

2026年1月期 中間決算短信（REIT）

2025年11月17日

不動産投資信託証券発行者名 霞ヶ関ホテルリート投資法人 上場取引所 東
コード番号 401A U R L <https://www.kasumigaseki-hotel-reit.co.jp>
代表者（役職名）執行役員（氏名）佐藤 正弥
資産運用会社名 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社
代表者（役職名）代表取締役社長（氏名）佐藤 正弥
問合せ先責任者（役職名）財務経理部長（氏名）大山 孝
TEL 03-4334-5092

半期報告書提出予定日 2025年12月26日

中間決算補足説明資料作成の有無 : 無
中間決算説明会開催の有無 : 無

(百万円未満切捨て)

1. 2026年1月期中間期の運用、資産の状況（2025年4月1日～2025年9月30日）

(1) 運用状況 (%表示は対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月中間期	444	-	309	-	61	-	60	-

	1口当たり 中間純利益
	円
2026年1月中間期	763

(注1) 霞ヶ関ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）における2026年1月期中間期の計算期間は2025年4月1日から2025年9月30日までの183日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は、新規物件の取得日である2025年8月14日からの48日間となります。
(注2) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を日数加重平均投資口数（79,660口）で除することにより算定しています。
(注3) 営業収益、営業利益、経常利益及び中間純利益における%表示は対前年中間期増減率ですが、当中間期は第1期であるため該当はありません。

(2) 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
2026年1月中間期	53,395	27,790	52.0	96,731

(3) 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
2026年1月中間期	△2,143	△49,831	52,693	718

2. 2026年1月期（2025年4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	1,561	-	1,116	-	673	-	673	-	2,336	352
2026年7月期	1,563	0.1	1,044	△6.5	777	15.5	777	15.5	2,704	221

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）
（2026年1月期）2,343円 （2026年7月期）2,707円

（注1）1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2026年1月期の予想期末発行済投資口の総口数287,300口により算出しています。

（注2）営業収益、営業利益、経常利益及び当期純利益における％表示は対前期増減率ですが、2026年1月期は第1期であるため該当はありません。

※ 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）

2026年1月中間期	287,300口
------------	----------

② 期末自己投資口数

2026年1月中間期	0口
------------	----

（注）1口当たり中間純利益の算定の基礎となる投資口数については、20ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 中間監査手続の実施状況に関する表示

この中間決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく中間財務諸表の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となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、7ページ「2026年1月期（2025年4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）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

本投資法人の第1期営業期間は、2025年4月1日～2026年1月31日までですが、当該営業期間が9か月を超えることから中間決算を行うものです。また、今後の本投資法人の決算期は1月末日及び7月末日となります。

目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 運用状況	2
(3) 投資リスク	9
3. 中間財務諸表	10
(1) 中間貸借対照表	10
(2) 中間損益計算書	12
(3) 中間投資主資本等変動計算書	13
(4) 中間キャッシュ・フロー計算書	14
(5) 継続企業の前提に関する注記	15
(6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	15
(7) 中間財務諸表に関する注記事項	16
(8) 発行済投資口の総口数の増減	20
4. 役員の異動	21
(1) 投資法人の役員	21
(2) 資産運用会社の役員	21
5. 参考情報	22
(1) 運用資産等の価格に関する情報	22
(2) 資本的支出の状況	24

1. 投資法人の関係法人

有価証券届出書（2025年7月9日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（2025年7月9日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「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

(当中間期の概況)

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、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、霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2025年4月1日出資金160百万円（1,600口）で設立され、2025年4月24日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号 関東財務局長 第176号）。

その後、本投資法人は、2025年8月12日を払込期日として公募による新投資口（285,700口）の発行を実施し、2025年8月13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401A）。これらの結果、当中間期末日（2025年9月30日）現在における発行済投資口の総口数は、287,300口となっています。なお、上場日翌日の2025年8月14日に新規物件を取得し、運用物件数は15物件、取得価格合計は49,210百万円となっています。

② 運用環境

当中間期（2026年1月中間期）における我が国の経済は、緩やかに回復しています。企業収益は各国との通商政策に関する影響が見られ、概ね横ばいとなっていますが、物価上昇の上昇ペースは緩やかになり個人消費は上向きつつあります。

国内の宿泊マーケットについては、国内客の宿泊需要が堅調であることに加えて、日本政府観光局（JNTO）によると、訪日外客数が2025年1-6月累計で2,151万人、前年同期比+21.0%となり、同期間における過去最高のインバウンド数となりました。また、2025年1月から9月までの累計では推計3,165万人となり、過去最速で3,000万を突破しました（前年同期比+17.7%）。宿泊旅行統計調査（観光庁）における2025年1月から8月の国内宿泊施設の延べ宿泊者数（速報値）は432.1百万人泊（前年同期比+0.4%）となりました。このうち、同期間の外国人延べ宿泊者数は118.8百万人泊（前年同期比+12.9%）と前年同期比でも大幅に増加しました。また、2025年1月から8月の累計日本人延べ宿泊者数は313.3百万人泊（前年同期比△3.6%）で微減となりました。

本投資法人は、デベロッパー（注1）である霞ヶ関キャピタルをスポンサーとする、日本初のデベロッパー系ホテル特化型上場リート（注2）です。このような環境のもと、本投資法人は、スポンサーである霞ヶ関キャピタルグループ（注3）の開発力・運営力を活用し、国内ホテルマーケットで供給が不足する多人数向けホテルに日本各地で投資することを通じて、日本の観光立国としての発展に貢献しつつ持続的な成長を図り、投資主価値の向上を目指しています。

（注1）「デベロッパー」とは、土地若しくは建物又はその両方を取得し、取得した不動産を開発又は再開発することを主たる事業として行う事業体をいいます。以下同じです。

（注2）「ホテル特化型上場リート」とは、全ての上場不動産投資法人（以下「J-REIT」といいます。）のうち、実際に保有している資産全体におけるホテルの割合（取得価格ベース）が90%を超えるものをいいます（2025年9月末日時点までの各J-REITの最新の有価証券報告書、有価証券届出書及び適時開示による公表情報その他開示資料に基づきます。）。また、ホテル特化型上場リーートのうち、デベロッパーをスポンサーとするものを「デベロッパー系ホテル特化型上場リート」と称しています。

（注3）「霞ヶ関キャピタルグループ」とは、霞ヶ関キャピタル並びにその子会社及び関連会社からなる企業グループをいいます。また、「スポンサーグループ」ということがあります。以下同じです。

③ 運用状況

本投資法人は、2025年8月14日に当中間期末日現在保有する15物件（取得価格49,210百万円）を取得し運用を開始しました。従って、当中間期の実質的な資産運用期間は2025年8月14日から2025年9月30日までの48日と

なります。

なお、本中間期末日現在における保有15物件の賃貸可能面積は46,481.92㎡、賃貸面積は46,481.92㎡、稼働率は100.0%でした。

④ 資金調達の状況

（エクイティ・ファイナンス）

当中間期においては、2025年8月12日を払込期日とした公募による新投資口（285,700口）の発行を行い、27,570百万円の資金を調達しました。

（デット・ファイナンス）

当中間期においては、2025年8月14日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社三十三銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社滋賀銀行、株式会社静岡銀行、株式会社第四北越銀行、株式会社千葉銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社山梨中央銀行及び株式会社肥後銀行から25,069百万円の借入れを行いました。この結果、当中間期末日（2025年9月30日）時点における借入金残高は25,069百万円となり、総資産のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）は47.0%となりました。

⑤ 業績の概要

当中間期の業績は、営業収益444百万円、営業利益309百万円、経常利益61百万円、中間純利益60百万円となりました。

（今後の見通し）

① 運用全般に関する見通し

(A) 外部成長戦略

本投資法人は、以下の戦略に基づき、資産規模拡大を目指します。

i. スポンサーからの物件取得

本資産運用会社は、本投資法人のための資産の運用として、霞ヶ関キャピタル株式会社又は同社のグループ会社の保有物件（スポンサー又は同社のグループ会社が出資又は開発に関与するファンドの保有物件を含みます。）及び受託物件並びにスポンサー又は同社のグループ会社が第三者から売却予定不動産としての情報提供を受けた物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとします。

ii. 物件取得

本資産運用会社は、本投資法人のための資産の運用として、主として中長期的に安定的な運用が見込めるホテルを、本資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で取得するものとします。取得にあたっては、長期保有を前提とし、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上と収益の拡大に結びつくポートフォリオ構築を目指すこととします。

(B) 内部成長戦略

本投資法人は、以下の戦略に基づき、適切な資産のマネジメントを通じて収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

本資産運用会社は、本投資法人のための資産の運用として、本投資法人が内部成長を達成するため、中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を行います。本資産運用会社は、個々の物件について適切なテナントを選定します（ただし、個々の物件の状況に応じて適切と考えられる場合には、テナント選定方針及び本資産運用会社の利害関係者取引規程の要件を満たすことを条件に、fav hospitality group株式会社その他の霞ヶ関キャピタル株式会社のグループ会社をテナントとする方針です。）とともに、PM会社を選任し、当該PM会社に対して指示及び監督を行い、主に以下の目標に基づき、個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指すこととします。

・テナントとの信頼関係構築・維持・向上及びテナント営業により、テナント満足度の向上を図り、賃料の維持及び向上を目指すこととします。

・効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減を目指し、適切な支出のコントロールを行います。

(C) 財務戦略

デットファイナンスの方針として、本投資法人は返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入金利の低下・固定化を目指します。LTVの条件については原則として60%を上限とし、平常時においては40～50%を目途として運用していきます。

本投資法人は、メガバンク等を中心に分散の効いたレンダーフォーメーションを構築することで、財務基盤の安定化を図る予定です。

- ② 決算後に生じた重要な事実
該当事項はありません。

③ 運用状況の見通し

2026年1月期（2025年4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）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでおります。

	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 金を含む)	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	円
2026年1月期	1,561	1,116	673	673	2,688	2,336	352
2026年7月期	1,563	1,044	777	777	2,925	2,704	221

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2026年1月期（2025年4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）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

（注）上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、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、1口当たり利益超過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4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）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件												
計算期間	・2026年1月期（第1期）（2025年4月1日～2026年1月31日）（306日） ・2026年7月期（第2期）（2026年2月1日～2026年7月31日）（181日）												
運用資産	・2025 年 9 月 30 日現在保有している 15 物件の不動産信託受益権（以下「保有資産」といいます。）について、2026 年 7 月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 ・実際には新規物件取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります												
営業収益	・賃貸事業収入は以下のとおり見込んでおります。 (単位:百万円) <table><tr><td></td><td>2026 年 1 月期</td><td>2026 年 7 月期</td></tr><tr><td>賃貸事業収入合計</td><td>1,561</td><td>1,563</td></tr><tr><td>固定賃料（最低保証賃料を含む）</td><td>1,185</td><td>1,275</td></tr><tr><td>変動賃料</td><td>376</td><td>288</td></tr></table> ・保有資産の賃貸事業収入については、2025 年 9 月 30 日現在において効力を有する賃貸借契約、市場動向、物件の競争力等を勘案して算出しています。 ・本投資法人は、保有資産のうちホテル 4 物件（seven x seven 糸島、FAV LUX 長崎、seven x seven 石垣及び FAV LUX 鹿児島天文館。以下「固定賃料物件」といいます。）においては、ホテルの売上及び収益が安定すると考えている一定の時点までの間、賃料の全額を固定賃料とする固定賃料期間を設定しています（ただし、固定賃料期間中に安定稼働が実現した場合、変動賃料（最低保証賃料あり）への切替えを実施する可能性があります。）。上記 4 物件全てにおいて、2026 年 1 月期及び 2026 年 7 月期は固定賃料期間に該当するため、所定の固定賃料の金額を用いて賃料事業収入を算出しています。 ・本投資法人は、上記の 4 物件を除く保有資産（以下「変動賃料物件」といいます。）においては、賃料収入がホテルの業績に連動する変動賃料（最低保証賃料あり）を設定しています。当該 11 物件においては、想定されるホテルの業績の変動要素を勘案して算出した変動賃料の金額を用いて賃貸事業収入を算出しています。なお、変動賃料は、季節的要因によるホテルの宿泊需要により影響を受けます。一般的には、年末年始や大型連休などには収益が大きくなりますが、物件ごとに個別事情もあります。本投資法人の決算期に照らした場合、1 月期（8 月～1 月）の宿泊需要は総じて 7 月期（2 月～7 月）よりも高いことから、本投資法人の賃料収入も毎年 1 月期が 7 月期よりも高くなる傾向にあります。 ・上記表において、「固定賃料（最低保証賃料を含む）」の欄には、固定賃料物件における固定賃料の金額及び変動賃料物件における最低保証賃料の金額の合計を記載しており、「変動賃料」の欄には、変動賃料物件における変動賃料の金額から最低保証賃料の金額を控除した金額を記載しています。 ・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。		2026 年 1 月期	2026 年 7 月期	賃貸事業収入合計	1,561	1,563	固定賃料（最低保証賃料を含む）	1,185	1,275	変動賃料	376	288
	2026 年 1 月期	2026 年 7 月期											
賃貸事業収入合計	1,561	1,563											
固定賃料（最低保証賃料を含む）	1,185	1,275											
変動賃料	376	288											

営業費用	・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。		
	(単位:百万円)		
		2026 年 1 月期	2026 年 7 月期
	賃貸事業費用合計	363	432
	維持管理費	78	72
	修繕費	3	3
	公租公課	-	69
	保険料	17	18
	減価償却費	253	254
	その他費用	11	12
賃貸事業費用以外合計	81	86	
資産運用報酬	23	26	
	・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、前受益者等より提供を受けた情報及び 2025 年 9 月 30 日現在において効力を有する賃貸借契約に基づき、想定される費用の変動要素を考慮して算出しています。		
	・減価償却費については、定額法により算出しています。		
	・一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されます。本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、売買時に当該精算処理を行う物件については、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。なお、2026 年度の固定資産税及び都市計画税等については、2026 年 7 月期から費用計上されることとなり、2026 年 7 月期に 69 百万円を見込んでいます。		
	・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。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	・営業外費用のうち主たる項目は以下のとおりです。		
	(単位:百万円)		
		2026 年 1 月期	2026 年 7 月期
	営業外費用合計	442	266
	支払利息及びその他融資関連費用	408	232
	投資法人創立費償却	5	5
新投資口の発行及び投資口の上場に係る費用	28	28	
	・支払利息等として、2026 年 1 月期に 193 百万円、2026 年 7 月期に 205 百万円を見込んでいます。		
有利子負債	・有利子負債総額は、2026 年 1 月期末に 25,069 百万円及び 2026 年 7 月期末に 25,069 百万円を前提としています。		
・2026 年 7 月期末までに借入金残高に変動がないことを前提としています。			
・LTV については、2026 年 1 月期末に 46.9%及び 2026 年 7 月期末に 46.9%を見込んでいます。LTV の算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第 2 位を四捨五入しています。 LTV＝有利子負債総額÷総資産額×100			
投資口	・本書の日付現在の発行済投資口数 287,300 口を前提としています。		
・上記の他に 2026 年 7 月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。			
・1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は、2026 年 1 月期及び 2026 年 7 月期の予想期末発行済投資口数 287,300 口により算出しています。			

1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	・ 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の分配をすることを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、ホテル賃借人の事業環境の変化又は賃借人の異動等に伴う賃貸事業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（利益超過分配金は含まない）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	・ 1 口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本投資法人の資産運用会社である霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。具体的には、本投資法人の規約及び当該運用ガイドライン上、本投資法人は、各期毎に、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、法令等（投資信託協会の規則等を含みます。）に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭（以下「利益超過分配金」といいます。）として分配することができるとされています。 ・ 利益超過分配金総額は、2026 年 1 月期に 101 百万円、2026 年 7 月期に 63 百万円を想定しています。 ・ 本日現在、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないことを前提としています。 ・ ただし、経済環境、不動産市況及び国内ホテル市場等の動向、保有資産の状況その他本投資法人の財務状況等を踏まえ、本投資法人の判断により利益超過分配金の分配を行わない場合や、その金額が本日現在想定している金額から大幅に減少する場合があります。
その他	・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記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、不動産市況及びホテル事業の事業環境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) 投資リスク

有価証券届出書（2025年7月9日提出。その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 中間財務諸表

(1) 中間貸借対照表

(単位：千円)

当中間期 (2025年9月30日)	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	146,461
信託現金及び信託預金	571,896
営業未収入金	40,633
前払費用	85,255
未収消費税等	2,508,298
その他	59
流動資産合計	3,352,604
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	24,227,744
減価償却累計額	△83,063
信託建物（純額）	24,144,681
信託構築物	433,885
減価償却累計額	△2,006
信託構築物（純額）	431,879
信託土地	25,189,099
有形固定資産合計	49,765,659
無形固定資産	
ソフトウェア	6,669
無形固定資産合計	6,669
投資その他の資産	
長期前払費用	113,402
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	123,402
固定資産合計	49,895,731
繰延資産	
創立費	47,104
投資口交付費	100,298
繰延資産合計	147,402
資産合計	53,395,738

(単位：千円)

当中間期 (2025年9月30日)	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	49,574
短期借入金	4,569,700
未払金	10,126
未払法人税等	605
未払費用	45,447
前受金	233,778
その他	195,604
流動負債合計	5,104,837
固定負債	
長期借入金	20,500,000
固定負債合計	20,500,000
負債合計	25,604,837
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	27,730,050
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	60,851
剰余金合計	60,851
投資主資本合計	27,790,901
純資産合計	27,790,901
負債純資産合計	53,395,738

(2) 中間損益計算書

(単位：千円)

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
営業収益	
賃貸事業収入	※1 444,594
営業収益合計	444,594
営業費用	
賃貸事業費用	※1 111,087
資産運用報酬	6,996
資産保管・一般事務委託手数料	3,052
役員報酬	6,000
その他営業費用	8,145
営業費用合計	135,282
営業利益	309,312
営業外収益	
受取利息	387
営業外収益合計	387
営業外費用	
支払利息	50,508
融資関連費用	186,601
投資口交付費償却	5,899
創立費償却	5,233
営業外費用合計	248,243
経常利益	61,456
税引前中間純利益	61,456
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
中間純利益	60,851
中間未処分利益又は中間未処理損失（△）	60,851

(3) 中間投資主資本等変動計算書

当中間期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30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	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	27,730,050	-	-	27,730,050	27,730,050
中間純利益	-	60,851	60,851	60,851	60,851
当中間期変動額合計	27,730,050	60,851	60,851	27,790,901	27,790,901
当中間期末残高	27,730,050	60,851	60,851	27,790,901	27,790,901

(4) 中間キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	61,456
減価償却費	85,299
投資口交付費償却	5,899
創立費償却	5,233
受取利息	△387
支払利息	50,508
営業未収入金の増減額（△は増加）	△40,633
前払費用の増減額（△は増加）	△85,255
未収消費税等の増減額（△は増加）	△2,508,298
長期前払費用の増減額（△は増加）	△113,402
営業未払金の増減額（△は減少）	13,927
未払金の増減額（△は減少）	10,126
前受金の増減額（△は減少）	233,778
創立費の支払額	△52,337
その他	195,545
小計	△2,138,537
利息の受取額	387
利息の支払額	△5,060
営業活動によるキャッシュ・フロー	△2,143,210
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	△49,815,082
無形固定資産の取得による支出	△6,900
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49,831,982
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	4,569,700
長期借入れによる収入	20,500,000
投資口の発行による収入	27,623,851
財務活動によるキャッシュ・フロー	52,693,551
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	718,358
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	718,358

- (5) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(6) 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	(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、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 29年～72年 構築物 34年～39年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 5年間で定額法により償却しています。 (2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用処理せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は、36,847千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	中間キャッシュ・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。

6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該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、中間貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託土地 (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。
-------------------------	---

(7) 中間財務諸表に関する注記事項

[中間貸借対照表に関する注記]

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当中間期 (2025年9月30日)
50,000千円

[中間損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日	
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸事業収入	444,594	444,594
不動産賃貸事業収益合計	444,594	444,594
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	19,375	
公租公課	17	
修繕費	238	
損害保険料	4,763	
信託報酬	1,604	
減価償却費	85,069	
その他賃貸事業費用	20	111,087
不動産賃貸事業費用合計		111,087
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		333,506

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	287,300口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
現金及び預金	146,461千円
信託現金及び信託預金	571,896千円
現金及び現金同等物	718,358千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

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

（単位：千円）

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
1年以内	2,550,312
1年超	17,166,431
合計	19,716,743

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

2025年9月30日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期借入金	20,500,000	20,421,451	△78,548
負債計	20,500,000	20,421,451	△78,548
(2) デリバティブ取引	-	-	-

(注) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

(1) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）及び固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

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。

[有価証券に関する注記]

該当事項はありません。

[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

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

(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	8,750,000	8,750,000	(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」金融商品の時価等に関する事項（注）（1）長期借入金をご参照ください。）。

[持分法損益関係に関する注記]

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、ホテル（主として宿泊施設に供される不動産及びその付帯施設をいいます。以下同じです。）を所有しています。これら賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
中間貸借対照表計上額	
期首残高	-
期中増減額	49,765,659
中間期末残高	49,765,659
中間期末時価	55,190,000

(注1) 中間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) 期中増減額のうち、主な増加額は新規物件15物件の取得（49,210,000千円）、主な減少額は減価償却費（85,069千円）です。

(注3) 中間期末時価は、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、価格時点は、2025年3月31日です。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「中間損益計算書に関する注記」に記載しています。

〔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

当中間期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
その他	-	444,594

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

当中間期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30日）

該当事項はありません。

〔セグメント情報等に関する注記〕

1. 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。

2. 関連情報

当中間期（自 2025年4月1日 至 2025年9月30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中間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中間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中間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）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
fav hospitality group株式会社	444,594	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
1口当たり純資産額	96,731円
1口当たり中間純利益	763円

(注1) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益については、1口当たり中間純利益であり、また、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
中間純利益（千円）	60,851
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る中間純利益（千円）	60,851
期中平均投資口数（口）	79,660

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(8) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立から当中間期末日（2025年9月30日）までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2025 年 4 月 1 日	私募設立	160,000	160,000	1,600	1,600	(注1)
2025 年 8 月 12 日	公募増資	27,570,050	27,730,050	285,700	287,300	(注2)

(注1) 本投資法人は、2025年4月1日に設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、霞ヶ関キャピタル株式会社です。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円（発行価額96,500円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。

4. 役員の異動

(1) 投資法人の役員

当中間期における役員の異動はありません。

(2) 資産運用会社の役員

当中間期における役員の異動はありません。

5. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	用途	地域	物件数	当中間期 2025年9月30日現在	
				保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	ホテル	北海道	1	1,380	2.6
		東北	0	0	0
		関東	2	3,307	6.2
		中部	2	3,428	6.4
		近畿	1	1,762	3.3
		中国	2	3,419	6.4
		四国	1	1,430	2.7
		九州	5	16,176	30.3
		沖縄	1	18,861	35.3
小計				49,765	93.2
預金・その他の資産				3,630	6.8
資産合計				53,395	100.0

(注1) 「保有総額」は、2025年9月30日現在における中間貸借対照表（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

	当中間期 2025年9月30日現在	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	25,604	48.0
純資産総額	27,790	52.0
資産総額	53,395	100.0

(注1) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2025年9月30日現在における中間貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

②投資資産

2025年9月30日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注 1)	投資比率 (%) (注 2)	鑑定評価額 (百万円) (注 3)	賃貸面積 (㎡) (注 4)	賃貸可能面積 (㎡) (注 5)	稼働率 (%) (注 6)	取得年月日 (注 7)
1	fav 高松	1,410	2.9	1,580	1,984.69	1,984.69	100.0	2025 年 8 月 14 日
2	fav 飛騨高山	1,080	2.2	1,500	1,702.48	1,702.48	100.0	2025 年 8 月 14 日
3	fav 伊勢	1,740	3.5	2,070	1,216.00	1,216.00	100.0	2025 年 8 月 14 日
4	fav 熊本	2,720	5.5	3,020	2,956.55	2,956.55	100.0	2025 年 8 月 14 日
5	fav 広島スタジアム	1,360	2.8	1,500	1,296.25	1,296.25	100.0	2025 年 8 月 14 日
6	fav 函館	1,360	2.8	1,620	1,380.15	1,380.15	100.0	2025 年 8 月 14 日
7	fav 東京西日暮里	1,710	3.5	2,030	772.40	772.40	100.0	2025 年 8 月 14 日
8	fav 広島平和大通り	2,010	4.1	2,310	2,500.33	2,500.33	100.0	2025 年 8 月 14 日
9	fav 鹿児島中央	1,360	2.8	2,060	2,226.33	2,226.33	100.0	2025 年 8 月 14 日
10	fav 東京両国	1,550	3.1	1,720	729.97	729.97	100.0	2025 年 8 月 14 日
11	FAV LUX 飛騨高山	2,300	4.7	2,540	2,907.58	2,907.58	100.0	2025 年 8 月 14 日
12	seven x seven 糸島	5,230	10.6	5,640	3,785.33	3,785.33	100.0	2025 年 8 月 14 日
13	FAV LUX 長崎	3,300	6.7	3,580	2,552.05	2,552.05	100.0	2025 年 8 月 14 日
14	seven x seven 石垣	18,700	38.0	20,400	17,001.39	17,001.39	100.0	2025 年 8 月 14 日
15	FAV LUX 鹿児島天文館	3,380	6.9	3,620	3,470.42	3,470.42	100.0	2025 年 8 月 14 日
合計／平均		49,210	100.0	55,190	46,481.92	46,481.92	100.0	-

(注1) 「取得価格」は、保有資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「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3) 「鑑定評価額」は、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所から取得した当該物件に係る不動産鑑定評価書に記載の2025年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「賃貸面積」は、2025年9月30日時点において効力を有する賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。また、賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸（可能）面積が延床面積を上回る場合があります。

(注5) 「賃貸可能面積」は、2025年9月30日時点における各保有資産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注6) 「稼働率」は、2025年9月30日時点における稼働率（賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合）を記載しています。

(注7) 「取得年月日」は、保有資産に係る売買契約に記載された各不動産又は信託受益権の取得日を記載しています。

(注8) 物件に付随するFF&Eも保有資産に含みます。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

該当事項はありません。

② 期中の資本的支出

該当事項はありません。