



2021年7月期 決算短信 (REIT)

2021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](http://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 2021年10月27日 分配金支払開始予定日 2021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. 2021年7月期の運用、資産の状況 (2021年2月1日～2021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	%
2021年7月期	1,117	8.0	465	13.7	269	28.0	268	28.1
2021年1月期	1,035	8.7	409	10.3	210	22.9	209	22.9

	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
2021年7月期	円 1,054	% 0.8	% 0.5	% 24.1
2021年1月期	円 823	% 0.7	% 0.4	% 20.3

(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
2021年7月期	円 1,055	百万円 268	円 -	百万円 -	% 100.0	% 0.8
2021年1月期	円 823	百万円 209	円 -	百万円 -	% 100.0	% 0.7

(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
2021年7月期	百万円 58,929	百万円 31,866	% 54.1	円 124,979
2021年1月期	百万円 58,802	百万円 31,807	% 54.1	円 124,748

(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
2021年7月期	百万円 722	百万円 △254	百万円 △210	百万円 5,881
2021年1月期	百万円 838	百万円 △223	百万円 △172	百万円 5,623

2. 2022年1月期（2021年8月1日～2022年1月31日）及び2022年7月期（2022年2月1日～2022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
2022年1月期	1,007	△9.9	336	△27.7	111	△58.6	184	△31.3	724	—
2022年7月期	1,024	1.7	395	17.4	170	53.1	169	△8.0	666	—

（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））

（2022年1月期）724円（△12.0％）、（2022年7月期）666円（△36.8％）

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）	2021年7月期	254,974口	2021年1月期	254,974口
② 期末自己投資口数	2021年7月期	0口	2021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、27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「2022年1月期（2021年8月1日～2022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「2022年7月期（2022年2月1日～2022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2021年9月14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) 追加情報	18
(9) 財務諸表に関する注記事項	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	28
3. 参考情報	29
(1) 運用資産等の価格に関する情報	29
(2) 資本的支出の状況	45

## 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12期を迎えた当期は、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。)の第3波・4波などの感染拡大やそれに伴う緊急事態宣言の発令の影響を受け、観光・宿泊需要の回復への道のりは一進一退という状況です。本感染症に対するワクチン接種も開始されておりますが、日本国内の経済の回復の遅れや景気後退懸念から先行きの不透明感は継続している状況です。

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政府の度重なる緊急事態宣言の発令による経済活動の停滞から、2021年4~6月期(速報値)の実質GDP成長率は前期比年率0.3%のプラスに留まり、回復傾向が鈍化する結果となりました。

観光産業においては、本感染症の影響により、訪日外国人(以下「インバウンド旅行者」といいます。)は2021年1~7月は前年同期比96.3%減、2019年同期比99.2%減(日本政府観光局推計値)となり、当面はインバウンド需要の回復は見込めない状況となっております。また、国内のレジャー及びビジネスによるホテル需要は昨秋のGoToトラベル事業などにより、一時的な回復基調も見受けられましたが、本感染症の再拡大の影響を受け、延べ宿泊者数は外国人利用者において、2021年1~6月は前年同期比89.9%減、2019年同期比96.9%減(国土交通省観光庁)、日本人利用者において、2021年1~6月は前年同期比2.5%増、2019年同期比41.3%減に留まるなど、ホテル需要の回復には時間がかかるものと考えられます。インバウンド旅行者の減少や国内のレジャー及びビジネスのホテル需要の伸び悩みは継続するものと予想されることから、引き続きホテル業界の回復への見通しは不透明な状況です。

本投資法人が保有するホテルにおいては、本感染症によるホテル需要の伸び悩みに伴い、ホテル売上は変動賃料が生じる水準までの回復には至っておらず、また、一部のホテルでは閉館を継続せざるを得ない状況でした。ホテルテナントの運営状況の回復には時間を要していることから、一部のホテルテナントからの賃料の減額及び猶予などの要請もありました。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が慎重になる場合もあり、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) 資金調達概要

当期においては、新規物件の取得及び返済期限の到来する既存借入金はなく、新たな資金調達はありませんでした。その結果、総資産に占める借入金の割合（以下「LTV」といいます。）は43.2%（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います。

## (ニ) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、2021年7月期の実績として営業収益1,117百万円、営業利益465百万円、経常利益269百万円、当期純利益268百万円を計上しました。

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269百万円に対して、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268百万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1,055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強まっております。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、収益力に差が生じ始めている状況です。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が、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、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ともに、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  
たうえで、可否を判断するものいたします。

## (2) 決算後に生じた重要な事実

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ついて

旧オペレーターである有限会社ホテルテトラの賃料等未払により2019年1月18日付で東京地方裁判所に有限会社ホテルテトラに対して建物明渡請求訴訟を提訴しておりました。かかる訴訟について2021年8月27日に和解が成立しました。なお、当該和解により、2022年1月期において、特別利益74,012千円を計上する予定です。

## (3) 運用状況の見通し

2022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。2022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「2022年1月期(2021年8月1日～2022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。

2022年1月期(2021年8月1日～2022年1月31日)

営業収益	1,007百万円
営業利益	336百万円
経常利益	111百万円
当期純利益	184百万円
1口当たり分配金	724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、2022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。2022年7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「2022年7月期(2022年2月1日～2022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。

2022年7月期(2022年2月1日～2022年7月31日)

営業収益	1,024百万円
営業利益	395百万円
経常利益	170百万円
当期純利益	169百万円
1口当たり分配金	666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。

## 2022年1月期 (2021年8月1日～2022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	・2022年1月期 (第13期) 2021年8月1日～2022年1月31日 (184日)																																																																																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在保有している23物件を前提としております。これ以外に2022年1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。</li> <li>・チサンイン大阪ほんまちは、2021年3月17日付でオペレーターが変更し、The OneFive Osaka Sakaisuji (ザ・ワンファイブ大阪堺筋) として2021年9月1日にリブランドオープンしています。</li> </ul>																																																																																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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)</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年1月期 (第13期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>63.9</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>4,548</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、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、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、コートホテル倉敷、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、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、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜</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>[2022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" style="margin-left: 20px;"> <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>—</td><td>34</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>—</td><td>32</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>0</td><td>—</td><td>0</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>—</td><td>26</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>26</td><td>—</td><td>26</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>—</td><td>59</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>—</td><td>35</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>コートホテル倉敷</td><td>28</td><td>—</td><td>28</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>27</td><td>1</td><td>28</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>22</td><td>27</td><td>50</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>44</td><td>—</td><td>44</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>216</td><td>1</td><td>217</td></tr> <tr><td>合計</td><td>933</td><td>30</td><td>963</td></tr> </tbody> </table>		2022年1月期 (第13期)	客室稼働率 (%) (注3)	63.9	ADR (円) (注4)	4,548	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	—	34	ネストホテル札幌駅前	32	—	32	チサンイン大阪ほんまち	0	—	0	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	26	—	26	ザ・ワンファイブ福岡天神	26	—	26	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	—	59	ネストホテル松山	35	—	35	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	コートホテル倉敷	28	—	28	ネストホテル熊本	27	1	28	ヴァリエホテル広島	22	27	50	ホテルエミット渋谷	44	—	44	その他ホテル賃料 (注)	216	1	217	合計	933	30	963
	2022年1月期 (第13期)																																																																																						
客室稼働率 (%) (注3)	63.9																																																																																						
ADR (円) (注4)	4,548																																																																																						
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	—	34																																																																																				
ネストホテル札幌駅前	32	—	32																																																																																				
チサンイン大阪ほんまち	0	—	0																																																																																				
コンフォートホテル浜松	55	—	55																																																																																				
ネストホテル札幌大通	26	—	26																																																																																				
ザ・ワンファイブ福岡天神	26	—	26																																																																																				
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	—	59																																																																																				
ネストホテル松山	35	—	35																																																																																				
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																																																																																				
コートホテル倉敷	28	—	28																																																																																				
ネストホテル熊本	27	1	28																																																																																				
ヴァリエホテル広島	22	27	50																																																																																				
ホテルエミット渋谷	44	—	44																																																																																				
その他ホテル賃料 (注)	216	1	217																																																																																				
合計	933	30	963																																																																																				



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及び下関駅西ワシントンホテルプラザ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"> <li>・チサンイン大阪ほんまち、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前及びスマイルホテル東京阿佐ヶ谷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29百万円を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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、351百万円を想定しています。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましても、119百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>・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。</li> <li>・その他費用については、コロナ禍においてホテルオペレーターに対する支援や賃料減額リスク費として、37.7百万円を費用計上されることを想定しております。</li> <li>・販管費については、ER取得費として3.1百万円、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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息及びその他融資関連費用として225百万円を見込んでいます。</li> </ul>
特別利益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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の和解成立による賃貸借契約に基づく違約金等を特別利益として約74百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021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、2022年1月期末時点で25,970百万円の残高があることを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・上記の他に2022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がないことを前提としています。</li> </ul>
分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

2022年7月期 (2022年2月1日～2022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	・2022年7月期 (第14期) 2022年2月1日～2022年7月31日 (181日)																																																																																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在保有している23物件を前提としています。2022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。</li> <li>・チサンイン大阪ほんまちは、2021年3月17日付でオペレーターが変更し、The OneFive Osaka Sakaisuji (ザ・ワンファイブ大阪堺筋) として2021年9月1日にリブランドオープンしています。</li> </ul>																																																																																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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)</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年7月期 (第14期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>71.4</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>5,152</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、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、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、コートホテル倉敷、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、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、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜</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>[2022年7月期の変動賃料等の内訳] (単位: 百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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>—</td><td>30</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>31</td><td>15</td><td>46</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>1</td><td>—</td><td>1</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>2</td><td>29</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>34</td><td>—</td><td>34</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>66</td><td>—</td><td>66</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>0</td><td>61</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>18</td><td>55</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>70</td><td>—</td><td>70</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>コートホテル倉敷</td><td>0</td><td>8</td><td>9</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>25</td><td>21</td><td>46</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>17</td><td>2</td><td>20</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>47</td><td>—</td><td>47</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>210</td><td>9</td><td>220</td></tr> <tr><td>合計</td><td>902</td><td>79</td><td>981</td></tr> </tbody> </table>		2022年7月期 (第14期)	客室稼働率 (%) (注3)	71.4	ADR (円) (注4)	5,152	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	—	30	ネストホテル札幌駅前	31	15	46	チサンイン大阪ほんまち	1	—	1	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	27	2	29	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	—	34	ネストホテル大阪心斎橋	66	—	66	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	0	61	ネストホテル松山	36	18	55	ザ・ワンファイブ岡山	70	—	70	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	コートホテル倉敷	0	8	9	ネストホテル熊本	25	21	46	ヴァリエホテル広島	17	2	20	ホテルエミット渋谷	47	—	47	その他ホテル賃料 (注)	210	9	220	合計	902	79	981
	2022年7月期 (第14期)																																																																																						
客室稼働率 (%) (注3)	71.4																																																																																						
ADR (円) (注4)	5,152																																																																																						
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	—	30																																																																																				
ネストホテル札幌駅前	31	15	46																																																																																				
チサンイン大阪ほんまち	1	—	1																																																																																				
コンフォートホテル浜松	55	—	55																																																																																				
ネストホテル札幌大通	27	2	29																																																																																				
ザ・ワンファイブ福岡天神	34	—	34																																																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	66	—	66																																																																																				
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	0	61																																																																																				
ネストホテル松山	36	18	55																																																																																				
ザ・ワンファイブ岡山	70	—	70																																																																																				
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																																																																																				
コートホテル倉敷	0	8	9																																																																																				
ネストホテル熊本	25	21	46																																																																																				
ヴァリエホテル広島	17	2	20																																																																																				
ホテルエミット渋谷	47	—	47																																																																																				
その他ホテル賃料 (注)	210	9	220																																																																																				
合計	902	79	981																																																																																				

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及び下関駅西ワシントンホテルプラザ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"> <li>・チサンイン大阪ほんまち、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前及びスマイルホテル東京阿佐ヶ谷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28百万円を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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、351百万円を想定しています。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましても、119百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息及びその他融資関連費用として224百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年2月28日に返済期限が到来する短期借入金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、2022年7月期末時点で25,970百万円の残高があることを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・上記の他に2022年7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。</li> </ul>
分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	4,316,461	4,469,012
信託現金及び信託預金	1,806,629	1,912,326
営業未収入金	170,213	148,571
前払費用	183,794	142,800
流動資産合計	6,477,098	6,672,711
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,280,170	18,536,103
減価償却累計額	△2,455,850	△2,776,396
信託建物 (純額)	15,824,319	15,759,706
信託構築物	17,414	23,564
減価償却累計額	△2,320	△2,982
信託構築物 (純額)	15,094	20,582
信託機械及び装置	73,635	93,307
減価償却累計額	△19,717	△24,799
信託機械及び装置 (純額)	53,917	68,508
信託工具、器具及び備品	274,816	328,140
減価償却累計額	△115,046	△135,869
信託工具、器具及び備品 (純額)	159,770	192,271
信託土地	36,023,617	36,023,617
信託建設仮勘定	6,079	6,307
有形固定資産合計	52,082,800	52,070,993
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	226,215	170,129
投資その他の資産合計	236,215	180,129
固定資産合計	52,319,015	52,251,123
繰延資産		
投資法人債発行費	6,611	5,981
繰延資産合計	6,611	5,981
資産合計	58,802,725	58,929,816

(単位：千円)

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	78,462	176,467
短期借入金	7,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	—	450,000
未払金	50,512	65,378
未払費用	9,513	8,700
未払法人税等	679	661
未払消費税等	55,022	19,763
前受金	60,079	67,563
預り金	—	2,947
その他	5,976	4,818
流動負債合計	7,260,246	7,796,300
固定負債		
投資法人債	500,000	500,000
長期借入金	18,470,000	18,020,000
信託預り敷金及び保証金	759,850	741,853
資産除去債務	5,006	5,011
固定負債合計	19,734,856	19,266,865
負債合計	26,995,103	27,063,166
<b>純資産の部</b>		
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(△)	209,998	269,026
剰余金合計	209,998	269,026
投資主資本合計	31,807,622	31,866,650
純資産合計	※1 31,807,622	※1 31,866,650
負債純資産合計	58,802,725	58,929,816

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年8月1日 2021年1月31日	自 至	2021年2月1日 2021年7月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※ <sub>1</sub> 1,019,338		※ <sub>1</sub> 1,102,774
その他賃貸事業収入		※ <sub>1</sub> 16,238		※ <sub>1</sub> 15,184
営業収益合計		1,035,576		1,117,958
営業費用				
賃貸事業費用		※ <sub>1</sub> 532,095		※ <sub>1</sub> 552,094
資産運用報酬		28,549		39,915
資産保管手数料		4,378		4,410
一般事務委託手数料		23,077		19,163
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		33,736		32,556
営業費用合計		626,037		652,339
営業利益		409,539		465,618
営業外収益				
受取利息		32		29
未払分配金戻入		1,309		653
受取保険金		—		371
還付加算金		837		—
その他		—		348
営業外収益合計		2,179		1,402
営業外費用				
支払利息		108,595		100,763
融資関連費用		92,200		96,090
創立費償却		2		—
投資法人債発行費償却		271		629
営業外費用合計		201,070		197,483
経常利益		210,648		269,537
税引前当期純利益		210,648		269,537
法人税、住民税及び事業税		684		666
法人税等合計		684		666
当期純利益		209,964		268,871
前期繰越利益		34		154
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		209,998		269,026

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年8月1日 至 2021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)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	170,866
当期変動額				
剰余金の配当				△170,832
当期純利益				209,964
当期変動額合計	—	—	—	39,131
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	209,998

	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	170,866	31,768,490	31,768,490
当期変動額			
剰余金の配当	△170,832	△170,832	△170,832
当期純利益	209,964	209,964	209,964
当期変動額合計	39,131	39,131	39,131
当期末残高	209,998	31,807,622	31,807,622

当期(自 2021年2月1日 至 2021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	209,998
当期変動額				
剰余金の配当				△209,843
当期純利益				268,871
当期変動額合計	—	—	—	59,028
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	269,026

	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	209,998	31,807,622	31,807,622
当期変動額			
剰余金の配当	△209,843	△209,843	△209,843
当期純利益	268,871	268,871	268,871
当期変動額合計	59,028	59,028	59,028
当期末残高	269,026	31,866,650	31,866,650



## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
I 当期未処分利益	209,998,458円	269,026,589円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	209,843,602円 (823円)	268,997,570円 (1,055円)
III 次期繰越利益	154,856円	29,019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209,998,458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209,843,602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823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269,026,589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268,997,570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1,055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 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	当期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	210,648	269,537
減価償却費	341,139	347,112
創立費償却	2	—
受取利息	△32	△29
支払利息	108,595	100,763
営業未収入金の増減額(△は増加)	12,577	21,642
未収消費税等の増減額(△は増加)	287,540	—
前払費用の増減額(△は増加)	△46,665	40,309
長期前払費用の増減額(△は増加)	57,704	56,769
未払消費税等の増減額(△は減少)	15,471	△35,258
営業未払金の増減額(△は減少)	38,196	△10,849
未払金の増減額(△は減少)	8,300	14,866
前受金の増減額(△は減少)	△9,913	7,483
預り金の増減額(△は減少)	△74,133	2,947
その他	△9,342	9,877
小計	940,091	825,173
利息の受取額	32	29
利息の支払額	△101,099	△101,577
法人税等の支払額	△609	△683
営業活動によるキャッシュ・フロー	838,414	722,941
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△138,353	△236,346
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	24
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△85,330	△18,020
投資活動によるキャッシュ・フロー	△223,684	△254,343
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	7,000,000	—
短期借入金の返済による支出	△1,750,000	—
長期借入金の返済による支出	△5,250,000	—
投資法人債の発行による収入	500,000	—
分配金の支払額	△172,061	△210,348
引出制限付預金の預入による支出	△500,000	—
財務活動によるキャッシュ・フロー	△172,061	△210,348
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	442,668	258,248
現金及び現金同等物の期首残高	5,180,422	5,623,090
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,623,090	※1 5,881,339

## (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

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								
2. 繰延資産の処理方法	<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>								
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。</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。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は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。 (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>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<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> <p>① 信託現金及び信託預金  ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定  ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法  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。なお、資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
--------------------------------	---

## (8) 追加情報

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて)

当期において、本感染症の国内外の拡大に伴う政府の度重なる緊急事態宣言の発令により、国内観光産業そしてホテル需要の回復に向けた見通しは不透明な状況となっています。

この間、本投資法人の不動産賃貸事業においては、宿泊売上の回復には至っておらず、ホテルテナントの運営状況は厳しい状況であり、一部のホテルテナントでは賃料の支払い猶予を継続している状況です。

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症による業績への影響は2022年1月期及び2022年7月期以後も継続するとの仮定を置いて会計上の見積り（主として、営業未収入金の回収可能性、固定資産の減損会計等）を実施しております。

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 (2021年1月31日)	当期 (2021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	2020年8月1日 2021年1月31日	自 至	2021年2月1日 2021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		1,019,338	1,019,338	1,102,774
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		7,397		6,732
その他収入		8,840	16,238	8,452
不動産賃貸事業収益合計			1,035,576	1,117,958
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		17,487		19,234
水道光熱費		7,831		8,219
信託報酬		8,700		8,600
減価償却費		341,139		347,112
修繕費		43,455		46,520
公租公課		108,182		115,462
損害保険料		3,195		3,286
その他賃貸事業費用		2,102		3,659
不動産賃貸事業費用合計			532,095	552,094
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)			503,481	565,863

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2020年8月1日 至 2021年1月31日	自	2021年2月1日 至 2021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	2020年8月1日 至 2021年1月31日	自	2021年2月1日 至 2021年7月31日
現金及び預金		4,316,461千円		4,469,012千円
信託現金及び信託預金		1,806,629千円		1,912,326千円
引出制限付預金		△500,000千円		△500,000千円
現金及び現金同等物		5,623,090千円		5,881,339千円

## (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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額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

2021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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（注2）参照）、重要性の乏しいものについては、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) 現金及び預金	4,316,461	4,316,461	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,806,629	1,806,629	—
資産合計	6,123,090	6,123,090	—
(3) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	—
(4) 投資法人債	500,000	500,000	—
(5) 長期借入金	18,470,000	18,681,098	211,098
負債合計	25,970,000	26,181,098	211,098
(6) 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) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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。

## (3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。

## (4) 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。

## (5) 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。

## (6) 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。

2021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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（注2）参照）、重要性の乏しいものについては、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) 現金及び預金	4,469,012	4,469,012	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,912,326	1,912,326	—
資産合計	6,381,339	6,381,339	—
(3) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	450,000	450,000	—
(5) 投資法人債	500,000	500,000	—
(6) 長期借入金	18,020,000	18,199,162	179,162
負債合計	25,970,000	26,149,162	179,162
(7) 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) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、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。

## (3) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。

## (5) 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) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 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。

## (7) 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貸借対照表計上額

(単位:千円)

区分	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
信託預り敷金及び保証金	759,850	741,853

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、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。

(注3) 金銭債権の決算日(2021年1月31日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	4,316,461	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,806,629	—	—	—	—	—
合計	6,123,090	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2021年7月31日)後の償還予定額

(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
現金及び預金	4,469,012	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,912,326	—	—	—	—	—
合計	6,381,339	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2021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
短期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	500,000
長期借入金	—	2,250,000	9,000,000	5,220,000	—	2,000,000
合計	7,000,000	2,250,000	9,000,000	5,220,000	—	2,500,000

## 借入金及び投資法人債の決算日(2021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
短期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期 借入金	450,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	500,000	—
長期借入金	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,000,000	—
合計	7,450,000	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,500,000	—

## (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(2021年1月31日)及び当期(2021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(2021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	18,020,000	(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)(5)をご参照ください。)

当期(2021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	18,020,000	(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)(6)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 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	3千円	2千円
繰延税金資産小計	3千円	2千円
評価性引当額	△3千円	△2千円
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 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.34%	△31.40%
その他	0.20%	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.32%	0.25%

## (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 2020年8月1日 至 2021年1月31日	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	52,294,623	52,076,720
	期中増減額	△217,903	△12,034
	期末残高	52,076,720	52,064,686
	期末時価	53,499,000	53,360,000

(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。

## (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 2020年8月1日 至 2021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	251,376	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	180,497	不動産賃貸事業

当期(自 2021年2月1日 至 2021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
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	185,950	不動産賃貸事業
博多ホテルズ株式会社	122,858	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 2020年8月1日 至 2021年1月31日	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
1口当たり純資産額	124,748円	124,979円
1口当たり当期純利益	823円	1,054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 2020年8月1日 至 2021年1月31日	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
当期純利益 (千円)	209,964	268,871
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)	209,964	268,871
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)

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ついて

旧オペレーターである有限会社ホテルテトラの賃料等未払により2019年1月18日付で東京地方裁判所に有限会社ホテルテトラに対して建物明渡請求訴訟を提訴しておりました。かかる訴訟について2021年8月27日に和解が成立しました。なお、当該和解により、2022年1月期において、特別利益74,012千円を計上する予定です。

## (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	
2016年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	(注2)
2016年9月13日	第三者 割当増資	3,284	257,584	489	31,897	(注3)
2017年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	(注4)

(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) 1口当たり発行価格154,537円(発行価額149,068円)にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額149,068円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 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12期 (2021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	3,870	6.6
	関東甲信越	1,561	2.7
	東京	9,012	15.3
	北陸・東海	9,646	16.4
	近畿	15,249	25.9
	中国・四国	9,095	15.4
	九州・沖縄	3,628	6.2
小計		52,064	88.4
預金・その他資産		6,865	11.6
資産総額計		58,929	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

(2021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	001	スマイルホテル京都四条	4,480	4,519	3,570	8.6	
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,689	2,470	5.1	
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,112	2,590	4.2	
	005	チサンイン大阪ほんまち(注6)	1,630	1,758	1,200	3.1	
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,419	1,750	3.0	
	007	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	1,388	1,810	2.9	
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,470	1,830	2.8	
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1,380	1,455	2,200	2.7	
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,583	5,460	14.6	
	011	コンフォートホテル 中部国際空港	5,308	5,265	5,790	10.2	
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,915	4,240	7.5	
	015	ネストホテル松山	1,610	1,617	1,970	3.1	
	016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1,360	1,287	1,400	2.6	
	017	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,208	1,800	2.3	
	018	コンフォートホテル釧路	300	288	421	0.6	
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	271	359	0.6	
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,561	1,310	2.9	
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,805	2,060	3.5	
	022	コートホテル倉敷	1,725	1,798	2,000	3.3	
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,173	2,330	4.3	
	024	ヴァリエホテル広島	1,500	1,566	1,660	2.9	
	025	ホテルエミット渋谷	3,700	3,809	3,960	7.1	
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,098	1,180	2.1	
	合計			51,913	52,064	53,360	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) 2021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。

(注6) 2021年9月にリブランドオープンし、「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」に物件名称を変更しています。以下同じです。



## (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。

(2021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 <sup>2</sup> ) (注1)	延床面積 (m <sup>2</sup> ) (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 <sup>2</sup> ) (注5)	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (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	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	596.21	3,568.32	1982年10月	42	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	22	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	96	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 <sup>2</sup> ) (注1)	延床面積 (m <sup>2</sup> ) (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 <sup>2</sup> ) (注5)	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (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	コートホテル 倉敷	岡山県 倉敷市	1,031.57	3,964.19	1993年 3月	64	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	41	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	87	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
合計			—	24,690.62	101,787.83	—	1,394	102,350.13	102,350.13	100.0	33	3,753

(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2020年8月から2021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」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、「チサンイン大阪ほんまち」、「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、2021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、2021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2021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	001	スマイルホテル京都四条	株式会社谷澤総合鑑定所	3,570	3,460	3,750	4.5	3,490	4.5	4.6	186,629	4.2	3.4
	003	ホテルウィ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	2,470	2,910	2,540	4.8	2,440	4.5	4.9	136,950	5.1	4.4
	004	ネストホテル札幌駅前	大和不動産鑑定株式会社	2,590	1,760	2,690	5.1	2,550	4.9	5.3	160,566	7.4	6.0
	005	チサンイン大阪ほんまち	大和不動産鑑定株式会社	1,200	1,420	1,240	4.9	1,180	4.5	4.9	70,037	4.3	3.3
	006	コンフォートホテル浜松	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,610	1,760	5.2	1,750	5.2	5.4	100,268	6.5	4.6
	007	ホテルウィ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	1,680	1,820	4.7	1,800	4.7 (1~8年目) 4.8 (9年目以降)	4.9	92,939	6.2	4.4
	008	ネストホテル札幌大通	大和不動産鑑定株式会社	1,830	1,820	1,890	5.0	1,800	4.8	5.2	113,770	7.9	5.5
	009	ザ・ワンフアイブ福岡天神	一般財団法人日本不動産研究所	2,200	1,790	2,240	4.3	2,160	4.0	4.4	108,521	7.9	6.7
	010	ネストホテル大阪心斎橋	大和不動産鑑定株式会社	5,460	3,180	5,630	4.4	5,380	4.2	4.6	297,734	3.9	3.0
	011	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	6,060	5,870	4.1	5,750	3.9	4.3	269,087	5.1	3.8
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	大和不動産鑑定株式会社	4,240	1,230	4,350	4.3	4,190	4.1	4.5	200,753	5.1	3.8
	015	ネストホテル松山	大和不動産鑑定株式会社	1,970	1,010	2,030	5.6	1,940	5.4	5.8	140,839	8.8	6.5
	016	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	1,400	617	1,420	4.6	1,390	4.4	4.8	66,010	4.9	3.5
	017	ザ・ワンフアイブ岡山	大和不動産鑑定株式会社	1,800	503	1,800	5.7	1,800	5.5	5.9	123,048	10.3	7.6

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	018	コンフォートホテル釧路	大和不動産鑑定株式会社	421	664	420	5.5	421	5.3	5.7	23,388	7.8	4.2
	019	コンフォートホテル鈴鹿	大和不動産鑑定株式会社	359	365	358	5.0	360	4.8	5.2	23,591	7.9	5.1
	020	カプセルプラス横浜	大和不動産鑑定株式会社	1,310	2,100	1,360	4.8	1,290	4.4	4.8	66,122	4.4	3.8
	021	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	1,340	2,070	5.3	2,060	5.1	5.5	112,714	6.3	4.6
	022	コートホテル倉敷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,000	1,860	2,070	5.1	1,970	5.1	5.2	124,156	7.2	5.9
	023	ネストホテル熊本	株式会社谷澤総合鑑定所	2,330	2,290	2,420	5.4	2,290	5.4	5.5	150,805	6.8	5.0
	024	ヴァリエホテル広島	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,570	1,740	5.0	1,630	5.0	5.1	105,612	7.0	4.2
	025	ホテルエミット渋谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,960	3,720	4,110	3.6	3,900	3.6	3.7	153,242	4.1	3.7
	026	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	1,120	1,230	4.9	1,160	4.9 (1~8年目) 5.0 (9年日以降)	5.1	5.1	79,418	7.4
合計/平均(注3)				53,360	44,079	54,808	4.7	52,701	-	-	2,906,208	5.6	4.3

(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、2021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	2021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	19.6	32,141.34	31.4
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	240	25.4	21,140.78	20.7
博多ホテルズ株式会 社	ホテル 運営	チサンイン大阪ほんまち ザ・ワンファイブ福岡天神 ザ・ワンファイブ岡山 ホテルエミット渋谷	122	13.0	12,304.78	12.0

(注) ポートフォリオ全体の2021年7月期の固定賃料の合計額に対する、各テナントの2021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		001	004	005	006	008	009
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	チサンイン 大阪ほんまち (注1)	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	1,117,958	30,744	31,129	2,828	55,361	27,072	14,062
固定賃料	947,031	30,744	31,129	2,828	55,361	27,072	14,062
変動賃料	126,577	—	—	—	—	—	—
その他収益	44,348	—	—	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	204,982	7,467	9,218	15,309	3,641	10,948	6,370
外注委託費	19,234	600	600	2,831	600	600	600
保険料	3,286	151	177	113	114	190	63
修繕費	46,520	1,451	3,062	8,815	268	1,601	1,987
公租公課	115,462	4,905	4,953	3,161	2,387	8,127	3,355
その他費用	20,478	359	424	386	271	429	364
③NOI (①-②)	912,975	23,276	21,910	△12,481	51,719	16,123	7,692
④減価償却費	347,112	16,559	16,030	7,818	14,744	17,287	8,065
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	565,863	6,717	5,880	△20,299	36,975	△1,163	△373

(単位：千円)

物件番号		010	011	012	015	017	018	019
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1)	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	61,603	36,323	61,227	18,419	15,442	
固定賃料	66,291	151,441	61,603	36,323	61,227	18,419	15,442	
変動賃料	—	—	—	—	—	—	—	
その他収益	—	—	—	—	—	—	—	
②不動産運用 費用合計	17,612	14,061	9,197	10,451	7,035	5,464	4,114	
外注委託費	1,200	570	2,442	720	600	900	540	
保険料	279	323	99	227	167	95	55	
修繕費	1,633	111	2,578	4,678	2,097	48	1,374	
公租公課	14,088	12,600	3,665	4,397	3,732	4,009	1,733	
その他費用	411	455	410	429	438	411	411	
③NOI (①-②)	48,678	137,380	52,405	25,871	54,192	12,955	11,328	
④減価償却費	34,332	34,905	26,773	18,135	15,771	5,426	4,145	
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	14,346	102,474	25,632	7,736	38,420	7,528	7,182	

(単位：千円)

物件番号	022	023	024	025	その他 (注1)
物件名	コートホテル 倉敷	ネストホテル 熊本 (注1)	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	31,665	25,134	145,079	47,568	296,561
固定賃料	31,665	25,134	17,934	47,568	252,780
変動賃料	—	—	126,545	—	32
その他収益	—	—	600	—	43,748
②不動産運用 費用合計	9,074	8,324	6,391	6,201	54,095
外注委託費	600	790	720	600	3,720
保険料	118	210	151	70	674
修繕費	3,907	2,218	1,080	507	9,097
公租公課	4,083	4,691	4,071	4,653	26,843
その他費用	363	411	369	369	13,759
③NOI (①-②)	22,591	16,810	138,687	41,366	242,465
④減価償却費	11,248	19,455	21,057	7,699	67,654
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	11,342	△2,644	117,630	33,666	174,811

(注1) 「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」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「チサンイン大阪ほんまち」、「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 ショナル名古屋	ホテルウイ ングインター 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
NOI	52,713	45,255	32,823	△10,645	57,271	38,615
減価償却費	9,981	13,562	9,106	4,482	14,882	15,639

## (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													
	2020年					2021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 (%)	34.5	26.6	34.6	56.2	47.8	19.0	23.3	40.4	24.4	15.9	22.4	41.7	32.3
ADR (円)	2,997	3,290	3,072	5,904	3,158	2,882	2,656	3,976	3,292	2,966	2,340	2,729	3,489
RevPAR (円)	1,034	877	1,062	3,317	1,509	546	619	1,608	803	470	524	1,139	1,127
売上高 (百万円)	5	4	5	15	7	3	3	7	4	2	2	5	62
GOP (百万円)	△5	△4	△3	6	△1	△5	△4	△1	△4	△5	△3	△3	△32

## 003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	18.3	25.6	32.5	48.2	35.6	26.8	23.0	42.4	56.0	34.4	36.2	46.8	35.5
ADR (円)	4,265	4,468	4,523	4,728	4,471	4,085	4,179	4,143	3,613	3,705	3,562	3,965	4,115
RevPAR (円)	781	1,146	1,468	2,280	1,591	1,093	960	1,755	2,025	1,276	1,289	1,857	1,462
売上高 (百万円)	6	9	11	17	12	9	7	14	16	10	10	14	134
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													
	2020年					2021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 (%)	96.9	98.1	96.9	87.2	58.1	50.7	84.1	94.5	93.2	81.0	77.2	94.3	84.3
ADR (円)	4,464	4,521	4,516	4,009	3,553	3,607	3,667	3,618	3,518	3,764	3,396	4,682	3,994
RevPAR (円)	4,326	4,435	4,374	3,496	2,065	1,830	3,085	3,419	3,279	3,049	2,622	4,414	3,367
売上高 (百万円)	26	28	28	21	12	11	18	21	20	18	16	32	250
GOP (百万円)	6	8	8	4	△2	△3	2	3	2	2	△0	13	43

## 005 チサンイン大阪ほんまち

運営実績													
	2020年					2021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) 2021年2月までは、前賃借人より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) 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													
	2020年					2021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 (%)	39.8	41.1	45.0	48.8	43.4	37.4	40.7	54.1	55.3	48.8	43.6	60.6	46.6
ADR (円)	4,647	4,806	4,956	5,260	4,929	5,136	5,051	4,906	4,821	5,052	4,696	4,789	4,917
RevPAR (円)	1,849	1,975	2,229	2,566	2,139	1,920	2,055	2,654	2,665	2,464	2,046	2,905	2,291
売上高 (百万円)	11	12	14	15	13	12	11	16	16	15	12	18	164
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 借借人より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													
	2020年					2021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	43.8	48.6	59.0	51.7	39.0	52.3	52.3	33.3	31.5	41.9	37.8	43.5
ADR (円)	6,463	6,568	6,735	7,734	7,388	6,669	6,236	6,969	6,578	6,309	7,305	8,048	6,961
RevPAR (円)	2,042	2,876	3,272	4,561	3,819	2,603	3,262	3,648	2,188	1,985	3,059	3,041	3,026
売上高 (百万円)	10	13	15	21	17	12	14	18	10	9	14	14	166
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 借借人より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													
	2020年					2021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 (%)	92.2	92.3	89.8	67.6	38.9	31.7	47.3	67.0	75.9	58.2	58.7	79.3	68.6
ADR (円)	4,691	4,545	4,260	4,101	3,834	4,004	3,681	3,551	3,473	4,068	3,405	4,540	4,092
RevPAR (円)	4,325	4,197	3,825	2,773	1,491	1,270	1,740	2,378	2,635	2,367	1,997	3,601	2,806
売上高 (百万円)	18	18	17	12	7	3	6	10	12	11	9	19	141
GOP (百万円)	3	3	1	△0	△3	△5	△2	△1	△1	△1	△3	5	△4

※2021年1月17日より臨時休館を実施し2021年2月8日営業再開となっているため、2021年1月、2月の数値は当該営業期間に基づくものです。

## 009 ザ・ワンファイブ福岡天神

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	25.4	24.1	76.2	95.0	86.3	68.2	78.5	97.3	97.0	83.3	87.3	98.1	76.4
ADR (円)	4,099	4,535	2,699	3,563	3,296	2,421	2,415	2,804	2,903	2,626	2,349	2,941	2,913
RevPAR (円)	1,042	1,094	2,055	3,384	2,845	1,652	1,895	2,729	2,816	2,188	2,051	2,885	2,225
売上高 (百万円)	3	3	4	9	8	5	5	7	7	6	6	8	73
GOP (百万円)	△2	△3	△4	1	△0	△3	△2	1	△0	△1	△2	2	△14

(注) 2020年10月10日にリブランドオープンしています。

## 010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	-	-	-	23.5	8.7	6.9	-	-	9.8	-	-	-	11.1
ADR (円)	-	-	-	4,309	3,380	3,599	-	-	3,362	-	-	-	3,726
RevPAR (円)	-	-	-	1,013	294	249	-	-	331	-	-	-	415
売上高 (百万円)	2	2	2	6	5	3	2	2	3	2	2	2	31
GOP (百万円)	△1	△2	△2	△0	△3	△3	△2	△1	△2	△2	△2	△2	△21

※以下の期間において臨時休館を実施しているため、2020年11月、2021年1月及び2021年4月の数値は当該営業期間に基づくものです。

2020年4月17日より2020年11月18日、2021年1月13日より2021年3月31日、2021年4月18日より2021年8月5日。

## 011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	26.2	34.6	39.6	51.3	39.0	32.8	28.5	43.5	33.6	33.2	40.6	51.7	37.9
ADR (円)	7,356	7,233	7,697	8,841	7,731	6,864	7,646	7,080	6,838	6,947	6,958	6,680	7,347
RevPAR (円)	1,927	2,501	3,045	4,540	3,018	2,250	2,180	3,078	2,296	2,303	2,823	3,452	2,786
売上高 (百万円)	21	27	34	49	33	25	22	34	24	25	30	38	363
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													
	2020年					2021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 (%)	75.5	78.5	83.6	90.8	92.1	83.6	93.8	96.5	98.2	93.4	97.4	99.0	90.2
ADR (円)	4,602	4,634	5,133	5,629	5,161	4,571	5,806	5,326	4,853	4,034	4,232	5,429	4,956
RevPAR (円)	3,473	3,637	4,289	5,113	4,755	3,822	5,447	5,140	4,767	3,767	4,121	5,373	4,468
売上高 (百万円)	13	13	15	18	17	14	18	18	17	13	14	19	188
GOP (百万円)	4	4	6	8	7	4	8	8	6	4	6	9	74

## 015 ネストホテル松山

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	62.3	65.6	75.3	78.5	57.8	41.8	52.6	73.4	44.9	32.1	54.0	68.2	58.9
ADR (円)	4,273	4,454	4,714	5,493	4,607	4,402	4,074	4,406	4,161	4,504	3,887	4,428	4,497
RevPAR (円)	2,660	2,921	3,550	4,310	2,661	1,840	2,144	3,234	1,870	1,446	2,100	3,019	2,649
売上高 (百万円)	19	21	26	29	19	13	13	23	13	11	15	24	224
GOP (百万円)	2	4	8	13	5	△0	1	7	△1	△1	1	7	46

## 016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績													
	2020年					2021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													
	2020年					2021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 (%)	55.5	-	54.0	87.8	93.2	58.8	68.0	96.2	96.0	88.6	90.8	96.2	80.5
ADR (円)	4,421	-	2,127	3,035	2,868	2,825	2,470	2,736	2,618	2,533	2,334	3,042	2,796
RevPAR (円)	2,453	-	1,148	2,664	2,674	1,661	1,678	2,632	2,514	2,244	2,119	2,927	2,250
売上高 (百万円)	17	-	7	17	17	11	10	17	17	15	14	20	162
GOP (百万円)	-	-	△6	7	6	△4	△1	4	4	△0	2	6	17

(注) 2020年10月1日にリブランドオープンしています。

(注) 2020年9月までは、前賃借人より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。

## 018 コンフォートホテル釧路

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	87.0	87.2	86.3	58.9	48.6	51.9	63.8	66.5	51.0	47.4	59.4	86.6	66.3
ADR (円)	5,918	5,808	5,356	4,804	4,152	4,289	4,701	4,547	4,706	5,398	4,904	6,104	5,175
RevPAR (円)	5,148	5,063	4,624	2,829	2,018	2,227	2,998	3,024	2,400	2,558	2,911	5,286	3,429
売上高 (百万円)	21	20	19	11	8	9	11	13	10	11	12	22	167
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													
	2020年					2021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	46.3	56.4	58.1	58.2	41.6	49.5	59.5	43.7	37.5	52.4	67.5	51.7
ADR (円)	5,118	4,469	5,570	5,114	5,466	4,391	4,658	4,951	5,354	4,854	4,552	5,388	5,028
RevPAR (円)	2,543	2,067	3,140	2,971	3,184	1,828	2,305	2,947	2,341	1,822	2,386	3,638	2,602
売上高 (百万円)	8	7	10	9	10	6	7	10	7	6	8	12	101
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													
	2020年					2021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) 前賃借人及び現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。

(注) 2021年3月1日にリブランドオープンしています。

## 021 アーバイン広島エグゼクティブ

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	14.9	0.6	29.6	45.0	12.2	100.0	100.0	9.5	12.7	11.6	3.0	8.6	31.7
ADR (円)	5,795	1,900	5,500	5,589	5,240	7,728	7,728	5,161	5,229	5,993	5,419	5,453	6,796
RevPAR (円)	866	11	1,626	2,518	638	7,728	7,728	493	663	698	164	468	2,155
売上高 (百万円)	2	0	9	13	3	41	37	3	3	4	1	2	118
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 コートホテル倉敷

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	-	33.1	44.9	49.5	26.3	20.3	32.5	41.8	23.0	29.0	46.9	31.8	34.5
ADR (円)	-	7,371	7,033	8,677	6,413	4,836	4,994	6,838	5,888	5,805	4,826	6,318	6,431
RevPAR (円)	-	2,441	3,159	4,295	1,690	984	1,624	2,861	1,355	1,683	2,266	2,008	2,216
売上高 (百万円)	0	9	13	18	7	4	6	12	6	6	9	8	99
GOP (百万円)	△4	2	4	7	△0	△3	△1	4	△1	△0	2	1	11

## 023 ネストホテル熊本

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	49.1	54.6	53.8	73.4	80.3	69.7	54.7	74.0	67.8	59.1	58.0	72.3	64.0
ADR (円)	3,403	3,916	3,699	4,322	3,762	3,467	3,671	3,683	3,763	3,892	3,607	3,777	3,757
RevPAR (円)	1,671	2,140	1,991	3,172	3,020	2,415	2,010	2,726	2,553	2,302	2,091	2,729	2,404
売上高 (百万円)	12	15	14	21	21	17	13	19	17	16	14	20	197
GOP (百万円)	1	3	3	9	8	5	2	7	6	4	2	5	55

## 024 ヴァリエホテル広島

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	-	24.4	43.6	45.3	23.6	14.8	77.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	68.0
ADR (円)	-	4,898	3,561	5,344	3,931	3,442	7,614	7,500	7,504	7,522	7,500	7,500	6,884
RevPAR (円)	-	1,195	1,552	2,423	927	511	5,923	7,500	7,504	7,522	7,500	7,500	4,684
売上高 (百万円)	-	3	8	13	5	3	28	40	41	46	40	40	267
GOP (百万円)	△ 4	△ 3	2	5	△ 0	△ 2	19	30	29	26	28	32	162

※2020年5月10日より臨時休館を実施し、2020年9月15日営業再開となっているため、2020年8月及び9月の数値は当該営業期間に基づくものです。

## 025 ホテルエミット渋谷

運営実績													
	2020年					2021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 (%)	98.5	98.2	99.1	98.8	98.8	68.7	68.8	99.5	98.1	99.0	99.4	99.3	94.0
ADR (円)	3,611	3,861	5,022	5,248	5,798	3,546	4,982	4,745	4,417	3,362	4,074	5,051	4,487
RevPAR (円)	3,558	3,793	4,979	5,187	5,728	2,437	3,430	4,720	4,331	3,327	4,051	5,015	4,218
売上高 (百万円)	8	8	11	11	13	5	7	11	9	7	9	11	111
GOP (百万円)	△3	△1	2	3	5	△3	0	3	1	△3	△ 0	2	6

## 026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

運営実績													
	2020年					2021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。

(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、2020年8月から2021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、2020年8月から2021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2021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	23	51,913	100.0	5.6
合計	23	51,913	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	7.5	7.6
関東甲信越 (除く東京)	1	1,490	2.9	4.4
東京	3	8,970	17.3	4.7
北陸・東海	4	9,828	18.9	5.4
近畿	4	15,200	29.3	4.3
中国・四国	6	8,915	17.2	7.7
九州・沖縄	2	3,600	6.9	7.2
合計	23	51,913	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2021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 福岡天神	福岡県福岡市	1階客室化 工事	自 2022年3月 至 2022年3月	90	—	—
ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	外気空調機 更新工事	自 2022年7月 至 2022年7月	35	—	—
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	客室改装工事	自 2022年7月 至 2022年7月	30	—	—
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	開業準備・改修 工事	自 2021年12月 至 2021年12月	30	—	—
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	客室改装工事	自 2021年12月 至 2021年12月	30	—	—

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が2021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335百万円で  
あり、費用に区分された修繕費46百万円と合わせ、合計381百万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)
カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	開業準備・改修 工事	自 2021年2月 至 2021年7月	69
チサインイン大阪 ほんまち	大阪府大阪市	開業準備・改修 工事	自 2021年5月 至 2021年7月	39
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	リノベーション 工事	自 2021年3月 至 2021年4月	18
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	自動火災報知設 備更新工事	自 2021年4月 至 2021年4月	16
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	1階西側庇クラ ック改修工事	自 2021年5月 至 2021年5月	3