

Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation



日本を世界一豊かに。
その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」



第3期 資産運用報告 | 自2016年8月1日 至2017年1月31日 |

いちごホテルリート投資法人

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





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

本投資法人の特徴

- | | |
|---------------------------------------|--|
| <h3>1 安定性と成長性を追求する
ホテル特化型リート</h3> | <ul style="list-style-type: none"> ■ 昨今のインバウンド旅行者の増加に着目し、ホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資を行います ■ 当面は、成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います ■ ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指します |
| <h3>2 投資主価値の最大化</h3> | <ul style="list-style-type: none"> ■ いちごグループのサポートを最大限に活用し、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指します |
| <h3>3 いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現</h3> | <ul style="list-style-type: none"> ■ いちごグループのこれまで培ってきた「心築」(しんちく)機能を軸としたビジネスモデルのノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXの実施を通じて収益力の向上を図ります ■ ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します |

投資法人執行役員ご挨拶

さらなる発展に向けた成長基盤の確立

投資主の皆様には、平素よりいちごホテルリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、いちごグループをスポンサーとし、社会生活に必要な不可欠なインフラとして高い付加価値を持つホテル用不動産等への重点投資を行うホテル特化型リートとして上場以来、投資主価値の最大化を目指して、安定性および成長性の両面を追求した運用を行っております。

2017年1月期(2016年8月1日～2017年1月31日)に本投資法人初の公募増資を実施し、約177億円の資金を調達するとともに、宿泊主体・特化型の10ホテル、取得価格ベースで総額272億円を取得し、上場時の204億円から約2.3倍の476億円に資産規模を拡大しております。

また、保有ホテルでは、倉庫スペースの客室化による収益向上策や全面改装による競争力の強化等にも注力し、さらなる収益力の強化を図っております。

このような運用の結果、2017年1月期(第3期)の決算につきましては、営業収益1,560百万円、営業利益978百万円、経常利益809百万円、当期純利益808百万円を計上いたしました。

新規資産の取得による外部成長を実現し、より分散の効いたポートフォリオと着実な収益向上策により、1口当たり分配金は3,137円となり、期首予想に対し220円、7.5%の増配となりました。

今後も投資主の皆様からの信頼とご期待に応えられるよう、これまで培ってきた不動産価値向上のノウハウおよび強力な運用体制を最大限活用して、安定した収益の確保と持続的な成長を実現し、投資主価値の最大化を図ってまいります。

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



いちごホテルリート投資法人
執行役員
宮下 修

目次

2 投資法人執行役員ご挨拶	21 I. 資産運用報告
3 資産運用会社代表執行役社長インタビュー	43 II. 貸借対照表
5 決算ハイライト	45 III. 損益計算書
6 ホテル運営実績	46 IV. 投資主資本等変動計算書
7 全国に分散するポートフォリオ	47 V. 注記表
9 財務ハイライト	57 VI. 金銭の分配に係る計算書
10 いちごの強みを活用した成長戦略の実現	58 VII. 会計監査人の監査報告書
14 ポートフォリオの概要	59 VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)
15 保有物件紹介	61 投資口・投資主情報
20 第4期新規取得物件紹介	62 投資主インフォメーション

2017年1月期の決算ハイライト

営業収益	1,560	百万円	経常利益	809	百万円	1口当たり分配金	3,137	円
営業利益	978	百万円	当期純利益	808	百万円	稼働率	100	%

(2017年1月期末時点)



収益力を高める内部成長戦略で 着実に成長

いちご投資顧問株式会社
代表執行役社長

織井 渉



いちごホテルリート投資法人(以下「いちごホテル」)の第3期の実績と今後の成長戦略について、運用会社であるいちご投資顧問株式会社の織井渉代表執行役社長にお聞きしました。

Q 第3期の実績と具体的な取り組みをお聞かせください。

A 第3期は、2016年8月の新規物件取得により、ポートフォリオの大幅な成長を実現しました。取得したホテルは、東京3ホテルをはじめとする北海道から沖縄までの合計10ホテルとなります。これによりいちごホテルの資産規模は、取得価格ベースで上場時の204億円から476億円に拡大し、約2.3倍の成長を遂げることができました。新規物件取得では、東京・大阪・北海道・沖縄など、インバウンド旅行者の増加を背景とした変動賃料のアップサイドの享受が期待できる地域に所在する5ホテルに加え、安定した固定賃料の5ホテルを取得しています。これにより、地域分散および物件分散を進展させるとともに、キャッシュ・フローの安定性と成長性を向上させることができるものと考えています。

また、今回の物件取得時における一般募集により、投資口数が増加し流動性も向上しました。その一方で、LTV(総資産に占める有利子負債割合)は同水準を維持し、物件取得余力を保っています。財務面では優良な地方銀行との取引開始に伴い、より強力なバンクフォーメーションを構築することができました。さらに、金利固定比率を前期比11.3%向上させ73.1%とするなど、安定的な財務基盤を構築しています。内部成長のための施策としては、レジャー需要を積極的に取り込んでいけるような戦略的CAPEX(注1)を行うことにより、収益力の向上と競争力の強化を図っています。また、経年劣化を解消する修繕工事や運営費用削減につながる設備更新等も計画的に行うことで、ホテルとしての資産価値を向上させることができました。賃料につきましては、ホテル売上の向上により、変動賃料が期首予想に比べ2.7%増となりました。また、営業



費用および営業外費用も期首予想から減少させることができました。これらの取り組みにより第3期の分配金は期首予想を7.5%上回る3,137円となりました。

Q 第4期の展望をお願いします。

A いちごホテルでは、景気変動に左右されず安定した収益の向上を目的として、第4期においても引き続き戦略的CAPEXを実施します。ネストホテル那覇では、収益性の低い宴会場を客室化し、客室を5室増室する予定です。スマイルホテル東京阿佐ヶ谷では、客室およびロビーの改装を計画しています。効果的かつ戦略的CAPEXを実施することにより、さらなる収益性の向上を図っていきます。これまで行ってきた戦略的CAPEXの成果も着実に収益に反映できると考えています。また、2017年3月には新規1ホテルを取得しました。取得した「グランパーク・イン横浜」は、首都圏最大級のターミナル駅である横浜駅から徒歩約6分に位置するデザイナーズカプセルホテルです。レジャー・ビジネス両面の利用が期待できるとともに、多様化する宿泊ニーズに応えることができるホテルです。いちごホテルでは、引き続き顧客ニーズを訴求する物件の取得に注力し、景気変動に強く、高い収益性と稼働率の維持を可能とする優位性のあるポートフォリオを構築することにより投資主価値の向上に努めてまいります。

Q 今後の成長戦略をお聞かせください。

A 今後もインバウンド旅行者の増加など、ホテルマーケットの変化を捉えながら、収益力の向上に向けた施策を継続いたします。また、成長の基盤となるポートフォリオを確立するための外部成長も重要な課題であると考えています。2017年2月末時点で21ホテル・約480億円のスポンサーパイプラインなど、スポンサーサポートを最大限に活用して、資産規模1,000億円に向けたポートフォリオの早期成長を目指します。いちごには、既存不動産に新しい価値を創造する「心築(しんちく)」という機能があります。この「心築」機能によりリートの投資対象になるよう適正化されたホテル資産を、いちごホテルで長期的に運用することで、スポンサーとのシナジー効果を発揮し、さらなる成長の実現を目指します。いちごホテルは、ホテル特化型リートとして、ホテルの資産価値を高めるノウハウにさらに磨きをかけ、着実な成長と安定した収益を実現し、投資主価値の最大化を図ってまいります。今後も引き続き、いちごホテルのさらなる成長に、ぜひご期待ください。

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

決算ハイライト

項目		2017年1月期実績	説明
内部成長	RevPAR	8,020円(変動賃料) (前年同期比+17円、+0.2%)	本投資法人への収益貢献度がより大きい変動賃料のRevPAR増加を中心に取り組む
	NOI	1,458百万円 (前期比+759百万円、+108.4%)	資産規模の拡大が大きく寄与 (新規10ホテルは期中取得により翌期から通期寄与)
外部成長	資産規模	476億円(19ホテル) (前期末比+272億円、+133.6%)	スポンサーサポートの活用により10ホテルを取得 ポートフォリオの大幅成長を実現
財務運営	発行済投資口数	257,584口 (前期末比+119,084口、+86.0%)	増資による投資口数増加に伴い、流動性が向上
	LTV	36.6% (総資産ベース、前期比+0.4%)	10ホテルの取得に伴い、新たに110億円を借入 LTV水準は維持
1口当たり分配金		3,137円 (前期比+312円、+11.0%)	期首予想比 2,917円(+220円、+7.5%) 変動賃料が増加 営業費用および営業外費用が減少

2017年1月期 決算概要

(単位：百万円)

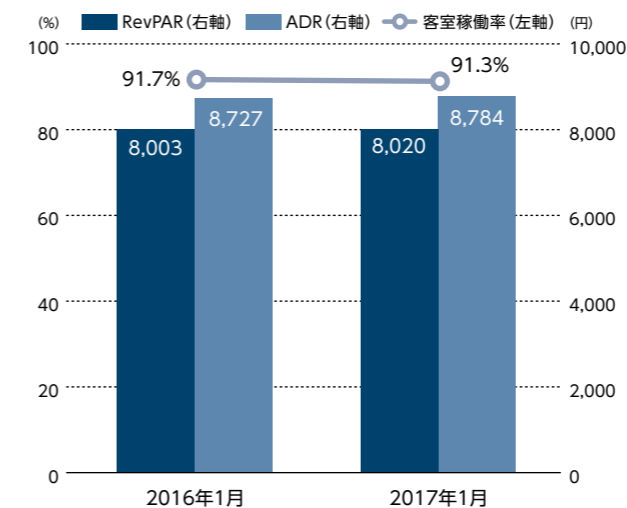
項目	2016年7月期実績	2017年1月期実績(A)	期首予想(B) (2016年9月発表)	期首予想比 (A) - (B)	期首予想との主な差異要因
営業収益	774	1,560	1,547	+13	
ホテル変動賃料	351	681	663	+18	増収:7ホテル、減収:4ホテル
ホテル固定賃料	387	823	823	+0	
その他	35	54	60	△6	水光熱費の減少等:△6
営業費用	302	581	614	△33	修繕費の減少:△33 水光熱費、その他賃貸事業費用の減少:△8 販売費一般管理費の減少:△3 運用報酬の増加:△11
(うち修繕費)	4	8	42	△33	
(うち減価償却費)	101	268	268	△0	
営業利益	472	978	933	+45	
営業外収益	1	0	-	+0	
営業外費用	81	169	173	△4	
経常利益	392	809	759	+50	
当期純利益	391	808	758	+50	
1口当たり分配金(DPU)	2,825円	3,137円	2,917円	+220円	期首予想比+7.5% 2016年7月期比+11.0%(+312円)
NOI	699	1,458	1,405	+53	
償却後NOI	598	1,189	1,136	+53	
資本的支出	69	256	260	△4	

ホテル運営実績

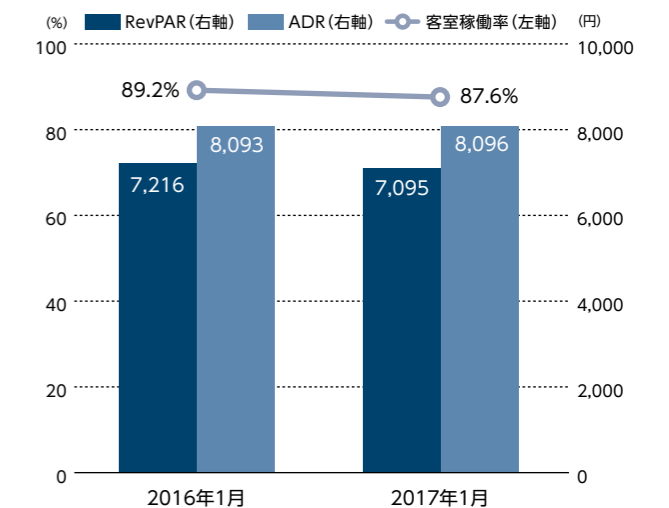
ホテル運営実績 | 第3期(2016年8月~2017年1月)

	変動賃料12ホテル			ポートフォリオ全体(19ホテル)		
	2015年8月~ 2016年1月	2016年8月~ 2017年1月	対前年比	2015年8月~ 2016年1月	2016年8月~ 2017年1月	対前年比
売上高(百万円)	3,116	3,123	+0.2%	4,476	4,418	△1.3%
RevPAR(円)	8,003	8,020	+0.2%	7,216	7,095	△1.7%
客室稼働率	91.7%	91.3%	△0.4%	89.2%	87.6%	△1.7%
ADR(円)	8,727	8,784	+0.6%	8,093	8,096	+0.0%

変動賃料12ホテルの運営実績

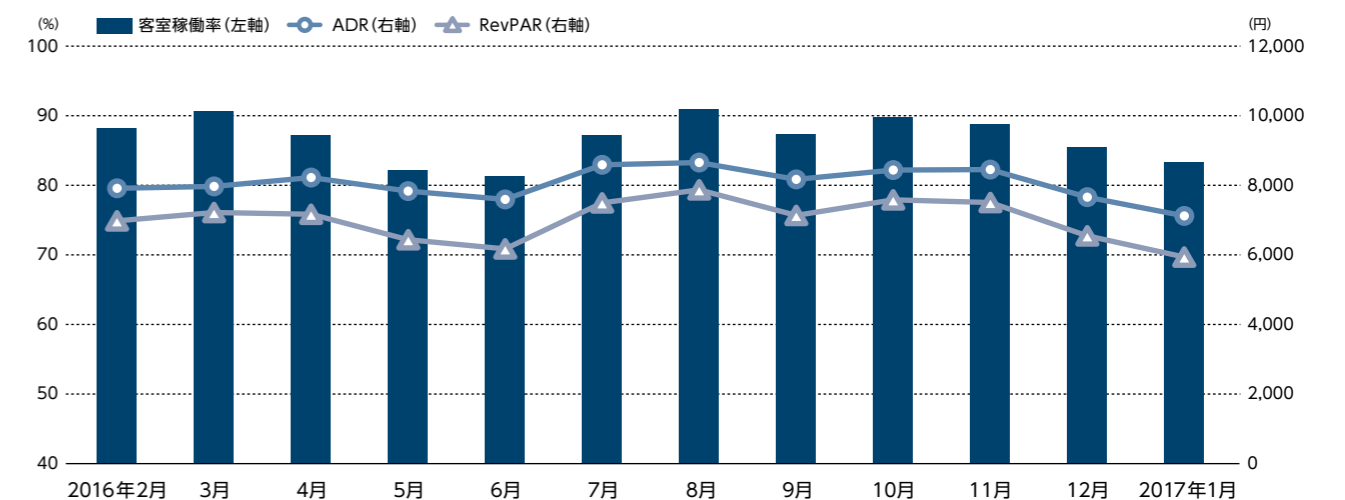


ポートフォリオ全体(19ホテル)の運営実績



※ 対象期間は以下のとおり
2016年1月：2015年8月から2016年1月の6ヶ月間
2017年1月：2016年8月から2017年1月の6ヶ月間

ポートフォリオ全体の運営実績(2016年2月~2017年1月)



全国に分散するポートフォリオ

ポートフォリオマップ (20物件)

■ 取得済資産 ■ 第4期取得資産

近畿

E-1	E-2	E-3	E-4	E-5

九州・沖縄

G-1	G-2



北海道・東北

A-1	A-2	A-3

北陸・東海

D-1	D-2	D-3	D-4

東京

C-1	C-2	C-3

中国・四国

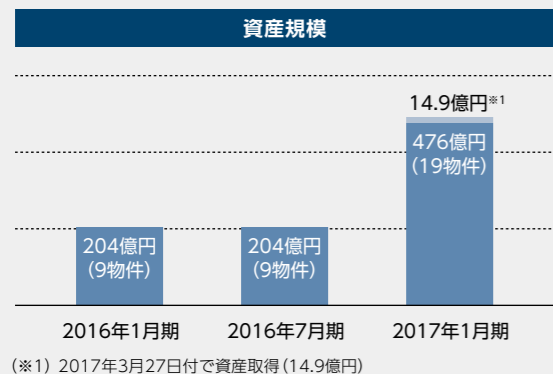
F-1
F-2

関東甲信越

B-1

資産規模の推移

2016年8月の資産取得(10ホテル、272億円)により
204億円 ▶ 476億円へ成長(+133.6%)



いちごの強みを活用した成長戦略の実現

戦略的なCAPEXの実績

変動賃料の増加およびホテルの競争力強化を図った戦略的CAPEX

2017年1月期実施の主な戦略的CAPEX

	ホテルウィングインターナショナル名古屋	スマイルホテル京都四条	ネストホテル札幌大通
内容	客室・廊下・ロビー全面改装	倉庫スペースの客室化(2室増室)	客室分割(3分割)
目的	経年劣化解消による売上向上、イメージアップ	非収益スペースの収益化	低稼働客室の収益改善
工事期間	2016年5月～2016年10月	2016年12月～2017年1月	2016年12月～2017年1月
投資額	20.6百万円 ^{*1}	22.0百万円	25.2百万円
年間賃料増加額	4.9百万円	7.3百万円	4.3百万円
ROI ^{*2}	23.8%	33.2%	17.1%

※1 賃借人との共同改装のため、本投資法人の投資額のみ記載
 ※2 ROI：投資利回り (Return on Investment)

内部成長戦略：今後の戦略的CAPEX計画

今後も投資効率が高い戦略的なCAPEXを実施

- ホテル賃料の増加、NOI増加につながるCAPEXの実施
- ホテルの中長期的な競争力、顧客満足度を高めるCAPEXの実施

戦略的CAPEXの過去実績と今後の計画

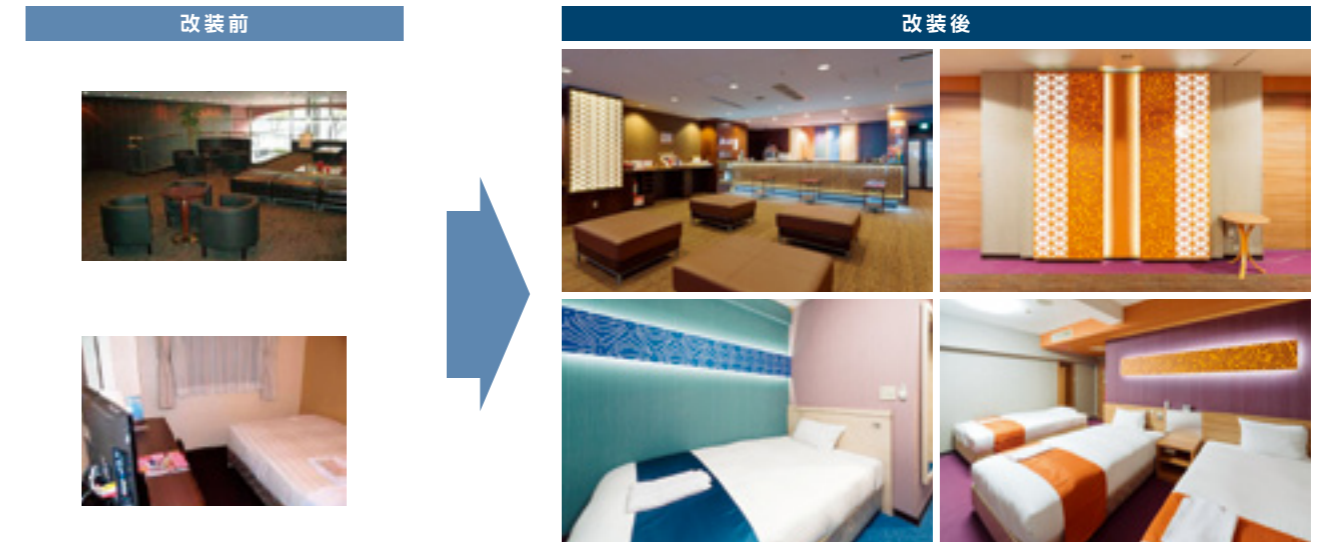
工事完了	対象ホテル	工事の内容	目的	投資額 (百万円)	想定賃料増加額 (年額、百万円)	ROI
2017年2月(予定)	ネストホテル那覇	宴会場の客室化による客室の増室(5室)	低収益スペースの収益改善	40.0	4.8	11.9%
2017年4月(予定)	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	屋外貸看板設置	スペースの最有効活用	4.0	1.4	35.0%
2017年6月(予定)	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室改装(第一期)、ロビー改装	経年劣化解消による売上向上	32.0	9.9	30.9%
2018年1月(予定)	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	客室改装(第二期)	経年劣化解消による売上向上	50.4	19.8	39.3%
合計				126.4	35.9	28.4%

戦略的なCAPEXの実例①

ホテルウィング インターナショナル名古屋

客室・廊下・ロビーの
全面改装による競争力強化
(投資額20.6百万円)

- 工事期間：2016年5月～2016年10月
- 改装後の実績(全客室、2016年11月～2017年1月)
A D R: 6,287円(前年同期比+9.5%)
- 想定投資効果：年間賃料 +4.9百万円、ROI 23.8%



戦略的なCAPEXの実例②

スマイルホテル京都四条

倉庫スペースを
客室2室に変更し収益化
(投資額22.0百万円)

- レジャー需要の取り込みを狙いツインとトリプルを新設
- 工事期間：2016年12月～2017年1月
- 想定投資効果：年間賃料 +7.3百万円、ROI 33.2%



戦略的なCAPEXの実例③

ネストホテル札幌大通

スイートルーム1室を
ツイン3室に分割
(投資額25.2百万円)

- 低稼働ルームの分割による収益改善
- 工事期間：2016年12月～2017年1月
- 想定投資効果：年間賃料 +4.3百万円、ROI 17.1%



いちごの強みを活用した成長戦略の実現

2017年7月期 分配金予想

一口当たり分配金予想:
3,043円(前年同期比 +218円 +7.7%)

項目	(単位:百万円)		
	2016年7月期 実績(A)	2017年7月期 予想(B)	前年同期比 (B)-(A)
営業収益	774	1,692	+918
ホテル変動賃料	351	760	+409
ホテル固定賃料	387	869	+482
その他	35	62	+27
営業費用	302	731	+429
(うち修繕費)	4	31	+27
(うち減価償却費)	101	281	+180
営業利益	472	961	+489
営業外収益	1	-	△1
営業外費用	81	176	+95
経常利益	392	784	+392
当期純利益	391	783	+392
1口当たり分配金(DPU)	2,825円	3,043円	+218円
NOI	699	1,511	+812
償却後NOI	598	1,229	+631
資本的支出	69	272	+203

2018年1月期 分配金予想

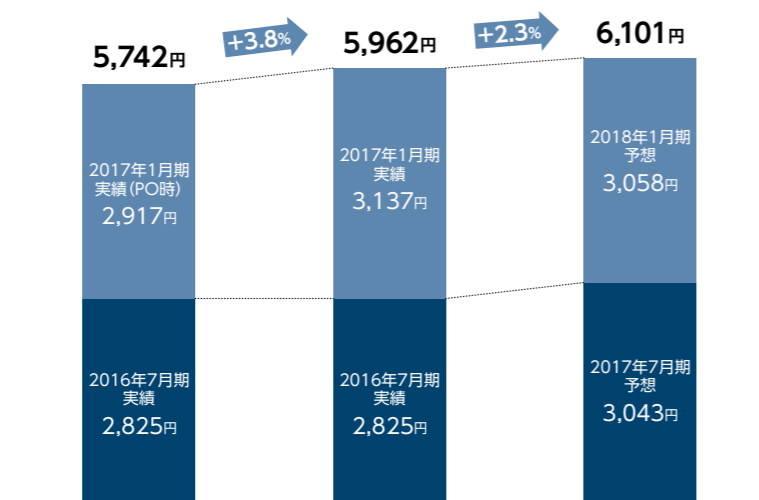
一口当たり分配金予想:
3,058円(前年同期比 △79円 △2.5%)

●固都税費用計上の影響(約△200円)をNOI増加でカバー
(単位:百万円)

項目	(単位:百万円)		
	2017年1月期 実績(A)	2018年1月期 予想(B)	前年同期比 (B)-(A)
営業収益	1,560	1,698	+138
ホテル変動賃料	681	725	+44
ホテル固定賃料	823	908	+85
その他	54	65	+11
営業費用	581	730	+149
(うち修繕費)	9	22	+13
(うち減価償却費)	268	287	+19
営業利益	978	967	△11
営業外収益	0	-	△0
営業外費用	169	178	+9
経常利益	809	788	△21
当期純利益	808	787	△21
1口当たり分配金(DPU)	3,137円	3,058円	△79円
NOI	1,458	1,523	+65
償却後NOI	1,189	1,236	+47
資本的支出	256	285	+29

年間分配金の成長推移

年間分配金の継続的な成長を目指す



ポートフォリオの概要

ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	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-1 004	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	2,350	北海道札幌市
	A-2 008	ネストホテル札幌大通	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	119	1,450	1,620	北海道札幌市
	A-3 018	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	固定賃料	126	300	421	北海道釧路市
東京	C-1 012	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	4,030	東京都杉並区
	C-2 014	スマイルホテル浅草	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	96	1,920	2,090	東京都台東区
	C-3 016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	宿泊主体・特化型	固定賃料	48	1,360	1,440	東京都中央区
北陸・東海	D-1 006	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	1,690	静岡県浜松市
	D-2 003	ホテルウィング インターナショナル名古屋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	220	2,670	2,850	愛知県名古屋市
	D-3 011	コンフォートホテル中部国際空港	宿泊主体・特化型	固定賃料	346	5,308	5,880	愛知県常滑市
	D-4 019	コンフォートホテル鈴鹿	宿泊主体・特化型	固定賃料	105	300	376	三重県鈴鹿市
近畿	E-1 001	スマイルホテル京都四条	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	138	4,480	4,870	京都府京都市
	E-2 002	ホテルビスタプレミア京都	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	84	3,600	3,950	京都府京都市
	E-3 005	チサンイン大阪ほんまち	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	130	1,630	1,840	大阪府大阪市
	E-4 007	ホテルサーブ神戸アスタ	宿泊主体・特化型	固定賃料*	133	1,490	1,640	兵庫県神戸市
	E-5 010	ネストホテル大阪心斎橋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	302	7,600	7,680	大阪府大阪市
中国四国	F-1 017	コンフォートホテル岡山	宿泊主体・特化型	固定賃料	208	1,200	1,240	岡山県岡山市
	F-2 015	ネストホテル松山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	190	1,610	1,670	愛媛県松山市
九州・沖縄	G-1 009	ヴァリエホテル天神	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	77	1,380	2,040	福岡県福岡市
	G-2 013	ネストホテル那覇	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	193	3,750	3,970	沖縄県那覇市
合計					2,985	47,668	51,647	-

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

[参考]2017年7月期新規取得物件

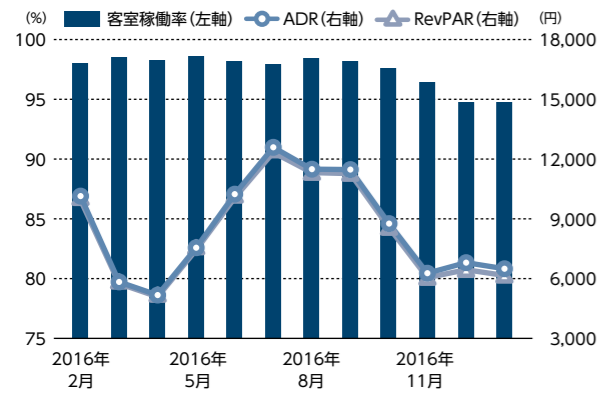
地域	物件番号	物件名称	業態	賃料契約 形態	総客室数 (室)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	所在地
関東 甲信越	B-1 020	グランパーク・イン横浜	宿泊主体・特化型	固定賃料	182	1,490	1,560	神奈川県横浜市
新規取得(1物件)小計					182	1,490	1,560	-
2017年1月31日保有物件(19物件)+新規取得物件(1物件)の合計(20物件)					3,167	49,158	53,207	-

*グランパーク・イン横浜はカプセルホテルの形態で、総客室数にはカプセルの部屋数を記載しています。

保有物件紹介

A-1 | ネストホテル札幌駅前

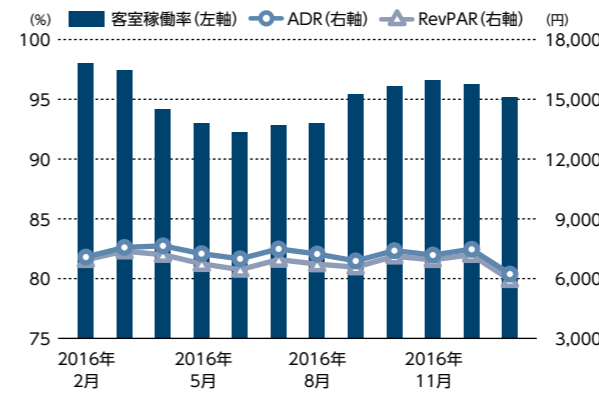
年間運営実績 (2016年2月～2017年1月)



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

C-2 | スマイルホテル浅草

年間運営実績 (2016年2月～2017年1月)

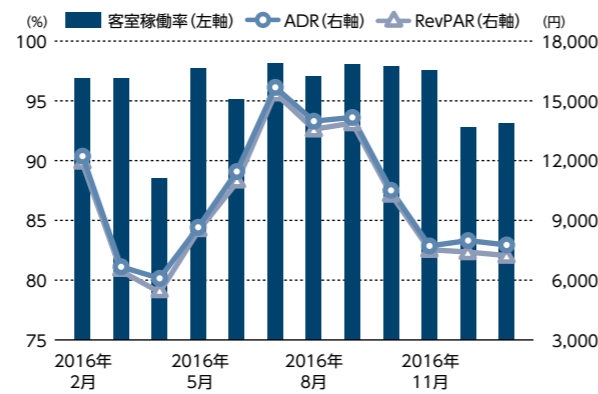


所在地	東京都台東区	構造・階数	SRC造 10階建
総客室数	96室	建築時期	1992年9月
賃貸可能面積	1,793.43㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



A-2 | ネストホテル札幌大通

年間運営実績 (2016年2月～2017年1月)

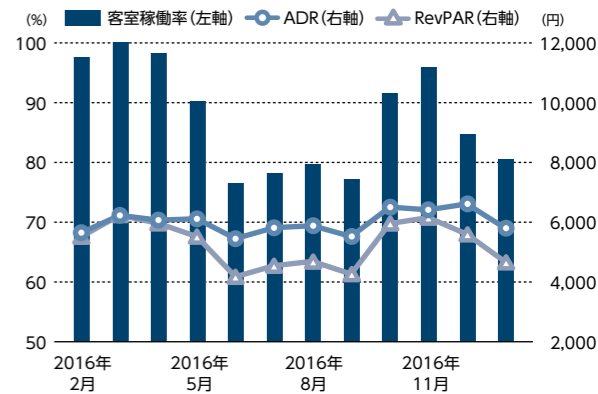


所在地	北海道札幌市	構造・階数	SRC-S造地下1階付15階建
総客室数	119室	建築時期	1992年8月26日
賃貸可能面積	5,638.78㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



D-2 | ホテルウィングインターナショナル名古屋

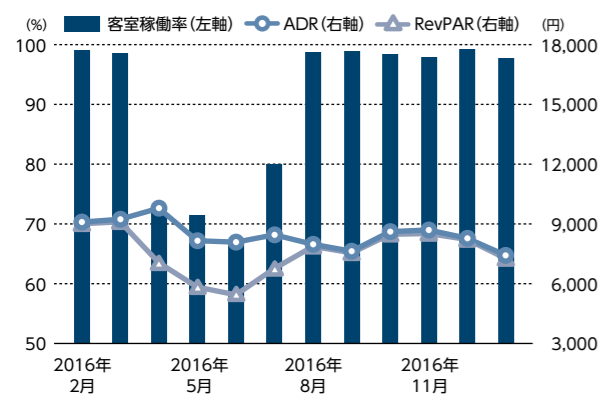
年間運営実績 (2016年2月～2017年1月)



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

C-1 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

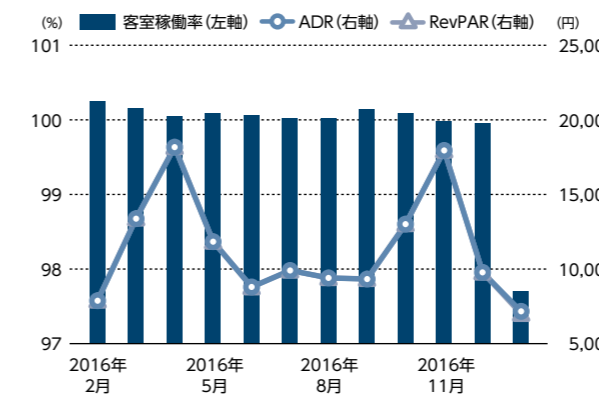
年間運営実績 (2016年2月～2017年1月)



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
賃貸可能面積	2,721.70㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

E-1 | スマイルホテル京都四条

年間運営実績 (2016年2月～2017年1月)

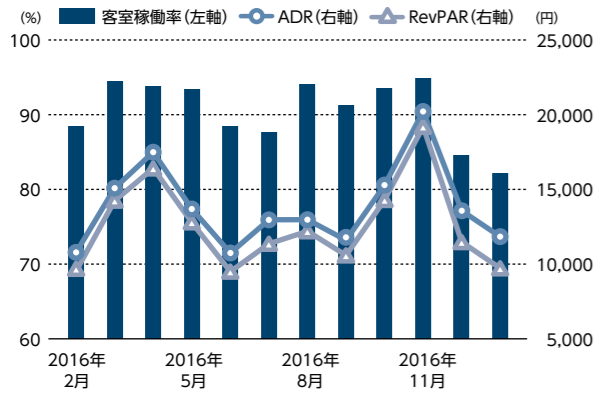


所在地	京都府京都市	構造・階数	SRC-S造地下1階付10階建
総客室数	138室	建築時期	1991年1月31日
賃貸可能面積	4,891.84㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

保有物件紹介

E-2 | ホテルビスタプレミアオ京都

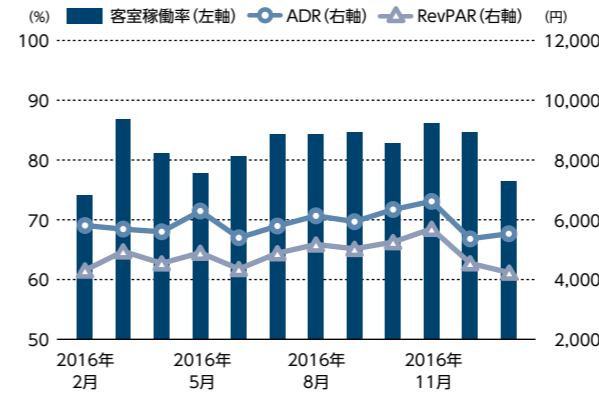
年間運営実績 (2016年2月~2017年1月)



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

F-2 | ネストホテル松山

年間運営実績 (2016年2月~2017年1月)

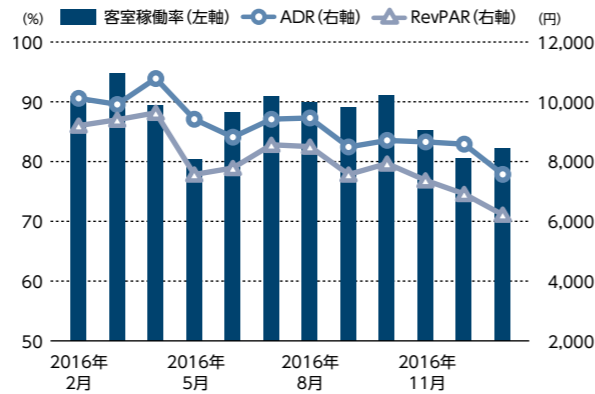


所在地	愛媛県松山市	構造・階数	RC造 11階建
総客室数	190室	建築時期	1988年11月
賃貸可能面積	6,671.94㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



E-3 | チサンイン大阪ほんまち

年間運営実績 (2016年2月~2017年1月)

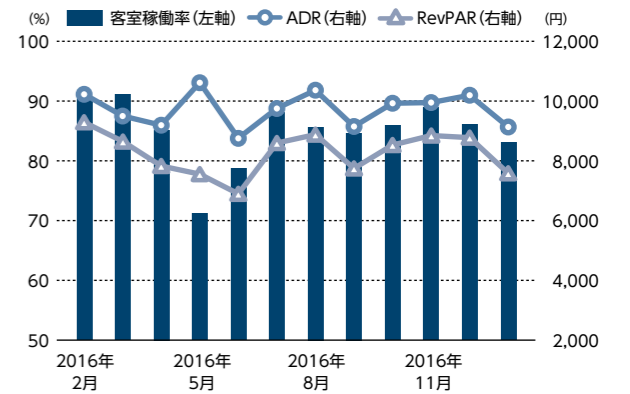


所在地	大阪府大阪市	構造・階数	SRC造地下1階付10階建
総客室数	130室	建築時期	1982年10月26日
賃貸可能面積	3,690.00㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



G-1 | ヴァリエホテル天神

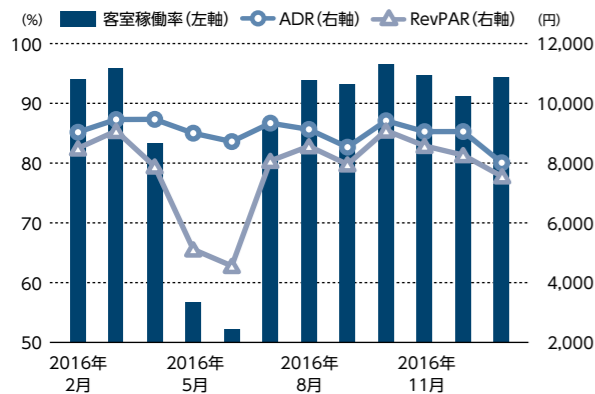
年間運営実績 (2016年2月~2017年1月)



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

E-5 | ネストホテル大阪心斎橋

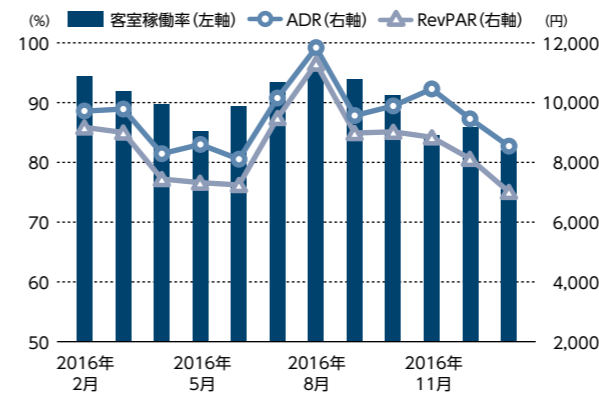
年間運営実績 (2016年2月~2017年1月)



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
賃貸可能面積	8,057.26㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

G-2 | ネストホテル那覇

年間運営実績 (2016年2月~2017年1月)



所在地	沖縄県那覇市	構造・階数	SRC造 11階建
総客室数	193室	建築時期	1975年2月
賃貸可能面積	9,240.20㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

保有物件紹介

A-3 | コンフォートホテル釧路



所在地	北海道釧路市	構造・階数	RC造 9階建
総客室数	126室	建築時期	2009年8月
賃貸可能面積	3,180.58m ²	賃料契約形態	固定賃料

C-3 | ホテルリブマックス日本橋箱崎



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

保有物件紹介

F-1 | コンフォートホテル岡山



所在地	岡山県岡山市	構造・階数	SRC造 10階建
総客室数	208室	建築時期	1983年11月
賃貸可能面積	5,543.70m ²	賃料契約形態	固定賃料



D-1 | コンフォートホテル浜松



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

D-3 | コンフォートホテル中部国際空港



所在地	愛知県常滑市	構造・階数	RC造 8階建
総客室数	346室	建築時期	2004年11月、2006年6月
賃貸可能面積	11,599.63m ²	賃料契約形態	固定賃料

第4期新規取得物件紹介

B-1 | グランパーク・イン横浜

物件概要

- 首都圏最大級のターミナル駅である横浜駅至近
- 固定賃料ホテルの取得による分配金の安定性強化
- 多様化する宿泊ニーズに対応した宿泊施設
- 女性専用エリアを設けて幅広い顧客層の獲得
- 資産運用会社のソーシングによる取得



取得価格	1,490百万円
鑑定評価額(2017年1月1日時点)	1,560百万円
償却後NOI利回り	4.7%

D-4 | コンフォートホテル鈴鹿



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

E-4 | ホテルサーブ神戸アスタ



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

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

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別			第1期 (注1)	第2期	第3期
			自 平成27年 7月22日 至 平成28年 1月31日	自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日	自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
営業収益	(注2)	百万円	197	774	1,560
(うち不動産賃貸事業収益)		百万円	(197)	(774)	(1,560)
営業費用		百万円	95	302	581
(うち不動産賃貸事業費用)		百万円	(67)	(176)	(370)
営業利益		百万円	102	472	978
経常利益		百万円	66	392	809
当期純利益		百万円	65	391	808
総資産額		百万円	23,071	23,486	53,331
(対前期比)		%	(一)	(1.8)	(127.1)
純資産額		百万円	14,211	14,537	32,705
(対前期比)		%	(一)	(2.3)	(125.0)
出資総額		百万円	14,145	14,145	31,897
発行済投資口の総口数		口	138,500	138,500	257,584
1口当たり純資産額		円	102,608	104,962	126,971
分配金総額		百万円	65	391	808
1口当たり分配金		円	471	2,825	3,137
(うち1口当たり利益分配金)		円	(471)	(2,825)	(3,137)
(うち1口当たり利益超過分配金)		円	(一)	(一)	(一)
総資産経常利益率	(注3)	%	0.3 (1.7)	1.7 (3.4)	2.1 (4.2)
自己資本利益率	(注3)	%	0.5 (2.7)	2.7 (5.5)	3.4 (6.8)
自己資本比率	(注3)	%	61.6	61.9	61.3
(対前期増減)		%	(一)	(0.3)	(△0.6)
配当性向	(注4)	%	99.9	99.9	99.9
【その他参考情報】					
投資物件数		件	9	9	19
期末テナント数		件	12	12	29
総賃貸可能面積		m ²	39,796.89	39,796.89	91,644.98
期末稼働率		%	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費		百万円	50	101	268
当期資本的支出額		千円	25,437	69,784	256,477
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)		百万円	180	699	1,458
当期運用日数	(注5)	日	63	182	184

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

(注2) 営業収益等には、消費税等は含まれていません。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を（ ）に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（平成27年11月30日）時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日（平成27年11月30日）時点の純資産額を使用しています。
自己資本比率	期末純資産額 / 期末総資産額
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費

(注4) 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。第1期及び第3期については、期中に新投資口の発行を行っていることから、次の方法によって算出しています。

配当性向 = 分配金総額（利益超過分配金は含まない） ÷ 当期純利益 × 100

(注5) 本投資法人における平成28年1月期の計算期間は平成27年7月22日から平成28年1月31日までの194日間ですが、実質的な資産運用期間は平成27年11月30日から平成28年1月31日までの63日間です。

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

いちごホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、いちご投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）(注1) を設立企画人とし、また、いちご株式会社 (注2) をスポンサーとして平成27年7月22日に設立（出資額300百万円、発行口数3,000口）され、同年11月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3463）。

第3期を迎えた当期は、公募増資及び第三者割当により、119,084口の新投資口を発行（発行総額17,751百万円）し、借入金（借入総額11,000百万円）による調達と併せて、10物件（取得価格27,258百万円）の取得を行いました。

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

(注1) いちご不動産投資顧問株式会社は、平成28年9月1日付で商号を「いちご投資顧問株式会社」に変更しました。以下同じです。

(注2) いちごグループホールディングス株式会社は、平成28年9月1日付で商号を「いちご株式会社」に変更しました。以下同じです。

(2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、海外景気が落ち着きを取り戻し、雇用・所得環境の緩やかな回復が続くなど、全体としては緩やかな回復基調が続きました。

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善傾向が続く中で、政府の各種経済政策の効果もあって、緩やかに回復することが期待されます。一方で、中国をはじめとするアジア新興国等の経済、米国新政権の政策運営に関する不透明感による影響について留意する必要があります。

観光産業においては格安航空会社（LCC）の増加、政府による観光立国実現に向けた取り組みの効果もあり、アジア諸国からの旅行者を中心とした訪日外国人（以下「インバウンド」といいます。）が増加し、平成28年のインバウンドは前年の19.7百万人から約22%増の24.0百万人と過去最高を記録しました。しかしながら、米大統領選以前は英国EU離脱問題の影響により円高傾向にあったことや、オンライン旅行予約サイトを利用するホテル数の増加及び予約キャンセルの増加等の影響を受ける結果となりました。このような環境下、本投資法人が保有するホテルにおいては変動賃料を導入するホテルを中心に、各ホテルオペレーターと連携をとり、増加するレジャー需要の取込み強化や運営費用の低減を図るコストの適正化に取り組んでおります。

不動産投資市場においては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けて、用途を問わず、投資家の期待利回りは引き続き低下しております。宿泊特化型ホテルは好調なホテル業績を受け、引き続き取引は活発に行われており、投資先としてのニーズは依然として高い水準にあります。

(3) 資金調達の概要

当期においては、平成28年8月に公募による新投資口115,800口の発行で17,262百万円、同年9月に第三者割当による新投資口3,284口の発行で489百万円を調達しました。この結果、平成29年1月31日現在の発行済投資口の総口数は257,584口となりました。

また、借入金は株式会社三井住友銀行をアレンジャーとするシンジケートローンにより11,000百万円（タームローンⅢ：借入額2,000百万円、最終返済期日平成32年2月28日 タームローンⅣ：借入額4,500百万円、最終返済期日平成35年2月28日 タームローンⅤ：借入額4,500百万円、最終返済期日平成35年8月31日）を調達しました。この結果、平成29年1月31日現在の借入金残高は19,500百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は36.6%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成29年1月期の実績として営業収益1,560百万円、営業利益978百万円、経常利益809百万円、当期純利益808百万円を計上しました。

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を分配可能金額から積み立てることができません。

当期の分配金は、当期末処分利益808百万円に対して、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808百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を3,137円としました。

3 増資等の状況

当期までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は、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（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年7月22日	私募設立	3,000	3,000	300	300	(注1)
平成27年11月27日	公募増資	129,000	132,000	13,181	13,481	(注2)
平成27年12月22日	第三者割当増資	6,500	138,500	664	14,145	(注3)
平成28年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	(注4)
平成28年9月13日	第三者割当増資	3,284	257,584	489	31,897	(注5)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。
 (注2) 1口当たり発行価格106,000円（発行価額102,184円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
 (注3) 1口当たり発行価額102,184円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。
 (注4) 1口当たり発行価格154,537円（発行価額149,068円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。
 (注5) 1口当たり発行価額149,068円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

決算期	第1期 自平成27年7月22日 至平成28年1月31日	第2期 自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	第3期 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
最高	142,000円	199,000円	162,400円
最低	109,200円	117,300円	116,200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808百万円に対して、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808百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を3,137円としました。

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

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

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

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

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

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

第3期にあたる平成28年8月17日には、新規で10物件（取得総額27,258百万円）の取得を完了しており、着実に外部成長を進めています。

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

^(注2)各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル

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

b. フルサービスホテル

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

c. リゾートホテル

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

d. その他宿泊施設

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

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

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

(2) 管理運営（内部成長）について

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

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

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

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

(3) 財務戦略について

本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、資金調達環境の動向を注視しつつ、必要に応じて公募増資、借入金等の資金調達手段と資金調達コストのバランスを図ります。

また、今後新規取得等の際に新規借入金を調達する際には、LTVをコントロールしながら、借入金利の固定化、借入期間の長期化、分散化を図るとともに、さらなる強固なバンクフォーメーションの構築を進めます。

6 決算後に生じた重要な事実

資産の取得の決議

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の取得にかかる売買契約を締結しています。

【グランパーク・イン横浜】

取得予定価格 ^(注1)	1,490,000千円
所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目1番5号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日 ^(注2)	平成29年2月10日
取得予定日 ^(注2)	平成29年3月27日
取得予定先 ^(注3)	国内事業法人

^(注1)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。なお、売買代金の支払いは、自己資金及び新規借入れにより行う予定です。

^(注2)本取得に係る信託受益権売買契約（以下、「本契約」という。）については、取得予定日が1ヶ月を17日経過した平成29年3月27日であるため、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約において、本投資法人または売主が本契約に基づく重大な義務に違反した場合は、その相手方は催告をなし、当該義務の履行または義務違反状態の解消がなされない場合は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

^(注3)取得先である国内事業法人より名称等の開示につき同意を得られていないため、非開示としています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第1期 平成28年 1月31日	第2期 平成28年 7月31日	第3期 平成29年 1月31日
発行可能投資口総口数	口	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	口	138,500	138,500	257,584
出資総額	百万円	14,145	14,145	31,897
投資主数	人	4,370	3,504	9,946

2 投資口に関する事項

平成29年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	40,529	15.73
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	25,630	9.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	22,777	8.84
SIX SIS LTD.	11,177	4.33
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	7,526	2.92
野村信託銀行株式会社 (投信口)	7,089	2.75
いちご株式会社	6,500	2.52
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.49
MSCO CUSTOMER SECURITIES	6,062	2.35
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	3,022	1.17
合 計	136,736	53.08

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

3 役員等に関する事項

(1) 平成29年1月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	宮下 修	宮下アソシエイツ合同会社 代表社員 株式会社遠藤総合研究所 顧問	1,800
監督役員	飯田 善	飯田経営法律事務所 弁護士 株式会社ディー・エヌ・エー 社外監査役 株式会社スタッツインベストメントマネジメント 社外取締役 アーキアエナジー株式会社 社外監査役 株式会社西東京リサイクルセンター 監査役 メディケア生命保険株式会社 社外監査役	1,200
	鈴木 智子	鈴木智子公認会計士事務所 代表 特定非営利活動法人 ポジティブプラネットジャパン 監事 特定非営利活動法人 まちづくり情報センターかながわ 監事 特定非営利活動法人 NPO会計税務専門家ネットワーク 理事	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	6,720

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

(2) 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第2期(平成28年7月31日)		第3期(平成29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	3,660	15.6	3,975	7.5
	東京	—	—	7,238	13.6
	北陸・東海	4,242	18.1	9,905	18.6
	近畿	11,282	48.0	19,046	35.7
	中国・四国	—	—	2,850	5.3
	九州・沖縄	1,425	6.1	5,189	9.7
小計		20,610	87.8	48,204	90.4
預金・その他資産		2,875	12.2	5,127	9.6
資産総額計		23,486	100.0	53,331	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
 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)によります。

2 主要な保有資産

平成29年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産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)	賃貸可能面積 (㎡)(注1)	賃貸面積 (㎡)(注2)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%)	主たる 用途
スマイルホテル京都四条	4,539	4,891.84	4,891.84	100.0	10.8	ホテル
ホテルビスタプレミアム京都	3,614	3,867.66	3,867.66	100.0	7.9	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,714	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注3)	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,166	5,734.93	5,734.93	100.0	6.6	ホテル
チザンイン大阪ほんまち	1,645	3,690.00	3,690.00	100.0	2.5	ホテル
コンフォートホテル浜松	1,535	4,173.92	4,173.92	100.0	3.5	ホテル
ホテルサーブ神戸アスタ	1,481	4,633.16	4,633.16	100.0	非開示 (注3)	ホテル
ネストホテル札幌大通	1,502	5,638.78	5,638.78	100.0	5.3	ホテル
ヴァリエホテル天神	1,419	1,910.94	1,910.94	100.0	3.9	ホテル
ネストホテル大阪心斎橋	7,766	8,057.26	8,057.26	100.0	12.6	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,350	11,599.63	11,599.63	100.0	8.9	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,936	2,721.70	2,721.70	100.0	6.4	ホテル
ネストホテル那覇	3,769	9,240.20	9,240.20	100.0	8.3	ホテル
スマイルホテル浅草	1,931	1,793.43	1,793.43	100.0	3.2	ホテル
ネストホテル松山	1,639	6,671.94	6,671.94	100.0	4.9	ホテル
ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1,369	853.00	853.00	100.0	非開示 (注3)	ホテル
コンフォートホテル岡山	1,210	5,543.70	5,543.70	100.0	2.7	ホテル
コンフォートホテル釧路	305	3,180.58	3,180.58	100.0	1.1	ホテル
コンフォートホテル鈴鹿	305	2,186.65	2,186.65	100.0	0.9	ホテル
合計	48,204	91,644.98	91,644.98	100.0	100.0	

(注1)「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2)「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3)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。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

平成29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)	期末 帳簿価額 (百万円)
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	信託受益権	4,891.84	4,870	4,539
002	ホテルビスタプレミオ京都	京都府京都市中京区河原町通 六角西入ル松ヶ枝町457	信託受益権	3,867.66	3,950	3,614
003	ホテルウィング インターナショナル名古屋	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番11号	信託受益権	5,255.66	2,850	2,714
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	信託受益権	5,734.93	2,350	2,166
005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市中央区博労町二丁目3番8号	信託受益権	3,690.00	1,840	1,645
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	信託受益権	4,173.92	1,690	1,535
007	ホテルサーブ神戸アスタ	兵庫県神戸市長田区若松町五丁目1番1号	信託受益権	4,633.16	1,640	1,481
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	信託受益権	5,638.78	1,620	1,502
009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市中央区大名二丁目8番12号	信託受益権	1,910.94	2,040	1,419
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	信託受益権	8,057.26	7,680	7,766
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	信託受益権	11,599.63	5,880	5,350
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	信託受益権	2,721.70	4,030	3,936
013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市西一丁目6番1号	信託受益権	9,240.20	3,970	3,769
014	スマイルホテル浅草	東京都台東区浅草六丁目35番8号	信託受益権	1,793.43	2,090	1,931
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	信託受益権	6,671.94	1,670	1,639
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	信託受益権	853.00	1,440	1,369
017	コンフォートホテル岡山	岡山県岡山市北区丸の内一丁目1番13号	信託受益権	5,543.70	1,240	1,210
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	信託受益権	3,180.58	421	305
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	信託受益権	2,186.65	376	305
合 計				91,644.98	51,647	48,204

(注) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所及び一般財団法人日本不動産研究所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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2期 自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日				第3期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日				
	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	179,248	23.1	1	100.0	168,614	10.8
002	ホテルビスタプレミオ京都	3	100.0	106,273	13.7	3	100.0	123,125	7.9
003	ホテルウィング インターナショナル名古屋	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
004	ネストホテル札幌駅前	1	100.0	99,628	12.9	1	100.0	102,665	6.6
005	チサンイン大阪ほんまち	2	100.0	61,017	7.9	2	100.0	39,320	2.5
006	コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,571	7.2	1	100.0	55,361	3.5
007	ホテルサーブ神戸アスタ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
008	ネストホテル札幌大通	1	100.0	79,993	10.3	1	100.0	83,367	5.3
009	ヴァリエホテル天神	1	100.0	61,227	7.9	1	100.0	60,905	3.9
010	ネストホテル大阪心斎橋	—	—	—	—	1	100.0	196,564	12.6
011	コンフォートホテル 中部国際空港	—	—	—	—	1	100.0	138,414	8.9
012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	—	—	—	—	8	100.0	100,052	6.4
013	ネストホテル那覇	—	—	—	—	1	100.0	130,130	8.3
014	スマイルホテル浅草	—	—	—	—	1	100.0	49,719	3.2
015	ネストホテル松山	—	—	—	—	1	100.0	76,276	4.9
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)
017	コンフォートホテル岡山	—	—	—	—	1	100.0	41,951	2.7
018	コンフォートホテル釧路	—	—	—	—	1	100.0	16,835	1.1
019	コンフォートホテル鈴鹿	—	—	—	—	1	100.0	14,114	0.9
合 計		12	100.0	774,959	100.0	29	100.0	1,560,734	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) 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。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細（不動産等組入資産明細）」に一括して記載しており、平成29年1月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れは以下のとおりです。

(特定取引の契約額及び時価の状況表)

平成29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）		時 価 (注2)
		(注1)	うち1年超（注1）	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (支払固定・受取変動)	14,250,000	14,250,000	—
合 計		14,250,000	14,250,000	—

(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**

本投資法人が保有する不動産等に関し、平成29年1月31日現在計画している改修工事等に伴う資本的支出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、会計上の費用に区分経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（千円）		
			総 額	当期支払額	既支払総額
ネストホテル大阪心斎橋 (大阪府大阪市)	外壁補修工事	自 平成29年10月 至 平成29年12月	66,000	—	—
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 (東京都杉並区)	客室改装工事	自 平成29年11月 至 平成30年1月	50,400	—	—
ネストホテル那覇 (沖縄県那覇市)	客室増室工事	自 平成29年5月 至 平成29年6月	40,000	—	—
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 (東京都杉並区)	客室改装工事	自 平成29年6月 至 平成29年6月	32,000	—	—
ヴァリエホテル天神 (福岡県福岡市)	外壁補修工事	自 平成29年11月 至 平成29年12月	25,400	—	—

2 期中の資本的支出

本投資法人が保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は256,477千円であり、費用区分された修繕費8,727千円と合わせ、合計265,204千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	実施期間	支出金額（千円）
ネストホテル大阪心斎橋 (大阪府大阪市)	空調機更新工事	自 平成28年11月 至 平成29年1月	83,260
ネストホテル札幌大通 (北海道札幌市)	客室改装工事	自 平成28年11月 至 平成29年1月	24,187

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件ごと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：千円)

営業期間	第1期 自 平成27年 7 月22日 至 平成28年 1 月31日	第2期 自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日	第3期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日
当期首積立金残高	—	27,546	41,103
当期積立額	27,636	32,389	126,461
当期積立金取崩額	89	18,831	41,942
次期繰越額	27,546	41,103	125,622

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2期 自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日	第3期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日
(a) 資産運用報酬	89,977	177,943
(b) 資産保管手数料	1,730	1,761
(c) 一般事務委託手数料	5,445	5,011
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	24,271	22,120
合計	125,625	211,036

2 借入状況

平成29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
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	平成27年 11月30日	1,300	1,300	0.63059	平成30年 11月30日	期日一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,137	1,137					
	株式会社新生銀行		487	487					
	株式会社りそな銀行		325	325					
	株式会社三井住友銀行	平成27年 11月30日	2,100	2,100	1.08000 (注2)	平成32年 11月30日	期日一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		1,837	1,837					
	株式会社新生銀行		787	787					
	株式会社りそな銀行		525	525					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 8月17日	—	750	0.57935	平成32年 2月28日	期日一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		—	650					
	株式会社新生銀行		—	200					
	株式会社りそな銀行		—	200					
	株式会社福岡銀行		—	100					
	株式会社西日本シティ銀行		—	100					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 8月17日	—	1,750	0.90750 (注2)	平成35年 2月28日	期日一括 返済		
	株式会社みずほ銀行		—	1,400					
株式会社新生銀行	—		450						
株式会社りそな銀行	—		500						
株式会社福岡銀行	—		200						
株式会社西日本シティ銀行	—		200						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年 8月17日	—	1,750	0.98500 (注2)	平成35年 8月31日	期日一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,400					
	株式会社新生銀行		—	450					
	株式会社りそな銀行		—	500					
	株式会社福岡銀行		—	200					
	株式会社西日本シティ銀行		—	200					
合 計			8,500	19,500					

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

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

(注3) 資金使途は、物件の取得資金等です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取 得		譲 渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ネストホテル大阪心斎橋	平成28年 8月17日	7,600	—	—	—	—
コンフォートホテル中部国際空港	平成28年 8月17日	5,308	—	—	—	—
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	平成28年 8月17日	3,910	—	—	—	—
ネストホテル那覇	平成28年 8月17日	3,750	—	—	—	—
スマイルホテル浅草	平成28年 8月17日	1,920	—	—	—	—
ネストホテル松山	平成28年 8月17日	1,610	—	—	—	—
ホテルリブマックス日本橋箱崎	平成28年 8月17日	1,360	—	—	—	—
コンフォートホテル岡山	平成28年 8月17日	1,200	—	—	—	—
コンフォートホテル釧路	平成28年 8月17日	300	—	—	—	—
コンフォートホテル鈴鹿	平成28年 8月17日	300	—	—	—	—

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

2 その他の資産の売買状況等

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

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	ネストホテル大阪心斎橋	平成28年 8月17日	7,600	7,660	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日
取得	コンフォートホテル中部国際空港	平成28年 8月17日	5,308	5,770	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日
取得	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	平成28年 8月17日	3,910	3,940	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日
取得	ネストホテル那覇	平成28年 8月17日	3,750	3,770	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日
取得	スマイルホテル浅草	平成28年 8月17日	1,920	2,020	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日
取得	ネストホテル松山	平成28年 8月17日	1,610	1,640	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日
取得	ホテルリブマックス日本橋箱崎	平成28年 8月17日	1,360	1,410	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日
取得	コンフォートホテル岡山	平成28年 8月17日	1,200	1,220	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日
取得	コンフォートホテル釧路	平成28年 8月17日	300	413	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日
取得	コンフォートホテル鈴鹿	平成28年 8月17日	300	370	大和不動産鑑定 株式会社	平成28年 5月1日

(注1)「取得価額」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

本投資法人が行った取引で、投資信託及び投資法人に関する法律第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、太陽有限責任監査法人にその調査を委託しています。

平成28年8月1日から平成29年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2件であり、当該取引については、太陽有限責任監査法人からの調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引についての相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区 分	売買金額等 (注2)	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総 額	27,258,000	—
利害関係人等 (注1) との取引状況の内訳		
合同会社心斎橋地所	19,658,000 (72.1%)	— (—%)
合同会社西日本ホールディングス	7,600,000 (27.9%)	— (—%)
合 計	27,258,000 (100.0%)	— (—%)

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

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

(2) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	概要
平成28年8月8日	新投資口引受契約の締結	平成28年7月22日開催の本投資法人役員会において承認された新投資口の発行について、SMBC日興証券株式会社、みずほ証券株式会社、野村證券株式会社及び株式会社SBI証券に投資口引受及び募集に関する事務を委託しました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

いちごホテルリート投資法人

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年7月31日）	当期 （平成29年1月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,688,640	1,765,918
信託現金及び信託預金	802,331	1,860,008
営業未収入金	106,358	102,190
前払費用	49,207	125,113
未収消費税等	—	718,442
流動資産合計	2,646,537	4,571,673
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	6,218,644	15,247,894
減価償却累計額	△150,008	△415,620
信託建物（純額）	6,068,636	14,832,274
信託構築物	1,816	2,606
減価償却累計額	△20	△91
信託構築物（純額）	1,795	2,514
信託機械及び装置	2,220	11,721
減価償却累計額	△163	△480
信託機械及び装置（純額）	2,056	11,240
信託工具、器具及び備品	24,644	39,721
減価償却累計額	△1,198	△3,402
信託工具、器具及び備品（純額）	23,445	36,318
信託土地	14,515,032	33,322,504
有形固定資産合計	20,610,966	48,204,852
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	123,552	424,105
投資その他の資産合計	133,552	434,105
固定資産合計	20,744,519	48,638,957
繰延資産		
創立費	40,710	35,622
投資口交付費	54,752	85,696
繰延資産合計	95,463	121,319
資産合計	23,486,520	53,331,950

(単位：千円)

	前期（ご参考） （平成28年7月31日）	当期 （平成29年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	43,116	274,908
未払金	79,730	182,302
未払費用	634	476
未払法人税等	903	954
未払消費税等	44,449	—
前受金	28,989	77,378
その他	292	2,463
流動負債合計	198,116	538,484
固定負債		
長期借入金	8,500,000	19,500,000
信託預り敷金及び保証金	251,111	587,635
固定負債合計	8,751,111	20,087,635
負債合計	8,949,228	20,626,120
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	14,145,932	31,897,545
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	391,360	808,284
剰余金合計	391,360	808,284
投資主資本合計	14,537,292	32,705,830
純資産合計	※1 14,537,292	※1 32,705,830
負債純資産合計	23,486,520	53,331,950

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日		自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	763,534	※1	1,540,030
その他賃貸事業収入	※1	11,424	※1	20,704
営業収益合計		774,959		1,560,734
営業費用				
賃貸事業費用	※1	176,559	※1	370,771
資産運用報酬		89,977		177,943
資産保管手数料		1,730		1,761
一般事務委託手数料		5,445		5,011
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		24,271		22,120
営業費用合計		302,184		581,807
営業利益		472,774		978,927
営業外収益				
受取利息		93		10
還付加算金		1,104		—
営業外収益合計		1,198		10
営業外費用				
支払利息		39,105		83,445
融資関連費用		25,675		61,409
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		11,867		19,849
雑損失		1		0
営業外費用合計		81,738		169,794
経常利益		392,234		809,143
税引前当期純利益		392,234		809,143
法人税、住民税及び事業税		917		956
法人税等合計		917		956
当期純利益		391,316		808,186
前期繰越利益		43		97
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		391,360		808,284

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

いちごホテルリート投資法人

前期 (ご参考) (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰 余 金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期末残高	14,145,932	65,276	65,276	14,211,208	14,211,208
当期変動額					
剰余金の配当		△65,233	△65,233	△65,233	△65,233
当期純利益		391,316	391,316	391,316	391,316
当期変動額合計	—	326,083	326,083	326,083	326,083
当期末残高	14,145,932	391,360	391,360	14,537,292	14,537,292

当期 (自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰 余 金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期末残高	14,145,932	391,360	391,360	14,537,292	14,537,292
当期変動額					
新投資口の発行	17,751,613			17,751,613	17,751,613
剰余金の配当		△391,262	△391,262	△391,262	△391,262
当期純利益		808,186	808,186	808,186	808,186
当期変動額合計	17,751,613	416,924	416,924	18,168,538	18,168,538
当期末残高	31,897,545	808,284	808,284	32,705,830	32,705,830

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考) (自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日)	当期 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~53年 構築物 15年 機械及び装置 8年 工具、器具及び備品 3~15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~58年 構築物 15年 機械及び装置 8~10年 工具、器具及び備品 3~15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。	(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。 (2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。 なお、平成28年8月16日付一般募集による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約 (「スプレッド方式」といいます。) によっています。 「スプレッド方式」では、募集価格と発行価額との差額は、引受証券会社の手取金であり、引受証券会社に対する事実上の引受手数料となることから、本投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払いはありません。平成28年8月16日付一般募集による新投資口発行に際し、募集価格と発行価額との差額の総額は633,310千円であり、引受証券会社が発行価額で引受を行い、同一の募集価格で一般投資家に販売する買取引受契約 (「従来方式」といいます。) による新投資口発行であれば、投資口交付費として処理されていたものです。このため、「スプレッド方式」では、「従来方式」に比べ、貸借対照表上の投資口交付費は、527,758千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は、105,551千円多く計上されています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画法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。	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、都市計画法税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は39,009千円です。

項目	前期 (ご参考) (自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日)	当期 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日)
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。なお、資産に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (平成28年 7月31日)	当期 (平成29年 1月31日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日)	当期 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29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
賃料収入	賃料収入
763,534	1,540,030
計	計
763,534	1,540,030
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	水道光熱費収入
11,173	18,184
その他収入	その他収入
250	2,519
計	計
11,424	20,704
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
774,959	1,560,734
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費	外注委託費
6,594	16,346
水道光熱費	水道光熱費
11,173	18,208
信託報酬	信託報酬
3,250	6,869
減価償却費	減価償却費
101,315	268,204
修繕費	修繕費
4,197	8,727
公租公課	公租公課
48,189	48,325
損害保険料	損害保険料
1,113	2,438
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
723	1,650
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
176,559	370,771
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
598,399	1,189,963

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日)	当期 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
138,500口	257,584口

(税効果会計に関する注記)

前期 (ご参考) (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産 (流動)	繰延税金資産 (流動)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
14	17
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
14	17
評価性引当額	評価性引当額
△14	△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法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
32.31%	31.74%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
△32.23%	△31.70%
その他	その他
0.15%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
0.23%	0.12%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正	—
「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の32.31%から平成28年8月1日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については31.74%に変更となります。この税率の変更による影響額は軽微です。	

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日)	当期 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考)
(自 平成28年 2月 1日
至 平成28年 7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

平成28年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,688,640	1,688,640	—
(2) 信託現金及び信託預金	802,331	802,331	—
資産合計	2,490,972	2,490,972	—
(3) 長期借入金	8,500,000	8,618,153	118,153
負債合計	8,500,000	8,618,153	118,153
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 長期借入金

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

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	5,250,000	5,250,000	(注)	—

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています (上記 (注1) (3) 参照)。

前 期 (ご参考)
(自 平成28年 2月 1日
至 平成28年 7月31日)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	251,111

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,688,640	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	802,331	—	—	—	—	—
合 計	2,490,972	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

当 期
(自 平成28年 8月 1日
至 平成29年 1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

当期
(自 平成28年 8月 1日
至 平成29年 1月31日)

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

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

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 現金及び預金	1,765,918	1,765,918	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,860,008	1,860,008	—
資産合計	3,625,927	3,625,927	—
(3) 長期借入金	19,500,000	19,592,538	92,538
負債合計	19,500,000	19,592,538	92,538
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 長期借入金

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

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約金額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 支払固定・受取変動	長期借入金	14,250,000	14,250,000	(注)	—

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記 (注1) (3) 参照）。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

区 分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	587,635

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,765,918	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,860,008	—	—	—	—	—
合 計	3,625,927	—	—	—	—	—

当期
(自 平成28年 8月 1日
至 平成29年 1月31日)

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	3,250,000	—	7,250,000	—	9,000,000
合 計	—	3,250,000	—	7,250,000	—	9,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考)
(自 平成28年 2月 1日
至 平成28年 7月31日)

当 期
(自 平成28年 8月 1日
至 平成29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 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日
ホテル	当期首残高	20,642,497
	当期増減額	△31,531
	当期末残高	20,610,966
	当期末時価	22,170,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注2) 当期増減額のうち、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

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

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額	当 期 自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日
ホテル	当期首残高	20,610,966
	当期増減額	27,593,885
	当期末残高	48,204,852
	当期末時価	51,647,000

(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10物件（27,749,773千円）の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。
(注3) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期 (ご参考)
(自 平成28年 2月 1日
至 平成28年 7月31日)

当 期
(自 平成28年 8月 1日
至 平成29年 1月31日)

該当事項はありません。

該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	7,126	未払金	4,451
				信託報酬	1,050	—	—

当 期 (自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注)	科 目	期末残高 (千円) (注)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	6,436	未払金	4,513
				信託報酬	1,370	—	—

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日)		当 期 (自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日)	
1口当たり純資産額	104,962円	1口当たり純資産額	126,971円
1口当たり当期純利益	2,825円	1口当たり当期純利益	3,267円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 平成28年 2 月 1 日 至 平成28年 7 月31日)	当 期 (自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日)
当期純利益	391,316千円	808,186千円
普通投資主に帰属しない金額	—	—
普通投資口に係る当期純利益	391,316千円	808,186千円
期中平均投資口数	138,500口	247,376口

(重要な後発事象に関する注記)

当 期 (自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日)	
--	--

資産の取得の決議

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の取得にかかる売買契約を締結しています。

[グランパーク・イン横浜]

取得予定価格 (注1)	1,490,000千円
所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目1番5号
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日 (注2)	平成29年2月10日
取得予定日 (注2)	平成29年3月27日
取得予定先 (注3)	国内事業法人

(注1) 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。なお、売買代金の支払いは、自己資金及び新規借入れにより行う予定です。

(注2) 本取得に係る信託受益権売買契約 (以下、「本契約」という。) については、取得予定日が1ヶ月を17日経過した平成29年3月27日であるため、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本契約において、本投資法人または売主が本契約に基づく重大な義務に違反した場合は、その相手方は催告をなし、当該義務の履行または義務違反状態の解消がなされない場合は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該受益権の売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。

(注3) 取得先である国内事業法人より名称等の開示につき同意を得られていないため、非開示としています。

(その他の注記)

(追加情報)

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号平成28年3月28日) を当会計期間から適用しています。

	前期 (ご参考) (自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月 31日)	当期 (自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月 31日)
I 当期末処分利益	391,360,113円	808,284,507円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	391,262,500円 (2,825円)	808,041,008円 (3,137円)
III 次期繰越利益	97,613円	243,499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391,360,113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391,262,500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2,825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808,284,507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808,041,008円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を3,137円としました。

独立監査人の監査報告書

平成 29 年 3 月 13 日

いちごホテルリート投資法人

役員会 御中



太陽有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

尾川 克明

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

西村 健太

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、いちごホテルリート投資法人の平成 28 年 8 月 1 日から平成 29 年 1 月 31 日までの第 3 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得に係る売買契約を締結している。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日）	当期 （自 平成28年 8月 1日 至 平成29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	392,234	809,143
減価償却費	101,315	268,204
創立費償却	5,088	5,088
投資口交付費償却	11,867	19,849
受取利息	△93	△10
支払利息	39,105	83,445
営業未収入金の増減額（△は増加）	△63,925	4,167
未収消費税等の増減額（△は増加）	521,086	△718,442
前払費用の増減額（△は増加）	8,593	△7,387
長期前払費用の増減額（△は増加）	23,675	△369,071
未払消費税等の増減額（△は減少）	44,449	△44,449
営業未払金の増減額（△は減少）	△6,150	39,586
未払金の増減額（△は減少）	54,978	102,572
前受金の増減額（△は減少）	732	48,389
その他	11,696	1,728
小計	1,144,655	242,815
利息の受取額	93	10
利息の支払額	△52,581	△83,603
法人税等の支払額	△951	△905
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,091,215	158,317
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	△61,074	△27,669,885
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	336,523
投資活動によるキャッシュ・フロー	△61,074	△27,333,361
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	11,000,000
分配金の支払額	△64,940	△390,819
投資口の発行による収入	—	17,751,613
投資口交付費の支出	△700	△50,793
財務活動によるキャッシュ・フロー	△65,640	28,309,999
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	964,500	1,134,955
現金及び現金同等物の期首残高	1,526,471	2,490,972
現金及び現金同等物の期末残高	※1 2,490,972	※1 3,625,927

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

	前期（ご参考） （自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日）	当期 （自 平成28年 8月 1日 至 平成29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ヶ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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】（参考情報）

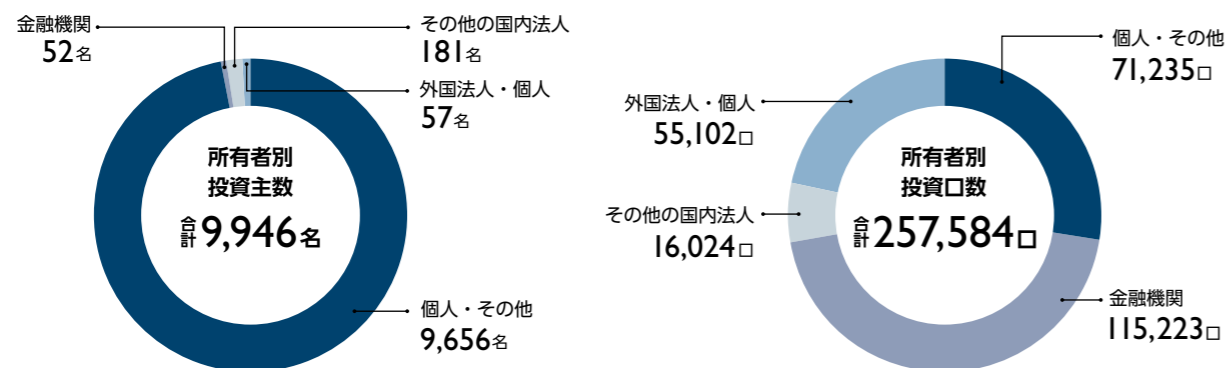
前期（ご参考） （自 平成28年 2月 1日 至 平成28年 7月31日）	当期 （自 平成28年 8月 1日 至 平成29年 1月31日）
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
（単位：千円）	（単位：千円）
現金及び預金	現金及び預金
1,688,640	1,765,918
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
802,331	1,860,008
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
2,490,972	3,625,927

投資口・投資主情報

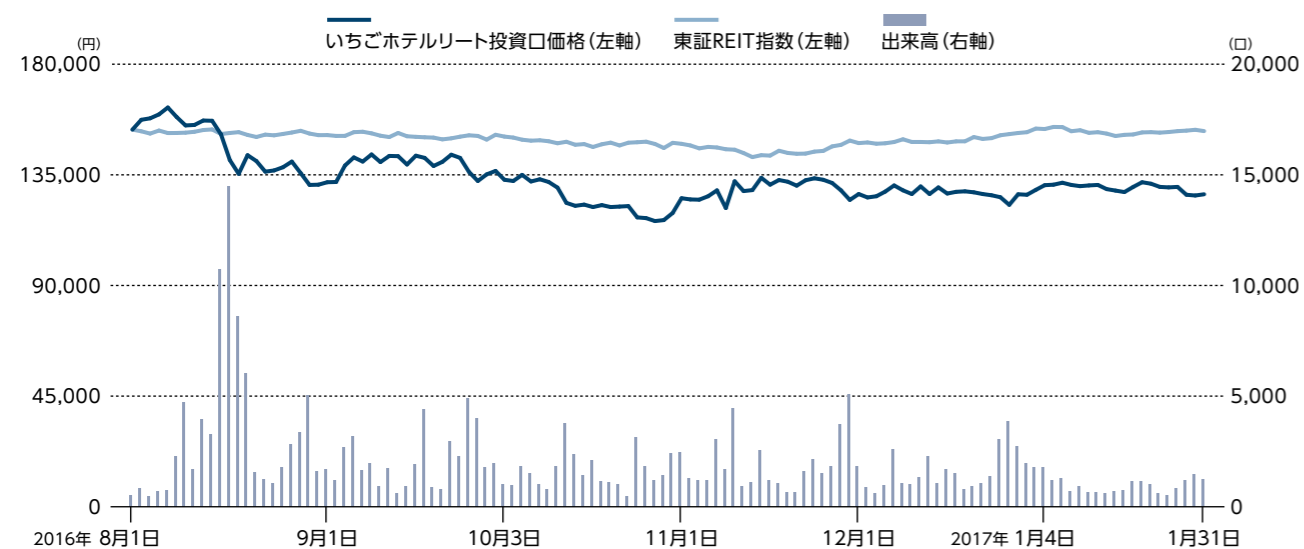
主要な投資主 (2017年1月31日現在)

順位	氏名または名称	所有投資口数(口)	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	40,529	15.7%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	25,630	9.9%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	22,777	8.8%
4	SIX SIS LTD.	11,177	4.3%
5	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	7,526	2.9%
6	野村信託銀行株式会社(信託口)	7,089	2.7%
7	いちご株式会社 [スポンサー]	6,500	2.5%
8	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.4%
9	MSCO CUSTOMER SECURITIES	6,062	2.3%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	3,022	1.1%
合計		136,736	53.0%

投資主の状況 (2017年1月31日現在)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2016年8月1日(期初はじめの営業日)の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月31日、7月31日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード3463)
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ(www.ichigo-hotel.co.jp)に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都中央区八重洲一丁目2番1号 みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324(フリーダイヤル)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

[マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

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

IRカレンダー

2017年1月期	決算期末	2017年1月31日	2017年7月期	決算期末	2017年7月31日
	決算発表	2017年3月15日		決算発表	2017年9月中旬
	分配金支払開始	2017年4月21日		分配金支払開始	2017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、投資物件の情報等様々な有用な情報を公開しています。

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



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



植物油インキ
環境に優しい植物油インキを使用
して印刷しています。



見やすいユニバーサル
デザインフォントを
採用しています。