



Make More Sustainable

サステナブルインフラの「いちご」

2026年7月期 決算短信（R E I T）

2026年9月17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
代表者（役職名）代表取締役社長（氏名）岩井 裕志
問合せ先責任者（役職名）財務企画部長（氏名）和泉 雅大
TEL (03) 4485-5232

有価証券報告書提出予定日 2026年10月28日 分配金支払開始予定日 2026年10月20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. 2026年7月期の運用、資産の状況（2026年2月1日～2026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	％
2026年7月期	2,902	△7.8	1,625	△5.7	1,232	△9.1	1,231	△9.1
2026年1月期	3,148	3.2	1,724	△0.6	1,355	△1.7	1,354	△1.7

	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	％	％	％
2026年7月期	3,760	3.0	1.5	42.5
2026年1月期	4,136	3.3	1.7	43.0

（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	％	％
2026年7月期	3,761	1,231	—	—	100.0	3.0
2026年1月期	4,136	1,354	—	—	100.0	3.3

（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
	百万円	百万円	％	円
2026年7月期	80,807	40,929	50.7	124,979
2026年1月期	81,290	41,052	50.5	125,354

（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
2026年7月期	2,872	△1,704	△1,356	6,923
2026年1月期	2,580	△4,092	624	7,112

2. 2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期（2027年2月1日～2027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
2027年1月期	2,917	0.5	1,478	△9.0	1,013	△17.8	1,012	△17.8	3,091	—
2027年7月期	2,934	0.6	1,518	2.7	1,016	0.3	1,015	0.3	3,101	—

（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））
（2027年1月期）3,091円（△25.3％）、（2027年7月期）3,100円（△17.6％）

※ 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7月期	327,489口	2026年1月期	327,489口
② 期末自己投資口数	2026年7月期	0口	2026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、31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、6ページに記載の「2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」および9ページに記載の「2027年7月期（2027年2月1日～2027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	5
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	21
(9) 財務諸表に関する注記事項	21
(10) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	35

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、2026年4～6月期（速報値）の実質GDP成長率が前期比+0.3%（年率+1.1%）となりました。個人消費や設備投資が弱含んだものの外需が押し上げ、3四半期連続のプラス成長となり、景気は緩やかに回復しました。一方、物価上昇リスク、金利上昇リスク、地政学リスク等、引き続き、動向には注視が必要な状況です。

観光産業においては、2026年1月～7月までの訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）の累計が前年比-1.7%の2,452万人（日本政府観光局推計値）となりました。中国政府による日本への渡航自粛要請の影響がみられる一方、中国を除く東アジア、東南アジアを中心にインバウンド旅行者は、伸長しています。今後も国・地域別の需要動向を注視しつつ、季節ごとの観光需要を的確に捉え、多様な需要の取り込みを強化してまいります。

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、レジャー、ライブ、スポーツイベント、学会等の国内需要が堅調に推移した一方、中国からの訪日客の減少、大阪・関西万博閉幕に伴う反動減等の影響を受けました。また、当期は、2026年3月よりNest hotel alt. 札幌大通、2026年4月よりHOTEL THE KNOT YOKOHAMAにおいて、バリューアップ工事に伴い全館休館をしております。こうした状況により、保有ホテルの賃貸事業収益は、前年同期比で-5.2%となりましたが、2026年5月15日付の上方修正予想比では+1.9%となりました。本投資法人では、ホテルオペレーターとの契約更改等を収益力向上の機会と捉え、賃料条件の見直しやバリューアップ投資等の施策を推進しております。なお、ネストホテル札幌大通は、Nest hotel alt. 札幌大通へカテゴリーアップし、翌期となる2026年9月1日にリニューアルオープンをしております。

また、本投資法人は、ポートフォリオの成長性強化に向け、インバウンドやレジャー需要の取り込みが期待できるホテルへのシフトを進めております。この戦略に沿い、当期は、賃料形態やホテルの規模等を総合的に勘案し、ホテルリブマックス日本橋箱崎を帳簿価額の1.3倍の価格で譲渡しております。譲渡により回収した資金をポートフォリオの質および成長性強化に資する投資等に活用するとともに、譲渡益は分配金として投資主の皆さまに還元いたします。

この取り組みの結果、2026年7月期末時点において、物件数は29物件、取得価格の合計は71,743百万円、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、今後も宿泊・観光マーケットの成長機会を的確に捉え、既存ホテルの収益力向上とポートフォリオの質・規模・成長性の向上を通じて、投資主価値のさらなる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、2026年2月に、既存借入金2,000百万円の返済に充当するため、借入期間を5.5年とする同額の借入れを実施しました。なお、新規借入や投資法人債の発行、公募増資等による新たな資金調達は実施しておりません。また、保有資産（ホテルリブマックス日本橋箱崎）の譲渡により1,580百万円の資金を確保し、譲渡益を投資主の皆さまに還元するとともに、残額を将来の資産取得や価値向上投資に活用する方針としています。

（二）業績及び分配の概要

2026年7月期の実績は、営業収益2,902百万円、営業利益1,625百万円、経常利益1,232百万円、当期純利益1,231百万円となりました。

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いたします。

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1,231百万円に対して、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1,231百万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3,761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。

国内のホテル需要においては、中国による渡航自粛の影響はあるものの、その他諸外国からのインバウンド需要は増加しており、中長期的に、さらなる宿泊需要の拡大が期待されます。

本投資法人は、引き続きホテルマーケットの変化を的確にとらえ、宿泊主体・特化型ホテルを中心とした投資を行うとともに、地域特性、ホテルタイプ、物件規模、収益性および将来の成長性等を総合的に勘案し、ポートフォリオの質・規模・成長性の向上に資するホテル用不動産等への厳選投資を行ってまいります。

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、投資対象となるホテル用不動産等のエリアやオペレーターの分散を図っております。今後も、ポートフォリオの安定性に配慮しつつ、インバウンドやレジャー需要の取り込みが期待でき、高い収益性および成長性を有するホテルへの投資を進め、リゾートホテルやフルサービスホテルを含む優良なホテル用不動産等の取得機会を追求してまいります。

（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

本投資法人は、ホテルオペレーターと月次運営会議等を通じて運営状況や市場環境を継続的に把握し、収益力の向上に向けた協議を行ってまいります。また、いちごグループが培ってきた不動産の価値向上ノウハウや強力な運用体制を活用し、ホテルの競争力向上に資する心築CAPEX、運営効率化、販売施策および契約条件の見直し等を通じて、保有ホテルの収益力および資産価値向上を図ってまいります。

今後も、ホテルマーケットや各ホテルの運営状況の変化を的確に捉え、ホテルオペレーターと緊密に連携しながら、費用対効果を重視したCAPEX投資や収益向上施策を機動的に実施し、内部成長を推進してまいります。

（注1）心築とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、日本における「100年不動産」の実現を目指しております。

（注2）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、中長期にわたる安定的な収益の確保、資産規模の着実な成長および財務基盤の安定性を重視し、借入期間の長期化や返済期限および借入先の分散を推進してまいります。また、金利が上昇基調にあるなか、資金調達環境や金利動向を注視し、固定金利と変動金利の適切なバランスを図ることにより、金利上昇リスクの抑制と金融コストの適正化に努めてまいります。

既存借入金のリファイナンスにあたっては、スポンサーの信用力およびネットワークも活用しつつ、既存の取引金融機関と良好な関係を維持するとともに、借入先のさらなる拡充を図り、安定的な資金調達と返済期限の分散に取り組んでまいります。

また、資本効率の向上および投資主還元の強化を目的とし、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を検討する場合があります。その実施にあたっては、中長期的な投資主価値の向上を基本方針とし、手元流動性、有利子負債比率、将来の資金需要、投資口価格と1口当たりNAVとの関係、金融市場の動向等を総合的かつ慎重に勘案したうえで判断いたします。

(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

2027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。2027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「2027年1月期（2026年8月1日～2027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。

2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）

営業収益	2,917百万円
営業利益	1,478百万円
経常利益	1,013百万円
当期純利益	1,012百万円
1口当たり分配金	3,091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、2027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。2027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「2027年7月期（2027年2月1日～2027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。

2027年7月期（2027年2月1日～2027年7月31日）

営業収益	2,934百万円
営業利益	1,518百万円
経常利益	1,016百万円
当期純利益	1,015百万円
1口当たり分配金	3,101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。

2027年1月期（2026年8月1日～2027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	・ 2027年1月期（第23期） 2026年8月1日～2027年1月31日（184日）				
運用資産	・ 2026年7月期末に保有している29物件を前提としています。これ以外に2027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	・ 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>84.9</td></tr> <tr> <td>ADR（円）（注4）</td><td>11,004</td></tr> </table> （注1） 賃貸事業収益については、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。 （注2） 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。 （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。 $\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div (\text{対象期間中の全客室数} \times \text{対象期間の営業日数})$ （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。	客室稼働率（%）（注3）	84.9	ADR（円）（注4）	11,004
客室稼働率（%）（注3）	84.9				
ADR（円）（注4）	11,004				

項目	前提条件			
営業収益	[2027年1月期の賃料の内訳]			
	(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	35	54	90
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	28	45
	コンフォートホテル浜松	55	対象外	55
	Nest hotel alt. 札幌大通	63	63	127
	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	59	100
	コンフォートホテル中部国際空港	169	4	174
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	84	73	158
	ネストホテル松山	35	76	112
	ザ・ワンファイブ岡山	72	23	95
	コンフォートホテル釧路	18	対象外	18
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	52	10	62
	ネストホテル熊本	27	59	86
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	111	156
	スマイルホテル長野	13	61	75
	ホテルサンシャイン宇都宮	64	対象外	64
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	55	—	55
	クインテッサホテル伊勢志摩	34	50	85
	クインテッサホテル大垣	19	29	49
	THE KNOT SAPPORO	66	121	187
	ザ・ワンファイブマリン福岡	33	64	97
	ネストホテル博多駅前	59	192	251
	スマイルホテル宮古島	12	40	53
	ホテルエノエ富山	27	100	128
	その他ホテル賃料 (注)	248	166	414
	合計	1,354	1,392	2,746
(注) 「その他ホテル賃料」は、賃借人より開示の同意を得られていないため、6ホテルを合算で表示しています。				
固定賃料 :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				
変動賃料導入: KOKO HOTEL 名古屋丸の内、KOKO HOTEL 神戸新長田、カプセルプラス横浜、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)				
[その他賃料]				
・ザ・ワンファイブ大阪堺筋、KOKO HOTEL 神戸新長田、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104百万円を想定しています。				
[全館改修工事による休館]				
・ネストホテル札幌大通については、ホテルのカテゴリーアップに向けた全館改修の末、2026年9月にリニューアルオープンしており、ホテル名も「Nest hotel alt. 札幌大通」に変更しています。				
・Nest hotel alt. 札幌大通で1か月、HOTEL THE KNOT YOKOHAMAで4か月の全館休館を見込んでいます。				
・HOTEL THE KNOT YOKOHAMAについては、全館大改修工事を実施中であり、2026年12月にホテルのリニューアルオープンを予定しています。同時に、オペレーター変更も予定しており、ホテル名は「THE KNOT YOKOHAMA」に変更します。				

項目	前提条件
営業費用	・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、582百万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、170百万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386百万円、鑑定評価書等取得費として16百万円を費用計上することを前提としています。
営業外費用	・支払利息およびその他融資関連費用として475百万円を見込んでいます。
借入金	・借入金が2027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	・2026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2027年1月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が変動することはないことを前提としています。
分配金	・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	・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	・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、一般社団法人資産運用業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。

2027年7月期（2027年2月1日～2027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	・ 2027年7月期（第24期） 2027年2月1日～2027年7月31日（181日）				
運用資産	・ 2026年7月期末に保有している29物件を前提としています。これ以外に2027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	・ 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および想定する契約更改等をもとに、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>87.9</td></tr> <tr> <td>ADR（円）（注4）</td><td>10,926</td></tr> </table> （注1） 賃貸事業収益については、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。 （注2） 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。 （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） （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。	客室稼働率（%）（注3）	87.9	ADR（円）（注4）	10,926
客室稼働率（%）（注3）	87.9				
ADR（円）（注4）	10,926				

項目	前提条件			
営業収益	[2027年7月期の賃料の内訳]			
	(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	40	35	76
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	20	31
	コンフォートホテル浜松	55	対象外	55
	Nest Hotel alt. 札幌大通	80	80	160
	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	61	95
	コンフォートホテル中部国際空港	169	—	169
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	93	71	164
	ネストホテル松山	36	62	98
	ザ・ワンファイブ岡山	62	59	121
	コンフォートホテル釧路	18	対象外	18
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	46	23	70
	ネストホテル熊本	25	50	76
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	95	143
	スマイルホテル長野	10	39	50
	ホテルサンシャイン宇都宮	41	12	54
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	164	14	178
	クインテッサホテル伊勢志摩	38	25	64
	クインテッサホテル大垣	19	2	22
	THE KNOT SAPPORO	76	104	181
	ザ・ワンファイブマリン福岡	26	51	78
	ネストホテル博多駅前	45	182	228
	スマイルホテル宮古島	13	51	65
	ホテルエノエ富山	27	79	106
	その他ホテル賃料 (注)	291	152	443
	合計	1,476	1,279	2,756
(注) 「その他ホテル賃料」は、賃借人より開示の同意を得られていないため、6ホテルを合算で表示しています。				
固定賃料 : 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				
変動賃料導入: KOKO HOTEL 名古屋丸の内、KOKO HOTEL 神戸新長田、カプセルプラス横浜、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)				
[その他賃料]				
・ ザ・ワンファイブ大阪堺筋、KOKO HOTEL 神戸新長田、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115百万円を想定しています。				
[契約更改を見据えた休館]				
・ ホテルサンシャイン宇都宮では、賃貸借契約の終了 (2026年4月) に伴い、1か月の休館を想定しています。				

項目	前提条件
営業費用	・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、597百万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、171百万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403百万円、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	・支払利息およびその他融資関連費用として507百万円を見込んでいます。
借入金	・借入金が2027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	・2026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2027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	・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	・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	・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、一般社団法人資産運用業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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,097,412	4,287,568
信託現金及び信託預金	3,015,399	2,636,242
営業未収入金	453,957	364,121
前払費用	252,430	217,804
未収還付法人税等	651	288
流動資産合計	7,819,852	7,506,023
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	26,088,746	25,952,572
減価償却累計額	△5,172,624	△5,448,567
信託建物（純額）	20,916,121	20,504,005
信託構築物	47,306	48,086
減価償却累計額	△11,426	△12,955
信託構築物（純額）	35,880	35,131
信託機械及び装置	144,182	148,811
減価償却累計額	△73,115	△80,012
信託機械及び装置（純額）	71,066	68,799
信託工具、器具及び備品	588,235	605,993
減価償却累計額	△322,193	△352,969
信託工具、器具及び備品（純額）	266,042	253,024
信託土地	51,729,073	51,023,737
信託建設仮勘定	17,286	1,026,989
有形固定資産合計	73,035,470	72,911,688
無形固定資産		
信託ソフトウェア	3,515	3,157
無形固定資産合計	3,515	3,157
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	417,848	376,490
投資その他の資産合計	428,145	386,787
固定資産合計	73,467,132	73,301,633
繰延資産		
投資口交付費	3,965	—
繰延資産合計	3,965	—
資産合計	81,290,949	80,807,657

(単位：千円)

	前期 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	423,880	280,351
1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	11,200,000
未払金	621,244	420,102
未払費用	52,802	51,589
未払消費税等	45,981	50,727
前受金	115,336	111,940
その他	8,612	12,876
流動負債合計	11,467,857	12,127,588
固定負債		
長期借入金	27,820,000	26,820,000
信託預り敷金及び保証金	950,784	930,776
固定負債合計	28,770,784	27,750,776
負債合計	40,238,641	39,878,364
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（△）	1,354,758	1,231,744
剰余金合計	1,354,758	1,231,744
投資主資本合計	41,052,308	40,929,293
純資産合計	※1 41,052,308	※1 40,929,293
負債純資産合計	81,290,949	80,807,657

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,942,530	※1 2,556,599
その他賃貸事業収入	※1 72,257	※1 64,963
不動産等売却益	※2 133,842	※2 280,606
営業収益合計	3,148,630	2,902,169
営業費用		
賃貸事業費用	※1 803,526	※1 825,970
資産運用報酬	541,686	354,961
資産保管手数料	5,937	6,096
一般事務委託手数料	27,703	28,173
役員報酬	4,200	4,200
その他営業費用	41,552	57,117
営業費用合計	1,424,605	1,276,519
営業利益	1,724,024	1,625,650
営業外収益		
受取利息	10,077	6,973
未払分配金戻入	341	328
還付加算金	664	—
雑収入	2,901	—
その他	7	—
営業外収益合計	13,991	7,301
営業外費用		
支払利息	236,428	255,948
融資関連費用	142,211	140,779
投資口交付費償却	3,965	3,965
営業外費用合計	382,605	400,693
経常利益	1,355,410	1,232,259
税引前当期純利益	1,355,410	1,232,259
法人税、住民税及び事業税	891	779
法人税等合計	891	779
当期純利益	1,354,518	1,231,479
前期繰越利益	239	264
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,354,758	1,231,744

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年8月1日 至 2026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	1,377,986
当期変動額				
剰余金の配当				△1,377,746
当期純利益				1,354,518
当期変動額合計	—	—	—	△23,227
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	1,354,758

	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	1, 377, 986	41, 075, 535	41, 075, 535
当期変動額			
剰余金の配当	△1, 377, 746	△1, 377, 746	△1, 377, 746
当期純利益	1, 354, 518	1, 354, 518	1, 354, 518
当期変動額合計	△23, 227	△23, 227	△23, 227
当期末残高	1, 354, 758	41, 052, 308	41, 052, 308

当期（自 2026年2月1日 至 2026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	1,354,758
当期変動額				
剰余金の配当				△1,354,494
当期純利益				1,231,479
当期変動額合計	—	—	—	△123,014
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	1,231,744

	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	1,354,758	41,052,308	41,052,308
当期変動額			
剰余金の配当	△1,354,494	△1,354,494	△1,354,494
当期純利益	1,231,479	1,231,479	1,231,479
当期変動額合計	△123,014	△123,014	△123,014
当期末残高	1,231,744	40,929,293	40,929,293

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
I 当期末処分利益	1,354,758,818円	1,231,744,131円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,354,494,504円 (4,136円)	1,231,686,129円 (3,761円)
III 次期繰越利益	264,314円	58,002円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益1,354,758,818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1,354,494,504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4,136円としました。	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益1,231,744,131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1,231,686,129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3,761円としました。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026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	1,355,410	1,232,259
減価償却費	492,538	497,987
投資口交付費償却	3,965	3,965
受取利息	△10,076	△6,971
支払利息	236,428	255,948
営業未収入金の増減額（△は増加）	△34,877	89,836
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）	13,403	34,626
長期前払費用の増減額（△は増加）	55,330	41,357
未払消費税等の増減額（△は減少）	△13,764	4,745
営業未払金の増減額（△は減少）	5,765	△21,350
未払金の増減額（△は減少）	90,722	△201,141
前受金の増減額（△は減少）	△1,934	△3,395
預り金の増減額（△は減少）	△5,726	6,600
信託有形固定資産の売却による減少額	271,538	1,199,988
その他	6,779	△11,435
小計	2,806,800	3,123,020
利息の受取額	10,076	6,971
利息の支払額	△234,160	△257,161
法人税等の支払額	△1,964	△416
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,580,751	2,872,414
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	△4,084,185	△1,684,906
信託無形固定資産の取得による支出	△3,575	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	10,446	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,442	△20,008
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,092,756	△1,704,914
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	2,000,000	2,000,000
長期借入金の返済による支出	—	△2,000,000
分配金の支払額	△1,375,662	△1,356,501
財務活動によるキャッシュ・フロー	624,337	△1,356,501
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△887,667	△189,002
現金及び現金同等物の期首残高	8,000,479	7,112,812
現金及び現金同等物の期末残高	※1 7,112,812	※1 6,923,810

(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	(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。 <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> (2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア</td><td>5年</td></tr> </table> (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	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	ソフトウェア	5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										
ソフトウェア	5年										
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年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	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 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はありません。										

4. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 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。

(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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
有形固定資産	73,018,184	71,884,698
無形固定資産	3,515	3,157
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 (2026年1月31日)	当期 (2026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 2025年8月 1日 至 2026年1月31日		自 2026年2月 1日 至 2026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	2,942,530	2,942,530	2,556,599	2,556,599
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	44,186		44,451	
その他収入	28,070	72,257	20,511	64,963
不動産賃貸事業収益合計		3,014,788		2,621,563
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	36,846		40,349	
水道光熱費	44,320		48,985	
信託報酬	18,080		11,692	
減価償却費	492,538		497,987	
修繕費	30,577		37,256	
公租公課	147,137		171,506	
損害保険料	9,210		9,625	
その他賃貸事業費用	24,815		8,566	
不動産賃貸事業費用合計		803,526		825,970
C. 不動産賃貸事業損益				
(A－B)		2,211,262		1,795,592

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

コンフォートホテル鈴鹿	
不動産等売却収入	430,000
不動産等売却原価	271,538
その他売却費用	24,619
不動産等売却益	133,842

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

（単位：千円）

ホテルリブマックス日本橋箱崎	
不動産等売却収入	1,580,000
不動産等売却原価	1,199,988
その他売却費用	99,404
不動産等売却益	280,606

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026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 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
現金及び預金	4,097,412千円	4,287,568千円
信託現金及び信託預金	3,015,399千円	2,636,242千円
現金及び現金同等物	7,112,812千円	6,923,810千円

(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、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより、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

2026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) 1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	10,161,412	△38,587
(2) 長期借入金	27,820,000	27,462,903	△357,096
負債合計	38,020,000	37,624,316	△395,683
(3) デリバティブ取引	—	—	—

2026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	11,200,000	11,196,922	△3,077
(2) 長期借入金	26,820,000	26,302,832	△517,167
負債合計	38,020,000	37,499,755	△520,244
(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（2026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
1年内返済予定の長期借入金	10,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,500,000	6,850,000	5,750,000	6,720,000	2,000,000
合計	10,200,000	6,500,000	6,850,000	5,750,000	6,720,000	2,000,000

借入金の決算日（2026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	11,200,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,050,000	5,550,000	5,720,000	6,500,000	2,000,000
合計	11,200,000	7,050,000	5,550,000	5,720,000	6,500,000	2,000,000

(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（2026年1月31日）及び当期（2026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（2026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	19,270,000	(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。）。)

当期（2026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	27,470,000	19,270,000	(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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13千円	8千円
繰延税金資産小計	13千円	8千円
評価性引当額	△13千円	△8千円
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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.44%	△31.45%
その他	0.04%	0.05%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07%	0.06%

(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 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	69,634,796	73,021,699
	期中増減額	3,386,903	△1,133,843
	期末残高	73,021,699	71,887,855
	期末時価	90,897,000	92,264,000

(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（3,411,659千円）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（271,538千円）の売却及び減価償却費によるものです。当期の主な減少理由は不動産信託受益権1物件（1,199,988千円）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、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 2025年8月1日 至 2026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	430,000	(注2) 133,842
水道光熱費収入	44,186	44,186
その他	—	2,970,601
合計	474,186	3,148,630

(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 2026年2月1日 至 2026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	1,580,000	(注2) 280,606
水道光熱費収入	44,451	44,451
その他	—	2,577,111
合計	1,624,451	2,902,169

(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 2025年8月1日 至 2026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 2026年2月1日 至 2026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 2025年8月 1日 至 2026年1月31日)	当期 (自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	8,252	7,499
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	7,499	9,423
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 2025年8月1日 至 2026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	871, 572	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	543, 871	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	520, 390	不動産賃貸事業

当期（自 2026年2月1日 至 2026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	674, 468	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	495, 116	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	422, 609	不動産賃貸事業

（1口当たり情報に関する注記）

	前期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
1口当たり純資産額	125,354円	124,979円
1口当たり当期純利益	4,136円	3,760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 2025年8月 1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
当期純利益 (千円)	1,354,518	1,231,479
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)	1,354,518	1,231,479
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）

該当事項はありません。

（開示の省略）

リース取引、有価証券、退職給付、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22期（2026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	6,510	8.1
	関東甲信越	9,341	11.6
	東京	7,729	9.6
	北陸・東海	14,229	17.6
	近畿	11,374	14.1
	中国・四国	7,767	9.6
	九州・沖縄	14,933	18.5
小計		71,887	89.0
預金・その他資産		8,919	11.0
資産総額計		80,807	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

(2026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	4,443	3,860	4.3	谷澤	6.2
	003	KOKO HOTEL 名古屋丸 の内	2,670	2,709	3,250	4.5	大和	3.7
	005	ザ・ワンファイブ大阪 堺筋	1,630	1,768	1,740	4.5	大和	2.3
	006	コンフォートホテル浜 松	1,550	1,364	1,810	5.0	谷澤	2.2
	007	KOKO HOTEL 神戸新長 田	1,490	1,437	2,320	4.4	谷澤	2.1
	008	Nest hotel alt. 札幌 大通	1,450	1,443	4,620	4.9	大和	2.0
	009	ザ・ワンファイブ福岡 天神	1,380	1,422	2,680	4.1	不動研	1.9
	011	コンフォートホテル中 部国際空港	5,308	5,074	6,530	4.2	大和	7.4
	012	スマイルホテル東京阿 佐ヶ谷	3,910	3,977	5,880	4.1	大和	5.5
	015	ネストホテル松山	1,610	1,692	2,460	5.5	大和	2.2
	017	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,172	2,550	5.5	大和	1.7
	018	コンフォートホテル釧 路	300	262	404	5.3	大和	0.4
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,534	1,740	4.5	大和	2.1
	021	アーバイン広島エグゼ クティブ	1,800	1,698	2,050	5.2	大和	2.5
	022	ザ・ワンファイブガー デン倉敷	1,725	2,093	2,270	4.8	谷澤	2.4
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,142	2,340	5.1	谷澤	3.1
	025	ザ・ワンファイブ東京 渋谷	3,700	3,751	5,730	3.4	谷澤	5.2
	026	下関駅西ワシントンホ テルプラザ	1,080	1,111	1,140	4.7	谷澤	1.5
	027	スマイルホテル長野	670	708	1,200	5.0	谷澤	0.9
	028	ホテルサンシャイン宇 都宮	2,200	2,313	2,500	4.8	谷澤	3.1
	029	コンフォートホテル大 阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	3,700	3,725	4,590	4.1	谷澤	5.2
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,800	4,784	5,520	4.2	谷澤	6.7
	031	クインテッサホテル伊 勢志摩	610	647	729	5.2	谷澤	0.9

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)
	032	クインテッサホテル大垣	1,070	1,062	811	5.1	谷澤	1.5
	033	THE KNOT SAPPORO	4,900	4,804	6,250	4.3	谷澤	6.8
	034	ザ・ワンファイブマリン福岡	2,600	2,602	2,710	4.2	谷澤	3.6
	035	ネストホテル博多駅前	6,500	6,444	7,930	4.0	大和	9.1
	036	スマイルホテル宮古島	2,300	2,321	2,760	4.4	大和	3.2
	037	ホテルエノエ富山	3,400	3,370	3,890	4.9	谷澤	4.7
合計			71,743	71,887	92,264	—		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資産運用業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) 2026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。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2026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
Nest hotel alt. 札幌大通	北海道札幌市	大規模改修工事	自 2026年3月 至 2026年8月	1,677	—	—
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県横浜市	大規模改修工事	自 2026年4月 至 2026年10月	1,351	—	—
KOKO HOTEL 名古屋丸の内	愛知県名古屋市	冷温水発生機更新工事	自 2027年5月 至 2027年5月	106	—	—
下関駅西ワシントンホテルプラザ	山口県下関市	キュービクル更新工事	自 2027年2月 至 2027年2月	65	—	—
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	空調機更新工事	自 2027年4月 至 2027年4月	24	—	—
スマイルホテル宮古島	沖縄県宮古島市	本館空調機関連更新工事	自 2027年1月 至 2027年1月	23	—	—
下関駅西ワシントンホテルプラザ	山口県下関市	冷温水発生機更新工事	自 2027年5月 至 2027年5月	21	—	—
下関駅西ワシントンホテルプラザ	山口県下関市	自家用発電機更新工事	自 2027年1月 至 2027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 2027年1月 至 2027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 2027年7月 至 2027年7月	11	—	—

② 期中の資本的支出

本投資法人が2026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564百万円であり、費用に区分された修繕費37百万円と合わせ、合計601百万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)
Nest hotel alt. 札幌大通	北海道札幌市	エレベーター更新工事	自 2026年4月 至 2026年6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 2026年5月 至 2026年7月	30
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外壁改修工事	自 2026年2月 至 2026年4月	30
KOKO HOTEL 神戸新長田	兵庫県神戸市	空調機更新工事	自 2026年6月 至 2026年6月	29
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 2026年4月 至 2026年4月	26
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 2026年7月 至 2026年7月	26
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	岡山県倉敷市	エレベーター更新工事	自 2026年6月 至 2026年6月	21
クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市	非常用発電機更新工事	自 2026年1月 至 2026年2月	17
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2月	14
その他				268
合計				564