

# Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation



日本を世界一豊かに。  
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」



第2期 資産運用報告 | 自2016年2月1日 至2016年7月31日 |

いちごホテルリート投資法人

東京都千代田区内幸町1-1-1  
[www.ichigo-hotel.co.jp](http://www.ichigo-hotel.co.jp)





商号の「いちご」は、  
千利休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

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| <h3>1 安定性と成長性を追求する<br/>ホテル特化型リート</h3> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 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</li> <li>■ 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</li> </ul> |
| <h3>2 投資主価値の最大化</h3>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> </ul>  |
| <h3>3 いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現</h3>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ いちごグループのこれまで培ってきた「心築」(しんちく)機能を軸としたビジネスモデル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</li> <li>■ 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</li> </ul>  |

## 投資法人執行役員ご挨拶

### さらなる発展に向けた成長基盤の確立

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、このたび2016年7月期（2016年2月1日～2016年7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2016年7月期（第2期）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、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。

2016年7月期は、上場時に取得した9物件の宿泊主体・特化型ホテルを運用し、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391百万円を計上いたしました。この結果、1口当たり分配金は2,825円となり、期首予想に対し370円の増配となりました。

本投資法人は、昨年の上場以降、成長基盤を確立するために資産規模の早期拡大を目指してまいりましたが、2016年8月に成長戦略に沿った資産の取得を行うことができました。今後も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価値向上の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、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう宜しくお願い申し上げます。



いちごホテルリート投資法人  
執行役員  
宮下 修

## 目次

2	投資法人執行役員ご挨拶	21	I. 資産運用報告
3	資産運用会社代表執行役社長インタビュー	45	II. 貸借対照表
5	第2期ホテル運営実績	47	III. 損益計算書
6	いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現	48	IV. 投資主資本等変動計算書
12	ポートフォリオ構築方針	49	V. 注記表
13	ポートフォリオの概要	65	VI. 金銭の分配に係る計算書
14	保有物件紹介	66	VII. 会計監査人の監査報告書
17	第3期新規取得物件紹介	67	VIII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）
		69	投資口・投資主情報
		70	投資主インフォメーション

### 2016年7月期の決算ハイライト

営業収益	774	百万円	経常利益	392	百万円	1口当たり分配金	2,825	円
営業利益	472	百万円	当期純利益	391	百万円	稼働率	100	%

(2016年7月期末時点)

## 着実な内部成長による分配金の増加、 新規10物件の取得による 資産規模拡大など力強い成長を 遂げています。

いちご投資顧問株式会社  
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。上場後初の通期稼働となる第2期の実績と具体的な取り組み、第3期の展望、今後の成長戦略について、運用会社であるいちご投資顧問株式会社の織井渉社長にお聞きしました。**

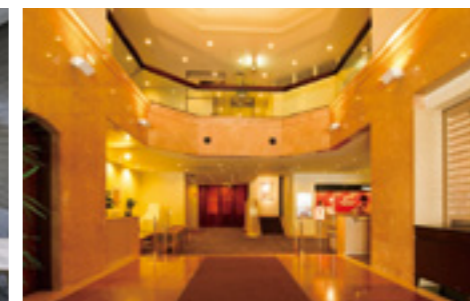
### Q 第2期の実績と具体的な取り組みをお聞かせください。

**A** 第2期は、上場時に取得した宿泊主体・特化型ホテル9物件を初めて通期で運用し、その客室稼働率はポートフォリオ全体で90.2%でした。大阪・京都の物件はインバウンドニーズが高く、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率を維持しています。ADR（平均客室単価）は変動賃料を導入している主要な7物件で前年同期比12.8%上昇し、ポートフォリオ全体のRevPAR（注1）は4.8%上昇しました。第2期においても、ADR主導によるRevPARの上昇が継続しており、特に変動賃料を導入したホテルでの上昇が大きく、変動賃料の増加につながっています。第2期では新規物件の取得はありませんでしたが、スポンサーバイラインに含まれている宿泊主体・特化型ホテル10物件の取得に向けた準備活動を進め、2016年8月（第3期）に無事取得を完了しました。スポンサーバイライン以外でも、

需要が厚く、安定した稼働と高いADRが期待できる東京都心の物件をはじめ、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については、その取得を積極的に検討してまいります。

第2期の戦略的なCAPEX（注2）として、ネストホテル札幌大通において客室改装と非収益スペースの客室化を行っています。ツインルーム12室をトリプルルーム対応可能な客室に改装し、室内を明るくした上でデザイン性を向上させ、改装終了後7月よりその販売を開始していますが、着実にADRを向上させています。また、これまで倉庫として使用していた非収益スペースをトリプルルーム対応可能な客室に改装し、客室を2室増加させました。増加するレジャー需要に対応可能な改装を進めることで、高稼働ホテルにおけるさらなる収益増加を目指してまいります。

賃料につきましては、変動賃料を導入している8物件のうち4物件のホテル運営収益が期初予想を上回ったことで変動賃料が増加しました。RevPARの上昇によるトップラインの増収に加えて、ホテル運営経費の削減によるGOP（注3）の改善も変動賃料増加に大きく貢献しています。また、賃貸事業費用を当初想定より抑えることができたことも増益につながりました。これらの取り組みによりNOIは前回予想時に比べ9%増加し、第2期の分配金は期首予想を15.1%上回ることができました。



### Q 第3期の展望をお聞かせください。

**A** 第3期は、2016年8月の新規物件取得により、ポートフォリオの大幅な成長を実現させています。取得したホテルは、東京3物件をはじめとする北海道から沖縄までの合計10物件で、これにより資産規模は、取得価格ベースで上場時の204億円から476億円に拡大し、約2.3倍の成長を遂げることができました。

新規10物件の取得では、東京・大阪・沖縄など、インバウンド旅行者数の増加を背景にした変動賃料のアップサイドが期待できる地域に所在する5物件に加え、安定した固定賃料の5物件も取得することができました。これにより、地域分散および物件分散を進展させるとともに、キャッシュフローの安定性と成長性の両面を向上させることができると考えています。

今回の物件取得時における一般募集により、投資口数が増加しその流動性も向上しています。財務面においては有力な地方銀行との取引開始に伴い、より強力なレンダーフォーメーションを構築することができました。

第3期においても戦略的なCAPEXの実施を計画しています。ホテルウィングインターナショナル名古屋では、ホテルテナントとの共同で客室全室の改装を行っており、2016年10月に終了予定です。スマイルホテル京都四条他複数のホテルでも、非収益スペースの客室化を計画しています。高い稼働率を維持しつつ、レジャー需要を積極的に取り込んでいけるような戦略的CAPEXに併せて、経年劣化を解消する修繕や、運営費用削減につながる設備更新等も計画的に行い、ホテルとしての付加価値をさらに高めて、顧客満足度とADRの向上を目指してまいります。

### Q 今後の成長戦略をお聞かせください。

**A** 第2期は上場時取得の9物件の通期運用となり、着実な内部成長による分配金の増加を実現できたと考えています。第3期では10物件の追加取得による外部成長を実現していますが、引き続き成長の基盤となるポートフォリオを確立するために、当面は外部成長を重視するステージで

あると認識しています。スポンサーサポートを最大限に活用して、資産規模1,000億円程度に向けたポートフォリオの早期成長を目指します。いちごグループの「心築（しんちく）」機能によりリートの投資対象となるよう適正化されたホテル資産を、いちごホテルで長期的に運用することでスポンサーとのシナジー効果を発揮し、さらなる成長の実現を目指してまいります。引き続き成長戦略に沿った宿泊主体・特化型ホテルを優先的に取得することにより、成長に向けた土台をしっかりと作ることが重要だと考えています。

また、第2期の運用実績および市場動向等を勘案し、第4期の運用状況および分配金の予想を修正させて頂きました。第1期および第2期で行った戦略的なCAPEXも、その効果が変動賃料の増加という形でいちごホテルの収益に反映されてきています。ホテル運営方針と市場環境を十分に把握したうえでの効果的なCAPEXの実施は、ホテルとしての付加価値を高め、いちごホテルの収益も高めることが出来ると考えています。

ホテルオペレーターとの協働による変動賃料の最大化に向けたハード・ソフト両面での施策の継続による内部成長と、固定賃料による安定した収益の確保により、ポートフォリオのクオリティを向上させることが出来ると考えています。今後もホテルの収益向上のためのアドバイスとサポートを継続して行ってまいります。

いちごホテルは、ホテル特化型リートとして、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。いちごホテルのさらなる成長に、ぜひご期待ください。

（注1）「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、その他売上およ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いいます。

（注2）「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、不動産および設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。

（注3）「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残額を意味します。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）。

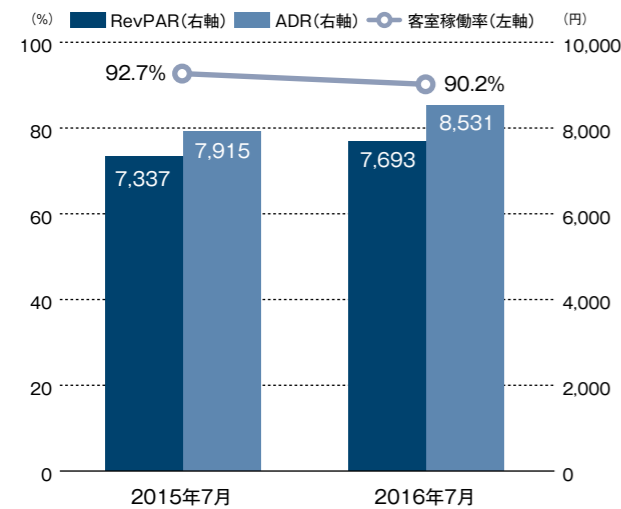
## 第2期ホテル運営実績

### ホテル運営実績 | 第2期(2016年2月~2016年7月)

RevPAR+4.8%、ADR+7.8%

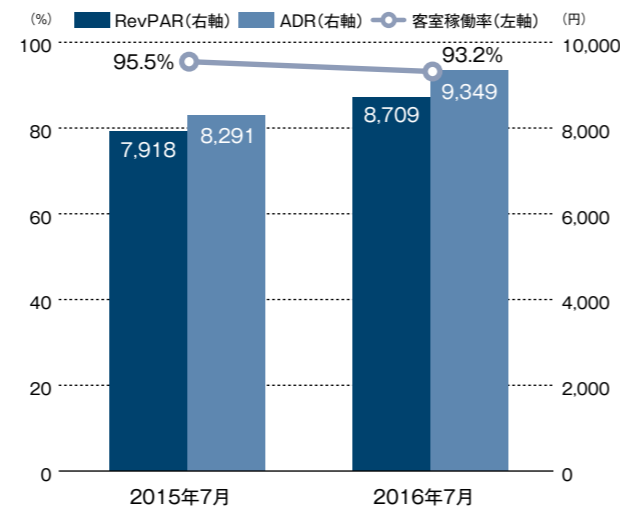
	ポートフォリオ全体			変動賃料主要7ホテル		
	2015年7月	2016年7月	対前年比	2015年7月	2016年7月	対前年比
RevPAR(円)	7,337	7,693	+4.8%	7,918	8,709	+10.0%
ADR(円)	7,915	8,531	+7.8%	8,291	9,349	+12.8%
客室稼働率	92.7%	90.2%	△2.7%	95.5%	93.2%	△2.5%

#### ポートフォリオ全体の運営実績



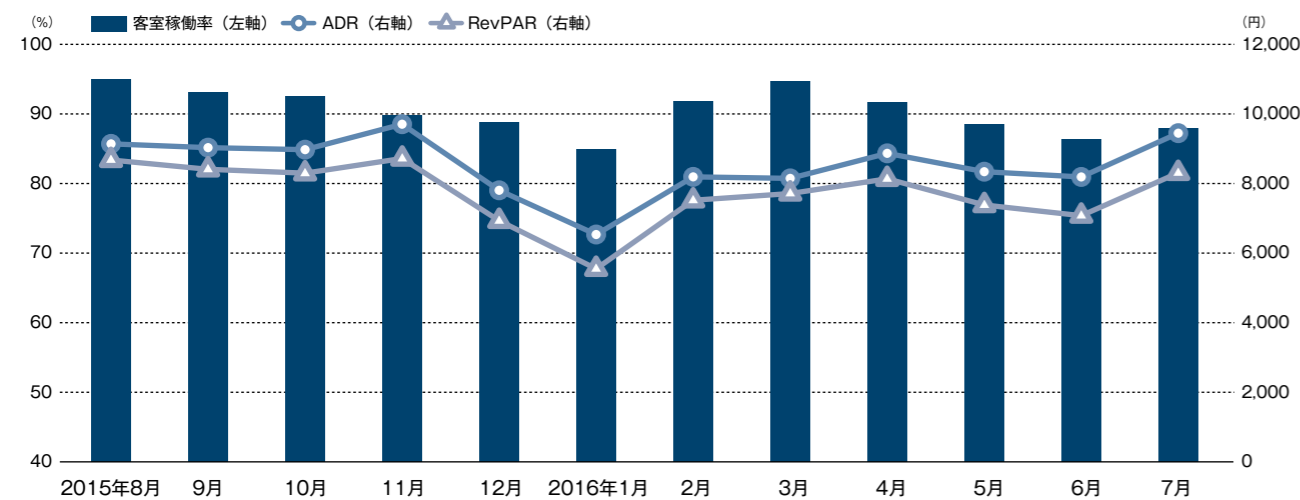
※ 対象期間は以下のとおり  
2015年7月：2015年2月から2015年7月の6ヶ月間  
2016年7月：2016年2月から2016年7月の6ヶ月間

#### 期間中変動賃料が発生した7物件の運営実績



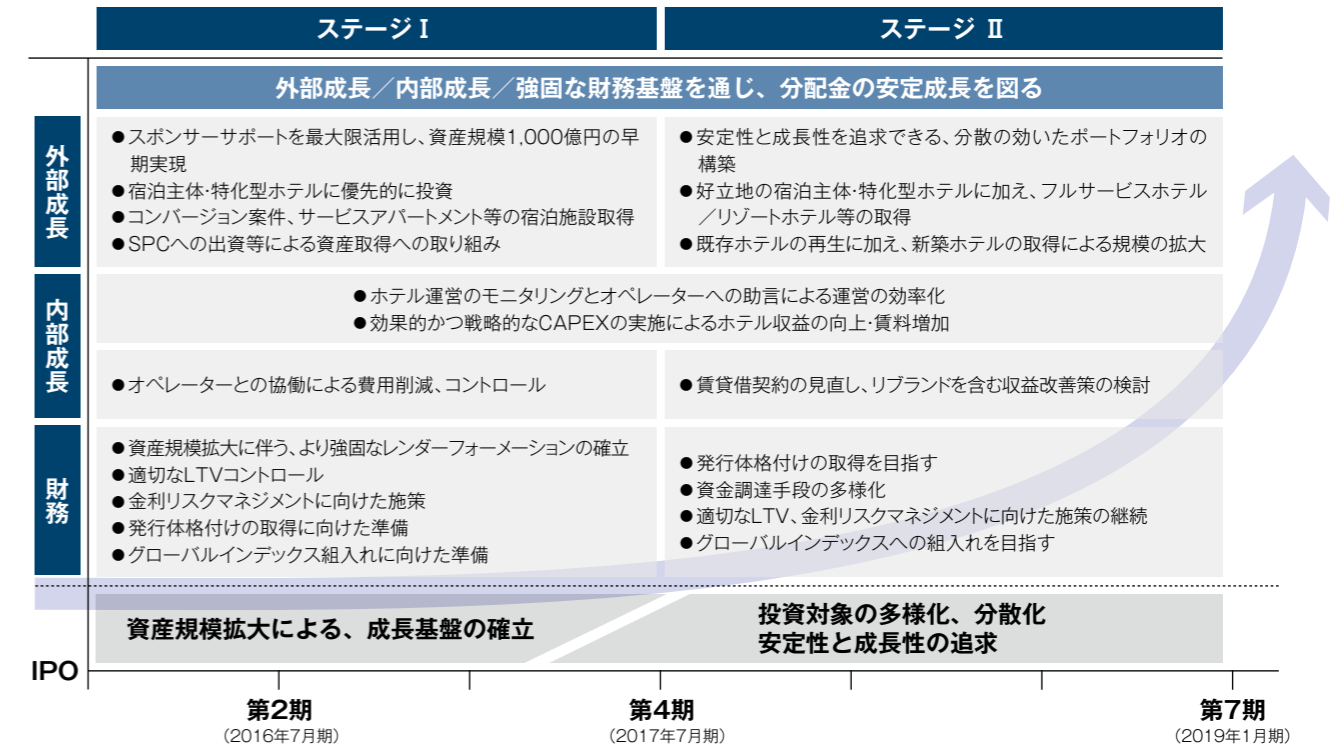
※コンフォートホテル浜松およびホテルサンプラザアスタを除く7物件

#### ポートフォリオ全体の運営実績(2015年8月~2016年7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

### スポンサーといちごホテルリートにおけるシナジー

- 「心築(しんちく)」<sup>(注)</sup>機能を活用した独自のソーシングルートを通じて、物件を調達
- 心築(しんちく)のノウハウを活用し、リート投資可能な資産となるよう適正化を図る
- いちごホテルリートは取得した資産を長期的に運用し、収益を投資家に分配

#### いちごグループの「心築」機能と不動産価値向上力



#### 心築機能を活用したホテル資産への施策例 (リートによる投資が可能な資産となるよう適正化)

- |      |  |
|------|--|
| ハード面 | <ul style="list-style-type: none"> <li>違法性不適合状態の改善</li> <li>耐震補強・安全性確保のための修繕</li> <li>構造・設備の大幅更新 等</li> </ul>      |
| ソフト面 | <ul style="list-style-type: none"> <li>オペレーター・ホテルブランドの変更</li> <li>オペレーターとの契約条件の変更</li> <li>ホテル運営方針の改善 等</li> </ul> |

#### いちごホテルリートでの長期的な運用 (ホテル資産からの収益を享受し投資家に分配)

- 戦略的なCAPEXの実施
- 中長期的な計画修繕・設備更新の実施
- ホテル資産としての競争力維持・向上
- オペレーターとの協働による収益の維持・向上
- リブランド・契約条件変更による収益のさらなる改善
- 運営経費・不動産経費の削減によるNOI向上施策

(注)心築とは、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造すること

いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

ポートフォリオマップ(19物件)

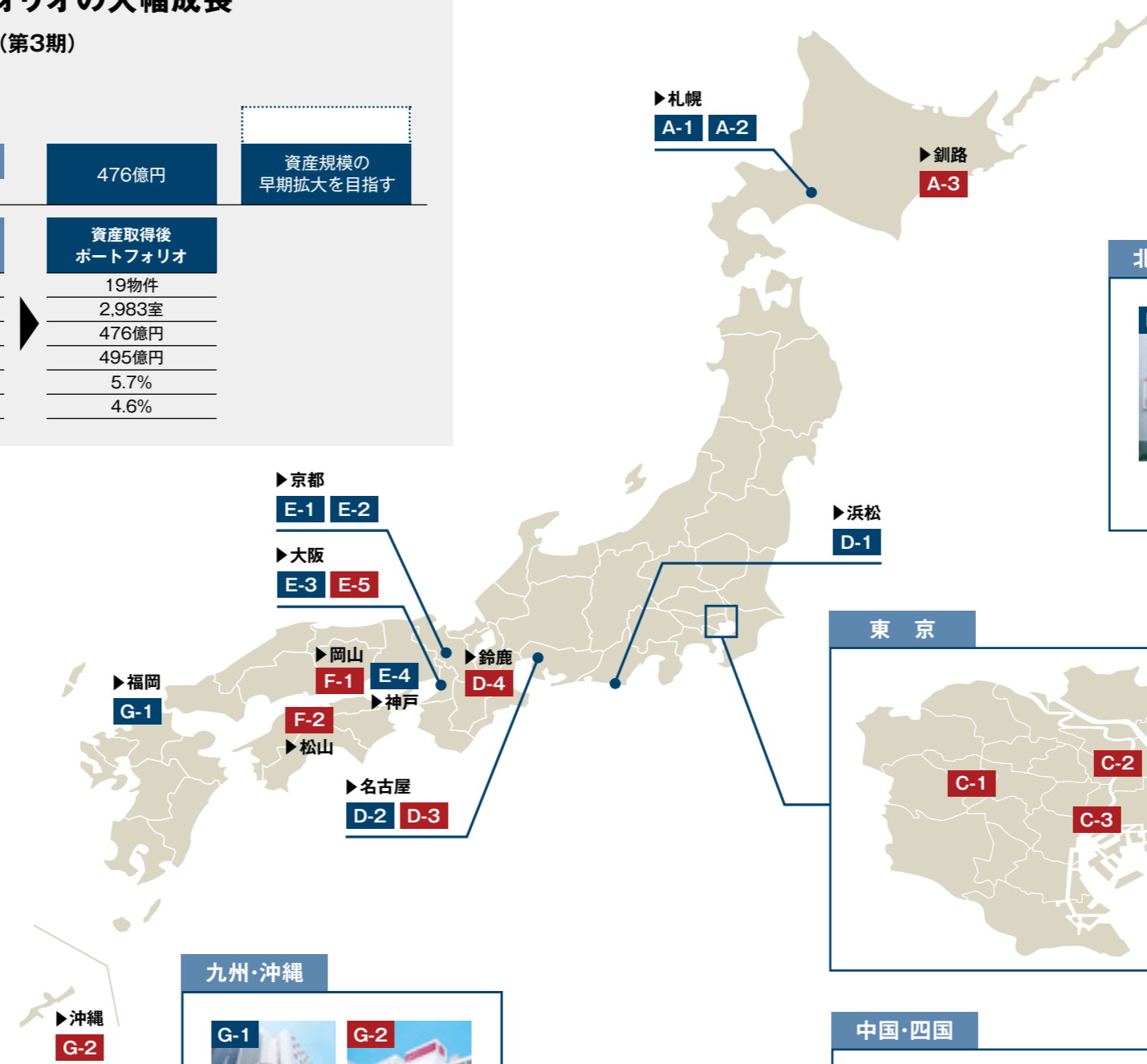
■ 上場時取得資産 ■ 第3期取得資産

スポンサーサポートを活用したポートフォリオの大幅成長

いちごグループのスポンサーサポートを活用した資産取得(第3期)

- 資産規模は204億円から476億円へ大幅成長(約2.3倍)
- 一般募集による投資口数増加に伴い、投資口の流動性が向上

資産規模	204億円	272億円	476億円	資産規模の 早期拡大を目指す
	資産取得前 ポートフォリオ	2016年8月 新規取得資産	資産取得後 ポートフォリオ	
物件数	9物件	10物件	19物件	
総客室数	1,257室	1,726室	2,983室	
取得価格	204億円	272億円	476億円	
鑑定評価額合計	206億円	282億円	495億円	
平均鑑定NOI利回り	5.9%	5.5%	5.7%	
償却後利回り	5.0%	4.3%	4.6%	



**北海道・東北**

A-1

ネストホテル  
札幌駅前

A-2

ネストホテル  
札幌大通

A-3

コンフォートホテル  
釧路

**北陸・東海**

D-1

コンフォートホテル  
浜松

D-2

ホテルウイング  
インターナショナル名古屋

D-3

コンフォートホテル  
中部国際空港

D-4

コンフォートホテル  
鈴鹿

**近畿**

E-1

スマイルホテル  
京都四條

E-2

ホテルピスタプレミアム  
京都

E-3

チサンイン  
大阪ほんまち

E-4

ホテルサーブ  
神戸アスタ

E-5

ネストホテル  
大阪心斎橋

**東京**

C-1

スマイルホテル  
東京阿佐ヶ谷

C-2

スマイルホテル  
浅草

C-3

ホテルリブマックス  
日本橋箱崎

**九州・沖縄**

G-1

ヴァリエホテル  
天神

G-2

ネストホテル那覇

**中国・四国**

F-1

コンフォートホテル岡山

F-2

ネストホテル松山

# いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

## 戦略的なCAPEXの実例

### ネストホテル札幌大通

客室の改装 投資額:16.6百万円

- ツインルーム12室をトリプルルーム対応可能に改装
- 客室の暗さを解消し、デザイン性を向上
- 改装後の実績(全客室、2016年7月)

RevPAR	15,387円 (前年同月比+8.6%)
ADR	15,685円 (前年同月比+7.1%)

● 想定投資効果

年間GOP	+7.8百万円
年間賃料	+3.9百万円

非収益スペースの客室化 投資額:16.3百万円

- 倉庫スペースをトリプルルーム対応可能な客室に改装 (2室、2016年7月工事完了)
- 増加するレジャー需要に対応可能な改装
- 高稼働ホテルにおけるさらなる収益増加を目指す
- 想定投資効果

年間GOP	+6.5百万円
年間賃料	+3.3百万円



改装後のツインルーム(トリプルルーム対応)

改装前の倉庫スペース

トリプルルーム対応可能なツインルームに

### 内部成長戦略

## 2017年1月期以降のCAPEX計画

### 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
- 顧客満足度とADR向上による売上の増収を図る
- 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

### 計画的な修繕と設備更新

- 中長期的な修繕計画に基づく、経年劣化の解消と資産価値の維持
- 運営費用削減につながる設備の更新

### 2017年1月期以降に予定している主な戦略的投資

完了時期(予定)	対象ホテル	工事の内容	目的	投資額(百万円)	賃料増加見込(年額、百万円)	ROI
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(ホテルテナントとの共同改装)	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	20.9	4.9	23.4%
2016年11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(2室)	非収益スペースの客室化による増収	23.0	7.1	30.9%
2017年 1月	ネストホテル札幌大通	スイートルームの分割	低収益スペースの収益改善	22.5	3.3	14.7%
2017年 2月	ネストホテル那覇	宴会場の客室化による客室の増室(4室)	低収益スペースの収益改善	22.0	3.0	13.6%
2017年 3月	スマイルホテル京都四条	レストラン改装	経年劣化解消	20.0	-	-
2017年 3月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室・ロビー改装	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	32.0	7.7	24.1%
合計				140.4	26.0	18.5%

### 分配金予想について

## 1口当たり分配金(DPU)の上昇

### 2017年1月期分配金予想

- 2017年1月期1口当たり分配金予想:2,917円(2016年7月期比+92円)

- 新規取得した10物件が営業収益増加に寄与

(単位:百万円)

項目	2016年7月期実績(A)	2017年1月期予想(B)	(B)-(A)	差異詳細
営業収益	774	1,547*	+773	● 10物件の追加取得に伴う賃料増加
ホテル変動賃料	351	663	+312	
ホテル固定賃料	387	823	+436	
その他	35	60	+25	
営業費用	302	614	+312	● 10物件の追加取得に伴う営業費用の増加 ● 運用報酬の増加:+76 ● 修繕費の増加:+24 ● その他賃貸事業費用の増加:+28
(うち減価償却費)	101	268	+167	● 10物件の追加取得に伴う減価償却費の増加
営業利益	472	933	+461	
営業外収益	1	0	△1	
営業外費用	81	173	+92	● 10物件の追加取得に伴う借入金コスト等の増加
経常利益	392	759	+367	
当期純利益	391	758	+367	
1口当たり分配金(DPU)	2,825円	2,917円	+92円	
NOI	699	1,405	+706	
償却後NOI	598	1,136	+538	

\*営業収益(賃貸事業収益)算出の前提条件:IPO時取得の9物件は、2015年8月~2016年1月の各ホテルにおける実績に基づく予想

### 2017年7月期分配金予想

- 2017年7月期1口当たり分配金予想:2,838円(2017年1月期比△79円)

- 新規取得物件に係る固定資産税および都市計画税を費用計上(分配金への影響約△200円)

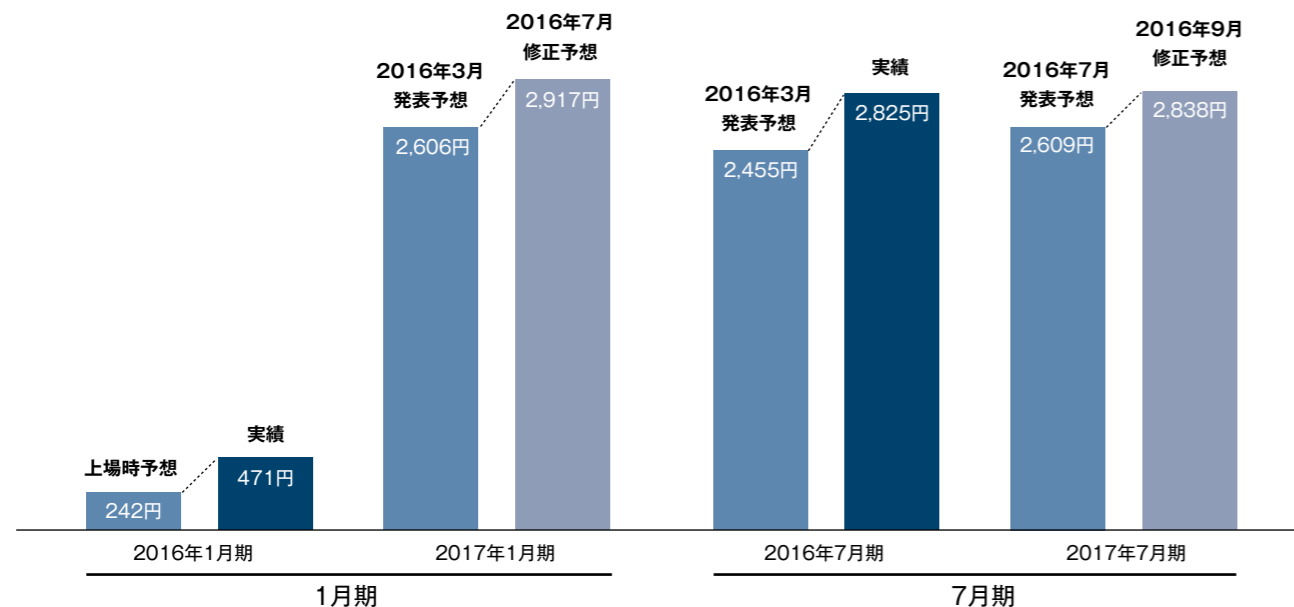
(単位:百万円)

項目	2017年1月期実績(A)	2017年7月期予想(B)	(B)-(A)	差異詳細
営業収益	1,547	1,638*	+91	
ホテル変動賃料	663	738	+75	● 季節的変動による賃料の増加(主にチサンイン大阪ほんまちの変動賃料の発生+39)
ホテル固定賃料	823	841	+18	● 追加取得物件は2017年1月期においては2016年8月17日の物件取得であったため、約半月分の賃料が増加
その他	60	58	△2	
営業費用	614	729	+115	● 追加取得物件の公租公課(固定資産税・都市計画税等)の発生による増加:+50 ● 運用報酬の増加:+31 ● 一般事務委託報酬等の増加:+8
(うち減価償却費)	268	280	+12	
営業利益	933	909	△24	
営業外収益	0	0	±0	
営業外費用	173	177	+4	
経常利益	759	732	△27	
当期純利益	758	731	△27	
1口当たり分配金(DPU)	2,917円	2,838円	△79円	
NOI	1,405	1,443	+38	
償却後NOI	1,136	1,162	+26	

\*営業収益(賃貸事業収益)算出の前提条件:IPO時取得の9物件は、2016年2月~7月の各ホテルにおける実績に基づく予想

# いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

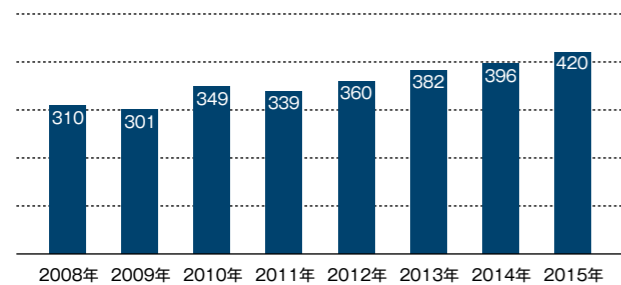
## 分配金成長の推移



## ホテルマーケットを取り巻く外部環境

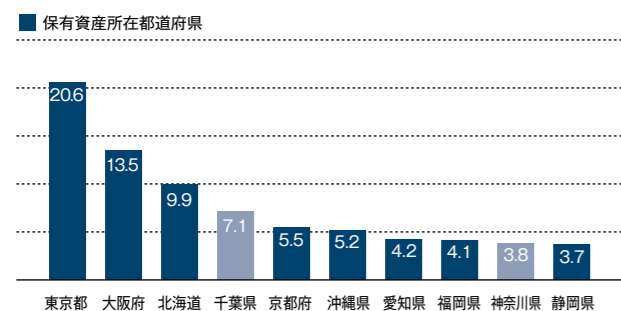
2015年は過去最高のインバウンド旅行者数(2,000万人)を記録、2016年も順調に推移

国内宿泊施設への延べ宿泊者数推移 (百万人)



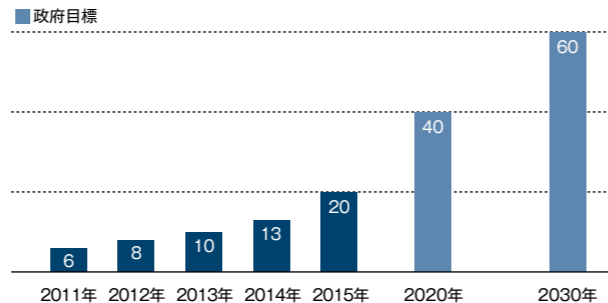
※観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

インバウンド旅行者都道府県別訪問率 (2015年) (%)



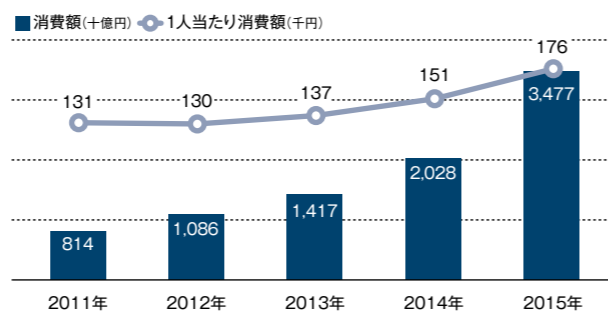
※観光庁「宿泊旅行統計調査」(従業員数10人以上施設集計)を基に、資産運用会社作成

インバウンド旅行者数推移 (百万人)



※日本政府観光局「訪日外客数の動向」、首相官邸公表資料を基に、資産運用会社作成

インバウンド旅行者消費動向



※観光庁「訪日外国人対応消費動向調査」を基に、資産運用会社作成

# ポートフォリオ構築方針

## 「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

<b>Hard</b>	<b>立地</b>	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
<b>Hard</b>	<b>建物</b>	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
<b>Hard</b>	<b>バリューアップ余地</b>	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
<b>Soft</b>	<b>オペレーター</b>	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
<b>Soft</b>	<b>キャッシュフロー分析</b>	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

# ポートフォリオの概要

## ポートフォリオ一覧 (2016年9月30日現在)

■ … 第3期新規取得物件

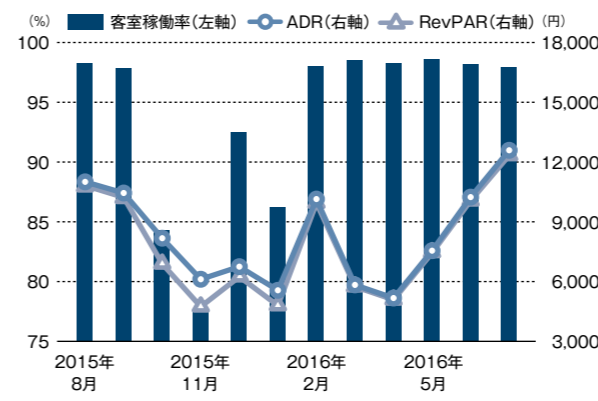
地域	物件番号	取得(予定)資産	業態	賃料契約形態	総客室数(室)	取得(予定)価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	所在地
北海道・東北	A-1 004	ネストホテル札幌駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	162	2,160	2,220	北海道札幌市
	A-2 008	ネストホテル札幌大通	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	117	1,450	1,490	北海道札幌市
	A-3 018	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	固定賃料	126	300	413	北海道釧路市
東京	C-1 012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	112	3,910	3,940	東京都杉並区
	C-2 014	スマイルホテル浅草	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	96	1,920	2,020	東京都台東区
	C-3 016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	宿泊主体・特化型	固定賃料	48	1,360	1,410	東京都中央区
北陸・東海	D-1 006	コンフォートホテル浜松	宿泊主体・特化型	固定賃料	196	1,550	1,640	静岡県浜松市
	D-2 003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	220	2,670	2,760	愛知県名古屋市
	D-3 011	コンフォートホテル中部国際空港	宿泊主体・特化型	固定賃料	346	5,308	5,770	愛知県常滑市
	D-4 019	コンフォートホテル鈴鹿	宿泊主体・特化型	固定賃料	105	300	370	三重県鈴鹿市
近畿	E-1 001	スマイルホテル京都四条	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	138	4,480	4,580	京都府京都市
	E-2 002	ホテルピスタプレミオ京都	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	84	3,600	3,730	京都府京都市
	E-3 005	チサンイン大阪ほんまち	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	130	1,630	1,720	大阪府大阪市
	E-4 007	ホテルサブ神戸アスタ	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	133	1,490	1,550	兵庫県神戸市
	E-5 010	ネストホテル大阪心斎橋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	302	7,600	7,660	大阪府大阪市
中国・四国	F-1 017	コンフォートホテル岡山	宿泊主体・特化型	固定賃料	208	1,200	1,220	岡山県岡山市
	F-2 015	ネストホテル松山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	190	1,610	1,640	愛媛県松山市
九州・沖縄	G-1 009	ヴァリエホテル天神	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	77	1,380	1,690	福岡県福岡市
	G-2 013	ネストホテル那覇	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	193	3,750	3,770	沖縄県那覇市
合計/平均					2,983	47,668	49,593	—

※鑑定評価額は取得時の評価額を記載しています。

# 保有物件紹介

## A-1 | ネストホテル札幌駅前

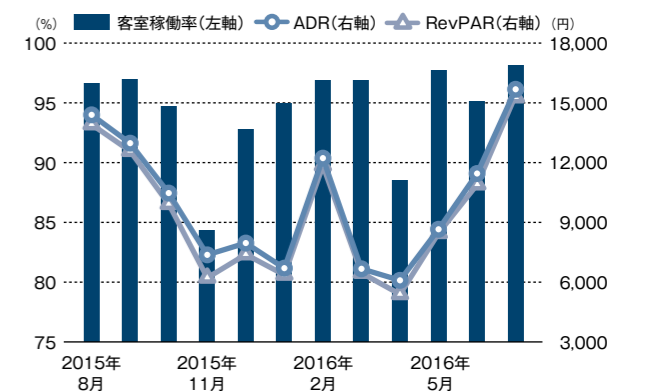
年間運営実績 (2015年8月~2016年7月)



所在地	北海道札幌市	構造・階数	SRC造地下1階付11階建
総客室数	162室	建築時期	1984年6月30日
賃貸可能面積	5,734.93㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

## A-2 | ネストホテル札幌大通

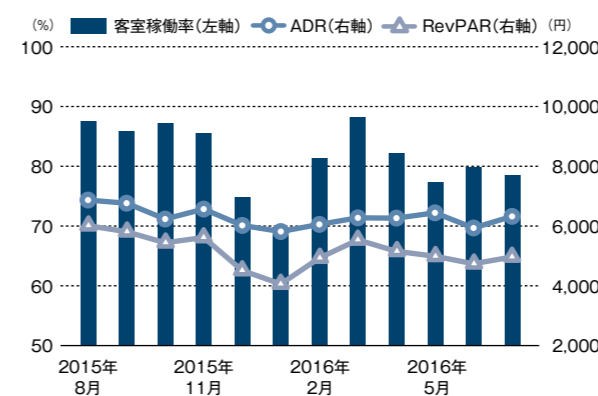
年間運営実績 (2015年8月~2016年7月)



所在地	北海道札幌市	構造・階数	SRC・S造地下1階付15階建
総客室数	117室	建築時期	1992年8月26日
賃貸可能面積	5,638.78㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

## D-1 | コンフォートホテル浜松

年間運営実績 (2015年8月~2016年7月)

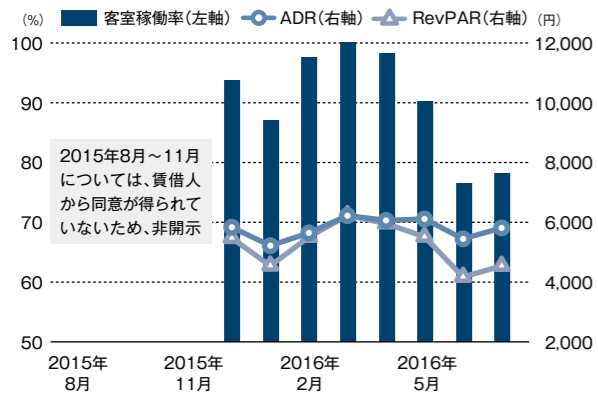


所在地	静岡県浜松市	構造・階数	S造地上10階建
総客室数	196室	建築時期	2009年9月10日
賃貸可能面積	4,173.92㎡	賃料契約形態	固定賃料



## D-2 | ホテルウィングインターナショナル名古屋

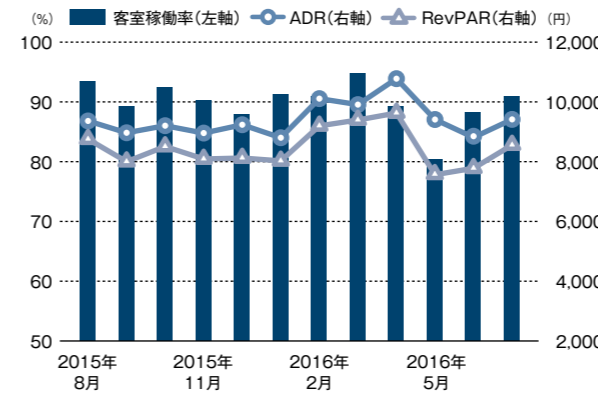
年間運営実績 (2015年8月～2016年7月)



所在地	愛知県名古屋市	構造・階数	SRC・S造地下1階付地上11階
総客室数	220室	建築時期	1984年10月19日
賃貸可能面積	5,255.66㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

## E-3 | チサンイン大阪ほんまち

年間運営実績 (2015年8月～2016年7月)



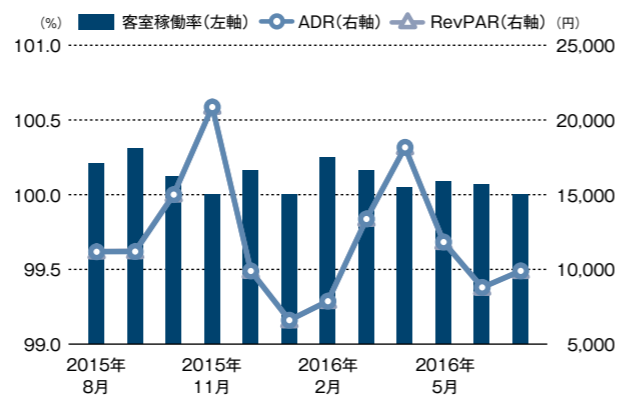
所在地	大阪府大阪市	構造・階数	SRC造地下1階付10階建
総客室数	130室	建築時期	1982年10月26日
賃貸可能面積	3,690.00㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



所在地	京都府京都市	構造・階数	SRC・S造地下1階付10階建
総客室数	138室	建築時期	1991年1月31日
賃貸可能面積	4,891.84㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

## E-1 | スマイルホテル京都四条

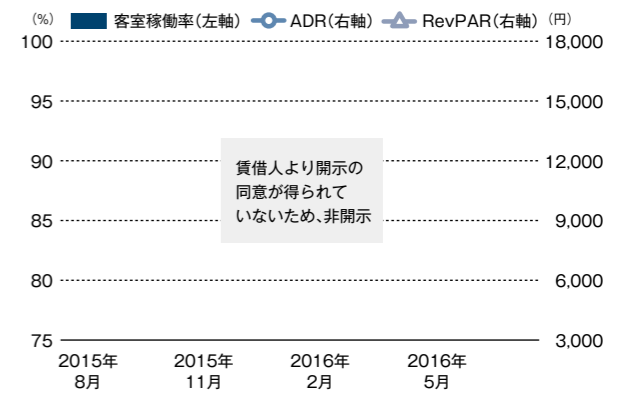
年間運営実績 (2015年8月～2016年7月)



所在地	兵庫県神戸市	構造・階数	RC造地下1階付9階建
総客室数	133室	建築時期	2008年1月15日
賃貸可能面積	4,633.16㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

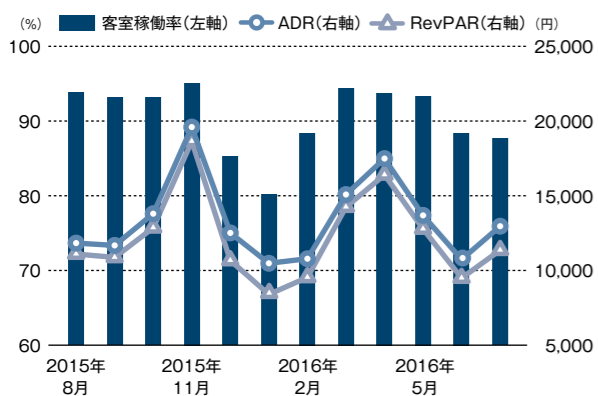
## E-4 | ホテルサップ神戸アスタ

年間運営実績 (2015年8月～2016年7月)



## E-2 | ホテルピスタプレミオ京都

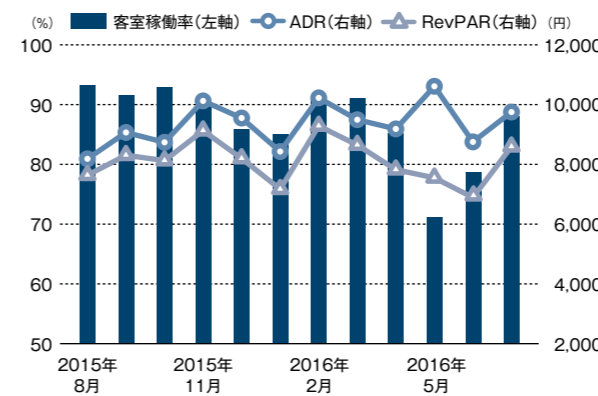
年間運営実績 (2015年8月～2016年7月)



所在地	京都府京都市	構造・階数	S・RC造地下1階付6階建
総客室数	84室	建築時期	2008年6月26日
賃貸可能面積	3,867.66㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

## G-1 | ヴァリエホテル天神

年間運営実績 (2015年8月～2016年7月)



所在地	福岡県福岡市	構造・階数	RC造地上8階建
総客室数	77室	建築時期	1994年3月31日
賃貸可能面積	1,910.94㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

## 第3期新規取得物件紹介

### A-3 | コンフォートホテル釧路

#### 物件概要

- JR根室本線「釧路」駅徒歩約2分に立地する宿泊特化型ホテル。
- 駅前商業エリアに立地しており、駅にある釧路空港からのバス降車場からも近い。空港へのアクセスに優れており、ビジネス目的および道東観光目的の需要の取り込みに優れた立地。
- 釧路市は平成28年1月に観光立国モデル市に選定されており、豊富な自然資源を活用した、自治体による観光アピールが促進され、インバウンド需要の増加が見込まれる。



取得価格	300百万円	償却後NOI利回り	4.8%	総客室数	126室	建築時期	平成21年8月
鑑定評価額	413百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	3,180.58㎡	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	7.7%	所在地	北海道釧路市	構造・階数	RC造 9階建	賃料契約形態	固定賃料

### C-3 | ホテルリブマックス日本橋箱崎

#### 物件概要

- 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅徒歩約3分に立地する、平成27年2月に新築された宿泊特化型ホテル。
- 東京、日本橋、銀座など都心中心部に近接しており、「水天宮前」駅に直結する東京シティエターナルまで徒歩約5分、リムジンバスを利用して羽田空港、成田空港へのアクセスも良く交通利便性が高い立地。
- 東京スカイツリーなど都内観光スポットへのアクセスも良く、ビジネス目的および観光目的の両面に適している。



取得価格	1,360百万円	償却後NOI利回り	3.5%	総客室数	48室	建築時期	平成27年2月
鑑定評価額	1,410百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	853.00㎡	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	4.9%	所在地	東京都中央区	構造・階数	S造 11階建	賃料契約形態	固定賃料



### C-1 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

#### 物件概要

- JR中央線・総武線「阿佐ヶ谷」駅徒歩約1分に立地する宿泊特化型ホテル。
- 新宿駅へ電車で約10分など都心中心部への交通利便性に優れ、周辺には風情のある飲食店街が存在するなど、ビジネス目的および観光目的の需要の取り込みが可能な立地。
- 平成22年から「スマイルホテル」にリブランドされ、現在に至っている。

取得価格	3,910百万円	償却後NOI利回り	4.0%	総客室数	112室	建築時期	平成5年1月
鑑定評価額	3,940百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	2,721.70㎡	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	5.0%	所在地	東京都杉並区	構造・階数	RC造 地下1階付5階建	賃料契約形態	固定+変動賃料



### D-3 | コンフォートホテル中部国際空港

#### 物件概要

- 中部国際空港から徒歩約5分、名鉄空港線「中部国際空港」駅から徒歩約3分、駅と空港の連絡通路に接続する宿泊特化型ホテル。
- 近年LCCの離発着が増加する国際空港に近接しており、ビジネス、観光目的および空港関係者の宿泊拠点としてホテルに適したロケーション。中部北陸地方の新しい観光ルートとして注目されているドラゴンルートの拠点に位置付けられており、インバウンド客を中心に観光需要の増加が見込まれる。
- シングル(約20㎡)、ダブル(約25㎡)、ツイン(約25㎡)と幅広い客室タイプで、観光、ビジネスの両面の需要を十分満たす構成。客室は海側又は空港側に面しており、いずれの客室からも良好な眺望が期待できる。

取得価格	5,308百万円	償却後NOI利回り	4.0%	総客室数	346室	建築時期	平成16年11月、平成18年6月
鑑定評価額	5,770百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	11,599.63㎡	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	5.0%	所在地	愛知県常滑市	構造・階数	RC造 8階建	賃料契約形態	固定賃料

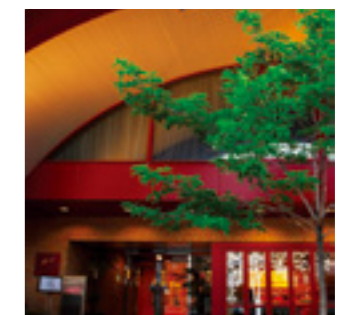
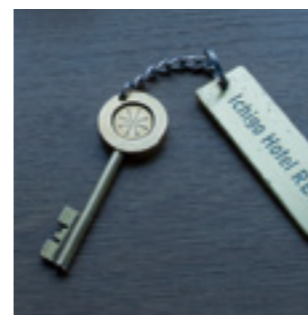
### C-2 | スマイルホテル浅草

#### 物件概要

- 都内屈指の観光名所である浅草から徒歩圏内で、東京メトロ銀座線「浅草」駅から徒歩約11分に立地する宿泊特化型ホテル。ビジネス目的及び観光目的の需要の取り込みが可能な立地。
- 東側客室からは東京スカイツリーを間近に見る事ができるため、眺望は良好。
- 平成22年から「スマイルホテル」にリブランドされ、現在に至っている。



取得価格	1,920百万円	償却後NOI利回り	3.7%	総客室数	96室	建築時期	平成4年9月
鑑定評価額	2,020百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	1,793.43㎡	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	5.0%	所在地	東京都台東区	構造・階数	SRC造 10階建	賃料契約形態	固定+変動賃料



## 第3期新規取得物件紹介

### D-4 | コンフォートホテル鈴鹿

#### 物件概要

- 近鉄名古屋線「白子」駅徒歩約3分に立地する宿泊特化型ホテル。
- 市内の主要なイベントスポットである鈴鹿サーキットへ車で約15分とアクセスは良好である。収容人数16万人を誇る鈴鹿サーキットは年間を通して大規模なモータースポーツイベントが開催されており、遊園地、スポーツ施設等も併設される国内有数のレジャー施設。
- 周辺には大企業の工場が多数存在しており、これらの工場に車でアクセスに優れ、ビジネス需要を取り込める立地にある。



取得価格	300百万円	償却後NOI利回り	5.1%	総客室数	105室	建築時期	平成19年7月
鑑定評価額	370百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	2,186.65m <sup>2</sup>	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	7.7%	所在地	三重県鈴鹿市	構造・階数	S造 6階建	賃料契約形態	固定賃料

### F-2 | ネストホテル松山

#### 物件概要

- 松山空港から車で約25分、伊予鉄道城南線「勝山町」駅徒歩約3分に立地する宿泊主体型ホテル。
- 松山市内において最も商業性・繁華性の高い大街道・二番町エリアに所在し、観光・ビジネスの両面での需要を取り込める。市内の主要観光スポットである松山城・城山公園は徒歩圏内にあり、道後温泉には「勝山町」駅から電車約10分でアクセスが可能。
- 平成27年から「ネストホテル」にリブランドされ、現在に至っている。



取得価格	1,610百万円	償却後NOI利回り	5.5%	総客室数	190室	建築時期	昭和63年11月
鑑定評価額	1,640百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	6,671.94m <sup>2</sup>	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	7.4%	所在地	愛媛県松山市	構造・階数	RC造 11階建	賃料契約形態	固定+変動賃料



### E-5 | ネストホテル大阪心斎橋

#### 物件概要

- 大阪市営地下鉄堺筋線・長堀鶴見緑地線「長堀橋」駅徒歩約1分、大阪市営地下鉄御堂筋線「心斎橋」駅徒歩約6分の心斎橋エリアに位置する宿泊特化型ホテル。
- ホテル周辺は大型商業施設や飲食店舗が集積する大阪市内有数の商業繁華性の高いエリアであり、ビジネスおよび国内外レジャー需要の取り込みに優れた立地。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る。
- 平成26年から「ネストホテル」にリブランドされ、現在に至っている。

取得価格	7,600百万円	償却後NOI利回り	4.6%	総客室数	302室	建築時期	昭和59年8月
鑑定評価額	7,660百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	8,057.26m <sup>2</sup>	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	5.3%	所在地	大阪府大阪市	構造・階数	SRC造 13階建	賃料契約形態	固定+変動賃料



### G-2 | ネストホテル那覇

#### 物件概要

- 那覇空港より車で約7分の場所に立地し、那覇空港へのアクセスに優れている。沖縄都市モノレール「旭橋」駅から徒歩約5分に位置する交通利便性に優れた宿泊特化型ホテル。
- 沖縄最大の繁華街である国際通りからも徒歩圏内にあり、ビジネスおよび国内外レジャー需要の取り込みに優れた立地。
- 平成25年から「ネストホテル」にリブランドされ、現在に至っている。

取得価格	3,750百万円	償却後NOI利回り	4.7%	総客室数	193室	建築時期	昭和50年2月
鑑定評価額	3,770百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	9,240.20m <sup>2</sup>	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	6.2%	所在地	沖縄県那覇市	構造・階数	SRC造 11階建	賃料契約形態	固定+変動賃料

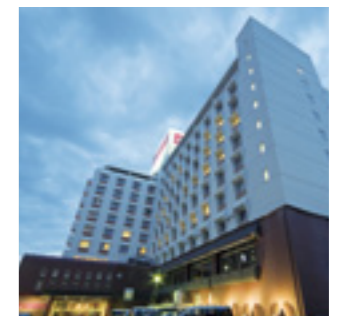
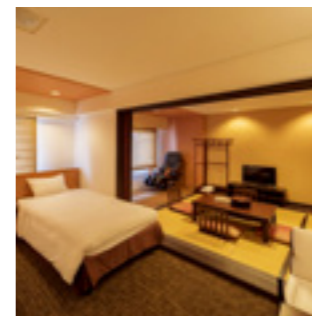
### F-1 | コンフォートホテル岡山

#### 物件概要

- JR山陽新幹線のほか山陽本線、宇野線等多くの在来線が乗り入れる「岡山」駅から徒歩約15分の場所に立地している宿泊特化型ホテル。
- 「岡山」駅は中国四国地方における交通の要衝であり、ビジネス目的および観光目的の拠点となっている。
- 岡山市街の中心地に立地しており、市内主要観光スポットである岡山城や日本三大庭園の一つである後楽園の背後に位置する。また、県内の主要観光エリアである倉敷へはJR「岡山」駅からJR「倉敷」駅まで電車約16分でアクセス可能。



取得価格	1,200百万円	償却後NOI利回り	4.7%	総客室数	208室	建築時期	昭和58年11月
鑑定評価額	1,220百万円	ホテルタイプ	宿泊主体・特化型ホテル	賃貸可能面積	5,543.70m <sup>2</sup>	取得日	平成28年8月17日
鑑定NOI利回り	6.6%	所在地	岡山県岡山市	構造・階数	SRC造 10階建	賃料契約形態	固定賃料



## 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)		第2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	
営業収益	(注2) 百万円	197	774	
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(197)	(774)	
営業費用	百万円	95	302	
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(67)	(176)	
営業利益	百万円	102	472	
経常利益	百万円	66	392	
当期純利益	百万円	65	391	
総資産額	百万円	23,071	23,486	
(対前期比)	%	(-)	(1.8)	
純資産額	百万円	14,211	14,537	
(対前期比)	%	(-)	(2.3)	
出資総額	百万円	14,145	14,145	
発行済投資口の総口数	口	138,500	138,500	
1口当たり純資産額	円	102,608	104,962	
分配金総額	百万円	65	391	
1口当たり分配金	円	471	2,825	
(うち1口当たり利益分配金)	円	(471)	(2,825)	
(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)	1.7 (3.4)	
自己資本利益率	(注3) %	0.5 (2.7)	2.7 (5.5)	
自己資本比率	(注3) %	61.6	61.9	
(対前期増減)	%	(-)	(0.3)	
配当性向	(注4) %	99.9	99.9	
【その他参考情報】				
投資物件数	件	9	9	
期末テナント数	件	12	12	
総賃貸可能面積	m	39,796.89	39,796.89	
期末稼働率	%	100.0	100.0	
当期減価償却費	百万円	50	101	
当期資本的支出額	千円	25,437	69,784	
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	180	699	
当期運用日数	(注5) 日	63	182	

(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、いちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）(注1) を設立企画人とし、また、いちご株式会社 (注2) 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まいります。

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

(注2) いちごグループホールディングス株式会社は、平成28年9月1日付で商号を「いちご株式会社」に変更しました。以下同じです。

## (2) 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。

## (3) 資金調達概要

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日時点の借入金残高は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。

## (4) 業績及び分配概要

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、

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せん。

当期の分配金は、当期末処分利益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。

## 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	第2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
最高	142,000円	199,000円
最低	109,200円	117,300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。

決算期		第1期	第2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
当期末処分利益総額	千円	65,276	391,360
利益留保額	千円	43	97
金銭の分配金総額	千円	65,233	391,262
(1口当たり分配金)	円	(471)	(2,825)
うち利益分配金総額	千円	65,233	391,262
(1口当たり利益分配金)	円	(471)	(2,825)
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が、当面は成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。

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

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

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

### (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

### (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日に払込が完了しています。また、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日を払込期日としています。

#### 【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	： SMBC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	合同会社心斎橋地所

## 【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	合同会社心斎橋地所

## 【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。



## 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	第2期 平成28年 7月31日
発行可能投資口総口数	口	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	口	138,500	138,500
出資総額	百万円	14,145	14,145
投資主数	人	4,370	3,504

## 2 投資口に関する事項

平成28年7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)	24,975	18.03
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	18,054	13.03
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,074	7.27
いちご株式会社	6,500	4.69
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	4.63
CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED MAIN ACCOUNT	5,934	4.28
野村信託銀行株式会社 (投資口)	4,299	3.10
MSCO CUSTOMER SECURITIES	3,922	2.83
CBLDN STANDARD LIFE INVESTMENT COMPANY II-GLOBAL REIT FUND	3,306	2.38
富国生命保険相互会社	2,800	2.02
合 計	86,288	62.29

(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7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	1,800
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 アーキアエナジー株式会社 社外監査役 株式会社西東京リサイクルセンター 監査役 メディケア生命保険株式会社 社外監査役	1,200
	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 ポジティブプラネットジャパン 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	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	9,000

(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7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)		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 (%)	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	3,646	15.8	3,660	15.6
	北陸・東海	4,260	18.5	4,242	18.1
	近畿	11,317	49.1	11,282	48.0
	九州・沖縄	1,416	6.1	1,425	6.1
小計		20,642	89.5	20,610	87.8
預金・その他資産		2,428	10.5	2,875	12.2
資産総額計		23,071	100.0	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 主要な保有資産

平成28年7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	4,513	4,891.84	4,891.84	100.0	23.1	ホテル
ホテルビスタプレミアム京都	3,625	3,867.66	3,867.66	100.0	13.7	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,692	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注3)	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,176	5,734.93	5,734.93	100.0	12.9	ホテル
チサンイン大阪ほんまち	1,648	3,690.00	3,690.00	100.0	7.9	ホテル
コンフォートホテル浜松	1,549	4,173.92	4,173.92	100.0	7.2	ホテル
ホテルサーブ神戸アスタ	1,494	4,633.16	4,633.16	100.0	非開示 (注3)	ホテル
ネストホテル札幌大通	1,484	5,638.78	5,638.78	100.0	10.3	ホテル
ヴァリエホテル天神	1,425	1,910.94	1,910.94	100.0	7.9	ホテル
合計	20,610	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。

(注3) 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。

## 3 組入資産明細

## (不動産等組入資産明細)

平成28年7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	4,760	4,513
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	3,860	3,625
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	2,810	2,692
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	2,260	2,176
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	1,780	1,648
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	1,670	1,549
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	1,620	1,494
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	1,510	1,484
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	1,900	1,425
合計				39,796.89	22,170	20,610

(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				第2期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日			
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	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 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	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	1	100.0	179,248	23.1
002 ホテルビスタプレミオ京都	3	100.0	35,722	18.0	3	100.0	106,273	13.7
003 ホテルウィング インターナショナル名古屋	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
004 ネストホテル札幌駅前	1	100.0	16,922	8.5	1	100.0	99,628	12.9
005 チサンイン大阪ほんまち	2	100.0	13,388	6.8	2	100.0	61,017	7.9
006 コンフォートホテル浜松	1	100.0	18,761	9.5	1	100.0	55,571	7.2
007 ホテルサーブ神戸アスタ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
008 ネストホテル札幌大通	1	100.0	14,364	7.3	1	100.0	79,993	10.3
009 ヴァリエホテル天神	1	100.0	19,270	9.7	1	100.0	61,227	7.9
合 計	12	100.0	197,950	100.0	12	100.0	774,959	100.0

(注1) 「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。

(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。

### (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7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7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7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
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	23,000	—	—
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	22,500	—	—
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	20,900	—	—
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	15,000	—	—
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	15,000	—	—

## 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69,784千円であり、費用区分された修繕費4,197千円と合わせ、合計73,982千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)
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	16,574
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	16,270
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	13,986

## 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	第2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
当期首積立金残高	—	27,546
当期積立額	27,636	32,389
当期積立金取崩額	89	18,831
次期繰越額	27,546	41,103

## 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		第2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	自 平成28年 2月1日 至 平成28年 7月31日	自 平成28年 7月31日
(a) 資産運用報酬	16,915		89,977	
(b) 資産保管手数料	1,119		1,730	
(c) 一般事務委託手数料	2,853		5,445	
(d) 役員報酬	4,425		4,200	
(e) その他の費用	2,225		24,271	
合計	27,540		125,625	

## 2 借入状況

平成28年7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	1,300	0.66848	平成30年 11月30日	期日一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,137	1,137					
	株式会社新生銀行		487	487					
	株式会社りそな銀行		325	325					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 11月30日	2,100	2,100	1.08000 (注2)	平成32年 11月30日	期日一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		1,837	1,837					
	株式会社新生銀行		787	787					
	株式会社りそな銀行		525	525					
合計			8,500	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

該当事項はありません。

### 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

該当事項はありません。

### 4 利害関係人等との取引状況

#### (1) 取引状況

当期において、利害関係人等との特定資産の売買取引等に該当する取引はありません。

(注) 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1項第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。

#### (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投資顧問株式会社は、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事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

該当事項はありません。

#### (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・変更等はありません。

### 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)

	前期（ご参考） （平成28年1月31日）	当期 （平成28年7月31日）
資産の部		
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（ご参考） （平成28年1月31日）	当期 （平成28年7月31日）
負債の部		
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



### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (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)	
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

### 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

前期 (ご参考) (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
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			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	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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考) (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. 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="1"> <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	<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="1"> <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															
機械及び装置	8年															
工具、器具及び備品	5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。 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>	<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>														

項目	前期 (ご参考) (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)
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. 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>	<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 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)

前 期 (ご参考) (平成28年 1 月31日)	当 期 (平成28年 7 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	※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	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (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. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>	<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入	賃貸料収入
計	計
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	水道光熱費収入
その他収入	その他収入
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>	<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費	外注委託費
水道光熱費	水道光熱費
信託報酬	信託報酬
減価償却費	減価償却費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
損害保険料	損害保険料
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>
130,280	598,399

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)
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及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (平成28年 1 月31日)	当 期 (平成28年 7 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)	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)	繰延税金資産 (流動)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	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	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
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
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。	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。

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考) (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。

前 期 (ご参考)  
(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	—

当 期

(自 平成28年 2月 1日  
至 平成28年 7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28年 2月 1日  
至 平成28年 7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	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)

前期(ご参考)  
(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。

当期  
(自 平成28年 2月 1日  
至 平成28年 7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	
	当期首残高	20,642,497
	当期増減額	△31,531
	当期末残高	20,610,966
	当期末時価	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) 当期増減額のうち、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)

前期(ご参考)  
(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28年 2月 1日  
至 平成28年 7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)

前 期 (ご参考) (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	—	—

当 期 (自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 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	7,126	未払金	4,451
				信託報酬	1,050	—	—

(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)

前 期 (ご参考) (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	1口当たり純資産額	104,962円
1口当たり当期純利益	1,352円	1口当たり当期純利益	2,825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。		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。		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。

	前 期 (ご参考) (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	65,276千円	391,316千円
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	391,316千円
期中平均投資口数	48,260口	138,500口

(重要な後発事象に関する注記)

当期  
(自 平成28年 2月 1日  
至 平成28年 7月31日)

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日に払込が完了しています。また、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日を払込期日としています。

[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 : SMBC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

当期  
(自 平成28年 2月 1日  
至 平成28年 7月31日)

[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 合同会社心斎橋地所



当期  
(自 平成28年 2月 1日  
至 平成28年 7月 31日)

## 【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。

当期  
(自 平成28年 2月 1日  
至 平成28年 7月 31日)

## 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。

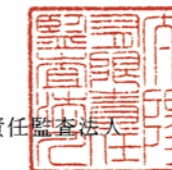
	前期 (ご参考) (自 平成27年 7月22日 至 平成28年 1月31日)	当期 (自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日)
I 当期末処分利益	65,276,796円	391,360,113円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	65,233,500円 (471円)	391,262,500円 (2,825円)
III 次期繰越利益	43,296円	97,613円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益65,276,796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。	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。

独立監査人の監査報告書

平成 28 年 9 月 12 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 公認会計士  
業務執行社員

尾川 克明

指定有限責任社員 公認会計士  
業務執行社員

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 28 年 2 月 1 日から平成 28 年 7 月 31 日までの第 2 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。

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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）

	前 期（ご参考） （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）
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	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
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	△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
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	—
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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

	前 期（ご参考） （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）
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）

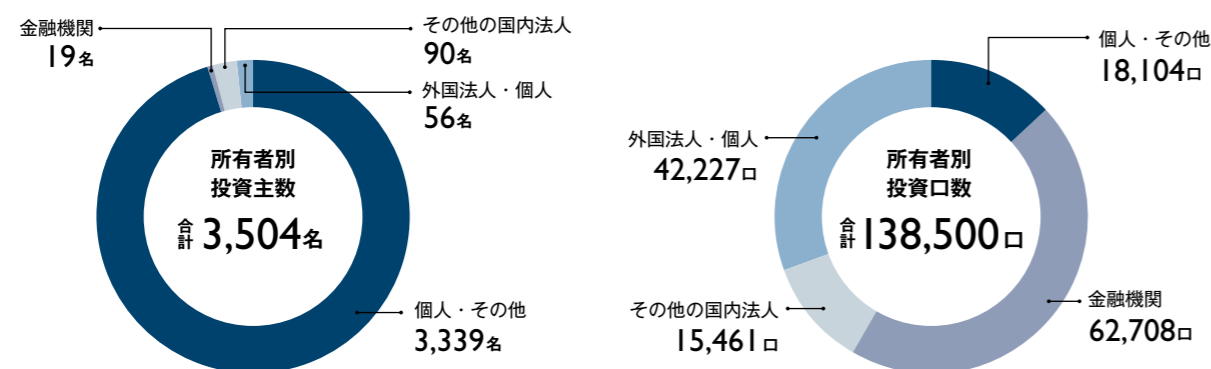
	前 期（ご参考） （自 平成27年 7月22日 至 平成28年 1月31日）	当 期 （自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日）
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	（単位：千円）	（単位：千円）
現金及び預金	992,622	1,688,640
信託現金及び信託預金	533,849	802,331
現金及び現金同等物	1,526,471	2,490,972

## 投資口・投資主情報

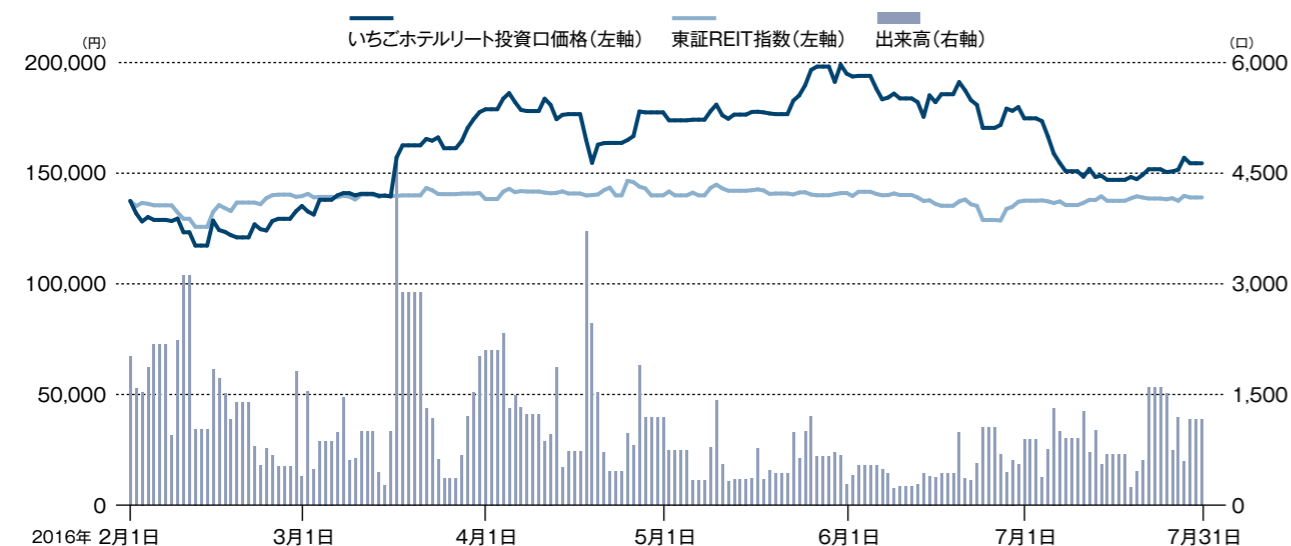
### 主要な投資主 (2016年7月31日現在)

順位	氏名または名称	所有投資口数 (口)	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	24,975	18%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	18,054	13%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,074	7%
4	いちご株式会社 [スポンサー]	6,500	5%
5	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	5%
6	CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED MAIN ACCOUNT	5,934	4%
7	野村信託銀行株式会社 (信託口)	4,299	3%
8	MSCO CUSTOMER SECURITIES	3,922	3%
9	CBLDN STANDARD LIFE INVESTMENT COMPANY II -GLOBAL REIT FUND	3,306	2%
10	富国生命保険相互会社	2,800	2%
	合計	86,288	62%

### 投資主の状況 (2016年7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7月期	決算期末	2016年7月31日	2017年1月期	決算期末	2017年1月31日
	決算発表	2016年9月14日		決算発表	2017年3月中旬
	分配金支払開始	2016年10月21日		分配金支払開始	2017年4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います。  
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。