



Make More Sustainable
サステナブルインフラの「いちご」



「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度

優待対象者

2021年1月末日時点の投資主様（応募対象試合がある場合において、2021年5月1日から2021年10月末日までご応募可能）

※2020年7月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2021年4月末日までとなります。

応募方法

- ①「いちご」リーグ株主・投資主優待サイト」(www.ichigo-jleague.jp)より、2021年5月1日以降に新規登録のお手続きをお願いいたします。
なお、2020年7月末日時点の投資主様で、2021年1月末日時点まで継続保有されており、すでに優待サイトへのご登録を完了されている方は、新規登録は不要です。(新規登録お手続きの詳細は優待サイトにてご確認ください。)
- ② 優待サイトの新規登録には、「保有発行体」「投資主番号」「郵便番号」が必要になります。
「保有発行体」は、「いちごホテルリート投資法人(証券コード3463)」をご選択ください。
「投資主番号」は、本資産運用報告に同封の「分配金計算書」右上に記載されております。
「郵便番号」は、2021年1月末日時点の投資主名簿に記載されたものになります。
- ③ 新規登録完了後は、優待サイトにログインし、「チケット検索」画面よりご希望の試合にご応募ください。

いちご」リーグ
株主・投資主
優待サイト



www.ichigo-jleague.jp

注意事項

- 応募可能期間中、応募対象試合がある場合において、同日につき、J1・J2・J3それぞれ1試合へのご応募が可能です。
(応募対象試合は、優待サイトにてご確認ください。)
- 「いちご」リーグ株主・投資主優待サイト」は、応募可能期間終了後(権利失効後)も3か月間はログイン、閲覧が可能です。
閲覧可能期間は、応募履歴等をご確認いただけます。
- その他やむを得ず、本優待が終了、延期となる場合がございます。予めご了承ください。

Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation

3463



ザ・ワンファイブ岡山

第11期 資産運用報告 | 自2020年8月1日 至2021年1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

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

JOIN and ENJOY
みんなでJリーグを応援しよう!!
いちごJリーグ株主・投資主優待

いちごJリーグ株主・投資主優待サイト
www.ichigo-jleague.jp

※本優待に関する詳細は、裏表紙をご覧ください。

いちごホテルのスポンサーである、いちご株式会社は、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくるというJリーグの理念を心から共有し、2019年シーズンよりJリーグの「トップパートナー」となりました。

Jリーグとのパートナーシップにより、豊かさ溢れる地域社会に取り組むとともに、いちごおよびいちごホテルを含む3投資法人をご支援いただく株主・投資主の皆様にもJリーグの試合をお楽しみいただきたく、Jリーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。

試合チケットはご希望のご住所に送付させていただきますので、ご家族、ご友人へのプレゼントにもご利用いただけます。

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」

いちご社員 三宅宏実 選手

一期一会 ICHIGO

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、一期一会のもつ「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。

ご挨拶



アフターコロナを見据えた収益拡大に向けた取り組みを継続

はじめに、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々および関係者の皆さま、また感染症の拡大により影響を受けている皆さまに、心よりお見舞い申し上げます。

投資主の皆さまには、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに2021年1月期(2020年8月1日～2021年1月31日)の運用状況と決算概況について、ご報告申し上げます。

当期においては、将来的な収益拡大に向けた取り組みとして、コンフォートホテル岡山およびヴァリエホテル天神のオペレーター変更を実施いたしました。2ホテルはともに外部オペレーターからいちごグループのオペレーターである博多ホテルズに変更し、ザ・ワンファイブ岡山、ザ・ワンファイブ福岡天神としてリブランドオープンいたしました。同時に契約形態の見直しもを行い、変動賃料導入や変動賃料の算定基準を変更し、コロナ禍の終息後、将来的な利益の成長につながる取り組みを実行いたしました。

さらに、当期は、従前からの「いちごJリーグ株主・投資主優待」に加え、国内ホテル業界の支援を目的とした、「投資主優待制度(宿泊代金割引)」を導入いたしました。

併せて、スポンサーが加盟した「RE100」の趣旨に鑑み、いちごホテルにおいても保有するホテルにて消費する電力を100%再生可能エネルギーに切り替えることを目指すことにより、「サステナビリティ経営」の実現に向けて努めてまいります。

本投資法人が保有するホテルにおいては、前期に取得した2ホテル(渋谷・下関)がNOI増加に寄与したものの、新型コロナウイルス感染症(以下、「コロナ」)によるホテル需要の落ち込みに伴い、ホテル売上やそれに伴う変動賃料収入が大幅に減少した結果、ポートフォリオ全体の運用実績は前年水準を大幅に下回りました。

当期の決算は、営業収益1,035百万円、営業利益409百万円、経常利益210百万円、当期純利益209百万円を計上し、1口当たり分配金は823円となり、期初予想を28円(3.5%)上回りました。

ホテルを取り巻く環境はコロナの影響により、引き続き厳しい状況が続いておりますが、いちごホテルは、より中長期目線に立った最適な運用を行い、コロナの拡大防止に向けて各オペレーターと連携し、回復が期待されるレジャー需要の取り込み強化や運営費用の低減を図り、収益の改善および社会への貢献に取り組んでまいります。

いちごホテルにおきましては、今後も投資主の皆さまからのご信頼とご期待に応えられるよう、これまで培ってきたいちごの「心築」技術および強力な運用体制を最大限活用し、安定した収益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。

投資主の皆さまにおかれましては、引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

目次

2	ご挨拶	9	サステナビリティへの取り組み	42	IV. 投資主資本等変動計算書
3	決算ハイライト	11	地域分散の効いた、安定性の高いホテルポートフォリオの構築	44	V. 注記表
4	ホテル運営実績	12	ポートフォリオの概要	56	VI. 金銭の分配に係る計算書
5	財務ハイライト	13	保有ホテル紹介	57	VII. 会計監査人の監査報告書
6	投資主価値の最大化に向けた取り組み	19	I. 資産運用報告	59	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
7	2021年7月期/2022年1月期業績予想	39	II. 貸借対照表	61	投資口・投資主情報
8	「サステナビリティ経営」の実現に向けて	41	III. 損益計算書	62	投資主インフォメーション

決算ハイライト

新型コロナウイルスによる影響が継続するも、分配金は予想比+3.5%で着地

	2021年1月期実績	説明
当期純利益	209百万円 (予想比+7百万円、+3.5%)	変動賃料は4か月発生
RevPAR	2,335円(変動賃料14ホテル) (予想比-236円、-9.2%)	稼働率 53.4%(予想 55.8%) ADR 4,371円(予想 4,609円)
NOI	844百万円 (予想比-11百万円、-1.3%)	営業収益は予想比-1百万円 リブランドに伴う修繕費増加
財務	第1回 投資法人債発行(5億円)	スポンサーを割当先とした劣後投資法人債 不透明なマーケット環境下における財務基盤の強化
1口当たりFFO ^(※1)	2,162円 (前年同期比+33円、+1.6%)	完全業績連動による運用報酬の減少によりFFOが微増
1口当たり分配金	823円 (予想比+28円、+3.5%)	コストコントロールによる費用の圧縮
1口当たりNAV ^(※2)	129,503円 (前期比-3,165円、-2.4%)	含み益合計額 14億円

(※1) 1口当たりFFO(Funds From Operations、現金収入) = (当期純利益 + 当期減価償却費 + 創立費償却 + 投資口交付費償却 + 固定資産除却損 + 資産除却債務費用 ± 不動産等譲渡損益 ± 特別損益) ÷ 期末時点発行済投資口数

(※2) 1口当たりNAV(Net Asset Value、純資産) = (分配金控除後純資産額 + 不動産含み益 - 不動産含み損) ÷ 期末時点発行済投資口数

2021年1月期 決算概要

(単位:百万円)

	2020年1月期 実績	2021年1月期 実績(A)	予想(B) (2020年9月発表)	予想比 (A) - (B)
営業収益	3,561	1,035	1,037	-1
ホテル変動賃料	564	-3	18	-22
ホテル固定賃料	993	993	975	+18
その他	2,003	45	43	+2
営業費用	1,226	626	618	+7
修繕費	26	43	30	+13
減価償却費	352	341	342	-1
営業利益	2,334	409	418	-9
経常利益	2,132	210	203	+7
当期純利益	2,130	209	202	+7
1口当たり分配金(DPU)	8,356円	823円	795円	+28円
1口当たりFFO	2,129円	2,162円	-	-
NOI	1,438	844	855	-10
償却後NOI	1,086	503	512	-9
資本的支出(CAPEX)	257	123	449	-325
帳簿価格	47,555	52,076	-	-

ホテル運営実績

ホテル運営実績 | 第11期(2020年8月~2021年1月)

●収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全14ホテル)

	2019年8月 ~2020年1月	2020年8月 ~2021年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,538	791	-1,746	-68.8%
売上高(百万円)	2,853	907	-1,946	-68.2%
RevPAR(円)	6,166	2,335	-3,831	-62.1%
客室稼働率	84.4%	53.4%	-31.0%	-36.7%
ADR(円)	7,302	4,371	-2,932	-40.1%

●ポートフォリオ全体(20ホテル)

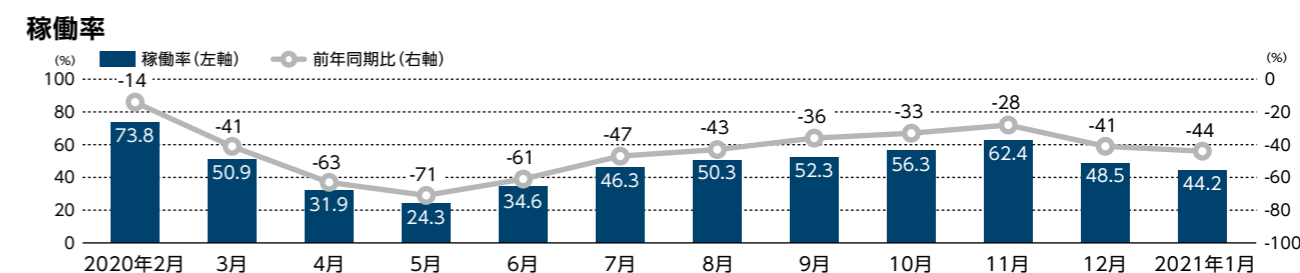
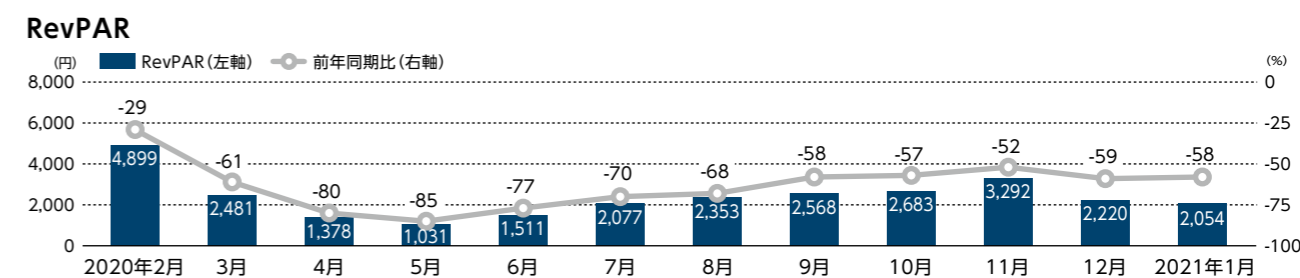
	2019年8月 ~2020年1月	2020年8月 ~2021年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	3,645	1,273	-2,372	-65.1%
売上高(百万円)	3,990	1,402	-2,587	-64.9%
RevPAR(円)	6,136	2,478	-3,658	-59.6%
客室稼働率	83.8%	51.2%	-32.6%	-38.9%
ADR(円)	7,322	4,840	-2,482	-33.9%

※ホテルエミット渋谷は2020年1月期は保有前のため、集計対象外

※グランパーク・イン横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

※本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

月別運営状況推移:新型コロナウイルス感染拡大の1年



7都府県に緊急事態宣言発令	緊急事態宣言の全面解除	都道府県を越えた移動の全面解除	GoToトラベル事業開始	GoToトラベル事業に東京追加	GoToトラベル事業が大版・札幌で停止	GoToトラベル事業が全国的に一時停止	4都府県に緊急事態宣言発令
緊急事態宣言が全国に拡大							緊急事態宣言が11都府県に拡大

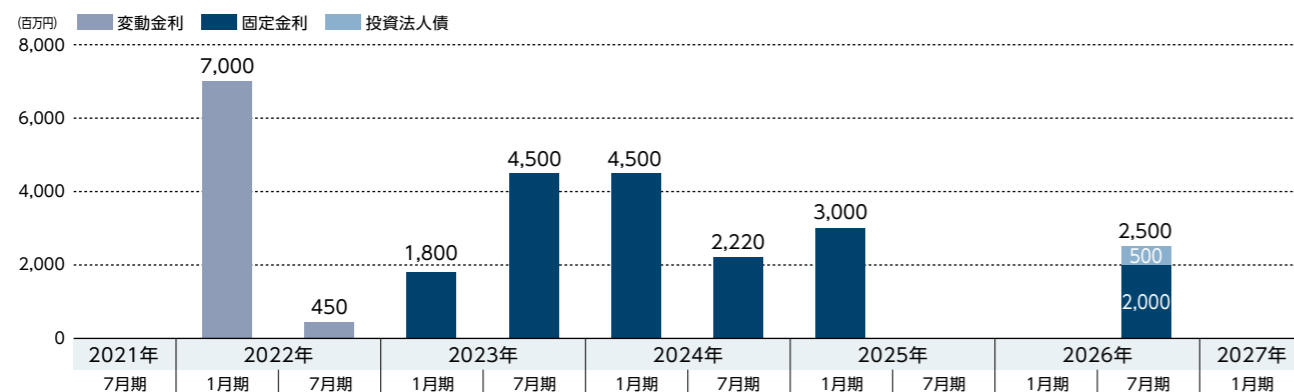
財務ハイライト

有利子負債の状況

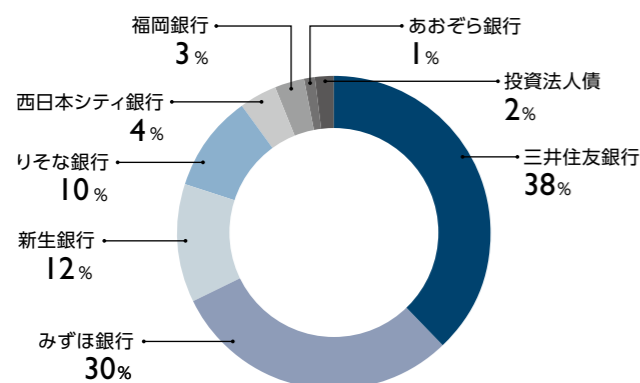
借入金	借入先	借入残高	固定/変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.90750%	2016年 8月17日	2023年 2月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.98500%	2016年 8月17日	2023年 8月31日
タームローン7	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	固定	0.78750%	2017年 8月 1日	2023年 1月31日
タームローン9	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.92000%	2018年11月30日	2024年11月29日
タームローン10	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	0.75450%	2019年 4月25日	2024年 4月30日
タームローン11	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年 7月19日	2024年11月29日
タームローン12	三井住友銀行	450百万円	変動	0.52909%	2020年 2月28日	2022年 2月28日
タームローン13	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	固定	0.65600%	2020年 2月28日	2026年 2月27日
タームローン15	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	7,000百万円	変動	0.52909%	2020年11月30日	2021年11月29日
借入金合計		25,470百万円		平均0.76%		平均残存年数2.3年

発行年月日	銘柄	発行総額	利率	償還期限	発行期間(当初)
2020年11月25日	第1回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	500百万円	2.00%	2026年 4月30日	5.4年
有利子負債合計		25,970百万円	平均0.78%		平均残存年数2.3年

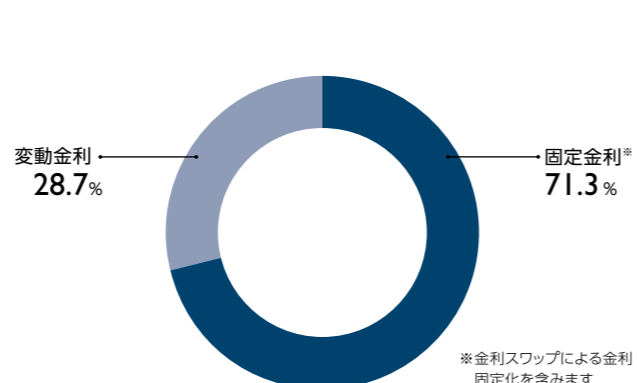
返済期限の分散状況



バンクフォーメーション



金利の固定変動費率



投資主価値の最大化に向けた取り組み

新型コロナウイルス影響下におけるスポンサーサポート

投資法人債の発行(5億円)

- 全額をいちごに割り当て
 - ・スポンサーの強力なコミットメントを示す
- 不透明なマーケット環境において、財務基盤の強化を図ることが狙い

博多ホテルズ(いちごの100%連結子会社)

- 博多エリアを中心に全国で13ホテルを運営し、AIシステムに強みを持つ、いちごグループのホテルオペレーター
- 合理的かつ他オペレーターより有利な賃料提案と迅速な連携が可能
- 岡山、福岡天神に続き、チサンイン大阪ほんまちのオペレーターを2021年7月に変更予定(新ホテル名:ザ・ワンファイブ大阪堺筋)
- オペレーター選定時の選択肢の拡充(経済条件等を総合的に判断し、選定)
- コロナの影響を受ける状況下、オペレーター不在リスクを回避

ホテル支援:投資主優待制度の拡充(宿泊代金割引)

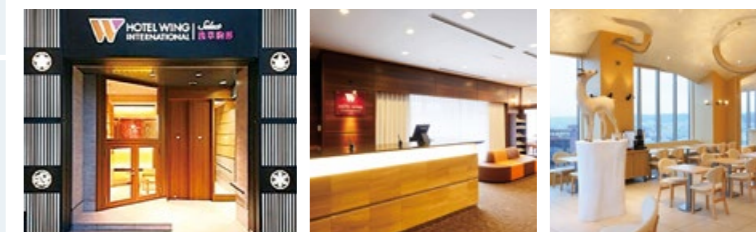
投資主の皆さまへの感謝をお伝えするとともに、
新型コロナウイルスの影響を受ける国内ホテル業界の支援が目的

宿泊代金の割引(いちごホテルが保有するホテル以外のホテルを含む)

株式会社ミナシア

ホテルウィングインターナショナル

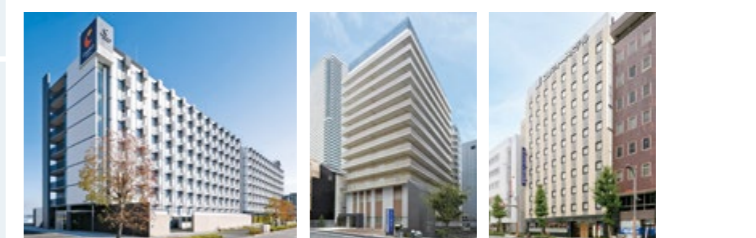
- 優待料金(公式サイト)の10%割引を適用
- 北海道から鹿児島まで、全国36か所でホテルを運営(2021年3月に「京都三条」、2021年4月に「飛騨高山」が新規オープン予定)



株式会社グリーンズ

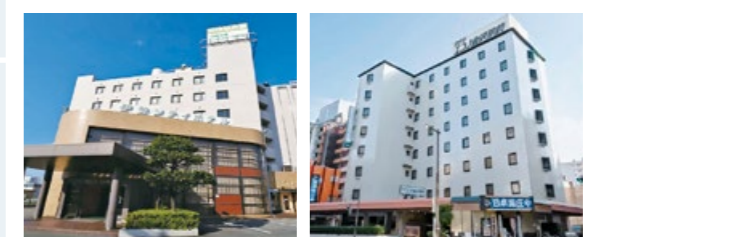
チョイスホテルズ

- ホテル毎に設定されたプレミアム料金を適用
- 北海道から沖縄まで、「コンフォート」ブランドにて66ホテルを運営



グリーンズホテルズ

- ホテル毎に設定された会員専用の固定料金を適用
- 三重県、愛知県、北陸地方を中心に、様々なブランドで32ホテルを運営



2021年7月期 / 2022年1月期 業績予想

2021年7月期 業績予想

1口当たり分配金は678円(前年同期比+1.2%)

(単位:百万円)

	2020年7月期 実績(A)	2021年7月期 前回予想 (2020年9月発表)	2021年7月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	953	1,041	1,037	+84
ホテル変動賃料	-25	53	46	+71
ホテル固定賃料	935	944	947	+11
その他(譲渡益等)	42	43	44	+1
営業費用	581	618	660	+78
修繕費	21	26	28	+7
減価償却費	336	343	346	+9
営業利益	371	423	376	+5
経常利益	171	225	173	+2
当期純利益	170	224	172	+2
1口当たり分配金(DPU)	670円	881円	678円	+8円
NOI	787	859	813	+26
償却後NOI	450	516	467	+16
資本的支出(CAPEX)	128	707	463	+335

2022年1月期 業績予想

1口当たり分配金は719円(前年同期比 -12.6%)

(単位:百万円)

	2021年1月期 実績(A)	2022年1月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,035	1,058	+23
ホテル変動賃料	-3	81	+85
ホテル固定賃料	993	932	-61
その他(譲渡益等)	45	44	-1
営業費用	626	663	+36
修繕費	43	33	-10
減価償却費	341	347	+5
営業利益	409	395	-13
経常利益	210	184	-26
当期純利益	209	183	-26
1口当たり分配金(DPU)	823円	719円	-104円
NOI	844	833	-11
償却後NOI	503	486	-17
資本的支出(CAPEX)	123	345	+221

「サステナビリティ経営」の実現に向けて

保有する不動産が環境に与える影響への配慮を強化

GRESBリアルエステイト評価への参加

- 参加準備に着手
- 各種環境認証の取得についても開始



消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

【いちごの目標】2040年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする

- スポンサーが加盟した「RE100」の主旨に鑑み、いちごホテルにおいても事業活動で消費する電力の再生可能エネルギーへの切り替えを推進していく
- 保有するホテルにて消費する電力を100%再生可能エネルギーに切り替えることを目指す



将来的な収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更)

チサンイン大阪 ほんまち

- 外部オペレーターから、いちごグループのオペレーター(博多ホテルズ)へ変更
- ホテル名を「The OneFive Osaka Sakaisuji(ザ・ワンファイブ大阪堺筋)」へ変更のうえリブランドオープン(2021年7月予定)
- 「PROPERA」を導入し、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る
 - ・いちごが開発した、AIレベニューマネジメントシステム
 - ・売上10~40%アップの実績を誇る

博多ホテルズ 概要

商号	博多ホテルズ株式会社	
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号	
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献	
設立	2019年3月	
資本金	10百万円(いちご株式会社の連結子会社が100%出資)	
本投資法人・本資産運用会社との関係	本資産運用会社の親会社の連結子会社(投信法上の利害関係人等および本資産運用会社が定める自主ルールにおける、「利害関係者」に該当)	

いちごのサステナビリティ方針

<p>環境との調和</p> <p>事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます</p>	<p>省エネルギー、低炭素化と資源循環</p> <p>事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、また、グリーン調達を推進し、低炭素社会と資源循環型社会の実現を目指します</p>
<p>法令適応と環境管理体制の整備</p> <p>環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境保全に努めます また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します</p>	<p>教育・啓発活動</p> <p>当方針を全従業員に周知し、意識の向上を図るとともに、サステナビリティに関する教育・啓発活動を推進します</p>
<p>サステナビリティ活動の開示等</p> <p>本方針やサステナビリティに関する活動の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます</p>	

いちごグループにおけるESGの取り組み(環境)

<p>低炭素社会への取り組み</p> <p>クリーンエネルギーの供給とCO₂削減 (2019年7月～2020年6月、いちごグリーンおよびいちごの合算)</p> <p>年間発電量 158,586,005 kWh 約52,862世帯分の年間消費電力を発電 電気事業連合会資料 1世帯当たりの年間消費電力 3,000kWh</p> <p>年間CO₂削減量 104,666,758 kg 約45,507台分の年間CO₂削減量 環境省資料 1台当たりの年間CO₂排出量 約2,300kg</p>	<p>現存不動産の有効活用</p> <p>建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」へ</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現存ストックを有効活用し、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図る ● 現存資源を有効活用し、省資源により環境負荷低減を図る <p>遊休地の有効活用によるクリーンエネルギーの創出</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 山林を無駄に切り崩さず、造成による水害が想定される土地は使用しない ● 地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工
--	---

豊かさと環境が共存する未来へ

スポンサーによる「RE100」への加盟
2040年までに、いちごグループが事業活動において消費する電力を100%再生可能エネルギーにすることが目標

RE100 | CLIMATE GROUP | CDP

「サステナブル不動産」としての環境認証取得【いちごオフィス(8975)】

<p>CASBEE(建築環境総合性能評価システム)</p> <p>Sランク</p> <p>いちご高松ビル</p>	<p>その他</p> <p>BELS (建築物省エネルギー性能表示制度)</p> <p>DBJ Green Building認証 を取得</p>	<p>GRESBリアルエステイト評価</p> <p>4年連続で最高位の「Green Star」</p> <p>GRESB 2020</p>
---	--	--

Aランク

- 恵比寿グリーンガラス
- いちご堺筋本町ビル
- いちご仙台イーストビル
- いちご神田錦町ビル
- いちご池之端ビル
- いちご・みらい信金ビル
- ウィン第2五反田ビル

いちごグループにおけるESGの取り組み(社会)

<p>地域活性化・豊かさに向けた取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ● いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」 人と人、人と街、町と歴史をつなぎ、人が集まる場を提供 ● 賑わいの場の創出 宮交シティ、松戸南部市場等、地域に根差した生活拠点 ● Jリーグのトップパートナー就任 地域やクラブ、スタジアム運営等、様々な課題を共に解決 ● 日本文化のさらなる発展と地域をつなぐ取り組み キャプテン翼スマートゲーム「TSUBASA+」支援 ● スマート農業支援(日本の農業の課題にチャレンジ) 	<p>保有物件のテナント様との取り組み</p> <ul style="list-style-type: none"> ● テナント様全従業員向けのアンケート実施 ニーズを的確に捉えたテナント満足度の向上 ● 押井守総監督作「ぶらどらぶ」への独占出資 日本文化のさらなる発展とAKIBAカルチャーズZONE(秋葉原所在)とのシナジー ● テナント様の販路拡大、売上支援 ● 生活に密着した新たなコンテンツの提供 セルフストレージやランドリーサービスの提供による、二大業の支援
---	---

いちご ESG Social

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

<p>人財・社内ベンチャー支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 「いちご大学」の運営 プロ集団に向けた教育システム ● 「いちごサステナブルラボ」の設置 課題解決に向けた研究開発、社内ベンチャー立ち上げの推進 ● 人事制度、職場環境の整備 育児休暇明け復職率100% ● 女性の積極登用(女性管理職24.3%) 	<p>文化・教育・スポーツ支援</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 将来有望なスポーツ選手の社員雇用 ● 地域に根差したサッカークラブの支援 テゲバジャーロ宮崎、南葛SCの活動サポート ● 障害を持つアーティストの自立支援 ● 小児がん患者を支援するボランティア活動支援 三宅宏実選手(ウエイトリフティング) 	<p>災害対応・地域の安全</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 大雨・台風発生前対策 ● 迅速な被害確認 ● 自然災害時の迅速な現地入り対応 物件の目視確認、二次被害防止、物件価値の維持、甚大な被害地における物資供給等 ● 地域の方々とともに夜警による防災活動 ● 積雪時の除雪や街の美化活動
---	--	---

いちごグループにおけるESGの取り組み(ガバナンス)

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人

資産運用会社の執行をモニタリング

- 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
- 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮
- 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督

資産運用会社

ベストプラクティスを目指す運用体制

- 取締役5名のうち3名が社外取締役
- アセットマネジメント部を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
- 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営の客観性を充実

「リポート初となる「完全成果報酬」への移行

- 資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系
- 静観的な運用ではなく、投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

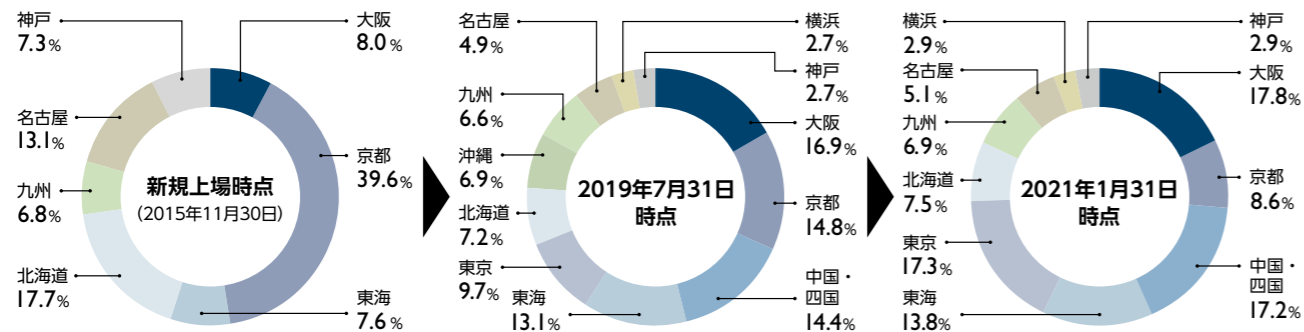
資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役で構成されているのは、Jリート 61投資法人中、「いちごホテル」と「いちごオフィス」の2投資法人のみ

<p>資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務</p> <p>Jリート61投資法人中、30投資法人で兼務</p> <p>いちごホテル：役員は全員、いちごグループから独立した第三者</p>	<p>資産運用会社の取締役会の独立性</p> <p>(1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ</p> <p>いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役</p>
--	--

※2020年12月末の調査に基づく

地域分散の効いた、安定性の高いホテルポートフォリオの構築

地域分散(取得価格ベース)の推移



保有ホテル	9ホテル	保有ホテル	23ホテル	保有ホテル	23ホテル
内訳	大阪1、京都2、東海1、北海道2、九州1、名古屋1、神戸1	内訳	大阪2、京都2、中国・四国5、東海3、東京2、北海道3、沖縄1、九州2、名古屋1、横浜1、神戸1	内訳	大阪2、京都1、中国・四国6、東海3、東京3、北海道3、九州2、名古屋1、横浜1、神戸1
資産規模	204億円	資産規模	544億円	資産規模	519億円

博多ホテルズとPROPERA (いちご開発のAIレベニューマネジメントシステム)

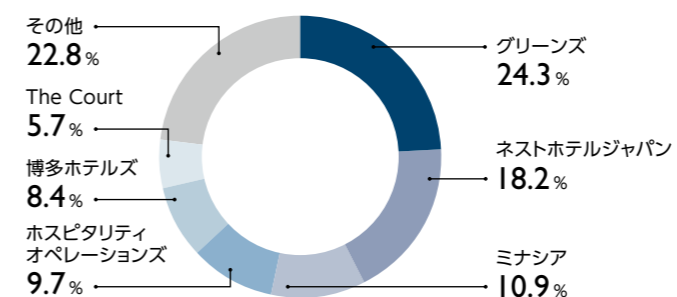
- 博多エリアを中心に全国で13ホテルの運営を行う、いちごグループのホテルオペレーター
- PROPERAの導入により、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る

商号	博多ホテルズ株式会社	
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号	
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献	
資本金	10百万円(いちご株式会社の100%連結子会社である、株式会社セントロが100%出資)	
設立	2019年3月	
主な事業内容	1. 商業ビル・ホテル・レストラン等の商業施設の開発、経営賃貸および運営管理 2. 不動産の賃貸および管理 3. 建築・内装工事の設計および施工 4. 商業ビル・商業施設・飲食店の総合コンサルタント	
運営ホテル	東京: ホテルエミット渋谷(72室)、MusBee東京浜松町(29室)、The OneFive Tokyo Kanda(50室) 京都: The OneFive Kyoto Shijo(146室) 大阪: アリエッタホテル大阪(136室) 岡山: The OneFive Okayama(208室) 福岡: The OneFive Villa Fukuoka(50室)、プラザホテル天神(205室)、プラザホテルプルミエ(170室)、ホテルイル・パラッツォ(62室)、The OneFive Marine Fukuoka(103室)、The OneFive Terrace Fukuoka(82室)、The OneFive Fukuoka Tenjin(77室)	
PROPERA	いちご株式会社が開発した、AIレベニューマネジメントシステム	<ul style="list-style-type: none"> ●顧客満足度の向上と収益の最大化を図る ●年間収益10~40%アップの実績あり ●外販についても展開

ポートフォリオの概要

地域	ホテル番号	ホテル	業態	賃料契約形態	総客室数(室)	取得価格(百万円)	期末評価額(百万円)	所在地
北海道・東北	A-1	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	2,520	北海道札幌市
	A-2	ネストホテル札幌大通	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	121	1,450	1,770	北海道札幌市
	A-3	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	固定賃料	126	300	421	北海道釧路市
関東	B-1	グランパーク・イン横浜	宿泊主体・特化型	固定賃料	175	1,490	1,310	神奈川県横浜市
東京	C-1	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	4,140	東京都杉並区
	C-3	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	1,400	東京都中央区
	C-4	ホテルエミット渋谷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	72	3,700	3,950	東京都渋谷区
北陸・東海	D-1	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	1,750	静岡県浜松市
	D-2	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	224	2,670	2,580	愛知県名古屋市
	D-3	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	5,730	愛知県常滑市
	D-4	コンフォートホテル鈴鹿	宿泊主体・特化型	固定賃料	105	300	378	三重県鈴鹿市
近畿	E-1	スマイルホテル京都四条	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	144	4,480	3,570	京都府京都市
	E-3	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	1,300	大阪府大阪市
	E-4	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	133	1,490	1,810	兵庫県神戸市
	E-5	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	5,730	大阪府大阪市
	F-1	ザ・ワンファイブ岡山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	208	1,200	1,800	岡山県岡山市
中国・四国	F-2	ネストホテル松山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	190	1,610	1,950	愛媛県松山市
	F-3	アーバイン広島エグゼクティブ	宿泊主体・特化型	固定賃料	171	1,800	2,060	広島県広島市
	F-4	コートホテル倉敷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	107	1,725	1,990	岡山県倉敷市
	F-5	ヴァリエホテル広島	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	171	1,500	1,650	広島県広島市
	F-6	下関駅西ワシントンホテルプラザ	宿泊主体・特化型	固定賃料	238	1,080	1,170	山口県下関市
	九州・沖縄	G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	77	1,380	2,190
G-3		ネストホテル熊本	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	201	2,220	2,330	熊本県熊本市
2021年1月31日時点保有ホテル合計(23ホテル)					3,759	51,913	53,499	—

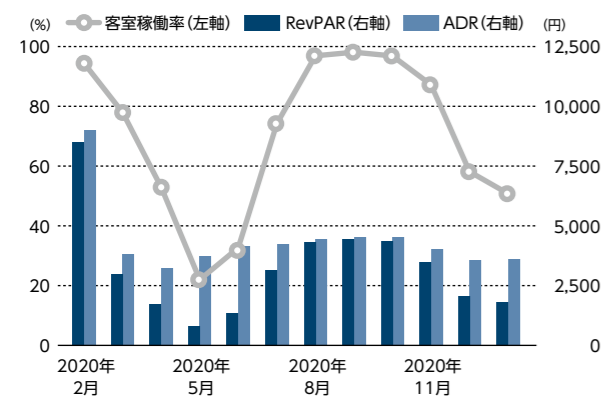
オペレーター分散 (2021年1月期ホテル賃料ベース)



保有ホテル紹介(変動賃料)

A-1 | ネストホテル札幌駅前

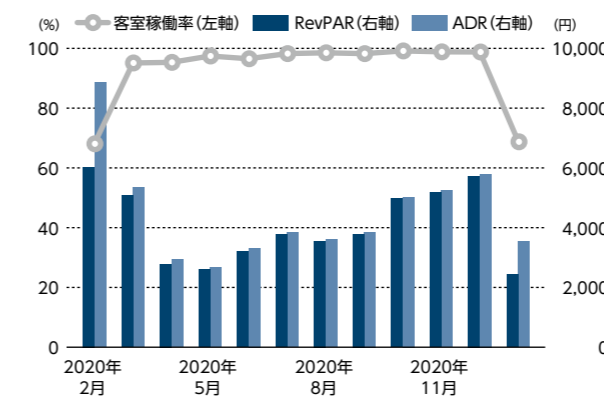
年間運営実績 (2020年2月~2021年1月)



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

C-4 | ホテルエミット渋谷

年間運営実績 (2020年2月~2021年1月)

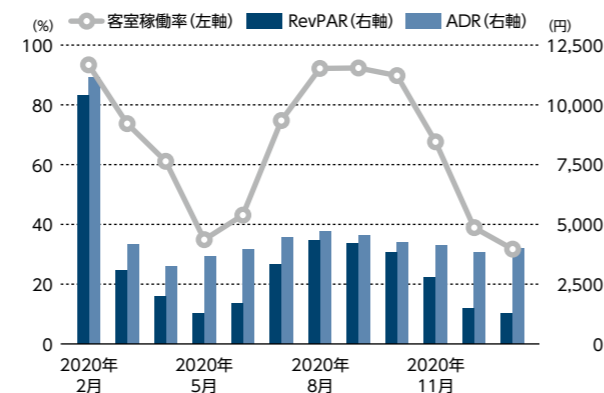


所在地	東京都渋谷区	構造・階数	S造 7階建
総客室数	72室	建築時期	2018年1月24日
賃貸可能面積	1,470.52㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

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	121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

A-2 | ネストホテル札幌大通

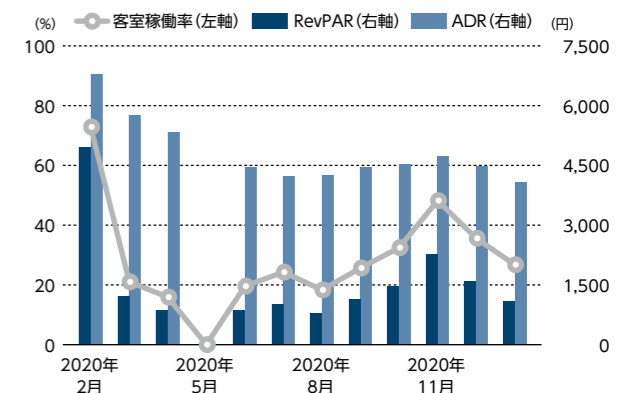
年間運営実績 (2020年2月~2021年1月)



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階建
総客室数	224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

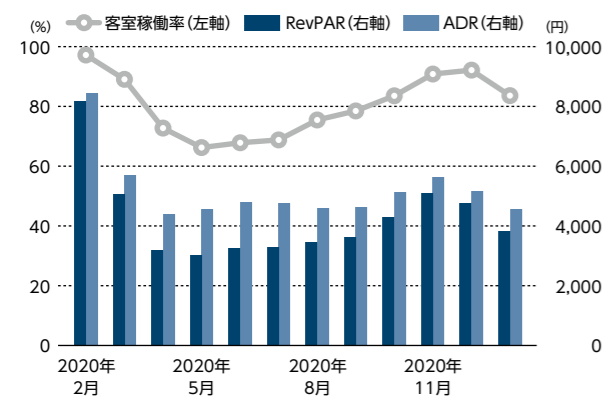
D-2 | ホテルウィングインターナショナル名古屋

年間運営実績 (2020年2月~2021年1月)



C-1 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

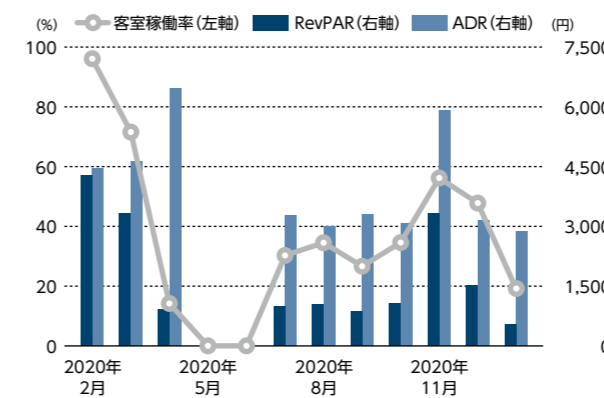
年間運営実績 (2020年2月~2021年1月)



所在地	東京都杉並区	構造・階数	RC造地下1階付5階建
総客室数	112室	建築時期	1993年1月29日
賃貸可能面積	2,721.70㎡	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

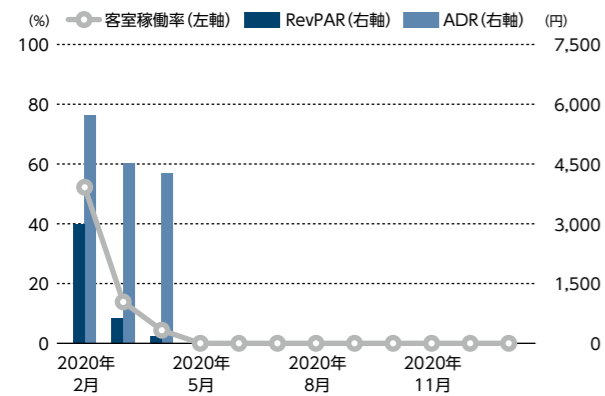
年間運営実績 (2020年2月~2021年1月)



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	144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-3 チサンイン大阪ほんまち

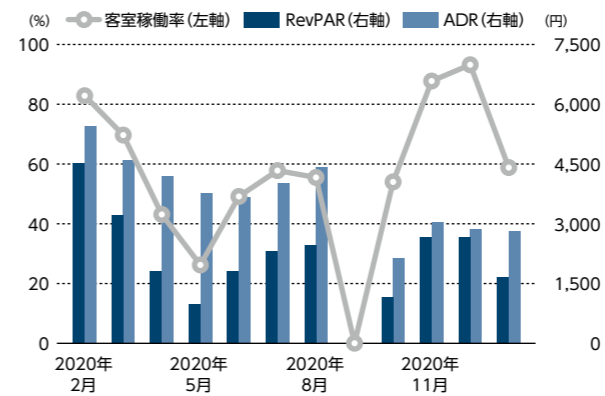
年間運営実績(2020年2月~2021年1月)



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

F-1 ザ・ワンファイブ岡山

年間運営実績(2020年2月~2021年1月)



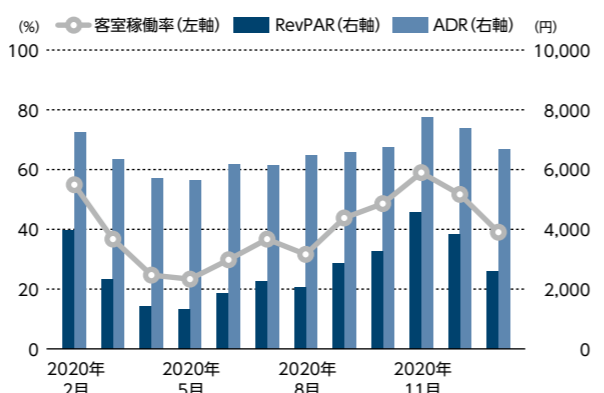
所在地	岡山県岡山市	構造・階数	SRC造 10階建
総客室数	208室	建築時期	1983年11月30日
賃貸可能面積	5,543.70㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

※オペレーター変更のうえ、2020年10月に「ザ・ワンファイブ岡山」としてリニューアルオープン



E-4 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

年間運営実績(2020年2月~2021年1月)

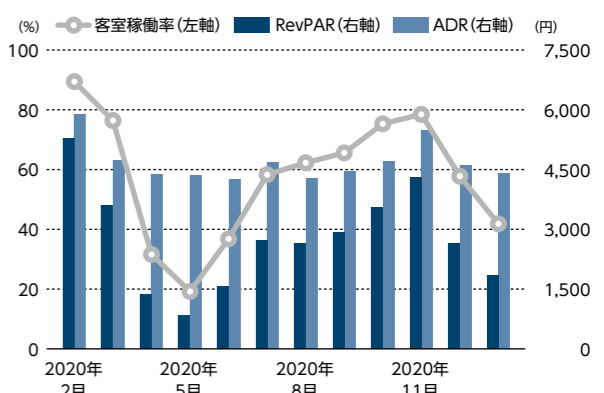


所在地	兵庫県神戸市	構造・階数	RC造地下1階付9階建
総客室数	133室	建築時期	2008年1月15日
賃貸可能面積	4,540.90㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



F-2 ネストホテル松山

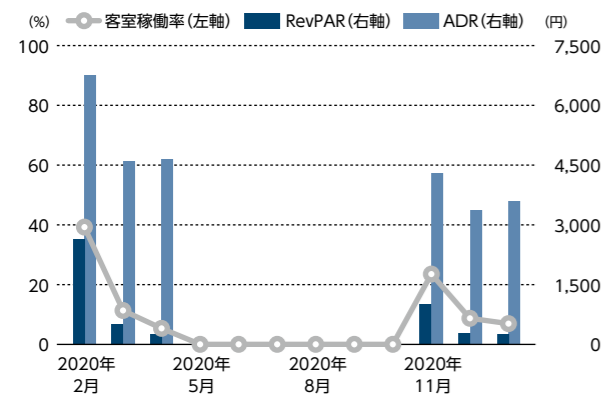
年間運営実績(2020年2月~2021年1月)



所在地	愛媛県松山市	構造・階数	RC造 11階建
総客室数	190室	建築時期	1988年11月16日
賃貸可能面積	6,671.94㎡	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

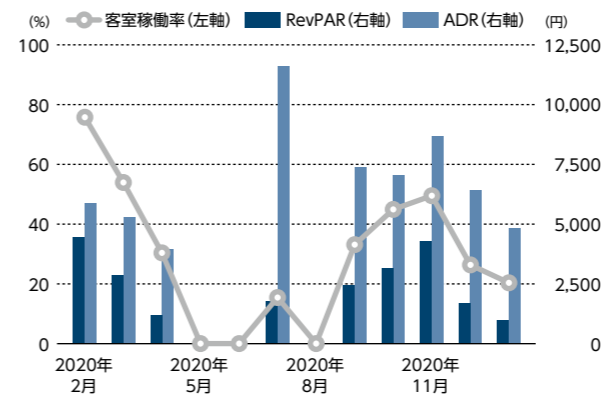
年間運営実績(2020年2月~2021年1月)



所在地	大阪府大阪市	構造・階数	SRC造 13階建
総客室数	302室	建築時期	1984年8月28日
賃貸可能面積	8,057.26㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

F-4 コートホテル倉敷

年間運営実績(2020年2月~2021年1月)

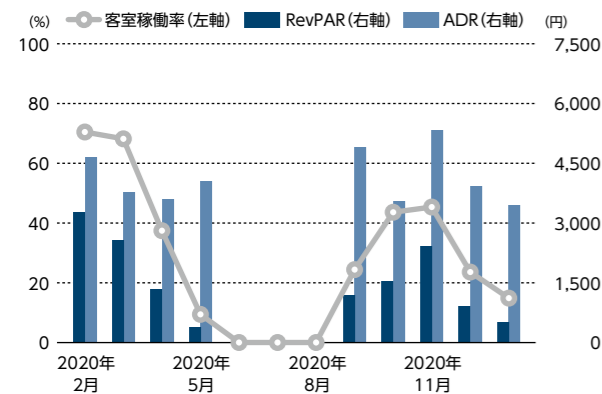


所在地	岡山県倉敷市	構造・階数	RC造 8階建
総客室数	107室	建築時期	1993年3月12日
賃貸可能面積	3,964.19㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

保有ホテル紹介（変動賃料）

F-5 ヴァリエホテル広島

年間運営実績（2020年2月～2021年1月）



所在地	広島県広島市	構造・階数	RC造地下1階付8階建
総客室数	171室	建築時期	1985年8月2日
賃貸可能面積	4,332.50㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

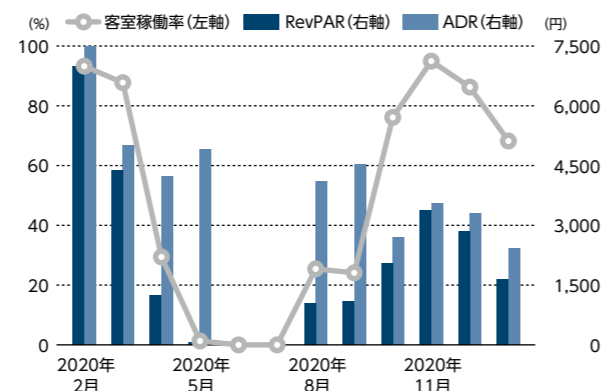


所在地	福岡県福岡市	構造・階数	RC造地上8階建
総客室数	77室	建築時期	1994年3月31日
賃貸可能面積	1,910.94㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

※オペレーター変更のうえ、2020年10月に「ザ・ワンファイブ福岡天神」としてリブランドオープン

G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

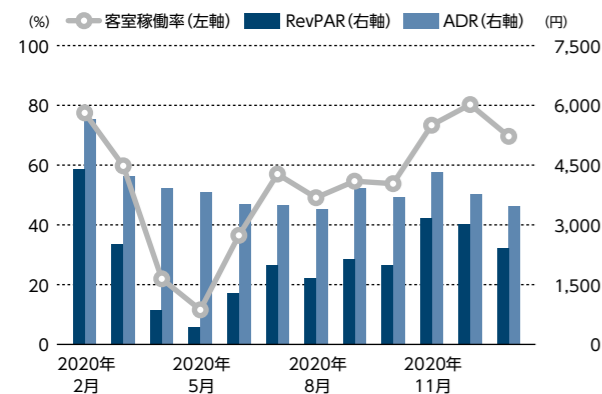
年間運営実績（2020年2月～2021年1月）



所在地	熊本県熊本市	構造・階数	RC造、SRC造地下1階付10階建
総客室数	201室	建築時期	1984年8月30日
賃貸可能面積	6,404.36㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

G-3 ネストホテル熊本

年間運営実績（2020年2月～2021年1月）



保有ホテル紹介（固定賃料）

A-3 コンフォートホテル釧路



所在地	北海道釧路市
総客室数	126室
賃貸可能面積	3,180.58㎡
構造・階数	RC造 9階建
建築時期	2009年8月7日
賃料契約形態	固定賃料

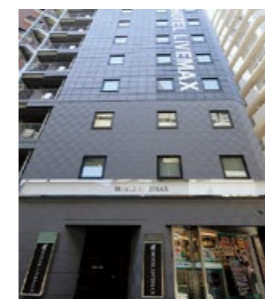
B-1 グランパーク・イン横浜



所在地	神奈川県横浜市
総客室数	175室
賃貸可能面積	1,183.26㎡
構造・階数	S造 3階建
建築時期	1993年12月9日
賃料契約形態	固定賃料

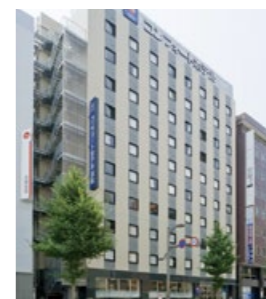
※オペレーター変更のうえ、2021年3月に「カプセルプラス横浜」としてリニューアルオープン

C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎



所在地	東京都中央区
総客室数	48室
賃貸可能面積	853.00㎡
構造・階数	S造 11階建
建築時期	2015年2月17日
賃料契約形態	固定賃料

D-1 コンフォートホテル浜松



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

D-3 コンフォートホテル中部国際空港



所在地	愛知県常滑市
総客室数	346室
賃貸可能面積	11,599.63㎡
構造・階数	RC造 8階建
建築時期	2004年11月2日
賃料契約形態	固定賃料

D-4 コンフォートホテル鈴鹿



所在地	三重県鈴鹿市
総客室数	105室
賃貸可能面積	2,186.65㎡
構造・階数	S造 6階建
建築時期	2007年7月17日
賃料契約形態	固定賃料

F-3 アーバイン広島エグゼクティブ



所在地	広島県広島市
総客室数	171室
賃貸可能面積	2,756.20㎡
構造・階数	RC造 14階建
建築時期	2008年6月27日
賃料契約形態	固定賃料

F-6 下関駅西ワシントンホテルプラザ



所在地	山口県下関市
総客室数	238室
賃貸可能面積	5,709.35㎡
構造・階数	SRC造 11階建
建築時期	1999年3月18日
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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
営業収益	(注1) 百万円	2,439	1,789	3,561	953	1,035
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,745)	(1,789)	(1,615)	(953)	(1,035)
営業費用	百万円	866	797	1,226	581	626
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(479)	(506)	(529)	(502)	(532)
営業利益	百万円	1,573	992	2,334	371	409
経常利益	百万円	1,399	805	2,132	171	210
当期純利益	百万円	1,398	804	2,130	170	209
総資産額	百万円	56,084	59,223	61,393	58,381	58,802
(対前期比)	%	(0.7)	(5.6)	(3.7)	(△4.9)	(0.7)
純資産額	百万円	32,996	32,401	33,728	31,768	31,807
(対前期比)	%	(1.7)	(△1.8)	(4.1)	(△5.8)	(0.1)
出資総額(純額)	(注2) 百万円	31,597	31,597	31,597	31,597	31,597
発行済投資口の総口数	口	254,974	254,974	254,974	254,974	254,974
1口当たり純資産額	円	129,412	127,079	132,281	124,595	124,748
分配金総額	百万円	1,399	804	2,130	170	209
1口当たり分配金	円	5,487	3,154	8,356	670	823
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,487)	(3,154)	(8,356)	(670)	(823)
(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) %	2.5 (5.0)	1.4 (2.8)	3.5 (7.0)	0.3 (0.6)	0.4 (0.7)
自己資本利益率	(注3) %	4.3 (8.5)	2.5 (5.0)	6.4 (12.8)	0.5 (1.0)	0.7 (1.3)
自己資本比率	(注3) %	58.8	54.7	54.9	54.4	54.1
(対前期増減)	%	(0.6)	(△4.1)	(0.2)	(△0.5)	(△0.3)
配当性向	(注4) %	100.0	100.0	100.0	100.1	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	21	23	21	23	23
期末テナント数	件	31	35	31	33	33
総賃貸可能面積	m ²	97,755.20	108,399.80	95,291.94	102,471.81	102,471.81
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	308	328	352	336	341
当期資本的支出額	百万円	321	256	257	128	123
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注3) 百万円	1,574	1,611	1,438	787	844
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注3) 円	4,055	4,496	2,129	2,009	2,162
当期運用日数	日	184	181	184	182	184

(注1) 営業収益等には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」といいます。)は含まれていません。

(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注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
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
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
1口当たりFFO	(当期純利益 + 当期減価償却費 + 創立費償却 + 投資口交付費償却 + 投資法人債発行償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 ± 不動産等売却損益 ± 特別損益) / 期末発行済投資口の総口数

(注4) 配当性向は以下の方法により算出しており、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。

1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

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。)を設立企画人とし、また、いちご株式会社をスポンサーとして2015年7月22日に設立(出資額300百万円、発行口数3,000口)され、同年11月30日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3463)。

第11期を迎えた当期は、新型コロナウイルス感染症COVID-19(以下「本感染症」といいます。)による緊急事態宣言の解除やGoToトラベル事業の後押しにより、国内の観光・宿泊需要の回復が少しずつ見受けられました。しかしながら、本感染症は第2波・第3波として拡大が継続したことから、2021年1月に2度目の緊急事態宣言が発出されたこと、そして、GoToトラベル事業の停止などもあり、再び観光・宿泊需要が大きく落ち込む状況となっております。本感染症のワクチンの完成や一次接種も開始しておりますが、日本を含む世界経済の回復の遅れや景気後退懸念から先行きの不透明感は継続している状況です。

本投資法人としましては引き続き本感染症によるホテル需要への影響を注視すると共に、このような状況下においても安心してホテルをご利用頂けるよう、ホテルテナントと協力し、本感染症対策を講じていきたいと考えております。

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、前期の本感染症の国内外の拡大に伴う政府の緊急事態宣言の発令による経済活動の停滞から、2020年7～9月期の実質GDP成長率が前期比年率5.3%のプラスとなるなど、景気の回復傾向が見られる状況となりましたが、10月以降の本感染症の第3波とされる拡大やGoToトラベル事業の停止、また本年1月に再び緊急事態宣言が発出されるなど、経済活動は依然として大きな影響を受けております。

観光産業においては、2019年に過去最高を更新したアジア諸国からの旅行者を中心とした訪日外国人(以下「インバウンド旅行者」といいます。)が、本感染症の影響により2020年10～12月は前年同期比97.7%減(日本政府観光局推計値)とほぼゼロに近い数字となり、当面はインバウンド需要の回復は見込めない状況となっております。また、国内のレジャー及びビジネスによるホテル需要はGoToトラベル事業などにより、一時的な回復基調も見受けられましたが、本感染症による影響を受け、再び大きく減少しております。インバウンド旅行者や国内のレジャー及びビジネスのホテル需要の停滞は継続するものと予想されることから、引き続きホテル業界が大きなマイナスの影響を受けると考えられます。

本投資法人が保有するホテルにおいては、前期初に2ホテルの取得を行ったことから、NOIの安定に寄与したものの、本感染症によるホテル需要の落ち込みに伴い、ホテル売上も大幅に減少し、変動賃料が生じない状況となりました。また、一部のホテルテナントからは賃料の減額及び猶予などの要請もあり、ホテルテナントの運営状況や財務体力を見ながら、協議・応諾を行うなど、本感染症対策を含むCAPEX投資や支出削減に加えた対応を実施しております。

不動産投資市場においては、国内外の投資家の投資意欲を背景に取引価格は依然高値圏で推移していることから、厳しい取得環境が継続しております。しかしながらアセットタイプによっては金融機関の融資姿勢が慎重になる場合もあり、資金調達が困難になることが想定され、今後取得への影響が生じる可能性があります。

(3) 資金調達の概要

当期においては、2020年11月に返済期限の到来した借入金（合計7,000百万円）の返済資金として、同月に既存取引銀行からの借入れ（合計7,000百万円）を行いました。この結果、2021年1月31日現在の借入金残高は25,470百万円となり、総資産に占める借入金の割合（以下「LTV」といいます。）は43.3%（注）となりました。

また、本投資法人は本感染症による不透明なマーケット環境下において、財務基盤のさらなる強化を図るため、2020年11月に本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社を割当先とした期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）500百万円を発行しました。

（注）LTVには投資法人債を含まない計算としています。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2021年1月期の実績として営業収益1,035百万円、営業利益409百万円、経常利益210百万円、当期純利益209百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

なお、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

当期の分配金は、当期末処分利益209百万円に対して、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209百万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823円としました。

3 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2016年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	（注2）
2016年9月13日	第三者割当増資	3,284	257,584	489	31,897	（注3）
2017年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	（注4）

（注1）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

（注2）1口当たり発行価格154,537円（発行価額149,068円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額149,068円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

（注4）2017年10月11日から2017年11月9日にかけて、信託方式による市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（2,610口）については、2017年11月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2017年12月11日に消却しました。

【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7期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	第8期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第9期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第10期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第11期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
最高	144,100円	135,300円	139,700円	121,500円	78,100円
最低	128,900円	123,100円	116,600円	42,800円	56,000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209,998千円に対して、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209,843千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823円としました。

決算期	第7期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	第8期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第9期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第10期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第11期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
当期末処分利益総額	千円 1,399,111	804,342	2,130,601	170,866	209,998
利益留保額	千円 69	154	38	34	154
金銭の分配金総額	千円 1,399,042	804,187	2,130,562	170,832	209,843
（1口当たり分配金）	円 (5,487)	(3,154)	(8,356)	(670)	(823)
うち利益分配金総額	千円 1,399,042	804,187	2,130,562	170,832	209,843
（1口当たり利益分配金）	円 (5,487)	(3,154)	(8,356)	(670)	(823)
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共に、宿泊需要の増加を背景に収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。

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

本感染症により、インバウンド旅行者の消失、国内の宿泊需要の落ち込みにより、ホテルマーケットの変化は継続する可能性があります。特に、ホテル用不動産は地域や各ホテルタイプにより、本感染症の影響下において、収益力に差が生じ始めている状況です。本投資法人は、引き続きホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行いますが、本感染症の影響下及び回復局面での収益力等を考慮し、引き続き安定的な収益力を確保することが可能であると考える宿泊主体・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、外部成長によるポートフォリオの拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図ると共に、収益の安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築に注力しております。そして、ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指してまいります。

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

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a.宿泊主体・特化型ホテル

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

b.フルサービスホテル

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

c.リゾートホテル

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

d.その他宿泊施設

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

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

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

(2) 心築による価値向上（内部成長）について

変動賃料物件のホテルオペレーターと月次運営会議等を通して継続的な協議を行い、価値向上CAPEX（注）の立案、実行を行ってまいりました。また、本投資法人はいちごグループがこれまで培ってきた不動産の価値向上のノウハウや強力な運用体制を活用し、心築による価値向上を図ってきております。

しかしながら、本投資法人が保有するホテルは、本感染症の影響を継続して受けており、運営状況も厳しい状況であることから、ホテルテナントから運営や賃料に関する新たな相談も受ける可能性がございます。本投資法人としては、本感染症の影響下で安心してホテルをご利用頂けるよう、また、回復基調となった場合に速やかにホテル需要や収益を確保できるよう、ホテルオペレーターとの月次運営会議に加え、日々の状況変化について速やかに共有を行い、必要なCAPEX投資、支出削減策の検討及びホテルテナントの支援実施等、運営サポートや対策を講じていきます。

（注）本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れた価値向上CAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEX投資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、中長期に亘り安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、資金調達環境の動向を注視しつつ、借入金利の固定化並びに借入期間の長期化及び分散化を図ってまいりました。本感染症の影響下において、既存借入金のリファイナンスについては、スポンサーサポートの活用や取引金融機関と良好な関係を維持しながら、確実な借換えの実現に取り組むと共に、借入コストの抑制に努めてまいります。

なお、資本効率の向上及び投資主還元強化の観点から、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討いたします。自己投資口の取得及び消却の検討にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、財務状況、金融市場の状況等を慎重に見極めた上で、可否を判断するものいたします。

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7期 2019年1月31日	第8期 2019年7月31日	第9期 2020年1月31日	第10期 2020年7月31日	第11期 2021年1月31日
発行可能投資口総口数	□ 10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	□ 254,974	254,974	254,974	254,974	254,974
出資総額（純額）（注）	百万円 31,597	31,597	31,597	31,597	31,597
投資主数	人 13,445	13,777	17,604	19,098	17,397

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

2 投資口に関する事項

2021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（％）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	23,412	9.18
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	22,115	8.67
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.27
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,400	4.07
いちご株式会社	6,500	2.54
播州信用金庫	4,900	1.92
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	4,670	1.83
倉 剛進	3,140	1.23
モルガン・スタンレーMUF G証券株式会社	3,098	1.21
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,990	1.17
合 計	92,133	36.13

（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）2021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 株式会社速藤総合研究所 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 株式会社エクサウィザーズ 社外監査役 アーキアエナジー株式会社 社外取締役	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 ブルドックソース株式会社 社外取締役	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	7,520

（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

2021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）	
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第10期 (2020年7月31日)		第11期 (2021年1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	3,899	6.7	3,867	6.6
	関東甲信越	1,498	2.6	1,496	2.5
	東京	9,080	15.6	9,049	15.4
	北陸・東海	9,758	16.7	9,697	16.5
	近畿	15,304	26.2	15,242	25.9
	中国・四国	9,123	15.6	9,097	15.5
	九州・沖縄	3,628	6.2	3,626	6.2
小計		52,294	89.6	52,076	88.6
預金・その他資産		6,087	10.4	6,726	11.4
資産総額計		58,381	100.0	58,802	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
 関東甲信越：神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、新潟県、長野県
 東京：東京都
 北陸・東海：富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県
 中国・四国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県
 九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によっています。また、信託建設仮勘定は不動産信託受益権の小計に含めていません。

2 主要な保有資産

2021年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）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) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
ネストホテル大阪心斎橋	7,604	8,057.26	8,057.26	100.0	6.3	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,296	11,599.63	11,599.63	100.0	14.6	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,521	4,891.84	4,891.84	100.0	3.3	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,936	2,721.70	2,721.70	100.0	5.9 (注4)	ホテル
ホテルエミット渋谷	3,816	1,470.52	1,470.52	100.0	3.8	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,698	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注4)	ホテル
ネストホテル熊本	2,177	6,404.36	6,404.36	100.0	2.7 (注4)	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,115	5,734.93	5,734.93	100.0	3.1	ホテル
アーバイン広島エグゼクティブ	1,811	2,756.20	2,756.20	100.0	非開示 (注4)	ホテル
コートホテル倉敷	1,780	3,964.19	3,964.19	100.0	3.2	ホテル
合計	35,757	52,856.29	52,856.29	100.0	43.1	

(注1) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注2) 「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3) 「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4) 賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。また、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」については、ホテル賃料以外の開示について同意を得られていないため、これを除外した比率を記載しています（かかる比率は「合計」欄においても除外しています。）。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2021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1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	
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	不動産 信託受益権	4,891.84	3,570	4,521
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	不動産 信託受益権	5,255.66	2,580	2,698
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	不動産 信託受益権	5,734.93	2,520	2,115
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	不動産 信託受益権	3,690.00	1,300	1,717
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	不動産 信託受益権	4,173.92	1,750	1,428
007	ホテルウィングインターナシ ョナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市長田区若松町 五丁目1番1号	不動産 信託受益権	4,540.90	1,810	1,399
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	不動産 信託受益権	5,638.78	1,770	1,463
009	ザ・ワンファイブ福岡天神 (注3)	福岡県福岡市中央区大名二丁目8番12号	不動産 信託受益権	1,910.94	2,190	1,448
010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場 二丁目4番10号	不動産 信託受益権	8,057.26	5,730	7,604
011	コンフォートホテル 中部国際空港	愛知県常滑市セントレア四丁目2番3号	不動産 信託受益権	11,599.63	5,730	5,296
012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐谷南三丁目37番11号	不動産 信託受益権	2,721.70	4,140	3,936
015	ネストホテル松山	愛媛県松山市二番町一丁目7番1号	不動産 信託受益権	6,671.94	1,950	1,618
016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町29番5号	不動産 信託受益権	853.00	1,400	1,296
017	ザ・ワンファイブ岡山 (注4)	岡山県岡山市北区丸の内一丁目1番13号	不動産 信託受益権	5,543.70	1,800	1,203
018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市北大通十三丁目1番1他	不動産 信託受益権	3,180.58	421	287
019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市白子駅前14番26号	不動産 信託受益権	2,186.65	378	274
020	グランパーク・イン横浜 (注5)	神奈川県横浜市西区北幸二丁目1番5号	不動産 信託受益権	1,183.26	1,310	1,496
021	アーバイン広島エグゼクティブ	広島県広島市東区若草町16番13号	不動産 信託受益権	2,756.20	2,060	1,811
022	コートホテル倉敷	岡山県倉敷市中央二丁目2番26号	不動産 信託受益権	3,964.19	1,990	1,780
023	ネストホテル熊本	熊本県熊本市中央区辛島町4番39号	不動産 信託受益権	6,404.36	2,330	2,177
024	ヴァリエホテル広島	広島県広島市中区上八丁堀7番25号	不動産 信託受益権	4,332.50	1,650	1,585
025	ホテルエミット渋谷	東京都渋谷区神南一丁目8番11号	不動産 信託受益権	1,470.52	3,950	3,816
026	下関駅西ワシントンホテル プラザ	山口県下関市大和町一丁目4番1号	不動産 信託受益権	5,709.35	1,170	1,098
合計				102,471.81	53,499	52,076

(注1) 「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、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 2020年10月にリブランドオープンし、「ヴァリエホテル天神」から物件名称を変更しています。

(注4) 2020年10月にリブランドオープンし、「コンフォートホテル岡山」から物件名称を変更しています。

(注5) 2021年3月にリブランドオープンし、「カプセルプラス横浜」に物件名称を変更しています。

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10期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日				第11期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1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	30,744	3.2	1	100.0	34,644	3.3
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	22,506	2.4	1	100.0	32,493	3.1
005 チサンイン大阪ほんまち	2	100.0	39,600 (注2)	4.2 (注2)	2	100.0	39,604 (注2)	3.8 (注2)
006 コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	5.8	1	100.0	55,361	5.3
007 ホテルウィングインターナ ショナル神戸新長田駅前	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	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	22,021	2.3	1	100.0	26,184	2.5
009 ザ・ワンファイブ福岡天神	1	100.0	23,544	2.5	1	100.0	8,666	0.8
010 ネストホテル大阪心斎橋	1	100.0	56,456	5.9	1	100.0	65,588	6.3
011 コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	151,441	15.9	1	100.0	151,441	14.6
012 スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	41,007 (注2)	4.3 (注2)	8	100.0	60,974 (注2)	5.9 (注2)
013 ネストホテル那覇 (注3)	—	—	—	—	—	—	△7,479	△0.7
015 ネストホテル松山	1	100.0	28,906	3.0	1	100.0	35,821	3.5
016 ホテルリブマックス 日本橋箱崎	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)
017 ザ・ワンファイブ岡山	1	100.0	45,900	4.8	1	100.0	35,597	3.4
018 コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	1.9	1	100.0	18,419	1.8
019 コンフォートホテル鈴鹿	1	100.0	15,442	1.6	1	100.0	15,442	1.5
020 グランパーク・イン横浜	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)
021 アーバイン広島 エグゼクティブ	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)
022 コートホテル倉敷	1	100.0	32,207	3.4	1	100.0	33,472	3.2
023 ネストホテル熊本	2	100.0	19,879 (注2)	2.1 (注2)	2	100.0	28,295 (注2)	2.7 (注2)
024 ヴァリエホテル広島	1	100.0	19,382	2.0	1	100.0	23,731	2.3
025 ホテルエミット渋谷	1	100.0	22,003	2.3	1	100.0	39,476	3.8
026 下関駅西ワシントンホテル プラザ	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)
— その他 (注2)	—	—	308,250	32.3	—	—	337,838	32.6
合計	33	100.0	953,076	100.0	33	100.0	1,035,576	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) 「その他」は、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「チサンイン大阪ほんまち」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

(注3) 2020年1月31日付で譲渡しています。

(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、2021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)

2021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) (注1)		時 価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	18,020,000	18,020,000	—
合 計		18,020,000	18,020,000	—

(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2021年1月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
カプセルプラス横浜（注1）	神奈川県横浜市	開業準備・改修工事	自 2021年3月 至 2021年3月	63	—	—
ザ・ワンファイブ大阪堺筋（注2）	大阪府大阪市	開業準備・改修工事	自 2021年6月 至 2021年6月	35	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	自動火災報知設備 更新工事	自 2021年4月 至 2021年4月	15	—	—

（注1）2021年3月1日にリブランドオープンし、「グランパーク・イン横浜」から物件名称を変更しています。

（注2）2021年7月1日にリブランドオープン予定で、「チサンイン大阪ほんまち」から物件名称を変更予定です。

2 期中の資本的支出

本投資法人が2021年1月31日現在保有する不動産等に関し、当期の資本的支出は123百万円であり、費用に区分された修繕費43百万円と合わせ、合計166百万円の工事を実施しています。

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎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：百万円）

営業期間	第7期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	第8期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第9期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第10期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第11期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
当期首積立金残高	175	213	149	172	220
当期積立額	330	244	425	236	212
当期積立金取崩額	291	308	402	188	189
次期繰越額	213	149	172	220	242

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10期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	第11期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日
(a) 資産運用報酬	21,486	28,549
(b) 資産保管手数料	4,604	4,378
(c) 一般事務委託手数料	20,132	23,077
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	29,009	33,736
合計	79,432	93,942

2 借入状況

2021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	用途	摘要				
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2020年 5月29日	725	-	0.465	2020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		600	-									
	株式会社新生銀行		250	-									
	株式会社りそな銀行		175	-									
	株式会社三井住友銀行	2020年 11月30日	-	2,825	0.529	2021年 11月30日							
	株式会社みずほ銀行		-	2,437									
	株式会社新生銀行		-	1,037									
	株式会社りそな銀行		-	700									
	長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2015年 11月30日	2,100	-	1.080 (注2)				2020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		1,837	-								
株式会社新生銀行		787		-									
株式会社りそな銀行		525		-									
株式会社三井住友銀行		2016年 8月17日	1,750	1,750	0.907 (注2)	2023年 2月28日							
株式会社みずほ銀行			1,400	1,400									
株式会社新生銀行			450	450									
株式会社りそな銀行			500	500									
株式会社福岡銀行			200	200									
株式会社西日本シティ銀行			200	200									
株式会社三井住友銀行		2016年 8月17日	1,750	1,750	0.985 (注2)	2023年 8月31日							
株式会社みずほ銀行			1,400	1,400									
株式会社新生銀行			450	450									
株式会社りそな銀行			500	500									
株式会社福岡銀行			200	200									
株式会社西日本シティ銀行			200	200									
株式会社三井住友銀行		2017年 8月1日	400	400	0.787 (注2)	2023年 1月31日							
株式会社みずほ銀行		2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日							
株式会社新生銀行		2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日							
株式会社りそな銀行		2017年 8月1日	200	200	0.787 (注2)	2023年 1月31日							
株式会社福岡銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日								
株式会社西日本シティ銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日								

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	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 11月30日	575	575	0.920 (注2)	2024年 11月29日	期日一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		537	537					
	株式会社新生銀行		237	237					
	株式会社りそな銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月25日	880	880	0.754 (注2)	2024年 4月30日			
	株式会社みずほ銀行		690	690					
	株式会社新生銀行		270	270					
	株式会社りそな銀行		230	230					
	株式会社西日本シティ銀行	150	150						
	株式会社三井住友銀行	2019年 7月19日	500	500	0.735 (注2)	2024年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社新生銀行		180	180					
	株式会社りそな銀行	120	120						
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月28日	450	450	0.524	2022年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月28日	750	750	0.656 (注2)	2026年 2月27日			
株式会社みずほ銀行	650		650						
株式会社新生銀行	200		200						
株式会社りそな銀行	200		200						
株式会社福岡銀行	100		100						
株式会社西日本シティ銀行	100		100						
合計			25,470	25,470					

(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) 資金用途は、不動産信託受益権の取得資金及び借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

2021年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債(注2)	2020年 11月25日	-	500	2.00	2026年 4月30日	期日一括 返済	(注1)	無担保 無保証

(注1) 資金用途は、運転資金及びCAPEX(資本的支出)資金等です。

(注2) 期限前償還条項付であり、劣後特約付及び適格機関投資家限定の投資法人債です。

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

該当事項はありません。なお、前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) 売買取引状況

該当事項はありません。

(2) 賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入(千円)
博多ホテルズ株式会社	64,190

(3) 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

2020年10月24日に本投資法人の第4回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。

議案	概要
規約一部変更の件	投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案について賛成するものとみなす旨の規定、いわゆるみなし賛成制度を見直し、①執行役員又は監督役員の選任又は解任、②資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、③解散、④投資口の併合、⑤執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除及び⑥吸収合併契約又は新設合併契約の承認に関する議案は、みなし賛成制度を適用しないこととする変更をいたしました。 また、本資産運用会社に対する資産運用報酬体系を、より投資主価値に連動するものとすべく、「収益・分配金成果報酬」を計算指標の一つである純利益ベースの指標を分配金ベースの指標に変更し、本投資法人が他の投資法人によって合併される場合に、投資主価値に連動するものとする「被合併時成果報酬」及び本投資法人が公開買付けの方法により買収される場合に、投資主価値に連動するものとする「被買収時成果報酬」を新設いたしました。
執行役員1名選任の件	執行役員に宮下修が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に飯田善及び鈴木智子が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に山口博己が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に石井絵梨子が選任されました。

(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	備考
2020年10月24日	資産運用委託契約の一部変更	投資主総会での該当議案の承認可決を条件として、上項(1)に記載の規約変更に対応した変更を行いました。
2020年11月18日	一般事務委託契約(財務代理人・私募業者)締結	第1回期限前無担保投資法人債の募集及び発行に関して、一般事務委託契約を株式会社三井住友銀行と締結いたしました。

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)

	前 期 (ご参考) (2020年 7 月31日)	当 期 (2021年 1 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,511,153	4,316,461
信託現金及び信託預金	1,669,268	1,806,629
営業未収入金	182,791	170,213
前払費用	137,129	183,794
未収消費税等	287,540	—
その他	4	—
流動資産合計	5,787,888	6,477,098
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,193,225	18,280,170
減価償却累計額	△2,139,478	△2,455,850
信託建物 (純額)	16,053,747	15,824,319
信託構築物	12,135	17,414
減価償却累計額	△1,794	△2,320
信託構築物 (純額)	10,341	15,094
信託機械及び装置	62,017	73,635
減価償却累計額	△15,277	△19,717
信託機械及び装置 (純額)	46,739	53,917
信託工具、器具及び備品	255,423	274,816
減価償却累計額	△95,245	△115,046
信託工具、器具及び備品 (純額)	160,177	159,770
信託土地	36,023,617	36,023,617
信託建設仮勘定	5,279	6,079
有形固定資産合計	52,299,903	52,082,800
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	283,919	226,215
投資その他の資産合計	293,919	236,215
固定資産合計	52,593,823	52,319,015
繰延資産		
創立費	2	—
投資法人債発行費	—	6,611
繰延資産合計	2	6,611
資産合計	58,381,714	58,802,725

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2020年 7 月31日)	当 期 (2021年 1 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	56,014	78,462
短期借入金	1,750,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	5,250,000	—
未払金	42,211	50,512
未払費用	2,017	9,513
未払法人税等	605	679
未払消費税等	39,550	55,022
前受金	69,993	60,079
預り金	74,133	—
その他	8,515	5,976
流動負債合計	7,293,041	7,260,246
固定負債		
投資法人債	—	500,000
長期借入金	18,470,000	18,470,000
信託預り敷金及び保証金	845,180	759,850
資産除去債務	5,001	5,006
固定負債合計	19,320,182	19,734,856
負債合計	26,613,223	26,995,103
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,897,545	31,897,545
出資総額控除額	△299,921	△ 299,921
出資総額 (純額)	31,597,623	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	170,866	209,998
剰余金合計	170,866	209,998
投資主資本合計	31,768,490	31,807,622
純資産合計	※ 1 31,768,490	※ 1 31,807,622
負債純資産合計	58,381,714	58,802,725

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日)		当期 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	937,705	※ 1	1,019,338
その他賃貸事業収入	※ 1	15,371	※ 1	16,238
営業収益合計		953,076		1,035,576
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	502,409	※ 1	532,095
資産運用報酬		21,486		28,549
資産保管手数料		4,604		4,378
一般事務委託手数料		20,132		23,077
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		29,009		33,736
営業費用合計		581,841		626,037
営業利益		371,235		409,539
営業外収益				
受取利息		32		32
未払分配金戻入		1,189		1,309
受取保険金		860		-
還付加算金		-		837
営業外収益合計		2,082		2,179
営業外費用				
支払利息		110,353		108,595
融資関連費用		86,442		92,200
創立費償却		5,088		2
投資法人債発行費償却		-		271
営業外費用合計		201,884		201,070
経常利益		171,432		210,648
税引前当期純利益		171,432		210,648
法人税、住民税及び事業税		605		684
法人税等合計		605		684
当期純利益		170,827		209,964
前期繰越利益		38		34
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		170,866		209,998

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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	2,130,601	2,130,601
当期変動額					
剰余金の配当				△2,130,562	△2,130,562
当期純利益				170,827	170,827
当期変動額合計	-	-	-	△1,959,734	△1,959,734
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	170,866	170,866

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	33,728,225	33,728,225
当期変動額		
剰余金の配当	△2,130,562	△2,130,562
当期純利益	170,827	170,827
当期変動額合計	△1,959,734	△1,959,734
当期末残高	31,768,490	31,768,490

当期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	170,866	170,866
当期変動額					
剰余金の配当				△170,832	△170,832
当期純利益				209,964	209,964
当期変動額合計	-	-	-	39,131	39,131
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	209,998	209,998

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	31,768,490	31,768,490
当期変動額		
剰余金の配当	△170,832	△170,832
当期純利益	209,964	209,964
当期変動額合計	39,131	39,131
当期末残高	31,807,622	31,807,622

(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 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月1日 至 2021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 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10~20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3~10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3~15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~62年	構築物	10~20年	機械及び装置	3~10年	工具、器具及び備品	3~15年	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2~62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10~20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3~10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3~15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2~62年	構築物	10~20年	機械及び装置	3~10年	工具、器具及び備品	3~15年
建物	2~62年																	
構築物	10~20年																	
機械及び装置	3~10年																	
工具、器具及び備品	3~15年																	
建物	2~62年																	
構築物	10~20年																	
機械及び装置	3~10年																	
工具、器具及び備品	3~15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</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15,740千円です。</p>	<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。</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。 (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 (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。 (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。 (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 (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。 (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	前期 (ご参考) (自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日)	当期 (自 2020年 8月 1日 至 2021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会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、各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会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、各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) (2020年 7月31日)	当期 (2021年 1月31日)
<p>※ 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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※ 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</p> <p>50,000千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日)	当期 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日)
<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入 賃貸料収入 937,705 計 937,705</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 6,121 その他収入 9,250 計 15,371</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 953,076</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 17,227 水道光熱費 6,207 信託報酬 8,472 減価償却費 336,423 修繕費 21,057 公租公課 108,914 損害保険料 2,890 その他賃貸事業費用 1,214 不動産賃貸事業費用合計 502,409</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 450,667</p>	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入 賃貸料収入 1,019,338 計 1,019,338</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 7,397 その他収入 8,840 計 16,238</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,035,576</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 17,487 水道光熱費 7,831 信託報酬 8,700 減価償却費 341,139 修繕費 43,455 公租公課 108,182 損害保険料 3,195 その他賃貸事業費用 2,102 不動産賃貸事業費用合計 532,095</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 503,481</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日)		当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021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	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	254,974口	発行済投資口の総口数	254,974口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2020年 7月31日)		当 期 (2021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)		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		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	—	未払事業税損金不算入額	3
繰延税金資産小計	—	繰延税金資産小計	3
評価性引当額	—	評価性引当額	△3
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		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	31.46%	法定実効税率	31.46%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.35%	支払分配金の損金算入額	△31.34%
その他	0.24%	その他	0.20%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.35%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.32%

(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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日)		当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1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 2020年 2月 1日 至 2020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条件等を採用しているため、異なる前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
 2020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	3,511,153	3,511,153	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,669,268	1,669,268	—
資産合計	5,180,422	5,180,422	—
(3) 短期借入金	1,750,000	1,750,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	5,250,000	5,255,098	5,098
(5) 長期借入金	18,470,000	18,587,635	117,635
負債合計	25,470,000	25,592,733	122,733
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
 (1) 現金及び預金並びに (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) 短期借入金
 これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。
 (4) 1年内返済予定の長期借入金及び (5) 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れを行っているため、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 (6) 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、同様の借入れ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。
 (6) 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。

前期（ご参考）
（自 2020年 2月 1日
至 2020年 7月 31日）

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	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	23,270,000	18,020,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注1）（4）（5）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の貸借対照表計上額

（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	845,180

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	3,511,153	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,669,268	—	—	—	—	—
合計	5,180,422	—	—	—	—	—

(注4) 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
短期借入金	1,750,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	5,250,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	450,000	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,000,000
合計	7,000,000	450,000	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,000,000

当期

（自 2020年 8月 1日
至 2021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る場合、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

2021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	4,316,461	4,316,461	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,806,629	1,806,629	—
資産合計	6,123,090	6,123,090	—
(3) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	—
(4) 投資法人債	500,000	500,000	—
(5) 長期借入金	18,470,000	18,681,098	211,098
負債合計	25,970,000	26,181,098	211,098
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(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) 短期借入金

これらは短期間で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。

(4) 投資法人債

スポンサーサポート資金として本投資法人とスポンサーであるいちご株式会社との間で合意した利率によっています。

(5) 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れを行っているため、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（6）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、同様の借入れ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。

(6) 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。

当期
(自 2020年 8月 1日
至 2021年 1月 31日)

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	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,020,000	18,020,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記(注1)(5)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の貸借対照表計上額

(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	759,850

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	4,316,461	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,806,629	—	—	—	—	—
合計	6,123,090	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債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
短期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	500,000
長期借入金	—	2,250,000	9,000,000	5,220,000	—	2,000,000
合計	7,000,000	2,250,000	9,000,000	5,220,000	—	2,500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)
(自 2020年 2月 1日
至 2020年 7月 31日)

当期
(自 2020年 8月 1日
至 2021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	貸借対照表計上額	当期 自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	47,549,881
	当期増減額	4,744,742
	当期末残高	52,294,623
	当期末時価	54,524,000

(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) 当期の主な増加理由は不動産信託受益権2物件(4,952,545千円)であり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

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	貸借対照表計上額	当期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	52,294,623
	当期増減額	△217,903
	当期末残高	52,076,720
	当期末時価	53,499,000

(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) 当期の主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考)
(自 2020年 2月 1日
至 2020年 7月 31日)

当期
(自 2020年 8月 1日
至 2021年 1月 31日)

該当事項はありません。

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 2020年 2月 1日 至 2020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1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
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	20,132	未払金	12,117
				信託報酬	2,100	営業未払金	—

当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021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1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
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	23,077	未払金	11,571
				信託報酬	2,100	営業未払金	—

(注1) 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。

(注2) 市場価格等を勘案して個別に協議の上、一般取引と同様に決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日)		当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日)	
1口当たり純資産額	124,595円	1口当たり純資産額	124,748円
1口当たり当期純利益	669円	1口当たり当期純利益	823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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日)	当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日)
当期純利益	170,827千円	209,964千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	—千円
普通投資口に係る当期純利益	170,827千円	209,964千円
期中平均投資口数	254,974口	254,974口

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月31日)	当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(その他の注記)

前 期 (ご参考) (自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日)	当 期 (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)
<p>(新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて)</p> <p>新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴い、2020年4月7日に政府より緊急事態宣言が発出され、同5月25日には全面解除となりました。この間、本投資法人の不動産賃貸事業においては、休業要請や営業時間短縮に応じたテナントからの賃料減額、一部免除要請や実績連動賃料の減少等により売上高の減少が生じております。</p> <p>本投資法人は、当期において売上高及び営業利益は2020年6月から回復基調に進んでいるものの、翌期以降については、新型コロナウイルス感染症による業績への影響は2021年7月期まで継続するとの仮定を置いて会計上の見積り(主として、営業未収入金の回収可能性、固定資産の減損会計等)を実施しております。</p> <p>なお、当該見積りは現時点の最善の見積りであるものの、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。</p>	<p>(新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて)</p> <p>2020年5月に全面解除となった緊急事態宣言以降、新型コロナウイルス感染症の再拡大に伴い、当期1月には再度政府より緊急事態宣言が発出されました。</p> <p>この間、本投資法人の不動産賃貸事業においては、一部のホテルテナントより賃料減額、免除及び猶予要請や実績連動賃料の減少等により売上高の減少が生じております。</p> <p>2020年6月から緩やかに回復基調に進んでいた当期の売上高及び営業利益などの業績ですが、感染症拡大の第2波、第3波を受け、再度12月以降悪化しております。本投資法人は、新型コロナウイルス感染症による業績への影響は2021年7月期及び2022年1月期以後も継続するとの仮定を置いて会計上の見積り(主として、営業未収入金の回収可能性、固定資産の減損会計等)を実施しております。</p> <p>なお、当該見積りは現時点の最善の見積りであるものの、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。</p>

	前 期 (ご参考) (自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日)	当 期 (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)
I 当期末処分利益	170,866,729円	209,998,458円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	170,832,580円 (670円)	209,843,602円 (823円)
III 次期繰越利益	34,149円	154,856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170,866,729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170,832,580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670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209,998,458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209,843,602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823円としました。

独立監査人の監査報告書

2021年3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

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

金子勝彦

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

丸田力也

監査意見

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2020年8月1日から2021年1月31日までの第11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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

強調事項

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りに関する注記に記載されているとおり、投資法人は、新型コロナウイルス感染症による業績への影響は2021年7月期及び2022年1月期以後も継続するとの仮定を置いて会計上の見積り（主として、営業未収入金の回収可能性、固定資産の減損会計等）を実施している。

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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日)	当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021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	171,432	210,648
減価償却費	336,423	341,139
創立費償却	5,088	2
受取利息	△32	△32
支払利息	110,353	108,595
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△59,703	12,577
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△287,540	287,540
前払費用の増減額 (△は増加)	19,150	△46,665
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△24,786	57,704
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△197,164	15,471
営業未払金の増減額 (△は減少)	△406,167	38,196
未払金の増減額 (△は減少)	△594,771	8,300
前受金の増減額 (△は減少)	△33,684	△9,913
預り金の増減額 (△は減少)	74,133	△74,133
その他	△5,982	△9,342
小計	△893,251	940,091
利息の受取額	32	32
利息の支払額	△108,940	△101,099
法人税等の支払額	△1,901	△609
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,004,061	838,414
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	△5,129,098	△138,353
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	157,609	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△10	△85,330
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,971,499	△223,684
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,750,000	7,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△1,750,000
長期借入れによる収入	2,450,000	-
長期借入金の返済による支出	△4,200,000	△5,250,000
投資法人債の発行による収入	-	500,000
分配金の支払額	△2,128,591	△172,061
引出制限付預金の預入による支出	-	△500,000
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,128,591	△172,061
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△8,104,152	442,668
現金及び現金同等物の期首残高	13,284,575	5,180,422
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 5,180,422	※ 1 5,623,090

〔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 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日)	当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

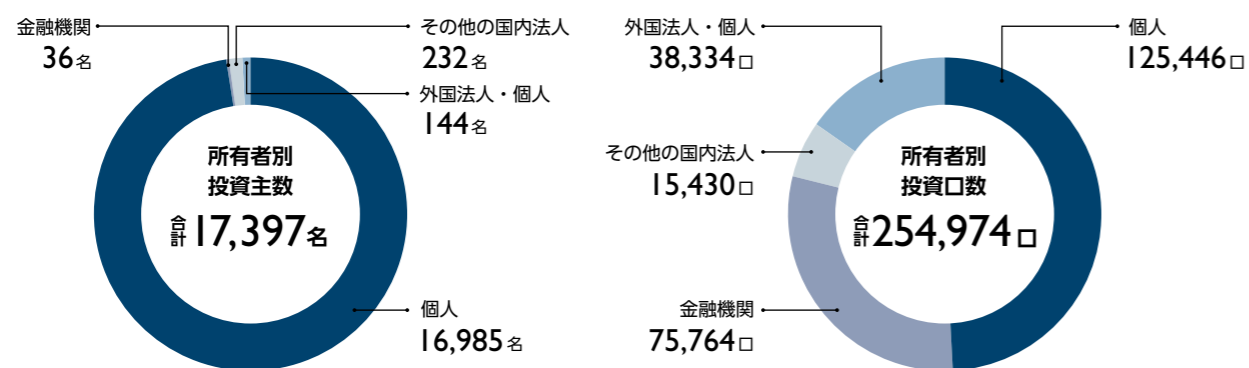
前 期 (ご参考) (自 2020年 2月 1日 至 2020年 7月 31日)	当 期 (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月 31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
3,511,153	4,316,461
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,669,268	1,806,629
現金及び現金同等物	引出制限付預金
5,180,422	△500,000
	現金及び現金同等物
	5,623,090

投資口・投資主情報

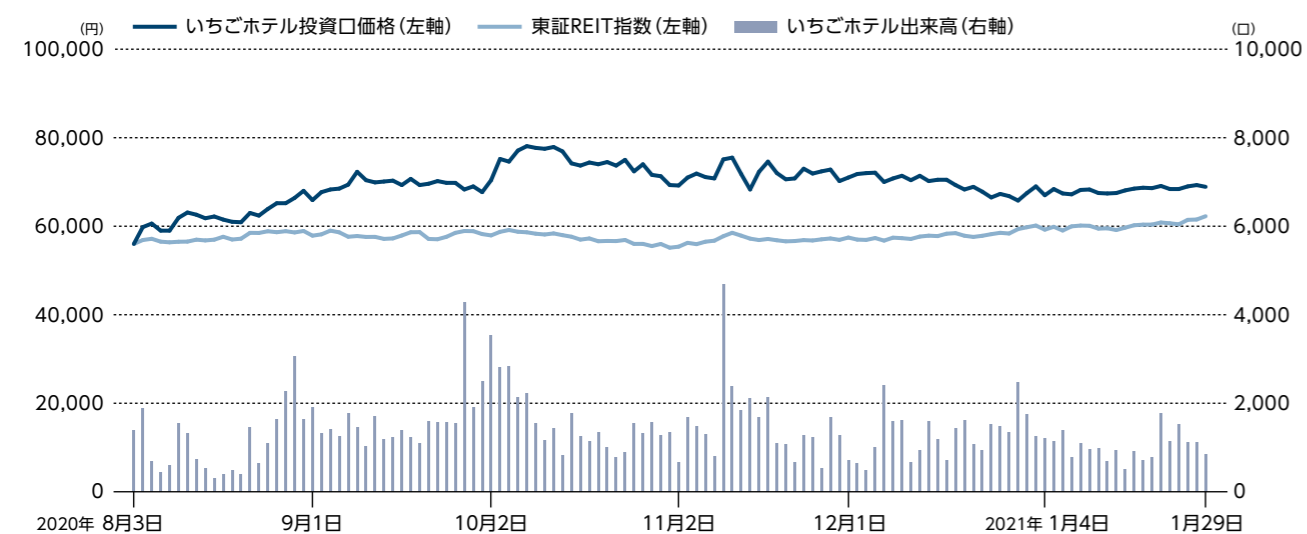
主要な投資主 (2021年1月31日現在)

順位	氏名または名称	所有投資口数(口)	比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	23,412	9.2%
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	22,115	8.7%
3	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.3%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,400	4.1%
5	いちご株式会社	6,500	2.5%
6	播州信用金庫	4,900	1.9%
7	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	4,670	1.8%
8	個人投資主	3,140	1.2%
9	モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	3,098	1.2%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,990	1.2%
	合計	92,133	36.1%

投資主の状況 (2021年1月31日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2020年8月3日(期初ははじめの営業日)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か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

市区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。

投資主優待制度(宿泊代金割引)の導入のお知らせ

いちごホテルでは投資主の皆さまへの感謝をお伝えするとともに、新型コロナウイルスの影響を受ける国内ホテル業界の支援を目的として、本投資法人が保有するホテルのオペレーター様が全国に展開するホテルブランドを対象とした投資主優待制度(宿泊代金割引)を導入いたしました。対象ホテルなどの詳細につきましては、本資産運用報告に同封いたしました「投資主優待制度(宿泊代金割引)のご案内」をご参照ください。

IRカレンダー

2021年1月期	決算期末	2021年1月31日	2021年7月期	決算期末	2021年7月31日
	決算発表	2021年3月17日		決算発表	2021年9月中旬
	分配金支払開始	2021年4月21日		分配金支払開始	2021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、投資ホテル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。
是非ご利用ください。

IRニュースの配信については、**トップページ > IR情報 > IRニュース配信申込**からご登録ください。

本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



見やすいユニバーサルデザインフォントを採用しています。