

2022年10月期 決算短信 (REIT)

2022年12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) 経営企画本部企画管理部長 (氏名) 窪田 健吾
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 2023年1月24日 分配金支払開始予定日 2023年1月23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10月期の運用、資産の状況 (2022年5月1日～2022年10月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|-----------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2022年10月期 | 5,882 | 8.2 | 2,463 | 11.9 | 1,966 | 11.5 | 1,964 | 11.5 |
| 2022年4月期 | 5,438 | 12.4 | 2,200 | 19.2 | 1,764 | 24.9 | 1,761 | 24.9 |

| | 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10月期 | 7,796 | 1.6 | 1.0 | 33.4 |
| 2022年4月期 | 7,282 | 1.6 | 0.9 | 32.4 |

(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10月期 | 7,681 | 1,962 | — | — | 99.9 | 1.6 |
| 2022年4月期 | 7,195 | 1,758 | — | — | 99.8 | 1.5 |

(注1) 2022年10月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額287千円を加算した金額となっています。

(注2) 2022年4月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額287千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10月期 | 205,962 | 125,840 | 61.1 | 492,413 |
| 2022年4月期 | 192,603 | 119,027 | 61.8 | 487,107 |

(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10月期 | 3,483 | △13,590 | 10,978 | 11,288 |
| 2022年4月期 | 3,497 | △12,994 | 11,006 | 10,416 |

○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 | 7 |
| ③ 決算後に生じた重要な事実 | 8 |
| (イ) 資産の取得について | 8 |
| (ロ) 資金の借入れについて | 8 |
| (2) 投資リスク | 13 |
| 2. 財務諸表 | 14 |
| (1) 貸借対照表 | 14 |
| (2) 損益計算書 | 16 |
| (3) 投資主資本等変動計算書 | 17 |
| (4) 金銭の分配に係る計算書 | 18 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 19 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 20 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 20 |
| (8) 財務諸表に関する注記事項 | 21 |
| (9) 発行済投資口の総口数の増減 | 33 |
| 3. 参考情報 | 34 |
| (1) 運用資産等の価格に関する情報 | 34 |
| ① 投資状況 | 34 |
| ② 投資資産 | 36 |
| (イ) 投資有価証券の主要銘柄 | 36 |
| (ロ) 投資不動産物件 | 37 |
| 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 | 37 |
| b. 所在地、面積、規模等 | 40 |
| c. 不動産鑑定評価書等の概要 | 45 |
| d. 主要なテナントへの賃貸借の状況 | 49 |
| e. ポートフォリオの概況 | 50 |
| f. 個別投資不動産等物件の収支状況 | 51 |
| (2) 資本的支出の状況 | 56 |
| ① 資本的支出の予定 | 56 |
| ② 期中の資本的支出 | 56 |
| (3) その他投資資産 | 57 |

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19期末(2022年10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66物件(取得価格合計189,066百万円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

日本国内において、2022年3月には全ての都道府県で、新型コロナウイルス感染症(以下「新型コロナ」といいます。)に起因するまん延防止等重点措置が解除され、その後も行動制限の緩和が進められており、10月には観光庁による観光需要喚起策「全国旅行支援」が開始されました。国内観光市場については、宿泊旅行統計調査における2022年1月から10月の累計の延べ宿泊者数(観光庁速報値)は、2019年同期比では27.7%減であるものの、2021年同期比では49.4%増となっており、国内観光需要は回復基調にあります。

一方、インバウンド需要については、2022年3月から観光目的以外の新規入国が一定条件下で再開され、6月には外国人観光客の添乗員付きパッケージツアーの受入れが開始しました。そして10月にはワクチンの接種証明書の提出等一定の制約を課した上で水際対策が大幅に緩和され、入国者総数の上限も撤廃されました。これにより、訪日外国人旅行者数は足元回復傾向にはありますが、中国のゼロコロナ政策の影響もあり、依然として低水準で推移しています。

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、新型コロナの感染拡大による厳しい状況の中、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、既存借入金の残元本総額700百万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5月2日に長期借入金700百万円の調達を行いました。なお、当該調達金額のうち600百万円については、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「グリーンフレームワーク」といいます。)に基づき実行されたグリーンローンです。本投資法人は、当該グリーンローンの全額を、グリーン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斎橋」の当初取得に伴う借入金の返済に充当しました。

また、2022年6月27日に一般募集による新投資口の発行により6,292百万円、2022年7月26日に第三者割当による新投資口の発行により314百万円を調達したほか、2022年7月1日に長期借入金6,200百万円の調達を行い、「星のや沖縄」の取得資金及びその関連費用に充当しました。

更に、既存借入金の残元本総額4,121百万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10月31日に長期借入金4,120百万円の調達を行いました。なお、当該調達金額のうち1,220百万円については、グリーンフレームワークに基づき実行されたグリーンローンです。本投資法人は、当該グリーンローンの全額を、グリーン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「ANAクラウンプラザホテル広島」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74,585百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は36.2%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5,882百万円、営業利益2,463百万円、経常利益1,966百万円、当期純利益1,964百万円となりました。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、加算後の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を7,681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、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められる中で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待されますが、世界的な金融引締め等が続く中、海外景気の下振れが日本の景気を下押しするリスクとなっています。また、国内外の感染症の動向やその影響、今後のウクライナ情勢の展開、資源価格や海外の経済・物価動向等、日本の経済を巡る不確実性は極めて高く、金融・為替市場の動向や日本経済・物価への影響を十分注意する必要があります。

観光市場においては、観光庁が2022年10月11日より「全国旅行支援」を実施する等、政策による支援もあり、国内需要の回復が更に進むことが見込まれます。また、同日から入国者総数の上限が撤廃され、個人の外国人旅行者の入国も解禁される等、入国制限が大幅に緩和されたことから、訪日旅行についても今後更なる回復が期待されます。ただし、各国・地域の新型コロナの感染状況や出入国規制の変化、ウクライナ情勢による航空便への影響等を注視していく必要があります。

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連物件（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連物件」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、開発又は運営に關与するもの
- ・ 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」(以下「リゾナーレ」ということがあります。)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、「想像を超えて、記憶に残るリゾートホテル」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」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、テナント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、2021年11月から2022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17回(6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。

■サステナビリティに関する外部評価及び認証の取得状況

・GRESBリアルエステイト評価

2022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2年連続で取得しました。

また、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、3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2年連続で取得しました。

・MSCI ESG格付

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」を取得しました。

・環境認証

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67物件中15物件が評価を取得しています（5つ星：6物件、4つ星：2物件、3つ星：3物件、2つ星：3物件、1つ星：1物件）。

■気候変動への取組み

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コンソーシアムに入会しています。

その活動として、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しうるかを検討すべく、シナリオ分析を実施し、その内容を本投資法人のホームページに開示しています。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。

■サステナビリティファイナンス

本投資法人は、サステナビリティファイナンス・フレームワーク及びグリーンファイナンス・フレームワークを策定しており、当該2つのフレームワークはいずれも、株式会社日本格付研究所（JCR）による第三者評価において、最上位の評価を取得しています。本書の日付現在、グリーンフレームワークに基づく本投資法人の資金調達の実績額は計8,510百万円です。本投資法人は、今後もサステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG投融资に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指します。

(二) 運用状況の見通し

2023年4月期(2022年11月1日～2023年4月30日)及び2023年10月期(2023年5月1日～2023年10月31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9ページ「2023年4月期及び2023年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

2023年4月期(第20期)

| | |
|--------------|----------|
| 営業収益 | 6,248百万円 |
| 営業利益 | 2,617百万円 |
| 経常利益 | 2,137百万円 |
| 当期純利益 | 2,135百万円 |
| 1口当たり分配金 | 8,350円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | -円 |

2023年10月期(第21期)

| | |
|--------------|----------|
| 営業収益 | 6,217百万円 |
| 営業利益 | 2,648百万円 |
| 経常利益 | 2,141百万円 |
| 当期純利益 | 2,139百万円 |
| 1口当たり分配金 | 8,370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もと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) 2023年4月期及び2023年10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。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得について

本投資法人は、2022年11月30日に以下の不動産（取得価格2,050百万円）を取得しました。

| 物件名称 | 所在地 | 取得先（注1） | 取得価格 （百万円）（注2） | 取得年月日 |
|-------------|--------|---------|-------------------|-------------|
| コンフォートホテル高松 | 香川県高松市 | 非開示 | 2,050 | 2022年11月30日 |

（注1）取得先は複数の国内法人ですが、取得先から名称の開示について同意を得られていないため、「非開示」としていません。

（注2）「取得価格」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。

(ロ) 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「(イ) 資産の取得について」に記載の「コンフォートホテル高松」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2022年11月30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5） | 返済方法 |
|----------------|-------------------------|--------------|------------------------------------|-----------------|--------------------|------------|
| 変動 | 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 | 670 | 基準金利3か月 日本円TIBOR +0.534%（注3） | 2022年 11月30日 | 2029年 10月31日 | 期日一括 返済 |
| 固定 | 株式会社三菱UFJ銀行 | 330 | 1.10856% | 2022年 11月30日 | 2029年 10月31日 | 期日一括 返済 |
| 変動 | 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 | 720 | 基準金利3か月 日本円TIBOR +0.660%（注4） | 2022年 11月30日 | 2031年 4月30日 | 期日一括 返済 |
| 固定 | 株式会社三菱UFJ銀行 | 370 | 1.32203% | 2022年 11月30日 | 2031年 4月30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1.1190%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1.3380%に固定化されています。

（注5）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。

2023年4月期及び2023年10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"> ・ 2023年4月期(第20期) : 2022年11月1日～2023年4月30日(181日) ・ 2023年10月期(第21期) : 2023年5月1日～2023年10月31日(184日) |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 当期末現在で保有している66物件に、2022年11月30日付で取得した「コンフォートホテル高松」を加えた67物件、株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類、「OMO関西空港 by 星野リゾート」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)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。 ・ 運用状況の予想にあたっては、本書の日付以降、2023年10月31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。 |

| | |
|------|--|
| 営業収益 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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、2023年4月期に6,202百万円、2023年10月期に6,170百万円を想定しています。 ・ 変動賃料の算出にあたり、当期末現在で本投資法人が保有する66物件に、2022年11月30日付で取得した「コンフォートホテル高松」を加えた計67物件のポートフォリオの約18%（取得価格ベース）を占める売上連動型の物件の賃料は、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、2023年10月期においては2022年4月から2023年3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、当期末現在で本投資法人が保有する66物件に、2022年11月30日付で取得した「コンフォートホテル高松」を加えた計67物件のポートフォリオの約77%（取得価格ベース）を占める利益連動型の物件の賃料は、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、2023年10月期においては2021年12月から2022年11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斎橋」及び「コンフォートホテル高松」を除きます。）。したがって、2023年4月期と2023年10月期のいずれにおいても、本投資法人は、コロナ禍（新型コロナ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。）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、2023年4月期に46百万円、2023年10月期に47百万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。
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 | 216 | - | 1,195 | |
| | リゾナーレ | 374 | 319 | - | 693 | |
| | 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（注1） | 696 | - | - | 696 |
| | | ハイアット2物件（注1） | 521 | - | - | 521 |
| | | 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 | 245 | 69 | - | 314 |
| | その他 | 866 | 139 | 10 | 1,016 | |
| 合計 | | 5,139 | 1,049 | 10 | 6,200 | |

（注1）本書の日付現在で本投資法人が保有する67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、原則として、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。なお、「ホテル日航高知旭ロイヤル」については、テナントである旭食品株式会社より、2022年9月30日付で、2019年3月4日付定期建物等賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」といいます。）に係る解約通知を受領しており、2023年3月31日をもって本賃貸借契約は解約される予定です。これに際し、本投資法人は、星野リゾートより、星野リゾートグループが当該物件を賃借し「OM07高知 by 星野リゾート」として運営することを内容とする入居申込書を受領しており、これを受け、本投資法人は、星野リゾートに対し当該物件の賃貸借に関する優先交渉権を付与していますが、賃貸借条件等については本書の日付現在協議中です。かかる状況を踏まえ、2023年4月期（第20期）及び2023年10月期（第21期）における当該物件の2023年4月1日以降の賃料については、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出した試算額に基づき算出しています。以下同じです。

2023年10月期（第21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 | 253 | - | 1,232 | |
| | リゾナーレ | 374 | 365 | - | 739 | |
| | 界 | 870 | 308 | - | 1,179 | |
| | その他 | 308 | 72 | - | 380 | |
| 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 | 270 | - | - | 270 |
| | | ザ・ビー4物件 | 265 | 83 | - | 348 |
| | | 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 | 205 | 68 | - | 273 |
| | その他 | 875 | 161 | 10 | 1,047 | |
| 合計 | | 4,844 | 1,313 | 10 | 6,168 | |

営業収益

| | |
|--------------------------------|--|
| 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、2023年4月期に521百万円、2023年10月期に533百万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11月30日付で取得した「コンフォートホテル高松」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。 ・ 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、2023年4月期に1,284百万円、2023年10月期に1,191百万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、2023年4月期に1,657百万円、2023年10月期に1,678百万円を想定しています。 |
| 営業外費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 支払利息その他借入関連費用として、2023年4月期に489百万円、2023年10月期に511百万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、76,675百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 ・ 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等を前提としています。 ・ 2023年10月期においては、2023年10月に返済期限が到来する借入金の借換え6,400百万円を行うこと及び借入金のうち30百万円を約定により返済することを前提としています。 ・ 2023年4月期末のLTVは36.8%、2023年10月期末のLTVは36.8%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。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額（見込）} \times 100$ |
| 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255,558口を前提としています。 ・ 2023年10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。 ・ 2023年4月期及び2023年10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

有価証券報告書(2022年7月27日提出)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 (2022年4月30日) | 当期 (2022年10月31日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 10,281,818 | 11,206,704 |
| 信託現金及び信託預金 | 134,716 | 81,443 |
| 営業未収入金 | 146,645 | 153,588 |
| 前払費用 | 282,624 | 338,427 |
| 未収消費税等 | 431,600 | 444,029 |
| 流動資産合計 | 11,277,405 | 12,224,192 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 100,401,370 | 107,425,912 |
| 減価償却累計額 | △14,567,977 | △15,924,573 |
| 建物(純額) | 85,833,392 | 91,501,339 |
| 構築物 | 4,529,029 | 6,238,921 |
| 減価償却累計額 | △564,629 | △636,341 |
| 構築物(純額) | 3,964,400 | 5,602,580 |
| 機械及び装置 | 83,801 | 83,801 |
| 減価償却累計額 | △63,141 | △66,407 |
| 機械及び装置(純額) | 20,659 | 17,394 |
| 工具、器具及び備品 | 1,116,791 | 1,196,706 |
| 減価償却累計額 | △593,729 | △635,737 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 523,062 | 560,969 |
| 土地 | 76,837,167 | 76,837,167 |
| 信託建物 | 5,288,240 | 5,301,136 |
| 減価償却累計額 | △202,548 | △313,333 |
| 信託建物(純額) | 5,085,692 | 4,987,803 |
| 信託構築物 | 37,383 | 37,383 |
| 減価償却累計額 | △1,028 | △1,588 |
| 信託構築物(純額) | 36,355 | 35,794 |
| 信託工具、器具及び備品 | 224 | 224 |
| 減価償却累計額 | △6 | △14 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 218 | 210 |
| 信託土地 | 2,567,140 | 2,567,140 |
| 建設仮勘定 | 49,215 | 98,614 |
| 有形固定資産合計 | 174,917,303 | 182,209,014 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 4,024,597 | 8,392,025 |
| ソフトウェア | 63,902 | 61,691 |
| 無形固定資産合計 | 4,088,500 | 8,453,717 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 556,905 | 556,905 |
| 長期貸付金 | 750,000 | 750,000 |
| 長期前払費用 | 614,163 | 763,259 |
| 繰延税金資産 | 3,075 | 1,860 |
| 差入保証金 | 10,000 | 10,000 |
| その他 | 372,060 | 981,060 |
| 投資その他の資産合計 | 2,306,204 | 3,063,085 |
| 固定資産合計 | 181,312,009 | 193,725,817 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 13,952 | 12,684 |
| 繰延資産合計 | 13,952 | 12,684 |
| 資産合計 | 192,603,367 | 205,962,695 |

(単位：千円)

| | 前期 (2022年4月30日) | 当期 (2022年10月31日) |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 217,363 | 478,558 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 10,895,696 | 12,467,143 |
| 未払金 | 828,891 | 881,923 |
| 未払法人税等 | 673 | 669 |
| 未払費用 | 10,811 | 14,679 |
| 前受金 | 888,113 | 954,865 |
| 流動負債合計 | 12,841,549 | 14,797,839 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 54,728,559 | 59,318,558 |
| 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 | 60,734,617 | 65,324,616 |
| 負債合計 | 73,576,166 | 80,122,455 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 117,237,175 | 123,843,495 |
| 剰余金 | | |
| 任意積立金 | | |
| 圧縮積立金 | 28,350 | 28,062 |
| 任意積立金合計 | 28,350 | 28,062 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 1,761,674 | 1,968,681 |
| 剰余金合計 | 1,790,024 | 1,996,744 |
| 投資主資本合計 | 119,027,200 | 125,840,239 |
| 純資産合計 | ※2 119,027,200 | ※2 125,840,239 |
| 負債純資産合計 | 192,603,367 | 205,962,695 |

(2) 損益計算書

(単位:千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|---------------------|----|----------------------------|----|----------------------------|
| | 自 | 2021年11月1日 至 2022年4月30日 | 自 | 2022年5月1日 至 2022年10月31日 |
| 営業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | ※1 5,399,628 | | ※1 5,835,293 |
| その他の収入 | | 38,784 | | 47,260 |
| 営業収益合計 | | 5,438,413 | | 5,882,554 |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | ※1 2,625,996 | | ※1 2,770,534 |
| 資産運用報酬 | | 465,434 | | 508,779 |
| 資産保管手数料 | | 5,749 | | 6,186 |
| 一般事務委託手数料 | | 23,436 | | 25,045 |
| 役員報酬 | | 3,000 | | 3,000 |
| 会計監査人報酬 | | 9,450 | | 9,650 |
| その他営業費用 | | 104,806 | | 96,128 |
| 営業費用合計 | | 3,237,873 | | 3,419,324 |
| 営業利益 | | 2,200,539 | | 2,463,229 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 44 | | 48 |
| 受取保険金 | | 753 | | 2,544 |
| 固定資産税等還付金 | | - | | 9,880 |
| 還付加算金 | | 539 | | 966 |
| 雑収入 | | 8,913 | | 1,245 |
| 営業外収益合計 | | 10,249 | | 14,684 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 229,441 | | 258,424 |
| 投資法人債利息 | | 11,074 | | 11,362 |
| 投資法人債発行費償却 | | 1,268 | | 1,268 |
| 融資関連費用 | | 161,919 | | 209,061 |
| 投資口交付費 | | 42,717 | | 30,987 |
| その他 | | 53 | | 63 |
| 営業外費用合計 | | 446,475 | | 511,168 |
| 経常利益 | | 1,764,313 | | 1,966,745 |
| 税引前当期純利益 | | 1,764,313 | | 1,966,745 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 679 | | 676 |
| 法人税等調整額 | | 1,959 | | 1,215 |
| 法人税等合計 | | 2,639 | | 1,892 |
| 当期純利益 | | 1,761,674 | | 1,964,853 |
| 前期繰越利益 | | - | | 3,828 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 1,761,674 | | 1,968,681 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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 |

当期 (自 2022年5月1日 至 2022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 | 117,237,175 | 28,350 | 28,350 | 1,761,674 | 1,790,024 | 119,027,200 | 119,027,200 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 新投資口の発行 | 6,606,319 | - | - | - | - | 6,606,319 | 6,606,319 |
| 圧縮積立金の取崩 | - | △287 | △287 | 287 | - | - | - |
| 剰余金の配当 | - | - | - | △1,758,134 | △1,758,134 | △1,758,134 | △1,758,134 |
| 当期純利益 | - | - | - | 1,964,853 | 1,964,853 | 1,964,853 | 1,964,853 |
| 当期変動額合計 | 6,606,319 | △287 | △287 | 207,006 | 206,719 | 6,813,038 | 6,813,038 |
| 当期末残高 | ※1 123,843,495 | 28,062 | 28,062 | 1,968,681 | 1,996,744 | 125,840,239 | 125,840,239 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

| | 前期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日 | 当期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 |
|-----------------|--|--|
| I 当期末処分利益 | 1,761,674,822 | 1,968,681,805 |
| II 任意積立金取崩額 | | |
| 圧縮積立金取崩額 | 287,818 | 287,818 |
| III 分配金の額 | 1,758,134,225 | 1,962,940,998 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (7,195) | (7,681) |
| IV 次期繰越利益 | 3,828,415 | 6,028,625 |
| 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> | <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1,962,940,998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 至 | 2021年11月1日 2022年4月30日 | 自 至 | 2022年5月1日 2022年10月31日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | | | |
| 税引前当期純利益 | | 1,764,313 | | 1,966,745 |
| 減価償却費 | | 1,524,875 | | 1,598,849 |
| 固定資産除却損 | | 898 | | 14,393 |
| 投資法人債発行費償却 | | 1,268 | | 1,268 |
| 受取利息 | | △44 | | △48 |
| 支払利息 | | 240,515 | | 269,787 |
| 融資関連費用 | | 161,919 | | 209,061 |
| 投資口交付費 | | 42,717 | | 30,987 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | | △61,844 | | △6,942 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | | 12,226 | | △55,802 |
| 未収消費税等の増減額(△は増加) | | 75,372 | | △12,428 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | | △33,989 | | - |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | | 36,451 | | △1,330 |
| 未払金の増減額(△は減少) | | 77,059 | | 27,881 |
| 前受金の増減額(△は減少) | | 70,924 | | 66,751 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | | △6,133 | | △149,096 |
| その他 | | △161,953 | | △210,183 |
| 小計 | | 3,744,577 | | 3,749,894 |
| 利息の受取額 | | 44 | | 48 |
| 利息の支払額 | | △240,896 | | △266,042 |
| 法人税等の支払額 | | △6,479 | | △680 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | 3,497,246 | | 3,483,219 |
| 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 | | △12,165,259 | | △8,577,730 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | | △18,986 | | △16,772 |
| 無形固定資産の取得による支出 | | △9,029 | | △4,386,513 |
| 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 | | - |
| 敷金及び保証金の差入による支出 | | - | | △609,000 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | | △12,994,815 | | △13,590,016 |
| 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 | | △450,000 | | - |
| 長期借入れによる収入 | | 5,450,000 | | 11,020,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | | △5,058,574 | | △4,858,554 |
| 投資口の発行による収入 | | 12,534,995 | | 6,606,319 |
| 投資口交付費の支出 | | △42,717 | | △30,987 |
| 分配金の支払額 | | △1,427,307 | | △1,758,367 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | 11,006,396 | | 10,978,410 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | | 1,508,828 | | 871,613 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | | 8,907,705 | | 10,416,534 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | | ※1 10,416,534 | | ※1 11,288,147 |

(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</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 無形固定資産 5年</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 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。</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> |

| | |
|--------------------------|---|
| 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か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。 |
| 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 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います。</p> <p>（1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託工具、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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</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 (2022年4月30日) | 当期 (2022年10月31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 (2022年4月30日) | 当期 (2022年10月31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 | | 当期 | |
|---------------------------|----|------------|----|-------------|
| | 自 | 2021年11月1日 | 自 | 2022年5月1日 |
| | 至 | 2022年4月30日 | 至 | 2022年10月31日 |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | 5,399,628 | | 5,835,293 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 5,399,628 | | 5,835,293 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 保険料 | | 19,217 | | 20,084 |
| 修繕費 | | 148,314 | | 144,782 |
| 支払地代 | | 60,568 | | 93,663 |
| 減価償却費 | | 1,523,363 | | 1,597,405 |
| 固定資産除却損 | | 898 | | 14,393 |
| 公租公課 | | 480,153 | | 500,180 |
| 運営管理委託費 | | 146,782 | | 146,533 |
| その他費用 | | 246,697 | | 253,490 |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 2,625,996 | | 2,770,534 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) | | 2,773,631 | | 3,064,759 |

[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11月1日 至 2022年4月30日 | 自 2022年5月1日 至 2022年10月31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 | 244,355口 | 255,558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11月1日 至 2022年4月30日 | 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 |
| 現金及び預金 | 10,281,818 | 11,206,704 |
| 信託現金及び信託預金 | 134,716 | 81,443 |
| 現金及び現金同等物 | 10,416,534 | 11,288,147 |

[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 (2022年4月30日) | 当期 (2022年10月31日) |
|------|--------------------|---------------------|
| 1年以内 | 8,295,712 | 8,193,269 |
| 1年超 | 27,823,981 | 28,081,542 |
| 合計 | 36,119,693 | 36,274,812 |

[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

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 | - | - | - |

2022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」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 | (12,467,143) | (12,454,970) | (12,172) |
| (2) 長期借入金 | (59,318,558) | (59,680,642) | 362,084 |
| (3) 投資法人債 | (2,800,000) | (2,745,070) | (54,930) |
| (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 (2022年4月30日) | 当期 (2022年10月31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 2021年6月17日)第24-16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 (2022年4月30日) | 当期 (2022年10月31日) |
|----------|--------------------|---------------------|
| 匿名組合出資持分 | 51,540 | 51,540 |

(注5) 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 |

借入金及び投資法人債の決算日 (2022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 | 12,467,143 | 12,970,002 | 10,753,424 | 11,937,132 | 9,238,000 | 14,420,000 |
| 投資法人債 | - | - | 1,500,000 | - | - | 1,300,000 |

[有価証券に関する注記]

前期 (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、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期 (2022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。

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、同条第1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 (2022年4月30日)
該当事項はありません。

当期 (2022年10月31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 (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。

当期 (2022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 | 59,571,000 | 53,571,000 | (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11月1日 至 2022年4月30日)
該当事項はありません。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)
該当事項はありません。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)
該当事項はありません。

当期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31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11月1日 至 2022年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

| | 前期 (2022年4月30日) | 当期 (2022年10月31日) |
|-------------|--------------------|---------------------|
| 繰延税金資産 | | |
| 未払事業税損金不算入額 | 3 | 3 |
| 減価償却超過額 | 3,071 | 1,856 |
| 繰延税金資産合計 | 3,075 | 1,860 |
| 繰延税金資産の純額 | 3,075 | 1,860 |

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 (2022年4月30日) | 当期 (2022年10月31日) |
|-------------------|--------------------|---------------------|
| 法定実効税率 | 31.46 | 31.46 |
| (調整) | | |
| 支払分配金の損金算入額 | △31.35 | △31.40 |
| 圧縮積立金取崩額 | 0.01 | 0.00 |
| その他 | 0.03 | 0.03 |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.15 | 0.10 |

[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11月1日 至 2022年4月30日 | 当期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 |
|--------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 貸借対照表計上額(注2) | | |
| 期首残高 | 167,800,109 | 178,369,405 |
| 期中増減額 | (注3) 10,569,296 | (注4) 11,571,839 |
| 期末残高 | 178,369,405 | 189,941,245 |
| 期末時価(注5) | 192,341,000 | 205,989,000 |

(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「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4) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「星のや沖縄」(12,438,761千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,544,243千円)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評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。

当期(自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

(単位:千円)

| | 顧客との契約から生じる収益(注) | 外部顧客への売上高 |
|---------|------------------|-----------|
| 不動産等の売却 | - | - |
| その他 | - | 5,882,554 |
| 合計 | - | 5,882,554 |

(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 |

当期(自 2022年5月1日 至 2022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 | 699,309 | 不動産賃貸事業 |
| 株式会社ホライズン・ホテルズ | 1,375,936 | 不動産賃貸事業 |
| 株式会社SHRロードサイドイン | 639,490 | 不動産賃貸事業 |

[1口当たり情報に関する注記]

| | 前期 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日 | 当期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 |
|------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 487,107円 | 492,413円 |
| 1口当たり当期純利益 | 7,282円 | 7,796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 自 2021年11月1日 至 2022年4月30日 | 当期 自 2022年5月1日 至 2022年10月31日 |
|-------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益（千円） | 1,761,674 | 1,964,853 |
| 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） | 1,761,674 | 1,964,853 |
| 期中平均投資口数（口） | 241,891 | 252,003 |

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得について

本投資法人は、2022年11月30日に以下の不動産（取得価格2,050百万円）を取得しました。

| 物件名称 | 所在地 | 取得先（注1） | 取得価格 （百万円）（注2） | 取得年月日 |
|-------------|--------|---------|-------------------|-------------|
| コンフォートホテル高松 | 香川県高松市 | 非開示 | 2,050 | 2022年11月30日 |

(注1) 取得先は複数の国内法人ですが、取得先から名称の開示について同意を得られていないため、「非開示」としています。

(注2) 「取得価格」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。

2. 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「1. 資産の取得について」に記載の「コンフォートホテル高松」の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2022年11月30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5) | 返済方法 |
|----------------|-------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------|------------|
| 変動 | 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 | 670 | 基準金利3か月 日本円TIBOR +0.534% (注3) | 2022年 11月30日 | 2029年 10月31日 | 期日一括 返済 |
| 固定 | 株式会社三菱UFJ銀行 | 330 | 1.10856% | 2022年 11月30日 | 2029年 10月31日 | 期日一括 返済 |
| 変動 | 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行 | 720 | 基準金利3か月 日本円TIBOR +0.660% (注4) | 2022年 11月30日 | 2031年 4月30日 | 期日一括 返済 |
| 固定 | 株式会社三菱UFJ銀行 | 370 | 1.32203% | 2022年 11月30日 | 2031年 4月30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1.1190%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1.3380%に固定化されています。

(注5) 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。

[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くな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、2022年6月に公募増資(10,670口)、7月に第三者割当増資(533口)を行い、6,606,319千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11月1日 | 公募増資 | 19,616,644 | 97,148,689 | 38,160 | 210,830 | (注1) |
| 2017年11月28日 | 第三者割当増資 | 980,832 | 98,129,521 | 1,908 | 212,738 | (注2) |
| 2018年5月1日 | 公募増資 | 4,389,249 | 102,518,771 | 8,690 | 221,428 | (注3) |
| 2018年5月22日 | 第三者割当増資 | 219,209 | 102,737,981 | 434 | 221,862 | (注4) |
| 2021年5月31日 | 第三者割当増資 | 1,964,199 | 104,702,180 | 3,103 | 224,965 | (注5) |
| 2021年11月24日 | 公募増資 | 12,534,995 | 117,237,175 | 19,390 | 244,355 | (注6) |
| 2022年6月27日 | 公募増資 | 6,292,013 | 123,529,189 | 10,670 | 255,025 | (注7) |
| 2022年7月26日 | 第三者割当増資 | 314,305 | 123,843,495 | 533 | 255,558 | (注8) |

(注1) 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3) 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4) 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5) 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6) 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。

(注7) 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610,350円(発行価額589,692円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注8) 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589,692円にて、第三者割当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 | 6,978 | 3.4 |
| | 旅館 | 京都府 | 星のや京都 | 3,138 | 1.5 |
| | ホテル | 山梨県 | 星のや富士 | 3,857 | 1.9 |
| | ホテル | 沖縄県 | 星のや竹富島 | 4,731 | 2.3 |
| | ホテル | 沖縄県 | 星のや沖縄 | 12,381 | 6.0 |
| | ホテル | 山梨県 | リゾナーレ八ヶ岳 | 5,763 | 2.8 |
| | ホテル | 静岡県 | リゾナーレ熱海 | 4,485 | 2.2 |
| | 旅館 | 長野県 | 界 松本 | 677 | 0.3 |
| | 旅館 | 島根県 | 界 玉造 | 1,213 | 0.6 |
| | 旅館 | 静岡県 | 界 伊東 | 1,245 | 0.6 |
| | 旅館 | 神奈川県 | 界 箱根 | 1,135 | 0.6 |
| | 旅館 | 大分県 | 界 阿蘇 | 613 | 0.3 |
| | 旅館 | 栃木県 | 界 川治 | 1,073 | 0.5 |
| | 旅館 | 栃木県 | 界 鬼怒川 | 2,924 | 1.4 |
| | 旅館 | 石川県 | 界 加賀 | 2,929 | 1.4 |
| | 旅館 | 長野県 | 界 アルプス | 2,940 | 1.4 |
| | 旅館 | 静岡県 | 界 遠州 | 1,139 | 0.6 |
| | 旅館 | 山口県 | 界 長門 | 2,728 | 1.3 |
| | 旅館 | 鹿児島県 | 界 霧島 | 3,935 | 1.9 |
| | 旅館 | 大分県 | 界 別府 | 7,317 | 3.6 |
| | ホテル | 北海道 | OMO7旭川 | 5,017 | 2.4 |
| | ホテル | 沖縄県 | 西表島ホテル | 3,708 | 1.8 |
| | ホテル | 長野県 | BEB5軽井沢 | 2,088 | 1.0 |
| | ホテル | 広島県 | ANAクラウンプラザホテル広島 | 17,499 | 8.5 |
| | ホテル | 石川県 | ANAクラウンプラザホテル金沢 | 6,619 | 3.2 |
| | ホテル | 富山県 | ANAクラウンプラザホテル富山 | 3,859 | 1.9 |
| | ホテル | 大阪府 | ハイアットリージェンシー大阪 | 16,051 | 7.8 |
| | ホテル | 東京都 | ザ・ビー 赤坂 | 4,801 | 2.3 |
| | ホテル | 東京都 | ザ・ビー 三軒茶屋 | 4,437 | 2.2 |
| | ホテル | 愛知県 | ザ・ビー 名古屋 | 4,468 | 2.2 |
| | ホテル | 兵庫県 | ザ・ビー 神戸 | 7,020 | 3.4 |
| | ホテル | 大阪府 | クインテッサホテル大阪心斎橋 | 3,329 | 1.6 |
| | ホテル | 大阪府 | ホテル・アンドルームス大阪本町 | 4,284 | 2.1 |
| | ホテル | 高知県 | ホテル日航高知旭ロイヤル | 2,212 | 1.1 |
| ホテル | 沖縄県 | ソルヴィータホテル那覇 | 3,856 | 1.9 | |
| ホテル | 長野県 | チサンイン 塩尻北インター | 664 | 0.3 | |
| ホテル | 栃木県 | チサンイン 佐野藤岡インター | 702 | 0.3 | |
| ホテル | 長野県 | チサンイン 諏訪インター | 630 | 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 | 愛知県 | チサンイン 豊川インター | 580 | 0.3 |
| | ホテル | 佐賀県 | チサンイン 鳥栖 | 485 | 0.2 |
| | ホテル | 千葉県 | チサンイン 千葉浜野R16 | 745 | 0.4 |
| | ホテル | 熊本県 | チサンイン 熊本御幸笛田 | 598 | 0.3 |
| | ホテル | 栃木県 | チサンイン 宇都宮鹿沼 | 685 | 0.3 |
| | ホテル | 福井県 | チサンイン 福井 | 628 | 0.3 |
| | ホテル | 福島県 | チサンイン 福島西インター | 646 | 0.3 |
| | ホテル | 新潟県 | チサンイン 新潟中央インター | 616 | 0.3 |
| | ホテル | 長崎県 | チサンイン 大村長崎空港 | 591 | 0.3 |
| | ホテル | 茨城県 | チサンイン ひたちなか | 688 | 0.3 |
| | ホテル | 茨城県 | チサンイン 土浦阿見 | 709 | 0.3 |
| | ホテル | 山梨県 | チサンイン 甲府石和 | 621 | 0.3 |
| | ホテル | 香川県 | チサンイン 丸亀善通寺 | 557 | 0.3 |
| | ホテル | 福岡県 | チサンイン 宗像 | 479 | 0.2 |
| | ホテル | 岩手県 | チサンイン 岩手一関インター | 663 | 0.3 |
| | ホテル | 長野県 | チサンイン 軽井沢 | 748 | 0.4 |
| | ホテル | 兵庫県 | チサンイン 姫路夢前橋 | 597 | 0.3 |
| | ホテル | 岡山県 | チサンイン 倉敷水島 | 696 | 0.3 |
| | ホテル | 愛知県 | カンデオホテルズ半田 | 567 | 0.3 |
| | ホテル | 長野県 | カンデオホテルズ茅野 | 714 | 0.3 |
| | ホテル | 広島県 | カンデオホテルズ福山 | 967 | 0.5 |
| | ホテル | 栃木県 | カンデオホテルズ佐野 | 1,185 | 0.6 |
| | ホテル | 三重県 | カンデオホテルズ亀山 | 463 | 0.2 |
| | ホテル | 北海道 | コンフォートホテル函館 | 859 | 0.4 |
| | ホテル | 北海道 | コンフォートホテル苫小牧 | 877 | 0.4 |
| | ホテル | 広島県 | コンフォートホテル呉 | 1,058 | 0.5 |
| ホテル | 鹿児島県 | チサンイン 鹿児島谷山 | 1,852 | 0.9 | |
| 不動産 小計 | | | | 182,350 | 88.5 |
| 信託不動産 | ホテル | 福岡県 | グランドハイアット福岡 | 7,590 | 3.7 |
| 信託不動産 小計 | | | | 7,590 | 3.7 |
| 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 | | | | 14,714 | 7.1 |
| 資産総額 計(注3) | | | | 205,962 | 100.0 |
| 負債総額(注3) | | | | 80,122 | 38.9 |
| 純資産総額(注3) | | | | 125,840 | 61.1 |

(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。

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10月31日进行评估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。

(注4) 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っています。

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 | 6,978 | 12,100 | 4.0 | NV | |
| | | H-2 | 星のや京都 | 2,878 | 3,138 | 4,250 | 1.5 | NV | |
| | | H-3 | 星のや富士 | 4,160 | 3,857 | 4,350 | 2.2 | NV | |
| | | H-4 | 星のや竹富島 | 4,955 | 4,731 | 4,870 | 2.6 | NV | |
| | | H-5 | 星のや沖縄 | 12,210 | 12,381 | 13,300 | 6.5 | NV | |
| | | | 小計 | | 31,803 | 31,088 | 38,870 | 16.8 | - |
| | リゾート レー | R-1 | リゾートレー八ヶ岳 | 4,500 | 5,763 | 7,760 | 2.4 | NV | |
| | | R-2 | リゾートレー熱海 | 3,750 | 4,485 | 5,010 | 2.0 | NV | |
| | | | 小計 | | 8,250 | 10,249 | 12,770 | 4.4 | - |
| | 界 | K-1 | 界 松本 | 600 | 677 | 829 | 0.3 | JMK | |
| | | K-2 | 界 玉造 | 680 | 1,213 | 1,380 | 0.4 | JMK | |
| | | K-3 | 界 伊東 | 670 | 1,245 | 1,610 | 0.4 | JMK | |
| | | K-4 | 界 箱根 | 950 | 1,135 | 1,330 | 0.5 | JMK | |
| | | K-5 | 界 阿蘇 | 575 | 613 | 713 | 0.3 | JMK | |
| | | K-6 | 界 川治 | 1,000 | 1,073 | 1,240 | 0.5 | JMK | |
| | | K-7 | 界 鬼怒川 | 3,080 | 2,924 | 3,300 | 1.6 | JMK | |
| | | K-8 | 界 加賀 | 3,160 | 2,929 | 3,340 | 1.7 | JMK | |
| | | K-9 | 界 アルプス | 3,060 | 2,940 | 3,150 | 1.6 | NV | |
| | | K-10 | 界 遠州 | 1,050 | 1,139 | 1,090 | 0.6 | JMK | |
| | | K-11 | 界 長門 | 2,750 | 2,728 | 2,930 | 1.5 | JREI | |
| | | K-12 | 界 霧島 | 3,913 | 3,935 | 4,050 | 2.1 | JREI | |
| | | K-13 | 界 別府 | 7,335 | 7,317 | 7,550 | 3.9 | JREI | |
| | | | 小計 | | 28,823 | 29,875 | 32,512 | 15.2 | - |
| | その他 | 0-35 | OM07旭川 | 4,619 | 5,017 | 4,620 | 2.4 | RC | |
| | | 0-43 | 西表島ホテル | 3,650 | 3,708 | 3,780 | 1.9 | NV | |
| | | 0-45 | BEB5軽井沢 | 2,170 | 2,088 | 2,260 | 1.1 | NV | |
| | | | 小計 | | 10,439 | 10,814 | 10,660 | 5.5 | - |
| | 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 | 17,499 | 18,700 | 9.4 | RC |
| | | | 0-33 | ANAクラウンプラザ ホテル金沢 | 6,609 | 6,619 | 6,240 | 3.5 | RC |
| | | | 0-34 | ANAクラウンプラザ ホテル富山 | 4,008 | 3,859 | 3,980 | 2.1 | RC |
| | | | 0-36 | ハイアット リージェンシー大阪 | 16,000 | 16,051 | 14,800 | 8.5 | NV |
| | | | 0-37 | ザ・ビー 赤坂 | 4,860 | 4,801 | 4,400 | 2.6 | RC |
| 0-38 | | | ザ・ビー 三軒茶屋 | 4,420 | 4,437 | 4,080 | 2.3 | RC | |
| 0-39 | | | ザ・ビー 名古屋 | 4,500 | 4,468 | 4,100 | 2.4 | RC | |
| 0-40 | | | ザ・ビー 神戸 | 7,020 | 7,020 | 6,130 | 3.7 | RC | |
| 0-41 | | | クインテッサホテル 大阪心斎橋 | 3,339 | 3,329 | 3,360 | 1.8 | NV | |
| 0-42 | | | ホテル・アンド ルームス大阪本町 | 4,238 | 4,284 | 3,340 | 2.2 | RC | |
| 0-44 | | | ホテル日航高知 旭ロイヤル | 2,200 | 2,212 | 2,260 | 1.2 | NV | |
| 0-46 | | | ソルヴィータホテル 那覇 | 3,860 | 3,856 | 3,900 | 2.0 | NV | |
| 0-47 | | | グランドハイアット 福岡 | 7,700 | 7,590 | 8,740 | 4.1 | RC | |
| | | | 小計 | | 86,538 | 86,031 | 84,030 | 45.8 | - |

| 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 | 664 | 824 | 0.4 | NV |
| | | 0-2 | チサンイン 佐野藤岡インター | 742 | 702 | 915 | 0.4 | JMK |
| | | 0-3 | チサンイン 諏訪インター | 658 | 630 | 831 | 0.3 | NV |
| | | 0-4 | チサンイン 豊川インター | 602 | 580 | 725 | 0.3 | NV |
| | | 0-5 | チサンイン 鳥栖 | 504 | 485 | 647 | 0.3 | NV |
| | | 0-6 | チサンイン 千葉浜野R16 | 798 | 745 | 1,000 | 0.4 | JMK |
| | | 0-7 | チサンイン 熊本御幸笹田 | 616 | 598 | 734 | 0.3 | NV |
| | | 0-8 | チサンイン 宇都宮鹿沼 | 714 | 685 | 831 | 0.4 | JMK |
| | | 0-9 | チサンイン 福井 | 644 | 628 | 800 | 0.3 | NV |
| | | 0-10 | チサンイン 福島西インター | 672 | 646 | 753 | 0.4 | JMK |
| | | 0-11 | チサンイン 新潟中央インター | 630 | 616 | 770 | 0.3 | NV |
| | | 0-12 | チサンイン 大村長崎空港 | 630 | 591 | 765 | 0.3 | NV |
| | | 0-13 | チサンイン ひたちなか | 742 | 688 | 902 | 0.4 | JMK |
| | | 0-14 | チサンイン 土浦阿見 | 770 | 709 | 903 | 0.4 | JMK |
| | | 0-15 | チサンイン 甲府石和 | 658 | 621 | 787 | 0.3 | NV |
| | | 0-16 | チサンイン 丸亀善通寺 | 588 | 557 | 731 | 0.3 | NV |
| | | 0-17 | チサンイン 宗像 | 504 | 479 | 625 | 0.3 | NV |
| | | 0-18 | チサンイン 岩手一関インター | 700 | 663 | 767 | 0.4 | JMK |
| | | 0-19 | チサンイン 軽井沢 | 812 | 748 | 1,090 | 0.4 | NV |
| | | 0-20 | チサンイン 姫路夢前橋 | 616 | 597 | 740 | 0.3 | NV |
| | | 0-21 | チサンイン 倉敷水島 | 728 | 696 | 862 | 0.4 | NV |
| | | 0-22 | カンデオホテルズ 半田 | 620 | 567 | 644 | 0.3 | RC |
| | | 0-23 | カンデオホテルズ 茅野 | 793 | 714 | 864 | 0.4 | RC |
| | | 0-24 | カンデオホテルズ 福山 | 1,075 | 967 | 1,160 | 0.6 | RC |
| | | 0-25 | カンデオホテルズ 佐野 | 1,260 | 1,185 | 1,440 | 0.7 | RC |
| | | 0-26 | カンデオホテルズ 亀山 | 470 | 463 | 463 | 0.2 | RC |
| | | 0-27 | コンフォートホテル 函館 | 937 | 859 | 961 | 0.5 | NV |
| | | 0-28 | コンフォートホテル 苫小牧 | 963 | 877 | 973 | 0.5 | NV |
| | | 0-29 | コンフォートホテル 呉 | 1,100 | 1,058 | 1,160 | 0.6 | NV |
| | | 0-30 | チサンイン 鹿児島谷山 | 1,995 | 1,852 | 2,480 | 1.1 | RC |
| | | | | 小計 | 23,213 | 21,882 | 27,147 | 12.3 |
| | | 合計 | 189,066 | 189,941 | 205,989 | 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10月31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 |
| | | H-5 | 星のや沖縄 | 沖縄県 中頭郡 読谷村 (九州・ 沖縄地方) | 122,067.15 (注7) | 10,657.52 (注7) | 2019年11月 | 806 | 10,657.52 (注8) | 10,657.52 (注9) | 1(0) | 100 |
| | 小計 | | | | 403,062.12 | 31,819.97 | — | 2,044 | 31,819.97 | 31,819.97 | 5(15) | 290 |
| | 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(18) | 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(18) |
| | 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 | 1,554.50 | 2006年4月 | 42 | 1,545.26 | 1,545.26 | 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 | 4,117.87 | 2015年8月 | 129 | 4,117.87 | 4,117.87 | 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10) | 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 | 123 | 4,241.12 | 4,241.12 | 1(0) | 48 |

| 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-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 | 172 | 4,767.66 | 4,767.66 | 1(0) | 40 |
| | | 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 | 202 | 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 | 396 | 7,822.41 | 7,822.41 | 1(0) | 70 |
| | 小計 | | | | 247,085.95 | 68,593.54 | — | 1,683 | 68,568.10 | 68,568.10 | 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11) | 42,727.85 (注12) | 1983年8月 | 606 | 32,332.00 | 32,332.00 | 1(6) |
| 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13) | 61,448.41 (注14) | 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15) | 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16) | 8,058.64 | 1981年4月 (注17) | 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 | 54 | 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 (注18) | 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 | | |

| 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) | |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------|----------|---|---------------------|---------------------------|--------------------------------|------------|----|
| 都市 観光 | 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19) | 39,701.27 (注20) | 1996年3月 | 1,004 | 35,048.87 (注21) | 35,048.87 (注22) | 1(5) | 372 | |
| 小計 | | | | 94,205.58 | 302,356.54 | — | 3,421 | 245,085.07 | 245,085.07 | 14(40) | 3,055 | |
| 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 | | |

| 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 以外運営 | その他 | 0-18 | チサンイン 岩手一関 インター (注23) | 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24) | 1,968.02 (注24) | 1(1) | 92 |
| | | 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 | | | | 1,048,522.17 | 576,200.45 | — | 10,304 | 518,903.54 | 518,903.54 | 67(79) | 7,880 | |

(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 | ANAクラウンプラザ ホテル富山 | 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、当該土地の所有者から賃借しています。 |
| 星のや富士 | カンデオホテルズ茅野 | 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、当該土地の賃借人から転借しています。 |
| 星のや沖繩 | 星のや竹富島 | 本投資法人は、建物の共有持分(持分割合77.47%)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、当該土地の所有者から賃借及び転借しています。 |
| リゾナーレ八ヶ岳 | 界 玉造 | 本投資法人は、当該土地の一部(55,274.81㎡)を当該土地の所有者から賃借しています。 |
| 界 川治 | 界 長門 | 本投資法人は、当該土地の一部(2,966.21㎡)を当該土地の所有者から賃借しています。 |
| 西表島ホテル | カンデオホテルズ半田 | 本投資法人は、当該土地の一部(696.95㎡)を当該土地の所有者から賃借しています。 |
| カンデオホテルズ佐野 | カンデオホテルズ佐野 | 本投資法人は、当該土地の一部(91,113.00㎡)を当該土地の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(991.72㎡)を当該土地の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㎡)を当該土地の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、グリーンズ3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、コロナ禍の影響等により、2022年5月1日から2022年10月31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(転賃テナント数)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(転賃)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(転賃)を受けている者を除きます。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き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(転賃テナント数)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) 「星のや沖縄」については、本投資法人は、本物件の建物及びその敷地権等の共有持分(持分割合77.47%)を保有していますが、敷地面積及び延床面積は、本物件の建物及び土地の全体の面積を記載しています。なお、敷地面積のうち、本投資法人の借地権及び転借地権の対象となる土地の面積は105,589.12㎡であり、残りの土地については当該借地権及び転借地権の対象外ですが、本投資法人は、当該土地の賃貸人兼転賃人との間で、当該土地を使用できる旨を合意しています。
- (注8) 「星のや沖縄」については、本投資法人は、株式会社読谷ホテルマネジメントから同社が保有する建物の共有持分(持分割合22.53%)を賃借のうえ、本投資法人の保有している共有持分(持分割合77.47%)と併せ、建物全体を本投資法人が株式会社読谷オペレーションズに対し賃貸借契約に基づき賃借しています。そのため、「賃貸面積」は、本投資法人が株式会社読谷オペレーションズの間で締結された賃貸借契約(ただし、株式会社沖縄うみの園が所有し、本投資法人が賃借した上で株式会社読谷オペレーションズに対し転賃している建物2棟及びこれに附属する建物(以下「本賃借建物」といいます。))の面積を除きます。))に基づき記載しています。
- (注9) 「星のや沖縄」については、本投資法人は、株式会社読谷ホテルマネジメントから同社が保有する建物の共有持分(持分割合22.53%)を賃借のうえ、本投資法人の保有している共有持分(持分割合77.47%)と併せ、建物全体を本投資法人が株式会社読谷オペレーションズに対し賃貸借契約に基づき賃借しています。そのため、「賃貸可能面積」は、本投資法人が賃借することが可能な部分に相当する面積(ただし、本賃借建物の面積を除きます。))として、本投資法人と株式会社読谷オペレーションズの間で締結された賃貸借契約若しく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10) 当期末現在、宿泊に供していません。
- (注11) 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: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13) 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14) 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15) 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16) 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17) 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ット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18) 「ホテル日航高知旭ロイヤル」については、テナントである旭食品株式会社より、2022年9月30日付で、2019年3月4日付定期建物等賃貸借契約(以下「本賃貸借契約」といいます。))に係る解約通知を受領しており、2023年3月31日をもって本賃貸借契約は解約される予定です。2023年4月1日以降については現状未定ですが、本投資法人は、星野リゾートより、星野リゾートグループが当該物件を賃借し「OM07高知 by 星野リゾート」として運営することを内容とする入居申込書を受領しており、これに際し、本投資法人は、星野リゾートに対し当該物件の賃貸借に関する優先交渉権を付与しています。なお、当該優先交渉権の付与に伴い、本投資法人が受領する対価はなく、また、本投資法人及び星野リゾートは、互いに当該物件の賃貸借を行う義務を負担していません。
- (注19) 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20) 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21) 「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ートの賃貸先から賃借した上で、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22) 「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(転賃)しているため、本投資法人が賃貸(転賃)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23) 「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24) 「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10月31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 | 12,100 | 12,000 | 5.2 | 12,100 | 5.2 | 5.7 | 642 | 8.4 |
| | | H-2 | 星のや京都 | NV | 4,250 | 4,230 | 5.8 | 4,260 | 5.4 | 6.2 | 248 | 8.6 |
| | | H-3 | 星のや富士 | NV | 4,350 | 4,360 | 6.1 | 4,330 | 5.8 | 6.3 | 269 | 6.5 |
| | | H-4 | 星のや竹富島 | NV | 4,870 | 4,940 | 6.0 | 4,790 | 5.6 | 6.1 | 312 | 6.3 |
| | | H-5 | 星のや沖縄 | NV | 13,300 | 13,400 | 5.2 | 13,100 | 4.8 | 5.3 | 709 | 5.8 |
| | | 小計 | | | | 38,870 | 38,930 | - | 38,580 | - | - | 2,180 |
| | リゾ ナーレ | R-1 | リゾナーレ八ヶ岳 | NV | 7,760 | 7,410 | 5.5 | 8,100 | 5.5 | 6.0 | 542 | 12.0 |
| | | R-2 | リゾナーレ熱海 | NV | 5,010 | 4,870 | 5.2 | 5,140 | 5.0 | 5.6 | 299 | 8.0 |
| | | 小計 | | | | 12,770 | 12,280 | - | 13,240 | - | - | 841 |
| | 界 | K-1 | 界 松本 | JMK | 829 | 835 | 5.9 | 823 | 5.7 | 6.1 | 66 | 10.9 |
| | | K-2 | 界 玉造 | JMK | 1,380 | 1,400 | 6.3 | 1,350 | 6.1 | 6.5 | 99 | 14.5 |
| | | K-3 | 界 伊東 | JMK | 1,610 | 1,630 | 5.7 | 1,590 | 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 | 713 | 717 | 6.1 | 709 | 5.9 | 6.3 | 48 | 8.3 |
| | | K-6 | 界 川治 | JMK | 1,240 | 1,250 | 5.8 | 1,230 | 5.6 | 6.0 | 90 | 9.0 |
| | | K-7 | 界 鬼怒川 | JMK | 3,300 | 3,330 | 5.5 | 3,270 | 5.3 | 5.7 | 187 | 6.1 |
| | | K-8 | 界 加賀 | JMK | 3,340 | 3,360 | 5.5 | 3,310 | 5.3 | 5.7 | 190 | 6.0 |
| | | K-9 | 界 アルプス | NV | 3,150 | 3,200 | 5.4 | 3,090 | 5.1 | 5.6 | 179 | 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 | 2,930 | 2,950 | 5.4 | 2,900 | 5.0 | 5.5 | 167 | 6.1 |
| | | K-12 | 界 霧島 | JREI | 4,050 | 4,100 | 5.3 | 4,000 | 5.0 | 5.4 | 228 | 5.8 |
| | | K-13 | 界 別府 | JREI | 7,550 | 7,630 | 5.0 | 7,460 | 4.8 | 5.2 | 386 | 5.3 |
| | | 小計 | | | | 32,512 | 32,832 | - | 32,142 | - | - | 1,921 |
| | その他 | 0-35 | OMO7旭川 | RC | 4,620 | 4,620 | 4.9 | 4,620 | 4.7 | 5.1 | 344 | 7.5 |
| | | 0-43 | 西表島ホテル | NV | 3,780 | 3,810 | 5.3 | 3,740 | 4.9 | 5.4 | 242 | 6.6 |
| | | 0-45 | BEB5軽井沢 | NV | 2,260 | 2,250 | 5.5 | 2,270 | 5.2 | 5.6 | 128 | 5.9 |
| | | 小計 | | | | 10,660 | 10,680 | - | 10,630 | - | - | 714 |

| 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 | 1,013 | 5.7 | |
| | | 0-33 | ANAクラウンプラザ ホテル金沢 | RC | 6,240 | 6,580 | 4.7 | 6,090 | 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 | 3,920 | 4.6 | 5.0 | 308 | 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 | 4,400 | 4,550 | 4.1 | 4,330 | 3.9 | 4.3 | 226 | 4.7 | |
| | | 0-38 | ザ・ビー 三軒茶屋 | RC | 4,080 | 4,260 | 4.3 | 4,000 | 4.1 | 4.5 | 211 | 4.8 | |
| | | 0-39 | ザ・ビー 名古屋 | RC | 4,100 | 4,300 | 4.3 | 4,010 | 4.1 | 4.5 | 222 | 4.9 | |
| | | 0-40 | ザ・ビー 神戸 | RC | 6,130 | 6,400 | 4.4 | 6,020 | 4.2 | 4.6 | 335 | 4.8 | |
| | | 0-41 | クインテッサホテル 大阪心斎橋 | NV | 3,360 | 3,440 | 4.6 | 3,270 | 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 | 3,300 | 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 | 2,290 | 4.6 | 5.1 | 144 | 6.6 | |
| | | 0-46 | ソルヴィータホテル 那覇 | NV | 3,900 | 3,830 | 4.6 | 3,960 | 4.2 | 4.6 | 198 | 5.1 | |
| | | 0-47 | グランドハイアット 福岡 | RC | 8,740 | 8,910 | 4.6 | 8,660 | 4.3 | 4.7 | 639 | 8.3 | |
| | | 小計 | | | | 84,030 | 86,730 | - | 82,650 | - | - | 4,983 | 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 | 824 | 829 | 5.9 | 819 | 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 | 831 | 831 | 6.0 | 830 | 5.8 | 6.2 | 54 | 8.3 |
| | | 0-4 | チサンイン 豊川インター | NV | 725 | 734 | 5.9 | 716 | 5.7 | 6.1 | 45 | 7.5 |
| | | 0-5 | チサンイン 鳥栖 | NV | 647 | 654 | 6.0 | 640 | 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 | 734 | 739 | 6.2 | 728 | 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 | 800 | 797 | 6.2 | 803 | 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 | 770 | 774 | 6.0 | 765 | 5.8 | 6.2 | 49 | 7.8 |
| | | 0-12 | チサンイン 大村長崎空港 | NV | 765 | 761 | 6.0 | 769 | 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 | 787 | 788 | 6.1 | 786 | 5.9 | 6.3 | 52 | 7.9 |
| | | 0-16 | チサンイン 丸亀善通寺 | NV | 731 | 735 | 6.2 | 726 | 6.0 | 6.4 | 48 | 8.1 |
| | | 0-17 | チサンイン 宗像 | NV | 625 | 634 | 6.1 | 615 | 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 | 1,090 | 1,080 | 6.0 | 1,090 | 5.8 | 6.2 | 67 | 8.3 |
| | | 0-20 | チサンイン 姫路夢前橋 | NV | 740 | 745 | 6.2 | 735 | 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 | 862 | 871 | 6.0 | 853 | 5.8 | 6.2 | 55 | 7.5 |
| | | 0-22 | カンデオホテルズ 半田 | RC | 644 | 644 | 5.4 | 644 | 5.2 | 5.6 | 41 | 6.6 |
| | | 0-23 | カンデオホテルズ 茅野 | RC | 864 | 867 | 5.6 | 863 | 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 | 1,150 | 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 | 463 | 463 | 5.9 | 463 | 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 | 960 | 5.0 | 5.4 | 59 | 6.3 |
| | | 0-28 | コンフォートホテル 苫小牧 | NV | 973 | 976 | 5.3 | 969 | 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 | 2,480 | 2,510 | 5.6 | 2,460 | 5.4 | 5.8 | 154 | 7.7 |
| | | | | 小計 | | 27,147 | 27,322 | - | 26,959 | - | - | 1,704 |
| | | 合計 | | 205,989 | 208,774 | - | 204,201 | - | - | 12,344 | 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10月31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 (注4) | ホテル | リゾナーレ八ヶ岳 | 2033年7月15日 | 525 | 5.1 | 33,853.45 | 6.5 |
| | | リゾナーレ熱海 | 2035年11月1日 | 223 | 2.2 | 23,385.18 | 4.5 |
| | | ANAクラウンプラザホテル広島 | 2035年11月1日 | 606 | 5.9 | 32,332.00 | 6.2 |
| | | ANAクラウンプラザホテル金沢 | 2035年11月1日 | 546 | 5.3 | 23,835.00 | 4.6 |
| | | ANAクラウンプラザホテル富山 | 2035年11月1日 | 240 | 2.3 | 21,600.11 | 4.2 |
| | | ハイアットリージェンシー大阪 | 2036年10月31日 | - | - | 80,197.60 | 15.5 |
| | | ザ・ビー 赤坂 | 2037年10月31日 | 135 | 1.3 | 4,027.00 | 0.8 |
| | | ザ・ビー 三軒茶屋 | 2037年10月31日 | 117 | 1.1 | 2,672.20 | 0.5 |
| | | ザ・ビー 名古屋 | 2037年10月31日 | 99 | 1.0 | 8,058.64 | 1.6 |
| | | ザ・ビー 神戸 | 2037年10月31日 | 180 | 1.7 | 9,647.11 | 1.9 |
| | | 合計 | | | | 2,671 | 25.9 |

(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) 2022年10月1日付で株式会社ホライズン・ホテルズを吸収合併存続会社とし、株式会社HRO及び株式会社IHBを吸収合併消滅会社とする合併が実施されました。

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 | 5 | 31,803 | 16.8 |
| | リゾナーレ | 2 | 8,250 | 4.4 |
| | 界 | 13 | 28,823 | 15.2 |
| | その他 | 3 | 10,439 | 5.5 |
| | 小計 | 23 | 79,315 | 42.0 |
| 星野リゾート グループ以外 運営 | 都市観光 | 13 | 86,538 | 45.8 |
| | その他 | 30 | 23,213 | 12.3 |
| | 小計 | 43 | 109,751 | 58.0 |
| 合計 | | 66 | 189,066 | 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 | 4.2 |
| 関東地方 | 11 | 19,336 | 10.2 |
| 北陸地方 | 4 | 14,421 | 7.6 |
| 中部地方 | 19 | 37,975 | 20.1 |
| 近畿地方 | 6 | 34,091 | 18.0 |
| 中国・四国地方 | 8 | 26,905 | 14.2 |
| 九州・沖縄地方 | 13 | 48,447 | 25.6 |
| 合計 | 66 | 189,066 | 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 | 189,066 | 100.0 | 189,066 | 100.0 |
| 10年超 | 170,871 | 90.4 | 167,871 | 88.8 |
| 10年以内 | 18,195 | 9.6 | 21,195 | 11.2 |

(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 | 189,066 | 100.0 |
| 定期賃貸借契約 | 189,066 | 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 | H-5 星のや 沖縄 | R-1 リゾナーレ 八ヶ岳 |
|--|-------------------|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|---------------------|
| ①不動産賃貸事業 収益合計 | 5,835,293 | 404,232 | 109,203 | 171,630 | 109,560 | 268,923 | 393,278 |
| 固定賃料 | 5,024,107 | 315,000 | 101,898 | 92,430 | 109,560 | 268,923 | 262,500 |
| 変動賃料 | 797,255 | 89,232 | 7,305 | 79,200 | - | - | 130,778 |
| その他賃料 | 10,800 | - | - | - | - | - | - |
| その他収入 | 3,130 | - | - | - | - | - | - |
| 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) | 1,158,735 | 47,785 | 11,514 | 13,631 | 19,659 | 46,711 | 55,751 |
| 保守費 | 202,691 | 2,983 | 1,795 | 369 | 3,480 | 1,876 | 5,675 |
| 公租公課 | 500,180 | 12,692 | 2,037 | 3,215 | 1,698 | 294 | 22,528 |
| 保険料 | 20,084 | 580 | 152 | 215 | 178 | 602 | 1,562 |
| 借地料 | 93,663 | 6,458 | - | 6,911 | 6,316 | 32,719 | 3,937 |
| 修繕費 | 144,782 | 25,069 | 7,528 | 2,919 | 7,984 | 3,470 | 22,046 |
| その他費用 | 197,332 | 0 | - | - | - | 7,747 | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 4,676,558 | 356,447 | 97,689 | 157,998 | 89,900 | 222,211 | 337,527 |
| ④減価償却費 | 1,597,405 | 110,974 | 29,919 | 35,866 | 47,850 | 56,924 | 79,790 |
| ⑤固定資産除却損 | 14,393 | - | 226 | - | - | - | - |
| ⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤) | 3,064,759 | 245,473 | 67,543 | 122,132 | 42,050 | 165,287 | 257,737 |

(単位：千円)

| 物件番号 | R-2 | K-1 | K-2 | K-3 | K-4 | K-5 | K-6 |
|--|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 物件名 | リゾナーレ 熱海 | 界 松本 | 界 玉造 | 界 伊東 | 界 箱根 | 界 阿蘇 | 界 川治 |
| ①不動産賃貸事業 収益合計 | 242,407 | 47,053 | 55,024 | 60,856 | 63,079 | 31,950 | 66,027 |
| 固定賃料 | 111,600 | 37,500 | 37,500 | 47,250 | 47,500 | 21,000 | 49,800 |
| 変動賃料 | 130,807 | 9,553 | 17,520 | 13,602 | 15,579 | 10,930 | 16,227 |
| その他賃料 | - | - | - | - | - | - | - |
| その他収入 | - | - | 4 | 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) | 37,726 | 11,110 | 10,383 | 11,010 | 8,242 | 6,373 | 16,680 |
| 保守費 | 3,267 | 1,417 | 482 | 819 | 2,165 | 838 | 2,960 |
| 公租公課 | 25,473 | 4,086 | 3,817 | 4,646 | 4,805 | 846 | 7,035 |
| 保険料 | 674 | 210 | 113 | 258 | 166 | 52 | 301 |
| 借地料 | - | - | 2,280 | - | - | - | 300 |
| 修繕費 | 8,312 | 5,396 | 3,648 | 5,285 | 1,082 | 4,416 | 6,083 |
| その他費用 | - | - | 41 | - | 22 | 219 | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 204,680 | 35,942 | 44,641 | 49,846 | 54,837 | 25,576 | 49,346 |
| ④減価償却費 | 52,751 | 7,775 | 8,238 | 13,563 | 13,831 | 9,081 | 17,073 |
| ⑤固定資産除却損 | - | 793 | - | - | - | - | 2,129 |
| ⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤) | 151,929 | 27,374 | 36,403 | 36,282 | 41,005 | 16,495 | 30,143 |

(単位:千円)

| 物件番号 | K-7 | K-8 | K-9 | K-10 | K-11 | K-12 | K-13 |
|--|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|
| 物件名 | 界 鬼怒川 | 界 加賀 | 界 アルプス | 界 遠州 | 界 長門 | 界 霧島 | 界 別府 |
| ①不動産賃貸事業 収益合計 | 123,445 | 124,176 | 73,938 | 81,529 | 86,497 | 101,026 | 198,390 |
| 固定賃料 | 64,800 | 65,265 | 61,630 | 23,760 | 86,497 | 101,026 | 198,390 |
| 変動賃料 | 58,645 | 58,911 | 12,308 | 57,769 | - | - | - |
| 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) | 10,958 | 9,344 | 7,521 | 11,864 | 2,829 | 15,063 | 7,454 |
| 保守費 | 1,501 | 1,336 | 1,100 | 2,051 | 1,782 | 5,080 | 3,373 |
| 公租公課 | 7,479 | 5,805 | 2,777 | 5,968 | 199 | 873 | 2,471 |
| 保険料 | 126 | 211 | 155 | 316 | 218 | 251 | 388 |
| 借地料 | - | - | - | - | - | - | - |
| 修繕費 | 1,851 | 1,956 | 3,489 | 3,522 | 629 | 8,857 | 1,220 |
| その他費用 | - | 34 | - | 5 | - | - | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 112,487 | 114,831 | 66,416 | 69,665 | 83,668 | 85,962 | 190,935 |
| ④減価償却費 | 17,739 | 27,936 | 26,206 | 12,400 | 25,091 | 30,216 | 54,361 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - |
| ⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤) | 94,747 | 86,894 | 40,210 | 57,264 | 58,577 | 55,746 | 136,574 |

(単位:千円)

| 物件番号 | 0-35 | 0-43 | 0-45 | 0-31 | 0-33 | 0-34 | 0-36 |
|--|---------|------------|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|
| 物件名 | OM07旭川 | 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 |
| ①不動産賃貸事業 収益合計 | 182,400 | 135,960 | 68,220 | 303,015 | 273,000 | 120,000 | - |
| 固定賃料 | 182,400 | 135,960 | 68,220 | 303,000 | 273,000 | 120,000 | - |
| 変動賃料 | - | - | - | - | - | - | - |
| その他賃料 | - | - | - | - | - | - | - |
| その他収入 | - | - | - | 15 | - | - | - |
| 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) | 20,927 | 15,074 | 4,018 | 44,838 | 180,688 | 32,577 | 92,793 |
| 保守費 | - | 6,309 | 1,359 | 9,843 | 9,685 | - | - |
| 公租公課 | 20,202 | 2,400 | 1,591 | 33,969 | 15,658 | 16,289 | 77,567 |
| 保険料 | 725 | 457 | 94 | 1,024 | 743 | 715 | 3,176 |
| 借地料 | - | 272 | - | - | - | 15,530 | 12,000 |
| 修繕費 | - | 5,633 | 492 | - | - | - | - |
| その他費用 | - | - | 480 | - | 154,602 | 41 | 50 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 161,472 | 120,885 | 64,201 | 258,177 | 92,311 | 87,422 | △92,793 |
| ④減価償却費 | 75,981 | 43,621 | 18,997 | 95,044 | 46,692 | 56,712 | 121,372 |
| ⑤固定資産除却損 | 10,823 | - | - | 421 | - | - | 0 |
| ⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤) | 74,667 | 77,264 | 45,203 | 162,711 | 45,618 | 30,710 | △214,166 |

(単位：千円)

| 物件番号 | 0-37 | 0-38 | 0-39 | 0-40 | 0-41 | 0-42 | 0-44 |
|--|------------|--------------|-------------|------------|------------------------|-------------------------|----------------------|
| 物件名 | ザ・ビー 赤坂 | 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 |
| ①不動産賃貸事業 収益合計 | 67,500 | 58,500 | 49,500 | 90,000 | 27,000 | 72,000 | 90,000 |
| 固定賃料 | 67,500 | 58,500 | 49,500 | 90,000 | 27,000 | 72,000 | 90,000 |
| 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) | 9,865 | 3,628 | 8,313 | 10,563 | 6,456 | 6,052 | 24,428 |
| 保守費 | - | - | - | - | - | - | - |
| 公租公課 | 9,735 | 3,538 | 8,053 | 10,270 | 6,364 | 5,532 | 17,141 |
| 保険料 | 130 | 89 | 260 | 292 | 92 | 99 | 704 |
| 借地料 | - | - | - | - | - | - | - |
| 修繕費 | - | - | - | - | - | - | 6,582 |
| その他費用 | - | - | - | - | - | 420 | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 57,634 | 54,871 | 41,186 | 79,436 | 20,543 | 65,947 | 65,571 |
| ④減価償却費 | 14,964 | 12,862 | 14,429 | 25,092 | 10,329 | 12,046 | 24,676 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - |
| ⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤) | 42,669 | 42,008 | 26,756 | 54,344 | 10,213 | 53,901 | 40,894 |

(単位：千円)

| 物件番号 | 0-46 | 0-47 | 0-1 | 0-2 | 0-3 | 0-4 | 0-5 |
|--|---------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|---------------------|---------------------|-------------|
| 物件名 | ソルヴィー タ ホテル那覇 | 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 |
| ①不動産賃貸事業 収益合計 | 72,051 | 505,087 | 24,000 | 64,373 | 28,500 | 21,480 | 18,000 |
| 固定賃料 | 64,239 | 502,320 | 24,000 | 26,460 | 23,460 | 21,480 | 18,000 |
| 変動賃料 | 7,812 | - | - | 37,913 | 5,040 | - | - |
| その他賃料 | - | - | - | - | - | - | - |
| その他収入 | - | 2,767 | - | - | - | - | - |
| 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) | 5,637 | 233,818 | 3,042 | 2,584 | 2,559 | 2,816 | 2,068 |
| 保守費 | - | 123,043 | 349 | 422 | 454 | 431 | 328 |
| 公租公課 | 5,481 | 67,214 | 2,643 | 2,111 | 2,058 | 2,334 | 1,694 |
| 保険料 | 155 | 2,593 | 49 | 51 | 46 | 50 | 45 |
| 借地料 | - | - | - | - | - | - | - |
| 修繕費 | - | 7,301 | - | - | - | - | - |
| その他費用 | - | 33,664 | - | - | - | - | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 66,414 | 271,268 | 20,957 | 61,788 | 25,941 | 18,663 | 15,931 |
| ④減価償却費 | 13,560 | 111,353 | 5,315 | 7,176 | 6,697 | 5,452 | 5,235 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - |
| ⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤) | 52,853 | 159,915 | 15,642 | 54,611 | 19,243 | 13,211 | 10,695 |

(単位：千円)

| 物件番号 | 0-6 | 0-7 | 0-8 | 0-9 | 0-10 | 0-11 | 0-12 |
|--|----------------------|---------------------|----------------|-------------|----------------------|-----------------------|---------------------|
| 物件名 | チサンイン 千葉浜野 R16 | チサンイン 熊本 御幸笛田 | 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 |
| ①不動産賃貸事業 収益合計 | 28,500 | 21,960 | 25,500 | 32,018 | 24,836 | 22,500 | 24,180 |
| 固定賃料 | 28,500 | 21,960 | 25,500 | 22,980 | 24,000 | 22,500 | 22,500 |
| 変動賃料 | - | - | - | 9,038 | 836 | - | 1,680 |
| 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) | 2,719 | 3,030 | 2,695 | 2,623 | 2,969 | 2,896 | 2,641 |
| 保守費 | 305 | 499 | 259 | 393 | 407 | 399 | 279 |
| 公租公課 | 2,361 | 2,481 | 2,380 | 2,178 | 2,506 | 2,446 | 2,315 |
| 保険料 | 53 | 50 | 55 | 51 | 55 | 50 | 46 |
| 借地料 | - | - | - | - | - | - | - |
| 修繕費 | - | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | - | - | - | - | - | - | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 25,780 | 18,929 | 22,804 | 29,394 | 21,866 | 19,603 | 21,539 |
| ④減価償却費 | 7,387 | 5,370 | 6,143 | 5,529 | 6,061 | 6,112 | 6,209 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - |
| ⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤) | 18,393 | 13,558 | 16,661 | 23,864 | 15,805 | 13,491 | 15,329 |

(単位：千円)

| 物件番号 | 0-13 | 0-14 | 0-15 | 0-16 | 0-17 | 0-18 | 0-19 |
|--|----------------|---------------|---------------|----------------|-------------|-----------------------|--------------|
| 物件名 | チサンイン ひたちなか | 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 |
| ①不動産賃貸事業 収益合計 | 26,460 | 27,480 | 25,349 | 21,000 | 18,000 | 24,960 | 29,289 |
| 固定賃料 | 26,460 | 27,480 | 23,460 | 21,000 | 18,000 | 24,960 | 28,980 |
| 変動賃料 | - | - | 1,889 | - | - | - | 309 |
| 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) | 2,197 | 2,374 | 2,360 | 2,407 | 2,583 | 2,237 | 2,796 |
| 保守費 | 285 | 287 | 498 | 451 | 423 | 280 | 421 |
| 公租公課 | 1,861 | 2,036 | 1,815 | 1,905 | 2,110 | 1,903 | 2,315 |
| 保険料 | 51 | 50 | 47 | 51 | 50 | 52 | 59 |
| 借地料 | - | - | - | - | - | - | - |
| 修繕費 | - | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | - | - | - | - | - | - | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 24,262 | 25,105 | 22,988 | 18,592 | 15,416 | 22,722 | 26,493 |
| ④減価償却費 | 8,408 | 8,091 | 6,308 | 5,741 | 5,151 | 5,766 | 7,898 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - |
| ⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤) | 15,853 | 17,013 | 16,679 | 12,851 | 10,264 | 16,955 | 18,594 |

(単位：千円)

| 物件番号 | 0-20 | 0-21 | 0-22 | 0-23 | 0-24 | 0-25 | 0-26 |
|--|----------------|---------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 物件名 | チサンイン 姫路夢前橋 | 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 |
| ①不動産賃貸事業 収益合計 | 22,073 | 25,980 | 26,460 | 32,844 | 39,370 | 45,756 | 20,910 |
| 固定賃料 | 21,960 | 25,980 | 26,460 | 32,844 | 39,370 | 45,756 | 20,910 |
| 変動賃料 | 113 | - | - | - | - | - | - |
| 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) | 3,362 | 2,861 | 5,816 | 6,035 | 3,871 | 4,411 | 3,874 |
| 保守費 | 322 | 295 | - | - | - | - | - |
| 公租公課 | 2,981 | 2,513 | 2,852 | 3,150 | 3,760 | 3,077 | 3,762 |
| 保険料 | 58 | 51 | 83 | 80 | 110 | 81 | 112 |
| 借地料 | - | - | 2,880 | 2,804 | - | 1,252 | - |
| 修繕費 | - | - | - | - | - | - | - |
| その他費用 | - | 1 | - | - | - | - | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 18,711 | 23,118 | 20,643 | 26,808 | 35,499 | 41,344 | 17,035 |
| ④減価償却費 | 5,935 | 7,180 | 6,573 | 7,989 | 10,922 | 11,376 | 4,471 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - |
| ⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤) | 12,775 | 15,937 | 14,069 | 18,819 | 24,576 | 29,968 | 12,564 |

(単位：千円)

| 物件番号 | 0-27 | 0-28 | 0-29 | 0-30 |
|--|---------------------|----------------------|--------------------|----------------|
| 物件名 | コンフォー トホテル 函館 | 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 | 33,240 | 33,231 | 37,524 | 83,049 |
| 固定賃料 | 32,922 | 33,231 | 37,524 | 48,000 |
| 変動賃料 | - | - | - | 24,249 |
| その他賃料 | - | - | - | 10,800 |
| 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) | 3,689 | 2,930 | 3,938 | 7,038 |
| 保守費 | - | - | - | 300 |
| 公租公課 | 3,604 | 2,857 | 3,856 | 6,536 |
| 保険料 | 84 | 73 | 82 | 201 |
| 借地料 | - | - | - | - |
| 修繕費 | - | - | - | - |
| その他費用 | - | - | - | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 29,550 | 30,300 | 33,585 | 76,011 |
| ④減価償却費 | 10,242 | 9,474 | 9,011 | 18,835 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - |
| ⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤) | 19,308 | 20,825 | 24,573 | 57,175 |

(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2023年4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 |
| 星のや軽井沢 | 長野県北佐久郡軽井沢町 | トンボの湯及び村民食堂大規模改修工事 | 自 2023年1月 至 2023年3月 | 270 | 0 | 30 |
| 星のや京都 | 京都府京都市 | 客室等空調改修工事 | 自 2023年1月 至 2023年2月 | 41 | 0 | 0 |
| 星のや竹富島 | 沖縄県八重山郡竹富町 | プール昇温設備導入工事 | 自 2022年11月 至 2023年1月 | 44 | 0 | 0 |
| 界 遠州 | 静岡県浜松市 | 客室改装工事 | 自 2023年1月 至 2023年1月 | 152 | - | - |
| ANAクラウンプラザホテル広島 | 広島県広島市 | 7F及び19F～22F改装工事 | 自 2022年11月 至 2023年4月 | 461 | 28 | 28 |
| ハイアットリージェンシー大阪 | 大阪府大阪市 | 客室及び共用部改装工事 | 自 2022年8月 至 2022年11月 | 301 | 19 | 19 |
| 西表島ホテル | 沖縄県八重山郡竹富町 | 中野寮改修工事 | 自 2022年11月 至 2023年1月 | 63 | 0 | 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781百万円であり、費用に区分された修繕費144百万円と合わせ、合計926百万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) |
|-----------------|--------|------------|-------------------------|-----------|
| リゾナーレ熱海 | 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 |
| 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 | 236 |
| ANAクラウンプラザホテル広島 | 広島県広島市 | 中央監視装置 | 自 2022年4月 至 2022年7月 | 47 |
| OM07旭川 | 北海道旭川市 | 宴会場改装工事 | 自 2022年9月 至 2022年10月 | 37 |

(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「OMO関西空港 by 星野リゾート」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、取得価額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。