

# Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation



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



ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

第8期 資産運用報告 | 自2019年2月1日 至2019年7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](http://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

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <p>1 安定性と成長性を追求する<br/>ホテル特化型リート</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 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</li> <li>■ 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</li> </ul> |
| <p>2 投資主価値の最大化</p>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ いちごのサポートを最大限に活用し、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指します</li> </ul>  |
| <p>3 いちごの強みを活用した成長戦略の実現</p>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ いちごのこれまで培ってきた「心築」(しんちく)機能を軸としたビジネスモデルのノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXの実施を通じて収益力の向上を図ります</li> <li>■ ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごの強力なソーシング力を最大限に活用しながら、積極的な外部成長を目指します</li> </ul>  |

### 目次

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

## ご挨拶

### 資産取得を通じた利益成長と地域分散の進展

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

いちごホテルリート投資法人(以下、「いちごホテル」)は、2015年11月の上場以来、投資主価値の最大化を目指して、安定性および成長性の両面を追求した運用を行っております。

さて、ここに2019年7月期(2019年2月1日~2019年7月31日)の運用状況と決算概況についてご報告申し上げます。

当期においては、ネストホテル熊本(2019年4月取得、取得価格2,220百万円)ならびにヴァリエホテル広島(2019年7月取得、取得価格1,500百万円)の取得により、利益成長と地域分散の進展を図りました。いずれのホテルも市内中心部の好立地に所在しており、ビジネス・レジャー双方の需要を取り込むことができる宿泊主体・特化型ホテルです。

また、いちごホテルが得意とする価値向上CAPEXとしては、ネストホテル那覇ならびにコートホテル倉敷において客室の分割・改装を行い、収容可能人数の増加による、レジャー需要のさらなる取込みを通じて、収益性の向上を図ってまいります。

当期は資産取得によりエリア分散の進展を図ったものの、京都、大阪など一部地域における急激な新規供給等に伴う競争激化の影響を受け、ポートフォリオ全体の運用実績は前年水準を若干ながら下回る結果となりました。

こうした運用の結果、営業収益1,789百万円、営業利益992百万円、経常利益805百万円、当期純利益804百万円を計上し、1口当たり分配金は3,154円となり、期首予想を20円(0.6%)下回っております。

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

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



いちごホテルリート投資法人 執行役員 宮下 修  
いちご投資顧問株式会社 代表執行役社長 岩井 裕志

### 2019年7月期の決算サマリー

営業収益	1,789 百万円	営業利益	992 百万円	経常利益	805 百万円
当期純利益	804 百万円	1口当たり分配金	3,154 円	稼働率	100 %
					(2019年7月期末時点)

## 決算ハイライト

	2019年7月期実績	説明
当期純利益	804百万円 (前年同期比-50百万円、-5.9%)	京都、大阪のホテルの新規供給のピークは2019年であり、今後の供給は減少する見込み
資産取得	2ホテル取得 (取得価格3,720百万円)	熊本、広島の優良ホテルを取得し、さらなる利益成長と地域分散の進展を図る
RevPAR	7,773円(変動賃料13ホテル) (前年同期比-449円、-5.5%)	九州、北海道、中国・四国ではRevPARが増加した一方で、大阪、京都、沖縄では減少
NOI	1,611百万円 (前年同期比-28百万円、-1.8%)	京都、大阪のホテル賃料の減少(-106百万円)が、資産入替によるホテル賃料の増加(+68百万円)を上回る
1口当たりFFO <sup>(※1)</sup>	4,496円 (前年同期比-175円、-3.7%)	NOIの減少によりFFOも減少
1口当たり分配金	3,154円 (前年同期比-198円、-5.9%)	予想比 -20円、-0.6%
1口当たりNAV <sup>(※2)</sup>	146,580円 (前期比+854円、+0.6%)	鑑定評価以下での資産取得により含み益が増加

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

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

## 2019年7月期 決算概要

(単位：百万円)

	2018年7月期実績	2019年7月期実績(A)	予想(B) (2019年3月発表)	予想比 (A) - (B)
営業収益	1,814	1,789	1,785	+4
ホテル変動賃料	803	735	750	-14
ホテル固定賃料	952	984	969	+14
その他	58	70	65	+4
営業費用	771	797	796	+1
修繕費	20	18	22	-3
減価償却費	310	328	317	+11
営業利益	1,042	992	989	+2
経常利益	855	805	810	-5
当期純利益	854	804	809	-5
1口当たり分配金(DPU)	3,352円	3,154円	3,174円	-20円
1口当たりFFO	4,671円	4,496円	4,473円	+23円
NOI	1,640	1,611	1,606	+5
償却後NOI	1,329	1,283	1,288	-5
資本的支出(CAPEX)	246	256	319	-63
帳簿価格	51,448	54,984	-	-

## ホテル運営実績

### ホテル運営実績 | 第8期(2019年2月~2019年7月)

#### ●収益貢献度がより高い変動賃料ホテル(全13ホテル)

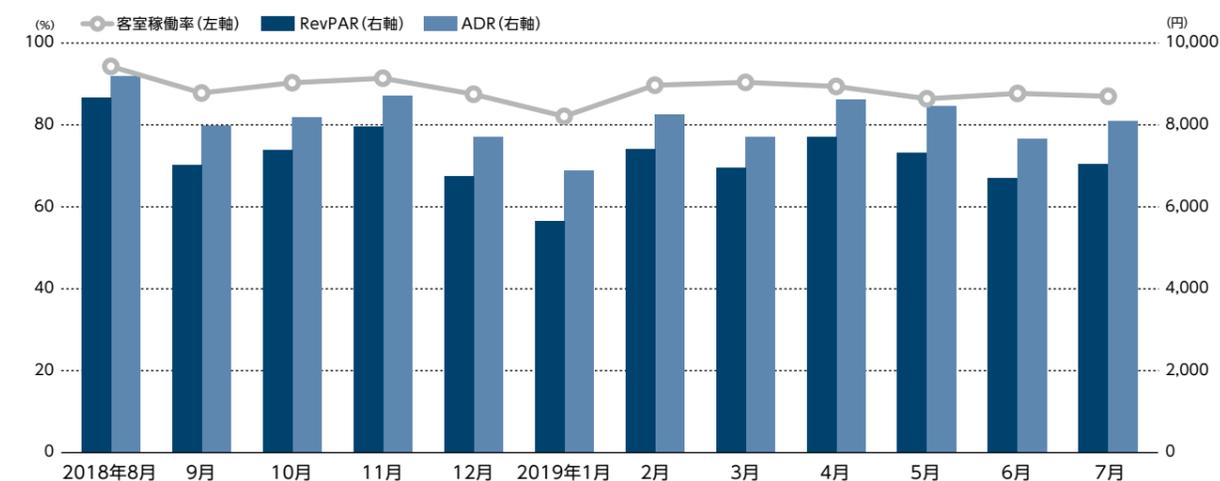
	2018年2月 ~2018年7月	2019年2月 ~2019年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	3,042	2,885	-157	-5.2%
売上高(百万円)	3,517	3,349	-167	-4.8%
RevPAR(円)	8,221	7,773	-449	-5.5%
客室稼働率	92.6%	89.7%	-2.9%	-3.2%
ADR(円)	8,879	8,668	-212	-2.4%

#### ●ポートフォリオ全体(20ホテル)

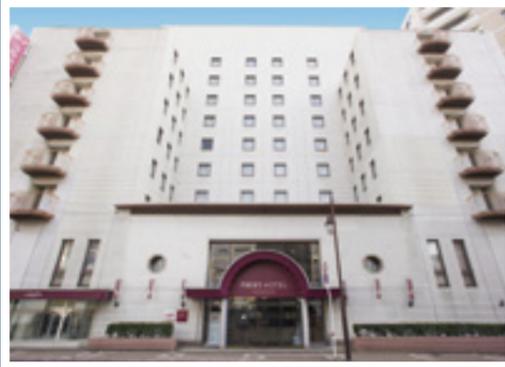
	2018年2月 ~2018年7月	2019年2月 ~2019年7月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,361	4,225	-135	-3.1%
売上高(百万円)	4,906	4,727	-178	-3.6%
RevPAR(円)	7,426	7,182	-245	-3.3%
客室稼働率	89.9%	88.4%	-1.5%	-1.7%
ADR(円)	8,260	8,122	-137	-1.7%

※ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、2019年6月に開業したため集計対象外  
 ※グランパーク・イン横浜は、賃借人から運営実績の開示が得られていないため集計対象外  
 ※本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき記載

### ポートフォリオ全体の運営実績(2018年8月~2019年7月)



投資主価値向上に資する資産入替の実行

	ネストホテル熊本	ヴァリエホテル広島
物件名		
取得時期	2019年4月25日	2019年7月19日
所在地	熊本県熊本市	広島県広島市
取得価格	2,220百万円	1,500百万円
鑑定価格	2,440百万円	1,730百万円
鑑定NOI利回り*	6.8%	7.1%
立地	熊本市電「西辛島町」駅 徒歩約2分	JR山陽本線他「広島」駅 徒歩約15分 広島電鉄「女学院前」停留所 徒歩約3分
取得先	スポンサー(いちご)	第三者(国内の一般事業会社)

\*鑑定NOI利回り=鑑定NOI÷取得価格

本ホテルについては取得後にリブランドを行い、ヴァリエホテル広島として2019年9月にリブランドオープン

積極的な収益向上策への取組み

- 収益向上施策により、年間23.8百万円(+1.9%\*)のNOI向上を見込む
- 価値向上CAPEX **NOI +18.2百万円/年**  
ネストホテル那覇、コートホテル倉敷(P6参照)
- コスト効率化 **+1.4百万円/年**  
井戸水の活用による、水道使用量のコントロール(ヴァリエホテル天神)

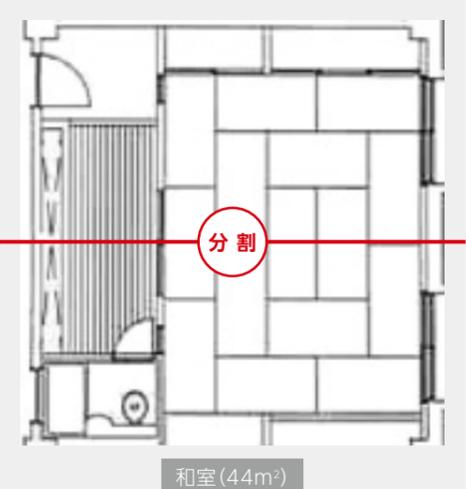
\*対象ホテルの年間NOI(2019年1月期実績+2019年7月期実績)に対する割合

価値向上CAPEX事例(ネストホテル那覇)

収容可能人数の増加による、レジャー需要のさらなる取込み

- 和室2室を分割し、ツインルーム4室に変更(2室増室)  
※2019年7月工事完了

投資効率(計画)	総工事費	収益貢献(賃料収入)	ROI
	22.0百万円	+3.7百万円/年	16.9%

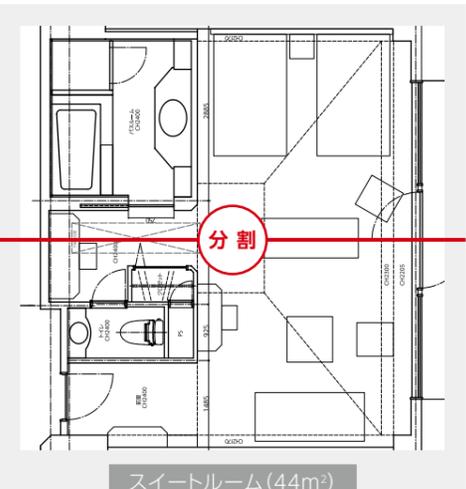
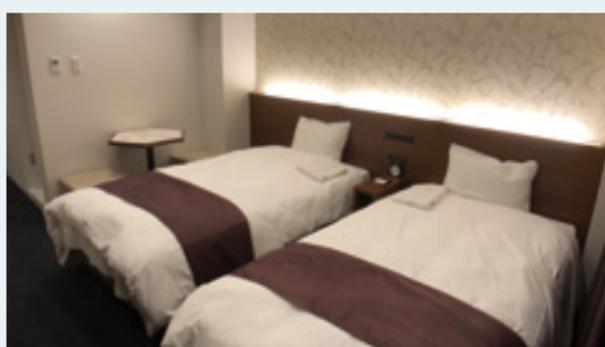
実施前	実施後
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎最大3名定員のツインルームを新設</li> <li>◎デスクを撤去し、レジャー客が利用しやすいレイアウト、明るいデザインに改装</li> </ul> 

価値向上CAPEX事例(コートホテル倉敷)

収容可能人数の増加による、レジャー需要のさらなる取込み

- スイートルーム3室を分割し、ツインルーム6室に変更(3室増室)  
※2019年7月工事完了

投資効率(計画)	総工事費	収益貢献(賃料収入)	ROI
	39.0百万円	+7.6百万円/年	19.5%

実施前	実施後
	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ビジネス、レジャー両面の需要が取り込める、販売効率の高いツインルーム6室に変更</li> <li>◎館内の雰囲気に合わせてクラシカルなデザインに改装</li> </ul> 

## 財務ハイライト

### 安定性の高い財務運営

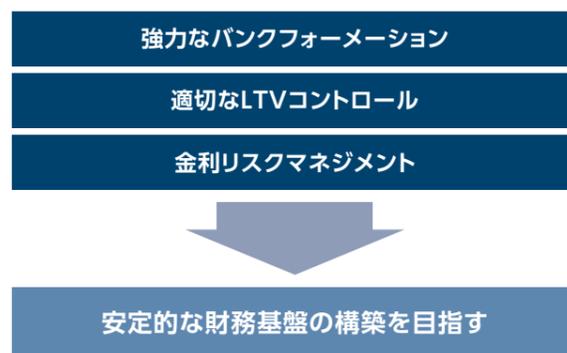
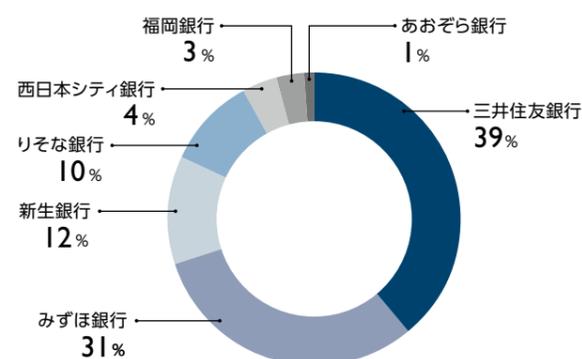
#### 借入状況の推移

	2017年7月期末	2018年1月期末	2018年7月期末	2019年1月期末	2019年7月期末
借入金残高	19,950百万円	21,750百万円	21,750百万円	21,750百万円	25,470百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率	71.4%	73.8%	73.8%	80.7%	83.5%
平均借入金利	0.88%	0.88%	0.88%	0.89%	0.86%
平均残存期間	4.1年	3.6年	3.1年	3.2年	3.0年
LTV(総資産ベース)	37.1%	39.2%	39.1%	38.8%	43.0%

#### 返済期限の分散状況



#### バンクフォーメーション



## 2020年1月期 / 2020年7月期 業績予想

### 2020年1月期 業績予想

1口当たり分配金は+49.3%(前回予想比)

(単位:百万円)

	2019年1月期 実績(A)	2020年1月期 前回予想 (2019年3月発表)	2020年1月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	2,439	1,773	2,383	-56
ホテル変動賃料	701	713	665	-35
ホテル固定賃料	984	991	989	+5
その他	753	68	727	-25
営業費用	866	793	980	+114
修繕費	16	23	27	+10
減価償却費	308	322	354	+46
営業利益	1,573	979	1,402	-170
経常利益	1,399	803	1,199	-200
当期純利益	1,398	802	1,198	-200
1口当たり分配金(DPU)	5,487円	3,147円	4,700円	-787円
1口当たりFFO	4,055円	4,432円	3,494円	-561円
NOI	1,574	1,592	1,538	-35
償却後NOI	1,266	1,270	1,183	-82
資本的支出(CAPEX)	321	317	363	+42

### 2020年7月期 業績予想

1口当たり分配金は-4.9%(前年同期比)

(単位:百万円)

	2019年7月期 実績(A)	2020年7月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,789	1,789	+0
ホテル変動賃料	735	809	+73
ホテル固定賃料	984	936	-47
その他	70	43	-26
営業費用	797	816	+19
修繕費	18	19	+0
減価償却費	328	362	+33
営業利益	992	972	-19
経常利益	805	766	-38
当期純利益	804	765	-39
1口当たり分配金(DPU)	3,154円	3,001円	-153円
1口当たりFFO	4,496円	4,441円	-55円
NOI	1,611	1,620	+8
償却後NOI	1,283	1,257	-25
資本的支出(CAPEX)	256	352	+96

# 成長に向けた取組み

## オペレーター変更によるさらなる収益の向上①

ホテルウィング  
インターナショナル  
神戸新長田駅前

- 全館リニューアル工事を経て、2019年6月1日にリブランド開業
- 賃料のダウンタイムなく新たなオペレーターを導入
- 物件全体で固定賃料を増額し、ホテルは変動賃料が発生



## オペレーター変更によるさらなる収益の向上②

ヴァリエホテル広島

- 2019年7月の取得と同時にリニューアル工事に着手し、ダウンタイムを最小限に抑え、2019年9月にリブランド開業
- 広島市はインバウンドが増加しており、その成長を最大限享受できる変動賃料を導入

広島市の観光入込客数推移



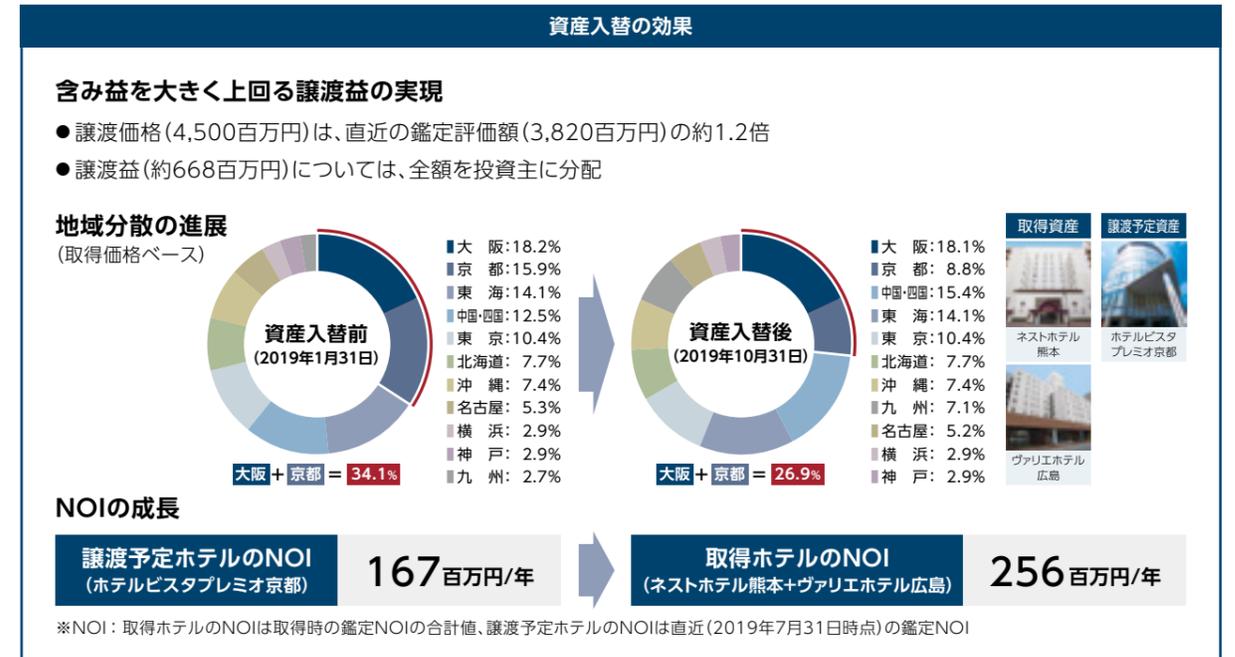
※広島市「平成30年(2018年)広島市観光客数について」に基づき本資産運用会社作成



## 投資主価値の向上に資する資産入替

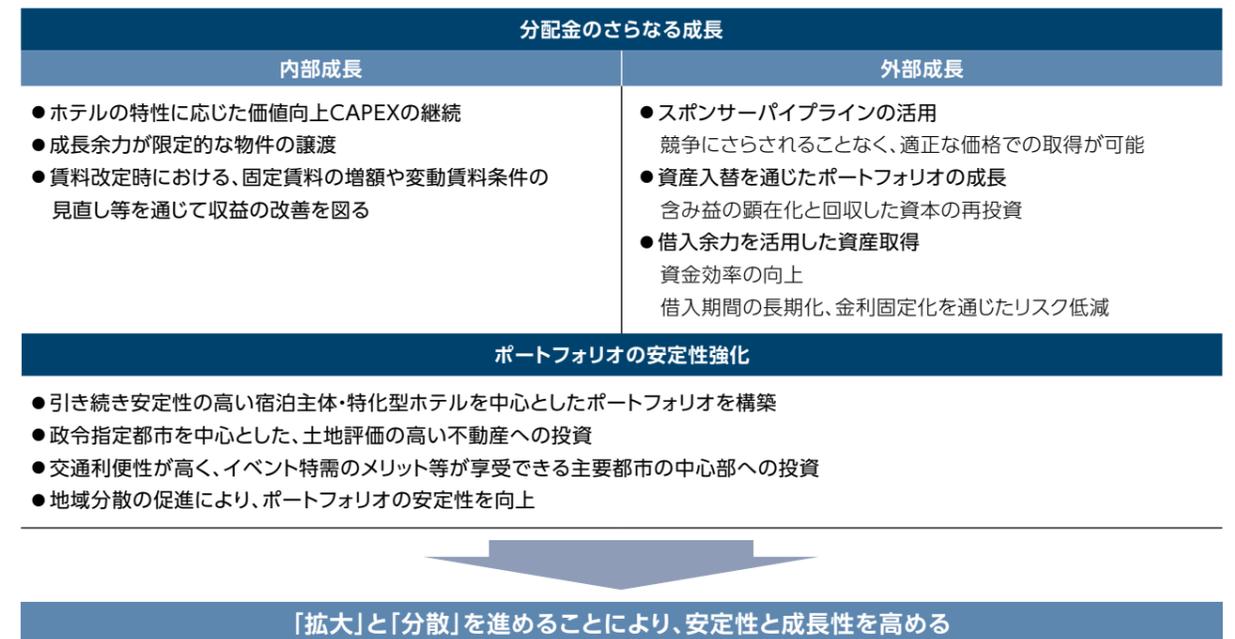
ホテルビスタプレミアオ京都を譲渡 (2019年8月27日付発表)

- 譲渡代金については、資産取得や価値向上CAPEX等の成長投資に活用



## さらなる投資主価値の向上に向けて

分配金の成長とポートフォリオの安定性強化を通じ、引き続き投資主価値の向上を図る



## いちごのサステナビリティ方針

<p><b>環境との調和</b></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><b>省エネルギー、低炭素化と資源循環</b></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><b>法令適応と環境管理体制の整備</b></p> <p>環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関わる要求事項を順守し、環境保全に努めます また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します</p>	<p><b>教育・啓発活動</b></p> <p>当方針を全役員に周知し、意識の向上を図るとともに、サステナビリティに関する教育・啓発活動を推進します</p>
<p><b>サステナビリティ活動の開示等</b></p> <p>本方針やサステナビリティに関する活動の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます</p>	

## いちごグループにおけるESGの取り組み(環境)

**心築の社会的意義**

建物を「壊す」から建物の価値を「活かす」

現存ストックを有効活用し、不動産の経済耐用年数の長期化、質の向上を図る

「壊す」

省資源

高効率

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

<p>年間発電量 <b>141,699,548 kWh</b></p> <p>約47,233世帯分の年間消費電力を発電</p> <p><small>電気事業連合会資料 1世帯当たりの年間消費電力3,000kWh</small></p>	<p>年間CO<sub>2</sub>削減量 <b>93,521,697 kg</b></p> <p>約40,661台分の年間CO<sub>2</sub>排出量を削減</p> <p><small>環境省資料 車の排出ガスによる年間CO<sub>2</sub>排出量約2,300kg/台</small></p>
---	--

**自然災害への対応**

2018年多発した自然災害(地震、大雨、台風等)において、保有するすべての不動産、発電所で人的・物的被害はなし

<p><b>発電所</b> 適正な立地選定、地域特性に合わせた綿密な設計</p>	<p><b>不動産</b> 常に安全性確保と耐用年数向上に向けた工事を実施</p>
--	---

**安心、安全な管理体制**

- ・大雨、台風発生前の止水板や土のう設置等の事前対策
- ・人的な安全を最優先し、PM会社等と連携のうえ、被害の有無を早急に確認
- ・社内エンジニアリングチーム等が災害当日に現地入りし、エリアに所在する物件すべてを目視確認、二次被害防止、物件価値の維持

### サステナブル不動産の取り組み(環境認証取得)

<p><b>CASBEE(建築環境総合性能評価システム)</b></p> <p>最高位「Green Star」(3年連続)</p>	<p><b>GRESリアルエステイト評価</b></p> <p>最高位「Green Star」(3年連続)</p>	<p><b>その他</b></p> <p>BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)、DBJ Green Building 認証を取得</p>
---	---	---

5ランク

いちご高松ビル  
いちご丸の内ビル  
恵比寿グリーンプラス  
いちご界筋本町ビル  
いちご仙台イーストビル

## いちごグループにおけるESGの取り組み(社会)

**スポーツ・文化支援**

誠実、真摯、実直に「世界への挑戦」を続ける  
将来有望な選手を応援

- ウエイトリフティング
- ライフル射撃、陸上競技

**パラリンアート**

- 障がい者アーティストを支援

三宅宏実選手  
(ウエイトリフティング)

**社会福祉活動**

宮崎大学医学部の小児医療分野(宮崎ひまわりキャンプ)への寄付

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

**地域の活性化**

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

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

**スマート農業支援を通じた地域の活性化、雇用の創出、日本の自給率向上に貢献**

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

## いちごグループにおけるESGの取り組み(ガバナンス)

**Jリート初となる「完全成果報酬」への移行**

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

**ベストプラクティスを目指すガバナンス体制**

投資法人	資産運用会社
<p><b>資産運用会社の執行をモニタリング</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 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</li> <li>● 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</li> <li>● 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</li> </ul>	<p><b>ベストプラクティスを目指す運用体制</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 指名委員会等設置会社とし、取締役5名のうち3名が社外取締役</li> <li>● ホテルリート運用部門を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る</li> <li>● コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を強化</li> <li>● 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、投資判断、コンプライアンス運営に客観性を確保</li> </ul>

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

※ 2019年3月末時点の調査に基づく

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務	資産運用会社の取締役会の独立性
<p>Jリート63投資法人中、31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>

# いちごといちごホテルのシナジー

## いちごといちごホテルのシナジー

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



※心築とは、いちごの技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた価値向上を図り、既存不動産に新しい価値を創造すること

## スポンサーの保有ホテル

18ホテル 約550億円(2019年7月31日現在)

- 宿泊特化型を中心に全国に保有
- ホテル所在地:東京、横浜、大阪、京都、福岡等

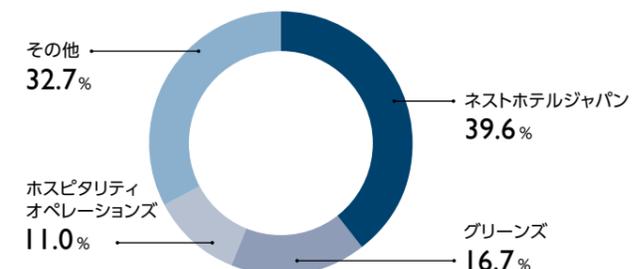


# ポートフォリオの概要

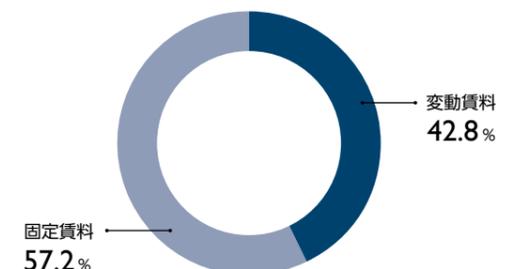
地域	ホテル番号	ホテル	業態	賃料契約形態	総客室数(室)	取得価格(百万円)	期末評価額(百万円)	所在地	
北海道・東北	A-1	ネストホテル札幌駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	162	2,160	2,690	北海道札幌市	
	A-2	ネストホテル札幌大通	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	121	1,450	1,900	北海道札幌市	
	A-3	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	固定賃料	126	300	421	北海道釧路市	
関東・甲信越	B-1	グランパーク・イン横浜	宿泊主体・特化型	固定賃料	175	1,490	1,550	神奈川県横浜市	
東京	C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	112	3,910	4,370	東京都杉並区	
	C-3	ホテルリブマックス日本橋箱崎	宿泊主体・特化型	固定賃料	48	1,360	1,440	東京都中央区	
北陸・東海	D-1	コンフォートホテル浜松	宿泊主体・特化型	固定賃料	196	1,550	1,750	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	2,880	愛知県名古屋市	
	D-3	コンフォートホテル中部国際空港	宿泊主体・特化型	固定賃料	346	5,308	5,880	愛知県常滑市	
	D-4	コンフォートホテル鈴鹿	宿泊主体・特化型	固定賃料	105	300	378	三重県鈴鹿市	
近畿	E-1	スマイルホテル京都四条	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	144	4,480	4,350	京都府京都市	
	E-2	ホテルビスタブレミアオ京都	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	84	3,600	3,820	京都府京都市	
	E-3	チサンイン大阪ほんまち	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	130	1,630	1,960	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	1,800	兵庫県神戸市	
	E-5	ネストホテル大阪心斎橋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	302	7,600	7,550	大阪府大阪市	
中国・四国	F-1	コンフォートホテル岡山	宿泊主体・特化型	固定賃料	208	1,200	1,260	岡山県岡山市	
	F-2	ネストホテル松山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	190	1,610	2,020	愛媛県松山市	
	F-3	アーバイン広島エグゼクティブ	宿泊主体・特化型	固定賃料	171	1,800	2,080	広島県広島市	
	F-4	コートホテル倉敷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	104	1,725	2,070	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	1,730	広島県広島市	
九州・沖縄	G-1	ヴァリエホテル天神	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	77	1,380	2,230	福岡県福岡市	
	G-2	ネストホテル那覇	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	200	3,750	4,190	沖縄県那覇市	
	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	2,440	熊本県熊本市	
2019年7月31日保有ホテル合計(23ホテル)						3,730	54,483	60,759	—

※ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前は、2019年6月に、新しい賃料契約形態にてリブランド開業しております。

## オペレーター分散 (2019年7月期ホテル賃料ベース)



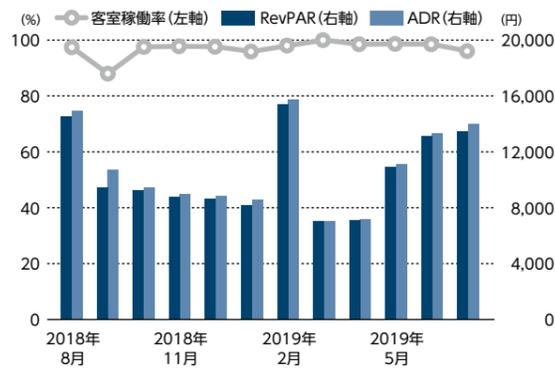
## 賃料形態分散



# 保有ホテル紹介(変動賃料)

## A-1 | ネストホテル札幌駅前

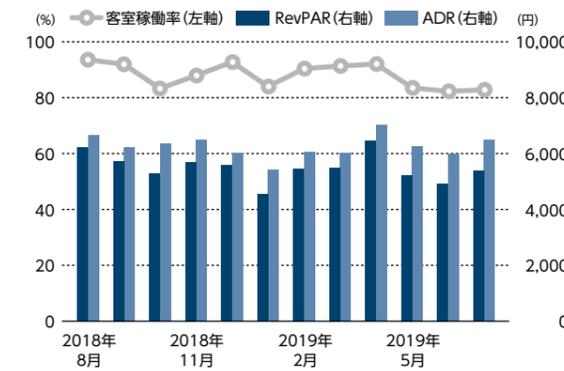
年間運営実績(2018年8月~2019年7月)



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

## D-2 | ホテルウイングインターナショナル名古屋

年間運営実績(2018年8月~2019年7月)

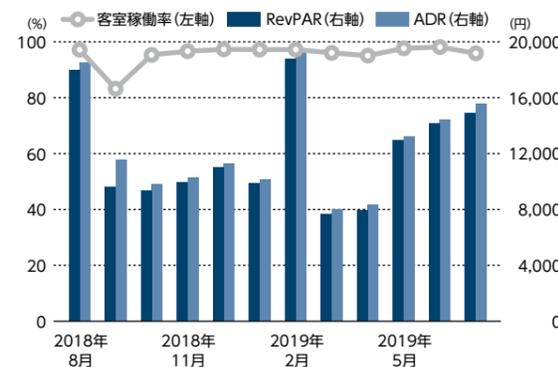


所在地	愛知県名古屋市	構造・階数	SRC・S造地下1階付地上11階建
総客室数	224室	建築時期	1984年10月19日
賃貸可能面積	5,255.66㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

所在地	北海道札幌市	構造・階数	SRC・S造地下1階付15階建
総客室数	121室	建築時期	1992年8月26日
賃貸可能面積	5,638.78㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

## A-2 | ネストホテル札幌大通

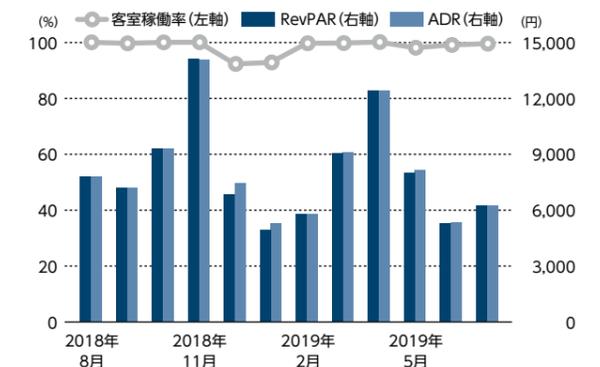
年間運営実績(2018年8月~2019年7月)



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

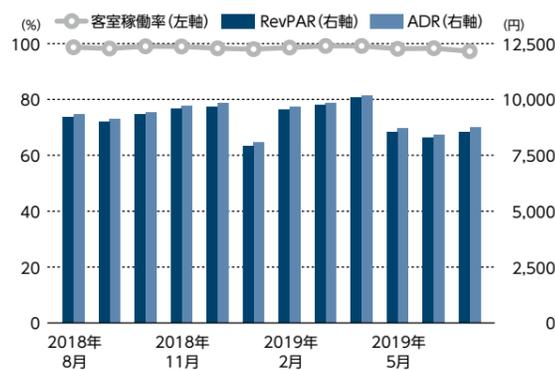
## E-1 | スマイルホテル京都四条

年間運営実績(2018年8月~2019年7月)



## C-1 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

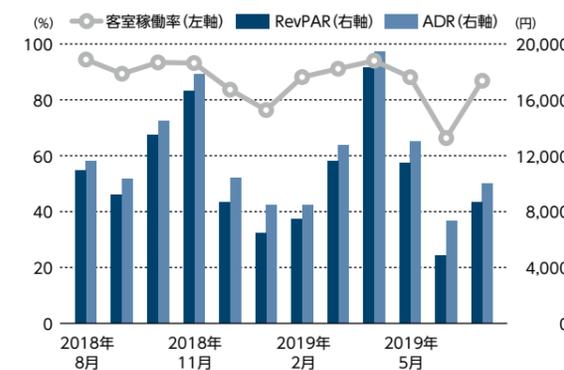
年間運営実績(2018年8月~2019年7月)



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

## E-2 | ホテルビスタプレミアム京都

年間運営実績(2018年8月~2019年7月)



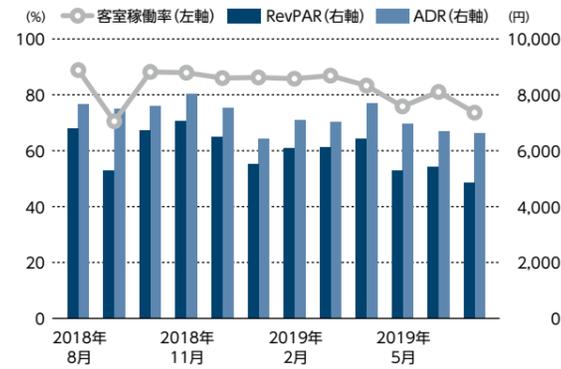
所在地	京都府京都市	構造・階数	S・RC造地下1階付6階建
総客室数	84室	建築時期	2008年6月26日
賃貸可能面積	3,867.66㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2019年8月27日付で譲渡を発表

# 保有ホテル紹介(変動賃料)

## E-3 チサンイン大阪ほんまち

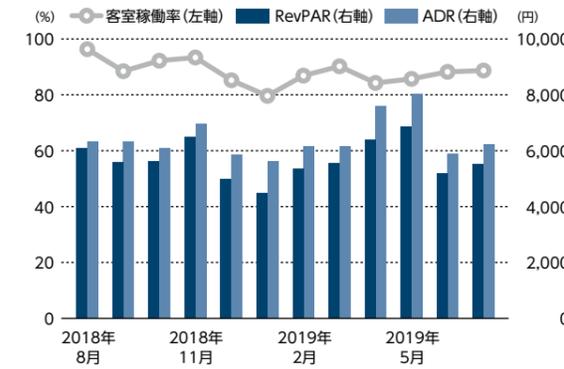
年間運営実績(2018年8月~2019年7月)



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

## F-2 ネストホテル松山

年間運営実績(2018年8月~2019年7月)

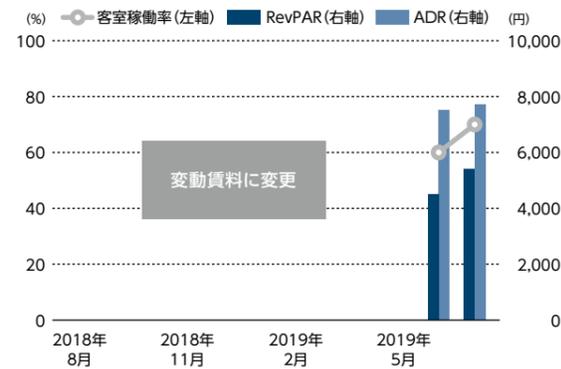


所在地	愛媛県松山市	構造・階数	RC造 11階建
総客室数	190室	建築時期	1988年11月16日
賃貸可能面積	6,671.94㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



## 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(2018年8月~2019年7月)



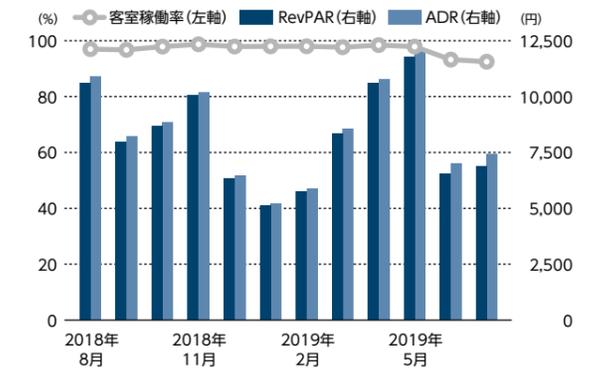
所在地	兵庫県神戸市	構造・階数	RC造地下1階付9階建
総客室数	133室	建築時期	2008年1月15日
賃貸可能面積	4,540.90㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

\*2019年3月1日付でホテルサブ神戸アスタから名称変更。2019年6月にリブランド開業。



## F-4 コートホテル倉敷

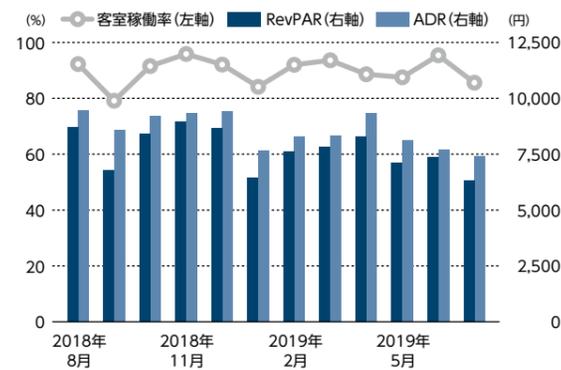
年間運営実績(2018年8月~2019年7月)



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

## E-5 ネストホテル大阪心斎橋

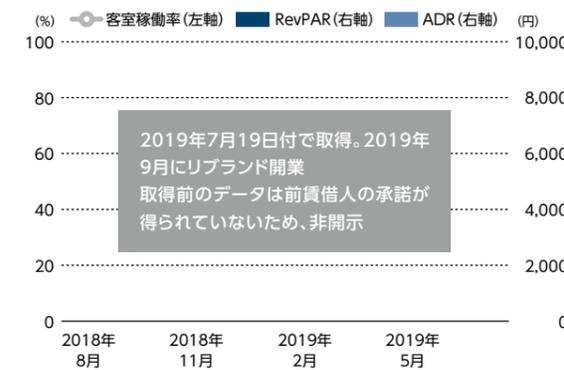
年間運営実績(2018年8月~2019年7月)



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

## F-5 ヴァリエホテル広島

年間運営実績(2018年8月~2019年7月)

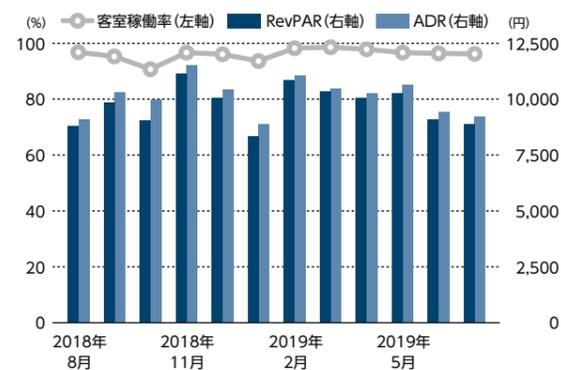


所在地	広島県広島市	構造・階数	RC造地下1階付8階建
総客室数	171室	建築時期	1985年8月2日
賃貸可能面積	4,332.50㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

## 保有ホテル紹介（変動賃料）

### G-1 ヴァリエホテル天神

年間運営実績（2018年8月～2019年7月）



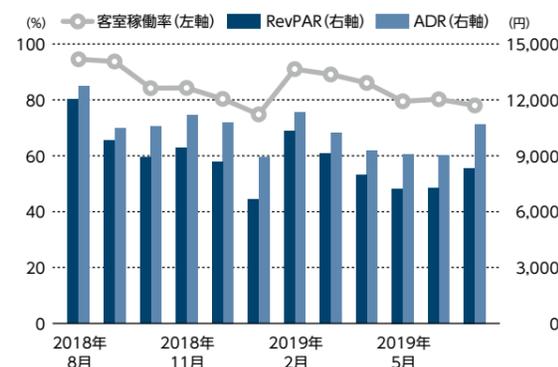
所在地	福岡県福岡市	構造・階数	RC造地上8階建
総客室数	77室	建築時期	1994年3月31日
賃貸可能面積	1,910.94㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料



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

### G-2 ネストホテル那覇

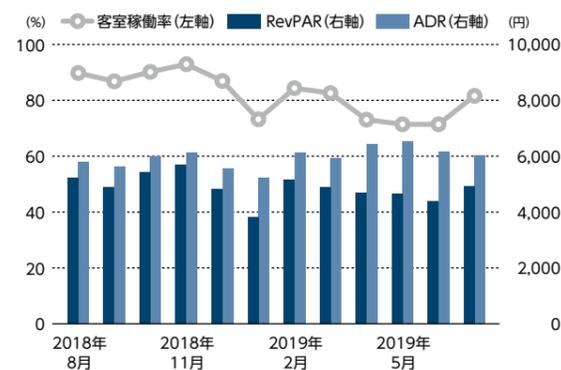
年間運営実績（2018年8月～2019年7月）



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

### G-3 ネストホテル熊本

年間運営実績（2018年8月～2019年7月）



## 保有ホテル紹介（固定賃料）

### A-3 コンフォートホテル釧路

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

### B-1 グランパーク・イン横浜

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

### C-3 ホテルリブマックス日本橋箱崎

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

### D-1 コンフォートホテル浜松

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

### D-3 コンフォートホテル中部国際空港

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

### D-4 コンフォートホテル鈴鹿

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

### F-1 コンフォートホテル岡山

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

### F-3 アーバイン広島エグゼクティブ

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

## 資産運用の概況

## 1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自 2017年2月1日 至 2017年7月31日	自 2017年8月1日 至 2018年1月31日	自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	自 2019年2月1日 至 2019年7月31日
営業収益	(注1) 百万円	1,687	1,782	1,814	2,439	1,789
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,687)	(1,782)	(1,814)	(1,745)	(1,789)
営業費用	百万円	714	747	771	866	797
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(444)	(463)	(484)	(479)	(506)
営業利益	百万円	973	1,034	1,042	1,573	992
経常利益	百万円	799	842	855	1,399	805
当期純利益	百万円	798	841	854	1,398	804
総資産額	百万円	53,760	55,415	55,682	56,084	59,223
(対前期比)	%	(0.8)	(3.1)	(0.5)	(0.7)	(5.6)
純資産額	百万円	32,696	32,439	32,452	32,996	32,401
(対前期比)	%	(0.0)	(△0.8)	(0.0)	(1.7)	(△1.8)
出資総額(純額)	(注2) 百万円	31,897	31,597	31,597	31,597	31,597
発行済投資口の総口数	口	257,584	254,974	254,974	254,974	254,974
1口当たり純資産額	円	126,935	127,227	127,277	129,412	127,079
分配金総額	百万円	798	841	854	1,399	804
1口当たり分配金	円	3,101	3,302	3,352	5,487	3,154
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,101)	(3,302)	(3,352)	(5,487)	(3,154)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) %	1.5 (3.0)	1.5 (3.1)	1.5 (3.1)	2.5 (5.0)	1.4 (2.8)
自己資本利益率	(注3) %	2.4 (4.9)	2.6 (5.1)	2.6 (5.3)	4.3 (8.5)	2.5 (5.0)
自己資本比率	(注3) %	60.8	58.5	58.3	58.8	54.7
(対前期増減)	%	(△0.5)	(△2.3)	(△0.3)	(0.6)	(△4.1)
配当性向	(注4) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	20	21	21	21	23
期末テナント数	件	30	31	31	31	35
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	92,828.24	95,584.44	95,584.44	97,755.20	108,399.80
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	280	302	310	308	328
当期資本的支出額	千円	210,639	283,039	246,735	321,316	256,274
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注3) 百万円	1,523	1,620	1,640	1,574	1,611
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注3) 円	4,287	4,586	4,671	4,055	4,496
当期運用日数	日	181	184	181	184	181

(注1) 営業収益等には、消費税及び地方消費税(以下「消費税等」といいます。)は含まれていません。

(注2) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

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

(注4) 配当性向は以下の方法により算出しており、小数点第1位未満を切捨ててにより記載しています。

1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

但し、第5期については、自己投資口の取得及び消却を行ったことから、以下の方法によって算出しています。

分配金総額(利益超過分配金は含まない) / 当期純利益

## 2 当期の資産の運用の経過

## (1) 投資法人の主な推移

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

第8期を迎えた当期は、自己資金及び借入金によりネストホテル熊本及びヴァリエホテル広島を取得し、ポートフォリオの着実な成長とさらなる地域分散を図りました。また、前期に引き続き、保有物件の収益向上を目指し、コートホテル倉敷における客室改装工事等の価値向上CAPEX(注)に積極的に取り組む等、着実な内部成長の強化を行いました。

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

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

## (2) 投資環境と運用実績

当期における日本経済は、2019年1月～3月の実質GDP成長率(2次速報値)が実質0.6%(年率2.2%)となり、消費者物価は緩やかに上昇し、企業収益は高い水準で底堅く推移しております。今後も緩やかな景気回復が続くことが期待されますが、米中貿易摩擦、日韓関係の悪化などの通商・外交問題の動向が経済に与える影響に一層注意するとともに、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

観光産業においては、アジア諸国からの旅行者を中心とした訪日外国人(以下「インバウンド旅行者」といいます。)が増加し、2019年1月～7月のインバウンド旅行者は前年比4.8%増の19.6百万人と過去最高を更新しました。本投資法人が保有するホテルにおいては、ホテルの新規供給の増加による影響や、日韓関係の悪化による韓国旅行者の減少の影響がありましたが、2019年4月に「ネストホテル熊本」を取得する等し、ポートフォリオ全体ではその影響を最小限に留めることができました。このような環境下、本投資法人が保有するホテルにおいては変動賃料を導入するホテルを中心に、各ホテルオペレーターと連携をとり、増加するレジャー需要の取込み強化や運営費用の低減を図るコストの適正化に取り組んでいます。

不動産投資市場においては、資金調達環境が引き続き良好であることを受けて、用途を問わず、投資家の期待利回りは低下傾向が続いています。また、ホテル売買市場は好調なホテル業績を受け、取引は活発に行われており、投資先としてのニーズは依然として高い水準にあります。

### (3) 資金調達概要

当期においては、2019年4月にネストホテル熊本の取得資金として新規に2,220百万円、同年7月にヴァリエホテル広島取得資金として新規に1,500百万円の借入れ（合計3,720百万円）を行いました。この結果、2019年7月31日現在の借入金残高は25,470百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は43.0%となりました。

### (4) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、2019年7月期の実績として営業収益1,789百万円、営業利益992百万円、経常利益805百万円、当期純利益804百万円を計上しました。

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、

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804百万円に対して、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804百万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3,154円としました。

## 3 増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年7月22日	私募設立	3,000	3,000	300	300	(注2)
2015年11月27日	公募増資	129,000	132,000	13,181	13,481	(注3)
2015年12月22日	第三者割当増資	6,500	138,500	664	14,145	(注4)
2016年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	(注5)
2016年9月13日	第三者割当増資	3,284	257,584	489	31,897	(注6)
2017年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	(注7)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格100,000円で投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格106,000円（発行価額102,184円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格102,184円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格154,537円（発行価額149,068円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格149,068円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2017年10月11日から2017年11月9日にかけて、信託方式による市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（2,610口）については、2017年11月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2017年12月11日に消却しました。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

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

決算期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自2017年2月1日 至2017年7月31日	自2017年8月1日 至2018年1月31日	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日	自2019年2月1日 至2019年7月31日
最高	126,700円	131,400円	144,300円	144,100円	135,300円
最低	104,500円	105,500円	117,300円	128,900円	123,100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804百万円に対して、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804百万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3,154円としました。

決算期		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自2017年2月1日 至2017年7月31日	自2017年8月1日 至2018年1月31日	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日	自2019年2月1日 至2019年7月31日
当期末処分利益総額	千円	798,944	841,965	854,834	1,399,111	804,342
利益留保額	千円	176	41	161	69	154
金銭の分配金総額	千円	798,767	841,924	854,672	1,399,042	804,187
(1口当たり分配金)	円	(3,101)	(3,302)	(3,352)	(5,487)	(3,154)
うち利益分配金総額	千円	798,767	841,924	854,672	1,399,042	804,187
(1口当たり利益分配金)	円	(3,101)	(3,302)	(3,352)	(5,487)	(3,154)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

## 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

### (1) 新規物件取得（外部成長）について

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

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

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

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

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

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

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

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

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

### (2) 管理運営（内部成長）について

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

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

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

### (3) 財務戦略について

本投資法人は、中長期に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を優先し、資金調達環境の動向を注視しつつ、必要に応じて公募増資、借入金等の資金調達手段と資金調達コストのバランスを図ります。また、今後新規取得等の際に新規借入金を調達する際には、LTVをコントロールしながら、借入金利の固定化並びに借入期間の長期化及び分散化を図るとともに、さらなる強固なバンクフォーメーションの構築を進めます。

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

## 6 決算後に生じた重要な事実

### 資産の譲渡

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。

#### 【ホテルビスタプレミアム京都】

譲渡予定価格（注）	4,500,000千円
帳簿価額	3,580,774千円（2019年7月31日現在）
所在地	京都府京都市中京区河原町通六角西入ル松ヶ枝町457
資産の種類	不動産信託受益権
契約締結日	2019年8月27日
譲渡予定日	2019年10月31日
譲渡先	国内の特定目的会社ですが、譲渡先の同意を得られていないため開示していません。

（注）譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載していません。

## 投資法人の概況

## 1 出資の状況

期別	第4期 2017年7月31日	第5期 2018年1月31日	第6期 2018年7月31日	第7期 2019年1月31日	第8期 2019年7月31日
発行可能投資口総口数	□ 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	□ 257,584	254,974	254,974	254,974	254,974
出資総額（純額）（注）	百万円 31,897	31,597	31,597	31,597	31,597
投資主数	人 10,990	10,825	11,643	13,445	13,777

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

## 2 投資口に関する事項

2019年7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）	30,960	12.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	26,333	10.32
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	13,068	5.12
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,373	3.67
いちご株式会社	6,500	2.54
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.51
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	5,872	2.30
SIX SIS LTD.	5,133	2.01
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	3,835	1.50
CGML-LONDON EQUITY	3,477	1.36
合計	110,975	43.52

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

## 3 役員等に関する事項

（1）2019年7月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	宮下 修	宮下アソシエイツ合同会社 代表社員 株式会社速藤総合研究所 顧問	1,800
監督役員	飯田 善	飯田経営法律事務所 弁護士 株式会社スタッツインベストメントマネジメント 監査役 アーキアエナジー株式会社 社外監査役 株式会社西東京リサイクルセンター 監査役 メディケア生命保険株式会社 社外監査役 株式会社エクサウィザーズ 社外監査役	1,200
	鈴木 智子	鈴木智子公認会計士事務所 代表 特定非営利活動法人 ポジティブプラネットジャパン 監事 特定非営利活動法人 まちづくり情報センターかながわ 監事 ブルドックソース株式会社 社外取締役	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	7,520

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

## （2）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

## 4 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2019年7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7期(2019年1月31日)		第8期(2019年7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	3,912	7.0	3,911	6.6
	関東甲信越	1,505	2.7	1,503	2.5
	東京	5,320	9.5	5,311	9.0
	北陸・東海	9,801	17.5	9,801	16.5
	近畿	19,013	33.9	18,962	32.0
	中国・四国	6,494	11.6	8,032	13.6
	九州・沖縄	5,251	9.4	7,461	12.6
小計		51,299	91.5	54,984	92.8
預金・その他資産		4,785	8.5	4,239	7.2
資産総額計		56,084	100.0	59,223	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。

北海道・東北：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県  
 関東甲信越：神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、新潟県、長野県  
 東京：東京都  
 北陸・東海：富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県  
 近畿：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県  
 中国・四国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県  
 九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

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

## 2 主要な保有資産

2019年7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	7,695	8,057.26	8,057.26	100.0	10.2	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,345	11,599.63	11,599.63	100.0	8.5	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,553	4,891.84	4,891.84	100.0	5.3	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,987	2,721.70	2,721.70	100.0	5.3 (注4)	ホテル
ネストホテル那覇	3,802	9,240.20	9,240.20	100.0	6.8	ホテル
ホテルビスタプレミアム京都(注5)	3,580	3,867.66	3,867.66	100.0	4.2 (注4)	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,699	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注4)	ホテル
ネストホテル熊本	2,216	6,404.36	6,404.36	100.0	2.1 (注4)	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,153	5,734.93	5,734.93	100.0	7.5	ホテル
アーバイン広島エグゼクティブ	1,837	2,756.20	2,756.20	100.0	非開示 (注4)	ホテル
合計	37,873	60,529.44	60,529.44	100.0	49.9	

(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」、「ホテルビスタプレミアム京都」及び「ネストホテル熊本」については、ホテル賃料以外の開示について同意を得られていないため、これを除外した比率を記載しています(かかる比率は「合計」欄においても除外しています。)

(注5) 2019年8月27日付で売買契約を締結しています。前記「6 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください(以下同じです。)

## 3 組入資産明細

## (不動産等組入資産明細)

2019年7月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	
001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市下京区四条通 油小路東入傘鉾町59番他	不動産 信託受益権	4,891.84	4,350	4,553
002	ホテルビスタプレミアム京都	京都府京都市中京区河原町通 六角西入ル松ヶ枝町457	不動産 信託受益権	3,867.66	3,820	3,580
003	ホテルウィング インターナショナル名古屋	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番11号	不動産 信託受益権	5,255.66	2,880	2,699
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	2,690	2,153
005	チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市中央区博労町 二丁目3番8号	不動産 信託受益権	3,690.00	1,960	1,707
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	1,469
007	ホテルウィングインターナシ ョナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市長田区若松町 五丁目1番1号	不動産 信託受益権	4,540.90	1,800	1,424
008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市中央区南二条西 五丁目29番1他	不動産 信託受益権	5,638.78	1,900	1,466
009	ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市中央区大名二丁目8番12号	不動産 信託受益権	1,910.94	2,230	1,441
010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場 二丁目4番10号	不動産 信託受益権	8,057.26	7,550	7,695
011	コンフォートホテル 中部国際空港	愛知県常滑市セントレア四丁目2番3号	不動産 信託受益権	11,599.63	5,880	5,345
012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐谷南三丁目37番11号	不動産 信託受益権	2,721.70	4,370	3,987
013	ネストホテル那覇	沖縄県那覇市西一丁目6番1号	不動産 信託受益権	9,240.20	4,190	3,802
015	ネストホテル松山	愛媛県松山市二番町一丁目7番1号	不動産 信託受益権	6,671.94	2,020	1,664
016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町29番5号	不動産 信託受益権	853.00	1,440	1,323
017	コンフォートホテル岡山	岡山県岡山市北区丸の内一丁目1番13号	不動産 信託受益権	5,543.70	1,260	1,188
018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市北大通十三丁目1番1他	不動産 信託受益権	3,180.58	421	291
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	378	286
020	グランパーク・イン横浜	神奈川県横浜市西区北幸二丁目1番5号	不動産 信託受益権	1,183.26	1,550	1,503
021	アーバイン広島エグゼクティブ	広島県広島市東区若草町16番13号	不動産 信託受益権	2,756.20	2,080	1,837
022	コートホテル倉敷	岡山県倉敷市中央二丁目2番26号	不動産 信託受益権	3,964.19	2,070	1,812
023	ネストホテル熊本	熊本県熊本市中央区幸島町4番39号	不動産 信託受益権	6,404.36	2,440	2,216
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	1,730	1,529
合計				108,399.80	60,759	54,984

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

(注2) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第7期 自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日				第8期 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日				
	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	108,809	6.2	1	100.0	94,501	5.3
002	ホテルビスタプレミオ京都	3	100.0	80,209 (注2)	4.6 (注2)	3	100.0	75,000 (注2)	4.2 (注2)
003	ホテルウィング インターナショナル名古屋	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
004	ネストホテル札幌駅前	1	100.0	120,997	6.9	1	100.0	134,971	7.5
005	チサンイン大阪ほんまち	2	100.0	39,600 (注2)	2.3 (注2)	2	100.0	61,797 (注2)	3.5 (注2)
006	コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	3.2	1	100.0	55,361	3.1
007	ホテルウィングインターナ ショナル神戸新長田駅前	1	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	91,985	5.3	1	100.0	107,426	6.0
009	ヴァリエホテル天神	1	100.0	69,435	4.0	1	100.0	70,318	3.9
010	ネストホテル大阪心斎橋	1	100.0	199,862	11.5	1	100.0	181,999	10.2
011	コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	151,441	8.7	1	100.0	151,441	8.5
012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	101,048 (注2)	5.8 (注2)	8	100.0	94,494 (注2)	5.3 (注2)
013	ネストホテル那覇	1	100.0	157,136	9.0	1	100.0	121,998	6.8
014	スマイルホテル浅草 (注3)	—	—	17	0.0	—	—	—	—
015	ネストホテル松山	1	100.0	90,176	5.2	1	100.0	96,872	5.4
016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
017	コンフォートホテル岡山	1	100.0	45,914	2.6	1	100.0	45,900	2.6
018	コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	1.1	1	100.0	18,419	1.0
019	コンフォートホテル鈴鹿	1	100.0	15,442	0.9	1	100.0	15,442	0.9
020	グランパーク・イン横浜	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
021	アーバイン広島 エグゼクティブ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
022	コートホテル倉敷	1	100.0	63,096	3.6	1	100.0	86,586	4.8
023	ネストホテル熊本	—	—	—	—	2	100.0	37,933 (注2)	2.1 (注2)
024	ヴァリエホテル広島	—	—	—	—	1	100.0	166	0.0
—	その他 (注2)	—	—	336,409	19.3	—	—	339,036	18.9
	合 計	31	100.0	1,745,367	100.0	35	100.0	1,789,669	100.0

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

(注2) 「その他」は、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「グランパーク・イン横浜」及び「アーバイン広島エグゼクティブ」の収支状況、また「ホテルビスタプレミオ京都」、「チサンイン大阪ほんまち」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

(注3) 2018年8月1日付で譲渡しています。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細（不動産等組入資産明細）」に一括して記載しており、2019年7月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れは以下のとおりです。

(特定取引の契約額及び時価の状況表)

2019年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

## 保有不動産の資本的支出

## 1 資本的支出の予定

本投資法人が2019年7月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ヴァリエホテル広島	広島県広島市	バスルーム改修工事	自 2019年 7 月 至 2019年 9 月	56	—	—
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	ボイラー改修工事	自 2019年 10 月 至 2019年 10 月	26	—	—
コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	外壁改修工事	自 2019年 7 月 至 2019年 9 月	23	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	ボイラー改修工事	自 2019年 6 月 至 2019年 10 月	19	—	—
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	インバーター交換工事	自 2019年 11 月 至 2019年 12 月	5	—	—

## 2 期中の資本的支出

本投資法人が2019年7月31日現在保有する不動産等に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は256百万円であり、費用に区分された修繕費18百万円と合わせ、合計274百万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）
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	8階客室改装工事	自 2019年 6 月 至 2019年 7 月	39
コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	北棟外壁改修工事	自 2019年 3 月 至 2019年 5 月	34
ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	4階客室改装工事	自 2019年 6 月 至 2019年 7 月	23

## 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4期 自 2017年 2 月 1 日 至 2017年 7 月 31 日	第5期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月 31 日	第6期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月 31 日	第7期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月 31 日	第8期 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月 31 日
当期首積立金残高	125	125	167	175	213
当期積立額	113	116	344	330	244
当期積立金取崩額	113	74	337	291	308
次期繰越額	125	167	175	213	149

## 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7期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月 31 日	第8期 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月 31 日
(a) 資産運用報酬	312,144	237,365
(b) 資産保管手数料	4,176	4,206
(c) 一般事務委託手数料	18,824	17,298
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	47,500	27,984
合計	386,846	291,054

## 2 借入状況

2019年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2015年 11月30日	2,100	2,100	1.080 (注2)	2020年 11月30日	期日一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,837	1,837					
	株式会社新生銀行		787	787					
	株式会社りそな銀行		525	525					
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月17日	750	750	0.612	2020年 2月28日 (注3)			
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社新生銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社福岡銀行		100	100					
	株式会社西日本シティ銀行	100	100						
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月17日	1,750	1,750	0.907 (注2)	2023年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社新生銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2016年 8月17日	1,750	1,750	0.985 (注2)	2023年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社新生銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2017年 3月27日	450	450	0.562	2020年 2月28日 (注3)			
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月1日	400	400	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
	株式会社みずほ銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
	株式会社新生銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
	株式会社りそな銀行	2017年 8月1日	200	200	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
	株式会社福岡銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日			
株式会社西日本シティ銀行	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日				

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 11月30日	725	725	0.462	2020年 5月29日 (注3)	期日一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		175	175					
	株式会社三井住友銀行	2018年 11月30日	575	575	0.920 (注2)	2024年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行		537	537					
	株式会社新生銀行		237	237					
	株式会社りそな銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月25日	-	880	0.754 (注2)	2024年 4月30日			
	株式会社みずほ銀行		-	690					
	株式会社新生銀行		-	270					
	株式会社りそな銀行		-	230					
	株式会社西日本シティ銀行		-	150					
	株式会社三井住友銀行	2019年 7月19日	-	500	0.735 (注2)	2024年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行		-	400					
	株式会社あおぞら銀行		-	300					
	株式会社新生銀行		-	180					
株式会社りそな銀行	-		120						
合計			21,750	25,470					

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

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

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

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

### 3 投資法人債

該当事項はありません。

### 4 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価額 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価額 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ネストホテル熊本	2019年 4月25日	2,220	—	—	—	—
ヴァリエホテル広島	2019年 7月19日	1,500	—	—	—	—

(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

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

### 3 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価額又は譲渡価額 (百万円) (注1)	不動産鑑定 評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	ネストホテル熊本	2019年 4月25日	2,220	2,440	株式会社谷澤総合 鑑定所	2019年 3月1日
取得	ヴァリエホテル広島	2019年 7月19日	1,500	1,730	株式会社谷澤総合 鑑定所	2019年 4月1日

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

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

#### (2) その他

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

2019年2月1日から2019年7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

	売買金額等 (注2) (注3)	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
総額	3,720	－
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社西日本ホールディングス	2,220 (59.7%)	－ (－%)
合計	2,220 (59.7%)	－ (－%)

### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額A (百万円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 B/A (%)
		支払先	支払額B (百万円)	
地位譲渡報酬 (注4)	15	いちご地所株式会社	15	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。

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

(注4) ヴァリエホテル広島に係る信託受益権等売買契約の買主の地位を本投資法人が承継することを内容とした「地位譲渡契約」を2019年7月17日付でいちご地所株式会社との間で締結し、かかる契約上の地位を承継したことにより、取得価格の総額の1%に相当する手数料(15百万円)を同日付でいちご地所株式会社に支払い、当期において信託有形固定資産に計上しています。

## 5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 2 お知らせ

該当事項はありません。

### 3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### 5 その他

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

## Ⅱ. 貸借対照表

いちごホテルリート投資法人

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年 1 月31日)	当 期 (2019年 7 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,051,247	1,257,784
信託現金及び信託預金	2,114,319	2,142,812
営業未収入金	135,017	215,959
前払費用	146,721	157,630
未収消費税等	8,235	108,273
流動資産合計	4,455,541	3,882,460
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	16,800,821	18,616,074
減価償却累計額	△1,515,670	△1,821,072
信託建物 (純額)	15,285,150	16,795,001
信託構築物	7,742	8,792
減価償却累計額	△735	△1,015
信託構築物 (純額)	7,006	7,777
信託機械及び装置	51,391	53,713
減価償却累計額	△7,418	△10,243
信託機械及び装置 (純額)	43,973	43,469
信託工具、器具及び備品	206,593	249,731
減価償却累計額	△42,828	△62,879
信託工具、器具及び備品 (純額)	163,764	186,852
信託土地	35,799,233	37,951,447
信託建設仮勘定	1,448	2,443
有形固定資産合計	51,300,578	54,986,992
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	293,786	333,862
投資その他の資産合計	303,786	343,862
固定資産合計	51,604,365	55,330,854
繰延資産		
創立費	15,268	10,179
投資口交付費	8,988	502
繰延資産合計	24,256	10,682
資産合計	56,084,163	59,223,997

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2019年 1 月31日)	当 期 (2019年 7 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	224,572	190,821
1年内返済予定の長期借入金	—	4,200,000
未払金	292,669	272,712
未払費用	527	604
未払法人税等	942	871
未払消費税等	15,085	11,228
前受金	94,210	111,055
その他	6,324	7,967
流動負債合計	634,332	4,795,262
固定負債		
長期借入金	21,750,000	21,270,000
信託預り敷金及び保証金	703,095	751,777
資産除去債務	—	4,992
固定負債合計	22,453,095	22,026,769
負債合計	23,087,427	26,822,031
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 (△)	1,399,111	804,342
剰余金合計	1,399,111	804,342
投資主資本合計	32,996,735	32,401,965
純資産合計	※ 1 32,996,735	※ 1 32,401,965
負債純資産合計	56,084,163	59,223,997

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)		当 期 (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	1,721,699	※ 1	1,764,732
その他賃貸事業収入	※ 1	23,668	※ 1	24,937
不動産等売却益	※ 2	694,523		—
営業収益合計		2,439,891		1,789,669
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	479,360	※ 1	506,444
資産運用報酬		312,144		237,365
資産保管手数料		4,176		4,206
一般事務委託手数料		18,824		17,298
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		47,500		27,984
営業費用合計		866,206		797,498
営業利益		1,573,684		992,170
営業外収益				
受取利息		17		20
未払分配金戻入		—		148
受取保険金		13,352		2,790
還付加算金		—		12
営業外収益合計		13,370		2,972
営業外費用				
支払利息		97,013		100,449
融資関連費用		69,408		75,972
創立費償却		5,088		5,088
投資口交付費償却		15,650		8,485
営業外費用合計		187,160		189,995
経常利益		1,399,894		805,147
税引前当期純利益		1,399,894		805,147
法人税、住民税及び事業税		944		874
法人税等合計		944		874
当期純利益		1,398,949		804,272
前期繰越利益		161		69
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,399,111		804,342

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

いちごホテルリート投資法人

前期 (ご参考) (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)

(単位：千円)

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

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

当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	1,399,111	1,399,111
当期変動額					
剰余金の配当				△1,399,042	△1,399,042
当期純利益				804,272	804,272
当期変動額合計	—	—	—	△594,769	△594,769
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	804,342	804,342

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

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考) (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)	当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)																
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～58年	構築物	10～20年	機械及び装置	8～10年	工具、器具及び備品	3～15年	<p>(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～58年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～20年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～58年	構築物	10～20年	機械及び装置	8～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～58年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	8～10年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
建物	2～58年																	
構築物	10～20年																	
機械及び装置	8～10年																	
工具、器具及び備品	3～15年																	
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>	<p>(1) 創立費 定額法 (5年) により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 定額法 (3年) により償却しています。</p>																
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は2,679千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,334千円です。</p>																
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>																

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

(貸借対照表に関する注記)

前期 (ご参考) (2019年 1月31日)	当期 (2019年 7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 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)	当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入	賃貸料収入
計	計
1,721,699	1,764,732
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
19,079	18,140
その他収入	その他収入
4,588	6,796
計	計
23,668	24,937
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
1,745,367	1,789,669
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
18,612	17,404
水道光熱費	水道光熱費
19,886	18,954
信託報酬	信託報酬
8,193	8,589
減価償却費	減価償却費
308,764	328,558
修繕費	修繕費
16,501	18,648
公租公課	公租公課
102,866	110,272
損害保険料	損害保険料
2,628	2,696
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
1,906	1,319
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
479,360	506,444
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
1,266,007	1,283,224
※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	
スマイルホテル浅草	
不動産等売却収入	
2,700,000	
不動産等売却原価	
1,910,416	
その他売却費用	
95,060	
不動産等売却益	
694,523	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月31日)	当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7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
254,974口	254,974口



前期（ご参考）  
（自 2018年 8月 1日  
至 2019年 1月 31日）

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

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

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	703,095

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,051,247	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,114,319	—	—	—	—	—
合計	4,165,566	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	—	9,450,000	—	1,800,000	9,000,000	1,500,000
合計	—	9,450,000	—	1,800,000	9,000,000	1,500,000

当期

（自 2019年 2月 1日  
至 2019年 7月 31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年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	1,257,784	1,257,784	—
(2) 信託現金及び信託預金	2,142,812	2,142,812	—
資産合計	3,400,596	3,400,596	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	4,200,000	—
(4) 長期借入金	21,270,000	21,577,914	307,914
負債合計	25,470,000	25,777,914	307,914
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入を行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記（5）②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

当期  
(自 2019年 2月 1日  
至 2019年 7月 31日)

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

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

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています(上記(注1)(4)参照)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	751,777

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,257,784	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,142,812	—	—	—	—	—
合計	3,400,596	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	4,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	5,250,000	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000
合計	4,200,000	5,250,000	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)  
(自 2018年 8月 1日  
至 2019年 1月 31日)

当期  
(自 2019年 2月 1日  
至 2019年 7月 31日)

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

(単位：千円)

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

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権1物件(1,748,469千円)の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権1物件(1,910,416千円)の売却及び減価償却費によるものです。

(注3) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

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

(単位：千円)

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

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

(注2) 当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権2物件(3,752,660千円)の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

(注3) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

(資産の運用の制限に関する注記)

前期(ご参考)  
(自 2018年 8月 1日  
至 2019年 1月 31日)

当期  
(自 2019年 2月 1日  
至 2019年 7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 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	18,824	未払金	10,738
				信託報酬	1,993	—	—

当 期 (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
資産保管会社	みずほ信託銀行 株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	17,298	未払金	10,842
				信託報酬	2,174	営業未払金	26

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

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)	当 期 (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)
該当事項はありません。	<p>資産の譲渡</p> <p>規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。</p> <p><b>【ホテルビスタプレミオ京都】</b></p> <p>譲渡予定価格(注) 4,500,000千円</p> <p>帳簿価額 3,580,774千円 (2019年7月31日現在)</p> <p>所在地 京都府京都市中京区河原町通六角西入ル松ヶ枝町457</p> <p>資産の種類 不動産信託受益権</p> <p>契約締結日 2019年8月27日</p> <p>譲渡予定日 2019年10月31日</p> <p>譲渡先 国内の特定目的会社ですが、譲渡先の同意を得られていないため開示していません。</p> <p>(注) 譲渡予定価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。</p>

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)		当 期 (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)	
1口当たり純資産額	129,412円	1口当たり純資産額	127,079円
1口当たり当期純利益	5,486円	1口当たり当期純利益	3,154円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)	当 期 (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)
当期純利益	1,398,949千円	804,272千円
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	1,398,949千円	804,272千円
期中平均投資口数	254,974口	254,974口

	前期 (ご参考) (自 2018年 8月 1日 至 2019年 1月 31日)	当期 (自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日)
I 当期末処分利益	1,399,111,552円	804,342,009円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,399,042,338円 (5,487円)	804,187,996円 (3,154円)
III 次期繰越利益	69,214円	154,013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1,399,111,552円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,399,042,338円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を5,487円としました。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益804,342,009円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額804,187,996円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を3,154円としました。

独立監査人の監査報告書

2019年9月10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

齋藤 哲

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士

金子 勝彦

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、いちごホテルリート投資法人の2019年2月1日から2019年7月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

強調事項

「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は特定資産の譲渡に関す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 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)	当 期 (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 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	1,399,894	805,147
減価償却費	308,764	328,558
創立費償却	5,088	5,088
投資口交付費償却	15,650	8,485
受取利息	△17	△20
支払利息	97,013	100,449
営業未収入金の増減額 (△は増加)	82,184	△80,942
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△8,235	△100,037
前払費用の増減額 (△は増加)	△1,780	5,517
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△25,979	△56,501
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△67,599	△3,856
営業未払金の増減額 (△は減少)	32,033	△24,208
未払金の増減額 (△は減少)	79,386	△19,957
前受金の増減額 (△は減少)	△267,130	16,844
信託有形固定資産の売却による減少額	1,910,416	-
その他	6,509	△855
小計	3,566,198	983,712
利息の受取額	17	20
利息の支払額	△97,010	△100,373
法人税等の支払額	△951	△945
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,468,253	882,414
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	△1,995,129	△4,018,815
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	-	48,681
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,995,129	△3,970,133
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,250,000	3,720,000
長期借入金の返済による支出	△3,250,000	-
分配金の支払額	△854,391	△1,397,250
財務活動によるキャッシュ・フロー	△854,391	2,322,749
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	618,732	△764,969
現金及び現金同等物の期首残高	3,546,833	4,165,566
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 4,165,566	※ 1 3,400,596

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕 (参考情報)

	前 期 (ご参考) (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)	当 期 (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

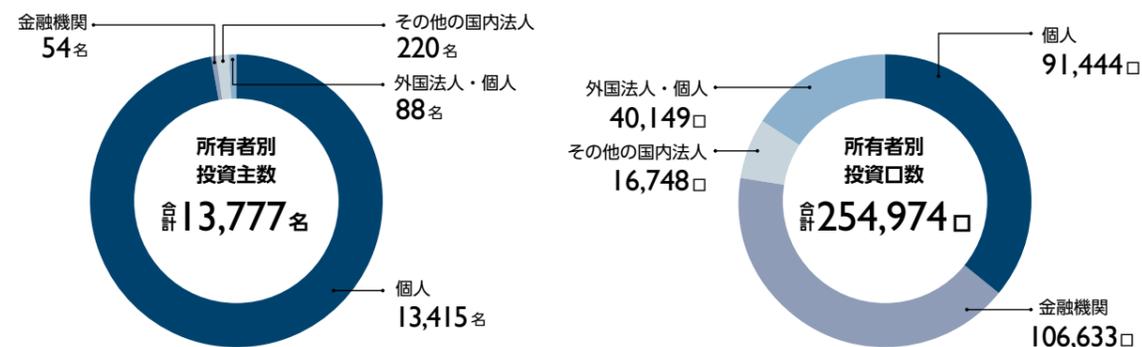
	前 期 (ご参考) (自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日)	当 期 (自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	2,051,247	1,257,784
信託現金及び信託預金	2,114,319	2,142,812
現金及び現金同等物	4,165,566	3,400,596

## 投資口・投資主情報

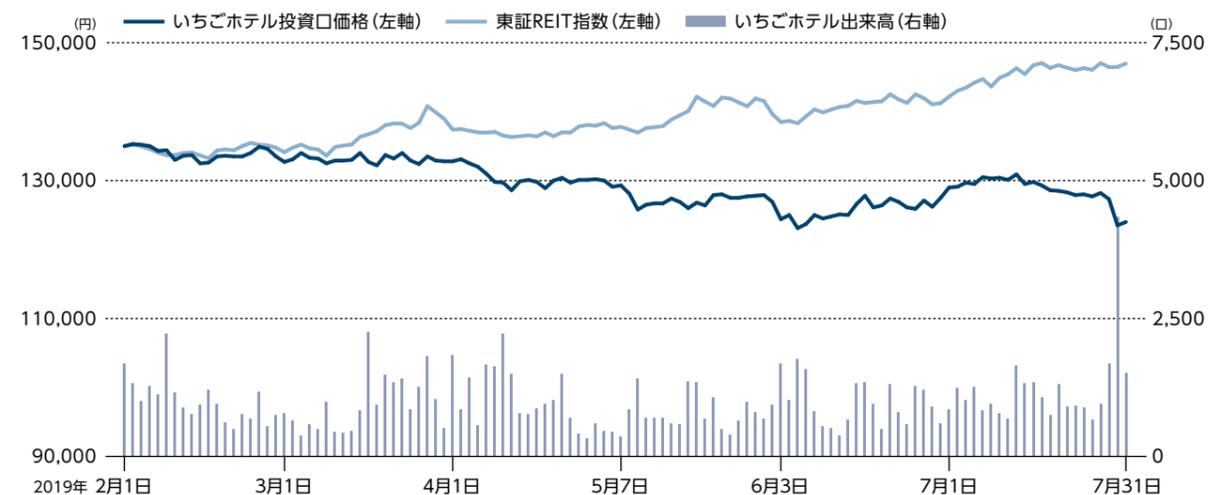
### 主要な投資主 (2019年7月31日現在)

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)	30,960	12.1%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,333	10.3%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	13,068	5.1%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,373	3.7%
5	いちご株式会社(スポンサー)	6,500	2.5%
6	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	6,424	2.5%
7	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	5,872	2.3%
8	SIX SIS LTD.	5,133	2.0%
9	モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	3,835	1.5%
10	CGML-LONDON EQUITY	3,477	1.4%
	合計	110,975	43.5%

### 投資主の状況 (2019年7月31日現在)



### 投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2019年2月1日(期初はじめの営業日)の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

## 投資主インフォメーション

### 投資主メモ

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

### 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

### [マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先]

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

### IRカレンダー

2019年7月期	決算期末	2019年7月31日	2020年1月期	決算期末	2020年1月31日
	決算発表	2019年9月12日		決算発表	2020年3月中旬
	分配金支払開始	2019年10月23日		分配金支払開始	2020年4月下旬

その他、各種個人投資家向けIRセミナー、フェア等に随時参加しています。詳細はホームページで告知しますので、是非ご参加ください。

### IRニュース配信サービスのお知らせ

#### www.ichigo-hotel.co.jp

いちごホテルリート投資法人では、ホームページを通じて、最新のお知らせ、決算情報、投資ホテルの情報等様々な有用な情報を公開しています。

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



本書の製作にあたって、次の配慮をしています。

