

2026年12月期 中間決算短信（REIT）

2026年8月26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 URL <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

半期報告書提出予定日 2026年9月17日

中間決算補足説明資料作成の有無：有

中間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. 2026年12月期中間期の運用、資産の状況（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

（1）運用状況（％表示は対前年同期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		中間（当期）純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年6月中間期	22,568	5.1	14,687	1.6	11,789	△4.7	11,789	△7.6
2025年6月中間期	21,481	49.6	14,457	70.1	12,367	66.4	12,764	71.7
2025年12月期	45,564	36.1	31,052	49.4	26,748	46.4	27,145	48.6

	1口当たり 中間（当期）純利益
	円
2026年6月中間期	2,103
2025年6月中間期	2,504
2025年12月期	5,325

（注）1口当たり中間（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）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
2026年6月中間期	688,770	342,250	49.7	57,969
2025年6月中間期	555,761	276,578	49.8	54,262
2025年12月期	576,683	293,114	50.8	57,507

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

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
通期	75,124	64.9	58,372	88.0	52,100	94.8	52,099	91.9	5,811	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（通期）9,051円（予想期中平均投資口数5,755,872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（316百万円）を上乗せした金額から、買換特例圧縮積立金繰入額（18,107百万円）を控除した金額を分配金総額とする予定です。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2026年6月中間期	5,904,006口	2025年6月中間期	5,097,006口	2025年12月期	5,097,006口
------------	------------	------------	------------	-----------	------------

② 期末自己投資口数

2026年6月中間期	0口	2025年6月中間期	0口	2025年12月期	0口
------------	----	------------	----	-----------	----

（注）1口当たり中間（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30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ 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 下期の見通し」及び後記10ページ「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. 中間財務諸表	16
（1）中間貸借対照表	16
（2）中間損益計算書	18
（3）中間投資主資本等変動計算書	19
（4）中間キャッシュ・フロー計算書	21
（5）継続企業の前提に関する注記	22
（6）重要な会計方針に係る事項に関する注記	22
（7）中間財務諸表に関する注記事項	24
（8）発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
（1）運用資産等の価格に関する情報	33
（2）資本的支出の状況	42

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当中間期の概況

（イ）投資法人の主な推移

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

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

また、本投資法人は、2012年4月1日を効力発生日としてジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人与合併（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、本合併以降当中間期末までに、公募増資等を通じた資金調達を行うとともに、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。

こうした成長戦略を着実に実行した結果、ポートフォリオの質を向上させつつ資産規模を拡大し、当中間期末時点の保有物件は52物件となり、取得価格の合計は641,391百万円、発行済投資口の総口数は5,904,006口となっています。

（ロ）当中間期の運用実績

当中間期（2026年1月1日から2026年6月30日までの6ヶ月間）の日本経済は、中東情勢や金融資本市場の変動等の影響に留意を要する状況にあったものの、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果等を背景に、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、国内外の宿泊需要は総じて底堅く推移しました。訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）の数は、2026年上半期で2,108万人、前年同期比△2.0%（日本政府観光局（JNTO））となりました。中国政府による日本への渡航自粛要請等の影響から、中国からのインバウンドは大幅に減少した一方、韓国、台湾をはじめとするアジア諸国並びに欧州、米国、豪州等の多くの国・地域からのインバウンドは前年を上回る水準で推移しました。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、2026年上半期の日本人延べ宿泊者数は214百万人泊（前年同期比△2.7%）、外国人延べ宿泊者数は83百万人泊（前年同期比△8.5%）と前年同期を下回りました。この結果、2026年上半期の国内宿泊施設の延べ宿泊者数は297百万人泊（前年同期比△4.4%）となりました。

こうした市場環境の中、本投資法人は2026年3月に公募増資を実施し、ハイアットリージェンシー東京（取得価格126,000百万円）を取得しました。東京都心に所在する希少性の高い大型フルサービスホテルを取得することにより、本投資法人のポートフォリオの質の向上及び更なる競争力の強化を図りました。

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。当中間期においては、大阪エリアでは中国政府による日本への渡航自粛要請等の影響に加え、前年に開催された大阪・関西万博による宿泊需要増加の反動もあり、RevPAR（注1）が前年同期を下回りました。一方で、大阪エリアを除くポートフォリオは成長を維持し、国内宿泊施設全体の延べ宿泊者数が前年同期を下回る環境下においても、変動賃料等導入29ホテル（注2）全体のRevPARは前年同期を上回りました。

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改装を実施することで、ホテル収益の向上を図りました。

これらの取組みの結果、本投資法人が保有するホテルの業績について、当中間期の変動賃料等導入29ホテルのRevPARは16,599円（前年同期比+4.9%）、GOP（注3）は14,422百万円（前年同期比+5.6%）となり、いずれも前年同期を上回りました。

なお、変動賃料等導入29ホテルの売上及びGOP等の経営指標については、後記15ページ「＜参考情報2＞ホテル運営指標、売上及びGOP＜変動賃料等導入29ホテル＞」をご参照ください。

（注1）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2）変動賃料等導入29ホテルとは、以下の29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
 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
 サザンビーチホテル&リゾート沖縄
 ヒルトン福岡シーホーク
 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

当中間期においては、2026年3月に、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、65,000百万円の新規借入れを行いました。

併せて、当中間期に返済期日が到来した既存借入金の借換に充当するため、合計17,750百万円の借入れを実行し、うち14,150百万円については、グリーンローンによる借換えを行いました。また、2026年3月に償還期限を迎えた第6回無担保投資法人債3,000百万円については、同年3月に行った借入れにより実質的な借換えを行いました。

なお、一連の資金調達のうち49,500百万円については、借入期間と同一期間の基準金利を適用した借入れ又は金利スワップ契約締結により、実質的に金利を固定化しました。

この結果、当中間期末時点における有利子負債残高は334,301百万円、うち1年内返済予定の長期借入金40,400百万円、長期借入金263,201百万円、1年内償還予定の投資法人債10,100百万円、投資法人債20,600百万円となり、当中間期末時価LTV（注）は34.5%、当中間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78.5%となりました。

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

含み損益とは、当中間期末を価格時点とする鑑定評価額の合計から当中間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、当中間期末総資産LTVは48.5%です。

中間期末総資産LTV＝中間期末有利子負債額／中間期末総資産額×100

本投資法人の当中間期末における発行体格付の状況は以下のとおりです。なお、2026年5月に株式会社日本格付研究所（JCR）による長期発行体格付が「A+（ポジティブ）」から「AA-（安定的）」に、株式会社格付投資情報センター（R&I）による発行体格付が「A（ポジティブ）」から「A+（安定的）」に、それぞれ変更されました。

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：AA-	格付の見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付：A+	格付の方向性：安定的

（二）業績の概要

上記の運用の結果、当中間期の実績として、営業収益は22,568百万円、営業利益は14,687百万円、経常利益は11,789百万円を計上し、中間純利益は11,789百万円となりました。なお、営業収益の中には、HMJグループ（注1）に賃貸した変動賃料導入ホテルからの変動賃料7,518百万円を含んでいますが、この金額は各ホテルの当中間期のAGOP（注2）をもとに算出された数値となっており、最終的に収受すべき変動賃料は、各ホテルにおける通期1年間のAGOPにより確定します。

本投資法人は1年決算であり、また、投信法上、投資法人に中間配当の制度がないため、当中間期において利益の分配を行うことはできません。利益の分配については、通期1年間（2026年1月1日から2026年12月31日）の利益に基づき実施します。その際の利益の分配については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）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ます。

（注1）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ー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。

（注2）AGOP（Adjusted GOP＝調整後GOP）とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

② 下期の見通し

（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、中東情勢の影響による原油価格等の上昇や金融資本市場の変動等に留意する必要があるものの、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、中国からのインバウンドの減少による影響が一定期間想定されるものの、韓国、台湾及び米国をはじめとするその他の国・地域からの需要に支えられ、全体として底堅く推移するものと考えています。

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

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

内部成長

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

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

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

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、ハイアット、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。2025年から実施していた沖縄ハーバービューホテルのプール、客室及びレストラン等の全館に及ぶ大規模改装については、2026年上半年に完了しました。また、ヒルトン東京お台場においては、2026年から全館に及ぶ大規模改装を実施しており、2027年中に完了する予定です。ヒルトン福岡シーホークにおいても、2026年から客室及びエグゼクティブラウンジ等の改装に着手しており、今後、順次実施していく予定です。さらに、2026年に取得したハイアットリージェンシー東京においても、客室の新設を含む改装を2027年中に実施する予定です。

B. 固定賃料物件

本投資法人は、適切に運営状況をモニタリングするとともに、賃借人の賃料負担力を注視し、業績が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。

また、本投資法人は、保有資産の収益性、将来の成長性、修繕・更新費用等を総合的に勘案し、戦略的な資産の入替えを通じてポートフォリオの質の向上を図るキャピタルリサイクルを実施しています。2026年7月にはザ・ビーチタワー沖縄を譲渡するとともに、2026年8月にカンデオホテルズ大阪なんばを取得し、ポートフォリオの質の向上を図りました。

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続いており、ホテル売買取引は引き続き活発な状況が続くと見込まれます。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が期待される一方、金利上昇局面が続く中、借入コストの上昇及び分配金への影響に留意しながら、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金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%を上限に運用を行う

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。

また、2026年7月及び8月に実施した資産入替えにより、時価LTVを低下させるとともに、借入余力を拡大し、財務の安定性を一層強化しました。

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。）及び一般社団法人資産運用業協会の「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り組み

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））への配慮が重要視されています。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への取り組みの指針となる「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、以下のような取り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いきます。

■ 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2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物件となります。

・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）

2026年6月に沖縄ハーバービューホテル及びサザンビーチホテル&リゾート沖縄において、同認証を取得しました。この認証取得により、同認証を取得した本投資法人が保有するホテルは合計12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（F S B）によって設置されたT C F D（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「T C F D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T C F D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2026年3月に10,900百万円、同年6月に3,250百万円の借入れを行いました。今後も、当該フレームワークに基づき調達した資金を活用し、環境改善を図る取組みの推進に努めていきます。

■ ホテル賃借人等と協働した取組み

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

■ 従業員に向けた取組み

本資産運用会社において、役職員がクオリティの向上に向けて高いモチベーションを保ち、中長年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。

■ E S G レポートの発刊

2023年3月より、年に1回E S G レポートを発刊しています。

(注1) G R E S Bとは、不動産会社・ファンドのE S G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・R E I T・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、G R E S Bレーティングは総合スコアに基づく相対評価です。

(注2) B E L S（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) C A S B E E（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) D B J 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（D B J）が創設した認証制度です。

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

1. 資産の譲渡について

本投資法人は、2026年7月31日付で以下のとおり資産を譲渡しました。

譲渡資産の名称	ザ・ビーチタワー沖縄
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番6
譲渡価格（注1）	30,900百万円
不動産等売却益の見込額（注2）	24,071百万円
譲渡日	2026年7月31日
譲渡先	美浜テロワール特定目的会社

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

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

2. 資産の取得について

本投資法人は、2026年8月3日付で以下のとおり資産を取得しました。

取得資産の名称	カンデオホテルズ大阪なんば
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）	大阪府大阪市中央区東心斎橋二丁目2番5号
取得日	2026年8月3日
取得先	合同会社ひかりホテル
取得価格（注）	14,320百万円

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

（ハ）運用状況の見通し

A. 2026年12月期（第27期）中間期の運用状況

2026年12月期（第27期）中間期における本投資法人の運用状況の前回予想（注1）と実績との差異につきましては、以下のとおりです。2026年12月期（第27期）中間期においては、変動賃料の増加等により、営業収益は前回予想から868百万円増加となり、また、営業外費用の減少等により、中間純利益は前回予想から975百万円増加となりました。

2026年12月期（第27期）中間期	実績	前回予想 （注1）	増減	増減率
営業収益	22,568百万円	21,699百万円	868百万円	4.0%
営業利益	14,687百万円	13,821百万円	866百万円	6.3%
経常利益	11,789百万円	10,814百万円	975百万円	9.0%
中間純利益	11,789百万円	10,814百万円	975百万円	9.0%

B. 2026年12月期（第27期）通期の運用状況

2026年12月期（第27期）通期における本投資法人の運用状況及び分配金の予想につきましては、以下のとおり見込んでいます。2026年12月期（第27期）通期の営業収益は、上期における変動賃料の増加等により、前回予想から58百万円の増加を見込んでいます。また、物件に係る各種費用及び営業費用等の見直し等により、営業費用については93百万円の減少、営業外費用については、財務コストの減少等により33百万円の減少を見込んでいます。結果として、当期純利益は前回予想から222百万円の増加を見込んでいます。

この見通しの前提条件につきましては、後記10ページ「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）通期	今回予想	前回予想 （注1）	増減	増減率
営業収益	75,124百万円	75,066百万円	58百万円	0.1%
営業利益	58,372百万円	58,220百万円	151百万円	0.3%
経常利益	52,100百万円	51,878百万円	222百万円	0.4%
当期純利益	52,099百万円	51,876百万円	222百万円	0.4%
1口当たり分配金	5,811円	5,580円	231円	4.1%
1口当たり利益超過分配金	－円	－円	－円	－%

（注1）2026年7月17日付「2026年12月期（第27期）の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」において公表した数値です。以下同じです。

（注2）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、1口当たり分配金、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）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	・ 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	・ 本日現在で本投資法人が保有する52物件を前提としています。 ・ 2026年12月期（第27期）末までに運用資産の異動（新規物件の取得、物件の売却等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産が異動する可能性があります。																																																						
営業収益	・ 2026年7月31日付のザ・ビーチタワー沖縄の譲渡により、不動産等売却益として24,071百万円を見込んでいます。 ・ 営業収益は、本日現在で有効な賃貸借契約等の条件を基に、ホテルとしての競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。なお、ホテル以外に商業施設又はオフィス等との賃貸借契約がある場合には、当該賃貸借契約を基に算出した営業収益を含みます。 ・ 主なホテルの変動賃料等につきましては、以下のとおり見込んでいます。 （1）変動賃料等導入29ホテル （単位：百万円） <table> <tr> <th></th><th>通期</th></tr> <tr> <td>HMJ 5 ホテル（注1）</td><td>4,381</td></tr> <tr> <td>オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ</td><td>1,098</td></tr> <tr> <td>オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ</td><td>1,563</td></tr> <tr> <td>シェラトングランドホテル広島（注2）</td><td>786</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>1,848</td></tr> <tr> <td>ホリデイ・イン大阪難波</td><td>664</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>840</td></tr> <tr> <td>ヒルトン成田</td><td>452</td></tr> <tr> <td>インターナショナルガーデンホテル成田</td><td>230</td></tr> <tr> <td>ホテル日航奈良</td><td>257</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>39</td></tr> <tr> <td>オリエンタルホテル京都 六条</td><td>264</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>413</td></tr> <tr> <td>ホテルJALシティ関内 横浜</td><td>89</td></tr> <tr> <td>サザンビーチホテル&リゾート沖縄</td><td>405</td></tr> <tr> <td>ヒルトン福岡シーホーク</td><td>2,411</td></tr> <tr> <td>イビスタイルズ京都ステーション（注3）</td><td>457</td></tr> <tr> <td>イビスタイルズ札幌（注3）</td><td>608</td></tr> <tr> <td>メルキュール札幌（注3）</td><td>816</td></tr> <tr> <td>メルキュール沖縄那覇（注3）</td><td>481</td></tr> <tr> <td>メルキュール横須賀</td><td>430</td></tr> <tr> <td>the b 水道橋</td><td>157</td></tr> <tr> <td>the b 池袋</td><td>224</td></tr> <tr> <td>the b 八王子</td><td>132</td></tr> <tr> <td>the b 博多</td><td>290</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>19,346</td></tr> </table>		通期	HMJ 5 ホテル（注1）	4,381	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	1,098	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	1,563	シェラトングランドホテル広島（注2）	786	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	1,848	ホリデイ・イン大阪難波	664	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	840	ヒルトン成田	452	インターナショナルガーデンホテル成田	230	ホテル日航奈良	257	ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	39	オリエンタルホテル京都 六条	264	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	413	ホテルJALシティ関内 横浜	89	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	405	ヒルトン福岡シーホーク	2,411	イビスタイルズ京都ステーション（注3）	457	イビスタイルズ札幌（注3）	608	メルキュール札幌（注3）	816	メルキュール沖縄那覇（注3）	481	メルキュール横須賀	430	the b 水道橋	157	the b 池袋	224	the b 八王子	132	the b 博多	290	合計	19,346
	通期																																																						
HMJ 5 ホテル（注1）	4,381																																																						
オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	1,098																																																						
オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	1,563																																																						
シェラトングランドホテル広島（注2）	786																																																						
オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	1,848																																																						
ホリデイ・イン大阪難波	664																																																						
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	840																																																						
ヒルトン成田	452																																																						
インターナショナルガーデンホテル成田	230																																																						
ホテル日航奈良	257																																																						
ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	39																																																						
オリエンタルホテル京都 六条	264																																																						
ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	413																																																						
ホテルJALシティ関内 横浜	89																																																						
サザンビーチホテル&リゾート沖縄	405																																																						
ヒルトン福岡シーホーク	2,411																																																						
イビスタイルズ京都ステーション（注3）	457																																																						
イビスタイルズ札幌（注3）	608																																																						
メルキュール札幌（注3）	816																																																						
メルキュール沖縄那覇（注3）	481																																																						
メルキュール横須賀	430																																																						
the b 水道橋	157																																																						
the b 池袋	224																																																						
the b 八王子	132																																																						
the b 博多	290																																																						
合計	19,346																																																						

項目	前提条件																																														
営業収益	（注１）H M J 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。 （注２）アクティブインターシティ広島的主要施設であるシェラトングランドホテル広島の賃料について記載しています。 （注３）運営委託方式を導入しています。運営委託方式とは、所有するホテル不動産に関して、そのホテル運営を運営受託者に委託して、その事業結果を不動産運用収入として本投資法人に取り込むものです。各ホテルの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。 （２）その他の変動賃料等導入ホテル （単位：百万円） <table> <tr> <th></th><th>通期</th></tr> <tr> <td>ドーマーイン熊本</td><td>107</td></tr> <tr> <td>コンフォートホテル東京東日本橋</td><td>125</td></tr> <tr> <td>スマイルホテル日本橋三越前</td><td>53</td></tr> <tr> <td>チサン ホテル 蒲田</td><td>183</td></tr> <tr> <td>チサン イン 京急蒲田</td><td>99</td></tr> <tr> <td>ヒルトン東京ベイ</td><td>非開示（注４）</td></tr> <tr> <td>ホテルフランクス</td><td>141</td></tr> <tr> <td>ヒルトン名古屋</td><td>非開示（注４）</td></tr> <tr> <td>ヒルトン東京お台場</td><td>－（注５）</td></tr> <tr> <td>雨庵 金沢</td><td>26</td></tr> <tr> <td>ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト</td><td>590</td></tr> <tr> <td>ラ・ジェント・ステイ札幌大通</td><td>798</td></tr> <tr> <td>MIMARU東京 新宿WEST</td><td>非開示（注４）</td></tr> <tr> <td>ホテル アマネク新宿歌舞伎町</td><td>非開示（注４）</td></tr> <tr> <td>沖縄ハーバービューホテル</td><td>215</td></tr> <tr> <td>ハイアット リージェンシー 東京</td><td>3,248</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>7,991</td></tr> </table> （注４）賃貸借契約を締結したテナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから非開示としています。 （注５）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を予定しています。当該改装期間中は売り止めの影響により変動賃料が発生しない前提のため「－」と記載しています。 ・変動賃料及び運営委託収入の内訳は以下のとおりです。 （単位：百万円） <table> <tr> <th></th><th>通期</th></tr> <tr> <td>変動賃料等導入29ホテル</td><td>19,346</td></tr> <tr> <td>その他の変動賃料等導入ホテル</td><td>7,991</td></tr> <tr> <td>オフィス及び商業テナント</td><td>36</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>27,374</td></tr> </table> （注６）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。		通期	ドーマーイン熊本	107	コンフォートホテル東京東日本橋	125	スマイルホテル日本橋三越前	53	チサン ホテル 蒲田	183	チサン イン 京急蒲田	99	ヒルトン東京ベイ	非開示（注４）	ホテルフランクス	141	ヒルトン名古屋	非開示（注４）	ヒルトン東京お台場	－（注５）	雨庵 金沢	26	ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト	590	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	798	MIMARU東京 新宿WEST	非開示（注４）	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示（注４）	沖縄ハーバービューホテル	215	ハイアット リージェンシー 東京	3,248	合計	7,991		通期	変動賃料等導入29ホテル	19,346	その他の変動賃料等導入ホテル	7,991	オフィス及び商業テナント	36	合計	27,374
	通期																																														
ドーマーイン熊本	107																																														
コンフォートホテル東京東日本橋	125																																														
スマイルホテル日本橋三越前	53																																														
チサン ホテル 蒲田	183																																														
チサン イン 京急蒲田	99																																														
ヒルトン東京ベイ	非開示（注４）																																														
ホテルフランクス	141																																														
ヒルトン名古屋	非開示（注４）																																														
ヒルトン東京お台場	－（注５）																																														
雨庵 金沢	26																																														
ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト	590																																														
ラ・ジェント・ステイ札幌大通	798																																														
MIMARU東京 新宿WEST	非開示（注４）																																														
ホテル アマネク新宿歌舞伎町	非開示（注４）																																														
沖縄ハーバービューホテル	215																																														
ハイアット リージェンシー 東京	3,248																																														
合計	7,991																																														
	通期																																														
変動賃料等導入29ホテル	19,346																																														
その他の変動賃料等導入ホテル	7,991																																														
オフィス及び商業テナント	36																																														
合計	27,374																																														

項目	前提条件
営業費用	・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2,579百万円が費用計上されることを前提としています。なお、一般的に、取得資産に係る取得した年の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を行うことから、当該精算金相当分は取得価額に算入しています。したがって、取得資産の固定資産税及び都市計画税等については、当該計算期間の費用には計上されません。 ・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12,954百万円（資本的支出Ⅰ 8,112百万円、資本的支出Ⅱ 1,113百万円、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、7,856百万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等から、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	・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6,309百万円を見込んでいます。
有利子負債	・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334,301百万円、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340,301百万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4,950百万円ありますが、全額借換え又は投資法人債の発行を行うことによりリファイナンスする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10,100百万円ありますが、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	・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。 <table> <tr> <td>当期末処分利益</td><td>52,101百万円</td></tr> <tr> <td>買換特例圧縮積立金繰入額（注1）</td><td>△18,107百万円</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2）</td><td>262百万円</td></tr> <tr> <td>固定資産除却損（注3）</td><td>54百万円</td></tr> <tr> <td>分配可能額</td><td>34,311百万円</td></tr> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td><td>5,904,006口</td></tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td><td>5,811円</td></tr> </table> （注1）2026年7月31日付のザ・ビーチタワー沖縄の不動産等売却益の一部は、租税特別措置法第65条の7に規定される「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用し、買換特例圧縮積立金として内部留保することを前提としています。 （注2）每期262百万円（「負ののれん50年償却額」といいます。）を一時差異等調整積立金の残高を上限に、分配金とするために取り崩す予定です。 （注3）固定資産除却損として計上される金額は、一時差異等調整積立金（負ののれん）を充当することにより、1口当たり分配金に影響を与えない予定です。 ・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、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。 ・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6,173百万円を見込んでいます。	当期末処分利益	52,101百万円	買換特例圧縮積立金繰入額（注1）	△18,107百万円	一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し		負ののれん50年償却額（注2）	262百万円	固定資産除却損（注3）	54百万円	分配可能額	34,311百万円	発行済投資口の総口数	5,904,006口	1口当たり分配金	5,811円
当期末処分利益	52,101百万円																
買換特例圧縮積立金繰入額（注1）	△18,107百万円																
一時差異等調整積立金（負ののれん）取崩し																	
負ののれん50年償却額（注2）	262百万円																
固定資産除却損（注3）	54百万円																
分配可能額	34,311百万円																
発行済投資口の総口数	5,904,006口																
1口当たり分配金	5,811円																
1口当たり 利益超過 分配金	・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	・法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向、不動産市況、ホテルを取り巻く事業環境等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・前提条件に記載している数値は百万円未満切捨てで表示しています。																

< 参考情報 1 > 運用状況及び分配金の予想のハイライト

2026年12月期（第27期）通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）

		2026年 12月期 (第27期)	2026年 12月期 (第27期)	比較		差異要因
		前回予想 (A)	今回予想 (B)	(B)-(A)	増減率	
物件	物件数（件）	52	52	—	—	
	取得価格	648,101	648,101	—	—	
損益	営業収益	75,066	75,124	58	0.1%	
	不動産運用収益	50,994	51,052	58	0.1%	
	うち固定賃料	22,576	22,574	△ 1	△ 0.0%	
	賃料割合	45.2%	45.2%			
	うち変動賃料	27,342	27,374	31	0.1%	
	賃料割合	54.8%	54.8%			
	うちその他収入	1,075	1,103	27	2.6%	
	不動産等売却益	24,071	24,071	—	—	
	NOI（注）	45,809	45,853	43	0.1%	
	償却後NOI（注）	37,887	37,940	53	0.1%	
	営業利益	58,220	58,372	151	0.3%	
	経常利益	51,878	52,100	222	0.4%	
	当期純利益	51,876	52,099	222	0.4%	
分配金	一時差異等調整積立金 （負のれん）取崩額	312	316	4	1.3%	
	買換特例圧縮積立金 繰入額	△ 19,240	△ 18,107	1,133	—	一時差異等調整積立金の取崩額 前回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損50百万円 今回予想：50年償却262百万円、固定資産除却損54百万円
	分配金総額	32,944	34,308	1,363	4.1%	
	投資口数（口）	5,904,006	5,904,006	—	—	
	1口当たり分配金(円)	5,580	5,811	231	4.1%	

（注）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。

<変動賃料等導入29ホテル>

		2025年12月期	2026年12月期			
		実績	前回予想	今回予想	前期比	前回予想比
客室稼働率	上期	82.1%	82.9%	83.5%	1.3pt	0.6pt
	下期	85.0%	86.8%	88.4%	3.4pt	1.6pt
	通期	83.6%	84.8%	85.9%	2.4pt	1.1pt
ADR (円)	上期	19,264	19,764	19,890	3.3%	0.6%
	下期	22,155	23,195	22,203	0.2%	△4.3%
	通期	20,746	21,533	21,089	1.7%	△2.1%
RevPAR (円)	上期	15,817	16,379	16,599	4.9%	1.3%
	下期	18,830	20,130	19,619	4.2%	△2.5%
	通期	17,336	18,270	18,121	4.5%	△0.8%
売上(百万円)	上期	37,547	38,587	39,280	4.6%	1.8%
宿泊部門		25,133	26,026	26,375	4.9%	1.3%
料飲部門		10,993	11,036	11,355	3.3%	2.9%
その他		1,421	1,525	1,549	9.0%	1.6%
売上(百万円)	下期	44,343	46,788	46,052	3.9%	△1.6%
宿泊部門		30,416	32,516	31,691	4.2%	△2.5%
料飲部門		12,227	12,584	12,724	4.1%	1.1%
その他		1,700	1,688	1,636	△3.7%	△3.1%
売上(百万円)	通期	81,890	85,375	85,332	4.2%	△0.1%
宿泊部門		55,549	58,542	58,066	4.5%	△0.8%
料飲部門		23,220	23,620	24,080	3.7%	1.9%
その他		3,121	3,213	3,185	2.1%	△0.9%
GOP (百万円)	上期	13,660	14,095	14,422	5.6%	2.3%
	下期	17,923	19,421	19,100	6.6%	△1.6%
	通期	31,583	33,516	33,522	6.1%	0.0%

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

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

2. 中間財務諸表
(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年12月31日)	当中間期 (2026年 6 月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	26,388,683	9,633,606
信託現金及び信託預金	15,592,444	16,868,002
営業未収入金	7,970,249	5,378,142
前払費用	982,882	1,145,283
未収還付法人税等	11,481	—
デリバティブ債権	23,866	101,701
その他	25,189	190,825
流動資産合計	50,994,797	33,317,562
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	1,387,952	1,473,895
減価償却累計額	△656,939	△716,714
機械及び装置（純額）	731,012	757,181
工具、器具及び備品	9,404,302	9,798,624
減価償却累計額	△5,892,049	△6,325,258
工具、器具及び備品（純額）	3,512,253	3,473,365
信託建物	※1 191,150,641	※1 199,665,836
減価償却累計額	△44,461,856	△47,540,464
信託建物（純額）	146,688,785	152,125,372
信託構築物	3,805,070	4,401,637
減価償却累計額	△896,977	△944,846
信託構築物（純額）	2,908,093	3,456,790
信託機械及び装置	884,751	946,174
減価償却累計額	△344,040	△367,052
信託機械及び装置（純額）	540,711	579,121
信託工具、器具及び備品	129,718	129,718
減価償却累計額	△115,982	△116,712
信託工具、器具及び備品（純額）	13,736	13,005
信託土地	330,376,769	450,652,059
信託建設仮勘定	134,439	1,405,108
有形固定資産合計	484,905,800	612,462,005
無形固定資産		
ソフトウェア	194,446	197,483
信託借地権	27,324,752	27,324,752
信託定期借地権	4,089,967	4,022,364
その他	3,201	2,861
無形固定資産合計	31,612,367	31,547,461
投資その他の資産		
差入保証金	12,520	12,500
信託差入敷金及び保証金	139,668	139,668
長期前払費用	3,636,487	3,803,584
デリバティブ債権	4,968,392	6,873,070
修繕積立金	249,298	266,953
投資その他の資産合計	9,006,367	11,095,777
固定資産合計	525,524,536	655,105,245
繰延資産		
投資口交付費	105,609	300,831
投資法人債発行費	58,610	46,856
繰延資産合計	164,220	347,687
資産合計	576,683,553	688,770,495

（単位：千円）

	前期 (2025年12月31日)	当中間期 (2026年 6 月 30 日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	4,010,343	1,200,620
1年内償還予定の投資法人債	13,100,000	10,100,000
1年内返済予定の長期借入金	22,780,000	40,400,000
未払費用	879,670	1,053,836
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	1,065,969	715,870
前受金	857,060	840,845
未払分配金	12,953	22,558
預り金	2,688	26,754
その他	198,217	723,274
流動負債合計	42,908,112	55,084,366
固定負債		
投資法人債	20,600,000	20,600,000
長期借入金	212,901,000	263,201,000
預り敷金及び保証金	1,040,520	1,044,187
信託預り敷金及び保証金	4,161,611	3,988,574
デリバティブ債務	—	1,701
繰延税金負債	1,614,286	2,255,551
資産除去債務	343,350	344,181
固定負債合計	240,660,769	291,435,196
負債合計	283,568,881	346,519,563
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	232,708,699	294,511,987
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 6,959,044	※2 6,490,327
圧縮積立金	1,174,860	2,992,860
任意積立金合計	8,133,905	9,483,188
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	27,147,695	11,791,838
剰余金合計	57,027,999	43,021,425
投資主資本合計	289,736,699	337,533,413
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	3,377,972	4,717,518
評価・換算差額等合計	3,377,972	4,717,518
純資産合計	※3 293,114,671	※3 342,250,932
負債純資産合計	576,683,553	688,770,495

（２）中間損益計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月30 日	当中間期 自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月30 日
営業収益		
不動産運用収入	※ 1 18,585,934	※ 1 22,008,571
その他不動産運用収入	※ 1 549,145	※ 1 559,569
不動産等売却益	※ 2 2,346,230	—
営業収益合計	21,481,309	22,568,140
営業費用		
不動産運用費用	※ 1 5,544,352	※ 1 6,285,301
資産運用報酬	1,205,288	1,381,345
資産保管・一般事務委託手数料	69,894	80,173
役員報酬	8,700	8,700
その他営業費用	195,534	124,972
営業費用合計	7,023,770	7,880,491
営業利益	14,457,539	14,687,648
営業外収益		
受取利息	26,091	33,016
未払分配金戻入	1,135	1,156
保険差益	—	3,292
還付加算金	87	115
営業外収益合計	27,313	37,580
営業外費用		
支払利息	1,286,107	2,068,442
投資法人債利息	133,852	137,222
融資関連費用	639,431	643,420
投資法人債発行費償却	13,356	11,754
投資口交付費償却	39,347	68,668
その他	5,721	5,742
営業外費用合計	2,117,817	2,935,250
経常利益	12,367,035	11,789,978
特別利益		
商標権売却益	398,251	—
特別利益合計	398,251	—
税引前中間純利益	12,765,287	11,789,978
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
中間純利益	12,764,682	11,789,373
前期繰越利益	2,636	2,465
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	12,767,319	11,791,838

（３）中間投資主資本等変動計算書

前中間期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30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			中間未処分 利益又は中 間未処理損 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
当中間期変動額								
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
中間純利益						12, 764, 682	12, 764, 682	12, 764, 682
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）								
当中間期変動額合計	－	－	△1, 795, 584	－	△1, 795, 584	△5, 506, 645	△7, 302, 229	△7, 302, 229
当中間期末残高	※1 232, 708, 699	21, 746, 398	6, 959, 044	1, 174, 860	8, 133, 905	12, 767, 319	42, 647, 623	275, 356, 322

	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
当中間期変動額			
一時差異等調整積立 金の取崩			—
剰余金の配当			△20,066,912
中間純利益			12,764,682
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	478,015	478,015	478,015
当中間期変動額合計	478,015	478,015	△6,824,213
当中間期末残高	1,222,103	1,222,103	276,578,426

当中間期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30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			中間未処分 利益又は中 間未処理損 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	6,959,044	1,174,860	8,133,905	27,147,695	57,027,999	289,736,699
当中間期変動額								
新投資口の発行	61,803,288							61,803,288
一時差異等調整積立 金の取崩			△468,716		△468,716	468,716	－	－
圧縮積立金の積立				1,818,000	1,818,000	△1,818,000	－	－
剰余金の配当						△25,795,947	△25,795,947	△25,795,947
中間純利益						11,789,373	11,789,373	11,789,373
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）								
当中間期変動額合計	61,803,288	－	△468,716	1,818,000	1,349,283	△15,355,857	△14,006,573	47,796,714
当中間期末残高	※1 294,511,987	21,746,398	6,490,327	2,992,860	9,483,188	11,791,838	43,021,425	337,533,413

	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	3,377,972	3,377,972	293,114,671
当中間期変動額			
新投資口の発行			61,803,288
一時差異等調整積立 金の取崩			—
圧縮積立金の積立			—
剰余金の配当			△25,795,947
中間純利益			11,789,373
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額（純額）	1,339,546	1,339,546	1,339,546
当中間期変動額合計	1,339,546	1,339,546	49,136,260
当中間期末残高	4,717,518	4,717,518	342,250,932

（４）中間キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前中間期 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月 30 日	当中間期 自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月 30 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前中間純利益	12,765,287	11,789,978
減価償却費	3,157,991	3,782,355
固定資産除却損	110,094	4,172
投資法人債発行費償却	13,356	11,754
投資口交付費償却	39,347	68,668
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	△26,091	△33,016
支払利息	1,419,960	2,205,665
還付加算金	△87	△115
商標権売却益	△398,251	—
営業未収入金の増減額（△は増加）	1,627,181	2,592,107
前払費用の増減額（△は増加）	△175,410	△162,401
長期前払費用の増減額（△は増加）	△658,089	△167,097
営業未払金の増減額（△は減少）	△143,795	△306,154
未払費用の増減額（△は減少）	30,158	79,152
未払消費税等の増減額（△は減少）	△176,277	△350,098
前受金の増減額（△は減少）	△15,899	△16,214
預り金の増減額（△は減少）	△28,505	24,065
その他	366,268	352,473
小計	20,001,665	19,875,295
利息の受取額	20,787	40,659
利息の支払額	△1,421,860	△2,110,652
還付加算金の受取額	87	115
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△759	10,271
営業活動によるキャッシュ・フロー	18,599,920	17,815,690
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	△655,627	△1,132,302
信託有形固定資産の取得による支出	△68,554,039	△132,546,611
無形固定資産の取得による支出	△1,876	△99,467
無形固定資産の売却による収入	692,720	—
修繕積立金の支出	△20,312	△21,933
差入保証金の回収による収入	—	20
預り敷金及び保証金の受入による収入	—	3,667
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	216,752	9,375
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△136,656	△182,168
投資活動によるキャッシュ・フロー	△68,459,040	△133,969,421
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	72,350,000	85,750,000
長期借入金の返済による支出	△8,000,000	△17,830,000
投資法人債の償還による支出	—	△3,000,000
投資口の発行による収入	—	61,539,397
分配金の支払額	△20,060,322	△25,785,185
財務活動によるキャッシュ・フロー	44,289,677	100,674,211
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,569,442	△15,479,519
現金及び現金同等物の期首残高	36,029,120	41,981,128
現金及び現金同等物の中間期末残高	※1 30,459,678	※1 26,501,609

（５）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（６）重要な会計方針に係る事項に関する注記

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。 <table data-bbox="491 376 925 589"> <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>2～32年</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>2～27年</td></tr> </table> （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 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。	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	2～32年	信託工具、器具及び備品	2～27年
機械及び装置	2～17年												
工具、器具及び備品	2～26年												
信託建物	2～64年												
信託構築物	2～64年												
信託機械及び装置	2～32年												
信託工具、器具及び備品	2～27年												
2. 繰延資産の処理方法	（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	（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。 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。 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。 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。 （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、当中間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、前中間期は294,794千円、当中間期は568,869千円です。												

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。
5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	中間キャッシュ・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。
6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項	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、中間貸借対照表及び中間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、中間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

（７）中間財務諸表に関する注記事項

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

[中間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 (2025年12月31日)	当中間期 (2026年6月30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（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。

当中間期（2026年6月30日）

(単位：千円)

	当初 発生額	当期首 残高	当中間期 積立額	当中間期 取崩額	当中間期末 残高	積立て、取崩しの 発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	6,959,044	—	468,716	6,490,327	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 (2025年12月31日)	当中間期 (2026年6月30日)
	50,000	50,000

[中間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)

	前中間期 自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月 30 日	当中間期 自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月 30 日
A. 不動産運用収益		
不動産運用収入		
固定賃料	9,459,850	10,924,677
変動賃料	8,191,836	10,031,774
運営委託収入	934,246	1,052,119
計	18,585,934	22,008,571
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	72,241	79,521
その他付帯収益	28,331	21,543
水道光熱費収入	374,453	385,307
その他	74,118	73,197
計	549,145	559,569
不動産運用収益合計	19,135,079	22,568,140
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	429,497	429,495
固定資産税等	1,101,197	1,247,055
外注委託費（注）	222,055	281,772
損害保険料	82,160	93,060
減価償却費	3,157,991	3,782,355
固定資産除却損	110,094	4,172
修繕費	7,006	6,918
水道光熱費	396,980	407,195
信託報酬	24,914	26,515
その他	12,456	6,759
不動産運用費用合計	5,544,352	6,285,301
C. 不動産運用損益（A－B）	13,590,726	16,282,838

（注）前中間期の外注委託費には運営委託費が54,728千円、当中間期の外注委託費には運営委託費が81,703千円含まれています。

※ 2. 不動産等売却益の内訳

前中間期（自 2025年 1 月 1 日 至 2025年 6 月 30 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

当中間期（自 2026年 1 月 1 日 至 2026年 6 月 30 日）

該当事項はありません。

[中間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

	前中間期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当中間期 自 2026年1月1日 至 2026年6月30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	5,904,006口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の中間期末残高と中間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)

	前中間期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当中間期 自 2026年1月1日 至 2026年6月30日
現金及び預金	16,347,995	9,633,606
信託現金及び信託預金	14,111,682	16,868,002
現金及び現金同等物	30,459,678	26,501,609

[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 (2025年12月31日)	当中間期 (2026年6月30日)
1年内	693,654	825,490
1年超	2,389,301	2,580,462
合計	3,082,955	3,405,952

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

中間貸借対照表計上額（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（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	—

当中間期（2026年６月30日）

（単位：千円）

	中間貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内償還予定の投資法人債	10,100,000	10,051,419	(48,581)
（２）１年内返済予定の長期借入金	40,400,000	40,419,321	19,321
（３）投資法人債	20,600,000	19,921,268	(678,732)
（４）長期借入金	263,201,000	262,865,367	(335,632)
負債計	334,301,000	333,257,376	(1,043,623)
（５）デリバティブ取引（※）	6,973,069	6,973,069	—

（※）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。

[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（2025年12月31日）

該当事項はありません。

当中間期（2026年6月30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中間決算日（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（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。

当中間期（2026年6月30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	198,889,000	183,089,000	6,973,069	取引先金融機関から提 示された価格等によっ ています。

[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：ホテルセントラザ博多）において、土地にかかる定期借地権設定契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自 2025年1月1日 至 2025年12月31日	当中間期 自 2026年1月1日 至 2026年6月30日
期首残高	341,696	343,350
時の経過による調整額	1,653	830
中間期末（期末）残高	343,350	344,181

[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

前中間期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30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中間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中間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中間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ージメントジャパン（注）	11,867,655	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。

当中間期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30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中間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中間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中間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ージメントジャパン（注）	15,146,914	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中間貸借対照表計上額（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 自 2025年1月1日 至 2025年12月31日	当中間期 自 2026年1月1日 至 2026年6月30日
ホテル	中間貸借対照表計上額（貸借対照表計上額）		
	期首残高	451,231,225	516,511,273
	期中増減額	65,280,048	127,487,914
	中間期末（期末）残高	516,511,273	643,999,188
	中間期末（期末）時価	703,630,000	923,670,000

（注1）期中増減額のうち、前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あり、当中間期の主な増加額はハイアットリージェンシー東京（127,227,960千円）の取得、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

（注2）中間期末（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、当中間期末時価のうち、2026年7月31日付で譲渡したザ・ビーチタワー沖縄の中間期末時価については、譲渡価格としています。

〔収益認識に関する注記〕

前中間期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30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、〔中間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。

当中間期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30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、〔中間損益計算書に関する注記〕の「※1．不動産運用損益の内訳」をご参照ください。

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

	前期 (2025年12月31日)	当中間期 (2026年6月30日)
1口当たり純資産額（円）	57,507	57,969

1口当たり中間純利益金額及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前中間期 自 2025年1月1日 至 2025年6月30日	当中間期 自 2026年1月1日 至 2026年6月30日
1口当たり中間純利益金額（円）	2,504	2,103
（算定上の基礎）		
中間純利益金額（千円）	12,764,682	11,789,373
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る中間純利益金額（千円）	12,764,682	11,789,373
期中平均投資口数（口）	5,097,006	5,605,282

（注）1口当たり中間純利益金額は、中間純利益金額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口当たり中間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。

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の譲渡について

本投資法人は、2026年7月31日付で以下のとおり資産を譲渡しました。

譲渡資産の名称	ザ・ビーチタワー沖縄
特定資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地（住居表示）	沖縄県中頭郡北谷町字美浜8番6
譲渡価格（注1）	30,900百万円
不動産等売却益の見込額（注2）	24,071百万円
譲渡日	2026年7月31日
譲渡先	美浜テロワール特定目的会社

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

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

2. 資産の取得について

本投資法人は、2026年8月3日付で以下のとおり資産を取得しました。

取得資産の名称	カンデオホテルズ大阪なんば
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）	大阪府大阪市中央区東心斎橋二丁目2番5号
取得日	2026年8月3日
取得先	合同会社ひかりホテル
取得価格（注）	14,320百万円

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

（８）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2023年９月21日	公募増資	170,000	4,637,006	11,857	199,051	（注１）
2024年７月３日	公募増資	451,641	5,088,647	33,045	232,097	（注２）
2024年７月30日	第三者割当増資	8,359	5,097,006	611	232,708	（注３）
2026年３月９日	公募増資	807,000	5,904,006	61,803	294,511	（注４）

（注１）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２）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３）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。

（注４）１口当たり発行価格79,086円（発行価額76,584円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

物件詳細情報、ホテル運営実績及び個別物件の収支状況につきましては、以下の参考情報に加え、本日付「決算説明資料」及び本投資法人のウェブサイト（<https://www.jhrth.co.jp/ja/ir/library.html>）をご参照ください。

（1）運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当中間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 (2025年12月31日現在)		当中間期 (2026年6月30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	東京都	ハイアット リージェンシー 東京	—	—	126,687	18.4
			ヒルトン東京お台場	62,821	10.9	63,291	9.2
		福岡県	ヒルトン福岡シーホーク	64,493	11.2	64,198	9.3
			オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	7,761	1.3	7,597	1.1
		千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	17,691	3.1	17,552	2.5
			ヒルトン成田	12,978	2.3	12,884	1.9
			インターナショナルガーデンホテル成田	8,682	1.5	8,616	1.3
			ホテルフランクス	3,266	0.6	3,256	0.5
		沖縄県	沖縄ハーバービューホテル	25,737	4.5	26,238	3.8
		広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランランドホテル広島) (注4)	16,659	2.9	16,576	2.4
			オリエンタルホテル広島	3,906	0.7	3,913	0.6
		愛知県	ヒルトン名古屋	15,341	2.7	15,275	2.2
		奈良県	ホテル日航奈良	9,912	1.7	9,860	1.4
		兵庫県	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,466	1.6	9,385	1.4
		神奈川県	メルキュール横須賀	1,663	0.3	1,722	0.3
		小計		260,383	45.2	387,056	56.2
	リミテッド サービス ホテル	東京都	MIMARU東京 新宿WEST	9,982	1.7	9,968	1.4
			ホテル アマネク新宿歌舞伎町	9,154	1.6	9,142	1.3
			ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト (注5)	8,435	1.5	8,452	1.2
			the b 池袋	6,648	1.2	6,636	1.0
			カンデオホテルズ上野公園	6,497	1.1	6,480	0.9
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,399	0.6	3,430	0.5
			the b 八王子	2,653	0.5	2,636	0.4
			スマイルホテル日本橋三越前	2,005	0.3	1,994	0.3
			ワシントンR&Bホテル上野広小路	1,770	0.3	1,776	0.3
			チサン ホテル 蒲田	1,437	0.2	1,454	0.2
			the b 水道橋	1,148	0.2	1,135	0.2
			ドーマーインEXPRESS浅草	915	0.2	916	0.1
			チサン イン 京急蒲田	757	0.1	760	0.1
		大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	26,374	4.6	26,329	3.8
			なんばオリエンタルホテル	15,284	2.7	15,234	2.2
			ホテル オリエンタル エクスプレス 大阪心斎橋	2,746	0.5	2,741	0.4
		北海道	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	10,753	1.9	10,734	1.6
			イビススタイルズ札幌	6,163	1.1	6,128	0.9
			メルキュール札幌	5,460	0.9	5,462	0.8
		福岡県	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	5,677	1.0	5,653	0.8
			ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡中洲川端	4,581	0.8	4,569	0.7
			the b 博多	2,304	0.4	2,294	0.3
			東横イン博多口駅前本館・シングル館	1,310	0.2	1,302	0.2

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	前期 (2025年12月31日現在)		当中間期 (2026年6月30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	6,511	1.1	6,497	0.9
			オリエンタルホテル京都 六条	4,506	0.8	4,492	0.7
		神奈川県	ホテルJALシティ関内 横浜	3,983	0.7	3,973	0.6
		沖縄県	メルキュール沖縄那覇	2,655	0.5	2,650	0.4
		熊本県	ドーミーイン熊本	2,121	0.4	2,102	0.3
		石川県	雨庵 金沢	2,017	0.3	2,008	0.3
		奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,709	0.3	1,694	0.2
	小計			158,969	27.6	158,654	23.0
	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	17,568	3.0	17,705	2.6
			サザンビーチホテル&リゾート沖縄	16,076	2.8	15,976	2.3
			オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	16,059	2.8	15,899	2.3
			ザ・ビーチタワー沖縄（注6）	6,359	1.1	6,304	0.9
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,022	4.5	26,155	3.8
		大阪府	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	7,087	1.2	7,041	1.0
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,416	0.6	3,378	0.5
	小計			92,589	16.1	92,461	13.4
	信託不動産合計			511,942	88.8	638,173	92.7
	預金・その他の資産（注7）			64,740	11.2	50,597	7.3
	資産総額			576,683	100.0	688,770	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	283,568	49.2	346,519	50.3
純資産総額	293,114	50.8	342,250	49.7

- (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) 2026年4月1日付で相鉄フレックスイン 新橋烏森口はホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエストへ名称を変更しました。以下同じです。
- (注6) ザ・ビーチタワー沖縄は、2026年7月31日付で譲渡しました。
- (注7) 機械及び装置、工具、器具及び備品、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

当中間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)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 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	9,600	15,800	N	1.7	無
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	アッパーミドル	19,900	18,103	40,900	N	3.1	無
3	なんばオリエンタルホテル	ミッドブライズ	15,000	15,376	33,700	N	2.3	無
4	ホテル日航アリビラ	ラグジュアリー	18,900	17,921	29,800	N	2.9	無
5	オリエンタルホテル広島	アッパーミドル	4,100	3,966	4,290	N	0.6	無
8	ザ・ビーチタワー沖縄（注8）	ミッドブライズ	7,610	6,306	30,900	N	1.2	無
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	ミッドブライズ	4,070	3,383	9,110	N	0.6	無
10	ドーミーイン熊本	ミッドブライズ	2,334	2,102	6,320	N	0.4	無
12	the b 水道橋	ミッドブライズ	1,120	1,142	2,890	N	0.2	無
13	ドーミーインEXPRESS浅草	エコノミー	999	916	1,290	J	0.2	無
15	奈良ワシントンホテルプラザ	ミッドブライズ	2,050	1,694	2,420	N	0.3	無
16	ワシントンR&Bホテル上野広小路	エコノミー	1,720	1,776	1,800	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	3,435	6,670	J	0.6	無
22	スマイルホテル日本橋三越前	エコノミー	2,108	1,994	3,220	J	0.3	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	1,302	2,730	T	0.3	無
25	チサン ホテル 蒲田	エコノミー	1,512	1,457	2,360	T	0.2	無
26	チサン イン 京急蒲田	エコノミー	823	763	1,600	T	0.1	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	7,160	25,600	R	1.1	無
31	ヒルトン東京ベイ	ラグジュアリー	26,050	26,158	47,900	D	4.1	無
32	イビスタイルズ京都ステーション	ミッドブライズ	6,600	6,504	10,200	D	1.0	無
33	イビスタイルズ札幌	ミッドブライズ	6,797	6,173	11,300	N	1.1	無
34	メルキュール札幌	ミッドブライズ	6,000	5,511	13,400	N	0.9	無
35	メルキュール沖縄那覇	ミッドブライズ	3,000	2,696	7,440	N	0.5	無
37	the b 池袋	ミッドブライズ	6,520	6,653	8,600	N	1.0	無
39	the b 八王子	ミッドブライズ	2,610	2,644	2,740	N	0.4	無
40	the b 博多	ミッドブライズ	2,300	2,306	6,180	N	0.4	無
41	ホテルフランクス	ミッドブライズ	3,105	3,258	6,690	D	0.5	無
42	メルキュール横須賀	アッパーミドル	1,650	1,765	3,710	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	16,416	21,500	N	2.3	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	16,774	23,100	D	2.7	無
45	カンデオホテルズ上野公園	ミッドブライズ	6,705	6,488	7,270	D	1.0	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	7,687	18,300	D	1.1	無
47	ホリデイ・イン大阪難波	ミッドブライズ	27,000	26,374	27,300	N	4.2	無
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	ミッドブライズ	5,248	5,697	8,600	D	0.8	無
49	ヒルトン名古屋	ラグジュアリー	15,250	15,327	15,800	D	2.4	無
50	ヒルトン成田	アッパーミドル	13,175	13,097	13,200	N	2.1	無
51	インターナショナルガーデンホテル成田	ミッドブライズ	9,125	8,708	9,650	N	1.4	無
52	ホテル日航奈良	アッパーミドル	10,373	9,960	10,200	D	1.6	無

物件 番号	名称	グレード区分 (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	当中間期末 貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	当中間期末 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 大阪心斎橋	ミッドプライス	2,738	2,751	3,000	D	0.4	無
54	ヒルトン東京お台場	アッパーミドル	62,400	64,635	74,900	N	9.7	無
55	雨庵 金沢	アッパーミドル	2,050	2,013	2,340	N	0.3	無
56	ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト	ミッドプライス	8,400	8,489	11,800	D	1.3	無
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	ミッドプライス	10,020	10,912	13,000	N	1.6	無
58	オリエンタルホテル京都 六条	ミッドプライス	4,446	4,533	7,000	N	0.7	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	4,601	6,760	N	0.7	無
60	ホテルJALシティ関内 横浜	ミッドプライス	4,000	4,001	4,690	N	0.6	無
61	MIMARU東京 新宿WEST	アッパーミドル	9,645	9,968	15,200	D	1.5	無
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	ミッドプライス	8,845	9,142	13,400	D	1.4	無
63	沖縄ハーバービューホテル	アッパーミドル	21,562	26,862	24,200	N	3.4	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	16,117	20,300	N	2.5	無
65	ヒルトン福岡シーホーク	アッパーミドル	64,350	64,376	76,600	D	10.0	無
66	ハイアット リージェンシー 東京	アッパーミドル	126,000	126,986	156,000	N	19.6	無
	合計		641,391	643,999	923,670		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) 「当中間期末貸借対照表計上額」には、当中間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、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) 「当中間期末鑑定評価額」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資産運用業協会が定める規則に基づき、当中間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」は株式会社土地評価研究所、「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、全ての当中間期末保有資産の取得価格の総額に対する各当中間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) ザ・ビーチタワー沖縄は、2026年7月31日付で譲渡しました。当中間期末鑑定評価額には、譲渡価格を記載しています。

(注9) 譲渡済の資産の物件番号は欠番となります。

(ii) 組入資産の明細（ポートフォリオのテナントの推移）

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

	第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	第27期中間期末 2026年6月
テナントの総数 (注1)	116	110	117	118	144	148
総賃貸可能面積 (注2)	733,995.61㎡	733,995.61㎡	767,700.44㎡	832,486.39㎡	963,054.12㎡	1,034,883.02㎡
総賃貸面積 (注3)	732,764.69㎡	732,251.49㎡	765,875.99㎡	831,261.48㎡	962,556.92㎡	1,034,245.79㎡
稼働率 (注4)	99.8%	99.8%	99.8%	99.9%	99.9%	99.9%

(注1) テナントの総数には、各期末日又は中間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となる面積（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、各期末日又は中間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（注１）の10%以上を占める主要な不動産は以下のとおりです。

物件名称	テナントの総数	年間賃料総額	総賃貸面積	総賃貸可能面積	最近５年間の稼働率の推移（注２）	
ハイアットリージェンシー 東京	1	固定賃料 3,600百万円 変動賃料 3,248百万円	71,828.90㎡	71,828.90㎡	2026年６月	100.0%

（注１）年間賃料総額は、当中間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。

（注２）最近５年間の稼働率の推移は、本投資法人が取得した日以降の情報を記載しています。

（iv）組入資産の明細（NOIほか）

物件番号	名称	賃料種別（注１）	不動産運用収益（千円）	NOI（注２）（千円）	償却後NOI（注３）（千円）
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	変動／固定	533,325	410,346	245,465
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	変動／固定	1,173,613	1,105,884	860,217
3	なんばオリエンタルホテル	変動／固定	725,386	664,971	575,823
4	ホテル日航アリビラ	変動／固定	520,689	438,626	300,146
5	オリエンタルホテル広島	変動／固定	132,735	109,387	69,474
8	ザ・ビーチタワー沖縄	固定	255,504	231,691	169,860
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	固定	147,469	134,741	84,815
10	ドリーミン熊本	変動／固定	114,713	102,673	74,914
12	the b 水道橋	変動／固定	90,355	84,659	71,123
13	ドリーミンEXPRESS浅草	固定	32,537	27,507	20,669
15	奈良ワシントンホテルプラザ（注４）	固定	75,000	66,000	49,000
16	ワシントンR&Bホテル上野広小路	固定	48,645	40,304	30,830
18	コンフォートホテル東京東日本橋	変動／固定（注５）	261,395	244,453	222,347
22	スマイルホテル日本橋三越前	変動／固定（注５）	120,668	111,839	100,447
24	東横イン博多口駅前本館・シングル館	固定	70,519	62,366	53,451
25	チサン ホテル 蒲田	変動	96,349	88,812	73,321
26	チサン イン 京急蒲田	変動	52,032	48,276	42,281
29	オリエンタルホテル ユニバーサル・シティ	変動／固定	565,547	534,278	458,604
31	ヒルトン東京ベイ	変動／固定（注５）	990,009	847,128	732,338
32	イビスタイルズ京都ステーション	運営委託	234,486	204,165	188,552
33	イビスタイルズ札幌	運営委託	284,387	226,085	185,057
34	メルキュール札幌	運営委託	459,097	344,284	296,537
35	メルキュール沖縄那覇	運営委託	239,498	194,118	159,938
37	the b 池袋	変動／固定	217,936	202,760	183,479
39	the b 八王子	変動／固定	113,472	101,136	83,168
40	the b 博多	変動／固定	189,222	180,899	169,039
41	ホテルフランクス	変動／固定	209,068	178,010	144,448
42	メルキュール横須賀	変動	250,387	194,159	169,575
43	オリエンタルホテル 沖縄リゾート&スパ	変動／固定	588,651	541,645	288,409
44	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）	変動／固定	983,514	733,962	606,610
45	カンデオホテルズ上野公園	固定	174,985	160,980	136,725
46	オリエンタルホテル福岡 博多ステーション	変動／固定	1,108,481	985,102	800,014

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）
47	ホリデイ・イン大阪難波	変動／固定	588,830	562,774	496,067
48	ホテル オリエンタル エクスプレス 福岡天神	変動／固定	547,991	484,262	450,210
49	ヒルトン名古屋	変動	796,660	460,293	360,591
50	ヒルトン成田	変動／固定	472,667	434,838	307,671
51	インターナショナルガーデンホテル成田	変動／固定	277,859	256,076	172,959
52	ホテル日航奈良	変動／固定	308,229	283,736	198,754
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	71,895	64,126	56,009
54	ヒルトン東京お台場	変動／固定	799,800	618,422	439,476
55	雨庵 金沢	変動／固定（注5）	64,392	58,958	48,766
56	ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト	変動／固定	404,571	371,383	356,996
57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動	441,364	417,818	345,444
58	オリエンタルホテル京都 六条	変動／固定	185,328	174,528	155,133
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	283,075	271,487	257,935
60	ホテルJALシティ関内 横浜	変動／固定	88,698	78,519	61,715
61	MIMARU東京 新宿WEST	変動／固定	330,472	312,184	298,153
62	ホテル アマネク新宿歌舞伎町	変動／固定	293,718	280,584	268,368
63	沖縄ハーバービューホテル	変動／固定	525,000	501,048	225,817
64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	変動／固定	294,139	259,173	144,609
65	ヒルトン福岡シーホーク	変動／固定	2,269,870	2,157,556	1,820,410
66	ハイアット リージェンシー 東京（注6）	変動／固定	2,463,470	2,420,256	2,171,011
	合計		22,568,140	20,070,198	16,282,838

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

（注5）コンフォートホテル東京東日本橋、スマイルホテル日本橋三越前、ヒルトン東京ベイ及び雨庵 金沢については、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）ハイアット リージェンシー 東京は、2026年3月13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

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

物件 番号	名称	地震リスク分析に おける予想最大損失率 （PML）（％） （注1）	地震保険 の有無	PML 算出機関 （注2）
1	神戸メリケンパークオリエンタルホテル	11.6	無	P
2	オリエンタルホテル 東京ベイ	14.2	無	P
3	なんばオリエンタルホテル	13.4	無	P
4	ホテル日航アリビラ	7.3	無	P
5	オリエンタルホテル広島	10.7	無	O
8	ザ・ビーチタワー沖縄	2.7	無	S
9	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	14.4	無	P
10	ドーミーイン熊本	5.6	無	S
12	the b 水道橋	5.4	無	S
13	ドーミーインEXPRESS浅草	4.9	無	S
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

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)
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	イビススタイルズ京都ステーション	10.5	無	T
33	イビススタイルズ札幌	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
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	ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト	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
66	ハイアット リージェンシー 東京	4.8	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、当中間期末現在、地震保険を付保する予定の物件はありません。

(注2) 「PML算出機関」欄に記載されている「T」は東京海上ディーアール株式会社、「P」はデロイト トーマツ P R S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 29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	(H M J 5 ホテル A G O P (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	(A G O P－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	(A G O P－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)	(A G O P－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	(A G O P－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	(A G O P－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	(A G O P－基準額 (年間165百万円)) × 97.0%
	50	ヒルトン成田	変動／固定	(A G O P－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	(A G O P－基準額 (年間360百万円)) × 98.0%
	52	ホテル日航奈良	変動／固定	(A G O P－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	(A G O P－基準額 (年間128百万円)) × 91.0%
	58	オリエンタルホテル京都 六条	変動／固定	(A G O P－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	(A G O P－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	(A G O P－基準額 (年間150百万円)) × 95.0%
	64	サザンビーチホテル&リゾート沖縄	変動／固定	(A G O P－基準額 (年間650百万円)) × 93.0%
	65	ヒルトン福岡シーホーク	変動／固定	(A G O P－基準額 (年間2,100百万円)) × 95.0%
	32	イビスタイルズ京都ステーション	運営委託 (注 4)	G O P 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	G O P に連動して算出される額 (注 5)
	12	the b 水道橋	変動／固定	A G O P に連動して算出される額 (注 5)
	37	the b 池袋		
	39	the b 八王子		
	40	the b 博多		
その他 変動賃料 若しくは 歩合賃料 導入ホテル	10	ドーマーイン熊本	変動／固定	(G O P－基準額 (年間250百万円)) × 50.0%
	18	コンフォートホテル東京東日本橋	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注 5)
	22	スマイルホテル日本橋三越前	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注 5)
	25	チサン ホテル 蒲田	変動	各月 G O P 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)
	26	チサン イン 京急蒲田	変動	各月 G O P に 86.0% を乗じた金額 (かかる金額がゼロ円を下回るときはゼロ円)
	31	ヒルトン東京ベイ	固定+歩合	売上基準超過部分の一定割合の額 (注 5)
	41	ホテルフランクス	変動／固定	(G O P－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)
	54	ヒルトン東京お台場	変動／固定	(A G O P－基準額 (年間1,660百万円)) × 98.0%
	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	ホテル オリエンタル エクスプレス 銀座ウエスト	変動／固定	(A G O P－基準額 (190.5百万円)) × 95.0% (注 6)
	57	ラ・ジェント・ステイ札幌大通	変動	G O P に連動して算出される額 (注 5)
	61	MIMARU東京 新宿WEST	変動／固定	G O P 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	G O P に連動して算出される額 (注 5)
	66	ハイアット リージェンシー 東京	変動／固定	(A G O P－基準額 (2,980百万円)) × 97.5% (注 7)

(注 1) A G O P (Adjusted G O P＝調整後 G O P) とは、G O P 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 G O P 基準額を設定しています。H M J 5 ホテルの A G O P 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）2027年1月以降の変動賃料の算出方法は以下のとおりです。

2027年1月以降：（AGOP－基準額（年間254百万円））×95.0%

（注7）2027年1月以降の変動賃料の算出方法は以下のとおりです。

2027年1月以降：（AGOP－基準額（年間3,720百万円））×97.5%

（注8）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－基準額（300百万円））×95.0%

2027年1月以降：（AGOP－基準額（年間720百万円））×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－基準額（年間700百万円））×10.0%

（２）資本的支出の状況

① 資本的支出の予定（注）

現在計画されている改修工事等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、下期の資本的支出額の合計は10,173百万円を予定しており、上期に行った資本的支出と併せ、通期の資本的支出額の合計は12,954百万円を予定しています。

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
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)	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10月	60	—
ホテルフランク (千葉県千葉市)	給湯設備工事	自 2026年2月 至 2026年9月	83	—
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10月 至 2026年12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11月 至 2026年12月	106	—
ヒルトン東京お台場 (東京都港区)	全館改装工事/内装更新工事 (2026年下期予定分)	自 2026年1月 至 2026年12月	6,068	1,146
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 (2026年下期予定分)	自 2026年7月 至 2026年10月	42	—
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	84
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			7,513	1,231

（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）

本投資法人が当中間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、当中間期の資本的支出額の合計は2,780百万円であり、当中間期の費用に区分された修繕費6百万円と併せ、2,787百万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)
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10月 至 2026年5月	240
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	220
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1月	75
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)	全館改装工事/内装更新工事 (2026年上期完了分)	自 2026年1月 至 2026年6月	366
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 (2026年上期完了分)	自 2025年9月 至 2026年6月	601

不動産等の名称 (所在地)	目的	期間	工事金額 (百万円)
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 6 月	95
その他の工事			930
合計			2,780

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