

Ichigo Hotel REIT

Investment Corporation



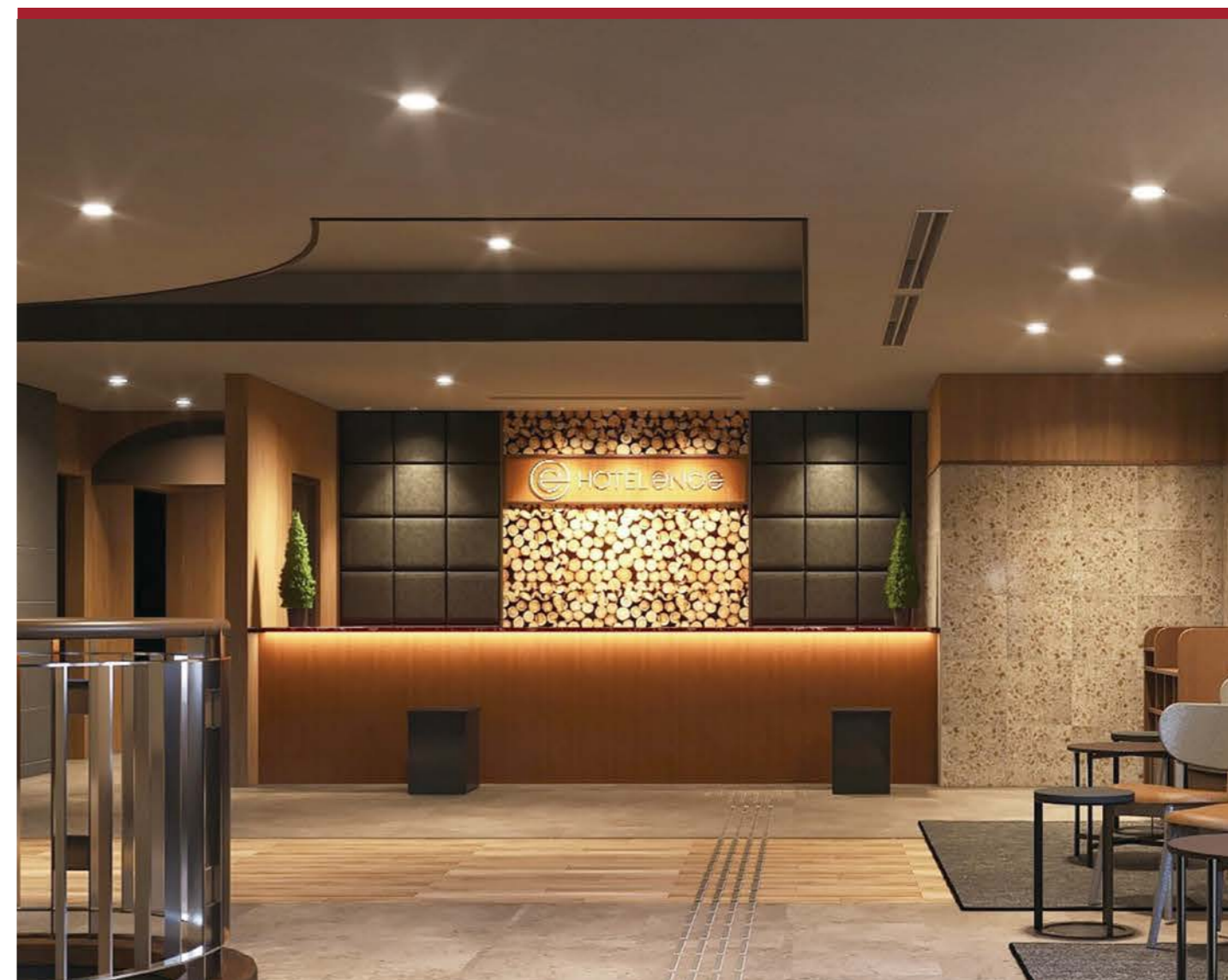
三宅宏実コーチ、村上英士朗選手
(いちごウエイトリフティング部)

Make More Sustainable

私たちは人々の豊かな暮らしを支える
サステナブルインフラ企業です



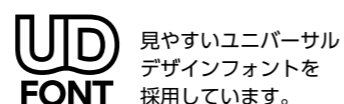
サステナブルインフラ
いちご



ホテルエノエ富山

第21期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
自2025年8月1日 至2026年1月31日

本書の制作にあたって、次の配慮をしています。



いちごホテルリート投資法人

東京都千代田区丸の内2-6-1 www.ichigo-hotel.co.jp



「いちご」リーグ株主・投資主優待」制度



いちごホテルのスポンサーである、いちご株式会社は、スポーツ振興に留まらず、地域と一緒に街をつくるというJリーグの理念に心から共感し、2019シーズンよりJリーグの「トップパートナー」となりました。Jリーグとのパートナーシップにより、豊かさあふれる地域社会に取り組みむとともに、いちごおよびいちごホテルを含む3投資法人をご支援いただく株主・投資主の皆様にもJリーグの試合をお楽しみいただきたく、Jリーグ全クラブ・全試合を対象とする抽選式の「いちご Jリーグ株主・投資主優待」制度を導入しております。試合チケットはご希望のご住所に送付させていただきますので、ご家族、ご友人へのプレゼントにもご活用いただけます。

優待対象者

2026年1月末日時点の投資主様（応募対象試合がある場合において、2026年5月1日から2026年10月末日までご応募可能）
※2025年7月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2026年4月末日までとなります。

応募方法

- ①「いちご Jリーグ株主・投資主優待サイト」(www.ichigo-jleague.jp)より、**2026年5月1日以降に新規登録のお手続きをお願いいたします。**
なお、2025年7月末日時点の投資主様で、2026年1月末日時点まで継続保有されており、すでに優待サイトへのご登録を完了されている方は、新規登録は不要です。（新規登録お手続きの詳細は優待サイトにてご確認ください。）
- ② 優待サイトの新規登録には、「保有発行体」「投資主番号」「郵便番号」が必要になります。
「保有発行体」は、「いちごホテルリート投資法人（証券コード3463）」をご選択ください。
「投資主番号」は、本決算・運用状況のご報告に同封の「分配金計算書」右上に記載されております。
「郵便番号」は、2026年1月末日時点の投資主名簿に記載されたものになります。
- ③ 新規登録完了後は、優待サイトにログインし、「チケット検索」画面よりご希望の試合にご応募ください。

注意事項

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

ご挨拶

投資主の皆様には、平素より格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

さて、ここに2026年1月期(2025年8月1日～2026年1月31日)の運用状況と決算概況について、ご報告申し上げます。

2025年の年間訪日外客数が前年比+15.8%の4,268万人(日本政府観光局推計値)となり、過去最高を記録しました。いちごホテルリート投資法人(以下「いちごホテル」)が保有するホテルにおいては、当期も安定したビジネス需要に加え、拡大するレジャー需要をしっかりと取り込むことができ、賃貸事業収益は過去最高となりました。

また、2025年10月に発表されたミシュランガイドのセレクトッドホテルに、いちごホテル保有のホテルからいちごブランドの「THE KNOT」2ホテル(HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、THE KNOT SAPPORO)が選出されました。

いちごホテルは、ホテル市場の成長に合わせ、ホテルオペレーターとの契約更改時に、様々な施策による収益向上を図っております。当期は、前期に契約満了を迎えたスマイルホテル東京阿佐ヶ谷について、約3か月間休館(2025年7月期に1か月、2026年1月期に3か月休館)のうえバリューアップ工事を実施し、ホテルの競争力アップを図りました。また、同ホテルオペレーターと固定賃料部分を増額(+56%、段階賃料の3年目)にて再契約を行い、2025年11月にリニューアルオープンいたしました。ネストホテル札幌大通においても、2026年2月の契約満了後にバリューアップ工事を計画しており、複数の候補者の中から、現ホテルオペレーターと再契約を締結いたしました。この再契約締結に伴い、現契約の残期間についても賃料条件の見直しを行い、当期において札幌観光のハイシーズンに変動賃料増額を獲得することに成功し、賃料は前年同期比+45%(固定+変動賃料)と大幅な伸びとなりました。

また、いちごホテルは、成長力向上のため、ポートフォリオの見直しも進めております。2025年9月に、保有ホテルの中で最も規模が小さく完全固定賃料であることから収益向上余地が限定的なコンフォートホテル鈴鹿を譲渡いたしました。譲渡価格は、帳簿価額の1.5倍であり、譲渡による回収資金をポートフォリオの成長性強化に活用するとともに、譲渡益は分配金として投資主の皆様へ還元いたします。

さらに、2025年8月には、観光資源が豊富なエリアに所在し、インバウンドやレジャー需要の取り込みにより今後の成長が期待できる「ホテルエノエ富山」(取得価格34億円)を取得いたしました。

これらの取り組みにより、当期の決算は、営業収益3,148百万円、営業利益1,724百万円、経常利益1,355百万円、当期純利益1,354百万円、1口当たり分配金は4,136円(2025年9月発表当初予想比+8.9%)となりました。

なお、翌期以降の施策として、「ネストホテル札幌大通」と「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」の大規模バリューアップ工事を予定しております。工事期間中は全館休館となるため、2026年7月期および2027年1月期の収益が一時的に下がりますが、リニューアル工事を行うことで、ホテルの競争力が強化され、これまで以上の収益成長が期待できます。

いちごホテルは、今後も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、引き続き期待される宿泊需要の成長と、いちごの「心築(しんちく)」技術の活用や成長性に重点を置いたポートフォリオ運営を通じて、投資主価値の最大化を図ってまいります。

引き続き変わらぬご支援を賜りますようお願い申し上げます。



いちごホテルリート投資法人
執行役員
石井 絵梨子

目次

決算・運用状況のご報告

- | | | | |
|----|---------------------------|----|----------------|
| 2 | ご挨拶 | 12 | 保有ホテル紹介(変動賃料) |
| 3 | 決算ハイライト | 16 | 保有ホテル紹介(固定賃料) |
| 5 | ホテル運営実績 | 17 | サステナビリティへの取り組み |
| 6 | 収益向上に向けた取り組み | 65 | 投資口・投資主情報 |
| 7 | 成長に向けた取り組み | 66 | 投資主インフォメーション |
| 10 | 2026年7月期/2027年1月期
業績予想 | | |
| 11 | ポートフォリオ一覧 | | |

資産運用報告

- | | |
|----|--------------------------|
| 19 | I. 資産運用報告 |
| 41 | II. 貸借対照表 |
| 43 | III. 損益計算書 |
| 44 | IV. 投資主資本等変動計算書 |
| 46 | V. 注記表 |
| 60 | VI. 金銭の分配に係る計算書 |
| 61 | VII. 会計監査人の監査報告書 |
| 63 | VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) |

Financial Highlights

決算ハイライト

第21期(2026年1月期)決算ハイライト

1口当たり分配金

4,136円

(前年同期比 -5,989円 / -59.2%)

資産規模

731億円

(前年同期比+43億円、+6.2%)

当期純利益

1,354百万円

(前年同期比-1,961百万円、-59.1%)

NOI

2,703百万円

(前年同期比+213百万円、+8.6%)

RevPAR(変動賃料導入21ホテル)

10,121円

(前年同期比+284円、+2.9%)

客室稼働率(変動賃料導入21ホテル)

86.7%

(前年同期比-1.6%pt、-1.8%)

ADR(変動賃料導入21ホテル)

11,676円

(前年同期比+527円、+4.7%)

1口当たりNAV

175,801円

(前期比+8,672円、+5.2%)

1口当たりFFO

5,243円

(前年同期比+1,110円、+26.9%)

簿価LTV(総資産ベース)

46.8%

時価LTV(鑑定ベース)

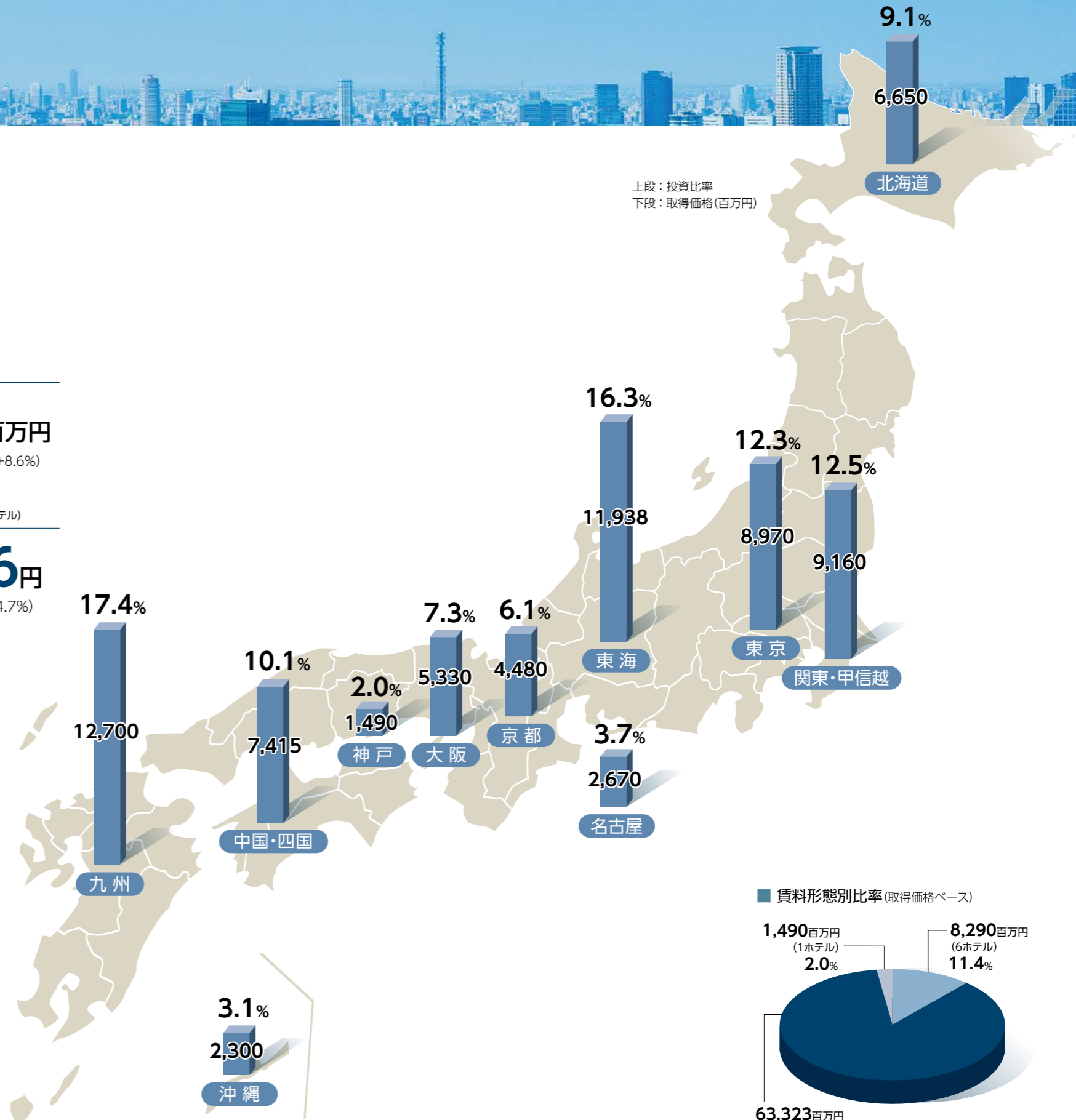
38.3%

平均借入金利

1.29%

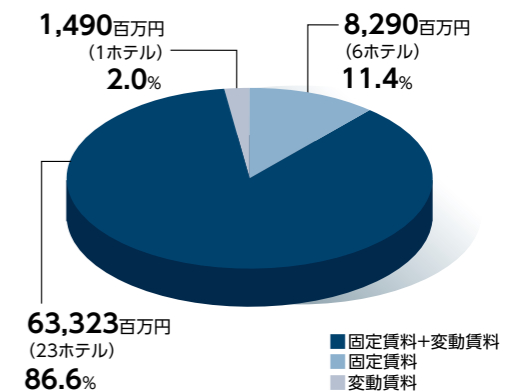
金利固定化比率

77.5%



上段：投資比率
下段：取得価格(百万円)

賃料形態別比率(取得価格ベース)



詳細な第21期の
取り組みについては、
決算説明資料を
ご覧ください。

※1 変動賃料導入ホテルは「固定+変動賃料」の合計21ホテルにて集計。カプセルプラス横浜については、賃借人から運営状況の開示について同意が得られていないため集計対象外。また、スマイルホテル宮古島およびホテルエノ工富山は前年の実績がないため集計対象外。
 ※2 RevPAR:[Revenue Per Available Room]の略で、販売可能な客室1室あたりの収益を示すホテルの経営指標。客室平均単価(ADR)と客室稼働率(OCC)を掛け合わせて算出され、ホテルの収益性を総合的に把握するために用いられる。
 ※3 ADR:[Average Daily Rate]の略で、販売された客室1室あたりの平均売上単価を指す。宿泊売上合計を販売客室数で割って算出され、ホテルの収益性や価格設定の適切さを測るための重要な指標。
 ※4 客室稼働率:全販売可能客室数に対する実際に販売された(利用された)客室数の割合。

ホテル運営実績

好調な宿泊需要を背景にRevPAR・売上高の成長が継続

・変動賃料導入ホテル(21ホテル)

	2024年8月 ～2025年1月	2025年8月 ～2026年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	5,711	5,875	+165	+2.9%
売上高(百万円)	6,165	6,326	+161	+2.6%
RevPAR(円)	9,837	10,121	+284	+2.9%
客室稼働率	88.2%	86.7%	-1.6%pt	-1.8%
ADR(円)	11,149	11,676	+527	+4.7%

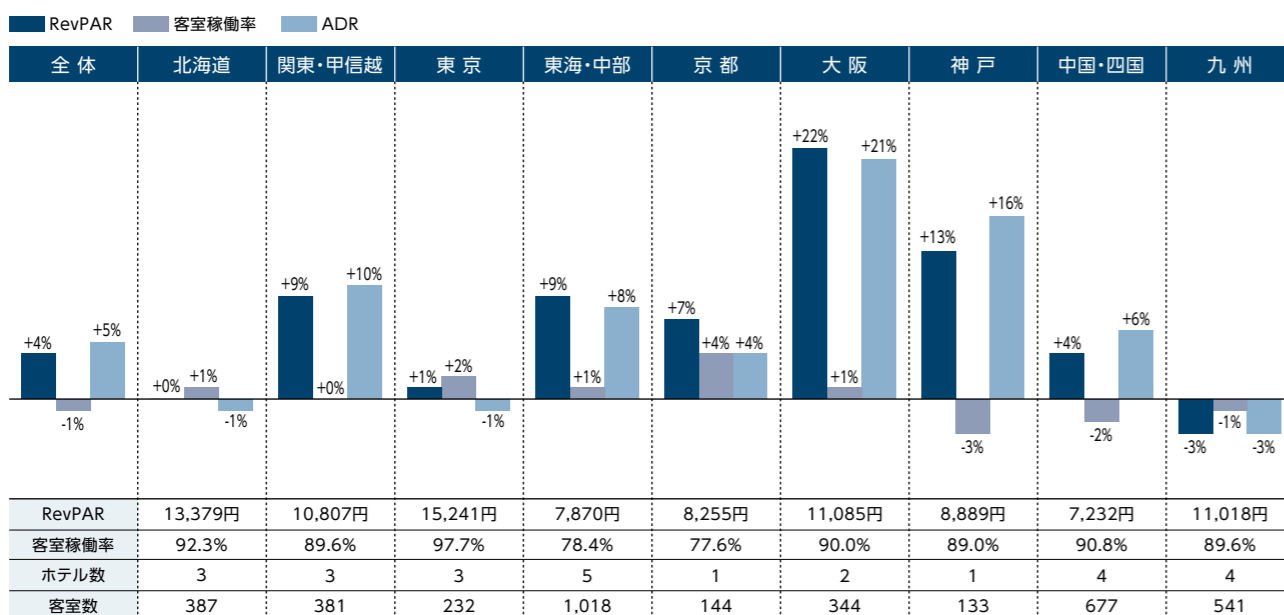
・ポートフォリオ全体(26ホテル)

	2024年8月 ～2025年1月	2025年8月 ～2026年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	6,580	6,814	+233	+3.5%
売上高(百万円)	7,067	7,308	+240	+3.4%
RevPAR(円)	9,272	9,601	+329	+3.5%
客室稼働率	87.0%	85.7%	-1.3%pt	-1.5%
ADR(円)	10,658	11,198	+541	+5.1%

※ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷のリニューアル工事に伴う全館閉館(2025年8月1日から10月31日まで)が稼働率に影響
 ※ ポートフォリオ全体(30ホテル)のうち、カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られておらず集計対象外
 また、スマイルホテル宮古島は2025年4月オープン、ホテルエノ工富山は2025年8月オープンのため集計対象外
 ※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき集計

好調な宿泊需要を背景に高稼働、ADR成長が継続

・ホテル指標の地域別対前年同期比(2025年8月～2026年1月)



※ カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため集計対象外
 ※ スマイルホテル宮古島は2025年4月オープン、ホテルエノ工富山は2025年8月オープンのため、集計対象外
 ※ スマイルホテル東京阿佐ヶ谷は、全館改修工事に伴い2025年8月から10月を集計対象外
 ※ 本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき集計

収益向上に向けた取り組み

ミシュランセレクトッド:いちごブランド「THE KNOT」2ホテルが選出

- いちごの心築やオペレーターとの連携による資産価値向上策が外部評価へ
- インバウンド需要拡大や市場競争力の中長期的向上を期待

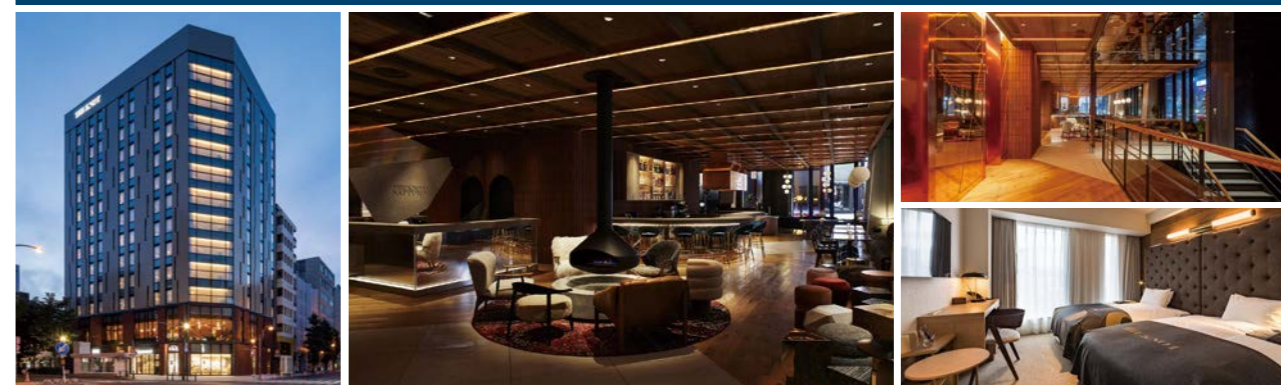
この度、いちごホテルが保有する2ホテルが、ミシュランガイド ホテルセレクションのセレクトッドホテル(Selected Hotels)に選出されました。ミシュランガイド ホテルセレクションは、5つの厳格な基準が設けられており、世界中の宿泊施設から選出されます。今回選出された2ホテルの「THE KNOT」は、旅と人と街の結び目(THE KNOT)をつくるため、ホテルを舞台に活動するいちごのライフスタイルブランドです。いちごホテルとホテルオペレーターが協働して提供してきた空間づくりやサービス、お客様一人ひとりに寄り添うおもてなしが高く評価されたものと考えております。今後もこの取り組みを継続し、より一層のサービスと空間でお客様をお迎えいたします。

HOTEL THE KNOT YOKOHAMA



<https://hotel-the-knot.jp/yokohama>

THE KNOT SAPPORO



<https://hotel-the-knot.jp/sapporo>

ミシュランガイド
ホテルセレクション
5つのクオリティ基準

1. インテリアやデザイン、建築が優れている
2. 個性、独自性が反映されている
3. 常に施設やサービスは快適であり、メンテナンスが維持されている
4. 地域ならではの体験を提供している
5. 価格に見合った素晴らしい体験ができる

成長に向けた取り組み

いちごホテルの成長戦略 -環境の変化を捉えた成長力の創出-

ADR上昇余地の拡大のための施策

- インバウンドやレジャー需要のさらなる獲得を通じ、より高単価のターゲット層の獲得
- ホテルの入れ替えや新規取得、既存ホテルのリブランドやバリューアップ工事実施
- インフレをより享受し、金利上昇に負けないポートフォリオへ

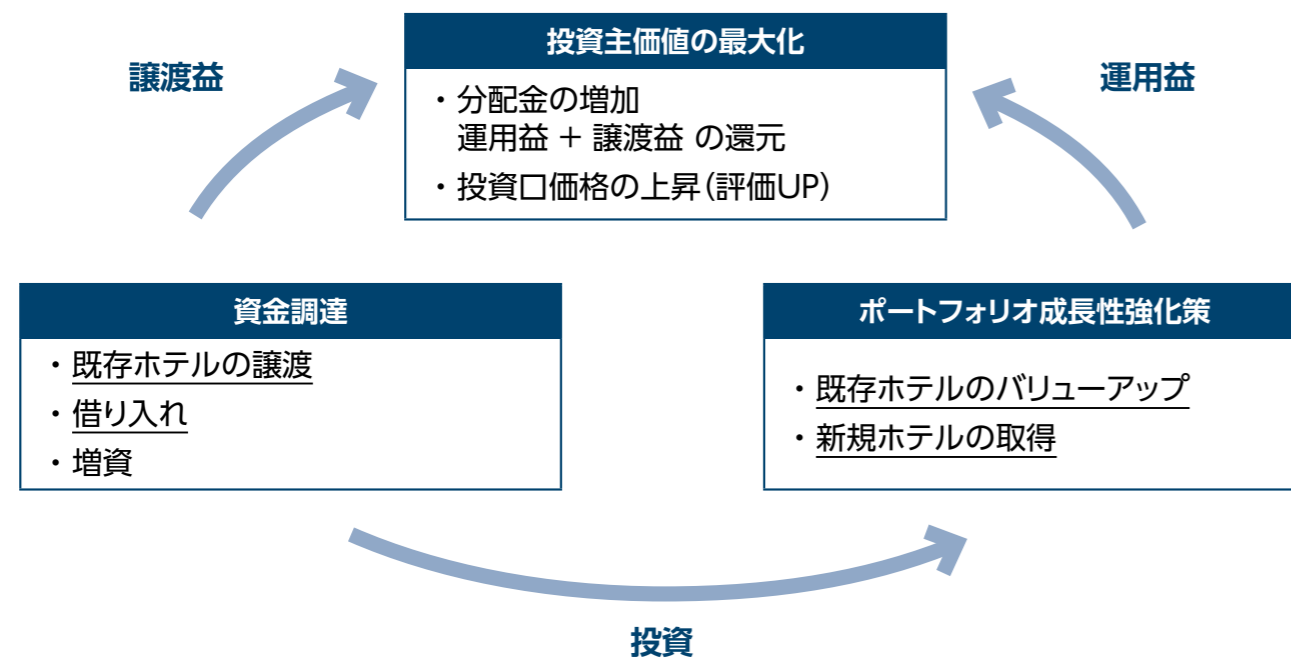
	2015年(上場年)	2025年
訪日外客数(年間)	1,973.7万人	4,268.3万人
長期金利(年末)	0.267%	2.066%
消費者物価指数(総合) 2020年=100	98.2	111.9

いちごホテルのポートフォリオ	安定性重視	成長性重視
	地域の行政機関が集積するエリア等、ビジネス需要が底堅く安定した需要を獲得できるホテルを軸に構成	観光資源が豊富でインバウンド・レジャー需要が大きいエリア、客室面積が広いホテル等を積極的に取得
	変動賃料割合：33.8% (上場時)	変動賃料割合：50.9% (2026年1月期末)

※ 出典元：訪日外客数→日本政府観光局、長期金利(10年物国債)→財務省、消費者物価指数→総務省

いちごホテルの成長戦略 -資本効率の最適化による投資主価値の最大化-

- 厳選した譲渡により利益を早期に投資主様へ還元しつつ成長資金を確保
- ポートフォリオ強化に向けた既存ホテルのバリューアップや新規ホテルへ再投資



ポートフォリオの成長性強化と投資主価値の最大化に資する譲渡

成長性強化に向けた資金確保と利益還元を同時に実現

- 回収資金：既存ホテルのバリューアップ工事、新規ホテルの取得に再投資
- 譲渡益：鑑定評価ベースの含み益を上回る譲渡益を実現し、早期に利益還元

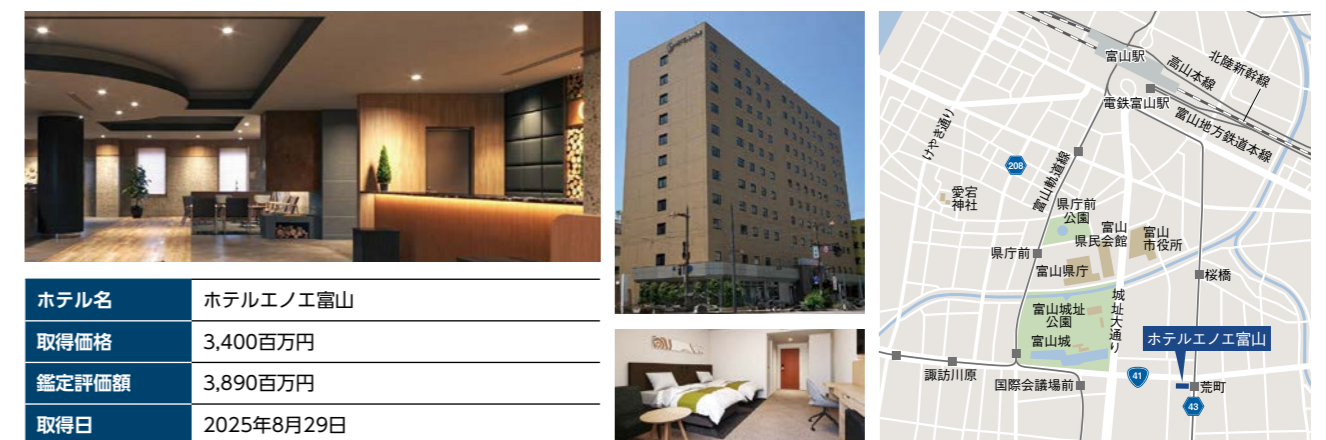
当期は保有ホテルの中で最も規模が小さく完全固定賃料のコンフォートホテル鈴鹿を譲渡

- 安定性が高い一方で成長性が限定的なホテルを帳簿価額比1.5倍の価格で売却

	2025年1月期		2025年7月期	2026年1月期
	ヴァリエホテル 広島	ネストホテル 札幌駅前	ネストホテル 大阪心斎橋	コンフォートホテル 鈴鹿
譲渡日	2024年12月2日	2024年12月25日	2025年2月3日	2025年9月1日
譲渡価格	1,785百万円	4,700百万円	7,750百万円	430百万円
(対帳簿価額)	(1.2倍)	(2.2倍)	(1.0倍)	(1.5倍)
(対鑑定評価額)	(1.0倍)	(1.7倍)	(1.3倍)	(1.1倍)
帳簿価額	1,495百万円	2,116百万円	7,399百万円	271百万円
鑑定評価額	1,760百万円	2,730百万円	6,030百万円	361百万円
譲渡益	245百万円	2,188百万円	295百万円	133百万円

成長に資する新規ホテルの取得

観光資源が豊富でレジャーやインバウンド需要の成長が期待できるエリアに所在するホテルを取得



ホテル名	ホテルエノ富山
取得価格	3,400百万円
鑑定評価額	3,890百万円
取得日	2025年8月29日
所在地	富山県富山市
最寄駅	JR高山本線他「富山」駅より徒歩約15分 市電「荒町」駅より徒歩約1分
総客室数	227室
建築時期	2004年3月11日
取得先	国内の一般事業会社
オペレーター	株式会社ホスピタリティオペレーションズ

- ・ 観光資源が豊富な富山市に所在する宿泊主体・特化型ホテル
- ・ 北陸新幹線の開業以降、東京からのアクセス性が飛躍的に向上するとともに、富山市内の公共交通網も整備され、交通利便性が向上し都市機能の高度化が進むエリア。歴史的な街並みや資源、山岳等の大自然や豊富な海産物を有し、観光・ビジネス両面の需要の高まりが期待されるエリア
- ・ 「エノエ」ブランドは、本ホテルを運営する株式会社ホスピタリティオペレーションズ様の新たなブランド(2ホテル目の開業)
- ・ 米国大手メディアが「2025年に行くべき52か所」に富山市を選定

成長に向けた取り組み

いちごホテルの成長戦略 -成長余地の大きいネストホテル札幌大通のリブランド-

オペレーターとの契約更改に合わせ、バリューアップ工事を実施

■ デザイン性と快適性向上によりインバウンド・レジャー需要の取り込み強化

■ 客室数：+2室、収容人数：+42人(+14%)

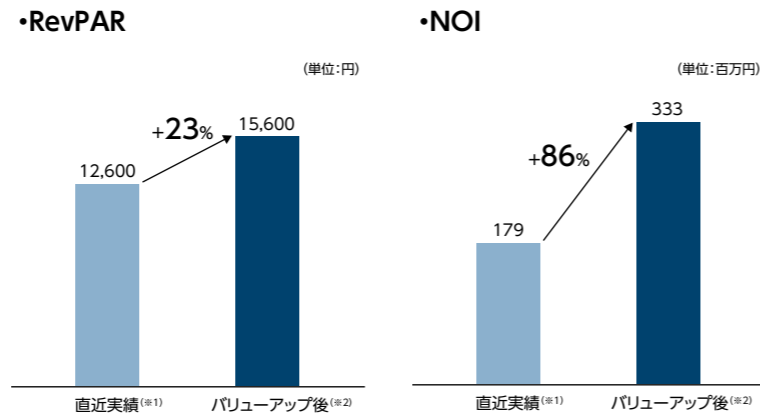
■ 工事期間：2026年3月～2026年8月(2026年9月リニューアルオープン予定)

想定ROI 20.9%と高い投資効率の実現を目指す

■ 想定RevPAR：15,600円

■ 想定NOI：333百万円

投資効果	バリューアップ工事	約735百万円
	計画に基づくLCC工事	約1,065百万円
NOI増加額 (年想定)		約153百万円
投資効果	バリューアップに係るROI	20.9%
	総工事後の想定NOI利回り	10.5%



※1 2024年8月から2025年7月末までの1年間

※2 工事完了後、巡回営業となる2028年9月から2029年8月の平均値または合計値

いちごホテルの成長戦略 -ネストホテルalt札幌大通 リブランドオープン予定-

ネストホテル札幌大通から「ネストホテルalt札幌大通」にリブランド予定

デザインを刷新し、豊かな旅の拠点となるホテルへ



2026年7月期 / 2027年1月期 業績予想

2026年7月期 業績予想

- ・2ホテルにて収益向上を企図したりニューアル工事を想定(全館休館)
- ・ホテルの譲渡は織り込んでおらず譲渡益が剥落、大阪万博の特需が剥落

(単位:百万円)

	2025年7月期 実績(A)	2026年7月期 前回予想 (2025年9月発表)	2026年7月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	3,051	2,644	2,666	-384
ホテル変動賃料	1,310	1,256	1,233	-76
ホテル固定賃料	1,273	1,228	1,271	-2
その他	467	159	161	-306
営業費用	1,316	1,247	1,267	-49
修繕費	29	42	56	+27
減価償却費	447	492	495	+48
営業利益	1,734	1,396	1,399	-335
経常利益	1,378	1,005	988	-390
当期純利益	1,377	1,004	987	-390
1口当たり分配金(DPU)	4,207円	3,068円	3,016円	-1,191円
RevPAR(変動賃料ホテル)	9,794円	8,416円	8,865円	-929円
ホテル数	30ホテル	30ホテル	30ホテル	-
NOI	2,466	2,306	2,306	-160
償却後NOI	2,019	1,814	1,810	-208
資本的支出(CAPEX)	447	682	664	+216

※ 全館改修工事に伴う閉館は、札幌大通5か月、KNOT横浜4か月を業績予想に反映

2027年1月期 業績予想

- ・2ホテルにて収益向上を企図したりニューアル工事を想定(全館休館)
- ・ホテルの譲渡は織り込んでおらず譲渡益が剥落、大阪万博の特需が剥落

(単位:百万円)

	2026年1月期 実績(A)	2027年1月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	3,148	2,962	-185
ホテル変動賃料	1,498	1,409	-88
ホテル固定賃料	1,327	1,390	+63
その他	323	163	-160
営業費用	1,424	1,476	+52
修繕費	30	29	-0
減価償却費	492	589	+97
営業利益	1,724	1,485	-238
経常利益	1,355	1,023	-332
当期純利益	1,354	1,022	-332
1口当たり分配金(DPU)	4,136円	3,121円	-1,015円
RevPAR(変動賃料ホテル)	10,121円	9,435円	-686円
ホテル数	30ホテル	30ホテル	-
NOI	2,703	2,558	-145
償却後NOI	2,211	1,968	-242
資本的支出(CAPEX)	739	3,687	+2,947

※ 全館改修工事に伴う閉館は、札幌大通1か月、KNOT横浜4か月を業績予想に反映

保有ホテル紹介(変動賃料)

C-4 ザ・ワンファイブ 東京渋谷

所在地	東京都渋谷区
総客室数	72室
賃貸可能面積	1,470.52m ²
構造・階数	S造 7階建
建築時期	2018年 1月24日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



D-2 KOKO HOTEL 名古屋丸の内

所在地	愛知県名古屋市
総客室数	224室
賃貸可能面積	5,255.66m ²
構造・階数	SRC・S造 地下1階付11階建
建築時期	1984年 10月19日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



D-3 コンフォートホテル 中部国際空港

所在地	愛知県常滑市
総客室数	350室
賃貸可能面積	11,599.63m ²
構造・階数	RC造 8階建
建築時期	2004年 11月2日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



E-1 スマイルホテル 京都四条

所在地	京都府京都市
総客室数	144室
賃貸可能面積	4,891.84m ²
構造・階数	SRC・S造 地下1階付10階建
建築時期	1991年 1月31日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



E-3 ザ・ワンファイブ 大阪堺筋

所在地	大阪府大阪市
総客室数	130室
賃貸可能面積	3,568.32m ²
構造・階数	SRC造 地下1階付10階建
建築時期	1982年 10月26日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



E-4 KOKO HOTEL 神戸新長田

所在地	兵庫県神戸市
総客室数	133室
賃貸可能面積	4,540.90m ²
構造・階数	RC造 地下1階付9階建
建築時期	2008年 1月15日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



D-5 クインテッサホテル 伊勢志摩

所在地	三重県志摩市
総客室数	150室
賃貸可能面積	11,523.25m ²
構造・階数	S造 地下1階付9階建
建築時期	1998年 2月10日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



D-6 クインテッサホテル 大垣

所在地	岐阜県大垣市
総客室数	98室
賃貸可能面積	7,883.29m ²
構造・階数	ホテルSRC・RC造 地下1階付12階建(駐車場S造1階建)
建築時期	1989年 6月22日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



D-7 ホテルエノエ富山

所在地	富山県富山市
総客室数	227室
賃貸可能面積	7,211.04m ²
構造・階数	S造 11階建
建築時期	2004年 3月11日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



E-6 コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)

所在地	大阪府大阪市
総客室数	214室
賃貸可能面積	5,760.79m ²
構造・階数	S・RC造 地下1階付11階建
建築時期	2002年 9月6日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



F-1 ザ・ワンファイブ 岡山

所在地	岡山県岡山市
総客室数	208室
賃貸可能面積	5,543.70m ²
構造・階数	SRC造 10階建
建築時期	1983年 11月30日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



F-2 ネストホテル 松山

所在地	愛媛県松山市
総客室数	190室
賃貸可能面積	6,671.94m ²
構造・階数	RC造 11階建
建築時期	1988年 11月16日
賃料契約形態	固定+ 変動賃料



保有ホテル紹介(変動賃料)

F-4 ザ・ワンファイブ ガーデン倉敷

	所在地 岡山県倉敷市
総客室数 107室	賃貸可能面積 3,964.19m ²
構造・階数 RC造 8階建	建築時期 1993年 3月12日
賃料契約形態 固定+	形態 変動賃料



G-1 ザ・ワンファイブ 福岡天神

	所在地 福岡県福岡市
総客室数 77室	賃貸可能面積 1,910.94m ²
構造・階数 RC造 8階建	建築時期 1994年 3月31日
賃料契約形態 固定+	形態 変動賃料



G-3 ネストホテル 熊本

	所在地 熊本県熊本市
総客室数 201室	賃貸可能面積 6,404.36m ²
構造・階数 RC造・SRC造 地下1階付10階建	建築時期 1984年 8月30日
賃料契約形態 固定+	形態 変動賃料



G-4 ザ・ワンファイブ マリン福岡

	所在地 福岡県福岡市
総客室数 103室	賃貸可能面積 1,921.55m ²
構造・階数 RC造・SRC造 10階建	建築時期 1993年 3月10日
賃料契約形態 固定+	形態 変動賃料



G-5 ネストホテル 博多駅前

	所在地 福岡県福岡市
総客室数 160室	賃貸可能面積 3,669.22m ²
構造・階数 RC造 12階建	建築時期 2018年 1月22日
賃料契約形態 固定+	形態 変動賃料



G-6 スマイルホテル 宮古島

	所在地 沖縄県宮古島市
総客室数 135室	賃貸可能面積 3,731.50m ²
構造・階数 RC造 10階建	建築時期 1992年 7月5日
賃料契約形態 固定+	形態 変動賃料



保有ホテル紹介(固定賃料)

A-3 コンフォートホテル 釧路



所在地 北海道釧路市	総客室数 126室
賃貸可能面積 3,180.58m ²	構造・階数 RC造 9階建
建築時期 2009年8月7日	賃料契約形態 固定賃料

B-3 ホテルサンシャイン 宇都宮



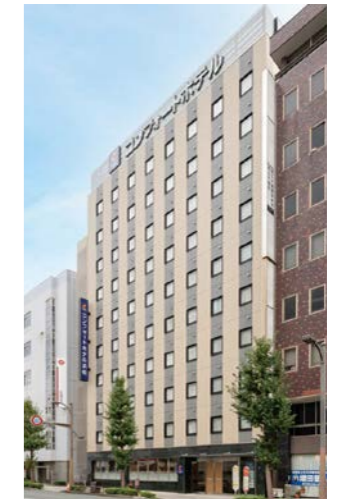
所在地 栃木県宇都宮市	総客室数 160室
賃貸可能面積 5,267.16m ²	構造・階数 S造 地下1階付13階建
建築時期 1991年2月20日	賃料契約形態 固定賃料

C-3 ホテルリブマックス 日本橋箱崎



所在地 東京都中央区	総客室数 48室
賃貸可能面積 853.00m ²	構造・階数 S造 11階建
建築時期 2015年2月17日	賃料契約形態 固定賃料

D-1 コンフォートホテル 浜松



所在地 静岡県浜松市	総客室数 196室
賃貸可能面積 4,173.92m ²	構造・階数 S造 10階建
建築時期 2009年9月10日	賃料契約形態 固定賃料

F-3 アーバイン広島 エグゼクティブ



所在地 広島県広島市	総客室数 172室
賃貸可能面積 2,756.20m ²	構造・階数 RC造 14階建
建築時期 2008年6月27日	賃料契約形態 固定賃料

F-6 下関駅西ワシントン ホテルプラザ



所在地 山口県下関市	総客室数 238室
賃貸可能面積 5,709.35m ²	構造・階数 SRC造 11階建
建築時期 1999年3月18日	賃料契約形態 固定賃料

いちごのサステナビリティ方針

<p>1. 環境との調和と資源循環</p> <p>いちごグループの事業が地球環境に与える影響を的確に把握し、施設等の長寿命化、継続的な節水や廃棄物の削減・リサイクル等に努め、環境への負荷を最小限とするよう積極的に取り組みます</p>	<p>5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等</p> <p>本方針やサステナビリティに関する取り組み等の情報開示に努め、広く社会とのコミュニケーションを図ります。また、サステナビリティに関する認証等の取得に継続的に取り組みます</p>
<p>2. 気候変動への対応と脱炭素社会への移行</p> <p>いちごグループの事業の遂行にあたっては、エネルギー使用量や温室効果ガス排出量の継続的な削減、再生可能エネルギーの活用、物件のレゾリエンス向上等、気候変動への対応を推進し、脱炭素社会の実現を目指します</p>	<p>6. サステナブル調達の実施</p> <p>いちごグループの事業の遂行においては、環境配慮型の工法や材料、省エネルギー・省資源設備等を積極的に採用する、また、協力会社の選定に際しては、サステナビリティに関する取り組みを考慮するなど、サステナブル調達を推進します</p>
<p>3. 法令適応と環境管理体制の整備</p> <p>環境に関わる法規制や、自ら受け入れを決めたその他の環境に関する要求事項を順守し、環境管理体制を整備することにより環境保全に努めます。また、法規制等の動向を常に注視し、その変化に適応します</p>	<p>7. 多様で包摂的な組織の醸成</p> <p>人権を尊重し、人種、信条、宗教、皮膚の色、国籍、年齢、性別、性的指向、性同一性、身体障害、社会的身分などを問わず、多様な従業員が自分らしく働き、その能力を最大限に発揮できる組織と風土の醸成に努めます。また、健康と快適性に配慮した働きやすい職場環境を整備し、従業員一人ひとりの活躍とウェルビーイングを実現することにより、組織の成長につなげます</p>
<p>4. 教育・啓発活動とステークホルダーとの協働</p> <p>サステナビリティに関する社内教育を充実させ、当方針をいちごグループの全従業員およびサイト内で働くすべての人に周知し、意識の向上を図ります。また、さまざまなステークホルダーにも当方針に関する理解・協力を呼びかけ、協働してサステナビリティの推進に努めます</p>	<p>8. 生物多様性・生態系の保全</p> <p>敷地内緑化、屋上・壁面緑化や在来種を中心とした植栽の取り組み等を通じて、生物多様性・生態系の保全に貢献します</p>



環境

いちごグループにおけるESGの取り組み

環境循環型社会によるクライメート・ポジティブを目指して

現存不動産の有効活用・価値最大化による、資源消費の少ない不動産モデルの確立

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

いちごの「心築」 建物を活かして新たな価値を創る



遊休地を活用したクリーンエネルギーの創出、地域への貢献

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

● 年間発電量
234,662,770 kWh

約56,200世帯分の年間発電電量

※年間消費電力量(国内平均)4,175kWh/世帯(環境省資料)
※いちご、いちごグリーンの2024年3月~2025年2月実績

● 年間CO2削減量
104,502 t-CO2

自動車約45,400台分の年間CO2削減量

※乗用車(ガソリン車)約2,300kg/台・年(環境省資料)
※いちご、いちごグリーンの2024年3月~2025年2月実績

環境認証

- CASBEE、BELS、DBJ Green Building認証など、物件の環境性能に加え、GRESBも取得しており、ステークホルダーからの社会的要請への配慮等を含めた取り組みにより、社会インフラとして求められるスペックと運用体制の確保を推進

いちごホテル(3463)

- ▶ 環境認証の取得
 - ・ BELS(6ホテル) ・ CASBEE(1ホテル)
 - ・ CASBEE札幌(1ホテル)
- ▶ GRESBリアルエステイト評価(2021年より参加)
 - ・ ESG推進の方針、組織体制、パフォーマンスを評価され「GreenStar」を5年連続で取得
- ▶ 消費電力の再生可能エネルギーへの切り替え
 - ・ 22ホテルにて切替完了
 - ・ 8ホテル分のトラックイング付非化石証書購入済



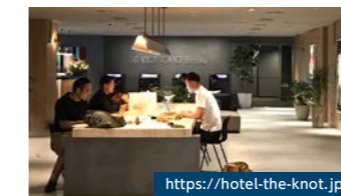
※2026年2月28日現在



社会

いちごグループにおけるESGの取り組み 事業活動を通じた社会貢献

地域活性化への貢献



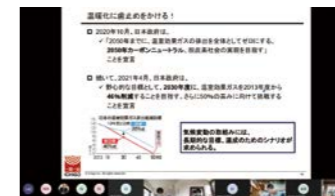
THE KNOT TOKYO Shinjukuホテル / 東京都

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



宮交シティ 商業施設 / 宮城県

「いちご大学」の運営



リアル(オフライン)とオンラインのハイブリッド開催

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



いちご大学の様子

スポーツ支援



- スポーツ支援の枠組みに限らない地域活性化への取り組みとして、Jリーグとトップパートナー契約を締結し、活動を支援
- また、ウエイトリフティング部・陸上部・テニス部を創設し、可能性豊かなアスリートたちを社員として雇用、競技活動を支援



ガバナンス

いちごグループにおけるESGの取り組み

徹底したガバナンス体制が、健全かつ効率的な運用を可能に

完全成果報酬体系への移行

- 2019年2月1日より、資産規模運動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全運動報酬体系を導入
- 静観的な運用ではなく投資主価値向上につながる能動的な運用の促進
- 2024年10月26日開催の投資主総会決議に基づき、被合併時成果報酬および被買収時成果報酬の料率を改定

ベストプラクティスを目指すガバナンス体制

投資法人

資産運用会社の執行をモニタリング

- 投資法人の役員は全員、資産運用会社およびいちごグループから独立した社外役員にて構成
- 執行役員を中心とした役員会での活発な議論により、運用会社への牽制機能を発揮
- 監督役員を弁護士・公認会計士とし、専門的な見地から執行を監督

資産運用会社

ベストプラクティスを目指す運用体制

- 取締役5名のうち、2名が社外取締役
- アセットマネジメント部を他業務から分離し、独立判断による最良執行を図る
- リスク・コンプライアンス部および監査部を社長直轄とし、法令順守・内部管理体制を確保
- 投資運用委員会、リスク・コンプライアンス委員会に外部有識者を入れることで、コンプライアンス運営の客観性を確保

資産運用会社社長・投資法人執行役員の兼務

▶ Jリート58投資法人中、27投資法人で兼務

いちごホテル 役員は全員、いちごグループから独立した第三者

資産運用会社の取締役会の独立性

▶ (1名でも)社外取締役を導入している資産運用会社は4社のみ

いちご投資顧問 5名中、2名が社外取締役

※2026年2月末の調査に基づく

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月31日	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	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	自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日
営業収益	百万円	2,282	2,440	5,230	3,051	3,148
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,282)	(2,440)	(2,796)	(2,755)	(3,014)
営業費用	百万円	1,032	1,126	1,585	1,316	1,424
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(684)	(750)	(774)	(735)	(803)
営業利益	百万円	1,250	1,313	3,645	1,734	1,724
経常利益	百万円	975	996	3,316	1,378	1,355
当期純利益	百万円	974	995	3,315	1,377	1,354
総資産額	百万円	74,786	74,935	78,369	79,165	81,290
(対前期比)	%	(26.7)	(0.2)	(4.6)	(1.0)	(2.7)
純資産額	百万円	40,672	40,693	43,013	41,075	41,052
(対前期比)	%	(25.8)	(0.1)	(5.7)	(△4.5)	(△0.1)
出資総額 (純額)	(注1) 百万円	39,697	39,697	39,697	39,697	39,697
発行済投資口の総口数	口	327,489	327,489	327,489	327,489	327,489
1口当たり純資産額	円	124,194	124,258	131,343	125,425	125,354
分配金総額	百万円	974	995	3,315	1,377	1,354
1口当たり分配金	円	2,976	3,040	10,125	4,207	4,136
(うち1口当たり利益分配金)	円	(2,976)	(3,040)	(10,125)	(4,207)	(4,136)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	1.5 (2.9)	1.3 (2.7)	4.3 (8.6)	1.8 (3.5)	1.7 (3.4)
自己資本利益率	(注2) %	2.7 (5.3)	2.4 (4.9)	7.9 (15.8)	3.3 (6.6)	3.3 (6.5)
自己資本比率	(注2) %	54.4	54.3	54.9	51.9	50.5
(対前期増減)		(△0.4)	(△0.1)	(0.5)	(△3.0)	(△1.4)
配当性向	(注3) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数	件	30	30	29	30	30
期末テナント数	件	47	48	47	48	48
総賃貸可能面積	m ²	145,654.42	145,654.42	137,508.54	136,852.00	141,875.99
期末稼働率	%	99.8	100.0	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	463	466	467	447	492
当期資本的支出額	百万円	149	257	363	447	739
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	2,061	2,155	2,490	2,466	2,704
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注2) 円	5,654	4,475	4,133	4,681	5,244
当期運用日数	日	184	182	184	181	184

(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) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、年換算した数値を()に記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 / (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
自己資本比率	期末純資産額 / 期末総資産額
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 当期減価償却費 + 固定資産除却損
1口当たりFFO	(当期純利益 + 当期減価償却費 + 創立費償却 + 投資口交付費償却 + 投資法人債発行償却費 + 固定資産除却損 + 資産除去債務費用 ± 不動産等売却損益 ± 特別損益) / 期末発行済投資口の総口数

(注3) 配当性向は以下の方法により算出しており、小数点第1位未満を切捨ててにより記載しています。

1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない) / 1口当たり当期純利益

なお、第17期については、新投資口の発行を行ったことから、次の方法により算出しています。

分配金総額 (利益超過分配金は含まない) / 当期純利益

2 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

(2) 投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、2025年10~12月期(速報値)の実質GDP成長率が前期比+0.1%(年率+0.2%)、の2四半期ぶりのプラス成長となり、良好な雇用所得環境を背景とした個人消費や設備投資が支え、景気は緩やかに回復しました。一方、長期金利が高止まりするなか、衆院選の結果を受けて、財政スタンスを見極める動きが持続しており、今後の金利の動向には注視が必要です。

観光産業においては、2025年の年間訪日外国人(以下「インバウンド旅行者」といいます。)が前年比15.8%増の4,268万人(日本政府観光局推計値)となり、過去最高を記録しました。一方で、2026年1月のインバウンド旅行者は、359万人(前年同月比4.9%減)となりました。韓国、台湾、豪州で単月過去最高を更新したほか、米国、インドネシア、フィリピンなどで1月としては過去最高を記録した一方で、前年は1月下旬であった旧正月(春節)が今年は2月中旬となったこと、中国政府による日本への渡航自粛要請を受けた日本直行便の減少が影響しております。今後も、中国による渡航自粛の動向を注視しつつ、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、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。

本投資法人では、ホテルオペレーターとの契約更改のタイミングを好機と捉え、様々な施策による収益向上を図っております。当期は、前期にホテルのバリューアップ工事の実施を前提に固定賃料部分+56%(段階賃料の3年目)にて契約更改を実施したスマイルホテル東京阿佐ヶ谷について、4か月(2025年7月~2025年10月)休館しバリューアップ工事を実施いたしました。また、当期に現契約の残存期間について条件の見直しを実施したネストホテル札幌大通は、需要増を変動賃料でより享受できる契約内容に変更し、当期は前年同期比+45%(固定+変動賃料)となっております。こうした運用の成果により、当期は賃貸事業収入およびNOIは過去最高を達成しております。

また、本投資法人は、ポートフォリオの成長性強化を進めており、インバウンドやレジャー需要の高いホテルへのシフトを図っております。この戦略に沿って保有ホテルの中で最も規模が小さく、完全固定賃料のコンフォートホテル鈴鹿を売却いたしました。売却価格は、帳簿価額の1.5倍であり、売却による回収資金をポートフォリオの成長性強化に活用するとともに、売却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1月期末時点において、物件数は30物件、取得価格の合計は73,103百万円、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。

(3) 資金調達の概要

当期においては、2025年8月に、ホテルエノエ富山の取得資金等に充当することを目的として、2,000百万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。

(4) 業績及び分配の概要

2026年1月期の実績は、営業収益3,148百万円、営業利益1,724百万円、経常利益1,355百万円、当期純利益1,354百万円となりました。

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ます。

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

当期の分配金は、当期末処分利益1,354百万円に対して、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1,354百万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4,136円といたします。

3 増資等の状況

最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（百万円） ^(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

決算期	第17期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	第18期 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	第19期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	第20期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	第21期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
最 高	121,300円	118,300円	155,800円	133,600円	141,900円
最 低	101,700円	105,500円	107,000円	112,700円	122,800円

4 分配金等の実績

当期の分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期末処分利益1,354,758千円に対して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く全額1,354,494千円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金を4,136円としました。

決算期		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	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	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
当期末処分利益総額	千円	974,655	995,730	3,315,955	1,377,986	1,354,758
利益留保額	千円	47	164	129	239	264
金銭の分配金総額	千円	974,607	995,566	3,315,826	1,377,746	1,354,494
(1口当たり分配金)	円	(2,976)	(3,040)	(10,125)	(4,207)	(4,136)
うち利益分配金総額	千円	974,607	995,566	3,315,826	1,377,746	1,354,494
(1口当たり利益分配金)	円	(2,976)	(3,040)	(10,125)	(4,207)	(4,136)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	円	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

5 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、ホテル用不動産等^(注1)を主な投資対象とし、安定的なキャッシュ・フローを確保するとともに、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需要は増加しており、今後も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っております。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、さらなる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能力をいいます。

(2) 心築による価値向上（内部成長）について

変動賃料物件のホテルオペレーターと月次運営会議等を通して継続的な協議を行い、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。

(3) 財務戦略について

本投資法人は、中長期に亘り安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長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、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。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第17期 2024年1月31日	第18期 2024年7月31日	第19期 2025年1月31日	第20期 2025年7月31日	第21期 2026年1月31日
発行可能投資口総口数	口	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	口	327,489	327,489	327,489	327,489	327,489
出資総額（純額）（注）	百万円	39,697	39,697	39,697	39,697	39,697
投資主数	人	14,023	16,240	21,864	24,122	24,609

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

2 投資口に関する事項

2026年1月31日現在における主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合（％）
いちごトラスト	59,087	18.04
いちご株式会社	29,420	8.98
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	21,414	6.53
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	19,783	6.04
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,201	3.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,863	1.79
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	4,278	1.30
倉 剛進	3,480	1.06
島根中央信用金庫	2,335	0.71
富士伊豆農業協同組合	2,100	0.64
合 計	157,961	48.23

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨てにより記載しています。

3 役員等に関する事項

（1）2026年1月31日現在の本投資法人の役員等の氏名又は名称は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主 な 兼 職 等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 （千円）
執行役員	石井 絵梨子	新幸総合法律事務所 パートナー カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人 監督役員 株式会社アルマード 社外監査役 株式会社タムロン 社外取締役 株式会社Sun Asterisk 社外取締役 監査等委員 OPN Holdings株式会社 社外監査役 アドバンス・プライベート投資法人 監督役員 イーレックス株式会社 社外監査役 株式会社スマートドライブ 社外取締役 監査等委員	1,800
監督役員	飯田 善	飯田経営法律事務所 代表弁護士 株式会社西東京リサイクルセンター 監査役 メディケア生命保険株式会社 社外監査役 株式会社エクサウィザーズ 社外監査役 アーキアエナジー株式会社 社外取締役	1,200
監督役員	古田 十	株式会社AGSコンサルティング 営業本部 シニアパートナー 日本ハウズイング株式会社 社外監査役 AGS税理士法人 社員 株式会社オプティマ 監査役 竹虎ホールディングス株式会社 監査役 マルハクホールディングス株式会社 監査役 株式会社ユーエスシー 監査役 MEPS有限責任監査法人 代表社員	1,200
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ	—	（注2）7,950

（注1）執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

（注2）有限責任監査法人トーマツへの支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は含まれておりません。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬はありません。

（2）会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026年1月31日現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関の運営）	
一般事務受託者（会計事務等）	
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	

投資法人の運用資産の状況

1 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第20期（2025年7月31日）		第21期（2026年1月31日）	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産 信託受益権	北海道・東北	6,483	8.2	6,446	7.9
	関東甲信越	9,359	11.8	9,334	11.5
	東京	8,750	11.1	8,967	11.0
	北陸・東海	11,127	14.1	14,248	17.5
	近畿	11,307	14.3	11,341	14.0
	中国・四国	7,619	9.6	7,711	9.5
	九州・沖縄	14,985	18.9	14,971	18.4
小計		69,634	88.0	73,021	89.8
預金・その他資産		9,530	12.0	8,269	10.2
資産総額計		79,165	100.0	81,290	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。

北海道・東北：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県
 関東甲信越：神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、新潟県、長野県
 東京：東京都
 北陸・東海：富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県
 近畿：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県
 中国・四国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県
 九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額）によります。また、信託建設仮勘定は不動産信託受益権の小計に含めていません。

2 主要な保有資産

2026年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対総賃貸 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
ネストホテル博多駅前	6,471	3,669.22	3,669.22	100.0	7.8	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,065	11,599.63	11,599.63	100.0	6.0	ホテル
THE KNOT SAPPORO	4,820	5,153.60	5,153.60	100.0	8.1	ホテル
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,793	5,794.75	5,794.75	100.0	7.0	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,442	4,891.84	4,891.84	100.0	3.0	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	4,003	2,721.30	2,721.30	100.0	3.4	ホテル
ザ・ワンファイブ東京渋谷	3,755	1,470.52	1,470.52	100.0	5.0	ホテル
コンフォートホテル大阪心齋橋 (いちご心齋橋ビル)	3,697	5,760.79	5,760.79	100.0	非開示 (注4)	ホテル
ホテルエノエ富山	3,389	7,211.04	7,211.04	100.0	1.8	ホテル
KOKO HOTEL 名古屋丸の内 (注5)	2,719	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注4)	ホテル
合計	43,157	53,528.35	53,528.35	100.0	42.2	

(注1) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注2) 「賃貸可能面積」は、各資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、各資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 賃借人より賃料の開示について同意を得られていないため、非開示としています。

(注5) 2026年2月13日付で「ホテルウィングインターナショナル名古屋」から「KOKO HOTEL 名古屋丸の内」に名称を変更しています。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2026年1月31日現在、本投資法人が保有する不動産等の明細は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市下京区四条通 油小路東入傘鉾町59番他	不動産 信託受益権	4,891.84	3,840	4,442
003	KOKO HOTEL 名古屋丸の内	愛知県名古屋市中区錦一丁目4番11号	不動産 信託受益権	5,255.66	3,250	2,719
005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市中央区博労町 二丁目3番8号	不動産 信託受益権	3,568.32	1,740	1,776
006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市中区砂山町353番5	不動産 信託受益権	4,173.92	1,800	1,379
007	KOKO HOTEL 神戸新長田 (注3)	兵庫県神戸市長田区若松町 五丁目1番1号	不動産 信託受益権	4,540.90	2,160	1,425
008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市中央区南二条西 五丁目29番1他	不動産 信託受益権	5,638.78	2,920	1,358
009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市中央区大名二丁目8番12号	不動産 信託受益権	1,910.94	2,630	1,422
011	コンフォートホテル 中部国際空港	愛知県常滑市セントレア四丁目2番3号	不動産 信託受益権	11,599.63	7,170	5,065
012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区阿佐谷南三丁目37番11号	不動産 信託受益権	2,721.30	5,780	4,003
015	ネストホテル松山	愛媛県松山市二番町一丁目7番1号	不動産 信託受益権	6,671.94	2,460	1,656
016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町29番5号	不動産 信託受益権	853.00	1,440	1,209
017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市北区丸の内一丁目1番13号	不動産 信託受益権	5,543.70	2,550	1,170
018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市北大通十三丁目1番1他	不動産 信託受益権	3,180.58	404	267
020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市西区北幸二丁目1番5号	不動産 信託受益権	1,183.26	1,720	1,540
021	アーバイン広島エグゼクティブ	広島県広島市東区若草町16番13号	不動産 信託受益権	2,756.20	2,050	1,700
022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	岡山県倉敷市中央二丁目2番26号	不動産 信託受益権	3,964.19	2,250	2,092
023	ネストホテル熊本	熊本県熊本市中央区辛島町4番39号	不動産 信託受益権	6,404.36	2,350	2,154
025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	東京都渋谷区神南一丁目8番11号	不動産 信託受益権	1,470.52	5,530	3,755
026	下関駅西ワシントンホテル プラザ	山口県下関市大和町一丁目4番1号	不動産 信託受益権	5,709.35	1,130	1,092
027	スマイルホテル長野	長野県長野市南千歳一丁目12番4号	不動産 信託受益権	1,921.45	995	713
028	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目3番3号	不動産 信託受益権	5,267.16	2,490	2,287
029	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番 15号	不動産 信託受益権	5,760.79	4,570	3,697
030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県横浜市西区南幸二丁目16番28号	不動産 信託受益権	5,794.75	5,220	4,793

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積 (㎡)	期末 算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
031	クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市阿児町鶴方1210番1	不動産 信託受益権	11,523.25	692	652
032	クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市宮町一丁目13番	不動産 信託受益権	7,883.29	916	1,042
033	THE KNOT SAPPORO	北海道札幌市中央区南三条西三丁目16番 地2	不動産 信託受益権	5,153.60	5,800	4,820
034	ザ・ワンファイブマリノ福岡	福岡県福岡市博多区奈良屋町10番21号	不動産 信託受益権	1,921.55	2,710	2,603
035	ネストホテル博多駅前	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目11番 27号	不動産 信託受益権	3,669.22	7,680	6,471
036	スマイルホテル宮古島	沖縄県宮古島市平良西里225	不動産 信託受益権	3,731.50	2,760	2,319
037	ホテルエノエ富山	富山県富山市荒町6番1号	不動産 信託受益権	7,211.04	3,890	3,389
合 計				141,875.99	90,897	73,021

(注1) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社台湾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2) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含まれていません。

(注3) 2025年11月17日付で「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」から「KOKO HOTEL 神戸新長田」に名称を変更しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	第20期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日				第21期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日			
		テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
001	スマイルホテル京都四条	1	100.0	86,863	3.2	1	100.0	91,345	3.0
003	KOKO HOTEL 名古屋丸 の内	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	2	100.0	107,220 (注2)	3.9 (注2)	2	100.0	113,414	3.8
006	コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	2.0	1	100.0	55,361	1.8
007	KOKO HOTEL 神戸新長 田	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	2	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
008	ネストホテル札幌大通	1	100.0	104,224	3.8	1	100.0	142,103	4.7
009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1	100.0	92,707	3.4	1	100.0	107,885	3.6
010	ネストホテル大阪心斎橋 (注3)	—	—	1,873	0.1	—	—	—	—
011	コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	163,042	5.9	1	100.0	180,178	6.0
012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	134,748 (注2)	4.9 (注2)	8	100.0	102,667	3.4
015	ネストホテル松山	1	100.0	86,609	3.1	1	100.0	97,860	3.2
016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
017	ザ・ワンファイブ岡山	1	100.0	118,120	4.3	1	100.0	121,802	4.0
018	コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	0.7	1	100.0	18,419	0.6
019	コンフォートホテル鈴鹿 (注4)	1	100.0	15,442	0.6	—	—	2,573	0.1
020	カプセルプラス横浜	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)

物件番号	不動産等の名称	第20期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日				第21期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日			
		テナント総数 期末時点 (件) <small>(注1)</small>	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)	テナント総数 期末時点 (件) <small>(注1)</small>	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 (期間中) (千円)	対総賃貸事業 収入比率 (%)
021	アーバイン広島 エグゼクティブ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
022	ザ・ワンファイブガーデン 倉敷	1	100.0	69,539	2.5	1	100.0	72,797	2.4
023	ネストホテル熊本	2	100.0	55,891 (注2)	2.0 (注2)	2	100.0	84,166	2.8
025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	1	100.0	141,733	5.1	1	100.0	150,223	5.0
026	下関駅西ワシントンホテル プラザ	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
027	スマイルホテル長野	1	100.0	53,723	1.9	1	100.0	72,952	2.4
028	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	64,263	2.3	1	100.0	64,263	2.1
029	コンフォートホテル大阪心 斎橋 (いちご心斎橋ビル)	6	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	6	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)
030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	2	100.0	178,557 (注2)	6.5 (注2)	2	100.0	211,765	7.0
031	クインテッサホテル 伊勢志摩	1	100.0	44,410	1.6	1	100.0	72,850	2.4
032	クインテッサホテル大垣	1	100.0	21,517	0.8	1	100.0	32,232	1.1
033	THE KNOT SAPPORO	3	100.0	203,655 (注2)	7.4 (注2)	3	100.0	245,093	8.1
034	ザ・ワンファイブマリン 福岡	1	100.0	90,279	3.3	1	100.0	99,742	3.3
035	ネストホテル博多駅前	1	100.0	201,842	7.3	1	100.0	235,774	7.8
036	スマイルホテル宮古島	1	100.0	1,435	0.1	1	100.0	38,087	1.3
037	ホテルエノ工富山	—	—	—	—	1	100.0	54,182	1.8
—	その他 (注2)	—	—	644,081	23.4	—	—	547,040	18.1
	合 計	48	100.0	2,755,566	100.0	48	100.0	3,014,788	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」は、本投資法人又は信託受託者を賃貸人として賃貸借契約が締結されているテナントの総数を記載しています。

(注2) 「その他」は、「KOKO HOTEL 名古屋丸の内」、「KOKO HOTEL 神戸新長田」、「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」及び「コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)」の収支を記載しており、賃借人より個別賃料の開示について同意を得られていないため、「その他」に合算して記載をしています。

(注3) 2025年2月3日付で譲渡しています。

(注4) 2025年9月1日付で譲渡しています。

(再生可能エネルギー発電設備等明細表)

該当事項はありません。

(公共施設等運営権等明細表)

該当事項はありません。

(有価証券組入資産明細)

該当事項はありません。

4 その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3 組入資産明細 (不動産等組入資産明細)」に一括して記載しており、2026年1月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れは以下のとおりです。

(特定取引の契約額及び時価の状況表)

2026年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

区 分	種 類	契約額等 (千円) <small>(注1)</small>		時 価 <small>(注2)</small>
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	29,470,000	19,270,000	—
合 計		29,470,000	19,270,000	—

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

5 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

1 資本的支出の予定

本投資法人が2026年1月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画している改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既支払総額
ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	ユニットバス更新工事	自 2026年8月 至 2027年1月	18	-	-
KOKO HOTEL 神戸新長田	兵庫県神戸市	空調機更新工事	自 2026年8月 至 2026年8月	28	-	-
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	EV制御更新工事	自 2026年4月 至 2026年5月	98	-	-
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	リニューアル改修工事	自 2026年3月 至 2026年8月	1,683	-	-
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外壁改修工事	自 2027年1月 至 2027年1月	29	-	-
ネストホテル松山	愛媛県松山市	EV制御更新工事	自 2026年8月 至 2027年1月	26	-	-
ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	ボイラー更新工事	自 2026年8月 至 2027年1月	17	-	-
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 2027年1月 至 2027年1月	3	-	-
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	岡山県倉敷市	EV制御更新工事	自 2026年8月 至 2026年8月	21	-	-
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 2027年1月 至 2027年1月	29	-	-
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	EV制御更新工事	自 2027年1月 至 2027年1月	27	-	-
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 2027年1月 至 2027年1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12月 至 2026年12月	14	-	-
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 2026年7月 至 2026年7月	46	-	-
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7月 至 2026年7月	18	-	-
コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	カードロックシステム工事	自 2026年2月 至 2026年2月	15	-	-
アーバイン広島エグゼクティブ	広島県広島市	外壁改修工事	自 2026年7月 至 2026年7月	20	-	-
下関駅西ワシントンホテルプラザ	山口県下関市	自家発電機更新工事	自 2026年7月 至 2026年7月	25	-	-
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	1,398	-	-
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5月 至 2026年5月	9	-	-
スマイルホテル宮古島	沖縄県宮古島市	空調機更新工事	自 2026年7月 至 2026年7月	33	-	-

2 期中の資本的支出

本投資法人が2026年1月31日現在保有する不動産等に関し、当期の資本的支出は739百万円であり、費用に区分された修繕費30百万円と合わせ、合計770百万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）
KOKO HOTEL 神戸新長田	兵庫県神戸市	空調機更新工事	自 2026年1月 至 2026年1月	29
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8月 至 2025年10月	170
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外壁改修工事	自 2025年10月 至 2026年1月	40
ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	空調機更新工事	自 2025年11月 至 2025年11月	14
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	30
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 2025年11月 至 2025年12月	7
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

3 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第17期 自 2023年8月1日 至 2024年1月31日	第18期 自 2024年2月1日 至 2024年7月31日	第19期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	第20期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	第21期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
当期首積立金残高	230	260	236	172	127
当期積立額	204	150	144	138	216
当期積立金取崩額	175	174	207	183	285
次期繰越額	260	236	172	127	58

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第20期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	第21期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
(a) 資産運用報酬	457,532	541,686
(b) 資産保管手数料	5,877	5,937
(c) 一般事務委託手数料	26,956	27,703
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	86,707	41,552
合計	581,273	621,079

(注) 資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が第20期は52,213千円、第21期は23,619千円あります。

2 借入状況

2026年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2020年 2月28日	750	750	0.656 (注2)	2026年 2月27日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社福岡銀行		100	100					
	株式会社西日本シティ銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2023年 8月25日	2,800	2,800	1.029 (注2)	2026年 8月25日			
	株式会社みずほ銀行		2,300	2,300					
	株式会社SBI新生銀行		850	850					
	株式会社りそな銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		350	350					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行	2023年 8月31日	200	200	0.964 (注2)	2026年 8月25日			
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		1,550	1,550					
	株式会社みずほ銀行	2023年 8月31日	1,200	1,200	1.239 (注2)	2028年 8月31日			
	株式会社SBI新生銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2023年 11月30日	1,403	1,403	1.202 (注2)	2027年 11月30日			
	株式会社みずほ銀行		1,209	1,209					
	株式会社SBI新生銀行		537	537					
	株式会社りそな銀行	350	350	1.499 (注2)	2029年 11月30日				
	株式会社三井住友銀行	1,422	1,422						
株式会社みずほ銀行	1,228	1,228							
株式会社SBI新生銀行	2023年 11月30日	500	500	1.398 (注2)	2029年 7月31日				
株式会社りそな銀行		350	350						
株式会社三井住友銀行	2024年 1月31日	400	400	1.398 (注2)	2029年 7月31日				
株式会社みずほ銀行	2024年 1月31日	300	300	1.398 (注2)	2029年 7月31日				

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要
長期 借入 金	株式会社SBI新生銀行	2024年 1月31日	300	300	1.398 (注2)	2029年 7月31日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2024年 1月31日	200	200	1.398 (注2)	2029年 7月31日			
	株式会社福岡銀行	2024年 1月31日	300	300	1.398 (注2)	2029年 7月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	2024年 1月31日	300	300	1.398 (注2)	2029年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2024年 2月29日	450	450	1.401 (注2)	2029年 7月31日			
	株式会社三井住友銀行	2024年 2月29日	1,750	1,750	1.585 (注2)	2030年 8月30日			
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社SBI新生銀行		450	450					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2024年 4月30日	880	880	1.631 (注2)	2030年 4月30日			
	株式会社みずほ銀行		690	690					
	株式会社SBI新生銀行		270	270					
	株式会社りそな銀行		230	230					
	株式会社西日本シティ銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行		1,075	1,075					
	株式会社みずほ銀行	2024年 11月29日	937	937	1.133	2027年 7月30日			
	株式会社SBI新生銀行		417	417					
	株式会社りそな銀行		270	270					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		1,100	1,100					
	株式会社みずほ銀行		850	850					
	株式会社SBI新生銀行	2025年 2月4日	400	400	1.173	2028年 7月31日			
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		200	200					
株式会社西日本シティ銀行	200		200						
株式会社あおぞら銀行	200		200						
株式会社関西みらい銀行	300		300						
株式会社三井住友銀行	2025年 8月29日	—	2,000	1.307	2031年 2月28日				
合計			36,020	38,020					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しており、記載未満の桁数を切捨てにより記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果を勘案した期中加重平均利率を記載しています。

(注3) 資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び借入金の返済資金等です。

3 投資法人債

該当事項はありません。

4 短期投資法人債

該当事項はありません。

5 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ホテルエノエ富山	2025年 8月29日	3,400	—	—	—	—
コンフォートホテル鈴鹿	—	—	2025年 9月1日	430	271	133

(注) 取得価格及び譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、前記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格 (百万円) ^(注1)	不動産鑑定評価額 (百万円) ^(注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	ホテルエノエ富山	2025年 8月29日	3,400	3,890	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 7月1日
譲渡	コンフォートホテル鈴鹿	2025年 9月1日	430	362	大和不動産鑑定 株式会社	2025年 1月31日

(注1) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された不動産等の売買価格）を記載しています。

(注2) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(2) その他

該当事項はありません。

4 利害関係人等との取引状況

(1) 売買取引状況

該当事項はありません。

(2) 賃貸借状況

賃借人の名称	総賃貸事業収入（千円）
ワンファイブホテルズ株式会社	871,572

(3) 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

5 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

1 資産、負債、元本及び損益の状況

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

なお、これらの前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

2 お知らせ

(1) 投資主総会

該当事項はありません。

(2) 投資法人役員会

該当事項はありません。

(3) その他重要と認める情報

該当事項はありません。

3 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5 その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

いちごホテルリート投資法人

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2025年 7 月31日)	当 期 (2026年 1 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,130,756	4,097,412
信託現金及び信託預金	2,869,722	3,015,399
営業未収入金	419,080	453,957
前払費用	265,833	252,430
未収還付法人税等	—	651
未収消費税等	341,298	—
流動資産合計	9,026,692	7,819,852
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	24,449,779	26,088,746
減価償却累計額	△ 4,793,543	△ 5,172,624
信託建物 (純額)	19,656,236	20,916,121
信託構築物	42,231	47,306
減価償却累計額	△ 9,960	△ 11,426
信託構築物 (純額)	32,270	35,880
信託機械及び装置	135,378	144,182
減価償却累計額	△ 68,531	△ 73,115
信託機械及び装置 (純額)	66,847	71,066
信託工具、器具及び備品	540,801	588,235
減価償却累計額	△ 294,018	△ 322,193
信託工具、器具及び備品 (純額)	246,782	266,042
信託土地	49,632,659	51,729,073
信託建設仮勘定	12,697	17,286
有形固定資産合計	69,647,494	73,035,470
無形固定資産		
信託ソフトウェア	—	3,515
無形固定資産合計	—	3,515
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	473,178	417,848
投資その他の資産合計	483,475	428,145
固定資産合計	70,130,970	73,467,132
繰延資産		
投資口交付費	7,930	3,965
繰延資産合計	7,930	3,965
資産合計	79,165,593	81,290,949

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2025年 7 月31日)	当 期 (2026年 1 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	343,185	423,880
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	10,200,000
未払金	530,522	621,244
未払費用	50,534	52,802
未払法人税等	421	—
未払消費税等	59,746	45,981
前受金	117,270	115,336
その他	12,597	8,612
流動負債合計	3,114,277	11,467,857
固定負債		
長期借入金	34,020,000	27,820,000
信託預り敷金及び保証金	955,780	950,784
固定負債合計	34,975,780	28,770,784
負債合計	38,090,057	40,238,641
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 (△)	1,377,986	1,354,758
剰余金合計	1,377,986	1,354,758
投資主資本合計	41,075,535	41,052,308
純資産合計	※ 1 41,075,535	※ 1 41,052,308
負債純資産合計	79,165,593	81,290,949

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日)		当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	2,696,402	※ 1	2,942,530
その他賃貸事業収入	※ 1	59,163	※ 1	72,257
不動産等売却益	※ 2	295,876	※ 2	133,842
営業収益合計		3,051,442		3,148,630
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	735,706	※ 1	803,526
資産運用報酬		457,532		541,686
資産保管手数料		5,877		5,937
一般事務委託手数料		26,956		27,703
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		86,707		41,552
営業費用合計		1,316,980		1,424,605
営業利益		1,734,462		1,724,024
営業外収益				
受取利息		3,191		10,077
未払分配金戻入		484		341
還付加算金		-		664
雑収入		-		2,901
その他		146		7
営業外収益合計		3,822		13,991
営業外費用				
支払利息		219,961		236,428
融資関連費用		135,590		142,211
投資口交付費償却		3,965		3,965
営業外費用合計		359,518		382,605
経常利益		1,378,766		1,355,410
税引前当期純利益		1,378,766		1,355,410
法人税、住民税及び事業税		909		891
法人税等合計		909		891
当期純利益		1,377,856		1,354,518
前期繰越利益		129		239
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		1,377,986		1,354,758

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

いちごホテルリート投資法人

前期 (ご参考) (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 (△)	剰余金合計
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	3,315,955	3,315,955
当期変動額					
剰余金の配当				△3,315,826	△3,315,826
当期純利益				1,377,856	1,377,856
当期変動額合計	-	-	-	△1,937,969	△1,937,969
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	1,377,986	1,377,986

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

当期 (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 (△)	剰余金合計
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	1,377,986	1,377,986
当期変動額					
剰余金の配当				△1,377,746	△1,377,746
当期純利益				1,354,518	1,354,518
当期変動額合計	—	—	—	△23,227	△23,227
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	1,354,758	1,354,758

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	41,075,535	41,075,535
当期変動額		
剰余金の配当	△1,377,746	△1,377,746
当期純利益	1,354,518	1,354,518
当期変動額合計	△23,227	△23,227
当期末残高	41,052,308	41,052,308

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

項目	前期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)																		
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	<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) 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>ソフトウェア</td> <td>5年</td> </tr> </table> <p>(3) 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	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																			
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。	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	<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。</p>	<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。</p>																		

項 目	前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)
	<p>(2) 固定資産税等の処理方法</p> <p>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>	<p>(2) 固定資産税等の処理方法</p> <p>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4,277千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 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> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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>	<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</p> <p>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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 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> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法</p> <p>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>

(重要な会計上の見積りに関する注記)

項 目	前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)														
固定資産の評価	<p>(1) 計算書類に計上した金額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">69,634,796</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		金額	有形固定資産	69,634,796	減損損失	—	<p>(1) 計算書類に計上した金額</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有形固定資産</td> <td style="text-align: right;">73,018,184</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td style="text-align: right;">3,515</td> </tr> <tr> <td>減損損失</td> <td style="text-align: center;">—</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p> <p>(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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>		金額	有形固定資産	73,018,184	無形固定資産	3,515	減損損失	—
	金額															
有形固定資産	69,634,796															
減損損失	—															
	金額															
有形固定資産	73,018,184															
無形固定資産	3,515															
減損損失	—															

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2025年 7月31日)	当 期 (2026年 1月31日)
※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	※ 1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)
※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※ 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃貸料収入	賃貸料収入
計	計
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入	水道光熱費収入
その他収入	その他収入
計	計
不動産賃貸事業収益合計	不動産賃貸事業収益合計
 B. 不動産賃貸事業費用	 B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
外注委託費	外注委託費
水道光熱費	水道光熱費
信託報酬	信託報酬
減価償却費	減価償却費
修繕費	修繕費
公租公課	公租公課
損害保険料	損害保険料
その他賃貸事業費用	その他賃貸事業費用
不動産賃貸事業費用合計	不動産賃貸事業費用合計
 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)
2,019,859	2,211,262
※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
ネストホテル大阪心斎橋	コンフォートホテル鈴鹿
不動産等売却収入	不動産等売却収入
不動産等売却原価	不動産等売却原価
その他売却費用	その他売却費用
不動産等売却益	不動産等売却益
7,750,000	430,000
7,399,336	271,538
54,787	24,619
295,876	133,842

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数	発行可能投資口総口数
発行済投資口の総口数	発行済投資口の総口数
10,000,000□	10,000,000□
327,489□	327,489□

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2025年 7月31日)	当 期 (2026年 1月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
繰延税金資産	繰延税金資産
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
繰延税金資産の純額	繰延税金資産の純額
14	13
14	13
△14	△13
—	—
—	—
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率
31.46%	31.46%
△31.44%	△31.44%
0.04%	0.04%
0.07%	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。	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。

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考)
 (自 2025年 2月 1日
 至 2025年 7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価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。

前 期 (ご参考)
 (自 2025年 2月 1日
 至 2025年 7月31日)

2. 金融商品の時価等に関する事項

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れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは(下記(3)②参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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(上記(注1)(1)(2)参照)。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	2,000,000	—	—	—	—	—
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

当期
(自 2025年 8月 1日
至 2026年 1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(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れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利による長期借入金については、金利が一定期間毎に更改される条件で借入れを行っているため、時価は帳簿価額と近似していることから、当該帳簿価額によっています。なお、変動金利による長期借入金で金利スワップの特例処理の対象としているものは(下記(3)②参照)、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

当期
(自 2025年 8月 1日
至 2026年 1月31日)

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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(上記(注1)(1)(2)参照)。

(注2) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	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

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考)
(自 2025年 2月 1日
至 2025年 7月31日)

本投資法人は、安定性と成長性を追求した賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等(主用途はホテル)を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		前 期 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	
	当期首残高	68,207,958
	当期増減額	1,426,837
	当期末残高	69,634,796
	当期末時価	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) 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) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、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。

当 期
(自 2025年 8月 1日
至 2026年 1月31日)

本投資法人は、安定性と成長性を追求した賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等(主用途はホテル)を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は以下のとおりです。

(単位：千円)

用途		当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	69,634,796
	当期増減額	3,386,903
	当期末残高	73,021,699
	当期末時価	90,897,000

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

(注2) 当期の主な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。

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

なお、賃貸等不動産に関する損益については、前記「損益計算書に関する注記」をご参照ください。

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(関連当事者との取引に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科 目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	ワンファイブホテルズ株式会社	ホテルの開発、経営、賃貸及び運営管理業	—	ホテル賃料	822,444	営業未収入金	216,367
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	26,956	未払金	15,456
				信託報酬	2,450	営業未払金	—

当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)							
属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科 目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	ワンファイブホテルズ株式会社	ホテルの開発、経営、賃貸及び運営管理業	—	ホテル賃料	871,572	営業未収入金	206,045
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	27,703	未払金	15,649
				信託報酬	4,305	営業未払金	—

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

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

(1口当たり情報に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)		当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)	
1口当たり純資産額	125,425円	1口当たり純資産額	125,354円
1口当たり当期純利益	4,207円	1口当たり当期純利益	4,136円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)
当期純利益	1,377,856千円	1,354,518千円
普通投資主に帰属しない金額	—千円	—千円
普通投資口に係る当期純利益	1,377,856千円	1,354,518千円
期中平均投資口数	327,489口	327,489口

(重要な後発事象に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	当 期 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日)																														
<p>1. 資産の取得</p> <p>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。</p> <p>[ホテルエノエ富山]</p> <table border="0"> <tr> <td>取得価格 (注1)</td> <td>3,400百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>富山県富山市荒町6番1号</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所有形態</td> <td>土地：所有権 建物：所有権</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>2025年7月28日</td> </tr> <tr> <td>取得日</td> <td>2025年8月29日</td> </tr> <tr> <td>取得先 (注2)</td> <td>国内の一般事業法人</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>2. 資産の譲渡</p> <p>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。</p> <p>[コンフォートホテル鈴鹿]</p> <table border="0"> <tr> <td>譲渡価格 (注1)</td> <td>430百万円</td> </tr> <tr> <td>帳簿価額 (注2)</td> <td>272百万円</td> </tr> <tr> <td>所在地</td> <td>三重県鈴鹿市白子駅前14番26号</td> </tr> <tr> <td>資産の種類</td> <td>不動産信託受益権</td> </tr> <tr> <td>所有形態</td> <td>土地：所有権 建物：所有権</td> </tr> <tr> <td>契約締結日</td> <td>2025年8月8日</td> </tr> <tr> <td>引渡日</td> <td>2025年9月1日</td> </tr> <tr> <td>譲渡先 (注3)</td> <td>国内の一般事業法人</td> </tr> </table> <p>(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。</p> <p>(注2) 2025年7月31日現在の帳簿価額を記載しています。</p> <p>(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。</p>	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	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	<p>該当事項はありません。</p>
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																														
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																														

前 期 (ご参考) (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	当 期 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日)														
<p>3. 資金の借入れ</p> <p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>借入先</td> <td>株式会社三井住友銀行</td> </tr> <tr> <td>借入金額</td> <td>2,000百万円</td> </tr> <tr> <td>利率</td> <td>1か月円TIBOR+0.650%</td> </tr> <tr> <td>返済期限</td> <td>2031年2月28日</td> </tr> <tr> <td>利払日</td> <td>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)</td> </tr> <tr> <td>返済方法</td> <td>期日一括返済</td> </tr> <tr> <td>担保等</td> <td>無担保・無保証</td> </tr> </table>	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	
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														

(収益認識に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)			当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)		
(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)			(1) 顧客との契約から生じる収益を分解した情報 (単位：千円)		
	顧客との契約から 生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高		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	不動産等の売却	430,000	(注2) 133,842
水道光熱費収入	44,702	44,702	水道光熱費収入	44,186	44,186
その他	—	2,710,863	その他	—	2,970,601
合計	7,794,702	3,051,442	合計	474,186	3,148,630
<p>(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。</p> <p>(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。</p>			<p>(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。</p> <p>(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。</p>		
(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。			(2) 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。		
(3) 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための 情報 ①契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)			(3) 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための 情報 ①契約資産及び契約負債の残高等 (単位：千円)		
	前期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日			当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日	
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	7,182		顧客との契約から生じた債権（期首残高）	8,252	
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	8,252		顧客との契約から生じた債権（期末残高）	7,499	
契約資産（期首残高）	—		契約資産（期首残高）	—	
契約資産（期末残高）	—		契約資産（期末残高）	—	
契約負債（期首残高）	—		契約負債（期首残高）	—	
契約負債（期末残高）	—		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。			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。		

	前 期 (ご参考) (自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日)	当 期 (自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日)
I 当期末処分利益	1,377,986,092円	1,354,758,818円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,377,746,223円 (4,207円)	1,354,494,504円 (4,136円)
III 次期繰越利益	239,869円	264,314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1,377,986,092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。	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。

独立監査人の監査報告書

2026年3月16日

いちごホテルリート投資法人

役員会 御中

有限責任監査法人トーマツ
東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 鶴見 将史

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 千葉 香菜子

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、いちごホテルリート投資法人の2025年8月1日から2026年1月31日までの第21期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当営業期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる3役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	当 期 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,378,766	1,355,410
減価償却費	447,084	492,538
投資口交付費償却	3,965	3,965
受取利息	△3,189	△10,076
支払利息	219,961	236,428
営業未収入金の増減額 (△は増加)	19,962	△34,877
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△341,298	341,298
前払費用の増減額 (△は増加)	△7,301	13,403
長期前払費用の増減額 (△は増加)	94,293	55,330
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△207,110	△13,764
営業未払金の増減額 (△は減少)	△454,876	5,765
未払金の増減額 (△は減少)	△240,439	90,722
前受金の増減額 (△は減少)	8,985	△1,934
預り金の増減額 (△は減少)	△12,196	△5,726
信託有形固定資産の売却による減少額	7,399,336	271,538
その他	5,866	6,779
小計	8,311,810	2,806,800
利息の受取額	3,189	10,076
利息の支払額	△220,646	△234,160
法人税等の支払額	△1,123	△1,964
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,093,230	2,580,751
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	△9,215,581	△4,084,185
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	204,828	10,446
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△183,663	△15,442
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,194,417	△4,092,756
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	3,550,000	2,000,000
分配金の支払額	△3,312,283	△1,375,662
財務活動によるキャッシュ・フロー	237,716	624,337
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△863,470	△887,667
現金及び現金同等物の期首残高	8,863,949	8,000,479
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 8,000,479	※ 1 7,112,812

(注) キャッシュ・フロー計算書及びこれに関連する注記は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕 (参考情報)

	前 期 (ご参考) (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	当 期 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

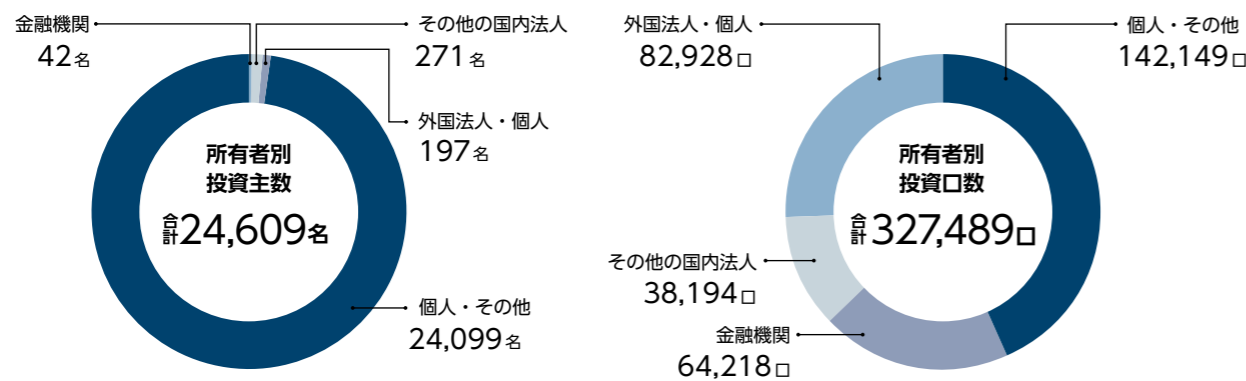
	前 期 (ご参考) (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日)	当 期 (自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	5,130,756	4,097,412
信託現金及び信託預金	2,869,722	3,015,399
現金及び現金同等物	8,000,479	7,112,812

投資口・投資主情報

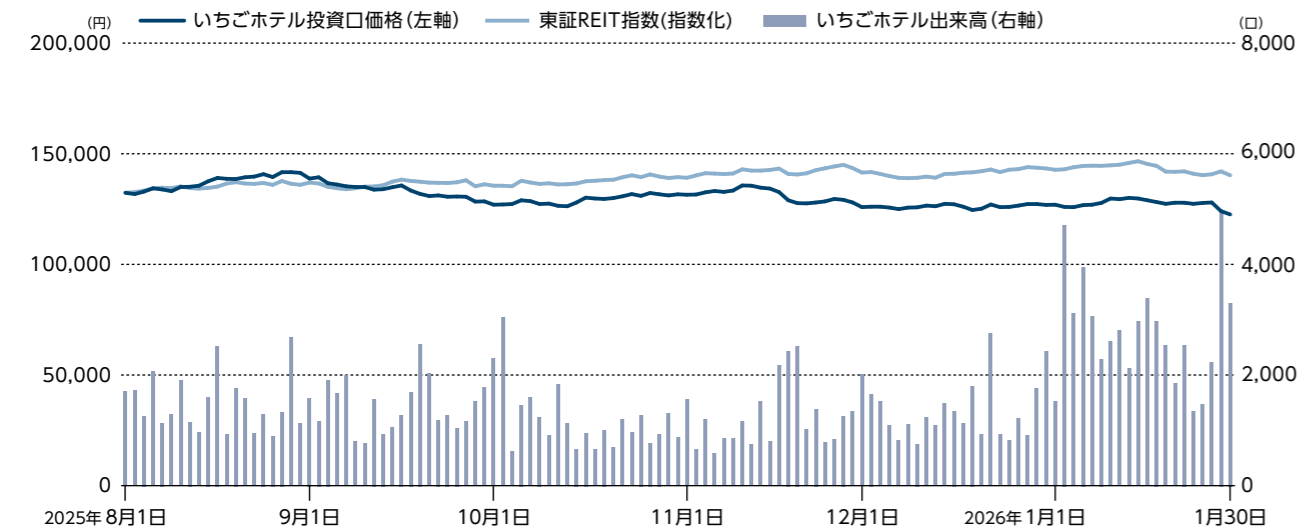
主要な投資主 (2026年1月31日時点)

順位	氏名または名称	所有投資口数(口)	比率
1	いちごトラスト	59,087	18.0%
2	いちご株式会社	29,420	9.0%
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	21,414	6.5%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,783	6.0%
5	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	10,201	3.1%
6	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,863	1.8%
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	4,278	1.3%
8	個人投資主	3,480	1.1%
9	島根中央信用金庫	2,335	0.7%
10	富士伊豆農業協同組合	2,100	0.6%
合計		157,961	48.2%

投資主の状況 (2026年1月31日時点)



投資口価格の推移



投資主インフォメーション

投資主メモ

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様は、お取引の証券会社までお問い合わせください。

投資主優待制度(宿泊代金割引)のお知らせ

いちごホテルでは投資主の皆さまへの感謝をお伝えするとともに、国内ホテル業界の発展を目的として、本投資法人が保有するホテルのオペレーター様が全国に展開するホテルブランドを対象とした投資主優待制度(宿泊代金割引)を導入しております。対象ホテルなどの詳細につきましては、本決算・運用状況のご報告に同封いたしました「投資主優待制度(宿泊代金割引)のご案内」をご参照ください。

IRカレンダー

2026年1月期	決算期末	2026年1月31日	2026年7月期	決算期末	2026年7月31日
	決算発表	2026年3月16日		決算発表	2026年9月中旬
	分配金支払開始	2026年4月22日		分配金支払開始	2026年10月下旬

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



IRニュース配信サービスのお知らせ

www.ichigo-hotel.co.jp

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