

第1期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)
2025年4月1日～2026年1月31日



Asset Management Report

1st

KASUMIGASEKI HOTEL REIT



seven
X seven

FÄV

fäv



霞ヶ関 ホテルリート投資法人 証券コード 401A

東京都千代田区霞が関三丁目2番1号
<https://www.kasumigaseki-hotel-reit.co.jp/>

Asset Management Report 1st



日本の観光立国化の実現に向けて、
高い観光需要が期待できる都市に立地する
多人数向けホテル
「fav」「FAV LUX」「seven x seven」
へ重点投資することを通じて
持続的な成長を図り、
投資主価値の向上を目指します





seven
X seven

「ラグジュアリーを遊べ。」

変わりゆく「今の時代のラグジュアリー」を
提案するハイエンドホテルブランド

FÄV **fäv**

「みんないれば、もっと楽しい。」

省人化とホスピタリティを両立した、
シンプルスタイリッシュな多人数向けホテルブランド



Top Message

投資主の皆様へ

霞ヶ関ホテルリート投資法人
執行役員 佐藤 正弥



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は霞ヶ関ホテルリート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2025年8月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（J-REIT市場）に上場し、この度上場後初めての第1期（2026年1月期）の決算をご報告できることとなりました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、衷心より感謝申し上げます。

本投資法人は、日本の観光立国化の実現に向けて、高い観光需要が期待できる都市に立地する多人数向けホテルへ重点投資を行う、ホテル特化型リートです。

スポンサーである霞ヶ関キャピタルグループが有するホテル開発力と運営力を活用し、国内ホテルマーケットで供給が不足している多人数向けホテルに対して全国各地で積極的な投資を行ってまいります。これにより、観光立国としての日本の発展に寄与しつつ、持続的な成長を通じて投資主価値の向上を目指してまいります。

本投資法人は、変化の激しい観光・宿泊市場において、従来の枠組みにとらわれることなく、機動的かつ戦略的に投資・運用を行うことを通じて、スポンサーグループと共に、日本の観光・宿泊ビジネスの進化と地域活性化といった社会課題の解決に貢献しながら、新たな価値の創出に取り組んでまいります。

今後とも変わらぬご支援を賜りますよう、よろしくごお願い申し上げます。

Financial Highlights 第1期（2026年1月期）



第1期（2026年1月期）確定分配金

2,978 円

第2期（2026年7月期）
予想分配金

2,932 円

第3期（2027年1月期）
予想分配金

3,356 円

Contents

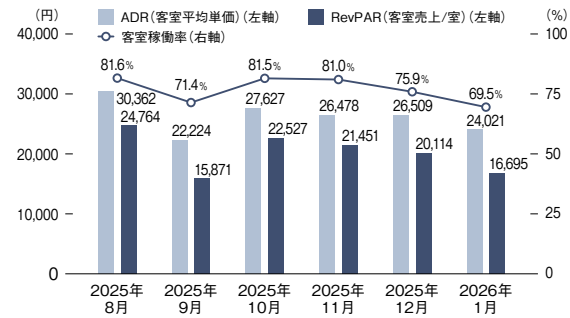
投資主の皆様へ	4	ポートフォリオ	10	VI.金銭の分配に係る計算書	38
決算ハイライト	4	I.資産運用報告	12	VII.監査報告書	39
ホテル運営実績	6	II.貸借対照表	28	VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
サステナビリティ	6	III.損益計算書	30	投資主インフォメーション	44
財務ハイライト	7	IV.投資主資本等変動計算書	31	投資主優待制度	45
物件紹介(seven x seven 石垣)	8	V.注記表	32		

Hotel Performance ホテル運営実績

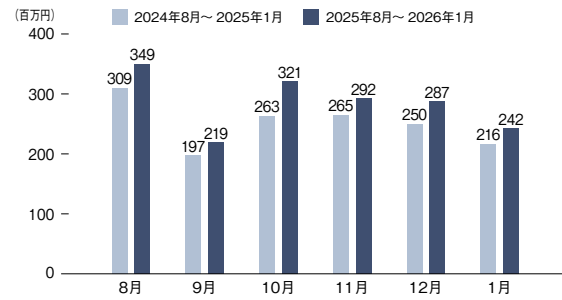
分配金の上昇が期待できる賃料体系

省人化されたオペレーションによるホテル運営費用の抑制と、インバウンド需要の増加やインフレによる物価上昇等を通じた売上増加によるホテル収益の増加が、本投資法人の賃料収入の増加をもたらし、分配金の上昇に貢献します。なお、第1期のホテル売上は、主に稼働率の上昇により、前年同期間対比で増加しています。

主要指標の推移



ホテル売上の推移 (前年同期間比較)

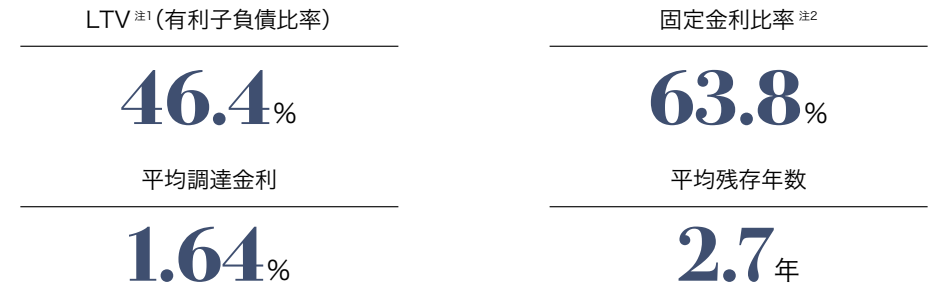


(注) 固定賃料のみ発生するseven x seven 糸島、FAV LUX 長崎、seven x seven 石垣及びFAV LUX 鹿児島天文館の客室稼働率、ADR、RevPAR及び売上高については、賃借人より開示の承諾を得られていないため、掲載していません。

Financial Highlights 財務ハイライト

財務基盤の安定化

返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入金利の低下・固定化を目指します。LTVの条件については原則として60%を上限とし、平常時においては40～50%を目途として運用してまいります。また、メガバンク等を中心に分散の効いたレンダーフォーメーションを構築することで、財務基盤の安定化を図ります。



(注1) 「LTV」とは、借入金残高と投資法人債発行残高の合計額を総資産額で除して得られる割合をいいます。
(注2) 金利スワップ契約により固定化された有利子負債は、固定金利による有利子負債として計算しています。

Sustainability サステナビリティ

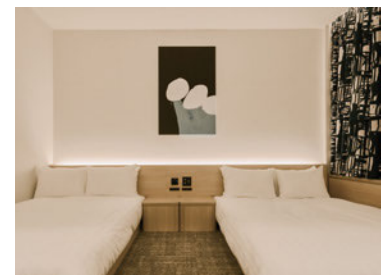
建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の評価を15物件中14物件取得

★★★★★	seven x seven 石垣(北街区B棟)
★★★★	fav 伊勢, fav 鹿児島中央, seven x seven 糸島(A棟)、FAV LUX 長崎、seven x seven 石垣(北街区A棟、南街区)
★★★	fav 高松、fav 飛騨高山、fav 東京両国、FAV LUX 飛騨高山、seven x seven 糸島(B棟)
★★	fav 熊本、fav 広島スタジアム、fav 函館、fav 広島平和大通り、FAV LUX 鹿児島天文館

障害のある作家に宿泊料の一部をお支払いする共同プロジェクト



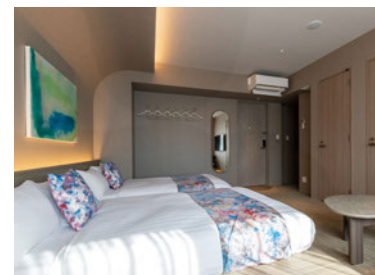
favとアートエージェンシー「ヘラルボニー」の共同プロジェクト。客室内に「ヘラルボニー」が契約する作家のアートを飾り、その部屋の宿泊料の一部が、展示されている作家へ報酬として支払われる仕組みです。障害のある方々への支援ではなく、作品に対する利用料を支払うことで、作家の活躍の場を広げ、創作活動やその普及につなげていく取り組みです。



FAV LUX 長崎

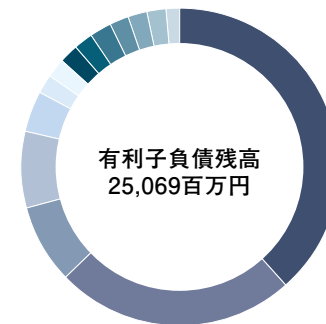


FAV LUX 鹿児島天文館



fav 函館

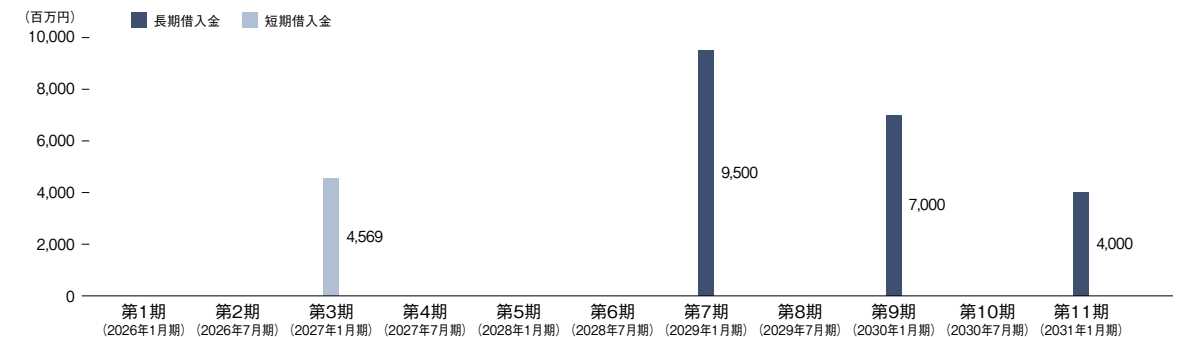
有利子負債の分散状況



借入先/残高(比率)

みずほ銀行	9,658百万円 (38.5%)	中国銀行	500百万円 (2.0%)
三菱UFJ銀行	6,111百万円 (24.4%)	滋賀銀行	500百万円 (2.0%)
あおぞら銀行	2,000百万円 (8.0%)	関西みらい銀行	500百万円 (2.0%)
東京スター銀行	2,000百万円 (8.0%)	第四北越銀行	500百万円 (2.0%)
三十三銀行	1,000百万円 (4.0%)	山梨中央銀行	500百万円 (2.0%)
千葉銀行	500百万円 (2.0%)	静岡銀行	500百万円 (2.0%)
西日本シティ銀行	500百万円 (2.0%)	肥後銀行	300百万円 (1.2%)

返済期限の分散状況





物件紹介 / seven x seven 石垣

seven x seven ISHIGAKI

石垣空港から車で約18分。私たちは世界でも類をみないラグジュアリーとセルフホスピタリティを掛け合わせた新しい体験をお届けします。プライベートプール・サウナ付きのスイートルームや屋上から海を臨むインフィニティプール。TTNE監修の本格フィンランドサウナに、ハーブやスパイスを多用する石垣ならではのラテンイタリアン。まるで秘密基地のようなBarで200種を超えるジンとシーシャを楽しむ夜。思いのままに、ラグジュアリーな空間と、自由でストレスのない滞在をお楽しみください。

information

Check in/out	チェックイン	15:00
	チェックアウト	11:00
Airport Distance	石垣空港からタクシーで18分	
Free Parking	106台	
Address	〒907-0002 沖縄県石垣市真栄里254-19	



luxury stays



Suites
180㎡~のスイートルームを全4タイプ準備。プライベートプールやサウナなど、ホテルステイをアップグレードする至極の体験を。



Deluxe
70㎡~100㎡のお部屋で構成されたデラックスタイプ。大人数でも快適に過ごせる広々とした空間で、リゾートステイを満喫いただけます。



Standard
40㎡~70㎡を中心としたスタンダードタイプ。シンプルかつミニマルなデザインで、大人数でも快適なステイをご提供します。

Portfolio ポートフォリオ

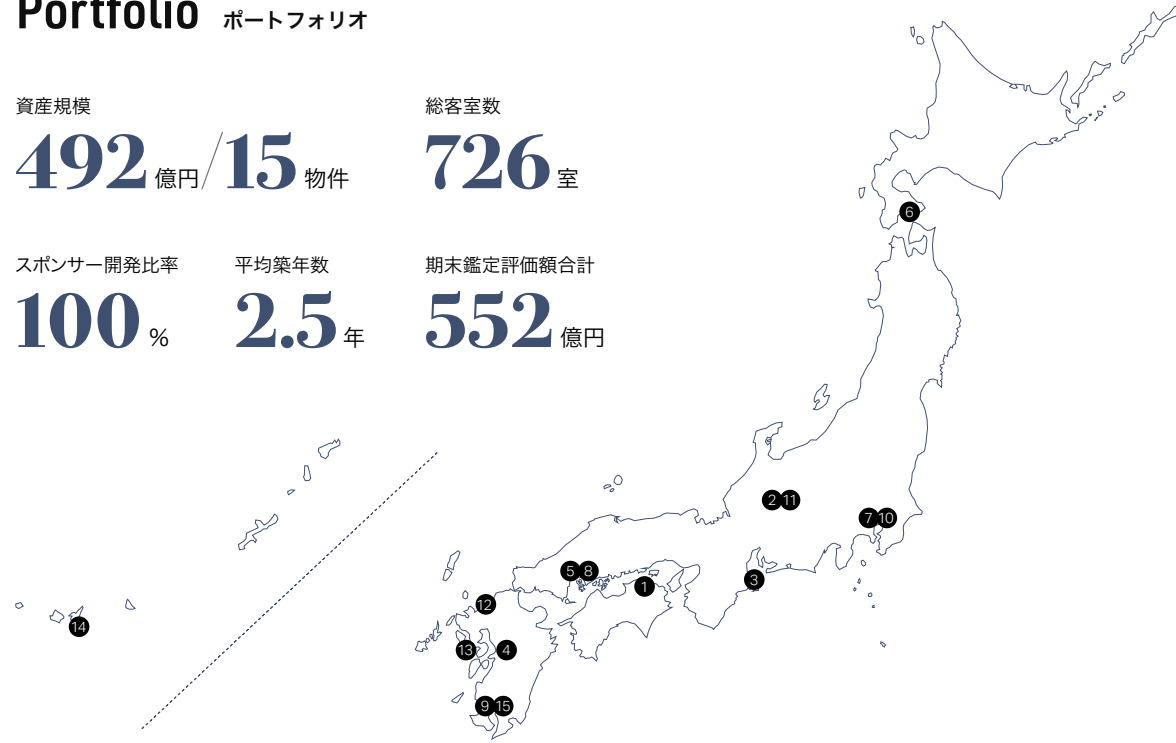
資産規模 **492** 億円 / **15** 物件

総客室数 **726** 室

スポンサー開発比率 **100** %

平均築年数 **2.5** 年

期末鑑定評価額合計 **552** 億円



No.	物件名称	開業時期	客室数	取得価格	鑑定評価額	築年数
1	fav 高松	2020年11月	41室	1,410百万円	1,620百万円	5.6年
2	fav 飛騨高山	2020年10月	38室	1,080百万円	1,520百万円	5.4年
3	fav 伊勢	2021年12月	36室	1,740百万円	2,130百万円	4.4年
4	fav 熊本	2021年11月	67室	2,720百万円	3,020百万円	4.3年
5	fav 広島スタジアム	2022年 8月	33室	1,360百万円	1,550百万円	3.6年
6	fav 函館	2022年 8月	30室	1,360百万円	1,620百万円	3.5年
7	fav 東京西日暮里	2022年12月	24室	1,710百万円	2,030百万円	3.4年
8	fav 広島平和大通り	2022年12月	51室	2,010百万円	2,420百万円	3.3年
9	fav 鹿児島中央	2022年11月	51室	1,360百万円	2,060百万円	3.4年
10	fav 東京両国	2023年 3月	19室	1,550百万円	1,720百万円	3.2年
11	FAV LUX 飛騨高山	2023年 8月	53室	2,300百万円	2,600百万円	2.6年
12	seven x seven 糸島	2024年 4月	47室	5,230百万円	5,500百万円	2.3年
13	FAV LUX 長崎	2024年 2月	52室	3,300百万円	3,540百万円	2.2年
14	seven x seven 石垣	2024年 9月	121室	18,700百万円	20,300百万円	1.6年
15	FAV LUX 鹿児島天文館	2024年12月	63室	3,380百万円	3,620百万円	1.3年
合計/平均			726室	49,210百万円	55,250百万円	2.5年

(注1)「取得価格」は、百万円未満を切り捨てて表示しています。(注2)「開業時期」はホテル開業時期を記載しています。(注3)「客室数」は、販売可能客室数を記載しています。(注4)「築年数」は、主たる建物について登記簿上表示されている新築の年月日から2026年1月末時点まで年換算したものをいい、小数第2位を切り捨てて記載しています。(注5)「鑑定評価額」は2026年1月31日時点の金額を記載しています。



I 資産運用報告

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期別		第 1 期
営業期間		自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 1 月31日
営業収益	(百万円)	1,597
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	1,597
営業費用	(百万円)	427
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	348
営業利益	(百万円)	1,169
経常利益	(百万円)	756
当期純利益	(百万円)	754
総資産額	(百万円)	54,078
(対前期比)	(%)	－
純資産額	(百万円)	28,484
(対前期比)	(%)	－
出資総額	(百万円)	27,730
発行済投資口の総口数	(口)	287,300
1口当たり純資産額	(円)	99,146
分配金総額	(百万円)	855
1口当たり分配金額	(円)	2,978
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	2,626
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	352
総資産経常利益率 ^(注2)	(%)	2.8
(年換算値) ^(注4)	(%)	(6.0)
自己資本利益率 ^(注3)	(%)	5.3
(年換算値) ^(注4)	(%)	(11.3)
自己資本比率 ^(注5)	(%)	52.7
有利子負債額	(百万円)	25,069
有利子負債比率 ^(注6)	(%)	46.4
(対前期比)		－
配当性向 ^(注7)	(%)	100.0
投資物件数	(件)	15
総賃貸可能面積 ^(注8)	(㎡)	46,481.92
期末テナント数 ^(注9)	(件)	1
期末稼働率 ^(注10)	(%)	100.0
当期減価償却費	(百万円)	255
当期資本的支出額	(百万円)	8
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注11)	(百万円)	1,504

(注 1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月末日まで及び8月1日から翌年1月末日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人設立の日（2025年4月1日）から2026年1月31日までです。

(注 2) 経常利益 / ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100

(注 3) 当期純利益 / ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100

(注 4) 第1期は2025年8月14日より実質的な運用を開始したため、実質的な運用日数により年換算した数値を括弧書きで記載しています。

(注 5) 期末純資産額 / 期末総資産額 × 100

(注 6) 期末有利子負債 / 期末総資産額 × 100

(注 7) 分配金総額 (利益超過分配金は含まない) / 当期純利益 × 100 配当性向については小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注 8) 「総賃貸可能面積」とは、各保有不動産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積の合計であり、賃貸借契約書 (ただし、信託受託者とマスターリース会社との間でバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、当該マスターリース契約による賃貸部分に係る転賃借契約書。) 又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものうち、本投資法人の持分に相当する面積を記載しています。なお、駐車場契約及びその他収入に係る契約に基づく面積は含まれません。

(注 9) 「期末テナント数」とは各期末現在において効力を有する賃貸借契約に基づき本投資法人又は信託受託者から当該物件を賃借する者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やテナテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸を受けている者を除きます。

(注 10) 「期末稼働率」とは各期末現在における稼働率 (賃貸可能面積合計に対して賃貸面積合計が占める割合) を記載しています。

(注 11) 当期賃貸営業利益 (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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 本投資法人の主な推移

本投資法人は、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、霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) を設立企画人として、2025年4月1日出資金160百万円 (1,600口) で設立され、2025年4月24日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました (登録番号 関東財務局長 第176号)。

その後、本投資法人は、2025年8月12日を払込期日として公募による新投資口 (285,700口) の発行を実施し、2025年8月13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 401A)。

これらの結果、当期末日 (2026年1月31日) 現在における発行済投資口の総口数は、287,300口となっています。なお、上場日翌日の2025年8月14日に新規物件を取得し、運用物件数は15物件、取得価格合計は49,210百万円となっています。

(2) 運用状況

本投資法人は、2025年8月14日に当期末日現在保有する15物件 (不動産信託受益権、取得価格49,210百万円) を取得し運用を開始しました。

従いまして、当期の実質的な資産運用期間の日数は2025年8月14日から2026年1月31日までの171日間となります。なお、当期末日現在における保有15物件の賃貸可能面積は46,481.92㎡、賃貸面積は46,481.92㎡、稼働率は100.0%でした。

(3) 資金調達の状況

(エクイティ・ファイナンス)

当期においては、2025年8月12日を払込期日とした公募による新投資口 (285,700口) の発行を行い、27,570百万円の資金を調達しました。

(デット・ファイナンス)

当期においては、2025年8月14日付で株式会社みずほ銀行をアレンジャーとしたシンジケートローンにより、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社三十三銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社滋賀銀行、株式会社静岡銀行、株式会社第四北越銀行、株式会社千葉銀行、株式会社中国銀行、株式会社西日本シティ銀行、株式会社山梨中央銀行及び株式会社肥後銀行から25,069百万円の借入れを行いました。この結果、当期末日 (2026年1月31日) 時点における借入金残高は25,069百万円となり、総資産のうち借入金が占める割合 (以下「LTV」といいます。) は46.4%となりました。

また、2025年12月25日に本投資法人は株式会社日本格付研究所から格付 (長期発行体格付「A-」 (見通し: 安定的)) を新規に取得しました。

(4) 業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益1,597百万円、営業利益1,169百万円、経常利益756百万円、当期純利益754百万円となりました。

また、分配金につきましては、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例 (租税特別措置法第67条の15) を適用し、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当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,626円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期においては、利益を超えた金銭の分配 (以下「利益超過分配」といいます。) を行うこととします。これに基づき減価償却費の40%にほぼ相当する額である101百万円を利益超過分配として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は352円となりました。

3. 増資等の状況

本投資法人設立から当期末日 (2026年1月31日) までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、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 (百万円)		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2025年4月1日	私募設立	1,600	1,600	160	160	(注1)
2025年8月12日	公募増資	285,700	287,300	27,570	27,730	(注2)

(注1) 本投資法人は、2025年4月1日に設立されました。設立時における投資口の引受けの申込人は、霞ヶ関キャピタル株式会社です。

(注2) 1口当たり発行価格100,000円 (発行価額96,500円) にて、公募により新投資口の発行を行いました。

I 資産運用報告

【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。

期別	第1期
	自 2025年4月1日 至 2026年1月31日
最高 (円)	111,900円
最低 (円)	101,000円

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2025年8月13日です。

4. 分配金等の実績

当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、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当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は2,626円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期においては、利益超過分配を行うこととします。これに基づき減価償却費の40%にほぼ相当する額である101百万円を利益超過分配として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は352円となりました。

期別	第1期	
	自 2025年4月1日 至 2026年1月31日	
当期末処分利益総額	(千円)	754,612
利益留保額	(千円)	162
金銭の分配金総額	(千円)	855,579
(1口当たり分配金)	(円)	2,978
うち利益分配金総額	(千円)	754,449
(1口当たり利益分配金)	(円)	2,626
うち出資払戻総額	(千円)	101,129
(1口当たり出資払戻額)	(円)	352
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)	101,129
(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)	352

(注) 本投資法人は、経済環境、不動産市況、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは資産取得及び資金調達に及ぼす影響等を勘案し、長期修繕計画や財政状態に悪影響を及ぼすことがない範囲で戦略的キャッシュマネジメントの手段の一つとして、本投資法人が適切と判断した場合、法令等（一般社団法人投資信託協会の規則等を含みます。）に定められる金額を限度として利益を超えた金銭の分配を検討することができることを規約で定めています。なお、実際の分配金額については、当面的減価償却費の40%に相当する金額を限度の用途とします。

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、以下の戦略に基づき、資産規模拡大を目指します。

i. スポンサーからの物件取得

本資産運用会社は、本投資法人のための資産の運用として、霞ヶ関キャピタル株式会社又は同社のグループ会社の保有物件（スポンサー又は同社のグループ会社が出資又は開発に関与するファンドの保有物件を含みます。）及び受託物件並びにスポンサー又は同社のグループ会社が第三者から売却予定不動産としての情報提供を受けた物件に関して、安定的かつ継続的な物件の取得機会を確保するものとします。

ii. 物件取得

本資産運用会社は、本投資法人のための資産の運用として、主として中長期的に安定的な運用が見込めるホテルを、本資産運用会社の独自の情報収集能力と物件精査能力によって、合理的な価格水準で取得するものとします。取得にあたっては、長期保有を前提とし、ポートフォリオの質の維持及び向上を図るべく物件精査に基づく個々の不動産の選別を行うと同時に、資産価値の向上と収益の拡大に結びつくポートフォリオ構築を目指すこととします。

(2) 内部成長戦略

本投資法人は、以下の戦略に基づき、適切な資産のマネジメントを通じて収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

- ・本資産運用会社は、本投資法人のための資産の運用として、本投資法人が内部成長を達成するため、中長期的な観点からのポートフォリオ価値の最大化を目指した運用を行います。本資産運用会社は、個々の物件について適切なテナントを選定します（ただし、個々の物件の状況に応じて適切と考えられる場合には、テナント選定方針及び本資産運用会社の利害関係者取引規程の要件を満たすことを条件に、fav hospitality group株式会社その他の霞ヶ関キャピタル株式会社のグループ会社をテナントとする方針です。）とともに、PM会社を選任し、当該PM会社に対して指示及び監督を行い、主に以下の目標に基づき、個別物件のキャッシュ・フローの最大化を目指すこととします。
- ・テナントとの信頼関係構築・維持・向上及びテナント営業により、テナント満足度の向上を図り、賃料の維持及び向上を目指すこととします。
- ・効率的な管理運営により、不動産管理経費等の削減を目指し、適切な支出のコントロールを行います。

(3) 財務戦略

デットファイナンスの方針として、本投資法人は返済期日の分散化、借入期間の長期化、借入金利の低下・固定化を目指します。LTVの条件については原則として60%を上限とし、平常時においては40～50%を目途として運用していきます。

本投資法人は、メガバンク等を中心に分散の効いたレンダーフォーメーションを構築することで、財務基盤の安定化を図る予定です。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

I 資産運用報告

投資法人の概況

1. 出資の状況

期別		第1期 2026年1月31日
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	287,300
出資総額	(百万円)	27,730
投資主数	(人)	12,299

2. 投資口に関する事項

2026年1月31日現在における主要な投資主^(注1)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(%) ^(注2)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	51,844	18.0
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	42,932	14.9
MSIP CLIENT SECURITIES	12,881	4.4
野村信託銀行株式会社(投信口)	8,039	2.7
SCBHK AC LIECHTENSTEINISCHE LANDESBANK AG	4,371	1.5
田中 幸夫	3,044	1.0
野村証券株式会社	3,019	1.0
福岡 靖介	3,000	1.0
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,976	1.0
株式会社孫の手倶楽部	2,466	0.8
合 計	134,572	46.8

(注1) 「主要な投資主」とは、投資主の中で発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合の大きい順に10名(社)をいいます。

(注2) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位未満を切り捨ててにより記載しています。

3. 役員等に関する事項

2026年1月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役 職 名	役員等の 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	佐藤 正弥	霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	門倉 洋平	弁護士法人S&Nパートナーズ法律会計事務所 代表パートナー 株式会社テオラップジャパン 監査役 株式会社横浜食品サービス 監査役 Trailhead Global Holdings株式会社 社外監査役	5,000
監督役員	高橋 可奈	ひふみ総合法律事務所 弁護士 matsuri technologies株式会社 社外監査役 パリオセキア株式会社 取締役監査等委員 カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人 監督役員 株式会社レナタス 取締役監査等委員	5,000
会計監査人	太陽有限 責任監査法人	—	13,500

(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。また上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 執行役員は、本投資法人からの報酬を受け取っていません。また、監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しております。

(注3) 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、監査の品質及び監査報酬等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(注4) 会計監査人の報酬には、公認会計士法(昭和23年法律第103号)第2条第1項以外の業務に係る報酬はありません。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。

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
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が本投資法人の役員としての職務につき行った行為に起因して、損害賠償請求を受けたことにより負担することとなる法律上の損害賠償金及び争訟費用の損害が、一定の範囲で填補されることとなります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (役員等の職務の執行の適正性が損なわれないための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為によって被保険者が被った損害は補償の対象外となります。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2026年1月31日現在における本投資法人の資産運用会社、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	氏名又は名称
資産運用会社	霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営、会計事務等)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(税務)	KPMG税理士法人

I 資産運用報告

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	用途	地域	第1期 2026年1月31日	
			保有総額(百万円) ^(注1)	対総資産比率(%) ^(注2)
信託不動産	ホテル	北海道	1,375	2.5
		東北	—	—
		関東	3,302	6.1
		中部	3,418	6.3
		近畿	1,754	3.2
		中国	3,410	6.3
		四国	1,425	2.6
		九州	16,124	29.8
		沖縄	18,804	34.8
小計		49,615	91.7	
預金・その他の資産			4,462	8.3
資産合計			54,078	100.0

(注1)「保有総額」は、当期末日現在における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「対総資産比率」は、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

2. 主要な保有資産

2026年1月31日現在、本投資法人が保有する主要な資産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 (%) ^(注4)	対総不動産賃貸事業 収益比率(%) ^(注5)	主たる用途
fav 高松	1,425	1,984.69	1,984.69	100.0	4.5	ホテル
fav 飛騨高山	1,094	1,702.48	1,702.48	100.0	3.8	ホテル
fav 伊勢	1,754	1,216.00	1,216.00	100.0	4.6	ホテル
fav 熊本	2,745	2,956.55	2,956.55	100.0	5.7	ホテル
fav 広島スタジアム	1,377	1,296.25	1,296.25	100.0	3.3	ホテル
fav 函館	1,375	1,380.15	1,380.15	100.0	3.1	ホテル
fav 東京西日暮里	1,731	772.40	772.40	100.0	3.3	ホテル
fav 広島平和大通り	2,033	2,500.33	2,500.33	100.0	5.5	ホテル
fav 鹿児島中央	1,374	2,226.33	2,226.33	100.0	3.3	ホテル
fav 東京両国	1,570	729.97	729.97	100.0	2.7	ホテル
FAV LUX 飛騨高山	2,323	2,907.58	2,907.58	100.0	6.2	ホテル
seven x seven 糸島	5,267	3,785.33	3,785.33	100.0	8.7	ホテル
FAV LUX 長崎	3,327	2,552.05	2,552.05	100.0	5.5	ホテル
seven x seven 石垣	18,804	17,001.39	17,001.39	100.0	34.2	ホテル
FAV LUX 鹿児島天文館	3,408	3,470.42	3,470.42	100.0	5.8	ホテル
合計	49,615	46,481.92	46,481.92	100.0	100.0	

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注2)「賃貸可能面積」は、2026年1月31日現在における各保有不動産に係る建物の本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しております。

(注3)「賃貸面積」は、2026年1月31日現在において効力を有する賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。また、賃貸借契約においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、賃貸(可能)面積が延床面積を上回る場合があります。

(注4)「稼働率」は、2026年1月31日現在における稼働率(賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合)を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は当期の不動産運用収益合計に対する比率です。算出にあたっては、小数第2位以下を四捨五入して表示しています。以下同じです。

3. 不動産等組入資産明細

2026年1月31日現在における本投資法人の保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示) ^(注1)	所有形態	期末算定価額 (百万円) ^(注2)	帳簿価額 (百万円)
fav 高松	香川県高松市塩上町二丁目4番20号	信託受益権	1,620	1,425
fav 飛騨高山	岐阜県高山市西一色町二丁目169番地1	信託受益権	1,520	1,094
fav 伊勢	三重県伊勢市一之木一丁目3番7号	信託受益権	2,130	1,754
fav 熊本	熊本県熊本市中央区鍛冶屋町9番地1	信託受益権	3,020	2,745
fav 広島スタジアム	広島県広島市南区西蟹屋三丁目6番24号	信託受益権	1,550	1,377
fav 函館	北海道函館市大手町20番15号	信託受益権	1,620	1,375
fav 東京西日暮里	東京都荒川区西日暮里五丁目31番6号	信託受益権	2,030	1,731
fav 広島平和大通り	広島県広島市中区西平塚町7番15号	信託受益権	2,420	2,033
fav 鹿児島中央	鹿児島県鹿児島市加治屋町1番15号	信託受益権	2,060	1,374
fav 東京両国	東京都墨田区両国一丁目9番10号	信託受益権	1,720	1,570
FAV LUX 飛騨高山	岐阜県高山市花里町六丁目101番地	信託受益権	2,600	2,323
seven x seven 糸島	福岡県福岡市西区大字西浦字瀨入266番地	信託受益権	5,500	5,267
FAV LUX 長崎	長崎県長崎市松が枝町3番10号	信託受益権	3,540	3,327
seven x seven 石垣	沖縄県石垣市字真栄里254番地19	信託受益権	20,300	18,804
FAV LUX 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市山之口町7番30号	信託受益権	3,620	3,408
合計			55,250	49,615

(注1)「所在地」は、原則として住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、登記簿上の建物所在地(複数ある場合にはそのうちの一所在地)を記載しています。

(注2)「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。その後の改正を含む。)に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社台湾総合鑑定所が作成した不動産鑑定評価書に記載の2026年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

本投資法人の保有する不動産等の賃貸事業の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	第1期 自 2025年4月1日 至 2026年1月31日			
	テナント総数 (期末時点) ^(注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対総賃貸事業 収益比率 (%)
fav 高松	1	100.0	71	4.5
fav 飛騨高山	1	100.0	60	3.8
fav 伊勢	1	100.0	72	4.6
fav 熊本	1	100.0	90	5.7
fav 広島スタジアム	1	100.0	51	3.3
fav 函館	1	100.0	49	3.1
fav 東京西日暮里	1	100.0	52	3.3
fav 広島平和大通り	1	100.0	88	5.5
fav 鹿児島中央	1	100.0	52	3.3
fav 東京両国	1	100.0	43	2.7
FAV LUX 飛騨高山	1	100.0	99	6.2
seven x seven 糸島	1	100.0	138	8.7
FAV LUX 長崎	1	100.0	88	5.5
seven x seven 石垣	1	100.0	545	34.2
FAV LUX 鹿児島天文館	1	100.0	92	5.8
合計	1	100.0	1,597	100.0

(注1) 信託受益者との間で直接賃貸借契約を締結している賃借人をテナントとして計算しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸をうけているものを除きます。

4. 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。

I 資産運用報告**5. 公共施設等運営権等明細表**

該当事項はありません。

6. その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産を信託する信託の受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しております。

(1) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(2) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種 類	契約額等 (百万円) ^(注1)		時価 (百万円) ^(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	8,750	8,750	—
合 計		8,750	8,750	—

(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、金融商品に関する会計基準上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。

7. 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**

保有資産において、現在計画している修繕工事等に伴う資本的支出のうち主要なものについては以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分される部分が含まれております。

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
FAV LUX 長崎 長崎県長崎市松が枝町	サウナ改修工事	自 2026年2月 至 2026年3月	10	—	—
FAV LUX 鹿児島天文館 鹿児島県鹿児島市山之口町	サウナ改修工事	自 2026年6月 至 2026年7月	20	—	—
合 計			30	—	—

2. 期中の資本的支出

保有資産において、当期に行った資本的支出に該当する主な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は8百万円であり、当期費用に区分された修繕費1百万円と合わせ、9百万円の工事を実施しております。

不動産等の名称 (所在地)	目 的	期間	工事金額 (百万円)
fav 熊本 熊本県熊本市中央区鍛冶屋町	客室更新工事	自 2026年1月 至 2026年1月	1
その他の資本的支出			7
合 計			8

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

I 資産運用報告

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第1期 自 2025年4月1日 至 2026年1月31日
資産運用報酬 ^(注)	23,054
資産保管手数料	1,000
一般事務委託手数料	3,993
役員報酬	10,000
その他費用	40,807
合計	78,856

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬分が第1期に492,100千円あります。

2. 借入状況

2026年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 ^(注2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期 借入金	株式会社みずほ銀行	2025年 8月14日	－	2,433	0.900%	2026年 8月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 8月14日	－	986	0.900%	2026年 8月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		－	800					
	株式会社千葉銀行		－	100					
	株式会社西日本シティ銀行		－	250					
小計		－	4,569						
長期 借入金	株式会社みずほ銀行	2025年 8月14日	－	2,850	1.244%	2028年 8月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行		－	200					
	株式会社滋賀銀行		－	300					
	株式会社山梨中央銀行		－	500					
	株式会社西日本シティ銀行		－	250					
	株式会社関西みらい銀行		－	250					
	株式会社肥後銀行		－	150					
	株式会社みずほ銀行	2025年 8月14日	－	500	1.653% (注4)	2028年 8月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社静岡銀行		－	500					
	株式会社みずほ銀行	2025年 8月14日	－	439	1.681%	2028年 8月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		－	2,061					
	株式会社あおぞら銀行		－	1,000					
	株式会社中国銀行		－	500					
	株式会社みずほ銀行	2025年 8月14日	－	2,200	1.813% (注4)	2029年 8月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		－	1,000					
	株式会社千葉銀行		－	100					
	株式会社滋賀銀行		－	200					
株式会社関西みらい銀行	－		250						
株式会社肥後銀行	－		150						

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2)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 8月14日	－	3,100	1.845%	2029年 8月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年 8月14日	－	250	1.971% (注4)	2030年 8月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社東京スター銀行		－	2,000					
	株式会社三十三銀行		－	1,000					
	株式会社千葉銀行		－	100					
	株式会社第四北越銀行		－	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 8月14日	－	150	2.004%	2030年 8月14日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
小計		－	20,500						
合計		－	25,069						

(注1) 単位未満を切り捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しません。

(注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期中の加重平均を記載しており、小数第4位を四捨五入しています。なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。

(注3) 資金用途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入代金及びその付随費用です。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で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利率を記載しています。

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。

I 資産運用報告

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) (注)	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)
fav 高松	2025年8月14日	1,410	—	—	—	—
fav 飛騨高山	2025年8月14日	1,080	—	—	—	—
fav 伊勢	2025年8月14日	1,740	—	—	—	—
fav 熊本	2025年8月14日	2,720	—	—	—	—
fav 広島スタジアム	2025年8月14日	1,360	—	—	—	—
fav 函館	2025年8月14日	1,360	—	—	—	—
fav 東京西日暮里	2025年8月14日	1,710	—	—	—	—
fav 広島平和大通り	2025年8月14日	2,010	—	—	—	—
fav 鹿児島中央	2025年8月14日	1,360	—	—	—	—
fav 東京両国	2025年8月14日	1,550	—	—	—	—
FAV LUX 飛騨高山	2025年8月14日	2,300	—	—	—	—
seven x seven 糸島	2025年8月14日	5,230	—	—	—	—
FAV LUX 長崎	2025年8月14日	3,300	—	—	—	—
seven x seven 石垣	2025年8月14日	18,700	—	—	—	—
FAV LUX 鹿児島天文館	2025年8月14日	3,380	—	—	—	—
合計	—	49,210	—	—	—	—

(注) 取得価格は、当該不動産等の取得等に要した諸費用（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

上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	資産の内容	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)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	fav 高松	2025年8月14日	不動産信託受益権	1,410	1,580	2025年3月31日	株式会社谷澤総合鑑定所
取得	fav 飛騨高山	2025年8月14日	不動産信託受益権	1,080	1,500	2025年3月31日	シービーアールイー株式会社
取得	fav 伊勢	2025年8月14日	不動産信託受益権	1,740	2,070	2025年3月31日	シービーアールイー株式会社
取得	fav 熊本	2025年8月14日	不動産信託受益権	2,720	3,020	2025年3月31日	株式会社谷澤総合鑑定所
取得	fav 広島スタジアム	2025年8月14日	不動産信託受益権	1,360	1,500	2025年3月31日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	fav 函館	2025年8月14日	不動産信託受益権	1,360	1,620	2025年3月31日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	fav 東京西日暮里	2025年8月14日	不動産信託受益権	1,710	2,030	2025年3月31日	大和不動産鑑定株式会社
取得	fav 広島平和大通り	2025年8月14日	不動産信託受益権	2,010	2,310	2025年3月31日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	fav 鹿児島中央	2025年8月14日	不動産信託受益権	1,360	2,060	2025年3月31日	株式会社谷澤総合鑑定所
取得	fav 東京両国	2025年8月14日	不動産信託受益権	1,550	1,720	2025年3月31日	大和不動産鑑定株式会社

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の内容	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)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	FAV LUX 飛騨高山	2025年8月14日	不動産信託受益権	2,300	2,540	2025年3月31日	シービーアールイー株式会社
取得	seven x seven 糸島	2025年8月14日	不動産信託受益権	5,230	5,640	2025年3月31日	シービーアールイー株式会社
取得	FAV LUX 長崎	2025年8月14日	不動産信託受益権	3,300	3,580	2025年3月31日	株式会社谷澤総合鑑定所
取得	seven x seven 石垣	2025年8月14日	不動産信託受益権	18,700	20,400	2025年3月31日	一般財団法人日本不動産研究所
取得	FAV LUX 鹿児島天文館	2025年8月14日	不動産信託受益権	3,380	3,620	2025年3月31日	株式会社谷澤総合鑑定所

(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売買価格）を記載しています。

(注2) 「不動産鑑定評価額」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。その後の改正を含む。）に基づき、一般財団法人日本不動産研究所、シービーアールイー株式会社、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所が作成した不動産鑑定評価書に記載の2025年3月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。

(2) その他

上記「(1) 不動産等」に記載されている取引以外の取引についての調査の委託先及びその概要等は以下のとおりです。

(A) 調査を行った者の氏名又は名称

赤坂有限責任監査法人

(B) 調査の結果及び方法の概要

当期において行った取引のうち、投信法第201条第2項により価格等の調査が必要とされた取引は、金利スワップ取引3件です。当該取引について、取引の相手方、デリバティブ取引の内容、比較可能な価格等に関して、赤坂有限責任監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として、合意された手続実施結果報告書の結果の通知を受けています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 賃貸借状況

賃借人の名称	総賃貸事業収入 (千円)
fav hospitality group株式会社	1,597,740

(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（霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社）は、2026年1月31日現在において金融商品取引法上の第一種金融商品取引業、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いずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

I 資産運用報告

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況

「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。

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。

4. 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。

その他

1. お知らせ

(1) 投資主総会

2025年6月24日に本投資法人の第1回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項の概要は以下のとおりです。

議案	概要
規約の一部変更の件 補欠執行役員1名選任の件	本投資法人の規約の一部を変更しました。また、本投資法人の執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、補欠執行役員として畠井宏之を選任しています。なお、畠井宏之は本投資法人の資産運用会社である霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社の取締役です

(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・変更のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2025年4月1日	<ul style="list-style-type: none"> 資産運用委託契約の締結 投資主名簿等管理事務委任契約の締結 一般事務委託及び資産保管委託契約の締結 業務委託契約の締結 	<ul style="list-style-type: none"> 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社と資産運用委託契約を締結 三井住友信託銀行株式会社と霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社の間の投資主名簿等管理事務委託契約上の霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社の地位について本投資法人が承継する地位承継に関する覚書を締結 三井住友信託銀行株式会社と一般事務委託及び資産保管委託契約を締結 KPMG税理士法人と税務に係る業務委託契約を締結
2025年6月17日	<ul style="list-style-type: none"> スポンサーサポート契約の締結 資産運用委託契約の変更契約及び資産運用委託契約に関する報酬の覚書の締結 	<ul style="list-style-type: none"> 霞ヶ関キャピタル株式会社とスポンサーサポート契約を締結 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社と2025年4月1日付で締結された資産運用委託契約の変更契約及び資産運用報酬に関する覚書を締結
2025年7月9日	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口引受契約の締結 	<ul style="list-style-type: none"> みずほ証券株式会社と新投資口引受契約を締結
2025年8月4日	<ul style="list-style-type: none"> 投資主名簿等管理事務委任契約に関する覚書の締結 	<ul style="list-style-type: none"> 三井住友信託銀行株式会社との間で投資主名簿等管理事務委託手数料に関する覚書を締結

2. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

3. 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。

4. 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、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しております。

II 貸借対照表

(単位：千円)

当期 2026年1月31日	
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,326,618
信託現金及び信託預金	371,039
営業未収入金	40,935
前払費用	67,551
未収消費税等	2,406,029
流動資産合計	4,212,174
固定資産	
有形固定資産	
工具、器具及び備品	2,700
減価償却累計額	△39
工具、器具及び備品 (純額)	2,660
信託建物	24,245,250
減価償却累計額	△249,371
信託建物 (純額)	23,995,878
信託構築物	433,996
減価償却累計額	△6,020
信託構築物 (純額)	427,975
信託土地	25,189,099
有形固定資産合計	49,615,614
無形固定資産	
ソフトウェア	9,060
無形固定資産合計	9,060
投資その他の資産	
長期前払費用	99,026
繰延税金資産	27
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	109,053
固定資産合計	49,733,728
繰延資産	
創立費	43,614
投資口交付費	88,498
繰延資産合計	132,113
資産合計	54,078,015

(単位：千円)

当期 2026年1月31日	
負債の部	
流動負債	
営業未払金	65,545
短期借入金	4,569,700
未払金	46,644
未払法人税等	1,512
未払費用	1,137
前受金	233,778
その他	175,035
流動負債合計	5,093,353
固定負債	
長期借入金	20,500,000
固定負債合計	20,500,000
負債合計	25,593,353
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	27,730,050
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	754,612
剰余金合計	754,612
投資主資本合計	28,484,662
純資産合計	※1 28,484,662
負債純資産合計	54,078,015

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

		当期 自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 1 月31日
営業収益		
貸貨事業収入	※1	1,597,744
営業収益合計		1,597,744
営業費用		
貸貨事業費用	※1	348,935
資産運用報酬		23,054
資産保管・一般事務委託手数料		4,993
役員報酬		10,000
その他営業費用		40,807
営業費用合計		427,791
営業利益		1,169,952
営業外収益		
受取利息		387
営業外収益合計		387
営業外費用		
支払利息		181,531
融資関連費用		206,229
投資口交付費償却		17,699
創立費償却		8,722
営業外費用合計		414,183
経常利益		756,157
税引前当期純利益		756,157
法人税、住民税及び事業税		1,572
法人税等調整額		△27
法人税等合計		1,545
当期純利益		754,612
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		754,612

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期 自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 1 月31日

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本 合計	純資産 合計
	出資総額	剰余金			
		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	—	—	—	—	—
当期変動額					
新投資口の発行	27,730,050	—	—	27,730,050	27,730,050
当期純利益	—	754,612	754,612	754,612	754,612
当期変動額合計	27,730,050	754,612	754,612	28,484,662	28,484,662
当期末残高	※1 27,730,050	754,612	754,612	28,484,662	28,484,662

V 注記表

(継続企業の前提に関する注記)

当期 自 2025年 4月 1日 至 2026年 1月31日
該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

当期 自 2025年 4月 1日 至 2026年 1月31日	
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 8年～72年 構築物 34年～39年 工具、器具及び備品 5年～ 6年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>創立費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>投資口交付費 3年間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>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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取得日を含む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、49,148千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて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 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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、信託土地</p> <p>(2) 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>

(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

当期 2026年 1月31日
50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位：千円)

当期 自 2025年 4月 1日 至 2026年 1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	1,597,744
不動産賃貸事業収益合計	1,597,744
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理委託費	69,099
公租公課	19
修繕費	1,766
損害保険料	16,517
信託報酬	5,671
減価償却費	255,432
その他賃貸事業費用	429
不動産賃貸事業費用合計	348,935
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)	1,248,809

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

当期 自 2025年 4月 1日 至 2026年 1月31日	
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	287,300口

V 注記表

(税効果会計に関する注記)

当期 自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 1 月31日	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	
	(単位：千円)
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	27
繰延税金資産合計	27
繰延税金資産の純額	27
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	
	(単位：%)
法定実効税率	31.46
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△31.39
その他	0.13
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.20

(リースにより使用する固定資産に関する注記)

当期 自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 1 月31日	
該当事項はありません。	

(金融商品に関する注記)

当期 (自 2025年 4 月 1 日 至 2026年 1 月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等に充当する資金を、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は新投資口の発行により調達しています。

金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行に際しては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し、資金調達を行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得又は敷金及び保証金の返還等に係る本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

新投資口の発行は、運用資産の規模の成長と収益性の向上を目的として、LTV、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の低下等を勘案し、金融環境を踏まえた上で実施を決定します。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

(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

借入金とは、主に資産の取得資金、債務の返済資金等の調達を目的とします。借入金は、弁済期の到来時に借換えを行うことができないリスク、並びに支払金利の上昇リスク等に晒されますが、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、投資口の発行等バランスの取れた資金調達を検討することにより、リスクの低減を図ります。加えて、金利の動向を注視し、LTVの適切なコントロールにより、金利上昇が投資法人の運営に与えるリスクを管理します。

また、借入金の一部は変動金利による借入れであるため、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、有利子負債比率を適正な水準に保つこと、及び支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、支払金利の上昇リスクの低減に努めています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれております。当該価額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、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

V 注記表

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、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」、「短期借入金」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、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 長期借入金	20,500,000	20,190,118	△309,881
負債合計	20,500,000	20,190,118	△309,881
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

負債

(1) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金及び固定金利による長期借入金の時価については、その将来キャッシュ・フローを返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

デリバティブ取引

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

ヘッジ会計の方法ごとの決算日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次のとおりです。

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	8,750,000	8,750,000	(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。

(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	－	－	9,500,000	7,000,000	4,000,000	－
合計	－	－	9,500,000	7,000,000	4,000,000	－

(賃貸等不動産に関する注記)

当期 (自 2025年4月1日 至 2026年1月31日)

本投資法人では、観光需要が高いエリアに立地する賃貸用のホテル用の不動産等資産を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

用途	貸借対照表計上額 (注1)			当期末時価 (注3)
	当期首残高	当期増減額 (注2)	当期末残高	
ホテル	－	49,615,614	49,615,614	55,250,000
合計	－	49,615,614	49,615,614	55,250,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価 (取得に伴う付帯費用を含みます。) から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期増減額のうち、主な増加額は新規15物件の取得 (49,210,000千円) によるものであり、主な減少額は減価償却費 (255,432千円) によるものです。

(注3) 当期末時価は、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、不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

(関連当事者との取引に関する注記)

当期 (自 2025年4月1日 至 2026年4月1日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口数の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注1) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注1) (注2)
資産運用会社の 利害関係人等	fav hospitality group株式会社	ホテル運営等	－	不動産等の賃貸	1,597,740	営業未収金 前受金	40,482 233,778

(注1) 上記の取引に係る条件については、一般の取引条件と同様に市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

(1口当たり情報に関する注記)

当期 自 2025年4月1日 至 2026年1月31日	
1口当たり純資産額	99,146円
1口当たり当期純利益	4,626円

1口当たりの当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数 (163,123口) で除することにより算定しております。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。

当期 自 2025年4月1日 至 2026年1月31日	
当期純利益 (千円)	754,612
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)	754,612
期中平均投資口数 (口)	163,123

(重要な後発事象に関する注記)

当期 自 2025年4月1日 至 2026年1月31日	
該当事項はありません。	

(収益認識に関する注記)

当期 (自 2025年4月1日 至 2026年1月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	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	－	－
その他	－	1,597,744

(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。

2. 当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

該当事項はありません。

(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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

当期 自 2025年 4月 1日 至 2026年 1月31日	
I. 当期末処分利益	754,612,155円
II. 利益超過分配金加算額	
出資総額控除額	101,129,600円
III. 分配金の額	855,579,400円
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,978円)
うち利益分配金	754,449,800円
(うち1口当たり利益分配金)	(2,626円)
うち利益超過分配金	101,129,600円
(うち1口当たり利益超過分配金)	(352円)
IV. 次期繰越利益	162,355円
分配金の額の算出方法	当期の分配金については、本投資法人の規約に定める分配の方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、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当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益分配金は2,626円となりました。これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期においては、利益超過分配を行うこととします。これに基づき減価償却費の40%にほぼ相当する額である101,129,600円を利益超過分配として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は352円となりました。

Ⅶ 独立監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

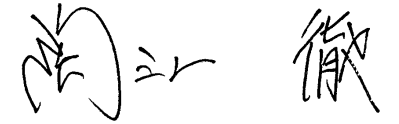
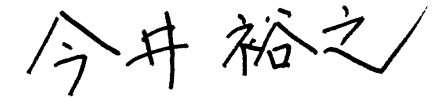
2026年3月18日

霞ヶ関ホテルリート投資法人

役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士


< 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、霞ヶ関ホテルリート投資法人の2025年4月1日から2026年1月31日までの第1期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、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。

Ⅶ 独立監査人の監査報告書

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

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	当期 自 2025年 4月 1日 至 2026年 1月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	756,157
減価償却費	256,172
投資口交付費償却	17,699
創立費償却	8,722
受取利息	△387
支払利息	181,531
営業未収入金の増減額（△は増加）	△40,935
前払費用の増減額（△は増加）	△67,551
未収消費税等の増減額（△は増加）	△2,406,029
長期前払費用の増減額（△は増加）	△99,026
営業未払金の増減額（△は減少）	16,686
未払金の増減額（△は減少）	43,744
前受金の増減額（△は減少）	233,778
創立費の支払額	△52,337
その他	175,035
小計	△976,740
利息の受取額	387
利息の支払額	△180,393
法人税等の支払額	△59
営業活動によるキャッシュ・フロー	△1,156,806
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	△49,822,187
無形固定資産の取得による支出	△6,900
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△49,839,087
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	4,569,700
長期借入れによる収入	20,500,000
投資口の発行による収入	27,623,851
財務活動によるキャッシュ・フロー	52,693,551
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,697,657
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,697,657

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「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）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いません。

（重要な会計方針に関する注記）（参考情報）

	当期 自 2025年 4月 1日 至 2026年 1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ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）

	当期 自 2025年 4月 1日 至 2026年 1月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
（単位：千円）	
(2026年1月31日)	
現金及び預金	1,326,618
信託現金及び信託預金	371,039
現金及び現金同等物	1,697,657

Information 投資主インフォメーション

IRカレンダー

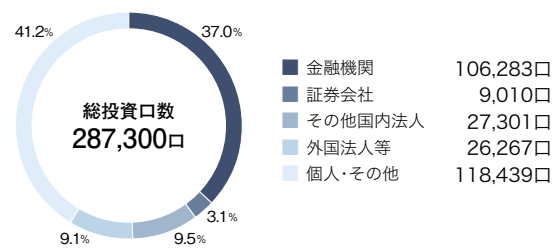
1月期決算月			1月期決算発表			7月期決算月			7月期決算発表		
1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1月期分配金支払い開始 1月期資産運用報告発送						7月期分配金支払い開始 7月期資産運用報告発送					

投資主メモ

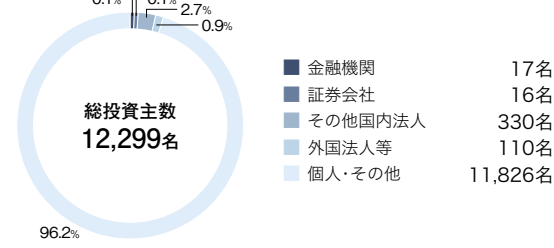
決算期日	毎年1月末日、7月末日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:401A)
投資主総会	原則として、2年に1回以上開催
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所	三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 ■ 郵便物送付先 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 ■ 電話照会先 ☎0120-782-031 受付時間 9:00~17:00(土・日祝日及び弊社所定の休日を除きます。)

投資主の構成

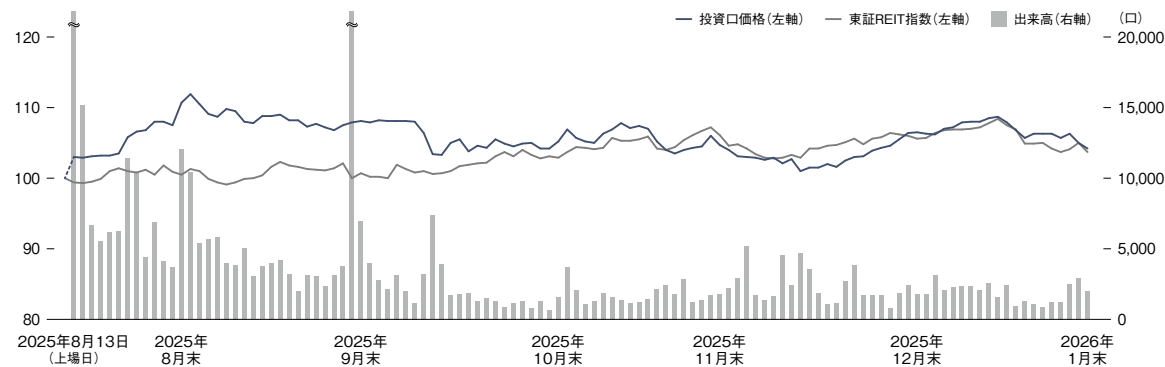
所有者別投資口数の割合



所有者別投資主数の割合



投資口価格の推移



(注)本投資法人の投資口価格は、発行価格100,000円を100として指数化した上で、上場日の前営業日である2025年8月12日をグラフの開始日としています。東証REIT指数は、上場日の前営業日である2025年8月12日の終値を100として指数化しています。

分配金のお受取りについて

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行又は郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受取りいただけます。

受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同行の本支店窓口にてお受取りください(ご郵送先等については、「投資主メモ」をご参照ください)。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定等の手続きをご希望の方は、お取引の証券会社へお問い合わせください。分配金は本投資法人の規約により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。

住所、氏名、分配金のお受取方法等の変更手続きについて

▶口座を開設されている証券会社へご連絡ください。

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

▶市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。

このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

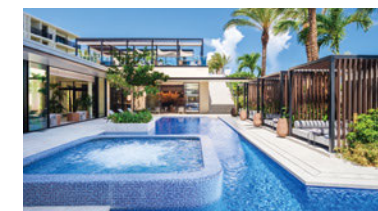
法令に定められた通り、支払調書*には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。 *分配金に関する支払調書

マイナンバーのお届けに関する問い合わせ先:証券口座にて投資口を管理されている投資主様へ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

投資口1口あたり1回分(3,000円分)の優待割引券を発行いたします。本投資法人が保有するホテルにご宿泊いただき、ホテルの魅力やサービスを是非ご体験ください

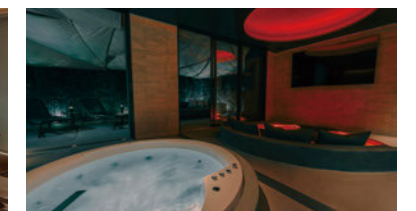
対象ホテル	seven x seven 糸島、seven x seven 石垣 FAV FAV LUX 飛騨高山、FAV LUX 長崎、FAV LUX 鹿児島天文館 fav 高松、fav 飛騨高山、fav 伊勢、fav 熊本、fav 広島スタジアム、fav 函館、fav 東京西日暮里、fav 広島平和大通り、fav 鹿児島中央、fav 東京両国、
対象投資主	2026年1月期(第1期)末日において投資主名簿に記載又は記録された投資主
優待内容	本投資法人の投資口1口あたり1回分(3,000円分)の優待割引券を発行(ただし、投資主1名様あたり10回が上限)
利用条件及び制度	1泊につき、1回まで優待割引券を利用可能
利用可能期間	2027年4月末日の宿泊まで利用可能



seven x seven 石垣



seven x seven 糸島



FAV LUX 長崎

(注1)利用可能期間は、本投資主優待制度を利用して宿泊できる期間を意味し、実際の宿泊日が当該利用期間内である必要があります。
 (注2)ご予約方法等の詳細は、同封の「投資主優待制度のご案内」をご覧ください。