

2020年7月期 決算短信 (REIT)

2020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 (氏名) 岩井 裕志  
 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 (氏名) 岩坂 英仁  
 本部長  
 TEL (03) 3502-4892

有価証券報告書提出予定日 2020年10月28日 分配金支払開始予定日 2020年10月23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. 2020年7月期の運用、資産の状況 (2020年2月1日~2020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	%
2020年7月期	953	△73.2	371	△84.1	171	△92.0	170	△92.0
2020年1月期	3,561	99.0	2,334	135.3	2,132	164.8	2,130	164.9

	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
	円	%	%	%
2020年7月期	669	0.5	0.3	18.0
2020年1月期	8,355	6.4	3.5	59.9

(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	%	%
2020年7月期	670	170	—	—	100.1	0.5
2020年1月期	8,356	2,130	—	—	100.0	6.4

(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。

(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
2020年7月期	58,381	31,768	54.4	124,595
2020年1月期	61,393	33,728	54.9	132,281

(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
2020年7月期	△1,004	△4,971	△2,128	5,180
2020年1月期	11,102	△414	△804	13,284

2. 2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021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
2021年1月期	1,037	8.9	418	12.8	203	18.8	202	18.6	795	—
2021年7月期	1,041	0.4	423	1.1	225	10.9	224	10.9	881	—

（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））  
（2021年1月期）794円（△90.5％）、（2021年7月期）881円（31.7％）

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

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2020年7月期	254,974口	2020年1月期	254,974口
② 期末自己投資口数	2020年7月期	0口	2020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「2021年1月期（2020年8月1日～2021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「2021年7月期（2021年2月1日～2021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2020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	4
(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10期を迎えた当期は、自己資金によりホテルエミット渋谷及び下関駅西ワシントンホテルプラザを取得し、ポートフォリオの着実な成長とさらなる地域分散を図りました。しかしながら、2020年1月以降、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。)の拡大の影響により、国内外の人の移動制限が生じたことから、ホテル需要の大幅な落ち込みと収益の悪化が生じました。本感染症は第二波として拡大が継続しており、終息の目処がたたず、日本を含む世界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が増している状況です。

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、本感染症対策を講じていきたいと考えております。

##### (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緊急事態宣言の発令により経済活動が停滞するなどの影響を受け、2020年4～6月期の実質GDP成長率が前期比年率7.8%減となるなど、1980年以降の最大の減少幅となりました。今後の実体経済への強い下押し圧力は金融市場を不安定化しているものの、日本銀行の「長短金利操作付き量的・質的金融緩和」の下、長期金利は低位で推移しております。一方で世界各国における実体経済の悪化に伴い、信用コスト増加や企業の資金需要の増加も見込まれ、金融機関への影響を注視する必要があります。

引き続き本感染症の影響による世界経済の先行き、金融資本市場の変動に留意する必要があります。

観光産業においては、昨年過去最高を更新したアジア諸国からの旅行者を中心とした訪日外国人(以下「インバウンド旅行者」といいます。)が本感染症の影響により、前年同月比99.9%減(日本政府観光局2020年4月～2020年7月推計値)とほぼゼロに近い数字となると共に、国内のレジャー及びビジネスによるホテル需要も大きく減少しております。インバウンド旅行者や国内のレジャー及びビジネスのホテル需要の停滞が今後も予想されることから、引き続きホテル業界が大きなマイナスの影響を受けると考えられます。

本投資法人が保有するホテルにおいては、期初に2ホテルの取得を行ったことから、NOIの向上に寄与したものの、本感染症によるホテル需要の落ち込みに伴い、ホテル売上も大幅に減少し、変動賃料が生じない状況となっております。今後、引き続き本感染症による影響を受けることが考えられますが、支出の削減策の検討等、分配金の確保に向けた対策を行います。

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、回復が期待され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り、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) 資金調達の概要

当期においては、2020年2月及び2020年5月に返済期限の到来する借入金(合計4,200百万円)の返済資金として、それぞれ同月に既存取引銀行からの借入れ(合計4,200百万円)を行いました。この結果、2020年7月31日現在の借入金残高は25,470百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は43.6%となりました。

## (ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2020年7月期の実績として営業収益953百万円、営業利益371百万円、経常利益171百万円、当期純利益170百万円を計上しました。

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170百万円に対して、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170百万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670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が、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力等を考慮し、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、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。

(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、価値  
向上CAPEX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)  
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。本  
感染症の影響による、ホテル運営状況の悪化からの回復については、本投資法人は、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や対策を協議  
することでこの局面に対応してまいります。

(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、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。

(2) 決算後に生じた重要な事実

該当事項ありません。

## (3) 運用状況の見通し

2021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。2021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「2021年1月期(2020年8月1日～2021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。

2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)	
営業収益	1,037百万円
営業利益	418百万円
経常利益	203百万円
当期純利益	202百万円
1口当たり分配金	795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、2021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。2021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「2021年7月期(2021年2月1日～2021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。

2021年7月期(2021年2月1日～2021年7月31日)	
営業収益	1,041百万円
営業利益	423百万円
経常利益	225百万円
当期純利益	224百万円
1口当たり分配金	881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。

2021年1月期 (2020年8月1日～2021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	・2021年1月期 (第11期) 2020年8月1日～2021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2021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>・ヴァリエホテル天神は、2020年10月1日付でオペレーターが変更し、The OneFive Fukuoka Tenjin (ザ・ワンファイブ・福岡天神) として2020年10月10日にリブランドオープン予定です。</li> <li>・コンフォートホテル岡山は、2020年9月13日付でオペレーターが変更し、The OneFive Okayama (ザ・ワンファイブ・岡山) として2020年10月1日にリブランドオープン予定です。</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15ホテルの指標] (注2)</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年1月期 (第11期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>55.8</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>4,609</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15ホテルは以下の通りです。 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、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、コンフォートホテル岡山</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>[2021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>-</td><td>34</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>1</td><td>33</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>13</td><td>3</td><td>16</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>ヴァリエホテル天神</td><td>8</td><td>11</td><td>19</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>0</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>コンフォートホテル岡山</td><td>37</td><td>-</td><td>37</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>33</td><td>-</td><td>33</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>27</td><td>2</td><td>29</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>23</td><td>-</td><td>23</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>45</td><td>-</td><td>45</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>293</td><td>-</td><td>293</td></tr> <tr><td>合計</td><td>975</td><td>18</td><td>994</td></tr> </tbody> </table>		2021年1月期 (第11期)	客室稼働率 (%) (注3)	55.8	ADR (円) (注4)	4,609	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	1	33	チサンイン大阪ほんまち	13	3	16	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	ヴァリエホテル天神	8	11	19	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	0	59	ネストホテル松山	35	-	35	コンフォートホテル岡山	37	-	37	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	33	-	33	ネストホテル熊本	27	2	29	ヴァリエホテル広島	23	-	23	ホテルエミット渋谷	45	-	45	その他ホテル賃料 (注)	293	-	293	合計	975	18	994
	2021年1月期 (第11期)																																																																																						
客室稼働率 (%) (注3)	55.8																																																																																						
ADR (円) (注4)	4,609																																																																																						
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	1	33																																																																																				
チサンイン大阪ほんまち	13	3	16																																																																																				
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																																																																																				
ヴァリエホテル天神	8	11	19																																																																																				
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	0	59																																																																																				
ネストホテル松山	35	-	35																																																																																				
コンフォートホテル岡山	37	-	37																																																																																				
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	33	-	33																																																																																				
ネストホテル熊本	27	2	29																																																																																				
ヴァリエホテル広島	23	-	23																																																																																				
ホテルエミット渋谷	45	-	45																																																																																				
その他ホテル賃料 (注)	293	-	293																																																																																				
合計	975	18	994																																																																																				



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、グランパーク・イン横浜、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、342百万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は、108百万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215百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年1月期末時点で、25,470百万円の借入金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2021年1月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。</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>

2021年7月期(2021年2月1日～2021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	・2021年7月期(第12期) 2021年2月1日～2021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。2021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>・ヴァリエホテル天神は、2020年10月1日付でオペレーターが変更し、The OneFive Fukuoka Tenjin(ザ・ワンファイブ・福岡天神)として2020年10月10日にリブランドオープン予定です。</li> <li>・コンフォートホテル岡山は、2020年9月13日付でオペレーターが変更し、The OneFive Okayama(ザ・ワンファイブ・岡山)として2020年10月1日にリブランドオープン予定です。</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15ホテルの指標](注2)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2021年7月期(第12期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率(%) (注3)</td> <td>63.6</td> </tr> <tr> <td>ADR(円) (注4)</td> <td>4,954</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15ホテルは以下の通りです。 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、ヴァリエホテル天神、ネストホテル大阪心齋橋、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、コンフォートホテル岡山</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>[2021年7月期の変動賃料等の内訳]</p> <p style="text-align: right;">(単位:百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料/ 最低保証賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>スマイルホテル京都四条</td><td>30</td><td>-</td><td>30</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>31</td><td>9</td><td>40</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>-</td><td>5</td><td>5</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>0</td><td>27</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>14</td><td>9</td><td>23</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心齋橋</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>-</td><td>61</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>0</td><td>37</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル岡山</td><td>61</td><td>-</td><td>61</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>-</td><td>18</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>-</td><td>15</td></tr> <tr><td>コートホテル倉敷</td><td>31</td><td>10</td><td>42</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>25</td><td>6</td><td>31</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>17</td><td>-</td><td>17</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>252</td><td>11</td><td>264</td></tr> <tr><td>合計</td><td>944</td><td>53</td><td>997</td></tr> </tbody> </table>		2021年7月期(第12期)	客室稼働率(%) (注3)	63.6	ADR(円) (注4)	4,954	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	9	40	チサンイン大阪ほんまち	-	5	5	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	27	0	27	ヴァリエホテル天神	14	9	23	ネストホテル大阪心齋橋	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	-	61	ネストホテル松山	36	0	37	コンフォートホテル岡山	61	-	61	コンフォートホテル釧路	18	-	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15	コートホテル倉敷	31	10	42	ネストホテル熊本	25	6	31	ヴァリエホテル広島	17	-	17	ホテルエミット渋谷	47	-	47	その他ホテル賃料(注)	252	11	264	合計	944	53	997
	2021年7月期(第12期)																																																																																						
客室稼働率(%) (注3)	63.6																																																																																						
ADR(円) (注4)	4,954																																																																																						
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	9	40																																																																																				
チサンイン大阪ほんまち	-	5	5																																																																																				
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																																				
ネストホテル札幌大通	27	0	27																																																																																				
ヴァリエホテル天神	14	9	23																																																																																				
ネストホテル大阪心齋橋	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	-	61																																																																																				
ネストホテル松山	36	0	37																																																																																				
コンフォートホテル岡山	61	-	61																																																																																				
コンフォートホテル釧路	18	-	18																																																																																				
コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15																																																																																				
コートホテル倉敷	31	10	42																																																																																				
ネストホテル熊本	25	6	31																																																																																				
ヴァリエホテル広島	17	-	17																																																																																				
ホテルエミット渋谷	47	-	47																																																																																				
その他ホテル賃料(注)	252	11	264																																																																																				
合計	944	53	997																																																																																				

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、グランパーク・イン横浜、アーバ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、343百万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は、118百万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197百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年7月期末時点で、25,470百万円の借入金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2021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。</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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,305,830	3,511,153
信託現金及び信託預金	1,978,744	1,669,268
営業未収入金	123,087	182,791
前払費用	142,011	137,129
未収消費税等	—	287,540
その他	—	4
流動資産合計	13,549,674	5,787,888
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	16,833,761	18,193,225
減価償却累計額	△1,827,979	△2,139,478
信託建物(純額)	15,005,781	16,053,747
信託構築物	11,718	12,135
減価償却累計額	△1,366	△1,794
信託構築物(純額)	10,351	10,341
信託機械及び装置	53,173	62,017
減価償却累計額	△11,350	△15,277
信託機械及び装置(純額)	41,822	46,739
信託工具、器具及び備品	253,061	255,423
減価償却累計額	△74,674	△95,245
信託工具、器具及び備品(純額)	178,386	160,177
信託土地	32,313,538	36,023,617
信託建設仮勘定	5,279	5,279
有形固定資産合計	47,555,160	52,299,903
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	273,401	283,919
投資その他の資産合計	283,401	293,919
固定資産合計	47,838,562	52,593,823
繰延資産		
創立費	5,091	2
繰延資産合計	5,091	2
資産合計	61,393,327	58,381,714

(単位：千円)

	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	514,906	56,014
短期借入金	—	1,750,000
1年内返済予定の長期借入金	9,450,000	5,250,000
未払金	636,982	42,211
未払費用	604	2,017
未払法人税等	1,901	605
未払消費税等	236,715	39,550
前受金	103,677	69,993
預り金	—	74,133
その他	7,734	8,515
流動負債合計	10,952,523	7,293,041
固定負債		
長期借入金	16,020,000	18,470,000
信託預り敷金及び保証金	687,582	845,180
資産除去債務	4,996	5,001
固定負債合計	16,712,579	19,320,182
負債合計	27,665,102	26,613,223
<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(△)	2,130,601	170,866
剰余金合計	2,130,601	170,866
投資主資本合計	33,728,225	31,768,490
純資産合計	※1 33,728,225	※1 31,768,490
負債純資産合計	61,393,327	58,381,714

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,596,882	※1 937,705
その他賃貸事業収入	※1 19,104	※1 15,371
不動産等売却益	※2 1,945,056	—
営業収益合計	3,561,043	953,076
営業費用		
賃貸事業費用	※1 529,327	※1 502,409
資産運用報酬	563,280	21,486
資産保管手数料	4,441	4,604
一般事務委託手数料	17,671	20,132
役員報酬	4,200	4,200
その他営業費用	107,635	29,009
営業費用合計	1,226,557	581,841
営業利益	2,334,485	371,235
営業外収益		
受取利息	17	32
未払分配金戻入	254	1,189
受取保険金	88	860
還付加算金	350	—
営業外収益合計	711	2,082
営業外費用		
支払利息	111,355	110,353
融資関連費用	85,898	86,442
創立費償却	5,088	5,088
投資口交付費償却	502	—
営業外費用合計	202,845	201,884
経常利益	2,132,351	171,432
税引前当期純利益	2,132,351	171,432
法人税、住民税及び事業税	1,904	605
法人税等合計	1,904	605
当期純利益	2,130,447	170,827
前期繰越利益	154	38
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,130,601	170,866

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2019年8月1日 至 2020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	804,342
当期変動額				
剰余金の配当				△804,187
当期純利益				2,130,447
当期変動額合計	—	—	—	1,326,259
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	2,130,601

	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	804,342	32,401,965	32,401,965
当期変動額			
剰余金の配当	△804,187	△804,187	△804,187
当期純利益	2,130,447	2,130,447	2,130,447
当期変動額合計	1,326,259	1,326,259	1,326,259
当期末残高	2,130,601	33,728,225	33,728,225

当期(自 2020年2月1日 至 2020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	2,130,601
当期変動額				
剰余金の配当				△2,130,562
当期純利益				170,827
当期変動額合計	—	—	—	△1,959,734
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	170,866

	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	2,130,601	33,728,225	33,728,225
当期変動額			
剰余金の配当	△2,130,562	△2,130,562	△2,130,562
当期純利益	170,827	170,827	170,827
当期変動額合計	△1,959,734	△1,959,734	△1,959,734
当期末残高	170,866	31,768,490	31,768,490



## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	当期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
I 当期末処分利益	2,130,601,643円	170,866,729円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,130,562,744円 (8,356円)	170,832,580円 (670円)
III 次期繰越利益	38,899円	34,149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2,130,601,643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2,130,562,744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8,356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170,866,729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170,832,580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670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	2019年8月1日 2020年1月31日	自 至	2020年2月1日 2020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		2,132,351		171,432
減価償却費		352,077		336,423
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		502		—
受取利息		△17		△32
支払利息		111,355		110,353
営業未収入金の増減額(△は増加)		92,872		△59,703
未収消費税等の増減額(△は増加)		108,273		△287,540
前払費用の増減額(△は増加)		10,495		19,150
長期前払費用の増減額(△は増加)		65,584		△24,786
未払消費税等の増減額(△は減少)		225,486		△197,164
営業未払金の増減額(△は減少)		398,050		△406,167
未払金の増減額(△は減少)		364,270		△594,771
前受金の増減額(△は減少)		△7,377		△33,684
預り金の増減額(△は減少)		—		74,133
信託有形固定資産の売却による減少額		7,359,839		—
その他		△4,159		△5,982
小計		11,214,693		△893,251
利息の受取額		17		32
利息の支払額		△111,354		△108,940
法人税等の支払額		△874		△1,901
営業活動によるキャッシュ・フロー		11,102,481		△1,004,061
<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		△350,142		△5,129,098
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		16		157,609
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△64,210		△10
投資活動によるキャッシュ・フロー		△414,336		△4,971,499
<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		—		1,750,000
長期借入れによる収入		—		2,450,000
長期借入金の返済による支出		—		△4,200,000
分配金の支払額		△804,166		△2,128,591
財務活動によるキャッシュ・フロー		△804,166		△2,128,591
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		9,883,978		△8,104,152
現金及び現金同等物の期首残高		3,400,596		13,284,575
現金及び現金同等物の期末残高		※1 13,284,575		※1 5,180,422

## (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>(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。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15,740千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<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会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、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</p> <p>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</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によります。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)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、2020年4月7日に政府より緊急事態宣言が発出され、同5月25日には全面解除となりました。

この間、本投資法人の不動産賃貸事業においては、休業要請や営業時間短縮に応じたテナントからの賃料減額、一部免除要請や実績連動賃料の減少等により売上高の減少が生じております。

本投資法人は、当期において売上高及び営業利益は2020年6月から回復基調に進んでいるものの、翌期以降については、新型コロナウイルス感染症による業績への影響は2021年7月期まで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 (2020年1月31日)	当期 (2020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 2019年8月1日 至 2020年1月31日		自 2020年2月1日 至 2020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	1,596,882	1,596,882	937,705	937,705
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	12,450		6,121	
その他収入	6,653	19,104	9,250	15,371
不動産賃貸事業収益合計		1,615,986		953,076
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	17,189		17,227	
水道光熱費	12,408		6,207	
信託報酬	8,600		8,472	
減価償却費	352,077		336,423	
修繕費	26,975		21,057	
公租公課	108,236		108,914	
損害保険料	2,985		2,890	
その他賃貸事業費用	853		1,214	
不動産賃貸事業費用合計		529,327		502,409
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		1,086,659		450,667

## ※2. 不動産等売却損益の内訳(単位:千円)

前期(自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)

ホテルビスタプレミオ京都

不動産等売却収入	4,500,000
不動産等売却原価	3,575,744
その他売却費用	254,168
不動産等売却益	670,087

ネストホテル那覇

不動産等売却収入	5,285,000
不動産等売却原価	3,784,094
その他売却費用	225,935
不動産等売却益	1,274,969

当期(自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)

該当事項はありません。

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
現金及び預金	11,305,830千円	3,511,153千円
信託現金及び信託預金	1,978,744千円	1,669,268千円
現金及び現金同等物	13,284,575千円	5,180,422千円

## (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

2020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	11,305,830	11,305,830	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,978,744	1,978,744	—
資産合計	13,284,575	13,284,575	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,450,000	9,464,397	14,397
(4) 長期借入金	16,020,000	16,199,828	179,828
負債合計	25,470,000	25,664,225	194,225
(5) 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) 1年内返済予定の長期借入金及び(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。

2020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	3,511,153	3,511,153	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,669,268	1,669,268	—
資産合計	5,180,422	5,180,422	—
(3) 短期借入金	1,750,000	1,750,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	5,250,000	5,255,098	5,098
(5) 長期借入金	18,470,000	18,587,635	117,635
負債合計	25,470,000	25,592,733	122,733
(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) 1年内返済予定の長期借入金及び(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。

(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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
信託預り敷金及び保証金	687,582	845,180

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(2020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	11,305,830	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,978,744	—	—	—	—	—
合計	13,284,575	—	—	—	—	—

## 金銭債権の決算日(2020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	3,511,153	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,669,268	—	—	—	—	—
合計	5,180,422	—	—	—	—	—

## (注4) 長期借入金の決算日(2020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	9,450,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	1,800,000	9,000,000	5,220,000	—
合計	9,450,000	—	1,800,000	9,000,000	5,220,000	—

## 長期借入金の決算日(2020年7月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の 長期借入金	5,250,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	450,000	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,000,000
合計	5,250,000	450,000	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,000,000

## (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(2020年1月31日)及び当期(2020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(2020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	21,270,000	16,020,000	(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)(3)(4)をご参照ください。)

当期(2020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	23,270,000	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)(4)(5)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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	75千円	—千円
繰延税金資産小計	75千円	—千円
評価性引当額	△75千円	—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 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
法定実効税率	31.51%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.48%	△31.35%
その他	0.06%	0.24%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	0.35%

## (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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	54,984,548	47,549,881
	期中増減額	△7,434,667	4,744,742
	期末残高	47,549,881	52,294,623
	期末時価	51,868,000	54,524,000

(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不動産信託受益権2物件(7,359,839千円)の売却及び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2物件(4,952,545千円)の取得であり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

## (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 2019年8月1日 至 2020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
ネストホテルジャパン株式会社	628,252	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 2020年2月1日 至 2020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	286,566	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	149,769	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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
1口当たり純資産額	132,281円	124,595円
1口当たり当期純利益	8,355円	669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 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
当期純利益 (千円)	2,130,447	170,827
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)	2,130,447	170,827
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)

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、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	
2015年11月27日	公募増資	129,000	132,000	13,181	13,481	(注2)
2015年12月22日	第三者 割当増資	6,500	138,500	664	14,145	(注3)
2016年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	(注4)
2016年9月13日	第三者 割当増資	3,284	257,584	489	31,897	(注5)
2017年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	(注6)

(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3) 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4) 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5) 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6) 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10期 (2020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	3,899	6.7
	関東甲信越	1,498	2.6
	東京	9,080	15.6
	北陸・東海	9,758	16.7
	近畿	15,304	26.2
	中国・四国	9,123	15.6
	九州・沖縄	3,628	6.2
小計		52,294	89.6
預金・その他資産		6,087	10.4
資産総額計		58,381	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

(2020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	4,535	3,590	8.6	
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,707	2,640	5.1	
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,129	2,520	4.2	
	005	チサンイン大阪ほんまち	1,630	1,724	1,510	3.1	
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,442	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	1,407	1,810	2.9	
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,476	1,770	2.8	
	009	ヴァリエホテル天神	1,380	1,437	2,190	2.7	
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,637	6,150	14.6	
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,329	5,740	10.2	
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,956	4,200	7.5	
	015	ネストホテル松山	1,610	1,630	1,960	3.1	
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,305	1,410	2.6	
	017	コンフォートホテル岡山	1,200	1,171	1,810	2.3	
	018	コンフォートホテル釧路	300	292	424	0.6	
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	278	380	0.6	
	020	グランパーク・イン横浜	1,490	1,498	1,520	2.9	
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,819	2,060	3.5	
	022	コートホテル倉敷	1,725	1,790	1,990	3.3	
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,190	2,320	4.3	
	024	ヴァリエホテル広島	1,500	1,596	1,650	2.9	
	025	ホテルエミット渋谷	3,700	3,819	3,950	7.1	
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,114	1,180	2.1	
	合計			51,913	52,294	54,524	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) 2020年7月31日現在の各保有資産については、担保は設定されていません。



## (ロ) 所在地、面積、規模等

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

(2020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 (㎡) (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	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	897.96	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	79	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	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	811.69	5,634.88	1992年 8月	53	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	1994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	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	62	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	コンフォート ホテル岡山	岡山県 岡山市	986.26	5,543.70	1983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	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	グランパーク・イン横浜	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	175	

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	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	26	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	22	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			—	24,688.70	101,787.83	—	1,312	102,471.81	102,471.81	100.0	33	3,759

(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2019年8月から2020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」、「グランパーク・イン横浜」、「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、2020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、2020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2020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 回り (%) (注1)	償却 後 NOI 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	3,590	3,520	3,760	4.5	3,510	4.5	4.6	186,550	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	2,640	2,920	2,720	4.7	2,610	4.5	4.9	141,859	5.3	4.6
	004	ネストホテル 札幌駅前	大和不動 産鑑定 株式会社	2,520	1,770	2,690	5.1	2,450	4.9	5.3	160,324	7.4	5.9
	005	チサンイン 大阪ほんまち	大和不動 産鑑定 株式会社	1,510	1,700	1,520	4.4	1,500	4.2	4.6	75,142	4.6	3.7
	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	1,640	1,760	5.2	1,750	5.2	5.4	100,204	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	1,710	1,820	4.7	1,810	4.7 (1~9年目) 4.8 (10年目以降)	4.9	92,866	6.2	4.5
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動 産鑑定 株式会社	1,770	1,860	1,880	5.0	1,720	4.8	5.2	113,125	7.8	5.5
	009	ヴァリエホテル 天神	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,190	1,710	2,230	4.3	2,150	4.0	4.4	108,013	7.8	6.5
	010	ネストホテル 大阪心斎橋	大和不動 産鑑定 株式会社	6,150	3,350	6,510	4.4	6,000	4.2	4.6	336,229	4.4	3.5
	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	5,740	6,540	5,810	4.1	5,710	3.9	4.3	266,080	5.0	3.7
	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	4,200	1,180	4,350	4.3	4,130	4.1	4.5	203,998	5.2	3.8
	015	ネストホテル 松山	大和不動 産鑑定 株式会社	1,960	998	2,060	5.6	1,910	5.4	5.8	140,646	8.7	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	1,410	644	1,420	4.6	1,400	4.4	4.8	65,993	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	1,810	516	1,800	5.7	1,810	5.4	5.8	122,853	10.2	8.0

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	424	710	421	5.5	425	5.3	5.7	23,390	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	380	367	377	5.0	381	4.8	5.2	23,104	7.7	4.9
	020	グランパーク・イン横浜	大和不動産鑑定株式会社	1,520	2,090	1,580	4.6	1,490	4.4	4.9	72,748	4.9	4.6
	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	1,390	2,070	5.3	2,060	5.1	5.5	112,806	6.3	4.7
	022	コートホテル倉敷	株式会社谷澤総合鑑定所	1,990	1,860	2,060	5.1	1,960	5.1	5.2	123,802	7.2	5.9
	023	ネストホテル熊本	株式会社谷澤総合鑑定所	2,320	2,280	2,420	5.4	2,280	5.4	5.5	150,900	6.8	5.1
	024	ヴァリエホテル広島	株式会社谷澤総合鑑定所	1,650	1,580	1,740	5.0	1,610	5.0	5.1	105,283	7.0	4.4
	025	ホテルエミット渋谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,950	3,950	4,100	3.6	3,880	3.6	3.7	152,941	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	1,170	1,220	4.9	1,160	4.9 (1~9年目) 5.0 (10年目以降)	5.1	79,170	7.3	4.9
合計/平均(注3)				54,524	45,455	56,318	4.6	53,706	-	-	2,958,031	5.7	4.4

(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、2020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	2020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	19.9	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	30.6	26,684.48	26.0

(注) ポートフォリオ全体の2020年7月期の固定賃料の合計額に対する、各物件の2020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	ヴァリエホテル 天神
①不動産運用 収益合計	953,076	30,744	22,506	39,600	55,361	22,021	23,544
固定賃料	935,606	30,744	31,129	39,600	55,361	27,072	21,664
変動賃料 (注2)	△25,467	—	△8,622	—	—	△5,051	1,880
その他収益	42,937	—	—	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	165,985	6,571	8,346	4,954	4,073	11,884	7,940
外注委託費	17,227	600	600	915	600	600	600
保険料	2,890	143	162	102	100	173	61
修繕費	21,057	420	1,879	248	668	2,290	3,540
公租公課	108,914	5,047	5,280	3,324	2,433	8,387	3,373
その他費用	15,895	360	423	364	271	432	364
③NOI (①-②)	787,091	24,173	14,159	34,645	51,288	10,137	15,603
④減価償却費	336,423	16,280	16,097	7,185	14,717	16,368	9,237
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	450,667	7,892	△1,937	27,460	36,571	△6,231	6,366

(単位：千円)

物件番号		010	011	012	013	015	017	018
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 那覇(注3)	ネストホテル 松山	コンフォート ホテル岡山	コンフォート ホテル釧路	
①不動産運用 収益合計	56,456	151,441	41,007	—	28,906	45,900	18,419	
固定賃料	66,291	151,441	33,701	—	36,323	45,900	18,419	
変動賃料 (注2)	△9,834	—	7,305	—	△7,417	—	—	
その他収益	—	—	—	—	—	—	—	
②不動産運用 費用合計	16,742	15,865	8,312	0	7,092	6,044	5,840	
外注委託費	1,200	570	2,574	—	720	600	900	
保険料	248	284	91	—	203	142	83	
修繕費	390	1,840	1,466	—	1,161	1,025	427	
公租公課	14,495	12,717	3,773	—	4,578	3,854	4,020	
その他費用	408	452	407	0	429	421	409	
③NOI (①-②)	39,714	135,576	32,694	△0	21,813	39,855	12,578	
④減価償却費	34,532	34,794	27,122	—	18,350	13,286	5,393	
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	5,182	100,782	5,571	△0	3,463	26,569	7,185	

(単位：千円)

物件番号	019	022	023	024	025	その他 (注1)
物件名	コンフォート ホテル鈴鹿	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	15,442	32,207	19,879	19,382	22,003	308,250
固定賃料	15,442	31,665	25,134	17,779	22,003	265,929
変動賃料 (注2)	—	541	△5,255	986	—	—
その他収益	—	—	—	617	—	42,320
②不動産運用 費用合計	3,377	5,388	7,353	8,260	877	37,060
外注委託費	540	600	793	720	517	3,577
保険料	48	111	185	138	53	553
修繕費	600	—	1,182	2,737	—	1,179
公租公課	1,779	4,312	4,671	4,261	—	22,603
その他費用	408	364	521	402	305	9,145
③NOI (①-②)	12,065	26,819	12,525	11,121	21,126	271,190
④減価償却費	4,149	11,073	18,971	19,722	7,426	61,713
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	7,915	15,745	△6,446	△8,601	13,700	209,477

(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」、「グランパーク・イン横浜」、「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	グラン パーク ・イン 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	42,346	39,349	33,118	37,324	57,707	33,542
減価償却費	9,832	13,217	9,106	2,248	14,367	12,941

(注2) 「変動賃料」がマイナス表示の物件については、現契約の精算に関する契約条項及び本感染症に伴う賃借人への協力に基づき、過年度分の変動賃料の精算を反映したものとなります。

(注3) 2020年1月31日付で譲渡しています。

## (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													
	2019年					2020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 (%)	99.7	99.2	99.8	99.6	98.4	86.4	96.1	71.6	14.2	-	-	30.3	83.6
ADR (円)	6,717	5,999	7,689	10,838	5,690	4,852	4,445	4,640	6,457	-	-	3,272	6,345
RevPAR (円)	6,694	5,951	7,670	10,796	5,597	4,191	4,272	3,320	916	-	-	990	5,303
売上高 (百万円)	32	28	37	49	27	20	19	16	2	0	0	5	236
GOP (百万円)	12	8	17	29	6	3	2	0	△7	△4	△2	△4	59

## 02 ホテルビスタプレミオ京都

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	91.1	91.7	90.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	91.1
ADR (円)	9,779	9,213	12,937	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,650
RevPAR (円)	8,912	8,449	11,705	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,702
売上高 (百万円)	27	25	35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	87
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。なお、2019年10月31日付で譲渡しています。

## 003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	84.4	89.0	84.1	92.4	86.6	79.9	72.9	21.0	16.1	-	19.6	24.3	62.7
ADR (円)	6,220	6,071	6,224	6,759	6,191	5,739	6,802	5,769	5,333	-	4,450	4,231	6,124
RevPAR (円)	5,248	5,401	5,234	6,245	5,359	4,587	4,956	1,211	858	-	871	1,026	3,842
売上高 (百万円)	40	40	40	46	41	35	35	9	4	0	6	8	304
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													
	2019年					2020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 (%)	96.3	96.6	96.6	96.5	98.1	96.8	94.4	77.9	52.9	22.0	32.7	74.2	77.9
ADR (円)	13,071	11,162	8,514	8,776	6,940	7,102	9,000	3,827	3,238	3,730	4,165	4,218	7,716
RevPAR (円)	12,585	10,788	8,221	8,469	6,812	6,872	8,497	2,982	1,713	819	1,361	3,129	6,012
売上高 (百万円)	72	62	49	51	47	45	47	18	10	4	7	18	432
GOP (百万円)	42	34	22	22	16	18	20	△2	△6	△5	△3	4	161



## 005 チサンイン大阪ほんまち

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	79.0	71.5	70.5	74.3	63.8	47.3	52.3	13.8	4.4	-	-	-	55.7
ADR (円)	6,908	5,669	5,990	6,505	6,115	5,552	5,739	4,527	4,259	-	-	-	6,072
RevPAR (円)	5,459	4,052	4,224	4,830	3,904	2,627	2,999	627	186	-	-	-	3,379
売上高 (百万円)	22	16	17	19	16	11	11	3	0	-	-	-	114
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													
	2019年					2020年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	90.0	79.4	77.4	77.6	68.6	63.7	66.4	49.1	35.3	18.0	29.9	37.5	57.7
ADR (円)	6,498	6,379	6,395	5,957	5,102	4,830	5,604	4,950	4,945	4,930	4,472	4,518	5,610
RevPAR (円)	5,851	5,062	4,947	4,625	3,500	3,077	3,721	2,430	1,744	887	1,336	1,696	3,237
売上高 (百万円)	36	30	30	27	21	19	21	15	10	5	8	10	232
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 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	86.9	73.2	75.5	84.5	78.0	67.9	54.9	36.7	24.7	23.3	29.8	36.7	56.0
ADR (円)	8,341	7,437	7,831	8,641	7,885	7,247	7,249	6,328	5,719	5,627	6,189	6,159	7,456
RevPAR (円)	7,247	5,445	5,911	7,301	6,147	4,922	3,981	2,324	1,410	1,312	1,844	2,260	4,178
売上高 (百万円)	33	23	27	32	29	24	17	11	6	6	8	11	226
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。

## 008 ネストホテル札幌大通

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	94.9	93.8	90.7	90.3	89.6	90.6	93.4	73.7	61.1	34.9	43.1	74.8	77.6
ADR (円)	14,337	11,809	8,840	9,860	8,194	8,123	11,142	4,146	3,251	3,679	3,952	4,458	8,372
RevPAR (円)	13,611	11,077	8,022	8,907	7,342	7,359	10,405	3,056	1,987	1,283	1,703	3,332	6,492
売上高 (百万円)	56	44	34	36	31	31	40	14	9	5	7	14	320
GOP (百万円)	32	23	14	15	11	10	18	△2	△4	△4	△3	2	111

## 009 ヴァリエホテル天神

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	96.2	96.3	95.9	96.1	93.8	89.9	93.3	87.8	29.4	1.3	-	-	86.3
ADR (円)	9,587	8,341	8,834	9,949	9,095	7,299	7,492	4,998	4,238	4,910	-	-	8,092
RevPAR (円)	9,221	8,034	8,475	9,561	8,531	6,562	6,989	4,387	1,248	64	-	-	6,984
売上高 (百万円)	24	20	22	24	22	17	17	12	4	1	1	1	164
GOP (百万円)	12	8	11	12	10	6	6	1	△5	△5	△4	△4	49

## 010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	78.3	65.8	77.0	84.8	80.3	82.4	39.2	11.3	5.3	-	-	-	61.3
ADR (円)	7,991	6,926	7,222	7,471	7,162	6,153	6,764	4,593	4,648	-	-	-	7,057
RevPAR (円)	6,259	4,558	5,558	6,334	5,749	5,068	2,654	521	248	-	-	-	4,329
売上高 (百万円)	64	46	57	61	57	51	27	7	3	2	2	2	379
GOP (百万円)	30	18	27	31	28	21	7	△4	△5	△2	△3	△2	145

## 011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	92.1	82.2	84.6	90.4	81.8	83.9	68.2	31.0	15.8	7.9	14.4	16.7	55.8
ADR (円)	9,658	8,943	9,215	9,286	9,013	9,352	8,673	7,760	8,603	8,950	8,272	7,015	9,031
RevPAR (円)	8,896	7,355	7,793	8,396	7,371	7,848	5,918	2,409	1,361	711	1,190	1,173	5,035
売上高 (百万円)	100	80	87	91	82	88	62	27	15	8	13	13	665
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													
	2019年					2020年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	97.7	98.3	97.2	97.7	98.5	96.2	97.2	89.1	72.7	66.2	67.8	68.8	87.3
ADR (円)	9,078	8,782	9,136	9,261	8,957	8,128	8,435	5,704	4,406	4,569	4,803	4,771	7,456
RevPAR (円)	8,872	8,633	8,878	9,046	8,823	7,819	8,199	5,080	3,205	3,026	3,258	3,282	6,506
売上高 (百万円)	32	30	32	31	32	28	28	18	11	11	11	12	275
GOP (百万円)	18	17	18	18	17	15	14	6	2	3	4	3	135

## 013 ネストホテル那覇

運営実績													
	2019年					2020年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	89.2	74.0	75.2	83.9	80.3	71.8	-	-	-	-	-	-	79.1
ADR (円)	12,057	9,460	10,322	10,509	9,439	8,344	-	-	-	-	-	-	10,099
RevPAR (円)	10,757	6,997	7,767	8,820	7,577	5,993	-	-	-	-	-	-	7,986
売上高 (百万円)	83	57	70	79	77	59	-	-	-	-	-	-	425
GOP (百万円)	35	16	25	30	26	17	-	-	-	-	-	-	149

(注) 2020年1月31日付で譲渡しています。

## 015 ネストホテル松山

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	91.4	81.7	90.4	90.3	85.0	81.8	89.4	76.4	31.6	19.2	36.8	58.3	69.4
ADR (円)	6,751	5,883	6,286	7,163	5,618	5,688	5,895	4,723	4,369	4,364	4,248	4,682	5,758
RevPAR (円)	6,172	4,805	5,685	6,471	4,773	4,655	5,273	3,608	1,380	836	1,563	2,728	3,994
売上高 (百万円)	51	38	43	50	46	41	39	26	9	6	10	20	379
GOP (百万円)	21	13	18	23	17	15	15	5	△5	△3	△1	4	121

## 016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績													
	2019年					2020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 コンフォートホテル岡山

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	88.8	83.3	89.0	90.0	86.7	79.8	82.9	69.7	43.1	26.2	49.1	57.8	70.5
ADR (円)	6,572	6,447	6,552	6,479	5,175	5,317	5,458	4,608	4,202	3,761	3,666	4,015	5,463
RevPAR (円)	5,836	5,368	5,833	5,829	4,487	4,244	4,522	3,211	1,811	986	1,801	2,321	3,852
売上高 (百万円)	39	35	39	38	30	29	29	22	12	7	12	16	308
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													
	2019年					2020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 (%)	92.0	89.7	80.8	66.1	74.1	75.3	70.2	41.6	23.7	20.8	53.1	80.5	64.0
ADR (円)	8,203	7,140	5,995	4,910	4,409	4,603	5,177	4,196	3,998	4,111	4,045	4,884	5,476
RevPAR (円)	7,547	6,407	4,846	3,244	3,267	3,467	3,634	1,744	946	855	2,150	3,931	3,506
売上高 (百万円)	30	25	20	13	14	14	14	7	4	4	9	16	171
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													
	2019年					2020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 (%)	82.8	65.6	77.7	79.9	74.3	70.1	66.7	40.5	25.4	24.0	29.7	44.7	56.8
ADR (円)	6,918	5,135	7,315	5,739	5,069	4,530	4,774	4,639	4,882	4,142	4,184	4,795	5,435
RevPAR (円)	5,728	3,368	5,684	4,586	3,765	3,177	3,184	1,877	1,240	994	1,241	2,145	3,087
売上高 (百万円)	19	11	19	15	12	10	10	6	4	3	4	7	120
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													
	2019年					2020年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

## 021 アーバイン広島エグゼクティブ

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	92.7	91.5	93.4	94.3	83.9	73.2	84.9	48.1	21.3	3.8	12.5	15.7	62.9
ADR (円)	8,089	7,155	7,655	8,016	5,602	5,459	5,778	4,980	4,736	4,673	4,790	5,347	6,631
RevPAR (円)	7,495	6,544	7,149	7,560	4,703	3,997	4,905	2,395	1,009	178	600	841	4,172
売上高 (百万円)	40	34	38	39	25	21	24	13	5	0	3	4	246
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。

## 022 コートホテル倉敷

運営実績													
	2019年					2020年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	97.7	93.4	94.5	89.3	77.2	80.0	75.8	53.9	30.4	-	-	15.4	76.1
ADR (円)	9,596	7,490	9,906	10,745	6,275	5,968	5,882	5,297	3,957	-	-	11,616	7,742
RevPAR (円)	9,379	6,996	9,360	9,597	4,845	4,772	4,457	2,857	1,202	-	-	1,791	5,891
売上高 (百万円)	37	26	37	36	20	19	17	11	5	0	-	1	207
GOP (百万円)	19	11	20	19	6	6	4	1	△4	△5	△5	△4	67

## 023 ネストホテル熊本

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	80.0	75.7	77.8	84.1	80.0	77.0	77.5	59.8	22.0	11.6	36.5	57.0	61.6
ADR (円)	7,777	6,743	6,501	6,898	5,691	4,864	5,665	4,226	3,914	3,834	3,524	3,499	5,679
RevPAR (円)	6,223	5,105	5,056	5,802	4,554	3,744	4,391	2,526	859	444	1,286	1,995	3,497
売上高 (百万円)	43	35	36	40	32	27	29	19	7	4	9	14	296
GOP (百万円)	23	16	18	21	15	11	13	5	△3	△4	△1	3	116

## 024 ヴァリエホテル広島

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	-	43.8	61.4	68.2	68.3	68.8	70.5	68.2	37.4	9.4	-	-	60.1
ADR (円)	-	4,946	6,242	6,696	4,041	3,892	4,655	3,774	3,612	4,045	-	-	4,751
RevPAR (円)	-	2,165	3,834	4,565	2,759	2,677	3,280	2,573	1,352	381	-	-	2,857
売上高 (百万円)	-	5	21	24	15	14	17	14	7	1	0	-	117
GOP (百万円)	-	0	8	10	0	0	3	1	△1	△6	△3	△4	8

(注) 2019年9月にリブランドオープンしています。

## 025 ホテルエミット渋谷

運営実績													
	2019年					2020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 (%)	-	-	-	-	-	-	68.1	95.1	95.3	97.4	96.5	98.3	95.6
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	8,867	5,346	2,926	2,667	3,316	3,839	3,739
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	6,035	5,085	2,789	2,599	3,201	3,772	3,576
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	2	12	6	6	7	9	42
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	1	3	△4	△5	△4	△5	△13

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

## 026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

運営実績													
	2019年					2020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」、「グランパーク・イン横浜」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、2019年8月から2020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、2019年8月から2020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2020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	5.7
合計	23	51,913	100.0	5.7

(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	4.9
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	4.5
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	5.7

(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2020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
ネストホテル 大阪心斎橋	大阪府大阪市	自動火災報知 機更新工事	自 2020年9月 至 2020年10月	23	—	—
グランパーク・イン 横浜	神奈川県横浜市	開業準備・改 修工事	自 2020年11月 至 2020年12月	23	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	温水ボイラー 更新工事	自 2020年10月 至 2020年12月	20	—	—

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が2020年7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128百万円であり、費用に区分された修繕費21百万円と合わせ、合計149百万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)
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	真空ヒーター更新 工事	自 2020年2月 至 2020年2月	7