



Make More Sustainable  
サステナブルインフラの「いちご」

2025年1月期 決算短信 (REIT)

2025年3月14日

不動産投資信託証券発行者名 いちごホテルリート投資法人 上場取引所 東  
コード番号 3463 U R L [www.ichigo-hotel.co.jp](http://www.ichigo-hotel.co.jp)  
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 石井 絵梨子  
資産運用会社名 いちご投資顧問株式会社  
代表者 (役職名) 代表取締役社長執行役員 (氏名) 岩井 裕志  
問合せ先責任者 (役職名) 執行役員ホテルリート本部長 (氏名) 岩坂 英仁  
TEL (03) 4485-5232

有価証券報告書提出予定日 2025年4月25日 分配金支払開始予定日 2025年4月22日

決算補足説明資料作成の有無 : 有  
決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年1月期の運用、資産の状況 (2024年8月1日~2025年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年1月期	5,230	114.3	3,645	177.4	3,316	232.8	3,315	233.0
2024年7月期	2,440	6.9	1,313	5.1	996	2.2	995	2.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2025年1月期	円 10,124	% 7.9	% 4.3	% 63.4
2024年7月期	円 3,040	% 2.4	% 1.3	% 40.8

(注) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
2025年1月期	円 10,125	百万円 3,315	円 -	百万円 -	% 100.0	% 7.9
2024年7月期	円 3,040	百万円 995	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.4

(注) 配当性向は、小数点第1位未満を切捨てて記載しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2025年1月期	百万円 78,369	百万円 43,013	% 54.9	円 131,343
2024年7月期	百万円 74,935	百万円 40,693	% 54.3	円 124,258

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2025年1月期	百万円 8,401	百万円 △2,949	百万円 △995	百万円 8,863
2024年7月期	百万円 1,697	百万円 △249	百万円 △973	百万円 4,407

2. 2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年7月期	2,730	△47.8	1,558	△57.2	1,184	△64.3	1,183	△64.3	3,613	—
2026年1月期	2,681	△1.8	1,472	△5.5	1,092	△7.8	1,091	△7.8	3,333	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数（％表示は対前年同期増減率））  
（2025年7月期）3,613円（18.8％）、（2026年1月期）3,332円（△67.1％）

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2025年1月期	327,489口	2024年7月期	327,489口
② 期末自己投資口数	2025年1月期	0口	2024年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提条件に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページに記載の「2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」及び10ページに記載の「2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

## ○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 決算後に生じた重要な事実	5
(3) 運用状況の見通し	6
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 重要な会計上の見積りに関する注記	22
(9) 財務諸表に関する注記事項	22
(10) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
(2) 資本的支出の状況	55

## 1. 運用状況

### （1）運用状況

#### ① 当期の概況

##### （イ）投資法人の主な推移

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

##### （ロ）投資環境と運用実績

当期におけるわが国の経済は、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に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。

##### （ハ）資金調達の概要

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。

## （二）業績及び分配の概要

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。

## ② 次期の見通し

### （イ）新規物件取得（外部成長）について

本投資法人は、ホテル用不動産等（注1）を主な投資対象とし、安定的なキャッシュ・フローを確保すると共に、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経営する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。

## (ロ) 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ています。

## (ハ) 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としたします。

## （2）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じ日）

返済方法 期日一括返済

担保等 無担保・無保証

## (3) 運用状況の見通し

2025年7月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2025年7月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）

営業収益	2,730百万円
営業利益	1,558百万円
経常利益	1,184百万円
当期純利益	1,183百万円
1口当たり分配金	3,613円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

また、2026年1月期の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。2026年1月期の運用状況の見通しの前提条件につきましては、後記「2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）における運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）

営業収益	2,681百万円
営業利益	1,472百万円
経常利益	1,092百万円
当期純利益	1,091百万円
1口当たり分配金	3,333円
1口当たり利益超過分配金	－円

(注) 状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2025年7月期 (2025年2月1日～2025年7月31日) における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件				
計算期間	・2025年7月期 (第20期) 2025年2月1日～2025年7月31日 (181日)				
運用資産	・2025年1月期末に保有している29物件、2025年2月3日のネストホテル大阪心斎橋の譲渡及び2025年2月4日のネストホテル博多駅前を取得を前提としています。これ以外に2025年7月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。				
営業収益	<p>・営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。</p> <p>・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入しているホテルの指標] (注2)</p> <table border="1"> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>89.4</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>10,129</td> </tr> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入しているホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四条、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、ネストホテル大阪心斎橋、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣、THE KNOT SAPPORO、ザ・ワンファイブマリン福岡及びネストホテル博多駅前</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。</p>	客室稼働率 (%) (注3)	89.4	ADR (円) (注4)	10,129
客室稼働率 (%) (注3)	89.4				
ADR (円) (注4)	10,129				

項目	前提条件			
営業収益	[2025年7月期の変動賃料等の内訳]			
	(単位:百万円)			
	物件名称	固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計
	スマイルホテル京都四条	38	68	107
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	11	33	44
	コンフォートホテル浜松	55	—	55
	ネストホテル札幌大通	27	48	75
	ザ・ワンファイブ福岡天神	34	31	65
	ネストホテル大阪心斎橋	0	1	1
	コンフォートホテル中部国際空港	151	—	151
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	52	71	123
	ネストホテル松山	36	60	96
	ザ・ワンファイブ岡山	62	9	71
	コンフォートホテル釧路	18	—	18
	コンフォートホテル鈴鹿	15	—	15
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	46	—	46
	ネストホテル熊本	25	34	59
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	47	74	122
	スマイルホテル長野	10	35	46
	ホテルサンシャイン宇都宮	64	—	64
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	76	106	183
クインテッサホテル伊勢志摩	35	26	61	
クインテッサホテル大垣	19	9	28	
THE KNOT SAPPORO	76	80	156	
ザ・ワンファイブマリン福岡	26	40	67	
ネストホテル博多駅前	45	136	181	
その他ホテル賃料(注)	284	146	431	
合計	1,261	1,015	2,276	
<p>(注) 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)の個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p>				
[その他賃料]				
<ul style="list-style-type: none"> <li>ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、コンフォートホテル大阪心斎橋(いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA及びTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として101百万円を想定しています。</li> </ul>				
[譲渡益]				
<ul style="list-style-type: none"> <li>ネストホテル大阪心斎橋譲渡による譲渡益(※)として、291百万円を見込んでいます。</li> </ul>				
<p>※譲渡価格から帳簿価額、本資産運用会社の譲渡成果報酬、譲渡に係る諸費用を差し引いたもの</p>				

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、435百万円を想定しています。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、154百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>・修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・販管費については、資産運用報酬として300百万円、鑑定評価書等取得費として23百万円、控除対象外消費税として30百万円を費用計上することを前提としています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息及びその他融資関連費用として370百万円を、投資口交付費償却として3百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金が2025年7月期末時点で36,020百万円の残高があることを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2025年1月期末の発行済投資口の総口数327,489口を前提としています。</li> <li>・上記の他に2025年7月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。</li> </ul>
分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

2026年1月期 (2025年8月1日～2026年1月31日) における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件				
計算期間	・2026年1月期 (第21期) 2025年8月1日～2026年1月31日 (184日)				
運用資産	・2025年1月期末に保有している29物件、2025年2月3日のネストホテル大阪心斎橋の譲渡及び2025年2月4日のネストホテル博多駅前の取得を前提としています。これ以外に2026年1月期末までの間に運用資産の異動 (その他新規物件の取得又は、保有物件の譲渡等) が生じないことを前提としています。実際には、今後の運用資産の異動により予想が変動する可能性があります。				
営業収益	<p>・営業収益のうち賃貸事業収益 (注1) については、本日現在で有効な賃貸借契約をもとに、各物件の競争力及び市場環境等を勘案して算出しています。</p> <p>・ホテルの賃料については、以下の前提で算出しています。 [変動賃料を導入しているホテルの指標] (注2)</p> <table border="1"> <tr> <td>客室稼働率 (%) (注3)</td> <td>84.9</td> </tr> <tr> <td>ADR (円) (注4)</td> <td>11,366</td> </tr> </table> <p>(注1) 賃貸事業収益については、賃貸借契約の解除、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>(注2) 変動賃料を導入しているホテルは以下の通りですが、カプセルプラス横浜は賃借人から運営予想の開示について同意が得られていないため上記指標から除外しています。 スマイルホテル京都四條、ホテルウィングインターナショナル名古屋、ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、ネストホテル札幌大通、ザ・ワンファイブ福岡天神、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル松山、ザ・ワンファイブ岡山、カプセルプラス横浜、ザ・ワンファイブガーデン倉敷、ネストホテル熊本、ザ・ワンファイブ東京渋谷、スマイルホテル長野、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA、クインテッサホテル伊勢志摩、クインテッサホテル大垣、THE KNOT SAPPORO、ザ・ワンファイブマリン福岡及びネストホテル博多駅前</p> <p>(注3) 客室稼働率は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。 客室稼働率 = 対象期間中に稼働した延べ客室数 ÷ (対象期間中の全客室数 × 対象期間の営業日数)</p> <p>(注4) ADRとは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を、同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。</p>	客室稼働率 (%) (注3)	84.9	ADR (円) (注4)	11,366
客室稼働率 (%) (注3)	84.9				
ADR (円) (注4)	11,366				

項目	前提条件			
営業収益	[2026年1月期の変動賃料等の内訳] (単位:百万円)			
		固定賃料/ 最低保証賃料	変動賃料	合計
	スマイルホテル京都四条	33	72	105
	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	17	49	66
	コンフォートホテル浜松	55	-	55
	ネストホテル札幌大通	17	21	38
	ザ・ワンファイブ福岡天神	40	61	102
	コンフォートホテル中部国際空港	151	-	151
	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	39	39	79
	ネストホテル松山	35	64	100
	ザ・ワンファイブ岡山	72	29	101
	コンフォートホテル釧路	18	-	18
	コンフォートホテル鈴鹿	15	-	15
	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	52	3	55
	ネストホテル熊本	27	37	65
	ザ・ワンファイブ東京渋谷	44	89	134
	スマイルホテル長野	13	48	62
	ホテルサンシャイン宇都宮	57	-	57
	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	79	115	195
	クインテッサホテル伊勢志摩	37	45	83
	クインテッサホテル大垣	19	23	43
	THE KNOT SAPPORO	66	154	221
	ザ・ワンファイブマリン福岡	33	66	99
ネストホテル博多駅前	59	180	240	
その他ホテル賃料 (注)	284	135	419	
合計	1,275	1,238	2,514	
<p>(注) 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) の個別の賃料の詳細については、賃借人より開示の同意を得られていないため、「その他ホテル賃料」として合算で表示をしています。</p>				
<p>[その他賃料]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ザ・ワンファイブ大阪堺筋、ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前、スマイルホテル東京阿佐ヶ谷、ネストホテル熊本、コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)、HOTEL THE KNOT YOKOHAMA及びTHE KNOT SAPPOROにおける店舗に係る賃料として106百万円を想定しています。</li> </ul>				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、434百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税及び都市計画税等の公租公課については、150百万円が費用計上されることを前提としています。</li> <li>修繕費については、物件ごとに本投資法人の資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>販管費については、資産運用報酬として384百万円、鑑定評価書等取得費として19百万円を費用計上することを前提としています。</li> </ul>			

営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息及びその他融資関連費用として376百万円を、投資口交付費償却として3百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>借入金が2026年1月期末時点で36,020百万円の残高があることを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2025年1月期末の発行済投資口の総口数327,489口を前提としています。</li> <li>上記の他に2026年1月末までに新投資口の発行がなく、投資口数が増減することはないことを前提としています。</li> </ul>
分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超える金銭の分配は現時点において行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、東京証券取引所の有価証券上場規程等規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上述の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
<b>資産の部</b>		
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 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
<b>負債の部</b>		
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		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2024年2月1日 2024年7月31日	自 至	2024年8月1日 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

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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(△)
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	974,655
当期変動額				
剰余金の配当				△974,607
当期純利益				995,682
当期変動額合計	—	—	—	21,075
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	995,730

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	974,655	40,672,204	40,672,204
当期変動額			
剰余金の配当	△974,607	△974,607	△974,607
当期純利益	995,682	995,682	995,682
当期変動額合計	21,075	21,075	21,075
当期末残高	995,730	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(△)
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	995,730
当期変動額				
剰余金の配当				△995,566
当期純利益				3,315,791
当期変動額合計	—	—	—	2,320,224
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	3,315,955

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本合計	
	剰余金合計		
当期首残高	995,730	40,693,279	40,693,279
当期変動額			
剰余金の配当	△995,566	△995,566	△995,566
当期純利益	3,315,791	3,315,791	3,315,791
当期変動額合計	2,320,224	2,320,224	2,320,224
当期末残高	3,315,955	43,013,504	43,013,504

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 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 当期未処分利益	995,730,666円	3,315,955,257円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	995,566,560円 (3,040円)	3,315,826,125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	<p>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、当期未処分利益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。</p>	<p>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、当期未処分利益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。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 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
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
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

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>2～72年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>10～50年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～10年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	2～72年	構築物	10～50年	機械及び装置	3～10年	工具、器具及び備品	3～15年
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. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年で定額法により償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>① 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>② 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したもののについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として收受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は3,742千円です。</p>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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。</p> <p>① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>

## (8) 重要な会計上の見積りに関する注記

(固定資産の評価)

## 1. 財務諸表に計上した金額

(単位：千円)

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
有形固定資産	69,320,137	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。

## 2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、オペレーターの立案する予算及び過去実績、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。

各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。

## (9) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

## ※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
50,000千円	50,000千円

## (損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2024年2月1日 2024年7月31日	自 至	2024年8月1日 2025年1月31日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入		2,396,580	2,740,888	2,740,888
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入		29,788	41,611	
その他収入		14,121	14,433	56,045
不動産賃貸事業収益合計		2,440,490		2,796,934
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費		32,441	35,191	
水道光熱費		29,949	43,530	
信託報酬		11,300	11,152	
減価償却費		466,125	467,652	
修繕費		26,365	32,078	
公租公課		171,328	169,768	
損害保険料		6,497	7,438	
その他賃貸事業費用		6,733	7,395	
不動産賃貸事業費用合計		750,742		774,207
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		1,689,748		2,022,727

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期(自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

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)

(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		当期	
	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
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数				
発行可能投資口総口数		10,000,000口		10,000,000口
発行済投資口の総口数		327,489口		327,489口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

	前期		当期	
	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
現金及び預金		1,549,288千円		6,050,789千円
信託現金及び信託預金		2,858,567千円		2,813,159千円
現金及び現金同等物		4,407,856千円		8,863,949千円

## （金融商品に関する注記）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## （1）金融商品に対する取組方針

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

## （2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

## （3）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

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

(2) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金の決算日(2024年7月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

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

借入金の決算日(2025年1月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
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

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年7月31日）及び当期（2025年1月31日）において、該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2024年7月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	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（前記「金融商品に関する注記」2.金融商品の時価等に関する事項（注1）（1）（2）をご参照ください。）。

当期（2025年1月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	29,470,000	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（前記「金融商品に関する注記」2.金融商品の時価等に関する事項（注1）（1）をご参照ください。）。

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	19千円	5千円
繰延税金資産小計	19千円	5千円
評価性引当額	△19千円	△5千円
繰延税金資産合計	—千円	—千円
繰延税金資産の純額	—千円	—千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△31.42%	△31.45%
その他	0.07%	0.02%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10%	0.02%

## (賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

用途		前期	当期
		自 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
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	69,527,309	69,320,137
	期中増減額	△207,172	△1,112,178
	期末残高	69,320,137	68,207,958
	期末時価	79,635,000	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2) 前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。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) 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、前期の期末時価のうち、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)、当期の期末時価のうち、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。

## (収益認識に関する注記)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 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 生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	29,788	29,788
その他	—	2,410,702
合計	29,788	2,440,490

(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。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から 生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	6,485,000	(注2) 2,428,818
水道光熱費収入	41,611	41,611
その他	—	2,755,322
合計	6,526,611	5,225,753

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

## 2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	前期 (自 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)
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	3,935	7,011
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	7,011	7,182
契約資産（期首残高）	—	—
契約資産（期末残高）	—	—
契約負債（期首残高）	—	—
契約負債（期末残高）	—	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、水光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項(2)の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域に関する情報

(1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ネストホテルジャパン株式会社	517,406	不動産賃貸事業
ワンファイブホテルズ株式会社	476,039	不動産賃貸事業
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	418,382	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ (注)	206,432	不動産賃貸事業

(注) 株式会社グリーンズについては、「コンフォートホテル大阪心齋橋 (いちご心齋橋ビル)」の借入人より賃料の開示について同意を得られていないため、これを除外した金額を記載しています。

当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

## 1. 製品及びサービスに関する情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 2. 地域に関する情報

## (1) 営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

## (2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

## 3. 主要な顧客に関する情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ワンファイブホテルズ株式会社	670,799	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	561,705	不動産賃貸事業
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	463,090	不動産賃貸事業

## （1口当たり情報に関する注記）

	前期	当期
	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
1口当たり純資産額	124,258円	131,343円
1口当たり当期純利益	3,040円	10,124円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	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
当期純利益 (千円)	995,682	3,315,791
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	995,682	3,315,791
期中平均投資口数 (口)	327,489	327,489

## （重要な後発事象に関する注記）

## （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

## （開示の省略）

リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

## (10) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額(純額) (百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2023年8月25日	第三者割当増資	72,515	327,489	8,099	39,697	(注2)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価額111,700円にて新規物件の取得資金の調達等を目的とする第三者割当により新投資口を発行しました。

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域 (注1)	第19期 (2025年1月31日)	
		保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%)
不動産信託受益権	北海道・東北	6,496	8.3
	関東甲信越	9,361	11.9
	東京	8,777	11.2
	北陸・東海	11,070	14.1
	近畿	18,690	23.8
	中国・四国	7,617	9.7
	九州・沖縄	6,193	7.9
小計		68,207	87.0
預金・その他資産		10,161	13.0
資産総額計		78,369	100.0

(注1) 「地域」は、下記によります。以下同じです。

北海道・東北 : 北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

関東甲信越 : 神奈川県、埼玉県、千葉県、茨城県、栃木県、群馬県、山梨県、新潟県、長野県

東京 : 東京都

北陸・東海 : 富山県、石川県、福井県、岐阜県、静岡県、愛知県、三重県

近畿 : 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

中国・四国 : 鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、香川県、徳島県、高知県、愛媛県

九州・沖縄 : 福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

(注2) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額 (減価償却後の帳簿価額) によっています。

また、信託建設仮勘定は不動産信託受益権の小計に含めていません。

## ② 本投資法人の投資不動産

(イ) 取得価格、期末帳簿価額、期末評価額及び投資比率等

(2025年1月31日現在)

ホテル タイプ (注1)	物 件 番 号	物件名称	取得価格 (百万円)	期末 帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	
宿泊 主体 ・ 特 化 型 ホ テ ル	001	スマイルホテル京都四条	4,480	4,463	3,800	6.5	
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,706	2,480	3.9	
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1,630	1,752	1,360	2.4	
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,348	1,800	2.3	
	007	ホテルウィングインターナショナル神戸新 長田駅前	1,490	1,384	1,960	2.2	
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,374	2,060	2.1	
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1,380	1,417	2,490	2.0	
	010	ネストホテル大阪心斎橋	7,600	7,405	6,100	11.0	
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,085	5,930	7.7	
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,784	5,310	5.7	
	015	ネストホテル松山	1,610	1,610	2,100	2.3	
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,225	1,400	2.0	
	017	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,151	2,090	1.7	
	018	コンフォートホテル釧路	300	262	370	0.4	
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	274	362	0.4	
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,545	1,540	2.2	
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,720	2,010	2.6	
	022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1,725	2,084	2,260	2.5	
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,167	2,350	3.2	
	025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	3,700	3,767	4,650	5.4	
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,051	1,120	1.6	
	027	スマイルホテル長野	670	718	803	1.0	
	028	ホテルサンシャイン宇都宮	2,200	2,295	2,440	3.2	
	029	コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)	3,700	3,684	4,210	5.4	
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,800	4,801	6,450	7.0	
	031	クインテッサホテル伊勢志摩	610	610	678	0.9	
	032	クインテッサホテル大垣	1,070	1,044	1,150	1.6	
	033	THE KNOT SAPPORO	4,900	4,859	5,340	7.1	
	034	ザ・ワンファイブマリン福岡	2,600	2,608	2,610	3.8	
	合計			68,803	68,207	77,223	100.0

(注1) 「ホテルタイプ」は、本投資法人が投資対象とするホテルタイプ別に従い、「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」及び「その他宿泊施設」のいずれかを記載しています。

(注2) 「期末帳簿価額」には、信託建設仮勘定は含めていません。

(注3) 「期末評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しています。

(注5) 2025年1月31日現在の各保有資産については、担保は設定されていません。

(ロ) 所在地、面積、規模等

保有不動産の所在地、土地面積、延床面積、建築時期、年間固定賃料、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、テナント数、総客室数は以下のとおりです。

(2025年1月31日現在)

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	延床面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注5)	総賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	京都府京都市	662.83	4,891.84	1991年1月	70	4,891.84	4,891.84	100.0	1	144
	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	603.37	5,255.66	1984年10月	非開示	5,255.66	5,255.66	100.0	1	224
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	596.21	3,568.32	1982年10月	28	3,568.32	3,568.32	100.0	2	130
	006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	835.12	4,173.92	2009年9月	110	4,173.92	4,173.92	100.0	1	196
	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	838.88	4,540.90	2008年1月	非開示	4,540.90	4,540.90	100.0	2	133
	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	812.56	5,634.88	1992年8月	53	5,638.78	5,638.78	100.0	1	121
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	788.62	1,910.94	1994年3月	74	1,910.94	1,910.94	100.0	1	77
	010	ネストホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	1,072.78	7,968.49	1984年8月	131	8,057.26	8,057.26	100.0	1	302
	011	コンフォートホテル中部国際空港	愛知県常滑市	6,637.11	11,599.63	2004年11月 2006年6月	302	11,599.63	11,599.63	100.0	1	350
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	919.72	2,732.47	1993年1月	120	2,721.70	2,721.70	100.0	8	112
	015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	1,692.01	6,671.94	1988年11月	72	6,671.94	6,671.94	100.0	1	190
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京都中央区	123.54	853.00	2015年2月	非開示	853.00	853.00	100.0	1	48
	017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	986.26	5,543.70	1983年11月	134	5,543.70	5,543.70	100.0	1	208
	018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	895.05	3,180.58	2009年8月	36	3,180.58	3,180.58	100.0	1	126
019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	553.26	2,186.65	2007年7月	30	2,186.65	2,186.65	100.0	1	105	
020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	516.22	1,183.26	1993年12月	非開示	1,183.26	1,183.26	100.0	1	169	

ホテルタイプ	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡) (注2)	建築時期 (注3)	年間固定賃料 (百万円) (注4)	総賃貸面積 (㎡) (注5)	総賃貸可能面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%)	テナント数	総客室数 (室)
宿泊主体・特化型ホテル	021	アーバイン 広島エグゼク ティブ	広島県 広島市	693.96	2,756.20	2008年 6月	非開示	2,756.20	2,756.20	100.0	1	172
	022	ザ・ワンファ イブガーデン 倉敷	岡山県 倉敷市	1,031.57	3,964.19	1993年 3月	87	3,964.19	3,964.19	100.0	1	107
	023	ネストホテル 熊本	熊本県 熊本市	1,074.39	6,404.36	1984年 8月	52	6,404.36	6,404.36	100.0	2	201
	025	ザ・ワンファ イブ東京渋谷	東京都 渋谷区	388.82	1,470.52	2018年 1月	92	1,470.52	1,470.52	100.0	1	72
	026	下関駅西ワシ ントンホテル プラザ	山口県 下関市	978.36	5,228.95	1999年 3月	非開示	5,709.35	5,709.35	100.0	1	238
	027	スマイルホテル 長野	長野県 長野市	396.28	1,921.45	1992年 8月	13	1,921.45	1,921.45	100.0	1	76
	028	ホテルサンシ ヤイン宇都宮	栃木県 宇都宮市	1,038.75	5,259.65	1991年 2月	128	5,267.16	5,267.16	100.0	1	160
	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	1,276.87	6,114.29	2002年 9月	非開示	5,760.79	5,760.79	100.0	6	214
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県 横浜市	854.06	5,794.75	1984年 1月	139	5,794.75	5,794.75	100.0	2	145
	031	クインテッサ ホテル伊勢志 摩	三重県 志摩市	4,341.37	11,523.25	1998年 2月	40	11,523.25	11,523.25	100.0	1	150
	032	クインテッサ ホテル大垣	岐阜県 大垣市	2,284.18	7,883.29	1989年 6月	31	7,883.29	7,883.29	100.0	1	98
	033	THE KNOT SAPPORO	北海道 札幌市	609.26	5,153.60	2020年 2月	140	5,153.60	5,153.60	100.0	3	140
	034	ザ・ワンファ イブマリン 福岡	福岡県 福岡市	495.89	1,921.55	1993年 3月	2	1,921.55	1,921.55	100.0	1	103
合計			—	33,997.30	137,292.23	—	1,898	137,508.54	137,508.54	100.0	47	4,511

(注1) 「土地面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。

(注2) 「延床面積」は、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。なお、附属建物の面積は含みません。

(注3) 「建築時期」は、登記簿上の新築年月を記載しています。

(注4) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める2024年2月から2025年1月までの年間固定賃料又は年間最低保証賃料の金額を記載しています。「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)」については、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 (かかる金額は「合計」欄においても除外しています。)。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」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、これを除外した金額を記載しています (かかる金額は「合計」欄においても除外しています。)

(注5) 「総賃貸面積」は、2025年1月31日現在における各保有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6) 「総賃貸可能面積」は、2025年1月31日現在における各保有不動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。

(ハ) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人が2025年1月31日を価格時点として取得している各保有不動産に関する不動産鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

ホテル タイプ	物件 番号	物件名称	不動産 鑑定機関	鑑定 評価額 (百万 円)	積算 価格 (百万 円)	収益価格 (百万円)					鑑定 NOI 利回り (%) (注 1)	償却 後 NOI 利回り (%) (注 2)	
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			鑑定NOI (千円)
宿泊 主体・ 特化型 ホテル	001	スマイルホテル 京都四条	株式会社 谷澤総合 鑑定所	3,800	3,690	3,930	4.3	3,740	4.4	4.5	186,524	4.2	3.3
	003	ホテルウィング インターナシ ョナル名古屋	大和不動 産鑑定 株式会社	2,480	3,130	2,510	4.6	2,470	4.4	4.8	130,538	4.9	3.9
	005	ザ・ワンファ イブ大阪堺筋	大和不動 産鑑定 株式会社	1,360	1,660	1,370	4.6	1,350	4.4	4.8	72,697	4.5	3.0
	006	コンフォート ホテル浜松	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,800	1,560	1,810	5.0	1,800	5.0	5.2	98,993	6.4	4.3
	007	ホテルウィング インターナシ ョナル神戸新長 田駅前	株式会社 谷澤総合 鑑定所	1,960	1,600	1,970	4.4	1,960	4.4 (1~4年目) 4.5 (5年目以 降)	4.6	93,613	6.3	4.0
	008	ネストホテル 札幌大通	大和不動 産鑑定 株式会社	2,060	2,120	2,070	4.9	2,050	4.7	5.1	121,156	8.4	5.9
	009	ザ・ワンファ イブ福岡天神	一般財団 法人日本 不動産研 究所	2,490	2,460	2,530	4.1	2,440	3.9	4.3	115,666	8.4	7.1
	010	ネストホテル 大阪心斎橋	大和不動 産鑑定 株式会社	6,100	3,690	6,210	4.3	6,050	4.1	4.5	299,318	3.9	3.0
	011	コンフォート ホテル中部 国際空港	大和不動 産鑑定 株式会社	5,930	6,060	6,020	4.0	5,890	3.8	4.2	269,012	5.1	3.9
	012	スマイル ホテル東京 阿佐ヶ谷	大和不動 産鑑定 株式会社	5,310	1,340	5,410	4.2	5,270	4.0	4.4	240,591	6.2	5.0
	015	ネストホテル 松山	大和不動 産鑑定 株式会社	2,100	918	2,100	5.5	2,100	5.3	5.7	143,612	8.9	6.3
	016	ホテルリブマ ックス 日本橋箱崎	大和不動 産鑑定 株式会社	1,400	647	1,420	4.5	1,390	4.3	4.7	65,987	4.9	3.5
	017	ザ・ワンファ イブ岡山	大和不動 産鑑定 株式会社	2,090	570	2,100	5.6	2,080	5.4	5.8	139,485	11.6	8.5

ホテル タイプ	物件 番号	物件名称	不動産 鑑定機関	鑑定 評価額 (百万 円)	積算 価格 (百万 円)	収益価格 (百万円)						鑑定 NOI 利回り (%) (注 1)	償却 後 NOI 利回り (%) (注 2)
						直接 還元法 による 価格	還元 利回り (%)	DCF法に よる 価格	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)	鑑定NOI (千円)		
宿泊 主体・ 特化 型ホ テル	018	コンフォート ホテル釧路	大和不動 産鑑定 株式会社	370	627	366	5.4	372	5.2	5.6	23,616	7.9	3.8
	019	コンフォート ホテル鈴鹿	大和不動 産鑑定 株式会社	362	313	359	5.0	363	4.8	5.2	23,600	7.9	4.7
	020	カプセルプラ ス横浜	大和不動 産鑑定 株式会社	1,540	2,160	1,570	4.6	1,530	4.4	4.8	74,158	5.0	4.2
	021	アーバイン 広島エグゼク ティブ	大和不動 産鑑定 株式会社	2,010	1,420	2,020	5.3	2,000	5.1	5.5	111,451	6.2	4.4
	022	ザ・ワンファ イブガーデン 倉敷	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,260	2,110	2,340	4.8	2,220	4.9	5.0	127,582	7.4	4.7
	023	ネストホテル 熊本	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,350	2,340	2,380	5.1	2,330	5.2	5.3	144,068	6.5	4.3
	025	ザ・ワンファ イブ東京渋谷	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	4,650	4,150	4,800	3.4	4,580	3.5	3.6	169,934	4.6	4.1
	026	下関駅西ワシ ントンホテル プラザ	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	1,120	1,150	1,140	4.7	1,110	4.7 (1~4年目) 4.8 (5年目以 降)	4.9	77,499	7.2	5.1
	027	スマイルホテ ル長野	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	803	672	819	4.9	796	5.0	5.1	47,974	7.2	4.9
	028	ホテルサンシ ャイン宇都宮	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,440	2,120	2,500	4.8	2,410	4.9	5.0	131,280	6.0	5.2
	029	コンフォート ホテル大阪心 斎橋 (いちご 心斎橋ビル)	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	4,210	4,360	4,300	4.1	4,170	4.2	4.3	186,617	5.0	4.5
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	6,450	5,780	6,630	4.2	6,370	4.3	4.4	308,998	6.4	5.7
	031	クインテッサ ホテル伊勢志 摩	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	678	707	666	5.2	683	5.3	5.4	74,129	12.2	8.9
	032	クインテッサ ホテル大垣	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	1,150	1,160	1,180	5.1	1,140	5.2	5.3	108,750	10.2	7.3
033	THE KNOT SAPPORO	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	5,340	5,240	5,440	4.3	5,300	4.4	4.5	245,494	5.0	4.2	
034	ザ・ワンファ イブマリン 福岡	株式会 社 谷澤総合 鑑定所	2,610	2,070	2,680	4.2	2,580	4.3	4.4	124,490	4.8	4.7	
合計/平均(注3)				77,223	65,824	78,640	4.4	76,544	—	—	3,956,846	5.8	4.5

- (注1) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、かかる数値は、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
- (注2) 「償却後NOI利回り」は、以下の計算式により求められる数値を、小数点第2位を四捨五入して記載しています。  

$$\text{償却後NOI利回り} = \frac{\text{各保有不動産に係る（鑑定NOI - 減価償却費（※））}}{\text{各保有不動産に係る取得価格}}$$
 なお、償却後NOI利回りは、本資産運用会社が算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。  
 (※) 定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。
- (注3) 「合計/平均」は、「還元利回り (%)」、「鑑定NOI利回り (%)」及び「償却後NOI利回り (%)」については、全物件の加重平均値を記載しています。
- (注4) 不動産鑑定評価書における各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見にとどまり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。また、不動産鑑定評価を行った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と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(二) 主要なテナント（当該テナントへの賃貸面積が総賃貸面積の合計の10%以上を占めるもの）に関する情報

本投資法人の保有資産につき、2025年1月31日現在で、総賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占めるテナントの概要は、以下のとおりです。

テナント名	業種	物件名称	2025年1月期 固定賃料		総賃貸面積	
			(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡)	比率 (%)
ネストホテル ジャパン株式会社 (注2)	ホテル 運営	ネストホテル札幌大通 ネストホテル大阪心齋橋 ネストホテル松山 ネストホテル熊本	183	14.0	26,406.41	19.2
株式会社グリーンズ (注3)	ホテル 運営	コンフォートホテル浜松 コンフォートホテル中部 国際空港 コンフォートホテル釧路 コンフォートホテル鈴鹿 コンフォートホテル大阪心 齋橋（いちご心齋橋ビル）	240	18.5	25,811.72	18.8
ワンファイブホテルズ 株式会社	ホテル 運営	ザ・ワンファイブ大阪堺筋 ザ・ワンファイブ福岡天神 ザ・ワンファイブ岡山 ザ・ワンファイブガーデン 倉敷 ザ・ワンファイブ東京渋谷 THE KNOT SAPPORO ザ・ワンファイブマリン 福岡	292	22.5	23,019.01	16.7
コアグローバルマネ ジメント株式会社	ホテル 運営	クインテッサホテル伊勢志 摩 クインテッサホテル大垣	36	2.8	19,406.54	14.1

- (注1) ポートフォリオ全体の2025年1月期の固定賃料の合計額に対する、各テナントの2025年1月期の固定賃料の占める割合を記載しています。
- (注2) 2025年1月期固定賃料は、2024年12月25日売却したネストホテル札幌駅前の固定賃料を含みません。
- (注3) 「コンフォートホテル大阪心齋橋（いちご心齋橋ビル）」は、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、上記表の2025年1月期固定賃料には含めていません。

## (ホ) 個別信託不動産の収支状況

本投資法人が保有する個別の信託不動産の当期における収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号		001	004	005	006	008	009
物件名	ポート フォリオ 合計	スマイルホテル 京都四条	ネストホテル 札幌駅前 (注2)	ザ・ワンファイブ 大阪堺筋 (注1)	コンフォート ホテル浜松	ネストホテル 札幌大通	ザ・ワンファイブ 福岡天神
①不動産運用 収益合計	2,796,934	83,563	108,938	66,511	55,361	98,270	102,403
固定賃料	1,303,474	32,248	28,402	17,311	55,361	26,083	40,895
変動賃料	1,324,203	51,314	80,535	49,199	—	72,187	61,508
商業賃料 (固定)	78,918	—	—	—	—	—	—
商業賃料 (変動)	28,358	—	—	—	—	—	—
共益費	5,933	—	—	—	—	—	—
その他収益	56,045	—	—	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	306,555	7,712	7,645	7,972	4,001	11,521	7,966
外注委託費	35,191	1,200	480	931	1,200	600	620
保険料	7,438	240	214	184	170	289	103
修繕費	32,078	560	1,604	2,926	—	1,885	2,920
公租公課	169,768	5,352	5,015	3,562	2,360	8,320	3,957
その他費用	62,078	358	331	366	270	426	366
③NOI (①－②)	2,490,379	75,850	101,292	58,539	51,360	86,748	94,436
④減価償却費	467,652	18,532	14,688	11,785	16,342	17,606	8,769
⑤不動産賃貸 事業損益 (③－④)	2,022,727	57,317	86,604	46,753	35,017	69,141	85,667

(単位:千円)

物件番号	010	011	012	015	017	018	019
物件名	ネストホテル 大阪心斎橋	コンフォート ホテル中部 国際空港	スマイルホテ ル東京阿佐ヶ 谷(注1)	ネストホテル 松山	ザ・ワンファ イブ岡山	コンフォート ホテル釧路	コンフォート ホテル鈴鹿
①不動産運用 収益合計	191,028	151,441	146,666	95,158	110,734	18,419	15,442
固定賃料	65,487	151,441	59,282	35,717	72,233	18,419	15,442
変動賃料	125,540	—	87,383	59,437	38,501	—	—
商業賃料 (固定)	—	—	—	—	—	—	—
商業賃料 (変動)	—	—	—	—	—	—	—
共益費	—	—	—	—	—	—	—
その他収益	—	—	—	3	—	—	—
②不動産運用 費用合計	19,456	14,789	7,800	6,097	6,586	8,569	2,767
外注委託費	1,200	570	2,483	720	600	930	540
保険料	423	500	163	359	267	149	86
修繕費	1,039	869	1,016	1,006	1,829	3,097	61
公租公課	16,383	12,440	3,728	3,602	3,475	3,978	1,669
その他費用	410	408	408	409	413	413	408
③NOI (①-②)	171,572	136,652	138,866	89,060	104,148	9,849	12,675
④減価償却費	37,021	29,766	23,510	21,489	18,642	6,034	4,742
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	134,550	106,885	115,355	67,571	85,505	3,815	7,933

(単位：千円)

物件番号	022	023	024	025	027	028	030
物件名	ザ・ワンファ イブガーデン 倉敷	ネストホテル 熊本(注1)	ヴァリエホテ ル広島 (注3)	ザ・ワンファ イブ東京渋谷	スマイルホテ ル長野	ホテルサンシ ヤイン宇都宮	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA (注1)
①不動産運用 収益合計	55,645	71,773	54,806	134,669	60,225	64,263	172,636
固定賃料	47,991	27,348	31,578	44,932	7,850	64,263	70,816
変動賃料	7,654	44,425	22,822	89,737	52,374	—	101,819
商業賃料 (固定)	—	—	—	—	—	—	—
商業賃料 (変動)	—	—	—	—	—	—	—
共益費	—	—	—	—	—	—	—
その他収益	—	—	405	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	6,176	9,238	6,309	7,119	2,616	5,750	13,096
外注委託費	600	789	501	600	480	780	1,080
保険料	194	341	150	115	89	270	364
修繕費	632	2,817	1,786	875	417	266	554
公租公課	4,386	4,879	3,619	5,166	1,260	4,071	10,400
その他費用	362	409	251	362	369	362	697
③NOI (①-②)	49,469	62,535	48,497	127,550	57,608	58,513	159,540
④減価償却費	23,052	24,159	20,638	8,454	7,418	8,144	16,960
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	26,416	38,376	27,859	119,095	50,189	50,369	142,579

(単位：千円)

物件番号	031	032	033	034	その他 (注1)
物件名	クインテッサ ホテル 伊勢志摩	クインテッサ ホテル大垣	THE KNOT SAPPORO (注1)	ザ・ ワンファイブ マリン福岡	
①不動産運用 収益合計	69,268	43,293	221,581	4,777	600,052
固定賃料	20,455	15,889	66,804	2,611	284,602
変動賃料	48,813	27,403	154,777	2,135	146,632
商業賃料 (固定)	—	—	—	—	78,918
商業賃料 (変動)	—	—	—	—	28,358
共益費	—	—	—	—	5,933
その他収益	—	—	—	29	55,607
②不動産運用 費用合計	5,992	9,689	19,587	205	107,886
外注委託費	1,080	1,080	780	141	15,200
保険料	541	485	283	15	1,431
修繕費	231	1,366	162	—	4,154
公租公課	3,723	6,262	11,771	—	40,381
その他費用	416	495	6,591	48	46,718
③NOI (①-②)	63,276	33,603	201,993	4,571	492,165
④減価償却費	10,004	15,342	21,037	596	82,906
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	53,272	18,261	180,956	3,975	409,258

(注1) 「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。なお、「その他」に記載の物件毎のNOI及び減価償却費の内訳は以下のとおりです。

(注2) 2024年12月25日付で譲渡しています。

(注3) 2024年12月2日付で譲渡しています。

(単位：千円)

	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	コンフォート ホテル 大阪心斎橋 (いちご心斎 橋ビル)
NOI	89,438	47,423	32,991	50,697	57,446	38,601	101,999
減価償却費	13,475	16,807	9,149	5,868	15,771	11,176	10,658

## (へ) 個別信託不動産の運営実績

## 001 スマイルホテル京都四条

運営実績														
	2024年												2025年	平均/
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	累計	
客室稼働率 (%)	63.7	81.7	83.3	83.4	80.7	76.3	73.9	80.9	85.0	85.5	70.8	53.2	76.5	
ADR (円)	6,967	13,455	12,967	8,555	6,817	7,879	7,201	7,583	11,550	16,878	9,665	7,020	9,925	
RevPAR (円)	4,438	10,999	10,797	7,135	5,501	6,012	5,318	6,139	9,814	14,428	6,842	3,732	7,596	
売上高 (百万円)	20	51	49	34	26	29	26	29	46	65	32	18	425	
GOP (百万円)	5	32	26	14	5	9	7	10	24	42	11	1	187	

## 003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績														
	2024年												2025年	平均/
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	累計	
客室稼働率 (%)	73.7	86.9	86.1	80.6	83.5	84.8	84.8	82.5	78.9	86.7	84.6	83.7	83.1	
ADR (円)	7,004	7,010	7,541	6,959	6,324	6,854	8,154	7,679	7,488	9,347	8,191	6,828	7,458	
RevPAR (円)	5,165	6,091	6,490	5,611	5,282	5,810	6,911	6,335	5,905	8,107	6,928	5,716	6,198	
売上高 (百万円)	35	45	46	41	37	43	50	44	44	59	51	42	538	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績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。

## 005 ザ・ワンファイブ大阪堺筋

運営実績														
	2024年												2025年	平均/
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	累計	
客室稼働率 (%)	98.2	98.0	98.5	98.3	98.5	98.5	97.6	97.1	96.7	96.3	98.0	91.9	97.3	
ADR (円)	6,313	7,384	7,479	6,724	5,384	6,132	6,214	6,708	8,215	9,736	8,353	6,300	7,078	
RevPAR (円)	6,201	7,240	7,369	6,609	5,302	6,042	6,063	6,515	7,944	9,372	8,185	5,788	6,887	
売上高 (百万円)	23	29	29	27	21	24	25	25	32	37	33	23	329	
GOP (百万円)	6	13	11	10	5	9	9	10	16	20	16	6	131	

## 006 コンフォートホテル浜松

運営実績														
	2024年												2025年	平均/
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	累計	
客室稼働率 (%)	81.0	83.6	77.8	77.4	71.1	76.6	80.3	79.6	81.2	85.5	76.5	71.0	78.5	
ADR (円)	7,041	7,453	7,323	8,542	7,714	7,666	8,698	7,580	7,757	8,697	7,721	6,740	7,760	
RevPAR (円)	5,704	6,229	5,700	6,612	5,486	5,873	6,986	6,033	6,300	7,434	5,905	4,788	6,089	
売上高 (百万円)	32	38	34	40	32	37	43	36	39	44	37	30	442	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績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。

## 007 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	77.7	91.7	85.0	82.7	76.4	83.8	92.3	92.5	93.2	94.3	91.9	86.9	87.4	
ADR (円)	7,750	8,383	7,816	8,559	7,666	8,725	8,851	8,096	9,024	9,489	8,380	7,559	8,387	
RevPAR (円)	6,018	7,684	6,647	7,076	5,854	7,312	8,173	7,490	8,414	8,947	7,703	6,571	7,332	
売上高 (百万円)	25	35	29	33	26	33	37	33	38	39	36	30	394	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績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。

## 008 ネストホテル札幌大通

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	93.2	85.5	80.4	87.0	89.2	87.4	86.6	86.7	90.8	90.7	91.6	91.6	88.4	
ADR (円)	18,129	8,193	6,311	7,705	14,234	17,103	14,842	13,372	10,677	10,714	14,223	18,028	12,878	
RevPAR (円)	16,904	7,002	5,073	6,705	12,696	14,946	12,859	11,593	9,692	9,713	13,025	16,514	11,381	
売上高 (百万円)	63	30	22	29	50	60	52	46	40	39	52	65	548	
GOP (百万円)	36	9	3	9	28	35	28	24	19	17	24	34	266	

## 009 ザ・ワンファイブ福岡天神

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	97.8	98.1	97.9	98.0	98.2	97.8	98.4	98.4	98.4	98.4	98.5	98.9	98.2	
ADR (円)	13,563	12,395	10,282	12,002	11,011	12,921	13,119	12,836	14,719	21,029	18,098	11,616	13,634	
RevPAR (円)	13,266	12,162	10,068	11,765	10,816	12,640	12,915	12,630	14,484	20,683	17,833	11,485	13,395	
売上高 (百万円)	31	30	25	29	26	31	32	30	36	49	44	29	393	
GOP (百万円)	14	14	8	13	9	14	14	13	19	30	25	11	185	

## 010 ネストホテル大阪心斎橋

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	86.1	86.8	87.2	87.6	89.3	89.6	90.3	89.0	89.5	88.1	86.9	86.2	88.1	
ADR (円)	7,766	8,589	9,438	8,561	7,749	8,452	8,368	8,432	9,825	11,076	10,535	8,876	8,975	
RevPAR (円)	6,688	7,453	8,234	7,503	6,920	7,576	7,556	7,508	8,795	9,755	9,157	7,651	7,904	
売上高 (百万円)	59	70	75	70	63	71	71	68	83	89	86	72	877	
GOP (百万円)	27	36	42	37	30	35	34	34	48	54	50	36	463	

## 011 コンフォートホテル中部国際空港

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	72.3	77.3	75.8	74.9	72.6	78.9	80.0	69.5	73.8	76.3	72.3	76.8	75.1	
ADR (円)	9,383	9,225	10,331	9,894	9,793	10,619	10,715	10,720	10,564	11,728	11,151	10,146	10,359	
RevPAR (円)	6,780	7,129	7,829	7,407	7,114	8,382	8,576	7,448	7,797	8,951	8,060	7,790	7,777	
売上高 (百万円)	70	79	84	82	76	92	94	80	86	96	89	86	1,013	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績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。

## 012 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	98.7	99.9	98.3	93.5	97.8	99.7	99.7	99.5	99.3	99.3	97.9	97.4	98.4	
ADR (円)	12,054	12,820	13,696	12,066	10,864	11,104	11,329	11,241	12,440	13,836	12,654	11,630	12,143	
RevPAR (円)	11,898	12,809	13,464	11,284	10,628	11,069	11,289	11,184	12,351	13,745	12,388	11,321	11,950	
売上高 (百万円)	39	45	46	40	36	39	40	38	43	47	43	40	494	
GOP (百万円)	24	29	29	24	23	25	25	24	29	31	27	24	314	

## 015 ネストホテル松山

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	94.6	95.1	94.1	94.4	91.9	92.7	90.4	94.0	94.1	95.1	94.3	92.2	93.6	
ADR (円)	6,218	5,858	5,689	6,451	5,458	5,567	6,572	6,046	6,819	9,367	6,710	6,452	6,437	
RevPAR (円)	5,881	5,574	5,351	6,089	5,017	5,161	5,944	5,685	6,419	8,905	6,325	5,950	6,023	
売上高 (百万円)	41	42	40	46	37	39	43	40	46	61	50	45	531	
GOP (百万円)	15	16	15	20	13	13	16	14	19	32	20	15	207	

## 016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人より運営実績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。

## 017 ザ・ワンファイブ岡山

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	97.5	99.6	98.9	96.3	87.0	97.6	99.5	99.4	99.1	99.0	99.4	99.3	97.7	
ADR (円)	5,372	6,218	5,712	6,335	4,790	5,240	8,454	6,336	7,274	9,260	5,868	5,096	6,351	
RevPAR (円)	5,236	6,191	5,651	6,101	4,168	5,114	8,415	6,300	7,208	9,165	5,833	5,059	6,207	
売上高 (百万円)	33	41	36	41	27	34	56	40	48	58	39	34	486	
GOP (百万円)	10	18	11	15	3	11	31	17	22	32	13	8	192	

## 018 コンフォートホテル釧路

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	90.8	74.4	74.9	83.9	91.7	89.9	92.9	93.8	92.8	81.7	67.5	70.3	83.7	
ADR (円)	6,946	6,663	6,300	7,469	9,541	10,865	12,504	11,466	9,018	6,946	6,310	6,445	8,566	
RevPAR (円)	6,307	4,957	4,722	6,266	8,754	9,766	11,621	10,759	8,369	5,672	4,260	4,530	7,167	
売上高 (百万円)	24	20	19	25	34	39	46	42	34	22	17	18	341	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績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。

## 019 コンフォートホテル鈴鹿

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	76.3	86.8	76.1	74.0	79.7	81.9	70.8	65.5	76.7	73.5	75.6	58.1	74.6	
ADR (円)	5,952	6,732	8,247	7,140	6,677	7,947	7,391	7,500	6,854	7,676	7,350	5,715	7,119	
RevPAR (円)	4,543	5,842	6,278	5,282	5,325	6,506	5,231	4,909	5,258	5,641	5,555	3,318	5,309	
売上高 (百万円)	14	19	20	17	17	21	17	16	17	18	18	11	205	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績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。

## 020 カプセルプラス横浜

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人より運営実績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。

## 021 アーバイン広島エグゼクティブ

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	60.6	81.4	83.4	79.1	72.1	71.3	79.0	78.1	85.2	89.7	76.8	66.6	77.0	
ADR (円)	7,202	7,096	7,071	8,359	6,707	7,411	8,468	8,216	7,831	9,110	6,815	6,209	7,590	
RevPAR (円)	4,364	5,776	5,898	6,612	4,834	5,281	6,687	6,415	6,671	8,167	5,234	4,136	5,843	
売上高 (百万円)	22	31	31	36	26	29	36	34	36	43	28	23	374	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 借借人よりGOPの実績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。

## 022 ザ・ワンファイブガーデン倉敷

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	97.0	99.5	98.6	96.8	95.5	97.4	96.9	98.1	98.2	98.3	97.5	95.2	97.4	
ADR (円)	6,826	8,203	7,313	8,633	6,313	6,630	10,798	8,177	9,441	11,901	7,385	6,438	8,184	
RevPAR (円)	6,619	8,159	7,208	8,359	6,032	6,456	10,460	8,022	9,273	11,697	7,200	6,128	7,972	
売上高 (百万円)	22	29	25	30	21	23	37	27	33	39	25	22	332	
GOP (百万円)	2	9	3	10	1	4	17	5	11	18	6	2	87	

## 023 ネストホテル熊本

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	76.7	79.4	77.3	81.9	82.1	81.5	80.5	81.0	78.1	80.6	82.0	83.6	80.4	
ADR (円)	7,340	6,799	6,026	6,724	5,771	5,907	6,677	6,630	7,781	9,139	6,649	6,081	6,782	
RevPAR (円)	5,628	5,399	4,657	5,506	4,736	4,817	5,373	5,371	6,080	7,365	5,450	5,085	5,454	
売上高 (百万円)	35	36	30	36	31	32	36	35	40	47	36	34	429	
GOP (百万円)	15	15	11	16	10	10	13	13	18	24	13	10	167	

## 025 ザ・ワンファイブ東京渋谷

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	99.9	100.0	99.9	99.7	99.7	100.5	100.4	98.8	99.8	100.0	99.6	99.9	99.9	
ADR (円)	18,538	25,265	24,604	22,254	18,145	17,742	16,665	18,952	25,660	26,656	22,468	17,471	21,205	
RevPAR (円)	18,511	25,276	24,581	22,184	18,087	17,829	16,740	18,733	25,614	26,656	22,368	17,447	21,174	
売上高 (百万円)	40	58	54	51	40	41	38	41	58	58	51	40	568	
GOP (百万円)	18	34	27	24	15	17	15	19	35	34	28	17	283	

## 026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人より運営実績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。

## 027 スマイルホテル長野

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	99.9	97.8	99.0	94.0	93.2	93.9	96.8	94.0	98.6	95.4	93.8	93.3	95.8	
ADR (円)	7,885	6,639	7,959	8,402	7,197	7,679	11,354	9,195	11,475	10,221	8,391	8,129	8,723	
RevPAR (円)	7,874	6,492	7,882	7,896	6,708	7,213	10,993	8,646	11,319	9,750	7,874	7,588	8,357	
売上高 (百万円)	18	16	19	19	16	18	27	21	28	23	19	19	244	
GOP (百万円)	8	6	8	9	6	8	16	10	17	12	7	8	115	

## 028 ホテルサンシャイン宇都宮

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	65.2	71.4	73.8	65.3	67.9	79.3	82.0	85.3	90.9	90.0	81.5	74.8	77.3	
ADR (円)	6,948	6,405	7,055	7,218	6,639	7,025	7,468	7,515	8,393	8,784	7,688	6,957	7,401	
RevPAR (円)	4,528	4,575	5,207	4,717	4,510	5,569	6,123	6,408	7,626	7,904	6,263	5,207	5,723	
売上高 (百万円)	24	25	28	26	24	31	33	34	41	41	35	29	370	
GOP (百万円)	5	6	7	5	1	7	7	10	18	20	12	8	105	

## 029 コンフォートホテル大阪心斎橋 (いちご心斎橋ビル)

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	81.2	84.9	81.7	74.3	73.1	82.7	83.3	85.1	91.3	89.4	84.1	78.8	82.5	
ADR (円)	11,100	12,368	12,659	11,945	10,414	10,811	11,264	10,761	11,911	13,034	13,388	11,473	11,788	
RevPAR (円)	9,009	10,496	10,346	8,880	7,611	8,942	9,378	9,160	10,877	11,653	11,259	9,036	9,725	
売上高 (百万円)	56	70	67	59	49	60	63	59	73	75	75	60	766	
GOP (百万円)	26	37	36	25	21	28	27	25	36	38	42	24	365	

## 030 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	95.2	94.7	95.7	91.6	94.0	91.7	94.0	92.8	95.6	96.0	94.7	87.5	93.6	
ADR (円)	13,032	15,861	14,679	14,765	13,065	13,387	15,058	13,841	14,643	16,166	16,447	12,389	14,471	
RevPAR (円)	12,403	15,021	14,045	13,526	12,287	12,282	14,151	12,849	13,998	15,519	15,584	10,840	13,547	
売上高 (百万円)	56	72	66	65	58	60	69	61	68	73	76	53	778	
GOP (百万円)	28	42	33	32	26	27	35	29	36	41	39	20	388	

## 031 クインテッサホテル伊勢志摩

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	72.2	80.3	76.4	74.4	68.2	66.0	70.2	66.8	63.8	73.2	57.2	60.2	69.0	
ADR (円)	9,426	11,611	9,747	10,909	8,591	11,606	15,371	12,180	9,741	11,048	11,848	10,213	11,038	
RevPAR (円)	6,809	9,321	7,447	8,118	5,857	7,655	10,783	8,131	6,215	8,083	6,775	6,150	7,619	
売上高 (百万円)	42	58	44	49	36	45	66	48	43	52	42	39	563	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績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。

## 032 クインテッサホテル大垣

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	85.4	89.6	90.4	77.7	79.0	85.3	89.6	89.1	90.9	92.9	82.0	81.6	86.1	
ADR (円)	5,882	7,046	6,968	7,151	6,632	7,157	8,385	6,904	7,077	8,116	8,186	6,927	7,220	
RevPAR (円)	5,021	6,311	6,300	5,557	5,238	6,104	7,515	6,150	6,436	7,536	6,715	5,654	6,217	
売上高 (百万円)	27	38	34	34	29	30	37	31	37	51	41	34	424	
GOP (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

(注) 賃借人よりGOPの実績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。

## 033 THE KNOT SAPPORO

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	98.8	99.0	99.3	99.6	99.2	99.2	99.3	99.5	99.5	99.4	99.1	98.6	99.2	
ADR (円)	22,553	11,125	9,054	10,515	17,285	22,158	18,815	16,433	14,163	14,288	25,726	28,285	17,531	
RevPAR (円)	22,286	11,015	8,994	10,469	17,145	21,975	18,680	16,355	14,088	14,199	25,501	27,894	17,392	
売上高 (百万円)	96	52	41	49	76	100	86	72	65	63	116	126	943	
GOP (百万円)	49	8	2	15	39	63	41	27	24	24	73	69	434	

## 034 ザ・ワンファイブマリン福岡

運営実績														
	2024年												2025年	平均/ 累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月		
客室稼働率 (%)	98.9	99.0	99.3	98.8	98.8	99.2	99.0	99.3	100.2	99.5	99.6	99.4	99.2	
ADR (円)	9,634	9,692	7,941	8,973	8,123	10,316	10,000	10,261	11,387	17,427	13,988	8,336	10,512	
RevPAR (円)	9,531	9,592	7,887	8,867	8,026	10,229	9,900	10,185	11,412	17,348	13,927	8,287	10,433	
売上高 (百万円)	29	31	25	29	25	33	32	32	37	54	45	27	398	
GOP (百万円)	15	17	8	13	9	18	15	14	19	35	25	8	194	

(注) 本投資法人保有前については、前所有者から受領した資料に基づき記載しています。

- (注1) 「ホテルリブマックス日本橋箱崎」、「カプセルプラス横浜」及び「下関駅西ワシントンホテルプラザ」については、賃借人より運営実績等の開示について同意を得られていないため、当該実績に関しては非開示としています。
- (注2) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。  
 客室稼働率＝対象期間中に稼働した延べ客室数÷(対象期間中の全客室数×対象期間の営業日数)  
 なお、予定していた滞在期間の宿泊料を支払っているにもかかわらず滞在期限前にチェックアウトした客室に別の当日客を宿泊させる場合や、時間利用の場合に、上記「対象期間中に稼働した延べ客室数」に加算することがあり得るため、客室稼働率は100%を超える場合があります。
- (注3) 「ADR」とは、平均客室販売単価 (Average Daily Rate) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を同期間の販売客室数 (稼働した延べ客室数) 合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計 (Revenue Per Available Room) をいい、一定期間の宿泊売上高合計 (料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。) を同期間の販売可能客室数合計で除した値を単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「売上高」とは、賃借人が保有資産において旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいいます。保有資産と一体として運営されている施設において得られた収入であっても、当該施設が保有資産に含まれなければ、売上高には含まれません。なお、売上高については、単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「GOP」とは、売上高営業粗利益 (Gross Operating Profit) を意味し、原則として、ホテルの売上高から、ホテル運営経費を控除した値をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。ホテル運営経費には一般的に以下のような費用項目が含まれます。  
 ①売上原価、②人件費、③直接営業費 (リネン費、アメニティ費、保守管理業務委託費、水道光熱費、消耗品費等)、④営業・販売促進費、⑤間接費 (通信費、支払手数料、ホテル営業に係る公租公課等)。
- (注7) 「平均/累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、2024年2月から2025年1月までの期間の加重平均の値を、「売上高」「GOP」については、2024年2月から2025年1月までの期間の合計値を記載しています。

## (ト) ポートフォリオの概況

以下は、保有資産に係る2025年1月31日現在におけるポートフォリオの概況を示したものです。

## a. 用途別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	用途別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
ホテル				
宿泊主体・特化型ホテル	29	68,803	100.0	5.8
合計	29	68,803	100.0	5.8

(注) 「用途別投資比率」は、保有不動産の取得価格の合計に対する当該用途の取得価格の合計の割合を記載しています。

## b. 地域別

地域	物件数	取得価格 (百万円)	地域別投資比率 (%) (注)	平均鑑定 NOI利回り (%)
北海道・東北	3	6,650	9.7	5.9
関東甲信越 (除く東京)	4	9,160	13.3	6.1
東京	3	8,970	13.0	5.3
北陸・東海	6	11,508	16.7	6.1
近畿	5	18,900	27.5	4.4
中国・四国	5	7,415	10.8	8.1
九州・沖縄	3	6,200	9.0	6.2
合計	29	68,803	100.0	5.8

(注) 「地域別投資比率」は、保有不動産の取得価格の合計に対する当該地域の取得価格の合計の割合を記載しています。

## (2) 資本的支出の状況

## 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	—	—

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
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