

3463

Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation いちごホテルリート投資法人



安心の創造、誠実な経営。

Creating peace of mind through honest and committed management.

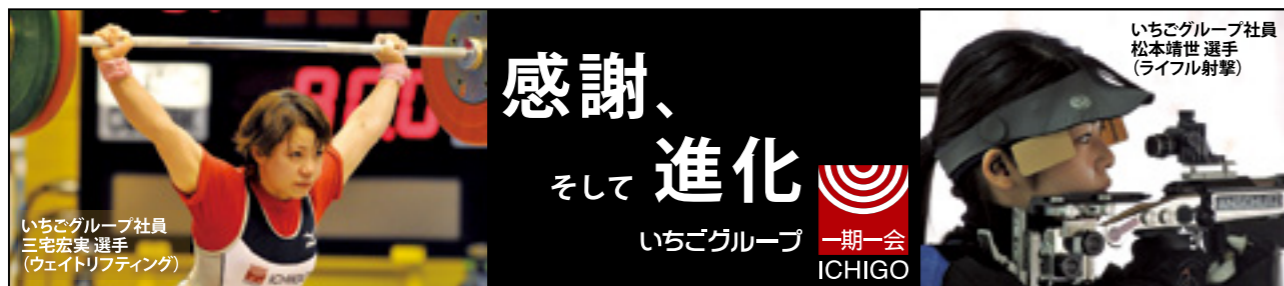


第1期 資産運用報告

| 自2015年7月22日 至2016年1月31日 |



1



商号の「いちご」は、

千利休の高弟であった山上宗二が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、

一期一会の持つ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、

各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

本投資法人の特徴

1 いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

- いちごグループがこれまで培ってきた不動産技術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の実施を通じて収益力の向上を図ります
- ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します

2 安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築

- 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
- 上場当初は、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
- 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

3 投資主価値の最大化

- いちごグループのサポートを最大限に活用し、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ます

投資法人執行役員ご挨拶

いちごグループの強みを最大限活用して投資主価値の最大化を目指す、ホテル特化型リート



いちごホテルリート投資法人執行役員

宮下 修

投資主の皆様には、平素よりいちごホテルリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2015年11月30日に東京証券取引所不動産投資信託市場（J-REIT市場）に上場し、このたび2016年1月期（2015年7月22日～2016年1月31日）の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご理解とご支援の賜物と心より感謝いたしております。

さて、ここに本投資法人の運用状況と決算概況についてご報告申し上げます。

本投資法人は、いちごグループをスポンサーとし、社会生活に必要不可欠なインフラとして高い付加価値を持つホテル用不動産等への重点投資を通じ、安定性および成長性の両面を追求した中長期的な運用により、投資主価値の最大化を目指す、ホテル特化型リートです。

本投資法人は、上場時に9物件の宿泊主体・特化型ホテルを20,410百万円で取得いたしました。当期の実質的な運用期間は物件取得後約2ヶ月となり、営業収益197百万円、営業利益102百万円、経常利益66百万円、当期純利益65百万円を計上いたしました。この結果、1口当たり分配金は471円となり、上場当初予想に対し229円の増配となりました。

本投資法人は、投資主の皆様からの信頼とご期待に応えられるよう、スポンサーであるいちごグループがこれまで培ってきた不動産技術とノウハウおよび強力な運用体制を最大限活用して、安定した収益の確保と持続的な成長を実現し、投資主価値の最大化を図ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも長きにわたるご支援を賜りますようお願い申し上げます。

目次

- 2 投資法人執行役員ご挨拶
- 3 資産運用会社代表執行役社長インタビュー
- 5 ポートフォリオ構築方針
- 7 第1期ホテル運営実績
- 8 いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現
- 11 ポートフォリオ一覧／ポートフォリオマップ
- 12 保有物件紹介

- 17 I. 資産運用報告
- 39 II. 貸借対照表
- 41 III. 損益計算書
- 42 IV. 投資主資本等変動計算書
- 43 V. 注記表
- 57 VI. 金銭の分配に係る計算書
- 58 VII. 会計監査人の監査報告書
- 59 VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
- 61 投資口・投資主情報
- 62 投資主インフォメーション

2016年1月期の決算ハイライト

営業収益	197 百万円	経常利益	66 百万円	1口当たり分配金	471 円
営業利益	102 百万円	当期純利益	65 百万円	稼働率	100%

(2016年1月期末時点)



いちごグループの強力なソーシングと 価値向上ノウハウにより 飛躍的な成長を目指します。

いちご不動産投資顧問株式会社
代表執行役社長
織井 渉

いちごホテルリート投資法人（以下「いちごホテル」）は、**2015年11月30日にホテル特化型リートとして新規上場しました。上場の経緯と、上場後1回目となる当期の実績と具体的な取り組みについて、運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社の織井渉代表執行役社長にお聞きしました。**

Q 上場までの経緯をお聞かせください。

A いちごグループは、オフィスビルや商業施設を取得し、その収益を改善させた実績を数多く有しております。取得した物件にしっかりとした価値向上をすることで経済価値を作り出し継続性を実現しています。また、収益を改善させた既存不動産の価値を中長期的に維持し、さらに向上を図るため、リートでの運用も行っています。私たちは、ホテルにおいても同様に応用できるとかねてから考えており、約3年前からホテルへの投資を本格的に開始しました。ホテル物件取得後、効果的かつ戦略的な改修等による付加価値の向上、オペレーター変更によるリブランド、賃貸借契約の見直し等による収益改善のトラックレコードを積み上げていく中で、資産価値を向上させたホテルをリートで中長期的に運用するノウハウを蓄積してきました。そして、シード物件とトラックレコードが一定規模に蓄積してきたため、このタイミングでチャレンジしようと約1年前よりホテル特化型リートの上場を計画し、2015年11月30日に新規上場いたしました。当初組入れ資産は、私たちの特徴をしっかりと出していける

宿泊主体・特化型ホテルを対象とし、ビジネス需要と国内外のレジャー需要の双方を取り込める好立地に所在する9物件、204億円をセレクトしました。規模的には大きくありませんが、投資主の皆様にとって魅力的なポートフォリオを作ることができたのではないかと考えております。

Q いちごホテルリート投資法人の特徴などのご説明をお願いします。

A いちごグループでは、既存不動産の収益改善と価値向上およびJ-REITや私募ファンドの運用をはじめとした総合不動産サービス事業を展開してまいりました。いちごホテルでは、いちごグループが数多くの不動産投資とその運用を通じて培ってきた不動産技術とノウハウをホテルの価値向上に活用し、資産価値を向上させたホテルをリートで中長期的に経済価値の維持、向上を図るべく運用してまいります。外部成長におきましては、物件取得競争が激しさを増す中、スポンサーであるいちごグループのネットワークやパイプライン等、独自のソーシング力を発揮して成長余力のある物件の取得を目指してまいります。いちごグループでは、IPO以降にクローズした案件も含めると約20物件のアセットを有しており、今後はタイミングを見ていちごホテルへの組入れを検討したいと考えております。内部成長におきましては、各ホテルの市場におけるポジションやポテンシャルを分析し、運営方針の見直しに基づいたリニューアル工事等を行い、収益力の向上と安定化を目指します。リニューアル工事等はリートへの組入れ前にいちごグ

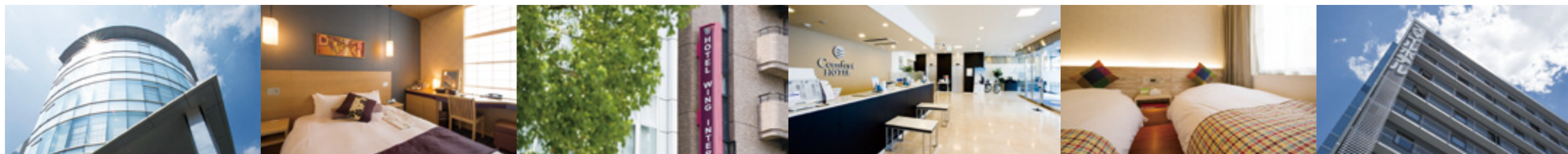
ループで行う場合もあります。いちごホテルでは、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することにより、バリューアップを積極的に行い、さらなる収益性の向上を図ってまいります。

Q 第1期の実績と具体的な取り組みをお聞かせください。

A 第1期の運用期間は物件取得後約2ヶ月間で、京都2物件、札幌2物件、名古屋・大阪・福岡・浜松・神戸各1物件の合計9物件を運用し、通期の稼働率はポートフォリオ全体で86.9%でした。大阪、京都の物件はインバウンドニーズが約50%、その他の物件は国内の観光需要、ビジネスニーズ等を中心に高稼働を継続している物件です。また、東京都心は需要が厚く、安定した稼働と高いADR（平均客室単価）が今後も継続すると考えており、当期のポートフォリオには組入れることができませんでしたが、スポンサー保有のパイプラインに含まれている都心物件もタイミングを見て組入れていきたいと考えております。東京以外の物件に関しても、観光や外国客ニーズなどの多様性を見ながら、環境・地域性などの強みを活かすことができる物件は検討に値すると考えており、キャッシュフロー、オペレーター、賃貸借契約内容などを、バリューアップ余地を含めて確認しながら、総合的に判断していきます。リニューアル工事等につきましては、ネストホテル札幌駅前の客室改装が終了し、改装後の客室販売を昨年12月より順次開始しています。全客室162室の表層刷新とユニットバスの改修を行い、ツインルーム36室のベッドをハリウッドサイズに入れ替え、3ベッドのトリプルルームにも対応可能にし、顧客満足度の向上とレジャー需要の積極的な取り込みによるADR向上を図りました。ヴァリエホテル天神では1階にレストランとラウンジエリアを新設し、朝食の提供を再開するとともに、ホテルゲストに寛いでいただける空間を作り、顧客満足度を高めるためのリニューアルを行いました。賃料につきましては、保有9物件中8物件に変動賃料を導入しております。ポートフォリオ全体に占める変動賃料の比率は、賃料ベースで40%程度を目処に運用していく方針です。ホテルの運営状況を反映して、投資主の皆様にあっさり取りたいだけの賃料体系がホテル特化型リートの大きな特徴であり、魅力の一つであると考えております。

Q 今後の成長戦略をお聞かせください。

A エクイティストーリーとしては、上場時204億円からの小規模スタートということもあり、基盤となるポートフォリオをしっかりと作らなければならない状況で、当面は成長ステージであると認識しております。まずは配金の成長を実現できる増資を行いながらスポンサーサポートを最大限活用し物件を取得することで資産規模1,000億円程度に向けた規模拡大を目指します。いちごグループは中規模ビルの価値向上に優位性があるため、ホテルであれば宿泊主体・特化型の200室前後の中規模ホテルの価値創造で収益をあげられることが強みです。成長ステージではそうした強みを活かしながら宿泊主体・特化型ホテルを中心に土台をしっかりと作ることが重要だと考えております。その先には、ホテルのタイプとしてはフルサービス型もあればリゾート型もあり、民泊やサービスアパートメントのようなタイプもあります。まずは1,000億円の土台を作り、その上でアセットタイプの多様化を図っていきたくと考えております。こうしたエクイティストーリーに沿った成長を後押しするのが、ホテルを取り巻く環境の変化です。政府による観光立国強化に向けた政策によるインバウンド旅行者数の急増、国内レジャー需要の増加等を背景に客室稼働率が上がり、それがADRの上昇につながる好循環が続いています。東京オリンピック開催に向けてホテル需要は今後さらに高まり、成長ポテンシャルの高い資産としてますます注目を集めていくと考えております。その一方で、今後は取得競争が一層激化し、キャップ感を含めて過熱していくことが想定されます。そうした中、いちごホテルはいちごグループの総合力をフル活用したソーシングと取得物件のバリューアップで外部成長と内部成長を着実に続けてまいります。いちごホテルは、数少ないホテル特化型リートというアドバンテージを活かしてホテルの資産価値を高めるノウハウにさらに磨きをかけ、着実な成長と安定した収益を実現し、投資主価値の最大化を図ってまいります。いちごホテルの今後の成長に、ぜひご期待ください。



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

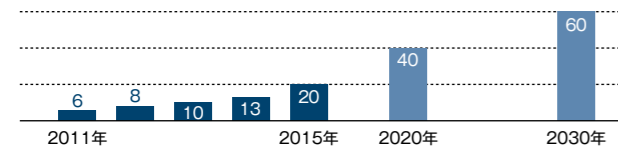
本投資法人は、昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います。上場当初は成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。また、本投資法人は上場以降、いちごグループのソーシング力とサポート体制を最大限に活用し、積極的な外部成長による資産規模の拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図り、収益の安定性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。

オフリング形態	国内募集	発行価格	106,000円/口
証券コード	3463	オフリング総額	14,363百万円
募集口数	国内一般募集：129,000口 オーバーアロットメントによる売出し：6,500口 合計：135,500口	上場日	2015年11月30日

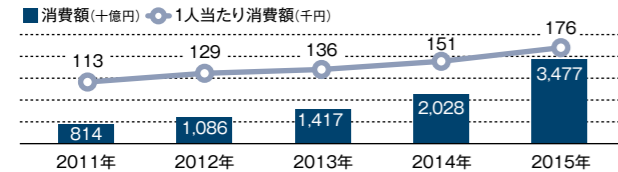
ホテルマーケットを取り巻く外部環境

国策の推進に加え、東京オリンピック開催決定等によりインバウンドは顕著に増加

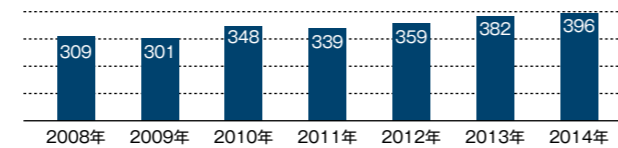
インバウンド旅行者数 (百万人)



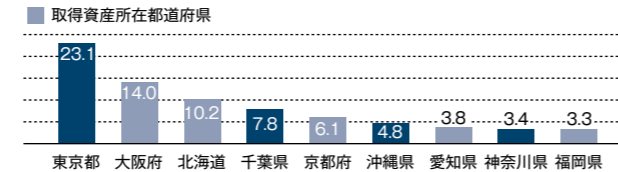
インバウンド旅行者消費動向



国内宿泊施設への延べ宿泊者数 (百万人)



インバウンド旅行者県別訪問率 (2015年1月~12月) (%)



日本の観光政策



ポートフォリオ構築方針

上場当初は「宿泊主体・特化型ホテル」に優先的に投資

成長性

■ 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

■ 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およ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

■ 宿泊主体・特化型ホテル 上場時投資対象

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、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよび宿泊に特化したホテル

■ 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およびサービスアパートメント等

安定性

物件選定における着目ポイント

物件選定にあたっては、以下の5点に着目し、総合的に判断

Hard	立地	ホテル立地としての高い競争力	十分な集客が見込める主な都市圏の駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、景勝地、観光地、レジャー施設等の近隣に所在
Hard	建物	ホテル用不動産等としての物件クオリティ	宿泊設備およびその他必要な付帯設備が整っている点、改修によって利用可能な状態となり得る点を加味し、ホテル用不動産等として競争力が高い設備を有しているかを総合的に判断
Hard	バリューアップ 余地	いちごグループの実績、ノウハウを活用したバリューアップ余地	効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することで、安定的な運営またはアップサイドを獲得する可能性を考慮
Soft	オペレーター	オペレーターとしての信用力と高い運営能力	オペレーターとしての信用力、適切な運営を可能とする運営能力については、これまでのオペレーターの運営実績および今後の成長性等を総合的に判断
Soft	キャッシュフロー 分析	個別ホテルごとに異なるキャッシュフロー(賃料収入)の詳細な分析と、賃料契約形態の適切な設定	ポートフォリオ全体のキャッシュフローの安定と成長を図るため、個別ホテルごとのキャッシュフロー分析と適切な賃料契約形態による契約の締結を実施

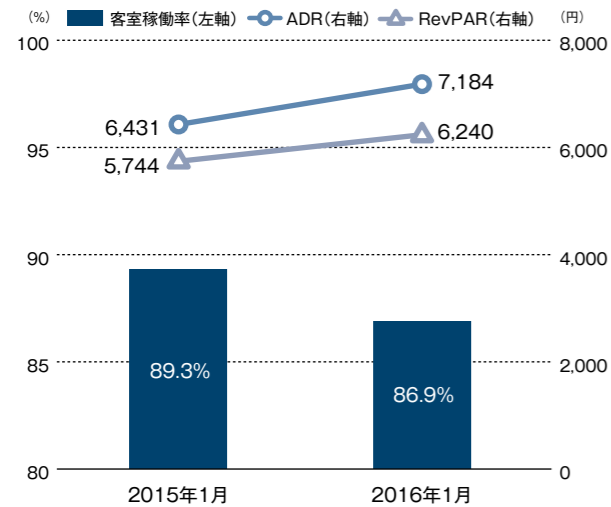
第1期ホテル運営実績

ホテル運営実績 | 第1期(2015年12月~2016年1月)

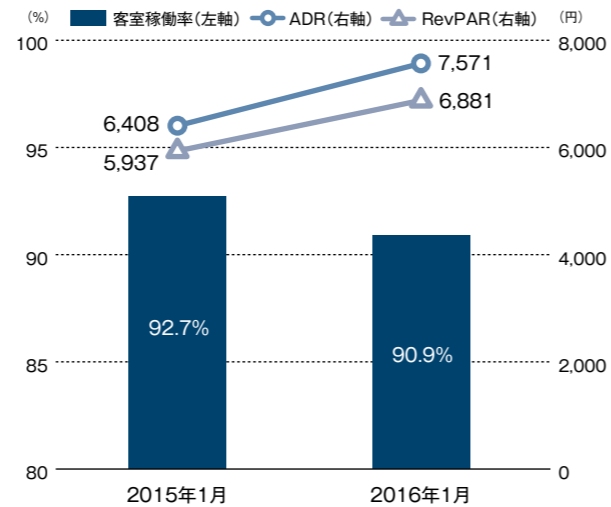
ADR、RevPARともに前年同時期比上昇

	ポートフォリオ全体			変動賃料主要7ホテル		
	2015年1月	2016年1月	対前年比	2015年1月	2016年1月	対前年比
客室稼働率	89.3%	86.9%	△2.4%	92.7%	90.9%	△1.8%
ADR(円)	6,431	7,184	+11.7%	6,408	7,571	+18.1%
RevPAR(円)	5,744	6,240	+8.6%	5,937	6,881	+15.9%

ポートフォリオ全体の運営実績



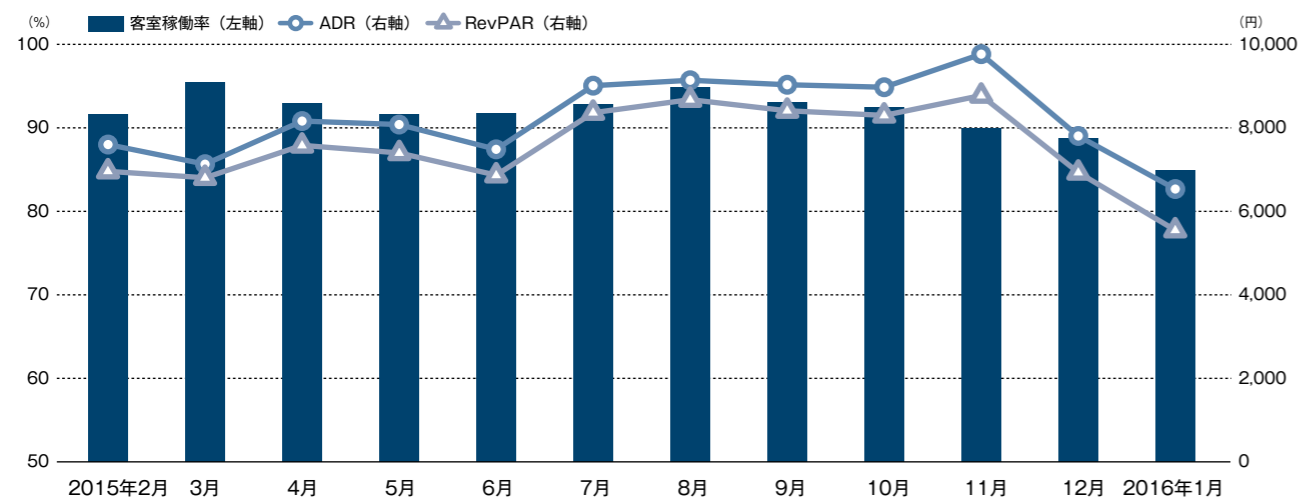
期間中変動賃料が発生した7物件の運営実績



※ 対象期間は以下のとおり
 2015年1月：2014年12月から2015年1月の2ヶ月間
 2016年1月：2015年12月から2016年1月の2ヶ月間

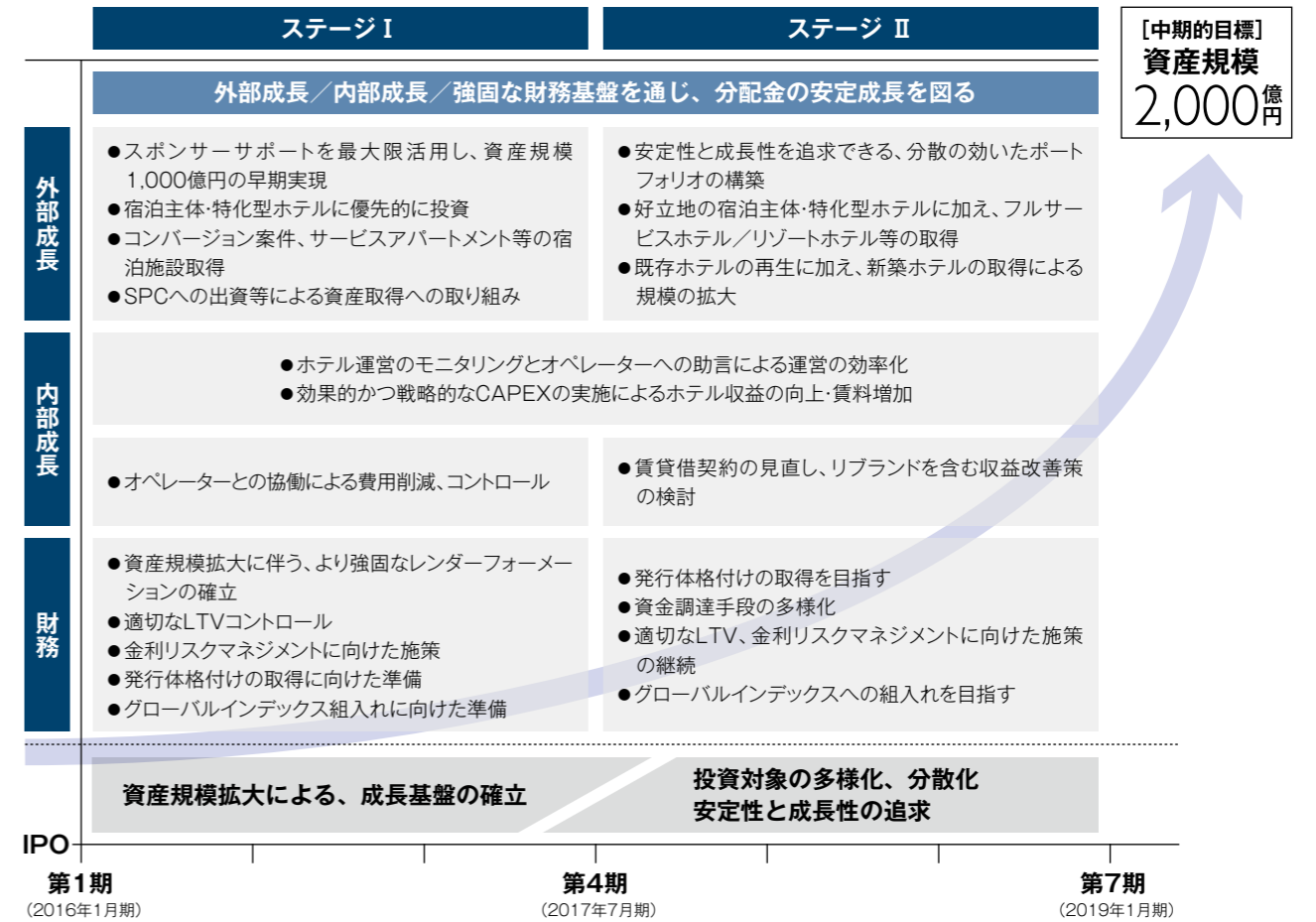
※コンフォートホテル浜松およびホテルサブ神戸アスタを除く7物件

ポートフォリオ全体の運営実績(2015年2月~2016年1月)



いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

成長戦略ロードマップ



外部成長戦略

いちごグループとの連携による資産規模の早期拡大

いちごグループがすでに保有、
または取得確度の高い物件 計21物件

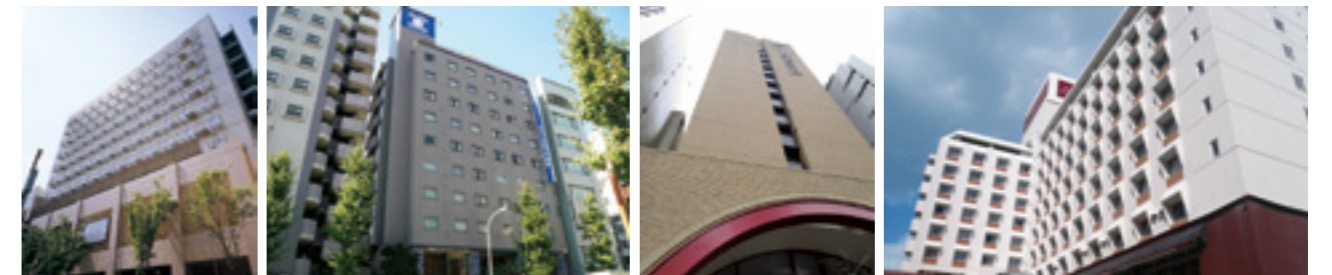
主な物件所在地

東京、神奈川、大阪、沖縄、福岡、熊本等の主要都市

ウェアハウジング機能の活用

- 既存施設のリース期間における価値向上
- コンバージョン案件による取得対象物件の拡大
- 開発案件への参入による新築ホテルの取得

現在スポンサーが保有するホテル物件例



いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

いちごグループによるバリューアップ事例

ホテルフロアの増床による収益向上

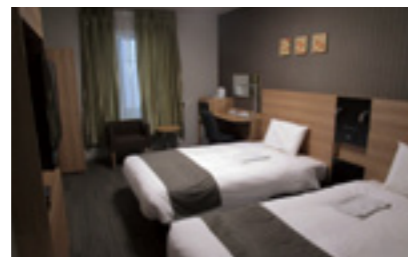
- ホテルおよび店舗が入居するビルの店舗部分1フロアをホテルに変更し客室21室を増加
- ホテルオペレーターへの賃貸部分を増床し、変動賃料を導入



店舗フロア



ホテルフロント



ホテル客室



ホテル朝食会場

内部成長戦略

戦略的なCAPEXの実施

ヴァリエホテル天神

1階に朝食カフェレストランとラウンジスペースを新設

- 2016年2月より朝食提供を開始
- 客室以外でも寛げる空間として、ラウンジスペースを常時開放
- ホテルの付加価値と顧客満足度の向上を企図



レストラン：ピュッフェスタイルの24席



ラウンジスペース：Wi-Fi対応のカフェライクな空間でコーヒーを無料提供

効果的かつ戦略的なCAPEXの実施

- レジャー需要のさらなる取り込みを図る
- 高稼働が継続するホテルの客室改装を行い、顧客満足度を高めADR向上による増収を図る
- 年間稼働率が90%を超えるホテルは非収益スペースの客室化を計画

2016年中に予定している戦略的投資

完了時期(予定)	対象ホテル	工事の内容	目的
2016年4月	ネストホテル札幌大通	ツインルーム(12室)の客室改装およびトリプルルーム化	経年劣化解消 レジャー需要のさらなる取り込みによるADR向上、増収
2016年7月	ネストホテル札幌大通	倉庫の客室化による客室の増室	非営業スペースの収益化による増収
2016年8月	スマイルホテル京都四条	倉庫の客室化による客室の増室	非営業スペースの収益化による増収
2016年10月	ホテルウィング インターナショナル名古屋	客室全室改装(バスルームリメイクを含む)(賃借人との共同改装)	経年劣化解消 レジャー需要のさらなる取り込みによるADR向上、増収
2016年12月	チサンイン大阪ほんまち	客室改装(ユニットバス交換含む)およびトリプルルーム化(賃借人との共同改装)	経年劣化解消 レジャー需要のさらなる取り込みによるADR向上、増収

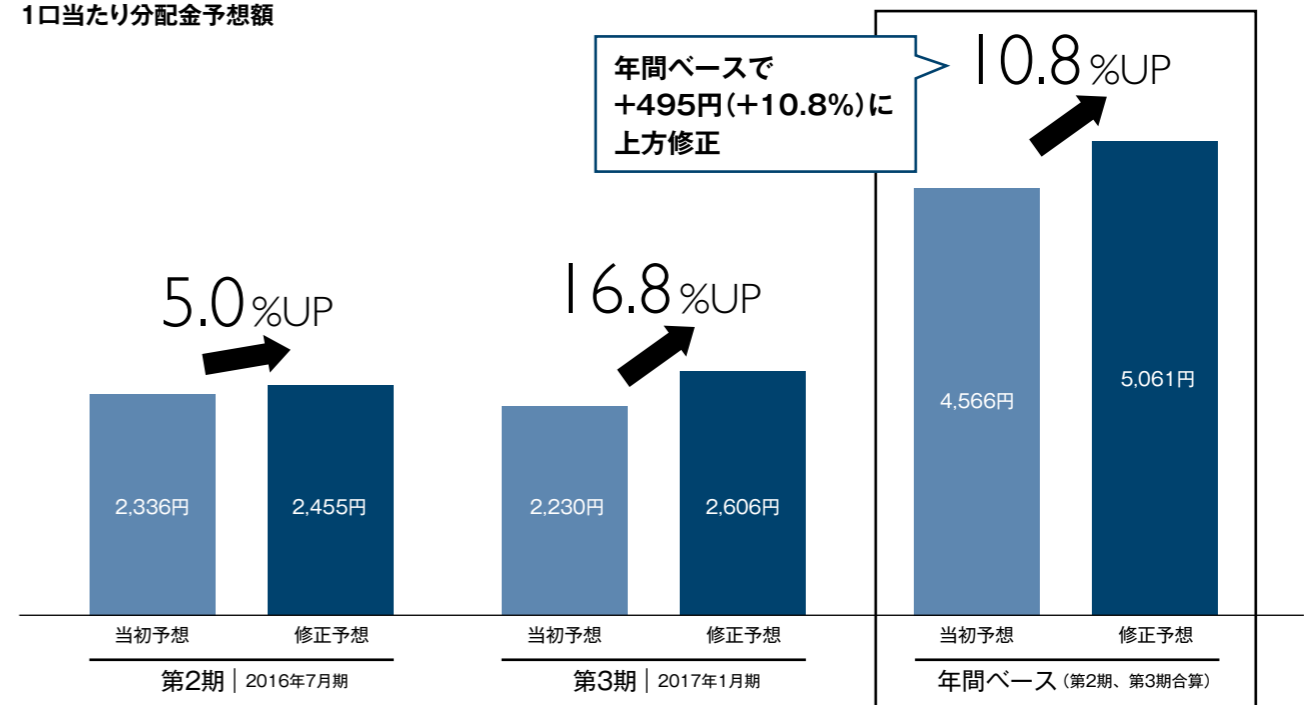
分配金予想の修正

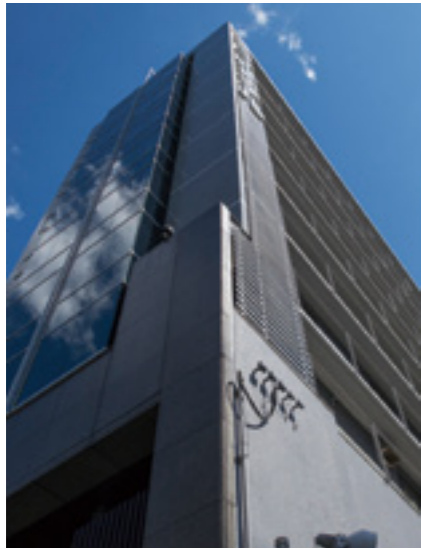
1口当たり分配金(DPU)の上昇

(単位:百万円)

項目	2016年1月期		2016年7月期			2017年1月期			差異詳細		
	当初予想	実績	修正予想 (2016/3/16)	当初予想 (2015/11/30)	増減額	増減率	修正予想 (2016/3/16)	当初予想 (2015/11/30)		増減額	増減率
営業収益	178	197	730	701	+28	+3.9%	755	687	+68	+9.8%	
ホテル変動賃料	-	66	308	290	+17	+5.8%	325	268	+56	+20.8%	●ホテル収益の向上に伴う変動賃料増加
ホテル固定賃料	-	119	387	387	-	-	395	395	-	-	
その他	-	11	34	23	+11	+47.8%	34	23	+11	+47.8%	●店舗に係る水道光熱費の賃料計上
営業利益	74	102	423	411	+11	+2.6%	444	397	+46	+11.5%	●店舗に係る水道光熱費の費用計上 第2期および第3期各11百万円 ●減価償却費 第2期:6百万円増加の101百万円想定 第3期:5百万円増加の104百万円想定
経常利益	34	66	341	324	+16	+4.9%	361	309	+52	+16.8%	●支払利息 第2期:4百万円減少の40百万円見込 第3期:4百万円減少の40百万円見込
当期純利益	33	65	340	323	+16	+4.9%	360	308	+52	+16.8%	
1口当たり分配金(DPU)	242円	471円	2,455円	2,336円	+119円	+5.0%	2,606円	2,230円	+376円	+16.8%	

1口当たり分配金予想額





001 | スマイルホテル京都四条

物件概要

本ホテルは、京都市営地下鉄烏丸線「四条」駅、阪急電鉄京都本線「烏丸」駅の西方約400メートル、徒歩約5分の京都市中心部に位置する宿泊特化型ホテルです。「四条烏丸」エリアは、鉄道網、道路網の要衝で、市内の住宅地および観光地各所とのアクセスは良好な場所であり、四条烏丸交差点を中心に、銀行・証券会社等が集積する金融街となっています。また、ビジネス需要に加え国内外のレジャー需要も期待できるエリアです。2014年6月にリブランドオープンし、全客室および共用部の大幅なリニューアルを実施しました。

取得価格	4,480百万円
鑑定評価額	4,580百万円
鑑定NOI利回り	5.7%
償却後NOI利回り	5.0%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	京都府京都市
総客室数	138室
賃貸可能面積	4,891.84㎡
構造・階数	SRC・S造地下1階付10階建
建築時期	1991年1月31日
賃料契約形態	固定+変動賃料

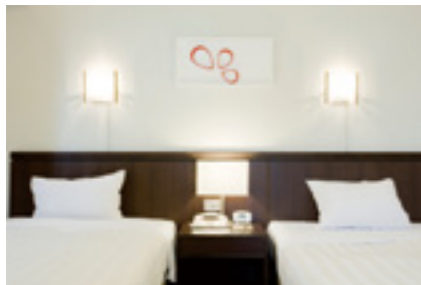


004 | ネストホテル札幌駅前

物件概要

本ホテルは、札幌市営地下鉄南北線「さっぽろ」駅から徒歩約5分、JR函館本線他「札幌」駅から徒歩約6分圏内に立地する宿泊主体型ホテルです。札幌市の中心街に位置しており、繁華性も高く交通利便性に優れ、観光・ビジネスの両面での宿泊拠点として需要が見込まれます。また、大通公園、すすきのエリア等の飲食街や観光スポットへのアクセスにも優れています。2013年5月に「ネストホテル札幌駅前」にリブランドされ、朝食は和洋食40種類以上を提供するビュッフェスタイルで人気を博しています。

取得価格	2,160百万円
鑑定評価額	2,220百万円
鑑定NOI利回り	6.9%
償却後NOI利回り	5.8%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	北海道札幌市
総客室数	162室
賃貸可能面積	5,734.93㎡
構造・階数	SRC造地下1階付11階建
建築時期	1984年6月30日
賃料契約形態	固定+変動賃料

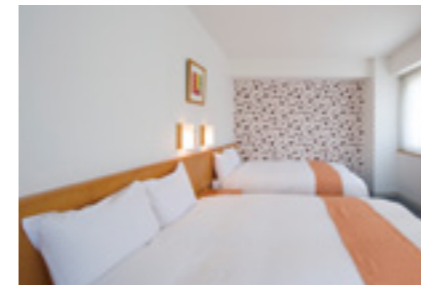


003 | ホテルウイングインターナショナル名古屋

物件概要

本ホテルは、名古屋市営地下鉄桜通線・鶴舞線「丸の内」駅より徒歩約2分の中心市街地に立地する宿泊特化型ホテルで、2006年に現在の「ホテルウイングインターナショナル名古屋」にリブランドされました。周辺は日本銀行名古屋支店を中心に、官公庁関連のほか多数の金融機関や大企業の支店が存在するエリアであり、栄エリアやJR「名古屋」駅等へのアクセスにも優れているため、ビジネスおよびレジャー需要両面の取り込みが可能です。

取得価格	2,670百万円
鑑定評価額	2,760百万円
鑑定NOI利回り	5.9%
償却後NOI利回り	5.4%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	愛知県名古屋市
総客室数	220室
賃貸可能面積	5,255.66㎡
構造・階数	SRC・S造地下1階付地上11階
建築時期	1984年10月19日
賃料契約形態	固定+変動賃料



005 | チサンイン大阪ほんまち

物件概要

本ホテルは、大阪市営地下鉄中央線「堺筋本町」駅徒歩約5分の大阪主要ビジネスエリアに位置する宿泊特化型ホテルです。周辺は大型商業施設や飲食店舗が集積する商業繁華性の高いエリアであり、ビジネスおよびレジャー需要両面の取り込みが可能です。大阪市内の主要な観光スポットであるユニバーサル・スタジオ・ジャパンや京セラドーム等へのアクセスにも優れています。

取得価格	1,630百万円
鑑定評価額	1,720百万円
鑑定NOI利回り	5.5%
償却後NOI利回り	5.0%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	大阪府大阪市
総客室数	130室
賃貸可能面積	3,690.00㎡
構造・階数	SRC造地下1階付10階建
建築時期	1982年10月26日
賃料契約形態	固定+変動賃料



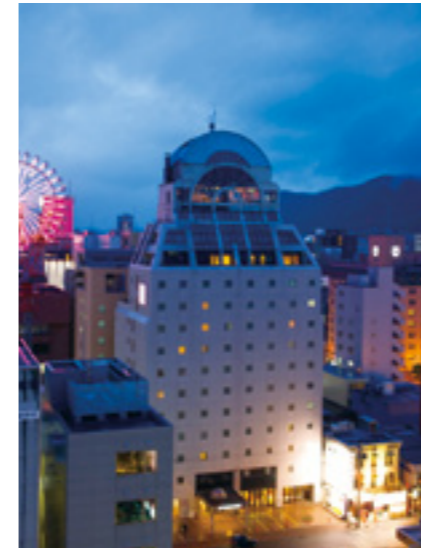


006 | コンフォートホテル浜松

物件概要

本ホテルは、JR東海道本線・東海道新幹線「浜松」駅の南方徒歩約2分に位置するシングルルーム（35室）とダブルルーム（142室）が中心の宿泊特化型ホテルです。JR東海道本線・東海道新幹線「浜松」駅南口エリアの幹線道路沿いにあり交通利便性に優れており、同エリアでは商業性にも優れた立地となっています。自動車、オートバイ、楽器等の全国規模メーカーの本社や工場が存在し、それらの部品や関連の中小企業も多いため、底堅いビジネス需要が見込まれます。

取得価格	1,550百万円
鑑定評価額	1,640百万円
鑑定NOI利回り	6.4%
償却後NOI利回り	4.5%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	静岡県浜松市
総客室数	196室
賃貸可能面積	4,173.92㎡
構造・階数	S造地上10階建
建築時期	2009年9月10日
賃料契約形態	固定賃料

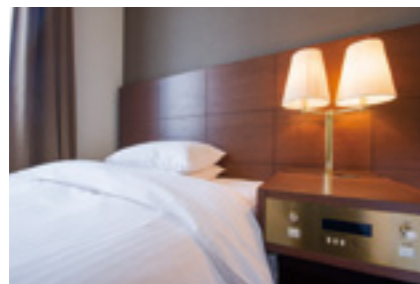


008 | ネストホテル札幌大通

物件概要

本ホテルは、札幌市営地下鉄南北線「大通」駅徒歩約4分、札幌市の中心街に位置する宿泊特化型ホテルです。繁华性の高い中心市街地に立地しており交通利便性にも優れるため、ビジネス目的および市内観光目的の宿泊拠点として観光、ビジネスの両面の需要が見込める立地です。2013年12月に「ネストホテル札幌大通」にリブランドされました。全室20㎡以上の客室構成となっており、拡大する観光需要のさらなる取り込みが期待されます。

取得価格	1,450百万円
鑑定評価額	1,490百万円
鑑定NOI利回り	6.9%
償却後NOI利回り	4.9%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	北海道札幌市
総客室数	117室
賃貸可能面積	5,638.78㎡
構造・階数	SRC・S造地下1階付15階建
建築時期	1992年8月26日
賃料契約形態	固定+変動賃料

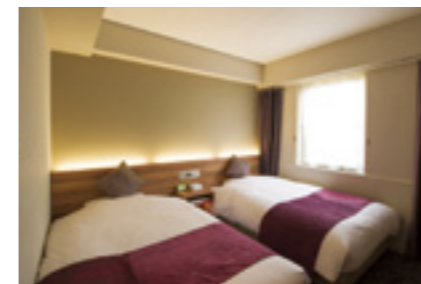


007 | ホテルサーブ神戸アスタ

物件概要

本ホテルは、2008年1月に建築された、JR神戸線（山陽本線）他「新長田」駅から徒歩約2分圏内に立地しているシングルルーム（77室）中心の宿泊特化型ホテルです。ホテルの位置する「新長田」エリアには、阪神・淡路大震災後に市街地再開発事業による再開発ビル等が多数整備されています。

取得価格	1,490百万円
鑑定評価額	1,550百万円
鑑定NOI利回り	6.1%
償却後NOI利回り	4.3%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	兵庫県神戸市
総客室数	133室
賃貸可能面積	4,633.16㎡
構造・階数	RC造地下1階付9階建
建築時期	2008年1月15日
賃料契約形態	固定+変動賃料



009 | ヴァリエホテル天神

物件概要

本ホテルは、福岡市営地下鉄空港線「天神」駅徒歩約6分、最寄りの出口から徒歩約2分の駅近に立地する総客室数77室の宿泊特化型ホテルです。約15㎡のダブル、ツインがそれぞれ35室、約17㎡のツインが7室で構成されています。本ホテルが立地する天神エリアは、アクセス面、商業繁华性、利用者層等いずれの観点からも、福岡市内で最も宿泊需要が見込めるエリアで、平日のビジネス需要、週末は観光等のレジャー需要の取り込みが可能です。2015年に全客室の改装を行い、リニューアルオープンしました。

取得価格	1,380百万円
鑑定評価額	1,690百万円
鑑定NOI利回り	6.7%
償却後NOI利回り	5.7%
ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル
所在地	福岡県福岡市
総客室数	77室
賃貸可能面積	1,910.94㎡
構造・階数	RC造地上8階建
建築時期	1994年3月31日
賃料契約形態	固定+変動賃料



資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別	第1期 (注1)	
	自 平成27年7月22日	至 平成28年1月31日
営業収益	(注2) 百万円	197
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(197)
営業費用	百万円	95
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(67)
営業利益	百万円	102
経常利益	百万円	66
当期純利益	百万円	65
総資産額	百万円	23,071
(対前期比)	%	(-)
純資産額	百万円	14,211
(対前期比)	%	(-)
出資総額	百万円	14,145
発行済投資口の総口数	口	138,500
1口当たり純資産額	円	102,608
分配金総額	百万円	65
1口当たり分配金	円	471
(うち1口当たり利益分配金)	円	(471)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)
総資産経常利益率	(注3) %	0.3 (1.7)
自己資本利益率	(注3) %	0.5 (2.7)
自己資本比率	(注3) %	61.6
(対前期増減)		(-)
配当性向	(注4) %	99.9
【その他参考情報】		
投資物件数	件	9
期末テナント数	件	12
総賃貸可能面積	m ²	39,796.89
期末稼働率	%	100.0
当期減価償却費	百万円	50
当期資本的支出額	千円	25,437
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	180
当期運用日数	(注5) 日	63

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6か月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（平成27年7月22日）から平成28年1月末日までです。

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を（ ）に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（平成27年11月30日）時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（平成27年11月30日）時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額 / 期末総資産額
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注4) 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。第1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

(注5) 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。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 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、いちご不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人とし、また、いちごグループホールディングス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1期である当期は、公募増資及び第三者割当により、135,500口の新投資口を発行（発行総額13,845百万円）し、借入金（借入総額8,500百万円）による調達と併せて、9物件（取得価格20,410百万円）の取得を行いました。

(2) 投資環境と運用実績

日本経済は、政府の経済政策や日本銀行による金融政策を背景とした堅調な企業業績と雇用情勢の改善が続いており、個人消費も底堅く、緩やかな回復基調が続きました。観光産業においては、日本人レジャー需要が堅調に推移しており、また訪日外客数（インバウンド）は政府による観光立国推進政策や円安の影響等により、大幅に増加しております。平成27年（1月から12月までの1年間）のインバウンドは過去最高を記録した前年から約47%増加し19.7百万人（推計値）となりました。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ました。

(3) 資金調達の概要

当期においては、平成27年7月の本投資法人の設立に際しての3,000口の発行で300百万円、同年11月に公募による新投資口129,000口の発行で13,181百万円、同年12月に第三者割当による新投資口6,500口の発行で664百万円を調達しました。この結果、平成28年1月31日現在の発行済投資口の総口数は138,500口となりました。

また、借入金は株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより8,500百万円（タームローンⅠ：借入額3,250百万円、最終返済期限平成30年11月 タームローンⅡ：借入額5,250百万円、最終返済期限平成32年11月）を調達しました。この結果、平成28年1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36.8%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成28年1月期の実績として営業収入197百万円、営業利益102百万円、経常利益66百万円、当期純利益65百万円を計上しました。

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、当期末処分利益65百万円に対して、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65百万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471円としました。

3 増資等の状況

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の異動は、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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

決算期	第1期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
最高	142,000円
最低	109,200円

4 分配金等の実績

当期の分配金については、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、当期末処分利益65百万円に対して、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65百万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471円としました。

決算期	第1期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
当期末処分利益総額	千円 65,276
利益留保額	千円 43
金銭の分配金総額	千円 65,233
（1口当たり分配金）	円 (471)
うち利益分配金総額	千円 65,233
（1口当たり利益分配金）	円 (471)
うち出資払戻総額	千円 —
（1口当たり出資払戻額）	円 (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円 —
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円 (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円 —
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	円 (—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

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

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

本投資法人は、昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います。当面は成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。

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

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

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル

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

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）いちごグループホールディングス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。

(2) 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再生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いきます。

（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。

(3) 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。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別		第1期 平成28年1月31日
発行可能投資口総口数	口	10,000,000
発行済投資口の総口数	口	138,500
出資総額	百万円	14,145
投資主数	人	4,370

2 投資口に関する事項

平成28年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	25,089	18.11
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	17,786	12.84
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	11,474	8.28
いちごグループホールディングス株式会社	6,500	4.69
MSIP CLIENT SECURITIES	6,423	4.63
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,322	3.84
SIX SIS LTD.	4,470	3.22
MSCO CUSTOMER SECURITIES	3,988	2.87
株式会社SBI証券	1,782	1.28
CBLDN STANDARD LIFE INVESTMENT COMPANY II-GLOBAL REIT FUND	1,602	1.15
合計	84,436	60.96

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより記載しています。

3 役員等に関する事項

(1) 平成28年1月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	宮下 修	宮下アソシエイツ合同会社 代表社員 株式会社遠藤総合研究所 顧問	1,896
監督役員	飯田 善	飯田経営法律事務所 弁護士 株式会社ディー・エヌ・エー 社外監査役 株式会社スタッツインベストメントマネジメント 社外取締役 アーキエナジー株式会社 社外監査役 株式会社西東京リサイクルセンター 監査役	1,264
	鈴木 智子	鈴木智子公認会計士事務所 代表 特定非営利活動法人 プラネットファイナンスジャパン 監事 特定非営利活動法人 まちづくり情報センターかながわ 監事 特定非営利活動法人 NPO会計税務専門家ネットワーク 理事	1,264
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	—

(注) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を勘案して、本投資法人の役員会において検討いたします。

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	いちご不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営)	
一般事務受託者 (会計事務等)	
一般事務受託者 (投資主名簿等管理人)	

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第1期(平成28年1月31日)	
		保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	北海道	3,646	15.8
	東海	4,260	18.5
	近畿	11,317	49.1
	九州	1,416	6.1
小計		20,642	89.5
預金・その他資産		2,428	10.5
資産総額計		23,071	100.0

(注1)「地域」は、下記によります。

北海道 : 北海道
 東海 : 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 : 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

(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 主要な保有資産

平成28年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる 用途
スマイルホテル京都四条	4,524	4,891.84	4,891.84	100.0	17.6	ホテル
ホテルビスタプレミアム京都	3,635	3,867.66	3,867.66	100.0	18.0	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,697	5,255.66	5,255.66	100.0	13.3	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,182	5,734.93	5,734.93	100.0	8.5	ホテル
チサンイン大阪ほんまち	1,650	3,690.00	3,690.00	100.0	6.8	ホテル
コンフォートホテル浜松	1,563	4,173.92	4,173.92	100.0	9.5	ホテル
ホテルサーブ神戸アスタ	1,507	4,633.16	4,663.16	100.0	9.2	ホテル
ネストホテル札幌大通	1,464	5,638.78	5,638.78	100.0	7.3	ホテル
ヴァリエホテル天神	1,416	1,910.94	1,910.94	100.0	9.7	ホテル
合計	20,642	39,796.89	39,796.89	100.0	100.0	

(注1)「賃貸可能面積」は、各資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。以下同じです。

(注2)「賃貸面積」は、各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。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

平成28年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注)	期末 帳簿価額 (百万円)	
001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市下京区四条通 油小路東入傘鉾町59番他	信託受益権	4,891.84	4,580	4,524
002	ホテルビスタプレミアム京都	京都府京都市中京区河原町通 六角西入ル松ヶ枝町457	信託受益権	3,867.66	3,730	3,635
003	ホテルウィング インターナショナル名古屋	愛知県名古屋市中区錦 一丁目4番11号	信託受益権	5,255.66	2,760	2,697
004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市中央区北二条西 二丁目9番2	信託受益権	5,734.93	2,220	2,182
005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市中央区博労町 二丁目3番8号	信託受益権	3,690.00	1,720	1,650
006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市中区砂山町353番5	信託受益権	4,173.92	1,640	1,563
007	ホテルサーブ神戸アスタ	兵庫県神戸市長田区若松町 五丁目1番1号	信託受益権	4,633.16	1,550	1,507
008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市中央区南二条西 五丁目29番1他	信託受益権	5,638.78	1,490	1,464
009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市中央区大名 二丁目8番12号	信託受益権	1,910.94	1,690	1,416
合計				39,796.89	21,380	20,642

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第1期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日			
	テナント総数 期末時点 (件) (注)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
001 スマイルホテル京都四条	1	100.0	34,879	17.6
002 ホテルビスタプレミアオ京都	3	100.0	35,722	18.0
003 ホテルウィングインターナショナル名古屋	1	100.0	26,341	13.3
004 ネストホテル札幌駅前	1	100.0	16,922	8.5
005 チサイン大阪ほんまち	2	100.0	13,388	6.8
006 コンフォートホテル浜松	1	100.0	18,761	9.5
007 ホテルサーブ神戸アスタ	1	100.0	18,300	9.2
008 ネストホテル札幌大通	1	100.0	14,364	7.3
009 ヴァリエホテル天神	1	100.0	19,270	9.7
合 計	12	100.0	197,950	100.0

(注)「テナント総数期末時点」は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細（不動産等組入資産明細）」に一括して記載しており、平成28年1月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れは以下のとおりです。

(特定取引の契約額及び時価の状況表)

平成28年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円)		時 価 (注2)
		(注1)	うち1年超 (注1)	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	5,250,000	5,250,000	—
合 計		5,250,000	5,250,000	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準の特例処理の要件を満たしているため時価の記載は省略しています。

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が保有する不動産等に関し、平成28年1月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出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、会計上の費用に区分経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 (千円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
チサンイン大阪ほんまち (大阪府大阪市)	客室改装及びバスルーム改装	自 平成28年10月 至 平成28年12月	50,000	—	—
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)	全室客室改装及び バスルーム改装	自 平成28年6月 至 平成28年10月	20,500	—	—
ネストホテル札幌大通 (北海道札幌市)	ツインルーム (12室) 客室改装 及びトリプルルーム化	自 平成28年4月 至 平成28年4月	16,000	—	—
ネストホテル札幌大通 (北海道札幌市)	客室増室工事 (2室)	自 平成28年5月 至 平成28年7月	16,500	—	—
スマイルホテル京都四条 (京都府京都市)	客室増室工事 (2室)	自 平成28年6月 至 平成28年8月	15,000	—	—
ヴァリエホテル天神 (福岡県福岡市)	空調更新工事	自 平成28年3月 至 平成28年4月	14,000	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事 (10,000千円を超えるもの) は以下のとおりです。当期の資本的支出は25,437千円であり、費用区分された修繕費1,990千円と合わせ、合計27,427千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	支出金額 (千円)
ヴァリエホテル天神 (福岡県福岡市)	朝食会場改修工事	自 平成28年1月 至 平成28年1月	17,422

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごとに策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

営業期間	第1期
	自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
当期首積立金残高	—
当期積立額	27,636
当期積立金取崩額	89
次期繰越額	27,546

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期	
	自 平成27年7月22日	至 平成28年1月31日
(a) 資産運用報酬	16,915	
(b) 資産保管手数料	1,119	
(c) 一般事務委託手数料	2,853	
(d) 役員報酬	4,425	
(e) その他の費用	2,225	
合計	27,540	

2 借入状況

平成28年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	平成27年 11月30日	—	1,300	0.77091	平成30年 11月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,137					
	株式会社新生銀行		—	487					
	株式会社りそな銀行		—	325					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 11月30日	—	2,100	1.08000 (注2)	平成32年 11月30日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		—	1,837					
	株式会社新生銀行		—	787					
	株式会社りそな銀行		—	525					
合計		—	8,500						

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。

(注3) 資金使途は、物件の取得資金等です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

1 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
スマイルホテル京都四条	平成27年 11月30日	4,480	—	—	—	—
ホテルビスタプレミオ京都	平成27年 11月30日	3,600	—	—	—	—
ホテルウィング インターナショナル名古屋	平成27年 11月30日	2,670	—	—	—	—
ネストホテル札幌駅前	平成27年 11月30日	2,160	—	—	—	—
チサンイン大阪ほんまち	平成27年 11月30日	1,630	—	—	—	—
コンフォートホテル浜松	平成27年 11月30日	1,550	—	—	—	—
ホテルサーブ神戸アスタ	平成27年 11月30日	1,490	—	—	—	—
ネストホテル札幌大通	平成27年 11月30日	1,450	—	—	—	—
ヴァリエホテル天神	平成27年 11月30日	1,380	—	—	—	—

(注) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買価格)を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	スマイルホテル京都四条	平成27年 11月30日	4,480	4,500	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日
取得	ホテルビスタプレミオ京都	平成27年 11月30日	3,600	3,620	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 7月31日
取得	ホテルウィング インターナショナル名古屋	平成27年 11月30日	2,670	2,710	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 7月31日
取得	ネストホテル札幌駅前	平成27年 11月30日	2,160	2,180	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 7月31日
取得	チサンイン大阪ほんまち	平成27年 11月30日	1,630	1,650	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 7月31日
取得	コンフォートホテル浜松	平成27年 11月30日	1,550	1,610	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日
取得	ホテルサーブ神戸アスタ	平成27年 11月30日	1,490	1,500	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成27年 7月31日
取得	ネストホテル札幌大通	平成27年 11月30日	1,450	1,460	大和不動産鑑定 株式会社	平成27年 7月31日
取得	ヴァリエホテル天神	平成27年 11月30日	1,380	1,450	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年 7月31日

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された不動産等の売買価格)を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、太陽有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成27年7月22日から平成28年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、太陽有限責任監査法人からの調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関する事について調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等 (注2)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	20,410,000	—
利害関係人等 (注1) との取引状況の内訳		
合同会社四条ホールディングス	4,480,000 (22.0%)	— (—%)
合同会社河原町ホールディングス	3,600,000 (17.6%)	— (—%)
合同会社札幌ホールディングス	6,280,000 (30.8%)	— (—%)
合同会社浜松ホールディングス	1,550,000 (7.6%)	— (—%)
いちご地所株式会社	1,630,000 (8.0%)	— (—%)
いちごグループホールディングス株式会社	1,490,000 (7.3%)	— (—%)
いちご不動産サービス福岡株式会社	1,380,000 (6.8%)	— (—%)
合 計	20,410,000 (100.0%)	— (—%)

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の売買金額等は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるいちご不動産投資顧問株式会社は、第二種金融商品取引業及び宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

後記「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

平成27年10月2日に本投資法人の第1回目の投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

承認日	決議事項	概要
平成27年10月2日	規約一部変更の件	本投資法人の規約の一部変更を行いました。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
平成27年7月22日	資産運用委託契約の締結	本投資法人の資産の運用に係る業務をいちご不動産投資顧問株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約の締結	本投資法人の機関運営及び会計事務等に係る一般事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	資産保管業務委託契約の締結	本投資法人の資産の保管に係る業務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
	事務委託契約（投資口事務受託契約）の締結	本投資法人の投資主名簿に関する事務をみずほ信託銀行株式会社に委託しました。
平成27年10月2日	スポンサーサポート契約の締結	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、いちごグループホールディングス株式会社とスポンサーサポート契約を締結しました。
平成27年11月19日	新投資口引受契約の締結	平成27年10月26日開催の本投資法人役員会において承認された新投資口の発行について、SMBC日興証券株式会社及びみずほ証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

いちごホテルリート投資法人

(単位：千円)

	当 期 (平成28年1月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	992,622
信託現金及び信託預金	533,849
営業未収入金	42,432
前払費用	57,801
未収消費税等	521,086
その他	11,922
流動資産合計	2,159,714
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	6,170,044
減価償却累計額	△49,963
信託建物（純額）	6,120,081
信託機械及び装置	2,220
減価償却累計額	△23
信託機械及び装置（純額）	2,196
信託工具、器具及び備品	5,275
減価償却累計額	△88
信託工具、器具及び備品（純額）	5,187
信託土地	14,515,032
有形固定資産合計	20,642,497
投資その他の資産	
敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	147,228
投資その他の資産合計	157,228
固定資産合計	20,799,725
繰延資産	
創立費	45,799
投資口交付費	65,920
繰延資産合計	111,720
資産合計	23,071,160

(単位：千円)

	当 期 (平成28年1月31日)
負債の部	
流動負債	
営業未払金	40,555
未払金	24,752
未払費用	14,111
未払法人税等	937
前受金	28,256
その他	225
流動負債合計	108,839
固定負債	
長期借入金	8,500,000
信託預り敷金及び保証金	251,111
固定負債合計	8,751,111
負債合計	8,859,951
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	14,145,932
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	65,276
剰余金合計	65,276
投資主資本合計	14,211,208
純資産合計	※1 14,211,208
負債純資産合計	23,071,160

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)	
営業収益		
賃貸事業収入	※1	192,936
その他賃貸事業収入	※1	5,013
営業収益合計		197,950
営業費用		
賃貸事業費用	※1	67,669
資産運用報酬		16,915
資産保管手数料		1,119
一般事務委託手数料		2,853
役員報酬		4,425
その他営業費用		2,225
営業費用合計		95,210
営業利益		102,740
営業外収益		
雑収入		0
営業外収益合計		0
営業外費用		
支払利息		14,111
融資関連費用		12,626
創立費償却		5,085
投資口交付費償却		4,702
営業外費用合計		36,525
経常利益		66,214
税引前当期純利益		66,214
法人税、住民税及び事業税		937
法人税等合計		937
当期純利益		65,276
前期繰越利益		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		65,276

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

いちごホテルリート投資法人

当期 (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			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰 余 金			
		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
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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項 目	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)						
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 style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>建物</td> <td>2～53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>5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	機械及び装置	8年	工具、器具及び備品	5年
建物	2～53年						
機械及び装置	8年						
工具、器具及び備品	5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。 なお、平成27年11月27日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「スプレッド方式」といいます。）によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成27年11月27日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は492,264千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約（「従来方式」といいます。）による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、貸借対照表上の投資口交付費は、451,242千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は、41,022千円多く計上されています。</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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,429千円です。</p>						
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>						

項 目	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)
5. その他計算書類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。 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。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。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>

(貸借対照表に関する注記)

当 期 (平成28年1月31日)	
※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	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	192,936
計	192,936
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	5,013
計	5,013
不動産賃貸事業収益合計	197,950
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	3,091
水道光熱費	5,013
信託報酬	1,121
減価償却費	50,074
修繕費	1,990
損害保険料	385
その他賃貸事業費用	5,992
不動産賃貸事業費用合計	67,669
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	130,280

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	138,500口

(税効果会計に関する注記)

当 期 (平成28年1月31日)	
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	
	(単位：千円)
繰延税金資産（流動）	
未払事業税損金不算入額	16
繰延税金資産小計	16
評価性引当額	△16
繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—
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	
法定実効税率	32.31%
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.83%
その他	0.94%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.42%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当 期
(自 平成27年7月22日
至 平成28年1月31日)

該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

当 期
(自 平成27年7月22日
至 平成28年1月31日)

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（下記 (4) ②参照）、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。

当 期
(自 平成27年7月22日
至 平成28年1月31日)

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

当期末における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(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	契約金額等		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、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(注1)(3)参照)。

(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	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	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	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(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	—

(賃貸等不動産に関する注記)

当 期
(自 平成27年7月22日
至 平成28年1月31日)

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、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途	当 期 自 平成27年 7月22日 至 平成28年 1月31日	
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	—
	当期増減額	20,642,497
	当期末残高	20,642,497
当期末時価	21,380,000	

(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) 当期増減額のうち、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。

(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。

(資産の運用の制限に関する注記)

当 期
(自 平成27年7月22日
至 平成28年1月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

当 期
(自 平成27年7月22日
至 平成28年1月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	2,853	未払金	2,864
				信託報酬	362	—	—
利害関係人等	いちごグループ ホールディングス 株式会社	総合不動産サービ ス、クリーンエネ ルギー事業	4.69%	私募設立	300,000	—	—
				不動産信託受益権 の購入	1,490,000	—	—
利害関係人等	いちご地所 株式会社	投資業	—	不動産信託受益権 の購入	1,630,000	—	—
利害関係人等	いちご不動産サー ビス福岡株式会社	不動産業	—	不動産信託受益権 の購入	1,380,000	—	—

(注) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(1口当たり情報に関する注記)

	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)
--	---------------------------------------

1口当たり純資産額	102,608円
1口当たり当期純利益	1,352円

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) 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。

	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)
当期純利益	65,276千円
普通投資主に帰属しない金額	—
普通投資口に係る当期純利益	65,276千円
期中平均投資口数	48,260口

(重要な後発事象に関する注記)

	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)
--	---------------------------------------

該当事項はありません。

	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)
I 当期末処分利益	65,276,796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)
III 次期繰越利益	43,296円
分配金の額の算出方法	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。

独立監査人の監査報告書

平成 28 年 3 月 14 日

いちごホテルリート投資法人

役員会 御中



太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

尾川 光明

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

西村 健太

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、いちごホテルリート投資法人の平成 27 年 7 月 22 日から平成 28 年 1 月 31 日までの第 1 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

（単位：千円）

	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	66,214	
減価償却費	50,074	
創立費償却	5,085	
投資口交付費償却	4,702	
支払利息	14,111	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△42,432	
未収消費税等の増減額（△は増加）	△521,086	
前払費用の増減額（△は増加）	△57,801	
長期前払費用の増減額（△は増加）	△147,228	
営業未払金の増減額（△は減少）	15,118	
未払金の増減額（△は減少）	24,752	
前受金の増減額（△は減少）	28,256	
その他	△11,696	
小計	△571,928	
営業活動によるキャッシュ・フロー	△571,928	
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	△20,667,134	
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	
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	8,500,000	
投資口の発行による収入	14,075,308	
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,575,308	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,526,471	
現金及び現金同等物の期首残高	—	
現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,526,471

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

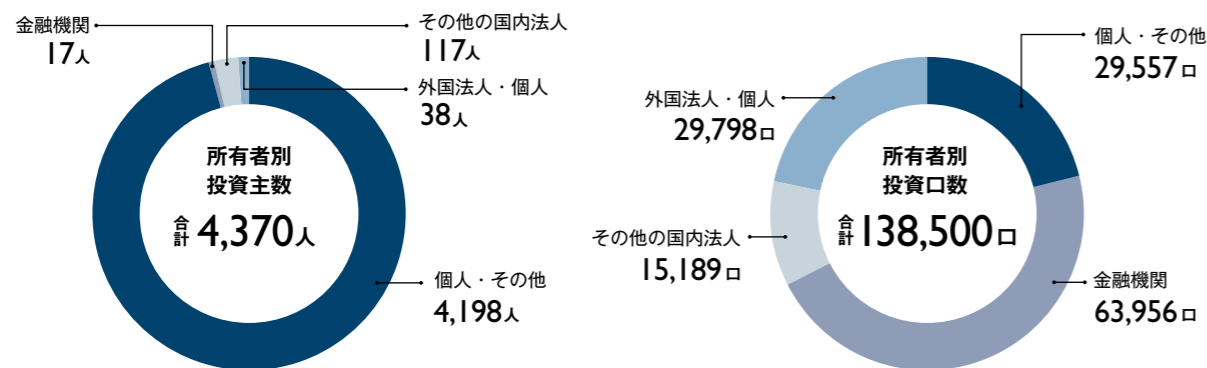
	当 期 (自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（単位：千円）
現金及び預金	992,622
信託現金及び信託預金	533,849
現金及び現金同等物	1,526,471

投資口・投資主情報

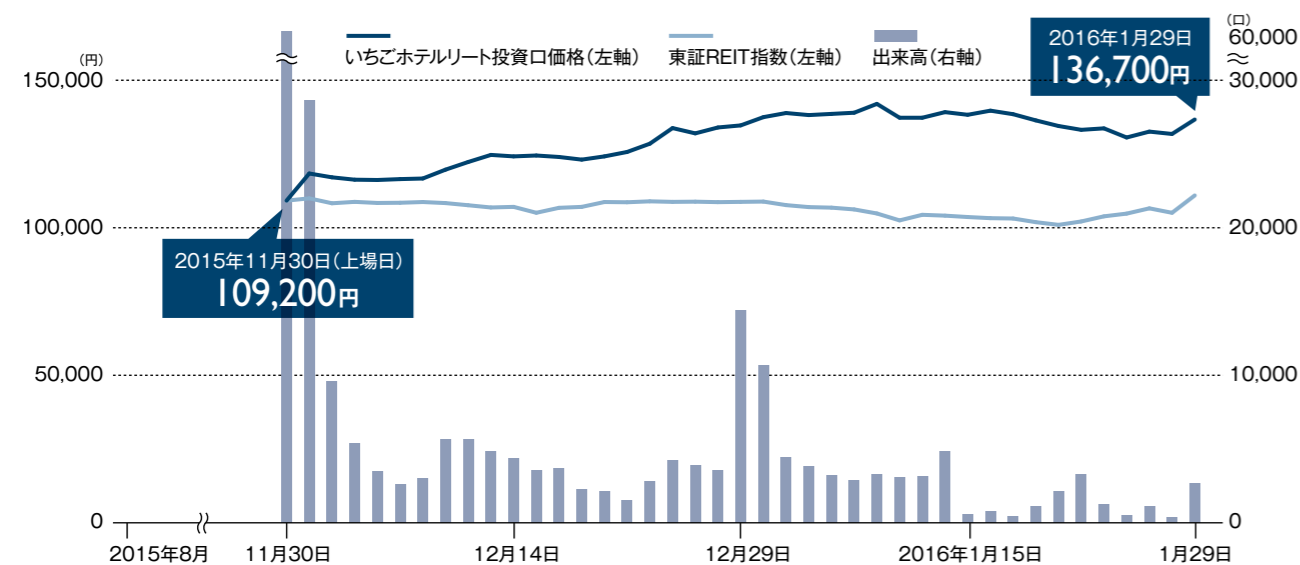
主要な投資主 (2016年1月31日現在)

氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	25,089	18%
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	17,786	13%
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	11,474	8%
いちごグループホールディングス株式会社 (スポンサー)	6,500	5%
MSIP CLIENT SECURITIES	6,423	5%
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,322	4%
SIX SIS LTD.	4,470	3%
MSCO CUSTOMER SECURITIES	3,988	3%
株式会社SBI証券	1,782	1%
CBLDN STANDARD LIFE INVESTMENT COMPANY II - GLOBAL REIT FUND	1,602	1%
合計	84,436	61%

投資主の状況 (2016年1月31日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2015年11月30日(上場日)の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月31日、7月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード3463)
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ(www.ichigo-hotel.co.jp)に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324 (フリーダイヤル)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

[マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
お取引の証券会社までお問い合わせください。

IRカレンダー

2016年1月期	決算期末	2016年1月31日	2016年7月期	決算期末	2016年7月31日
	決算発表	2016年3月16日		決算発表	2016年9月中旬
	分配金支払開始	2016年4月22日		分配金支払開始	2016年10月下旬

その他、各種個人投資家向けIRセミナー、フェア等に随時参加しています。詳細はホームページで告知しますので、是非ご参加ください。

IRニュース配信サービスのお知らせ

www.ichigo-hotel.co.jp

いちごホテルリート投資法人では、ホームページを通じて、最新のお知らせ、決算情報、投資物件の情報等様々な有用な情報を公開しています。

IRニュース配信サービスを行っております。最新のお知らせをタイムリーにお届けいたします。是非ご活用ください。



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用
して印刷しています。