

不動産投資信託証券発行者名 いちごホテルリート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3463 U R L www.ichigo-hotel.co.jp
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 宮下 修
 資産運用会社名 いちご不動産投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表執行役社長 (氏名) 織井 渉
 問合せ先責任者 (役職名) 執行役財務本部副本部長 (氏名) 久保田 政範
 TEL (03) 3502-4892

有価証券報告書提出予定日 平成28年4月27日 分配金支払開始予定日 平成28年4月22日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年1月期の運用、資産の状況 (平成27年7月22日～平成28年1月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年1月期	197	-	102	-	66	-	65	-

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28年1月期	1,352	0.5	0.3	33.4

- (注1) 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。
 (注2) 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(48,260口)で除することにより算定しています。また、実際に運用を開始した日である平成27年11月30日時点为期首とみなして、日数による加重平均投資口数(136,230口)により算出した1口当たり当期純利益は479円です。
 (注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成27年11月30日時点为期首とみなして加重平均した自己資本額及び総資産額により、それぞれ算出しています。
 (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益における%表示は対前期増減率ですが、平成28年1月期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
28年1月期	471	65	0	0	99.9	0.5

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。平成28年1月期については、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。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年1月期	23,071	14,211	61.6	102,608

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
28年1月期	△571	△20,476	22,575	1,526

2. 平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）及び平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年7月期	730	268.9	423	311.9	341	415.1	340	421.0	2,455	0
29年1月期	755	3.5	444	5.0	361	6.1	360	6.1	2,606	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
（平成28年7月期）2,455円、（平成29年1月期）2,606円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	28年1月期	138,500口
② 期末自己投資口数	28年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信は、金融商品取引法に基づく監査手続の対象外であり、この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページに記載の「平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」及び9ページに記載の「平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

本投資法人は平成28年3月17日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。なお、当日使用する決算説明資料については、開催後速やかに開示するとともに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（平成27年10月26日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成27年10月26日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

いちごホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律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、いちご不動産投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人とし、また、いちごグループホールディングス株式会社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1期である当期は、公募増資及び第三者割当により、135,500口の新投資口を発行（発行総額13,845百万円）し、借入金（借入総額8,500百万円）による調達と併せて、9物件（取得価格20,410百万円）の取得を行いました。

(ロ) 投資環境と運用実績

日本経済は、政府の経済政策や日本銀行による金融政策を背景とした堅調な企業業績と雇用情勢の改善が続いており、個人消費も底堅く、緩やかな回復基調が続きました。観光産業においては、日本人レジャー需要が堅調に推移しており、また訪日外客数（インバウンド）は政府による観光立国推進政策や円安の影響等により、大幅に増加しております。平成27年（1月から12月までの1年間）のインバウンドは過去最高を記録した前年から約47%増加し19.7百万人（推計値）となりました。このような環境の下、本投資法人が保有するホテルにおいても業績の向上がみられました。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、平成27年7月の本投資法人の設立に際しての3,000口の発行で300百万円、同年11月に公募による新投資口129,000口の発行で13,181百万円、同年12月に第三者割当による新投資口6,500口の発行で664百万円を調達しました。この結果、平成28年1月31日現在の発行済投資口の総口数は138,500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8,500百万円（タームローンⅠ：借入額3,250百万円、最終返済期限平成30年11月 タームローンⅡ：借入額5,250百万円、最終返済期限平成32年11月）を調達しました。この結果、平成28年1月31日現在の借入金残高は8,500百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は36.8%となりました。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、平成28年1月期の実績として営業収入197百万円、営業利益102百万円、経常利益66百万円、当期純利益65百万円を計上しました。

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す。

当期の分配金は、当期末処分利益65百万円に対して、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65百万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471円としました。

② 次期の見通し

(イ) 新規物件取得（外部成長）について

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

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

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

また、本投資法人は上場以降、いちごグループ（注3）のソーシング力（注4）とサポート体制を最大限に活用し、積極的な外部成長による資産規模の拡大に併せて、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。

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）いちごグループホールディングス株式会社及びその連結子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

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

(ロ) 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再生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まいります。

（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。

（ハ）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。バンクフォーメーションについては、当期末現在のシンジケート団を中心としつつ、本投資法人の成長過程でさらに強固なバンクフォーメーションの構築を進めます。

（3）決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(4) 運用状況の見直し

平成28年7月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。平成28年7月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、7ページ記載の「平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、平成28年1月期から平成28年7月期の主な増減要因として、以下の要因を見込んでいます。

（営業収益以下、各利益の増加）

- ・ 想定保有物件の営業日数の増加による影響

平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）

営業収益	730百万円
営業利益	423百万円
経常利益	341百万円
当期純利益	340百万円
1口当たり分配金	2,455円
1口当たり利益超過分配金	—円

（注）上記予想数値は7ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものです。なお、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

また、平成29年1月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。平成29年1月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、9ページ記載の「平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、平成28年7月期から平成29年1月期の主な増減要因として、以下の要因を見込んでいます。

（営業収益以下、各利益の増加）

- ・ 想定保有物件の季節的変動要因による変動賃料額の増加による影響

平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）

営業収益	755百万円
営業利益	444百万円
経常利益	361百万円
当期純利益	360百万円
1口当たり分配金	2,606円
1口当たり利益超過分配金	—円

（注）上記予想数値は9ページ記載の前提条件の下に算出した現時点のものです。なお、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

平成28年7月期（平成28年2月1日～平成28年7月31日）における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																														
計算期間	・平成28年7月期（第2期） 平成28年2月1日～平成28年7月31日（182日）																																														
運用資産	・平成28年7月期（第2期）末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じない事を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。																																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益のうち賃貸事業収益については、本日現在有効な賃貸借契約を基に、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。 ・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 <p>[ポートフォリオ全体の指標]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成28年7月期 (第2期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%)</td> <td>91.2</td> </tr> <tr> <td>ADR (円)</td> <td>8,611</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。以下同じです。 客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)</p> <p>(注2)「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を、同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。</p> <p>[平成28年7月期の変動賃料等の内訳]</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料/ 最低保証賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>スマイルホテル京都四条</td> <td>30</td> <td>128</td> <td>158</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタプレミアオ京都</td> <td>75</td> <td>-</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌駅前</td> <td>31</td> <td>58</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>チサンイン大阪ほんまち</td> <td>36</td> <td>22</td> <td>58</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル浜松</td> <td>55</td> <td>-</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌大通</td> <td>23</td> <td>50</td> <td>74</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル天神</td> <td>21</td> <td>31</td> <td>53</td> </tr> <tr> <td>その他ホテル</td> <td>114</td> <td>17</td> <td>131</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>387</td> <td>308</td> <td>695</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1)ホテルウィングインターナショナル名古屋及びホテルサーブ神戸アスタの個別の賃料は、賃借人より開示の同意を得られていないため、その他ホテルとして合算で表示をしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他賃料 34百万円 (ホテルビスタプレミアオ京都及びチサンイン大阪ほんまちにおける店舗に係る賃料) 		平成28年7月期 (第2期)	客室稼働率 (%)	91.2	ADR (円)	8,611	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計	スマイルホテル京都四条	30	128	158	ホテルビスタプレミアオ京都	75	-	75	ネストホテル札幌駅前	31	58	89	チサンイン大阪ほんまち	36	22	58	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	23	50	74	ヴァリエホテル天神	21	31	53	その他ホテル	114	17	131	合計	387	308	695
		平成28年7月期 (第2期)																																													
	客室稼働率 (%)	91.2																																													
	ADR (円)	8,611																																													
	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計																																											
	スマイルホテル京都四条	30	128	158																																											
	ホテルビスタプレミアオ京都	75	-	75																																											
	ネストホテル札幌駅前	31	58	89																																											
	チサンイン大阪ほんまち	36	22	58																																											
	コンフォートホテル浜松	55	-	55																																											
ネストホテル札幌大通	23	50	74																																												
ヴァリエホテル天神	21	31	53																																												
その他ホテル	114	17	131																																												
合計	387	308	695																																												

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、101百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、48百万円が費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については、物件ごとに本投資法人の本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として65百万円を見込んでいます。 ・創立費及び投資口交付費の償却として16百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は8,500百万円です。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、本投資法人の発行済み投資口数は138,500口であり、平成28年7月末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程等、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																														
計算期間	・平成29年1月期（第3期） 平成28年8月1日～平成29年1月31日（184日）																																														
運用資産	・平成29年1月期（第3期）末までの間に運用資産の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じない事を前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。																																														
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業収益のうち賃貸事業収益については、本日現在有効な賃貸借契約を基に、テナント動向、市場動向等を勘案し算出しています。 ・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 <p>[ポートフォリオ全体の指標]</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年1月期 (第3期)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率 (%)</td> <td>90.5</td> </tr> <tr> <td>ADR (円)</td> <td>8,841</td> </tr> </tbody> </table> <p>[平成29年1月期の変動賃料等の内訳]</p> <p style="text-align: right;">(単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料/ 最低保証賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>スマイルホテル京都四条</td> <td>34</td> <td>151</td> <td>186</td> </tr> <tr> <td>ホテルビスタプレミアオ京都</td> <td>75</td> <td>14</td> <td>89</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌駅前</td> <td>32</td> <td>53</td> <td>86</td> </tr> <tr> <td>チサンイン大阪ほんまち</td> <td>36</td> <td>-</td> <td>36</td> </tr> <tr> <td>コンフォートホテル浜松</td> <td>55</td> <td>-</td> <td>55</td> </tr> <tr> <td>ネストホテル札幌大通</td> <td>23</td> <td>49</td> <td>72</td> </tr> <tr> <td>ヴァリエホテル天神</td> <td>24</td> <td>36</td> <td>61</td> </tr> <tr> <td>その他ホテル</td> <td>114</td> <td>19</td> <td>133</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">合計</td> <td>395</td> <td>325</td> <td>721</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) ホテルウィングインターナショナル名古屋及びホテルサーブ神戸アスタの個別の賃料は、賃借人より開示の同意を得られていないため、その他ホテルとして合算で表示をしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他賃料 34百万円 (ホテルビスタプレミアオ京都及びチサンイン大阪ほんまちにおける店舗に係る賃料) 		平成29年1月期 (第3期)	客室稼働率 (%)	90.5	ADR (円)	8,841	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計	スマイルホテル京都四条	34	151	186	ホテルビスタプレミアオ京都	75	14	89	ネストホテル札幌駅前	32	53	86	チサンイン大阪ほんまち	36	-	36	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	23	49	72	ヴァリエホテル天神	24	36	61	その他ホテル	114	19	133	合計	395	325	721
		平成29年1月期 (第3期)																																													
	客室稼働率 (%)	90.5																																													
	ADR (円)	8,841																																													
	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計																																											
	スマイルホテル京都四条	34	151	186																																											
	ホテルビスタプレミアオ京都	75	14	89																																											
	ネストホテル札幌駅前	32	53	86																																											
	チサンイン大阪ほんまち	36	-	36																																											
	コンフォートホテル浜松	55	-	55																																											
ネストホテル札幌大通	23	49	72																																												
ヴァリエホテル天神	24	36	61																																												
その他ホテル	114	19	133																																												
合計	395	325	721																																												
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、104百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税等の公租公課につきましては、48百万円が費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については、物件ごとに本投資法人の本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 																																														
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息及びその他融資関連費用として65百万円を見込んでいます。 ・創立費及び投資口交付費の償却として16百万円を見込んでいます。 																																														
借入金	・本書の日付現在、本投資法人の借入金残高は8,500百万円です。																																														

項目	前提条件
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人の発行済み投資口数は138,500口であり、平成29年1月末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配（1口当たり利益超過分配金）は現時点において行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の有価証券上場規程等、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	当期 (平成28年1月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	992,622
信託現金及び信託預金	533,849
営業未収入金	42,432
前払費用	57,801
未収消費税等	521,086
その他	11,922
流動資産合計	2,159,714
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	6,170,044
減価償却累計額	△49,963
信託建物（純額）	6,120,081
信託機械及び装置	2,220
減価償却累計額	△23
信託機械及び装置（純額）	2,196
信託工具、器具及び備品	5,275
減価償却累計額	△88
信託工具、器具及び備品（純額）	5,187
信託土地	14,515,032
有形固定資産合計	20,642,497
投資その他の資産	
敷金及び保証金	10,000
長期前払費用	147,228
投資その他の資産合計	157,228
固定資産合計	20,799,725
繰延資産	
創立費	45,799
投資口交付費	65,920
繰延資産合計	111,720
資産合計	23,071,160

（単位：千円）

当期
（平成28年1月31日）

負債の部	
流動負債	
営業未払金	40,555
未払金	24,752
未払費用	14,111
未払法人税等	937
前受金	28,256
その他	225
流動負債合計	108,839
固定負債	
長期借入金	8,500,000
信託預り敷金及び保証金	251,111
固定負債合計	8,751,111
負債合計	8,859,951
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	14,145,932
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	65,276
剰余金合計	65,276
投資主資本合計	14,211,208
純資産合計	※1 14,211,208
負債純資産合計	23,071,160

（2）損益計算書

（単位：千円）

	当期 自 平成27年 7月22日 至 平成28年 1月31日
営業収益	
賃貸事業収入	※1 192,936
その他賃貸事業収入	※1 5,013
営業収益合計	197,950
営業費用	
賃貸事業費用	※1 67,669
資産運用報酬	16,915
資産保管手数料	1,119
一般事務委託手数料	2,853
役員報酬	4,425
その他営業費用	2,225
営業費用合計	95,210
営業利益	102,740
営業外収益	
雑収入	0
営業外収益合計	0
営業外費用	
支払利息	14,111
融資関連費用	12,626
創立費償却	5,085
投資口交付費償却	4,702
営業外費用合計	36,525
経常利益	66,214
税引前当期純利益	66,214
法人税、住民税及び事業税	937
法人税等合計	937
当期純利益	65,276
前期繰越利益	-
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	65,276

(3) 投資主資本等変動計算書

当期（自 平成27年7月22日 至 平成28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		
当期首残高	-	-	-	-	-
当期変動額					
新投資口の発行	14,145,932			14,145,932	14,145,932
当期純利益		65,276	65,276	65,276	65,276
当期変動額合計	14,145,932	65,276	65,276	14,211,208	14,211,208
当期末残高	14,145,932	65,276	65,276	14,211,208	14,211,208

（4）金銭の分配に係る計算書

	当期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
I 当期末処分利益	65,276,796円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	65,233,500円 (471円)
III 次期繰越利益	43,296円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益65,276,796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65,233,500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471円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	当期 自 平成27年 7月22日 至 平成28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	66,214
減価償却費	50,074
創立費償却	5,085
投資口交付費償却	4,702
支払利息	14,111
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△42,432
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△521,086
前払費用の増減額 (△は増加)	△57,801
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△147,228
営業未払金の増減額 (△は減少)	15,118
未払金の増減額 (△は減少)	24,752
前受金の増減額 (△は減少)	28,256
その他	△11,696
小計	△571,928
営業活動によるキャッシュ・フロー	△571,928
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	△20,667,134
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	251,111
差入保証金の差入による支出	△10,000
創立費の支払による支出	△50,885
投資活動によるキャッシュ・フロー	△20,476,908
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	8,500,000
投資口の発行による収入	14,075,308
財務活動によるキャッシュ・フロー	22,575,308
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,526,471
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,526,471

- (6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～53年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>5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	2～53年	機械及び装置	8年	工具、器具及び備品	5年
建物	2～53年						
機械及び装置	8年						
工具、器具及び備品	5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>なお、平成27年11月27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。</p> <p>「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27年11月27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492,264千円であり、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、451,242千円少なく計上され、また経常利益及び税引前当期純利益は、41,022千円多く計上されています。</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</p> <p>保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は8,429千円です。</p>						
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3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。</p>						

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用していません。</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>6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託機械及び装置、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</p> <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜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。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当期 (平成28年1月31日)
50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	当期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃貸料収入	192,936
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	5,013
不動産賃貸事業収益合計	197,950
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
外注委託費	3,091
水道光熱費	5,013
信託報酬	1,121
減価償却費	50,074
修繕費	1,990
損害保険料	385
その他賃貸事業費用	5,992
不動産賃貸事業費用合計	67,669
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)	130,280

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	当期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	138,500口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	当期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
現金及び預金	992,622千円
信託現金及び信託預金	533,849千円
現金及び現金同等物	1,526,471千円

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28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	992,622	992,622	—
（2）信託現金及び信託預金	533,849	533,849	—
資産合計	1,526,471	1,526,471	—
（3）長期借入金	8,500,000	8,597,853	97,853
負債合計	8,500,000	8,597,853	97,853
（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（後記「デリバティブ取引に関する注記」参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（4）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 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	当期 (平成28年1月31日)
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（平成28年1月31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	992,622	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	533,849	—	—	—	—	—
合計	1,526,471	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日（平成28年1月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

当期（平成28年1月31日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

当期（平成28年1月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引 の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 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、「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(3)長期借入金の時価に含めて記載しています。

（税効果会計に関する注記）

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	当期 (平成28年1月31日)
繰延税金資産（流動）	
未払事業税損金不算入額	16千円
繰延税金資産小計	16千円
評価性引当額	△16千円
繰延税金資産合計	－千円
繰延税金資産の純額	－千円

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

	当期 (平成28年1月31日)
法定実効税率 (調整)	32.31%
支払分配金の損金算入額	△31.83%
その他	0.94%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.42%

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

用途		当期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
		貸借対照表計上額
ホテル	期首残高	－
	期中増減額	20,642,497
	期末残高	20,642,497
	期末時価	21,380,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）賃貸等不動産の期中増減額のうち、当期の主な増加理由は不動産信託受益権9物件（20,692,572千円）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。

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

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

（関連情報）

当期（自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日）

1. 製品及びサービスごとの情報

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

2. 地域ごとの情報

（1）営業収益

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

（2）有形固定資産

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

3. 主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	34,879	不動産賃貸事業
株式会社ビスタホテルマネジメント	35,722	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	31,286	不動産賃貸事業
株式会社フォーブス	26,341	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	当期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
1口当たり純資産額	102,608円
1口当たり当期純利益	1,352円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 自 平成27年7月22日 至 平成28年1月31日
当期純利益 (千円)	65,276
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	65,276
期中平均投資口数 (口)	48,260

（重要な後発事象に関する注記）
該当事項はありません。

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降平成28年1月31日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）

（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。

4. 役員の変動

役員の変動につきましては、決定した時点で適時開示しています。

5. 参考情報

(1) 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第1期（平成28年1月31日）	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	北海道	3,646	15.8
	東海	4,260	18.5
	近畿	11,317	49.1
	九州	1,416	6.1
小計		20,642	89.5
預金・その他資産		2,428	10.5
資産総額計		23,071	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。

北海道 : 北海道

東海 : 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

九州 : 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県

(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。

(2) 本投資法人の投資不動産

①取得価格、期末帳簿価格、期末評価額及び投資比率等

(平成28年1月31日現在)

ホテル タイプ (注1)	物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末帳簿価格 (百万円)	期末評価額 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	担保設定
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	001	スマイルホテル 京都四條	4,480	4,524	4,580	22.0	-
	002	ホテルビスタプレミアム京都	3,600	3,635	3,730	17.6	-
	003	ホテルウィングインターナ ショナル名古屋	2,670	2,697	2,760	13.1	-
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,182	2,220	10.6	-
	005	チサンイン 大阪ほんまち	1,630	1,650	1,720	8.0	-
	006	コンフォートホテル 浜松	1,550	1,563	1,640	7.6	-
	007	ホテルサーブ神戸アスタ	1,490	1,507	1,550	7.3	-
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,464	1,490	7.1	-
	009	ヴァリエホテル天神	1,380	1,416	1,690	6.8	-
合計			20,410	20,642	21,380	100.0	-

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

(注2) 「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社又は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3) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しています。

②所在地、面積、規模等

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

（平成28年1月31日現在）

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間 固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸 面積 (㎡) (注5)	総賃貸 可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	テナ ント 数	総客室数 (室)
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	001	スマイルホテル 京都四条	京都府 京都市	662.83	4,891.84	平成3年 1月	58	4,891.84	4,891.84	100.0	1	138
	002	ホテルピスタ プレミオ京都	京都府 京都市	1,004.91	3,867.66	平成20年 6月	150	3,867.66	3,867.66	100.0	3	84
	003	ホテルウィング インターナシヨ ナル名古屋	愛知県 名古屋市	603.37	5,255.66	昭和59年 10月	非開示	5,255.66	5,255.66	100.0	1	220
	004	ネストホテル 札幌駅前	北海道 札幌市	897.96	5,734.93	昭和59年 6月	62	5,734.93	5,734.93	100.0	1	162
	005	チサンイン 大阪ほんまち	大阪府 大阪市	596.21	3,568.32	昭和57年 10月	72	3,690.00	3,690.00	100.0	2	130
	006	コンフォート ホテル浜松	静岡県 浜松市	835.12	4,173.92	平成21年 9月	110	4,173.92	4,173.92	100.0	1	196
	007	ホテルサーブ 神戸アスタ	兵庫県 神戸市	838.88	4,540.90	平成20年 1月	非開示	4,633.16	4,633.16	100.0	1	133
	008	ネストホテル 札幌大通	北海道 札幌市	811.69	5,634.88	平成4年 8月	46	5,638.78	5,638.78	100.0	1	117
	009	ヴァリエホテル 天神	福岡県 福岡市	788.62	1,910.94	平成6年 3月	16	1,910.94	1,910.94	100.0	1	77
合計／平均			—	7,039.59	39,579.05	—	745	39,796.89	39,796.89	100.0	12	1,257

(注1) 「土地面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。

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

(注3) 「建築時期」は、不動産登記簿上の新築年月を記載しています。

(注4) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、「ヴァリエホテル天神」を除き、当該賃貸借契約に定める平成27年2月から平成28年1月までの年間固定賃料又は年間最低保証賃料の金額を記載しています。「ヴァリエホテル天神」については、平成27年9月24日付「定期建物賃貸借契約書」に基づき、平成27年10月から最低保証賃料が発生しているため、平成27年10月から平成28年1月までの最低保証賃料の金額を記載しています。「ホテルウィングインターナショナル名古屋」及び「ホテルサーブ神戸アスタ」については、賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。また、「ホテルピスタプレミオ京都」及び「チサンイン大阪ほんまち」については、店舗部分の賃料の開示について同意を得られていないため、これを除外した金額を記載しています（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。

(注5) 「総賃貸面積」は、平成28年1月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注6) 「総賃貸可能面積」は、平成28年1月31日現在における各保有不動産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。

(注7) 「稼働率」は、平成28年1月31日時点の稼働率を記載しています。

③不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が平成28年1月31日を価格時点として取得している各保有不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	不動産鑑定機関	鑑定評価額 (百万円)	積算価格 (百万円)	収益価格（百万円）						鑑定NOI 利回り (%) (注1)	償却後 NOI 利回り (%) (注2)
						直接還元法による価格	還元利回り (%)	DCF法による価格	割引率 (%)	最終還元利回り (%)	鑑定NOI (千円)		
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル 京都四条	株式会社 谷澤総合鑑定所	4,580	4,450	4,650	5.1	4,550	5.2	5.3	254,424	5.7	5.0
	002	ホテルビスタ プレミオ京都	大和不動産鑑定 株式会社	3,730	3,220	3,780	4.6	3,710	4.4	4.8	178,191	5.0	4.3
	003	ホテルウィング インターナショナル 名古屋	大和不動産鑑定 株式会社	2,760	2,090	2,790	5.2	2,750	5.0	5.4	158,461	5.9	5.4
	004	ネストホテル 札幌駅前	大和不動産鑑定 株式会社	2,220	928	2,230	5.7	2,220	5.5	5.9	149,022	6.9	5.8
	005	チサンイン 大阪ほんまち	大和不動産鑑定 株式会社	1,720	1,200	1,740	4.7	1,710	4.5	4.9	89,595	5.5	5.0
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,640	1,550	1,640	5.8	1,640	5.8	6.0	98,813	6.4	4.5
	007	ホテルサーブ 神戸アスタ	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,550	1,500	1,580	5.4	1,540	5.3 (1~3年目) 5.5 (4年目以降)	5.6	90,662	6.1	4.3
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動産鑑定 株式会社	1,490	1,150	1,480	5.6	1,490	5.4	5.8	99,985	6.9	4.9
	009	ヴァリエホテル 天神	一般財団法人 日本不動産研究所	1,690	1,020	1,710	4.9	1,670	4.7	5.1	91,840	6.7	5.7
合計/平均				21,380	17,108	21,600	-	21,280	-	-	1,210,996	5.9	5.0

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

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

償却後NOI利回り = 各保有不動産に係る（鑑定NOI - 減価償却費（※）） ÷ 当該保有不動産に係る取得価格
 なお、償却後NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

（※）定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

(注3) 不動産鑑定評価書における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所又は一般財団法人日本不動産研究所並びに本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

④主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の保有資産につき、平成28年1月31日現在で、総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	平成28年1月期固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡)	比率 (%)
ネストホテルジャパン 株式会社	ホテル運営	ネストホテル札幌駅前 ネストホテル札幌大通	9	8.0	11,373.71	28.6
株式会社フォーブス	ホテル運営	ホテルウィング インターナショナル 名古屋	非開示(注2)	-	5,255.66	13.2
株式会社ホスピタリティオペ レーションズ	ホテル運営	スマイルホテル 京都四条	7	6.1	4,891.84	12.3
有限会社ホテルテトラ	ホテル運営	ホテルサーブ 神戸アスタ	非開示(注2)	-	4,633.16	11.6
株式会社グリーンズ	ホテル運営	コンフォートホテル 浜松	18	15.7	4,173.92	10.5

(注1) ポートフォリオ全体の平成28年1月期の固定賃料の合計額に対する、各物件の平成28年1月期の固定賃料の占める割合を記載しています。

(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。

⑤個別信託不動産の収支状況

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

(単位：千円)

物件番号	ポート	1	2	4	5	6	8
物件名	フォリオ 合計	スマイルホテル 京都四条	ホテルビスタ プレミオ京都	ネストホテル 札幌駅前	チサンイン大 阪ほんまち	コンフォート ホテル浜松	ネストホテル 札幌大通
①不動産運用 収益合計	197,950	34,879	25,446	16,922	12,200	18,761	14,364
固定賃料	119,616	7,292	25,416	7,089	12,200	18,761	2,427
変動賃料	66,870	27,586	30	9,832	-	-	11,937
その他賃料	11,463	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	17,595	899	776	4,128	506	426	3,771
外注委託費	3,091	303	599	303	348	303	303
保険料	385	55	37	53	36	34	56
修繕費	1,990	420	-	645	-	-	553
その他費用	12,127	120	139	3,126	121	87	2,858
③NOI (①-②)	180,355	33,980	24,670	12,793	11,693	18,335	10,592
④減価償却費	50,074	7,540	6,273	6,013	2,098	7,296	7,082
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	130,280	26,439	18,397	6,780	9,595	11,038	3,509

(単位：千円)

物件番号	9	
物件名	ヴァリエホテル 天神	その他 (注)
①不動産運用 収益合計	19,270	56,104
固定賃料	7,794	38,633
変動賃料	11,475	6,008
その他賃料	-	11,463
②不動産運用 費用合計	722	6,364
外注委託費	303	626
保険料	19	91
修繕費	-	372
その他費用	399	5,274
③NOI (①-②)	18,548	49,740
④減価償却費	3,442	10,327
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	15,105	39,412

(注) 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」及び「ホテルサーブ神戸アスタ」の収支状況、また「ホテルビスタプレミオ京都」及び「チサンイン大阪ほんまち」の店舗部分の収支状況の合計数値を記載しており、賃借人より各当該物件の個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

なお、「その他」に記載のNOI及び減価償却費のうち、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」のNOIは25,844千円、減価償却費は3,821千円、また「ホテルサーブ神戸アスタ」のNOIは17,446千円、減価償却費は6,506千円です。

⑥個別信託不動産の運営実績

1 スマイルホテル京都四条

運営実績														
	平成27年												平成28年 1月	累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
客室稼働率 (%)	100.1	100.2	100.1	100.1	100.1	100.3	100.2	100.3	100.1	100.0	100.2	100.0	100.1	
ADR (円)	7,427	11,087	18,181	11,793	6,706	9,788	11,190	11,199	15,014	20,892	9,901	6,604	11,655	
RevPAR (円)	7,433	11,105	18,198	11,810	6,711	9,813	11,213	11,234	15,032	20,902	9,917	6,606	11,671	
売上高 (百万円)	31	50	79	54	30	45	50	49	67	89	45	30	619	

2 ホテルビスタプレミアオ京都

運営実績														
	平成27年												平成28年 1月	累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
客室稼働率 (%)	91.1	94.1	93.1	93.3	85.0	90.9	93.8	93.1	93.2	95.1	85.3	80.1	90.7	
ADR (円)	9,262	12,898	16,619	13,109	8,980	11,432	11,839	11,685	13,809	19,606	12,521	10,487	12,775	
RevPAR (円)	8,435	12,135	15,472	12,228	7,633	10,388	11,107	10,883	12,865	18,649	10,675	8,405	11,581	
売上高 (百万円)	21	33	41	34	21	29	31	29	36	49	29	23	378	

3 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績														
	平成27年												平成28年 1月	累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	93.8	87.1	90.4	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,839	5,222	5,542	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,475	4,549	5,012	
売上高 (百万円)	39	46	43	42	40	43	45	44	47	44	42	36	510	

(注) 賃借人より売上高以外の平成27年11月以前の運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

4 ネストホテル札幌駅前

運営実績														
	平成27年												平成28年 1月	累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
客室稼働率 (%)	98.7	97.8	95.8	98.3	98.1	98.4	98.3	97.9	84.3	77.5	92.5	86.3	93.6	
ADR (円)	8,892	4,960	4,321	6,758	9,065	11,624	11,009	10,448	8,178	6,117	6,750	5,563	7,866	
RevPAR (円)	8,778	4,853	4,138	6,643	8,893	11,439	10,823	10,229	6,893	4,740	6,244	4,799	7,365	
売上高 (百万円)	50	38	35	44	55	70	64	60	47	34	46	34	577	

5 チサンイン大阪ほんまち

運営実績														
	平成27年												平成28年 1月	累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月			
客室稼働率 (%)	86.4	93.8	88.9	85.7	85.6	89.9	93.5	89.2	92.4	90.3	87.9	91.2	89.6	
ADR (円)	6,950	7,008	8,164	7,996	7,697	8,793	9,368	8,972	9,209	8,962	9,241	8,806	8,450	
RevPAR (円)	6,005	6,574	7,258	6,853	6,588	7,901	8,759	8,006	8,512	8,095	8,127	8,031	7,573	
売上高 (百万円)	22	26	28	28	26	32	35	31	34	32	33	32	359	

6 コンフォートホテル浜松

運営実績														
	平成27年												平成28年	累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	69.8	69.8
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,817	5,817
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,061	4,061
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	25

(注) 賃借人より平成27年12月以前の運営実績の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

7 ホテルサーブ神戸アスタ

運営実績														
	平成27年												平成28年	累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

8 ネストホテル札幌大通

運営実績														
	平成27年												平成28年	累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	97.4	96.1	93.5	97.6	97.1	96.7	96.6	97.0	94.7	84.4	92.8	95.0	94.9	
ADR (円)	11,197	5,909	5,072	8,270	11,228	14,648	14,403	12,979	10,474	7,372	7,964	6,704	9,728	
RevPAR (円)	10,906	5,680	4,741	8,072	10,898	14,172	13,919	12,583	9,919	6,219	7,391	6,367	9,232	
売上高 (百万円)	40	25	21	34	42	56	55	48	40	25	31	27	444	

9 ヴァリエホテル天神

運営実績														
	平成27年												平成28年	累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	94.4	87.5	86.8	94.6	93.9	94.0	93.2	91.6	93.0	90.2	85.8	85.0	90.8	
ADR (円)	7,211	7,063	6,799	8,663	7,074	8,153	8,191	9,073	8,743	10,129	9,556	8,434	8,301	
RevPAR (円)	6,810	6,184	5,905	8,199	6,648	7,665	7,642	8,311	8,131	9,133	8,203	7,173	7,539	
売上高 (百万円)	16	14	10	13	16	20	19	20	21	22	21	18	210	

(注1) 「運営実績」は、過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が物件を取得したのはいずれも平成27年11月30日となります。

なお、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「コンフォートホテル浜松」及び「ホテルサーブ神戸アスタ」については、賃借人に過去の運営実績等の開示について同意を得られていない期間があるため、当該期間に関しては非開示としています。

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

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

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

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

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

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

(注6) 「累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、平成27年2月から平成28年1月までの期間の通算の値を、「売上高」については、平成27年2月から平成28年1月までの期間の合計値を記載しています。

⑦ポートフォリオの概況

以下は、取得資産に係る本書の日付現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

(イ) 用途別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
ホテル				
宿泊主体・特化型ホテル	9	20,410	100.0	5.9
合計	9	20,410	100.0	5.9

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

(ロ) 地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
北海道	2	3,610	17.7	6.9
東海	2	4,220	20.7	6.1
近畿	4	11,200	54.9	5.5
九州	1	1,380	6.8	6.7
合計	9	20,410	100.0	5.9

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

⑧資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成28年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている平成28年7月期及び平成29年1月期の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（10百万円を超えるもの）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	既支出総額
チサンイン大阪ほんまち	大阪府大阪市	客室改装及びバスルーム改装	自 平成28年10月 至 平成28年12月	50	—	—
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	全室客室改装及びバスルーム改装	自 平成28年6月 至 平成28年10月	20	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	ツインルーム（12室） 客室改装及びトリプル ルーム化	自 平成28年4月 至 平成28年4月	16	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	客室増室工事（2室）	自 平成28年5月 至 平成28年7月	16	—	—
スマイルホテル京都四条	京都府京都市	客室増室工事（2室）	自 平成28年6月 至 平成28年8月	15	—	—
ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	空調更新工事	自 平成28年3月 至 平成28年4月	14	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成28年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（10百万円を超えるもの）は以下のとおりです。当期の資本的支出は25百万円であり、費用に区分された修繕費1百万円と合わせ、合計27百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	朝食会場改修工事	自 平成28年1月 至 平成28年1月	17	17	17