



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



「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度

優待対象者

2022年1月末日時点の投資主様（応募対象試合がある場合において、2022年5月1日から2022年10月末日までご応募可能）

※2021年7月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2022年4月末日までとなります。

応募方法

- ①「いちご」リーグ株主・投資主優待サイト（www.ichigo-jleague.jp）より、2022年5月1日以降に新規登録の手続きをお願いいたします。
なお、2021年7月末日時点の投資主様で、2022年1月末日時点まで継続保有されており、すでに優待サイトへのご登録を完了されている方は、新規登録は不要です。（新規登録お手続きの詳細は優待サイトにてご確認ください。）
- ② 優待サイトの新規登録には、「保有発行体」「投資主番号」「郵便番号」が必要になります。
「保有発行体」は、「いちごホテルリート投資法人（証券コード3463）」をご選択ください。
「投資主番号」は、本資産運用報告に同封の「分配金計算書」右上に記載されております。
「郵便番号」は、2022年1月末日時点の投資主名簿に記載されたものになります。
- ③ 新規登録完了後は、優待サイトにログインし、「チケット検索」画面よりご希望の試合にご応募ください。

いちご」リーグ
株主・投資主
優待サイト



www.ichigo-jleague.jp

注意事項

- 応募可能期間中、応募対象試合がある場合において、同日につき、J1・J2・J3それぞれ1試合へのご応募が可能です。（応募対象試合は、優待サイトにてご確認ください。）
- 「いちご」リーグ株主・投資主優待サイト」は、応募可能期間終了後（権利失効後）も3か月間はログイン、閲覧が可能です。閲覧可能期間は、応募履歴等をご確認いただけます。
- その他やむを得ず、本優待が終了、延期となる場合がございます。予めご了承ください。

Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation

3463



ザ・ワンファイブガーデン倉敷

第13期 資産運用報告 | 自2021年8月1日 至2022年1月31日 |



いちごホテルリート投資法人

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

「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度



JOIN
and
ENJOY

みんなで
Jリーグを応援しよう!!

いちごJリーグ
株主・投資主優待



いちごJリーグ
株主・投資主
優待サイト

www.ichigo-jleague.jp



※本優待に関する詳細は、
裏表紙をご覧ください。

いちごホテルのスポンサーである、いちご株式会社は、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくるというJリーグの理念を心から共有し、2019年シーズンよりJリーグの「トップパートナー」となりました。Jリーグとのパートナーシップにより、豊かさ溢れる地域社会に取り組むとともに、いちごおよびいちごホテルを含む3投資法人をご支援いただく株主・投資主の皆様にもJリーグの試合をお楽しみいただきたく、Jリーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちごJリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。

試合チケットはご希望のご住所に送付させていただきますので、ご家族、ご友人へのプレゼントにもご活用いただけます。



日本を世界一豊かに。

私たちは、人々の豊かな暮らしを支える
「サステナブルインフラ企業」です。

いちご社員
三宅宏実

サステナブルインフラ
いちご

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、
一期一会のもつ「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。

ご挨拶



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
代表取締役社長執行役員

岩井 裕志

「安定した運営ならびに 環境に配慮した取り組みの推進」

はじめに、2022年3月に発生いたしました福島県沖を震源とする地震により被災された皆様に心よりお見舞い申し上げます。また、新型コロナウイルス感染症に罹患された方々および関係者の皆様、感染症の拡大により影響を受けられている皆様に、心よりお見舞い申し上げます。

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
さて、ここに2022年1月期(2021年8月1日～2022年1月31日)の運用状況と決算概況について、ご報告申し上げます。

当期におきましても、新型コロナウイルス感染症(以下、「コロナ」)拡大の影響により、ホテル市況は厳しい状況が続いておりますが、観光・宿泊需要は徐々に回復の傾向が見られます。本投資法人が保有するホテルの運用実績は、分散効果やホテル・オペレーターのレベニュー・マネジメントの効果により、前年を上回る実績を上げることができました。

その結果、当期の決算は、営業収益1,125百万円、営業利益472百万円、経常利益274百万円、当期純利益342百万円を計上し、1口当たり分配金は1,345円となり、2021年9月に発表した期初予想を621円(85.8%)上回り、さらに2022年1月に発表した修正予想を237円(21.4%)上回りました。

本投資法人は、「サステナビリティ経営」の実現に向けた取り組みの一つとして、保有ホテルで消費する電力を100%再生可能エネルギーに切り替えることを目標としており、当期は全9ホテルで切り替え手続きが完了し、そのうちコンフォートホテル鈴鹿およびホテルエミット渋谷の2ホテルで再生可能エネルギーの受電を開始いたしました。残りのホテルについてもホテル・オペレーターと協議を進め、順次切り替えを行うことを検討し、事業活動による消費電力の脱炭素化を進めていきたいと考えております。また、将来的な収益拡大に向けた取り組みとして、チサンイン大阪ほんまち、コートホテル倉敷のオペレーターを博多ホテルズに変更し、2021年9月より「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、2022年2月より「ザ・ワンファイブガーデン倉敷」としてそれぞれリニューアルオープンいたしました。さらに、投資主優待制度(宿泊代金割引)では新たに株式会社ホスピタリティオペレーションズも参加することとなり、対象ホテルが全205ホテルにまで拡大しております。この取り組みにより、投資主の皆様へ感謝をお伝えするとともに、コロナの影響を受ける国内ホテル業界の支援につなげていきたいと考えております。

ホテルを取り巻く環境は依然として厳しい状況が続いておりますが、いちごホテルは、より中長期目線に立った最適な運用を行い、感染拡大防止に向けて各オペレーターと連携し、回復が期待されるレジャー需要の取り込み強化や運営費用の低減を図り、収益の改善および社会への貢献に取り組んでまいります。

いちごホテルにおきましては、投資主の皆様からのご信頼とご期待に応えられるよう、これまで培ってきたいちごの「心築(しんちく)」技術および強力な運用体制を活用し、安定性に重点を置いたポートフォリオ運営を通じて、投資主価値の最大化を図ってまいります。

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

目次

2	ご挨拶	9	サステナビリティへの取り組み	42	V. 注記表
3	決算ハイライト	11	ポートフォリオの概要	56	VI. 金銭の分配に係る計算書
4	ホテル運営実績	13	保有ホテル紹介(変動賃料)	57	VII. 会計監査人の監査報告書
5	安定した運営に向けた取り組み	19	I. 資産運用報告	59	VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)
7	財務ハイライト	37	II. 貸借対照表	61	投資口・投資主情報
8	2022年7月期／2023年1月期 業績予想	39	III. 損益計算書	62	投資主インフォメーション
		40	IV. 投資主資本等変動計算書		

決算ハイライト

当期純利益、分配金ともに2022年1月発表の修正予想を上回る

	2022年1月期実績	説 明
当期純利益	342百万円 (修正予想比+60百万円、+21.3%)	3ホテルにて変動賃料が発生 2021年9月発表当初予想比+158百万円、+85.9%
RevPAR	3,112円(変動賃料15ホテル) (修正予想比-91円、-2.8%)	稼働率 68.8%(予想66.7%) ADR 4,522円(予想4,802円)
NOI	938百万円 (修正予想比+66百万円、+7.6%)	営業収益は修正予想比+23百万円、+2.1% コロナ対策費未使用に伴う営業費用減少
1口当たりFFO ^(※1)	2,471円 (前年同期比+309円、+14.3%)	NOIの増加に伴いFFOが増加
1口当たり分配金	1,345円 (修正予想比+237円、+21.4%)	営業収益増が分配金増加に寄与 2021年9月発表当初予想比+621円、+85.8%
1口当たりNAV ^(※2)	128,766円 (前期比-241円、-0.2%)	含み益合計額 12.9億円

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

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

2022年1月期 決算概要

(単位：百万円)

	2021年1月期 実績	2022年1月期 実績 (A)	2022年1月発表 修正予想 (B)	予想差異 (A) - (B)	【ご参考】 2021年9月発表 当初予想
営業収益	1,035	1,125	1,102	+23	1,007
ホテル変動賃料	-3	147	124	+23	33
ホテル固定賃料	993	933	933	+0	933
その他	45	44	44	+0	44
営業費用	626	653	687	-34	670
修繕費	43	34	36	-2	36
減価償却費	341	355	351	+4	351
営業利益	409	472	414	+58	336
経常利益	210	274	209	+65	111
当期純利益	209	342	282	+60	184
1口当たり分配金 (DPU)	823円	1,345円	1,108円	+237円	724円
1口当たりFFO	2,162円	2,471円	-	-	-
NOI	844	938	872	+66	777
償却後NOI	503	583	521	+62	425
資本的支出 (CAPEX)	123	206	388	-182	388
帳簿価額	52,076	51,915	-	-	-

ホテル運営実績

ホテル運営実績 | 第13期(2021年8月～2022年1月) |

●変動賃料導入ホテル(全15ホテル)

	2020年8月 ～2021年1月	2021年8月 ～2022年1月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年8月～2020年1月
客室売上高(百万円)	848	1,330	+482	+56.8%	2,538
売上高(百万円)	964	1,483	+519	+53.8%	2,853
RevPAR(円)	2,408	3,112	+704	+29.2%	6,166
客室稼働率	54.9%	68.8%	+13.9%	+25.3%	84.4%
ADR(円)	4,383	4,522	+138	+3.2%	7,302

●ポートフォリオ全体(21ホテル)

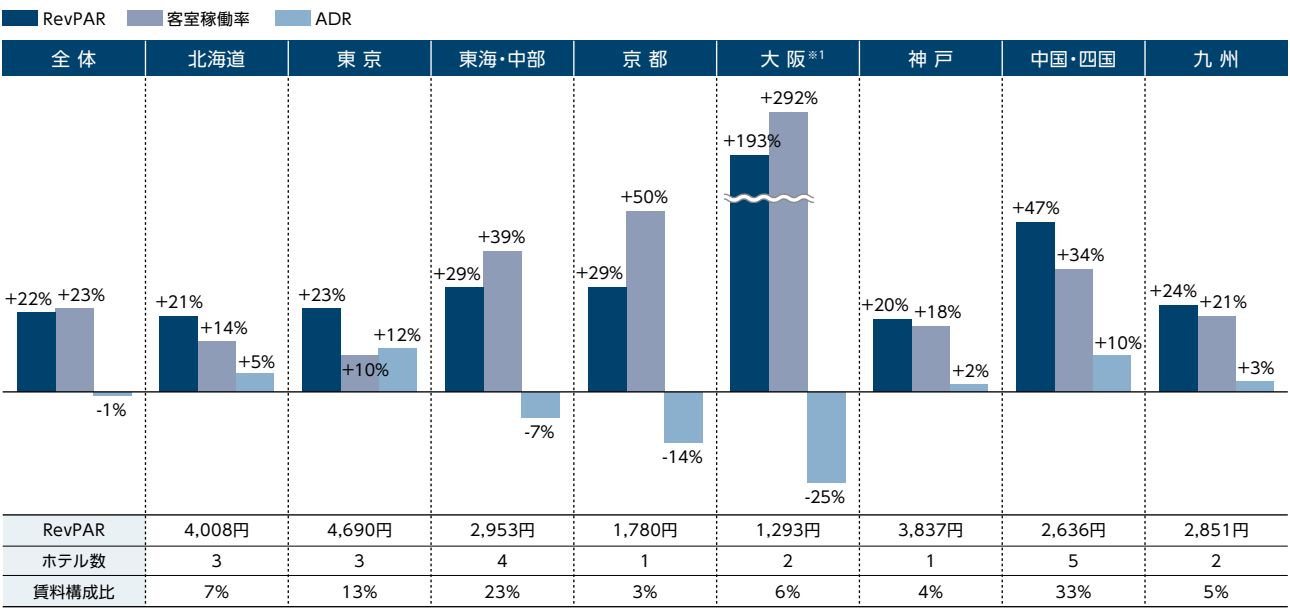
	2020年8月 ～2021年1月	2021年8月 ～2022年1月	前年同期比	増減率	【ご参考】 2019年8月～2020年1月
客室売上高(百万円)	1,330	1,883	+553	+41.6%	3,645
売上高(百万円)	1,458	2,049	+591	+40.5%	3,990
RevPAR(円)	2,523	3,088	+565	+22.4%	6,136
客室稼働率	52.3%	64.4%	+12.1%	+23.2%	83.8%
ADR(円)	4,828	4,795	-33	-0.7%	7,322

※カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外

※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

宿泊需要の回復は力強くなってきている

ホテル指標の地域別対前年同期比 (2021年8月～2022年1月)



※1 ネストホテル大阪心斎橋は2020年4月17日から11月19日、2021年1月13日から3月末日、同年4月18日から8月6日まで閉館、

ザ・ワンファイブ大阪堺筋(旧チサンイン大阪ほんまち)は2020年4月17日から2021年8月末日まで閉館

※2 カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは集計対象外

※3 賃料構成比は2022年1月期のホテル賃料実績合計に対する割合

安定した運営に向けた取り組み

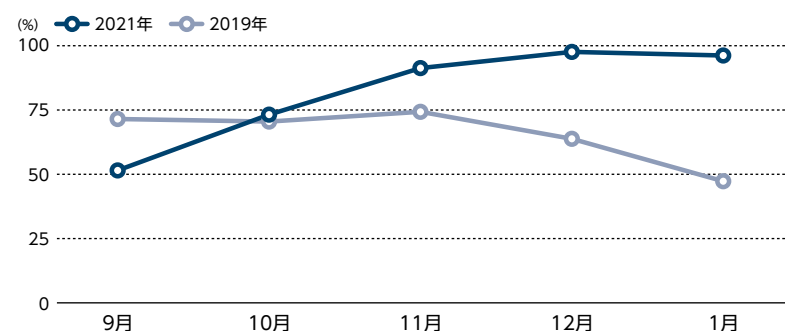
収益拡大に向けた取り組み(オペレーターの変更)

ザ・ワンファイブ大阪堺筋(旧チサンイン大阪ほんまち)



- 契約終了に伴い、外部オペレーターからいちごグループのオペレーター(博多ホテルズ)へ変更
- 「The OneFive Osaka Sakaisuji(ザ・ワンファイブ大阪堺筋)」にリブランド
- 2021年9月のリブランド以降、稼働率は順調に推移

リブランド前後の稼働率推移



※ 2020年9月から2021年1月は閉館していたため、集計対象外

ザ・ワンファイブガーデン倉敷(旧コートホテル倉敷)

- 契約終了に伴い、外部オペレーターからいちごグループのオペレーター(博多ホテルズ)へ変更
- 2022年2月、「The OneFive Garden Kurashiki(ザ・ワンファイブガーデン倉敷)」にリブランド
- スポンサーと協働し、さらなる収益拡大を図る



スポンサーサポートを通じた安定性のさらなる強化

博多ホテルズ(いちご100%連結子会社)

- 博多エリアを中心に全国で14ホテルを運営し、AIレベニューマネジメントシステム(PROPERA)に強みを持つ、いちごグループのホテルオペレーター
- 岡山、福岡天神、大阪堺筋に続き、コートホテル倉敷のオペレーターを2022年2月に変更(新ホテル名:ザ・ワンファイブガーデン倉敷)
- オペレーターの選定にあたり、経済条件等を勘案した賃料の提案といった、迅速な連携が可能
- コロナの影響を受ける状況下、オペレーター不在リスクを回避

「サステナビリティ経営」の実現に向けた取り組み

保有する不動産が環境に与える影響への配慮を強化

各種環境認証の取得

- ホテルエミット渋谷(BELS、4つ星★★★★)
- 2021年よりGRESBリアルエステイト評価へ参加「GRESBレーティング」で「2 Star」を取得「Green Star」の評価を獲得
- 2022年4月以降、2ホテルで省エネ診断実施予定



環境に配慮した省エネルギー工事の実施

- 照明のLED化、空調設備更新、給湯設備更新、水栓更新、温水洗浄便座更新など2020年8月から2021年7月までに実施した省エネ関連工事は68件
- 工事費全体(資本的支出+修繕費)の約25%が省エネ関連工事

エネルギー消費量および削減目標の開示

- 2023年1月までにいちごホテルのホームページにて、エネルギー消費量および削減目標の開示を目指す

消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え

- 2022年1月期は9ホテルにて切り替え手続きが完了し、うち2ホテル(コンフォートホテル鈴鹿、ホテルエミット渋谷)で再生可能エネルギーの受電を開始
- 残りの14ホテルにおいても順次切り替え予定

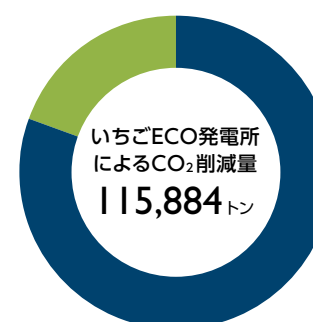


「RE100」の概要 世界で影響力のある企業が、自らの事業で使用する電力を、発電時にCO₂を排出しない太陽光、風力、水力、バイオマスなどの再生可能エネルギーで100%調達することにコミットし、将来的に脱炭素(カーボンニュートラル)社会に移行することを目的とする国際的イニシアティブです。いちごホテルのスポンサーであるいちご株式会社は、サステナブルな社会の実現を目指して、2021年2月に「RE100」に加盟し、「2025年までに事業活動で消費する電力を100%再生可能エネルギーにする」ことを目標に、脱炭素社会を目指してまいります。

いちごグループにおけるESGの取り組み いちごのサステナブル経営

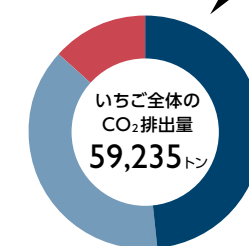
カーボンニュートラルに向けた体制構築 クリーンエネルギー事業拡大による、 環境課題へのさらなる貢献

2021年2月期実績



■ いちご(93,526トン)
■ いちごグリーン(22,357トン)

コロナ前排出量との比較でも
削減量が超過
(2020年2月期の排出量75,807トン)



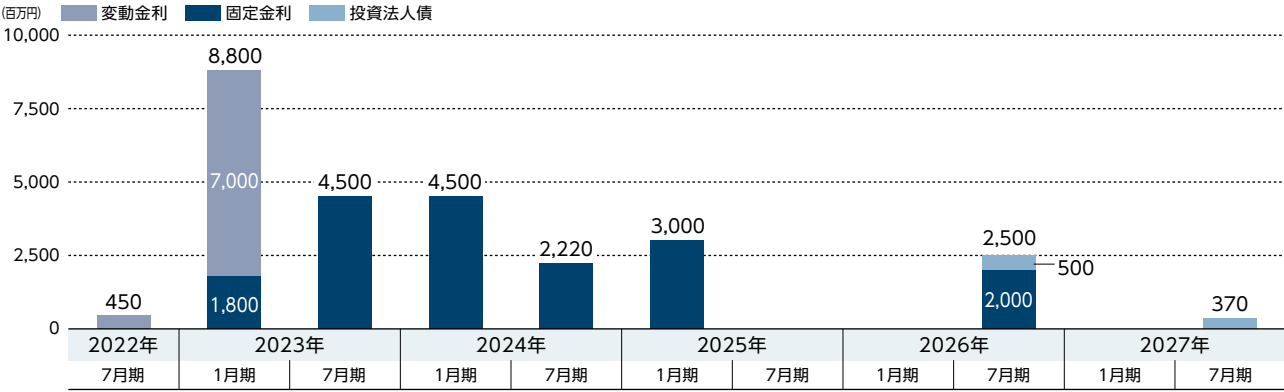
■ いちご(28,763トン)
■ いちごオフィス(22,727トン)
■ いちごホテル(7,745トン)

財務ハイライト

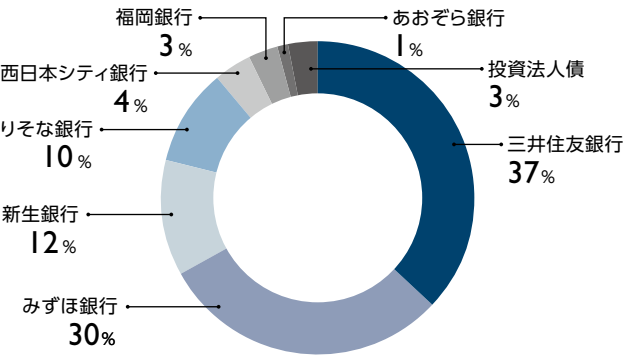
有利子負債の状況

借入金	借入先	借入残高	固定／変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン4	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.90750%	2016年 8月17日	2023年 2月28日
タームローン5	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	0.98500%	2016年 8月17日	2023年 8月31日
タームローン7	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	固定	0.78750%	2017年 8月 1日	2023年 1月31日
タームローン9	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	1,500百万円	固定	0.92000%	2018年11月30日	2024年11月29日
タームローン10	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	0.75450%	2019年 4月25日	2024年 4月30日
タームローン11	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	1,500百万円	固定	0.73575%	2019年 7月19日	2024年11月29日
タームローン12	三井住友銀行	450百万円	変動	0.51727%	2020年 2月28日	2022年 2月28日
タームローン13	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	固定	0.65600%	2020年 2月28日	2026年 2月27日
タームローン16	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、りそな銀行	7,000百万円	変動	0.56727%	2021年11月30日	2022年11月30日
借入金合計		25,470百万円		平均0.77%		平均残存年数1.6年
発行年月日	銘 柄	発行総額		利 率	償還期限	発行期間(当初)
2020年11月25日	第1回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	500百万円		2.00%	2026年 4月30日	5.4年
2021年 9月30日	第2回期限前償還条項付無担保投資法人債(劣後特約および適格機関投資家限定)	370百万円		2.00%	2027年 3月31日	5.5年
投資法人債合計		870百万円		平均2.00%		
有利子負債合計		26,340百万円		平均0.81%		平均残存年数1.7年

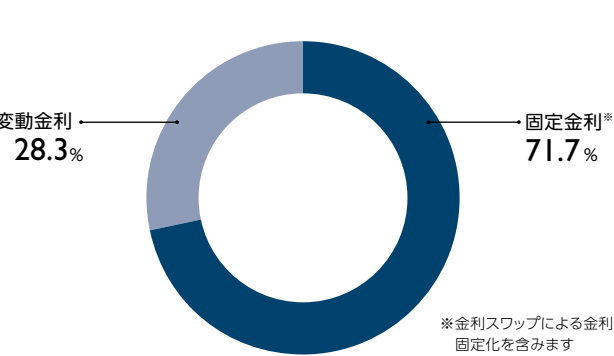
返済期限の分散状況 (2022年1月31日時点)



バンクフォーメーション (2022年1月31日時点)



金利の固定変動比率 (2022年1月31日時点)



2022年7月期／2023年1月期 業績予想

2022年7月期 業績予想

1口当たり分配金は838円(前年同期比-20.6%)

●自治体による一棟借り上げ期間を通期でなく2～3か月と想定

(単位：百万円)

	2021年7月期 実績(A)	2022年7月期 前回予想 (2021年9月発表)	2022年7月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,117	1,024	1,069	-48
ホテル変動賃料	126	79	122	-4
ホテル固定賃料	947	902	902	-45
その他	44	43	45	+1
営業費用	652	629	647	-5
修繕費	46	34	44	-2
減価償却費	347	351	351	+4
営業利益	465	395	421	-44
経常利益	269	170	214	-55
当期純利益	268	169	213	-55
1口当たり分配金(DPU)	1,055円	666円	838円	-217円
NOI	912	832	867	-45
償却後NOI	565	481	515	-50
資本的支出(CAPEX)	335	546	283	-52

2023年1月期 業績予想

1口当たり分配金は858円(前年同期比-36.2%)

●自治体による一棟借り上げを見込まず

●特別利益(訴訟和解金)が剥落

(単位：百万円)

	2022年1月期 実績(A)	2023年1月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	1,125	1,093	-32
ホテル変動賃料	147	135	-12
ホテル固定賃料	933	912	-21
その他	44	45	+1
営業費用	653	642	-11
修繕費	34	35	+1
減価償却費	355	351	-4
営業利益	472	451	-21
経常利益	274	219	-55
当期純利益	342	218	-124
1口当たり分配金(DPU)	1,345円	858円	-487円
NOI	938	901	-37
償却後NOI	583	550	-33
資本的支出(CAPEX)	157	456	+299

いちごのサステナビリティ方針

環境との調和

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

法令適応と環境管理体制の整備

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

サステナビリティ活動の開示等

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

省エネルギー、低炭素化と資源循環

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

教育・啓発活動

当方針を全役職員に周知し、意識の向上を図るとともに、サステナビリティに関する教育・啓発活動を推進します



環境

いちごグループにおけるESGの取り組み

地球環境の保全に貢献し、環境負荷の低減に向けた取り組み

現存不動産の有効活用

現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

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

いちごの「心築」 建物を活かして新たな価値を創る



低炭素社会の実現に向けた取り組み

遊休地を活用したクリーンエネルギーの創出、地域への貢献

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



Jリートにおける取り組み

各種環境認証の取得を中心とした環境への配慮

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

いちごホテル(3463)

- ▶ 環境認証の取得
ホテルエミット渋谷(BELS、4つ星)
- ▶ GRESBリアルエステイト評価(2021年初参加)
ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「Green Star」を取得
- ▶ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え
2ホテルにて完了、2022年2月以降、順次切り替えを予定

いちごオフィス(8975)

- ▶ 環境認証の取得
20件(19物件)、賃貸可能面積の33.2%(オフィス)
- ▶ GRESBリアルエステイト評価(2016年より参加)
ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「Green Star」を5年連続で取得
- ▶ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え
2022年4月までに完了(区分所有等除く74物件)

(2022年2月28日現在)



社会

いちごグループにおけるESGの取り組み

「サステナブル社会」の実現に向けた、グループ全体の取り組み

地域活性化への貢献



THE KNOT TOKYO Shinjuku(ホテル、東京都)

- 地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・グリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形で地域活性化を関係者との持続的な共栄関係を築きながら推進



宮交シティ(商業施設、宮崎県)

「いちご大学」の運営



いちご大学の様子

- 役職員一人ひとりが学び続けられる場である「いちご大学」を、2013年5月より企業内大学として開校
- 開催する講座では、専門性の高い役職員が自ら講師となり経験談や実績を踏まえた講義内容を展開するほか、外部専門講師を招聘(1年間の平均開講数30回)



オフライン開催(コロナ前)

スポーツ支援



三宅宏実(ウエイトリフティング)

- スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みが可能と考え、Jリーグのトップパートナーとして提携契約を締結し、活動を支援
- また、かねてよりウエイトリフティング部・ライフル射撃部・陸上部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用のうえ、競技活動を支援

▶ いちごスポーツサイト
www.ichigo.gr.jp/ichigosports/



ガバナンス

いちごグループにおけるESGの取り組み

徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

完全成果報酬体系への移行

- 2019年2月1日より、資産規模連動報酬等とは異なる投資主価値向上との完全連動報酬体系を導入
- 静観的な運用ではなく投資主価値向上につながる能動的な運用の促進

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人	資産運用会社の執行をモニタリング	資産運用会社	ベストプラクティスを目指す運用体制
	● 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成 ● 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、資産運用会社への牽制機能を発揮 ● 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督		● 取締役5名のうち3名が社外取締役 ● アセットマネジメント部を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る ● リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保 ● 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、コンプライアンス運営の客観性を確保

資産運用会社の社長が、投資法人の執行役員を兼務しておらず、かつ、資産運用会社の取締役の過半数が、社外取締役で構成されているのは、Jリート 61投資法人中、3投資法人(うち2投資法人は、いちごホテルといちごオフィス)

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務	資産運用会社の取締役会の独立性
▶ Jリート61投資法人中、28投資法人で兼務 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	▶ (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 いちご投資顧問 5名中、3名が社外取締役

※2022年2月末の調査に基づく

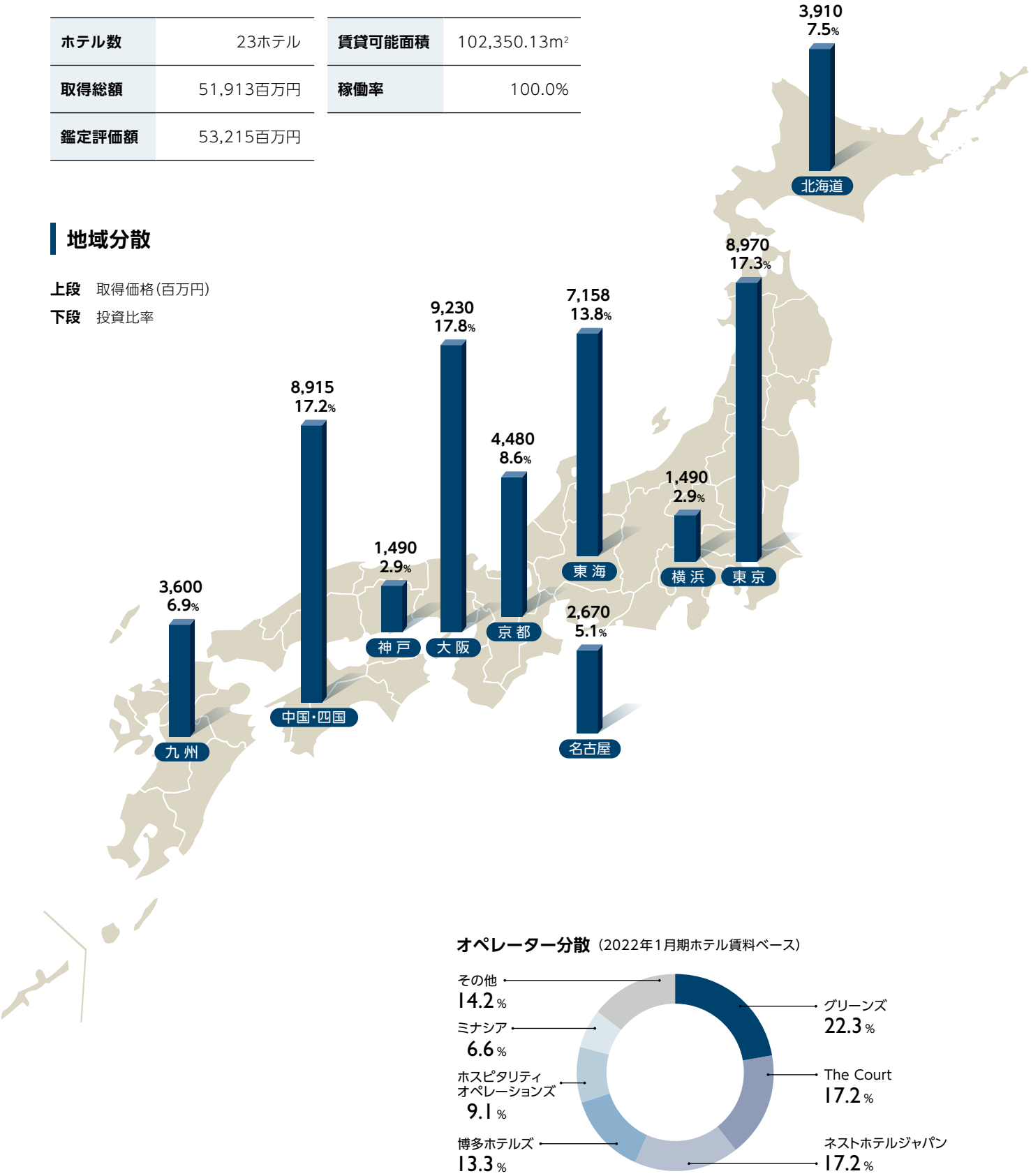
ポートフォリオの概要

ポートフォリオ概要

ホテル数	23ホテル	賃貸可能面積	102,350.13m ²
取得総額	51,913百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	53,215百万円		

地域分散

上段 取得価格(百万円)
下段 投資比率



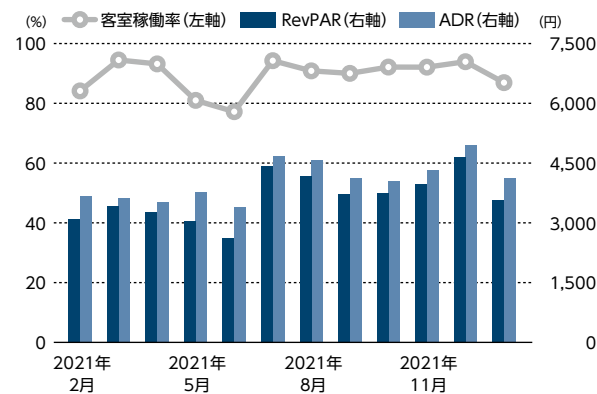
ポートフォリオ一覧

地域	ホテル番号	ホテル	業態	賃料契約形態	総客室数(室)	取得価格(百万円)	期末評価額(百万円)	所在地
北海道・東北	A-1	ネストホテル札幌駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	162	2,160	2,590	北海道札幌市
	A-2	ネストホテル札幌大通	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	121	1,450	1,820	北海道札幌市
	A-3	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	固定賃料	126	300	366	北海道釧路市
甲信越・関東	B-1	カプセルプラス横浜	宿泊主体・特化型	変動賃料	169	1,490	1,310	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	4,280	東京都杉並区
	C-3	ホテルリブマックス日本橋箱崎	宿泊主体・特化型	固定賃料	48	1,360	1,380	東京都中央区
	C-4	ホテルエミット渋谷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	72	3,700	3,960	東京都渋谷区
北陸・東海	D-1	コンフォートホテル浜松	宿泊主体・特化型	固定賃料	196	1,550	1,750	静岡県浜松市
	D-2	ホテルウィングインターナショナル名古屋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	224	2,670	2,150	愛知県名古屋市
	D-3	コンフォートホテル中部国際空港	宿泊主体・特化型	固定賃料	346	5,308	5,790	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	359	三重県鈴鹿市
近畿	E-1	スマイルホテル京都四条	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	144	4,480	3,570	京都府京都市
	E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	130	1,630	1,220	大阪府大阪市
	E-4	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	133	1,490	1,810	兵庫県神戸市
	E-5	ネストホテル大阪心斎橋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	302	7,600	5,460	大阪府大阪市
中国・四国	F-1	ザ・ワンファイブ岡山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	208	1,200	1,760	岡山県岡山市
	F-2	ネストホテル松山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	190	1,610	1,970	愛媛県松山市
	F-3	アーバイン広島エグゼクティブ	宿泊主体・特化型	固定賃料	171	1,800	2,060	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	107	1,725	2,220	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	1,660	広島県広島市
	F-6	下関駅西ワシントンホテルプラザ	宿泊主体・特化型	固定賃料	238	1,080	1,180	山口県下関市
九州・沖縄	G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	77	1,380	2,220	福岡県福岡市
	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	2,330	熊本県熊本市
2022年1月31日時点保有ホテル合計(23ホテル)					3,753	51,913	53,215	—

保有ホテル紹介（変動賃料）

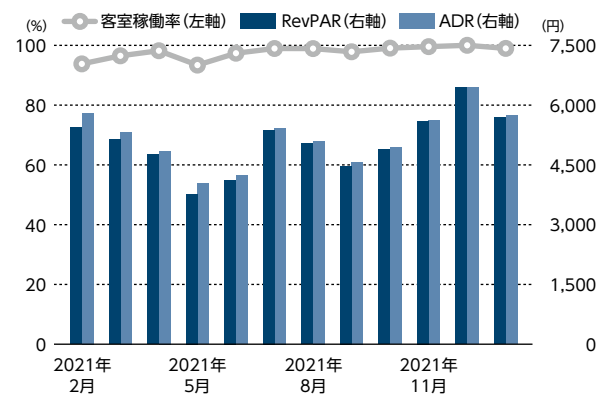
A-1 ネストホテル札幌駅前

年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



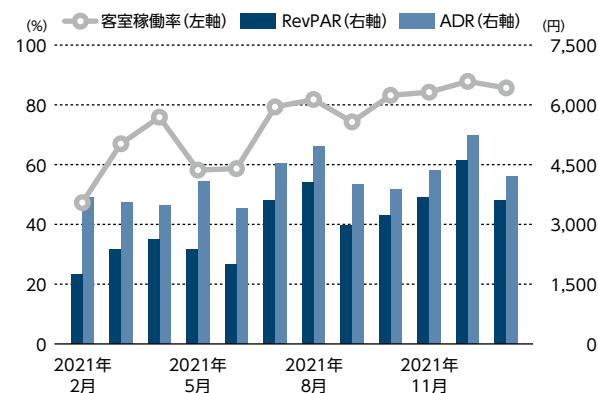
C-1 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



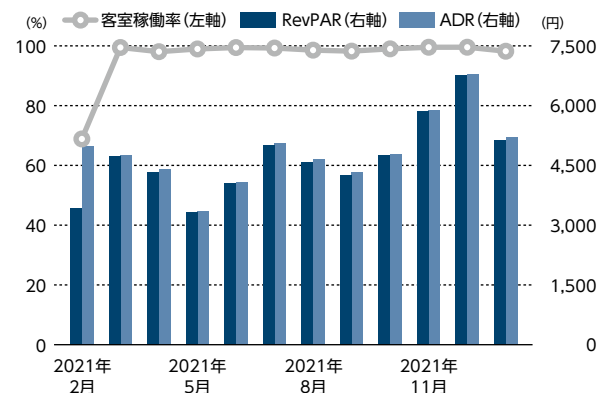
A-2 ネストホテル札幌大通

年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



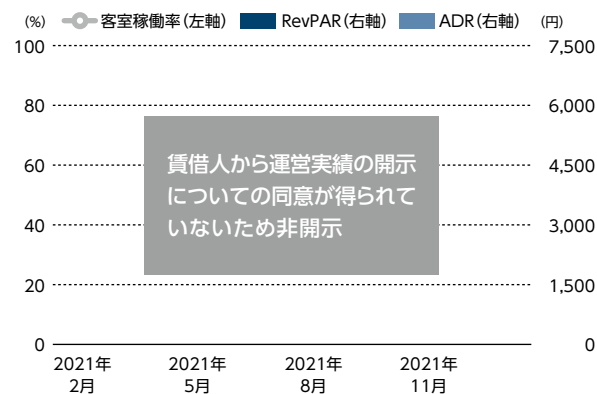
C-4 ホテルエミット渋谷

年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



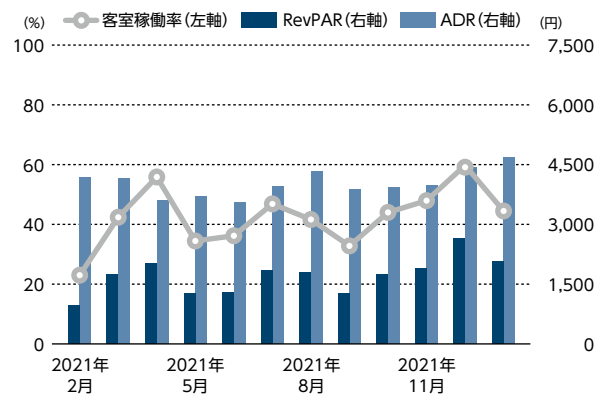
B-1 カプセルプラス横浜

年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



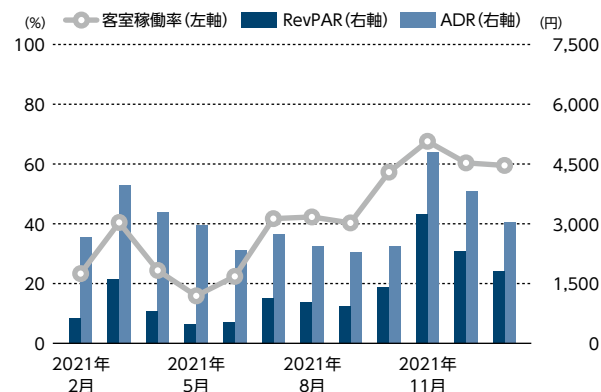
D-2 ホテルウィングインターナショナル名古屋

年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



E-1 スマイルホテル京都四条

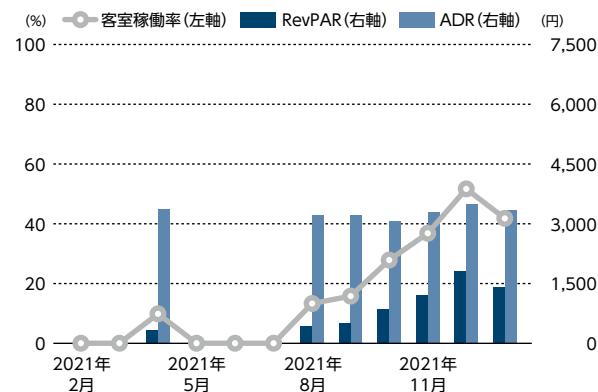
年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



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

E-5 ネストホテル大阪心斎橋

年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



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

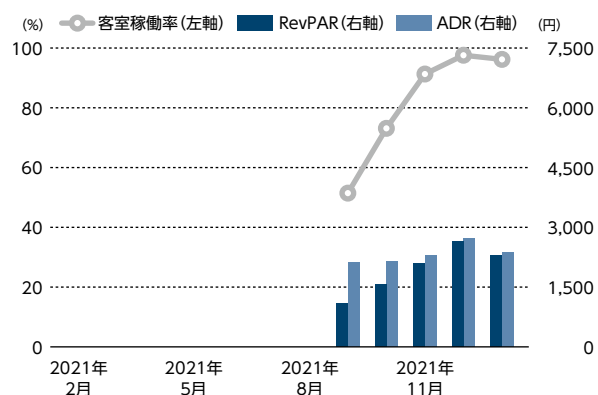


所在地	大阪府大阪市	構造・階数	SRC造 地下1階付10階建
総客室数	130室	建築時期	1982年10月26日
賃貸可能面積	3,568.32㎡	賃料契約形態	固定+変動賃料

※2020年12月に閉館し、オペレーター変更のうえ、2021年9月に「ザ・ワンファイブ大阪駅前」としてリブランドオープン

E-3 ザ・ワンファイブ大阪駅前

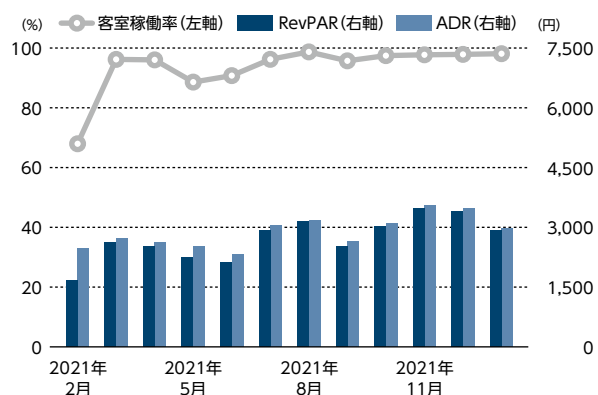
年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



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

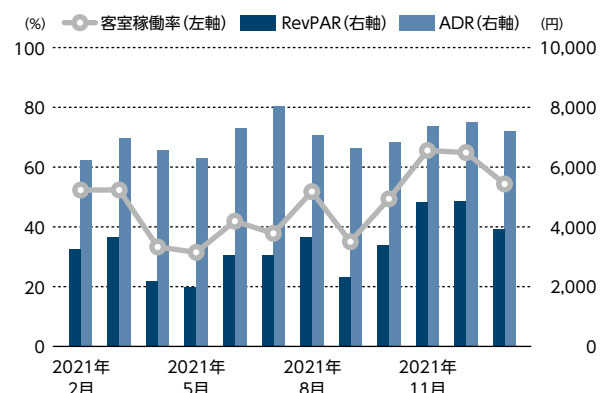
F-1 ザ・ワンファイブ岡山

年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



E-4 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

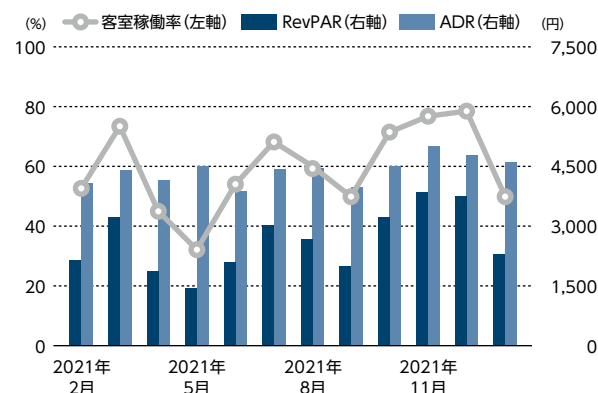
年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



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

F-2 ネストホテル松山

年間運営実績（2021年2月～2022年1月）



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

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第 9 期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
営業収益	(注 1) 百万円	3,561	953	1,035	1,117	1,125
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,615)	(953)	(1,035)	(1,117)	(1,125)
営業費用	百万円	1,226	581	626	652	653
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(529)	(502)	(532)	(552)	(542)
営業利益	百万円	2,334	371	409	465	472
経常利益	百万円	2,132	171	210	269	274
当期純利益	百万円	2,130	170	209	268	342
総資産額	百万円	61,393	58,381	58,802	58,929	59,393
(対前期比)	%	(3.7)	(△4.9)	(0.7)	(0.2)	(0.8)
純資産額	百万円	33,728	31,768	31,807	31,866	31,940
(対前期比)	%	(4.1)	(△5.8)	(0.1)	(0.2)	(0.2)
出資総額 (純額)	(注 2) 百万円	31,597	31,597	31,597	31,597	31,597
発行済投資口の総口数	口	254,974	254,974	254,974	254,974	254,974
1口当たり純資産額	円	132,281	124,595	124,748	124,979	125,270
分配金総額	百万円	2,130	170	209	268	342
1口当たり分配金	円	8,356	670	823	1,055	1,345
(うち1口当たり利益分配金)	円	(8,356)	(670)	(823)	(1,055)	(1,345)
(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) %	3.5 (7.0)	0.3 (0.6)	0.4 (0.7)	0.5 (0.9)	0.5 (0.9)
自己資本利益率	(注 3) %	6.4 (12.8)	0.5 (1.0)	0.7 (1.3)	0.8 (1.7)	1.1 (2.1)
自己資本比率	(注 3) %	54.9	54.4	54.1	54.1	53.8
(対前期増減)		(0.2)	(△0.5)	(△0.3)	(△0.0)	(△0.3)
配当性向	(注 4) %	100.0	100.1	100.0	100.1	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	21	23	23	23	23
期末テナント数	件	31	33	33	33	33
総賃貸可能面積	m	95,291.94	102,471.81	102,471.81	102,350.13	102,350.13
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	352	336	341	347	355
当期資本的支出額	百万円	257	128	123	335	206
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注 3) 百万円	1,438	787	844	912	938
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注 3) 円	2,129	2,009	2,162	2,418	2,471
当期運用日数	日	184	182	184	181	184

(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＋投資法人債発行償却費＋固定資産除却損＋資産除去債務費用±不動産等売却損益±特別損益）／期末発行済投資口の総口数

(注 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 位未満を切捨てにより記載しています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）／1口当たり当期純利益

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

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

(2) 投資環境と運用実績

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

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

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

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

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

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

(3) 資金調達の概要

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

また、本投資法人は本感染症による不透明なマーケット環境下において、財務基盤のさらなる強化を図るため、2021年9月に本投資法人のスポンサーであるいちご株式会社を割当先とした期限前償還条項付無担保投資法人債（劣後特約付及び適格機関投資家限定）370百万円を発行しました。

^(注) LTVには投資法人債を含まない計算としています。

(4) 業績及び分配の概要

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

分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとします。

なお、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができます。

当期の分配金は、当期末処分利益342百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額342百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,345円としました。

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	
2017年12月11日	消却	△2,610	254,974	△299	31,597	^(注2)

^(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

【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9期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	第10期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	第11期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	第12期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	第13期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
最 高	139,700円	121,500円	78,100円	102,800円	97,500円
最 低	116,600円	42,800円	56,000円	68,700円	73,600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342,987千円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額342,940千円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を1,345円としました。

決 算 期		第9期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	第10期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	第11期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	第12期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	第13期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
当期末処分利益総額	千円	2,130,601	170,866	209,998	269,026	342,987
利益留保額	千円	38	34	154	29	47
金銭の分配金総額	千円	2,130,562	170,832	209,843	268,997	342,940
（1口当たり分配金）	円	(8,356)	(670)	(823)	(1,055)	(1,345)
うち利益分配金総額	千円	2,130,562	170,832	209,843	268,997	342,940
（1口当たり利益分配金）	円	(8,356)	(670)	(823)	(1,055)	(1,345)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

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

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

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

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

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

(注2) 各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a.宿泊主体・特化型ホテル

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

b.フルサービスホテル

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

c.リゾートホテル

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

d.その他宿泊施設

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

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

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

(2) 心築による価値向上（内部成長）について

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

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

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

(3) 財務戦略について

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

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

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第9期 2020年1月31日	第10期 2020年7月31日	第11期 2021年1月31日	第12期 2021年7月31日	第13期 2022年1月31日
発行可能投資口総口数	口	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	口	254,974	254,974	254,974	254,974	254,974
出資総額（純額）（注）	百万円	31,597	31,597	31,597	31,597	31,597
投資主数	人	17,604	19,098	17,397	16,593	15,867

（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

2022年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合（％）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	26,813	10.51
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	24,401	9.56
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.27
野村信託銀行株式会社（投信口）	9,634	3.77
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/ JASDEC/SECURITIES-AIFM	9,243	3.62
いちご株式会社	6,500	2.54
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	4,304	1.68
倉 剛進	3,215	1.26
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,041	1.19
上田八木短資株式会社	2,482	0.97
合 計	100,541	39.43

（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）2022年1月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	宮下 修	宮下アソシエイツ合同会社 代表社員 株式会社遠藤総合研究所 顧問	1,800
監督役員	飯田 善	飯田経営法律事務所 弁護士 株式会社西東京リサイクルセンター 監査役 メディケア生命保険株式会社 社外監査役 株式会社エクサウィザーズ 社外監査役 アーキアエナジー株式会社 社外取締役	1,200
	鈴木 智子	鈴木智子公認会計士事務所 代表 特定非営利活動法人 まちづくり情報センターかながわ 監事 ブルドックソース株式会社 社外取締役	1,200
会計監査人	太陽有限責任監査法人	—	7,790

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

（2）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三井住友銀行

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地 域 (注1)	第12期（2021年7月31日）		第13期（2022年1月31日）	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産 信託受益権	北海道・東北	3,870	6.6	3,853	6.5
	関東甲信越	1,561	2.7	1,557	2.6
	東京	9,012	15.3	8,974	15.1
	北陸・東海	9,646	16.4	9,600	16.2
	近畿	15,249	25.9	15,222	25.6
	中国・四国	9,095	15.4	9,051	15.2
	九州・沖縄	3,628	6.2	3,655	6.2
小 計		52,064	88.4	51,915	87.4
預金・その他資産		6,865	11.6	7,478	12.6
資産総額計		58,929	100.0	59,393	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

2022年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
ネストホテル大阪心斎橋	7,569	8,057.26	8,057.26	100.0	5.8	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,233	11,599.63	11,599.63	100.0	13.5	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,519	4,891.84	4,891.84	100.0	3.1	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,893	2,721.70	2,721.70	100.0	5.7 (注4)	ホテル
ホテルエミット渋谷	3,802	1,470.52	1,470.52	100.0	4.0	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,692	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注4)	ホテル
ネストホテル熊本	2,204	6,404.36	6,404.36	100.0	2.3 (注4)	ホテル
ネストホテル札幌駅前	2,104	5,734.93	5,734.93	100.0	2.9	ホテル
コートホテル倉敷（注5）	1,816	3,964.19	3,964.19	100.0	2.5	ホテル
アーバイン広島エグゼクティブ	1,790	2,756.20	2,756.20	100.0	非開示 (注4)	ホテル
合 計	35,627	52,856.29	52,856.29	100.0	39.8	

(注1) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。
(注2) 「賃貸可能面積」は、各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。
(注3) 「賃貸面積」は、各資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。
(注4) 賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。また、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」については、ホテル賃料以外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) 2022年2月にリブランドオープンし、「ザ・ワンファイブガーデン倉敷」に物件名称を変更しています。以下同じです。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2022年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称		所 在 地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市下京区四条通 油小路東入傘鉾町59番他	不動産 信託受益権	4,891.84	3,570	4,519
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	2,150	2,692
004	ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市中央区北二条西二丁目9番2	不動産 信託受益権	5,734.93	2,590	2,104
005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市中央区博労町 二丁目3番8号	不動産 信託受益権	3,568.32	1,220	1,753
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	1,406
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	1,810	1,380
008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市中央区南二条西 五丁目29番1他	不動産 信託受益権	5,638.78	1,820	1,461
009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市中央区大名二丁目8番12号	不動産 信託受益権	1,910.94	2,220	1,451
010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場 二丁目4番10号	不動産 信託受益権	8,057.26	5,460	7,569
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	5,790	5,233
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	4,280	3,893
015	ネストホテル松山	愛媛県松山市二番町一丁目7番1号	不動産 信託受益権	6,671.94	1,970	1,611
016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町29番5号	不動産 信託受益権	853.00	1,380	1,278
017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市北区丸の内一丁目1番13号	不動産 信託受益権	5,543.70	1,760	1,203
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	366	287
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	359	267
020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市西区北幸二丁目1番5号	不動産 信託受益権	1,183.26	1,310	1,557
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	2,060	1,790
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	2,220	1,816
023	ネストホテル熊本	熊本県熊本市中央区辛島町4番39号	不動産 信託受益権	6,404.36	2,330	2,204
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	1,660	1,546
025	ホテルエミット渋谷	東京都渋谷区神南一丁目8番11号	不動産 信託受益権	1,470.52	3,960	3,802
026	下関駅西ワシントンホテル プラザ	山口県下関市大和町一丁目4番1号	不動産 信託受益権	5,709.35	1,180	1,082
合 計				102,350.13	53,215	51,915

(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台湾綜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12期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日				第13期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
001	スマイルホテル京都四条	1	100.0	30,744	2.8	1	100.0	34,644	3.1
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	31,129	2.8	1	100.0	32,392	2.9
005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	2	100.0	2,828 (注2)	0.3 (注2)	2	100.0	201 (注2)	0.0
006	コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	5.0	1	100.0	55,361	4.9
007	ホテルウィングインターナ ショナル神戸新長田駅前	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
008	ネストホテル札幌大通	1	100.0	27,072	2.4	1	100.0	26,083	2.3
009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1	100.0	14,062	1.3	1	100.0	26,745	2.4
010	ネストホテル大阪心斎橋	1	100.0	66,291	5.9	1	100.0	65,487	5.8
011	コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	151,441	13.5	1	100.0	151,441	13.5
012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	61,603 (注2)	5.5 (注2)	8	100.0	64,265 (注2)	5.7 (注2)
015	ネストホテル松山	1	100.0	36,323	3.2	1	100.0	35,720	3.2
016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
017	ザ・ワンファイブ岡山	1	100.0	61,227	5.5	1	100.0	72,233	6.4
018	コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	1.6	1	100.0	18,419	1.6
019	コンフォートホテル鈴鹿	1	100.0	15,442	1.4	1	100.0	15,442	1.4
020	カプセルプラス横浜	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
021	アーバイン広島 エグゼクティブ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
022	コートホテル倉敷	1	100.0	31,665	2.8	1	100.0	28,267	2.5
023	ネストホテル熊本	2	100.0	25,134 (注2)	2.2 (注2)	2	100.0	26,401 (注2)	2.3 (注2)
024	ヴァリエホテル広島	1	100.0	145,079	13.0	1	100.0	158,520	14.1
025	ホテルエミット渋谷	1	100.0	47,568	4.3	1	100.0	44,932	4.0
026	下関駅西ワシントンホテル プラザ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
—	その他 (注2)	—	—	296,561	26.5	—	100.0	269,256	23.9
合 計		33	100.0	1,117,958	100.0	33	100.0	1,125,819	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」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」の収支状況、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」及び「ネストホテル熊本」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、賃借人より当該テナントの個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

(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、2022年1月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れは以下のとおりです。

(特定取引の契約額及び時価の状況表)

2022年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時 価 (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	18,020,000	16,220,000	—
合 計		18,020,000	16,220,000	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が2022年1月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総 額	当期支払額	既支払総額
ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	1階客室化工事	自 2022年 10 月 至 2022年 10 月	90	—	—
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	外気空調機更新工事	自 2022年 7 月 至 2022年 7 月	29	—	—
コートホテル倉敷	岡山県倉敷市	外気空調機更新工事	自 2022年 12 月 至 2022年 12 月	27	—	—
ネストホテル札幌駅前	北海道札幌市	エレベーター改修工事	自 2022年 4 月 至 2022年 4 月	21	—	—

2 期中の資本的支出

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

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

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9期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	第10期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	第11期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	第12期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	第13期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
当期首積立金残高	149	172	220	242	262
当期積立額	425	236	212	344	217
当期積立金取崩額	402	188	189	324	247
次期繰越額	172	220	242	262	232

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12期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	第13期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
(a) 資産運用報酬	39,915	52,576
(b) 資産保管手数料	4,410	4,419
(c) 一般事務委託手数料	19,163	18,866
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	32,556	31,092
合 計	100,245	111,155

2 借入状況

2022年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2020年 11月30日	2,825	—	0.506	2021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		2,437	—					
	株式会社新生銀行		1,037	—					
	株式会社りそな銀行		700	—					
	株式会社三井住友銀行	2021年 11月30日	—	2,825	0.557	2022年 11月30日			
	株式会社みずほ銀行		—	2,437					
	株式会社新生銀行		—	1,037					
	株式会社りそな銀行		—	700					
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2016年 8月17日	1,750	1,750	0.907 (注2)	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	期日一括 返済	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社新生銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期 借 入 金	株式会社三井住友銀行	2017年 8月1日	400	400	0.787 (注2)	2023年 1月31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	2017年 8月1日	300	300	0.787 (注2)	2023年 1月31日 (注3)			
	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 (注3)			
	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 (注3)			
	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 (注3)			
	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 (注3)			
	株式会社三井住友銀行	2018年 11月30日	575	575	0.920 (注2)	2024年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行		537	537					
	株式会社新生銀行		237	237					
	株式会社りそな銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月25日	880	880	0.754 (注2)	2024年 4月30日			
	株式会社みずほ銀行		690	690					
	株式会社新生銀行		270	270					
	株式会社りそな銀行		230	230					
	株式会社西日本シティ銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2019年 7月19日	500	500	0.735 (注2)	2024年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社新生銀行		180	180					
	株式会社りそな銀行		120	120					
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月28日	450	450	0.508	2022年 2月28日 (注3)			
	株式会社三井住友銀行	2020年 2月28日	750	750	0.656 (注2)	2026年 2月27日			
	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					
	合 計			25,470	25,470				

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未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) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

2022年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

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

(注2) 資金使途は、運転資金及びCAPEX(資本的支出)資金等です。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

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

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 売買取引状況

該当事項はありません。

(2) 賃貸借状況

賃借人の名称	総賃料収入（千円）
博多ホテルズ株式会社	144,112

(3) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

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

承認日	項目	備考
2021年9月24日	一般事務委託契約（財務代理人・私募業者）締結	第2回期限前無担保投資法人債の募集及び発行に関して、一般事務委託契約を株式会社三井住友銀行と締結しました。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

(単位：千円)		
	前 期（ご参考） (2021年 7 月31日)	当 期 (2022年 1 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,469,012	5,270,512
信託現金及び信託預金	1,912,326	1,791,445
営業未収入金	148,571	88,967
前払費用	142,800	185,970
流動資産合計	6,672,711	7,336,896
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,536,103	18,714,650
減価償却累計額	△2,776,396	△3,102,834
信託建物（純額）	15,759,706	15,611,816
信託構築物	23,564	25,886
減価償却累計額	△2,982	△3,752
信託構築物（純額）	20,582	22,134
信託機械及び装置	93,307	99,336
減価償却累計額	△24,799	△30,753
信託機械及び装置（純額）	68,508	68,583
信託工具、器具及び備品	328,140	347,818
減価償却累計額	△135,869	△158,280
信託工具、器具及び備品（純額）	192,271	189,537
信託土地	36,023,617	36,023,617
信託建設仮勘定	6,307	8,019
有形固定資産合計	52,070,993	51,923,709
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	170,129	113,247
投資その他の資産合計	180,129	123,247
固定資産合計	52,251,123	52,046,956
繰延資産		
投資法人債発行費	5,981	9,922
繰延資産合計	5,981	9,922
資産合計	58,929,816	59,393,775

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (2021年 7 月31日)	当 期 (2022年 1 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	176,467	221,935
短期借入金	7,000,000	7,000,000
1年内返済予定の長期借入金	450,000	2,250,000
未払金	65,378	78,844
未払費用	8,700	11,353
未払法人税等	661	925
未払消費税等	19,763	29,586
前受金	67,563	67,239
預り金	2,947	—
その他	4,818	4,389
流動負債合計	7,796,300	9,664,274
固定負債		
投資法人債	500,000	870,000
長期借入金	18,020,000	16,220,000
信託預り敷金及び保証金	741,853	693,873
資産除去債務	5,011	5,016
固定負債合計	19,266,865	17,788,890
負債合計	27,063,166	27,453,164
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	31,897,545	31,897,545
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額（純額）	31,597,623	31,597,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	269,026	342,987
剰余金合計	269,026	342,987
投資主資本合計	31,866,650	31,940,610
純資産合計	※ 1 31,866,650	※ 1 31,940,610
負債純資産合計	58,929,816	59,393,775

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)				
	前 期（ご参考） (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)		当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	1,102,774	※ 1	1,110,353
その他賃貸事業収入	※ 1	15,184	※ 1	15,466
営業収益合計		1,117,958		1,125,819
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	552,094	※ 1	542,629
資産運用報酬		39,915		52,576
資産保管手数料		4,410		4,419
一般事務委託手数料		19,163		18,866
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		32,556		31,092
営業費用合計		652,339		653,785
営業利益		465,618		472,034
営業外収益				
受取利息		29		29
未払分配金戻入		653		439
受取保険金		371		－
補助金収入		－		6,607
その他		348		3
営業外収益合計		1,402		7,079
営業外費用				
支払利息		100,763		104,915
融資関連費用		96,090		98,775
投資法人債発行費償却		629		998
その他		－		3
営業外費用合計		197,483		204,691
経常利益		269,537		274,421
特別利益				
受取和解金		－	※ 2	69,466
特別利益合計		－		69,466
税引前当期純利益		269,537		343,888
法人税、住民税及び事業税		666		929
法人税等合計		666		929
当期純利益		268,871		342,958
前期繰越利益		154		29
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		269,026		342,987

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日）					
(単位：千円)					
	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計
当期首残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	209,998	209,998
当期変動額					
剰余金の配当				△209,843	△209,843
当期純利益				268,871	268,871
当期変動額合計	－	－	－	59,028	59,028
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	269,026	269,026

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

当期（自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日）

	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	269,026	269,026
当期変動額					
剰余金の配当				△268,997	△268,997
当期純利益				342,958	342,958
当期変動額合計	—	—	—	73,960	73,960
当期末残高	31,897,545	△299,921	31,597,623	342,987	342,987

（単位：千円）

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

(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 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日）	当 期 （自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日）
1. 固定資産の減価償却の方法	（1）有形固定資産（信託財産を含みます。） 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。 建物 2～62年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 3～15年 （2）長期前払費用 定額法を採用しています。	（1）有形固定資産（信託財産を含みます。） 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。 建物 2～62年 構築物 10～20年 機械及び装置 3～10年 工具、器具及び備品 3～15年 （2）長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画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。	（1）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （2）固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。

項 目	前 期 (ご参考) (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)	当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 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 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜処理によっています。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。

(会計方針の変更に関する注記)

前 期 (ご参考) (2021年 7 月31日)	当 期 (2022年 1 月31日)
	(1) 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号 2020年 3 月 31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。これによる、計算書類への影響は軽微です。 (2) 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号 2019年 7 月 4 日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 2019年 7 月 4 日) 第44－2 項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる、計算書類への影響は軽微です。

(表示方法の変更に関する注記)

前 期 (ご参考) (2021年 7 月31日)	当 期 (2022年 1 月31日)
(「会計上の見積りの開示に関する会計基準」の適用) 「会計上の見積りの開示に関する会計基準」(企業会計基準第31号 2020年 3 月 31日)を当期から適用し、会計上の見積りに関する注記を記載しております。	該当事項はありません。

(重要な会計上の見積りに関する注記)

項 目	前 期 (ご参考) (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)	当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)												
固定資産の評価	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)												
	<table><tr><td></td><td>金額</td></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>52,064,686</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>—</td></tr></table>		金額	有形固定資産	52,064,686	減損損失	—	<table><tr><td></td><td>金額</td></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>51,915,689</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>—</td></tr></table>		金額	有形固定資産	51,915,689	減損損失	—
		金額												
	有形固定資産	52,064,686												
	減損損失	—												
		金額												
	有形固定資産	51,915,689												
	減損損失	—												
	(注) 信託建設仮勘定は有形固定資産の金額に含めていません。	(注) 信託建設仮勘定は有形固定資産の金額に含めていません。												
	(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報	(2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報												
本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。	本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。													
会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。	会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。													
減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。	減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を外部の不動産鑑定評価額に基づく回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。													
将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、オペレーターの立案する予算及び過去実績、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。	将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、オペレーターの立案する予算及び過去実績、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。													
各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。													
	(注) 新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについては、後記「その他の注記」をご参照ください。													

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2021年 7 月31日)	当 期 (2022年 1 月31日)
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 4 項に定める最低純資産額 50,000千円	※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第 4 項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)	当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)
※ 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 賃貸事業収入 賃貸料収入 計 1,102,774 1,102,774 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 6,732 その他収入 8,452 計 15,184 1,117,958 不動産賃貸事業収益合計 1,117,958 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 19,234 水道光熱費 8,219 信託報酬 8,600 減価償却費 347,112 修繕費 46,520 公租公課 115,462 損害保険料 3,286 その他賃貸事業費用 3,659 不動産賃貸事業費用合計 552,094 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 565,863	※ 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 賃貸事業収入 賃貸料収入 計 1,110,353 1,110,353 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 6,749 その他収入 8,716 計 15,466 1,125,819 不動産賃貸事業収益合計 1,125,819 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 17,676 水道光熱費 7,591 信託報酬 8,600 減価償却費 355,572 修繕費 34,437 公租公課 114,835 損害保険料 3,599 その他賃貸事業費用 315 不動産賃貸事業費用合計 542,629 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 583,190
	※ 2. 特別利益の内訳 受取和解金は、旧：ホテルサーブ神戸アスタ（現：ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前）の建物明渡請求訴訟に係る和解金収入です。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)		当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	254,974口	発行済投資口の総口数	254,974口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2021年 7 月31日)		当 期 (2022年 1 月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	2	未払事業税損金不算入額	15
繰延税金資産小計	2	繰延税金資産小計	15
評価性引当額	△2	評価性引当額	△15
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率 (調整)	31.46%	法定実効税率 (調整)	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.40%	支払分配金の損金算入額	△31.37%
その他	0.18%	その他	0.18%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.25%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.27%

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)		当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2021年 2 月 1 日 至 2021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った場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項
- 2021年7月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。
- なお、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	4,469,012	4,469,012	—
(2) 信託現金及び信託預金	1,912,326	1,912,326	—
資産合計	6,381,339	6,381,339	—
(3) 短期借入金	7,000,000	7,000,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	450,000	450,000	—
(5) 投資法人債	500,000	500,000	—
(6) 長期借入金	18,020,000	18,199,162	179,162
負債合計	25,970,000	26,149,162	179,162
(7) 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) 短期借入金
- これらは短期で決済され、かつ、変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから当該帳簿価額によっています。
- (5) 投資法人債
- スポンサーサポート資金として本投資法人とスポンサーである、いちご株式会社との間で合意した利率によっています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金並びに（6）長期借入金
- 固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは（下記（7）②参照）、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (7) デリバティブ取引
- ①ヘッジ会計が適用されていないもの
- 該当事項はありません。

前 期（ご参考）
（自 2021年 2 月 1 日
至 2021年 7 月31日）

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

（単位：千円）

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

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注 1）（6）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	741,853

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	4,469,012	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,912,326	—	—	—	—	—
合 計	6,381,339	—	—	—	—	—

（注 4）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
短期借入金	7,000,000	—	—	—	—	—
1 年内返済予定の長期借入金	450,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	500,000	—
長期借入金	—	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,000,000	—
合 計	7,450,000	6,300,000	6,720,000	3,000,000	2,500,000	—

当 期
（自 2021年 8 月 1 日
至 2022年 1 月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

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

（単位：千円）

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

（注 1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（1）1 年内返済予定の長期借入金並びに（3）長期借入金

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

（2）投資法人債

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

（4）デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

当 期
(自 2021年 8 月 1 日
至 2022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	18,020,000	16,220,000	(注)	—

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

(注 2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)						
	1 年以内	1 年超 2 年以内	2 年超 3 年以内	3 年超 4 年以内	4 年超 5 年以内	5 年超
1 年内返済予定の長期借入金	2,250,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	500,000	370,000
長期借入金	—	9,000,000	5,220,000	—	2,000,000	—
合 計	2,250,000	9,000,000	5,220,000	—	2,500,000	370,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期（ご参考） (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)	当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)
---	--

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		当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	52,076,720
	当期増減額	△12,034
	当期末残高	52,064,686
	当期末時価	53,360,000

(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注 2) 当期の主な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。

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		当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	52,064,686
	当期増減額	△148,996
	当期末残高	51,915,689
	当期末時価	53,215,000

(注 1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注 2) 当期の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 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)	当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)
---	--

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 2021年 2 月 1 日 至 2021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	19,163	未払金	11,618
				信託報酬	2,100	営業未払金	—
利害関係人等	博多ホテルズ 株式会社	ホテルの開発、経 営、賃貸及び運営 管理業	—	ホテル賃料	122,858	営業未払金	—

当 期 （自 2021年 8 月 1 日 至 2022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	18,866	未払金	11,639
				信託報酬	2,100	営業未払金	—
利害関係人等	博多ホテルズ 株式会社	ホテルの開発、経 営、賃貸及び運営 管理業	—	ホテル賃料	144,112	営業未払金	—

（注 1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

（注 2）取引条件については、市場価格等を勘案して個別に協議の上、一般取引と同様に決定しています。

(1口当たり情報に関する注記)

前 期（ご参考） （自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日）		当 期 （自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日）	
1 口当たり純資産額	124,979円	1 口当たり純資産額	125,270円
1 口当たり当期純利益	1,054円	1 口当たり当期純利益	1,345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 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日）	当 期 （自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日）
当期純利益	268,871千円	342,958千円
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	268,871千円	342,958千円
期中平均投資口数	254,974口	254,974口

(重要な後発事象に関する注記)

前 期（ご参考） （自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日）	当 期 （自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日）
旧:ホテルサーブ神戸アスタ（現:ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前）の建物明渡請求訴訟について 旧オペレーターである有限会社ホテルテトラの賃料等未払により2019年 1 月18日付で東京地方裁判所に有限会社ホテルテトラに対して建物明渡請求訴訟を提訴しておりました。かかる訴訟について2021年 8 月27日に和解が成立しました。なお、当該和解により、2022年 1 月期において、特別利益74,012千円を計上する予定です。	該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

前 期（ご参考） （自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日）	当 期 （自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日）																													
	（１）顧客との契約から生じる収益を分解した情報 （単位：千円） <table><tr><th></th><th>顧客との契約から 生じる収益（注）</th><th>外部顧客への売上高</th></tr><tr><td>不動産等の売却</td><td>—</td><td>—</td></tr><tr><td>水道光熱費収入</td><td>6,749</td><td>6,749</td></tr><tr><td>その他</td><td>—</td><td>1,119,069</td></tr><tr><td>合計</td><td>6,749</td><td>1,125,819</td></tr></table> （注） 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。 （２）顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。 （３）当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報 ①契約資産および契約負債の残高等 （単位：千円） <table><tr><th></th><th>当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日</th></tr><tr><td>顧客との契約から生じる債権（期首残高）</td><td>1,315</td></tr><tr><td>顧客との契約から生じる債権（期末残高）</td><td>1,297</td></tr><tr><td>契約資産（期首残高）</td><td>—</td></tr><tr><td>契約資産（期末残高）</td><td>—</td></tr><tr><td>契約負債（期首残高）</td><td>—</td></tr><tr><td>契約負債（期末残高）</td><td>—</td></tr></table> ②残存履行義務に配分した取引価格 該当事項はありません。 なお、水光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。		顧客との契約から 生じる収益（注）	外部顧客への売上高	不動産等の売却	—	—	水道光熱費収入	6,749	6,749	その他	—	1,119,069	合計	6,749	1,125,819		当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	顧客との契約から生じる債権（期首残高）	1,315	顧客との契約から生じる債権（期末残高）	1,297	契約資産（期首残高）	—	契約資産（期末残高）	—	契約負債（期首残高）	—	契約負債（期末残高）	—
	顧客との契約から 生じる収益（注）	外部顧客への売上高																												
不動産等の売却	—	—																												
水道光熱費収入	6,749	6,749																												
その他	—	1,119,069																												
合計	6,749	1,125,819																												
	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日																													
顧客との契約から生じる債権（期首残高）	1,315																													
顧客との契約から生じる債権（期末残高）	1,297																													
契約資産（期首残高）	—																													
契約資産（期末残高）	—																													
契約負債（期首残高）	—																													
契約負債（期末残高）	—																													

(その他の注記)

前 期（ご参考） （自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日）	当 期 （自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日）
（新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて） 当期において、本感染症の国内外の拡大に伴う政府の度重なる緊急事態宣言の発出により、国内観光産業そしてホテル需要の回復に向けた見通しは不透明な状況となっています。	（新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて） 当期においても、本感染症の国内外の拡大に伴う政府の緊急事態宣言の発出により、国内観光産業そしてホテル需要は引き続き影響を受ける結果となりました。
この間、本投資法人の不動産賃貸事業においては、宿泊売上の回復には至っておらず、ホテルテナントの運営状況は厳しい状況であり、一部のホテルテナントでは賃料の支払い猶予を継続している状況です。	この間、本投資法人の不動産賃貸事業においては、緊急事態宣言終了後に宿泊売上の回復が見えたものの、本感染症拡大以前の状況には戻っておらず、ホテルテナントの運営状況は厳しい状況が継続しております。また、一部のホテルテナントでは賃料の支払い猶予を継続している状況です。
本投資法人は、新型コロナウイルス感染症による業績への影響は2022年 1 月期及び2022年 7 月期以後も継続するとの仮定を置いて会計上の見積り（主として、営業未収入金の回収可能性、固定資産の減損会計等）を実施しております。	本投資法人は、新型コロナウイルス感染症による業績への影響は2022年 7 月期以後も継続するとの仮定を置いて会計上の見積り（主として、営業未収入金の回収可能性、固定資産の減損会計等）を実施しております。
なお、当該見積りは現時点の最善の見積りであるものの、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。	なお、当該見積りは現時点の最善の見積りであるものの、見積りに用いた仮定の不確実性は高く、新型コロナウイルス感染症の収束時期及び経済環境への影響が変化した場合には、上記の見積りの結果に影響し、次期以降の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

	前 期（ご参考） （自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日）	当 期 （自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日）
I 当期末処分利益	269,026,589円	342,987,138円
II 分配金の額	268,997,570円	342,940,030円
（投資口 1 口当たり分配金の額）	(1,055円)	(1,345円)
III 次期繰越利益	29,019円	47,108円
分配金の額の算出方法	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269,026,589円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額268,997,570円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 1,055円としました。	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342,987,138円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額342,940,030円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 1,345円としました。

独立監査人の監査報告書

2022 年 3 月 15 日

いちごホテルリート投資法人

役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

金子勝彦
丸田力也

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第 130 条の規定に基づき、いちごホテルリート投資法人の 2021 年 8 月 1 日から 2022 年 1 月 31 日までの第 13 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

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

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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

〔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 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)	当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)
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）

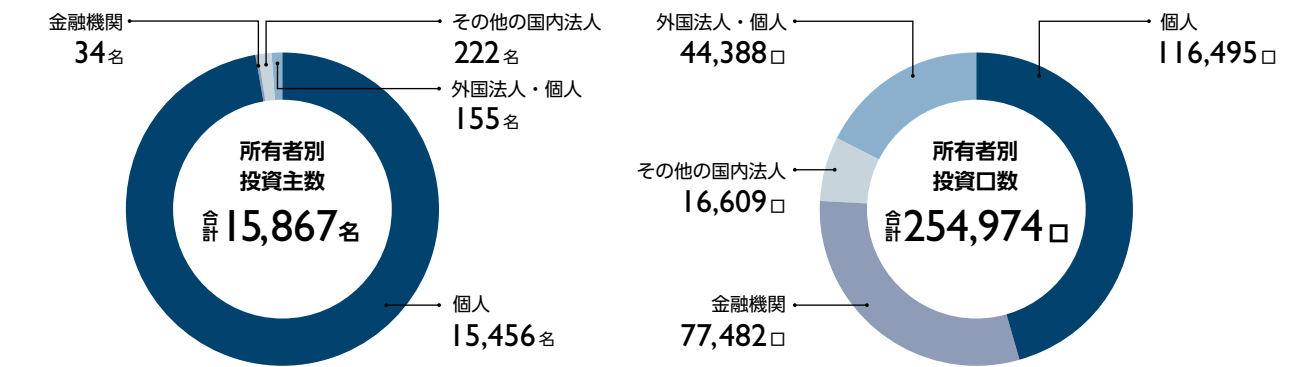
前 期 (ご参考) (自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日)	当 期 (自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
4,469,012	5,270,512
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,912,326	1,791,445
引出制限付預金	引出制限付預金
△500,000	△870,000
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
5,881,339	6,191,957

投資口・投資主情報

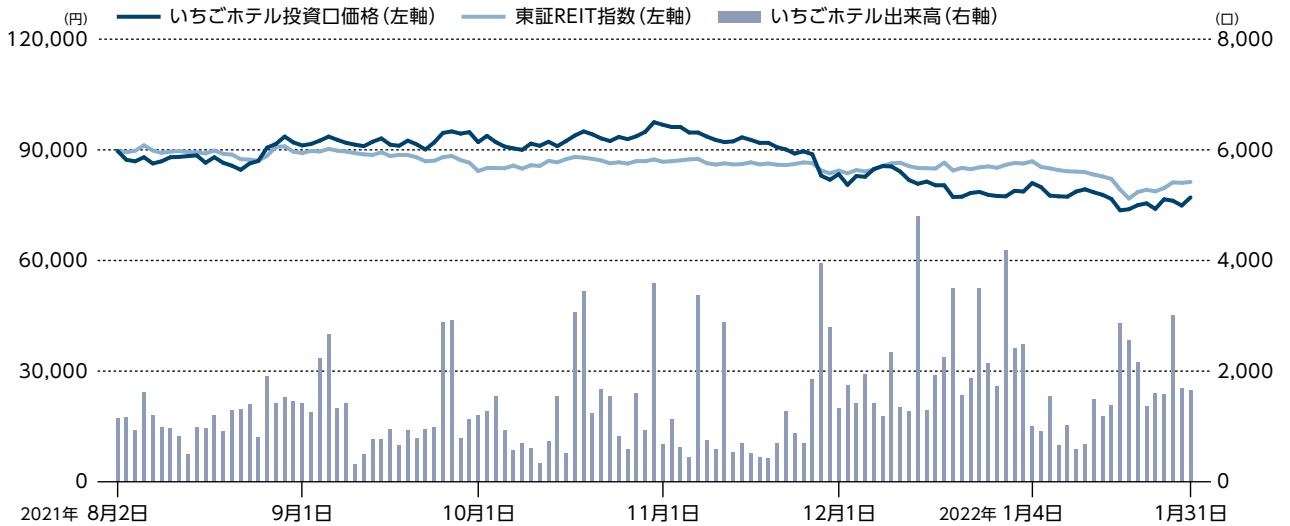
主要な投資主 (2022年1月31日時点)

順位	氏名または名称	所有投資口数(口)	比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	26,813	10.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,401	9.6%
3	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,908	4.3%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,634	3.8%
5	BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG/JASDEC/SECURITIES-AIFM	9,243	3.6%
6	いちご株式会社	6,500	2.5%
7	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	4,304	1.7%
8	個人投資主	3,215	1.3%
9	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,041	1.2%
10	上田八木短資株式会社	2,482	1.0%
合計		100,541	39.4%

投資主の状況 (2022年1月31日時点)



投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2021年8月2日(期初はじめの営業日)の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

投資主インフォメーション

投資主メモ

投資主総会	2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月31日、7月31日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード3463)
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ(www.ichigo-hotel.co.jp)に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号 みずほ信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-8507 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-288-324(フリーダイヤル)

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。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。

投資主優待制度(宿泊代金割引)のお知らせ

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

IRカレンダー

2022年1月期	決算期末 2022年1月31日 決算発表 2022年3月17日 分配金支払開始 2022年4月22日	2022年7月期	決算期末 2022年7月31日 決算発表 2022年9月中旬 分配金支払開始 2022年10月下旬
----------	--	----------	---

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



IRニュース配信サービスのお知らせ

www.ichigo-hotel.co.jp

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

本書の製作にあたって、次の配慮をしています。



見やすいユニバーサル
デザインフォントを
採用しています。