



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

2025年7月期 決算短信 (REIT)

2025年9月16日

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) 石井 絵梨子
資産運用会社名 いちご投資顧問株式会社 (氏名) 岩井 裕志
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 和泉 雅大
問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長
TEL (03) 4485-5232

有価証券報告書提出予定日 2025年10月28日 分配金支払開始予定日 2025年10月22日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2025年7月期の運用、資産の状況 (2025年2月1日～2025年7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	%
2025年7月期	3,051	△41.7	1,734	△52.4	1,378	△58.4	1,377	△58.4
2025年1月期	5,230	114.3	3,645	177.4	3,316	232.8	3,315	233.0

	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
2025年7月期	円 4,207	% 3.3	% 1.8	% 45.2
2025年1月期	円 10,124	% 7.9	% 4.3	% 63.4

(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
2025年7月期	円 4,207	百万円 1,377	円 —	百万円 —	% 100.0	% 3.3
2025年1月期	円 10,125	百万円 3,315	円 —	百万円 —	% 100.0	% 7.9

(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。

(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
2025年7月期	百万円 79,165	百万円 41,075	% 51.9	円 125,425
2025年1月期	百万円 78,369	百万円 43,013	% 54.9	円 131,343

(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
2025年7月期	百万円 8,093	百万円 △9,194	百万円 237	百万円 8,000
2025年1月期	百万円 8,401	百万円 △2,949	百万円 △995	百万円 8,863

2. 2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7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
2026年1月期	2,977	△2.4	1,637	△5.6	1,244	△9.7	1,243	△9.7	3,797	—
2026年7月期	2,644	△11.2	1,396	△14.7	1,005	△19.2	1,004	△19.2	3,068	—

（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（％表示は対前年同期増減率））
 （2026年1月期）3,797円（△62.5％）、（2026年7月期）3,068円（△27.1％）

※ 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）	2025年7月期	327,489口	2025年1月期	327,489口
② 期末自己投資口数	2025年7月期	0口	2025年1月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士または監査法人の監査の対象外です。

※ 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およ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「2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」および10ページに記載の「2026年7月期（2026年2月1日～2026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。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 決算後に生じた重要な事実	5
(3) 運用状況の見通し	6
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	22
(9) 財務諸表に関する注記事項	22
(10) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 資本的支出の状況	37

1. 運用状況

（1）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いたしました（銘柄コード3463）。

（ロ）投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、2025年4～6月期（速報値）の実質GDP成長率が前期比+0.3%（年率+1.0%）、5四半期連続のプラス成長となり、米政権の関税政策の影響が限定的であったなか、民間企業の設備投資が堅調に推移したこと等から、景気は緩やかに回復しました。投資意欲は旺盛な状況が継続している一方、所得の伸びに対する個人消費の伸びは弱く、先行きの不透明感により家計の節約志向が強まっている状況です。

観光産業においては、2025年1～6月の訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）が前年同月比21.0%増の2,151万人（日本政府観光局推計値）となり、過去最速の6か月で2,000万人を突破しました。また、延べ宿泊者数は、2025年1～6月の外国人需要が前年同期比17.8%増の9,099万人、国内需要は前年同期比3.5%減の21,945万人（国土交通省観光庁）となり、外国人による需要がけん引しています。

本投資法人が保有するホテルにおいては、安定したビジネス需要に加え、スポーツイベントやコンサート等の国内需要が堅調に推移するとともに、インバウンド旅行者のさらなる増加等により前期から高い需要傾向が継続しております。

本投資法人においては、ホテルテナントの運営状況を注視するとともに、さらなるホテル需要の高まりを見据え、より高い収益が望める宿泊施設となるよう新たなCAPEX投資の検討、契約内容の見直しやホテル運営会社の選定等の対応を検討・実施してまいります。

また、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ます。このような環境下において、当期は大阪府大阪市に所在するホテルを譲渡し、295百万円の譲渡益を実現いたしました。一方、取得においては、スポンサーパイプラインに加え、資産運用会社独自のソーシング力を発揮し、成長期待の高い2ホテルを取得しております。2025年2月4日取得のネストホテル博多駅前においては、当期の平均RevPARが14,822円となり、前年同期比+14.4%と高い成長率を実現いたしました。また、期末となる2025年7月28日には、多くの観光資源を有し、国内外のレジャー需要が期待できる沖縄県宮古市に所在するスマイルホテル宮古島を取得いたしました。

この取り組みの結果、2025年7月期末時点において、物件数は30物件、取得価格の合計は70,003百万円、発行済投資口の総口数は327,489口となっております。

本投資法人としましては、宿泊・観光マーケットの成長局面において、本投資法人のさらなる成長・拡大およびホテル需要の取り込み機会を的確に捉え、投資主価値の拡大を図ってまいります。

（ハ）資金調達の概要

当期においては2025年2月に、ネストホテル博多駅前の取得資金等に充当することを目的として、3,550百万円の借入れを行いました。

当期においても安定的な財務基盤の構築のため、返済期限の分散化並びに金利動向を注視し調達を行ってまいりました。

(二) 業績及び分配の概要

2025年7月期の実績は、営業収益3,051百万円、営業利益1,734百万円、経常利益1,378百万円、当期純利益1,377百万円となりました。

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たします。

なお、運用資産の維持また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およ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、また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1,377百万円に対して、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1,377百万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4,207円といたします。

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、個別物件の特性およ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うえで、ポートフォリオの質また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。

日本経済においては、所得の増加や物価上昇率の鈍化により個人消費が下支えとなり、緩やかな回復が継続するものと期待されておりますが、米国の関税政策の影響や貿易摩擦の激化による世界経済への影響には注視する必要があります。

国内のホテル需要においては、さらなるインバウンド旅行者の需要増加が期待されます。

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として、宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行いますが、より収益の安定性と成長性を考慮した地域やホテルタイプの選定に力を入れるとともに、ポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

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ともに、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およびその付帯施設・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およ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、または、(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) および(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) および(ii) に掲げる不動産等の取得また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、または最小限にして宿泊を主体としたホテルおよ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および市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストラン等の料飲施設・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、スポーツ施設等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およびサービスアパートメント等。

(注3) いちご株式会社およびその連結子会社（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およ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) 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、心築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おります。

本投資法人が保有するホテルはさらなる成長に向けて、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、支出削減策の検討およ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まいります。

(注) 本投資法人は、CAPEXを各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施することを原則としますが、状況により超える場合もございます。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心築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ております。

(ハ) 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および運用の安定性を優先し、借入期間の長期化および分散化を図っております。また、日銀の政策運営スタンスの変更を受けて金利が緩やかな上昇基調となるなか、資金調達環境の動向および借入金利の固定化比率に留意しつつ、金融コストの低減を図る資金調達を検討いたします。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、確実な借り換えの実現に取り組むとともに、金融コストの抑制に努めてまいります。

なお、資本効率の向上およ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および消却を行うことも検討いたします。自己投資口の取得およ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うえで、可否を判断するものいたします。

（2）決算後に生じた重要な事実

①資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得いたしました。

[ホテルエノエ富山]

取得価格（注1）	3,400百万円
所在地	富山県富山市荒町6番1号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
契約締結日	2025年7月28日
取得日	2025年8月29日
取得先（注2）	国内の一般事業法人

（注1）取得価格は、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およ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。

（注2）取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

②資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡いたしました。

[コンフォートホテル鈴鹿]

譲渡価格（注1）	430百万円
帳簿価額（注2）	272百万円
所在地	三重県鈴鹿市白子駅前14番26号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
契約締結日	2025年8月8日
引渡日	2025年9月1日
譲渡先（注3）	国内の一般事業法人

（注1）譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分およ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、第21期（自2025年8月1日至2026年1月31日）において、不動産売却益約133百万円を計上する見込みです。

（注2）2025年7月31日現在の帳簿価額を記載しています。

（注3）譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

③資金の借入れ

本投資法人は、上記①資産の取得に記載の特定資産の取得資金および関連する諸費用に充当するため、2025年8月29日付で借入れを行いました。

借入先 株式会社三井住友銀行
 借入金額 2,000百万円
 利率 1か月円TIBOR+0.650%
 返済期限 2031年2月28日
 利払日 毎月末日（初回は2025年9月30日、最終回は元本返済期日と同日）
 返済方法 期日一括返済
 担保等 無担保・無保証

(3) 運用状況の見通し

2026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おります。2026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、後記「2026年1月期（2025年8月1日～2026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。

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）

営業収益	2,977百万円
営業利益	1,637百万円
経常利益	1,244百万円
当期純利益	1,243百万円
1口当たり分配金	3,797円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 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、2026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おります。2026年7月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2026年7月期（2026年2月1日～2026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。

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）

営業収益	2,644百万円
営業利益	1,396百万円
経常利益	1,005百万円
当期純利益	1,004百万円
1口当たり分配金	3,068円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 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。

2026年1月期 (2025年8月1日～2026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	・2026年1月期 (第21期) 2025年8月1日～2026年1月31日 (184日)				
運用資産	・2025年7月期末に保有している30物件から2025年8月29日のホテルエノエ富山の取得および2025年9月1日のコンフォートホテル鈴鹿の譲渡を前提としています。これ以外に2026年1月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得または、保有物件の譲渡等) が生じない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	<ul style="list-style-type: none"> ・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、各物件の競争力およ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ホテルの指標] (注2) <table border="1"> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>85.2</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>11,038</td> </tr> </table>	客室稼働率 (%) (注3)	85.2	ADR (円) (注4)	11,038
	客室稼働率 (%) (注3)	85.2			
ADR (円) (注4)	11,038				
	<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また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ホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。</p> <p>スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、コンフォートホテル中部国際空港 (コンフォートホテル中部国際空港は、2025年5月より固定賃料から固定+変動賃料に賃料形態の変更をしております。)、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣、THE KNOT SAPPORO、ザ・ワンファイブマリン福岡、ネストホテル博多駅前、スマイルホテル宮古島およびホテルエノエ富山</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、その他売上およ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>				

項目	前提条件			
営業収益	[2026年1月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)			
	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	33	52	85
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	63	80
	コンフォートホテル浜松	55	—	55
	ネストホテル札幌大通	26	57	84
	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	64	104
	コンフォートホテル中部国際空港	169	10	180
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	41	27	69
	ネストホテル松山	35	62	98
	ザ・ワンファイブ岡山	72	28	101
	コンフォートホテル釧路	18	—	18
	コンフォートホテル鈴鹿	2	—	2
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	52	7	59
	ネストホテル熊本	27	43	70
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	96	141
	スマイルホテル長野	13	50	64
	ホテルサンシャイン宇都宮	64	—	64
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	79	113	193
	クインテッサホテル伊勢志摩	37	19	57
	クインテッサホテル大垣	19	25	45
	THE KNOT SAPPORO	66	143	210
	ザ・ワンファイブマリン福岡	33	62	95
	ネストホテル博多駅前	59	174	234
	スマイルホテル宮古島	10	31	41
ホテルエノエ富山	16	66	83	
その他ホテル賃料 (注)	284	143	428	
	合計	1,324	1,347	2,671
<p>(注) 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、下関駅西ワシントンホテルプラザおよびコンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル) 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>				
<p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAおよびTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として107百万円を想定しています。 				
<p>[全館改修工事による休館]</p> <ul style="list-style-type: none"> スマイルホテル東京阿佐ヶ谷にて3か月の全館休館を見込んでいます。 				
<p>[譲渡益]</p> <ul style="list-style-type: none"> コンフォートホテル鈴鹿の譲渡による譲渡益 (※) として、133百万円を見込んでいます。 <p>※譲渡価格から帳簿価額、本資産運用会社の譲渡成果報酬、譲渡に係る諸費用を差し引いたもの</p>				

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、482百万円を想定しています。 ・固定資産税および都市計画税等の公租公課については、151百万円が費用計上されることを前提としています。 ・修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、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また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およ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。 ・販管費については、資産運用報酬として442百万円、鑑定評価書等取得費として15百万円、控除対象外消費税として4百万円を費用計上することを前提としています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息およびその他融資関連費用として389百万円を、投資口交付費償却として3百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・借入金が2026年1月期末時点で38,020百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年7月期末の発行済投資口の総口数327,489口を前提としています。 ・上記の他に2026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はないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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または予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超える金銭の分配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。 ・一般的な経済動向およ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。

2026年7月期 (2026年2月1日～2026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	・2026年7月期 (第22期) 2026年2月1日～2026年7月31日 (181日)				
運用資産	・2025年7月期末に保有している30物件から2025年8月29日のホテルエノエ富山の取得および2025年9月1日のコンフォートホテル鈴鹿の譲渡を前提としています。これ以外に2026年7月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得または、保有物件の譲渡等) が生じない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	<p>・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、各物件の競争力および市場環境等を勘案して算出しています。</p> <p>・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ホテルの指標] (注2)</p> <table border="1"> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>76.4</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>11,021</td> </tr> </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また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ホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、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、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣、THE KNOT SAPPORO、ザ・ワンファイブマリン福岡、ネストホテル博多駅前、スマイルホテル宮古島およびホテルエノエ富山</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、その他売上およ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>	客室稼働率 (%) (注3)	76.4	ADR (円) (注4)	11,021
客室稼働率 (%) (注3)	76.4				
ADR (円) (注4)	11,021				

項目	前提条件																																																																																																											
営業収益	[2026年7月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)																																																																																																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="411 264 868 338">物件名称</th> <th data-bbox="868 264 1054 338">固定賃料/ 最低保証賃料</th> <th data-bbox="1054 264 1230 338">変動賃料</th> <th data-bbox="1230 264 1401 338">合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>スマイルホテル京都四条</td><td>40</td><td>48</td><td>89</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ大阪堺筋</td><td>11</td><td>95</td><td>107</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>4</td><td>24</td><td>29</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ福岡天神</td><td>34</td><td>58</td><td>92</td></tr> <tr><td>コンフォートホテル中部国際空港</td><td>169</td><td>16</td><td>185</td></tr> <tr><td>スマイルホテル東京阿佐ヶ谷</td><td>88</td><td>59</td><td>148</td></tr> <tr><td>ネストホテル松山</td><td>12</td><td>18</td><td>31</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ岡山</td><td>62</td><td>51</td><td>113</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>ザ・ワンファイブガーデン倉敷</td><td>46</td><td>20</td><td>67</td></tr> <tr><td>ネストホテル熊本</td><td>8</td><td>16</td><td>25</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブ東京渋谷</td><td>47</td><td>91</td><td>139</td></tr> <tr><td>スマイルホテル長野</td><td>10</td><td>42</td><td>53</td></tr> <tr><td>ホテルサンシャイン宇都宮</td><td>64</td><td>—</td><td>64</td></tr> <tr><td>HOTEL THE KNOT YOKOHAMA</td><td>26</td><td>35</td><td>62</td></tr> <tr><td>クインテッサホテル伊勢志摩</td><td>39</td><td>3</td><td>43</td></tr> <tr><td>クインテッサホテル大垣</td><td>20</td><td>6</td><td>27</td></tr> <tr><td>THE KNOT SAPPORO</td><td>76</td><td>127</td><td>203</td></tr> <tr><td>ザ・ワンファイブマリン福岡</td><td>26</td><td>62</td><td>89</td></tr> <tr><td>ネストホテル博多駅前</td><td>45</td><td>170</td><td>216</td></tr> <tr><td>スマイルホテル宮古島</td><td>11</td><td>44</td><td>56</td></tr> <tr><td>ホテルエノエ富山</td><td>20</td><td>81</td><td>101</td></tr> <tr><td>その他ホテル賃料 (注)</td><td>284</td><td>179</td><td>463</td></tr> <tr><td>合計</td><td>1,228</td><td>1,256</td><td>2,485</td></tr> </tbody> </table>	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	40	48	89	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	95	107	コンフォートホテル浜松	55	—	55	ネストホテル札幌大通	4	24	29	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	58	92	コンフォートホテル中部国際空港	169	16	185	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	88	59	148	ネストホテル松山	12	18	31	ザ・ワンファイブ岡山	62	51	113	コンフォートホテル釧路	18	—	18	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	46	20	67	ネストホテル熊本	8	16	25	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	91	139	スマイルホテル長野	10	42	53	ホテルサンシャイン宇都宮	64	—	64	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	26	35	62	クインテッサホテル伊勢志摩	39	3	43	クインテッサホテル大垣	20	6	27	THE KNOT SAPPORO	76	127	203	ザ・ワンファイブマリン福岡	26	62	89	ネストホテル博多駅前	45	170	216	スマイルホテル宮古島	11	44	56	ホテルエノエ富山	20	81	101	その他ホテル賃料 (注)	284	179	463	合計	1,228	1,256	2,485			
	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	40	48	89																																																																																																								
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	95	107																																																																																																								
	コンフォートホテル浜松	55	—	55																																																																																																								
	ネストホテル札幌大通	4	24	29																																																																																																								
	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	58	92																																																																																																								
	コンフォートホテル中部国際空港	169	16	185																																																																																																								
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	88	59	148																																																																																																								
	ネストホテル松山	12	18	31																																																																																																								
	ザ・ワンファイブ岡山	62	51	113																																																																																																								
	コンフォートホテル釧路	18	—	18																																																																																																								
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	46	20	67																																																																																																								
	ネストホテル熊本	8	16	25																																																																																																								
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	91	139																																																																																																								
	スマイルホテル長野	10	42	53																																																																																																								
	ホテルサンシャイン宇都宮	64	—	64																																																																																																								
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	26	35	62																																																																																																								
	クインテッサホテル伊勢志摩	39	3	43																																																																																																								
	クインテッサホテル大垣	20	6	27																																																																																																								
	THE KNOT SAPPORO	76	127	203																																																																																																								
	ザ・ワンファイブマリン福岡	26	62	89																																																																																																								
ネストホテル博多駅前	45	170	216																																																																																																									
スマイルホテル宮古島	11	44	56																																																																																																									
ホテルエノエ富山	20	81	101																																																																																																									
その他ホテル賃料 (注)	284	179	463																																																																																																									
合計	1,228	1,256	2,485																																																																																																									
<p>(注) 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、下関駅西ワシントンホテルプラザおよびコンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル) 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>																																																																																																												
<p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAおよびTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として91百万円を想定しています。 																																																																																																												
<p>[全館改修工事による休館]</p> <ul style="list-style-type: none"> ネストホテル札幌大通で5か月、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAで4か月、ネストホテル松山で4か月、ネストホテル熊本で4か月の全館休館を見込んでいます。 																																																																																																												
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、492百万円を想定しています。 固定資産税および都市計画税等の公租公課については、173百万円が費用計上されることを前提としています。 修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、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また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およ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。 販管費については、資産運用報酬として341百万円、鑑定評価書等取得費として18百万円を費用計上することを前提としています。 																																																																																																											

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息およびその他融資関連費用として386百万円を、投資口交付費償却として3百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 借入金が2026年7月期末時点で38,020百万円の残高があることを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 2025年7月期末の発行済投資口の総口数327,489口を前提としています。 上記の他に2026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はないことを前提としています。
分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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または予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超える金銭の分配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。 一般的な経済動向およ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。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,050,789	5,130,756
信託現金及び信託預金	2,813,159	2,869,722
営業未収入金	439,043	419,080
前払費用	258,531	265,833
未収消費税等	—	341,298
その他	352	—
流動資産合計	9,561,877	9,026,692
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	23,400,108	24,449,779
減価償却累計額	△4,959,257	△4,793,543
信託建物 (純額)	18,440,851	19,656,236
信託構築物	37,444	42,231
減価償却累計額	△8,915	△9,960
信託構築物 (純額)	28,529	32,270
信託機械及び装置	123,126	135,378
減価償却累計額	△64,461	△68,531
信託機械及び装置 (純額)	58,665	66,847
信託工具、器具及び備品	527,120	540,801
減価償却累計額	△276,934	△294,018
信託工具、器具及び備品 (純額)	250,186	246,782
信託土地	49,429,726	49,632,659
信託建設仮勘定	10,389	12,697
有形固定資産合計	68,218,348	69,647,494
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,297	10,297
長期前払費用	567,472	473,178
投資その他の資産合計	577,769	483,475
固定資産合計	68,796,118	70,130,970
繰延資産		
投資口交付費	11,896	7,930
繰延資産合計	11,896	7,930
資産合計	78,369,891	79,165,593

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	732,078	343,185
1年内返済予定の長期借入金	—	2,000,000
未払金	770,961	530,522
未払費用	51,219	50,534
未払法人税等	634	421
未払消費税等	266,856	59,746
前受金	108,285	117,270
その他	21,734	12,597
流動負債合計	1,951,771	3,114,277
固定負債		
長期借入金	32,470,000	34,020,000
信託預り敷金及び保証金	934,615	955,780
固定負債合計	33,404,615	34,975,780
負債合計	35,356,387	38,090,057
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	39,997,471	39,997,471
出資総額控除額	△299,921	△299,921
出資総額(純額)	39,697,549	39,697,549
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,315,955	1,377,986
剰余金合計	3,315,955	1,377,986
投資主資本合計	43,013,504	41,075,535
純資産合計	※1 43,013,504	※1 41,075,535
負債純資産合計	78,369,891	79,165,593

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,740,888	※1 2,696,402
その他賃貸事業収入	※1 56,045	※1 59,163
不動産等売却益	※2 2,433,865	※2 295,876
営業収益合計	5,230,800	3,051,442
営業費用		
賃貸事業費用	※1 774,207	※1 735,706
資産運用報酬	679,484	457,532
資産保管手数料	5,620	5,877
一般事務委託手数料	25,471	26,956
役員報酬	4,200	4,200
その他営業費用	96,692	86,707
営業費用合計	1,585,676	1,316,980
営業利益	3,645,123	1,734,462
営業外収益		
受取利息	489	3,191
未払分配金戻入	494	484
その他	—	146
営業外収益合計	983	3,822
営業外費用		
支払利息	199,858	219,961
融資関連費用	125,782	135,590
投資口交付費償却	3,965	3,965
営業外費用合計	329,606	359,518
経常利益	3,316,500	1,378,766
税引前当期純利益	3,316,500	1,378,766
法人税、住民税及び事業税	709	909
法人税等合計	709	909
当期純利益	3,315,791	1,377,856
前期繰越利益	164	129
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,315,955	1,377,986

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本			
	出資総額			剰余金
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	995,730
当期変動額				
剰余金の配当				△995,566
当期純利益				3,315,791
当期変動額合計	—	—	—	2,320,224
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	3,315,955

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	995,730	40,693,279	40,693,279
当期変動額			
剰余金の配当	△995,566	△995,566	△995,566
当期純利益	3,315,791	3,315,791	3,315,791
当期変動額合計	2,320,224	2,320,224	2,320,224
当期末残高	3,315,955	43,013,504	43,013,504

当期 (自 2025年2月1日 至 2025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(△)
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	3,315,955
当期変動額				
剰余金の配当				△3,315,826
当期純利益				1,377,856
当期変動額合計	—	—	—	△1,937,969
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	1,377,986

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	3,315,955	43,013,504	43,013,504
当期変動額			
剰余金の配当	△3,315,826	△3,315,826	△3,315,826
当期純利益	1,377,856	1,377,856	1,377,856
当期変動額合計	△1,937,969	△1,937,969	△1,937,969
当期末残高	1,377,986	41,075,535	41,075,535

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
I 当期未処分利益	3,315,955,257円	1,377,986,092円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,315,826,125円 (10,125円)	1,377,746,223円 (4,207円)
III 次期繰越利益	129,132円	239,869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、当期未処分利益3,315,955,257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3,315,826,125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10,125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、当期未処分利益1,377,986,092円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,377,746,223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4,207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 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,316,500	1,378,766
減価償却費	467,652	447,084
投資口交付費償却	3,965	3,965
受取利息	△489	△3,189
支払利息	199,858	219,961
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△107,900	19,962
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△341,298
前払費用の増減額 (△は増加)	△27,354	△7,301
長期前払費用の増減額 (△は増加)	47,216	94,293
未払消費税等の増減額 (△は減少)	129,715	△207,110
営業未払金の増減額 (△は減少)	544,759	△454,876
未払金の増減額 (△は減少)	405,798	△240,439
前受金の増減額 (△は減少)	△13,400	8,985
預り金の増減額 (△は減少)	17,923	△12,196
信託有形固定資産の売却による減少額	3,617,038	7,399,336
その他	△1,410	5,866
小計	8,599,874	8,311,810
利息の受取額	489	3,189
利息の支払額	△198,247	△220,646
法人税等の支払額	△1,076	△1,123
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,401,039	8,093,230
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	△2,933,670	△9,215,581
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	—	204,828
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,900	△183,663
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,949,570	△9,194,417
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,000,000	3,550,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	—
分配金の支払額	△995,375	△3,312,283
財務活動によるキャッシュ・フロー	△995,375	237,716
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,456,093	△863,470
現金及び現金同等物の期首残高	4,407,856	8,863,949
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,863,949	※1 8,000,479

(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（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～72年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10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	2～72年	構築物	10～50年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
建物	2～72年								
構築物	10～50年								
機械及び装置	3～10年								
工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年で定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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收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。</p> <p>(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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は17,176千円です。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. 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。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

(8) 重要な会計上の見積りに関する注記

(固定資産の評価)

1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
有形固定資産	68,207,958	69,634,796
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。

2. 識別した項目に係る重要な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。

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。

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。

(9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7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 至	2024年8月1日 2025年1月31日	自 至	2025年2月1日 2025年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入		2,740,888	2,696,402	2,696,402
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		41,611	44,702	
その他収入		14,433	14,460	59,163
不動産賃貸事業収益合計		2,796,934		2,755,566
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		35,191	35,963	
水道光熱費		43,530	42,280	
信託報酬		11,152	10,996	
減価償却費		467,652	447,084	
修繕費		32,078	29,587	
公租公課		169,768	152,216	
損害保険料		7,438	7,284	
その他賃貸事業費用		7,395	10,294	
不動産賃貸事業費用合計		774,207		735,706
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		2,022,727		2,019,859

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(単位: 千円)

ヴァリエホテル広島	
不動産等売却収入	1,785,000
不動産等売却原価	1,495,444
その他売却費用	44,376
不動産等売却益	245,179

ネストホテル札幌駅前	
不動産等売却収入	4,700,000
不動産等売却原価	2,116,547
その他売却費用	394,765
不動産等売却益	2,188,686

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

ネストホテル大阪心斎橋	
不動産等売却収入	7,750,000
不動産等売却原価	7,399,336
その他売却費用	54,787
不動産等売却益	<u>295,876</u>

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期		当期	
	自	2024年8月1日 至 2025年1月31日	自	2025年2月1日 至 2025年7月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		327,489口		327,489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	2024年8月1日 至 2025年1月31日	自	2025年2月1日 至 2025年7月31日
現金及び預金		6,050,789千円		5,130,756千円
信託現金及び信託預金		2,813,159千円		2,869,722千円
現金及び現金同等物		<u>8,863,949千円</u>		<u>8,000,479千円</u>

(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

2025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」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) 長期借入金	32,470,000	32,241,383	△228,616
負債合計	32,470,000	32,241,383	△228,616
(2) 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) 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。

(2) 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。

2025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、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」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	2,000,000	2,001,094	1,094
(2) 長期借入金	34,020,000	34,104,613	84,613
負債合計	36,020,000	36,105,708	85,708
(3) 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、(2) 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。

(3) 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) 借入金の決算日(2025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	—	10,200,000	6,500,000	3,300,000	5,750,000	6,720,000
合計	—	10,200,000	6,500,000	3,300,000	5,750,000	6,720,000

借入金の決算日(2025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
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	11,200,000	7,050,000	5,550,000	5,720,000	4,500,000
合計	2,000,000	11,200,000	7,050,000	5,550,000	5,720,000	4,500,000

(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（2025年1月31日）及び当期（2025年7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（2025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 変動受取・固定支払	長期借入金	29,470,000	29,470,000	(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（前記「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（注1）（1）をご参照ください。）。

当期（2025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 変動受取・固定支払	長期借入金	29,470,000	27,470,000	(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（前記「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（注1）（1）（2）をご参照ください。）。

(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 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	5千円	14千円
繰延税金資産小計	5千円	14千円
評価性引当額	△5千円	△14千円
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 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△31.44%
その他	0.02%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.07%

3. 「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の31.46%から2026年8月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については32.34%に変更となります。なお、この税率変更による影響はありません。

（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 2024年8月1日 至 2025年1月31日	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	69,320,137	68,207,958
	期中増減額	△1,112,178	1,426,837
	期末残高	68,207,958	69,634,796
	期末時価	78,873,000	84,670,000

（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）前期の主な増加理由は不動産信託受益権1物件（2,609,363千円）の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権2物件（3,617,038千円）の売却及び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2物件（8,825,437千円）の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権1物件（7,399,336千円）の売却及び減価償却費によるものです。

（注3）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、前期の期末時価のうち、ネストホテル大阪心斎橋については2024年11月14日付の信託受益権売買契約における譲渡予定価格（7,750,000千円）、当期の期末時価のうち、コンフォートホテル鈴鹿については2025年8月8日付の信託受益権売買契約における譲渡予定価格（430,000千円）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。

(収益認識に関する注記)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	6,485,000	(注2) 2,428,818
水道光熱費収入	41,611	41,611
その他	—	2,755,322
合計	6,526,611	5,225,753

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡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。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(単位: 千円)

	顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	7,750,000	(注2) 295,876
水道光熱費収入	44,702	44,702
その他	—	2,710,863
合計	7,794,702	3,051,442

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡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。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

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

前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

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。

当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

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. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	7,011	7,182
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	7,182	8,252
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）	—	—

(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。

(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 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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. 地域に関する情報

(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. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ワンファイブホテルズ株式会社	696,293	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	565,166	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	463,090	不動産賃貸事業

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

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. 地域に関する情報

(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. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ワンファイブホテルズ株式会社	822,444	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	455,324	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	450,441	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前期	当期
	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
1口当たり純資産額	131,343円	125,425円
1口当たり当期純利益	10,124円	4,207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	当期
	自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
当期純利益 (千円)	3,315,791	1,377,856
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)	3,315,791	1,377,856
期中平均投資口数 (口)	327,489	327,489

（重要な後発事象に関する注記）

（1）資産の取得

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

[ホテルエノエ富山]

取得価格（注1） 3,400百万円
 所在地 富山県富山市荒町6番1号
 資産の種類 不動産信託受益権
 所有形態 土地：所有権
 建物：所有権
 契約締結日 2025年7月28日
 取得日 2025年8月29日
 取得先（注2） 国内の一般事業法人

（注1）取得価格は、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。

（注2）取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

(2) 資産の譲渡

規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。

[コンフォートホテル鈴鹿]

譲渡価格（注1）	430百万円
帳簿価額（注2）	272百万円
所在地	三重県鈴鹿市白子駅前14番26号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権 建物：所有権
契約締結日	2025年8月8日
引渡日	2025年9月1日
譲渡先（注3）	国内の一般事業法人

(注1) 譲渡価格は、譲渡に係る諸費用、固定資産税・都市計画税相当額の精算分及び消費税等相当額を含まない不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、第21期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）において、不動産売却益約133百万円を計上する見込みです。

(注2) 2025年7月31日現在の帳簿価額を記載しています。

(注3) 譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

(3) 資金の借入れ

本投資法人は、上記(1) 資産の取得に記載の特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2025年8月29日付で借入れを行いました。

借入先	株式会社三井住友銀行
借入金額	2,000百万円
利率	1か月円TIBOR+0.650%
返済期限	2031年2月28日
利払日	毎月末日（初回は2025年9月30日、最終回は元本返済期日と同日）
返済方法	期日一括返済
担保等	無担保・無保証

(開示の省略)

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引及び資産除去債務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。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

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	
2023年8月25日	第三者割当増資	72,515	327,489	8,099	39,697	(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) 1口当たり発行価額111,700円にて新規物件の取得資金の調達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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第20期 (2025年7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	6,483	8.2
	関東甲信越	9,359	11.8
	東京	8,750	11.1
	北陸・東海	11,127	14.1
	近畿	11,307	14.3
	中国・四国	7,619	9.6
	九州・沖縄	14,985	18.9
小計		69,634	88.0
預金・その他資産		9,530	12.0
資産総額計		79,165	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

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 本投資法人の投資不動産

(イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(2025年7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 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 (百万円) (注3)	還元 利回り (%)	鑑定評価 機関 (注4)	投資比率 (%) (注5)
宿泊 主体・ 特化型 ホテル	001	スマイルホテル京都 四条	4,480	4,454	3,820	4.3	谷澤	6.4
	003	ホテルウィングイン ターナショナル名古屋 屋	2,670	2,722	2,860	4.6	大和	3.8
	005	ザ・ワンファイブ大 阪堺筋	1,630	1,770	1,650	4.6	大和	2.3
	006	コンフォートホテル 浜松	1,550	1,372	1,800	5.0	谷澤	2.2
	007	ホテルウィングイン ターナショナル神戸 新長田駅前	1,490	1,403	2,100	4.4	谷澤	2.1
	008	ネストホテル札幌大 通	1,450	1,372	2,220	4.9	大和	2.1
	009	ザ・ワンファイブ福 岡天神	1,380	1,427	2,540	4.1	不動研	2.0
	011	コンフォートホテル 中部国際空港	5,308	5,079	7,160	4.3	大和	7.6
	012	スマイルホテル東京 阿佐ヶ谷	3,910	3,773	5,400	4.2	大和	5.6
	015	ネストホテル松山	1,610	1,610	2,250	5.5	大和	2.3
	016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1,360	1,216	1,400	4.5	大和	1.9
	017	ザ・ワンファイブ岡 山	1,200	1,146	2,140	5.6	大和	1.7
	018	コンフォートホテル 釧路	300	270	371	5.4	大和	0.4
	019	コンフォートホテル 鈴鹿	300	272	361	5.0	大和	0.4
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,541	1,640	4.6	大和	2.1
	021	アーバイン広島エグ ゼクティブ	1,800	1,709	2,010	5.3	大和	2.6
	022	ザ・ワンファイブガ ーデン倉敷	1,725	2,093	2,250	4.8	谷澤	2.5
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,154	2,350	5.1	谷澤	3.2
	025	ザ・ワンファイブ東 京渋谷	3,700	3,760	5,010	3.4	谷澤	5.3
	026	下関駅西ワシントン ホテルプラザ	1,080	1,059	1,120	4.7	谷澤	1.5
027	スマイルホテル長野	670	718	843	4.9	谷澤	1.0	
028	ホテルサンシャイン 宇都宮	2,200	2,291	2,440	4.8	谷澤	3.1	
029	コンフォートホテル 大阪心齋橋 (いちご心齋橋ビ ル)	3,700	3,679	4,380	4.1	谷澤	5.3	

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 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 (百万円) (注3)	還元 利回り (%)	鑑定評価 機関 (注4)	投資比率 (%) (注5)
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,800	4,808	6,660	4.2	谷澤	6.9
	031	クインテッサホテル 伊勢志摩	610	640	685	5.2	谷澤	0.9
	032	クインテッサホテル 大垣	1,070	1,039	1,070	5.1	谷澤	1.5
	033	THE KNOT SAPPORO	4,900	4,840	5,520	4.3	谷澤	7.0
	034	ザ・ワンファイブマ リン福岡	2,600	2,606	2,660	4.2	谷澤	3.7
	035	ネストホテル博多駅 前	6,500	6,494	7,210	4.1	大和	9.3
	036	スマイルホテル宮古 島	2,300	2,302	2,750	4.5	大和	3.3
合計			70,003	69,634	84,670	—		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) 「期末帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 「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及び株式会社谷澤総合鑑定所の
不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「鑑定評価機関」は、上表においては下記の通り略称により記載しています。

不動研	一般財団法人日本不動産研究所
大和	大和不動産鑑定株式会社
谷澤	株式会社谷澤総合鑑定所

(注5) 「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。

(注6) 2025年7月31日現在の各保有資産については、担保は設定されていません。

(ロ) 個別信託不動産の収支状況

当期より、本投資法人ホームページのIR情報_IRライブラリー (<https://www.ichigo-hotel.co.jp/ir/library.html>) に掲載しております。

(ハ) 個別信託不動産の運営実績

当期より、本投資法人ホームページのIR情報_IRライブラリー (<https://www.ichigo-hotel.co.jp/ir/library.html>) に掲載しております。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2025年7月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に
伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額に
は、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期 支払額	既支払 総額
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	全館改修工事	自 2026年3月 至 2026年8月	1,546	—	—
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県横浜市	全館改修工事	自 2026年4月 至 2026年11月	1,441	—	—
スマイルホテル東京 阿佐ヶ谷	東京都杉並区	ユニットバス 更新工事	自 2025年10月 至 2025年10月	169	—	—
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	エレベーター 改修工事	自 2025年11月 至 2025年11月	98	—	—
下関駅西ワシントン ホテルプラザ	山口県下関市	外壁改修工事	自 2025年8月 至 2025年8月	42	—	—
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外壁改修工事	自 2026年1月 至 2026年1月	39	—	—
下関駅西ワシントン ホテルプラザ	山口県下関市	外壁改修工事	自 2026年1月 至 2026年1月	32	—	—
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外壁改修工事	自 2025年8月 至 2025年8月	29	—	—
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	空調機更新工 事	自 2026年1月 至 2026年1月	27	—	—
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	空調機更新工 事	自 2025年12月 至 2025年12月	27	—	—
ホテルサンシャイン 宇都宮	栃木県宇都宮 市	エレベーター 更新工事	自 2025年12月 至 2025年12月	27	—	—
クインテッサホテル 伊勢志摩	三重県志摩市	エレベーター 更新工事	自 2026年1月 至 2026年1月	27	—	—
ネストホテル松山	愛媛県松山市	エレベーター 更新工事	自 2025年10月 至 2025年10月	26	—	—
ザ・ワンファイブ大 阪堺筋	大阪府大阪市	ユニットバス 更新工事	自 2026年1月 至 2026年1月	20	—	—
ザ・ワンファイブ大 阪堺筋	大阪府大阪市	ユニットバス 更新工事	自 2025年12月 至 2025年12月	20	—	—
ザ・ワンファイブ岡 山	岡山県岡山市	空調機更新工 事	自 2026年1月 至 2026年1月	18	—	—
ザ・ワンファイブ岡 山	岡山県岡山市	ボイラー更新 工事	自 2025年11月 至 2025年11月	18	—	—
クインテッサホテル 大垣	岐阜県大垣市	発電機更新工 事	自 2025年8月 至 2025年8月	18	—	—
クインテッサホテル 大垣	岐阜県大垣市	空調機更新工 事	自 2026年1月 至 2026年1月	15	—	—

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
クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市	空調機更新工事	自 2025年8月 至 2025年8月	14	—	—
クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	屋上防水工事	自 2026年1月 至 2026年1月	7	—	—
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	空調機更新工事	自 2025年9月 至 2025年9月	3	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2025年7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447百万円であり、費用に区分された修繕費29百万円と合わせ、合計477百万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	支払金額（百万円）
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	空調機更新工事	自 2025年6月 至 2025年7月	27
コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	外壁改修工事	自 2025年6月 至 2025年7月	24
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	岡山県倉敷市	空調機更新工事	自 2025年2月 至 2025年2月	22
クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	エレベーター更新工事	自 2025年7月 至 2025年7月	18
ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	エレベーター改修工事	自 2025年5月 至 2025年5月	14
クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	空調機更新工事	自 2025年2月 至 2025年2月	8
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	駐車場改修工事	自 2025年5月 至 2025年5月	8
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	駐車場改修工事	自 2025年6月 至 2025年6月	4