



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



「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度

優待対象者

2020年1月末日時点の投資主様（応募対象試合がある場合において、2020年5月1日から2020年10月末日までご応募可能）
※2019年7月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2020年4月末日までとなります。

応募方法

- ①「いちご」リーグ株主・投資主優待サイト（www.ichigo-jleague.jp）より、2020年5月1日以降に新規登録のお手続きをお願いいたします。
なお、2019年7月末日時点の投資主様で、2020年1月末日時点まで継続保有されており、すでに優待サイトへのご登録を完了されている方は、新規登録は不要です。（新規登録お手続きの詳細は優待サイトにてご確認ください。）
- ② 優待サイトの新規登録には、「保有発行体」「投資主番号」「郵便番号」が必要になります。
「保有発行体」は、「いちごホテルリート投資法人（証券コード3463）」をご選択ください。
「投資主番号」は、本資産運用報告に同封の「分配金計算書」右上に記載されております。
「郵便番号」は、2020年1月末日時点の投資主名簿に記載されたものになります。
- ③ 新規登録完了後は、優待サイトにログインし、「チケット検索」画面よりご希望の試合にご応募ください。

いちご」リーグ
株主・投資主
優待サイト



www.ichigo-jleague.jp

注意事項

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

Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation

3463



ホテルエミット渋谷

第9期 資産運用報告 | 自2019年8月1日 至2020年1月31日

いちごホテルリート投資法人

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





「いちご」Jリーグ株主・投資主優待」制度の導入

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

Jリーグとのパートナーシップにより、豊かさ溢れる地域社会に取組むとともに、いちごおよびいちごホテルを含む3投資法人をご支援いただく株主・投資主の皆様にもJリーグの試合をお楽しみいただきたく、Jリーグ全56クラブ・全試合(年間約4,000枚のチケット)を対象とする抽選式の「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入いたしました。

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

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



※本優待に関する詳細は、裏表紙をご覧ください。



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の強固な信頼関係を築くことを目指しております。

ご挨拶

中長期的目線に基づく ポートフォリオの組換え

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2020年1月期(2019年8月1日～2020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。

当期におきましては、2019年7月に取得したヴァリエホテル広島のリニューアル工事を行い、9月にリニューアルオープンいたしました。また、中長期的目線に基づくポートフォリオの組換えの一環として、成長余力が限定的となったホテルビスタプレミアオ京都およびネストホテル那覇について帳簿価格を大きく上回る価格で譲渡し、譲渡益(1,945百万円)は投資主の皆様へ全額分配させていただくことといたしました。帳簿価格相当額については、速やかにポートフォリオの着実な成長や安定化に寄与する新しいホテルの取得や、価値向上CAPEX等に活用してまいります。

当期の運用においては、日韓関係の悪化を背景とした訪日韓国人の減少や、京都や大阪など、一部の地域におけるホテルの新規供給等に伴う競争激化の影響を受け、ポートフォリオ全体の運用実績は前年水準を下回る結果となりました。

こうした運用の結果、譲渡益を含む営業収益3,561百万円、営業利益2,334百万円、経常利益2,132百万円、当期純利益2,130百万円を計上し、1口当たり分配金は8,356円となり、期初予想を3,656円(77.8%)上回りました。

ホテルを取り巻く環境は、2019年からの訪日韓国人の減少に加え、2020年に入ってから新型コロナウイルスの流行により、国内外の宿泊需要が大幅に減少することが懸念されます。しかし、観光は時折の予期しない事態の発生にもかかわらず、その強みや回復力を示し、実際に途切れることなく世界全体で成長を続けてきており、その流れは今後も継続していくものと考えております。

いちごホテルにおきましては、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いちごの「心築」技術および強力な運用体制を最大限活用し、安定した収益と持続的な成長を実現し、投資主価値の最大化を図ってまいります。

投資主の皆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。



目次

2	ご挨拶	11	サステナビリティへの取り組み	44	IV. 投資主資本等変動計算書
3	決算ハイライト	13	地域分散の効いた、安定性の高い ホテルポートフォリオの構築	46	V. 注記表
4	ホテル運営実績	14	ポートフォリオの概要	57	VI. 金銭の分配に係る計算書
5	成長戦略	15	保有ホテル紹介	58	VII. 会計監査人の監査報告書
6	財務ハイライト	21	I. 資産運用報告	59	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)
7	2020年7月期/2021年1月期 業績予想	41	II. 貸借対照表	61	投資口・投資主情報
8	成長に向けた取り組み	43	III. 損益計算書	62	投資主インフォメーション

決算ハイライト

	2020年1月期実績	説明
当期純利益	2,130百万円 (前年同期比+731百万円、+52.3%)	資産譲渡により、過去最高益を更新
資産譲渡	2ホテルを譲渡(京都、那覇) (譲渡価格計9,785百万円)	簿価、鑑定評価額を上回る価格潜在価値を十分に評価した価格での資産譲渡
RevPAR	6,630円(変動賃料12ホテル) (前年同期比-1,066円、-13.9%)	日韓問題、新型肺炎等の影響を受けRevPAR減少
NOI	1,438百万円 (前年同期比-136百万円、-8.6%)	資産の譲渡および変動賃料の減少
1口当たりFFO ^(※1)	2,129円 (前年同期比-1,926円、-47.5%)	NOIの減少によりFFOも減少
1口当たり分配金	8,356円 (前年同期比+2,869円、+52.3%)	期初予想比+3,656円、+77.8%
1口当たりNAV ^(※2)	140,839円 (前期比-5,741円、-3.9%)	2ホテルの譲渡により含み益は減少 譲渡益(含み益を大きく上回る)は分配

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

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

2020年1月期 決算概要

(単位：百万円)

	2019年1月期 実績	2020年1月期 実績(A)	予想(B) (2019年9月発表)	予想比 (A) - (B)
営業収益	2,439	3,561	2,383	+1,177
ホテル変動賃料	701	564	665	-101
ホテル固定賃料	984	993	989	+3
その他	753	2,003	727	+1,275
営業費用	866	1,226	980	+245
修繕費	16	26	27	-0
減価償却費	308	352	354	-2
営業利益	1,573	2,334	1,402	+931
経常利益	1,399	2,132	1,199	+932
当期純利益	1,398	2,130	1,198	+931
1口当たり分配金(DPU)	5,487円	8,356円	4,700円	+3,656円
1口当たりFFO	4,055円	2,129円	3,494円	-1,365円
NOI	1,574	1,438	1,538	-100
償却後NOI	1,266	1,086	1,183	-97
資本的支出(CAPEX)	321	257	363	-106
帳簿価格	51,299	47,549	-	-

ホテル運営実績

ホテル運営実績 | 第9期(2019年8月~2020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)

	2018年8月 ~2019年1月	2019年8月 ~2020年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	2,780	2,405	-375	-13.5%
売上高(百万円)	3,234	2,822	-411	-12.7%
RevPAR(円)	7,696	6,630	-1,066	-13.9%
客室稼働率	90.9%	85.4%	-5.4%	-6.0%
ADR(円)	8,468	7,760	-708	-8.4%

●ポートフォリオ全体(19ホテル)

	2018年8月 ~2019年1月	2019年8月 ~2020年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,152	3,714	-438	-10.6%
売上高(百万円)	4,646	4,168	-477	-10.3%
RevPAR(円)	7,134	6,364	-770	-10.8%
客室稼働率	88.9%	84.5%	-4.4%	-4.9%
ADR(円)	8,026	7,530	-496	-6.2%

※ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ヴァリエホテル広島は前貸借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

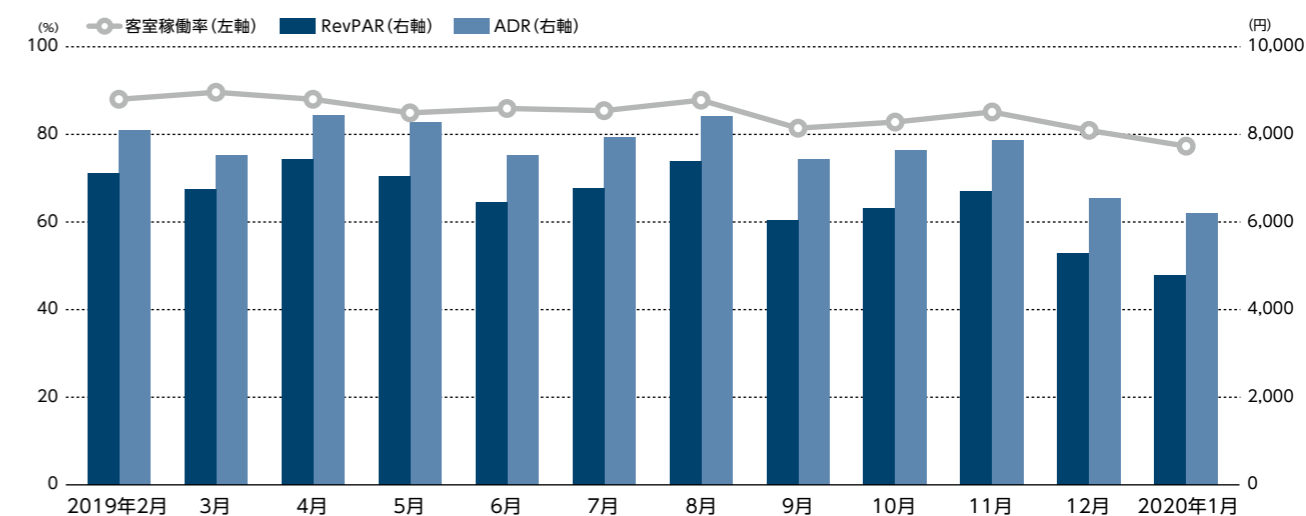
※ホテルピスタプレミオ京都は2019年10月31日付で譲渡したため、集計対象外

※グランパーク・イン横浜は、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

※ネストホテル那覇は、2020年1月31日付で譲渡を完了しているものの、集計の対象に含む

※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(2019年2月~2020年1月)



成長戦略

中長期的目線に基づくポートフォリオの組換え

- 京都(2019年10月)、那覇(2020年1月)に所在する2ホテルを譲渡(譲渡益計19.4億円)
- 譲渡価格はいずれも帳簿価格および直近の鑑定評価額を大きく上回る

ホテルビスタプレミアオ京都

- 2019年10月に譲渡
- 譲渡価格(4,500百万円)は、2019年7月期末鑑定評価額の約1.2倍
- 2020年1月期に6.7億円の譲渡益を計上(譲渡益計上に伴う、譲渡成果報酬控除後)
- 譲渡益は全額分配、回収した資金は新たな資産取得やCAPEXなどの成長投資に活用(2020年1月に発表した、ホテルエミット渋谷の取得資金に充当)



ネストホテル那覇



- 2020年1月に譲渡
- 譲渡価格(5,285百万円)は、2019年7月期末鑑定評価額の約1.3倍
- 2020年1月期に12.7億円の譲渡益を計上(譲渡益計上に伴う、譲渡成果報酬控除後)
- 譲渡益は全額分配、回収した資金は新たな資産取得やCAPEXなどの成長投資に活用(一部は2020年2月に発表した、下関駅西ワシントンホテルプラザの取得資金に充当)

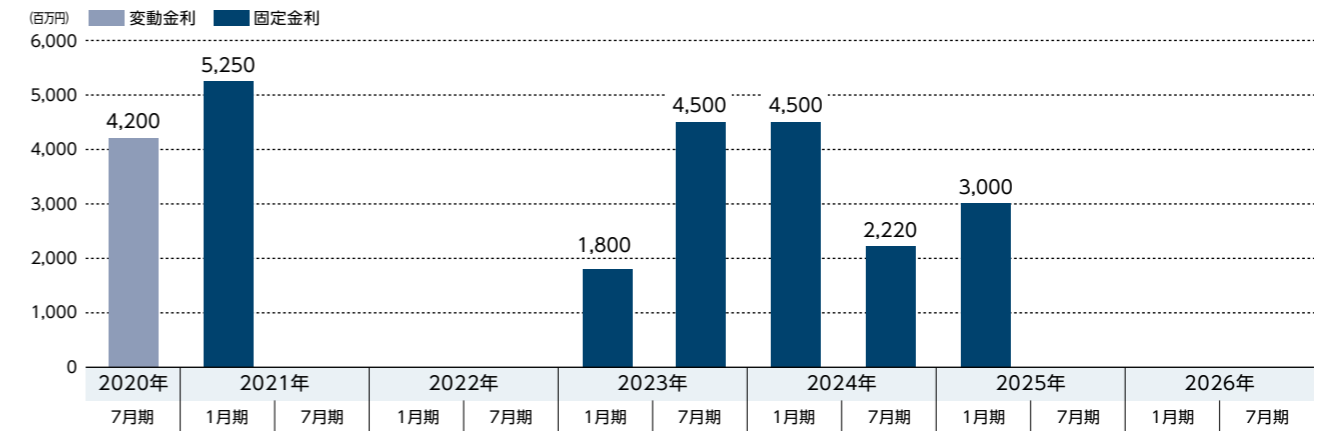
財務ハイライト

安定性の高い財務運営

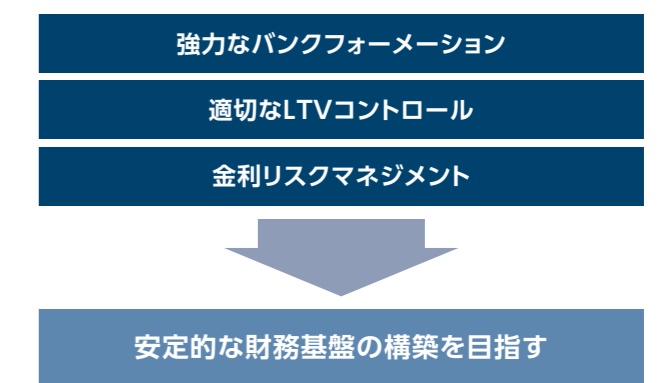
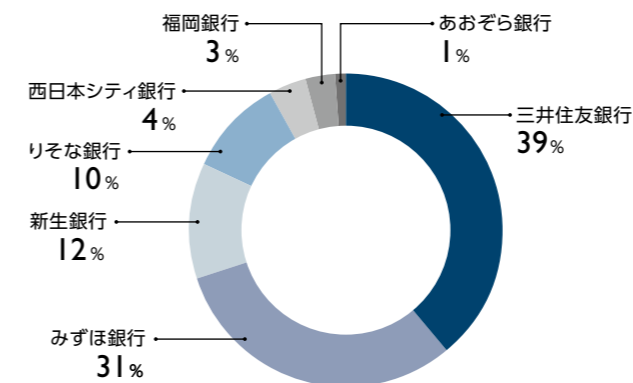
借入状況の推移

	2018年1月期末	2018年7月期末	2019年1月期末	2019年7月期末	2020年1月期末
借入金残高	21,750百万円	21,750百万円	21,750百万円	25,470百万円	25,470百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	73.8%	73.8%	80.7%	83.5%	83.5%
平均借入金利	0.88%	0.88%	0.91%	0.86%	0.88%
平均残存期間	3.6年	3.1年	3.2年	3.0年	2.5年
LTV(総資産ベース)	39.2%	39.1%	38.8%	43.0%	41.5%

返済期限の分散状況



バンクフォーメーション



2020年7月期 / 2021年1月期 業績予想

2020年7月期 業績予想

1口当たり分配金は-29.8% (前年同期比)

(単位:百万円)

	2019年7月期 実績(A)	2020年7月期 前回予想 (2020年1月発表)	2020年7月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,789	1,446	1,474	-315
ホテル変動賃料	735	505	477	-258
ホテル固定賃料	984	897	953	-30
その他(譲渡益等)	70	42	43	-26
営業費用	797	669	702	-95
修繕費	18	24	29	+10
減価償却費	328	317	337	+9
営業利益	992	776	771	-220
経常利益	805	565	565	-239
当期純利益	804	564	565	-239
1口当たり分配金(DPU)	3,154円	2,214円	2,216円	-938円
1口当たりFFO	4,496円	3,480円	3,561円	-935円
NOI	1,611	1,277	1,299	-312
償却後NOI	1,283	959	961	-321
資本的支出(CAPEX)	256	331	356	+100

※新型コロナウイルスの影響によって収益の低下が見込まれますが、現時点ではその見通しが困難であることから、本予想には織り込んでおりません。

2021年1月期 業績予想

1口当たり分配金は-72.1% (前年同期比)

(単位:百万円)

	2020年1月期 実績(A)	2021年1月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	3,561	1,525	-2,035
ホテル変動賃料	564	455	-108
ホテル固定賃料	993	1,026	+32
その他(譲渡益等)	2,003	43	-1,959
営業費用	1,226	728	-498
修繕費	26	35	+8
減価償却費	352	337	-14
営業利益	2,334	797	-1,537
営業外費用	202	202	+0
経常利益	2,132	594	-1,537
当期純利益	2,130	593	-1,536
1口当たり分配金(DPU)	8,356円	2,328円	-6,028円
1口当たりFFO	2,129円	3,651円	+1,522円
NOI	1,438	1,339	-98
償却後NOI	1,086	1,002	-84
資本的支出(CAPEX)	257	310	+53

※新型コロナウイルスの影響によって収益の低下が見込まれますが、現時点ではその見通しが困難であることから、本予想には織り込んでおりません。

成長に向けた取組み

賃貸契約の更新による収益の拡大

マーケットに応じた契約条件への変更により収益性向上を目指す

時期	ホテル名	賃料形態	変更内容	
実績	2017年6月	チサンイン大阪ほんまち	固定+変動	賃料改定 固定賃料の増額 変動賃料の料率改定
	2019年3月	ホテルウィングインターナショナル 神戸新長田駅前	固定+変動	リブランド 物件全体の固定賃料の増額 変動賃料の導入
	2019年6月	ネストホテル(4ホテル)	固定+変動	賃料改定 固定賃料の増額
	2019年9月	ヴァリエホテル広島	固定+変動	リブランド 取得後、改装を経てリブランド 変動賃料の導入
	2019年9月	ネストホテル那覇	固定+変動	賃料改定 固定賃料の増額
	2020年6月	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	固定+変動	契約満了 固定賃料の増額 変動賃料の料率改定
	2020年9月	コンフォートホテル岡山	固定	リブランド 博多ホテルズと契約締結 固定賃料増額+変動賃料の導入
予定	2020年12月	3ホテル	固定	賃料改定 賃料協議予定
	2021年	2ホテル	固定+変動	契約満了 賃料協議予定


内部成長/心築

オペレーター変更による収益性の向上

ザ・ワンファイブ岡山 (仮称) (旧コンフォートホテル岡山)	<ul style="list-style-type: none"> ● 外部オペレーターから、いちごグループのオペレーター(博多ホテルズ)へ変更 ● 固定賃料が増額するとともに、変動賃料契約へ変更(年間NOI 71百万円(巡航ベース)の増加を見込む) ● 「PROPERA」を導入し、収益の最大化と顧客満足度の向上を図る <ul style="list-style-type: none"> ・いちごが開発した、AIレベニューマネジメントシステム ・GOPベースで平均20%アップの実績を誇る
--	---

※心築(しんちく)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、現存不動産に新しい価値を創造すること

博多ホテルズについて

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

※オペレーター変更およびリブランドオープンは2020年9月13日の予定

成長に向けた取組み

内部成長／心築

心築を通じた収益性向上による賃料の増額①

ネストホテル
札幌大通、大阪心斎橋、松山、那覇の4ホテル

- 札幌大通は2015年11月、大阪心斎橋、松山、那覇は2016年8月に取得
- 取得後、さまざまなCAPEXを通じ収益性を向上、資産価値の増大に寄与
- 賃料改定のタイミング(2019年6月)で、ベースとなる固定賃料の増額を実現(+11百万円/年)

取得後に実施したCAPEX

(単位:百万円)

項目	内容		ホテル名	実施時期	投資額	NOI増加額(/年)
売上増加	増室	客室化	ネストホテル札幌大通	2016年4月	16.3	2.3
			ネストホテル那覇	2017年1月	27.8	4.8
		分割	ネストホテル札幌大通	2017年1月	24.2	2.2
			ネストホテル那覇	2019年1月	50.0	9.9
	客室改装/ベッド変更	改装	ネストホテル札幌大通	2016年4月	16.6	2.4
			ネストホテル大阪心斎橋	2017年1月	0.8	1.2
			ネストホテル松山	2017年1月	3.8	1.1
コインランドリー設置	ツイン化	ネストホテル大阪心斎橋	2017年11月	1.1	1.4	
		ネストホテル松山	2018年1月	1.8	1.3	
			ネストホテル松山	2017年7月	6.0	1.0
売上増加計					170.4	31.3
コスト削減	ホテル運営費用	節水	ネストホテル札幌大通	2018年2月	2.9	0.7
			ネストホテル大阪心斎橋	2017年12月	6.8	2.3
			ネストホテル那覇	2017年12月	2.3	1.4
			ネストホテル松山	2018年3月	4.4	0.6
			新電力切替	ネストホテル松山	2018年4月	-
	BM契約改定	ネストホテル松山	2018年10月	-	3.0	
不動産関連費用	固定税減免	ネストホテル松山	2017年1月	-	2.0	
コスト削減計					16.4	11.0

心築を通じた収益性向上による賃料の増額②

**スマイルホテル
東京阿佐ヶ谷**
(2016年8月取得)

- 取得後、1F店舗テナント入替による賃料増額、屋外広告看板の新たな契約締結による収益確保を実現
- 2017年6月～2018年6月にかけては3期にわたり、全館改装工事を実施、客室のレイアウトをシングルからダブル・ツインへ変更し収益性を向上、資産価値の増大に寄与
- 賃料改定のタイミングで、ベースとなる固定賃料の増額ならびに変動賃料の計算方法を改訂、年間賃料が約10百万円増額する見込み(新賃料は2020年6月より)

取得後に実施したCAPEX

(単位:百万円)

実施時期	工事内容	投資額	賃料増額(/年)
2017年7月期	屋外広告看板の設置	4.0	1.3
	客室改装(第一期工事、5F客室)		
2018年1月期	客室改装(第二期工事、3F、4F客室)		
2018年7月期	客室改装(第三期工事、2F客室、1Fロビー)		



外部成長

ホテルエミット渋谷の取得によるポートフォリオ強化

ホテルエミット渋谷
2020年1月30日取得発表、
2020年2月25日取得完了

- 都内有数のターミナル駅である「渋谷」駅より徒歩約6分に所在する、宿泊主体特化型ホテル
- インバウンド旅行者の増加に伴い、今後も需要の拡大が期待できる
- 鑑定評価額を11%下回る価格での取得
- 今後、「PROPERA」の導入で変動賃料の増加を目指す
- 年間NOI 144百万円(巡航ベース)を見込む



下関駅西ワシントンホテルプラザの取得によるポートフォリオ強化

**下関駅西ワシントン
ホテルプラザ**
2020年2月26日取得発表、
2020年3月12日取得完了

- 中国地方有数の都市である山口県下関市に所在する、宿泊主体特化型ホテル(JR山陽本線「下関」駅より徒歩約3分)
- 観光スポット(唐戸市場など)、史跡(壇ノ浦古戦場など)が所在するほか、市内に本社や営業所を設置する企業も多く、ビジネス/レジャー両方の需要取り込みが可能
- 鑑定評価額を10%下回る価格での取得
- 年間NOI 74百万円(巡航ベース)を見込む
- 固定賃料ホテルの取得によるポートフォリオの安定性向上



いちごのサステナビリティ方針

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

いちごグループにおけるESGの取り組み(環境)

心築の社会的意義

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」

現存ストックを有効活用し、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図る

「壊す」 **省資源** **高効率**

地球に優しく安全性に優れたグリーンエネルギー (2018年7月～2019年6月 いちごグリーンおよびいちご合算値)

年間発電量
141,699,548 kWh

約47,233世帯分の年間消費電力を発電
電気事業連合会資料 1世帯当たりの年間消費電力3,000kWh

年間CO₂削減量
93,521,697 kg

約40,661台分の年間CO₂排出量を削減
環境省資料 車の排出ガスによる年間CO₂排出量約2,300kg/台

自然災害への対応

多発する自然災害(地震、大雨、台風等)において、保有するすべての不動産、発電所で人的・物的被害はなし

発電所 適正な立地選定、地域特性に合わせた綿密な設計

不動産 常に安全性確保と耐用年数向上に向けた工事を実施

安心、安全な管理体制

- ・大雨、台風発生前の止水板や土のう設置等の事前対策
- ・人的な安全を最優先し、PM会社等と連携のうえ、被害の有無を早急に確認
- ・社内エンジニアリングチーム等が災害当日に現地入りし、エリアに所在する物件すべてを目視確認、二次被害防止、物件価値の維持
- ・災害時、所有物件の被害状況確認、情報共有を目的とした自社開発システム「サポート」を導入

サステナブル不動産の取り組み(環境認証取得)

【いちごオフィス(8975)】

<p>CASBEE(建築環境総合性能評価システム)</p> <p>最高位「Green Star」(3年連続)</p>	<p>GRESリアルエステイト評価</p> <p>最高位「Green Star」(3年連続)</p>	<p>その他</p> <p>BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)、DBJ Green Building 認証を取得</p>
<p>Sランク</p> <p>いちご高松ビル、いちご丸の内ビル、恵比寿グリーンプラス、いちご碧筋本町ビル、いちご仙台イーストビル</p>		

いちごグループにおけるESGの取り組み(社会)

いちご ESG Social

スポーツ・文化支援

誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」を続ける
将来有望な選手を応援

- ウエイトリフティング
- ライフル射撃
- 陸上

パラリンアート

- 障がい者アーティストを支援

三宅宏実選手(ウエイトリフティング)

社会福祉活動

宮崎大学医学部の小児医療分野(宮崎ひまわりキャンプ)への寄付

- 宮交シティがCSR型無担保社債を発行
- 引受人へ支払う手数料の一部を、宮交シティが指定する先へ寄付
- 小児がん患者を支援するボランティア活動の継続を支援

地域の活性化

Jリーグトップパートナー唯一の不動産会社として「不動産事業を通じた地域の活性化」に貢献

- スタジアムの老朽化や運営費の削減等に対応し、最適な環境整備
- 人の豊かな暮らしを支え、幸せにする不動産を通じ、各地域の人々とともに街づくり、健康づくりに貢献

スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、日本の自給率向上に貢献

- 地域の方々と連携した地域の活性化を図るとともに、農作物の品質向上、農家の収入向上に貢献

いちごグループにおけるESGの取り組み(ガバナンス)

いちご ESG Governance

Jリート初となる「完全成果報酬」への移行

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

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人	資産運用会社
<p>資産運用会社の執行をモニタリング</p> <ul style="list-style-type: none"> ●投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成 ●執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮 ●監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督 	<p>ベストプラクティスを目指す運用体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ●取締役5名のうち3名が社外取締役 ●ホテルリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る ●コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を強化 ●投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営に客観性を確保

資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役で構成されているのは、Jリート 63投資法人中、「いちごホテル」と「いちごオフィス」の2投資法人のみ

※2019年10月末時点の調査に基づく

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

Jリート63投資法人中、31投資法人で兼務
いちごホテル：役員は全員、いちごグループから独立した第三者

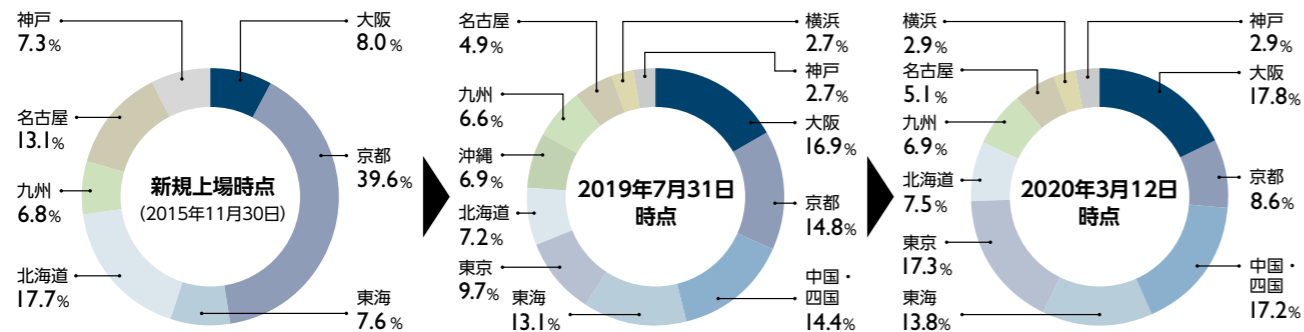
資産運用会社の取締役会の独立性

(1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ
いちご投資顧問：5名中、3名が社外取締役

地域分散の効いた、安定性の高いホテルポートフォリオの構築

ポートフォリオの概要

地域分散(取得価格ベース)の推移



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

※ホテルエミット渋谷、下関駅西ワシントンホテルプラザ取得後

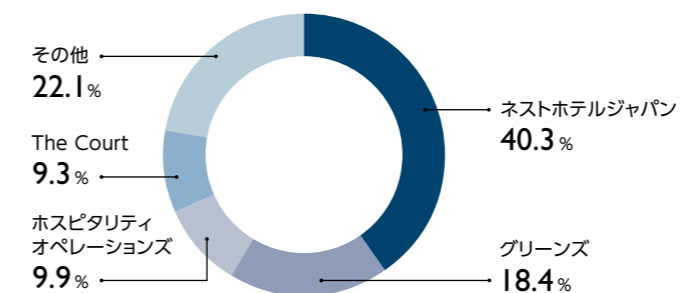
賃料・契約形態内訳 (2020年1月末日時点)



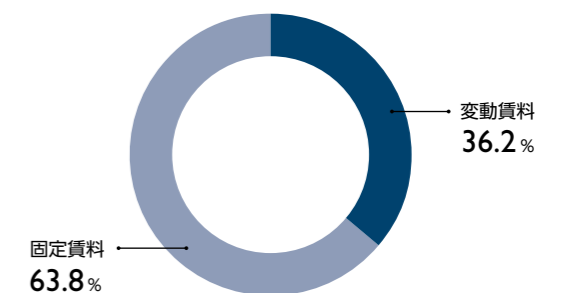
賃料形態	安定性		アップサイド		合計
	固定賃料	固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料	合計	
契約形態	賃貸借契約	賃貸借契約	賃貸借契約	—	—
固定賃料	○	○	○	—	—
変動賃料	なし	売上超過分の一定割合	ホテルGOPの一定割合	—	—
不動産運用収益 (2020年1月期実績)	428百万円(27.5%)	165百万円(10.6%)	964百万円(61.9%)	1,557百万円(100.0%)	
固定賃料部分	428百万円(27.5%)	147百万円(9.5%)	417百万円(26.8%)	993百万円(63.8%)	
変動賃料部分	なし	17百万円(1.1%)	546百万円(35.1%)	564百万円(36.2%)	
保有ホテル数	8ホテル	3ホテル	10ホテル	21ホテル	
取得価格合計	13,308百万円(28.2%)	5,790百万円(12.3%)	28,035百万円(64.9%)	47,133百万円(100.0%)	
ホテル名	コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部国際空港 コンフォートホテル鈴鹿 コンフォートホテル岡山 グランパーク・イン横浜 ホテルリブマックス日本橋箱崎 アーバイン広島エグゼクティブ 【下関駅西ワシントンホテルプラザ】	ホテルウィングインターナショナル名古屋 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前 チサンイン大阪ほんまち	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通 ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山 ネストホテル熊本 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 スマイルホテル京都四条 ヴァリエホテル広島 ヴァリエホテル天神 コートホテル倉敷 ホテルピスタプレミオ京都(譲渡) ネストホテル那覇(譲渡) 【ホテルエミット渋谷】	—	

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	2,700	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	1,900	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	431	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	1,550	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	4,370	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	1,790	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	2,820	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	387	三重県鈴鹿市
近畿	E-1	スマイルホテル京都四条	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	144	4,480	3,860	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	1,850	大阪府大阪市
	E-4	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	133	1,490	1,840	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	6,990	大阪府大阪市
	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	1,280	岡山県岡山市
中国・四国	F-2	ネストホテル松山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	190	1,610	2,060	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	2,100	広島県広島市
	F-4	コートホテル倉敷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	107	1,725	2,130	岡山県倉敷市
	F-5	ヴァリエホテル広島	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	171	1,500	1,770	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	2,230
G-3		ネストホテル熊本	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	201	2,220	2,490	熊本県熊本市
2020年1月31日時点保有ホテル合計(21ホテル)					3,449	47,133	51,868	—

オペレーター分散 (2020年1月期ホテル賃料ベース)



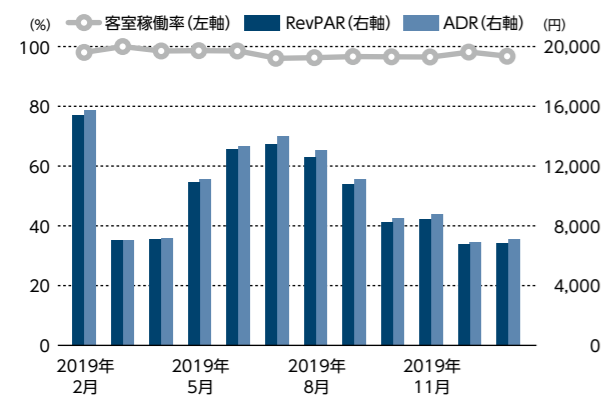
賃料形態分散 (2020年1月期ホテル賃料ベース)



保有ホテル紹介(変動賃料)

A-1 | ネストホテル札幌駅前

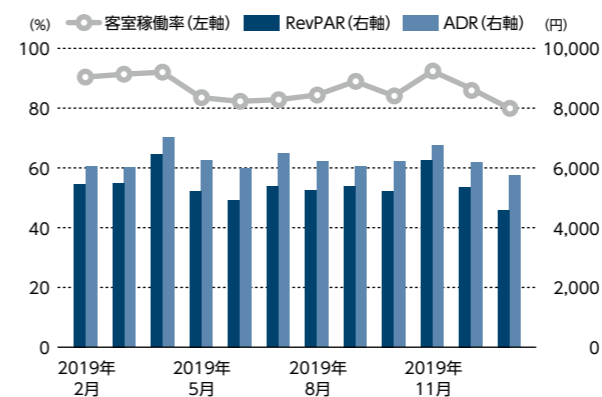
年間運営実績 (2019年2月~2020年1月)



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 (2019年2月~2020年1月)

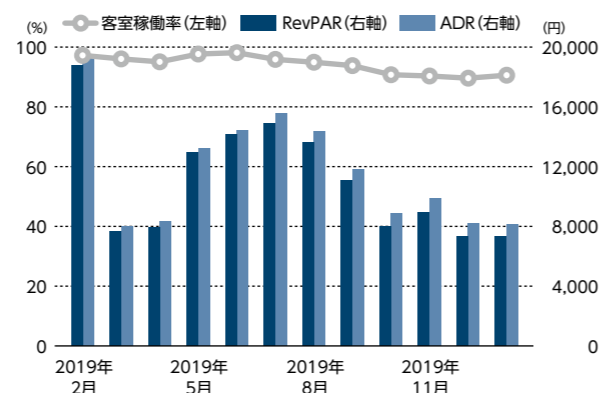


所在地	愛知県名古屋市	構造・階数	SRC・S造地下1階付地上11階建
総客室数	224室	建築時期	1984年10月19日
賃貸可能面積	5,255.66㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

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

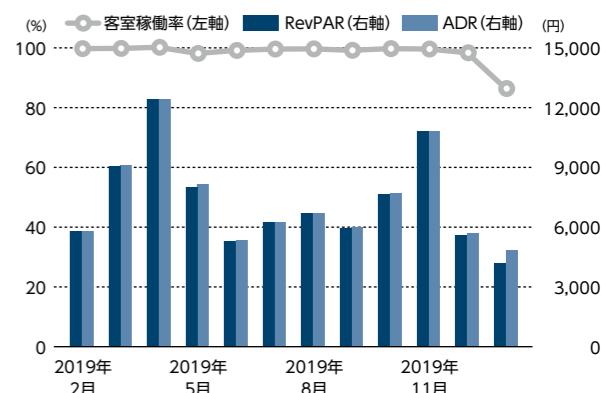
年間運営実績 (2019年2月~2020年1月)



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

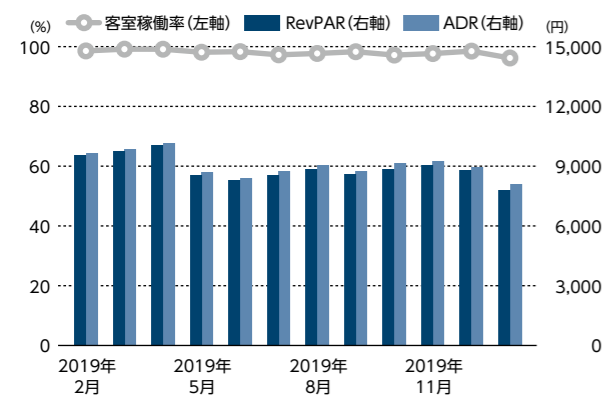
E-1 | スマイルホテル京都四条

年間運営実績 (2019年2月~2020年1月)



C-1 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

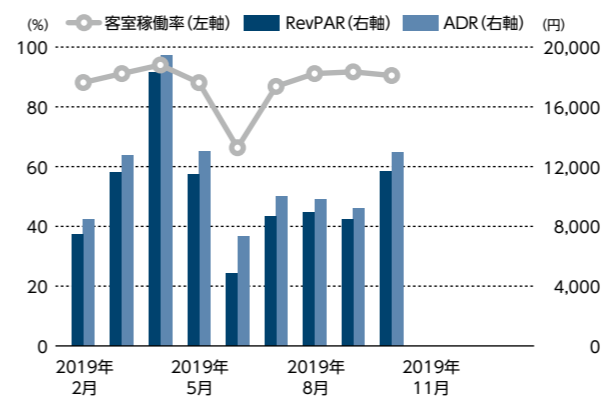
年間運営実績 (2019年2月~2020年1月)



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 (2019年2月~2020年1月)

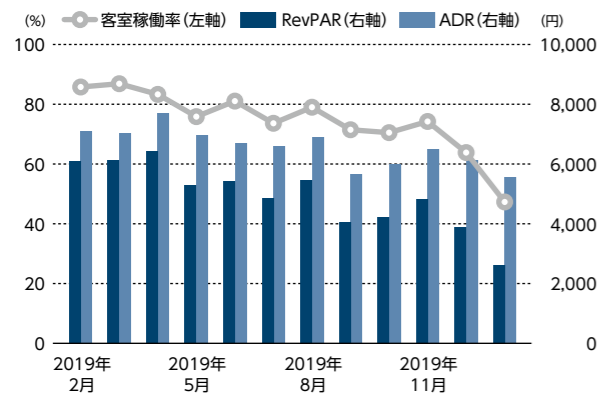


所在地	京都府京都市	構造・階数	S・RC造地下1階付6階建
総客室数	84室	建築時期	2008年6月26日
賃貸可能面積	3,867.66㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2019年10月31日付で譲渡済

E-3 チサンイン大阪ほんまち

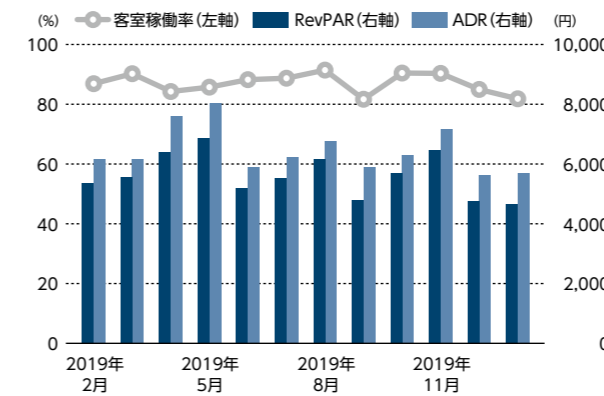
年間運営実績(2019年2月~2020年1月)



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-2 ネストホテル松山

年間運営実績(2019年2月~2020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

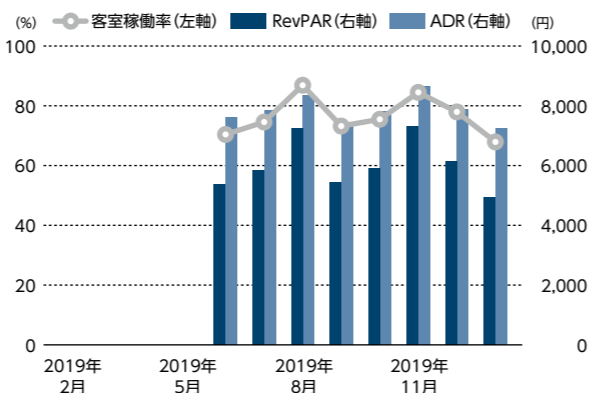


所在地	兵庫県神戸市	構造・階数	RC造地下1階付9階建
総客室数	133室	建築時期	2008年1月15日
賃貸可能面積	4,540.90㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2019年6月リブランドオープン

E-4 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

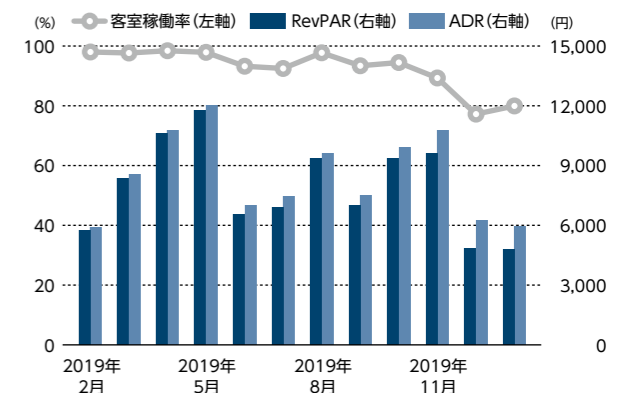
年間運営実績(2019年2月~2020年1月)



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

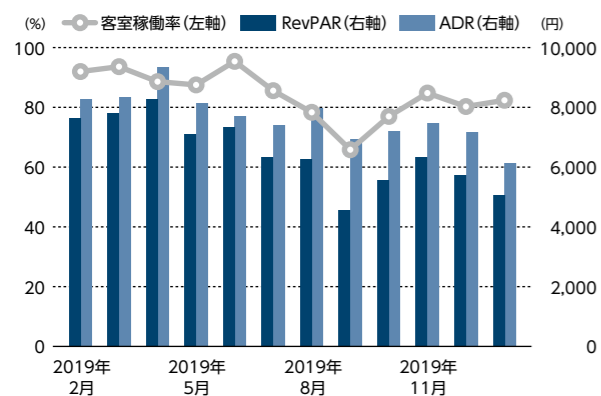
F-4 コートホテル倉敷

年間運営実績(2019年2月~2020年1月)



E-5 ネストホテル大阪心斎橋

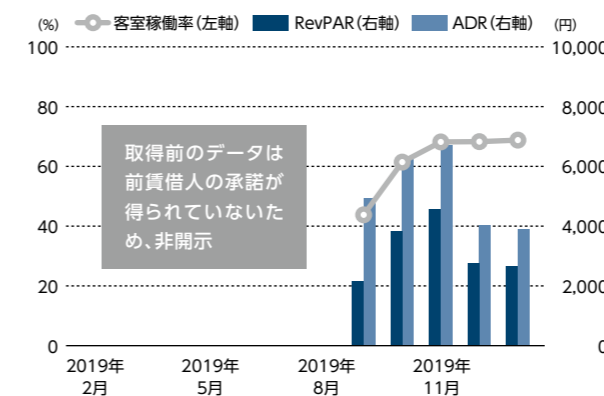
年間運営実績(2019年2月~2020年1月)



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

F-5 ヴァリエホテル広島

年間運営実績(2019年2月~2020年1月)



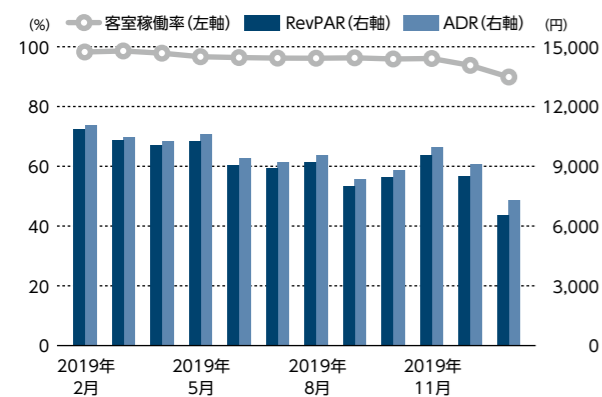
所在地	広島県広島市	構造・階数	RC造地下1階付8階建
総客室数	171室	建築時期	1985年8月2日
賃貸可能面積	4,332.50㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2019年9月リブランドオープン

保有ホテル紹介（変動賃料）

G-1 ヴァリエホテル天神

年間運営実績（2019年2月～2020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

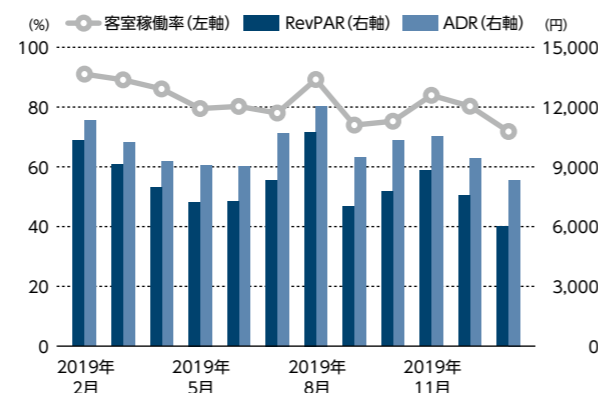


所在地	沖縄県那覇市	構造・階数	SRC造 11階建
総客室数	200室	建築時期	1975年2月28日
賃貸可能面積	9,240.20㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2020年1月31日付で譲渡済

G-2 ネストホテル那覇

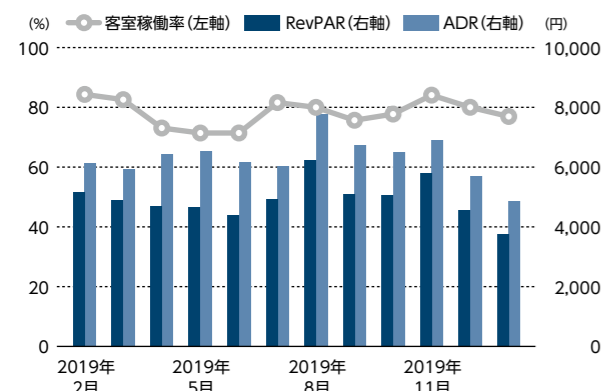
年間運営実績（2019年2月～2020年1月）



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

G-3 ネストホテル熊本

年間運営実績（2019年2月～2020年1月）



保有ホテル紹介（固定賃料）

A-3 コンフォートホテル釧路

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

B-1 グランパーク・イン横浜

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

C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

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

D-1 コンフォートホテル浜松

所在地	静岡県浜松市
総客室数	196室
賃貸可能面積	4,173.92㎡
構造・階数	S造地上10階建
建築時期	2009年9月10日
賃料契約形態	固定賃料

D-3 コンフォートホテル中部国際空港

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

D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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

F-1 コンフォートホテル岡山

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

F-3 アーバイン広島エグゼクティブ

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

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期別		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		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	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
営業収益	(注1) 百万円	1,782	1,814	2,439	1,789	3,561
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,782)	(1,814)	(1,745)	(1,789)	(1,615)
営業費用	百万円	747	771	866	797	1,226
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(463)	(484)	(479)	(506)	(529)
営業利益	百万円	1,034	1,042	1,573	992	2,334
経常利益	百万円	842	855	1,399	805	2,132
当期純利益	百万円	841	854	1,398	804	2,130
総資産額	百万円	55,415	55,682	56,084	59,223	61,393
(対前期比)	%	(3.1)	(0.5)	(0.7)	(5.6)	(3.7)
純資産額	百万円	32,439	32,452	32,996	32,401	33,728
(対前期比)	%	(△0.8)	(0.0)	(1.7)	(△1.8)	(4.1)
出資総額(純額)	(注2) 百万円	31,597	31,597	31,597	31,597	31,597
発行済投資口の総口数	口	254,974	254,974	254,974	254,974	254,974
1口当たり純資産額	円	127,227	127,277	129,412	127,079	132,281
分配金総額	百万円	841	854	1,399	804	2,130
1口当たり分配金	円	3,302	3,352	5,487	3,154	8,356
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,302)	(3,352)	(5,487)	(3,154)	(8,356)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) %	1.5 (3.1)	1.5 (3.1)	2.5 (5.0)	1.4 (2.8)	3.5 (7.0)
自己資本利益率	(注3) %	2.6 (5.1)	2.6 (5.3)	4.3 (8.5)	2.5 (5.0)	6.4 (12.8)
自己資本比率	(注3) %	58.5	58.3	58.8	54.7	54.9
(対前期増減)	%	(△2.3)	(△0.3)	(0.6)	(△4.1)	(0.2)
配当性向	(注4) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	21	21	21	23	21
期末テナント数	件	31	31	31	35	31
総賃貸可能面積	m ²	95,584.44	95,584.44	97,755.20	108,399.80	95,291.94
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	302	310	308	328	352
当期資本的支出額	百万円	283	246	321	256	257
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注3) 百万円	1,620	1,640	1,574	1,611	1,438
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注3) 円	4,586	4,671	4,055	4,496	2,129
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9期を迎えた当期は、成長余力が限定的となったホテルビスタプレミアム京都及びネストホテル那覇を譲渡し、含み益を顕在化すると共に、譲渡益を含んだ当期純利益を全額投資主に還元します。また、譲渡代金については、ポートフォリオの着実な成長や安定性に寄与する、新たな資産の取得や価値向上CAPEX(注)等に活用する予定です。また、前期に引き続き、保有物件の収益向上を目指し、2019年7月に取得したヴァリエホテル広島について、リニューアル工事を実施した上で2019年9月にリブランドオープンいたしました。

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、着実な成長と投資主価値の最大化を目指してまいります。

(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

当期におけるわが国経済は、米中貿易摩擦等の海外の不安定要素、2019年10月の消費税増税による影響はありましたが、企業収益は高い水準で底堅く推移しており、緩やかな景気回復傾向が続きました。しかし、米中貿易摩擦、日韓関係の悪化などの通商・外交問題の動向が経済に与える影響に一層注意するとともに、新型コロナウイルスの流行に伴う世界経済の先行き、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、2019年のインバウンド旅行者は前年比2.2%増の31.9百万人と過去最高を更新しましたが、新型コロナウイルスの影響により、今後インバウンド旅行者の大幅な減少と共に国内のレジャー及びビジネスのホテル需要の冷え込みも予想されることから、ホテル業界が大きなマイナスの影響を受けると考えられます。本投資法人が保有するホテルにおいては、ホテルの新規供給の増加による影響、日韓関係の悪化による韓国人旅行者の減少の影響、大型台風等の天災による影響があり、ホテルの売上は前年同期を下回りましたが、資産譲渡による含み益の顕在化により、分配金を成長させることができました。今後、新型コロナウイルスによる影響を受けると考えられますが、支出の削減策の検討などを行い、分配金の確保に向けた対策を行います。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、良好な資金調達環境を背景に売買市場も好調でしたが、新型コロナウイルスによる国内外の経済活動への影響を考慮すると、今後、不動産投資市場そして投資マーケット全般が変化することが考えられます。

(3) 資金調達の概要

当期においては、新期物件の取得及び返済期限の到来する既存借入金はなく、新たな資金調達はありませんでした。この結果、2020年1月31日現在の借入金残高は25,470百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は41.5%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2020年1月期の実績として営業収益3,561百万円、営業利益2,334百万円、経常利益2,132百万円、当期純利益2,130百万円を計上しました。

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2,130百万円に対して、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2,130百万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8,356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	第8期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第9期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
最高	131,400円	144,300円	144,100円	135,300円	139,700円
最低	105,500円	117,300円	128,900円	123,100円	116,600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2,130,601千円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額2,130,562千円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を8,356円としました。

決算期	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	第8期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第9期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日
当期末処分利益総額	千円 841,965	854,834	1,399,111	804,342	2,130,601
利益留保額	千円 41	161	69	154	38
金銭の分配金総額	千円 841,924	854,672	1,399,042	804,187	2,130,562
(1口当たり分配金)	円 (3,302)	(3,352)	(5,487)	(3,154)	(8,356)
うち利益分配金総額	千円 841,924	854,672	1,399,042	804,187	2,130,562
(1口当たり利益分配金)	円 (3,302)	(3,352)	(5,487)	(3,154)	(8,356)
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。

（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

資産の取得

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。

【ホテルエミット渋谷】

取得価格（注）	3,700,000千円
所在地	東京都渋谷区神南一丁目8番11号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2020年1月31日
取得日	2020年2月25日
取得先	国内の一般事業会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。

（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。

【下関駅西ワシントンホテルプラザ】

取得価格（注）	1,080,000千円
所在地	山口県下関市大和町一丁目4番1号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2020年2月26日
取得日	2020年3月12日
取得先	国内の法人ですが、法人属性を含めた開示について、取得先の同意を得られていないため開示していません。

（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。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別		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	第8期 2019年7月31日	第9期 2020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	254,974	254,974	254,974	254,974	254,974
出資総額（純額）（注）	百万円	31,597	31,597	31,597	31,597	31,597
投資主数	人	10,825	11,643	13,445	13,777	17,604

（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

2020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）	26,008	10.20
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	20,549	8.05
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,298	3.64
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,246	2.84
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
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,433	1.34
BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) ISG	3,311	1.29
上田八木短資株式会社	3,000	1.17
富国生命保険相互会社	2,800	1.09
合計	88,569	34.73

（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）2020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 株式会社エクサウィザーズ 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 ブルドックソース株式会社 社外取締役	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	7,540

（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

2020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8期(2019年7月31日)		第9期(2020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	3,911	6.6	3,915	6.4
	関東甲信越	1,503	2.5	1,501	2.4
	東京	5,311	9.0	5,297	8.6
	北陸・東海	9,801	16.5	9,795	16.0
	近畿	18,962	32.0	15,336	25.0
	中国・四国	8,032	13.6	8,058	13.1
	九州・沖縄	7,461	12.6	3,644	5.9
小計		54,984	92.8	47,549	77.5
預金・その他資産		4,239	7.2	13,843	22.5
資産総額計		59,223	100.0	61,393	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

2020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	7,669	8,057.26	8,057.26	100.0	8.7	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,346	11,599.63	11,599.63	100.0	9.4	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,538	4,891.84	4,891.84	100.0	4.0	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	5.6 (注4)	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,710	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注4)	ホテル
ネストホテル熊本	2,202	6,404.36	6,404.36	100.0	4.8 (注4)	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,143	5,734.93	5,734.93	100.0	6.7	ホテル
アーバイン広島エグゼクティブ	1,833	2,756.20	2,756.20	100.0	非開示 (注4)	ホテル
コートホテル倉敷	1,801	3,964.19	3,964.19	100.0	4.5	ホテル
チサンイン大阪ほんまち	1,711	3,690.00	3,690.00	100.0	2.5 (注4)	ホテル
合計	33,941	55,075.77	55,075.77	100.0	46.2	

(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」、「ネストホテル熊本」及び「チサンイン大阪ほんまち」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)

2020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鉦町59番他	不動産 信託受益権	4,891.84	3,860	4,538
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	2,820	2,710
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	2,700	2,143
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	1,850	1,711
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	1,790	1,456
007	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市長田区若松町五丁目1番1号	不動産 信託受益権	4,540.90	1,840	1,416
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	1,900	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	2,230	1,441
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	6,990	7,669
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	5,346
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	4,370	3,983
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	2,060	1,648
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	1,314
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	1,280	1,184
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	431	290
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	387	282
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	1,550	1,501
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	2,100	1,833
022	コートホテル倉敷	岡山県倉敷市中央二丁目2番26号	不動産 信託受益権	3,964.19	2,130	1,801
023	ネストホテル熊本	熊本県熊本市中央区辛島町4番39号	不動産 信託受益権	6,404.36	2,490	2,202
024	ヴァリエホテル広島	広島県広島市中区上八丁堀7番25号	不動産 信託受益権	4,332.50	1,770	1,590
合計				95,291.94	51,868	47,549

(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。

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8期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日				第9期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日				
	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	94,501	5.3	1	100.0	64,113	4.0
002	ホテルビスタプレミオ京都 (注3)	3	100.0	75,000 (注2)	4.2 (注2)	—	—	37,096 (注2)	2.3 (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	134,971	7.5	1	100.0	108,014	6.7
005	チサンイン大阪ほんまち	2	100.0	61,797 (注2)	3.5 (注2)	2	100.0	39,600 (注2)	2.5 (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	3.4
007	ホテルウィングインターナ ショナル神戸新長田駅前	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
008	ネストホテル札幌大通	1	100.0	107,426	6.0	1	100.0	77,529	4.8
009	ヴァリエホテル天神	1	100.0	70,318	3.9	1	100.0	52,610	3.3
010	ネストホテル大阪心斎橋	1	100.0	181,999	10.2	1	100.0	140,847	8.7
011	コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	151,441	8.5	1	100.0	151,441	9.4
012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	94,494 (注2)	5.3 (注2)	8	100.0	90,128 (注2)	5.6 (注2)
013	ネストホテル那覇 (注4)	1	100.0	121,998	6.8	—	—	135,991	8.4
015	ネストホテル松山	1	100.0	96,872	5.4	1	100.0	87,915	5.4
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	2.6	1	100.0	45,900	2.8
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	1.0
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	86,586	4.8	1	100.0	72,433	4.5
023	ネストホテル熊本	2	100.0	37,933 (注2)	2.1 (注2)	2	100.0	77,956 (注2)	4.8 (注2)
024	ヴァリエホテル広島	1	100.0	166	0.0	1	100.0	20,176	1.2
—	その他 (注2)	—	—	339,036	18.9	—	—	325,006	20.1
	合 計	35	100.0	1,789,669	100.0	31	100.0	1,615,986	100.0

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

(注2) 「その他」は、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」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」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載しています。

(注3) 2019年10月31日付で譲渡しています。

(注4) 2020年1月31日付で譲渡しています。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細（不動産等組入資産明細）」に一括して記載しており、2020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)

2020年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時 価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	21,270,000	16,020,000	—
合 計		21,270,000	16,020,000	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準の特例処理の要件を満たしているため時価の記載は省略しています。

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が2020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
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	1階店舗駐車場化工事	自 2020年 4月 至 2020年 5月	24	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	温水ボイラー更新工事	自 2020年 4月 至 2020年 6月	20	—	—
コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	5～8階共用部空調機更新工事	自 2020年 3月 至 2020年 4月	16	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が2020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257百万円であり、費用に区分された修繕費26百万円と合わせ、合計284百万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)
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	バスルーム改修工事	自 2019年 7月 至 2019年 9月	55
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	ボイラー改修工事	自 2019年 11月 至 2019年 12月	19

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	第8期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	第9期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日
当期首積立金残高	125	167	175	213	149
当期積立額	116	344	330	244	425
当期積立金取崩額	74	337	291	308	402
次期繰越額	167	175	213	149	172

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8期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	第9期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日
(a) 資産運用報酬	237,365	563,280
(b) 資産保管手数料	4,206	4,441
(c) 一般事務委託手数料	17,298	17,671
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	27,984	107,635
合計	291,054	697,229

2 借入状況

2020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	2,100	2,100	1.080 (注2)	2020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		1,837	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	0.621	2020年 2月28日 (注3)			
	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	0.907 (注2)	2023年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社新生銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月17日	1,750	1,750	0.985 (注2)	2023年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社新生銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月27日	450	450	0.571	2020年 2月28日 (注3)			
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月1日	400	400	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
	株式会社新生銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年 8月1日	200	200	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
株式会社西日本シティ銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日				

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 11月30日	725	725	0.471	2020年 5月29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		600	600					
	株式会社新生銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		175	175					
	株式会社三井住友銀行	2018年 11月30日	575	575	0.920 (注2)	2024年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行		537	537					
	株式会社新生銀行		237	237					
	株式会社りそな銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月25日	880	880	0.754 (注2)	2024年 4月30日			
	株式会社みずほ銀行		690	690					
	株式会社新生銀行		270	270					
	株式会社りそな銀行		230	230					
	株式会社西日本シティ銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2019年 7月19日	500	500	0.735 (注2)	2024年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社新生銀行		180	180					
株式会社りそな銀行	120		120						
合 計			25,470	25,470					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。

(注3) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。

(注4) 資金用途は、不動産信託受益権の取得資金及び借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

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)
ホテルビスタプレミアオ京都	—	—	2019年 10月31日	4,500	3,575	670
ネストホテル那覇	—	—	2020年 1月31日	5,285	3,784	1,274

(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	ホテルビスタプレミアオ京都	2019年 10月31日	4,500	3,820	大和不動産鑑定株式会社	2019年 7月31日
譲渡	ネストホテル那覇	2020年 1月31日	5,285	4,190	大和不動産鑑定株式会社	2019年 7月31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。

2019年8月1日から2020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

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) (2019年 7 月31日)	当 期 (2020年 1 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,257,784	11,305,830
信託現金及び信託預金	2,142,812	1,978,744
営業未収入金	215,959	123,087
前払費用	157,630	142,011
未収消費税等	108,273	—
流動資産合計	3,882,460	13,549,674
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,616,074	16,833,761
減価償却累計額	△1,821,072	△1,827,979
信託建物 (純額)	16,795,001	15,005,781
信託構築物	8,792	11,718
減価償却累計額	△1,015	△1,366
信託構築物 (純額)	7,777	10,351
信託機械及び装置	53,713	53,173
減価償却累計額	△10,243	△11,350
信託機械及び装置 (純額)	43,469	41,822
信託工具、器具及び備品	249,731	253,061
減価償却累計額	△62,879	△74,674
信託工具、器具及び備品 (純額)	186,852	178,386
信託土地	37,951,447	32,313,538
信託建設仮勘定	2,443	5,279
有形固定資産合計	54,986,992	47,555,160
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	333,862	273,401
投資その他の資産合計	343,862	283,401
固定資産合計	55,330,854	47,838,562
繰延資産		
創立費	10,179	5,091
投資口交付費	502	—
繰延資産合計	10,682	5,091
資産合計	59,223,997	61,393,327

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年 7 月31日)	当 期 (2020年 1 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	190,821	514,906
1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	9,450,000
未払金	272,712	636,982
未払費用	604	604
未払法人税等	871	1,901
未払消費税等	11,228	236,715
前受金	111,055	103,677
その他	7,967	7,734
流動負債合計	4,795,262	10,952,523
固定負債		
長期借入金	21,270,000	16,020,000
信託預り敷金及び保証金	751,777	687,582
資産除去債務	4,992	4,996
固定負債合計	22,026,769	16,712,579
負債合計	26,822,031	27,665,102
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 (△)	804,342	2,130,601
剰余金合計	804,342	2,130,601
投資主資本合計	32,401,965	33,728,225
純資産合計	※ 1 32,401,965	※ 1 33,728,225
負債純資産合計	59,223,997	61,393,327

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)		当 期 (自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	1,764,732	※ 1	1,596,882
その他賃貸事業収入	※ 1	24,937	※ 1	19,104
不動産等売却益		—	※ 2	1,945,056
営業収益合計		1,789,669		3,561,043
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	506,444	※ 1	529,327
資産運用報酬		237,365		563,280
資産保管手数料		4,206		4,441
一般事務委託手数料		17,298		17,671
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		27,984		107,635
営業費用合計		797,498		1,226,557
営業利益		992,170		2,334,485
営業外収益				
受取利息		20		17
未払分配金戻入		148		254
受取保険金		2,790		88
還付加算金		12		350
営業外収益合計		2,972		711
営業外費用				
支払利息		100,449		111,355
融資関連費用		75,972		85,898
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		8,485		502
営業外費用合計		189,995		202,845
経常利益		805,147		2,132,351
税引前当期純利益		805,147		2,132,351
法人税、住民税及び事業税		874		1,904
法人税等合計		874		1,904
当期純利益		804,272		2,130,447
前期繰越利益		69		154
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		804,342		2,130,601

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 2019年 2 月 1 日 至 2019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	1,399,111	1,399,111
当期変動額					
剰余金の配当				△1,399,042	△1,399,042
当期純利益				804,272	804,272
当期変動額合計	—	—	—	△594,769	△594,769
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	804,342	804,342

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	32,996,735	32,996,735
当期変動額		
剰余金の配当	△1,399,042	△1,399,042
当期純利益	804,272	804,272
当期変動額合計	△594,769	△594,769
当期末残高	32,401,965	32,401,965

当期 (自 2019年 8月 1日 至 2020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	804,342	804,342
当期変動額					
剰余金の配当				△804,187	△804,187
当期純利益				2,130,447	2,130,447
当期変動額合計	-	-	-	1,326,259	1,326,259
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	2,130,601	2,130,601

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	32,401,965	32,401,965
当期変動額		
剰余金の配当	△804,187	△804,187
当期純利益	2,130,447	2,130,447
当期変動額合計	1,326,259	1,326,259
当期末残高	33,728,225	33,728,225

(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 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)	当期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～58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	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～58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	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	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 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8,334千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期においては該当はありません。</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 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)	当期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2019年 7月31日)	当期 (2020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 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)	当期 (自 2019年 8月 1日 至 2020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)
	※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
	ホテルビスタプレミアオ京都
	不動産等売却収入
	不動産等売却原価
	その他売却費用
	不動産等売却益
	ネストホテル那覇
	不動産等売却収入
	不動産等売却原価
	その他売却費用
	不動産等売却益

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)		当 期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	254,974口	発行済投資口の総口数	254,974口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2019年 7月31日)		当 期 (2020年 1月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	13	未払事業税損金不算入額	75
繰延税金資産小計	13	繰延税金資産小計	75
評価性引当額	△13	評価性引当額	△75
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率	31.51%	法定実効税率	31.51%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.47%	支払分配金の損金算入額	△31.48%
その他	0.07%	その他	0.06%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.09%

(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 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)	当 期 (自 2019年 8月 1日 至 2020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 2019年 2月 1日 至 2019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

2019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。

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,257,784	1,257,784	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,142,812	2,142,812	—
資産合計	3,400,596	3,400,596	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	4,200,000	—
(4) 長期借入金	21,270,000	21,577,914	307,914
負債合計	25,470,000	25,777,914	307,914
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (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。

前期（ご参考）
（自 2019年 2月 1日
至 2019年 7月 31日）

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	21,270,000	21,270,000	(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の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	751,777

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	1,257,784	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,142,812	—	—	—	—	—
合計	3,400,596	—	—	—	—	—

(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	4,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,250,000	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000
合計	4,200,000	5,250,000	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000

当期

（自 2019年 8月 1日
至 2020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

2020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	11,305,830	11,305,830	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,978,744	1,978,744	—
資産合計	13,284,575	13,284,575	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	9,450,000	9,464,397	14,397
(4) 長期借入金	16,020,000	16,199,828	179,828
負債合計	25,470,000	25,664,225	194,225
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(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。

当期
(自 2019年 8月 1日
至 2020年 1月 31日)

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち 1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	21,270,000	16,020,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています(上記(注1)(3)(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の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	687,582

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	11,305,830	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,978,744	—	—	—	—	—
合計	13,284,575	—	—	—	—	—

(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	9,450,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	—	1,800,000	9,000,000	5,220,000	—
合計	9,450,000	—	1,800,000	9,000,000	5,220,000	—

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)
(自 2019年 2月 1日
至 2019年 7月 31日)

当期
(自 2019年 8月 1日
至 2020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 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	51,299,129
	当期増減額	3,685,418
	当期末残高	54,984,548
当期末時価		60,759,000

(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2物件(3,752,660千円)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、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

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

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額	当期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	54,984,548
	当期増減額	△7,434,667
	当期末残高	47,549,881
当期末時価		51,868,000

(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、主な減少理由は不動産信託受益権2物件(7,359,839千円)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、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考)
(自 2019年 2月 1日
至 2019年 7月 31日)

当期
(自 2019年 8月 1日
至 2020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 2019年 2月 1日 至 2019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	17,298	未払金	10,842
				信託報酬	2,174	営業未払金	26

当 期 (自 2019年 8月 1日 至 2020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	17,671	未払金	11,584
				信託報酬	2,101	営業未払金	—

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2) 市場価格等を勘案して個別に協議の上、一般取引と同様に決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)		当 期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)	
1口当たり純資産額	127,079円	1口当たり純資産額	132,281円
1口当たり当期純利益	3,154円	1口当たり当期純利益	8,355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 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)	当 期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)
当期純利益	804,272千円	2,130,447千円
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	804,272千円	2,130,447千円
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 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)	当 期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日)
<p>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、以下の特定資産の売買契約を締結しています。</p> <p>[ホテルビスタプレミオ京都]</p> <p>譲渡予定価格 (注) 4,500,000千円 帳簿価額 3,580,774千円 (2019年 7月31日現在) 所在地 京都府京都市中京区河原町通六角西入ル松ヶ枝町457</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権 契約締結日 2019年 8月27日 譲渡予定日 2019年 10月31日 譲渡先 国内の特定目的会社ですが、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>(注) 譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。</p>	<p>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>[ホテルエミット渋谷]</p> <p>取得価格 (注) 3,700,000千円 所在地 東京都渋谷区神南一丁目 8番 11号 資産の種類 不動産信託受益権 契約締結日 2020年 1月31日 取得日 2020年 2月25日 取得先 国内の一般事業会社ですが、取得先の同意を得られていないため開示していません。</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> <p>[下関駅西ワシントンホテルプラザ]</p> <p>取得価格 (注) 1,080,000千円 所在地 山口県下関市大和町一丁目 4番 1号 資産の種類 不動産信託受益権 契約締結日 2020年 2月26日 取得日 2020年 3月12日 取得先 国内の法人ですが、法人属性を含めた開示について、取得先の同意を得られていないため開示していません。</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>

	前期 (ご参考) (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日)	当期 (自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日)
I 当期末処分利益	804,342,009円	2,130,601,643円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	804,187,996円 (3,154円)	2,130,562,744円 (8,356円)
III 次期繰越利益	154,013円	38,899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804,342,009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804,187,996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3,154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2,130,601,643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2,130,562,744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8,356円としました。

独立監査人の監査報告書


2020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

金子勝彦 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

丸田カヤ 

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2019年8月1日から2020年1月31日までの第9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。

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は特定資産の取得を行っている。当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

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 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)	当 期 (自 2019年 8 月 1 日 至 2020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	805,147	2,132,351
減価償却費	328,558	352,077
創立費償却	5,088	5,088
投資口交付費償却	8,485	502
受取利息	△20	△17
支払利息	100,449	111,355
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△80,942	92,872
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△100,037	108,273
前払費用の増減額 (△は増加)	5,517	10,495
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△56,501	65,584
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△3,856	225,486
営業未払金の増減額 (△は減少)	△24,208	398,050
未払金の増減額 (△は減少)	△19,957	364,270
前受金の増減額 (△は減少)	16,844	△7,377
信託有形固定資産の売却による減少額	—	7,359,839
その他	△855	△4,159
小計	983,712	11,214,693
利息の受取額	20	17
利息の支払額	△100,373	△111,354
法人税等の支払額	△945	△874
営業活動によるキャッシュ・フロー	882,414	11,102,481
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	△4,018,815	△350,142
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	48,681	16
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	—	△64,210
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,970,133	△414,336
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	3,720,000	—
分配金の支払額	△1,397,250	△804,166
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,322,749	△804,166
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△764,969	9,883,978
現金及び現金同等物の期首残高	4,165,566	3,400,596
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 3,400,596	※ 1 13,284,575

〔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 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)	当 期 (自 2019年 8 月 1 日 至 2020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)

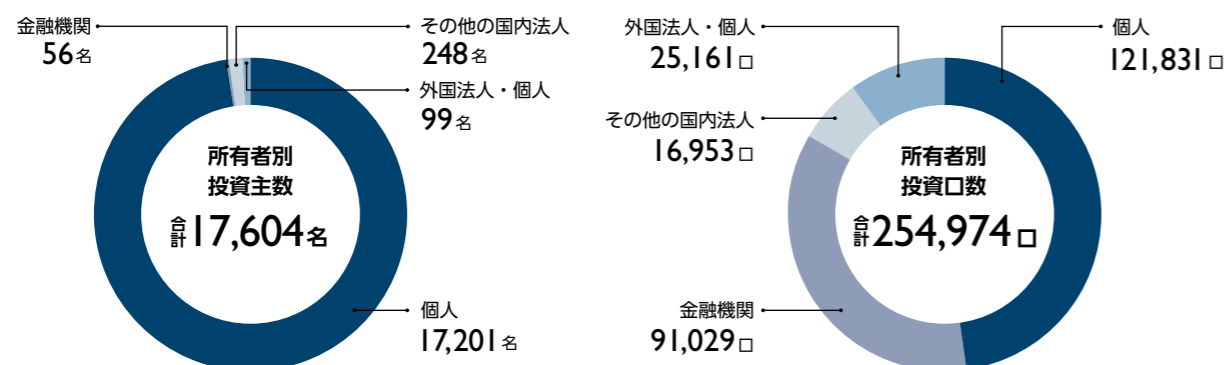
	前 期 (ご参考) (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)	当 期 (自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	1,257,784	11,305,830
信託現金及び信託預金	2,142,812	1,978,744
現金及び現金同等物	3,400,596	13,284,575

投資口・投資主情報

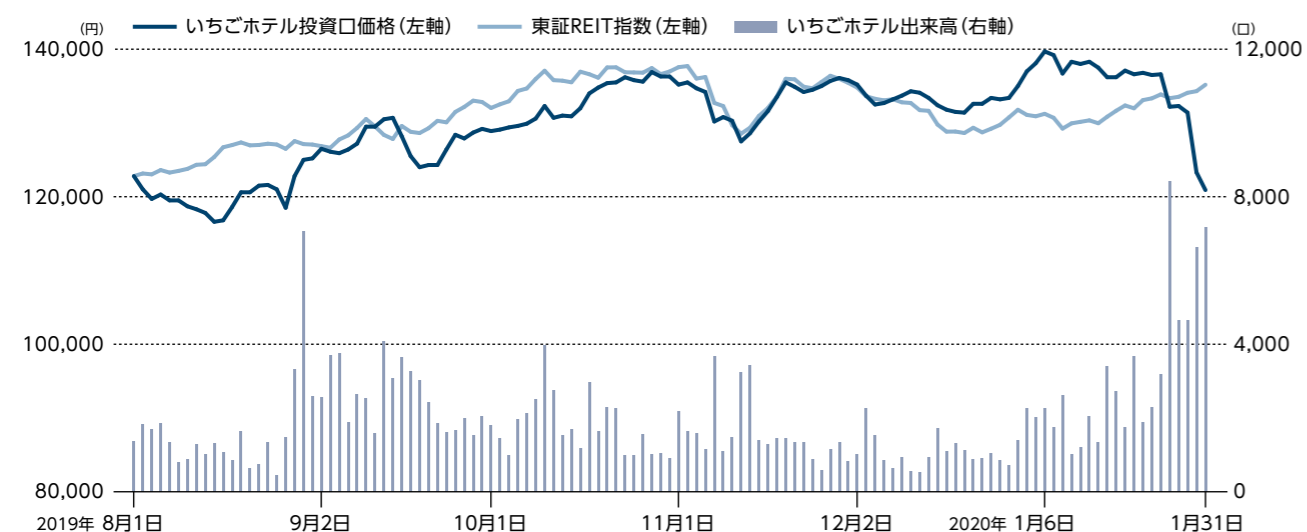
主要な投資主 (2020年1月31日現在)

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)	26,008	10.2%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,549	8.1%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,298	3.6%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,246	2.8%
5	いちご株式会社	6,500	2.5%
6	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.5%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	3,433	1.3%
8	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) ISG	3,311	1.3%
9	上田八木短資株式会社	3,000	1.2%
10	富国生命保険相互会社	2,800	1.1%
	合計	88,569	34.7%

投資主の状況 (2020年1月31日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2019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

2020年1月期	決算期末	2020年1月31日	2020年7月期	決算期末	2020年7月31日
	決算発表	2020年3月16日		決算発表	2020年9月中旬
	分配金支払開始	2020年4月20日		分配金支払開始	2020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。



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。