



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

平成30年1月期 決算短信 (REIT)

平成30年3月15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 (氏名) 織井 渉
代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 久保田 政範
問合せ先責任者 (役職名) 執行役財務本部長
TEL (03) 3502-4892

有価証券報告書提出予定日 平成30年4月25日 分配金支払開始予定日 平成30年4月20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. 平成30年1月期の運用、資産の状況 (平成29年8月1日～平成30年1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	%
30年1月期	1,782	5.6	1,034	6.2	842	5.4	841	5.4
29年7月期	1,687	8.2	973	△0.5	799	△1.2	798	△1.2

	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	%	%	%
30年1月期	3,285	2.6	1.5	47.3
29年7月期	3,100	2.4	1.5	47.4

(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	%	%
30年1月期	3,302	841	0	0	100.0	2.6
29年7月期	3,101	798	0	0	100.0	2.4

(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。平成30年1月期については、期中に自己投資口の取得及び消却を行っていることから、次の方法によって算出しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(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
30年1月期	55,415	32,439	58.5	127,227
29年7月期	53,760	32,696	60.8	126,935

(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
30年1月期	1,225	△2,052	700	3,192
29年7月期	1,837	△1,790	△355	3,317

2. 平成30年7月期（平成30年2月1日～平成30年7月31日）及び平成31年1月期（平成30年8月1日～平成31年1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
30年7月期	1,810	1.6	1,022	△1.2	833	△1.0	833	△1.0	3,267	0
31年1月期	1,780	△1.7	996	△2.6	807	△3.2	806	△3.2	3,162	0

（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））
（平成30年7月期）3,267円（5.4％）、（平成31年1月期）3,162円（△3.7％）

※ 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）	30年1月期	254,974口	29年7月期	257,584口
② 期末自己投資口数	30年1月期	0口	29年7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」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、9ページに記載の「平成30年7月期（平成30年2月1日～平成30年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」及び11ページに記載の「平成31年1月期（平成30年8月1日～平成31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。

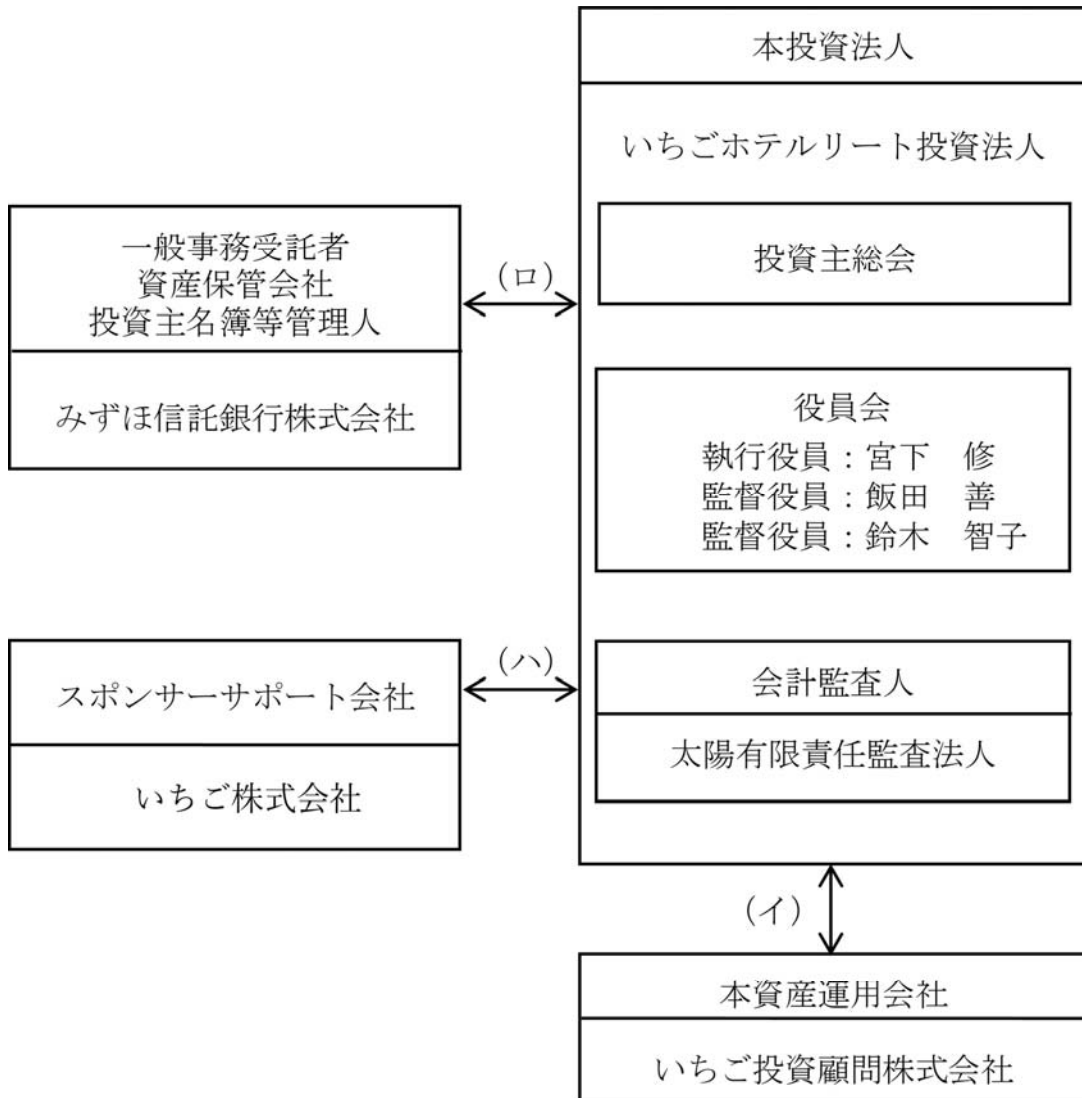
本投資法人は平成30年3月16日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、本書と同時に開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組図

本書の日付現在の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。）の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／事務委託契約（投資口事務受託契約）

(ハ) スポンサーサポート契約

（2）本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちごホテルリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社 (注)	平成27年7月22日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 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。）上の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii)本投資法人の資金調達に係る業務、(iii)本投資法人への報告業務及び(iv)その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)までに関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月22日付で、本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び事務委託契約（投資口事務受託契約）（いずれもその後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号、投信法施行規則第169条第2項第6号及び第7号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i)計算に関する事務、(ii)会計帳簿の作成に関する事務、(iii)本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務、(iv)納税に関する事務並びに(v)(i)から(iv)までに準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人及び一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、投信法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。
スポンサーサポート会社	いちご株式会社(注)	平成27年10月2日付で、本投資法人との間でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。かかるスポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、(i)本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、(ii)本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、(iii)本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、本投資法人が保有する物件の売却先の紹介、並びにそれらの実現

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちご株式会社(注)	<p>に向けた協力、(iv)本投資法人による取得機会の確保のための物件の取得及び保有、(v)本投資法人及び本資産運用会社の事業全般に関するコンサルタント業務、他の事業者の紹介及びその他の補助的業務を無償で行うことを内容としています。なお、スポンサーサポート会社は、スポンサーサポート会社の判断により、スポンサーサポート会社の子会社又は関連会社(本資産運用会社を除きます。)をして、これらの業務を行わせることができることとしています。</p> <p>また、本投資法人は、(i)本投資法人に対する金融機関による融資、(ii)本投資法人に対する投資家による出資、(iii)本投資法人による不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得、(iv)前(i)から(iii)までに関連する事項、(v)その他本投資法人の運営に資する事項に関し、スポンサーサポート会社より本投資法人の信用補完を得る必要があると判断した場合、スポンサーサポート会社に対し、当該信用補完を得る必要のある具体的事項及び当該信用補完の提供に係る合理的な対価を事案に応じて検討の上、通知し、スポンサーサポート会社との協議により決定した金額でスポンサーサポート会社による本投資法人の信用補完を要請することができることとしています。</p> <p>信用補完の対価は、信用補完の対象となる取引内容及び市場環境等により異なるため、個別案件ごとに当事者間の協議によって決定することとなりますが、主に以下の要素等を考慮の上決定することとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーが物件を代替取得するために要する下記の取得コスト等 <ul style="list-style-type: none"> 取得のためのデュー・ディリジェンスコスト 取得ビークルの設立及び維持管理費用 取引のために支払う仲介手数料 関連契約締結等に伴う法務専門家への委託コスト ・スポンサーが代替で負担する下記の資金コスト又は与信枠の設定維持コスト等 <ul style="list-style-type: none"> 取得費用立替のための資金調達コスト 取得のための与信の設定及び維持コスト ・信用補完によってスポンサーが負う下記のリスク量に関する対価 <ul style="list-style-type: none"> 売主がスポンサーに対して要求する補償のための債務負担等の可能性 ・取引実行により投資法人が享受する下記の経済的利益等 <ul style="list-style-type: none"> 対象物件取得のために既に投下した費用が無駄なものとなることの回避 <ul style="list-style-type: none"> 再取得に係る取引手数料等の削減 物件取得が遅れることによる収益減少の回避 <p>なお、上記対価の支払いを伴う信用補完は、利害関係者取引規程第4条第2項(9)に該当するため、その対価の支払いについては利害関係者取引規程第5条に基づき本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の投資運用委員会の順に審議されます。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
スポンサーサポート会社	いちご株式会社（注）	<p>さらに、平成30年3月1日付で、本資産運用会社、スポンサーサポート会社並びにスポンサーサポート会社の子会社であるいちご地所株式会社（以下「IES」といいます。）、いちごECOエナジー株式会社（以下「IEE」といいます。）、いちごオーナーズ株式会社（以下「IOS」といいます。）及びいちご土地心築株式会社（以下「ITS」といいます。）との間で、本資産運用会社の業務の内容及び方法書に定める不動産関連資産及び再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得に係る利益相反を防止することを目的として、譲渡を企図して提供される対象資産に関する情報（書面、図面、電子媒体等を含みます。）（以下「取得資産情報」といいます。）のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。</p> <p>同覚書に従い、本資産運用会社は、取得予想価格（消費税込）が5億円以上の不動産関連資産（更地を除きます。）に関する取得資産情報について、①スポンサーサポート会社又は本資産運用会社が情報受領者である場合には第一位の優先検討順位が、②IEE又はITSが情報受領者である場合には第二位の優先検討順位が与えられます。また、不動産関連資産に関する取得資産情報について、①IES又はIOSが情報受領者である場合には第三位の検討優先順位が与えられます。</p> <p>さらに、本資産運用会社は、不動産関連資産（更地に限りません。）に関する取得資産情報について、①本資産運用会社が情報受領者である場合には第一位の優先検討順位が、②スポンサーサポート会社又はITSが情報受領者である場合には第四位の優先検討順位が、③IEEが情報受領者である場合には第五位の優先検討順位が与えられます。</p>

（注）本投資法人の特定関係法人（特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人をいいます。）は、いちご株式会社です。なお、いちご株式会社は、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。）の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第8条第3項に規定する親会社をいいます。）です。

（3）匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

2. 運用方針及び運用状況

（1）運用方針

最近の有価証券報告書（平成29年10月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

（2）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、投信法に基づき、本資産運用会社を設立企画人とし、また、いちご株式会社をスポンサーとして平成27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5期を迎えた当期は、期初に借入余力の活用によってアーバイン広島エグゼクティブを取得し、さらなるポートフォリオのクオリティ向上を図るとともに、長期的なキャッシュ・フローの安定性強化と景気変動に強いポートフォリオを構築してまいりました。また、前期に引き続き、既存の保有物件の効率化と収益の向上を目指し、着実な内部成長の強化を行いました。

引き続き、安定性と成長性を追求するホテル特化型リートとして、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指していきます。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、輸出と生産の持ち直しを受けて企業収益の改善が見られ、設備投資の回復に繋がったほか、堅調な雇用・所得環境の下、個人消費も底堅く推移しました。この結果、国内景気は緩やかな回復基調を続けています。日本経済は今後も雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあり、緩やかに回復していくことが期待されます。他方、米国及び中国を始めとするアジア新興国の経済の先行き、政策に関する不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

観光産業においてはアジア諸国からの旅行者を中心とした訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）が増加し、平成29年のインバウンドは前年の24.0百万人から約23%増の28.7百万人と過去最高を更新し、引き続き増加しています。本投資法人が保有するホテルにおいては、京都エリアにおいてホテルの新規供給や民泊の増加による影響がみられましたが、その他の多くのホテルで業績が堅調に推移しました。このような環境下、本投資法人が保有するホテルにおいては変動賃料を導入するホテルを中心に、各ホテルオペレーターと連携をとり、増加するレジャー需要の取込み強化や運営費用の低減を図るコストの適正化に取り組んでいます。

不動産投資市場においては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けて、用途を問わず、投資家の期待利回りは低下傾向が続いています。また、ホテル売買市場は好調なホテル業績を受け、取引は活発に行われており、投資先としてのニーズは依然として高い水準にあります。

ハ) 資金調達の概要

当期においては、アーバイン広島エグゼクティブの取得資金として、平成29年8月1日に1,800百万円の借入れを行いました。この結果、平成30年1月31日現在の借入金残高は21,750百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は39.2%となりました。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成30年1月期の実績として営業収益1,782百万円、営業利益1,034百万円、経常利益842百万円、当期純利益841百万円を計上しました。

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841百万円に対して、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841百万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3,302円としました。

また、本投資法人は、平成29年10月10日開催の本投資法人役員会の決定のもと、投資主価値の向上を目的として、当期中に信託方式による市場買付けの方法により、自己投資口を取得するとともに、平成29年11月28日開催の本投資法人役員会の決定のもと、その全てを消却しました。当期中において取得及び消却した自己投資口の総口数は2,610口（消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.01%）、取得価格の総額は299,921,900円となります。かかる自己投資口の取得及び消却により投資口1口当たりの分配金は34円増加しました。

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います。

本投資法人は、昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、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。当面は成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・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、積極的な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り、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を目指します。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ます。

第5期においては平成29年8月1日に、アーバイン広島エグゼクティブ(取得総額1,800百万円)の取得を完了しており、着実に外部成長を進めています。

(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) 管理運営(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、収益
の向上に必要なCAPEX(注1)の立案、実行を行います。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、効果的かつ戦略的
なCAPEXの実施(注2)を通じて収益の向上を図ります。

また、本投資法人が保有するホテルの運営状況、競合ホテルの動向、ホテルマーケットの
推移をモニタリングし、定量分析に基づいたアセット・マネジメントを行っていきます。

(注1) 「CAPEX」とは、Capital Expenditure(資本的支出)をいい、不動産を維持するた
めの修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした
支出をいいます。以下同じです。

(注2) 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CAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施すること
を目指します。

(ハ) 財務戦略について

本投資法人は、中長期に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、必要に応じて公募増資、借入金等の資金
調達手段と資金調達コストのバランスを図ります。また、今後新規取得等の際に新規借入金
を調達する際には、LTVをコントロールしながら、借入金利の固定化並びに借入期間の長期化
及び分散化を図るとともに、さらなる強固なバンクフォーメーションの構築を進めます。

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といたします。

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(4) 運用状況の見通し

平成30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。平成30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、9ページ記載の「平成30年7月期(平成30年2月1日～平成30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。

なお、平成30年1月期から平成30年7月期の主な増減要因として、以下の要因を見込んでいます。

(営業収益の増加)

- ・ 想定保有物件の季節的変動要因による賃料額の増加による影響

(営業費用の増加)

- ・ 平成29年3月及び平成29年8月に取得した2物件の固定資産税及び都市計画税等の公租公課の発生による賃貸事業費用の増加による影響

平成30年7月期(平成30年2月1日～平成30年7月31日)

営業収益	1,810百万円
営業利益	1,022百万円
経常利益	833百万円
当期純利益	833百万円
1口当たり分配金	3,267円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は9ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものです。なお、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、平成31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。平成31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、11ページ記載の「平成31年1月期(平成30年8月1日～平成31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。

なお、平成30年7月期から平成31年1月期の主な増減要因として、以下の要因を見込んでいます。

(営業収益の減少)

- ・ 想定保有物件の季節的変動要因による賃料額の減少による影響

平成31年1月期(平成30年8月1日～平成31年1月31日)

営業収益	1,780百万円
営業利益	996百万円
経常利益	807百万円
当期純利益	806百万円
1口当たり分配金	3,162円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は11ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものです。なお、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。

平成30年7月期（平成30年2月1日～平成30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	・平成30年7月期（第6期） 平成30年2月1日～平成30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21物件を前提としています。平成30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12ホテルの指標]（注2） <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年7月期（第6期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率（%）（注3）</td> <td>94.3</td> </tr> <tr> <td>ADR（円）（注4）</td> <td>9,170</td> </tr> </tbody> </table> 		平成30年7月期（第6期）	客室稼働率（%）（注3）	94.3	ADR（円）（注4）	9,170																																																																						
	平成30年7月期（第6期）																																																																												
客室稼働率（%）（注3）	94.3																																																																												
ADR（円）（注4）	9,170																																																																												
営業収益	<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12ホテルは以下となります。 スマイルホテル京都四条、ホテルビスタブレミオ京都、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、ヴァリエホテル天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル那覇、スマイルホテル浅草、ネストホテル松山、ホテルウィングインターナショナル名古屋</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。 $\text{客室稼働率} = \frac{\text{対象期間中に稼働した延べ客室数}}{\text{対象期間中の全客室数} \times \text{対象期間の営業日数}}$</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>[平成30年7月期の変動賃料等の内訳] （単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <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>111</td><td>142</td></tr> <tr><td>ホテルビスタブレミオ京都</td><td>75</td><td>-</td><td>75</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>31</td><td>85</td><td>116</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>39</td><td>38</td><td>78</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>23</td><td>70</td><td>94</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>21</td><td>41</td><td>62</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>64</td><td>166</td><td>230</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>30</td><td>74</td><td>104</td></tr> <tr><td>ネストホテル那覇</td><td>41</td><td>86</td><td>127</td></tr> <tr><td>スマイルホテル浅草</td><td>15</td><td>40</td><td>56</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>58</td><td>94</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル岡山</td><td>45</td><td>-</td><td>45</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>その他ホテル賃料（注）</td><td>256</td><td>26</td><td>282</td></tr> <tr><td>合計</td><td>952</td><td>799</td><td>1,752</td></tr> </tbody> </table> <p>（注） ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタ、ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜及びアーバン広島エグゼクティブ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>	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	111	142	ホテルビスタブレミオ京都	75	-	75	ネストホテル札幌駅前	31	85	116	チサンイン大阪ほんまち	39	38	78	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	23	70	94	ヴァリエホテル天神	21	41	62	ネストホテル大阪心斎橋	64	166	230	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	30	74	104	ネストホテル那覇	41	86	127	スマイルホテル浅草	15	40	56	ネストホテル松山	36	58	94	コンフォートホテル岡山	45	-	45	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	その他ホテル賃料（注）	256	26	282	合計	952	799	1,752
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	111	142																																																																										
ホテルビスタブレミオ京都	75	-	75																																																																										
ネストホテル札幌駅前	31	85	116																																																																										
チサンイン大阪ほんまち	39	38	78																																																																										
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																										
ネストホテル札幌大通	23	70	94																																																																										
ヴァリエホテル天神	21	41	62																																																																										
ネストホテル大阪心斎橋	64	166	230																																																																										
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	30	74	104																																																																										
ネストホテル那覇	41	86	127																																																																										
スマイルホテル浅草	15	40	56																																																																										
ネストホテル松山	36	58	94																																																																										
コンフォートホテル岡山	45	-	45																																																																										
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																																																																										
その他ホテル賃料（注）	256	26	282																																																																										
合計	952	799	1,752																																																																										

項目	前提条件
営業収益	[その他賃料] ホテルビスタプレミアオ京都、チサンイン大阪ほんまち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(水道光熱費を含む)として58百万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、314百万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、107百万円が費用計上されることを前提としています。なお、費用計上された107百万円には、平成29年3月27日及び平成29年8月1日に取得した2物件の固定資産税及び都市計画税等の公租公課が7百万円含まれます。 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。
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162百万円を見込んでいます。 創立費及び投資口交付費の償却として25百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 平成30年7月期末時点で、21,750百万円の借入金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。 上記の他に平成30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が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。

平成31年1月期（平成30年8月1日～平成31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	・平成31年1月期（第7期） 平成30年8月1日～平成31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21物件を前提としています。平成31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。 																																																																																		
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12ホテルの指標]（注2） <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成31年1月期（第7期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率（%）（注3）</td> <td>93.6</td> </tr> <tr> <td>ADR（円）（注4）</td> <td>8,997</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12ホテルは以下となります。 スマイルホテル京都四条、ホテルビスタブレミオ京都、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、ヴェリエホテル天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル那覇、スマイルホテル浅草、ネストホテル松山、ホテルウィングインターナショナル名古屋</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>[平成31年1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>34</td><td>97</td><td>131</td></tr> <tr><td>ホテルビスタブレミオ京都</td><td>75</td><td>12</td><td>87</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>72</td><td>104</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>39</td><td>-</td><td>39</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>23</td><td>63</td><td>86</td></tr> <tr><td>ヴェリエホテル天神</td><td>24</td><td>38</td><td>63</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>63</td><td>169</td><td>233</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>28</td><td>78</td><td>107</td></tr> <tr><td>ネストホテル那覇</td><td>59</td><td>97</td><td>156</td></tr> <tr><td>スマイルホテル浅草</td><td>15</td><td>31</td><td>46</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>58</td><td>93</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル岡山</td><td>45</td><td>-</td><td>45</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>その他ホテル賃料（注）</td><td>256</td><td>28</td><td>284</td></tr> <tr><td>合計</td><td>974</td><td>747</td><td>1,721</td></tr> </tbody> </table> <p>（注） ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタ、ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜及びアーバン広島エグゼクティブ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>		平成31年1月期（第7期）	客室稼働率（%）（注3）	93.6	ADR（円）（注4）	8,997	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	97	131	ホテルビスタブレミオ京都	75	12	87	ネストホテル札幌駅前	32	72	104	チサンイン大阪ほんまち	39	-	39	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	23	63	86	ヴェリエホテル天神	24	38	63	ネストホテル大阪心斎橋	63	169	233	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	28	78	107	ネストホテル那覇	59	97	156	スマイルホテル浅草	15	31	46	ネストホテル松山	35	58	93	コンフォートホテル岡山	45	-	45	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	その他ホテル賃料（注）	256	28	284	合計	974	747	1,721
	平成31年1月期（第7期）																																																																																		
客室稼働率（%）（注3）	93.6																																																																																		
ADR（円）（注4）	8,997																																																																																		
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	97	131																																																																																
ホテルビスタブレミオ京都	75	12	87																																																																																
ネストホテル札幌駅前	32	72	104																																																																																
チサンイン大阪ほんまち	39	-	39																																																																																
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																																
ネストホテル札幌大通	23	63	86																																																																																
ヴェリエホテル天神	24	38	63																																																																																
ネストホテル大阪心斎橋	63	169	233																																																																																
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	28	78	107																																																																																
ネストホテル那覇	59	97	156																																																																																
スマイルホテル浅草	15	31	46																																																																																
ネストホテル松山	35	58	93																																																																																
コンフォートホテル岡山	45	-	45																																																																																
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																																																																																
その他ホテル賃料（注）	256	28	284																																																																																
合計	974	747	1,721																																																																																

項目	前提条件
営業収益	[その他賃料] ホテルビスタプレミオ京都、チサンイン大阪ほんまち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(水道光熱費を含む)として58百万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、320百万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、107百万円が費用計上されることを前提としています。なお、費用計上された107百万円には、平成29年3月27日及び平成29年8月1日に取得した2物件の固定資産税及び都市計画税等の公租公課が7百万円含まれます。 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。
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167百万円を見込んでいます。 創立費及び投資口交付費の償却として20百万円を見込んでいます。
借入金	平成31年1月期末時点で、21,750百万円の借入金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。 上記の他に平成31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。
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	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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,402,808	1,081,964
信託現金及び信託預金	1,915,148	2,110,114
営業未収入金	198,659	100,562
前払費用	120,227	133,180
未収消費税等	-	46,044
流動資産合計	3,636,844	3,471,867
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	15,542,646	16,557,970
減価償却累計額	△689,707	△982,157
信託建物(純額)	14,852,939	15,575,812
信託構築物	4,986	4,986
減価償却累計額	△198	△367
信託構築物(純額)	4,787	4,618
信託機械及び装置	18,757	33,950
減価償却累計額	△1,355	△2,669
信託機械及び装置(純額)	17,402	31,281
信託工具、器具及び備品	67,583	100,964
減価償却累計額	△8,589	△16,818
信託工具、器具及び備品(純額)	58,994	84,145
信託土地	34,715,089	35,816,845
信託建設仮勘定	-	1,448
有形固定資産合計	49,649,212	51,514,152
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	369,040	349,245
投資その他の資産合計	379,040	359,245
固定資産合計	50,028,253	51,873,397
繰延資産		
創立費	30,533	25,445
投資口交付費	65,343	44,990
繰延資産合計	95,877	70,436
資産合計	53,760,975	55,415,701

（単位：千円）

	前期 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	126,618	205,493
1年内返済予定の長期借入金	-	3,250,000
未払金	190,880	208,724
未払費用	483	525
未払法人税等	844	818
未払消費税等	73,193	12,229
前受金	80,753	90,086
その他	3,596	5,138
流動負債合計	476,369	3,773,016
固定負債		
長期借入金	19,950,000	18,500,000
信託預り敷金及び保証金	638,115	703,095
固定負債合計	20,588,115	19,203,095
負債合計	21,064,484	22,976,112
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
出資総額（純額）	31,897,545	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	798,944	841,965
剰余金合計	798,944	841,965
投資主資本合計	32,696,490	32,439,589
純資産合計	※1 32,696,490	※1 32,439,589
負債純資産合計	53,760,975	55,415,701

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自	平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 1,662,619		※1 1,758,202
その他貸貸事業収入		※1 25,365		※1 23,820
営業収益合計		1,687,985		1,782,023
営業費用				
貸貸事業費用		※1 444,931		※1 463,912
資産運用報酬		214,543		232,903
資産保管手数料		3,999		4,032
一般事務委託手数料		18,292		15,624
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		28,153		27,103
営業費用合計		714,120		747,776
営業利益		973,864		1,034,247
営業外収益				
受取利息		15		15
還付加算金		379		-
営業外収益合計		395		15
営業外費用				
支払利息		87,083		96,268
融資関連費用		62,184		67,427
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		20,352		20,352
その他		2		2,516
営業外費用合計		174,711		191,653
経常利益		799,547		842,609
税引前当期純利益		799,547		842,609
法人税、住民税及び事業税		846		820
法人税等合計		846		820
当期純利益		798,701		841,788
前期繰越利益		243		176
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		798,944		841,965

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	31,897,545	808,284	808,284	32,705,830	32,705,830
当期変動額					
剰余金の配当		△808,041	△808,041	△808,041	△808,041
当期純利益		798,701	798,701	798,701	798,701
当期変動額合計	-	△9,339	△9,339	△9,339	△9,339
当期末残高	31,897,545	798,944	798,944	32,696,490	32,696,490

当期(自 平成29年8月1日 至 平成30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(△)	剰余金合計
当期首残高	31,897,545	-	31,897,545	798,944	798,944
当期変動額					
剰余金の配当				△798,767	△798,767
当期純利益				841,788	841,788
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△299,921	△299,921		
当期変動額合計	-	△299,921	△299,921	43,020	43,020
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	841,965	841,965

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	
当期首残高	-	32,696,490	32,696,490
当期変動額			
剰余金の配当		△798,767	△798,767
当期純利益		841,788	841,788
自己投資口の取得	△299,921	△299,921	△299,921
自己投資口の消却	299,921	-	-
当期変動額合計	-	△256,900	△256,900
当期末残高	-	32,439,589	32,439,589

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	当期 自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
I 当期末処分利益	798,944,557円	841,965,504円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	798,767,984円 (3,101円)	841,924,148円 (3,302円)
III 次期繰越利益	176,573円	41,356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、当期末処分利益798,944,557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798,767,984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3,101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、当期末処分利益841,965,504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841,924,148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3,302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	平成29年2月1日 平成29年7月31日	自 至	平成29年8月1日 平成30年1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		799,547		842,609
減価償却費		280,255		302,163
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		20,352		20,352
受取利息		△15		△15
支払利息		87,083		96,268
営業未収入金の増減額(△は増加)		△96,469		98,097
未収消費税等の増減額(△は増加)		718,442		△46,044
前払費用の増減額(△は増加)		6,698		△6,785
長期前払費用の増減額(△は増加)		53,251		13,626
未払消費税等の増減額(△は減少)		73,193		△60,964
営業未払金の増減額(△は減少)		△31,845		29,002
未払金の増減額(△は減少)		8,577		17,844
前受金の増減額(△は減少)		3,374		9,333
その他		△1,620		2,422
小計		1,925,916		1,322,998
利息の受取額		15		15
利息の支払額		△87,077		△96,225
法人税等の支払額		△957		△846
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,837,897		1,225,943
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		△1,841,059		△2,117,229
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△4,240		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		54,720		64,980
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,790,579		△2,052,249
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		450,000		1,800,000
自己投資口の取得による支出		-		△302,433
分配金の支払額		△805,287		△797,137
財務活動によるキャッシュ・フロー		△355,287		700,429
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△307,969		△125,877
現金及び現金同等物の期首残高		3,625,927		3,317,957
現金及び現金同等物の期末残高		※1 3,317,957		※1 3,192,079

(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（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、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>2～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～10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	2～58年	構築物	15年	機械及び装置	8～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～58年								
構築物	15年								
機械及び装置	8～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当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。</p> <p>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> <p>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4,185千円です。</p>								
4. 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>								
5. 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>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</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。</p> <p>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、税抜方式によります。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	---

(8) 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 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1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 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	1,662,619	1,662,619	1,758,202	1,758,202
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	19,217		18,999	
その他収入	6,148	25,365	4,821	23,820
不動産賃貸事業収益合計		1,687,985		1,782,023
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	16,472		17,721	
水道光熱費	19,539		19,558	
信託報酬	7,478		8,200	
減価償却費	280,255		302,163	
修繕費	19,432		15,949	
公租公課	98,347		97,009	
損害保険料	2,502		2,618	
その他賃貸事業費用	903		691	
不動産賃貸事業費用合計		444,931		463,912
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		1,243,053		1,318,111

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1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	257,584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 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
現金及び預金	1,402,808千円		1,081,964千円	
信託現金及び信託預金	1,915,148千円		2,110,114千円	
現金及び現金同等物	3,317,957千円		3,192,079千円	

(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

平成29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	1,402,808	1,402,808	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,915,148	1,915,148	—
資産合計	3,317,957	3,317,957	—
(3) 長期借入金	19,950,000	20,047,303	97,303
負債合計	19,950,000	20,047,303	97,303
(4) デリバティブ取引	—	△2,363	△2,363

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (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) 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。

(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。

平成30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	1,081,964	1,081,964	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,110,114	2,110,114	—
資産合計	3,192,079	3,192,079	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,250,000	3,250,000	—
(4) 長期借入金	18,500,000	18,650,518	150,518
負債合計	21,750,000	21,900,518	150,518
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (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) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 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。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(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

（単位：千円）

区分	前期 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
信託預り敷金及び保証金	638,115	703,095

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(平成29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	1,402,808	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,915,148	—	—	—	—	—
合計	3,317,957	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成30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	1,081,964	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,110,114	—	—	—	—	—
合計	3,192,079	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日(平成29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
長期借入金	—	3,250,000	2,450,000	5,250,000	—	9,000,000
合計	—	3,250,000	2,450,000	5,250,000	—	9,000,000

長期借入金の決算日(平成30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	3,250,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	7,700,000	—	1,800,000	9,000,000
合計	3,250,000	—	7,700,000	—	1,800,000	9,000,000

(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(平成29年7月31日)及び当期(平成30年1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(平成29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 支払固定・受取変動	長期借入金	16,050,000 (注1)	16,050,000 (注1)	△2,363 (注2)	(注3)

(注1) 当該金額には、平成29年7月28日付で締結した金利スワップ契約の契約額(1,800,000千円)が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は平成29年8月1日です。

(注2) 平成29年7月28日付で締結した金利スワップについては、平成29年7月31日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、平成29年7月31日時点における時価を記載しています。なお、平成29年7月28日付で締結した金利スワップを除く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、「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」における(3)長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注3) 時価の算定は取引金融機関から提示された価格によっています。

当期(平成30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 支払固定・受取変動	長期借入金	16,050,000	16,050,000	(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、「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」における(4)長期借入金の時価に含めて記載しています。

(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 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税損金不算入額	11千円	10千円
繰延税金資産小計	11千円	10千円
評価性引当額	△11千円	△10千円
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法人税等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 (平成29年7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
法定実効税率	31.74%	31.74%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.71%	△31.71%
その他	0.07%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%	0.10%

(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
		自平成29年2月1日 至平成29年7月31日	自平成29年8月1日 至平成30年1月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	48,204,852	49,649,212
	期中増減額	1,444,360	1,863,490
	期末残高	49,649,212	51,512,703
	期末時価	53,798,000	56,388,000

(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、前期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件(1,513,976千円)の取得によるものであり、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(1,882,614千円)の取得によるものであり、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、「損益計算書に関する注記」に記載していません。

(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 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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. 地域ごとの情報

(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. 主要な顧客ごとの情報

(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	631,906	不動産賃貸事業
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	306,673	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	286,566	不動産賃貸事業

当期(自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)

1. 製品及びサービスごとの情報

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. 地域ごとの情報

(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. 主要な顧客ごとの情報

(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	683,193	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	286,566	不動産賃貸事業
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	276,898	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 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
1口当たり純資産額	126,935円	127,227円
1口当たり当期純利益	3,100円	3,285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 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日	自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日
当期純利益 (千円)	798,701	841,788
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)	798,701	841,788
期中平均投資口数 (口)	257,584	256,182

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、資産除去債務及び関連当事者との取引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。

(9) 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	
平成27年7月22日	私募設立	3,000	3,000	300	300	(注2)
平成27年11月27日	公募増資	129,000	132,000	13,181	13,481	(注3)
平成27年12月22日	第三者 割当増資	6,500	138,500	664	14,145	(注4)
平成28年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	(注5)
平成28年9月13日	第三者 割当増資	3,284	257,584	489	31,897	(注6)
平成29年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	(注7)

(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) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格106,000円(発行価額102,184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4) 1口当たり発行価額102,184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5) 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6) 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7) 平成29年10月11日から平成29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、平成29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、その全てを平成29年12月11日に消却しました。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示しています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第5期（平成30年1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	3,935	7.1
	関東甲信越	1,509	2.7
	東京	7,257	13.1
	北陸・東海	9,810	17.7
	近畿	19,028	34.3
	中国・四国	4,733	8.5
	九州・沖縄	5,238	9.5
小計		51,512	93.0
預金・その他資産		3,902	7.0
資産総額計		55,415	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

①取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(平成30年1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)	担保設定
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	4,480	4,524	4,990	8.8	—
	002	ホテルビスタプレミオ京都	3,600	3,598	4,050	7.1	—
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,701	2,910	5.2	—
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,153	2,440	4.2	—
	005	チサンイン大阪ほんまち	1,630	1,670	1,990	3.2	—
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,508	1,810	3.0	—
	007	ホテルサーブ神戸アスタ	1,490	1,456	1,700	2.9	—
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,481	1,680	2.8	—
	009	ヴァリエホテル天神	1,380	1,434	2,090	2.7	—
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,778	7,690	14.9	—
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,302	5,880	10.4	—
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,983	4,050	7.7	—
	013	ネストホテル那覇	3,750	3,803	4,090	7.4	—
	014	スマイルホテル浅草	1,920	1,922	2,130	3.8	—
	015	ネストホテル松山	1,610	1,660	1,770	3.2	—
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,351	1,440	2.7	—
	017	コンフォートホテル岡山	1,200	1,202	1,240	2.4	—
	018	コンフォートホテル釧路	300	300	421	0.6	—
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	298	377	0.6	—
	020	グランパーク・イン横浜	1,490	1,509	1,560	2.9	—
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,870	2,080	3.5	—
合計			50,958	51,512	56,388	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又は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。

②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。

(平成30年1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 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	総賃貸可能面積 (㎡) (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	平成3年 1月	65	4,891.84	4,891.84	100.0	1	140
	002	ホテルビスタ プレミオ京都	京都府 京都市	1,004.91	3,867.66	平成20年 6月	150	3,867.66	3,867.66	100.0	3	84
	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	昭和59年 10月	非開示	5,255.66	5,255.66	100.0	1	220
	004	ネストホテル 札幌駅前	北海道 札幌市	897.96	5,734.93	昭和59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	昭和57年 10月	76	3,690.00	3,690.00	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	平成21年 9月	110	4,173.92	4,173.92	100.0	1	196
	007	ホテルサーブ 神戸アスタ	兵庫県 神戸市	838.88	4,540.90	平成20年 1月	非開示	4,633.16	4,633.16	100.0	1	133
	008	ネストホテル 札幌大通	北海道 札幌市	811.69	5,634.88	平成4年 8月	47	5,638.78	5,638.78	100.0	1	121
	009	ヴァリエホテル 天神	福岡県 福岡市	788.62	1,910.94	平成6年 3月	46	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	昭和59年 8月	128	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	平成16年 11月 平成18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	平成5年 1月	58	2,721.70	2,721.70	100.0	8	112
	013	ネストホテル那覇	沖縄県 那覇市	2,322.62	9,240.20	昭和50年 2月	100	9,240.20	9,240.20	100.0	1	198
	014	スマイルホテル 浅草	東京都 台東区	361.38	1,793.43	平成4年 9月	31	1,793.43	1,793.43	100.0	1	96
	015	ネストホテル松山	愛媛県 松山市	1,692.01	6,671.94	昭和63年 11月	70	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	平成27年 2月	非開示	853.00	853.00	100.0	1	48
	017	コンフォートホテル 岡山	岡山県 岡山市	986.26	5,543.70	昭和58年 11月	91	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	平成21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	平成19年 7月	30	2,186.65	2,186.65	100.0	1	105
	020	グランパーク・ イン横浜	神奈川県 横浜市	516.22	1,183.26	平成5年 12月	非開示	1,183.26	1,183.26	100.0	1	175
	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	平成20年 6月	非開示	2,756.20	2,756.20	100.0	1	171
合計/平均			—	23,813.50	95,288.60	—	1,411	95,584.44	95,584.44	100.0	31	3,340

(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平成29年2月から平

成30年1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」、「ホテルサーブ神戸アスタ」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」及び「アーバイン広島エグゼクティブ」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、「ホテルビスタプレミオ京都」、「チサンイン大阪ほんまち」及び「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」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、平成30年1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、平成30年1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。

③不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が平成30年1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	4,990	4,980	5,080	4.6	4,950	4.7	4.8	250,910	5.6	4.9
	002	ホテルビスタプレミアオ京都	大和不動産鑑定株式会社	4,050	3,800	4,110	4.3	4,020	4.1	4.5	181,500	5.0	4.3
	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	2,910	2,320	2,940	4.9	2,890	4.7	5.1	157,643	5.9	5.3
	004	ネストホテル札幌駅前	大和不動産鑑定株式会社	2,440	1,200	2,450	5.4	2,440	5.2	5.6	154,989	7.2	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	1,990	1,420	2,020	4.5	1,980	4.3	4.7	98,963	6.1	5.4
	006	コンフォートホテル浜松	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,810	1,670	1,820	5.4	1,810	5.4	5.6	102,594	6.6	4.8
	007	ホテルサーブ神戸アスタ	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,700	1,600	1,740	4.9	1,680	1年目 4.8 2年目以降 5.0	5.1	90,742	6.1	4.4
	008	ネストホテル札幌大通	大和不動産鑑定株式会社	1,680	1,370	1,670	5.3	1,690	5.1	5.5	106,595	7.4	4.9
	009	ヴァリエホテル天神	一般財団法人 日本不動産研究所	2,090	1,300	2,120	4.5	2,060	4.3	4.7	103,437	7.5	6.3
	010	ネストホテル大阪心斎橋	大和不動産鑑定株式会社	7,690	2,640	7,770	4.5	7,660	4.3	4.7	399,433	5.3	4.4
	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	5,880	6,240	5,970	4.0	5,840	3.8	4.2	266,458	5.0	3.9
	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	4,050	1,120	4,110	4.4	4,030	4.2	4.6	197,901	5.1	3.9
	013	ネストホテル那覇	大和不動産鑑定株式会社	4,090	1,310	4,130	5.3	4,070	5.1	5.5	244,653	6.5	4.8
	014	スマイルホテル浅草	大和不動産鑑定株式会社	2,130	557	2,160	4.1	2,120	3.9	4.3	99,529	5.2	3.8
	015	ネストホテル松山	大和不動産鑑定株式会社	1,770	1,100	1,770	5.7	1,770	5.5	5.9	125,892	7.8	5.4
	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	1,440	600	1,460	4.5	1,430	4.3	4.7	66,180	4.9	3.5
	017	コンフォートホテル岡山	大和不動産鑑定株式会社	1,240	541	1,230	5.3	1,240	5.1	5.5	79,308	6.6	4.6
	018	コンフォートホテル釧路	大和不動産鑑定株式会社	421	815	420	5.5	421	5.3	5.7	23,367	7.8	4.8
	019	コンフォートホテル鈴鹿	大和不動産鑑定株式会社	377	407	377	5.0	377	4.8	5.2	23,084	7.7	5.0
	020	グランパーク・イン横浜	大和不動産鑑定株式会社	1,560	1,790	1,600	4.6	1,540	4.4	4.9	73,790	5.0	4.7
	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	2,080	1,370	2,090	5.3	2,070	5.1	5.5	113,455	6.3	4.8
合計/平均				56,388	38,150	57,037	4.7	56,088	-	-	2,960,431	5.8	4.6

(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。

償却後NOI利回り＝各保有不動産に係る（鑑定NOI－減価償却費（※））÷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）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
 行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究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。

④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、平成30年1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	平成30年1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 ネストホテル那覇 ネストホテル松山	214	22.0	35,339.21	37.0
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岡山 コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル鈴鹿	286	29.4	26,684.48	27.9

（注）ポートフォリオ全体の平成30年1月期の固定賃料の合計額に対する、各物件の平成30年1月期の
 固定賃料の占める割合を記載しています。

⑤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	002	004	005	006	008
物件名	ポート フォリオ 合計	スマイルホテル 京都四条	ホテルビスタ プレミオ京都 (注)	ネストホテル 札幌駅前	チサンイン大 阪ほんまち (注)	コンフォート ホテル浜松	ネストホテル 札幌大通
①不動産運用 収益合計	1,782,023	136,212	92,547	103,563	40,408	55,361	86,470
固定賃料	974,852	34,644	75,000	32,392	39,600	55,361	23,385
変動賃料	748,007	101,567	17,547	71,170	789	-	62,885
その他収益	59,163	-	-	-	19	-	200
②不動産運用 費用合計	161,749	7,680	9,191	9,428	4,774	3,446	12,081
外注委託費	17,721	606	1,475	600	900	600	600
保険料	2,618	154	103	150	102	96	158
修繕費	15,949	1,760	319	3,145	271	-	2,382
公租公課	97,009	4,799	6,878	5,103	3,140	2,478	8,304
その他費用	28,450	360	414	429	360	271	636
③NOI (①-②)	1,620,274	128,531	83,355	94,134	35,634	51,915	74,388
④減価償却費	302,163	15,446	12,777	12,705	5,172	14,390	17,842
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	1,318,111	113,085	70,577	81,428	30,461	37,525	56,546

(単位：千円)

物件番号		009	010	011	012	013	014	015
物件名	ヴァリエホテル 天神	ネストホテル 大阪心齋橋	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 那覇	スマイルホテル 浅草	ネストホテル 松山	
①不動産運用 収益合計	62,046	233,359	151,441	91,730	153,442	48,955	106,560	
固定賃料	24,752	63,974	151,441	28,372	59,109	15,476	35,558	
変動賃料	37,293	169,384	-	63,358	94,333	33,478	70,999	
その他収益	-	-	-	-	-	-	3	
②不動産運用 費用合計	4,465	15,096	14,092	8,041	9,321	4,475	6,185	
外注委託費	600	1,200	570	2,320	1,080	600	1,080	
保険料	56	248	282	88	240	57	201	
修繕費	226	848	227	1,787	2,916	1,052	461	
公租公課	3,221	12,392	12,604	3,435	4,667	2,357	4,028	
その他費用	360	407	407	408	417	408	415	
③NOI (①-②)	57,580	218,262	137,349	83,688	144,121	44,479	100,375	
④減価償却費	8,457	32,330	29,088	23,422	31,638	13,276	19,086	
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	49,123	185,932	108,261	60,266	112,482	31,203	81,289	

(単位：千円)

物件番号	017	018	019	その他 (注)
物件名	コンフォート ホテル岡山	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	46,000	18,419	15,442	340,060
固定賃料	45,900	18,419	15,442	256,020
変動賃料	-	-	-	25,199
その他収益	100	-	-	58,840
②不動産運用 費用合計	5,766	5,464	2,817	39,419
外注委託費	900	900	540	3,150
保険料	142	83	48	401
修繕費	212	-	-	338
公租公課	4,101	4,070	1,821	13,605
その他費用	411	409	407	21,923
③NOI (①-②)	40,233	12,955	12,625	300,641
④減価償却費	11,983	4,550	4,072	45,921
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	28,249	8,404	8,552	254,720

(注) 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルサーブ神戸アスタ」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」及び「アーバイン広島エグゼクティブ」の収支状況、また「ホテルビスタプレミオ京都」、「チサンイン大阪ほんまち」及び「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」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	ホテルサーブ神 戸アスタ	ホテルリブマッ クス日本橋箱崎	グランパーク・ イン横浜	アーバイン広島 エグゼクティブ
NOI	78,272	46,601	33,160	40,058	63,346
減価償却費	8,451	12,693	9,106	2,241	13,428

⑥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														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	100.1	99.9	100.0	99.4	99.7	99.6	99.9	100.0	100.0	99.6	99.4	95.0	99.4	
ADR (円)	7,274	11,356	19,027	10,002	6,721	8,840	8,209	8,040	11,102	16,099	8,651	6,518	10,166	
RevPAR (円)	7,283	11,348	19,018	9,939	6,703	8,803	8,204	8,044	11,107	16,030	8,601	6,192	10,104	
売上高 (百万円)	30	51	83	45	30	41	38	36	51	70	39	28	543	
GOP (百万円)	15	34	60	29	16	24	20	19	33	51	22	13	335	

002 ホテルビスタプレミアオ京都

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	89.5	93.1	92.7	91.5	86.1	86.1	90.1	90.2	93.7	95.2	79.6	61.3	87.4	
ADR (円)	11,150	15,733	20,215	14,775	11,170	13,831	12,946	11,890	15,518	19,810	13,299	10,693	14,436	
RevPAR (円)	9,979	14,646	18,731	13,521	9,619	11,903	11,663	10,720	14,535	18,851	10,592	6,558	12,611	
売上高 (百万円)	25	40	50	38	26	33	33	29	41	50	29	18	414	
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。

003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	92.5	88.7	90.7	87.6	86.9	90.6	97.3	91.1	92.0	93.7	87.2	74.7	89.4	
ADR (円)	6,474	6,773	6,558	6,521	6,362	6,834	6,970	6,559	6,941	6,664	6,354	5,776	6,583	
RevPAR (円)	5,990	6,008	5,951	5,710	5,530	6,188	6,781	5,976	6,385	6,241	5,543	4,314	5,883	
売上高 (百万円)	41	46	44	44	42	47	52	44	49	46	43	34	532	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については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														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	96.5	97.8	97.4	98.0	98.4	97.8	98.5	97.5	96.4	94.7	95.8	97.0	97.1	
ADR (円)	11,641	6,293	5,421	8,524	11,341	13,131	11,765	11,522	8,197	6,260	6,954	6,904	8,992	
RevPAR (円)	11,233	6,153	5,279	8,353	11,159	12,838	11,590	11,235	7,898	5,925	6,663	6,699	8,736	
売上高 (百万円)	58	42	38	49	63	73	65	63	48	36	46	43	623	
GOP (百万円)	31	15	13	24	37	45	38	37	23	12	20	16	309	

005 チサンイン大阪ほんまち

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	94.1	95.2	94.1	80.8	87.6	93.6	95.5	90.6	91.6	88.5	88.7	94.6	91.2	
ADR (円)	7,763	8,392	8,968	7,980	7,263	7,997	8,402	7,864	7,956	8,256	8,257	6,828	7,998	
RevPAR (円)	7,308	7,986	8,439	6,452	6,364	7,483	8,026	7,126	7,291	7,306	7,327	6,458	7,297	
売上高 (百万円)	27	32	33	26	25	30	32	28	29	28	30	26	346	
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。

006 コンフォートホテル浜松

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	74.8	88.6	81.8	77.0	74.7	81.3	84.6	79.6	80.8	85.0	77.1	71.5	79.7	
ADR (円)	6,232	6,652	5,850	6,739	5,526	5,952	6,565	5,743	6,092	5,789	5,561	5,499	6,031	
RevPAR (円)	4,662	5,891	4,785	5,186	4,129	4,838	5,553	4,569	4,921	4,920	4,287	3,930	4,809	
売上高 (百万円)	26	36	28	32	24	29	34	27	30	29	26	24	344	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

007 ホテルサーブ神戸アスタ

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1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。

008 ネストホテル札幌大通

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	94.2	95.5	96.7	97.4	97.7	97.7	97.7	97.4	96.5	94.7	95.6	98.0	96.6	
ADR (円)	13,926	7,034	6,378	9,783	12,725	15,899	14,358	13,859	9,980	8,300	8,872	8,517	10,794	
RevPAR (円)	13,125	6,721	6,167	9,528	12,438	15,526	14,021	13,493	9,634	7,859	8,484	8,349	10,428	
売上高 (百万円)	47	29	26	40	49	62	57	53	40	32	36	36	508	
GOP (百万円)	26	10	8	20	28	40	34	32	20	12	16	13	260	

009 ヴァリエホテル天神

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	91.8	92.3	87.5	86.2	87.4	92.0	94.3	90.3	89.9	92.8	92.2	82.1	89.9	
ADR (円)	9,912	9,514	8,897	9,742	8,416	9,674	9,665	9,866	10,424	9,975	9,929	8,204	9,534	
RevPAR (円)	9,103	8,781	7,784	8,395	7,360	8,899	9,118	8,905	9,367	9,253	9,156	6,733	8,570	
売上高 (百万円)	21	23	20	22	19	23	24	22	24	23	24	18	262	
GOP (百万円)	11	13	10	11	8	12	12	11	13	13	13	7	134	

010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	99.2	99.0	99.1	97.6	98.5	98.2	98.4	98.0	97.7	97.8	96.5	94.3	97.8	
ADR (円)	8,603	9,048	9,124	8,667	8,055	8,824	9,334	8,560	9,064	9,330	9,346	8,745	8,895	
RevPAR (円)	8,532	8,955	9,041	8,460	7,932	8,662	9,183	8,387	8,855	9,128	9,020	8,243	8,702	
売上高 (百万円)	80	90	90	86	78	88	93	82	89	89	91	83	1,039	
GOP (百万円)	49	57	58	53	48	56	60	50	59	58	66	47	661	

011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	89.9	83.2	90.1	87.9	87.8	93.7	93.5	86.3	88.1	86.1	83.6	87.0	88.1	
ADR (円)	9,125	8,763	9,073	9,098	9,026	9,115	9,283	8,836	9,121	9,115	9,007	9,050	9,054	
RevPAR (円)	8,204	7,288	8,172	7,993	7,927	8,540	8,683	7,630	8,036	7,846	7,530	7,872	7,976	
売上高 (百万円)	89	87	95	96	91	102	103	88	96	91	90	94	1,122	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については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														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	98.9	98.6	99.0	99.1	82.7	93.1	98.9	98.9	91.2	77.6	88.2	98.9	93.8	
ADR (円)	9,115	8,769	10,040	8,018	7,692	8,281	8,619	8,361	9,369	9,680	9,486	7,962	8,768	
RevPAR (円)	9,011	8,648	9,942	7,944	6,364	7,706	8,525	8,269	8,540	7,514	8,366	7,872	8,221	
売上高 (百万円)	29	30	34	28	22	27	30	29	31	26	30	28	345	
GOP (百万円)	18	19	24	17	11	17	19	17	20	16	17	16	211	

013 ネストホテル那覇

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	96.2	94.3	90.1	77.5	76.6	90.3	95.2	92.2	88.6	87.6	86.1	83.6	88.1	
ADR (円)	10,303	9,914	8,299	9,184	8,607	10,462	12,021	9,873	10,527	10,543	9,904	8,718	9,913	
RevPAR (円)	9,908	9,346	7,473	7,121	6,595	9,445	11,440	9,098	9,330	9,237	8,524	7,287	8,737	
売上高 (百万円)	71	80	64	63	59	77	90	71	81	82	83	67	887	
GOP (百万円)	29	34	23	21	17	32	42	29	31	34	35	23	349	

014 スマイルホテル浅草

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	96.3	97.2	97.6	97.6	97.6	96.9	95.8	93.9	95.3	93.9	91.6	90.0	95.3	
ADR (円)	7,331	7,550	7,958	7,420	6,778	7,297	6,864	6,785	7,386	7,281	7,295	6,172	7,182	
RevPAR (円)	7,058	7,336	7,765	7,243	6,614	7,069	6,573	6,368	7,041	6,839	6,685	5,556	6,843	
売上高 (百万円)	20	23	23	22	20	22	20	19	22	21	21	17	251	
GOP (百万円)	10	12	13	11	11	12	9	9	11	10	11	6	125	

015 ネストホテル松山

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	84.2	90.6	87.8	87.7	87.2	85.9	92.3	94.9	94.4	92.5	89.3	79.0	88.8	
ADR (円)	5,970	5,944	5,652	6,898	5,588	6,141	6,175	8,154	8,696	7,148	5,734	5,575	6,510	
RevPAR (円)	5,028	5,383	4,964	6,050	4,871	5,273	5,702	7,736	8,212	6,614	5,120	4,404	5,783	
売上高 (百万円)	39	47	44	51	42	46	48	60	61	51	52	38	579	
GOP (百万円)	15	20	18	24	17	19	20	33	33	24	22	13	257	

016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1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 コンフォートホテル岡山

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	86.6	85.9	89.3	87.0	82.7	83.8	92.2	88.3	89.9	91.0	88.5	86.4	87.6	
ADR (円)	5,615	5,708	5,867	6,542	5,861	5,979	7,001	6,360	6,852	6,680	5,560	5,262	6,121	
RevPAR (円)	4,863	4,901	5,240	5,693	4,846	5,013	6,457	5,617	6,158	6,081	4,918	4,545	5,364	
売上高 (百万円)	30	33	34	38	32	34	43	36	41	39	33	31	425	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については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														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	73.4	72.7	65.5	72.1	81.0	89.3	89.3	91.5	82.3	72.7	69.7	58.4	76.5	
ADR (円)	4,550	4,286	4,308	4,923	4,449	6,043	7,458	7,038	6,005	4,889	4,531	4,546	5,371	
RevPAR (円)	3,338	3,118	2,822	3,550	3,601	5,398	6,662	6,436	4,941	3,554	3,160	2,657	4,109	
売上高 (百万円)	13	13	12	15	15	22	26	24	19	13	12	10	195	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については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														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	71.5	90.8	82.9	74.9	84.2	82.2	92.6	68.3	80.6	83.0	73.4	63.6	79.1	
ADR (円)	5,126	5,594	5,618	5,996	5,820	6,289	6,483	5,482	7,476	6,146	5,573	5,050	5,929	
RevPAR (円)	3,665	5,077	4,655	4,493	4,902	5,168	6,005	3,744	6,025	5,100	4,092	3,213	4,687	
売上高 (百万円)	11	17	15	15	16	17	20	12	20	16	14	11	182	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

020 グランパーク・イン横浜

運営実績														
	平成29年												平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1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													
	平成29年											平成 30年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	92.4	91.6	90.2	90.9	85.5	72.0	87.1
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	7,282	6,851	7,215	7,151	6,550	6,310	6,917
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	6,727	6,273	6,510	6,502	5,601	4,544	6,022
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	36	32	35	33	30	24	189
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 平成29年7月以前の運用実績及び当該GOP実績は、賃借人に開示の同意を得られていないため、非開示として
います。

- (注1) 「ホテルサーブ神戸アスタ」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」及び「グランパーク・イン横浜」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。平成29年8月に取得した「アーバイン広島エグゼクティブ」については、平成29年7月以前の運用実績及
び、当該GOP実績は、賃借人に開示の同意を得られていないため、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、平成29年2月から平成30年1月まで
の期間の加重平均の値を、「売上高」「GOP」については、平成29年2月から平成30年1月までの期間の合計値
を記載しています。

⑦ポートフォリオの概況

以下は、保有資産に係る平成30年1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。

(イ) 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	21	50,958	100.0	5.8
合計	21	50,958	100.0	5.8

(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。

(ロ) 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	7.7	7.3
関東甲信越	1	1,490	2.9	5.0
東京	3	7,190	14.1	5.1
北陸・東海	4	9,828	19.3	5.6
近畿	5	18,800	36.9	5.4
中国・四国	3	4,610	9.0	6.9
九州・沖縄	2	5,130	10.1	6.8
合計	21	50,958	100.0	5.8

(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。

⑧資本的支出の状況

(イ) 資本的支出の予定

本投資法人が平成30年1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
スマイルホテル京都四条	京都府京都市	客室分割工事	自 平成30年1月 至 平成30年2月	46	—	—
スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	客室、ロビー 改装工事	自 平成30年6月 至 平成30年7月	34	—	—
コンフォートホテル 中部国際空港	愛知県常滑市	外壁補修工事	自 平成30年5月 至 平成30年7月	26	—	—
チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	エレベーター 改装工事	自 平成30年5月 至 平成30年7月	21	—	—
ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	エントランス、 ロビー改装工事	自 平成30年6月 至 平成30年7月	15	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

本投資法人が平成30年1月31日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は283百万円であり、費用に区分された修繕費15百万円と合わせ、合計298百万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)
ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	外壁補修工事	自 平成29年9月 至 平成30年1月	64
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	客室改装工事	自 平成29年9月 至 平成29年12月	52
ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	外壁補修工事	自 平成29年10月 至 平成30年1月	25