



Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」

2024年1月期 決算短信 (REIT)

2024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) 石井 絵梨子
資産運用会社名 いちご投資顧問株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 岩井 裕志
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員ホテルリート本部長 (氏名) 岩坂 英仁
TEL (03) 4485-5232

有価証券報告書提出予定日 2024年4月26日 分配金支払開始予定日 2024年4月22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. 2024年1月期の運用、資産の状況 (2023年8月1日~2024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	%
2024年1月期	2,282	27.0	1,250	33.9	975	34.9	974	35.0
2023年7月期	1,796	16.9	933	19.5	722	26.3	721	26.4

	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
2024年1月期	円 3,064	% 2.7	% 1.5	% 42.7
2023年7月期	円 2,831	% 2.2	% 1.2	% 40.2

(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
2024年1月期	円 2,976	百万円 974	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.4
2023年7月期	円 2,831	百万円 721	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.2

(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。なお、2024年1月期については、新投資口の発行を行ったことから、次の方法によって算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 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
2024年1月期	百万円 74,786	百万円 40,672	% 54.4	円 124,194
2023年7月期	百万円 59,042	百万円 32,319	% 54.7	円 126,756

(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
2024年1月期	百万円 723	百万円 △15,049	百万円 14,354	百万円 3,932
2023年7月期	百万円 1,275	百万円 △549	百万円 △570	百万円 3,903

2. 2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）及び2025年1月期（2024年8月1日～2025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
2024年7月期	2,394	4.9	1,246	△0.3	924	△5.2	923	△5.2	2,820	—
2025年1月期	2,429	1.4	1,271	2.0	931	0.8	930	0.8	2,842	—

（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））
（2024年7月期）2,820円（△0.4％）、（2025年1月期）2,842円（△7.2％）

※ 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）	2024年1月期	327,489口	2023年7月期	254,974口
② 期末自己投資口数	2024年1月期	0口	2023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、30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「2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」及び9ページに記載の「2025年1月期（2024年8月1日～2025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。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 決算後に生じた重要な事実	5
(3) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	21
(9) 財務諸表に関する注記事項	22
(10) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 運用資産等の価格に関する情報	31
(2) 資本的支出の状況	51

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17期を迎えた当期は、7年ぶりとなる第三者割当増資による新投資口発行を行い、当投資法人のスポンサーであるいちご株式会社が展開するライフスタイルホテルブランドのHOTEL THE KNOT YOKOHAMA及びTHE KNOT SAPPOROを含む国内5物件を取得し、ポートフォリオの地域分散化と質の向上を進めながら、資産規模の拡大をしております。その結果、2024年1月期末時点において、物件数は30物件、取得価格の合計は69,863百万円、発行済投資口の総口数は327,489口となっています。

本投資法人としましては、宿泊・観光マーケットの回復傾向において、本投資法人の更なる成長・拡大及びホテル需要の取り込み機会を逃さぬよう、準備してまいります。

（ロ）投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、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。）からの回復が一段と強まり、経済活動も正常化に向けた傾向が見られました。2023年10～12月期（速報値）の実質GDP成長率は前期比年率-0.1%（同年1～12月期 前期比年率1.9%）となりました。

観光産業においては、訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）は2023年1～12月は前年同期比554.1%増と回復基調となったものの、2019年同期比21.4%減（日本政府観光局推計値）であり、インバウンド需要の完全な回復には至っていないものの、2023年10月及び2023年12月においては、2019年同月を超える水準に達しました。

また、国内のレジャー及びビジネスによる延べ宿泊者数は、外国人利用者において、2023年1～12月は前年同期比592.8%増、2019年同期比1.1%減（国土交通省観光庁）、日本人利用者において、2023年1～12月は前年同期比10.2%増、2019年同期比0.4%減となり、前年と比べ回復傾向が継続しています。昨年からの旅行支援策の継続的な実施、インバウンドの水際対策の撤廃そして本感染症の分類変更もあり、国内レジャー需要の回復幅は高い傾向がありました。

本投資法人が保有するホテルにおいては、本感染症の影響を受ける前の環境を超えるホテル需要の高まりが期待される中で、物価及び人件費の上昇の影響もあり、変動賃料が設定されている物件においては、本感染症の影響を受ける前の変動賃料の水準までの回復には至っておりません。本投資法人としましては、ホテルテナントの運営状況や財務体力を注視すると共に、更なるホテル需要の高まりを見据え、新たなCAPEX投資や水光熱費等支出削減などの対応を検討・実施しております。

不動産投資市場においては、国内外の投資家の投資意欲を背景に取引価格は依然高値圏で推移していることから、厳しい取得環境が継続しております。しかしながらアセットタイプによっては金融機関の融資に対する姿勢は引き続き慎重です。今後、更なる利上げの可能性を考慮すると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、国内5物件の取得資金に充当するため、第三者割当増資により8,099百万円（発行新投資口数：72,515口）を、新規借入れにより7,000百万円を新たに資金調達しております。また、当期に返済期限の到来した借入金（合計13,300百万円）の返済資金として、既存取引銀行から最長6年となる長期借換え（合計13,300百万円）を行いました。この結果、2024年1月31日現在の借入金残高は32,470百万円となり、総資産に占める借入金の割合（以下「LTV」といいます。）は43.4%となりました。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2024年1月期の実績として営業収益2,282百万円、営業利益1,250百万円、経常利益975百万円、当期純利益974百万円を計上しました。なお、2023年3月28日に開示しました本資産運用会社の事務誤りを起因として中止とした新投資口発行及び投資口売出しに係る費用及びその費用に対する本資産運用会社からの補償金を特別損益に計上しております。詳細は後記(ホ)をご参照ください。

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974百万円に対して、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974百万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2,976円としました。

(ホ) 当期におけるその他重要な情報

本投資法人は、2023年3月16日に新投資口発行及び投資口売出し(以下「本件新投資口発行等」と総称します。)に関する開示並びに2023年1月期決算短信の開示を行いました。その後本資産運用会社の事務処理の誤りによる一部賃料の二重計上により、開示済みの2023年1月期の業績が過大となっていたことが判明したため、2023年3月28日に開示済みの本件新投資口発行等を中止することを決議しました。本件新投資口発行等の中止は本資産運用会社の過失による事務処理の誤りに起因するため、本投資法人の支払った本件新投資口発行等に係る費用については本資産運用会社から全額を補償する意向の表明を受け、本投資法人が2023年7月期に支払った本件新投資口発行等に係る費用については、2023年7月期に本資産運用会社と損失の補填等に関する覚書を締結した上で本資産運用会社より全額の補償を受けています。2024年1月期においても追加で発生した本件新投資口発行等に係る費用及び取得物件の事前調査費用があり、本資産運用会社と損失の補填等に関する覚書を締結した上で、本資産運用会社より補償を受けています。なお、2024年1月期の損益計算書において、本件新投資口発行等に係る費用及び取得物件の事前調査費用の合計9,434千円を特別損失として計上し、本資産運用会社からの補償金は合計9,434千円を特別利益として計上しているため、本投資法人の損益への影響はありません。

② 次期の見通し

(イ) 新規物件取得(外部成長)について

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

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

日本経済においては、本感染症の影響から脱却と共に、景気も緩やかな回復が継続するものと期待されておりますが、更なる物価上昇の影響と共に企業の賃上げの進展によっては、個人消費の伸びを左右することが考えられます。また、金融市場の変動の影響も景気回復に影響を与えることが考えられ、注視する必要があります。

国内のホテル需要においては、緩やかな景気回復を背景に、今後も底堅く推移していることが期待されます。また、インバウンド需要については、韓国、台湾、香港、米国においては本感染症の影響の前の水準を超えており、当初期待されていた中国からの団体旅行客の回復は遅れているものの、個人旅行においては緩やかな回復を見せており、2024年のインバウンド数は

2019年と同等以上となることが期待され、ホテルマーケットはより安定するものと期待されます。

本投資法人は、引き続きホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資として、宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。より収益の安定性と成長性を考慮した地域やホテルタイプの選定に力を入れると共に、ポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

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

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

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル

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

b. フルサービスホテル

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル。

c. リゾートホテル

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

d. その他宿泊施設

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

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

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

(ロ) 心築による価値向上（内部成長）について

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

本投資法人が保有するホテルは、ホテルマーケットの本感染症の影響から回復そして更なる成長に向けて、速やかにホテル需要や収益を確保できるよう、ホテルオペレーターとの月次運営会議に加え、日々の状況変化について速やかに共有を行い、必要なCAPEX投資、支出削減策

の検討及びホテルテナントの支援実施等、運営サポートや対策を講じていきます。

(注) 本投資法人は、CAPEXを各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施することを原則としますが、状況により超える場合もございます。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創造CAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEX投資を実施することを目指しています。

(ハ) 財務戦略について

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

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

(2) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(3) 運用状況の見通し

2024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。2024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「2024年7月期（2024年2月1日～2024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。

2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）

営業収益	2,394百万円
営業利益	1,246百万円
経常利益	924百万円
当期純利益	923百万円
1口当たり分配金	2,820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、2025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。2025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「2025年1月期（2024年8月1日～2025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。

2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）

営業収益	2,429百万円
営業利益	1,271百万円
経常利益	931百万円
当期純利益	930百万円
1口当たり分配金	2,842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。

2024年7月期 (2024年2月1日～2024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	・2024年7月期 (第18期) 2024年2月1日～2024年7月31日 (182日)				
運用資産	・2024年1月期末に保有している30物件を前提としています。これ以外に2024年7月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入しているホテルの指標] (注2) <table border="1" data-bbox="414 515 1141 593"> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>88.1</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>9,047</td> </tr> </table>	客室稼働率 (%) (注3)	88.1	ADR (円) (注4)	9,047
	客室稼働率 (%) (注3)	88.1			
	ADR (円) (注4)	9,047			
	<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ホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣及びTHE KNOT SAPPORO</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切捨てして記載しています。</p>				

項目	前提条件			
営業収益	[2024年7月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)			
		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	38	24	63
	ネストホテル札幌駅前	31	101	132
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	44	56
	コンフォートホテル浜松	55	—	55
	ネストホテル札幌大通	27	68	95
	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	39	74
	ネストホテル大阪心斎橋	66	101	167
	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	78	140
	ネストホテル松山	36	39	76
	ザ・ワンファイブ岡山	61	46	108
	コンフォートホテル釧路	18	—	18
	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	39	0	40
	ネストホテル熊本	25	47	72
	ヴァリエホテル広島	29	16	45
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	77	124
	スマイルホテル長野	6	34	40
	ホテルサンシャイン宇都宮	57	—	57
	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	67	7	75
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	68	88	157
	クインテッサホテル伊勢志摩	20	12	33
	クインテッサホテル大垣	15	1	17
THE KNOT SAPPORO	74	72	146	
その他ホテル賃料 (注)	216	72	289	
合計	1,278	977	2,255	
<p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、アーバ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"> ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、ホテルサンシャイン宇都宮、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA及びTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として98百万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、484百万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、176百万円が費用計上されることを前提としています。 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要なと想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 販管費については、資産運用報酬として275百万円、鑑定評価書等取得費として19百万円を費用計上することを前提としています。 			

項目	前提条件
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317百万円を、投資口交付費償却として3百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 借入金が2024年7月期末時点で32,470百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2024年1月期末の発行済投資口の総口数327,489口を前提としています。 上記の他に2024年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2025年1月期 (2024年8月1日～2025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	・ 2025年1月期 (第19期) 2024年8月1日～2025年1月31日 (184日)						
運用資産	・ 2024年1月期末に保有している30物件を前提としています。これ以外に2025年1月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。						
営業収益	<p>・ 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。</p> <p>・ 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ホテルの指標] (注2)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年1月期 (第19期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>86.6</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>9,312</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ホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣及びTHE KNOT SAPPORO</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切捨てして記載しています。</p>		2025年1月期 (第19期)	客室稼働率 (%) (注3)	86.6	ADR (円) (注4)	9,312
	2025年1月期 (第19期)						
客室稼働率 (%) (注3)	86.6						
ADR (円) (注4)	9,312						

項目	前提条件			
営業収益	[2025年1月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)			
	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	32	29	61
	ネストホテル札幌駅前	28	91	120
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	29	46
	コンフォートホテル浜松	55	-	55
	ネストホテル札幌大通	24	58	82
	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	34	75
	ネストホテル大阪心斎橋	65	104	170
	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	74	133
	ネストホテル松山	35	53	89
	ザ・ワンファイブ岡山	72	15	87
	コンフォートホテル釧路	18	-	18
	コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	47	-	47
	ネストホテル熊本	27	62	90
	ヴァリエホテル広島	19	7	26
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	114	159
	スマイルホテル長野	7	42	50
	ホテルサンシャイン宇都宮	57	-	57
	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	67	9	77
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	70	75	146
	クインテッサホテル伊勢志摩	20	27	47
クインテッサホテル大垣	15	20	36	
THE KNOT SAPPORO	66	71	137	
その他ホテル賃料(注)	216	79	296	
合計	1,281	1,001	2,283	
<p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラザ横浜、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"> ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、ホテルサンシャイン宇都宮、コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA及びTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として106百万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、484百万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、175百万円が費用計上されることを前提としています。 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 販管費については、資産運用報酬として284百万円、鑑定評価書等取得費21百万円を費用計上することを前提としています。 			

項目	前提条件
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335百万円を、投資口交付費償却として3百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 借入金が2025年1月期末時点で32,470百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2024年1月期末の発行済投資口の総口数327,489口を前提としています。 上記の他に2025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。
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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,651,479	1,062,122
信託現金及び信託預金	2,252,130	2,870,703
営業未収入金	277,272	264,133
前払費用	111,726	210,751
未収消費税等	—	354,087
その他	—	374
流動資産合計	4,292,608	4,762,173
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,381,917	24,394,774
減価償却累計額	△4,134,848	△4,563,567
信託建物 (純額)	16,247,069	19,831,206
信託構築物	34,521	34,744
減価償却累計額	△6,548	△7,620
信託構築物 (純額)	27,972	27,124
信託機械及び装置	117,383	124,270
減価償却累計額	△49,948	△56,178
信託機械及び装置 (純額)	67,435	68,092
信託工具、器具及び備品	469,403	476,876
減価償却累計額	△229,884	△257,183
信託工具、器具及び備品 (純額)	239,518	219,692
信託土地	38,122,076	49,381,193
信託建設仮勘定	8,863	7,423
有形固定資産合計	54,712,937	69,534,733
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,297
長期前払費用	27,030	459,043
投資その他の資産合計	37,030	469,340
固定資産合計	54,749,967	70,004,073
繰延資産		
投資口交付費	—	19,826
繰延資産合計	—	19,826
資産合計	59,042,576	74,786,074

(単位：千円)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	91,541	180,468
短期借入金	13,750,000	4,950,000
1年内返済予定の長期借入金	6,720,000	5,220,000
未払金	255,602	341,124
未払費用	11,961	42,892
未払法人税等	988	862
未払消費税等	63,627	12,847
前受金	85,134	106,337
その他	3,216	3,773
流動負債合計	20,982,073	10,858,306
固定負債		
長期借入金	5,000,000	22,300,000
信託預り敷金及び保証金	735,817	950,525
資産除去債務	5,032	5,037
固定負債合計	5,740,850	23,255,563
負債合計	26,722,923	34,113,869
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,897,545	39,997,471
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額(純額)	31,597,623	39,697,549
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	722,028	974,655
剰余金合計	722,028	974,655
投資主資本合計	32,319,652	40,672,204
純資産合計	※1 32,319,652	※1 40,672,204
負債純資産合計	59,042,576	74,786,074

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2023年2月1日 2023年7月31日	自 至	2023年8月1日 2024年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,778,010		※1 2,245,876
その他賃貸事業収入		※1 18,535		※1 36,335
営業収益合計		1,796,545		2,282,212
営業費用				
賃貸事業費用		※1 594,546		※1 684,100
資産運用報酬		209,249		285,834
資産保管手数料		4,482		4,428
一般事務委託手数料		18,616		17,938
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		31,840		35,653
営業費用合計		862,936		1,032,154
営業利益		933,609		1,250,057
営業外収益				
受取利息		23		20
未払分配金戻入		1,258		273
受取保険金		—		471
還付加算金		50		—
その他		—		0
営業外収益合計		1,332		764
営業外費用				
支払利息		95,569		133,952
融資関連費用		108,661		137,576
投資法人債発行費償却		7,778		—
投資口交付費償却		—		3,965
その他		—		3
営業外費用合計		212,010		275,498
経常利益		722,931		975,323
特別利益				
受取補償金		※2 54,937		※2 9,434
特別利益合計		54,937		9,434
特別損失				
投資口交付費		※2 54,937		※2 9,434
特別損失合計		54,937		9,434
税引前当期純利益		722,931		975,323
法人税、住民税及び事業税		992		865
法人税等合計		992		865
当期純利益		721,939		974,457
前期繰越利益		89		197
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		722,028		974,655

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年2月1日 至 2023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	571,231
当期変動額				
剰余金の配当				△571,141
当期純利益				721,939
当期変動額合計	—	—	—	150,797
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	722,028

	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	571,231	32,168,855	32,168,855
当期変動額			
剰余金の配当	△571,141	△571,141	△571,141
当期純利益	721,939	721,939	721,939
当期変動額合計	150,797	150,797	150,797
当期末残高	722,028	32,319,652	32,319,652

当期 (自 2023年8月1日 至 2024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	722,028
当期変動額				
新投資口の発行	8,099,925		8,099,925	
剰余金の配当				△721,831
当期純利益				974,457
当期変動額合計	8,099,925	—	8,099,925	252,626
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	974,655

	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	722,028	32,319,652	32,319,652
当期変動額			
新投資口の発行		8,099,925	8,099,925
剰余金の配当	△721,831	△721,831	△721,831
当期純利益	974,457	974,457	974,457
当期変動額合計	252,626	8,352,551	8,352,551
当期末残高	974,655	40,672,204	40,672,204

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	当期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
I 当期未処分利益	722,028,830円	974,655,061円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	721,831,394円 (2,831円)	974,607,264円 (2,976円)
III 次期繰越利益	197,436円	47,797円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益722,028,830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721,831,394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2,831円としました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益974,655,061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974,607,264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2,976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	2023年2月1日 2023年7月31日	自 至	2023年8月1日 2024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		722,931		975,323
減価償却費		387,515		463,319
投資口交付費償却		—		3,965
受取利息		△23		△20
支払利息		95,569		133,952
受取補償金		△54,937		△9,434
投資口交付費		54,937		9,434
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△22,629		13,139
未収消費税等の増減額 (△は増加)		22,338		△354,087
前払費用の増減額 (△は増加)		38,693		△99,024
長期前払費用の増減額 (△は増加)		20,098		△432,012
未払消費税等の増減額 (△は減少)		53,845		△50,779
営業未払金の増減額 (△は減少)		△36,432		65,517
未払金の増減額 (△は減少)		87,505		85,522
前受金の増減額 (△は減少)		5,972		21,202
預り金の増減額 (△は減少)		—		349
その他		△3,952		1,485
小計		1,371,430		827,853
利息の受取額		23		20
利息の支払額		△95,330		△103,022
法人税等の支払額		△972		△991
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,275,151		723,859
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		△549,590		△15,263,834
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		—		214,718
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△21		△10
差入敷金及び保証金の差入による支出		—		△297
投資活動によるキャッシュ・フロー		△549,611		△15,049,423
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		4,950,000		—
短期借入金の返済による支出		△450,000		△8,800,000
長期借入金の返済による支出		△4,500,000		20,300,000
投資法人債の償還による支出		△870,000		△4,500,000
引出制限付預金の返還による収入		870,000		—
投資口の発行による収入		—		8,099,925
投資口交付費の支出		—		△23,792
分配金の支払額		△570,544		△721,351
財務活動によるキャッシュ・フロー		△570,544		14,354,781
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		154,994		29,217
現金及び現金同等物の期首残高		3,748,614		3,903,609
現金及び現金同等物の期末残高		※1 3,903,609		※1 3,932,826

(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>2～72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	2～72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	2～72年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年で定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</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31,625千円です。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

(固定資産の評価)

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
有形固定資産	54,704,073	69,527,309
減損損失	—	—

(注) 信託建設仮勘定は有形固定資産の金額に含めていません。

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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

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

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

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

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

(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 (2023年7月31日)	当期 (2024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 至	2023年2月1日 2023年7月31日	自 至	2023年8月1日 2024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		1,778,010	1,778,010	2,245,876
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		7,690		22,674
その他収入		10,844	18,535	13,661
不動産賃貸事業収益合計		1,796,545		2,282,212
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		18,923		29,762
水道光熱費		10,523		21,030
信託報酬		9,400		11,045
減価償却費		387,515		463,319
修繕費		31,684		17,705
公租公課		127,420		126,861
損害保険料		4,235		6,172
その他賃貸事業費用		4,844		8,203
不動産賃貸事業費用合計		594,546		684,100
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		1,201,998		1,598,111

※2. 特別損益の内訳

前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

特別利益の受取補償金及び特別損失の投資口発行費は、新投資口発行及び投資口売出しの中止に伴い発生した費用とその補償金になります。詳細は前記「1. 運用状況 (1) 運用状況 ①当期の概況 (ホ) 当期におけるその他重要な情報」をご参照ください。

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

特別利益の受取補償金及び特別損失の投資口発行費は、新投資口発行及び投資口売出しの中止に伴い発生した費用とその補償金になります。詳細は前記「1. 運用状況 (1) 運用状況 ①当期の概況 (ホ) 当期におけるその他重要な情報」をご参照ください。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2023年2月1日 至 2023年7月31日	自	2023年8月1日 至 2024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		254,974口		327,489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	2023年2月1日 至 2023年7月31日	自	2023年8月1日 至 2024年1月31日
現金及び預金		1,651,479千円		1,062,122千円
信託現金及び信託預金		2,252,130千円		2,870,703千円
現金及び現金同等物		3,903,609千円		3,932,826千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	6,720,000	6,722,376	2,376
(2) 長期借入金	5,000,000	5,012,893	12,893
負債合計	11,720,000	11,735,269	15,269
(3) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 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。

(3) 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。

2024年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

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

「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,220,000	5,220,226	226
(2) 長期借入金	22,300,000	22,446,461	146,461
負債合計	27,520,000	27,666,688	146,688
(3) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 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。

(3) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金の決算日(2023年7月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

借入金の決算日(2024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	5,220,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	10,200,000	3,500,000	3,300,000	5,300,000
合計	5,220,000	—	10,200,000	3,500,000	3,300,000	5,300,000

(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 (2023年7月31日) 及び当期 (2024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 (2023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	11,720,000	5,000,000	(注)	—

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

当期 (2024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	27,520,000	22,300,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) (1) (2) 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 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	18千円	12千円
繰延税金資産小計	18千円	12千円
評価性引当額	△18千円	△12千円
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 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.41%	△31.44%
その他	0.09%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.14%	0.09%

（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 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	54,539,837	54,704,073
	期中増減額	164,235	14,823,236
	期末残高	54,704,073	69,527,309
	期末時価	58,006,000	76,517,000

（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資本的支出によるものであり、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5物件（15,137,433千円）の取得であり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

（収益認識に関する注記）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から 生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	7,690	7,690
その他	—	1,788,855
合計	7,690	1,796,545

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

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	22,674	22,674
その他	—	2,259,537
合計	22,674	2,282,212

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位: 千円)

	前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	2,366	1,954
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	1,954	3,935
契約資産 (期首残高)	—	—
契約資産 (期末残高)	—	—
契約負債 (期首残高)	—	—
契約負債 (期末残高)	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項

(2) の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ネストホテルジャパン株式会社	493,945	不動産賃貸事業
ワンファイブホテルズ株式会社	365,087	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	240,666	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	222,437	不動産賃貸事業

当期（自 2023年8月1日 至 2024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	553,208	不動産賃貸事業
ワンファイブホテルズ株式会社	460,910	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	348,851	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	306,218	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 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
1口当たり純資産額	126,756円	124,194円
1口当たり当期純利益	2,831円	3,064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 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日
当期純利益 (千円)	721,939	974,457
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)	721,939	974,457
期中平均投資口数 (口)	254,974	318,030

(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	
2023年8月25日	第三者割当増資	72,515	327,489	8,099	39,697	(注2)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価額111,700円にて新規物件の取得資金の調達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。

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17期 (2024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	8,707	11.6
	関東甲信越	9,330	12.5
	東京	8,831	11.8
	北陸・東海	11,120	14.9
	近畿	18,754	25.1
	中国・四国	9,199	12.3
	九州・沖縄	3,581	4.8
小計		69,527	93.0
預金・その他資産		5,258	7.0
資産総額計		74,786	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

(2024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)	
宿 泊 主 体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	001	スマイルホテル京都四条	4,480	4,494	3,790	6.4	
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,680	2,180	3.8	
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,141	2,730	3.1	
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1,630	1,742	1,280	2.3	
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,357	1,790	2.2	
	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	1,354	1,900	2.1	
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,399	1,920	2.1	
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1,380	1,429	2,300	2.0	
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,461	5,970	10.9	
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,126	5,930	7.6	
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,810	4,880	5.6	
	015	ネストホテル松山	1,610	1,613	2,040	2.3	
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,242	1,400	1.9	
	017	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,172	1,960	1.7	
	018	コンフォートホテル釧路	300	267	369	0.4	
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	281	360	0.4	
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,545	1,400	2.1	
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,735	2,020	2.6	
	022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1,725	2,121	2,440	2.5	
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,152	2,440	3.2	
	024	ヴァリエホテル広島	1,500	1,532	1,760	2.1	
	025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	3,700	3,778	4,340	5.3	
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,024	1,220	1.5	
	027	スマイルホテル長野	670	723	748	1.0	
	028	ホテルサンシャイン宇都宮	2,200	2,261	2,430	3.1	
	029	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	3,700	3,701	4,010	5.3	
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,800	4,800	5,790	6.9	
	031	クインテッサホテル伊勢志摩	610	608	650	0.9	
	032	クインテッサホテル大垣	1,070	1,065	1,150	1.5	
	033	THE KNOT SAPPORO	4,900	4,898	5,320	7.0	
	合計			69,863	69,527	76,517	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) 2024年1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。

(2024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 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	総賃貸可能面積 (m ²) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	662.83	4,891.84	1991年1月	65	4,891.84	4,891.84	100.0	1	144
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	愛知県名古屋市	603.37	5,255.66	1984年10月	非開示	5,255.66	5,255.66	100.0	1	224
	004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	899.01	5,734.93	1984年6月	63	5,734.93	5,734.93	100.0	1	162
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	596.21	3,568.32	1982年10月	28	3,568.32	3,568.32	100.0	2	130
	006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	835.12	4,173.92	2009年9月	110	4,173.92	4,173.92	100.0	1	196
	007	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市	838.88	4,540.90	2008年1月	非開示	4,540.90	4,540.90	100.0	2	133
	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	812.56	5,634.88	1992年8月	53	5,638.78	5,638.78	100.0	1	121
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	788.62	1,910.94	1994年3月	74	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	350
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	919.72	2,732.47	1993年1月	120	2,721.70	2,721.70	100.0	8	112
	015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	1,692.01	6,671.94	1988年11月	72	6,671.94	6,671.94	100.0	1	190
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	123.54	853.00	2015年2月	非開示	853.00	853.00	100.0	1	48
	017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	986.26	5,543.70	1983年11月	134	5,543.70	5,543.70	100.0	1	208
018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	895.05	3,180.58	2009年8月	36	3,180.58	3,180.58	100.0	1	126	
019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	553.26	2,186.65	2007年7月	30	2,186.65	2,186.65	100.0	1	105	
020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	516.22	1,183.26	1993年12月	非開示	1,183.26	1,183.26	100.0	1	169	

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (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	ザ・ワンファイブ ガーデン倉敷	岡山県 倉敷市	1,031.57	3,964.19	1993年 3月	33	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	66	4,332.50	4,332.50	100.0	1	171
	025	ザ・ワンファイブ 東京渋谷	東京都 渋谷区	388.82	1,470.52	2018年 1月	92	1,470.52	1,470.52	100.0	1	72
	026	下関駅西ワシントン ホテルプラザ	山口県 下関市	978.36	5,228.95	1999年 3月	非開示	5,709.35	5,709.35	100.0	1	238
	027	スマイルホテル 長野	長野県 長野市	396.28	1,921.45	1992年 8月	9	1,921.45	1,921.45	100.0	1	76
	028	ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県 宇都宮市	1,038.75	5,259.65	1991年 2月	128	5,267.16	5,267.16	100.0	1	160
	029	コンフォートホテル 大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	大阪府 大阪市	1,276.87	6,114.29	2002年 9月	59	5,453.97	5,760.79	94.7	5	214
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県 横浜市	854.06	5,794.75	1984年 1月	56	5,794.75	5,794.75	100.0	2	145
	031	クインテッサホテル 伊勢志摩	三重県 志摩市	4,341.37	11,523.25	1998年 2月	17	11,523.25	11,523.25	100.0	1	150
	032	クインテッサホテル 大垣	岐阜県 大垣市	2,284.18	7,883.29	1989年 6月	13	7,883.29	7,883.29	100.0	1	98
033	THE KNOT SAPPORO	北海道 札幌市	609.26	5,153.60	2020年 2月	38	5,153.60	5,153.60	100.0	3	140	
合計			—	35,491.39	145,438.11	—	1,794	145,347.60	145,654.42	99.8	47	4,740

(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2023年2月から2024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」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」については、賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています(かかる金額は「合計」欄においても除外しています。)。また、「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「ネストホテル熊本」、「コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)」、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」及び「THE KNOT SAPPORO」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、2024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、2024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。

(ハ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が2024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	3,790	3,540	3,940	4.3	3,720	4.4	4.5	187,236	4.2	3.4	
	003	ホテルウイング インターナシ ョナル名古屋	大和不動 産鑑定 株式会社	2,180	3,040	2,240	4.6	2,150	4.4	4.8	118,066	4.4	3.6	
	004	ネストホテル 札幌駅前	大和不動 産鑑定 株式会社	2,730	1,910	2,750	5.0	2,720	4.8	5.2	160,962	7.5	5.8	
	005	ザ・ワンファ イブ大阪堺筋	大和不動 産鑑定 株式会社	1,280	1,450	1,290	4.6	1,270	4.4	4.8	68,937	4.2	2.9	
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,790	1,520	1,800	5.1	1,780	5.1	5.3	100,238	6.5	4.4	
	007	ホテルウイング インターナシ ョナル神戸新長 田駅前	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,900	1,640	1,900	4.5	1,900	4.5 (1~5年目) 4.6 (6年目以降)	4.7	4.7	93,147	6.3	4.2
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動 産鑑定 株式会社	1,920	1,960	1,930	4.9	1,910	4.7	5.1	113,633	7.8	5.3	
	009	ザ・ワンファ イブ福岡天神	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,300	2,200	2,330	4.2	2,260	4.0	4.4	110,117	8.0	6.7	
	010	ネストホテル 大阪心斎橋	大和不動 産鑑定 株式会社	5,970	3,400	6,030	4.3	5,940	4.1	4.5	291,720	3.8	2.9	
	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	5,930	6,070	6,020	4.0	5,890	3.8	4.2	268,970	5.1	3.8	
	012	スマイル ホテル東京 阿佐ヶ谷	大和不動 産鑑定 株式会社	4,880	1,250	4,970	4.2	4,840	4.0	4.4	222,339	5.7	4.5	
	015	ネストホテル 松山	大和不動 産鑑定 株式会社	2,040	946	2,040	5.5	2,040	5.3	5.7	139,587	8.7	6.1	
	016	ホテルリブマ ックス 日本橋箱崎	大和不動 産鑑定 株式会社	1,400	608	1,420	4.5	1,390	4.3	4.7	65,971	4.9	3.5	
017	ザ・ワンファ イブ岡山	大和不動 産鑑定 株式会社	1,960	568	1,970	5.6	1,960	5.4	5.8	131,738	11.0	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	369	658	365	5.4	370	5.2	5.6	23,571	7.9	4.0
	019	コンフォート ホテル鈴鹿	大和不動 産鑑定 株式会社	360	325	357	5.0	361	4.8	5.2	23,510	7.8	4.8
	020	カプセルプラ ス横浜	大和不動 産鑑定 株式会社	1,400	2,130	1,420	4.6	1,390	4.4	4.8	67,310	4.5	3.8
	021	アーバイン 広島エグゼク ティブ	大和不動 産鑑定 株式会社	2,020	1,420	2,030	5.3	2,020	5.1	5.5	112,288	6.2	4.5
	022	ザ・ワンファ イブガーデン 倉敷	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,440	2,100	2,520	4.8	2,400	4.9	5.0	136,414	7.9	5.2
	023	ネストホテル 熊本	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,440	2,360	2,470	5.2	2,420	5.3	5.4	148,615	6.7	4.7
	024	ヴァリエホテ ル広島	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	1,760	1,660	1,790	4.8	1,740	4.9	5.0	104,292	7.0	3.8
	025	ザ・ワンファ イブ東京渋谷	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	4,340	3,840	4,490	3.4	4,280	3.5	3.6	157,957	4.3	3.8
	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	1,220	1,220	1,250	4.8	1,210	4.8 (1~5年目) 4.9 (6年目以降)	5.0	79,500	7.4	4.7
	027	スマイルホテ ル長野	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	748	619	765	4.9	740	5.0	5.1	45,291	6.8	4.6
	028	ホテルサンシ ャイン宇都宮	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,430	2,120	2,510	4.9	2,400	5.0	5.1	134,262	6.1	5.7
	029	コンフォート ホテル大阪心 斎橋 (いちご 心斎橋ビル)	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	4,010	4,350	4,100	4.1	3,970	4.2	4.3	178,395	4.8	4.3
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	5,790	5,690	5,990	4.2	5,710	4.3	4.4	282,201	5.9	5.2
	031	クインテッサ ホテル伊勢志 摩	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	650	651	651	5.2	649	5.3	5.4	73,390	12.0	8.9
032	クインテッサ ホテル大垣	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	1,150	1,180	1,160	5.1	1,140	5.2	5.3	107,655	10.1	7.3	
033	THE KNOT SAPPORO	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	5,320	5,120	5,470	4.3	5,260	4.4	4.5	246,816	5.0	4.2	
合計/平均(注3)				76,517	65,545	77,968	4.5	75,830	-	-	3,994,141	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、2024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	2024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 ネストホテル松山 ネストホテル熊本	187	15.3	32,141.34	22.1
株式会社グリーンズ	ホテル 運営	コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部 国際空港 コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル鈴鹿 コンフォートホテル大阪心 斎橋（いちご心斎橋ビル）	299	24.5	25,811.72	17.8
ワンファイブホテルズ 株式会社	ホテル 運営	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 ザ・ワンファイブ福岡天神 ザ・ワンファイブ岡山 ザ・ワンファイブガーデン 倉敷 ザ・ワンファイブ東京渋谷 THE KNOT SAPPORO	236	19.3	21,097.46	14.5
コアグローバルマネ ジメント株式会社	ホテル 運営	クインテッサホテル伊勢志 摩 クインテッサホテル大垣	31	2.6	19,406.54	13.4

(注) ポートフォリオ全体の2024年1月期の固定賃料の合計額に対する、各テナントの2024年1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	ザ・ワンファイブ 大阪堺筋 (注)	コンフォート ホテル浜松	ネストホテル 札幌大通	ザ・ワンファイブ 福岡天神
①不動産運用 収益合計	2,282,212	57,629	131,174	45,514	55,361	80,001	76,205
固定賃料	1,222,928	34,644	32,392	17,311	55,361	26,083	40,895
変動賃料	934,780	22,984	98,781	28,202	-	53,918	35,310
商業賃料 (固定)	67,057	-	-	-	-	-	-
商業賃料 (変動)	17,397	-	-	-	-	-	-
共益費	3,713	-	-	-	-	-	-
その他収益	36,335	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	220,780	7,233	7,540	6,536	3,725	10,342	4,885
外注委託費	29,762	600	600	915	600	600	600
保険料	6,172	201	232	155	147	247	86
修繕費	17,705	690	1,044	1,496	287	665	116
公租公課	126,861	5,381	5,250	3,603	2,420	8,406	3,718
その他費用	40,278	359	413	367	270	424	364
③NOI (①-②)	2,061,431	50,396	123,633	38,977	51,636	69,658	71,320
④減価償却費	463,319	18,349	17,469	10,866	15,756	18,041	8,799
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	1,598,111	32,046	106,164	28,111	35,879	51,617	62,521

(単位：千円)

物件番号	010	011	012	015	017	018	019
物件名	ネストホテル 大阪心斎橋	コンフォート ホテル中部 国際空港	スマイルホテ ル東京阿佐ヶ 谷(注)	ネストホテル 松山	ザ・ワンファ イブ岡山	コンフォート ホテル釧路	コンフォート ホテル鈴鹿
①不動産運用 収益合計	166,724	151,441	132,011	87,629	90,571	18,419	15,442
固定賃料	65,487	151,441	59,282	35,717	72,233	18,419	15,442
変動賃料	101,237	-	72,728	51,908	18,337	-	-
商業賃料 (固定)	-	-	-	-	-	-	-
商業賃料 (変動)	-	-	-	-	-	-	-
共益費	-	-	-	-	-	-	-
その他収益	-	-	-	3	-	-	-
②不動産運用 費用合計	18,621	14,468	7,500	8,910	5,523	5,446	3,541
外注委託費	1,200	570	2,556	720	600	900	540
保険料	363	431	134	306	227	128	74
修繕費	914	515	653	3,743	521	-	789
公租公課	15,735	12,541	3,747	3,731	3,758	4,007	1,729
その他費用	408	408	408	409	416	410	408
③NOI (①-②)	148,103	136,973	124,511	78,718	85,048	12,973	11,901
④減価償却費	36,169	33,775	23,016	20,525	17,902	5,817	4,553
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	111,933	103,198	101,494	58,193	67,145	7,155	7,348

(単位：千円)

物件番号	022	023	024	025	027	028	029
物件名	ザ・ワンファ イブガーデン 倉敷	ネストホテル 熊本 (注)	ヴァリエホテ ル広島	ザ・ワンファ イブ東京渋谷	スマイルホテ ル長野	ホテルサンシ ヤイン宇都宮	コンフォート ホテル大阪心 斎橋 (いちご 心斎橋ビル)
①不動産運用 収益合計	28,383	87,680	59,237	123,795	41,859	64,263	65,551
固定賃料	22,486	27,348	37,159	44,932	5,852	57,799	59,070
変動賃料	5,896	60,332	21,477	78,863	36,006	-	6,480
商業賃料 (固定)	-	-	-	-	-	6,463	-
商業賃料 (変動)	-	-	-	-	-	-	-
共益費	-	-	-	-	-	-	-
その他収益	-	-	600	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	6,329	7,264	6,178	6,372	2,263	6,102	9,060
外注委託費	600	780	720	600	480	780	7,579
保険料	161	271	198	88	73	232	296
修繕費	1,072	820	585	235	90	-	874
公租公課	4,132	4,983	4,306	5,088	1,254	4,727	-
その他費用	363	409	367	360	366	362	309
③NOI (①-②)	22,053	80,416	53,058	117,423	39,595	58,161	56,491
④減価償却費	23,428	22,356	23,426	8,110	7,248	4,560	10,535
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	△1,375	58,059	29,632	109,313	32,347	53,601	45,956

(単位：千円)

物件番号	030	031	032	033	
物件名	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	クインテッサホテル伊勢志摩	クインテッサホテル大垣	THE KNOT SAPPORO	その他(注)
①不動産運用収益合計	117,350	37,202	29,289	96,439	423,026
固定賃料	56,670	17,997	13,658	38,454	216,780
変動賃料	60,680	19,205	15,630	57,985	88,809
商業賃料(固定)	-	-	-	-	60,593
商業賃料(変動)	-	-	-	-	17,397
共益費	-	-	-	-	3,713
その他収益	-	-	-	-	35,732
②不動産運用費用合計	2,504	2,046	1,656	1,373	65,353
外注委託費	940	940	940	679	3,720
保険料	263	400	360	197	890
修繕費	941	346	-	99	1,205
公租公課	-	-	-	-	28,337
その他費用	358	358	355	396	31,199
③NOI(①-②)	114,846	35,156	27,632	95,066	357,673
④減価償却費	16,053	9,489	14,826	21,008	71,233
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	98,793	25,667	12,806	74,058	286,439

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

(単位：千円)

	ホテルウィングインターナショナル名古屋	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	ホテルリブマックス日本橋箱崎	カプセルプラス横浜	アーバイン広島エグゼクティブ	下関駅西ワシントンホテルプラザ
NOI	59,292	48,045	33,051	41,039	57,420	38,553
減価償却費	11,591	15,228	9,111	5,655	15,475	14,170

(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														
	2023年												2024年	平均/
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	累計	
客室稼働率 (%)	58.7	76.9	74.6	69.7	67.2	55.4	54.3	61.5	71.7	81.6	69.4	47.6	65.7	
ADR (円)	5,094	8,898	10,444	8,248	6,188	7,632	6,647	7,014	8,524	13,715	7,901	6,315	8,311	
RevPAR (円)	2,992	6,847	7,792	5,751	4,161	4,229	3,607	4,315	6,114	11,197	5,485	3,003	5,463	
売上高 (百万円)	12	31	35	27	19	19	17	19	29	50	25	14	302	
GOP (百万円)	△0	17	17	10	2	5	2	6	13	31	4	△0	113	

003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績														
	2023年												2024年	平均/
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	累計	
客室稼働率 (%)	100.0	100.0	23.5	32.9	44.9	61.1	57.1	77.4	69.2	78.8	74.9	61.1	64.9	
ADR (円)	5,455	5,455	6,762	7,902	5,969	7,341	7,723	7,643	6,344	6,875	7,377	6,269	6,639	
RevPAR (円)	5,455	5,455	1,590	2,599	2,680	4,483	4,411	5,914	4,388	5,414	5,522	3,833	4,307	
売上高 (百万円)	34	37	11	19	19	33	32	41	32	38	40	28	370	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

004 ネストホテル札幌駅前

運営実績														
	2023年												2024年	平均/
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	累計	
客室稼働率 (%)	94.6	92.4	88.5	97.0	99.0	98.4	98.1	97.4	94.6	94.8	95.6	95.1	95.5	
ADR (円)	12,507	8,097	6,831	9,427	12,023	19,039	20,621	15,241	8,651	7,270	7,694	7,096	11,295	
RevPAR (円)	11,837	7,483	6,043	9,142	11,904	18,728	20,231	14,843	8,184	6,894	7,359	6,751	10,784	
売上高 (百万円)	59	46	36	56	68	105	111	80	52	45	49	45	758	
GOP (百万円)	31	18	11	27	40	70	73	49	23	16	20	16	399	

005 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

運営実績														
	2023年												2024年	平均/
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	累計	
客室稼働率 (%)	97.0	96.9	96.3	96.4	96.8	97.2	97.0	97.9	98.0	98.3	97.9	94.9	97.0	
ADR (円)	6,936	7,771	7,836	7,169	5,571	6,041	6,341	6,115	6,233	7,342	6,558	5,295	6,598	
RevPAR (円)	6,726	7,528	7,548	6,910	5,395	5,872	6,149	5,986	6,111	7,214	6,418	5,027	6,403	
売上高 (百万円)	24	30	29	27	21	23	24	23	24	28	25	20	304	
GOP (百万円)	8	15	14	11	6	9	9	8	8	12	10	4	120	

006 コンフォートホテル浜松

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	83.2	86.7	82.0	80.0	82.4	80.6	86.7	87.1	82.6	85.6	81.0	72.7	82.5	
ADR (円)	6,431	6,896	6,594	7,498	6,685	7,463	7,601	7,152	7,029	7,572	7,127	6,487	7,058	
RevPAR (円)	5,348	5,978	5,405	6,000	5,512	6,015	6,589	6,229	5,808	6,481	5,774	4,719	5,825	
売上高 (百万円)	29	36	31	36	32	36	40	36	35	38	35	28	416	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

007 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	58.8	79.9	67.9	77.5	76.3	68.2	78.7	72.7	74.3	77.8	76.6	69.8	73.3	
ADR (円)	9,001	8,611	8,748	8,743	7,602	8,228	8,158	7,974	7,844	8,686	8,230	7,301	8,250	
RevPAR (円)	5,288	6,877	5,944	6,777	5,797	5,613	6,419	5,799	5,825	6,755	6,302	5,094	6,047	
売上高 (百万円)	20	32	25	30	24	24	29	25	26	30	29	23	323	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

008 ネストホテル札幌大通

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	91.5	91.2	83.6	89.4	92.8	69.5	82.8	85.9	91.2	88.1	90.0	89.0	87.1	
ADR (円)	14,285	9,147	7,272	9,890	12,172	19,918	21,529	14,784	8,116	7,495	9,084	8,132	11,609	
RevPAR (円)	13,075	8,344	6,082	8,846	11,293	13,837	17,833	12,703	7,402	6,601	8,179	7,237	10,106	
売上高 (百万円)	47	35	25	36	45	55	70	49	31	28	34	31	491	
GOP (百万円)	22	11	6	16	22	31	43	26	11	8	11	8	221	

009 ザ・ワンファイブ福岡天神

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	98.1	97.7	97.7	98.0	97.7	97.6	97.9	97.8	97.8	98.4	97.7	98.1	97.9	
ADR (円)	11,196	11,390	9,432	10,499	10,325	11,315	11,561	9,851	11,062	14,655	14,121	9,655	11,259	
RevPAR (円)	10,983	11,132	9,216	10,288	10,092	11,040	11,319	9,633	10,816	14,414	13,796	9,469	11,019	
売上高 (百万円)	24	27	22	25	24	27	28	23	27	34	34	23	324	
GOP (百万円)	12	16	11	14	11	14	13	9	14	17	18	9	164	

010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	77.4	77.7	76.7	73.3	73.4	79.2	87.5	87.8	91.4	92.6	89.9	85.9	82.8	
ADR (円)	8,075	7,842	9,681	8,819	7,438	7,607	8,140	7,682	7,647	8,399	8,668	7,348	8,102	
RevPAR (円)	6,247	6,094	7,428	6,466	5,457	6,022	7,123	6,741	6,986	7,779	7,792	6,311	6,706	
売上高 (百万円)	53	57	67	60	49	56	66	61	65	70	73	59	742	
GOP (百万円)	26	29	39	31	21	26	33	30	34	37	40	27	378	

011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	63.7	64.1	63.4	71.0	71.2	74.4	74.5	74.7	69.1	70.8	73.4	70.5	70.1	
ADR (円)	8,358	8,400	9,125	9,472	9,057	8,993	9,215	9,138	9,127	10,285	9,887	8,960	9,189	
RevPAR (円)	5,321	5,386	5,784	6,727	6,445	6,690	6,861	6,827	6,304	7,284	7,257	6,315	6,442	
売上高 (百万円)	52	58	61	73	68	73	74	72	69	78	80	69	831	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

012 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	99.9	99.6	99.4	99.5	100.0	99.4	99.8	99.9	99.5	99.8	99.3	95.5	99.3	
ADR (円)	12,291	13,113	13,452	11,736	10,589	10,711	11,078	10,708	11,917	12,606	12,551	9,934	11,723	
RevPAR (円)	12,276	13,064	13,372	11,678	10,592	10,649	11,056	10,702	11,852	12,584	12,464	9,490	11,641	
売上高 (百万円)	38	45	45	40	35	37	38	36	41	42	43	33	479	
GOP (百万円)	24	30	30	25	21	22	23	21	26	27	28	17	299	

015 ネストホテル松山

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	75.6	82.1	73.5	81.3	82.5	83.5	92.9	90.0	90.0	95.5	94.4	92.6	86.3	
ADR (円)	5,997	6,045	6,146	6,232	5,611	5,362	6,783	5,977	6,414	6,663	5,580	5,217	6,005	
RevPAR (円)	4,536	4,965	4,520	5,069	4,629	4,479	6,301	5,380	5,775	6,363	5,270	4,829	5,181	
売上高 (百万円)	30	36	33	39	34	35	44	40	42	46	42	36	462	
GOP (百万円)	9	13	10	14	11	11	17	14	17	20	16	10	168	

016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績														
	2023年												2024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 ザ・ワンファイブ岡山

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	98.4	99.0	98.7	98.6	98.9	99.2	99.3	99.5	99.0	99.1	96.9	93.2	98.3	
ADR (円)	4,999	6,091	5,480	7,566	5,336	5,244	6,403	5,665	6,092	7,533	5,201	4,518	5,857	
RevPAR (円)	4,917	6,031	5,406	7,458	5,277	5,200	6,360	5,635	6,030	7,462	5,042	4,210	5,757	
売上高 (百万円)	29	39	34	49	33	34	42	36	40	47	33	28	449	
GOP (百万円)	5	19	15	27	12	14	20	17	15	25	13	5	193	

018 コンフォートホテル釧路

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	87.0	93.9	82.3	88.3	93.4	95.6	93.1	94.4	87.4	78.2	67.8	68.5	85.8	
ADR (円)	6,174	6,227	6,073	6,978	7,293	9,203	10,162	9,068	8,034	6,889	6,196	5,962	7,459	
RevPAR (円)	5,371	5,844	4,998	6,162	6,812	8,802	9,457	8,557	7,024	5,387	4,201	4,084	6,400	
売上高 (百万円)	20	23	19	25	26	35	38	33	28	21	17	16	305	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

019 コンフォートホテル鈴鹿

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	71.9	85.4	71.5	72.4	78.8	82.2	85.4	80.3	72.7	82.3	83.4	62.8	77.5	
ADR (円)	5,444	7,039	6,135	6,134	5,732	6,677	7,726	7,847	6,540	5,897	5,983	5,358	6,425	
RevPAR (円)	3,913	6,012	4,386	4,438	4,518	5,487	6,596	6,305	4,758	4,856	4,989	3,366	4,977	
売上高 (百万円)	11	19	13	14	14	17	21	20	15	15	16	11	192	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

020 カプセルプラス横浜

運営実績														
	2023年												2024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														
	2023年												2024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 (%)	59.1	69.5	50.1	59.1	60.1	66.4	70.1	75.5	77.7	80.7	61.8	41.8	64.4	
ADR (円)	6,599	7,351	7,630	10,338	7,138	7,103	8,194	7,351	8,173	8,130	6,580	5,951	7,613	
RevPAR (円)	3,897	5,110	3,824	6,111	4,291	4,719	5,747	5,549	6,350	6,562	4,065	2,490	4,899	
売上高 (百万円)	18	27	19	32	22	25	30	28	33	33	21	13	305	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

022 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	-	77.9	87.3	94.8	96.3	93.9	98.9	97.4	97.3	97.3	96.4	90.4	93.4	
ADR (円)	-	8,523	7,254	11,016	7,359	7,205	9,309	8,417	9,095	11,079	6,977	5,907	8,400	
RevPAR (円)	-	6,642	6,335	10,442	7,086	6,766	9,211	8,197	8,846	10,775	6,726	5,337	7,848	
売上高 (百万円)	-	23	22	36	24	24	32	28	31	36	23	19	303	
GOP (百万円)	-	7	△0	13	1	0	8	3	4	10	△0	△3	46	

(注) 2023年1月1日より臨時休館を実施し、2023年3月1日に営業を再開しています。

023 ネストホテル熊本

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	100.0	100.0	57.5	72.8	69.9	77.8	82.7	84.5	89.4	89.4	85.0	78.1	82.2	
ADR (円)	5,007	5,000	6,014	7,555	6,311	6,621	7,152	7,527	7,946	8,966	6,999	5,906	6,746	
RevPAR (円)	5,007	5,000	3,456	5,498	4,411	5,148	5,915	6,359	7,106	8,012	5,950	4,612	5,544	
売上高 (百万円)	28	31	22	36	28	33	38	40	46	50	39	30	426	
GOP (百万円)	21	23	6	17	10	14	17	20	25	28	18	10	215	

024 ヴァリエホテル広島

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	100.0	100.0	69.1	86.5	57.8	64.7	77.1	73.3	77.2	73.5	44.7	44.9	72.2	
ADR (円)	7,500	7,500	7,042	7,567	6,939	7,213	8,369	7,717	7,629	8,187	6,851	5,163	7,421	
RevPAR (円)	7,500	7,500	4,863	6,547	4,013	4,668	6,456	5,658	5,889	6,014	3,064	2,319	5,359	
売上高 (百万円)	35	39	27	41	20	25	34	29	31	31	16	12	346	
GOP (百万円)	24	29	9	20	7	9	14	12	16	14	3	0	165	

025 ザ・ワンファイブ東京渋谷

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	99.0	99.0	98.1	98.7	99.2	98.9	98.6	98.1	99.2	100.4	100.6	100.4	99.2	
ADR (円)	14,341	20,624	22,155	17,307	14,545	15,450	14,775	17,312	22,169	21,614	21,357	15,586	18,130	
RevPAR (円)	14,199	20,421	21,745	17,082	14,431	15,284	14,563	16,975	21,990	21,694	21,481	15,655	17,983	
売上高 (百万円)	29	46	47	38	31	34	33	37	49	47	48	35	481	
GOP (百万円)	13	31	32	19	14	19	15	20	31	24	28	14	266	

026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

運営実績														
	2023年												2024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。

027 スマイルホテル長野

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	-	98.8	99.8	98.5	96.9	96.0	98.5	97.3	99.2	99.1	96.0	95.3	97.8	
ADR (円)	-	5,854	6,959	7,467	6,757	6,907	8,839	7,421	8,470	8,044	7,850	6,252	7,352	
RevPAR (円)	-	5,785	6,944	7,356	6,547	6,631	8,704	7,222	8,398	7,970	7,537	5,960	7,187	
売上高 (百万円)	-	14	16	18	15	16	21	17	20	18	18	14	192	
GOP (百万円)	-	6	7	7	6	6	11	7	10	8	7	4	84	

(注) 2022年12月26日に前賃借人との契約が終了し、2023年3月1日にリブランドオープンしています。

028 ホテルサンシャイン宇都宮

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	98.1	98.1	62.8	68.7	62.4	61.6	68.5	71.9	72.6	69.6	68.9	56.9	71.5	
ADR (円)	8,272	8,272	6,281	6,638	6,112	6,405	6,941	6,860	7,380	7,230	6,590	6,211	7,041	
RevPAR (円)	8,117	8,117	3,941	4,562	3,813	3,947	4,752	4,929	5,358	5,032	4,537	3,531	5,035	
売上高 (百万円)	36	40	60	24	20	21	25	26	29	27	25	19	356	
GOP (百万円)	20	21	38	5	1	4	7	6	10	8	4	△0	129	

029 コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)

運営実績														
	2023年												2024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	90.5	83.3	82.8	85.3	83.7	86.4	84.0	84.4	82.2	81.3	77.0	83.9	
ADR (円)	8,372	9,584	10,125	10,473	8,631	9,006	10,076	9,668	10,445	11,378	11,358	9,618	9,894	
RevPAR (円)	7,249	8,676	8,438	8,669	7,359	7,534	8,710	8,122	8,812	9,352	9,232	7,409	8,305	
売上高 (百万円)	43	58	54	58	47	50	58	52	58	60	61	49	652	
GOP (百万円)	20	29	27	28	16	23	27	23	26	32	32	21	306	

030 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	96.9	97.7	96.4	94.5	93.9	96.2	95.9	94.9	93.9	95.9	96.2	87.5	95.0	
ADR (円)	11,831	13,585	12,845	13,760	11,979	12,365	13,220	12,155	11,779	12,060	14,953	10,553	12,618	
RevPAR (円)	11,470	13,270	12,379	12,998	11,249	11,889	12,676	11,540	11,061	11,564	14,388	9,238	11,984	
売上高 (百万円)	52	67	59	64	54	58	61	54	54	55	69	45	695	
GOP (百万円)	27	34	26	32	24	28	29	24	24	26	37	15	332	

031 クインテッサホテル伊勢志摩

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	63.2	74.6	50.4	56.7	62.1	71.5	65.0	55.9	66.6	80.9	72.0	76.5	66.3	
ADR (円)	8,213	10,276	8,714	10,203	6,881	8,410	11,507	9,015	8,202	7,943	8,747	7,656	8,797	
RevPAR (円)	5,192	7,664	4,392	5,786	4,271	6,010	7,481	5,038	5,462	6,428	6,299	5,853	5,837	
売上高 (百万円)	33	53	29	43	29	41	50	33	41	43	42	41	481	
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。

032 クインテッサホテル大垣

運営実績														
	2023年												2024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 (%)	87.2	88.3	91.3	87.4	82.4	79.8	83.7	81.9	81.7	93.8	86.5	72.1	84.6	
ADR (円)	6,406	7,193	6,451	6,555	5,878	6,283	7,090	6,565	6,221	6,353	6,308	6,106	6,460	
RevPAR (円)	5,584	6,355	5,889	5,726	4,842	5,015	5,934	5,377	5,080	5,957	5,457	4,404	5,467	
売上高 (百万円)	26	33	30	36	31	28	32	28	34	38	38	32	389	
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。

033 THE KNOT SAPPORO

運営実績														
	2023年												2024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	99.2	99.1	99.2	99.2	98.2	98.5	99.1	99.3	99.6	98.8	99.1	98.8	
ADR (円)	17,989	10,692	8,807	11,320	14,382	26,404	26,984	17,351	11,957	10,419	17,550	14,477	15,684	
RevPAR (円)	17,355	10,606	8,729	11,232	14,265	25,917	26,586	17,202	11,877	10,374	17,348	14,353	15,503	
売上高 (百万円)	73	50	40	53	64	117	120	76	55	47	80	67	844	
GOP (百万円)	33	12	4	14	26	75	68	28	8	6	37	17	335	

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

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

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

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

(注3) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値を単位未満を切捨て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切捨て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、単位未満を切捨て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、単位未満を切捨て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、2023年2月から2024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、2023年2月から2024年1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2024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。

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	30	69,863	100.0	5.7
合計	30	69,863	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	4	8,810	12.6	6.2
関東甲信越 (除く東京)	4	9,160	13.1	5.8
東京	3	8,970	12.8	5.0
北陸・東海	6	11,508	16.5	6.0
近畿	5	18,900	27.1	4.3
中国・四国	6	8,915	12.8	7.9
九州・沖縄	2	3,600	5.2	7.2
合計	30	69,863	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2024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
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	外壁改修・屋 上防水工事	自 2024年8月 至 2024年9月	53	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	客室改装工事	自 2024年8月 至 2024年9月	43	—	—
ホテルサンシャイン宇 都宮	栃木県宇都宮市	空調機更新工 事	自 2024年5月 至 2024年5月	41	—	—
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	外壁改修工事	自 2024年8月 至 2024年9月	40	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	客室F C U更 新工事	自 2024年8月 至 2024年9月	38	—	—
クインテッサホテル大 垣	岐阜県大垣市	空調機更新工 事	自 2024年10月 至 2024年10月	29	—	—
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	エレベーター 改修工事	自 2024年9月 至 2024年9月	28	—	—
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	空調機更新工 事	自 2024年5月 至 2024年5月	25	—	—
ザ・ワンファイブ大阪 堺筋	大阪府大阪市	浴室設備更新 工事	自 2025年1月 至 2025年1月	18	—	—
下関駅西ワシントンホ テルプラザ	山口県下関市	空調機更新工 事	自 2024年8月 至 2024年8月	13	—	—
コンフォートホテル釧 路	北海道釧路市	駐車場設備更 新工事	自 2024年5月 至 2024年5月	9	—	—
クインテッサホテル伊 勢志摩	三重県伊勢市	ベッド購入	自 2024年12月 至 2024年12月	6	—	—
コンフォートホテル釧 路	北海道釧路市	消火設備更新 工事	自 2024年2月 至 2024年2月	2	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2024年1月31日現在保有する不動産等に関し、当期の資本的支出は149百万円であり、費用に区分された修繕費17百万円と合わせ、合計166百万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)
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	エレベーター改修工事	自 2024年1月 至 2024年1月	20
ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	ユニットバス更新工事	自 2023年9月 至 2023年10月	18
ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	LED照明設備更新工事	自 2024年1月 至 2024年1月	10
スマイルホテル京都四条	京都府京都市	給湯設備更新工事	自 2023年8月 至 2023年9月	10