

第22期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

自：2026年2月 1 日

至：2026年7月31日

証券コード **3463**

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

<https://www.ichigo-hotel.co.jp>



目次

決算・運用状況のご報告

- 2 ご挨拶
- 3 決算ハイライト
- 51 投資口・投資主情報
- 52 投資主インフォメーション

資産運用報告

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

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7月期(2026年2月1日～2026年7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。

当期のホテル市場は、国内のレジャー需要やイベント需要が堅調に推移する一方、中国からの訪日客の減少や大阪・関西万博閉幕に伴う反動減等の影響を受けるなど、ホテルを取り巻く環境には変化が見られました。こうした環境のなか、いちごホテルリート投資法人(以下「いちごホテル」)では、保有ホテルの収益力向上とポートフォリオの成長性強化に取り組んでまいりました。

まず、保有ホテルの収益力向上においては、ホテルオペレーターとの契約更改を重要な機会と捉え、賃料条件の見直しやバリューアップ投資等を進めております。当期は、ネストホテル松山およびネストホテル熊本において契約内容の見直しを行い、変動賃料の増加につながる成果が現れております。また、ホテルエノエ富山では、リニューアルオープン後の運営が順調に推移しており、2025年度1年間の「じゃらんnet」クチコミ評点(総合)が都道府県別で上位の施設に贈られるじゃらんアワード2025の「泊まって良かった宿大賞 都道府県部門総合」において3位を獲得するなど外部からも高い評価をいただいております。

一方、ネストホテル札幌大通およびHOTEL THE KNOT YOKOHAMAでは、さらなる収益力向上を目指したバリューアップ工事に伴い、当期に全館休館を実施しております。

これらの運用等により、当期の賃貸事業収益は前年同期比で減少しましたが、2026年5月15日付の修正予想比では1.9%上回る結果となりました。

また、ポートフォリオの成長性強化に向けては、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。当期は、成長性が限定的な完全固定賃料ホテルであるホテルリブマックス日本橋箱崎を譲渡し、帳簿価額の1.3倍となる価格で売却いたしました。回収した資金は、既存ホテルのバリューアップや新規ホテルの取得等、ポートフォリオの成長性強化に活用するとともに、譲渡益については投資主の皆様へ還元いたします。

これらの取り組みの結果、当期の営業収益は2,902百万円、営業利益は1,625百万円、経常利益は1,232百万円、当期純利益は1,231百万円となり、1口当たり分配金は3,761円と、2026年3月公表の当初予想を24.7%上回る結果となりました。

今後も、宿泊需要の動向を的確に捉えながら、ホテルオペレーターとの連携、バリューアップ投資、契約条件の見直し、ポートフォリオの入れ替え等を通じて、保有ホテルの収益力と資産価値の向上に取り組んでまいります。

また、いちごの「心築(しんちく)」技術を活用し、一つ一つのホテルの特性に応じた価値向上を積み重ねることで、投資主価値の最大化を目指してまいります。

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

Financial Highlights

決算ハイライト

▶ 第22期（2026年7月期）決算ハイライト

1口当たり分配金

3,761円

(当初予想比 +745円／ +24.7%)

資産規模

717億円

(前期比-13億円、-1.9%)

当期純利益

1,231百万円

(当初予想比+243百万円、+24.7%)

NOI

2,293百万円

(当初予想比-12百万円、-0.5%)

RevPAR（変動賃料導入18ホテル）

8,876円

(前年同期比-515円、-5.5%)

客室稼働率（変動賃料導入18ホテル）

85.2%

(前年同期比-1.9%pt、-2.2%)

ADR（変動賃料導入18ホテル）

10,418円

(前年同期比-364円、-3.4%)

1口当たりNAV

183,437円

(前期比+7,636円、+4.3%)

1口当たりFFO

4,436円

(前年同期比-245円、-5.2%)

簿価LTV（総資産ベース）

47.0%

時価LTV（鑑定ベース）

37.6%

平均借入金利

1.42%

金利固定化比率

72.3%



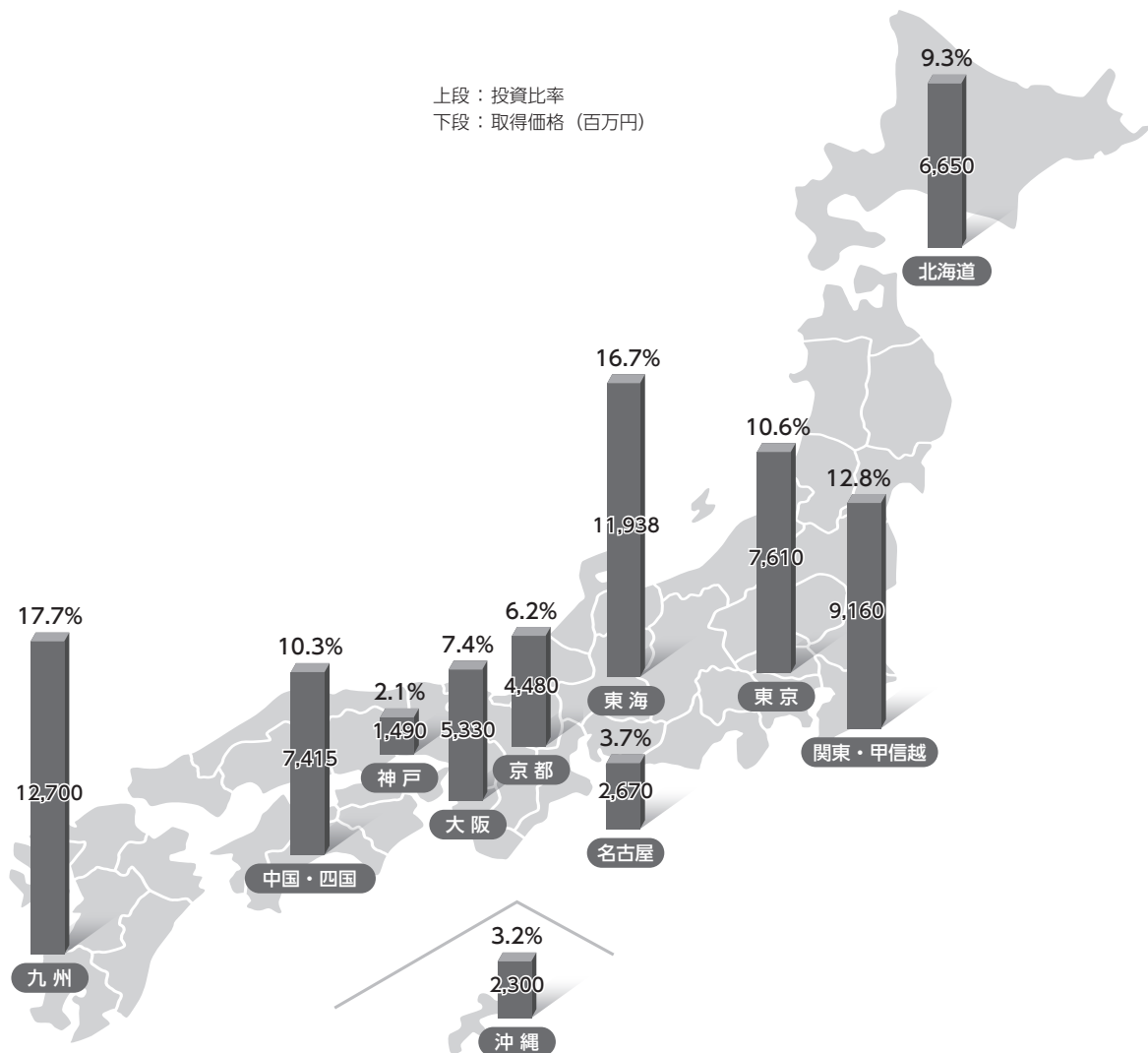
詳細な第22期の取り組みについては、決算説明資料をご覧ください。

※1 変動賃料導入ホテルのRevPARは、「固定賃料＋変動賃料」の合計18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。また、スマイルホテル宮古島およびホテルエノエ富山は前年の実績がないため集計対象外。2026年7月期もしくは前年同期に全館休館を実施した3ホテル（スマイルホテル東京阿佐ヶ谷（前年同期休館）およびネストホテル札幌大通、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA（当期休館））についても集計対象外。

※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。



I. 資産運用報告

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
		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	自 2026 年 2 月 1 日 至 2026 年 7 月 31 日
営業収益	百万円	2,440	5,230	3,051	3,148	2,902
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,440)	(2,796)	(2,755)	(3,014)	(2,621)
営業費用	百万円	1,126	1,585	1,316	1,424	1,276
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(750)	(774)	(735)	(803)	(825)
営業利益	百万円	1,313	3,645	1,734	1,724	1,625
経常利益	百万円	996	3,316	1,378	1,355	1,232
当期純利益	百万円	995	3,315	1,377	1,354	1,231
総資産額	百万円	74,935	78,369	79,165	81,290	80,807
(対前期比)	%	(0.2)	(4.6)	(1.0)	(2.7)	(△0.6)
純資産額	百万円	40,693	43,013	41,075	41,052	40,929
(対前期比)	%	(0.1)	(5.7)	(△4.5)	(△0.1)	(△0.3)
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	124,258	131,343	125,425	125,354	124,979
分配金総額	百万円	995	3,315	1,377	1,354	1,231
1口当たり分配金	円	3,040	10,125	4,207	4,136	3,761
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,040)	(10,125)	(4,207)	(4,136)	(3,761)
(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) %	1.3 (2.7)	4.3 (8.6)	1.8 (3.5)	1.7 (3.4)	1.5 (3.1)
自己資本利益率	(注 2) %	2.4 (4.9)	7.9 (15.8)	3.3 (6.6)	3.3 (6.5)	3.0 (6.1)
自己資本比率	(注 2) %	54.3	54.9	51.9	50.5	50.7
(対前期増減)		(△0.1)	(0.5)	(△3.0)	(△1.4)	(0.1)
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	29	30	30	29
期末テナント数	件	48	47	48	48	43
総賃貸可能面積	m ²	145,654.42	137,508.54	136,852.00	141,875.99	141,023.39
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	91.9
当期減価償却費	百万円	466	467	447	492	497
当期資本的支出額	百万円	257	363	447	739	564
賃 貸 NOI(Net Operating Income) (注 2)	百万円	2,155	2,490	2,466	2,704	2,293
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注 2)	円	4,475	4,133	4,681	5,244	4,436
当期運用日数	日	182	184	181	184	181

- (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

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、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

I. 資産運用報告

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。

(3) 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年とする同額の借り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。

(4) 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1,231百万円に対して、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。

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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	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	自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
最 高	118,300円	155,800円	133,600円	141,900円	125,200円
最 低	105,500円	107,000円	112,700円	122,800円	106,300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1,231,744千円に対して、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1,231,686千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3,761円としました。

決 算 期		第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
		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	自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
当期末処分利益総額	千円	995,730	3,315,955	1,377,986	1,354,758	1,231,744
利益留保額	千円	164	129	239	264	58
金銭の分配金総額	千円	995,566	3,315,826	1,377,746	1,354,494	1,231,686
(1口当たり分配金)	円	(3,040)	(10,125)	(4,207)	(4,136)	(3,761)
うち利益分配金総額	千円	995,566	3,315,826	1,377,746	1,354,494	1,231,686
(1口当たり利益分配金)	円	(3,040)	(10,125)	(4,207)	(4,136)	(3,761)
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

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。

(3) 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。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

I. 資産運用報告

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別	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	第22期 2026年7月31日
発行可能投資口総口数 □	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 □	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	16,240	21,864	24,122	24,609	23,852

（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7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
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	30,153	9.20
いちご株式会社	29,420	8.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	19,436	5.93
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）	5,954	1.81
倉 剛進	3,120	0.95
富士伊豆農業協同組合	2,100	0.64
Keepers Field Japan合同会社	1,936	0.59
BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG (FE-AC)	1,847	0.56
合 計	163,254	49.85

（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7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
	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 マルハワ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	(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。 (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。 (3) 職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置 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。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026年7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21期 (2026年1月31日)		第22期 (2026年7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	6,446	7.9	6,510	8.1
	関東甲信越	9,334	11.5	9,341	11.6
	東京	8,967	11.0	7,729	9.6
	北陸・東海	14,248	17.5	14,229	17.6
	近畿	11,341	14.0	11,374	14.1
	中国・四国	7,711	9.5	7,767	9.6
	九州・沖縄	14,971	18.4	14,933	18.5
小 計		73,021	89.8	71,887	89.0
預金・その他資産		8,269	10.2	8,919	11.0
資産総額計		81,290	100.0	80,807	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。

I. 資産運用報告

2 主要な保有資産

2026年7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	6,444	3,669.22	3,669.22	100.0	8.7	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,074	11,599.63	11,599.63	100.0	6.5	ホテル
THE KNOT SAPPORO	4,804	5,153.60	5,153.60	100.0	8.2	ホテル
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,784	5,794.75	—	—	2.1	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,443	4,891.84	4,891.84	100.0	2.8	ホテル
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,977	2,721.70	2,686.86	98.7	7.3	ホテル
ザ・ワンファイブ東京渋谷	3,751	1,470.52	1,470.52	100.0	5.5	ホテル
コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	3,725	5,760.79	5,760.79	100.0	非開示 (注4)	ホテル
ホテルエノエ富山	3,370	7,211.04	7,211.04	100.0	3.7	ホテル
KOKO HOTEL 名古屋丸の内	2,709	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注4)	ホテル
合 計	43,086	53,528.75	47,699.16	89.1	44.8	

(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。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2026年7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	3,860	4,443
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	2,709
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	1,768
006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市中央区砂山町353番5	不動産 信託受益権	4,173.92	1,810	1,364
007	KOKO HOTEL 神戸新長田	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	2,320	1,437
008	Nest hotel alt. 札幌大通 (注3)	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	4,620	1,443
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	2,680	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	6,530	5,074
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	2,721.70	5,880	3,977
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	1,692
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	1,172
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	262
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	1,740	1,534
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	1,698
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	2,270	2,093
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	2,340	2,142
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	5,730	3,751

I. 資産運用報告

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)
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	1,140	1,111
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	1,200	708
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	2,500	2,313
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	4,590	3,725
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	5,520	4,784
031	クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市阿児町鵜方1210番1	不動産 信託受益権	11,523.25	729	647
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	811	1,062
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	6,250	4,804
034	ザ・ワンファイブマリン福岡	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	2,602
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	7,930	6,444
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	2,321
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	3,370
合 計				141,023.39	92,264	71,887

(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2) 「帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 2026年9月1日付で「ネストホテル札幌大通」から「Nest hotel alt. 札幌大通」に名称を変更しております。

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21期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日				第22期 自 2026年2月 1日 至 2026年7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	91,345	3.0	1	100.0	73,723	2.8
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	113,414	3.8	2	100.0	36,667	1.4
006	コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	1.8	1	100.0	55,361	2.1
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	Nest hotel alt. 札幌大通	1	100.0	142,103	4.7	—	—	22,755	0.9
009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1	100.0	107,885	3.6	1	100.0	95,324	3.6
011	コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	180,178	6.0	1	100.0	169,615	6.5
012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	102,667	3.4	7	98.7	192,237	7.3
015	ネストホテル松山	1	100.0	97,860	3.2	1	100.0	101,259	3.9
016	ホテルリブマックス 日本橋箱崎 (注3)	1	100.0	非開示 (注2)	非開示 (注2)	—	—	非開示 (注2)	非開示 (注2)
017	ザ・ワンファイブ岡山	1	100.0	121,802	4.0	1	100.0	93,176	3.6
018	コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	0.6	1	100.0	18,419	0.7
019	コンフォートホテル鈴鹿 (注4)	—	—	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)
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	72,797	2.4	1	100.0	53,650	2.0
023	ネストホテル熊本	2	100.0	84,166	2.8	2	100.0	74,371	2.8
025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	1	100.0	150,223	5.0	1	100.0	144,023	5.5
026	下関駅西ワシントンホテルブ 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	72,952	2.4	1	100.0	50,781	1.9

I. 資産運用報告

物件 番号	不動産等の名称	第21期 自 2025年8月 1日 至 2026年1月31日				第22期 自 2026年2月 1日 至 2026年7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 (%)
028	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	64,263	2.1	1	100.0	64,263	2.5
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	211,765	7.0	—	—	55,270	2.1
031	クインテッサホテル 伊勢志摩	1	100.0	72,850	2.4	1	100.0	57,353	2.2
032	クインテッサホテル大垣	1	100.0	32,232	1.1	1	100.0	19,727	0.8
033	THE KNOT SAPPORO	3	100.0	245,093	8.1	3	100.0	214,489	8.2
034	ザ・ワンファイブマリン 福岡	1	100.0	99,742	3.3	1	100.0	78,964	3.0
035	ネストホテル博多駅前	1	100.0	235,774	7.8	1	100.0	228,824	8.7
036	スマイルホテル宮古島	1	100.0	38,087	1.3	1	100.0	65,493	2.5
037	ホテルエノエ富士	1	100.0	54,182	1.8	1	100.0	97,212	3.7
—	その他 (注2)	—	—	547,040	18.1	—	—	558,594	21.3
合 計		48	100.0	3,014,788	100.0	43	91.9	2,621,563	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) 2026年7月30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7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7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） ^(注1)		時 価 ^(注2)
			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）	27,470,000	19,270,000	－
合 計		27,470,000	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。

I. 資産運用報告

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

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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	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	自 2026年2月 1日 至 2026年7月31日
当期首積立金残高	260	236	172	127	58
当期積立額	150	144	138	216	1,239
当期積立金取崩額	174	207	183	285	1,265
次期繰越額	236	172	127	58	32

I. 資産運用報告

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21期	第22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) 資産運用報酬	541,686	354,961
(b) 資産保管手数料	5,937	6,096
(c) 一般事務委託手数料	27,703	28,173
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	41,552	57,117
合 計	621,079	450,548

(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21期は23,619千円、第22期は49,518千円あります。

2 借入状況

2026年7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	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2020年 2月28日	750	－	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	－					
	株式会社SBI新生銀行		200	－					
	株式会社りそな銀行		200	－					
	株式会社福岡銀行		100	－					
	株式会社西日本シティ銀行	100	－	1.029 (注 2)	2026年 8月25日				
	株式会社三井住友銀行	2,800	2,800						
	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	0.964 (注 2)	2026年 8月25日				
	株式会社三井住友銀行	200	200						
	株式会社みずほ銀行	200	200						
	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							

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	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2023年 8月31日	1,550	1,550	1.239 (注2)	2028年 8月31日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	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					
	株式会社三井住友銀行	2023年 11月30日	1,422	1,422	1.499 (注2)	2029年 11月30日			
	株式会社みずほ銀行		1,228	1,228					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	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			
	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			
	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	2024年 11月29日		1,075	1,075			1.445	2027年 7月30日	
株式会社みずほ銀行		937	937						
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						

I. 資産運用報告

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	使途	摘要
長期 借入金	株式会社三井住友銀行	2025年 2月4日	1,100	1,100	1.485	2028年 7月31日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		850	850					
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	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	2,000	1.610	2031年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2026年 2月27日	—	750	1.628	2031年 8月29日			
	株式会社みずほ銀行		—	650					
	株式会社SBI新生銀行		—	200					
	株式会社りそな銀行		—	200					
株式会社福岡銀行	—		100						
株式会社西日本シティ銀行	—	100							
合 計			38,020	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)
ホテルリブマックス日本橋箱崎	—	—	2026年 7月30日	1,580	1,199	280

(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
譲渡	ホテルリブマックス日本橋箱崎	2026年 7月30日	1,580	1,440	大和不動産鑑定 株式会社	2026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。

I. 資産運用報告

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	674,468

(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

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (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（ご参考） (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

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (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

前期（ご参考）（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

IV. 投資主資本等変動計算書

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（△）	剰余金合計
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	1,354,758	1,354,758
当期変動額					
剰余金の配当				△1,354,494	△1,354,494
当期純利益				1,231,479	1,231,479
当期変動額合計	－	－	－	△123,014	△123,014
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	1,231,744	1,231,744

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	41,052,308	41,052,308
当期変動額		
剰余金の配当	△1,354,494	△1,354,494
当期純利益	1,231,479	1,231,479
当期変動額合計	△123,014	△123,014
当期末残高	40,929,293	40,929,293

(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 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. 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><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><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	(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><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><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																					
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	(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。	(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。																				

V. 注記表

項 目	前 期（ご参考） （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）
	(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4,277千円です。	(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。	(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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、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。	(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。

(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 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)																
固定資産の評価	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>金額</th></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>73,018,184</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>3,515</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>—</td></tr></table> (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。		金額	有形固定資産	73,018,184	無形固定資産	3,515	減損損失	—	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円) <table><tr><th></th><th>金額</th></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>71,884,698</td></tr><tr><td>無形固定資産</td><td>3,157</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>—</td></tr></table> (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。		金額	有形固定資産	71,884,698	無形固定資産	3,157	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	—																	
	金額																	
有形固定資産	71,884,698																	
無形固定資産	3,157																	
減損損失	—																	
	(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、オペレーター立案の予算及び過去実績、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。	(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、オペレーター立案の予算及び過去実績、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。																

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2026年1月31日)	当 期 (2026年7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 50,000千円	※ 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

V. 注記表

(損益計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (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. 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 賃貸事業収入 賃貸料収入 計 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他収入 計 不動産賃貸事業収益合計	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料収入 計 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 その他収入 計 不動産賃貸事業収益合計
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 信託報酬 減価償却費 修繕費 公租公課 損害保険料 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 水道光熱費 信託報酬 減価償却費 修繕費 公租公課 損害保険料 その他賃貸事業費用 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. 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)
コンフォートホテル鈴鹿 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	ホテルリブマックス日本橋箱崎 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益

(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 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 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 発行済投資口の総口数
10,000,000口 327,489口	10,000,000口 327,489口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2026年1月31日)	当 期 (2026年7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) 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額13 繰延税金資産小計13 評価性引当額△13 繰延税金資産合計－ 繰延税金資産の純額－	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 未払事業税損金不算入額8 繰延税金資産小計8 評価性引当額△8 繰延税金資産合計－ 繰延税金資産の純額－
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31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額△31.44% その他0.04% 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.07%	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31.46% (調整) 支払分配金の損金算入額△31.45% その他0.05% 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.06%
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 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)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

V. 注記表

(金融商品に関する注記)

前 期 (ご参考)
(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。

前 期（ご参考）
（自 2025 年 8 月 1 日
至 2026 年 1 月 31 日）

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。

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を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

V. 注記表

当 期
(自 2026 年 2 月 1 日
至 2026 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、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 2026 年 2 月 1 日
至 2026 年 7 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	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 (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	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

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期 (ご参考)
(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	前 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。

当 期
(自 2026 年 2 月 1 日
至 2026 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	当 期	
	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	
	当期首残高	73,021,699
	当期増減額	△1,133,843
	当期末残高	71,887,855
	当期末時価	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) 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) 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。

V. 注記表

(資産の運用の制限に関する注記)

前 期 (ご参考) (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)
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 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	—

当 期 (自 2026 年 2 月 1 日 至 2026 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	674,468	営業未収入金	127,513
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	28,173	未払金	16,046
				信託報酬	2,597	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 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	1口当たり純資産額 124,979円
1口当たり当期純利益 4,136円	1口当たり当期純利益 3,760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 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	1,354,518千円	1,231,479千円
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	1,354,518千円	1,231,479千円
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 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)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

(収益認識に関する注記)

前 期 (ご参考) (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) 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	430,000	(注2) 133,842	不動産等の売却	1,580,000	(注2) 280,606
水道光熱費収入	44,186	44,186	水道光熱費収入	44,451	44,451
その他	—	2,970,601	その他	—	2,577,111
合計	474,186	3,148,630	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」には含まれていません。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」には含まれていません。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。			(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 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 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	顧客との契約から生じた債権（期首残高）		7,499
顧客との契約から生じた債権（期末残高）		7,499	顧客との契約から生じた債権（期末残高）		9,423
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まれていません。			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まれていません。		

	前 期（ご参考） （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	1,354,494,504円	1,231,686,129円
（投資口1口当たり分配金の額）	（4,136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。

独立監査人の監査報告書

2026年9月17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2026年2月1日から2026年7月31日までの第22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、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、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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)		
	前 期（ご参考） (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

（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 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）
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）

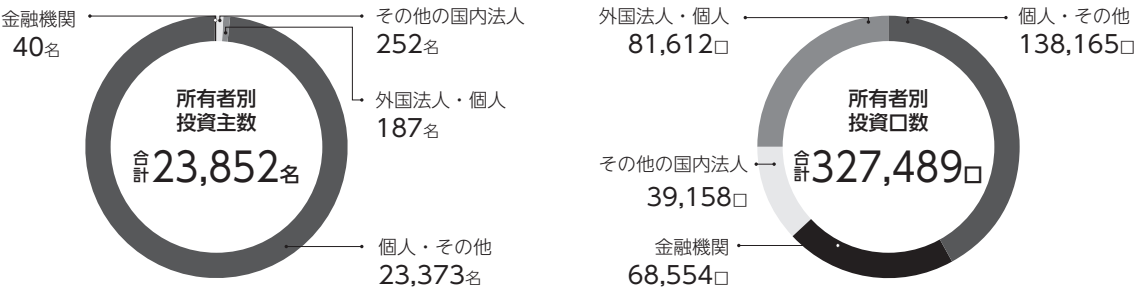
前 期（ご参考） （自 2025 年 8 月 1 日 至 2026 年 1 月 31 日）	当 期 （自 2026 年 2 月 1 日 至 2026 年 7 月 31 日）
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） 現金及び預金4,097,412 信託現金及び信託預金3,015,399 現金及び現金同等物7,112,812	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） 現金及び預金4,287,568 信託現金及び信託預金2,636,242 現金及び現金同等物6,923,810

投資口・投資主情報

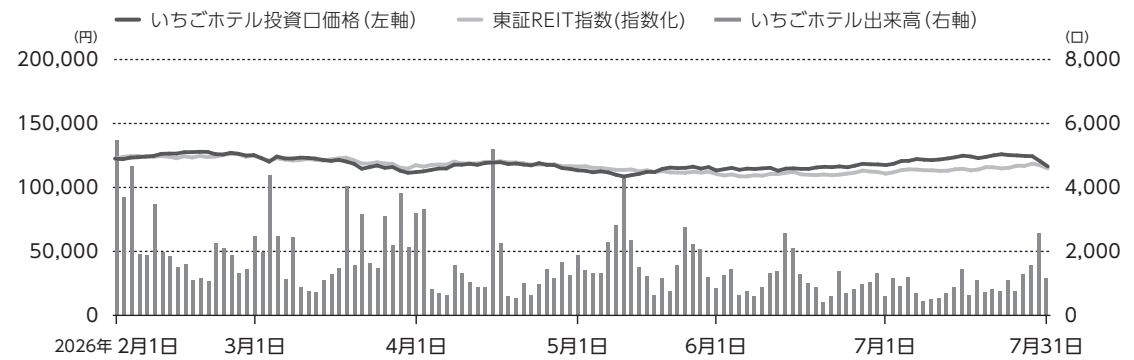
主要な投資主（2026年7月31日時点）

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	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	30,153	9.2%
3	いちご株式会社	29,420	9.0%
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	19,436	5.9%
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）	5,954	1.8%
7	個人投資主	3,120	1.0%
8	富士伊豆農業協同組合	2,100	0.6%
9	Keepers Field Japan合同会社	1,936	0.6%
10	BNY GCM CLIENT ACCOUNT JPRD AC ISG（FE-AC）	1,847	0.6%
合計		163,254	49.9%

投資主の状況（2026年7月31日時点）



投資口価格の推移



※東証REIT指数は、2026年2月2日（期初はじめの営業日）の東証REIT指数を同日の本投資法人の投資口価格として指数化

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で必要となります。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

	決算期 …………… 2026年7月31日		決算期 …………… 2027年1月31日
2026年7月期	決算発表 …………… 2026年9月17日	2027年1月期	決算発表 …………… 2027年3月中旬
	分配金支払開始 …… 2026年10月20日		分配金支払開始 …… 2027年4月下旬

ホームページのご案内

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。

「いちごTHANKS!マンスリープレゼント」のご案内

従来のいちごJリーグ株主・投資主優待は2026年5月末に終了いたしましたが、以下のとおり、「いちごTHANKS!マンスリープレゼント」として、いちごが事業で扱う農産物等が毎月50名様に当たる抽選式のプレゼントを2026年6月より12月まで毎月1回、継続して実施しております。ぜひ奮ってご応募ください。詳細は、以下に記載のURLからログインしてご確認ください。

新たにご登録をいただく応募対象の投資主様は、新規登録に「**投資主番号**」が必要となります。本封筒に同封された「**宛名用紙**」に「**投資主番号**」の記載がございます。新たにご登録希望の方は、当該書類を紛失されないようご注意ください。

【応募対象者】

2026年7月末日時点の投資主名簿に記載の投資主様（2026年11月1日からご応募可能）

※2026年1月末日時点の投資主名簿に記載の投資主様のご応募可能期間は、2026年10月末日までとなります。

【応募方法】

「いちごThanks! 応募サイト」より、新規登録、ログインを行っていただくことで、ご応募いただけます。

終了した「いちごJリーグ株主・投資主優待サイト」で、すでにご登録いただいている方は、あらためてのご登録は不要です。

なお、2026年7月末日時点の投資主名簿に記載の投資主様は、**2026年11月1日以降**に「初回登録」が可能です。

「いちごThanks! 応募サイト」 <https://ichigo-thanks.jp>



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