

【表紙】

【提出書類】 半期報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2020年9月24日

【計算期間】 第21期中(自 2020年1月1日 至 2020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19期中 | 第20期中 | 第21期中 | 第19期 | 第20期 |
|---------------------------------------|-----|--------------|--------------|--------------|-----------|-----------|
| 決算年月 | | 2018年6月 | 2019年6月 | 2020年6月 | 2018年12月 | 2019年12月 |
| 営業収益(注1) | 百万円 | 12,321 | 12,719 | 5,536 | 28,253 | 28,278 |
| 経常利益又は経常損失() | 百万円 | 6,387 | 6,354 | 550 | 16,211 | 15,291 |
| 中間(当期)純利益又は中間(当期)純損失() | 百万円 | 6,387 | 6,353 | 551 | 16,210 | 15,290 |
| 出資総額 | 百万円 | 153,516 | 186,894 | 186,894 | 153,516 | 186,894 |
| 発行済投資口の総口数 | 口 | 4,010,847 | 4,462,347 | 4,462,347 | 4,010,847 | 4,462,347 |
| 純資産額 | 百万円 | 193,731 | 227,021 | 219,427 | 203,372 | 236,522 |
| 総資産額 | 百万円 | 343,603 | 406,018 | 398,827 | 350,556 | 415,722 |
| 1口当たり純資産額(注2) | 円 | 48,301 | 50,874 | 49,173 | 50,705 | 53,004 |
| 1口当たり中間(当期)純利益又は1口当たり中間(当期)純損失()(注2) | 円 | 1,592 | 1,441 | 123 | 4,041 | 3,447 |
| 分配金総額(注3) | 百万円 | | | | 15,602 | 16,466 |
| 1口当たり分配金額(注3) | 円 | | | | 3,890 | 3,690 |
| (うち1口当たり利益分配金)(注3) | 円 | | | | 3,890 | 3,690 |
| (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) | % | 56.4 | 55.9 | 55.0 | 58.0 | 56.9 |
| 自己資本利益率(注5) | % | 3.2 (6.5) | 3.0 (6.0) | 0.2 (0.5) | 8.0 | 7.0 |

(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)純利益又は1口当たり中間(当期)純損失()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)純利益又は中間(当期)純損失() / ((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満を切り捨て、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 | 186,894,169,809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 | 4,462,347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 | |
| 2016年1月20日 | 公募増資 | 170,000 | 3,314,227 | 13,986 | 99,456 | (注1) |
| 2016年2月17日 | 第三者割当増資 | 7,680 | 3,321,907 | 631 | 100,088 | (注2) |
| 2016年7月27日 | 公募増資 | 428,260 | 3,750,167 | 33,813 | 133,902 | (注3) |
| 2016年8月23日 | 第三者割当増資 | 11,740 | 3,761,907 | 926 | 134,829 | (注4) |
| 2017年7月5日 | 公募増資 | 236,000 | 3,997,907 | 17,715 | 152,544 | (注5) |
| 2017年8月2日 | 第三者割当増資 | 12,940 | 4,010,847 | 971 | 153,516 | (注6) |
| 2019年1月23日 | 公募増資 | 447,800 | 4,458,647 | 33,104 | 186,620 | (注7) |
| 2019年2月20日 | 第三者割当増資 | 3,700 | 4,462,347 | 273 | 186,894 | (注8) |

(注1) 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2) 1口当たり発行価額82,273円にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格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4) 1口当たり発行価額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・向上のための修繕費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5) 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6) 1口当たり発行価額75,065円にて、将来の特定資産の取得資金の一部、借入金の返済資金の一部又は既存物件の競争力維持・向上のための修繕費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7) 1口当たり発行価格76,342円(発行価額73,927円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額73,927円にて、新規物件の取得資金の一部への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(3)【主要な投資主の状況】

(2020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1) (%) |
|---|---|-------------------|-------------------|
| 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 | 621,578 | 13.92 |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)(注2) | 東京都中央区晴海1丁目8-11 | 462,840 | 10.37 |
| STICHTING PGM DEPOSITARY PGM LISTED REAL ESTATE PF FUND (常任代理人 シティバンク、エヌ・エイ東京支店) | 東京都新宿区新宿6丁目27番30号 | 350,747 | 7.86 |
| 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 | 190,091 | 4.25 |
| ビーエヌワイエム アズ エージーティ クライアント 10パーセント (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 | 186,509 | 4.17 |
| ザ チェース マンハッタン バンク エヌエイ ロンドン スペシャル アカウト ナンバー ワン (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 | 184,356 | 4.13 |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)(注2) | 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 | 140,364 | 3.14 |
| ステート ストリート バンク ウェスト クライアント トリティ 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 | 59,561 | 1.33 |
| 四国旅客鉄道株式会社 | 香川県高松市浜ノ町8-33 | 56,989 | 1.27 |
| ザ バンク オブ ニューヨーク メロン 140044 (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 | 50,763 | 1.13 |
| 合計 | | 2,303,798 | 51.62 |

(注1) 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り捨てて表示しています。

(注2) 2020年7月27日付でJTCホールディングス株式会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社及び資産管理サービス信託銀行株式会社が合併し、株式会社日本カストディ銀行へと名称変更しています。

(参考)所有者別状況

(2020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) | 39,485 | 100 | 462 | 445 | 40,492 |
| 比率(注)(%) | 97.5 | 0.2 | 1.1 | 1.0 | 100.0 |
| 所有者別投資口数(口) | 598,621 | 1,675,074 | 127,579 | 2,061,073 | 4,462,347 |
| 比率(注)(%) | 13.4 | 37.5 | 2.8 | 46.1 | 100.0 |

(注) 比率は、小数点以下第二位を切り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 1998年10月 2000年11月 2001年3月 2002年8月 2003年5月 2006年9月 2008年2月 2008年6月 2010年9月 2012年2月 2014年10月 2015年11月 2016年3月 2019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） メリルリンチ日本証券株式会社 同社 法務部長（ジェネラル・カウンセラー） 同社 執行役員（兼務） 米国コロンビア大学 法科大学院 入学 同大学 法科大学院 修了（LL.M.） 米国ニューヨーク州弁護士登録 増田パートナーズ法律事務所 設立 代表パートナー（現職） 株式会社じぶん銀行（現auじぶん銀行株式会社）社外監査役 ジャパン・ホテル・アンド・リゾート投資法人 執行役員 コモンズ投信株式会社 社外監査役（現職） 株式会社クロスワープ 社外監査役 ジャパン・ホテル・リート投資法人 執行役員（現職） 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） auフィナンシャルホールディングス株式会社 社外監査役（現職） | 0 |
| 監督役員 | 御宿 哲也 | 1993年4月 2000年12月 2002年9月 2003年11月 2005年11月 2005年12月 2007年3月 2010年8月 2010年9月 2011年8月 2016年11月 2018年11月 | 弁護士登録（第一東京弁護士会） 飯沼総合法律事務所 同法律事務所パートナー 中央大学兼任講師 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 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） 株式会社エーツー 非常勤監査役 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） 菱タワー法律事務所（現御宿・長町法律事務所） 代表（現職） 株式会社小池弥太郎商店 社外監査役（現職） 株式会社エーツー 社外取締役（現職） 株式会社テム・リアルター 社外監査役（現職） 株式会社GRANDE 代表取締役（現職） | 0 |

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有 投資口数 |
|------|--------|----------|---|------------|
| 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 | 0 |
| | | 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) | |
| 監督役員 | 梅澤 真由美 | 2002年10月 | 監査法人トーマツ(現有限責任監査法人トーマツ) | 0 |
| | | 2006年5月 | 公認会計士登録 | |
| | | 2006年7月 | 梅澤公認会計士事務所 代表(現職) | |
| | | 2007年5月 | 日本マクドナルド株式会社 財務本部 | |
| | | 2012年2月 | ウォルト・ディズニー・ジャパン株式会社 ディズニーストア部門ファイナンスマネージャー | |
| | | 2013年5月 | オーストラリアボンド大学経営大学院(MBA)入学 | |
| | | 2015年2月 | 同大学大学院(MBA)修了 | |
| | | 2016年7月 | 管理会計ラボ(現管理会計ラボ株式会社)代表取締役(現 職) | |
| | | 2016年7月 | Retty株式会社 社外監査役 | |
| | | 2017年12月 | 同社 社外取締役監査等委員(現職) | |
| | | 2019年11月 | ジャパン・ホテル・リート投資法人 監督役員(現職) | |

(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、2019年11月22日開催の本投資法人第9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）。

補欠の役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了する時までとします（規約第17条第3項）。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げないものとします（規約第17条第3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、投資主総会毎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**新型コロナウイルス（COVID-19）による影響について**

後記「4 投資法人の経理状況（５）中間注記表 [重要な後発事象に関する注記] 2. 定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書及び契約書の締結について」の記載をご参照ください。

2【投資法人の運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の第21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20期 (2019年12月31日現在) | | 第21期中間期 (2020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 | 大阪府 | ホリデイ・イン大阪難波 | 26,985 | 6.5 | 26,928 | 6.8 | | |
| | | | なんばオリエンタルホテル | 14,539 | 3.5 | 14,482 | 3.6 | | |
| | | | ホテルオリエンタルエクスプレス大阪心齋橋 | 2,817 | 0.7 | 2,811 | 0.7 | | |
| | | 東京都 | イビス東京新宿 | 7,908 | 1.9 | 7,868 | 2.0 | | |
| | | | カンデオホテルズ上野公園 | 6,644 | 1.6 | 6,624 | 1.7 | | |
| | | | ザ・ビー 池袋 | 6,584 | 1.6 | 6,583 | 1.7 | | |
| | | | 相鉄フレッサイン新橋烏森口(注4) | 4,801 | 1.2 | 4,791 | 1.2 | | |
| | | | コンフォートホテル東京東日本橋 | 3,527 | 0.8 | 3,509 | 0.9 | | |
| | | | ザ・ビー 八王子 | 2,680 | 0.6 | 2,666 | 0.7 | | |
| | | | スマイルホテル日本橋三越前 | 2,022 | 0.5 | 2,012 | 0.5 | | |
| | | | R & B ホテル上野広小路 | 1,822 | 0.4 | 1,814 | 0.5 | | |
| | | | ホテルピスタ蒲田東京 | 1,452 | 0.3 | 1,439 | 0.4 | | |
| | | | ザ・ビー 水道橋 | 1,194 | 0.3 | 1,183 | 0.3 | | |
| | | | ドゥーミーイン・global cabin 浅草 | 941 | 0.2 | 939 | 0.2 | | |
| | | | チサンイン蒲田 | 769 | 0.2 | 764 | 0.2 | | |
| | | 北海道 | イビス スタイルズ 札幌 | 6,561 | 1.6 | 6,525 | 1.6 | | |
| | | | メルキュールホテル札幌 | 5,792 | 1.4 | 5,760 | 1.4 | | |
| | | 福岡県 | ホテルアセント福岡 | 5,161 | 1.2 | 5,234 | 1.3 | | |
| | | | ザ・ビー 博多 | 2,340 | 0.6 | 2,333 | 0.6 | | |
| | | | 博多中洲ワシントンホテルプラザ | 2,022 | 0.5 | 2,030 | 0.5 | | |
| | | | 東横イン博多口駅前本館・シングル館 | 1,419 | 0.3 | 1,410 | 0.4 | | |
| | | | 京都府 | イビス スタイルズ 京都ステーション | 6,650 | 1.6 | 6,636 | 1.7 | |
| | | | 沖縄県 | メルキュールホテル沖縄那覇 | 2,833 | 0.7 | 2,825 | 0.7 | |
| | | 熊本県 | ドゥーミーイン熊本 | 2,139 | 0.5 | 2,184 | 0.5 | | |
| | | 奈良県 | 奈良ワシントンホテルプラザ | 1,798 | 0.4 | 1,781 | 0.4 | | |
| | | 小計 | | | | 121,410 | 29.2 | 121,145 | 30.4 |
| | | フル サービス ホテル | 東京都 | ヒルトン東京お台場 | 63,429 | 15.3 | 63,403 | 15.9 | |
| | | | 千葉県 | オリエンタルホテル 東京ベイ | 17,486 | 4.2 | 17,333 | 4.3 | |
| | | | | ヒルトン成田 | 13,205 | 3.2 | 13,130 | 3.3 | |
| | | | | インターナショナルガーデンホテル成田 | 9,162 | 2.2 | 9,134 | 2.3 | |
| ホテル フランクス | 3,178 | | | 0.8 | 3,156 | 0.8 | | | |
| 広島県 | 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)(注5) | | 17,327 | 4.2 | 17,270 | 4.3 | | | |
| | オリエンタルホテル広島 | | 4,099 | 1.0 | 4,073 | 1.0 | | | |
| 愛知県 | ヒルトン名古屋 | | 15,650 | 3.8 | 15,691 | 3.9 | | | |
| 奈良県 | ホテル日航奈良 | | 10,355 | 2.5 | 10,300 | 2.6 | | | |
| 兵庫県 | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | | 9,678 | 2.3 | 9,571 | 2.4 | | | |
| 福岡県 | オリエンタルホテル福岡 博多ステーション | | 9,560 | 2.3 | 9,411 | 2.4 | | | |
| 神奈川県 | メルキュールホテル横須賀 | 1,621 | 0.4 | 1,608 | 0.4 | | | | |
| 小計 | | | | 174,756 | 42.0 | 174,085 | 43.6 | | |

| 資産の種類 | 業態分類 (注1) | 所在 都道府県 | 名称 | 第20期 (2019年12月31日現在) | | 第21期中間期 (2020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 | 17,904 | 4.3 | 17,881 | 4.5 |
| | | | オキナワ マリオット リゾート & スパ | 14,924 | 3.6 | 14,808 | 3.7 |
| | | | ザ・ピーチタワー沖縄 | 6,581 | 1.6 | 6,519 | 1.6 |
| | | 千葉県 | ヒルトン東京ベイ | 26,408 | 6.4 | 26,319 | 6.6 |
| | | 大阪府 | ホテル京阪ユニバーサル・シティ | 5,905 | 1.4 | 5,868 | 1.5 |
| | | 神奈川県 | 箱根強羅温泉 季の湯 雪月花 | 3,689 | 0.9 | 3,652 | 0.9 |
| | | 小計 | | | 75,413 | 18.1 | 75,049 |
| 信託不動産合計 | | | | 371,580 | 89.4 | 370,280 | 92.8 |
| 預金・その他の資産(注6) | | | | 44,142 | 10.6 | 28,546 | 7.2 |
| 資産総額 | | | | 415,722 | 100.0 | 398,827 | 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 | 179,200 | 43.1 | 179,400 | 45.0 |
| 純資産総額 | 236,522 | 56.9 | 219,427 | 55.0 |

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

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

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

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

(注5) アクティブインターシティ広島の業態分類については、主要施設であるセ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、建設仮勘定、信託建設仮勘定及び無形固定資産(信託借地権及び信託定期借地権を除きます。)が含まれています。

（２）【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口当たりの純資産額は、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20期中間計算期間末 （2019年6月30日） | 406,018 | 227,021 | 50,874 |
| 第20期計算期間末 （2019年12月31日） | 415,722 (399,256) | 236,522 (220,056) | 53,004 (49,314) |
| 第21期中間計算期間末 （2020年6月30日） | 398,827 | 219,427 | 49,173 |

（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20期中 | 第20期 | 第21期中 |
|----------------------------|-------|---------|----------|---------|
| | 決算年月 | 2019年6月 | 2019年12月 | 2020年6月 |
| | 最高（円） | 91,200 | 91,800 | 82,400 |
| | 最低（円） | 75,900 | 75,900 | 24,700 |

| 第21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 | 2020年1月 | 2020年2月 | 2020年3月 | 2020年4月 | 2020年5月 | 2020年6月 |
|--|--------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 最高（円） | 82,400 | 74,800 | 65,800 | 40,100 | 44,850 | 52,500 |
| | 最低（円） | 72,300 | 60,400 | 24,700 | 27,240 | 34,650 | 43,350 |
| | 売買高（口） | 536,964 | 672,396 | 2,048,928 | 1,429,705 | 1,020,365 | 1,298,336 |

（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20期中 | 2019年1月1日～2019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20期 | 2019年1月1日～2019年12月31日 | 16,466,060 | 3,690 |
| 第21期中 | 2020年1月1日～2020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20期中 | 2019年1月1日～2019年6月30日 | 3.0 | 6.0 |
| 第20期 | 2019年1月1日～2019年12月31日 | 7.0 | 7.0 |
| 第21期中 | 2020年1月1日～2020年6月30日 | 0.2 | 0.5 |

（注1）自己資本利益率 = 中間（当期）純利益又は中間（当期）純損失（ ） / （（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20期中間期：181日、第21期中間期：182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。

投資証券の性格に関するリスク

(イ) 投資口の市場価格の変動に関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換金する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます。

本投資口の市場価格は、本投資法人が上場する金融商品取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動するため、本投資口を投資主が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また本投資口を取得した価格以上の価格で売却できない場合や本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、新型コロナウイルス(COVID-19)の世界的な感染拡大により、経済活動への悪影響が生じており、これに伴い、投資証券の市場価格も悪影響を受けています。特に、主たる投資対象がホテル等の宿泊施設である銘柄については、感染拡大の影響による市場価格の下落幅が大きくなっており、市場価格への悪影響がより長期化・深刻化する可能性があります。

本投資法人の投資対象であるホテルに関するリスク

(イ) ホテル賃借人あるいはホテル運営受託者等が行うホテル営業に関するリスク

(前略)

戦争やテロなどの不安定な社会情勢を含むカントリーリスク、地震や風水害など不測の自然災害、SARS(重症急性呼吸器症候群)、MERS(中東呼吸器症候群)、新型コロナウイルス(COVID-19)及びジカ熱などの伝染病・疫病の流行のほか、航空会社、空港施設、鉄道会社等のストライキといった交通機関のトラブルや、交通運賃の上昇、天候不順などの外的要因により、ホテル業界は長期間にわたり悪影響を受ける可能性があります。また、新型コロナウイルス(COVID-19)の世界的な感染拡大の影響によって、訪日客を含めた旅行者やビジネス需要の出張者によるホテル需要が大幅に減少している結果、保有ホテルの稼働率や宿泊料金が大幅に低下しており、かかる状況が長期にわたって改善しない可能性があります。本書の日付現在においてその影響の程度や期間について予測することは困難な状況にありますが、新型コロナウイルス(COVID-19)による影響が今後も長期化し又は拡大する場合、保有ホテルからの収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があり、さらには賃借人が経営破綻に至る場合等において、ホテル賃料の支払いが停止す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) | 12th Floor, Menara Symphony, No. 5, Jalan Prof. Khoo Kay Kim, Seksyen 13, 46200 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 ウォーバーグ・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 | 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 2015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 ホスピタリティーグループ マネジャー ジャパン・ホテル・アンド・リゾート株式会社 アキュイジション部 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 運用本部長兼アキュイジション部長 同社 取締役運用本部長兼アキュイジション部長 同社 取締役運用本部長(現職) | 0 |
| 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 2019年6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(現プリティッシュ・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(現日本オラクルインフォメーションシステムズ合同会社) 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 同社 取締役管理本部長兼財務部長(現職) | 0 |

| 役職名 | 氏名 | 主要略歴 | | 所有株式数 |
|-------|---|---|---|-------|
| 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 | 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21期中間計算期間(2020年1月1日から2020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）

| | 前期 (2019年12月31日) | 当中間期 (2020年6月30日) |
|-------------------|---------------------|----------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 22,449,911 | 13,887,918 |
| 信託現金及び信託預金 | 11,894,019 | 6,821,019 |
| 営業未収入金 | 2,779,730 | 669,803 |
| 前払費用 | 550,281 | 492,182 |
| 未収還付法人税等 | 54 | - |
| 未収消費税等 | - | 169,943 |
| デリバティブ債権 | 573 | - |
| その他 | 88,045 | 117,151 |
| 流動資産合計 | 37,762,616 | 22,158,018 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 機械及び装置 | 579,731 | 585,944 |
| 減価償却累計額 | 195,551 | 223,764 |
| 機械及び装置（純額） | 384,180 | 362,179 |
| 工具、器具及び備品 | 4,211,971 | 4,239,516 |
| 減価償却累計額 | 2,102,782 | 2,412,882 |
| 工具、器具及び備品（純額） | 2,109,188 | 1,826,633 |
| 建設仮勘定 | - | 4,948 |
| 信託建物 | 1,136,930,501 | 1,137,583,645 |
| 減価償却累計額 | 21,656,979 | 23,500,371 |
| 信託建物（純額） | 115,273,521 | 114,083,273 |
| 信託構築物 | 2,721,962 | 2,737,347 |
| 減価償却累計額 | 438,160 | 474,826 |
| 信託構築物（純額） | 2,283,802 | 2,262,521 |
| 信託機械及び装置 | 675,362 | 676,881 |
| 減価償却累計額 | 154,739 | 171,150 |
| 信託機械及び装置（純額） | 520,622 | 505,730 |
| 信託工具、器具及び備品 | 136,526 | 136,526 |
| 減価償却累計額 | 104,535 | 108,775 |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 31,990 | 27,751 |
| 信託土地 | 219,901,119 | 219,901,119 |
| 信託建設仮勘定 | 18,384 | 72,292 |
| 有形固定資産合計 | 340,522,811 | 339,046,451 |
| 無形固定資産 | | |
| ソフトウェア | 227,600 | 190,660 |
| 商標権 | - | 551,543 |
| 信託借地権 | 28,532,362 | 28,532,362 |
| 信託定期借地権 | 5,036,941 | 4,967,803 |
| その他 | 7,756 | 7,416 |
| 無形固定資産合計 | 33,804,661 | 34,249,786 |
| 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 | 150,223 | 150,223 |
| 長期前払費用 | 2,766,474 | 2,601,051 |
| デリバティブ債権 | 43,870 | 9,884 |
| 修繕積立金 | 307,513 | 320,968 |
| 投資その他の資産合計 | 3,280,602 | 3,094,647 |
| 固定資産合計 | 377,608,075 | 376,390,885 |
| 繰延資産 | | |
| 投資口交付費 | 140,631 | 84,166 |
| 投資法人債発行費 | 211,194 | 194,385 |
| 繰延資産合計 | 351,826 | 278,552 |
| 資産合計 | 415,722,517 | 398,827,456 |

(単位:千円)

| | 前期 (2019年12月31日) | 当中間期 (2020年6月30日) |
|---------------------|---------------------|----------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 1,485,375 | 493,859 |
| 短期借入金 | - | 5,792,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 12,782,000 | 13,790,000 |
| 未払費用 | 651,435 | 501,506 |
| 未払法人税等 | 1,210 | 605 |
| 未払消費税等 | 661,048 | - |
| 前受金 | 909,293 | 562,351 |
| 未払分配金 | 15,852 | 22,624 |
| 預り金 | 8,696 | 2,403,679 |
| デリバティブ債務 | 17,229 | 30,849 |
| その他 | 95,331 | 33,189 |
| 流動負債合計 | 16,627,473 | 23,630,664 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 41,600,000 | 41,600,000 |
| 長期借入金 | 114,372,000 | 107,572,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 1,040,520 | 1,040,520 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 4,681,825 | 4,648,572 |
| デリバティブ債務 | 416,600 | 456,596 |
| 繰延税金負債 | 13,981 | 3,109 |
| 資産除去債務 | 447,677 | 448,709 |
| 固定負債合計 | 162,572,605 | 155,769,507 |
| 負債合計 | 179,200,079 | 179,400,172 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 186,894,169 | 186,894,169 |
| 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 11,794,071 | 2 10,617,580 |
| 圧縮積立金 | - | 1,174,860 |
| 圧縮特別勘定積立金 | 1,174,860 | - |
| 任意積立金合計 | 12,968,932 | 11,792,441 |
| 中間未処分利益又は中間未処理損失() | 15,290,314 | 550,718 |
| 剰余金合計 | 50,005,645 | 32,988,121 |
| 投資主資本合計 | 236,899,815 | 219,882,290 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | 377,376 | 455,007 |
| 評価・換算差額等合計 | 377,376 | 455,007 |
| 純資産合計 | 3 236,522,438 | 3 219,427,283 |
| 負債純資産合計 | 415,722,517 | 398,827,456 |

(2)【中間損益計算書】

(単位：千円)

| | 前中間期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日 | 当中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日 |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 不動産運用収入 | 1 12,143,382 | 1 5,092,804 |
| その他不動産運用収入 | 1 576,264 | 1 443,894 |
| 営業収益合計 | 12,719,646 | 5,536,698 |
| 営業費用 | | |
| 不動産運用費用 | 1 4,425,425 | 1 4,316,312 |
| 資産運用報酬 | 840,598 | 733,044 |
| 資産保管・一般事務委託手数料 | 58,704 | 60,366 |
| 役員報酬 | 6,900 | 8,700 |
| その他営業費用 | 94,934 | 92,707 |
| 営業費用合計 | 5,426,561 | 5,211,131 |
| 営業利益 | 7,293,084 | 325,567 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 192 | 155 |
| 未払分配金戻入 | 4,361 | 3,535 |
| 保険差益 | 3,014 | 29,857 |
| 金融派生商品利益 | 2,100 | 1,536 |
| 営業外収益合計 | 9,668 | 35,084 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 444,771 | 484,215 |
| 投資法人債利息 | 126,567 | 157,677 |
| 融資関連費用 | 253,560 | 188,141 |
| 投資法人債発行費償却 | 13,634 | 16,809 |
| 投資口交付費償却 | 95,457 | 56,464 |
| 金融派生商品損失 | 9,309 | 1,207 |
| その他 | 5,329 | 6,994 |
| 営業外費用合計 | 948,632 | 911,511 |
| 経常利益又は経常損失() | 6,354,121 | 550,858 |
| 税引前中間純利益又は税引前中間純損失() | 6,354,121 | 550,858 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 605 | 605 |
| 法人税等合計 | 605 | 605 |
| 中間純利益又は中間純損失() | 6,353,516 | 551,463 |
| 前期繰越利益 | - | 744 |
| 中間未処分利益又は中間未処理損失() | 6,353,516 | 550,718 |

(3)【中間投資主資本等変動計算書】

前中間期(自 2019年1月1日 至 2019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 | 圧縮特別勘定 積立金 | 任意積立金 合計 | | | |
| 当期首残高 | 153,516,129 | 21,746,398 | 12,357,644 | - | 12,357,644 | 16,213,482 | 50,317,525 | 203,833,655 |
| 当中間期変動額 | | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 33,378,040 | | | | | | | 33,378,040 |
| 一時差異等調整積立 金の取崩 | | | 563,572 | | 563,572 | 563,572 | - | - |
| 圧縮特別勘定積立金 の積立 | | | | 1,174,860 | 1,174,860 | 1,174,860 | - | - |
| 剰余金の配当 | | | | | | 15,602,194 | 15,602,194 | 15,602,194 |
| 中間純利益又は中間 純損失() | | | | | | 6,353,516 | 6,353,516 | 6,353,516 |
| 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 | 33,378,040 | - | 563,572 | 1,174,860 | 611,287 | 9,859,966 | 9,248,678 | 24,129,361 |
| 当中間期末残高 | 186,894,169 ¹ | 21,746,398 | 11,794,071 | 1,174,860 | 12,968,932 | 6,353,516 | 41,068,847 | 227,963,016 |

| | 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 | 461,435 | 461,435 | 203,372,219 |
| 当中間期変動額 | | | |
| 新投資口の発行 | | | 33,378,040 |
| 一時差異等調整積立 金の取崩 | | | - |
| 圧縮特別勘定積立金 の積立 | | | - |
| 剰余金の配当 | | | 15,602,194 |
| 中間純利益又は中間 純損失() | | | 6,353,516 |
| 投資主資本以外の 項目の当中間期変 動額(純額) | 480,381 | 480,381 | 480,381 |
| 当中間期変動額合計 | 480,381 | 480,381 | 23,648,980 |
| 当中間期末残高 | 941,817 | 941,817 | 227,021,199 |

当中間期(自 2020年1月1日 至 2020年6月30日)

(単位:千円)

| | 投資主資本 | | | | | | | | |
|------------------------|--------------------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|---------------------|-------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | | | | |
| | | 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 | 圧縮特別勘定積立金 | 任意積立金合計 | | | |
| 当期首残高 | 186,894,169 | 21,746,398 | 11,794,071 | - | 1,174,860 | 12,968,932 | 15,290,314 | 50,005,645 | |
| 当中間期変動額 | | | | | | | | | |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | | | 1,176,490 | | | 1,176,490 | 1,176,490 | - | |
| 圧縮積立金の積立 | | | | 1,174,860 | | 1,174,860 | 1,174,860 | - | |
| 圧縮特別勘定積立金の取崩 | | | | | 1,174,860 | 1,174,860 | 1,174,860 | - | |
| 剰余金の配当 | | | | | | | 16,466,060 | 16,466,060 | |
| 中間純利益又は中間純損失() | | | | | | | 551,463 | 551,463 | |
| 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 | - | - | 1,176,490 | 1,174,860 | 1,174,860 | 1,176,490 | 15,841,033 | 17,017,524 | |
| 当中間期末残高 | 186,894,169 ¹ | 21,746,398 | 10,617,580 | 1,174,860 | - | 11,792,441 | 550,718 | 32,988,121 | |

| | 投資主資本 | 評価・換算差額等 | | 純資産合計 |
|------------------------|-------------|----------|------------|-------------|
| | 投資主資本合計 | 繰延ヘッジ損益 | 評価・換算差額等合計 | |
| 当期首残高 | 236,899,815 | 377,376 | 377,376 | 236,522,438 |
| 当中間期変動額 | | | | |
| 一時差異等調整積立金の取崩 | - | | | - |
| 圧縮積立金の積立 | - | | | - |
| 圧縮特別勘定積立金の取崩 | - | | | - |
| 剰余金の配当 | 16,466,060 | | | 16,466,060 |
| 中間純利益又は中間純損失() | 551,463 | | | 551,463 |
| 投資主資本以外の項目の当中間期変動額(純額) | | 77,630 | 77,630 | 77,630 |
| 当中間期変動額合計 | 17,017,524 | 77,630 | 77,630 | 17,095,155 |
| 当中間期末残高 | 219,882,290 | 455,007 | 455,007 | 219,427,283 |

(4)【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

| | 前中間期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日 | 当中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日 |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前中間純利益又は税引前中間純損失() | 6,354,121 | 550,858 |
| 減価償却費 | 2,165,386 | 2,365,860 |
| 固定資産除却損 | 218,928 | 876 |
| 金融派生商品損益(は益) | 7,208 | 328 |
| 投資法人債発行費償却 | 13,634 | 16,809 |
| 投資口交付費償却 | 95,457 | 56,464 |
| 受取利息 | 192 | 155 |
| 支払利息 | 571,339 | 641,893 |
| 営業未収入金の増減額(は増加) | 679,039 | 2,109,926 |
| 未収消費税等の増減額(は増加) | 679,677 | 169,943 |
| 前払費用の増減額(は増加) | 24,904 | 58,098 |
| 長期前払費用の増減額(は増加) | 197,630 | 165,423 |
| 営業未払金の増減額(は減少) | 276,727 | 74,782 |
| 未払費用の増減額(は減少) | 73,134 | 146,707 |
| 未払消費税等の増減額(は減少) | 496,921 | 661,048 |
| 前受金の増減額(は減少) | 13,075 | 346,942 |
| 預り金の増減額(は減少) | 19,967 | 2,394,983 |
| その他 | 353,058 | 128,021 |
| 小計 | 8,938,109 | 5,731,548 |
| 利息の受取額 | 298 | 192 |
| 利息の支払額 | 568,998 | 645,114 |
| 法人税等の支払額又は還付額(は支払) | 1,175 | 1,155 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 8,368,233 | 5,085,470 |
| 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 | 856,198 | 425,310 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | 69,160,596 | 1,219,101 |
| 無形固定資産の取得による支出 | 48,292 | 603,180 |
| 修繕積立金の支出 | 20,214 | 20,288 |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | 496 | - |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 285,709 | 26,762 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | 201,445 | 23,580 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | 70,001,534 | 2,264,698 |
| 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 | 8,000,000 | 5,792,000 |
| 短期借入金の返済による支出 | 7,100,000 | - |
| 長期借入れによる収入 | 29,800,000 | - |
| 長期借入金の返済による支出 | 5,000,000 | 5,792,000 |
| 投資法人債の発行による収入 | 8,000,000 | - |
| 投資法人債の償還による支出 | 2,000,000 | - |
| 投資法人債発行費の支払額 | 55,408 | - |
| 投資口の発行による収入 | 33,209,706 | - |
| 分配金の支払額 | 15,593,948 | 16,455,764 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 49,260,349 | 16,455,764 |
| 現金及び現金同等物の増減額(は減少) | 12,372,950 | 13,634,992 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 37,184,716 | 34,343,930 |
| 現金及び現金同等物の中間期末残高 | 1 24,811,765 | 1 20,708,937 |

(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。） 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>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～64年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>3～32年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>2～27年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。なお、主たる償却年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア（自社利用分）</td> <td>社内における利用可能期間5年</td> </tr> <tr> <td>商標権</td> <td>10年</td> </tr> </table> <p>また、信託定期借地権については、残存契約年数（41年及び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 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 | 2～64年 | 信託構築物 | 2～64年 | 信託機械及び装置 | 3～32年 | 信託工具、器具及び備品 | 2～27年 | ソフトウェア（自社利用分） | 社内における利用可能期間5年 | 商標権 | 10年 |
| 機械及び装置 | 2～17年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工具、器具及び備品 | 2～20年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託建物 | 2～64年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託構築物 | 2～64年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託機械及び装置 | 3～32年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 信託工具、器具及び備品 | 2～27年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ソフトウェア（自社利用分） | 社内における利用可能期間5年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 商標権 | 10年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 繰延資産の処理方法 | <p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり利息法により償却しています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | <p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当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、前中間期は241,920千円、当中間期は該当がありません。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. ヘッジ会計の方法 | <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---------------------------------------|---|
| 5. 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 | <p>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。</p> |
| 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> |

[追加情報]

新型コロナウイルス（COVID-19）による影響について

2020年5月に政府による緊急事態宣言は解除されたものの、新型コロナウイルス（COVID-19）の世界的な感染拡大及びそれによる社会・経済情勢の悪化は未だ収束せず、ホテル業績の回復には時間がかかるものと見込まれます。

このような状況の下、業績が悪化した賃借人の一部からは固定賃料の減額・支払猶予要請等を受けており、本投資法人の営業収益の減少リスク等が生じています。

新型コロナウイルス（COVID-19）の収束時期は不確定であり、予測が困難ですが、中間財務諸表作成日現在において入手可能な情報に基づき、2020年12月期において当該影響が継続し、その後の一定期間で回復すると仮定し、固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

新型コロナウイルス（COVID-19）の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、回復が遅れた場合には、本投資法人の財産の状態、損益及びキャッシュ・フローに影響を及ぼす可能性があります。

[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 (2019年12月31日) | 当中間期 (2020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

前期(2019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 | 12,357,644 | | 563,572 | 11,794,071 | 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年以内に每期均等額以上を取り崩す予定です。

当中間期(2020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 | 11,794,071 | | 1,176,490 | 10,617,580 | 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

| | 前期 (2019年12月31日) | 当中間期 (2020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)

| | 前中間期 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日 | 当中間期 自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日 |
|--------------------------|--|--|
| A. 不動産運用収益 | | |
| 不動産運用収入 | | |
| 固定賃料 | 7,537,244 | 4,446,315 |
| 変動賃料 | 3,436,291 | 564,409 |
| 運営委託収入 | 1,169,847 | 82,079 |
| 計 | 12,143,382 | 5,092,804 |
| その他不動産運用収入 | | |
| 駐車場使用料 | 80,036 | 52,647 |
| その他付帯収益 | 33,454 | 32,119 |
| 水道光熱費収入 | 396,928 | 276,959 |
| その他 | 65,844 | 82,167 |
| 計 | 576,264 | 443,894 |
| 不動産運用収益合計 | 12,719,646 | 5,536,698 |
| 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 | 450,856 | 447,307 |
| 固定資産税等 | 827,699 | 919,540 |
| 外注委託費（注） | 285,627 | 230,352 |
| 損害保険料 | 24,589 | 27,357 |
| 減価償却費 | 2,165,386 | 2,365,860 |
| 固定資産除却損 | 218,928 | 876 |
| 修繕費 | 13,838 | 9,456 |
| 水道光熱費 | 406,847 | 289,373 |
| 信託報酬 | 21,863 | 21,066 |
| その他 | 9,787 | 5,120 |
| 不動産運用費用合計 | 4,425,425 | 4,316,312 |
| C. 不動産運用損益（A - B） | 8,294,221 | 1,220,385 |

（注）前中間期の外注委託費には、運営委託費が107,495千円、当中間期の外注委託費には、運営委託費が51,281千円含まれています。

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

| | 前中間期 自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日 | 当中間期 自 2020年 1月 1日 至 2020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 | 4,462,347口 | 4,462,347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 | | 当中間期 | |
|------------|------|---------------------------|------|---------------------------|
| | 自 | 2019年1月1日 至 2019年6月30日 | 自 | 2020年1月1日 至 2020年6月30日 |
| 現金及び預金 | | 13,751,181 | | 13,887,918 |
| 信託現金及び信託預金 | | 11,060,584 | | 6,821,019 |
| 現金及び現金同等物 | | 24,811,765 | | 20,708,937 |

[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 (2019年12月31日) | 当中間期 (2020年6月30日) |
|-----|---------------------|----------------------|
| 1年内 | 1,459,034 | 1,375,327 |
| 1年超 | 2,106,234 | 1,546,034 |
| 合計 | 3,565,268 | 2,921,362 |

[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)

前期(2019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 | 22,449,911 | 22,449,911 | |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 11,894,019 | 11,894,019 | |
| (3) 営業未収入金 | 2,779,730 | 2,779,730 | |
| 資産計 | 37,123,661 | 37,123,661 | |
| (4) 短期借入金 | | | |
| (5) 1年内返済予定の長期借入金 | 12,782,000 | 12,782,000 | |
| (6) 投資法人債 | 41,600,000 | 41,480,400 | (119,600) |
| (7) 長期借入金 | 114,372,000 | 114,372,000 | |
| 負債計 | 168,754,000 | 168,634,400 | (119,600) |
| (8) デリバティブ取引() | (389,386) | (389,386) | |

当中間期(2020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 | 13,887,918 | 13,887,918 | |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 6,821,019 | 6,821,019 | |
| (3) 営業未収入金 | 669,803 | 669,803 | |
| 資産計 | 21,378,741 | 21,378,741 | |
| (4) 短期借入金 | 5,792,000 | 5,792,000 | |
| (5) 1年内返済予定の長期借入金 | 13,790,000 | 13,790,000 | |
| (6) 投資法人債 | 41,600,000 | 35,677,040 | (5,922,960) |
| (7) 長期借入金 | 107,572,000 | 107,572,000 | |
| 負債計 | 168,754,000 | 162,831,040 | (5,922,960) |
| (8) デリバティブ取引() | (477,561) | (477,561) | |

() 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年内返済予定の長期借入金、(7) 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。

(6) 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。

(8) 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 | 前期 2019年12月31日 | 当中間期 2020年6月30日 |
|-------------|-------------------|--------------------|
| 預り敷金及び保証金 | 1,040,520 | 1,040,520 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 4,681,825 | 4,648,572 |
| 合計 | 5,722,345 | 5,689,092 |

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〕

前期（2019年12月31日）

該当事項はありません。

当中間期（2020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

前期（2019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 | 3,494,000 | 3,494,000 | 25,992 | 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（2020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 | 3,494,000 | 3,494,000 | 25,663 | 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

前期（2019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 | 112,654,000 | 101,072,000 | 363,394 | 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（2020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 | 107,954,000 | 94,272,000 | 451,897 | 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〕

前中間期（自 2019年1月1日 至 2019年6月30日）

該当事項はありません。

当中間期（自 2020年1月1日 至 2020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）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）

| | 前期 自 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 当中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日 |
|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| 期首残高 | 445,622 | 447,677 |
| 有形固定資産の取得に伴う増加 時の経過による調整額 | 2,054 | 1,032 |
| 中間期末（期末）残高 | 447,677 | 448,709 |

〔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 2019年1月1日 至 2019年12月31日 | 当中間期 自 2020年1月1日 至 2020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 | 306,789,379 | 374,314,498 |
| | 期中増減額 | 67,525,119 | 1,031,806 |
| | 中間期末（期末）残高 | 374,314,498 | 373,282,691 |
| | 中間期末（期末）時価 | 525,910,000 | 502,690,000 |

（注1）期中増減額のうち、前期の主な増加額はホテルオリエンタルエクスプレス大阪心斎橋（2,841百万円）及びヒルトン東京お台場（63,468百万円）の取得によるものであり、当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、2020年7月1日付で譲渡した相鉄フレッサイン新橋烏森口の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

前中間期（自 2019年1月1日 至 2019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（注） | 6,253,233 | 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 | 1,438,063 | 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 2020年1月1日 至 2020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（注1） | 1,042,301 | ホテル不動産運用事業 |
| 株式会社第一ビルディング | 非開示（注2） | ホテル不動産運用事業 |

（注1）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。

（注2）賃借人より同意を得られなかったため、非開示としています。

〔 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 (2019年12月31日) | 当中間期 (2020年6月30日) |
|-----------|---------------------|----------------------|
| 1口当たり純資産額 | 53,004円 | 49,173円 |

1口当たり中間純利益金額又は1口当たり中間純損失金額（ ）及び算定上の基礎は、以下のとおりです。

| | 前中間期 自 2019年1月1日 至 2019年6月30日 | 当中間期 自 2020年1月1日 至 2020年6月30日 |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| 1口当たり中間純利益金額又は1口当たり中間純損失金額（ ） | 1,441円 | 123円 |
| （算定上の基礎） | | |
| 中間純利益金額又は中間純損失金額（ ）（千円） | 6,353,516 | 551,463 |
| 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又は中間純損失金額（ ）（千円） | 6,353,516 | 551,463 |
| 期中平均投資口数（口） | 4,406,896 | 4,462,347 |

（注）1口当たり中間純利益金額又は1口当たり中間純損失金額（ ）は、中間純利益金額又は中間純損失金額（ ）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又は潜在投資口調整後1口当たり中間純損失金額（ ）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、2020年7月1日付で相鉄フレッサイন新橋烏森口を譲渡しました。

| | |
|------------------|---------------|
| 譲渡資産の名称 | 相鉄フレッサイン新橋烏森口 |
| 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 | 東京都港区 |
| 譲渡価格（注1） | 8,000百万円 |
| 帳簿価額（注2） | 4,791百万円 |
| 不動産等売却益の見込み額（注3） | 3,156百万円 |
| 譲渡日 | 2020年7月1日 |
| 譲渡先 | 非開示（注4） |

（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）2020年7月1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2020年7月1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。

（注4）譲渡先より同意を得られていないため、非開示としています。

2. 定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書及び契約書の締結について

新型コロナウイルス（COVID-19）の世界的な感染拡大によるホテルマーケットの急激な悪化を受け、賃借人の賃料負担率が高く、内部留保が難しい契約条件のため、賃借人が本年度の固定賃料を全額支払うことが困難であることから、本投資法人は、2020年8月25日に開催した役員会において、株式会社ホテルマネージメントジャパン（以下「HMJ」といいます。）及びその子会社（以下、HMJと併せて「HMJグループ」といいます。）との間で、HMJグループを賃借人として締結している全14物件に係る定期建物賃貸借契約について、2020年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」及び2021年度以降の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約変更契約書」（注1）を締結することを決議し、同日付で締結しました。2020年度の賃料体系を改定する「定期建物賃貸借契約に関する覚書」については、2020年1月1日から遡及適用されます。

HMJグループの運営するホテルの多くは大型のフルサービスホテルであり、高度な運営ノウハウが求められるため、本投資法人が必要とする代替オペレーターを確保することは困難であり、HMJグループとのサステイナブルな関係の再構築に注力することが本投資法人の中長期的な利益に資するものと判断したものです。

改定の内容は以下のとおりです。

(1) 固定賃料

| No | 名称 | 賃借人 | 固定賃料 | | | |
|----|------------------------------------|--------------------------|--|-----------------|--------|------------|
| | | | 改定前 | 改定後 | | |
| | | | 2020年度以降 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度以降 |
| 1 | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | 株式会社ホテルマネージメントジャパン | 年間3,221百万円 | 1月分のみ 268百万円 | 該当なし | 年間3,221百万円 |
| 2 | オリエンタルホテル 東京ベイ | | | | | |
| 3 | なんばオリエンタルホテル | | | | | |
| 4 | ホテル日航アリビラ | | | | | |
| 5 | オリエンタルホテル広島 | | | | | |
| 6 | オキナワ マリオットリゾート & スパ | 株式会社ラグーンリゾート名護 | 年間550百万円 | 1月分のみ 45百万円 | | 年間550百万円 |
| 7 | アクティブインターシティ広島（シェラトングランドホテル広島）（注4） | 株式会社A・I・C広島マネジメント | 年間348百万円 | 1月分のみ 29百万円 | | 年間348百万円 |
| 8 | オリエンタルホテル福岡博多ステーション | 株式会社ホテルセントラザ | 年間425百万円 | 1月分のみ 35百万円 | | 年間425百万円 |
| 9 | ホリデイ・イン大阪難波 | オーダブリュー・ホテル・オペレーションズ株式会社 | 年間576百万円 | 1月分のみ 48百万円 | | 年間576百万円 |
| 10 | ヒルトン成田 | 株式会社ナリタコスゲ・オペレーションズ | 年間444百万円 | 1月分のみ 37百万円 | | 年間444百万円 |
| 11 | インターナショナルガーデンホテル成田 | 株式会社ナリタヨシクラ・オペレーションズ | 年間336百万円 | 1月分のみ 28百万円 | | 年間336百万円 |
| 12 | ホテル日航奈良 | 株式会社ホテルマネジメント | 年間420百万円 | 1月分のみ 35百万円 | | 年間420百万円 |
| 13 | ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋 | 株式会社ホテルオリエンタルエクスプレス | 年間110百万円 | 1月分のみ 9百万円 | | 年間110百万円 |
| 14 | ヒルトン東京お台場 | 株式会社東京ヒューマニアエンタプライズ | 年間3,100百万円 2022年1月1日以降： 年間1,600百万円 | 1月分のみ 258百万円 | | 年間1,600百万円 |

(2) 変動賃料

| No | 名称 | 変動賃料の算出方法 | | | |
|----|-------------------------------------|--|------------------------------------|--------------|--|
| | | 改定前 | 改定後 | | |
| | | 2020年度以降 | 2020年度 | 2021年度 | 2022年度以降 |
| 1 | 神戸メリケンパークオリエンタルホテル | (HMJ 5ホテル(注5) GOP合計額 - 基準額(年間3,351百万円(注6))) × 85.0% | HMJ 5ホテル GOP合計額 × 89.78% - 1月分固定賃料 | AGOP × 86.0% | (HMJ 5ホテル AGOP合計額 - 基準額(年間4,120百万円(注7))) × 85.0% |
| 2 | オリエンタルホテル 東京ベイ | | | AGOP × 79.0% | |
| 3 | なんばオリエンタルホテル | | | AGOP × 91.0% | |
| 4 | ホテル日航アリビラ | | | AGOP × 74.0% | |
| 5 | オリエンタルホテル広島 | | | AGOP × 89.0% | |
| 6 | オキナワ マリオット リゾート & スパ | (GOP - 基準額(年間700百万円)) × 90.0% | GOP × 82.92% - 1月分固定賃料 | AGOP × 89.0% | (AGOP - 基準額(年間655百万円)) × 95.0% |
| 7 | アクティブインターシティ広島(シェラトン グランドホテル広島)(注4) | (GOP - 基準額(年間468百万円)) × 82.5% | GOP × 79.03% - 1月分固定賃料 | AGOP × 93.0% | (AGOP - 基準額(年間360百万円)) × 90.0% |
| 8 | オリエンタルホテル福岡博多ステーション | (GOP - 基準額(年間442百万円)) × 98.0% | GOP × 96.98% - 1月分固定賃料 | AGOP × 97.0% | (AGOP - 基準額(年間442百万円)) × 98.0% |
| 9 | ホリデイ・イン大阪難波 | (GOP - 基準額(年間650百万円)) × 92.5% | GOP × 90.15% - 1月分固定賃料 | AGOP × 98.0% | (AGOP - 基準額(年間580百万円)) × 97.0% |
| 10 | ヒルトン成田 | (GOP - 基準額(年間550百万円)) × 86.5% | GOP × 83.59% - 1月分固定賃料 | AGOP × 95.0% | (AGOP - 基準額(年間450百万円)) × 93.0% |
| 11 | インターナショナル ガーデンホテル成田 | (GOP - 基準額(年間360百万円)) × 98.0% | GOP × 95.35% - 1月分固定賃料 | AGOP × 95.0% | (AGOP - 基準額(年間360百万円)) × 98.0% |
| 12 | ホテル日航奈良 | (GOP - 基準額(年間470百万円)) × 91.5% | GOP × 90.05% - 1月分固定賃料 | AGOP × 95.0% | (AGOP - 基準額(年間440百万円)) × 95.0% |
| 13 | ホテルオリエンタルエクスプレス 大阪心斎橋 | (GOP - 基準額(年間128百万円)) × 91.0% | GOP × 87.11% - 1月分固定賃料 | AGOP × 87.0% | (AGOP - 基準額(年間128百万円)) × 91.0% |
| 14 | ヒルトン東京お台場 | 2020年度から2021年度: (AGOP - 基準額(年間2,970百万円)) × 30.0% 2022年度以降: (AGOP - 基準額(年間1,660百万円)) × 98.0% | GOP × 92.10% - 1月分固定賃料 | AGOP × 97.0% | (AGOP - 基準額(年間1,660百万円)) × 98.0% |

(注1) オキナワ マリオット リゾート & スパ及びホテル日航奈良につきましては、いずれも現行の定期建物賃貸借契約が2020年12月31日付で満了することから、2021年度以降の賃料体系は、2021年1月1日～2030年12月31日を契約期間とする新たな定期建物賃貸借契約書において規定しております。

(注2) GOPとはGross Operating Profit(売上高営業粗利益)であり、ホテルの売上高から人件費、一般管理費等ホテルの運営にかかる費用を控除した残額をいいます。以下同じです。

(注3) AGOP(Adjusted GOP=調整後GOP)とは、GOPから一定の支払手数料等を控除した残額をいいます。以下同じです。

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

(注5) HMJを賃借人とする神戸メリケンパークオリエンタルホテル、オリエンタルホテル東京ベイ、なんばオリエンタルホテル、ホテル日航アリビラ及びオリエンタルホテル広島をいいます。以下同じです。

(注6) HMJ 5ホテルのGOP基準額(年間3,351百万円)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 599,900千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 693,200千円、なんばオリエンタルホテル 832,200千円、ホテル日航アリビラ 995,700千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(注7) HMJ 5ホテルのAGOP基準額(年間4,120百万円)の内訳は以下のとおりです。神戸メリケンパークオリエンタルホテル 690,000千円、オリエンタルホテル 東京ベイ 1,060,000千円、なんばオリエンタルホテル 890,000千円、ホテル日航アリビラ 1,250,000千円及びオリエンタルホテル広島 230,000千円

(3) 当該契約締結の損益に与える影響額

当該契約の締結により、2020年12月期において、営業収益に計上される固定賃料が8,736百万円減少する見込みですが、営業収益に計上される変動賃料は2020年12月期通期1年間のGOPにより確定するため、現時点においてその影響額を見積もることはできません。

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20期 | 2019年1月23日 | 447,800口 (241,553口) | 0口 (0口) | 4,458,647口 |
| | 2019年2月20日 | 3,700口 (0口) | 0口 (0口) | 4,462,347口 |
| 第21期中 | 該当事項はありません。 | | | 4,462,347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

2020年9月24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 橋 爪 宏 徳

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2020年1月1日から2020年12月31日までの第21期計算期間の中間計算期間（2020年1月1日から2020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2020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（2020年1月1日から2020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及び定期建物賃貸借契約の変更に係る覚書及び契約書の締結を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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。