



日本を世界一豊かに。  
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

## 2019年1月期 決算短信 (REIT)

2019年3月14日

不動産投資信託証券発行者名 いちごホテルリート投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3463 U R L [www.ichigo-hotel.co.jp](http://www.ichigo-hotel.co.jp)  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 宮下 修  
 資産運用会社名 いちご投資顧問株式会社 (氏名) 岩井 裕志  
 代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 久保田 政範  
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役財務本部長  
 TEL (03) 3502-4892

有価証券報告書提出予定日 2019年4月25日 分配金支払開始予定日 2019年4月22日

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

(百万円未満切捨て)

### 1. 2019年1月期の運用、資産の状況 (2018年8月1日～2019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	%
2019年1月期	2,439	34.5	1,573	50.9	1,399	63.6	1,398	63.7
2018年7月期	1,814	1.8	1,042	0.8	855	1.6	854	1.5

	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	%	%	%
2019年1月期	5,486	4.3	2.5	57.4
2018年7月期	3,352	2.6	1.5	47.2

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

#### (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年1月期	5,487	1,399	0	0	100.0	4.3
2018年7月期	3,352	854	0	0	100.0	2.6

(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
2019年1月期	56,084	32,996	58.8	129,412
2018年7月期	55,682	32,452	58.3	127,277

#### (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
2019年1月期	3,468	△1,995	△854	4,165
2018年7月期	1,513	△317	△841	3,546

2. 2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）及び2020年1月期（2019年8月1日～2020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
2019年7月期	1,785	△26.8	989	△37.1	810	△42.1	809	△42.1	3,174	0
2020年1月期	1,773	△0.7	979	△1.0	803	△0.9	802	△0.9	3,147	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数（%表示は対前年同期増減率））  
（2019年7月期）3,174円（△5.3%）、（2020年1月期）3,147円（△42.6%）

※ 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）	2019年1月期	254,974口	2018年7月期	254,974口
② 期末自己投資口数	2019年1月期	0口	2018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。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページに記載の「2019年7月期（2019年2月1日～2019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「2020年1月期（2019年8月1日～2020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2019年3月14日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、本書と同時に開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

## ○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 決算後に生じた重要な事実	4
(4) 運用状況の見通し	5
3. 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
4. 役員の変動	28
5. 参考情報	29
(1) 本投資法人の資産の構成	29
(2) 本投資法人の投資不動産	30

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年10月26日提出)から重要な変更がないため、開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書(2018年10月26日提出)における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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7期を迎えた当期は、2018年8月1日付でスマイルホテル浅草の譲渡を行い、譲渡益を全額投資主に分配することで、投資主価値の最大化を実現しました。さらに、譲渡により得た資金を活用し、2018年8月31日付でコートホテル倉敷を新たに取得しました。

前期に引き続き、既存の保有物件の収益向上を目指し、ネストホテル那覇における客室分割・改装工事などの価値向上CAPEX(注)に積極的に取り組むなど、着実な内部成長の強化を行いました。

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

(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

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

観光産業においてはアジア諸国からの旅行者を中心とした訪日外国人(以下「インバウンド旅行者」といいます。)が増加し、2018年のインバウンド旅行者は前年の28.7百万人から8.7%増の31.2百万人と過去最高を更新しました。

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や、2018年9月に発生した台風21号及び北海道胆振東部地震の影響による、予約キャンセル等の影響がありましたが、ポートフォリオ全体ではその影響を最小限に留めることができました。

このような環境下、本投資法人が保有するホテルにおいては変動賃料を導入するホテルを中心に、各ホテルオペレーターと連携をとり、増加するレジャー需要の取込み強化や運営費用の低減を図るコストの適正化に取り組んでいます。

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

## (ハ) 資金調達の詳細

当期においては、2018年11月に返済期限の到来する借入金（3,250百万円）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3,250百万円）を行いました。この結果、2019年1月31日現在の借入金残高は21,750百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は38.8%となりました。

## (ニ) 業績及び分配の詳細

上記の運用の結果、2019年1月期の実績として営業収益2,439百万円、営業利益1,573百万円、経常利益1,399百万円、当期純利益1,398百万円を計上しました。

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1,399百万円に対して、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1,399百万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5,487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  
見極めたいうで、可否を判断するものといたします。

(3) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## (4) 運用状況の見通し

2019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。2019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「2019年7月期(2019年2月1日～2019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。

2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)

営業収益	1,785百万円
営業利益	989百万円
経常利益	810百万円
当期純利益	809百万円
1口当たり分配金	3,174円
1口当たり利益超過分配金	0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、2020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。2020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「2020年1月期(2019年8月1日～2020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。

2020年1月期(2019年8月1日～2020年1月31日)

営業収益	1,773百万円
営業利益	979百万円
経常利益	803百万円
当期純利益	802百万円
1口当たり分配金	3,147円
1口当たり利益超過分配金	0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。

2019年7月期 (2019年2月1日～2019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	・2019年7月期 (第8期) 2019年2月1日～2019年7月31日 (181日)																																																																																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在保有している21物件を前提としています。2019年7月期末までの間に運用資産の異動 (新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</li> <li>営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。</li> <li>ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入している12ホテルの指標] (注2)</li> </ul>																																																																																		
営業収益	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年7月期 (第8期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>93.7</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>8,934</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入している12ホテルは以下となります。 スマイルホテル京都四条、ホテルビスタブレミアオ京都、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、ネストホテル札幌大通、ヴァリエホテル天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル那覇、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</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>[2019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>73</td><td>103</td></tr> <tr><td>ホテルビスタブレミアオ京都</td><td>75</td><td>-</td><td>75</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>31</td><td>104</td><td>135</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>39</td><td>25</td><td>65</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>85</td><td>112</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>21</td><td>48</td><td>70</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>66</td><td>130</td><td>197</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル中部国際空港</td><td>151</td><td>-</td><td>151</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>30</td><td>70</td><td>100</td></tr> <tr><td>ネストホテル那覇</td><td>42</td><td>96</td><td>138</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>45</td><td>77</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>251</td><td>17</td><td>268</td></tr> <tr><td>合計</td><td>969</td><td>750</td><td>1,719</td></tr> </tbody> </table> <p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタ、ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜及びアーバイン広島エグゼクティブの個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。また、ホテルサーブ神戸アスタは、2019年3月1日付で物件名称をホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前へ変更しています。以下同じです。</p>		2019年7月期 (第8期)	客室稼働率 (%) (注3)	93.7	ADR (円) (注4)	8,934	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	73	103	ホテルビスタブレミアオ京都	75	-	75	ネストホテル札幌駅前	31	104	135	チサンイン大阪ほんまち	39	25	65	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	27	85	112	ヴァリエホテル天神	21	48	70	ネストホテル大阪心斎橋	66	130	197	コンフォートホテル中部国際空港	151	-	151	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	30	70	100	ネストホテル那覇	42	96	138	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	45	77	その他ホテル賃料 (注)	251	17	268	合計	969	750	1,719
		2019年7月期 (第8期)																																																																																	
	客室稼働率 (%) (注3)	93.7																																																																																	
	ADR (円) (注4)	8,934																																																																																	
	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	73	103																																																																															
	ホテルビスタブレミアオ京都	75	-	75																																																																															
	ネストホテル札幌駅前	31	104	135																																																																															
	チサンイン大阪ほんまち	39	25	65																																																																															
	コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																															
ネストホテル札幌大通	27	85	112																																																																																
ヴァリエホテル天神	21	48	70																																																																																
ネストホテル大阪心斎橋	66	130	197																																																																																
コンフォートホテル中部国際空港	151	-	151																																																																																
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	30	70	100																																																																																
ネストホテル那覇	42	96	138																																																																																
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	45	77																																																																																
その他ホテル賃料 (注)	251	17	268																																																																																
合計	969	750	1,719																																																																																



項目	前提条件
営業収益	<p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテルビスタプレミオ京都、チサンイン大阪ほんまち、ホテルサーブ神戸アスタ及びスマイルホテル東京阿佐ヶ谷における店舗に係る賃料(水道光熱費を含む)として65百万円を想定しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、317百万円を想定しています。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、109百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>・修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息及びその他融資関連費用として167百万円を見込んでいます。</li> <li>・創立費及び投資口交付費の償却として13百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2019年7月期末時点で、21,750百万円の借入金残高があることを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在の発行済投資口の総口数254,974口を前提としています。</li> <li>・上記の他に2019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。</li> </ul>
分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2020年1月期 (2019年8月1日～2020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	・2020年1月期 (第9期) 2019年8月1日～2020年1月31日 (184日)																																																																												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在保有している21物件を前提としています。2020年1月期末までの間に運用資産の異動 (新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。</li> <li>営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。</li> <li>ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入している12ホテルの指標] (注2)</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2020年1月期 (第9期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>92.9</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>8,923</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入している12ホテルは以下となります。 スマイルホテル京都四条、ホテルビスタプレミオ京都、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、ネストホテル札幌大通、ヴァリエホテル天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル那覇、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</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>		2020年1月期 (第9期)	客室稼働率 (%) (注3)	92.9	ADR (円) (注4)	8,923																																																																						
	2020年1月期 (第9期)																																																																												
客室稼働率 (%) (注3)	92.9																																																																												
ADR (円) (注4)	8,923																																																																												
営業収益	<p>[2020年1月期の変動賃料等の内訳] (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>63</td><td>97</td></tr> <tr><td>ホテルビスタプレミオ京都</td><td>75</td><td>-</td><td>75</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>89</td><td>121</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>72</td><td>99</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>24</td><td>49</td><td>74</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>65</td><td>139</td><td>205</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル中部国際空港</td><td>151</td><td>-</td><td>151</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>28</td><td>74</td><td>103</td></tr> <tr><td>ネストホテル那覇</td><td>60</td><td>104</td><td>164</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>53</td><td>89</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>33</td><td>44</td><td>77</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>250</td><td>20</td><td>270</td></tr> <tr><td>合計</td><td>991</td><td>713</td><td>1,704</td></tr> </tbody> </table> <p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタ、ホテルリブマックス日本橋箱崎、グランパーク・イン横浜及びアーバイン広島エグゼクティブの個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p>	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計	スマイルホテル京都四条	34	63	97	ホテルビスタプレミオ京都	75	-	75	ネストホテル札幌駅前	32	89	121	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	72	99	ヴァリエホテル天神	24	49	74	ネストホテル大阪心斎橋	65	139	205	コンフォートホテル中部国際空港	151	-	151	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	28	74	103	ネストホテル那覇	60	104	164	ネストホテル松山	35	53	89	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	33	44	77	その他ホテル賃料 (注)	250	20	270	合計	991	713	1,704
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	63	97																																																																										
ホテルビスタプレミオ京都	75	-	75																																																																										
ネストホテル札幌駅前	32	89	121																																																																										
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	72	99																																																																										
ヴァリエホテル天神	24	49	74																																																																										
ネストホテル大阪心斎橋	65	139	205																																																																										
コンフォートホテル中部国際空港	151	-	151																																																																										
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	28	74	103																																																																										
ネストホテル那覇	60	104	164																																																																										
ネストホテル松山	35	53	89																																																																										
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	33	44	77																																																																										
その他ホテル賃料 (注)	250	20	270																																																																										
合計	991	713	1,704																																																																										

項目	前提条件
営業収益	[その他賃料] ホテルビスタプレミオ京都、チサンイン大阪ほんまち、ホテルサーブ神戸アスタ及びスマイルホテル東京阿佐ヶ谷における店舗に係る賃料（水道光熱費を含む）として68百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、322百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、109百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及びその他融資関連費用として170百万円を見込んでいます。</li> <li>創立費及び投資口交付費の償却として5百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年1月期末時点で、21,750百万円の借入金残高があることを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数254,974口を前提としています。</li> <li>上記の他に2020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。</li> </ul>
分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,483,487	2,051,247
信託現金及び信託預金	2,063,345	2,114,319
営業未収入金	217,201	135,017
前払費用	117,871	146,721
未収消費税等	-	8,235
その他	540	-
流動資産合計	3,882,447	4,455,541
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	16,749,684	16,800,821
減価償却累計額	△1,279,300	△1,515,670
信託建物 (純額)	15,470,384	15,285,150
信託構築物	4,986	7,742
減価償却累計額	△537	△735
信託構築物 (純額)	4,448	7,006
信託機械及び装置	45,540	51,391
減価償却累計額	△4,879	△7,418
信託機械及び装置 (純額)	40,661	43,973
信託工具、器具及び備品	144,396	206,593
減価償却累計額	△28,210	△42,828
信託工具、器具及び備品 (純額)	116,185	163,764
信託土地	35,816,845	35,799,233
信託建設仮勘定	1,448	1,448
有形固定資産合計	51,449,974	51,300,578
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	294,876	293,786
投資その他の資産合計	304,876	303,786
固定資産合計	51,754,850	51,604,365
繰延資産		
創立費	20,356	15,268
投資口交付費	24,638	8,988
繰延資産合計	44,994	24,256
資産合計	55,682,292	56,084,163

(単位：千円)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	111,910	224,572
1年内返済予定の長期借入金	3,250,000	-
未払金	213,283	292,669
未払費用	525	527
未払法人税等	948	942
未払消費税等	82,684	15,085
前受金	361,341	94,210
その他	6,045	6,324
流動負債合計	4,026,738	634,332
固定負債		
長期借入金	18,500,000	21,750,000
信託預り敷金及び保証金	703,095	703,095
固定負債合計	19,203,095	22,453,095
負債合計	23,229,834	23,087,427
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	31,897,545	31,897,545
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額(純額)	31,597,623	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	854,834	1,399,111
剰余金合計	854,834	1,399,111
投資主資本合計	32,452,458	32,996,735
純資産合計	※1 32,452,458	※1 32,996,735
負債純資産合計	55,682,292	56,084,163

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2018年2月1日 2018年7月31日	自 至	2018年8月1日 2019年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※ <sub>1</sub> 1,791,549		※ <sub>1</sub> 1,721,699
その他賃貸事業収入		※ <sub>1</sub> 22,515		※ <sub>1</sub> 23,668
不動産等売却益		-		※ <sub>2</sub> 694,523
営業収益合計		1,814,064		2,439,891
営業費用				
賃貸事業費用		※ <sub>1</sub> 484,366		※ <sub>1</sub> 479,360
資産運用報酬		236,309		312,144
資産保管手数料		4,156		4,176
一般事務委託手数料		15,874		18,824
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		26,603		47,500
営業費用合計		771,510		866,206
営業利益		1,042,554		1,573,684
営業外収益				
受取利息		15		17
受取保険金		-		13,352
還付加算金		140		-
営業外収益合計		155		13,370
営業外費用				
支払利息		95,158		97,013
融資関連費用		66,366		69,408
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		20,352		15,650
その他		0		-
営業外費用合計		186,966		187,160
経常利益		855,744		1,399,894
税引前当期純利益		855,744		1,399,894
法人税、住民税及び事業税		950		944
法人税等合計		950		944
当期純利益		854,793		1,398,949
前期繰越利益		41		161
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		854,834		1,399,111

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2018年2月1日 至 2018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 (△)	剰余金合計
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	841,965	841,965
当期変動額					
剰余金の配当				△841,924	△841,924
当期純利益				854,793	854,793
当期変動額合計	-	-	-	12,869	12,869
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	854,834	854,834

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本 合計	
当期首残高	32,439,589	32,439,589
当期変動額		
剰余金の配当	△841,924	△841,924
当期純利益	854,793	854,793
当期変動額合計	12,869	12,869
当期末残高	32,452,458	32,452,458

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益 又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	854,834	854,834
当期変動額					
剰余金の配当				△854,672	△854,672
当期純利益				1,398,949	1,398,949
当期変動額合計	-	-	-	544,276	544,276
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	1,399,111	1,399,111

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本 合計	
当期首残高	32,452,458	32,452,458
当期変動額		
剰余金の配当	△854,672	△854,672
当期純利益	1,398,949	1,398,949
当期変動額合計	544,276	544,276
当期末残高	32,996,735	32,996,735



## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	当期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
I 当期末処分利益	854,834,684円	1,399,111,552円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	854,672,848円 (3,352円)	1,399,042,338円 (5,487円)
III 次期繰越利益	161,836円	69,214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854,834,684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854,672,848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3,352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1,399,111,552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1,399,042,338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5,487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	2018年2月1日 2018年7月31日	自 至	2018年8月1日 2019年1月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		855,744		1,399,894
減価償却費		310,913		308,764
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		20,352		15,650
受取利息		△15		△17
支払利息		95,158		97,013
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△116,639		82,184
未収消費税等の増減額 (△は増加)		46,044		△8,235
前払費用の増減額 (△は増加)		15,308		△1,780
長期前払費用の増減額 (△は増加)		54,368		△25,979
未払消費税等の増減額 (△は減少)		70,454		△67,599
営業未払金の増減額 (△は減少)		△29,918		32,033
未払金の増減額 (△は減少)		4,558		79,386
前受金の増減額 (△は減少)		271,255		△267,130
信託有形固定資産の売却による減少額		-		1,910,416
その他		6,563		6,509
小計		1,609,237		3,566,198
利息の受取額		15		17
利息の支払額		△95,158		△97,010
法人税等の支払額		△820		△951
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,513,274		3,468,253
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出		△317,520		△1,995,129
投資活動によるキャッシュ・フロー		△317,520		△1,995,129
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
長期借入れによる収入		-		3,250,000
長期借入金の返済による支出		-		△3,250,000
分配金の支払額		△841,000		△854,391
財務活動によるキャッシュ・フロー		△841,000		△854,391
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		354,753		618,732
現金及び現金同等物の期首残高		3,192,079		3,546,833
現金及び現金同等物の期末残高		※1 3,546,833		※1 4,165,566

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>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。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2,679千円です。</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

<p>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法  保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金  ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定  ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法  消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によります。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	---

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## (貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2018年7月31日)	当期 (2019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 2018年2月1日 至 2018年7月31日		自 2018年8月1日 至 2019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	1,791,549	1,791,549	1,721,699	1,721,699
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	18,611		19,079	
その他収入	3,903	22,515	4,588	23,668
不動産賃貸事業収益合計		1,814,064		1,745,367
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	16,769		18,612	
水道光熱費	19,250		19,886	
信託報酬	8,200		8,193	
減価償却費	310,913		308,764	
修繕費	20,740		16,501	
公租公課	105,497		102,866	
損害保険料	2,536		2,628	
その他賃貸事業費用	458		1,906	
不動産賃貸事業費用合計		484,366		479,360
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		1,329,698		1,266,007

## ※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)

前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

スマイルホテル浅草

不動産等売却収入	2,700,000
不動産等売却原価	1,910,416
その他売却費用	95,060
不動産等売却益	694,523

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期	当期
	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	自 2018年8月1日 至 2019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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
現金及び預金	1,483,487千円	2,051,247千円
信託現金及び信託預金	2,063,345千円	2,114,319千円
現金及び現金同等物	3,546,833千円	4,165,566千円

## (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

2018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	1,483,487	1,483,487	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,063,345	2,063,345	—
資産合計	3,546,833	3,546,833	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,250,000	3,250,000	—
(4) 長期借入金	18,500,000	18,630,792	130,792
負債合計	21,750,000	21,880,792	130,792
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項及びデリバティブ取引に関する事項

## (1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

## (3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（後記「デリバ

ティブ取引に関する注記」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

2019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	2,051,247	2,051,247	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,114,319	2,114,319	—
資産合計	4,165,566	4,165,566	—
(3) 長期借入金	21,750,000	22,016,160	266,160
負債合計	21,750,000	22,016,160	266,160
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 長期借入金

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

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
信託預り敷金及び保証金	703,095	703,095

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。



## (注3) 金銭債権の決算日 (2018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	1,483,487	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,063,345	—	—	—	—	—
合計	3,546,833	—	—	—	—	—

## 金銭債権の決算日 (2019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	2,051,247	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,114,319	—	—	—	—	—
合計	4,165,566	—	—	—	—	—

## (注4) 長期借入金の決算日 (2018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	3,250,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,450,000	5,250,000	—	6,300,000	4,500,000
合計	3,250,000	2,450,000	5,250,000	—	6,300,000	4,500,000

## 長期借入金の決算日 (2019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
長期借入金	—	9,450,000	—	1,800,000	9,000,000	1,500,000
合計	—	9,450,000	—	1,800,000	9,000,000	1,500,000

## (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 (2018年7月31日) 及び当期 (2019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 (2018年7月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	16,050,000	16,050,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における (4) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期 (2019年1月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	17,550,000	17,550,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における (3) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	16千円	16千円
繰延税金資産小計	16千円	16千円
評価性引当額	△16千円	△16千円
繰延税金資産合計	—千円	—千円
繰延税金資産の純額	—千円	—千円

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
法定実効税率	31.74%	31.51%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.70%	△31.49%
その他	0.07%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%	0.07%

## (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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	51,512,703	51,448,525
	期中増減額	△64,177	△149,395
	期末残高	51,448,525	51,299,129
	期末時価	57,158,000	56,858,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少理由は減価償却費によるものです。当期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件(1,748,469千円)の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権1物件(1,910,416千円)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、「損益計算書に関する注記」に記載していません。

## (セグメント情報等に関する注記)

## (セグメント情報)

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

## (関連情報)

前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ネストホテルジャパン株式会社	681,041	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	287,594	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	286,566	不動産賃貸事業

当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)

## 1. 製品及びサービスごとの情報

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

## 2. 地域ごとの情報

## (1) 営業収益

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ネストホテルジャパン株式会社	660,107	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	209,858	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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
1口当たり純資産額	127,277円	129,412円
1口当たり当期純利益	3,352円	5,486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 2018年2月1日 至 2018年7月31日	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
当期純利益 (千円)	854,793	1,398,949
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)	854,793	1,398,949
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、資産除去債務及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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。

## 4. 役員の変動

役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示しています。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第7期(2019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	3,912	7.0
	関東甲信越	1,505	2.7
	東京	5,320	9.5
	北陸・東海	9,801	17.5
	近畿	19,013	33.9
	中国・四国	6,494	11.6
	九州・沖縄	5,251	9.4
小計		51,299	91.5
預金・その他資産		4,785	8.5
資産総額計		56,084	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。以下同じです。

北海道・東北：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

関東甲信越：神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、新潟県、長野県

東京：東京都

北陸・東海：富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

中国・四国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県

九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額)によっています。

また、信託建設仮勘定は不動産信託受益権の小計に含めていません。

## (2) 本投資法人の投資不動産

## ①取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(2019年1月31日現在)

ホテルタイプ (注1)	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	担保 設定
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	4,480	4,567	4,640	8.8	—
	002	ホテルビスタプレミオ京都	3,600	3,587	3,960	7.1	—
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,701	2,920	5.3	—
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,152	2,640	4.3	—
	005	チサンイン大阪ほんまち	1,630	1,704	1,990	3.2	—
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,482	1,850	3.1	—
	007	ホテルサーブ神戸アスタ	1,490	1,431	1,820	2.9	—
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,465	1,780	2.9	—
	009	ヴァリエホテル天神	1,380	1,445	2,200	2.7	—
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,722	7,690	15.0	—
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,325	5,890	10.5	—
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,987	4,310	7.7	—
	013	ネストホテル那覇	3,750	3,805	4,180	7.4	—
	015	ネストホテル松山	1,610	1,672	1,890	3.2	—
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,333	1,440	2.7	—
	017	コンフォートホテル岡山	1,200	1,193	1,260	2.4	—
	018	コンフォートホテル釧路	300	295	421	0.6	—
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	290	377	0.6	—
	020	グランパーク・イン横浜	1,490	1,505	1,560	2.9	—
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,848	2,080	3.5	—
	022	コートホテル倉敷	1,725	1,780	1,960	3.4	—
	合計			50,763	51,299	56,858	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。



## ②所在地、面積、規模等

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

(2019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
	002	ホテルビスタプレミオ京都	京都府京都市	1,004.91	3,867.66	2008年6月	150	3,867.66	3,867.66	100.0	3	84
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	愛知県名古屋市	603.37	5,255.66	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	ホテルサーブ神戸アスタ	兵庫県神戸市	838.88	4,540.90	2008年1月	非開示	4,633.16	4,633.16	100.0	1	133
	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	811.69	5,634.88	1992年8月	47	5,638.78	5,638.78	100.0	1	121
	009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	788.62	1,910.94	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	128	8,057.26	8,057.26	100.0	1	302
	011	コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	6,637.11	11,599.63	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
	013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	2,322.62	9,240.20	1975年2月	100	9,240.20	9,240.20	100.0	1	198
	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	71	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
	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	25	3,964.19	3,964.19	100.0	1	104
	合計			—	24,483.69	97,459.36	—	1,409	97,755.20	97,755.20	100.0	31

- (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2018年2月から2019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。「ホテルウイングインターナショナル名古屋」、「ホテルサーブ神戸アスタ」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」及び「アーバイン広島エグゼクティブ」については、賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています(かかる金額は「合計」欄においても除外しています。)。また、「ホテルビスタプレミオ京都」、「チサンイン大阪ほんまち」及び「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」については、ホテル賃料以外の開示について同意を得られていないため、これを除外した金額を記載しています(かかる金額は「合計」欄においても除外しています。)
- (注5) 「総賃貸面積」は、2019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、2019年1月31日現在における各保有不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。

## ③不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が2019年1月31日を価格時点として取得している各保有不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

ホテル タイプ	物件 番号	物件名称	不動産 鑑定機関	鑑定 評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)					鑑定 NOI 利回り (%) (注1)	償却 後 NOI 利回り (%) (注2)		
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			鑑定NOI (千円)	
宿泊 主体・ 特化型 ホテル	001	スマイルホテル 京都四条	株式会社 谷澤総合 鑑定所	4,640	4,400	4,730	4.5	4,600	4.6	4.7	229,903	5.1	4.4	
	002	ホテルビスタ プレミオ京都	大和不動 産鑑定 株式会社	3,960	4,360	4,020	4.2	3,930	4.0	4.4	173,373	4.8	4.1	
	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	2,920	2,510	2,950	4.9	2,900	4.7	5.1	158,429	5.9	5.3	
	004	ネストホテル 札幌駅前	大和不動 産鑑定 株式会社	2,640	1,480	2,660	5.3	2,630	5.1	5.5	163,901	7.6	6.3	
	005	チサンイン 大阪ほんまち	大和不動 産鑑定 株式会社	1,990	1,570	2,020	4.5	1,980	4.3	4.7	98,916	6.1	5.3	
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,850	1,680	1,860	5.3	1,850	5.3	5.5	102,603	6.6	4.8	
	007	ホテルサーブ 神戸アスタ	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,820	1,700	1,830	4.8	1,810	4.8 (1~10年目) 4.9 (11年目以降)	5.0	5.0	93,430	6.3	4.6
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動 産鑑定 株式会社	1,780	1,620	1,790	5.2	1,780	5.0	5.4	111,256	7.7	5.4	
	009	ヴァリエホテル 天神	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,200	1,480	2,230	4.3	2,170	4.1	4.5	104,985	7.6	6.3	
	010	ネストホテル 大阪心斎橋	大和不動 産鑑定 株式会社	7,690	3,020	7,770	4.5	7,660	4.3	4.7	399,344	5.3	4.4	
	011	コンフォート ホテル中部 国際空港	大和不動 産鑑定 株式会社	5,890	6,410	5,970	4.0	5,850	3.8	4.2	266,775	5.0	3.8	
	012	スマイル ホテル東京 阿佐ヶ谷	大和不動 産鑑定 株式会社	4,310	1,180	4,380	4.4	4,280	4.2	4.6	209,703	5.4	4.0	
	013	ネストホテル 那覇	大和不動 産鑑定 株式会社	4,180	1,390	4,220	5.3	4,160	5.1	5.5	249,340	6.6	4.9	
	015	ネストホテル 松山	大和不動 産鑑定 株式会社	1,890	1,070	1,890	5.7	1,890	5.5	5.9	132,844	8.3	6.1	
	016	ホテルリブマ ックス 日本橋箱崎	大和不動 産鑑定 株式会社	1,440	617	1,450	4.5	1,430	4.3	4.7	66,143	4.9	3.5	

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	017	コンフォートホテル岡山	大和不動産鑑定株式会社	1,260	534	1,250	5.3	1,260	5.1	5.5	80,379	6.7	4.6
	018	コンフォートホテル釧路	大和不動産鑑定株式会社	421	780	420	5.5	422	5.3	5.7	23,374	7.8	4.5
	019	コンフォートホテル鈴鹿	大和不動産鑑定株式会社	377	384	377	5.0	377	4.8	5.2	23,092	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	1,560	1,950	1,610	4.6	1,540	4.4	4.9	74,210	5.0	4.7
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	大和不動産鑑定株式会社	2,080	1,370	2,090	5.3	2,070	5.1	5.5	113,369	6.3	4.8
	022	コートホテル倉敷	株式会社谷澤総合鑑定所	1,960	1,800	1,970	5.1	1,950	5.2	5.3	119,000	6.9	6.0
合計/平均(注3)				56,858	41,305	57,487	4.7	56,539	-	-	2,994,378	5.9	4.7

(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。

④主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の保有資産につき、2019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	2019年1月期 固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率 (%) (注)	(㎡)	比率 (%)
ネストホテル ジャパン株式会社	ホテル 運営	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通 ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル那覇 ネストホテル松山	214	21.8	35,339.21	36.2
株式会社グリーンズ	ホテル 運営	コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部 国際空港 コンフォートホテル岡山 コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル鈴鹿	286	29.1	26,684.48	27.3

(注) ポートフォリオ全体の2019年1月期の固定賃料の合計額に対する、各物件の2019年1月期の固定賃料の占める割合を記載しています。

## ⑤個別信託不動産の収支状況

本投資法人が保有する個別の信託不動産の当期における収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号		001	002	004	005	006	008
物件名	ポート フォリオ 合計	スマイルホテル 京都四条	ホテルビスタ プレミオ京都 (注1)	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	1,745,367	108,809	80,209	120,997	39,600	55,361	91,985
固定賃料	984,468	34,644	75,000	32,392	39,600	55,361	23,385
変動賃料	701,671	74,165	5,209	88,605	-	-	68,600
その他収益	59,227	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	170,595	6,586	9,647	10,387	6,101	3,516	12,137
外注委託費	18,612	600	1,475	600	915	600	600
保険料	2,628	148	102	150	101	95	158
修繕費	16,501	690	513	4,212	1,601	120	2,759
公租公課	102,866	4,789	7,144	4,993	3,120	2,430	8,182
その他費用	29,987	359	412	430	363	271	436
③NOI (①-②)	1,574,772	102,222	70,561	110,610	33,498	51,844	79,848
④減価償却費	308,764	15,501	13,501	13,763	6,532	14,480	16,521
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	1,266,007	86,721	57,060	96,847	26,966	37,364	63,327

(単位：千円)

物件番号		009	010	011	012	013	014	015
物件名	ヴァリエホテル 天神	ネストホテル 大阪心斎橋	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	スマイルホテル 浅草 (注2)	ネストホテル 松山	
①不動産運用 収益合計	69,435	199,862	151,441	101,048	157,136	17	90,176	
固定賃料	24,752	63,974	151,441	28,372	59,109	-	35,558	
変動賃料	44,683	135,887	-	72,676	98,027	-	54,566	
その他収益	-	-	-	-	-	17	51	
②不動産運用 費用合計	4,416	15,311	14,158	8,021	8,100	376	6,220	
外注委託費	600	1,200	570	2,700	1,081	-	720	
保険料	56	247	279	90	239	0	200	
修繕費	70	611	350	1,426	1,941	-	1,002	
公租公課	3,326	12,846	12,552	3,396	4,423	376	3,864	
その他費用	363	406	406	407	414	0	434	
③NOI (①-②)	65,019	184,550	137,283	93,027	149,035	△359	83,955	
④減価償却費	9,039	33,797	31,329	25,760	33,250	2,212	17,108	
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	55,979	150,753	105,954	67,266	115,785	△2,571	66,847	

(単位：千円)

物件番号	017	018	019	022	その他 (注1)
物件名	コンフォート ホテル岡山	コンフォート ホテル釧路	コンフォート ホテル鈴鹿	コートホテル 倉敷	
①不動産運用 収益合計	45,914	18,419	15,442	63,096	336,409
固定賃料	45,900	18,419	15,442	25,093	256,020
変動賃料	-	-	-	37,959	21,288
その他収益	14	-	-	43	59,101
②不動産運用 費用合計	5,293	5,566	2,865	1,000	50,886
外注委託費	600	900	540	590	4,320
保険料	140	82	48	89	397
修繕費	278	144	84	-	697
公租公課	3,857	4,030	1,786	-	21,746
その他費用	417	408	406	321	23,725
③NOI (①-②)	40,621	12,853	12,577	62,095	285,523
④減価償却費	12,574	4,913	4,154	7,898	46,424
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	28,046	7,939	8,422	54,197	239,098

(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」、「ホテルサーブ神戸アスタ」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」及び「アーバイン広島エグゼクティブ」の収支状況、また「ホテルビスタプレミオ京都」、「チサンイン大阪ほんまち」及び「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。なお、「その他」に記載の物件毎のNOI及び減価償却費の内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

	ホテルウィング インターナシ ョナル名古屋	ホテルサーブ 神戸アスタ	ホテルリブマッ クス日本橋箱崎	グランパーク・ イン横浜	アーバイン広島 エグゼクティブ
NOI	73,956	43,897	33,129	37,399	58,005
減価償却費	8,791	12,693	9,106	2,242	13,591

(注2) 2018年8月1日付で譲渡しています。

## ⑥個別信託不動産の運営実績

## 001 スマイルホテル京都四条

運営実績														
	2018年												2019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 (%)	97.0	99.4	98.3	96.8	97.3	99.6	100.1	99.7	100.1	100.1	92.3	92.9	97.8	
ADR (円)	7,223	9,730	17,027	9,627	6,497	7,683	7,797	7,226	9,314	14,093	7,436	5,320	9,107	
RevPAR (円)	7,009	9,666	16,739	9,314	6,324	7,656	7,804	7,206	9,320	14,110	6,866	4,941	8,907	
売上高 (百万円)	30	46	75	45	30	37	37	34	45	64	33	24	498	
GOP (百万円)	14	28	52	26	15	19	19	16	26	44	15	7	280	

## 002 ホテルビスタプレミアオ京都

運営実績														
	2018年												2019年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	87.8	96.3	96.3	95.4	92.9	93.2	94.4	89.3	93.4	93.2	83.6	76.3	91.0	
ADR (円)	10,167	14,139	19,895	13,785	9,041	11,054	11,616	10,328	14,473	17,835	10,389	8,498	12,735	
RevPAR (円)	8,922	13,618	19,169	13,150	8,395	10,307	10,969	9,225	13,517	16,618	8,690	6,488	11,592	
売上高 (百万円)	23	38	52	38	24	30	33	27	38	44	25	19	390	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

## 003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績														
	2018年												2019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 (%)	88.6	81.3	89.2	87.9	87.6	87.0	93.6	91.9	83.3	87.9	92.7	84.0	87.9	
ADR (円)	6,313	6,540	6,202	6,144	5,861	6,214	6,643	6,227	6,348	6,485	6,022	5,406	6,201	
RevPAR (円)	5,594	5,319	5,534	5,404	5,132	5,406	6,218	5,725	5,287	5,701	5,585	4,540	5,451	
売上高 (百万円)	39	41	41	42	38	42	48	42	41	43	43	36	496	
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														
	2018年												2019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 (%)	97.7	98.2	98.0	97.9	98.3	97.6	97.4	88.0	97.6	97.8	97.6	95.9	96.8	
ADR (円)	14,436	6,686	5,950	8,832	13,435	15,849	14,946	10,712	9,476	8,997	8,848	8,558	10,535	
RevPAR (円)	14,105	6,566	5,833	8,648	13,200	15,464	14,562	9,427	9,246	8,798	8,639	8,209	10,203	
売上高 (百万円)	73	46	40	53	74	88	82	52	56	53	56	54	728	
GOP (百万円)	42	17	14	25	45	55	50	28	29	25	24	22	377	



## 005 チサンイン大阪ほんまち

運営実績														
	2018年												2019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 (%)	93.9	93.7	88.9	85.5	81.3	89.6	88.9	70.6	88.2	87.9	86.0	86.3	86.7	
ADR (円)	7,991	8,513	9,386	7,685	7,425	7,605	7,664	7,494	7,617	8,028	7,536	6,416	7,791	
RevPAR (円)	7,506	7,981	8,344	6,571	6,033	6,814	6,812	5,288	6,721	7,061	6,483	5,534	6,757	
売上高 (百万円)	27	32	33	26	24	27	27	21	27	28	26	22	321	
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														
	2018年												2019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 (%)	80.2	88.5	82.0	78.1	69.8	77.1	90.9	83.0	85.1	87.6	75.8	65.0	80.2	
ADR (円)	5,766	5,998	5,809	6,441	5,419	5,766	6,641	5,797	5,916	5,923	5,489	5,362	5,887	
RevPAR (円)	4,622	5,307	4,761	5,029	3,783	4,444	6,036	4,814	5,033	5,188	4,158	3,485	4,723	
売上高 (百万円)	25	32	28	31	22	27	37	28	31	31	25	21	338	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

## 007 ホテルサーブ神戸アスタ

運営実績														
	2018年												2019年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

## 008 ネストホテル札幌大通

運営実績														
	2018年												2019年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	98.1	98.0	96.2	96.9	98.3	96.9	97.2	83.2	95.3	96.6	97.3	97.0	95.9	
ADR (円)	17,759	7,828	7,535	10,344	15,520	19,348	18,481	11,552	9,818	10,272	11,302	10,156	12,486	
RevPAR (円)	17,413	7,671	7,251	10,027	15,255	18,755	17,959	9,611	9,360	9,926	10,998	9,855	11,979	
売上高 (百万円)	63	34	30	42	60	75	73	38	39	40	45	41	579	
GOP (百万円)	37	12	11	21	36	47	45	18	18	19	21	17	303	

## 009 ヴァリエホテル天神

運営実績														
	2018年												2019年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	96.9	97.7	96.7	95.8	96.1	95.3	96.8	95.3	90.7	96.7	96.1	93.7	95.6	
ADR (円)	10,186	9,823	8,973	9,638	9,236	9,839	9,117	10,332	9,975	11,524	10,452	8,898	9,829	
RevPAR (円)	9,874	9,592	8,677	9,230	8,880	9,382	8,827	9,849	9,051	11,145	10,045	8,335	9,401	
売上高 (百万円)	23	25	22	24	22	24	23	24	23	27	26	21	283	
GOP (百万円)	12	13	11	12	10	12	12	13	13	16	14	10	149	

## 010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績														
	2018年												2019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	98.1	96.9	94.1	89.0	88.5	92.2	79.1	91.5	95.9	92.1	84.1	91.6	
ADR (円)	9,843	9,929	10,400	9,294	9,180	9,457	9,463	8,579	9,201	9,352	9,434	7,661	9,343	
RevPAR (円)	9,650	9,740	10,075	8,746	8,166	8,369	8,729	6,788	8,421	8,965	8,685	6,443	8,557	
売上高 (百万円)	88	97	98	87	79	84	87	66	84	87	86	65	1,008	
GOP (百万円)	52	60	62	53	47	47	48	35	49	53	53	34	593	

## 011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績														
	2018年												2019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	88.1	90.9	90.4	93.4	91.4	95.9	92.7	89.2	91.3	89.3	85.7	90.8	
ADR (円)	9,266	8,961	9,227	9,128	9,109	9,227	9,618	9,135	8,775	8,522	8,811	8,840	9,055	
RevPAR (円)	8,425	7,891	8,384	8,247	8,507	8,437	9,227	8,472	7,826	7,782	7,869	7,580	8,218	
売上高 (百万円)	91	94	97	98	97	95	104	92	88	85	88	85	1,114	
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														
	2018年												2019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 (%)	99.1	98.9	98.5	99.0	78.3	98.6	98.7	98.2	99.0	99.0	98.3	98.0	97.0	
ADR (円)	9,842	9,388	9,820	8,522	8,605	9,138	9,344	9,156	9,449	9,722	9,852	8,080	9,249	
RevPAR (円)	9,754	9,288	9,677	8,441	6,735	9,009	9,220	8,995	9,357	9,621	9,685	7,920	8,971	
売上高 (百万円)	31	33	33	30	23	32	33	31	33	33	34	28	377	
GOP (百万円)	19	21	21	18	13	20	21	17	21	21	21	15	229	

## 013 ネストホテル那覇

運営実績														
	2018年												2019年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	96.5	93.3	90.4	82.9	87.8	90.9	94.5	93.7	84.2	84.3	80.4	74.8	87.7	
ADR (円)	11,197	10,131	8,913	9,079	9,188	10,997	12,726	10,492	10,586	11,195	10,800	8,920	10,387	
RevPAR (円)	10,809	9,456	8,056	7,526	8,071	9,992	12,031	9,835	8,913	9,437	8,678	6,673	9,112	
売上高 (百万円)	78	86	69	69	70	83	91	79	81	83	84	62	936	
GOP (百万円)	34	37	25	25	25	35	44	32	32	35	37	21	383	

## 014 スマイルホテル浅草

運営実績														
	2018年												2019年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	94.6	94.3	95.0	87.8	96.2	98.7	-	-	-	-	-	-	94.4	
ADR (円)	7,332	7,299	7,705	7,435	6,927	7,235	-	-	-	-	-	-	7,319	
RevPAR (円)	6,937	6,880	7,320	6,528	6,665	7,140	-	-	-	-	-	-	6,910	
売上高 (百万円)	19	21	22	20	20	22	-	-	-	-	-	-	125	
GOP (百万円)	10	12	11	10	12	11	-	-	-	-	-	-	65	

(注) 2018年8月1日付で譲渡しています。

## 015 ネストホテル松山

運営実績														
	2018年												2019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 (%)	85.7	91.1	88.2	87.9	87.6	92.1	96.3	88.5	92.2	93.4	85.2	79.6	89.0	
ADR (円)	6,207	5,899	6,019	6,548	5,493	5,881	6,324	6,316	6,105	6,955	5,872	5,635	6,112	
RevPAR (円)	5,318	5,373	5,307	5,757	4,813	5,419	6,093	5,588	5,630	6,494	5,005	4,488	5,440	
売上高 (百万円)	40	48	46	48	44	45	50	44	43	50	48	40	545	
GOP (百万円)	15	19	19	21	17	17	20	17	18	23	19	13	221	

## 016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績														
	2018年												2019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														
	2018年												2019年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	89.9	94.3	93.0	87.6	87.7	87.9	90.9	88.5	90.4	92.5	88.5	82.5	89.5	
ADR (円)	5,884	6,233	6,239	6,605	5,880	6,506	7,437	6,579	6,261	6,768	5,604	5,122	6,272	
RevPAR (円)	5,290	5,876	5,801	5,789	5,159	5,718	6,760	5,823	5,659	6,258	4,960	4,225	5,611	
売上高 (百万円)	32	39	38	39	34	38	45	38	38	41	33	29	444	
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														
	2018年												2019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 (%)	69.6	66.7	52.9	67.6	84.7	89.0	92.8	73.9	76.3	69.8	61.5	64.7	72.5	
ADR (円)	4,708	4,148	4,172	4,764	4,844	6,721	7,363	6,220	5,989	5,053	4,203	5,117	5,411	
RevPAR (円)	3,277	2,766	2,206	3,219	4,102	5,985	6,832	4,594	4,567	3,525	2,584	3,310	3,923	
売上高 (百万円)	12	12	9	13	17	25	28	18	19	14	11	14	191	
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														
	2018年												2019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 (%)	75.2	81.4	75.2	72.2	69.0	76.3	93.9	75.5	84.6	80.0	74.6	64.5	76.9	
ADR (円)	5,409	6,306	6,018	6,499	5,659	6,936	8,761	5,529	7,457	5,957	5,424	4,937	6,336	
RevPAR (円)	4,069	5,136	4,528	4,690	3,904	5,293	8,228	4,172	6,312	4,768	4,048	3,186	4,873	
売上高 (百万円)	12	17	14	15	12	17	27	13	21	15	13	11	189	
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														
	2018年												2019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														
	2018年												2019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 (%)	86.0	90.9	94.1	91.8	90.0	89.2	97.8	93.3	95.8	93.5	88.0	76.9	90.6	
ADR (円)	6,659	6,759	7,510	7,706	6,798	6,922	8,516	7,776	8,075	8,447	6,395	5,839	7,326	
RevPAR (円)	5,728	6,145	7,070	7,073	6,120	6,172	8,328	7,256	7,737	7,898	5,631	4,492	6,640	
売上高 (百万円)	27	33	36	37	31	33	44	37	41	41	30	24	414	
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														
	2018年												2019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 (%)	92.2	95.1	96.0	96.1	95.3	96.4	97.0	96.7	97.9	98.7	97.9	98.0	96.5	
ADR (円)	6,331	7,934	7,698	8,804	6,688	7,636	10,920	8,223	8,862	10,173	6,455	5,215	7,929	
RevPAR (円)	5,836	7,543	7,387	8,457	6,370	7,359	10,591	7,954	8,675	10,043	6,321	5,110	7,649	
売上高 (百万円)	20	29	29	33	24	25	40	30	33	36	24	19	342	
GOP (百万円)	7	14	14	17	9	12	21	15	18	21	10	7	162	

(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) 「ホテルサブ神戸アスタ」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」及び「グランパーク・イン横浜」については、賃借人より運営実績等の開示について同意を得られていないため、当該実績に関しては非開示としています。
- (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、2018年2月から2019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、2018年2月から2019年1月までの期間の合計値を記載しています。

## ⑦ポートフォリオの概況

以下は、保有資産に係る2019年1月31日現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

## (イ) 用途別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
ホテル				
宿泊主体・特化型ホテル	21	50,763	100.0	5.9
合計	21	50,763	100.0	5.9

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

## (ロ) 地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
北海道・東北	3	3,910	7.7	7.6
関東甲信越 (除く東京)	1	1,490	2.9	5.0
東京	2	5,270	10.4	5.2
北陸・東海	4	9,828	19.4	5.6
近畿	5	18,800	37.0	5.3
中国・四国	4	6,335	12.5	7.0
九州・沖縄	2	5,130	10.1	6.9
合計	21	50,763	100.0	5.9

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

## ⑧資本的支出の状況

## (イ) 資本的支出の予定

本投資法人が2019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
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	客室改装工事	自 2019年6月 至 2019年6月	62	—	—
コンフォートホテル中部 国際空港	愛知県常滑市	外壁改修工事	自 2019年3月 至 2019年5月	35	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	屋上改修工事	自 2019年5月 至 2019年5月	15	—	—

## (ロ) 期中の資本的支出

本投資法人が2019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321百万円であり、費用に区分された修繕費16百万円と合わせ、合計337百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	10階客室改装工事	自 2018年12月 至 2019年1月	50
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	客室改装工事	自 2018年12月 至 2019年1月	30
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外調機更新工事	自 2018年5月 至 2018年9月	18