

2025年12月期 決算短信 (REIT)

2026年2月25日

不動産投資信託証券発行者名 ジャパン・ホテル・リート投資法人 上場取引所 東
コード番号 8985 U R L <https://www.jhrth.co.jp/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 増田 要
資産運用会社名 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 青木 陽幸
問合せ先責任者 (役職名) 取締役コーポレート本部長 (氏名) 板橋 昇
TEL (03) 6422-0530

有価証券報告書提出予定日 2026年3月24日 分配金支払開始予定日 2026年3月19日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2025年12月期の運用、資産の状況 (2025年1月1日～2025年12月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年12月期	45,564	36.1	31,052	49.4	26,748	46.4	27,145	48.6
2024年12月期	33,481	26.0	20,779	38.4	18,273	39.1	18,272	39.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年12月期	5,325	9.4	5.0	58.7
2024年12月期	3,755	6.9	3.9	54.6

(注) 1口当たり当期純利益は期中平均投資口数に基づいて算出しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年12月期	5,061	25,795	—	—	95.0	8.9
2024年12月期	3,937	20,066	—	—	109.8	7.3

(注1) 2025年12月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額468百万円を上乗せした金額から、圧縮積立金積立額1,818百万円を控除した金額となっています。

(注2) 2024年12月期の分配金の支払原資は、当期末処分利益に一時差異等調整積立金取崩額1,795百万円を加算した金額となっています。

(注3) 配当性向は、以下の算式で計算した数値を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

分配金総額 (利益超過分配金総額は含まない) / 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年12月期	576,683	293,114	50.8	57,507
2024年12月期	498,930	283,402	56.8	55,601

(注) 1口当たり純資産は期末発行済投資口の総口数に基づいて算出しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年12月期	33,752	△71,868	44,067	41,981
2024年12月期	22,758	△64,736	49,492	36,029

2. 2026年12月期の運用状況の予想（2026年1月1日～2026年12月31日）

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
中間期	21,699	1.0	13,821	△4.4	10,814	△12.6	10,814	△15.3	—	—
通期	50,979	11.9	34,255	10.3	27,912	4.4	27,911	2.8	5,177	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）4,796円（予想期中平均投資口数5,818,683口により算出しています。）

（注）当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額3,071百万円を上乗せした金額を分配金総額とする予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2025年12月期	5,097,006口	2024年12月期	5,097,006口
② 期末自己投資口数	2025年12月期	0口	2024年12月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記41ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用に当たっての注意事項等については、後記4ページ「1. 運用状況（1）運用状況 ② 次期の見通し」及び後記11ページ「2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	20
(1) 貸借対照表	20
(2) 損益計算書	22
(3) 投資主資本等変動計算書	23
(4) 金銭の分配に係る計算書	25
(5) キャッシュ・フロー計算書	26
(6) 継続企業の前提に関する注記	27
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	27
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	28
(9) 財務諸表に関する注記事項	29
(10) 発行済投資口の総口数の増減	44
3. 参考情報	45
(1) 運用資産等の価格に関する情報	45
(2) 資本的支出の状況	54

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、2005年11月10日に設立され、2006年6月14日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード8985)いたしました。

本投資法人は、ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用業務を委託しており、ホテルの持つ社会インフラとしての重要性和投資用不動産としての収益性に着目し、全部又は一部がホテルの用に供される不動産又は当該不動産に係る不動産同等物が本体又は裏付けとなっている不動産関連資産(以下「ホテル用不動産等」といいます。)を主たる投資対象として投資を行ってきました。

また、本投資法人は、2012年4月1日を効力発生日としてジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人(以下「旧JHR」といいます。)と合併(以下「本合併」といいます。)するとともに、本投資法人の名称につきましても日本ホテルファンド投資法人からジャパン・ホテル・リート投資法人に変更し、本合併以降当期末までに、11度にわたる公募増資を実施するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる「戦略的投資対象地域」を中心に、「高い競争力を持つホテル」を継続的に取得してきました。

こうした成長戦略の実行により、本合併以降、合計37物件で総額429,077百万円(取得価格ベース)となる新規物件を取得し、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大しました。この結果、当期末時点の保有物件は51物件で取得価格の合計は515,391百万円、発行済投資口の総口数は5,097,006口となっています。

(ロ) 当期の運用実績

当期(2025年1月1日から2025年12月31日までの12ヶ月間)の日本経済は、米国の通商政策による影響がみられたものの、設備投資の増加や雇用情勢の改善等を背景に、緩やかな回復基調が続きました。

国内の宿泊・観光マーケットについては、堅調な国内宿泊需要に加え、訪日外国人(以下「インバウンド」といいます。)の数についても、2025年の年間で推計4,268万人、前年比+15.8%(日本政府観光局(JNTO))となり、年間における過去最高のインバウンド数を更新しました。2025年7月に日本で大災害が起こるとの風説により香港を中心としたインバウンドが一時的に減少したほか、同年11月に中国政府が日本への渡航自粛を要請したこと等により同月以降の中国からのインバウンドには一部影響がみられたものの、日本への旺盛なインバウンド需要のトレンド自体に変化はなく、インバウンド数の増加は継続しました。また、宿泊旅行統計調査(観光庁)における国内宿泊施設の延べ宿泊者数(速報値)のうち、2025年の日本人延べ宿泊者数は476百万人泊(前年比△3.8%)と底堅く推移した一方で、2025年の外国人延べ宿泊者数は177百万人泊(前年比+7.8%)と前年を超える水準で推移しました。結果として、2025年の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は653百万人泊(前年比△0.9%)となりました。

このような良好な環境のもと、本投資法人は、2025年1月に博多中洲ワシントンホテルプラザ(譲渡価格4,610百万円)を売却し、2025年2月にヒルトン福岡シーホーク(取得価格64,350百万円)を取得しました。固定賃料のみの普通借家契約により賃料の上昇余地が限定的であった博多中洲ワシントンホテルプラザを売却するとともに、国内外のレジャー需要が中長期的に期待できる地域において高い競争力を持つホテルであるヒルトン福岡シーホークを取得したことにより、本投資法人のポートフォリオの質の向上を図りました。

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

また、本投資法人は、内部成長戦略の一つとして、収益向上及び競争力強化などを目的に戦略的CAPEXを実行しています。成長期待の高いホテルを選別し、客室やレストラン等の売上の増加を企図した戦略的CAPEXを実行することで、改装によるホテル収益の向上を図りました。

このような取組みの結果、本投資法人が保有するホテルの業績について、当期の変動賃料等導入28ホテル(注1)のRevPAR(注2)は18,545円(前年比+14.3%)、GOP(注3)は29,497百万円(前年比+16.5%)となり、いずれも前年を大きく上回りました。

なお、変動賃料等導入28ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記18ページ「<参考情報2>ホテル運営指標、売上及びGOP<1>変動賃料等導入28ホテル」をご参照ください。

(注1) 変動賃料等導入28ホテルとは、以下の28ホテルをいいます。以下同じです。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル

オリエンタルホテル 東京ベイ
 なんばオリエンタルホテル
 ホテル日航アリビラ
 オリエンタルホテル広島
 オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ
 オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ
 シェラトングランドホテル広島 (アクティブインターシティ広島の主要施設)
 オリエンタルホテル福岡 博多ステーション
 ホリデイ・イン大阪難波
 ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神
 ヒルトン成田
 インターナショナルガーデンホテル成田
 ホテル日航奈良
 ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋
 ヒルトン東京お台場
 オリエンタルホテル京都 六条
 ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端
 ホテルJALシティ関内 横浜
 イビスタイルズ京都ステーション
 イビスタイルズ札幌
 メルキュール札幌
 メルキュール沖縄那覇
 メルキュール横須賀
 the b 水道橋
 the b 池袋
 the b 八王子
 the b 博多

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

(注3) GOPとは、Gross Operating Profit (売上高営業利益) であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

(ハ) 資金調達の状況

当期においては、2025年2月に、ヒルトン福岡シーホークの取得資金に充当するため、64,350百万円の新規借入れを行いました。当該借入れについては、借入期間を最長約7年とし、借入期間の長期化及び返済期限の分散を図りました。

併せて、当期に返済期日が到来した既存借入金について、合計31,000百万円の借入れを実行し、最長9年となる長期借入金による借換えを実現しました。うち19,400百万円については、グリーンローンによる借換えを行っています。また、2025年9月に償還期限を迎えた第13回無担保投資法人債2,800百万円については、同年9月に第14回無担保投資法人債 (グリーンボンド) 1,800百万円と第15回無担保投資法人債800百万円を起債し、償還に充当した上で、残額については、手元資金により償還しました。

なお、一連の資金調達のうち87,350百万円については、固定金利による調達又はスワップ契約締結による金利の固定化を実施しました。

これにより、当期末時点における有利子負債残高は269,381百万円、うち1年内返済予定の長期借入金22,780百万円、長期借入金212,901百万円、1年内償還予定の投資法人債13,100百万円、投資法人債20,600百万円となり、当期末時価LTV (注) は35.3%、当期末時点における有利子負債総額に対する固定金利比率は80.1%となりました。

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

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

なお、当期末総資産LTVは46.7%です。

期末総資産LTV = 期末有利子負債額 / 期末総資産額 × 100

本投資法人の当期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付: A+	格付の見通し: ポジティブ
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付: A	格付の方向性: ポジティブ

(二) 業績の概要

上記の運用の結果、当期の実績として、営業収益は45,564百万円、営業利益は31,052百万円、経常利益は26,748百万円を計上し、当期純利益は27,145百万円となりました。なお、物件売却に伴う売却益のうち1,818百万円については、圧縮積立金として積立てを行い、内部留保することとしています。

分配金については、当期未処分利益27,147百万円から上記の圧縮積立金繰入額1,818百万円を控除し、一時差異等調整積立金取崩額(分配金充当額)468百万円を加算した25,798百万円のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である25,795百万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5,061円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本経済の先行きについては、物価上昇の継続や米国の通商政策による景気の下振れリスクなどに留意する必要がありますものの、雇用・所得環境の改善や政府の各種政策の効果が、緩やかな回復を支えていくことが期待されます。

国内の宿泊・観光マーケットについては、国内宿泊需要は引き続き底堅く推移することが期待されます。インバウンド需要については、中国の動向に伴う影響が一定期間想定されるものの、他の国・地域からのインバウンド数の拡大により、旺盛なインバウンド需要は継続すると考えています。

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

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

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

内部成長

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

固定賃料物件においては、各ホテルが立地するマーケットの賃料水準あるいは賃借人の信用力及び賃料負担力を踏まえた適正な賃料の設定・維持に引き続き注力していくとともに、宿泊マーケットの状況に応じて賃料引上げ(売上歩合賃料の導入を含みます。)を目指していく方針です。

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

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

A. 変動賃料物件

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

一方で、引き続き、各ホテルの賃借人及びオペレーターと緊密に連携し、先々の国内外の需要の取込みに向けて、保有物件の特色を存分に活用した魅力的な商品造成や付加価値の提供、効果的なマーケティング施策、セールスチャネルの拡大を図るとともに、引き続きコストマネジメント及び運営の合理化に努め、ホテ

ル収益の向上に向けた諸施策を推進していきます。

また、国内の宿泊・観光マーケットの状況や変化する顧客ニーズを的確に把握し、必要に応じて適切な戦略的CAPEXを実施し、ホテル収益の向上を図っていきます。2023年から実施しているオリエンタルホテル 東京ベイ及び2024年から実施しているラ・ジェント・ステイ札幌大通の客室改装については、2025年に全客室の改装が完了しました。また、沖縄ハーバービューホテルでは、プール、客室、レストラン等全館に及ぶ大規模改装を2025年から実施しており、プールを除く客室、レストラン等の改装は2025年に完了、プールについても2026年上半期に改装が完了する予定です。さらに、ヒルトン東京お台場において、2026年から2027年にかけて全館に及ぶ大規模改装を予定しています。加えて、2025年に取得したヒルトン福岡シーホークにおいても、客室、エグゼクティブラウンジ等の改装を2026年から順次実施していく予定です。

B. 固定賃料物件

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

外部成長

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

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

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

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

財務戦略

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

ホテルマーケットの更なる成長期待がある中、引き続き、借入コストに留意しながら、一定の固定金利比率の確保、借入期間の長期化及び返済期限の分散化を目指します。併せて、新規借入先の招聘や資本的支出の適正なコントロール等により、財務基盤の強化を図っていきます。LTVについては、時価LTVによるレバレッジコントロールを行い、原則として時価LTV40%を上限に運用を行っていく方針です。また、投資法人債の発行、グリーンファイナンスによる調達等の検討も含め、資金調達手段の一層の多様化を図っていきます。

負ののれんの活用方針

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

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

年償却額(262百万円)に上乗せして負ののれんの取崩しを行う方針です(注)。

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

サステナビリティへの取組み

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

本投資法人は本資産運用会社と共に、こうした考えを実践するため、ESGへの取組みの指針となる「サステナビリティに関する方針」を策定し、この方針に基づき、以下のような取組みを進めています。今後も、ホテル特化型J-REITとして地域に対する社会的責任を認識し、積極的な社会貢献活動を行ってまいります。

■ESGに関わるマテリアリティ(重要課題)の特定

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

■ESG及びグリーンビルディングに関する第三者認証の取得

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

・GRESB(注1)リアルエステイト評価

2025年のGRESBリアルエステイト評価において、「GRESBレーティング」では3スターの評価を獲得し、「Green Star」の評価を8年連続で取得しました。

・BELS(注2)評価

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

・CASBEE(注3)建築評価認証

2020年4月にホテル用途の既存建築物として初めてヒルトン東京お台場においてCASBEE建築評価認証を取得し、2024年12月に同認証を再取得しました。また、2021年5月には、オリエンタルホテル福岡 博多ステーションにおいても同認証を取得しました。

・DBJ Green Building認証(注4)

2025年1月に神戸メリケンパークオリエンタルホテル及びオリエンタルホテル 東京ベイ、同年8月にオリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ、ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神及びMIMARU東京 新宿WEST、同年12月にヒルトン東京ベイ及びヒルトン福岡シーホークにおいて、同認証を取得しました。これらの認証取得により、同認証を取得した本投資法人が保有するホテルは合計10物件となります。

■気候変動への取組み

2021年11月に、本資産運用会社において、金融安定理事会(FSB)によって設置されたTCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース:「Task Force on Climate-related Financial Disclosures」)による提言への賛同を表明し、国内賛同企業による組織である「TCFDコンソーシアム」に入会しました。

2022年8月には、気候変動のシナリオ分析による財務的影響度を含めたTCFDが推奨する4つの開示テーマに対する取組みを開示し、2023年2月には2050年までのCO₂削減目標を策定し開示する等、数値面での目標の明確化を順次図っています。

■グリーンファイナンス・フレームワークの策定

環境に配慮した事業に充当するための資金調達の枠組みとして、2024年1月にグリーンファイナンス・フレームワークを策定しました。当該フレームワークに基づき、グリーンローンとして2025年3月に4,400百万円、同年9月に14,000百万円、同年11月に1,000百万円の借入れ、グリーンボンドとして同年9月に1,800百万円の起債を行いました。今後も、当該フレームワークに基づき調達した資金を活用し、環境改善を図る取組みの推進に努めていきます。

■ホテル賃借人等と協働した取組み

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

■従業員に向けた取組み

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

■ESGレポートの発刊

2023年3月より、年に1回ESGレポートを発刊しています。

- (注1) GRESBとは、不動産会社・ファンドのESG配慮を測る年次のベンチマークであり、個々の不動産を対象としたものではなく、不動産会社・REIT・不動産ファンドを対象としてサステナビリティへの取組みを評価しています。なお、GRESBレーティングは総合スコアに基づく相対評価です。
- (注2) BELS (建築物省エネルギー性能表示制度:「Building-Housing Energy-efficiency Labeling System」)とは、国土交通省が定める建築物省エネルギー性能評価表示制度です。
- (注3) CASBEE (建築環境総合性能評価システム:「Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency」)とは、建築物の環境性能を評価し格付けするもので、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。
- (注4) DBJ Green Building認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(「Green Building」)を支援するために、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

1. 資産の取得の契約締結について

本投資法人は、2026年2月25日付で以下のとおり資産の取得に係る売買契約を締結しました。

取得予定資産の名称	ハイアット リージェンシー 東京
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿二丁目7番2号
取得予定日	2026年3月13日
取得予定先	合同会社ミッドタウン東京
取得予定価格（注）	126,000百万円

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

2. 資金の借入れの決議について

本投資法人は、2026年2月25日に開催した役員会において、上記「1. 資産の取得の契約締結について」に記載したハイアット リージェンシー 東京の取得資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行うことを決議しました。

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入実行 予定日	元本 返済期日	担保・ 返済方法
タームローン 127	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 千葉銀行	22,000	基準金利 +0.250%	2026年 3月13日	2027年 3月15日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 128	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 大和ネクスト銀行	8,000	基準金利 +0.275%	2026年 3月13日	2028年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 129	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 大和ネクスト銀行 関西みらい銀行	10,000	基準金利 +0.350%	2026年 3月13日	2030年 3月29日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

タームローン 130	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 千葉銀行 大和ネクスト銀行 関西みらい銀行	25,000	基準金利 +0.400%	2026年 3月13日	2031年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
---------------	---	--------	-----------------	----------------	----------------	---------------------------

(注) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前(初回の利息計算期間は借入実行日の2営業日前)における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、タームローン127につきましては、基準金利は借入実行日の2営業日前における全銀協12か月日本円TIBORが適用されます。

3. 新投資口の発行の決議について

本投資法人は、2026年2月25日に開催した役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(1) 新投資口発行(国内一般募集及び海外募集)

募集投資口数 : 848,991口(上限)(注1)

払込期日 : 2026年3月9日から2026年3月11日までの間のいずれかの日

(注1) 買取引受けの対象口数807,000口と海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の対象投資口の上限41,991口の合計です。

(2) 新投資口発行(第三者割当)(注2)

募集投資口数 : 38,709口(上限)

払込期日 : 2026年4月7日

割当先 : S M B C 日興証券株式会社

(注2) 本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(3) 資金使途

上記「1. 資産の取得の契約締結について」に記載したハイアットリージェンシー東京の取得資金の一部に充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出に充当します。

(ハ) 運用状況の見通し

2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期における本投資法人の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。この見通しの前提条件につきましては、後記11ページ「2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2026年12月期（第27期）中間期

営業収益	21,699百万円
営業利益	13,821百万円
経常利益	10,814百万円
中間純利益	10,814百万円

2026年12月期（第27期）通期

営業収益	50,979百万円
営業利益	34,255百万円
経常利益	27,912百万円
当期純利益	27,911百万円
1口当たり分配金	5,177円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

2026年12月期（第27期）中間期及び2026年12月期（第27期）通期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件				
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年12月期（第27期）中間期：2026年1月1日～2026年6月30日（181日） 2026年12月期（第27期）通期：2026年1月1日～2026年12月31日（365日） 				
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在で本投資法人が保有する51物件に、以下の取得予定資産を加えた52物件を前提としています。 <p data-bbox="304 405 491 432"><取得予定資産></p> <table border="1" data-bbox="331 439 1321 517"> <thead> <tr> <th data-bbox="331 439 660 477">取得予定日</th> <th data-bbox="660 439 1321 477">名称</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="331 477 660 517">2026年3月13日</td> <td data-bbox="660 477 1321 517">ハイアット リージェンシー 東京</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 2026年12月期（第27期）末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産が異動する可能性があります。 	取得予定日	名称	2026年3月13日	ハイアット リージェンシー 東京
取得予定日	名称				
2026年3月13日	ハイアット リージェンシー 東京				
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数である5,097,006口に加え、本日開催の本投資法人役員会で決議された公募による新投資口（上限848,991口）（本募集における国内引受会社及び海外引受会社の買取引受けの対象投資口数並びに海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の対象投資口数）及び第三者割当による新投資口（上限38,709口）の合計887,700口全てが発行されることを前提としています。1口当たり分配金は、予想期末発行済投資口数5,984,706口により算出しています。 2026年12月期（第27期）末まで上記以外の投資口の追加発行及び自己投資口の取得がないことを前提としています。 				

項目	前提条件																																																																																			
営業収益	<p>・営業収益は、有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。</p> <p>・主なホテルの変動賃料等につきましては、以下のとおり見込んでいます。</p> <p>(1) 変動賃料等導入29ホテル (注1)</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p>																																																																																			
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 60%;"></th> <th style="width: 20%; text-align: center;">中間期</th> <th style="width: 20%; text-align: center;">通期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>HMJ 5ホテル (注2)</td><td style="text-align: center;">1,422</td><td style="text-align: center;">4,446</td></tr> <tr><td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td><td style="text-align: center;">631</td><td style="text-align: center;">1,639</td></tr> <tr><td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ</td><td style="text-align: center;">271</td><td style="text-align: center;">1,436</td></tr> <tr><td>シェラトングランドホテル広島 (注3)</td><td style="text-align: center;">310</td><td style="text-align: center;">660</td></tr> <tr><td>オリエンタルホテル福岡 博多ステーション</td><td style="text-align: center;">813</td><td style="text-align: center;">1,732</td></tr> <tr><td>ホリデイ・イン大阪難波</td><td style="text-align: center;">341</td><td style="text-align: center;">855</td></tr> <tr><td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神</td><td style="text-align: center;">369</td><td style="text-align: center;">782</td></tr> <tr><td>ヒルトン成田</td><td style="text-align: center;">128</td><td style="text-align: center;">297</td></tr> <tr><td>インターナショナルガーデンホテル成田</td><td style="text-align: center;">46</td><td style="text-align: center;">132</td></tr> <tr><td>ホテル日航奈良</td><td style="text-align: center;">75</td><td style="text-align: center;">212</td></tr> <tr><td>ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋</td><td style="text-align: center;">46</td><td style="text-align: center;">141</td></tr> <tr><td>オリエンタルホテル京都 六条</td><td style="text-align: center;">119</td><td style="text-align: center;">273</td></tr> <tr><td>ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端</td><td style="text-align: center;">179</td><td style="text-align: center;">378</td></tr> <tr><td>ホテルJALシティ関内 横浜</td><td style="text-align: center;">60</td><td style="text-align: center;">154</td></tr> <tr><td>サザンビーチホテル&リゾート沖縄</td><td style="text-align: center;">29</td><td style="text-align: center;">537</td></tr> <tr><td>ヒルトン福岡シーホーク</td><td style="text-align: center;">995</td><td style="text-align: center;">2,217</td></tr> <tr><td>イビスタイルズ京都ステーション (注4)</td><td style="text-align: center;">213</td><td style="text-align: center;">453</td></tr> <tr><td>イビスタイルズ札幌 (注4)</td><td style="text-align: center;">252</td><td style="text-align: center;">611</td></tr> <tr><td>メルキュール札幌 (注4)</td><td style="text-align: center;">336</td><td style="text-align: center;">798</td></tr> <tr><td>メルキュール沖縄那覇 (注4)</td><td style="text-align: center;">187</td><td style="text-align: center;">423</td></tr> <tr><td>メルキュール横須賀</td><td style="text-align: center;">197</td><td style="text-align: center;">398</td></tr> <tr><td>the b 水道橋</td><td style="text-align: center;">78</td><td style="text-align: center;">163</td></tr> <tr><td>the b 池袋</td><td style="text-align: center;">99</td><td style="text-align: center;">226</td></tr> <tr><td>the b 八王子</td><td style="text-align: center;">64</td><td style="text-align: center;">130</td></tr> <tr><td>the b 博多</td><td style="text-align: center;">106</td><td style="text-align: center;">251</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td style="text-align: center;">7,378</td> <td style="text-align: center;">19,358</td> </tr> </tbody> </table>				中間期	通期	HMJ 5ホテル (注2)	1,422	4,446	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	631	1,639	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	271	1,436	シェラトングランドホテル広島 (注3)	310	660	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	813	1,732	ホリデイ・イン大阪難波	341	855	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	369	782	ヒルトン成田	128	297	インターナショナルガーデンホテル成田	46	132	ホテル日航奈良	75	212	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	46	141	オリエンタルホテル京都 六条	119	273	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	179	378	ホテルJALシティ関内 横浜	60	154	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	29	537	ヒルトン福岡シーホーク	995	2,217	イビスタイルズ京都ステーション (注4)	213	453	イビスタイルズ札幌 (注4)	252	611	メルキュール札幌 (注4)	336	798	メルキュール沖縄那覇 (注4)	187	423	メルキュール横須賀	197	398	the b 水道橋	78	163	the b 池袋	99	226	the b 八王子	64	130	the b 博多	106	251	合計	7,378	19,358
		中間期	通期																																																																																	
	HMJ 5ホテル (注2)	1,422	4,446																																																																																	
	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	631	1,639																																																																																	
	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	271	1,436																																																																																	
	シェラトングランドホテル広島 (注3)	310	660																																																																																	
	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	813	1,732																																																																																	
	ホリデイ・イン大阪難波	341	855																																																																																	
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	369	782																																																																																	
	ヒルトン成田	128	297																																																																																	
	インターナショナルガーデンホテル成田	46	132																																																																																	
	ホテル日航奈良	75	212																																																																																	
	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	46	141																																																																																	
	オリエンタルホテル京都 六条	119	273																																																																																	
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	179	378																																																																																	
	ホテルJALシティ関内 横浜	60	154																																																																																	
	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	29	537																																																																																	
	ヒルトン福岡シーホーク	995	2,217																																																																																	
	イビスタイルズ京都ステーション (注4)	213	453																																																																																	
	イビスタイルズ札幌 (注4)	252	611																																																																																	
	メルキュール札幌 (注4)	336	798																																																																																	
	メルキュール沖縄那覇 (注4)	187	423																																																																																	
	メルキュール横須賀	197	398																																																																																	
	the b 水道橋	78	163																																																																																	
	the b 池袋	99	226																																																																																	
	the b 八王子	64	130																																																																																	
the b 博多	106	251																																																																																		
合計	7,378	19,358																																																																																		
<p>(注1) 変動賃料等導入29ホテルとは、上記に記載している29ホテルをいいます。以下同じです。</p> <p>(注2) HMJを賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル 東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島の5ホテルをいいます。以下同じです。</p> <p>(注3) アクティブインターシティ広島の主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。</p> <p>(注4) 運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルのG O Pの金額は運営委託収入として営業収益に計上されます。</p>																																																																																				

項目	前提条件						
営業収益	(2) その他の変動賃料等導入ホテル						
	(単位：百万円)						
			中間期		通期		
	ドゥーミーイン熊本		30		120		
	コンフォートホテル東京東日本橋		86		86		
	スマイルホテル日本橋三越前		43		43		
	チサン ホテル 蒲田		89		176		
	チサン イン 京急蒲田		54		102		
	ヒルトン東京ベイ		非開示 (注5)		非開示 (注5)		
	ホテルフランクス		82		164		
	ヒルトン名古屋		非開示 (注5)		非開示 (注5)		
	ヒルトン東京お台場		－ (注6)		－ (注6)		
	雨庵 金沢		6		23		
	相鉄フレッサイン 新橋烏森口		186		484		
	ラ・ジェント・ステイ札幌大通		300		665		
	MIMARU東京 新宿WEST		非開示 (注5)		非開示 (注5)		
	ホテル アマネク新宿歌舞伎町		非開示 (注5)		非開示 (注5)		
	沖縄ハーバービューホテル		－		450		
	合計		1,702		4,707		
		<p>(注5) 賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、非開示としています。</p> <p>(注6) ヒルトン東京お台場において、2026年2月から2027年12月末まで大規模改装（以下「本改装」といいます。）を予定しています。当該改装期間中は変動賃料がはく落する見込みであるため「－」と記載しています。</p>					
		(3) 取得予定資産（ハイアット リージェンシー 東京）					
		賃料は固定賃料及び変動賃料からなり、変動賃料の算出方法は以下のとおりです。					
		変動賃料 = [ホテルAGOP (注7) - 2,980百万円] × 97.5%					
		ただし、算出金額が0円を下回る場合、変動賃料は0円となります。					
		(単位：百万円)					
	固定賃料 (注8)		変動賃料		賃料合計		
	中間期	通期	中間期	通期	中間期	通期	
	1,090	2,890	1,147	3,248	2,237	6,138	
	<p>(注7) AGOP (Adjusted GOP=調整後GOP) とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。また、GOPとはGross Operating Profit (売上高営業利益) であり、ホテルの売上高から、人件費・一般管理費等ホテルの運営に係る費用を控除した残額をいいます。以下同じです。</p> <p>(注8) 年間固定賃料は3,600百万円となります。2026年12月期の賃料は、2026年3月13日から2026年12月31日までの294日間に発生する見込みの数値を記載しています。</p>						
	<p>・変動賃料等の内訳は以下のとおりです。</p>						
	(単位：百万円)						
		中間期		通期			
	変動賃料等導入29ホテル	7,378		19,358			
	その他の変動賃料等導入ホテル	1,702		4,707			
	取得予定資産	1,147		3,248			
	オフィス及び商業テナント	12		28			
	合計	10,241		27,342			
	<p>(注9) 既存物件の変動賃料の詳細につきましては、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ②投資資産 (ハ) その他投資資産の主要なもの B. 変動賃料等導入ホテルの賃料体系」をご参照ください。</p>						

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である不動産賃貸費用のうち、減価償却費以外の費用につきましては、過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、2,600百万円が費用計上されることを前提としています。なお、一般的に、取得資産に係る取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行うことから、当該精算金相当分は取得価額に算入しています。したがって、取得予定資産の固定資産税及び都市計画税等については、当該計算期間の費用には計上されません。 ・資本的支出につきましては、2026年12月期（第27期）の資本的支出額は12,907百万円（資本的支出Ⅰ 8,080百万円、資本的支出Ⅱ 1,097百万円、資本的支出Ⅲ 3,728百万円）を見込んでいます。 （注）本投資法人は、資本的支出をⅠ 建物の資産価値を維持する上で必要な建物設備・施設の更新工事に係る資本的支出、Ⅱ 建物の躯体や設備に関わらないが、運営上必要な什器・備品・設備に係る資本的支出、及びⅢ ホテルの競争力向上を目的とした客室改装等の戦略的資本的支出の3種類に区分しています。 ・減価償却費につきましては、上記の資本的支出予定額を含めて定額法により算出しており、7,893百万円を見込んでいます。 ・建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しています。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に経過年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないことなどから、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及び融資手数料の償却額、アレンジメントフィー等の借入関連コスト及びその他営業外費用として6,342百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・取得予定資産の取得に伴う借入額は65,000百万円を前提としています。 ・本日現在の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は269,355百万円、取得予定資産取得後の2026年3月31日時点は334,355百万円となり、2026年12月期（第27期）において、ヒルトン東京お台場の大規模改装工事の資金の一部に充当するため、6,000百万円の新規借入れを行い、2026年12月期（第27期）末時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高は340,355百万円となることを前提としています。 ・2026年12月期（第27期）末までに返済期限が到来する借入金は20,254百万円ありますが、全額借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。 ・2026年12月期（第27期）末までに償還期限が到来する投資法人債は13,100百万円ありますが、全額借入れ又は投資法人債の発行を行うことによりリファイナンスすることを前提としています。

項目	前提条件																				
1口当たり 分配金	<p>・2026年12月期（第27期）の1口当たり分配金は、以下の前提で算出しています。</p> <table border="1" data-bbox="327 280 1294 656"> <tr> <td>当期末処分利益</td> <td>27,911百万円</td> </tr> <tr> <td>一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し</td> <td></td> </tr> <tr> <td> 負ののれん50年償却額（注1）</td> <td>262百万円</td> </tr> <tr> <td> 固定資産除却損（注2）</td> <td>50百万円</td> </tr> <tr> <td> 大規模改装工事への対応（注3）</td> <td>1,859百万円</td> </tr> <tr> <td> 取得予定資産に係る減価償却費対応（注4）</td> <td>416百万円</td> </tr> <tr> <td> 希薄化対応（注5）</td> <td>483百万円</td> </tr> <tr> <td>分配可能額</td> <td>30,983百万円</td> </tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>5,984,706口</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>5,177円</td> </tr> </table> <p>（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（負ののれん）の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。</p> <p>（注2） 固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。</p> <p>（注3） ヒルトン東京お台場において、本改装が分配金に及ぼす影響を鑑み、変動賃料のはく落等1,859百万円につき、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。なお、本改装期間の変更等が発生した場合は、一時差異等調整積立金（負ののれん）の取崩額を見直す可能性があります。</p> <p>（注4） 取得予定資産に係る設備等の減価償却費負担に対応するため、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。</p> <p>（注5） 2026年12月期（第27期）の1口当たり分配金につきましては、取得予定資産の取得に伴う新投資口発行による投資口の希薄化対応として、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当する予定です。</p> <p>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、ホテル賃借人等の異動やホテル賃借人等を取り巻く事業環境の変化等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生、実際に発行される投資口等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</p> <p>・2026年12月期（第27期）分配金に一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当した後の一時差異等調整積立金（負ののれん）残高は3,418百万円を見込んでいます。</p>	当期末処分利益	27,911百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注1）	262百万円	固定資産除却損（注2）	50百万円	大規模改装工事への対応（注3）	1,859百万円	取得予定資産に係る減価償却費対応（注4）	416百万円	希薄化対応（注5）	483百万円	分配可能額	30,983百万円	発行済投資口の総口数	5,984,706口	1口当たり分配金	5,177円
	当期末処分利益	27,911百万円																			
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																					
負ののれん50年償却額（注1）	262百万円																				
固定資産除却損（注2）	50百万円																				
大規模改装工事への対応（注3）	1,859百万円																				
取得予定資産に係る減価償却費対応（注4）	416百万円																				
希薄化対応（注5）	483百万円																				
分配可能額	30,983百万円																				
発行済投資口の総口数	5,984,706口																				
1口当たり分配金	5,177円																				
取得予定 資産	<p>・取得予定資産の2026年12月期の運用状況は以下を想定しています。</p> <p><ハイアット リージェンシー 東京></p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" data-bbox="327 1572 1203 1736"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年12月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業日数</td> <td>294日</td> </tr> <tr> <td>営業収益</td> <td>6,138</td> </tr> <tr> <td>NOI（注1）</td> <td>5,949</td> </tr> </tbody> </table> <p><ご参考></p> <table border="1" data-bbox="327 1774 1203 1854"> <tbody> <tr> <td>鑑定NOI（注1）（注2）</td> <td>6,192</td> </tr> <tr> <td>鑑定NOI利回り（%）（注2）（注3）</td> <td>4.9</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1） NOI（Net Operating Income）＝不動産運用収益－不動産運用費用＋減価償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用</p> <p>（注2） 2026年1月31日時点の不動産鑑定評価書における直接還元法による収益価格の算出の前提とされているNOI（運営純収益）を用いて算出しています。</p> <p>（注3） 鑑定NOI利回り＝鑑定NOI／取得予定価格（126,000百万円）</p>		2026年12月期	営業日数	294日	営業収益	6,138	NOI（注1）	5,949	鑑定NOI（注1）（注2）	6,192	鑑定NOI利回り（%）（注2）（注3）	4.9								
	2026年12月期																				
営業日数	294日																				
営業収益	6,138																				
NOI（注1）	5,949																				
鑑定NOI（注1）（注2）	6,192																				
鑑定NOI利回り（%）（注2）（注3）	4.9																				

項目	前提条件
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・前提条件に記載している数値は百万円未満を切捨てて表示しています。

<参考情報1>運用状況及び分配金の予想のハイライト

2026年12月期(第27期)の運用状況及び分配金の予想(今回予想)と前回予想との比較及び主な差異要因

(単位:百万円)

物件	2026年 12月期 (第27期)	2026年 12月期 (第27期)	比較		既存 物件	取得予定 資産 (注1)	差異要因
			(B)-(A)	増減率			
	(A)	(B)	1	-	-	1	
物件数(件)	51	52	1	-	-	1	
取得価格	515,391	641,391	126,000	24.4%	-	126,000	
損益	営業収益	44,840	50,979	6,138	13.7%	-	6,138
	不動産運用収益	44,840	50,979	6,138	13.7%	-	6,138
	うち固定賃料	19,671	22,561	2,890	14.7%	-	2,890
	賃料割合	44.9%	45.2%				
	うち変動賃料	24,094	27,342	3,248	13.5%	-	3,248
	賃料割合	55.1%	54.8%				
	うちその他収入	1,075	1,075	-	-	-	-
	NOI(注2)	39,828	45,778	5,949	14.9%	-	5,949
	償却後NOI(注2)	32,591	37,832	5,241	16.1%	-	5,241
	営業利益	29,455	34,255	4,799	16.3%		
経常利益	24,219	27,912	3,693	15.2%			
当期純利益	24,218	27,911	3,693	15.3%			
分配金	一時差異等調整積立金 (負ののれん)取崩額	2,171	3,071	900	41.4%	一時差異等調整積立金の取崩額	
	分配金総額	26,387	30,982	4,595	17.4%	前回予想:50年償却262百万円、固定資産除却損50百万円、大規模改装工事 対応1,859百万円	
	投資口数(口)	5,097,006	5,984,706	887,700	17.4%	今回予想:50年償却262百万円、固定資産除却損50百万円、大規模改装工事 対応1,859百万円、減価償却費対応416百万円、希薄化対応483百万円	
	1口当たり分配金(円)	5,177	5,177	-	-		

(注1) 取得予定資産の取得による影響(予想)を記載しています。

(注2) それぞれ以下の算式で算出しています。以下同じです。

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

<参考情報2>ホテル運営指標、売上及びGOP

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

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

<1> 変動賃料等導入28ホテル

		2025年12月期		2026年12月期	
		実績	前期比	予想	前期比
客室稼働率	上期	85.2%	4.1pt	—	—
	下期	87.8%	2.6pt	—	—
	通期	86.5%	3.4pt	—	—
ADR (円)	上期	20,062	11.4%	—	—
	下期	22,755	8.7%	—	—
	通期	21,440	9.8%	—	—
RevPAR (円)	上期	17,087	17.0%	—	—
	下期	19,978	12.1%	—	—
	通期	18,545	14.3%	—	—
売上(百万円)	上期	36,187	15.3%	—	—
宿泊部門		23,914	16.5%	—	—
料飲部門		10,964	13.4%	—	—
その他		1,310	9.0%	—	—
売上(百万円)	下期	41,927	9.4%	—	—
宿泊部門		28,423	12.2%	—	—
料飲部門		12,006	3.7%	—	—
その他		1,498	7.0%	—	—
売上(百万円)	通期	78,114	12.1%	—	—
宿泊部門		52,337	14.1%	—	—
料飲部門		22,969	8.1%	—	—
その他		2,808	7.9%	—	—
GOP (百万円)	上期	12,922	18.0%	—	—
	下期	16,575	15.3%	—	—
	通期	29,497	16.5%	—	—

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

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

< 2 > 変動賃料等導入29ホテル

		2025年12月期	2026年12月期	
		実績	予想	前期比
客室稼働率	上期	82.1%	82.9%	0.8pt
	下期	85.0%	86.8%	1.8pt
	通期	83.6%	84.8%	1.3pt
ADR (円)	上期	19,264	19,764	2.6%
	下期	22,155	23,195	4.7%
	通期	20,746	21,533	3.8%
RevPAR (円)	上期	15,817	16,379	3.6%
	下期	18,830	20,130	6.9%
	通期	17,336	18,270	5.4%
売上(百万円)	上期	37,547	38,587	2.8%
宿泊部門		25,133	26,026	3.6%
料飲部門		10,993	11,036	0.4%
その他		1,421	1,525	7.3%
売上(百万円)	下期	44,343	46,788	5.5%
宿泊部門		30,416	32,516	6.9%
料飲部門		12,227	12,584	2.9%
その他		1,700	1,688	△0.7%
売上(百万円)	通期	81,890	85,375	4.3%
宿泊部門		55,549	58,542	5.4%
料飲部門		23,220	23,620	1.7%
その他		3,121	3,213	2.9%
GOP (百万円)	上期	13,660	14,095	3.2%
	下期	17,923	19,421	8.4%
	通期	31,583	33,516	6.1%

< 3 > 取得予定資産 (ハイアット リージェンシー 東京)

		2025年12月期	2026年12月期	
		実績	予想	前期比
RevPAR (円)	通期	30,887	47,469	53.7%
売上(百万円)	通期	11,156	16,708	49.8%
宿泊部門		8,027	12,336	53.7%
料飲部門		3,038	4,282	41.0%
その他		91	90	△1.4%
GOP (百万円)	通期	3,883	7,746	99.5%

(注) 2024年5月から2025年7月まで客室の売り止めを伴う大規模改装工事を実施しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	22,933,399	26,388,683
信託現金及び信託預金	13,095,721	15,592,444
営業未収入金	6,045,486	7,970,249
前払費用	784,753	982,882
未収還付法人税等	450	11,481
デリバティブ債権	51,924	23,866
その他	77,567	25,189
流動資産合計	42,989,303	50,994,797
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	1,106,862	1,387,952
減価償却累計額	△543,513	△656,939
機械及び装置(純額)	563,348	731,012
工具、器具及び備品	8,067,457	9,404,302
減価償却累計額	△5,224,232	△5,892,049
工具、器具及び備品(純額)	2,843,225	3,512,253
建設仮勘定	9,116	—
信託建物	※1 167,775,037	※1 191,150,641
減価償却累計額	△39,603,644	△44,461,856
信託建物(純額)	128,171,393	146,688,785
信託構築物	3,707,056	3,805,070
減価償却累計額	△807,962	△896,977
信託構築物(純額)	2,899,093	2,908,093
信託機械及び装置	869,784	884,751
減価償却累計額	△305,742	△344,040
信託機械及び装置(純額)	564,041	540,711
信託工具、器具及び備品	129,718	129,718
減価償却累計額	△114,514	△115,982
信託工具、器具及び備品(純額)	15,204	13,736
信託土地	283,826,532	330,376,769
信託建設仮勘定	310,797	134,439
有形固定資産合計	419,202,753	484,905,800
無形固定資産		
ソフトウェア	185,267	194,446
商標権	299,142	—
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,225,172	4,089,967
その他	3,881	3,201
無形固定資産合計	32,038,215	31,612,367
投資その他の資産		
差入保証金	12,520	12,520
信託差入敷金及び保証金	139,668	139,668
長期前払費用	2,972,175	3,636,487
デリバティブ債権	1,033,701	4,968,392
修繕積立金	291,801	249,298
投資その他の資産合計	4,449,867	9,006,367
固定資産合計	455,690,836	525,524,536
繰延資産		
投資口交付費	184,303	105,609
投資法人債発行費	66,343	58,610
繰延資産合計	250,647	164,220
資産合計	498,930,787	576,683,553

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,942,107	4,010,343
短期借入金	1,000,000	—
1年内償還予定の投資法人債	2,800,000	13,100,000
1年内返済予定の長期借入金	30,000,000	22,780,000
未払費用	763,229	879,670
未払法人税等	1,210	1,210
未払消費税等	800,314	1,065,969
前受金	868,275	857,060
未払分配金	10,275	12,953
預り金	32,290	2,688
その他	63,203	198,217
流動負債合計	38,280,906	42,908,112
固定負債		
投資法人債	31,100,000	20,600,000
長期借入金	140,331,000	212,901,000
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	4,092,485	4,161,611
繰延税金負債	341,537	1,614,286
資産除去債務	341,696	343,350
固定負債合計	177,247,240	240,660,769
負債合計	215,528,147	283,568,881
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	232,708,699	232,708,699
剰余金		
出資剰余金	21,746,398	21,746,398
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 8,754,629	※2 6,959,044
圧縮積立金	1,174,860	1,174,860
任意積立金合計	9,929,490	8,133,905
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	18,273,964	27,147,695
剰余金合計	49,949,853	57,027,999
投資主資本合計	282,658,552	289,736,699
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	744,087	3,377,972
評価・換算差額等合計	744,087	3,377,972
純資産合計	※3 283,402,640	※3 293,114,671
負債純資産合計	498,930,787	576,683,553

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年1月1日 至 2024年12月31日	自	2025年1月1日 至 2025年12月31日
営業収益				
不動産運用収入		※1 32,389,622		※1 42,074,300
その他不動産運用収入		※1 1,091,575		※1 1,143,969
不動産等売却益		-		※2 2,346,230
営業収益合計		33,481,197		45,564,500
営業費用				
不動産運用費用		※1 10,322,705		※1 11,565,998
資産運用報酬		2,031,462		2,501,217
資産保管・一般事務委託手数料		119,695		142,609
役員報酬		17,400		18,000
その他営業費用		210,018		284,131
営業費用合計		12,701,283		14,511,956
営業利益		20,779,914		31,052,543
営業外収益				
受取利息		2,941		82,638
未払分配金戻入		949		1,135
保険差益		191		-
還付加算金		217		87
金融派生商品利益		532		-
営業外収益合計		4,832		83,860
営業外費用				
支払利息		1,305,347		2,841,609
投資法人債利息		278,327		276,840
融資関連費用		838,112		1,153,408
投資法人債発行費償却		29,613		26,369
投資口交付費償却		47,401		78,694
その他		12,879		11,464
営業外費用合計		2,511,681		4,388,387
経常利益		18,273,065		26,748,017
特別利益				
補助金収入		※3 213,025		-
商標権売却益		-		398,251
特別利益合計		213,025		398,251
特別損失				
固定資産圧縮損		※4 212,779		-
特別損失合計		212,779		-
税引前当期純利益		18,273,311		27,146,269
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		18,272,101		27,145,059
前期繰越利益		1,863		2,636
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		18,273,964		27,147,695

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

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

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

当期 (自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						投資主資本 合計
		出資剰余金	任意積立金			当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)	剰余金合計	
			一時差異等 調整積立金	圧縮積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	232,708,699	21,746,398	8,754,629	1,174,860	9,929,490	18,273,964	49,949,853	282,658,552
当期変動額								
一時差異等調整積 立金の取崩			△1,795,584		△1,795,584	1,795,584	—	—
剰余金の配当						△20,066,912	△20,066,912	△20,066,912
当期純利益						27,145,059	27,145,059	27,145,059
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)								
当期変動額合計	—	—	△1,795,584	—	△1,795,584	8,873,731	7,078,146	7,078,146
当期末残高	※1 232,708,699	21,746,398	6,959,044	1,174,860	8,133,905	27,147,695	57,027,999	289,736,699

	評価・換算 差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	744,087	744,087	283,402,640
当期変動額			
一時差異等調整積 立金の取崩			—
剰余金の配当			△20,066,912
当期純利益			27,145,059
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)	2,633,884	2,633,884	2,633,884
当期変動額合計	2,633,884	2,633,884	9,712,031
当期末残高	3,377,972	3,377,972	293,114,671

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
I 当期末処分利益	18,273,964,433円	27,147,695,820円
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※1 1,795,584,763円	※1 468,716,659円
III 分配金の額	20,066,912,622円	25,795,947,366円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,937円)	(5,061円)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—円	1,818,000,000円
V 次期繰越利益	2,636,574円	2,465,113円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益18,273,964,433円に一時差異等調整積立金取崩額1,795,584,763円を加算した金額20,069,549,196円のうち、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いた全額である20,066,912,622円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第34条第1項に定める金銭の分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益27,147,695,820円から租税特別措置法第65条の8による圧縮積立金繰入額1,818,000,000円を控除した金額に一時差異等調整積立金取崩額468,716,659円を加算した金額25,798,412,479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25,795,947,366円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第34条第1項(4)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年1月1日 至 2024年12月31日	自	2025年1月1日 至 2025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		18,273,311		27,146,269
減価償却費		5,617,944		6,694,710
固定資産除却損		236,895		206,116
金融派生商品損益(△は益)		△532		-
補助金収入		△213,025		-
固定資産圧縮損		212,779		-
投資法人債発行費償却		29,613		26,369
投資口交付費償却		47,401		78,694
有形固定資産の売却による減少額		-		195
信託有形固定資産の売却による減少額		-		2,094,231
受取利息		△2,941		△82,638
支払利息		1,583,675		3,118,450
還付加算金		△217		△87
商標権売却益		-		△398,251
営業未収入金の増減額(△は増加)		△1,194,855		△1,924,762
前払費用の増減額(△は増加)		△158,445		△198,128
長期前払費用の増減額(△は増加)		△406,427		△664,311
営業未払金の増減額(△は減少)		△236,909		237,851
未払費用の増減額(△は減少)		112,480		100,447
未払消費税等の増減額(△は減少)		330,059		265,655
前受金の増減額(△は減少)		103,636		△11,215
預り金の増減額(△は減少)		22,324		△29,602
その他		△7,784		132,313
小計		24,348,984		36,792,307
利息の受取額		2,941		74,994
利息の支払額		△1,592,184		△3,102,456
還付加算金の受取額		217		87
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)		△1,621		△12,241
営業活動によるキャッシュ・フロー		22,758,337		33,752,690
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△1,747,680		△1,460,458
信託有形固定資産の取得による支出		△63,439,292		△71,109,494
無形固定資産の取得による支出		△75,007		△33,806
無形固定資産の売却による収入		-		692,720
修繕積立金の支出		△40,625		△40,625
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		363,897		282,218
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△11,098		△199,144
補助金の受取額		213,025		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△64,736,782		△71,868,590
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		1,800,000		-
短期借入金の返済による支出		△16,368,000		△1,000,000
長期借入れによる収入		69,089,000		95,350,000
長期借入金の返済による支出		△21,521,000		△30,000,000
投資法人債の発行による収入		-		2,600,000
投資法人債の償還による支出		△3,000,000		△2,800,000
投資法人債発行費の支出		-		△18,636
投資口の発行による収入		33,465,493		-
分配金の支払額		△13,973,015		△20,063,456
財務活動によるキャッシュ・フロー		49,492,477		44,067,907
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		7,514,032		5,952,007
現金及び現金同等物の期首残高		28,515,088		36,029,120
現金及び現金同等物の期末残高		※1 36,029,120		※1 41,981,128

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>2～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～26年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア（自社利用分）</td> <td>社内における利用可能期間5年</td> </tr> <tr> <td>商標権</td> <td>10年</td> </tr> </table> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年）に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	機械及び装置	2～17年	工具、器具及び備品	2～26年	信託建物	2～64年	信託構築物	2～64年	信託機械及び装置	3～32年	信託工具、器具及び備品	2～27年	ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年	商標権	10年
機械及び装置	2～17年																
工具、器具及び備品	2～26年																
信託建物	2～64年																
信託構築物	2～64年																
信託機械及び装置	3～32年																
信託工具、器具及び備品	2～27年																
ソフトウェア（自社利用分）	社内における利用可能期間5年																
商標権	10年																
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>																
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益認識を行っています。</p> <p>なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益認識を行っています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当期に対応する額を不動産運用費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産運用費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しています。</p> <p>不動産等の取得価額に算入した固定資産税等相当額は、前期は63,636千円、当期は294,794千円です。</p>																

4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、当該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金 ④ 信託預り敷金及び保証金</p>

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

固定資産の評価

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年12月31日)
有形固定資産	419,202,753	484,905,800
無形固定資産	32,038,215	31,612,367
減損損失	—	—

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、不動産運用費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

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

(9) 財務諸表に関する注記事項

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

[貸借対照表に関する注記]

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年12月31日)
信託建物	230,645	230,645

※2. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2024年12月31日)

(単位：千円)

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	9,600,013	—	845,384	8,754,629	分配金に充当

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

当期 (2025年12月31日)

(単位：千円)

	当初 発生額	当期首 残高	当期 積立額	当期 取崩額	当期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	8,754,629	—	1,795,584	6,959,044	分配金に充当

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

※3. 投信法第67条第4項に規定する最低純資産額

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年12月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産運用損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日		自 2025年1月1日 至 2025年12月31日	
A. 不動産運用収益				
不動産運用収入				
固定賃料		16,134,811		19,293,647
変動賃料		14,521,350		20,632,007
運営委託収入		1,733,460		2,148,645
計		32,389,622		42,074,300
その他不動産運用収入				
駐車場使用料		135,624		150,407
その他付帯収益		82,746		45,441
水道光熱費収入		743,628		799,709
その他		129,576		148,411
計		1,091,575		1,143,969
不動産運用収益合計		33,481,197		43,218,269
B. 不動産運用費用				
不動産運用費用				
支払地代・その他賃借料		858,995		859,000
固定資産税等		2,083,766		2,250,736
外注委託費(注)		473,699		470,084
損害保険料		105,371		169,514
減価償却費		5,617,944		6,694,710
固定資産除却損		236,895		206,116
修繕費		59,747		14,693
水道光熱費		779,798		825,874
信託報酬		49,596		48,475
その他		56,888		26,792
不動産運用費用合計		10,322,705		11,565,998
C. 不動産運用損益(A-B)		23,158,492		31,652,271

(注) 前期の外注委託費には運営委託費が154,688千円、当期の外注委託費には運営委託費が130,401千円含まれています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

(単位：千円)

博多中洲ワシントンホテルプラザ

不動産等売却収入	4,610,000
不動産等売却原価	2,094,427
その他売却費用	169,342
不動産等売却益	2,346,230

※3. 補助金収入の内容

前期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

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

当期（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

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

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	至	自	至
信託建物	2024年1月1日	2024年12月31日	2025年1月1日	2025年12月31日
		212,779		—

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	5,097,006口	5,097,006口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

※1. 一時差異等調整積立金

前期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2016年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額（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236,895,613円、商標権償却費相当額56,089,150円及び公募増資に伴い発生する1口当たり分配金の希薄化対応1,240,000,000円を加算した1,795,584,763円の取崩しを行うこととしました。

当期（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

「投資法人の計算に関する規則」（平成27年内閣府令第27号）附則第3項の経過措置を適用し、2016年12月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金13,127,153,216円を一時差異等調整積立金へ積み立てています。当該積立額は積立を行った期の翌期以降、積立時の残高の毎期50年均等償却額（262,543,065円）以上の取崩しが必要とされており、当期は262,600,000円の取崩しに、固定資産除却損相当額206,116,659円を加算した468,716,659円の取崩しを行うこととしました。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
現金及び預金	22,933,399	26,388,683
信託現金及び信託預金	13,095,721	15,592,444
現金及び現金同等物	36,029,120	41,981,128

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年12月31日)
	1年内	1,021,632
1年超	2,855,941	2,389,301
合計	3,877,574	3,082,955

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「営業未収入金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

前期（2024年12月31日）

（単位：千円）

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

当期（2025年12月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	13,100,000	12,999,497	(100,503)
(2) 1年内返済予定の長期借入金	22,780,000	22,780,000	—
(3) 投資法人債	20,600,000	19,910,398	(689,602)
(4) 長期借入金	212,901,000	212,631,125	(269,874)
負債計	269,381,000	268,321,020	(1,059,979)
(5) デリバティブ取引（※）	4,992,259	4,992,259	—

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

（注）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

3. 投資法人債及び長期借入金の決算日後の返済予定額
 前期 (2024年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	2,800,000	13,100,000	—	10,000,000	8,000,000	—
長期借入金	30,000,000	12,180,000	32,225,000	26,500,000	24,737,000	44,689,000
合計	32,800,000	25,280,000	32,225,000	36,500,000	32,737,000	44,689,000

当期 (2025年12月31日)

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	13,100,000	—	10,000,000	8,000,000	800,000	1,800,000
長期借入金	22,780,000	32,225,000	37,100,000	39,187,000	45,489,000	58,900,000
合計	35,880,000	32,225,000	47,100,000	47,187,000	46,289,000	60,700,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年12月31日）
該当事項はありません。

当期（2025年12月31日）
該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

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

前期（2024年12月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	110,539,000	92,039,000	1,085,625	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

当期（2025年12月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	171,389,000	167,139,000	4,992,259	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年12月31日)
繰延税金資産		
合併受入資産評価差額	1,652,444	1,586,845
定期借地権償却	376,295	418,831
資産除去債務	32,786	36,398
商標権償却	66,171	—
繰延税金資産 小計	2,127,698	2,042,074
評価性引当額	△2,127,698	△2,042,074
繰延税金資産 合計	—	—
繰延税金負債		
繰延ヘッジ損益	341,537	1,614,286
繰延税金負債 合計	341,537	1,614,286

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年12月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.68%	△29.04%
圧縮積立金繰入額	—%	△2.11%
評価性引当額の増減	0.22%	△0.32%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.00%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年4月1日以後に開始する計算期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。これに伴い、2027年1月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については、法定実効税率を31.46%から32.34%に変更し計算しています。この税率変更による影響は軽微です。

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
期首残高	340,051	341,696
時の経過による調整額	1,645	1,653
期末残高	341,696	343,350

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人はホテル不動産運用事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2024年1月1日 至 2024年12月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネジメントジャパン（注）	20,191,696	ホテル不動産運用事業

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

当期（自 2025年1月1日 至 2025年12月31日）

(1) 製品及びサービスに関する情報

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

(2) 地域に関する情報

①売上高

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

②有形固定資産

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

(3) 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホテルマネジメントジャパン（注）	27,601,111	ホテル不動産運用事業

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

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	392,339,582	451,231,225
	期中増減額	58,891,642	65,280,048
	期末残高	451,231,225	516,511,273
	期末時価	631,040,000	703,630,000

(注1) 期中増減額のうち、前期の主な増加額はMIMARU東京 新宿WEST (10,028,560千円)、ホテル アマネク新宿歌舞伎町 (9,190,215千円)、沖縄ハーバービューホテル (22,314,977千円) 及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄 (16,318,121千円) の取得によるものであり、当期の主な増加額はヒルトン福岡シーホーク (65,186,395千円) の取得、主な減少額は博多中洲ワシントンホテルプラザ (2,094,427千円) の売却及び減価償却費の計上によるものです。

(注2) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、前期末時価のうち、2025年1月30日付で譲渡した博多中洲ワシントンホテルプラザの期末時価については、譲渡価格としています。

また、賃貸等不動産に関する損益は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
ホテル	損益計算書における金額		
	不動産運用収益	33,481,197	43,218,269
	不動産運用費用	10,322,705	11,565,998
	不動産運用損益	23,158,492	31,652,271

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

[収益認識に関する注記]

前期(自 2024年1月1日 至 2024年12月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産運用損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産運用損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

当期(自 2025年1月1日 至 2025年12月31日)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、[損益計算書に関する注記]の「※1. 不動産運用損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1. 不動産運用損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
1口当たり純資産額(円)	55,601	57,507
1口当たり当期純利益(円)	3,755	5,325

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2024年1月1日 至 2024年12月31日	自 2025年1月1日 至 2025年12月31日
当期純利益(千円)	18,272,101	27,145,059
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)	18,272,101	27,145,059
期中平均投資口数(口)	4,865,133	5,097,006

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得の契約締結について

本投資法人は、2026年2月25日付で以下のとおり資産の取得に係る売買契約を締結しました。

取得予定資産の名称	ハイアット リージェンシー 東京
特定資産の種類	不動産信託受益権及びホテルに付随する動産
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	東京都新宿区西新宿二丁目7番2号
取得予定日	2026年3月13日
取得予定先	合同会社ミッドタウン東京
取得予定価格（注）	126,000百万円

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

2. 資金の借入れの決議について

本投資法人は、2026年2月25日に開催した役員会において、上記「1. 資産の取得の契約締結について」に記載したハイアット リージェンシー 東京の取得資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行うことを決議しました。

借入名称	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	借入実行 予定日	元本 返済期日	担保・ 返済方法
タームローン 127	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 SBI新生銀行 日本政策投資銀行 千葉銀行	22,000	基準金利 +0.250%	2026年 3月13日	2027年 3月15日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 128	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 大和ネクスト銀行	8,000	基準金利 +0.275%	2026年 3月13日	2028年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
タームローン 129	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 大和ネクスト銀行 関西みらい銀行	10,000	基準金利 +0.350%	2026年 3月13日	2030年 3月29日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済

タームローン 130	三井住友銀行 みずほ銀行 三井住友信託銀行 三菱UFJ銀行 SBI新生銀行 りそな銀行 日本政策投資銀行 千葉銀行 大和ネクスト銀行 関西みらい銀行	25,000	基準金利 +0.400%	2026年 3月13日	2031年 3月31日	無担保 無保証 ・ 期限一括返済
---------------	---	--------	-----------------	----------------	----------------	---------------------------

(注) 利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前(初回の利息計算期間は借入実行日の2営業日前)における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、タームローン127につきましては、基準金利は借入実行日の2営業日前における全銀協12か月日本円TIBORが適用されます。

3. 新投資口の発行の決議について

本投資法人は、2026年2月25日に開催した役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(1) 新投資口発行(国内一般募集及び海外募集)

募集投資口数 : 848,991口(上限)(注1)

払込期日 : 2026年3月9日から2026年3月11日までの間のいずれかの日

(注1) 買取引受けの対象口数807,000口と海外引受会社に付与する追加的に発行する投資口を買い取る権利の対象投資口の上限41,991口の合計です。

(2) 新投資口発行(第三者割当)(注2)

募集投資口数 : 38,709口(上限)

払込期日 : 2026年4月7日

割当先 : S M B C 日興証券株式会社

(注2) 本第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少する場合、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(3) 資金使途

上記「1. 資産の取得の契約締結について」に記載したハイアットリージェンシー東京の取得資金の一部に充当します。なお、残余が生じた場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出に充当します。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

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

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

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

3. 参考情報

物件詳細情報及びホテル運営実績につきましては、以下の参考情報に加え、本日付「本日公表のプレスリリースに関する補足説明資料」及び本投資法人のウェブサイト (<https://www.jhrth.co.jp/ja/ir/library.html>) をご参照ください。

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2024年12月31日現在)		当期 (2025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)	
フル サービス ホテル	フル サービス ホテル	福岡県	ヒルトン福岡シーホーク	—	—	64,493	11.2	
			オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	8,062	1.6	7,761	1.3	
		東京都	ヒルトン東京お台場	62,942	12.6	62,821	10.9	
		千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	17,390	3.5	17,691	3.1	
			ヒルトン成田	13,027	2.6	12,978	2.3	
			インターナショナルガーデンホテル成田	8,824	1.8	8,682	1.5	
			ホテルフランス	3,226	0.6	3,266	0.6	
		沖縄県	沖縄ハーバービューホテル	22,187	4.4	25,737	4.5	
		広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島) (注4)	16,742	3.4	16,659	2.9	
			オリエンタルホテル広島	3,943	0.8	3,906	0.7	
		愛知県	ヒルトン名古屋	15,413	3.1	15,341	2.7	
		奈良県	ホテル日航奈良	9,980	2.0	9,912	1.7	
	兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,535	1.9	9,466	1.6		
	神奈川県	メルキュール横須賀	1,639	0.3	1,663	0.3		
	小計				192,915	38.7	260,383	45.2
	信託 不動産	リミテッド サービス ホテル	東京都	MIMARU東京 新宿WEST	10,009	2.0	9,982	1.7
				ホテル アマネク新宿歌舞伎町	9,178	1.8	9,154	1.6
				相鉄フレッサイン新橋鳥森口	8,449	1.7	8,435	1.5
				the b 池袋	6,593	1.3	6,648	1.2
				カンデオホテルズ上野公園	6,493	1.3	6,497	1.1
コンフォートホテル東京東日本橋				3,370	0.7	3,399	0.6	
the b 八王子				2,674	0.5	2,653	0.5	
スマイルホテル日本橋三越前				2,015	0.4	2,005	0.3	
ワシントンR&Bホテル上野広小路 (注5)				1,789	0.4	1,770	0.3	
チサン ホテル 蒲田				1,454	0.3	1,437	0.2	
the b 水道橋				1,143	0.2	1,148	0.2	
ドリーミンEXPRESS浅草				908	0.2	915	0.2	
チサン イン 京急蒲田 (注6)				768	0.2	757	0.1	
大阪府		ホリデイ・イン大阪難波	26,469	5.3	26,374	4.6		
		なんばオリエンタルホテル	15,342	3.1	15,284	2.7		
		ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,757	0.6	2,746	0.5		
北海道		ラ・ジェント・ステイ札幌大通	10,357	2.1	10,753	1.9		
		イビスタイルズ札幌	6,230	1.2	6,163	1.1		
		メルキュール札幌	5,518	1.1	5,460	0.9		
福岡県		ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,675	1.1	5,677	1.0		
	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	4,599	0.9	4,581	0.8			
	the b 博多	2,302	0.5	2,304	0.4			
	博多中洲ワシントンホテルプラザ (注7)	2,096	0.4	—	—			
	東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,328	0.3	1,310	0.2			

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2024年12月31日現在)		当期 (2025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	京都府	イビスタイルズ京都ステーション	6,532
オリエンタルホテル京都 六条	4,540	0.9	4,506				0.8	
神奈川県	ホテルJALシティ関内 横浜	4,008	0.8			3,983	0.7	
沖縄県	メルキュール沖縄那覇	2,673	0.5			2,655	0.5	
熊本県	ドーミーイン熊本	2,168	0.4			2,121	0.4	
石川県	雨庵 金沢	2,037	0.4			2,017	0.3	
奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,742	0.3			1,709	0.3	
小計					161,231	32.3	158,969	27.6
リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,270		3.5	17,568	3.0	
		サザンビーチホテル&リゾート沖縄	16,196		3.2	16,076	2.8	
		オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	16,301		3.3	16,059	2.8	
		ザ・ビーチタワー沖縄	6,422		1.3	6,359	1.1	
	千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,010		5.2	26,022	4.5	
	大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,171		1.4	7,087	1.2	
	神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,505	0.7	3,416	0.6		
小計				92,878	18.6	92,589	16.1	
信託不動産合計				447,026	89.6	511,942	88.8	
預金・その他の資産(注8)				51,904	10.4	64,740	11.2	
資産総額				498,930	100.0	576,683	100.0	

	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額	215,528	43.2	283,568	49.2
純資産総額	283,402	56.8	293,114	50.8

- (注1) ホテル営業の態様に応じて、フルサービスホテル、リミテッドサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。
- (注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。
- (注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。
- (注4) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。
- (注5) 2025年4月1日付でR&Bホテル上野広小路はワシントンR&Bホテル上野広小路へ名称を変更しました。以下同じです。
- (注6) 2025年7月1日付でチサン イン 蒲田はチサン イン 京急蒲田へ名称を変更しました。以下同じです。
- (注7) 博多中洲ワシントンホテルプラザは、2025年1月30日付で譲渡しました。
- (注8) 機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産(信託借地権及び信託定期借地権を除きます。)が含まれています。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

(ロ) 投資不動産物件

該当事項はありません。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

A. 投資不動産物件（信託）の概要

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

(i) 組入資産の明細（取得価格ほか）

物件 番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	アッパーミドル	10,900	9,723	14,600	N	2.1	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	アッパーミドル	19,900	18,307	35,100	N	3.9	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドプライス	15,000	15,430	33,700	N	2.9	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,795	29,200	N	3.7	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	3,958	4,290	N	0.8	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄	ミッドプライス	7,610	6,361	10,400	N	1.5	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドプライス	4,070	3,421	5,630	N	0.8	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドプライス	2,334	2,121	5,570	N	0.5	無
12	the b 水道橋	ミッドプライス	1,120	1,155	2,530	N	0.2	無
13	ドーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	915	1,300	J	0.2	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドプライス	2,050	1,710	2,450	N	0.4	無
16	ワシントンR&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,770	1,880	J	0.3	無
18	コンフォートホテル東京東日本橋	エコノミー	3,746	3,404	5,910	J	0.7	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	2,005	3,170	J	0.4	無
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	エコノミー	1,652	1,310	2,780	T	0.3	無
25	チサン ホテル 蒲田	エコノミー	1,512	1,440	2,130	T	0.3	無
26	チサン イン 京急蒲田	エコノミー	823	760	1,460	T	0.2	無
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	アッパーミドル	6,753	7,216	22,300	R	1.3	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,025	42,800	D	5.1	無
32	イビススタイルズ京都ステーション	ミッドプライス	6,600	6,519	10,000	D	1.3	無
33	イビススタイルズ札幌	ミッドプライス	6,797	6,211	11,300	N	1.3	無
34	メルキュール札幌	ミッドプライス	6,000	5,514	12,400	N	1.2	無
35	メルキュール沖縄那覇	ミッドプライス	3,000	2,703	7,440	N	0.6	無
37	the b 池袋	ミッドプライス	6,520	6,667	7,990	N	1.3	無
39	the b 八王子	ミッドプライス	2,610	2,662	2,740	N	0.5	無
40	the b 博多	ミッドプライス	2,300	2,318	6,180	N	0.4	無
41	ホテルフランクス	ミッドプライス	3,105	3,268	6,690	D	0.6	無
42	メルキュール横須賀	アッパーミドル	1,650	1,711	3,640	D	0.3	無
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	アッパーミドル	14,950	16,663	19,700	N	2.9	無
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	ラグジュアリー	17,320	16,881	20,600	D	3.4	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドプライス	6,705	6,506	7,420	D	1.3	無
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	アッパーミドル	7,197	7,847	16,000	D	1.4	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドプライス	27,000	26,420	27,300	N	5.2	無
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ミッドプライス	5,248	5,729	7,820	D	1.0	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,341	15,500	D	3.0	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,193	13,200	N	2.6	無
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドプライス	9,125	8,774	9,650	N	1.8	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	10,018	10,000	D	2.0	無

物件番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当期末 鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定 機関 (注5)	投資 比率 (%) (注6)	担保 設定 (注7)
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心齋橋	ミッドプライス	2,738	2,757	2,900	D	0.5	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	63,023	72,700	N	12.1	無
55	雨庵 金沢	アッパーミドル	2,050	2,022	2,340	N	0.4	無
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	ミッドプライス	8,400	8,435	10,300	D	1.6	無
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	ミッドプライス	10,020	10,956	11,800	N	1.9	無
58	オリエンタルホテル京都 六条	ミッドプライス	4,446	4,550	6,650	N	0.9	無
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	ミッドプライス	4,460	4,614	6,280	N	0.9	無
60	ホテルJALシティ関内 横浜	ミッドプライス	4,000	4,006	4,590	N	0.8	無
61	MIMARU東京 新宿WEST	アッパーミドル	9,645	9,982	14,200	D	1.9	無
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	ミッドプライス	8,845	9,154	12,900	D	1.7	無
63	沖縄ハーバービューホテル	ミッドプライス	21,562	26,346	24,200	N	4.2	無
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	ミッドプライス	16,200	16,228	20,300	N	3.1	無
65	ヒルトン福岡シーホーク	アッパーミドル	64,350	64,642	71,700	D	12.5	無
	合計		515,391	516,511	703,630		100.0	

(注1) 本投資法人は、主に平均客室販売単価等の観点から、ホテルのグレード区分を「ラグジュアリー」、「アッパーミドル」、「ミッドプライス」及び「エコノミー」クラスの4種類に分類しています。

(注2) 「取得価格」には、信託受益権売買契約等に記載された売買代金（消費税及び地方消費税相当額並びに媒介手数料等の取得に要した費用を含みません。）を記載しています。なお、本合併により受け入れた物件については受入価格を記載しています。

(注3) 「当期末貸借対照表計上額」には、当期末時点の帳簿価額を記載しており、信託不動産のほか、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産の金額を含みます。

(注4) 「当期末鑑定評価額」には、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会が定める規則に基づき、当期末時点を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注5) 「鑑定機関」に記載されている「N」は一般財団法人日本不動産研究所、「J」はJLL森井鑑定株式会社、「T」は株式会社谷澤総合鑑定所、「R」は株式会社立地評価研究所、「D」は大和不動産鑑定株式会社を表しています。

(注6) 「投資比率」には、全ての当期末保有資産の取得価格の総額に対する各当期末保有資産の取得価格の割合を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

(注7) 「担保設定」には、信託受益権に対する質権設定の有無を記載しています。

(注8) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(ii) 組入資産の明細（ポートフォリオのテナントの推移）

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

	第22期期末 2021年12月	第23期期末 2022年12月	第24期期末 2023年12月	第25期期末 2024年12月	第26期期末 2025年12月
テナントの総数 (注1)	116	110	117	118	144
総賃貸可能面積 (注2)	733,995.61㎡	733,995.61㎡	767,700.44㎡	832,486.39㎡	963,054.12㎡
総賃貸面積 (注3)	732,764.69㎡	732,251.49㎡	765,875.99㎡	831,261.48㎡	962,556.92㎡
稼働率 (注4)	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%	99.9%

(注1) テナントの総数には、各期末日現在における各信託不動産物件に係る賃貸借契約書に基づくテナント数（駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。ただし、エンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（駐車場等は含みません。）を合計しています。

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

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

(注4) 稼働率には、各期末日現在における各信託不動産物件の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

(iii) 組入資産の明細 (主要な不動産の情報)

年間賃料合計がポートフォリオ全体の年間賃料総額の10%以上を占める主要な不動産はありません。

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

(iv) 組入資産の明細 (NO I ほか)

物件番号	名称	賃料種別(注1)	不動産運用収益(千円)	NO I(注2)(千円)	償却後NO I(注3)(千円)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	1,238,474	993,101	642,097
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動/固定	2,244,657	2,111,712	1,437,705
3	なんぼオリエンタルホテル	変動/固定	1,646,205	1,525,864	1,348,543
4	ホテル日航アリビラ	変動/固定	1,673,671	1,511,484	1,250,382
5	オリエンタルホテル広島	変動/固定	269,008	223,500	145,706
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	511,008	464,348	340,886
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	294,944	269,517	170,222
10	ドゥーミーイン熊本	変動/固定	286,895	263,279	208,027
12	the b 水道橋	変動/固定	186,259	174,995	148,439
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	固定	65,075	55,484	42,085
14	博多中洲ワシントンホテルプラザ(注4)	固定	18,000	17,000	14,000
15	奈良ワシントンホテルプラザ(注4)	固定	151,000	134,000	98,000
16	ワシントンR&Bホテル上野広小路	固定	97,300	80,791	60,856
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動/固定(注5)	358,320	324,628	279,532
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動/固定(注5)	178,386	160,812	137,685
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	141,039	125,362	107,531
25	チサン ホテル 蒲田	変動	182,391	167,448	128,059
26	チサン イン 京急蒲田	変動	106,753	99,168	86,577
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動/固定	1,926,944	1,864,228	1,713,414
31	ヒルトン東京ベイ	変動/固定(注5)	2,565,283	2,280,838	2,068,126
32	イビススタイルズ京都ステーション	運営委託	477,472	420,063	388,921
33	イビススタイルズ札幌	運営委託	663,565	543,854	460,457
34	メルキュール札幌	運営委託	920,294	704,206	611,589
35	メルキュール沖縄那覇	運営委託	402,903	342,470	275,653
37	the b 池袋	変動/固定	448,060	416,127	380,934
39	the b 八王子	変動/固定	213,341	188,319	150,555
40	the b 博多	変動/固定	361,963	346,821	320,806
41	ホテルフランス	変動/固定	485,549	424,748	361,843
42	メルキュール横須賀	変動	447,956	327,955	285,951
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定	1,686,437	1,593,318	1,070,035
44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	変動/固定	1,843,340	1,325,465	1,072,612
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	349,971	322,154	272,700
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定	2,096,700	1,850,869	1,481,293
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	1,498,984	1,446,950	1,317,040
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動/固定	1,004,701	878,618	811,710
49	ヒルトン名古屋	変動	1,537,874	864,299	668,749
50	ヒルトン成田	変動/固定	727,267	651,786	403,586
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	522,366	478,918	312,824
52	ホテル日航奈良	変動/固定	563,312	514,260	348,612
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心齋橋	変動/固定	274,782	259,474	242,474
54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	3,285,909	2,926,988	2,598,533
55	雨庵 金沢	変動/固定(注5)	130,017	118,884	98,558
56	相鉄フレッサイン 新橋島森口	変動/固定(注5)	468,420	398,864	375,503

物件番号	名称	賃料種別(注1)	不動産運用収益(千円)	NOI(注2)(千円)	償却後NOI(注3)(千円)
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動	695,003	650,519	522,230
58	オリエンタルホテル京都 六条	変動/固定	422,482	401,147	362,386
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	変動/固定	517,245	494,198	467,321
60	ホテルJALシティ関内 横浜	変動/固定	226,482	206,147	173,736
61	MIMARU東京 新宿WEST	変動/固定	591,164	563,226	535,129
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	変動/固定	572,827	552,104	527,680
63	沖縄ハーバービューホテル	変動/固定	1,050,000	1,014,722	669,367
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	変動/固定	772,920	721,935	511,597
65	ヒルトン福岡シーホーク(注6)	変動/固定	3,809,458	3,750,344	3,140,223
	合計		43,211,368	38,547,851	31,650,044

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

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

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

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

また、博多中洲ワシントンホテルプラザは、2025年1月30日付で譲渡しました。

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

(注6) ヒルトン福岡シーホークは、2025年2月21日付で取得しました。

(注7) 前期以前に譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(v) 地震リスク分析等の概要

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

物件番号	名称	地震リスク分析における予想最大損失率(PML)(%) (注1)	地震保険の有無	PML算出機関(注2)
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	11.6	無	P
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	14.2	無	P
3	なんばオリエンタルホテル	13.4	無	P
4	ホテル日航アリビラ	7.3	無	P
5	オリエンタルホテル広島	10.7	無	O
8	ザ・ビーチタワー沖縄	2.7	無	S
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	14.4	無	P
10	ドゥーミーイン熊本	5.6	無	S
12	the b 水道橋	5.4	無	S
13	ドゥーミーインEXPRESS浅草	4.9	無	S
15	奈良ワシントンホテルプラザ	13.7	無	P
16	ワシントンR&Bホテル上野広小路	3.6	無	S
18	コンフォートホテル東京東日本橋	6.7	無	S
22	スマイルホテル日本橋三越前	7.5	無	S
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	合算:3.8	無	S
25	チサン ホテル 蒲田	9.0	無	S
26	チサン イン 京急蒲田	4.2	無	S
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	8.7	無	P
31	ヒルトン東京ベイ	3.2	無	T
32	イビスタイルズ京都ステーション	10.5	無	T
33	イビスタイルズ札幌	1.0	無	T
34	メルキュール札幌	1.0	無	T
35	メルキュール沖縄那覇	0.5	無	T
37	the b 池袋	5.3	無	T
39	the b 八王子	4.9	無	T

物件番号	名称	地震リスク分析における 予想最大損失率 (PML) (%) (注1)	地震保険の有無	PML 算出機関 (注2)
40	the b 博多	3.3	無	T
41	ホテルフランクス	2.5	無	T
42	メルキュール横須賀	7.1	無	T
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	0.7	無	T
44	アクティブインターシティ広島	2.0	無	T
45	カンデオホテルズ上野公園	3.1	無	T
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	2.4	無	T
47	ホリデイ・イン大阪難波	6.5	無	T
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	3.3	無	T
49	ヒルトン名古屋	1.7	無	T
50	ヒルトン成田	2.4	無	T
51	インターナショナルガーデンホテル成田	5.2	無	T
52	ホテル日航奈良	7.5	無	T
53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	7.3	無	S
54	ヒルトン東京お台場	4.3	無	T
55	雨庵 金沢	10.0	無	T
56	相鉄フレッサイン 新橋烏森口	7.0	無	S
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	2.6	無	T
58	オリエンタルホテル京都 六条	12.2	無	T
59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	5.2	無	T
60	ホテルJALシティ関内 横浜	7.9	無	S
61	MIMARU東京 新宿WEST	4.2	無	T
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	3.0	無	T
63	沖縄ハーバービューホテル	4.5	無	S
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	10.5	無	S
65	ヒルトン福岡シーホーク	0.1未満	無	S

(注1) 「PML」とは、想定された予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（475年に一度起こる可能性のある大地震＝50年間に起こる可能性が10%の大地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。

本投資法人は、PMLが15%以上である場合には、当該物件について地震保険の付保を検討することとされており、当期末現在、地震保険を付保する予定の物件はありません。

(注2) 「PML算出機関」欄に記載されている「T」は東京海上ディエール株式会社、「P」はデロイト トーマツ PRS株式会社、「O」は株式会社大林組、「S」はSOMPOリスクマネジメント株式会社を表しています。

(注3) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

B. 変動賃料等導入ホテルの賃料体系

	物件番号	名称	賃料種別	変動賃料及び運営委託収入の算出方法
変動賃料等導入 28ホテル	1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動/固定	(HMJ 5 ホテルAGOP (注1) 合計額-基準額 (年間4,120百万円 (注2))) ×85.0%
	2	オリエンタルホテル 東京ベイ		
	3	なんばオリエンタルホテル		
	4	ホテル日航アリビラ		
	5	オリエンタルホテル広島		
	29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間370百万円)) ×95.0%
	43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間655百万円)) ×95.0%
	44	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)	変動/固定 (注3)	(AGOP-基準額 (年間360百万円)) ×90.0%
	46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間442百万円)) ×98.0%
	47	ホリデイ・イン大阪難波	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間580百万円)) ×97.0%
	48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間165百万円)) ×97.0%
	50	ヒルトン成田	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間450百万円)) ×93.0%
	51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間360百万円)) ×98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間440百万円)) ×95.0%
	53	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間128百万円)) ×91.0%
	54	ヒルトン東京お台場	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間1,660百万円)) ×98.0%
	58	オリエンタルホテル京都 六条	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間183百万円)) ×93.5%
	59	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間189百万円)) ×92.0%
	60	ホテルJALシティ関内 横浜	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間150百万円)) ×95.0%
	32	イビスタイルズ京都ステーション	運営委託 (注4)	GOP相当額
	33	イビスタイルズ札幌		
	34	メルキュール札幌		
	35	メルキュール沖縄那覇		
	42	メルキュール横須賀	変動	GOPに連動して算出される額 (注5)
	12	the b 水道橋	変動/固定	AGOPに連動して算出される額 (注5)
	37	the b 池袋		
	39	the b 八王子		
	40	the b 博多		
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル	10	ドリーミン熊本	変動/固定	(GOP-基準額 (年間400百万円)) ×40.0% (注6)
	18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	22	スマイルホテル日本橋三越前	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	25	チサン ホテル 蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円) (注7)
	26	チサン イン 京急蒲田	変動	各月GOPに86.0%を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5)
	41	ホテルフランス	変動/固定	(GOP-基準額 (年間350百万円)) ×52.0%
	49	ヒルトン名古屋	変動	ホテル売上高等に連動した変動賃料 (注5)
	55	雨庵 金沢	固定+歩合	(客室売上-基準額 (年間270百万円)) ×30.0%
	56	相鉄フレッサイン 新橋鳥森口	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注5) (注8)
	57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動	GOPに連動して算出される額 (注5)
	61	MIMARU東京 新宿WEST	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注5)
	62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	変動/固定	GOPに連動して算出される額 (注5)
	64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間650百万円)) ×93.0% (注9)
	65	ヒルトン福岡シーホーク	変動/固定	(AGOP-基準額 (年間2,100百万円)) ×95.0%

(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。以下同じです。

(注2) 各ホテルからの変動賃料の支払等を目的として、各ホテルの個別GOP基準額を設定しています。HMJ 5 ホテルのAGOP基準額 (年間4,120百万円) の内訳は以下のとおりです。

神戸メリケンパークオリエンタルホテル 690百万円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060百万円、なんばオリエンタルホテル 890百万円、ホテル日航アリビラ 1,250百万円及びオリエンタルホテル広島 230百万円

(注3) アクティブインターシティ広島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4) 運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。具体的には、ホテル不動産の所有者である本投資法人が、運営受託者との間で運営委託契約を締結し、ホテル事業の運営に必要な業務を運営受託者に委託します。本投資法人では、運営受託者のホテル事業（運営）から生じるホテル収益の成果を受け取ると同時に、運営受託者に対して運営委託報酬を支払います。このホテル収益の成果を「運営委託による不動産運用収入」として認識することとなり、賃貸借方式における不動産運用収入たる賃料に相当するものとなります。
- (注5) 賃借人より同意を得られなかったため、契約の詳細内容については記載していません。
- (注6) 2026年4月以降の変動賃料の算出方法は以下のとおりです。
 2026年4月以降： $(GOP - \text{基準額（年間250百万円）}) \times 50.0\%$
- (注7) 2026年1月以降の変動賃料の算出方法は以下のとおりです。
 2026年1月以降：各月GOPに88.0%を乗じた金額（かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円）
- (注8) 2026年4月1日付でホテル賃借人を株式会社新橋島森オペレーションズへ変更します。
 変更後の変動賃料の算出方法は以下のとおりです。
 2026年4月から2026年12月まで： $(AGOP - \text{基準額（190.5百万円）}) \times 95.0\%$
 2027年1月以降： $(AGOP - \text{基準額（年間254百万円）}) \times 95.0\%$
- (注9) 2025年12月28日付でホテル賃借人を株式会社沖縄糸満オペレーションズに変更しています。
 変更後の変動賃料の算出方法は以下のとおりです。
 2025年12月28日から2025年12月31日： $(AGOP - \text{基準額（7百万円）}) \times 93.0\%$
 2026年1月以降： $(AGOP - \text{基準額（年間650百万円）}) \times 93.0\%$
- (注10) 上記のほか、沖縄ハーバービューホテルの賃料種別は2026年7月まで固定のみ、2026年8月以降は変動／固定となります。
 変動賃料の算出方法は以下のとおりです。
 2026年8月から2026年12月まで： $(AGOP - \text{基準額（300百万円）}) \times 95.0\%$
 2027年1月以降： $(AGOP - \text{基準額（年間720百万円）}) \times 95.0\%$
 また、ザ・ビーチタワー沖縄の賃料種別は2026年6月まで固定のみ、2026年7月以降は変動／固定となります。
 変動賃料の算出方法は以下のとおりです。
 2026年7月以降： $(GOP - \text{基準額（年間700百万円）}) \times 10.0\%$

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定(注)

当期末時点で計画されている改修工事に伴う資本的支出の予定のうち主要なものは以下のとおりです。なお、資本的支出額12,907百万円と修繕費7百万円の合計12,915百万円の支出を次期に予定しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)	
			総額	既支払 総額
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 2025年9月 至 2026年5月	240	—
チサン ホテル 蒲田 (東京都大田区)	立体駐車場整備工事	自 2026年10月 至 2026年11月	62	—
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	受変電設備更新工事	自 2026年1月 至 2026年1月	216	—
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 2026年10月 至 2026年11月	90	—
メルキュール札幌 (北海道札幌市)	3～4階共用部空調更新工事	自 2026年5月 至 2026年6月	60	—
ホテルフランクス (千葉県千葉市)	給湯設備工事	自 2026年2月 至 2026年3月	83	—
メルキュール横須賀 (神奈川県横須賀市)	空調自動制御機器更新工事	自 2025年10月 至 2026年2月	75	—
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)	ルーフトップバー改装工事	自 2026年5月 至 2026年9月	80	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	中央監視盤等部品更新工事	自 2026年1月 至 2026年11月	85	—
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室改装工事	自 2026年7月 至 2026年11月	106	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	受変電設備改修工事	自 2026年2月 至 2026年2月	116	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2025年12月 至 2026年2月	136	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	内装更新工事	自 2026年2月 至 2026年12月	3,350	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	全館改装工事	自 2026年2月 至 2026年12月	3,085	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	外構・プール改修工事	自 2025年9月 至 2026年5月	643	12
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	外壁改修工事(2期)	自 2026年2月 至 2026年9月	175	—
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	給排水・配管工事	自 2026年2月 至 2026年3月	95	—
ヒルトン福岡シーホーク (福岡県福岡市)	客室・エグゼクティブラウンジ 改装工事	自 2026年6月 至 2026年9月	600	—
ハイアットリージェンシー 東京 (東京都新宿区)	ホテル棟共用部LED化工事	自 2026年5月 至 2026年11月	60	—
合計			9,359	12

(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 期中に行った資本的支出（注）

本投資法人が当期に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。なお、当期の資本的支出額の合計は9,572百万円であり、当期の費用に区分された修繕費14百万円と併せ、9,587百万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)	熱源改修工事	自 2025年8月 至 2025年10月	69
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	客室改装工事 (3階～4階、11～12階)	自 2025年1月 至 2025年3月	401
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	客室改装工事(5階～6階)	自 2025年5月 至 2025年7月	499
オリエンタルホテル 東京ベイ (千葉県浦安市)	給湯配管更新工事	自 2025年1月 至 2025年11月	67
ホテル日航アリビラ (沖縄県中頭郡)	非常用発電機工事	自 2023年10月 至 2025年10月	417
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	エレベーター更新工事	自 2025年1月 至 2025年2月	82
ヒルトン東京ベイ (千葉県浦安市)	客室空調更新工事	自 2025年1月 至 2025年3月	72
the b 池袋 (東京都豊島区)	冷温水発生機更新工事	自 2025年5月 至 2025年8月	67
ヒルトン成田 (千葉県成田市)	客室改装工事	自 2025年11月 至 2025年12月	98
ラ・ジェント・ステイ札幌大通 (北海道札幌市)	客室改装工事	自 2025年4月 至 2025年7月	635
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	客室系統衛生配管更新(1期)	自 2024年12月 至 2025年6月	220
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	熱源改修工事	自 2024年10月 至 2025年3月	260
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	外壁改修工事(1期南館)	自 2025年1月 至 2025年5月	99
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	外壁改修工事(1期本館)	自 2025年1月 至 2025年12月	360
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	客室系統衛生配管更新(2期)	自 2025年6月 至 2025年11月	180
沖縄ハーバービューホテル (沖縄県那覇市)	全館改装工事	自 2024年12月 至 2025年12月	3,203
サザンビーチホテル&リゾート沖縄 (沖縄県糸満市)	賃借人変更に伴う改修工事	自 2025年7月 至 2025年12月	153
その他の工事			2,686
合計			9,572

(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。