

3463

Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」



アーバイン広島エグゼクティブ

第5期 資産運用報告 | 自2017年8月1日 至2018年1月31日 |

いちごホテルリート投資法人

東京都千代田区内幸町1-1-1
www.ichigo-hotel.co.jp





商号の「いちご」は、
千利休が説いた茶人の心構えである「一期一会」に由来し、
一期一会の持つ「人との出会いを大切に」という精神を理念とし、
各ステークホルダーの方々と強固な信頼関係を築くことを目指しております。

本投資法人の特徴

- 1 **安定性と成長性を追求する
ホテル特化型リート**
 - 昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います
 - 当面は、成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います
 - ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指します
- 2 **投資主価値の最大化**
 - いちごのサポートを最大限に活用し、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指します
- 3 **いちごの強みを活用した成長戦略の実現**
 - いちごのこれまで培ってきた「心築」(しんちく)機能を軸としたビジネスモデルのノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXの実施を通じて収益力の向上を図ります
 - ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します

ご挨拶



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
代表執行役社長
織井 渉

持続的な成長のための 収益向上策の推進

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。

いちごホテルリート投資法人(以下「いちごホテル」)は、2015年11月の上場以来、投資主価値の最大化を目指して、安定性および成長性の両面を追求した運用を行っております。

さて、ここに2018年1月期(2017年8月1日～2018年1月31日)の運用状況と決算概況についてご報告申し上げます。

当時はJR広島駅から徒歩5分の好立地に所在するアーバイン広島エグゼクティブを取得し、ポートフォリオの着実な成長とさらなる地域分散を図りました。内部成長の主な施策としては、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷における第Ⅱ期工事として56室の客室改装を実施いたしました。本改装は、ビジネス利用に加えレジャー客の取り込みを通じて賃料増収を図る価値向上CAPEXであり、客室の快適性向上や客室数の増加等により収益性の向上を追求しております。

また、さらなる投資主価値の向上につながる施策の一つとして、Jリートで2例目となる自己投資口の取得を実施いたしました。2,610口を取得し消却した結果、2018年1月期末時点における発行済投資口数は254,974口に減少し、当期の1口当たり分配金は34円増加しております。

ホテルを取り巻く環境は、引き続き安定したビジネス需要と増加するインバウンド旅行者により全体的に堅調に推移しておりますが、一部地域では急激な新規供給の影響等に伴う競争激化も見受けられます。いちごホテルが保有する変動賃料ホテルの中でも、対前年同期比でRevPARが減少するホテルもありましたが、ポートフォリオの分散効果により変動賃料ホテル全体のRevPARは、対前年同期比で2.7%の増加となりました。

このような運用の結果、営業収益1,782百万円、営業利益1,034百万円、経常利益842百万円、当期純利益841百万円を計上し、1口当たり分配金は3,302円となり、期初予想に対し115円、3.6%の増配となりました。

今後も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不動産価値向上のノウハウおよび強力な運用体制を最大限活用し、安定した収益と持続的な成長を実現し、投資主価値の最大化を図ってまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。

2018年1月期の決算サマリー

営業収益	1,782	百万円	経常利益	842	百万円	1口当たり分配金	3,302	円
営業利益	1,034	百万円	当期純利益	841	百万円	稼働率	100%	

(2018年1月期末時点)

目次

2	ご挨拶	15	保有ホテル紹介
3	決算ハイライト	21	I. 資産運用報告
4	ホテル運営実績	41	II. 貸借対照表
5	今期に実施した成長戦略	43	III. 損益計算書
7	財務ハイライト	44	IV. 投資主資本等変動計算書
8	2018年7月期/2019年1月期業績予想	45	V. 注記表
9	成長に向けた取組み	57	VI. 金銭の分配に係る計算書
11	ホテルを取り巻く環境	58	VII. 会計監査人の監査報告書
12	いちごといちごホテルのシナジー	59	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
13	全国に分散するポートフォリオ	61	投資口・投資主情報
14	ポートフォリオの概要	62	投資主インフォメーション

決算ハイライト

	2018年1月期実績	説明
当期純利益	841百万円 (前年同期比+33百万円、+4.2%)	内部成長および外部成長による着実な成長 期初予想を上回る内部成長(期初予想比 +2.5%)
RevPAR	8,234円(変動賃料12ホテル) (前年同期比+214円、+2.7%)	客室稼働率、ADRともに上昇 期初予想比 +0.2%
NOI	1,620百万円 (前年同期比+162百万円、+11.1%)	内部成長 +58百万円(+4.0%) 外部成長 +103百万円(+7.1%) 2物件取得
自己投資口取得	発行済投資口数の1.0% (2,610口)	1口当たり分配金および1口当たりNAVの増加による 投資主価値を向上
1口当たりFFO ^(※1)	4,586円 (前年同期比+311円、+7.3%)	NOIの成長により、キャッシュフローも健全な成長
1口当たり分配金	3,302円 (前年同期比+165円、+5.3%)	期初予想比 +115円、+3.6%
1口当たりNAV ^(※2)	143,045円 (前期比+3,105円、+2.2%)	鑑定評価額 563億円 含み損益 4,148百万円→4,875百万円へ増加(+17.5%)
資産規模	509億円(21ホテル) (前期比+18億円、+3.7%)	アーバイン広島エグゼクティブ(1,800百万円)取得

(※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 ± 不動産等売却損益 ± 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

2018年1月期 決算概要

(単位：百万円)

	2017年1月期実績	2018年1月期実績(A)	期初予想(B) (2017年9月発表)	期初予想比 (A) - (B)
営業収益	1,560	1,782	1,770	+11
ホテル変動賃料	681	748	736	+11
ホテル固定賃料	823	974	974	+0
その他	54	59	58	+0
営業費用	581	747	757	-9
修繕費	8	15	29	-13
減価償却費	268	302	301	+0
営業利益	978	1,034	1,012	+21
経常利益	809	842	821	+20
当期純利益	808	841	821	+20
1口当たり分配金(DPU)	3,137円	3,302円	3,187円	+115円
1口当たりFFO	4,275円	4,586円	4,457円	+129円
NOI	1,458	1,620	1,595	+24
償却後NOI	1,189	1,318	1,294	+23
資本的支出(CAPEX)	256	283	296	-13
帳簿価格	48,204	51,512	-	-
発行済投資口数	257,584口	254,974口	257,584口	-2,610口

ホテル運営実績

ホテル運営実績 | 第5期(2017年8月~2018年1月)

●収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全12ホテル)

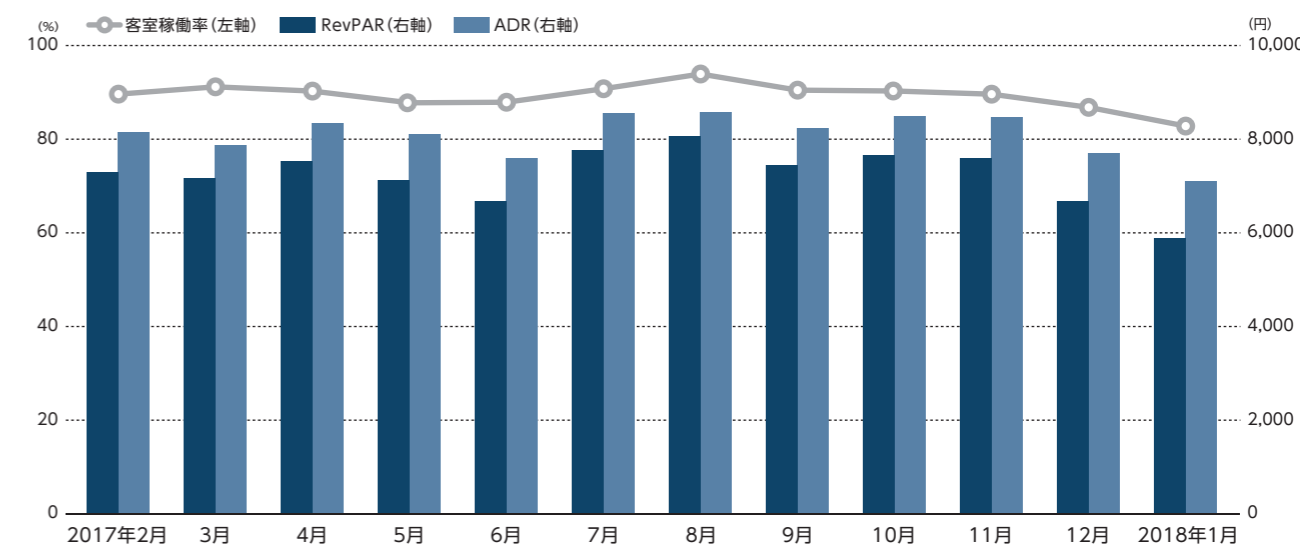
	2016年8月 ~2017年1月	2017年8月 ~2018年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,690	2,775	+85	+3.2%
売上高(百万円)	3,123	3,199	+75	+2.4%
RevPAR(円)	8,020	8,234	+214	+2.7%
客室稼働率	91.3%	92.9%	+1.6%	+1.8%
ADR(円)	8,784	8,860	+76	+0.9%

●ポートフォリオ全体(20ホテル)

	2016年8月 ~2017年1月	2017年8月 ~2018年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,088	4,202	+113	+2.8%
売上高(百万円)	4,610	4,706	+96	+2.1%
RevPAR(円)	7,041	7,216	+175	+2.5%
客室稼働率	87.7%	89.0%	+1.3%	+1.5%
ADR(円)	8,033	8,110	+77	+1.0%

※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

ポートフォリオ全体の運営実績(2017年2月~2018年1月)



今期に実施した成長戦略

投資主価値の向上

自己投資口取得

内部成長および外部成長に加え、自己投資口の取得により、さらなる投資主価値の向上を図る（J-REITで2例目）
 取得開始以降の投資口価格は堅調に推移し、東証REIT指数をアウトパフォーム

●自己投資口取得の概要

取得投資口総数	2,610口 (発行済投資口総数の1.0%)
取得価格総額	299,921,900円
取得期間	2017年10月11日～11月9日
投資口価格騰落率 (2017/10/10 - 2018/2/28)	+13.1% (東証REIT指数の騰落率 +3.8%)
1口当たり分配金への影響	+34円(+1.0%)



内部成長

価値向上CAPEXの進展（スマイルホテル東京阿佐ヶ谷）

立地優位性を活かし、マーケットの変化をとらえた全館改装を実施
 レジャー利用やインバウンド需要に対応、1室収容人数増(ADR+14%)
 収益貢献：年間39.6百万円賃料増収想定
 (取得時鑑定NOI比+20%相当)
 投資効率：ROI 34.1%(総工事費116.1百万円)



5F	第Ⅰ期 (完了)
4F	第Ⅱ期 (完了)
3F	第Ⅱ期 (完了)
2F	第Ⅲ期 2018/7期 (予定)
ロビー 1F	

第Ⅱ期工事(2018年1月期)実施

- 3階、4階全56客室および共用廊下の改装
ベッド幅拡大により収容人数 1.7倍

実施時期	2017年10月～12月
投資額	53.2百万円
賃料増加額/年	19.8百万円*
ROI	37.3%

※業績予想に織り込んでいる想定値をベースに年額で記載

外部成長

2018年1月期 新規取得ホテル(2017年8月取得)

アーバイン広島 エグゼクティブ

- JR広島駅新幹線口から徒歩5分の好立地にある宿泊主体・特化型ホテル(171室)
- 安定した国内需要に加え、外国人観光客の増加が期待される広島エリア
- 固定賃料ホテルの取得による分配金の安定性強化
- 資産運用会社のソーシングによる取得
- 鑑定NOI利回りは6.3%とポートフォリオ平均を上回る水準での取得

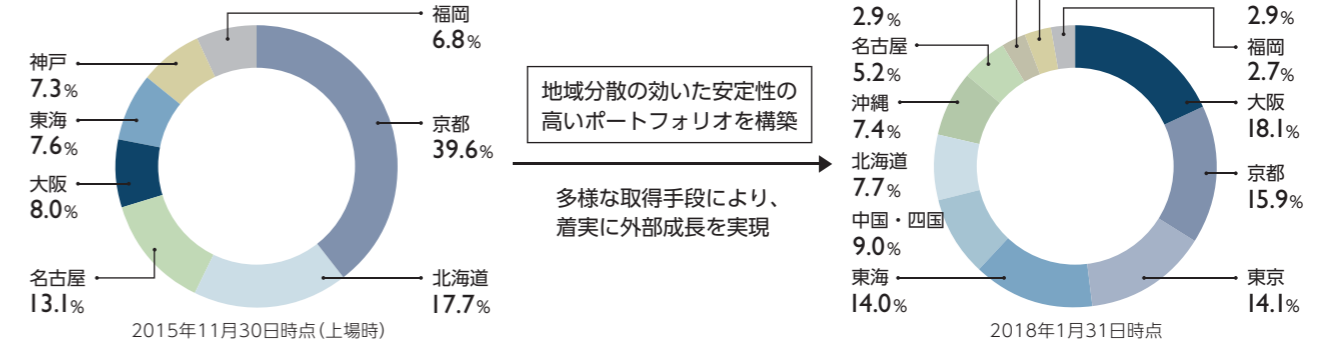


取得価格	1,800百万円
鑑定評価額(2017年6月1日時点)	2,080百万円
償却後NOI利回り	4.8%

地域分散の進展

	上場時 (2015年11月30日)	2016年7月期 (第2期)	2017年1月期 (第3期)	2017年7月期 (第4期)	2018年1月期 (第5期)
資産	●期末資産規模 9ホテル 204億円 (期末評価額 213億円)	●期末資産規模 9ホテル 204億円 (期末評価額 221億円)	●期末資産規模 19ホテル476億円 (期末評価額 516億円)	●期末資産規模 20ホテル491億円 (期末評価額 537億円)	●期末資産規模 21ホテル509億円 (期末評価額 563億円)
	●IPOによる取得 9ホテル 204億円 (鑑定NOI利回り5.9%) 北海道 2、京都 2、名古屋 1、 東海 1、大阪 1、神戸 1、福岡 1	●取得	●POによる取得 10ホテル272億円 (鑑定NOI利回り5.5%) 北海道 1、東京 3、東海 2、 大阪 1、中国・四国 2、沖縄 1	●取得 1ホテル 14億円 (鑑定NOI利回り5.0%) 横浜 1	●取得 1ホテル 18億円 (鑑定NOI利回り6.3%) 中国・四国 1

地域分散(取得価格ベース)



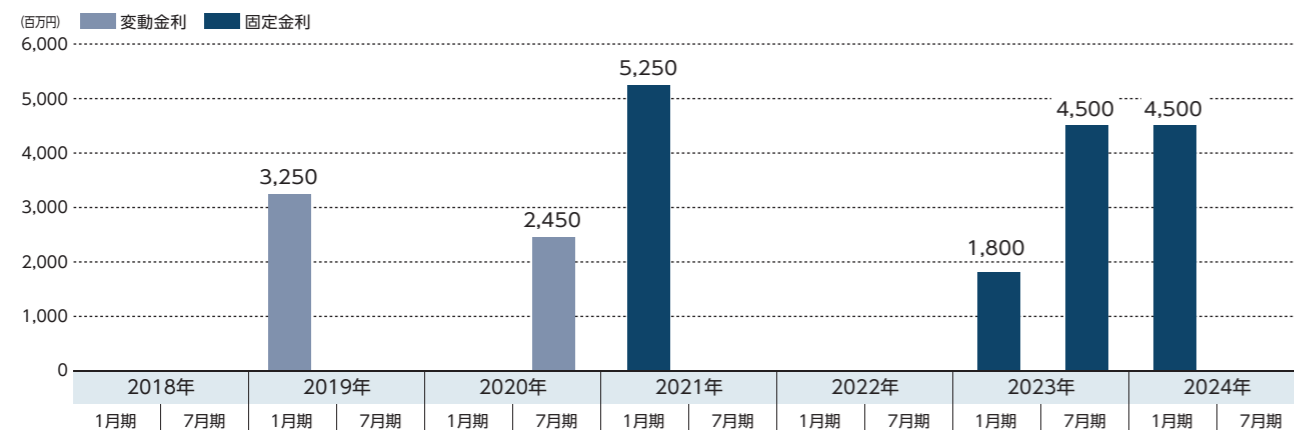
財務ハイライト

安定性の高い財務運営

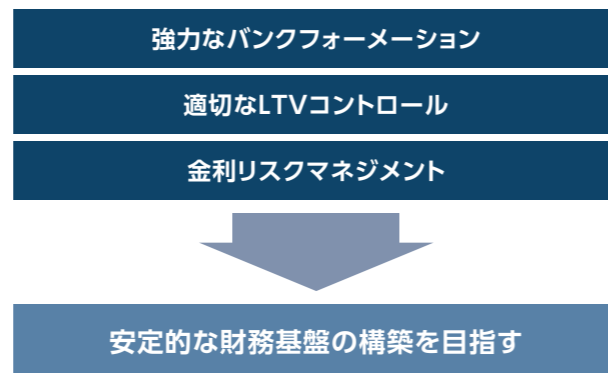
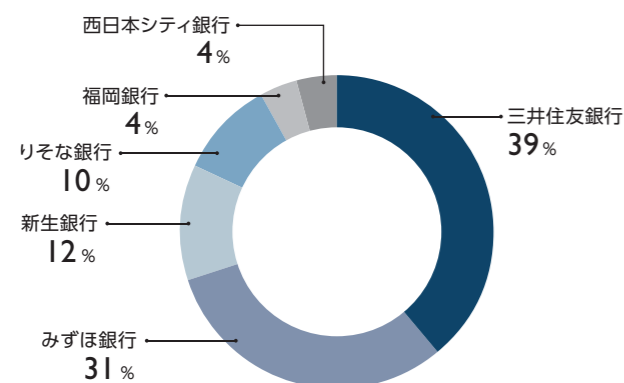
借入状況の推移

	2016年1月期末	2016年7月期末	2017年1月期末	2017年7月期末	2018年1月期末
借入金残高	8,500百万円	8,500百万円	19,500百万円	19,950百万円	21,750百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	61.8%	61.8%	73.1%	71.4%	73.8%
平均借入金利	0.96%	0.91%	0.89%	0.88%	0.88%
平均残存期間	4.2年	3.6年	4.5年	4.1年	3.6年
LTV(総資産ベース)	36.8%	36.2%	36.6%	37.1%	39.2%

返済期限の分散状況



バンクフォーメーション



2018年7月期 / 2019年1月期 業績予想

2018年7月期 業績予想

前年同期比 外部成長効果(+1物件)および変動賃料の内部成長を反映

(単位:百万円)

	2017年7月期 実績(A)	2018年7月期 前回予想 (2017年9月発表)	2018年7月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,687	1,805	1,810	+122
ホテル変動賃料	757	795	799	+42
ホテル固定賃料	870	952	952	+82
その他	60	57	58	-2
営業費用	714	785	788	+74
修繕費	19	34	31	+11
減価償却費	280	309	314	+34
営業利益	973	1,020	1,022	+48
経常利益	799	831	833	+34
当期純利益	798	830	833	+34
1口当たり分配金(DPU)	3,101円	3,224円	3,267円	+166円
1口当たりFFO	4,287円	4,525円	4,601円	+182円
NOI	1,523	1,615	1,624	+100
償却後NOI	1,243	1,305	1,309	+66
資本的支出(CAPEX)	210	308	289	+79

2019年1月期 業績予想

前年同期と同水準の営業収益想定

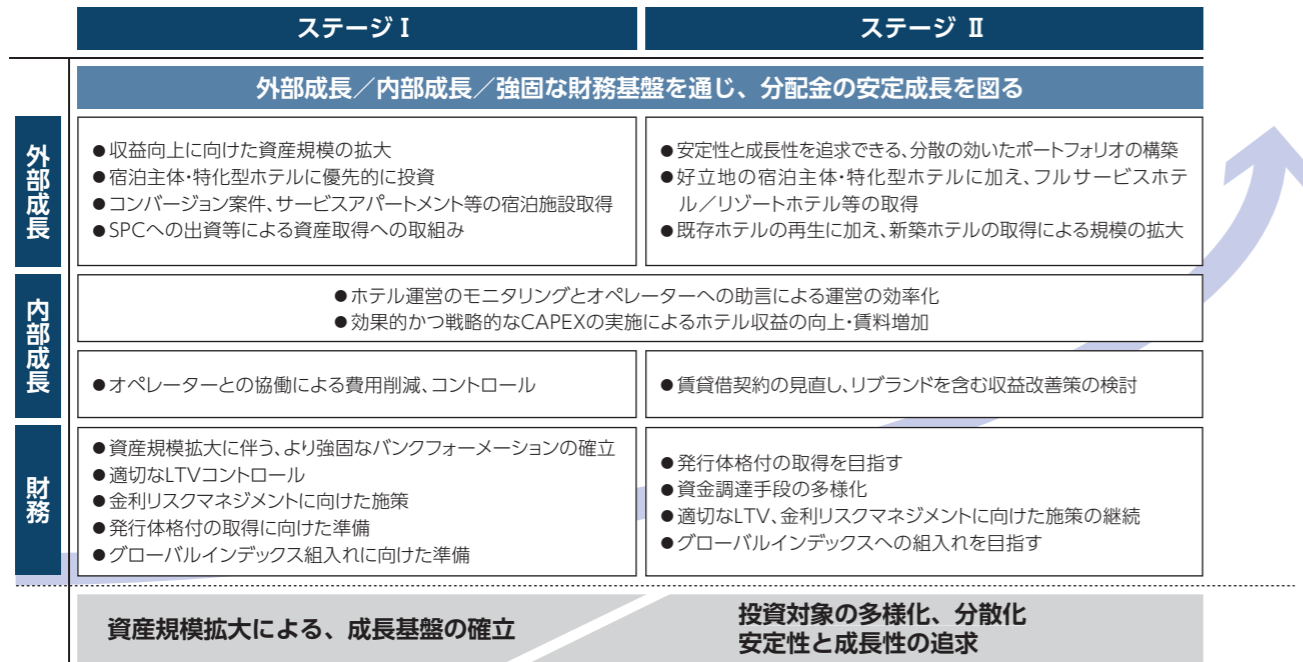
費用の増加を業績予想に反映

(単位:百万円)

	2018年1月期 実績(A)	2019年1月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,782	1,780	-1
ホテル変動賃料	748	747	-0
ホテル固定賃料	974	974	-
その他	59	58	-0
営業費用	747	784	+36
修繕費	15	19	+3
減価償却費	302	320	+18
営業利益	1,034	996	-38
経常利益	842	807	-35
当期純利益	841	806	-35
1口当たり分配金(DPU)	3,302円	3,162円	-140円
1口当たりFFO	4,586円	4,502円	-84円
NOI	1,620	1,605	-14
償却後NOI	1,318	1,284	-33
資本的支出(CAPEX)	283	306	+23

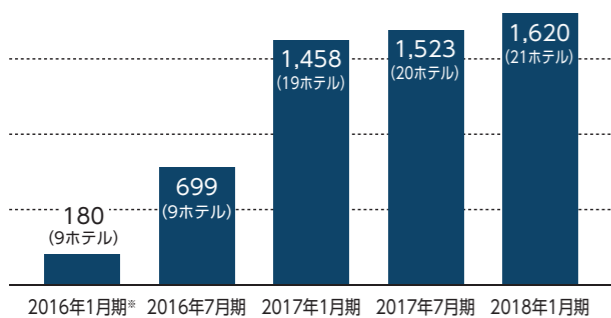
成長に向けた取組み

成長戦略ロードマップ



NOI (2016年7月期 ▶ 2018年1月期)

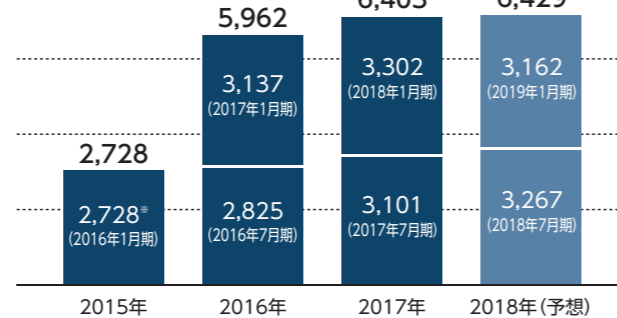
699百万円 ▶ 1,620百万円 +131.6% (百万円)



※2016年1月期運用期間: 2015年11月30日 ~ 2016年1月31日

1口当たり年間分配金 (2016年 ▶ 2018年予想)

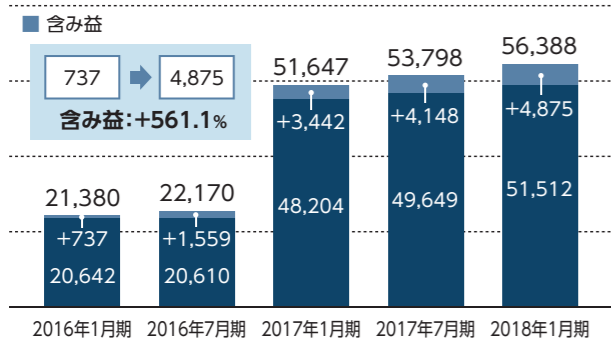
5,962円 ▶ 6,429円 +7.8% (円)



※2015年は2016年1月期の分配金471円を年換算

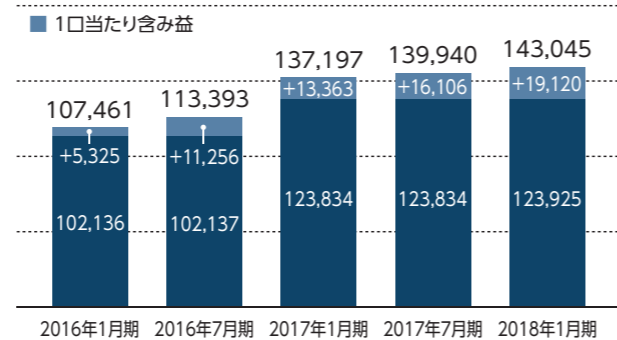
鑑定評価額

21,380百万円 ▶ 56,388百万円へと向上 +163.7% (百万円)



1口当たりNAV

107,461円 ▶ 143,045円へと向上 +33.1% (円)



価値向上CAPEXによる収益向上への取組み

価値向上CAPEXによる賃料増加額は合計+21.9百万円

客室構成の最適化により、2018年2月時点で累計15室増室

今後も需要の変化をとらえながら、投資効率が低い価値向上CAPEXを積極的に実施

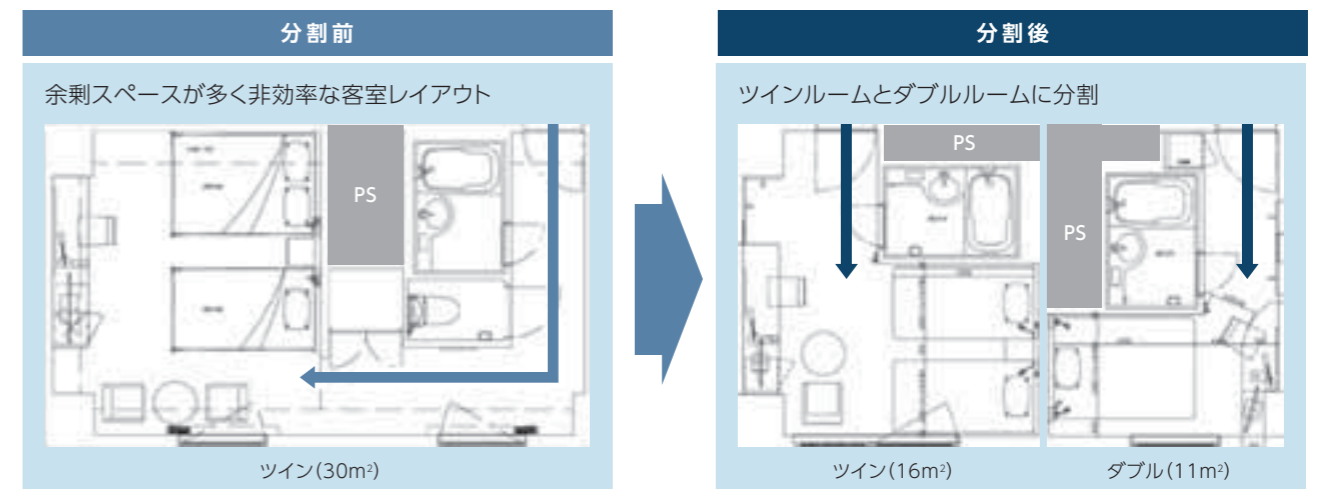
●2018年7月期 価値向上CAPEX (予定)

対象ホテル	価値向上CAPEX	投資額 (百万円)	賃料増加額 (百万円 / 年)	ROI
スマイルホテル京都四条	客室分割(4室増室)	46.0	+7.2	15.7%
ネストホテル札幌大通 他7ホテル	節水対策器具の設置	16.8	+4.8	28.6%
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室、ロビー改装(第Ⅲ期工事)	34.0	+9.9	29.1%
ヴァリエホテル天神	ロビー、エントランス改装	15.0	—	—
合計		111.8	+21.9	19.6%
(参考) 2018年1月期 価値向上CAPEX 計		65.1	+25.0	38.4%

今後の価値向上CAPEX (スマイルホテル京都四条)

客室構成の最適化による収益の向上を目的として客室分割工事を実施

- 3~6Fの計4室をそれぞれツインとダブルに分割し計4室増室
- 増室により客室収入増加(対象客室収入1.8倍)
- 想定投資効果 投資額 46.0百万円 年間賃料増加額 7.2百万円 ROI 15.7%

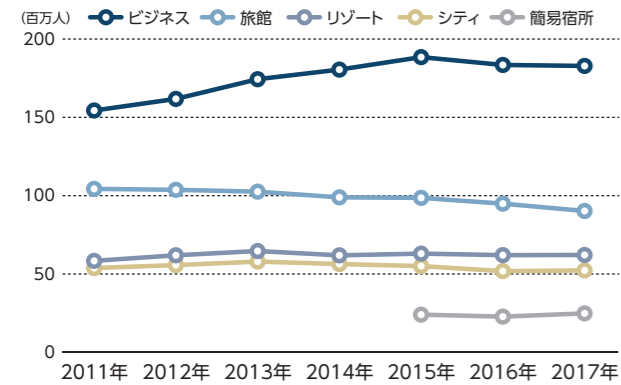


ホテルを取り巻く環境

ビジネスホテルは、日本人の安定した高い需要と、インバウンドの高い伸び率を有し、いちごホテルの成長を支える

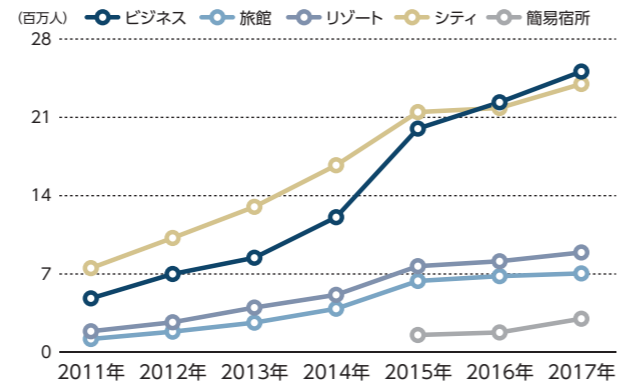
- 外国人のビジネスホテル宿泊者数伸長率 +420.0%(2011年対比)
- 安定的な日本人の需要に加え、2020年訪日外国人4,000万人達成の政府目標に向け、さらなる需要拡大に期待

施設タイプ別宿泊者数 (日本人)



※観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

施設タイプ別宿泊者数 (外国人)

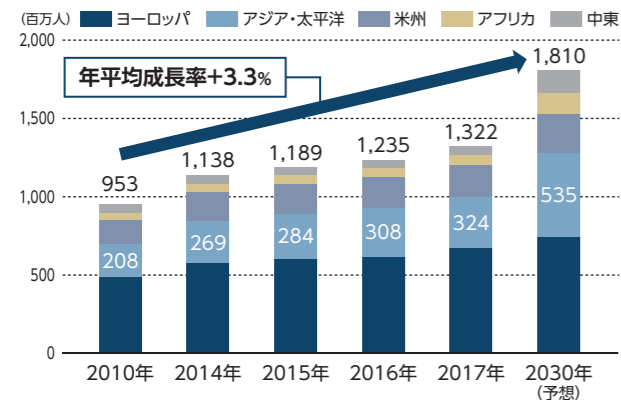


※観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

国連世界観光機関 (UNWTO) は、2030年国際観光客到着数を約18億人 (2017年比+36.9%)と予想、今後も海外旅行者の増加が見込まれる

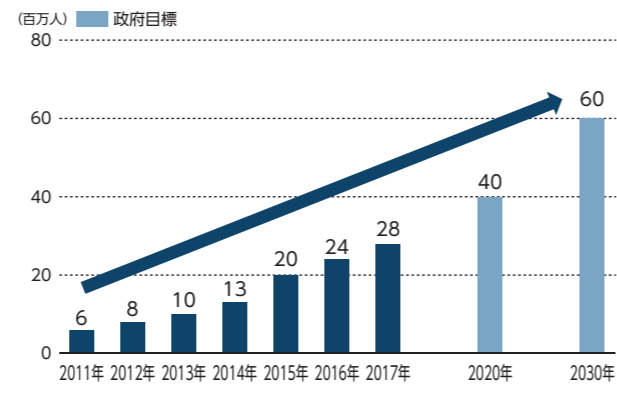
- アジア太平洋地域の予想値は、2017年比+65.1%
- 2017年の国際観光客到着数 (全体) の成長率は前年比+7%となり、過去7年間で最高の成長率 (2010年以降平均成長率+4%以上)
- 2017年訪日外国人旅行者数2,869万人 (前年比 +19.3%)と過去最高を更新
- 政府目標6,000万人に向けインフラ整備、宿泊施設の充実が必要

国際観光客到着数の推計



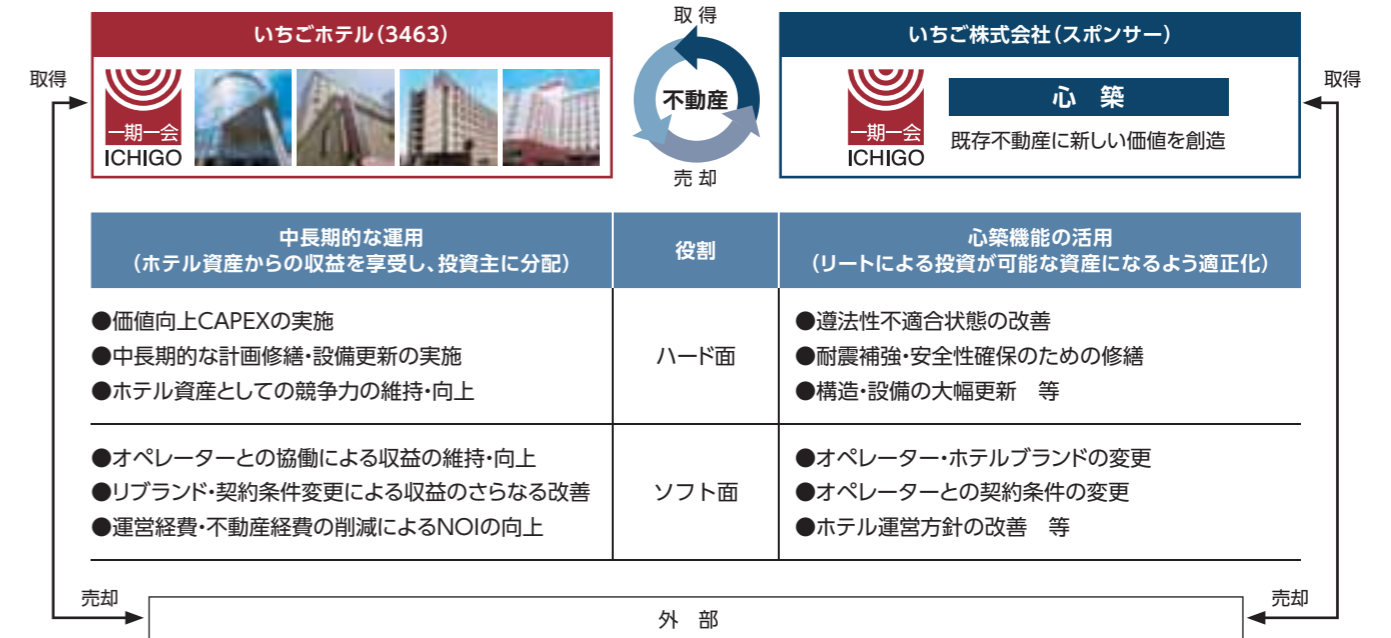
※UNWTOの報道発表資料を基に、資産運用会社作成
※2016年および2017年については暫定値

訪日外国人推移と政府目標



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

いちごといちごホテルのシナジー



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

スポンサー (いちご・東証一部2337) の保有ホテル

25ホテル 約578億円 (2018年1月31日現在)

- ホテル所在地: 東京、横浜、大阪、名古屋、福岡、熊本、那覇等
- 開発による新築ホテルをパイプラインに組入れ

竣工済	開発中
新築ホテル① 大阪市中央区 宿泊特化型ホテル 2017年4月オープン	新築ホテル② 福岡市博多区 宿泊特化型ホテル 2017年4月オープン
新築ホテル③ 東京都港区 宿泊特化型ホテル 2017年9月オープン	新築ホテル④ 石川県金沢市 宿泊特化型ホテル 2017年12月オープン
開発案件① 京都市下京区 宿泊特化型ホテル 2018年9月竣工予定	

北海道旭川市
神奈川県横浜市
東京都新宿区
愛知県名古屋市
熊本県熊本市
大阪府中央区
大阪府中央区
沖縄県那覇市
福岡県福岡市
福岡県福岡市

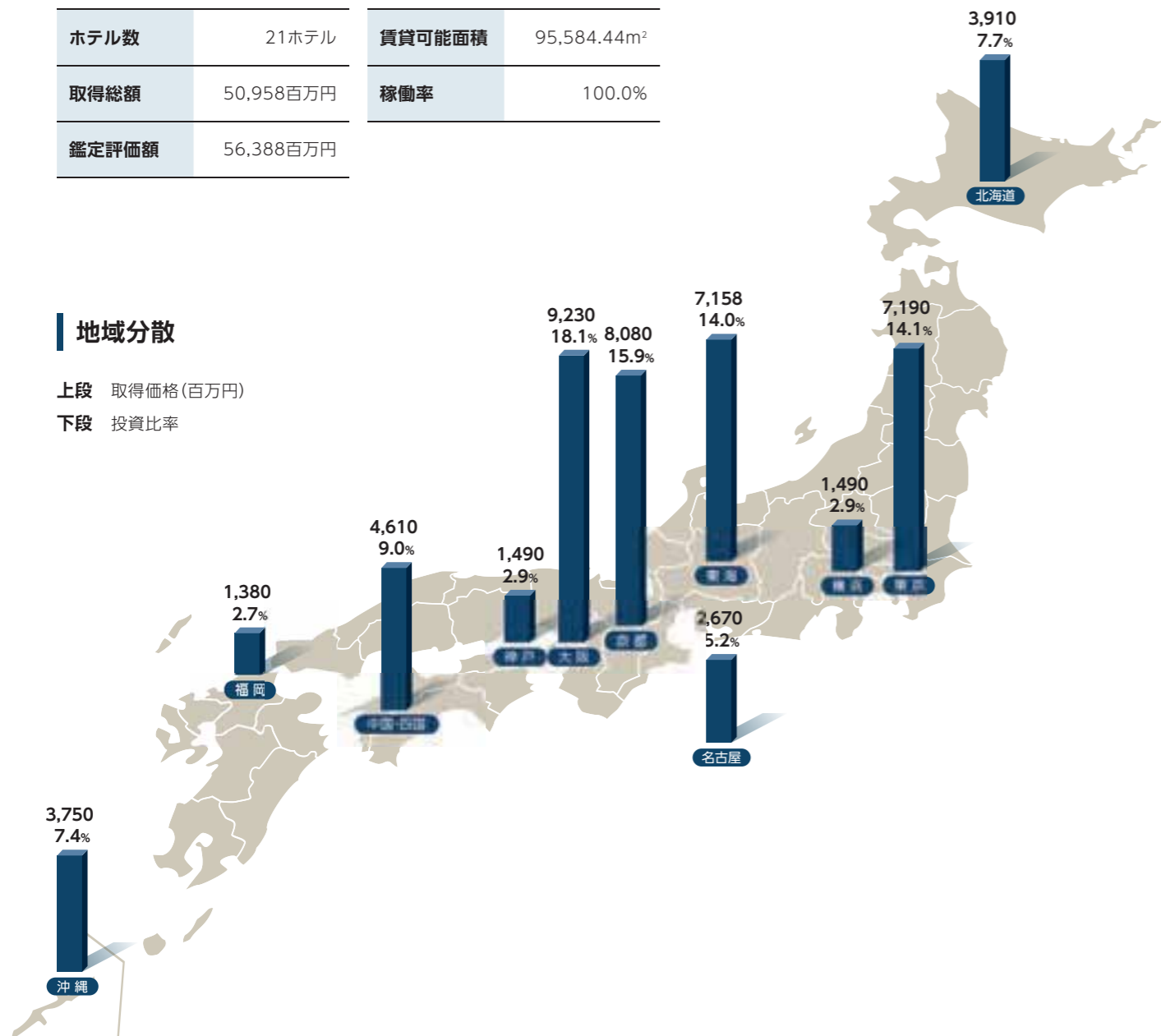
全国に分散するポートフォリオ (2018年1月31日時点)

ポートフォリオ概要

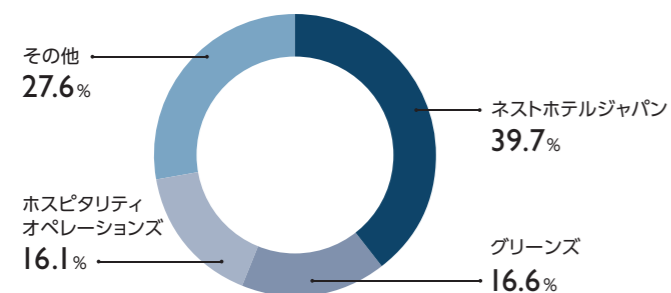
ホテル数	21ホテル	賃貸可能面積	95,584.44m ²
取得総額	50,958百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	56,388百万円		

地域分散

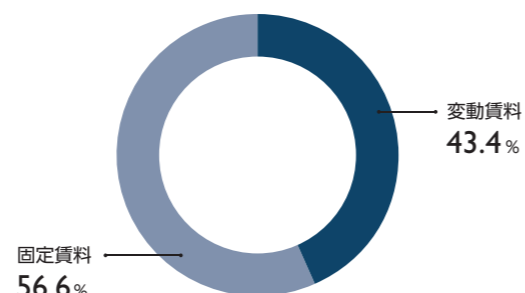
上段 取得価格(百万円)
下段 投資比率



オペレーター分散 (2018年1月期ホテル賃料ベース)



賃料形態分散 (2018年1月期ホテル賃料ベース)



ポートフォリオの概要

ポートフォリオ一覧

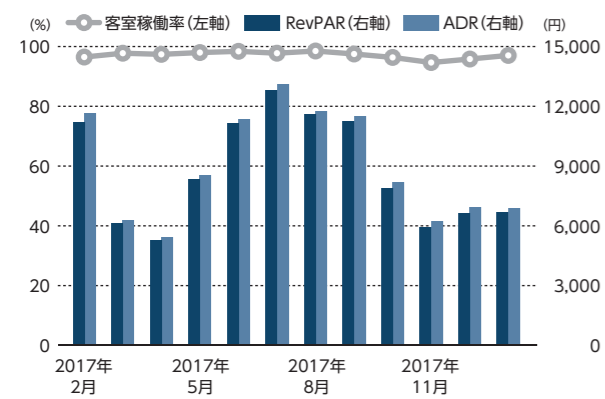
地域	ホテル番号	ホテル	業態	賃料契約形態	総客室数(室)	取得価格(百万円)	期末評価額(百万円)	所在地
北海道・東北	A-1	ネストホテル札幌駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	162	2,160	2,440	北海道札幌市
	A-2	ネストホテル札幌大通	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	121	1,450	1,680	北海道札幌市
	A-3	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	固定賃料	126	300	421	北海道釧路市
甲信越	B-1	グランパーク・イン横浜	宿泊主体・特化型	固定賃料	175	1,490	1,560	神奈川県横浜市
東京	C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	112	3,910	4,050	東京都杉並区
	C-2	スマイルホテル浅草	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	96	1,920	2,130	東京都台東区
	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	1,440	東京都中央区
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	1,810	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	220	2,670	2,910	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	5,880	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	377	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	140	4,480	4,990	京都府京都市
	E-2	ホテルビスタプレミアオ京都	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	84	3,600	4,050	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	1,990	大阪府大阪市
	E-4	ホテルサーブ神戸アスタ	宿泊主体・特化型	固定賃料*	133	1,490	1,700	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	7,690	大阪府大阪市
中国・四国	F-1	コンフォートホテル岡山	宿泊主体・特化型	固定賃料	208	1,200	1,240	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	1,770	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	2,080	広島県広島市
九州・沖縄	G-1	ヴァリエホテル天神	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	77	1,380	2,090	福岡県福岡市
	G-2	ネストホテル那覇	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	198	3,750	4,090	沖縄県那覇市
2018年1月31日保有ホテル合計(21ホテル)					3,340	50,958	56,388	—

*ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれていますが、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料と記載しています。

保有ホテル紹介(変動賃料)

A-1 | ネストホテル札幌駅前

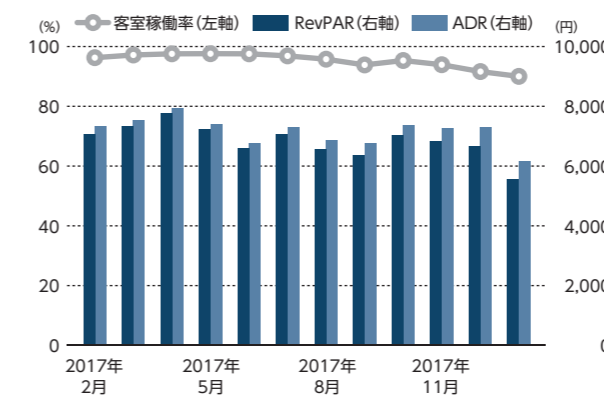
年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



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

C-2 | スマイルホテル浅草

年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



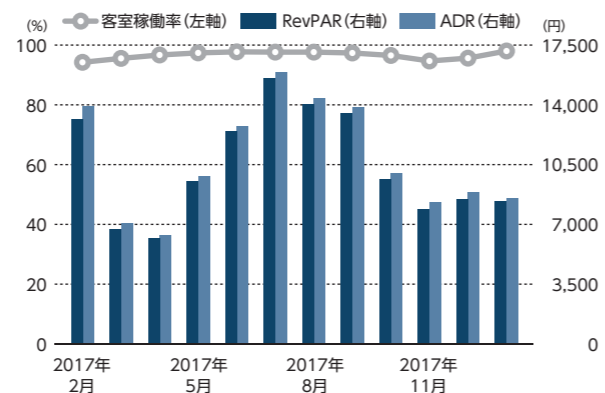
所在地	東京都台東区	構造・階数	SRC造 10階建
総客室数	96室	建築時期	1992年9月22日
賃貸可能面積	1,793.43㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



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

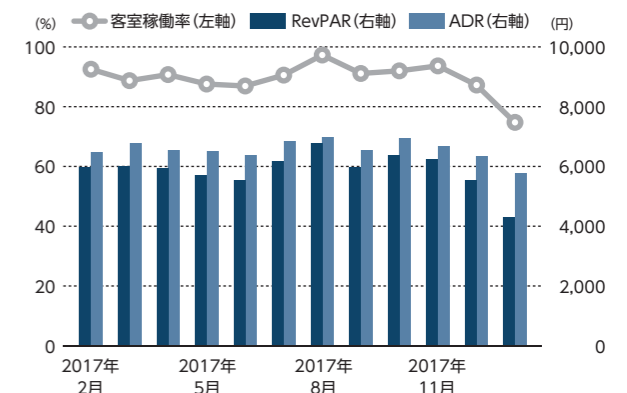
年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



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

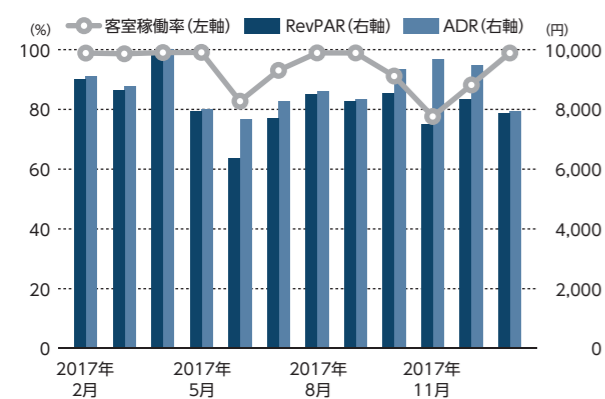
D-2 | ホテルウィングインターナショナル名古屋

年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



C-1 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

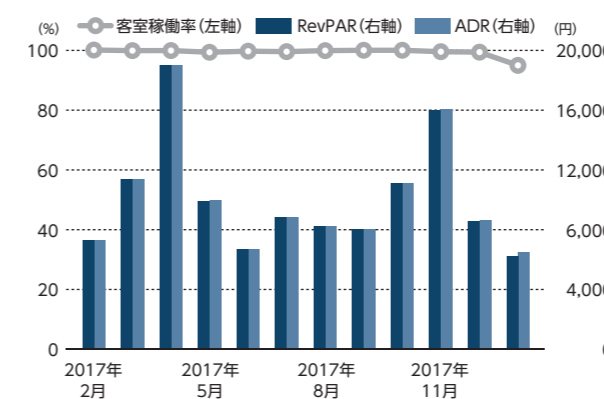
年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



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

E-1 | スマイルホテル京都四条

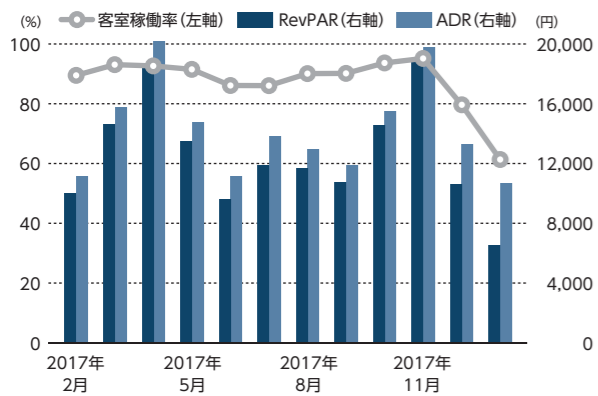
年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



所在地	京都府京都市	構造・階数	SRC・S造地下1階付10階建
総客室数	140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-2 | ホテルビスタプレミオ京都

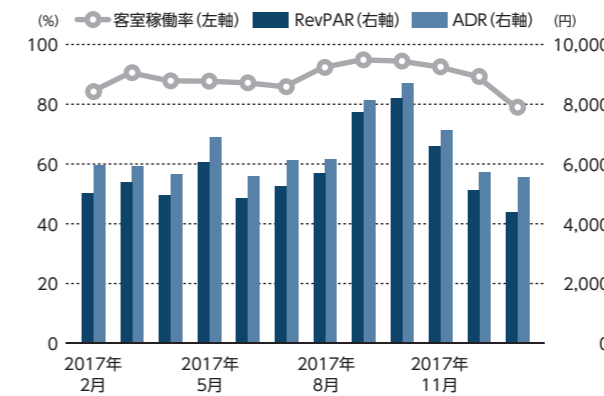
年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



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

F-2 | ネストホテル松山

年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



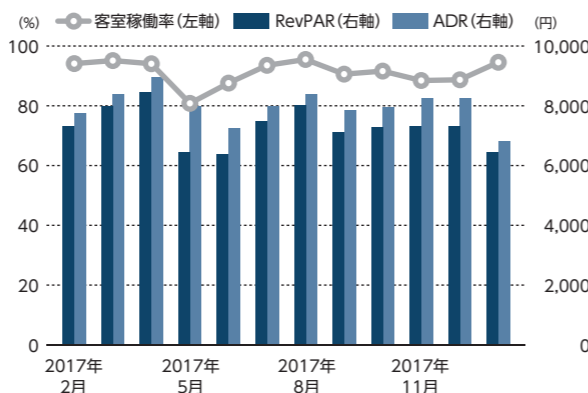
所在地	愛媛県松山市	構造・階数	RC造 11階建
総客室数	190室	建築時期	1988年11月16日
賃貸可能面積	6,671.94㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



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

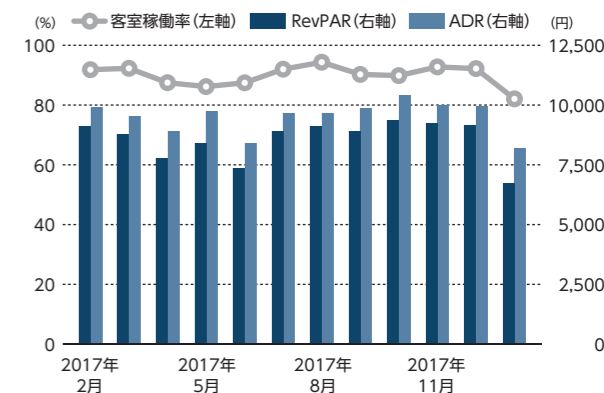
年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



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

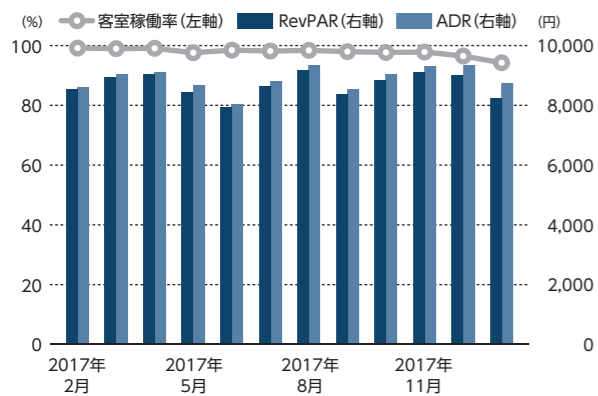
G-1 | ヴァリエホテル天神

年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



E-5 | ネストホテル大阪心斎橋

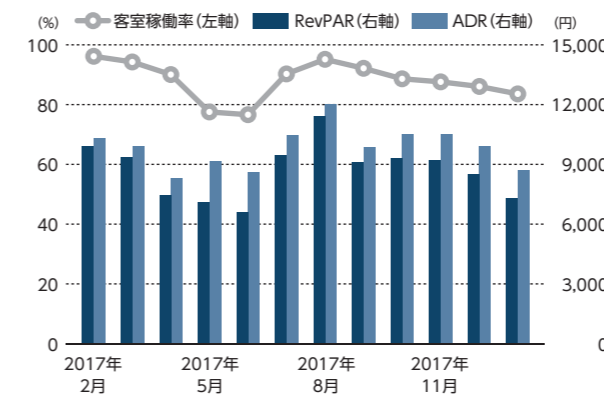
年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



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

G-2 | ネストホテル那覇

年間運営実績 (2017年2月~2018年1月)



所在地	沖縄県那覇市	構造・階数	SRC造 11階建
総客室数	198室	建築時期	1975年2月28日
賃貸可能面積	9,240.20㎡	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 ²	賃料契約形態	固定賃料

B-1 グランパーク・イン横浜



所在地	神奈川県横浜市	構造・階数	S造 3階建
総客室数	175室	建築時期	1993年12月9日
賃貸可能面積	1,183.26m ²	賃料契約形態	固定賃料

E-4 ホテルサーブ神戸アスタ



所在地	兵庫県神戸市	構造・階数	RC造地下1階付9階建
総客室数	133室	建築時期	2008年1月15日
賃貸可能面積	4,633.16m ²	賃料契約形態	固定賃料*

*ホテルサーブ神戸アスタの賃貸借契約には変動賃料の規定が含まれていますが、これまで当該規定による変動賃料が発生したことはなく、本投資法人の収益予想においても変動賃料収入は想定していないことから、固定賃料と記載しています。

F-1 コンフォートホテル岡山



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	5,543.70m ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	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 ²	賃料契約形態	固定賃料

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第1期 (注1)	第2期	第3期	第4期	第5期
		自 平成27年 7月22日 至 平成28年 1月31日	自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日	自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月31日	自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 1月31日
営業収益	(注2) 百万円	197	774	1,560	1,687	1,782
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(197)	(774)	(1,560)	(1,687)	(1,782)
営業費用	百万円	95	302	581	714	747
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(67)	(176)	(370)	(444)	(463)
営業利益	百万円	102	472	978	973	1,034
経常利益	百万円	66	392	809	799	842
当期純利益	百万円	65	391	808	798	841
総資産額	百万円	23,071	23,486	53,331	53,760	55,415
(対前期比)	%	(-)	(1.8)	(127.1)	(0.8)	(3.1)
純資産額	百万円	14,211	14,537	32,705	32,696	32,439
(対前期比)	%	(-)	(2.3)	(125.0)	(0.0)	(△0.8)
出資総額 (純額)	(注3) 百万円	14,145	14,145	31,897	31,897	31,597
発行済投資口の総口数	口	138,500	138,500	257,584	257,584	254,974
1口当たり純資産額	円	102,608	104,962	126,971	126,935	127,227
分配金総額	百万円	65	391	808	798	841
1口当たり分配金	円	471	2,825	3,137	3,101	3,302
(うち1口当たり利益分配金)	円	(471)	(2,825)	(3,137)	(3,101)	(3,302)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注4) %	0.3 (1.7)	1.7 (3.4)	2.1 (4.2)	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)
自己資本利益率	(注4) %	0.5 (2.7)	2.7 (5.5)	3.4 (6.8)	2.4 (4.9)	2.6 (5.1)
自己資本比率	(注4) %	61.6	61.9	61.3	60.8	58.5
(対前期増減)	%	(-)	(0.3)	(△0.6)	(△0.5)	(△2.3)
配当性向	(注5) %	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	9	9	19	20	21
期末テナント数	件	12	12	29	30	31
総賃貸可能面積	m ²	39,796.89	39,796.89	91,644.98	92,828.24	95,584.44
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	50	101	268	280	302
当期資本的支出額	千円	25,437	69,784	256,477	210,639	283,039
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	百万円	180	699	1,458	1,523	1,620
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4)	円	903	3,679	4,275	4,287	4,586
当期運用日数	(注6) 日	63	182	184	181	184

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

(注2) 営業収益等には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）は含まれていません。
(注3) 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4) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を（ ）に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（平成27年11月30日）時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（平成27年11月30日）時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額 / 期末総資産額
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費
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 + 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5) 配当性向は以下の方法により算出しており、小数点第1位未満を切捨てて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
但し、第1期及び第3期については、新投資口の発行を行ったことにより、第5期については、自己投資口の取得及び消却を行ったことから、以下の方法によって算出しています。
分配金総額（利益超過分配金は含まない） / 当期純利益
(注6) 本投資法人における平成28年1月期の計算期間は平成27年7月22日から平成28年1月31日までの194日間ですが、実質的な資産運用期間は平成27年11月30日から平成28年1月31日までの63日間です。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

いちごホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、いちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）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平成27年7月22日に設立（出資額300百万円、発行口数3,000口）され、同年11月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3463）。

第5期を迎えた当期は、期初に借入余力の活用によってアーバイン広島エグゼクティブを取得し、さらなるポートフォリオのクオリティ向上を図るとともに、長期的なキャッシュ・フローの安定性強化と景気変動に強いポートフォリオを構築してまいりました。また、前期に引き続き、既存の保有物件の効率化と収益の向上を目指し、着実な内部成長の強化を行いました。

引き続き、安定性と成長性を追求するホテル特化型リートとして、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指していきます。

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、輸出と生産の持ち直しを受けて企業収益の改善が見られ、設備投資の回復に繋がったほか、堅調な雇用・所得環境の下、個人消費も底堅く推移しました。この結果、国内景気は緩やかな回復基調を続けています。日本経済は今後も雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあり、緩やかに回復していくことが期待されます。他方、米国及び中国を始めとするアジア新興国の経済の先行き、政策に関する不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

観光産業においてはアジア諸国からの旅行者を中心とした訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）が増加し、平成29年のインバウンドは前年の24.0百万人から約23%増の28.7百万人と過去最高を更新し、引き続き増加しています。本投資法人が保有するホテルにおいては、京都エリアにおいてホテルの新規供給や民泊の増加による影響がみられましたが、その他の多くのホテルで業績が堅調に推移しました。このような環境下、本投資法人が保有するホテルにおいては変動賃料を導入するホテルを中心に、各ホテルオペレーターと連携をとり、増加するレジャー需要の取込み強化や運営費用の低減を図るコストの適正化に取り組んでいます。

不動産投資市場においては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けて、用途を問わず、投資家の期待利回りは低下傾向が続いています。また、ホテル売買市場は好調なホテル業績を受け、取引は活発に行われており、投資先としてのニーズは依然として高い水準にあります。

(3) 資金調達概要

当期においては、アーバイン広島エグゼクティブの取得資金として、平成29年8月1日に1,800百万円の借入れを行いました。この結果、平成30年1月31日現在の借入金残高は21,750百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は39.2%となりました。

(4) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、平成30年1月期の実績として営業収益1,782百万円、営業利益1,034百万円、経常利益842百万円、当期純利益841百万円を計上しました。

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841百万円に対して、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841百万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3,302円としました。

また、本投資法人は、平成29年10月10日開催の本投資法人役員会の決定のもと、投資主価値の向上を目的として、当期中に信託方式による市場買付けの方法により、自己投資口を取得するとともに、平成29年11月28日開催の本投資法人役員会の決定のもと、その全てを消却しました。当期中において取得及び消却した自己投資口の総口数は2,610口（消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.01%）、取得価格の総額は299,921,900円となります。かかる自己投資口の取得及び消却により投資口1口当たりの分配金は34円増加しました。

3 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年7月22日	私募設立	3,000	3,000	300	300	（注2）
平成27年11月27日	公募増資	129,000	132,000	13,181	13,481	（注3）
平成27年12月22日	第三者割当増資	6,500	138,500	664	14,145	（注4）
平成28年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	（注5）
平成28年9月13日	第三者割当増資	3,284	257,584	489	31,897	（注6）
平成29年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	（注7）

（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）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価格106,000円（発行価額102,184円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価額102,184円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5）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6）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7）平成29年10月11日から平成29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、平成29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、その全てを平成29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1期	第2期	第3期	第4期	第5期
	自平成27年7月22日 至平成28年1月31日	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日	自平成29年8月1日 至平成30年1月31日
最高	142,000円	199,000円	162,400円	126,700円	131,400円
最低	109,200円	117,300円	116,200円	104,500円	105,500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841百万円に対して、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841百万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3,302円としました。

決算期		第1期	第2期	第3期	第4期	第5期
		自平成27年7月22日 至平成28年1月31日	自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日	自平成29年8月1日 至平成30年1月31日
当期末処分利益総額	千円	65,276	391,360	808,284	798,944	841,965
利益留保額	千円	43	97	243	176	41
金銭の分配金総額	千円	65,233	391,262	808,041	798,767	841,924
(1口当たり分配金)	円	(471)	(2,825)	(3,137)	(3,101)	(3,302)
うち利益分配金総額	千円	65,233	391,262	808,041	798,767	841,924
(1口当たり利益分配金)	円	(471)	(2,825)	(3,137)	(3,101)	(3,302)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

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

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

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

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

第5期においては平成29年8月1日に、アーバイン広島エグゼクティブ（取得総額1,800百万円）の取得を完了しており、着実に外部成長を進めています。

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

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、又は最小限にして宿泊を主体としたホテル及び宿泊に特化したホテル。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・会議場の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル。

c. リゾートホテル

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

d. その他宿泊施設

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

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

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

(2) 管理運営（内部成長）について

変動賃料物件のホテルオペレーターと月次運営会議等を通して継続的な協議を行い、収益の向上に必要なCAPEX（注1）の立案、実行を行います。本投資法人はいちごグループがこれまで培ってきた不動産の価値向上のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXの実施（注2）を通じて収益の向上を図ります。

また、本投資法人が保有するホテルの運営状況、競合ホテルの動向、ホテルマーケットの推移をモニタリングし、定量分析に基づいたアセット・マネジメントを行っていきます。

（注1）「CAPEX」とは、Capital Expenditure（資本的支出）をいい、不動産を維持するための修繕費用ではなく、不動産及び設備の価値・競争力を高めることを目的とした支出をいいます。以下同じです。

（注2）本投資法人は、CAPEXを原則として各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施します。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れたCAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することを目指します。

(3) 財務戦略について

本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、資金調達環境の動向を注視しつつ、必要に応じて公募増資、借入金等の資金調達手段と資金調達コストのバランスを図ります。また、今後新規取得等の際に新規借入金を調達する際には、LTVをコントロールしながら、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るとともに、さらなる強固なバンクフォーメーションの構築を進めます。

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うえで、可否を判断するものいたします。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第1期 平成28年1月31日	第2期 平成28年7月31日	第3期 平成29年1月31日	第4期 平成29年7月31日	第5期 平成30年1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	138,500	138,500	257,584	257,584	254,974
出資総額 (純額) (注)	百万円	14,145	14,145	31,897	31,897	31,597
投資主数	人	4,370	3,504	9,946	10,990	10,825

(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

平成30年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	30,548	11.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	24,893	9.76
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	13,321	5.22
SIX SIS LTD.	12,253	4.80
野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,960	3.51
いちご株式会社	6,500	2.54
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.51
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	4,356	1.70
THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	3,990	1.56
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG / JASDEC / BPSS DUBLIN CLIENTS / UCITS ASSETS	3,935	1.54
合 計	115,180	45.17

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

3 役員等に関する事項

(1) 平成30年1月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	宮下 修	宮下アソシエイツ合同会社 代表社員 株式会社遠藤総合研究所 顧問	1,800
監督役員	飯田 善	飯田経営法律事務所 弁護士 株式会社ディー・エヌ・エー 社外監査役 株式会社スタッツインベストメントマネジメント 社外取締役 アーキアエナジー株式会社 社外監査役 株式会社西東京リサイクルセンター 監査役 メディケア生命保険株式会社 社外監査役	1,200
	鈴木 智子	鈴木智子公認会計士事務所 代表 特定非営利活動法人 ポジティブプラネットジャパン 監事 特定非営利活動法人 まちづくり情報センターかながわ 監事 特定非営利活動法人 NPO会計税務専門家ネットワーク 理事	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	8,120

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

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成30年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

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4期(平成29年7月31日)		第5期(平成30年1月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産 信託受益権	北海道・東北	3,952	7.4	3,935	7.1
	関東甲信越	1,512	2.8	1,509	2.7
	東京	7,231	13.5	7,257	13.1
	北陸・東海	9,864	18.3	9,810	17.7
	近畿	18,994	35.3	19,028	34.3
	中国・四国	2,863	5.3	4,733	8.5
	九州・沖縄	5,230	9.7	5,238	9.5
小計		49,649	92.4	51,512	93.0
預金・その他資産		4,111	7.6	3,902	7.0
資産総額計		53,760	100.0	55,415	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

平成30年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる 用途
ネストホテル大阪心斎橋	7,778	8,057.26	8,057.26	100.0	13.1	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,302	11,599.63	11,599.63	100.0	8.5	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,524	4,891.84	4,891.84	100.0	7.6	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,983	2,721.70	2,721.70	100.0	5.1 (注4)	ホテル
ネストホテル那覇	3,803	9,240.20	9,240.20	100.0	8.6	ホテル
ホテルビスタプレミアオ京都	3,598	3,867.66	3,867.66	100.0	5.2 (注4)	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,701	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注4)	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,153	5,734.93	5,734.93	100.0	5.8	ホテル
スマイルホテル浅草	1,922	1,793.43	1,793.43	100.0	2.7	ホテル
アーバイン広島エグゼクティブ	1,870	2,756.20	2,756.20	100.0	非開示 (注4)	ホテル
合計	37,637	55,918.51	55,918.51	100.0	56.7	

(注1) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、各資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。また、「ホテルビスタプレミアオ京都」及び「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」については、ホテル賃料以外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（かかる金額は「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)

平成30年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市下京区四条通 油小路東入傘鉾町59番他	不動産 信託受益権	4,891.84	4,990	4,524
002	ホテルビスタプレミオ京都	京都府京都市中京区河原町通 六角西入ル松ヶ枝町457	不動産 信託受益権	3,867.66	4,050	3,598
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	2,910	2,701
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	2,440	2,153
005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市中央区博労町 二丁目3番8号	不動産 信託受益権	3,690.00	1,990	1,670
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	1,810	1,508
007	ホテルサーブ神戸アスタ	兵庫県神戸市長田区若松町 五丁目1番1号	不動産 信託受益権	4,633.16	1,700	1,456
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	1,680	1,481
009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市中央区大名二丁目8番12号	不動産 信託受益権	1,910.94	2,090	1,434
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	7,690	7,778
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	5,880	5,302
012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐谷南三丁目37番11号	不動産 信託受益権	2,721.70	4,050	3,983
013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市西一丁目6番1号	不動産 信託受益権	9,240.20	4,090	3,803
014	スマイルホテル浅草	東京都台東区浅草六丁目35番8号	不動産 信託受益権	1,793.43	2,130	1,922
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	1,770	1,660
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	1,440	1,351
017	コンフォートホテル岡山	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	1,240	1,202
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	300
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	377	298
020	グランパーク・イン横浜	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	1,560	1,509
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	2,080	1,870
合計				95,584.44	56,388	51,512

(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、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」には、信託建設仮定額は含めていません。

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4期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日				第5期 自平成29年8月1日 至平成30年1月31日				
	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	
001	スマイルホテル京都四条	1	100.0	154,639	9.2	1	100.0	136,212	7.6
002	ホテルビスタプレミオ京都	3	100.0	75,000 (注2)	4.4 (注2)	3	100.0	92,547 (注2)	5.2 (注2)
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	112,142	6.6	1	100.0	103,563	5.8
005	チサンイン大阪ほんまち	2	100.0	66,891 (注2)	4.0 (注2)	2	100.0	40,408 (注2)	2.3 (注2)
006	コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	3.3	1	100.0	55,361	3.1
007	ホテルサーブ神戸アスタ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
008	ネストホテル札幌大通	1	100.0	89,149	5.3	1	100.0	86,470	4.9
009	ヴァリエホテル天神	1	100.0	58,562	3.5	1	100.0	62,046	3.5
010	ネストホテル大阪心斎橋	1	100.0	223,789	13.3	1	100.0	233,359	13.1
011	コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	151,441	9.0	1	100.0	151,441	8.5
012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	92,731 (注2)	5.5 (注2)	8	100.0	91,730 (注2)	5.1 (注2)
013	ネストホテル那覇	1	100.0	116,740	6.9	1	100.0	153,442	8.6
014	スマイルホテル浅草	1	100.0	59,303	3.5	1	100.0	48,955	2.7
015	ネストホテル松山	1	100.0	91,585	5.4	1	100.0	106,560	6.0
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	コンフォートホテル岡山	1	100.0	45,958	2.7	1	100.0	46,000	2.6
018	コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	1.1	1	100.0	18,419	1.0
019	コンフォートホテル鈴鹿	1	100.0	15,442	0.9	1	100.0	15,442	0.9
020	グランパーク・イン横浜	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
021	アーバイン広島 エグゼクティブ	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
—	その他(注2)	—	—	260,825	15.5	—	—	340,060	19.1
合計		30	100.0	1,687,985	100.0	31	100.0	1,782,023	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買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」、「ホテルサーブ神戸アスタ」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」及び「アーバイン広島エグゼクティブ」の収支状況、また「ホテルビスタプレミオ京都」、「チサンイン大阪ほんまち」及び「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」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。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細（不動産等組入資産明細）」に一括して記載しており、平成30年1月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れは以下のとおりです。

(特定取引の契約額及び時価の状況表)

平成30年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) <small>(注1)</small>		時 価 <small>(注2)</small>
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	16,050,000	16,050,000	—
合 計		16,050,000	16,050,000	—

(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

本投資法人が平成30年1月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれていません。

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
スマイルホテル京都四条	京都府京都市	客室分割工事	自 平成30年 1 月 至 平成30年 2 月	46	—	—
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	客室、ロビー改装工事	自 平成30年 6 月 至 平成30年 7 月	34	—	—
コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	外壁補修工事	自 平成30年 5 月 至 平成30年 7 月	26	—	—
チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	エレベーター改修工事	自 平成30年 5 月 至 平成30年 7 月	21	—	—
ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	エントランス、ロビー改装工事	自 平成30年 6 月 至 平成30年 7 月	15	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が平成30年1月31日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は283百万円であり、費用区分された修繕費15百万円と合わせ、合計298百万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	支出金額 (百万円)
ネストホテル大阪心齋橋	大阪府大阪市	外壁補修工事	自 平成29年 9 月 至 平成30年 1 月	64
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	客室改装工事	自 平成29年 9 月 至 平成29年12 月	52
ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	外壁補修工事	自 平成29年10 月 至 平成30年 1 月	25

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1期 自 平成27年 7 月22日 至 平成28年 1 月31日	第2期 自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日	第3期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日	第4期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	第5期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
当期首積立金残高	—	27	41	125	125
当期積立額	27	32	126	113	116
当期積立金取崩額	0	18	41	113	74
次期繰越額	27	41	125	125	167

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4期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	第5期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
(a) 資産運用報酬	214,543	232,903
(b) 資産保管手数料	3,999	4,032
(c) 一般事務委託手数料	18,292	15,624
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	28,153	27,103
合計	269,188	283,864

2 借入状況

平成30年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成27年 11月30日	1,300	1,300	0.63823	平成30年 11月30日 (注3)	期日一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,137	1,137					
	株式会社新生銀行		487	487					
	株式会社りそな銀行		325	325					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 11月30日	2,100	2,100	1.08000 (注2)	平成32年 11月30日			
	株式会社みずほ銀行		1,837	1,837					
	株式会社新生銀行		787	787					
	株式会社りそな銀行		525	525					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 8月17日	750	750	0.58822	平成32年 2月28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	0.90750 (注2)	平成35年 2月28日				
	株式会社三井住友銀行	1,750	1,750						
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							

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	平成28年 8月17日	1,750	1,750	0.98500 (注2)	平成35年 8月31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	平成29年 3月27日	450	450	0.53822	平成32年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	平成29年 8月1日	—	400	0.78750 (注2)	平成35年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	平成29年 8月1日	—	300	0.78750 (注2)	平成35年 1月31日			
	株式会社新生銀行	平成29年 8月1日	—	300	0.78750 (注2)	平成35年 1月31日			
	株式会社りそな銀行	平成29年 8月1日	—	200	0.78750 (注2)	平成35年 1月31日			
	株式会社福岡銀行	平成29年 8月1日	—	300	0.78750 (注2)	平成35年 1月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	平成29年 8月1日	—	300	0.78750 (注2)	平成35年 1月31日			
合計		19,950	21,750						

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。
 (注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
 (注3) 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) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金等です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
アーバイン広島エグゼクティブ	平成29年 8月1日	1,800	—	—	—	—

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	アーバイン広島エグゼクティブ	平成29年 8月1日	1,800	2,080	大和不動産鑑定株式会社	平成29年 6月1日

(注1) 「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。
 (注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、太陽有限責任監査法人にその調査を委託しています。
 平成29年8月1日から平成30年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引はありません。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

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) (平成29年 7 月31日)	当 期 (平成30年 1 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,402,808	1,081,964
信託現金及び信託預金	1,915,148	2,110,114
営業未収入金	198,659	100,562
前払費用	120,227	133,180
未収消費税等	—	46,044
流動資産合計	3,636,844	3,471,867
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	15,542,646	16,557,970
減価償却累計額	△689,707	△982,157
信託建物 (純額)	14,852,939	15,575,812
信託構築物	4,986	4,986
減価償却累計額	△198	△367
信託構築物 (純額)	4,787	4,618
信託機械及び装置	18,757	33,950
減価償却累計額	△1,355	△2,669
信託機械及び装置 (純額)	17,402	31,281
信託工具、器具及び備品	67,583	100,964
減価償却累計額	△8,589	△16,818
信託工具、器具及び備品 (純額)	58,994	84,145
信託土地	34,715,089	35,816,845
信託建設仮勘定	—	1,448
有形固定資産合計	49,649,212	51,514,152
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	369,040	349,245
投資その他の資産合計	379,040	359,245
固定資産合計	50,028,253	51,873,397
繰延資産		
創立費	30,533	25,445
投資口交付費	65,343	44,990
繰延資産合計	95,877	70,436
資産合計	53,760,975	55,415,701

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (平成29年 7 月31日)	当 期 (平成30年 1 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	126,618	205,493
1年内返済予定の長期借入金	—	3,250,000
未払金	190,880	208,724
未払費用	483	525
未払法人税等	844	818
未払消費税等	73,193	12,229
前受金	80,753	90,086
その他	3,596	5,138
流動負債合計	476,369	3,773,016
固定負債		
長期借入金	19,950,000	18,500,000
信託預り敷金及び保証金	638,115	703,095
固定負債合計	20,588,115	19,203,095
負債合計	21,064,484	22,976,112
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
出資総額 (純額)	31,897,545	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	798,944	841,965
剰余金合計	798,944	841,965
投資主資本合計	32,696,490	32,439,589
純資産合計	※ 1 32,696,490	※ 1 32,439,589
負債純資産合計	53,760,975	55,415,701

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)		当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	1,662,619	※ 1	1,758,202
その他賃貸事業収入	※ 1	25,365	※ 1	23,820
営業収益合計		1,687,985		1,782,023
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	444,931	※ 1	463,912
資産運用報酬		214,543		232,903
資産保管手数料		3,999		4,032
一般事務委託手数料		18,292		15,624
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		28,153		27,103
営業費用合計		714,120		747,776
営業利益		973,864		1,034,247
営業外収益				
受取利息		15		15
還付加算金		379		—
営業外収益合計		395		15
営業外費用				
支払利息		87,083		96,268
融資関連費用		62,184		67,427
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		20,352		20,352
その他		2		2,516
営業外費用合計		174,711		191,653
経常利益		799,547		842,609
税引前当期純利益		799,547		842,609
法人税、住民税及び事業税		846		820
法人税等合計		846		820
当期純利益		798,701		841,788
前期繰越利益		243		176
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		798,944		841,965

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

いちごホテルリート投資法人

前期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		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	808,284	808,284	32,705,830	32,705,830
当期変動額					
剰余金の配当		△808,041	△808,041	△808,041	△808,041
当期純利益		798,701	798,701	798,701	798,701
当期変動額合計	—	△9,339	△9,339	△9,339	△9,339
当期末残高	31,897,545	798,944	798,944	32,696,490	32,696,490

当期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30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	—	31,897,545	798,944	798,944
当期変動額					
剰余金の配当				△798,767	△798,767
当期純利益				841,788	841,788
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△299,921	△299,921		
当期変動額合計	—	△299,921	△299,921	43,020	43,020
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	841,965	841,965

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本合計	
当期首残高	—	32,696,490	32,696,490
当期変動額			
剰余金の配当		△798,767	△798,767
当期純利益		841,788	841,788
自己投資口の取得	△299,921	△299,921	△299,921
自己投資口の消却	299,921	—	—
当期変動額合計	—	△256,900	△256,900
当期末残高	—	32,439,589	32,439,589

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考) (自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月31日)	当期 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 1月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～58年 構築物 15年 機械及び装置 8～10年 工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～58年 構築物 15年 機械及び装置 8～10年 工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。	(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,782千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は4,185千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

項目	前期 (ご参考) (自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月31日)	当期 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 1月31日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成29年 7月31日)	当期 (平成30年 1月31日)
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※ 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 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月 31日)	当期 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 1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	賃貸料収入
計	計
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	水道光熱費収入
その他収入	その他収入
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
B. 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	外注委託費
水道光熱費	水道光熱費
信託報酬	信託報酬
減価償却費	減価償却費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
損害保険料	損害保険料
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月 31日)	当期 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 1月 31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (平成29年 7月 31日)	当期 (平成30年 1月 31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 (流動)	繰延税金資産 (流動)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成29年 2月 1日 至 平成29年 7月 31日)	当期 (自 平成29年 8月 1日 至 平成30年 1月 31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考)
(自 平成29年 2 月 1 日
至 平成29年 7 月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めておらず（注2）参照）、重要性の乏しいものについては、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,402,808	1,402,808	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,915,148	1,915,148	—
資産合計	3,317,957	3,317,957	—
(3) 長期借入金	19,950,000	20,047,303	97,303
負債合計	19,950,000	20,047,303	97,303
(4) デリバティブ取引	—	△2,363	△2,363

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記(4)②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	16,050,000 (注1)	16,050,000 (注1)	△2,363 (注2)	(注3)

(注1) 当該金額には、平成29年7月28日付で締結した金利スワップ契約の契約額（1,800,000千円）が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は平成29年8月1日です。

前 期 (ご参考)
(自 平成29年 2 月 1 日
至 平成29年 7 月31日)

(注2) 平成29年7月28日付で締結した金利スワップについては、平成29年7月31日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、平成29年7月31日時点における時価を記載しています。なお、平成29年7月28日付で締結した金利スワップを除く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) (3)参照）。

(注3) 時価の算定は取引金融機関から提示された価格によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	638,115

賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金については、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,402,808	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,915,148	—	—	—	—	—
合 計	3,317,957	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	3,250,000	2,450,000	5,250,000	—	9,000,000
合 計	—	3,250,000	2,450,000	5,250,000	—	9,000,000

当 期
(自 平成29年 8 月 1 日
至 平成30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。

当期
(自 平成29年 8 月 1 日
至 平成30年 1 月31日)

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成30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	1,081,964	1,081,964	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,110,114	2,110,114	—
資産合計	3,192,079	3,192,079	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	3,250,000	3,250,000	—
(4) 長期借入金	18,500,000	18,650,518	150,518
負債合計	21,750,000	21,900,518	150,518
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記（5）②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	16,050,000	16,050,000	(注)	—

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	703,095

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。

当期
(自 平成29年 8 月 1 日
至 平成30年 1 月31日)

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,081,964	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,110,114	—	—	—	—	—
合 計	3,192,079	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	3,250,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	7,700,000	—	1,800,000	9,000,000
合 計	3,250,000	—	7,700,000	—	1,800,000	9,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考)
(自 平成29年 2 月 1 日
至 平成29年 7 月31日)

当 期
(自 平成29年 8 月 1 日
至 平成30年 1 月31日)

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

(単位：千円)

用途	当 期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日
貸借対照表計上額	
当期首残高	48,204,852
当期増減額	1,444,360
当期末残高	49,649,212
当期末時価	53,798,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件（1,513,976千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注3) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

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

(単位：千円)

用途	当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
貸借対照表計上額	
当期首残高	49,649,212
当期増減額	1,863,490
当期末残高	51,512,703
当期末時価	56,388,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件（1,882,614千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注3) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	18,292	未払金	10,270
				信託報酬	1,400	—	—

当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	15,624	未払金	10,367
				信託報酬	1,400	—	—
				自己投資口関連費	589	—	—

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)		当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)	
1口当たり純資産額	126,935円	1口当たり純資産額	127,227円
1口当たり当期純利益	3,100円	1口当たり当期純利益	3,285円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)
当期純利益	798,701千円	841,788千円
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	798,701千円	841,788千円
期中平均投資口数	257,584口	256,182口

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)
<p>1. 資産の取得</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の取得をしました。</p> <p>[アーバイン広島エグゼクティブ]</p> <p>取得価格 (注) 1,800,000千円</p> <p>所在地 広島県広島市東区若草町16番13号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>契約締結日 平成29年7月25日</p> <p>取得日 平成29年8月1日</p> <p>取得先 株式会社ユキ・コーポレーション</p> <p>(注) 取得価格は、取得に係る諸費用、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。</p>	該当事項はありません。

前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)
<p>2. 資金の借入れ</p> <p>本投資法人は、特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、平成29年8月1日付で以下のとおり借入れを行いました。</p>	
<p>[タームローンⅦ-1]</p> <p>借入先 : 株式会社三井住友銀行 借入金額 : 400,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.65% (注) 返済期限 : 平成35年1月31日 利払日 : 借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日 返済方法 : 元本返済期日に一括返済 借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>(注) 金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に0.78750%で固定化されています。</p>	
<p>[タームローンⅦ-2]</p> <p>借入先 : 株式会社みずほ銀行 借入金額 : 300,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.65% (注) 返済期限 : 平成35年1月31日 利払日 : 借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日 返済方法 : 元本返済期日に一括返済 借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>(注) 金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に0.78750%で固定化されています。</p>	
<p>[タームローンⅦ-3]</p> <p>借入先 : 株式会社新生銀行 借入金額 : 300,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.65% (注) 返済期限 : 平成35年1月31日 利払日 : 借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日 返済方法 : 元本返済期日に一括返済 借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>(注) 金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に0.78750%で固定化されています。</p>	
<p>[タームローンⅦ-4]</p> <p>借入先 : 株式会社りそな銀行 借入金額 : 200,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.65% (注) 返済期限 : 平成35年1月31日 利払日 : 借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日 返済方法 : 元本返済期日に一括返済 借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>(注) 金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に0.78750%で固定化されています。</p>	

前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)
<p>[タームローンⅦ-5]</p> <p>借入先 : 株式会社福岡銀行 借入金額 : 300,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.65% (注) 返済期限 : 平成35年1月31日 利払日 : 借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日 返済方法 : 元本返済期日に一括返済 借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>(注) 金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に0.78750%で固定化されています。</p>	
<p>[タームローンⅦ-6]</p> <p>借入先 : 株式会社西日本シティ銀行 借入金額 : 300,000千円 利率 : 1ヶ月円TIBOR+0.65% (注) 返済期限 : 平成35年1月31日 利払日 : 借入日以降の各月最終営業日及び元本返済期日 返済方法 : 元本返済期日に一括返済 借入方法 : 無担保・無保証</p> <p>(注) 金利上昇リスクをヘッジするため別途金利スワップ契約を締結しています。当該契約により金利は実質的に0.78750%で固定化されています。</p>	

	前期(ご参考) (自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)	当期 (自平成29年8月1日 至平成30年1月31日)
I 当期末処分利益	798,944,557円	841,965,504円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	798,767,984円 (3,101円)	841,924,148円 (3,302円)
III 次期繰越利益	176,573円	41,356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798,944,557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798,767,984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3,101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841,965,504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841,924,148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3,302円としました。

独立監査人の監査報告書

平成30年3月12日

いちごホテルリート投資法人

役員会 御中



太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

齊藤 哲
西村 健太

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、いちごホテルリート投資法人の平成29年8月1日から平成30年1月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	799,547	842,609
減価償却費	280,255	302,163
創立費償却	5,088	5,088
投資口交付費償却	20,352	20,352
受取利息	△15	△15
支払利息	87,083	96,268
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△96,469	98,097
未収消費税等の増減額 (△は増加)	718,442	△46,044
前払費用の増減額 (△は増加)	6,698	△6,785
長期前払費用の増減額 (△は増加)	53,251	13,626
未払消費税等の増減額 (△は減少)	73,193	△60,964
営業未払金の増減額 (△は減少)	△31,845	29,002
未払金の増減額 (△は減少)	8,577	17,844
前受金の増減額 (△は減少)	3,374	9,333
その他	△1,620	2,422
小計	1,925,916	1,322,998
利息の受取額	15	15
利息の支払額	△87,077	△96,225
法人税等の支払額	△957	△846
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,837,897	1,225,943
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	△1,841,059	△2,117,229
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△4,240	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	54,720	64,980
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,790,579	△2,052,249
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	450,000	1,800,000
自己投資口の取得による支出	—	△302,433
分配金の支払額	△805,287	△797,137
財務活動によるキャッシュ・フロー	△355,287	700,429
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△307,969	△125,877
現金及び現金同等物の期首残高	3,625,927	3,317,957
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 3,317,957	※ 1 3,192,079

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕 (参考情報)

	前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

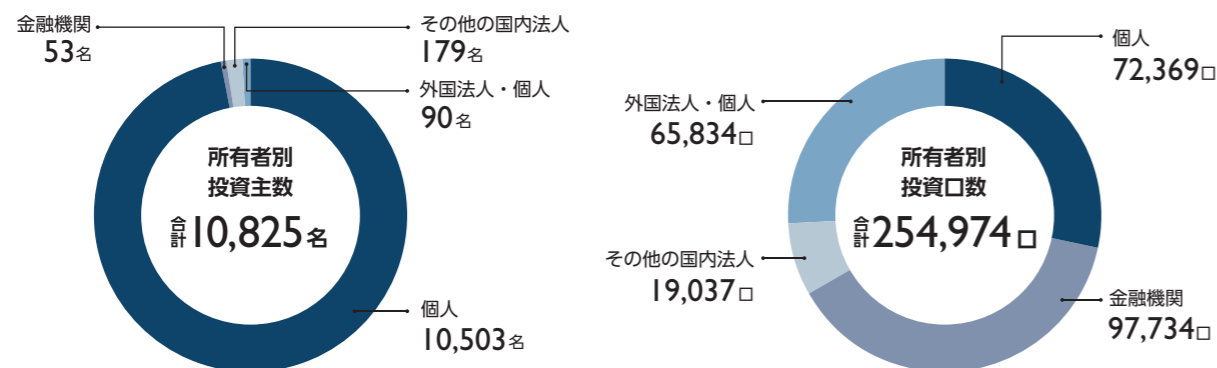
	前 期 (ご参考) (自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日)	当 期 (自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	1,402,808	1,081,964
信託現金及び信託預金	1,915,148	2,110,114
現金及び現金同等物	3,317,957	3,192,079

投資口・投資主情報

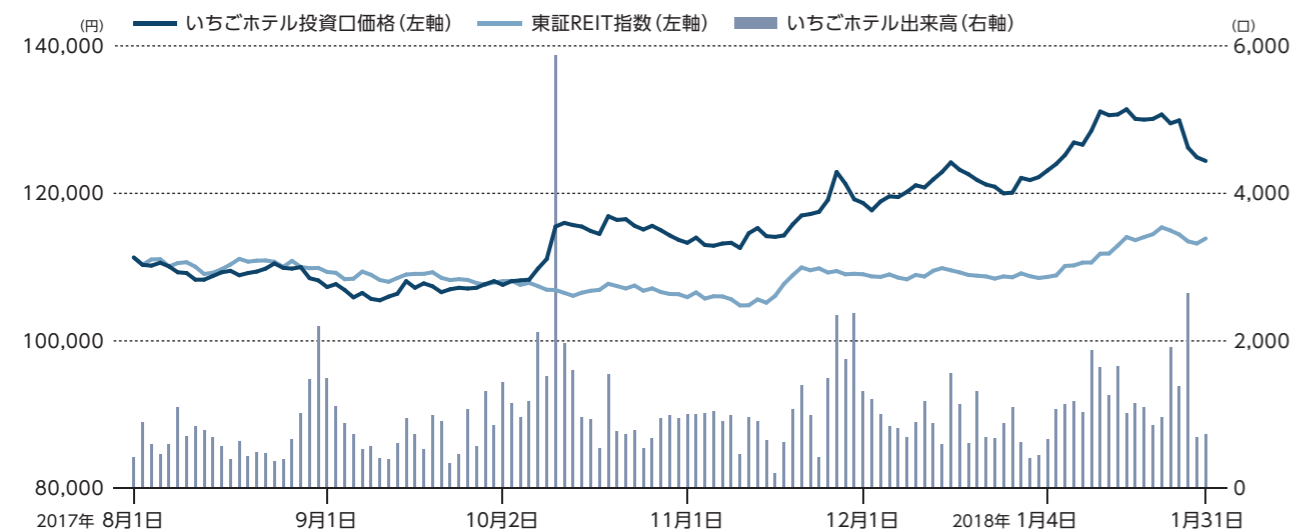
主要な投資主 (2018年1月31日現在)

順位	氏名または名称	所有投資口数(口)	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	30,548	12.0%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,893	9.8%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	13,321	5.2%
4	SIX SIS LTD.	12,253	4.8%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,960	3.5%
6	いちご株式会社 [スポンサー]	6,500	2.5%
7	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.5%
8	モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	4,356	1.7%
9	THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	3,990	1.6%
10	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/BPSS DUBLIN CLIENTS/UCITS ASSETS	3,935	1.5%
合計		115,180	45.2%

投資主の状況 (2018年1月31日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2017年8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ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード3463)
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ(www.ichigo-hotel.co.jp)に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324(フリーダイヤル)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

[マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

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

IRカレンダー

2018年1月期	決算期末	2018年1月31日	2018年7月期	決算期末	2018年7月31日
	決算発表	2018年3月15日		決算発表	2018年9月中旬
	分配金支払開始	2018年4月20日		分配金支払開始	2018年10月下旬

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

IRニュース配信サービスのお知らせ

www.ichigo-hotel.co.jp

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

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



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用
して印刷しています。



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。