



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7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11月1日から2022年4月末日までご応募可能)

※2021年1月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2021年10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11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、2021年1月末日時点の投資主様で、2021年7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7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



コンフォートホテル中部国際空港

第12期 資産運用報告 | 自2021年2月1日 至2021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

## 「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度

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活用いただけます。

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

## サステナビリティ経営の実現に向けた、取り組みの推進

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様、また感染症の拡大により影響を受けている皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

投資主の皆様には、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7月期(2021年2月1日～2021年7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。

当期におきましても、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、ホテル市況は厳しい状況が継続しましたが、本投資法人の保有するホテル運用実績は、分散効果やホテル・オペレーターのレベニュー・マネジメントの効果により、前年を上回る実績を上げ、徐々にではございますが、回復傾向をたどっております。

その結果、当期の決算は、営業収益1,117百万円、営業利益465百万円、経常利益269百万円、当期純利益268百万円を計上し、1口当たり分配金は1,055円となり、予想を140円(15.3%)上回りました。

また、本投資法人は、保有不動産が環境に与える影響への配慮を強化し、世界的な不動産セクターのESGベンチマーク評価である、GRESBリアルエステイト評価に今年度より参加しました。また、環境認証の取得にも着手し、2021年3月にホテルエミット渋谷において、BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)の4つ星を獲得いたしました。さらに、スポンサーであるいちご株式会社が加盟した「RE100」の趣旨に鑑み、保有ホテルで消費する電力を2022年1月より順次100%再生可能エネルギーに切り替えることを目標とするなど、「サステナビリティ経営」の実現に向けた取り組みを推し進めております。

ホテルを取り巻く環境は依然として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、感染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、投資主の皆様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活用し、安定性に重点を置いたポートフォリオ運営を通じて、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、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。



いちごホテルリート投資法人 執行役員 宮下 修  
いちご投資顧問株式会社 代表取締役社長執行役員 岩井 裕志

## 目次

2	ご挨拶	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
3	決算ハイライト	12	ポートフォリオの概要	56	VI. 金銭の分配に係る計算書
4	ホテル運営実績	13	保有ホテル紹介	57	VII. 会計監査人の監査報告書
5	安定した運営に向けた取り組み	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	財務ハイライト	39	II. 貸借対照表	61	投資口・投資主情報
8	2022年1月期/2022年7月期業績予想	41	III. 損益計算書	62	投資主インフォメーション
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		

## 決算ハイライト

当期純利益、分配金ともに6月発表予想を上回る

	2021年7月期実績	説明
当期純利益	268百万円 (予想比+35百万円、+15.2%)	ヴァリエホテル広島で変動賃料が発生
RevPAR	2,815円(変動賃料14ホテル) (予想比+156円、+5.9%)	稼働率 64.3%(予想 59.0%) ADR 4,380円(予想 4,507円)
NOI	912百万円 (予想比+31百万円、+3.6%)	営業収益は予想比+5百万円 コロナ対策費未消化に伴う営業費用減少
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	2,418円 (前年同期比+409円、+20.4%)	NOIの増加によりFFOが増加
1口当たり分配金	1,055円 (予想比+140円、+15.3%)	営業収益の増加が分配金増加に寄与
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	129,007円 (前期比-496円、-0.4%)	含み益合計額 12億円

(※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7月期 決算概要

(単位:百万円)

	2020年7月期実績	2021年7月期実績(A)	予想(B) (2021年6月発表)	予想比 (A) - (B)
営業収益	953	1,117	1,112	+5
ホテル変動賃料	-25	126	121	+5
ホテル固定賃料	935	947	947	+0
その他	42	44	44	+0
営業費用	581	652	675	-23
修繕費	21	46	45	+1
減価償却費	336	347	345	+2
営業利益	371	465	437	+28
経常利益	171	269	234	+35
当期純利益	170	268	233	+35
1口当たり分配金(DPU)	670円	1,055円	915円	+140円
1口当たりFFO	2,009円	2,418円	-	-
NOI	787	912	881	+31
償却後NOI	450	565	536	+29
資本的支出(CAPEX)	128	335	361	-26
帳簿価格	52,294	52,064	-	-

## ホテル運営実績

ホテル運営実績 | 第12期(2021年2月~2021年7月)

### ●変動賃料導入ホテル(全14ホテル)

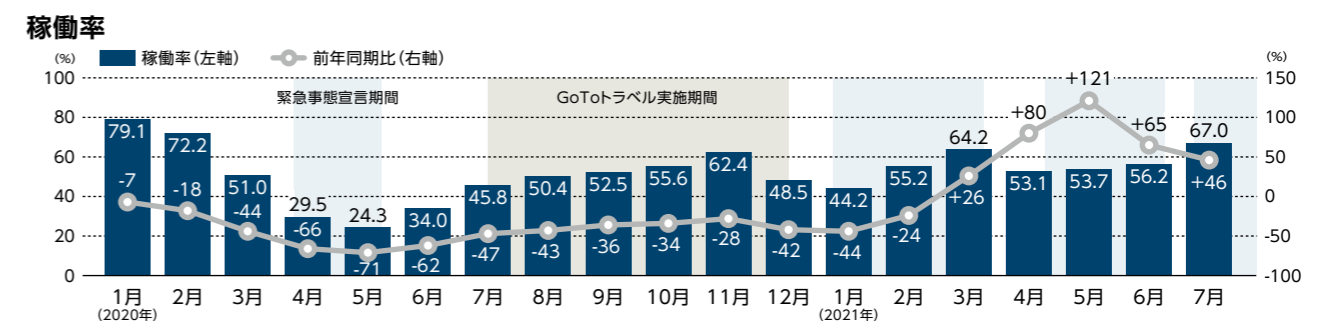
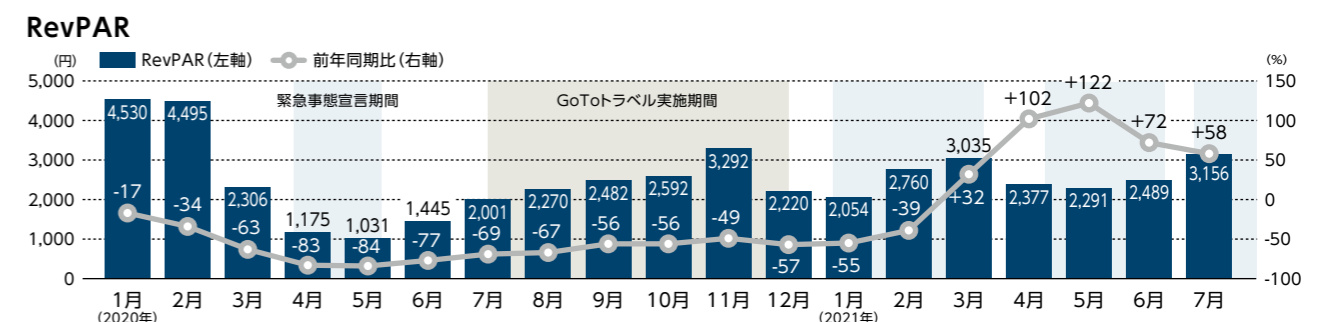
	2020年2月 ~2020年7月	2021年2月 ~2021年7月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年2月~2019年7月
客室売上高(百万円)	792	954	+162	+20.5%	2,583
売上高(百万円)	902	1,086	+184	+20.4%	2,902
RevPAR(円)	2,493	2,815	+322	+12.9%	7,104
客室稼働率	48.8%	64.3%	+15.5%	+31.7%	86.4%
ADR(円)	5,110	4,380	-730	-14.3%	8,218

### ●ポートフォリオ全体(20ホテル)

	2020年2月 ~2020年7月	2021年2月 ~2021年7月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年2月~2019年7月
客室売上高(百万円)	1,149	1,402	+253	+22.0%	3,722
売上高(百万円)	1,269	1,543	+274	+21.6%	4,069
RevPAR(円)	2,323	2,705	+381	+16.4%	6,853
客室稼働率	44.2%	57.4%	+13.3%	+30.0%	86.2%
ADR(円)	5,258	4,708	-550	-10.5%	7,946

※ホテルエミット渋谷は2020年2月25日取得のため、期中通算の前年同期比および増減率は集計対象外  
 ※カプセルプラス横浜(旧: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



主なイベント  
 2020年3月 不要不急の外出自粛を要請  
 2020年6月 都道府県を超えた移動の全面解除  
 2020年10月 GoToトラベル事業に東京追加  
 2020年12月 全世界からの入国が原則禁止  
 2021年2月 医療従事者から先行してワクチン接種開始  
 2021年4月 高齢者から順にワクチン接種開始  
 2021年7月 東京オリンピック開催

※下関駅西ワシントンホテルプラザは賃借人より運営実績の開示を得られていないため、集計対象外

## 安定した運営に向けた取り組み

### 安定した運営に向けた賃貸借契約更新とリブランド

時期	ホテル名	賃料形態	変更内容
実績	2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定+変動 契約満了 固定賃料の増額 変動賃料の料率改定
	2020年10月	ザ・ワンファイブ岡山 (旧コンフォートホテル岡山)	固定→固定+変動 リブランド 博多ホテルズと契約締結 固定賃料増額+変動賃料の導入
	2020年10月	ザ・ワンファイブ福岡天神 (旧ヴァリエホテル天神)	固定+変動 リブランド 博多ホテルズと契約締結 変動賃料の算定基準見直し
	2021年2月	カプセルプラス横浜 (旧グランパーク・イン横浜)	固定→変動 リブランド GOP(営業利益)連動の変動賃料を導入
	2021年8月	ホテルウィング インターナショナル名古屋	固定+変動 契約満了 固定賃料の減額 変動賃料の料率改定
	2021年9月	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 (旧チサンイン大阪ほんまち)	固定+変動 リブランド 博多ホテルズと契約締結 変動賃料の算定基準見直し
予定	2021年中	1ホテル	固定+変動 契約満了 現オペレーターを含め、 複数の候補先から選定する予定

### 安定性向上に向けたスポンサーサポート

#### 博多ホテルズへのオペレーター変更(いちごの100%連結子会社)

- 博多エリアを中心に全国で12ホテルを運営し、AIレベニューマネジメントシステム(PROPERA)に強みを持つ、いちごグループのホテルオペレーター  
他ホテルの稼働率が低迷している状況においても、高稼働を維持(PROPERA導入ホテルの2021年7月期の稼働率は90%を確保)
- 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9月に変更(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

#### 投資法人債の発行(5億円、2020年11月発行)

- 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

### 保有する不動産が環境に与える影響への配慮を強化

#### 各種環境認証の取得

- ホテルエミット渋谷(BELS、4つ星(★★★★))
- 2021年度よりGRESBリアルエステイト評価へ参加



#### 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】2025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
- 2022年1月以降、順次切り替え予定



### 投資主優待制度を通じたホテル支援：宿泊代金割引

投資主の皆様への感謝をお伝えするとともに、コロナの影響を受ける国内ホテル業界を支援

#### 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	株式会社グリーンズ
<b>ホテルウィングインターナショナル</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●優待料金(公式サイトでの10%割引)を適用</li> <li>●北海道から鹿児島まで、全国41か所でホテルを運営</li> </ul> 	<b>チョイスホテルズ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ホテル毎に設定されたプレミアム料金を適用</li> <li>●北海道から沖縄まで、「コンフォート」ブランドにて71ホテルを運営</li> </ul> 
	<b>グリーンズホテルズ</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●ホテル毎に設定された会員専用の固定料金を適用</li> <li>●三重県、愛知県、北陸地方を中心に、様々なブランドで30ホテルを運営</li> </ul> 

## 財務ハイライト

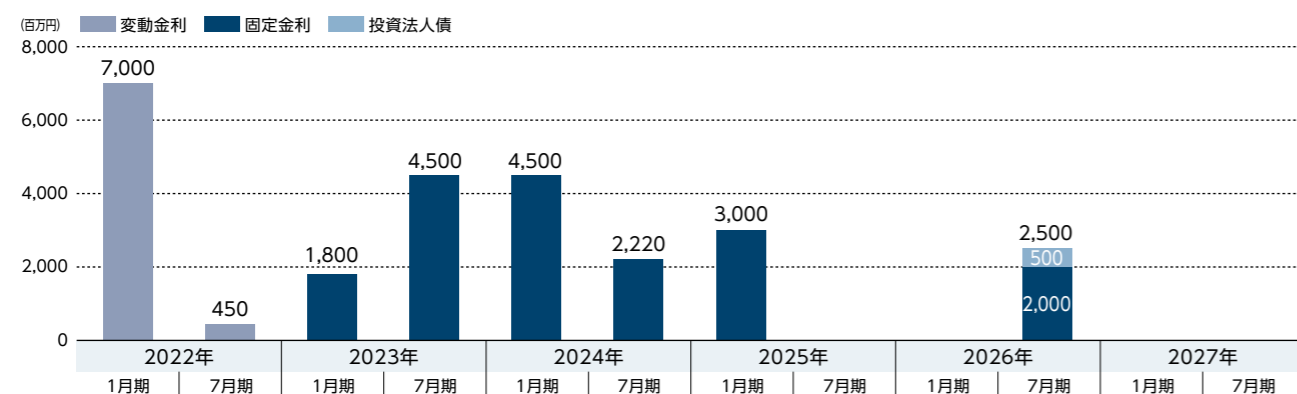
### 有利子負債の状況

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	0.50727%	2020年11月30日	2021年11月29日
借入金合計		25,470百万円		平均0.75%		平均残存年数1.8年

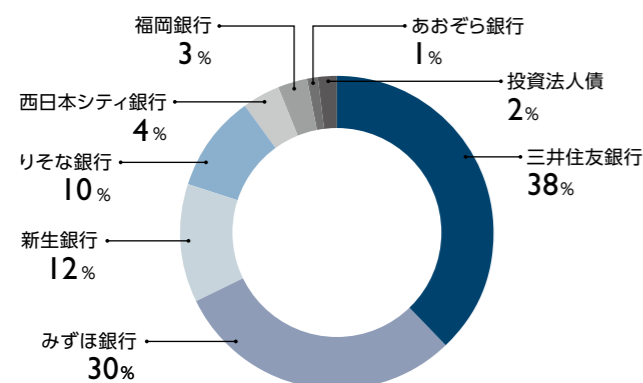
  

発行年月日	銘柄	発行総額	利率	償還期限	発行期間(当初)
2020年11月25日	第1回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	500百万円	2.00%	2026年 4月30日	5.4年
有利子負債合計		25,970百万円	平均0.78%		平均残存年数1.9年

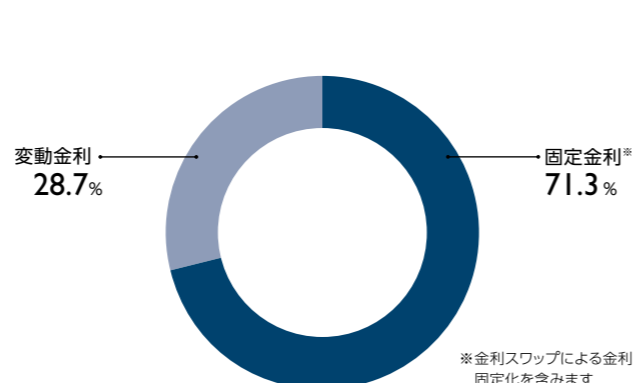
### 返済期限の分散状況



### バンクフォーメーション



### 金利の固定変動費率



## 2022年1月期 / 2022年7月期 業績予想

### 2022年1月期 業績予想

1口当たり分配金は724円(前年同期比-12.0%)

(単位:百万円)

	2021年1月期 実績(A)	2022年1月期 前回予想 (2021年3月発表)	2022年1月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,035	1,058	1,007	-28
ホテル変動賃料	-3	81	30	+33
ホテル固定賃料	993	932	933	-60
その他(譲渡益等)	45	44	44	-1
営業費用	626	663	670	+44
修繕費	43	33	36	-7
減価償却費	341	347	351	+10
営業利益	409	395	336	-73
経常利益	210	184	111	-99
当期純利益	209	183	184	-25
1口当たり分配金(DPU)	823円	719円	724円	-99円
NOI	844	833	777	-67
償却後NOI	503	486	425	-78
資本的支出(CAPEX)	123	345	388	+265

### 2022年7月期 業績予想

1口当たり分配金は666円(前年同期比 -36.9%)

(単位:百万円)

	2021年7月期 実績(A)	2022年7月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,117	1,024	-93
ホテル変動賃料	126	79	-47
ホテル固定賃料	947	902	-45
その他(譲渡益等)	44	43	-1
営業費用	652	629	-23
修繕費	46	34	-12
減価償却費	347	351	+4
営業利益	465	395	-70
経常利益	269	170	-99
当期純利益	268	169	-99
1口当たり分配金(DPU)	1,055円	666円	-389円
NOI	912	832	-80
償却後NOI	565	481	-84
資本的支出(CAPEX)	335	546	+211

## いちごのサステナビリティ方針

<p><b>環境との調和</b></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><b>法令適応と環境管理体制の整備</b></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><b>サステナビリティ活動の開示等</b></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>	<p><b>省エネルギー、低炭素化と資源循環</b></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><b>教育・啓発活動</b></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>
---	--

## いちごグループにおけるESGの取り組み(環境)

**低炭素社会への取り組み**

**クリーンエネルギーの供給とCO<sub>2</sub>削減**

**年間発電量**  
186,921,674 kWh  
約62,307世帯分の年間発電量  
電気事業連合会資料 1世帯当たりの年間消費電力 3,000kWh

**年間CO<sub>2</sub>削減量**  
123,368,301 kg  
約53,638台分の年間CO<sub>2</sub>削減量  
環境省資料 1台当たりの年間CO<sub>2</sub>排出量 約2,300kg  
※2020年7月～2021年6月、いちごおよびいちごグループの合算値

**スポンサーとの協働による「RE100」への加盟**

**目標** 2025年までに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(いちごオフィス、いちごホテルの保有物件含む)



豊かさと環境が共存する未来へ



**現存不動産の有効活用**

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」へ

- 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

**遊休地の有効活用によるクリーンエネルギーの創出**

**基本方針**

- 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



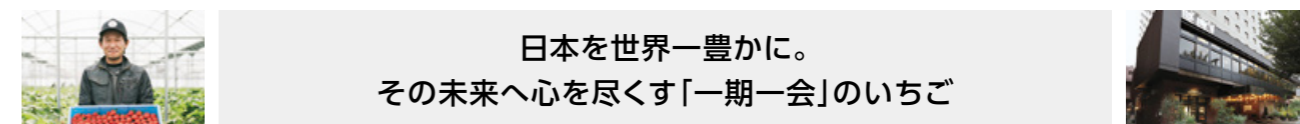
**REITにおける取り組み**

<p><b>いちごホテル(3463)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●環境認証の取得 ホテルエミット渋谷(BELS、4つ星★★★★)</li> <li>●GRESBリアルエステイト評価 2021年度評価より参加</li> <li>●消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え 2022年1月期以降、順次切り替え予定</li> </ul>	<p><b>いちごオフィス(8975)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●各種環境認証の取得 15件(14物件)、賃貸可能面積(オフィス)の25.1%で取得</li> <li>●GRESBリアルエステイト評価(2016年より参加) 4年連続で最高位の「Green Star」を獲得</li> <li>●消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え 2022年4月末までに全保有物件*において切り替え予定 ※区分所有物件および共有物件を除く</li> </ul>
---	---

**G R E S B 2020**

## いちごグループにおけるESGの取り組み(社会)

<p><b>地域活性化・豊かさに向けた取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●いちごのライフスタイルホテル「THE KNOT」 人と人、人と街、街と歴史を繋ぎ、人が集まる場を提供</li> <li>●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</li> <li>●Jリーグのトップパートナー 地域やクラブ、スタジアム運営等、様々な課題を共に解決 優待制度によるスタジアムへの観客誘導</li> <li>●スマート農業支援 日本の農業の課題解決に向けたサポート</li> </ul>	<p><b>保有物件のテナント様との取り組み</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●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</li> <li>●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</li> <li>●テナント様の販路拡大、売上支援</li> <li>●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 二大客の支援</li> </ul>
--	---



<p><b>人財・社内ベンチャー支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●「いちご大学」の運営 プロ集団に向けた教育システム テレワークに対応する社内コミュニケーションツールとして「いちご大学メディア」を創設</li> <li>●人事制度、職場環境の整備 育児休暇明け復職率100%</li> <li>●女性の積極登用(女性管理職31.6%)</li> </ul>	<p><b>文化・教育・スポーツ支援</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●将来有望なスポーツ選手の社員雇用</li> <li>●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</li> <li>●障害を持つアーティストの自立支援</li> <li>●小児がん患者を支援する宮崎 ひまわりキャンプを支援 三宅宏実選手(ウエイトリフティング)</li> </ul>	<p><b>災害対応・地域の安全</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●大雨・台風発生前対策</li> <li>●迅速な被害確認</li> <li>●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</li> <li>●地域の方々とともに夜警による防災活動</li> <li>●積雪時の除雪や街の美化活動</li> </ul>
--	--	--

## 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

**「Jリート初となる「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、投資主価値向上に繋がる能動的な運用の促進

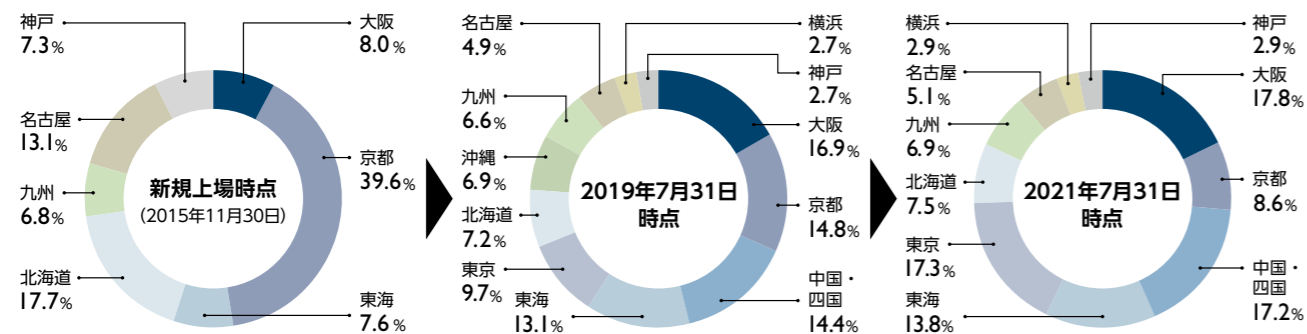
**資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役で構成されているのは、Jリート 62投資法人中、「いちごホテル」と「いちごオフィス」の2投資法人のみ**

<p><b>資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務</b></p> <p>Jリート62投資法人中、28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><b>資産運用会社の取締役会の独立性</b></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3社のみ</p> <p>いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役</p>
--	--

※2021年8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12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

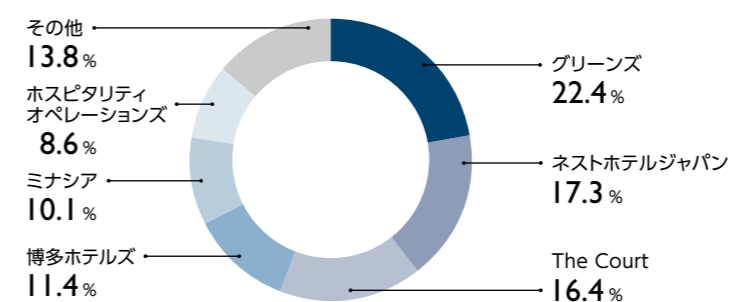
商号	博多ホテルズ株式会社	
本店所在地	福岡県福岡市中央区春吉三丁目13番1号	
代表者	代表取締役会長 石原 実 代表取締役社長 北崎 堂献	
資本金	10百万円(いちご株式会社の100%連結子会社である、株式会社セントロが100%出資)	
設立	2019年3月	
主な事業内容	1. 商業ビル・ホテル・レストラン等の商業施設の開発、経営賃貸および運営管理 2. 不動産の賃貸および管理 3. 建築・内装工事の設計および施工 4. 商業ビル・商業施設・飲食店業の総合コンサルタント	
運営ホテル	東京: ホテルエミット渋谷(72室)、MusBee東京浜松町(29室) 京都: The OneFive Kyoto Shijo(146室) 大阪: The OneFive Osaka Sakaisuji(130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"> <li>●顧客満足度の向上と収益の最大化を図る</li> <li>●年間収益10~40%アップの実績あり</li> <li>●外販についても展開</li> </ul>
---------	--------------------------------	--

## 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	2,590	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	1,830	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	カプセルプラス横浜	宿泊主体・特化型	変動賃料	169	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	4,240	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	3,960	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	2,470	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	5,790	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	359	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	1,200	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	5,460	大阪府大阪市	
	中国・四国	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
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	1,970	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	2,000	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	1,660	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	1,180	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	2,200	福岡県福岡市	
	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7月31日時点保有ホテル合計(23ホテル)						3,753	51,913	53,360	—

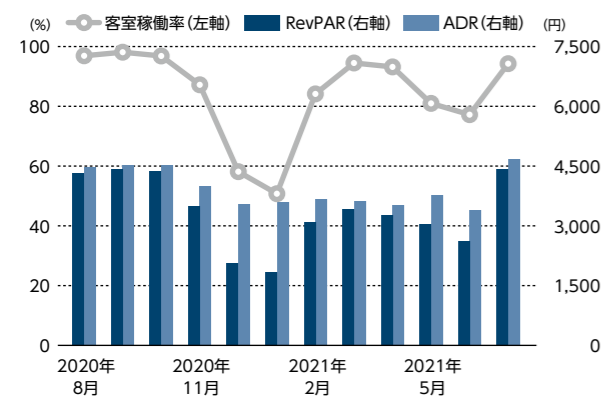
### オペレーター分散 (2021年7月期ホテル賃料ベース)



# 保有ホテル紹介(変動賃料)

## A-1 ネストホテル札幌駅前

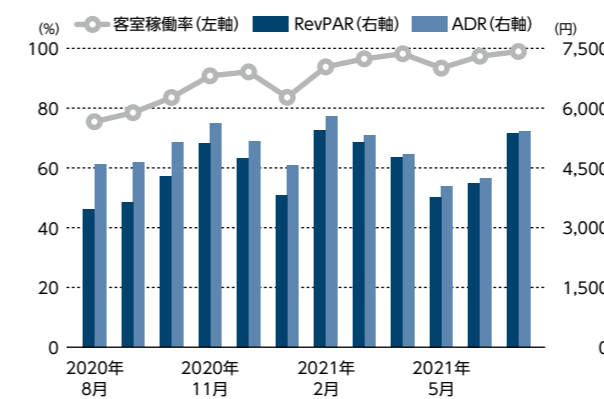
年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



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

## C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



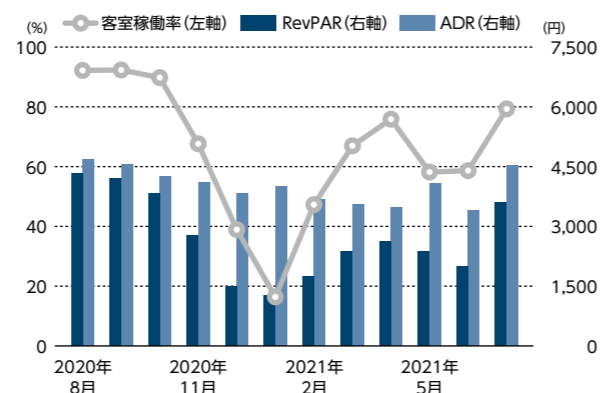
所在地	東京都杉並区	構造・階数	RC造地下1階付5階建
総客室数	112室	建築時期	1993年1月29日
賃貸可能面積	2,721.70㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



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

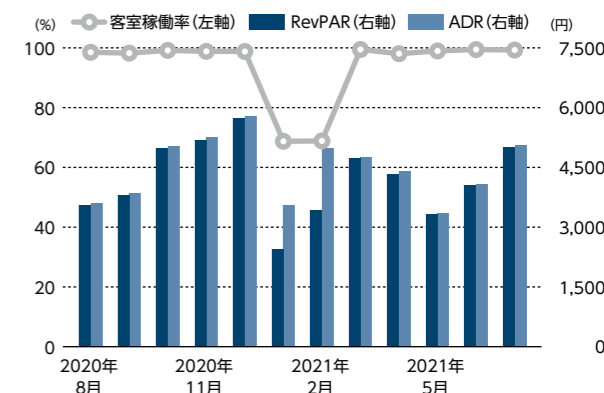
年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



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

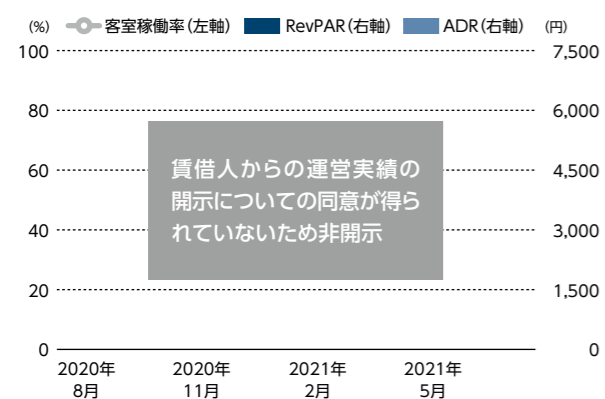
## C-4 ホテルエミット渋谷

年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



## B-1 カプセルプラス横浜

年間運営実績(2020年8月~2021年7月)

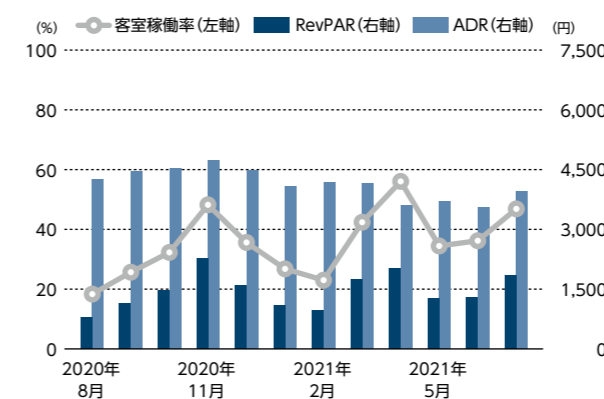


所在地	神奈川県横浜市	構造・階数	S造 3階建
総客室数	169室	建築時期	1993年12月9日
賃貸可能面積	1,183.26㎡	賃料契約形態	変動賃料

※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」としてリブランドオープン

## 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8月~2021年7月)



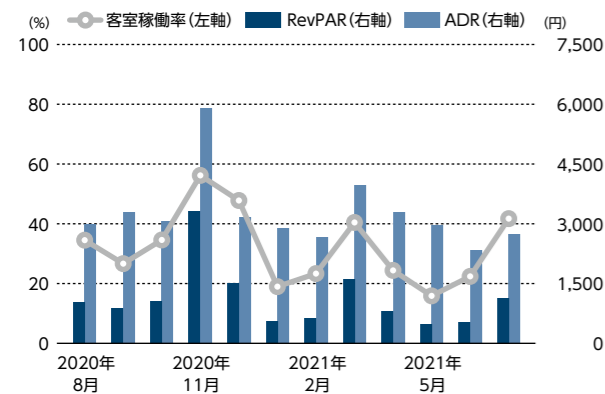
所在地	愛知県名古屋	構造・階数	SRC・S造地下1階付地上11階建
総客室数	224室	建築時期	1984年10月19日
賃貸可能面積	5,255.66㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



# 保有ホテル紹介(変動賃料)

## E-1 スマイルホテル京都四条

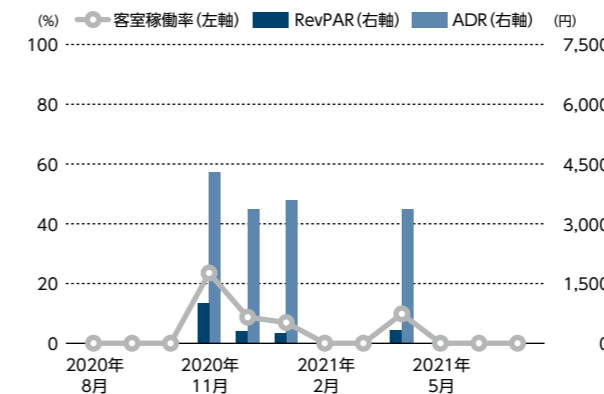
年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



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-5 ネストホテル大阪心斎橋

年間運営実績(2020年8月~2021年7月)

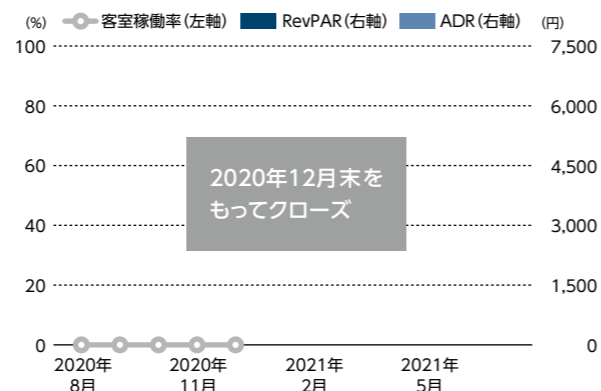


所在地	大阪府大阪市	構造・階数	SRC造 13階建
総客室数	302室	建築時期	1984年8月28日
賃貸可能面積	8,057.26㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

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

## E-3 チサンイン大阪ほんまち

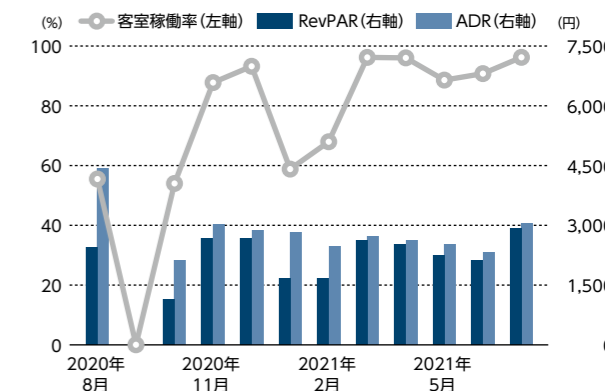
年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



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

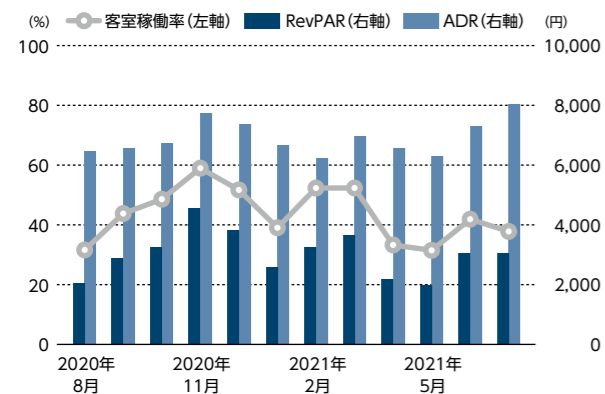
## F-1 ザ・ワンファイブ岡山

年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



## 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

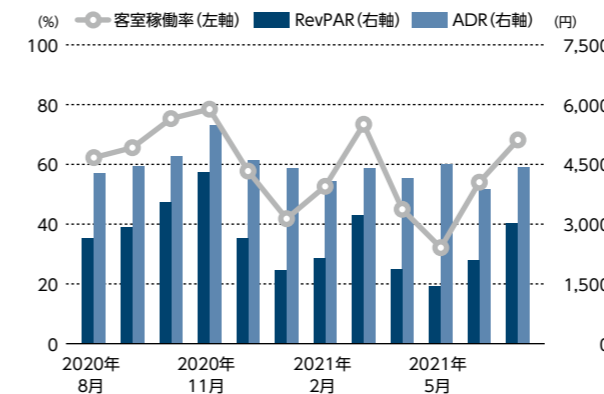
年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



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	4,540.90㎡	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8月~2021年7月)

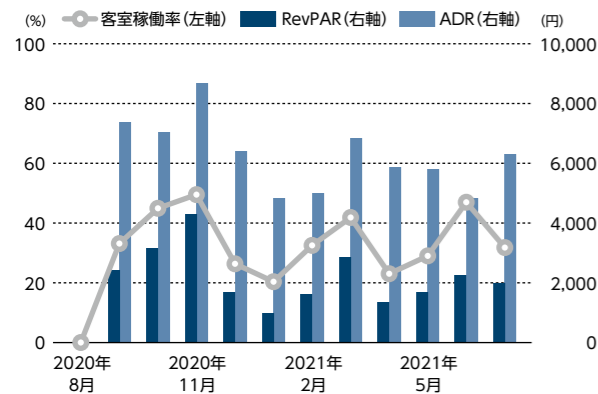


所在地	愛媛県松山市	構造・階数	RC造 11階建
総客室数	190室	建築時期	1988年11月16日
賃貸可能面積	6,671.94㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

## 保有ホテル紹介(変動賃料)

### F-4 コートホテル倉敷

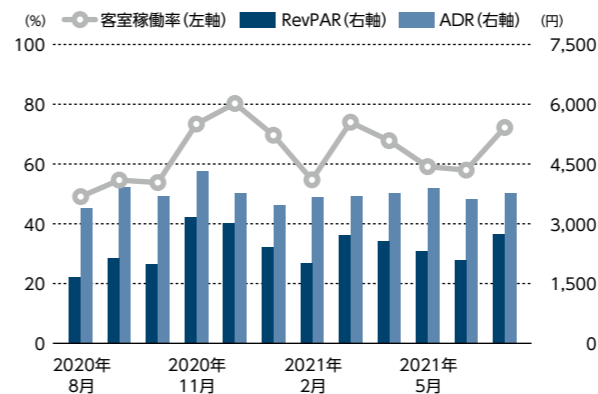
年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



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	3,964.19m <sup>2</sup>	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8月~2021年7月)

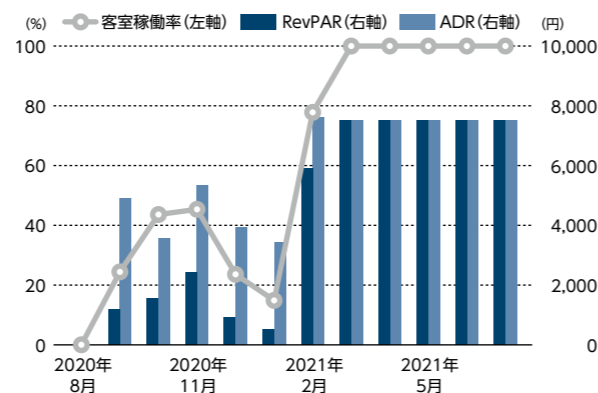


所在地	熊本県熊本市	構造・階数	RC造、SRC造地下1階付10階建
総客室数	201室	建築時期	1984年8月30日
賃貸可能面積	6,404.36m <sup>2</sup>	賃料契約形態	固定+変動賃料

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	4,332.50m <sup>2</sup>	賃料契約形態	固定+変動賃料

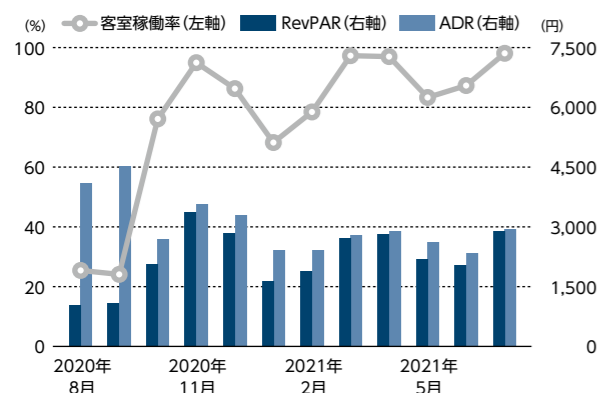
### F-5 ヴァリエホテル広島

年間運営実績(2020年8月~2021年7月)



### G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

年間運営実績(2020年8月~2021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	1,910.94m <sup>2</sup>	賃料契約形態	固定+変動賃料

## 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	構造・階数	RC造 9階建
総客室数	126室	建築時期	2009年8月7日
賃貸可能面積	3,180.58m <sup>2</sup>	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

所在地	東京都中央区	構造・階数	S造 11階建
総客室数	48室	建築時期	2015年2月17日
賃貸可能面積	853.00m <sup>2</sup>	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	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	4,173.92m <sup>2</sup>	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	構造・階数	RC造 8階建
総客室数	346室	建築時期	2004年11月2日
賃貸可能面積	11,599.63m <sup>2</sup>	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	構造・階数	S造 6階建
総客室数	105室	建築時期	2007年7月17日
賃貸可能面積	2,186.65m <sup>2</sup>	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	構造・階数	RC造 14階建
総客室数	171室	建築時期	2008年6月27日
賃貸可能面積	2,756.20m <sup>2</sup>	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	構造・階数	SRC造 11階建
総客室数	238室	建築時期	1999年3月18日
賃貸可能面積	5,709.35m <sup>2</sup>	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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		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	自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日
営業収益	(注1) 百万円	1,789	3,561	953	1,035	1,117
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,789)	(1,615)	(953)	(1,035)	(1,117)
営業費用	百万円	797	1,226	581	626	652
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(506)	(529)	(502)	(532)	(552)
営業利益	百万円	992	2,334	371	409	465
経常利益	百万円	805	2,132	171	210	269
当期純利益	百万円	804	2,130	170	209	268
総資産額	百万円	59,223	61,393	58,381	58,802	58,929
(対前期比)	%	(5.6)	(3.7)	(△4.9)	(0.7)	(0.2)
純資産額	百万円	32,401	33,728	31,768	31,807	31,866
(対前期比)	%	(△1.8)	(4.1)	(△5.8)	(0.1)	(0.2)
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	127,079	132,281	124,595	124,748	124,979
分配金総額	百万円	804	2,130	170	209	268
1口当たり分配金	円	3,154	8,356	670	823	1,055
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,154)	(8,356)	(670)	(823)	(1,055)
(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) %	1.4 (2.8)	3.5 (7.0)	0.3 (0.6)	0.4 (0.7)	0.5 (0.9)
自己資本利益率	(注3) %	2.5 (5.0)	6.4 (12.8)	0.5 (1.0)	0.7 (1.3)	0.8 (1.7)
自己資本比率	(注3) %	54.7	54.9	54.4	54.1	54.1
(対前期増減)		(△4.1)	(0.2)	(△0.5)	(△0.3)	(△0.0)
配当性向	(注4) %	100.0	100.0	100.1	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	23	21	23	23	23
期末テナント数	件	35	31	33	33	33
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	108,399.80	95,291.94	102,471.81	102,471.81	102,350.13
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	328	352	336	341	347
当期資本的支出額	百万円	256	257	128	123	335
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注3) 百万円	1,611	1,438	787	844	912
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注3) 円	4,496	2,129	2,009	2,162	2,418
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

(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位未満を切捨てにより記載しています。

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12期を迎えた当期は、昨年からの新型コロナウイルス感染症COVID-19(以下「本感染症」といいます。)の第3波・4波などの感染拡大やそれに伴う緊急事態宣言の発令の影響を受け、観光・宿泊需要の回復への道のりは一進一退という状況です。本感染症に対するワクチン接種も開始されておりますが、日本国内の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、本感染症対策を継続してまいります。

## (2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、本感染症の国内外の拡大に伴う政府の度重なる緊急事態宣言の発令による経済活動の停滞から、2021年4～6月期(速報値)の実質GDP成長率は前期比年率0.3%のプラスに留まり、回復傾向が鈍化する結果となりました。

観光産業においては、本感染症の影響により、訪日外国人(以下「インバウンド旅行者」といいます。)は2021年1～7月は前年同期比96.3%減、2019年同期比99.2%減(日本政府観光局推計値)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昨秋の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、本感染症の再拡大の影響を受け、延べ宿泊者数は外国人利用者において、2021年1～6月は前年同期比89.9%減、2019年同期比96.9%減(国土交通省観光庁)、日本人利用者において、2021年1～6月は前年同期比2.5%増、2019年同期比41.3%減に留まるなど、ホテル需要の回復には時間がかかるものと考えられます。インバウンド旅行者の減少や国内のレジャー及びビジネスのホテル需要の伸び悩み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の回復への見通しは不透明な状況です。

本投資法人が保有するホテルにおいては、本感染症によるホテル需要の伸び悩みに伴い、ホテル売上は変動賃料が生じる水準までの回復には至っておらず、また、一部のホテルでは閉館を継続せざるを得ない状況でした。ホテルテナントの運営状況の回復には時間を要していることから、一部のホテルテナントからの賃料の減額及び猶予などの要請もありました。本投資法人としましては、ホテルテナントの運営状況や財務体力を見ながら、協議を行うと共に、本感染症対策を含むCAPEX投資や支出削減などの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、新規物件の取得及び返済期限の到来する既存借入金はなく、新たな資金調達はありませんでした。その結果、総資産に占める借入金の割合（以下「LTV」といいます。）は43.2%<sup>(注)</sup>となりました。

(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7月期の実績として営業収益1,117百万円、営業利益465百万円、経常利益269百万円、当期純利益268百万円を計上しました。

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269百万円に対して、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268百万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1,055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） <sup>(注1)</sup>		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	第12期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
最高	135,300円	139,700円	121,500円	78,100円	102,800円
最低	123,100円	116,600円	42,800円	56,000円	68,700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269,026千円に対して、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268,997千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1,055円としました。

決算期	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	第12期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日
当期末処分利益総額	千円 804,342	2,130,601	170,866	209,998	269,026
利益留保額	千円 154	38	34	154	29
金銭の分配金総額	千円 804,187	2,130,562	170,832	209,843	268,997
(1口当たり分配金)	円 (3,154)	(8,356)	(670)	(823)	(1,055)
うち利益分配金総額	千円 804,187	2,130,562	170,832	209,843	268,997
(1口当たり利益分配金)	円 (3,154)	(8,356)	(670)	(823)	(1,055)
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<sup>(注1)</sup>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<sup>(注2)</sup>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。

本感染症によるインバウンド旅行者の消失及び国内宿泊需要低迷の継続などから、ホテルマーケットの不透明感は強まっております。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。本感染症の影響下及び回復局面での高い収益力等を考慮し、現状下でも安定した収益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<sup>(注3)</sup>のソーシング力<sup>(注4)</sup>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<sup>(注)</sup>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

旧:ホテルサーブ神戸アスタ（現:ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前）の建物明渡請求訴訟について

旧オペレーターである有限会社ホテルテトラの賃料等未払により2019年1月18日付で東京地方裁判所に有限会社ホテルテトラに対して建物明渡請求訴訟を提訴しておりました。かかる訴訟について2021年8月27日に和解が成立しました。なお、当該和解により、2022年1月期において、特別利益74,012千円を計上する予定です。

## 投資法人の概況

## 1 出資の状況

期 別		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	第12期 2021年7月31日
発行可能投資口総口数	口	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	口	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	13,777	17,604	19,098	17,397	16,593

（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（％）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	24,741	9.70
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	24,629	9.65
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）	9,417	3.69
いちご株式会社	6,500	2.54
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	4,933	1.93
播州信用金庫	4,900	1.92
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	4,352	1.70
倉 剛進	3,140	1.23
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,112	1.22
合 計	96,632	37.89

（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 株式会社連藤総合研究所 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 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	—	7,790

（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 役員等賠償責任保険に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	(1) 保険内容の概要 被保険者がその地位に基づいて行った行為（不作為を含みます。）に起因して、損害賠償請求された場合の、法律上の損害賠償金及び争訟費用を補償します。 (2) 保険料の負担割合 投資主代表訴訟特約を含む保険料は本投資法人が負担しております。 (3) 職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置 故意又は重大な過失による行為等に係る被保険者の損害等は、補償の対象外としております。

## 5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021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	
一般事務受託者（機関の運営）	
一般事務受託者（会計事務等）	みずほ信託銀行株式会社
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11期 (2021年1月31日)		第12期 (2021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	3,867	6.6	3,870	6.6
	関東甲信越	1,496	2.5	1,561	2.7
	東京	9,049	15.4	9,012	15.3
	北陸・東海	9,697	16.5	9,646	16.4
	近畿	15,242	25.9	15,249	25.9
	中国・四国	9,097	15.5	9,095	15.4
	九州・沖縄	3,626	6.2	3,628	6.2
小計		52,076	88.6	52,064	88.4
預金・その他資産		6,726	11.4	6,865	11.6
資産総額計		58,802	100.0	58,929	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7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	7,583	8,057.26	8,057.26	100.0	5.9	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,265	11,599.63	11,599.63	100.0	13.5	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,519	4,891.84	4,891.84	100.0	2.8	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,915	2,721.70	2,721.70	100.0	5.5 (注4)	ホテル
ホテルエミット渋谷	3,809	1,470.52	1,470.52	100.0	4.3	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,689	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注4)	ホテル
ネストホテル熊本	2,173	6,404.36	6,404.36	100.0	2.2 (注4)	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,112	5,734.93	5,734.93	100.0	2.8	ホテル
アーバイン広島エグゼクティブ	1,805	2,756.20	2,756.20	100.0	非開示 (注4)	ホテル
コートホテル倉敷	1,798	3,964.19	3,964.19	100.0	2.8	ホテル
合計	35,672	52,856.29	52,856.29	100.0	39.9	

(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) 賃借人より資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鉦町59番他	不動産 信託受益権	4,891.84	3,570	4,519
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	2,470	2,689
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	2,590	2,112
005	チサンイン大阪ほんまち (注3)	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	3,568.32	1,200	1,758
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	1,419
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	1,388
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	1,830	1,470
009	ザ・ワンファイブ福岡天神	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	2,200	1,455
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	5,460	7,583
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	5,790	5,265
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3番11号	不動産 信託受益権	2,721.70	4,240	3,915
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	1,970	1,617
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	1,287
017	ザ・ワンファイブ岡山	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	1,208
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	288
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	359	271
020	カプセルプラス横浜	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	1,561
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	1,805
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	2,000	1,798
023	ネストホテル熊本	熊本県熊本市中央区幸島町4番39号	不動産 信託受益権	6,404.36	2,330	2,173
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	1,660	1,566
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	3,960	3,809
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	1,180	1,098
合計				102,350.13	53,360	52,064

(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台湾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) 2021年9月にリブランドオープンし、「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」に物件名称を変更しています。以下同じです。

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11期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31 日				第12期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021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	34,644	3.3	1	100.0	30,744	2.8
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	32,493	3.1	1	100.0	31,129	2.8
005 チサンイン大阪ほんまち	2	100.0	39,604 (注2)	3.8 (注2)	2	100.0	2,828 (注2)	0.3 (注2)
006 コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	5.3	1	100.0	55,361	5.0
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	26,184	2.5	1	100.0	27,072	2.4
009 ザ・ワンファイブ福岡天神	1	100.0	8,666	0.8	1	100.0	14,062	1.3
010 ネストホテル大阪心斎橋	1	100.0	65,588	6.3	1	100.0	66,291	5.9
011 コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	151,441	14.6	1	100.0	151,441	13.5
012 スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	60,974 (注2)	5.9 (注2)	8	100.0	61,603 (注2)	5.5 (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	35,821	3.5	1	100.0	36,323	3.2
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	35,597	3.4	1	100.0	61,227	5.5
018 コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	1.8	1	100.0	18,419	1.6
019 コンフォートホテル鈴鹿	1	100.0	15,442	1.5	1	100.0	15,442	1.4
020 カプセルプラス横浜	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	33,472	3.2	1	100.0	31,665	2.8
023 ネストホテル熊本	2	100.0	28,295 (注2)	2.7 (注2)	2	100.0	25,134 (注2)	2.2 (注2)
024 ヴァリエホテル広島	1	100.0	23,731	2.3	1	100.0	145,079	13.0
025 ホテルエミット渋谷	1	100.0	39,476	3.8	1	100.0	47,568	4.3
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)	—	—	337,838	32.6	—	—	296,561	26.5
合計	33	100.0	1,035,576	100.0	33	100.0	1,117,958	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」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、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)

2021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) (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7月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	1階客室化工事	自 2022年 3 月 至 2022年 3 月	90	—	—
ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	外気空調機更新工事	自 2022年 7 月 至 2022年 7 月	35	—	—
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	客室改装工事	自 2022年 7 月 至 2022年 7 月	30	—	—
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	開業準備・改修工事	自 2021年 12 月 至 2021年 12 月	30	—	—
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	客室改装工事	自 2021年 12 月 至 2021年 12 月	30	—	—

## 2 期中の資本的支出

本投資法人が2021年7月31日現在保有する不動産等に関し、当期の資本的支出は335百万円であり、費用に区分された修繕費46百万円と合わせ、合計381百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	開業準備・改修工事	自 2021年 2 月 至 2021年 7 月	69
チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	開業準備・改修工事	自 2021年 5 月 至 2021年 7 月	39
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	リノベーション工事	自 2021年 3 月 至 2021年 4 月	18
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	16
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	1階西側庇クラック 改修工事	自 2021年 5 月 至 2021年 5 月	3

## 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	第12期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31 日
当期首積立金残高	213	149	172	220	242
当期積立額	244	425	236	212	344
当期積立金取崩額	308	402	188	189	324
次期繰越額	149	172	220	242	262

## 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11期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31 日	第12期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31 日
(a) 資産運用報酬	28,549	39,915
(b) 資産保管手数料	4,378	4,410
(c) 一般事務委託手数料	23,077	19,163
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	33,736	32,556
合計	93,942	100,245

## 2 借入状況

2021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	用途	摘要
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2020年 11月30日	2,825	2,825	0.525	2021年 11月30日	期日一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,437	2,437					
	株式会社新生銀行		1,037	1,037					
	株式会社りそな銀行		700	700					
長期 借入 金	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	期日一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	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4)	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	0.523	2022年 2月28日 (注3)			
	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、記載未済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) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注4) 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7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	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	122,858

#### (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

該当事項はありません。

#### (2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

### 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) (2021年 1 月31日)	当 期 (2021年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,316,461	4,469,012
信託現金及び信託預金	1,806,629	1,912,326
営業未収入金	170,213	148,571
前払費用	183,794	142,800
流動資産合計	6,477,098	6,672,711
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,280,170	18,536,103
減価償却累計額	△2,455,850	△2,776,396
信託建物 (純額)	15,824,319	15,759,706
信託構築物	17,414	23,564
減価償却累計額	△2,320	△2,982
信託構築物 (純額)	15,094	20,582
信託機械及び装置	73,635	93,307
減価償却累計額	△19,717	△24,799
信託機械及び装置 (純額)	53,917	68,508
信託工具、器具及び備品	274,816	328,140
減価償却累計額	△115,046	△135,869
信託工具、器具及び備品 (純額)	159,770	192,271
信託土地	36,023,617	36,023,617
信託建設仮勘定	6,079	6,307
有形固定資産合計	52,082,800	52,070,993
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	226,215	170,129
投資その他の資産合計	236,215	180,129
固定資産合計	52,319,015	52,251,123
繰延資産		
投資法人債発行費	6,611	5,981
繰延資産合計	6,611	5,981
資産合計	58,802,725	58,929,816

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2021年 1 月31日)	当 期 (2021年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	78,462	176,467
短期借入金	7,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	—	450,000
未払金	50,512	65,378
未払費用	9,513	8,700
未払法人税等	679	661
未払消費税等	55,022	19,763
前受金	60,079	67,563
預り金	—	2,947
その他	5,976	4,818
流動負債合計	7,260,246	7,796,300
固定負債		
投資法人債	500,000	500,000
長期借入金	18,470,000	18,020,000
信託預り敷金及び保証金	759,850	741,853
資産除去債務	5,006	5,011
固定負債合計	19,734,856	19,266,865
負債合計	26,995,103	27,063,166
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 (△)	209,998	269,026
剰余金合計	209,998	269,026
投資主資本合計	31,807,622	31,866,650
純資産合計	※ 1 31,807,622	※ 1 31,866,650
負債純資産合計	58,802,725	58,929,816

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)		当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	1,019,338	※ 1	1,102,774
その他賃貸事業収入	※ 1	16,238	※ 1	15,184
営業収益合計		1,035,576		1,117,958
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	532,095	※ 1	552,094
資産運用報酬		28,549		39,915
資産保管手数料		4,378		4,410
一般事務委託手数料		23,077		19,163
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		33,736		32,556
営業費用合計		626,037		652,339
営業利益		409,539		465,618
営業外収益				
受取利息		32		29
未払分配金戻入		1,309		653
受取保険金		—		371
還付加算金		837		—
その他		—		348
営業外収益合計		2,179		1,402
営業外費用				
支払利息		108,595		100,763
融資関連費用		92,200		96,090
創立費償却		2		—
投資法人債発行費償却		271		629
営業外費用合計		201,070		197,483
経常利益		210,648		269,537
税引前当期純利益		210,648		269,537
法人税、住民税及び事業税		684		666
法人税等合計		684		666
当期純利益		209,964		268,871
前期繰越利益		34		154
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		209,998		269,026

### 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 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

当期 (自 2021年2月1日 至 2021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	209,998	209,998
当期変動額					
剰余金の配当				△209,843	△209,843
当期純利益				268,871	268,871
当期変動額合計	-	-	-	59,028	59,028
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	269,026	269,026

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	31,807,622	31,807,622
当期変動額		
剰余金の配当	△209,843	△209,843
当期純利益	268,871	268,871
当期変動額合計	59,028	59,028
当期末残高	31,866,650	31,866,650

(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8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021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>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p> <p>(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>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</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。</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。</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>																

項目	前期 (ご参考) (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日)	当期 (自 2021年 2月 1日 至 2021年 7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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>

(表示方法の変更に関する注記)

前期 (ご参考) (2021年 1月31日)	当期 (2021年 7月31日)
該当事項はありません。	<p>(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用)</p> <p>「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年 3月31日)を当期から適用し、会計上の見積りに関する注記を記載しております。</p>

(重要な会計上の見積りに関する注記)

項目	前期 (ご参考) (自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日)	当期 (自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日)						
固定資産の評価	該当事項はありません。	<p>(1) 計算書類に計上した金額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>52,064,686</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 信託建設仮勘定は有形固定資産の金額に含めていません。</p> <p>(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報</p> <p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、オペレーターの立案する予算及び過去実績、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>		金額	有形固定資産	52,064,686	減損損失	—
	金額							
有形固定資産	52,064,686							
減損損失	—							



(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2021年 1 月31日)	当 期 (2021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 50,000千円	※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021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)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入 1,019,338	賃貸料収入 1,102,774
計 1,019,338	計 1,102,774
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 7,397	水道光熱費収入 6,732
その他収入 8,840	その他収入 8,452
計 16,238	計 15,184
不動産賃貸事業収益合計 1,035,576	不動産賃貸事業収益合計 1,117,958
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費 17,487	外注委託費 19,234
水道光熱費 7,831	水道光熱費 8,219
信託報酬 8,700	信託報酬 8,600
減価償却費 341,139	減価償却費 347,112
修繕費 43,455	修繕費 46,520
公租公課 108,182	公租公課 115,462
損害保険料 3,195	損害保険料 3,286
その他賃貸事業費用 2,102	その他賃貸事業費用 3,659
不動産賃貸事業費用合計 532,095	不動産賃貸事業費用合計 552,094
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 503,481	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 565,863

(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 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021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 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) (2021年 1 月31日)	当 期 (2021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 3	未払事業税損金不算入額 2
繰延税金資産小計 3	繰延税金資産小計 2
評価性引当額 △3	評価性引当額 △2
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 △31.34%	支払分配金の損金算入額 △31.40%
その他 0.20%	その他 0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.32%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.25%

(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 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021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 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

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。

前 期 (ご参考)  
(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

当期  
(自 2021年 2月 1日  
至 2021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

2021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	4,469,012	4,469,012	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,912,326	1,912,326	—
資産合計	6,381,339	6,381,339	—
(3) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	450,000	450,000	—
(5) 投資法人債	500,000	500,000	—
(6) 長期借入金	18,020,000	18,199,162	179,162
負債合計	25,970,000	26,149,162	179,162
(7) 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。

(5) 投資法人債

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金並びに(6) 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(7)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。

(7) 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 2021年 2月 1日  
至 2021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	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)(6)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	741,853

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	4,469,012	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,912,326	—	—	—	—	—
合 計	6,381,339	—	—	—	—	—

(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	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	450,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	500,000	—
長期借入金	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,000,000	—
合 計	7,450,000	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,500,000	—

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)		当 期 (自 2020年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)		
<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>		<p>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。</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p>		
用途	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	用途	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	
ホテル	貸借対照表計上額	貸借対照表計上額		
	当期首残高	52,294,623	当期首残高	52,076,720
	当期増減額	△217,903	当期増減額	△12,034
	当期末残高	52,076,720	当期末残高	52,064,686
当期末時価	53,499,000	当期末時価	53,360,000	
<p>(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。</p> <p>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。</p>		<p>(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。</p> <p>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。</p>		

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (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	—
当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021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	19,163	未払金	11,618
				信託報酬	2,100	営業未払金	—
利害関係人等	博多ホテルズ 株式会社	ホテルの開発、経営、賃貸及び運営管理業	—	ホテル賃料	122,858	営業未払金	—
<p>(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) 取引条件については、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。</p>							

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)		当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)	
1口当たり純資産額	124,748円	1口当たり純資産額	124,979円
1口当たり当期純利益	823円	1口当たり当期純利益	1,054円
<p>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。</p> <p>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。</p>		<p>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。</p> <p>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。</p>	

(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 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)
当期純利益	209,964千円	268,871千円
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	209,964千円	268,871千円
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 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)
該当事項はありません。	旧:ホテルサーブ神戸アスタ (現:ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前) の建物明渡請求訴訟について 旧オペレーターである有限会社ホテルテトラの賃料等未払により2019年1月18日付で東京地方裁判所に有限会社ホテルテトラに対して建物明渡請求訴訟を提訴しておりました。かかる訴訟について2021年8月27日に和解が成立しました。なお、当該和解により、2022年1月期において、特別利益74,012千円を計上する予定です。

(その他の注記)

前 期 (ご参考) (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 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>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>	<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>当期において、本感染症の国内外の拡大に伴う政府の度重なる緊急事態宣言の発出により、国内観光産業そしてホテル需要の回復に向けた見通しは不透明な状況となっております。</p> <p>この間、本投資法人の不動産賃貸事業においては、宿泊売上の回復には至っておらず、ホテルテナントの運営状況は厳しい状況であり、一部のホテルテナントでは賃料の支払い猶予を継続している状況です。</p> <p>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2022年1月期及び2022年7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 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)
I 当期末処分利益	209,998,458円	269,026,589円
II 分配金の額	209,843,602円	268,997,570円
(投資口1口当たり分配金の額)	(823円)	(1,055円)
III 次期繰越利益	154,856円	29,019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。	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269,026,589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268,997,570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1,055円としました。

独立監査人の監査報告書

2021年9月10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 2021 年 2 月 1 日から 2021 年 7 月 31 日までの第 12 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

その他の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 2022 年 1 月期及び 2022 年 7 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 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021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	210,648	269,537
減価償却費	341,139	347,112
創立費償却	2	-
受取利息	△32	△29
支払利息	108,595	100,763
営業未収入金の増減額 (△は増加)	12,577	21,642
未収消費税等の増減額 (△は増加)	287,540	-
前払費用の増減額 (△は増加)	△46,665	40,309
長期前払費用の増減額 (△は増加)	57,704	56,769
未払消費税等の増減額 (△は減少)	15,471	△35,258
営業未払金の増減額 (△は減少)	38,196	△10,849
未払金の増減額 (△は減少)	8,300	14,866
前受金の増減額 (△は減少)	△9,913	7,483
預り金の増減額 (△は減少)	△74,133	2,947
その他	△9,342	9,877
小計	940,091	825,173
利息の受取額	32	29
利息の支払額	△101,099	△101,577
法人税等の支払額	△609	△683
営業活動によるキャッシュ・フロー	838,414	722,941
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	△138,353	△236,346
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	-	24
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△85,330	△18,020
投資活動によるキャッシュ・フロー	△223,684	△254,343
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	7,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△1,750,000	-
長期借入金の返済による支出	△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	△172,061	△210,348
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	△172,061	△210,348
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	442,668	258,248
現金及び現金同等物の期首残高	5,180,422	5,623,090
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 5,623,090	※ 1 5,881,339

〔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 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021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)

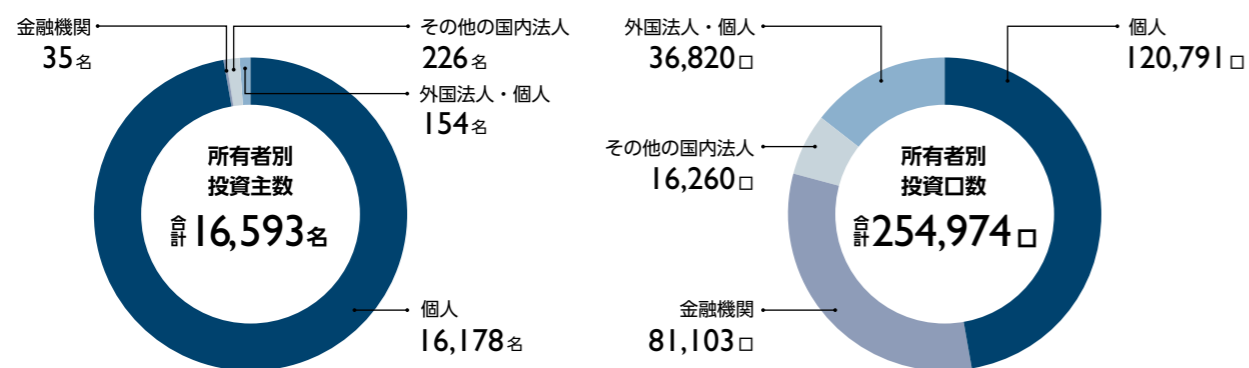
	前 期 (ご参考) (自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日)	当 期 (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	4,316,461	現金及び預金 4,469,012
信託現金及び信託預金	1,806,629	信託現金及び信託預金 1,912,326
引出制限付預金	△500,000	引出制限付預金 △500,000
現金及び現金同等物	5,623,090	現金及び現金同等物 5,881,339

## 投資口・投資主情報

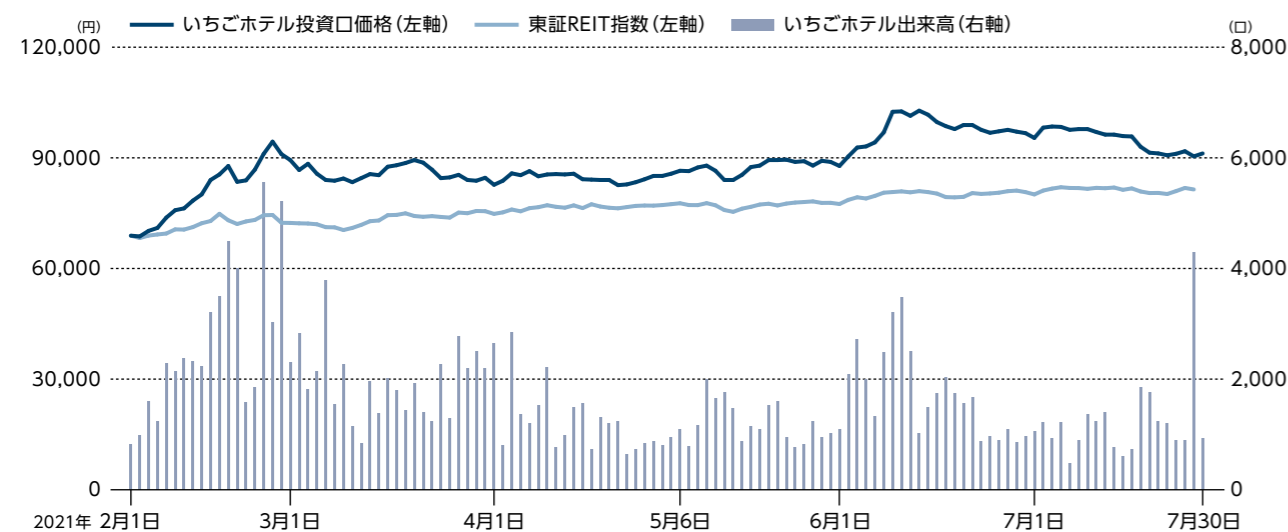
### 主要な投資主 (2021年7月31日現在)

順位	氏名または名称	所有投資口数(口)	比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	24,741	9.7%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,629	9.7%
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)	9,417	3.7%
5	いちご株式会社	6,500	2.5%
6	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	4,933	1.9%
7	播州信用金庫	4,900	1.9%
8	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	4,352	1.7%
9	個人投資主	3,140	1.2%
10	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,112	1.2%
	合計	96,632	37.9%

### 投資主の状況 (2021年7月31日現在)



### 投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2021年2月1日(期初はじめの営業日)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7月期	決算期末	2021年7月31日	2022年1月期	決算期末	2022年1月31日
	決算発表	2021年9月14日		決算発表	2022年3月中旬
	分配金支払開始	2021年10月21日		分配金支払開始	2022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](http://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。

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。