

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29年4月27日 分配金支払開始予定日 平成29年4月21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29年1月期の運用、資産の状況 (平成28年8月1日～平成29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	%
29年1月期	1,560	101.4	978	107.1	809	106.3	808	106.5
28年7月期	774	291.5	472	360.2	392	492.4	391	499.5

	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	%	%	%
29年1月期	3,267	3.4	2.1	51.8
28年7月期	2,825	2.7	1.7	50.6

(注) 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。

(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	%	%
29年1月期	3,137	808	0	0	99.9	2.7
28年7月期	2,825	391	0	0	99.9	2.7

(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29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。

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

(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
29年1月期	53,331	32,705	61.3	126,971
28年7月期	23,486	14,537	61.9	104,962

(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
29年1月期	158	△27,333	28,309	3,625
28年7月期	1,091	△61	△65	2,490

2. 平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29年7月31日）及び平成30年1月期（平成29年8月1日～平成30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
29年7月期	1,692	8.5	961	△1.8	784	△3.0	783	△3.0	3,043	0
30年1月期	1,698	0.3	967	0.6	788	0.5	787	0.5	3,058	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29年7月期）3,043円、（平成30年1月期）3,058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）
- ② 期末自己投資口数

29年1月期	257,584口	28年7月期	138,500口
29年1月期	0口	28年7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、26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29年7月期（平成29年2月1日～平成29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30年1月期（平成29年8月1日～平成30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29年3月16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

最近の有価証券報告書（平成28年10月27日提出）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

最近の有価証券報告書（平成28年10月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」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平成27年7月22日に設立（出資額300百万円、発行口数3,000口）され、同年11月30日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3463）。

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

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

（ロ）投資環境と運用実績

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

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

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

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

（ハ）資金調達の概要

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

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

（ニ）業績及び分配の概要

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

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

なお、運用資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払準備金、一時差異等調整積立金、圧縮積立金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等を分配可能金額から積み立てることができます。

当期の分配金は、当期末処分利益808百万円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額808百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を3,137円としました。

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ポートフォリオの拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図り、収益の安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築を目指します。そして、ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指します。

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

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

（注2）各ホテルタイプの詳細は以下のとおりです。以下同じです。

a. 宿泊主体・特化型ホテル

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

b. フルサービスホテル

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

c. リゾートホテル

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

d. その他宿泊施設

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

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

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

（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の価値向上のノウハウや強力な運用体制を活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXの実施（注2）を通じて収益の向上を図ります。

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

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

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

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

（3）決算後に生じた重要な事実

資産の取得の決議

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

〔グランパーク・イン横浜〕

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

（注1）取得予定価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、売買代金の支払いは、自己資金及び新規借入れにより行う予定です。

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

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

（4）運用状況の見通し

平成29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29年7月期の運用状況の見通し的前提条件につきましては、7ページ記載の「平成29年7月期（平成29年2月1日～平成29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29年1月期から平成29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。

（営業収益の増加）

- ・平成28年8月に取得した物件の賃貸事業収入により増加する影響

（営業費用の増加）

- ・平成28年8月に取得した物件の賃貸事業費用が増加する影響

(営業外費用の増加)

- ・平成28年8月に取得した物件の取得資金の一部を新規借入金と公募増資等により調達したことに伴い、支払利息並びに融資関連費用、投資口交付費償却等が増加する事による影響

平成29年7月期(平成29年2月1日～平成29年7月31日)

営業収益	1,692百万円
営業利益	961百万円
経常利益	784百万円
当期純利益	783百万円
1口当たり分配金	3,043円
1口当たり利益超過分配金	0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30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30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30年1月期(平成29年8月1日～平成30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29年7月期から平成30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。

(営業収益の増加)

- ・想定保有物件の季節的変動要因による賃料額の増加による影響

平成30年1月期(平成29年8月1日～平成30年1月31日)

営業収益	1,698百万円
営業利益	967百万円
経常利益	788百万円
当期純利益	787百万円
1口当たり分配金	3,058円
1口当たり利益超過分配金	0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29年7月期（平成29年2月1日～平成29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29年7月期（第4期） 平成29年2月1日～平成29年7月31日（181日）																																																																																		
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している19物件に平成29年3月27日に1物件「以下（取得予定資産）といいます」を加えた計20物件を保有していることを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。 営業収益のうち賃貸事業収益（注1）については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入している12ホテルの指標]（注2） <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成29年7月期 （第4期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率（%）（注3）</td> <td>92.8</td> </tr> <tr> <td>ADR（円）（注4）</td> <td>8,946</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注1） 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>（注2） 変動賃料を導入している12ホテルは以下となります。 スマイルホテル京都四条、ホテルビスタブレミオ京都、ネストホテル札幌駅前、チサンイン大阪ほんまち、ネストホテル札幌大通、ヴァリエホテル天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル那覇、スマイルホテル浅草、ネストホテル松山、ホテルウィングインターナショナル名古屋</p> <p>（注3） 「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）</p> <p>（注4） 「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。</p> <p>[平成29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" style="margin-left: 20px;"> <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>150</td><td>181</td></tr> <tr><td>ホテルビスタブレミオ京都</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>71</td><td>102</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>36</td><td>32</td><td>69</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>61</td><td>84</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>21</td><td>40</td><td>61</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>64</td><td>151</td><td>216</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル 中部国際空港</td><td>151</td><td>-</td><td>151</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>30</td><td>66</td><td>96</td></tr> <tr><td>ネストホテル那覇</td><td>41</td><td>69</td><td>111</td></tr> <tr><td>スマイルホテル浅草</td><td>15</td><td>43</td><td>59</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>49</td><td>84</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル岡山</td><td>45</td><td>-</td><td>45</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>-</td><td>18</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>-</td><td>15</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料（注）</td><td>177</td><td>23</td><td>201</td></tr> <tr><td>合計</td><td>869</td><td>760</td><td>1,629</td></tr> </tbody> </table> <p>（注） ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタ及びホテルリブマックス日本橋箱崎およびグランパーク・イン横浜の個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p>		平成29年7月期 （第4期）	客室稼働率（%）（注3）	92.8	ADR（円）（注4）	8,946	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	150	181	ホテルビスタブレミオ京都	75	-	75	ネストホテル札幌駅前	31	71	102	チサンイン大阪ほんまち	36	32	69	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	23	61	84	ヴァリエホテル天神	21	40	61	ネストホテル大阪心斎橋	64	151	216	コンフォートホテル 中部国際空港	151	-	151	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	30	66	96	ネストホテル那覇	41	69	111	スマイルホテル浅草	15	43	59	ネストホテル松山	35	49	84	コンフォートホテル岡山	45	-	45	コンフォートホテル釧路	18	-	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15	その他ホテル賃料（注）	177	23	201	合計	869	760	1,629
	平成29年7月期 （第4期）																																																																																		
客室稼働率（%）（注3）	92.8																																																																																		
ADR（円）（注4）	8,946																																																																																		
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	150	181																																																																																
ホテルビスタブレミオ京都	75	-	75																																																																																
ネストホテル札幌駅前	31	71	102																																																																																
チサンイン大阪ほんまち	36	32	69																																																																																
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																																
ネストホテル札幌大通	23	61	84																																																																																
ヴァリエホテル天神	21	40	61																																																																																
ネストホテル大阪心斎橋	64	151	216																																																																																
コンフォートホテル 中部国際空港	151	-	151																																																																																
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	30	66	96																																																																																
ネストホテル那覇	41	69	111																																																																																
スマイルホテル浅草	15	43	59																																																																																
ネストホテル松山	35	49	84																																																																																
コンフォートホテル岡山	45	-	45																																																																																
コンフォートホテル釧路	18	-	18																																																																																
コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15																																																																																
その他ホテル賃料（注）	177	23	201																																																																																
合計	869	760	1,629																																																																																
営業収益																																																																																			

項目	前提条件
営業収益	[その他賃料] ホテルビスタプレミオ京都、チサンイン大阪ほんまちおよびスマイルホテル東京阿佐ヶ谷における店舗に係る賃料（水道光熱費を含む）として62百万円を想定しています。
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、281百万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、97百万円が費用計上されることを前提としています。なお、費用計上された97百万円には、平成28年8月17日に取得した10物件の固定資産税及び都市計画税等の公租公課が51百万円含まれます。 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、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151百万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25百万円を見込んでいます。
借入金	平成29年7月期末時点で、19,950百万円の借入金残高があることを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総数の総口数257,584口を前提としています。 上記の他に平成29年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減すること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	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、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、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30年1月期（平成29年8月1日～平成30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30年1月期（第5期） 平成29年8月1日～平成30年1月31日（184日）																																																																												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している19物件に平成29年3月27日に1物件「以下（取得予定資産）といいます」を加えた計20物件を保有していることを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。 ・営業収益のうち賃貸事業収益（注1）については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。 ・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入している12ホテルの指標]（注2） <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成30年1月期 （第5期）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>客室稼働率（%）（注3）</td> <td>92.4</td> </tr> <tr> <td>ADR（円）（注4）</td> <td>8,868</td> </tr> </tbody> </table> 		平成30年1月期 （第5期）	客室稼働率（%）（注3）	92.4	ADR（円）（注4）	8,868																																																																						
	平成30年1月期 （第5期）																																																																												
客室稼働率（%）（注3）	92.4																																																																												
ADR（円）（注4）	8,868																																																																												
営業収益	<p>（注1） 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>（注2） 変動賃料を導入している12ホテルは以下となります。 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、ネストホテル札幌大通、ヴァリエホテル天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル那覇、スマイルホテル浅草、ネストホテル松山、ホテルウィングインターナショナル名古屋</p> <p>（注3） 「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）</p> <p>（注4） 「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。</p> <p>[平成30年1月期の変動賃料等の内訳] （単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <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>131</td><td>166</td></tr> <tr><td>ホテルビスタプレミオ京都</td><td>75</td><td>18</td><td>93</td></tr> <tr><td>ネストホテル札幌駅前</td><td>32</td><td>62</td><td>94</td></tr> <tr><td>チサンイン大阪ほんまち</td><td>37</td><td>-</td><td>37</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>60</td><td>83</td></tr> <tr><td>ヴァリエホテル天神</td><td>24</td><td>36</td><td>60</td></tr> <tr><td>ネストホテル大阪心斎橋</td><td>63</td><td>154</td><td>218</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル 中部国際空港</td><td>151</td><td>-</td><td>151</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>28</td><td>59</td><td>87</td></tr> <tr><td>ネストホテル那覇</td><td>59</td><td>88</td><td>148</td></tr> <tr><td>スマイルホテル浅草</td><td>15</td><td>45</td><td>61</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>35</td><td>46</td><td>82</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル岡山</td><td>45</td><td>-</td><td>45</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル釧路</td><td>18</td><td>-</td><td>18</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル鈴鹿</td><td>15</td><td>-</td><td>15</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料（注）</td><td>191</td><td>21</td><td>212</td></tr> <tr><td>合計</td><td>908</td><td>725</td><td>1,633</td></tr> </tbody> </table> <p>（注） ホテルウィングインターナショナル名古屋、ホテルサーブ神戸アスタ及びホテルリブマックス日本橋箱崎およびグランパーク・イン横浜の個別の賃料の詳細については、借借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p>	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	131	166	ホテルビスタプレミオ京都	75	18	93	ネストホテル札幌駅前	32	62	94	チサンイン大阪ほんまち	37	-	37	コンフォートホテル浜松	55	-	55	ネストホテル札幌大通	23	60	83	ヴァリエホテル天神	24	36	60	ネストホテル大阪心斎橋	63	154	218	コンフォートホテル 中部国際空港	151	-	151	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	28	59	87	ネストホテル那覇	59	88	148	スマイルホテル浅草	15	45	61	ネストホテル松山	35	46	82	コンフォートホテル岡山	45	-	45	コンフォートホテル釧路	18	-	18	コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15	その他ホテル賃料（注）	191	21	212	合計	908	725	1,633
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	131	166																																																																										
ホテルビスタプレミオ京都	75	18	93																																																																										
ネストホテル札幌駅前	32	62	94																																																																										
チサンイン大阪ほんまち	37	-	37																																																																										
コンフォートホテル浜松	55	-	55																																																																										
ネストホテル札幌大通	23	60	83																																																																										
ヴァリエホテル天神	24	36	60																																																																										
ネストホテル大阪心斎橋	63	154	218																																																																										
コンフォートホテル 中部国際空港	151	-	151																																																																										
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	28	59	87																																																																										
ネストホテル那覇	59	88	148																																																																										
スマイルホテル浅草	15	45	61																																																																										
ネストホテル松山	35	46	82																																																																										
コンフォートホテル岡山	45	-	45																																																																										
コンフォートホテル釧路	18	-	18																																																																										
コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15																																																																										
その他ホテル賃料（注）	191	21	212																																																																										
合計	908	725	1,633																																																																										

項目	前提条件
営業収益	[その他賃料] ホテルピスタプレミオ京都、チサンイン大阪ほんまちおよびスマイルホテル東京阿佐ヶ谷における店舗に係る賃料(水道光熱費を含む)として65百万円を想定しています。
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、287百万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、97百万円が費用計上されることを前提としています。なお、費用計上された97百万円には、平成28年8月17日に取得した10物件の固定資産税及び都市計画税等の公租公課が51百万円含まれます。 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、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153百万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25百万円を見込んでいます。
借入金	平成30年1月期末時点で、19,950百万円の借入金残高があることを前提としております。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口総数の総口数257,584口を前提としています。 上記の他に平成30年1月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減すること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	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、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、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)

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,688,640	1,765,918
信託現金及び信託預金	802,331	1,860,008
営業未収入金	106,358	102,190
前払費用	49,207	125,113
未収消費税等	-	718,442
流動資産合計	2,646,537	4,571,673
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	6,218,644	15,247,894
減価償却累計額	△150,008	△415,620
信託建物 (純額)	6,068,636	14,832,274
信託構築物	1,816	2,606
減価償却累計額	△20	△91
信託構築物 (純額)	1,795	2,514
信託機械及び装置	2,220	11,721
減価償却累計額	△163	△480
信託機械及び装置 (純額)	2,056	11,240
信託工具、器具及び備品	24,644	39,721
減価償却累計額	△1,198	△3,402
信託工具、器具及び備品 (純額)	23,445	36,318
信託土地	14,515,032	33,322,504
有形固定資産合計	20,610,966	48,204,852
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,000	10,000
長期前払費用	123,552	424,105
投資その他の資産合計	133,552	434,105
固定資産合計	20,744,519	48,638,957
繰延資産		
創立費	40,710	35,622
投資口交付費	54,752	85,696
繰延資産合計	95,463	121,319
資産合計	23,486,520	53,331,950

(単位:千円)

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

（2）損益計算書

（単位：千円）

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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日)

(単位: 千円)

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

当期 (自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

(単位: 千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
I 当期末処分利益	391,360,113円	808,284,507円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	391,262,500円 (2,825円)	808,041,008円 (3,137円)
III 次期繰越利益	97,613円	243,499円
分配金の額の算出方法	<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391,360,113円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額391,262,500円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を2,825円としました。</p>	<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808,284,507円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額808,041,008円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を3,137円としました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

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

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

5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用していません。</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>
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>(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</p> <p>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</p> <p>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

(追加情報)

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

(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

前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
50,000千円	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)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期		当期	
	自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日		自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日	
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		10,000,000口	
発行済投資口の総口数	138,500口		257,584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

	前期		当期	
	自 至	平成28年2月1日 平成28年7月31日	自 至	平成28年8月1日 平成29年1月31日
現金及び預金		1,688,640千円		1,765,918千円
信託現金及び信託預金		802,331千円		1,860,008千円
現金及び現金同等物		2,490,972千円		3,625,927千円

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(貸手側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

	前期		当期	
	自 至	平成28年2月1日 平成28年7月31日	自 至	平成28年8月1日 平成29年1月31日
1年以内		779,623千円		1,706,709千円
1年超		3,265,553千円		9,926,492千円
合計		4,045,177千円		11,633,201千円

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

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

（単位：千円）

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

（注1）金融商品の時価の算定方法に関する事項

（1）現金及び預金（2）信託現金及び信託預金

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

（3）長期借入金

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

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

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 現金及び預金 (2) 信託現金及び信託預金

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

(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つています。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、当該帳簿価額によつています。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つています。

(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	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
信託預り敷金及び保証金	251,111	587,635

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

(注3) 金銭債権の決算日(平成28年7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	1,688,640	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	802,331	—	—	—	—	—
合計	2,490,972	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(平成29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	1,765,918	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,860,008	—	—	—	—	—
合計	3,625,927	—	—	—	—	—

(注4) 長期借入金の決算日(平成28年7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	—

長期借入金の決算日(平成29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	—	7,250,000	—	9,000,000
合計	—	3,250,000	—	7,250,000	—	9,000,000

(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

前期(平成28年7月31日)及び当期(平成29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

前期(平成28年7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。

当期(平成29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	14,250,000	14,250,000	(注)	—

(注) 金利スワップ特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、「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

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
繰延税金資産(流動)		
未払事業税損金不算入額	14千円	17千円
繰延税金資産小計	14千円	17千円
評価性引当額	△14千円	△17千円
繰延税金資産合計	－千円	－千円
繰延税金資産の純額	－千円	－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

	前期 (平成28年7月31日)	当期 (平成29年1月31日)
法定実効税率 (調整)	32.31%	31.74%
支払分配金の損金算入額	△32.23%	△31.70%
その他	0.15%	0.07%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.23%	0.12%

(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		前期	当期
		自平成28年2月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	20,642,497	20,610,966
	期中増減額	△31,531	27,593,885
	期末残高	20,610,966	48,204,852
	期末時価	22,170,000	51,647,000

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

(注2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な減少理由は減価償却費によるものです。

当期の主な増加理由は不動産信託受益権10物件(27,749,773千円)の取得によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。

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

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

(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)

前期 (自 平成28年2月1日 至 平成28年7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	179,248	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	179,171	不動産賃貸事業
株式会社フォーブス	77,352	不動産賃貸事業
株式会社ビスタホテルマネジメント	75,000	不動産賃貸事業

当期 (自 平成28年8月1日 至 平成29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
ネストホテルジャパン株式会社	589,002	不動産賃貸事業
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	298,366	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	266,677	不動産賃貸事業

(1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
1口当たり純資産額	104,962円	126,971円
1口当たり当期純利益	2,825円	3,267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。

	前期 自 平成28年2月1日 至 平成28年7月31日	当期 自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日
当期純利益 (千円)	391,316	808,186
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)	391,316	808,186
期中平均投資口数 (口)	138,500	247,376

(重要な後発事象に関する注記)

資産の取得の決議

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

[グランパーク・イン横浜]

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

(注1) 取得予定価格は、取得に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、売買代金の支払いは、自己資金及び新規借入れにより行う予定です。

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

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

(開示の省略)

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29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)
平成28年8月16日	公募増資	115,800	254,300	17,262	31,408	(注4)
平成28年9月13日	第三者割当増資	3,284	257,584	489	31,897	(注5)

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

(注2) 1口当たり発行価格106,000円（発行価額102,184円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額102,184円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格154,537円（発行価額149,068円）にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額149,068円にて借入金の返済等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

役員の異動につきましては、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3期（平成29年1月31日）	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	北海道・東北	3,975	7.5
	東京	7,238	13.6
	北陸・東海	9,905	18.6
	近畿	19,046	35.7
	中国・四国	2,850	5.3
	九州・沖縄	5,189	9.7
小計		48,204	90.4
預金・その他資産		5,127	9.6
資産総額計		53,331	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。以下同じです。

北海道・東北： 北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

東京： 東京都

北陸・東海： 富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿： 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

中国・四国： 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県

九州・沖縄： 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によっています。

(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29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 京都四条	4,480	4,539	4,870	9.4	—
	002	ホテルビスタブレミオ京都	3,600	3,614	3,950	7.6	—
	003	ホテルウィングインターナ ショナル名古屋	2,670	2,714	2,850	5.6	—
	004	ネストホテル札幌駅前	2,160	2,166	2,350	4.5	—
	005	チサンイン 大阪ほんまち	1,630	1,645	1,840	3.4	—
	006	コンフォートホテル 浜松	1,550	1,535	1,690	3.3	—
	007	ホテルサーブ神戸アスタ	1,490	1,481	1,640	3.1	—
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,502	1,620	3.0	—
	009	ヴァリエホテル天神	1,380	1,419	2,040	2.9	—
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,766	7,680	15.9	—
	011	コンフォートホテル 中部国際空港	5,308	5,350	5,880	11.1	—
	012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	3,910	3,936	4,030	8.2	—
	013	ネストホテル那覇	3,750	3,769	3,970	7.9	—
	014	スマイルホテル浅草	1,920	1,931	2,090	4.0	—
	015	ネストホテル松山	1,610	1,639	1,670	3.4	—
	016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1,360	1,369	1,440	2.9	—
	017	コンフォートホテル岡山	1,200	1,210	1,240	2.5	—
	018	コンフォートホテル釧路	300	305	421	0.6	—
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	305	376	0.6	—
合計			47,668	48,204	51,647	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29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	64	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 インターナショナル 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	63	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	47	5,638.78	5,638.78	100.0	1	119
	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	46	1,910.94	1,910.94	100.0	1	77
	010	ネストホテル大阪 心齋橋	大阪府 大阪市	1,072.78	7,968.49	昭和59年 8月	128	8,057.26	8,057.26	100.0	1	302
	011	コンフォートホテル 中部国際空港	愛知県 常滑市	6,637.11	11,599.63	平成16年 11月 平成18年 6月	302	11,599.63	11,599.63	100.0	1	346
	012	スマイルホテル東京 阿佐ヶ谷	東京都 杉並区	919.72	2,732.47	平成5年 1月	58	2,721.70	2,721.70	100.0	8	112
	013	ネストホテル那覇	沖縄県 那覇市	2,322.62	9,240.20	昭和50年 2月	100	9,240.20	9,240.20	100.0	1	193
	014	スマイルホテル浅 草	東京都 台東区	361.38	1,793.43	平成4年 9月	31	1,793.43	1,793.43	100.0	1	96
	015	ネストホテル松山	愛媛県 松山市	1,692.01	6,671.94	昭和63年 11月	67	6,671.94	6,671.94	100.0	1	190
	016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	東京都 中央区	123.54	853.00	平成27年 2月	非開示	853.00	853.00	100.0	1	48
	017	コンフォートホテル 岡山	岡山県 岡山市	986.26	5,543.70	昭和58年 11月	91	5,543.70	5,543.70	100.0	1	208
	018	コンフォートホテル 釧路	北海道 釧路市	895.05	3,180.58	平成21年 8月	36	3,180.58	3,180.58	100.0	1	126
	019	コンフォートホテル 鈴鹿	三重県 鈴鹿市	553.26	2,186.65	平成19年 7月	30	2,186.65	2,186.65	100.0	1	105
合計／平均			—	22,603.32	91,349.14	—	1,703	91,644.98	91,644.98	100.0	29	2,985

(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、当該賃貸借契約に定める平成28年2月から平成29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。「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルサーブ神戸アスタ」及び「ホテルリブマックス日本橋箱崎」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（かかる金額は「合計」欄においても除外しています。）。また、「ホテルピスタプレミオ京都」、「チサンイン大阪ほんまち」及び「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」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29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29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29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29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	4,870	4,640	4,950	4.8	4,830	4.9	5.0	254,428	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	3,950	3,470	3,990	4.4	3,930	4.2	4.6	180,468	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	2,850	2,250	2,880	5.0	2,830	4.8	5.2	157,999	5.9	5.3	
	004	ネストホテル 札幌駅前	大和不動産鑑定 株式会社	2,350	1,050	2,350	5.5	2,350	5.3	5.7	151,801	7.0	5.9	
	005	チサンイン 大阪ほんまち	大和不動産鑑定 株式会社	1,840	1,300	1,860	4.5	1,830	4.3	4.7	91,812	5.6	5.1	
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合鑑定所	1,690	1,520	1,690	5.6	1,690	5.6	5.8	98,845	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	1,640	1,550	1,670	5.1	1,620	5.0 (1～2年目) 5.2 (3年目以降)	5.3	5.3	90,707	6.1	4.4
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動産鑑定 株式会社	1,620	1,240	1,610	5.4	1,630	5.2	5.6	104,555	7.2	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	2,040	1,180	2,060	4.5	2,010	4.3	4.7	100,854	7.3	6.1	
	010	ネストホテル大 阪心斎橋	大和不動産鑑定 株式会社	7,680	2,410	7,750	4.5	7,650	4.3	4.7	398,474	5.2	4.5	
	011	コンフォートホ テル中部国際空 港	大和不動産鑑定 株式会社	5,880	5,750	5,950	4.0	5,850	3.8	4.2	265,999	5.0	3.9	
	012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	大和不動産鑑定 株式会社	4,030	1,090	4,080	4.4	4,010	4.2	4.6	196,581	5.0	4.0	
	013	ネストホテル那 覇	大和不動産鑑定 株式会社	3,970	1,280	4,000	5.3	3,950	5.1	5.5	237,778	6.3	4.8	
	014	スマイルホテル 浅草	大和不動産鑑定 株式会社	2,090	555	2,110	4.1	2,080	3.9	4.3	97,695	5.1	3.7	
	015	ネストホテル松 山	大和不動産鑑定 株式会社	1,670	1,140	1,660	5.7	1,680	5.5	5.9	119,891	7.4	5.4	
	016	ホテルリブマッ クス日本橋箱崎	大和不動産鑑定 株式会社	1,440	602	1,460	4.5	1,430	4.3	4.7	66,219	4.9	3.5	
	017	コンフォートホ テル岡山	大和不動産鑑定 株式会社	1,240	556	1,230	5.3	1,250	5.1	5.5	79,301	6.6	4.7	
	018	コンフォートホ テル釧路	大和不動産鑑定 株式会社	421	850	417	5.5	422	5.3	5.7	23,175	7.7	4.8	
	019	コンフォートホ テル鈴鹿	大和不動産鑑定 株式会社	376	430	375	5.0	377	4.8	5.2	23,015	7.7	5.0	
合計／平均				51,647	32,863	52,092	—	51,419	—	—	2,739,604	5.7	4.6	

(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（※））÷各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29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29年1月期固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率(%) (注)	(㎡)	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 ネストホテル大阪心斎橋 ネストホテル那覇 ネストホテル松山	200	24.3	35,343.11	38.6
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 コンフォートホテル中部国際空港 コンフォートホテル岡山 コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル鈴鹿	266	32.4	26,684.48	29.1

(注) ポートフォリオ全体の平成29年1月期の固定賃料の合計額に対する、各物件の平成29年1月期の固定賃料の占める割合を記載しています。

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	001	002	004	005	006	008
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	1,560,734	168,614	91,672	102,665	36,000	55,361	83,367
固定賃料	823,979	34,644	75,000	32,392	36,000	55,361	23,385
変動賃料	681,959	133,970	16,672	70,273	-	-	59,982
その他収益	54,795	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	102,566	7,850	9,347	8,013	5,078	5,547	10,629
外注委託費	16,346	600	1,475	600	870	600	600
保険料	2,438	161	106	154	105	100	163
修繕費	8,727	1,921	476	1,275	588	120	783
公租公課	48,325	4,803	6,874	5,113	3,130	4,456	8,298
その他費用	26,728	365	415	870	383	271	784
③NOI (①-②)	1,458,168	160,763	82,324	94,652	30,921	49,814	72,738
④減価償却費	268,204	15,848	12,485	12,181	4,266	14,320	16,424
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	1,189,963	144,915	69,839	82,470	26,655	35,493	56,313

(単位：千円)

物件番号	009	010	011	012	013	014	015
物件名	ヴァリエホテル 天神	ネストホテル 大阪心斎橋	コンフォート ホテル中部国 際空港	スマイルホテル 東京阿佐ヶ 谷	ネストホテル 那覇	スマイルホテル 浅草	ネストホテル 松山
①不動産運用 収益合計	60,905	196,564	138,414	80,031	130,130	49,719	76,276
固定賃料	24,752	57,565	138,414	25,650	55,461	14,064	31,481
変動賃料	36,153	138,999	-	54,380	74,668	35,655	44,792
その他収益	-	-	-	-	-	-	1
②不動産運用 費用合計	4,216	2,654	1,416	3,245	2,952	1,141	2,079
外注委託費	600	1,246	580	2,189	1,087	698	1,087
保険料	57	231	265	81	223	52	187
修繕費	-	756	160	524	1,123	9	363
公租公課	3,192	40	-	29	-	-	-
その他費用	365	380	410	420	518	381	441
③NOI (①-②)	56,689	193,910	136,997	76,786	127,177	48,577	74,196
④減価償却費	8,114	28,390	28,306	20,799	28,281	12,921	16,103
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	48,575	165,519	108,691	55,987	98,896	35,656	58,093

(単位:千円)

物件番号	017	018	019	
物件名	コンフォート ホテル岡山	コンフォート ホテル釧路	コンフォート ホテル鈴鹿	その他 (注)
①不動産運用 収益合計	41,951	16,835	14,114	218,108
固定賃料	41,951	16,835	14,114	146,903
変動賃料	-	-	-	16,411
その他収益	-	-	-	54,793
②不動産運用 費用合計	1,460	1,438	1,269	34,224
外注委託費	922	922	553	1,713
保険料	133	78	45	289
修繕費	-	57	290	280
公租公課	-	-	-	12,386
その他費用	404	380	380	19,555
③NOI (①-②)	40,491	15,396	12,844	183,883
④減価償却費	11,569	4,428	3,940	29,823
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	28,921	10,968	8,904	154,060

(注) 「その他」は「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルサーブ神戸アスタ」及び「ホテルリブマックス日本橋箱崎」の収支状況、また「ホテルビスタプレミオ京都」、「チサンイン大阪ほんまち」及び「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」の店舗状況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。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68,895千円、減価償却費は8,023千円、「ホテルサーブ神戸アスタ」のNOIは46,608千円、減価償却費は12,693千円、また、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」のNOIは32,025千円、減価償却費は9,106千円です。

⑥個別信託不動産の運営実績

001 スマイルホテル京都四条

運営実績														
	平成28年												平成29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 (%)	100.2	100.2	100.0	100.1	100.1	100.0	100.0	100.1	100.1	100.0	100.0	97.7	99.9	
ADR (円)	7,879	13,381	18,178	11,838	8,793	9,906	9,401	9,328	13,018	17,955	9,779	7,159	11,388	
RevPAR (円)	7,898	13,403	18,187	11,849	8,799	9,908	9,403	9,341	13,030	17,950	9,775	6,995	11,373	
売上高 (百万円)	34	60	78	53	39	45	43	41	58	77	47	32	605	
GOP (百万円)	18	42	58	37	22	30	27	24	40	58	31	15	400	

002 ホテルビスタプレミアオ京都

運営実績														
	平成28年												平成29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 (%)	88.4	94.4	93.8	93.4	88.4	87.6	94.0	91.3	93.5	94.9	84.6	82.1	90.5	
ADR (円)	10,793	15,092	17,500	13,696	10,745	12,969	12,974	11,601	15,290	20,237	13,572	11,833	13,933	
RevPAR (円)	9,544	14,251	16,410	12,786	9,500	11,365	12,201	10,588	14,297	19,201	11,477	9,720	12,614	
売上高 (百万円)	25	39	44	36	26	32	35	29	40	51	31	27	414	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの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。

003 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28年												平成29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 (%)	97.6	100.1	98.2	90.2	76.6	78.1	79.7	77.2	91.5	96.0	84.7	80.5	87.5	
ADR (円)	5,650	6,230	6,069	6,116	5,451	5,817	5,882	5,522	6,505	6,415	6,611	5,799	6,027	
RevPAR (円)	5,514	6,236	5,962	5,519	4,175	4,544	4,690	4,264	5,955	6,155	5,600	4,669	5,274	
売上高 (百万円)	41	48	45	42	32	35	37	32	46	46	43	36	482	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については同意を得られていないため、非開示としています。

004 ネストホテル札幌駅前

運営実績														
	平成28年												平成29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 (%)	98.0	98.5	98.3	98.6	98.2	97.9	98.5	98.2	97.7	96.4	94.7	94.8	97.5	
ADR (円)	10,144	5,834	5,174	7,552	10,242	12,594	11,494	11,474	8,777	6,270	6,803	6,497	8,579	
RevPAR (円)	9,943	5,748	5,086	7,445	10,061	12,336	11,320	11,271	8,571	6,046	6,445	6,157	8,363	
売上高 (百万円)	57	42	37	48	59	74	67	67	54	40	45	38	627	
GOP (百万円)	25	12	10	20	31	42	36	37	25	13	18	13	281	

005 チサンイン大阪ほんまち

運営実績														
	平成28年												平成29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(%)	91.0	94.8	89.3	80.4	88.3	90.9	89.9	89.2	91.1	85.2	80.6	82.1	87.7	
ADR(円)	10,115	9,915	10,783	9,416	8,816	9,420	9,458	8,488	8,706	8,658	8,582	7,572	9,176	
RevPAR(円)	9,203	9,400	9,633	7,568	7,785	8,562	8,501	7,567	7,934	7,372	6,916	6,219	8,048	
売上高(百万円)	35	38	38	30	30	35	34	30	32	29	28	25	383	
GOP(百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの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。

006 コンフォートホテル浜松

運営実績														
	平成28年												平成29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(%)	81.4	88.2	82.3	77.4	79.8	78.5	85.7	83.3	84.9	84.9	78.9	65.7	80.9	
ADR(円)	6,057	6,276	6,266	6,444	5,937	6,325	6,620	6,772	6,379	6,213	6,019	5,751	6,267	
RevPAR(円)	4,931	5,538	5,156	4,990	4,739	4,967	5,673	5,638	5,416	5,273	4,749	3,779	5,070	
売上高(百万円)	28	34	30	30	28	30	34	33	33	31	29	23	364	
GOP(百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については同意を得られていないため、非開示としています。

007 ホテルサーブ神戸アスタ

運営実績														
	平成28年												平成29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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GOP(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。

008 ネストホテル札幌大通

運営実績														
	平成28年												平成29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(%)	96.9	96.9	88.5	97.7	95.2	98.1	97.1	98.0	97.9	97.6	92.8	93.1	95.8	
ADR(円)	12,228	6,672	6,093	8,656	11,456	15,685	13,986	14,170	10,537	7,718	7,989	7,771	10,293	
RevPAR(円)	11,849	6,462	5,392	8,460	10,901	15,387	13,576	13,888	10,314	7,530	7,413	7,236	9,862	
売上高(百万円)	44	28	23	35	42	60	55	54	42	31	30	30	473	
GOP(百万円)	23	9	6	16	23	37	32	32	22	12	13	11	235	

009 ヴァリエホテル天神

運営実績														
	平成28年												平成29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 (%)	90.8	91.1	85.2	71.1	78.7	88.1	85.7	84.7	85.9	88.9	86.1	83.0	84.9	
ADR (円)	10,231	9,500	9,191	10,619	8,757	9,756	10,363	9,148	9,926	9,949	10,194	9,132	9,731	
RevPAR (円)	9,291	8,652	7,827	7,554	6,896	8,596	8,878	7,746	8,529	8,846	8,776	7,582	8,264	
売上高 (百万円)	22	22	20	20	17	22	23	19	22	22	23	20	252	
GOP (百万円)	13	13	11	11	9	12	13	10	11	12	12	9	136	

010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績														
	平成28年												平成29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 (%)	94.0	96.0	83.4	56.8	52.3	86.5	93.8	93.3	96.5	94.7	91.3	94.3	86.1	
ADR (円)	9,033	9,459	9,464	9,001	8,720	9,337	9,128	8,533	9,418	9,054	9,056	8,012	9,026	
RevPAR (円)	8,491	9,076	7,888	5,112	4,559	8,075	8,566	7,958	9,090	8,576	8,268	7,558	7,770	
売上高 (百万円)	82	93	79	54	47	83	88	79	93	86	85	78	945	
GOP (百万円)	46	56	46	27	21	46	55	46	57	51	55	44	550	

011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績														
	平成28年												平成29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 (%)	81.2	83.1	91.8	83.7	86.1	88.5	91.9	80.5	82.0	82.1	80.9	87.2	84.9	
ADR (円)	8,620	8,454	8,577	8,442	8,560	8,902	8,967	8,603	8,787	8,668	8,778	8,974	8,699	
RevPAR (円)	7,001	7,026	7,877	7,064	7,372	7,879	8,239	6,928	7,207	7,116	7,101	7,828	7,389	
売上高 (百万円)	79	85	92	85	86	94	99	80	87	83	86	94	1,048	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については同意を得られていないため、非開示としています。

012 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

運営実績														
	平成28年												平成29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 (%)	99.1	98.6	72.1	71.5	67.3	80.0	98.7	98.9	98.4	97.9	99.3	97.8	90.0	
ADR (円)	9,092	9,234	9,787	8,155	8,085	8,452	7,976	7,630	8,614	8,696	8,279	7,423	8,433	
RevPAR (円)	9,008	9,104	7,052	5,827	5,441	6,763	7,873	7,544	8,480	8,515	8,217	7,259	7,587	
売上高 (百万円)	30	33	24	21	19	24	28	26	30	30	30	26	321	
GOP (百万円)	19	21	15	12	10	13	17	15	19	19	16	14	190	

013 ネストホテル那覇

運営実績														
	平成28年												平成29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	92.0	89.8	85.1	89.4	93.4	95.5	93.9	91.3	84.5	85.8	82.1	89.7	
ADR (円)	9,716	9,784	8,291	8,600	8,106	10,155	11,840	9,567	9,888	10,458	9,457	8,540	9,561	
RevPAR (円)	9,171	9,001	7,443	7,322	7,244	9,488	11,308	8,982	9,023	8,840	8,118	7,013	8,581	
売上高 (百万円)	70	75	66	63	62	75	86	69	80	77	80	63	867	
GOP (百万円)	27	28	22	20	18	30	39	25	30	29	33	22	324	

014 スマイルホテル浅草

運営実績														
	平成28年												平成29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 (%)	98.0	97.5	94.2	93.0	92.2	92.8	93.0	95.5	96.1	96.6	96.3	95.2	95.0	
ADR (円)	7,082	7,565	7,644	7,251	6,993	7,489	7,235	6,886	7,404	7,182	7,474	6,237	7,205	
RevPAR (円)	6,942	7,374	7,201	6,744	6,449	6,953	6,727	6,573	7,118	6,941	7,197	5,937	6,846	
売上高 (百万円)	20	23	22	21	19	21	21	20	22	21	22	19	250	
GOP (百万円)	9	12	11	10	8	11	10	10	12	11	12	8	124	

015 ネストホテル松山

運営実績														
	平成28年												平成29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 (%)	74.1	86.9	81.2	77.8	80.7	84.3	84.4	84.7	82.8	86.1	84.7	76.5	82.0	
ADR (円)	5,809	5,687	5,598	6,292	5,395	5,792	6,132	5,938	6,343	6,618	5,365	5,533	5,879	
RevPAR (円)	4,303	4,943	4,543	4,898	4,353	4,883	5,174	5,030	5,253	5,699	4,545	4,233	4,823	
売上高 (百万円)	34	46	40	43	40	46	43	41	43	44	48	39	507	
GOP (百万円)	11	19	16	17	15	19	17	16	17	19	19	14	199	

016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績														
	平成28年												平成29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)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GOP (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。

017 コンフォートホテル岡山

運営実績														
	平成28年												平成29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(%)	85.1	89.0	88.1	86.1	83.7	83.1	90.6	84.2	89.2	89.0	85.9	82.9	86.4	
ADR(円)	5,404	5,743	6,000	5,796	5,195	6,221	7,404	6,241	6,643	6,155	5,389	5,171	5,962	
RevPAR(円)	4,600	5,109	5,286	4,991	4,349	5,173	6,705	5,254	5,926	5,480	4,629	4,286	5,153	
売上高(百万円)	28	33	33	32	29	35	45	34	40	36	32	29	405	
GOP(百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については同意を得られていないため、非開示としています。

018 コンフォートホテル釧路

運営実績														
	平成28年												平成29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(%)	75.0	65.2	58.5	72.8	88.3	90.8	89.2	87.8	80.6	72.8	68.0	63.4	76.0	
ADR(円)	4,342	4,211	4,174	4,687	4,867	5,708	6,611	6,172	5,393	4,302	4,160	4,451	5,022	
RevPAR(円)	3,256	2,745	2,442	3,411	4,295	5,185	5,900	5,418	4,347	3,130	2,829	2,824	3,818	
売上高(百万円)	13	12	10	14	17	22	24	22	18	13	12	12	189	
GOP(百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については同意を得られていないため、非開示としています。

019 コンフォートホテル鈴鹿

運営実績														
	平成28年												平成29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(%)	62.6	73.0	73.8	78.6	61.9	78.5	89.5	67.5	82.5	79.6	73.7	61.9	73.7	
ADR(円)	5,298	5,866	5,930	5,789	5,909	6,417	6,748	5,721	6,890	6,002	5,247	5,039	5,956	
RevPAR(円)	3,318	4,280	4,375	4,553	3,660	5,039	6,037	3,863	5,681	4,775	3,869	3,121	4,389	
売上高(百万円)	10	14	14	15	12	17	20	13	19	15	13	10	172	
GOP(百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績の開示については同意を得られていないため、非開示としています。

(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「ネストホテル大阪心斎橋」、「コンフォートホテル中部国際空港」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「ネストホテル那覇」、「スマイルホテル浅草」、「ネストホテル松山」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「コンフォートホテル岡山」、「コンフォートホテル釧路」及び「コンフォートホテル鈴鹿」の物件を取得したのは平成28年8月17日となります。

なお、「ホテルサープ神戸アスタ」及び「ホテルリブマックス日本橋箱崎」については、賃借人に運営実績等の開示について同意を得られていないため、当該実績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）「GOP」とは、売上高営業粗利益(Gross Operating Profit)を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した値をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。

①売上原価、②人件費、③直接営業費（リネン費、アメニティ費、保守管理業務委託費、水道光熱費、消耗品費等）、④営業・販売促進費、⑤間接費（通信費、支払手数料、ホテル営業に係る公租公課等）。

（注7）「累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、平成28年2月から平成29年1月までの期間の平均の値を、「売上高」「GOP」については、平成28年2月から平成29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、保有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	19	47,668	100.0	5.7
合計	19	47,668	100.0	5.7

（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・東北	3	3,910	8.2	7.1
東京	3	7,190	15.1	5.0
北陸・東海	4	9,828	20.6	5.6
近畿	5	18,800	39.4	5.4
中国・四国	2	2,810	5.9	7.1
九州・沖縄	2	5,130	10.8	6.6
合計	19	47,668	100.0	5.7

（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29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29年7月期及び平成30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
ネストホテル大阪心齋橋	大阪府大阪市	外壁補修工事	自 平成29年10月 至 平成29年12月	66	—	—
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	客室改装工事	自 平成29年11月 至 平成30年1月	50	—	—
ネストホテル那覇	沖縄県那覇市	客室増室工事	自 平成29年5月 至 平成29年6月	40	—	—
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	客室改装工事	自 平成29年6月 至 平成29年6月	32	—	—
ヴァリエホテル天神	福岡県福岡市	外壁補修工事	自 平成29年11月 至 平成29年12月	25	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成29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は以下のとおりです。当期の資本的支出は256百万円であり、費用に区分された修繕費8百万円と合わせ、合計265百万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
ネストホテル大阪心齋橋	大阪府大阪市	空調機更新工事	自 平成28年11月 至 平成29年1月	83	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	客室改装工事	自 平成28年11月 至 平成29年1月	24	—	—