

【表紙】

【提出書類】	半期報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2025年12月26日
【計算期間】	第1期中(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
【発行者名】	霞ヶ関ホテルリート投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 佐藤 正弥
【本店の所在の場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
【事務連絡者氏名】	霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 財務経理部長 大山 孝
【連絡場所】	東京都千代田区霞が関三丁目2番5号
【電話番号】	03-4334-5092
【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)

1 【投資法人の概況】

（1）【主要な経営指標等の推移】

回次		第1期中
決算年月		2025年9月
営業収益（注2）	百万円	444
経常利益	百万円	61
中間純利益	百万円	60
出資総額	百万円	27,730
発行済投資口の総口数	口	287,300
純資産額	百万円	27,790
総資産額	百万円	53,395
1口当たり純資産額（注3）	円	96,731
1口当たり中間純利益（注4）	円	763
自己資本比率（注5）	%	52.0
自己資本利益率（注6）	%	0.4

（注1）霞ヶ関ホテルリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）における2025年9月期中間期の計算期間は2025年4月1日から2025年9月30日までの183日間ですが、実質的な資産運用期間の日数は、新規物件の取得日である2025年8月14日からの48日間となります。

（注2）「営業収益」には、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」といいます。）は含まれていません。

（注3）「1口当たり純資産額」は、純資産合計を中間計算期間末発行済投資口の総口数（287,300口）で除することにより算出しています。

（注4）「1口当たり中間純利益」は、中間純利益を期間の日数による加重平均投資口数（79,660口）で除することにより算出しています。

（注5）自己資本比率 = 中間計算期間末純資産額 / 中間計算期間末総資産額 × 100

（注6）自己資本利益率 = 中間純利益 / { (期首純資産額 + 中間計算期間末純資産額) ÷ 2 } × 100

（注7）以下の文中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第2位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) 【投資法人の出資総額】

本書の日付現在、本投資法人の出資総額、発行可能投資口総口数、発行済投資口の総口数は以下のとおりです。

出資総額	27,730,050千円
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	287,300口

最近5年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2025年4月1日	私募設立	160,000	160,000	1,600	1,600	(注1)
2025年8月12日	公募増資	27,570,050	27,730,050	285,700	287,300	(注2)

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

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

(3) 【主要な投資主の状況】

(2025年8月11日現在)(注1)

氏名又は名称	住所	所有投資口数 (口)	比率 (%) (注2)
霞ヶ関キャピタル株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号	1,600	100.0

(注1) 本投資法人は、証券保管振替機構から中間計算期間末日現在の実質投資主の通知を受けておりません。したがって、当中間計算期間末日における投資主名簿は確定されておりませんので、投資口の公募増資前(2025年8月11日現在)における主要な投資主の状況を記載しています。

(注2) 「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ます。

（４）【役員の状況】

本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数 (口)
執行役員	佐藤 正弥 (注1)	2000年4月 2003年11月 2007年11月 2008年3月 2012年6月 2021年4月 2023年9月 2023年12月 2025年4月	株式会社丸井 株式会社谷澤総合鑑定所 モルガン・スタンレー証券株式会社 証券化商品部 グロブナー・ファンド・マネジメント・ジャパン・リミテッド ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 投資戦略部 同社 リート事業部 ディレクター 霞ヶ関キャピタル株式会社 執行役員REIT準備室長 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任） 霞ヶ関ホテルリート投資法人 執行役員（現任）	-
監督役員	門倉 洋平	2004年10月 2014年1月 2014年11月 2016年9月 2017年6月 2022年1月 2022年6月 2025年4月 2025年6月	新日本監査法人（現EY新日本有限責任監査法人） AZX総合法律事務所 東京桜橋法律事務所 S&Nパートナーズ法律会計事務所 設立 代表パートナー 弁護士法人S&Nパートナーズ法律会計事務所 設立 代表パートナー（現任） 株式会社テオラップジャパン 監査役（現任） 株式会社横浜食品サービス 監査役（現任） 霞ヶ関ホテルリート投資法人 監督役員（現任） ワイエスフード株式会社 社外監査役（現任）	-
監督役員	高橋 可奈	2007年9月 2007年9月 2011年1月 2014年5月 2016年5月 2016年8月 2018年11月 2022年4月 2022年10月 2024年5月 2024年11月 2025年3月 2025年4月	弁護士登録 森・濱田松本法律事務所 入所 三井不動産投資顧問株式会社 出向 ニューヨーク大学ロースクール(LL.M.) 修了 ニューヨーク州弁護士登録 中外製薬株式会社 入社 ひふみ総合法律事務所（現任） ホワイトエッセンス株式会社 社外監査役 matsuri technologies株式会社 社外監査役（現任） バリオセキュア株式会社 取締役監査等委員（現任） カナディアン・ソーラー・インフラ投資法人 監督役員（現任） 株式会社レナタス 取締役監査等委員（現任） 霞ヶ関ホテルリート投資法人 監督役員（現任）	-

(注1) 佐藤正弥は、本資産運用会社の代表取締役社長（霞ヶ関キャピタル株式会社からの出向）を兼務しており、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。）第31条の4第1項に従い、2025年4月11日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 執行役員が欠けた場合の手当て又は法令に定める員数を欠くこととなる場合に備え、2025年6月24日開催の投資主総会において、補欠執行役員として畠井宏之を選任しています。なお、畠井宏之は本資産運用会社の取締役投資運用部長です。

(注3) 主要略歴に関しては、在籍時の旧称を統一して記載しています。

(5) 【その他】

役員の変更

執行役員及び監督役員は、法令の規定により設立に際して役員となる設立時執行役員及び設立時監督役員を除き、投資主総会の決議によって選任されます（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。）第96条、本投資法人の規約（以下「規約」といいます。）第45条）。ただし、役員が欠けた場合等において、内閣総理大臣は、必要があると認めるときは、利害関係人の申立により、一時役員の職務を行うべき者を選任することができます（投信法第108条第2項）。

執行役員及び監督役員の任期は、選任後2年です。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ません。また、補欠として又は増員のために選任された役員の任期は、前任者又は在任者の残任期間と同一とします（規約第46条第1項）。また、補欠役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された役員の任期が満了するときまでとします。ただし、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません。（規約第46条第2項）。

執行役員及び監督役員の解任は投資主総会において、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行います（投信法第104条、第106条）。執行役員又は監督役員の職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ったにもかかわらず、当該役員を解任する旨の議案が投資主総会において否決されたときは、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主（6か月前から引き続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、当該投資主総会の日から30日以内に、訴えをもって当該執行役員又は監督役員の解任を請求することができます（投信法第104条第3項、会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第854条第1項第2号）。

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

(イ) 規約等の重要事項の変更

規約を変更するには、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た投資主総会において、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）。本投資法人は、2025年6月24日開催の投資主総会において、規約を変更しました。

(ロ) 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

(ハ) 出資の状況その他の重要事項

前記「(2) 投資法人の出資総額」をご参照ください。

訴訟事件その他投資法人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、訴訟事件その他本投資法人に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。

2【投資法人の運用状況】

(1)【投資状況】

本投資法人の当中間計算期末における投資状況の概要は以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域	物件数	当中間期 2025年9月30日現在	
				保有総額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
信託不動産	ホテル	北海道	1	1,380	2.6
		東北	0	-	-
		関東	2	3,307	6.2
		中部	2	3,428	6.4
		近畿	1	1,762	3.3
		中国	2	3,419	6.4
		四国	1	1,430	2.7
		九州	5	16,176	30.3
		沖縄	1	18,861	35.3
小計				49,765	93.2
預金・その他の資産				3,630	6.8
資産合計				53,395	100.0

(注1)「保有総額」は、2025年9月30日現在における中間貸借対照表（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「対総資産比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

	当中間期 (2025年9月30日現在)	
	金額 (百万円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
負債総額	25,604	48.0
純資産総額	27,790	52.0
資産総額	53,395	100.0

(注1)負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、2025年9月30日現在における中間貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「対総資産比率」については、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

(2) 【運用実績】

【純資産等の推移】

下記計算期間末における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たり純資産額は、以下のとおりです。

年月日	総資産額(百万円) (注1)(注2)	純資産総額(百万円) (注1)(注2)	1口当たり純資産額(円) (注2)
第1期中 (2025年9月30日)	53,395	27,790	96,731

(注1) 総資産額及び純資産総額は帳簿価額を記載しています。

(注2) 総資産額、純資産総額及び1口当たり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。

また、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)は、東京証券取引所不動産投資信託証券市場に2025年8月13日付にて上場されており、同所における市場相場は以下のとおりです。

計算期間別最高・最低投資口価格(注)	回次	第1期中
	決算年月	2025年9月
	最高(円)	111,900
	最低(円)	102,900

月別最高・最低投資口価格及び本投資口売買高(注)	月別	2025年8月	2025年9月
	最高(円)	110,700	111,900
	最低(円)	102,900	106,800
	売買高(口)	165,432	125,141

(注) 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。

【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1期中 自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	中間分配制度がないため、該当事項はありません。	

【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1)	年換算値(%) (注2)
第1期中 自 2025年4月1日 至 2025年9月30日	0.4	0.9

(注1) 自己資本利益率 = 中間純利益 / { (期首純資産額 + 中間計算期間末純資産額) ÷ 2 } × 100

(注2) 第1期中間計算期間における年換算の数値は、当中間計算期間である2025年4月1日から2025年9月30日までの日数を年換算したものを記載しています。

(3)【投資リスク】

- a. 最近の有価証券届出書に記載した投資リスクについて、重要な変更はありません。
- b. 本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象はありません。

3【資産運用会社の概況】

(1)【資本金の額】

5,500万円(本書の日付現在)

(2)【大株主の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の大株主の状況は以下のとおりです。

氏名又は名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
霞ヶ関キャピタル株式会社	東京都千代田区霞が関三丁目2番1号	2,000	100.0
合 計		2,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいいます。

(3)【役員の状況】

本書の日付現在、本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
代表取締役社長	佐藤 正弥	前記「1 投資法人の概況(4) 役員の状況」をご参照ください。		-
取締役 投資運用部長	畠井 宏之	2003年4月 2007年9月 2010年10月 2020年4月 2024年9月 2025年2月 2025年3月	パナホーム株式会社 プロスペクト・レジデンシャル・アドバイザーズ株式会社 投資運用部 シニアマネージャー ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 ファンド運用部 同社 ファンド事業本部 ファンド運用部長 霞ヶ関キャピタル株式会社 Hospitality and Culture Division Director 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 投資運用部 担当部長 同社 取締役投資運用部長(現任)	-
取締役 経営管理部長	川島 将徳	2010年4月 2014年9月 2016年4月 2021年4月 2023年10月 2023年11月 2024年7月	日本興亜損害保険株式会社 東京建物不動産投資顧問株式会社 企画・管理部 ダイヤモンド・リアルティ・マネジメント株式会社 法規管理部 ヒューリックリートマネジメント株式会社 経営管理部 霞ヶ関キャピタル株式会社 REIT準備室 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 取締役経営管理部長(現任) 霞ヶ関キャピタル株式会社 コンプライアンス統括室副室長(現任)	-
取締役	廣瀬 一成	1997年4月 2005年10月 2008年1月 2009年7月 2016年3月 2016年4月 2017年9月 2018年4月 2019年4月 2020年10月 2022年11月 2024年4月 2024年5月 2024年7月 2024年9月 2025年5月 2025年10月 2025年11月	和光証券株式会社 メリルリンチ日本証券株式会社 株式会社新生銀行 SMBCFレンド証券株式会社 霞ヶ関キャピタル株式会社 経営企画室長 同社 取締役 最高管理責任者 同社 取締役 最高管理責任者兼経営管理部長 同社 最高財務責任者 同社 取締役 管理本部長 同社 取締役 経営企画本部長 同社 取締役 管理本部長 同社 取締役 管理本部長兼経営企画部長兼広報IR部長 霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 取締役(非常勤) (現任) 霞ヶ関キャピタル株式会社 取締役 管理本部長兼経営企画部長 同社 取締役 管理本部長 霞ヶ関アセットマネジメント株式会社 取締役(非常勤) (現任) 霞ヶ関キャピタル株式会社 取締役 同社 取締役副社長CFO	-

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
監査役 (非常勤)	杉山 達也	2001年4月	株式会社シバックス	-
		2008年10月	レーザーテック株式会社	
		2018年1月	霞ヶ関キャピタル株式会社 財務経理部長	
		2019年2月	株式会社達人 代表取締役社長	
		2020年1月	霞ヶ関キャピタル株式会社 執行役員 経理部長	
		2021年12月	ロジフラッグ・デベロプメント株式会社 監査役(非常勤) (現任)	
		2023年1月	霞ヶ関アセットマネジメント株式会社 監査役(非常勤) (現任)	
		2023年11月	霞ヶ関リートアドバイザーズ株式会社 監査役(非常勤) (現任)	
		2024年1月	X NETWORK株式会社 監査役(非常勤)(現任)	
		2025年5月	KASUMIGASEKI CAPITAL (MALAYSIA) SDN.BHD. Director (非常勤)(現任)	
		2025年10月	霞ヶ関キャピタル株式会社 執行役員 管理本部副本部長兼経 理部長	

(注) 主要略歴に関しては、在籍時の旧称を統一して記載しています。

(4)【事業の内容及び営業の状況】

事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として登録投資法人の資産運用を行っています。

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、本投資法人のみです。

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。

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。

4【投資法人の経理状況】

1. 中間財務諸表の作成方法について

本投資法人の中間財務諸表は、「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282条並びに第308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1期中間計算期間(2025年4月1日から2025年9月30日まで)の中間財務諸表については、太陽有限責任監査法人の中間監査を受けています。

3. 中間連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、中間連結財務諸表は作成していません。

(1)【中間貸借対照表】

(単位：千円)

当中間期
(2025年9月30日)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	146,461
信託現金及び信託預金	571,896
営業未収入金	40,633
前払費用	85,255
未収消費税等	2,508,298
その他	59
流動資産合計	3,352,604
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	24,227,744
減価償却累計額	83,063
信託建物(純額)	24,144,681
信託構築物	433,885
減価償却累計額	2,006
信託構築物(純額)	431,879
信託土地	25,189,099
有形固定資産合計	49,765,659
無形固定資産	
ソフトウェア	6,669
無形固定資産合計	6,669
投資その他の資産	
長期前払費用	113,402
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	123,402
固定資産合計	49,895,731
繰延資産	
創立費	47,104
投資口交付費	100,298
繰延資産合計	147,402
資産合計	53,395,738

(単位：千円)

当中間期
(2025年9月30日)

負債の部	
流動負債	
営業未払金	49,574
短期借入金	4,569,700
未払金	10,126
未払法人税等	605
未払費用	45,447
前受金	233,778
その他	195,604
流動負債合計	5,104,837
固定負債	
長期借入金	20,500,000
固定負債合計	20,500,000
負債合計	25,604,837
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	27,730,050
剰余金	
中間未処分利益又は中間未処理損失()	60,851
剰余金合計	60,851
投資主資本合計	27,790,901
純資産合計	27,790,901
負債純資産合計	53,395,738

(2)【中間損益計算書】

(単位：千円)

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
営業収益	
賃貸事業収入	1,444,594
営業収益合計	444,594
営業費用	
賃貸事業費用	1,111,087
資産運用報酬	6,996
資産保管・一般事務委託手数料	3,052
役員報酬	6,000
その他営業費用	8,145
営業費用合計	135,282
営業利益	309,312
営業外収益	
受取利息	387
営業外収益合計	387
営業外費用	
支払利息	50,508
融資関連費用	186,601
投資口交付費償却	5,899
創立費償却	5,233
営業外費用合計	248,243
経常利益	61,456
税引前中間純利益	61,456
法人税、住民税及び事業税	605
法人税等合計	605
中間純利益	60,851
中間未処分利益又は中間未処理損失()	60,851

(3) 【中間投資主資本等変動計算書】

当中間期(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		中間未処分利益又は 中間未処理損失 ()	剰余金合計		
当期首残高	-	-	-	-	-
当中間期変動額					
新投資口の発行	27,730,050	-	-	27,730,050	27,730,050
中間純利益	-	60,851	60,851	60,851	60,851
当中間期変動額合計	27,730,050	60,851	60,851	27,790,901	27,790,901
当中間期末残高	27,730,050	60,851	60,851	27,790,901	27,790,901

(4)【中間キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前中間純利益	61,456
減価償却費	85,299
投資口交付費償却	5,899
創立費償却	5,233
受取利息	387
支払利息	50,508
営業未収入金の増減額(は増加)	40,633
前払費用の増減額(は増加)	85,255
未収消費税等の増減額(は増加)	2,508,298
長期前払費用の増減額(は増加)	113,402
営業未払金の増減額(は減少)	13,927
未払金の増減額(は減少)	10,126
前受金の増減額(は減少)	233,778
創立費の支払額	52,337
その他	195,545
小計	2,138,537
利息の受取額	387
利息の支払額	5,060
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,143,210
投資活動によるキャッシュ・フロー	
信託有形固定資産の取得による支出	49,815,082
無形固定資産の取得による支出	6,900
差入敷金及び保証金の差入による支出	10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	49,831,982
財務活動によるキャッシュ・フロー	
短期借入れによる収入	4,569,700
長期借入れによる収入	20,500,000
投資口の発行による収入	27,623,851
財務活動によるキャッシュ・フロー	52,693,551
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	718,358
現金及び現金同等物の期首残高	-
現金及び現金同等物の中間期末残高	718,358

(5)【中間注記表】

[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	<p>(1) 有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、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 29年～72年 構築物 34年～39年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主な無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
2. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 創立費 5年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法</p> <p>保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用処理せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当中間期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税相当額は、36,847千円です。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. 中間キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	<p>中間キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

6. その他中間財務諸表作成のための重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、中間貸借対照表及び中間損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、当該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、中間貸借対照表において区分掲記しています。 信託現金及び信託預金 信託建物、信託構築物、信託土地 (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。
-------------------------	--

[中間貸借対照表に関する注記]

1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

当中間期 (2025年9月30日)
50,000千円

[中間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)

	当中間期	
	自 2025年4月 1日	至 2025年9月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸事業収入	444,594	444,594
不動産賃貸事業収益合計	444,594	444,594
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理委託費	19,375	
公租公課	17	
修繕費	238	
損害保険料	4,763	
信託報酬	1,604	
減価償却費	85,069	
その他賃貸事業費用	20	111,087
不動産賃貸事業費用合計	111,087	111,087
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		333,506

[中間投資主資本等変動計算書に関する注記]

1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	当中間期
	自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	287,300口

[中間キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
現金及び預金	146,461千円
信託現金及び信託預金	571,896千円
現金及び現金同等物	718,358千円

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（貸主側）

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

（単位：千円）

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
1年以内	2,550,312
1年超	17,166,431
合計	19,716,743

[金融商品に関する注記]

金融商品の時価等に関する事項

2025年9月30日における中間貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	中間貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 長期借入金	20,500,000	20,421,451	78,548
負債計	20,500,000	20,421,451	78,548
(2) デリバティブ取引	-	-	-

(注) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

(1) 長期借入金

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

デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

[有価証券に関する注記]
 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
 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

(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	8,750,000	8,750,000	(注)	-

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価を含めて記載しています(前記「金融商品に関する注記」金融商品の時価等に関する事項(注)(1)長期借入金をご参照ください。)

[持分法損益関係に関する注記]
 該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]
 該当事項はありません。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、ホテル(主として宿泊施設に供される不動産及びその付帯施設をいいます。以下同じです。)を所有しています。これら賃貸等不動産の中間貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

		当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
中間貸借対照表計上額		
	期首残高	-
	期中増減額	49,765,659
	中間期末残高	49,765,659
中間期末時価		55,190,000

(注1) 中間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) 期中増減額のうち、主な増加額は新規物件15物件の取得(49,210,000千円)、主な減少額は減価償却費(85,069千円)です。

(注3) 中間期末時価は、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、価格時点は、2025年3月31日です。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「中間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

当中間期(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
その他	-	444,594

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

当中間期(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. 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。

2. 関連情報

当中間期(自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が中間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) 地域ごとの情報

営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が中間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。

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中間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) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
fav hospitality group株式会社	444,594	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
1口当たり純資産額	96,731円
1口当たり中間純利益	763円

(注1) 1口当たり中間純利益は、中間純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり中間純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり中間純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当中間期 自 2025年4月 1日 至 2025年9月30日
中間純利益（千円）	60,851
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-
普通投資口に係る中間純利益（千円）	60,851
期中平均投資口数（口）	79,660

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

5【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	販売口数	買戻し口数	発行済投資口の総口数
第1期中 自 2025年 4月1日 至 2025年9月30日	2025年4月 1 日	1,600口 (0口)	0口	1,600口 (0口)
	2025年8月12日	285,700口 (33,282口)	0口	287,300口 (33,282口)

(注1) 括弧内の数は、本邦外における販売口数及び発行済口数です。

(注2) 本投資法人による投資口の買戻しの実績はありません。

独立監査人の中間監査報告書

2025年12月23日

霞ヶ関ホテルリート投資法人
役員会 御中

太陽有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 陶江 徹

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士 今井 裕之

中間監査意見

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」に掲げられている霞ヶ関ホテルリート投資法人の2025年4月1日から2026年1月31日までの第1期計算期間の中間会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）に係る中間財務諸表、すなわち、中間貸借対照表、中間損益計算書、中間投資主資本等変動計算書、中間キャッシュ・フロー計算書及び中間注記表について中間監査を行った。

当監査法人は、上記の中間財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる中間財務諸表の作成基準に準拠して、霞ヶ関ホテルリート投資法人の2025年9月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する中間会計期間（2025年4月1日から2025年9月30日まで）の損益及びキャッシュ・フローの状況に関する有用な情報を表示しているものと認める。

中間監査意見の根拠

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中間監査の基準に準拠して中間監査を行った。中間監査の基準における当監査法人の責任は、「中間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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、中間監査の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。

中間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中間財務諸表の作成基準に準拠して中間財務諸表を作成し有用な情報を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中間財務諸表を作成し有用な情報を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。

中間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中間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中間財務諸表の作成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。

中間財務諸表監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した中間監査に基づいて、全体として中間財務諸表の有用な情報の表示に関して投資者の判断を損なうような重要な虚偽表示がないかどうかの合理的な保証を得て、中間監査報告書において独立の立場から中間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、中間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中間監査の基準に従って、中間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中間財務諸表の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する中間監査手続を立案し、実施する。中間監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、中間監査の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。なお、中間監査手続は、年度監査と比べて監査手続の一部が省略され、監査人の判断により、不正又は誤謬による中間財務諸表の重要な虚偽表示リスクの評価に基づいて、分析的手続等を中心とした監査手続に必要な応じて追加の監査手続が選択及び適用される。
- ・ 中間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中間監査手続を立案するために、中間財務諸表の作成と有用な情報の表示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中間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、中間監査報告書において中間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中間財務諸表の注記事項が適切でない場合は、中間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、中間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。
- ・ 中間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中間財務諸表の作成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中間財務諸表の表示、構成及び内容、並びに中間財務諸表が基礎となる取引や会計事象に関して有用な情報を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、計画した中間監査の範囲とその実施時期、中間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中間監査上の重要な発見事項、及び中間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) 上記は独立監査人の監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人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。