



2022年1月期 決算短信 (REIT)

2022年3月17日

不動産投資信託証券発行者名 いちごホテルリート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3463 U R L www.ichigo-hotel.co.jp
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 宮下 修
資産運用会社名 いちご投資顧問株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 岩井 裕志
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員ホテルリート本部 (氏名) 岩坂 英仁
TEL (03) 3502-4892

有価証券報告書提出予定日 2022年4月27日 分配金支払開始予定日 2022年4月22日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年1月期の運用、資産の状況 (2021年8月1日～2022年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年1月期	1,125	0.7	472	1.4	274	1.8	342	27.6
2021年7月期	1,117	8.0	465	13.7	269	28.0	268	28.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年1月期	1,345	1.1	0.5	24.4
2021年7月期	1,054	0.8	0.5	24.1

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年1月期	1,345	342	—	—	100.0	1.1
2021年7月期	1,055	268	—	—	100.1	0.8

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年1月期	59,393	31,940	53.8	125,270
2021年7月期	58,929	31,866	54.1	124,979

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年1月期	809	△229	△268	6,191
2021年7月期	722	△254	△210	5,881

2. 2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年7月期	1,069	△5.0	421	△10.7	214	△21.8	213	△37.7	838	—
2023年1月期	1,093	2.3	451	7.0	219	2.4	218	2.4	858	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数（％表示は対前年同期増減率））

（2022年7月期）838円（△20.5％）、（2023年1月期）858円（△36.2％）

新型コロナウイルス感染症COVID-19の影響によっては、今後、運用状況の予想が大幅に変わることがあります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2022年1月期	254,974口	2021年7月期	254,974口
② 期末自己投資口数	2022年1月期	0口	2021年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、6ページに記載の「2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」及び8ページに記載の「2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

本投資法人は2022年3月18日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、本書と同時に開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 決算後に生じた重要な事実	4
(3) 運用状況の見通し	5
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 会計方針の変更に関する注記事項	19
(9) 追加情報	19
(10) 財務諸表に関する注記事項	20
(11) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
(2) 資本的支出の状況	46

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

第13期を迎えた当期は、一昨年から継続している新型コロナウイルス感染症COVID-19（以下「本感染症」といいます。）の感染拡大やそれに伴うまん延防止等重点措置の実施や緊急事態宣言の発令の影響を受けていましたが、観光・宿泊需要は当初から比べ回復傾向は継続しております。しかしながら、本感染症発生以前と比べると回復までは時間がかかると見込まれます。

本投資法人としましては引き続き本感染症によるホテル需要への影響を注視すると共に、このような状況下においても安心してホテルをご利用頂けるよう、ホテルテナントと協力し、本感染症対策を継続していきます。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国経済は、本感染症の国内外の拡大に伴う政府の緊急事態宣言の解除から経済活動の再開が進み、2021年10～12月期（速報値）の実質GDP成長率は前期比年率1.3%増となりました。

観光産業においては、引き続き本感染症の世界的な影響の継続により、訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）は2021年1～12月は前年同期比94.0%減、2019年同期比99.2%減（日本政府観光局推計値）となり、当面インバウンド需要の回復は見込めない状況となっております。

また、国内のレジャー及びビジネスによる延べ宿泊者数は、外国人利用者において、2021年1～12月は前年同期比76.6%減、2019年同期比95.8%減（国土交通省観光庁）、日本人利用者において、2021年1～12月は前年同期比8.4%増、2019年同期比29.7%減となり、国内利用者は昨年と比べ回復傾向であり、特に緊急事態宣言が解除された9月以降については、国内需要の回復幅は高い傾向がありました。

ただし、2022年年初からのオミクロン株の発生による本感染症の再拡大が起こっており、需要低下が生じておりますが、本感染症の拡大と緊急事態宣言が発令されていた昨年に比べますと、需要は上回るものと考えています。

本投資法人が保有するホテルにおいては、本感染症の影響によりホテル需要の回復は十分ではなく、ホテル売上は変動賃料が生じる水準までの回復には至っておりません。本投資法人としましては、ホテルテナントの運営状況や財務体力を見ながら、協議を行うと共に、本感染症対策を含むCAPEX投資や支出削減などの対応を実施しております。

不動産投資市場においては、国内外の投資家の投資意欲を背景に取引価格は依然高値圏で推移していることから、厳しい取得環境が継続しております。しかしながらアセットタイプによっては金融機関の融資姿勢が慎重になる場合もあり、資金調達が困難になることが想定され、今後取得への影響が生じる可能性があります。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、2021年11月に返済期限の到来した借入金（合計7,000百万円）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7,000百万円）を行いました。この結果、2022年1月31日現在の借入金残高は25,470百万円となり、総資産に占める借入金の割合（以下「LTV」といいます。）は42.9%（注）となりました。

また、本投資法人は本感染症による不透明なマーケット環境下において、財務基盤のさらなる強化を図るため、2021年9月に本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社を割当先とし

た期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）370百万円を発行しました。

（注）LTVには投資法人債を含まない計算となっています。

（二）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2022年1月期の実績として営業収益1,125百万円、営業利益472百万円、経常利益274百万円、当期純利益342百万円を計上しました。

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342百万円に対して、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342百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,345円としました。

② 次期の見通し

（イ）新規物件取得（外部成長）について

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

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

本感染症によるインバウンド旅行者の消失及び国内の宿泊需要低迷の継続などから、ホテルマーケットの不透明感は継続しております。特に、ホテル用不動産は地域や各ホテルタイプにより、本感染症の影響下において、収益力に差が生じ始めている状況です。本投資法人は、引き続きホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います。本感染症の影響下及び回復局面での高い収益力等を考慮し、現状下でも安定した収益を確保することが可能であると考える宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。

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

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

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、ターミナル駅等の交通の要所近隣、高速道路のインターチェンジ付近等に位置し、付帯施設を限定、又は最小限にして宿泊を主体としたホテル及び宿泊に特化したホテル。なお、カプセルホテルを含みます。

b. フルサービスホテル

駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、大都市圏、政令指定都市、県庁所在地等の都市及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・設備、宴会・会議場等の付帯施設を備えており、フルラインのサービスを提供するホテル。

c. リゾートホテル

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

d. その他宿泊施設

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

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

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

(ロ) 心築による価値向上（内部成長）について

変動賃料物件のホテルオペレーターと月次運営会議等を通して継続的な協議を行い、価値向上CAPEX（注）の立案、実行を行ってまいりました。また、本投資法人はいちごグループがこれまで培ってきた不動産の価値向上のノウハウや強力な運用体制を活用し、心築による価値向上を図ってきております。

しかしながら、本投資法人が保有するホテルは、本感染症の影響を継続して受けており、運営状況も厳しい状況であることから、ホテルテナントから運営や賃料に関する新たな相談も受ける可能性がございます。本投資法人としては、本感染症の影響下で安心してホテルをご利用頂けるよう、また、回復基調となった場合に速やかにホテル需要や収益を確保できるよう、ホテルオペレーターとの月次運営会議に加え、日々の状況変化について速やかに共有を行い、必要なCAPEX投資、支出削減策の検討及びホテルテナントの支援実施等、運営サポートや対策を講じていきます。

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

(ハ) 財務戦略について

本投資法人は、中長期に亘り安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、資金調達環境の動向を注視しつつ、借入金利の固定化並びに借入期間の長期化及び分散化を図ってまいりました。本感染症の影響下において、既存借入金のリファイナンスについては、スポンサーサポートの活用や取引金融機関と良好な関係を維持しながら、確実な借換えの実現に取り組むとともに、借入コストの抑制に努めてまいります。

なお、資本効率の向上及び投資主還元強化の観点から、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得及び消却を行うことも検討いたします。自己投資口の取得及び消却の検討にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、財務状況、金融市場の状況等を慎重に見極めたうえで、可否を判断するものいたします。

(2) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(3) 運用状況の見通し

2022年7月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2022年7月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）

営業収益	1,069百万円
営業利益	421百万円
経常利益	214百万円
当期純利益	213百万円
1口当たり分配金	838円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

また、2023年1月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2023年1月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）

営業収益	1,093百万円
営業利益	451百万円
経常利益	219百万円
当期純利益	218百万円
1口当たり分配金	858円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

2022年7月期 (2022年2月1日～2022年7月31日) における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																																																																						
計算期間	・2022年7月期 (第14期) 2022年2月1日～2022年7月31日 (181日)																																																																																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している23物件を前提としております。これ以外に2022年7月期末までの間に運用資産の異動 (新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。 ・コートホテル倉敷は、2021年12月15日付でオペレーターを変更し、The OneFive Garden Kurashiki (ザ・ワンファイブガーデン倉敷) として2022年2月1日にリブランドオープンしています。以下同じです。 																																																																																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入している16ホテルの指標] (注2) <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年7月期 (第14期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>73.0</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>4,891</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入している16ホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、コートホテル倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ホテルエミット渋谷</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>[2022年7月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料/ 最低保証賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>スマイルホテル京都四条</td><td>30</td><td>—</td><td>30</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>31</td><td>11</td><td>42</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td><td>1</td><td>1</td><td>2</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル浜松</td><td>55</td><td>—</td><td>55</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌大通</td><td>27</td><td>0</td><td>27</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>34</td><td>—</td><td>34</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>66</td><td>—</td><td>66</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル中部国際空港</td><td>151</td><td>—</td><td>151</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>61</td><td>—</td><td>61</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>36</td><td>8</td><td>44</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>70</td><td>—</td><td>70</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>—</td><td>18</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>—</td><td>15</td></tr> <tr><td>コートホテル倉敷</td><td>0</td><td>3</td><td>4</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>25</td><td>27</td><td>52</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>17</td><td>43</td><td>61</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>47</td><td>—</td><td>47</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>210</td><td>27</td><td>238</td></tr> <tr><td>合計</td><td>902</td><td>122</td><td>1,024</td></tr> </tbody> </table>		2022年7月期 (第14期)	客室稼働率 (%) (注3)	73.0	ADR (円) (注4)	4,891	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計	スマイルホテル京都四条	30	—	30	ネストホテル札幌駅前	31	11	42	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1	1	2	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	27	0	27	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	—	34	ネストホテル大阪心斎橋	66	—	66	コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	61	—	61	ネストホテル松山	36	8	44	ザ・ワンファイブ岡山	70	—	70	コンフォートホテル釧路	18	—	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15	コートホテル倉敷	0	3	4	ネストホテル熊本	25	27	52	ヴァリエホテル広島	17	43	61	ホテルエミット渋谷	47	—	47	その他ホテル賃料 (注)	210	27	238	合計	902	122	1,024
	2022年7月期 (第14期)																																																																																						
客室稼働率 (%) (注3)	73.0																																																																																						
ADR (円) (注4)	4,891																																																																																						
物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計																																																																																				
スマイルホテル京都四条	30	—	30																																																																																				
ネストホテル札幌駅前	31	11	42																																																																																				
ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1	1	2																																																																																				
コンフォートホテル浜松	55	—	55																																																																																				
ネストホテル札幌大通	27	0	27																																																																																				
ザ・ワンファイブ福岡天神	34	—	34																																																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	66	—	66																																																																																				
コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151																																																																																				
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	61	—	61																																																																																				
ネストホテル松山	36	8	44																																																																																				
ザ・ワンファイブ岡山	70	—	70																																																																																				
コンフォートホテル釧路	18	—	18																																																																																				
コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15																																																																																				
コートホテル倉敷	0	3	4																																																																																				
ネストホテル熊本	25	27	52																																																																																				
ヴァリエホテル広島	17	43	61																																																																																				
ホテルエミット渋谷	47	—	47																																																																																				
その他ホテル賃料 (注)	210	27	238																																																																																				
合計	902	122	1,024																																																																																				

項目	前提条件
営業収益	<p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、アーバイン広島エグゼクティブ及び下関駅西ワシントンホテルプラザの個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p> <p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前及びスマイルホテル東京阿佐ヶ谷における店舗に係る賃料、及びネストホテル熊本における宴会場の賃料として28百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、351百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、119百万円が費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・販管費については、ER取得費として1.3百万円、環境認証費として0.5百万円を費用計上することを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として206百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年2月28日に返済期限が到来する長期借入金450百万円について、同額の借入を行い、借入金及び投資法人債を含め、2022年7月期末時点で26,340百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数254,974口を前提としています。 ・上記の他に2022年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・新型コロナウイルス感染症COVID-19の影響によっては、今後、運用状況の予想が大幅に変わることがあります。

2023年1月期 (2022年8月1日～2023年1月31日) における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																																																																						
計算期間	・2023年1月期 (第15期) 2022年8月1日～2023年1月31日 (184日)																																																																																						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している23物件を前提としています。2023年1月期末までの間に運用資産の異動 (新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。 																																																																																						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入している16ホテルの指標] (注2) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2023年1月期 (第15期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>75.9</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>5,602</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入している16ホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ネストホテル札幌駅前、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、コートホテル倉敷、ネストホテル熊本、ヴァリエホテル広島、ホテルエミット渋谷</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。</p> <p>[2023年1月期の変動賃料等の内訳]</p> <p style="text-align: right;">(単位: 百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料/ 最低保証賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>スマイルホテル京都四条</td><td>34</td><td>—</td><td>34</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>23</td><td>55</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td><td>5</td><td>11</td><td>17</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル浜松</td><td>55</td><td>—</td><td>55</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌大通</td><td>26</td><td>2</td><td>29</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>40</td><td>—</td><td>40</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>65</td><td>—</td><td>65</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル中部国際空港</td><td>151</td><td>—</td><td>151</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>59</td><td>6</td><td>65</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>6</td><td>42</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>64</td><td>—</td><td>64</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>—</td><td>18</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>—</td><td>15</td></tr> <tr><td>コートホテル倉敷</td><td>1</td><td>8</td><td>9</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>27</td><td>31</td><td>58</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル広島</td><td>22</td><td>6</td><td>28</td></tr> <tr><td>ホテルエミット渋谷</td><td>44</td><td>—</td><td>44</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>210</td><td>39</td><td>250</td></tr> <tr><td>合計</td><td>912</td><td>135</td><td>1,048</td></tr> </tbody> </table>		2023年1月期 (第15期)	客室稼働率 (%) (注3)	75.9	ADR (円) (注4)	5,602	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計	スマイルホテル京都四条	34	—	34	ネストホテル札幌駅前	32	23	55	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	5	11	17	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	26	2	29	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	—	40	ネストホテル大阪心斎橋	65	—	65	コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	59	6	65	ネストホテル松山	35	6	42	ザ・ワンファイブ岡山	64	—	64	コンフォートホテル釧路	18	—	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15	コートホテル倉敷	1	8	9	ネストホテル熊本	27	31	58	ヴァリエホテル広島	22	6	28	ホテルエミット渋谷	44	—	44	その他ホテル賃料 (注)	210	39	250	合計	912	135	1,048
		2023年1月期 (第15期)																																																																																					
	客室稼働率 (%) (注3)	75.9																																																																																					
	ADR (円) (注4)	5,602																																																																																					
	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計																																																																																			
	スマイルホテル京都四条	34	—	34																																																																																			
	ネストホテル札幌駅前	32	23	55																																																																																			
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	5	11	17																																																																																			
	コンフォートホテル浜松	55	—	55																																																																																			
	ネストホテル札幌大通	26	2	29																																																																																			
ザ・ワンファイブ福岡天神	40	—	40																																																																																				
ネストホテル大阪心斎橋	65	—	65																																																																																				
コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151																																																																																				
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	59	6	65																																																																																				
ネストホテル松山	35	6	42																																																																																				
ザ・ワンファイブ岡山	64	—	64																																																																																				
コンフォートホテル釧路	18	—	18																																																																																				
コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15																																																																																				
コートホテル倉敷	1	8	9																																																																																				
ネストホテル熊本	27	31	58																																																																																				
ヴァリエホテル広島	22	6	28																																																																																				
ホテルエミット渋谷	44	—	44																																																																																				
その他ホテル賃料 (注)	210	39	250																																																																																				
合計	912	135	1,048																																																																																				

項目	前提条件
営業収益	<p>(注) ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ホテルリブマックス日本橋箱崎、カプセルプラス横浜、アーバイン広島エグゼクティブ及び下関駅西ワシントンホテルプラザの個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p> <p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前及びスマイルホテル東京阿佐ヶ谷における店舗に係る賃料、及びネストホテル熊本における宴会場の賃料として28百万円を想定しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、351百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、119百万円が費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・販管費については、ER取得費として1.0百万円、環境認証費として0.5百万円を費用計上することを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として231百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年11月30日に返済期限が到来する短期借入金7,000百万円、及び2023年1月31日返済期限が到来する長期借入金合計1,800百万円について、同額の借入を行い、借入金及び投資法人債を含め、2023年1月期末時点で26,340百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数254,974口を前提としています。 ・上記の他に2023年1月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 ・新型コロナウイルス感染症COVID-19の影響によっては、今後、運用状況の予想が大幅に変わることがあります。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,469,012	5,270,512
信託現金及び信託預金	1,912,326	1,791,445
営業未収入金	148,571	88,967
前払費用	142,800	185,970
流動資産合計	6,672,711	7,336,896
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,536,103	18,714,650
減価償却累計額	△2,776,396	△3,102,834
信託建物 (純額)	15,759,706	15,611,816
信託構築物	23,564	25,886
減価償却累計額	△2,982	△3,752
信託構築物 (純額)	20,582	22,134
信託機械及び装置	93,307	99,336
減価償却累計額	△24,799	△30,753
信託機械及び装置 (純額)	68,508	68,583
信託工具、器具及び備品	328,140	347,818
減価償却累計額	△135,869	△158,280
信託工具、器具及び備品 (純額)	192,271	189,537
信託土地	36,023,617	36,023,617
信託建設仮勘定	6,307	8,019
有形固定資産合計	52,070,993	51,923,709
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	170,129	113,247
投資その他の資産合計	180,129	123,247
固定資産合計	52,251,123	52,046,956
繰延資産		
投資法人債発行費	5,981	9,922
繰延資産合計	5,981	9,922
資産合計	58,929,816	59,393,775

(単位：千円)

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	176,467	221,935
短期借入金	7,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	450,000	2,250,000
未払金	65,378	78,844
未払費用	8,700	11,353
未払法人税等	661	925
未払消費税等	19,763	29,586
前受金	67,563	67,239
預り金	2,947	—
その他	4,818	4,389
流動負債合計	7,796,300	9,664,274
固定負債		
投資法人債	500,000	870,000
長期借入金	18,020,000	16,220,000
信託預り敷金及び保証金	741,853	693,873
資産除去債務	5,011	5,016
固定負債合計	19,266,865	17,788,890
負債合計	27,063,166	27,453,164
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(△)	269,026	342,987
剰余金合計	269,026	342,987
投資主資本合計	31,866,650	31,940,610
純資産合計	※1 31,866,650	※1 31,940,610
負債純資産合計	58,929,816	59,393,775

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年2月1日 2021年7月31日	自 至	2021年8月1日 2022年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,102,774		※1 1,110,353
その他賃貸事業収入		※1 15,184		※1 15,466
営業収益合計		1,117,958		1,125,819
営業費用				
賃貸事業費用		※1 552,094		※1 542,629
資産運用報酬		39,915		52,576
資産保管手数料		4,410		4,419
一般事務委託手数料		19,163		18,866
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		32,556		31,092
営業費用合計		652,339		653,785
営業利益		465,618		472,034
営業外収益				
受取利息		29		29
未払分配金戻入		653		439
受取保険金		371		—
補助金収入		—		6,607
その他		348		3
営業外収益合計		1,402		7,079
営業外費用				
支払利息		100,763		104,915
融資関連費用		96,090		98,775
投資法人債発行費償却		629		998
その他		—		3
営業外費用合計		197,483		204,691
経常利益		269,537		274,421
特別利益				
受取和解金		—		※2 69,466
特別利益合計		—		69,466
税引前当期純利益		269,537		343,888
法人税、住民税及び事業税		666		929
法人税等合計		666		929
当期純利益		268,871		342,958
前期繰越利益		154		29
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		269,026		342,987

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本			
	出資総額			剰余金
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	209,998
当期変動額				
剰余金の配当				△209,843
当期純利益				268,871
当期変動額合計	—	—	—	59,028
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	269,026

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	209,998	31,807,622	31,807,622
当期変動額			
剰余金の配当	△209,843	△209,843	△209,843
当期純利益	268,871	268,871	268,871
当期変動額合計	59,028	59,028	59,028
当期末残高	269,026	31,866,650	31,866,650

当期 (自 2021年8月1日 至 2022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)	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	269,026
当期変動額				
剰余金の配当				△268,997
当期純利益				342,958
当期変動額合計	—	—	—	73,960
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	342,987

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	269,026	31,866,650	31,866,650
当期変動額			
剰余金の配当	△268,997	△268,997	△268,997
当期純利益	342,958	342,958	342,958
当期変動額合計	73,960	73,960	73,960
当期末残高	342,987	31,940,610	31,940,610

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	当期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
I 当期未処分利益	269,026,589円	342,987,138円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	268,997,570円 (1,055円)	342,940,030円 (1,345円)
III 次期繰越利益	29,019円	47,108円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益269,026,589円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額268,997,570円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,055円としました。</p>	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益342,987,138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342,940,030円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,345円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年2月1日 2021年7月31日	自 至	2021年8月1日 2022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		269,537		343,888
減価償却費		347,112		355,572
受取利息		△29		△29
支払利息		100,763		104,915
受取和解金		—		△69,466
営業未収入金の増減額 (△は増加)		21,642		59,603
前払費用の増減額 (△は増加)		40,309		△43,169
長期前払費用の増減額 (△は増加)		56,769		56,882
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△35,258		9,822
営業未払金の増減額 (△は減少)		△10,849		16,412
未払金の増減額 (△は減少)		14,866		13,466
前受金の増減額 (△は減少)		7,483		△323
預り金の増減額 (△は減少)		2,947		△2,947
その他		9,877		△1,734
小計		825,173		842,891
利息の受取額		29		29
利息の支払額		△101,577		△102,261
和解金の受取額		—		69,466
法人税等の支払額		△683		△666
営業活動によるキャッシュ・フロー		722,941		809,460
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		△236,346		△181,874
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		24		40
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△18,020		△48,020
投資活動によるキャッシュ・フロー		△254,343		△229,854
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		—		7,000,000
短期借入金の返済による支出		—		△7,000,000
投資法人債の発行による収入		—		370,000
分配金の支払額		△210,348		△268,986
引出制限付預金の預入による支出		—		△370,000
財務活動によるキャッシュ・フロー		△210,348		△268,986
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		258,248		310,618
現金及び現金同等物の期首残高		5,623,090		5,881,339
現金及び現金同等物の期末残高		※1 5,881,339		※1 6,191,957

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～62年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～62年	構築物	10～20年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～62年								
構築物	10～20年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である借借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>								

<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によります。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>

(8) 会計方針の変更に関する注記事項

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。これによる、当期の財務諸表への影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、当期の財務諸表への影響は軽微です。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」(内閣府令第61号 2021年9月24日)附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

(9) 追加情報

(新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて)

当期においても、本感染症の国内外の拡大に伴う政府の緊急事態宣言の発出により、国内観光産業そしてホテル需要は引き続き影響を受ける結果となりました。

この間、本投資法人の不動産賃貸事業においては、緊急事態宣言終了後に宿泊売上の回復が見えたものの、本感染症拡大以前の状況には戻っておらず、ホテルテナントの運営状況は厳しい状況が継続しております。また、一部のホテルテナントでは賃料の支払い猶予を継続している状況です。

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症による業績への影響は2022年7月期以後も継続するとの仮定を置いて会計上の見積り(主として、営業未収入金の回収可能性、固定資産の減損会計等)を実施しております。

なお、当該見積りは現時点の最善の見積りであるものの、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

(10) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年2月1日 2021年7月31日	自 至	2021年8月1日 2022年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入		1,102,774	1,110,353	1,110,353
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		6,732	6,749	
その他収入		8,452	8,716	15,466
不動産賃貸事業収益合計		1,117,958		1,125,819
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		19,234	17,676	
水道光熱費		8,219	7,591	
信託報酬		8,600	8,600	
減価償却費		347,112	355,572	
修繕費		46,520	34,437	
公租公課		115,462	114,835	
損害保険料		3,286	3,599	
その他賃貸事業費用		3,659	315	
不動産賃貸事業費用合計		552,094		542,629
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		565,863		583,190

※2. 特別利益の内訳

受取和解金は、旧：ホテルサーブ神戸アスタ（現：ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前）の建物明渡請求訴訟に係る和解金収入です。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自	2021年2月1日 至 2021年7月31日	自	2021年8月1日 至 2022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		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		254,974口		254,974口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期		当期	
	自	2021年2月1日 至 2021年7月31日	自	2021年8月1日 至 2022年1月31日
現金及び預金		4,469,012千円		5,270,512千円
信託現金及び信託預金		1,912,326千円		1,791,445千円
引出制限付預金		△500,000千円		△870,000千円
現金及び現金同等物		5,881,339千円		6,191,957千円

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	450,000	450,000	—
(2) 投資法人債	500,000	500,000	—
(3) 長期借入金	18,020,000	18,199,162	179,162
負債合計	18,970,000	19,149,162	179,162
(4) デリバティブ取引	—	—	—

2022年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	2,250,000	2,255,520	5,520
(2) 投資法人債	870,000	870,000	—
(3) 長期借入金	16,220,000	16,324,816	104,816
負債合計	19,340,000	19,450,336	110,336
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金並びに(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(後記「デリバティブ取引に関する注記」参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

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

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日(2021年7月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	450,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	500,000	—
長期借入金	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,000,000	—
合計	450,000	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,500,000	—

借入金及び投資法人債の決算日(2022年1月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	2,250,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	500,000	370,000
長期借入金	—	9,000,000	5,220,000	—	2,000,000	—
合計	2,250,000	9,000,000	5,220,000	—	2,500,000	370,000

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2021年7月31日) 及び当期 (2022年1月31日) において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期 (2021年7月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,020,000	18,020,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) (3) をご参照ください。)

当期 (2022年1月31日)

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,020,000	16,220,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています (前記「金融商品に関する注記」2. 金融商品の時価等に関する事項 (注1) (1) (3) をご参照ください。)

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	2千円	15千円
繰延税金資産小計	2千円	15千円
評価性引当額	△2千円	△15千円
繰延税金資産合計	—千円	—千円
繰延税金資産の純額	—千円	—千円

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

	前期 (2021年7月31日)	当期 (2022年1月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.40%	△31.37%
その他	0.18%	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.25%	0.27%

(賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	52,076,720	52,064,686
	期中増減額	△12,034	△148,996
	期末残高	52,064,686	51,915,689
	期末時価	53,360,000	53,215,000

(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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少理由は減価償却費によるものです。

当期の主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から 生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	6,749	6,749
その他	—	1,119,069
合計	6,749	1,125,819

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当期(自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	1,315
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	1,297
契約資産(期首残高)	—
契約資産(期末残高)	—
契約負債(期首残高)	—
契約負債(期末残高)	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

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

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社グリーンズ	240,666	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	185,950	不動産賃貸事業
博多ホテルズ株式会社	122,858	不動産賃貸事業

当期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

1. 製品及びサービスに関する情報

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

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社グリーンズ	240,666	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	186,082	不動産賃貸事業
博多ホテルズ株式会社	144,112	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期	当期
	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
1口当たり純資産額	124,979円	125,270円
1口当たり当期純利益	1,054円	1,345円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	自 2021年8月1日 至 2022年1月31日
当期純利益 (千円)	268,871	342,958
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	268,871	342,958
期中平均投資口数 (口)	254,974	254,974

(重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

(開示の省略)

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

(11) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額（純額） (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	(注2)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第13期 (2022年1月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	北海道・東北	3,853	6.5
	関東甲信越	1,557	2.6
	東京	8,974	15.1
	北陸・東海	9,600	16.2
	近畿	15,222	25.6
	中国・四国	9,051	15.2
	九州・沖縄	3,655	6.2
小計		51,915	87.4
預金・その他資産		7,478	12.6
資産総額計		59,393	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。以下同じです。

北海道・東北 : 北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

関東甲信越 : 神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、新潟県、長野県

東京 : 東京都

北陸・東海 : 富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿 : 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

中国・四国 : 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県

九州・沖縄 : 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額) によっています。また、信託建設仮勘定は不動産信託受益権の小計に含めていません。

② 本投資法人の投資不動産

(イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(2022年1月31日現在)

ホテル タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	001	スマイルホテル京都四条	4,480	4,519	3,570	8.6	
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,692	2,150	5.1	
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,104	2,590	4.2	
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1,630	1,753	1,220	3.1	
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,406	1,750	3.0	
	007	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	1,490	1,380	1,810	2.9	
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,461	1,820	2.8	
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1,380	1,451	2,220	2.7	
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,569	5,460	14.6	
	011	コンフォートホテル 中部国際空港	5,308	5,233	5,790	10.2	
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,893	4,280	7.5	
	015	ネストホテル松山	1,610	1,611	1,970	3.1	
	016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1,360	1,278	1,380	2.6	
	017	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,203	1,760	2.3	
	018	コンフォートホテル釧路	300	287	366	0.6	
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	267	359	0.6	
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,557	1,310	2.9	
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,790	2,060	3.5	
	022	コートホテル倉敷	1,725	1,816	2,220	3.3	
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,204	2,330	4.3	
	024	ヴァリエホテル広島	1,500	1,546	1,660	2.9	
	025	ホテルエミット渋谷	3,700	3,802	3,960	7.1	
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,082	1,180	2.1	
	合計			51,913	51,915	53,215	100.0

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

(注2) 「期末帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しています。

(注5) 2022年1月31日現在の各保有資産については、担保は設定されていません。

(ロ) 所在地、面積、規模等

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

(2022年1月31日現在)

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	総賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	662.83	4,891.84	1991年1月	65	4,891.84	4,891.84	100.0	1	144
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	愛知県名古屋市	603.37	5,255.66	1984年10月	非開示	5,255.66	5,255.66	100.0	1	224
	004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	899.01	5,734.93	1984年6月	63	5,734.93	5,734.93	100.0	1	162
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	596.21	3,568.32	1982年10月	3	3,568.32	3,568.32	100.0	2	130
	006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	835.12	4,173.92	2009年9月	110	4,173.92	4,173.92	100.0	1	196
	007	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市	838.88	4,540.90	2008年1月	非開示	4,540.90	4,540.90	100.0	2	133
	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	812.56	5,634.88	1992年8月	53	5,638.78	5,638.78	100.0	1	121
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	788.62	1,910.94	1994年3月	40	1,910.94	1,910.94	100.0	1	77
	010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	1,072.78	7,968.49	1984年8月	131	8,057.26	8,057.26	100.0	1	302
	011	コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	6,637.11	11,599.63	2004年11月 2006年6月	302	11,599.63	11,599.63	100.0	1	346
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	919.72	2,732.47	1993年1月	120	2,721.70	2,721.70	100.0	8	112
	015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	1,692.01	6,671.94	1988年11月	72	6,671.94	6,671.94	100.0	1	190
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	123.54	853.00	2015年2月	非開示	853.00	853.00	100.0	1	48
	017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	986.26	5,543.70	1983年11月	133	5,543.70	5,543.70	100.0	1	208
018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	895.05	3,180.58	2009年8月	36	3,180.58	3,180.58	100.0	1	126	
019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	553.26	2,186.65	2007年7月	30	2,186.65	2,186.65	100.0	1	105	
020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	516.22	1,183.26	1993年12月	非開示	1,183.26	1,183.26	100.0	1	169	

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	総賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	021	アーバイン 広島エグゼク ティブ	広島県 広島市	693.96	2,756.20	2008年 6月	非開示	2,756.20	2,756.20	100.0	1	171
	022	コートホテル 倉敷	岡山県 倉敷市	1,031.57	3,964.19	1993年 3月	59	3,964.19	3,964.19	100.0	1	107
	023	ネストホテル 熊本	熊本県 熊本市	1,074.39	6,404.36	1984年 8月	52	6,404.36	6,404.36	100.0	2	201
	024	ヴァリエホテル 広島	広島県 広島市	1,090.97	4,332.50	1985年 8月	40	4,332.50	4,332.50	100.0	1	171
	025	ホテルエミッ ト渋谷	東京都 渋谷区	388.82	1,470.52	2018年 1月	92	1,470.52	1,470.52	100.0	1	72
	026	下関駅西ワシ ントンホテル プラザ	山口県 下関市	978.36	5,228.95	1999年 3月	非開示	5,709.35	5,709.35	100.0	1	238
合計			—	24,690.62	101,787.83	—	1,411	102,350.13	102,350.13	100.0	33	3,753

(注1) 「土地面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。

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

(注3) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。

(注4) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める2021年2月から2022年1月までの年間固定賃料又は年間最低保証賃料の金額を記載しています。「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」については、賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。また、「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」については、ホテル賃料以外の開示について同意を得られていないため、これを除外した金額を記載しています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。

(注5) 「総賃貸面積」は、2022年1月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注6) 「総賃貸可能面積」は、2022年1月31日現在における各保有不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。

(ハ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が2022年1月31日を価格時点として取得している各保有不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	不動産鑑定機関	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格 (百万円)					鑑定NOI 利回り (%) (注1)	償却後 NOI 利回り (%) (注2)	
						直接還元法 による 価格	還元利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			鑑定NOI (千円)
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	株式会社谷澤総合鑑定所	3,570	3,460	3,750	4.5	3,490	4.5	4.6	186,378	4.2	3.4
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	大和不動産鑑定株式会社	2,150	2,910	2,230	4.7	2,110	4.5	4.9	119,817	4.5	3.7
	004	ネストホテル札幌駅前	大和不動産鑑定株式会社	2,590	1,740	2,690	5.1	2,550	4.9	5.3	160,252	7.4	5.9
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大和不動産鑑定株式会社	1,220	1,410	1,250	4.8	1,200	4.5	4.9	69,598	4.3	3.1
	006	コンフォートホテル浜松	株式会社谷澤総合鑑定所	1,750	1,610	1,760	5.2	1,750	5.2	5.4	100,240	6.5	4.5
	007	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	株式会社谷澤総合鑑定所	1,810	1,680	1,820	4.7	1,800	4.7 (1~7年目) 4.8 (8年目以降)	4.9	92,867	6.2	4.4
	008	ネストホテル札幌大通	大和不動産鑑定株式会社	1,820	1,820	1,880	5.0	1,790	4.8	5.2	113,127	7.8	5.3
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	一般財団法人日本不動産研究所	2,220	1,830	2,250	4.3	2,190	4.0	4.4	108,745	7.9	6.7
	010	ネストホテル大阪心斎橋	大和不動産鑑定株式会社	5,460	3,150	5,620	4.4	5,390	4.2	4.6	281,172	3.7	2.8
	011	コンフォートホテル中部国際空港	大和不動産鑑定株式会社	5,790	6,060	5,870	4.1	5,750	3.9	4.3	268,985	5.1	3.8
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	大和不動産鑑定株式会社	4,280	1,220	4,390	4.3	4,230	4.1	4.5	202,507	5.2	3.8
	015	ネストホテル松山	大和不動産鑑定株式会社	1,970	1,010	2,030	5.6	1,940	5.4	5.8	140,768	8.7	6.4
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	大和不動産鑑定株式会社	1,380	607	1,390	4.6	1,370	4.4	4.8	65,994	4.9	3.5
	017	ザ・ワンファイブ岡山	大和不動産鑑定株式会社	1,760	525	1,750	5.7	1,760	5.5	5.9	121,058	10.1	7.3

ホテル タイプ	物件 番号	物件名称	不動産 鑑定機関	鑑定 評価額 (百万円)	積算 価格 (百万円)	収益価格 (百万円)					鑑定 NOI 利回り (%) (注1)	償却 後 NOI 利回り (%) (注2)	
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			鑑定NOI (千円)
宿泊主体・特化型ホテル	018	コンフォートホテル釧路	大和不動産鑑定株式会社	366	708	362	5.5	367	5.3	5.7	23,729	7.9	4.1
	019	コンフォートホテル鈴鹿	大和不動産鑑定株式会社	359	352	357	5.0	360	4.8	5.2	23,524	7.8	5.1
	020	カプセルプラス横浜	大和不動産鑑定株式会社	1,310	2,100	1,360	4.8	1,290	4.4	4.8	66,110	4.4	3.7
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	大和不動産鑑定株式会社	2,060	1,320	2,070	5.3	2,060	5.1	5.5	112,721	6.3	4.6
	022	コートホテル倉敷	株式会社谷澤総合鑑定所	2,220	1,940	2,350	5.2	2,160	5.1	5.2	140,982	8.2	6.8
	023	ネストホテル熊本	株式会社谷澤総合鑑定所	2,330	2,290	2,420	5.4	2,290	5.4	5.5	150,601	6.8	5.0
	024	ヴァリエホテル広島	株式会社谷澤総合鑑定所	1,660	1,600	1,740	5.0	1,630	5.0	5.1	105,410	7.0	4.2
	025	ホテルエミット渋谷	株式会社谷澤総合鑑定所	3,960	3,680	4,100	3.6	3,900	3.6	3.7	152,989	4.1	3.7
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,180	1,090	1,230	4.9	1,160	4.9 (1~7年目) 5.0 (8年日以降)	5.1	5.1	79,372	7.4
合計/平均(注3)				53,215	44,112	54,669	4.7	52,537	-	-	2,886,957	5.6	4.2

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

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

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

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

(※) 定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

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

(注4) 不動産鑑定評価書における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

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

本投資法人の保有資産につき、2022年1月31日現在で、総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	2022年1月期 固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率 (%) (注)	(㎡)	比率 (%)
ネストホテル ジャパン株式会社	ホテル 運営	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通 ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル松山 ネストホテル熊本	187	20.0	32,141.34	31.4
株式会社グリーンズ	ホテル 運営	コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部 国際空港 コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル鈴鹿	240	25.8	21,140.78	20.7
博多ホテルズ株式会 社	ホテル 運営	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 ザ・ワンファイブ福岡天神 ザ・ワンファイブ岡山 コートホテル倉敷 ホテルエミット渋谷	144	15.4	16,268.97	15.9

(注) ポートフォリオ全体の2022年1月期の固定賃料の合計額に対する、各テナントの2022年1月期の固定賃料の占める割合を記載しています。

(ホ) 個別信託不動産の収支状況

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

(単位：千円)

物件番号		001	004	005	006	008	009
物件名	ポート フォリオ 合計	スマイルホテル 京都四条	ネストホテル 札幌駅前	ザ・ワンファイブ 大阪堺筋 (注)	コンフォート ホテル浜松	ネストホテル 札幌大通	ザ・ワンファイブ 福岡天神
①不動産運用 収益合計	1,125,819	34,644	32,392	201	55,361	26,083	26,745
固定賃料	933,355	34,644	32,392	201	55,361	26,083	26,745
変動賃料	147,812	—	—	—	—	—	—
その他収益	44,650	—	—	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	187,056	6,757	9,948	7,056	3,931	12,308	4,778
外注委託費	17,676	600	600	1,005	600	600	600
保険料	3,599	166	193	122	124	200	68
修繕費	34,437	730	3,780	2,404	550	2,946	392
公租公課	114,835	4,902	4,951	3,161	2,386	8,127	3,355
その他費用	16,506	359	422	362	271	434	362
③NOI (①-②)	938,762	27,886	22,443	△6,855	51,430	13,774	21,966
④減価償却費	355,572	16,878	16,050	9,353	14,921	17,961	8,415
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	583,190	11,008	6,393	△16,208	36,508	△4,186	13,551

(単位：千円)

物件番号		010	011	012	015	017	018	019
物件名		ネストホテル 大阪心斎橋	コンフォート ホテル中部 国際空港	スマイルホテル 東京阿佐ヶ 谷(注)	ネストホテル 松山	ザ・ワンファイブ 岡山	コンフォート ホテル釧路	コンフォート ホテル鈴鹿
①不動産運用 収益合計	65,487	151,441	64,265	35,720	72,233	18,419	15,442	
固定賃料	65,487	151,441	59,282	35,717	72,233	18,419	15,442	
変動賃料	—	—	4,982	—	—	—	—	
その他収益	—	—	—	3	—	—	—	
②不動産運用 費用合計	17,242	14,510	9,961	6,567	6,053	5,933	3,740	
外注委託費	1,200	570	2,721	720	600	900	540	
保険料	307	359	112	252	182	103	61	
修繕費	1,238	572	3,055	1,400	1,123	508	995	
公租公課	14,088	12,599	3,662	3,784	3,730	4,008	1,733	
その他費用	409	409	409	409	416	412	409	
③NOI (①-②)	48,245	136,931	54,303	29,153	66,180	12,486	11,702	
④減価償却費	34,852	34,890	26,589	18,612	16,612	5,668	4,148	
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	13,392	102,040	27,713	10,541	49,567	6,818	7,554	

(単位：千円)

物件番号	022	023	024	025	その他 (注)
物件名	コートホテル 倉敷	ネストホテル 熊本 (注)	ヴァリエホテ ル広島	ホテルエミッ ト渋谷	
①不動産運用 収益合計	28,267	26,401	158,520	44,932	269,256
固定賃料	28,267	27,348	22,871	44,932	216,480
変動賃料	—	△946	135,049	—	8,728
その他収益	—	—	600	—	44,047
②不動産運用 費用合計	15,474	7,583	6,829	5,982	42,396
外注委託費	600	780	720	600	3,720
保険料	127	230	166	73	745
修繕費	10,303	1,470	1,502	295	1,169
公租公課	4,080	4,691	4,071	4,653	26,847
その他費用	363	410	368	359	9,914
③NOI (①－②)	12,793	18,817	151,691	38,950	226,859
④減価償却費	11,982	20,057	21,205	7,731	69,641
⑤不動産賃貸 事業損益 (③－④)	810	△1,239	130,486	31,218	157,218

(注) 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。なお、「その他」に記載の物件毎のNOI及び減価償却費の内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

	ホテルウィン グインターナ ショナル名古屋	ホテルウィン グインターナ ショナル神戸 新長田駅前	ホテルリブマ ックス日本橋 箱崎	カプセル プラス横浜	アーバイン広 島エグゼクテ ィブ	下関駅西ワシ ントンホテル プラザ
NOI	16,109	47,892	32,982	4,733	58,215	38,718
減価償却費	10,155	13,725	9,106	5,273	15,311	16,069

(へ) 個別信託不動産の運営実績

001 スマイルホテル京都四条

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	23.3	40.4	24.4	15.9	22.4	41.7	42.3	40.3	57.3	67.6	60.4	59.5	41.5	
ADR (円)	2,656	3,976	3,292	2,966	2,340	2,729	2,428	2,296	2,439	4,797	3,825	3,029	3,201	
RevPAR (円)	619	1,608	803	470	524	1,139	1,026	925	1,397	3,242	2,309	1,803	1,327	
売上高 (百万円)	3	7	4	2	2	5	5	4	6	14	11	8	73	
GOP (百万円)	△4	△1	△4	△5	△3	△3	△5	△5	△3	4	△1	△3	△32	

003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	23.0	42.4	56.0	34.4	36.2	46.8	41.6	32.8	44.0	47.9	59.8	44.5	42.6	
ADR (円)	4,179	4,143	3,613	3,705	3,562	3,965	4,329	3,867	3,940	3,980	4,436	4,683	4,048	
RevPAR (円)	960	1,755	2,025	1,276	1,289	1,857	1,802	1,268	1,733	1,908	2,651	2,083	1,724	
売上高 (百万円)	7	14	16	10	10	14	14	9	13	14	20	16	157	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

004 ネストホテル札幌駅前

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	84.1	94.5	93.2	81.0	77.2	94.3	90.9	90.0	92.1	92.1	93.9	86.9	89.2	
ADR (円)	3,667	3,618	3,518	3,764	3,396	4,682	4,583	4,122	4,055	4,317	4,951	4,114	4,087	
RevPAR (円)	3,085	3,419	3,279	3,049	2,622	4,414	4,164	3,710	3,736	3,976	4,650	3,576	3,647	
売上高 (百万円)	18	21	20	18	16	32	25	22	24	25	29	22	272	
GOP (百万円)	2	3	2	2	△0	13	7	4	5	6	8	2	53	

005 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月※	3月※	4月※	5月※	6月※	7月※	8月※	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	51.5	73.2	91.3	97.6	96.2	82.1	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	2,126	2,151	2,303	2,713	2,379	2,371	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	1,094	1,573	2,103	2,649	2,290	1,946	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	4	6	8	11	9	39	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	△0	△2	△1	0	△2	△4	

(注) 2021年2月までは、前賃借人よりGOPの実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注) 2021年9月1日にリブランドオープンしています。

※2020年4月17日より臨時休館を実施しています。

006 コンフォートホテル浜松

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	40.7	54.1	55.3	48.8	43.6	60.6	57.3	47.7	64.0	69.4	64.4	49.9	54.8	
ADR (円)	5,051	4,906	4,821	5,052	4,696	4,789	4,984	4,702	4,757	4,861	5,130	4,968	4,893	
RevPAR (円)	2,055	2,654	2,665	2,464	2,046	2,905	2,856	2,243	3,046	3,374	3,301	2,478	2,680	
売上高 (百万円)	11	16	16	15	12	18	17	13	19	20	20	15	192	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

007 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	52.3	52.3	33.3	31.5	41.9	37.8	51.8	35.0	49.4	65.5	64.9	54.4	47.5	
ADR (円)	6,236	6,969	6,578	6,309	7,305	8,048	7,090	6,641	6,848	7,383	7,518	7,199	7,059	
RevPAR (円)	3,262	3,648	2,188	1,985	3,059	3,041	3,671	2,325	3,380	4,839	4,876	3,913	3,352	
売上高 (百万円)	14	18	10	9	14	14	18	10	15	21	22	18	182	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

008 ネストホテル札幌大通

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月※	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	47.3	67.0	75.9	58.2	58.7	79.3	81.8	74.3	83.2	84.2	87.8	85.7	74.3	
ADR (円)	3,681	3,551	3,473	4,068	3,405	4,540	4,956	4,010	3,869	4,356	5,240	4,205	4,184	
RevPAR (円)	1,740	2,378	2,635	2,367	1,997	3,601	4,054	2,979	3,218	3,669	4,603	3,602	3,110	
売上高 (百万円)	6	10	12	11	9	19	18	13	15	16	21	16	166	
GOP (百万円)	△2	△1	△1	△1	△3	5	2	△1	△1	0	2	△2	△1	

※2021年1月17日より臨時休館を実施し2021年2月8日営業再開となっているため、2021年2月の数値は当該営業期間に基づくものです。

009 ザ・ワンファイブ福岡天神

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	78.5	97.3	97.0	83.3	87.3	98.1	97.8	95.0	98.2	98.3	97.7	94.8	93.7	
ADR (円)	2,415	2,804	2,903	2,626	2,349	2,941	2,886	2,651	3,119	3,690	4,856	3,411	3,084	
RevPAR (円)	1,895	2,729	2,816	2,188	2,051	2,885	2,822	2,519	3,063	3,626	4,746	3,235	2,891	
売上高 (百万円)	5	7	7	6	6	8	8	7	8	9	12	9	93	
GOP (百万円)	△2	1	△0	△1	△2	2	△1	△1	△0	1	3	△0	△0	

010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月※	3月※	4月※	5月※	6月※	7月※	8月※	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	9.8	-	-	-	13.3	15.8	27.8	36.8	51.7	41.8	29.9	
ADR (円)	-	-	3,362	-	-	-	3,210	3,218	3,077	3,284	3,502	3,342	3,318	
RevPAR (円)	-	-	331	-	-	-	427	508	856	1,209	1,809	1,397	991	
売上高 (百万円)	2	2	3	2	2	2	5	6	10	13	19	15	82	
GOP (百万円)	△2	△1	△2	△2	△2	△2	△3	△3	△1	△0	3	△1	△17	

※以下の期間において臨時休館を実施しているため、2021年4月及び2021年8月の数値は当該営業期間に基づくものです。

2021年1月13日より2021年3月31日、2021年4月18日より2021年8月5日。

011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	28.5	43.5	33.6	33.2	40.6	51.7	49.7	44.9	55.8	53.2	68.6	51.8	46.4	
ADR (円)	7,646	7,080	6,838	6,947	6,958	6,680	6,226	6,328	6,568	6,838	7,213	7,360	6,868	
RevPAR (円)	2,180	3,078	2,296	2,303	2,823	3,452	3,093	2,838	3,667	3,638	4,948	3,811	3,188	
売上高 (百万円)	22	34	24	25	30	38	34	30	40	39	54	42	413	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

012 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	93.8	96.5	98.2	93.4	97.4	99.0	98.9	97.9	99.1	99.6	100.0	99.0	97.8	
ADR (円)	5,806	5,326	4,853	4,034	4,232	5,429	5,099	4,577	4,935	5,624	6,438	5,744	5,180	
RevPAR (円)	5,447	5,140	4,767	3,767	4,121	5,373	5,045	4,479	4,890	5,601	6,440	5,686	5,063	
売上高 (百万円)	18	18	17	13	14	19	18	15	17	19	23	20	212	
GOP (百万円)	8	8	6	4	6	9	7	5	7	9	14	8	91	

015 ネストホテル松山

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	52.6	73.4	44.9	32.1	54.0	68.2	60.0	49.9	71.5	76.8	78.5	49.9	59.4	
ADR (円)	4,074	4,406	4,161	4,504	3,887	4,428	4,447	3,981	4,497	5,011	4,788	4,608	4,441	
RevPAR (円)	2,144	3,234	1,870	1,446	2,100	3,019	2,669	1,985	3,214	3,847	3,758	2,298	2,638	
売上高 (百万円)	13	23	13	11	15	24	18	13	24	31	29	16	230	
GOP (百万円)	1	7	△1	△1	1	7	3	0	6	12	9	1	45	

016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

017 ザ・ワンファイブ岡山

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	68.0	96.2	96.0	88.6	90.8	96.2	98.7	95.7	97.5	97.7	97.9	98.1	93.6	
ADR (円)	2,470	2,736	2,618	2,533	2,334	3,042	3,187	2,643	3,091	3,552	3,469	2,987	2,911	
RevPAR (円)	1,678	2,632	2,514	2,244	2,119	2,927	3,146	2,530	3,013	3,472	3,395	2,930	2,726	
売上高 (百万円)	10	17	17	15	14	20	21	17	20	23	23	20	216	
GOP (百万円)	△1	4	4	△0	2	6	7	△0	6	5	7	3	17	

018 コンフォートホテル釧路

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	63.8	66.5	51.0	47.4	59.4	86.6	89.2	75.3	87.1	76.0	73.5	51.7	69.0	
ADR (円)	4,701	4,547	4,706	5,398	4,904	6,104	7,293	6,009	5,679	5,060	5,062	5,053	5,487	
RevPAR (円)	2,998	3,024	2,400	2,558	2,911	5,286	6,507	4,528	4,949	3,843	3,718	2,613	3,788	
売上高 (百万円)	11	13	10	11	12	22	26	18	20	15	16	11	184	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

019 コンフォートホテル鈴鹿

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	49.5	59.5	43.7	37.5	52.4	67.5	50.2	51.9	64.7	69.1	77.2	53.0	56.4	
ADR (円)	4,658	4,951	5,354	4,854	4,552	5,388	5,384	4,850	4,550	4,590	4,927	4,731	4,895	
RevPAR (円)	2,305	2,947	2,341	1,822	2,386	3,638	2,701	2,519	2,945	3,171	3,802	2,507	2,762	
売上高 (百万円)	7	10	7	6	8	12	9	8	10	10	12	8	107	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

020 カプセルプラス横浜

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

(注) 2021年3月1日にリブランドオープンしています。

021 アーバイン広島エグゼクティブ

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	100.0	9.5	12.7	11.6	3.0	8.6	11.5	5.8	21.8	40.8	46.1	15.9	23.4	
ADR (円)	7,728	5,161	5,229	5,993	5,419	5,453	5,393	5,079	4,812	5,095	4,971	4,780	5,969	
RevPAR (円)	7,728	493	663	698	164	468	619	296	1,050	2,079	2,292	762	1,398	
売上高 (百万円)	37	3	3	4	1	2	3	2	6	11	12	4	87	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

022 コートホテル倉敷

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	32.5	41.8	23.0	29.0	46.9	31.8	31.6	25.5	38.1	50.4	10.6	-	30.0	
ADR (円)	4,994	6,838	5,888	5,805	4,826	6,318	6,346	4,682	5,343	7,510	6,205	-	5,953	
RevPAR (円)	1,624	2,861	1,355	1,683	2,266	2,008	2,005	1,193	2,036	3,785	657	-	1,787	
売上高 (百万円)	6	12	6	6	9	8	9	5	8	16	3	-	88	
GOP (百万円)	△1	4	△1	△0	2	1	0	△2	1	6	△1	-	9	

(注) 2022年2月1日にリブランドオープンしています。

023 ネストホテル熊本

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	54.7	74.0	67.8	59.1	58.0	72.3	57.5	60.5	76.6	77.8	76.2	62.5	66.5	
ADR (円)	3,671	3,683	3,763	3,892	3,607	3,777	3,603	3,333	3,731	4,430	4,167	3,878	3,815	
RevPAR (円)	2,010	2,726	2,553	2,302	2,091	2,729	2,073	2,015	2,860	3,447	3,174	2,422	2,538	
売上高 (百万円)	13	19	17	16	14	20	14	14	20	23	22	16	207	
GOP (百万円)	2	7	6	4	2	5	1	0	5	8	6	2	48	

024 ヴァリエホテル広島

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	77.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3	
ADR (円)	7,614	7,500	7,504	7,522	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,509	
RevPAR (円)	5,923	7,500	7,504	7,522	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,500	7,381	
売上高 (百万円)	28	40	41	46	40	40	45	42	40	39	40	44	484	
GOP (百万円)	19	30	29	26	28	32	29	27	31	30	31	28	339	

025 ホテルエミット渋谷

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	68.8	99.5	98.1	99.0	99.4	99.3	98.6	98.2	99.0	99.5	99.6	98.2	96.6	
ADR (円)	4,982	4,745	4,417	3,362	4,074	5,051	4,658	4,326	4,793	5,894	6,789	5,216	4,859	
RevPAR (円)	3,430	4,720	4,331	3,327	4,051	5,015	4,592	4,250	4,746	5,867	6,759	5,122	4,695	
売上高 (百万円)	7	11	9	7	9	11	10	9	11	13	15	11	124	
GOP (百万円)	0	3	1	△3	△0	2	1	△2	2	3	5	1	13	

026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

運営実績														
	2021年												2022年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

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

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

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

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

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

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

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

(注6) 「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテ

ル運営経費を控除した値をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。

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

（注7）「平均／累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、2021年2月から2022年1月までの期間の加重平均の値を、「売上高」「GOP」については、2021年2月から2022年1月までの期間の合計値を記載しています。

（ト）ポートフォリオの概況

以下は、保有資産に係る2022年1月31日現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

a. 用途別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
ホテル				
宿泊主体・特化型ホテル	23	51,913	100.0	5.6
合計	23	51,913	100.0	5.6

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

b. 地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
北海道・東北	3	3,910	7.5	7.6
関東甲信越（除く東京）	1	1,490	2.9	4.4
東京	3	8,970	17.3	4.7
北陸・東海	4	9,828	18.9	5.2
近畿	4	15,200	29.3	4.1
中国・四国	6	8,915	17.2	7.9
九州・沖縄	2	3,600	6.9	7.2
合計	23	51,913	100.0	5.6

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

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2022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
ザ・ワンファイブ 福岡天神	福岡県福岡市	1階客室化 工事	自 2022年10月 至 2022年10月	90	—	—
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	外気空調機更 新工事	自 2022年7月 至 2022年7月	29	—	—
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	外気空調機更 新工事	自 2022年12月 至 2022年12月	27	—	—
ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	エレベーター 改修工事	自 2022年4月 至 2022年4月	21	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2022年1月31日現在保有する不動産等に関し、当期の資本的支出は206百万円であり、費用に区分された修繕費34百万円と合わせ、合計241百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	実施期間	支払金額 (百万円)
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	客室改装工事	自 2021年12月 至 2022年1月	25
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	開業準備・改修 工事	自 2021年12月 至 2022年1月	23
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	機械式駐車場更 新工事	自 2021年9月 至 2021年10月	4