1
13	ドゥーミーイン・global cabin 浅草	1	100.0	63	0.6	1	100.0	63	0.6
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	2.3
15	奈良ワシントンホテルプラザ	2	100.0	150	1.4	2	100.0	150	1.4
16	R&Bホテル上野広小路	1	100.0	97	0.9	1	100.0	97	0.9
18	コンフォートホテル東京東日本橋	2	100.0	272	2.6	2	100.0	271	2.6
22	スマイルホテル日本橋三越前	1	100.0	147	1.4	1	100.0	134	1.3
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1	100.0	141	1.3	1	100.0	141	1.4
25	チサンホテル蒲田	1	100.0	97	0.9	1	100.0	15	0.1
26	チサンイン蒲田	1	100.0	22	0.2	1	100.0	2	0.0
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	1	100.0	558	5.3	1	100.0	470	4.5
30	相鉄フレッサイン新橋烏森口(注4)	—	—	232	2.2	—	—	—	—
31	ヒルトン東京ベイ	1	100.0	1,978	18.8	1	100.0	1,979	19.1
32	イビス スタイルズ 京都ステーション	2	100.0	45	0.4	2	100.0	46	0.4
33	イビス スタイルズ 札幌	4	98.3	92	0.9	5	99.4	55	0.5
34	メルキュールホテル札幌	11	95.9	154	1.5	11	95.7	115	1.1
35	メルキュールホテル沖縄那覇	1	100.0	—	0.0	1	100.0	—	0.0
37	ザ・ビー 池袋	4	100.0	187	1.8	3	100.0	404	3.9
39	ザ・ビー 八王子	10	100.0	204	1.9	10	100.0	45	0.4
40	ザ・ビー 博多	2	100.0	33	0.3	2	100.0	35	0.3
41	ホテル フランクス	1	100.0	300	2.9	1	100.0	300	2.9
42	メルキュールホテル横須賀	1	100.0	112	1.1	1	100.0	242	2.3
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	1	100.0	45	0.4	1	100.0	—	0.0
44	アクティブインターシティ広島	40	99.8	895	8.5	40	99.5	881	8.5
45	カンデオホテルズ上野公園	1	100.0	349	3.3	1	100.0	349	3.4

物件番号	不動産等の名称	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			
		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)
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	1	100.0	373	3.6	1	100.0	243	2.4
47	ホリデイ・イン大阪難波	1	100.0	48	0.5	1	100.0	71	0.7
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	6	100.0	468	4.5	5	96.1	405	3.9
49	ヒルトン名古屋	4	100.0	816	7.8	4	100.0	780	7.5
50	ヒルトン成田	1	100.0	123	1.2	1	100.0	41	0.4
51	インターナショナルガーデンホテル成田	1	100.0	136	1.3	1	100.0	284	2.7
52	ホテル日航奈良	1	100.0	35	0.3	1	100.0	—	0.0
53	ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋	1	100.0	9	0.1	1	100.0	—	0.0
54	ヒルトン東京お台場	1	100.0	258	2.5	1	100.0	522	5.0
合計		121	99.9	10,480	99.9	116	99.8	10,340	99.7

(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21期:99.9%、第22期:99.7%となっています。

(注3) イビズ東京新宿は、2021年12月15日付で譲渡しました。

(注4) 相鉄フレッサイン新橋烏森口は、2020年7月1日付で譲渡しました。

(注5) 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

2021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

2021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	93,154	81,954	△195
合計		93,154	81,954	△195

(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。2021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4,751百万円(注)と修繕費10百万円の合計4,762百万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)	客室ユニットバス改装工事	自 2022年5月 至 2022年6月	75	—
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3月 至 2022年3月	100	—
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	エレベーター更新工事	自 2022年2月 至 2022年11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)	客室等改装工事	自 2022年1月 至 2022年7月	752	7
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	72	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室空調機更新工事	自 2022年2月 至 2022年12月	260	—
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ (沖縄県名護市)	客室配管更新工事	自 2022年2月 至 2022年12月	200	—
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	自 2022年6月 至 2022年12月	70	—
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	436	16
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6月 至 2022年12月	264	—
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2月 至 2022年4月	100	—
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)	熱源更新工事	自 2022年2月 至 2022年4月	62	—
合計			2,544	23

(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<sup>(注)</sup>

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3,367百万円であり、当期費用に区分された修繕費30百万円と併せ、3,397百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
神戸メリケンパークオリエンタルホテル (兵庫県神戸市)	客室ユニットバス改装工事	自 2021年4月 至 2021年7月	57
ドーミーイン熊本 (熊本県熊本市)	空調設備更新工事	自 2021年3月 至 2021年7月	80
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (大阪府大阪市)	リブランド関連改装工事	自 2021年4月 至 2021年12月	822
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 2021年4月 至 2021年6月	67
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)	客室等改装工事	自 2021年4月 至 2021年7月	366
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	中央監視装置更新	自 2021年3月 至 2021年6月	63
合計			1,457

(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18期 自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	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
当期首積立金残高	791	946	951	1,060	1,075
当期積立額	154	15	116	25	1
当期積立金取崩額	—	9	8	10	11
次期繰越額	946	951	1,060	1,075	1,066

## 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
(a) 資産運用報酬 <sup>(注)</sup>	1,479,381	1,447,210
(b) 資産保管・一般事務委託手数料	125,986	121,700
(c) 役員報酬	17,400	17,400
(d) その他営業費用	322,710	257,097
合計	1,945,477	1,843,408

(注) 第21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7,647千円、物件譲渡に係る不動産売却損益から控除したものが42,615千円あります。また、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

2021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	2020年 9月30日	2,787	—	0.38%	2021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		1,470	—					
	株式会社みずほ銀行		3,470	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,485	—					
	株式会社りそな銀行		1,600	—					
	株式会社日本政策投資銀行		650	—					
	株式会社あおぞら銀行		285	—					
小計	11,747	—							
株式会社千葉銀行	2020年 9月30日	100	—	0.31%	2021年 9月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計	100	—							
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 12月30日	935	—	0.58%	2021年 6月30日	期限一括	(注2)	無担保 無保証	
小計	935	—							
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							



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 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(注3)		—	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	2021年 12月16日	—	626	0.58%	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		—	434					
三井住友信託銀行株式会社	—		310						
株式会社日本政策投資銀行	—		130						
小計	—	1,500							
短期借入金合計			12,782	24,002					
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2014年 3月31日	648	—	1.15%	2021年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		2,516	—					
	株式会社新生銀行		2,516	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,120	—					
	小計	6,800	—						
	株式会社三井住友銀行	2014年 9月30日	600	—	1.04%	2021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		1,200	—					
	株式会社りそな銀行		850	—					
	株式会社新生銀行		750	—					
	三井住友信託銀行株式会社		600	—					
	小計	4,000	—						
	株式会社三井住友銀行(注3)	2015年 1月30日	1,700	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(注3)		3,000	2,526					
	株式会社新生銀行(注3)		1,050	593					
	株式会社りそな銀行(注3)		1,000	756					
	三井住友信託銀行株式会社(注3)		1,000	660					
	株式会社あおぞら銀行(注3)		150	67					
	小計	7,900	5,511						
	株式会社三井住友銀行	2015年 3月31日	1,500	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	1,500						
株式会社あおぞら銀行	2015年 7月10日	1,000	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(注3)		500	423						
小計	1,500	1,423							

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	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(注3)		300	186					
	小計	2,650	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(注3)		500	388					
小計	4,200	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	
株式会社新生銀行		1,700	1,700						
株式会社みずほ銀行		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						
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							

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	0.48%	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
	株式会社新生銀行		1,250	1,250					
	株式会社みずほ銀行		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	0.43%	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	0.43%	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(注3)		500	432					
	株式会社西日本シティ銀行(注3)		250	184					
	損害保険ジャパン株式会社(注3)		500	464					
	小計		2,850	2,680					
	株式会社広島銀行(注3)	2018年 4月26日	500	454	0.52%	2023年 3月31日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		500	454					
	株式会社静岡銀行(注3)	2018年 9月28日	500	488	0.55%	2023年 9月29日	期限一括	(注2)	無担保 無保証
	小計		500	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	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		114,372	100,652						
借入金合計		127,154	124,654						

(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) 2021年12月17日付で一部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8,434百万円については、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。

### 3. 投資法人債

2021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4回無担保投資法人債	2014年 12月19日	1,500	—	0.860	2021年 12月17日	期限 一括	(注1)	無担保・無保証 (注5)
第5回無担保投資法人債	2015年 10月23日	6,000	6,000	0.820	2022年 10月21日	期限 一括	(注2)	無担保・無保証 (注6)
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2)	無担保・無保証 (注5)
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3)	無担保・無保証 (注6)
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3)	無担保・無保証 (注5)
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2)	無担保・無保証 (注5)
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6)
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2)	無担保・無保証 (注6)
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4)	無担保・無保証 (注5)
合計		41,600	40,100					

(注1) 資金使途は、既存借入金の返済資金及び不動産又は不動産信託受益権等の取得資金です。

(注2) 資金使途は、既存借入金の返済資金の一部に充当するためです。

(注3) 資金使途は、第2回無担保投資法人債の償還資金、既存借入金の返済及び不動産又は不動産信託受益権等の取得資金です。

(注4) 資金使途は、主にCO<sub>2</sub>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5) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(注6) 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

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円) (注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
現物不動産	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (一部底地)	2021年 7月30日	753	—	—	—	—
不動産信託受益権	イビス東京新宿	—	—	2021年 12月15日	11,300	7,809	3,258
合計		—	753	—	11,300	7,809	3,258

(注) 「取得価格」及び「譲渡価額」には、当該不動産等の取得及び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。

### 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

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取得又は譲渡年月日	取得価格又は譲渡価額 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	現物不動産	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ (一部底地)	2021年 7月30日	753	763	2021年 6月30日	株式会社立地評価研究所
譲渡	不動産 信託受益権	イビス東京新宿	2021年 12月15日	11,300	9,900	2021年 6月30日	一般財団法人 日本不動産研究所

(注1) 「取得価格又は譲渡価額」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2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

#### (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<sup>(注1)</sup>との取引状況

### (1) 取引状況

区分	売買金額等 <sup>(注2)</sup> <sup>(注3)</sup>		
	買付額等	売付額等	不動産運用収益
総額	753百万円	11,300百万円	10,374百万円
利害関係人等との取引状況の内訳			
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 (10.3%)
株式会社ホテルマネージメントジャパン	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	803百万円 (7.7%)
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%)	522百万円 (5.0%)
株式会社A・C広島マネジメント	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	301百万円 (2.9%)
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%)	284百万円 (2.7%)
株式会社ホテルセントラザ	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	243百万円 (2.4%)
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%)	171百万円 (1.6%)
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%)	84百万円 (0.8%)
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%)	71百万円 (0.7%)
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%)	41百万円 (0.4%)
合計	一百万円 (一%)	一百万円 (一%)	3,587百万円 (34.6%)

(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 <sup>(注)</sup>	494,005千円	株式会社 ホテルマネージメントジャパン	5,760千円	1.2
		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。

### 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)
2017年7月5日	1,200	—	3,700
累計	1,200	—	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18期 自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	3,700	305,571	0.09	4,010,847
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

(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
2021年3月4日	第三者割当による新投資口の発行に係る投資口募集取扱事務委託契約の締結	第三者割当による新投資口の発行に伴い、SMBC日興証券株式会社に新投資口募集に関する事務を委託しました。
2021年4月22日	投資法人債の発行に係る発行登録及び包括決議並びにそれに伴う事務の委託	2021年5月9日から2023年5月8日までを発行期間とし、発行総額1,000億円以内とする投資法人債発行登録決議を行いました。また、合わせて上限200億円とする投資法人債発行に係る包括決議を行い、投資法人債発行に関する業務及び事務委託を含む事項の決定につき執行役員に委任しました。

2021年11月25日に、本投資法人の第11回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約一部変更の件	企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」(関連して新たに制定又は改正された会計基準、適用指針を含みます。)の改正に伴い、資産評価の方法に関して必要な変更を行いました。
執行役員1名選任の件	執行役員として増田要が改めて選任されました。任期は2021年11月25日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される執行役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。
監督役員3名選任の件	監督役員として御宿哲也、香椎裕人及び梅澤真由美の3名が改めて選任されました。選任された監督役員の任期はいずれも2021年11月25日より、選任後2年を経過した日の翌日から30日以内に開催される監督役員の選任を議案とする投資主総会の終結の時までとなります。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員として資産運用会社の代表取締役社長古川尚志が改めて選任されました。

### (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) (2020年12月31日)	当期 (2021年12月31日)
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	19,382,019	22,838,609
信託現金及び信託預金	9,171,145	7,458,225
営業未収入金	672,415	1,750,164
前払費用	533,150	485,240
未取還付法人税等	42	40
その他	82,698	108,411
流動資産合計	29,841,471	32,640,693
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
機械及び装置	622,365	677,977
減価償却累計額	△252,877	△311,345
機械及び装置(純額)	369,487	366,632
工具、器具及び備品	4,373,456	4,889,299
減価償却累計額	△2,739,679	△3,204,701
工具、器具及び備品(純額)	1,633,776	1,684,597
建設仮勘定	2,761	21,972
信託建物	※1 137,193,115	※1 137,035,704
減価償却累計額	△25,172,139	△28,062,086
信託建物(純額)	112,020,975	108,973,617
信託構築物	2,772,035	2,844,532
減価償却累計額	△511,004	△585,251
信託構築物(純額)	2,261,030	2,259,280
信託機械及び装置	683,995	645,033
減価償却累計額	△183,954	△198,085
信託機械及び装置(純額)	500,040	446,947
信託工具、器具及び備品	133,628	126,678
減価償却累計額	△112,061	△109,785
信託工具、器具及び備品(純額)	21,566	16,893
信託土地	216,410,533	212,263,515
信託建設仮勘定	83,507	110,371
有形固定資産合計	333,303,679	326,143,828
<b>無形固定資産</b>		
ソフトウェア	162,441	275,488
商標権	523,498	467,409
信託借地権	28,532,362	27,324,752
信託定期借地権	4,765,994	4,630,789
その他	7,076	5,920
無形固定資産合計	33,991,374	32,704,360
<b>投資その他の資産</b>		
差入保証金	12,520	12,520
信託差入敷金及び保証金	150,223	139,668
長期前払費用	2,449,539	2,191,650
デリバティブ債権	—	12,117
修繕積立金	314,067	327,476
投資その他の資産合計	2,926,350	2,683,432
固定資産合計	370,221,403	361,531,621
<b>繰延資産</b>		
投資口交付費	56,111	7,735
投資法人債発行費	177,418	143,863
繰延資産合計	233,529	151,598
資産合計	400,296,404	394,323,913

(単位:千円)

	前期(ご参考) (2020年12月31日)	当期 (2021年12月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,654,679	1,426,861
短期借入金	12,782,000	24,002,000
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	6,000,000
1年内返済予定の長期借入金	10,800,000	8,434,000
未払費用	527,572	538,359
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	143,389	172,743
前受金	423,355	658,839
未払分配金	17,381	9,714
預り金	9,111	6,002
デリバティブ債務	21,398	5,289
その他	42,763	10,281
流動負債合計	28,922,861	41,265,303
<b>固定負債</b>		
投資法人債	40,100,000	34,100,000
長期借入金	103,572,000	92,218,000
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	4,356,804	3,614,474
デリバティブ債務	767,749	202,673
繰延税金負債	—	3,812
資産除去債務	335,161	336,783
固定負債合計	150,172,234	131,516,263
負債合計	179,095,095	172,781,567
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	186,894,169	187,194,209
<b>剰余金</b>		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
<b>任意積立金</b>		
一時差異等調整積立金	※2 10,617,580	※2 10,311,886
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	11,792,441	11,486,747
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,527,790	1,300,724
剰余金合計	35,066,630	34,533,870
投資主資本合計	221,960,800	221,728,079
<b>評価・換算差額等</b>		
繰延ヘッジ損益	△759,492	△185,733
評価・換算差額等合計	△759,492	△185,733
純資産合計	※3 221,201,308	※3 221,542,346
負債純資産合計	400,296,404	394,323,913



(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
不動産運用収入	※1	9,603,724	※1	9,502,439
その他不動産運用収入	※1	892,001	※1	872,223
不動産等売却益	※2	3,158,381	※2	3,258,950
不動産等交換差益	※3	184,725		—
営業収益合計		13,838,832		13,633,613
営業費用				
不動産運用費用	※1	8,717,332	※1	8,830,354
資産運用報酬		1,479,381		1,447,210
資産保管・一般事務委託手数料		125,986		121,700
役員報酬		17,400		17,400
その他営業費用		322,710		257,097
営業費用合計		10,662,810		10,673,763
営業利益		3,176,022		2,959,849
営業外収益				
受取利息		278		267
未払分配金戻入		3,535		4,233
保険差益		34,217		34,144
固定資産税等還付金		—		20,527
還付加算金		95		10,590
金融派生商品利益		1,138		15,730
その他		—		151
営業外収益合計		39,266		85,646
営業外費用				
支払利息		963,502		907,653
投資法人債利息		316,795		315,762
融資関連費用		399,645		416,416
投資法人債発行費償却		33,776		33,554
投資口交付費償却		84,520		59,086
金融派生商品損失		4,802		1,000
その他		13,989		14,011
営業外費用合計		1,817,032		1,747,484
経常利益		1,398,255		1,298,011
特別利益				
差入保証金回収益		130,000		—
特別利益合計		130,000		—
税引前当期純利益		1,528,255		1,298,011
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		1,527,045		1,296,801
前期繰越利益		744		3,922
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,527,790		1,300,724

前期(ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020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	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計							
当期首残高	186,894,169	21,746,398	11,794,071	—	1,174,860	12,968,932	15,290,314	50,005,645	236,899,815	△377,376	△377,376	236,522,438
当期変動額												
一時差異等調整積立金の取崩			△1,176,490			△1,176,490	1,176,490	—	—			—
圧縮積立金の積立				1,174,860		1,174,860	△1,174,860	—	—			—
圧縮特別勘定積立金の取崩					△1,174,860	△1,174,860	1,174,860	—	—			—
剰余金の配当							△16,466,060	△16,466,060	△16,466,060			△16,466,060
当期純利益							1,527,045	1,527,045	1,527,045			1,527,045
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)										△382,115	△382,115	△382,115
当期変動額合計	—	—	△1,176,490	1,174,860	△1,174,860	△1,176,490	△13,762,523	△14,939,014	△14,939,014	△382,115	△382,115	△15,321,130
当期末残高	※1 186,894,169	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(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

[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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(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。 機械及び装置 2~17年 工具、器具及び備品 2~20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) 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。 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年及び49年)に基づく定額法を採用しています。  (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(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。 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) 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。 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。  (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。  (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。  (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	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。 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。 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ん。	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。 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。 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ん。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。  (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  (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。  (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。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。  (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  (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。  (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。

項目	前期(ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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。 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。 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  (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。	(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。 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。 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  (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。

[表示方法の変更に関する注記]

前期(ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
該当事項はありません。	「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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
該当事項はありません。	固定資産の評価 1. 当期の計算書類に計上した金額 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 一千円  2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

前期(ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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定であり、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。</p> <p>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>

**【貸借対照表に関する注記】**

前期(ご参考) (2020年12月31日)	当 期 (2021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	※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 11,794,071千円	当期首残高 10,617,580千円
当期積立額 一千円	当期積立額 一千円
当期取崩額 1,176,490千円	当期取崩額 305,694千円
当期末残高 10,617,580千円	当期末残高 10,311,886千円
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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021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 7,640,060	固定賃料 6,413,988
変動賃料 1,902,240	変動賃料 3,054,524
運営委託収入 61,423	運営委託収入 33,926
計 9,603,724	計 9,502,439
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 116,458	駐車場使用料 116,270
その他付帯収益 83,051	その他付帯収益 66,395
水道光熱費収入 546,450	水道光熱費収入 483,341
その他 146,041	その他 206,216
計 892,001	計 872,223
不動産運用収益合計 10,495,725	不動産運用収益合計 10,374,662
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 890,001	支払地代・その他賃借料 857,819
固定資産税等 1,915,565	固定資産税等 1,947,316
外注委託費(注) 423,852	外注委託費(注) 494,005
損害保険料 67,271	損害保険料 73,031
減価償却費 4,761,907	減価償却費 4,804,111
固定資産除却損 5,701	固定資産除却損 16,682
修繕費 29,261	修繕費 30,176
水道光熱費 559,044	水道光熱費 498,283
信託報酬 42,480	信託報酬 43,558
その他 22,245	その他 65,369
不動産運用費用合計 8,717,332	不動産運用費用合計 8,830,354
C. 不動産運用損益(A-B) 1,778,393 (注) 外注委託費には、運営委託費が70,119千円含まれています。	C. 不動産運用損益(A-B) 1,544,308 (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。
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
相鉄フレッサイン新橋烏森口	イビス東京新宿
不動産等売却収入 8,000,000	不動産等売却収入 11,300,000
不動産等売却原価 4,790,596	不動産等売却原価 7,809,052
その他売却費用 51,021	その他売却費用 231,996
不動産等売却益 3,158,381	不動産等売却益 3,258,950
※3. 不動産等交換差益の内訳 (単位：千円)	
ホテルアセント福岡(一部底地)	
不動産等譲渡対価 523,000	
不動産等譲渡原価 333,359	
その他譲渡費用 4,915	
不動産等交換差益 184,725	



【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期(ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021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 4,462,347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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021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 1,696,476	合併受入資産評価差額 1,681,502
定期借地権償却 206,151	定期借地権償却 248,687
資産除去債務 15,530	資産除去債務 19,131
商標権償却 11,763	商標権償却 29,409
繰延ヘッジ損益 238,937	繰延ヘッジ損益 61,045
繰延税金資産 小計 2,168,860	繰延税金資産 小計 2,039,776
評価性引当額 △2,168,860	評価性引当額 △2,039,776
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 —	繰延ヘッジ損益 3,812
繰延税金負債 合計 —	繰延税金負債 合計 3,812
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 △34.09%	支払分配金の損金算入額 △35.22%
評価性引当額の増減 2.63%	評価性引当額の増減 3.76%
その他 0.08%	その他 0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.09%

【金融商品に関する注記】

前期(ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020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

前期(2020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	19,382,019	19,382,019	—
(2) 信託現金及び信託預金	9,171,145	9,171,145	—
(3) 営業未収入金	672,415	672,415	—
資産計	29,225,579	29,225,579	—
(4) 短期借入金	12,782,000	12,782,000	—
(5) 1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	1,468,350	(31,650)
(6) 1年内返済予定の長期借入金	10,800,000	10,800,000	—
(7) 投資法人債	40,100,000	34,415,280	(5,684,720)
(8) 長期借入金	103,572,000	103,572,000	—
負債計	168,754,000	163,037,630	(5,716,370)
(9) デリバティブ取引(※)	(789,147)	(789,147)	—

(※) 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	4,356,804
合 計	5,397,324

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	19,382,019	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	9,171,145	—	—	—	—	—
営業未収入金	672,415	—	—	—	—	—
合 計	29,225,579	—	—	—	—	—

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	12,782,000	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	10,800,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	6,000,000	—	3,000,000	—	31,100,000
長期借入金	—	10,900,000	15,772,000	18,650,000	19,000,000	39,250,000
合 計	25,082,000	16,900,000	15,772,000	21,650,000	19,000,000	70,350,000

当期(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

当期(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

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(ご参考) (2020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	△29,655	取引先金融機関から提示された価格によっています。

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	101,072,000	90,272,000	△759,492	取引先金融機関から提示された価格によっています。

当期(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 2020年1月1日 至 2020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2020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	374,314,498	△7,030,802	367,283,696	493,330,000
合計	374,314,498	△7,030,802	367,283,696	493,330,000

(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、主な減少額は相鉄フレッサイン新橋烏森口(4,790百万円)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2020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	10,495,725	8,717,332	1,778,393
合計	10,495,725	8,717,332	1,778,393

(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 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。

**【関連当事者との取引に関する注記】**

前期(ご参考)(自 2020年1月1日 至 2020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	635,956	営業未払金	789,874	
						預り敷金及び保証金	1,010,520	
				外注委託費	5,760	前払費用	528	
				商標権の取得	550,000	—	—	
	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	45,833	営業未払金	100,833	
	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	325,370	前受金	162	
						営業未収入金	127,719	
	株式会社 ホテルセントラザ	ホテル業	—	不動産運用収益	373,331	営業未収入金	293,789	
						信託預り敷金の預り	2,843	—
						信託預り敷金の返還	208,095	—
	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	48,000	営業未払金	105,600	
	株式会社 ナリタコスゲ・ オペレーションズ	ホテル業	—	不動産運用収益	123,748	営業未収入金	14,023	
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	136,052	営業未収入金	57,257		
株式会社 ホテルマネジメント	ホテル業	—	不動産運用収益	35,000	営業未払金	77,000		
株式会社 ホテルオリエンタル エクスプレス	ホテル業	—	不動産運用収益	9,200	営業未払金	30,360		
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	258,300	営業未払金	568,359		
					外注委託費	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	1,985,000	短期借入金	1,485,000	
				借入金の返済	1,800,000	1年内返済予定の長期借入金	1,720,000	
				支払利息	145,924	長期借入金	10,620,000	

(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 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				
						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	522,633	営業未収入金	97,526				
						外注委託費	120	営業未払金	132		
	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 ホテルセントラーザ	ホテル業	—	不動産運用収益	243,867	営業未収入金
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	—	不動産運用収益	84,458	営業未収入金	82,869
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	—	不動産運用収益	41,475	営業未収入金	5,412					
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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)		当期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)	
1口当たり純資産額	49,570円	1口当たり純資産額	49,595円
1口当たり当期純利益	342円	1口当たり当期純利益	290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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
当期純利益(千円)	1,527,045	1,296,801
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)	1,527,045	1,296,801
期中平均投資口数(口)	4,462,347	4,466,061

[重要な後発事象に関する注記]

前期(ご参考)(自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)

該当事項はありません。

当期(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	該当なし	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 (シエ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
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ーザ	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

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
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	該当なし	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	(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×86.0%	(HMJ5ホテル(注3)AGOP 合計額－基準額 (年間4,120百万円(注4)) ×85.0%)
2	オリエンタルホテル 東京ベイ		AGOP×79.0%	
3	なんばオリエンタルホテル		AGOP×91.0%	
4	ホテル日航アリビラ		AGOP×74.0%	
5	オリエンタルホテル広島		AGOP×89.0%	
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は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。

区分	前期(ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021年12月31日)
I 当期末処分利益	1,527,790,689円	1,300,724,473円
II 任意積立金取崩額 一時差異等調整積立金取崩額	※1 305,694,382円	※1 335,371,387円
III 分配金の額 (投資口1口当たりの分配金の額)	1,829,562,270円 (410円)	1,634,924,196円 (366円)
IV 次期繰越利益	3,922,801円	1,171,664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1,527,790,689円に一時差異等調整積立金取崩額305,694,382円を加算した金額1,833,485,071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1,829,562,270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。

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期(ご参考) (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年1月1日 至 2021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5,701,616円、商標権償却費相当額37,392,766円を加算した305,694,382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。



## 独立監査人の監査報告書

2022年2月25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2021年1月1日から2021年12月31日までの第22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、投資法人は定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書の締結を行っている。

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。

## 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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021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	1,528,255	1,298,011
減価償却費	4,761,907	4,804,111
不動産等交換差益	△184,725	—
固定資産除却損	5,701	16,682
金融派生商品損益(△は益)	3,663	△14,730
投資法人債発行費償却	33,776	33,554
投資口交付費償却	84,520	59,086
有形固定資産の売却による減少額	1,010	48,841
信託有形固定資産の売却による減少額	4,789,585	7,757,292
無形固定資産の売却による減少額	—	2,918
差入保証金回収益	△130,000	—
受取利息	△278	△267
支払利息	1,280,297	1,223,415
還付加算金	△95	△10,590
営業未収入金の増減額(△は増加)	2,107,315	△1,077,749
前払費用の増減額(△は増加)	17,130	47,910
長期前払費用の増減額(△は増加)	316,935	257,888
営業未払金の増減額(△は減少)	1,693,683	△1,694,120
未払費用の増減額(△は減少)	△124,063	12,475
未払消費税等の増減額(△は減少)	△517,659	29,354
前受金の増減額(△は減少)	△485,938	235,483
預り金の増減額(△は減少)	414	△3,108
その他	△153,173	△128,639
小計	15,028,266	12,897,821
利息の受取額	312	271
利息の支払額	△1,280,097	△1,225,104
還付加算金の受取額	95	10,590
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,197	△1,208
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,747,378	11,682,370
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	△476,704	△666,633
信託有形固定資産の取得による支出	△1,858,016	△2,828,665
無形固定資産の取得による支出	△604,760	△199,936
修繕積立金の支出	△36,549	△40,625
差入保証金の回収による収入	130,000	—
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	64,941	56,530
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△296,047	△726,247
引出制限付預金の預入による支出	—	△300,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,077,137	△4,695,022
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	18,574,000	25,082,000
短期借入金の返済による支出	△5,792,000	△13,862,000
長期借入金の返済による支出	△12,782,000	△13,720,000
投資法人債の償還による支出	—	△1,500,000
投資口の発行による収入	—	289,329
分配金の支払額	△16,461,008	△1,833,006
財務活動によるキャッシュ・フロー	△16,461,008	△5,543,676
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△5,790,766	1,443,670
現金及び現金同等物の期首残高	34,343,930	28,553,164
現金及び現金同等物の期末残高	※1 28,553,164	※1 29,996,835

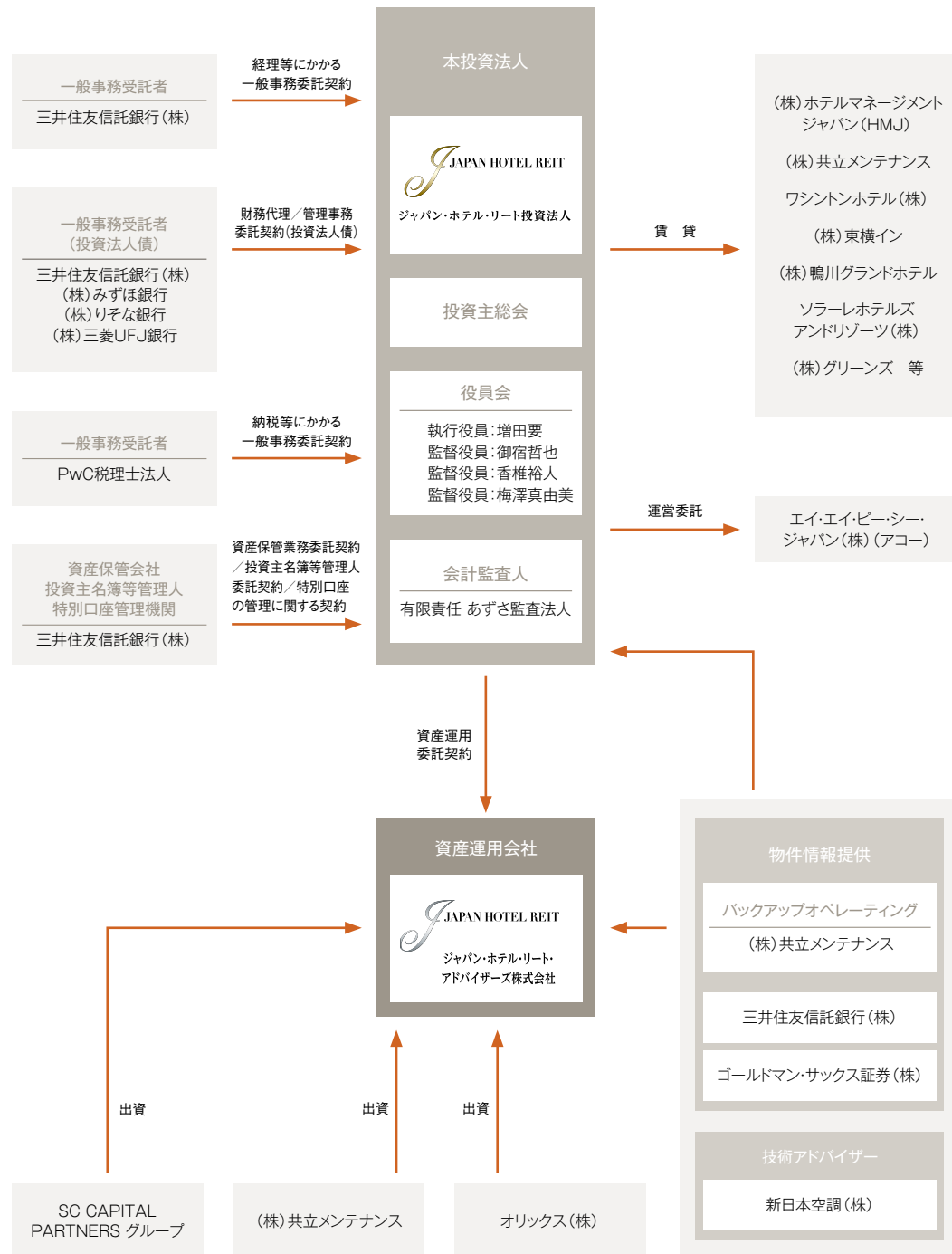
[重要な会計方針に係る事項に関する注記](参考情報)

項 目	前 期 (自 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021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 2020年1月1日 至 2020年12月31日)	当 期 (自 2021年1月1日 至 2021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	(2020年12月31日現在) (単位:千円)	(2021年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	19,382,019	現金及び預金 22,838,609
信託現金及び信託預金	9,171,145	信託現金及び信託預金 7,458,225
現金及び現金同等物	28,553,164	引出制限付預金 △300,000
		現金及び現金同等物 29,996,835

## ■ 投資法人の仕組み



## ■ 資産運用会社(JHRA)の概要

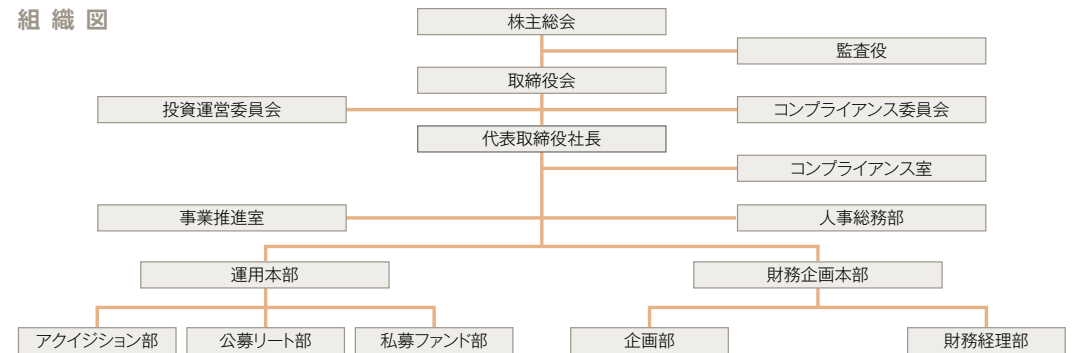
2021年12月末現在

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. <sup>(注)</sup> 、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 グループに属する会社です。

### 組織図



### 資産運用会社の特徴

「私たちは、ホテル投資・運用のプロフェッショナルとして、魅力的な投資機会を提供します。また、ステークホルダーの皆様からの信用を獲得するとともに、ホテル資産にかかわる投資・運用を通して地域・社会に貢献します。」をミッション・ステートメントに掲げ、高い専門性と確固とした独立性をもって、本投資法人の資産運用業務を行います。

#### 1. 高い専門性

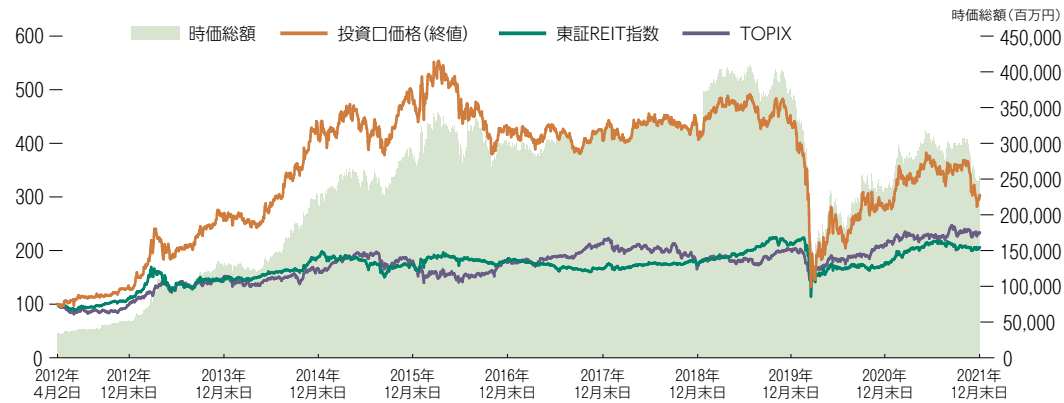
- ホテル運営に対する深い理解に基づく、取引スキームの提案力と取引実行力、及び前例にとらわれない資産運用施策の企画・実行能力と実績
- ホテル賃借人やホテル運営受託者との協働によるリノベーションやリブランドの豊富な経験
- 多数のホテル賃借人やホテル運営受託者との長期にわたる強固なリレーションシップ
- 広範なネットワークと高い信用力から得られる豊富な情報・データに基づく高い分析力及び適確な判断力

#### 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役員とスポンサー関係者以外の常勤役員がそれぞれ半数を占める構成としています。
- 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の経営の独立性について、そ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 投資口の状況 (2021年12月末現在)

### 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。

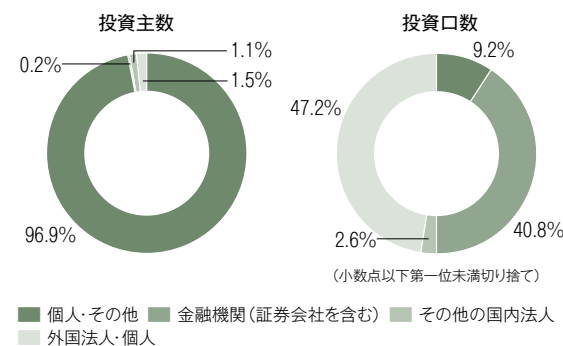
### 投資主優待制度

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

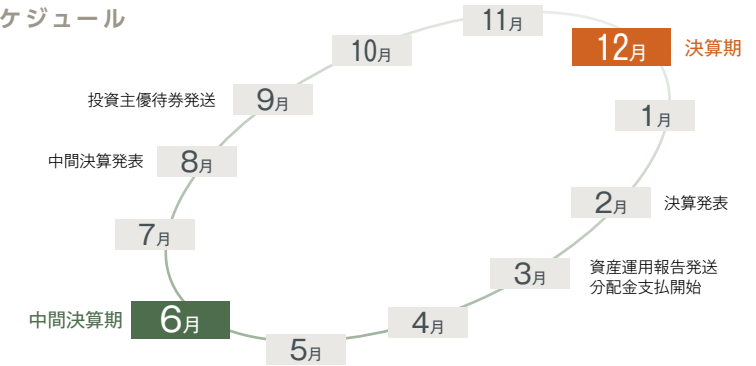
対象投資主	毎年6月30日を基準とし、投資主名簿に記載又は記録された投資口10口以上保有の投資主
制度の内容	宿泊優待券5枚及びレストラン優待券5枚 <sup>(注)</sup> を送付 各ホテルが提供する宿泊ベストレートから10%割引及びレストラン利用料金から10%割引 (注)レストラン優待は一部ホテルを除きます。
対象ホテル	HMJグループホテル及びアコーグループホテル(イビス東京新宿を除きます。)を含む21ホテル

### 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	30,521	414,518
金融機関(証券会社を含む)	86	1,825,210
その他の国内法人	374	117,774
外国法人・個人	500	2,109,504
計	31,481	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	TEL:0120-782-031(通話料無料)
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)

### 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"> <li>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。</li> <li>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)</li> </ul>
支払調書	*配当金に関する支払調書



# 息づく魅力 胸いっぱい吸い込もう

出かけよう“再発見”の旅へ

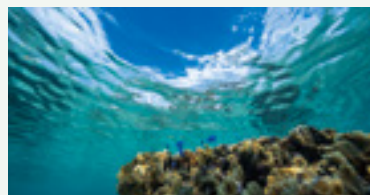
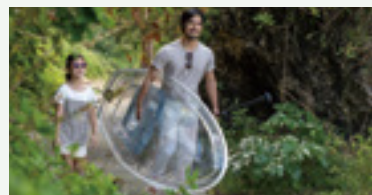
## ニライビーチを楽しみ尽くす

～ホテル日航アリビラ～



ホテルの目の前に広がる自然海岸「ニライビーチ」。「アリビラブルー」とも称され沖縄本島屈指の透明度を誇るこのビーチは、1日に2回繰り返される潮の満ち引きのタイミングで、とっておきの楽しみ方があります。潮が引いたタイミングで、定番の海水浴やシュノーケリングはひと休み、かわりに、磯歩きをして様々な生き物に会いに行きましょう。色とりどりのサンゴに、ヒトデやイソギンチャク、ナマコにウニなど多彩な顔触れが期待できます。運がよければクマノミやリスズメダイなどのカラフルな熱帯魚たちとも出逢えるかも知れません。

マリナクティビティももちろん充実。ジェットスキーやドラゴンボートなどのほか、サーフィンやウェイクボードの指導をインストラクターから受けることもできます。また、例年12月～2月頃には、ニライビーチの沖でホエールウォッチングツアーが開催されます。東シナ海を悠然とクルージングするクジラの姿を目の当たりにしたときの感動は、「忘れられない心に残る体験」となることでしょう。



### ホテル日航アリビラ/ヨミタンリゾート沖縄

〒904-0393 沖縄県中頭郡読谷村字儀間600  
TEL 098-982-9111  
<https://www.alivila.co.jp>



### 水上から優雅に海中散策 クリアサップ体験

透明度の高い素材を使用した「クリアサップ」で、ニライビーチの海中を海面からご覧いただくマリナクティビティをお楽しみください。

親子サップでアリビラ沖の遠浅の海に広がる珊瑚礁やカラフルな熱帯魚探してもできたり、上級者は波乗りもできたりと、様々な楽しみ方でニライビーチを満喫できる人気のメニューです。



詳細はこちら



### 風に乗って海を楽しむ クルージング体験

カタマランヨット「キラ号」に乗ってアリビラ沖をクルージングやセーリング。

ヨットから降ろされたロープネットにつかまってクルージングする「ネットスイミングクルージング」をはじめ、ヨットのエンジンを止め、切り帆を張って風の方で船を進める「デイセーリング」や、柔らかなオレンジから静かなダークブルーへと変わりゆく空を満喫できる「サンセットセーリング」など、おすすめアクティビティ満載です。



詳細はこちら



### 魚たちとふれあう シュノーケリング体験

遠浅のニライビーチは魚の宝庫。ビーチからすぐそばで、手軽に、美しい南国のサンゴ礁に暮らす魚たちと出会えます。

お子様連れのファミリーには、浮き輪とスコープでシュノーケリング気分を楽しんでいただけるプランもご用意しています。

海中散策で様々な魚とふれあうひとときは、生命の神秘と海の壮大さを感じる、とっておきの時間となることでしょう。



詳細はこちら





# 息づく魅力 胸いっぱい吸い込もう

出かけよう“再発見”の旅へ

## 世界自然遺産 Discover やんばる

～オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ～



沖縄本島北部、「奇跡の森」と称される亜熱帯特有の森林地帯である「やんばる」。その「やんばる」の入口にある当ホテルのコンセプトは「島とあそぶ 森とつながる Love Okinawa Discover Yambaru」。そこには、世界自然遺産「やんばる」の恵みを共有し、「やんばる」とゲストを繋げたい、という想いが込められています。

「やんばる」の最大の魅力は、広大なエリアに残る豊かな自然そのものと、そこに生息する希少種が織りなす固有の生態系にあります。この地域では、人々は自然とともに暮らし、森と深く結びつく独自の文化を大切に育んできました。その時にしか見ることができない風景、その人しか伝えることのできない自然との関わり、その場所でしか味わうこと

のない空気。深緑の森と紺碧の海が織りなす「自然」と人々を繋げるのが奇跡の森「やんばる」です。沖縄の“森”の魅力を五感で感じ、森の中でゆったりと深呼吸してみたいかがでしょう。

「やんばる」を五感で感じた後は、沖縄県最大級の広さを誇るガーデンプールもおすすめ。ウォータースライダーやキッズプールを備え、BBQデッキやライトアップされたナイトプールなど、リゾートプールとしての魅力が満載です。

この他にも、敷地内を流れる川を散策するビッグサップや、バギーの運転体験など、様々なアクティビティをご用意、1日中遊び尽くせること間違いなしです。



イメージ。2022年3月19日に、プール・ロビーの改装を終えグランドオープンの予定です。



オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ

〒905-0026 沖縄県名護市喜瀬1490-1

TEL 0980-51-1900

<https://www.Okinawa.oriental-hotels.com>



### 世界自然遺産へ「冒険と発見」に出かけよう 一緒に守り、育む「やんばるレンジャープラン」

専門ガイドとともに、「やんばるの森」のトレッキングを楽しんで頂く、当ホテル自慢のオリジナル体験プランです。自生する貴重な動植物の話に耳を傾けながら、同時に外来植物を除去して「やんばるの森」の生態系を守る活動にも参加します。

ツアー後は地元自治体の参加認定証をご用意しています。友人同士で、お子様の体験学習としてご家族で、など楽しみ方はさまざま。さあ、あなたも世界自然遺産へ「冒険と発見」に出かけてみませんか。

詳細はこちら



### ユニークな収穫・焙煎体験であなただけの一杯を 中山コーヒー園

自然豊かな山の中にある「中山コーヒー園」。約2,500本のコーヒーの木を無農薬で育てているほか、60種類以上のハーブを育てているハーブ園を併設し、コーヒー好き・ハーブ好きの世界中の人たちと繋がる場所として、<農園カフェ>も整備されたコーヒー農園です。「収穫・精製・乾燥・焙煎・抽出」といった過程を半日で体験できるユニークな「収穫・焙煎体験」で、あなたオリジナルの一杯を堪能してみてください。

詳細はこちら



### 熱帯特有の自然を堪能するマングローブ林探検 東村ふれあいヒルギ公園

国の天然記念物に指定されている慶佐次湾(げさしわん)のマングローブ林は約10ヘクタールもあり、マングローブが自生する場所として国内屈指の広さを誇ります。園内には遊歩道が整備されており、自生するマングローブ林の間を散策することができます。また、カヤックに乗ってのマングローブ散策ツアーは人気のアクティビティで、川の水が満ちたときに林の奥まで探検することができます。空気が澄んだ早朝が特におすすめです。

詳細はこちら





# 息づく魅力 胸いっぱい吸い込もう

〜 出かけよう “再発見”の旅へ 〜

この2年間で私たちの日常の風景は大きく変化し、これまでになく日々の過ごし方への意識が高まっています。本当に価値のあるもの、真に大切なもの、幸福なもの …

コロナ禍で自由が制限され人も街も息苦しい状態が続いています。旅に出かけて息苦しい心身を開放させ、新たな感動や発見のある時間を過ごしてみたいかかでしょうか。

旅先の自然や文化・人と触れ合い、その地域の魅力や、大切な人とのつながりを再発見してみてください。森や海など大自然の中で、また都会を見渡すウォーターフロントで、大自然や街に息づく魅力を感じながら、自身も胸いっぱい深呼吸してみれば、きっとあなたも、そして大切な人も、とびきりの笑顔に溢れ、忘れられない思い出を得られることでしょう。

## 絶景のお台場で遊ぶ

〜ヒルトン東京お台場〜

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。雲が刻一刻と姿を変え、空がブルーからオレンジに色づき、高層ビル群や東京湾に反射する夕陽。そして夜の訪れとともにカラフルにライトアップされたレインボーブリッジとその向こうに広がる壮大な都心の夜景は、毎日の息苦しさから解放され、胸いっぱい深呼吸をしたくなる、そんなゆったりとしたひとときを過ごしていただけるでしょう。



さまざまなレジャースポットが集う街「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、海沿いの遊歩道散策もおすすめのひとつ。潮風を感じながら、ウォーキング、ジョギングなど「東京の自然」を感じてみては。



ヒルトン東京お台場

〒135-8625 東京都港区台場1-9-1

TEL 03-5500-5500

<https://www.hiltonodaiba.jp>



### まるで一枚絵の絶景 夕景も夜景もレストランで満喫

日中には眩しい光が差し込み、夕暮れからは東京の煌めく夜景が一望できる、テラスレストラン「シースケープ」。ここから眺める絶景は、日によって、季節によって刻々と姿を変えていきます。

大切な方と、レインボーブリッジ越しのサンセットを満喫しながら、夜景と一緒にコースディナーはいかがでしょう。

詳細はこちら



### 特別なテラススイート 都会のリゾート空間で贅沢なホテル滞在を

全室にプライベートバルコニーを設け、美しい東京湾の眺望を満喫できる当ホテル。中でも「テラススイート」は、プライベートガーデンに屋外ジェットバスを備えています。

空と海、そして風を感じる66㎡の開放的な空間は、東京都心の壮大なパノラマビューを贅沢に味わうことができる、特別なご滞在をお届けします。

詳細はこちら



### 船上での「非日常空間」体験 海を、街を感じながらクルージング

東京のウォーターフロントを360°見渡すことができるのが、このクルージングの醍醐味。海と空、光そして風を感じながら、ダイナミック且つ幻想的な東京の絶景を堪能いただけます。

東京の中心に居ながらにしての「非日常空間」体験をお楽しみください。

詳細はこちら

