



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

2024年7月期 決算短信 (REIT)

2024年9月17日

不動産投資信託証券発行者名 いちごホテルリート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3463 U R L www.ichigo-hotel.co.jp
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 石井 絵梨子
資産運用会社名 いちご投資顧問株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 岩井 裕志
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員ホテルリート本部 (氏名) 岩坂 英仁
TEL (03) 4485-5232

有価証券報告書提出予定日 2024年10月28日 分配金支払開始予定日 2024年10月22日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2024年7月期の運用、資産の状況 (2024年2月1日~2024年7月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年7月期	2,440	6.9	1,313	5.1	996	2.2	995	2.2
2024年1月期	2,282	27.0	1,250	33.9	975	34.9	974	35.0

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2024年7月期	円 3,040	% 2.4	% 1.3	% 40.8
2024年1月期	円 3,064	% 2.7	% 1.5	% 42.7

(注) 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。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
2024年7月期	円 3,040	百万円 995	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.4
2024年1月期	円 2,976	百万円 974	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.4

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。なお、2024年1月期については、新投資口の発行を行ったことから、次の方法によって算出しています。

配当性向 = 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2024年7月期	百万円 74,935	百万円 40,693	% 54.3	円 124,258
2024年1月期	百万円 74,786	百万円 40,672	% 54.4	円 124,194

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2024年7月期	百万円 1,697	百万円 △249	百万円 △973	百万円 4,407
2024年1月期	百万円 723	百万円 △15,049	百万円 14,354	百万円 3,932

2. 2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）及び2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年1月期	4,564	87.0	3,277	149.4	2,951	196.1	2,950	196.3	9,009	—
2025年7月期	2,314	△49.3	1,221	△62.7	896	△69.6	895	△69.7	2,733	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数（％表示は対前年同期増減率））
（2025年1月期）9,008円（202.8％）、（2025年7月期）2,733円（△10.1％）

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2024年7月期	327,489口	2024年1月期	327,489口
② 期末自己投資口数	2024年7月期	0口	2024年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページに記載の「2025年1月期（2024年8月1日～2025年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」及び10ページに記載の「2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 決算後に生じた重要な事実	5
(3) 運用状況の見通し	6
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	22
(9) 財務諸表に関する注記事項	23
(10) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 資本的支出の状況	53

1. 運用状況

（1）運用状況

① 当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

いちごホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、いちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人とし、また、いちご株式会社をスポンサーとして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）。

（ロ）投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、2024年4～6月期（速報値）の実質GDP成長率は前期比+0.8%（年率+3.1%、同年1～3月前期比-0.6%）となり、物価上昇の影響による個人消費減少からの持ち直しや民間企業の設備投資意欲の増加のもと、緩やかに回復しています。

観光産業においては、訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）は2024年1～6月は前年同期比65.9%増、2019年同期比6.9%増（日本政府観光局推計値）となり、昨秋からの回復傾向の継続により2019年度を超える水準で推移しております。

また、国内のレジャー及びビジネスによる延べ宿泊者数は、外国人利用者において、2024年1～6月は前年同期比63.3%増、2019年同期比47.6%増（国土交通省観光庁）、日本人利用者において、2024年1～6月は前年同期比1.6%増、2019年同期比8.6%増となり、前年と比べ増加傾向が継続しています。

本投資法人が保有するホテルにおいては、昨年実施されていた全国旅行支援策の終了により、一部のエリアでは宿泊利用者の低下が見受けられたものの、インバウンド旅行者の増加により国内レジャー需要は高い傾向がありました。一方、国内の物価及び人件費の上昇は変動賃料が設定されている物件へ影響を与えており、一部の物件において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。）の影響を受ける前の変動賃料の水準までの回復には至っておりません。

第18期を迎えた当期は、国内の安定した宿泊需要に加え、円安の影響を背景にインバウンド旅行者も本感染症拡大前の2019年を超える勢いで増加しており、宿泊需要は一段と高まりました。一方、昨年から継続する国内の物価や人件費の上昇もあり、ホテル運営面においても変化が生じております。

本投資法人としましては、ホテルテナントの運営状況を注視すると共に、更なるホテル需要の高まりを見据え、新たなCAPEX投資や水光熱費等支出削減などの対応を検討・実施してまいります。

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。今後、更なる利上げの可能性を考慮すると資金調達に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。

（ハ）資金調達の概要

当期においては、2024年2月に返済期限の到来した借入金（合計4,950百万円）の返済資金として、同月に既存取引銀行から借入れ（合計4,950百万円）を、また2024年4月に返済期限の到来した借入金（合計2,220百万円）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2,220百万円）を行いました。この結果、2024年7月31日現在の借入金残高は32,470百万円となり、総資産に占める借入金の割合（以下「LTV」といいます。）は43.3%となりました。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2024年7月期の実績として営業収益2,440百万円、営業利益1,313百万円、経常利益996百万円、当期純利益995百万円を計上しました。

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995百万円に対して、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995百万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3,040円としました。

② 次期の見通し

(イ) 新規物件取得(外部成長)について

本投資法人は、ホテル用不動産等(注1)を主な投資対象とし、安定的なキャッシュ・フローを確保すると共に、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。

日本経済においては、引き続き景気も緩やかな回復が継続するものと期待されておりますが、更なる物価上昇の影響と共に企業の賃上げの進展によっては、個人消費の伸びを左右することが考えられます。また、金融市場の変動の影響も景気回復に影響を与えることが考えられ、注視する必要があります。

国内のホテル需要においては、今後も安定した日本人旅行者と共に、更なるインバウンド旅行者の需要の増加による需要拡大が期待されます。

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として、宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行いますが、より収益の安定性と成長性を考慮した地域やホテルタイプの選定に力を入れると共に、ポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

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。

(ロ) 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、価値創造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。

本投資法人が保有するホテルは更なる成長に向けて、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を各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施することを原則としますが、状況により超える場合もございます。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創造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ています。

(ハ) 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。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としたします。

(2) 決算後に生じた重要な事実

(参考情報)

資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。

[ネストホテル札幌駅前]

譲渡予定価格 (注1)	4,700,000千円
帳簿価額 (注2)	2,126,409千円
所在地	北海道札幌市中央区北二条西二丁目9番地2
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
契約締結日	2024年7月31日
引渡予定日	2024年12月25日
譲渡先	いちご地所株式会社

(注1) 譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第19期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日) において、不動産売却益約 2,181,527千円を計上する見込みです。

(注2) 2024年7月31日現在の帳簿価額を記載しています。

(注3) 本譲渡に係る信託受益権売買契約 (以下、「本契約」という。) については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等 (※) に該当します。本契約においては、本投資法人又は譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えています。

(※) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済、物件引渡しを行うこととしているもの、その他にこれに類する契約をいいます。

(3) 運用状況の見通し

2025年1月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2025年1月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)

営業収益	4,564百万円
営業利益	3,277百万円
経常利益	2,951百万円
当期純利益	2,950百万円
1口当たり分配金	9,009円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

また、2025年7月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2025年7月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2025年7月期(2025年2月1日～2025年7月31日)

営業収益	2,314百万円
営業利益	1,221百万円
経常利益	896百万円
当期純利益	895百万円
1口当たり分配金	2,733円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2025年1月期 (2024年8月1日～2025年1月31日) における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件				
計算期間	・ 2025年1月期 (第19期) 2024年8月1日～2025年1月31日 (184日)				
運用資産	・ 2024年7月期末に保有している30物件のうち、ネストホテル札幌駅前を2024年12月25日に譲渡することを前提としています。これ以外に2025年1月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。				
営業収益	<p>・ 営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。</p> <p>・ ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入しているホテルの指標] (注2)</p> <table border="1" data-bbox="414 548 1141 616"> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>85.9</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>9,296</td> </tr> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入しているホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣及びTHE KNOT SAPPORO</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。</p>	客室稼働率 (%) (注3)	85.9	ADR (円) (注4)	9,296
客室稼働率 (%) (注3)	85.9				
ADR (円) (注4)	9,296				

項目	前提条件			
営業収益	[2025年1月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)			
	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計
	スマイルホテル京都四条	32	31	64
	ネストホテル札幌駅前	28	73	102
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	13	30
	コンフォートホテル浜松	55	—	55
	ネストホテル札幌大通	26	54	80
	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	17	58
	ネストホテル大阪心斎橋	65	97	163
	コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	59	71	130
	ネストホテル松山	35	49	84
	ザ・ワンファイブ岡山	72	8	80
	コンフォートホテル釧路	18	—	18
	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	47	—	47
	ネストホテル熊本	27	47	74
	ヴァリエホテル広島	27	16	44
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	97	142
	スマイルホテル長野	7	42	50
	ホテルサンシャイン宇都宮	64	—	64
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	70	75	146
	クインテッサホテル伊勢志摩	20	42	62
	クインテッサホテル大垣	15	18	34
	THE KNOT SAPPORO	66	60	126
	その他ホテル賃料 (注)	284	110	395
合計	1,296	930	2,226	
(注) 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、下関駅西ワシントンホテルプラザ及びコンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル) の個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。				
[その他賃料] ・ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA及びTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として105百万円を想定しています。				
[譲渡益] ・ネストホテル札幌駅前譲渡による譲渡益 (※) として、2,181百万円を見込んでいます。 ※譲渡予定価格から想定帳簿価格、本資産運用会社の譲渡成果報酬、譲渡に係る諸費用を差し引いたもの				

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、465百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、170百万円が費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・販管費については、資産運用報酬として358百万円、鑑定評価書等取得費として22百万円、控除対象外消費税として35百万円を費用計上することを前提としています。ただし、資産運用報酬の金額については、2024年10月26日開催予定の第6回投資主総会にて、第3号議案：規約一部変更（資産運用報酬に関する規定の変更）の件が承認可決されることを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として322百万円を、投資口交付費償却として3百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金が2025年1月期末時点で32,470百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年7月期末の発行済投資口の総口数327,489口を前提としています。 ・上記の他に2025年1月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2025年7月期 (2025年2月1日～2025年7月31日) における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件				
計算期間	・ 2025年7月期 (第20期) 2025年2月1日～2025年7月31日 (181日)				
運用資産	・ 2024年7月期末に保有している30物件のうち、ネストホテル札幌駅前を2024年12月25日に譲渡することを前提としています。これ以外に2025年7月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・ 営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・ ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入しているホテルの指標] (注2) 				
	<table border="1"> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>81.0</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>9,404</td> </tr> </table>	客室稼働率 (%) (注3)	81.0	ADR (円) (注4)	9,404
	客室稼働率 (%) (注3)	81.0			
	ADR (円) (注4)	9,404			
<p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入しているホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四條、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心齋橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心齋橋 (いちご心齋橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣及びTHE KNOT SAPPORO</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率=対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。</p>					

項目	前提条件			
営業収益	[2025年7月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)			
	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計
	スマイルホテル京都四条	38	39	78
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	33	44
	コンフォートホテル浜松	55	—	55
	ネストホテル札幌大通	15	53	68
	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	31	65
	ネストホテル大阪心斎橋	66	113	180
	コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	65	73	138
	ネストホテル松山	36	48	84
	ザ・ワンファイブ岡山	62	9	71
	コンフォートホテル釧路	18	—	18
	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	46	—	46
	ネストホテル熊本	25	43	68
	ヴァリエホテル広島	12	18	30
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	74	122
	スマイルホテル長野	10	27	38
	ホテルサンシャイン宇都宮	64	—	64
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	76	84	161	
クインテッサホテル伊勢志摩	20	44	64	
クインテッサホテル大垣	15	10	26	
THE KNOT SAPPORO	76	77	154	
その他ホテル賃料 (注)	284	125	410	
合計	1,250	908	2,159	
<p>(注) 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、下関駅西ワシントンホテルプラザ及びコンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル) の個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p>				
<p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA及びTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として105百万円を想定しています。 				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、450百万円を想定しています。 固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、168百万円が費用計上されることを前提としています。 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 販管費については、資産運用報酬として253百万円、鑑定評価書等取得費として19百万円を費用計上することを前提としています。ただし、資産運用報酬の金額については、2024年10月26日開催予定の第6回投資主総会にて、第3号議案：規約一部変更 (資産運用報酬に関する規定の変更) の件が承認可決されることを前提としています。 			

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息及びその他融資関連費用として320百万円を、投資口交付費償却として3百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 借入金が2025年7月期末時点で32,470百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2024年7月期末の発行済投資口の総口数327,489口を前提としています。 上記の他に2025年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,062,122	1,549,288
信託現金及び信託預金	2,870,703	2,858,567
営業未収入金	264,133	331,143
前払費用	210,751	231,177
未収消費税等	354,087	—
その他	374	—
流動資産合計	4,762,173	4,970,176
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	24,394,774	24,582,280
減価償却累計額	△4,563,567	△4,994,347
信託建物 (純額)	19,831,206	19,587,932
信託構築物	34,744	35,326
減価償却累計額	△7,620	△8,696
信託構築物 (純額)	27,124	26,630
信託機械及び装置	124,270	124,825
減価償却累計額	△56,178	△62,389
信託機械及び装置 (純額)	68,092	62,436
信託工具、器具及び備品	476,876	547,186
減価償却累計額	△257,183	△285,242
信託工具、器具及び備品 (純額)	219,692	261,944
信託土地	49,381,193	49,381,193
信託建設仮勘定	7,423	4,443
有形固定資産合計	69,534,733	69,324,581
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,297	10,297
長期前払費用	459,043	614,689
投資その他の資産合計	469,340	624,986
固定資産合計	70,004,073	69,949,567
繰延資産		
投資口交付費	19,826	15,861
繰延資産合計	19,826	15,861
資産合計	74,786,074	74,935,606

(単位：千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	180,468	138,052
短期借入金	4,950,000	—
1年内返済予定の長期借入金	5,220,000	3,000,000
未払金	341,124	365,163
未払費用	42,892	49,608
未払法人税等	862	1,001
未払消費税等	12,847	137,141
前受金	106,337	121,686
その他	3,773	4,114
流動負債合計	10,858,306	3,816,767
固定負債		
長期借入金	22,300,000	29,470,000
信託預り敷金及び保証金	950,525	950,515
資産除去債務	5,037	5,042
固定負債合計	23,255,563	30,425,558
負債合計	34,113,869	34,242,326
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,997,471	39,997,471
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額(純額)	39,697,549	39,697,549
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	974,655	995,730
剰余金合計	974,655	995,730
投資主資本合計	40,672,204	40,693,279
純資産合計	※1 40,672,204	※1 40,693,279
負債純資産合計	74,786,074	74,935,606

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年8月1日	自	2024年2月1日
	至	2024年1月31日	至	2024年7月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※ ₁ 2,245,876		※ ₁ 2,396,580
その他貸貸事業収入		※ ₁ 36,335		※ ₁ 43,910
営業収益合計		2,282,212		2,440,490
営業費用				
貸貸事業費用		※ ₁ 684,100		※ ₁ 750,742
資産運用報酬		285,834		309,631
資産保管手数料		4,428		5,608
一般事務委託手数料		17,938		20,379
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		35,653		35,949
営業費用合計		1,032,154		1,126,511
営業利益		1,250,057		1,313,979
営業外収益				
受取利息		20		18
未払分配金戻入		273		223
受取保険金		471		—
補助金収入		—		1,392
還付加算金		—		141
その他		0		0
営業外収益合計		764		1,774
営業外費用				
支払利息		133,952		188,911
融資関連費用		137,576		126,190
投資口交付費償却		3,965		3,965
その他		3		—
営業外費用合計		275,498		319,066
経常利益		975,323		996,687
特別利益				
受取補償金		※ ₂ 9,434		—
特別利益合計		9,434		—
特別損失				
投資口交付費		※ ₂ 9,434		—
特別損失合計		9,434		—
税引前当期純利益		975,323		996,687
法人税、住民税及び事業税		865		1,004
法人税等合計		865		1,004
当期純利益		974,457		995,682
前期繰越利益		197		47
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		974,655		995,730

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年8月1日 至 2024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(△)
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	722,028
当期変動額				
新投資口の発行	8,099,925		8,099,925	
剰余金の配当				△721,831
当期純利益				974,457
当期変動額合計	8,099,925	—	8,099,925	252,626
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	974,655

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	722,028	32,319,652	32,319,652
当期変動額			
新投資口の発行		8,099,925	8,099,925
剰余金の配当	△721,831	△721,831	△721,831
当期純利益	974,457	974,457	974,457
当期変動額合計	252,626	8,352,551	8,352,551
当期末残高	974,655	40,672,204	40,672,204

当期 (自 2024年2月1日 至 2024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(△)
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	974,655
当期変動額				
剰余金の配当				△974,607
当期純利益				995,682
当期変動額合計	—	—	—	21,075
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	995,730

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	974,655	40,672,204	40,672,204
当期変動額			
剰余金の配当	△974,607	△974,607	△974,607
当期純利益	995,682	995,682	995,682
当期変動額合計	21,075	21,075	21,075
当期末残高	995,730	40,693,279	40,693,279

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
I 当期未処分利益	974,655,061円	995,730,666円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	974,607,264円 (2,976円)	995,566,560円 (3,040円)
III 次期繰越利益	47,797円	164,106円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益974,655,061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974,607,264円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を2,976円としました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益995,730,666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995,566,560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3,040円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	当期 自 2024年2月1日 至 2024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	975,323	996,687
減価償却費	463,319	466,125
投資口交付費償却	3,965	3,965
受取利息	△20	△18
支払利息	133,952	188,911
受取補償金	△9,434	—
投資口交付費	9,434	—
営業未収入金の増減額(△は増加)	13,139	△67,009
未収消費税等の増減額(△は増加)	△354,087	354,087
前払費用の増減額(△は増加)	△99,024	△20,426
長期前払費用の増減額(△は増加)	△432,012	△155,646
未払消費税等の増減額(△は減少)	△50,779	124,293
営業未払金の増減額(△は減少)	65,517	△49,908
未払金の増減額(△は減少)	85,522	24,038
前受金の増減額(△は減少)	21,202	15,348
預り金の増減額(△は減少)	349	△349
その他	1,485	835
小計	827,853	1,880,934
利息の受取額	20	18
利息の支払額	△103,022	△182,195
法人税等の支払額	△991	△865
営業活動によるキャッシュ・フロー	723,859	1,697,891
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	△15,263,834	△249,159
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	214,718	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△10	△10
差入敷金及び保証金の差入による支出	△297	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,049,423	△249,169
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△8,800,000	△4,950,000
長期借入れによる収入	20,300,000	7,170,000
長期借入金の返済による支出	△4,500,000	△2,220,000
投資口の発行による収入	8,099,925	—
投資口交付費の支出	△23,792	—
分配金の支払額	△721,351	△973,692
財務活動によるキャッシュ・フロー	14,354,781	△973,692
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	29,217	475,029
現金及び現金同等物の期首残高	3,903,609	3,932,826
現金及び現金同等物の期末残高	※1 3,932,826	※1 4,407,856

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 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>2～72年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～50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	2～72年	構築物	10～50年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～72年								
構築物	10～50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>投資口交付費 3年で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>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 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>4. ヘッジ会計の方法</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>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

(固定資産の評価)

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
有形固定資産	69,527,309	69,320,137
減損損失	—	—

(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。

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

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。

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。

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。

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。

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。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2023年8月1日 2024年1月31日	自 至	2024年2月1日 2024年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入		2,245,876	2,396,580	2,396,580
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		22,674		29,788
その他収入		13,661	36,335	14,121
不動産賃貸事業収益合計		2,282,212		2,440,490
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		29,762		32,441
水道光熱費		21,030		29,949
信託報酬		11,045		11,300
減価償却費		463,319		466,125
修繕費		17,705		26,365
公租公課		126,861		171,328
損害保険料		6,172		6,497
その他賃貸事業費用		8,203		6,733
不動産賃貸事業費用合計		684,100		750,742
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,598,111		1,689,748

※2. 特別損益の内訳

前期(自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

特別利益の受取補償金及び特別損失の投資口発行費は、新投資口発行及び投資口売出しの中止に伴い発生した費用とその補償金になります。

当期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2023年8月1日 至 2024年1月31日	自	2024年2月1日 至 2024年7月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		327,489口		327,489口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

	前期		当期	
	自	2023年8月1日 至 2024年1月31日	自	2024年2月1日 至 2024年7月31日
現金及び預金		1,062,122千円		1,549,288千円
信託現金及び信託預金		2,870,703千円		2,858,567千円
現金及び現金同等物		3,932,826千円		4,407,856千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等の特定資産に投資して運用を行います。資金調達については、主に投資口等の発行、借入れ又は投資法人債の発行を行う方針です。デリバティブ取引は将来の金利の変動等によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。また、余資の運用については、安全性と換金性を考慮し、金融環境及び資金繰りを十分に勘案した上で、過剰なリスクを負わないよう慎重に行うものとしています。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に不動産及び不動産信託受益権の購入又は借入金の返済等に係る資金調達であり、返済期日において流動性リスクに晒されています。本投資法人では、LTVを適正と考えられる範囲でコントロールし、資金調達の多様化、返済期限や借入先の分散化によって流動性リスクの軽減を図るとともに、資産運用会社が資金繰り計画を策定する等の方法によって当該リスクを管理しています。借入金のうち変動金利によるものは、金利の変動リスクに晒されていますが、LTV等を適正に管理することで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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

2024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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、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) 1年内返済予定の長期借入金	5,220,000	5,220,226	226
(2) 長期借入金	22,300,000	22,446,461	146,461
負債合計	27,520,000	27,666,688	146,688
(3) 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) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

2024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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「信託預り敷金及

び保証金」は重要性が乏しいため、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) 1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	2,997,894	△2,105
(2) 長期借入金	29,470,000	29,479,337	9,337
負債合計	32,470,000	32,477,231	7,231
(3) 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) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

4固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金の決算日(2024年1月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	5,220,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	10,200,000	3,500,000	3,300,000	5,300,000
合計	5,220,000	—	10,200,000	3,500,000	3,300,000	5,300,000

借入金の決算日(2024年7月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,000,000	8,200,000	3,500,000	5,550,000	10,220,000
合計	3,000,000	2,000,000	8,200,000	3,500,000	5,550,000	10,220,000

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2024年1月31日) 及び当期 (2024年7月31日) において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2024年1月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	27,520,000	22,300,000	(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 (前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) (1) (2) をご参照ください。)

当期 (2024年7月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	32,470,000	29,470,000	(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 (前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) (1) (2) をご参照ください。)

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	12千円	19千円
繰延税金資産小計	12千円	19千円
評価性引当額	△12千円	△19千円
繰延税金資産合計	—千円	—千円
繰延税金資産の純額	—千円	—千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2024年1月31日)	当期 (2024年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.44%	△31.42%
その他	0.07%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%	0.10%

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、安定性と成長性を追求した賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等（主用途はホテル）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	54,704,073	69,527,309
	期中増減額	14,823,236	△207,172
	期末残高	69,527,309	69,320,137
	期末時価	76,517,000	79,635,000

(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) 前期の主な増加理由は不動産信託受益権5物件(15,137,433千円)の取得であり、主な減少理由は減価償却費によるものです。当期の主な増加理由は資本的支出によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、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、当期の期末時価のうち、ネストホテル札幌駅前については2024年7月31日付の信託受益権売買契約における譲渡予定価格(4,700,000千円)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。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から 生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	22,674	22,674
その他	—	2,259,537
合計	22,674	2,282,212

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	29,788	29,788
その他	—	2,410,702
合計	29,788	2,440,490

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	1,954	3,935
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	3,935	7,011
契約資産 (期首残高)	—	—
契約資産 (期末残高)	—	—
契約負債 (期首残高)	—	—
契約負債 (期末残高)	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項

(2) の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ネストホテルジャパン株式会社	553,208	不動産賃貸事業
ワンファイブホテルズ株式会社	460,910	不動産賃貸事業
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	348,851	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	306,218	不動産賃貸事業

当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ネストホテルジャパン株式会社	519,369	不動産賃貸事業
ワンファイブホテルズ株式会社	498,568	不動産賃貸事業
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	418,382	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	318,110	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
1口当たり純資産額	124,194円	124,258円
1口当たり当期純利益	3,064円	3,040円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	自 2024年2月1日 至 2024年7月31日
当期純利益 (千円)	974,457	995,682
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	974,457	995,682
期中平均投資口数 (口)	318,030	327,489

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(追加情報)

資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。

[ネストホテル札幌駅前]

譲渡予定価格 (注1)	4,700,000千円
帳簿価額 (注2)	2,126,409千円
所在地	北海道札幌市中央区北二条西二丁目9番地2
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
契約締結日	2024年7月31日
引渡予定日 (注3)	2024年12月25日
譲渡先	いちご地所株式会社

(注1) 譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第19期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日) において、不動産売却益約2,181,527千円を計上する見込みです。

(注2) 2024年7月31日現在の帳簿価額を記載しています。

(注3) 本譲渡に係る信託受益権売買契約 (以下、「本契約」という。) については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等 (※) に該当します。本契約においては、本投資法人又は譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約

金として契約解除された当該不動産の売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えています。

(※) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済、物件引渡しを行うこととしているもの、その他にこれに類する契約をいいます。

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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	
2023年8月25日	第三者割当増資	72,515	327,489	8,099	39,697	(注2)

(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口当たり発行価額111,700円にて新規物件の取得資金の調達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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第18期 (2024年7月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	北海道・東北	8,653	11.5
	関東甲信越	9,348	12.5
	東京	8,795	11.7
	北陸・東海	11,094	14.8
	近畿	18,715	25.0
	中国・四国	9,132	12.2
	九州・沖縄	3,579	4.8
小計		69,320	92.5
預金・その他資産		5,615	7.5
資産総額計		74,935	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。以下同じです。

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 本投資法人の投資不動産

(イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(2024年7月31日現在)

ホテル タイプ (注1)	物 件 番 号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	
宿 泊 主 体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	001	スマイルホテル京都四条	4,480	4,478	3,770	6.4	
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,708	2,200	3.8	
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,126	2,810	3.1	
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1,630	1,739	1,290	2.3	
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,345	1,760	2.2	
	007	ホテルウィングインターナショナル神戸新 長田駅前	1,490	1,366	1,880	2.1	
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,382	1,970	2.1	
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1,380	1,422	2,420	2.0	
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,438	6,030	10.9	
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,099	5,930	7.6	
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,789	5,070	5.6	
	015	ネストホテル松山	1,610	1,605	2,040	2.3	
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,234	1,400	1.9	
	017	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,166	2,070	1.7	
	018	コンフォートホテル釧路	300	264	370	0.4	
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	277	362	0.4	
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,545	1,490	2.1	
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,728	2,010	2.6	
	022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1,725	2,101	2,410	2.5	
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,157	2,350	3.2	
	024	ヴァリエホテル広島	1,500	1,510	1,760	2.1	
	025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	3,700	3,772	4,560	5.3	
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,019	1,220	1.5	
	027	スマイルホテル長野	670	716	774	1.0	
	028	ホテルサンシャイン宇都宮	2,200	2,297	2,440	3.1	
	029	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	3,700	3,692	4,150	5.3	
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,800	4,789	6,050	6.9	
	031	クインテッサホテル伊勢志摩	610	607	669	0.9	
	032	クインテッサホテル大垣	1,070	1,054	1,150	1.5	
	033	THE KNOT SAPPORO	4,900	4,879	5,340	7.0	
	合計			69,863	69,320	77,745	100.0

(注1) 「ホテルタイプ」は、本投資法人が投資対象とするホテルタイプ別に従い、「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」及び「その他宿泊施設」のいずれかを記載しています。

(注2) 「期末帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社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4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しています。

(注5) 2024年7月31日現在の各保有資産については、担保は設定されていません。

(ロ) 所在地、面積、規模等

保有不動産の所在地、土地面積、延床面積、建築時期、年間固定賃料、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、テナント数、総客室数は以下のとおりです。

(2024年7月31日現在)

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (m ²) (注5)	総賃貸可能面積 (m ²) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	662.83	4,891.84	1991年1月	72	4,891.84	4,891.84	100.0	1	144
	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	603.37	5,255.66	1984年10月	非開示	5,255.66	5,255.66	100.0	1	224
	004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	899.01	5,734.93	1984年6月	63	5,734.93	5,734.93	100.0	1	162
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	596.21	3,568.32	1982年10月	28	3,568.32	3,568.32	100.0	2	130
	006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	835.12	4,173.92	2009年9月	110	4,173.92	4,173.92	100.0	1	196
	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	838.88	4,540.90	2008年1月	非開示	4,540.90	4,540.90	100.0	2	133
	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	812.56	5,634.88	1992年8月	53	5,638.78	5,638.78	100.0	1	121
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	788.62	1,910.94	1994年3月	74	1,910.94	1,910.94	100.0	1	77
	010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	1,072.78	7,968.49	1984年8月	131	8,057.26	8,057.26	100.0	1	302
	011	コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	6,637.11	11,599.63	2004年11月 2006年6月	302	11,599.63	11,599.63	100.0	1	350
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	919.72	2,732.47	1993年1月	120	2,721.70	2,721.70	100.0	8	112
	015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	1,692.01	6,671.94	1988年11月	72	6,671.94	6,671.94	100.0	1	190
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	123.54	853.00	2015年2月	非開示	853.00	853.00	100.0	1	48
	017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	986.26	5,543.70	1983年11月	134	5,543.70	5,543.70	100.0	1	208
018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	895.05	3,180.58	2009年8月	36	3,180.58	3,180.58	100.0	1	126	
019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	553.26	2,186.65	2007年7月	30	2,186.65	2,186.65	100.0	1	105	
020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	516.22	1,183.26	1993年12月	非開示	1,183.26	1,183.26	100.0	1	169	

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	総賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	021	アーバイン 広島エグゼクティブ	広島県 広島市	693.96	2,756.20	2008年 6月	非開示	2,756.20	2,756.20	100.0	1	172
	022	ザ・ワンファイブ ガーデン倉敷	岡山県 倉敷市	1,031.57	3,964.19	1993年 3月	62	3,964.19	3,964.19	100.0	1	107
	023	ネストホテル 熊本	熊本県 熊本市	1,074.39	6,404.36	1984年 8月	52	6,404.36	6,404.36	100.0	2	201
	024	ヴァリエホテル 広島	広島県 広島市	1,090.97	4,332.50	1985年 8月	66	4,332.50	4,332.50	100.0	1	171
	025	ザ・ワンファイブ 東京渋谷	東京都 渋谷区	388.82	1,470.52	2018年 1月	92	1,470.52	1,470.52	100.0	1	72
	026	下関駅西ワシントン ホテルプラザ	山口県 下関市	978.36	5,228.95	1999年 3月	非開示	5,709.35	5,709.35	100.0	1	238
	027	スマイルホテル 長野	長野県 長野市	396.28	1,921.45	1992年 8月	11	1,921.45	1,921.45	100.0	1	76
	028	ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県 宇都宮市	1,038.75	5,259.65	1991年 2月	128	5,267.16	5,267.16	100.0	1	160
	029	コンフォートホテル 大阪心齋橋（いちご心齋橋ビル）	大阪府 大阪市	1,276.87	6,114.29	2002年 9月	非開示	5,760.79	5,760.79	100.0	6	214
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県 横浜市	854.06	5,794.75	1984年 1月	125	5,794.75	5,794.75	100.0	2	145
	031	クインテッサホテル 伊勢志摩	三重県 志摩市	4,341.37	11,523.25	1998年 2月	38	11,523.25	11,523.25	100.0	1	150
	032	クインテッサホテル 大垣	岐阜県 大垣市	2,284.18	7,883.29	1989年 6月	29	7,883.29	7,883.29	100.0	1	98
	033	THE KNOT SAPPORO	北海道 札幌市	609.26	5,153.60	2020年 2月	112	5,153.60	5,153.60	100.0	3	140
合計			—	35,491.39	145,438.11	—	1,953	145,654.42	145,654.42	100.0	48	4,741

(注1) 「土地面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。

(注2) 「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積は含みません。

(注3) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。

(注4) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める2023年8月から2024年7月までの年間固定賃料又は年間最低保証賃料の金額を記載しています。「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」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」及び「コンフォートホテル大阪心齋橋（いちご心齋橋ビル）」については、賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。また、「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「ネストホテル熊本」、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」及び「THE KNOT SAPPORO」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、これを除外した金額を記載しています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。

(注5) 「総賃貸面積」は、2024年7月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注6) 「総賃貸可能面積」は、2024年7月31日現在における各保有不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。

(ハ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が2024年7月31日を価格時点として取得している各保有不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

ホテル タイプ	物件 番号	物件名称	不動産 鑑定機関	鑑定 評価額 (百万 円)	積算 価格 (百万 円)	収益価格 (百万円)					鑑定 NOI 利回り (%) (注 1)	償却 後 NOI 利回り (%) (注 2)		
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			鑑定NOI (千円)	
宿泊 主体 ・特 化型 ホテル	001	スマイルホテル 京都四条	株式会社 谷澤総合 鑑定所	3,770	3,610	3,930	4.3	3,700	4.4	4.5	186,764	4.2	3.3	
	003	ホテルウイング インターナシ ョナル名古屋	大和不動 産鑑定 株式会社	2,200	3,100	2,220	4.6	2,190	4.4	4.8	117,118	4.4	3.4	
	004	ネストホテル 札幌駅前	大和不動 産鑑定 株式会社	2,810	2,010	2,840	5.0	2,800	4.8	5.2	165,162	7.6	6.0	
	005	ザ・ワンファ イブ大阪堺筋	大和不動 産鑑定 株式会社	1,290	1,570	1,300	4.6	1,280	4.4	4.8	69,356	4.3	2.9	
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,760	1,480	1,770	5.1	1,760	5.1	5.3	99,048	6.4	4.3	
	007	ホテルウイング インターナシ ョナル神戸新長 田駅前	株式会 社谷澤総合 鑑定所	1,880	1,600	1,890	4.5	1,870	4.5 (1~5年目) 4.6 (6年目以 降)	4.7	4.7	93,154	6.3	4.1
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動 産鑑定 株式会社	1,970	2,020	1,980	4.9	1,960	4.7	5.1	116,075	8.0	5.6	
	009	ザ・ワンファ イブ福岡天神	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,420	2,340	2,460	4.1	2,380	3.9	4.3	112,758	8.2	6.9	
	010	ネストホテル 大阪心斎橋	大和不動 産鑑定 株式会社	6,030	3,530	6,130	4.3	5,980	4.1	4.5	296,074	3.9	2.9	
	011	コンフォート ホテル中部 国際空港	大和不動 産鑑定 株式会社	5,930	6,030	6,020	4.0	5,890	3.8	4.2	269,172	5.1	3.8	
	012	スマイル ホテル東京 阿佐ヶ谷	大和不動 産鑑定 株式会社	5,070	1,300	5,160	4.2	5,030	4.0	4.4	230,299	5.9	4.7	
	015	ネストホテル 松山	大和不動 産鑑定 株式会社	2,040	918	2,050	5.5	2,040	5.3	5.7	139,887	8.7	6.1	
	016	ホテルリブマ ックス 日本橋箱崎	大和不動 産鑑定 株式会社	1,400	641	1,420	4.5	1,390	4.3	4.7	66,003	4.9	3.5	
	017	ザ・ワンファ イブ岡山	大和不動 産鑑定 株式会社	2,070	554	2,080	5.6	2,070	5.4	5.8	138,379	11.5	8.5	

ホテル タイプ	物件 番号	物件名称	不動産 鑑定機関	鑑定 評価額 (百万 円)	積算 価格 (百万 円)	収益価格 (百万円)						鑑定 NOI 利回り (%) (注 1)	償却 後 NOI 利回り (%) (注 2)
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	鑑定NOI (千円)		
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	018	コンフォート ホテル釧路	大和不動 産鑑定 株式会社	370	638	366	5.4	371	5.2	5.6	23,630	7.9	3.9
	019	コンフォート ホテル鈴鹿	大和不動 産鑑定 株式会社	362	326	359	5.0	363	4.8	5.2	23,628	7.9	4.8
	020	カプセルプラ ス横浜	大和不動 産鑑定 株式会社	1,490	2,150	1,520	4.6	1,480	4.4	4.8	71,824	4.8	4.0
	021	アーバイン 広島エグゼク ティブ	大和不動 産鑑定 株式会社	2,010	1,430	2,020	5.3	2,000	5.1	5.5	111,496	6.2	4.5
	022	ザ・ワンファ イブガーデン 倉敷	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,410	2,150	2,500	4.8	2,370	4.9	5.0	135,242	7.8	5.2
	023	ネストホテル 熊本	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,350	2,330	2,380	5.2	2,330	5.3	5.4	146,530	6.6	4.5
	024	ヴァリエホテ ル広島	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	1,760	1,690	1,790	4.8	1,740	4.9	5.0	104,168	6.9	3.7
	025	ザ・ワンファ イブ東京渋谷	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	4,560	3,860	4,710	3.4	4,490	3.5	3.6	165,652	4.5	4.0
	026	下関駅西ワシ ントンホテル プラザ	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	1,220	1,220	1,250	4.8	1,210	4.8 (1～5年目) 4.9 (6年目以 降)	5.0	79,508	7.4	5.3
	027	スマイルホテ ル長野	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	774	620	789	4.9	767	5.0	5.1	46,505	6.9	4.7
	028	ホテルサンシ ヤイン宇都宮	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,440	2,120	2,510	4.9	2,410	5.0	5.1	134,302	6.1	5.6
	029	コンフォート ホテル大阪心 斎橋 (いちご 心斎橋ビル)	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	4,150	4,320	4,210	4.1	4,130	4.2	4.3	183,121	4.9	4.4
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	6,050	5,750	6,250	4.2	5,970	4.3	4.4	293,062	6.1	5.4
	031	クインテッサ ホテル伊勢志 摩	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	669	651	666	5.2	670	5.3	5.4	74,149	12.2	9.0
032	クインテッサ ホテル大垣	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	1,150	1,180	1,160	5.1	1,140	5.2	5.3	108,090	10.1	7.3	
033	THE KNOT SAPPORO	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	5,340	5,290	5,470	4.3	5,280	4.4	4.5	246,857	5.0	4.2	
合計／平均(注3)				77,745	66,428	79,200	4.5	77,061	-	-	4,047,026	5.8	4.5

(注1) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、かかる数値は、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注2) 「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{償却後NOI利回り} = \frac{\text{各保有不動産に係る (鑑定NOI - 減価償却費 (※))}}{\text{各保有不動産に係る取得価格}}$$

なお、償却後NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(※) 定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

(注3) 「合計/平均」は、「還元利回り (%)」、「鑑定NOI利回り (%)」及び「償却後NOI利回り (%)」については、全物件の加重平均値を記載しています。

(注4) 不動産鑑定評価書における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った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と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(二) 主要なテナント (当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの) に関する情報

本投資法人の保有資産につき、2024年7月31日現在で、総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	2024年7月期 固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡)	比率 (%)
ネストホテル ジャパン株式会社	ホテル 運営	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通 ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山 ネストホテル熊本	185	14.5	32,141.34	22.1
株式会社グリーンズ (注2)	ホテル 運営	コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部 国際空港 コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル鈴鹿 コンフォートホテル大阪心 斎橋 (いちご心斎橋ビル)	240	18.7	25,811.72	17.7
ワンファイブホテルズ 株式会社	ホテル 運営	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 ザ・ワンファイブ福岡天神 ザ・ワンファイブ岡山 ザ・ワンファイブガーデン 倉敷 ザ・ワンファイブ東京渋谷 THE KNOT SAPPORO	269	20.9	21,097.46	14.5
コアグローバルマネ ジメント株式会社	ホテル 運営	クインテッサホテル伊勢志 摩 クインテッサホテル大垣	36	2.8	19,406.54	13.3

(注1) ポートフォリオ全体の2024年7月期の固定賃料の合計額に対する、各テナントの2024年7月期の固定賃料の占める割合を記載しています。

(注2) 「コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)」は、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、上記表の2024年7月期固定賃料には含めていません。

(ホ) 個別信託不動産の収支状況

本投資法人が保有する個別の信託不動産の当期における収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号		001	004	005	006	008	009
物件名	ポート フォリオ 合計	スマイルホテル 京都四条	ネストホテル 札幌駅前	ザ・ワンファイブ 大阪堺筋 (注)	コンフォート ホテル浜松	ネストホテル 札幌大通	ザ・ワンファイブ 福岡天神
①不動産運用 収益合計	2,440,490	78,227	127,559	44,715	55,361	85,488	65,789
固定賃料	1,284,968	38,273	31,129	11,425	55,361	27,072	34,056
変動賃料	1,011,822	39,954	96,429	33,290	—	58,415	31,732
商業賃料 (固定)	72,793	—	—	—	—	—	—
商業賃料 (変動)	21,063	—	—	—	—	—	—
共益費	5,933	—	—	—	—	—	—
その他収益	43,910	—	—	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	284,616	8,860	7,941	9,975	3,382	10,662	5,333
外注委託費	32,441	619	600	1,069	600	600	600
保険料	6,497	205	237	158	149	253	90
修繕費	26,365	2,319	1,471	4,817	—	1,063	317
公租公課	171,328	5,355	5,219	3,562	2,362	8,322	3,957
その他費用	47,983	359	413	366	270	424	368
③NOI (①－②)	2,155,874	69,367	119,617	34,740	51,979	74,825	60,455
④減価償却費	466,125	18,485	17,545	11,327	15,925	17,682	8,653
⑤不動産賃貸 事業損益 (③－④)	1,689,748	50,882	102,072	23,413	36,053	57,143	51,802

(単位：千円)

物件番号	010	011	012	015	017	018	019
物件名	ネストホテル 大阪心斎橋	コンフォート ホテル中部 国際空港	スマイルホテ ル東京阿佐ヶ 谷(注)	ネストホテル 松山	ザ・ワンファ イブ岡山	コンフォート ホテル釧路	コンフォート ホテル鈴鹿
①不動産運用 収益合計	167,157	151,441	140,585	77,804	71,256	18,419	15,442
固定賃料	66,291	151,441	61,603	36,323	62,161	18,419	15,442
変動賃料	100,865	—	78,981	41,480	9,095	—	—
商業賃料 (固定)	—	—	—	—	—	—	—
商業賃料 (変動)	—	—	—	—	—	—	—
共益費	—	—	—	—	—	—	—
その他収益	—	—	—	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	19,587	14,668	9,681	7,617	6,815	5,571	3,084
外注委託費	1,200	570	2,674	720	600	900	540
保険料	364	437	137	312	232	130	75
修繕費	1,229	761	2,732	1,965	2,068	151	388
公租公課	16,383	12,441	3,728	4,191	3,476	3,978	1,669
その他費用	410	458	408	428	437	411	410
③NOI (①-②)	147,569	136,773	130,903	70,186	64,441	12,848	12,358
④減価償却費	36,800	33,326	22,717	20,631	18,363	5,930	4,663
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	110,769	103,446	108,186	49,554	46,078	6,917	7,695

(単位：千円)

物件番号	022	023	024	025	027	028	030
物件名	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	ネストホテル熊本(注)	ヴァリエホテル広島	ザ・ワンファイブ東京渋谷	スマイルホテル長野	ホテルサンシャイン宇都宮	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA
①不動産運用収益合計	40,245	61,360	66,379	122,500	38,253	64,263	161,316
固定賃料	39,857	25,134	29,137	47,568	6,096	64,263	68,943
変動賃料	387	36,225	36,641	74,932	32,157	—	92,372
商業賃料(固定)	—	—	—	—	—	—	—
商業賃料(変動)	—	—	—	—	—	—	—
共益費	—	—	—	—	—	—	—
その他収益	—	—	600	—	—	—	—
②不動産運用費用合計	5,678	7,744	5,619	8,215	2,209	5,450	12,362
外注委託費	600	780	720	619	480	780	1,080
保険料	169	274	202	92	75	235	305
修繕費	158	1,430	—	1,975	23	—	—
公租公課	4,387	4,849	4,328	5,166	1,260	4,071	10,563
その他費用	362	409	367	361	370	363	414
③NOI(①-②)	34,567	53,615	60,759	114,285	36,044	58,813	148,953
④減価償却費	23,151	22,952	24,042	8,162	7,352	5,748	16,372
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	11,415	30,662	36,717	106,122	28,691	53,064	132,580

(単位：千円)

物件番号	031	032	033	その他 (注)
物件名	クインテッサ ホテル 伊勢志摩	クインテッサ ホテル大垣	THE KNOT SAPPORO	
①不動産運用 収益合計	59,471	22,259	154,060	551,130
固定賃料	20,490	15,855	74,016	284,602
変動賃料	38,980	6,404	80,044	123,427
商業賃料 (固定)	—	—	—	72,793
商業賃料 (変動)	—	—	—	21,063
共益費	—	—	—	5,933
その他収益	—	—	—	43,310
②不動産運用 費用合計	5,988	8,932	19,373	89,859
外注委託費	1,080	1,080	780	13,148
保険料	465	418	229	1,243
修繕費	305	775	—	2,411
公租公課	3,723	6,245	11,771	40,309
その他費用	414	413	6,592	32,746
③NOI (①－②)	53,483	13,326	134,687	461,270
④減価償却費	9,613	14,965	21,020	80,690
⑤不動産賃貸 事業損益 (③－④)	43,869	△1,639	113,666	380,579

(注) 「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」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」及び「コンフォートホテル大阪心齋橋(いちご心齋橋ビル)」の収支、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「ネストホテル熊本」、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」及び「THE KNOT SAPPORO」のホテル収支以外の合計数値を記載しており、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。なお、「その他」に記載の物件毎のNOI及び減価償却費の内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

	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	下関駅西ワシ ントンホテル プラザ	コンフォート ホテル 大阪心齋橋 (いちご心齋 橋ビル)
NOI	74,296	49,916	32,316	47,935	57,713	38,780	93,784
減価償却費	12,885	15,717	9,141	5,754	15,480	11,141	10,570

(へ) 個別信託不動産の運営実績

001 スマイルホテル京都四条

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	54.3	61.5	71.7	81.6	69.4	47.6	63.7	81.7	83.3	83.4	80.7	76.3	71.3
ADR (円)	6,647	7,015	8,524	13,716	7,901	6,315	6,967	13,455	12,967	8,555	6,817	7,879	9,188
RevPAR (円)	3,608	4,316	6,115	11,198	5,485	3,003	4,438	10,999	10,797	7,135	5,501	6,012	6,547
売上高 (百万円)	17	20	29	51	26	14	20	51	49	34	26	29	366
GOP (百万円)	3	6	13	31	5	△0	5	32	26	14	5	9	150

003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	57.1	77.4	69.2	78.8	74.9	61.1	73.7	86.9	86.1	80.6	83.5	84.8	76.1
ADR (円)	7,724	7,644	6,344	6,876	7,377	6,269	7,004	7,010	7,541	6,959	6,324	6,854	6,994
RevPAR (円)	4,411	5,915	4,388	5,415	5,522	3,833	5,165	6,091	6,490	5,611	5,282	5,810	5,324
売上高 (百万円)	33	42	32	39	40	28	35	45	46	41	37	43	463
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

004 ネストホテル札幌駅前

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	98.1	97.4	94.6	94.8	95.6	95.1	96.9	92.6	90.6	93.2	94.7	94.5	94.8
ADR (円)	20,621	15,242	8,652	7,270	7,695	7,096	15,031	7,336	5,821	7,403	13,725	15,656	11,016
RevPAR (円)	20,231	14,843	8,185	6,895	7,359	6,751	14,564	6,794	5,273	6,899	12,993	14,795	10,448
売上高 (百万円)	112	80	53	45	50	45	77	49	36	47	76	85	755
GOP (百万円)	74	49	23	17	20	16	45	19	11	21	46	52	394

005 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	97.0	97.9	98.0	98.3	97.9	94.9	98.2	98.0	98.5	98.3	98.5	98.5	97.8
ADR (円)	6,341	6,116	6,234	7,342	6,558	5,295	6,313	7,384	7,479	6,724	5,384	6,132	6,444
RevPAR (円)	6,149	5,987	6,112	7,214	6,418	5,027	6,201	7,240	7,369	6,609	5,302	6,042	6,305
売上高 (百万円)	25	23	25	28	26	20	23	29	29	27	21	24	301
GOP (百万円)	9	9	9	13	10	4	6	13	11	10	5	9	107

006 コンフォートホテル浜松

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	86.7	87.1	82.6	85.6	81.0	72.7	81.0	83.6	77.8	77.4	71.1	76.6	80.3
ADR (円)	7,602	7,153	7,030	7,572	7,127	6,488	7,041	7,453	7,323	8,542	7,714	7,666	7,393
RevPAR (円)	6,590	6,230	5,808	6,481	5,775	4,720	5,704	6,229	5,700	6,612	5,486	5,873	5,935
売上高 (百万円)	40	37	35	38	35	29	32	38	34	40	32	37	427
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

007 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	78.7	72.7	74.3	77.8	76.6	69.8	77.7	91.7	85.0	82.7	76.4	83.8	78.9
ADR (円)	8,159	7,974	7,844	8,686	8,231	7,301	7,750	8,383	7,816	8,559	7,666	8,725	8,111
RevPAR (円)	6,419	5,800	5,826	6,755	6,302	5,095	6,018	7,684	6,647	7,076	5,854	7,312	6,403
売上高 (百万円)	30	25	26	30	29	23	25	35	29	33	26	33	345
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

008 ネストホテル札幌大通

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	82.8	85.9	91.2	88.1	90.0	89.0	93.2	85.5	80.4	87.0	89.2	87.4	87.5
ADR (円)	21,530	14,785	8,116	7,496	9,085	8,133	18,129	8,193	6,311	7,705	14,234	17,103	11,717
RevPAR (円)	17,833	12,704	7,402	6,602	8,179	7,238	16,904	7,002	5,073	6,705	12,696	14,946	10,248
売上高 (百万円)	71	49	32	28	35	31	63	30	22	29	50	60	499
GOP (百万円)	43	27	12	8	12	9	36	9	3	9	28	35	230

009 ザ・ワンファイブ福岡天神

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	97.9	97.8	97.8	98.4	97.7	98.1	97.8	98.1	97.9	98.0	98.2	97.8	98.0
ADR (円)	11,561	9,851	11,063	14,655	14,121	9,655	13,563	12,395	10,282	12,002	11,011	12,921	11,920
RevPAR (円)	11,319	9,634	10,817	14,414	13,796	9,469	13,266	12,162	10,068	11,765	10,816	12,640	11,677
売上高 (百万円)	28	24	27	35	34	24	31	30	25	29	26	31	345
GOP (百万円)	14	10	15	18	19	9	14	14	8	13	9	14	157

010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	87.5	87.8	91.4	92.6	89.9	85.9	86.1	86.8	87.2	87.6	89.3	89.6	88.5
ADR (円)	8,140	7,682	7,648	8,399	8,669	7,348	7,766	8,589	9,438	8,561	7,749	8,452	8,206
RevPAR (円)	7,124	6,742	6,987	7,779	7,792	6,312	6,688	7,453	8,234	7,503	6,920	7,576	7,260
売上高 (百万円)	67	61	66	71	73	59	59	70	75	70	63	71	806
GOP (百万円)	34	30	34	38	41	27	27	36	42	37	30	35	411

011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	74.5	74.7	69.1	70.8	73.4	70.5	72.3	77.3	75.8	74.9	72.6	78.9	73.7
ADR (円)	9,216	9,138	9,127	10,285	9,888	8,960	9,383	9,225	10,331	9,894	9,793	10,619	9,664
RevPAR (円)	6,862	6,827	6,305	7,285	7,258	6,315	6,780	7,129	7,829	7,407	7,114	8,382	7,126
売上高 (百万円)	75	72	69	78	80	70	70	79	84	82	76	92	927
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

012 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	99.8	99.9	99.5	99.8	99.3	95.5	98.7	99.9	98.3	93.5	97.8	99.7	98.5
ADR (円)	11,079	10,708	11,917	12,607	12,551	9,934	12,054	12,820	13,696	12,066	10,864	11,104	11,784
RevPAR (円)	11,056	10,702	11,852	12,584	12,464	9,491	11,898	12,809	13,464	11,284	10,628	11,069	11,604
売上高 (百万円)	39	36	41	43	44	33	39	45	46	40	36	39	480
GOP (百万円)	23	22	27	27	28	18	24	29	29	24	23	25	298

015 ネストホテル松山

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	92.9	90.0	90.0	95.5	94.4	92.6	94.6	95.1	94.1	94.4	91.9	92.7	93.2
ADR (円)	6,783	5,978	6,415	6,663	5,581	5,217	6,218	5,858	5,689	6,451	5,458	5,567	5,990
RevPAR (円)	6,302	5,381	5,776	6,363	5,270	4,829	5,881	5,574	5,351	6,089	5,017	5,161	5,582
売上高 (百万円)	45	40	42	47	43	36	41	42	40	46	37	39	499
GOP (百万円)	18	15	17	21	16	10	15	16	15	20	13	13	189

016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人より運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

017 ザ・ワンファイブ岡山

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	99.3	99.5	99.0	99.1	96.9	93.2	97.5	99.6	98.9	96.3	87.0	97.6	97.0
ADR (円)	6,404	5,665	6,093	7,533	5,202	4,519	5,372	6,218	5,712	6,335	4,790	5,240	5,774
RevPAR (円)	6,360	5,635	6,030	7,463	5,043	4,211	5,236	6,191	5,651	6,101	4,168	5,114	5,601
売上高 (百万円)	42	36	40	48	34	28	33	41	36	41	27	34	440
GOP (百万円)	21	17	16	25	14	5	10	18	11	15	3	11	168

018 コンフォートホテル釧路

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	93.1	94.4	87.4	78.2	67.8	68.5	90.8	74.4	74.9	83.9	91.7	89.9	82.9
ADR (円)	10,163	9,068	8,034	6,890	6,197	5,962	6,946	6,663	6,300	7,469	9,541	10,865	7,993
RevPAR (円)	9,458	8,557	7,024	5,388	4,201	4,085	6,307	4,957	4,722	6,266	8,754	9,766	6,623
売上高 (百万円)	38	33	28	21	17	17	24	20	19	25	34	39	316
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

019 コンフォートホテル鈴鹿

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	85.4	80.3	72.7	82.3	83.4	62.8	76.3	86.8	76.1	74.0	79.7	81.9	78.5
ADR (円)	7,727	7,847	6,541	5,897	5,984	5,359	5,952	6,732	8,247	7,140	6,677	7,947	6,866
RevPAR (円)	6,597	6,305	4,758	4,856	4,989	3,367	4,543	5,842	6,278	5,282	5,325	6,506	5,389
売上高 (百万円)	22	20	16	15	16	11	14	19	20	17	17	21	208
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

020 カプセルプラス横浜

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人より運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

021 アーバイン広島エグゼクティブ

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	70.1	75.5	77.7	80.7	61.8	41.8	60.6	81.4	83.4	79.1	72.1	71.3	71.3
ADR (円)	8,194	7,352	8,173	8,130	6,581	5,952	7,202	7,096	7,071	8,359	6,707	7,411	7,428
RevPAR (円)	5,747	5,549	6,351	6,563	4,066	2,490	4,364	5,776	5,898	6,612	4,834	5,281	5,296
売上高 (百万円)	31	29	34	34	22	14	22	31	31	36	26	29	338
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

022 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	98.9	97.4	97.3	97.3	96.4	90.4	97.0	99.5	98.6	96.8	95.5	97.4	96.9
ADR (円)	9,310	8,417	9,096	11,079	6,977	5,908	6,826	8,203	7,313	8,633	6,313	6,630	7,911
RevPAR (円)	9,212	8,197	8,846	10,775	6,727	5,338	6,619	8,159	7,208	8,359	6,032	6,456	7,662
売上高 (百万円)	33	28	31	37	24	19	22	29	25	30	21	23	321
GOP (百万円)	9	4	4	11	△0	△4	2	9	3	10	1	4	53

023 ネストホテル熊本

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	82.7	84.5	89.4	89.4	85.0	78.1	76.7	79.4	77.3	81.9	82.1	81.5	82.3
ADR (円)	7,152	7,528	7,947	8,967	6,999	5,907	7,340	6,799	6,026	6,724	5,771	5,907	6,950
RevPAR (円)	5,915	6,359	7,106	8,012	5,950	4,613	5,628	5,399	4,657	5,506	4,736	4,817	5,723
売上高 (百万円)	39	40	47	51	39	31	35	36	30	36	31	32	447
GOP (百万円)	18	20	25	29	19	11	15	15	11	16	10	10	198

024 ヴァリエホテル広島

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	77.1	73.3	77.2	73.5	44.7	44.9	75.6	84.5	80.1	88.1	78.9	78.4	73.0
ADR (円)	8,370	7,718	7,630	8,188	6,852	5,163	6,221	7,135	6,762	8,284	6,156	6,687	7,189
RevPAR (円)	6,456	5,658	5,890	6,014	3,065	2,319	4,702	6,029	5,414	7,300	4,855	5,245	5,246
売上高 (百万円)	34	29	32	31	16	12	24	32	28	39	25	28	332
GOP (百万円)	15	13	17	15	4	1	7	15	12	20	9	10	136

025 ザ・ワンファイブ東京渋谷

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	98.6	98.1	99.2	100.4	100.6	100.4	99.9	100.0	99.9	99.7	99.7	100.5	99.7
ADR (円)	14,776	17,312	22,169	21,615	21,357	15,586	18,538	25,265	24,604	22,254	18,145	17,742	19,957
RevPAR (円)	14,564	16,976	21,991	21,695	21,482	15,656	18,511	25,276	24,581	22,184	18,087	17,829	19,905
売上高 (百万円)	33	37	50	48	49	36	40	58	54	51	40	41	535
GOP (百万円)	16	20	32	25	28	15	18	34	27	24	15	17	271

026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(注) 賃借人より運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

027 スマイルホテル長野

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	98.5	97.3	99.2	99.1	96.0	95.3	99.9	97.8	99.0	94.0	93.2	93.9	96.9
ADR (円)	8,839	7,421	8,470	8,045	7,850	6,253	7,885	6,639	7,959	8,402	7,197	7,679	7,725
RevPAR (円)	8,704	7,223	8,399	7,971	7,537	5,961	7,874	6,492	7,882	7,896	6,708	7,213	7,487
売上高 (百万円)	21	17	21	19	19	15	18	16	19	19	16	18	218
GOP (百万円)	11	7	11	8	7	5	8	6	8	9	6	8	94

028 ホテルサンシャイン宇都宮

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	68.5	71.9	72.6	69.6	68.9	56.9	65.2	71.4	73.8	65.3	67.9	79.3	69.3
ADR (円)	6,941	6,860	7,380	7,230	6,590	6,211	6,948	6,405	7,055	7,218	6,639	7,025	6,886
RevPAR (円)	4,752	4,929	5,358	5,033	4,537	3,531	4,528	4,575	5,207	4,717	4,510	5,569	4,770
売上高 (百万円)	25	26	29	27	25	19	24	25	28	26	24	31	309
GOP (百万円)	8	7	10	9	4	△0	5	6	7	5	1	7	67

029 コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	86.4	84.0	84.4	82.2	81.3	77.0	81.2	84.9	81.7	74.3	73.1	82.7	81.1
ADR (円)	10,076	9,669	10,446	11,378	11,359	9,619	11,100	12,368	12,659	11,945	10,414	10,811	10,986
RevPAR (円)	8,711	8,122	8,813	9,352	9,232	7,409	9,009	10,496	10,346	8,880	7,611	8,942	8,910
売上高 (百万円)	58	52	59	60	62	49	56	70	67	59	49	60	702
GOP (百万円)	27	23	26	32	32	21	26	37	36	25	21	28	335

030 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	95.9	94.9	93.9	95.9	96.2	87.5	95.2	94.7	95.7	91.6	94.0	91.7	93.9
ADR (円)	13,221	12,155	11,780	12,061	14,954	10,554	13,032	15,861	14,679	14,765	13,065	13,387	13,314
RevPAR (円)	12,677	11,541	11,062	11,564	14,388	9,239	12,403	15,021	14,045	13,526	12,287	12,282	12,505
売上高 (百万円)	62	55	54	55	70	46	56	72	66	65	58	60	719
GOP (百万円)	30	25	25	27	37	16	28	42	33	32	26	27	348

031 クインテッサホテル伊勢志摩

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	65.0	55.9	66.6	80.9	72.0	76.5	72.2	80.3	76.4	74.4	68.2	66.0	71.2
ADR (円)	11,508	9,016	8,202	7,943	8,747	7,656	9,426	11,611	9,747	10,909	8,591	11,606	9,580
RevPAR (円)	7,481	5,039	5,463	6,429	6,300	5,853	6,809	9,321	7,447	8,118	5,857	7,655	6,821
売上高 (百万円)	50	33	42	44	42	41	42	58	44	49	36	45	526
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

032 クインテッサホテル大垣

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	83.7	81.9	81.7	93.8	86.5	72.1	85.4	89.6	90.4	77.7	79.0	85.3	83.9
ADR (円)	7,090	6,565	6,221	6,353	6,309	6,107	5,882	7,046	6,968	7,151	6,632	7,157	6,632
RevPAR (円)	5,935	5,377	5,081	5,958	5,457	4,404	5,021	6,311	6,300	5,557	5,238	6,104	5,563
売上高 (百万円)	33	28	34	38	39	33	27	38	34	34	29	30	397
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

033 THE KNOT SAPPORO

運営実績													
	2023年					2024年							平均/ 累計
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率 (%)	98.5	99.1	99.3	99.6	98.8	99.1	98.8	99.0	99.3	99.6	99.2	99.2	99.1
ADR (円)	26,985	17,351	11,957	10,419	17,551	14,477	22,553	11,125	9,054	10,515	17,285	22,158	15,930
RevPAR (円)	26,587	17,202	11,878	10,375	17,349	14,354	22,286	11,015	8,994	10,469	17,145	21,975	15,793
売上高 (百万円)	120	76	56	47	81	67	96	52	41	49	76	100	862
GOP (百万円)	69	29	9	6	37	18	49	8	2	15	39	63	344

(注1) 「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」については、賃借人より運営実績等の開示について同意を得られていないため、当該実績に関しては非開示としています。

(注2) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。

客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)

なお、予定していた滞在期間の宿泊料を支払っているにもかかわらず滞在期限前にチェックアウトした客室に別の当日客を宿泊させる場合や、時間利用の場合に、上記「対象期間中に稼働した延べ客室数」に加算することがあり得るため、客室稼働率は100%を超える場合があります。

(注3) 「ADR」とは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を同期間の販売可能客室数合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。

(注5) 「売上高」とは、賃借人が保有資産において旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいいます。保有資産と一体として運営されている施設において得られた収入であっても、当該施設が保有資産に含まれなければ、売上高には含まれません。なお、売上高については、単位未満を四捨五入して記載しています。

(注6) 「GOP」とは、売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した値をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。

①売上原価、②人件費、③直接営業費 (リネン費、アメニティ費、保守管理業務委託費、水道光熱費、消耗品費等)、④営業・販売促進費、⑤間接費 (通信費、支払手数料、ホテル営業に係る公租公課等)。

(注7) 「平均/累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、2023年8月から2024年7月までの期間の加重平均の値を、「売上高」「GOP」については、2023年8月から2024年7月までの期間の合計値を記載しています。

(ト) ポートフォリオの概況

以下は、保有資産に係る2024年7月31日現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

a. 用途別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
ホテル				
宿泊主体・特化型ホテル	30	69,863	100.0	5.8
合計	30	69,863	100.0	5.8

(注) 「用途別投資比率」は、保有不動産の取得価格の合計に対する当該用途の取得価格の合計の割合を記載しています。

b. 地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
北海道・東北	4	8,810	12.6	6.3
関東甲信越 (除く東京)	4	9,160	13.1	6.0
東京	3	8,970	12.8	5.2
北陸・東海	6	11,508	16.5	6.0
近畿	5	18,900	27.1	4.4
中国・四国	6	8,915	12.8	7.9
九州・沖縄	2	3,600	5.2	7.2
合計	30	69,863	100.0	5.8

(注) 「地域別投資比率」は、保有不動産の取得価格の合計に対する当該地域の取得価格の合計の割合を記載しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2024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
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	客室改装工事	自 2025年1月 至 2025年1月	256	—	—
下関駅西ワシントン ホテルプラザ	山口県下関市	外壁改修・屋 上防水工事	自 2025年5月 至 2025年5月	64	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	外壁改修・屋 上防水工事	自 2025年1月 至 2025年1月	53	—	—
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	空調機更新工 事	自 2025年5月 至 2025年5月	40	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	客室FCU更新工 事	自 2025年1月 至 2025年1月	38	—	—
コンフォートホテル 浜松	静岡県浜松市	外壁改修工事	自 2025年7月 至 2025年7月	30	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	受変電設備更 新工事	自 2025年1月 至 2025年1月	30	—	—
クインテッサホテル 大垣	岐阜県大垣市	空調機更新工 事	自 2025年4月 至 2025年4月	29	—	—
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	エレベーター 改修工事	自 2024年9月 至 2024年9月	28	—	—
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	外壁改修工事	自 2024年11月 至 2024年11月	28	—	0
ザ・ワンファイブガ ーデン倉敷	岡山県倉敷市	空調機更新工 事	自 2025年1月 至 2025年1月	22	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	1階共用部改修 工事	自 2025年1月 至 2025年1月	22	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	外調機更新工 事	自 2025年1月 至 2025年1月	22	—	—
ザ・ワンファイブ大 阪堺筋	大阪府大阪市	浴室更新工事	自 2025年1月 至 2025年1月	20	—	—
ザ・ワンファイブ大 阪堺筋	大阪府大阪市	外壁一部改修 工事	自 2025年4月 至 2025年4月	20	0	—
クインテッサホテル 大垣	岐阜県大垣市	客室共用部改 装工事	自 2024年12月 至 2024年12月	20	—	—
下関駅西ワシントン ホテルプラザ	山口県下関市	外壁改修工事	自 2025年1月 至 2025年1月	19	—	—
クインテッサホテル 伊勢志摩	三重県志摩市	エレベーター 改修工事	自 2025年2月 至 2025年2月	17	—	—
スマイルホテル長野	長野県長野市	ボイラー更新 工事	自 2025年1月 至 2025年1月	15	—	—

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	エレベーター 改修工事	自 2025年4月 至 2025年4月	14	—	—
下関駅西ワシントン ホテルプラザ	山口県下関市	外調機更新工 事	自 2024年12月 至 2024年12月	12	—	—
コンフォートホテル 釧路	北海道釧路市	駐車場設備改 修工事	自 2025年5月 至 2025年5月	12	—	—
下関駅西ワシントン ホテルプラザ	山口県下関市	CO2ボンベ交換 工事	自 2025年2月 至 2025年2月	12	—	—
クインテッサホテル 伊勢志摩	三重県志摩市	客室鍵システ ム更新工事	自 2025年4月 至 2025年4月	11	—	—
クインテッサホテル 伊勢志摩	三重県志摩市	空調機更新工 事	自 2025年4月 至 2025年4月	9	—	—
コンフォートホテル 鈴鹿	三重県鈴鹿市	給湯器更新工 事	自 2025年7月 至 2025年7月	4	—	—
コンフォートホテル 釧路	北海道釧路市	エレベーター 改修工事	自 2025年1月 至 2025年1月	3	—	—
コンフォートホテル 釧路	北海道釧路市	地下ピット補 修工事	自 2025年1月 至 2025年1月	3	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2024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257百万円であり、費用に区分された修繕費26百万円と合わせ、合計283百万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	支払金額 (百万円)
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	空調機更新工事	自 2024年5月 至 2024年6月	41
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	空調機更新工事	自 2024年6月 至 2024年7月	22
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	CO2消火設備部品 交換	自 2024年5月 至 2024年5月	2