

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年9月20日
【計算期間】	第19期中(自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)
【発行者名】	ジャパン・ホテル・リート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 増田 要
【本店の所在の場所】	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
【事務連絡者氏名】	ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役管理本部長 板橋 昇
【連絡場所】	東京都渋谷区恵比寿四丁目1番18号 恵比寿ネオナート
【電話番号】	03 - 6422 - 0530
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

回次		第17期中	第18期中	第19期中	第17期	第18期
決算年月		2016年6月	2017年6月	2018年6月	2016年12月	2017年12月
営業収益(注1)	百万円	9,390	11,272	12,321	22,107	25,475
経常利益	百万円	4,868	5,951	6,387	12,220	14,006
中間(当期)純利益	百万円	4,778	5,951	6,387	12,123	14,005
出資総額	百万円	100,088	134,829	153,516	134,829	153,516
発行済投資口の総口数	口	3,321,907	3,761,907	4,010,847	3,761,907	4,010,847
純資産額	百万円	139,230	175,133	193,731	181,989	201,963
総資産額	百万円	258,515	309,988	343,603	317,878	352,183
1口当たり純資産額(注2)	円	41,912	46,554	48,301	48,376	50,354
1口当たり中間(当期)純利益(注2)	円	1,446	1,581	1,592	3,462	3,606
分配金総額(注3)	百万円				12,865	14,771
1口当たり分配金額(注3)	円				3,420	3,683
(うち1口当たり利益分配金)(注3)	円				3,420	3,683
(うち1口当たり利益超過分配金)(注3)	円					
自己資本比率(注4)	%	53.9	56.5	56.4	57.3	57.3
自己資本利益率(注5)	%	3.6 (7.1)	3.3 (6.7)	3.2 (6.5)	7.8	7.3

(注1) 営業収益には、消費税等は含まれていません。

(注2) 1口当たり純資産額は中間期末(期末)発行済投資口の総口数に基づき、1口当たり中間(当期)純利益は期中平均投資口数に基づき算出しています。

(注3) 中間計算期間には、中間分配制度がありませんので記載していません。

(注4) 自己資本比率 = 中間計算期間末又は計算期間末純資産額 / 中間計算期間末又は計算期間末総資産額 × 100

(注5) 自己資本利益率 = 中間(当期)純利益 / (期首純資産額 + 中間計算期間末又は計算期間末純資産額) ÷ 2 × 100
中間計算期間における自己資本利益率の括弧内の数値は、実質的な運用日数を年換算したものを記載しています。

(注6) 本書において特に記載する場合を除き、数値については記載未滿を切り捨て、比率については四捨五入により表示しています。

(2) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在	投資法人の出資総額	153,516,129,309円
	投資法人の発行可能投資口総口数	20,000,000口
	発行済投資口の総口数	4,010,847口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減

本書の日付現在における最近5年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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	
2014年9月9日	公募増資	170,000	2,791,281	10,179	59,024	(注1)
2015年1月27日	公募増資	200,000	2,991,281	14,974	73,999	(注2)
2015年2月18日	第三者割当増資	9,041	3,000,322	676	74,676	(注3)
2015年6月22日	公募増資	140,000	3,140,322	10,500	85,177	(注4)
2015年7月23日	第三者割当増資	3,905	3,144,227	292	85,470	(注5)
2016年1月20日	公募増資	170,000	3,314,227	13,986	99,456	(注6)
2016年2月17日	第三者割当増資	7,680	3,321,907	631	100,088	(注7)
2016年7月27日	公募増資	428,260	3,750,167	33,813	133,902	(注8)
2016年8月23日	第三者割当増資	11,740	3,761,907	926	134,829	(注9)
2017年7月5日	公募増資	236,000	3,997,907	17,715	152,544	(注10)
2017年8月2日	第三者割当増資	12,940	4,010,847	971	153,516	(注11)

(注1) 1口当たり発行価格61,912円(発行価額59,880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77,415円(発行価額74,874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74,874円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための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77,512円(発行価額75,007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5) 1口当たり発行価格75,007円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、その他の借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための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6) 1口当たり発行価格85,020円(発行価額82,273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7) 1口当たり発行価格82,273円にて、新規物件の取得資金の調達等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8) 1口当たり発行価格81,536円(発行価額78,956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9) 1口当たり発行価格78,956円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格77,518円(発行価額75,065円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注11) 1口当たり発行価格75,065円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕及び資本的支出への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(3)【主要な投資主の状況】

(2018年6月30日現在)

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	比率(注) (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	東京都港区浜松町2丁目11番3号	626,327	15.61
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-11	537,982	13.41
野村信託銀行株式会社(投信口)	東京都千代田区大手町2丁目2-2	183,975	4.58
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	東京都中央区晴海1丁目8-12 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	159,993	3.98
ザバンクオブニューヨークノントリーティ ージャスデックアカウント (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	東京都千代田区丸の内2丁目7-1	99,920	2.49
ザバンクオブニューヨークメロンエスエーエヌ ブイ10 (常任代理人 株式会社三菱UFJ銀行)	東京都千代田区丸の内2丁目7-1	73,839	1.84
ジェーピーモルガンチェースバンク385628 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟	65,100	1.62
ステートストリートバンクウェストクライアント トリーティ505234 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟	59,006	1.47
四国旅客鉄道株式会社	香川県高松市浜ノ町8-33	58,311	1.45
ステートストリートバンクアンドトラストカン パニー505223 (常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部)	東京都港区港南2丁目15-1 品川インターシティA棟	57,373	1.43
合計		1,921,826	47.91

(注) 比率は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合を記載しています。また、小数点以下第三位を切捨てて表示しています。

(参考)所有者別状況

(2018年6月30日現在)

区分	個人・その他	金融機関 (証券会社を含む)	その他の 国内法人	外国 法人・個人	計
所有者別投資主数(人)	30,413	146	362	356	31,277
比率(注)(%)	97.2	0.4	1.1	1.1	100.0
所有者別投資口数(口)	387,302	1,836,662	113,987	1,672,896	4,010,847
比率(注)(%)	9.6	45.7	2.8	41.7	100.0

(注) 比率は、小数点以下第二位を切捨てて表示しています。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有 投資口数
執行役員	増田 要	1990年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 西村総合法律事務所（現西村あさひ法律事務所） 1998年10月 メリルリンチ日本証券株式会社 2000年11月 同社 法務部長（ジェネラル・カウンセラー） 2001年3月 同社 執行役員（兼務） 2002年8月 米国コロンビア大学 法科大学院 入学 2003年5月 同大学 法科大学院 修了（LL.M.） 2006年9月 米国ニューヨーク州弁護士登録 2008年2月 増田パートナーズ法律事務所 設立 代表パートナー（現職） 2008年6月 株式会社じぶん銀行 社外監査役（現職） 2010年9月 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員 2012年2月 コモンズ投信株式会社 社外監査役（現職） 2014年10月 株式会社クロスワープ 社外監査役 2015年11月 ジャパン・ホテル・リート投資法人 執行役員（現職） 2016年3月 GMOインターネット株式会社 取締役（独立役員）監査等 委員（現職）	0
監督役員	御宿 哲也	1993年4月 弁護士登録（第一東京弁護士会） 飯沼総合法律事務所 2000年12月 同法律事務所パートナー 2002年9月 中央大学兼任講師 2003年11月 静岡県弁護士会に登録変更・あおば法律事務所パートナー 2005年11月 日本ホテルファンド投資法人（現ジャパン・ホテル・リート 投資法人） 監督役員（現職） 2005年12月 株式会社エーツー 非常勤監査役 2007年3月 株式会社ヒーリングエンターテイメント 非常勤監査役（現職） 2010年8月 葵タワー法律事務所（現御宿・長町法律事務所） 代表（現職） 2010年9月 株式会社小池弥太郎商店 社外監査役（現職） 2011年8月 株式会社エーツー 社外取締役（現職） 2016年11月 株式会社テム・リアルター 社外監査役（現職）	0
監督役員	香椎 裕人	1971年4月 日本開発銀行（現株式会社日本政策投資銀行） 出融資担当 1997年4月 同行 本店流通部長 1998年4月 株式会社ホテル小田急 常務取締役経理部長 2002年4月 株式会社小田急ホテルズアンドリゾーツ（合併により現株 式会社ホテル小田急）常務取締役（マーケティング担当） 2003年6月 関西国際空港株式会社（現新関西国際空港株式会社） 執行役員（ターミナル営業担当、子会社管理・ホテル事業 管理担当） 2009年6月 協和株式会社 代表取締役 2012年6月 日本カーボンファイナンス株式会社 常務取締役 2013年3月 同社 代表取締役 2013年6月 DBJアセットマネジメント株式会社 監査役 2015年11月 ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員（現職）	0

（注）執行役員が法令で定める員数を欠くことになる場合に備え、2017年11月22日開催の本投資法人第8回投資主総会決議に基づき、本資産運用会社代表取締役社長である古川尚志が本投資法人の補欠執行役員として選任されています。

（５）【その他】**役員の変更**

執行役員及び監督役員は、法令に別段の定めのない限り、投資主総会の決議によって選任されます（投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第96条、規約第17条第1項）。

執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です（規約第17条第2項）。ただし、投資主総会の決議によって、その任期を延長し又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠又は増員のために選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第17条第2項但書）。

執行役員及び監督役員の解任は、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員を解任する旨の議案が否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有する者に限ります。）は、30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。

規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項**a. 規約の変更**

規約を変更するには、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって、規約の変更に関する議案が可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項）。

投資主は、投資主総会に出席する代わりに書面によって議決権を行使することも可能です（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。また、投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2）。さらに、投資主は、代理人により議決権を行使することができます。ただし、投資主が代理人をもって議決権を行使しようとするときは、その代理人は本投資法人の議決権を有する投資主1名に限られます（規約第11条第2項）。また、投資主又はその代理人は、投資主総会に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第11条第3項）。これらの方法にかかわらず、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は金銭の分配方針に関する重要な変更にあたる場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

b. 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

c. 出資の状況その他の重要事項

前記「（２）投資法人の出資総額」をご参照ください。

訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本投資法人に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼした事実及び及ぼすことが予想される事実はありません。

その他

本書において別途記載した箇所を除き、最新計算期間に係る有価証券報告書に記載した事項について、本提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は、大要下記のとおりです。変更又は追加があった箇所を下線で示しています。

なお、下記の見出しに付された項目番号は、最新計算期間に係る有価証券報告書の項目番号に対応するものです。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

(4) 投資法人の機構

投資法人の統治に関する事項

(前略)

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、投信法に基づき設立され、執行役員1名及び監督役員2名で構成される役員会により運営されています。執行役員は、3ヶ月に1回以上の頻度で役員会を開催し、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務遂行状況の報告を行います。この報告手続きを通じ、本資産運用会社及びそのスポンサー関係者から独立した地位にある監督役員は、的確に情報を入手し、執行役員の業務執行状況を監視する体制を維持しています。同時に、かかる報告により、本投資法人は本資産運用会社のスポンサー関係者との取引について、利益相反取引のおそれがあるか否かについての確認を行った上で原則として承認の決議を行うこととしており、利益相反等にかかるリスクの管理に努めています。

本投資法人は、資産運用委託契約上、本資産運用会社に対し、運用資産の状況等についての本投資法人への報告業務を委託しております。また、本投資法人は、本資産運用会社が保管する運用資産に関する帳簿及び記録その他の資料等について必要な調査を行い、また、本投資法人の役員及び代理人は、本資産運用会社の営業時間内に上記資料等の写しを閲覧及び謄写できます。かかる権利の行使により、本投資法人は、本資産運用会社の業務執行状況を監視できる体制を維持しています。

(注)スポンサー関係者とは、スポンサー関係者取引管理規則（以下「本規則」といいます。）において定められたものであります。本規則に定めるスポンサー関係者とは、投信法第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」という。）第123条にいう「利害関係人等」に該当する者、上記に定める者を除く本資産運用会社の株主、本資産運用会社の株式を50%以上有する株主に50%以上出資している、上記又は上記に定める者を除く会社（組合、パートナーシップその他これに準じた事業組織体を含みます。以下同じです。）、本資産運用会社の株主が50%以上出資している会社（但し、上記乃至上記に定める者を除きます。）、本資産運用会社が資産運用委託契約、投資一任契約又は投資顧問契約を締結している顧客、上記乃至上記に定める者で上記乃至上記に該当しなくなつてから3ヶ月を経過しない者並びに上記乃至上記の規定にかかわらず、コンプライアンス室長がスポンサー関係者取引規程及び本規則の趣旨に鑑みてスポンサー関係者として取扱うことが適当であると判断した者のいずれかに該当する者を意味します。例えば、スポンサー関係者との取引には、本投資法人が、本資産運用会社が投資助言業務を行う顧客との間で行う取引を含みます。

(後略)

投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託されています。本資産運用会社は、本投資法人との間の資産運用委託契約に基づき、本投資法人の資産の運用を行います。

(イ) 本資産運用会社の組織

本資産運用会社の組織は、以下に記載のとおりです。

本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務のほか、投資一任業務及び投資助言業務に係る顧客の資産運用及び管理並びにそれらの助言に係る業務を行います。

本資産運用会社は、規約に定める投資方針の具体化、資金調達及び分配金の支払いに関する政策、運用資産の取得及び処分、運用資産の管理方針並びに投資一任業務及び投資助言業務の基本的な方針等を審議するための合議体として投資運営委員会を設置しています。また、法令等（法令、本資産運用会社が加入する金融商品取引業協会が定める諸規則等、本資産運用会社が運営を受託する投資法人が上場する金融商品取引所が定める諸規則等、関係省庁等の規定する規則、指針、ガイドラインその他のルール、社会規範、市場ルール、社内規程等をいいます、以下同じです。）遵守の統括責任者としてコンプライアンス室長を設置し、また、コンプライアンス室長を委員長として法令等遵守にかかる基本的事項及び重要事項につき審議及び承認するコンプライアンス委員会を設置しています。資産運用業務、投資一任業務及び投資助言業務に係る顧客の資産運用及び管理並びにそれらの助言に係る業務は、運用本部、財務企画本部及び管理本部の分掌によって実施されています。また、本資産運用会社は、資産運用業務を行う本投資法人と、投資一任業務及び投資助言業務に係る資産運用及び管理等を行うファンド等との間における不動産等案件情報（本資産運用会社が入手した、本投資法人その他の各ファンド等の投資対象となり得る物件に関する売却情報をいいます。以下同じです。）の適切な取扱いを確保し、本投資法人とそれ以外のファンド等との間、及びファンド等間における利益相反を防止するため、運用本部長、アキュジション部長、公募リート部長及び私募ファンド部長により構成され、コンプライアンス室長が参加するパイプライン会議を設置しています。

(後略)

組織



(ロ) 本資産運用会社の各部の業務の概要

各部の主な業務は、以下のとおりです。なお本「投資法人の運用体制」に記載の組織は、本投資法人の資産運用だけでなく、私募ファンド等に係る投資一任業務及び投資助言業務並びにその他の業務にも関与しますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

組織名称	各組織の業務の概略
投資運営委員会	投資法人の資産の運用・管理に係る基本的な投資方針の策定及び変更 投資法人の資金調達及び配当政策に係る基本的な方針の策定及び変更 投資法人の運用資産の取得又は処分及びその条件等の決定及び変更 投資法人の運用資産の管理・運営に係る条件等の決定及び変更で重要と判断されたもの その他投資方針又は資産運用に係る重要事項 会社全般の戦略その他の重要事項
コンプライアンス委員会	コンプライアンスに係る規程・規則等の審議 コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの審議と進捗状況の確認 リスク管理に係る規程・規則等の審議 スポンサー関係者との取引に係る規程・規則等の審議 スポンサー関係者との取引に係る案件等についての法令等遵守状況の観点からの審議 スポンサー関係者との取引以外の取引のうち、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会での審議が特に必要と判断した案件等についての、法令等遵守の観点からの審議 その他スポンサー関係者にかかる事項の審議 コンプライアンスに関連するリスクの状況、内部監査、外部監査及び事務検査の結果と対応状況、法令の遵守状況、事故、苦情及び紛争並びに反社会的勢力との取引状況等の報告についての承認及び指示 規程等の改廃でコンプライアンス委員会での審議が必要とされているものについての審議 その他コンプライアンス上重要な事項で、取締役会に付議又は報告することが妥当と思われるものについての審議

組織名称	各組織の業務の概略
コンプライアンス室	<p>内部監査計画の策定・変更・報告に関する業務</p> <p>各部署における業務の検査の方針・計画の策定・実行・報告に関する業務</p> <p>コンプライアンス(法令等遵守)のための方針策定及び状況の監督・指導に関する業務</p> <p>各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況の審査に関する業務</p> <p>コンプライアンス・プログラム及びコンプライアンス・マニュアルの策定及び見直しに関する業務</p> <p>法令・市場ルール・社内規程等及び法令遵守体制についての社内への周知徹底に関する業務</p> <p>スポンサー関係者の特定及びスポンサー関係者との取引の審査に関する業務</p> <p>法人関係情報に係る管理・検査方針・計画の起案に関する業務</p> <p>内部会計監査に関する業務</p> <p>情報セキュリティ管理に関する業務</p> <p>投資法人の執行役員、監督役員、外部会計監査人からの苦情ないし指摘及び投資法人の投資者等からの苦情及び紛争等、並びに事故への対応に関する業務</p> <p>個人情報及び機密情報の適切な管理並びに関係当局への報告に関する業務</p> <p>法人関係情報の管理及び自己売買の管理に関する業務</p>
公募リート部	<p><投資法人関連></p> <p>運用資産についての物件取得計画の策定・実行に関する業務(実行に関する業務については、物件取得等に関する起案に係る業務に限る。)</p> <p>運用資産についての取得対象物件の価格の決定に関する業務</p> <p>運用資産についての売却の検討・実行に関する業務(実行に関する業務については、売却等に関する起案に係る業務に限る。)</p> <p>運用資産についての物件売却計画の策定・実行に関する業務(実行に関する業務については、売却等に関する起案に係る業務に限る。)</p> <p>運用資産についての長期計画の策定・検証・モニタリングに関する業務</p> <p>運用資産の建物管理・PM及びBM会社等の選定・指導・監督に関する業務</p> <p>運用資産についての賃貸借契約又は運営委託契約に関する締結・管理・変更・交渉・承認等に関する業務</p> <p>運用資産についての転貸借契約の締結・管理・変更・交渉・承認等に関する業務</p> <p>運用資産についてのテナント、ホテル・オペレーターの選定と指導・監督に関する業務</p> <p>運用資産についてのテナント、ホテル・オペレーター、PM会社及びBM会社のモニタリングに関する業務</p> <p>運用資産についての信託契約の締結・管理・変更等に関する業務</p> <p>動産等のリース契約等についての締結・管理・変更等に関する業務</p> <p>運用資産についての保険契約の締結・管理・変更等に関する業務</p> <p>運用資産についての鑑定及びエンジニアリング・レポート等の取得・検証に関する業務</p> <p>運用資産についての鑑定及びエンジニアリング・レポート等の業者についてのモニタリングに関する業務</p> <p>個別ホテルの予算の策定に関する業務</p> <p>運用資産についての個別物件毎の資本的支出及び修繕計画の策定、実行、管理に関する業務</p> <p>運用資産についての個別物件毎の資産運用計画及びポートフォリオ全体の資産運用計画の策定に関する業務</p> <p>運用資産についての管理・運営状況のモニタリングに関する業務</p> <p>運用資産の固定資産税に関する業務</p>

組織名称	各組織の業務の概略
<p>アキュジション部</p>	<p><投資法人関連></p> <p>不動産・ホテル等の市場調査・分析に関する業務</p> <p>物件取得計画の実行に関する業務（<u>実行に関する業務については、物件取得等に関する起案に係る業務を除き、当該起案の補佐に係る業務を含む。</u>）</p> <p>取得対象物件の開拓（仲介業者対応を含む。）に関する業務</p> <p>取得対象物件の調査に関する業務</p> <p>取得対象物件の価格評価（<u>価格の決定を除く。</u>）・交渉・契約締結に関する業務</p> <p>運用資産についての売却の検討・実行に関する業務（<u>実行に関する業務については、売却等に関する起案に係る業務を除き、当該起案の補佐に係る業務を含む。</u>）</p> <p>物件売却計画の実行に関する業務（<u>売却等に関する起案に係る業務を除き、当該起案の補佐に係る業務を含む。</u>）</p>
<p>財務企画部</p>	<p><投資法人関連></p> <p>投資法人の借入（投資法人債の発行を含む。）計画の策定<u>その他投資法人の借入（投資法人債の発行を含む。）に係る助言に関する業務</u></p> <p>新投資口発行計画及び自己投資口の取得計画の策定に関する業務</p> <p>資金調達（借入・投資法人債・新投資口発行等）に関する業務</p> <p>資金計画策定並びに資金管理（余資運用を含む。）に関する業務</p> <p>余資運用計画の策定に関する業務</p> <p>配当計画（負ののれんの活用方法を含む。）の策定に関する業務</p> <p>発行体格付の取得・維持及び信用格付業者対応に関する業務</p> <p>投資・運営に係るストラクチャー構築業務</p> <p>ポートフォリオ全体の運用計画の策定並びに管理・運営・分析及びリスク管理に関する業務</p> <p>M&A並びに提携関係対応に関する業務</p> <p><運用会社関連></p> <p>年度経営方針の立案業務</p> <p>人事制度・体制の整備等の人事に関する企画業務</p> <p>運用資産全体の借入状況の把握と管理</p>
<p>経理部</p>	<p><投資法人関連></p> <p>経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務</p> <p>開示関連書類（有価証券報告書・決算短信・資産運用報告・決算説明会資料等）の作成に関する業務</p> <p>一般事務受託者に対する指示管理等に関する業務</p> <p>収益予想等の予算の作成及び実績管理に関する業務</p> <p>ベンダー管理に関する業務</p> <p><運用会社関連></p> <p>経理・決算・税務申告及び会計監査対応に関する業務</p> <p>資金管理業務、経費精算業務等</p> <p>予算の作成及び実績管理に関する業務</p>

組織名称	各組織の業務の概略
総務部	<p><投資法人関連></p> <p>規約変更案の策定及び手続に関する業務 投資主名簿の管理に関する業務 投資主優待制度の管理・運営に関する業務 ホームページの管理・運営に関する業務 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務 訴訟及び執行保全行為に関する業務 役員保険等の保険に関する業務 投資法人の投資主総会並びに役員会の運営事務</p> <p><運用会社関連></p> <p>諸規程・規則等の制定・変更案の策定及び管理・変更手続に関する業務 ホームページの管理・運営に関する業務 監督官庁・関係諸団体対応に関する窓口業務 株主総会・取締役会・委員会その他会議等の運営に関する事項 情報システムの導入・維持・管理に関する業務 スポンサーへの対応に関する業務 給与支払い等人事関連の事務・手続に関する業務 総務・庶務・その他関連業務 役員保険等の保険に関する業務 訴訟及び執行保全行為に関する業務</p>
IR部	<p><投資法人関連></p> <p>REIT市場、金融市場等の調査・分析に関する業務 情報開示計画の策定に関する業務 IR及び投資家・アナリスト対応に関する業務 広告・宣伝・イベント等に関する業務</p>

(八) 委員会等

(前略)

a. 投資運営委員会

投資運営委員会は、代表取締役社長（以下「社長」といいます。）、常勤取締役、各本部の本部長、各部署の長（コンプライアンス室長を除く）を委員として構成されます。また、社長が投資運営委員会の委員長となります。また、スポンサー関係者との取引に該当する議案のうち、物件の売買に係る議案については、取締役会の承認を得て選任された外部の専門家を委員として構成されます。外部の専門家とは不動産鑑定士の公的資格を持った者をいい、原則として最低一名以上の参加を必須とします。また、コンプライアンス室長は、投資運営委員会で法令等を遵守した審議が行われているかを監視する目的で参加するものとしますが、議決権を有さないものとします。また、公募リート部の議案については、私募ファンド部長が、私募ファンド部の議案については、公募リート部長が参加しないものとし、議決権を有しないものとします。

投資運営委員会は委員長の招集により原則として1ヶ月に1回開催されますが、その他委員長が必要と判断した場合は随時開催されます。投資運営委員会の決定事項は、前記「(ロ)本資産運用会社の各部の業務の概要」に記載のとおりです。

投資運営委員会の承認決議は、議決権を有する委員の3分の2以上が出席し、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成をもって決せられます。ただし、本投資法人が、本資産運用会社が投資助言業務を行うファンド等との間で不動産等の売買取引を行う場合等には、投資助言業務を行うファンド等からの同意（事前の優先交渉権等を含みます。）を得た上で、投資運営委員会において外部の専門家である委員の賛成を得ることを必須としています。また、これらの売買取引の承認決議に際し、アクイジション部長は会議に参加するものの議決権を有しないものとします。

(後略)

b．コンプライアンス委員会

コンプライアンス委員会は、社長、常勤取締役、各本部の本部長、各部署の長及び取締役会の承認を得て選任された外部の専門家を委員として構成されます。外部の専門家とは、弁護士、公認会計士、不動産鑑定士等の公的資格を持った者をいいます。また、コンプライアンス室長がコンプライアンス委員会の委員長となります。

コンプライアンス委員会は委員長の招集により原則として1ヶ月に1回以上開催されますが、その他必要に応じて随時開催されます。コンプライアンス委員会の決定事項は、前記「(ロ)本資産運用会社の各部の業務の概要」に記載のとおりです。

コンプライアンス委員会は、原則としてコンプライアンス室長と外部の専門家は必ず出席のうえ、議決権を有する委員の3分の2以上の出席を開催要件とします。その承認決議は、原則として、コンプライアンス室長と外部の専門家が賛成し、かつ、対象となる議案について議決権を有する全ての委員の議決権の過半数の賛成により決せられます。なお、コンプライアンス委員会の委員は1人につき1個の議決権を有するものとします。ただし、公募リート部の議案については、私募ファンド部長が、私募ファンド部の議案については、公募リート部長が参加しないものとし、議決権を有しないものとします。

(後略)

(ホ) 本資産運用会社の意思決定手続

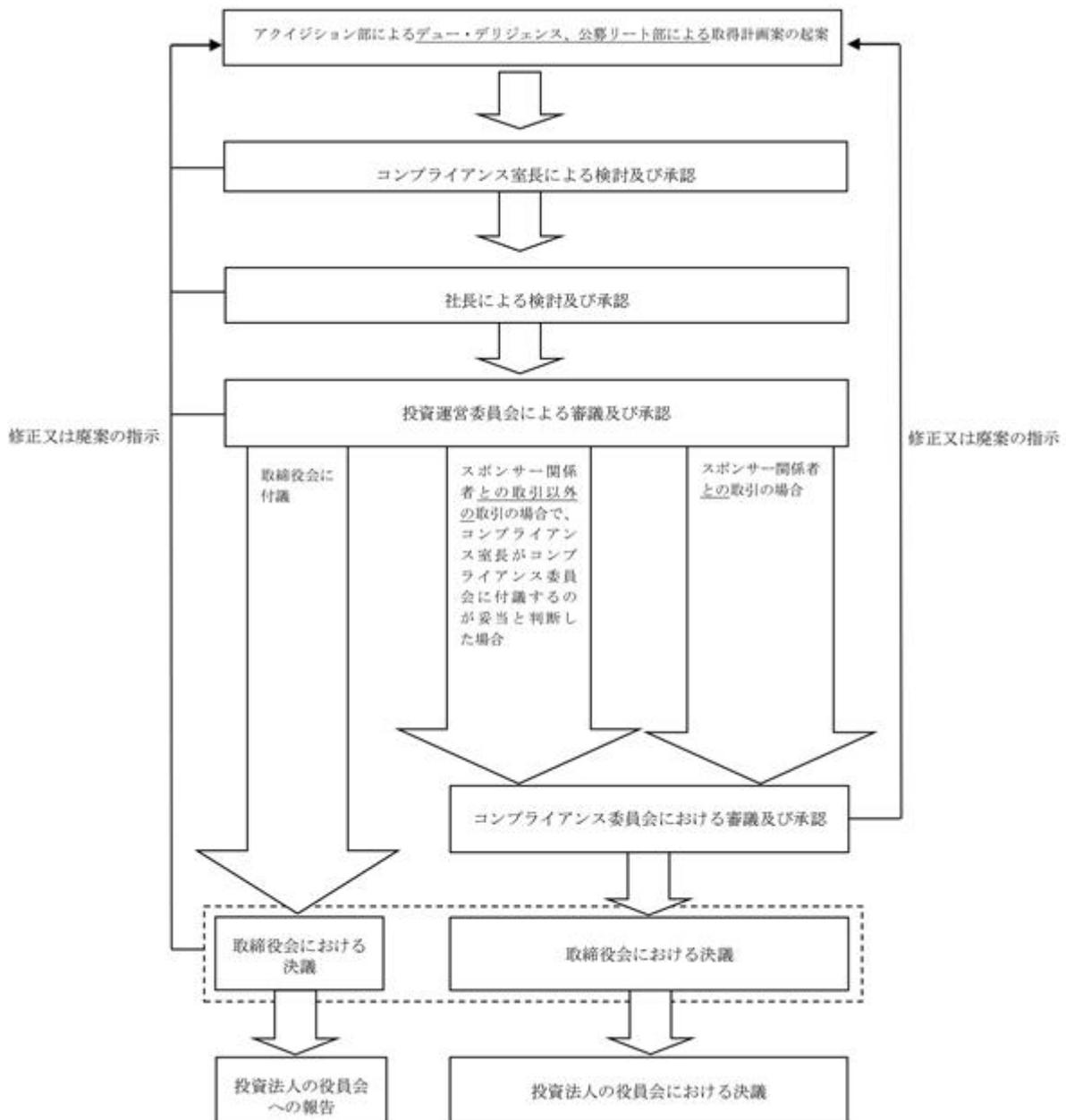
a．投資方針（資産運用ガイドライン、資産運用計画書及び資産の運用にかかるその他の計画書）の決定プロセス

本資産運用会社は、本資産運用会社がその資産運用を受託する投資法人の規約に従って、当該投資法人のために行う資産の運用についての基本的な投資方針等を規定する資産運用ガイドライン（その後の改定を含みます。以下同じです。）を作成するとともに、ポートフォリオ全体又は個別の運用資産についての運用計画（その後の改定を含みます。以下同じです。）を作成します。かかる資産運用ガイドラインの策定等の基本的な投資方針の決定については、本資産運用会社の財務企画部により原案が起案され、コンプライアンス室長の検討・承認後、社長の検討・承認を経て、投資運営委員会において内容を審議・承認します。その後、本資産運用会社の取締役会に付議し、最終的な決定を得るものとします。なお、決定された基本的な投資方針は、定期的に行われる投資法人役員会に対して報告します。

(後略)

b. 運用資産の取得に関する運用体制

運用資産の取得に関する具体的な運用体制と意思決定フローは、以下のとおりです。



() 本投資法人と各ファンド間における利益相反の防止（優先検討権の概要）

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づき、本投資法人以外のファンド等に対しても、投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行うことができます。

本投資法人は、主としてホテル用不動産等を投資としていますが、本資産運用会社が投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行うファンド等の投資対象が競合する可能性があります。

本資産運用会社は、かかる本資産運用会社の業務形態に照らし、その資産運用業務において、本投資法人とファンド等との間、及びファンド等間で投資物件を取得する機会の競合が発生する可能性があるため、「パイプライン会議規程」を制定し、「優先検討権」等に関するルールを採用することで、本資産運用会社が入手する不動産等案件情報に関して、取得のための検討を優先して行う投資法人又はファンド等を決定するルールを設け、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本資産運用会社は、かかるルールを適切かつ円滑に運用することで、恣意的な不動産等案件情報の配分を防止し、もって本投資法人と各ファンド等の間における利益相反を防止し、本投資法人に対する業務の忠実性を確保することを目指しています。

なお、「優先検討権」とは、特定のファンド等の担当部署が、投資物件の取得検討を他のファンドの担当部署に優先して行うことができることをいいます。ただし、特定の不動産等案件情報が、売主等の

要望又は事情等により、本投資法人以外のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべきものである場合には、優先検討権の順位付けは行われません。

「パイプライン会議」及び「優先検討権」の詳細は、以下のとおりです。

(一) パイプライン会議

委員	運用本部長、アキュジション部長、公募リート部長及び私募ファンド部長。 なお、コンプライアンス室長は、本会議において法令等を遵守した審議が行われているかを監視する目的で参加するものとします。
審議内容	・当該不動産等案件情報の取得検討を優先的に行うファンド等の決定 ・その他付随関連する事項

(二) 優先検討権の順位

本投資法人及び各ファンド等の優先検討権の順位は、以下のとおりに定めています。

常に本投資法人を優先するものとします。

それ以降についてはファンド等の設立時点を優先するものとします。ただし、当該ファンドが新規の取得を終了している場合を除きます。

上記以外の場合は、優先順位をパイプライン会議において決定するものとします。

(一) アキュジション部によるデュー・デリジェンス、公募リート部による取得計画案の起案

アキュジション部は、取得候補の運用資産に関する物件のデュー・デリジェンスを行います。当該物件に関して、公募リート部は、アキュジション部の補佐を受けて行われる当該デュー・デリジェンスの結果を踏まえた運用資産の取得計画案（その後の変更を含みます。以下同じです。）及びそれに付随関連する資料を作成して、運用本部長、財務企画本部長及び管理本部長の承認を経て、コンプライアンス室長に提出します。

(二) コンプライアンス室長による検討及び承認

（前略）

また、スポンサー関係者との取引以外の取引であっても、コンプライアンス室長が、当該取得計画案についてコンプライアンス委員会に付議するのが妥当と判断した場合には、当該取得計画案について、社長の検討及び承認及び投資運営委員会の審議及び承認を経た後、コンプライアンス委員会を招集し審議を行うものとします。

(三) 社長による検討及び承認

（中略）

(四) 投資運営委員会での審議及び検討

（中略）

(五) コンプライアンス委員会での審議及び承認

スポンサー関係者との取引を行う場合には投資運営委員会の委員長が、また、スポンサー関係者との取引以外の取引を行う場合であってもコンプライアンス室長がコンプライアンス委員会に付議するのが妥当と判断した案件についてはコンプライアンス室長が、当該取得計画案をコンプライアンス委員会に付議し、同委員会は当該取得計画案を承認するか否かを審議します。コンプライアンス委員会での承認が得られない場合、コンプライアンス室長は運用本部に当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案等を指示します。再提出の場合には、意思決定フローに従い、再度必要な審議及び承認を経てコンプライアンス委員会に対して付議されることが必要となります。コンプライアンス委員会の承認が得られた場合は、運用本部は当該取得計画案を取締役に付議します。

(六) 取締役会での審議及び決議

取締役会は、付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。取締役会での決議が得られない場合、付議を行った運用本部に当該取得計画案の修正及び再提出又は廃案を指示することができます。

再提出の場合、指示を受けた運用本部では、意思決定フローに従い、再度必要な審議及び承認を経て、取締役会に付議されることが必要となります。

スポンサー関係者との取引及びコンプライアンス室長が必要と認める取引においては、取締役会の決議が得られた場合は、運用本部は当該取得計画案を投資法人役員会に付議します。

スポンサー関係者との取引以外の取引においては、取締役会の決議が得られたことをもって、当該取得計画案が本資産運用会社で決定されたこととなります。

() 投資法人役員会での審議及び決議（若しくは報告）

スポンサー関係者との取引及びコンプライアンス室長が必要と認める取引においては、投資法人役員会は、原則として付議された取得計画案を承認するか否かを決議します。また、スポンサー関係者との取引以外の取引においては、取締役会で最終決定がなされた取得計画案を定期的に開催される投資法人役員会に報告します。

() 取得計画の実行

当該取得計画案が取締役会（スポンサー関係者との取引及びコンプライアンス室長が必要と認める取引においては、投資法人役員会）において決議された場合、当該運用資産の取得にかかる取締役会の決議内容に従って、アクイジション部は、当該運用資産の取得業務を行います。

c. 運用資産の譲渡及び管理に関する運用体制

運用資産の譲渡及び管理に関する業務についても、運用資産の取得と同様の運営体制で実行されます。譲渡価額の決定については、当該運用資産の買主がスポンサー関係者である場合には、鑑定評価額を譲渡価額（建物にかかる消費税相当額及び譲渡に伴う費用等を除きます。）の下限とします。

本投資法人の運用資産の管理に関する業務については、その計画案が公募リート部において起案され、それ以外の運用体制については、運用資産の取得と同様な運用体制で実行されます。

（後略）

(へ) コンプライアンス体制

b. 内部監査の組織体制及び内容

() 内部監査の具体的内容は以下のとおりです。

(一) 各部門の業務活動が法令等及び投資法人との間で締結した資産運用委託契約等に従い、適正かつ効率的に行われているかについての監査。

（後略）

2 投資方針

(1) 投資方針

本投資法人の成長戦略

(ロ) 内部成長

（前略）

a. 適切なモニタリングの実施

（前略）

() 金銭債権等に係る運営のモニタリング

金銭債権等に投資する場合であっても、その裏付けとなる資産であるホテルの運営収支、運営状況等は、その結果が金利等の支払いの可否を左右することから極めて重要であり、金銭債権等への投資においても、本資産運用会社がこうした情報を取得できるよう、十分注意する必要があります。

また、金銭債権等の裏付けとなる資産等に関する直接の契約当事者でない立場であっても、債権者に一定の承諾事項が規定される場合があります。金銭債権等の債権者が持つ一定の承諾事項については、ホテル用不動産及び金銭債権等の長期的な価値と収益向上に資する為に慎重に承諾の可否について検討するものとします。

投資基準

(ロ) 取得基準

（前略）

g. デュー・デリジェンスの基準

慎重な調査により個別の不動産関連資産の取得基準への適合性の有無を判断し、適切な投資対象の選定を行うものとします。

また、上記調査プロセスにおいては、公正かつ調査能力・経験のあると認められる第三者の専門会社による不動産鑑定評価書、エンジニアリング・レポート、ホテルマーケットレポート等を取得し、これらの内容についても考慮することとします。

金銭債権等の取得の検討に際しては、こうした専門会社による各種の報告書が古い、あるいは存在しない場合がありますが、その場合には、他の報告書類等の内容を精査することで十分と判断できる調査が完了できる場合にのみ投資を行うものとします。

（後略）

第二部 投資法人の詳細情報

第3 管理及び運営

2 利害関係人との取引制限

(3) 利害関係人等（注1）との取引状況

取引状況

区分	売買金額等（注2）（注3）		
	買付額等	売付額等	不動産運用収益
総額	32,673百万円	百万円	25,475百万円
利害関係人等との取引状況の内訳			
株式会社ホテルマネージメントジャパン	百万円（ % ）	百万円（ % ）	6,973百万円（27.4%）
株式会社ラグーンリゾート名護	百万円（ % ）	百万円（ % ）	1,215百万円（4.8%）
オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社	百万円（ % ）	百万円（ % ）	1,215百万円（4.8%）
株式会社共立メンテナンス	百万円（ % ）	百万円（ % ）	1,063百万円（4.2%）
株式会社A・I・C広島マネジメント	百万円（ % ）	百万円（ % ）	948百万円（3.7%）
株式会社ホテルセントラザ	百万円（ % ）	百万円（ % ）	865百万円（3.4%）
株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ	百万円（ % ）	百万円（ % ）	398百万円（1.6%）
株式会社ホテルマネジメント	百万円（ % ）	百万円（ % ）	272百万円（1.1%）
株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ	百万円（ % ）	百万円（ % ）	261百万円（1.0%）
合計	百万円（ % ）	百万円（ % ）	13,213百万円（51.9%）

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

（後略）

第4 関係法人の状況

1 資産運用会社の概況

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

事業の内容

金融商品取引法第28条第3項に規定する投資助言・代理業及び同条第4項に規定する投資運用業を行います。

(イ) 会社の沿革

年月日	事項
2004年8月10日	会社設立
2004年9月24日	宅地建物取引業者免許取得 (免許番号 東京都知事(3)第83613号)
2005年6月29日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 (認可番号 国土交通大臣認可第38号)
2005年10月4日	証券取引法等の一部を改正する法律(平成18年法律第65号)による改正前の投信法上の投資法人資産運用業の認可取得 (認可番号 内閣総理大臣第54号)
2007年9月30日	投資運用業としてみなし登録(注1) (登録番号 関東財務局長(金商)第334号)
2012年4月1日	ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社と合併(注2)
2018年6月19日	投資助言業務の開始に関する変更登録(注3)
2018年7月17日	投資助言業務及び投資一任業務の開始に関する業務方法書の変更の届出等(注3)

(中略)

(注3) 本資産運用会社は、本投資法人以外のファンド等に対して投資助言業務を行うため、2018年6月19日付で金融庁に対して変更登録の申請を行い、同日付で受理されました。また、併せて本投資法人以外のファンド等に対して投資一任業務を行うため、これら2つの業務の開始に伴う社内体制の変更等を決定し、2018年7月17日付で業務方法書の変更の届出等を行いました。

2【投資法人の運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第19期中間計算期間末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	第18期 (2017年12月31日現在)		第19期中間期 (2018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	東京都	イビス東京新宿	7,984	2.3	7,965	2.3	
			カンデオホテルズ上野公園	6,719	1.9	6,700	1.9	
			ザ・ビー 池袋	6,573	1.9	6,590	1.9	
			ザ・ビー 赤坂見附(注4)	6,290	1.8	6,283	1.8	
			ホテルサンルート新橋	4,840	1.4	4,832	1.4	
			コンフォートホテル東京東日本橋	3,593	1.0	3,575	1.0	
			ザ・ビー 八王子	2,680	0.8	2,684	0.8	
			ザ・ビー お茶の水(注4)	2,350	0.7	2,348	0.7	
			スマイルホテル日本橋三越前	2,041	0.6	2,040	0.6	
			R & B ホテル上野広小路	1,751	0.5	1,744	0.5	
			R & B ホテル東日本橋(注4)	1,495	0.4	1,486	0.4	
			ホテルピスタ蒲田東京	1,464	0.4	1,455	0.4	
			ザ・ビー 水道橋	1,204	0.3	1,204	0.4	
			ドゥーミーインEXPRESS浅草	961	0.3	954	0.3	
		チサンイン蒲田	789	0.2	784	0.2		
		大阪府	ホリデイ・イン大阪難波	27,083	7.7	27,059	7.9	
			なんばオリエンタルホテル	14,595	4.1	14,585	4.2	
		北海道	イビス スタイルズ 札幌	6,659	1.9	6,625	1.9	
			メルキュールホテル札幌	5,895	1.7	5,860	1.7	
		福岡県	ホテルアセント福岡	5,187	1.5	5,173	1.5	
	ザ・ビー 博多		2,335	0.7	2,327	0.7		
	博多中洲ワシントンホテルプラザ		2,040	0.6	2,043	0.6		
	東横イン博多口駅前本館・シングル館		1,456	0.4	1,446	0.4		
	京都府	イビス スタイルズ 京都ステーション	6,682	1.9	6,669	1.9		
	沖縄県	メルキュールホテル沖縄那覇	2,889	0.8	2,866	0.8		
	熊本県	ドゥーミーイン熊本	2,185	0.6	2,167	0.6		
	奈良県	奈良ワシントンホテルプラザ	1,835	0.5	1,818	0.5		
	小計				129,588	36.8	129,296	37.6
	フル サービス ホテル	千葉県	オリエンタルホテル 東京ベイ	18,002	5.1	17,866	5.2	
			ヒルトン成田	13,318	3.8	13,251	3.9	
			インターナショナルガーデンホテル成田	9,222	2.6	9,174	2.7	
			ホテル フランクス	3,155	0.9	3,136	0.9	
		広島県	アクティブインターシティ広島 (シェラトングランドホテル広島)(注5)	17,620	5.0	17,544	5.1	
オリエンタルホテル広島			4,091	1.2	4,109	1.2		
愛知県		ヒルトン名古屋	15,588	4.4	15,621	4.5		
奈良県		ホテル日航奈良	10,525	3.0	10,486	3.1		
兵庫県		神戸メリケンパークオリエンタルホテル	9,893	2.8	9,804	2.9		
福岡県		ホテルセントラーザ博多	7,341	2.1	7,270	2.1		
神奈川県		メルキュールホテル横須賀	1,636	0.5	1,653	0.5		
小計				110,397	31.3	109,917	32.0	

資産の種類	業態分類 (注1)	所在 都道府県	名称	第18期 (2017年12月31日現在)		第19期中間期 (2018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	リゾート ホテル	沖縄県	ホテル日航アリビラ	18,128	5.1	18,030	5.2
			オキナワ マリオット リゾート & スパ	14,722	4.2	14,636	4.3
			ザ・ビーチタワー沖縄	6,749	1.9	6,709	2.0
		千葉県	ヒルトン東京ベイ	26,192	7.4	26,114	7.6
		大阪府	ホテル京阪ユニバーサル・シティ	5,984	1.7	5,971	1.7
		神奈川県	箱根強羅温泉 季の湯 雪月花	3,798	1.1	3,755	1.1
		小計			75,576	21.5	75,217
信託不動産合計				315,561	89.6	314,432	91.5
預金・その他の資産(注6)				36,621	10.4	29,171	8.5
資産総額				352,183	100.0	343,603	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				150,219	42.7	149,872	43.6
純資産総額				201,963	57.3	193,731	56.4

(注1) ホテル営業の態様に応じて、リミテッドサービスホテル、フルサービスホテル及びリゾートホテルに分類しています。

(注2) 信託不動産につき、「保有総額」欄には、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」欄には、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を記載しており、小数点以下第二位を四捨五入しています。

(注4) R & B ホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水は、2018年8月10日付で譲渡しました。

(注5) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるシェラトングランドホテル広島の業態に応じて分類しています。

(注6) 機械及び装置、工具、器具及び備品、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) 【運用実績】

【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。
なお、総資産額、純資産総額、1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額（百万円） （注1）	純資産総額（百万円） （注1）	1口当たりの純資産額（円） （注2）
第18期中間計算期間末 （2017年6月30日）	309,988	175,133	46,554
第18期計算期間末 （2017年12月31日）	352,183 (337,411)	201,963 (187,191)	50,354 (46,671)
第19期中間計算期間末 （2018年6月30日）	343,603	193,731	48,301

（注1）総資産額及び純資産総額は、帳簿価額を記載しています。

（注2）1口当たりの純資産額は、円未満を切り捨てて表示しています。

（注3）括弧内の数値は、分配落ち後の金額です。

また、本投資口は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2006年6月14日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・ 最低投資口価格 （注）	回次	第18期中	第18期	第19期中
	決算年月	2017年6月	2017年12月	2018年6月
	最高（円）	81,200	81,200	85,000
	最低（円）	72,600	71,100	75,000

第19期中の月別 最高・最低投資 口価格及び本投 資口売買高 （注）	月別	2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月
	最高（円）	82,700	81,300	77,900	82,800	82,900	85,000
	最低（円）	75,800	76,200	75,000	75,300	80,100	81,000
	売買高（口）	271,260	231,152	234,480	238,971	228,858	228,041

（注）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。

【分配の推移】

計算期間		分配総額（千円）	1口当たり分配金（円）
第18期中	2017年1月1日～2017年6月30日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	
第18期	2017年1月1日～2017年12月31日	14,771,949	3,683
第19期中	2018年1月1日～2018年6月30日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	

【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率（％） （注1）	年換算（％） （注2）
第18期中	2017年1月1日～2017年6月30日	3.3	6.7
第18期	2017年1月1日～2017年12月31日	7.3	7.3
第19期中	2018年1月1日～2018年6月30日	3.2	6.5

（注1）自己資本利益率 = 中間（当期）純利益 / （（期首純資産額 + 中間計算期間末又は計算期間末純資産額） ÷ 2） × 100

（注2）年換算の数値は、当該中間計算期間の日数（第18期中間期：181日、第19期中間期：181日）の年間の日数に対する割合により年換算したものを小数点以下第二位を四捨五入して表示しています。

（３）【投資リスク】

最新計算期間に係る有価証券報告書に記載した投資リスクについて、その内容について変更又は追加があった箇所は下記のとおりです。変更又は追加があった箇所を下線で示しています。下記を除いて重要な変更はありません。

なお、下記の見出しに付された項目番号は、最新計算期間に係る有価証券報告書における「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (1) リスク要因」の項目番号に対応するものです。

本投資法人の仕組み及び関係者への依存に関するリスク

（二）本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、一定の場合には、本投資法人と本資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との委託契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関しては第三者に委託することが制度上要求されているため、委託契約が解約された場合には、本投資法人が新たな受託者に委託する必要があります。しかし、新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には運用が実質的に機能しない可能性があり、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人の運営は、本資産運用会社の人材に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者から委託を受ける業者として、PM会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基盤等を必ずしも維持できる保証はありません。

ホテルにおいては、不動産の保守管理、転借人の管理等の業務を不動産のホテル賃借人（例えばシングルテナント及び核テナント）あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社に大きく依存することがあり、このような場合に、ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者並びにホテル運営支援会社が何らかの理由により適切な管理を行えなくなった又は行わなくなった場合、本投資法人の収益や運用資産である不動産の資産価値等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、資産運用会社は他の投資法人等の資産運用会社となる可能性があり、その場合、上記の善管注意義務や忠実義務等の存在にもかかわらず、本投資法人に不利益となる意思決定をする可能性があります。

また、本資産運用会社が他の不動産ファンド等の投資一任業務及び投資助言業務の受託等を行う場合、本投資法人の投資対象と競合する可能性があります。そのため、本資産運用会社は「パイプライン会議規程」を制定し、本資産運用会社が入手する不動産等案件情報に関して、取得のための優先検討権について、特定の不動産等案件情報が、売主等の要望又は事情等により、本投資法人以外のファンド等との関係においてのみ取得の検討が行われるべきものである場合を除き、本投資法人が常に他のファンド等よりも優先されることとしています。したがって、実際に物件取得希望が競合し、他のファンド等が本投資法人に先立って優先検討権を取得することはないものと想定していますが、かかる想定とは異なり、かかるルールに反する物件の取得検討が行われる場合や、かかるルールが変更される場合には、本投資法人の取得機会が減少すること等により、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

さらに、本資産運用会社が複数のファンド等の投資一任業務及び投資助言業務を受託する場合、かかる業務において負担することのある契約上の補償義務を負担するなどの事業上のリスクが存在します。かかる事業上のリスクが現実化した場合には、本資産運用会社が本投資法人の資産運用会社として業務を遂行する上で必要な財政的基盤等が損なわれ、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、本投資法人の資産運用会社の株主若しくは資産運用会社の役職員の出向元及び出向先企業等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人その他投信法に定める利害関係人等に該当する法人及びその関連会社等（以下「資産運用会社関係者」といいます。）は、資産運用会社を介して本投資法人が行う取引について、それぞれの立場において自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。加えて、資産運用会社関係者は、自ら不動産投資、運用業務を行い又は将来行うことがあるほか、資産運用業務を行う他の会社に出資を現在行い又は将来行う可能性があります。そのため、本投資法人と資産運用会社関係者が特定の資産の取得に関して競合する場合、本投資法人が当該資産を取得できない場合があります。その場合には、本投資法人の利益を害することとなる可能性があります。

3【資産運用会社の概況】

(1)【資本金の額】

本書の日付現在 3億円

(2)【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(%) (注)
Rockrise Sdn Bhd (ロックライズ社)	Lot 6.05, Level 6, KPMG Tower, 8 First Avenue, Bandar Utama, 47800 Petaling Jaya, Selangor Darul Ehsan, Malaysia	12,700	87.6
株式会社共立メンテナンス	東京都千代田区外神田二丁目18番8号	1,500	10.3
オリックス株式会社	東京都港区浜松町二丁目4番1号	300	2.1
合計		14,500	100.0

(注) 発行済株式総数に対する所有株式数の割合を表しています。

(3) 【役員の状況】

本書の日付現在における本資産運用会社の役員は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
代表取締役 社長	古川 尚志	1982年4月 1984年1月 1990年7月 2000年4月 2004年5月 2013年8月 2014年6月	住友不動産株式会社 ビル事業部 同社 米国子会社 モルガン・スタンレー証券会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社） 投資銀行本部 不動産グループ エグゼクティブ・ディレクター ウォーバーク・ディロン・リード証券会社（現UBS証券株式会社） 企業金融本部 不動産セクターチーム 共同責任者 エグゼクティブ・ディレクター Rockpoint Group, L.L.C. 日本オフィス代表者 プリンシパル 株式会社リバー・フローズ 設立 代表取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現職）	0
取締役	松原 宗也	1986年4月 1998年12月 2001年3月 2009年6月 2012年4月 2013年5月 2014年4月 2015年3月	株式会社百十四銀行 国際部 課長代理 デロイト・トーマツ・コンサルティング株式会社 金融事業部 マネージャー ゴールドマン・サックス・リアルティ・ジャパン有限会社 アキュジション部 ディレクター兼ストラテジック・マネジメントグループ共同グループ長 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 取締役 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（現職） 財務・企画本部長 同社 経理財務本部長 同社 経理財務本部長兼財務部長 同社 財務企画本部長兼財務企画部長（現職）	0
取締役	石戸 俊啓	1999年4月 2002年7月 2003年8月 2006年9月 2007年4月 2012年4月 2013年3月	株式会社価値総合研究所 KPMGビジネスアドバイザーLLC 東京支店（現株式会社KPMG FAS） 同社 ホスピタリティグループ マネージャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 アキュジション部 シニア・マネージャー 同社 取締役運用本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 運用本部長（現職）兼アキュジション部長 同社 取締役（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	板橋 昇	1995年4月 1998年1月 1999年8月 2006年9月 2007年4月 2012年4月 2015年3月	旭日産業株式会社 金属加工品部 株式会社ロスマンズ・ジャパン（現ブリティッシュ・アメリカン・タバコ・ジャパン合同会社）ファイナンス部 サン・マイクロシステムズ株式会社 フィールド・ファイナンス部 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 財務・経理部 シニア・マネージャー 同社 管理本部長 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 経理部長 同社 取締役管理本部長兼経理部長（現職）	0
取締役	青木 陽幸	1994年9月 1997年6月 2001年11月 2002年7月 2005年8月 2008年1月 2011年11月 2011年12月 2012年4月	デロイト&トウシュLLP ニューヨーク事務所監査部 インガーソル・ランド本社監査部 アーサーアンダーセン税務事務所（現KPMG税理士法人） リップルウッド・ホールディングスLLC ホテル投資グループ バイスプレジデント クリエイティブ・リノベーション・グループ・ジャパン 財務担当バイスプレジデント 東京ベンチャーギア株式会社 取締役 REキャピタル・サービス・ジャパン株式会社（現SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社） 代表取締役（現職）（注） ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 監査役（非常勤） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤）（現職）	0
取締役会長	Suchad Chiaranussati （スチャッド・チアラヌサッティ）	1987年10月 1991年10月 1992年11月 1998年11月 1999年4月 2007年10月 2010年5月 2010年8月 2011年3月 2015年8月 2015年10月	タイ中央銀行 Temasek Holdings アシスタントマネージャー JPモルガン ヴァイス・プレジデント タイ中央銀行 アドバイザー Westbrook アジア地域投資担当プリンシパル兼マネージング・ディレクター SC Management Limited マネージング・ディレクター（注） Rockrise Sdn Bhd ディレクター（現職）（注） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役（非常勤） SC Capital Partners Pte. Ltd.（現SCCP Asset Management Pte. Ltd.）ディレクター（現職）（注） SC J-Holdings Pte. Ltd. ディレクター（現職）（注） ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役会長（非常勤）（現職）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数
取締役	Ian George Winston Lien (イアン・ジョージ・ウィンストン・リエン)	1989年5月 2002年2月 2003年2月 2007年10月 2010年8月 2011年3月	Starwood Hotels & Resort Worldwide, Inc. Tembusu Investments Pte. Ltd. Octagon Capital Partners Pte. Ltd. パートナー SC Management Limited マネージング・ディレクター (注) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)(現職) SC Capital Partners Pte. Ltd. (現SCCP Asset Management Pte. Ltd.) マネージング・ディレクター(現 職)(注)	0
取締役	Chua Keng Kim (チュア・ケン グ・キム)	1988年3月 1995年4月 2007年6月 2007年11月 2008年9月 2010年8月 2013年8月 2015年12月	G I C (シンガポール政府投資公社) Rodamco PACIFIC B.V./Rodamco Asia N.V. マネージング・ディレクター及び投資管理部長 Travelsky Technology Ltd. 独立取締役及び監査委員会委員 Stonegate China Properties Limited 最高経営責任者(CEO) SC Management Limited マネージング・ディレクター (注) ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤)(現職) SC Core Manager Pte. Ltd. (現SC J-Holdings Pte. Ltd.) ディレクター(現職)(注) SC Capital Partners Pte. Ltd. (現SCCP Asset Management Pte. Ltd.) ディレクター(現職)(注)	0
監査役	関田 成夫	1974年4月 1979年10月 1998年3月 2000年4月 2002年1月 2005年8月 2010年9月 2010年12月 2010年12月 2012年4月 2013年10月	大和証券株式会社 和光証券株式会社(現みずほ証券株式会社) 和光国際ヨーロッパ株式会社 社長(出向) 新光証券株式会社(合併により社名変更、現みずほ証券株 式会社) 公開引受部長 WestLB証券株式会社 インベストメント バンキンググループ ディレクター クレディ・スイス証券株式会社 ストラクチャード インベストメント部 ディレクター ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 顧問 同社 代表取締役社長 日本ホテルファンド投資法人(現ジャパン・ホテル・リー ト投資法人) 執行役員 ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社 監査役(非常勤)(現職) アルファジャパンアセットアドバイザーズ株式会社 コンプライアンスマネージャー(現職)	0

(注) SCキャピタル・パートナーズ・ジャパン株式会社、SC Management Limited、Rockrise Sdn Bhd、SC J-Holdings Pte. Ltd.及びSCCP Asset Management Pte. Ltd.は、SC CAPITAL PARTNERSグループ(旧RECAPグループ)に属する法人です。

(4)【事業の内容及び営業の状況】**事業の内容**

本資産運用会社は、金融商品取引法に定める金融商品取引業者として投資運用業及び投資一任業務並びに投資助言業務を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

4【投資法人の経理状況】

中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「中間財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和52年大蔵省令第38号。以下「中間財務諸表等規則」という。)並びに同規則第38条及び第57条の規定により、「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。)に基づいて作成しています。

監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第19期中間計算期間(2018年1月1日から2018年6月30日まで)の中間財務諸表については、有限責任 あずさ監査法人の中間監査を受けています。

中間連結財務諸表について

本投資法人は、子会社がありませんので中間連結財務諸表は作成していません。

（１）【中間貸借対照表】

（単位：千円）

	第18期 (2017年12月31日)	第19期中間期 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,179,716	11,011,580
信託現金及び信託預金	11,740,634	10,411,285
営業未収入金	2,411,837	1,742,883
前払費用	573,439	483,044
未収還付法人税等	32	-
デリバティブ債権	-	6,040
その他	14,205	21,698
流動資産合計	30,919,866	23,676,532
固定資産		
有形固定資産		
機械及び装置	278,899	326,059
減価償却累計額	119,213	133,511
機械及び装置（純額）	159,686	192,548
工具、器具及び備品	2,438,070	2,605,296
減価償却累計額	1,132,473	1,293,133
工具、器具及び備品（純額）	1,305,597	1,312,163
信託建物	1 122,414,147	1 123,075,488
減価償却累計額	15,153,003	16,846,453
信託建物（純額）	107,261,144	106,229,034
信託構築物	2,493,765	2,507,493
減価償却累計額	304,817	337,253
信託構築物（純額）	2,188,948	2,170,239
信託機械及び装置	580,867	589,607
減価償却累計額	99,228	113,150
信託機械及び装置（純額）	481,638	476,457
信託工具、器具及び備品	137,266	137,266
減価償却累計額	87,308	91,866
信託工具、器具及び備品（純額）	49,957	45,400
信託土地	171,618,110	171,618,110
信託建設仮勘定	1,512	52,954
有形固定資産合計	283,066,595	282,096,908
無形固定資産		
ソフトウェア	200,001	188,600
信託借地権	28,648,457	28,648,457
信託定期借地権	5,313,494	5,244,355
その他	9,116	8,776
無形固定資産合計	34,171,069	34,090,190
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	158,323	158,323
長期前払費用	3,008,327	2,779,913
デリバティブ債権	123,334	123,231
修繕積立金	319,058	283,442
投資その他の資産合計	3,621,564	3,357,431
固定資産合計	320,859,228	319,544,529
繰延資産		
投資口交付費	272,107	195,637
投資法人債発行費	132,059	186,818
繰延資産合計	404,166	382,456
資産合計	352,183,262	343,603,519

(単位:千円)

	第18期 (2017年12月31日)	第19期中間期 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	909,971	346,447
短期借入金	3,000,000	5,000,000
1年内償還予定の投資法人債	-	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	15,022,750	8,589,750
未払費用	650,568	526,709
未払法人税等	1,210	605
未払消費税等	560,170	383,342
前受金	900,259	905,668
未払分配金	16,400	27,224
預り金	22,098	8,163
デリバティブ債務	23,471	4,418
繰延税金負債	-	1,571
その他	54,903	56,788
流動負債合計	21,161,802	17,850,690
固定負債		
投資法人債	23,600,000	31,600,000
長期借入金	98,777,000	93,871,000
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,041,016
信託預り敷金及び保証金	4,653,410	4,631,510
デリバティブ債務	504,179	394,259
繰延税金負債	38,954	38,928
資産除去債務	443,577	444,600
固定負債合計	129,058,138	132,021,315
負債合計	150,219,940	149,872,006
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,516,129	153,516,129
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 13,127,153	2 12,357,644
任意積立金合計	13,127,153	12,357,644
中間未処分利益又は中間未処理損失()	14,005,489	6,390,211
剰余金合計	48,879,041	40,494,253
投資主資本合計	202,395,170	194,010,383
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	431,849	278,870
評価・換算差額等合計	431,849	278,870
純資産合計	3 201,963,321	3 193,731,512
負債純資産合計	352,183,262	343,603,519

(2)【中間損益計算書】

(単位：千円)

	第18期中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	第19期中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
営業収益		
不動産運用収入	1 10,716,102	1 11,749,691
その他不動産運用収入	1 555,982	1 571,413
営業収益合計	11,272,084	12,321,105
営業費用		
不動産運用費用	1, 2 3,683,291	1, 2 4,071,061
資産運用報酬	694,519	762,553
資産保管・一般事務委託手数料	54,126	57,657
役員報酬	7,200	6,500
その他営業費用	92,034	103,955
営業費用合計	4,531,172	5,001,728
営業利益	6,740,912	7,319,377
営業外収益		
受取利息	113	119
未払分配金戻入	3,624	3,583
保険差益	339	2,106
固定資産税等還付金	-	10,354
還付加算金	-	118
金融派生商品利益	10,571	11,875
営業外収益合計	14,648	28,158
営業外費用		
支払利息	437,620	419,253
投資法人債利息	84,036	116,618
融資関連費用	203,770	299,397
投資法人債発行費償却	10,245	13,323
投資口交付費償却	58,407	76,470
金融派生商品損失	6,598	31,490
その他	3,207	3,214
営業外費用合計	803,886	959,768
経常利益	5,951,674	6,387,767
税引前中間純利益	5,951,674	6,387,767
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	5,951,069	6,387,162
前期繰越利益	411	3,048
中間未処分利益又は中間未処理損失()	5,951,480	6,390,211

(3) 【中間投資主資本等変動計算書】

第18期中間期(自 2017年1月1日 至 2017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	
			配当積立金	一時差異等 調整積立金	任意積立 金合計			
当期首残高	134,829,448	21,746,398	13,867,228	-	13,867,228	12,126,057	47,739,684	182,569,132
当中間期変動額								
配当積立金の取崩			13,867,228		13,867,228	13,867,228	-	-
一時差異等調整積 立金の積立				13,127,153	13,127,153	13,127,153	-	-
剰余金の配当						12,865,721	12,865,721	12,865,721
中間純利益						5,951,069	5,951,069	5,951,069
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	-	-	13,867,228	13,127,153	740,075	6,174,577	6,914,652	6,914,652
当中間期末残高	134,829,448 ¹	21,746,398	-	13,127,153	13,127,153	5,951,480	40,825,032	175,654,480

	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	580,019	580,019	181,989,112
当中間期変動額			
配当積立金の取崩			-
一時差異等調整積 立金の積立			-
剰余金の配当			12,865,721
中間純利益			5,951,069
投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額(純額)	59,108	59,108	59,108
当中間期変動額合計	59,108	59,108	6,855,543
当中間期末残高	520,911	520,911	175,133,569

第19期中間期(自 2018年1月1日 至 2018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	任意積立金 合計						
当期首残高	153,516,129	21,746,398	13,127,153	13,127,153	14,005,489	48,879,041	202,395,170
当中間期変動額							
一時差異等調整積立 金の取崩			769,508	769,508	769,508	-	-
剰余金の配当					14,771,949	14,771,949	14,771,949
中間純利益					6,387,162	6,387,162	6,387,162
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	-	-	769,508	769,508	7,615,278	8,384,787	8,384,787
当中間期末残高	¹ 153,516,129	21,746,398	12,357,644	12,357,644	6,390,211	40,494,253	194,010,383

	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	431,849	431,849	201,963,321
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			14,771,949
中間純利益			6,387,162
投資主資本以外の項 目の当中間期変動額 (純額)	152,978	152,978	152,978
当中間期変動額合計	152,978	152,978	8,231,808
当中間期末残高	278,870	278,870	193,731,512

(4)【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第18期中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	第19期中間期 自 2018年1月1日 至 2018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	5,951,674	6,387,767
減価償却費	1,756,345	2,031,821
固定資産除却損	18,551	11,701
金融派生商品損益(は益)	3,973	19,614
投資法人債発行費償却	10,245	13,323
投資口交付費償却	58,407	76,470
受取利息	113	119
支払利息	521,656	535,872
還付加算金	-	118
営業未収入金の増減額(は増加)	549,190	668,954
前払費用の増減額(は増加)	78,607	90,394
長期前払費用の増減額(は増加)	187,198	228,413
営業未払金の増減額(は減少)	115,764	109,333
未払費用の増減額(は減少)	56,625	137,356
未払消費税等の増減額(は減少)	164,433	176,827
前受金の増減額(は減少)	2,999	5,409
預り金の増減額(は減少)	105,235	13,934
その他	46,453	5,704
小計	8,642,280	9,626,348
利息の受取額	144	150
利息の支払額	524,399	522,374
還付加算金の受取額	-	118
法人税等の支払額又は還付額(は支払)	915	1,177
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,117,109	9,103,065
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	679,578	1,080,305
有形固定資産の取得による支出	183,391	255,151
無形固定資産の取得による支出	21,994	60,514
修繕積立金の支出	4,348	21,491
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	23,412	52,373
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	9,680	70,836
預り敷金及び保証金の返還による支出	16	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	875,597	1,435,927
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	-	5,000,000
短期借入金の返済による支出	1,700,000	3,000,000
長期借入れによる収入	1,700,000	5,050,000
長期借入金の返済による支出	554,250	16,389,000
投資法人債の発行による収入	-	10,000,000
投資法人債発行費の支払額	-	68,082
分配金の支払額	12,860,311	14,757,541
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,414,561	14,164,623
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	6,173,049	6,497,484
現金及び現金同等物の期首残高	26,373,866	27,920,350
現金及び現金同等物の中間期末残高	1 20,200,816	1 21,422,866

(5)【中間注記表】

[継続企業の前提に関する注記]

該当事項はありません。

[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	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む。)</p> <p>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>2～20年</td> </tr> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>4～32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</p> <p>定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <p>ソフトウェア(自社利用分) 社内における利用可能期間5年</p> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数(41年及び49年)に基づく定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用</p> <p>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	2～20年	信託建物	2～62年	信託構築物	2～62年	信託機械及び装置	4～32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	2～20年												
信託建物	2～62年												
信託構築物	2～62年												
信託機械及び装置	4～32年												
信託工具、器具及び備品	2～27年												
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費</p> <p>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</p> <p>償還期間にわたり利息法により償却しています。</p>												
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>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。</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、第18期中間期、第19期中間期とも該当ありません。</p>												
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>ヘッジ手段</p> <p>金利スワップ取引</p> <p>金利キャップ取引</p> <p>ヘッジ対象</p> <p>借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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. 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基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</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、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。</p> <p>信託現金及び信託預金 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 信託借地権、信託定期借地権、信託差入敷金及び保証金 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。</p>

[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)

	第18期 (2017年12月31日)	第19期中間期 (2018年6月30日)
信託建物	24,921	24,921

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

第18期(2017年12月31日)

(単位:千円)

	当初発生額	第18期 期首残高	第18期 積立額	第18期 取崩額	第18期 期末残高	積立て、取崩 しの発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	-	13,127,153	-	13,127,153	「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項の経過措置の適用

(注) 第17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を、第18期において一時差異等調整積立金として積み立て、積み立てた期の翌期以降、50年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

第19期中間期(2018年6月30日)

(単位:千円)

	当初発生額	第19期 期首残高	第19期中間期 積立額	第19期中間期 取崩額	第19期中間期 期末残高	積立て、取崩 しの発生事由
配当積立金 (注)	13,127,153	13,127,153	-	769,508	12,357,644	分配金に充当

(注) 第17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年以内に每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

	第18期 (2017年12月31日)	第19期中間期 (2018年6月30日)
	50,000千円	50,000千円

[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)

	第18期中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	第19期中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
A. 不動産運用収益		
不動産運用収入		
固定賃料	6,258,229	6,858,614
変動賃料	3,271,841	3,636,962
運営委託収入	1,186,031	1,254,114
計	10,716,102	11,749,691
その他不動産運用収入		
駐車場使用料	83,394	81,659
その他付帯収益	31,282	31,676
水道光熱費収入	373,573	387,112
その他	67,732	70,964
計	555,982	571,413
不動産運用収益合計	11,272,084	12,321,105
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	461,618	455,425
固定資産税等	710,238	802,682
外注委託費(注)	285,511	303,715
損害保険料	22,998	23,846
減価償却費	1,756,345	2,031,821
固定資産除却損	18,551	11,701
修繕費	18,462	23,654
水道光熱費	381,884	391,397
信託報酬	21,716	21,836
その他	5,964	4,981
不動産運用費用合計	3,683,291	4,071,061
C. 不動産運用損益(A - B)	7,588,793	8,250,043

(注) 第18期中間期の外注委託費には、運営委託費が108,479千円、第19期中間期の外注委託費には、運営委託費が116,346千円含まれておりません。

2. 減価償却実施額は、次のとおりです。

(単位:千円)

	第18期中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	第19期中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
有形固定資産	1,662,754	1,932,969
無形固定資産	93,591	98,852

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

	第18期中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	第19期中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
1. 発行可能投資口総口数及び 発行済投資口の総口数		
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	3,761,907口	4,010,847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)

	第18期中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	第19期中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
現金及び預金	10,340,286	11,011,580
信託現金及び信託預金	9,860,530	10,411,285
現金及び現金同等物	20,200,816	21,422,866

[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)

	第18期 (2017年12月31日)	第19期中間期 (2018年6月30日)
1年内	1,520,073	1,786,196
1年超	4,685,123	4,607,674
合計	6,205,197	6,393,871

〔金融商品に関する注記〕

金融商品の時価に関する事項

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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません。（注2）

第18期（2017年12月31日）

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	16,179,716	16,179,716	-
(2) 信託現金及び信託預金	11,740,634	11,740,634	-
(3) 営業未収入金	2,411,837	2,411,837	-
資産計	30,332,188	30,332,188	-
(4) 短期借入金	3,000,000	3,000,000	-
(5) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(6) 1年内返済予定の長期借入金	15,022,750	15,022,750	-
(7) 投資法人債	23,600,000	23,621,270	21,270
(8) 長期借入金	98,777,000	98,777,000	-
負債計	140,399,750	140,421,020	21,270
(9) デリバティブ取引()	(404,316)	(404,316)	-

第19期中間期（2018年6月30日）

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 現金及び預金	11,011,580	11,011,580	-
(2) 信託現金及び信託預金	10,411,285	10,411,285	-
(3) 営業未収入金	1,742,883	1,742,883	-
資産計	23,165,749	23,165,749	-
(4) 短期借入金	5,000,000	5,000,000	-
(5) 1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,007,000	7,000
(6) 1年内返済予定の長期借入金	8,589,750	8,589,750	-
(7) 投資法人債	31,600,000	31,672,800	72,800
(8) 長期借入金	93,871,000	93,871,000	-
負債計	141,060,750	141,140,550	79,800
(9) デリバティブ取引()	(269,406)	(269,406)	-

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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

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

(5) 1年内償還予定の投資法人債、(7) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(6) 1年内返済予定の長期借入金、(8) 長期借入金

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

(9) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(単位:千円)

区分	第18期 2017年12月31日	第19期中間期 2018年6月30日
預り敷金及び保証金	1,041,016	1,041,016
信託預り敷金及び保証金	4,653,410	4,631,510
合計	5,694,426	5,672,526

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金

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

[有価証券関係に関する注記]

第18期(2017年12月31日)

該当事項はありません。

第19期中間期(2018年6月30日)

該当事項はありません。

[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

第18期(2017年12月31日)

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

(単位:千円)

区分	デリバティブ取引 の種類等	契約額等		時価	該当時価の 算定方法
			うち1年超		
市場取引 以外の 取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,794,000	1,794,000	15,651	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

第19期中間期(2018年6月30日)

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

(単位:千円)

区分	デリバティブ取引 の種類等	契約額等		時価	該当時価の 算定方法
			うち1年超		
市場取引 以外の 取引	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	6,088,000	5,288,000	31,036	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

第18期(2017年12月31日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	100,058,750	91,048,000	388,665	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
	金利キャップ取引	長期借入金	4,286,250	-	-	

第19期中間期(2018年6月30日)

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における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	該当時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	92,443,750	82,654,000	238,369	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

[持分法損益等に関する注記]

第18期中間期(自2017年1月1日至2017年6月30日)

該当事項はありません。

第19期中間期(自2018年1月1日至2018年6月30日)

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

資産除去債務のうち中間貸借対照表(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日に取得したホテルセントラザ博多及び2016年8月19日に取得したホテルアセント福岡において、土地に係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年及び48年)と見積もり、割引率は0.484%及び0.394%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)

	第18期 自2017年1月1日 至2017年12月31日	第19期中間期 自2018年1月1日 至2018年6月30日
期首残高	441,542	443,577
有形固定資産の取得に伴う増加	-	-
時の経過による調整額	2,035	1,022
中間期末(期末)残高	443,577	444,600

〔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		第18期	第19期中間期
		自 2017年1月1日 至 2017年12月31日	自 2018年1月1日 至 2018年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	284,965,547	317,229,208
	期中増減額	32,263,660	1,049,557
	中間期末（期末）残高	317,229,208	316,179,650
	中間期末（期末）時価	439,390,000	443,890,000

（注1）期中増減額のうち、第18期の主な増加額はヒルトン成田（13,376百万円）、インターナショナルガーデンホテル成田（9,237百万円）及びホテル日航奈良（10,589百万円）の取得によるものであり、第19期中間期の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、2018年8月10日付で譲渡したR & Bホテル東日本橋、ザ・ビー 赤坂見附及びザ・ビー お茶の水の第19期中間期末時価には譲渡価格を記載しています。

〔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

第18期中間期（自 2017年1月1日 至 2017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

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。

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ジメントジャパン	2,790,777	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	1,427,403	ホテル不動産運用事業

第19期中間期（自 2018年1月1日 至 2018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

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。

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	2,868,869	ホテル不動産運用事業
エイ・エイ・ピー・シー・ジャパン株式会社	1,498,974	ホテル不動産運用事業

[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。

	第18期 (2017年12月31日)	第19期中間期 (2018年6月30日)
1口当たり純資産額	50,354円	48,301円

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。

	第18期中間期 自 2017年1月1日 至 2017年6月30日	第19期中間期 自 2018年1月1日 至 2018年6月30日
1口当たり中間純利益金額	1,581円	1,592円
(算定上の基礎)		
中間純利益金額(千円)	5,951,069	6,387,162
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)	5,951,069	6,387,162
期中平均投資口数(口)	3,761,907	4,010,847

(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、2018年8月10日付で下記のとおり、3物件を譲渡しました。

譲渡資産の名称	R & B ホテル東日本橋
譲渡資産の種類	不動産信託受益権
用途別区分	ホテル
所在地	東京都中央区
譲渡価格(注1)	3,050百万円
帳簿価額(注2)	1,483百万円
不動産等売却益の見込み額(注3)	1,543百万円
譲渡日	2018年8月10日
譲渡先	合同会社タイガー2

(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) 2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)を記載しています。

(注3) 譲渡価格から2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)及び譲渡費用(見込み額)を差し引いた金額を記載しています。

譲渡資産の名称	ザ・ビー 赤坂見附
譲渡資産の種類	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	東京都港区
譲渡価格(注1)	6,600百万円
帳簿価額(注2)	6,293百万円
不動産等売却益の見込み額(注3)	265百万円
譲渡日	2018年8月10日
譲渡先	合同会社タイガー2

(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) 2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)を記載しています。

(注3) 譲渡価格から2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)及び譲渡費用(見込み額)を差し引いた金額を記載しています。

譲渡資産の名称	ザ・ビー お茶の水
譲渡資産の種類	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	東京都千代田区
譲渡価格(注1)	2,500百万円
帳簿価額(注2)	2,353百万円
不動産等売却益の見込み額(注3)	128百万円
譲渡日	2018年8月10日
譲渡先	合同会社タイガー2

(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) 2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)を記載しています。

(注3) 譲渡価格から2018年7月末日の帳簿価額(見込み額)及び譲渡費用(見込み額)を差し引いた金額を記載しています。

2. 借入金の期限前弁済について

本投資法人は、上記1.「資産の譲渡について」に記載した物件売却代金の一部を弁済原資として借入金の期限前弁済を行いました。

タームローン48

借入先	株式会社三井住友銀行
弁済前借入残高	5,000百万円
弁済金額	5,000百万円
借入日	2018年4月26日
元本返済期日	2018年12月28日
利率	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.275%
弁済日	2018年8月10日
弁済後借入残高	0円

5【販売及び買戻しの実績】

計算期間	販売日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第18期	2017年7月5日	236,000口 (136,257口)	0口 (0口)	3,997,907口
	2017年8月2日	12,940口 (0口)	0口 (0口)	4,010,847口
第19期中	該当事項はありません。			4,010,847口

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2018年9月20日

ジャパン・ホテル・リート投資法人

役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 畑 岡 哲指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 米 永 隆 司

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているジャパン・ホテル・リート投資法人の2018年1月1日から2018年12月31日までの第19期計算期間の中間計算期間(2018年1月1日から2018年6月30日まで)に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

中間財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない中間財務諸表を作成し有用な情報を表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した中間監査に基づいて、独立の立場から中間財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準は、当監査法人に中間財務諸表には全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得るために、中間監査に係る監査計画を策定し、これに基づき中間監査を実施することを求めている。

中間監査においては、中間財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するために年度監査と比べて監査手続の一部を省略した中間監査手続が実施される。中間監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要に応じて追加の監査手続が選択及び適用される。中間監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示に関連する内部統制を検討する。また、中間監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め中間財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、中間監査の意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

中間監査意見

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、ジャパン・ホテル・リート投資法人の2018年6月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間計算期間(2018年1月1日から2018年6月30日まで)の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

強調事項

中間注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の譲渡を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

(注)

1. 上記は、独立監査人の中間監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人が別途保管しております。
2. XBRLデータは中間監査の対象には含まれておりません。