

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  
代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 織井 渉  
問合せ先責任者 (役職名) 執行役財務本部副本部長 (氏名) 久保田 政範  
TEL (03) 3502-4892

有価証券報告書提出予定日 平成28年10月27日 分配金支払開始予定日 平成28年10月21日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年7月期の運用、資産の状況 (平成28年2月1日～平成28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	%
28年7月期	774	291.5	472	360.2	392	492.4	391	499.5
28年1月期	197	-	102	-	66	-	65	-

	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	%	%	%
28年7月期	2,825	2.7	1.7	50.6
28年1月期	1,352	0.5	0.3	33.4

- (注1) 本投資法人における平成28年1月期の計算期間は平成27年7月22日から平成28年1月31日までの194日間ですが、実質的な資産運用期間は平成27年11月30日から平成28年1月31日までの63日間です。
- (注2) 28年1月期の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(48,260口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成27年11月30日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(136,230口)により算出した1口当たり当期純利益は479円です。  
28年7月期の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出しています。
- (注3) 28年1月期の自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成27年11月30日時点为期首とみなして加重平均した自己資本額及び総資産額により、それぞれ算出しています。
- (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における%表示は対前期増減率ですが、平成28年1月期は第1期であるため該当事項はありません。

(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	%	%
28年7月期	2,825	391	-	-	99.9	2.7
28年1月期	471	65	-	-	99.9	0.5

- (注) 配当性向は、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。平成28年1月期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。  
配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年7月期	23,486	14,537	61.9	104,962
28年1月期	23,071	14,211	61.6	102,608

(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
28年7月期	1,091	△61	△65	2,490
28年1月期	△571	△20,476	22,575	1,526

2. 平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）及び平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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
29年1月期	1,547	99.7	933	97.4	759	93.7	758	93.9	2,917	-
29年7月期	1,638	5.9	909	△2.6	732	△3.7	731	△3.7	2,838	-

（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）

（平成29年1月期）2,946円、（平成29年7月期）2,838円

（注）平成29年1月期における1口当たり分配金は、平成28年7月22日に決議した一般募集による新投資口の発行口数115,800口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数上限である5,800口が全て発行された前提（合計260,100口）で算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

28年7月期	138,500口	28年1月期	138,500口
--------	----------	--------	----------

② 期末自己投資口数

28年7月期	-口	28年1月期	-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」をご覧ください。

※ 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、15ページに記載の「平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」及び17ページに記載の「平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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。

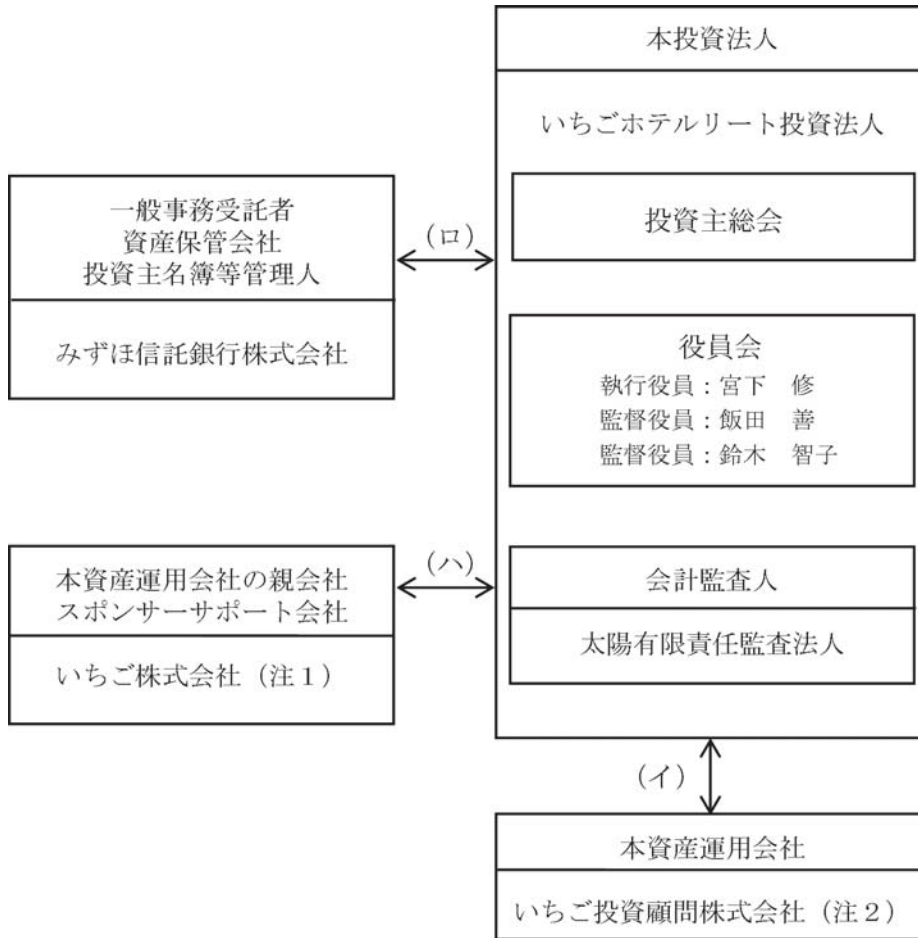
本投資法人は平成28年9月15日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

1. 投資法人の関係法人

(1) 本投資法人の仕組み

本書の日付現在の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。）の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。



(イ) 資産運用委託契約

(ロ) 一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／事務委託契約（投資口事務受託契約）

(ハ) スポンサーサポート契約

(注1) スポンサーサポート会社は、平成28年9月1日付で商号を「いちごグループホールディングス株式会社」から「いちご株式会社」に変更しました。以下同じです。

(注2) 本資産運用会社は、平成28年9月1日付で商号を「いちご不動産投資顧問株式会社」から「いちご投資顧問株式会社」に変更しました。以下同じです。

## （2）本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちごホテルリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社	平成27年7月22日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii)本投資法人の資金調達に係る業務、(iii)本投資法人への報告業務及び(iv)その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)までに関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	平成27年7月22日付で、本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び事務委託契約（投資口事務受託契約）（いずれもその後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号、投信法施行規則第169条第2項第6号及び第7号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i)計算に関する事務、(ii)会計帳簿の作成に関する事務、(iii)本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務、(iv)納税に関する事務並びに(v)(i)から(iv)までに準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人及び一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号、投信法施行規則第169条第2項第1号及び第3号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。
特定関係法人 資産運用会社の親会社 スポンサーサポート会社 運用資産の一部の売主	いちご株式会社（注1）	平成27年10月2日付で、本投資法人との間でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。かかるスポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、(i)本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、(ii)本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、(iii)本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、本投資法人が保有する物件の売却先の紹介、並びにそれらの実現に向けた協力、(iv)本投資法人による取得機会の確保のための物件の取得及び保有、(v)本投資法人及び本資産運用会社の事業全般に関するコンサルタント業務、他の事業者の紹介及びその他の補助的業務を無償で行うことを内容としています。なお、スポンサーサポート会社は、スポンサーサポート会社の判断により、スポンサーサポート会社の子会社又は関連会社（本資産運用会社を除きます。）をして、これらの業務を行わせることができることとしています。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特定関係法人 資産運用会社の親 会社 スポンサーサポー ト会社 運用資産の一部の 売主	いちご株式会社（注1）	<p>また、本投資法人は、(i)本投資法人に対する金融機関による融資、(ii)本投資法人に対する投資家による出資、(iii)本投資法人による不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得、(iv)前(i)から(iii)までに関連する事項、(v)その他本投資法人の運営に資する事項に関し、スポンサーサポート会社より本投資法人の信用補完を得る必要があると判断した場合、スポンサーサポート会社に対し、当該信用補完を得る必要のある具体的事項及び当該信用補完の提供に係る合理的な対価を事案に応じて検討の上、通知し、スポンサーサポート会社との協議により決定した金額でスポンサーサポート会社による本投資法人の信用補完を要請することができることとしています。</p> <p>信用補完の対価は、信用補完の対象となる取引内容及び市場環境等により異なるため、個別案件ごとに当事者間の協議によって決定することとなりますが、主に以下の要素等を考慮の上決定することとなります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ スポンサーが物件を代替取得するために要する下記の取得コスト等             <ul style="list-style-type: none"> <li>取得のためのデュー・ディリジェンスコスト</li> <li>取得ビークルの設立及び維持管理費用</li> <li>取引のために支払う仲介手数料</li> <li>関連契約締結等に伴う法務専門家への委託コスト</li> </ul> </li> <li>・ スポンサーが代替で負担する下記の資金コスト又は与信枠の設定維持コスト等             <ul style="list-style-type: none"> <li>取得費用立替のための資金調達コスト</li> <li>取得のための与信の設定及び維持コスト</li> </ul> </li> <li>・ 信用補完によってスポンサーが負う下記のリスク量に関する対価             <ul style="list-style-type: none"> <li>売主がスポンサーに対して要求する補償のための債務負担等の可能性</li> <li>・ 取引実行により投資法人が享受する下記の経済的利益等                 <ul style="list-style-type: none"> <li>対象物件取得のために既に投下した費用が無駄なものとなることの回避</li> <li>再取得に係る取引手数料等の削減</li> <li>物件取得が遅れることによる収益減少の回避</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>なお、上記対価の支払いを伴う信用補完は、利害関係者取引規程第4条第2項(9)に該当するため、その対価の支払いについては利害関係者取引規程第5条に基づき本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の投資運用委員会の順に審議されます。</p> <p>また、平成28年6月14日付で、本資産運用会社、スポンサーサポート会社、スポンサーサポート会社の子会社であるいちご地所株式会社（以下「いちご地所」といいます。）及びいちごECOエナジー株式会社（以下「いちごECOエナジー」といいます。）との間で、本資産運用会社の業務の内容及び方法書に定める不動産関連資産及び再生可能エネルギー発電設備関係資産に関する情報（以下「取得資産情報」といいます。）の取扱い等を定めることを目的として、取得資産情報のグループ内優先交渉順位に関する覚書（その後の変更を含みます。）を締結しています。同覚書の概要は以下のとおりです。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特定関係法人 資産運用会社の親 会社 スポンサーサポ ート会社 運用資産の一部の 売主	いちご株式会社（注1）	<p>(i) スポンサーサポート会社が取得資産情報を入手した場合</p> <p>① スポンサーサポート会社が取引先、いちごグループ（注2）、その他の取得資産情報保有者（以下「情報提供者」といいます）から取得資産情報を受領した場合、スポンサーサポート会社は速やかに当該取得資産情報を本資産運用会社に提供します。ただし、当該取得資産情報が、取引予想価格（消費税込）が5億円未満の不動産関連資産に関するものである場合には、いちご地所に提供し、当該取得資産情報が、電力受給契約に基づき電力の供給を開始する以前の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関係資産に関するものである場合には、いちごECOエネルギーに提供します。</p> <p>② 本資産運用会社は、上記①に基づいてスポンサーサポート会社から取得資産情報を受領した場合、速やかに当該取得資産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該取得資産情報をスポンサーサポート会社に返還します。</p> <p>③ スポンサーサポート会社は、上記②に基づき本資産運用会社から返還を受けた取得資産情報については、速やかにこれをいちご地所に提供します。</p> <p>④ いちご地所は、①又③に基づいてスポンサーサポート会社から取得資産情報を受領した場合、速やかに当該取得資産情報の要否を検討し、不要と判断した場合、当該取得資産情報をスポンサーサポート会社に返還します。</p> <p>⑤ スポンサーサポート会社は、上記④に基づきいちご地所から返還を受けた取得資産情報については、速やかにこれをいちごECOエネルギーに提供します。</p> <p>(ii) 本資産運用会社が取得資産情報を入手した場合</p> <p>① 本資産運用会社が情報提供者から取得資産情報を受領した場合、本資産運用会社は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。ただし、本資産運用会社が受領した当該取得資産情報が、取引予想価格（消費税込）が5億円未満の不動産関連資産に関するものである場合には、原則としていちご地所に提供し、当該取得資産情報が、電力受給契約に基づき電力の供給を開始する以前の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関係資産に関するものである場合には、いちごECOエネルギーに提供します。</p> <p>② 本資産運用会社は、上記①の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにいちご地所に提供し、いちご地所は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。</p> <p>③ いちご地所は、上記①又は②の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにいちごECOエネルギーに提供します。</p> <p>(iii) いちご地所が取得資産情報を入手した場合</p> <p>① いちご地所が情報提供者から取得資産情報を受領した場合、いちご地所は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。ただし、いちご地所が受領した当該取得資産情報が、電力受給契約に基づき電力の供給を開始する以前の再生可能エネルギー発電設備に係る再生可能エネルギー発電設備関係資産に関するものである場合には、いちごECOエネルギーに提供します。</p>

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特定関係法人 資産運用会社の親 会社 スポンサーサポ ート会社 運用資産の一部の 売主	いちご株式会社（注1）	<p>② いちご地所は、上記①の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかに本資産運用会社に提供し、本資産運用会社は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。</p> <p>③ 本資産運用会社は、上記②の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにいちごECOエナジーに提供します。</p> <p>(iv) いちごECOエナジーが取得資産情報を入手した場合</p> <p>① いちごECOエナジーが情報提供者から取得資産情報を受領した場合、いちごECOエナジーは速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。ただし、いちごECOエナジーが受領した当該取得資産情報が、取引予想価格（消費税込）が5億円未満の不動産関連資産に関するものである場合には、いちご地所に提供します。</p> <p>② いちごECOエナジーは、上記①の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかに本資産運用会社に提供し、本資産運用会社は速やかに当該取得資産情報の要否を検討します。</p> <p>③ 本資産運用会社は、上記②の取得資産情報を不要と判断した場合、当該取得資産情報を速やかにいちご地所に提供します。</p>

（注1） いちご株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める本資産運用会社の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。

（注2） 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。

## 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（平成28年4月27日提出、その後の訂正を含みます。）及び有価証券届出書（平成28年7月22日提出、その後の訂正を含みます。）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平成27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2期を迎えた当期は、収益力向上のための内部成長の強化に努めました。

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。

##### (ロ) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、海外景気の減速懸念等から、円高、株安に転じましたが、雇用・所得環境は改善しており、国内景気は緩やかな回復基調が続いています。観光産業においては政府による観光立国実現に向けた取り組みの効果もあり、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」といいます）が増加し、平成27年のインバウンドは前年の13.4百万人から約47%増の19.7百万人と過去最高を記録しました。また、平成28年上半年（1月から6月まで）は熊本地震の影響や円高の進行があったものの、前年同時期から約28%増加し11.7百万人（推計値）となり、過去最高を更新しております。このような環境の下、本投資法人が保有するホテルにおいても業績の向上がみられ、国内外レジャー需要の底堅さが確認できる結果となりました。

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引き続き低下しております。宿泊特化型ホテルは好調なホテル業績を受け、引き続き取引は活発に行われており、投資先としてのニーズが高まっています。

##### (ハ) 資金調達の概要

当期においては、物件の取得にともなう資金の借入や返済期日の到来する資金の借り換え等もなかったことから、新たな資金調達はありませんでした。この結果、平成28年7月31日現在の借入金残高は8,500百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は36.2%となりました。

##### (ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成28年7月期の実績として営業収益774百万円、営業利益472百万円、経常利益392百万円、当期純利益391百万円を計上しました。

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を分配可能金額から積み立てることができます。

当期の分配金は、当期未処分利益391百万円に対して、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391百万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2,825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、いちごグループのソーシング力（注3）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。

第3期にあたる平成28年8月17日には、新規で10物件（取得総額27,258百万円）の取得を完了しており、着実に外部成長を進めています。

（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。

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）「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、収益の向上に必要なCAPEX（注1）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2）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まいります。

（注1）「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、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。以下同じです。

（注2）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。バンクフォーメーションについては、当期末現在のシンジケート団を中心としつつ、本投資法人の成長過程でさらに強固なバンクフォーメーションの構築を進めます。

## (3) 決算後に生じた重要な事実

## ① 新投資口の発行

平成28年7月22日及び平成28年8月8日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成28年8月16日に、第三者割当による新投資口の発行については平成28年9月13日に払込が完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は31,897,545,712円、発行済投資口の総口数は257,584口となっています。

## [公募による新投資口発行（一般募集）]

発行新投資口数	: 115,800口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり154,537円
発行価格（募集価格）の総額	: 17,895,384,600円
払込金額（発行価額）	: 1口当たり149,068円
払込金額（発行価額）の総額	: 17,262,074,400円
払込期日	: 平成28年8月16日

## [第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数	: 3,284口
払込金額（発行価額）	: 149,068円
払込金額（発行価額）の総額	: 489,539,312円
払込期日	: 平成28年9月13日
割当先	: S M B C 日興証券株式会社

## 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、以下の特定資産の取得をしました。

## [ネストホテル大阪心斎橋]

取得価格（注）	7,600,000千円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番10号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社西日本ホールディングス

## [コンフォートホテル中部国際空港]

取得価格（注）	5,308,000千円
所在地	愛知県常滑市セントレア四丁目2番3号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社心斎橋地所

## [スマイルホテル東京阿佐ヶ谷]

取得価格(注)	3,910,000千円
所在地	東京都杉並区阿佐谷南三丁目37番11号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社心齋橋地所

## [ネストホテル那覇]

取得価格(注)	3,750,000千円
所在地	沖縄県那覇市西一丁目6番1号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社心齋橋地所

## [スマイルホテル浅草]

取得価格(注)	1,920,000千円
所在地	東京都台東区浅草六丁目35番8号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社心齋橋地所

## [ネストホテル松山]

取得価格(注)	1,610,000千円
所在地	愛媛県松山市二番町一丁目7番1号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社心齋橋地所

## [ホテルリブマックス日本橋箱崎]

取得価格(注)	1,360,000千円
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町29番5号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社心齋橋地所

## [コンフォートホテル岡山]

取得価格(注)	1,200,000千円
所在地	岡山県岡山市北区丸の内一丁目1番13号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社心齋橋地所

## [コンフォートホテル釧路]

取得価格（注）	300,000千円
所在地	北海道釧路市北大通十三丁目1番1他
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社心斎橋地所

## [コンフォートホテル鈴鹿]

取得価格（注）	300,000千円
所在地	三重県鈴鹿市白子駅前14番26号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	平成28年7月22日
取得日	平成28年8月17日
取得先	合同会社心斎橋地所

（注）取得価格は、取得に係る諸経費、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、以下のとおり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
平成28年 8月17日	株式会社三井住友銀行	750,000	1ヶ月円 TIBOR +0.55%	平成32年 2月29日	期日一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	650,000				
	株式会社新生銀行	200,000				
	株式会社りそな銀行	200,000				
	株式会社福岡銀行	100,000				
	株式会社西日本シティ銀行	100,000				
合計		2,000,000				

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年 8月17日	株式会社三井住友銀行	1,750,000	1ヶ月円 TIBOR +0.75% (注)	平成35年 2月28日	期日一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,400,000				
	株式会社新生銀行	450,000				
	株式会社りそな銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	200,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000				
合計		4,500,000				

（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ています。当該契約により金利は実質的に0.90750%で固定化されています。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年 8月17日	株式会社三井住友銀行	1,750,000	1ヶ月円 TIBOR +0.80% (注)	平成35年 8月31日	期日一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,400,000				
	株式会社新生銀行	450,000				
	株式会社りそな銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	200,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000				
合計		4,500,000				

(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ています。当該契約により金利は実質的に0.98500%で固定化されています。

#### (4) 運用状況の見通し

平成29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。平成29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、15ページ記載の「平成29年1月期(平成28年8月1日～平成29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。

なお、平成28年7月期から平成29年1月期の主な増減要因として、以下の要因を見込んでいます。

(営業収益の増加)

- ・平成28年8月に取得した物件の賃貸事業収入により増加する影響

(営業費用の増加)

- ・平成28年8月に取得した物件の賃貸事業費用が増加する影響

(営業外費用の増加)

- ・平成28年8月に取得した物件の取得資金の一部を新規借入金と公募増資等により調達したことに伴い、支払利息並びに融資関連費用、投資口交付費償却等が増加する事による影響

平成29年1月期(平成28年8月1日～平成29年1月31日)

営業収益	1,547百万円
営業利益	933百万円
経常利益	759百万円
当期純利益	758百万円
1口当たり分配金	2,917円
1口当たり利益超過分配金	—円

(注) 上記予想数値は15ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものです。なお、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、平成29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。平成29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、17ページ記載の「平成29年7月期(平成29年2月1日～平成29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。

なお、平成29年1月期から平成29年7月期の主な増減要因として、以下の要因を見込んでいます。

(営業収益の増加)

- ・想定保有物件の季節的変動要因による変動賃料額の増加による影響

(営業費用の増加)

- ・平成28年8月に取得した物件の固定資産税及び都市計画税等の公租公課の発生による賃貸事業費用の増加による影響

平成29年7月期(平成29年2月1日～平成29年7月31日)

営業収益	1,638百万円
営業利益	909百万円
経常利益	732百万円
当期純利益	731百万円
1口当たり分配金	2,838円
1口当たり利益超過分配金	—円

(注) 上記予想数値は17ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものです。なお、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。

平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29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	・平成29年1月期（第3期） 平成28年8月1日～平成29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19物件を前提としています。平成29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。 [ポートフォリオ全体の指標]</li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年1月期 (第3期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率(%) (注2)</td> <td>89.1</td> </tr> <tr> <td>ADR(円) (注3)</td> <td>8,339</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>(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。</li> <li>(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）</li> <li>(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。</li> </ul> <p>[平成29年1月期の変動賃料等の内訳]</p> <p style="text-align: right;">(単位:百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <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>151</td><td>186</td></tr> <tr><td>ホテルビスタプレミオ京都</td><td>75</td><td>15</td><td>90</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>53</td><td>86</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>36</td><td>-</td><td>36</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>23</td><td>49</td><td>72</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>24</td><td>35</td><td>60</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>57</td><td>144</td><td>202</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル 中部国際空港</td><td>138</td><td>-</td><td>138</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>25</td><td>59</td><td>85</td></tr> <tr><td>ネストホテル那覇</td><td>55</td><td>66</td><td>121</td></tr> <tr><td>スマイルホテル浅草</td><td>14</td><td>34</td><td>48</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>31</td><td>31</td><td>62</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル岡山</td><td>41</td><td>-</td><td>41</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>16</td><td>-</td><td>16</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>14</td><td>-</td><td>14</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料(注1)</td><td>146</td><td>19</td><td>166</td></tr> <tr><td>その他賃料(店舗に係る賃料) (注2)</td><td>34</td><td>-</td><td>34</td></tr> <tr><td>合計</td><td>858</td><td>663</td><td>1,521</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> <li>(注1) 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及びホテルリブマックス日本橋箱崎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。</li> <li>(注2) 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おける店舗に係る賃料を表示しています。</li> </ul>		平成29年1月期 (第3期)	客室稼働率(%) (注2)	89.1	ADR(円) (注3)	8,339	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	151	186	ホテルビスタプレミオ京都	75	15	90	ネストホテル札幌駅前	32	53	86	チサンイン大阪ほんまち	36	-	36	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	23	49	72	ヴァリエホテル天神	24	35	60	ネストホテル大阪心斎橋	57	144	202	コンフォートホテル 中部国際空港	138	-	138	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	25	59	85	ネストホテル那覇	55	66	121	スマイルホテル浅草	14	34	48	ネストホテル松山	31	31	62	コンフォートホテル岡山	41	-	41	コンフォートホテル釧路	16	-	16	コンフォートホテル鈴鹿	14	-	14	その他ホテル賃料(注1)	146	19	166	その他賃料(店舗に係る賃料) (注2)	34	-	34	合計	858	663	1,521
	平成29年1月期 (第3期)																																																																																						
客室稼働率(%) (注2)	89.1																																																																																						
ADR(円) (注3)	8,339																																																																																						
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	151	186																																																																																				
ホテルビスタプレミオ京都	75	15	90																																																																																				
ネストホテル札幌駅前	32	53	86																																																																																				
チサンイン大阪ほんまち	36	-	36																																																																																				
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																																				
ネストホテル札幌大通	23	49	72																																																																																				
ヴァリエホテル天神	24	35	60																																																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	57	144	202																																																																																				
コンフォートホテル 中部国際空港	138	-	138																																																																																				
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	25	59	85																																																																																				
ネストホテル那覇	55	66	121																																																																																				
スマイルホテル浅草	14	34	48																																																																																				
ネストホテル松山	31	31	62																																																																																				
コンフォートホテル岡山	41	-	41																																																																																				
コンフォートホテル釧路	16	-	16																																																																																				
コンフォートホテル鈴鹿	14	-	14																																																																																				
その他ホテル賃料(注1)	146	19	166																																																																																				
その他賃料(店舗に係る賃料) (注2)	34	-	34																																																																																				
合計	858	663	1,521																																																																																				
営業収益																																																																																							

項目	前提条件
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、268百万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、48百万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147百万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26百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年1月期末時点で、19,500百万円の借入金残高があることを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年7月22日に決議した一般募集による新投資口の発行口数115,800口及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当に係る新投資口の発行口数上限である5,800口が全て発行された前提（合計260,100口）で算出し、平成29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>
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、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、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり 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（1口当たり利益超過分配金）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>



平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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	・平成29年7月期（第4期） 平成29年2月1日～平成29年7月31日（181日）																																																																																						
運用資産	・本書の日付現在保有している19物件を前提としています。平成29年7月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等）が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。																																																																																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <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。</li> </ul> <p>[ポートフォリオ全体の指標]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年7月期 (第4期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率(%) (注2)</td> <td>89.1</td> </tr> <tr> <td>ADR(円) (注3)</td> <td>8,041</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) 「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。</p> <p>[平成29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>150</td><td>181</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>31</td><td>68</td><td>99</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>35</td><td>39</td><td>74</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>23</td><td>56</td><td>80</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>21</td><td>42</td><td>64</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>64</td><td>145</td><td>210</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>63</td><td>93</td></tr> <tr><td>ネストホテル那覇</td><td>41</td><td>69</td><td>111</td></tr> <tr><td>スマイルホテル浅草</td><td>15</td><td>37</td><td>53</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>43</td><td>79</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>その他ホテル賃料(注1)</td><td>150</td><td>21</td><td>171</td></tr> <tr><td>その他賃料(店舗に係る賃料) (注2)</td><td>32</td><td>-</td><td>32</td></tr> <tr><td>合計</td><td>873</td><td>738</td><td>1,612</td></tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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及びホテルリブマックス日本橋箱崎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>(注2) 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おける店舗に係る賃料を表示しています。</p>		平成29年7月期 (第4期)	客室稼働率(%) (注2)	89.1	ADR(円) (注3)	8,041	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	150	181	ホテルビスタプレミオ京都	75	-	75	ネストホテル札幌駅前	31	68	99	チサンイン大阪ほんまち	35	39	74	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	23	56	80	ヴァリエホテル天神	21	42	64	ネストホテル大阪心斎橋	64	145	210	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	63	93	ネストホテル那覇	41	69	111	スマイルホテル浅草	15	37	53	ネストホテル松山	35	43	79	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	その他ホテル賃料(注1)	150	21	171	その他賃料(店舗に係る賃料) (注2)	32	-	32	合計	873	738	1,612
		平成29年7月期 (第4期)																																																																																					
	客室稼働率(%) (注2)	89.1																																																																																					
	ADR(円) (注3)	8,041																																																																																					
	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	150	181																																																																																			
	ホテルビスタプレミオ京都	75	-	75																																																																																			
	ネストホテル札幌駅前	31	68	99																																																																																			
	チサンイン大阪ほんまち	35	39	74																																																																																			
	コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																																			
ネストホテル札幌大通	23	56	80																																																																																				
ヴァリエホテル天神	21	42	64																																																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	64	145	210																																																																																				
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	63	93																																																																																				
ネストホテル那覇	41	69	111																																																																																				
スマイルホテル浅草	15	37	53																																																																																				
ネストホテル松山	35	43	79																																																																																				
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																																																																																				
その他ホテル賃料(注1)	150	21	171																																																																																				
その他賃料(店舗に係る賃料) (注2)	32	-	32																																																																																				
合計	873	738	1,612																																																																																				

項目	前提条件
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、280百万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、98百万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150百万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26百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年7月期末時点で、19,500百万円の借入金残高があることを前提としております。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、本投資法人の発行済投資口数は257,584口であり、平成29年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数に変動することがないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、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、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）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 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	992,622	1,688,640
信託現金及び信託預金	533,849	802,331
営業未収入金	42,432	106,358
前払費用	57,801	49,207
未収消費税等	521,086	-
その他	11,922	-
流動資産合計	2,159,714	2,646,537
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	6,170,044	6,218,644
減価償却累計額	△49,963	△150,008
信託建物 (純額)	6,120,081	6,068,636
信託構築物	-	1,816
減価償却累計額	-	△20
信託構築物 (純額)	-	1,795
信託機械及び装置	2,220	2,220
減価償却累計額	△23	△163
信託機械及び装置 (純額)	2,196	2,056
信託工具、器具及び備品	5,275	24,644
減価償却累計額	△88	△1,198
信託工具、器具及び備品 (純額)	5,187	23,445
信託土地	14,515,032	14,515,032
有形固定資産合計	20,642,497	20,610,966
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	147,228	123,552
投資その他の資産合計	157,228	133,552
固定資産合計	20,799,725	20,744,519
繰延資産		
創立費	45,799	40,710
投資口交付費	65,920	54,752
繰延資産合計	111,720	95,463
資産合計	23,071,160	23,486,520

(単位：千円)

	前期 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	40,555	43,116
未払金	24,752	79,730
未払費用	14,111	634
未払法人税等	937	903
未払消費税等	-	44,449
前受金	28,256	28,989
その他	225	292
流動負債合計	108,839	198,116
固定負債		
長期借入金	8,500,000	8,500,000
信託預り敷金及び保証金	251,111	251,111
固定負債合計	8,751,111	8,751,111
負債合計	8,859,951	8,949,228
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,145,932	14,145,932
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	65,276	391,360
剰余金合計	65,276	391,360
投資主資本合計	14,211,208	14,537,292
純資産合計	※1 14,211,208	※1 14,537,292
負債純資産合計	23,071,160	23,486,520

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年7月22日 平成28年1月31日	自 至	平成28年2月1日 平成28年7月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 192,936		※1 763,534
その他賃貸事業収入		※1 5,013		※1 11,424
営業収益合計		197,950		774,959
営業費用				
賃貸事業費用		※1 67,669		※1 176,559
資産運用報酬		16,915		89,977
資産保管手数料		1,119		1,730
一般事務委託手数料		2,853		5,445
役員報酬		4,425		4,200
その他営業費用		2,225		24,271
営業費用合計		95,210		302,184
営業利益		102,740		472,774
営業外収益				
受取利息		-		93
還付加算金		-		1,104
雑収入		0		-
営業外収益合計		0		1,198
営業外費用				
支払利息		14,111		39,105
融資関連費用		12,626		25,675
創立費償却		5,085		5,088
投資口交付費償却		4,702		11,867
雑損失		-		1
営業外費用合計		36,525		81,738
経常利益		66,214		392,234
税引前当期純利益		66,214		392,234
法人税、住民税及び事業税		937		917
法人税等合計		937		917
当期純利益		65,276		391,316
前期繰越利益		-		43
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		65,276		391,360

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	14,145,932			14,145,932	14,145,932
剰余金の配当		-	-	-	-
当期純利益		65,276	65,276	65,276	65,276
当期変動額合計	14,145,932	65,276	65,276	14,211,208	14,211,208
当期末残高	14,145,932	65,276	65,276	14,211,208	14,211,208

当期(自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	14,145,932	65,276	65,276	14,211,208	14,211,208
当期変動額					
剰余金の配当		△65,233	△65,233	△65,233	△65,233
当期純利益		391,316	391,316	391,316	391,316
当期変動額合計	-	326,083	326,083	326,083	326,083
当期末残高	14,145,932	391,360	391,360	14,537,292	14,537,292

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
I 当期末処分利益	65,276,796円	391,360,113円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	65,233,500円 (471円)	391,262,500円 (2,825円)
III 次期繰越利益	43,296円	97,613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65,276,796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65,233,500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471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391,360,113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391,262,500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2,825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	平成27年7月22日 平成28年1月31日	自 至	平成28年2月1日 平成28年7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		66,214		392,234
減価償却費		50,074		101,315
創立費償却		5,085		5,088
投資口交付費償却		4,702		11,867
受取利息		-		△93
支払利息		14,111		39,105
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△42,432		△63,925
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△521,086		521,086
前払費用の増減額 (△は増加)		△57,801		8,593
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△147,228		23,675
未払消費税等の増減額 (△は減少)		-		44,449
営業未払金の増減額 (△は減少)		15,118		△6,150
未払金の増減額 (△は減少)		24,752		54,978
前受金の増減額 (△は減少)		28,256		732
その他		△11,696		11,696
小計		△571,928		1,144,655
利息の受取額		-		93
利息の支払額		-		△52,581
法人税等の支払額		-		△951
営業活動によるキャッシュ・フロー		△571,928		1,091,215
<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		△20,667,134		△61,074
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		251,111		-
差入保証金の差入による支出		△10,000		-
創立費の支払による支出		△50,885		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△20,476,908		△61,074
<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		8,500,000		-
分配金の支払額		-		△64,940
投資口の発行による収入		14,075,308		-
投資口交付費の支出		-		△700
財務活動によるキャッシュ・フロー		22,575,308		△65,640
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,526,471		964,500
現金及び現金同等物の期首残高		-		1,526,471
現金及び現金同等物の期末残高		※1 1,526,471		※1 2,490,972



- (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>2～53年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8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	2～53年	構築物	15年	機械及び装置	8年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～53年								
構築物	15年								
機械及び装置	8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 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>								
4. 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りスクしか負わない取得日から3ヶ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>								
5. 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>								
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>(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> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <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、税抜方式によっています。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 (平成28年1月31日)	当期 (平成28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 至	平成27年7月22日 平成28年1月31日	自 至	平成28年2月1日 平成28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		192,936		763,534
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		5,013		11,173
その他収入		-		250
計		5,013		11,424
不動産賃貸事業収益合計		197,950		774,959
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		3,091		6,594
水道光熱費		5,013		11,173
信託報酬		1,121		3,250
減価償却費		50,074		101,315
修繕費		1,990		4,197
公租公課		-		48,189
損害保険料		385		1,113
その他賃貸事業費用		5,992		723
不動産賃貸事業費用合計		67,669		176,559
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		130,280		598,399

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 至	平成27年7月22日 平成28年1月31日	自 至	平成28年2月1日 平成28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		138,500口		138,500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 至	平成27年7月22日 平成28年1月31日	自 至	平成28年2月1日 平成28年7月31日
現金及び預金		992,622千円		1,688,640千円
信託現金及び信託預金		533,849千円		802,331千円
現金及び現金同等物		1,526,471千円		2,490,972千円

## （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

平成28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	992,622	992,622	—
（2）信託現金及び信託預金	533,849	533,849	—
資産合計	1,526,471	1,526,471	—
（3）長期借入金	8,500,000	8,597,853	97,853
負債合計	8,500,000	8,597,853	97,853
（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

## （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。

平成28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	1,688,640	1,688,640	—
(2) 信託現金及び信託預金	802,331	802,331	—
資産合計	2,490,972	2,490,972	—
(3) 長期借入金	8,500,000	8,618,153	118,153
負債合計	8,500,000	8,618,153	118,153
(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

(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、当該帳簿価額によつています。

(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つています。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、当該帳簿価額によつています。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つています。

(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 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
信託預り敷金及び保証金	251,111	251,111

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（平成28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	992,622	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	533,849	—	—	—	—	—
合計	1,526,471	—	—	—	—	—

## 金銭債権の決算日(平成28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	1,688,640	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	802,331	—	—	—	—	—
合計	2,490,972	—	—	—	—	—

## (注4)長期借入金の決算日(平成28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	—	—	3,250,000	—	5,250,000	—
合計	—	—	3,250,000	—	5,250,000	—

## 長期借入金の決算日(平成28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
長期借入金	—	—	3,250,000	—	5,250,000	—
合計	—	—	3,250,000	—	5,250,000	—

## (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(平成28年1月31日)及び当期(平成28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(平成28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	5,250,000	5,250,000	(注)	—

(注)金利スワップ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。

当期(平成28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	5,250,000	5,250,000	(注)	—

(注)金利スワップ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 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
繰延税金資産（流動）		
未払事業税損金不算入額	16千円	14千円
繰延税金資産小計	16千円	14千円
評価性引当額	△16千円	△14千円
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 (平成28年1月31日)	当期 (平成28年7月31日)
法定実効税率	32.31%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.83%	△32.23%
その他	0.94%	0.15%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.42%	0.23%

## 3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の32.31%から平成28年8月1日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については31.74%に変更となります。この税率の変更による影響額は軽微です。

(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 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	－	20,642,497
	期中増減額	20,642,497	△31,531
	期末残高	20,642,497	20,610,966
	期末時価	21,380,000	22,170,000

(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9物件（20,692,572千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

当期の主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 期末の時価は、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」に記載しています。

（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 平成27年7月22日 至 平成28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
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	34,879	不動産賃貸事業
株式会社ビスタホテルマネジメント	35,722	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	31,286	不動産賃貸事業
株式会社フォーブス	26,341	不動産賃貸事業

当期（自 平成28年2月1日 至 平成28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	179,621	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	179,248	不動産賃貸事業
株式会社ビスタホテルマネジメント	106,273	不動産賃貸事業
株式会社フォーブス	77,999	不動産賃貸事業

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
1口当たり純資産額	102,608円	104,962
1口当たり当期純利益	1,352円	2,825

(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 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日	当期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日
当期純利益 (千円)	65,276	391,316
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)	65,276	391,316
期中平均投資口数 (口)	48,260	138,500

## (重要な後発事象に関する注記)

## 1. 新投資口の発行

平成28年7月22日及び平成28年8月8日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口の発行については平成28年8月16日に、第三者割当による新投資口の発行については平成28年9月13日に払込が完了しています。この結果、本書の日付現在の出資総額は31,897,545,712円、発行済投資口の総口数は257,584口となっています。

## [公募による新投資口発行（一般募集）]

発行新投資口数 : 115,800口  
 発行価格（募集価格） : 1口当たり154,537円  
 発行価格（募集価格）の総額 : 17,895,384,600円  
 払込金額（発行価額） : 1口当たり149,068円  
 払込金額（発行価額）の総額 : 17,262,074,400円  
 払込期日 : 平成28年8月16日

## [第三者割当による新投資口発行]

発行新投資口数 : 3,284口  
 払込金額（発行価額） : 149,068円  
 払込金額（発行価額）の総額 : 489,539,312円  
 払込期日 : 平成28年9月13日  
 割当先 : S M B C 日興証券株式会社



## 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。

## [ネストホテル大阪心斎橋]

取得価格(注) 7,600,000千円  
 所在地 大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番10号  
 資産の種類 不動産信託受益権  
 契約締結日 平成28年7月22日  
 取得日 平成28年8月17日  
 取得先 合同会社西日本ホールディングス

## [コンフォートホテル中部国際空港]

取得価格(注) 5,308,000千円  
 所在地 愛知県常滑市セントレア四丁目2番3号  
 資産の種類 不動産信託受益権  
 契約締結日 平成28年7月22日  
 取得日 平成28年8月17日  
 取得先 合同会社心斎橋地所

## [スマイルホテル東京阿佐ヶ谷]

取得価格(注) 3,910,000千円  
 所在地 東京都杉並区阿佐谷南三丁目37番11号  
 資産の種類 不動産信託受益権  
 契約締結日 平成28年7月22日  
 取得日 平成28年8月17日  
 取得先 合同会社心斎橋地所

## [ネストホテル那覇]

取得価格(注) 3,750,000千円  
 所在地 沖縄県那覇市西一丁目6番1号  
 資産の種類 不動産信託受益権  
 契約締結日 平成28年7月22日  
 取得日 平成28年8月17日  
 取得先 合同会社心斎橋地所

## [スマイルホテル浅草]

取得価格(注) 1,920,000千円  
 所在地 東京都台東区浅草六丁目35番8号  
 資産の種類 不動産信託受益権  
 契約締結日 平成28年7月22日  
 取得日 平成28年8月17日  
 取得先 合同会社心斎橋地所

## [ネストホテル松山]

取得価格(注) 1,610,000千円  
 所在地 愛媛県松山市二番町一丁目7番1号  
 資産の種類 不動産信託受益権  
 契約締結日 平成28年7月22日  
 取得日 平成28年8月17日  
 取得先 合同会社心斎橋地所

## [ホテルリブマックス日本橋箱崎]

取得価格(注) 1,360,000千円  
所在地 東京都中央区日本橋箱崎町29番5号  
資産の種類 不動産信託受益権  
契約締結日 平成28年7月22日  
取得日 平成28年8月17日  
取得先 合同会社心齋橋地所

## [コンフォートホテル岡山]

取得価格(注) 1,200,000千円  
所在地 岡山県岡山市北区丸の内一丁目1番13号  
資産の種類 不動産信託受益権  
契約締結日 平成28年7月22日  
取得日 平成28年8月17日  
取得先 合同会社心齋橋地所

## [コンフォートホテル釧路]

取得価格(注) 300,000千円  
所在地 北海道釧路市北大通十三丁目1番1他  
資産の種類 不動産信託受益権  
契約締結日 平成28年7月22日  
取得日 平成28年8月17日  
取得先 合同会社心齋橋地所

## [コンフォートホテル鈴鹿]

取得価格(注) 300,000千円  
所在地 三重県鈴鹿市白子駅前14番26号  
資産の種類 不動産信託受益権  
契約締結日 平成28年7月22日  
取得日 平成28年8月17日  
取得先 合同会社心齋橋地所

(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、以下のとおり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
平成28年 8月17日	株式会社三井住友銀行	750,000	1ヶ月円 TIBOR +0.55%	平成32年 2月29日	期日一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	650,000				
	株式会社新生銀行	200,000				
	株式会社りそな銀行	200,000				
	株式会社福岡銀行	100,000				
	株式会社西日本シティ銀行	100,000				
合計		2,000,000				

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年 8月17日	株式会社三井住友銀行	1,750,000	1ヶ月円 TIBOR +0.75% (注)	平成35年 2月28日	期日一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,400,000				
	株式会社新生銀行	450,000				
	株式会社りそな銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	200,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000				
合計		4,500,000				

(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ています。当該契約により金利は実質的に0.90750%で固定化されています。

借入日	借入先	借入金額 (千円)	利率	返済期限	返済方法	摘要
平成28年 8月17日	株式会社三井住友銀行	1,750,000	1ヶ月円 TIBOR +0.80% (注)	平成35年 8月31日	期日一括 返済	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,400,000				
	株式会社新生銀行	450,000				
	株式会社りそな銀行	500,000				
	株式会社福岡銀行	200,000				
	株式会社西日本シティ銀行	200,000				
合計		4,500,000				

(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ています。当該契約により金利は実質的に0.98500%で固定化されています。

(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

本投資法人設立以降平成28年7月31日までの発行済投資口の総口数及び出資総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（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年7月22日	私募設立	3,000	3,000	300	300	(注1)
平成27年11月27日	公募増資	129,000	132,000	13,181	13,481	(注2)
平成27年12月22日	第三者割当増資	6,500	138,500	664	14,145	(注3)

(注1) 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2) 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3) 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。

## 4. 役員の異動

役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示しています。

## 5. 参考情報

## (1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第2期(平成28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	3,660	15.6
	北陸・東海	4,242	18.1
	近畿	11,282	48.0
	九州・沖縄	1,425	6.1
小計		20,610	87.8
預金・その他資産		2,875	12.2
資産総額計		23,486	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。

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

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

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。

## (2) 本投資法人の投資不動産

## ①取得価格、期末帳簿価格、期末評価額及び投資比率等

(平成28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)	期末帳簿価格 (百万円)	期末評価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	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	4,513	4,760	22.0	-
	002	ホテルビスタブレミアオ京都	3,600	3,625	3,860	17.6	-
	003	ホテルウィングインターナ ショナル名古屋	2,670	2,692	2,810	13.1	-
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,176	2,260	10.6	-
	005	チサンイン 大阪ほんまち	1,630	1,648	1,780	8.0	-
	006	コンフォートホテル 浜松	1,550	1,549	1,670	7.6	-
	007	ホテルサーブ神戸アスタ	1,490	1,494	1,620	7.3	-
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,484	1,510	7.1	-
	009	ヴァリエホテル天神	1,380	1,425	1,900	6.8	-
合計			20,410	20,610	22,170	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又は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3) 「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。

(平成28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 (㎡) (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 (%) (注7)	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	平成3年 1月	61	4,891.84	4,891.84	100.0	1	138
	002	ホテルピスタ プレミオ京都	京都府 京都市	1,004.91	3,867.66	平成20年 6月	150	3,867.66	3,867.66	100.0	3	84
	003	ホテルウィング インターナシヨ ナル名古屋	愛知県 名古屋市	603.37	5,255.66	昭和59年 10月	非開示	5,255.66	5,255.66	100.0	1	220
	004	ネストホテル 札幌駅前	北海道 札幌市	897.96	5,734.93	昭和59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	昭和57年 10月	72	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	平成21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	平成20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	平成4年 8月	47	5,638.78	5,638.78	100.0	1	117
	009	ヴァリエホテル 天神	福岡県 福岡市	788.62	1,910.94	平成6年 3月	38	1,910.94	1,910.94	100.0	1	77
合計/平均			—	7,039.59	39,579.05	—	771	39,796.89	39,796.89	100.0	12	1,257

(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、不動産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、「ヴァリエホテル天神」を除き、当該賃貸借契約に定める平成27年8月から平成28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。「ヴァリエホテル天神」については、平成27年9月24日付「定期建物賃貸借契約書」に基づき、平成27年10月から最低保証賃料が発生しているため、平成27年10月から平成28年7月までの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」及び「ホテルサーブ神戸アスタ」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。また、「ホテルピスタプレミオ京都」及び「チサンイン大阪ほんまち」については、店舗部分の賃料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、平成28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、平成28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) 「稼働率」は、平成28年7月31日時点の稼働率を記載しています。

③不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が平成28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	4,760	4,460	4,840	4.9	4,730	5.0	5.1	254,424	5.7	5.0
	002	ホテルビスタ プレミオ京都	大和不動産鑑定 株式会社	3,860	3,350	3,910	4.5	3,840	4.3	4.7	180,263	5.0	4.3
	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	2,810	2,200	2,840	5.1	2,790	4.9	5.3	157,983	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	2,260	958	2,270	5.6	2,260	5.4	5.8	149,048	6.9	5.8
	005	チサンイン 大阪ほんまち	大和不動産鑑定 株式会社	1,780	1,240	1,800	4.6	1,770	4.4	4.8	90,799	5.6	5.1
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,670	1,520	1,670	5.7	1,670	5.7	5.9	98,835	6.4	4.5
	007	ホテルサーブ 神戸アスタ	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,620	1,540	1,650	5.2	1,600	5.1 (1~2年目) 5.3 (3年目以降)	5.4	90,697	6.1	4.4
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動産鑑定 株式会社	1,510	1,140	1,500	5.5	1,520	5.3	5.7	100,002	6.9	4.8
	009	ヴァリエホテル 天神	一般財団法人 日本不動産研究所	1,900	1,120	1,920	4.6	1,870	4.4	4.8	96,341	7.0	5.9
合計/平均				22,170	17,528	22,400	-	22,050	-	-	1,218,396	6.0	5.0

(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。

償却後NOI利回り = 各保有不動産に係る（鑑定NOI - 減価償却費（※）） ÷ 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) 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大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所並びに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、平成28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	平成28年7月期固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡)	比率 (%)
ネストホテルジャパン 株式会社	ホテル運営	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通	54	14.2	11,373.71	28.6
株式会社フォーブス	ホテル運営	ホテルウィング インターナショナル 名古屋	非開示(注2)	-	5,255.66	13.2
株式会社ホスピタリティオペ レーションズ	ホテル運営	スマイルホテル 京都四条	30	7.8	4,891.84	12.3
有限会社ホテルテトラ	ホテル運営	ホテルサーブ 神戸アスタ	非開示(注2)	-	4,633.16	11.6
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	55	14.3	4,173.92	10.5

(注1) ポートフォリオ全体の平成28年7月期の固定賃料の合計額に対する、各物件の平成28年7月期の固定賃料の占める割合を記載しています。

(注2) 賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

## 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	ポート	001	002	004	005	006	008
物件名	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	ネストホテル 札幌駅前	チサンイン大 阪ほんまち	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	774,959	179,248	75,000	99,628	57,787	55,571	79,993
固定賃料	387,253	30,331	75,000	31,129	36,000	55,361	23,766
変動賃料	351,895	148,916	—	68,498	21,787	—	55,776
その他収益	35,810	—	—	—	—	209	450
②不動産運用 費用合計	75,243	6,420	9,536	7,640	4,632	5,526	11,081
外注委託費	6,594	600	1,475	600	915	600	600
保険料	1,113	159	107	155	105	101	164
修繕費	4,197	510	661	910	112	200	1,468
公租公課	48,189	4,783	6,875	5,113	3,131	4,362	8,308
その他費用	15,147	367	418	861	368	263	540
③NOI (①-②)	699,715	172,827	65,463	91,987	53,155	50,044	68,911
④減価償却費	101,315	15,288	12,337	11,951	4,184	14,298	15,135
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	598,399	157,539	53,126	80,036	48,970	35,746	53,776

(単位：千円)

物件番号	009	
物件名	ヴァリエホテル 天神	その他 (注)
①不動産運用 収益合計	61,227	166,503
固定賃料	21,664	114,000
変動賃料	39,563	17,352
その他収益	—	35,151
②不動産運用 費用合計	4,513	25,891
外注委託費	600	1,204
保険料	56	263
修繕費	276	60
公租公課	3,212	12,403
その他費用	368	11,960
③NOI (①-②)	56,713	140,611
④減価償却費	7,774	20,345
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	48,938	120,266

(注) 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」及び「ホテルサーブ神戸アスタ」の収支状況、また「ホテルビスタプレミオ京都」及び「チサンイン大阪ほんまち」の店舗部分の収支状況の合計数値を記載しており、賃借人より各当該物件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NOI及び減価償却費のうち、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」のNOIは70,684千円、減価償却費は7,651千円、また「ホテルサーブ神戸アスタ」のNOIは46,596千円、減価償却費は12,693千円です。



## 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													
	平成27年					平成28年							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 (%)	100.2	100.3	100.1	100.0	100.2	100.0	100.3	100.2	100.1	100.1	100.1	100.0	100.1
ADR (円)	11,190	11,199	15,014	20,892	9,901	6,604	7,879	13,381	18,178	11,838	8,793	9,906	12,057
RevPAR (円)	11,213	11,234	15,032	20,902	9,917	6,606	7,898	13,403	18,187	11,849	8,799	9,908	12,072
売上高 (百万円)	50	49	67	89	45	30	34	60	78	53	39	45	638
GOP (百万円)	31	30	47	68	25	13	18	42	58	37	22	30	421

## 002 ホテルビスタプレミアオ京都

運営実績													
	平成27年					平成28年							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 (%)	93.8	93.1	93.2	95.1	85.3	80.1	88.4	94.4	93.8	93.4	88.4	87.6	90.5
ADR (円)	11,839	11,685	13,809	19,606	12,521	10,487	10,793	15,092	17,500	13,696	10,745	12,969	13,474
RevPAR (円)	11,107	10,883	12,865	18,649	10,675	8,405	9,544	14,251	16,410	12,786	9,500	11,365	12,200
売上高 (百万円)	31	29	36	49	29	23	25	39	44	36	26	32	400
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 借借人より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													
	平成27年					平成28年							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 (%)	-	-	-	-	93.8	87.1	97.6	100.1	98.2	90.2	76.6	78.1	90.2
ADR (円)	-	-	-	-	5,839	5,222	5,650	6,230	6,069	6,116	5,451	5,817	5,817
RevPAR (円)	-	-	-	-	5,475	4,549	5,514	6,236	5,962	5,519	4,175	4,544	5,246
売上高 (百万円)	45	44	47	44	42	36	41	48	45	42	32	35	501
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 借借人より売上高以外の平成27年11月以前の運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。また、GOPの実績の開示については同意を得られていないため、非開示としています。なお、客室稼働率、ADR及びRevPARの累計は開示対象期間の平均値です。

## 004 ネストホテル札幌駅前

運営実績													
	平成27年					平成28年							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 (%)	98.3	97.9	84.3	77.5	92.5	86.3	98.0	98.5	98.3	98.6	98.2	97.9	93.9
ADR (円)	11,009	10,448	8,178	6,117	6,750	5,563	10,144	5,834	5,174	7,552	10,242	12,594	8,369
RevPAR (円)	10,823	10,229	6,893	4,740	6,244	4,799	9,943	5,748	5,086	7,445	10,061	12,336	7,855
売上高 (百万円)	64	60	47	34	46	34	57	42	37	48	59	74	601
GOP (百万円)	31	28	15	2	13	5	25	12	10	20	31	42	233

## 005 チサンイン大阪ほんまち

運営実績													
	平成27年					平成28年							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 (%)	93.5	89.2	92.4	90.3	87.9	91.2	91.0	94.8	89.3	80.4	88.3	90.9	89.9
ADR (円)	9,368	8,972	9,209	8,962	9,241	8,806	10,115	9,915	10,783	9,416	8,816	9,420	9,417
RevPAR (円)	8,759	8,006	8,512	8,095	8,127	8,031	9,203	9,400	9,633	7,568	7,785	8,562	8,470
売上高 (百万円)	35	31	34	32	33	32	35	38	38	30	30	35	403
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													
	平成27年					平成28年							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 (%)	-	-	-	-	-	69.8	81.4	88.3	82.3	77.4	79.8	78.5	79.6
ADR (円)	-	-	-	-	-	5,817	6,057	6,276	6,266	6,444	5,937	6,325	6,169
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	4,061	4,931	5,538	5,156	4,990	4,739	4,967	4,911
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	25	28	34	30	30	28	30	205
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人より平成27年12月以前の運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。また、GOPの実績の開示については同意を得られていないため、非開示としています。なお、客室稼働率、ADR及びRevPARの累計は開示対象期間の平均値、売上高の累計は開示対象期間の合計値です。

## 007 ホテルサーブ神戸アスタ

運営実績													
	平成27年					平成28年							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) 賃借人より過去の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													
	平成27年					平成28年							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	97.0	94.7	84.4	92.8	95.0	96.9	96.9	88.5	97.7	95.2	98.1	94.5
ADR (円)	14,403	12,979	10,474	7,372	7,964	6,704	12,228	6,672	6,093	8,656	11,456	15,685	10,124
RevPAR (円)	13,919	12,583	9,919	6,219	7,391	6,367	11,849	6,462	5,392	8,460	10,901	15,387	9,567
売上高 (百万円)	55	48	40	25	31	27	44	28	23	35	42	60	459
GOP (百万円)	32	27	20	6	10	7	23	9	6	16	23	37	216

## 009 ヴァリエホテル天神

運営実績													
	平成27年					平成28年							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 (%)	93.2	91.6	93.0	90.2	85.8	85.0	90.8	91.1	85.2	71.1	78.7	88.1	87.0
ADR (円)	8,191	9,073	8,743	10,129	9,556	8,434	10,231	9,500	9,191	10,619	8,757	9,756	9,326
RevPAR (円)	7,642	8,311	8,131	9,133	8,203	7,173	9,291	8,652	7,827	7,554	6,896	8,596	8,112
売上高 (百万円)	19	20	21	22	21	18	22	22	20	20	17	22	245
GOP (百万円)	10	12	10	13	11	10	13	13	11	11	9	12	135

(注1) 「運営実績」は、過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が物件を取得したのはいずれも平成27年11月30日となります。

なお、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「コンフォートホテル浜松」及び「ホテルサンプ神戸アスタ」については、賃借人に過去の運営実績等の開示について同意を得られていない期間があるため、当該期間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) 「累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、平成27年8月から平成28年7月までの期間の平均の値を、「売上高」「GOP」については、平成27年8月から平成28年7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、取得資産に係る本書の日付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	9	20,410	100.0	6.0
合計	9	20,410	100.0	6.0

(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	2	3,610	17.7	6.9
北陸・東海	2	4,220	20.7	6.1
近畿	4	11,200	54.9	5.5
九州・沖縄	1	1,380	6.8	7.0
合計	9	20,410	100.0	6.0

(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

## a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成28年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている平成29年1月期及び平成29年7月期の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（10百万円を超えるもの）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	既支出総額
スマイルホテル京都四条	京都府京都市	客室増室工事	自 平成29年1月 至 平成29年1月	23	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	客室増室工事	自 平成29年1月 至 平成29年1月	22	—	—
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	全室バスルーム改装	自 平成28年6月 至 平成28年10月	20	—	—
スマイルホテル京都四条	京都府京都市	ロビーエントランス改修工事	自 平成28年12月 至 平成29年1月	15	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	機械式駐車場改修工事	自 平成29年3月 至 平成29年3月	15	—	—

## b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成28年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（10百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は69百万円であり、費用に区分された修繕費4百万円と合わせ、合計73百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	客室改装工事	自 平成28年4月 至 平成28年4月	16	16	16
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	客室増室工事	自 平成28年6月 至 平成28年7月	16	—	—
ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	吸収式冷温水機更新工事	自 平成28年5月 至 平成28年5月	13	13	13