

2021年10月期 決算短信 (REIT)

2021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) 取締役財務管理本部長 (氏名) 蕪木 貴裕
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 2022年1月27日 分配金支払開始予定日 2022年1月25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. 2021年10月期の運用、資産の状況 (2021年5月1日～2021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	%
2021年10月期	4,840	5.4	1,845	1.6	1,412	△0.7	1,410	△3.8
2021年4月期	4,591	△23.8	1,816	△43.9	1,422	△50.2	1,466	△48.6

	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	%	%	%
2021年10月期	6,284	1.3	0.8	29.2
2021年4月期	6,608	1.4	0.8	31.0

(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	%	%
2021年10月期	6,344	1,427	—	—	101.2	1.3
2021年4月期	6,406	1,421	—	—	96.9	1.4

(注1) 2021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16百万円を加算した金額となっています。

(注2) 2021年4月期の分配金総額は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額44百万円を控除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
2021年10月期	179,715	106,157	59.1	471,885
2021年4月期	176,787	104,204	58.9	469,679

(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
2021年10月期	2,587	△3,603	1,304	8,907
2021年4月期	2,384	△1,927	△3,009	8,619

2. 2022年4月期の運用状況の予想（2021年11月1日～2022年4月30日）及び2022年10月期の運用状況の予想（2022年5月1日～2022年10月31日）

(%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		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年4月期	5,431	12.2	2,203	19.4	1,755	24.3	1,754	24.4	7,153	—
2022年10月期	5,521	1.7	2,246	2.0	1,850	5.4	1,849	5.4	7,542	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2022年4月期）7,152円

1口当たり予想当期純利益（2022年10月期）7,540円

なお、1口当たり予想当期純利益は、次の算式により計算しています。

1口当たり予想当期純利益＝予想当期純利益／予想期末発行済投資口の総口数

(注) 2022年4月期及び2022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。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有

② ①以外の会計方針の変更 : 無

③ 会計上の見積りの変更 : 無

④ 修正再表示 : 無

(注) 詳細は、20ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む) 2021年10月期 224,965口 2021年4月期 221,862口

② 期末自己投資口数 2021年10月期 一口 2021年4月期 一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ「2022年4月期及び2022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。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 投資法人の主な推移	2
(ロ) 投資環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達の概要	2
(ニ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	3
(イ) 次期の運用環境	3
(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題	3
(ハ) サステナビリティへの取組み	5
(ニ) 運用状況の見通し	6
③ 決算後に生じた重要な事実	7
(イ) 新投資口の発行について	7
(ロ) 資産の取得について	8
a. 不動産	8
b. メザニンローン債権	8
c. 匿名組合出資持分	8
(2) 投資リスク	12
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 会計方針の変更に関する注記	20
(9) 財務諸表に関する注記事項	21
(10) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
① 投資状況	33
② 投資資産	35
(イ) 投資有価証券の主要銘柄	35
(ロ) 投資不動産物件	36
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	36
b. 所在地、面積、規模等	39
c. 不動産鑑定評価書等の概要	44
d. 主要なテナントへの賃貸借の状況	48
e. ポートフォリオの概況	49
f. 個別投資不動産等物件の収支状況	50
(2) 資本的支出の状況	55
① 資本的支出の予定	55
② 期中の資本的支出	55

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17期末(2021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63物件(取得価格合計165,608百万円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

日本経済は、国内外における新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、依然として厳しい状況にあります。基調としては持ち直しの動きが続いているものの、2021年1月以降、緊急事態宣言が繰り返し発出される等、社会経済活動が抑制される動きも続いています。

観光市場においては、同感染症の感染拡大防止策を徹底しつつ旅行需要を喚起するために取り組まれたサービス産業消費喚起事業(以下「Go To トラベル事業」といいます。)等の各種の施策が行われたにもかかわらず、観光関連産業はコロナ禍の影響により深刻な落ち込みを見せました。国土交通省の「宿泊旅行統計調査」によると、同感染症の感染拡大前(2019年5月から2020年1月まで)は平均40.8百万人泊/月だった延べ宿泊者数は、第1回目の緊急事態宣言発令時の2020年4月から6月までの期間には平均11.6百万人泊/月まで大きく減少し、Go To トラベル事業による一時的な上昇はあったものの、その後2021年1月から6月までの期間は平均20.5百万人泊/月となるなど、コロナ禍により観光需要が大幅に後退したことが窺われます。しかし、2021年に入り、同感染症への対策として、新型コロナワクチン接種が国内で開始され、ワクチン接種率(全人口に対する新型コロナワクチンの接種が完了した人の比率をいいます。)の上昇に伴い、2021年7月から9月までの期間の延べ宿泊者数は、2021年1月から6月までの期間の平均20.5百万人泊/月から増加し、27.2百万人泊/月となっており、2020年のGo To トラベル事業の期間の延べ宿泊者数(平均30.1百万人泊/月)により近づく水準となっていることから、足元の需要は回復傾向にあると、本投資法人は考えています。

このような環境のもと、本投資法人では、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、同感染症の影響を相応に受けているものの、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。))及び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や3密回避滞在の提唱等により、緊急事態宣言下においても、同業他社と比較して一定の需要を獲得しています。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、2021年5月31日に第三者割当による新投資口の発行によって1,964百万円を調達し、更に、2021年6月1日に長期借入金1,000百万円の調達を行い、「界 長門」の取得資金である2,750百万円及びその関連費用の一部、並びに2020年6月30日に調達した短期借入金の残元本総額149百万円の期限前弁済資金(ただし、第三者割当による新投資口の発行による調達資金は、当該期限前弁済資金には充当していません。)に充当しました。

また、「BEB5軽井沢」の取得に係る既存の長期借入金の期限前弁済資金の一部に充当するため、2021年8月26日に第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)(愛称:星野リゾート・リート イニシアティブ グリーン「ふくろうボンド」)1,300百万円を発行しました。

更に、2015年11月2日に調達した長期借入金の残元本総額3,500百万円、2018年4月27日に調達した長期借入金の残元本総額600百万円及び2020年10月30日に調達した短期借入金の残元本総額1,100百万円の既存借入金総額5,200百万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、2021年10月29日に長期借入金5,200百万円の調達を行いました。

なお、借入金の約定弁済等があった結果、当期末現在の有利子負債残高は68,482百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は38.1%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4,840百万円、営業利益1,845百万円、経常利益1,412百万円、当期純利益1,410百万円となりました。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6,344円としました。

② 次期の見通し

（イ）次期の運用環境

日本経済は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の防止策を講じ、ワクチン接種を引き続き促進する中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待されますが、国内外の同感染症の動向や、サプライチェーンを通じた影響による下振れリスクの高まり、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

観光市場においては、ワクチン接種率の上昇を受けて行動制限解除の機運は高まっており、また、公益財団法人日本交通公社の「新型コロナウイルス感染症流行下の日本人旅行者の動向（その12）（2021年8月31日公表）」によると、コロナ禍収束後の旅行意向の調査において、7割超の回答者が旅行意欲を示す回答をしていることから、今後の観光需要の復活の期待も高まっているものと、本投資法人は考えています。また、訪日旅行需要については、観光目的の国際的な移動に制約が続いていますが、諸外国においては緩和の動きも見られ、世界の感染状況の動向に加え、各国の出入国規制や市場動向に関しても、引き続き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、以下の運用方針のもと、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、適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施していきます。

（ロ）今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

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

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

a. 星野リゾートグループ運営物件

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

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

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

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

本投資法人は、本投資法人が競争力のあると考えている、「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」(以下「リゾナーレ」ということがあります。)の3ブランド(以下「主要ブランド」といいます。)を中心に投資することで、収益の安定性を確保することが可能であると考えています。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、水力又は地熱での発電や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、不動産の面からバックアップしていきます。

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

そして、本資産運用会社において、「ガバナンス：G」の取組みとして2019年11月から2020年10月の1年間で、全役職員向けのコンプライアンス研修を24回(5テーマ)実施していますが、今後も継続した研修の実施等により、ガバナンスの強化を図ります。

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

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

更に、グリーンビルディング認証の1つである、CASBEE (建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) 不動産評価認証において、「星のや軽井沢 (ハルニレテラス)」がSランクを取得しています。また、省エネルギー性能を客観的に評価するBELS (建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) 認証においては、本書の日付現在で本投資法人が保有する65物件中7物件が評価を取得しています(5つ星：2物件、4つ星：2物件、3

つ星：1物件、2つ星：2物件)。

そして、上記に加え、本資産運用会社は、金融安定理事会(FSB)によって設置された「気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)」提言への賛同を表明しており、TCFDコンソーシアムにも入会し各種活動を開始しています。

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。

(二) 運用状況の見通し

2022年4月期(2021年11月1日～2022年4月30日)及び2022年10月期(2022年5月1日～2022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「2022年4月期及び2022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。

2022年4月期(第18期)

営業収益	5,431百万円
営業利益	2,203百万円
経常利益	1,755百万円
当期純利益	1,754百万円
1口当たり分配金	7,153円
1口当たり利益超過分配金	-円

2022年10月期(第19期)

営業収益	5,521百万円
営業利益	2,246百万円
経常利益	1,850百万円
当期純利益	1,849百万円
1口当たり分配金	7,542円
1口当たり利益超過分配金	-円

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

(注2) 2022年4月期及び2022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) 新投資口の発行について

本投資法人は、2021年11月10日及び2021年11月17日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による投資口については2021年11月24日に払込が完了しています。また、第三者割当による新投資口（申込期間（申込期日）である2021年12月20日までに申込みのあった投資口に限りま。）については2021年12月21日に払込がされる予定です。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	19,390口
発行価格（募集価格）	1口当たり669,825円
発行価格（募集価格）の総額	12,987,906,750円
発行価額（払込金額）	1口当たり646,467円
発行価額（払込金額）の総額	12,534,995,130円
払込期日	2021年11月24日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	969口（上限）
発行価額（払込金額）	1口当たり646,467円
発行価額（払込金額）の総額	626,426,523円（上限）
払込期日	2021年12月21日
割当先	野村證券株式会社

（注）申込期間（申込期日）である2021年12月20日までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。

(資金使途)

一般募集に係る調達資金については、下記「(ロ) 資産の取得について a. 不動産」及び「(ロ) 資産の取得について b. メザニンローン債権」に記載の本投資法人が取得した特定資産の取得資金に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当する予定です。

(ロ) 資産の取得について

a. 不動産

本投資法人は、2021年12月1日に以下の不動産（取得価格合計11,248百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
界 霧島	鹿児島県霧島市	株式会社霧島ホテルマネジメント	3,913	2021年12月1日
界 別府	大分県別府市	花菱ホールディングス株式会社	7,335	2021年12月1日

(注) 「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。

b. メザニンローン債権

本投資法人は、2021年12月1日に以下の金銭債権（取得価格750百万円）を取得しました。

資産の種類	銘柄名	額面金額 (百万円)	利率 (%)	最終返済期日 (注1)	利払日	取得価格 (百万円) (注2)	評価額 (百万円) (注3)	取得年月日
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	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	955	2021年 12月1日

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

(注2) 「取得価格」は、売買契約に記載されたローン債権の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「評価額」は、本投資法人がローン債権について価値の評価を委託した株式会社ブルーラス・コンサルティングより取得した「T L S 5特定目的会社貸付金評価報告書」に記載されたローン債権の評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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＝〔利息計算期間の初日におけるローン債権の元本残高〕×〔2.00%〕×〔当該利息計算期間の実日数〕÷365

c. 匿名組合出資持分

本投資法人は、2021年12月1日に以下の匿名組合出資持分（取得価格49百万円）を取得しました。

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注2)	取得年月日
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	49	49	2021年 12月1日

(注1) 「取得価格」は、匿名組合契約に定める出資金額（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。なお、本投資法人以外の匿名組合出資者は、星野リゾート観光活性化投資事業有限責任組合（以下「星野リゾート観光活性化ファンド」といいます。）及び星野リゾートであり、本書の日付現在のそれぞれの匿名組合出資等総額における出資比率は、星野リゾート観光活性化ファンドは約81%、星野リゾートは約13%、本投資法人は約6%です。

(注2) 「評価額」は、本投資法人が上記匿名組合出資持分について価値の評価を委託した、2021年10月31日を算定基準日とする東京共同会計事務所作成の「出資持分価値算定報告書」に記載の、当該匿名組合出資持分の評価額の間接値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 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。

2022年4月期及び2022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"> ・ 2022年4月期（第18期）：2021年11月1日～2022年4月30日（181日） ・ 2022年10月期（第19期）：2022年5月1日～2022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63物件に、2021年12月1日付で取得済みの「界 霧島」及び「界 別府」を加えた65物件を本書の日付現在保有しており、かつ株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類、並びに2021年12月1日付で取得済みのT L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権及び奥飛騨温泉旅館合同会社匿名組合出資持分を保有していることを前提としています。 ・ 運用状況の予想にあたっては、本書の日付以降、2022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。

- ・賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2022年4月期に5,398百万円、2022年10月期に5,482百万円を想定しています。
 - ・変動賃料の算出にあたり、本書の日付現在の本投資法人のポートフォリオの約20%（取得価格ベース）を占める売上連動型の物件の賃料は、2022年4月期においては2020年10月から2021年9月までの期間の、2022年10月期においては2021年4月から2022年3月までの期間の、各物件の売上を基準売上として変動賃料が算出されます。また、変動賃料の算出にあたり、本書の日付現在の本投資法人のポートフォリオの約75%（取得価格ベース）を占める利益連動型の物件の賃料は、2022年4月期においては2020年6月から2021年5月までの期間の、2022年10月期においては2020年12月から2021年11月までの期間の、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」を除きます。）。したがって、2022年4月期と2022年10月期のいずれにおいても、本投資法人は、コロナ禍の影響による変動賃料減少の影響を受けることを見込んでいます。
 - ・その他収入については、2021年12月1日付で取得したT L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権の利息収入を当該貸付債権に係る契約の内容に基づき算出しており、2022年4月期に32百万円、2022年10月期に39百万円を想定しています。
 - ・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。またその他収入についてはT L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権の利息の不払いがないことを前提としています。
 - ・賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。
- 2022年4月期（第18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	
営業収益	星野	618	194	-	813	
	リゾート	374	249	-	623	
	グループ運営	781	282	-	1,064	
	その他	386	-	-	386	
星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件（注1）	696	-	-	696
		ハイアット2物件（注1）	406	-	-	406
		ザ・ビー4物件（注1）	265	-	-	265
		クインテッサホテル大阪心斎橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇	244	-	-	244
		その他	816	70	10	897
合計		4,590	797	10	5,398	

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

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

		2022年10月期（第19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	618	170	-	789		
	リゾナーレ	374	232	-	606		
	界	841	240	-	1,082		
	その他	386	-	-	386		
星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件	696	-	-	696	
		ハイアット2物件	502	-	-	502	
		ザ・ビー4物件	265	-	-	265	
		クインテッサホテル大阪心齋橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇	253	7	-	260	
		その他	816	65	10	892	
合計		4,755	715	10	5,481		

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2022年4月期に480百万円、2022年10月期に506百万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、2021年12月1日に取得した「界 霧島」及び「界 別府」については、2022年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2022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、2022年4月期に1,071百万円、2022年10月期に1,080百万円を想定しています。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年4月期に1,527百万円、2022年10月期に1,550百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2022年4月期に、一時的な費用として、公募関連費用43百万円を想定しています。 ・支払利息その他借入関連費用として、2022年4月期に405百万円、2022年10月期に396百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、68,482百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 ・2022年4月期においては、2022年4月に返済期限が到来する借入金の借換え5,450百万円を行うこと及び借入金のうち58百万円を約定により返済すること等を前提としています。 ・2022年10月期においては、2022年5月に返済期限が到来する借入金の借換え700百万円を行うこと、2022年10月に返済期限が到来する借入金の借換え4,100百万円を行うこと及び借入金のうち58百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2022年4月期末のLTVは35.4%、2022年10月期末のLTVは35.2%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244,355口に加えて、2021年11月17日開催の役員会で決議された第三者割当による新投資口の発行（上限969口）について、上限である969口が全て発行された場合の発行済投資口の総口数245,324口を前提としています。 ・2022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。 ・2022年4月期及び2022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、有価証券市場規程、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2021年11月10日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,619,696	8,826,530
信託現金及び信託預金	-	81,175
営業未収入金	56,074	84,800
前払費用	282,429	294,850
未収消費税等	108,251	506,973
その他	-	1,093
流動資産合計	9,066,451	9,795,424
固定資産		
有形固定資産		
建物	91,080,063	92,632,070
減価償却累計額	△12,417,191	△13,269,501
建物(純額)	78,662,872	79,362,568
構築物	3,830,721	3,991,879
減価償却累計額	△451,978	△505,212
構築物(純額)	3,378,743	3,486,667
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△56,545	△59,876
機械及び装置(純額)	27,256	23,925
工具、器具及び備品	1,228,286	1,085,827
減価償却累計額	△601,272	△556,983
工具、器具及び備品(純額)	627,013	528,844
土地	79,890,678	73,132,411
信託建物	-	5,257,881
減価償却累計額	-	△91,998
信託建物(純額)	-	5,165,882
信託構築物	-	37,383
減価償却累計額	-	△467
信託構築物(純額)	-	36,916
信託土地	-	2,567,140
建設仮勘定	18,092	19,532
有形固定資産合計	162,604,656	164,323,888
無形固定資産		
借地権	3,547,500	4,024,597
ソフトウェア	70,952	55,939
無形固定資産合計	3,618,452	4,080,537
投資その他の資産		
投資有価証券	505,365	505,365
長期前払費用	612,011	608,030
繰延税金資産	14	5,034
差入保証金	10,000	10,000
その他	365,006	372,060
投資その他の資産合計	1,492,398	1,500,490
固定資産合計	167,715,507	169,904,916
繰延資産		
投資法人債発行費	5,732	15,220
繰延資産合計	5,732	15,220
資産合計	176,787,691	179,715,561

(単位：千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	295,120	247,968
短期借入金	1,699,000	450,000
1年内返済予定の長期借入金	10,517,148	9,917,128
未払金	606,777	752,031
未払法人税等	909	6,472
未払消費税等	62,432	33,989
未払費用	5,293	11,315
前受金	748,518	817,188
流動負債合計	13,935,199	12,236,094
固定負債		
長期借入金	53,974,255	55,315,701
投資法人債	1,500,000	2,800,000
預り敷金及び保証金	3,174,111	3,086,058
信託預り敷金及び保証金	-	120,000
固定負債合計	58,648,366	61,321,759
負債合計	72,583,565	73,557,853
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,737,981	104,702,180
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	-	44,746
任意積立金合計	-	44,746
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,466,144	1,410,781
剰余金合計	1,466,144	1,455,528
投資主資本合計	104,204,125	106,157,708
純資産合計	※2 104,204,125	※2 106,157,708
負債純資産合計	176,787,691	179,715,561

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年11月1日 2021年4月30日	自 至	2021年5月1日 2021年10月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 4,591,422		※1 4,801,785
不動産等売却益		-		※2 38,695
営業収益合計		4,591,422		4,840,480
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,193,590		※1 2,381,931
資産運用報酬		439,446		447,603
資産保管手数料		5,726		5,767
一般事務委託手数料		27,437		24,118
役員報酬		3,000		3,000
会計監査人報酬		9,250		9,265
その他営業費用		96,109		123,137
営業費用合計		2,774,559		2,994,824
営業利益		1,816,862		1,845,655
営業外収益				
受取利息		49		40
受取保険金		4,928		1,819
還付加算金		-		237
雑収入		2,851		1,171
営業外収益合計		7,829		3,268
営業外費用				
支払利息		241,913		244,124
投資法人債利息		4,768		7,135
投資法人債発行費償却		747		921
融資関連費用		155,227		165,341
投資口交付費		-		18,949
その他		25		361
営業外費用合計		402,682		436,834
経常利益		1,422,010		1,412,090
特別利益				
補助金収入		※3 44,971		-
特別利益合計		44,971		-
税引前当期純利益		1,466,981		1,412,090
法人税、住民税及び事業税		916		6,478
法人税等調整額		△1		△5,019
法人税等合計		915		1,458
当期純利益		1,466,066		1,410,631
前期繰越利益		78		150
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,466,144		1,410,781

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2020年11月1日 至 2021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	
		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	102,737,981	2,853,223	2,853,223	105,591,205	105,591,205
当期変動額					
剰余金の配当	-	△2,853,145	△2,853,145	△2,853,145	△2,853,145
当期純利益	-	1,466,066	1,466,066	1,466,066	1,466,066
当期変動額合計	-	△1,387,079	△1,387,079	△1,387,079	△1,387,079
当期末残高	※1 102,737,981	1,466,144	1,466,144	104,204,125	104,204,125

当期（自 2021年5月1日 至 2021年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本					純資産合計	
	出資総額	剰余金			投資主資本合計		
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）			剰余金合計
圧縮積立金		任意積立金合計					
当期首残高	102,737,981	-	-	1,466,144	1,466,144	104,204,125	104,204,125
当期変動額							
新投資口の発行	1,964,199	-	-	-	-	1,964,199	1,964,199
圧縮積立金の積立	-	44,746	44,746	△44,746	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△1,421,247	△1,421,247	△1,421,247	△1,421,247
当期純利益	-	-	-	1,410,631	1,410,631	1,410,631	1,410,631
当期変動額合計	1,964,199	44,746	44,746	△55,362	△10,616	1,953,582	1,953,582
当期末残高	※1 104,702,180	44,746	44,746	1,410,781	1,455,528	106,157,708	106,157,708

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	当期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日
I 当期末処分利益	1,466,144,426	1,410,781,864
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	-	16,396,096
III 分配金の額	1,421,247,972	1,427,177,960
(投資口1口当たり分配金の額)	(6,406)	(6,344)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	44,746,145	-
V 次期繰越利益	150,309	-
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、当期末処分利益から法人税法第42条による圧縮積立金繰入額を控除し、その残金の概ね全額である1,421,247,972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、加算後の全額である1,427,177,960円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	2020年11月1日 2021年4月30日	自 至	2021年5月1日 2021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		1,466,981		1,412,090
減価償却費		1,343,531		1,431,690
固定資産売却損益(△は益)		-		△38,695
固定資産除却損		3,411		3,212
投資法人債発行費償却		747		921
受取利息		△49		△40
支払利息		246,681		251,260
融資関連費用		155,227		165,341
投資口交付費		-		18,949
営業未収入金の増減額(△は増加)		53,925		△28,726
前払費用の増減額(△は増加)		14,814		△12,421
未収消費税等の増減額(△は増加)		△108,251		△398,722
未払消費税等の増減額(△は減少)		△208,125		△28,443
営業未払金の増減額(△は減少)		△7,130		22,868
未払金の増減額(△は減少)		△202,903		150,709
前受金の増減額(△は減少)		△74,937		68,670
長期前払費用の増減額(△は増加)		103,022		3,981
その他		△154,114		△189,387
小計		2,632,831		2,833,260
利息の受取額		49		40
利息の支払額		△247,974		△245,362
法人税等の支払額		△882		△915
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,384,023		2,587,023
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		△1,920,246		△2,982,265
信託有形固定資産の取得による支出		-		△7,862,405
無形固定資産の取得による支出		△16,123		△483,331
有形及び無形固定資産の売却による収入		-		7,700,000
預り敷金及び保証金の返還による支出		-		△130,678
預り敷金及び保証金の受入による収入		8,525		42,625
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		-		120,000
敷金及び保証金の差入による支出		-		△7,054
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,927,844		△3,603,109
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		450,000		-
短期借入金の返済による支出		△1,400,000		△1,249,000
長期借入れによる収入		3,710,000		6,200,000
長期借入金の返済による支出		△2,918,574		△5,458,574
投資口の発行による収入		-		1,964,199
投資口交付費の支出		-		△18,949
投資法人債の発行による収入		-		1,300,000
投資法人債発行費の支出		-		△10,409
分配金の支払額		△2,850,966		△1,423,169
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,009,540		1,304,095
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△2,553,361		288,008
現金及び現金同等物の期首残高		11,173,058		8,619,696
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,619,696		※1 8,907,705

(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	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
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～57年 構築物 3～60年 機械及び装置 8～15年 工具、器具及び備品 3～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 無形固定資産 4～5年 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	①投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。 ②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 ④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金、並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定、並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>(1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託土地 (3) 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっております。</p>

(8) 会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」という。）等を当期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしています。これによる当期の財務諸表に与える影響はありません。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前期に係る「収益認識に関する注記」については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表への影響はありません。

なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号 2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021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 (2021年4月30日)	当期 (2021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 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	当期 自 2021年5月1日 至 2021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	4,591,422	4,801,785
不動産賃貸事業収益合計	4,591,422	4,801,785
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	16,704	18,333
修繕費	76,061	79,956
支払地代	60,494	60,495
減価償却費	1,341,975	1,430,257
固定資産除却損	3,411	3,212
公租公課	464,472	435,979
運営管理委託費	23,443	126,718
その他費用	207,027	226,978
不動産賃貸事業費用合計	2,193,590	2,381,931
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,397,832	2,419,853

※2 不動産等売却益の内訳

ANAクラウンプラザホテル福岡

(単位:千円)

	前期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	当期 自 2021年5月1日 至 2021年10月31日
不動産等売却収入	-	7,700,000
不動産等売却原価	-	7,622,744
その他売却費用	-	38,560
不動産等売却益	-	38,695

※3 特別利益の内訳

前期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

補助金収入は、「星のや竹富島」における海水淡水化装置設置に係る補助金による収入です。

当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

[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 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021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	221,862口	224,965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 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日
現金及び預金	8,619,696	8,826,530
信託現金及び信託預金	-	81,175
現金及び現金同等物	8,619,696	8,907,705

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
1年以内	6,884,285	7,651,816
1年超	27,464,335	28,929,979
合計	34,348,621	36,581,795

[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

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年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「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。更に、「預り敷金及び保証金」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	(10,517,148)	(10,532,204)	15,056
(2) 長期借入金	(53,974,255)	(54,075,658)	101,403
(3) 投資法人債	(1,500,000)	(1,485,750)	(14,250)
(4) デリバティブ取引	-	-	-

2021年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。更に、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

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

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日 (2021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	10,517,148	10,495,696	13,120,002	9,721,853	8,948,704	11,688,000
投資法人債	-	-	-	1,500,000	-	-

借入金及び投資法人債の決算日 (2021年10月31日) 後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	9,917,128	12,467,143	12,970,002	9,553,424	11,087,132	9,238,000
投資法人債	-	-	-	1,500,000	-	1,300,000

[有価証券に関する注記]

前期 (2021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、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

当期 (2021年10月31日)

有価証券

その他有価証券

株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,530千円)、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,165千円) 及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式 (貸借対照表計上額168,670千円) については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2021年4月30日)
該当事項はありません。

当期(2021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(2021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	40,601,000	38,001,000	(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(2021年10月31日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	45,801,000	43,101,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(注2) (1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	454
減価償却超過額	-	4,580
繰延税金資産合計	14	5,034
繰延税金資産の純額	14	5,034

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

(単位:%)

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021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	△30.48	△31.80
圧縮積立金繰入額	△0.96	-
圧縮積立金取崩額	-	0.37
その他	0.04	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	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	当期
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	164,844,424	165,507,050
期中増減額	(注3) 662,626	(注4) 2,293,059
期末残高	165,507,050	167,800,109
期末時価(注5)	177,097,000	180,644,000

(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 遠州」(1,083,825千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,280,322千円)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「グランドハイアット福岡」(7,861,243千円)及び「界 長門」(2,796,490千円)の取得によるものであり、主な減少額は「ANAクラウンプラザホテル福岡」(7,536,635千円)の譲渡及び減価償却(合計1,377,250千円)によるものです。

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

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

[収益認識に関する注記]

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	7,700,000	38,695
その他	-	4,801,785
合計	7,700,000	4,840,480

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

[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 2020年11月1日 至 2021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	551,747	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,369,134	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	608,729	不動産賃貸事業

当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日
1口当たり純資産額	469,679円	471,885円
1口当たり当期純利益	6,608円	6,284円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	自 2021年5月1日 至 2021年10月31日
当期純利益 (千円)	1,466,066	1,410,631
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)	1,466,066	1,410,631
期中平均投資口数 (口)	221,862	224,459

[重要な後発事象に関する注記]

1. 新投資口の発行について

本投資法人は、2021年11月10日及び2021年11月17日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による投資口については2021年11月24日に払込が完了しています。また、第三者割当による新投資口（申込期間（申込期日）である2021年12月20日までに申込みのあった投資口に限り。）については2021年12月21日に払込がされる予定です。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	19,390口
発行価格（募集価格）	1口当たり669,825円
発行価格（募集価格）の総額	12,987,906,750円
発行価額（払込金額）	1口当たり646,467円
発行価額（払込金額）の総額	12,534,995,130円
払込期日	2021年11月24日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	969口（上限）
発行価額（払込金額）	1口当たり646,467円
発行価額（払込金額）の総額	626,426,523円（上限）
払込期日	2021年12月21日
割当先	野村証券株式会社

(注) 申込期間（申込期日）である2021年12月20日までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとします。

(資金使途)

一般募集に係る調達資金については、下記「2. 資産の取得について a. 不動産」及び「2. 資産の取得について b. メザニンローン債権」に記載の本投資法人が取得した特定資産の取得資金に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当する予定です。

2. 資産の取得について

a. 不動産

本投資法人は、2021年12月1日に以下の不動産（取得価格合計11,248百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
界 霧島	鹿児島県霧島市	株式会社霧島ホテルマネジメント	3,913	2021年12月1日
界 別府	大分県別府市	花菱ホールディングス株式会社	7,335	2021年12月1日

(注) 「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。

b. メザニンローン債権

本投資法人は、2021年12月1日に以下の金銭債権（取得価格750百万円）を取得しました。

資産の種類	銘柄名	額面金額 (百万円)	利率 (%)	最終返済 期日 (注1)	利払日	取得 価格 (百万円) (注2)	評価額 (百万円) (注3)	取得 年月日
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	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	955	2021年 12月1日

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

(注2) 「取得価格」は、売買契約に記載されたローン債権の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「評価額」は、本投資法人がローン債権について価値の評価を委託した株式会社ブルータス・コンサルティングより取得した「T L S 5 特定目的会社貸付金評価報告書」に記載されたローン債権の評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(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＝〔利息計算期間の初日におけるローン債権の元本残高〕×〔2.00%〕×〔当該利息計算期間の実日数〕÷365

c. 匿名組合出資持分

本投資法人は、2021年12月1日に以下の匿名組合出資持分（取得価格49百万円）を取得しました。

資産の種類	銘柄名	取得価格 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注2)	取得年月日
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	49	49	2021年 12月1日

(注1) 「取得価格」は、匿名組合契約に定める出資金額（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。なお、本投資法人以外の匿名組合出資者は、星野リゾート観光活性化ファンド及び星野リゾートであり、本書の日付現在のそれぞれの匿名組合出資等総額における出資比率は、星野リゾート観光活性化ファンドは約81%、星野リゾートは約13%、本投資法人は約6%です。

(注2) 「評価額」は、本投資法人が上記匿名組合出資持分について価値の評価を委託した、2021年10月31日を算定基準日とする東京共同会計事務所作成の「出資持分価値算定報告書」に記載の、当該匿名組合出資持分の評価額の間接値を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 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。

[開示の省略]

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

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2021年5月に第三者割当増資(3,103口)を行い、1,964,199千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	
2016年11月1日	投資口分割	—	72,591,623	81,757	163,514	(注1)
2017年5月1日	公募増資	4,705,163	77,296,787	8,720	172,234	(注2)
2017年5月23日	第三者割当増資	235,258	77,532,045	436	172,670	(注3)
2017年11月1日	公募増資	19,616,644	97,148,689	38,160	210,830	(注4)
2017年11月28日	第三者割当増資	980,832	98,129,521	1,908	212,738	(注5)
2018年5月1日	公募増資	4,389,249	102,518,771	8,690	221,428	(注6)
2018年5月22日	第三者割当増資	219,209	102,737,981	434	221,862	(注7)
2021年5月31日	第三者割当増資	1,964,199	104,702,180	3,103	224,965	(注8)

(注1) 2016年10月31日を分割の基準日とし、2016年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注2) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格559,080円(発行価額539,583円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額539,583円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 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5) 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6) 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7) 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8) 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。

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、2021年12月15日付「決算説明資料」及び本投資法人のホームページ (<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>) をご参照ください。

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期末現在	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	旅館	長野県	星のや軽井沢	7,083	3.9
	旅館	京都府	星のや京都	3,180	1.8
	ホテル	山梨県	星のや富士	3,927	2.2
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,799	2.7
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,842	3.3
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,520	2.5
	旅館	長野県	界 松本	675	0.4
	旅館	島根県	界 出雲	957	0.5
	旅館	静岡県	界 伊東	1,252	0.7
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,142	0.6
	旅館	大分県	界 阿蘇	612	0.3
	旅館	栃木県	界 川治	1,049	0.6
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	2,941	1.6
	旅館	石川県	界 加賀	2,975	1.7
	旅館	長野県	界 アルプス	2,979	1.7
	旅館	静岡県	界 遠州	1,075	0.6
	旅館	山口県	界 長門	2,775	1.5
	ホテル	北海道	OM07旭川	5,094	2.8
	ホテル	沖縄県	西表島ホテル	3,748	2.1
	ホテル	長野県	BEB5軽井沢	2,124	1.2
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,573	9.8
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,652	3.7
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,902	2.2
	ホテル	大阪府	ハイアットリージェンシー大阪	16,265	9.1
	ホテル	東京都	ザ・ビー 赤坂	4,830	2.7
	ホテル	東京都	ザ・ビー 三軒茶屋	4,450	2.5
	ホテル	愛知県	ザ・ビー 名古屋	4,488	2.5
	ホテル	兵庫県	ザ・ビー 神戸	7,042	3.9
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,349	1.9
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,302	2.4
	ホテル	高知県	ホテル日航高知旭ロイヤル	2,247	1.3
	ホテル	沖縄県	ソルヴィータホテル那覇	3,875	2.2
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	672	0.4
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	715	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	643	0.4
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	591	0.3
ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	495	0.3	
ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	758	0.4	

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	熊本県	チサンイン 熊本御幸笛田	609	0.3
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	695	0.4
	ホテル	福井県	チサンイン 福井	638	0.4
	ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	655	0.4
	ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	626	0.3
	ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	605	0.3
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	702	0.4
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	726	0.4
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	634	0.4
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	568	0.3
	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	489	0.3
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	674	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	764	0.4
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	609	0.3
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	704	0.4
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	578	0.3
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	728	0.4
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	986	0.5
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,206	0.7
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	468	0.3
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	879	0.5
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	896	0.5
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,073	0.6
ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	1,888	1.1	
不動産 小計				160,030	89.0
信託不動産	ホテル	福岡県	グランドハイアット福岡	7,769	4.3
信託不動産 小計				7,769	4.3
投資有価証券				505	0.3
預金・その他の資産				11,410	6.3
資産総額 計(注3)				179,715	100.0
負債総額(注3)				73,557	40.9
純資産総額(注3)				106,157	59.1

(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。

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、2021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」を取得しており、当該報告書に記載の評価額については、太陽有限責任監査法人による価格の調査手続を実施しています。当該報告書に記載の評価額に基づき本投資法人が算出した上記株式の評価額の間値の単価は第1回B種優先株式が1株当たり639千円、第2回B種優先株式が1株当たり610千円、第3回B種優先株式が1株当たり588千円であり、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212,406千円、第2回B種優先株式が203,244千円、第3回B種優先株式が196,533千円です。

(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。

(ロ) 投資不動産物件

本投資法人が当期末現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

a. 取得価格、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び投資比率等

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	7,083	12,000	4.6	NV
		H-2	星のや京都	2,878	3,180	4,240	1.7	NV
		H-3	星のや富士	4,160	3,927	4,390	2.5	NV
		H-4	星のや竹富島	4,955	4,799	4,980	3.0	NV
			小計	19,593	18,991	25,610	11.8	-
	リゾート レー	R-1	リゾートレー八ヶ岳	4,500	5,842	7,430	2.7	NV
		R-2	リゾートレー熱海	3,750	4,520	4,870	2.3	NV
			小計	8,250	10,363	12,300	5.0	-
	界	K-1	界 松本	600	675	806	0.4	JMK
		K-2	界 出雲	680	957	880	0.4	JMK
		K-3	界 伊東	670	1,252	1,600	0.4	JMK
		K-4	界 箱根	950	1,142	1,330	0.6	JMK
		K-5	界 阿蘇	575	612	711	0.3	JMK
		K-6	界 川治	1,000	1,049	1,170	0.6	JMK
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2,941	3,300	1.9	JMK
		K-8	界 加賀	3,160	2,975	3,330	1.9	JMK
		K-9	界 アルプス	3,060	2,979	3,170	1.8	NV
		K-10	界 遠州	1,050	1,075	1,080	0.6	JMK
		K-11	界 長門	2,750	2,775	2,910	1.7	JREI
			小計	17,575	18,437	20,287	10.6	-
	その他	0-35	OM07旭川	4,619	5,094	4,620	2.8	RC
		0-43	西表島ホテル	3,650	3,748	3,800	2.2	NV
		0-45	BEB5軽井沢	2,170	2,124	2,250	1.3	NV
		小計	10,439	10,968	10,670	6.3	-	
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	17,573	18,700	10.7	RC
		0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,652	6,270	4.0	RC
		0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,902	4,060	2.4	RC
		0-36	ハイアット リージェンシー大阪	16,000	16,265	14,800	9.7	NV
		0-37	ザ・ビー 赤坂	4,860	4,830	4,620	2.9	RC
		0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	4,450	4,240	2.7	RC
		0-39	ザ・ビー 名古屋	4,500	4,488	4,150	2.7	RC
		0-40	ザ・ビー 神戸	7,020	7,042	6,250	4.2	RC
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	3,339	3,349	3,430	2.0	NV
		0-42	ホテル・アンド ルームス大阪本町	4,238	4,302	3,340	2.6	RC
		0-44	ホテル日航高知 旭ロイヤル	2,200	2,247	2,260	1.3	NV
		0-46	ソルヴィータホテル 那覇	3,860	3,875	3,810	2.3	NV
		0-47	グランドハイアット 福岡	7,700	7,769	8,850	4.6	RC
			小計	86,538	86,751	84,780	52.3	-

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	672	819	0.4	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	715	908	0.4	JMK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	643	825	0.4	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	591	727	0.4	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	495	641	0.3	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	758	996	0.5	JMK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	609	727	0.4	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	695	829	0.4	JMK
		0-9	チサンイン 福井	644	638	796	0.4	NV
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	655	751	0.4	JMK
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	626	765	0.4	NV
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	605	753	0.4	NV
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	702	900	0.4	JMK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	726	901	0.5	JMK
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	634	777	0.4	NV
		0-16	チサンイン 丸亀普通寺	588	568	724	0.4	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	489	622	0.3	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	674	765	0.4	JMK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	764	1,080	0.5	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	609	734	0.4	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	704	861	0.4	NV
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	578	649	0.4	RC
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	728	867	0.5	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	986	1,160	0.6	RC
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,206	1,440	0.8	RC
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	468	467	0.3	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	879	961	0.6	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	896	972	0.6	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,073	1,160	0.7	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1,888	2,420	1.2	RC
				小計	23,213	22,288	26,997	14.0
		合計	165,608	167,800	180,644	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、2021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 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転賃テナント数) (注3)	客室数 (室)		
星野	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 (注4)	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 (注6)	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7)	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・沖縄地方)	115,982.04	4,259.59	2012年3月 (本館) / 2009年3月 (別邸)	219	4,259.59	4,259.59	1 (0)	48	
	小計				280,994.97	21,162.45	—	1,237	21,162.45	21,162.45	4 (15)	190	
	リゾート	リゾート ナーレ	R-1	リゾート ナーレ 八ヶ岳	山梨県 北杜市 (中部地方)	75,831.81 (注8)	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 (17)	172
			R-2	リゾート 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 (17)	253
	星野 リゾート グループ 運営	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 出雲	島根県 松江市 (中国・四国地方)	11,321.56 (注9)	3,909.02	不明 (旧館) (注5) / 1997年7月 (新館)	75	3,909.02	3,909.02	1 (0)	24
			K-3	界 伊東	静岡県 伊東市 (中部地方)	4,899.97	6,918.92	不明 (注5) / 1995年11月 (増築)	94	6,918.92	6,918.92	1 (0)	30
K-4			界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,649.67	1987年7月	95	4,649.67	4,649.67	1 (0)	32	
K-5			界 阿蘇	大分県 玖珠郡 九重町 (九州・沖縄地方)	26,673.00	1,543.53	2006年4月	42	1,543.53	1,543.53	1 (0)	12	
K-6			界 川治	栃木県 日光市 (関東地方)	8,671.47 (注10)	8,206.58	1994年9月	99	8,190.38	8,190.38	1 (0)	54	
K-7			界 鬼怒川	栃木県 日光市 (関東地方)	35,187.55	4,066.60	2015年8月	129	4,066.60	4,066.60	1 (0)	48	
K-8			界 加賀	石川県 加賀市 (北陸地方)	1,796.81	5,159.46	2015年9月 (新館) / 1967年3月・一部不明 (旧館) (注11)	130	5,159.46	5,159.46	1 (0)	48	
K-9			界 アルプス	長野県 大町市 (中部地方)	7,796.90	4,241.12	2017年8月	186	4,241.12	4,241.12	1 (0)	48	
K-10			界 遠州	静岡県 浜松市 (中部地方)	22,595.41	7,829.48	1997年4月	47	7,829.48	7,829.48	1 (0)	33	
K-11			界 長門	山口県 長門市 (中国・四国地方)	7,077.24 (注12)	4,767.66	2019年11月	165	4,767.66	4,767.66	1 (0)	40	
小計				139,083.62	55,348.16	—	1,140	55,331.96	55,331.96	11 (0)	395		

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転貸テナント数) (注3)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	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(2)	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 (注13)	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(2)	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14)	42,727.85 (注15)	1983年8月	606	32,332.00	32,332.00	1(6)	409
		0-33	ANA クラウン プラザ ホテル金沢	石川県 金沢市 (北陸地方)	8,312.42 (注16)	61,448.41 (注17)	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 (注4)	26,209.92 (注18)	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(6)	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19)	8,058.64	1981年4月 (注20)	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(11)	168
		0-41	クインテッ サホテル 大阪心斎橋	大阪府 大阪市 (近畿地方)	791.15	2,964.69	2017年8月	36	2,964.69	2,964.69	1(0)	132
		0-42	ホテル・ アンド ルームス 大阪本町	大阪府 大阪市 (近畿地方)	594.88	3,191.32	1998年8月	144	3,191.32	3,191.32	1(0)	103
		0-44	ホテル 日航高知 旭ロイヤル	高知県 高知市 (中国・ 四国地方)	3,127.39	16,222.49	1997年3月 (ホテル棟) / 2007年10月 (チャペル棟)	180	16,222.49	16,222.49	1(1)	191
		0-46	ソルヴィー タホテル 那覇	沖縄県 那覇市 (九州・ 沖縄地方)	2,129.30	5,288.04	2005年11月	115	5,288.04	5,288.04	2(0)	200
		0-47	グランド ハイアット 福岡	福岡県 福岡市 (九州・ 沖縄地方)	34,363.91 (注21)	39,701.27 (注22)	1996年3月	728	35,048.87 (注23)	35,048.87 (注24)	1(6)	372
		小計			94,205.58	302,356.54	—	3,127	245,085.07	245,085.07	14(47)	3,055

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転貸テナント数) (注3)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北 インター	長野県 塩尻市 (中部地方)	4,292.64	2,100.47	2007年3月 (チサンイン 塩尻北インタ ー) / 2008年1月 (飲食店舗)	48	2,100.47	2,100.47	1(1)	92
		0-2	チサンイン 佐野藤岡 インター	栃木県 佐野市 (関東地方)	2,894.40	1,968.91	2006年10月	52	1,968.91	1,968.91	1(0)	92
		0-3	チサンイン 諏訪 インター	長野県 諏訪市 (中部地方)	2,858.11	1,944.94	2006年10月	46	1,944.94	1,944.94	1(0)	92
		0-4	チサンイン 豊川 インター	愛知県 豊川市 (中部地方)	2,607.19	2,040.09	2007年7月	42	2,040.09	2,040.09	1(0)	94
		0-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県 鳥栖市 (九州・ 沖縄地方)	2,374.09	1,968.02	2007年7月	36	1,968.02	1,968.02	1(0)	92
		0-6	チサンイン 千葉浜野 R16	千葉県 千葉市 (関東地方)	2,470.00	2,023.29	2007年7月	57	2,023.29	2,023.29	1(0)	94
		0-7	チサンイン 熊本 御幸笹田	熊本県 熊本市 (九州・ 沖縄地方)	2,877.99	2,094.77	2007年10月	43	2,094.77	2,094.77	1(0)	98
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県 宇都宮市 (関東地方)	2,658.08	2,094.16	2007年12月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-9	チサンイン 福井	福井県 福井市 (北陸地方)	2,680.57	2,094.01	2007年12月	45	2,094.01	2,094.01	1(0)	98
		0-10	チサンイン 福島西 インター	福島県 福島市 (北海道・ 東北地方)	4,728.00	2,094.01	2008年2月	48	2,094.01	2,094.01	1(0)	98
		0-11	チサンイン 新潟中央 インター	新潟県 新潟市 (中部地方)	3,177.86	2,094.16	2008年4月	45	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-12	チサンイン 大村長崎 空港	長崎県 大村市 (九州・ 沖縄地方)	2,781.68	1,968.02	2008年5月	45	1,968.02	1,968.02	1(0)	92
		0-13	チサンイン ひたちなか 市	茨城県 ひたちなか 市 (関東地方)	2,284.84	1,968.30	2008年12月	52	1,968.30	1,968.30	1(0)	92
		0-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県 稲敷郡 阿見町 (関東地方)	2,963.49	1,968.03	2008年9月	54	1,968.03	1,968.03	1(0)	92
		0-15	チサンイン 甲府石和	山梨県 笛吹市 (中部地方)	3,357.07	1,968.47	2009年10月	46	1,968.47	1,968.47	1(0)	92
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	香川県 丸亀市 (中国・ 四国地方)	2,447.29	2,094.16	2009年10月	42	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-17	チサンイン 宗像	福岡県 宗像市 (九州・ 沖縄地方)	3,015.37	2,094.16	2008年12月	36	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-18	チサンイン 岩手一関 インター (注25)	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26)	1,968.02 (注26)	1(1)	92

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転貸テナント数) (注3)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	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 (注27)	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 (注4)	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 (注28)	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				818,452.69	552,297.55	—	8,660	495,009.88	495,009.88	64(84)	7,661	

- (注1) 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、コンフォート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、「OMO7旭川」については、当該固定賃料を超えて変動賃料が発生する見込みとなった場合、当該固定賃料期間を終了できる権利を本投資法人は有しています。「ハイアットリージェンシー大阪」については、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等により、2021年5月1日から2021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(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3) テナント数(転貸テナント数)は、当期末現在のテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から賃貸(転貸)を受けている者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸(転貸)を受けている者又は受ける予定の者を除きます。なお、「チサンイン 岩手一関インター」のテナント数(括弧内を除きます。)については、建物に関する賃貸借契約と土地の一部に関する賃貸借契約の合計2件の賃貸借契約に基づくテナントが存在しますが、両賃貸借契約において賃借するテナントは同一であるため、テナント数は1と記載しています。
- (注4) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、所有者から賃借しています。
- (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) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、賃借人から転借しています。
- (注7) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、賃借人から転借しています。また、敷地面積、延床面積、年間賃料、賃貸面積、賃貸可能面積、テナント数(転貸テナント数)及び客室数は、本館

- と別邸の合計を、竣工年月については本館及び別邸の竣工年月を、それぞれ記載しています。
- (注8) 本投資法人は、当該土地の一部（55,274.81㎡）を所有者から賃借しています。
- (注9) 本投資法人は、当該土地の一部（2,966.21㎡）を所有者から賃借しています。
- (注10) 本投資法人は、当該土地の一部（696.95㎡）を所有者から賃借しています。
- (注11) 当期末現在、宿泊に供していません。
- (注12) 本投資法人は、当該土地の一部（5,796.24㎡）を所有者から賃借しています。
- (注13) 本投資法人は、当該土地の一部（9,113.00㎡）を所有者から賃借しています。
- (注14) 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：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16) 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17) 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18) 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19) 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20) 前所有者から検査済証の原本を受領していないため、前所有者より受領した株式会社アセツアールアンドディーの意見書に記載の検査済証の交付年月を記載しています。
- (注21) 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22) 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・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23) 「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うえで、株式会社博多住吉ホテルマネジメントへ賃貸しています。当該賃貸に係る面積は上記賃貸面積には含まれません。
- (注24) 「グランドハイアット福岡」については、地下1階部分については福岡リートが、地下1階以外の部分については本投資法人が、それぞれマスターリースをして、自己のマスターリース部分をエンドテナントに対して賃貸（転貸）しているため、本投資法人が賃貸（転貸）することが可能な部分に相当する面積として、本投資法人とテナントの間で締結された賃貸借契約又は当該物件の図面に表示されているもののいずれかを記載しています。
- (注25) 「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26) 「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。
- (注27) 本投資法人は、当該土地の一部（991.72㎡）を所有者から賃借しています。
- (注28) 本投資法人は、当該土地の一部（740.62㎡）を所有者から賃借しています。

c. 不動産鑑定評価書等の概要

2021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	12,000	12,000	5.2	11,900	5.2	5.7	642	8.4
		H-2	星のや京都	NV	4,240	4,240	5.8	4,230	5.4	6.2	248	8.6
		H-3	星のや富士	NV	4,390	4,380	6.1	4,390	5.8	6.3	269	6.5
		H-4	星のや竹富島	NV	4,980	5,070	6.0	4,880	5.6	6.1	314	6.3
		小計				25,610	25,690	-	25,400	-	-	1,473
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	7,430	7,250	5.5	7,610	5.5	6.0	533	11.8
		R-2	リゾナーレ熱海	NV	4,870	4,760	5.2	4,970	5.0	5.5	293	7.8
		小計				12,300	12,010	-	12,580	-	-	826
	界	K-1	界 松本	JMK	806	812	5.9	800	5.7	6.1	64	10.7
		K-2	界 出雲	JMK	880	883	6.0	876	5.8	6.2	63	9.3
		K-3	界 伊東	JMK	1,600	1,620	5.7	1,580	5.5	5.9	107	16.0
		K-4	界 箱根	JMK	1,330	1,340	5.7	1,310	5.5	5.9	90	9.5
		K-5	界 阿蘇	JMK	711	715	6.1	707	5.9	6.3	47	8.3
		K-6	界 川治	JMK	1,170	1,180	5.8	1,160	5.6	6.0	86	8.6
		K-7	界 鬼怒川	JMK	3,300	3,320	5.5	3,270	5.3	5.7	186	6.0
		K-8	界 加賀	JMK	3,330	3,350	5.5	3,300	5.3	5.7	190	6.0
		K-9	界 アルプス	NV	3,170	3,200	5.4	3,140	5.1	5.6	178	5.8
		K-10	界 遠州	JMK	1,080	1,080	5.6	1,080	5.4	5.8	83	7.9
		K-11	界 長門	JREI	2,910	2,930	5.4	2,880	5.0	5.5	166	6.0
		小計				20,287	20,430	-	20,103	-	-	1,261
	その他	0-35	OMO7旭川	RC	4,620	4,570	4.9	4,640	4.7	5.1	338	7.3
		0-43	西表島ホテル	NV	3,800	3,810	5.3	3,780	4.9	5.4	242	6.6
		0-45	BEB5軽井沢	NV	2,250	2,250	5.5	2,250	5.2	5.6	128	5.9
		小計				10,670	10,630	-	10,670	-	-	708

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)		
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	RC	18,700	19,600	4.5	18,300	4.3	4.7	1,008	5.7	
		0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	6,270	6,630	4.7	6,120	4.5	4.9	401	6.1	
		0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,060	4,190	4.8	4,000	4.6	5.0	307	7.7	
		0-36	ハイアット リージェンシー大阪	NV	14,800	15,100	4.8	14,500	4.1	4.6	956	6.0	
		0-37	ザ・ビー 赤坂	RC	4,620	4,850	4.1	4,520	3.9	4.3	227	4.7	
		0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	RC	4,240	4,430	4.3	4,160	4.1	4.5	211	4.8	
		0-39	ザ・ビー 名古屋	RC	4,150	4,370	4.3	4,060	4.1	4.5	223	4.9	
		0-40	ザ・ビー 神戸	RC	6,250	6,540	4.4	6,120	4.2	4.6	338	4.8	
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	NV	3,430	3,520	4.6	3,340	4.3	4.7	163	4.9	
		0-42	ホテル・アンド ルームス 大阪本町	RC	3,340	3,420	4.5	3,310	4.3	4.7	165	3.9	
		0-44	ホテル日航高知 旭ロイヤル	NV	2,260	2,230	4.8	2,280	4.6	5.1	144	6.6	
		0-46	ソルヴィータホテル 那覇	NV	3,810	3,820	4.6	3,790	4.2	4.6	198	5.1	
		0-47	グランドハイアット 福岡	RC	8,850	8,910	4.6	8,820	4.3	4.7	639	8.3	
		小計				84,780	87,610	-	83,320	-	-	4,979	5.8

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	819	829	5.9	808	5.7	6.1	52	7.8
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	JMK	908	907	5.9	909	5.7	6.1	56	7.5
		0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	825	831	6.0	818	5.8	6.2	54	8.3
		0-4	チサンイン 豊川インター	NV	727	734	5.9	720	5.7	6.1	45	7.5
		0-5	チサンイン 鳥栖	NV	641	654	6.0	628	5.8	6.3	41	8.2
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	JMK	996	1,010	5.6	981	5.4	5.8	59	7.4
		0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	NV	727	739	6.2	715	6.0	6.5	48	7.8
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	JMK	829	841	6.1	816	5.9	6.3	54	7.5
		0-9	チサンイン 福井	NV	796	797	6.2	795	6.0	6.4	52	8.1
		0-10	チサンイン 福島西インター	JMK	751	762	6.2	739	6.0	6.4	50	7.4
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	765	774	6.0	755	5.8	6.2	49	7.8
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	753	761	6.0	745	5.8	6.2	48	7.6
		0-13	チサンイン ひたちなか	JMK	900	913	5.9	886	5.7	6.1	56	7.6
		0-14	チサンイン 土浦阿見	JMK	901	914	5.8	888	5.6	6.0	55	7.2
		0-15	チサンイン 甲府石和	NV	777	788	6.1	765	5.9	6.3	52	7.9
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	724	735	6.2	713	6.0	6.4	48	8.1
		0-17	チサンイン 宗像	NV	622	634	6.1	610	5.9	6.4	41	8.1
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	JMK	765	776	6.2	754	6.0	6.4	51	7.2
		0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,080	1,080	6.0	1,070	5.8	6.2	67	8.2
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	734	745	6.2	723	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	861	871	6.0	851	5.8	6.2	55	7.5
		0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	649	649	5.4	649	5.2	5.6	41	6.6
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	867	871	5.6	865	5.4	5.8	53	6.7
		0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,160	1,170	5.3	1,160	5.1	5.5	71	6.6
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,440	1,450	5.4	1,430	5.2	5.6	82	6.5
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	RC	467	467	5.9	467	5.7	6.1	34	7.2
		0-27	コンフォートホテル 函館	NV	961	962	5.2	959	5.0	5.4	59	6.3
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	972	976	5.3	968	5.1	5.5	61	6.3
		0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,160	1,160	5.1	1,150	4.9	5.3	67	6.1
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	RC	2,420	2,460	5.6	2,400	5.4	5.8	150	7.5
				小計		26,997	27,260	-	26,737	-	-	1,700
		合計		180,644	183,630	-	178,810	-	-	10,948	6.6	

(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、2021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	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	2033年7月15日	525	6.1	33,853.45	6.8
		リゾナーレ熱海	2035年11月1日	223	2.6	23,385.18	4.7
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	7.0	32,332.00	6.5
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	6.3	23,835.00	4.8
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.8	21,600.11	4.4
		合計		2,140	24.7	135,005.74	27.3
株式会社 HRO	ホテル	ハイアットリージェンシー大阪	2036年10月31日	-	-	80,197.60	16.2
		合計		-	-	80,197.60	16.2
株式会社 SHRロード サイドイン	ホテル	チサンイン 塩尻北インター	2024年5月1日	48	0.6	2,100.47	0.4
		チサンイン 佐野藤岡インター	2024年5月1日	52	0.6	1,968.91	0.4
		チサンイン 諏訪インター	2024年5月1日	46	0.5	1,944.94	0.4
		チサンイン 豊川インター	2024年5月1日	42	0.5	2,040.09	0.4
		チサンイン 鳥栖	2024年5月1日	36	0.4	1,968.02	0.4
		チサンイン 千葉浜野R16	2024年5月1日	57	0.7	2,023.29	0.4
		チサンイン 熊本御幸笛田	2024年5月1日	43	0.5	2,094.77	0.4
		チサンイン 宇都宮鹿沼	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.4
		チサンイン 福井	2024年5月1日	45	0.5	2,094.01	0.4
		チサンイン 福島西インター	2024年5月1日	48	0.6	2,094.01	0.4
		チサンイン 新潟中央インター	2024年5月1日	45	0.5	2,094.16	0.4
		チサンイン 大村長崎空港	2024年5月1日	45	0.5	1,968.02	0.4
		チサンイン ひたちなか	2024年5月1日	52	0.6	1,968.30	0.4
		チサンイン 土浦阿見	2024年5月1日	54	0.6	1,968.03	0.4
		チサンイン 甲府石和	2024年5月1日	46	0.5	1,968.47	0.4
		チサンイン 丸亀善通寺	2024年5月1日	42	0.5	2,094.16	0.4
		チサンイン 宗像	2024年5月1日	36	0.4	2,094.16	0.4
		チサンイン 岩手一関インター	2024年5月1日(注4)	49	0.6	1,968.02	0.4
		チサンイン 軽井沢	2024年5月1日	57	0.7	1,917.10	0.4
		チサンイン 姫路夢前橋	2024年5月1日	43	0.5	2,406.95	0.5
		チサンイン 倉敷水島	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.4
チサンイン 鹿児島谷山	2024年5月2日	96	1.1	8,066.36	1.6		
合計		1,095	12.6	51,030.56	10.3		

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

(注2) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

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

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

e. ポートフォリオの概況

i. 投資区分別

投資区分		物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
星野リゾート グループ 運営	星のや	4	19,593	11.8
	リゾナーレ	2	8,250	5.0
	界	11	17,575	10.6
	その他	3	10,439	6.3
	小計	20	55,857	33.7
星野リゾート グループ以外 運営	都市観光	13	86,538	52.3
	その他	30	23,213	14.0
	小計	43	109,751	66.3
合計		63	165,608	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	4.8
関東地方	11	19,336	11.7
北陸地方	4	14,421	8.7
中部地方	19	37,975	22.9
近畿地方	6	34,091	20.6
中国・四国地方	8	26,905	16.2
九州・沖縄地方	10	24,989	15.1
合計	63	165,608	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	165,608	100.0	165,608	100.0
10年超	147,413	89.0	144,413	87.2
10年以内	18,195	11.0	21,195	12.8

(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	165,608	100.0
定期賃貸借契約	165,608	100.0
普通賃貸借契約	-	-

f. 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	ポート フォリオ 合計	H-1 星のや 軽井沢	H-2 星のや 京都	H-3 星のや 富士	H-4 星のや 竹富島	R-1 リゾナーレ 八ヶ岳	R-2 リゾナーレ 熱海
①不動産賃貸事業 収益合計	4,801,785	352,606	112,747	153,088	109,560	298,106	218,260
固定賃料	4,286,107	315,000	101,898	92,430	109,560	262,500	111,600
変動賃料	504,142	37,606	10,849	60,658	-	35,606	106,660
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	734	-	-	-	-	-	-
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)	948,461	37,393	10,013	13,356	15,941	41,730	33,941
保守費	169,862	2,803	1,477	369	2,894	5,778	2,835
公租公課	435,979	12,904	2,152	3,431	1,846	22,539	25,503
保険料	18,333	580	152	215	168	1,562	674
借地料	60,495	6,458	-	6,911	6,316	3,937	-
修繕費	79,956	14,151	6,230	2,428	4,715	7,912	4,929
その他費用	183,833	495	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	3,853,323	315,212	102,734	139,732	93,618	256,376	184,318
④減価償却費	1,430,257	109,192	29,707	35,833	47,602	78,724	50,949
⑤固定資産除却損	3,212	532	-	-	-	-	1,619
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	2,419,853	205,488	73,026	103,898	46,015	177,651	131,749

(単位：千円)

物件番号	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5	K-6	K-7
物件名	界 松本	界 出雲	界 伊東	界 箱根	界 阿蘇	界 川治	界 鬼怒川
①不動産賃貸事業 収益合計	45,223	49,274	57,928	63,060	28,535	65,954	115,955
固定賃料	37,500	37,500	47,250	47,500	21,000	49,800	64,800
変動賃料	7,723	11,769	10,678	15,488	7,515	16,154	51,155
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	4	-	72	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)	9,455	12,161	9,438	11,297	2,592	15,080	10,699
保守費	1,238	482	819	2,165	876	2,556	1,501
公租公課	4,098	3,878	4,673	4,817	869	7,635	7,655
保険料	210	113	258	166	52	301	125
借地料	-	2,280	-	-	-	300	-
修繕費	3,908	5,374	3,686	4,148	794	4,287	1,417
その他費用	-	31	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	35,767	37,112	48,490	51,763	25,943	50,874	105,255
④減価償却費	7,543	8,222	13,369	13,624	9,245	16,409	17,474
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	1,060	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	28,224	28,890	35,121	38,138	15,637	34,464	87,780

(単位:千円)

物件番号	K-8	K-9	K-10	K-11	0-35	0-43	0-45
物件名	界 加賀	界 アルプス	界 遠州	界 長門	OM07旭川	西表島 ホテル	BEB5 軽井沢
①不動産賃貸事業 収益合計	119,038	93,231	60,669	68,987	182,707	135,960	68,220
固定賃料	65,265	93,231	23,760	68,987	182,400	135,960	68,220
変動賃料	53,773	-	36,909	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	307	-	-
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)	9,561	6,886	15,918	1,825	21,022	11,654	3,420
保守費	1,171	1,100	2,051	1,485	-	6,239	1,156
公租公課	5,827	2,913	6,041	-	20,296	2,431	1,585
保険料	211	155	316	182	725	457	94
借地料	-	-	-	-	-	200	-
修繕費	2,351	2,717	7,509	158	-	2,325	103
その他費用	-	-	-	-	-	-	480
③賃貸NOI (①-②)	109,477	86,344	44,750	67,161	161,685	124,305	64,799
④減価償却費	28,040	25,935	11,053	20,882	73,367	41,504	18,961
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	81,437	60,409	33,697	46,278	88,317	82,801	45,838

(単位:千円)

物件番号	0-31	0-32	0-33	0-34	0-36	0-37	0-38
物件名	ANAクラウン プラザホテル 広島	ANAクラウン プラザホテル 福岡(注)	ANAクラウン プラザホテル 金沢	ANAクラウン プラザホテル 富山	ハイアット リージェン シー大阪	ザ・ビー 赤坂	ザ・ビー 三軒茶屋
①不動産賃貸事業 収益合計	303,015	24,000	273,000	120,000	-	67,500	58,500
固定賃料	303,000	24,000	273,000	120,000	-	67,500	58,500
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)	44,170	5,677	180,439	32,276	92,965	9,459	3,490
保守費	9,805	-	9,685	-	-	-	-
公租公課	33,339	5,562	15,408	16,364	77,738	9,328	3,400
保険料	1,024	114	743	715	3,176	130	89
借地料	-	-	-	15,154	12,000	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	154,602	41	50	-	-
③賃貸NOI (①-②)	258,845	18,322	92,560	87,723	△92,965	58,040	55,009
④減価償却費	93,888	7,629	45,645	56,283	121,847	16,235	12,538
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	164,956	10,693	46,915	31,440	△214,812	41,805	42,470

(注) 「ANAクラウンプラザホテル福岡」については、2021年6月1日付で譲渡しています。

(単位：千円)

物件番号	0-39	0-40	0-41	0-42	0-44	0-46	0-47
物件名	ザ・ビー 名古屋	ザ・ビー 神戸	クインテッ サホテル 大阪心斎橋	ホテル・ア ンドルーム ス大阪本町	ホテル 日航高知 旭ロイヤル	ソルヴィータ ホテル那覇	グランド ハイアット 福岡
①不動産賃貸事業 収益合計	49,500	90,000	18,000	72,000	90,000	64,239	303,570
固定賃料	49,500	90,000	18,000	72,000	90,000	64,239	303,570
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)	8,050	10,365	6,348	5,985	18,172	5,500	133,530
保守費	-	-	-	-	-	-	103,266
公租公課	7,790	10,073	6,255	5,466	17,197	5,344	-
保険料	260	292	92	99	704	155	2,018
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	270	-	535
その他費用	-	-	-	420	-	-	27,710
③賃貸NOI (①-②)	41,449	79,634	11,651	66,014	71,827	58,738	170,039
④減価償却費	14,452	24,021	10,332	12,147	25,930	12,630	92,465
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	26,996	55,613	1,318	53,867	45,897	46,108	77,574

(単位：千円)

物件番号	0-1	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7
物件名	チサンイン 塩尻北 インター	チサンイン 佐野藤岡 インター	チサンイン 諏訪 インター	チサンイン 豊川 インター	チサンイン 鳥栖	チサンイン 千葉浜野 R16	チサンイン 熊本 御幸笛田
①不動産賃貸事業 収益合計	24,000	32,671	25,092	21,480	18,000	28,500	22,239
固定賃料	24,000	26,460	23,460	21,480	18,000	28,500	21,960
変動賃料	-	6,211	1,632	-	-	-	279
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)	3,042	2,467	2,439	2,698	3,176	2,724	3,082
保守費	349	318	332	311	328	305	549
公租公課	2,643	2,098	2,061	2,337	2,802	2,366	2,483
保険料	49	51	46	50	45	53	50
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	20,957	30,204	22,652	18,781	14,823	25,775	19,156
④減価償却費	5,285	7,155	6,671	5,436	5,215	7,427	6,130
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	15,671	23,048	15,980	13,344	9,607	18,348	13,026

(単位：千円)

物件番号	0-8	0-9	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14
物件名	チサンイン 宇都宮鹿沼	チサンイン 福井	チサンイン 福島西 インター	チサンイン 新潟中央 インター	チサンイン 大村長崎 空港	チサンイン ひたちなか	チサンイン 土浦阿見
①不動産賃貸事業 収益合計	25,500	29,589	25,983	22,500	22,500	26,460	27,480
固定賃料	25,500	22,980	24,000	22,500	22,500	26,460	27,480
変動賃料	-	6,609	1,983	-	-	-	-
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)	2,819	2,623	2,861	2,883	2,644	2,201	2,482
保守費	379	393	294	399	279	285	390
公租公課	2,384	2,178	2,512	2,434	2,318	1,865	2,040
保険料	55	51	55	50	46	51	50
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	22,680	26,965	23,121	19,616	19,855	24,258	24,997
④減価償却費	6,135	5,562	6,029	5,922	6,944	8,014	8,368
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	16,544	21,403	17,092	13,693	12,911	16,244	16,629

(単位：千円)

物件番号	0-15	0-16	0-17	0-18	0-19	0-20	0-21
物件名	チサンイン 甲府石和	チサンイン 丸亀善通寺	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関 インター	チサンイン 軽井沢	チサンイン 姫路夢前橋	チサンイン 倉敷水島
①不動産賃貸事業 収益合計	23,460	21,000	18,000	24,960	28,980	22,350	25,980
固定賃料	23,460	21,000	18,000	24,960	28,980	21,960	25,980
変動賃料	-	-	-	-	-	390	-
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)	2,319	2,416	2,671	2,247	2,668	3,492	3,028
保守費	448	451	506	280	294	452	457
公租公課	1,824	1,914	2,114	1,914	2,315	2,981	2,518
保険料	47	51	50	52	59	58	51
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	1
③賃貸NOI (①-②)	21,140	18,583	15,328	22,712	26,311	18,858	22,951
④減価償却費	6,311	6,488	6,300	6,447	8,582	5,880	7,151
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	14,829	12,094	9,028	16,264	17,728	12,977	15,800

(単位:千円)

物件番号	0-22	0-23	0-24	0-25	0-26	0-27	0-28
物件名	カンデオ ホテルズ 半田	カンデオ ホテルズ 茅野	カンデオ ホテルズ 福山	カンデオ ホテルズ 佐野	カンデオ ホテルズ 亀山	コンフォー トホテル 函館	コンフォー トホテル 苫小牧
①不動産賃貸事業 収益合計	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910	33,237	33,231
固定賃料	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231
変動賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	315	-
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)	5,824	6,036	3,873	4,420	3,895	3,689	2,930
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,861	3,152	3,763	3,087	3,783	3,604	2,857
保険料	83	80	110	81	112	84	73
借地料	2,880	2,804	-	1,252	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	20,635	26,807	35,496	41,335	17,014	29,547	30,300
④減価償却費	6,534	8,671	10,776	11,277	4,360	10,273	9,543
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	14,100	18,135	24,720	30,058	12,654	19,274	20,756

(単位:千円)

物件番号	0-29	0-30
物件名	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	37,524	83,285
固定賃料	37,524	48,000
変動賃料	-	24,485
その他賃料	-	10,800
その他収入	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	3,922	7,047
保守費	-	300
公租公課	3,840	6,546
保険料	82	201
借地料	-	-
修繕費	-	-
その他費用	-	-
③賃貸NOI (①-②)	33,601	76,237
④減価償却費	8,936	18,730
⑤固定資産除却損	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	24,665	57,506

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、現在計画されている2022年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	客室改装工事（第4期）	自 2021年11月 至 2021年12月	42	1	11
界 遠州	静岡県 浜松市	客室及びパブリックスペース 改修工事	自 2022年1月 至 2022年2月	80	-	-
ANAクラウンプラ ザホテル富山	富山県 富山市	防災監視盤及びアナログ感知 器更新工事	自 2021年9月 至 2022年2月	38	-	-

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596百万円であり、費用に区分された修繕費79百万円と合わせ、合計676百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 （百万円）
星のや軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町	客室改装工事（第3期）	自 2021年5月 至 2021年10月	35
リゾート熱海	静岡県 熱海市	法面復旧工事	自 2021年2月 至 2021年6月	45
ANAクラウンプラ ザホテル広島	広島県 広島市	中央監視装置更新工事	自 2021年5月 至 2021年7月	33