



2023年7月期 決算短信 (REIT)

2023年9月14日

不動産投資信託証券発行者名 いちごホテルリート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3463 U R L www.ichigo-hotel.co.jp
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10月26日 分配金支払開始予定日 2023年10月20日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2023年7月期の運用、資産の状況 (2023年2月1日~2023年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年7月期	1,796	16.9	933	19.5	722	26.3	721	26.4
2023年1月期	1,537	23.1	781	37.9	572	57.9	571	58.0

	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	%	%	%
2023年7月期	2,831	2.2	1.2	40.2
2023年1月期	2,240	1.8	1.0	37.2

(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	%	%
2023年7月期	2,831	721	—	—	100.0	2.2
2023年1月期	2,240	571	—	—	100.0	1.8

(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
2023年7月期	59,042	32,319	54.7	126,756
2023年1月期	59,766	32,168	53.8	126,165

(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
2023年7月期	1,275	△549	△570	3,903
2023年1月期	937	△2,475	△361	3,748

2. 2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年1月期	2,094	36.2	1,086	39.1	736	28.7	735	28.8	2,246	—
2024年7月期	2,372	13.3	1,229	13.1	894	21.4	893	21.4	2,728	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数（％表示は対前年同期増減率））
（2024年1月期）2,246円（58.5％）、（2024年7月期）2,727円（21.7％）

※ 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7月期	254,974口	2023年1月期	254,974口
② 期末自己投資口数	2023年7月期	0口	2023年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32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、8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」及び11ページに記載の「2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」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	7
2. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	23
(9) 財務諸表に関する注記事項	24
(10) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 資本的支出の状況	51

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

いちごホテルリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、いちご投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人とし、また、いちご株式会社をスポンサーとして2015年7月22日に設立(出資額300百万円、発行口数3,000口)され、同年11月30日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3463)。

第16期を迎えた当期は、新型コロナウイルス感染症COVID-19(以下「本感染症」といいます。)の影響からの回復傾向が強まりました。2022年10月に開始された全国的な旅行支援策の継続的な実施、2023年4月のインバウンドの水際対策の撤廃、そして2023年5月には本感染症の分類が5類感染症への変更などもあり、観光・宿泊需要は本感染症の影響を受ける前の水準へ回復が進んできております。

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

(ロ) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、本感染症からの回復傾向が強まり、2023年4～6月期(速報値)の実質GDP成長率は前期比年率+1.5%(同年1～3月期 前期比年率0.9%)となりました。

観光産業においては、訪日外国人(以下「インバウンド旅行者」といいます。)は2023年1～7月は前年同期比1,898.3%増と回復基調となったものの、2019年同期比33.6%減(日本政府観光局推計値)であり、インバウンド需要の完全な回復までは時間を要すると思われまます。

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、2023年1～5月は前年同期比1,828.3%増、2019年同期比13.3%減(国土交通省観光庁)、日本人利用者において、2023年1～5月は前年同期比22.6%増、2019年同期比6.8%増となり、国内利用者は前年と比べ回復傾向が継続しています。昨年からの旅行支援策の継続的な実施、インバウンドの水際対策の撤廃そして本感染症の分類変更もあり、国内レジャー需要の回復幅は高い傾向がありました。

本投資法人が保有するホテルにおいては、ホテル需要の回復が強まっているものの、変動賃料が設定されている物件において、本感染症の影響を受ける前の変動賃料の水準までの回復には至っておりません。本投資法人としましては、ホテルテナントの運営状況や財務体力を注視すると共に、本感染症からの回復を見据え、新たなCAPEX投資や水光熱費等支出削減などの対応を検討・実施しております。

不動産投資市場においては、国内外の投資家の投資意欲を背景に取引価格は依然高値圏で推移していることから、厳しい取得環境が継続しております。しかしながらアセットタイプによっては金融機関の融資に対する姿勢は引き続き慎重です。今後、更なる利上げの可能性を考慮すると資金調達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、2023年2月に返済期限の到来した借入金(合計4,950百万円)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4,950百万円)を行いました。この結果、2023年7月31日現在の借入金残高は25,470百万円となり、総資産に占める借入金の割合(以下「LTV」といいます。)は43.1%となりました。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2023年7月期の実績として営業収益1,796百万円、営業利益933百万円、経常利益722百万円、当期純利益721百万円を計上しました。

なお、2023年3月28日に開示致しました本資産運用会社の事務誤りを起因として中止とした新投資口発行及び投資口売出しに係る費用及びその費用に対する本資産運用会社からの補償金を特別損益に計上しております。

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722百万円に対して、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721百万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2,831円としました。

(ホ) 当期におけるその他重要な情報

本投資法人は、2023年3月16日に新投資口発行及び投資口売出しに関する開示並びに2023年1月期決算短信の開示を行いました。その後本資産運用会社の事務処理の誤りによる一部資料の二重計上により、開示済みの2023年1月期の業績が過大となっていたことが判明しました。このため、2023年3月28日に開示済みの新投資口の発行及び投資口の売出しを中止することを決議しました。

本投資法人は既に発生していた新投資口発行及び投資口の売出しに係る費用を支払いましたが、新投資口発行及び投資口売出しの中止は本資産運用会社の過失による事務処理の誤りに起因するため、本投資法人の支払った新投資口発行及び投資口の売出しに係る費用については本運用会社から全額を補償する意向の表明を受け、本資産運用会社と損失の補填等に関する覚書を締結した上で本資産運用会社より全額の補償を受けています。

なお、2023年7月期の損益計算書において、本投資法人が支払った新投資口発行及び投資口の売出しに係る費用は、発行には至らなかったため合計54,937千円を特別損失として計上し、本運用会社からの補償金は合計54,937千円を特別利益として計上しているため、本投資法人の損益への影響はありません。

② 次期の見通し

(イ) 新規物件取得（外部成長）について

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

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

インバウンド旅行者については、水際対策の撤廃や2023年8月には中国政府の訪日団体旅行の解禁等により、今後更なる需要回復そして拡大が期待されます。一方、昨年から継続されてきた国内の旅行支援策が終了するなど、国内需要の今後の動向に注視が必要と見ており、今後ホテル用不動産は地域や各ホテルタイプにより、収益力に差が生じるものと捉えております。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として、宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行いますが、本感染症の影響からの回復局面において、より収益の安定性と成長性を考慮した地域やホテルタイプの選定に力を入れると共に、ポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

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

（注1）「ホテル用不動産等」とは、(i) 主たる用途が旅館業法に定める旅館業を営むるた

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

(注2) 各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル

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

b. フルサービスホテル

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

c. リゾートホテル

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

d. その他宿泊施設

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

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

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

(ロ) 心築による価値向上(内部成長)について

変動賃料物件のホテルオペレーターと月次運営会議等を通して継続的な協議を行い、価値向上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回復そして更なる成長に向けて、速やかにホテル需要や収益を確保できるよう、ホテルオペレーターとの月次運営会議に加え、日々の状況変化について速やかに共有を行い、必要なCAPEX投資、支出削減策の検討及びホテルテナントの支援実施等、運営サポートや対策を講じていきます。

(注) 本投資法人は、CAPEXを各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施することを原則としますが、状況により超える場合もございます。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れた価値向上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。本感染症からの回復期において、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した。

なお、資本効率の向上及び投資主還元強化の観点から、財務、資本政策の一環として自己投

資口の取得及び消却を行うことも検討いたします。自己投資口の取得及び消却の検討にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、財務状況、金融市場の状況等を慎重に見極めた上で、可否を判断するものといたします。

(2) 決算後に生じた重要な事実

① 新投資口の発行

2023年8月25日に、以下のとおり新投資口を発行しました。

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	: 72,515口
払込金額(発行価額)	: 111,700円
払込金額(発行価額)の総額	: 8,099,925,500円
払込期日	: 2023年8月25日
割当先	: Ichigo Trust (いちごトラスト) いちご株式会社

② 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

[コンフォートホテル大阪心齋橋(いちご心齋橋ビル)]

取得価格 ^(注)	3,700,000千円
所在地	大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目15番15号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2023年8月16日
取得日	2023年8月25日
取得先	合同会社心齋橋地所

[HOTEL THE KNOT YOKOHAMA]

取得価格 ^(注)	4,800,000千円
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目16番28号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2023年8月16日
取得日	2023年8月25日
取得先	いちご地所株式会社

[クインテッサホテル伊勢志摩]

取得価格 ^(注)	610,000千円
所在地	三重県志摩市阿児町鵜方1210番1
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2023年8月16日
取得日	2023年8月25日
取得先	いちご地所株式会社

[クインテッサホテル大垣]

取得価格 ^(注)	1,070,000千円
所在地	岐阜県大垣市宮町一丁目13番
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2023年8月16日
取得日	2023年8月25日
取得先	いちご地所株式会社

【THE KNOT SAPPORO】

取得価格 ^(注)	4,900,000千円
所在地	北海道札幌市中央区南三条西三丁目16番地2
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2023年8月16日
取得日	2023年8月25日
取得先	いちご地所株式会社

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

③ 資金の借入れ

本投資法人は、上記②資産の取得に記載の特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2023年8月25日付で借入れを行いました。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
2023年 8月25日	株式会社三井住友銀行	7,000,000	3ヶ月円 TIBOR +0.60% (注)	2026年 8月25日	期日一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社SBI新生銀行					
	株式会社りそな銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
合計		7,000,000				

(注) 金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しました。

(3) 運用状況の見通し

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	2,094百万円
営業利益	1,086百万円
経常利益	736百万円
当期純利益	735百万円
1口当たり分配金	2,246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7月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2024年7月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）

営業収益	2,372百万円
営業利益	1,229百万円
経常利益	894百万円
当期純利益	893百万円
1口当たり分配金	2,728円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2024年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	・2023年7月期末に保有している25物件及び2023年8月25日に取得したコンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣及びTHE KNOT SAPPOROを含んだ30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 (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"> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>84.6</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>8,217</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ホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣 及びTHE KNOT SAPPORO</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を切捨てして記載しています。</p>	客室稼働率 (%) (注3)	84.6	ADR (円) (注4)	8,217
客室稼働率 (%) (注3)	84.6				
ADR (円) (注4)	8,217				

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)			
	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	13	48
	ネストホテル札幌駅前	32	66	98
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	18	35
	コンフォートホテル浜松	55	—	55
	ネストホテル札幌大通	26	51	77
	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	25	66
	ネストホテル大阪心斎橋	65	66	131
	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	33	93
	ネストホテル松山	35	43	79
	ザ・ワンファイブ岡山	72	8	80
	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	22	82	105
	ネストホテル熊本	27	46	74
	ヴァリエホテル広島	37	7	44
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	28	73
	スマイルホテル長野	5	19	25
	ホテルサンシャイン宇都宮	57	—	57
	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	59	3	62
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	57	76	134
	クインテッサホテル伊勢志摩	17	11	29
クインテッサホテル大垣	13	14	27	
THE KNOT SAPPORO	38	64	103	
その他ホテル賃料 (注)	216	69	285	
合計	1,224	752	1,976	
<p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、アーバン広島エグゼクティブ及び下関駅西ワシントンホテルプラザの個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p>				
<p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷及びホテルサンシャイン宇都宮、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA及びTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として77百万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、473百万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、資産運用報酬として183百万円、鑑定評価書等取得費として14百万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345百万円を、投資口交付費として5百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 借入金が2024年1月期末時点で32,470百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2023年7月期末の発行済投資口の総口数254,974口に2023年8月25日に発行した第三者割当による新投資口72,515口を加えた327,489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。

2024年7月期 (2024年2月1日～2024年7月31日) における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件						
計算期間	・ 2024年7月期 (第18期) 2024年2月1日～2024年7月31日 (181日)						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2023年7月期末に保有している25物件及び2023年8月25日に取得したコンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣及びTHE KNOT SAPPOROを含んだ30物件を前提としています。これ以外に2024年7月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。 						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・ ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入しているホテルの指標] (注2) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2024年7月期 (第18期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>85.5</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>8,805</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入しているホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣及びTHE KNOT SAPPORO</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を切捨てして記載しています。</p>		2024年7月期 (第18期)	客室稼働率 (%) (注3)	85.5	ADR (円) (注4)	8,805
	2024年7月期 (第18期)						
客室稼働率 (%) (注3)	85.5						
ADR (円) (注4)	8,805						

項目	前提条件			
営業収益	[2024年7月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)			
	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	21	51
	ネストホテル札幌駅前	31	96	127
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	44	56
	コンフォートホテル浜松	55	—	55
	ネストホテル札幌大通	27	55	82
	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	33	67
	ネストホテル大阪心斎橋	66	85	151
	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	66	128
	ネストホテル松山	36	31	67
	ザ・ワンファイブ岡山	61	35	96
	コンフォートホテル釧路	18	—	18
	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	39	30	70
	ネストホテル熊本	25	44	69
	ヴァリエホテル広島	29	30	59
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	65	112
	スマイルホテル長野	6	28	34
	ホテルサンシャイン宇都宮	57	—	57
	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	67	7	75
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	63	99	163
クインテッサホテル伊勢志摩	20	1	21	
クインテッサホテル大垣	15	23	39	
THE KNOT SAPPORO	74	92	166	
その他ホテル賃料 (注)	216	72	289	
合計	1,265	967	2,232	
<p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラザ横浜、アーバイン広島エグゼクティブ及び下関駅西ワシントンホテルプラザの個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p>				
<p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ホテルサンシャイン宇都宮、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA及びTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として96百万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、481百万円を想定しています。 固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、175百万円が費用計上されることを前提としています。 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 販管費については、資産運用報酬として260百万円、鑑定評価書等取得費18百万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330百万円を、投資口交付費として5百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 借入金が2024年7月期末時点で32,470百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2023年7月期末の発行済投資口の総口数254,974口に2023年8月25日に発行した第三者割当による新投資口72,515口を加えた327,489口を前提としています。 上記の他に2024年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,545,733	1,651,479
信託現金及び信託預金	2,072,880	2,252,130
営業未収入金	254,642	277,272
前払費用	150,420	111,726
未収消費税等	22,338	—
流動資産合計	5,046,015	4,292,608
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	19,915,411	20,381,917
減価償却累計額	△3,780,423	△4,134,848
信託建物 (純額)	16,134,988	16,247,069
信託構築物	30,521	34,521
減価償却累計額	△5,503	△6,548
信託構築物 (純額)	25,018	27,972
信託機械及び装置	114,450	117,383
減価償却累計額	△44,122	△49,948
信託機械及び装置 (純額)	70,327	67,435
信託工具、器具及び備品	391,091	469,403
減価償却累計額	△203,664	△229,884
信託工具、器具及び備品 (純額)	187,426	239,518
信託土地	38,122,076	38,122,076
信託建設仮勘定	115,808	8,863
有形固定資産合計	54,655,646	54,712,937
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	47,128	27,030
投資その他の資産合計	57,128	37,030
固定資産合計	54,712,774	54,749,967
繰延資産		
投資法人債発行費	7,778	—
繰延資産合計	7,778	—
資産合計	59,766,569	59,042,576

(単位：千円)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	243,236	91,541
短期借入金	9,250,000	13,750,000
1年内返済予定の長期借入金	9,000,000	6,720,000
未払金	168,096	255,602
未払費用	11,723	11,961
未払法人税等	969	988
未払消費税等	9,781	63,627
前受金	79,162	85,134
その他	3,878	3,216
流動負債合計	18,766,848	20,982,073
固定負債		
投資法人債	870,000	—
長期借入金	7,220,000	5,000,000
信託預り敷金及び保証金	735,838	735,817
資産除去債務	5,027	5,032
固定負債合計	8,830,866	5,740,850
負債合計	27,597,714	26,722,923
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,897,545	31,897,545
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額(純額)	31,597,623	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	571,231	722,028
剰余金合計	571,231	722,028
投資主資本合計	32,168,855	32,319,652
純資産合計	※1 32,168,855	※1 32,319,652
負債純資産合計	59,766,569	59,042,576

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2022年8月1日 2023年1月31日	自 至	2023年2月1日 2023年7月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,517,142		※1 1,778,010
その他賃貸事業収入		※1 20,059		※1 18,535
営業収益合計		1,537,201		1,796,545
営業費用				
賃貸事業費用		※1 556,821		※1 594,546
資産運用報酬		135,232		209,249
資産保管手数料		4,451		4,482
一般事務委託手数料		20,622		18,616
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		34,285		31,840
営業費用合計		755,613		862,936
営業利益		781,587		933,609
営業外収益				
受取利息		33		23
未払分配金戻入		432		1,258
還付加算金		—		50
営業外収益合計		465		1,332
営業外費用				
支払利息		107,477		95,569
融資関連費用		101,322		108,661
投資法人債発行費償却		1,071		7,778
営業外費用合計		209,871		212,010
経常利益		572,181		722,931
特別利益				
受取補償金		—		※2 54,937
特別利益合計		—		54,937
特別損失				
投資口交付費		—		※2 54,937
特別損失合計		—		54,937
税引前当期純利益		572,181		722,931
法人税、住民税及び事業税		974		992
法人税等合計		974		992
当期純利益		571,206		721,939
前期繰越利益		24		89
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		571,231		722,028

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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)	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)
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

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本			
	出資総額			剰余金
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	571,231
当期変動額				
剰余金の配当				△571,141
当期純利益				721,939
当期変動額合計	—	—	—	150,797
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	722,028

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	571,231	32,168,855	32,168,855
当期変動額			
剰余金の配当	△571,141	△571,141	△571,141
当期純利益	721,939	721,939	721,939
当期変動額合計	150,797	150,797	150,797
当期末残高	722,028	32,319,652	32,319,652

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
I 当期未処分利益	571,231,242円	722,028,830円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	571,141,760円 (2,240円)	721,831,394円 (2,831円)
III 次期繰越利益	89,482円	197,436円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益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>	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益722,028,830円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額721,831,394円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を2,831円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	当期 自 2023年2月1日 至 2023年7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	572,181	722,931
減価償却費	373,178	387,515
受取利息	△33	△23
支払利息	107,477	95,569
受取補償金	—	△54,937
投資口発行費	—	54,937
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△89,248	△22,629
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△22,338	22,338
前払費用の増減額 (△は増加)	△33,751	38,693
長期前払費用の増減額 (△は増加)	38,097	20,098
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△3,753	53,845
営業未払金の増減額 (△は減少)	25,911	△36,432
未払金の増減額 (△は減少)	78,912	87,505
前受金の増減額 (△は減少)	1,708	5,972
預り金の増減額 (△は減少)	△9,322	—
その他	7,866	△3,952
小計	1,046,885	1,371,430
利息の受取額	33	23
利息の支払額	△108,343	△95,330
法人税等の支払額	△931	△972
営業活動によるキャッシュ・フロー	937,643	1,275,151
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	△2,503,351	△549,590
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	41,981	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△14,093	△21
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,475,463	△549,611
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	8,800,000	4,950,000
短期借入金の返済による支出	△7,000,000	△450,000
長期借入金の返済による支出	△1,800,000	△4,500,000
投資法人債の償還による支出	—	△870,000
引出制限付預金の返還による収入	—	870,000
分配金の支払額	△361,136	△570,544
財務活動によるキャッシュ・フロー	△361,136	△570,544
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△1,898,956	154,994
現金及び現金同等物の期首残高	5,647,571	3,748,614
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,748,614	※1 3,903,609

(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。 なお、投資法人債を全額期限前償還したことに伴い、投資法人債発行費を全額償却しています。</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。 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>								

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 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
有形固定資産	54,539,837	54,704,073
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影響から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、今後の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、次期以後の財政状態、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 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期		当期	
	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	1,517,142	1,517,142	1,778,010	1,778,010
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	8,149		7,690	
その他収入	11,909	20,059	10,844	18,535
不動産賃貸事業収益合計		1,537,201		1,796,545
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	18,616		18,923	
水道光熱費	8,848		10,523	
信託報酬	9,506		9,400	
減価償却費	373,178		387,515	
修繕費	21,539		31,684	
公租公課	117,126		127,420	
損害保険料	4,162		4,235	
その他賃貸事業費用	3,843		4,844	
不動産賃貸事業費用合計		556,821		594,546
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		980,380		1,201,998

※2. 特別損益の内訳

前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2022年8月1日 至 2023年1月31日	自	2023年2月1日 至 2023年7月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		254,974口		254,974口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自	2022年8月1日 至 2023年1月31日	自	2023年2月1日 至 2023年7月31日
現金及び預金		2,545,733千円		1,651,479千円
信託現金及び信託預金		2,072,880千円		2,252,130千円
引出制限付預金		△870,000千円		－千円
現金及び現金同等物		3,748,614千円		3,903,609千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年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、(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。

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

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

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

(3) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 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	—

借入金の決算日(2023年7月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2023年1月31日) 及び当期 (2023年7月31日) において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (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。)

当期 (2023年7月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	11,720,000	5,000,000	(注)	—

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	17千円	18千円
繰延税金資産小計	17千円	18千円
評価性引当額	△17千円	△18千円
繰延税金資産合計	—千円	—千円
繰延税金資産の純額	—千円	—千円

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

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7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	△31.40%	△31.41%
その他	0.11%	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%	0.14%

(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8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	52,445,233	54,539,837
	期中増減額	2,094,603	164,235
	期末残高	54,539,837	54,704,073
	期末時価	56,667,000	58,006,000

(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(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。当期の主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(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。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位: 千円)

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

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

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。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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8月1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	1,884	2,366
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	2,366	1,954
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	349,753	不動産賃貸事業
博多ホテルズ株式会社 (注)	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

(注) 2023年5月31日付でワンファイブホテルズ株式会社に変更しています。

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

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

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
1口当たり純資産額	126,165円	126,756円
1口当たり当期純利益	2,240円	2,831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 2022年8月1日 至 2023年1月31日	自 2023年2月1日 至 2023年7月31日
当期純利益 (千円)	571,206	721,939
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)	571,206	721,939
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)

1. 新投資口の発行

2023年8月25日に、以下のとおり新投資口を発行しました。

[第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数 : 72,515口
 払込金額 (発行価額) : 111,700円
 払込金額 (発行価額) の総額 : 8,099,925,500円
 払込期日 : 2023年8月25日
 割当先 : Ichigo Trust (いちごトラスト)
 いちご株式会社

2. 資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

[コンフォートホテル大阪心齋橋 (いちご心齋橋ビル)]

取得価格^(注) : 3,700,000千円
 所在地 : 大阪府大阪市中央区東心齋橋一丁目15番15号
 資産の種類 : 不動産信託受益権
 契約締結日 : 2023年8月16日
 取得日 : 2023年8月25日
 取得先 : 合同会社心齋橋地所

[HOTEL THE KNOT YOKOHAMA]

取得価格^(注) : 4,800,000千円
 所在地 : 神奈川県横浜市西区南幸二丁目16番28号
 資産の種類 : 不動産信託受益権
 契約締結日 : 2023年8月16日
 取得日 : 2023年8月25日
 取得先 : いちご地所株式会社

[クインテッサホテル伊勢志摩]

取得価格 ^(注)	610,000千円
所在地	三重県志摩市阿児町鵜方1210番1
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2023年8月16日
取得日	2023年8月25日
取得先	いちご地所株式会社

[クインテッサホテル大垣]

取得価格 ^(注)	1,070,000千円
所在地	岐阜県大垣市宮町一丁目13番
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2023年8月16日
取得日	2023年8月25日
取得先	いちご地所株式会社

[THE KNOT SAPPORO]

取得価格 ^(注)	4,900,000千円
所在地	北海道札幌市中央区南三条西三丁目16番地2
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2023年8月16日
取得日	2023年8月25日
取得先	いちご地所株式会社

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

3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記2. 資産の取得に記載の特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2023年8月25日付で借入れを行いました。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
2023年 8月25日	株式会社三井住友銀行	7,000,000	3ヶ月円 TIBOR +0.60% (注)	2026年 8月25日	期日一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行					
	株式会社SBI新生銀行					
	株式会社りそな銀行					
	株式会社あおぞら銀行					
合計		7,000,000				

(注) 金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しました。

(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16期 (2023年7月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	北海道・東北	3,828	6.5
	関東甲信越	4,543	7.7
	東京	8,871	15.0
	北陸・東海	9,494	16.1
	近畿	15,091	25.6
	中国・四国	9,271	15.7
	九州・沖縄	3,604	6.1
小計		54,704	92.7
預金・その他資産		4,338	7.3
資産総額計		59,042	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7月31日現在)

ホテル タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万 円)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 (百万 円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	001	スマイルホテル京都四条	4,480	4,501	3,690	8.2	
	003	ホテルウィングインターナショナル 名古屋	2,670	2,683	2,150	4.9	
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,139	2,590	3.9	
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1,630	1,744	1,230	3.0	
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,371	1,780	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	1,870	2.7	
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,415	1,820	2.6	
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1,380	1,437	2,230	2.5	
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,484	5,650	13.9	
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,156	5,800	9.7	
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,833	4,640	7.1	
	015	ネストホテル松山	1,610	1,632	2,030	2.9	
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,251	1,380	2.5	
	017	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,180	1,900	2.2	
	018	コンフォートホテル釧路	300	272	365	0.5	
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	282	354	0.5	
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,549	1,330	2.7	
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,751	1,990	3.3	
	022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1,725	2,137	2,430	3.1	
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,166	2,440	4.1	
	024	ヴァリエホテル広島	1,500	1,533	1,740	2.7	
	025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	3,700	3,786	4,240	6.8	
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,036	1,220	2.0	
	027	スマイルホテル長野 (注6)	670	728	717	1.2	
	028	ホテルサンシャイン宇都宮	2,200	2,264	2,420	4.0	
	合計			54,783	54,704	58,006	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7月31日現在の各保有資産については、担保は設定されていません。

(注6) 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せん。

(ロ) 所在地、面積、規模等

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

(2023年7月31日現在)

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (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	17	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	12	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	66 (注7)	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	99	5,267.16	5,267.16	100.0	1	160
	合計			—	26,125.65	108,968.93	—	1,538	109,172.81	109,538.74	99.7	34

(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8月から2023年7月までの年間固定賃料又は年間最低保証賃料の金額を記載しています。「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「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（前賃借人よりホテル賃料の開示について同意を得られていないため）」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7月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注6) 「総賃貸可能面積」は、2023年7月31日現在における各保有不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。

(注7) 「ヴァリエホテル広島」において、賃貸借契約の定めに従い最低保証賃料の変更（増額）が2022年1月に行われております。2022年1月期決算短信、2022年7月期決算短信、2023年1月期決算短信における「(ロ)所在地、面積、規模等」の「年間固定賃料」においては変更前の最低保証賃料を固定賃料として計上しておりましたが、固定賃料と変動賃料の総額に変更はなく、不動産運用収益、営業利益、当期純利益、分配金への影響はございません。

(ハ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が2023年7月31日を価格時点として取得している各保有不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

ホテル タイプ	物件 番号	物件名称	不動産 鑑定機関	鑑定 評価額 (百万 円)	積算 価格 (百万 円)	収益価格 (百万円)					鑑定 NOI 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	3,690	3,460	3,820	4.4	3,640	4.4	4.5	185,734	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	3,040	2,230	4.7	2,120	4.5	4.9	119,729	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	1,770	2,690	5.1	2,550	4.9	5.3	160,346	7.4	5.8	
	005	ザ・ワンファ イブ大阪堺筋	大和不動 産鑑定 株式会社	1,230	1,430	1,240	4.8	1,230	4.5	4.9	69,037	4.2	2.9	
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,780	1,520	1,790	5.1	1,780	5.1	5.3	100,159	6.5	4.4	
	007	ホテルウイング インターナシ ョナル神戸新長 田駅前	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,870	1,640	1,860	4.6	1,870	4.6 (1~6年目) 4.7 (7年目以降)	4.8	4.8	93,124	6.2	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	1,810	1,880	5.0	1,790	4.8	5.2	113,092	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	2,090	2,260	4.2	2,190	4.0	4.4	106,955	7.8	6.5	
	010	ネストホテル 大阪心斎橋	大和不動 産鑑定 株式会社	5,650	3,230	5,820	4.4	5,570	4.2	4.6	288,594	3.8	2.9	
	011	コンフォート ホテル中部 国際空港	大和不動 産鑑定 株式会社	5,800	6,020	5,870	4.1	5,770	3.9	4.3	269,054	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	4,640	1,210	4,720	4.3	4,600	4.1	4.5	216,405	5.5	4.4	
	015	ネストホテル 松山	大和不動 産鑑定 株式会社	2,030	944	2,030	5.6	2,030	5.4	5.8	140,842	8.7	6.2	
	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	614	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	1,900	548	1,890	5.7	1,900	5.5	5.9	129,483	10.8	7.8		

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	658	359	5.5	368	5.3	5.7	23,596	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	23,525	7.8	4.9
	020	カプセルプラス横浜	大和不動産鑑定株式会社	1,330	2,120	1,350	4.7	1,320	4.5	4.9	65,524	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	1,340	2,000	5.4	1,990	5.2	5.6	112,615	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	2,430	2,110	2,540	4.9	2,380	5.0	5.1	139,662	8.1	5.6
	023	ネストホテル熊本	株式会社谷澤総合鑑定所	2,440	2,380	2,480	5.2	2,420	5.3	5.4	149,183	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	1,740	1,640	1,800	4.8	1,720	4.9	5.0	105,081	7.0	4.0
	025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	株式会社谷澤総合鑑定所	4,240	3,730	4,380	3.4	4,180	3.5	3.6	154,355	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	1,220	1,060	1,250	4.8	1,210	4.8 (1~6年目) 4.9 (7年目以降)	5.0	79,345	7.3	4.7
	027	スマイルホテル長野	株式会社谷澤総合鑑定所	717	619	739	4.9	708	5.0	5.1	44,022	6.6	4.5
028	ホテルサンシャイン宇都宮	株式会社谷澤総合鑑定所	2,420	2,070	2,480	4.9	2,400	5.0	5.1	133,033	6.0	5.6	
合計/平均(注3)				58,006	47,391	59,218	4.6	57,462	-	-	3,088,500	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7月31日現在で、総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	2023年7月期 固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率 (%) (注)	(㎡)	比率 (%)
ネストホテル ジャパン株式会社	ホテル 運営	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通 ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山 ネストホテル熊本	185	18.7	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	24.3	21,140.78	19.4
ワンファイブホテルズ株式会社	ホテル 運営	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 ザ・ワンファイブ福岡天神 ザ・ワンファイブ岡山 ザ・ワンファイブガーデン 倉敷 ザ・ワンファイブ東京渋谷	165	16.7	16,268.97	14.9

(注) ポートフォリオ全体の2023年7月期の固定賃料の合計額に対する、各テナントの2023年7月期の固定賃料の占める割合を記載しています。

(ホ) 個別信託不動産の収支状況

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

(単位：千円)

物件番号		001	004	005	006	008	009
物件名	ポート フォリオ 合計	スマイルホテル 京都四条	ネストホテル 札幌駅前	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	1,796,545	50,930	130,126	56,555	55,361	81,202	73,977
固定賃料	992,218	30,744	31,129	11,425	55,361	27,072	34,056
変動賃料	756,458	20,185	98,996	45,129	-	54,130	39,920
その他収益	47,868	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	207,031	6,528	8,079	6,741	3,426	9,985	4,948
外注委託費	18,923	600	600	915	600	600	600
保険料	4,235	182	208	139	135	221	75
修繕費	31,684	90	1,604	1,718	-	310	190
公租公課	127,420	5,296	5,250	3,600	2,420	8,430	3,718
その他費用	24,768	359	415	367	270	424	365
③NOI (①-②)	1,589,514	44,401	122,046	49,813	51,935	71,216	69,028
④減価償却費	387,515	17,641	17,219	10,550	15,646	18,012	8,905
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	1,201,998	26,759	104,827	39,263	36,289	53,204	60,122

(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	149,401	151,441	141,555	62,634	90,503	18,419	15,442	
固定賃料	66,291	151,441	61,603	36,323	62,161	18,419	15,442	
変動賃料	83,110	-	79,952	26,311	28,342	-	-	
その他収益	-	-	-	-	-	-	-	
②不動産運用 費用合計	18,904	14,748	10,351	6,615	6,580	5,435	3,456	
外注委託費	1,200	570	2,798	720	600	900	540	
保険料	342	395	121	279	205	117	68	
修繕費	1,216	783	3,174	847	1,577	-	709	
公租公課	15,735	12,541	3,747	4,341	3,760	4,008	1,729	
その他費用	410	458	510	427	437	409	410	
③NOI (①-②)	130,497	136,693	131,203	56,019	83,923	12,983	11,986	
④減価償却費	35,854	35,692	22,941	20,323	17,696	5,840	4,471	
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	94,642	101,000	108,262	35,695	66,226	7,143	7,514	

(単位：千円)

物件番号	022	023	024	025	027	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	スマイルホテル長野	ホテルサンシャイン宇都宮	
①不動産運用収益合計	24,375	70,579	92,392	119,676	29,952	64,263	317,751
固定賃料	10,646	25,134	29,137	47,568	3,677	57,799	216,780
変動賃料	13,728	45,445	62,655	72,108	26,274	-	60,167
その他収益	-	-	600	-	-	6,463	40,804
②不動産運用費用合計	9,076	7,574	10,858	8,403	12,928	6,389	45,995
外注委託費	600	780	720	600	480	780	3,720
保険料	136	250	180	75	64	213	822
修繕費	3,855	1,149	5,283	2,268	4,921	305	1,680
公租公課	4,122	4,983	4,306	5,097	1,257	4,727	28,343
その他費用	362	410	367	362	6,205	363	11,429
③NOI (①-②)	15,299	63,005	81,534	111,272	17,023	57,874	271,756
④減価償却費	21,576	22,251	22,537	8,075	6,905	4,555	70,815
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	△6,277	40,753	58,996	103,197	10,117	53,318	200,940

(注) 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」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
NOI	32,705	47,802	32,902	39,113	57,315	38,699
減価償却費	11,318	14,825	9,106	5,644	15,474	14,445

(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/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	59.9	65.3	57.8	80.5	59.9	44.4	58.7	76.9	74.6	69.7	67.2	55.4	64.2
ADR (円)	3,838	4,432	5,021	8,419	7,163	5,354	5,094	8,898	10,444	8,248	6,188	7,632	6,926
RevPAR (円)	2,297	2,896	2,900	6,776	4,289	2,377	2,992	6,847	7,792	5,751	4,161	4,229	4,444
売上高 (百万円)	11	13	13	30	20	11	12	31	35	27	19	19	247
GOP (百万円)	△ 2	0	1	16	3	△ 3	△ 0	17	17	10	2	5	70

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/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	100.0	100.0	93.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	23.5	32.9	44.9	61.1	79.6
ADR (円)	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	6,762	7,902	5,969	7,341	5,719
RevPAR (円)	5,455	5,455	5,103	5,455	5,455	5,455	5,455	5,455	1,590	2,599	2,680	4,483	4,554
売上高 (百万円)	37	36	35	36	37	37	34	37	11	19	19	33	378
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/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	91.5	95.8	91.6	93.2	94.6	90.6	94.6	92.4	88.5	97.0	99.0	98.4	93.9
ADR (円)	9,723	9,114	7,302	6,722	7,824	6,102	12,507	8,097	6,831	9,427	12,023	19,039	9,625
RevPAR (円)	8,896	8,728	6,690	6,264	7,401	5,531	11,837	7,483	6,043	9,142	11,904	18,728	9,040
売上高 (百万円)	50	49	39	36	43	33	59	46	36	56	68	105	626
GOP (百万円)	26	24	15	13	17	8	31	18	11	27	40	70	306

005 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	96.6	97.2	97.3	97.3	96.7	97.2	97.0	96.9	96.3	96.4	96.8	97.2	96.9
ADR (円)	3,246	3,194	3,734	6,075	7,543	5,422	6,936	7,771	7,836	7,169	5,571	6,041	5,869
RevPAR (円)	3,135	3,105	3,634	5,912	7,298	5,273	6,726	7,528	7,548	6,910	5,395	5,872	5,688
売上高 (百万円)	12	12	14	23	29	21	24	30	29	27	21	23	270
GOP (百万円)	0	△ 0	2	9	16	4	8	15	14	11	6	9	99

006 コンフォートホテル浜松

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	77.9	79.6	80.5	80.5	83.1	73.6	83.2	86.7	82.0	80.0	82.4	80.6	80.8
ADR (円)	6,126	5,670	6,098	6,173	6,308	5,794	6,431	6,896	6,594	7,498	6,685	7,463	6,490
RevPAR (円)	4,774	4,514	4,912	4,967	5,242	4,266	5,348	5,978	5,405	6,000	5,512	6,015	5,245
売上高 (百万円)	29	26	29	29	31	25	29	36	31	36	32	36	375
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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	68.8	60.7	78.8	81.0	82.2	62.5	58.8	79.9	67.9	77.5	76.3	68.2	72.0
ADR (円)	8,149	7,769	8,187	8,909	8,962	8,274	9,001	8,611	8,748	8,743	7,602	8,228	8,442
RevPAR (円)	5,607	4,716	6,451	7,214	7,364	5,173	5,288	6,877	5,944	6,777	5,797	5,613	6,077
売上高 (百万円)	25	20	28	31	33	23	20	32	25	30	24	24	322
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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	92.3	96.7	91.7	91.1	92.1	84.8	91.5	91.2	83.6	89.4	92.8	69.5	88.8
ADR (円)	10,457	9,721	7,351	7,180	9,234	6,660	14,285	9,147	7,272	9,890	12,172	19,918	10,096
RevPAR (円)	9,657	9,397	6,737	6,541	8,503	5,644	13,075	8,344	6,082	8,846	11,293	13,837	8,970
売上高 (百万円)	40	38	29	27	35	24	47	35	25	36	45	55	442
GOP (百万円)	18	18	8	7	12	3	22	11	6	16	22	31	180

009 ザ・ワンファイブ福岡天神

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	97.9	97.6	97.8	97.9	98.2	95.2	98.1	97.7	97.7	98.0	97.7	97.6	97.6
ADR (円)	5,101	5,417	6,449	10,284	11,976	8,499	11,196	11,390	9,432	10,499	10,325	11,315	9,317
RevPAR (円)	4,992	5,286	6,309	10,065	11,765	8,089	10,983	11,132	9,216	10,288	10,092	11,040	9,094
売上高 (百万円)	12	13	16	24	29	20	24	27	22	25	24	27	268
GOP (百万円)	2	2	5	12	18	8	12	16	11	14	11	14	131

010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	77.3	78.5	73.6	84.2	79.9	75.2	77.4	77.7	76.7	73.3	73.4	79.2	77.2
ADR (円)	4,053	3,952	4,726	6,563	9,085	6,828	8,075	7,842	9,681	8,819	7,438	7,607	7,048
RevPAR (円)	3,133	3,101	3,478	5,523	7,256	5,134	6,247	6,094	7,428	6,466	5,457	6,022	5,439
売上高 (百万円)	31	30	34	51	68	48	53	57	67	60	49	56	608
GOP (百万円)	6	6	12	25	37	19	26	29	39	31	21	26	283

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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	59.3	59.4	64.3	63.0	68.5	56.7	63.7	64.1	63.4	71.0	71.2	73.8	64.9
ADR (円)	8,013	8,342	8,351	8,844	9,320	8,305	8,358	8,400	9,125	9,472	9,057	8,993	8,744
RevPAR (円)	4,754	4,957	5,369	5,571	6,380	4,712	5,321	5,386	5,784	6,727	6,445	6,637	5,674
売上高 (百万円)	52	52	58	59	69	51	52	58	61	73	68	73	731
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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	100.0	99.5	87.3	100.1	100.1	100.0	99.9	99.6	99.4	99.5	100.0	99.4	98.7
ADR (円) 0	7,416	6,959	8,119	9,551	11,185	9,516	12,291	13,113	13,452	11,736	10,589	10,711	10,396
RevPAR (円)	7,416	6,922	7,090	9,557	11,191	9,516	12,276	13,064	13,372	11,678	10,592	10,649	10,262
売上高 (百万円)	26	23	24	32	39	33	38	45	45	40	35	37	423
GOP (百万円)	14	12	13	19	25	19	24	30	30	25	21	22	258

015 ネストホテル松山

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	68.3	64.5	75.4	76.8	69.0	66.6	75.6	82.1	73.5	81.3	82.5	83.5	74.9
ADR (円)	6,718	5,726	5,881	6,441	6,002	5,523	5,997	6,045	6,146	6,232	5,611	5,362	5,969
RevPAR (円)	4,585	3,693	4,434	4,944	4,142	3,676	4,536	4,965	4,520	5,069	4,629	4,479	4,472
売上高 (百万円)	32	25	32	33	30	27	30	36	33	39	34	35	392
GOP (百万円)	11	4	10	12	8	5	9	13	10	14	11	11	124

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

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

017 ザ・ワンファイブ岡山

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	99.6	98.9	99.3	99.1	99.3	98.5	98.4	99.0	98.7	98.6	98.9	99.2	99.0
ADR (円)	4,357	4,728	5,090	6,555	4,627	4,063	4,999	6,091	5,480	7,566	5,336	5,244	5,345
RevPAR (円)	4,340	4,678	5,055	6,497	4,597	4,003	4,917	6,031	5,406	7,458	5,277	5,200	5,289
売上高 (百万円)	29	30	33	41	30	26	29	39	34	49	33	34	413
GOP (百万円)	11	10	14	21	10	3	5	19	15	27	12	14	167

018 コンフォートホテル釧路

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	94.0	95.3	90.0	76.4	77.6	59.8	87.0	93.9	82.3	88.3	93.4	95.6	86.1
ADR (円)	8,332	7,751	7,459	6,361	6,020	6,280	6,174	6,227	6,073	6,978	7,293	9,203	7,092
RevPAR (円)	7,828	7,384	6,710	4,858	4,671	3,756	5,371	5,844	4,998	6,162	6,812	8,802	6,107
売上高 (百万円)	31	29	28	19	19	15	20	23	19	25	26	35	295
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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	89.4	78.2	78.8	79.6	77.0	60.2	71.9	85.4	71.5	72.4	78.8	82.2	77.2
ADR (円)	6,348	5,412	8,407	6,907	6,170	5,588	5,444	7,039	6,135	6,134	5,732	6,677	6,376
RevPAR (円)	5,675	4,230	6,625	5,499	4,752	3,365	3,913	6,012	4,386	4,438	4,518	5,487	4,919
売上高 (百万円)	18	13	22	17	15	11	11	19	13	14	14	17	190
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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

021 アーバイン広島エグゼクティブ

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	61.1	58.9	62.9	68.6	56.0	47.2	59.1	69.5	50.1	59.1	60.1	66.4	59.9
ADR (円)	5,983	5,397	5,862	6,738	6,002	6,046	6,599	7,351	7,630	10,338	7,138	7,103	6,862
RevPAR (円)	3,655	3,181	3,688	4,621	3,361	2,856	3,897	5,110	3,824	6,111	4,291	4,719	4,113
売上高 (百万円)	19	16	19	23	17	15	18	27	19	32	22	25	256
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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	81.3	77.3	83.3	84.9	80.1	-	-	77.9	87.3	94.8	96.3	93.9	85.7
ADR (円)	7,767	7,809	9,149	10,140	7,237	-	-	8,523	7,254	11,016	7,359	7,205	8,362
RevPAR (円)	6,313	6,033	7,621	8,611	5,797	-	-	6,642	6,335	10,442	7,086	6,766	7,166
売上高 (百万円)	22	20	26	29	20	-	-	23	22	36	24	24	252
GOP (百万円)	5	0	7	3	△5	-	-	7	△0	13	1	0	34

(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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	57.5	72.8	69.9	77.8	89.8
ADR (円)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,007	5,000	6,014	7,555	6,311	6,621	5,432
RevPAR (円)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	5,007	5,000	3,456	5,498	4,411	5,148	4,880
売上高 (百万円)	31	30	31	30	31	31	28	31	22	36	28	33	364
GOP (百万円)	23	22	25	25	22	23	21	23	6	17	10	14	236

024 ヴァリエホテル広島

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	69.1	86.5	57.8	64.7	89.9
ADR (円)	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,042	7,567	6,939	7,213	7,429
RevPAR (円)	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	4,863	6,547	4,013	4,668	6,675
売上高 (百万円)	39	38	39	38	40	40	35	39	27	41	20	25	428
GOP (百万円)	27	27	30	29	27	26	24	29	9	20	7	9	270

025 ザ・ワンファイブ東京渋谷

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	99.4	98.7	99.2	99.1	98.2	98.9	99.0	99.0	98.1	98.7	99.2	98.9	98.9
ADR (円)	7,675	7,474	9,484	14,343	19,583	12,442	14,341	20,624	22,155	17,307	14,545	15,450	14,610
RevPAR (円)	7,627	7,377	9,412	14,210	19,232	12,309	14,199	20,421	21,745	17,082	14,431	15,284	14,446
売上高 (百万円)	17	15	21	31	43	28	29	46	47	38	31	34	386
GOP (百万円)	5	3	7	17	29	10	13	31	32	19	14	19	205

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

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

027 スマイルホテル長野

運営実績													
	2022年					2023年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	95.6	94.0	96.4	94.6	78.7	-	-	98.8	99.8	98.5	96.9	96.0	96.1
ADR (円)	7,465	6,825	7,478	7,588	6,974	-	-	5,854	6,959	7,467	6,757	6,907	7,028
RevPAR (円)	7,136	6,418	7,211	7,179	5,489	-	-	5,785	6,944	7,356	6,547	6,631	6,751
売上高 (百万円)	16	14	17	16	4	-	-	14	16	18	15	16	150
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	6	7	7	6	6	-

(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。

なお、前賃借人より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。

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
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	98.1	62.8	68.7	62.4	61.6	86.7
ADR (円)	7,727	7,727	8,272	8,272	8,272	8,272	8,272	8,272	6,281	6,638	6,112	6,405	7,700
RevPAR (円)	7,582	7,582	8,117	8,117	8,117	8,117	8,117	8,117	3,941	4,562	3,813	3,947	6,675
売上高 (百万円)	37	36	40	39	40	40	36	40	60	24	20	21	439
GOP (百万円)	21	20	23	22	23	24	20	21	38	5	1	4	227

(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切捨てして記載しています。

(注4) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売可能客室数合計で除した値を単位未満を切捨てして記載しています。

(注5) 「売上高」とは、賃借人が保有資産において旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいいます。保有資産と一体として運営されている施設において得られた収入であっても、当該施設が保有資産に含まれなければ、売上高には含まれません。なお、売上高については、単位未満を切捨てして記載しています。

(注6) 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した値をいい、単位未満を切捨てして記載しています。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。

①売上原価、②人件費、③直接営業費(リネン費、アメニティ費、保守管理業務委託費、水道光熱費、消耗品費等)、④営業・販売促進費、⑤間接費(通信費、支払手数料、ホテル営業に係る公租公課等)。

(注7) 「平均/累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、2022年8月から2023年7月までの期間の加重平均の値を、「売上高」「GOP」については、2022年8月から2023年7月までの期間の合計値を記載しています。

(ト) ポートフォリオの概況

以下は、保有資産に係る2023年7月31日現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

a. 用途別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
ホテル				
宿泊主体・特化型ホテル	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	5.6
東京	3	8,970	16.4	4.9
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	7.9
九州・沖縄	2	3,600	6.6	7.1
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7月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に
伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額に
は、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
ホテルサンシャイン宇 都宮	栃木県宇都宮市	空調機更新工 事	自 2024年5月 至 2024年5月	42	—	—
ホテルウィングインタ ーナショナル神戸新長 田駅前	兵庫県神戸市	空調機更新工 事	自 2024年5月 至 2024年5月	28	—	—
ホテルウィングインタ ーナショナル神戸新長 田駅前	兵庫県神戸市	外壁改修工事	自 2024年7月 至 2024年7月	18	—	—
ザ・ワンファイブ福岡 天神	福岡県福岡市	エレベーター 改修工事	自 2024年1月 至 2024年1月	15	—	—
下関駅西ワシントンホ テルプラザ	山口県下関市	外調機更新工 事	自 2023年12月 至 2023年12月	13	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2023年7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551百万円で
あり、費用に区分された修繕費31百万円と合わせ、合計583百万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	客室改装工事	自 2023年1月 至 2023年3月	319
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	ファンコイルユ ニット更新工事	自 2023年3月 至 2023年3月	21
コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	外壁改修工事	自 2023年2月 至 2023年4月	11
スマイルホテル長野	長野県長野市	浴室設備更新工 事	自 2023年1月 至 2023年2月	8