【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年10月28日
【計算期間】	第20期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）
【発行者名】	いちごホテルリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員　　石井　絵梨子
【本店の所在の場所】	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号
【事務連絡者氏名】	いちご投資顧問株式会社 財務企画部長 和泉　雅大
【連絡場所】	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号
【電話番号】	03-4485-5232
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町２番１号）

第一部【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

回次			第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月			2021年１月	2021年７月	2022年１月	2022年７月	2023年１月
営業収益		百万円	1,035	1,117	1,125	1,248	1,537
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(1,035)	(1,117)	(1,125)	(1,248)	(1,537)
営業費用		百万円	626	652	653	681	755
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(532)	(552)	(542)	(560)	(556)
営業利益		百万円	409	465	472	566	781
経常利益		百万円	210	269	274	362	572
当期純利益		百万円	209	268	342	361	571
総資産額		百万円	58,802	58,929	59,393	59,356	59,766
（対前期比）		%	(0.7)	(0.2)	(0.8)	(△0.1)	(0.7)
純資産額		百万円	31,807	31,866	31,940	31,959	32,168
（対前期比）		%	(0.1)	(0.2)	(0.2)	(0.1)	(0.7)
出資総額(純額)	（注１）	百万円	31,597	31,597	31,597	31,597	31,597
発行済投資口の総口数		口	254,974	254,974	254,974	254,974	254,974
１口当たり純資産額		円	124,748	124,979	125,270	125,342	126,165
分配総額		百万円	209	268	342	361	571
１口当たり当期純利益	（注２）	円	823	1,054	1,345	1,417	2,240
１口当たり分配金額		円	823	1,055	1,345	1,418	2,240
（うち１口当たり利益分配金）		円	(823)	(1,055)	(1,345)	(1,418)	(2,240)
（うち１口当たり利益超過分配金）		円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	（注３）	%	0.4	0.5	0.5	0.6	1.0
（年換算）			(0.7)	(0.9)	(0.9)	(1.2)	(1.9)
自己資本利益率	（注３）	%	0.7	0.8	1.1	1.1	1.8
（年換算）			(1.3)	(1.7)	(2.1)	(2.3)	(3.5)
自己資本比率	（注３）	%	54.1	54.1	53.8	53.8	53.8
（対前期比増減）			(△0.3)	(△0.0)	(△0.3)	(0.1)	(△0.0)
配当性向	（注４）	%	100.0	100.1	100.0	100.1	100.0

回次		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		2023年７月	2024年１月	2024年７月	2025年１月	2025年７月
営業収益	百万円	1,796	2,282	2,440	5,230	3,051
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(1,796)	(2,282)	(2,440)	(2,796)	(2,755)
営業費用	百万円	862	1,032	1,126	1,585	1,316
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(594)	(684)	(750)	(774)	(735)
営業利益	百万円	933	1,250	1,313	3,645	1,734
経常利益	百万円	722	975	996	3,316	1,378
当期純利益	百万円	721	974	995	3,315	1,377
総資産額	百万円	59,042	74,786	74,935	78,369	79,165
（対前期比）	%	(△1.2)	(26.7)	(0.2)	(4.6)	(1.0)
純資産額	百万円	32,319	40,672	40,693	43,013	41,075
（対前期比）	%	(0.5)	(25.8)	(0.1)	(5.7)	(△4.5)
出資総額(純額)　（注１）	百万円	31,597	39,697	39,697	39,697	39,697
発行済投資口の総口数	口	254,974	327,489	327,489	327,489	327,489
１口当たり純資産額	円	126,756	124,194	124,258	131,343	125,425
分配総額	百万円	721	974	995	3,315	1,377
１口当たり当期純利益　（注２）	円	2,831	3,064	3,040	10,124	4,207
１口当たり分配金額	円	2,831	2,976	3,040	10,125	4,207
（うち１口当たり利益分配金）	円	(2,831)	(2,976)	(3,040)	(10,125)	(4,207)
（うち１口当たり利益超過分配金）	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率　（注３）	%	1.2	1.5	1.3	4.3	1.8
（年換算）		(2.5)	(2.9)	(2.7)	(8.6)	(3.5)
自己資本利益率　（注３）	%	2.2	2.7	2.4	7.9	3.3
（年換算）		(4.5)	(5.3)	(4.9)	(15.8)	(6.6)
自己資本比率　（注３）	%	54.7	54.4	54.3	54.9	51.9
（対前期比増減）		(0.9)	(△0.4)	(△0.1)	(0.5)	(△3.0)
配当性向　（注４）	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

〔その他参考情報〕

回次		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
決算年月		2021年１月	2021年７月	2022年１月	2022年７月	2023年１月
期末投資物件数	件	23	23	23	24	25
期末テナント数	件	33	33	33	34	34
期末総賃貸可能面積	㎡	102,471.81	102,350.13	102,350.13	104,271.58	109,538.74
期末稼働率	%	100.0	100.0	100.0	100.0	99.7
当期減価償却費	百万円	341	347	355	364	373
当期資本的支出額	百万円	123	335	206	199	194
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）　（注３）	百万円	844	912	938	1,052	1,353
１口当たりＦＦＯ（Funds from Operations）　（注３）	円	2,162	2,418	2,471	2,853	3,708
当期運用日数	日	184	181	184	181	184

回次		第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月		2023年７月	2024年１月	2024年７月	2025年１月	2025年７月
期末投資物件数	件	25	30	30	29	30
期末テナント数	件	34	47	48	47	48
期末総賃貸可能面積	㎡	109,538.74	145,654.42	145,654.42	137,508.54	136,852.00
期末稼働率	%	99.7	99.8	100.0	100.0	100.0
当期減価償却費	百万円	387	463	466	467	447
当期資本的支出額	百万円	551	149	257	363	447
賃貸ＮＯＩ（Net Operating Income）（注３）	百万円	1,589	2,061	2,155	2,490	2,466
１口当たりＦＦＯ（Funds from Operations）（注３）	円	4,381	5,654	4,475	4,133	4,681
当期運用日数	日	181	184	182	184	181

（注１）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
（注２）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。
（注３）記載した指標は以下の方法により算出しています。（ ）には、年換算した数値を記載しています。

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

（注４）配当性向は以下の方法により算出しており、小数第１位未満を切捨てて記載しています。
１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）／１口当たり当期純利益
なお、第17期については、新投資口の発行を行ったことから、次の方法により算出しています。
配当性向＝分配金総額(利益超過分配金は含まない)／当期純利益
（注５）本書に記載する数値は、別途注記する場合を除き、金額については表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については表示単位未満を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。

② 当期の資産運用の経過

（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いたしました（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、2025年４～６月期（速報値）の実質GDP成長率が前期比＋0.3%（年率＋1.0%）、５四半期連続のプラス成長となり、米政権の関税政策の影響が限定的であったなか、民間企業の設備投資が堅調に推移したこと等から、景気は緩やかに回復しました。投資意欲は旺盛な状況が継続している一方、所得の伸びに対する個人消費の伸びは弱く、先行きの不透明感により家計の節約志向が強まっている状況です。

観光産業においては、2025年１～６月の訪日外国人（以下「インバウンド旅行者」といいます。）が前年同月比21.0%増の2,151万人（日本政府観光局推計値）となり、過去最速の６か月で2,000万人を突破しました。また、延べ宿泊者数は、2025年１～６月の外国人需要が前年同期比17.8%増の9,099万人、国内需要は前年同期比3.5%減の21,945万人（国土交通省観光庁）となり、外国人による需要がけん引しています。

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等の国内需要が堅調に推移するとともに、インバウンド旅行者のさらなる増加等により前期から高い需要傾向が継続しております。

本投資法人においては、ホテルテナントの運営状況を注視するとともに、さら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、契約内容の見直しやホテル運営会社の選定等の対応を検討・実施してまいります。

また、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ます。このような環境下において、当期は大阪府大阪市に所在するホテルを譲渡し、295百万円の譲渡益を実現いたしました。一方、取得においては、スポンサーパイプラインに加え、資産運用会社独自のソーシング力を発揮し、成長期待の高い２ホテルを取得しております。2025年２月４日取得のネストホテル博多駅前においては、当期の平均RevPARが14,822円となり、前年同期比+14.4%と高い成長率を実現いたしました。また、期末となる2025年７月28日には、多くの観光資源を有し、国内外のレジャー需要が期待できる沖縄県宮古市に所在するスマイルホテル宮古島を取得いたしました。

この取り組みの結果、2025年７月期末時点において、物件数は30物件、取得価格の合計は70,003百万円、発行済投資口の総口数は327,489口となっております。

本投資法人としましては、宿泊・観光マーケットの成長局面において、本投資法人のさらなる成長・拡大およびホテル需要の取り込み機会を的確に捉え、投資主価値の拡大を図ってまいります。

（ハ）資金調達の概要

当期においては2025年２月に、ネストホテル博多駅前の取得資金等に充当することを目的として、3,550百万円の借入れを行いました。

当期においても安定的な財務基盤の構築のため、返済期限の分散化並びに金利動向を注視し調達を行ってまいりました。

（ニ）業績及び分配の概要

2025年７月期の実績は、営業収益3,051百万円、営業利益1,734百万円、経常利益1,378百万円、当期純利益1,377百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものといたします。

なお、運用資産の維持また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およ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、または留保その他の処理を行うことができます。

当期の分配金は、当期未処分利益1,377百万円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額1,377百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を4,207円といたします。

③ 今後の運用方針及び対処すべき課題

（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ともに、宿泊需要の増加を背景に収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。

本投資法人は、投資対象とするホテル用不動産等を「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」、「その他宿泊施設」の各ホテルタイプ（注２）に分類し、個別物件の特性および競争力等を見極めるためデュー・ディリジェンスを行ったうえで、ポートフォリオの質または収益性の向上に資することが期待されるホテル用不動産等に対して厳選投資を行ってまいりました。

日本経済においては、所得の増加や物価上昇率の鈍化により個人消費が下支えとなり、緩やかな回復が継続するものと期待されておりますが、米国の関税政策の影響や貿易摩擦の激化による世界経済への影響には注視する必要があります。

国内のホテル需要においては、さらなるインバウンド旅行者の需要増加が期待されます。

本投資法人は、引き続きホテルマーケットの変遷をとらえたホテル用不動産等への重点投資として、宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行いますが、より収益の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ともに、ポートフォリオの質の向上を目指してまいります。

また、本投資法人は上場以降、いちごグループ（注３）のソーシング力（注４）とサポート体制を最大限に活用し、外部成長によるポートフォリオの拡大に併せて、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から投資対象となるホテル用不動産等の分散を図るとともに、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（昭和23年法律第138号。その後の改正を含みます。以下「旅館業法」といいます。）に定める旅館業を経営するための宿泊施設およびその付帯施設・設備の用に供される不動産等、(ii) 家具等の備置その他一定の環境整備等がなされた上で賃貸される住居若しくは提供される宿泊施設および賃借人若しくは利用者に対してフロントサービス等一定のサービスを提供することのある住居若しくは宿泊施設並びにこれらの付帯施設・設備の用に供される不動産等、または、(iii) 複数の不動産等が社会経済上の観点において一体的に利用され得る場合において、そのいずれかが(i) および(ii) に掲げる用に供されるものであるときに、本投資法人が、関連する(i) および(ii) に掲げる不動産等の取得または保有を条件として、取得する当該複数の不動産等をいいます。以下同じです。

（注２）各ホテルタイプの詳細については、後記「２ 投資方針 （１） 投資方針 ③ 本投資法人のポートフォリオ構築方針（イ）本投資法人の投資対象」をご参照下さい。

（注３）いちご株式会社およびその連結子会社（本資産運用会社を含みます。）で構成されます。以下同じです。

（注４）「ソーシング力」とは、投資対象となり得る物件情報の収集力および物件取得に向けた交渉力等の投資対象物件を取得するための総合的な力をいいます。以下同じです。

（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、心築CAPEX（注）の立案、実行を行ってまいりました。また、本投資法人はいちごグループがこれまで培ってきた不動産の価値向上のノウハウや強力な運用体制を活用し、心築による価値向上を図っております。

本投資法人が保有するホテルはさらなる成長に向けて、速やかにホテル需要や収益を確保できるようホテルオペレーターとの月次運営会議に加え、日々の状況変化について速やかに共有を行い、必要なCAPEX投資、支出削減策の検討およびホテルテナントの支援実施等、運営サポートや対策を講じてまいります。

（注）本投資法人は、CAPEXを各期に計上する減価償却費総額の範囲内で実施することを原則としますが、状況により超える場合もございます。また、本投資法人は、物件の特性を踏まえた運営方針に基づき、費用対効果に優れた心築CAPEXを的確に行うことにより、効果的かつ戦略的なCAPEX投資を実施することを目指しております。

（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および運用の安定性を優先し、借入期間の長期化および分散化を図っております。また、日銀の政策運営スタンスの変更を受けて金利が緩やかな上昇基調となるなか、資金調達環境の動向および借入金利の固定化比率に留意しつつ、金融コストの低減を図る資金調達を検討いたします。既存借入金のリファイナンスについては、スポンサーサポートの活用や取引金融機関と良好な関係を維持しながら、確実な借り換えの実現に取り組むとともに、金融コストの抑制に努めてまいります。

なお、資本効率の向上および投資主還元強化の観点から、財務、資本政策の一環として自己投資口の取得および消却を行うことも検討いたします。自己投資口の取得および消却の検討にあたっては、中長期的な投資主価値の向上の観点から、財務状況、金融市場の状況等を慎重に見極めたうえで、可否を判断するものといたします。

④ 決算後に生じた重要な事実

（イ）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。

[ホテルエノエ富山]

取得価格（注１）	**3,400百万円**
所在地	**富山県富山市荒町６番１号**
資産の種類	**不動産信託受益権**
所有形態	**土地：所有権**
	建物：所有権
契約締結日	**2025年７月28日**
取得日	**2025年８月29日**
取得先（注２）	**国内の一般事業法人**

（注１）取得価格は、信託受益権の売買契約に定める売買金額（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。なお、当該売買金額に係る売買対象資産には動産を含むことがあります。

（注２）取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

（ロ）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。

[コンフォートホテル鈴鹿]

譲渡価格（注１）	**430百万円**
帳簿価額（注２）	**272百万円**
所在地	**三重県鈴鹿市白子駅前14番26号**
資産の種類	**不動産信託受益権**
所有形態	**土地：所有権**
	建物：所有権
契約締結日	**2025年８月８日**
引渡日	**2025年９月１日**
譲渡先（注３）	**国内の一般事業法人**

（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、消費税等相当額及びその他の手数料を含まない、信託受益権及び動産売買契約書に記載された売買価額を記載しています。なお、第21期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）において、不動産売却益約133百万円を計上する見込みです。

（注２）2025年７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。

（ハ）資金の借入れ

本投資法人は、上記（イ）資産の取得に記載の特定資産の取得資金及び関連する諸費用に充当するため、2025年８月29日付で借入れを行いました。

借入先	**株式会社三井住友銀行**
借入金額	**2,000百万円**
利率	**１か月円TIBOR+0.650%**
返済期限	**2031年２月28日**
利払日	**毎月末日（初回は2025年９月30日、最終回は元本返済期日と同日）**
返済方法	**期日一括返済**
担保等	**無担保・無保証**

（２）【投資法人の目的及び基本的性格】

①　投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、投信法に基づき設立された投資法人であり、その資産を主として不動産などの特定資産に対する投資として運用することを目的とし（規約第２条）、また、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第１号へに規定する不動産等資産をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的としています（規約第29条）。

本投資法人は、不動産等資産を主たる対象とし、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（宿泊施設に付随するプール、会議場、結婚式場、物販店舗、その他レジャー施設等を含みます。以下同じです。）の用に供される不動産等（後記「２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）不動産等」に定義します。以下同じです。）並びにこれに関連する不動産対応証券（後記「２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ロ）不動産対応証券」に定義します。以下同じです。）を主な投資対象とし、また、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、並びにこれに関連する不動産対応証券にも投資して資産の運用を行います（規約第30条第１項）。

本投資法人は、投信法第198条第１項及び規約第39条第１項の規定に基づき、その資産の運用に係る業務を本資産運用会社にすべて委託しています。本投資法人と本資産運用会社との間で2015年７月22日に締結された資産運用委託契約（その後の変更を含み、以下「資産運用委託契約」といいます。）の規定に従い、本資産運用会社は、本投資法人の運用資産に係る運用の方針につき、その社内規程としていちごホテルリート投資法人運用ガイドライン（以下「運用ガイドライン」といいます。）（注）を制定しています。

（注）運用ガイドラインは、本資産運用会社の判断により、規約に定める本投資法人の資産運用の基本方針の最適な実現を目指し、かつ今後の諸要因の動向、変化等を勘案し、これに機動的に対応するため、規約及び資産運用委託契約に定める範囲内において、変更されることがあります。

②　投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、投資法人の資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注１）投資法人に関する法的枠組みの大要は、以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引法上の金融商品取引業者などの一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき投資法人の意思決定に参画できるほか、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人には、その機関として、投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人が設置されます。執行役員は、投資法人の業務を執行し、投資法人を代表します。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の一定の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、会計監査人は、投資法人の会計監査を行います。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人はいずれも投資主総会の決議によって選任されます。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（４） 投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を引き受ける者を募集することもできます。また、投資法人は一定の要件を充足した場合に、短期投資法人債を発行することができます。

投資法人は、投資口及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「２ 投資方針 （１） 投資方針」及び同「（２） 投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「２ 投資方針 （３） 分配方針」をご参照下さい。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債を引き受ける者の募集並びに新投資口予約権無償割当てに関する事務、投資主名簿等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。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については、後記「（３） 投資法人の仕組み」をご参照下さい。

（注２）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）第226条第１項に定める意味を有します。以下同じです。）です（振替投資口である本投資法人の投資口を、以下「本振替投資口」といいます。）。本振替投資口については、本投資法人は投資口を表示する証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第１項及び第227条第１項）。なお、以下、本投資法人が発行する投資証券を「本投資証券」といい、本投資証券には、別途明記する場合を除き、本振替投資口を含むものとします。

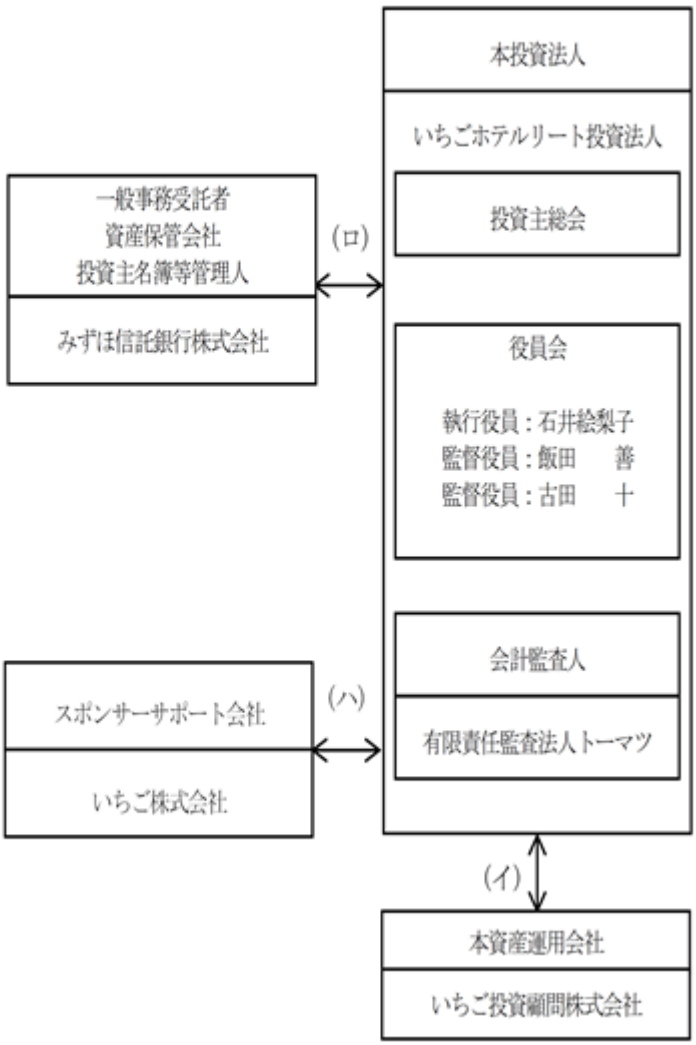
また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資法人債である本投資法人の投資法人債を、以下「本振替投資法人債」といいます。）です。なお、以下では、別途明記する場合を除き、本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」と言います。）についての記載には、本振替投資法人債を含むものとします。

（注３）本投資法人は、不動産等を運用財産とする匿名組合出資持分その他の投資ビークルに投資することがあります。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本書の日付現在の本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の概要は以下のとおりです。



（イ）資産運用委託契約

（ロ）一般事務委託契約／資産保管業務委託契約／事務委託契約（投資口事務受託契約）

（ハ）スポンサーサポート契約

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要

運営上の役割	名称	関係業務の概要
投資法人	いちごホテルリート投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	いちご投資顧問株式会社	2015年７月22日付で、本投資法人との間で資産運用委託契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の資産運用会社（投信法第198条第１項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、(i)本投資法人の資産の運用に係る業務、(ii)本投資法人の資金調達に係る業務、(iii)本投資法人への報告業務及び(iv)その他本投資法人が随時委託する上記(i)から(iii)までに関連又は付随する業務（本投資法人の役員会に出席して報告を行うことを含みます。）です。
一般事務受託者 資産保管会社 投資主名簿等管理人	みずほ信託銀行株式会社	2015年７月22日付で、本投資法人との間で一般事務委託契約、資産保管業務委託契約及び事務委託契約（投資口事務受託契約）（いずれもその後の変更を含みます。）を締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第４号、第５号及び第６号、投信法施行規則第169条第２項第６号及び第７号）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の(i)計算に関する事務、(ii)会計帳簿の作成に関する事務、(iii)本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務、(iv)納税に関する事務並びに(v)(i)から(iv)までに準ずる業務又は付随する業務で、本投資法人及び一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める事務を行います。 また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第１項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第２号、第３号及び第６号、投信法施行規則第169条第２項第１号及び第３号。ただし、投資法人債に関する事務及び新投資口予約権に関する事務を除きます。）として、事務委託契約（投資口事務受託契約）に基づき、投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務等を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特定関係法人（本資産運用会社の親会社）/スポンサーサポート会社	いちご株式会社（注）	2019年12月26日付で、本投資法人との間でスポンサーサポート契約（その後の変更を含みます。）を締結しています。かかるスポンサーサポート契約は、スポンサーサポート会社が、本投資法人の継続的かつ安定的な成長と発展を目的として、(i)本投資法人に対して融資を提供する金融機関の紹介、及びその実現に向けた協力、(ii)本投資法人に対して出資する投資家の紹介、及びその実現に向けた協力、(iii)本投資法人が取得検討する物件及び取得先の紹介、本投資法人が保有する物件の売却先の紹介、並びにそれらの実現に向けた協力、(iv)本投資法人による取得機会の確保のための物件の取得及び保有、(v)本投資法人及び本資産運用会社の事業全般に関するコンサルタント業務、他の事業者の紹介及びその他の補助的業務を無償で行うことを内容としています。 また、本投資法人は、(i)本投資法人に対する金融機関による融資、(ii)本投資法人に対する投資家による出資、(iii)本投資法人による不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得、(iv)前(i)から(iii)までに関連する事項、(v)その他本投資法人の運営に資する事項に関し、スポンサーサポート会社より本投資法人の信用補完を得る必要があると判断した場合、スポンサーサポート会社に対し、当該信用補完を得る必要のある具体的事項及び当該信用補完の提供に係る合理的な対価を事案に応じて検討の上、通知し、スポンサーサポート会社との協議により決定した金額でスポンサーサポート会社による本投資法人の信用補完を要請することができることとしています。 なお、スポンサーサポート会社は、スポンサーサポート会社の判断により、スポンサーサポート会社の子会社又は関連会社（本資産運用会社を除きます。）をして、これらの業務を行わせることができることとしています。 信用補完の対価は、信用補完の対象となる取引内容及び市場環境等により異なるため、個別案件ごとに当事者間の協議によって決定することとなりますが、主に以下の要素等を考慮の上決定することとなります。 ・スポンサーが物件を代替取得するために要する下記の取得コスト等 取得のためのデュー・ディリジェンスコスト 取得ビークルの設立及び維持管理費用 取引のために支払う仲介手数料 関連契約締結等に伴う法務専門家への委託コスト ・スポンサーが代替で負担する下記の資金コスト又は与信枠の設定維持コスト等 取得費用立替のための資金調達コスト 取得のための与信の設定及び維持コスト ・信用補完によってスポンサーが負う下記のリスク量に関する対価 売主がスポンサーに対して要求する補償のための債務負担等の可能性

運営上の役割	名称	関係業務の概要
特定関係法人（本資産運用会社の親会社）/スポンサーサポート会社	いちご株式会社（注）	・取引実行により投資法人が享受する下記の経済的利益等 対象物件取得のために既に投下した費用が無駄なものとなることの回避 再取得に係る取引手数料等の削減 物件取得が遅れることによる収益減少の回避 なお、上記対価の支払いを伴う信用補完は、利害関係者取引規程第４条第２項(９)に該当するため、その対価の支払いについては利害関係者取引規程第５条に基づき本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の投資運用委員会の順に審議されます。詳細については、後記「（４） 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 (ハ) 資産の取得及び売却に関する事項 d. 資金調達に関する事項」をご参照下さい。 さらに、2025年７月１日付で、本資産運用会社、スポンサーサポート会社並びにスポンサーサポート会社の子会社であるいちご地所株式会社（以下「IES」といいます。）、いちごECOエナジー株式会社（以下「IEE」といいます。）、いちごオーナーズ株式会社（以下「IOS」といいます。）及びいちごリアルティマネジメント株式会社（以下「IRM」といいます。）との間で、本資産運用会社の業務の内容及び方法書に定める不動産関連資産及び再生可能エネルギー発電設備関係資産の取得に係る利益相反を防止することを目的として、譲渡を企図して提供される対象資産に関する情報（書面、図面、電子媒体等を含みます。）（以下「取得資産情報」といいます。）のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。 同覚書に従い、本資産運用会社は不動産関連資産（更地を除きます。）に関する取得資産情報について、①本資産運用会社が情報受領者である場合又は情報受領者がスポンサーサポート会社であり、取得資産情報の種類がホテル、オフィスである場合には第一位の優先検討順位が、②スポンサーサポート会社が情報受領者であり、取得資産情報の種類がホテル及びオフィス以外の場合、IES、IEE、IOSが情報受領者であり、取得資産情報の種類がホテル及びオフィスの場合又は情報受領者がIRMの場合には第二位の優先検討順位が与えられます。また、不動産関連資産に関する取得資産情報について、①IES、IEE又はIOSが情報受領者であり、取得資産情報の種類がオフィス及びホテル以外の場合には第三位の優先検討順位が与えられます。
特定関係法人（本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の３第３項第２号の取引（取得・譲渡の取引）を行った法人）	いちご地所株式会社（注）	本資産運用会社の利害関係人等であり、当期の末日から過去３年間における本投資法人との間において行った不動産等を信託する信託受益権の取得又は譲渡の取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額が、当期の末日から過去３年間における本投資法人の取得又は譲渡の取引の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に相当します。

（注）いちご株式会社は、本資産運用会社の親会社（財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）第８条第３項に規定する親会社をいいます。）であり、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成５年大蔵省令第22号。その後の改正を含みます。）第12条第３項に定める本投資法人の特定関係法人（以下「特定関係法人」といいます。）に該当します。いちご地所株式会社は、本資産運用会社の利害関係人等（投信法第201条第１項に規定する利害関係人等をいいます。以下同じです。）のうち、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号。その後の改正を含みます。）第29条の３第３項第２号の取引を行った法人であり、特定

有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第12条第３項に定める本投資法人の特定関係法人に該当します。

③ 匿名組合出資等の仕組み

本投資法人は、本書の日付現在において、匿名組合出資持分等に出資は行っていません。

（４）【投資法人の機構】

①　投資法人の統治に関する事項

（イ）　機関の内容

本投資法人の執行役員は１名以上、監督役員は２名以上（ただし、執行役員の数に１を加えた数以上とします。）とし、すべての執行役員及び監督役員は役員会を構成します（規約第18条）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員１名、監督役員２名、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

なお、本投資法人の役員は５名以内とします。

a.　投資主総会

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行いますが（規約第11条）、規約の変更（投信法第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上に当たる多数をもって行わなければなりません（投信法第93条の２第２項）。ただし、規約に定める一定の場合を除き、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第６章「資産運用の対象及び方針」）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、上記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

本投資法人の投資主総会は、2018年10月１日及び同日以降遅滞なく招集し、以後、隔年毎の10月１日及び同日以降遅滞なく招集し（規約第９条第２項）、また、必要があるときは随時招集することができるとされています（規約第９条第３項）。

また、本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員は、かかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合には原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第１項）。

b.　執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第１項及び第５項並びに会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第４項）。ただし、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務執行については、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第109条第２項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督します（投信法第111条第１項）。また、役員会は、上記の一定の職務執行に関する承認権限のほか、投信法及び規約に定める権限を有し、執行役員の職務執行を監督します（投信法第114条第１項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その過半数の議決をもって行います（投信法第115条第１項、会社法第369条第１項及び規約第23条）。

投信法の規定（投信法第115条第１項及び会社法第369条第２項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は議決に加わることができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数は出席した執行役員及び監督役員の数に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、本投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の６第１項）、本投資法人は、投信法第115条の６第１項に定める役員の責任について、当該執行役員又は監督役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該執行役員又は監督役員の職務の遂行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとしています（投信法第115条の６第７項及び規約第21条）。本投資法人が、執行役員又は監督役員に対して、その職務の執行に関し、当該執行役員若しくは監督役員が法令の規定に違反したことが疑われ若しくは責任の追及に係る請求を受けたことに対処するために支出する費用、又は、第三者に生じた損害を賠償する責任を負う場合において、当該執行役員若しくは監督役員が当該損害を賠償することに

よる損失等の全部又は一部を補償することを約する契約の内容を決定する場合、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の２第１項）。また、本投資法人が、保険者との間で締結する保険契約のうち、執行役員又は監督役員がその職務の執行に関し責任を負うこと又は当該責任の追及に係る請求を受けることによって生ずることのある損害を保険者が填補することを約するものであって、執行役員又は監督役員を被保険者とするものの内容を決定するには、役員会の決議によらなければなりません（投信法第116条の３第１項）。

c. 会計監査人

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行う（投信法第115条の２第１項）とともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める職務を行います（投信法第115条の３第１項等）。

(ロ) 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続

本投資法人は、執行役員１名及び監督役員２名により構成される役員会により運営され、原則として３か月に１回以上開催することとされています。役員会では、法令で定められた承認事項に加え、本投資法人の運営及び本資産運用会社の業務執行に関する報告のほか、その他執行役員が報告すべきと判断した事項について、口頭又は書面による報告を行っています。また、役員会には、本資産運用会社の各部門の責任者が同席し、監督役員が必要とする質問に適切に回答ができるよう、詳細な報告を受けることができる内部管理体制を確立しています。監督役員は、役員会での報告事項を通じ、これまでの実務経験と見識に基づき、執行役員の業務遂行及び資産の運用業務が適切に行われていることを監視する役割を果たしています。

(ハ) 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

監督役員は、役員会において、執行役員及び本資産運用会社より本投資法人の資産運用状況、コンプライアンス及びリスクに関する詳細な報告を求めるとともに、必要な調査を行うことにより、監督機能を果たします。

会計監査人は、決算ごとに本投資法人の計算書類等の監査を行い、監査報告書を提出することに加え、監査の過程で法令違反等が認められた場合には、その事実を監督役員に対して報告することで、監督役員との相互連携を図っています。

(ニ) 本投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

本投資法人の執行役員は、定期的に資産運用会社、一般事務受託者及び資産保管会社の業務執行状況に係る報告を受けるとともに、必要に応じて各関係法人の内部管理、内部統制状況等をヒアリングし、業務執行状況を管理する体制を整えています。

② 投資法人の運用体制

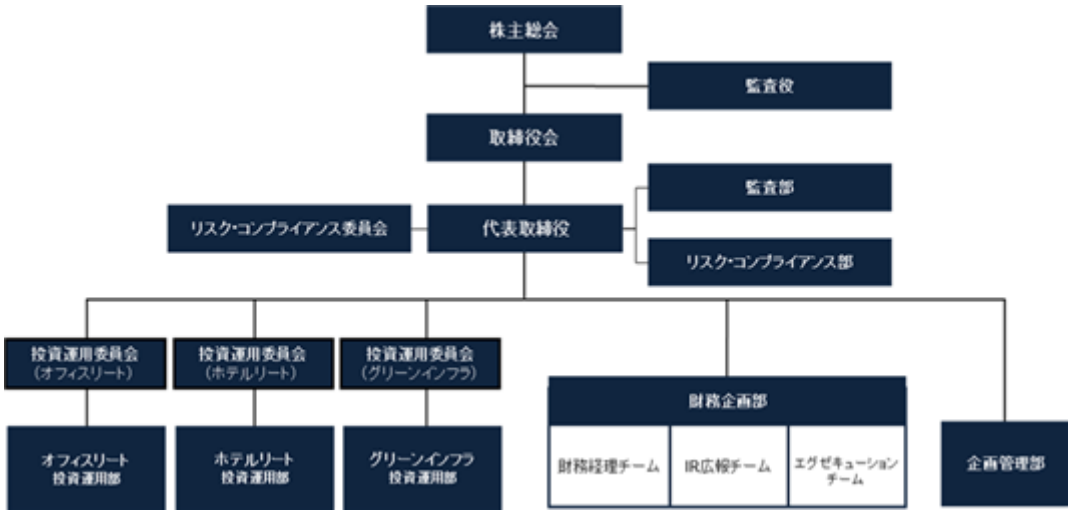
前記のとおり、本投資法人は資産の運用を本資産運用会社に委託して行います。本資産運用会社の組織及びそれぞれの業務の概略は、以下のとおりです。

（イ） 業務運営の組織体制

本資産運用会社は、本投資法人以外の投資法人の資産運用業務を受託しており、これにより不動産及び金融市場の変化に対する迅速な対応、不動産投資運用に必要な経験、知識の向上等のシナジー効果が得られると考えています。

また、利益相反防止体制にも十分配慮し、以下の組織体制を構築しています。

本資産運用会社組織図



本資産運用会社は、実効性ある内部統制システムを構築し、取締役会による監督機能と重要な業務執行の決定の適正性を高めるため、取締役のうち２名を社外取締役とした上で、本資産運用会社の業務を執行する取締役に執行させることとしています。

オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部、グリーンインフラ投資運用部はそれぞれ部長が統括します。

投資運用業、投資助言・代理業に関する諸業務は、オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部、グリーンインフラ投資運用部、財務企画部がそれぞれの分掌に従い実施します。

第二種金融商品取引業に関する諸業務は、財務企画部がその分掌に従い実施します。

監査部、リスク・コンプライアンス部を代表取締役直轄の組織とするとともに、企画管理部及び監査部に親会社である持株会社との兼務者を置き、グループのガバナンス態勢との連携を図っています。

資産運用に関する審議を行う機関として、オフィスリート（いちごオフィスリート投資法人）、ホテルリート（いちごホテルリート投資法人）、グリーンインフラ（いちごグリーンインフラ投資法人）別に投資運用委員会を設けています（なお、本書において、特段の言及のない限り、「投資運用委員会」とのみ表記する場合、投資運用委員会（ホテルリート）を意味します。）。

リスク管理、コンプライアンスに関する審議を行う機関として、リスク・コンプライアンス委員会を設けています。

ホテルリート投資運用部が本投資法人の運用を、オフィスリート投資運用部がいちごオフィスリート投資法人の運用を、グリーンインフラ投資運用部がいちごグリーンインフラ投資法人の運用をそれぞれ担当しています。

（ロ） 本資産運用会社の各組織の業務分掌体制

本投資法人の資産運用に関連する各組織の業務分掌体制は以下のとおりです。なお、本「② 投資法人の運用体制」に記載の組織・機関は、本投資法人の資産運用だけではなく、いちごオフィスリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人並びにその他の業務にも関与していますが、以下では主に本投資法人の資産運用に関する事項を記載しています。

統括単位・組織単位名	分掌業務
監査部	・内部監査の企画・立案・実施統括 ・内部監査規程及び内部監査計画の立案 ・内部監査結果の取り纏めと要改善事項の事後フォロー ・その他内部監査に係る業務
リスク・コンプライアンス部	・コンプライアンスに関する態勢の整備・運営 ・コンプライアンスに係る教育・研修 ・事故等報告態勢（含む苦情・紛争処理態勢）の整備・運用 ・広告等（含む勧誘資料）審査、受託審査（適合性原則） ・利益相反管理・弊害防止態勢の整備・運営 ・反社会的勢力の排除態勢の整備・運営 ・リスク管理全般の企画・立案・推進 ・全社的なリスク管理体制の整備 ・業務全般についてのリスク管理状況の検証・報告 ・リスク管理上の不適切な行為の改善・指導 ・その他リスク管理に係る業務 ・リスク・コンプライアンス委員会の運営
ホテルリート投資運用部	本投資法人に関する次の業務 ［ビジネスプラン］ ・運用ガイドライン・投資方針・運用方針等の決定 ・ポートフォリオ戦略の決定 ・運用資産の予算の決定及び実績の管理 ・中期計画の立案・管理 ・運用資産のバリュエーション業務 ［アクイジション］ ・取得対象資産に関する情報収集（ソーシング）及び情報管理 ・取得対象資産の投資調査（デュー・デリジェンス）・価格査定（アンダーライティング） ・運用資産の取得に関する投資判断及びその他取得に関する業務 ・運用資産の取得に関する契約等の事務 ［運用］ ・運用資産の運営・管理・維持・修繕・賃貸等に関する業務 ・運用資産のCAPEX・大規模リニューアル・開発に関する業務 ・運用資産の売却判断及びその他売却に関する業務 ［実績分析］ ・本投資法人の有価証券報告書等の作成に関する業務 ［決定機関の運営］ ・本投資法人の役員会の運営 ・投資運用委員会の運営 ［その他］ ・上記に係るリスクの管理 ・上記以外の本投資法人に関する業務全般

統括単位・組織単位名		分掌業務
財務企画部	財務経理チーム	［投資法人の財務に関する業務］ ・資金調達・投資法人債・投資口発行の立案・実施 ・財務戦略・資本政策の立案 ・経営計画・分配計画の決定及び実績の管理 ・借入金・投資法人債の管理（元利金管理・契約管理） ・資金繰りの管理・余資運用に関する業務 ・金融機関の窓口対応 ・既存・新規レンダーの管理・営業 ・信用格付に関する業務 ［投資法人の経理に関する業務］ ・経理・会計・税務に係る業務 ・投資口の管理・分配金に関する業務 ・本投資法人の有価証券報告書等の作成に関する業務 ［その他］ ・出資に関する勧誘、私募の取扱い ・有価証券及び不動産の売買の媒介・取次・代理等 ・投資ストラクチャーの検証、組成 ・本投資法人の押印対応 ・上記に係るリスクの管理
	IR広報チーム	［IR・付加価値向上サポート］ ・IR・PR活動の推進・支援 ・各部の横断的データ管理・分析 ・環境認証、その他外部認証、評価取得に関する業務 ・ポートフォリオの調査・評価・管理及びパフォーマンス分析業務 ・投資家（投資主含む）からの照会・苦情等への対応 ［その他］ ・本投資法人の押印対応
	エグゼキューションチーム	［投資法人に関する業務］ ・運用資産の取得や運用資産の売却などにおけるエグゼキューション・サービス ・ドキュメンテーション・サービス ・その他各投資運用部のサポート ［その他］ ・上場投資法人以外の投資一任又は投資助言に関する業務 ・本投資法人の押印対応

統括単位・組織単位名	分掌業務
企画管理部	・本資産運用会社の運営企画全般に関する事項 ・本資産運用会社の株主総会、取締役会の運営 ・本投資法人の投資主総会の運営 ・本資産運用会社の総務・人事・財務・経理・会計・税務業務 ・情報管理態勢の整備・運営 ・コンピューターシステムの開発・保守業務 ・本資産運用会社及び本投資法人の許認可に関連する業務 ・官公庁及び業界団体等の窓口対応 ・事故、紛争、訴訟対応 ・上記に係るリスクの管理
投資運用委員会	・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・各種資産運用管理計画の策定・変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に対する検証・評価
リスク・コンプライアンス委員会	・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する重要な規程等の制定・改廃に関する審議及び決議 ・本投資法人と「利害関係者取引規程」に定める利害関係者（注）との取引の妥当性の審議及び決議 ・重要な個別事案の審議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価

（注）以下、「利害関係者」とは、いずれもかかる「利害関係者」を意味します。

（ハ） 委員会の概要

本投資法人の運用に関連する、投資運用委員会及びリスク・コンプライアンス委員会の概要は以下のとおりです。

a. 投資運用委員会

委員	**社長、ホテルリート投資運用部長（委員長）、財務企画部長、企画管理部長、社外有識者（注）、コンプライアンス・オフィサー［議決権なし］、監査役又は監査部長［議決権なし］**
審議内容	**本投資法人に係る運用財産の運用に関し、 ・運用資産の取得・処分・運用管理に関する審議及び決議 ・資産運用管理計画の策定及び変更に関する審議及び決議 ・資産運用実績及び計画進捗状況に関する検証、評価**
開催、審議及び決議方法等	**委員会は、コンプライアンス・オフィサー、監査役又は監査部長を除いた委員の過半数かつ社外有識者（電話や出席者が一堂に会するのと同等に適時・的確な意見表明が互いにできる状態となっていることを確認出来るWEB会議システム等の手段による参加を含みます。）の出席により成立します。ただし、あらかじめ書面（電磁的方法を含みます。）により意見を委員長に提出している場合は出席したものとみなします。（ただし、社外委員は、原則として委員会の討議に参加（WEB等の手段による参加を含みます。）することを要し、事前の書面による意見の提出により出席したものとみなされるものとすることはやむを得ない特別な事情がある場合を除き行いません。）。 委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 決議は、コンプライアンス・オフィサー及び監査役又は監査部長を除く出席委員の過半数の賛成によります。 コンプライアンス・オフィサーは、定足数に勘定されず議決権も持ちませんが、リスク管理上又はコンプライアンス上の重要な問題があると判断した場合には、審議を中止し当該議案を起案部署に差し戻すよう求めることができます。 投資運用委員会に付議する議案については、原則として、コンプライアンス・オフィサー及びリスク・コンプライアンス部長が事前に検証し、リスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。**

（注）社外有識者として不動産鑑定士１名が選任されています。

b. リスク・コンプライアンス委員会

委員	**社長、コンプライアンス・オフィサー、リスク・コンプライアンス部長、企画管理部長、社外有識者（委員長）(注)、監査部長**
審議内容	**・リスク管理全般に関する審議及び決議 ・コンプライアンス全般に関する審議及び決議 ・リスク管理、コンプライアンスに関する方針及び方法の整備 ・利害関係者との取引の妥当性の審議及び決議 ・資産運用業務に係るリスク及びリスク管理状況についての検証・評価**
開催、審議及び決議方法等	**委員会は、必ず１名以上の社外有識者を含む委員の過半数の出席により成立し、その決議は出席委員の全会一致によります。ただし、あらかじめ書面（電磁的方法を含みます。）により意見を委員長に提出している場合は出席したものとみなします（ただし、社外委員は、原則として委員会の討議に参加（電話やWEB会議等の手段による参加を含みます。）することを要し、事前の書面による意見の提出により出席したものとみなされるものとすることはやむを得ない場合を除き行いません。）。電話やWEB会議等の手段により委員会の討議に参加した委員も、委員会に出席したものとみなし、議決権が与えられます。全会一致で承認決議ができなかった議案は、起案部に差し戻されます。 事情により委員会への出席が困難な委員がいる場合、委員長は、可能な限り事前に欠席委員の意見を聴取の上、委員会において当該意見を報告します。 議長は委員長が務め、委員長に事故あるときは、社長、コンプライアンス・オフィサーの順位で議長を務めることとしています。**

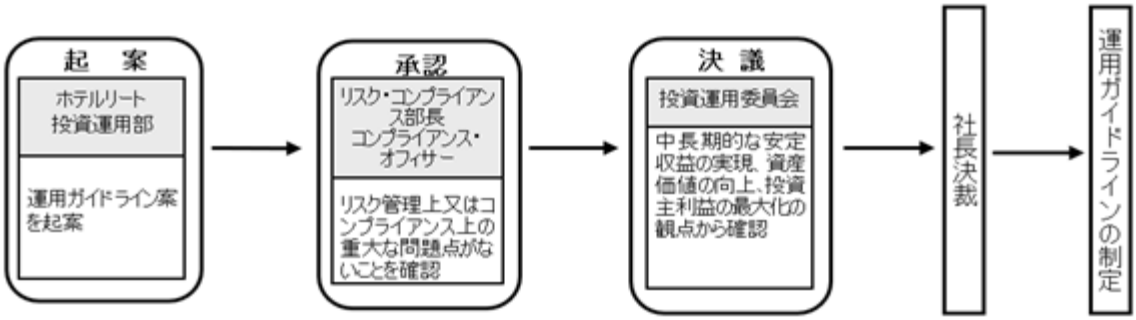
（注）社外有識者（委員長）として弁護士１名が選任されています。

③　投資運用の意思決定機構

（イ）　本投資法人の資産の運用に係る投資方針の決定を行う社内組織に関する事項

本資産運用会社は、本投資法人との資産運用委託契約に基づき、規約に沿って、投資方針、財務方針、分配の方針等を、運用ガイドラインにおいて定めています。

運用ガイドラインの制定手続は、以下のとおりです。



a.　ホテルリート投資運用部が、財務企画部と協議の上、運用ガイドライン案を起案します。

b.　運用ガイドライン案は、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

c.　ホテルリート投資運用部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に運用ガイドライン案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、決議します。

運用ガイドライン案に問題がある場合には、投資運用委員会はホテルリート投資運用部に運用ガイドライン案を差し戻し再検討させます。差し戻しを受けたホテルリート投資運用部は、改めて運用ガイドライン案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

d.　投資運用委員会で決議された運用ガイドライン案は、社長決裁により制定されます。

運用ガイドラインは、１年に１度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、投資環境の大幅な変化があったときは、運用ガイドラインを随時変更するものとします。

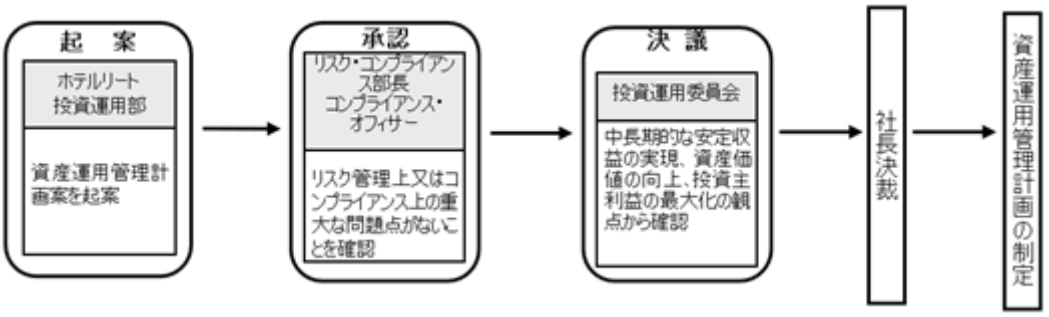
運用ガイドラインの変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

（ロ） 本投資法人の資産の運用を行う部門における運用体制

本投資法人の資産の運用に際して、ホテルリート投資運用部及び財務企画部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程（いちごホテルリート投資法人）（以下、「資産運用管理規程」といいます。）及び資産運用管理計画に従います。

本資産運用会社は、運用ガイドライン及び資産運用管理規程に従って、資産運用管理計画を策定します。

資産運用管理計画の作成手続は、以下のとおりです。



a. **ホテルリート投資運用部が、財務企画部と協議の上、資産運用管理計画案を起案します。**

b. **資産運用管理計画案は、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの承認を経て、投資運用委員会に付議されます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。**

c. **ホテルリート投資運用部は、投資運用委員会を招集し、同委員会に資産運用管理計画案を付議します。投資運用委員会では中長期的な安定収益の実現、資産価値の向上及び投資主価値の最大化という観点から適切かどうかについて審議の上、決議します。**

資産運用管理計画案に問題がある場合には、投資運用委員会はホテルリート投資運用部に、資産運用管理計画案を差し戻し再検討させます。差し戻しを受けたホテルリート投資運用部は、改めて資産運用管理計画案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

d. **投資運用委員会で決議された資産運用管理計画案は、社長決裁により制定されます。**

資産運用管理計画は、１年に１度見直しを行うことを原則としますが、見直しの結果、変更を行わないこともあります。また、上記期間中に資産運用管理計画を変更する必要が生じた場合には、随時変更することもあります。

資産運用管理計画の変更については、上記制定と同一の手続が履践されます。

(ハ) 資産の取得及び売却に関する事項

a. 投資資産情報の取扱い

投資対象となる資産情報の収集及びファンドによる購入に関しては、投資機会の競合による利益相反を防止する観点から、「取得資産情報の取扱いに関する規程」により、本資産運用会社が入手した取得資産（業務の内容及び方法書第６条第１項第１号に定める不動産等又は業務の内容及び方法書第６条の２第１項第１号に定める再生可能エネルギー発電設備等（注）をいいます。以下同じです。）情報（以下「取得資産情報」といいます。）の恣意的な配分を防止することとしています。

（注）「再生可能エネルギー発電設備等」とは、ⅰ.再生可能エネルギー発電設備（後記「２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に定めるものをいいます。以下同じです。）、ⅱ.再生可能エネルギー発電設備に伴う土地・建物、土地・建物の賃借権及び土地に係る地上権、ⅲ.上記ⅰ及びⅱに掲げる資産を信託する信託の受益権、ⅳ.上記ⅰ及びⅱに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権及びⅴ．外国における上記ⅰからⅳまでに掲げる資産に類似するものをいいます。以下同じです。

ⅰ． 本資産運用会社において取得資産情報を入手した場合、以下のローテーション・ルールに基づき、オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部又はグリーンインフラ投資運用部の部長に対し、当該資産の取得検討を優先的に行う権利（以下「優先検討権」といいます。）が与えられます。

＜ローテーション・ルール＞

① オフィスリート投資運用部、ホテルリート投資運用部又はグリーンインフラ投資運用部が自らのソーシング活動により受領した取得資産情報については、資産の種類・用途区分を問わず、受領した各部が第１順位の優先検討権を持ち、第２順位以下については下記②の優先検討権順位を準用します。

② ①の各部以外の役職員が取得資産情報を受領した場合（「取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書」を結んだグループ会社から受領した場合を含みます。）は、資産の種類・用途区分ごとに、以下の優先検討機会のローテーションを実施します。

資産の種類・用途区分（注１）（注２）	第１順位	第２順位
オフィスビル（注３）	オフィスリート投資運用部	ホテルリート投資運用部
ホテル（注４）	ホテルリート投資運用部	オフィスリート投資運用部
その他の不動産等（注５）	ホテルリート投資運用部	オフィスリート投資運用部
再生可能エネルギー発電設備等	グリーンインフラ投資運用部	オフィスリート投資運用部

（注１）再生可能エネルギー発電設備等が不動産等の付属設備である場合は当該不動産等に含めます。

（注２）不動産等の「用途区分」は、当該物件（区分所有権の場合は、その専有部分）の最大の床面積の用途によって区分します。

（注３）「オフィスビル」とは、事務所を主な用途とする不動産等をいいます。

（注４）「ホテル」とは、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（宿泊施設に付随するプール、会議場、結婚式場、物販店舗、その他レジャー施設等を含みます。）の用に供される不動産等をいいます。また、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、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を含みます。

（注５）その他の不動産等とは、オフィスビル、ホテル及び再生可能エネルギー発電設備等以外の不動産等をいいます。

（注６）当該取得資産情報が、複数の資産を一として取得することを前提としている場合、各個別資産ごとに種類・用途区分を判断したときに、該当する資産数（資産数が同数の場合、不動産等が再生可能エネルギー発電設備等に優先し、不動産等の間では延床面積で判断します。）が最も多い種類・用途区分の資産を基準としてローテーション・ルールを適用します。

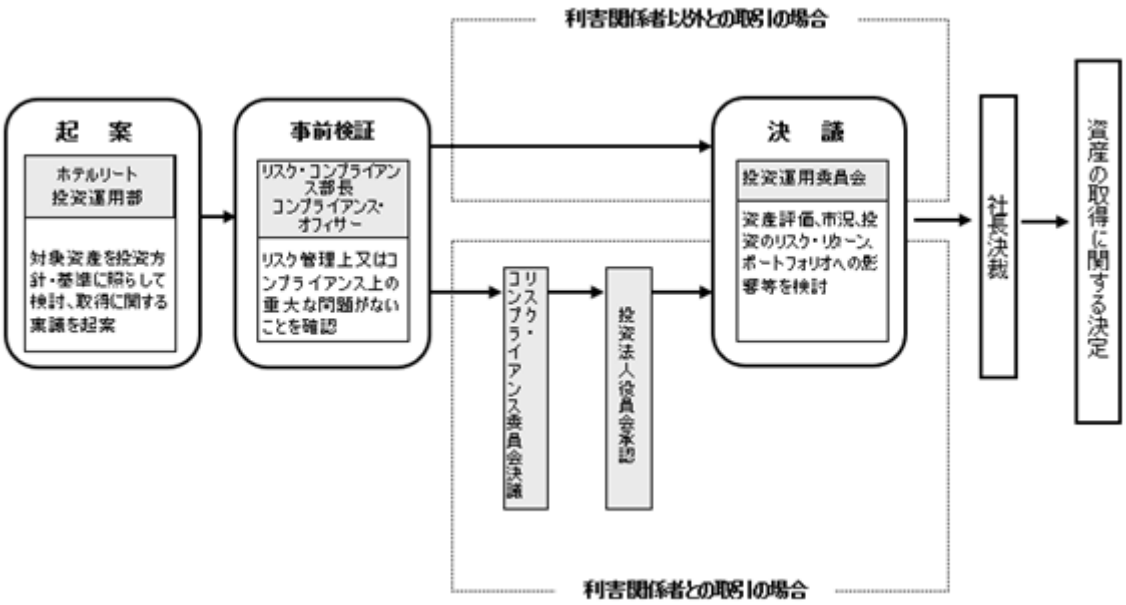
③ ①及び②にかかわらず、当該資産の売主が、本投資法人、いちごオフィスリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人のスポンサーであるいちご株式会社、その子会社又はいちご株式会社若しくはその子会社が出資する法人（出資割合が過半以上の場合に限ります。）であり、当該売主より取得候補者を本投資法人、いちごオフィスリート投資法人又はいちごグリーンインフラ投資法人のいずれかに指定されている場合には、それぞれ、ホテルリート投資運用部、オフィスリート投資運用部又はグリーンインフラ投資運用部の部長に当該資産の優先検討権が与えられます。

ii. ｉに定める場合において、当該第１順位の各部長において取得検討を辞退することを決定した場合には、第２順位の部長に優先検討権が与えられるものとし、それ以降の順位についても同様に取り扱うものとします。

iii. ｉ及びⅱに記載のプロセスの遵守状況についてはコンプライアンス・オフィサーの確認を要します。

iv. ホテルリート投資運用部、オフィスリート投資運用部及びグリーンインフラ投資運用部は、定期的に各投資法人の役員会に取得検討の結果を報告します。

b. 資産の取得に関する事項



i. ホテルリート投資運用部は、慎重に対象資産を精査し本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の取得に関する稟議を起案します。起案はホテルリート投資運用部が行い、取引一任代理等に係る投資判断を統括する重要な使用人の付議承認を経て、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。

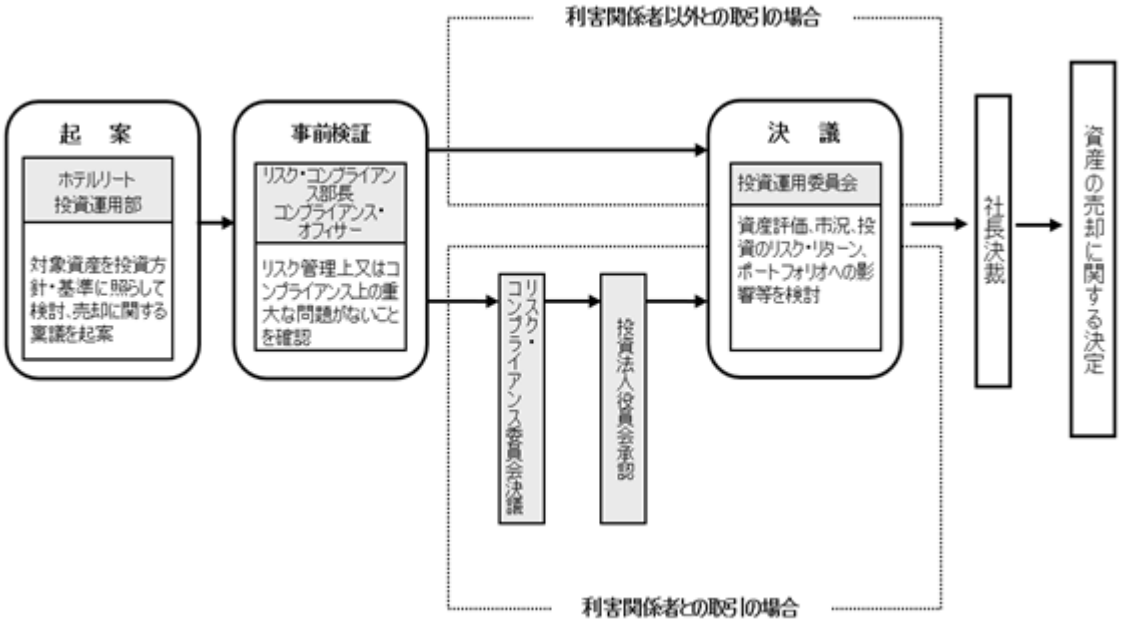
ii. 利害関係者以外との取引の場合、ホテルリート投資運用部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、取得が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をホテルリート投資運用部に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

iii. 利害関係者との取引に該当する場合、ホテルリート投資運用部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をホテルリート投資運用部に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、取得が決定されます。

iv. 上記i.からiii.までにおいて議案が差し戻された場合にはホテルリート投資運用部は資産の取得を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２） 利害関係者取引規程」もご参照下さい。

c.　資産の売却に関する事項



i.　ホテルリート投資運用部は、慎重に対象資産を精査し、本投資法人の投資方針及び投資基準に照らして検討の上、当該資産の売却に関する稟議を起案します。起案はホテルリート投資運用部が行い、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。

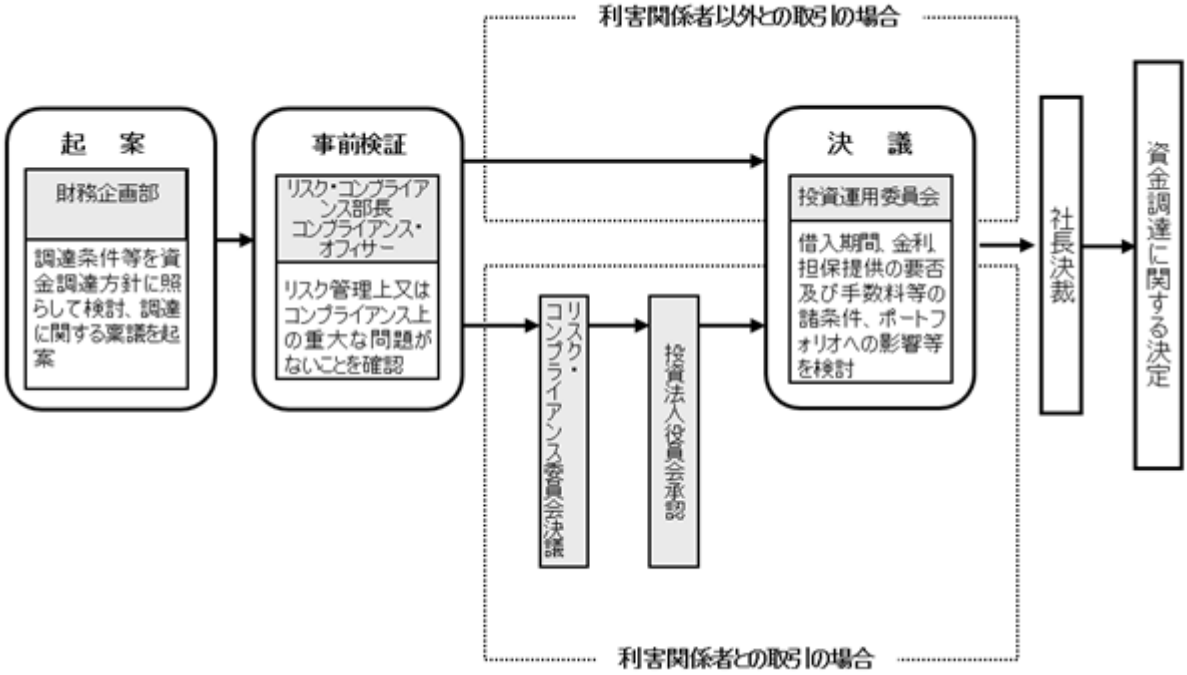
ii.　利害関係者以外との取引の場合、ホテルリート投資運用部が投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、売却が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案をホテルリート投資運用部に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

iii.　利害関係者との取引に該当する場合、ホテルリート投資運用部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案をホテルリート投資運用部に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、売却が決定されます。

iv.　上記i.からiii.までにおいて議案が差し戻された場合には、ホテルリート投資運用部は資産の売却を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限 （２） 利害関係者取引規程」もご参照下さい。

d.　資金調達に関する事項



i.　財務企画部は、調達条件等を精査し、本投資法人の資金調達方針に照らして検討の上、資金調達に関する稟議を起案します。起案にあたっては、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理上又はコンプライアンス上の重大な問題がないことが確認されます。

ii.　利害関係者以外との取引の場合、財務企画部が当該取引の対象となる投資運用委員会に付議し、投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、資金調達が決定されます。ただし、コンプライアンス・オフィサーは、コンプライアンス上の重大な問題があると判断した場合、投資運用委員会の審議を中止し当該議案を財務企画部に差し戻すよう求めることができます。なお、コンプライアンス・オフィサーが必要と判断する場合は、投資運用委員会に付議する前に、リスク・コンプライアンス委員会の審議対象とすることができます。

iii.　利害関係者との取引に該当する場合、財務企画部がリスク・コンプライアンス委員会に付議し、同委員会において審議を行います。承認が得られない場合は、当該議案を財務企画部に差し戻します。承認決議がなされた場合は、次いで投資運用委員会に付議されます。ただし、投資運用委員会への付議の前に、本投資法人の役員会の事前承認が必要です。投資運用委員会で議案が審議され、承認決議がなされた場合には、その後の社長決裁をもって、資金調達が決定されます。

iv.　上記i.からiii.までにおいて議案が差し戻された場合には、財務企画部は資金調達を中止するか、又は諸条件を変更する等の措置を講じた改案を起案し、上記と同一の手続が履践されます。

なお、利害関係者との取引については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限（２）利害関係者取引規程」もご参照下さい。

(ニ)　資産の運用管理に関する事項

ホテルリート投資運用部は、運用ガイドライン、資産運用管理規程、資産運用管理計画及び取得資産情報の取扱いに関する規程に従って、運用資産の運用管理を適切に行い、その状況を取り纏めて、定期的に投資運用委員会に報告します。ホテルリート投資運用部は、運用資産の運用管理に係る各種契約を締結又は変更する場合（利害関係者取引規程に定められている利害関係者との間で締結する不動産等の賃貸借契約、運営委託契約、管理委託契約、媒介契約、工事請負契約等を含みます。）は、職務権限一覧表に従って、決裁権限者の決裁を受け、要すれば投資運用委員会に報告しなければなりません。運用資産の運用管理に関し、利害関係者取引規程に定められている利害関係者との間で契約等を締結又は変更する場合には、利害関係者取引規程の規定に則った手続きを経て決裁を受けなければなりません。

④　投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本投資法人は、投資運用リスクについて、その業務を委託している本資産運用会社を通じて、以下のようなリスク管理体制を整備しています。また、本投資法人は、役員会規則において、少なくとも３か月に１回定時

役員会を開催することを定めています。役員会では、執行役員が本資産運用会社の業務執行状況について報告することとされており、役員会を通じて本資産運用会社によるリスク管理をモニタリングすることで、本投資法人自らリスク管理に努めています。

(イ)本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき主要なリスクを外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、環境問題関連に起因するリスク、固有リスクに分類した上で、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。

(ロ)本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

a. 運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、投資対象、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資運用リスクの管理に努めています。

b. 内部情報管理規程

本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引について、役職員がその業務に関して取得した未公表の重要事実の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めています。

c. コンプライアンス規程等

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会社に関連するあらゆる市場ルール、法令等を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、本資産運用会社の役職員は当該各種規程類を遵守することにより、投資運用リスクの管理に努めています。

d. その他

本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めています。

（５）【投資法人の出資総額】

（本書の日付現在）

出資総額（純額）（注）	**39,697百万円**
発行可能投資口総口数	**10,000,000口**
発行済投資口の総口数	**327,489口**

（注）出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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して第三者割当により新投資口を発行しました。

（６）【主要な投資主の状況】

本投資法人の第20期計算期間末（2025年７月31日）現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）（注）
いちごトラスト	ELGIN COURT,ELGIN AVENUE,P.O.BOX 448, GRAND CAYMAN,KY１-1106, CAYMAN ISLANDS	59,087	18.04
いちご株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号	29,420	8.98
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目８番１号　赤坂インターシティAIR	28,928	8.83
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目８番12号	25,205	7.69
いちごトラスト・ピーティーイー・リミテッド	1 NORTH BRIDGE ROAD, 06-08, HIGH STREET CENTRE, SINGAPORE 179094	10,201	3.11
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目２番２号	6,930	2.11
倉　剛進	東京都渋谷区	3,471	1.05
富士伊豆農業協同組合	静岡県沼津市下香貫上障子415番地の１	2,000	0.61
三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目９番２号	1,746	0.53
播州信用金庫	兵庫県姫路市南駅前町110番地	1,100	0.33
合 計	―	168,088	51.32

（注）比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第２位未満を切捨てにより記載しています。

（参考）所有者別状況

（2025年７月31日現在）

区分	投資口の状況						
	政府及び地方公共団体	金融機関	証券会社	その他の法人	外国法人等	個人・その他	計
投資主数（人）	-	14	28	257	190	23,633	24,122
所有投資口数（口）	-	67,253	6,583	38,042	81,570	134,041	327,489
所有投資口数の比率（%）（注）	-	20.53	2.01	11.61	24.90	40.92	100.00

（注）所有投資口数の比率は、小数第２位未満を切捨てにより記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

① 本投資法人の基本理念及び特徴

(イ) 本投資法人の基本理念

本投資法人は、既存不動産に新しい価値を創造することを目指すいちごグループの「心築」(注１)機能および強力なソーシング力を最大限活用し、ホテル用不動産等に投資を行うホテル特化型リートです。本投資法人は、今後も安定した国内需要に加え、インバウンド需要の更なる拡大により、ホテル用不動産等の重要性が一層高まると考えています。

日本国内のホテル・旅館等の宿泊施設のうち、J-REIT(注２)が保有する物件は一部に限られており、ホテル用不動産等は今後もJ-REITの取得対象資産として、大きな成長ポテンシャルを有するものと考えています。また、国内のホテルは築20年以上経過した物件が多く、今後も築古物件は増加していくことが見込まれます。このような状況下において、本投資法人は、いちごグループの「心築」機能を活用することで、築古物件の資産価値を向上させ、安全かつ質の高い宿泊施設として中長期的に運用を行っていくことが可能であると考えています。

本投資法人は、ホテル用不動産等は、各種不動産の中でもハード・ソフト両面の改善により収益性の向上が相対的に高く期待できるアセットタイプであると考えています。これを踏まえ、本投資法人は、いちごグループが培ってきた不動産価値向上のノウハウおよびソーシング力を最大限に活用し、社会生活に不可欠なインフラであり高い付加価値を有するホテル用不動産等への重点投資を通じて、安定性と成長性の両面を追求した中長期的な運用を行い、投資主価値の最大化を目指すことを基本理念としています。

（注１）「心築」とは、いちごの不動産技術とノウハウを活用し、一つ一つの不動産に心を込めた丁寧な価値向上を図り、現存不動産に新しい価値を創造することで、日本における「100年不動産」の実現を目指しています。以下同じです。

（注２）「J-REIT」とは、上場不動産投資法人をいいます。以下同じです。

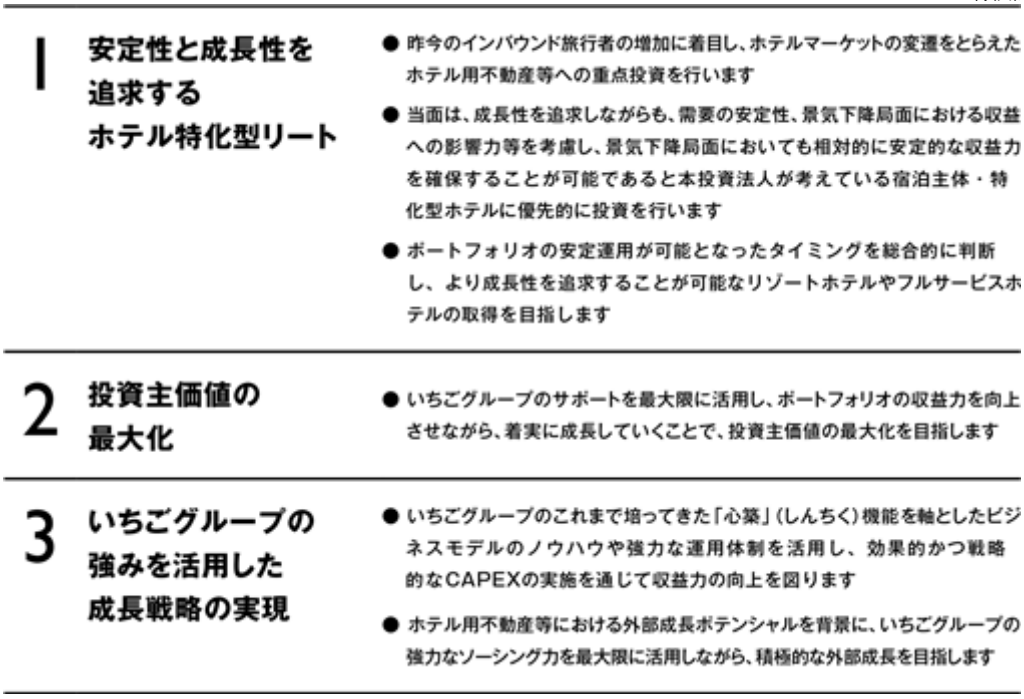
(ロ) 本投資法人の特徴

本投資法人は、ホテル用不動産等を主な投資対象とするホテル特化型リートであり、いちごグループが培ってきた「心築」機能を軸としたビジネスモデルのノウハウおよび強固な運用体制を活用し、戦略的なCAPEXの実施を通じて収益力の向上を図ります。また、ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用し、規模の経済性を重視した着実なポートフォリオの成長を目指します（詳細については、後記「② 本投資法人の成長戦略 （ニ）いちごグループについて」をご参照下さい。）。

ホテルマーケットの変遷を踏まえた重点的な投資を行うにあたり、当面は、成長性を追求しつつも、需要の安定性や景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気変動に対しても相対的に安定した収益力を確保できると考える宿泊主体・特化型ホテル（注）への優先的な投資を行います。さらに、上場以降、いちごグループのソーシング力およびサポート体制を最大限に活用し、積極的な外部成長によるポートフォリオの拡大に加え、投資地域、ホテルタイプ、賃料契約形態等の観点から分散投資を図り、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を目指します。ポートフォリオの安定運用が可能となった段階においては、総合的な判断のもと、より高い成長性が期待できるリゾートホテル（注）やフルサービスホテル（注）の取得を目指します。

今後も、いちごグループのサポートを最大限に活用し、ポートフォリオの収益力を向上させながら、着実に成長していくことで、投資主価値の最大化を目指します。

（注）各ホテルタイプの詳細については、後記「③ 本投資法人のポートフォリオ構築方針 （イ）本投資法人の投資対象」をご参照下さい。



② 本投資法人の成長戦略

（イ） いちごグループの「心築」モデルと強力な運用体制

いちごグループは、「日本を世界一豊かに。その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」」を経営理念として掲げ、J-REIT及び私募不動産ファンドを運用するアセットマネジメント、いちごグループの不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図る「心築」、メガソーラー（太陽光発電）を始めとしたクリーンエネルギー事業等を行っています。

また、いちごグループは、「心築」事業の下、不動産の保有期間中の賃料収入を享受しつつ、いちご株式会社の不動産技術、ノウハウを最大限に活かすことで資産価値の向上を図り、ストック収益の向上及び売却によるフロー収益の獲得等、高い収益性を目指しています。

いちごグループは、2025年８月末日時点で2.0兆円以上の累積運用資産残高、累積228本の不動産ファンド組成本数を有しています（2025年８月末日現在の運用資産残高は約6,485億円）。特に各投資家の投資基準に応じた案件のソーシング、不動産・金融技術や建築技術、オペレーションマネジメント力及びバリューアップ技術を活かした不動産価値向上を強みとしています。

a. 「心築」機能を軸としたビジネスモデルに係る運用体制

本資産運用会社といちごグループとの協働により、いちごグループの物件管理及びテナントリレーションに関わる専門チームと建築・開発の専門チームが携わり、テナント（オペレーター）に「顔」が見える強固な運用体制を構築し、資産運用を行います。

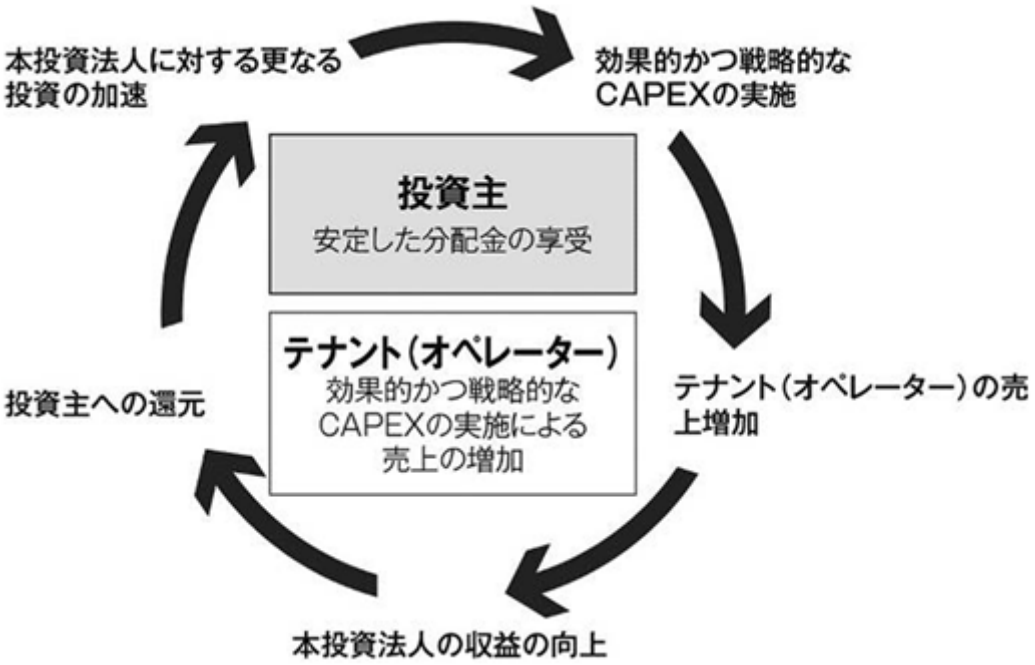
（ロ） いちごグループの強みを活用した成長戦略の実現

本投資法人は、いちごグループが培ってきた不動産の価値向上のノウハウおよび強固な運用体制を活用し、戦略的なCAPEXの実施を通じて内部成長を図ります。また、ホテル用不動産等における外部成長ポテンシャルを背景に、いちごグループの強力なソーシング力を最大限に活用し、規模の経済性を重視した着実なポートフォリオの成長を目指します。

a. ホテル用不動産等に関するいちごグループのノウハウを活用したバリューアップ

本投資法人は、ホテル用不動産等は効果的かつ戦略的なCAPEXの実施等を通じて物件のバリューアップを図ることで、テナント（オペレーター）の売上の安定や増加に直接的に貢献し得るアセットタイプであると考えています。本投資法人は、いちごグループの「心築」機能を軸としたビジネスモデルを活用し、効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することでアセットのポテンシャルを引き上げ、安全で質の高いホテル用不動産等を中長期的に運用することが可能であると考えています。本投資法人は、ホテル用不動産等への投資・運用を通じて、今後さらにその市場規模の拡大が期待される観光・宿泊産業の成長を反映し、投資主とテナント（オペレーター）がWIN-WINの関係になり得る成長モデルを追求します。

＜バリューアップ戦略を通じて、投資主とテナント（オペレーター）がそれぞれ利益を享受可能なサイクルを実現＞



b. 変動賃料形態の導入による利益成長の実現

アップサイド・ポテンシャルを追求できる賃料契約形態の導入

保有資産における賃貸借契約は、物件数ベース（2025年７月末日時点）で、固定賃料のみの賃貸借契約が締結されている物件が23.3%、変動賃料も含まれている賃貸借契約が締結されている物件が73.3%、変動賃料のみの賃貸借契約が締結されている物件が3.3%となっています。本投資法人のポートフォリオは、賃料全体に占める変動賃料の割合に照らして、インバウンド旅行者の増加や宿泊需要の拡大を背景にした賃料向上の可能性を捕捉しやすく、賃料のアップサイド・ポテンシャルを追求可能であると、本投資法人は考えています。一方、景気下降局面による収益への影響を考慮し、ポートフォリオの賃料に占める変動賃料割合は賃料ベースで40%程度を目処に、アップサイドの期待できる賃料契約形態を導入することで、投資主価値の最大化の追求を目指します。

c. 積極的なCAPEXの実施による利益成長の実現

本投資法人は、ポートフォリオの物件に対する効果的かつ戦略的なCAPEXの実施により、バリューアップの効果をもたらすことによって着実な利益成長を図り、投資主価値の最大化を目指します。バリューアップにあたっては、マーケット分析を基に各対象資産のポジション及びポテンシャルを把握した上で、いちごグループの建築・開発チームのノウハウを最大限に活用し、当該資産のオペレーターともその運営方針を確認しながら収益力の安定化、最大化を目指したリニューアル工事等（コンバージョン(注)による新たな収益機会の創造を含みます。）を実施します。

本投資法人は、ホテル用不動産等のバリューアップには、テナント（オペレーター）も重要な役割を担っていると考えています。効率的で安定したキャッシュ・フローの達成と更なる成長による資産価値最大化のために、本資産運用会社による最適なテナント（オペレーター）の選択と適切な賃貸借契約条件の設定、ホテル運営のモニタリング、収益構造の改革に向けた協議等を可能な範囲で継続的に行うことにより、本資産運用会社とテナント（オペレーター）が協働していく体制を構築することを目指します。

(注)「コンバージョン」とは、物件の現状の建物用途を変更することをいいます。以下同じです。

(ハ) ポートフォリオの早期成長の実現に向けた成長戦略

本投資法人は、いちごグループによる強力なスポンサーサポートを通じて、いちごグループのソーシング力及びウェアハウジング機能（注）を活用した物件取得による外部成長を目指します。

（注）「ウェアハウジング機能」とは、いちごグループ又はいちごグループが組成するビークルが物件を取得し、一定期間保有したのち、本投資法人に当該物件を売却する機能をいいます。以下同じです。

a. J-REITの取得対象としてのホテル等の宿泊施設

ホテル・旅館等の宿泊施設は、国内全体の資産ストックと比較してJ-REITが保有する施設数が限られており、今後もJ-REITの取得対象資産として、適切なリノベーション等によって価値を向上させた後に取得対象となり得るホテル用不動産等を含め、大きな拡大ポテンシャルが存在するものと本投資法人は考えています。

b. ホテルの築年数

国内のホテルは築20年以上経過した物件が多く、今後も築古物件は増加していくことが想定されます。いちごグループによるスマイルホテル京都四条やザ・ワンファイブ福岡天神の価値向上の実績に代表されるように、一定程度築年数が経過した物件であっても、適切なバリューアップ等の投資を実施することにより、資産価値を向上させ、その付加価値を高めることが可能です。本投資法人は、いちごグループが蓄積した不動産の価値向上に係る豊富なノウハウを活用することにより、本投資法人の将来的な取得可能物件が広がり、取得後のダウンタイム（注）を最小限にする効率的な運用も可能となるものと考えています。本投資法人は、宿泊施設としての機能及び資産の質を考慮し、いちごグループによる必要なリノベーションの実施も含め総合的に判断して、築年数にかかわらず投資対象物件を選定します。

（注）「ダウンタイム」とは、リノベーションの実施やオペレーターの変更等バリューアップのための施策に伴い、ホテル営業の一部又は全部を一時的に休止することによって対象物件からの収益が減少する期間をいいます。

c. いちごグループの強みを活用した成長の実現

いちごグループは、物件取得、資産価値向上、物件譲渡、再投資を繰り返す、「心築」機能を軸としたビジネスモデルを有しています。

本投資法人は、独自の物件取得ルートに加え、いちごグループによる不動産の資産価値向上のノウハウとウェアハウジング機能を最大限活用し、更なる成長の実現を目指します。

d. 物件のコンバージョンを通じたパイプラインの拡充

いちごグループが首都圏に保有する住宅物件のコンバージョン、サービスアパートメントの組入れ等により、中長期的にパイプラインの拡充を図ることを検討します。

e. いちごグループの物件取得力及び与信力を背景にした「バックアップサポート」

本投資法人は最適なタイミングでの物件取得を実現するため、継続的に成長投資を拡大しているいちごグループの物件取得力及び上場グループとしての与信力をバックアップとして活用していくこととし、このようないちごグループによるスポンサーサポート強化の一環として、本投資法人といちご株式会社は、本投資法人の要請がある場合、いちご株式会社が信用補完に係るサポートを有償で提供する旨を合意しています。

当該合意に基づき、本投資法人は、本投資法人に対する金融機関による融資若しくは投資家による出資、本投資法人による不動産若しくは不動産を信託財産とする信託受益権の取得、これらに関連する事項、又はその他本投資法人の運営に資する事項について、いちご株式会社による信用補完を得る必要があると判断した場合は、いちご株式会社に対し信用補完を要請することができます。いちご株式会社は、当該要請があった場合において、当該要請が法令等に反することなく、かつ、スポンサーサポート契約の目的に合致すると判断した場合、個別合意書を締結した上で、スポンサーレターの提出、保証契約の締結又は物件の取得に係る契約の締結その他の方法により、有償（注）で、本投資法人の信用を補完します（以下、かかるサポートを「バックアップサポート」といいます。）。

本投資法人は、バックアップサポートは、例えば、本投資法人が物件を取得できない場合の代替買主が確保されていること等により、売主が物件を本投資法人に譲渡することを合意する上で一定の有意な効果をもたらし得るものと考えています。また、バックアップサポートは、上記のように資金調達ができないために本投資法人がバックアップサポート対象物件を取得できないこととなった場合であっても、本投資法人が将来これらの物件をいちご株式会社から取得できる可能性を確保できるという意味においても、資産取得に関する有効なスポンサーサポートであると考えています。本投資法人では、今後、本投資法人の成長に寄与する物件取得に際し、信用補完の必要性等を考慮して、いちごグループと協議の上、いちごグループによるバックアップサポートを有効に活用していく方針です。

（注）信用補完の対価は、信用補完の対象となる取引内容及び市場環境等により異なるため、個別案件ごとに当事者間の協議によって決定することとなりますが、主に以下の要素等を考慮の上決定することとなります。
・スポンサーが物件を代替取得するために要する下記の取得コスト等
取得のためのデュー・ディリジェンスコスト
取得ビークルの設立及び維持管理費用
取引のために支払う仲介手数料
関連契約締結等に伴う法務専門家への委託コスト
・スポンサーが代替で負担する下記の資金コスト又は与信枠の設定維持コスト等
取得費用立替のための資金調達コスト
取得のための与信の設定及び維持コスト
・信用補完によってスポンサーが負う下記のリスク量に関する対価
売主がスポンサーに対して要求する補償のための債務負担等の可能性
・取引実行により投資法人が享受する下記の経済的利益等
対象物件取得のために既に投下した費用が無駄なものとなることの回避
再取得に係る取引手数料等の削減
物件取得が遅れることによる収益減少の回避
なお、上記対価の支払いを伴う信用補完は、利害関係者取引規程第４条第２項（９）に該当するため、その対価の支払いについては利害関係者取引規程第５条に基づき本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の投資運用委員会の順に審議されます。詳細は、前記「１ 投資法人の概況 （４） 投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 （ハ） 資産の取得及び売却に関する事項 d．資金調達に関する事項」をご参照下さい。

(ニ) いちごグループについて

いちごグループの持株会社であるいちご株式会社は、2011年１月、旧いちご不動産投資法人（当時の商号：ジャパン・オフィス投資法人）（以下「旧いちごリート」といいます。）の資産運用会社を子会社化し、J-REIT事業に参入した後、同年８月にFCレジデンシャル投資法人（以下「FCR」といいます。）の資産運用会社を子会社化しました。さらに、同年11月にFCRを存続投資法人、旧いちごリートを消滅投資法人とする吸収合併（合併後の商号：いちご不動産投資法人）（現商号：いちごオフィスリート投資法人）、及び、FCRの資産運用会社を消滅会社、旧いちごリートの資産運用会社を存続会社とする吸収合併をそれぞれ実現しました。また、同年１月には、中小規模不動産や底地等における不動産ソリューション事業を行ういちご地所株式会社を設立し、資産クラスを問わず、投資家のニーズに広く応えていくことができる体制を確立しています。同社は、いちごグループにおけるJ-REIT事業のウェアハウジング機能も担っています。

また、2012年11月、不動産の新規有効活用を図るため、いちごECOエナジー株式会社を設立し、将来のインフラファンドの組成等も視野に入れたメガソーラー（大規模太陽光発電）を主軸としたクリーンエネルギー事業を開始しました。そして、本資産運用会社が運用を行う、太陽光その他の再生可能エネルギー発電施設に投資するいちごグリーンインフラ投資法人が2016年12月１日付で東京証券取引所インフラ市場に上場しました。

本投資法人は、いちごグループの強力なスポンサーサポートを通じて、外部成長及び内部成長を目指します。

＜ガバナンス体制＞

いちごグループは、コンプライアンスを重視した誠実なグループ経営を実践することを目的として、持株会社（いちご株式会社）は制度設計を指名委員会等設置会社とし、本資産運用会社は取締役会・監査役・会計監査人設置会社としており、取締役のうち２名を社外取締役とし、その全員を東京証券取引所の定める独立役員としています。

＜CSR活動（社会的責任活動）＞

いちごグループは、日本社会の一員として、国民のために果たすべき役割を以下のとおり経営理念として定め、商号の由来である「一期一会」の心得のもと、この実現を最大の目標とすることとしました。

経営理念

日本を世界一豊かに。

その未来へ心を尽くす一期一会の「いちご」

いちごグループにおけるCSR活動の取組事例は以下のとおりです。

いちごグループは、サステナブル（持続可能）な社会形成に向け、事業活動を通じた貢献を目指しており、事業活動を通じた環境配慮へのコミットメントの表明として、環境省の中央環境審議会の提言に基づき、持続可能な社会形成のために必要な責任と役割を果たしたいと考える金融機関の行動指針として策定された「21世紀金融行動原則」に署名参加しており、いちご株式会社によると、これは不動産運用を主業とする企業グループとしては初めてとのことです。

また、いちごグループは、環境省が推進する低炭素社会の実現に向けたキャンペーン「Fun to Share」の趣旨に賛同し、これまで培ってきた「心築」機能を活かし、不動産の経済的耐用年数の長期化、質の向上を図り、いわゆる「サステナブル不動産」、「サステナブル社会」、ひいては低炭素社会への貢献に取り組むことを表明しています。

（ホ） 今後の成長戦略の基本方針

本投資法人は、今後も、継続的な外部成長により投資主価値の向上を図るとともに、安定性を確保しつつ成長性を訴求することが可能なポートフォリオを構築することにより、更なる成長を目指します。

（注）アクションプランの内容はあくまで計画であり、その実現を保証するものではありません。また、現時点での計画であり、今後随時変更する可能性があります。

③ 本投資法人のポートフォリオ構築方針

（イ） 本投資法人の投資対象

本投資法人は、ホテル用不動産等を主な投資対象とし、安定的なキャッシュ・フローを確保するとともに、宿泊需要の増加を背景に収益成長の可能性を有するポートフォリオの構築を目指します。本投資法人は、投資対象とするホテル用不動産等を「宿泊主体・特化型ホテル」、「フルサービスホテル」、「リゾートホテル」、「その他宿泊施設」の各ホテルタイプに分類し、個別物件の特性及び競争力等を見極めるためのデュー・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います。

本投資法人は、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を行いますが、当面は成長性を追求しながらも、需要の安定性、景気下降局面における収益への影響力等を考慮し、景気下降局面においても相対的に安定的な収益力を確保することが可能であると本投資法人が考えている宿泊主体・特化型ホテルに優先的に投資を行います。また、本投資法人は上場以降、いちごグループのソーシング力とサポート体制を最大限に活用し、積極的な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り、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を目指します。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ます。本投資法人が主な投資対象とする各ホテルタイプは以下のとおりです。

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経営するための宿泊施設で、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。

本投資法人の投資対象地域は、国内の主要都市及びそれらに準ずる都市並びに有力な観光資源を有する国内外の都市とし、収益の変動リスクを軽減するため、地域分散等を図るものとします。また、ホテル用不動産等の営業部門収入の構成や所在地の特性による分類においても、賃料収入が変動するリスクを軽減するため、投資対象の分散を図るものとします。

（ロ） 物件選定の基準

本投資法人は、物件選定にあたっては、それぞれ下記の５点に着目して、総合的な判断を基に投資を行います。

a. 立地（Hard）：ホテル立地としての高い競争力

十分な集客が見込める主な都市圏の駅前・空港・観光地・ビジネス街・繁華街等の集客エリア、景勝地、観光地、レジャー施設等の近隣に所在

b. 建物（Hard）：ホテル用不動産等としての物件クオリティ

宿泊設備及びその他必要な付帯設備が整っている点、改修によって利用可能な状態となり得る点を加味し、ホテル用不動産等として競争力が高い設備を有しているかを総合的に判断

c. バリューアップ余地（Hard）：いちごグループの実績、ノウハウを活用したバリューアップ余地

効果的かつ戦略的なCAPEXを実施することで、安定的な運営又はアップサイドを獲得する可能性を考慮

d. オペレーター（Soft）：オペレーターとしての信用力と高い運営能力

オペレーターとしての信用力、適切な運営を可能とする運営能力については、これまでのオペレーターの運営実績及び今後の成長性等を総合的に判断

e. キャッシュ・フロー分析（Soft）：個別ホテルごとに異なるキャッシュ・フロー（賃料収入）の詳細な分析と、賃料契約形態の適切な設定

ポートフォリオ全体のキャッシュ・フローの安定と成長を図るため、個別ホテルごとのキャッシュ・フロー分析と適切な賃料契約形態による契約の締結を実施

(ハ) 投資対象物件のデュー・ディリジェンス

a. 投資対象物件の取得における検討項目

投資対象物件の取得にあたっては、下記「投資対象物件の取得における検討項目」に挙げる調査項目に基づいて、経済的調査、物理的調査及び法律的調査を実施し、十分なデュー・ディリジェンスを行います。

＜投資対象物件の取得における検討項目＞

調 査 項 目	調 査 内 容
経済的調査	① 投資対象物件の不動産鑑定評価（注１） ② テナントの信用力、過去の賃料収入状況 ③ 過去稼働率の推移、賃料水準の動向 ④ 投資対象物件の立地するエリア特性（周辺不動産の利用状況、商圏分析等） ⑤ 投資対象物件の立地するエリアの空室率の推移及び予測 ⑥ 投資対象物件の用途・規模の適合性 ⑦ 鉄道等主要交通機関や官公署等の利便施設からの利便性 ⑧ 投資対象物件の収益（賃料・共益費等）の適正性 ⑨ 投資対象物件の敷金・保証金等の適正性 ⑩ 投資対象物件の建物管理状況の適正性 ⑪ 投資対象物件の費用（管理費・水光熱費・修繕費等）の適正性
物理的調査	① 建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）・都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等関連法令に対する遵守状況 ② 建物主要構造・規模・築年数・設計者・確認検査機関・施工業者等 ③ 賃貸可能面積・貸室形状・防災設備・警備方法・共用部分（エレベーターホール、トイレ、給湯室、共用廊下等）・駐車場・昇降機設備等の状況 ④ 耐震性能 ⑤ 地震PML（注２）（予想最大損失率）の検証 ⑥ 緊急修繕の必要性や長期修繕計画の検証 ⑦ アスベスト・PCB等の有害物質の使用・保管状況 ⑧ 土壌汚染状況等環境調査
法律的調査	① 不動産登記簿謄本・公図の調査 ② 土地境界確定の状況、境界紛争の調査 ③ 賃貸借契約・転貸借契約・使用貸借契約等の調査 ④ 区分所有建物の場合 （ア）管理規約・協定書等の調査 （イ）敷地権登記設定の有無・専有部分とその敷地利用権の分離処分禁止の措置 （ウ）他の区分所有者の属性 ⑤ 共有持分の場合 （ア）共有持分不分割特約及びその旨の登記の調査 （イ）共有者の属性や共有者間における特約・協定・債権債務等の有無 （ウ）賃貸借契約の内容・賃料債権・敷金返還債務の調査 ⑥ 借地権の場合 （ア）借地権に対する対抗要件の具備の状況 （イ）借地権売却時の承諾料の有無及び金額 （ウ）借地権設定者の属性や特約等の有無 ⑦ テナントとの紛争の可能性 ⑧ 優先交渉権の有無 ⑨ 前所有者の状況（否認権及び許害行為取消権の確認） ⑩ 不動産を信託する信託の受益権については信託契約の内容

（注１）不動産鑑定評価は、適正な投資採算価値をあらわす正常価格又は特定価格とします。なお、不動産鑑定業者は、正常価格及び特定価格の鑑定実績、又は不動産投資信託に組込まれている不動産等の鑑定実績に乏しい鑑定業者は選定しません。
開発案件で対象建物が未竣工のため不動産鑑定評価を得ることが困難な場合、竣工予定の建物が予定どおり竣工したものと想定した価格を不動産鑑定士が鑑定評価手法を適用して求めた不動産価格調査報告書をもって不動産鑑定評価に代えることがあります。その場合、建物竣工後速やかに不動産鑑定評価を取得するものとします。

（注２）PML（Probable Maximum Loss）とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、上記において

は、PMLとは想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に、想定される全ての地震を考慮し、損失額あるいは損失の割合が10%を超過する割合を、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率（%）で示したものをいいます。以下同じです。

b. 投資対象物件の取得における事業調査

また、ホテル用不動産等で経営されるホテル事業に関しては下記「投資対象物件の取得における事業調査」に挙げる各項目について、可能な限りの調査を実施するとともに、当該結果を踏まえた上で、当該ホテル事業の生み出すキャッシュ・フロー、賃料収入の予想及びそれに基づく収益価格等の投資採算性についての検証を実施し、投資判断を行います。

＜投資対象物件の取得における事業調査＞

調査項目		調査内容
事業調査	設備・施設	① 客室 客室数/客室タイプ/客室面積等 ② レストラン・料飲施設 施設数/施設構成等 ③ 宴会施設 施設数/施設構成/結婚式場等 ④ その他施設・機能等
	ホテルマーケット	① 地域経済・マーケット全般 主要経済指標、地域統計、観光関連データ、宿泊需給等 ② ホテル立地 周辺環境/アクセス/周辺施設/交通インフラ等 ③ 競合マーケット 競合ホテルの営業動向/競合の新規参入・開発計画等
	ホテル各部門のオペレーション	① 部門売上 主要指標（宿泊部門の客室稼働率（注１）、ADR（注２）、RevPAR（注３)等、宴会部門の一般宴会・婚礼件数等、レストラン部門の利用客数、客単価等）/セールスマーケティングの実施状況と費用対効果等 ② 部門費用 主要指標（各部門の原価率、人件費率、一般管理費率、保守管理費等) ③ その他
	テナント部門のオペレーション	① テナント調査 テナント信用力・賃料延滞状況等 ② テナント構成
	その他費用項目	① リース資産の保有状況 ② 損害保険の付保状況 ③ 公租公課（固定資産税、都市計画税） ④ ライセンス料、フランチャイズ手数料等 ⑤ FF&E（注４）更新費用
	許認可	① 営業の許認可の確認 旅館業法/食品衛生法（昭和22年法律第233号。その後の改正を含みます。）/酒類販売免許/たばこ事業法（昭和59年法律第68号。その後の改正を含みます。）/風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号。その後の改正を含みます。）/その他営業許可・届出
	重要契約	① 運営に関する重要契約 ホテル賃借人、テナント又は運営受託者との間の賃貸借契約/運営委託契約/業務委託契約等

（注１）「客室稼働率」は、一定期間中における、稼働した延べ客室数（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、時間利用の場合も加算することがあります。）の、全営業日における全延べ客室数に対する割合をいいます。以下同じです。

（注２）「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。以下同じです。

（注３）「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。以下同じです。

（注４）「FF&E」とは、Furniture、Fixture & Equipmentの略であり、家具、什器、備品、装飾品並びに厨房機器等、ホテル運営に必要な資産をいいます。原則的にFF&Eは償却資産です。以下同じです。

c. 投資不動産の基本スペック

投資対象物件の取得にあたっては、原則として、専門性・客観性・透明性確保のため、建物状況評価、耐震性調査、環境調査、不動産鑑定評価及び市場調査を利害関係を有しない独立した外部業者へ委託し、その結果を基に詳細に検討し、原則として下記「投資不動産の基本スペック」に定める「基本スペック」の基準を考慮のうえ、投資判断を行います。ただし、「基本スペック」の一部を満たさない物件であっても、物件の競争力・収益性等を勘案した上で総合的に判断して取得することがあります。

＜投資不動産の基本スペック＞

事 項	基 準	
立地	用途（ホテル用不動産等の場合そのタイプ）、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととします。	
築年数	宿泊施設としての機能及び資産の質等を考慮し、必要なリノベーションを行うことも含め総合的に判断します。	
面積・仕様・設備	用途（ホテル用不動産等の場合そのタイプ）、地域、規模等の特性を、総合的に分析・検討した上で投資判断を行うこととします。	
遵法性	都市計画法・建築基準法等の各種公法上の法規制を遵守していることを原則とします。ただし、既存不適格物件、また各種法規制に適合していない物件であっても、将来的にその違法性が是正されることが見込まれている物件については、投資することがあります。	
耐震性能	新耐震基準（注１）又は同等の耐震性能を有するものとします。	
地震PML (予想最大損失率)	超過確率10%信頼値で投資不動産単体のPML20%以下。ポートフォリオのPMLは10%以下を維持するものとします。	
アスベスト・PCB等の有害物質についての基準	アスベスト	原則として、アスベストを使用している建物は、投資不動産の対象外とします。ただし、環境調査等によりアスベストの飛散防止措置がなされており飛散の可能性が極めて低いと判明した場合は、法令遵守のために建物解体時に発生する費用等を考慮して、取得することも可能とします。 アスベストに関する法的規制の動向を、注意深く見守り、将来的に規制が変更強化された場合には、本スペックも速やかに見直すこととします。
	PCB	PCBがポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成13年法律第65号。その後の改正を含みます。）に従って保管されていれば投資不動産の対象とします。ただし、保管費用等を考慮して取得価格を決定するものとします。
	その他	上記以外の有害物質についても十分に考慮します。
土壌汚染	投資不動産の所在土地が、指定区域（注２）に指定、又は過去に指定区域に指定されていた場合は投資対象外とします。 また、投資不動産について、環境調査により土壌汚染（注３）が存することが判明した場合は、汚染の分布状況・除去等に要する費用を考慮して取得価格を決定するものとします。	

（注１）新耐震基準とは、建築基準法施行令の一部を改正する政令（昭和55年政令第196号）による改正（昭和56年施行）後の建築基準法施行令（昭和25年政令第338号。その後の改正を含みます。）に基づく構造基準をいいます。

（注２）指定区域とは、土壌汚染対策法の一部を改正する法律（平成21年法律第23号）第1条の規定による改正前の土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。）（以下「土壌汚染対策法」といいます。）第５条第４項で定義される指定区域並びに土壌汚染対策法第６条第４項で定義される要措置区域及び同法第11条第２項で定義される形質変更時要届出区域をいいます。

（注３）土壌汚染は、土壌汚染対策法及び国・地方公共団体により施行（公布後の場合は予定も含みます。）された土壌汚染にかかる法令・指針等によって定められた有害物質についての基準値を超過する状態であることを指します。

(ニ) 不動産等を投資対象とする場合は、原則として、５億円を最低投資額とし、不動産対応証券を投資対象とする場合は、原則として、１千万円を最低投資額とします。ただし、物件特性や収益性等を考慮の上、これ以外の物件にも投資することができるものとします。

④　本投資法人の財務戦略

本投資法人は、中長期に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、機動的な財務戦略を実行していきます。

（イ）　エクイティ・ファイナンス

新投資口の発行は、経済環境、市場動向、LTV(注)や投資物件の取得時期等を勘案した上で、投資口の希薄化に配慮しつつ実行します。

(注)「LTV」は、以下の計算式により算出されます。以下同じです。

LTV＝（借入金額＋投資法人債発行残高）/総資産額（*）

(*)「総資産額」は、直近の決算期の貸借対照表記載の総資産額をいいます。

（ロ）　デット・ファイナンス

主要金融機関を中心としたバンクフォーメーションを構築し、長期・短期の借入期間及び固定・変動の金利形態等のバランス、返済期限の分散を図りながら、効率的な資金調達を実行します。また、LTVは資金余力の確保に留意し、適切な水準の範囲で運営を行います。さらに、投資法人債の発行等による資金調達の多様化にも積極的に取り組みます。

（ハ）　LTV水準

資金調達余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とし、財務健全性を確保するようにします。ただし、新たな投資対象資産の取得、資産評価の変動により一時的に60%を超えることがあります。

（ニ）　自己投資口の取得及び消却

資本効率の向上及び投資主還元強化の観点から、財務及び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、財務状況及び金融市場の状況等を慎重に見極めた上で実施すべきか否かを判断します。

⑤　投資主価値の最大化に向けたガバナンス体制

本投資法人は、いちごグループの総合力を活用し、投資主価値の向上を追求していきます。これにあたっては、適切なガバナンス体制が重要であると考えています。具体的には以下の各種施策を講じています。

（イ）　利害関係者取引における意思決定フロー

前記「１ 投資法人の概況　（４） 投資法人の機構　③ 投資運用の意思決定機構　（ハ）資産の取得及び売却に関する事項」をご参照下さい。

（ロ）　スポンサーによる本投資法人への出資

本資産運用会社の親会社である、いちご株式会社は、2025年７月31日現在、本投資法人の投資口29,420口を保有しています。

いちごグループが本投資法人に出資し、本投資法人の投資主の利益といちごグループの利益を一致させることが、本投資法人の投資主価値の向上に資するものと、本投資法人は考えています。

（ハ）　投資主利益と連動した資産運用報酬体系

１口当たり分配金に連動した資産運用報酬体系を導入することにより、投資家と利益を共有し得るコミットメントだけでなく、ポートフォリオの価値の向上を目指します。資産運用報酬体系の詳細は、後記「４ 手数料等及び税金　（３） 管理報酬等　② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙）」をご参照下さい。

1口当たり分配金に連動	1口当たり分配金に連動させた報酬体系は、投資家と利益を共有し得ることで、より大きな収益の実現に向けたモチベーションとなり得ます。

（２）【投資対象】

①　投資対象とする資産の種類

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、主として不動産等資産に対する投資として運用することを目的とします（規約第29条）。

そして、本投資法人は、不動産等及び不動産対応証券（以下「不動産関連資産」といいます。）を投資対象とします（規約第31条）。

(イ)　上記①柱書に規定する不動産等とは以下に掲げるものをいいます。

a.　不動産
b.　不動産の賃借権
c.　地上権
d.　外国の法令に基づくa.からc.までに掲げる資産
e.　不動産、不動産の賃借権、地上権又はd.に掲げる資産を信託する信託の受益権（不動産に付随する金銭と併せて信託する包括信託を含みます。）
f.　信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権又はd.に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
g.　当事者の一方が相手方の行う上記a.からf.までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
h.　信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
i.　外国の法令に準拠して組成されたe.からh.までに掲げる資産と同様の性質を有する資産

(ロ)　上記①柱書に規定する不動産対応証券とは、次に掲げるもののうち資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とするものをいいます。

a.　優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第２条第９項に規定する優先出資証券をいいます。）
b.　受益証券（投信法第２条第７項に規定する受益証券をいいます。）
c.　投資証券（投信法第２条第15項に規定する投資証券をいいます。）
d.　特定目的信託の受益証券（資産流動化法第２条第15項に規定する受益証券（上記(イ) e.、f.、h.又はi.に掲げる資産に該当するものを除きます。）をいいます。）
e.　外国の法令に準拠して組成されたa.からd.までに掲げる資産と同等の性質を有する資産

(ハ)　本投資法人は、不動産関連資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

a.　預金
b.　コール・ローン
c.　譲渡性預金証書
d.　有価証券（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第３条第１号に規定するものをいいます。ただし、上記(イ) e.からi.まで、上記(ロ) a.からe.まで、本(ハ) e.及びi.並びに下記(ニ) a.、h.及びi.に掲げる資産に該当するものを除きます。）
e.　不動産の保有会社、管理会社等の株式（外国の法令に準拠した法人に係るものを含みますが、実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
f.　金銭債権（投信法施行令第３条第７号に規定するものをいいます。ただし、上記a.からc.までに掲げる資産を除きます。）
g.　デリバティブ取引に係る権利（投信法施行令第３条第２号に規定するものをいいます。）
h.　再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令第３条第11号に規定するものをいいます。）
i.　信託財産を主として上記a.からh.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

(ニ)　本投資法人は、不動産関連資産及び上記(ハ)に規定する特定資産のほか、不動産関連資産への投資に当たり必要がある場合には、次に掲げる資産に投資することができます。

a.　会社法に規定する持分会社の出資持分（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）

b. 資産流動化法に規定する特定出資（実質的に不動産関連資産に投資することを目的とする場合又は不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連する場合に限ります。）
c. 商標法（昭和34年法律第127号。その後の改正を含みます。以下「商標法」といいます。）に規定する商標権（商標法第18条第１項に規定するものをいいます。）並びにその専用使用権（商標法第30条に規定するものをいいます。）及び通常使用権（商標法第31条に規定するものをいいます。）
d. 著作権法（昭和45年法律第48号。その後の改正を含みます。以下「著作権法」といいます。）に規定する著作権（著作権法第17条第１項に規定するものをいいます。）並びに著作者人格権（著作権法第17条第１項に規定するものをいいます。）及び著作隣接権（著作権法第89条に規定するものをいいます。）
e. 温泉法（昭和23年法律第125号。その後の改正を含みます。）に規定する温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備等
f. 民法（明治29年法律第89号。その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）に規定する動産のうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたもの（ただし、上記(ハ) h.に掲げる資産を除きます。）
g. 地役権
h. 上記a.からg.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
i. 民法第667条に規定する組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権、地上権又は地役権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）
j. 各種保険契約に係る権利（不動産関連資産の投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）
k. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号。その後の改正を含みます。）に基づく算定割当量その他これに類似するもの又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
l. 中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。）に定める出資（本投資法人が借入れを行うために必要なものに限ります。）
m. 信用金庫法（昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。）に定める出資（本投資法人が借入れを行うために必要なものに限ります。）
n. 不動産関連資産への投資に付随して取得するその他の権利（運用資産のテナントが利用するフィットネスクラブの施設利用権その他の権利を含むがこれに限りません。）

(ホ) 金融商品取引法第２条第２項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして、上記(イ)から(ニ)までを適用します。

② 投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

投資基準については、前記「(1) 投資方針 ③ 本投資法人のポートフォリオ構築方針 （ロ）物件選定の基準」をご参照下さい。

種類別、地域別、用途別等による投資割合は特に設けません。

③ 海外不動産保有法人の株式等

該当事項はありません。

（3）【分配方針】

本投資法人は、原則として以下の方針に基づき分配を行うものとします（規約第37条）。

① 利益の分配（規約第37条第１号）

(イ) 投資主に分配する金額の総額のうち、本投資法人の利益（本投資法人の貸借対照表上の純資産額が出資総額等その他の投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。）で定める各勘定科目に計上した額の合計額（以下「出資総額等の合計額」といいます。）を上回る場合において、当該純資産額から出資総額等の合計額を控除して得た額をいいます。）の金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に準拠して計算されるものとします。

(ロ) 分配金額は、原則として租税特別措置法第67条の15第１項（以下「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額（法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。）を超えるものとします。ただし、税務上の欠損金が発生した場合、又は欠損金の繰越控除により税務上の所得が発生しない場合にはこの限りではなく、本投資法人が合理的に決定する金額とします。

なお、本投資法人は、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。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第37条第２号）

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の額の100分の90に相当する金額以下である場合、本投資法人が適切と判断した場合又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合には、一般社団法人投資信託協会の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができます。ただし、この場合において、なおも課税負担の軽減を目的として本投資法人が適切と判断する場合は、本投資法人が決定した金額により金銭の分配をすることができます。

③ 分配金の分配方法（規約第37条第３号）

分配は、金銭により行うものとし、原則として決算期から３か月以内に、決算期現在の最終の投資主名簿に記載又は記録のある投資主又は登録投資口質権者を対象に投資口の所有口数又は登録投資口質権者の有する質権の目的である投資口の数に応じて分配します。

④ 分配金請求権の除斥期間（規約第37条第４号）

本投資法人は、金銭の分配が受領されずにその支払開始の日から満３年を経過したときは、その分配金の支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息は付さないものとします。

⑤ 一般社団法人投資信託協会規則（規約第37条第５号）

本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配にあたっては、一般社団法人投資信託協会の定める規則等に従うものとします。

（４）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

(イ) 有価証券及び金銭債権に係る制限

本投資法人は、前記「（２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) d.」に掲げる有価証券及び同f.に掲げる金銭債権への投資を、安全性及び換金性を重視して行うものとし、積極的な運用益の取得のみを目指した投資を行わないものとします（規約第32条第１項）。

(ロ) デリバティブ取引に係る制限

本投資法人は、前記「（２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ハ) g.」に掲げるデリバティブ取引に係る権利への投資を、本投資法人に係る負債から生じる為替リスク、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のみ行うものとします（規約第32条第２項）。

(ハ) 組入資産の貸付け

a. 本投資法人は、中長期的な安定収益の確保を目的として、運用資産に属する不動産等について、第三者との間で賃貸借契約を締結して賃貸を行うことを原則とします。なお、特定資産である信託受益権に係る信託財産である不動産については、当該信託の受託者に第三者との間で賃貸借契約を締結させ、賃貸を行うことを原則とします（規約第33条第１項）。

b. 本投資法人は、不動産の賃貸に際し、敷金又は保証金等これらに類する金銭を収受することがあり、かかる収受した金銭を本投資法人の資産運用の基本方針及び投資方針に従い運用します（規約第33条第２項）。

c. 本投資法人は、運用資産に属する不動産等以外の運用資産の貸付けを行うことがあります（規約第33条第３項）。

(ニ) 借入金及び投資法人債発行に係る制限

a. 借入れの目的

本投資法人は、安定した収益の確保を目的として、資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下本(ニ)において同じです。）の発行を行うことがあります（規約第35条第１項）。

借入れ及び投資法人債により調達した金銭の使途は、資産の取得、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）等とします（規約第35条第２項）。

b. 借入金及び投資法人債の限度額

借入金及び投資法人債発行の限度額は、それぞれ１兆円とし、かつ、その合計額が１兆円を超えないものとします（規約第35条第４項）。

c. 借入先

資金を借り入れる場合は、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。）からの借入れに限るものとします（規約第35条第１項）。

d. 担保の提供

上記a.の規定に基づき借入れを行う場合又は投資法人債を発行する場合、本投資法人は、運用資産を担保として提供することができます（規約第35条第３項）。

② 金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限に従います。主なものは、次のとおりです。

（イ） 金融商品取引法に基づく投資制限

登録投資法人は、金融商品取引業者である資産運用会社にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。資産運用会社は、当該投資法人の資産の運用に係る業務に関して金融商品取引法上一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる禁止行為のうち、利害関係人等との取引制限を除く主なものは以下のとおりです。なお、利害関係人等との取引制限については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ２ 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

a. 自己取引等

資産運用会社が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号。その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条に定めるものを除きます。

b. 運用財産相互間の取引

資産運用会社が運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第２号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条に定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

資産運用会社が特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は登録投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第３号）。

d. 投資法人の利益を害する取引

資産運用会社が通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が登録投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第４号）。

e. 投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして内閣府令で定める行為。

(ロ) 投信法に基づく投資制限

a. 同一株式の取得制限

本投資法人は、同一の法人の発行する株式に係る議決権を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条第１項、投信法施行規則第221条）。ただし、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、投信法第193条第１項第３号から第５号までに掲げる取引を行うことができない場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得するときは、この限りではありません（投信法第194条第２項、投信法施行令第116条の２、投信法施行規則第221条の２）。

b. 自己投資口の取得及び質受けの制限

本投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。ただし、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第１項、投信法施行規則第129条）。

・投資主との合意により当該投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合
・合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
・投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
・その他投信法施行規則で定める場合

なお、本投資法人は、規約第８条第２項において、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を定めています。

c. 子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人（子法人）の発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、当該子法人は、原則として、これを取得することができません（投信法第81条）。

③ その他の投資制限

(イ) 有価証券の引受け及び信用取引

本投資法人は、有価証券の引受け及び信用取引は行いません。

(ロ) 集中投資及び他のファンドへの投資

集中投資及び他のファンドへの投資について制限はありません。

3【投資リスク】

(1) リスク要因

以下には、本投資証券への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。ただし、以下は本投資証券への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。また、本投資法人が保有する不動産を信託財産とする信託受益権に特有のリスクについては、後記「5 運用状況（2）投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの（ワ）個別信託不動産の概要」を併せてご参照下さい。なお、以下に記載の事項には、将来に関する事項が含まれますが、別段の記載のない限り、当該事項は本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

本投資法人は、対応可能な限りにおいてこれらのリスクの発生の回避及び発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。以下に記載するリスクが顕在化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書中の本項以外の記載事項を慎重に検討した上で本投資証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は、以下のとおりです。

① 本投資証券の商品性に関するリスク

（イ） 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク
（ロ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク
（ハ） 金銭の分配に関するリスク
（ニ） 収入及び支出の変動に関するリスク
（ホ） 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク
（ヘ） 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないリスク

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ） 不動産等を取得又は処分できないリスク
（ロ） 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク
（ハ） プロパティ・マネジメント会社に関するリスク
（ニ） 投資対象を宿泊施設及びその付帯施設・設備に特化していることによるリスク
（ホ） シングルテナント物件であることによるリスク
（ヘ） オペレーターに関するリスク

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

（イ） いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク
（ロ） 本資産運用会社が他の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク
（ハ） 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク
（ニ） 本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク
（ホ） インサイダー取引規制に関するリスク
（ヘ） フェア・ディスクロージャー・ルールに関するリスク
（ト） 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
（チ） 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク
（リ） 敷金及び保証金に関するリスク

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

（イ） 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合や境界に関するリスク
（ロ） 不動産の売却に伴う責任に関するリスク
（ハ） 賃貸借契約に関するリスク
（ニ） 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
（ホ） 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
（ヘ） 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク
（ト） 法令の制定・変更に関するリスク
（チ） 売主の倒産等の影響を受けるリスク
（リ） 転貸に関するリスク
（ヌ） マスターリースに関するリスク

（ル） テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク
（ヲ） ホテル用不動産等としての建物使用態様に関するリスク
（ワ） 共有物件に関するリスク
（カ） 区分所有建物に関するリスク
（ヨ） 借地物件に関するリスク
（タ） 借家物件に関するリスク
（レ） 底地物件に関するリスク
（ソ） 開発物件に関するリスク
（ツ） 築古物件に関するリスク
（ネ） 有害物質に関するリスク
（ナ） 埋立地に関するリスク
（ラ） 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク
（ム） フォワード・コミットメント等に関するリスク

⑤ 税制に関するリスク
（イ） 導管性の維持に関する一般的なリスク
（ロ） 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク
（ハ） 借入れに係る導管性要件に関するリスク
（ニ） 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ホ） 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク
（ヘ） 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
（ト） 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
（チ） 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他
（イ） 専門家の意見への依拠に関するリスク
（ロ） 減損会計の適用に関するリスク
（ハ） 匿名組合出資持分への投資に関するリスク
（ニ） オペレーターの過去の業績が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク
（ホ） 投資主優待制度に関するリスク
（ヘ） 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク
（ト） 感染症の拡大等に関するリスク

① 本投資証券の商品性に関するリスク
（イ） 本投資証券の市場価格の変動に関するリスク

本投資法人は、投資主からの請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資証券を換価する手段は、原則として第三者に対する売却に限定されます（ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第８条第２項）。）。

本投資証券の市場価格は、本投資証券が上場している東京証券取引所における投資家の需給により影響を受け、一定の期間内に大量の売却が出た場合には、大きく価格が下落する可能性があります。また、市場価格は、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資証券の市場価格が下落することがあります。

そのため、投資主は、本投資証券を投資主が希望する時期及び条件で取引できるとの保証はなく、また本投資証券を取得した価格で売却できない可能性や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ロ） 本投資証券の市場での取引に関するリスク

本投資証券は、一定期間金銭の分配を行わないこと、本投資法人の資産総額の減少、投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、上場が廃止されます。

本投資証券の上場が廃止される場合、投資主は、保有する本投資証券を相対で譲渡する他に換金の手段がないため、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

（ハ） 金銭の分配に関するリスク

本投資法人は前記「２ 投資方針 （３） 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況、売却に伴う損益や建替えに伴う除却損、ファイナンス環境の悪化に伴う金利コストの上昇等により、期間損益が変動し、投資主への分配金が増減し、又は一切分配されないことがあります。

また、本投資証券に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散した場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

(ニ) 収入及び支出の変動に関するリスク

本投資法人の収入は、本投資法人が保有する不動産等の賃料収入に主として依存しています。不動産等に係る賃料収入は、固定賃料の契約の場合は、不動産等の稼働率の低下、変動賃料の契約の場合は、テナントの売上減等により、賃料が大きく減少する可能性があります。また、賃借人との協議や賃借人からの請求等により賃料が減額され、又は契約どおりの増額改定を行えない可能性もあります（なお、不動産等に係る賃料収入に関するリスクについては、後記「④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク (ハ) 賃貸借契約に関するリスク」をご参照下さい。）。また、保有資産の過去の収支の状況も、当該資産の今後の収支の状況と必ずしも一致するものではありません。さらに、当該不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

一方、収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金及び保証金の返還、大規模修繕等による費用支出、多額の資本的支出、不動産等の取得等に要する費用、その他不動産等に関する支出が状況により増大し、キャッシュ・フローを減ずる要因となる可能性があります。

このように、不動産等からの収入が減少する可能性があるとともに、不動産等に関する支出は増大する可能性があり、これらの双方又はいずれか一方の事由が生じた場合、投資主への分配金額が減少し、又は本投資証券の市場価格が下落することがあります。

なお、本書において開示されている保有資産における、過去のADR、RevPAR、売上高、その他の運営実績は、保有資産のテナント、前所有者等から取得した情報（会計監査等の手続は経ていません。）をそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。

また、本投資法人による取得前における保有資産の運営実績については、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、保有資産について、前提となる状況が本投資法人取得後と同一とも限りません。したがって、これらの情報は、当該資産における今後のADR、RevPAR、売上高、その他の運営実績と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(ホ) 投資口の追加発行時の価値の希薄化に関するリスク

本投資法人は、新規投資口を随時追加発行する予定ですが、かかる追加発行により既存の投資主の保有する投資口の持分割合が減少します。また、本投資法人の営業期間中に追加発行された投資口に対して、当該営業期間の期初から存在する投資口と同額の金銭の分配が行われる場合には、既存の投資主は、追加発行がなかった場合に比して、悪影響を受ける可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口１口当たりの価値や市場における需給バランスが影響を受ける可能性があります。

(ヘ) 投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一ではないリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、一定の重要事項につき本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、貸借対照表、損益計算書等の計算書類については役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第２項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期ごとに招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。ただし、本投資法人の規約上、役員の選任又は解任、資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約、解散その他規約に定める一定の重要議案については、一定の要件を満たす少数投資主が所定の期限までに当該議案に反対である旨を本投資法人に通知した場合、又は、本投資法人が当該議案に反対である旨を表明した場合には、上記のみなし賛成制度の適用はないものとされています。詳細については、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第３ 管理及び運営 ３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主の権利 ①投資主総会における議決権 (ロ)」をご参照下さい。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。

これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の運用方針に関するリスク

（イ） 不動産等を取得又は処分できないリスク

不動産は、一般的にそれぞれの物件の個別性が強いために代替性がなく、流動性が低いため、希望する時期に希望する物件を取得又は売却できない可能性があります。不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産等に対する投資が活発化することがあり、その様な状況下では、必ずしも、本投資法人が取得を希望した不動産等を取得することができるとは限りません。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。さらに、本投資法人が不動産等を取得した後にこれらを処分する場合にも、投資採算の視点から希望した価格、時期その他の条件で取引を行うことができない可能性等もあります。

不動産の中でも、特に、本投資法人が主たる投資対象としている、宿泊施設及びその付帯施設・設備は、オフィス等の他の種類の不動産に比べ、立地、用途及び構造等が特殊であり、売手及び買手ともに限定される傾向があるため、一般的に流動性が低い点に留意が必要です。

以上の結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化等のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

（ロ） 新投資口の発行、借入れ及び投資法人債による資金調達に関するリスク

a. 資金調達全般に関するリスク

新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、本投資法人の経済的信用力、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後本投資法人の希望する時期及び条件で新投資口の発行、借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はなく、その結果、予定した資産を取得できなくなる等の悪影響が生じる可能性があります。さらに、弁済期の到来した借入れ又は投資法人債の借換えを行うことができない場合には、予定しない資産の売却を余儀なくされたり、資金繰りがつかなくなる等の可能性があります。

b. 調達条件に関するリスク

新投資口の発行価額は、その時点の本投資証券の市場価格等に左右されますが、特に、発行価額が当該時点における純資産額や鑑定評価額を考慮した純資産額に比べ割安となる場合、既存投資主の保有する投資口の価値は希薄化により下落する可能性があります。

また、借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合には、その後の市場動向にも左右されます。借入れ及び投資法人債の金利が上昇し、又は本投資法人の借入金額及び投資法人債発行額が増加した場合には、本投資法人の利払額は増加します。このような利払額の増加により、投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。本投資法人は、金利変動の影響を軽減するため、変動金利と固定金利のスワップ取引及び長期借入れや返済期限の分散化等の取組みを行う予定です。しかし、これらの取組みが金利変動の影響を軽減できない場合、本投資法人の財務状況に悪影響が及ぶ可能性があります。

c. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該借入れ又は投資法人債の発行の条件として、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持する、本投資法人の信用状態に関する評価を一定の水準に維持する、若しくは投資主への金銭の分配（利益を超えた金銭の分配を含みます。）を制約する等の財務制限条項が設けられる、運用資産に担保を設定する、又は規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資法人の運営に支障をきたし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、これらの制限に違反した場合には、担保設定や費用負担等を求められ、又は当該借入れに係る借入金若しくは投資法人債の元利金について期限の利益を喪失する等の可能性があり、その結果、本投資法人の運営に重大な悪影響が生じる可能性があります（なお、本投資法人が行っている借入れについては、本書の日付現在、本投資法人の各決算期末を基準として、本投資法人の元利金支払能力を判定する指標（SDSCR）に係るものを含む、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持することを定める等の財務制限条項が付されています。今後、SDSCRの基準値を下回る等の財務制限状態が本投資法人に生じた場合、当該財務制限条項に抵触する可能性があります。）。

本投資法人が保有資産の売却を希望したとしても、借入契約上の制限その他の事情により、希望どおりの時期に売却できない可能性又は希望する価格で売却できない可能性があります。また、収益性の悪化等により運用資産の評価額が引き下げられた場合又は他の借入れを行う場合等、一定の条件のもとに投資対象不動産に対して担保を設定することを要求される可能性もあります。この場合、他の借入れ等のために担保が既に設定されている等の理由で担保に供する適切な資産がない可能性もあります。また、不動産からのキャッシュ・フローが減少したり、その評価額が引き下げられたりした場合には、本投資法人の希望しない条件で借換資金を調達せざるを得なくなったり、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産

を処分せざるを得なくなる状況も想定され、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、担保に供する適切な資産がないために、本投資法人の希望どおりの借入れ等を行えない可能性もあります。

(ハ) プロパティ・マネジメント会社に関するリスク

一般に、賃借人の管理、建物の保守管理等不動産の管理業務全般の成否は、プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有するホテル用不動産等の管理についても、管理を委託するプロパティ・マネジメント会社の業務遂行能力に一定程度依拠することになります。管理委託先を選定するにあたっては、当該プロパティ・マネジメント会社の能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのプロパティ・マネジメント会社における人的・財産的基礎が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るプロパティ・マネジメント業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該プロパティ・マネジメント会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、プロパティ・マネジメント会社につき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、管理委託契約を解除することができますが、後任のプロパティ・マネジメント会社が任命されるまではプロパティ・マネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。

(ニ) 投資対象を宿泊施設及びその付帯施設・設備に特化していることによるリスク

a. 本投資法人の収益がホテル業界等の収益に依存していることのリスク

本投資法人は、不動産の中でも、宿泊施設及びその付帯施設・設備を主たる投資対象としています。

したがって、本投資法人の業績は、ホテル業界の全体的な傾向に大きく依存しています。場合によっては、テナントが、賃料を約定どおり支払うことができなくなったり、賃貸借契約を解約して又は更新せずに退去したり、賃料の減額請求をすることがあります。これらの要因により、本投資法人の収益は悪影響を受けることがあります。

また、本投資法人は、テナントとの間で賃貸借契約を締結する際、固定賃料部分と変動賃料部分を組み合わせた賃料構成とすることを検討することとしており、このような賃料構成とした場合、テナントの売上減少が、賃料収入に直接的な悪影響を与えることになります。

ホテル業界の業績や収益は、以下のものを含むさまざまな要素により悪影響を受ける可能性があります。

- 国内外の景気及び経済状況の悪化並びに災害、悪天候、感染症などの伝染病の流行等による消費者行動の変化や制限などの影響を受けた宿泊施設利用者数の減少
- 政治及び外交上の出来事及び動向や為替要因等による、インバウンド旅行者数の減少
- 旅行代理店の倒産等による、旅行代理店との間の信用取引によって発生した債務の不履行
- 保有する設備や周辺環境の陳腐化又は交通環境の変化による集客力の低下
- 周辺の特定の施設に集客力が依存している場合の当該施設の閉鎖等による集客力の低下
- 当該施設や周辺において提供されている特定のサービスに集客力が依存している場合の当該サービス提供の終了、当該サービスに対する旅行者の選好の変化等による集客力の低下
- 類似するコンセプトのホテルとの競合による集客力の低下
- 旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化
- 機械化が難しいサービスを提供する従業員の確保の失敗
- 提供する飲食物による食中毒等の事故の発生
- 従業員等の故意又は過失による顧客情報の漏洩
- 自然災害等による温泉の枯渇や温泉の利用権の喪失
- 旅館業法に基づく営業許可その他許認可の取消し

また、ホテル業界の業績や収益は、季節的要因により変動します。一般的には、年末年始や大型連休等には収益が大きくなりますが、当該事情は、地域及び物件によって異なる場合があります。

したがって、本投資法人の収益は１月末日で終了する営業期間と７月末日で終了する営業期間で大きく異なることがあります。

b. 既存テナントが退去した場合に関するリスク

ホテル業界は、装置産業としての性格が強く、内装や温泉権のように、施設運営に不可欠の資産、権利等をオペレーターが有している場合もあり、また、運営にあたり高度な知識が要求されることから、賃貸借契約が解除され又は更新されずに既存オペレーターが退去した場合、代替するオペレーターとなり得る者が少ないために、代替テナントが入居するまでの空室期間が長期化し、不動産の稼働率が大きく低下すること、代替するオペレーター確保のために賃料を下げざるを得なくなること、代替オペレーターへの移

行期間において十分な収益が実現できないこと、又は賃貸借契約の条件が不利になることがあり、その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。本投資法人は既存オペレーターが退去した場合に代替するオペレーターとなり得る者と事前にバックアップオペレーター契約を締結して既存オペレーターの退去に備えることがありますが、本書の日付現在、保有資産について当該契約は締結していません。なお、仮に締結した場合でも、必ずしも相手方がオペレーターとなる契約上の義務を負うわけではなく、既存オペレーターの退去による本投資法人の収益等への悪影響を避けることができるとは限りません。

c. CAPEXの実施に関するリスク

一定規模以上のホテル用不動産等においては、施設及び設備の陳腐化による競争力低下を避けるために相当程度のCAPEXの実施が必要となることがあります。また、本投資法人では、CAPEXの実施を通じて物件の収益力を高める投資方針を採用しており、積極的にCAPEXの実施を検討する可能性もあります。しかし、経済的・物理的な要因その他により、十分なCAPEXの実施ができない可能性があります。また、十分なCAPEXを実施したとしても、運用資産からの収入がCAPEXの実施に対応して増加するとの保証はなく、CAPEXの実施により、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。さらに、CAPEXを実施する場合、施設の全部又は一部が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができない可能性もあります。

d. FF&Eの定期更新に関するリスク

ホテル用不動産等は、競争力維持のためのいわゆるFF&Eの定期的な更新投資及び単なる更新にとどまらない競争力強化のための大規模投資が必要となります。FF&Eはその資産アイテムごとに、本投資法人とテナント又は運営受託者との間の資産区分及び初期投資、修繕、更新等の負担区分が賃貸借契約において規定されることが想定されます。かかる規定により、本投資法人がその多くを所有し、その負担能力を超えて初期投資、修繕、更新等を行うこととなった場合、本投資法人の業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、これらの理由で工事が行われる場合、施設が相当期間閉鎖される場合もあり、この間オペレーターは収益をあげることができません。

e. オペレーターの業態を変更することが困難であることに関するリスク

ホテル用不動産等の場合、用途に応じた構造の特殊性から、オペレーターの業態を大きく変更することが困難であることが多く、また、経済の動向、消費性向の変化に伴い、収益力が減退するときには業務の撤退・縮小を余儀なくされることもあり、そのような場合には、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

f. マーケットレポートに関するリスク

ホテル用不動産等に関する市場評価その他の各種比較資料において入手可能な資料や情報は概して公表例が少ないといえます。また、たとえ存在した場合にも、第三者によるホテル関連のマーケット分析は、個々の調査会社の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものに留まり、客観的に適性と思われるエリア特性、供給・需要等と一致するとは限りません。同じ物件について調査分析を行った場合でも、調査分析者、分析方法又は調査方法、収集した情報・資料等の範囲若しくは時期によってマーケット分析の内容が異なる可能性があります。

g. フランチャイズやブランドライセンシング契約に関するリスク

テナントはホテル事業に関するフランチャイズ契約やブランドライセンシング契約を締結することがありますが、これらの契約においては、一定のオペレーティングスタンダードやほかの基準・条件の遵守が要求されることが一般的です。また、使用しているブランドのイメージが一般的に低下するようなことが起こった場合、業績に悪影響を及ぼす可能性があります。また、何らかの理由により、こういった契約が終了し、ブランド名の使用が不可能となった場合、当該ホテル用不動産等のブランド価値が低下することにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ホ) シングルテナント物件であることによるリスク

本投資法人の保有資産の多くは、単一のテナントへ物件全体を賃貸するいわゆるシングルテナント物件です。このため、本投資法人は特定のテナントの支払能力、テナントの退去その他の事情により大きな影響を受けるという傾向があります。

一般的に、シングルテナントとなる賃借人は、賃借期間が長く賃貸借解約禁止期間が設定されている場合もありますので、退去する可能性は比較的低いものの、万一退去した場合、賃貸スペースの広さと個別のテナント向けの特別仕様の物件が多いことや、代替となるテナントとなり得る者が限定されていることから、代替となるテナントが入居するまでの空室期間が長期化する可能性があります。その結果、当該物件の稼働率が大きく減少すること、あるいは代替となるテナント確保のために賃料水準を引き下げざるを得なくなることがあり、賃料収入に大きな影響を受ける可能性があります。

(ヘ) オペレーターに関するリスク

一般に、ホテル用不動産等の管理運営業務全般の成否は、テナントであるオペレーターの能力・経験・ノウハウによるところが大きく、本投資法人が保有するホテル用不動産等の管理運営についても、オペレーターの業務遂行能力に強く依拠することになります。オペレーターを選定するにあたっては、当該オペレーターの能力・経験・ノウハウを十分考慮することが前提となりますが、そのオペレーターにおける人的・財産的基礎が維持される保証はありません。また、複数の不動産に関して、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から不動産の管理運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産に係るオペレーター業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、当該オペレーターは、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本投資法人は、オペレーターにつき、業務懈怠又は倒産事由が認められた場合、賃貸借契約を解除することができますが、後任のオペレーターが任命されるまではオペレーター不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理運営状況が悪化する可能性があります。

また、資産運用会社は、オペレーターからホテル用不動産等の売上等の実績について定期的に報告を受け、かかる報告に基づき、ホテル用不動産等の売上等の実績を月次又は決算時に公表することがあります。これらの公表数値は、オペレーターから提示された数値であり、本投資法人及び本資産運用会社はこの数値の正確性を担保することができない可能性があります。

③ 本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク

(イ) いちごグループ等への依存、利益相反に関するリスク

いちご株式会社は、本書の日付現在、本資産運用会社の株式の100%を保有する株主であり、また、本投資法人は、いちご株式会社との間でスポンサーサポート契約を締結しています。しかし、いちご株式会社は、本投資法人の希望する価格で物件を売却する義務を負っているわけではありません。すなわち、当該契約に則って、本投資法人の投資基準に適合する物件を希望する価格で取得できることまでは保証されていません。したがって、本投資法人は、いちご株式会社から本投資法人の投資基準に適合する物件を必ずしも希望どおり取得できるとは限りません。

また、上記のスポンサーサポート契約に加え、本資産運用会社は、いちご株式会社並びにいちご株式会社の子会社であるいちご地所、いちごECOエナジー及びいちごオーナーズとの間で取得資産情報のグループ内優先検討順位に関する覚書を締結しています。さらに、本投資法人は、いちごグループの運営力、レピュテーション、ブランド力等に大きく依存しています。

これらの点に鑑みると、本投資法人及び本資産運用会社は、いちごグループと密接な関連性を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するいちごグループの影響は相当程度高いということができます。

したがって、本投資法人がいちごグループとの間で本書の日付現在と同一の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に重大な悪影響が及ぶ可能性があります。さらに、本投資法人は、資産運用活動を通じて、いちごグループ又はその利害関係者との間で取引を行う可能性があり、この場合、いちごグループの利益を図るためいちごグループが本投資法人の投資主の利益に反する行為を行う可能性もあります。なお、かかる利益相反に関するリスクへの対策については後記「（２）投資リスクに対する管理体制」を

ご参照下さい。これらの対策にもかかわらず、いちごグループが本投資法人の利益に反する取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。

(ロ) 本資産運用会社が他の投資法人の資産運用を受託していることに関するリスク

金融商品取引法上、資産運用会社は、複数の投資法人等の資産運用を受託することを禁じられておらず、本資産運用会社は、本投資法人の他、いちごオフィスリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人並びにその他の公募ファンド及び複数の私募ファンドからも資産の運用を受託しています。

本投資法人は、宿泊施設及びその付帯施設・設備を主な投資対象としていますが、それ以外の資産への投資を排除していません。そのため広く、いちごオフィスリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド及び不動産私募ファンドと投資対象が重なり得ます。

そのため、本資産運用会社は、競合する取得検討対象資産の情報の恣意的な配分を防止することを目的として、前記「1 投資法人の概況 （4）投資法人の機構 ③ 投資運用の意思決定機構 （ハ）資産の取得及び売却に関する事項 a. 投資資産情報の取扱い」記載のローテーション・ルールを採用しており、かかるルールに則った運営を行うこととしています。

本投資法人及び本資産運用会社は、いちごオフィスリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド及び不動産私募ファンドとの間では、主たる投資対象が異なっていることや、資金調達の性質や財務戦略、投資家の志向する投資リターンの違いにより、実際に取得希望の競合が生じる場合は限定的であると想定しています。しかし、かかる想定とは異なり、実際に取得希望の競合が生じる場合には、上記のルールにより、いちごオフィスリート投資法人、いちごグリーンインフラ投資法人、その他の公募ファンド及び不動産私募ファンドが優先して資産の取得検討を行うことがあります。また、この場合に、かかるルールに反する資産の取得検討が行われる可能性も否定できません。

さらに、かかるルールは変更される可能性があり、当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があり、結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ハ) 本投資法人の関係者への依存、利益相反に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、会計監査人において監査を行い、資産の運用を本資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。

また、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者が、法令上又は契約上負っている善良な管理者としての注意義務、投資法人のために忠実に職務を遂行する義務、利益相反状況にある場合に投資法人の利益を害してはならない義務その他の義務に違反した場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を受ける可能性があります。

このほかに、本資産運用会社又は本投資法人若しくは、運用資産である不動産信託受益権に関する信託受託者若しくはテナントから委託を受ける業者として、プロパティ・マネジメント会社、建物の管理会社等があります。本投資法人の収益性の向上のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところも大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。これらの者について業務の懈怠その他の義務違反があった場合や業務遂行能力が失われた場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ニ) 本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の人材（個人の能力、経歴、ノウハウ）に大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

また、今後、本資産運用会社の業容が拡大し、その状況に応じた人材の確保が行われなかった場合、本投資法人の運営に悪影響をもたらす可能性があります。

(ホ) インサイダー取引規制に関するリスク

投資法人の発行する特定有価証券等（金融商品取引法第163条第1項に定める特定有価証券等をいいます。）についても、インサイダー取引規制の対象となっています。

本投資法人及び本資産運用会社は本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の役職員が本投資法人の特定有価証券等の売買等を行うこと及び未公表の重要事実（本資産運用会社又は本投資法人に関する情報であって、金融商品取引法第166条第２項において定義する「業務等に関する重要事実」をいいます。）の伝達を原則禁止とし、本資産運用会社の役職員が持投資口会又は株式累積投資制度に加入して取得した投資証券を売却する場合に限り、事前の承認を得た上で売却することができるとする社内規程を定めています。しかし、本投資法人の執行役員及び監督役員並びに本資産運用会社の役職員が金融商品

取引法で定めるインサイダー取引規制に違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ヘ) フェア・ディスクロージャー・ルールに関するリスク

本投資法人及び本資産運用会社も、フェア・ディスクロージャー・ルールの適用対象となっています。本投資法人及び本資産運用会社は、フェア・ディスクロージャーの観点から、迅速、正確かつ公平な情報開示を実施し、投資家にとって分かりやすい情報の積極的な提供に努めています。しかしながら、本投資法人若しくは本資産運用会社又はこれらの役職員がフェア・ディスクロージャー・ルールに違反する場合には、本投資法人及び本資産運用会社に係る情報の管理に対する信頼が揺らぎ、その結果、本投資法人の投資主又は投資法人債権者に悪影響が及ぶ可能性があります。

(ト) 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に記載されている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらが変更される可能性があります。

(チ) 本投資法人の倒産又は登録抹消のリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号。その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号。その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。

また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取り消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資証券の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。

上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。当該時点において、本投資法人の保有資産の価値が下落し又は出資金に欠損が生じている場合には、借入れを弁済した後の残余財産が全く残らないか、又は出資総額を下回ることとなり、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収することができない可能性があります。

(リ) 敷金及び保証金に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産の賃借人が賃貸人に対し無利息又は低利で預託した敷金又は保証金を投資資金として利用する場合があります。しかし、そのような場合で賃貸借契約の中途解約により想定外の時期に敷金又は保証金の返還義務が生じた場合には、本投資法人は、敷金又は保証金の返還資金をそれらよりも調達コストの高い借入れ等により調達せざるを得なくなります。また、敷金又は保証金の投資運用が失敗に終わり損失が生じる可能性もあります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

また、敷引特約がある賃貸借契約については、敷引額の敷金額に対する割合が高い場合、敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が引き継いだ敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

④ 不動産及び信託の受益権に関する法的リスク

本投資法人の主たる運用資産は、前記「2 投資方針 （2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載のとおり、不動産等です。不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産の所有者は、その信託財産である不動産又は裏付けとなる不動産を直接所有する場合と、経済的には、ほぼ同様の利益状況に置かれます。したがって、以下に記載する不動産に関する法的リスクは、不動産を信託する信託の受益権その他不動産を裏付けとする資産についても、ほぼ同様にあてはまります。

なお、信託の受益権特有のリスクについては、後記「(ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク」をご参照下さい。

（イ） 不動産の欠陥・瑕疵・契約不適合や境界に関するリスク

不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥、瑕疵等の契約内容不適合（建物の構造、材質、地盤、特に土地に含有される有害物質、地質の構造等に関する欠陥や瑕疵のほか、法令上の規制違反や基準不適合、免振装置、制振装置を含む建築資材の強度、機能等の不足、工事における施工の不具合や施工報告書の施工データの転用、加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。）が存在している可能性があります。本資産運用会社が不動産の選定・取得の判断を行うにあたっては、当該不動産について定評のある専門業者から建物状況評価報告書を取得する等の物件精査を行うことにしていますが、建物状況評価報告書で指摘されなかった事項について、取得後に欠陥、瑕疵等の契約内容不適合が判明する可能性もあります。建築基準法等の行政法規が求める所定の手続を経由した不動産についても、一般的に、建物の施工を請負った建築会社又はその下請け業者において、建物が適正に施工されない場合がありうるほか、建築基準関係規定の求める安全性や構造耐力等を有することが保証されるわけではありません。本投資法人は、状況に応じては、前所有者又は前受益者に対し一定の事項につき表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任（注）を負担させる場合もありますが、たとえかかる表明及び保証を取得し、瑕疵担保責任又は契約不適合責任を追及できたとしても、これらの表明及び保証の内容が真実かつ正確である保証はなく、また、瑕疵担保責任又は契約不適合責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例であり、また、前所有者又は前受益者が解散し、又は無資力になっているために実効性がない場合もあります。

これらの場合には、当該欠陥、瑕疵等の契約内容不適合の程度によっては当該不動産の資産価値が低下することを防ぐために買主である本投資法人が当該欠陥、瑕疵等の契約内容不適合の修補、建替えその他に係る予定外の費用を負担せざるをえなくなることがあり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。したがって、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことがあります。さらに、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

さらに、物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、物件を取得する事例が少なからずみられます。本投資法人は、原則として境界が確定している物件を取得する方針ではあるものの、運営への影響、リスクの程度を検証した上で適切と認める場合には、境界が未確定の物件も取得する方針です。状況次第では、境界に関して紛争が生じ、境界確定の過程で所有敷地の面積が減少することにより、運用資産の運営に不可欠の土地が隣接地所有者の所有に属するものとされたり、建ぺい率、容積率等の遵法性についての問題が発生する可能性があります。また、訴訟費用及び損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性もあります。これらの事象が生じなかったとしても、境界未確定の事実が物件処分の際の障害となる可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

（注）民法の一部を改正する法律（2020年４月１日施行）による改正後の民法の下では、改正前の民法における瑕疵担保責任は、給付の目的物が契約の内容に適合しない場合に売主が責任を負う契約不適合責任とされています。なお、2020年３月31日以前に締結した契約や発生した債権については、原則として改正前の民法が適用されます。以下同じです。

（ロ） 不動産の売却に伴う責任に関するリスク

本投資法人が不動産を売却した場合に、当該不動産に物的又は法的な瑕疵があるために、法令の規定又は売買契約上の規定に従い、瑕疵担保責任、契約不適合責任又は表明保証責任を負担する可能性があります。特に、本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上のみなし宅地建物取引業者となりますので、買主が宅地建物取引業者でない場合には、本投資法人の瑕疵担保責任又は契約不適合責任に関するリスクを排除できない場合があります。したがって、本投資法人が不動産を売却した場合は、売却した不動産の欠陥、瑕疵等の契約内容不適合の修補その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあり、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産をめぐる権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受け、又は第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

さらに、賃貸不動産の売却においては、新所有者が賃借人に対する敷金返還債務等を免責的に承継するものと解されており、実務もこれにならうのが通常ですが、旧所有者が当該債務を免れることについて賃

借人の承諾を得ていない場合には、旧所有者は新所有者とともに当該債務を負い続けると解される可能性があり、予想外の債務又は義務を負う場合があり得ます。

(ハ) 賃貸借契約に関するリスク

a. 賃貸借契約の解約及び更新に関するリスク

賃借人が賃貸借契約において期間中の解約権を留保している場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を終了することが可能であるため、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確保されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。このような理由により、稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が減少することになります。特にホテル用不動産等の場合はシングルテナントと賃貸借契約を締結することが多く、そのような場合にかかる事由が生じたときは、当該不動産に係る賃料収入はゼロとなります。

また、解約禁止条項、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合や更新料を定めている場合でも、裁判所によって更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎる等の諸般の事情があると判断された場合、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

以上のような事由により、賃料収入等が減少した場合、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

他方で、賃貸人が、テナントとの賃貸借契約の更新を拒絶したり、解約を申し入れるためには、借地借家法（平成３年法律第90号。その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）上、正当の事由があると認められる場合であることが必要であり、賃貸人側の意向どおりに賃貸借契約を終了させることができないことにより、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。なお、賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とすれば、契約の更新がないこととすることが認められていますが、定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があるため、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、当該契約は、いわゆる普通建物賃貸借契約として取り扱われる可能性があります。その結果、建物賃貸借契約が所定の時期に終了しないこと等により、本投資法人の収益性に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続（以下、総称して「倒産等手続」といいます。）の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える状況では本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

c. 賃料改定に係るリスク

賃貸借契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、本投資法人が保有する不動産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。

また、定期的に賃料等を増額する旨の規定が賃貸借契約にある場合でも、賃借人との交渉いかんによっては、必ずしも、規定どおりに賃料を増額できるとは限りません。

d. 賃借人による賃料減額請求権行使のリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合を除いて、同条に基づく賃料減額請求をすることができ、これにより、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。定期建物賃貸借契約の効力が認められるためには、借地借家法第38条所定の要件を充足する必要があります。このため、ある建物賃貸借契約を定期建物賃貸借契約とした上で借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合であっても、借地借家法第38条所定の要件が充足されなかった場合には、賃料減額請求権を排除することができず、当該請求が認められた場合、当該不動産から得られる賃料収入が減少し、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼし、投資主が損害を被る可能性があります。

e. 定期建物賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期建物賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、残存期間全体についてのテナントに対する賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

f. 更新料等に関するリスク

賃貸借契約において、賃貸借契約が更新される際の更新料や、契約期間中に賃借人が解約した場合の違約金に関して敷金・保証金の没収について規定することがありますが、これらの規定は状況によってはその全部又は一部が無効とされ、その結果、本投資法人に予定外の収入の減少や費用負担が発生する可能性があります。

g. 変動賃料に関するリスク

保有資産について締結されている一部の賃貸借契約においては、固定賃料と売上実績等に連動した変動賃料が組み合わさった賃料構成を採用しているものがありますが、売上実績等に連動した変動賃料の支払いを受ける場合には、売上の減少が賃料総額の減少につながり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

また、変動賃料の支払いを伴う賃貸借契約において、変動賃料の計算の基礎となる売上高等の数値について、賃貸人がその正確性について十分な検証を行えない場合があり得ます。その結果、本来支払われるべき金額全額の変動賃料の支払いがなされず、本投資法人の収益に悪影響を及ぼし、投資主に損害を与える可能性があります。

(ニ) 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、地震、液状化、津波、暴風雨、洪水、落雷、竜巻、戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物の不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で填補されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、大規模な地震、津波又は環境汚染を伴う災害等が発生した場合、たとえ本投資法人の保有する不動産が滅失、劣化若しくは毀損せず、又は当該不動産に瑕疵が生じなかったとしても、所在地の周辺地域経済が多大な影響を受けることにより、当該不動産の収益性が大幅に低下する可能性があります。

(ホ) 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

運用資産である不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、結果的に本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。そして、本投資法人の主たる投資対象である、宿泊施設及びその付帯施設・設備においては、プール等のレジャー用施設を土地の工作物として併設しているものもあり得るため、宿泊施設及びその付帯施設・設備においては土地の工作物により第三者、特に宿泊客及び付帯施設・設備の利用客の生命、身体又は財産等が侵害されるリスクは相対的に高いといえます。不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人は悪影響を受ける可能性があります。

また、不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、不動産から得られる賃料収入が減少し、不動産の価格が下落する可能性があります。

さらに、経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

(ヘ) 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為の規定の施行又は適用の際、原則としてこれらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、追加的な費用負担が必要となる可能性があり、また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

また、不動産に係る様々な行政法規や各地の条例による規制が運用資産である不動産に適用される可能性があります。例えば、都市計画法、地方公共団体の条例による風致地区内における建築等の規制、河川

法（昭和39年法律第167号。その後の改正を含みます。）による河川保全区域における工作物の新築等の制限、海岸法（昭和31年法律第101号。その後の改正を含みます。）による海岸保全区域における土地の掘削等の制限、港湾法（昭和25年法律第218号。その後の改正を含みます。）による港湾区域内における工事等の制限、文化財保護法（昭和25年法律第214号。その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務、その他一定割合において住宅を付置する義務や、駐車施設附置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該不動産の処分及び建替え等に際して、事実上の困難が生じる、又はこれらの義務を遵守するための追加的な費用負担が生じる可能性があります。さらに、運用資産である不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付され、又は建物の敷地とされる面積が減少し、当該不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

(ト) 法令の制定・変更に関するリスク

土壌汚染対策法（平成14年法律第53号。その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）のほか、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

また、消防法（昭和23年法律第186号。その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、不動産の管理費用等が増加する可能性があるほか、エネルギーや温室効果ガス削減を目的とした法令、条例等の制定、改正等によっても、追加的な費用負担が発生する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益等に悪影響をもたらす可能性があります。

(チ) 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人は、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者を売主として不動産を取得する場合には、管財人等により不動産の売買が否認されるリスク等について諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により否認されるリスクを回避するよう努めますが、このリスクを完全に排除することは困難です。

万一売主が債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が不動産を取得した場合には、当該不動産の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消）される可能性があります。また、本投資法人が不動産を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、不動産の売買が破産管財人、監督委員又は管財人により否認される可能性が生じます。

また、本投資法人が、ある売主から不動産を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）からさらに不動産を取得した場合において、本投資法人が、当該不動産の取得時において、売主と買主間の当該不動産の売買が詐害行為として取り消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が取消又は否認され、その効果を主張される可能性があります。

さらに、取引の態様いかんによっては売主と本投資法人との間の不動産の売買が、担保取引であると判断され、当該不動産は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は更生会社若しくは再生債務者である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないとみなされるリスク）もあります。

(リ) 転貸に関するリスク

本投資法人の主たる投資対象は宿泊施設及びその付帯施設・設備ですが、宿泊施設等の一部は、当該宿泊施設等の賃借人から第三者に対し転貸されることがあります。このように、賃借人（転借人を含みます。）に、不動産の一部又は全部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、不動産に入居するテナントを自己の意思により選択することができなくなり、又は退去させることができなくなる可能性があるほか、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

また、賃貸借契約が合意解約された場合、又は債務不履行を理由に解除された場合であっても、賃貸借契約上、賃貸借契約終了の場合に転貸人の転借人に対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される旨規定されている場合には、かかる敷金等の返還義務が、賃貸人に承継される可能性があります。このような場合、敷金等の返還原資は賃貸人の負担となり、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ヌ) マスターリースに関するリスク

特定の不動産において、マスターレッシー会社が当該不動産の所有者である信託受託者との間でマスターリース契約を締結し、その上でエンドテナントに対して転貸する、いわゆるマスターリースの形態を

とる場合があります。この場合、特に固定賃料型のサブリース会社の財務状態が悪化したときは、マスターレッシー会社の債権者がマスターレッシー会社のエンドテナントに対する賃料債権を差し押さえる等により、マスターレッシーから賃貸人である信託受託者への賃料の支払が滞る可能性があります。

(ル)　テナント等による不動産の利用・管理状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、その利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響が及ぶ可能性があります。

例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、入居者による建物への変更工事、内装の変更、賃借人による設備（看板等）の設置、その他テナント等の利用状況等により、建築基準法、消防法その他の法令や条例等に違反する状態となる可能性があります。この場合、マスコミ等により、当該建物がかかる状態にあることが公表され、風評リスクにさらされる可能性があります。また、本投資法人が、その違反状態の改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。

さらに、賃貸借契約における規定のいかんにかかわらず、テナント等による転貸や賃借権の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。賃貸人は賃借人と普通建物賃貸借契約を締結した場合又は定期建物賃貸借契約を締結したものの借地借家法第38条所定の要件が充足されないことにより定期建物賃貸借契約としての効力が否定された場合、正当の事由があると認められなければ、賃貸借期間が経過した場合であっても賃借人との賃貸借契約を終了することができず、運用資産である不動産のテナント属性の悪化を阻止できない可能性があります。

(ヲ)　ホテル用不動産等としての建物使用態様に関するリスク

保有資産は、ホテル用不動産等を中心とする複合施設として、不特定多数の利用者に対し宿泊や飲食等の各種サービスを提供する施設であり、また、ホテル顧客以外の公衆に対してもロビー、トイレ等の共用部分を開放しているため、清掃・維持修繕の費用が通常の建物より多額になる可能性があるとともに、ホテル施設内で予期できない不法行為を行う者が出現する可能性は常にあります。これにより、テナントが不足の損害を被る場合、あるいは、ホテル用不動産等自体に損害が発生した場合、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

(ワ)　共有物件に関するリスク

運用資産である不動産が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

まず、共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条第１項）、持分の過半数を有していない場合には、当該不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の２）が選任された場合、当該管理者の行った行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであっても、共有者は当該行為の無効を善意の第三者に対抗できず（民法第252条の２第４項ただし書）、そのため、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

次に、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条第１項）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。反対に、本投資法人が自己の持分を超える使用をした場合には、別段の合意がある場合を除き、他の共有者に対して自己の持分を超える使用の対価を償還する義務を負います（民法第249条第２項）。また、共有者は、善良な管理者の注意をもって共有物の使用をする義務を負っているため（民法第249条第３項）、本投資法人がその義務に違反したときは、他の共有者に対して損害賠償責任を負い、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

さらに、共有の場合、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性（民法第256条）、及び裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性（民法第258条第３項）があり、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。

この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は５年を超えては効力を有しません（民法第256条第１項ただし書）。また、登記済みの不分割特約がある場合でも、特約をした者について倒産手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるとされています。ただし、共有者は、倒産手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、会社更生法（平成14年法律第154号。その後の改正を含みます。）第60条、民事再生法第48条）。

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。したがって、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶこととなるリスクがあります。

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をすることにより、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。

共有不動産については、単独所有の場合と比べて上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要し、又は価格の減価要因が増す可能性があります。

（カ） 区分所有建物に関するリスク

区分所有建物とは建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。建替えをする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各５分の４以上の多数での建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、他の区分所有者が優先的に購入できる機会を与えるようにする義務を負う場合があります。

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。

区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条第１項）。ただし、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の無効を善意の第三者に主張することができません（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、その敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。

また、敷地利用権が使用借権及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

（ヨ） 借地物件に関するリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払による解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法第13条、借地法（大正10年法律第49号。その後の改正を含みます。以下「借地法」といいます。）第４条）を除き、借地上に存在する建物を取り壊した上で、土地を返還しなければなりません。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。

また、本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、他に転売され、又は借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないときは、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することに

なるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払があらかじめ約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（なお、法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているものではありません。）。

加えて、借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金及び保証金等の返還請求権について担保設定や保証はなされないのが通例です。

借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、上記のような制限やリスクがあるため、取得及び売却により多くの時間と費用を要したり、価格の減価要因が増す可能性があります。

なお、建物の所有を目的としない土地の賃貸借については、借地借家法又は借地法の適用はありません。このため、当該土地に関する賃貸借契約が終了する場合、又は当該土地が他に転売される等して所有者が変わる場合には、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。

(タ) 借家物件に関するリスク

本投資法人は、建物（共有持分、区分所有建物等を含みます。）を第三者から賃借の上又は信託受託者に賃借させた上、当該賃借部分を直接若しくは信託受託者を通じて保有する建物と一体的に又は当該賃借部分を単独で、テナントへ転貸することがあります。

この場合、建物の賃貸人の資力の悪化や倒産等により、建物の賃貸人に差し入れた敷金及び保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があることは、前記の借地物件の場合と同じです。

加えて、民法上、本投資法人が第三者との間で直接又は信託受託者を通じて締結した賃貸借契約が何らかの理由により終了した場合、原則として、本投資法人又は当該受託者とテナントの間の転貸借契約も終了するとされていますので、テナントから、転貸借契約の終了に基づく損害賠償請求等がなされるおそれがあります。

(レ) 底地物件に関するリスク

本投資法人は、第三者が、土地所有者から借地権の設定を受け、その上に建物を所有している土地、いわゆる底地を取得することがあります。底地物件の場合は特有のリスクがあります。借地権は、定期借地権の場合は借地契約に定める期限の到来により当然に消滅し、普通借地権の場合には期限到来時に本投資法人が更新を拒絶しかつ本投資法人に更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します。借地権が消滅する場合、本投資法人は借地権者より時価での建物買取を請求される場合があります（借地借家法第13条及び借地法第４条）。普通借地権の場合、借地権の期限到来時に更新拒絶につき前記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、借地権者より時価での建物買取を請求される場合においても、買取価格が本投資法人が希望する価格以下である保証はありません。

また、借地権者の財務状況が悪化した場合又は倒産等手続の対象となった場合、借地契約に基づく土地の賃料の支払が滞る可能性があり、この延滞賃料の合計額が敷金及び保証金等で担保される範囲を超える場合は投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、借地契約では、多くの場合、賃料等の借地契約の内容について、定期的に見直しを行う旨を規定する条項が含まれています。当該条項に基づく賃料の改定により賃料が減額された場合、投資主に損害を与える可能性があります。借地権者は借地借家法第11条に基づく土地の借賃の減額請求をすることができ、これにより、当該底地から得られる賃料収入が減少し、投資主に損害を与える可能性があります。

さらに、借地権が賃借権である場合、借地権者による借地権の譲渡には、原則として、本投資法人の承諾が必要となりますが、裁判所が承諾に代わる許可をした場合（借地借家法第19条）や、借地契約上事前に一定範囲での借地権の譲渡を承諾している場合には、本投資法人の承諾なく借地権が譲渡される結果、財務状態に問題がある等の本投資法人が望まない者に借地権が譲渡される可能性があり、その結果、投資主に損害を与える可能性があります。

(ソ) 開発物件に関するリスク

本投資法人は、規約に定める投資方針に従って、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約を締結することがあります。かかる場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合とは異なり、様々な事由により、開発が遅延し、変更され、又は中止されることにより、売買契約どおりの引渡しを受けられない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、又は予定されていない費用、損害若しくは損失を本投資法人が負担し若しくは被る可能性があり、その結果、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ツ) 築古物件に関するリスク

本投資法人は、築古物件を取得することがあります。一般に、築古物件は老朽化に伴い物理的及び機能的な劣化が進んでいることから、その運営、修繕、改修等に多額の出費が必要となり、かつその間における一時的な稼働率の低下等を生じる場合や、使用を継続するには現行法上問題ないものの、新規に使用することのできない有害物質が使用されており、処分又は除去する場合には、多額の支出が必要となる可能性もあります。特に、取得検討時には想定していなかった瑕疵又は契約不適合等が判明し、想定以上に多額の資本的支出を余儀なくされる可能性もあります。また、一般に、築古物件は新築物件と比較して築年数に応じた老朽化等による投資リスクが高まることから、想定していた水準の賃料を得られない可能性もあり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

これらの理由により、本投資法人が築古物件の取得に際して想定した投資利回りが得られない可能性及び本投資法人の行う物件に対する資本的支出が利回りの上昇に繋がらない可能性があります。

(ネ) 有害物質に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務を負う可能性があり、かかる義務を負う場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者、管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事により調査・報告を命ぜられることがあり、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康に係る被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事によりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

また、本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されているか若しくは使用されている可能性がある場合やポリ塩化ビフェニル（PCB）廃棄物が使用、保管されている場合等には、当該建物の価格の下落により、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに係る予想外の費用や時間が必要となり、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があり、かかる義務が生じた場合には本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。さらに、本投資法人が取得する建物において、アスベスト含有建材のうち飛散性の比較的高い吹付け材が使用されている場合には、飛散防止措置及び被害の補償等のために多額の出費を要する可能性があり、また、リーシングに困難をきたす可能性があります。加えて、通常使用下では飛散可能性がないアスベスト含有建材を使用している建物についても、アスベスト飛散のおそれのある改修又は解体時に飛散防止措置等を行うために多額の費用が発生する可能性があります。

また、将来的に環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。

(ナ) 埋立地に関するリスク

本投資法人が投資対象とする不動産は埋立地に立地することがありますが、埋立地には、埋立に使用した土壌に含まれることのある汚染物質に関するリスク、津波、高潮その他の災害、海面上昇等による被害を受けやすいリスク、建物が沈下するリスク、液状化リスク等の特有のリスクがあります。これらの理由により当該不動産が損害を被った場合、当該不動産の価値が下落し、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

(ラ) 不動産を信託の受益権の形態で保有する場合の固有のリスク

本投資法人は、不動産を信託の受益権の形式で取得することがあります。

信託受託者が信託財産としての不動産、不動産の賃借権又は地上権を所有し管理するのは受益者のためであり、その経済的利益と損失は、最終的にはすべて受益者に帰属することになります。したがって、本投資法人は、信託の受益権の保有に伴い、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを負担することになります。

信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託法（平成18年法律第108号。その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）上は受託者への通知又は受託者の承諾がなければ受託者その他の第三者に対抗できず、また、信託契約上、信託受託者の承諾を要求されるのが通常です。さらに、不動産、不動産

の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権は受益証券発行信託の受益証券でない限り私法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することになり、有価証券のような流動性がありません。

信託法上、信託受託者が倒産等手続の対象となった場合に、信託の受益権の目的となっている不動産が信託財産であることを破産管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要があり、仮にかかる登記が具備されていない場合には、本投資法人は、当該不動産が信託の受益権の目的となっていることを第三者に対抗できない可能性があります。

また、信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。

さらに、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等の契約内容不適合につき、当初委託者が信託財産の受託者に対し一定の瑕疵担保責任又は契約不適合責任を負担する場合に、信託財産の受託者が、かかる瑕疵担保責任又は契約不適合責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

加えて、不動産を信託財産とする信託において、信託内借入の方法で資金を調達した場合、信託内借入等の信託受託者の債務は、信託の受益権に対する配当及び元本交付に優先して元利金等の返済が行われるため、信託財産である不動産の価格及び収益が減少した場合には、当該不動産の売却代金や賃料等の収益が信託内借入の元利金の返済に充当された結果、信託の受益権に対する配当及び元本交付が信託内借入の無い場合よりも減少し、信託内借入の割合や不動産の価格及び収益の下落率等によっては、信託配当及び信託元本の交付が受けられなくなる可能性があります。なお、信託内借入についても前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ④ 本投資法人の財務戦略」記載の方針が適用され、有利子負債比率は、信託内借入を含めて算定されることになります。また、信託内借入の引当てとなる財産は、信託財産に限定されるため、信託内借入においては、一般に、信託財産たる不動産の価格及び収益を基準としたLTV（ローントゥバリュー）やDSCR（デットサービスカバレッジレシオ）等の財務制限条項が付されます。これらの財務制限条項に抵触した場合には、当該信託内借入にかかる借入金の返済をするために、信託財産たる不動産売却を余儀なくされる等によって、本投資法人の収益等に悪影響が及ぶ可能性があります。

（ム） フォワード・コミットメント等に関するリスク

本投資法人は、不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うことを約する契約）等を行うことがあります。不動産売買契約が買主の事情により解約された場合には、買主は債務不履行による損害賠償義務を負担することとなります。また、損害額等の立証にかかわらず、不動産等の売買価格に対して一定の割合の違約金が発生する旨の合意がなされることも少なくありません。フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があるため、その期間における市場環境の変化等により本投資法人が不動産取得資金を調達できない場合等、売買契約を解約せざるを得なくなった場合には、違約金等の支払により、本投資法人の財務状況等が悪影響を受ける可能性があります。

⑤ 税制に関するリスク

（イ） 導管性の維持に関する一般的なリスク

税法上、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を投資法人の損金に算入することが認められています。導管性要件のうち一定のものについては、営業期間ごとに判定を行う必要があります。本投資法人は、導管性要件を継続して満たすよう努めていますが、今後、本投資法人の投資主の減少、分配金支払原資の不足、借入金等の定義に係る不明確性、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正その他の要因により導管性要件を満たすことができない営業期間が生じる可能性があります。現行税法上、導管性要件を満たさなかったことについてやむを得ない事情がある場合の救済措置が設けられていないため、後記(ニ)に記載する同族会社化の場合等、本投資法人の意図しないやむを得ない理由により要件を満たすことができなかった場合においても、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資証券の市場価格に影響を及ぼすこともあります。なお、課税上の取扱いについては、後記「４ 手数料等及び税金 （５）課税上の取扱い」をご参照下さい。

（ロ） 税負担の発生により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法施行令」といいます。）第39条の32の３に規定する配当可能利益の額又は配当可能額の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）においては、投資法人の会計上の税引前当期純利益を基礎として判定を行うこととされています。したがって、会計処理と税務上の取扱い

の差異（以下「税会不一致」といいます。）により本投資法人の税負担が増加し、実際に配当できる利益（会計上の税引後当期純利益）が減少した場合、又は90%の算定について税務当局の解釈・運用・取扱いが本投資法人の見解と異なる場合には、この要件を満たすことが困難となる営業期間が生じる可能性があり得ます。なお、交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致に対しては、一時差異等調整引当額の分配により法人税等の発生を抑えることができるようになるため、本リスクは軽減されます。

(ハ) 借入れに係る導管性要件に関するリスク

税法上、上記の各営業期間ごとに判定を行う導管性要件のひとつに、借入れを行う場合には機関投資家（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15に規定するものをいいます。以下本「⑤ 税制に関するリスク」において同じです。）のみから行うことという要件があります。したがって、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、本投資法人に対する貸付債権が機関投資家以外の者に譲渡された場合、又は、保証金若しくは敷金の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合等において、導管性要件を満たせないことになります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

(ニ) 同族会社要件について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間ごとに判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３第５項に定めるものに該当していないこと（発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が１人の投資主及び特殊関係者により保有されていないこと）とする要件、即ち、同族会社要件については、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人のコントロールの及ばないところで、結果として満たされなくなる営業期間が生じるリスクがあります。

(ホ) 投資口を保有する投資主数について本投資法人のコントロールが及ばないリスク

各営業期間ごとに判定を行う導管性要件のうち、営業期間終了時に投資法人の投資口が機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有されることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の投資主により保有される（機関投資家にのみ保有される場合を除きます。）こととなる可能性があります。

(ヘ) 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が当該営業期間において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

(ト) 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約における投資方針において、その有する特定資産の価額の合計額に占める、特定不動産の価額の合計額の割合を75%以上となるように運用します（規約第30条第６項）。本投資法人は、上記内容の投資方針を規約に定めることその他の税制上の要件を充足することを前提として、直接に不動産を取得する場合の不動産流通税（登録免許税及び不動産取得税）の軽減措置の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

(チ) 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、不動産信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。また、投資証券に係る利益の配当、資本の払戻し、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少し、又は税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

(イ) 専門家の意見への依拠に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものにとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限り

ません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

土壌汚染リスク評価報告書も、個々の調査会社が行った分析に基づく意見であり、評価方法、調査の方法等によってリスク評価の内容が異なる可能性があります。また、かかる報告書は、専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、土壌汚染が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

建物エンジニアリングレポートについても、建物の状況に関して専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥、瑕疵その他契約不適合が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPML値は、個々の専門家の分析に基づく予想値であり、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

なお、マーケットレポートについても上記と同様のことが妥当します。詳細は前記「② 本投資法人の運用方針に関するリスク　(ニ) 投資対象を宿泊施設及びその付帯施設・設備に特化していることによるリスク　f. マーケットレポートに関するリスク」をご参照下さい。

(ロ) 減損会計の適用に関するリスク

固定資産の減損に係る会計基準（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会　平成14年８月９日））及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第６号　平成15年10月31日）が、2005年４月１日以後開始する事業年度より強制適用されることになったことに伴い、本投資法人においても第１期営業期間より減損会計が適用されています。減損会計とは、主として土地・建物等の事業用不動産について、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった場合に、一定の条件のもとで回収可能性を反映させるように帳簿価額を減額する会計処理のことをいいます。

減損会計の適用に伴い、地価の動向及び運用不動産の収益状況等によっては、会計上減損損失が発生し、本投資法人の業績は悪影響を受ける可能性があり、また、税務上は当該不動産の売却まで損金を認識することができない（税務上の評価損の損金算入要件を満たした場合や減損損失の額のうち税務上の減価償却費相当額を除きます。）ため、税会不一致が発生することとなり、税務上のコストが増加する可能性があります。ただし、一時差異等調整引当額の分配により、法人税等の発生を抑えることができるようになるため、本リスクは軽減されます。

(ハ) 匿名組合出資持分への投資に関するリスク

本投資法人はその規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が出資する匿名組合では、本投資法人の出資金を営業者が不動産等に投資しますが、当該不動産等に係る収益が悪化した場合や当該不動産等の価値が下落した場合等には、本投資法人が匿名組合員として得られる分配金や元本の償還金額等が減少し、その結果本投資法人が営業者に出資した金額を回収できない等の損害を被る可能性があります。また、匿名組合出資持分については契約上譲渡が禁止若しくは制限されていることがあり、又は確立された流通市場が存在しないため、その流動性が低く、本投資法人が譲渡を意図しても、適切な時期及び価格で譲渡することが困難となる可能性があります。また、匿名組合出資持分への投資は、営業者が投資した不動産等の取得に係る優先交渉権を得ることを目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により企図する不動産等を取得できる保証はありません。

(ニ) オペレーターの過去の業績が将来の本投資法人の収支状況と一致しないリスク

本書に記載されている、保有資産の過去の運営実績は、保有資産のテナント、前所有者等から取得した情報を原則としてそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれがあります。

また、本投資法人による取得前における保有資産の運営実績については、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限らず、保有資産について、前提となる状況が本投資法人取得後と同一とも限りません。したがって、これらの情報は、当該資産における今後の運営実績と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(ホ) 投資主優待制度に関するリスク

本投資法人は、現在の法令、税務の取扱い、優待の内容及び利用状況の推定等に基づくスポンサーとの合意に基づき、投資主優待制度を導入しています。しかし、これらの前提条件の変更、投資主優待制度の

提供主体であるいちご株式会社の意向その他の理由により、投資主優待制度の内容等が将来に向けて変更され、又は実施が停止される可能性があります。

(ヘ) 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資法人の資産規模は比較的小さいため、各種費用が資産規模との関係で相対的に高くなり、結果として本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

(ト) 感染症の拡大等に関するリスク

感染症などが拡大する場合、保有ホテルからの収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、賃借人が経営破綻に至る場合等においてはホテル賃料の支払いが停止する可能性があります。

（2）投資リスクに対する管理体制

①　本投資法人の管理体制

本投資法人は投信法に基づいて設立され、執行役員1名、監督役員2名により構成される役員会により運営されています。役員会は、法令で定められた事項の審議・承認を行うとともに、資産の運用やそのリスクの状況について報告を受けることとしています。この報告を通じて、本資産運用会社及びその利害関係者から独立した地位にある監督役員は、各種リスク情報を的確に入手し、執行役員の業務執行状況を監視すること等により、投資リスクを含む各種リスクを管理します。

また、利害関係者との不動産等の売買取引を行う場合には、本資産運用会社のリスク・コンプライアンス委員会承認の後に投資法人役員会に付議することとし、利益相反等に係るリスクに対し一層厳格な管理体制を敷いているほか、内部者取引管理規程を定めて役員による本投資法人の発行する特定有価証券等の売買を禁止し、インサイダー取引の防止に努めています。

②　本資産運用会社の管理体制

本資産運用会社は、前記のようなリスクの存在及びそのリスク量を十分に把握するよう努めており、それらのリスクを回避する手段を以下のように構築し、厳格なルールに則り運用資産への投資及び運用を行っています。

(イ)　本資産運用会社は、「リスク管理規程」を策定し、リスク管理に関する基本方針及び態勢を定めています。「リスク管理規程」では、管理すべき主要なリスクを外的要因に関するリスク、取引先に起因するリスク、不動産に固有のリスク、業務に起因するリスク、人的・組織的な事由に起因するリスク、環境問題関連に起因するリスク、固有リスクに分類した上で、リスクの管理方法やリスク顕在時の対応について定めています。

(ロ)　本資産運用会社は、「運用ガイドライン」、「資産運用管理規程」、「利害関係者取引規程」、「内部情報管理規程」、「コンプライアンス規程」その他各種の規程を策定し、当該規程を遵守することで、リスクの適切なコントロールに努めています。

a.　運用ガイドライン等

本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針を踏まえた上で、基本方針、投資対象、取得方針、リーシング方針、管理方針、修繕及び資本的支出に関する基本方針、付保方針、ポートフォリオの見直し・売却方針及び財務方針等について定めた「運用ガイドライン」、資産運用及び資金調達に関する各種計画の内容及び策定方法並びに各種計画に基づいた資産運用及び資金調達等の実施手続について定めた「資産運用管理規程」並びに本投資法人と利益相反のおそれのある当事者間での取引等について行為基準、手続について定めた「利害関係者取引規程」を遵守することにより、本投資法人の運用の対象となる不動産等の投資運用リスクの管理に努めています。詳細については、前記「2 投資方針」をご参照下さい。

b.　内部情報管理規程

本資産運用会社は、本資産運用会社の役職員によるインサイダー取引について、役職員がその業務に関して取得した未公表の重要事実の管理及び役職員の服務等について定めた「内部情報管理規程」を遵守することにより、その未然防止に努めています。

c.　コンプライアンス関連規程

本資産運用会社は、「コンプライアンス規程」でコンプライアンスを「本資産運用会社に関連するあらゆる市場ルール、法令等を厳格に遵守することはもとより、社会規範を十分にわきまえ誠実かつ公正な企業活動を全うすること」と定義した上で、「コンプライアンス・マニュアル」及び「コンプライアンス・プログラム」を定め、コンプライアンスに関する適切な運営体制を確立し、本資産運用会社の役職員は当該各種規程類を遵守することにより、投資運用リスクの管理に努めています。

d.　その他

本資産運用会社は、内部監査の方針、内部監査の内容及び監査の方法に関し、「内部監査規程」を定め、当該業務の遂行状況を定期的に監査することで、不正、誤謬の発見及び未然防止、業務活動の改善向上等を図り、投資運用業務の円滑かつ効果的な運営が可能となるよう努めています。

4【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による払戻しを行わないクローズド・エンド型の投資法人であり、投資口の買戻しの制度はありません（規約第８条第１項）。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第８条第２項）。この場合、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第20条）

本投資法人の役員の報酬の支払基準及び支払の時期は、次のとおりです。

（イ） 各執行役員の報酬は、１人当たり月額72万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（ロ） 各監督役員の報酬は、１人当たり月額45万円を上限とし、一般物価動向、賃金動向等に照らして合理的と判断される金額として役員会で決定する金額を、毎月、当月分を当月末日までに支払うものとします。

（注）本投資法人は、役員の投信法第115条の６第１項の責任について、当該役員が職務を行うにつき善意でかつ重大な過失がない場合において、責任の原因となった事実の内容、当該役員の職務の執行の状況その他の事情を勘案して特に必要と認めるときは、法令に定める限度において、役員会の決議によって免除することができるものとします（規約第21条）。その他役員の責任の免除の内容については、前記「１投資法人の概況　（４）投資法人の機構　①投資法人の統治に関する事項　(イ)機関の内容　b.執行役員、監督役員及び役員会」をご参照下さい。

② 本資産運用会社への資産運用報酬（規約第38条及び別紙）

本投資法人が本資産運用会社に支払う資産運用報酬の金額、計算方法、支払の時期及び方法はそれぞれ以下のとおりとします。本投資法人は、当該資産運用報酬の金額並びにこれに対する消費税及び地方消費税相当額を本資産運用会社宛て支払うものとし、計算の結果、それぞれ負となる場合は０とし、１円未満の端数がでる場合は、その端数金額を切り捨てるものとします。

（イ） 収益・分配金成果報酬

「本投資法人の当該決算期における収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額（以下で定義されます。）を当該決算期における発行済投資口の総口数で除した金額（以下「収益・分配金成果報酬控除前１口当たり分配金」といいます。）」に、「当該決算期に係る営業期間における不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用（減価償却費及び固定資産除却損を除きます。）を控除した金額（以下「NOI」といいます。）」を乗じ、更に0.0036%を乗じた金額を収益・分配金成果報酬とします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

収益・分配金成果報酬＝収益・分配金成果報酬控除前１口当たり分配金×NOI×0.0036%

なお、「収益・分配金成果報酬控除前分配可能金額」とは、本規約第37条に定める金銭の分配の方針に基づき計算され、役員会の承認を得た当該決算期における分配金の総額（ただし、第37条第２号に基づく利益を超えた金銭の分配のうち税法上の出資等減少分配(みなし配当を除きます。)に相当する額を除きます。また、収益・分配金成果報酬、法人税等及び控除対象外消費税等控除前の額とします。）をいうものとします。ただし、分配金の計算に関し、分配金額の算定に先立ち収益・分配金成果報酬の金額を算定する必要がある場合（積立金、引当金又は留保金が発生する場合等）には、収益・分配金成果報酬の金額について本項の趣旨を踏まえて合理的な金額を仮定した上で計算するものとし、その後、確定額との差額についての調整又は精算は行わないものとします。また、「発行済投資口の総口数」とは、本投資法人が当該決算期において未処分又は未消却の自己の投資口を保有する場合には、当該決算期における発行済投資口の総口数から保有する自己の投資口の数を除いた数をいい、本投資口の併合又は分割が行われた場合には、併合又は分割が行われた営業期間以降の決算期における発行済投資口の総口数は、併合比率又は分割比率をもって併合又は分割が行われる前の口数に調整された数をいうものとします。 支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から３か月以内とします。

(ロ) 譲渡成果報酬

本投資法人が当該決算期に係る営業期間において不動産関連資産を譲渡し、譲渡成果報酬の控除前に譲渡益が発生した場合において、当該譲渡成果報酬控除前譲渡益に15%の料率を乗じて得た金額を譲渡成果報酬とします。すなわち、以下の計算式で算出されます。

譲渡成果報酬＝譲渡成果報酬控除前譲渡益×15%

ただし、当該決算期以前（当該決算期を含みます。）に行ったすべての不動産関連資産の譲渡により計上した譲渡益を加算し、譲渡損を減算した累計金額が、負となる場合は０とします。

なお、本項に基づき譲渡成果報酬が発生した場合には、上記(イ)「収益・分配金成果報酬」において算出される当該決算期における収益・分配金成果報酬の額を当該譲渡成果報酬に相当する額だけ減算するものとします。

支払時期は、本投資法人の当該営業期間の決算期から３か月以内とします。

(ハ) 被合併時成果報酬

本投資法人が他の投資法人（以下本(ハ)において「合併相手方投資法人」といいます)。）によって合併される場合（以下で定義されます。）において、当該合併に係る合併契約において定められる合併比率（割当比率）に基づき算出される本投資法人の投資口価格（以下で定義されます。）から被合併時１口当たり簿価純資産額（以下で定義されます。）を減じた金額（以下「被合併時１口当たり含み益」といいます。）に、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点における本投資法人の発行済投資口の総口数を乗じ、かかる金額に10%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出されます。

被合併時成果報酬＝被合併時１口当たり含み益×発行済投資口の総口数×10%
ただし、被合併時１口当たり含み益が負となる場合は０とします。

ここで「本投資法人が他の投資法人によって合併される場合」とは、本投資法人が他の投資法人からの合併提案に応じて新設合併又は吸収合併（本投資法人が吸収合併存続法人である場合及び吸収合併消滅法人となる場合を含みます。）をする場合をいうものとします。また、「当該合併に係る合併契約において定められる合併比率（割当比率）に基づき算出される本投資法人の投資口価格」とは、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議時点の直前の合併相手方投資法人の投資口価格の終値に、当該合併契約において定められる合併比率（割当比率）を乗じて算出された本投資法人の投資口価格をいうものとします。さらに、「被合併時１口当たり簿価純資産額」とは、上記終値の日における本投資法人の簿価純資産額（ただし、被合併時成果報酬を控除する前の金額をいいます。）を同時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとします。

なお、被合併時成果報酬は、本投資法人が他の投資法人によって合併される場合において、当該合併に係る合併比率（割当比率）算定の基礎とされた本投資法人の不動産関連資産の評価額の合計（被合併時成果報酬控除前の金額とします。）が同時点における当該不動産関連資産の帳簿価額の合計を超過する場合に、当該超過額の10%相当額を資産運用会社の報酬とする趣旨であり、被合併時成果報酬の金額についてはかかる趣旨を考慮して算定するものとします。
被合併時成果報酬は、当該合併に係る合併契約を承認する本投資法人の投資主総会の決議がなされた時点で発生するものとし、その支払時期は、当該合併の効力発生日から１か月以内とします。

(ニ) 被買収時成果報酬

本投資法人が買収される場合（以下で定義されます。）において、当該買収に係る公開買付価格から被買収時１口当たり簿価純資産額（以下で定義されます。）を減じた金額（以下「被買収時１口当たり含み益」といいます。）に、当該買収に係る公開買付けにより買収された本投資法人の投資口（ただし、当該公開買付け完了後に少数投資主保有の投資口に係るスクイーズアウト手続（以下「本スクイーズアウト手続」といいます。）を実施することが予定されている場合においては、本スクイーズアウト手続を通じてキャッシュアウトされる投資口（以下「被スクイーズアウト投資口」といいます。）を含みます。）の総口数（以下「被買収投資口数」といいます。）を乗じ、かかる金額に10%の料率を乗じて得た金額。すなわち、以下の計算式で算出されます。

被買収時成果報酬＝被買収時１口当たり含み益×被買収投資口数×10%
ただし、被買収時１口当たり含み益が負となる場合は０とします。

ここで「本投資法人が買収される場合」とは、公開買付けの方法により本投資法人の投資口が本投資法人又は本投資法人の資産運用会社以外の第三者によって取得され、当該公開買付期間の末日時点における本投資法人の資産運用会社（以下「現資産運用会社」といいます。）が当該公開買付けの終了後に変更される場合をいうものとします。また、「被買収時１口当たり簿価純資産額」とは、当該買収に係る公開買付期間の末日時点における本投資法人の簿価純資産額（ただし、被買収時成果報酬を控除する前の金額をいいます。）を同時点における本投資法人の発行済投資口の総口数で除した金額をいうものとします。

被買収時成果報酬は、当該買収に係る公開買付期間の末日後、現資産運用会社が本投資法人の資産運用会社の地位を喪失した時点（ただし、本スクイーズアウト手続が予定されている場合には、被買収時成果報酬のうち被スクイーズアウト投資口に対応する部分については、本スクイーズアウト手続の完了時点）で発生するものとし、その支払時期は、当該公開買付期間の末日後、現資産運用会社が本投資法人の資産運用会社の地位を喪失した時点（ただし、被買収時成果報酬のうち被スクイーズアウト投資口に対応する部分については、本スクイーズアウト手続の完了時点）から１か月以内とします。

③ 資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人への支払手数料

資産保管会社、一般事務受託者、投資主名簿等管理人がそれぞれの業務を遂行することに対する対価である事務受託手数料は、以下のとおりです。

（イ） 資産保管会社の報酬

a. 各計算期間の資産保管業務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、次に掲げる金額とします。
当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６か月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

b. 本投資法人は、各計算期間の資産保管業務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに資産保管会社の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払いに要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

c. 経済情勢の変動等により資産保管業務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、資産保管業務報酬の金額を変更することができます。

d. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の資産保管業務報酬は、上記a.に定める金額に現物不動産１物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び資産保管会社が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び資産保管会社は、資産保管業務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

e. 本投資法人は、本(イ)に定める資産保管業務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）を別途負担し、資産保管会社に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

基準報酬額表

資産総額	算定方法（６か月分）
1,000億円以下の部分について	資産総額×0.010%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額×0.008%
2,000億円超3,000億円以下の部分について	資産総額×0.006%
3,000億円超の部分について	資産総額×0.005%

(ロ) 一般事務を行う一般事務受託者の報酬

a. 各計算期間の一般事務報酬は、本投資法人の保有する資産が現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金であることを前提に、次に掲げる金額とします。
当該計算期間初日の直前の本投資法人の決算日における貸借対照表上の資産総額（投信法第129条第２項に規定する貸借対照表上の資産の部の合計額をいいます。）に基づき、６か月分の料率を記載した下記基準報酬額表により計算した金額を上限として、当事者間で別途合意した金額とします。なお、円単位未満の端数は切り捨てるものとします。

b. 本投資法人は、各計算期間の一般事務報酬を、各計算期間の終了日の翌月末日までに一般事務受託者の指定する銀行口座へ振込又は口座振替の方法により支払います。支払に要する振込手数料等の費用は、本投資法人の負担とします。

c. 経済情勢の変動等により一般事務報酬の金額が不適当となったときは、本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、一般事務報酬の金額を変更することができます。

d. 本投資法人の保有する資産において、現物不動産が含まれる場合の一般事務報酬は、上記a.に定める金額に現物不動産１物件当たり月額10万円を上限として本投資法人及び一般事務受託者が合意した金額を加算した金額とします。なお、本投資法人の保有する資産に、現物不動産、不動産信託の受益権、有価証券又は預金以外の資産が含まれることとなった場合には、その追加的な業務負担を斟酌するため、本投資法人及び一般事務受託者は、一般事務報酬の金額の変更額について、互いに誠意をもって協議します。

e. 本投資法人は、本(ロ)に定める一般事務報酬に係る消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）を別途負担し、一般事務受託者に対する当該報酬支払いの際に消費税等相当額を加算して支払うものとします。

基準報酬額表

資産総額	算定方法（６か月分）
1,000億円以下の部分について	資産総額×0.030%
1,000億円超2,000億円以下の部分について	資産総額×0.024%
2,000億円超3,000億円以下の部分について	資産総額×0.018%
3,000億円超の部分について	資産総額×0.015%

(ハ) 投資主名簿等管理人の報酬

本投資法人は、委託事務手数料として、以下の委託事務手数料表により計算した金額を上限として別途合意する金額を投資主名簿等管理人に支払うものとします。ただし、募集投資口の発行に関する事務その他本投資法人が臨時に委託する事務については、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえその手数料を定めるものとします。著しい経済情勢の変動その他相当の事由がある場合は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人が協議のうえ合意によりこれを変更し得るものとします。委託事務手数料について、投資主名簿等管理人は毎月末に締切り、翌月第９営業日までに請求書を本投資法人に送付するものとし、本投資法人はその月末までにこれを支払うものとします。

委託事務手数料表

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1.基本料	(1) 毎月の基本料は、各月末現在の投資主数につき下記段階に応じ区分計算したものの合計額の６分の１。ただし、月額の最低基本料を200,000円とする。 （投資主１名当たりの基本料） 投資主数のうち最初の5,000名について　480円 5,000名超　10,000名以下の部分について　420円 10,000名超　30,000名以下の部分について　360円 30,000名超　50,000名以下の部分について　300円 50,000名超 100,000名以下の部分について　260円 100,000名を超える部分について　225円	投資主名簿の作成、管理及び備置き 投資主名簿の維持管理 期末、中間及び四半期投資主の確定 期末統計資料の作成 （所有者別、所有数別、地域別分布状況） 投資主一覧表の作成 （全投資主、大投資主）
2.分配金支払管理料	(1) 分配金等を受領する投資主数につき、下記段階に応じ区分計算したものの合計額。ただし、１回の対象事務の最低管理料を350,000円とする。 （投資主１名当たりの管理料） 投資主数のうち最初の5,000名について　120円 5,000名超　10,000名以下の部分について　110円 10,000名超　30,000名以下の部分について　100円 30,000名超　50,000名以下の部分について　80円 50,000名超 100,000名以下の部分について　60円 100,000名を超える部分について　50円 (2) 指定口座振込分については1件につき130円を加算 (3) 各支払基準日現在の未払い対象投資主に対する支払　１件につき　450円	分配金支払原簿、分配金領収書、指定口座振込票、払込通知書の作成、支払済分配金領収証等による記帳整理、未払分配金確定及び支払調書の作成、印紙税納付の手続 銀行取扱期間経過後の分配金等の支払及び支払原簿の管理
3.諸届管理料	(1) 照会、受付　１件につき　600円 (2) 調査、証明　１件につき　600円	投資主等からの諸届関係等の照会、受付（投資主情報等変更通知の受付含む） 投資主等からの依頼に基づく調査、証明
4.投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書用紙の作成 １通につき　15円 議決権行使書用紙の集計 １通につき　100円 ただし１回の議決権行使書用紙集計の最低管理料を50,000円とする。 (2) 派遣者１名につき　20,000円 ただし、電子機器等の取扱支援者は別途。	議決権行使書用紙の作成並びに返送議決権行使書の受理、集計 投資主総会当日出席投資主の受付、議決権個数集計の記録等の事務
5.郵便物関係手数料	(1) 封入物３種まで 期末、基準日現在投資主１名につき35円 ハガキ 期末、基準日現在投資主１名につき23円 (2) 返戻郵便物 登録する都度、郵便１通につき200円	(1) 投資主総会の招集通知、同決議通知、決算報告書、分配金領収証（又は計算書、振込案内）等投資主総会、決算関係書類の封入・発送事務 (2) 返戻郵便物データの管理
6.投資主等データ受付料	(1) データ１件につき150円	振替機関からの総投資主通知の受付、新規記録に伴う受付、通知
7.契約終了・解除に伴うデータ引継料	(1) 対象投資主１名につき2,000円	契約終了・解除に伴うデータ引継等事務作業費

④　会計監査人報酬（規約第28条）

会計監査人の報酬は、監査の対象となる決算期ごとに1,500万円を上限とし、役員会で決定する金額を、当該決算期後３か月以内に支払うものとします。

⑤　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

前記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。
（照会先）
いちごホテルリート投資法人　ＩＲデスク
東京都千代田区丸の内二丁目６番１号
電話番号　03-4485-5232

（４）【その他の手数料等】

本投資法人は、投資口の発行及びその他運用資産の運用に係る以下の費用を負担するものとします（規約第40条）。

① 投資口、新投資口予約権及び投資法人債の発行に関する費用
② 有価証券届出書、有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出等に係る費用
③ 目論見書の作成、印刷及び交付等に係る費用
④ 財務諸表、資産運用報告等の作成、印刷及び交付等に係る費用（これを監督官庁に提出する場合の提出費用を含みます。）
⑤ 本投資法人の公告に要する費用及び広告宣伝等に要する費用
⑥ 本投資法人の法律顧問及び税務顧問等に対する報酬及び費用
⑦ 投資主総会及び役員会開催に係る費用及び公告に係る費用並びに投資主に対して送付する書面の作成、印刷及び交付等に係る費用
⑧ 執行役員、監督役員に係る実費及び立替金等
⑨ 運用資産の取得、管理、売却等に係る費用（媒介手数料、管理委託費用、損害保険料、維持・修繕費用、水道光熱費等を含みます。）
⑩ 借入金及び投資法人債に係る利息
⑪ 本投資法人の運営に要する費用
⑫ その他前各号に類する費用で役員会が認めるもの

（５）【課税上の取扱い】

本書の日付現在、日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは下記のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては異なる取扱いが行われることがあります。

①　投資主の税務

（イ）　個人投資主の税務

a.　配当等の額に係る税務

個人投資主が投資法人から受け取る配当等の額（利益の配当及び一時差異等調整引当額の分配をいいます。）は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則として配当等の額を受け取る際に20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。また、2037年12月31日までの間は、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。なお、金融商品取引所に上場している本投資証券の投資口（以下「本上場投資口」といいます。）の配当等の額については源泉税率が20%（所得税15%、住民税5%）となります（このほか2037年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉課税されます。）。

上場株式等（本上場投資口は上場株式等に該当します。）の配当等については、20%（所得税15%、住民税5%）の税率による申告分離課税を選択できます（このほか2037年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課税されます。）。この場合において、配当控除の適用はありません。

また、個人投資主は、受け取る配当等の金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要制度の選択が可能となります。

個人投資主が受け取るべき上場株式等の配当等については、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内に受け入れることを選択できます。

なお、大口個人投資主（本投資法人から支払がされる配当等の額に係る基準日において、発行済投資口総数の３%以上を保有する者。なお、2023年10月１日以後に支払われる上場株式等に係る配当等については、支払いがされる配当等の額に係る基準日においてその者を判定の基礎となる株主として選定した場合に、同族会社に該当することとなる法人が保有する投資口と合算して、本投資法人の保有投資口数を判定します。以下、本項において同じ。）が、一回に支払いを受けるべき配当等の金額が10万円に配当計算期間の月数を乗じてこれを12で除して計算した金額超の場合には、上記の上場株式等の配当等に係る取扱いの対象とはならず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されます（このほか2037年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2037年12月31日まで	20.315%(所得税15.315%　住民税５%)
2038年１月１日以後	20%(所得税15%　住民税５%)

（注１）2037年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。
（注２）大口個人投資主に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2037年12月31日までは20.42%）の源泉徴収税率が適用されます。

2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称一般NISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座の非課税管理勘定内において管理されている上場株式等（新規投資額で2015年までは年100万円を上限、2016年以後は年間120万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の１月１日において満20歳以上（2023年１月１日以後に開設する口座については満18歳以上）の方になります。なお、配当等について非課税の適用を受けるためには、配当等の受取方法として、「株式数比例配分方式」を選択している必要があります。

また、2024年１月１日から、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新・NISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座の特定非課税管理勘定において管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で年240万円を上限とし、特定累積投資勘定との合計の簿価残高で1,800万円（内特定非課税管理勘定は1,200万円）を上限とします。）に係る配当等（いわゆる、成長投資枠における配当等）で、特定非課税管理勘定を設けた日から支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注）2018年１月１日から2023年12月31日までの５年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積

投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等投資信託には該当しないこととされております。

2024年１月１日から、新・NISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限とし、簿価残高で特定非課税管理勘定との合計額1,800万円（内特定非課税管理勘定は1,200万円）を上限とします。）に係る配当等（いわゆる、つみたて投資枠における配当等）で、非課税口座に当該特定累積投資勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。ただし、本投資法人の投資口自体は当該制度の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

なお、非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（一般NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新・NISA）に限ります。

また、未成年者少額投資非課税制度（通称、ジュニアNISA）により、2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座の非課税管理勘定内において管理されている上場株式等（新規投資額で年80万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。2024年１月１日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等に係る配当等で、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。また、未成年者口座を開設することができるのは、未成年者口座を開設しようとする年の１月１日において満20歳未満（2023年１月１日以後に開設する口座については満18歳未満）又はその年に出生した方になります。なお、配当等について非課税の適用を受けるためには、配当等の受取方法として、「株式数比例配分方式」を選択している必要があります。

b．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記a.における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記c.の投資口の譲渡における金融商品取引業者（ただし、金融商品取引法第28条第１項に規定する第一種金融商品取引業を行う者に限ります。以下、本「(イ) 個人投資主の税務」において同じです。）等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。（注１）～（注４）については、下記（ロ）b.と同様の取り扱いとなります。

（注１）みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝資本の払戻し額－投資主の所有投資口に相当する投資法人の税務上の資本金等の額

（注２）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝資本の払戻し額－みなし配当金額

（注３）投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

資本の払戻し直前の投資口の取得価格	×	投資法人の資本の払戻し額 / 税務上の投資法人の前期末の簿価純資産価額＋前期末から当該払戻し直前の時までの間に増加した税務上の資本金等の額－前期末から当該払戻し直前の時までの間に減少した税務上の資本金等の額	※

※この割合は、小数第３位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注４）投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額－譲渡原価の額

c．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益の取扱いについては、上場株式等を譲渡した場合と同様に、原則として、上場株式等の譲渡所得等として申告分離課税の対象となり、原則20%（所得税15%、住民税５%）の税率により課税されます。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等の譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等との相殺は認められますが、上場株式等の譲渡所得等の合計額が相殺後も損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。また、2037年12月31日までの間の譲渡等については、所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて課されます。ただし、本上場投資口を金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

i. 本上場投資口の譲渡等により損失が生じ、その損失をその譲渡日の属する年における他の上場株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、上場株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、申告を要件にこの損失（以下、本c.ii.において「本上場投資口の譲渡損失の金額」といいます。）をその年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。以下、本c.ii.において同じです。）から控除することが認められます。また、本上場投資口の譲渡損失の金額のうちその譲渡日の属する年における上場株式等に係る配当所得等の金額のからも控除しきれない金額は、その年の翌年以降の申告を要件にその年の翌年以降３年内の各年における上場株式等の譲渡所得等の金額から控除することができます。

ii. その年の前年以前３年内の各年において、本上場投資口の譲渡損失の金額（本c．i.の適用を受けている場合には適用後の金額となります。）があるときは、申告を要件にこの損失（前年以前に既に控除したものを除きます。）をその年分の上場株式等の譲渡所得等の金額及び上場株式等に係る配当所得の金額から控除することが認められます。なお、2015年以前の各年に生じた2015年以前に上場株式等として取り扱われていたものに係る譲渡損失の金額で2016年以後に繰り越されるものについても、2016年以後の各年分の上場株式等に係る譲渡所得等及び上場株式等に係る配当所得等の金額から控除することができます。

iii. 本上場投資口は特定口座制度の対象となり、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては「特定口座源泉徴収選択届出書」を提出した場合には、一定の要件の下に、源泉徴収による申告不要の選択が認められます。この場合における源泉税率は20%（所得税15%、住民税５%）となります（このほか2037年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。

なお、個人投資主が金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受け取ることを選択した場合において、その源泉徴収選択口座における上場株式等の譲渡につき損失が生じているときは、その源泉徴収選択口座における配当等の額の総額から当該損失の金額を控除した金額に対して源泉徴収がなされます。

譲渡日	源泉徴収税率/申告分離課税による税率
2037年12月31日まで	20.315%（所得税15.315%　住民税５%）
2038年１月１日以後	20%（所得税15%　住民税５%）

（注）2037年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

iv. 2014年１月１日から2023年12月31日までの10年間、少額上場株式等の非課税口座制度（通称一般NISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年100万円（2016年１月１日以後に設けられる非課税管理勘定に係るものについては120万円）を上限とします。）について、非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。また、非課税口座を開設することができるのは、非課税口座を開設しようとする年の１月１日において満20歳以上（2023年１月１日以後に開設する口座については満18歳以上）の方になります。

また、2024年１月１日から、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新・NISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。）のうち、非課税管理勘定に係るもの（新規投資額で毎年120万円を上限とし、簿価残高で特定非課税管理勘定との合計額1,800万円（内特定非課税管理勘定は1,200万円）を上限とします。）について、非課税管理勘定を設けた日から、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡（いわゆる、成長投資枠における譲渡）をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注）2018年１月１日から2023年12月31日までの５年間、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の１月１日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年40万円を上限）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。ただし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等投資信託には該当しないこととされております。

2024年１月１日から、新・NISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限とし、簿価残高で特定非課税管理勘定との合計額1,800万円（内特定非課税管理勘定は1,200万円）を上限とします。）の受益権を譲渡（いわゆる、つみたて投資枠における譲渡）した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されません。ただし、本投資法人の投資口自体は当該制度の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

なお、非課税口座に設けられる勘定は、毎年、非課税管理勘定（一般NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。また、2024年１月１日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新・NISA）に限ります。

また、2016年４月１日から2023年12月31日までの期間、未成年者少額投資非課税制度（ジュニアNISA）に基づき、金融商品取引業者の営業所に開設した未成年者口座内において管理されている上場株式等のうち、非課税管理勘定に係るものについて、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた日から同日の属する年の１月１日以後５年を経過する日までの間に、金融商品取引業者等への売委託による方法等により上場株式等の譲渡をした場合には、当該譲渡による譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。2024年１月１日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等を譲渡した場合、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の１月１日において18歳である年の前年12月31日までの間の譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。また、未成年者口座を開設することができるのは、未成年者口座を開設しようとする年の１月１日において満20歳未満（2023年１月１日以後に開設する口座については満18歳未満）の者又はその年中に出生した者に限られます。

なお、非課税口座及び未成年者口座で発生した譲渡損失については、他の特定口座や一般口座での譲渡益と損益通算することや、繰越控除することはできません。

(ロ) 法人投資主の税務

a. 配当等の額に係る税務

法人投資主が投資法人から配当等の額（利益を超える金銭の分配のうち、一時差異等調整引当額の分配を含みます。）を受け取る際には、株式の配当と同様に取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。ただし、本上場投資口の配当等の額についての所得税の源泉税率は、15%となります（このほか2037年12月31日までの間は所得税の額の2.1%に相当する復興特別所得税が併せて源泉徴収されます。）。この源泉徴収された所得税及び復興特別所得税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2037年12月31日まで	15.315%（復興特別所得税0.315%を含む）
2038年１月１日以後	15%

b. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受け取る利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、資本の払戻しとして扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の税務上の資本金等の額に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注１）として上記a.における配当等の額と同様の課税関係が適用されます。また、資本の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注２）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注３）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注４）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記d.の投資口の譲渡の場合と同様となります。

c. 投資口の期末評価方法

法人投資主による本投資口の期末評価方法については、税務上、売買目的有価証券である場合には時価法、売買目的外有価証券である場合には原価法が適用されます。

d. 投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

② 投資法人の税務

(イ) 利益配当等の損金算入要件

税法上、「投資法人に係る課税の特例規定」により一定の要件を満たした投資法人に対しては、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、利益の配当等を損金に算入することが認められています。利益の配当等を損金算入するために留意すべき主要な要件（導管性要件）は以下のとおりです。

a. その事業年度の配当等の額が配当可能利益の額の90%超（又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超）であること
b. 他の法人（一定の海外子法人を除きます。）の株式、出資（匿名組合出資を含む）の総数又は総額の50%以上に相当する数又は金額の株式又は出資を有していないこと
c. 借入れは、機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定するものをいいます。以下、本「(イ) 利益配当等の損金算入要件」において同じです。）のみからのものであること
d. 事業年度終了の時において、同族会社のうち租税特別措置法施行令第39条の32の３第５項に定めるものに該当していないこと（事業年度終了の時において、発行済投資口の総数又は議決権総数の50%超が１人の投資主及びその特殊関係者により保有されていないこと）
e. 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載・記録されていること
f. 事業年度終了の時において発行済の投資口が50人以上の者又は機関投資家のみによって所有されていること
g. 事業年度終了の時において有する投信法第２条第１項に規定する特定資産のうち有価証券、不動産その他の一定の資産（租税特別措置法施行令第39条の32の３に定めるものをいいます。）の帳簿価額の合計額がその時において有する総資産の帳簿価額の合計額の２分の１に相当する金額を超えていること

(ロ) 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が２%の税率により課されますが、売買による土地の取得に係る所有権の移転登記に対しては2026年３月31日までは1.5%となります。また、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。）の価額の合計額が本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第２条第３項第１号）からのものであること等の要件を満たす投資法人は、2027年３月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について、登録免許税の税率が1.3%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準額の４%の税率により課されますが、住宅及び土地については2027年３月31日までに取得した場合に限り３%となります。また、2027年３月31日までに取得する宅地及び宅地比準土地については、不動産取得税の課税標準額が２分の１に軽減されます。さらに、上記a.の要件（ただし、借入要件については、「借入れは適格機関投資家（金融商品取引法第２条第３項第１号。ただし、地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号。その後の改正を含みます。）附則第３条の２の９第２項に規定するものに限ります。）からのものであること」とします。）を満たす投資法人が2027年３月31日までに取得する一定の不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準額が５分の２に軽減されます。

c. 特別土地保有税

特別土地保有税は2003年以降、当分の間新たな課税は行われていません。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

本投資法人の当期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

（2025年７月31日現在）

資産の種類	内容等による区分	地域等による区分（注１）	用途等による区分	価格（百万円)(注２)	資産総額に対する投資比率（%）
信託不動産	不動産等を主な信託財産とする信託受益権	北海道・東北	ホテル	6,483	8.2
		関東甲信越	ホテル	9,359	11.8
		東京	ホテル	8,750	11.1
		北陸・東海	ホテル	11,127	14.1
		近畿	ホテル	11,307	14.3
		中国・四国	ホテル	7,619	9.6
		九州・沖縄	ホテル	14,985	18.9
	信託不動産合計			69,634	88.0
預金・その他の資産				9,530	12.0
資産総額（注３）				79,165	100.0

	金額（百万円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額（注３）（注４）	38,090	48.1
純資産総額（注３）	41,075	51.9
資産総額（注３）	79,165	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）価格は、期末日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、信託建設仮勘定は信託不動産合計に含めていません。

（注３）資産総額、負債総額及び純資産総額には、2025年７月31日現在の貸借対照表に計上された金額を記載しています。

（注４）負債総額には、敷金・保証金返還債務を含みます。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。

③【その他投資資産の主要なもの】

（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７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）（注２）	期末帳簿価額（百万円）（注３）	期末評価額（百万円）（注４）	還元利回り（%）（注５）	鑑定評価機関（注６）	投資比率（%）（注７）
宿泊主体・特化型ホテル	001	スマイルホテル京都四条	4,480	4,454	3,820	4.3	谷澤	6.4
	003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	2,670	2,722	2,860	4.6	大和	3.8
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	1,630	1,770	1,650	4.6	大和	2.3
	006	コンフォートホテル浜松	1,550	1,372	1,800	5.0	谷澤	2.2
	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	1,403	2,100	4.4	谷澤	2.1
	008	ネストホテル札幌大通	1,450	1,372	2,220	4.9	大和	2.1
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1,380	1,427	2,540	4.1	不動研	2.0
	011	コンフォートホテル中部国際空港	5,308	5,079	7,160	4.3	大和	7.6
	012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	3,910	3,773	5,400	4.2	大和	5.6
	015	ネストホテル松山	1,610	1,610	2,250	5.5	大和	2.3
	016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	1,360	1,216	1,400	4.5	大和	1.9
	017	ザ・ワンファイブ岡山	1,200	1,146	2,140	5.6	大和	1.7
	018	コンフォートホテル釧路	300	270	371	5.4	大和	0.4
	019	コンフォートホテル鈴鹿	300	272	361	5.0	大和	0.4
	020	カプセルプラス横浜	1,490	1,541	1,640	4.6	大和	2.1
	021	アーバイン広島エグゼクティブ	1,800	1,709	2,010	5.3	大和	2.6
	022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	1,725	2,093	2,250	4.8	谷澤	2.5
	023	ネストホテル熊本	2,220	2,154	2,350	5.1	谷澤	3.2
	025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	3,700	3,760	5,010	3.4	谷澤	5.3
	026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	1,080	1,059	1,120	4.7	谷澤	1.5
	027	スマイルホテル長野	670	718	843	4.9	谷澤	1.0
	028	ホテルサンシャイン宇都宮	2,200	2,291	2,440	4.8	谷澤	3.1
	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	3,679	4,380	4.1	谷澤	5.3
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	4,800	4,808	6,660	4.2	谷澤	6.9
	031	クインテッサホテル伊勢志摩	610	640	685	5.2	谷澤	0.9
	032	クインテッサホテル大垣	1,070	1,039	1,070	5.1	谷澤	1.5
	033	THE KNOT SAPPORO	4,900	4,840	5,520	4.3	谷澤	7.0

ホテルタイプ（注１）	物件番号	物件名称	取得価格（百万円）（注２）	期末帳簿価額（百万円）（注３）	期末評価額（百万円）（注４）	還元利回り（%）（注５）	鑑定評価機関（注６）	投資比率（%）（注７）
	034	ザ・ワンファイブマリン福岡	2,600	2,606	2,660	4.2	谷澤	3.7
	035	ネストホテル博多駅前	6,500	6,494	7,210	4.1	大和	9.3
	036	スマイルホテル宮古島	2,300	2,302	2,750	4.5	大和	3.3
合計／平均（注８）			70,003	69,634	84,670	4.4	―	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。各ホテルタイプの定義については、前記「２　投資方針　（１）投資方針　③ 本投資法人のポートフォリオ構築方針　（イ）本投資法人の投資対象」をご参照下さい。以下同じです。
（注２）取得価格は、各信託受益権の売買契約に定める売買金額（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。なお、当該売買金額に係る売買対象資産には動産を含むことがあります。以下同じです。
（注３）期末帳簿価額には、信託建設仮勘定は含めていません。
（注４）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、2025年７月31日を価格時点として取得している、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不動産鑑定評価書に記載されている鑑定評価額を記載しています。なお、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又は株式会社谷澤総合鑑定所並びに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。なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。
（注５）「還元利回り（%）」は収益価格の還元利回りを記載しています。
（注６）「鑑定評価機関」は、上表においては下記のとおり略称により記載しています。

不動研	一般財団法人日本不動産研究所
大和	大和不動産鑑定株式会社
谷澤	株式会社谷澤総合鑑定所

（注７）投資比率は、保有資産の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８）「合計／平均」は、「還元利回り（%）」については全物件の加重平均値を記載しています。
（注９）2025年７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

保有資産の所在地、土地面積、延床面積、総賃貸面積、総賃貸可能面積、稼働率、テナント数は以下のとおりです。

（2025年７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（㎡）（注１）	延床面積（㎡）（注２）	総賃貸面積（㎡）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	稼働率（%）（注５）	テナント数
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	4,891.84	4,891.84	100.0	1
	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	5,255.66	5,255.66	100.0	1
	005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	大阪府大阪市	596.21	3,568.32	3,568.32	3,568.32	100.0	2
	006	コンフォートホテル浜松	静岡県浜松市	835.12	4,173.92	4,173.92	4,173.92	100.0	1
	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	4,540.90	4,540.90	100.0	2
	008	ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	812.56	5,634.88	5,638.78	5,638.78	100.0	1
	009	ザ・ワンファイブ福岡天神	福岡県福岡市	788.62	1,910.94	1,910.94	1,910.94	100.0	1
	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	11,599.63	11,599.63	100.0	1
	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	2,721.70	2,721.70	100.0	8
	015	ネストホテル松山	愛媛県松山市	1,692.01	6,671.94	6,671.94	6,671.94	100.0	1
	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	853.00	853.00	100.0	1
	017	ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	986.26	5,543.70	5,543.70	5,543.70	100.0	1
	018	コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	895.05	3,180.58	3,180.58	3,180.58	100.0	1
	019	コンフォートホテル鈴鹿	三重県鈴鹿市	553.26	2,186.65	2,186.65	2,186.65	100.0	1
	020	カプセルプラス横浜	神奈川県横浜市	516.22	1,183.26	1,183.26	1,183.26	100.0	1
	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	2,756.20	2,756.20	100.0	1

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）	総賃貸面積（㎡）（注３）	総賃貸可能面積（㎡）（注４）	稼働率（%）（注５）	テナント数
宿泊主体・特化型ホテル	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	3,964.19	3,964.19	100.0	1
	023	ネストホテル熊本	熊本県熊本市	1,074.39	6,404.36	6,404.36	6,404.36	100.0	2
	025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	東京都渋谷区	388.82	1,470.52	1,470.52	1,470.52	100.0	1
	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	5,709.35	5,709.35	100.0	1
	027	スマイルホテル長野	長野県長野市	396.28	1,921.45	1,921.45	1,921.45	100.0	1
	028	ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	1,038.75	5,259.65	5,267.16	5,267.16	100.0	1
	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	5,760.79	5,760.79	100.0	6
	030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	神奈川県横浜市	854.06	5,794.75	5,794.75	5,794.75	100.0	2
	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	11,523.25	11,523.25	100.0	1
	032	クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市	2,284.18	7,883.29	7,883.29	7,883.29	100.0	1
	033	THE KNOT SAPPORO	北海道札幌市	609.26	5,153.60	5,153.60	5,153.60	100.0	3
	034	ザ・ワンファイブマリン福岡	福岡県福岡市	495.89	1,921.55	1,921.55	1,921.55	100.0	1
	035	ネストホテル博多駅前	福岡県福岡市	590.56	3,669.22	3,669.22	3,669.22	100.0	1
	036	スマイルホテル宮古島	沖縄県宮古島市	1,282.18	3,731.50	3,731.50	3,731.50	100.0	1
合計			－	34,797.26	136,724.46	136,852.00	136,852.00	100.0	48

（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。「THE KNOT SAPPORO」については、借地面積226.37㎡を含みます。
（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。「クインテッサホテル大垣」については、稼働を中止している駐車場に係る床面積84.51㎡を含みます。なお、附属建物の面積は含みません。
（注３）総賃貸面積は、2025年７月31日現在における各保有資産に係る各賃貸借契約又は建物図面等に表示された賃貸面積の合計を記載しています。パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結済みの各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積の合計を記載しています。以下同じです。
（注４）総賃貸可能面積は、2025年７月31日現在における各保有資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。
（注５）稼働率は、2025年７月31日現在の個々の保有資産の総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。以下同じです。

（ハ）保有資産の稼働率の推移

物件番号	地域	用途	物件名称	稼働率（%）				
				第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
001	近畿	ホテル	スマイルホテル京都四条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
003	北陸・東海	ホテル	ホテルウィングインターナショナル名古屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
005	近畿	ホテル	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
006	北陸・東海	ホテル	コンフォートホテル浜松	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
007	近畿	ホテル	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
008	北海道・東北	ホテル	ネストホテル札幌大通	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
009	九州・沖縄	ホテル	ザ・ワンファイブ福岡天神	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
011	北陸・東海	ホテル	コンフォートホテル中部国際空港	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
012	東京	ホテル	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
015	中国・四国	ホテル	ネストホテル松山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
016	東京	ホテル	ホテルリブマックス日本橋箱崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
017	中国・四国	ホテル	ザ・ワンファイブ岡山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
018	北海道・東北	ホテル	コンフォートホテル釧路	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
019	北陸・東海	ホテル	コンフォートホテル鈴鹿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
020	関東甲信越	ホテル	カプセルプラス横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
021	中国・四国	ホテル	アーバイン広島エグゼクティブ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
022	中国・四国	ホテル	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
023	九州・沖縄	ホテル	ネストホテル熊本	100.0	100.0	100.0	100.0	94.3
025	東京	ホテル	ザ・ワンファイブ東京渋谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
026	中国・四国	ホテル	下関駅西ワシントンホテルプラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
027	関東甲信越	ホテル	スマイルホテル長野	－	－	－	100.0	100.0
028	関東甲信越	ホテル	ホテルサンシャイン宇都宮	－	－	－	－	100.0
029	近畿	ホテル	コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）	－	－	－	－	－
030	関東甲信越	ホテル	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	－	－	－	－	－
031	北陸・東海	ホテル	クインテッサホテル伊勢志摩	－	－	－	－	－
032	北陸・東海	ホテル	クインテッサホテル大垣	－	－	－	－	－
033	北海道・東北	ホテル	THE KNOT SAPPORO	－	－	－	－	－
034	九州・沖縄	ホテル	ザ・ワンファイブマリン福岡	－	－	－	－	－
035	九州・沖縄	ホテル	ネストホテル博多駅前	－	－	－	－	－
036	九州・沖縄	ホテル	スマイルホテル宮古島	－	－	－	－	－

物件番号	地域	用途	物件名称	稼働率（%）				
				第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
001	近畿	ホテル	スマイルホテル京都四条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
003	北陸・東海	ホテル	ホテルウィングインターナショナル名古屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
005	近畿	ホテル	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
006	北陸・東海	ホテル	コンフォートホテル浜松	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
007	近畿	ホテル	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
008	北海道・東北	ホテル	ネストホテル札幌大通	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
009	九州・沖縄	ホテル	ザ・ワンファイブ福岡天神	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
011	北陸・東海	ホテル	コンフォートホテル中部国際空港	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
012	東京	ホテル	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
015	中国・四国	ホテル	ネストホテル松山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
016	東京	ホテル	ホテルリブマックス日本橋箱崎	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
017	中国・四国	ホテル	ザ・ワンファイブ岡山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
018	北海道・東北	ホテル	コンフォートホテル釧路	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
019	北陸・東海	ホテル	コンフォートホテル鈴鹿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
020	関東甲信越	ホテル	カプセルプラス横浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
021	中国・四国	ホテル	アーバイン広島エグゼクティブ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
022	中国・四国	ホテル	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
023	九州・沖縄	ホテル	ネストホテル熊本	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0
025	東京	ホテル	ザ・ワンファイブ東京渋谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
026	中国・四国	ホテル	下関駅西ワシントンホテルプラザ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
027	関東甲信越	ホテル	スマイルホテル長野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
028	関東甲信越	ホテル	ホテルサンシャイン宇都宮	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
029	近畿	ホテル	コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）	－	94.7	100.0	100.0	100.0
030	関東甲信越	ホテル	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	－	100.0	100.0	100.0	100.0
031	北陸・東海	ホテル	クインテッサホテル伊勢志摩	－	100.0	100.0	100.0	100.0
032	北陸・東海	ホテル	クインテッサホテル大垣	－	100.0	100.0	100.0	100.0
033	北海道・東北	ホテル	THE KNOT SAPPORO	－	100.0	100.0	100.0	100.0
034	九州・沖縄	ホテル	ザ・ワンファイブマリン福岡	－	－	－	100.0	100.0
035	九州・沖縄	ホテル	ネストホテル博多駅前	－	－	－	－	100.0
036	九州・沖縄	ホテル	スマイルホテル宮古島	－	－	－	－	100.0

(ニ)　建物状況評価報告書の概要

本投資法人は、各保有資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を東京海上ディーアール株式会社、清水建設株式会社又は大和不動産鑑定株式会社より取得しています。なお、建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、東京海上ディーアール株式会社、清水建設株式会社又は大和不動産鑑定株式会社並びに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。

物件番号	物件名称	調査業者	調査書作成年月	緊急・短期修繕費（千円）（注１）	長期修繕費（千円）（注２）
001	スマイルホテル京都四条	東京海上ディーアール株式会社	2021年１月	―	16,747
003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	東京海上ディーアール株式会社	2025年７月	―	23,715
005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	東京海上ディーアール株式会社	2025年７月	―	14,976
006	コンフォートホテル浜松	東京海上ディーアール株式会社	2019年８月	―	13,141
007	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	東京海上ディーアール株式会社	2025年７月	―	14,135
008	ネストホテル札幌大通	東京海上ディーアール株式会社	2019年８月	―	17,377
009	ザ・ワンファイブ福岡天神	東京海上ディーアール株式会社	2019年８月	―	11,624
011	コンフォートホテル中部国際空港	東京海上ディーアール株式会社	2021年７月	―	36,025
012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京海上ディーアール株式会社	2021年７月	―	9,750
015	ネストホテル松山	東京海上ディーアール株式会社	2021年７月	―	25,879
016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	東京海上ディーアール株式会社	2022年１月	―	2,840
017	ザ・ワンファイブ岡山	東京海上ディーアール株式会社	2022年１月	―	19,080
018	コンフォートホテル釧路	東京海上ディーアール株式会社	2022年１月	―	6,995
019	コンフォートホテル鈴鹿	東京海上ディーアール株式会社	2021年７月	―	8,209
020	カプセルプラス横浜	清水建設株式会社	2022年７月	―	3,501
021	アーバイン広島エグゼクティブ	東京海上ディーアール株式会社	2022年７月	―	8,193
022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	東京海上ディーアール株式会社	2023年７月	―	16,353
023	ネストホテル熊本	東京海上ディーアール株式会社	2024年７月	―	23,128
025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	東京海上ディーアール株式会社	2025年１月	―	5,546
026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	東京海上ディーアール株式会社	2025年１月	30	29,348
027	スマイルホテル長野	東京海上ディーアール株式会社	2022年５月	―	8,880
028	ホテルサンシャイン宇都宮	東京海上ディーアール株式会社	2022年９月	―	19,321
029	コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）	東京海上ディーアール株式会社	2023年７月	―	18,408

物件番号	物件名称	調査業者	調査書作成年月	緊急・短期修繕費（千円）（注１）	長期修繕費（千円）（注２）
030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	東京海上ディーアール株式会社	2023年７月	―	29,287
031	クインテッサホテル伊勢志摩	東京海上ディーアール株式会社	2023年７月	―	41,758
032	クインテッサホテル大垣	東京海上ディーアール株式会社	2023年７月	―	55,108
033	THE KNOT SAPPORO	大和不動産鑑定株式会社	2023年７月	―	8,332
034	ザ・ワンファイブマリン福岡	東京海上ディーアール株式会社	2024年11月	40	8,175
035	ネストホテル博多駅前	東京海上ディーアール株式会社	2024年10月	―	9,460
036	スマイルホテル宮古島	東京海上ディーアール株式会社	2025年７月	―	21,104

（注１）緊急・短期修繕費は、緊急に必要とされる費用及び概ね１年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を記載しています。
（注２）長期修繕費は、今後12年間に予測される１年当たりの修繕更新費用（緊急・短期修繕費を除きます。）を記載しています。

（ホ） 地震リスク分析等の概要

本投資法人は、各保有資産を取得する際のデュー・ディリジェンスの一環として、SOMPOリスクマネジメント株式会社に依頼し、地震リスク分析の評価を行っています。当該分析は、構造図面・構造計算書を基に、独自の構造評価方法で建物の耐震性能を評価し、構造計算書の内容と比較検討を行い、対象建物の最終的な耐震性能として評価しています。その評価を基に建物固有の地震に対する脆弱性を考慮し、地震ハザード及び地盤条件を含めた総合的な評価結果に基づき、地震による建物のPML値（予想最大損失率）を算定しています。同社作成の「地震PML評価報告書」に記載された各保有資産に係る建物のPML値は、下表のとおりです。なお、地震PML評価報告書の記載は報告者の意見を示したものにとどまり、本投資法人がその内容の正確さを保証するものではありません。また、SOMPOリスクマネジメント株式会社並びに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。

物件番号	物件名称	PML値（%）
001	スマイルホテル京都四条	0.6
003	ホテルウィングインターナショナル名古屋	5.5
005	ザ・ワンファイブ大阪堺筋	3.1
006	コンフォートホテル浜松	12.4
007	ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前	1.8
008	ネストホテル札幌大通	0.1
009	ザ・ワンファイブ福岡天神	1.1
011	コンフォートホテル中部国際空港	10.9
012	スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	5.8
015	ネストホテル松山	4.1
016	ホテルリブマックス日本橋箱崎	6.6
017	ザ・ワンファイブ岡山	1.3
018	コンフォートホテル釧路	3.6
019	コンフォートホテル鈴鹿	8.8
020	カプセルプラス横浜	6.2
021	アーバイン広島エグゼクティブ	0.3
022	ザ・ワンファイブガーデン倉敷	3.9
023	ネストホテル熊本	1.5
025	ザ・ワンファイブ東京渋谷	6.8
026	下関駅西ワシントンホテルプラザ	0.5
027	スマイルホテル長野	0.6
028	ホテルサンシャイン宇都宮	0.2
029	コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）	2.5
030	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA	10.8
031	クインテッサホテル伊勢志摩	8.8
032	クインテッサホテル大垣	2.0
033	THE KNOT SAPPORO	0.3
034	ザ・ワンファイブマリン福岡	0.9
035	ネストホテル博多駅前	0.1未満
036	スマイルホテル宮古島	5.2
ポートフォリオ全体（注）		2.3

（注）ポートフォリオ全体に記載の数値は、SOMPOリスクマネジメント株式会社による2025年８月付「ポートフォリオ地震PML評価報告書」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

（ヘ） 担保の状況

本書の日付現在、各保有資産について、本投資法人が設定を合意又は約束している担保権はありません。

（ト） 主要な不動産に関する情報

本投資法人の保有資産のうち、2025年７月31日現在で、年間固定賃料がポートフォリオ全体の年間固定賃料の10%以上を占める不動産の概要は以下のとおりです。

物件名称	テナントの総数	年間固定賃料（百万円）	総賃貸面積（㎡）	総賃貸可能面積（㎡）	最近５年の稼働率の推移（%）	
コンフォートホテル中部国際空港	1	311	11,599.63	11,599.63	2021年１月31日	100.0
					2021年７月31日	100.0
					2022年１月31日	100.0
					2022年７月31日	100.0
					2023年１月31日	100.0
					2023年７月31日	100.0
					2024年１月31日	100.0
					2024年７月31日	100.0
					2025年１月31日	100.0
					2025年７月31日	100.0

（注）上記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８月から2025年７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。

（チ） 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７月31日現在で、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７月期固定賃料		賃貸面積	
			（百万円）	比率（%）（注１）	（㎡）	比率（%）（注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斎橋 （いちご心斎橋ビル）	249	19.6	25,811.72	18.9
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	304	23.9	23,019.01	16.8
ネストホテルジャパン株式会社（注４）	ホテル運営	ネストホテル札幌大通 ネストホテル松山 ネストホテル熊本 ネストホテル博多駅前	134	10.6	22,018.37	16.1
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	56	4.4	19,406.54	14.2
株式会社ホスピタリティオペレーションズ	ホテル運営	スマイルホテル京都四条 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷 スマイルホテル長野 HOTEL THE KONT YOKOHAMA スマイルホテル宮古島	178	14.0	17,066.12	12.5

（注１）ポートフォリオ全体の2025年７月期の固定賃料合計額に占める割合を記載しています。

（注２）ポートフォリオ全体の2025年７月期の総賃貸面積合計に占める割合を記載しています。なお、賃貸面積とは、各保有資産の本書の日付現在において効力を有する賃貸借契約及びそれに関連して締結された合意書面の内容を記載しています。

（注３）「コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）」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７月期固定賃料には含めていません。
（注４）2025年７月期固定賃料は、2025年２月３日に譲渡した「ネストホテル大阪心斎橋」の固定賃料を含みます。
（注５）契約満了日、契約更改の方法、敷金・保証金等賃貸借契約に関して特記すべき事項等については、後記「（ワ）個別信託不動産の概要」をご参照下さい。

（リ）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	ポートフォリオ合計	001	005	006	008	009
物件名		スマイルホテル京都四条	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	2,755,566	86,863	107,220	55,361	104,224	92,707
固定賃料	1,273,422	38,919	11,425	55,361	27,072	34,056
変動賃料	1,310,553	47,943	95,795	－	77,152	58,651
商業賃料(固定)	79,567	－	－	－	－	－
商業賃料(変動)	27,233	－	－	－	－	－
共益費	5,626	－	－	－	－	－
その他収益	59,163	－	－	－	－	－
②不動産運用費用合計	288,622	7,398	7,219	4,144	11,663	5,903
外注委託費	35,963	1,200	915	1,200	600	600
保険料	7,284	250	191	176	298	105
修繕費	29,587	－	1,958	130	1,792	550
公租公課	152,216	5,588	3,791	2,368	8,547	4,283
その他費用	63,571	359	362	270	425	364
③NOI（①－②）	2,466,943	79,464	100,001	51,217	92,561	86,803
④減価償却費	447,084	18,586	12,737	17,755	17,717	9,085
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	2,019,859	60,878	87,263	33,461	74,843	77,718

（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（注２）	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	1,873	163,042	134,748	86,609	118,120	18,419	15,442
固定賃料	637	160,528	52,330	36,323	62,161	18,419	15,442
変動賃料	1,236	2,513	82,418	50,285	55,958	－	－
商業賃料(固定)	－	－	－	－	－	－	－
商業賃料(変動)	－	－	－	－	－	－	－
共益費	－	－	－	－	－	－	－
その他収益	－	－	－	－	－	－	－
②不動産運用費用合計	2,997	14,252	10,830	7,268	9,181	5,820	3,083
外注委託費	21	570	2,690	720	649	900	540
保険料	5	515	170	371	276	154	89
修繕費	－	294	3,304	1,571	4,310	381	365
公租公課	2,962	12,417	3,763	4,177	3,508	3,971	1,678
その他費用	7	454	900	428	437	412	410
③NOI(①－②)	△1,123	148,789	123,918	79,340	108,938	12,598	12,359
④減価償却費	6,175	29,536	24,168	21,983	18,925	6,321	4,904
⑤不動産賃貸事業損益(③－④)	△7,298	119,253	99,749	57,356	90,013	6,277	7,455

（単位：千円）

物件番号	022	023	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）	ザ・ワンファイブ東京渋谷	スマイルホテル長野	ホテルサンシャイン宇都宮	HOTEL THE KNOT YOKOHAMA（注１）
①不動産運用収益合計	69,539	55,891	141,733	53,723	64,263	178,557
固定賃料	46,563	25,134	47,568	10,811	64,263	76,574
変動賃料	22,976	30,756	94,165	42,911	－	101,982
商業賃料(固定)	－	－	－	－	－	－
商業賃料(変動)	－	－	－	－	－	－
共益費	－	－	－	－	－	－
その他収益	－	－	－	－	－	－
②不動産運用費用合計	6,080	7,614	8,254	3,206	6,570	14,491
外注委託費	605	780	619	480	780	1,080
保険料	200	364	123	93	279	382
修繕費	631	1,080	1,975	1,022	843	535
公租公課	4,284	4,980	5,174	1,239	4,308	11,093
その他費用	358	410	361	370	359	1,400
③NOI（①－②）	63,458	48,276	133,478	50,517	57,693	164,065
④減価償却費	24,007	24,526	8,571	7,715	8,440	18,658
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	39,451	23,749	124,907	42,801	49,252	145,407

（単位：千円）

物件番号	031	032	033	034	035	036	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	ネストホテル博多駅前（注３）	スマイルホテル宮古島（注４）	
①不動産運用収益合計	44,410	21,517	203,655	90,279	201,842	1,435	644,081
固定賃料	36,572	19,930	76,224	26,934	45,290	271	284,602
変動賃料	7,838	1,586	127,431	62,533	156,551	1,161	188,702
商業賃料(固定)	－	－	－	－	－	－	79,567
商業賃料(変動)	－	－	－	－	－	－	27,233
共益費	－	－	－	－	－	－	5,626
その他収益	－	－	－	812	－	2	58,348
②不動産運用費用合計	6,307	9,459	22,058	2,538	3,899	30	108,346
外注委託費	1,080	1,080	780	1,200	1,185	15	15,670
保険料	562	504	301	125	255	5	1,480
修繕費	499	1,139	423	－	2,015	－	4,764
公租公課	3,747	6,265	12,765	－	－	－	41,297
その他費用	418	470	7,788	1,212	443	9	45,134
③NOI（①－②）	38,102	12,058	181,597	87,741	197,943	1,404	535,734
④減価償却費	10,928	15,625	21,093	3,608	27,476	3,176	85,355
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	27,174	△3,566	160,503	84,132	170,467	△1,772	450,379

（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。

（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	96,348	73,107	32,926	51,952	57,094	38,614	112,938
減価償却費	13,925	17,370	9,156	5,663	16,057	12,316	10,865

（注２）「ネストホテル大阪心斎橋」は2025年２月３日付で譲渡したため、2025年２月１日から2025年２月３日までの収支状況を記載しています。

（注３）「ネストホテル博多駅前」は2025年２月４日付で取得したため、2025年２月から2025年７月までの収支状況を記載しています。

（注４）「スマイルホテル宮古島」は2025年７月28日付で取得したため、2025年７月28日から2025年７月31日までの収支状況を記載しています。

（ヌ）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							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	69.6	79.0	88.3	84.9	77.3	64.1	77.3
ADR（円）	6,841	11,666	16,869	10,649	7,331	7,791	10,518
RevPAR（円）	4,763	9,214	14,897	9,036	5,668	4,993	8,126
売上高（百万円）	21	43	67	43	27	24	224

003　ホテルウィングインターナショナル名古屋

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	88.0	86.3	87.7	81.8	78.7	81.3	83.9
ADR（円）	7,830	8,338	10,338	9,105	7,470	7,896	8,522
RevPAR（円）	6,888	7,199	9,067	7,449	5,877	6,421	7,151
売上高（百万円）	46	53	64	54	42	48	306

005　ザ・ワンファイブ大阪堺筋

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	98.4	98.3	97.4	97.1	97.9	97.4	97.7
ADR（円）	7,010	7,824	11,950	12,198	9,038	8,615	9,459
RevPAR（円）	6,901	7,692	11,641	11,841	8,846	8,393	9,246
売上高（百万円）	25	31	45	48	35	34	218

006　コンフォートホテル浜松

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	81.9	76.8	72.8	80.5	75.2	81.0	78.0
ADR（円）	7,267	7,732	7,763	9,433	6,865	7,890	7,851
RevPAR（円）	5,952	5,940	5,648	7,590	5,160	6,388	6,124
売上高（百万円）	33	37	34	47	31	40	222

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							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	91.2	94.0	94.1	93.1	72.8	93.1	89.8
ADR（円）	7,835	8,780	8,901	10,216	8,964	8,886	8,951
RevPAR（円）	7,147	8,252	8,372	9,507	6,526	8,276	8,034
売上高（百万円）	29	37	36	42	29	37	211

008　ネストホテル札幌大通

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	91.2	90.2	85.3	91.2	89.5	90.4	89.6
ADR（円）	29,522	11,103	6,345	11,713	12,695	16,756	14,598
RevPAR（円）	26,925	10,011	5,414	10,683	11,366	15,143	13,084
売上高（百万円）	94	41	23	43	44	60	306

009　ザ・ワンファイブ福岡天神

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	98.3	98.5	98.4	98.2	98.1	98.1	98.3
ADR（円）	16,413	14,039	13,731	14,216	11,450	10,463	13,346
RevPAR（円）	16,132	13,833	13,517	13,960	11,232	10,265	13,116
売上高（百万円）	36	34	33	35	27	26	191

011　コンフォートホテル中部国際空港

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	79.4	76.4	74.5	71.5	65.5	69.8	72.8
ADR（円）	10,791	10,534	11,494	11,956	10,854	11,330	11,158
RevPAR（円）	8,572	8,051	8,566	8,544	7,112	7,905	8,121
売上高（百万円）	85	89	91	94	76	87	524

012　スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	98.4	98.2	98.6	99.2	94.7	0.0	81.1
ADR（円）	13,134	14,162	15,070	12,912	11,168	0	13,310
RevPAR（円）	12,929	13,909	14,859	12,811	10,579	0	10,793
売上高（百万円）	41	49	50	45	36	0	221

（注）2025年６月30日より同年10月末までリニューアル工事のため全館休館しています。

015　ネストホテル松山

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	94.3	94.2	93.5	88.5	88.5	89.1	91.3
ADR（円）	7,756	6,829	6,752	8,244	6,409	6,263	7,037
RevPAR（円）	7,316	6,434	6,316	7,294	5,675	5,580	6,426
売上高（百万円）	46	47	46	53	41	45	277

016　ホテルリブマックス日本橋箱崎

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	-	-	-	-	-	-	-
ADR（円）	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR（円）	-	-	-	-	-	-	-
売上高（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							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	99.6	99.9	99.8	99.7	99.1	100.2	99.7
ADR（円）	6,004	8,234	6,375	8,842	5,836	6,737	7,033
RevPAR（円）	5,981	8,226	6,361	8,819	5,785	6,748	7,013
売上高（百万円）	36	54	41	58	37	45	270

018　コンフォートホテル釧路

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	83.9	75.8	77.1	81.6	92.5	95.7	84.4
ADR（円）	7,259	6,388	6,157	7,746	9,149	11,678	8,239
RevPAR（円）	6,090	4,842	4,750	6,322	8,464	11,173	6,958
売上高（百万円）	22	20	19	26	33	45	164

019　コンフォートホテル鈴鹿

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	72.7	79.8	72.4	72.7	82.5	86.8	77.9
ADR（円）	6,341	6,996	9,963	7,614	7,802	9,024	7,986
RevPAR（円）	4,607	5,580	7,218	5,539	6,439	7,832	6,222
売上高（百万円）	14	18	23	18	20	26	119

020　カプセルプラス横浜

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	-	-	-	-	-	-	-
ADR（円）	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR（円）	-	-	-	-	-	-	-
売上高（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							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	73.8	83.9	84.4	80.5	69.1	75.7	78.0
ADR（円）	6,845	8,036	7,712	9,643	7,807	8,292	8,097
RevPAR（円）	5,053	6,743	6,509	7,765	5,394	6,280	6,315
売上高（百万円）	25	37	34	42	28	34	200

022　ザ・ワンファイブガーデン倉敷

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	98.5	99.5	99.1	99.4	97.9	97.6	98.7
ADR（円）	7,839	11,375	7,713	11,475	8,599	7,831	9,179
RevPAR（円）	7,724	11,313	7,641	11,409	8,414	7,644	9,057
売上高（百万円）	24	40	26	40	28	27	186

023　ネストホテル熊本

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	86.6	81.6	78.0	78.0	79.3	72.2	79.2
ADR（円）	7,593	7,263	6,461	7,692	5,936	6,174	6,870
RevPAR（円）	6,579	5,929	5,041	6,004	4,707	4,458	5,441
売上高（百万円）	39	39	33	40	31	30	212

025　ザ・ワンファイブ東京渋谷

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	99.8	99.8	100.1	100.0	99.9	100.2	100.0
ADR（円）	19,591	23,221	27,616	22,093	17,102	15,675	20,888
RevPAR（円）	19,552	23,169	27,654	22,093	17,086	15,703	20,881
売上高（百万円）	40	52	60	50	38	36	277

026　下関駅西ワシントンホテルプラザ

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	-	-	-	-	-	-	-
ADR（円）	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR（円）	-	-	-	-	-	-	-
売上高（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							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	97.5	91.8	96.6	93.6	97.1	97.7	95.7
ADR（円）	10,171	7,201	8,903	10,241	8,016	10,286	9,140
RevPAR（円）	9,913	6,611	8,599	9,584	7,780	10,046	8,743
売上高（百万円）	22	16	20	24	20	25	128

028　ホテルサンシャイン宇都宮

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	87.2	90.3	85.2	85.4	84.4	89.5	87.0
ADR（円）	7,454	8,063	7,850	8,483	8,191	8,338	8,074
RevPAR（円）	6,501	7,284	6,687	7,245	6,916	7,462	7,027
売上高（百万円）	32	40	35	39	37	41	225

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							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	82.9	78.4	86.4	87.8	84.0	86.0	84.3
ADR（円）	11,883	13,020	17,103	15,735	14,745	13,765	14,441
RevPAR（円）	9,848	10,213	14,786	13,821	12,384	11,833	12,170
売上高（百万円）	59	68	95	92	80	79	473

030　HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	94.4	96.2	95.2	85.4	86.4	88.2	90.9
ADR（円）	13,812	16,196	16,575	16,064	14,644	14,873	15,393
RevPAR（円）	13,036	15,584	15,775	13,723	12,651	13,116	13,994
売上高（百万円）	57	75	73	67	59	63	395

031　クインテッサホテル伊勢志摩

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	73.0	72.8	61.7	70.0	70.0	76.9	70.8
ADR（円）	9,018	11,379	9,592	11,026	8,336	9,592	9,852
RevPAR（円）	6,583	8,283	5,922	7,723	5,839	7,377	6,972
売上高（百万円）	37	52	36	47	36	44	252

032　クインテッサホテル大垣

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	80.3	85.8	88.1	79.3	74.5	75.0	80.5
ADR（円）	6,859	7,817	7,980	8,005	6,862	7,880	7,594
RevPAR（円）	5,507	6,708	7,030	6,345	5,109	5,914	6,112
売上高（百万円）	25	33	36	36	27	29	187

033　THE KNOT SAPPORO

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	99.0	99.4	99.5	99.6	99.5	99.5	99.4
ADR（円）	37,517	15,216	8,917	14,054	15,964	20,344	18,411
RevPAR（円）	37,144	15,118	8,868	14,002	15,892	20,236	18,303
売上高（百万円）	151	70	41	64	71	92	488

034　ザ・ワンファイブマリン福岡

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	99.2	99.6	99.5	99.5	99.0	99.2	99.3
ADR（円）	13,795	11,248	10,391	11,176	9,203	8,397	10,662
RevPAR（円）	13,685	11,206	10,337	11,117	9,114	8,326	10,590
売上高（百万円）	40	36	32	36	29	27	200

035　ネストホテル博多駅前

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	92.8	93.4	93.4	91.7	90.7	83.9	90.9
ADR（円）	18,639	17,415	17,046	17,762	14,249	12,481	16,303
RevPAR（円）	17,291	16,260	15,913	16,294	12,922	10,465	14,822
売上高（百万円）	80	84	79	83	64	54	443

036　スマイルホテル宮古島

運営実績							
	2025年						平均/累計
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	
客室稼働率（%）	-	-	-	-	-	72.2	72.2
ADR（円）	-	-	-	-	-	9,431	9,431
RevPAR（円）	-	-	-	-	-	6,810	6,810
売上高（百万円）	-	-	-	-	-	31	31

（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）「平均／累計」は、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」については、2025年２月から2025年７月までの期間の加重平均値を、「売上高」については、2025年２月から2025年７月までの期間の合計値を記載しています。

（ル）ポートフォリオの概況

以下は、保有資産に係る2025年７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(注１)		物件数	取得価格（百万円）	用途別投資比率（%）(注２)	平均鑑定NOI利回り（%）（注３）
ホテル					
	宿泊主体・特化型ホテル	30	70,003	100.0	6.2
合計／平均（注４）		30	70,003	100.0	6.2

（注１）用途は、前記「２ 投資方針 （１）投資方針 ③ 本投資法人のポートフォリオ構築方針 （イ） 本投資法人の投資対象」に基づきます。

（注２）用途別投資比率は、保有資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。

（注３）平均鑑定NOI利回りは、対象となる各物件の鑑定NOIの合計を、取得価格の合計で除した数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回り（鑑定NOIを取得価格で除した数値を記載しています。）は、不動産鑑定評価書に記載された金額を基に本資産運用会社において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。以下同じです。

（注４）「合計／平均」は、「鑑定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。以下同じです。

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	9.5	6.1
関東甲信越（除く東京）	4	9,160	13.1	6.3
東京	3	8,970	12.8	5.6
北陸・東海	6	11,508	16.4	6.9
近畿	4	11,300	16.1	5.1
中国・四国	5	7,415	10.6	8.2
九州・沖縄	5	15,000	21.4	5.8
合計／平均	30	70,003	100.0	6.2

（注）地域別投資比率は、保有資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。

（ヲ）資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が2025年７月31日現在保有する資産に関し、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
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	全館改修工事	自　2026年３月 至　2026年８月	1,546	－	－
HOTEL　THE　KNOT YOKOHAMA	神奈川県横浜市	全館改修工事	自　2026年４月 至　2026年11月	1,441	－	－
スマイルホテル東京阿佐ヶ谷	東京都杉並区	ユニットバス更新工事	自　2025年10月 至　2025年10月	169	－	－
ネストホテル札幌大通	北海道札幌市	エレベーター改修工事	自　2025年11月 至　2025年11月	98	－	－
下関駅西ワシントンホテルプラザ	山口県下関市	外壁改修工事	自　2025年８月 至　2025年８月	42	－	－
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外壁改修工事	自　2026年１月 至　2026年１月	39	－	－
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	32	－	－
ネストホテル松山	愛媛県松山市	外壁改修工事	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　2026年１月 至　2026年１月	27	－	－
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	27	－	－
ホテルサンシャイン宇都宮	栃木県宇都宮市	エレベーター更新工事	自　2025年12月 至　2025年12月	27	－	－
クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	エレベーター更新工事	自　2026年１月 至　2026年１月	27	－	－
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　2025年10月 至　2025年10月	26	－	－
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	－	－
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12月 至　2025年12月	20	－	－
ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	空調機更新工事	自　2026年１月 至　2026年１月	18	－	－
ザ・ワンファイブ岡山	岡山県岡山市	ボイラー更新工事	自　2025年11月 至　2025年11月	18	－	－
クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市	発電機更新工事	自　2025年８月 至　2025年８月	18	－	－
クインテッサホテル大垣	岐阜県大垣市	空調機更新工事	自　2026年１月 至　2026年１月	15	－	－
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	14	－	－
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	7	－	－
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	空調機更新工事	自　2025年９月 至　2025年９月	3	－	－

b. 期中の資本的支出

本投資法人が2025年７月31日現在保有する資産に関し、当期の資本的支出は447百万円であり、費用に区分された修繕費29百万円と合わせ、合計477百万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）
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７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６月 至　2025年７月	24
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
クインテッサホテル伊勢志摩	三重県志摩市	エレベーター更新工事	自　2025年７月 至　2025年７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
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２月 至　2025年２月	8
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	駐車場改修工事	自　2025年５月 至　2025年５月	8
コンフォートホテル釧路	北海道釧路市	駐車場改修工事	自　2025年６月 至　2025年６月	4

c. 修繕積立金

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

（単位：百万円）

営業期間	第16期 自　2023年２月１日 至　2023年７月31日	第17期 自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	第18期 自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	第19期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	第20期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
当期首積立金残高	271	230	260	236	172
当期積立額	609	204	150	144	138
当期積立金取崩額	649	175	174	207	183
次期繰越額	230	260	236	172	127

（ワ）個別信託不動産の概要

本投資法人が保有する個別の信託不動産の概要は以下のとおりです。なお、記載事項に関する説明は以下のとおりです。

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- **「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。**
- **「取得価格」は、各信託受益権の売買契約に定める売買金額（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。なお、当該売買金額に係る売買対象資産には動産を含むことがあります。**
- **「所在地」は、住居表示（住居表示が実施されていない場合は、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。**
- **土地及び建物の「所有形態」には、本投資法人又は信託不動産に関して不動産信託の受託者が保有する権利の種類を記載しています。敷地権が設定されている建物の区分所有権を取得する場合は、登記簿上表示されている敷地権の比率を括弧内に記載しています。**
- **土地の「面積」は、登記簿上表示されている地積を記載しています。**
- **土地の「用途地域」は、都市計画法第８条第１項第１号に掲げる用途地域の種類を記載しています。**
- **土地の「建ぺい率」は、建築基準法第53条第１項に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の建ぺい率の指定を受けている場合には、該当する複数の建ぺい率を記載しています。**
- **土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる数値を記載しています。なお、当該物件が複数の容積率の指定を受けている場合には、該当する複数の容積率を記載しています。**
- **建物の区分所有権を保有する場合は、保有する専有部分の登記簿上表示されている床面積を、建物全体の専有部分の登記簿上表示されている床面積の合計で除した比率を、建物の「所有形態」の括弧内に記載しています。**
- **建物の「用途」は、登記簿上表示されている種類のうち、主要なものを記載しています。**
- **建物の「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。附属建物の面積は含みません。**
- **建物の「構造・階数」は、登記簿上表示されている構造を記載しています。なお、「構造・階数」欄の記載の略称は、それぞれ次のとおりです。**
  RC造：鉄筋コンクリート造、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、F：階、B：地下
- **建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。**
- **建物の「建築時期」は、登記簿上表示されている新築年月日を記載しています。**
- **「信託受託者」は、本書の日付現在における信託受託者を記載しています。**
- **「信託期間満了日」は、本書の日付現在において有効な信託契約に基づく信託期間の満了日を記載しています。**
- **「不動産鑑定機関」は、不動産鑑定評価書の作成者を記載しています。**
- **「総客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。**
- **「PM会社」は、本書の日付現在において当該不動産に関してプロパティ・マネジメント業務を委託するプロパティ・マネジメント会社を記載しています。**
- **「特記事項」は、不動産の権利関係や利用等及び評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。**

b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- **「賃貸借の概要」欄は、各保有資産に関し、ホテルに係る賃貸借を行っているテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。**
- **「賃借人」、「契約形態」、「契約期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金・保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」及び「違約金」は、各保有資産の本書の日付現在において効力を有する賃貸借契約及びそれに関連して締結された合意書面の内容を記載しています。**

001 スマイルホテル京都四条

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	4,480百万円	
取得年月日	2015年11月30日	
所在地	京都府京都市下京区四条通油小路東入傘鉾町59番地他	
土地	所有形態	所有権
	面積	662.83㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	4,891.84㎡
	構造・階数	ＳＲＣ・Ｓ造　Ｂ１Ｆ／10Ｆ
	設計者	株式会社類設計室一級建築士事務所
	施工者	村本建設株式会社京都支店
	建築時期	1991年１月31日
信託受託者	新生信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2025年11月30日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	144室	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2024年３月１日から2029年２月28日まで
賃貸面積	4,891.84㎡
賃料(注)	最低保証賃料：71,167,542円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約に係る条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる。
賃料改定について	本建物等の改修等（客室数の増減や設備投資等を含む）により予算が不相当となったと合理的に判断した場合には、賃貸人又は賃借人のいずれかが相手方に書面にて申し出ることにより予算及び賃料の変更に関する協議を求めることができる。かかる協議の求めがあった場合には、双方協議の上、合意した場合に限り変更することができる。なお、合意できなかった場合には、本契約は従前の条件にて存続するものとする。ただし、借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、本契約の他の条項に定める場合を除き、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

003 ホテルウィングインターナショナル名古屋

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,670百万円	
取得年月日	2015年11月30日	
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目４番11号	
土地	所有形態	所有権
	面積	603.37㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	旅館
	延床面積	5,255.66㎡
	構造・階数	ＳＲＣ・Ｓ造　Ｂ１Ｆ／11Ｆ
	設計者	株式会社上野山設計
	施工者	三井建設株式会社名古屋支店
	建築時期	1984年10月19日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2025年11月30日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	224室	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ミナシア
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃貸面積	5,255.66㎡
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
期間満了時の更新について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃料改定について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	賃借人より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

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,630百万円	
取得年月日	2015年11月30日	
所在地	大阪府大阪市中央区博労町二丁目３番８号	
土地	所有形態	所有権
	面積（注）	596.21㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	3,568.32㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／10Ｆ
	設計者	株式会社榆建築企画設計
	施工者	フジタ工業株式会社
	建築時期	1982年10月26日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2025年11月30日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	130室	
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

（注）建築基準法第42条第１項第５号により位置指定道路とされている部分（約31.2㎡）を含みます。

賃貸借の概要（注１）	
賃借人	ワンファイブホテルズ株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2021年７月１日から2031年６月30日まで
賃貸面積	3,379.62㎡
賃料（注２）	最低保証賃料：28,736,926円／年額 変動賃料：当該月のGOPから当該月の最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が別途協議のうえ書面により合意した場合又は本契約の他の条項に定める場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注１）ホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。
（注２）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

006 コンフォートホテル浜松

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,550百万円	
取得年月日	2015年11月30日	
所在地	静岡県浜松市中区砂山町353番地５	
土地	所有形態	所有権
	面積	835.12㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	4,173.92㎡
	構造・階数	Ｓ造　10Ｆ
	設計者	株式会社ナカノフドー建設東京本店一級建築士事務所
	施工者	株式会社ナカノフドー建設名古屋支社
	建築時期	2009年９月10日
信託受託者	株式会社あおぞら銀行	
信託期間満了日	2025年11月30日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	196室	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社グリーンズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2009年10月１日から2029年９月30日まで
賃貸面積	4,173.92㎡
賃料	固定賃料：9,226,981円／月額 変動賃料：なし
敷金・保証金	敷金：55,361,886円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	賃料は、諸般の経済情勢の変化、公租公課等を考慮し、双方協議の上、改定することができるものとする。ただし、賃料は賃借人の賃貸借開始日から起算して満５か年間据え置き、６年目を初回とし、以降３年ごとに改定できるものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が、賃貸借期間満了前に、本契約を中途解約しようとする場合には、１年前までに相手方に対し、書面により通知しなければならない。
違約金	賃貸人及び賃借人が、賃貸借期間満了前に、本契約を中途解約しようとする場合は、下記の違約金を相手方に支払うものとする。 （１）賃貸借開始日より満５年を経過するまで：本物件の減価償却後の残存価額の100% （２）賃貸借開始日より満５年を経過した後、満10年未満まで：本物件の減価償却後の残存価額の75% （３）賃貸借開始日より満10年を経過した後、賃貸借期間満了前まで：本物件の減価償却後の残存価額の50% なお、減価償却の基準は建物本体を償却年数39年の定額法、設備を償却年数15年の定額法によるものとする。

007 ホテルウィングインターナショナル神戸新長田駅前

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,490百万円	
取得年月日	2015年11月30日	
所在地	兵庫県神戸市長田区若松町五丁目１番１号	
土地	所有形態	所有権
	面積	838.88㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%、500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル・店舗
	延床面積	4,540.90㎡
	構造・階数	ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／９Ｆ
	設計者	株式会社関東設計、大成建設株式会社
	施工者	大成建設株式会社関西支店
	建築時期	2008年１月15日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2025年11月30日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	133室	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要（注）	
賃借人	株式会社ミナシア
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃貸面積	4,350.52㎡
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
期間満了時の更新について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃料改定について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。

（注）ホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。

008 ネストホテル札幌大通

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,450百万円	
取得年月日	2015年11月30日	
所在地	北海道札幌市中央区南二条西五丁目29番地１他	
土地	所有形態	所有権
	面積	812.56㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	5,634.88㎡
	構造・階数	ＳＲＣ・Ｓ造　Ｂ１Ｆ／15Ｆ
	設計者	株式会社アール・アイ・エー
	施工者	不二建設株式会社
	建築時期	1992年８月26日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2025年11月30日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	121室	
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	ネストホテルジャパン株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2014年12月26日から2026年２月28日まで
賃貸面積	5,638.78㎡（附属建物の面積を含む。）
賃料（注）	最低保証賃料：53,155,579円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：11,850,000円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間開始日以降、賃貸借期間満了日までの期間中、本契約の他の条項に定める場合の他、賃貸人と賃借人が解約の６か月前までに書面にて通知をし、解約の合意をした場合を除き、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

009 ザ・ワンファイブ福岡天神

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,380百万円	
取得年月日	2015年11月30日	
所在地	福岡県福岡市中央区大名二丁目８番12号	
土地	所有形態	所有権
	面積（注）	788.62㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	1,910.94㎡
	構造・階数	ＲＣ造　８Ｆ
	設計者	東海興業株式会社九州支店一級建築士事務所
	施工者	東海興業株式会社九州支店
	建築時期	1994年３月31日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2025年11月30日	
不動産鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
総客室数	77室	
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
特記事項	本件土地（地番193番２）について、隣地（地番202番）及び近隣地（地番192番）を要役地とする通行地役権が設定されています。	

（注）セットバック部分（0.3㎡）を含みます。

賃貸借の概要	
賃借人	ワンファイブホテルズ株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2020年10月１日から2030年９月30日まで
賃貸面積	1,910.94㎡
賃料(注)	最低保証賃料：74,951,189円／年額 変動賃料：当該月のGOPから当該月の最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が別途協議のうえ書面により合意した場合又は本契約の他の条項に定める場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

011 コンフォートホテル中部国際空港

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	5,308百万円	
取得年月日	2016年８月17日	
所在地	愛知県常滑市セントレア四丁目２番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	①3,314.30㎡ ②3,322.81㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	①5,250.18㎡ ②6,349.45㎡
	構造・階数	ＲＣ造　８Ｆ
	設計者	株式会社竹中工務店一級建築士事務所
	施工者	株式会社竹中工務店名古屋支店
	建築時期	①2004年11月２日 ②2006年６月29日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2026年８月31日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	350室	
PM会社	株式会社ユニホー	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社グリーンズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2025年５月１日から2037年12月26日まで
賃貸面積	11,599.63㎡
賃料	固定賃料：28,269,172円／月額 変動賃料：当該期のGOP合計額がある一定額を超過した場合に、その超過額に一定比率を乗じた額
敷金・保証金	敷金：169,615,032円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、本契約の他の条項に定める場合を除き、本契約を中途解約することができない。
違約金	-

012 スマイルホテル東京阿佐ヶ谷

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,910百万円	
取得年月日	2016年８月17日	
所在地	東京都杉並区阿佐谷南三丁目37番11号	
土地	所有形態	所有権
	面積	919.72㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル・店舗
	延床面積	2,732.47㎡
	構造・階数	ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／５Ｆ
	設計者	新建設一級建築士事務所
	施工者	新建設株式会社
	建築時期	1993年１月29日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2026年８月31日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	112室	
PM会社	株式会社マリモ	
特記事項	北側隣地（地番780番13、780番12、780番16、780番15）から本件土地へ当該隣地上にある建物のコンクリート基礎の一部が越境しています。かかる被越境に関して、覚書等は存在しません。	

賃貸借の概要（注１）	
賃借人	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2025年６月30日から2030年10月31日まで
賃貸面積	2,137.88㎡
賃料（注２）	最低保証賃料：111,613,874円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げに一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約に係る条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる。
賃料改定について	賃料は、本建物等の改修（客室数の増減や設備投資等を含む）により賃料が不相当となったと合理的に判断した場合は、賃貸人又は賃借人のいずれかが相手方に書面にて申し出ることにより賃料の変更に関する協議を求めることができる。かかる協議の求めがあった場合には、双方協議の上、合意した場合に限り変更することができる。なお、合意できなかった場合には、本契約は従前の条件にて存続するものとする。ただし、借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、本契約の他の条項に定める場合を除き、本契約を解約することができない。
違約金	賃貸借期間中に本契約第24条第１項に基づく賃借人の責に帰すべき事由による解除により本契約が終了する場合、賃借人は、賃貸人に対し、賃料免除損害金として2025年６月30日から2025年10月31日までの賃料相当額金59,828,875円を支払わなければならないものとする。

（注１）ホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。
（注２）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

015 ネストホテル松山

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,610百万円	
取得年月日	2016年８月17日	
所在地	愛媛県松山市二番町一丁目７番１号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,692.01㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	6,671.94㎡
	構造・階数	ＲＣ造　11Ｆ
	設計者	株式会社大建設計工務
	施工者	清水建設株式会社四国支店
	建築時期	1988年11月16日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2026年８月31日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	190室	
PM会社	株式会社ユニホー	
特記事項	本件土地の東側、南西側、南東側に高さが1.2mを超える控壁のないコンクリートブロック塀が設置されていますが、建物状況評価報告書によると、特に緊急を要する問題はみられないと記載されています。	

賃貸借の概要	
賃借人	ネストホテルジャパン株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2015年５月１日から2026年３月31日まで
賃貸面積	6,671.94㎡
賃料（注）	最低保証賃料：72,041,490円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：18,000,000円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間開始日以降、賃貸借期間満了日までの期間中、本契約の他の条項に定める場合の他、賃貸人と賃借人が解約の６か月前までに書面にて通知をし、解約の合意をした場合を除き、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

016 ホテルリブマックス日本橋箱崎

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,360百万円	
取得年月日	2016年８月17日	
所在地	東京都中央区日本橋箱崎町29番５号	
土地	所有形態	所有権
	面積	123.54㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル・店舗
	延床面積	853.00㎡
	構造・階数	Ｓ造　11Ｆ
	設計者	住協建設株式会社東京支店一級建築士事務所
	施工者	住協建設株式会社
	建築時期	2015年２月17日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2026年８月30日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	48室	
PM会社	株式会社ユニホー	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社リブ・マックス
契約形態	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
契約期間	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃貸面積	853.00㎡
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
期間満了時の更新について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃料改定について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	賃借人より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

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,200百万円	
取得年月日	2016年８月17日	
所在地	岡山県岡山市北区丸の内一丁目１番13号	
土地	所有形態	所有権
	面積	986.26㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%、600%
建物	所有形態	所有権
	用途	旅館
	延床面積	5,543.70㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　10Ｆ
	設計者	清水建設株式会社
	施工者	清水建設株式会社広島支店
	建築時期	1983年11月30日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2026年８月31日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	208室	
PM会社	株式会社ユニホー	
特記事項	本物件は、岡山市建築物における駐車施設の附置等に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するため、近隣の駐車場貸主との間で駐車場の利用に係る覚書を締結しています。	

賃貸借の概要	
賃借人	ワンファイブホテルズ株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2020年９月13日から2030年９月12日まで
賃貸面積	5,543.70㎡
賃料（注）	最低保証賃料：134,395,468円／年額 変動賃料：当該月のGOPから当該月の最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が別途協議のうえ書面により合意した場合又は本契約の他の条項に定める場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

018 コンフォートホテル釧路

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	300百万円	
取得年月日	2016年８月17日	
所在地	北海道釧路市北大通十三丁目１番１他	
土地	所有形態	所有権
	面積	895.05㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	3,180.58㎡
	構造・階数	ＲＣ造　９Ｆ
	設計者	大成建設株式会社一級建築士事務所
	施工者	大成建設株式会社札幌支店
	建築時期	2009年８月７日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2026年８月31日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	126室	
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社グリーンズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2025年８月１日から2037年12月26日まで
賃貸面積	3,180.58㎡
賃料（注１）	固定賃料：3,069,917円／月額 変動賃料：なし
敷金・保証金（注２）	敷金：18,419,502円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は更新がなく期間の満了により終了する。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める借賃増減請求権を放棄し、固定賃料を改定することが出来ないものとする。
中途解約について	賃貸借期間満了までの間、賃貸人及び賃借人は本契約を中途解除することはできないものとする。
違約金	違約金として、賃貸人に対して、解除日から賃貸借期間満了日までの期間の月額固定賃料及び解除日直前に発生した変動賃料の合計値に相当する金額あるいは月額固定賃料の６か月分相当額及び解除日直前に発生した変動賃料との合計値に相当する金額額のいずれか大きい額を支払わなければならない。

（注１）2027年12月27日より、月額固定賃料の額が3,192,714円に改定となります。
（注２）2027年12月27日より、敷金が19,156,284円に改定となります。

019 コンフォートホテル鈴鹿

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	300百万円	
取得年月日	2016年８月17日	
所在地	三重県鈴鹿市白子駅前14番26号	
土地	所有形態	所有権
	面積	553.26㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	2,186.65㎡
	構造・階数	Ｓ造　６Ｆ
	設計者	株式会社竹中工務店名古屋一級建築士事務所
	施工者	株式会社竹中工務店名古屋支店
	建築時期	2007年７月17日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2026年８月31日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	105室	
PM会社	株式会社ユニホー	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社グリーンズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2012年12月27日から2027年12月26日まで
賃貸面積	2,186.65㎡
賃料	固定賃料：2,573,833円／月額 変動賃料：なし
敷金・保証金	敷金：15,442,998円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は更新がなく、期間の満了により終了する。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	賃貸人及び賃借人は、借地借家法第32条に定める借賃増減請求権を放棄し、賃料を改定することができない。ただし、2012年12月27日から８年後の応当日までの期間（「賃料固定期間中」という。）経過以降の期間においては、諸般の経済情勢の変化、公租公課を考慮し、３年ごとに賃貸人及び賃借人は、相手方に対して賃料改定の協議を申し入れることができ、協議の結果、新たな賃料の合意に至った場合には、賃料は変更されるものとする。
中途解約について	賃料固定期間中は本契約を解除することができない。以降賃貸人及び賃借人いずれのやむを得ない事由により本契約を解除しようとする時は、１年前に書面による解除通知をし、協議の上本契約を解除することができるものとする。
違約金	本契約が解除により終了した場合、当該通知を行った当事者が、建物の減価償却残存価額の50%相当額を支払うものとする。 ただし、建物本体の減価償却の基準は償却年数39年の定額法により、設備の減価償却基準は償却年数15年の定額法による。

020 カプセルプラス横浜

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,490百万円	
取得年月日	2017年３月27日	
所在地	神奈川県横浜市西区北幸二丁目１番５号	
土地	所有形態	所有権
	面積	516.22㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	1,183.26㎡
	構造・階数	Ｓ造　３Ｆ
	設計者	株式会社小山建築設計事務所
	施工者	株式会社大林組
	建築時期	1993年12月９日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2027年３月31日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	169室	
PM会社	サンフロンティア不動産株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ナインアワーズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃貸面積	1,183.26㎡
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
期間満了時の更新について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃料改定について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	賃借人より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

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,800百万円	
取得年月日	2017年８月１日	
所在地	広島県広島市東区若草町16番13号	
土地	所有形態	所有権
	面積	693.96㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	2,756.20㎡
	構造・階数	Ｒ21/6D造　14Ｆ
	設計者	幸建設株式会社広島支店一級建築士事務所
	施工者	幸建設株式会社広島支店
	建築時期	2008年６月27日
信託受託者	株式会社ＳＭＢＣ信託銀行	
信託期間満了日	2027年７月31日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	172室	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ユキ・コーポレーション
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃貸面積	2,756.20㎡
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
敷金・保証金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
期間満了時の更新について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃料改定について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	賃借人より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

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,725百万円	
取得年月日	2018年８月31日	
所在地	岡山県倉敷市中央二丁目２番26号	
土地	所有形態	所有権
	面積（注）	1,031.57㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	3,964.19㎡
	構造・階数	Ｒ21/6D造　８Ｆ
	設計者	鹿島建設株式会社広島支店一級建築士事務所
	施工者	鹿島建設株式会社広島支店
	建築時期	1993年３月12日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2028年８月31日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	107室	
PM会社	株式会社ユニホー	
特記事項	該当事項はありません。	

（注）セットバック部分（30.06㎡）を含みます。

賃貸借の概要	
賃借人	ワンファイブホテルズ株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2021年12月16日から2031年12月15日まで
賃貸面積	3,964.19㎡
賃料（注）	最低保証賃料：94,554,554円／年額 変動賃料：当該月のGOPから当該月の最低保証賃料、当該月の売上に一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額を控除した額 なお、新型コロナウイルス感染症の蔓延等、政府及び自治体より移動制限が発令される一定の条件下においては、最低保証賃料が一時的に０円となる。
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条が適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が別途協議のうえ書面により合意した場合又は本契約の他の条項に定める場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

023 ネストホテル熊本

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,220百万円	
取得年月日	2019年４月25日	
所在地	熊本県熊本市中央区辛島町４番39号	
土地	所有形態	所有権
	面積（注）	1,074.39㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	6,404.36㎡
	構造・階数	ＲＣ・ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／10Ｆ
	設計者	株式会社日建設計東京本社一級建築士事務所
	施工者	株式会社大林組福岡支店
	建築時期	1984年８月30日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2029年４月24日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	201室	
PM会社	株式会社ユニホー	
特記事項	該当事項はありません。	

（注）セットバック部分（7.21㎡）を含みます。

賃貸借の概要（注１）	
賃借人	ネストホテルジャパン株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2013年３月31日から2026年３月31日まで
賃貸面積	6,038.43㎡
賃料（注２）	最低保証賃料：52,483,150円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額
敷金・保証金	敷金：13,200,000円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条が適用されず、賃貸借期間中において賃料の改定を行わない。
中途解約について	賃貸借期間中、本契約の他の条項に定める場合の他、賃貸人の事前の書面による同意がない限り、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注１）ホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。

（注２）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

025 ザ・ワンファイブ東京渋谷

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,700百万円	
取得年月日	2020年２月25日	
所在地	東京都渋谷区神南一丁目８番11号	
土地	所有形態	所有権
	面積	388.82㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	1,470.52㎡
	構造・階数	Ｓ造　７Ｆ
	設計者	株式会社ケイパートナーズアーキテクツ
	施工者	株式会社ナカノフドー建設
	建築時期	2018年１月31日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2030年２月28日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	72室	
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	ワンファイブホテルズ株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2020年２月25日から2030年２月28日まで
賃貸面積	1,470.52㎡
賃料（注）	最低保証賃料：92,500,263円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、賃貸借期間は延長又は更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が別途協議のうえ書面により合意した場合又は本契約の他の条項に定める場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

026 下関駅西ワシントンホテルプラザ

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,080百万円	
取得年月日	2020年３月12日	
所在地	山口県下関市大和町一丁目４番１号	
土地	所有形態	所有権
	面積	978.36㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	5,228.95㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　11Ｆ
	設計者	一級建築士事務所株式会社全国農協設計、向栄企画設計株式会社
	施工者	株式会社竹中工務店広島支店
	建築時期	1999年３月18日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2030年３月31日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	238室	
PM会社	株式会社ユニホー	
特記事項	本物件は、下関市建築物における駐車施設の附置等に関する条例における駐車台数を確保していませんが、これを確保するため、近隣の駐車場の利用に係る賃貸借契約を締結しています。	

賃貸借の概要	
賃借人	ワシントンホテル株式会社
契約形態	賃貸借契約（普通借家）
契約期間	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃貸面積	5,709.35㎡
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
敷金・保証金	敷金：157,609,000円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃料改定について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	賃借人より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

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	670百万円	
取得年月日	2022年５月31日	
所在地	長野県長野市南千歳一丁目12番４号	
土地	所有形態	所有権
	面積	396.28㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	1,921.45㎡
	構造・階数	Ｓ造　８Ｆ
	設計者	株式会社設計事務所アーキプラン
	施工者	株式会社守谷商会
	建築時期	1992年８月14日
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2032年５月31日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	76室	
PM会社	株式会社マリモ	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要（注）	
賃借人	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2022年12月27日から2032年12月26日まで
賃貸面積	1,921.45㎡
賃料（注）	最低保証賃料：18,661,598円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げに一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：10,000,000円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約に係る条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（再契約）を締結することができる。
賃料改定について	賃料は、本建物等の改修等（客室数の増減や設備投資等を含む）により賃料が不相当となったと合理的に判断した場合は、賃貸人又は賃借人のいずれかが相手方に書面にて申し出ることにより賃料の変更に関する協議を求めることができる。かかる協議の求めがあった場合には、双方協議の上、合意した場合に限り変更することができる。なお、合意できなかった場合には、本契約は従前の条件にて存続するものとする。ただし、借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、賃貸借期間中、本契約の他の条項に定める場合を除き、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

028 ホテルサンシャイン宇都宮

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,200百万円	
取得年月日	2022年９月20日	
所在地	栃木県宇都宮市東宿郷二丁目３番３号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,038.75㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	5,259.65㎡
	構造・階数	Ｓ造　Ｂ１Ｆ／13Ｆ
	設計者	清水建設株式会社一級建築士事務所
	施工者	清水建設株式会社
	建築時期	1991年２月20日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2032年９月30日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	160室	
PM会社	サムティプロパティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	合同会社エス・ホテルオペレーションズ宇都宮
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2017年４月21日から2027年４月20日まで
賃貸面積	5,267.16㎡
賃料	固定賃料：10,710,633円／月額
敷金・保証金	敷金：31,981,899円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条が適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が別途協議のうえ書面により合意した場合又は本契約の他の条項に定める場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することができない。
違約金	-

029 コンフォートホテル大阪心斎橋（いちご心斎橋ビル）

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	3,700百万円	
取得年月日	2023年８月25日	
所在地	大阪府大阪市中央区東心斎橋一丁目15番15号	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,276.87㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル・店舗
	延床面積	6,114.29㎡
	構造・階数	Ｓ・ＲＣ造 Ｂ１Ｆ／11Ｆ
	設計者	株式会社鴻池組大阪本店一級建築士事務所
	施工者	株式会社鴻池組大阪本店
	建築時期	2002年９月６日
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2033年８月31日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	214室	
PM会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要（注）	
賃借人	株式会社グリーンズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃貸面積	4,670.94㎡
賃料	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
敷金・保証金	敷金：135,644,160円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
賃料改定について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
中途解約について	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。
違約金	賃借人より同意を得られていないため、非開示としています。

（注）ホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。

030 HOTEL THE KNOT YOKOHAMA

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	4,800百万円	
取得年月日	2023年８月25日	
所在地	神奈川県横浜市西区南幸二丁目16番28号	
土地	所有形態	所有権
	面積	854.06㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／700%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	5,794.75㎡
	構造・階数	ＳＲＣ造　10Ｆ
	設計者	本田設計事務所
	施工者	奈良建設株式会社
	建築時期	1984年１月20日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2033年８月31日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	145室	
PM会社	清水総合開発株式会社	
特記事項	本物件は、横浜市駐車場条例における駐車台数を確保していませんが、賃借人が周辺の時間貸し駐車場と駐車券の契約を締結して使用しており、横浜市から現状直ちに是正命令を出すことはない旨の回答を得ています。	

賃貸借の概要（注１）	
賃借人	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2016年４月１日から2026年３月31日まで
賃貸面積	4,383.45㎡
賃料（注２）	最低保証賃料：147,391,217円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げに一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	賃料は、本件建物等の改修（客室数の増減や設備投資等を含む。）により賃料が不相当となったと合理的に判断した場合は、賃貸人又は賃借人のいずれかが相手方に書面にて申し出ることにより賃料の変更に関する協議を求めることができる。かかる協議の求めがあった場合には、双方協議の上、合意した場合に限り変更することができる。なお、合意できなかった場合には、本契約は従前の条件にて存続するものとする。ただし、本契約に借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が別途協議のうえ書面により合意した場合又は本契約の他の条項に定める場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注１）ホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。

（注２）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

031 クインテッサホテル伊勢志摩

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	610百万円	
取得年月日	2023年８月25日	
所在地	三重県志摩市阿児町鵜方1210番１	
土地	所有形態	所有権
	面積	4,341.37㎡
	用途地域	用途地域の指定なし
	建ぺい率／容積率	60%／200%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	11,523.25㎡
	構造・階数	Ｓ造　Ｂ１Ｆ／９Ｆ
	設計者	五洋建設株式会社名古屋支店一級建築士事務所
	施工者	五洋建設株式会社名古屋支店
	建築時期	1998年２月10日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2033年８月31日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	150室	
PM会社	清水総合開発株式会社	
特記事項	本件建物の竣工後に行われた条例の改正により、本件建物の容積率は現行の基準容積率を上回っており、いわゆる既存不適格の建物となっています。	

賃貸借の概要	
賃借人	コアグローバルマネジメント株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2017年５月１日から2027年４月30日まで
賃貸面積	11,523.25㎡
賃料（注）	最低保証賃料：57,028,183円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げに一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は、賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	賃貸人及び賃借人は、(i)賃貸借期間開始日から５年ごとに、又は(ii)本件建物等の改修（客室数の増減や設備投資等を含む。）により、若しくは天災地変や著しい経済情勢の変動により、第５条に定める賃料計算方法が不相当となったと合理的に判断した場合、相手方に対し書面により申し出ることにより第５条に定める賃料計算方法の変更に関する協議を求めることができる。本契約の一方当事者からかかる協議の求めがあった場合には、賃貸人及び賃借人は誠実に協議を行うものとし、かかる協議の結果合意に至った場合は、第５条に定める賃料計算方法を変更できるものとする。この場合において合意に至らなかったときは、本契約は従前の第５条に定める賃料計算方法にて存続するものとする。本契約には借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、別途協議のうえ書面により合意した場合又は第６条の規定に基づく場合を除き、賃貸借期間開始日から賃貸借期間満了日まで本契約を中途解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

032 クインテッサホテル大垣

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	1,070百万円	
取得年月日	2023年８月25日	
所在地	岐阜県大垣市宮町一丁目13番	
土地	所有形態	所有権
	面積	①1,592.95㎡ ②691.23㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／500%、400%
建物	所有形態	所有権
	用途	①ホテル ②駐車場
	延床面積	①7,798.78㎡ ②84.51㎡
	構造・階数	①ＳＲＣ・ＲＣ造　Ｂ１Ｆ／12Ｆ ②Ｓ造　１Ｆ
	設計者	株式会社久米建築事務所
	施工者	株式会社竹中工務店名古屋支店
	建築時期	1989年６月22日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2033年８月31日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	98室	
PM会社	清水総合開発株式会社	
特記事項	本件建物のうち駐車場については、現在稼働を休止しており、保守点検を実施しておりません。	

賃貸借の概要	
賃借人	コアグローバルマネジメント株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2017年６月１日から2027年５月31日まで
賃貸面積	7,883.29㎡（駐車場に係る床面積を含む。）
賃料（注）	最低保証賃料：35,820,600円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げに一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	本契約は、賃貸借期間満了日に終了し、更新しないこととする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議の上、再契約にかかる条件等に合意した場合は、賃貸借期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	賃貸人及び賃借人は、(i)賃貸借期間開始日から５年ごとに、又は(ii)本件建物等の改修（客室数の増減や設備投資等を含む。）により、若しくは天災地変や著しい経済情勢の変動により、第５条に定める賃料計算方法が不相当となったと合理的に判断した場合、相手方に対し書面により申し出ることにより第５条に定める賃料計算方法の変更に関する協議を求めることができる。また、第13条第４項に基づく協議の結果、賃借人が宴会場の運営を停止、休業又は廃止したときは、賃貸人は賃借人に対し、書面により申し出ることにより第５条に定める賃料計算方法の変更に関する協議を求めることができる。本契約の一方当事者からかかる協議の求めがあった場合には、賃貸人及び賃借人は誠実に協議を行うものとし、かかる協議の結果合意に至った場合は、第５条に定める賃料計算方法を変更できるものとする。この場合において合意に至らなかったときは、本契約は従前の第５条に定める賃料計算方法にて存続するものとする。本契約には借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、別途協議のうえ書面により合意した場合又は第６条の規定に基づく場合を除き、賃貸借期間開始日から賃貸借期間満了日まで本契約を中途解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

033 THE KNOT SAPPORO

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	4,900百万円	
取得年月日	2023年８月25日	
所在地	北海道札幌市中央区南三条西三丁目16番地２	
土地	所有形態	所有権、賃借権
	面積	609.26㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／800%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	5,153.60㎡
	構造・階数	Ｓ・ＳＲＣ造　Ｂ１Ｆ／13Ｆ
	設計者	岩田地崎建設株式会社
	施工者	岩田地崎建設株式会社
	建築時期	2020年２月28日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2033年８月31日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	140室	
PM会社	東京キャピタルマネジメント株式会社	
特記事項	１.本件土地の一部は借地であり、「面積」欄には借地部分を含めた面積を記載しています。なお、借地部分の面積は226.37㎡です。 ２.本件土地の借地部分の借地権に係る信託受益権を第三者に譲渡する場合は、借地権設定者に対して所定の承諾料を支払い、事前の承諾を得るものとする旨の合意があります。	

賃貸借の概要（注１）	
賃借人	ワンファイブホテルズ株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2022年３月１日から2032年２月28日まで
賃貸面積	4,828.49㎡
賃料（注２）	最低保証賃料：143,028,674円／年額 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げに一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条が適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が別途協議のうえ書面により合意した場合又は本契約の他の条項に定める場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注１）ホテル施設に係る賃貸借の概要を記載しています。本物件においては、店舗に係る賃貸借契約も締結されています。

（注２）最低保証賃料は2024年８月から2025年７月までの最低保証賃料（年額）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

034 ザ・ワンファイブマリン福岡

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,600百万円	
取得年月日	2025年１月10日	
所在地	福岡県福岡市博多区奈良屋町10番21号	
土地	所有形態	所有権
	面積	495.89㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	1,921.55㎡
	構造・階数	ＳＲＣ・ＲＣ造　10Ｆ
	設計者	小島設計一級建築士事務所
	施工者	丸信建設株式会社
	建築時期	1993年３月10日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2035年１月31日	
不動産鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
総客室数	103室	
PM会社	大和ハウスリアルティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	ワンファイブホテルズ株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2019年３月１日から2029年２月28日まで
賃貸面積	1,921.55㎡
賃料（注）	最低保証賃料：29,546,215円 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げに一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条が適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人が別途協議のうえ書面により合意した場合又は本契約の他の条項に定める場合を除き、賃貸借期間中、本契約を解約することができない。
違約金	-

（注）最低保証賃料は本物件取得日である2025年１月10日から2025年７月末日までの最低保証賃料（合計）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

035 ネストホテル博多駅前

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	6,500百万円	
取得年月日	2025年２月４日	
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅前二丁目11番27号	
土地	所有形態	所有権
	面積	590.56㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／600%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	3,669.22㎡
	構造・階数	ＲＣ造　12Ｆ
	設計者	株式会社ナカノフドー建設九州支社一級建築士事務所
	施工者	株式会社ナカノフドー建設九州支社
	建築時期	2018年１月22日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2035年２月28日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	160室	
PM会社	東洋不動産プロパティマネジメント株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	ネストホテルジャパン株式会社
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2018年３月13日から2038年３月31日まで
賃貸面積	3,669.22 ㎡
賃料（注）	最低保証賃料：45,290,890円 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月の売り上げに一定比率を乗じた額及び当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：35,200,000円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	賃貸人及び賃借人は賃貸借期間開始日から５年ごと又は本建物・FFE等の改修（客室数の増減や設備投資等を含む）や不具合により賃料が不相当となったと合理的に判断した場合は、相手方に対して、書面にて申し出ることにより賃料の変更に関する協議を求めることができる。本契約の一方当事者からかかる協議の求めがあった場合には、賃貸人及び賃借人は誠実に協議を行うものとし、かかる協議の結果合意に至った場合に限り、賃料を変更できるものとする。なお、協議の結果合意に至らなかったときは、本契約は従前の賃料にて存続するものとする。ただし、借地借家法第32条は適用されないものとする。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、本契約の他の条項に定める場合を除き、本契約を中途解約することができない。ただし、賃借人は、中途解約による本契約の終了日から、賃貸借期間満了日までの期間にかかる最低保証賃料相当額を支払うことにより、中途解約することができる。
違約金	-

（注）最低保証賃料は本物件取得日である2025年２月４日から2025年７月末日までの最低保証賃料（合計）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

036 スマイルホテル宮古島

特定資産の概要		
特定資産の種類	不動産信託受益権	
取得価格	2,300百万円	
取得年月日	2025年７月28日	
所在地	沖縄県宮古島市平良西里225	
土地	所有形態	所有権
	面積	1,282.18㎡
	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80%／400%
建物	所有形態	所有権
	用途	ホテル
	延床面積	3,731.50㎡
	構造・階数	ＲＣ造　10Ｆ
	設計者	朝吹設計事務所（本館）、株式会社ながはま建築工房（新館）
	施工者	先嶋建設株式会社（本館）、共和産業株式会社（新館）
	建築時期	1992年７月５日（本館）、2021年５月６日（新館）
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託期間満了日	2035年７月31日	
不動産鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
総客室数	135室	
PM会社	サンフロンティア不動産株式会社	
特記事項	該当事項はありません。	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社ホスピタリティオペレーションズ
契約形態	賃貸借契約（定期借家）
契約期間	2025年２月28日から2035年２月28日まで
賃貸面積	3,731.50㎡
賃料（注）	最低保証賃料：271,288円 変動賃料：当該月のGOPから、最低保証賃料、当該月のGOPに一定比率を乗じた額等を控除した額
敷金・保証金	敷金：-円、保証金：-円
期間満了時の更新について	賃貸借期間満了により終了し、更新されないものとする。ただし、賃貸人及び賃借人は、協議のうえ、賃貸借期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができる。
賃料改定について	本契約に借地借家法第32条が適用されないものとする。
中途解約について	賃借人は、解約時期に応じて設定された中途解約金を支払うことにより、申出日から６か月後に解約することができる。
違約金	-

（注）最低保証賃料は本物件取得日である2025年７月28日から2025年７月末日までの最低保証賃料（合計）を記載しています。変動賃料の内容は賃借人より同意を得られなかったため、詳細について記載していません。

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

年月日	総資産額 （百万円）	純資産総額 （百万円）	１口当たりの 純資産額（円）
第15期計算期間末 （2023年１月31日）	59,766 (59,195)	32,168 (31,597)	126,165 (123,925)
第16期計算期間末 （2023年７月31日）	59,042 (58,320)	32,319 (31,597)	126,756 (123,925)
第17期計算期間末 （2024年１月31日）	74,786 (73,811)	40,672 (39,697)	124,194 (121,218)
第18期計算期間末 （2024年７月31日）	74,935 (73,940)	40,693 (39,697)	124,258 (121,218)
第19期計算期間末 （2025年１月31日）	78,369 (75,054)	43,013 (39,697)	131,343 (121,218)
第20期計算期間末 （2025年７月31日）	79,165 (77,787)	41,075 (39,697)	125,425 (121,218)

（注１）総資産額及び純資産総額は帳簿価額を使用しています。
（注２）本投資法人の総資産額、純資産総額及び１口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。
（注３）１口当たりの純資産額は、小数点以下を切り捨てて記載しています。
（注４）各計算期間末に分配を行った後の分配落後の額を括弧内に記載しています。

（本投資証券の取引所価格の推移）

	回次	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
各計算期間の最高・最低投資口価格	決算年月	2023年 １月	2023年 ７月	2024年 １月	2024年 ７月	2025年 １月	2025年 ７月
	最高 (円)	115,200	119,100	121,300	118,300円	155,800	133,600
	最低 (円)	93,500	98,900	101,700	105,500円	107,000	112,700

	月別	2025年 ２月	2025年 ３月	2025年 ４月	2025年 ５月	2025年 ６月	2025年 ７月
月別最高・最低投資口価格	最高 (円)	128,600	126,800	124,300	124,100	130,600	133,600
	最低 (円)	120,900	118,500	112,700	119,800	121,500	126,600

（注１）最高・最低投資口価格は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場の終値によります。
（注２）本投資証券は、2015年11月30日に東京証券取引所不動産投資信託市場に上場しました。

②【分配の推移】

計算期間		分配総額 （千円）	１口当たり分配金 （円）
第15期	自　2022年８月１日 至　2023年１月31日	571,141	2,240
第16期	自　2023年２月１日 至　2023年７月31日	721,831	2,831
第17期	自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	974,607	2,976
第18期	自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	995,566	3,040
第19期	自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	3,315,826	10,125
第20期	自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	1,377,746	4,207

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

計算期間		自己資本利益率 （%）　（注）	年換算値 （%）
第15期	自　2022年８月１日 至　2023年１月31日	1.8	3.5
第16期	自　2023年２月１日 至　2023年７月31日	2.2	4.5
第17期	自　2023年８月１日 至　2024年１月31日	2.7	5.3
第18期	自　2024年２月１日 至　2024年７月31日	2.4	4.9
第19期	自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	7.9	15.8
第20期	自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	3.3	6.6

（注）自己資本利益率＝当期純利益／{（期首純資産額＋期末純資産額）÷２}

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

2015年７月17日	設立企画人（いちご投資顧問株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
2015年７月22日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2015年８月15日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2015年９月２日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長　第104号）
2015年10月２日	規約の一部変更
2015年11月30日	東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場
2017年６月17日	規約の一部変更
2018年10月27日	規約の一部変更
2020年10月24日	規約の一部変更
2022年９月１日	規約の一部変更
2022年10月22日	規約の一部変更
2024年１月１日	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号に本店移転
2024年10月26日	規約の一部変更

2【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	石井絵梨子	2004年10月	弁護士登録（第二東京弁護士会） 森・濱田松本法律事務所	0
		2007年12月	金融庁　総務企画局企業開示課専門官 出向	
		2010年８月	米国コロンビア大学ロースクール（LL.M.） 修了	
		2010年10月	伊藤忠欧州会社　英国ロンドン 法務部 出向	
		2011年２月	米国ニューヨーク州弁護士登録	
		2016年４月	慶應義塾大学法科大学院　非常勤講師	
		2016年７月	新幸総合法律事務所　パートナー（現任）	
		2018年６月	株式会社ソフィアホールディングス　社外取締役	
		2018年12月	株式会社スマートドライブ　社外監査役	
		2019年１月	株式会社FUNDINNO　社外監査役	
		2019年５月	カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人　監督役員（現任）	
		2019年６月	株式会社アルマード　社外監査役（現任）	
		2019年７月	株式会社LIFE CREATE　社外監査役	
		2021年３月	株式会社タムロン　社外取締役（現任）	
			株式会社Sun Asterisk　社外取締役 監査等委員（現任）	
		2021年10月	SYNQA株式会社（現OPN Holdings株式会社）　社外監査役（現任）	
		2022年２月	アドバンス・プライベート投資法人　監督役員（現任）	
		2022年10月	本投資法人　執行役員（現任）	
		2023年６月	イーレックス株式会社　社外監査役（現任）	
		2023年12月	株式会社スマートドライブ　社外取締役 監査等委員（現任）	
監督役員	飯田　善	1989年４月	株式会社住友銀行（現株式会社三井住友銀行）	0
		1993年５月	米国ペンシルベニア大学法科大学院修士課程（LL.M.）修了	
		2001年４月	株式会社三井住友銀行　市場営業統括部部長代理	
		2008年３月	一橋大学法科大学院（法務博士）　修了	
		2009年12月	弁護士登録（第一東京弁護士会）	
		2010年１月	増田パートナーズ法律事務所　弁護士	
		2011年６月	株式会社ディー・エヌ・エー　社外監査役	
		2011年７月	飯田経営法律事務所　代表弁護士（現任）	
		2013年５月	株式会社スタッツインベストメントマネジメント　社外取締役	
		2015年３月	アーキアエナジー株式会社　社外監査役	
		2015年７月	本投資法人　監督役員（現任）	
		2015年８月	株式会社西東京リサイクルセンター　監査役（現任）	
		2016年６月	メディケア生命保険株式会社　社外監査役（現任）	
		2019年２月	株式会社スタッツインベストメントマネジメント　監査役	
		2019年６月	株式会社エクサウィザーズ　社外監査役（現任）	
		2020年４月	アーキアエナジー株式会社　社外取締役（現任）	

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数（口）

監督役員	古田　十	1991年10月 1999年８月 2000年６月 2001年１月 2008年12月 2011年１月 2013年６月 2017年１月 2020年４月 2021年９月 2022年１月 2024年４月 2024年10月 2025年１月 2025年４月	中央新光監査法人 株式会社エイ・ジー・エスコンサルティング（現株式会社AGSコンサルティング）（現任） 日本ハウズイング株式会社　社外監査役（現任） 株式会社AGSコンサルティング　MS１部部長 AGS税理士法人　社員（現任） 株式会社AGSコンサルティング　BS事業本部副本部長 株式会社オプティマ　監査役（現任） 株式会社AGSコンサルティング　名古屋支社長 竹虎ホールディングス株式会社　監査役（現任） マルハクホールディングス株式会社　監査役（現任） 株式会社AGSコンサルティング　システムコンサルティング部門部門長 株式会社ユーエスシー　監査役（現任） 本投資法人　監督役員（現任） 株式会社AGSコンサルティング　営業本部　シニアパートナー（現任） MEPS有限責任監査法人　社員（現任）	0

3【その他】

（1）役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第１項、規約第19条第１項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後２年とします。ただし、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することを妨げないものとします。また、補欠として又は増員のために選任された執行役員及び監督役員の任期は、前任者又は在任者の残存期間と同一とします（規約第19条第３項）。

執行役員及び監督役員の解任には、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行います（投信法第106条）。執行役員及び監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員及び監督役員を解任することを否決した場合には、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前より引き続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当執行役員及び監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第３項、会社法第854条第１項第２号）。

（2）規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約の変更

後記「第３ 管理及び運営　１ 資産管理等の概要　（５） その他　③ 規約の変更に関する手続」をご参照下さい。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「第一部 ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況　（５） 投資法人の出資総額」をご参照下さい。

（3）訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

該当事項はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第８条第１項）。ただし、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができます（規約第８条第２項）。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同証券取引所を通じて売買することが可能です。また、同取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 本投資法人が発行する投資口の１口当たり純資産額は、後記「（４）計算期間」記載の決算期ごとに、以下の算式にて算出しています。

１口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

② 本投資法人の資産評価の方法及び基準は、投資対象資産の種類ごとに定めるものとし、原則として以下のとおりとします（規約第34条第１項）。

（イ）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）a.からd.まで」に掲げる不動産、不動産の賃借権、地上権又は外国の法令に基づくこれらの資産

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、建物及び設備等についての減価償却額の算定方法は定額法によります。ただし、定額法を採用することが、正当な事由により適当ではなくなった場合で、かつ投資家保護上問題がないと判断できる場合に限り、他の評価方法に変更できるものとします。

（ロ）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）e.又はi.」に定める不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらの資産を信託する信託の受益権又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産

信託財産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価をした上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ハ）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）f.又はi.」に定める信託財産を主として不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は外国の法令に基づくこれらの資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産

信託財産の構成資産が上記(イ)に掲げる資産の場合は、上記(イ)に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ニ）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）g.又はi.」に定める不動産に関する匿名組合出資持分又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産

匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)から(ハ)に掲げる資産の場合は、それぞれに定める方法に従った評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ホ）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （イ）h.又はi.」に定める信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対す

る投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権又は外国の法令に準拠して組成されたこれと同様の性質を有する資産

信託財産である匿名組合出資持分について上記(ニ)に従った評価を行い、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヘ）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）d.」に定める有価証券

時価の変動により利益を得ることを目的として保有する有価証券は、時価をもって評価します。満期保有目的の債券に分類される場合には、取得原価によって評価します。ただし、債券を債券金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債券金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額をもって評価します。その他有価証券に分類される場合は、時価をもって評価します。ただし、市場価格のない株式等は、取得原価にて評価するものとします。

（ト）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）f.」に定める金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。ただし、当該金銭債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得価額と債権金額との差額の性格が金利の調整と認められるときは、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

（チ）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）g.」に定めるデリバティブ取引に係る権利

a. デリバティブ取引により生じる債権及び債務

デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は時価により評価します。

b. 上記a.にかかわらず、金融商品に関する会計基準その他一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により、ヘッジ会計の要件を充足するものについては、ヘッジ会計を適用することができるものとし、さらに金融商品に関する会計基準及び実務指針により金利スワップ特例処理の要件を満たす取引については、特例処理を適用することができるものとします。

（リ）前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 （ハ）i.」に定める金銭の信託の受益権

投資運用する資産に応じて、上記(イ)から(チ)まで及び下記(ヌ)に定める当該投資資産の評価方法に従い評価を行い、金融資産及び負債の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の合計額を控除して当該信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

（ヌ）その他

上記に定めがない場合は、投信法、一般社団法人投資信託協会の評価規則に準じて付されるべき評価額又は一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行により付されるべき評価額をもって評価します。

③ 資産運用報告等に価格を記載する目的で、上記②と異なる方法で評価する場合には、下記のように評価するものとします（規約第34条第２項）。

（イ）不動産、不動産の賃借権及び地上権

原則として、不動産鑑定士による鑑定評価等により求めた評価額。

（ロ）不動産、不動産の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権並びに不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産又は匿名組合出資持分の構成資産が上記(イ)に掲げる資産については上記(イ)に従った評価を、金融資産及び負債については一般に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従った評価を行った上で、資産の合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資持分相当額又は信託の受益権の持分相当額を算定した価額により評価します。

④ 本投資法人の資産の評価の基準日は、各決算期（毎年１月末日及び７月末日）とします。ただし、前記「第一部 ファンド情報 第１ ファンドの状況 ２ 投資方針 （２） 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類 (ロ)から(ニ)まで」に定める資産であって、市場価格に基づく価額で評価できる資産については、毎月末とします（規約第34条第３項）。

⑤　１口当たり純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第58条、第68条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期ごとに作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、遅滞なく投資主に対して承認された旨が通知され、承認済みの計算書類等が会計監査報告とともに投資主に提供される（投信法第131条第２項、第５項、投資法人計算規則第81条）ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後３か月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。

⑥　１口当たりの純資産額については、以下の照会先までお問い合わせ下さい。
（照会先）
いちごホテルリート投資法人　ＩＲデスク
東京都千代田区丸の内二丁目６番１号
電話番号　03-4485-5232

（２）【保管】

本投資法人の投資口は、振替投資口であるため、該当事項はありません。ただし、投資主は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなったときには、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。この場合、投資主は証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼し、又は、投資主自身が直接保管することができます。

（３）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（４）【計算期間】

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月末日までとし、各営業期間の末日をそれぞれ決算期とします（規約第36条）。

（５）【その他】

①　増減資に関する制限

（イ）　最低純資産額

本投資法人の最低純資産額は、5,000万円です（規約第７条）。

（ロ）　投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、1,000万口とします。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得て、その発行する投資口を引き受ける者の募集を行うことができます。募集投資口（当該募集に応じて当該投資口の引き受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。以下同じです。）１口当たりの払込金額（募集投資口１口と引換えに払い込む金銭の額をいいます。）は、執行役員が決定し、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額として役員会が承認した金額とします（規約第５条第１項及び第３項）。

（ハ）　国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第５条第２項）。

② 解散条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

(イ) 投資主総会の決議
(ロ) 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）
(ハ) 破産手続開始の決定
(ニ) 解散を命ずる裁判
(ホ) 投信法第216条に基づく投信法第187条の登録の取消し

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数にあたる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の３分の２以上にあたる多数をもって可決される必要があります（投信法第140条、第93条の２第２項）。ただし、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３ 投資主・投資法人債権者の権利 （１）投資主の権利 ①投資主総会における議決権 (ロ)」をご参照下さい。

投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の定める有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また、変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

（イ） 本資産運用会社：いちご投資顧問株式会社

資産運用委託契約

期間	**本投資法人が投信法に基づく登録を完了した日（2015年９月２日）に効力を生じ、契約期間は定めないものとします。**
更新	**該当事項はありません。**
解約	**ⅰ. 本投資法人は、本資産運用会社が一般社団法人投資信託協会の会員でなくなった場合には、事前に投資主総会の決議を経た上で、本資産運用会社に対して書面による通知を行うことにより直ちに本契約を解約することができます。** **ⅱ. 本投資法人は、本資産運用会社に対して、６か月前に書面による通知をし、かつ、事前に投資主総会の決議を経た上で、本契約を解約することができます。** **ⅲ. 本資産運用会社は、本投資法人に対して、６か月前の書面による通知をもって、本契約の解約を提案することができるものとし、本投資法人は当該解約の提案を受けた場合、直ちに投資主総会を開催して本契約の解約に関する承認を求め、又は、やむを得ない事由がある場合は内閣総理大臣の許可を求めるものとします。本契約の解約に関し投資主総会の承認が得られた場合又は内閣総理大臣の許可が得られた場合、本投資法人は、当該解約に同意するものとし、本契約は、通知に定められた解約日において終了するものとします。** **ⅳ. ⅰ.からⅲ.までの規定にかかわらず、本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、役員会の決議により、直ちに本契約を解約することができます。** **(i) 本資産運用会社が職務上の義務に違反し、又は職務を怠った場合（ただし、当該違反が是正可能なものである場合に、本資産運用会社が、本投資法人からの是正を求める催告を受領した日から30営業日以内にこれを是正した場合を除きます。）** **(ii) 本資産運用会社につき、支払停止、支払不能、破産手続開始、民事再生法上の再生手続開始、会社更生手続開始又は特別清算開始の申立て、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合** **(iii)(i)及び(ii)に掲げる場合のほか、資産運用に係る業務を引き続き委託することに堪えない重大な事由がある場合** **ⅴ. 本投資法人は、本資産運用会社が次に掲げるいずれかに該当する場合、本契約を解約します。** **(i) 宅地建物取引業法第３条第１項の免許を受け、かつ、同法第50条の２第１項の認可を受けている金融商品取引業者（金融商品取引法第２条第９項に規定する金融商品取引業者（金融商品取引法第28条第４項に規定する投資運用業を行う者に限り、信託会社を除きます。）をいいます。）でなくなった場合** **(ii) 投信法第200条各号のいずれかに該当する場合** **(iii)解散した場合**
変更等	**本契約は、本投資法人及び本資産運用会社の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。**
再委託	**本資産運用会社は、委託業務の全部を第三者に委託することはできず、また、委託業務の一部を第三者に委託する場合には、事前に委託者の書面による同意を得なければなりません。**

（ロ） 一般事務受託者兼資産保管会社兼投資主名簿等管理人：みずほ信託銀行株式会社

一般事務委託契約

期間	本書の提出日現在、延長により2027年７月22日まで有効に継続しています。
更新	委託期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i. 本投資法人及び一般事務受託者が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。 ii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 iii. 本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は一般事務受託者いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。 iv. 本投資法人及び一般事務受託者は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。 (i) 自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、総称して、本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 (ii) 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。 (iii) 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。 (iv) 自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。 ① 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 ② 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為 ③ 法的な責任を超えた不当な要求行為 ④ その他①から③までに準ずる行為 v. 本投資法人又は一般事務受託者の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。 (i) iv.の確約に反する事実が判明したとき。 (ii) 本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
変更等	i. 本投資法人及び一般事務受託者は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。 ii. 一般事務受託者が本件業務を行うにあたり本投資法人と一般事務受託者との間で別途合意の上で作成する事務規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び一般事務受託者は互いに協議し合意の上で、事務規程の各条項の定めを変更することができます。

資産保管業務委託契約

期間	本書の提出日現在、延長により2027年７月22日まで有効に継続しています。
更新	委託期間の満了予定日の３か月前までに、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方からその相手方に対して、委託期間の満了予定日をもって契約を解除する旨の書面による通知がなされなかったときは、本契約の期間は自動的に期間満了の日の翌日よりさらに３年間延長されるものとし、以後も同様とします。
解約	i．　本投資法人及び資産保管会社が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。 ii．　本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が本契約に違反し、又は違反するおそれがあり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反又は違反するおそれがあることを通告してから30日間以内に違反した又は違反するおそれのある当事者が同違反を是正しない場合。なおこの場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 iii．本投資法人又は資産保管会社いずれか一方に、解散原因の発生又は破産手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくは民事再生手続開始の申立その他これらに類似する倒産手続開始の申立があったとき。又は、本投資法人又は資産保管会社いずれか一方が、支払停止、手形交換所における取引停止処分、又は、差押、強制執行若しくは滞納処分を受けたとき。これらの場合、その相手方は本契約を直ちに解除することができます。 iv．　本投資法人及び資産保管会社は、それぞれ相手方に対し、次の各号の事項を確約します。 (i)　自らが、暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者（以下、総称して、本項目において「反社会的勢力」といいます。）ではないこと。 (ii)　自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないこと。 (iii)反社会的勢力に自己の名義を利用させ、本契約を締結するものでないこと。 (iv)　自ら又は第三者を利用して、次の行為をしないこと。 ① 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為 ② 風説を流布し、偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為 ③ 法的な責任を超えた不当な要求行為 ④ その他①から③までに準ずる行為 v．　本投資法人又は資産保管会社の一方について、次のいずれかに該当した場合には、その相手方は、何らの催告も要せずして、本契約を解除することができるものとします。 (i)　iv.の確約に反する事実が判明したとき。 (ii)　本契約締結後に自ら又は役員が反社会的勢力に該当したとき。
変更等	i．　本投資法人及び資産保管会社は、互いに協議し合意の上、本契約の各条項の定めを変更することができます。変更にあたっては関係法令を遵守するとともに本投資法人の規約との整合性に配慮するものとし、書面をもって行うものとします。 ii．　資産保管会社が本件業務を行うにあたり本投資法人と資産保管会社との間で別途合意の上で作成する保管規程又は付随規程に定める本件業務の処理方法に不都合が生じるときは、本投資法人及び資産保管会社は互いに協議し合意の上で、保管規程又は付随規程の各条項の定めを変更することができます。

事務委託契約（投資口事務受託契約）

期間	2015年７月22日から開始し、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	ⅰ．本投資法人及び投資主名簿等管理人が、書面により契約解除に合意した場合。この場合、本契約は両者が合意して指定した日に終了します。 ⅱ．本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方より他方に対して、解約日の３か月以上前に文書による解約の通知をした場合。この場合、本契約は、当該通知書に記載した解約日に終了します。 ⅲ．本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が本契約に違反し、本契約の履行に重大な支障をおよぼすと認められるときに、相手方が書面にてその違反を催告してから30日間以内に違反した当事者が同違反を是正しない場合。この場合、本契約は同30日間の経過後に解除することができます。 ⅳ．本投資法人又は投資主名簿等管理人いずれか一方が、手形交換所の取引停止処分、支払の停止又は破産手続開始、再生手続開始、特別清算開始、更生手続開始の申立等により信用状態が著しく不安定になり、本契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合。この場合、本契約を直ちに解除することができます。 ⅴ．本投資法人が何らかの理由により、上場廃止となった場合、投資主名簿等管理人は本契約を直ちに解除することができます。 ⅵ．本投資法人及び投資主名簿等管理人は、それぞれ現在、自社並びに自社の取締役、執行役員及び監督役員（以下あわせて、本項目において「役員」といいます。）が次のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたって、次のいずれにも該当しないことを確約するものとします。 (ⅰ) 暴力団 (ⅱ) 暴力団員 (ⅲ) 暴力団準構成員 (ⅳ) 暴力団関係企業 (ⅴ) 総会屋、社会運動標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等 (ⅵ) その他(ⅰ)から(ⅴ)までに準ずる者 ⅶ．本投資法人又は投資主名簿等管理人のいずれか一方の当事者がⅵ.のいずれかに該当（その役員が該当する場合を含みます。）し、又はⅵ.の規定に基づく表明・確約に関して虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者から文書による解約の通知を受けた場合には、当該通知において指定された日に本契約は終了するものとします。
変更等	本契約の内容については、本投資法人及び投資主名簿等管理人双方の書面による合意により、これを変更することができるものとします。

(ハ) スポンサーサポート会社：いちご株式会社

スポンサーサポート契約

期間	本契約は、2019年12月26日から効力を生じ、期限は定めないものとします。
更新	該当事項はありません。
解約	本投資法人及びスポンサーサポート会社が、互いに信義誠実の原則により協議を行い決定します。
変更等	本投資法人及びスポンサーサポート会社が、互いに信義誠実の原則により協議を行い決定します。

(ニ) 会計監査人：有限責任監査法人トーマツ

本投資法人は、有限責任監査法人トーマツを会計監査人とします。会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（規約第26条）。会計監査人の任期は、就任後１年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなします（規約第27条）。

(ホ) 関係法人との契約の変更に関する開示の方法

関係法人との契約が変更された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従って開示される場合があるほか、かかる契約の変更が、主要な関係法人の異動又は運用に関する基本方針、運用体制、投資制限若しくは分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。

⑤　公告の方法

本投資法人は、電子公告を公告方法とします。ただし、事故その他やむを得ない事由によって電子公告による公告をすることができない場合には、日本経済新聞に掲載する方法により行います（規約第４条）。

2【利害関係人との取引制限】

（1）法令に基づく制限

①　利益相反取引の制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、自己やその親法人等又は子法人等が関与する行為につき禁止行為が定められています（金融商品取引法第42条の２第１号、第44条の３第１項、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。ここで、「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいい（金融商品取引法第31条の４第３項）、「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として政令で定める要件に該当する者をいいます（金融商品取引法第31条の４第４項）。

(イ)　当該金融商品取引業者が自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の２第１号）。ただし、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第128条各号に定めるものを除きます。

(ロ)　通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引、店頭デリバティブ取引又は対象資産の売買その他の取引を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第１号、投信法第223条の３第３項、投信法施行令第130条第２項）。

(ハ)　当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第２条第８項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の３第１項第２号、投信法第223条の３第３項）。

(ニ)　当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資助言業務に関して取引の方針、取引の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした助言を行い、又はその行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の３第１項第３号、投信法第223条の３第３項）。

(ホ)　上記(ロ)から(ニ)までに掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして内閣府令に定めるその他の行為（金融商品取引法第44条の３第１項第４号、業府令第153条、投信法第223条の３第３項、投信法施行規則第267条）。

②　利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下、本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に交付しなければなりません（投信法第203条第２項）。ただし、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することができます（投信法第203条第４項、第５条第２項）。

③　資産の運用の制限

登録投資法人は、(イ)その執行役員又は監督役員、(ロ)その資産運用会社、(ハ)その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(ニ)その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で、次に掲げる行為（登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条及び第118条）。

(イ)　有価証券の取得又は譲渡
(ロ)　有価証券の貸借
(ハ)　不動産の取得又は譲渡
(ニ)　不動産の貸借
(ホ)　次に掲げる取引以外の特定資産に係る取引
a.　宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引
b.　商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引
c.　再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引

④　特定資産の価格等の調査

資産運用会社は、特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限ります。以下本④において「不動産等特定資産」といいます。）の取得又は譲渡が行われたときは、不動産等特定資産に係る不動産の鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせなければならないものとされています（ただし、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合はこの限りでありません。）（投信法第201条第１項）。

また、資産運用会社は、不動産等特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われたときは、当該投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外の者であって投信法施行令で定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせなければならないものとされています（ただし、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りでありません。）（投信法第201条第２項）。

さらに、ここで規定する鑑定評価及び価格等の調査は、投信法上の利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも、実施しなければならないことに留意します。

⑤　利害関係人等との取引の制限

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との間で、次に掲げる行為（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の２）。

(イ)　有価証券の取得又は譲渡
(ロ)　有価証券の貸借
(ハ)　不動産の取得又は譲渡
(ニ)　不動産の貸借

（２）利害関係者取引規程

①　法令の遵守

本資産運用会社は、利害関係者との間において、本投資法人の利益を害する取引又は不必要な取引を行ってはなりません。利害関係者と取引等を行う場合には、金融商品取引法、投信法等の法令及び利害関係者取引規程の定めを遵守するものとします。

② 利害関係者

利害関係者取引規程において、利害関係者とは以下に定める者のいずれかに該当する者をいいます。

(イ) 本資産運用会社

(ロ) 本資産運用会社の役職員（社外取締役を含みます。）

(ハ) 投信法及び投信法施行令に定める利害関係人等

(ニ) 本資産運用会社の総株主の議決権の10%以上を保有する株主及びその役員

(ホ) 前各号に該当する者が過半の出資を行う、あるいは投資一任契約（投資運用業）等に基づき実質的に経営の決定権者となっている等重要な影響を及ぼし得る法人及び特別目的会社（資産の流動化に関する法律において定義される特定目的会社、有限会社、合同会社等を含みます。）（前各号に該当するものを除きます。）

③ 利害関係者との取引

(イ) 資産の取得

a. 不動産等（不動産等とは不動産、不動産の賃借権及び地上権並びに不動産、不動産の賃借権及び地上権を信託する信託受益権をいいます。ただし、再生可能エネルギー発電設備用不動産及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権を除きます。以下本（２）において同じです。）の場合

i. 売買契約締結日前の３か月以内に独立の不動産鑑定士（利害関係者の役員又は使用人でない不動産鑑定士をいい、法人を含みます。以下同じです。）が鑑定した不動産鑑定評価額（建物が未竣工の場合は不動産価格調査書に記載された価額）以下の価額により購入しなければなりません。なお、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

ii. 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記i.に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件取得意思決定前に、セカンド・オピニオン（当該鑑定評価を前提としたその妥当性についての意見をいいます。以下同じです。）を独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。

iii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行う等して負担した費用が存する場合、上記にかかわらず、当該費用を鑑定評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認します。

b. 再生可能エネルギー発電設備等（再生可能エネルギー発電設備、再生可能エネルギー発電設備用不動産並びに再生可能エネルギー発電設備及び再生可能エネルギー発電設備用不動産を信託する信託受益権をいいます。以下本（２）において同じです。）の場合

i. 売買契約締結日前の３か月以内に独立の公認会計士（利害関係者の役員又は使用人でない公認会計士をいい、法人を含みます。以下同じです。）が算出した評価額（一定の幅により表示されている場合は、その上限額）以下の価額により取得しなければなりません。なお、当該評価額に含まれない税金、取得費用、信託設定に要する費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

ii. 利害関係者が本投資法人への譲渡を前提に、一時的にSPC等の組成を行うなどして負担した費用が存する場合、上記に拘らず、当該費用を評価額に加えて取得することができるものとします。この場合には、客観的な資料に基づいて費用の金額を確認することとします。

c. 有価証券その他の重要な資産（a.又はb.に掲げるものを除きます。）の場合

市場における時価が把握できる場合、その価額以下の価額にて取得するものとします。また時価が把握　できない場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により取得するものとします。

(ロ) 資産の譲渡

a. 不動産等の場合

i. 独立の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額以上の価額（複数の不動産等を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の不動産等の不動産鑑定評価額の合計額以上の価額でも可）にて譲渡しなければなりません。ただし、鑑定評価額は物件そのものの価格であり、そこに含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

ii. 本投資法人と利害関係者との間の取引等の場合、上記i.に加えて、当該鑑定評価額が妥当であるかを確認するため、物件譲渡意思決定前に、セカンド・オピニオンを独立の第三者の不動産鑑定士から取得することとします。

b. 再生可能エネルギー発電設備等の場合

独立の公認会計士による評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）以上の価額（複数の資産を一とした取引を前提とした譲渡の場合には、譲渡価額の合計額が個々の資産の評価額（一定の幅により表示されている場合は、その下限額）の合計額以上の価額でも可）にて譲渡しなければなりません。ただし、当該評価額に含まれない税金、売却費用、信託設定に要した費用、信託勘定内の積立金、信託収益、固定資産税等の期間按分精算額等については、別途考慮します。

c. 有価証券その他の資産（a.又はb.に掲げるものを除きます。）の場合

市場における時価が把握できる場合、時価により譲渡するものとします。それ以外の場合、公正な第三者によって提示された適正な価額により譲渡するものとします。

(ハ) 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託

手数料は、宅地建物取引業法に規定する報酬の範囲内とし（不動産等に係る場合に限ります。）、市場水準、役務の内容等を勘案し、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。

(ニ) 不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託

実績、会社信用度等を調査するとともに、委託料は、市場水準、提供役務の内容、業務総量等を勘案し、利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し、決定します。

(ホ) 不動産等の運営に係る委託

運営実績、会社信用度、当該不動産等の特色、委託業務の内容及び経営環境等を勘案し、類似不動産等における同種の営業に関する通常の運営委託条件によるものとします。ただし、取得する不動産等において、利害関係者が既に運営業務を行っている場合は、取得後の当該運営業務について当該利害関係者に継続して委託することができるものとするが、この場合においても、委託条件については上記に準じて検討のうえ、交渉するものとします。

(ヘ) 再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）

運営実績、体制、財務状況、委託業務の内容、発電事業者に対する売電収入に関する保証の有無等を勘案し、同種の再生可能エネルギー発電設備等における運営管理に関する通常の運営管理委託条件によるものとします。ただし、取得する再生可能エネルギー発電設備等において、利害関係者が既に運営管理業務を行っている場合は、取得後の当該運営管理業務について当該利害関係者に継続して委託することができるものとしますが、この場合においても、委託条件については上記に準じて検討のうえ、交渉するものとします。

(ト) 不動産等の賃貸借

市場実勢又は対象の不動産等の通常の賃貸条件によるものとします。また、入居審査にあたって特別の便宜を供与する等のことがあってはなりません。

(チ) 再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借

当該発電設備の発電量、調達価格、残りの調達期間等をふまえた将来の予想発電量を調査し、適正と判断される賃貸条件によるものとします。

(リ) 有価証券の貸借（(ト）又は（チ）に掲げる取引を除きます。）

貸借料その他の取引条件が市場実勢等の通常の貸借条件によるものとします。

(ヌ) 工事の発注

不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等に係る工事の発注の際には、見積価格、役務提供の内容等を利害関係者に該当しない外部業者との比較を通し判断します。ただし、緊急工事、利害関係者が設備関係工事における工事対象設備等の設置メーカー系列会社又は保守・メンテナンスの委託先に対して発注する場合、及び工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではありません。

(ル) 利害関係者からの本投資法人の借入、融資枠の設定等（スポンサーサポート契約に基づく対価の支払いを伴う信用補完を含みます。）

金利水準その他の融資条件が市場における標準的なものであること等を、利害関係者に該当しない外部金融機関との比較等を通し判断します。

④ 利害関係者との取引内容の審議

(イ) 利害関係者との間の不動産等の取得・譲渡、再生可能エネルギー発電設備等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡、不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、有価証券の貸借及び利害関係者からの借入・融資枠の設定等を行う場合における審議の方法は次のとおりです。

a. 当該取引等又は取引等の投資判断を分掌する各部（以下「起案部」といいます。）が、当該取引先が利害関係者又は投資運用業若しくは投資助言業の顧客（以下「利害関係者等」といいます。）に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。

b. 利害関係者等との取引等に該当する場合、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。

c. 利害関係者等との間の不動産等の取得・譲渡、再生可能エネルギー発電設備等の取得・譲渡、有価証券の取得・譲渡及び利害関係者等からの借入・融資枠の設定等の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、投資運用委員会に付議し、投資運用委員会での審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が承認されれば取引等の実行が決定されます。

d. 不動産等の運営に係る委託、再生可能エネルギー発電設備等の運営管理に係る委託（賃貸先からの運営管理に係る委託を含みます。）、不動産等の賃貸借、再生可能エネルギー発電設備等の賃貸借、有価証券の貸借の場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が全員一致で承認された場合には、本投資法人の役員会に承認を求めます。本投資法人の役員会の承認が得られた場合には、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。

(ロ) 利害関係者との間の不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の管理に係る委託、不動産等又は再生可能エネルギー発電設備等の取得、譲渡又は賃貸に係る媒介の委託及び工事の発注を行う場合における審議の方法は次のとおりです。

a. 起案部が、当該取引先が利害関係者等に該当するかどうかを確認します。確認結果は当該取引等に係る稟議書に明記します。

b. 利害関係者等に該当する場合、リスク・コンプライアンス部長及びコンプライアンス・オフィサーの事前検証によりリスク管理及びコンプライアンス上の重大な問題がないことの確認を得ます。ただし、工事請負契約については、工事見積金額50万円未満の場合はこの限りではなく、職務権限一覧表に基づき取引等の実行が決定されます。

c. 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関しては１件当たり1,000万円以上である場合、継続する取引等に関しては１年間の取引額が1,000万円以上である場合は、リスク・コンプライアンス委員会に付議し、審議の結果、当該利害関係者等との間の取引等が顧客にとって不利益を生じないと全員一致で決議された場合には、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。

d. 当該利害関係者等との間の単発の取引等に関して１件当たり1,000万円未満である場合、継続する取引等に関しては１年間の取引額が1,000万円未満である場合は、リスク・コンプライアンス委員会への付議を要さず、職務権限一覧表に基づき契約締結が決定されます。

(ハ) 利害関係者等に対する工事の発注については、コンプライアンス・オフィサーがまとめて、発注金額をリスク・コンプライアンス委員会及び本投資法人の役員会に報告するものとします。

⑤ 本投資法人への報告

本資産運用会社の指図に基づき、本投資法人が本資産運用会社又はその取締役若しくは執行役、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、本資産運用会社が運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等、登録投資法人の資産の運用に係る業務以外の業務の顧客であって投信法施行規則で定めるものとの間において投信法において定義される特定資産の売買その他投信法施行令で定める取引を行ったときは、投信法及び投信法施行規則の定めに従い、当該取引に係る事項を記載した書面を、本投資法人、本資産運用会社が資産の運用を行う他の投資法人、その他投信法施行令で定める者に対して交付するものとします。

（３）利害関係人等との取引状況等

① 利害関係人等との売買取引状況

区分	売買金額等（注２）	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総額	8,800,000	7,750,000
利害関係人等（注１）との取引状況の内訳		
合同会社泊多	6,500,000（73.9%）	－（－%）
合計	6,500,000（73.9%）	－（－%）

② 利害関係人等との賃貸借状況

保有資産の賃貸借に関し、当期における利害関係人等（注１）への賃貸借の概要は以下のとおりです。

賃借人の名称	総賃貸事業収入（千円）
ワンファイブホテルズ株式会社	822,444

③ 支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

投資主が投信法等及び本投資法人の規約により有する主な権利の内容及び行使手続の概要は次のとおりです。

①　投資主総会における議決権

（イ）　本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第２項第３号、第94条第１項、会社法第308条第１項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

a．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（ただし、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）及び解任（投信法第96条、第104条、第106条）

b．資産運用会社との資産運用委託契約の締結（ただし、設立の際資産運用会社となるべき者と締結するものを除きます。）及び解約の承認又は同意（投信法第198条第２項、第205条、第206条第１項）

c．投資口の併合（投信法第81条の２第２項、会社法第180条第２項（第３号及び第４号を除きます。））

d．投資法人の解散（投信法第143条第３号）

e．規約の変更（投信法第140条）

f．その他投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）

（ロ）　投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第11条）。

b．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第12条第１項）。ただし、当該投資主又は代理人は、投資主総会ごとに代理権を証する書面を本投資法人に提出し又はかかる書面に記載すべき情報を電磁的記録により提供しなければなりません。代理権を証する書面に記載すべき情報を電磁的方法により提供しようとする投資主又は代理人は、あらかじめ、本投資法人に対し、その用いる電磁的方法の種類及び内容を示し、書面又は電磁的方法による承諾を得なければなりません（投信法第94条第１項、会社法第310条第１項、第２項、第３項、規約第12条第２項）。

c．書面による議決権の行使は、投資主が議決権を行使するための書面（以下「議決権行使書面」といいます。）に必要な事項を記載し、法令で定める時までに当該記載をした議決権行使書面を本投資法人に提出して行います（投信法第90条の２第２項、第92条第１項、規約第13条第１項）。

d．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第２項、規約第13条第２項）。

e．電磁的方法による議決権の行使は、法令で定めるところにより、本投資法人の承諾を得て、法令で定める時までに議決権行使書面に記載すべき事項を、電磁的方法により本投資法人に提出して行います（投信法第92条の２第１項、規約第14条第１項）。

f．電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条の２第３項、規約第14条第２項）。

g．投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第１項、規約第15条第１項）。

h．上記g.の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第３項、規約第15条第２項）。

i．上記g.及びh.は、（ⅰ）以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から２週間以内に、総発行済投資口の100分の１以上の投資口を６か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、（ⅱ）以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しません（規約第15条第３項）。

(1)執行役員又は監督役員の選任又は解任
(2)資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
(3)解散
(4)投資口の併合
(5)執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
(6)吸収合併契約又は新設合併契約の承認

j．上記g.及びh.は、規約第15条を変更する規約変更議案については適用しません（規約第15条第４項）。

k．決算期から３か月以内の日を投資主総会の日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる者とします（規約第16条第１項）。

l．上記k.の定めにかかわらず、本投資法人は、役員会の決議を経て法令に従いあらかじめ公告し、一定の日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき者とすることができます（投信法第77条の３第２項、第３項、会社法第124条、規約第16条第２項）。

② その他の共益権

（イ） 代表訴訟提起権（投信法第204条第３項、第116条、第119条第３項、会社法第847条（第２項を除きます。））

６か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、本資産運用会社、執行役員、監督役員若しくは会計監査人、又は一般事務受託者の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

(ロ) 投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続若しくは決議の方法が法令若しくは規約に違反している若しくは著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議について特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から３か月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議が存在しないこと又は無効であることの確認を訴えをもって請求することができます。

(ハ) 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第５項、第153条の３第２項、会社法第360条第１項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復できない損害が発生するおそれがある場合には、６か月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

(ニ) 新投資口発行差止請求権(投信法第84条第1項、会社法第210条)

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、新投資口の発行をやめることを請求することができます。

(ホ) 新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第２項、第88条の23第１項、会社法第828条第１項第２号、第４号、第２項第２号、第４号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から６か月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

(ヘ) 投資口併合差止請求権（投信法第81条の２第２項、会社法第182条の３）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、投資口の併合をやめることを請求することができます。

(ト) 合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の２、第796条の２、第805条の２）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、一定の場合を除き、本投資法人に対し、合併をやめることを請求することができます。

(チ) 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第１項第７号、第８号、第２項第７号、第８号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の日から６か月以内に合併無効の訴えを提起することができます。

(リ) 投資主提案権（投信法第94条第１項、会社法第303条第２項、第305条第１項本文、第４項）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より８週間前に書面をもって、一定の事項を投資主

総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案（ただし、議案数は10を上限とします。）の要領を投資主総会の招集通知に記載することを請求することができます。

(ヌ) 書面交付請求権（投信法第94条第１項、会社法第325条の５）

投資主（投信法第91条第２項の承諾をした投資主を除きます。）は、本投資法人に対し、電子提供措置事項（投信法第94条第１項、会社法第325条の３第１項（第３号、第５号および第6号を除きます。）に掲げる事項をいいます。）を記載した書面の交付を請求することができます。

(ル) 投資主総会招集権（投信法第90条第３項、会社法第297条第１項、第４項）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求の日から８週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会の招集の通知が発せられない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

(ヲ) 検査役選任請求権（投信法第94条第１項、会社法第306条第１項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の１以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときは、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため内閣総理大臣に対し検査役の選任の申立をすることができます。

(ワ) 執行役員等解任請求権（投信法第104条第１項、第３項、会社法第854条第１項第２号）

発行済投資口の総口数の100分の３以上に当たる投資口を有する投資主（６か月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務の遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に裁判所に当該役員の解任を請求することができます。

(カ) 解散請求権（投信法第143条の３）

発行済投資口の総口数の10分の１以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行によって著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ又は生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で本投資法人の存立を危うくする場合において、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③ 分配金請求権（投信法第77条第２項第１号、第137条）

投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④ 残余財産分配請求権（投信法第77条第２項第２号、第158条）

本投資法人が解散し清算される場合、投資主は、各投資主の所有する投資口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤ 払戻請求権（規約第８条第１項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥ 投資口の処分権（投信法第78条第１項、第２項、第３項）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、口座管理機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資口の振替が行われることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます（振替法第228条、第140条）。ただし、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主

名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第１項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第１項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦　投資証券交付請求権（投信法第85条第１項）

本投資法人の投資口は、振替法の適用を受ける振替投資口であり、本投資法人は、投資証券を発行することができません（振替法第227条第1項）。ただし、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合には、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（振替法第227条第２項）。

⑧　帳簿閲覧請求権（投信法第128条の３）

投資主は、本投資法人の営業時間内は、いつでも会計の帳簿及びこれに関する資料又は電磁的記録の閲覧又は謄写を請求することができます。ただし、この請求は、理由を明らかにして行わなければなりません。

⑨　投資口買取請求権（投信法第149条の３、第149条の８、第149条の13）

本投資法人が合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ、当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

⑩　少数投資主権の行使手続（振替法第228条、第154条）

振替投資口に係る少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

投資法人債権者が投信法等により有する主な権利の内容は、次のとおりです。

①　元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②　投資法人債の譲渡（投信法第139条の７、会社法第687条、第688条第２項、第３項）

投資法人債券を発行する旨の定めのある投資法人債の譲渡は、譲渡人及び譲受人間の意思表示及び投資法人債券を交付することにより行われます。このうち、取得者が、記名式の投資法人債の譲渡を第三者に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要であり、投資法人に対抗するためには、取得者の氏名及び住所を投資法人債原簿に記載又は記録することが必要です。これに対し、取得者が、無記名式の投資法人債の譲渡を第三者及び投資法人に対抗するためには、投資法人債券を交付することが必要です。

本振替投資法人債については、投資法人債権者は、振替機関に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に本振替投資法人債の振替が行われることにより、本振替投資法人債の譲渡を行うことができます（振替法第115条、第73条）。なお、本振替投資法人債については、本投資法人は、投資法人債券を発行することができません（振替法第115条、第67条第１項）。ただし、投資法人債権者は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しない場合、又は本振替投資法人債が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資法人債券の発行を請求することができます（振替法第115条、第67条第２項）。

③　投資法人債権者集会における議決権

（イ）　投資法人債権者集会は、投信法に定めのある場合のほか、投資法人債権者の利害に関する事項について、決議を行うことができます（投信法第139条の10第２項、会社法第716条）。

投資法人債権者集会において、投資法人債権者は、その有する投資法人債の金額の合計額に応じて議決権を行使することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第723条第１項）。投資法人債権者は、投資法人債権者集会に出席する代わりに書面や電磁的方法によって議決権を行使することも可能です（投信法第139条の10第２項、会社法第726条、第727条）。

投資法人債権者集会における決議は、裁判所の認可によってその効力を生じます（投信法第139条の10第２項、会社法第734条）。

（ロ）投資法人債権者集会の決議方法は、以下のとおりです（投信法第139条の10第２項、会社法第724条）。

a．法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の２分の１を超える議決権を有する者の同意をもって行われます（普通決議）。

b．投資法人債権者集会の決議は、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の５分の１以上で、かつ、出席した議決権者の議決権の総額の３分の２以上の議決権を有する者の同意をもって行われます（特別決議）。

（ハ）投資法人債総額（償還済みの額を除きます。）の10分の１以上に当たる投資法人債を保有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、会議の目的たる事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第１項）。

かかる請求がなされた後、遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続がなされない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第718条第３項）。

（ニ）投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内に、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写を請求することができます（投信法第139条の10第２項、会社法第731条第３項）。

④　投資法人債管理者（投信法第139条の８）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。ただし、各投資法人債の金額が１億円以上である場合についてはこの限りではありません。

⑤　投資法人債管理補助者（投信法第139条の９）

本投資法人は、投信法第139条の８に規定する場合（各投資法人債の金額が１億円以上である場合等）には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。ただし、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません。

第４【関係法人の状況】

１【資産運用会社の概況】

（１）【名称、資本金の額及び事業の内容】

①　名称及び住所

名称：いちご投資顧問株式会社

住所：東京都千代田区丸の内二丁目６番１号

②　資本金の額（本書の日付現在）

400百万円

③　事業の内容

（イ）　第二種金融商品取引業、投資運用業、投資助言・代理業、証券仲介若しくは投資顧問業及びこれらの業務代理

（ロ）　投資法人の設立企画人としての業務

（ハ）　投資信託及び投資法人に関する法律に基づく一般事務の受託業務

（ニ）　再生可能エネルギー発電設備の運用

（ホ）　匿名組合財産、投資事業有限責任組合財産等の投資事業組合財産及びこれに類するものの運用及び管理

（ヘ）　匿名組合、投資事業有限責任組合等の投資事業組合員及びこれに類するものの募集及び出資金の集金代行

（ト）　企業の営業譲渡、資産売買、資本参加、業務提携若しくは合併等に関する仲介、斡旋及びアレンジメント業務

（チ）　国内外の不動産又は再生可能エネルギー発電設備の保有、売買、交換、賃貸、管理及びこれらの代理若しくは仲介

（リ）　国内外の有価証券若しくはこれに類するものの保有、取得、運用及び仲介

（ヌ）　国内外の信託受益権若しくはこれに類するものの保有、売買、運用及び仲介

（ル）　金銭の貸付け及び金銭の貸借の媒介及び代理

（ヲ）　債権の買取

（ワ）　前各号に係るコンサルティング

（カ）　国内外における建物又は再生可能エネルギー発電設備の建設、都市再開発、観光開発及びその他の開発に関する設計、工事監理及び建設コンサルティング業務

（ヨ）　経営一般若しくは株式公開に関するコンサルティング業務

（タ）　不動産若しくは再生可能エネルギー発電設備の流動化又は不動産特定共同事業等に関するコンサルティング業務及びアレンジメント業務

（レ）　上記各号に付帯する一切の業務

④ 会社の沿革

年月日	事項
2004年12月15日	クリード・リート・アドバイザーズ株式会社設立
2005年２月10日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号　東京都知事（２）第84119号）（注１）
2005年７月22日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 （認可番号　国土交通大臣認可第42号）
2005年10月４日	旧投信法(注２)上の投資法人資産運用業の認可取得 （認可番号　内閣総理大臣第55号）
2007年９月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録 （登録番号　関東財務局長（金商）第318号）
2008年12月22日	商号をジャパン・オフィス・アドバイザーズ株式会社に変更
2011年１月11日	商号をいちごリートマネジメント株式会社に変更
2011年11月１日	ファンドクリエーション不動産投信株式会社を吸収合併
2012年６月29日	金融商品取引法に基づく変更登録（業務の種別の変更）（注３）
2012年７月１日	旧いちご不動産投資顧問株式会社を吸収合併
2012年７月１日	商号をいちご不動産投資顧問株式会社に変更
2012年７月１日	取締役会設置会社から委員会設置会社（現在の指名委員会等設置会社）へ移行
2012年７月13日	金融商品取引法に基づく届出（兼業業務の開始）（注４）
2012年７月13日	金融商品取引法に基づく届出（業務の内容及び方法の変更）（注５）
2016年４月28日	宅地建物取引業免許取得 （免許証番号　東京都知事(1)第99098号）（注１）
2016年６月29日	不動産特定共同事業の許可取得 （許可番号　金融庁長官・国土交通大臣第69号）（注６）
2016年９月１日	商号をいちご投資顧問株式会社に変更
2020年３月１日	指名委員会等設置会社から取締役会・監査役・会計監査人設置会社に移行し、執行役員制度を導入
2024年１月１日	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号に本店移転

（注１）東京都知事（２）第84119号は、クリード・リート・アドバイザーズ株式会社が2005年２月10日当時取得した宅地建物取引業免許番号であり、その後「免許換え」の結果、国土交通大臣（１）第8435号となり、さらに、2016年３月１日付にて実施した大阪支店の廃止に伴う再度の「免許換え」、2021年４月28日付免許更新の結果、本書提出日現在の免許は東京都知事（２）第99098号となっています。
（注２）「旧投信法」とは、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）による改正前の投信法をいいます。
（注３）金融商品取引法第28条第２項に定める第二種金融商品取引業及び同条第３項に定める投資助言・代理業を行うことを目的としたものです。
（注４）旧いちご不動産投資顧問株式会社との合併以前に同社が行ってきた兼業業務について、当該合併後も継続して行うことを可能にすること等を目的としたものです。
（注５）旧いちご不動産投資顧問株式会社との合併以前に同社が行ってきた投資一任運用業務（金融商品取引法第２条第８項第12号ロに掲げる契約に係る同号に掲げる行為）等について、当該合併後も継続して行うことを可能にすることを目的としたものです。
（注６）2025年７月１日現在、当該事業を行っていないため、2025年７月１日付をもって廃業しました。

⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減

（イ） 発行可能株式総数（本書の日付現在）
32,000株

（ロ） 発行済株式の総数（本書の日付現在）
8,000株

（ハ） 最近５年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

⑥　その他

（イ）　役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる議決権の３分の１以上に当たる株式を有する株主が出席し、その株主の議決権の過半数の賛成によって選任します。取締役の選任については、累積投票によりません。取締役の任期は、選任後１年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結の時までです。監査役の任期は、選任後４年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終了のときまでです。ただし、補欠又は増員により選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期の満了する時までとします。補欠として選任された監査役の任期は、前任者の任期の残存期間と同一とします。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、２週間以内に監督官庁へ届け出ます（金融商品取引法第31条第１項、第29条の２第１項第３号）。また、本資産運用会社の取締役は、他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役若しくは執行役に就任した場合（他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が金融商品取引業者の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合を含みます。）又は他の会社の取締役、会計参与、監査役若しくは執行役を退任した場合には、遅滞なく、その旨を内閣総理大臣に届け出なければなりません（金融商品取引法第31条の４第１項）。

（ロ）

訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑦　関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は次のとおりです。

（イ）　本投資法人の資産の運用に係る業務
（ロ）　本投資法人が行う資金調達に係る業務
（ハ）　本投資法人への報告業務
（ニ）　その他本投資法人が随時委託する上記に関連し又は付随する業務

（２）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　１　投資法人の概況　（４）投資法人の機構」をご参照下さい。

（３）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）(注)
いちご株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目６番１号	8,000	100.0
合計		8,000	100.0

（注）比率とは、発行済株式数に対する所有株式数の比率をいいます。

（４）【役員の状況】

（本書の日付現在）

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役社長	岩井　裕志	2001年４月 2006年１月 2010年９月 2012年７月 2015年３月 2015年７月 2018年１月 2019年３月 2020年３月 2025年６月	株式会社ケン・コーポレーション シンプレクス不動産投資顧問株式会社（現みずほ不動産投資顧問株式会社） いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社） いちご地所株式会社 同社　取締役（運用部管掌）　運用部長 いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　執行役 ホテルリート本部長 兼 ホテルリート運用部長 同社　ホテルリート運用管理部長 同社　取締役 兼 指名委員長 兼 報酬委員長 兼 代表執行役社長 同社　代表取締役 兼 社長執行役員 同社　代表取締役社長（現任）	0
取締役会長	山内　章	1986年４月 2002年４月 2002年５月 2003年３月 2004年８月 2008年２月 2009年２月 2009年７月 2010年４月 2010年５月 2019年４月 2021年４月 2022年２月 2022年４月 2023年６月 2024年３月 2024年４月	丸紅株式会社 パシフィックマネジメント株式会社 パシフィック・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現伊藤忠リート・マネジメント株式会社） 同社　代表取締役社長 日本レジデンシャル投資法人（現アドバンス・レジデンス投資法人）　執行役員 パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社（現クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社）　代表取締役社長 パシフィック・ホールディングス株式会社　代表取締役 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社　常務取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　顧問 同社　代表取締役社長 同社　取締役会長 大和エナジー・インフラ株式会社　取締役会長 グリーン・サーマル株式会社　社外取締役 株式会社大和証券グループ本社　常務執行役員 大和証券リアルティ株式会社　代表取締役社長 サムティ株式会社　社外取締役 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社　取締役会長 大和証券リアルティ株式会社　取締役会長 いちご株式会社　執行役副会長（特別補佐）(現任) いちごECOエナジー株式会社　取締役会長（全社統括）（現任） いちご投資顧問株式会社　取締役会長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役	石原　実	1990年４月	株式会社間組（現株式会社安藤・間）	0
		2007年５月	アセット・マネジャーズ株式会社（現いちご株式会社） 総務人事部長	
		2008年３月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　執行役 総務人事部長	
		2009年５月	同社　取締役 兼 常務執行役 兼 管理部門責任者 兼 コンプライアンス委員	
		2009年11月	アセット・ロジスティックス株式会社（現いちごマルシェ株式会社）　代表取締役社長	
		2010年５月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　専務執行役 兼 管理部門責任者	
		2011年４月	株式会社宮交シティ　代表取締役社長	
		2011年11月	いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　執行役副社長 管理本部長	
		2012年７月	いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　取締役 兼 執行役副社長 兼 管理統括	
		2012年11月	いちごECOエナジー株式会社　取締役	
		2013年３月	いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　不動産本部長代行	
			株式会社宮交シティ　代表取締役会長 兼 社長	
			タカラビルメン株式会社（現シナネンアクシア株式会社） 取締役会長	
		2015年５月	いちごグループホールディングス株式会社（現いちご株式会社）　執行役副社長 兼 COO	
		2017年３月	いちご不動産サービス福岡株式会社（現いちご地所株式会社）　代表取締役社長	
		2018年３月	いちご株式会社　心築本部長代行	
		2019年３月	博多ホテルズ株式会社（現ワンファイブホテルズ株式会社）　代表取締役会長	
			いちごマルシェ株式会社　代表取締役会長（現任）	
		2019年６月	株式会社宮崎サンシャインエフエム　代表取締役社長（現任）	
		2020年３月	いちご投資顧問株式会社　取締役（現任）	
		2021年４月	いちご株式会社　取締役 兼 執行役副社長 兼 COO 兼 サステナブルインフラ本部長代行	
		2022年４月	同社　取締役 兼 執行役副社長 兼 COO 兼 サステナブルインフラ事業本部長代行（現任）	
		2022年５月	株式会社セントロ　代表取締役会長	
			アイ・シンクレント株式会社　取締役（現任）	
		2023年４月	株式会社セントロ　代表取締役会長 兼 社長	
			ストレージプラス株式会社（現ストアハブ・ストレージプラス合同会社）　取締役会長	
			株式会社FANTERIA　取締役	
		2023年９月	同社　代表取締役社長（現任）	
		2023年12月	株式会社テゲバジャーロ宮崎　代表取締役会長（現任）	
			株式会社ライチパーク　代表取締役会長（現任）	
			SNY 33rdst INC.　取締役（現任）	
		2024年11月	ワンファイブホテルズ株式会社　代表取締役会長 兼 社長（現任）	
		2025年４月	株式会社セントロ　代表取締役会長（現任）	
		2025年６月	株式会社宮交シティ　代表取締役会長 兼 社長 兼 宮交シティ事業部長（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
社外取締役	髙橋　壮介	2004年10月 2005年５月 2007年５月 2010年５月 2010年８月 2011年４月 2011年８月 2012年１月 2013年１月 2015年７月 2015年９月 2016年５月 2016年11月 2018年３月 2019年11月 2020年３月 2020年９月 2022年１月 2025年６月	渥美総合法律事務所（現渥美坂井法律事務所・外国法共同事業）　第二東京弁護士会登録 三菱UFJ証券株式会社（現三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社）（出向） 弁護士法人御堂筋法律事務所　東京弁護士会登録 University of Michigan Law School　卒業（LL.M.） University of Michigan Law School　客員研究員 Butzel Long法律事務所（デトロイト市）勤務（研修） 米国カリフォルニア州弁護士登録 株式会社JQ　社外監査役 弁護士法人御堂筋法律事務所　パートナー かなめ総合法律事務所　代表（現任） 株式会社JQ　社外取締役（現任） いちご不動産投資顧問株式会社（現いちご投資顧問株式会社）　社外取締役 兼 監査委員 兼 指名委員 兼 報酬委員 株式会社T.Sカンパニー（現株式会社T.Sコーポレーション）　社外取締役 株式会社リアライズコーポレーション　社外取締役（現任） 株式会社エータイ　社外監査役（現任） いちご投資顧問株式会社　社外取締役（現任） 株式会社TechVoice　社外取締役 株式会社リアライズ証券　社外取締役（現任） 株式会社EPG　社外監査役（現任）	0
社外取締役	小林　知之	1995年10月 2004年１月 2004年４月 2006年９月 2008年12月 2010年１月 2011年１月 2014年１月 2015年１月 2017年１月 2017年５月 2019年１月 2020年３月 2025年１月	かん澤公認会計士事務所 株式会社エー・ジー・エス・コンサルティング（現株式会社AGSコンサルティング） 株式会社ベックワンソリューション 株式会社AGSコンサルティング AGS税理士法人　社員税理士（現任） 株式会社AGSコンサルティング　第３事業部部長 同社　名古屋支社 支社長 同社　MA事業本部 本部長 同社　MA事業本部 副本部長 兼 第６事業部部長 同社　CA事業本部 本部長 いちご投資顧問株式会社　社外取締役（現任） 兼 監査委員 株式会社AGSコンサルティング　ファイナンシャル・アドバイザリー部門部門長 いちご投資顧問株式会社　社外取締役（現任） 同社　執行役員 兼 ファイナンシャル・アドバイザリー部門部門長（現任）	0

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役	千田　恭豊	1979年４月	株式会社三和銀行（現株式会社三菱UFJ銀行）	0
		2001年４月	ローンスタージャパンLLC　顧問	
		2001年６月	株式会社東京スター銀行　執行役員	
			東京スター銀カード株式会社（現株式会社東京スター・ビジネス・ファイナンス）　取締役	
			株式会社東京ミリオンカード（現株式会社東京スター・ビジネス・ファイナンス）　取締役	
		2003年10月	株式会社りそなホールディングス　企画部業革推進部長	
			競争力向上委員会事務局部長	
			東京大学先端科学技術研究センター　協力研究員	
		2004年10月	特定非営利活動法人産学連携推進機構　監事(現任)	
		2008年３月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社(現いちご株式会社)　リスク統括室 兼 審査室	
		2008年10月	同社　リスク統括室長	
		2008年11月	同社　経営管理部長(コンプライアンス・リスク管理担当)	
		2008年12月	アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社取締役	
		2009年２月	亜盛資産管理股份有限公司(台湾)　董事長	
		2009年３月	アセット・マネジャーズ・ホールディングス株式会社(現いちご株式会社)　アドバイザリー第一事業部長	
			アセット・マネジャーズ・インターナショナル株式会社取締役 国際事業部担当	
		2009年７月	同社　金融・財務部門 国際第二事業部長	
		2009年10月	同社　アドバイザリー事業部長	
		2010年１月	同社　監査部長	
			アセット証券株式会社(現いちご地所株式会社)　監査部長	
		2010年２月	株式会社アルバトロス　監査役	
		2010年３月	アセット・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現いちご投資顧問株式会社)　監査部長	
		2011年１月	いちご不動産投資顧問株式会社(現いちご投資顧問株式会社)　内部監査部長	
			いちごリートマネジメント株式会社(現いちご投資顧問株式会社)　内部監査室長	
			いちご地所株式会社　監査部長	
			いちごソリューションズ株式会社(現いちご地所株式会社)　監査部長	
		2012年５月	タカラビルメン株式会社(現シナネンアクシア株式会社)代表取締役社長(全社統括)	
		2013年３月	いちごグループホールディングス株式会社(現いちご株式会社)　不動産サービス本部 副本部長	
		2017年４月	タカラビルメン株式会社(現シナネンアクシア株式会社)取締役会長	
			いちご株式会社　監査部長	
			いちご投資顧問株式会社　監査部担当部長	
		2017年５月	いちご地所株式会社　監査役(現任)	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
監査役	千田　恭豊	2017年５月 2017年10月 2018年３月 2018年６月 2019年10月 2019年12月 2021年６月 2023年９月 2024年５月 2024年８月	いちごECOエナジー株式会社　監査役(現任) いちご土地心築株式会社(現いちご地所株式会社)　監査役 いちご株式会社　執行役 監査部管掌(現任) いちご投資顧問株式会社　監査部長 Ichigo Real Estate America, Inc.　Director（現任） いちご株式会社　監査部長(現任) 株式会社セントロ　監査役(現任) ストレージプラス株式会社(現ストアハブ・ストレージプラス合同会社)　監査役 コリニア株式会社　監査役（現任） いちご投資顧問株式会社　監査役（現任） いちごリアルティマネジメント株式会社　監査役（現任）	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

①　事業の内容

本資産運用会社は、金融商品取引法上の金融商品取引業者として、投資運用業を行っています。

②　営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人、いちごオフィスリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人となっています。

本投資法人、いちごオフィスリート投資法人及びいちごグリーンインフラ投資法人の名称、基本的性格、設立年月日、純資産額（純資産総額及び投資口１口当たり純資産額）は下記のとおりです。

名称	いちごホテルリート投資法人	いちごオフィスリート投資法人	いちごグリーンインフラ投資法人
基本的性格	いちごホテルリート投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、主たる用途が宿泊施設及びその付帯施設・設備である不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	いちごオフィスリート投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、主たる用途がオフィスである不動産等及び不動産対応証券に投資を行い、資産の運用を行います。	いちごグリーンインフラ投資法人は、中長期にわたる安定した収益の確保を目指して運用することをその基本方針としています。かかる基本方針に基づき、再生可能エネルギー発電設備等に投資を行い、資産の運用を行います。
設立年月日	2015年７月22日	2005年６月23日	2016年６月24日
純資産総額	41,075百万円 （2025年７月31日現在）	107,363百万円 （2025年４月30日現在） （注１）	3,379百万円 （2025年６月30日現在） （注２）
投資口１口当たり純資産額	125,425円 （2025年７月31日現在）	69,046円 （2025年４月30日現在） （注１）	32,822円 （2025年６月30日現在） （注２）

（注１）いちごオフィスリート投資法人の2025年４月期有価証券報告書（2025年７月25日提出）に基づいて記載しています。

（注２）いちごグリーンインフラ投資法人の2025年６月期有価証券報告書（2025年９月26日提出）に基づいて記載しています。

③　関係業務の概況

本資産運用会社は、本投資法人の資産の運用に係る業務を行っています。

④　資本関係

本書の日付現在、本資産運用会社は本投資法人の投資口を保有していません。

2【その他の関係法人の概況】

A. 一般事務受託者、資産保管会社及び投資主名簿等管理人（投信法第117条第２号から第６号まで並びに第208条関係）

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称及び住所

名称：みずほ信託銀行株式会社
住所：東京都千代田区丸の内一丁目３番３号

② 資本金の額

247,369百万円（2025年３月末日現在）

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号。その後の改正を含みます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号。その後の改正を含みます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

① 一般事務受託者としての業務

・本投資法人の計算に関する事務
・本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
・本投資法人の役員会及び投資主総会の運営に関する事務
・本投資法人の納税に関する事務
・その他上記に準ずる業務又は付随する業務

② 資産保管会社としての業務

（イ） 本投資法人の資産の保管に係る業務

（ロ） 資産保管業務に付随する次の業務

・本投資法人名義の預金口座からの振込
・本投資法人名義の預金口座の開設及び解約に係る事務
・その他上記に準ずる業務

③ 投資主名簿等管理人としての業務

（イ） 投資主の名簿に関する事務

・投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
・投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
・本投資法人の投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名及び住所の登録に関する事務

（ロ） 募集投資口の発行に関する事務

（ハ） 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する投資主総会参考書類等の送付、議決権行使書の作成、並びに投資主総会受付事務補助に関する事務

（ニ） 投資主に対して分配する金銭の計算及び支払いに関する事務

・投信法第137条に定める金銭の分配（以下「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続に関する事務
・分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の未払分配金の確定及びその支払いに関する事務

（ホ） 投資口に関する照会への応答、各種証明書の発行に関する事務

（ヘ） 受託事務を処理するために使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理・保管に関する事務

（ト） 法令又は本契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

（チ） 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務

（リ） 総投資主通知等の受理に関する事務

（ヌ） 投資主名簿等管理人が管理する本投資法人の発行総口数と振替機関（振替法第2条第2項に定める振替機関をいいます。）より通知を受けた本投資法人の振替投資口等の総数の照合

（ル） 本投資法人の情報提供請求権（振替法第277条に定める請求をいいます。）行使にかかる取次ぎに関する事務

（ヲ） 振替機関からの個別投資主通知（振替法第228条第１項で準用する同法第154条第３項に定める通知をいいます。）の本投資法人への取次ぎに関する事務

（ワ） 投資主等の提出する届出の受理に関する事項

（カ） 投資口の併合、分割に関する事項

（ヨ） 次に掲げる事務
- **本投資法人の投資主等から個人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号。その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）第７条第１項又は第２項の規定により個人を識別するために指定される番号）、法人番号（番号法第58条）（以下、「個人番号等」といいます。）を収集する事務**
- **本投資法人の投資主等から収集した個人番号等の保管に関する事務**
- **本投資法人の投資主等の個人番号等を振替機関に請求し通知を受ける事務**
- **行政機関等に対して個人番号等を記載した支払調書の提供を行う事務**
- **保管している本投資法人の投資主等の個人番号等を廃棄又は削除する事務**
- **本（ヨ）における上記に付随関連する事務**

（タ） 上記に掲げる委託事務に係る印紙税等の代理納付

（レ） 上記に掲げる委託事務に付随する事務

（ソ） 上記に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議のうえ定める事務

（３）資本関係

該当事項はありません。

B. 特定関係法人（金融商品取引法第166条第５項関係）

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

特定関係法人の名称	資本金の額 （2025年８月末日現在）	事業の内容
いちご株式会社（注）	26,950百万円	アセットマネジメント事業、心築事業、クリーンエネルギー事業
いちご地所株式会社（注）	500百万円	アセットマネジメント事業、心築事業

（注）いちご株式会社及びいちご地所株式会社の特定関係法人該当性については、前記「第一部ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況　（３）投資法人の仕組み　② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」の記載をご参照下さい。

（２）関係業務の概要

いちご株式会社及びいちご地所株式会社に係る関係業務の概要については、前記「第一部ファンド情報　第１ ファンドの状況　１ 投資法人の概況　（３）投資法人の仕組み　② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要」の記載をご参照下さい。

（３）資本関係

2025年７月31日現在、いちご株式会社は、本投資法人の投資口29,420口（発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合：8.98%（小数第２位未満切捨て））を保有しており、本投資法人の主要な投資主に該当します。いちご地所株式会社は、本投資法人の投資口を所有していません。

なお、この他に該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

１．財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）及び同規則第２条の規定により、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）に基づいて作成しています。

２．監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の２第１項の規定に基づき、第20期計算期間（2025年2月１日から2025年7月31日まで）の財務諸表について、有限責任監査法人トーマツにより監査を受けています。

３．連結財務諸表について

本投資法人には子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2025年１月31日)	当期 (2025年７月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,050,789	5,130,756
信託現金及び信託預金	2,813,159	2,869,722
営業未収入金	439,043	419,080
前払費用	258,531	265,833
未収消費税等	－	341,298
その他	352	－
流動資産合計	9,561,877	9,026,692
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	23,400,108	24,449,779
減価償却累計額	△4,959,257	△4,793,543
信託建物（純額）	18,440,851	19,656,236
信託構築物	37,444	42,231
減価償却累計額	△8,915	△9,960
信託構築物（純額）	28,529	32,270
信託機械及び装置	123,126	135,378
減価償却累計額	△64,461	△68,531
信託機械及び装置（純額）	58,665	66,847
信託工具、器具及び備品	527,120	540,801
減価償却累計額	△276,934	△294,018
信託工具、器具及び備品（純額）	250,186	246,782
信託土地	49,429,726	49,632,659
信託建設仮勘定	10,389	12,697
有形固定資産合計	68,218,348	69,647,494
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	567,472	473,178
投資その他の資産合計	577,769	483,475
固定資産合計	68,796,118	70,130,970
繰延資産		
投資口交付費	11,896	7,930
繰延資産合計	11,896	7,930
資産合計	78,369,891	79,165,593

（単位：千円）

	前期 (2025年１月31日)	当期 (2025年７月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	732,078	343,185
１年内返済予定の長期借入金	－	2,000,000
未払金	770,961	530,522
未払費用	51,219	50,534
未払法人税等	634	421
未払消費税等	266,856	59,746
前受金	108,285	117,270
その他	21,734	12,597
流動負債合計	1,951,771	3,114,277
固定負債		
長期借入金	32,470,000	34,020,000
信託預り敷金及び保証金	934,615	955,780
固定負債合計	33,404,615	34,975,780
負債合計	35,356,387	38,090,057
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（△）	3,315,955	1,377,986
剰余金合計	3,315,955	1,377,986
投資主資本合計	43,013,504	41,075,535
純資産合計	※1 43,013,504	※1 41,075,535
負債純資産合計	78,369,891	79,165,593

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	当期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,740,888	※1 2,696,402
その他賃貸事業収入	※1 56,045	※1 59,163
不動産等売却益	※2 2,433,865	※2 295,876
営業収益合計	5,230,800	3,051,442
営業費用		
賃貸事業費用	※1 774,207	※1 735,706
資産運用報酬	679,484	457,532
資産保管手数料	5,620	5,877
一般事務委託手数料	25,471	26,956
役員報酬	4,200	4,200
その他営業費用	96,692	86,707
営業費用合計	1,585,676	1,316,980
営業利益	3,645,123	1,734,462
営業外収益		
受取利息	489	3,191
未払分配金戻入	494	484
その他	－	146
営業外収益合計	983	3,822
営業外費用		
支払利息	199,858	219,961
融資関連費用	125,782	135,590
投資口交付費償却	3,965	3,965
営業外費用合計	329,606	359,518
経常利益	3,316,500	1,378,766
税引前当期純利益	3,316,500	1,378,766
法人税、住民税及び事業税	709	909
法人税等合計	709	909
当期純利益	3,315,791	1,377,856
前期繰越利益	164	129
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,315,955	1,377,986

（3）【投資主資本等変動計算書】

前期（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）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）
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

当期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額			剰余金
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）
当期首残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	3,315,955
当期変動額				
剰余金の配当				△3,315,826
当期純利益				1,377,856
当期変動額合計	－	－	－	△1,937,969
当期末残高	39,997,471	△299,921	39,697,549	1,377,986

	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	3,315,955	43,013,504	43,013,504
当期変動額			
剰余金の配当	△3,315,826	△3,315,826	△3,315,826
当期純利益	1,377,856	1,377,856	1,377,856
当期変動額合計	△1,937,969	△1,937,969	△1,937,969
当期末残高	1,377,986	41,075,535	41,075,535

（４）【金銭の分配に係る計算書】

	前期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	当期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
Ⅰ　当期未処分利益	3,315,955,257円	1,377,986,092円
Ⅱ　分配金の額	3,315,826,125円	1,377,746,223円
（投資口１口当たり分配金の額）	（10,125円）	（4,207円）
Ⅲ　次期繰越利益	129,132円	239,869円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第37条に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第１項に規定される「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとし、当期未処分利益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。	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1,377,986,092円に対して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除く全額1,377,746,223円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金を4,207円としました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	当期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,316,500	1,378,766
減価償却費	467,652	447,084
投資口交付費償却	3,965	3,965
受取利息	△489	△3,189
支払利息	199,858	219,961
営業未収入金の増減額（△は増加）	△107,900	19,962
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△341,298
前払費用の増減額（△は増加）	△27,354	△7,301
長期前払費用の増減額（△は増加）	47,216	94,293
未払消費税等の増減額（△は減少）	129,715	△207,110
営業未払金の増減額（△は減少）	544,759	△454,876
未払金の増減額（△は減少）	405,798	△240,439
前受金の増減額（△は減少）	△13,400	8,985
預り金の増減額（△は減少）	17,923	△12,196
信託有形固定資産の売却による減少額	3,617,038	7,399,336
その他	△1,410	5,866
小計	8,599,874	8,311,810
利息の受取額	489	3,189
利息の支払額	△198,247	△220,646
法人税等の支払額	△1,076	△1,123
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,401,039	8,093,230
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	△2,933,670	△9,215,581
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	－	204,828
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△15,900	△183,663
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,949,570	△9,194,417
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,000,000	3,550,000
長期借入金の返済による支出	△3,000,000	－
分配金の支払額	△995,375	△3,312,283
財務活動によるキャッシュ・フロー	△995,375	237,716
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,456,093	△863,470
現金及び現金同等物の期首残高	4,407,856	8,863,949
現金及び現金同等物の期末残高	※1 8,863,949	※1 8,000,479

（６）【注記表】

（継続企業の前提に関する注記）

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）

１．固定資産の減価償却の方法	**（１）有形固定資産（信託財産を含みます。）** **定額法を採用しています。** **なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。** **建物　２～72年** **構築物　10～50年** **機械及び装置　３～10年** **工具、器具及び備品　３～15年** **（２）長期前払費用** **定額法を採用しています。**
２．繰延資産の処理方法	**投資口交付費** **３年で定額法により償却しています。**
３．収益及び費用の計上基準	**（１）収益に関する計上基準** **本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。** **①不動産等の売却** **不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。** **②水道光熱費収入** **水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。** **（２）固定資産税等の処理方法** **保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。** **なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。** **当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は17,176千円です。**
４．ヘッジ会計の方法	**（１）ヘッジ会計の方法** **特例処理の要件を満たす金利スワップについては、特例処理を採用しています。** **（２）ヘッジ手段とヘッジ対象** **ヘッジ手段　金利スワップ取引** **ヘッジ対象　借入金金利** **（３）ヘッジ方針** **本投資法人はリスク管理規程に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。** **（４）ヘッジの有効性評価の方法** **金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。**
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	**キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から３か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。**

６．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち、重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 （２）控除対象外消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

(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 (2025年１月31日)	当期 (2025年７月31日)
有形固定資産	68,207,958	69,634,796
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。

（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 (2025年１月31日)	当期 (2025年７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 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日		当期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日	
A．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃貸料収入	2,740,888	2,740,888	2,696,402	2,696,402
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	41,611		44,702	
その他収入	14,433	56,045	14,460	59,163
不動産賃貸事業収益合計		2,796,934		2,755,566
B．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	35,191		35,963	
水道光熱費	43,530		42,280	
信託報酬	11,152		10,996	
減価償却費	467,652		447,084	
修繕費	32,078		29,587	
公租公課	169,768		152,216	
損害保険料	7,438		7,284	
その他賃貸事業費用	7,395		10,294	
不動産賃貸事業費用合計		774,207		735,706
C．不動産賃貸事業損益 （A－B）		2,022,727		2,019,859

※２．不動産等売却損益の内訳

前期（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

当期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

(単位：千円)

ネストホテル大阪心斎橋	
不動産等売却収入	**7,750,000**
不動産等売却原価	**7,399,336**
その他売却費用	**54,787**
不動産等売却益	**295,876**

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

	前期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	当期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		
発行可能投資口総口数	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 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	当期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
現金及び預金	6,050,789千円	5,130,756千円
信託現金及び信託預金	2,813,159千円	2,869,722千円
現金及び現金同等物	8,863,949千円	8,000,479千円

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引

（借主側）

	前期 (2025年１月31日)	当期 (2025年７月31日)
未経過リース料		
１年内	9,000千円	12,588千円
１年超	739,500千円	1,028,020千円
合計	748,500千円	1,040,608千円

（貸主側）

	前期 (2025年１月31日)	当期 (2025年７月31日)
未経過リース料		
１年内	2,379,516千円	2,354,998千円
１年超	5,955,942千円	11,218,450千円
合計	8,335,458千円	13,573,448千円

（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

2025年１月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。
なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）長期借入金	32,470,000	32,241,383	△228,616
負債合計	32,470,000	32,241,383	△228,616
（２）デリバティブ取引	―	―	―

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）長期借入金

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

（２）デリバティブ取引

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７月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、次のとおりです。
なお、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、記載を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	2,000,000	2,001,094	1,094
（２）長期借入金	34,020,000	34,104,613	84,613
負債合計	36,020,000	36,105,708	85,708
（３）デリバティブ取引	―	―	―

（注１）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

（１）１年内返済予定の長期借入金、（２）長期借入金

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

（３）デリバティブ取引

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（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

借入金の決算日（2025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	2,000,000	―	―	―	―	―
長期借入金	―	11,200,000	7,050,000	5,550,000	5,720,000	4,500,000
合計	2,000,000	11,200,000	7,050,000	5,550,000	5,720,000	4,500,000

（有価証券に関する注記）

前期（2025年１月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年７月31日）

該当事項はありません。

（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（2025年１月31日）及び当期（2025年７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（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。）。

当期（2025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	29,470,000	27,470,000	（注）	―

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

（退職給付に関する注記）

前期（2025年１月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年７月31日）

該当事項はありません。

（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 (2025年１月31日)	当期 (2025年７月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	5千円	14千円
繰延税金資産小計	5千円	14千円
評価性引当額	△5千円	△14千円
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 (2025年１月31日)	当期 (2025年７月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△31.44%
その他	0.02%	0.04%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.07%

３．　「所得税法等の一部を改正する法律」（令和７年法律第13号）が2025年３月31日に国会で成立し、2026年４月１日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の31.46%から2026年８月１日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については32.34%に変更となります。なお、この税率変更による影響はありません。

（持分法損益等に関する注記）

前期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）及び当期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）において、該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	いちご地所株式会社	東京都千代田区	500,000	不動産の取得・賃貸・売却、仲介及び不動産活用アドバイザリー、リートブリッジ案件の運用等	―	―	不動産信託受益権の購入	不動産信託受益権１物件の購入	2,600,000	―	―
主要投資主の子会社	ワンファイブホテルズ株式会社	福岡県福岡市	100,000	ホテルの開発、経営、賃貸及び運営管理	―	―	不動産の賃貸	ホテル賃料	696,293	営業未収入金	223,351

(注１)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注２)取引条件については、市場価格等を勘案して個別の協議の上、一般取引と同様に決定しています。

当期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

属性	会社等の名称	住所	資本金又は出資金（千円）	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合）	関係内容		取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	ワンファイブホテルズ株式会社	福岡県福岡市	100,000	ホテルの開発、経営、賃貸及び運営管理	―	―	不動産の賃貸	ホテル賃料	822,444	営業未収入金	216,367

(注１)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注２)取引条件については、市場価格等を勘案して個別の協議の上、一般取引と同様に決定しています。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）及び当期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）において、該当事項はありません。

（資産除去債務に関する注記）

前期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

該当事項はありません。

（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 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	当期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	69,320,137	68,207,958
	期中増減額	△1,112,178	1,426,837
	期末残高	68,207,958	69,634,796
	期末時価	78,873,000	84,670,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前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。当期の主な増加理由は不動産信託受益権２物件（8,825,437千円）の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権１物件（7,399,336千円）の売却及び減価償却費によるものです。

（注３）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。当期の期末時価のうち、コンフォートホテル鈴鹿については2025年８月８日付の信託受益権売買契約における譲渡予定価格（430,000千円）を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、前記「損益計算書に関する注記」に記載しています。

（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。

当期（自　2025年２月１日　至　2025年７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	7,750,000	（注２）295,876
水道光熱費収入	44,702	44,702
その他	―	2,710,863
合計	7,794,702	3,051,442

（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。

当期（自　2025年２月１日　至　2025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。

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８月１日 至　2025年１月31日）	当期 （自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	7,011	7,182
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	7,182	8,252
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

前期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

該当事項はありません。

なお、水道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。

当期（自　2025年２月１日　至　2025年７月31日）

該当事項はありません。

なお、水道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	696,293	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	565,166	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

当期（自　2025年２月１日　至　2025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
ワンファイブホテルズ株式会社	822,444	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	455,324	不動産賃貸事業
ネストホテルジャパン株式会社	450,441	不動産賃貸事業

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	当期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
１口当たり純資産額	131,343円	125,425円
１口当たり当期純利益	10,124円	4,207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 自　2024年８月１日 至　2025年１月31日	当期 自　2025年２月１日 至　2025年７月31日
当期純利益	（千円）	3,315,791	1,377,856
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）	3,315,791	1,377,856
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。

[ホテルエノエ富山]

取得価格（注１）	3,400百万円
所在地	富山県富山市荒町６番１号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権
	建物：所有権
契約締結日	2025年７月28日
取得日	2025年８月29日
取得先（注２）	国内の一般事業法人

（注１）取得価格は、信託受益権の売買契約に定める売買金額（物件取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料等を除きます。）を記載しています。なお、当該売買金額に係る売買対象資産には動産を含むことがあります。

（注２）取得先の同意を得られていないため、非開示としています。

(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。

[コンフォートホテル鈴鹿]

譲渡価格（注１）	430百万円
帳簿価額（注２）	272百万円
所在地	三重県鈴鹿市白子駅前14番26号
資産の種類	不動産信託受益権
所有形態	土地：所有権
	建物：所有権
契約締結日	2025年８月８日
引渡日	2025年９月１日
譲渡先（注３）	国内の一般事業法人

（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、消費税等相当額及びその他の手数料を含まない、信託受益権及び動産売買契約書に記載された売買価額を記載しています。なお、第21期（自　2025年８月１日　至　2026年１月31日）において、不動産売却益約133百万円を計上する見込みです。

（注２）2025年７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８月29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**
借入金額	**2,000百万円**
利率	**１か月円TIBOR+0.650%**
返済期限	**2031年２月28日**
利払日	**毎月末日（初回は2025年９月30日、最終回は元本返済期日と同日）**
返済方法	**期日一括返済**
担保等	**無担保・無保証**

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注１）		時価（注２）
			うち１年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	29,470,000	27,470,000	―
合計		29,470,000	27,470,000	―

（注１）金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて記載しています。

（注２）当該取引は、金融商品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。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	信託建物	23,400,108	3,061,578	2,011,907	24,449,779	4,793,543	410,654	19,656,236	（注）
	信託構築物	37,444	5,203	417	42,231	9,960	1,250	32,270	（注）
	信託機械及び装置	123,126	15,218	2,966	135,378	68,531	6,289	66,847	（注）
	信託工具、器具及び備品	527,120	31,454	17,774	540,801	294,018	28,889	246,782	（注）
	信託土地	49,429,726	6,159,803	5,956,870	49,632,659	―	―	49,632,659	（注）
	信託建設仮勘定	10,389	9,290	6,982	12,697	―	―	12,697	
合計		73,527,917	9,282,548	7,996,917	74,813,547	5,166,053	447,084	69,647,494	

（注）有形固定資産の当期増減額のうち、主な増加理由は不動産信託受益権２物件（8,825,437千円）の取得によるものであり、主な減少理由は不動産信託受益権１物件（7,399,336千円）の売却及び減価償却費です。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

該当事項はありません。

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	750,000	－	－	750,000	0.656（注２）	2026年２月27日	期限一括返済	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	650,000	－	－	650,000					
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社福岡銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社西日本シティ銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社三井住友銀行	2,800,000	－	－	2,800,000	1.029（注２）	2026年８月25日			
	株式会社みずほ銀行	2,300,000	－	－	2,300,000					
	株式会社SBI新生銀行	850,000	－	－	850,000					
	株式会社りそな銀行	700,000	－	－	700,000					
	株式会社あおぞら銀行	350,000	－	－	350,000					
	株式会社三井住友銀行	200,000	－	－	200,000	0.964（注２）	2026年８月25日			
	株式会社みずほ銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社SBI新生銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社三井住友銀行	1,550,000	－	－	1,550,000	1.239（注２）	2028年８月31日			
	株式会社みずほ銀行	1,200,000	－	－	1,200,000					
	株式会社SBI新生銀行	250,000	－	－	250,000					
	株式会社りそな銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社三井住友銀行	1,403,000	－	－	1,403,000	1.202（注２）	2027年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	1,209,500	－	－	1,209,500					
	株式会社SBI新生銀行	537,500	－	－	537,500					
	株式会社りそな銀行	350,000	－	－	350,000					
	株式会社三井住友銀行	1,422,000	－	－	1,422,000	1.499（注２）	2029年11月30日			
	株式会社みずほ銀行	1,228,000	－	－	1,228,000					
	株式会社SBI新生銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社りそな銀行	350,000	－	－	350,000					
	株式会社三井住友銀行	400,000	－	－	400,000	1.398（注２）	2029年７月31日			
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000	1.398（注２）	2029年７月31日			
	株式会社SBI新生銀行	300,000	－	－	300,000	1.398（注２）	2029年７月31日			
	株式会社りそな銀行	200,000	－	－	200,000	1.398（注２）	2029年７月31日			
	株式会社福岡銀行	300,000	－	－	300,000	1.398（注２）	2029年７月31日			
	株式会社西日本シティ銀行	300,000	－	－	300,000	1.398（注２）	2029年７月31日			
	株式会社三井住友銀行	450,000	－	－	450,000	1.401（注２）	2029年７月31日			
	株式会社三井住友銀行	1,750,000	－	－	1,750,000	1.585（注２）	2030年８月30日			
	株式会社みずほ銀行	1,400,000	－	－	1,400,000					
	株式会社SBI新生銀行	450,000	－	－	450,000					
	株式会社りそな銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社福岡銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社西日本シティ銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社三井住友銀行	880,000	－	－	880,000	1.631（注２）	2030年４月30日			
	株式会社みずほ銀行	690,000	－	－	690,000					
	株式会社SBI新生銀行	270,000	－	－	270,000					
	株式会社りそな銀行	230,000	－	－	230,000					
	株式会社西日本シティ銀行	150,000	－	－	150,000					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注１）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	1,075,000	－	－	1,075,000	1.270（注２）	2027年７月30日	期限一括返済	（注３）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	937,500	－	－	937,500					
	株式会社SBI新生銀行	417,500	－	－	417,500					
	株式会社りそな銀行	270,000	－	－	270,000					
	株式会社あおぞら銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社三井住友銀行	－	1,100,000	－	1,100,000	1.316（注２）	2028年７月31日			
	株式会社みずほ銀行	－	850,000	－	850,000					
	株式会社SBI新生銀行	－	400,000	－	400,000					
	株式会社りそな銀行	－	300,000	－	300,000					
	株式会社福岡銀行	－	200,000	－	200,000					
	株式会社西日本シティ銀行	－	200,000	－	200,000					
	株式会社あおぞら銀行	－	200,000	－	200,000					
	株式会社関西みらい銀行	－	300,000	－	300,000					
小計		32,470,000	3,550,000	－	36,020,000					
合計		32,470,000	3,550,000	－	36,020,000					

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

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

（注３）資金使途は、不動産信託受益権の取得資金及び借入金の返済資金等です。

（注４）長期借入金の貸借対照表日以後５年以内における１年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（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
１年内返済予定の長期借入金	2,000,000	－	－	－	－
長期借入金	－	11,200,000	7,050,000	5,550,000	10,220,000
合計	2,000,000	11,200,000	7,050,000	5,550,000	10,220,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2025年７月31日現在）

Ⅰ　資産総額	79,165,593千円
Ⅱ　負債総額	38,090,057千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）	41,075,535千円
Ⅳ　発行済数量	327,489口
Ⅴ　１口当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）	125,425円

第６【販売及び買戻しの実績】

2025年７月期の直近６計算期間の本投資法人による販売、買戻し及び払戻しの実績は次のとおりです。

計算期間	年月日	販売口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第15期（自　2022年８月１日 至　2023年１月31日）	―	―	254,974
第16期（自　2023年２月１日 至　2023年７月31日）	―	―	254,974
第17期（自　2023年８月１日 至　2024年１月31日）	2023年８月25日	（注１）　72,515	327,489
第18期（自　2024年２月１日 至　2024年７月31日）	―	―	327,489
第19期（自　2024年８月１日 至　2025年１月31日）	―	―	327,489
第20期（自　2025年２月１日 至　2025年７月31日）	―	―	327,489

（注１）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。
（注２）買戻し及び払戻しの実績はありません。
（注３）本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

第７【参考情報】

当計算期間の開始日から本書の日付までの間に、以下の書類を関東財務局長に提出しています。

2025年４月25日　有価証券報告書（第19期：自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

2025年５月26日　臨時報告書

2025年７月１日　臨時報告書

独立監査人の監査報告書

2025年10月23日

いちごホテルリート投資法人

役員会　御中

有限責任監査法人トーマツ
東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	鶴見　将史
指定有限責任社員 業務執行社員	公認会計士	千葉香菜子

監査意見

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているいちごホテルリート投資法人の2025年2月1日から2025年7月31日までの第20期計算期間の財務諸表、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、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

当監査法人は、上記の財務諸表が、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、いちごホテルリート投資法人の2025年7月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、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、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。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。

当監査法人の財務諸表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。

財務諸表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財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表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財務諸表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財務諸表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。

財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表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。

財務諸表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、全体としての財務諸表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財務諸表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、財務諸表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。**
- **財務諸表監査の目的は、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財務諸表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財務諸表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財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表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。**
- **財務諸表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財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表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。

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

（注１）上記の監査報告書の原本は当社（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

（注２）ＸＢＲＬデータは監査の対象には含まれていません。