



2023年3月30日

各位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区内幸町一丁目1番1号
いちごホテルリート投資法人
代表者名 執行役員 石井 絵梨子
(コード番号 3463) www.ichigo-hotel.co.jp
資産運用会社名
いちご投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志
問合せ先 執行役員ホテルリート本部長 岩坂 英仁
(電話番号 03-3502-4892)

(訂正・数値データ訂正・変更) 「2023年1月期 決算短信 (REIT)」
の一部訂正について

2023年3月16日付で発表いたしました「2023年1月期 決算短信 (REIT)」の記載内容および数値データに一部訂正がありましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、2023年3月28日付で発表いたしました「新投資口発行および投資口売出し、資金の借入ならび資産の取得およびこれに伴う貸借の中止のお知らせ」に記載のとおり、新投資口の発行および投資口の売出しの中止を決定したことに伴い、2023年3月16日付「資金の借入のお知らせ」にて発表した借入、および同日付「資産の取得およびこれに伴う貸借の開始のお知らせ (5ホテル)」にて発表した資産 (5ホテル) の取得ならびに貸借についても中止することといたしました。これに伴い、2023年7月期および2024年1月期における運用状況の予想の前提条件ならびに後発事象に関する記載の内容を一部変更することといたしましたので、併せてお知らせいたします。

記

訂正箇所は_____線を付して表示しております。なお、訂正箇所が多数に及ぶことから訂正事項については訂正後のみ全文を記載しております。

以上



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

2023年1月期 決算短信 (REIT)

2023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) 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) 3502-4892

有価証券報告書提出予定日 2023年4月27日 分配金支払開始予定日 2023年4月21日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2023年1月期の運用、資産の状況 (2022年8月1日~2023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	%
2023年1月期	1,537	23.1	781	37.9	572	57.9	571	58.0
2022年7月期	1,248	10.9	566	20.1	362	32.1	361	5.4

	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
2023年1月期	円 2,240	% 1.8	% 1.0	% 37.2
2022年7月期	円 1,417	% 1.1	% 0.6	% 29.0

(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
2023年1月期	円 2,240	百万円 571	円 -	百万円 -	% 100.0	% 1.8
2022年7月期	円 1,418	百万円 361	円 -	百万円 -	% 100.1	% 1.1

(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
2023年1月期	百万円 59,766	百万円 32,168	% 53.8	円 126,165
2022年7月期	百万円 59,356	百万円 31,959	% 53.8	円 125,342

(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
2023年1月期	百万円 937	百万円 △2,475	百万円 △361	百万円 3,748
2022年7月期	百万円 726	百万円 △928	百万円 △342	百万円 5,647

2. 2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024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
2023年7月期	1,400	△8.9	655	△16.1	402	△29.6	401	△29.7	1,576	—
2024年1月期	1,559	11.3	782	19.3	495	23.0	494	23.0	1,938	—

（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））

（2023年7月期）1,575円（11.2％）、（2024年1月期）1,938円（△13.5％）

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

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2023年1月期	254,974口	2022年7月期	254,974口
② 期末自己投資口数	2023年1月期	0口	2022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「2023年7月期（2023年2月1日～2023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「2024年1月期（2023年8月1日～2024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	<u>5</u>
2. 財務諸表	<u>12</u>
(1) 貸借対照表	<u>12</u>
(2) 損益計算書	<u>14</u>
(3) 投資主資本等変動計算書	<u>15</u>
(4) 金銭の分配に係る計算書	<u>17</u>
(5) キャッシュ・フロー計算書	<u>18</u>
(6) 継続企業の前提に関する注記	<u>19</u>
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	<u>19</u>
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	<u>21</u>
(9) 財務諸表に関する注記事項	<u>22</u>
(10) 発行済投資口の総口数の増減	<u>30</u>
3. 参考情報	<u>31</u>
(1) 運用資産等の価格に関する情報	<u>31</u>
(2) 資本的支出の状況	<u>48</u>

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15期を迎えた当期は、一昨年から継続している新型コロナウイルス感染症COVID-19（以下「本感染症」といいます。）の感染拡大やそれに伴うまん延防止等重点措置などの影響を受けていましたが、3年ぶりとなる行動制限のない余暇期間に加え、新たな旅行支援策やインバウンドの水際対策の緩和もあり、観光・宿泊需要の回復傾向は継続しております。しかしながら、本感染症の再拡大の懸念もあり、発生以前と同様の水準までの完全な回復には引き続き時間がかかると見込まれます。

本投資法人としましては、引き続き本感染症によるホテル需要への影響を注視すると共に、このような状況下においても安心してホテルをご利用頂けるよう、ホテルテナントと協力し、本感染症対策を継続していきます。

（ロ）投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、本感染症の国内外の拡大に伴う行動制限から経済活動の再開が進み、2022年10～12月期（速報値）の実質GDP成長率は前期比年率0.0%（同年1～12月期 前期比年率0.1%）となりました。

観光産業においては、引き続き本感染症の世界的な影響と海外渡航者の制限の継続により、訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）は2022年1～12月は前年同期比1,458.6%増と回復基調となったものの、2019年同期比88.0%減（日本政府観光局推計値）であり、依然としてインバウンド需要の回復までは時間を要すると思われれます。

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、2022年1～12月は前年同期比297.9%増、2019年同期比83.5%減（国土交通省観光庁）、日本人利用者において、2022年1～12月は前年同期比40.7%増、2019年同期比1.0%減となり、国内利用者は前年と比べ回復傾向が継続しています。特に本感染症の影響下において3年ぶりとなる行動制限の無い余暇期間に加え、新たな旅行支援策やインバウンドの水際対策の緩和もあり、国内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、本感染症の影響によりホテル需要は一定の回復が見えるものの、変動賃料が設定されている物件全てにおいて変動賃料が生じる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、本感染症からの回復を見据え、新たなCAPEX投資や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に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、2022年11月及び2023年1月に返済期限の到来した借入金（合計8,800百万円）の返済資金として、同月に既存取引銀行からの借入れ（合計8,800百万円）を行いました。この結果、2023年1月31日現在の借入金残高は25,470百万円となり、総資産に占める借入金の割合（以下「LTV」といいます。）は42.6%（注）となりました。

（注）LTVには投資法人債を含まない計算となっています。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2023年1月期の実績として営業収益1,537百万円、営業利益781百万円、経常利益572百万円、当期純利益571百万円を計上しました。

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571百万円に対して、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571百万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2,240円としました。

② 次期の見通し

(イ) 新規物件取得（外部成長）について

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

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

本感染症によるインバウンド旅行者の消失及び国内の宿泊需要低迷の影響を受けたホテルマーケットは、少しずつ回復の傾向が見えはじめている状況です。しかしながら、ホテル用不動産は地域や各ホテルタイプにより、本感染症の影響下において、依然として収益力に差が生じている状況は継続しております。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を行います。本感染症の影響下及び回復局面での高い収益力等を考慮し、現状下でも安定した収益を確保することが可能であると考えられる宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。

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

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

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル

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

b. フルサービスホテル

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストラン

ンなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル。

c. リゾートホテル

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

d. その他宿泊施設

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

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

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

(ロ) 心築による価値向上(内部成長)について

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

本投資法人が保有するホテルは、本感染症の影響から少しずつ回復の傾向は見えるものの、引き続きホテル運営への影響は続いております。本投資法人としては、本感染症の影響下で安心してホテルをご利用頂けるよう、また、より強い回復基調となった場合に速やかにホテル需要や収益を確保できるよう、ホテルオペレーターとの月次運営会議に加え、日々の状況変化について速やかに共有を行い、必要なCAPEX投資、支出削減策の検討及びホテルテナントの支援実施等、運営サポートや対策を講じていきます。

(注) 本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れた価値向上CAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEX投資を実施することを目指しています。

(ハ) 財務戦略について

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

(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

2023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。2023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「2023年7月期（2023年2月1日～2023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。

2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）

営業収益	<u>1,400</u> 百万円
営業利益	<u>655</u> 百万円
経常利益	<u>402</u> 百万円
当期純利益	<u>401</u> 百万円
1口当たり分配金	<u>1,576</u> 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、2024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。2024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「2024年1月期（2023年8月1日～2024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。

2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）

営業収益	<u>1,559</u> 百万円
営業利益	<u>782</u> 百万円
経常利益	<u>495</u> 百万円
当期純利益	<u>494</u> 百万円
1口当たり分配金	<u>1,938</u> 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。

2023年7月期 (2023年2月1日～2023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	・ 2023年7月期 (第16期) 2023年2月1日～2023年7月31日 (181日)				
運用資産	・ 本書の日付現在保有している25物件を前提としています。これ以外に2023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	<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" data-bbox="416 517 1142 589"> <tr> <td data-bbox="416 517 778 555">客室稼働率 (%) (注3)</td> <td data-bbox="778 517 1142 555">80.3</td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 555 778 589">ADR (円) (注4)</td> <td data-bbox="778 555 1142 589">6,759</td> </tr> </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17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及びスマイルホテル長野</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>	客室稼働率 (%) (注3)	80.3	ADR (円) (注4)	6,759
客室稼働率 (%) (注3)	80.3				
ADR (円) (注4)	6,759				

項目	前提条件			
営業収益	[2023年7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	30	—	30
	ネストホテル札幌駅前	31	61	92
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	11	23
	コンフォートホテル浜松	55	—	55
	ネストホテル札幌大通	27	42	69
	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	9	43
	ネストホテル大阪心斎橋	66	16	82
	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	26	87
	ネストホテル松山	36	37	74
	ザ・ワンファイブ岡山	61	0	62
	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	9	23	33
	ネストホテル熊本	25	23	48
	ヴァリエホテル広島	12	56	69
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	17	65
	ホテルサンシャイン宇都宮	57	—	57
その他ホテル賃料 (注)	219	58	277	
合計	972	385	1,358	
	(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、アーバイン広島エグゼクティブ、下関駅西ワシントンホテルプラザ及びスマイルホテル長野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。			
	[その他賃料]			
	・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及びホテルサンシャイン宇都宮における店舗に係る賃料として26百万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、378百万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、127百万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、ER取得費として1百万円、環境認証費として0.5百万円を費用計上することを前提としています。 			

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251百万円を見込んでいます。 投資法人債発行費の償却として1百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 借入金及び投資法人債を含め、2023年7月期末時点で26,340百万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"> 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2023年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が変動することはないことを前提としています。
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。 新型コロナウイルス感染症COVID-19の影響によっては、今後、運用状況の予想が大幅に変わることがあります。

2024年1月期 (2023年8月1日～2024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	・2024年1月期 (第17期) 2023年8月1日～2024年1月31日 (184日)						
運用資産	・本書の日付現在保有している25物件を前提としています。これ以外に2024年1月期末までの間に運用資産の異動 (新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。						
営業収益	<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>2024年1月期 (第17期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>84.6</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>7,281</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17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及びスマイルホテル長野</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>		2024年1月期 (第17期)	客室稼働率 (%) (注3)	84.6	ADR (円) (注4)	7,281
	2024年1月期 (第17期)						
客室稼働率 (%) (注3)	84.6						
ADR (円) (注4)	7,281						

項目	前提条件																																																																																				
営業収益	[2024年1月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)																																																																																				
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="411 264 868 331">物件名称</th> <th data-bbox="868 264 1054 331">固定賃料/ 最低保証賃料</th> <th data-bbox="1054 264 1225 331">変動賃料</th> <th data-bbox="1225 264 1401 331">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>スマイルホテル京都四条</td><td>34</td><td>7</td><td>41</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>62</td><td>94</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td><td>17</td><td>14</td><td>31</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>43</td><td>69</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>40</td><td>21</td><td>62</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>65</td><td>34</td><td>99</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>30</td><td>90</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>44</td><td>80</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>72</td><td>10</td><td>82</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>ザ・ワンファイブガーデン倉敷</td><td>18</td><td>56</td><td>75</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>27</td><td>39</td><td>67</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>22</td><td>22</td><td>44</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ東京渋谷</td><td>44</td><td>26</td><td>71</td></tr> <tr><td>ホテルサンシャイン宇都宮</td><td>57</td><td>—</td><td>57</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>220</td><td>84</td><td>304</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,016</td><td>498</td><td>1,514</td></tr> </tbody> </table>	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	7	41	ネストホテル札幌駅前	32	62	94	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	14	31	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	26	43	69	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	21	62	ネストホテル大阪心斎橋	65	34	99	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	30	90	ネストホテル松山	35	44	80	ザ・ワンファイブ岡山	72	10	82	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	18	56	75	ネストホテル熊本	27	39	67	ヴァリエホテル広島	22	22	44	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	26	71	ホテルサンシャイン宇都宮	57	—	57	その他ホテル賃料 (注)	220	84	304	合計	1,016	498	1,514
	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	7	41																																																																																	
	ネストホテル札幌駅前	32	62	94																																																																																	
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	14	31																																																																																	
	コンフォートホテル浜松	55	—	55																																																																																	
	ネストホテル札幌大通	26	43	69																																																																																	
	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	21	62																																																																																	
	ネストホテル大阪心斎橋	65	34	99																																																																																	
	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	30	90																																																																																	
	ネストホテル松山	35	44	80																																																																																	
	ザ・ワンファイブ岡山	72	10	82																																																																																	
	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	18	56	75																																																																																	
	ネストホテル熊本	27	39	67																																																																																	
	ヴァリエホテル広島	22	22	44																																																																																	
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	26	71																																																																																	
ホテルサンシャイン宇都宮	57	—	57																																																																																		
その他ホテル賃料 (注)	220	84	304																																																																																		
合計	1,016	498	1,514																																																																																		
<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、下関駅西ワシントンホテルプラザ及びスマイルホテル長野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及びホテルサンシャイン宇都宮における店舗に係る賃料として28百万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、378百万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、126百万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、ER取得費として2百万円、環境認証費として0.5百万円を費用計上することを前提としています。 																																																																																				

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286百万円を見込んでいます。 投資法人債発行費の償却として1百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 2023年8月31日返済期限が到来する長期借入金合計4,500百万円、2023年11月30日に返済期限が到来する短期借入金合計7,000百万円、及び2024年1月31日に返済期限が到来する短期借入金合計1,800百万円について、同額の借入を行い、借入金及び投資法人債を含め、2024年1月期末時点で26,340百万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"> 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2024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。 新型コロナウイルス感染症COVID-19の影響によっては、今後、運用状況の予想が大幅に変わることがあります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,583,818	2,545,733
信託現金及び信託預金	1,933,753	2,072,880
営業未収入金	165,394	254,642
前払費用	128,285	150,420
未収消費税等	—	22,338
流動資産合計	6,811,251	5,046,015
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	19,098,999	19,915,411
減価償却累計額	△3,438,118	△3,780,423
信託建物 (純額)	15,660,880	16,134,988
信託構築物	26,426	30,521
減価償却累計額	△4,595	△5,503
信託構築物 (純額)	21,831	25,018
信託機械及び装置	112,888	114,450
減価償却累計額	△37,349	△44,122
信託機械及び装置 (純額)	75,539	70,327
信託工具、器具及び備品	369,044	391,091
減価償却累計額	△180,471	△203,664
信託工具、器具及び備品 (純額)	188,572	187,426
信託土地	36,498,409	38,122,076
信託建設仮勘定	8,019	115,808
有形固定資産合計	52,453,253	54,655,646
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	73,608	47,128
投資その他の資産合計	83,608	57,128
固定資産合計	52,536,862	54,712,774
繰延資産		
投資法人債発行費	8,850	7,778
繰延資産合計	8,850	7,778
資産合計	59,356,965	59,766,569

(単位：千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	137,883	243,236
短期借入金	7,450,000	9,250,000
1年内返済予定の長期借入金	6,300,000	9,000,000
未払金	89,184	168,096
未払費用	12,589	11,723
未払法人税等	926	969
未払消費税等	13,535	9,781
前受金	77,454	79,162
預り金	9,322	—
その他	3,894	3,878
流動負債合計	14,094,791	18,766,848
固定負債		
投資法人債	870,000	870,000
長期借入金	11,720,000	7,220,000
信託預り敷金及び保証金	707,950	735,838
資産除去債務	5,021	5,027
固定負債合計	13,302,972	8,830,866
負債合計	27,397,763	27,597,714
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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	361,577	571,231
剰余金合計	361,577	571,231
投資主資本合計	31,959,201	32,168,855
純資産合計	※1 31,959,201	※1 32,168,855
負債純資産合計	59,356,965	59,766,569

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年2月1日 至 2022年7月31日	自	2022年8月1日 至 2023年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,232,411		※1 1,517,142
その他賃貸事業収入		※1 15,960		※1 20,059
営業収益合計		1,248,372		1,537,201
営業費用				
賃貸事業費用		※1 560,710		※1 556,821
資産運用報酬		63,304		135,232
資産保管手数料		4,454		4,451
一般事務委託手数料		18,570		20,622
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		30,199		34,285
営業費用合計		681,439		755,613
営業利益		566,932		781,587
営業外収益				
受取利息		34		33
未払分配金戻入		811		432
営業外収益合計		846		465
営業外費用				
支払利息		105,908		107,477
融資関連費用		98,336		101,322
投資法人債発行費償却		1,071		1,071
営業外費用合計		205,317		209,871
経常利益		362,462		572,181
税引前当期純利益		362,462		572,181
法人税、住民税及び事業税		931		974
法人税等合計		931		974
当期純利益		361,530		571,206
前期繰越利益		47		24
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		361,577		571,231

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年2月1日 至 2022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	342,987
当期変動額				
剰余金の配当				△342,940
当期純利益				361,530
当期変動額合計	—	—	—	18,590
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	361,577

	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	342,987	31,940,610	31,940,610
当期変動額			
剰余金の配当	△342,940	△342,940	△342,940
当期純利益	361,530	361,530	361,530
当期変動額合計	18,590	18,590	18,590
当期末残高	361,577	31,959,201	31,959,201

当期 (自 2022年8月1日 至 2023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	361,577
当期変動額				
剰余金の配当				△361,553
当期純利益				571,206
当期変動額合計	—	—	—	209,653
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	571,231

	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	361,577	31,959,201	31,959,201
当期変動額			
剰余金の配当	△361,553	△361,553	△361,553
当期純利益	571,206	571,206	571,206
当期変動額合計	209,653	209,653	209,653
当期末残高	571,231	32,168,855	32,168,855

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
I 当期未処分利益	361,577,705円	<u>571,231,242円</u>
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	361,553,132円 (1,418円)	<u>571,141,760円</u> <u>(2,240円)</u>
III 次期繰越利益	24,573円	<u>89,482円</u>
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361,577,705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361,553,132円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,418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571,231,242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571,141,760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2,240円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	当期 自 2022年8月1日 至 2023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	362,462	572,181
減価償却費	364,915	373,178
受取利息	△34	△33
支払利息	105,908	107,477
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△76,427	△89,248
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△22,338
前払費用の増減額 (△は増加)	45,893	△33,751
長期前払費用の増減額 (△は増加)	51,430	38,097
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△16,050	△3,753
営業未払金の増減額 (△は減少)	△31,472	25,911
未払金の増減額 (△は減少)	10,340	78,912
前受金の増減額 (△は減少)	10,214	1,708
預り金の増減額 (△は減少)	9,322	△9,322
その他	△4,514	7,866
小計	831,987	1,046,885
利息の受取額	34	33
利息の支払額	△104,673	△108,343
法人税等の支払額	△930	△931
営業活動によるキャッシュ・フロー	726,418	937,643
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	△942,258	△2,503,351
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	14,104	41,981
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△27	△14,093
投資活動によるキャッシュ・フロー	△928,182	△2,475,463
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	450,000	8,800,000
短期借入金の返済による支出	—	△7,000,000
長期借入金の返済による支出	△450,000	△1,800,000
分配金の支払額	△342,623	△361,136
財務活動によるキャッシュ・フロー	△342,623	△361,136
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△544,386	△1,898,956
現金及び現金同等物の期首残高	6,191,957	5,647,571
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,647,571	※1 3,748,614

(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>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(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2,683千円です。</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> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 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 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
有形固定資産	52,445,233	54,539,837
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。

新型コロナウイルス感染症の収束時期は不確実であり、予測が困難ですが、今後も当該感染症の影響が継続し、その後の一定期間で徐々に回復するとの仮定を置いて、減損の兆候の有無の判定を含む固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。

なお、当該見積りは現時点の最善の見積りであるものの、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023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	2022年2月1日 2022年7月31日	自 至	2022年8月1日 2023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	1,232,411	1,232,411	1,517,142	1,517,142
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	6,944		8,149	
その他収入	9,016	15,960	11,909	20,059
不動産賃貸事業収益合計		1,248,372		1,537,201
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	17,721		18,616	
水道光熱費	8,096		8,848	
信託報酬	9,418		9,506	
減価償却費	364,915		373,178	
修繕費	38,651		21,539	
公租公課	117,781		117,126	
損害保険料	3,726		4,162	
その他賃貸事業費用	398		3,843	
不動産賃貸事業費用合計		560,710		556,821
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		687,662		980,380

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2022年2月1日 至 2022年7月31日	自	2022年8月1日 至 2023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	2022年2月1日 至 2022年7月31日	自	2022年8月1日 至 2023年1月31日
現金及び預金		4,583,818千円		2,545,733千円
信託現金及び信託預金		1,933,753千円		2,072,880千円
引出制限付預金		△870,000千円		△870,000千円
現金及び現金同等物		5,647,571千円		3,748,614千円

(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

2022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	6,300,000	6,307,696	7,696
(2) 投資法人債	870,000	870,000	—
(3) 長期借入金	11,720,000	11,781,671	61,671
負債合計	18,890,000	18,959,368	69,368
(4) デリバティブ取引	—	—	—

2023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	9,000,000	9,009,423	9,423
(2) 投資法人債	870,000	870,000	—
(3) 長期借入金	7,220,000	7,226,250	6,250
負債合計	17,090,000	17,105,674	15,674
(4) 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並びに(3)長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

スポンサーサポート資金として本投資法人とスポンサーであるいちご株式会社との間で合意した利率によっています。

(4) 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) 借入金及び投資法人債の決算日(2022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	6,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	500,000	370,000	—
長期借入金	—	6,720,000	3,000,000	2,000,000	—	—
合計	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,500,000	370,000	—

借入金及び投資法人債の決算日(2023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	9,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	500,000	370,000	—
長期借入金	—	5,220,000	—	2,000,000	—	—
合計	9,000,000	5,220,000	—	2,500,000	370,000	—

(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 (2022年7月31日) 及び当期 (2023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 (2022年7月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,020,000	11,720,000	(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) (3) をご参照ください。)

当期 (2023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	16,220,000	7,220,000	(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) (3) 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 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15千円	17千円
繰延税金資産小計	15千円	17千円
評価性引当額	△15千円	△17千円
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 (2022年7月31日)	当期 (2023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	△31.38%	△31.40%
その他	0.18%	0.11%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26%	0.17%

(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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	51,915,689	52,445,233
	期中増減額	529,544	<u>2,094,603</u>
	期末残高	52,445,233	<u>54,539,837</u>
	期末時価	54,015,000	56,667,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件(695,183千円)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。当期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件(2,272,963千円)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 2022年2月1日 至 2022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	6,944	6,944
その他	—	1,241,427
合計	6,944	1,248,372

(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 2022年8月1日 至 2023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	8,149	8,149
その他	—	1,529,051
合計	8,149	1,537,201

(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 2022年2月1日 至 2022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 2022年8月1日 至 2023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 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	1,297	1,884
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	1,884	2,366
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 2022年2月1日 至 2022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	293,592	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	247,250	不動産賃貸事業
The COURT株式会社	150,782	不動産賃貸事業
博多ホテルズ株式会社	147,883	不動産賃貸事業

当期（自 2022年8月1日 至 2023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	<u>349,753</u>	不動産賃貸事業
博多ホテルズ株式会社	251,472	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	256,433	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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
1口当たり純資産額	125,342円	<u>126,165円</u>
1口当たり当期純利益	1,417円	<u>2,240円</u>

(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 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
当期純利益 (千円)	361,530	<u>571,206</u>
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)	361,530	<u>571,206</u>
期中平均投資口数 (口)	254,974	254,974

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

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

(10) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における増資等については、該当事項はありません。

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15期 (2023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	3,845	6.4
	関東甲信越	4,537	7.6
	東京	8,906	14.9
	北陸・東海	9,533	<u>16.0</u>
	近畿	15,107	25.3
	中国・四国	8,975	15.0
	九州・沖縄	3,633	6.1
小計		54,539	<u>91.3</u>
預金・その他資産		<u>5,226</u>	<u>8.7</u>
資産総額計		<u>59,766</u>	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

(2023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	4,485	3,570	8.2	
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,686	2,150	4.9	
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,135	2,590	3.9	
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1,630	1,748	1,230	3.0	
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,386	1,750	2.8	
	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	1,361	1,810	2.7	
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,431	1,820	2.6	
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1,380	1,445	2,230	2.5	
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,511	5,500	13.9	
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,185	5,800	9.7	
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,852	4,440	7.1	
	015	ネストホテル松山	1,610	1,621	1,970	2.9	
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,260	1,380	2.5	
	017	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,187	1,760	2.2	
	018	コンフォートホテル釧路	300	278	365	0.5	
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	275	354	0.5	
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,555	1,280	2.7	
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,766	1,990	3.3	
	022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1,725	1,829	2,280	3.1	
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,187	2,330	4.1	
	024	ヴァリエホテル広島	1,500	1,519	1,670	2.7	
	025	ザ・ワンファイブ東京渋谷 (注6)	3,700	3,793	4,080	6.8	
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,050	1,200	2.0	
	027	スマイルホテル長野 (注7)	670	712	708	1.2	
	028	ホテルサンシャイン宇都宮	2,200	2,269	2,410	4.0	
	合計			54,783	54,539	56,667	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) 2023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。

(注6) 2022年11月に「ホテルエミット渋谷」より「ザ・ワンファイブ東京渋谷」に物件名称を変更しています。

(注7) 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。

(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。

(2023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	7	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	346
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	919.72	2,732.47	1993年1月	120	2,721.70	2,721.70	100.0	8	112
	015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	1,692.01	6,671.94	1988年11月	72	6,671.94	6,671.94	100.0	1	190
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	123.54	853.00	2015年2月	非開示	853.00	853.00	100.0	1	48
	017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	986.26	5,543.70	1983年11月	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	2	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	6,038.43	6,404.36	94.3	1	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	40	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	非開示	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	42	5,267.16	5,267.16	100.0	1	160
合計			—	26,125.65	108,968.93	—	1,435	109,172.81	109,538.74	99.7	34	3,989

(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2022年2月から2023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」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」及び「スマイルホテル長野」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」及び「ネストホテル熊本」については、ホテル賃料以外の開示について同意を得られていないため、これを除外した金額を記載しています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。

(注5) 「総賃貸面積」は、2023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、2023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2023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	3,570	3,460	3,740	4.5	3,500	4.5	4.6	185,854	4.1	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	2,150	3,010	2,230	4.7	2,120	4.5	4.9	119,795	4.5	3.6	
	004	ネストホテル 札幌駅前	大和不動 産鑑定 株式会社	2,590	1,710	2,690	5.1	2,550	4.9	5.3	160,392	7.4	5.9	
	005	ザ・ワンファ イブ大阪堺筋	大和不動 産鑑定 株式会社	1,230	1,430	1,240	4.8	1,230	4.5	4.9	69,110	4.2	3.0	
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,750	1,550	1,760	5.2	1,750	5.2	5.4	100,230	6.5	4.5	
	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	1,810	1,640	1,820	4.7	1,810	4.7 (1~6年目) 4.8 (7年目以降)	4.9	4.9	93,226	6.3	4.3
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動 産鑑定 株式会社	1,820	1,800	1,880	5.0	1,790	4.8	5.2	113,031	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	2,230	1,990	2,250	4.3	2,200	4.0	4.4	108,715	7.9	6.6	
	010	ネストホテル 大阪心斎橋	大和不動 産鑑定 株式会社	5,500	3,200	5,670	4.4	5,430	4.2	4.6	283,215	3.7	2.8	
	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	5,800	5,990	5,870	4.1	5,770	3.9	4.3	269,040	5.1	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	4,440	1,200	4,540	4.3	4,400	4.1	4.5	208,981	5.3	4.2	
	015	ネストホテル 松山	大和不動 産鑑定 株式会社	1,970	976	2,030	5.6	1,950	5.4	5.8	140,786	8.7	6.3	
	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	1,380	599	1,390	4.6	1,370	4.4	4.8	65,995	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	1,760	539	1,750	5.7	1,760	5.5	5.9	120,930	10.1	7.2		

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	365	679	359	5.5	368	5.3	5.7	23,566	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	354	338	350	5.1	356	4.9	5.3	23,521	7.8	5.0
	020	カプセルプラ ス横浜	大和不動 産鑑定 株式会社	1,280	2,110	1,290	4.9	1,280	4.5	4.9	65,451	4.4	3.6
	021	アーバイン 広島エグゼク ティブ	大和不動 産鑑定 株式会社	1,990	1,330	2,000	5.4	1,990	5.2	5.6	112,565	6.3	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	2,280	1,980	2,400	5.1	2,230	5.1	5.2	140,914	8.2	6.6
	023	ネストホテル 熊本	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,330	2,330	2,400	5.4	2,300	5.4	5.5	149,501	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	1,670	1,620	1,730	5.0	1,650	5.0	5.1	105,059	7.0	4.2
	025	ザ・ワンファ イブ東京渋谷	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	4,080	3,660	4,250	3.5	4,000	3.6	3.7	154,234	4.2	3.7
	026	下関駅西ワシ ントンホテル プラザ	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	1,200	1,060	1,230	4.9	1,180	4.9 (1~6年目) 5.0 (7年目以降)	5.1	79,342	7.3	4.4
	027	スマイルホテル 長野	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	708	624	724	4.9	701	5.0	5.1	43,284	6.5	4.9
028	ホテルサンシ ヤイン宇都宮	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,410	2,090	2,480	4.9	2,380	5.0	5.1	132,979	6.0	5.7	
合計/平均(注3)				56,667	46,915	58,073	4.7	56,065	-	-	3,069,730	5.6	4.2

(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、2023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	2023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	19.0	32,141.34	29.4
株式会社グリーンズ	ホテル 運営	コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部 国際空港 コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル鈴鹿	240	24.5	21,140.78	19.4
博多ホテルズ株式会 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	165	16.8	16,268.97	14.9

(注) ポートフォリオ全体の2023年1月期の固定賃料の合計額に対する、各テナントの2023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	1,537,201	40,089	88,629	29,383	55,361	51,331	55,700
固定賃料	983,771	34,644	32,392	5,826	55,361	26,083	40,895
変動賃料	501,579	5,444	56,236	23,557	-	25,248	14,805
その他収益	51,849	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	183,642	7,332	8,081	6,002	4,159	10,415	4,889
外注委託費	18,616	600	600	1,095	600	600	600
保険料	4,162	182	209	137	135	218	74
修繕費	21,539	1,173	1,803	1,005	770	956	300
公租公課	117,126	5,018	5,047	3,397	2,384	8,215	3,550
その他費用	22,198	359	421	367	270	425	364
③NOI (①-②)	1,353,558	32,756	80,547	23,381	51,202	40,916	50,811
④減価償却費	373,178	16,997	16,545	10,301	15,558	17,974	8,755
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	980,380	15,758	64,001	13,079	35,643	22,941	42,055

(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	74,326	151,441	94,883	36,083	79,040	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	8,839	-	35,600	362	6,806	-	-	
その他収益	-	-	-	3	-	-	-	
②不動産運用 費用合計	18,306	14,553	11,014	6,184	5,653	5,669	3,728	
外注委託費	1,200	570	2,523	720	600	900	540	
保険料	339	395	122	278	202	115	68	
修繕費	1,730	631	1,088	1,017	637	220	980	
公租公課	14,627	12,548	3,656	3,758	3,796	4,022	1,730	
その他費用	408	408	3,624	409	416	410	408	
③NOI (①-②)	56,020	136,888	83,869	29,898	73,387	12,750	11,714	
④減価償却費	36,007	35,592	22,754	19,965	17,198	5,840	4,230	
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	20,012	101,296	61,114	9,933	56,188	6,909	7,484	

(単位：千円)

物件番号	022	023	024	025	028	その他 (注)
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	ホテルサンシャイン宇都宮	
①不動産運用収益合計	11,260	<u>99,385</u>	152,287	76,086	46,769	361,276
固定賃料	1,549	27,348	22,871	44,932	42,065	231,772
変動賃料	9,710	<u>72,036</u>	128,815	31,154	-	82,960
その他収益	-	-	600	-	4,704	46,542
②不動産運用費用合計	10,145	6,610	5,822	7,783	984	46,306
外注委託費	600	780	720	600	567	4,200
保険料	136	249	180	75	157	884
修繕費	4,937	366	396	1,874	-	1,649
公租公課	4,108	4,804	4,157	4,865	-	27,436
その他費用	362	409	367	367	259	12,135
③NOI (①-②)	1,115	<u>92,774</u>	146,465	68,303	45,784	314,969
④減価償却費	13,128	22,187	21,051	7,951	3,791	<u>77,342</u>
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	△12,013	<u>70,586</u>	125,413	60,351	41,993	<u>237,627</u>

(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」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」及び「スマイルホテル長野」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」及び「ネストホテル熊本」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	スマイルホテル長野
NOI	61,569	47,400	33,023	32,855	57,941	38,701	16,926
減価償却費	11,201	14,627	9,106	5,597	15,436	16,076	<u>5,295</u>

(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													
	2022年											2023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 (%)	60.6	60.5	54.7	64.3	57.3	62.5	59.9	65.3	57.8	80.5	59.9	44.4	60.6
ADR (円)	2,505	3,842	4,246	3,906	3,473	4,524	3,839	4,433	5,021	8,420	7,164	5,354	4,826
RevPAR (円)	1,519	2,324	2,321	2,511	1,991	2,828	2,298	2,897	2,901	6,777	4,290	2,377	2,925
売上高 (百万円)	7	11	11	13	9	14	11	14	14	31	20	11	166
GOP (百万円)	△4	△1	△0	0	△2	0	△2	0	1	16	3	△3	9

003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績													
	2022年											2023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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.5	100.0	100.0	100.0	99.5
ADR (円)	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455
RevPAR (円)	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,103	5,455	5,455	5,455	5,425
売上高 (百万円)	34	38	37	38	37	38	38	37	35	37	38	38	444
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													
	2022年											2023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 (%)	93.7	94.8	93.8	94.1	93.7	95.1	91.5	95.8	91.6	93.2	94.6	90.6	93.5
ADR (円)	4,558	4,104	4,217	5,047	6,317	8,468	9,724	9,115	7,303	6,723	7,825	6,102	6,641
RevPAR (円)	4,271	3,892	3,957	4,748	5,918	8,050	8,897	8,728	6,691	6,265	7,401	5,531	6,211
売上高 (百万円)	23	24	24	30	34	48	50	49	40	37	44	33	436
GOP (百万円)	4	4	5	9	13	24	26	25	16	13	18	9	164

005 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

運営実績													
	2022年											2023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 (%)	93.2	95.9	97.0	96.5	97.5	97.1	96.6	97.2	97.3	97.3	96.7	97.2	96.6
ADR (円)	2,342	2,648	2,802	2,850	2,685	3,147	3,247	3,194	3,735	6,076	7,544	5,423	3,827
RevPAR (円)	2,183	2,539	2,718	2,750	2,617	3,055	3,136	3,106	3,635	5,912	7,299	5,273	3,699
売上高 (百万円)	8	10	11	11	10	12	13	12	15	23	30	21	177
GOP (百万円)	△4	△0	△1	△1	△1	2	1	△1	2	10	17	4	29

006 コンフォートホテル浜松

運営実績														
	2022年												2023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 (%)	54.0	64.6	68.7	72.2	75.7	73.8	77.9	79.6	80.5	80.5	83.1	73.6	73.8	
ADR (円)	5,224	5,320	5,273	5,401	5,280	5,705	6,127	5,671	6,099	6,173	6,309	5,795	5,734	
RevPAR (円)	2,819	3,438	3,620	3,897	3,996	4,209	4,775	4,514	4,912	4,968	5,243	4,266	4,232	
売上高 (百万円)	15	21	21	24	23	26	29	27	30	29	32	26	303	
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														
	2022年												2023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 (%)	47.2	60.2	61.9	71.3	66.1	71.9	68.8	60.7	78.8	81.0	82.2	62.5	67.9	
ADR (円)	7,118	7,161	7,415	7,672	7,426	7,528	8,150	7,769	8,187	8,909	8,962	8,274	7,952	
RevPAR (円)	3,358	4,315	4,586	5,471	4,906	5,416	5,608	4,716	6,452	7,214	7,365	5,174	5,399	
売上高 (百万円)	13	19	20	24	21	24	25	21	29	31	33	24	285	
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														
	2022年												2023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 (%)	90.9	97.1	93.0	95.1	97.2	97.4	92.3	96.7	91.7	91.1	92.1	84.8	93.3	
ADR (円)	4,755	4,221	4,350	5,231	6,382	8,590	10,458	9,721	7,351	7,180	9,234	6,660	7,032	
RevPAR (円)	4,323	4,098	4,045	4,978	6,205	8,368	9,658	9,397	6,738	6,542	8,503	5,645	6,560	
売上高 (百万円)	17	19	18	23	27	36	41	39	30	28	36	24	336	
GOP (百万円)	0	△0	1	5	8	15	19	18	9	8	13	3	98	

009 ザ・ワンファイブ福岡天神

運営実績														
	2022年												2023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 (%)	75.5	96.2	97.9	97.9	97.8	95.1	97.9	97.6	97.8	97.9	98.2	95.2	95.5	
ADR (円)	3,578	3,878	4,336	4,438	3,765	5,022	5,101	5,418	6,450	10,284	11,976	8,499	6,131	
RevPAR (円)	2,700	3,730	4,244	4,343	3,683	4,776	4,992	5,287	6,309	10,066	11,765	8,090	5,858	
売上高 (百万円)	7	10	11	11	9	12	13	13	16	24	29	20	176	
GOP (百万円)	△3	2	1	2	0	4	3	3	5	13	18	8	57	

010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績														
	2022年												2023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 (%)	46.3	65.3	67.2	62.8	61.9	64.9	77.3	78.5	73.6	84.2	79.9	75.2	69.9	
ADR (円)	3,190	3,352	3,503	3,725	3,685	4,164	4,053	3,953	4,727	6,564	9,086	6,828	4,908	
RevPAR (円)	1,476	2,189	2,354	2,341	2,279	2,701	3,134	3,102	3,479	5,523	7,256	5,134	3,431	
売上高 (百万円)	15	23	23	24	23	27	31	30	35	51	68	48	398	
GOP (百万円)	△1	4	5	4	4	6	7	7	12	26	38	19	131	

011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績														
	2022年												2023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 (%)	46.2	54.7	50.3	62.7	61.9	60.0	59.3	59.4	64.3	63.0	68.5	56.7	59.0	
ADR (円)	7,646	7,407	7,003	7,312	7,446	7,946	8,014	8,343	8,352	8,844	9,321	8,306	8,039	
RevPAR (円)	3,530	4,054	3,526	4,583	4,612	4,766	4,755	4,957	5,369	5,571	6,381	4,713	4,745	
売上高 (百万円)	35	45	38	51	49	52	52	52	59	59	70	52	614	
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														
	2022年												2023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	99.4	99.7	84.1	99.6	100.0	100.0	99.5	87.3	100.1	100.1	100.0	97.4	
ADR (円) 0	7,201	6,714	6,667	6,325	6,099	7,184	7,416	6,959	8,119	9,551	11,186	9,517	7,772	
RevPAR (円)	7,132	6,671	6,647	5,319	6,074	7,186	7,416	6,922	7,090	9,557	11,192	9,517	7,567	
売上高 (百万円)	23	23	23	19	21	25	26	24	25	32	39	33	313	
GOP (百万円)	12	12	12	8	12	14	14	12	13	20	25	19	173	

015 ネストホテル松山

運営実績														
	2022年												2023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 (%)	53.7	86.9	81.4	79.8	78.2	78.6	68.3	64.5	75.4	76.8	69.0	66.6	73.4	
ADR (円)	4,173	4,205	4,653	5,214	5,068	5,773	6,718	5,726	5,881	6,442	6,002	5,524	5,447	
RevPAR (円)	2,240	3,654	3,788	4,163	3,961	4,539	4,585	3,694	4,435	4,944	4,143	3,676	3,998	
売上高 (百万円)	14	27	27	32	29	32	32	25	33	34	31	27	345	
GOP (百万円)	0	7	8	11	9	12	11	5	11	12	8	6	99	

016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績														
	2022年												2023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														
	2022年												2023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 (%)	96.8	96.6	98.7	98.3	97.8	98.3	99.6	98.9	99.3	99.1	99.3	98.5	98.5	
ADR (円)	3,031	3,501	3,537	4,060	3,488	4,015	4,357	4,728	5,090	6,555	4,628	4,064	4,267	
RevPAR (円)	2,935	3,383	3,490	3,991	3,410	3,946	4,340	4,678	5,056	6,497	4,597	4,004	4,201	
売上高 (百万円)	18	23	23	27	22	26	29	30	34	41	31	27	330	
GOP (百万円)	1	6	6	9	6	10	11	10	15	22	11	3	110	

018 コンフォートホテル釧路

運営実績														
	2022年												2023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 (%)	64.6	75.3	69.2	75.4	83.4	91.4	94.0	95.3	90.0	76.4	77.6	59.8	79.5	
ADR (円)	4,702	4,683	5,124	5,835	6,759	7,577	8,332	7,752	7,459	6,361	6,021	6,280	6,552	
RevPAR (円)	3,039	3,529	3,543	4,402	5,636	6,923	7,829	7,385	6,711	4,858	4,672	3,756	5,206	
売上高 (百万円)	11	15	15	18	22	29	32	30	28	19	20	16	254	
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														
	2022年												2023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 (%)	61.5	82.1	77.5	73.0	71.1	76.4	89.4	78.2	78.8	79.6	77.0	60.2	75.5	
ADR (円)	4,960	5,697	5,710	5,956	5,323	6,073	6,349	5,413	8,408	6,907	6,171	5,589	6,097	
RevPAR (円)	3,052	4,678	4,427	4,348	3,785	4,640	5,676	4,230	6,626	5,500	4,753	3,365	4,604	
売上高 (百万円)	9	15	14	14	12	15	19	13	22	17	16	11	178	
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														
	2022年												2023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														
	2022年												2023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 (%)	11.9	28.5	47.3	45.3	48.7	54.5	61.1	58.9	62.9	68.6	56.0	47.2	49.5	
ADR (円)	4,998	5,000	5,010	6,070	5,296	5,550	5,983	5,398	5,863	6,739	6,003	6,046	5,774	
RevPAR (円)	597	1,426	2,368	2,747	2,577	3,023	3,656	3,182	3,689	4,621	3,362	2,856	2,857	
売上高 (百万円)	3	8	12	15	13	16	19	16	20	24	18	15	178	
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														
	2022年												2023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 (%)	12.0	40.5	51.6	57.0	46.2	55.6	81.3	77.3	83.3	84.9	80.1	-	61.3	
ADR (円)	5,216	5,973	7,088	8,884	6,766	7,248	7,768	7,810	9,150	10,140	7,237	-	7,959	
RevPAR (円)	629	2,418	3,657	5,065	3,124	4,027	6,314	6,034	7,621	8,611	5,797	-	4,877	
売上高 (百万円)	2	9	13	18	11	15	23	21	27	29	21	-	190	
GOP (百万円)	△6	1	0	2	△5	△0	6	1	7	4	△6	-	3	

(注) 2022年2月1日にリブランドオープンしています。

(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														
	2022年												2023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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
ADR (円)	4,997	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	
RevPAR (円)	4,997	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	
売上高 (百万円)	28	32	30	31	30	31	31	30	31	30	31	31	368	
GOP (百万円)	20	24	23	25	24	22	23	22	25	25	23	24	281	

024 ヴァリエホテル広島

運営実績														
	2022年												2023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	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ADR (円)	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
RevPAR (円)	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500
売上高 (百万円)	36	40	39	40	38	40	40	39	40	38	40	40	40	470
GOP (百万円)	23	28	26	31	30	29	28	27	30	30	28	26	26	336

025 ザ・ワンファイブ東京渋谷

運営実績														
	2022年												2023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 (%)	98.7	98.8	99.2	98.8	99.4	98.9	99.4	98.7	99.2	99.1	98.2	98.9	99.0	99.0
ADR (円)	5,870	5,886	6,168	6,223	6,545	7,374	7,675	7,475	9,484	14,344	19,584	12,443	9,114	9,114
RevPAR (円)	5,794	5,818	6,119	6,151	6,509	7,295	7,627	7,378	9,412	14,211	19,233	12,309	9,019	9,019
売上高 (百万円)	12	13	13	14	14	16	17	16	21	31	44	28	239	239
GOP (百万円)	2	3	3	3	4	6	6	3	8	17	29	11	95	95

026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

運営実績														
	2022年												2023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														
	2022年												2023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	90.6	95.6	94.0	96.4	94.6	78.7	-	94.0	94.0
ADR (円)	-	-	-	-	6,952	6,764	7,466	6,826	7,478	7,589	6,975	-	7,174	7,174
RevPAR (円)	-	-	-	-	6,815	6,130	7,136	6,419	7,211	7,179	5,490	-	6,740	6,740
売上高 (百万円)	-	-	-	-	16	15	17	15	17	16	5	-	100	100
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

(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。

(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														
	2022年												2023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 (%)	70.0	96.9	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	95.7	
ADR (円)	6,707	7,729	7,583	7,582	7,582	7,582	7,582	7,582	8,273	8,273	8,273	8,273	7,752	
RevPAR (円)	4,694	7,488	7,728	7,727	7,727	7,727	7,727	7,727	8,118	8,118	8,118	8,118	7,585	
売上高 (百万円)	21	37	37	38	37	38	38	37	41	39	41	41	444	
GOP (百万円)	6	19	21	24	20	22	22	20	23	22	24	24	248	

(注) 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。

- (注1) 「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」については、賃借人より運営実績等の開示について同意を得られていないため、当該実績に関しては非開示としています。
- (注2) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。
 客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)
 なお、予定していた滞在期間の宿泊料を支払っているにもかかわらず滞在期限前にチェックアウトした客室に別の当日客を宿泊させる場合や、時間利用の場合に、上記「対象期間中に稼働した延べ客室数」に加算することがあり得るため、客室稼働率は100%を超える場合があります。
- (注3) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売可能客室数合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「売上高」とは、賃借人が保有資産において旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいいます。保有資産と一体として運営されている施設において得られた収入であっても、当該施設が保有資産に含まれなければ、売上高には含まれません。なお、売上高については、単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した値をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。
 ①売上原価、②人件費、③直接営業費(リネン費、アメニティ費、保守管理業務委託費、水道光熱費、消耗品費等)、④営業・販売促進費、⑤間接費(通信費、支払手数料、ホテル営業に係る公租公課等)。
- (注7) 「平均/累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、2022年2月から2023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、2022年2月から2023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2023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	25	54,783	100.0	5.6
合計	25	54,783	100.0	5.6

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

b. 地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
北海道・東北	3	3,910	7.1	7.6
関東甲信越 (除く東京)	3	4,360	8.0	5.5
東京	3	8,970	16.4	4.8
北陸・東海	4	9,828	17.9	5.2
近畿	4	15,200	27.7	4.2
中国・四国	6	8,915	16.3	7.8
九州・沖縄	2	3,600	6.6	7.2
合計	25	54,783	100.0	5.6

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

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2023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
ザ・ワンファイブ ガーデン倉敷	岡山県倉敷市	客室改装工事	自 2023年2月 至 2023年2月	220	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	レストラン改 修工事	自 2023年7月 至 2023年7月	40	—	—
スマイルホテル長野	長野県長野市	開業準備工事	自 2023年3月 至 2023年3月	31	—	—
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 2023年4月 至 2023年4月	28	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	客室改装工事	自 2023年7月 至 2023年7月	25	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2023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194百万円で
あり、費用に区分された修繕費21百万円と合わせ、合計216百万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)
ザ・ワンファイブガーデ ン倉敷	岡山県倉敷市	外気処理空調機 更新工事	自 2022年11月 至 2022年11月	25
スマイルホテル長野	長野県長野市	開業準備工事	自 2023年1月 至 2023年1月	25
コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	外壁改修工事	自 2022年11月 至 2023年1月	13