

2020年1月期 決算短信 (REIT)

2020年3月16日

不動産投資信託証券発行者名 いちごホテルリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3463 U R L www.ichigo-hotel.co.jp
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 宮下 修
 資産運用会社名 いちご投資顧問株式会社 (氏名) 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4月27日 分配金支払開始予定日 2020年4月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2020年1月期の運用、資産の状況 (2019年8月1日～2020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	%
2020年1月期	3,561	99.0	2,334	135.3	2,132	164.8	2,130	164.9
2019年7月期	1,789	△26.6	992	△37.0	805	△42.5	804	△42.5

	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1月期	8,355	6.4	3.5	59.9
2019年7月期	3,154	2.5	1.4	45.0

(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1月期	8,356	2,130	—	—	100.0	6.4
2019年7月期	3,154	804	—	—	100.0	2.5

(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1月期	61,393	33,728	54.9	132,281
2019年7月期	59,223	32,401	54.7	127,079

(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1月期	11,102	△414	△804	13,284
2019年7月期	882	△3,970	2,322	3,400

2. 2020年7月期（2020年2月1日～2020年7月31日）及び2021年1月期（2020年8月1日～2021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
2020年7月期	1,474	△58.6	771	△66.9	565	△73.5	565	△73.5	2,216	—
2021年1月期	1,525	3.5	797	3.3	594	5.0	593	5.0	2,328	—

（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））
（2020年7月期）2,216円（△29.7％）、（2021年1月期）2,327円（△72.1％）

なお、新型コロナウイルスの影響によって収益の低下が見込まれますが、現時点ではその見通しが困難であることから、運用状況の予想には織り込んでいません。

※ 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）
- ② 期末自己投資口数

2020年1月期	254,974口	2019年7月期	254,974口
2020年1月期	0口	2019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、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「2020年7月期（2020年2月1日～2020年7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。

本投資法人は2020年3月16日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、本書と同時に開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

○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) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 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9期を迎えた当期は、成長余力が限定的となったホテルビスタプレミアムオ京都及びネストホテル那覇を譲渡し、含み益を顕在化すると共に、譲渡益を含んだ当期純利益を全額投資主に還元します。また、譲渡代金については、ポートフォリオの着実な成長や安定性に寄与する、新たな資産の取得や価値向上CAPEX（注）等に活用する予定です。また、前期に引き続き、保有物件の収益向上を目指し、2019年7月に取得したヴァリエホテル広島について、リニューアル工事を実施した上で2019年9月にリブランドオープンいたしました。

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

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

(ロ) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、米中貿易摩擦等の海外の不安定要素、2019年10月の消費税増税による影響はありましたが、企業収益は高い水準で底堅く推移しており、緩やかな景気回復傾向が続きました。しかし、米中貿易摩擦、日韓関係の悪化などの通商・外交問題の動向が経済に与える影響に一層注意するとともに、新型コロナウイルスの流行に伴う世界経済の先行き、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

観光産業においては、アジア諸国からの旅行者を中心とした訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）が増加し、2019年のインバウンド旅行者は前年比2.2%増の31.9百万人と過去最高を更新しましたが、新型コロナウイルスの影響により、今後インバウンド旅行者の大幅な減少と共に国内のレジャー及びビジネスのホテル需要の冷え込みも予想されることから、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、ホテルの新規供給の増加による影響、日韓関係の悪化による韓国人旅行者の減少の影響、大型台風等の天災による影響があり、ホテルの売上は前年同期を下回りましたが、資産譲渡による含み益の顕在化により、分配金を成長させることができました。今後、新型コロナウイルス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などを行い、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、増加するレジャー需要の取込み強化や運営費用の低減を図るコストの適正化に取り組んでいます。

不動産投資市場においては、良好な資金調達環境を背景に売買市場も好調でしたが、新型コロナウイルスによる国内外の経済活動への影響を考慮すると、今後、不動産投資市場そして投資マーケット全般が変化することが考えられます。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、新期物件の取得及び返済期限の到来する既存借入金はなく、新たな資金調達はありませんでした。この結果、2020年1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41.5%となりました。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2020年1月期の実績として営業収益3,561百万円、営業利益2,334百万円、経常利益2,132百万円、当期純利益2,130百万円を計上しました。

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2,130百万円に対して、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2,130百万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8,356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。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本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。

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

(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

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。

(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、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、資金調達環境の動向を注視しつつ、必要に応じて公募増資、借入金等の資金調達手段と資金調達コストのバランスを図ります。また、今後新規取得等の際に新規借入金を調達する際には、LTVをコントロールしながら、借入金利の固定化並びに借入期間の長期化及び分散化を図るとともに、さらなる強固なバンクフォーメーションの構築を進めます。

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

(2) 決算後に生じた重要な事実

資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

[ホテルエミット渋谷]

取得価格（注）	3,700,000千円
所在地	東京都渋谷区神南一丁目8番11号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2020年1月31日
取得日	2020年2月25日
取得先	国内の一般事業会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

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

[下関駅西ワシントンホテルプラザ]

取得価格(注) 1,080,000千円
 所在地 山口県下関市大和町一丁目4番1号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 2020年2月26日
 取得日 2020年3月12日
 取得先 国内の法人ですが、法人属性を含めた開示について、取得先の同意を得られていないため開示していません。

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

(3) 運用状況の見通し

2020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。2020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「2020年7月期(2020年2月1日～2020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。

2020年7月期(2020年2月1日～2020年7月31日)

営業収益	1,474百万円
営業利益	771百万円
経常利益	565百万円
当期純利益	565百万円
1口当たり分配金	2,216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	1,525百万円
営業利益	797百万円
経常利益	594百万円
当期純利益	593百万円
1口当たり分配金	2,328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。

2020年7月期 (2020年2月1日～2020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	・2020年7月期 (第10期) 2020年2月1日～2020年7月31日 (182日)																																																																																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・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2020年7月期末までの間に運用資産の異動 (新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。 ・営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入している14ホテルの指標] (注2) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年7月期 (第10期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>85.5</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>7,223</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14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</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>[2020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>28</td><td>59</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>31</td><td>65</td><td>96</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>39</td><td>-</td><td>39</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル浜松</td><td>55</td><td>-</td><td>55</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌大通</td><td>27</td><td>49</td><td>76</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>21</td><td>31</td><td>53</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>66</td><td>59</td><td>125</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>33</td><td>54</td><td>88</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>52</td><td>88</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル岡山</td><td>45</td><td>-</td><td>45</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>-</td><td>18</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>-</td><td>15</td></tr> <tr><td>コートホテル倉敷</td><td>31</td><td>24</td><td>56</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>25</td><td>43</td><td>68</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>17</td><td>23</td><td>41</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>21</td><td>28</td><td>50</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>283</td><td>14</td><td>298</td></tr> <tr><td>合計</td><td>953</td><td>477</td><td>1,430</td></tr> </tbody> </table> <p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテル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>		2020年7月期 (第10期)	客室稼働率 (%) (注3)	85.5	ADR (円) (注4)	7,223	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	28	59	ネストホテル札幌駅前	31	65	96	チサンイン大阪ほんまち	39	-	39	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	27	49	76	ヴァリエホテル天神	21	31	53	ネストホテル大阪心斎橋	66	59	125	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	33	54	88	ネストホテル松山	36	52	88	コンフォートホテル岡山	45	-	45	コンフォートホテル釧路	18	-	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15	コートホテル倉敷	31	24	56	ネストホテル熊本	25	43	68	ヴァリエホテル広島	17	23	41	ホテルエミット渋谷	21	28	50	その他ホテル賃料 (注)	283	14	298	合計	953	477	1,430
	2020年7月期 (第10期)																																																																																						
客室稼働率 (%) (注3)	85.5																																																																																						
ADR (円) (注4)	7,223																																																																																						
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	28	59																																																																																				
ネストホテル札幌駅前	31	65	96																																																																																				
チサンイン大阪ほんまち	39	-	39																																																																																				
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																																				
ネストホテル札幌大通	27	49	76																																																																																				
ヴァリエホテル天神	21	31	53																																																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	66	59	125																																																																																				
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	33	54	88																																																																																				
ネストホテル松山	36	52	88																																																																																				
コンフォートホテル岡山	45	-	45																																																																																				
コンフォートホテル釧路	18	-	18																																																																																				
コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15																																																																																				
コートホテル倉敷	31	24	56																																																																																				
ネストホテル熊本	25	43	68																																																																																				
ヴァリエホテル広島	17	23	41																																																																																				
ホテルエミット渋谷	21	28	50																																																																																				
その他ホテル賃料 (注)	283	14	298																																																																																				
合計	953	477	1,430																																																																																				
営業収益																																																																																							

項目	前提条件
営業収益	<p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
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、337百万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、108百万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。
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200百万円を見込んでいます。 ・創立費の償却として5百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2020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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数254,974口を前提としています。 ・上記の他に2020年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が変動することがないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・<u>新型コロナウイルスの影響によって収益の低下が見込まれますが、現時点ではその見通しが困難であることから、運用状況の予想には織り込んでいません。</u>

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"> ・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。 ・コンフォートホテル岡山は、2020年9月13日付でザ・ワンファイブ岡山 (仮称) に名称を変更予定です。 																																																																																						
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15ホテルの指標] (注2) <table border="1"> <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>86.9</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>7,278</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]</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>34</td><td>11</td><td>46</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>61</td><td>93</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>39</td><td>-</td><td>39</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル浜松</td><td>55</td><td>-</td><td>55</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌大通</td><td>26</td><td>46</td><td>72</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>32</td><td>30</td><td>62</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>65</td><td>55</td><td>121</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>35</td><td>94</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>50</td><td>86</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル岡山</td><td>37</td><td>7</td><td>44</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>32</td><td>65</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>27</td><td>46</td><td>74</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>23</td><td>29</td><td>53</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>45</td><td>31</td><td>76</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>293</td><td>17</td><td>310</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,026</td><td>455</td><td>1,481</td></tr> </tbody> </table> <p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテル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>		2021年1月期 (第11期)	客室稼働率 (%) (注3)	86.9	ADR (円) (注4)	7,278	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	11	46	ネストホテル札幌駅前	32	61	93	チサンイン大阪ほんまち	39	-	39	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	26	46	72	ヴァリエホテル天神	32	30	62	ネストホテル大阪心斎橋	65	55	121	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	35	94	ネストホテル松山	35	50	86	コンフォートホテル岡山	37	7	44	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	32	65	ネストホテル熊本	27	46	74	ヴァリエホテル広島	23	29	53	ホテルエミット渋谷	45	31	76	その他ホテル賃料 (注)	293	17	310	合計	1,026	455	1,481
		2021年1月期 (第11期)																																																																																					
	客室稼働率 (%) (注3)	86.9																																																																																					
	ADR (円) (注4)	7,278																																																																																					
	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	11	46																																																																																			
	ネストホテル札幌駅前	32	61	93																																																																																			
	チサンイン大阪ほんまち	39	-	39																																																																																			
	コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																																			
	ネストホテル札幌大通	26	46	72																																																																																			
ヴァリエホテル天神	32	30	62																																																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	65	55	121																																																																																				
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	35	94																																																																																				
ネストホテル松山	35	50	86																																																																																				
コンフォートホテル岡山	37	7	44																																																																																				
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	32	65																																																																																				
ネストホテル熊本	27	46	74																																																																																				
ヴァリエホテル広島	23	29	53																																																																																				
ホテルエミット渋谷	45	31	76																																																																																				
その他ホテル賃料 (注)	293	17	310																																																																																				
合計	1,026	455	1,481																																																																																				

項目	前提条件
営業収益	<p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。
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、337百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、107百万円が費用計上されることを前提としています。 ・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。
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202百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数254,974口を前提としています。 ・上記の他に2021年1月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が変動することがないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<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。 ・<u>新型コロナウイルスの影響によって収益の低下が見込まれますが、現時点ではその見通しが困難であることから、運用状況の予想には織り込んでいません。</u>

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,257,784	11,305,830
信託現金及び信託預金	2,142,812	1,978,744
営業未収入金	215,959	123,087
前払費用	157,630	142,011
未収消費税等	108,273	—
流動資産合計	3,882,460	13,549,674
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,616,074	16,833,761
減価償却累計額	△1,821,072	△1,827,979
信託建物 (純額)	16,795,001	15,005,781
信託構築物	8,792	11,718
減価償却累計額	△1,015	△1,366
信託構築物 (純額)	7,777	10,351
信託機械及び装置	53,713	53,173
減価償却累計額	△10,243	△11,350
信託機械及び装置 (純額)	43,469	41,822
信託工具、器具及び備品	249,731	253,061
減価償却累計額	△62,879	△74,674
信託工具、器具及び備品 (純額)	186,852	178,386
信託土地	37,951,447	32,313,538
信託建設仮勘定	2,443	5,279
有形固定資産合計	54,986,992	47,555,160
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	333,862	273,401
投資その他の資産合計	343,862	283,401
固定資産合計	55,330,854	47,838,562
繰延資産		
創立費	10,179	5,091
投資口交付費	502	—
繰延資産合計	10,682	5,091
資産合計	59,223,997	61,393,327

(単位：千円)

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	190,821	514,906
1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	9,450,000
未払金	272,712	636,982
未払費用	604	604
未払法人税等	871	1,901
未払消費税等	11,228	236,715
前受金	111,055	103,677
その他	7,967	7,734
流動負債合計	4,795,262	10,952,523
固定負債		
長期借入金	21,270,000	16,020,000
信託預り敷金及び保証金	751,777	687,582
資産除去債務	4,992	4,996
固定負債合計	22,026,769	16,712,579
負債合計	26,822,031	27,665,102
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,897,545	31,897,545
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額(純額)	31,597,623	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	804,342	2,130,601
剰余金合計	804,342	2,130,601
投資主資本合計	32,401,965	33,728,225
純資産合計	※1 32,401,965	※1 33,728,225
負債純資産合計	59,223,997	61,393,327

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2019年2月1日 至 2019年7月31日	自	2019年8月1日 至 2020年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※ ₁ 1,764,732		※ ₁ 1,596,882
その他賃貸事業収入		※ ₁ 24,937		※ ₁ 19,104
不動産等売却益		-		※ ₂ 1,945,056
営業収益合計		1,789,669		3,561,043
営業費用				
賃貸事業費用		※ ₁ 506,444		※ ₁ 529,327
資産運用報酬		237,365		563,280
資産保管手数料		4,206		4,441
一般事務委託手数料		17,298		17,671
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		27,984		107,635
営業費用合計		797,498		1,226,557
営業利益		992,170		2,334,485
営業外収益				
受取利息		20		17
未払分配金戻入		148		254
受取保険金		2,790		88
還付加算金		12		350
営業外収益合計		2,972		711
営業外費用				
支払利息		100,449		111,355
融資関連費用		75,972		85,898
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		8,485		502
営業外費用合計		189,995		202,845
経常利益		805,147		2,132,351
税引前当期純利益		805,147		2,132,351
法人税、住民税及び事業税		874		1,904
法人税等合計		874		1,904
当期純利益		804,272		2,130,447
前期繰越利益		69		154
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		804,342		2,130,601

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2019年2月1日 至 2019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	1,399,111
当期変動額				
剰余金の配当				△1,399,042
当期純利益				804,272
当期変動額合計	-	-	-	△594,769
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	804,342

	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	1,399,111	32,996,735	32,996,735
当期変動額			
剰余金の配当	△1,399,042	△1,399,042	△1,399,042
当期純利益	804,272	804,272	804,272
当期変動額合計	△594,769	△594,769	△594,769
当期末残高	804,342	32,401,965	32,401,965

当期 (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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	当期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
I 当期末処分利益	804,342,009円	2,130,601,643円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	804,187,996円 (3,154円)	2,130,562,744円 (8,356円)
III 次期繰越利益	154,013円	38,899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804,342,009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804,187,996円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を3,154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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2019年2月1日 2019年7月31日	自 至	2019年8月1日 2020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		805,147		2,132,351
減価償却費		328,558		352,077
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		8,485		502
受取利息		△20		△17
支払利息		100,449		111,355
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△80,942		92,872
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△100,037		108,273
前払費用の増減額 (△は増加)		5,517		10,495
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△56,501		65,584
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△3,856		225,486
営業未払金の増減額 (△は減少)		△24,208		398,050
未払金の増減額 (△は減少)		△19,957		364,270
前受金の増減額 (△は減少)		16,844		△7,377
信託有形固定資産の売却による減少額		—		7,359,839
その他		△855		△4,159
小計		983,712		11,214,693
利息の受取額		20		17
利息の支払額		△100,373		△111,354
法人税等の支払額		△945		△874
営業活動によるキャッシュ・フロー		882,414		11,102,481
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		△4,018,815		△350,142
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		48,681		16
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		—		△64,210
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,970,133		△414,336
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		3,720,000		—
分配金の支払額		△1,397,250		△804,166
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,322,749		△804,166
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△764,969		9,883,978
現金及び現金同等物の期首残高		4,165,566		3,400,596
現金及び現金同等物の期末残高		※1 3,400,596		※1 13,284,575

(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>2～58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>8～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～58年	構築物	10～20年	機械及び装置	8～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～58年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	8～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 定額法（5年）により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法（3年）により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。前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8,334千円であり、当期においては該当ありません。</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) 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 (2019年7月31日)	当期 (2020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 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2019年8月1日 至 2020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	1,764,732	1,764,732	1,596,882	1,596,882
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	18,140		12,450	
その他収入	6,796	24,937	6,653	19,104
不動産賃貸事業収益合計		1,789,669		1,615,986
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	17,404		17,189	
水道光熱費	18,954		12,408	
信託報酬	8,589		8,600	
減価償却費	328,558		352,077	
修繕費	18,648		26,975	
公租公課	110,272		108,236	
損害保険料	2,696		2,985	
その他賃貸事業費用	1,319		853	
不動産賃貸事業費用合計		506,444		529,327
C. 不動産賃貸事業損益				
(A-B)		1,283,224		1,086,659

※2. 不動産等売却損益の内訳(単位:千円)

前期(自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)

該当事項はありません。

当期(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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020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	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2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
現金及び預金	1,257,784千円	11,305,830千円
信託現金及び信託預金	2,142,812千円	1,978,744千円
現金及び現金同等物	3,400,596千円	13,284,575千円

(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

2019年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（注2）参照）、重要性の乏しいものについては、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,257,784	1,257,784	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,142,812	2,142,812	—
資産合計	3,400,596	3,400,596	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	4,200,000	—
(4) 長期借入金	21,270,000	21,577,914	307,914
負債合計	25,470,000	25,777,914	307,914
(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。

(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 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
信託預り敷金及び保証金	751,777	687,582

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 (2019年7月31日) 後の償還予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,257,784	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,142,812	—	—	—	—	—
合計	3,400,596	—	—	—	—	—

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	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日 (2019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	4,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,250,000	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000
合計	4,200,000	5,250,000	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000

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	—

(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 (2019年7月31日) 及び当期 (2020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 (2019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	21,270,000	21,270,000	(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) をご参照ください。)

当期 (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。)

(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 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13千円	75千円
繰延税金資産小計	13千円	75千円
評価性引当額	△13千円	△75千円
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 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
法定実効税率	31.51%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.47%	△31.48%
その他	0.07%	0.06%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%	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 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	51,299,129	54,984,548
	期中増減額	3,685,418	△7,434,667
	期末残高	54,984,548	47,549,881
	期末時価	60,759,000	51,868,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権2物件(3,752,660千円)の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。当期の主な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。

(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2月1日 至 2019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	681,201	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	286,566	不動産賃貸事業
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	188,995	不動産賃貸事業

当期(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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
1口当たり純資産額	127,079円	132,281円
1口当たり当期純利益	3,154円	8,355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2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
当期純利益 (千円)	804,272	2,130,447
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)	804,272	2,130,447
期中平均投資口数 (口)	254,974	254,974

(重要な後発事象に関する注記)

資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

[ホテルエミット渋谷]

取得価格(注) 3,700,000千円
 所在地 東京都渋谷区神南一丁目8番11号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 2020年1月31日
 取得日 2020年2月25日
 取得先 国内の一般事業会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

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

[下関駅西ワシントンホテルプラザ]

取得価格(注) 1,080,000千円
 所在地 山口県下関市大和町一丁目4番1号
 資産の種類 不動産信託受益権
 契約締結日 2020年2月26日
 取得日 2020年3月12日
 取得先 国内の法人ですが、法人属性を含めた開示について、取得先の同意を得られていないため開示していません。

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

(開示の省略)

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年7月22日	私募設立	3,000	3,000	300	300	(注2)
2015年11月27日	公募増資	129,000	132,000	13,181	13,481	(注3)
2015年12月22日	第三者 割当増資	6,500	138,500	664	14,145	(注4)
2016年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	(注5)
2016年9月13日	第三者 割当増資	3,284	257,584	489	31,897	(注6)
2017年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	(注7)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格106,000円（発行価額102,184円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額102,184円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格154,537円（発行価額149,068円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額149,068円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 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9期(2020年1月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	北海道・東北	3,915	6.4
	関東甲信越	1,501	2.4
	東京	5,297	8.6
	北陸・東海	9,795	16.0
	近畿	15,336	25.0
	中国・四国	8,058	13.1
	九州・沖縄	3,644	5.9
小計		47,549	77.5
預金・その他資産		13,843	22.5
資産総額計		61,393	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	4,538	3,860	9.5	
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,710	2,820	5.7	
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,143	2,700	4.6	
	005	チサンイン大阪ほんまち	1,630	1,711	1,850	3.5	
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,456	1,790	3.3	
	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	1,416	1,840	3.2	
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,481	1,900	3.1	
	009	ヴァリエホテル天神	1,380	1,441	2,230	2.9	
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,669	6,990	16.1	
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,346	5,880	11.3	
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,983	4,370	8.3	
	015	ネストホテル松山	1,610	1,648	2,060	3.4	
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,314	1,440	2.9	
	017	コンフォートホテル岡山	1,200	1,184	1,280	2.5	
	018	コンフォートホテル釧路	300	290	431	0.6	
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	282	387	0.6	
	020	グランパーク・イン横浜	1,490	1,501	1,550	3.2	
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,833	2,100	3.8	
	022	コートホテル倉敷	1,725	1,801	2,130	3.7	
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,202	2,490	4.7	
	024	ヴァリエホテル広島	1,500	1,590	1,770	3.2	
	合計			47,133	47,549	51,868	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。

(2020年1月31日現在)

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	総賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	662.83	4,891.84	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	132	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	58	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 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	総賃貸可能面積 (m ²) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	021	アーバイン 広島エグゼクティブ	広島県 広島市	693.96	2,756.20	2008年 6月	非開示	2,756.20	2,756.20	100.0	1	171
	022	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	41	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	8	4,332.50	4,332.50	100.0	1	171
合計			—	23,321.52	95,088.36	—	1,258	95,291.94	95,291.94	100.0	31	3,449

(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2月から2020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」、「グランパーク・イン横浜」及び「アーバイン広島エグゼクティブ」については、賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています）。また、「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、2020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2020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	3,860	3,820	3,940	4.3	3,830	4.4	4.5	186,525	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	2,820	2,940	2,850	4.7	2,810	4.5	4.9	147,819	5.5	4.8	
	004	ネストホテル 札幌駅前	大和不動 産鑑定 株式会社	2,700	1,770	2,720	5.1	2,690	4.9	5.3	161,735	7.5	6.0	
	005	チサンイン 大阪ほんまち	大和不動 産鑑定 株式会社	1,850	1,710	1,870	4.4	1,840	4.2	4.6	90,435	5.5	4.7	
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,790	1,700	1,800	5.1	1,780	5.1	5.3	100,222	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	1,840	1,760	1,850	4.6	1,840	4.6 (1~9年目) 4.7 (10年目以降)	4.8	4.8	92,632	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	1,900	1,900	1,900	5.0	1,900	4.8	5.2	113,920	7.9	5.7	
	009	ヴァリエホテル 天神	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,230	1,710	2,260	4.2	2,190	4.0	4.4	106,831	7.7	6.4	
	010	ネストホテル 大阪心斎橋	大和不動 産鑑定 株式会社	6,990	3,400	7,020	4.4	6,970	4.2	4.6	358,669	4.7	3.8	
	011	コンフォート ホテル中部 国際空港	大和不動 産鑑定 株式会社	5,880	6,610	5,960	4.0	5,850	3.8	4.2	266,198	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	4,370	1,190	4,440	4.3	4,340	4.1	4.5	207,822	5.3	3.9	
	015	ネストホテル 松山	大和不動 産鑑定 株式会社	2,060	1,040	2,060	5.6	2,060	5.4	5.8	140,630	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	1,440	642	1,450	4.5	1,430	4.3	4.7	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	1,280	524	1,270	5.2	1,290	5.0	5.4	80,374	6.7	4.5	

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	431	745	428	5.4	432	5.2	5.6	23,356	7.8	4.4
	019	コンフォートホテル鈴鹿	大和不動産鑑定株式会社	387	367	384	4.9	388	4.7	5.1	23,098	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	1,550	2,130	1,610	4.5	1,530	4.3	4.8	72,744	4.9	4.6
	021	アーバン広島エグゼクティブ	大和不動産鑑定株式会社	2,100	1,390	2,110	5.2	2,100	5.0	5.4	112,829	6.3	4.7
	022	コートホテル倉敷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,130	1,860	2,160	4.9	2,110	5.0	5.1	124,305	7.2	5.9
	023	ネストホテル熊本	株式会社谷澤総合鑑定所	2,490	2,460	2,520	5.2	2,480	5.3	5.4	150,880	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	1,770	1,580	1,830	4.8	1,740	4.9	5.0	106,222	7.1	4.9
合計/平均(注3)				51,868	41,248	52,432	4.6	51,600	-	-	2,733,248	5.8	4.5

(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	2020年1月期 固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡)	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	20.9	32,141.34	33.7
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	32.1	26,684.48	28.0
The COURT株式会社	ホテル 運営	ヴァリエホテル天神 コートホテル倉敷 ヴァリエホテル広島	66	7.5	10,207.63	10.7
株式会社フォーブス	ホテル 運営	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	非開示 (注2)	非開示 (注2)	9,606.18	10.1

(注1) ポートフォリオ全体の2020年1月期の固定賃料の合計額に対する、各物件の2020年1月期の固定賃料の占める割合を記載しています。なお、2019年10月31日付で譲渡したホテルビスタブレミオ京都、及び2020年1月31日付で譲渡したネストホテル那覇は、除外しています。

(注2) 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。

(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	002	004	005	006	008
物件名	ポート フォリオ 合計	スマイルホテル 京都四条	ホテルビスタ プレミアオ京都 (注1)(注2)	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
①不動産運用 収益合計	1,615,986	64,113	37,096	108,014	39,600	55,361	77,529
固定賃料	993,479	34,644	37,096	32,392	39,600	55,361	26,083
変動賃料	564,434	29,468	-	75,621	-	-	51,446
その他収益	58,073	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	177,249	7,036	8,875	9,150	4,938	4,820	11,321
外注委託費	17,189	600	729	600	915	600	600
保険料	2,985	146	50	159	102	99	168
修繕費	26,975	938	2,902	2,880	268	1,428	1,784
公租公課	108,236	4,992	4,984	5,083	3,288	2,422	8,332
その他費用	21,862	359	208	426	363	271	434
③NOI (①-②)	1,438,737	57,077	28,220	98,863	34,661	50,541	66,208
④減価償却費	352,077	16,084	7,049	15,774	6,978	14,689	15,633
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	1,086,659	40,992	21,171	83,089	27,683	35,851	50,575

(単位：千円)

物件番号		009	010	011	012	013	015	017
物件名	ヴァリエホテル 天神	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	
①不動産運用 収益合計	52,610	140,847	151,441	90,128	135,991	87,915	45,900	
固定賃料	24,752	65,487	151,441	28,372	63,469	35,717	45,900	
変動賃料	27,857	75,359	-	61,755	72,522	52,194	-	
その他収益	-	-	-	-	-	3	-	
②不動産運用 費用合計	5,409	16,842	14,157	8,452	8,566	6,316	6,463	
外注委託費	600	1,200	570	2,298	616	720	600	
保険料	60	250	284	91	243	204	143	
修繕費	1,014	1,316	239	1,198	1,997	1,057	1,436	
公租公課	3,372	13,668	12,656	4,455	5,195	3,924	3,856	
その他費用	363	406	406	408	513	410	427	
③NOI (①-②)	47,200	124,004	137,284	81,675	127,424	81,599	39,436	
④減価償却費	8,935	34,395	34,228	27,141	36,993	18,295	13,084	
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	38,264	89,609	103,055	54,533	90,430	63,304	26,351	

(単位：千円)

物件番号	018	019	022	023	024	その他 (注1)
物件名	コンフォート ホテル釧路	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	
①不動産運用 収益合計	18,419	15,442	72,433	77,956	20,176	325,006
固定賃料	18,419	15,442	33,013	27,348	8,914	250,020
変動賃料	-	-	39,420	50,608	10,661	17,516
その他収益	-	-	-	-	600	57,470
②不動産運用 費用合計	5,819	3,162	5,018	2,393	3,735	44,768
外注委託費	900	540	600	780	720	3,000
保険料	84	49	110	185	139	410
修繕費	389	384	-	897	2,507	4,335
公租公課	4,036	1,782	3,944	-	-	22,240
その他費用	409	406	363	530	368	14,782
③NOI (①-②)	12,599	12,280	67,415	75,563	16,441	280,237
④減価償却費	5,028	4,160	11,073	18,822	16,269	47,437
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	7,570	8,119	56,341	56,740	171	232,799

(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」及び「アーバイン広島エグゼクティブ」の収支状況、また「ホテルビスタプレミオ京都」、「チサンイン大阪ほんまち」、「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
NOI	68,385	46,265	32,604	37,323	57,954
減価償却費	9,198	12,989	9,106	2,248	13,895

(注2) 2019年10月31日付で譲渡しています。

(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
	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 (%)	99.8	99.8	100.2	98.1	99.1	99.6	99.7	99.2	99.8	99.6	98.4	86.4	98.3	
ADR (円)	5,796	9,101	12,424	8,160	5,339	6,276	6,717	5,999	7,689	10,838	5,690	4,852	7,440	
RevPAR (円)	5,782	9,085	12,447	8,008	5,293	6,250	6,694	5,951	7,670	10,796	5,597	4,191	7,312	
売上高 (百万円)	25	43	57	38	28	31	32	28	37	49	27	20	416	
GOP (百万円)	9	25	36	19	9	12	12	8	17	29	6	3	184	

002 ホテルビスタプレミアオ京都

運営実績														
	2019年												2020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 (%)	88.1	91.1	94.0	88.1	66.3	86.8	91.1	91.7	90.5	-	-	-	87.6	
ADR (円)	8,439	12,777	19,481	13,038	7,354	10,023	9,779	9,213	12,937	-	-	-	11,643	
RevPAR (円)	7,438	11,644	18,314	11,486	4,877	8,703	8,912	8,449	11,705	-	-	-	10,195	
売上高 (百万円)	20	34	50	33	15	26	27	25	35	-	-	-	264	
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
	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 (%)	90.4	91.3	92.0	83.5	82.3	82.8	84.4	89.0	84.1	92.4	86.6	79.9	86.5	
ADR (円)	6,045	6,015	7,015	6,267	5,983	6,486	6,220	6,071	6,224	6,759	6,191	5,739	6,259	
RevPAR (円)	5,464	5,494	6,456	5,234	4,923	5,372	5,248	5,401	5,234	6,245	5,359	4,587	5,414	
売上高 (百万円)	38	42	48	40	37	41	40	40	40	46	41	35	487	
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
	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 (%)	98.0	100.0	98.5	98.6	98.5	96.1	96.3	96.6	96.6	96.5	98.1	96.8	97.5	
ADR (円)	15,743	7,025	7,209	11,103	13,336	14,031	13,071	11,162	8,514	8,776	6,940	7,102	10,283	
RevPAR (円)	15,434	7,025	7,102	10,950	13,139	13,477	12,585	10,788	8,221	8,469	6,812	6,872	10,031	
売上高 (百万円)	80	49	46	67	74	78	72	62	49	51	47	45	721	
GOP (百万円)	47	19	18	35	43	47	42	34	22	22	16	18	363	

005 チサンイン大阪ほんまち

運営実績														
	2019年												2020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 (%)	85.8	86.9	83.3	75.9	81.1	73.6	79.0	71.5	70.5	74.3	63.8	47.3	74.3	
ADR (円)	7,114	7,042	7,717	6,970	6,683	6,616	6,908	5,669	5,990	6,505	6,115	5,552	6,638	
RevPAR (円)	6,103	6,119	6,431	5,289	5,419	4,872	5,459	4,052	4,224	4,830	3,904	2,627	4,932	
売上高 (百万円)	22	25	25	21	21	20	22	16	17	19	16	11	234	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

006 コンフォートホテル浜松

運営実績														
	2019年												2020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 (%)	81.4	85.2	85.5	79.5	81.5	81.6	90.0	79.4	77.4	77.6	68.6	63.7	79.2	
ADR (円)	5,589	6,188	6,316	6,663	5,670	6,025	6,498	6,379	6,395	5,957	5,102	4,830	6,006	
RevPAR (円)	4,549	5,271	5,403	5,295	4,619	4,920	5,851	5,062	4,947	4,625	3,500	3,077	4,760	
売上高 (百万円)	25	32	32	32	27	30	36	30	30	27	21	19	341	
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
	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 (%)	-	-	-	-	70.4	74.6	86.9	73.2	75.5	84.5	78.0	67.9	76.4	
ADR (円)	-	-	-	-	7,611	7,835	8,341	7,437	7,831	8,641	7,885	7,247	7,885	
RevPAR (円)	-	-	-	-	5,358	5,842	7,247	5,445	5,911	7,301	6,147	4,922	6,021	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	24	26	33	23	27	32	29	24	218	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 2019年2月までは、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。また、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、3月から5月は2019年6月の開業に向け改装中だったため実績はありません。

008 ネストホテル札幌大通

運営実績														
	2019年												2020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 (%)	97.2	96.1	95.1	97.7	98.1	95.9	94.9	93.8	90.7	90.3	89.6	90.6	94.1	
ADR (円)	19,290	7,991	8,321	13,238	14,458	15,534	14,337	11,809	8,840	9,860	8,194	8,123	11,683	
RevPAR (円)	18,755	7,676	7,911	12,931	14,187	14,896	13,611	11,077	8,022	8,907	7,342	7,359	10,999	
売上高 (百万円)	67	33	32	52	55	60	56	44	34	36	31	31	531	
GOP (百万円)	40	12	13	29	32	36	32	23	14	15	11	10	267	

009 ヴァリエホテル天神

運営実績														
	2019年												2020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 (%)	98.3	98.6	97.9	96.7	96.4	96.2	96.2	96.3	95.9	96.1	93.8	89.9	96.0	
ADR (円)	11,051	10,483	10,274	10,630	9,426	9,237	9,587	8,341	8,834	9,949	9,095	7,299	9,524	
RevPAR (円)	10,861	10,338	10,056	10,278	9,087	8,889	9,221	8,034	8,475	9,561	8,531	6,562	9,144	
売上高 (百万円)	25	26	25	26	22	23	24	20	22	24	22	17	276	
GOP (百万円)	14	15	13	14	11	12	12	8	11	12	10	6	137	

010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績														
	2019年												2020年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	92.0	93.6	88.6	87.5	95.4	85.6	78.3	65.8	77.0	84.8	80.3	82.4	84.2	
ADR (円)	8,294	8,356	9,357	8,133	7,714	7,416	7,991	6,926	7,222	7,471	7,162	6,153	7,715	
RevPAR (円)	7,629	7,822	8,290	7,117	7,358	6,346	6,259	4,558	5,558	6,334	5,749	5,068	6,497	
売上高 (百万円)	69	78	80	71	72	65	64	46	57	61	57	51	772	
GOP (百万円)	38	45	44	37	40	29	30	18	27	31	28	21	387	

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
	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 (%)	88.8	90.2	94.8	92.0	92.3	91.1	92.1	82.2	84.6	90.4	81.8	83.9	88.7	
ADR (円)	8,864	9,006	9,266	9,257	9,166	9,234	9,658	8,943	9,215	9,286	9,013	9,352	9,195	
RevPAR (円)	7,875	8,121	8,784	8,515	8,456	8,410	8,896	7,355	7,793	8,396	7,371	7,848	8,153	
売上高 (百万円)	80	91	95	95	92	94	100	80	87	91	82	88	1,074	
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
	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 (%)	98.6	99.2	99.1	98.1	98.3	97.3	97.7	98.3	97.2	97.7	98.5	96.2	98.0	
ADR (円)	9,685	9,851	10,175	8,713	8,429	8,777	9,078	8,782	9,136	9,261	8,957	8,128	9,079	
RevPAR (円)	9,546	9,768	10,088	8,550	8,288	8,537	8,872	8,633	8,878	9,046	8,823	7,819	8,898	
売上高 (百万円)	31	35	35	30	29	30	32	30	32	31	32	28	373	
GOP (百万円)	17	21	21	16	15	17	18	17	18	18	17	15	211	

013 ネストホテル那覇

運営実績														
	2019年												2020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 (%)	91.0	89.1	86.1	79.5	80.2	78.0	89.2	74.0	75.2	83.9	80.3	71.8	81.4	
ADR (円)	11,328	10,239	9,256	9,098	9,033	10,701	12,057	9,460	10,322	10,509	9,439	8,344	10,024	
RevPAR (円)	10,311	9,124	7,967	7,233	7,246	8,347	10,757	6,997	7,767	8,820	7,577	5,993	8,164	
売上高 (百万円)	77	82	68	64	67	72	83	57	70	79	77	59	855	
GOP (百万円)	34	34	25	21	22	28	35	16	25	30	26	17	312	

(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
	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 (%)	86.9	90.2	84.3	85.7	88.2	88.7	91.4	81.7	90.4	90.3	85.0	81.8	87.1	
ADR (円)	6,168	6,154	7,595	8,022	5,889	6,230	6,751	5,883	6,286	7,163	5,618	5,688	6,459	
RevPAR (円)	5,359	5,552	6,400	6,876	5,196	5,527	6,172	4,805	5,685	6,471	4,773	4,655	5,624	
売上高 (百万円)	40	48	51	55	45	48	51	38	43	50	46	41	557	
GOP (百万円)	16	20	23	27	18	20	21	13	18	23	17	15	231	

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
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

017 コンフォートホテル岡山

運営実績														
	2019年												2020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 (%)	90.7	91.1	89.2	87.5	87.5	84.6	88.8	83.3	89.0	90.0	86.7	79.8	87.3	
ADR (円)	5,673	6,061	6,580	6,342	5,441	6,160	6,572	6,447	6,552	6,479	5,175	5,317	6,074	
RevPAR (円)	5,143	5,520	5,872	5,549	4,761	5,212	5,836	5,368	5,833	5,829	4,487	4,244	5,304	
売上高 (百万円)	31	37	38	38	31	35	39	35	39	38	30	29	420	
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
	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 (%)	83.7	69.2	66.4	67.4	79.2	87.5	92.0	89.7	80.8	66.1	74.1	75.3	77.6	
ADR (円)	5,312	4,391	5,143	5,630	5,560	7,109	8,203	7,140	5,995	4,910	4,409	4,603	5,812	
RevPAR (円)	4,447	3,037	3,417	3,797	4,401	6,219	7,547	6,407	4,846	3,244	3,267	3,467	4,510	
売上高 (百万円)	17	13	14	16	18	25	30	25	20	13	14	14	218	
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
	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 (%)	64.5	80.8	83.3	74.0	82.2	68.4	82.8	65.6	77.7	79.9	74.3	70.1	75.4	
ADR (円)	5,038	5,911	6,300	6,314	5,555	6,393	6,918	5,135	7,315	5,739	5,069	4,530	5,895	
RevPAR (円)	3,247	4,776	5,250	4,673	4,564	4,376	5,728	3,368	5,684	4,586	3,765	3,177	4,442	
売上高 (百万円)	10	16	17	15	14	14	19	11	19	15	12	10	172	
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
	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														
	2019年												2020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 (%)	90.8	90.5	94.8	91.8	91.1	92.5	92.7	91.5	93.4	94.3	83.9	73.2	90.0	
ADR (円)	6,471	6,919	8,361	8,011	6,592	6,340	8,089	7,155	7,655	8,016	5,602	5,459	7,102	
RevPAR (円)	5,877	6,258	7,924	7,350	6,006	5,864	7,495	6,544	7,149	7,560	4,703	3,997	6,391	
売上高 (百万円)	28	33	41	39	31	31	40	34	38	39	25	21	399	
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
	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 (%)	98.0	97.7	98.4	97.9	93.2	92.5	97.7	93.4	94.5	89.3	77.2	80.0	92.4	
ADR (円)	5,876	8,560	10,769	12,038	7,016	7,438	9,596	7,490	9,906	10,745	6,275	5,968	8,565	
RevPAR (円)	5,759	8,361	10,600	11,784	6,541	6,880	9,379	6,996	9,360	9,597	4,845	4,772	7,912	
売上高 (百万円)	20	33	39	44	24	26	37	26	37	36	20	19	360	
GOP (百万円)	7	18	23	27	10	11	19	11	20	19	6	6	176	

023 ネストホテル熊本

運営実績														
	2019年												2020年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	84.4	82.6	73.1	71.4	71.4	81.6	80.0	75.7	77.8	84.1	80.0	77.0	78.2	
ADR (円)	6,125	5,925	6,426	6,526	6,167	6,034	7,777	6,743	6,501	6,898	5,691	4,864	6,306	
RevPAR (円)	5,168	4,894	4,698	4,662	4,406	4,925	6,223	5,105	5,056	5,802	4,554	3,744	4,934	
売上高 (百万円)	33	35	32	33	30	35	43	35	36	40	32	27	412	
GOP (百万円)	16	17	16	16	13	17	23	16	18	21	15	11	199	

(注) 2019年4月までの本投資法人保有前については、前所有者から受領した資料に基づき記載しています。

024 ヴァリエホテル広島

運営実績														
	2019年												2020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 (%)	-	-	-	-	-	-	-	43.8	61.4	68.2	68.3	68.8	64.5	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	4,946	6,242	6,696	4,041	3,892	5,161	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	2,165	3,834	4,565	2,759	2,677	3,327	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	5	21	24	15	14	79	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	0	8	10	0	0	18	

(注) 2019年7月までの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。なお、2019年9月にリブランドオープンしています。

(注1) 「ホテルリブマックス日本橋箱崎」及び「グランパーク・イン横浜」については、賃借人より運営実績等の開示について同意を得られていないため、当該実績に関しては非開示としています。

(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2月から2020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、2019年2月から2020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2020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	21	47,133	100.0	5.8
合計	21	47,133	100.0	5.8

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

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	8.3	7.6
関東甲信越(除く東京)	1	1,490	3.2	4.9
東京	2	5,270	11.2	5.2
北陸・東海	4	9,828	20.9	5.5
近畿	4	15,200	32.2	4.8
中国・四国	5	7,835	16.6	7.2
九州・沖縄	2	3,600	7.6	7.2
合計	21	47,133	100.0	5.8

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

(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	1階店舗駐車場化工事	自 2020年4月 至 2020年5月	24	—	—
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4月 至 2020年6月	20	—	—
コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	5～8階共用部空調機更新工事	自 2020年3月 至 2020年4月	16	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2020年1月31日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は257百万円であり、費用に区分された修繕費26百万円と合わせ、合計284百万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	バスルーム改修工事	自 2019年7月 至 2019年9月	55
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	ボイラー改修工事	自 2019年11月 至 2019年12月	19