

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」



ネストホテル那覇

第7期 資産運用報告 | 自2018年8月1日 至2019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

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 成長戦略(内部成長)	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 2019年1月期/2019年7月期業績予想	46 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 サステナビリティへの取組み	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

ご挨拶



エリア分散の進展による、安定性の向上

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2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)の運用状況と決算概況についてご報告申し上げます。
当期においては、投資主価値向上のための資産入替を実行しました。スマイルホテル浅草の売却においては、帳簿価格の約1.4倍での売却を実現し、譲渡益(694百万円)は投資主の皆様へ全額分配させていただく

こととしております。また、帳簿価格相当額については、成長性の高いコートホテル倉敷の取得に充当し、地域分散の進展を図りました。さらに、収益性の向上を図る価値向上CAPEXとして、ホテルウィングインターナショナル名古屋ではバックヤードの一部を客室化することにより、需要の高いシングルルームを4室増室し、ネストホテル那覇では、さらなるレジャー客の取込みによる収益向上策の一環として客室改装・分割工事を行い、収容可能人数を増加いたしました。
当期は一部地域で自然災害の影響があったものの、資産入替を通じてさらなるエリア分散を図ったことにより、ポートフォリオ全体での運用実績は前年水準を維持することができました。

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、一部の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。このような環境を背景としながら、価値向上策等により、いちごホテルが保有する変動賃料ホテル全体のRevPARは対前年同期比で1.5%の減少となりました。

こうした運用の結果、営業収益2,439百万円、営業利益1,573百万円、経常利益1,399百万円、当期純利益1,398百万円を計上し、1口当たり分配金は5,487円となり、期首予想に対し58円、1.1%の増配となりました。

また、2018年10月に開催された投資主総会において、J-REIT初となる「完全成果報酬」へ資産運用報酬体系を刷新することをご提案した結果、約99%の賛成票を得て承認可決されました。投資主の皆様には御礼申し上げます。

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宜しくお願い申し上げます。

2019年1月期の決算サマリー

営業収益	2,439	百万円	営業利益	1,573	百万円	経常利益	1,399	百万円
当期純利益	1,398	百万円	1口当たり分配金	5,487	円	稼働率	100	%
(2019年1月期末時点)								

決算ハイライト

	2019年1月期実績	説明
当期純利益	1,398百万円 (前年同期比+557百万円、+66.2%)	売却資産の譲渡益694百万円 分散されたポートフォリオで自然災害の影響を緩和
資産取得	コートホテル倉敷取得 (取得価格1,725百万円)	スポンサーサポートの活用による取得
資産売却	スマイルホテル浅草売却 (譲渡価格2,700百万円)	帳簿価格の1.4倍、鑑定評価額の1.3倍での売却
RevPAR	8,137円(変動賃料12ホテル) (前年同期比-127円、-1.5%)	自然災害や新規供給によりRevPAR微減
NOI	1,574百万円 (前年同期比-45百万円、-2.8%)	資産入替効果を上回る近畿エリアの新規供給および 自然災害の影響によりNOI減少
1口当たりFFO ^(※1)	4,055円 (前年同期比-531円、-11.6%)	NOI減少によるFFO減少
1口当たり分配金	5,487円 (前年同期比+2,185円、+66.2%)	売却資産の譲渡益を全額分配 予想比 +58円、+1.1%
1口当たりNAV ^(※2)	145,726円 (前期比-591円、-0.4%)	前期は浅草を時価評価で算出 前々期比は +2,681円、+1.9%

(※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

2019年1月期 決算概要

(単位: 百万円)

	2018年1月期 実績	2019年1月期 実績(A)	予想(B) (2018年9月発表)	予想比 (A) - (B)
営業収益	1,782	2,439	2,448	-8
ホテル変動賃料	748	701	711	-9
ホテル固定賃料	974	984	984	+0
その他	59	753	752	+1
営業費用	747	866	874	-8
修繕費	15	16	20	-3
減価償却費	302	308	312	-3
営業利益	1,034	1,573	1,574	-0
経常利益	842	1,399	1,385	+14
当期純利益	841	1,398	1,384	+14
1口当たり分配金(DPU)	3,302円	5,487円	5,429円	+58円
1口当たりFFO	4,586円	4,055円	4,030円	+25円
NOI	1,620	1,574	1,583	-8
償却後NOI	1,318	1,266	1,270	-4
資本的支出(CAPEX)	283	321	379	-57
帳簿価格	51,512	51,299	-	-

ホテル運営実績

ホテル運営実績 | 第7期(2018年8月~2019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)

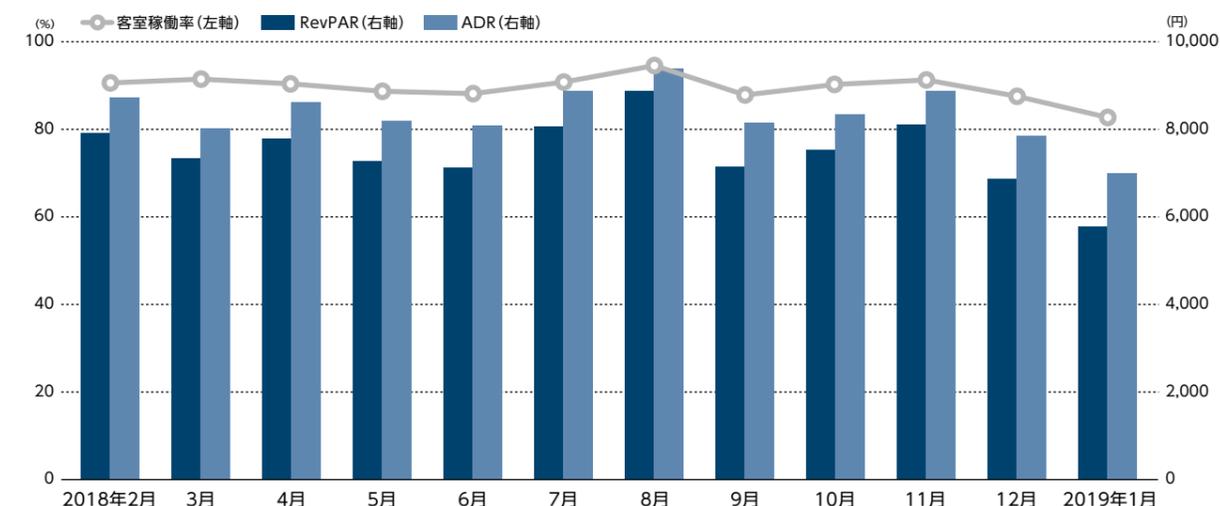
	2017年8月 ~2018年1月	2018年8月 ~2019年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,797	2,764	-32	-1.2%
売上高(百万円)	3,241	3,207	-33	-1.0%
RevPAR(円)	8,264	8,137	-127	-1.5%
客室稼働率	92.0%	91.2%	-0.8%	-0.9%
ADR(円)	8,980	8,919	-62	-0.7%

●ポートフォリオ全体(19ホテル)

	2017年8月 ~2018年1月	2018年8月 ~2019年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,117	4,136	+19	+0.5%
売上高(百万円)	4,634	4,620	-13	-0.3%
RevPAR(円)	7,361	7,380	+18	+0.2%
客室稼働率	89.1%	89.0%	-0.0%	-0.0%
ADR(円)	8,266	8,290	+24	+0.3%

※ホテルサーブ神戸アスタおよびグランパーク・イン横浜は、貸借人から運営実績の開示が得られていないため、集計対象外
※本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

ポートフォリオ全体の運営実績(2018年2月~2019年1月)



成長戦略（内部成長）

投資主価値向上に資する資産入替の実行

譲渡	スマイルホテル浅草												
		<p>譲渡価格：2,700百万円（想定帳簿価格の1.4倍）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●NAVベースの含み益を上回る譲渡益の顕在化(鑑定評価額の1.3倍) ●譲渡益を全額投資主に分配(694百万円) 											
取得	コートホテル倉敷												
		<p>取得価格：1,725百万円（鑑定評価額：1,960百万円）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●ポートフォリオの分散の進展による安定性向上を実現 ●譲渡ホテルよりも高いNOIと成長余地により、分配金アップに寄与 											
資産入替の効果	地域分布（取得価格ベース）	2019年1月期におけるNOI成長（実績比）											
	<table border="1"> <tr> <th>資産入替前</th> <th>資産入替後</th> </tr> <tr> <td>東京 14.1%</td> <td>東京 10.4%</td> </tr> <tr> <td>中国・四国 9.0%</td> <td>中国・四国 12.5%</td> </tr> </table>	資産入替前	資産入替後	東京 14.1%	東京 10.4%	中国・四国 9.0%	中国・四国 12.5%	<table border="1"> <tr> <th>スマイルホテル浅草</th> <th>コートホテル倉敷</th> </tr> <tr> <td>2018年1月期(6か月間)</td> <td>2019年1月期(5か月間)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>+17.6百万円 (+40%)</td> </tr> </table>	スマイルホテル浅草	コートホテル倉敷	2018年1月期(6か月間)	2019年1月期(5か月間)	
資産入替前	資産入替後												
東京 14.1%	東京 10.4%												
中国・四国 9.0%	中国・四国 12.5%												
スマイルホテル浅草	コートホテル倉敷												
2018年1月期(6か月間)	2019年1月期(5か月間)												
	+17.6百万円 (+40%)												

※コートホテル倉敷の取得日は2018年8月31日のため、NOIについては5か月実績
 ※コートホテル倉敷の5か月分の固定税を勘案すると+14百万円(+32%)

積極的な収益向上策への取組み

- 収益向上施策により、年間23.8百万円のNOI向上を見込む
- 収益の向上
価値向上CAPEX **NOI +18.2百万円/年**

実施時期	対象ホテル	項目	投資額 (百万円)	NOI増加額 (百万円/年)	ROI
2018年9月	ホテルウイング インターナショナル名古屋	非収益スペースの客室化 (4室増室)	14.3	2.8	19.8%
	ネストホテル札幌大通	レストラン席数増加対応	0.8	—	—
2019年1月	ネストホテル那覇	客室改装・客室分割工事	50.0	9.9	19.8%
	コートホテル倉敷	ダブルルームのツイン化	29.9	5.5	18.5%

共有スペースの有効活用 **NOI +4.6百万円/年**

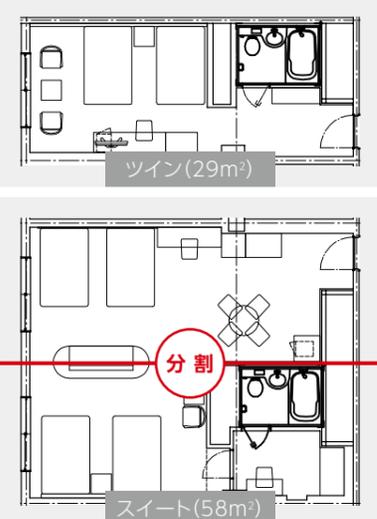
外部貸し駐輪場の賃料増額改定および駐輪場の拡張(スマイルホテル東京阿佐ヶ谷)

- コストの効率化 **NOI +1.0百万円/年**
電力契約の見直し、節水対応(コートホテル倉敷・ネストホテル松山)

価値向上CAPEX事例（ネストホテル那覇）

収容可能人数の増加によるレジャー需要のさらなる取込み

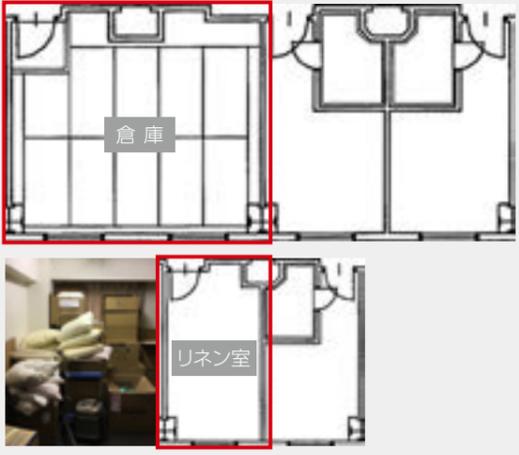
- ツインルーム6室の改装工事(各室定員3名→4名により計6名増)
- スイートルーム2室の分割工事(2室増室により計定員8名増)
- 収益貢献：年間 9.9百万円賃料増収想定
- 投資効率：ROI 19.8%(総工事費50.0百万円)

実施前	実施後
 <p>ツイン(29m²)</p> <p>分割</p> <p>スイート(58m²)</p>	<p>ツインは2段ベッドを導入し定員を3→4名に増員 スイート2室は分割し、ツイン4室にし、2室増室 デスクを撤去し、レジャー客が利用しやすいレイアウト、明るいデザインに改装</p> 

価値向上CAPEX事例（ホテルウイングインターナショナル名古屋）

バックヤードの一部を客室化し、需要の高いシングルルームを4室増室

- 収益貢献：年間 2.8百万円賃料増収想定
- 投資効率：ROI 19.8%(総工事費14.3百万円、賃借人との共同投資)

実施前	実施後
<p>倉庫およびリネン庫2区画を客室化</p>  <p>倉庫</p> <p>リネン室</p>	<p>ビジネス需要に対応したシングルルームを4室増室</p> 

財務ハイライト

安定性の高い財務運営

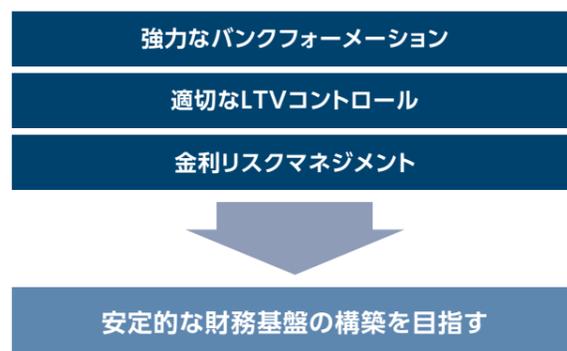
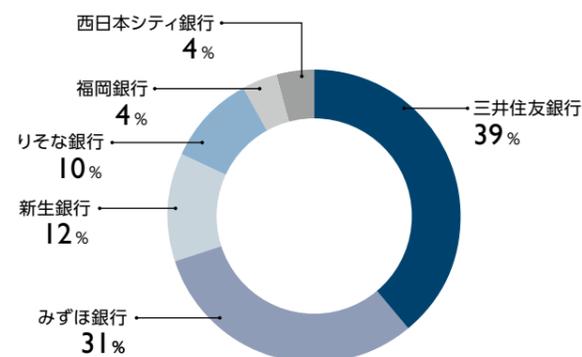
借入状況の推移

	2017年1月期末	2017年7月期末	2018年1月期末	2018年7月期末	2019年1月期末
借入金残高	19,500百万円	19,950百万円	21,750百万円	21,750百万円	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	73.1%	71.4%	73.8%	73.8%	80.7%
平均借入金利	0.89%	0.88%	0.88%	0.88%	0.89%
平均残存期間	4.5年	4.1年	3.6年	3.1年	3.2年
LTV(総資産ベース)	36.6%	37.1%	39.2%	39.1%	38.8%

返済期限の分散状況



バンクフォーメーション



2019年1月期 / 2019年7月期 業績予想

2019年7月期 業績予想

京都・大阪の新規供給による影響を考慮し、変動賃料は保守的に見込む

(単位:百万円)

	2018年7月期 実績(A)	2019年7月期 前回予想 (2018年9月発表)	2019年7月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,814	1,823	1,785	-28
ホテル変動賃料	803	794	750	-53
ホテル固定賃料	952	963	969	+16
その他	58	64	65	+7
営業費用	771	811	796	+24
修繕費	20	21	22	+1
減価償却費	310	323	317	+6
営業利益	1,042	1,011	989	-53
経常利益	855	827	810	-45
当期純利益	854	827	809	-45
1口当たり分配金(DPU)	3,352円	3,243円	3,174円	-178円
1口当たりFFO	4,671円	4,567円	4,473円	-198円
NOI	1,640	1,644	1,606	-34
償却後NOI	1,329	1,320	1,288	-40
資本的支出(CAPEX)	246	310	319	+72

2020年1月期 業績予想

前年同期に計上した売却益694百万円の剥落により、営業収益は減益

(単位:百万円)

	2019年1月期 実績(A)	2020年1月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	2,439	1,773	-666
ホテル変動賃料	701	713	+11
ホテル固定賃料	984	991	+7
その他	753	68	-685
営業費用	866	793	-72
修繕費	16	23	+6
減価償却費	308	322	+13
営業利益	1,573	979	-593
経常利益	1,399	803	-596
当期純利益	1,398	802	-596
1口当たり分配金(DPU)	5,487円	3,147円	-2,340円
1口当たりFFO	4,055円	4,432円	+377円
NOI	1,574	1,592	+17
償却後NOI	1,266	1,270	+4
資本的支出(CAPEX)	321	317	-3

成長に向けた取組み

価値向上CAPEXによる収益向上の計画

- 客室構成の最適化により、さらに8室増室予定
- 需要の変化をとらえながら、投資効率が高い価値向上CAPEXを継続

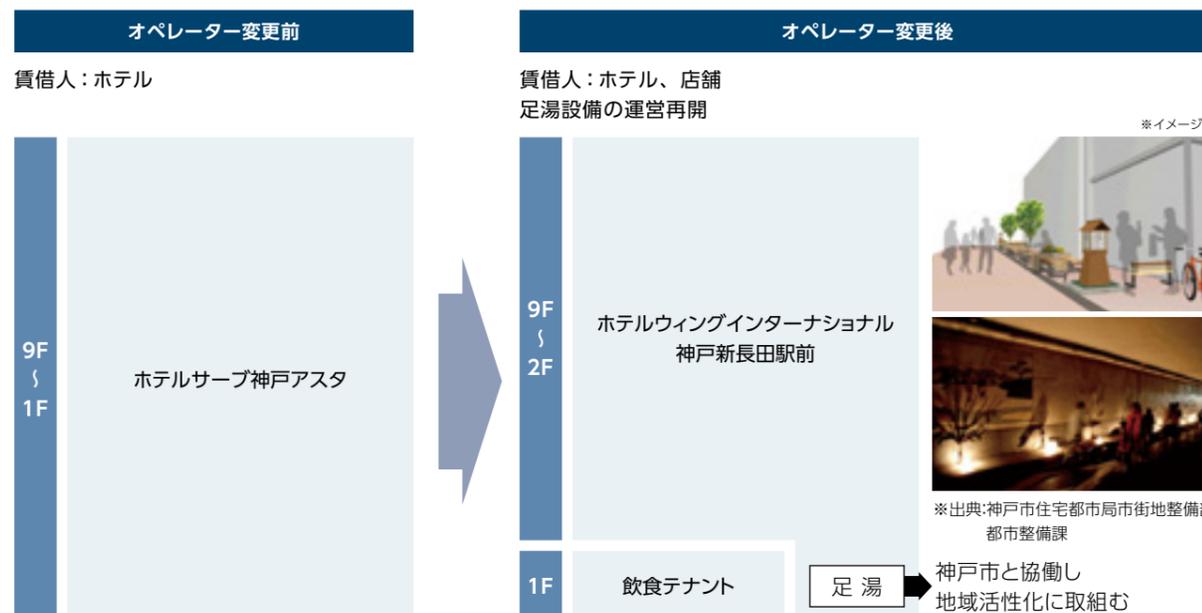
内容	上場～ 2019年1月期	2019年7月期(予定)		全期間累計
		コートホテル倉敷	ネストホテル那覇	
内容	客室改装・増室 等	客室増室 +6室	客室増室 +2室	—
投資額(百万円)	423.0	62.0	22.0	507.0
NOI増加額(百万円/年)	+103.9	+10.6	+3.7	+118.2
ROI	24.6%	17.2%	17.0%	23.3%

※ 賃料増加額には一部想定額を含む

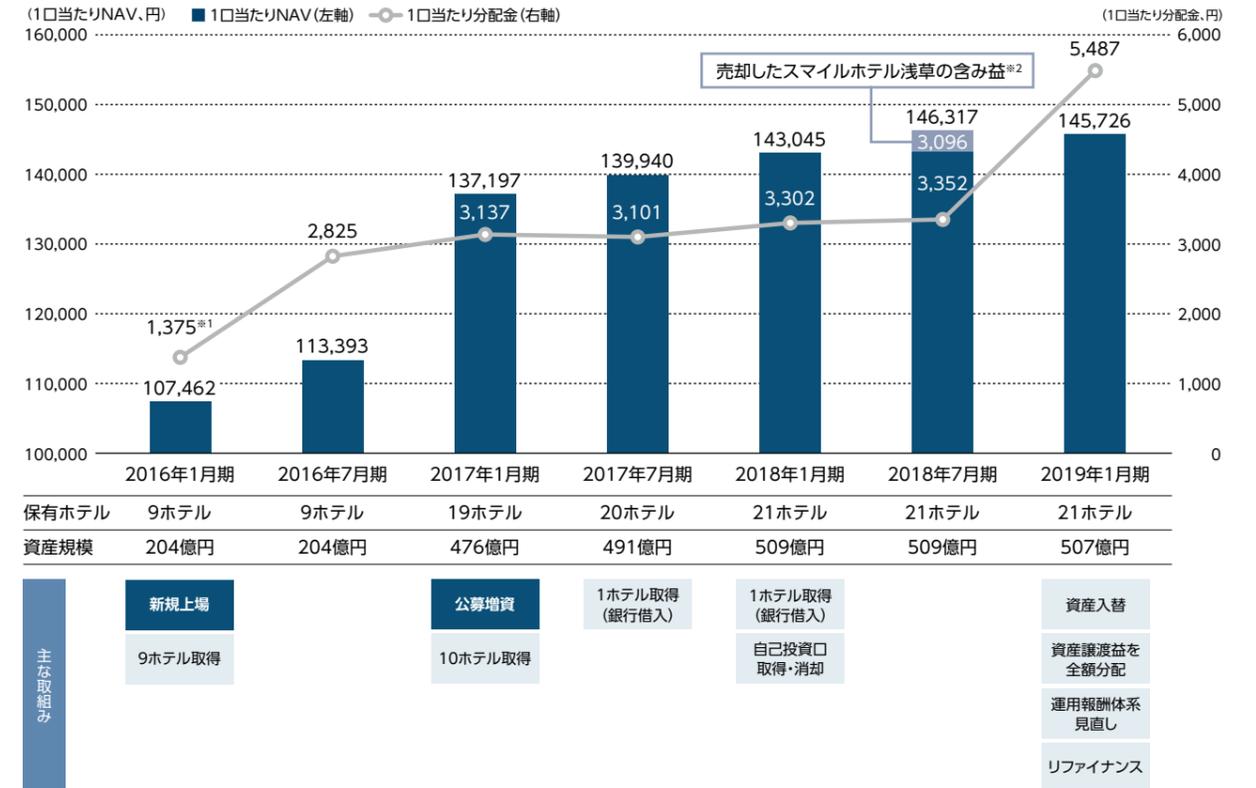
オペレーター変更に伴う収益の向上

賃貸借契約期間満了後、ダウンタイムなくリースアップを実現

- 建物全体で固定賃料増額を実現、ホテルは変動賃料を導入
- 「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」に名称変更し、2019年6月に開業予定
- 2019年6月には近隣に新長田合同庁舎が完成し、需要の増加が見込まれる



いちごホテル成長の軌跡



※1 2016年1月期の配当金471円を通期換算

※2 スマイルホテル浅草(2018年8月譲渡)の含み益 = (譲渡価格 - 売却時の帳簿価格) ÷ 期末時点発行済投資口数

投資主価値のさらなる向上に向けて

配当金の成長とポートフォリオの高安定性の維持・向上を通じ、投資主価値のさらなる向上を図る

	配当金のさらなる成長	ポートフォリオの高安定性の維持・向上
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 価値向上CAPEXを積極的に実施 ● 成長余力が限定的な物件を譲渡 	<ul style="list-style-type: none"> ● 引き続き、地域分散の効いた、安定性の高い宿泊主体特化型ホテルを中心としたポートフォリオを構築 ● 政令指定都市を中心とした、土地評価の高いホテルへの投資 ● 交通利便性が高く、イベント特需のメリット等が享受できる主要都市の中心部への投資
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 積極的な資産入替 含み益の顕在化と優良資産への再投資 ● 借入余力の活用 資金効率の向上 借入期間の長期化および金利固定化によるリスク低減 ● スポンサーパイプラインの活用 競争にさらされることなく、優良資産の取得を図る 	

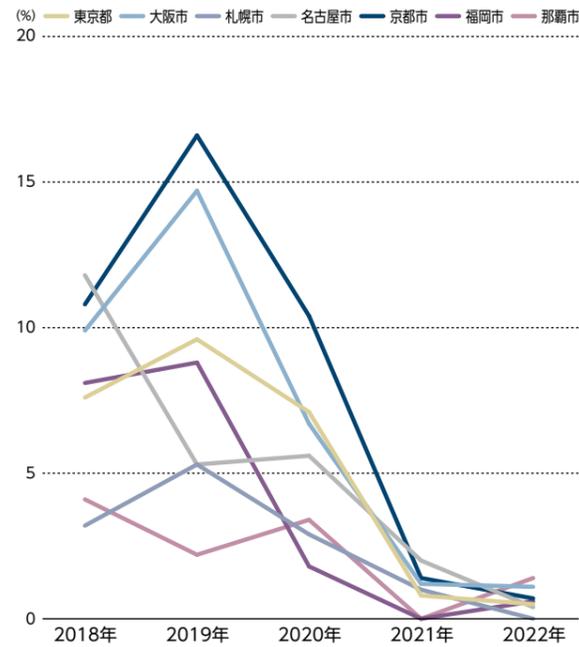
投資主価値のさらなる向上

ホテルを取り巻く環境

インバウンドを中心とした需要の増加傾向は継続

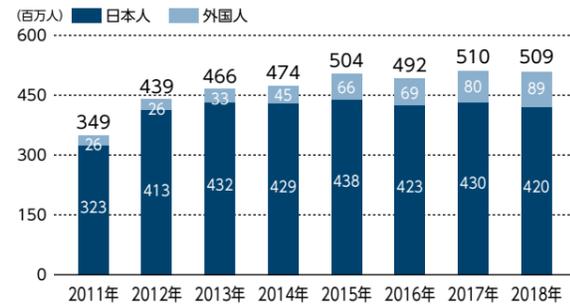
- ホテルの新規供給は2019年がピーク
- 安定した国内需要とインバウンドの増加がいちごホテルの成長を支える

主要都市別 新規供給客室増減／2018年3月末比



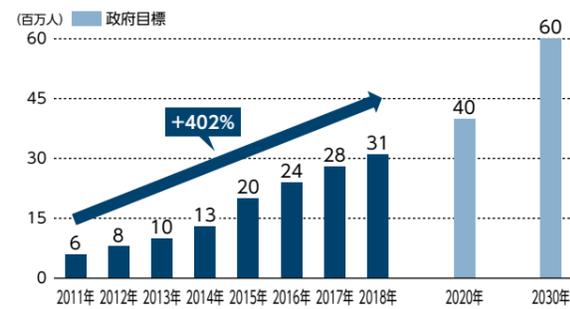
※厚生労働省「衛生行政報告書」および週刊ホテルレストラン2018年12月7日号のデータを基に、資産運用会社作成
 ※東京都のみ都道府県データを使用
 ※既存客室タイプはホテルと旅館の合計を集計し、開業時期未定のものについては集計対象外

国内宿泊施設の延べ宿泊者数推移



※観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

インバウンド旅行者数推移



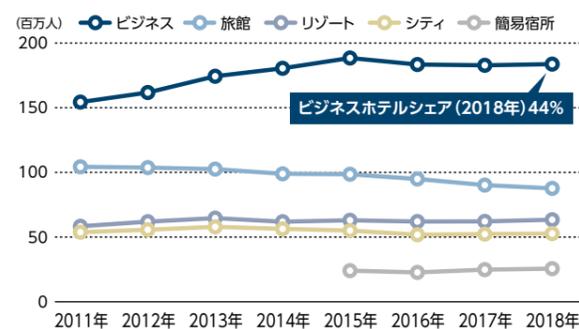
※日本政府観光局「訪日外客数の動向」、首相官邸公表資料を基に、資産運用会社作成

ビジネスホテルの強い需要は継続

ビジネスホテル宿泊者は、日本人の高い安定性と外国人の強い成長性を有す

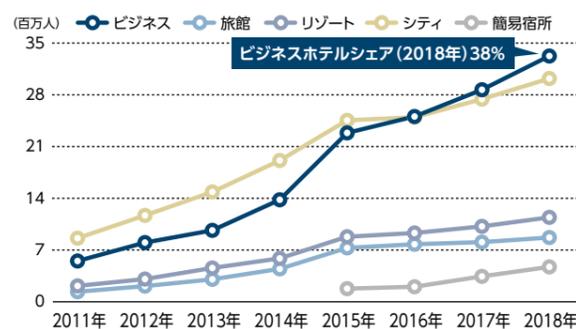
- 2018年の日本人ビジネスホテル宿泊者は183百万人(前年比+1%)でトップシェア
- 2018年の外国人ビジネスホテル宿泊者は33百万人(前年比+16%)でトップシェア

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)

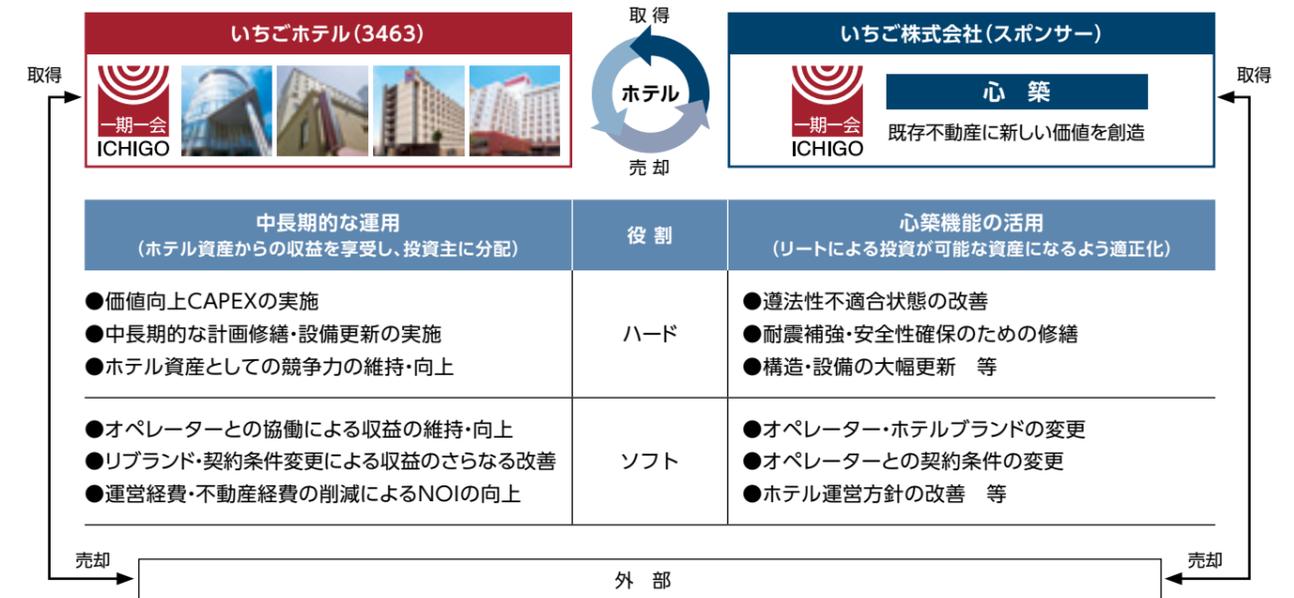


※観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に、資産運用会社作成

いちごといちごホテルのシナジー

いちごといちごホテルのシナジー

- いちご、いちごホテル共に多様なソーシングルートを通じてホテルを調達
- いちごは心築(しんちく)のノウハウを活用し、いちごホテルが投資できる資産にすべく適正化を図る
- いちごホテルは取得した資産を中長期的に運用し、収益を投資主に分配



※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

スポンサーの保有ホテル

16ホテル 約439億円(2019年1月31日現在)

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



サステナビリティへの取り組み

サステナビリティに関する方針

- いちごは、サステナビリティの推進に主体的に取り組むことを目的に、以下のとおり「いちごサステナビリティ方針」を定め、環境負荷の低減や環境貢献活動に積極的に参加してまいります

1. 環境との調和

事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます。

2. 省エネルギー、低炭素化と資源循環

事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量の削減、施設等の長寿命化、節水、廃棄物の削減・リサイクル等に努め、また、グリーン調達を推進し、低炭素社会と資源循環型社会の実現を目指します。

3. 法令適応と環境管理体制の整備

環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します。

4. 教育・啓発活動

当方針を全役員に周知し、意識の向上を図るとともに、サステナビリティに関する教育・啓発活動を推進します。

5. サステナビリティ活動の開示等

本方針やサステナビリティに関する活動の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます。

J-REIT初となる「完全成果報酬」への移行

- 投資主総会で投資主の約99%の賛同を得て承認可決

運用報酬体系		変更前料率 (2019年1月31日まで)	変更後料率 (2019年2月1日から)
資産規模連動	運用報酬 I	総資産額 × 料率	0.4%
	取得報酬	取得価格 × 料率	1%
	譲渡報酬	譲渡価格 × 料率	0.5%
利益連動	運用報酬 II (収益・分配金成果報酬)	NOI × DPU × 料率	0.002%
	譲渡成果報酬	譲渡益 × 料率	—
			—
			15% 新設

※譲渡成果報酬は、譲渡損の場合は発生なし(本投資法人の設立以降計上した譲渡損益の累計がプラスである場合のみ発生)

- 報酬体系移行の効果

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

※運用報酬体系の変更は、2019年2月1日より効力発生
DPU=運用報酬控除前1口当たり分配金

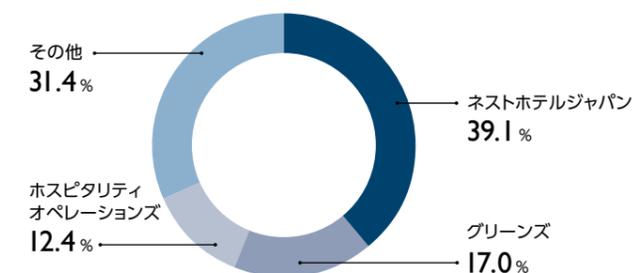
ポートフォリオの概要

ポートフォリオ一覧

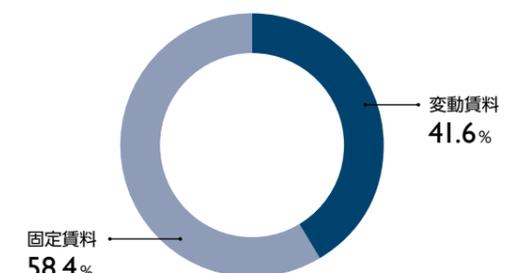
地域	ホテル番号	ホテル	業態	賃料契約形態	総客室数(室)	取得価格(百万円)	期末評価額(百万円)	所在地
北海道・東北	A-1	ネストホテル札幌駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	162	2,160	2,640	北海道札幌市
	A-2	ネストホテル札幌大通	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	121	1,450	1,780	北海道札幌市
	A-3	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	固定賃料	126	300	421	北海道釧路市
甲信越	B-1	グランパーク・イン横浜	宿泊主体・特化型	固定賃料	175	1,490	1,560	神奈川県横浜市
東京	C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	112	3,910	4,310	東京都杉並区
	C-3	ホテルリブマックス日本橋箱崎	宿泊主体・特化型	固定賃料	48	1,360	1,440	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	1,850	静岡県浜松市
	D-2	ホテルウィングインターナショナル名古屋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	224	2,670	2,920	愛知県名古屋
	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	5,890	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	144	4,480	4,640	京都府京都市
	E-2	ホテルビスタブレミアオ京都	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	84	3,600	3,960	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	1,820	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	1,260	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	1,890	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
	F-4	コートホテル倉敷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	104	1,725	1,960	岡山県倉敷市
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	2,200	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	4,180	沖縄県那覇市
2019年1月31日保有ホテル合計(21ホテル)					3,356	50,763	56,858	—

※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おりますが、本投資法人の収益予想において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おります。

オペレーター分散 (2019年1月期ホテル賃料ベース)



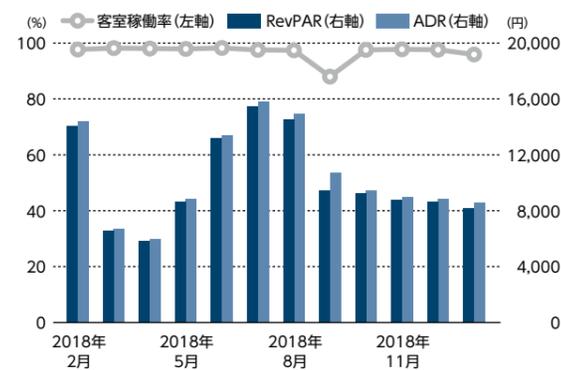
賃料形態分散 (2019年1月期ホテル賃料ベース)



保有ホテル紹介(変動賃料)

A-1 ネストホテル札幌駅前

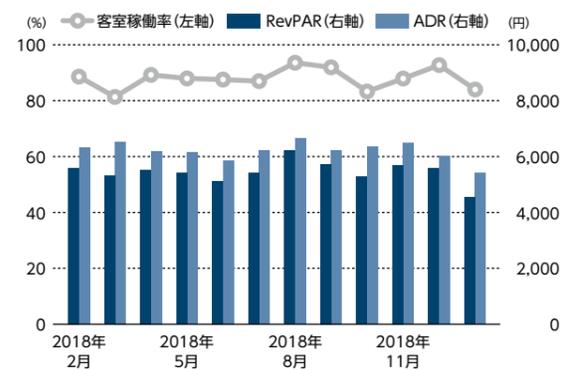
年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)



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

D-2 ホテルウイングインターナショナル名古屋

年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)

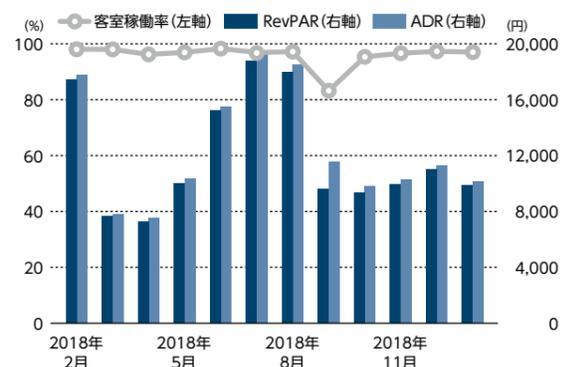


所在地	愛知県名古屋市	構造・階数	SRC・S造地下1階付地上11階建
総客室数	224室	建築時期	1984年10月19日
賃貸可能面積	5,255.66㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

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

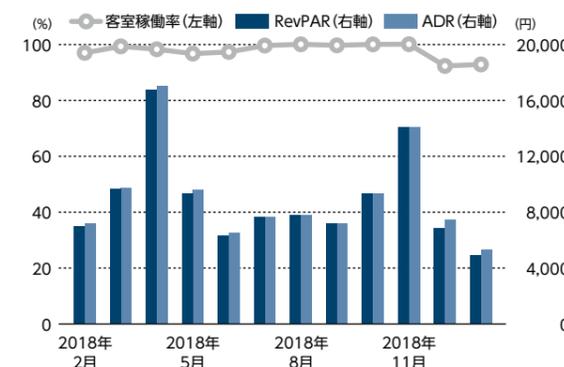
年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)



所在地	京都府京都市	構造・階数	SRC・S造地下1階付10階建
総客室数	144室	建築時期	1991年1月31日
賃貸可能面積	4,891.84㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

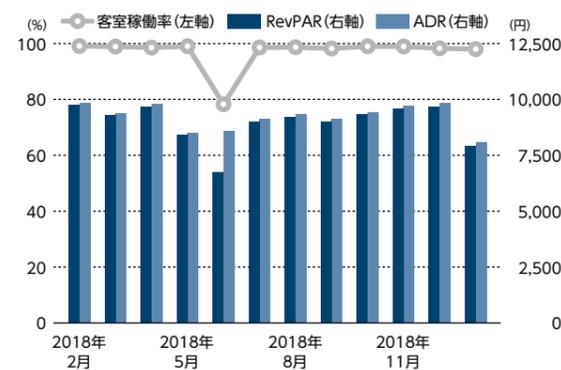
E-1 スマイルホテル京都四条

年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)



C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

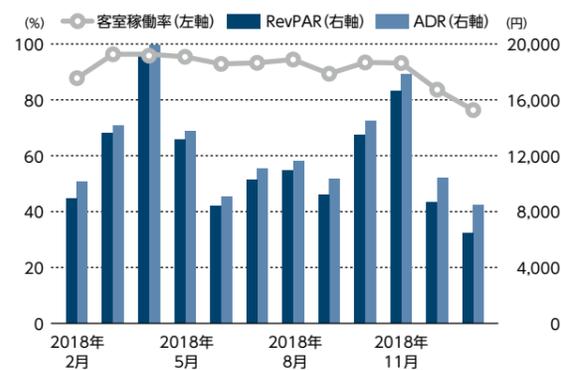
年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)



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-2 ホテルビスタプレミアオ京都

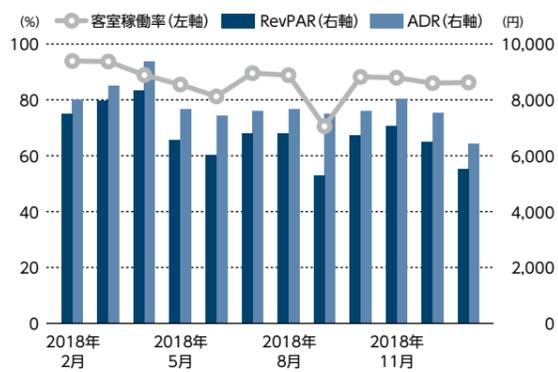
年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)



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

E-3 チサンイン大阪ほんまち

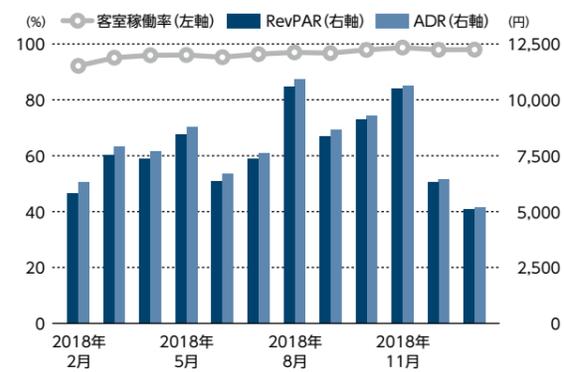
年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)



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

F-4 コートホテル倉敷

年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)

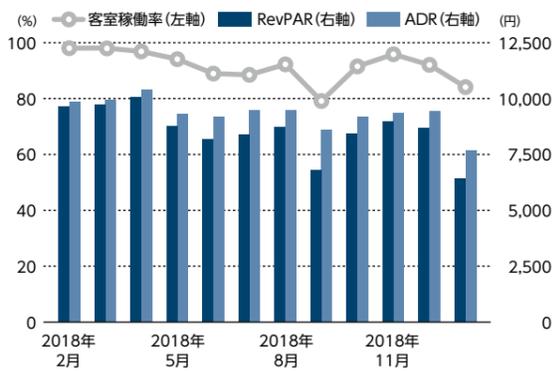


所在地	岡山県倉敷市	構造・階数	RC造 8階建
総客室数	104室	建築時期	1993年3月12日
賃貸可能面積	3,964.19㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



E-5 ネストホテル大阪心斎橋

年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)

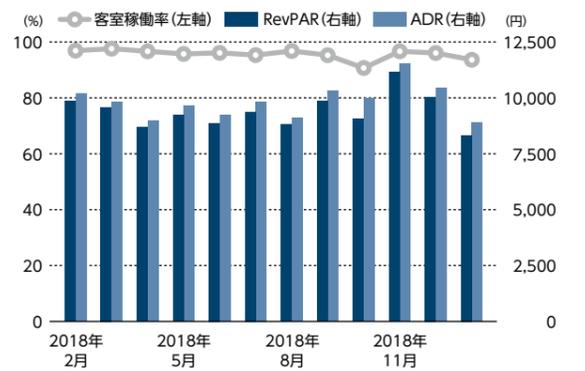


所在地	大阪府大阪市	構造・階数	SRC造 13階建
総客室数	302室	建築時期	1984年8月28日
賃貸可能面積	8,057.26㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



G-1 ヴァリエホテル天神

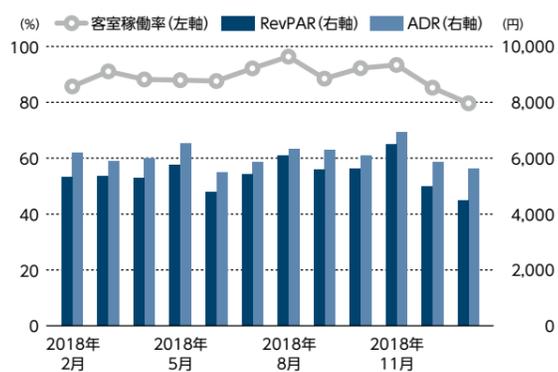
年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)



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

F-2 ネストホテル松山

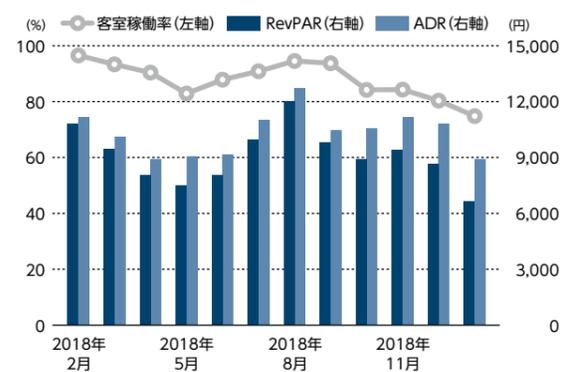
年間運営実績 (2018年2月~2019年1月)



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

G-2 ネストホテル那覇

年間運営実績 (2018年2月~2019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	3,180.58㎡	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	1,183.26㎡	賃料契約形態	固定賃料

E-4 ホテルウィングインターナショナル 神戸新長田駅前 (旧名称: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	4,633.16㎡	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、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	5,543.70㎡	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	853.00㎡	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	4,173.92㎡	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	2,756.20㎡	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

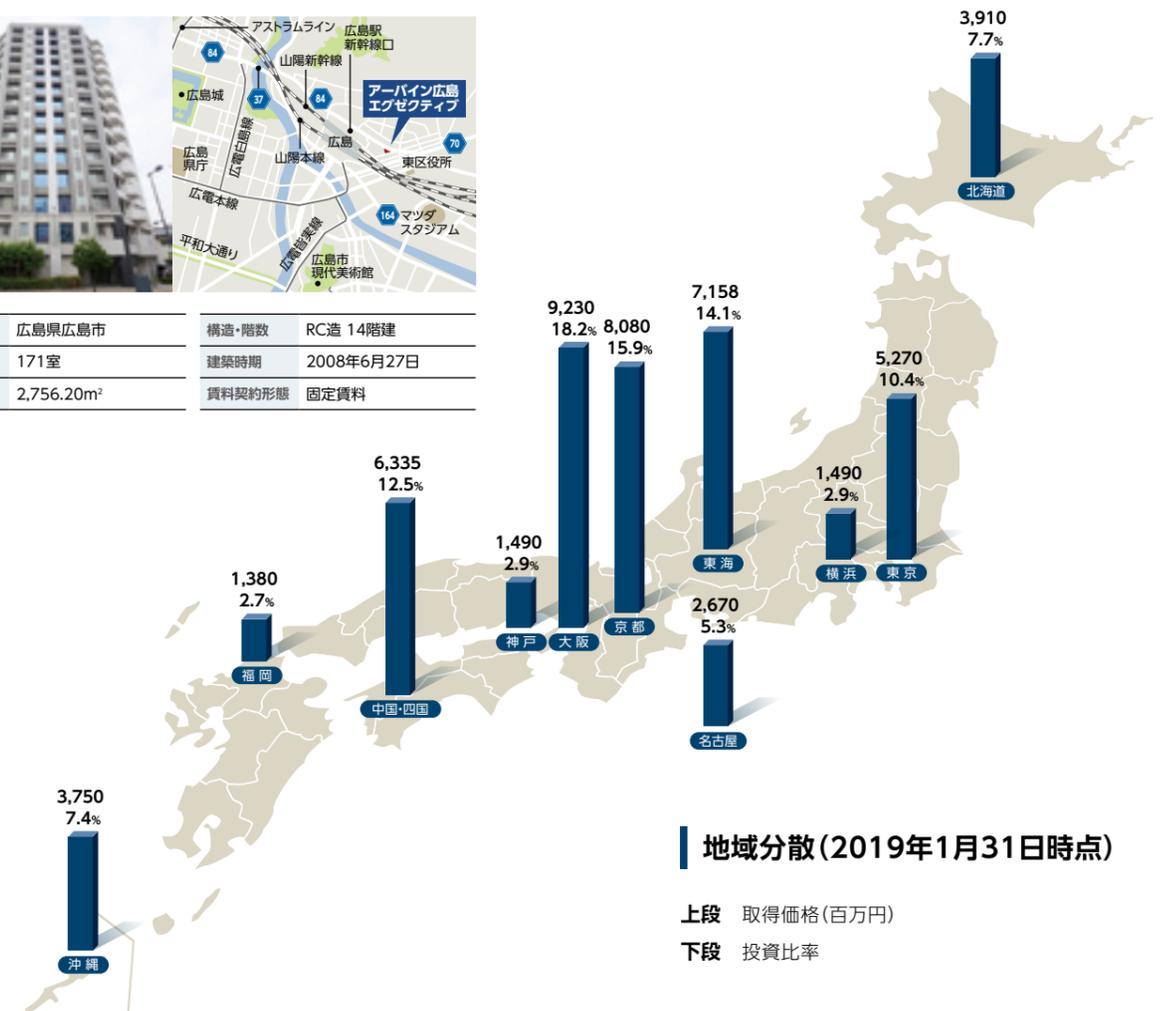


所在地	愛知県常滑市	構造・階数	RC造 8階建
総客室数	346室	建築時期	2004年11月2日
賃貸可能面積	11,599.63㎡	賃料契約形態	固定賃料

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	2,186.65㎡	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3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自 2016年8月1日 至 2017年1月31日	自 2017年2月1日 至 2017年7月31日	自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
営業収益	(注1) 百万円	1,560	1,687	1,782	1,814	2,439
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,560)	(1,687)	(1,782)	(1,814)	(1,745)
営業費用	百万円	581	714	747	771	866
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(370)	(444)	(463)	(484)	(479)
営業利益	百万円	978	973	1,034	1,042	1,573
経常利益	百万円	809	799	842	855	1,399
当期純利益	百万円	808	798	841	854	1,398
総資産額	百万円	53,331	53,760	55,415	55,682	56,084
(対前期比)	%	(127.1)	(0.8)	(3.1)	(0.5)	(0.7)
純資産額	百万円	32,705	32,696	32,439	32,452	32,996
(対前期比)	%	(125.0)	(0.0)	(△0.8)	(0.0)	(1.7)
出資総額(純額)	(注2) 百万円	31,897	31,897	31,597	31,597	31,597
発行済投資口の総口数	口	257,584	257,584	254,974	254,974	254,974
1口当たり純資産額	円	126,971	126,935	127,227	127,277	129,412
分配金総額	百万円	808	798	841	854	1,399
1口当たり分配金	円	3,137	3,101	3,302	3,352	5,487
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,137)	(3,101)	(3,302)	(3,352)	(5,487)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) %	2.1 (4.2)	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)	1.5 (3.1)	2.5 (5.0)
自己資本利益率	(注3) %	3.4 (6.8)	2.4 (4.9)	2.6 (5.1)	2.6 (5.3)	4.3 (8.5)
自己資本比率	(注3) %	61.3	60.8	58.5	58.3	58.8
(対前期増減)	%	(△0.6)	(△0.5)	(△2.3)	(△0.3)	(0.6)
配当性向	(注4) %	99.9	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	19	20	21	21	21
期末テナント数	件	29	30	31	31	31
総賃貸可能面積	m ²	91,644.98	92,828.24	95,584.44	95,584.44	97,755.20
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	268	280	302	310	308
当期資本的支出額	千円	256,477	210,639	283,039	246,735	321,316
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注3) 百万円	1,458	1,523	1,620	1,640	1,574
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注3) 円	4,275	4,287	4,586	4,671	4,055
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

- (注1) 営業収益等には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」といいます。)は含まれていません。
(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
(注3) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を()に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
自己資本比率	期末純資産額 / 期末総資産額
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益 + 当期減価償却費 + 創立費償却 + 投資口交付費償却 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 ± 不動産等売却損益 ± 特別損益) / 期末発行済投資口の総口数

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

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

いちごホテルリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、いちご投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人とし、また、いちご株式会社をスポンサーとして2015年7月22日に設立(出資額300百万円、発行口数3,000口)され、同年11月30日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3463)。

第7期を迎えた当期は、2018年8月1日付でスマイルホテル浅草の譲渡を行い、譲渡益を全額投資主に分配することで、投資主価値の最大化を実現しました。さらに、譲渡により得た資金を活用し、2018年8月31日付でコートホテル倉敷を新たに取得しました。

前期に引き続き、既存の保有物件の収益向上を目指し、ネストホテル那覇における客室分割・改装工事などの価値向上CAPEX(注)に積極的に取り組むなど、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。

(注) 「価値向上CAPEX」(Capital Expenditure、資本的支出)とは、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。

(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が続いています。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海外市場の経済の先行き、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「インバウンド旅行者」といいます。)が増加し、2018年のインバウンド旅行者は前年の28.7百万人から8.7%増の31.2百万人と過去最高を更新しました。本投資法人が保有するホテルにおいては、ホテルの新規供給の増加による影響や、2018年9月に発生した台風21号及び北海道胆振東部地震の影響による、予約キャンセル等の影響がありましたが、ポートフォリオ全体ではその影響を最小限に留めることができました。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、2018年11月に返済期限の到来する借入金（3,250百万円）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3,250百万円）を行いました。この結果、2019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38.8%となりました。

(4) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、2019年1月期の実績として営業収益2,439百万円、営業利益1,573百万円、経常利益1,399百万円、当期純利益1,398百万円を計上しました。

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1,399百万円に対して、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1,399百万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5,487円としました。

3 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年7月22日	私募設立	3,000	3,000	300	300	(注2)
2015年11月27日	公募増資	129,000	132,000	13,181	13,481	(注3)
2015年12月22日	第三者割当増資	6,500	138,500	664	14,145	(注4)
2016年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	(注5)
2016年9月13日	第三者割当増資	3,284	257,584	489	31,897	(注6)
2017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口当たり発行価格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口当たり発行価格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) 2017年10月11日から2017年11月9日にかけて、信託方式による市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（2,610口）については、2017年11月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2017年12月11日に消却しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

決算期	第3期 自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月 31日	第4期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	第5期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日	第6期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日	第7期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日
最高	162,400円	126,700円	131,400円	144,300円	144,100円
最低	116,200円	104,500円	105,500円	117,300円	128,900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1,399百万円に対して、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1,399百万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5,487円としました。

決算期	第3期 自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月 31日	第4期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	第5期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日	第6期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日	第7期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日
当期末処分利益総額	千円 808,284	798,944	841,965	854,834	1,399,111
利益留保額	千円 243	176	41	161	69
金銭の分配金総額	千円 808,041	798,767	841,924	854,672	1,399,042
(1口当たり分配金)	円 (3,137)	(3,101)	(3,302)	(3,352)	(5,487)
うち利益分配金総額	千円 808,041	798,767	841,924	854,672	1,399,042
(1口当たり利益分配金)	円 (3,137)	(3,101)	(3,302)	(3,352)	(5,487)
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・デシ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。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。

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

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

- a. 宿泊主体・特化型ホテル
駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、又は最小限にして宿泊を主体としたホテル及び宿泊に特化したホテル。なお、カプセルホテルを含みます。
- b. フルサービスホテル
駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル。
- c. リゾートホテル
観光地、景勝地、レジャー施設近隣に位置し、比較的ゆとりのある宿泊施設とレストラン、宴会場、会議場、スポーツ施設などより多様な付帯施設・設備を有するホテル。
- d. その他宿泊施設
交通の利便性が高い都市部、都市近郊、駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣等に位置し、旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設で、ホテル以外の各宿泊施設及びサービスアパートメント等。

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

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

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

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3期 2017年1月31日	第4期 2017年7月31日	第5期 2018年1月31日	第6期 2018年7月31日	第7期 2019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	257,584	257,584	254,974	254,974	254,974
出資総額（純額）（注）	百万円	31,897	31,897	31,597	31,597	31,597
投資主数	人	9,946	10,990	10,825	11,643	13,445

（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

2019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）	31,339	12.29
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28,192	11.05
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	11,451	4.49
SIX SIS LTD.	9,533	3.73
野村信託銀行株式会社（投信口）	8,714	3.41
いちご株式会社	6,500	2.54
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	6,445	2.52
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.51
BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	4,215	1.65
富国生命保険相互会社	2,800	1.09
合 計	115,613	45.34

（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）2019年1月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	宮下 修	宮下アソシエイツ合同会社 代表社員 株式会社速藤総合研究所 顧問	1,800
監督役員	飯田 善	飯田経営法律事務所 弁護士 株式会社ディー・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 監査役 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	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	7,400

（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

2019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6期(2018年7月31日)		第7期(2019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	3,920	7.0	3,912	7.0
	関東甲信越	1,507	2.7	1,505	2.7
	東京	7,252	13.0	5,320	9.5
	北陸・東海	9,794	17.6	9,801	17.5
	近畿	19,041	34.2	19,013	33.9
	中国・四国	4,706	8.5	6,494	11.6
	九州・沖縄	5,226	9.4	5,251	9.4
小計		51,448	92.4	51,299	91.5
預金・その他資産		4,233	7.6	4,785	8.5
資産総額計		55,682	100.0	56,084	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

2019年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
ネストホテル大阪心斎橋	7,722	8,057.26	8,057.26	100.0	11.5	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,325	11,599.63	11,599.63	100.0	8.7	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,567	4,891.84	4,891.84	100.0	6.2	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,987	2,721.70	2,721.70	100.0	5.8 (注4)	ホテル
ネストホテル那覇	3,805	9,240.20	9,240.20	100.0	9.0	ホテル
ホテルビスタプレミオ京都	3,587	3,867.66	3,867.66	100.0	4.6 (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	2,152	5,734.93	5,734.93	100.0	6.9	ホテル
アーバイン広島エグゼクティブ	1,848	2,756.20	2,756.20	100.0	非開示 (注4)	ホテル
コートホテル倉敷	1,780	3,964.19	3,964.19	100.0	3.6	ホテル
合計	37,479	58,089.27	58,089.27	100.0	56.3	

(注1) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

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

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

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

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2019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	4,640
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	3,960
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	2,920
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	2,640
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
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	1,850
007	ホテルサーブ神戸アスタ (注3)	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	1,820
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	1,780
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	2,200
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
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	5,890
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	4,310
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	4,180
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	1,890
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
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	1,260
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
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
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
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
022	コートホテル倉敷	岡山県倉敷市中央二丁目2番26号	不動産 信託受益権	3,964.19	1,960
合計				97,755.20	56,858

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注2) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 2019年3月1日付で物件名称をホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前へ変更しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第6期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日				第7期 自 2018年 8月 1日 至 2019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	133,671	7.4	1	100.0	108,809	6.2
002	ホテルピスタプレミオ京都	3	100.0	75,000 (注2)	4.1 (注2)	3	100.0	80,209 (注2)	4.6 (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	129,917	7.2	1	100.0	120,997	6.9
005	チサンイン大阪ほんまち	2	100.0	82,834 (注2)	4.6 (注2)	2	100.0	39,600 (注2)	2.3 (注2)
006	コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	3.1	1	100.0	55,361	3.2
007	ホテルサーブ神戸アスタ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
008	ネストホテル札幌大通	1	100.0	105,752	5.8	1	100.0	91,985	5.3
009	ヴァリエホテル天神	1	100.0	65,038	3.6	1	100.0	69,435	4.0
010	ネストホテル大阪心斎橋	1	100.0	226,005	12.5	1	100.0	199,862	11.5
011	コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	151,441	8.3	1	100.0	151,441	8.7
012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	98,227 (注2)	5.4 (注2)	8	100.0	101,048 (注2)	5.8 (注2)
013	ネストホテル那覇	1	100.0	130,639	7.2	1	100.0	157,136	9.0
014	スマイルホテル浅草 (注3)	1	100.0	55,796	3.1	—	—	17	0.0
015	ネストホテル松山	1	100.0	88,905	4.9	1	100.0	90,176	5.2
016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
017	コンフォートホテル岡山	1	100.0	45,900	2.5	1	100.0	45,914	2.6
018	コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	1.0	1	100.0	18,419	1.1
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)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
022	コートホテル倉敷	—	—	—	—	1	100.0	63,096	3.6
—	その他 (注2)	—	—	335,710	18.5	—	—	336,409	19.3
	合 計	31	100.0	1,814,064	100.0	31	100.0	1,745,367	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。

(注2) 「その他」は、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルサーブ神戸アスタ」、「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「ホテルピスタプレミオ京都」、「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。

(注3) 2018年8月1日付で譲渡しています。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細（不動産等組入資産明細）」に一括して記載しており、2019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)

2019年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時 価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	17,550,000	17,550,000	—
合 計		17,550,000	17,550,000	—

(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2019年1月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	客室改装工事	自 2019年 6月 至 2019年 6月	62	—	—
コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	外壁改修工事	自 2019年 3月 至 2019年 5月	35	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	屋上改修工事	自 2019年 5月 至 2019年 5月	15	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が2019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321百万円であり、費用に区分された修繕費16百万円と合わせ、合計337百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	10階客室改装工事	自 2018年 12月 至 2019年 1月	50
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	客室改装工事	自 2018年 12月 至 2019年 1月	30
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外調機更新工事	自 2018年 5月 至 2018年 9月	18

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3期 自 2016年 8月 1日 至 2017年 1月 31日	第4期 自 2017年 2月 1日 至 2017年 7月 31日	第5期 自 2017年 8月 1日 至 2018年 1月 31日	第6期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日	第7期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日
当期首積立金残高	41	125	125	167	175
当期積立額	126	113	116	344	330
当期積立金取崩額	41	113	74	337	291
次期繰越額	125	125	167	175	213

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6期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日	第7期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日
(a) 資産運用報酬	236,309	312,144
(b) 資産保管手数料	4,156	4,176
(c) 一般事務委託手数料	15,874	18,824
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	26,603	47,500
合計	287,144	386,846

2 借入状況

2019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	2015年 11月30日	1,300	-	0.66163	2018年 11月30日	期日一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,137	-					
	株式会社新生銀行		487	-					
	株式会社りそな銀行		325	-					
	株式会社三井住友銀行	2015年 11月30日	2,100	2,100	1.08000 (注2)	2020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	2016年 8月17日	750	750	0.61200	2020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						
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月17日	1,750	1,750	0.90750 (注2)	2023年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社新生銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行	200	200						
株式会社三井住友銀行	2016年 8月17日	1,750	1,750	0.98500 (注2)	2023年 8月31日				
株式会社みずほ銀行		1,400	1,400						
株式会社新生銀行		450	450						
株式会社りそな銀行		500	500						
株式会社福岡銀行		200	200						
株式会社西日本シティ銀行		200	200						

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	2017年 3月27日	450	450	0.56200	2020年 2月28日	期日一括 返済	(注3)	無担保 無保証				
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月1日	400	400	0.78750 (注2)	2023年 1月31日							
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月1日	300	300	0.78750 (注2)	2023年 1月31日							
	株式会社新生銀行	2017年 8月1日	300	300	0.78750 (注2)	2023年 1月31日							
	株式会社りそな銀行	2017年 8月1日	200	200	0.78750 (注2)	2023年 1月31日							
	株式会社福岡銀行	2017年 8月1日	300	300	0.78750 (注2)	2023年 1月31日							
	株式会社西日本シティ銀行	2017年 8月1日	300	300	0.78750 (注2)	2023年 1月31日							
	株式会社三井住友銀行	2018年 11月30日	-	725	0.46269	2020年 5月29日							
	株式会社みずほ銀行		-	600									
	株式会社新生銀行		-	250									
	株式会社りそな銀行		-	175									
	株式会社三井住友銀行	2018年 11月30日	-	575	0.92000 (注2)	2024年 11月29日							
	株式会社みずほ銀行		-	537									
	株式会社新生銀行		-	237									
	株式会社りそな銀行		-	150									
	合計			21,750	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) 資金用途は、不動産信託受益権の取得資金並びに借入金の返済資金等です。

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) ^(注)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
スマイルホテル浅草	—	—	2018年 8月1日	2,700	1,910	694
コートホテル倉敷	2018年 8月31日	1,725	—	—	—	—

(注) 取得価額及び譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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

該当事項はありません。なお、前記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(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
譲渡	スマイルホテル浅草	2018年 8月1日	2,700	2,130	大和不動産鑑定株式会社	2018年 1月31日
取得	コートホテル倉敷	2018年 8月31日	1,725	1,960	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年 8月1日

(注1) 取得価額及び譲渡価額は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(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。

2018年8月1日から2019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、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、太陽有限責任監査法人からの調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	1,725,000	2,700,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社西日本ホールディングス	1,725,000 (100.0%)	- (-%)
合計	1,725,000 (100.0%)	- (-%)

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上記記載の売買金額等は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

(注3) 括弧内の数値は、それぞれの総額に対する比率 (%) を記載しています。

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

2018年10月27日に本投資法人の第3回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

承認日	決議事項	概要
2018年10月27日	規約一部変更の件	本投資法人の規約に、2019年2月1日より本資産運用会社に対する資産運用報酬体系を「完全成果報酬」へと移行することとする変更及びその他条文の表現の明確化、字句の訂正等を行いました。
	執行役員1名選任の件	執行役員に宮下修が選任されました。
	監督役員2名選任の件	監督役員に飯田善及び鈴木智子が選任されました。
	補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に山口博己が選任されました。
	補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に石井絵梨子が選任されました。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2018年9月13日	資産運用委託契約の一部変更	投資主総会での該当議案の承認可決を条件として、規約変更に対応した変更を行いました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

いちごホテルリート投資法人

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2018年 7 月31日)	当 期 (2019年 1 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,483,487	2,051,247
信託現金及び信託預金	2,063,345	2,114,319
営業未収入金	217,201	135,017
前払費用	117,871	146,721
未収消費税等	—	8,235
その他	540	—
流動資産合計	3,882,447	4,455,541
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	16,749,684	16,800,821
減価償却累計額	△1,279,300	△1,515,670
信託建物 (純額)	15,470,384	15,285,150
信託構築物	4,986	7,742
減価償却累計額	△537	△735
信託構築物 (純額)	4,448	7,006
信託機械及び装置	45,540	51,391
減価償却累計額	△4,879	△7,418
信託機械及び装置 (純額)	40,661	43,973
信託工具、器具及び備品	144,396	206,593
減価償却累計額	△28,210	△42,828
信託工具、器具及び備品 (純額)	116,185	163,764
信託土地	35,816,845	35,799,233
信託建設仮勘定	1,448	1,448
有形固定資産合計	51,449,974	51,300,578
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	294,876	293,786
投資その他の資産合計	304,876	303,786
固定資産合計	51,754,850	51,604,365
繰延資産		
創立費	20,356	15,268
投資口交付費	24,638	8,988
繰延資産合計	44,994	24,256
資産合計	55,682,292	56,084,163

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2018年 7 月31日)	当 期 (2019年 1 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	111,910	224,572
1年内返済予定の長期借入金	3,250,000	—
未払金	213,283	292,669
未払費用	525	527
未払法人税等	948	942
未払消費税等	82,684	15,085
前受金	361,341	94,210
その他	6,045	6,324
流動負債合計	4,026,738	634,332
固定負債		
長期借入金	18,500,000	21,750,000
信託預り敷金及び保証金	703,095	703,095
固定負債合計	19,203,095	22,453,095
負債合計	23,229,834	23,087,427
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,897,545	31,897,545
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額 (純額)	31,597,623	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	854,834	1,399,111
剰余金合計	854,834	1,399,111
投資主資本合計	32,452,458	32,996,735
純資産合計	※ 1 32,452,458	※ 1 32,996,735
負債純資産合計	55,682,292	56,084,163

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日)		当 期 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	1,791,549	※ 1	1,721,699
その他賃貸事業収入	※ 1	22,515	※ 1	23,668
不動産等売却益		—	※ 2	694,523
営業収益合計		1,814,064		2,439,891
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	484,366	※ 1	479,360
資産運用報酬		236,309		312,144
資産保管手数料		4,156		4,176
一般事務委託手数料		15,874		18,824
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		26,603		47,500
営業費用合計		771,510		866,206
営業利益		1,042,554		1,573,684
営業外収益				
受取利息		15		17
受取保険金		—		13,352
還付加算金		140		—
営業外収益合計		155		13,370
営業外費用				
支払利息		95,158		97,013
融資関連費用		66,366		69,408
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		20,352		15,650
その他		0		—
営業外費用合計		186,966		187,160
経常利益		855,744		1,399,894
税引前当期純利益		855,744		1,399,894
法人税、住民税及び事業税		950		944
法人税等合計		950		944
当期純利益		854,793		1,398,949
前期繰越利益		41		161
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		854,834		1,399,111

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 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	841,965	841,965
当期変動額					
剰余金の配当				△841,924	△841,924
当期純利益				854,793	854,793
当期変動額合計	—	—	—	12,869	12,869
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	854,834	854,834

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	32,439,589	32,439,589
当期変動額		
剰余金の配当	△841,924	△841,924
当期純利益	854,793	854,793
当期変動額合計	12,869	12,869
当期末残高	32,452,458	32,452,458

当期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	854,834	854,834
当期変動額					
剰余金の配当				△854,672	△854,672
当期純利益				1,398,949	1,398,949
当期変動額合計	—	—	—	544,276	544,276
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	1,399,111	1,399,111

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	32,452,458	32,452,458
当期変動額		
剰余金の配当	△854,672	△854,672
当期純利益	1,398,949	1,398,949
当期変動額合計	544,276	544,276
当期末残高	32,996,735	32,996,735

(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 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)	当期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>15年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～10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	2～58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	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～10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	2～58年	構築物	10～20年	機械及び装置	8～10年	工具、器具及び備品	3～15年
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																	
建物	2～58年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	8～10年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>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>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2,679千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>																

項目	前期 (ご参考) (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)	当期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2018年 7月31日)	当期 (2019年 1月31日)
<p>※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>	<p>※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額</p> <p>50,000千円</p>

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)	当期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)
<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入 賃貸料収入 1,791,549 計 1,791,549</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 18,611 その他収入 3,903 計 22,515</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,814,064</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 16,769 水道光熱費 19,250 信託報酬 8,200 減価償却費 310,913 修繕費 20,740 公租公課 105,497 損害保険料 2,536 その他賃貸事業費用 458 不動産賃貸事業費用合計 484,366</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,329,698</p>	<p>※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>A. 不動産賃貸事業収益</p> <p>賃貸事業収入 賃貸料収入 1,721,699 計 1,721,699</p> <p>その他賃貸事業収入</p> <p>水道光熱費収入 19,079 その他収入 4,588 計 23,668</p> <p>不動産賃貸事業収益合計 1,745,367</p> <p>B. 不動産賃貸事業費用</p> <p>賃貸事業費用</p> <p>外注委託費 18,612 水道光熱費 19,886 信託報酬 8,193 減価償却費 308,764 修繕費 16,501 公租公課 102,866 損害保険料 2,628 その他賃貸事業費用 1,906 不動産賃貸事業費用合計 479,360</p> <p>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,266,007</p> <p>※ 2. 不動産等売却損益の内訳</p> <p>(単位：千円)</p> <p>スマイルホテル浅草 不動産等売却収入 2,700,000 不動産等売却原価 1,910,416 その他売却費用 95,060 不動産等売却益 694,523</p>

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)	当期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)
<p>発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 254,974口</p>	<p>発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数</p> <p>発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 254,974口</p>

前期（ご参考）
（自 2018年 2月 1日
至 2018年 7月31日）

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 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。

(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	1,483,487	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,063,345	—	—	—	—	—
合計	3,546,833	—	—	—	—	—

(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	—	2,450,000	5,250,000	—	6,300,000	4,500,000
合計	3,250,000	2,450,000	5,250,000	—	6,300,000	4,500,000

当期
（自 2018年 8月 1日
至 2019年 1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	2,051,247	2,051,247	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,114,319	2,114,319	—
資産合計	4,165,566	4,165,566	—
(3) 長期借入金	21,750,000	22,016,160	266,160
負債合計	21,750,000	22,016,160	266,160
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項及びデリバティブ取引に関する事項

(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。

当期
(自 2018年 8月 1日
至 2019年 1月 31日)

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	17,550,000	17,550,000	(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)(3)参照)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	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。

(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	2,051,247	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,114,319	—	—	—	—	—
合計	4,165,566	—	—	—	—	—

(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	—	9,450,000	—	1,800,000	9,000,000	1,500,000
合計	—	9,450,000	—	1,800,000	9,000,000	1,500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)
(自 2018年 2月 1日
至 2018年 7月 31日)

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

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額	当期 自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	51,512,703
	当期増減額	△64,177
	当期末残高	51,448,525
当期末時価		57,158,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期の主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注3) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、スマイルホテル浅草については、2018年4月20日付売買契約における売買価格(2,700,000千円)に基づいています。

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

当期
(自 2018年 8月 1日
至 2019年 1月 31日)

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

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額	当期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	51,448,525
	当期増減額	△149,395
	当期末残高	51,299,129
当期末時価		56,858,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権1物件(1,748,469千円)の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権1物件(1,910,416千円)の売却及び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 2018年 2月 1日
至 2018年 7月 31日)

該当事項はありません。

当期
(自 2018年 8月 1日
至 2019年 1月 31日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	15,874	未払金	10,672
				信託報酬	1,400	—	—

当 期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	18,824	未払金	10,738
				信託報酬	1,993	—	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)		当 期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)	
1口当たり純資産額	127,277円	1口当たり純資産額	129,412円
1口当たり当期純利益	3,352円	1口当たり当期純利益	5,486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 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)	当 期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)
当期純利益	854,793千円	1,398,949千円
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	854,793千円	1,398,949千円
期中平均投資口数	254,974口	254,974口

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月31日)	当 期 (自 2018年 8月 1日 至 2019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、以下の特定資産を取得しました。</p> <p>【コートホテル倉敷】</p> <p>取得価格(注) 1,725,000千円 所在地 岡山県倉敷市中央二丁目2番26号 資産の種類 不動産信託受益権 契約締結日 2018年8月24日 取得日 2018年8月31日 取得先 合同会社西日本ホールディングス (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> <p>2. 資産の譲渡</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。</p> <p>【スマイルホテル浅草】</p> <p>譲渡価格(注) 2,700,000千円 想定帳簿価額 1,910,416千円(2018年8月1日現在) 所在地 東京都台東区浅草六丁目35番8号 資産の種類 不動産信託受益権 譲渡日 2018年8月1日 譲渡先 国内の特別目的会社ですが、譲渡先の同意を得られていないため開示していません。</p> <p>損益に及ぼす影響 第7期(自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)において、不動産売却益約694,523千円を計上する予定です。</p> <p>(注) 譲渡価格は、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。</p>	<p>該当事項はありません。</p>

	前期 (ご参考) (自 2018年 2月 1日 至 2018年 7月 31日)	当期 (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日)
I 当期末処分利益	854,834,684円	1,399,111,552円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	854,672,848円 (3,352円)	1,399,042,338円 (5,487円)
III 次期繰越利益	161,836円	69,214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854,834,684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854,672,848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3,352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1,399,111,552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1,399,042,338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5,487円としました。

独立監査人の監査報告書

2019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 公認会計士
業務執行社員

齋藤 哲 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

西村健太 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、いちごホテルリート投資法人の2018年8月1日から2019年1月31日までの第7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 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日)	当 期 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019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	855,744	1,399,894
減価償却費	310,913	308,764
創立費償却	5,088	5,088
投資口交付費償却	20,352	15,650
受取利息	△15	△17
支払利息	95,158	97,013
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△116,639	82,184
未収消費税等の増減額 (△は増加)	46,044	△8,235
前払費用の増減額 (△は増加)	15,308	△1,780
長期前払費用の増減額 (△は増加)	54,368	△25,979
未払消費税等の増減額 (△は減少)	70,454	△67,599
営業未払金の増減額 (△は減少)	△29,918	32,033
未払金の増減額 (△は減少)	4,558	79,386
前受金の増減額 (△は減少)	271,255	△267,130
信託有形固定資産の売却による減少額	—	1,910,416
その他	6,563	6,509
小計	1,609,237	3,566,198
利息の受取額	15	17
利息の支払額	△95,158	△97,010
法人税等の支払額	△820	△951
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,513,274	3,468,253
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	△317,520	△1,995,129
投資活動によるキャッシュ・フロー	△317,520	△1,995,129
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	—	3,250,000
長期借入金の返済による支出	—	△3,250,000
分配金の支払額	△841,000	△854,391
財務活動によるキャッシュ・フロー	△841,000	△854,391
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	354,753	618,732
現金及び現金同等物の期首残高	3,192,079	3,546,833
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 3,546,833	※ 1 4,165,566

〔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 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日)	当 期 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019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)

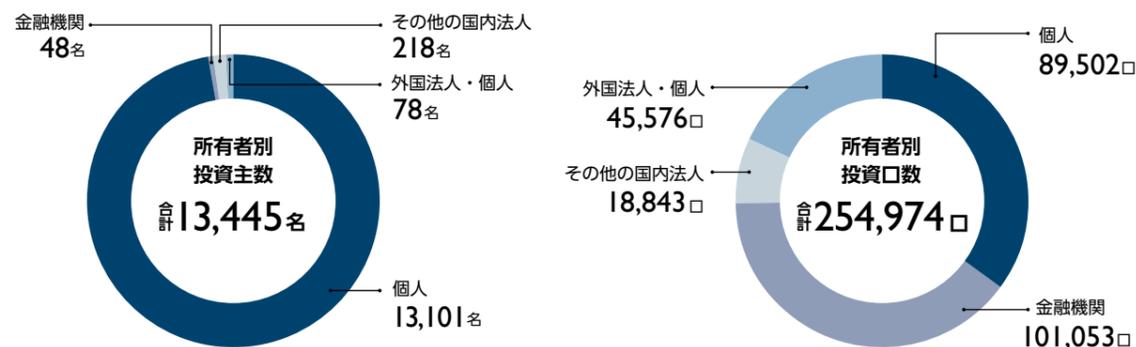
	前 期 (ご参考) (自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日)	当 期 (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	1,483,487	2,051,247
信託現金及び信託預金	2,063,345	2,114,319
現金及び現金同等物	3,546,833	4,165,566

投資口・投資主情報

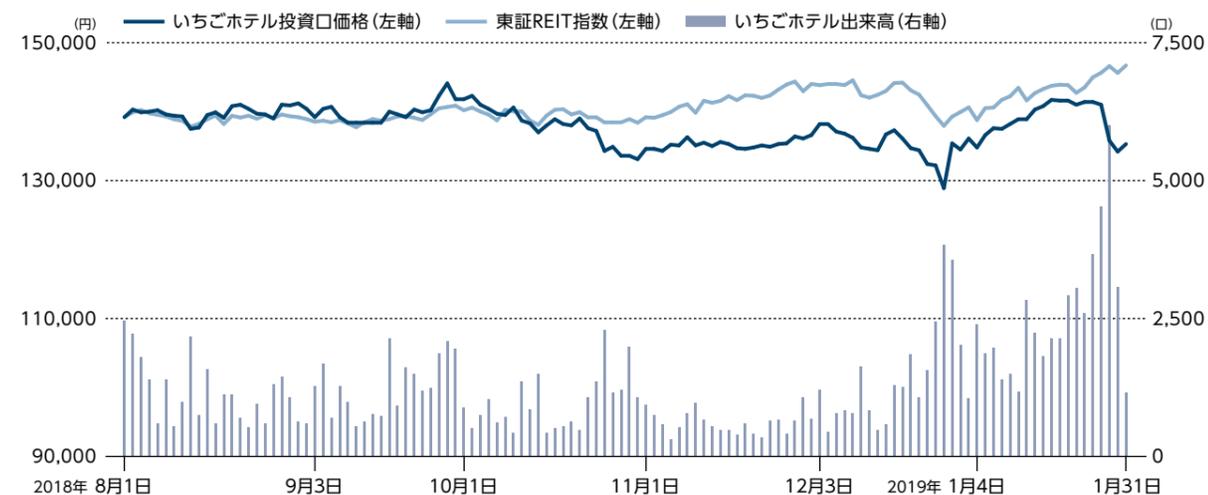
主要な投資主 (2019年1月31日現在)

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)	31,339	12.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	28,192	11.1%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,451	4.5%
4	SIX SIS LTD.	9,533	3.7%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,714	3.4%
6	いちご株式会社(スポンサー)	6,500	2.5%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	6,445	2.5%
8	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.5%
9	BNYMSANV RE GCLB RE JP RD LMGC	4,215	1.7%
10	富国生命保険相互会社	2,800	1.1%
	合計	115,613	45.3%

投資主の状況 (2019年1月31日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2018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

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

[マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

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

IRカレンダー

2019年1月期	決算期末	2019年1月31日	2019年7月期	決算期末	2019年7月31日
	決算発表	2019年3月14日		決算発表	2019年9月中旬
	分配金支払開始	2019年4月22日		分配金支払開始	2019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。

