

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



ザ・ワンファイブマリン福岡

第19期

決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

自2024年8月1日 至2025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。



見やすいユニバーサル
デザインフォントを
採用しています。



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

2025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、2025年5月1日から2025年10月末日までご応募可能）

※2024年7月末日時点の投資主様のご応募可能期間は、2025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、**2025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、2024年7月末日時点の投資主様で、2025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、2025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2025年1月期(2024年8月1日～2025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。

当期におきましては、国内の宿泊需要が引き続き安定して推移したことに加え、2024年の年間訪日外客数は3,686万人(日本政府観光局推計値)と過去最高を更新するなど、インバウンド旅行客が大幅増となり、国内ホテルを取り巻く環境は、良好な状況が継続されました。本投資法人(以下「いちごホテル」)が保有するホテルにおいても、立地優位性や地域分散による効果が奏功し、成長する宿泊需要をしっかりと享受することができ、前年同期を上回る収益となり、いちごホテルのNOIは過去最高益となりました。

また、当期におきましても戦略的資産譲渡を実施し、2024年12月に「ヴァリエホテル広島」(譲渡価格17億円)および「ネストホテル札幌駅前」(同47億円)の2ホテルを、鑑定評価額を上回る価格で譲渡し、譲渡益24億円を獲得いたしました。獲得した譲渡益は、全額投資主様に分配いたします。さらに、譲渡した2ホテルの償還資金を活用し、2025年1月に、さらなる成長が期待できる「ザ・ワンファイブマリン福岡」(取得価格26億円)をスポンサーから取得し、ポートフォリオの分散と収益の向上を目指した取り組みを実行しております。

また、環境への取り組みとしましては、GRESBリアルエステイト評価におけるGRESBレーティング(5段階評価)では昨年より1ランクアップの「3 Star」を獲得し、GRESB開示評価では2年連続で最上位の「Aレベル」を獲得しました。さらに、RE100の取り組みにつきましても、今回新たに取得したザ・ワンファイブマリン福岡においても、トラッキング付非化石証書を購入することで、保有する全ホテルにて消費する電力の100%を発電時に二酸化炭素を排出しない再生可能エネルギーにて調達することを維持しております。

以上のような取り組みにより、当期の決算は、営業収益5,230百万円、営業利益3,645百万円、経常利益3,316百万円、当期純利益3,315百万円を計上し、1口当たり分配金は10,125円(2024年10月発表修正予想比+4.7%)となり、9期連続の増益を達成するとともに、過去最高益を更新し、分配金も過去最高額となりました。

また、翌期につきましても、今後のさらなる成長に向けた取り組みとして、2025年2月初めに「ネストホテル大阪心斎橋」(譲渡価格77億円)の譲渡とあわせて「ネストホテル博多駅前」(取得価格65億円)を取得する、資産入替をすでに実行しております。譲渡益2.9億円は2025年7月期の分配金として全額投資主様に分配する予定です。さらに、譲渡により償還された資金は成長投資資金として戦略的に活用してまいります。

いちごホテルは、引き続き期待される宿泊需要の成長と、いちごの「心築」技術の活用、安定性と成長性の双方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。

目次

決算・運用状況のご報告

- | | | | |
|---|---------------|----|-----------------------|
| 2 | ご挨拶 | 8 | 2025年7月期／2026年1月期業績予想 |
| 3 | 決算ハイライト | 9 | サステナビリティへの取り組み |
| 4 | ホテル運営実績 | 11 | ポートフォリオの概要 |
| 5 | 成長に向けた取り組み | 13 | 保有ホテル紹介(変動賃料) |
| 6 | 財務ハイライト | 18 | 保有ホテル紹介(固定賃料) |
| 7 | 今後の成長に向けた取り組み | 65 | 投資口・投資主情報 |
| | | 66 | 投資主インフォメーション |

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) |

決算ハイライト

	2025年1月期実績	説 明
当期純利益	3,315百万円 (前年同期比+2,341百万円、+240.3%)	・ 9期連続増益達成、過去最高益を更新 ・ 修正予想 ^(※1) 比+148百万円、+4.7% ・ 譲渡益に加え、保有ホテルの収益も拡大
資産入替	・ 2物件譲渡 (広島、札幌 / 合計64.8億円) ・ 1物件取得 (福岡 / 26億円)	・ 譲渡益計24億円、帳簿価額の1.8倍の価格にて譲渡 ・ ポートフォリオ分散と収益向上を期待できる物件を取得
RevPAR	9,534円(変動賃料導入20ホテル) ^(※2) (前年同期比+1,538円、+19.2%)	・ 客室稼働率 89.7% ・ ADR 10,635円 ・ 全エリアのRevPARが前年同期比プラス成長
NOI	2,490百万円 (前年同期比+428百万円、+20.8%)	・ 過去最高額を更新 ・ 修正予想比+430百万円、+20.9%
環境への取り組み	・ GRESBリアルエステイト評価 / 3 Star ・ GRESB開示評価 / Aレベル	・ 昨年より1ランクアップの「3 Star」を獲得 ・ 2年連続で最上位の「Aレベル」を獲得
1口当たり分配金	10,125円 (前年同期比+7,149円、+240.2%)	・ 過去最高額を更新 ・ 修正予想比+454円、+4.7%
1口当たりNAV ^{※3}	148,746円 (前期比+1,802円、+1.2%)	・ 過去最高額を更新 ・ NOI、NCF向上による鑑定評価額の上昇 ・ 含み益合計額 90億円(前期比+5.9億円、+7.0%)

※1 2024年10月31日公表の「2025年1月期の運用状況および分配予想の上方修正のお知らせ」をご参照ください
※2 変動賃料導入ホテルは、12ページ記載の賃料契約形態「固定+変動賃料」「変動賃料」の合計21ホテル。ただし、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。以下同様
※3 1口当たりNAV(Net Asset Value、純資産) = (分配金控除後純資産額+不動産含み益－不動産含み損) ÷期末時点発行済投資口数

2025年1月期 決算概要

NOI、当期純利益、1口当たり分配金、1口当たりNAVとも過去最高額を更新

	2024年1月期 実績	2025年1月期 実績(A)	当初予想(B) (2024年9月発表)	予想比 (A) - (B)	【ご参考】修正予想 (2024年10月発表)
営業収益	2,282	5,230	4,564	+666	4,812
ホテル変動賃料	934	1,324	930	+394	940
ホテル固定賃料	1,222	1,303	1,296	+6	1,299
その他	124	2,603	2,337	+265	2,572
営業費用	1,032	1,585	1,287	+298	1,318
修繕費	17	32	74	-42	70
減価償却費	463	467	465	+2	457
営業利益	1,250	3,645	3,277	+367	3,494
経常利益	975	3,316	2,951	+365	3,167
当期純利益	974	3,315	2,950	+365	3,167
1口当たり分配金(DPU)	2,976円	10,125円	9,009円	+1,116円	9,671円
1口当たりFFO	4,402円	4,133円	—	—	—
NOI	2,061	2,490	2,042	+447	2,060
償却後NOI	1,598	2,022	1,577	+445	1,603
資本的支出(CAPEX)	149	363	986	-622	—
帳簿価額	69,527	68,207	—	—	—
発行済投資口数	327,489口	327,489口	327,489口	—	—

ホテル運営実績

ホテル運営実績 | 第19期(2024年8月～2025年1月) |

● 変動賃料導入ホテル(20ホテル)

	2023年8月 ～2024年1月	2024年8月 ～2025年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	4,336	5,170	+834	+19.2%
売上高(百万円)	4,755	5,600	+845	+17.8%
RevPAR(円)	7,996	9,534	+1,538	+19.2%
客室稼働率	87.4%	89.7%	+2.3%pt	+2.6%
ADR(円)	9,152	10,635	+1,483	+16.2%

● ポートフォリオ全体(27ホテル)^(※)

	2023年8月 ～2024年1月	2024年8月 ～2025年1月	前年同期比	増減率
客室売上高(百万円)	5,602	6,658	+1,056	+18.8%
売上高(百万円)	6,050	7,130	+1,080	+17.8%
RevPAR(円)	7,424	8,817	+1,393	+18.8%
客室稼働率	83.9%	86.5%	+2.6%pt	+3.1%
ADR(円)	8,850	10,195	+1,345	+15.2%

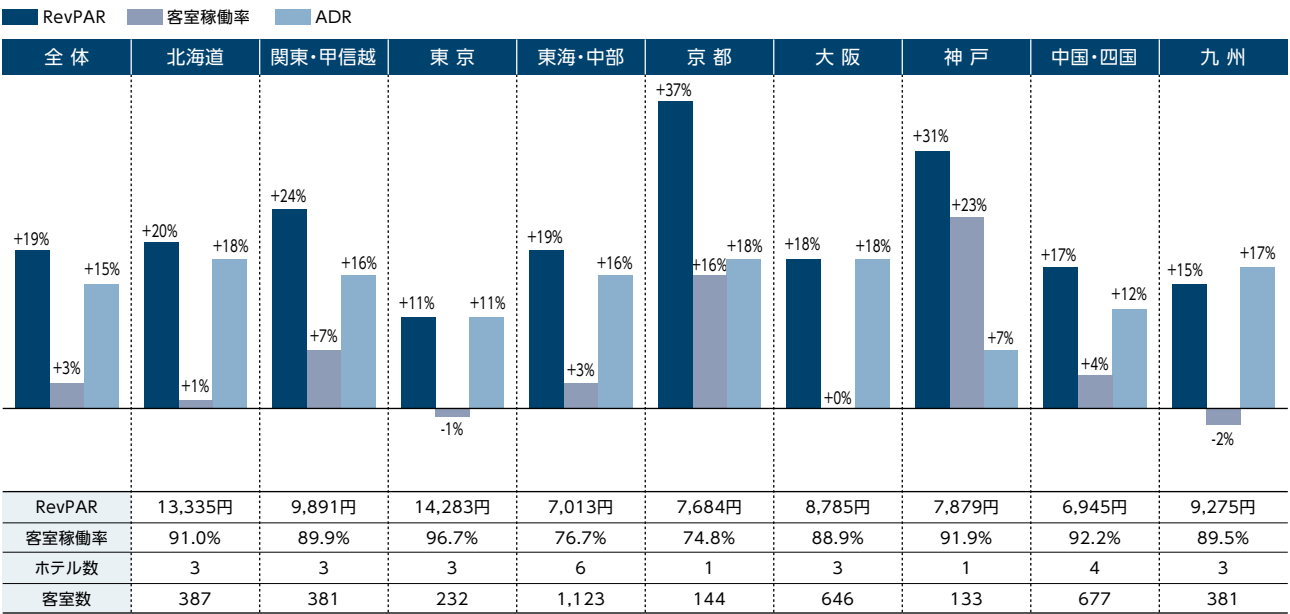
※2025年1月末時点で本投資法人が保有するホテルは29ホテルですが、カプセルプラス横浜、下関駅西ワシントンホテルプラザは、賃借人から運営実績の開示について同意が得られていないため、集計対象外
※本投資法人保有前については、前所有者から受領したデータに基づき集計

地域別指標

全エリアでADRの強い成長がRevPARの成長をけん引

10月以降、札幌等への国際線が増便、訪日客数は増加

ホテル指標の地域別対前年同期比(2024年8月～2025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
※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

成長に向けた取り組み

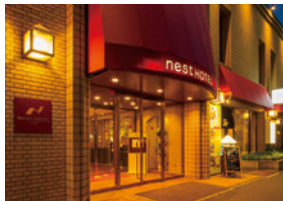
鑑定評価額を上回る戦略的な資産譲渡（2025年1月期）

賃貸借契約満了を機に、競争力維持を目的とした資本的支出や管理コストなどがさらに増加する可能性を勘案し、2ホテルを譲渡、計24億円の譲渡益を創出

・ネストホテル札幌駅前が帳簿価額の2.2倍、鑑定評価額の1.7倍の価格にて譲渡

譲渡益は分配金として全額還元、簿価相当分の資金は成長投資に活用

ホテル名	ヴァリエホテル広島	ネストホテル札幌駅前	合計
譲渡価格	1,785百万円	4,700百万円	6,485百万円
帳簿価額	1,495百万円	2,116百万円	3,611百万円
鑑定評価額 ^(※)	1,760百万円	2,810百万円	4,570百万円
譲渡日	2024年12月2日	2024年12月25日	－
譲渡益	245百万円	2,188百万円	2,433百万円
譲渡先	国内の一般事業会社	特定目的会社IOT	－

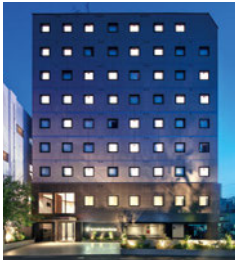
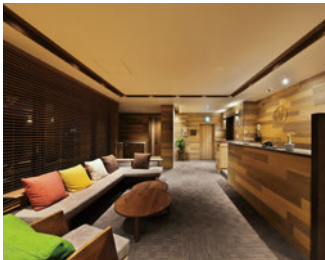


※鑑定評価額は、2024年7月31日時点における金額を記載

ポートフォリオ分散と収益向上を目指した資産取得（2025年1月期）

2ホテル（広島、札幌）の譲渡により獲得した資金の一部を活用

幅広い宿泊需要の取り込みを期待できる福岡市中心部のホテルを取得



ホテル名	ザ・ワンファイブマリイン福岡
取得価格	2,600百万円
鑑定評価額	2,610百万円(2025年1月31日時点)
取得日	2025年1月10日
所在地	福岡県福岡市博多区奈良屋町10番21号
最寄駅	福岡市地下鉄空港線「中洲川端」駅および福岡市地下鉄箱崎線「呉服町」駅より徒歩約8分
総客室数	103室
建築時期	1993年3月10日
取得先	いちご地所株式会社
オペレーター	ワンファイブホテルズ株式会社



- 福岡市の中心部に所在する宿泊主体・特化型ホテル
- 国内レジャーやビジネス目的での宿泊需要が強いエリアであり、本ホテルの所在する博多区は繁華性の高い中心市街地に立地しており、観光・ビジネスの両面での高い集客性が見込まれる
- 「奈良屋町」は大型イベント施設からほど近く、歓楽街「中洲」地区へのアクセスも良好であり、ビジネス・レジャー双方の宿泊需要に対し高い訴求力を有するエリア

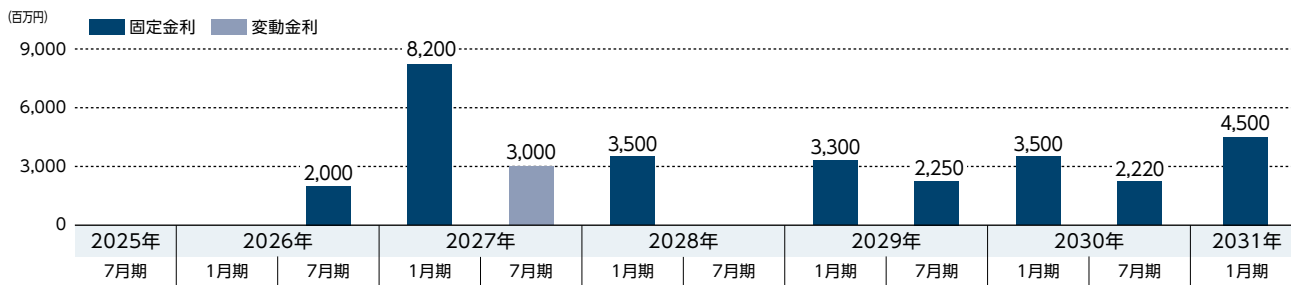
財務ハイライト

有利子負債の状況

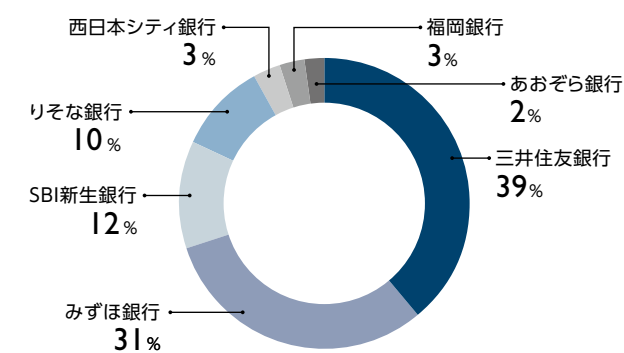
有利子負債の状況 ※2025年1月31日時点

借入金	借入先	借入残高	固定／変動	借入金利	借入日	返済期日
タームローン13	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	2,000百万円	固定	0.65600%	2020年 2月28日	2026年 2月27日
タームローン23	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	7,000百万円	固定	1.02900%	2023年 8月25日	2026年 8月25日
タームローン24	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,200百万円	固定	0.96400%	2023年 8月31日	2026年 8月25日
タームローン25	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	3,300百万円	固定	1.23900%	2023年 8月31日	2028年 8月31日
タームローン26	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	3,500百万円	固定	1.20200%	2023年11月30日	2027年11月30日
タームローン27	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行	3,500百万円	固定	1.49900%	2023年11月30日	2029年11月30日
タームローン28	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	1,800百万円	固定	1.39800%	2024年 1月31日	2029年 7月31日
タームローン29	三井住友銀行	450百万円	固定	1.40100%	2024年 2月29日	2029年 7月31日
タームローン30	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、福岡銀行、西日本シティ銀行	4,500百万円	固定	1.58500%	2024年 2月29日	2030年 8月31日
タームローン31	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、西日本シティ銀行	2,220百万円	固定	1.63100%	2024年 4月30日	2030年 4月30日
タームローン32	三井住友銀行、みずほ銀行、SBI新生銀行、りそな銀行、あおぞら銀行	3,000百万円	変動	0.89136%	2024年11月29日	2027年 7月30日
借入金合計		32,470百万円		平均1.23%		平均残存年数3.3年

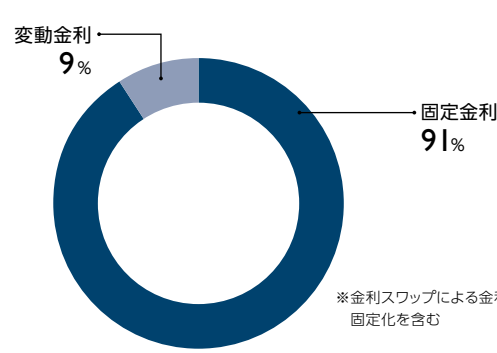
返済期限の分散状況 ※2025年1月31日時点



バンクフォーメーション ※2025年1月31日時点



金利の固定変動比率 ※2025年1月31日時点



今後の成長に向けた取り組み

資産入替によるポートフォリオの質の向上(2025年7月期)

- 今後の資本的支出増加やマーケット状況を勘案し、含み損を抱えていた大阪所在のホテルの譲渡を決定
- 2025年7月期においても、譲渡益(2.9億円)を分配金として全額還元予定
- 幅広い宿泊需要の取り込みを期待できる福岡市中心部のホテルを取得

ホテル名	ネストホテル大阪心斎橋	ホテル名	ネストホテル博多駅前
譲渡価格	7,750百万円	取得価格	6,500百万円
帳簿価額	7,405百万円 ^(※)	鑑定評価額	6,580百万円(2024年10月1日時点)
鑑定評価額	6,100百万円 (2025年1月31日時点)	取得日	2025年2月4日
譲渡日	2025年2月3日	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目11番27号
譲渡益	291百万円 ^(※)	最寄駅	JR各線、福岡市地下鉄空港線および 福岡市地下鉄七隈線「博多」駅より徒歩約5分
譲渡先	国内の特定目的会社	総客室数	160室
※帳簿価額は、2025年1月31日現在の金額を記載 ※譲渡益は、譲渡価格から帳簿価額、本資産運用会社の譲渡 成果報酬、本譲渡に係るその他費用を差し引くことにより、 本資産運用会社が算定した想定金額		建築時期	2018年1月22日
		取得先	合同会社泊多
		オペレーター	ネストホテルジャパン株式会社
			

資産入替の取り組み実績(まとめ)

- 直近2期で、3ホテル譲渡、2ホテル取得
- 合計27億円の含み益を実現し、分配金として全額還元予定
- 今後もポートフォリオの分散とホテル収益の成長性を重視する方針

		2025年1月期		2025年7月期	合計
譲渡	ホテル名	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	—
	譲渡価格	1,785百万円	4,700百万円	7,750百万円	14,235百万円
	帳簿価額	1,495百万円	2,116百万円	7,405百万円	11,017百万円
	譲渡益	245百万円	2,188百万円	291百万円	2,725百万円
資産入替					
取得	ホテル名	ザ・ワンファイブマリン福岡		ネストホテル博多駅前	—
	取得価格	2,600百万円		6,500百万円	9,100百万円

2025年7月期／2026年1月期 業績予想

2025年7月期 業績予想

- ネストホテル大阪心斎橋の譲渡益2.9億円を分配金として全額還元予定
- 譲渡に伴う減収分を新規取得および既存保有ホテルの増収でカバー

(単位：百万円)

	2024年7月期 実績(A)	2025年7月期 前回予想 (2024年11月発表)	2025年7月期 今回予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	2,440	2,632	2,730	+289
ホテル変動賃料	1,011	940	1,015	+3
ホテル固定賃料	1,284	1,245	1,261	-23
その他	143	446	453	+309
営業費用	1,126	1,106	1,171	+45
修繕費	26	44	54	+27
減価償却費	466	430	435	-31
営業利益	1,313	1,525	1,558	+244
経常利益	996	1,167	1,184	+187
当期純利益	995	1,166	1,183	+187
1口当たり分配金(DPU)	3,040円	3,563円	3,613円	+573円
RevPAR(変動賃料ホテル)	8,334円	8,597円	9,054円	+721円
NOI	2,155	2,047	2,113	-42
償却後NOI	1,689	1,617	1,678	-11
資本的支出(CAPEX)	257	645	545	+287
発行済投資口数	327,489口	327,489口	327,489口	—

2026年1月期 業績予想

- 譲渡益剥落とリニューアル工事に伴うダウンタイムが発生
- 新規に取得した福岡市中心部2ホテルの増収が寄与、DPU3,333円を見込む

(単位：百万円)

	2025年1月期 実績(A)	2026年1月期 予想(B)	前年同期比 (B) - (A)
営業収益	5,230	2,681	-2,549
ホテル変動賃料	1,324	1,238	-85
ホテル固定賃料	1,303	1,275	-28
その他	2,603	167	-2,435
営業費用	1,585	1,209	-376
修繕費	32	33	+1
減価償却費	467	434	-33
営業利益	3,645	1,472	-2,172
経常利益	3,316	1,092	-2,224
当期純利益	3,315	1,091	-2,224
1口当たり分配金(DPU)	10,125円	3,333円	-6,792円
RevPAR(変動賃料ホテル)	9,534円	9,648円	+114円
NOI	2,490	2,368	-122
償却後NOI	2,022	1,933	-89
資本的支出(CAPEX)	363	1,220	+857
発行済投資口数	327,489口	327,489口	—

いちごのサステナビリティ方針

1. 環境との調和と資源循環

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

2. 気候変動への対応と脱炭素社会への移行

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、物件のレジリエンス向上等、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

3. 法令適応と環境管理体制の整備

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わ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

4. 教育・啓発活動とステークホルダーとの協働

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役職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

5. サステナビリティ・パフォーマンスの開示等

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

6. サステナブル調達の実施

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

7. 多様で包摂的な組織の醸成

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

8. 生物多様性・生態系の保全

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



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)

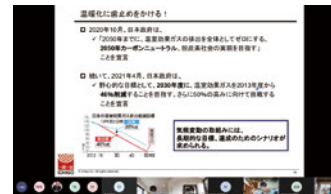
- 地域独自の魅力を集約した観光拠点の創出、不動産・グリーンエネルギー事業を通じた地域雇用の創出、地域活動支援による防災性能や景観対策への貢献など、本業を通じた形での地域活性化を、関係者との持続的な



宮交シティ
(商業施設 / 宮崎県)

共栄関係を築きながら推進

「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
● 1年間の平均開講数 30回

スポーツ支援



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)
清山ちさと(陸上)

- 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

「スポーツエールカンパニー」(スポーツ庁)、「スポーツ推進企業」(東京都)に8年連続認定
▶ いちごスポーツサイト
www.ichigo.gr.jp/ichigosports



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、資産規模連動報酬等とは異なる、投資主価値向上との完全連動報酬体系を導入
- 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57投資法人中、25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

※2025年2月末の調査に基づく



環境

いちごグループにおけるESGの取り組み

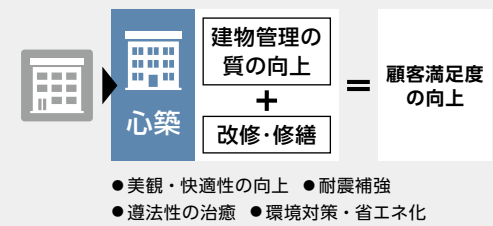
環境循環型社会によるクライメート・ポジティブを目指して

現存不動産の有効活用

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



低炭素社会の実現に向けた取り組み

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
228,739,150 kWh
約52,900世帯分の年間発電量
※年間消費電力量(国内平均) 4,322kWh/世帯(環境省資料)
※いちご、いちごグリーンの2024年2月期末実績

● 年間CO₂削減量
101,217,992 kg-CO₂
自動車約44,000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2月期末実績

J-REITにおける取り組み

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(4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4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
・ 15ホテルにて切替完了
・ 14ホテル分のトラッキング付非化石証書購入済

いちごオフィス(8975)

- ▶ 環境認証の取得
・ 26件(22物件)
・ 賃貸可能面積の34.6%(オフィス)
- ▶ GRESBリアルエステイト評価(2016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8年連続で取得
- ▶ 消費電力100%再生可能エネルギーへの切り替え完了

※2025年3月14日現在

ポートフォリオの概要

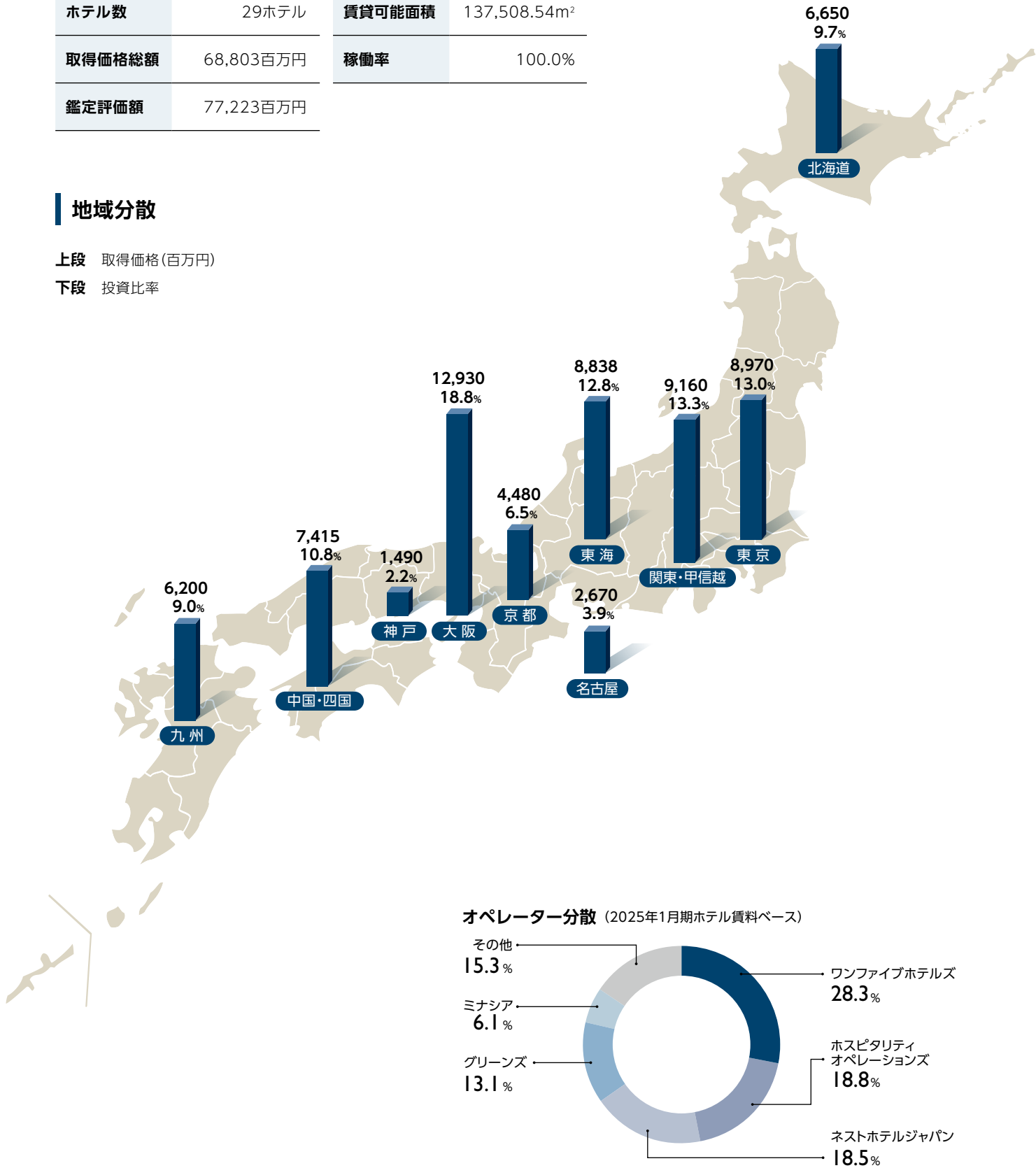
ポートフォリオ概要 (2025年1月31日時点)

ホテル数	29ホテル	賃貸可能面積	137,508.54m ²
取得価格総額	68,803百万円	稼働率	100.0%
鑑定評価額	77,223百万円		

地域分散

上段 取得価格(百万円)

下段 投資比率



ポートフォリオ一覧

地域	ホテル番号	ホテル名	業態	賃料契約形態	総客室数(室)	取得価格(百万円)	期末評価額(百万円)	所在地
北海道	A-2	ネストホテル札幌大通	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	121	1,450	2,060	北海道札幌市
	A-3	コンフォートホテル釧路	宿泊主体・特化型	固定賃料	126	300	370	北海道釧路市
	A-4	THE KNOT SAPPORO	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	140	4,900	5,340	北海道札幌市
関東・甲信越	B-1	カプセルプラス横浜	宿泊主体・特化型	変動賃料	169	1,490	1,540	神奈川県横浜市
	B-2	スマイルホテル長野	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	76	670	803	長野県長野市
	B-3	ホテルサンシャイン宇都宮	宿泊主体・特化型	固定賃料	160	2,200	2,440	栃木県宇都宮市
	B-4	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	145	4,800	6,450	神奈川県横浜市
東京	C-1	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	112	3,910	5,310	東京都杉並区
	C-3	ホテルリブマックス日本橋箱崎	宿泊主体・特化型	固定賃料	48	1,360	1,400	東京都中央区
	C-4	ザ・ワンファイブ東京渋谷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	72	3,700	4,650	東京都渋谷区
北陸・東海	D-1	コンフォートホテル浜松	宿泊主体・特化型	固定賃料	196	1,550	1,800	静岡県浜松市
	D-2	ホテルウィングインターナショナル名古屋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	224	2,670	2,480	愛知県名古屋市
	D-3	コンフォートホテル中部国際空港	宿泊主体・特化型	固定賃料	350	5,308	5,930	愛知県常滑市
	D-4	コンフォートホテル鈴鹿	宿泊主体・特化型	固定賃料	105	300	362	三重県鈴鹿市
	D-5	クインテッサホテル伊勢志摩	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	150	610	678	三重県志摩市
	D-6	クインテッサホテル大垣	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	98	1,070	1,150	岐阜県大垣市
近畿	E-1	スマイルホテル京都四条	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	144	4,480	3,800	京都府京都市
	E-3	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	130	1,630	1,360	大阪府大阪市
	E-4	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	133	1,490	1,960	兵庫県神戸市
	E-5	ネストホテル大阪心斎橋	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	302	7,600	6,100	大阪府大阪市
	E-6	コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	214	3,700	4,210	大阪府大阪市
中国・四国	F-1	ザ・ワンファイブ岡山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	208	1,200	2,090	岡山県岡山市
	F-2	ネストホテル松山	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	190	1,610	2,100	愛媛県松山市
	F-3	アーバイン広島エグゼクティブ	宿泊主体・特化型	固定賃料	172	1,800	2,010	広島県広島市
	F-4	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	107	1,725	2,260	岡山県倉敷市
	F-6	下関駅西ワシントンホテルプラザ	宿泊主体・特化型	固定賃料	238	1,080	1,120	山口県下関市
九州	G-1	ザ・ワンファイブ福岡天神	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	77	1,380	2,490	福岡県福岡市
	G-3	ネストホテル熊本	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	201	2,220	2,350	熊本県熊本市
	G-4	ザ・ワンファイブマリン福岡	宿泊主体・特化型	固定+変動賃料	103	2,600	2,610	福岡県福岡市
2025年1月31日時点保有ホテル合計(29ホテル)					4,511	68,803	77,223	—

A-2 | ネストホテル札幌大通



所在地	北海道札幌市
総客室数	121室
賃貸可能面積	5,638.78m ²
構造・階数	SRC・S造 地下1階付15階建
建築時期	1992年8月26日
賃料契約形態	固定＋変動賃料

A-4 | THE KNOT SAPPORO



所在地	北海道札幌市
総客室数	140室
賃貸可能面積	5,153.60m ²
構造・階数	SRC・S造 地下1階付13階建
建築時期	2020年2月28日
賃料契約形態	固定＋変動賃料

B-4 | HOTEL THE KNOT YOKOHAMA



所在地	神奈川県横浜市
総客室数	145室
賃貸可能面積	5,794.75m ²
構造・階数	SRC造 10階建
建築時期	1984年1月20日
賃料契約形態	固定＋変動賃料

C-1 | スマイルホテル東京阿佐ヶ谷



所在地	東京都杉並区
総客室数	112室
賃貸可能面積	2,721.70m ²
構造・階数	RC造 地下1階付5階建
建築時期	1993年1月29日
賃料契約形態	固定＋変動賃料

B-1 | カプセルプラス横浜



所在地	神奈川県横浜市
総客室数	169室
賃貸可能面積	1,183.26m ²
構造・階数	S造 3階建
建築時期	1993年12月9日
賃料契約形態	変動賃料

B-2 | スマイルホテル長野



所在地	長野県長野市
総客室数	76室
賃貸可能面積	1,921.45m ²
構造・階数	S造 8階建
建築時期	1992年8月14日
賃料契約形態	固定＋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 | ホテルウイングインターナショナル名古屋



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-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

E-4 | ホテルウィングインターナショナル
神戸新長田駅前



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

E-5 | ネストホテル大阪心斎橋



所在地	大阪府大阪市
総客室数	302室
賃貸可能面積	8,057.26m ²
構造・階数	SRC造 13階建
建築時期	1984年8月28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-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

保有ホテル紹介（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

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+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+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+変動賃料

保有ホテル紹介（固定賃料）

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+変動賃料

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



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-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

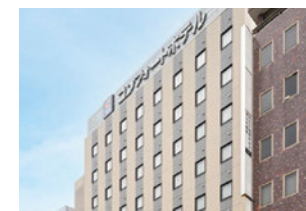


F-3 | アーバイン広島エグゼクティブ

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

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



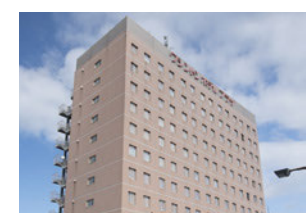
D-1 | コンフォートホテル浜松

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 11階建
建築時期	2009年9月10日
賃料契約形態	固定賃料



D-4 | コンフォートホテル鈴鹿

所在地	三重県鈴鹿市
総客室数	105室
賃貸可能面積	2,186.65m ²
構造・階数	S造 6階建
建築時期	2007年7月17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

年間運営実績のグラフは
Webサイトをご確認ください。



<https://reit-a.pdcp.jp/3463/202504/a/>

資産運用の概況

1 投資法人の運用状況等の推移

期 別		第15期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	第16期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	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
営業収益	百万円	1,537	1,796	2,282	2,440	5,230
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(1,537)	(1,796)	(2,282)	(2,440)	(2,796)
営業費用	百万円	755	862	1,032	1,126	1,585
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(556)	(594)	(684)	(750)	(774)
営業利益	百万円	781	933	1,250	1,313	3,645
経常利益	百万円	572	722	975	996	3,316
当期純利益	百万円	571	721	974	995	3,315
総資産額	百万円	59,766	59,042	74,786	74,935	78,369
（対前期比）	%	(0.7)	(△1.2)	(26.7)	(0.2)	(4.6)
純資産額	百万円	32,168	32,319	40,672	40,693	43,013
（対前期比）	%	(0.7)	(0.5)	(25.8)	(0.1)	(5.7)
出資総額（純額）	（注1） 百万円	31,597	31,597	39,697	39,697	39,697
発行済投資口の総口数	口	254,974	254,974	327,489	327,489	327,489
1口当たり純資産額	円	126,165	126,756	124,194	124,258	131,343
分配金総額	百万円	571	721	974	995	3,315
1口当たり分配金	円	2,240	2,831	2,976	3,040	10,125
（うち1口当たり利益分配金）	円	(2,240)	(2,831)	(2,976)	(3,040)	(10,125)
（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） %	1.0 (1.9)	1.2 (2.5)	1.5 (2.9)	1.3 (2.7)	4.3 (8.6)
自己資本利益率	（注2） %	1.8 (3.5)	2.2 (4.5)	2.7 (5.3)	2.4 (4.9)	7.9 (15.8)
自己資本比率	（注2） %	53.8	54.7	54.4	54.3	54.9
（対前期増減）		(△0.0)	(0.9)	(△0.4)	(△0.1)	(0.5)
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	25	25	30	30	29
期末テナント数	件	34	34	47	48	47
総賃貸可能面積	m	109,538.74	109,538.74	145,654.42	145,654.42	137,508.54
期末稼働率	%	99.7	99.7	99.8	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	373	387	463	466	467
当期資本的支出額	百万円	194	551	149	257	363
賃貸NOI(Net Operating Income)	（注2） 百万円	1,353	1,589	2,061	2,155	2,490
1口当たりFFO(Funds from Operations)	（注2） 円	3,708	4,381	5,654	4,475	4,133
当期運用日数	日	184	181	184	182	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
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
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、2024年10～12月期（速報値）の実質GDP成長率が前期比＋0.7%（年率＋2.8%、同年7～9月前期比＋0.4%）となり、3四半期連続のプラス成長となりました。物価上昇の影響により個人消費は停滞しているものの、民間企業の設備投資意欲の増加のもと、景気の緩やかな回復は継続しています。

観光産業においては、訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）は2024年1～12月は前年同期比47.1%増、2019年同期比15.6%増（日本政府観光局推計値）となり、昨年からの増加傾向の継続により2019年度を超える状況となりました。

また、国内のレジャー及びビジネスによる延べ宿泊者数は、外国人利用者において、2024年1～12月は前年同期比38.9%増、2019年同期比41.5%増（国土交通省観光庁）、日本人利用者において、2024年1～12月は前年同期比2.6%減、2019年同期比1.3%増となり、前年と比べ日本人利用者は若干減ったものの、需要は引き続き安定しており、インバウンド旅行者は増加傾向が継続しています。

本投資法人が保有するホテルにおいては、安定したビジネス需要に加え、スポーツイベントやコンサートなどの国内需要が堅調に推移し、またインバウンド旅行者の更なる増加などにより前期から高い需要傾向が継続しております。

第19期を迎えた当期は、国内の安定した宿泊需要に加え、円安の影響を背景にインバウンド旅行者も新型コロナウイルス感染症COVID-19拡大前の2019年を超え、宿泊需要は一層高まりました。一方、ここ数年国内の物価や人件費の上昇も継続し、ホテル運営面において引き続き影響を受けております。

本投資法人としましては、ホテルテナントの運営状況を注視すると共に、更なるホテル需要の高まりを見据え、より高い収益が望める宿泊施設となるよう新たなCAPEX投資の検討、ホテル運営会社の選定などの対応を検討・実施してまいります。

不動産投資市場においては、国内外の投資家の投資意欲を背景に取引価格は依然高値圏で推移していることから、厳しい取得環境が継続しております。今後、更なる利上げの可能性を考慮すると資金調達が困難になることが想定され、今後取得への影響が生じる可能性があります。このような環境下において、当期は北海道札幌市のホテル1物件を帳簿価額の2.2倍、直近の鑑定評価額の1.7倍で売却し、また広島県広島市のホテル1物件を帳簿価額の1.2倍で売却致しました。これにより、得られた売却益は全額分配すると共に、回収した資金を活用し、福岡県福岡市博多区のホテル1物件を取得するなど資産の入替を致しました。

この取り組みの結果、2025年1月期末時点において、物件数は29物件、取得価格の合計は68,803百万円、発行済投資口の総口数は327,489口となっています。

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、本投資法人の更なる成長・拡大及びホテル需要の取り込み機会を逃さぬよう、準備してまいります。

(3) 資金調達概要

当期においては、2024年11月に返済期限の到来した借入金（合計3,000百万円）の返済資金として、同月に既存取引銀行から借入れ（合計3,000百万円）を行いました。この結果、2025年1月31日現在の借入金残高は32,470百万円となり、総資産に占める借入金の割合（以下「LTV」といいます。）は41.4%となりました。

(4) 業績及び分配概要

上記の運用の結果、2025年1月期の実績として営業収益5,230百万円、営業利益3,645百万円、経常利益3,316百万円、当期純利益3,315百万円を計上しました。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、当期未処分利益3,315,955千円に対して、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3,315,826千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10,125円としました。

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、当期未処分利益3,315百万円に対して、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3,315百万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10,125円としました。

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15期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	第16期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	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
最 高	115,200円	119,100円	121,300円	118,300円	155,800円
最 低	93,500円	98,900円	101,700円	105,500円	107,000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、当期未処分利益3,315,955千円に対して、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3,315,826千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10,125円としました。

決 算 期		第15期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	第16期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	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
当期未処分利益総額	千円	571,231	722,028	974,655	995,730	3,315,955
利益留保額	千円	89	197	47	164	129
金銭の分配金総額	千円	571,141	721,831	974,607	995,566	3,315,826
（1口当たり分配金）	円	(2,240)	(2,831)	(2,976)	(3,040)	(10,125)
うち利益分配金総額	千円	571,141	721,831	974,607	995,566	3,315,826
（1口当たり利益分配金）	円	(2,240)	(2,831)	(2,976)	(3,040)	(10,125)
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共に、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、個別物件の特性及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上で、ポートフォリオの質又は収益性の向上に資することが期待されるホテル用不動産等に対して厳選投資を行ってまいりました。

日本経済においては、引き続き景気も緩やかな回復が継続するものと期待されておりますが、更なる物価上昇の影響と共に企業の賃上げの進展によっては、個人消費の伸びを左右することが考えられます。また、金融市場の変動の影響も景気回復に影響を与えることが考えられ、注視する必要があります。

国内のホテル需要においては、今後も安定した日本人旅行者と共に、更なるインバウンド旅行者の需要の増加による需要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遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資として、宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行いますが、より収益の安定性と成長性を考慮した地域やホテルタイプの選定に力を入れると共に、ポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

また、本投資法人は上場以降、いちごグループ（注3）のソーシング力（注4）とサポート体制を最大限に活用し、外部成長によるポートフォリオの拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図ると共に、収益の安定性と成長性を追求するポートフォリオの構築に注力しております。そして、ポートフォリオの安定運用が可能となったタイミングを総合的に判断し、より成長性を追求することが可能なリゾートホテルやフルサービスホテルの取得を目指してまいります。

- （注1）「ホテル用不動産等」とは、（i）主たる用途が旅館業法に定める旅館業を営むための宿泊施設及びその付帯施設・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及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、又は、（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）及び（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）及び（ii）に掲げる不動産等の取得又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、又は最小限にして宿泊を主体としたホテル及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及び市街地近郊に位置し、宿泊施設に加え、レストランなどの料飲施設・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、スポーツ施設など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及びサービスアパートメント等。
- （注3）いちご株式会社及びその連結子会社（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及び物件取得に向けた交渉力等の投資対象物件を取得するための総合的な力をいいます。

（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、価値創造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きております。

本投資法人が保有するホテルは更なる成長に向けて、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、支出削減策の検討及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いきます。

（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価値創造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及び運用の安定性を優先し、資金調達環境の動向を注視しつつ、借入金利の固定化並びに借入期間の長期化及び分散化を図ってまいりました。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、確実な借換えの実現に取り組むと共に、借入コストの抑制に努めてまいります。

なお、資本効率の向上及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及び消却を行うことも検討いたします。自己投資口の取得及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上で、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

（1）資産の取得
規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。

[ネストホテル博多駅前]	
取得価格（注）	6,500百万円
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目11番27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	2024年11月14日
取得日	2025年 2月 4日
取得先	合同会社泊多

（注）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。

（2）資産の譲渡
規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。

[ネストホテル大阪心斎橋]	
譲渡価格（注1）	7,750百万円
帳簿価額（注2）	7,405百万円
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番10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	2024年11月14日
引渡日	2025年2月3日
譲渡先（注3）	国内の特定目的会社

（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20期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）において、不動産売却益約291百万円を計上する見込みです。

（注2）2025年1月31日現在の帳簿価額を記載しています。

（注3）譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。

（3）資金の借入れ
本投資法人は、上記（1）資産の取得に記載の特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2025年2月4日付で借入れを行いました。

借入先	株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社関西みらい銀行
借入金額	3,550百万円
利率	1 か月円TIBOR+0.525%
返済期限	2028年7月31日
利払日	毎月末日（初回は2025年2月28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

投資法人の概況

1 出資の状況

期 別		第15期 2023年1月31日	第16期 2023年7月31日	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
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	254,974	254,974	327,489	327,489	327,489
出資総額（純額）（注）	百万円	31,597	31,597	39,697	39,697	39,697
投資主数	人	14,291	14,455	14,023	16,240	21,864

（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

2025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
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	31,613	9.65
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）	26,967	8.23
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,106	2.16
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	5,908	1.80
MSIP CLIENT SECURITIES	4,293	1.31
倉剛進	3,465	1.05
播州信用金庫	2,300	0.70
富士伊豆農業協同組合	2,000	0.61
合 計	172,159	52.56

（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）2025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 慶應義塾大学法科大学院 非常勤講師 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
		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	
会計監査人	有限責任監査法人トーマツ	—	（注 3）9,450

（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）2024年10月26日開催の第 6 回投資主総会終結時をもって、監督役員鈴木智子は退任いたしました。また同投資主総会終結時をもって、会計監査人太陽有限責任監査法人が退任し、新たに会計監査人として有限責任監査法人トーマツが就任しております。

（注 3）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（1,500千円）が含まれています。また、同監査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。

（3）過去 2 年間に業務の停止の処分を受けた者に関する事項

本投資法人の前任会計監査人である太陽有限責任監査法人は、2023年12月26日付で金融庁から契約の新規の締結に関する業務停止 3 か月（2024年 1 月 1 日から同年 3 月31日まで）の処分を受けました。

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おります。 (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おります。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025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18期（2024年 7 月31日）		第19期（2025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	8,653	11.5	6,496	8.3
	関東甲信越	9,348	12.5	9,361	11.9
	東京	8,795	11.7	8,777	11.2
	北陸・東海	11,094	14.8	11,070	14.1
	近畿	18,715	25.0	18,690	23.8
	中国・四国	9,132	12.2	7,617	9.7
	九州・沖縄	3,579	4.8	6,193	7.9
小 計		69,320	92.5	68,207	87.0
預金・その他資産		5,615	7.5	10,161	13.0
資産総額計		74,935	100.0	78,369	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。

2 主要な保有資産

2025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
ネストホテル大阪心斎橋	7,405	8,057.26	8,057.26	100.0	6.8	ホテル
コンフォートホテル 中部国際空港	5,085	11,599.63	11,599.63	100.0	5.4	ホテル
THE KNOT SAPPORO	4,859	5,153.60	5,153.60	100.0	7.9 (注 4)	ホテル
HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,801	5,794.75	5,794.75	100.0	6.2 (注 4)	ホテル
スマイルホテル京都四条	4,463	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	3,784	2,721.70	2,721.70	100.0	5.2 (注 4)	ホテル
ザ・ワンファイブ東京渋谷	3,767	1,470.52	1,470.52	100.0	4.8	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)	3,684	5,760.79	5,760.79	100.0	非開示 (注 4)	ホテル
ホテルウィング インターナショナル名古屋	2,706	5,255.66	5,255.66	100.0	非開示 (注 4)	ホテル
ザ・ワンファイブマリン福岡	2,608	1,921.55	1,921.55	100.0	0.2	ホテル
合 計	43,168	52,627.30	52,627.30	100.0	39.6	

(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。また、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」及び「THE KNOT SAPPORO」については、ホテル賃料以外の開示について同意を得られていないため、これを除外した比率を記載しています（かかる比率は「合計」欄においても除外しています。）。

3 組入資産明細

(不動産等組入資産明細)

2025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	3,800	4,463
003	ホテルウィング インターナショナル名古屋	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	2,480	2,706
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	1,360	1,752
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	1,348
007	ホテルウィングインターナショ ナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市長田区若松町 五丁目1番1号	不動産 信託受益権	4,540.90	1,960	1,384
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	2,060	1,374
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	2,490	1,417
010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番10号	不動産 信託受益権	8,057.26	6,100	7,405
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	5,930	5,085
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	5,310	3,784
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	2,100	1,610
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	1,400	1,225
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	2,090	1,151
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	370	262
019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市白子駅前14番26号	不動産 信託受益権	2,186.65	362	274
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	1,540	1,545
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	2,010	1,720
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	2,260	2,084
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	2,167
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	4,650	3,767
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	1,120	1,051
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	803	718
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	2,440	2,295
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	4,210	3,684
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	6,450	4,801

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	678	610
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	1,150	1,044
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	5,340	4,859
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	2,610	2,608
合 計				137,508.54	77,223	68,207

(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。

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			
		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	78,227	3.2	1	100.0	83,563	3.0
003	ホテルウィング インターナショナル名古屋	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)
004	ネストホテル札幌駅前 (注3)	1	100.0	127,559	5.2	—	—	108,938	3.9
005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	2	100.0	44,715 (注2)	1.8 (注2)	2	100.0	66,511 (注2)	2.4 (注2)
006	コンフォートホテル浜松	1	100.0	55,361	2.3	1	100.0	55,361	2.0
007	ホテルウィングインターナ ショナル神戸新長田駅前	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	85,488	3.5	1	100.0	98,270	3.5
009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1	100.0	65,789	2.7	1	100.0	102,403	3.7
010	ネストホテル大阪心斎橋	1	100.0	167,157	6.8	1	100.0	191,028	6.8
011	コンフォートホテル 中部国際空港	1	100.0	151,441	6.2	1	100.0	151,441	5.4
012	スマイルホテル 東京阿佐ヶ谷	8	100.0	140,585 (注2)	5.8 (注2)	8	100.0	146,666 (注2)	5.2 (注2)
015	ネストホテル松山	1	100.0	77,804	3.2	1	100.0	95,158	3.4
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	71,256	2.9	1	100.0	110,734	4.0
018	コンフォートホテル釧路	1	100.0	18,419	0.8	1	100.0	18,419	0.7
019	コンフォートホテル鈴鹿	1	100.0	15,442	0.6	1	100.0	15,442	0.6
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	40,245	1.6	1	100.0	55,645	2.0
023	ネストホテル熊本	2	100.0	61,360 (注2)	2.5 (注2)	2	100.0	71,773 (注2)	2.6 (注2)

物件 番号	不動産等の名称	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			
		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 (%)
024	ヴァリエホテル広島 (注4)	1	100.0	66,379	2.7	—	—	54,806	2.0
025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	1	100.0	122,500	5.0	1	100.0	134,669	4.8
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	38,253	1.6	1	100.0	60,225	2.2
028	ホテルサンシャイン宇都宮	1	100.0	64,263	2.6	1	100.0	64,263	2.3
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	161,316 (注2)	6.6 (注2)	2	100.0	172,636 (注2)	6.2 (注2)
031	クインテッサホテル 伊勢志摩	1	100.0	59,471	2.4	1	100.0	69,268	2.5
032	クインテッサホテル大垣	1	100.0	22,259	0.9	1	100.0	43,293	1.5
033	THE KNOT SAPPORO	3	100.0	154,060 (注2)	6.3 (注2)	3	100.0	221,581 (注2)	7.9 (注2)
034	ザ・ワンファイブマリン 福岡	—	—	—	—	1	100.0	4,777	0.2
—	その他 (注2)	—	—	551,130	22.6	—	—	600,052	21.5
合 計		48	100.0	2,440,490	100.0	47	100.0	2,796,934	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、「ホテルウィングインターナショナル名古屋」、「ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前」、「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」、「アーバイン広島エグゼクティブ」、「下関駅西ワシントンホテルプラザ」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、また「ザ・ワンファイブ大阪堺筋」、「スマイルホテル東京阿佐ヶ谷」、「ネストホテル熊本」、「HOTEL THE KNOT YOKOHAMA」及び「THE KNOT SAPPORO」のホテル収支状況以外の合計数値を記載しており、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) 2024年12月25日付で譲渡しています。

(注4) 2024年12月2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、2025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)

2025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) (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)	29,470,000	29,470,000	—
合 計		29,470,000	29,470,000	—

(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2025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
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	リニューアル工事	自 2025年10月 至 2025年10月	252	－	－
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	駐車場改修工事	自 2026年1月 至 2026年1月	170	－	－
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	リニューアル工事	自 2026年1月 至 2026年1月	110	－	－
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外壁改修工事	自 2025年11月 至 2025年11月	92	－	－
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1月 至 2026年1月	49	－	－
ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市	空調機更新工事	自 2025年12月 至 2025年12月	30	－	－
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	1	－
クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市	空調機更新工事	自 2025年8月 至 2025年8月	29	－	－
ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市	空調機更新工事	自 2025年6月 至 2025年6月	27	－	－
コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	外壁改修工事	自 2025年7月 至 2025年7月	25	1	－
ザ・ワンファイブガーデン倉敷	岡山県倉敷市	空調機更新工事	自 2025年2月 至 2025年2月	22	－	－
ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	ユニットバス更新工事	自 2026年1月 至 2026年1月	20	－	－
クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	屋上防水工事	自 2026年1月 至 2026年1月	20	－	－
クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	エレベーター改修工事	自 2025年6月 至 2025年6月	19	－	－
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8月 至 2025年8月	18	－	－
ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	エレベーター改修工事	自 2025年5月 至 2025年5月	14	－	－
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	機械式駐車場更新工事	自 2025年5月 至 2025年6月	12	－	－
クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	空調機更新工事	自 2025年3月 至 2025年3月	8	－	－
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	外壁改修工事	自 2025年9月 至 2025年9月	3	－	－
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	LED化工事	自 2025年9月 至 2025年9月	2	－	－

2 期中の資本的支出

本投資法人が2025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363百万円であり、費用に区分された修繕費32百万円と合わせ、合計395百万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）
ネストホテル熊本	熊本県熊本市	エレベーター更新工事	自 2024年 8月 至 2024年 9月	28
ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	兵庫県神戸市	外壁改修工事	自 2024年 9月 至 2024年 12月	29
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	エレベーター改修工事	自 2024年 11月 至 2024年 11月	3
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 2024年 11月 至 2024年 12月	11
クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	空調機更新工事	自 2024年 12月 至 2024年 12月	7
ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	ユニットバス更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 1月	19
下関駅西ワシントンホテルプラザ	山口県下関市	外調機更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 1月	12
スマイルホテル長野	長野県長野市	ボイラー更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 1月	8

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15期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	第16期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日	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
当期首積立金残高	277	271	230	260	236
当期積立額	265	609	204	150	144
当期積立金取崩額	270	649	175	174	207
次期繰越額	271	230	260	236	172

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
(a) 資産運用報酬	309,631	679,484
(b) 資産保管手数料	5,608	5,620
(c) 一般事務委託手数料	20,379	25,471
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) その他の費用	35,949	96,692
合 計	375,769	811,469

(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19期は429,505千円あります。

2 借入状況

2025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	使途	摘要
長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2018年 11月30日	575	—	0.920 (注2)	2024年 11月29日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		537	—					
	株式会社SBI新生銀行		237	—					
	株式会社りそな銀行		150	—					
	株式会社三井住友銀行	2019年 7月19日	500	—	0.735 (注2)	2024年 11月29日			
	株式会社みずほ銀行		400	—					
	株式会社あおぞら銀行		300	—					
	株式会社SBI新生銀行		180	—					
	株式会社りそな銀行	120	—	0.656 (注2)	2026年 2月27日				
	株式会社三井住友銀行	750	750						
	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	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						
	株式会社三井住友銀行	2023年 8月31日	200	200	0.964 (注2)	2026年 8月25日			
	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					
	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			
	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						

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 11月30日	1,403	1,403	1.202 (注2)	2027年 11月30日	期限一括 返済	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,209	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	0.874	2027年 7月30日				
株式会社みずほ銀行		—	937						
株式会社SBI新生銀行		—	417						
株式会社りそな銀行		—	270						
株式会社あおぞら銀行		—	300						
合 計			32,470	32,470					

(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)
ヴァリエホテル広島	—	—	2024年 12月2日	1,785	1,495	245
ネストホテル札幌駅前	—	—	2024年 12月25日	4,700	2,116	2,188
ザ・ワンファイブマリン福岡	2025年 1月10日	2,600	—	—	—	—

（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	ヴァリエホテル広島	2024年 12月2日	1,785	1,760	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年 7月31日
譲渡	ネストホテル札幌駅前	2024年 12月25日	4,700	2,730	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 1月31日
取得	ザ・ワンファイブマリン福岡	2025年 1月10日	2,600	2,610	株式会社 谷澤総合鑑定所	2024年 10月1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）上記記載の鑑定評価は、「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

区分	売買金額等 （注2）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総 額	2,600,000	6,485,000
利害関係人等 （注1） との取引状況の内訳		
いちご地所株式会社	2,600,000（100.0%）	—（—%）
合 計	2,600,000（100.0%）	—（—%）

（注1）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

（注2）上記記載の売買金額等は、売買契約書等に記載された売買価格を記載しています。

（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	696,293

（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、宅地建物取引業及び不動産特定共同事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

2024年10月26日に本投資法人の第6回投資主総会を開催しました。投資主総会で承認された事項は以下のとおりです。

議案	摘要
規約一部変更（役員人数及び報酬上限に関する規定の変更）の件	① 役員の人数を合計5名以内といたしました。 ② 執行役員及び監督役員の報酬上限額をそれぞれ1割削減し、執行役員については上限月額72万円、監督役員については上限月額45万円に変更いたしました。
規約一部変更（投資対象、資産評価の方法及び金銭の分配に関する規定の変更）の件	① 信用組合及び信用金庫から融資を受けるにあたり、「中小企業等協同組合法」（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）及び「信用金庫法」（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に基づく出資を行う必要があることから、本投資法人が借入れを行うために必要な場合にはかかる出資を行うことができることを明確化することを目的として、本投資法人の投資対象にこれらの出資を追加いたしました。 ② 企業会計基準第30号「時価の算定に関する会計基準」及び企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」（関連して新たに制定または改正された会計基準、適用指針を含みます。）の改正により、有価証券の資産評価の方法が変更になったことに伴い、関連する規定を変更いたしました。 ③ 投信法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。）の改正により、「出資総額等の合計額」の定義が規定されたことに伴い、本投資法人の規約においても同様の定義を規定いたしました。
規約一部変更（資産運用報酬に関する規定の変更）の件	① 譲渡益が発生し分配金が上昇した場合においては、かかる価値創出の成果を投資主様に分配した際、収益・分配金成果報酬の上昇という形で考慮されるため、収益・分配金成果報酬水準を検討するにあたり、今後は譲渡成果報酬が発生する場合に当該報酬相当額を収益・分配金成果報酬から減算することといたしました。 ② 被合併時成果報酬及び被買取時成果報酬の料率について、より投資主様の利益にかなうインセンティブとする観点から、1口当たり含み益に発行済投資口総数を乗じた金額の15％と設定していたものを、1口当たり含み益に発行済投資口総数を乗じた金額の10％へと減額いたしました。 ③ 現行規約における被買取時成果報酬の内容の明確化を図るため、買収者により公開買付け後にスクイーズアウト手続が実施される可能性を考慮し、同手続が実施される場合には被スクイーズアウト投資口を追加的報酬計算の基準に含める点、及び当該追加報酬の発生もスクイーズアウト手続の完了時点とする旨を記載いたしました。
執行役員1名選任の件	執行役員に石井絵梨子が選任されました。
監督役員2名選任の件	監督役員に飯田善及び古田十が選任されました。
補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に山口博己が選任されました。
補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に佐久間真雄が選任されました。
会計監査人選任の件	会計監査人に有限責任監査法人トーマツが選任されました。

(2) 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2024年12月20日	有限責任監査法人トーマツとの監査契約の締結	投資主総会での該当議案の承認可決を受けて、有限責任監査法人トーマツとの監査契約の締結を行いました。

(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。

(単位：千円)		
	前 期（ご参考） (2024年 7 月31日)	当 期 (2025年 1 月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,549,288	6,050,789
信託現金及び信託預金	2,858,567	2,813,159
営業未収入金	331,143	439,043
前払費用	231,177	258,531
その他	—	352
流動資産合計	4,970,176	9,561,877
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	24,582,280	23,400,108
減価償却累計額	△ 4,994,347	△4,959,257
信託建物（純額）	19,587,932	18,440,851
信託構築物	35,326	37,444
減価償却累計額	△ 8,696	△8,915
信託構築物（純額）	26,630	28,529
信託機械及び装置	124,825	123,126
減価償却累計額	△ 62,389	△64,461
信託機械及び装置（純額）	62,436	58,665
信託工具、器具及び備品	547,186	527,120
減価償却累計額	△ 285,242	△276,934
信託工具、器具及び備品（純額）	261,944	250,186
信託土地	49,381,193	49,429,726
信託建設仮勘定	4,443	10,389
有形固定資産合計	69,324,581	68,218,348
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	614,689	567,472
投資その他の資産合計	624,986	577,769
固定資産合計	69,949,567	68,796,118
繰延資産		
投資口交付費	15,861	11,896
繰延資産合計	15,861	11,896
資産合計	74,935,606	78,369,891

(単位：千円)

	前 期（ご参考） (2024年 7 月31日)	当 期 (2025年 1 月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	138,052	732,078
1年内返済予定の長期借入金	3,000,000	—
未払金	365,163	770,961
未払費用	49,608	51,219
未払法人税等	1,001	634
未払消費税等	137,141	266,856
前受金	121,686	108,285
その他	4,114	21,734
流動負債合計	3,816,767	1,951,771
固定負債		
長期借入金	29,470,000	32,470,000
信託預り敷金及び保証金	950,515	934,615
資産除去債務	5,042	—
固定負債合計	30,425,558	33,404,615
負債合計	34,242,326	35,356,387
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（△）	995,730	3,315,955
剰余金合計	995,730	3,315,955
投資主資本合計	40,693,279	43,013,504
純資産合計	※ 1 40,693,279	※ 1 43,013,504
負債純資産合計	74,935,606	78,369,891

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)				
	前 期（ご参考） (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)		当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日)	
営業収益				
賃貸事業収入	※ 1	2,396,580	※ 1	2,740,888
その他賃貸事業収入	※ 1	43,910	※ 1	56,045
不動産等売却益		—	※ 2	2,433,865
営業収益合計		2,440,490		5,230,800
営業費用				
賃貸事業費用	※ 1	750,742	※ 1	774,207
資産運用報酬		309,631		679,484
資産保管手数料		5,608		5,620
一般事務委託手数料		20,379		25,471
役員報酬		4,200		4,200
その他営業費用		35,949		96,692
営業費用合計		1,126,511		1,585,676
営業利益		1,313,979		3,645,123
営業外収益				
受取利息		18		489
未払分配金戻入		223		494
補助金収入		1,392		—
還付加算金		141		—
その他		0		—
営業外収益合計		1,774		983
営業外費用				
支払利息		188,911		199,858
融資関連費用		126,190		125,782
投資口交付費償却		3,965		3,965
営業外費用合計		319,066		329,606
経常利益		996,687		3,316,500
税引前当期純利益		996,687		3,316,500
法人税、住民税及び事業税		1,004		709
法人税等合計		1,004		709
当期純利益		995,682		3,315,791
前期繰越利益		47		164
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		995,730		3,315,955

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 2024年 2 月 1 日 至 2024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	974,655	974,655
当期変動額					
剰余金の配当				△974,607	△974,607
当期純利益				995,682	995,682
当期変動額合計	—	—	—	21,075	21,075
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	995,730	995,730

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	40,672,204	40,672,204
当期変動額		
剰余金の配当	△974,607	△974,607
当期純利益	995,682	995,682
当期変動額合計	21,075	21,075
当期末残高	40,693,279	40,693,279

当期（自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）

	(単位：千円)				
	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期末処分利益又は 当期末処理損失（△）	剰余金合計
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	995,730	995,730
当期変動額					
剰余金の配当				△995,566	△995,566
当期純利益				3,315,791	3,315,791
当期変動額合計	—	—	—	2,320,224	2,320,224
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	3,315,955	3,315,955

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

(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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）	当 期 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 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。 建物 2 ～72年 構築物 10～50年 機械及び装置 3 ～10年 工具、器具及び備品 3 ～15年 （2）長期前払費用 定額法を採用しています。	（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。 建物 2 ～72年 構築物 10～50年 機械及び装置 3 ～10年 工具、器具及び備品 3 ～15年 （2）長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	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。 （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。	（1）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 （2）固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,742千円です。

項 目	前 期 (ご参考) (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日)
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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 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)	(1) 計算書類に計上した金額 (単位：千円)												
	<table><tr><td></td><td>金額</td></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>69,320,137</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>—</td></tr></table>		金額	有形固定資産	69,320,137	減損損失	—	<table><tr><td></td><td>金額</td></tr><tr><td>有形固定資産</td><td>68,207,958</td></tr><tr><td>減損損失</td><td>—</td></tr></table>		金額	有形固定資産	68,207,958	減損損失	—
		金額												
	有形固定資産	69,320,137												
減損損失	—													
	金額													
有形固定資産	68,207,958													
減損損失	—													
(注) 信託建設仮勘定は有形固定資産の金額に含めていません。	(注) 信託建設仮勘定は有形固定資産の金額に含めていません。													
(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報	(2) 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報													
	本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、オペレーターの立案する予算及び過去実績、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、オペレーターの立案する予算及び過去実績、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。												

(貸借対照表に関する注記)

前 期 (ご参考) (2024年 7 月31日)	当 期 (2025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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日)
※ 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2,396,580 計2,396,580 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入29,788 その他収入14,121 計43,910 不動産賃貸事業収益合計2,440,490 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費32,441 水道光熱費29,949 信託報酬11,300 減価償却費466,125 修繕費26,365 公租公課171,328 損害保険料6,497 その他賃貸事業費用6,733 不動産賃貸事業費用合計750,742 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)1,689,748	※ 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2,740,888 計2,740,888 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入41,611 その他収入14,433 計56,045 不動産賃貸事業収益合計2,796,934 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費35,191 水道光熱費43,530 信託報酬11,152 減価償却費467,652 修繕費32,078 公租公課169,768 損害保険料7,438 その他賃貸事業費用7,395 不動産賃貸事業費用合計774,207 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)2,022,727
	※ 2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) ヴァリエホテル広島 不動産等売却収入1,785,000 不動産等売却原価1,495,444 その他売却費用44,376 不動産等売却益245,179 ネストホテル札幌駅前 不動産等売却収入4,700,000 不動産等売却原価2,116,547 その他売却費用394,765 不動産等売却益2,188,686

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前 期 (ご参考) (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025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10,000,000口 発行済投資口の総口数327,489口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数10,000,000口 発行済投資口の総口数327,489口

(税効果会計に関する注記)

前 期 (ご参考) (2024年 7 月31日)	当 期 (2025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) 繰延税金資産 未払事業税損金不算入額19 繰延税金資産小計19 評価性引当額△19 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5 繰延税金資産小計5 評価性引当額△5 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△31.42% その他0.07% 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.10%	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0.02% 税効果会計適用後の法人税等の負担率0.02%

(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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025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 2024年 2 月 1 日 至 2024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 2024年 2 月 1 日
至 2024年 7 月31日）

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024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	3,000,000	2,997,894	△2,105
(2) 長期借入金	29,470,000	29,479,337	9,337
負債合計	32,470,000	32,477,231	7,231
(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	32,470,000	29,470,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(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	3,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	2,000,000	8,200,000	3,500,000	5,550,000	10,220,000
合 計	3,000,000	2,000,000	8,200,000	3,500,000	5,550,000	10,220,000

当 期
（自 2024年 8 月 1 日
至 2025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で、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年1月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

(単位：千円)			
	貸借対照表計上額	時 価	差 額
(1) 長期借入金	32,470,000	32,241,383	△228,616
負債合計	32,470,000	32,241,383	△228,616
(2) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 長期借入金

固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入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(2)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。

(2) 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 2024年 8 月 1 日 至 2025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	29,470,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記（注 1）（1）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
長期借入金	—	10,200,000	6,500,000	3,300,000	5,750,000	6,720,000
合 計	—	10,200,000	6,500,000	3,300,000	5,750,000	6,720,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前 期（ご参考） (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)			当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025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。			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)			(単位：千円)		
用途		前 期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	用途		当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
ホテル	貸借対照表計上額		ホテル	貸借対照表計上額	
	当期首残高	69,527,309		当期首残高	69,320,137
	当期増減額	△207,172		当期増減額	△1,112,178
	当期末残高	69,320,137		当期末残高	68,207,958
	当期末時価	79,635,000		当期末時価	78,873,000
(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 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資本的支出によるものであり、主な減少理由は減価償却費によるものです。			(注 2) 当期の主な増加理由は不動産信託受益権 1 物件（2,609,363千円）の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権 2 物件（3,617,038千円）の売却及び減価償却費によるものです。		
(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、ネストホテル札幌駅前については2024年 7 月31日付の信託受益権売買契約における譲渡予定価格（4,700,000千円）を記載しています。			(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、ネストホテル大阪心斎橋については2024年11月14日付の信託受益権売買契約における譲渡予定価格（7,750,000千円）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。			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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025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 2024年 2 月 1 日 至 2024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	498,568	営業未収入金	99,938
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	20,370	未払金	14,647
				信託報酬	2,800	営業未払金	—

当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025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	いちご地所株式会社	不動産の取得・賃貸・売却、仲介及び不動産活用アドバイザリー、リートブリッジ案件の運用等	—	不動産信託受益権 1 物件の購入	2,600,000	—	—
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	696,293	営業未収入金	223,351
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	22,280	未払金	14,708
				信託報酬	2,684	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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）		当 期 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）	
1 口当たり純資産額	124,258円	1 口当たり純資産額	131,343円
1 口当たり当期純利益	3,040円	1 口当たり当期純利益	10,124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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）	当 期 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）
当期純利益	995,682千円	3,315,791千円
普通投資主に帰属しない金額	一千円	一千円
普通投資口に係る当期純利益	995,682千円	3,315,791千円
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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）	当 期 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）																														
該当事項はありません。	1. 資産の取得 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を取得しました。 [ネストホテル博多駅前] <table><tr><td>取得価格（注）</td><td>6,500百万円</td></tr><tr><td>所在地</td><td>福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目11番27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>2024年11月14日</td></tr><tr><td>取得日</td><td>2025年 2 月 4日</td></tr><tr><td>取得先</td><td>合同会社泊多</td></tr></table> (注) 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。 2. 資産の譲渡 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産を譲渡しました。 [ネストホテル大阪心斎橋] <table><tr><td>譲渡価格（注 1）</td><td>7,750百万円</td></tr><tr><td>帳簿価額（注 2）</td><td>7,405百万円</td></tr><tr><td>所在地</td><td>大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番10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>2024年11月14日</td></tr><tr><td>引渡日</td><td>2025年 2 月 3 日</td></tr><tr><td>譲渡先（注 3）</td><td>国内の特定目的会社</td></tr></table> (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20期（自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日）において、不動産売却益約291百万円を計上する見込みです。 (注 2) 2025年 1 月31日現在の帳簿価額を記載しています。 (注 3) 譲渡先の同意を得られていないため、非開示としています。	取得価格（注）	6,500百万円	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目11番27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	2024年11月14日	取得日	2025年 2 月 4日	取得先	合同会社泊多	譲渡価格（注 1）	7,750百万円	帳簿価額（注 2）	7,405百万円	所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番10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	2024年11月14日	引渡日	2025年 2 月 3 日	譲渡先（注 3）	国内の特定目的会社
取得価格（注）	6,500百万円																														
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目11番27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	2024年11月14日																														
取得日	2025年 2 月 4日																														
取得先	合同会社泊多																														
譲渡価格（注 1）	7,750百万円																														
帳簿価額（注 2）	7,405百万円																														
所在地	大阪府大阪市中央区南船場二丁目4番10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	2024年11月14日																														
引渡日	2025年 2 月 3 日																														
譲渡先（注 3）	国内の特定目的会社																														

前 期（ご参考） （自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）	当 期 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）
	3. 資金の借入れ 本投資法人は、上記 1. 資産の取得に記載の特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2025年 2 月 4 日付で借入れを行いました。 借入先 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社SBI新生銀行 株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社福岡銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社関西みらい銀行 借入金額 3,550百万円 利率 1 か月円TIBOR+0.525% 返済期限 2028年 7 月31日 利払日 毎月末日（初回は2025年 2 月28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

(追加情報)

前 期（ご参考） （自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）	当 期 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）
資産の譲渡 規約に定める資産運用の基本方針に基づき、以下の特定資産の売買契約を締結しています。 [ネストホテル札幌駅前] 譲渡予定価格（注 1） 4,700,000千円 帳簿価額（注 2） 2,126,409千円 所在地 北海道札幌市中央区北二条西二丁目 9 番地 2 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 2024年 7 月31日 引渡予定日（注 3） 2024年12月25日 譲渡先 いちご地所株式会社 （注 1）譲渡予定価格は、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19期（自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）において、不動産売却益約 2,181,527千円を計上する見込みです。 （注 2）2024年7月31日現在の帳簿価額を記載しています。 （注 3）本譲渡に係る信託受益権売買契約（以下、「本契約」という。）については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（※）に該当します。本契約においては、本投資法人又は譲渡先に本契約の条項につき違反があったときは、その相手方は本契約を解除し、違約金として契約解除された当該不動産の売買代金の10%相当額を請求することができるとされています。ただし、本投資法人が売主であることから、損害賠償金の負担が生じることにより、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は極めて低いと考えています。 （※）先日付での売買契約であって、契約締結から 1 か月以上経過した後決済、物件引渡しを行うこととしているもの、その他にこれに類する契約をいいます。	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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）			当 期 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025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			（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）			（単位：千円）		
	顧客との契約から 生じる収益（注）	外部顧客への売上高		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	—	—	不動産等の売却	6,485,000	（注 2） 2,428,818
水道光熱費収入	29,788	29,788	水道光熱費収入	41,611	41,611
その他	—	2,410,702	その他	—	2,755,322
合計	29,788	2,440,490	合計	6,526,611	5,225,753
（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。			（注 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。		
（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。			（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。		
（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			（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。		
（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		
	前期 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日		（単位：千円）		
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	3,935			当期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	7,011		顧客との契約から生じた債権（期首残高）	7,011	
契約資産（期首残高）	—		顧客との契約から生じた債権（期末残高）	7,182	
契約資産（期末残高）	—		契約資産（期首残高）	—	
契約負債（期首残高）	—		契約資産（期末残高）	—	
契約負債（期末残高）	—		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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日）	当 期 （自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日）
I 当期末処分利益	995,730,666円	3,315,955,257円
II 分配金の額	995,566,560円	3,315,826,125円
（投資口 1 口当たり分配金の額）	（3,040円）	（10,125円）
III 次期繰越利益	164,106円	129,132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995,730,666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995,566,560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 3,040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3,315,955,257円に対して、投資口 1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除く全額3,315,826,125円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口 1 口当たりの分配金を 10,125円としました。

独立監査人の監査報告書

2025 年 3 月 14 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

公認会計士

業務執行社員

鶴見将史

指定有限責任社員

公認会計士

業務執行社員

下飯収武心

＜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 2024 年 8 月 1 日から 2025 年 1 月 31 日までの第 19 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。

その他の事項

投資法人の 2024 年 7 月 31 日をもって終了した前営業期間の計算書類等は、前任監査人によって監査されている。前任監査人は、当該計算書類等に対して 2024 年 9 月 12 日付けで無限定適正意見を表明している。

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、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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025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	996,687	3,316,500	
減価償却費	466,125	467,652	
投資口交付費償却	3,965	3,965	
受取利息	△18	△489	
支払利息	188,911	199,858	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△67,009	△107,900	
未収消費税等の増減額（△は増加）	354,087	－	
前払費用の増減額（△は増加）	△20,426	△27,354	
長期前払費用の増減額（△は増加）	△155,646	47,216	
未払消費税等の増減額（△は減少）	124,293	129,715	
営業未払金の増減額（△は減少）	△49,908	544,759	
未払金の増減額（△は減少）	24,038	405,798	
前受金の増減額（△は減少）	15,348	△13,400	
預り金の増減額（△は減少）	△349	17,923	
信託有形固定資産の売却による減少額	－	3,617,038	
その他	835	△1,410	
小計	1,880,934	8,599,874	
利息の受取額	18	489	
利息の支払額	△182,195	△198,247	
法人税等の支払額	△865	△1,076	
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,697,891	8,401,039	
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	△249,159	△2,933,670	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△10	△15,900	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△249,169	△2,949,570	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入金の返済による支出	△4,950,000	－	
長期借入れによる収入	7,170,000	3,000,000	
長期借入金の返済による支出	△2,220,000	△3,000,000	
分配金の支払額	△973,692	△995,375	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△973,692	△995,375	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	475,029	4,456,093	
現金及び現金同等物の期首残高	3,932,826	4,407,856	
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1 4,407,856	※ 1 8,863,949	

（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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025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）

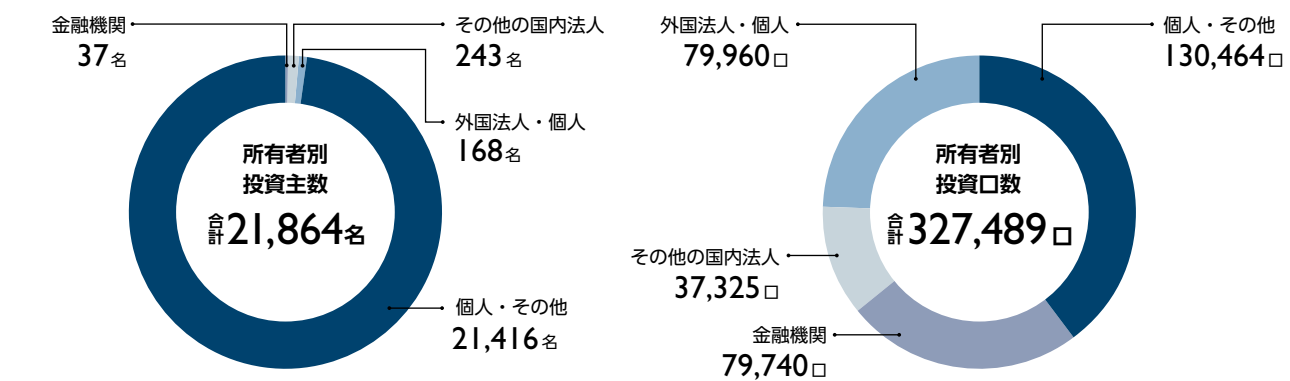
前 期（ご参考） (自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日)	当 期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日)
※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※ 1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
1,549,288	6,050,789
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,858,567	2,813,159
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
4,407,856	8,863,949

投資口・投資主情報

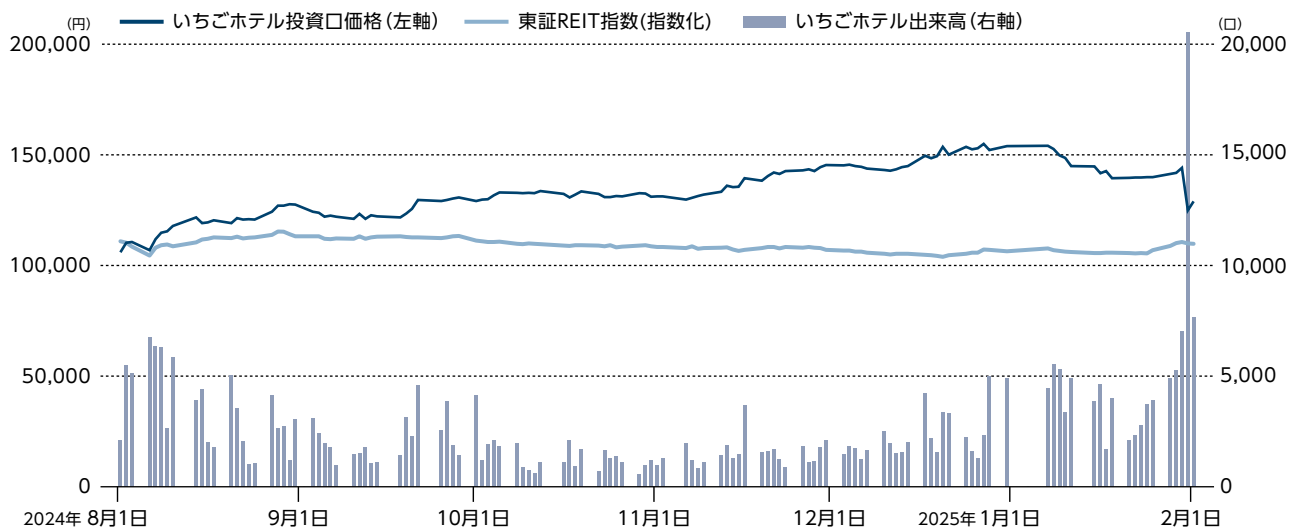
主要な投資主 (2025年1月31日時点)

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	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	31,613	9.7%
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)	26,967	8.2%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,106	2.2%
6	いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	5,908	1.8%
7	MSIP CLIENT SECURITIES	4,293	1.3%
8	個人投資主	3,465	1.1%
9	播州信用金庫	2,300	0.7%
10	富士伊豆農業協同組合	2,000	0.6%
合計		172,159	52.6%

投資主の状況 (2025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

2025年1月期	決算期末	2025年1月31日	2025年7月期	決算期末	2025年7月31日
	決算発表	2025年3月14日		決算発表	2025年9月中旬
	分配金支払開始	2025年4月22日		分配金支払開始	2025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。