

2022年4月期 決算短信 (REIT)

2022年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 星野リゾート・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3287 URL <https://www.hoshinoresorts-reit.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 秋本 憲二
 資産運用会社名 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 秋本 憲二
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務管理本部長 (氏名) 蕪木 貴裕
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 2022年7月27日 分配金支払開始予定日 2022年7月26日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2022年4月期の運用、資産の状況 (2021年11月1日～2022年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年4月期	5,438	12.4	2,200	19.2	1,764	24.9	1,761	24.9
2021年10月期	4,840	5.4	1,845	1.6	1,412	△0.7	1,410	△3.8

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2022年4月期	7,282	1.6	0.9	32.4
2021年10月期	6,284	1.3	0.8	29.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年4月期	7,195	1,758	—	—	99.8	1.5
2021年10月期	6,344	1,427	—	—	101.2	1.3

(注1) 2022年4月期の分配金総額は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額0百万円を加算した金額となっています。

(注2) 2021年10月期の分配金総額は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額16百万円を加算した金額となっています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年4月期	192,603	119,027	61.8	487,107
2021年10月期	179,715	106,157	59.1	471,885

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年4月期	3,497	△12,994	11,006	10,416
2021年10月期	2,587	△3,603	1,304	8,907

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 投資法人の主な推移	2
(ロ) 投資環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達の概要	2
(ニ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	3
(イ) 次期の運用環境	3
(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題	3
(ハ) サステナビリティへの取組み	5
(ニ) 運用状況の見通し	6
③ 決算後に生じた重要な事実	7
(イ) 資金の借入れ(既存借入金の借換え)について	7
(ロ) 新投資口の発行について	7
(ハ) 資産の取得(予定)について	8
(ニ) 資金の借入れ(予定)について	8
(ホ) 株式の内容変更(予定)について	9
(2) 投資リスク	14
2. 財務諸表	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 投資主資本等変動計算書	18
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	36
3. 参考情報	37
(1) 運用資産等の価格に関する情報	37
① 投資状況	37
② 投資資産	39
(イ) 投資有価証券の主要銘柄	39
(ロ) 投資不動産物件	40
a. 取得価格、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び投資比率等	40
b. 所在地、面積、規模等	43
c. 不動産鑑定評価書等の概要	48
d. 主要なテナントへの賃貸借の状況	52
e. ポートフォリオの概況	53
f. 個別投資不動産等物件の収支状況	54
(2) 資本的支出の状況	59
① 資本的支出の予定	59
② 期中の資本的支出	59
(3) その他投資資産	60

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

星野リゾート・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、中長期にわたり、観光産業の中核となり、安定的な利用が見込まれるホテル、旅館及び付帯施設に対する投資を行います。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社星野リゾート・アセットマネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2013年3月6日に出資金150百万円(300口)で設立されました。同年7月11日を払込期日として公募による新投資口の発行(19,000口)を実施し、同年7月12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。)の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場(銘柄コード3287)しました。その後、着実に資産規模を拡大し、第18期末(2022年4月末日)(以下「当期末」といいます。)現在の本投資法人が保有する資産は65物件(取得価格合計176,856百万円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

新型コロナウイルス感染症は、観光関連産業に深刻な打撃をもたらしてきましたが、その影響力はかつてほどの強さを失いつつあり、新型コロナウイルス感染症の新規感染者数の増加が観光関連産業に対する需要に与える負の影響は徐々に弱まってきているものと、本投資法人は考えています。多くの現代人にとって大切な娯楽であると考えられる旅行に対する需要は、2021年12月にはコロナ禍(新型コロナウイルス感染症が全ての産業に深刻な影響を及ぼしたことをいいます。以下同じです。)以前と同水準を示すまでに回復しています。

一方で、物価の上昇や円安の進行、ウクライナ情勢、米国金利の上昇等、日本経済へのマイナス影響が懸念される局面でもあることから、本投資法人は引き続きこれらの動向を注視していきます。

このような環境のもと、本投資法人は、保有するホテル・旅館において、安定した収益の確保を図るべく運用を行いました。本投資法人の保有物件については、コロナ禍の厳しい状況の中、星野リゾートグループ(株式会社星野リゾート(以下「星野リゾート」といいます。))、並びにその親会社及びその子会社を総称しています。以下同じです。)が運営するホテル、旅館及び付帯施設(以下「星野リゾートグループ運営物件」といいます。)においては、マイクロツーリズム需要の定着や地域連携プロジェクト等独自の施策の展開により、同業他社と比較して一定の需要を獲得しています。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、2021年11月24日に一般募集による新投資口の発行により12,534百万円を調達し、「界 霧島」及び「界 別府」、並びに「(仮称)ホテルWBFグランデ関西エアポート」に関するメザニンローン債権(TLS5特定目的会社クラスD貸付債権)の取得資金及びその関連費用に充当しました。

また、既存借入金の残元本総額5,450百万円の返済期限の到来にあたり元本返済資金を調達するため、2022年4月28日に長期借入金5,450百万円の調達を行いました。なお、当該調達金額のうち3,300百万円については、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワーク(以下「本フレームワーク」といいます。)に基づき実行された、本投資法人として初の取組みとなったグリーンローン(以下「本グリーンローン」といいます。)です。本投資法人は、本グリーンローンの全額を、本フレームワークにおいてグリーン適格物件の基準を満たす物件である「星のや軽井沢」、「界 鬼怒川」及び「クインテッサホテル大阪心齋橋」の当初取得に伴う借入金の返済に充当しました。

なお、借入金の約定弁済等があった結果、当期末現在の有利子負債残高は68,424百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は35.5%となりました。

（格付の状況）

当期末現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付：A	安定的
	債券格付（注）：A	-

（注）第1回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）及び第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に対する格付です。

（二）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,438百万円、営業利益2,200百万円、経常利益1,764百万円、当期純利益1,761百万円となりました。分配金については、当期末処分利益に法人税法第42条による圧縮積立金取崩額を加算した上で、投資法人に係る課税の特例規定（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）が適用されるように、加算後の概ね額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を7,195円としました。

② 次期の見通し

（イ）次期の運用環境

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染対策に万全を期し、経済社会活動が正常化に向かう中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待されますが、新型コロナウイルス感染症やウクライナ情勢等による不透明感がみられる中で、原材料価格の高騰や人手不足や物流停滞等の供給面での制約、金融資本市場の変動等による下振れリスクに十分注意する必要があると、本投資法人は考えています。

観光市場においては、新型コロナウイルス感染症の水際対策である観光目的の入国規制の緩和が実現すれば、相応の時間を要しながらもインバウンド需要は回復していくことが見込まれます。更に、今後、政府によるGo To トラベル事業等需要喚起施策の実施も想定されることから、それに伴う消費者の旅行意欲の上昇によって、国内観光市場は徐々に回復していくことが期待されます。

このような状況下、本投資法人は、後記「（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題」に記載の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長及び適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施していきます。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は、観光客の旅のニーズに応えるホテル、旅館及び付帯施設を中心とした安定的な収益基盤を持ったポートフォリオを構築していくことを基本戦略としています。

一般的にコモディティ化（似ている商品やサービスが大量に誕生し、それらが最適な生産性で生産され、効率的に消費者に届けられることで、どの企業も競争優位を維持できなくなる状態）の傾向が見られるホテル・旅館業界にあって、今後も安定した収益を生み、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保することが可能なのは、ビジネスモデルや運営力、立地等の優位性などで差別化された施設であると、本投資法人は考えています。

こうした観点から、本投資法人は、「ソフトの優位性」（競合他社と異なる差別化されたビジネスモデル、ブランド力等を有しており、運営について高い専門性を有するオペレーターにより運営されているかどうか）と「ハードの優位性」（立地の優位性や建物の希少性等により施設自体に優位性があるかどうか）という2つの観点から、投資対象資産を選定していきます。

また、本投資法人は、具体的な投資対象資産の選定にあたり、星野リゾートグループ運営物件、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設（以下「星野リゾートグループ以外運営物件」といいます。）及び海外における星野リゾートグループ関与物件（注）の物件売却情報を積極的に入手した上で、それぞれについて投資対象資産を選別し、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保のため、最適と考えられるポートフォリオを柔軟に構築する方針です。

（注）「海外における星野リゾートグループ関与物件」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。以下同じです。

- ・ 星野リゾートグループ又は星野リゾートグループが出資する事業体等（本投資法人による投資に際して出資することとなるものを含みます。）が所有し、開発又は運営に関与するもの
- ・ 本投資法人の取得後一定の期間を経て上記に該当することが見込めると本投資法人が判断したもの

a. 星野リゾートグループ運営物件

本投資法人は、上記の観点から、星野リゾートグループの運営する「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」に対する投資を行うことが望ましいと考えています。

「星のや」は、圧倒的な非日常感と世界スタンダードなサービスを提供することを目的とした、星野リゾートグループの基幹ブランドであり、国内リゾート市場にスモールラグジュアリー(注)の概念を定着させたブランドであると、本投資法人は考えています。

「界」は、有名温泉観光地に立地する高級温泉旅館であり、小さくて上質、地域の魅力を感じる特別で快適なステイを提供することを目的としています。これらのブランドについては、日本独自のリゾート業態である「温泉旅館」として、「星のや」と同様に訪日外国人観光客の利用の増加も見込まれると、本投資法人は考えています。また、星野リゾートグループでは、このブランドのもとで、経営難や後継者不足等で事業継続が困難となった既存旅館から経営・運営を承継することを1つのビジネスモデルにしており、今後、更なるパイプラインの拡大を見込めるものと考えています。

「星野リゾート リゾナーレ」は、大人も子供もそれぞれに楽しめるリゾートホテルをコンセプトとし、四季折々の豊富なアクティビティやリゾートならではの癒しを体験できる魅力を提案することで、ファミリー層から支持を受けるブランドを目指しています。

本投資法人は、本投資法人が競争力のあると考えている、「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」(以下「リゾナーレ」ということがあります。)の3ブランド(以下「主要ブランド」といいます。)を中心に投資することで、収益の安定性を確保することが可能であるとと考えています。本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約を積極的に活用し、主要ブランド物件(主要ブランドが付された物件のことをいいます。)の情報を入手していく方針であり、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。また、その他の星野リゾートグループ運営物件(以下「星野リゾートグループその他物件」といいます。)に対しても、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる場合には、投資を行うことがあります。

(注)「スモールラグジュアリー」な施設とは、小規模ながら高級志向に重点をおいた商品構成となっており、高度なパーソナル・サービスを中心とする、食事、文化、景観、自然、滞在中のアクティビティ、温泉等が魅力を演出する施設をいいます。

b. 星野リゾートグループ以外運営物件

本投資法人は、本資産運用会社による十分な情報収集に基づき、「ソフトの優位性」と「ハードの優位性」の2つの観点から適切な物件に投資することで、星野リゾートグループが運営する物件に投資する場合と同様に、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保することができると考えています。

このような観点から、本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約及び本資産運用会社独自のネットワークを積極的に活用して、星野リゾートグループ以外運営物件の情報を入手し、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。

具体的には、星野リゾートグループ以外運営物件のうち、都市観光(注)に対する観光ニーズが存在すると考えられる都市観光の拠点となるホテル、旅館及び付帯施設(以下「都市観光物件」といいます。)については、当該物件が所在する都市における都市観光需要を背景に、「ソフトの優位性」又は「ハードの優位性」の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断できる場合に、当該物件の取得を検討します。また、都市観光以外の観光ニーズが存在すると考えられる都市観光物件以外のホテル、旅館及び付帯施設(以下「外部オペレーターその他物件」といいます。)についても、「ソフトの優位性」又は「ハードの優位性」の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断できる場合に、積極的に投資を行います。

(注)「都市観光」とは、歴史的町並みや都市文化(コンサート、美術館、現代建築等)、夜景、産業遺産、文化遺産、都市の生活文化(食事、ショッピング)等を楽しむことを主たる目的とする観光のことをいいます。以下同じです。

c. 海外における星野リゾートグループ関与物件

本投資法人は、海外における星野リゾートグループ関与物件については、投資対象が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析し、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案して、慎重に投資を行う方針であり、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる海外における星野リゾートグループ関与物件を慎重に選別し、投資を行う方針です。

更に、本投資法人は、資産規模の拡大等を通じて、収益安定性を強化させると同時に、ポートフォリオの分散を進展させ、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害、国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクを軽減することを目指しています。

星野リゾートグループは、投資対象となるホテル、旅館及び付帯施設を様々な観点で各ブランドに分類の上、各施設を運営しています。本投資法人は、星野リゾートグループが有する1つのブランドに集中的に投資するのではなく、規模や価格設定、ターゲット顧客層が異なる主要ブランド物件及び星野リゾートグループその他物件に投資すると同時に、星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件、並びに海外における星野リゾートグループ関与物件にも投資することで、ポートフォリオの分散効果の獲得と、収益の安定化を図ります。

本書の日付現在のポートフォリオは、主要ブランド物件及び星野リゾートグループその他物件、並びに星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件を含んでおり、ポートフォリオの分散効果及び収益の安定化が期待できると本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、今後も主要ブランド物件を中心とした星野リゾートグループ運営物件、並びに星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件について、積極的な投資を検討していく予定です。加えて、本投資法人は、投資区分、賃借人及びオペレーターの分散のみならず、各施設が所在する地域についても、分散を図る方針です。

(ハ) サステナビリティへの取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、ESG (Environment・Social・Governance) に配慮した投資及び資産運用を行い、本投資法人の持続可能性を高めることによって、投資主価値を最大化することが重要であると考えています。本投資法人は、スポンサーである星野リゾートとともに、人間の創造力とモチベーションを高める旅の効用を探求し、生物と人が共存できる自然環境を保つよう努力をしています。星野リゾートは、環境や人間社会の有り様が地球に大きな問題を起こし始めた100年近く前から、水力発電所や「軽井沢野鳥の森」の維持発展に加え、「芸術自由教育講習会」等のコミュニティを創設してきました。本投資法人もこのDNAをESGとして受け継いでおり、「環境：E」の取組みとして、近年では、自然への負荷を最小限に抑えるため、水力発電や地熱・温泉排湯の暖房利用、エネルギー保存を工夫した建築等、ユニークな技術を有した「星のや軽井沢」をはじめ、環境建築に配慮した物件を運用し、将来的なリスクに対するレジリエンスの向上に努めています。

また、本投資法人が掲げるESG戦略「CSV (Creating Shared Value) 考慮の運用」を達成すべく、地域とのつながりが強い観光事業において、環境保全や社会貢献という点で地域住民との共存共栄を図ることに加え、テナントが営む宿泊事業の収益の最大化につながる顧客満足度の向上に関し、不動産運用の視点からバックアップしていきます。

更に、本資産運用会社において、「社会：S」の取組みとして、人材育成への取組みやダイバーシティの促進プログラム、従業員満足度調査の実施等により、従業員の健康や快適性への配慮のレベルを引き続き向上させていきたいと考えています。また、本資産運用会社において、本投資法人の業績向上に対する本資産運用会社の役職員の意識を更に高め、ひいては本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与することを企図し、投資口累積投資制度を導入しています。

そして、本資産運用会社において、「ガバナンス：G」の取組みとして、2020年11月から2021年10月の1年間で、役職員向けのコンプライアンス研修を19回(4テーマ)実施していますが、今後も継続した研修の実施等により、ガバナンスの強化を図ります。

本投資法人及び本資産運用会社は、こうしたESGへの取組みの指針となる「サステナビリティポリシー」を策定し、役職員によるESG委員会の開催等も経た上で、投資主、保有物件の顧客、オペレーター、テナント、従業員等あらゆるステークホルダーへの開示の一環として、各種取組みを「見える化」しています。

本投資法人はこのポリシーに基づき、2021年GRESBリアルエステイト評価において、GRESBレーティングで「3スター」を取得し、加えて、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と、保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を、2年連続で獲得しました。更に、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。また、2022年4月、MSCI ESG格付において、従前の評価「B」から2ランクアップの「BBB」を取得しています。

更に、グリーンビルディング認証の1つである、CASBEE (建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) 不動産評価認証において、「星のや軽井沢 (ハルニレテラス)」がSランクを取得しています。また、省エネルギー性能を客観的に評価するBELS (建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) 認証においては、本書の日付現在で本投資法人が保有する65物件中9物件が評価を取得しています(5つ星：2物件、4つ星：2物件、3

つ星：1物件、2つ星：3物件、1つ星：1物件）。

そして、上記に加え、本資産運用会社は、金融安定理事会(FSB)によって設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」提言への賛同を表明し、TCFDコンソーシアムにも入会しています。その活動としては、気候変動に関する長期的な政策動向による事業環境の変化が、本投資法人にどのような影響を及ぼするかを検討すべくシナリオ分析を実施しました。今後は、その検証結果を踏まえ、GHG排出削減等、様々なアプローチを実行していく方針です。

本投資法人及び本資産運用会社は、今後もホテル特化型J-REITとして環境や地域社会に対する社会的責任を認識し、ESGに配慮した投資及び資産運用を行うことを通じて、日本の観光産業を支えていきたいと考えています。

(二) 運用状況の見通し

2022年10月期（2022年5月1日～2022年10月31日）及び2023年4月期（2022年11月1日～2023年4月30日）の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、後記10ページ「2022年10月期及び2023年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

2022年10月期（第19期）

営業収益	5,868百万円
営業利益	2,457百万円
経常利益	1,947百万円
当期純利益	1,945百万円
1口当たり分配金	7,607円
1口当たり利益超過分配金	-円

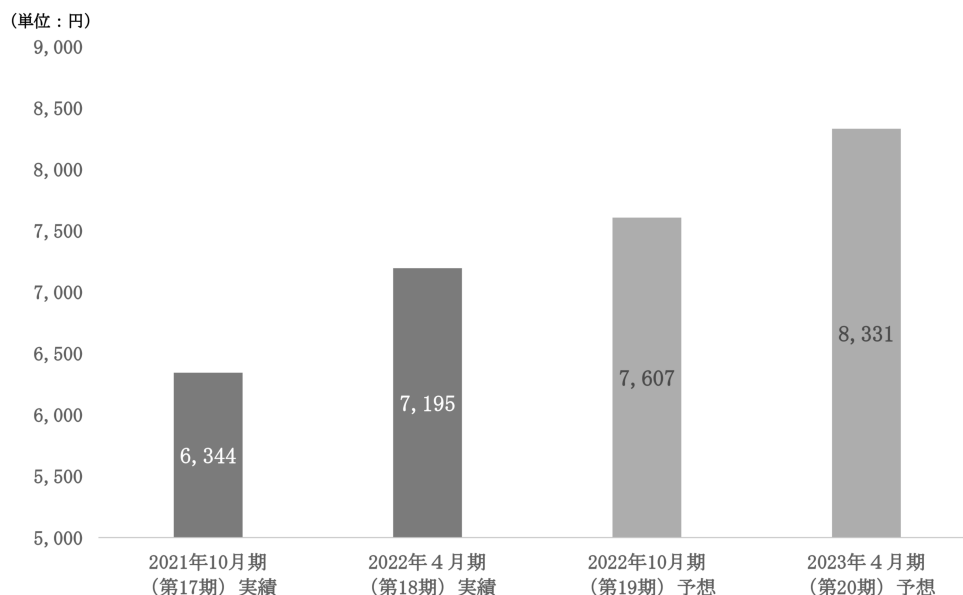
2023年4月期（第20期）

営業収益	6,171百万円
営業利益	2,589百万円
経常利益	2,132百万円
当期純利益	2,130百万円
1口当たり分配金	8,331円
1口当たり利益超過分配金	-円

(注1) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は1口当たり分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 2022年10月期及び2023年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。

(参考) 1口当たり分配金の推移



③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資金の借入れ(既存借入金の借換え)について

本投資法人は、既存借入金の弁済資金に充当するため、2022年5月2日付で以下の資金を借り入れています。

変動 固定 区分	借入先	借入額 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入実行日	最終返済期日 (注6)	返済方法
変動	株式会社福岡銀行	300	基準金利3か月 日本円TIBOR +0.300%(注3)	2022年5月2日	2025年4月30日	期日一括返済
変動	株式会社足利銀行	300	基準金利3か月 日本円TIBOR +0.405%(注4)	2022年5月2日	2026年10月30日	期日一括返済
変動	株式会社三菱UFJ 銀行	100	基準金利3か月 日本円TIBOR +0.579%(注5)	2022年5月2日	2028年4月28日	期日一括返済

(注1)「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 利払期日に支払う利息の利息計算期間に適用する基準金利は、各利払期日について、直前の利払期日(初回については借入実行日)の2営業日前の所定の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)のうち、当該利息計算期間に対応する月数の利率とします。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注3) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.5060%に固定化されています。

(注4) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.6680%に固定化されています。

(注5) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.91150%に固定化されています。

(注6) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(ロ) 新投資口の発行について

本投資法人は、2022年6月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数 10,670口
払込期日 2022年6月27日から2022年6月29日までの間のいずれかの日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 533口(上限)
払込期日 2022年7月26日
割当先 野村証券株式会社

(注) 申込期間(申込期日)である2022年7月25日までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。

(資金使途)

一般募集に係る調達資金については、下記「(ハ) 資産の取得(予定)について」に記載の本投資法人が取得する予定の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金及びその関連費用に充当する予定です。なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当する予定です。

(ハ) 資産の取得（予定）について

本投資法人は、2022年6月15日開催の役員会において、上記「(ロ) 新投資口の発行について」における手取金、本募集（本日付で別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の2022年6月15日開催の本投資法人役員会で決議された投資口の一般募集をいいます。以下同じです。）に伴う新規借入れ（新規借入れに関する詳細については、今後決定する予定です。以下同じです。）による資金及び手元資金を原資とした以下の取得予定資産の取得を決定し、2022年7月1日付で取得する予定です。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得予定年月日
星のや沖縄	沖縄県中頭郡 読谷村	株式会社読谷ホテルマネジメント	12,210	2022年7月1日

(注1) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、「星のや沖縄」の建物及びその敷地権等の共有持分（持分割合77.47%）を取得する予定です。なお、建物及びその敷地権等の他の共有持分（持分割合22.53%）については、売主である株式会社読谷ホテルマネジメントが保有を継続する予定です。

(ニ) 資金の借入れ（予定）について

本投資法人は、2022年6月15日開催の役員会において、上記「(ハ) 資産の取得（予定）について」に記載の不動産の取得資金及びその関連費用の一部に充当するため、以下のとおり新規借入れについて決議しました。

変動 固定 区分	借入先 (注2)	借入予定額 (億円) (注3)	利率 (注2) (注4)	借入実行 予定日 (注2)	最終返済期日 (注2)	返済方法 (注2)
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行	19億円	基準金利 +0.635% (注5)	2022年 7月1日	2028年12月29日 (注6)	期日一括 返済
	株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行	43億円	基準金利 +0.740% (注5)		2029年12月28日 (注6)	

(注1) 本借入れに関し金融機関が発行した融資に関する検討結果通知書（以下「融資関心表明書」といいます。）の記載に基づいて記載しています。実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。

(注2) 「借入先」、「利率」、「借入実行予定日」、「最終返済期日」及び「返済方法」は、融資関心表明書が参照するタームシートの内容を記載しています。実際の「借入先」、「利率」、「借入実行予定日」、「最終返済期日」及び「返済方法」は上記と異なる可能性があります。以下同じです。

(注3) 「借入予定額」は、融資関心表明書記載の借入金額及び融資関心表明書が参照するタームシートを基に、2022年5月25日時点の東京証券取引所における普通取引の終値を基準として算出した本募集における発行価額の総額の見込額及び本件第三者割当（本日付で別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の2022年6月15日開催の本投資法人役員会で決議された投資口の第三者割当をいいます。以下同じです。）における発行価額の総額の見込額に基づいて本資産運用会社が算出した試算値です。実際の借入金額は、本募集及び本件第三者割当の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額等により変動することがあります。以下同じです。

(注4) 本借入れについて、本投資法人は、金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を行う方針です。

(注5) 「基準金利」は、全銀協3か月日本円TIBORに基づき決定される利率（変動利率）を予定していますが、当該予定は本日現在の予定であり、変更される可能性があります。

(注6) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。なお、本日現在、借入実行日は、2022年7月1日を予定していますが、本投資法人及び借入先の間で合意の上変更されることがあります。

(注7) 本投資法人は、上記各借入れに加えて、一般募集における手取金及び上記各借入金の合計額が取得予定資産の取得資金及びその関連費用に満たない場合に以下の借入予定額を上限に借入れを行うことを予定しています。ただし、当該借入れは、一般募集における手取金及び上記各借入金の合計額が取得予定資産の取得資金及びその関連費用に満たない場合にのみ行われる予定であるため、実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。

借入先	借入 予定額 (上限)	利率	借入実行 予定日	最終返済期日	返済方法
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	13億円	基準金利+0.300% (*)	2022年7月1日	2023年6月30日	期日一括返済

* 「基準金利」は、全銀協1か月日本円TIBORに基づき決定される利率（変動利率）を予定していますが、当該予定は本書の日付現在の予定であって変更される可能性があります。

(ホ) 株式の内容変更（予定）について

株式会社読谷ホテルマネジメントは、本投資法人との間で、前記「(ハ) 資産の取得（予定）について」に記載の「星のや沖縄」の本投資法人に対する譲渡にあたり、A種優先株式の全部を取得することにより償還するとともに、「星のや沖縄」の譲渡及びA種優先株式の全部の償還の完了を停止条件として、本投資法人が保有する第1回B種優先株式、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式の剰余金の配当に関する定めを以下のとおり変更する等の内容変更をすることを合意しています。かかる変更により、本投資法人が保有する第1回B種優先株式、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式については、「星のや沖縄」の取得予定日である2022年7月1日までに発生した配当額分のみが優先配当の対象となり、その他の利益配当や剰余財産分配については、普通株式と同様の権利内容となります。

変更前	変更後
<p>第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額：以下の算式により算出された金額</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額＝第1回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率 第1回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない（非参加型） ある事業年度において第1回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第1回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する 	<p>第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額：</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額＝累計額160,554円 上記優先配当金額を超えて剰余金の配当を行うときは、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて、第1回B種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの剰余金の配当の額と同額の剰余金の配当を行う。
<p>第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額：以下の算式により算出された金額</p> <ul style="list-style-type: none"> 第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額＝第2回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率 第2回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない（非参加型） ある事業年度において第2回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第2回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する 	<p>第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額：</p> <ul style="list-style-type: none"> 第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額＝累計額130,162円 上記優先配当金額を超えて剰余金の配当を行うときは、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて、第2回B種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの剰余金の配当の額と同額の剰余金の配当を行う。
<p>第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額：以下の算式により算出された金額</p> <ul style="list-style-type: none"> 第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額＝第3回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率 第3回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない（非参加型） ある事業年度において第3回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第3回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する 	<p>第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額：</p> <ul style="list-style-type: none"> 第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額＝累計額107,529円 上記優先配当金額を超えて剰余金の配当を行うときは、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて、第3回B種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの剰余金の配当の額と同額の剰余金の配当を行う。

2022年10月期及び2023年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> • 2022年10月期（第19期）：2022年5月1日～2022年10月31日（184日） • 2023年4月期（第20期）：2022年11月1日～2023年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> • 当期末現在で保有している65物件に、2022年7月1日付で取得予定の「星のや沖縄」を加えた66物件、株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類、T L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権及び奥飛騨温泉旅館合同会社匿名組合出資持分を保有していることを前提としています。なお、株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類については、「星のや沖縄」の譲渡に伴い償還せず、「星のや沖縄」の取得予定日までに発生した配当額分のみが優先配当の対象となり、その他の利益配当や残余財産分配については、普通株式と同様の権利内容に変更されることを前提としています。 • 運用状況の予想にあたっては、本書の日付以降、2023年4月30日まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 • 実際には、上記以外の新規資産の取得及び保有資産の売却等により変動が生ずる可能性があります。

- ・賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2022年10月期に5,821百万円、2023年4月期に6,125百万円を想定しています。
- ・変動賃料の算出にあたり、本書の日付現在で本投資法人が保有する65物件に、2022年7月1日付で取得予定の「星のや沖繩」を加えた計66物件のポートフォリオの約19%（取得価格ベース）を占める売上連動型の物件の賃料は、2022年10月期においては2021年4月から2022年3月までの期間の、2023年4月期においては2021年10月から2022年9月までの期間の、各物件の売上を基準売上として変動賃料が算出されます。また、変動賃料の算出にあたり、本書の日付現在で本投資法人が保有する65物件に、2022年7月1日付で取得予定の「星のや沖繩」を加えた計66物件のポートフォリオの約76%（取得価格ベース）を占める利益連動型の物件の賃料は、2022年10月期においては2020年12月から2021年11月までの期間の、2023年4月期においては2021年6月から2022年5月までの期間の、各物件の利益を基準利益として変動賃料が算出されます（ただし、「クインテッサホテル大阪心齋橋」を除きます。）。したがって、2022年10月期と2023年4月期のいずれにおいても、本投資法人は、コロナ禍の影響による変動賃料減少の影響を受けることを見込んでいます。
- ・その他収入については、T L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権の利息収入を当該貸付債権に係る契約の内容に基づき算出しており、2022年10月期に47百万円、2023年4月期に46百万円を想定しています。
- ・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。またその他収入についてはT L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権の利息の不払いがないことを前提としています。
- ・賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。

2022年10月期（第19期）

（単位：百万円）

営業収益

運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計	
星野 リゾート グループ運営	星のや	887	175	-	1,063	
	リゾナーレ	374	261	-	635	
	界	841	258	-	1,100	
	その他	386	-	-	386	
星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件（注1）	696	-	-	696
		ハイアット2物件（注1）	502	-	-	502
		ザ・ビー4物件（注1）	265	-	-	265
		クインテッサホテル大阪心齋橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇	253	7	-	261
	その他	816	81	10	908	
合計		5,024	784	10	5,819	

（注1）本書の日付現在で本投資法人が保有する65物件のうち、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する3物件を「ANAクラウンプラザ3物件」、ハイアット・インターナショナル・アジア・パシフィック・リミテッド（Hyatt International-Asia Pacific, Limited）が運営する2物件を「ハイアット2物件」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する4物件を「ザ・ビー4物件」といいます。以下同じです。

（注2）固定賃料及び変動賃料、並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各物件の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、固定賃料について、各物件の賃貸借契約において、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料の合意をすることがあり、当該合意がなされている場合には、当該合意された固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。以下同じです。

		2023年4月期（第20期）				（単位：百万円）	
運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計		
星野 リゾート グループ運営	星のや	978	200	-	1,179		
	リゾナーレ	374	309	-	683		
	界	853	304	-	1,158		
	その他	338	-	-	338		
星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件	696	-	-	696	
		ハイアット2物件	521	-	-	521	
		ザ・ビー4物件	265	-	-	265	
		クインテッサホテル大阪心齋橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇	253	65	-	318	
	その他	816	134	10	961		
合計		5,098	1,014	10	6,123		

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2022年10月期に500百万円、2023年4月期に518百万円を想定しています。なお、一般に、取得する資産の固定資産税、都市計画税（該当する資産のみ。以下同じです。）及び償却資産税（該当する資産のみ。以下同じです。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人では当該精算金相当分は取得原価に算入するため、取得期の費用には計上されません。したがって、2022年7月1日に取得予定の「星のや沖縄」については、2023年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2023年4月期から費用計上されることを前提としています。なお、当該資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は11百万円です。 ・建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、2022年10月期に1,148百万円、2023年4月期に1,225百万円を想定しています。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年10月期に1,593百万円、2023年4月期に1,639百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年10月期に、一時的な費用として、公募関連費用32百万円を想定しています。 ・支払利息その他借入関連費用として、2022年10月期に478百万円、2023年4月期に458百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、68,424百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 ・2022年10月期においては、2022年10月に返済期限が到来する借入金の借換え4,100百万円を行うこと及び借入金のうち58百万円を約定により返済すること等を前提としています。 ・2022年7月に、株式会社三菱UFJ銀行をはじめとする金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額6,200百万円の借入れを行うことを前提としています。当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。 ・2023年4月期においては、2023年4月に返済期限が到来する借入金の借換え6,000百万円を行うこと及び借入金のうち37百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2022年10月期末のLTVは36.0%、2023年4月期末のLTVは36.0%と予想しています。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=有利子負債残高÷総資産額（見込）×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数である244,355口に加えて、2022年6月15日開催の役員会で決議された一般募集による新投資口の発行及び第三者割当による新投資口の発行（上限533口）について、上限である533口が全て発行された場合の発行済投資口の総口数255,558口を前提としています。 ・2023年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・2022年10月期及び2023年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更する可能性があります。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券届出書(2022年6月15日提出、その後の訂正を含みます。)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,826,530	10,281,818
信託現金及び信託預金	81,175	134,716
営業未収入金	84,800	146,645
前払費用	294,850	282,624
未収消費税等	506,973	431,600
その他	1,093	-
流動資産合計	9,795,424	11,277,405
固定資産		
有形固定資産		
建物	92,632,070	100,401,370
減価償却累計額	△13,269,501	△14,567,977
建物(純額)	79,362,568	85,833,392
構築物	3,991,879	4,529,029
減価償却累計額	△505,212	△564,629
構築物(純額)	3,486,667	3,964,400
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△59,876	△63,141
機械及び装置(純額)	23,925	20,659
工具、器具及び備品	1,085,827	1,116,791
減価償却累計額	△556,983	△593,729
工具、器具及び備品(純額)	528,844	523,062
土地	73,132,411	76,837,167
信託建物	5,257,881	5,288,240
減価償却累計額	△91,998	△202,548
信託建物(純額)	5,165,882	5,085,692
信託構築物	37,383	37,383
減価償却累計額	△467	△1,028
信託構築物(純額)	36,916	36,355
信託工具、器具及び備品	-	224
減価償却累計額	-	△6
信託工具、器具及び備品(純額)	-	218
信託土地	2,567,140	2,567,140
建設仮勘定	19,532	49,215
有形固定資産合計	164,323,888	174,917,303
無形固定資産		
借地権	4,024,597	4,024,597
ソフトウェア	55,939	63,902
無形固定資産合計	4,080,537	4,088,500
投資その他の資産		
投資有価証券	505,365	556,905
長期貸付金	-	750,000
長期前払費用	608,030	614,163
繰延税金資産	5,034	3,075
差入保証金	10,000	10,000
その他	372,060	372,060
投資その他の資産合計	1,500,490	2,306,204
固定資産合計	169,904,916	181,312,009
繰延資産		
投資法人債発行費	15,220	13,952
繰延資産合計	15,220	13,952
資産合計	179,715,561	192,603,367

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	247,968	217,363
短期借入金	450,000	-
1年内返済予定の長期借入金	9,917,128	10,895,696
未払金	752,031	828,891
未払法人税等	6,472	673
未払消費税等	33,989	-
未払費用	11,315	10,811
前受金	817,188	888,113
流動負債合計	12,236,094	12,841,549
固定負債		
長期借入金	55,315,701	54,728,559
投資法人債	2,800,000	2,800,000
預り敷金及び保証金	3,086,058	3,086,058
信託預り敷金及び保証金	120,000	120,000
固定負債合計	61,321,759	60,734,617
負債合計	73,557,853	73,576,166
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	104,702,180	117,237,175
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	44,746	28,350
任意積立金合計	44,746	28,350
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,410,781	1,761,674
剰余金合計	1,455,528	1,790,024
投資主資本合計	106,157,708	119,027,200
純資産合計	※2 106,157,708	※2 119,027,200
負債純資産合計	179,715,561	192,603,367

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2021年5月1日 2021年10月31日	自 至	2021年11月1日 2022年4月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 4,801,785		※1 5,399,628
不動産等売却益		※2 38,695		-
その他の収入		-		38,784
営業収益合計		4,840,480		5,438,413
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,381,931		※1 2,625,996
資産運用報酬		447,603		465,434
資産保管手数料		5,767		5,749
一般事務委託手数料		24,118		23,436
役員報酬		3,000		3,000
会計監査人報酬		9,265		9,450
その他営業費用		123,137		104,806
営業費用合計		2,994,824		3,237,873
営業利益		1,845,655		2,200,539
営業外収益				
受取利息		40		44
受取保険金		1,819		753
還付加算金		237		539
雑収入		1,171		8,913
営業外収益合計		3,268		10,249
営業外費用				
支払利息		244,124		229,441
投資法人債利息		7,135		11,074
投資法人債発行費償却		921		1,268
融資関連費用		165,341		161,919
投資口交付費		18,949		42,717
その他		361		53
営業外費用合計		436,834		446,475
経常利益		1,412,090		1,764,313
税引前当期純利益		1,412,090		1,764,313
法人税、住民税及び事業税		6,478		679
法人税等調整額		△5,019		1,959
法人税等合計		1,458		2,639
当期純利益		1,410,631		1,761,674
前期繰越利益		150		-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,410,781		1,761,674

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31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	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	102,737,981	-	-	1,466,144	1,466,144	104,204,125	104,204,125
当期変動額							
新投資口の発行	1,964,199	-	-	-	-	1,964,199	1,964,199
圧縮積立金の積立	-	44,746	44,746	△44,746	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△1,421,247	△1,421,247	△1,421,247	△1,421,247
当期純利益	-	-	-	1,410,631	1,410,631	1,410,631	1,410,631
当期変動額合計	1,964,199	44,746	44,746	△55,362	△10,616	1,953,582	1,953,582
当期末残高	※1 104,702,180	44,746	44,746	1,410,781	1,455,528	106,157,708	106,157,708

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4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	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	104,702,180	44,746	44,746	1,410,781	1,455,528	106,157,708	106,157,708
当期変動額							
新投資口の発行	12,534,995	-	-	-	-	12,534,995	12,534,995
圧縮積立金の取崩	-	△16,396	△16,396	16,396	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△1,427,177	△1,427,177	△1,427,177	△1,427,177
当期純利益	-	-	-	1,761,674	1,761,674	1,761,674	1,761,674
当期変動額合計	12,534,995	△16,396	△16,396	350,892	334,496	12,869,491	12,869,491
当期末残高	※1 117,237,175	28,350	28,350	1,761,674	1,790,024	119,027,200	119,027,200

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
I 当期末処分利益	1,410,781,864	1,761,674,822
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	16,396,096	287,818
III 分配金の額	1,427,177,960	1,758,134,225
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,344)	(7,195)
IV 次期繰越利益	-	3,828,415
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15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に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、加算後の全額である1,427,177,960円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15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に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、加算後の概ね全額である1,758,134,225円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2021年5月1日 至 2021年10月31日	自	2021年11月1日 至 2022年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,412,090		1,764,313
減価償却費		1,431,690		1,524,875
固定資産売却損益(△は益)		△38,695		-
固定資産除却損		3,212		898
投資法人債発行費償却		921		1,268
受取利息		△40		△44
支払利息		251,260		240,515
融資関連費用		165,341		161,919
投資口交付費		18,949		42,717
営業未収入金の増減額(△は増加)		△28,726		△61,844
前払費用の増減額(△は増加)		△12,421		12,226
未収消費税等の増減額(△は増加)		△398,722		75,372
未払消費税等の増減額(△は減少)		△28,443		△33,989
営業未払金の増減額(△は減少)		22,868		36,451
未払金の増減額(△は減少)		150,709		77,059
前受金の増減額(△は減少)		68,670		70,924
長期前払費用の増減額(△は増加)		3,981		△6,133
その他		△189,387		△161,953
小計		2,833,260		3,744,577
利息の受取額		40		44
利息の支払額		△245,362		△240,896
法人税等の支払額		△915		△6,479
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,587,023		3,497,246
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△2,982,265		△12,165,259
信託有形固定資産の取得による支出		△7,862,405		△18,986
無形固定資産の取得による支出		△483,331		△9,029
有形及び無形固定資産の売却による収入		7,700,000		-
投資有価証券の取得による支出		-		△51,540
長期貸付けによる支出		-		△750,000
預り敷金及び保証金の返還による支出		△130,678		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		42,625		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		120,000		-
敷金及び保証金の差入による支出		△7,054		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,603,109		△12,994,815
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△1,249,000		△450,000
長期借入れによる収入		6,200,000		5,450,000
長期借入金の返済による支出		△5,458,574		△5,058,574
投資口の発行による収入		1,964,199		12,534,995
投資口交付費の支出		△18,949		△42,717
投資法人債の発行による収入		1,300,000		-
投資法人債発行費の支出		△10,409		-
分配金の支払額		△1,423,169		△1,427,307
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,304,095		11,006,396
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		288,008		1,508,828
現金及び現金同等物の期首残高		8,619,696		8,907,705
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,907,705		※1 10,416,534

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～57年 構築物 3～60年 機械及び装置 12～15年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 無形固定資産 4～5年 ③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 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、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>
5. 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。 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。 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>

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金、並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、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。</p> <p>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することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	5,000,000	5,000,000
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	5,000,000	5,000,000

※2 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

(単位:千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
	50,000	50,000

[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 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月1日 至 2022年4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	4,801,785	5,399,628
不動産賃貸事業収益合計	4,801,785	5,399,628
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	18,333	19,217
修繕費	79,956	148,314
支払地代	60,495	60,568
減価償却費	1,430,257	1,523,363
固定資産除却損	3,212	898
公租公課	435,979	480,153
運営管理委託費	126,718	146,782

	前期		当期	
	自	2021年5月1日 至 2021年10月31日	自	2021年11月1日 至 2022年4月30日
その他費用		226,978		246,697
不動産賃貸事業費用合計		2,381,931		2,625,996
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		2,419,853		2,773,631

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

ANAクラウンプラザホテル福岡		(単位:千円)
不動産等売却収入		7,700,000
不動産等売却原価		7,622,744
その他売却費用		38,560
不動産等売却益		38,695

当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

[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

	前期	当期
	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	224,965口	244,355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

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
現金及び預金	8,826,530	10,281,818
信託現金及び信託預金	81,175	134,716
現金及び現金同等物	8,907,705	10,416,534

[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)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
1年以内	7,651,816	8,295,712
1年超	28,929,979	27,823,981
合計	36,581,795	36,119,693

[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

本投資法人では、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(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

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の有利子負債の返済・償還等です。これらの資金調達に係る返済・償還時の流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達、主要取引金融機関との間でのコミットメントライン契約の締結、資金繰表の作成等により、当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。更に、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

(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

2021年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「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。更に、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1) (注2)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(9,917,128)	(9,925,528)	8,400
(2) 長期借入金	(55,315,701)	(55,411,537)	95,836
(3) 投資法人債	(2,800,000)	(2,774,950)	(25,050)
(4) デリバティブ取引	-	-	-

2022年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」及び「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、注記を省略しています。更に、「長期貸付金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1) (注2)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(10,895,696)	(10,885,766)	(9,929)
(2) 長期借入金	(54,728,559)	(54,827,965)	99,406
(3) 投資法人債	(2,800,000)	(2,759,820)	(40,180)
(4) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 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

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しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるもの時価については、元利金の合計額を新規に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。なお、金利スワップの特例処理によるもの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(3) 投資法人債

これらの時価は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(4) 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3) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
非上場株式	505,365	505,365

(注4) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第27項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、匿名組合出資持分の貸借対照表計上額は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
匿名組合出資持分	-	51,540

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日 (2021年10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	9,917,128	12,467,143	12,970,002	9,553,424	11,087,132	9,238,000
投資法人債	-	-	-	1,500,000	-	1,300,000

借入金及び投資法人債の決算日 (2022年4月30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	10,895,696	13,120,002	11,321,853	11,198,704	11,388,000	7,700,000
投資法人債	-	-	1,500,000	-	-	1,300,000

[有価証券に関する注記]

前期 (2021年10月31日)

有価証券

その他有価証券

株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,530千円)、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,165千円) 及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,670千円) については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日) 第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

当期 (2022年4月30日)

有価証券

その他有価証券

株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,530千円)、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,165千円) 及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,670千円) については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日) 第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

また、匿名組合出資持分 (貸借対照表計上額は51,540千円) は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

[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(2021年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2022年4月30日)

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(2021年10月31日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(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	45,801,000	43,101,000	(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、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」における「(注2) (1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2022年4月30日)

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は次のとおりです。

(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	49,251,000	46,451,000	(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、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」における「(注2) (1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[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 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30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

(単位:千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	454	3
減価償却超過額	4,580	3,071
繰延税金資産合計	5,034	3,075
繰延税金資産の純額	5,034	3,075

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

(単位:%)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.80	△31.35
圧縮積立金取崩額	0.37	0.01
その他	0.07	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.15

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、長野県その他の地域において、ホテル・旅館用の賃貸等不動産を有しています。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、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	当期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
貸借対照表計上額 (注2)		
期首残高	165,507,050	167,800,109
期中増減額	(注3) 2,293,059	(注4) 10,569,296
期末残高	167,800,109	178,369,405
期末時価 (注5)	180,644,000	192,341,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ② 投資資産 (ロ) 投資不動産物件」をご覧ください。

(注2) 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3) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「グランドハイアット福岡」(7,861,243千円)及び「界 長門」(2,796,490千円)の取得によるものであり、主な減少額は「ANAクラウンプラザホテル福岡」(7,536,635千円)の譲渡及び減価償却(合計1,377,250千円)によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「界 霧島」(3,980,224千円)及び「界 別府」(7,415,520千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,472,553千円)によるものです。

(注5) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

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

[収益認識に関する注記]

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10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 (注2)	7,700,000	38,695
その他	-	4,801,785
合計	7,700,000	4,840,480

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借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。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です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、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を記載しています。

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4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	-	5,438,413
合計	-	5,438,413

(注) 企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」及び企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借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。

[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

前期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31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売上高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) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高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) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社星野リゾート	621,650	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,236,366	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	600,012	不動産賃貸事業

当期 (自 2021年11月1日 至 2022年4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売上高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) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高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) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社星野リゾート	720,437	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,319,669	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	628,921	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
1口当たり純資産額	471,885円	487,107円
1口当たり当期純利益	6,284円	7,282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。

また、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おりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月1日 至 2022年4月30日
当期純利益 (千円)	1,410,631	1,761,674
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)	1,410,631	1,761,674
期中平均投資口数 (口)	224,459	241,891

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資金の借入れ (既存借入金の借換え) について

本投資法人は、既存借入金の弁済資金に充当するため、2022年5月2日付で以下の資金を借り入れております。

変動 固定 区分	借入先	借入額 (百万円)	利率 (注1) (注2)	借入実行日	最終返済期日 (注6)	返済方法
変動	株式会社福岡銀行	300	基準金利3か月 日本円TIBOR +0.300% (注3)	2022年5月2日	2025年4月30日	期日一括返済
変動	株式会社足利銀行	300	基準金利3か月 日本円TIBOR +0.405% (注4)	2022年5月2日	2026年10月30日	期日一括返済
変動	株式会社三菱UFJ 銀行	100	基準金利3か月 日本円TIBOR +0.579% (注5)	2022年5月2日	2028年4月28日	期日一括返済

(注1) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注2) 利払期日に支払う利息の利息計算期間に適用する基準金利は、各利払期日について、直前の利払期日 (初回については借入実行日) の2営業日前の所定の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) のうち、当該利息計算期間に対応する月数の利率とします。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注3) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.5060%に固定化されています。

(注4) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.6680%に固定化されています。

(注5) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.91150%に固定化されています。

(注6) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

2. 新投資口の発行について

本投資法人は、2022年6月15日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。なお、1口当たりの発行価格等については、今後開催される役員会にて決定される予定です。

（一般募集による新投資口の発行）

発行新投資口数 10,670口
 払込期日 2022年6月27日から2022年6月29日までの間のいずれかの日

（第三者割当による新投資口の発行）

発行新投資口数 533口（上限）
 払込期日 2022年7月26日
 割当先 野村証券株式会社

（注）申込期間（申込期日）である2022年7月25日までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。

（資金使途）

一般募集に係る調達資金については、下記「3. 資産の取得（予定）について」に記載の本投資法人が取得する予定の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金及びその関連費用に充当する予定です。なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当する予定です。

3. 資産の取得（予定）について

本投資法人は、2022年6月15日開催の役員会において、上記「2. 新投資口の発行について」における手取金、本募集（本日付で別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の2022年6月15日開催の本投資法人役員会で決議された投資口の一般募集をいいます。以下同じです。）に伴う新規借入れ（新規借入れに関する詳細については、今後決定する予定です。以下同じです。）による資金及び手元資金を原資とした以下の取得予定資産の取得を決定し、2022年7月1日付で取得する予定です。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得予定年月日
星のや沖縄	沖縄県中頭郡 読谷村	株式会社読谷ホテルマネジメント	12,210	2022年7月1日

（注1）「取得予定価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注2）本投資法人は、「星のや沖縄」の建物及びその敷地権等の共有持分（持分割合77.47%）を取得する予定です。なお、建物及びその敷地権等の他の共有持分（持分割合22.53%）については、売主である株式会社読谷ホテルマネジメントが保有を継続する予定です。

4. 資金の借入れ（予定）について

本投資法人は、2022年6月15日開催の役員会において、上記「3. 資産の取得（予定）について」に記載の不動産の取得資金及びその関連費用の一部に充当するため、以下のとおり新規借入れについて決議しました。

変動 固定 区分	借入先 (注2)	借入予定額 (億円) (注3)	利率 (注2) (注4)	借入実行 予定日 (注2)	最終返済期日 (注2)	返済方法 (注2)
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行	19億円	基準金利 +0.635% (注5)	2022年 7月1日	2028年12月29日 (注6)	期日一括 返済
	株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行	43億円	基準金利 +0.740% (注5)		2029年12月28日 (注6)	

（注1）本借入れに関し金融機関が発行した融資に関する検討結果通知書（以下「融資関心表明書」といいます。）の記載に基づいて記載しています。実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。

- (注2) 「借入先」、「利率」、「借入実行予定日」、「最終返済期日」及び「返済方法」は、融資関心表明書が参照するタームシートの内容を記載しています。実際の「借入先」、「利率」、「借入実行予定日」、「最終返済期日」及び「返済方法」は上記と異なる可能性があります。以下同じです。
- (注3) 「借入予定額」は、融資関心表明書記載の借入金額及び融資関心表明書が参照するタームシートを基に、2022年5月25日時点の東京証券取引所における普通取引の終値を基準として算出した本募集における発行価額の総額の見込額及び本件第三者割当(本日付で別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の2022年6月15日開催の本投資法人役員会で決議された投資口の第三者割当をいいます。以下同じです。)における発行価額の総額の見込額に基づいて本資産運用会社が算出した試算値です。実際の借入金額は、本募集及び本件第三者割当の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額等により変動することがあります。以下同じです。
- (注4) 本借入れについて、本投資法人は、金利スワップ契約を締結し、金利の固定化を行う方針です。
- (注5) 「基準金利」は、全銀協3か月日本円TIBORに基づき決定される利率(変動利率)を予定していますが、当該予定は本日現在の予定であり、変更される可能性があります。
- (注6) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。なお、本日現在、借入実行日は、2022年7月1日を予定していますが、本投資法人及び借入先の間で合意の上変更されることがあります。
- (注7) 本投資法人は、上記各借入れに加えて、一般募集における手取金及び上記各借入金の合計額が取得予定資産の取得資金及びその関連費用に満たない場合に以下の借入予定額を上限に借入れを行うことを予定しています。ただし、当該借入れは、一般募集における手取金及び上記各借入金の合計額が取得予定資産の取得資金及びその関連費用に満たない場合にのみ行われる予定であるため、実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。

借入先	借入 予定額 (上限)	利率	借入実行 予定日	最終返済期日	返済方法
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	13億円	基準金利+0.300% (*)	2022年7月1日	2023年6月30日	期日一括返済

* 「基準金利」は、全銀協1か月日本円TIBORに基づき決定される利率(変動利率)を予定していますが、当該予定は本書の日付現在の予定であって変更される可能性があります。

5. 株式の内容変更（予定）について

株式会社読谷ホテルマネジメントは、本投資法人との間で、前記「3. 資産の取得（予定）について」に記載の「星のや沖縄」の本投資法人に対する譲渡にあたり、A種優先株式の全部を取得することにより償還するとともに、「星のや沖縄」の譲渡及びA種優先株式の全部の償還の完了を停止条件として、本投資法人が保有する第1回B種優先株式、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式の剰余金の配当に関する定めを以下のとおり変更する等の内容変更をすることを合意しています。かかる変更により、本投資法人が保有する第1回B種優先株式、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式については、「星のや沖縄」の取得予定日である2022年7月1日までに発生した配当額分のみが優先配当の対象となり、その他の利益配当や残余財産分配については、普通株式と同様の権利内容となります。

変更前	変更後
<p>第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額：以下の算式により算出された金額</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額＝第1回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率 第1回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない（非参加型） ある事業年度において第1回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第1回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する 	<p>第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額：</p> <ul style="list-style-type: none"> 第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額＝累計額160,554円 上記優先配当金額を超えて剰余金の配当を行うときは、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて、第1回B種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの剰余金の配当の額と同額の剰余金の配当を行う。
<p>第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額：以下の算式により算出された金額</p> <ul style="list-style-type: none"> 第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額＝第2回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率 第2回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない（非参加型） ある事業年度において第2回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第2回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する 	<p>第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額：</p> <ul style="list-style-type: none"> 第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額＝累計額130,162円 上記優先配当金額を超えて剰余金の配当を行うときは、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて、第2回B種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの剰余金の配当の額と同額の剰余金の配当を行う。
<p>第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額：以下の算式により算出された金額</p> <ul style="list-style-type: none"> 第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額＝第3回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率 第3回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない（非参加型） ある事業年度において第3回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第3回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する 	<p>第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額：</p> <ul style="list-style-type: none"> 第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額＝累計額107,529円 上記優先配当金額を超えて剰余金の配当を行うときは、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて、第3回B種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの剰余金の配当の額と同額の剰余金の配当を行う。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2021年11月に公募増資(19,390口)を行い、12,534,995千円の資金を調達しました。なお、当期末から最近5年間における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	
2017年5月1日	公募増資	4,705,163	77,296,787	8,720	172,234	(注1)
2017年5月23日	第三者割当増資	235,258	77,532,045	436	172,670	(注2)
2017年11月1日	公募増資	19,616,644	97,148,689	38,160	210,830	(注3)
2017年11月28日	第三者割当増資	980,832	98,129,521	1,908	212,738	(注4)
2018年5月1日	公募増資	4,389,249	102,518,771	8,690	221,428	(注5)
2018年5月22日	第三者割当増資	219,209	102,737,981	434	221,862	(注6)
2021年5月31日	第三者割当増資	1,964,199	104,702,180	3,103	224,965	(注7)
2021年11月24日	公募増資	12,534,995	117,237,175	19,390	244,355	(注8)

(注1) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格559,080円(発行価額539,583円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注2) 特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額539,583円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注3) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格531,508円(発行価額514,063円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額514,063円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格523,342円(発行価額505,092円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額505,092円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額633,000円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格669,825円(発行価額646,467円)にて、公募により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

物件詳細情報及びホテル運営実績につきましては、以下の参考情報に加え、本投資法人のホームページ (<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>) をご参照ください。

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期末現在	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	旅館	長野県	星のや軽井沢	7,070	3.7
	旅館	京都府	星のや京都	3,167	1.6
	ホテル	山梨県	星のや富士	3,893	2.0
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,764	2.5
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,807	3.0
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,481	2.3
	旅館	長野県	界 松本	683	0.4
	旅館	島根県	界 玉造 (注4)	959	0.5
	旅館	静岡県	界 伊東	1,252	0.7
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,143	0.6
	旅館	大分県	界 阿蘇	615	0.3
	旅館	栃木県	界 川治	1,062	0.6
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	2,926	1.5
	旅館	石川県	界 加賀	2,953	1.5
	旅館	長野県	界 アルプス	2,959	1.5
	旅館	静岡県	界 遠州	1,149	0.6
	旅館	山口県	界 長門	2,753	1.4
	旅館	鹿児島県	界 霧島	3,963	2.1
	旅館	大分県	界 別府	7,371	3.8
	ホテル	北海道	OM07旭川	5,042	2.6
	ホテル	沖縄県	西表島ホテル	3,735	1.9
	ホテル	長野県	BEB5軽井沢	2,107	1.1
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,533	9.1
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,656	3.5
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,899	2.0
	ホテル	大阪府	ハイアットリージェンシー大阪	16,154	8.4
	ホテル	東京都	ザ・ビー 赤坂	4,815	2.5
	ホテル	東京都	ザ・ビー 三軒茶屋	4,445	2.3
	ホテル	愛知県	ザ・ビー 名古屋	4,480	2.3
	ホテル	兵庫県	ザ・ビー 神戸	7,027	3.6
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,339	1.7
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,290	2.2
	ホテル	高知県	ホテル日航高知旭ロイヤル	2,229	1.2
	ホテル	沖縄県	ソルヴィータホテル那覇	3,863	2.0
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	668	0.3
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	709	0.4
ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	636	0.3	
ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	585	0.3	

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期末現在	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	490	0.3
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	751	0.4
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笹田	603	0.3
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	689	0.4
	ホテル	福井県	チサンイン 福井	633	0.3
	ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	649	0.3
	ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	620	0.3
	ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	598	0.3
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	694	0.4
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	718	0.4
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	627	0.3
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	563	0.3
	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	484	0.3
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	668	0.3
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	756	0.4
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	603	0.3
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	696	0.4
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	573	0.3
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	721	0.4
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	976	0.5
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,195	0.6
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	465	0.2
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	869	0.5
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	887	0.5
ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,066	0.6	
ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	1,871	1.0	
不動産 小計				170,680	88.6
信託不動産	ホテル	福岡県	グランドハイアット福岡	7,689	4.0
信託不動産 小計				7,689	4.0
投資有価証券				556	0.3
長期貸付金				750	0.4
預金・その他の資産				12,927	6.7
資産総額 計 (注3)				192,603	100.0
負債総額 (注3)				73,576	38.2
純資産総額 (注3)				119,027	61.8

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額(不動産及び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。なお、不動産及び信託不動産の帳簿価額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、工具、器具及び備品、ソフトウェア並びに建設仮勘定は含まれていません。

(注2) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 資産総額、負債総額及び純資産総額の金額は、帳簿価額を記載しています。

(注4) 「界 玉造」は、2022年4月1日付で「界 出雲」から名称変更を行ったものです。以下同じです。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末現在保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

a. 株式

銘柄	株式数 (株)	取得価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		評価損益 (千円)	備考	対総資産 比率 (%) (注2)
		単価	金額	単価	金額			
株式会社読谷ホテルマネジメント 第1回B種優先株式	332	507	168,530	507	168,530	-	-	0.1
株式会社読谷ホテルマネジメント 第2回B種優先株式	333	505	168,165	505	168,165	-	-	0.1
株式会社読谷ホテルマネジメント 第3回B種優先株式	334	505	168,670	505	168,670	-	-	0.1

(注1) 「評価額」は、非上場株式であることから、取得原価を記載しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、2022年4月30日の評価基準日とする株式会社ブルータス・コンサルティング作成の「株式会社読谷ホテルマネジメント第1回乃至第3回B種優先株式評価報告書」を取得しています。当該報告書に記載の上記株式の評価額の単価は第1回B種優先株式が1株当たり660千円、第2回B種優先株式が1株当たり630千円、第3回B種優先株式が1株当たり607千円であり、当該単価に基づく評価額の総額は第1回B種優先株式が219,303千円、第2回B種優先株式が209,843千円、第3回B種優先株式が202,914千円です。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 株式会社読谷ホテルマネジメントは、本書の日付現在、リゾート開発及び運営事業を事業内容としています。

b. 株式以外の有価証券

種類	銘柄	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		評価損益 (千円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
			単価	金額	単価	金額		
匿名組合出資持分	奥飛騨温泉旅館合同会社 匿名組合出資持分	-	-	51,540	-	51,540	-	0.0

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 「評価損益」は、当期末現在の、帳簿価額と評価額の差額を記載しており、同額である場合は「-」と記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 上記匿名組合出資持分の取得に伴う実質的な投資対象資産は、岐阜県高山市の土地（奥飛騨温泉旅館合同会社が今後開発する予定の温泉旅館の事業用地）ですが、本書の日付現在、当該開発の詳細は未定です。なお、当該開発は、本書の日付現在奥飛騨温泉旅館合同会社が検討しているものであり、今後予告なく変更、延期又は中止される可能性があります。本投資法人がかかる不動産を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(ロ) 投資不動産物件

本投資法人が当期末現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

a. 取得価格、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び投資比率等

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	7,070	12,000	4.3	NV
		H-2	星のや京都	2,878	3,167	4,240	1.6	NV
		H-3	星のや富士	4,160	3,893	4,360	2.4	NV
		H-4	星のや竹富島	4,955	4,764	4,980	2.8	NV
		小計		19,593	18,895	25,580	11.1	-
	リゾート レー	R-1	リゾートレー八ヶ岳	4,500	5,807	7,560	2.5	NV
		R-2	リゾートレー熱海	3,750	4,481	4,890	2.1	NV
		小計		8,250	10,289	12,450	4.7	-
	界	K-1	界 松本	600	683	810	0.3	JMK
		K-2	界 玉造	680	959	887	0.4	JMK
		K-3	界 伊東	670	1,252	1,610	0.4	JMK
		K-4	界 箱根	950	1,143	1,330	0.5	JMK
		K-5	界 阿蘇	575	615	712	0.3	JMK
		K-6	界 川治	1,000	1,062	1,180	0.6	JMK
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2,926	3,290	1.7	JMK
		K-8	界 加賀	3,160	2,953	3,330	1.8	JMK
		K-9	界 アルプス	3,060	2,959	3,150	1.7	NV
		K-10	界 遠州	1,050	1,149	1,090	0.6	JMK
		K-11	界 長門	2,750	2,753	2,910	1.6	JREI
		K-12	界 霧島	3,913	3,963	4,040	2.2	JREI
		K-13	界 別府	7,335	7,371	7,660	4.1	JREI
		小計		28,823	29,793	31,999	16.3	-
	その他	0-35	OM07旭川	4,619	5,042	4,620	2.6	RC
		0-43	西表島ホテル	3,650	3,735	3,750	2.1	NV
		0-45	BEB5軽井沢	2,170	2,107	2,250	1.2	NV
小計		10,439	10,885	10,620	5.9	-		
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,533	18,700	10.1	RC
		0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,656	6,240	3.7	RC
		0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,899	3,980	2.3	RC
		0-36	ハイアット リージェンシー大阪	16,000	16,154	14,800	9.0	NV
		0-37	ザ・ビー 赤坂	4,860	4,815	4,620	2.7	RC
		0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	4,445	4,240	2.5	RC
		0-39	ザ・ビー 名古屋	4,500	4,480	4,140	2.5	RC
		0-40	ザ・ビー 神戸	7,020	7,027	6,250	4.0	RC
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	3,339	3,339	3,440	1.9	NV
		0-42	ホテル・アンド ルームス大阪本町	4,238	4,290	3,340	2.4	RC
		0-44	ホテル日航高知 旭ロイヤル	2,200	2,229	2,260	1.2	NV
		0-46	ソルヴィータホテル 那覇	3,860	3,863	3,850	2.2	NV
		0-47	グランドハイアット 福岡	7,700	7,689	8,770	4.4	RC
		小計		86,538	86,426	84,630	48.9	-

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	668	819	0.4	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	709	915	0.4	JMK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	636	827	0.4	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	585	726	0.3	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	490	643	0.3	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	751	1,000	0.5	JMK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	603	729	0.3	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	689	831	0.4	JMK
		0-9	チサンイン 福井	644	633	798	0.4	NV
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	649	753	0.4	JMK
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	620	766	0.4	NV
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	598	758	0.4	NV
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	694	902	0.4	JMK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	718	903	0.4	JMK
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	627	782	0.4	NV
		0-16	チサンイン 丸亀普通寺	588	563	726	0.3	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	484	624	0.3	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	668	767	0.4	JMK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	756	1,080	0.5	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	603	735	0.3	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	696	860	0.4	NV
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	573	646	0.4	RC
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	721	865	0.4	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	976	1,160	0.6	RC
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,195	1,440	0.7	RC
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	465	464	0.3	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	869	961	0.5	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	887	972	0.5	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,066	1,160	0.6	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1,871	2,450	1.1	RC
				小計	23,213	22,079	27,062	13.1
		合計	176,856	178,369	192,341	100.0	-	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。
- (注2) 貸借対照表計上額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、工具、器具及び備品、ソフトウェア並びに建設仮勘定は含まれていません。
- (注3) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所又は一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「鑑定評価額」には、2022年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。
NV：日本ヴァリュアーズ株式会社
JMK：JLL森井鑑定株式会社
RC：株式会社立地評価研究所
JREI：一般財団法人日本不動産研究所
- (注6) 本投資法人が当期末現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。

b. 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転賃テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	79,784.52	11,723.61	2002年2月 (トンボの湯・ 村民食堂) / 2005年4月(星 のや) / 2009年6月(ハ ルニレテラス) /2016年7月 (森のスケート リンク)	630	11,723.61	11,723.61	1(15)	77
		H-2	星のや 京都	京都府 京都市 (近畿地方)	10,456.38	3,075.70	不明(本館・新 築)(注5) / 2009年10月 (本館・改修) / 2017年6月 (別館)	203	3,075.70	3,075.70	1(0)	25
		H-3	星のや 富士	山梨県 南都留郡 富士河口湖町 (中部地方)	74,772.03	2,103.55	2015年8月	184	2,103.55	2,103.55	1(0)	40
		H-4	星のや 竹富島 (注6)	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	115,982.04	4,259.59	2012年3月 (本館) / 2009年3月 (別邸)	219	4,259.59	4,259.59	1(0)	48
	小計				280,994.97	21,162.45	—	1,237	21,162.45	21,162.45	4(15)	190
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	山梨県 北杜市 (中部地方)	75,831.81	33,853.45	1992年6月 (ホテル・プー ル) / 2004年4月 (チャペル・機 械室)	525	33,853.45	33,853.45	1(19)	172
		R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県 熱海市 (中部地方)	65,161.44	23,385.18	1992年10月	223	23,385.18	23,385.18	1(0)	81
	小計				140,993.25	57,238.63	—	748	57,238.63	57,238.63	2(19)	253
	界	K-1	界 松本	長野県 松本市 (中部地方)	3,340.67	4,056.12	1999年11月	75	4,056.12	4,056.12	1(0)	26
		K-2	界 玉造	島根県 松江市 (中国・ 四国地方)	11,321.56	3,909.02	不明(旧館) (注5) / 1997年7月 (新館)	75	3,909.02	3,909.02	1(0)	24
		K-3	界 伊東	静岡県 伊東市 (中部地方)	4,899.97	6,918.92	不明(注5) / 1995年11月 (増築)	94	6,918.92	6,918.92	1(0)	30
K-4		界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,649.67	1987年7月	95	4,649.67	4,649.67	1(0)	32	
K-5		界 阿蘇	大分県 玖珠郡 九重町 (九州・ 沖縄地方)	26,673.00	1,543.53	2006年4月	42	1,543.53	1,543.53	1(0)	12	
K-6		界 川治	栃木県 日光市 (関東地方)	8,671.47	8,206.58	1994年9月	99	8,190.38	8,190.38	1(0)	54	
K-7		界 鬼怒川	栃木県 日光市 (関東地方)	35,187.55	4,066.60	2015年8月	129	4,066.60	4,066.60	1(0)	48	
K-8		界 加賀	石川県 加賀市 (北陸地方)	1,796.81	5,159.46	2015年9月 (新館) / 1967 年3月・ 一部不明(旧 館)(注7)	130	5,159.46	5,159.46	1(0)	48	
K-9		界 アルプ ス	長野県 大町市 (中部地方)	7,796.90	4,241.12	2017年8月	186	4,241.12	4,241.12	1(0)	48	
K-10		界 遠州	静岡県 浜松市 (中部地方)	22,595.41	7,829.48	1997年4月	47	7,829.48	7,829.48	1(0)	33	
K-11		界 長門	山口県 長門市 (中国・ 四国地方)	7,077.24	4,767.66	2019年11月	165	4,767.66	4,767.66	1(0)	40	

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)		
星野 リゾート グループ 運営	界	K-12	界 霧島	鹿児島県 霧島市 (九州・ 沖縄地方)	105,194.73	5,360.73	2020年10月	182	5,360.73	5,360.73	1(0)	49	
		K-13	界 別府	大分県 別府市 (九州・ 沖縄地方)	2,807.60	7,822.41	2021年2月	324	7,822.41	7,822.41	1(0)	70	
		小計			247,085.95	68,531.30	—	1,648	68,515.10	68,515.10	13(0)	514	
	その他	0-35	OM07旭川	北海道 旭川市 (北海道・ 東北地方)	4,278.02	25,715.20	1994年3月	364	25,715.20	25,715.20	1(3)	237	
		0-43	西表島 ホテル	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	68,928.47	11,460.41	2004年6月 (ホテル棟) / 2004年8月 (レストラン 棟) / 2004年11月 (社員寮) / 不明(注5) (ごみ焼却 炉)	271	11,460.41	11,460.41	1(0)	139	
		0-45	BEB5 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	5,307.36	2,807.36	2018年11月	136	2,807.36	2,807.36	1(0)	73	
		小計			78,513.85	39,982.97	—	773	39,982.97	39,982.97	3(3)	449	
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANA クラウン プラザ ホテル広島	広島県 広島市 (中国・ 四国地方)	5,126.00 (注8)	42,727.85 (注9)	1983年8月	606	32,332.00	32,332.00	1(6)	409
			0-33	ANA クラウン プラザ ホテル金沢	石川県 金沢市 (北陸地方)	8,312.42 (注10)	61,448.41 (注11)	1990年3月	546	23,835.00	23,835.00	1(5)	249
			0-34	ANA クラウン プラザ ホテル富山	富山県 富山市 (北陸地方)	3,723.50	26,209.92 (注12)	1999年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(5)	252
0-36			ハイアット リージェン シー大阪	大阪府 大阪市 (近畿地方)	30,483.14	80,197.60	1994年4月 (ホテル棟) / 2012年7月 (チャペル棟 (ル サロン プラン))	—	80,197.60	80,197.60	1(1)	480	
0-37			ザ・ビー 赤坂	東京都 港区 (関東地方)	1,311.55	4,027.00	1973年3月	135	4,027.00	4,027.00	1(1)	162	
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	東京都 世田谷区 (関東地方)	545.58	2,672.20	1984年2月	117	2,672.20	2,672.20	1(1)	118	
0-39			ザ・ビー 名古屋	愛知県 名古屋市 (中部地方)	2,079.87 (注13)	8,058.64	1981年4月 (注14)	99	8,058.64	8,058.64	1(5)	219	
0-40			ザ・ビー 神戸	兵庫県 神戸市 (近畿地方)	1,616.89	9,647.11	1981年10月	180	9,647.11	9,647.11	1(10)	168	
0-41			クインテッ サホテル 大阪心斎橋	大阪府 大阪市 (近畿地方)	791.15	2,964.69	2017年8月	36	2,964.69	2,964.69	1(0)	132	
0-42			ホテル・ アンド ルームス 大阪本町	大阪府 大阪市 (近畿地方)	594.88	3,191.32	1998年8月	144	3,191.32	3,191.32	1(0)	103	
0-44			ホテル 日航高知 旭ロイヤル	高知県 高知市 (中国・ 四国地方)	3,127.39	16,222.49	1997年3月 (ホテル棟) / 2007年10月 (チャペル棟)	180	16,222.49	16,222.49	1(1)	191	
0-46			ソルヴィー タホテル 那覇	沖縄県 那覇市 (九州・ 沖縄地方)	2,129.30	5,288.04	2005年11月	115	5,288.04	5,288.04	2(0)	200	
0-47			グランド ハイアット 福岡	福岡県 福岡市 (九州・ 沖縄地方)	34,363.91 (注15)	39,701.27 (注16)	1996年3月	813	35,048.87 (注17)	35,048.87 (注18)	1(5)	372	
小計			94,205.58	302,356.54	—	3,212	245,085.07	245,085.07	14(40)	3,055			

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北 インター	長野県 塩尻市 (中部地方)	4,292.64	2,100.47	2007年3月 (チサンイン 塩尻北インタ ー) / 2008年1月 (飲食店舗)	48	2,100.47	2,100.47	1(1)	92
		0-2	チサンイン 佐野藤岡 インター	栃木県 佐野市 (関東地方)	2,894.40	1,968.91	2006年10月	52	1,968.91	1,968.91	1(0)	92
		0-3	チサンイン 諏訪 インター	長野県 諏訪市 (中部地方)	2,858.11	1,944.94	2006年10月	46	1,944.94	1,944.94	1(0)	92
		0-4	チサンイン 豊川 インター	愛知県 豊川市 (中部地方)	2,607.19	2,040.09	2007年7月	42	2,040.09	2,040.09	1(0)	94
		0-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県 鳥栖市 (九州・ 沖縄地方)	2,374.09	1,968.02	2007年7月	36	1,968.02	1,968.02	1(0)	92
		0-6	チサンイン 千葉浜野 R16	千葉県 千葉市 (関東地方)	2,470.00	2,023.29	2007年7月	57	2,023.29	2,023.29	1(0)	94
		0-7	チサンイン 熊本 御幸笹田	熊本県 熊本市 (九州・ 沖縄地方)	2,877.99	2,094.77	2007年10月	43	2,094.77	2,094.77	1(0)	98
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県 宇都宮市 (関東地方)	2,658.08	2,094.16	2007年12月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-9	チサンイン 福井	福井県 福井市 (北陸地方)	2,680.57	2,094.01	2007年12月	45	2,094.01	2,094.01	1(0)	98
		0-10	チサンイン 福島西 インター	福島県 福島市 (北海道・ 東北地方)	4,728.00	2,094.01	2008年2月	48	2,094.01	2,094.01	1(0)	98
		0-11	チサンイン 新潟中央 インター	新潟県 新潟市 (中部地方)	3,177.86	2,094.16	2008年4月	45	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-12	チサンイン 大村長崎 空港	長崎県 大村市 (九州・ 沖縄地方)	2,781.68	1,968.02	2008年5月	45	1,968.02	1,968.02	1(0)	92
		0-13	チサンイン ひたちなか 市	茨城県 ひたちなか 市 (関東地方)	2,284.84	1,968.30	2008年12月	52	1,968.30	1,968.30	1(0)	92
		0-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県 稲敷郡 阿見町 (関東地方)	2,963.49	1,968.03	2008年9月	54	1,968.03	1,968.03	1(0)	92
		0-15	チサンイン 甲府石和	山梨県 笛吹市 (中部地方)	3,357.07	1,968.47	2009年10月	46	1,968.47	1,968.47	1(0)	92
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	香川県 丸亀市 (中国・ 四国地方)	2,447.29	2,094.16	2009年10月	42	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-17	チサンイン 宗像	福岡県 宗像市 (九州・ 沖縄地方)	3,015.37	2,094.16	2008年12月	36	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-18	チサンイン 岩手一関 インター (注19)	岩手県 一関市 (北海道・ 東北地方)	3,633.00	1,968.02	2009年1月	49	1,968.02 (注20)	1,968.02 (注20)	1(1)	92

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)
星野 リゾート グループ 以外運営	0-19	チサンイン 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	4,226.44	1,917.10	2009年7月	57	1,917.10	1,917.10	1(0)	90
	0-20	チサンイン 姫路 夢前橋	兵庫県 姫路市 (近畿地方)	2,413.68	2,406.95	2009年2月	43	2,406.95	2,406.95	1(0)	98
	0-21	チサンイン 倉敷水島	岡山県 倉敷市 (中国・ 四国地方)	2,876.06	2,094.16	2009年10月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
	0-22	カンデオ ホテルズ 半田	愛知県 半田市 (中部地方)	1,592.72	2,814.05	2008年2月	52	2,814.05	2,814.05	1(0)	126
	0-23	カンデオ ホテルズ 茅野	長野県 茅野市 (中部地方)	2,399.15	2,868.18	2008年1月	65	2,868.18	2,868.18	1(0)	119
	0-24	カンデオ ホテルズ 福山	広島県 福山市 (中国・ 四国地方)	1,079.92	3,985.73	2008年3月	78	3,985.73	3,985.73	1(0)	164
	0-25	カンデオ ホテルズ 佐野	栃木県 佐野市 (関東地方)	3,222.09	2,828.71	2008年3月	91	2,828.71	2,828.71	1(0)	124
	0-26	カンデオ ホテルズ 亀山	三重県 亀山市 (中部地方)	6,599.00	3,912.03	2008年4月	41	3,912.03	3,912.03	1(0)	170
	0-27	コンフォート ホテル 函館	北海道 函館市 (北海道・ 東北地方)	491.82	2,927.44	2007年9月	65	2,927.44	2,927.44	1(0)	139
	0-28	コンフォート ホテル 苫小牧	北海道 苫小牧市 (北海道・ 東北地方)	1,344.24	2,721.08	2007年9月	66	2,721.08	2,721.08	1(0)	123
	0-29	コンフォート ホテル 呉	広島県 呉市 (中国・ 四国地方)	793.11	3,121.02	2009年3月	75	3,121.02	3,121.02	1(0)	149
	0-30	チサンイン 鹿児島谷山	鹿児島県 鹿児島市 (九州・ 沖縄地方)	3,521.52	8,066.36	2009年5月	96	8,066.36	8,066.36	1(1)	217
	小計				84,661.42	76,208.80	—	1,633	76,208.80	76,208.80	30(3)
合計				926,455.02	565,480.69	—	9,252	508,193.02	508,193.02	66(80)	7,780

(注1) 以下の保有資産の建物及び土地の所有関係及び賃借関係は、以下のとおりです。

星のや軽井沢	本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。 当該土地については、所有者から賃借しています。
ANAクラウンプラザ ホテル富山	
カンデオホテルズ茅野	
星のや富士	本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。 当該土地については、賃借人から転借しています。
星のや竹富島	
リゾートレハヶ岳	本投資法人は、当該土地の一部(55,274.81㎡)を所有者から賃借しています。
界 玉造	本投資法人は、当該土地の一部(2,966.21㎡)を所有者から賃借しています。
界 川治	本投資法人は、当該土地の一部(696.95㎡)を所有者から賃借しています。
界 長門	本投資法人は、当該土地の一部(5,796.24㎡)を所有者から賃借しています。
西表島ホテル	本投資法人は、当該土地の一部(9,113.00㎡)を所有者から賃借しています。
カンデオホテルズ半田	本投資法人は、当該土地の一部(991.72㎡)を所有者から賃借しています。
カンデオホテルズ佐野	本投資法人は、当該土地の一部(740.62㎡)を所有者から賃借しています。

(注2) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。上記各物件について締結された賃貸借契約において、賃料は、原則として固定賃料及び変動賃料により構成されますが(ただし、カンデオ5物件、グリーنز3物件及び「ホテル日航高知旭ロイヤル」についてはいずれも固定賃料のみで構成され、「ハイアットリージェンシー大阪」については変動賃料のみで構成されます。)、 「年間賃料」欄には、「ハイアットリージェンシー大阪」以外については、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。ただし、一部の物件については、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料について合意されていますので、「年間賃料」欄には、当該一部の物件については、当期末現在における当該固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。当該固定賃料期間経過後の固定賃料は、上記記載の金額より減少しますが、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額を超えた場合には、変動賃料が発生します。また、「グランドハイアット福岡」を除き、当該固定賃料期間が終了するまでは、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。ただし、「OM07旭川」については、当該固定賃料を超えて変動賃料が発生する見込みとなった場合、当該固定賃料期間を終了できる権利を本投資法人は有しています。「ハイアットリージェン

- シー大阪」については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等により、2021年11月1日から2022年4月30日までの期間は賃料が発生していないため、「-」と記載しています。以下同じです。
- (注3) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています(ただし、当該賃貸借契約記載の賃貸面積及び賃貸可能面積が延床面積を超える場合には、延床面積を記載しています。)。全ての物件の稼働率は100.0%です。
- (注4) テナント数(転貸テナント数)は、当期末現在のテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から賃貸(転貸)を受けている者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸(転貸)を受けている者又は受ける予定の者を除きます。なお、「チサンイン 岩手一関インター」のテナント数(括弧内を除きます。)については、建物に関する賃貸借契約と土地の一部に関する賃貸借契約の合計2件の賃貸借契約に基づくテナントが存在しますが、両賃貸借契約において賃借するテナントは同一であるため、テナント数は1と記載しています。
- (注5) 本投資法人は、前所有者から資料を受領していないため、不明です。
- (注6) 敷地面積、延床面積、年間賃料、賃貸面積、賃貸可能面積、テナント数(転貸テナント数)及び客室数は、本館と別邸の合計を、竣工年月については本館及び別邸の竣工年月を、それぞれ記載しています。
- (注7) 当期末現在、宿泊に供していません
- (注8) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の共有持分(持分割合:100分の81)ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注9) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分(持分割合:100分の81)ですが、延床面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注10) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の敷地権(所有権)の共有持分(持分割合:1,000,000,000分の245,437,622)ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注11) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権の共有持分(持分割合:2分の1)及びこれに伴う共用部分の共有持分(持分割合:1,000,000,000分の245,437,622)ですが、延床面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注12) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分(持分割合:1,000,000分の870,472)ですが、延床面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注13) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の共有持分(持分割合:10,000分の4,840)ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注14) 前所有者から検査済証の原本を受領していないため、前所有者より受領した株式会社アセツアールアンドディーの意見書に記載の検査済証の交付年月を記載しています。
- (注15) 本投資法人の保有する資産は、本共有物件(キャナルシティ博多・B グランドビル(建物217番30の1)及びその敷地権等の共有持分(持分割合88.28%))を信託財産とする信託の信託受益権ですが、敷地面積は信託財産に含まれる土地全体の面積を記載しています。
- (注16) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人の保有する資産は、本共有物件(キャナルシティ博多・B グランドビル(建物217番30の1)及びその敷地権等の共有持分(持分割合88.28%))を信託財産とする信託の信託受益権ですが、延床面積は信託財産に含まれる専有部分であるキャナルシティ博多・Bグランドビル全体の面積を記載しています。
- (注17) 「グランドハイアット福岡」については、当該賃貸借契約に記載の賃貸面積のうち、賃貸可能面積に含まれる部分の面積を記載しています。また、本書の日付現在、本共有者間協定書に基づき福岡リート投資法人(以下「福岡リート」といいます。))が共有者から賃借する本建物の地下1階部分について、本投資法人は、その一部を福岡リートの賃貸先から賃借したうえで、株式会社博多住吉ホテルマネジメントへ賃貸しています。当該賃貸に係る面積は上記賃貸面積には含まれません。
- (注18) 「グランドハイアット福岡」については、地下1階部分については福岡リートが、地下1階以外の部分については本投資法人が、それぞれマスターリースをして、自己のマスターリース部分をエンドテナントに対して賃貸(転貸)しているため、本投資法人が賃貸(転貸)することが可能な部分に相当する面積として、本投資法人とテナントの間で締結された賃貸借契約又は当該物件の図面に表示されているもののいずれかを記載しています。
- (注19) 「チサンイン 岩手一関インター」については、当期末現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本建物賃料」といいます。)は、固定賃料及び変動賃料により構成され、また、当該土地の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本借地料」といいます。)は、固定賃料により構成されています。ただし、これらの賃貸借契約においては、本借地料が支払われた場合には、同額が本建物賃料から控除される旨が合意されているため、当該物件の固定賃料の額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料の額を超えることはありません。したがって、「チサンイン 岩手一関インター」の年間固定賃料額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。以下同じです。
- (注20) 「チサンイン 岩手一関インター」については、当期末現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件ですが、「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、当該建物に関する賃貸面積及び賃貸可能面積を記載しています。

c. 不動産鑑定評価書等の概要

2022年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格					鑑定NOI(百万円)(注3)	鑑定NOI利回り(注4)	
					直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)			
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	NV	12,000	12,000	5.2	11,900	5.2	5.7	642	8.4
		H-2	星のや京都	NV	4,240	4,250	5.8	4,230	5.4	6.2	249	8.6
		H-3	星のや富士	NV	4,360	4,360	6.1	4,350	5.8	6.3	269	6.5
		H-4	星のや竹富島	NV	4,980	5,070	6.0	4,880	5.6	6.1	314	6.3
		小計				25,580	25,680	-	25,360	-	-	1,474
	リゾートナーレ	R-1	リゾートナーレ八ヶ岳	NV	7,560	7,250	5.5	7,870	5.5	6.0	533	11.8
		R-2	リゾートナーレ熱海	NV	4,890	4,770	5.2	5,010	5.0	5.5	293	7.8
		小計				12,450	12,020	-	12,880	-	-	826
	界	K-1	界 松本	JMK	810	818	5.9	802	5.7	6.1	65	10.8
		K-2	界 玉造	JMK	887	892	6.0	882	5.8	6.2	64	9.4
		K-3	界 伊東	JMK	1,610	1,630	5.7	1,580	5.5	5.9	108	16.0
		K-4	界 箱根	JMK	1,330	1,340	5.7	1,320	5.5	5.9	91	9.6
		K-5	界 阿蘇	JMK	712	716	6.1	708	5.9	6.3	48	8.3
		K-6	界 川治	JMK	1,180	1,190	5.8	1,160	5.6	6.0	87	8.7
		K-7	界 鬼怒川	JMK	3,290	3,320	5.5	3,260	5.3	5.7	187	6.1
		K-8	界 加賀	JMK	3,330	3,360	5.5	3,290	5.3	5.7	190	6.0
		K-9	界 アルプス	NV	3,150	3,200	5.4	3,100	5.1	5.6	178	5.8
		K-10	界 遠州	JMK	1,090	1,090	5.6	1,090	5.4	5.8	84	8.0
		K-11	界 長門	JREI	2,910	2,930	5.4	2,880	5.0	5.5	166	6.0
		K-12	界 霧島	JREI	4,040	4,090	5.3	3,980	5.0	5.4	228	5.8
		K-13	界 別府	JREI	7,660	7,750	5.0	7,570	4.8	5.2	392	5.3
		小計				31,999	32,326	-	31,622	-	-	1,886
	その他	0-35	OMO7旭川	RC	4,620	4,580	4.9	4,640	4.7	5.1	339	7.3
		0-43	西表島ホテル	NV	3,750	3,810	5.3	3,690	4.9	5.4	242	6.6
		0-45	BEB5軽井沢	NV	2,250	2,250	5.5	2,250	5.2	5.6	128	5.9
		小計				10,620	10,640	-	10,580	-	-	708

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)		
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	RC	18,700	19,600	4.5	18,300	4.3	4.7	1,012	5.7	
		0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	6,240	6,600	4.7	6,080	4.5	4.9	402	6.1	
		0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	3,980	4,110	4.8	3,930	4.6	5.0	307	7.7	
		0-36	ハイアット リージェンシー大阪	NV	14,800	15,100	4.8	14,500	4.1	4.6	957	6.0	
		0-37	ザ・ビー 赤坂	RC	4,620	4,830	4.1	4,530	3.9	4.3	226	4.7	
		0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	RC	4,240	4,430	4.3	4,160	4.1	4.5	211	4.8	
		0-39	ザ・ビー 名古屋	RC	4,140	4,360	4.3	4,050	4.1	4.5	223	4.9	
		0-40	ザ・ビー 神戸	RC	6,250	6,540	4.4	6,120	4.2	4.6	339	4.8	
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	NV	3,440	3,520	4.6	3,350	4.3	4.7	163	4.9	
		0-42	ホテル・アンド ルームス 大阪本町	RC	3,340	3,420	4.5	3,310	4.3	4.7	165	3.9	
		0-44	ホテル日航高知 旭ロイヤル	NV	2,260	2,230	4.8	2,280	4.6	5.1	144	6.6	
		0-46	ソルヴィータホテル 那覇	NV	3,850	3,830	4.6	3,870	4.2	4.6	198	5.1	
		0-47	グランドハイアット 福岡	RC	8,770	8,910	4.6	8,710	4.3	4.7	639	8.3	
		小計				84,630	87,480	-	83,190	-	-	4,986	5.8

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	819	829	5.9	809	5.7	6.1	52	7.8
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	JMK	915	909	5.9	920	5.7	6.1	56	7.5
		0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	827	831	6.0	822	5.8	6.2	54	8.3
		0-4	チサンイン 豊川インター	NV	726	734	5.9	718	5.7	6.1	45	7.5
		0-5	チサンイン 鳥栖	NV	643	654	6.0	632	5.8	6.3	41	8.2
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	JMK	1,000	1,020	5.6	983	5.4	5.8	59	7.4
		0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	NV	729	739	6.2	718	6.0	6.5	48	7.8
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	JMK	831	844	6.1	818	5.9	6.3	54	7.6
		0-9	チサンイン 福井	NV	798	797	6.2	799	6.0	6.4	52	8.1
		0-10	チサンイン 福島西インター	JMK	753	765	6.2	741	6.0	6.4	50	7.4
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	766	774	6.0	758	5.8	6.2	49	7.8
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	758	761	6.0	754	5.8	6.2	48	7.6
		0-13	チサンイン ひたちなか	JMK	902	916	5.9	887	5.7	6.1	57	7.6
		0-14	チサンイン 土浦阿見	JMK	903	916	5.8	890	5.6	6.0	55	7.2
		0-15	チサンイン 甲府石和	NV	782	788	6.1	775	5.9	6.3	52	7.9
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	726	735	6.2	716	6.0	6.4	48	8.1
		0-17	チサンイン 宗像	NV	624	634	6.1	614	5.9	6.4	41	8.1
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	JMK	767	778	6.2	756	6.0	6.4	51	7.2
		0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,080	1,080	6.0	1,070	5.8	6.2	67	8.2
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	735	745	6.2	725	6.0	6.4	49	7.9

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-21	チサンイン 倉敷水島	NV	860	871	6.0	848	5.8	6.2	55	7.5
		0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	646	646	5.4	646	5.2	5.6	41	6.6
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	865	868	5.6	864	5.4	5.8	53	6.7
		0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,160	1,170	5.3	1,160	5.1	5.5	71	6.6
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,440	1,450	5.4	1,430	5.2	5.6	82	6.5
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	RC	464	464	5.9	464	5.7	6.1	34	7.2
		0-27	コンフォートホテル 函館	NV	961	962	5.2	959	5.0	5.4	59	6.3
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	972	976	5.3	968	5.1	5.5	61	6.3
		0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,160	1,160	5.1	1,150	4.9	5.3	67	6.1
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	RC	2,450	2,480	5.6	2,430	5.4	5.8	152	7.6
				小計		27,062	27,296	-	26,824	-	-	1,702
		合計		192,341	195,442	-	190,456	-	-	11,583	6.5	

(注1) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は、以下のとおりです。

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

JMK：JLL森井鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

JREI：一般財団法人日本不動産研究所

(注2) 「鑑定評価額」は、2022年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。したがって、各物件の鑑定評価額を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注3) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書等に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法による鑑定NOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の鑑定NOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、鑑定NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。

(注5) 不動産鑑定評価書等は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該不動産鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。なお、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

d. 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
				(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	2033年7月15日	525	5.7	33,853.45	6.7
		リゾナーレ熱海	2035年11月1日	223	2.4	23,385.18	4.6
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	6.5	32,332.00	6.4
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	5.9	23,835.00	4.7
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.6	21,600.11	4.3
		合計		2,140	23.1	135,005.74	26.6
株式会社 HRO	ホテル	ハイアットリージェンシー大阪	2036年10月31日	-	-	80,197.60	15.8
		合計		-	-	80,197.60	15.8
株式会社 SHRロード サイドイン	ホテル	チサンイン 塩尻北インター	2024年5月1日	48	0.5	2,100.47	0.4
		チサンイン 佐野藤岡インター	2024年5月1日	52	0.6	1,968.91	0.4
		チサンイン 諏訪インター	2024年5月1日	46	0.5	1,944.94	0.4
		チサンイン 豊川インター	2024年5月1日	42	0.5	2,040.09	0.4
		チサンイン 鳥栖	2024年5月1日	36	0.4	1,968.02	0.4
		チサンイン 千葉浜野R16	2024年5月1日	57	0.6	2,023.29	0.4
		チサンイン 熊本御幸笛田	2024年5月1日	43	0.5	2,094.77	0.4
		チサンイン 宇都宮鹿沼	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.4
		チサンイン 福井	2024年5月1日	45	0.5	2,094.01	0.4
		チサンイン 福島西インター	2024年5月1日	48	0.5	2,094.01	0.4
		チサンイン 新潟中央インター	2024年5月1日	45	0.5	2,094.16	0.4
		チサンイン 大村長崎空港	2024年5月1日	45	0.5	1,968.02	0.4
		チサンイン ひたちなか	2024年5月1日	52	0.6	1,968.30	0.4
		チサンイン 土浦阿見	2024年5月1日	54	0.6	1,968.03	0.4
		チサンイン 甲府石和	2024年5月1日	46	0.5	1,968.47	0.4
		チサンイン 丸亀善通寺	2024年5月1日	42	0.5	2,094.16	0.4
		チサンイン 宗像	2024年5月1日	36	0.4	2,094.16	0.4
		チサンイン 岩手一関インター	2024年5月1日(注4)	49	0.5	1,968.02	0.4
		チサンイン 軽井沢	2024年5月1日	57	0.6	1,917.10	0.4
		チサンイン 姫路夢前橋	2024年5月1日	43	0.5	2,406.95	0.5
		チサンイン 倉敷水島	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.4
チサンイン 鹿児島谷山	2024年5月2日	96	1.0	8,066.36	1.6		
合計		1,095	11.8	51,030.56	10.0		

(注1) ポートフォリオ全体の年間賃料の合計額に対する、各物件の年間賃料の占める割合を記載しています。

(注2) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

(注3) ポートフォリオ全体の賃貸面積の合計に対する、各物件の賃貸面積の占める割合を記載しています。

(注4) 「チサンイン 岩手一関インター」については、当期末現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の契約期間満了日は2024年5月1日であり、また、当該土地の賃貸借契約の契約期間満了日は2025年6月30日です。ただし、当該土地の賃貸借契約においては、当該建物の賃貸借契約が終了する場合、当該土地の賃貸借契約も同時に終了する旨が合意されているため、当該物件の契約期間満了日は、当該建物の賃貸借契約に定める契約期間満了日を超えることはありません。したがって、「チサンイン 岩手一関インター」の契約期間満了日は、当該建物の賃貸借契約に定める契約期間満了日を記載しています。

e. ポートフォリオの概況

i. 投資区分別

投資区分		物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
星野リゾート グループ 運営	星のや	4	19,593	11.1
	リゾナーレ	2	8,250	4.7
	界	13	28,823	16.3
	その他	3	10,439	5.9
	小計	22	67,105	37.9
星野リゾート グループ以外 運営	都市観光	13	86,538	48.9
	その他	30	23,213	13.1
	小計	43	109,751	62.1
合計		65	176,856	100.0

ii. 所在地の属する地域別

所在地の属する地域	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
北海道・東北地方	5	7,891	4.5
関東地方	11	19,336	10.9
北陸地方	4	14,421	8.2
中部地方	19	37,975	21.5
近畿地方	6	34,091	19.3
中国・四国地方	8	26,905	15.2
九州・沖縄地方	12	36,237	20.5
合計	65	176,856	100.0

iii. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数 (注)	
	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	176,856	100.0	176,856	100.0
10年超	158,661	89.7	155,661	88.0
10年以内	18,195	10.3	21,195	12.0

(注) 「残存年数」は、当期末現在における保有資産に係る賃貸借契約の残存年数に基づいて記載しています。

iv. 契約形態別

契約形態	取得価格 (百万円)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	176,856	100.0
定期賃貸借契約	176,856	100.0
普通賃貸借契約	-	-

f. 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の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	H-1 星のや 軽井沢	H-2 星のや 京都	H-3 星のや 富士	H-4 星のや 竹富島	R-1 リゾナーレ 八ヶ岳	R-2 リゾナーレ 熱海
①不動産賃貸事業 収益合計	5,399,628	406,385	114,975	182,448	109,560	369,012	254,683
固定賃料	4,590,325	315,000	101,898	92,430	109,560	262,500	111,600
変動賃料	797,200	91,385	13,067	90,018	-	106,512	143,056
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	1,303	-	10	-	-	-	27
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	1,101,734	43,849	9,563	16,050	16,218	70,431	43,401
保守費	208,192	2,649	1,569	369	3,474	13,911	3,285
公租公課	480,153	12,763	2,076	3,287	1,747	22,532	25,483
保険料	19,217	580	152	215	194	1,562	674
借地料	60,568	6,458	-	6,911	6,316	3,937	-
修繕費	148,314	21,397	5,764	5,267	4,485	28,488	13,958
その他費用	185,287	-	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	4,297,894	362,535	105,411	166,397	93,341	298,580	211,282
④減価償却費	1,523,363	110,578	29,950	35,840	47,756	79,539	51,524
⑤固定資産除却損	898	-	445	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	2,773,631	251,957	75,016	130,556	45,584	219,041	159,758

(単位：千円)

物件番号	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5	K-6	K-7
物件名	界 松本	界 玉造	界 伊東	界 箱根	界 阿蘇	界 川治	界 鬼怒川
①不動産賃貸事業 収益合計	48,724	56,498	60,906	64,916	32,476	67,392	131,603
固定賃料	37,500	37,500	47,250	47,500	21,000	49,800	64,800
変動賃料	11,220	18,998	13,656	17,416	11,456	17,592	66,803
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	4	-	-	-	20	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	10,119	9,518	12,597	17,961	3,788	16,003	11,090
保守費	1,711	582	879	2,427	838	2,621	1,334
公租公課	4,090	3,837	4,655	4,817	869	7,635	7,655
保険料	210	113	258	166	52	301	125
借地料	-	2,280	-	-	-	300	-
修繕費	4,107	2,666	6,804	10,543	2,028	5,145	1,975
その他費用	-	38	-	7	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	38,604	46,980	48,308	46,954	28,687	51,389	120,513
④減価償却費	7,706	8,197	13,428	13,755	9,173	16,620	17,677
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	453	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	30,898	38,783	34,880	33,199	19,513	34,316	102,835

(単位:千円)

物件番号	K-8	K-9	K-10	K-11	K-12	K-13	0-35
物件名	界 加賀	界 アルプス	界 遠州	界 長門	界 霧島	界 別府	OM07旭川
①不動産賃貸事業 収益合計	135,975	93,231	78,563	82,784	76,170	135,266	182,400
固定賃料	65,265	93,231	23,760	82,784	76,170	135,266	182,400
変動賃料	70,710	-	54,803	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	11,456	7,931	13,568	2,708	6,911	5,945	20,959
保守費	1,648	1,176	2,346	1,782	4,395	2,849	-
公租公課	5,827	2,913	5,993	-	582	1,647	20,233
保険料	211	155	316	218	209	323	725
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	3,757	3,669	4,840	708	1,724	1,124	-
その他費用	11	17	73	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	124,519	85,299	64,994	80,075	69,258	129,320	161,440
④減価償却費	28,040	26,074	11,532	25,078	24,983	45,300	73,860
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	96,478	59,224	53,461	54,997	44,274	84,019	87,579

(単位:千円)

物件番号	0-43	0-45	0-31	0-33	0-34	0-36	0-37
物件名	西表島 ホテル	BEB5 軽井沢	ANAクラウン プラザホテル 広島	ANAクラウン プラザホテル 金沢	ANAクラウン プラザホテル 富山	ハイアット リージェン シー大阪	ザ・ビー 赤坂
①不動産賃貸事業 収益合計	135,960	68,220	303,000	273,000	120,000	-	67,500
固定賃料	135,960	68,220	303,000	273,000	120,000	-	67,500
変動賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	12,448	4,595	44,603	180,605	32,287	92,909	9,459
保守費	6,553	1,095	9,818	9,685	-	-	-
公租公課	2,410	1,589	33,759	15,575	16,314	77,624	9,328
保険料	457	94	1,024	743	715	3,176	130
借地料	212	-	-	-	15,215	12,000	-
修繕費	2,814	1,335	-	-	-	-	-
その他費用	-	480	-	154,602	41	108	-
③賃貸NOI (①-②)	123,511	63,624	258,396	92,394	87,712	△92,909	58,040
④減価償却費	42,785	18,992	94,999	46,162	55,888	121,435	15,217
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	0	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	80,726	44,632	163,397	46,231	31,824	△214,345	42,822

(単位:千円)

物件番号	0-38	0-39	0-40	0-41	0-42	0-44	0-46
物件名	ザ・ビー 三軒茶屋	ザ・ビー 名古屋	ザ・ビー 神戸	クインテッ サホテル 大阪心斎橋	ホテル・アン ドルームス大 阪本町	ホテル 日航高知 旭ロイヤル	ソルヴィー タ ホテル那覇
①不動産賃貸事業 収益合計	58,500	49,500	90,000	18,000	72,000	90,000	64,239
固定賃料	58,500	49,500	90,000	18,000	72,000	90,000	64,239
変動賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	3,490	8,225	10,497	6,420	6,029	31,627	5,591
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,400	7,965	10,204	6,327	5,510	17,160	5,435
保険料	89	260	292	92	99	704	155
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	13,762	-
その他費用	-	-	-	-	420	-	-
③賃貸NOI (①-②)	55,009	41,274	79,502	11,579	65,970	58,372	58,647
④減価償却費	12,615	14,281	23,998	10,306	12,148	26,323	12,804
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	42,393	26,992	55,504	1,272	53,821	32,049	45,842

(単位:千円)

物件番号	0-47	0-1	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6
物件名	グランド ハイアット 福岡	チサンイン 塩尻北 インター	チサンイン 佐野藤岡 インター	チサンイン 諏訪 インター	チサンイン 豊川 インター	チサンイン 鳥栖	チサンイン 千葉浜野 R16
①不動産賃貸事業 収益合計	407,477	24,000	54,779	26,862	21,480	18,000	28,500
固定賃料	406,554	24,000	26,460	23,460	21,480	18,000	28,500
変動賃料	-	-	28,319	3,402	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	923	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	201,976	3,179	2,476	2,438	2,698	2,064	2,771
保守費	123,318	486	318	332	311	328	355
公租公課	44,809	2,643	2,107	2,059	2,337	1,689	2,362
保険料	2,421	49	51	46	50	45	53
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	1,947	-	-	-	-	-	-
その他費用	29,478	-	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	205,501	20,820	52,302	24,424	18,781	15,935	25,728
④減価償却費	111,117	5,306	7,174	6,697	5,452	5,230	7,427
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	94,384	15,513	45,128	17,726	13,328	10,705	18,301

(単位：千円)

物件番号	0-7	0-8	0-9	0-10	0-11	0-12	0-13
物件名	チサンイン 熊本 御幸笹田	チサンイン 宇都宮鹿沼	チサンイン 福井	チサンイン 福島西 インター	チサンイン 新潟中央 インター	チサンイン 大村長崎 空港	チサンイン ひたちなか
①不動産賃貸事業 収益合計	23,579	25,500	30,857	25,179	22,879	23,262	26,460
固定賃料	21,960	25,500	22,980	24,000	22,500	22,500	26,460
変動賃料	1,619	-	7,877	1,179	379	762	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	4,467	2,696	2,528	2,860	2,782	2,832	2,330
保守費	279	259	298	294	289	469	417
公租公課	4,138	2,382	2,178	2,508	2,442	2,316	1,862
保険料	50	55	51	55	50	46	51
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	0	-	-	2	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	19,111	22,803	28,329	22,318	20,097	20,430	24,129
④減価償却費	6,168	6,135	5,579	6,033	5,970	6,959	8,058
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	12,943	16,667	22,749	16,284	14,126	13,470	16,070

(単位：千円)

物件番号	0-14	0-15	0-16	0-17	0-18	0-19	0-20
物件名	チサンイン 土浦阿見	チサンイン 甲府石和	チサンイン 丸亀善通寺	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関 インター	チサンイン 軽井沢	チサンイン 姫路夢前橋
①不動産賃貸事業 収益合計	27,480	23,460	21,000	18,000	24,960	28,980	23,056
固定賃料	27,480	23,460	21,000	18,000	24,960	28,980	21,960
変動賃料	-	-	-	-	-	-	1,096
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	2,376	2,174	2,279	2,441	2,436	2,669	5,352
保守費	287	303	320	279	473	294	322
公租公課	2,037	1,824	1,908	2,111	1,907	2,315	4,968
保険料	50	47	51	50	52	59	58
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	2	-	2
③賃貸NOI (①-②)	25,103	21,285	18,720	15,558	22,523	26,310	17,704
④減価償却費	8,466	6,358	6,529	6,303	6,511	8,631	5,935
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	16,637	14,927	12,190	9,255	16,012	17,679	11,768

（単位：千円）

物件番号	0-21	0-22	0-23	0-24	0-25	0-26	0-27
物件名	チサンイン 倉敷水島	カンデオ ホテルズ 半田	カンデオ ホテルズ 茅野	カンデオ ホテルズ 福山	カンデオ ホテルズ 佐野	カンデオ ホテルズ 亀山	コンフォー トホテル 函館
①不動産賃貸事業 収益合計	25,980	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910	33,240
固定賃料	25,980	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910	32,922
変動賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	318
②不動産賃貸事業 費用合計 （減価償却費及び固 定資産除却損除く）	2,861	5,819	6,035	3,872	4,414	3,881	3,689
保守費	295	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,514	2,855	3,151	3,761	3,080	3,769	3,605
保険料	51	83	80	110	81	112	84
借地料	-	2,880	2,804	-	1,252	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	0	-	-	-	-
③賃貸NOI （①-②）	23,118	20,640	26,808	35,498	41,341	17,028	29,550
④減価償却費	7,151	6,544	8,716	10,910	11,367	4,383	10,241
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益（③-④-⑤）	15,966	14,096	18,091	24,587	29,973	12,645	19,309

（単位：千円）

物件番号	0-28	0-29	0-30
物件名	コンフォー トホテル 苫小牧	コンフォー トホテル 呉	チサンイン 鹿児島谷山
①不動産賃貸事業 収益合計	33,231	37,524	84,665
固定賃料	33,231	37,524	48,000
変動賃料	-	-	25,865
その他賃料	-	-	10,800
その他収入	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 （減価償却費及び固 定資産除却損除く）	2,930	3,922	7,603
保守費	-	-	855
公租公課	2,857	3,840	6,546
保険料	73	82	201
借地料	-	-	-
修繕費	-	-	-
その他費用	-	-	-
③賃貸NOI （①-②）	30,300	33,601	77,062
④減価償却費	9,546	9,043	18,828
⑤固定資産除却損	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益（③-④-⑤）	20,754	24,557	58,234

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、現在計画されている2022年10月期の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
リゾート熱海	静岡県熱海市	自動火災報知更新工事	自 2022年3月 至 2022年7月	32	0	0
界 玉造	島根県松江市	客室改装工事	自 2022年9月 至 2022年10月	180	0	0
OM07旭川	北海道旭川市	宴会場改装工事	自 2022年5月 至 2022年7月	44	-	0

② 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は700百万円であり、費用に区分された修繕費148百万円と合わせ、合計849百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（百万円）
星のや軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	客室改装工事（第4期）	自 2021年11月 至 2021年12月	39
界 遠州	静岡県浜松市	客室及びパブリックスペース改修工事	自 2022年1月 至 2022年4月	44
ANAクラウンプラザホテル富山	富山県富山市	防災監視盤及びアナログ感知器更新工事	自 2021年9月 至 2022年3月	38

(3) その他投資資産

資産の種類	銘柄名	額面金額 (千円)	利率 (%)	最終返済期日 (注1)	利払日	取得価格 (千円) (注2)	評価額 (千円) (注3)	評価損益 (千円) (注5)	対総資産比率 (注6)
金銭債権 (劣後債権)	T L S 5 特定目的 会社クラス D貸付債権	750,000	①適用利率 予定返済期日までの期間：年率10.50% 予定返済期日の翌日から 最終返済期日までの期間：年率11.50% ②PIK利息(注4)	2024年 7月31日	毎月末日、並びに 予定返済期日及び 最終返済期日	750,000	750,000	-	0.4

(注1) ローン債権の元本最終返済期日は予定返済期日（2024年7月31日）ですが、T L S 5特定目的会社が希望し、全貸付人が承諾した場合には、最終返済期日（2026年1月31日）まで延長されます。また、裏付資産である「（仮称）ホテルWBFグランデ関西エアポート」が売却されるなど一定の事由により、最終返済期日前に返済される可能性があります。

(注2) 「取得価格」は、売買契約に記載されたローン債権の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「評価額」は、取得価格から貸倒引当金を除いたものを記載しています。

(注4) 「PIK利息」は、ローン債権については、PIK利息（下記の計算式で算出される金額の利息）が発生し、各利払日にそれぞれ自動的に予定返済期日（予定返済期日が延長された場合には最終返済期日）まで支払が繰り延べられるものとします。なお、PIK利息については、元本に組み入れられず、重ねて利息は付されません。

ローン債権に係るPIK利息の金額

$$= \text{〔利息計算期間の初日におけるローン債権の元本残高〕} \times \text{〔2.00\%〕} \times \text{〔当該利息計算期間の実日数〕} \div 365$$

(注5) 「評価損益」は、当期末現在の、帳簿価額と評価額の差額を記載しており、同額である場合は「-」と記載しています。

(注6) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注7) 裏付資産は、「（仮称）ホテルWBFグランデ関西エアポート」です。