



2022年7月期 決算短信 (REIT)

2022年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 いちごホテルリート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3463 U R L www.ichigo-hotel.co.jp
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 宮下 修
資産運用会社名 いちご投資顧問株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 岩井 裕志
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員ホテルリート本部 (氏名) 岩坂 英仁
TEL (03) 3502-4892

有価証券報告書提出予定日 2022年10月26日 分配金支払開始予定日 2022年10月21日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年7月期の運用、資産の状況 (2022年2月1日～2022年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年7月期	1,248	10.9	566	20.1	362	32.1	361	5.4
2022年1月期	1,125	0.7	472	1.4	274	1.8	342	27.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年7月期	1,417	1.1	0.6	29.0
2022年1月期	1,345	1.1	0.5	24.4

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

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年7月期	1,418	361	—	—	100.1	1.1
2022年1月期	1,345	342	—	—	100.0	1.1

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年7月期	59,356	31,959	53.8	125,342
2022年1月期	59,393	31,940	53.8	125,270

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年7月期	726	△928	△342	5,647
2022年1月期	809	△229	△268	6,191

2. 2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年1月期	1,205	△3.5	514	△9.2	283	△21.9	282	△22.0	1,106	—
2023年7月期	1,326	10.1	603	17.3	352	24.6	351	24.7	1,380	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数（％表示は対前年同期増減率））

（2023年1月期）1,106円（△17.8％）、（2023年7月期）1,379円（△2.7％）

新型コロナウイルス感染症COVID-19の影響によっては、今後、運用状況の予想が大幅に変わることがあります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2022年7月期	254,974口	2022年1月期	254,974口
② 期末自己投資口数	2022年7月期	0口	2022年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページに記載の「2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」及び8ページに記載の「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

本投資法人は2022年9月15日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、本書と同時に開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 決算後に生じた重要な事実	5
(3) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	19
(9) 財務諸表に関する注記事項	20
(10) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
(2) 資本的支出の状況	46

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

いちごホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、いちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人とし、また、いちご株式会社をスポンサーとして2015年7月22日に設立（出資額300百万円、発行口数3,000口）され、同年11月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3463）。

第14期を迎えた当期は、一昨年から継続している新型コロナウイルス感染症COVID-19（以下「本感染症」といいます。）の感染拡大やそれに伴うまん延防止等重点措置などの影響を受けていましたが、3年ぶりとなる行動制限のないゴールデンウィークなどの余暇期間もあり、観光・宿泊需要の回復傾向は継続しております。しかしながら、本感染症の再拡大もあり、発生以前と同様の水準までの回復には引き続き時間がかかると見込まれます。

本投資法人としましては、引き続き本感染症によるホテル需要への影響を注視すると共に、このような状況下においても安心してホテルをご利用頂けるよう、ホテルテナントと協力し、本感染症対策を継続していきます。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、本感染症の国内外の拡大に伴う行動制限から経済活動の再開が進み、2022年4～6月期（速報値）の実質GDP成長率は前期比年率2.2%（同年1～3月期 前期比年率0.0%）となりました。

観光産業においては、引き続き本感染症の世界的な影響と海外渡航者の制限の継続により、訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）は2022年1～7月は前年同期比342.6%増と回復基調となったものの、2019年同期比96.7%減（日本政府観光局推計値）であり、依然としてインバウンド需要の回復までは時間を要すると思われま

す。また、国内のレジャー及びビジネスによる延べ宿泊者数は、外国人利用者において、2022年1～5月は前年同期比40.5%増、2019年同期比95.5%減（国土交通省観光庁）、日本人利用者において、2022年1～5月は前年同期比48.0%増、2019年同期比12.9%減となり、国内利用者は前年と比べ回復傾向が継続しています。特に本感染症の影響下において3年ぶりとなる行動制限の無いゴールデンウィーク及び春季・夏季休暇期間を過ごせており、国内需要の回復幅は高い傾向がありました。

ただし、2022年年初からのオミクロン株の発生による本感染症の再拡大が起こっており、需要への影響が懸念されております。

本投資法人が保有するホテルにおいては、本感染症の影響によりホテル需要は一定の回復が見えるものの、変動賃料が設定されている物件全てにおいて変動賃料が生じる水準までの回復には至っておりません。本投資法人としましては、ホテルテナントの運営状況や財務体力を見ながら、協議を行うと共に、本感染症対策を含むCAPEX投資や支出削減などの対応を実施しております。

不動産投資市場においては、国内外の投資家の投資意欲を背景に取引価格は依然高値圏で推移していることから、厳しい取得環境が継続しております。しかしながらアセットタイプによっては金融機関の融資姿勢は引き続き慎重であり、資金調達が困難になることが想定され、今後取得への影響が生じる可能性があります。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、2022年2月に返済期限の到来した借入金（合計450百万円）の返済資金として、同月に既存取引銀行からの借入れ（合計450百万円）を行いました。この結果、2022年7月31日現在の借入金残高は25,470百万円となり、総資産に占める借入金の割合（以下「LTV」といいます。）は42.9%（注）となりました。

（注）LTVには投資法人債を含まない計算となっております。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2022年7月期の実績として営業収益1,248百万円、営業利益566百万円、経常利益362百万円、当期純利益361百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

なお、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

当期の分配金は、当期末処分利益361百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額361百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,418円としました。

② 次期の見通し

(イ) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、ホテル用不動産等（注1）を主な投資対象とし、安定的なキャッシュ・フローを確保するとともに、宿泊需要の増加を背景に収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。

本投資法人は、投資対象とするホテル用不動産等を「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」、「その他宿泊施設」の各ホテルタイプ（注2）に分類し、個別物件の特性及び競争力等を見極めるためデュー・ディリジェンスを行った上で、ポートフォリオの質又は収益性の向上に資することが期待されるホテル用不動産等に対して厳選投資を行ってまいりました。

本感染症によるインバウンド旅行者の消失及び国内の宿泊需要低迷の継続などから、ホテルマーケットの不透明感は継続しております。特に、ホテル用不動産は地域や各ホテルタイプにより、本感染症の影響下において、収益力に差が生じている状況です。本投資法人は、引き続きホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います。本感染症の影響下及び回復局面での高い収益力等を考慮し、現状下でも安定した収益を確保することが可能であると考える宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。

また、本投資法人は上場以降、いちごグループ（注3）のソーシング力（注4）とサポート体制を最大限に活用し、外部成長によるポートフォリオの拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図ると共に、収益の安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築に注力しております。そして、ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指してまいります。

（注1）「ホテル用不動産等」とは、(i) 主たる用途が旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設及びその付帯施設・設備の用に供される不動産等、(ii) 家具等の備置その他一定の環境整備等がなされた上で賃貸される住居若しくは提供される宿泊施設及び賃借人若しくは利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居若しくは宿泊施設並びにこれらの付帯施設・設備の用に供される不動産等、又は、(iii) 複数の不動産等が社会経済上の観点において一体的に利用され得る場合において、そのいずれかが(i)及び(ii)に掲げる用に供されるものであるときに、本投資法人が、関連する(i)及び(ii)に掲げる不動産等の取得又は保有を条件として、取得する当該複数の不動産等をいいます。以下同じです。

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、又は最小限にして宿泊を主体としたホテル及び宿泊に特化したホテル。なお、カプセルホテルを含みます。

b. フルサービスホテル

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストラ

ンなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル。

c. リゾートホテル

観光地、景勝地、レジャー施設近隣に位置し、比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設などより多様な付帯施設・設備を有するホテル。

d. その他宿泊施設

交通の利便性が高い都市部、都市近郊、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣等に位置し、旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、ホテル以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等。

(注3) いちご株式会社及びその連結子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

(注4) 「ソーシング力」とは、投資対象となり得る物件情報の収集力及び物件取得に向けた交渉力等の投資対象物件を取得するための総合的な力をいいます。

(ロ) 心築による価値向上（内部成長）について

変動賃料物件のホテルオペレーターと月次運営会議等を通して継続的な協議を行い、価値向上CAPEX（注）の立案、実行を行ってまいりました。また、本投資法人はいちごグループがこれまで培ってきた不動産の価値向上のノウハウや強力な運用体制を活用し、心築による価値向上を図ってきております。

しかしながら、本投資法人が保有するホテルは、本感染症の影響を継続して受けており、運営状況も厳しい状況であることから、ホテルテナントから運営や賃料に関する新たな相談も受ける可能性がございます。本投資法人としては、本感染症の影響下で安心してホテルをご利用頂けるよう、また、より強い回復基調となった場合に速やかにホテル需要や収益を確保できるよう、ホテルオペレーターとの月次運営会議に加え、日々の状況変化について速やかに共有を行い、必要なCAPEX投資、支出削減策の検討及びホテルテナントの支援実施等、運営サポートや対策を講じていきます。

(注) 本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れた価値向上CAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEX投資を実施することを目指しています。

(ハ) 財務戦略について

本投資法人は、中長期に亘り安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、資金調達環境の動向を注視しつつ、借入金利の固定化並びに借入期間の長期化及び分散化を図ってまいりました。本感染症の影響下において、既存借入金のリファイナンスについては、スポンサーサポートの活用や取引金融機関と良好な関係を維持しながら、確実な借換えの実現に取り組むと共に、借入コストの抑制に努めてまいります。

なお、資本効率の向上及び投資主還元強化の観点から、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討いたします。自己投資口の取得及び消却の検討にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、財務状況、金融市場の状況等を慎重に見極めた上で、可否を判断するものとしたします。

(2) 決算後に生じた重要な事実

資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。

[ホテルサンシャイン宇都宮]

取得予定価格 ^(注)	2,200,000千円
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目3番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2022年9月14日
取得予定日	2022年9月20日
取得先	タカラレーベン不動産投資法人

(注) 取得予定価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

(3) 運用状況の見通し

2023年1月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2023年1月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）

営業収益	1,205百万円
営業利益	514百万円
経常利益	283百万円
当期純利益	282百万円
1口当たり分配金	1,106円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

また、2023年7月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2023年2月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）

営業収益	1,326百万円
営業利益	603百万円
経常利益	352百万円
当期純利益	351百万円
1口当たり分配金	1,380円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2023年1月期 (2022年8月1日～2023年1月31日) における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																																																																						
計算期間	・2023年1月期 (第15期) 2022年8月1日～2023年1月31日 (184日)																																																																																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している24物件及び新規取得予定であるホテルサンシャイン宇都宮を含んだ前提としております。これ以外に2023年1月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。 																																																																																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入している16ホテルの指標] (注2) <table border="1" data-bbox="411 548 1141 654"> <thead> <tr> <th colspan="2">2023年1月期 (第15期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>76.8</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>5,505</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入している16ホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ホテルエミット渋谷</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>[2023年1月期の変動賃料等の内訳]</p> <p style="text-align: right;">(単位: 百万円)</p> <table border="1" data-bbox="411 1317 1404 2011"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料/ 最低保証賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>スマイルホテル京都四条</td><td>34</td><td>0</td><td>35</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>30</td><td>62</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td><td>5</td><td>0</td><td>6</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル浜松</td><td>55</td><td>—</td><td>55</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌大通</td><td>26</td><td>4</td><td>30</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>40</td><td>—</td><td>40</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>65</td><td>—</td><td>65</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル中部国際空港</td><td>151</td><td>—</td><td>151</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>59</td><td>6</td><td>65</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>7</td><td>42</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>72</td><td>—</td><td>72</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>—</td><td>18</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>—</td><td>15</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブガーデン倉敷</td><td>1</td><td>1</td><td>3</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>27</td><td>40</td><td>68</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>22</td><td>50</td><td>73</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>44</td><td>0</td><td>45</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>264</td><td>37</td><td>302</td></tr> <tr><td>合計</td><td>974</td><td>180</td><td>1,155</td></tr> </tbody> </table>	2023年1月期 (第15期)		客室稼働率 (%) (注3)	76.8	ADR (円) (注4)	5,505	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計	スマイルホテル京都四条	34	0	35	ネストホテル札幌駅前	32	30	62	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	5	0	6	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	26	4	30	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	—	40	ネストホテル大阪心斎橋	65	—	65	コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	59	6	65	ネストホテル松山	35	7	42	ザ・ワンファイブ岡山	72	—	72	コンフォートホテル釧路	18	—	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1	1	3	ネストホテル熊本	27	40	68	ヴァリエホテル広島	22	50	73	ホテルエミット渋谷	44	0	45	その他ホテル賃料 (注)	264	37	302	合計	974	180	1,155
2023年1月期 (第15期)																																																																																							
客室稼働率 (%) (注3)	76.8																																																																																						
ADR (円) (注4)	5,505																																																																																						
物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計																																																																																				
スマイルホテル京都四条	34	0	35																																																																																				
ネストホテル札幌駅前	32	30	62																																																																																				
ザ・ワンファイブ大阪堺筋	5	0	6																																																																																				
コンフォートホテル浜松	55	—	55																																																																																				
ネストホテル札幌大通	26	4	30																																																																																				
ザ・ワンファイブ福岡天神	40	—	40																																																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	65	—	65																																																																																				
コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151																																																																																				
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	59	6	65																																																																																				
ネストホテル松山	35	7	42																																																																																				
ザ・ワンファイブ岡山	72	—	72																																																																																				
コンフォートホテル釧路	18	—	18																																																																																				
コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15																																																																																				
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1	1	3																																																																																				
ネストホテル熊本	27	40	68																																																																																				
ヴァリエホテル広島	22	50	73																																																																																				
ホテルエミット渋谷	44	0	45																																																																																				
その他ホテル賃料 (注)	264	37	302																																																																																				
合計	974	180	1,155																																																																																				

項目	前提条件
営業収益	<p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、アーバイン広島エグゼクティブ、下関駅西ワシントンホテルプラザ、コンフォートホテル長野及びホテルサンシャイン宇都宮の個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p> <p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷及びホテルサンシャイン宇都宮における店舗に係る賃料、及びネストホテル熊本における宴会場の賃料として33百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、371百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、123百万円が費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・販管費については、ER取得費として1.5百万円を費用計上することを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として231百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年11月30日に返済期限が到来する短期借入金7,000百万円及び2023年1月31日に返済期限が到来する長期借入金1,800百万円について、同額の借入を行い、借入金及び投資法人債を含め、2023年1月期末時点で26,340百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数254,974口を前提としています。 ・上記の他に2023年1月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が変動することはないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・新型コロナウイルス感染症COVID-19の影響によっては、今後、運用状況の予想が大幅に変わることがあります。

2023年7月期 (2023年2月1日～2023年7月31日) における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																																																																						
計算期間	・ 2023年7月期 (第16期) 2023年2月1日～2023年7月31日 (181日)																																																																																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本書の日付現在保有している24物件及び新規取得予定であるホテルサンシャイン宇都宮を含んだ前提としています。2023年7月期末までの間に運用資産の異動 (新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。 																																																																																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・ ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入している16ホテルの指標] (注2) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年7月期 (第16期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>77.9</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>6,409</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入している16ホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ホテルエミット渋谷</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>[2023年7月期の変動賃料等の内訳]</p> <p style="text-align: right;">(単位: 百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料/ 最低保証賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>スマイルホテル京都四条</td><td>30</td><td>1</td><td>31</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>31</td><td>60</td><td>91</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td><td>11</td><td>11</td><td>22</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル浜松</td><td>55</td><td>—</td><td>55</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌大通</td><td>27</td><td>42</td><td>69</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>34</td><td>0</td><td>34</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>66</td><td>6</td><td>72</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル中部国際空港</td><td>151</td><td>—</td><td>151</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>61</td><td>20</td><td>82</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>36</td><td>73</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>61</td><td>—</td><td>61</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>—</td><td>18</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>—</td><td>15</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブガーデン倉敷</td><td>9</td><td>10</td><td>19</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>25</td><td>37</td><td>62</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>17</td><td>17</td><td>35</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>47</td><td>0</td><td>47</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>270</td><td>60</td><td>330</td></tr> <tr><td>合計</td><td>972</td><td>305</td><td>1,277</td></tr> </tbody> </table>		2023年7月期 (第16期)	客室稼働率 (%) (注3)	77.9	ADR (円) (注4)	6,409	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計	スマイルホテル京都四条	30	1	31	ネストホテル札幌駅前	31	60	91	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	11	22	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	27	42	69	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	0	34	ネストホテル大阪心斎橋	66	6	72	コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	61	20	82	ネストホテル松山	36	36	73	ザ・ワンファイブ岡山	61	—	61	コンフォートホテル釧路	18	—	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	9	10	19	ネストホテル熊本	25	37	62	ヴァリエホテル広島	17	17	35	ホテルエミット渋谷	47	0	47	その他ホテル賃料 (注)	270	60	330	合計	972	305	1,277
		2023年7月期 (第16期)																																																																																					
	客室稼働率 (%) (注3)	77.9																																																																																					
	ADR (円) (注4)	6,409																																																																																					
	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計																																																																																			
	スマイルホテル京都四条	30	1	31																																																																																			
	ネストホテル札幌駅前	31	60	91																																																																																			
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	11	22																																																																																			
	コンフォートホテル浜松	55	—	55																																																																																			
	ネストホテル札幌大通	27	42	69																																																																																			
ザ・ワンファイブ福岡天神	34	0	34																																																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	66	6	72																																																																																				
コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151																																																																																				
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	61	20	82																																																																																				
ネストホテル松山	36	36	73																																																																																				
ザ・ワンファイブ岡山	61	—	61																																																																																				
コンフォートホテル釧路	18	—	18																																																																																				
コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15																																																																																				
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	9	10	19																																																																																				
ネストホテル熊本	25	37	62																																																																																				
ヴァリエホテル広島	17	17	35																																																																																				
ホテルエミット渋谷	47	0	47																																																																																				
その他ホテル賃料 (注)	270	60	330																																																																																				
合計	972	305	1,277																																																																																				

項目	前提条件
営業収益	<p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、アーバイン広島エグゼクティブ、下関駅西ワシントンホテルプラザ、コンフォートホテル長野及びホテルサンシャイン宇都宮の個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p> <p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷及びホテルサンシャイン宇都宮における店舗に係る賃料、及びネストホテル熊本における宴会場の賃料として32百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、378百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、125百万円が費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・販管費については、ER取得費として2.0百万円、環境認証費として0.5百万円を費用計上することを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として250百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年2月28日返済期限が到来する長期借入金合計4,500百万円及び短期借入金合計450百万円について、同額の借入を行い、借入金及び投資法人債を含め、2023年7月期末時点で26,340百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数254,974口を前提としています。 ・上記の他に2023年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・新型コロナウイルス感染症COVID-19の影響によっては、今後、運用状況の予想が大幅に変わることがあります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,270,512	4,583,818
信託現金及び信託預金	1,791,445	1,933,753
営業未収入金	88,967	165,394
前払費用	185,970	128,285
流動資産合計	7,336,896	6,811,251
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,714,650	19,098,999
減価償却累計額	△3,102,834	△3,438,118
信託建物 (純額)	15,611,816	15,660,880
信託構築物	25,886	26,426
減価償却累計額	△3,752	△4,595
信託構築物 (純額)	22,134	21,831
信託機械及び装置	99,336	112,888
減価償却累計額	△30,753	△37,349
信託機械及び装置 (純額)	68,583	75,539
信託工具、器具及び備品	347,818	369,044
減価償却累計額	△158,280	△180,471
信託工具、器具及び備品 (純額)	189,537	188,572
信託土地	36,023,617	36,498,409
信託建設仮勘定	8,019	8,019
有形固定資産合計	51,923,709	52,453,253
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	113,247	73,608
投資その他の資産合計	123,247	83,608
固定資産合計	52,046,956	52,536,862
繰延資産		
投資法人債発行費	9,922	8,850
繰延資産合計	9,922	8,850
資産合計	59,393,775	59,356,965

(単位：千円)

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	221,935	137,883
短期借入金	7,000,000	7,450,000
1年内返済予定の長期借入金	2,250,000	6,300,000
未払金	78,844	89,184
未払費用	11,353	12,589
未払法人税等	925	926
未払消費税等	29,586	13,535
前受金	67,239	77,454
預り金	—	9,322
その他	4,389	3,894
流動負債合計	9,664,274	14,094,791
固定負債		
投資法人債	870,000	870,000
長期借入金	16,220,000	11,720,000
信託預り敷金及び保証金	693,873	707,950
資産除去債務	5,016	5,021
固定負債合計	17,788,890	13,302,972
負債合計	27,453,164	27,397,763
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,897,545	31,897,545
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額(純額)	31,597,623	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	342,987	361,577
剰余金合計	342,987	361,577
投資主資本合計	31,940,610	31,959,201
純資産合計	※1 31,940,610	※1 31,959,201
負債純資産合計	59,393,775	59,356,965

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年8月1日	自	2022年2月1日
	至	2022年1月31日	至	2022年7月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※ ₁ 1,110,353		※ ₁ 1,232,411
その他貸貸事業収入		※ ₁ 15,466		※ ₁ 15,960
営業収益合計		1,125,819		1,248,372
営業費用				
貸貸事業費用		※ ₁ 542,629		※ ₁ 560,710
資産運用報酬		52,576		63,304
資産保管手数料		4,419		4,454
一般事務委託手数料		18,866		18,570
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		31,092		30,199
営業費用合計		653,785		681,439
営業利益		472,034		566,932
営業外収益				
受取利息		29		34
未払分配金戻入		439		811
補助金収入		6,607		—
その他		3		—
営業外収益合計		7,079		846
営業外費用				
支払利息		104,915		105,908
融資関連費用		98,775		98,336
投資法人債発行費償却		998		1,071
その他		3		—
営業外費用合計		204,691		205,317
経常利益		274,421		362,462
特別利益				
受取和解金		※ ₂ 69,466		—
特別利益合計		69,466		—
税引前当期純利益		343,888		362,462
法人税、住民税及び事業税		929		931
法人税等合計		929		931
当期純利益		342,958		361,530
前期繰越利益		29		47
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		342,987		361,577

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本			
	出資総額			剰余金
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	269,026
当期変動額				
剰余金の配当				△268,997
当期純利益				342,958
当期変動額合計	—	—	—	73,960
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	342,987

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	269,026	31,866,650	31,866,650
当期変動額			
剰余金の配当	△268,997	△268,997	△268,997
当期純利益	342,958	342,958	342,958
当期変動額合計	73,960	73,960	73,960
当期末残高	342,987	31,940,610	31,940,610

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本			
	出資総額			剰余金
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	342,987
当期変動額				
剰余金の配当				△342,940
当期純利益				361,530
当期変動額合計	—	—	—	18,590
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	361,577

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	342,987	31,940,610	31,940,610
当期変動額			
剰余金の配当	△342,940	△342,940	△342,940
当期純利益	361,530	361,530	361,530
当期変動額合計	18,590	18,590	18,590
当期末残高	361,577	31,959,201	31,959,201

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	当期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
I 当期未処分利益	342,987,138円	361,577,705円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	342,940,030円 (1,345円)	361,553,132円 (1,418円)
III 次期繰越利益	47,108円	24,573円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益342,987,138円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額342,940,030円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,345円としました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益361,577,705円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額361,553,132円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,418円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年8月1日 2022年1月31日	自 至	2022年2月1日 2022年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		343,888		362,462
減価償却費		355,572		364,915
受取利息		△29		△34
支払利息		104,915		105,908
受取和解金		△69,466		—
営業未収入金の増減額 (△は増加)		59,603		△76,427
前払費用の増減額 (△は増加)		△43,169		45,893
長期前払費用の増減額 (△は増加)		56,882		51,430
未払消費税等の増減額 (△は減少)		9,822		△16,050
営業未払金の増減額 (△は減少)		16,412		△31,472
未払金の増減額 (△は減少)		13,466		10,340
前受金の増減額 (△は減少)		△323		10,214
預り金の増減額 (△は減少)		△2,947		9,322
その他		△1,734		△4,514
小計		842,891		831,987
利息の受取額		29		34
利息の支払額		△102,261		△104,673
和解金の受取額		69,466		—
法人税等の支払額		△666		△930
営業活動によるキャッシュ・フロー		809,460		726,418
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		△181,874		△942,258
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		40		14,104
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△48,020		△27
投資活動によるキャッシュ・フロー		△229,854		△928,182
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		7,000,000		450,000
短期借入金の返済による支出		△7,000,000		—
長期借入金の返済による支出		—		△450,000
投資法人債の発行による収入		370,000		—
分配金の支払額		△268,986		△342,623
引出制限付預金の預入による支出		△370,000		—
財務活動によるキャッシュ・フロー		△268,986		△342,623
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		310,618		△544,386
現金及び現金同等物の期首残高		5,881,339		6,191,957
現金及び現金同等物の期末残高		※1 6,191,957		※1 5,647,571

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 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>建物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～62年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～62年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点 (収益を認識する通常の時点) は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,486千円です。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</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 本投資法人はリスク管理規程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 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

(固定資産の評価)

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
有形固定資産	51,915,689	52,445,233
減損損失	—	—

(注) 信託建設仮勘定は有形固定資産の金額に含めていません。

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、オペレーターの立案する予算及び過去実績、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

新型コロナウイルス感染症の収束時期は不確実であり、予測が困難ですが、今後も当該感染症の影響が継続し、その後の一定期間で徐々に回復するとの仮定を置いて、減損の兆候の有無の判定を含む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。

なお、当該見積りは現時点の最善の見積りであるものの、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年8月1日 2022年1月31日	自 至	2022年2月1日 2022年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	1,110,353	1,110,353	1,232,411	1,232,411
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	6,749		6,944	
その他収入	8,716	15,466	9,016	15,960
不動産賃貸事業収益合計		1,125,819		1,248,372
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	17,676		17,721	
水道光熱費	7,591		8,096	
信託報酬	8,600		9,418	
減価償却費	355,572		364,915	
修繕費	34,437		38,651	
公租公課	114,835		117,781	
損害保険料	3,599		3,726	
その他賃貸事業費用	315		398	
不動産賃貸事業費用合計		542,629		560,710
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		583,190		687,662

※2. 特別利益の内訳

前期

受取和解金は、旧：ホテルサーブ神戸アスタ（現：ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前）の建物明渡請求訴訟に係る和解金収入です。

当期

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2021年8月1日 至 2022年1月31日	自	2022年2月1日 至 2022年7月31日
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		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		254,974口		254,974口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期		当期	
	自	2021年8月1日 至 2022年1月31日	自	2022年2月1日 至 2022年7月31日
現金及び預金		5,270,512千円		4,583,818千円
信託現金及び信託預金		1,791,445千円		1,933,753千円
引出制限付預金		△870,000千円		△870,000千円
現金及び現金同等物		6,191,957千円		5,647,571千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用については、安全性と換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、LTV等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,250,000	2,255,520	5,520
(2) 投資法人債	870,000	870,000	—
(3) 長期借入金	16,220,000	16,324,816	104,816
負債合計	19,340,000	19,450,336	110,336
(4) デリバティブ取引	—	—	—

2022年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,300,000	6,307,696	7,696
(2) 投資法人債	870,000	870,000	—
(3) 長期借入金	11,720,000	11,781,671	61,671
負債合計	18,890,000	18,959,368	69,368
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(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) 1年内返済予定の長期借入金並びに(3)長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

スポンサーサポート資金として本投資法人とスポンサーであるいちご株式会社との間で合意した利率によっています。

(4) 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) 借入金及び投資法人債の決算日(2022年1月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	2,250,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	500,000	370,000
長期借入金	—	9,000,000	5,220,000	—	2,000,000	—
合計	2,250,000	9,000,000	5,220,000	—	2,500,000	370,000

借入金及び投資法人債の決算日(2022年7月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	6,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	500,000	370,000	—
長期借入金	—	6,720,000	3,000,000	2,000,000	—	—
合計	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,500,000	370,000	—

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2022年1月31日) 及び当期 (2022年7月31日) において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2022年1月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,020,000	16,220,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) (1) (3) をご参照ください。)

当期 (2022年7月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,020,000	11,720,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) (1) (3) をご参照ください。)

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15千円	15千円
繰延税金資産小計	15千円	15千円
評価性引当額	△15千円	△15千円
繰延税金資産合計	—千円	—千円
繰延税金資産の純額	—千円	—千円

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

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.37%	△31.38%
その他	0.18%	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27%	0.26%

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、安定性と成長性を追求した賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等（主用途はホテル）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	52,064,686	51,915,689
	期中増減額	△148,996	529,544
	期末残高	51,915,689	52,445,233
	期末時価	53,215,000	54,015,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少理由は減価償却費によるものです。当期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件(695,183千円)の取得であり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から 生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	6,749	6,749
その他	—	1,119,069
合計	6,749	1,125,819

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から 生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	6,944	6,944
その他	—	1,241,427
合計	6,944	1,248,372

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位: 千円)

	前期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	1,315	1,297
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	1,297	1,884
契約資産 (期首残高)	—	—
契約資産 (期末残高)	—	—
契約負債 (期首残高)	—	—
契約負債 (期末残高)	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸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。

(関連情報)

前期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社グリーンズ	240,666	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	186,082	不動産賃貸事業
博多ホテルズ株式会社	144,112	不動産賃貸事業

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ネストホテルジャパン株式会社	293,592	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	247,250	不動産賃貸事業
The COURT株式会社	150,782	不動産賃貸事業
博多ホテルズ株式会社	147,883	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
1口当たり純資産額	125,270円	125,342円
1口当たり当期純利益	1,345円	1,417円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日
当期純利益 (千円)	342,958	361,530
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	342,958	361,530
期中平均投資口数 (口)	254,974	254,974

(重要な後発事象に関する注記)

資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。

[ホテルサンシャイン宇都宮]

取得予定価格 ^(注)	2,200,000千円
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目3番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2022年9月14日
取得予定日	2022年9月20日
取得先	タカラレーベン不動産投資法人

(注) 取得予定価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）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（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	(注2)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 2017年10月11日から2017年11月9日にかけて、信託方式による市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(2,610口)については、2017年11月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2017年12月11日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第14期 (2022年7月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	北海道・東北	3,863	6.5
	関東甲信越	2,249	3.8
	東京	8,935	15.1
	北陸・東海	9,554	16.1
	近畿	15,171	25.6
	中国・四国	9,016	15.2
	九州・沖縄	3,654	6.2
小計		52,445	88.4
預金・その他資産		6,911	11.6
資産総額計		59,356	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。以下同じです。

北海道・東北 : 北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

関東甲信越 : 神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、新潟県、長野県

東京 : 東京都

北陸・東海 : 富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿 : 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

中国・四国 : 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県

九州・沖縄 : 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額) によっています。

また、信託建設仮勘定は不動産信託受益権の小計に含めていません。

② 本投資法人の投資不動産

(イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(2022年7月31日現在)

ホテル タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	1	スマイルホテル京都四条	4,480	4,502	3,570	8.5	
	3	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,691	2,150	5.1	
	4	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,133	2,590	4.1	
	5	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1,630	1,754	1,220	3.1	
	6	コンフォートホテル浜松	1,550	1,395	1,750	2.9	
	7	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	1,490	1,375	1,810	2.8	
	8	ネストホテル札幌大通	1,450	1,445	1,820	2.8	
	9	ザ・ワンファイブ福岡天神	1,380	1,446	2,230	2.6	
	10	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,539	5,480	14.5	
	11	コンフォートホテル 中部国際空港	5,308	5,204	5,790	10.1	
	12	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,870	4,360	7.4	
	15	ネストホテル松山	1,610	1,624	1,970	3.1	
	16	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1,360	1,269	1,380	2.6	
	17	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,195	1,760	2.3	
	18	コンフォートホテル釧路	300	284	365	0.6	
	19	コンフォートホテル鈴鹿	300	263	359	0.6	
	20	カプセルプラス横浜	1,490	1,556	1,270	2.8	
	21	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,780	2,060	3.4	
	22	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1,725	1,811	2,240	3.3	
	23	ネストホテル熊本	2,220	2,207	2,330	4.2	
	24	ヴァリエホテル広島	1,500	1,538	1,670	2.9	
	25	ホテルエミット渋谷	3,700	3,795	3,960	7.0	
	26	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,066	1,180	2.1	
	27	コンフォートホテル長野	670	692	701	1.3	
	合計			52,583	52,445	54,015	100.0

(注1) 「ホテルタイプ」は、本投資法人が投資対象とするホテルタイプ別に従い、「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」及び「その他宿泊施設」のいずれかを記載しています。

(注2) 「期末帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しています。

(注5) 2022年7月31日現在の各保有資産については、担保は設定されていません。

(ロ) 所在地、面積、規模等

保有不動産の所在地、土地面積、延床面積、建築時期、年間固定賃料、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、テナント数、総客室数は以下のとおりです。

(2022年7月31日現在)

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	総賃貸可能面積 (m ²) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	662.83	4,891.84	1991年1月	65	4,891.84	4,891.84	100.0	1	144
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	愛知県名古屋市	603.37	5,255.66	1984年10月	非開示	5,255.66	5,255.66	100.0	1	224
	004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	899.01	5,734.93	1984年6月	63	5,734.93	5,734.93	100.0	1	162
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	596.21	3,568.32	1982年10月	1	3,568.32	3,568.32	100.0	2	130
	006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	835.12	4,173.92	2009年9月	110	4,173.92	4,173.92	100.0	1	196
	007	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市	838.88	4,540.90	2008年1月	非開示	4,540.90	4,540.90	100.0	2	133
	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	812.56	5,634.88	1992年8月	53	5,638.78	5,638.78	100.0	1	121
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	788.62	1,910.94	1994年3月	60	1,910.94	1,910.94	100.0	1	77
	010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	1,072.78	7,968.49	1984年8月	131	8,057.26	8,057.26	100.0	1	302
	011	コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	6,637.11	11,599.63	2004年11月 2006年6月	302	11,599.63	11,599.63	100.0	1	346
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	919.72	2,732.47	1993年1月	120	2,721.70	2,721.70	100.0	8	112
	015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	1,692.01	6,671.94	1988年11月	72	6,671.94	6,671.94	100.0	1	190
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	123.54	853.00	2015年2月	非開示	853.00	853.00	100.0	1	48
	017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	986.26	5,543.70	1983年11月	134	5,543.70	5,543.70	100.0	1	208
018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	895.05	3,180.58	2009年8月	36	3,180.58	3,180.58	100.0	1	126	
019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	553.26	2,186.65	2007年7月	30	2,186.65	2,186.65	100.0	1	105	
020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	516.22	1,183.26	1993年12月	非開示	1,183.26	1,183.26	100.0	1	169	

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	総賃貸可能面積 (m ²) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	021	アーバイン 広島エグゼク ティブ	広島県 広島市	693.96	2,756.20	2008年 6月	非開示	2,756.20	2,756.20	100.0	1	171
	022	ザ・ワンファイブ ガーデン 倉敷	岡山県 倉敷市	1,031.57	3,964.19	1993年 3月	29	3,964.19	3,964.19	100.0	1	107
	023	ネストホテル 熊本	熊本県 熊本市	1,074.39	6,404.36	1984年 8月	52	6,404.36	6,404.36	100.0	2	201
	024	ヴァリエホテル 広島	広島県 広島市	1,090.97	4,332.50	1985年 8月	40	4,332.50	4,332.50	100.0	1	171
	025	ホテルエミット 渋谷	東京都 渋谷区	388.82	1,470.52	2018年 1月	92	1,470.52	1,470.52	100.0	1	72
	026	下関駅西ワシントン ホテルプラザ	山口県 下関市	978.36	5,228.95	1999年 3月	非開示	5,709.35	5,709.35	100.0	1	238
	027	コンフォート ホテル長野	長野県 長野市	396.28	1,921.45	1992年 8月	非開示	1,921.45	1,921.45	100.0	1	76
	合計	—	25,086.90	103,709.28	—	1,400	104,271.58	104,271.58	100.0	34	3,829	

(注1) 「土地面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。

(注2) 「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積は含みません。

(注3) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。

(注4) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める2021年8月から2022年7月までの年間固定賃料又は年間最低保証賃料の金額を記載しています。「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」及び「コンフォートホテル長野」については、賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。また、「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」については、ホテル賃料以外の開示について同意を得られていないため、これを除外した金額を記載しています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。

(注5) 「総賃貸面積」は、2022年7月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注6) 「総賃貸可能面積」は、2022年7月31日現在における各保有不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。

(ハ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が2022年7月31日を価格時点として取得している各保有不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

ホテル タイプ	物件 番号	物件名称	不動産 鑑定機関	鑑定 評価額 (百万 円)	積算 価格 (百万 円)	収益価格（百万円）					鑑定 NOI 利回り (%) (注 1)	償却 後 NOI 利回り (%) (注 2)	
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			鑑定NOI (千円)
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	1	スマイルホテル京都四条	株式会社 谷澤総合 鑑定所	3,570	3,450	3,750	4.5	3,490	4.5	4.6	186,304	4.2	3.4
	3	ホテルウイング インターナシ ョナル名古屋	大和不動 産鑑定 株式会社	2,150	2,940	2,230	4.7	2,120	4.5	4.9	119,819	4.5	3.7
	4	ネストホテル 札幌駅前	大和不動 産鑑定 株式会社	2,590	1,740	2,690	5.1	2,550	4.9	5.3	160,279	7.4	6.0
	5	ザ・ワンファ イブ大阪堺筋	大和不動 産鑑定 株式会社	1,220	1,380	1,240	4.8	1,210	4.5	4.9	69,140	4.2	3.1
	6	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,750	1,550	1,760	5.2	1,750	5.2	5.4	100,245	6.5	4.5
	7	ホテルウイング インターナシ ョナル神戸新長 田駅前	株式会 社谷澤総合 鑑定所	1,810	1,640	1,820	4.7	1,800	4.7 (1~7年目) 4.8 (8年目以降)	4.9	92,910	6.2	4.3
	8	ネストホテル 札幌大通	大和不動 産鑑定 株式会社	1,820	1,800	1,880	5.0	1,790	4.8	5.2	112,993	7.8	5.3
	9	ザ・ワンファ イブ福岡天神	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,230	1,900	2,250	4.3	2,200	4.0	4.4	108,719	7.9	6.6
	10	ネストホテル 大阪心斎橋	大和不動 産鑑定 株式会社	5,480	3,140	5,660	4.4	5,400	4.2	4.6	282,589	3.7	2.8
	11	コンフォート ホテル中部 国際空港	大和不動 産鑑定 株式会社	5,790	5,990	5,870	4.1	5,750	3.9	4.3	269,085	5.1	3.8
	12	スマイル ホテル東京 阿佐ヶ谷	大和不動 産鑑定 株式会社	4,360	1,190	4,460	4.3	4,320	4.1	4.5	205,433	5.3	3.9
	15	ネストホテル 松山	大和不動 産鑑定 株式会社	1,970	976	2,030	5.6	1,940	5.4	5.8	140,822	8.8	6.4
	16	ホテルリブマ ックス 日本橋箱崎	大和不動 産鑑定 株式会社	1,380	609	1,390	4.6	1,370	4.4	4.8	66,002	4.9	3.5
	17	ザ・ワンファ イブ岡山	大和不動 産鑑定 株式会社	1,760	522	1,750	5.7	1,760	5.5	5.9	120,967	10.1	7.3

ホテル タイプ	物件 番号	物件名称	不動産 鑑定機関	鑑定 評価額 (百万 円)	積算 価格 (百万 円)	収益価格 (百万円)					鑑定 NOI 利回 り (%) (注 1)	償却 後 NOI 利回 り (%) (注 2)	
						直接 還元法 による 価格	還元 利回 り (%)	DCF法に よる 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回 り (%)			鑑定NOI (千円)
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	18	コンフォート ホテル釧路	大和不動 産鑑定 株式会 社	365	686	361	5.5	367	5.3	5.7	23,702	7.9	4.0
	19	コンフォート ホテル鈴鹿	大和不動 産鑑定 株式会 社	359	352	357	5.0	360	4.8	5.2	23,530	7.8	5.1
	20	カプセルプラ ス横浜	大和不動 産鑑定 株式会 社	1,270	2,110	1,320	4.8	1,250	4.4	4.8	65,462	4.4	3.7
	21	アーバイン 広島エグゼク ティブ	大和不動 産鑑定 株式会 社	2,060	1,320	2,070	5.3	2,060	5.1	5.5	112,662	6.3	4.6
	22	ザ・ワンファ イブガーデン 倉敷	株式会 社 谷澤総 合鑑 定所	2,240	1,940	2,350	5.2	2,190	5.1	5.2	140,928	8.2	6.7
	23	ネストホテル 熊本	株式会 社 谷澤総 合鑑 定所	2,330	2,310	2,420	5.4	2,290	5.4	5.5	150,530	6.8	4.8
	24	ヴァリエホテ ル広島	株式会 社 谷澤総 合鑑 定所	1,670	1,600	1,740	5.0	1,640	5.0	5.1	105,398	7.0	4.2
	25	ホテルエミッ ト渋谷	株式会 社 谷澤総 合鑑 定所	3,960	3,690	4,100	3.6	3,900	3.6	3.7	152,941	4.1	3.7
	26	下関駅西ワシ ントンホテル プラザ	株式会 社 谷澤総 合鑑 定所	1,180	1,090	1,230	4.9	1,160	4.9 (1~7年目) 5.0 (8年目以降)	5.1	79,373	7.4	4.4
	27	コンフォート ホテル長野	株式会 社 谷澤総 合鑑 定所	701	624	728	4.9	690	5.0	5.1	43,590	6.5	5.7
合計/平均(注3)				54,015	44,549	55,456	4.7	53,357	-	-	2,933,428	5.6	4.2

(注1) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、かかる数値は、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注2) 「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{償却後NOI利回り} = \frac{\text{各保有不動産に係る (鑑定NOI - 減価償却費 (※))}}{\text{各保有不動産に係る取得価格}}$$

なお、償却後NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(※) 定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

(注3) 「合計/平均」は、「還元利回り (%)」、「鑑定NOI利回り (%)」及び「償却後NOI利回り (%)」については、全物件の加重平均値を記載しています。

(注4) 不動産鑑定評価書における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(二) 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の保有資産につき、2022年7月31日現在で、総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	2022年7月期 固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率 (%) (注)	(㎡)	比率 (%)
ネストホテル ジャパン株式会社	ホテル 運営	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通 ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山 ネストホテル熊本	185	20.6	32,141.34	30.8
株式会社グリーンズ	ホテル 運営	コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部 国際空港 コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル鈴鹿 コンフォートホテル長野	247	27.5	23,062.23	22.1
博多ホテルズ株式会 社	ホテル 運営	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 ザ・ワンファイブ福岡天神 ザ・ワンファイブ岡山 ザ・ワンファイブガーデン 倉敷 ホテルエミット渋谷	146	16.2	16,268.97	15.6

(注) ポートフォリオ全体の2022年7月期の固定賃料の合計額に対する、各テナントの2022年7月期の固定賃料の占める割合を記載しています。

(ホ) 個別信託不動産の収支状況

本投資法人が保有する個別の信託不動産の当期における収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号		1	4	5	6	8	9
物件名	ポート フォリオ 合計	スマイルホテル 京都四条	ネストホテル 札幌駅前	ザ・ワンファイブ 大阪堺筋 (注)	コンフォート ホテル浜松	ネストホテル 札幌大通	ザ・ワンファイブ 福岡天神
①不動産運用 収益合計	1,248,372	30,744	52,654	1,848	55,361	32,684	34,056
固定賃料	900,497	30,744	31,129	1,454	55,361	27,072	34,056
変動賃料	302,719	—	21,525	394	—	5,612	—
その他収益	45,155	—	—	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	195,795	6,386	8,824	6,499	3,813	10,846	5,433
外注委託費	17,721	600	600	1,015	600	600	700
保険料	3,726	170	198	125	128	201	69
修繕費	38,651	231	2,560	1,294	430	1,403	511
公租公課	117,781	5,025	5,047	3,397	2,384	8,215	3,485
その他費用	17,914	359	418	666	270	426	667
③NOI (①-②)	1,052,577	24,358	43,830	△4,650	51,548	21,837	28,622
④減価償却費	364,915	17,156	15,728	9,552	15,058	18,078	8,554
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	687,662	7,202	28,102	△14,203	36,490	3,759	20,068

(単位：千円)

物件番号	10	11	12	15	17	18	19
物件名	ネストホテル 大阪心斎橋	コンフォート ホテル中部 国際空港	スマイルホテル 東京阿佐ヶ 谷(注)	ネストホテル 松山	ザ・ワンファイブ 岡山	コンフォート ホテル釧路	コンフォート ホテル鈴鹿
①不動産運用 収益合計	66,291	151,441	67,615	47,534	62,161	18,419	15,442
固定賃料	66,291	151,441	61,603	36,323	62,161	18,419	15,442
変動賃料	—	—	6,011	11,210	—	—	—
その他収益	—	—	—	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	18,885	15,008	9,572	6,855	7,041	5,730	4,081
外注委託費	1,200	570	2,393	720	600	900	540
保険料	316	374	117	262	187	105	64
修繕費	2,331	1,053	2,995	1,065	1,923	290	1,336
公租公課	14,627	12,552	3,656	4,378	3,891	4,023	1,730
その他費用	410	458	409	427	437	411	410
③NOI (①-②)	47,405	136,433	58,042	40,679	55,120	12,689	11,361
④減価償却費	35,953	34,998	26,361	19,036	16,879	5,820	4,166
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	11,452	101,434	31,680	21,642	38,241	6,868	7,195

(単位：千円)

物件番号	22	23	24	25	その他 (注)
物件名	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	ネストホテル熊本 (注)	ヴァリエホテル広島	ホテルエミット渋谷	
①不動産運用収益合計	2,249	94,427	151,382	47,568	316,487
固定賃料	994	25,134	17,934	47,568	217,364
変動賃料	1,255	69,293	132,848	—	54,567
その他収益	—	—	—	—	44,555
②不動産運用費用合計	16,639	6,839	9,139	8,828	45,370
外注委託費	600	780	720	700	3,882
保険料	129	236	172	72	792
修繕費	10,865	608	3,721	2,793	3,236
公租公課	4,110	4,804	4,157	4,803	27,489
その他費用	933	410	367	460	9,969
③NOI (①-②)	△14,389	87,588	142,242	38,739	271,116
④減価償却費	12,560	22,148	21,368	7,784	73,707
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	△26,950	65,439	120,874	30,954	197,409

(注) 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」及び「コンフォートホテル長野」の収支状況、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。なお、「その他」に記載の物件毎のNOI及び減価償却費の内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

	ホテルウィングインターナショナル名古屋	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	ホテルリブマックス日本橋箱崎	カプセルプラス横浜	アーバイン広島エグゼクティブ	下関駅西ワシントンホテルプラザ	コンフォートホテル長野
NOI	45,307	47,481	32,486	15,418	56,667	38,711	6,280
減価償却費	10,876	14,224	9,106	5,451	15,335	16,069	2,644

(へ) 個別信託不動産の運営実績

001 スマイルホテル京都四条

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	42.3	40.3	57.3	67.6	60.4	59.5	60.6	60.5	54.7	64.3	57.3	62.5	57.3
ADR (円)	2,428	2,296	2,439	4,797	3,825	3,029	2,505	3,842	4,246	3,906	3,473	4,524	3,526
RevPAR (円)	1,026	925	1,397	3,242	2,309	1,803	1,519	2,324	2,321	2,511	1,991	2,828	2,019
売上高 (百万円)	5	4	6	14	11	8	7	11	11	13	9	14	113
GOP (百万円)	△ 5	△ 5	△ 3	4	△ 1	△ 3	△ 4	△ 1	△ 0	0	△ 2	0	△ 19

003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	41.6	32.8	44.0	47.9	59.8	44.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	72.3
ADR (円)	4,329	3,867	3,940	3,980	4,436	4,683	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,070
RevPAR (円)	1,802	1,268	1,733	1,908	2,651	2,083	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	3,668
売上高 (百万円)	14	9	13	14	20	16	34	38	37	38	37	38	308
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

004 ネストホテル札幌駅前

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	90.9	90.0	92.1	92.1	93.9	86.9	93.7	94.8	93.8	94.1	93.7	95.1	92.6
ADR (円)	4,583	4,122	4,055	4,317	4,951	4,114	4,558	4,104	4,217	5,047	6,317	8,468	4,923
RevPAR (円)	4,164	3,710	3,736	3,976	4,650	3,576	4,271	3,892	3,957	4,748	5,918	8,050	4,558
売上高 (百万円)	25	22	24	25	29	22	23	24	24	30	34	48	331
GOP (百万円)	7	4	5	6	8	2	4	4	5	9	13	24	89

005 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月※	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	51.5	73.2	91.3	97.6	96.2	93.2	95.9	97.0	96.5	97.5	97.1	89.8
ADR (円)	-	2,126	2,151	2,303	2,713	2,379	2,342	2,648	2,802	2,850	2,685	3,147	2,594
RevPAR (円)	-	1,094	1,573	2,103	2,649	2,290	2,183	2,539	2,718	2,750	2,617	3,055	2,328
売上高 (百万円)	-	4	6	8	11	9	8	10	11	11	10	12	102
GOP (百万円)	-	△ 0	△ 2	△ 1	0	△ 2	△ 4	△ 0	△ 1	△ 1	△ 1	2	△ 8

(注) 2021年9月1日にリブランドオープンしています。

※2020年4月17日より臨時休館を実施しています。

006 コンフォートホテル浜松

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	57.3	47.7	64.0	69.4	64.4	49.9	54.0	64.6	68.7	72.2	75.7	73.8	63.5
ADR (円)	4,984	4,702	4,757	4,861	5,130	4,968	5,224	5,320	5,273	5,401	5,280	5,705	5,158
RevPAR (円)	2,856	2,243	3,046	3,374	3,301	2,478	2,819	3,438	3,620	3,897	3,996	4,209	3,276
売上高 (百万円)	17	13	19	20	20	15	15	21	21	24	23	26	234
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

007 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	51.8	35.0	49.4	65.5	64.9	54.4	47.2	60.2	61.9	71.3	66.1	71.9	58.4
ADR (円)	7,090	6,641	6,848	7,383	7,518	7,199	7,118	7,161	7,415	7,672	7,426	7,528	7,300
RevPAR (円)	3,671	2,325	3,380	4,839	4,876	3,913	3,358	4,315	4,586	5,471	4,906	5,416	4,263
売上高 (百万円)	18	10	15	21	22	18	13	19	20	24	21	24	226
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

008 ネストホテル札幌大通

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	81.8	74.3	83.2	84.2	87.8	85.7	90.9	97.1	93.0	95.1	97.2	97.4	89.0
ADR (円)	4,956	4,010	3,869	4,356	5,240	4,205	4,755	4,221	4,350	5,231	6,382	8,590	5,076
RevPAR (円)	4,054	2,979	3,218	3,669	4,603	3,602	4,323	4,098	4,045	4,978	6,205	8,368	4,517
売上高 (百万円)	18	13	15	16	21	16	17	19	18	23	27	36	239
GOP (百万円)	2	△ 1	△ 1	0	2	△ 2	0	△ 0	1	5	8	15	29

009 ザ・ワンファイブ福岡天神

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	97.8	95.0	98.2	98.3	97.7	94.8	75.5	96.2	97.9	97.9	97.8	95.1	95.3
ADR (円)	2,886	2,651	3,119	3,690	4,856	3,411	3,578	3,878	4,336	4,438	3,765	5,022	3,811
RevPAR (円)	2,822	2,519	3,063	3,626	4,746	3,235	2,700	3,730	4,244	4,343	3,683	4,776	3,633
売上高 (百万円)	8	7	8	9	12	9	7	10	11	11	9	12	114
GOP (百万円)	△ 1	△ 1	△ 0	1	3	△ 0	△ 3	2	1	2	0	4	9

010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月※	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	13.3	15.8	27.8	36.8	51.7	41.8	46.3	65.3	67.2	62.8	61.9	64.9	46.8
ADR (円)	3,210	3,218	3,077	3,284	3,502	3,342	3,190	3,352	3,503	3,725	3,685	4,164	3,523
RevPAR (円)	427	508	856	1,209	1,809	1,397	1,476	2,189	2,354	2,341	2,279	2,701	1,647
売上高 (百万円)	5	6	10	13	19	15	15	23	23	24	23	27	203
GOP (百万円)	△ 3	△ 3	△ 1	△ 0	3	△ 1	△ 1	4	5	4	4	6	16

※2021年4月18日より2021年8月5日まで臨時休館を実施していたため、2021年8月の数値は当該営業期間に基づくものです。

011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	49.7	44.9	55.8	53.2	68.6	51.8	46.2	54.7	50.3	62.7	61.9	60.0	55.1
ADR (円)	6,226	6,328	6,568	6,838	7,213	7,360	7,646	7,407	7,003	7,312	7,446	7,946	7,132
RevPAR (円)	3,093	2,838	3,667	3,638	4,948	3,811	3,530	4,054	3,526	4,583	4,612	4,766	3,928
売上高 (百万円)	34	30	40	39	54	42	35	45	38	51	49	52	510
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

012 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	98.9	97.9	99.1	99.6	100.0	99.0	99.0	99.4	99.7	84.1	99.6	100.0	98.0
ADR (円)	5,099	4,577	4,935	5,624	6,438	5,744	7,201	6,714	6,667	6,325	6,099	7,184	6,044
RevPAR (円)	5,045	4,479	4,890	5,601	6,440	5,686	7,132	6,671	6,647	5,319	6,074	7,186	5,924
売上高 (百万円)	18	15	17	19	23	20	23	23	23	19	21	25	246
GOP (百万円)	7	5	7	9	14	8	12	12	12	8	12	14	120

015 ネストホテル松山

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	60.0	49.9	71.5	76.8	78.5	49.9	53.7	86.9	81.4	79.8	78.2	78.6	70.5
ADR (円)	4,447	3,981	4,497	5,011	4,788	4,608	4,173	4,205	4,653	5,214	5,068	5,773	4,751
RevPAR (円)	2,669	1,985	3,214	3,847	3,758	2,298	2,240	3,654	3,788	4,163	3,961	4,539	3,351
売上高 (百万円)	18	13	24	31	29	16	14	27	27	32	29	32	294
GOP (百万円)	3	0	6	12	9	1	0	7	8	11	9	12	77

016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人より運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

017 ザ・ワンファイブ岡山

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	98.7	95.7	97.5	97.7	97.9	98.1	96.8	96.6	98.7	98.3	97.8	98.3	97.7
ADR (円)	3,187	2,643	3,091	3,552	3,469	2,987	3,031	3,501	3,537	4,060	3,488	4,015	3,386
RevPAR (円)	3,146	2,530	3,013	3,472	3,395	2,930	2,935	3,383	3,490	3,991	3,410	3,946	3,307
売上高 (百万円)	21	17	20	23	23	20	18	23	23	27	22	26	262
GOP (百万円)	7	△0	6	5	7	3	1	6	6	9	6	10	66

018 コンフォートホテル釧路

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	89.2	75.3	87.1	76.0	73.5	51.7	64.6	75.3	69.2	75.4	83.4	91.4	76.1
ADR (円)	7,293	6,009	5,679	5,060	5,062	5,053	4,702	4,683	5,124	5,835	6,759	7,577	5,802
RevPAR (円)	6,507	4,528	4,949	3,843	3,718	2,613	3,039	3,529	3,543	4,402	5,636	6,924	4,416
売上高 (百万円)	26	18	20	15	16	11	11	15	15	18	22	29	215
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

019 コンフォートホテル鈴鹿

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	50.2	51.9	64.7	69.1	77.2	53.0	61.5	82.1	77.5	73.0	71.1	76.4	67.3
ADR (円)	5,384	4,850	4,550	4,590	4,927	4,731	4,960	5,697	5,710	5,956	5,323	6,073	5,274
RevPAR (円)	2,701	2,519	2,945	3,171	3,802	2,507	3,052	4,678	4,427	4,348	3,785	4,640	3,550
売上高 (百万円)	9	8	10	10	12	8	9	15	14	14	12	15	137
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

020 カプセルプラス横浜

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人より運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

021 アーバイン広島エグゼクティブ

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	11.5	5.8	21.8	40.8	46.1	15.9	11.9	28.5	47.3	45.3	48.7	54.5	31.6
ADR (円)	5,393	5,079	4,812	5,095	4,971	4,780	4,998	5,000	5,010	6,070	5,296	5,550	5,248
RevPAR (円)	619	296	1,050	2,079	2,292	762	597	1,426	2,368	2,747	2,577	3,023	1,660
売上高 (百万円)	3	2	6	11	12	4	3	8	12	15	13	16	104
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

022 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月※	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	31.6	25.5	38.1	50.4	10.6	-	12.0	40.5	51.6	57.0	46.2	55.6	35.0
ADR (円)	6,346	4,682	5,343	7,510	6,205	-	5,216	5,973	7,088	8,884	6,766	7,248	6,829
RevPAR (円)	2,005	1,193	2,036	3,785	657	-	629	2,418	3,657	5,065	3,124	4,027	2,391
売上高 (百万円)	9	5	8	16	3	-	2	9	13	18	11	15	109
GOP (百万円)	0	△ 2	1	6	△ 1	-	△ 6	1	0	2	△ 5	△ 0	△ 4

(注) 2022年2月1日にリブランドオープンしています。

※前オペレーターとの契約が2021年12月15日で終了しているため、2021年12月の数値は当該営業期間に基づくものです。

023 ネストホテル熊本

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	57.5	60.5	76.6	77.8	76.2	62.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	84.1
ADR (円)	3,603	3,333	3,731	4,430	4,167	3,878	4,997	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	4,544
RevPAR (円)	2,073	2,015	2,860	3,447	3,174	2,422	4,997	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	3,822
売上高 (百万円)	14	14	20	23	22	16	28	32	30	31	30	31	291
GOP (百万円)	1	0	5	8	6	2	20	24	23	25	24	22	160

024 ヴァリエホテル広島

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ADR (円)	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
RevPAR (円)	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
売上高 (百万円)	45	42	40	39	40	44	36	40	39	40	38	40	483
GOP (百万円)	29	27	31	30	31	28	23	28	26	31	30	29	343

025 ホテルエミット渋谷

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	98.6	98.2	99.0	99.5	99.6	98.2	98.7	98.8	99.2	98.8	99.4	98.9	98.9
ADR (円)	4,658	4,326	4,793	5,894	6,789	5,216	5,870	5,886	6,168	6,223	6,545	7,374	5,815
RevPAR (円)	4,592	4,250	4,746	5,867	6,759	5,122	5,794	5,818	6,119	6,151	6,509	7,295	5,752
売上高 (百万円)	10	9	11	13	15	11	12	13	13	14	14	16	151
GOP (百万円)	1	△ 2	2	3	5	1	2	3	3	3	4	6	30

026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人より運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

027 コンフォートホテル長野

運営実績													
	2021年					2022年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	98.0	90.6	94.3
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,952	6,764	6,860
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6,815	6,130	6,467
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16	15	30
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 本投資法人保有前については、前所有者より運営実績等の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注1) 「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」については、賃借人より運営実績等の開示について同意を得られていないため、当該実績に関しては非開示としています。

(注2) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷（対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数）

なお、予定していた滞在期間の宿泊料を支払っているにもかかわらず滞在期限前にチェックアウトした客室に別の当日客を宿泊させる場合や、時間利用の場合に、上記「対象期間中に稼働した延べ客室数」に加算することがあり得るため、客室稼働率は100%を超える場合があります。

- (注3) 「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「売上高」とは、賃借人が保有資産において旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいいます。保有資産と一体として運営されている施設において得られた収入であっても、当該施設が保有資産に含まれなければ、売上高には含まれません。なお、売上高については、単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した値をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。
①売上原価、②人件費、③直接営業費（リネン費、アメニティ費、保守管理業務委託費、水道光熱費、消耗品費等）、④営業・販売促進費、⑤間接費（通信費、支払手数料、ホテル営業に係る公租公課等）。
- (注7) 「平均／累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、2021年8月から2022年7月までの期間の加重平均の値を、「売上高」「GOP」については、2021年8月から2022年7月までの期間の合計値を記載しています。

(ト) ポートフォリオの概況

以下は、保有資産に係る2022年7月31日現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

a. 用途別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
ホテル				
宿泊主体・特化型ホテル	24	52,583	100.0	5.6
合計	24	52,583	100.0	5.6

(注) 「用途別投資比率」は、保有不動産の取得価格の合計に対する当該用途の取得価格の合計の割合を記載しています。

b. 地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
北海道・東北	3	3,910	7.4	7.6
関東甲信越（除く東京）	2	2,160	4.1	5.0
東京	3	8,970	17.1	4.7
北陸・東海	4	9,828	18.7	5.2
近畿	4	15,200	28.9	4.2
中国・四国	6	8,915	17.0	7.9
九州・沖縄	2	3,600	6.8	7.2
合計	24	52,583	100.0	5.6

(注) 「地域別投資比率」は、保有不動産の取得価格の合計に対する当該地域の取得価格の合計の割合を記載しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2022年7月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に
伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額に
は、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
ザ・ワンファイブ ガーデン倉敷	岡山県倉敷市	客室改装工事	自 2023年7月 至 2023年7月	200	—	—
コンフォートホテル 長野	長野県長野市	オペレーター 変更に伴う改 修工事	自 2023年1月 至 2023年1月	80		
ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	客室ユニット バス更新工事	自 2023年7月 至 2023年7月	40	—	—
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	エレベーター 改修工事	自 2023年4月 至 2023年4月	28	—	—
ザ・ワンファイブ ガーデン倉敷	岡山県倉敷市	外気処理空調 機更新工事	自 2022年12月 至 2022年12月	25	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2022年7月31日現在保有する不動産等に関し、当期の資本的支出は199百万円で
あり、費用に区分された修繕費38百万円と合わせ、合計237百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	客室空調設備 更新工事	自 2022年2月 至 2022年2月	24
ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	エレベーター 改修工事	自 2022年3月 至 2022年5月	21
ネストホテル松山	愛媛県松山市	ファンコイルユ ニット更新工事	自 2022年5月 至 2022年7月	20