

Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation



Make More Sustainable

日本を世界一豊かに



サステナブルインフラ
いちご

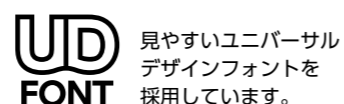
いちご社員 三宅宏実
(いちごウエイトリフティング部コーチ)



コンフォートホテル浜松

第15期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
自2022年8月1日 至2023年1月31日

本書の制作にあたって、次の配慮をしています。



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」リーグ株主・投資主優待」制度



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り組むとともに、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リーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。

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利用いただけます。

優待対象者

2023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、2023年5月1日から2023年10月末日までご応募可能）

※2022年7月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2023年4月末日までとなります。

応募方法

- ①「いちごJリーグ株主・投資主優待サイト」(www.ichigo-jleague.jp)より、2023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、2022年7月末日時点の投資主様で、2023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、本決算・運用状況のご報告に同封の「分配金計算書」右上に記載されております。
「郵便番号」は、2023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。

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J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。
- スタジアムの入場制限等により、試合中止やチケットが無効になる場合があります。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。

ご挨拶

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。

さて、ここに2023年1月期（2022年8月1日～2023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、政府の観光促進策「全国旅行支援」による国内レジャー需要に加え、入国制限の緩和に伴うインバウンド需要の回復など、観光・宿泊需要は活気を取り戻しつつあります。本投資法人（以下「いちごホテル」）が保有するホテルについても、地域分散による効果もあり、宿泊需要の回復、県による一棟借り上げ、ホテルオペレーターの努力などにより、当期も回復基調が継続し、前年を上回る実績となりました。

2022年9月には、栃木県宇都宮市に所在するホテルサンシャイン宇都宮（取得価格2,200百万円）を取得し、地域分散の進展によるポートフォリオの安定性向上と、将来的な利益の成長につながる投資を実行しました。

その結果、当期の決算は、営業収益1,537百万円、営業利益781百万円、経常利益572百万円、当期純利益571百万円を計上し、1口当たり分配金は2,240円となり、期初予想（1,106円）、修正予想（1,465円）をそれぞれ上回りました。

また、2022年5月に取得したコンフォートホテル長野においては、オペレーター変更を行い、2023年3月にスマイルホテル長野としてリブランドオープンいたしました。本ホテルでは、新たに変動賃料を導入しさらなる収益向上を図ってまいります。

ホテルの宿泊需要は、政府による行動制限の緩和や入国者数上限の緩和等により、今後もさらに回復していくことが期待できます。

いちごホテルは、中長期目線に立った最適な運用を行うことで、収益の改善および社会への貢献に取り組んでまいります。

いちごホテルにおきましては、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活用し、安定性に重点を置いたポートフォリオ運営を通じて、投資主価値の最大化を図ってまいります。

引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



いちごホテルリート投資法人
執行役員
石井 絵梨子

いちご投資顧問株式会社
代表取締役社長執行役員
岩井 裕志

目次

決算・運用状況のご報告

- 2 ご挨拶
- 3 決算ハイライト
- 4 ホテル運営実績
- 5 安定した運営に向けた取り組み
- 7 財務ハイライト
- 8 2023年7月期／2024年1月期業績予想
- 9 サステナビリティへの取り組み

資産運用報告

- 19 I. 資産運用報告
- 39 II. 貸借対照表
- 41 III. 損益計算書
- 42 IV. 投資主資本等変動計算書
- 43 V. 注記表
- 56 VI. 金銭の分配に係る計算書
- 57 VII. 会計監査人の監査報告書
- 59 VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

決算ハイライト

	2023年1月期実績	説明
資産取得	ホテルサンシャイン宇都宮を取得 (取得価格2,200百万円)	ビジネス・レジャー双方の需要が期待できる 手元資金の活用にて取得
当期純利益	571百万円 (修正予想比+197百万円、+52.9%)	前年同期比+228百万円、+66.6% 2022年9月発表当初予想比+289百万円、+102.5%
RevPAR	5,895円(変動賃料15ホテル) (修正予想比+1,124円、+23.6%)	稼働率 88.5%(予想 82.4%) ADR 6,658円(予想 5,791円)
NOI	1,353百万円 (修正予想比+245百万円、+22.2%)	宿泊需要回復や一棟借り上げに伴う変動賃料の増額 2022年9月発表当初予想比+355百万円、+35.6%
1口当たりFFO ^{*1}	3,708円 (前年同期比+1,237円、+50.1%)	NOIの増加に伴いFFOも増加
1口当たり分配金	2,240円 (修正予想比+775円、+52.9%)	営業収益増が分配金増加に寄与 (うち、一棟借り上げ効果は967円) 2022年9月発表当初予想比+1,134円、+102.5%
1口当たりNAV ^{*2}	132,271円 (前期比+2,307円、+1.8%)	含み益合計額21億円

*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

ホテル運営実績

ホテル運営実績 | 第15期(2022年8月~2023年1月)

●変動賃料導入ホテル(全15ホテル)

	2021年8月 ~2022年1月	2022年8月 ~2023年1月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年8月~2020年1月
客室売上高(百万円)	1,330	2,533	+1,203	+90.5%	2,538
売上高(百万円)	1,483	2,684	+1,201	+81.0%	2,853
RevPAR(円)	3,112	5,895	+2,784	+89.5%	6,166
客室稼働率	68.8%	88.5%	+19.7%	+28.7%	84.4%
ADR(円)	4,522	6,658	+2,136	+47.2%	7,302

●ポートフォリオ全体(21ホテル)

	2021年8月 ~2022年1月	2022年8月 ~2023年1月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年8月~2020年1月
客室売上高(百万円)	1,883	3,430	+1,547	+82.2%	3,645
売上高(百万円)	2,049	3,597	+1,548	+75.5%	3,990
RevPAR(円)	3,088	5,602	+2,515	+81.4%	6,136
客室稼働率	64.4%	82.8%	+18.4%	+28.6%	83.8%
ADR(円)	4,795	6,762	+1,968	+41.0%	7,322

※カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、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

※コンフォートホテル長野は2022年5月31日取得、ホテルサンシャイン宇都宮は2022年9月20日取得のため、期中通算の前年同期比・増減率は集計対象外

※本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

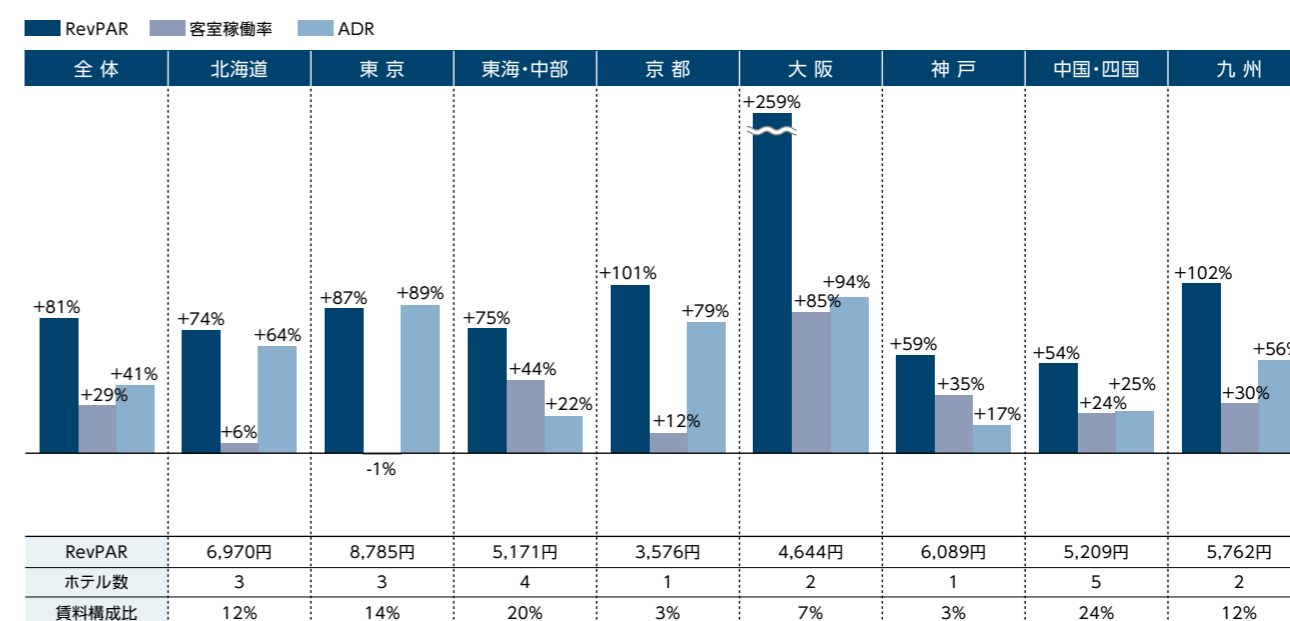
2023年1月期 決算概要

(単位:百万円)

	2022年1月期 実績	2023年1月期 実績(A)	2022年12月発表 修正予想(B)	予想差異 (A) - (B)	【ご参考】 2022年9月発表 当初予想
営業収益	1,125	1,537	1,323	+213	1,205
ホテル変動賃料	147	501	294	+206	180
ホテル固定賃料	933	983	978	+5	974
その他	44	51	50	+1	50
営業費用	653	755	725	+29	690
修繕費	34	21	49	-28	42
減価償却費	355	373	374	-1	371
営業利益	472	781	597	+183	514
経常利益	274	572	374	+197	283
当期純利益	342	571	373	+197	282
1口当たり分配金(DPU)	1,345円	2,240円	1,465円	+775円	1,106円
1口当たりFFO	2,471円	3,708円	-	-	-
NOI	938	1,353	1,107	+245	998
償却後NOI	583	980	733	+246	627
資本的支出(CAPEX)	206	194	456	-262	513
帳簿価額	51,915	54,539	-	-	-

すべてのエリアでRevPARが前年同期を上回る

ホテル指標の地域別対前年同期比 (2022年8月~2023年1月)



※1 カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザ、コンフォートホテル長野、ホテルサンシャイン宇都宮は集計対象外

※2 賃料構成比は2023年1月期のホテル賃料割合に対する割合

安定した運営に向けた取り組み

外部成長

ホテル取得によるポートフォリオ強化

ホテルサンシャイン 宇都宮

取得価格22億円
2022年9月20日取得

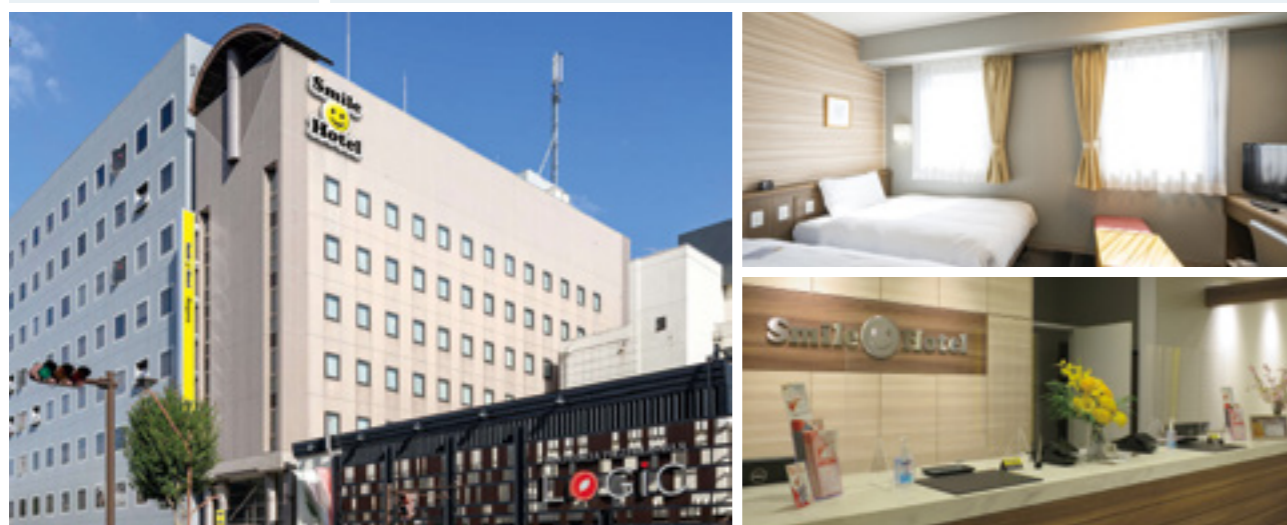
- 北関東最大の都市である栃木県宇都宮市に所在する、宿泊主体・特化型ホテル
- 近隣には工業団地や企業の研究所もあり、安定したビジネス需要を取り込める立地
- 2020年1月に保有物件を譲渡した際の手元資金を活用
- 宇都宮駅東口は2022年11月までにコンベンションホールを含めた複合施設が開業し、2023年8月には次世代型路面電車システム(LRT)が開業予定
- 固定賃料ホテルの取得によるポートフォリオの安定性向上



収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更)

スマイルホテル長野 (旧 コンフォートホテル長野)

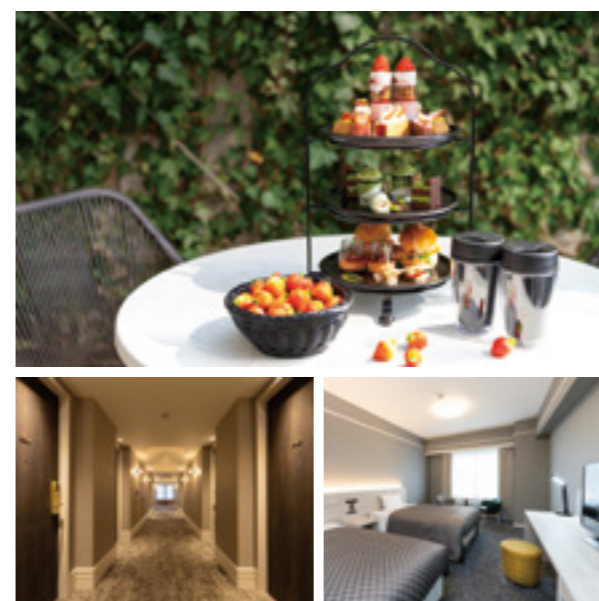
- オペレーターを株式会社ホスピタリティオペレーションズへ変更
宿泊特化型ホテルを中心に、シティホテルやリゾートホテル等全国で70ホテルを運営
- 2023年3月、「スマイルホテル長野」としてリブランドオープン
- 変動賃料契約を導入し、さらなる収益拡大を図る



いちごホテルの心築事例①

ザ・ワンファイブガーデン倉敷

- 宿泊需要の回復期における売上拡大に向け、全館リニューアル工事を実施
- 2023年1月から2月にかけて、お客様に従前よりくつろいでいただける客室や客室廊下に全面改修
- お客様のニーズに応え、喫煙スペースやランドリーを新設
- 好評のアフタヌーンティーメニューもリニューアル



いちごホテルの心築事例②

ザ・ワンファイブ東京渋谷(旧 ホテルエミット渋谷)

- 2022年11月のリブランドに伴い、2階の朝食会場を改装
- いちごのホテルブランド「THE KNOT」のカフェ第1号「CAFE THE KNOT」を出店
- ご宿泊のお客様のみならず、都内近郊、近隣のお客様にもカジュアルに楽しんでいただけるカフェ

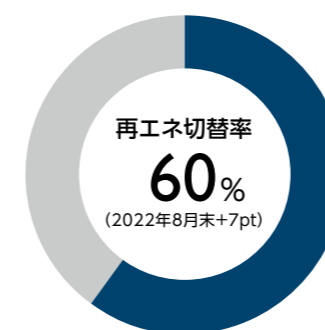


いちごグループにおけるESGの取り組み

サステナブルな社会へ向けた再生可能エネルギーへの切り替え

RE100 2025年達成目標に向けた進捗

電力切り替え効果 年間予測^{※1}



2022年11月末時点
いちご、いちごオフィス(8975)、いちごホテル(3463)の実績



※1 2020年2月期CO₂排出量実績を基準とした年間削減予測値
2020年2月期CO₂排出量:75,890t-CO₂
※2 乗用車(ガソリン車) 1台あたり約2,300kg/年(環境省資料)

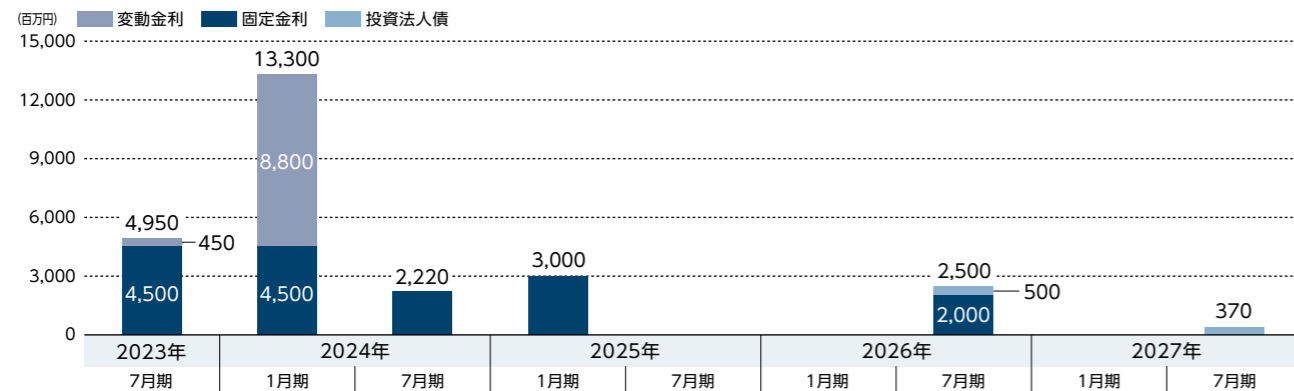
財務ハイライト

有利子負債の状況

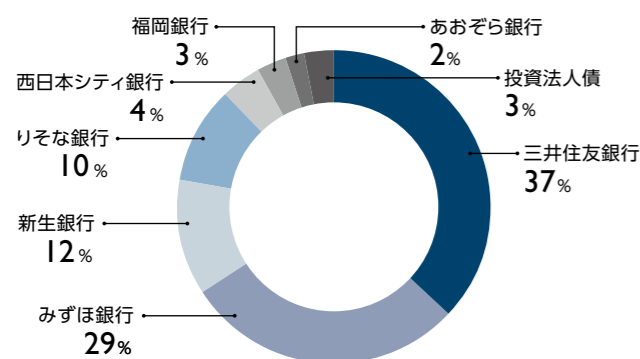
借入金	借入先	借入残高	固定/変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.90750%	2016年 8月17日	2023年 2月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.98500%	2016年 8月17日	2023年 8月31日
タームローン9	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.92000%	2018年11月30日	2024年11月29日
タームローン10	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	0.75450%	2019年 4月25日	2024年 4月30日
タームローン11	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年 7月19日	2024年11月29日
タームローン13	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	固定	0.65600%	2020年 2月28日	2026年 2月27日
タームローン17	三井住友銀行	450百万円	変動	0.56364%	2022年 2月28日	2023年 2月28日
タームローン18	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	7,000百万円	変動	0.56364%	2022年11月30日	2023年11月30日
タームローン19	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	変動	0.57455%	2023年 1月31日	2024年 1月31日
借入金合計		25,470百万円		平均0.75%		平均残存年数1.0年

発行年月日	銘柄	発行総額	利率	償還期限	発行期間(当初)
2020年11月25日	第1回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	500百万円	2.00%	2026年 4月30日	5.4年
2021年 9月30日	第2回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	370百万円	2.00%	2027年 3月31日	5.5年
投資法人債合計		870百万円	平均2.00%		
有利子負債合計		26,340百万円	平均0.80%		平均残存年数1.1年

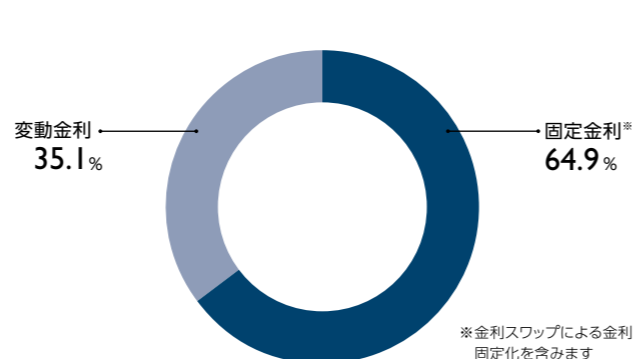
返済期限の分散状況 (2023年1月31日時点)



バンクフォーメーション (2023年1月31日時点)



金利の固定変動比率 (2023年1月31日時点)



2023年7月期 / 2024年1月期 業績予想

2023年7月期 業績予想

1口当たり分配金は1,576円(前年同期比+11.1%)

(単位:百万円)

	2022年7月期 実績(A)	2023年7月期 前回予想 (2022年9月発表)	2023年7月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,248	1,326	1,400	+152
ホテル変動賃料	302	305	385	+82
ホテル固定賃料	900	972	972	+72
その他	45	48	42	-2
営業費用	681	723	744	+63
修繕費	38	44	46	+7
減価償却費	364	378	378	+13
営業利益	566	603	655	+88
経常利益	362	352	402	+40
当期純利益	361	351	401	+40
1口当たり分配金(DPU)	1,418円	1,380円	1,576円	158円
NOI	1,052	1,110	1,182	+129
償却後NOI	687	732	803	+115
資本的支出(CAPEX)	199	670	749	+550

2024年1月期 業績予想

1口当たり分配金は1,938円(前年同期比-13.5%)

(単位:百万円)

	2023年1月期 実績(A)	2024年1月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,537	1,559	+22
ホテル変動賃料	501	498	-3
ホテル固定賃料	983	1,016	+32
その他	51	44	-7
営業費用	755	776	+21
修繕費	21	44	+23
減価償却費	373	378	+5
営業利益	781	782	+0
経常利益	572	495	-76
当期純利益	571	494	-76
1口当たり分配金(DPU)	2,240円	1,938円	-302円
NOI	1,353	1,345	-7
償却後NOI	980	967	-13
資本的支出(CAPEX)	194	401	+207

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>教育・啓発活動</p> <p>当方針を全役職員に周知し、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>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>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>
<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>	



環境

いちごグループにおけるESGの取り組み

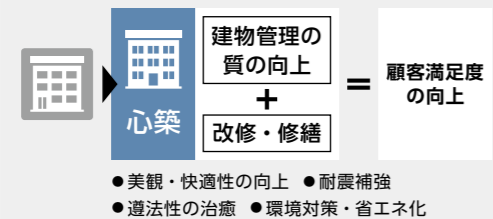
地球環境の保全に貢献し、環境負荷の低減に向けた取り組み

現存不動産の有効活用

現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

- 現存する建物や遊休地を、いちご独自の心築技術により、最も有効活用。サステナブル社会の実現に向け、安心安全が100年持続する建物技術をオープンプラットフォームで研究開発し、公共インフラへのアプローチも含めた「100年不動産」にもチャレンジ

いちごの「心築」 建物を活かして新たな価値を創る



低炭素社会の実現に向けた取り組み

遊休地を活用したグリーンエネルギーの創出、地域への貢献

- 山林を無駄に切り崩さず、造成による水の被害が想定される土地は使用しない、そして地域住民の方々との十分な協議を行ったうえで着工する、という基本方針に則り、太陽光発電を主軸としたグリーンエネルギー事業を展開



J-REITにおける取り組み

各種環境認証の取得を中心とした環境への配慮

- CASBEE、BELS、DBJ Green Building認証など、物件の環境性能に加え、GRESBリアルエステイト評価にも参加することによって、ステークホルダーの要請に対する配慮等を含めた取り組みを通じて、社会インフラとして求められるスペックと運用体制を確保

いちごホテル (3463)	いちごオフィス (8975)
<p>▶ 環境認証の取得</p> <p>ザ・ワンファイブ東京渋谷 (BELS、4つ星)</p> <p>▶ GRESBリアルエステイト評価 (2021年初参加)</p> <p>ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「Green Star」を2年連続で取得</p> <p>▶ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え</p> <p>7ホテルにて完了、残りのホテルについて切り替えを検討中</p>	<p>▶ 環境認証の取得</p> <p>22件 (19物件)、賃貸可能面積の32.8% (オフィス)</p> <p>▶ GRESBリアルエステイト評価 (2016年より参加)</p> <p>ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「Green Star」を5年連続で取得</p> <p>▶ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え</p> <p>2022年4月までに完了 (区分所有等除く74物件)</p>

(2023年2月28日現在)



社会

いちごグループにおけるESGの取り組み

「サステナブル社会」の実現に向けた、グループ全体の取り組み

<p>地域活性化への貢献</p> <p>https://hotel-the-knot.jp</p> <p>THE KNOT TOKYO Shinjuku (ホテル、東京都)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・グリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形で地域活性化を関係者との持続的な共栄関係を築きながら推進 <p>宮交シティ (商業施設、宮崎県)</p> <p>www.miyakocity.com</p>	<p>「いちご大学」の運営</p> <p>いちご大学の様子 (オンライン開催)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 役職員一人ひとりが学び続けられる場である「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校 ● 開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘 (1年間の平均開講数30回) <p>オフライン開催 (コロナ前)</p>	<p>スポーツ支援</p> <p>三宅宏実 (ウエイトリフティング)</p> <p>清山さと (陸上)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みが可能と考え、Jリーグのトップパートナーとして提携契約を締結し、活動を支援 ● かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用のうえ、競技活動を支援 <p>▶ いちごスポーツサイト www.ichigo.gr.jp/ichigosports/</p>
---	--	--



ガバナンス

いちごグループにおけるESGの取り組み

徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

完全成果報酬体系への移行

- 2019年2月1日より、資産規模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を導入
- 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 ● アセットマネジメント部を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る ● リスク・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・内部管理体制を確保 ● 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、コンプライアンス運営の客観性を確保

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 60投資法人中、3投資法人 (うち2投資法人は、いちごホテルといちごオフィス)

資産運用会社社長・投資法人執行役員を兼務	資産運用会社の取締役会の独立性
<p>▶ Jリート60投資法人中、28投資法人で兼務</p> <p>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</p>	<p>▶ (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は3社のみ</p> <p>いちご投資顧問 5名中、3名が社外取締役</p>

※2023年2月末の調査に基づく

ポートフォリオの概要

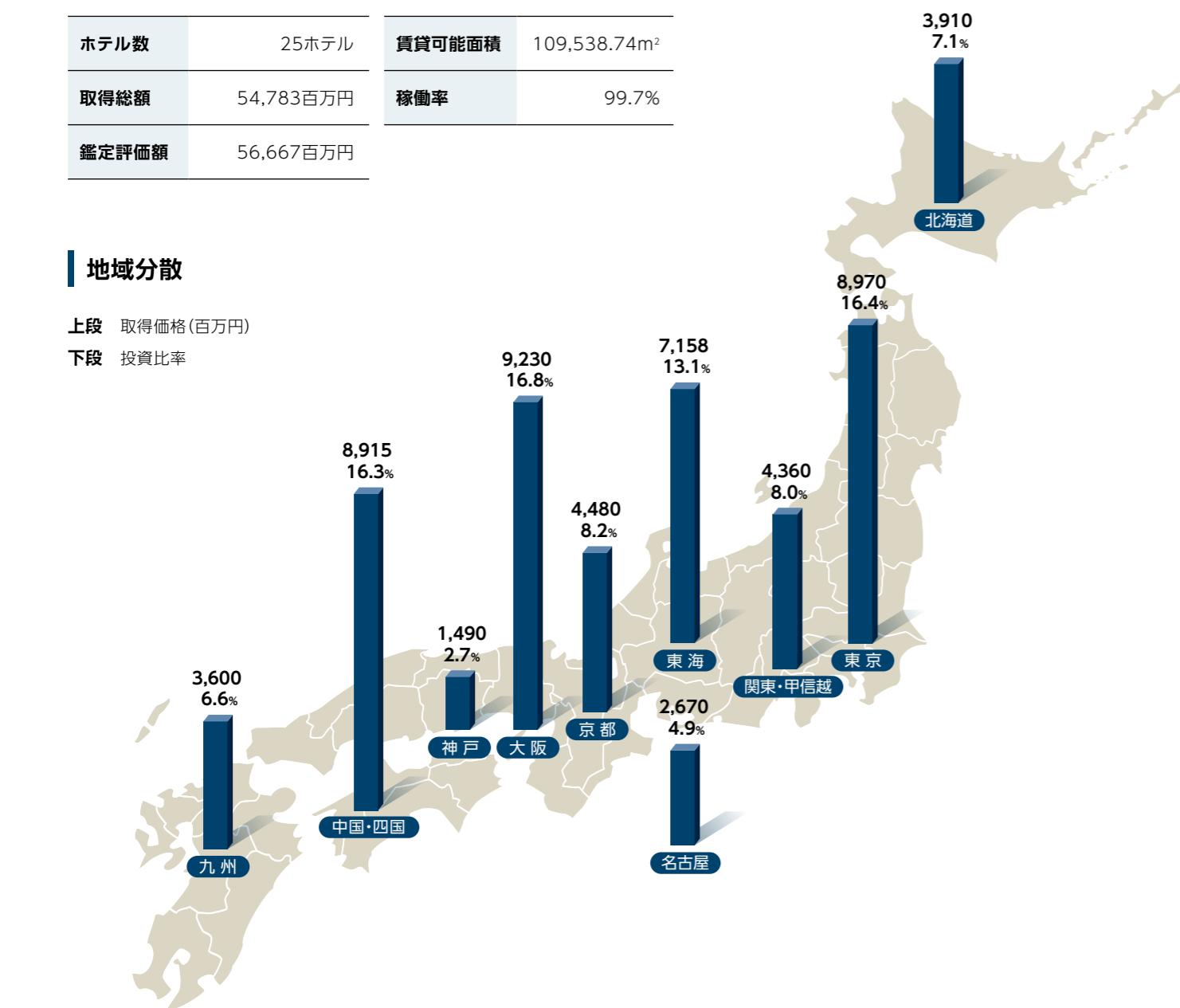
ポートフォリオ概要 (2023年1月31日時点)

ホテル数	25ホテル	賃貸可能面積	109,538.74m ²
取得総額	54,783百万円	稼働率	99.7%
鑑定評価額	56,667百万円		

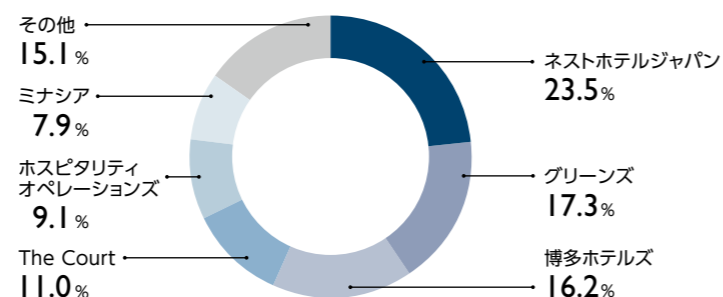
地域分散

上段 取得価格(百万円)

下段 投資比率



オペレーター分散 (2023年1月期ホテル賃料ベース)



ポートフォリオ一覧

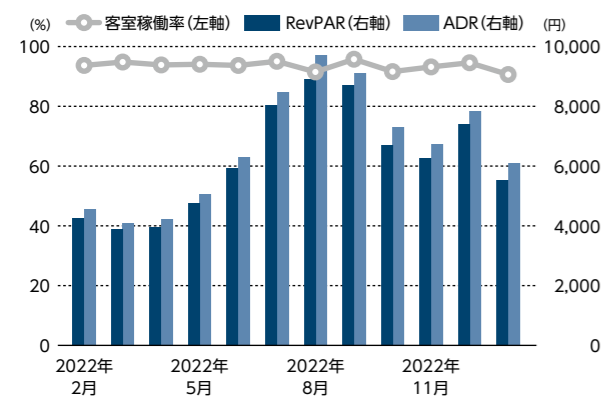
地域	ホテル番号	ホテル	業態	賃料契約形態	総客室数(室)	取得価格(百万円)	期末評価額(百万円)	所在地
北海道・東北	A-1	ネストホテル札幌駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	162	2,160	2,590	北海道札幌市
	A-2	ネストホテル札幌大通	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	121	1,450	1,820	北海道札幌市
	A-3	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	固定賃料	126	300	365	北海道釧路市
関東・甲信越	B-1	カプセルプラス横浜	宿泊主体・特化型	変動賃料	169	1,490	1,280	神奈川県横浜市
	B-2	コンフォートホテル長野*	宿泊主体・特化型	固定賃料	76	670	708	長野県長野市
	B-3	ホテルサンシャイン宇都宮	宿泊主体・特化型	固定賃料	160	2,200	2,410	栃木県宇都宮市
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	4,440	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	1,380	東京都中央区
	C-4	ザ・ワンファイブ東京渋谷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	72	3,700	4,080	東京都渋谷区
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	1,750	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	2,150	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	5,800	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	354	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	3,570	京都府京都市
	E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	130	1,630	1,230	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	1,810	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	5,500	大阪府大阪市
	F-1	ザ・ワンファイブ岡山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	208	1,200	1,760	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	1,970	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	1,990	広島県広島市
	F-4	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	107	1,725	2,280	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	1,670	広島県広島市
	F-6	下関駅西ワシントンホテルプラザ	宿泊主体・特化型	固定賃料	238	1,080	1,200	山口県下関市
	九州・沖縄	G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	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	2,330	熊本県熊本市
2023年1月31日時点保有ホテル合計(25ホテル)					3,989	54,783	56,667	—

*コンフォートホテル長野は2023年3月1日にスマイルホテル長野にリブランドしています

保有ホテル紹介(変動賃料)

A-1 | ネストホテル札幌駅前

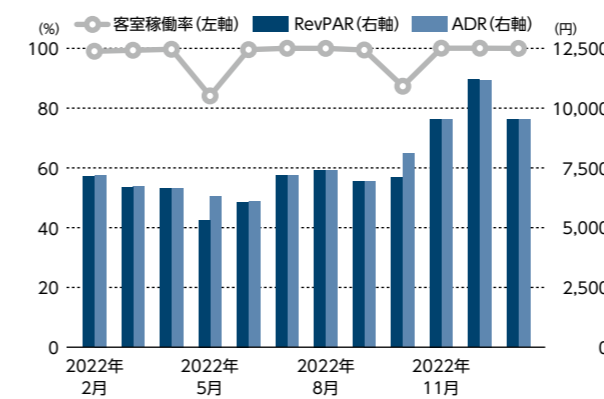
年間運営実績(2022年2月~2023年1月)



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

C-1 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

年間運営実績(2022年2月~2023年1月)



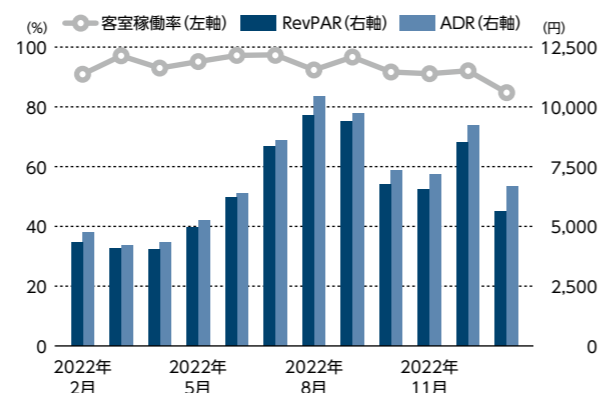
所在地	東京都杉並区	構造・階数	RC造 地下1階付5階建
総客室数	112室	建築時期	1993年1月29日
賃貸可能面積	2,721.70㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



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

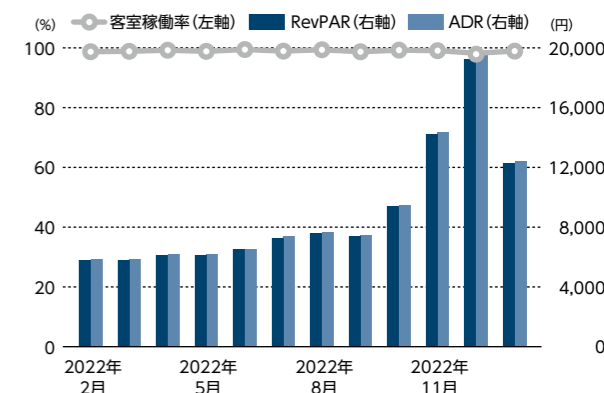
年間運営実績(2022年2月~2023年1月)



所在地	東京都渋谷区	構造・階数	S造 7階建
総客室数	72室	建築時期	2018年1月24日
賃貸可能面積	1,470.52㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

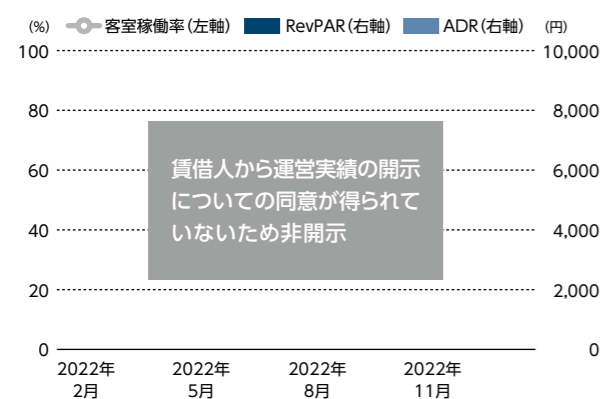
C-4 | ザ・ワンファイブ東京渋谷

年間運営実績(2022年2月~2023年1月)



B-1 | カプセルプラス横浜

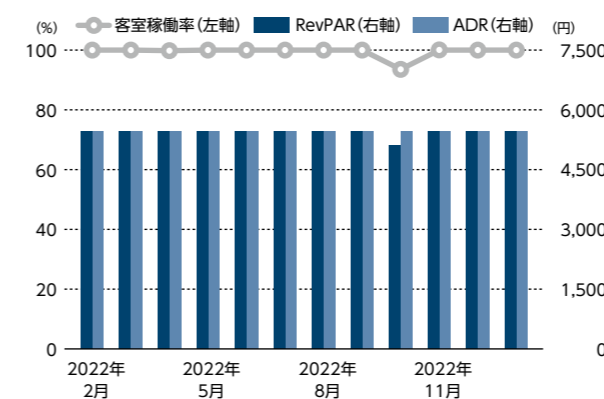
年間運営実績(2022年2月~2023年1月)



所在地	神奈川県横浜市	構造・階数	S造 3階建
総客室数	169室	建築時期	1993年12月9日
賃貸可能面積	1,183.26㎡	賃料契約形態	変動賃料

D-2 | ホテルウィングインターナショナル名古屋

年間運営実績(2022年2月~2023年1月)



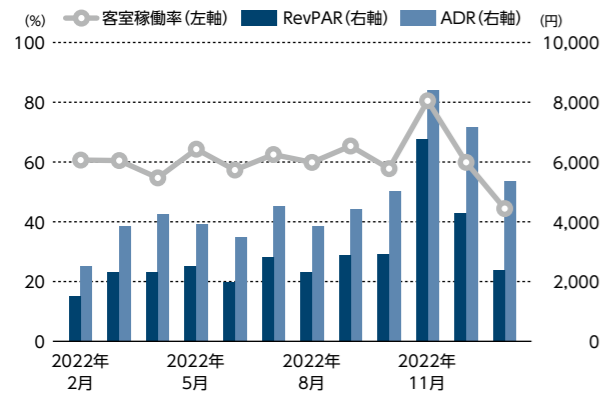
所在地	愛知県名古屋	構造・階数	SRC・S造 地下1階付11階建
総客室数	224室	建築時期	1984年10月19日
賃貸可能面積	5,255.66㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2022年1月28日以降、愛知県により一様での借り上げがなされております

保有ホテル紹介（変動賃料）

E-1 スマイルホテル京都四条

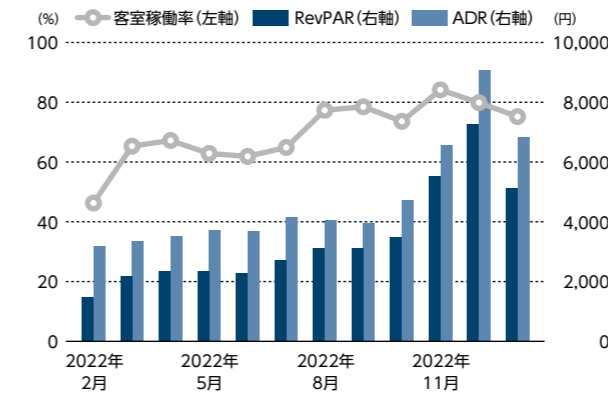
年間運営実績（2022年2月～2023年1月）



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-5 ネストホテル大阪心斎橋

年間運営実績（2022年2月～2023年1月）



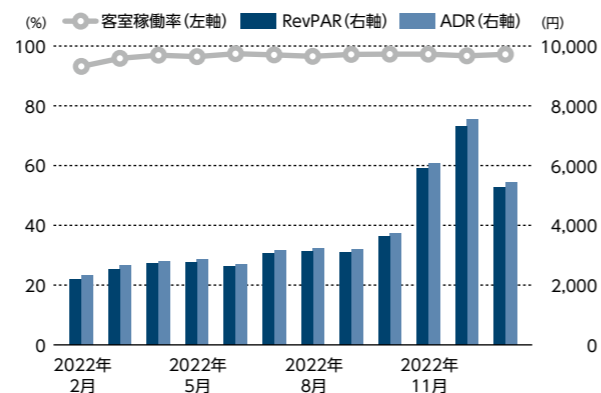
所在地	大阪府大阪市	構造・階数	SRC造 13階建
総客室数	302室	建築時期	1984年8月28日
賃貸可能面積	8,057.26㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



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	3,568.32㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

E-3 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

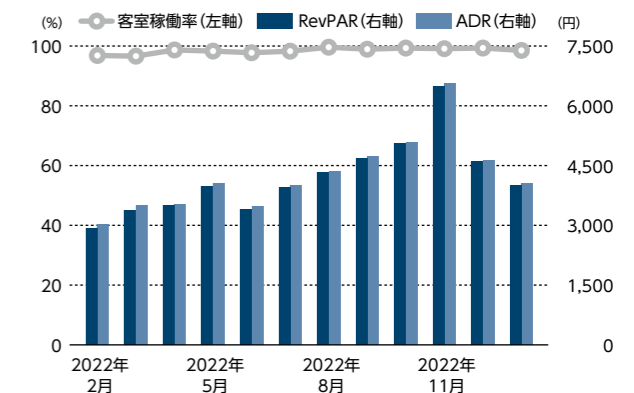
年間運営実績（2022年2月～2023年1月）



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

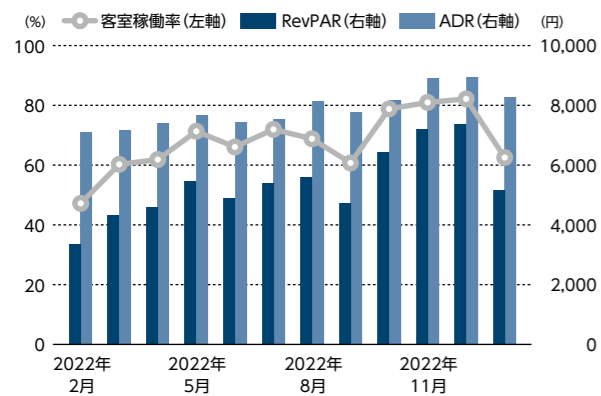
F-1 ザ・ワンファイブ岡山

年間運営実績（2022年2月～2023年1月）



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

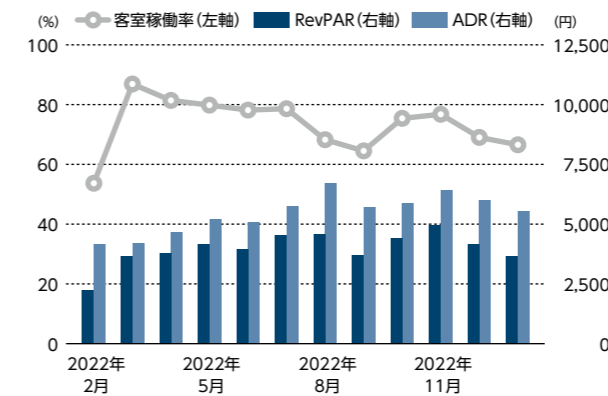
年間運営実績（2022年2月～2023年1月）



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

F-2 ネストホテル松山

年間運営実績（2022年2月～2023年1月）

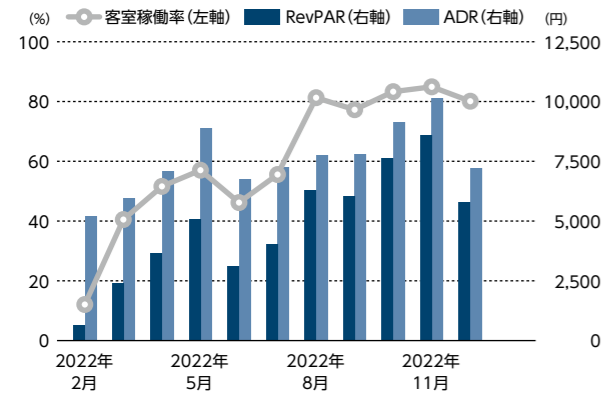


所在地	愛媛県松山市	構造・階数	RC造 11階建
総客室数	190室	建築時期	1988年11月16日
賃貸可能面積	6,671.94㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

保有ホテル紹介（変動賃料）

F-4 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

年間運営実績（2022年2月～2023年1月）

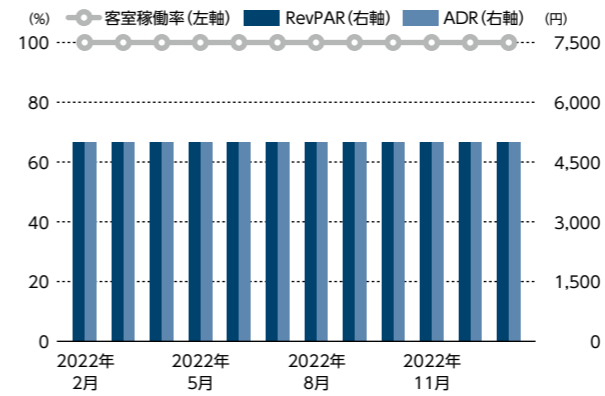


所在地	岡山県倉敷市	構造・階数	RC造 8階建
総客室数	107室	建築時期	1993年3月12日
賃貸可能面積	3,964.19m ²	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2023年1月～2月は全館改修工事のため閉館し、3月にリニューアルオープンしています

G-3 ネストホテル熊本

年間運営実績（2022年2月～2023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	6,404.36m ²	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2022年2月1日以降、熊本県により一棟での借り上げがなされております

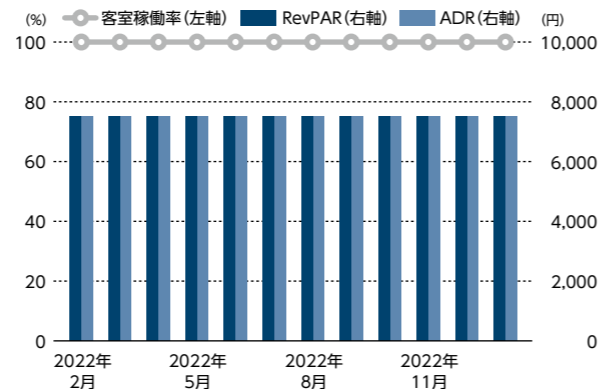


所在地	広島県広島市	構造・階数	RC造 地下1階付8階建
総客室数	171室	建築時期	1985年8月2日
賃貸可能面積	4,332.50m ²	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2021年2月8日以降、広島県により一棟での借り上げがなされております

F-5 ヴァリエホテル広島

年間運営実績（2022年2月～2023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	3,180.58m ²
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-2 コンフォートホテル長野*

所在地	長野県長野市
総客室数	76室
賃貸可能面積	1,921.45m ²
構造・階数	S造 8階建
建築時期	1992年8月14日
賃料契約形態	固定賃料



B-3 ホテルサンシャイン宇都宮

所在地	栃木県宇都宮市
総客室数	160室
賃貸可能面積	5,267.16m ²
構造・階数	S造 13階建
建築時期	1991年2月20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	853.00m ²
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

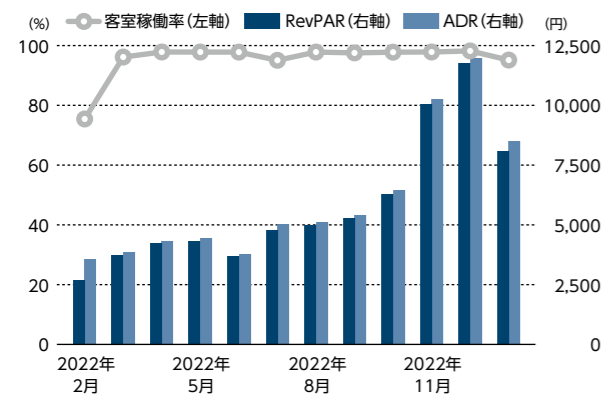


D-1 コンフォートホテル浜松

所在地	静岡県浜松市
総客室数	196室
賃貸可能面積	4,173.92m ²
構造・階数	S造 10階建
建築時期	2009年9月10日
賃料契約形態	固定賃料

G-1 ザ・ワンファイブ福岡天神

年間運営実績（2022年2月～2023年1月）



所在地	福岡県福岡市	構造・階数	RC造 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	1,910.94m ²	賃料契約形態	固定+変動賃料



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	11,599.63m ²
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	2,186.65m ²
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-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	2,756.20m ²
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



F-6 下関駅西ワシントンホテルプラザ

所在地	山口県下関市
総客室数	238室
賃貸可能面積	5,709.35m ²
構造・階数	SRC造 11階建
建築時期	1999年3月18日
賃料契約形態	固定賃料

※ コンフォートホテル長野は2023年3月1日にスマイルホテル長野にリブランドしています

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	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	自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
営業収益	百万円	1,035	1,117	1,125	1,248	1,537
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,035)	(1,117)	(1,125)	(1,248)	(1,537)
営業費用	百万円	626	652	653	681	755
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(532)	(552)	(542)	(560)	(556)
営業利益	百万円	409	465	472	566	781
経常利益	百万円	210	269	274	362	572
当期純利益	百万円	209	268	342	361	571
総資産額	百万円	58,802	58,929	59,393	59,356	59,766
(対前期比)	%	(0.7)	(0.2)	(0.8)	(△0.1)	(0.7)
純資産額	百万円	31,807	31,866	31,940	31,959	32,168
(対前期比)	%	(0.1)	(0.2)	(0.2)	(0.1)	(0.7)
出資総額 (純額)	(注1) 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	124,748	124,979	125,270	125,342	126,165
分配金総額	百万円	209	268	342	361	571
1口当たり分配金	円	823	1,055	1,345	1,418	2,240
(うち1口当たり利益分配金)	円	(823)	(1,055)	(1,345)	(1,418)	(2,240)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	0.4 (0.7)	0.5 (0.9)	0.5 (0.9)	0.6 (1.2)	1.0 (1.9)
自己資本利益率	(注2) %	0.7 (1.3)	0.8 (1.7)	1.1 (2.1)	1.1 (2.3)	1.8 (3.5)
自己資本比率	(注2) %	54.1	54.1	53.8	53.8	53.8
(対前期増減)		(△0.3)	(△0.0)	(△0.3)	(0.1)	(△0.0)
配当性向	(注3) %	100.0	100.1	100.0	100.1	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	23	23	23	24	25
期末テナント数	件	33	33	33	34	34
総賃貸可能面積	m ²	102,471.81	102,350.13	102,350.13	104,271.58	109,538.74
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
当期減価償却費	百万円	341	347	355	364	373
当期資本的支出額	百万円	123	335	206	199	194
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	844	912	938	1,052	1,353
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注2) 円	2,162	2,418	2,471	2,853	3,708
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

(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) 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 + 投資法人債発行償却費 + 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3) 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

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15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などの影響を受けていましたが、3年ぶりとなる行動制限のない余暇期間に加え、新たな旅行支援策やインバウンドの水際対策の緩和もあり、観光・宿泊需要の回復傾向は継続しております。しかしながら、本感染症の再拡大の懸念もあり、発生以前と同様の水準までの完全な回復には引き続き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。

(2) 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行動制限から経済活動の再開が進み、2022年10～12月期(速報値)の実質GDP成長率は前期比年率0.0%(同年1～12月期 前期比年率0.1%)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と海外渡航者の制限の継続により、訪日外国人(以下「インバウンド旅行者」といいます。)は2022年1～12月は前年同期比1,458.6%増と回復基調となったものの、2019年同期比88.0%減(日本政府観光局推計値)であり、依然としてインバウンド需要の回復までは時間を要すると思われます。

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、2022年1～12月は前年同期比297.9%増、2019年同期比83.5%減(国土交通省観光庁)、日本人利用者において、2022年1～12月は前年同期比40.7%増、2019年同期比1.0%減となり、国内利用者は前年と比べ回復傾向が継続しています。特に本感染症の影響下において3年ぶりとなる行動制限の無い余暇期間に加え、新たな旅行支援策やインバウンドの水際対策の緩和もあり、国内需要の回復幅は高い傾向がありました。

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は一定の回復が見えるものの、変動賃料が設定されている物件全てにおいて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注視すると共に、本感染症からの回復を見据え、新たなCAPEX投資や支出削減などの対応を検討・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に対する姿勢は引き続き慎重です。今後、更なる利上げの可能性を考慮すると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。

(3) 資金調達の概要

当期においては、2022年11月及び2023年1月に返済期限の到来した借入金（合計8,800百万円）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8,800百万円）を行いました。この結果、2023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42.6%（注）となりました。

（注）LTVには投資法人債を含まない計算としています。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、2023年1月期の実績として営業収益1,537百万円、営業利益781百万円、経常利益572百万円、当期純利益571百万円を計上しました。

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571百万円に対して、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571百万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2,240円としました。

3 増資等の状況

最近5年間における増資等については、該当事項はありません。

【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11期 自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	第12期 自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月31日	第13期 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	第14期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	第15期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
最 高	78,100円	102,800円	97,500円	98,200円	115,200円
最 低	56,000円	68,700円	73,600円	76,500円	93,500円

4 分配金等の実績

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益571,231千円に対して、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571,141千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2,240円としました。

決算期		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 2020年 8月 1日 至 2021年 1月31日	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	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
当期末処分利益総額	千円	209,998	269,026	342,987	361,577	571,231
利益留保額	千円	154	29	47	24	89
金銭の分配金総額	千円	209,843	268,997	342,940	361,553	571,141
(1口当たり分配金)	円	(823)	(1,055)	(1,345)	(1,418)	(2,240)
うち利益分配金総額	千円	209,843	268,997	342,940	361,553	571,141
(1口当たり利益分配金)	円	(823)	(1,055)	(1,345)	(1,418)	(2,240)
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共に、宿泊需要の増加を背景に収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。

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

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影響を受けたホテルマーケットは、少しずつ回復の傾向が見えはじめています。しかしながら、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、依然として収益力に差が生じている状況は継続しております。本投資法人は、引き続きホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行いますが、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られる宿泊主体・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）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。

本投資法人が保有するホテルは、本感染症の影響から少しずつ回復の傾向は見えるものの、引き続きホテル運営への影響は続いております。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、より強い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ます。

（3）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共に、借入コストの抑制に努めてまいります。

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期別		第11期 2021年1月31日	第12期 2021年7月31日	第13期 2022年1月31日	第14期 2022年7月31日	第15期 2023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	17,397	16,593	15,867	15,467	14,291

(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

2023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(%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	48,919	19.18
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	35,880	14.07
野村信託銀行株式会社(投信口)	13,542	5.31
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.27
いちご株式会社	6,500	2.54
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN(CASHPB)	5,434	2.13
倉剛進	3,280	1.28
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,037	1.19
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,573	1.00
神田隆生	2,330	0.91
合計	132,403	51.92

(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位未満を切捨ててにより記載しています。

3 役員等に関する事項

(1) 2023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	石井 絵梨子	新幸総合法律事務所 パートナー 慶應義塾大学法科大学院 非常勤講師 株式会社ソフィアホールディングス 社外取締役 株式会社スマートドライブ 社外監査役 カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人 監督役員 株式会社アルマード 社外監査役 株式会社LIFE CREATE 社外監査役 株式会社タムロン 社外取締役 株式会社Sun Asterisk 監査等委員 OPN Holdings株式会社 社外監査役 アドバンス・プライベート投資法人 監督役員	900
監督役員	飯田 善	飯田経営法律事務所 弁護士 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 アーキアエナジー株式会社 社外取締役	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 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 UBE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	—	7,790

(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 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	役員等賠償責任保険契約の内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>(1) 保険内容の概要 被保険者がその地位に基づいて行った行為（不作為を含みます。）に起因して、損害賠償請求された場合の、法律上の損害賠償金及び争訟費用を補償します。</p> <p>(2) 保険料の負担割合 投資主代表訴訟特約を含む保険料は本投資法人が負担しております。</p> <p>(3) 職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置 故意又は重大な過失による行為等に係る被保険者の損害等は、補償の対象外としております。</p>

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023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）	
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行

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14期（2022年7月31日）		第15期（2023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	3,863	6.5	3,845	6.4
	関東甲信越	2,249	3.8	4,537	7.6
	東京	8,935	15.1	8,906	14.9
	北陸・東海	9,554	16.1	9,533	16.0
	近畿	15,171	25.6	15,107	25.3
	中国・四国	9,016	15.2	8,975	15.0
	九州・沖縄	3,654	6.2	3,633	6.1
小計		52,445	88.4	54,539	91.3
預金・その他資産		6,911	11.6	5,226	8.7
資産総額計		59,356	100.0	59,766	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

2023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	7,511	8,057.26	8,057.26	100.0	4.8	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,185	11,599.63	11,599.63	100.0	9.9	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,485	4,891.84	4,891.84	100.0	2.6	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,852	2,721.70	2,721.70	100.0	6.2 (注4)	ホテル
ザ・ワンファイブ東京渋谷 (注5)	3,793	1,470.52	1,470.52	100.0	4.9	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,686	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注4)	ホテル
ホテルサンシャイン宇都宮	2,269	5,267.16	5,267.16	100.0	3.0	ホテル
ネストホテル熊本	2,187	6,404.36	6,038.43	94.3	6.5 (注4)	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,135	5,734.93	5,734.93	100.0	5.8	ホテル
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1,829	3,964.19	3,964.19	100.0	0.7	ホテル
合計	35,937	55,367.25	55,001.32	99.3	44.4	

(注1) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

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

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

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

(注5) 2022年11月に「ホテルエミット渋谷」より「ザ・ワンファイブ東京渋谷」に物件名称を変更しています。以下同じです。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2023年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
001 スマイルホテル京都四条	京都府京都市下京区四条通 油小路東入傘鉾町59番他	不動産 信託受益権	4,891.84	3,570	4,485
003 ホテルウイング 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	2,150	2,686
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	2,590	2,135
005 ザ・ワンファイブ大阪堺筋	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	3,568.32	1,230	1,748
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	1,750	1,386
007 ホテルウイングインターナシ 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	1,810	1,361
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	1,820	1,431
009 ザ・ワンファイブ福岡天神	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	1,445
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	5,500	7,511
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	5,800	5,185
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	4,440	3,852
015 ネストホテル松山	愛媛県松山市二番町一丁目7番1号	不動産 信託受益権	6,671.94	1,970	1,621
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	1,380	1,260
017 ザ・ワンファイブ岡山	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	1,760	1,187
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	365	278
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	354	275
020 カプセルプラス横浜	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	1,280	1,555
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	1,990	1,766
022 ザ・ワンファイブガーデン倉敷	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	2,280	1,829
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	2,330	2,187
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	1,670	1,519
025 ザ・ワンファイブ東京渋谷	東京都渋谷区神南一丁目8番11号	不動産 信託受益権	1,470.52	4,080	3,793
026 下関駅西ワシントンホテル プラザ	山口県下関市大和町一丁目4番1号	不動産 信託受益権	5,709.35	1,200	1,050
027 スマイルホテル長野	長野県長野市南千歳一丁目12番4号	不動産 信託受益権	1,921.45	708	712
028 ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目3番3号	不動産 信託受益権	5,267.16	2,410	2,269
合 計			109,538.74	56,667	54,539

(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社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14期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日				第15期 自 2022年8月1日 至 2023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	30,744	2.5	1	100.0	40,089	2.6	
003 ホテルウイング 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	52,654	4.2	1	100.0	88,629	5.8	
005 ザ・ワンファイブ大阪堺筋	2	100.0	1,848 (注2)	0.1	2	100.0	29,383 (注2)	1.9	
006 コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	4.4	1	100.0	55,361	3.6	
007 ホテルウイングインターナ 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	32,684	2.6	1	100.0	51,331	3.3	
009 ザ・ワンファイブ福岡天神	1	100.0	34,056	2.7	1	100.0	55,700	3.6	
010 ネストホテル大阪心斎橋	1	100.0	66,291	5.3	1	100.0	74,326	4.8	
011 コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	151,441	12.1	1	100.0	151,441	9.9	
012 スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	67,615 (注2)	5.4 (注2)	8	100.0	94,883 (注2)	6.2 (注2)	
015 ネストホテル松山	1	100.0	47,534	3.8	1	100.0	36,083	2.3	
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 ザ・ワンファイブ岡山	1	100.0	62,161	5.0	1	100.0	79,040	5.1	
018 コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	1.5	1	100.0	18,419	1.2	
019 コンフォートホテル鈴鹿	1	100.0	15,442	1.2	1	100.0	15,442	1.0	
020 カプセルプラス横浜	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 ザ・ワンファイブガーデン 倉敷	1	100.0	2,249	0.2	1	100.0	11,260	0.7	
023 ネストホテル熊本	2	100.0	94,427 (注2)	7.6 (注2)	1	94.3	99,385 (注2)	6.5 (注2)	
024 ヴァリエホテル広島	1	100.0	151,382	12.1	1	100.0	152,287	9.9	
025 ザ・ワンファイブ東京渋谷	1	100.0	47,568	3.8	1	100.0	76,086	4.9	
026 下関駅西ワシントンホテル プラザ	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)	
027 スマイルホテル長野	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)	
028 ホテルサンシャイン宇都宮	—	—	—	—	1	100.0	46,769	3.0	
— その他(注2)	—	100.0	316,487	25.4	—	100.0	361,276	23.5	
合 計		34	100.0	1,248,372	100.0	34	99.7	1,537,201	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、「ホテルウイングインターナショナル名古屋」、「ホテルウイングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」及び「スマイルホテル長野」の収支、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」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、賃借人より個別資料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細（不動産等組入資産明細）」に一括して記載しており、2023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)

2023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)	16,220,000	7,220,000	—
合計		16,220,000	7,220,000	—

(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2023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・ワンファイブガーデン倉敷	岡山県倉敷市	客室改装工事	自 2023年 2 月 至 2023年 2 月	220	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	レストラン改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年 7 月	40	—	—
スマイルホテル長野	長野県長野市	開業準備工事	自 2023年 3 月 至 2023年 3 月	31	—	—
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	エレベーター改修工事	自 2023年 4 月 至 2023年 4 月	28	—	—
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	客室改装工事	自 2023年 7 月 至 2023年 7 月	25	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が2023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194百万円であり、費用に区分された修繕費21百万円と合わせ、合計216百万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)
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	岡山県倉敷市	外気処理空調機更新工事	自 2022年 11月 至 2022年 11月	25
スマイルホテル長野	長野県長野市	開業準備工事	自 2023年 1 月 至 2023年 1 月	25
コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	外壁改修工事	自 2022年 11月 至 2023年 1 月	13

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11期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	第12期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	第13期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	第14期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	第15期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
当期首積立金残高	220	242	262	232	277
当期積立額	212	344	217	337	265
当期積立金取崩額	189	324	247	292	270
次期繰越額	242	262	232	277	271

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14期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	第15期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日
(a) 資産運用報酬	63,304	135,232
(b) 資産保管手数料	4,454	4,451
(c) 一般事務委託手数料	18,570	20,622
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	30,199	34,285
合計	120,729	198,792

2 借入状況

2023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	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2021年 11月30日	2,825	—	0.559	2022年 11月30日	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,437	—					
	株式会社新生銀行		1,037	—					
	株式会社りそな銀行		700	—					
	株式会社三井住友銀行	2022年 2月28日	450	450	0.560	2023年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 11月30日	—	2,825	0.553	2023年 11月30日			
	株式会社みずほ銀行		—	2,437					
	株式会社新生銀行		—	1,037					
	株式会社りそな銀行		—	700					
	株式会社三井住友銀行	2023年 1月31日	—	400	0.574	2024年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2023年 1月31日	—	300	0.574	2024年 1月31日			
	株式会社新生銀行	2023年 1月31日	—	300	0.574	2024年 1月31日			
	株式会社りそな銀行	2023年 1月31日	—	200	0.574	2024年 1月31日			
	株式会社福岡銀行	2023年 1月31日	—	300	0.574	2024年 1月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2023年 1月31日	—	300	0.574	2024年 1月31日			
	長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2016年 8月17日	1,750	1,750	0.907 (注2)			
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 8月1日	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	—	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	—	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	—	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	—	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	—	0.787 (注2)	2023年 1月31日				
長期 借入金	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	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	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	2019年 7月19日	150	150	0.735 (注2)	2024年 11月29日			
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	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	2020年 2月28日	180	180	0.656 (注2)	2026年 2月27日			
	株式会社りそな銀行		120	120					
株式会社三井住友銀行	750		750						
株式会社みずほ銀行	650		650						
株式会社新生銀行	2020年 2月28日	200	200	0.656 (注2)	2026年 2月27日				
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						
合計			25,470	25,470					

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	使途	摘要
長期 借入金	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 (注3)	期限一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社新生銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行	200	200						
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月1日	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	—	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	—	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	—	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	—	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	—	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
	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	2019年 7月19日	150	150	0.735 (注2)	2024年 11月29日				
株式会社三井住友銀行		500	500						
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	2020年 2月28日	180	180	0.656 (注2)	2026年 2月27日				
株式会社りそな銀行		120	120						
株式会社三井住友銀行		750	750						
株式会社みずほ銀行		650	650						
株式会社新生銀行	2020年 2月28日	200	200	0.656 (注2)	2026年 2月27日				
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						
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、記載未滿の桁数を切捨てにより記載しています。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。
(注3) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しています。
(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

2023年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債(注1)	2020年 11月25日	500	500	2.00	2026年 4月30日	期日一括 返済	(注2)	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債(注1)	2021年 9月30日	370	370	2.00	2027年 3月31日			
合計		870	870					

(注1) 期限前償還条項付であり、劣後特約付及び適格機関投資家限定の投資法人債です。

(注2) 資金用途は、運転資金及びCAPEX(資本的支出)資金等です。

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	取得価格 (百万円) ^(注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ホテルサンシャイン宇都宮	2022年 9月20日	2,200	—	—	—	—

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

2 その他の資産の売買状況等

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

不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) ^(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	ホテルサンシャイン宇都宮	2022年 9月20日	2,200	2,400	株式会社 谷澤総合鑑定所	2022年 8月1日

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、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。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 売買取引状況

該当事項はありません。

(2) 賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入(千円)
博多ホテルズ株式会社	251,472

(3) 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。

なお、これらの前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

議案	摘要
規約一部変更の件	①「会社法の一部を改正する法律」（令和元年法律第70号）附則第1条ただし書きに規定する改正規定が2022年9月1日に施行されたことにより、「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」（令和元年法律第71号）第10条第9項の定めに基づき2022年9月1日をもって、本投資法人規約に、投資主総会参考書類等の内容である情報について電子提供措置をとる旨の定めを設けたものとみなされたことに伴い、当該定めを明確化するとともに、書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を設けました。 ②企業会計基準第30号「時価の算定に関する会計基準」及び企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定または改正された会計基準、適用指針を含みます。）の改正により、有価証券及びデリバティブ取引に係る権利の資産評価の方法が変更になったことに伴い、関連する規定を変更いたしました。
執行役員1名選任の件	執行役員に石井絵梨子が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に飯田善及び鈴木智子が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に山口博己が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に佐久間貴雄が選任されました。

(2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

いちごホテルリート投資法人

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2022年 7 月31日)	当 期 (2023年 1 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,583,818	2,545,733
信託現金及び信託預金	1,933,753	2,072,880
営業未収入金	165,394	254,642
前払費用	128,285	150,420
未収消費税等	—	22,338
流動資産合計	6,811,251	5,046,015
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	19,098,999	19,915,411
減価償却累計額	△3,438,118	△3,780,423
信託建物 (純額)	15,660,880	16,134,988
信託構築物	26,426	30,521
減価償却累計額	△4,595	△5,503
信託構築物 (純額)	21,831	25,018
信託機械及び装置	112,888	114,450
減価償却累計額	△37,349	△44,122
信託機械及び装置 (純額)	75,539	70,327
信託工具、器具及び備品	369,044	391,091
減価償却累計額	△180,471	△203,664
信託工具、器具及び備品 (純額)	188,572	187,426
信託土地	36,498,409	38,122,076
信託建設仮勘定	8,019	115,808
有形固定資産合計	52,453,253	54,655,646
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	73,608	47,128
投資その他の資産合計	83,608	57,128
固定資産合計	52,536,862	54,712,774
繰延資産		
投資法人債発行費	8,850	7,778
繰延資産合計	8,850	7,778
資産合計	59,356,965	59,766,569

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2022年 7 月31日)	当 期 (2023年 1 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	137,883	243,236
短期借入金	7,450,000	9,250,000
1年内返済予定の長期借入金	6,300,000	9,000,000
未払金	89,184	168,096
未払費用	12,589	11,723
未払法人税等	926	969
未払消費税等	13,535	9,781
前受金	77,454	79,162
預り金	9,322	—
その他	3,894	3,878
流動負債合計	14,094,791	18,766,848
固定負債		
投資法人債	870,000	870,000
長期借入金	11,720,000	7,220,000
信託預り敷金及び保証金	707,950	735,838
資産除去債務	5,021	5,027
固定負債合計	13,302,972	8,830,866
負債合計	27,397,763	27,597,714
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 (△)	361,577	571,231
剰余金合計	361,577	571,231
投資主資本合計	31,959,201	32,168,855
純資産合計	※ 1 31,959,201	※ 1 32,168,855
負債純資産合計	59,356,965	59,766,569

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)		当 期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,232,411	※1	1,517,142
その他賃貸事業収入	※1	15,960	※1	20,059
営業収益合計		1,248,372		1,537,201
営業費用				
賃貸事業費用	※1	560,710	※1	556,821
資産運用報酬		63,304		135,232
資産保管手数料		4,454		4,451
一般事務委託手数料		18,570		20,622
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		30,199		34,285
営業費用合計		681,439		755,613
営業利益		566,932		781,587
営業外収益				
受取利息		34		33
未払分配金戻入		811		432
営業外収益合計		846		465
営業外費用				
支払利息		105,908		107,477
融資関連費用		98,336		101,322
投資法人債発行費償却		1,071		1,071
営業外費用合計		205,317		209,871
経常利益		362,462		572,181
税引前当期純利益		362,462		572,181
法人税、住民税及び事業税		931		974
法人税等合計		931		974
当期純利益		361,530		571,206
前期繰越利益		47		24
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		361,577		571,231

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 2022年 2月 1日 至 2022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	342,987	342,987
当期変動額					
剰余金の配当				△342,940	△342,940
当期純利益				361,530	361,530
当期変動額合計	—	—	—	18,590	18,590
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	361,577	361,577

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	31,940,610	31,940,610
当期変動額		
剰余金の配当	△342,940	△342,940
当期純利益	361,530	361,530
当期変動額合計	18,590	18,590
当期末残高	31,959,201	31,959,201

当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023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	361,577	361,577
当期変動額					
剰余金の配当				△361,553	△361,553
当期純利益				571,206	571,206
当期変動額合計	—	—	—	209,653	209,653
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	571,231	571,231

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	31,959,201	31,959,201
当期変動額		
剰余金の配当	△361,553	△361,553
当期純利益	571,206	571,206
当期変動額合計	209,653	209,653
当期末残高	32,168,855	32,168,855

(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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日)	当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023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。</p> <p>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="1"> <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	<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。</p> <p>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="1"> <tr> <td>建物</td> <td>2～72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	2～72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																	
建物	2～72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</p> <p>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>	<p>投資法人債発行費</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収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</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,486千円です。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収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</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,683千円です。</p>																

項目	前期 (ご参考) (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日)	当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日)								
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <table border="1"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <table border="1"> <tr> <td>ヘッジ手段</td> <td>金利スワップ取引</td> </tr> <tr> <td>ヘッジ対象</td> <td>借入金金利</td> </tr> </table> <p>(3) ヘッジ方針</p> <p>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</p> <p>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>	ヘッジ手段	金利スワップ取引	ヘッジ対象	借入金金利
ヘッジ手段	金利スワップ取引									
ヘッジ対象	借入金金利									
ヘッジ手段	金利スワップ取引									
ヘッジ対象	借入金金利									
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</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>	<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</p> <p>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</p> <p>③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>								

(重要な会計上の見積りに関する注記)

項目	前期 (ご参考) (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)											
固定資産の評価	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)											
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 50%; text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">52,445,233</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 信託建設仮勘定は有形固定資産の金額に含めていません。</p>		金額	有形固定資産	52,445,233	減損損失	—	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%;"></th> <th style="width: 50%; text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">54,539,837</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 信託建設仮勘定は有形固定資産の金額に含めていません。</p>		金額	有形固定資産	54,539,837	減損損失
	金額												
有形固定資産	52,445,233												
減損損失	—												
	金額												
有形固定資産	54,539,837												
減損損失	—												
	(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報	(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報											
	<p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、オペレーターの立案する予算及び過去実績、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の収束時期は不確実であり、予測が困難ですが、今後も当該感染症の影響が継続し、その後の一定期間で徐々に回復するとの仮定を置いて、減損の兆候の有無の判定を含む固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。</p> <p>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、上記の見積りの結果に影響し、次期以後の財政状態、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。</p>	<p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、オペレーターの立案する予算及び過去実績、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の収束時期は不確実であり、予測が困難ですが、今後も当該感染症の影響が継続し、その後の一定期間で徐々に回復するとの仮定を置いて、減損の兆候の有無の判定を含む固定資産の減損会計の適用における会計上の見積りを行っています。</p> <p>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、上記の見積りの結果に影響し、次期以後の財政状態、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。</p>											

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2022年 7月31日)	当期 (2023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	※ 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	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023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	1,517,142
計	1,517,142
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	8,149
その他収入	11,909
計	20,059
不動産賃貸事業収益合計	1,537,201
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	18,616
水道光熱費	8,848
信託報酬	9,506
減価償却費	373,178
修繕費	21,539
公租公課	117,126
損害保険料	4,162
その他賃貸事業費用	3,843
不動産賃貸事業費用合計	556,821
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	980,380

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)		当 期 (自 2022年 8月 1日 至 2023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) (2022年 7月31日)		当 期 (2023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	15	未払事業税損金不算入額	17
繰延税金資産小計	15	繰延税金資産小計	17
評価性引当額	△15	評価性引当額	△17
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	31.46%	法定実効税率	31.46%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.38%	支払分配金の損金算入額	△31.40%
その他	0.18%	その他	0.11%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17%

(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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)		当 期 (自 2022年 8月 1日 至 2023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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	
1. 金融商品の状況に関する事項	

(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

2022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	6,300,000	6,307,696	7,696
(2) 投資法人債	870,000	870,000	—
(3) 長期借入金	11,720,000	11,781,671	61,671
負債合計	18,890,000	18,959,368	69,368
(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れ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れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは(下記(4)②参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積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

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 2022年 2月 1日
至 2022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	18,020,000	11,720,000	(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）（1）（3）参照）。

(注2) 借入金及び投資法人債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	6,300,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	500,000	370,000	—
長期借入金	—	6,720,000	3,000,000	2,000,000	—	—
合計	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,500,000	370,000	—

当期
（自 2022年 8月 1日
至 2023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

2023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	9,000,000	9,009,423	9,423
(2) 投資法人債	870,000	870,000	—
(3) 長期借入金	7,220,000	7,226,250	6,250
負債合計	17,090,000	17,105,674	15,674
(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れ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れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記（4）②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積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

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 2022年 8月 1日
至 2023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	16,220,000	7,220,000	(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を含めて記載しています(上記(注1)(1)(3)参照)。

(注2) 借入金及び投資法人債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	9,000,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	500,000	370,000	—
長期借入金	—	5,220,000	—	2,000,000	—	—
合計	9,000,000	5,220,000	—	2,500,000	370,000	—

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)
(自 2022年 2月 1日
至 2022年 7月31日)

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

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	51,915,689
	当期増減額	529,544
	当期末残高	52,445,233
	当期末時価	54,015,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件(695,183千円)の取得であり、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。

当期
(自 2022年 8月 1日
至 2023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 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	52,445,233
	当期増減額	2,094,603
	当期末残高	54,539,837
	当期末時価	56,667,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件(2,272,963千円)の取得であり、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。

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考)
(自 2022年 2月 1日
至 2022年 7月31日)

該当事項はありません。

当期
(自 2022年 8月 1日
至 2023年 1月31日)

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年 2月 1日 至 2022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	18,570	未払金	11,720
				信託報酬	2,700	営業未払金	—
利害関係人等	博多ホテルズ 株式会社	ホテルの開発、経 営、賃貸及び運営 管理業	—	ホテル賃料	147,883	営業未収金	1,659

当 期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	18,318	未払金	11,697
				信託報酬	2,356	営業未払金	—
利害関係人等	博多ホテルズ 株式会社	ホテルの開発、経 営、賃貸及び運営 管理業	—	ホテル賃料	251,472	営業未収金	83,747

(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) 取引条件については、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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)		当 期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)	
1口当たり純資産額	125,342円	1口当たり純資産額	126,165円
1口当たり当期純利益	1,417円	1口当たり当期純利益	2,240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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	当 期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)
当期純利益	361,530千円	571,206千円
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	361,530千円	571,206千円
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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	当 期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)
<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、以下の特定資産の売買契約を締結しています。</p> <p>[ホテルサンシャイン宇都宮]</p> <p>取得予定価格^(注) 2,200,000千円</p> <p>所在地 栃木県宇都宮市東宿郷二丁目3番3号</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>契約締結日 2022年9月14日</p> <p>取得予定日 2022年9月20日</p> <p>取得先 タカラレーベン不動産投資法人</p> <p>(注) 取得予定価格は、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>該当事項はありません。</p>

(収益認識に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)			当 期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)		
(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)			(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (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		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	—	—	不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	6,944	6,944	水道光熱費収入	8,149	8,149
その他	—	1,241,427	その他	—	1,529,051
合計	6,944	1,248,372	合計	8,149	1,537,201
(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及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。			(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及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。		
(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 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。			(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 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) 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための 情報 ①契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)			(3) 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための 情報 ①契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)		
	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日			当 期 自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	1,297		顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	1,884	
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	1,884		顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	2,366	
契約資産 (期首残高)	—		契約資産 (期首残高)	—	
契約資産 (期末残高)	—		契約資産 (期末残高)	—	
契約負債 (期首残高)	—		契約負債 (期首残高)	—	
契約負債 (期末残高)	—		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。			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。		

	前 期 (ご参考) (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	当 期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)
I 当期末処分利益	361,577,705円	571,231,242円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	361,553,132円 (1,418円)	571,141,760円 (2,240円)
III 次期繰越利益	24,573円	89,482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361,577,705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361,553,132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1,418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571,231,242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571,141,760円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を2,240円としました。

独立監査人の監査報告書

2023年3月29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

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

八代 輝雄

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

丸田 力也

監査意見

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2022年8月1日から2023年1月31日までの第15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その附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等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等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023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	362,462	572,181
減価償却費	364,915	373,178
受取利息	△34	△33
支払利息	105,908	107,477
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△76,427	△89,248
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△22,338
前払費用の増減額 (△は増加)	45,893	△33,751
長期前払費用の増減額 (△は増加)	51,430	38,097
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△16,050	△3,753
営業未払金の増減額 (△は減少)	△31,472	25,911
未払金の増減額 (△は減少)	10,340	78,912
前受金の増減額 (△は減少)	10,214	1,708
預り金の増減額 (△は減少)	9,322	△9,322
その他	△4,514	7,866
小計	831,987	1,046,885
利息の受取額	34	33
利息の支払額	△104,673	△108,343
法人税等の支払額	△930	△931
営業活動によるキャッシュ・フロー	726,418	937,643
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	△942,258	△2,503,351
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	14,104	41,981
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△27	△14,093
投資活動によるキャッシュ・フロー	△928,182	△2,475,463
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	450,000	8,800,000
短期借入金の返済による支出	—	△7,000,000
長期借入金の返済による支出	△450,000	△1,800,000
分配金の支払額	△342,623	△361,136
財務活動によるキャッシュ・フロー	△342,623	△361,136
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△544,386	△1,898,956
現金及び現金同等物の期首残高	6,191,957	5,647,571
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 5,647,571	※ 1 3,748,614

(注) キャッシュ・フロー計算書及びこれに関連する注記は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023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)

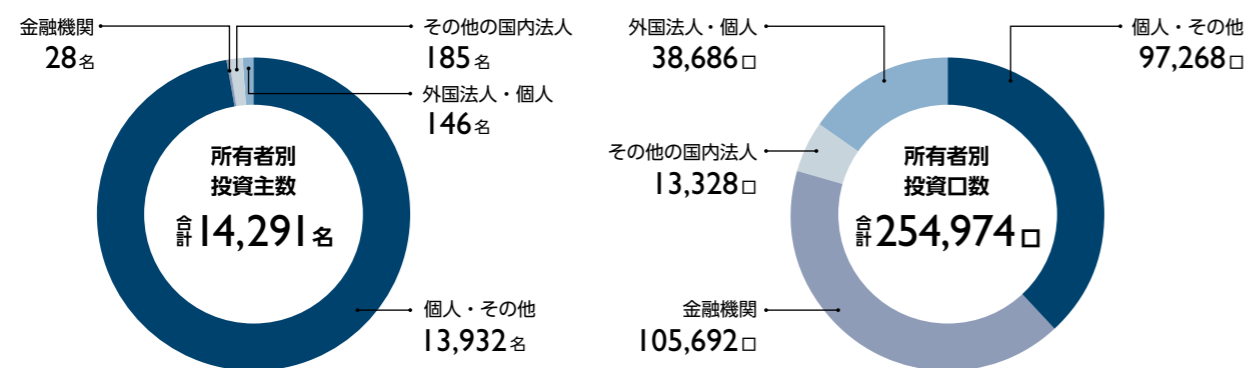
	前期 (ご参考) (自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日)	当期 (自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	4,583,818	現金及び預金 2,545,733
信託現金及び信託預金	1,933,753	信託現金及び信託預金 2,072,880
引出制限付預金	△870,000	引出制限付預金 △870,000
現金及び現金同等物	5,647,571	現金及び現金同等物 3,748,614

投資口・投資主情報

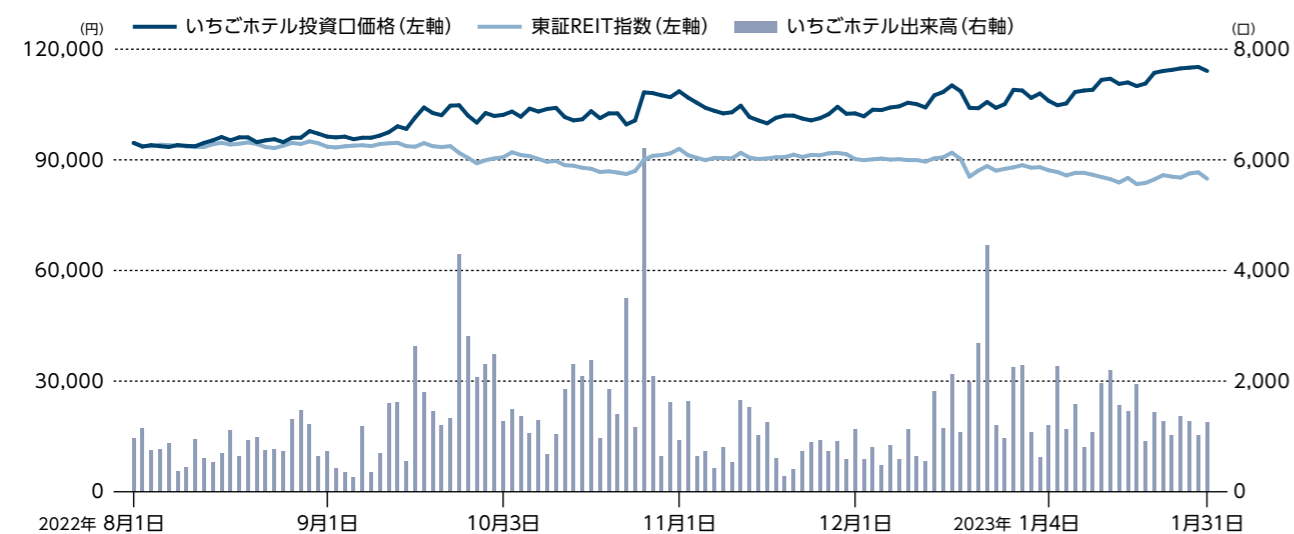
主要な投資主 (2023年1月31日時点)

順位	氏名または名称	所有投資口数(口)	比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	48,919	19.2%
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	35,880	14.1%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	13,542	5.3%
4	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.3%
5	いちご株式会社	6,500	2.5%
6	NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS-MARGIN (CASHPB)	5,434	2.1%
7	個人投資主	3,280	1.3%
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,037	1.2%
9	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	2,573	1.0%
10	個人投資主	2,330	0.9%
	合計	132,403	51.9%

投資主の状況 (2023年1月31日時点)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2022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か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	東京都千代田区丸の内一丁目3番3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は、お取引の証券会社までお問い合わせください。

投資主優待制度(宿泊代金割引)のお知らせ

いちごホテルでは投資主の皆様への感謝をお伝えするとともに、新型コロナウイルスの影響を受ける国内ホテル業界の支援を目的として、本投資法人が保有するホテルのオペレーター様が全国に展開するホテルブランドを対象とした投資主優待制度(宿泊代金割引)を導入しております。対象ホテルなどの詳細につきましては、本決算・運用状況のご報告に同封いたしました「投資主優待制度(宿泊代金割引)のご案内」をご参照ください。

IRカレンダー

2023年1月期	決算期末	2023年1月31日	2023年7月期	決算期末	2023年7月31日
	決算発表	2023年3月16日		決算発表	2023年9月中旬
	分配金支払開始	2023年4月21日		分配金支払開始	2023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。