

2025年10月期 決算短信（R E I T）

2025年12月16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>
 代表表 者 (役職名) 執行役員 (氏名) 秋本 奎二
 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
 代表表 者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 秋本 奎二
 問合せ先責任者 (役職名) 経営企画本部企画管理部長 (氏名) 弘光 梨奈
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 2026年1月23日 分配金支払開始予定日 2026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. 2025年10月期の運用、資産の状況（2025年5月1日～2025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	
2025年10月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年4月期	8,696	13.9	4,325	25.8	3,556	32.2	3,555	27.3
	7,633	1.8	3,437	△1.4	2,691	△1.6	2,793	2.1

	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
2025年10月期	円 6,069	% 2.4	% 1.4	% 40.9
2025年4月期	4,768	1.9	1.1	35.3

(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
2025年10月期	円 6,077	百万円 3,560	円 —	百万円 —	% 100.1	% 2.4
2025年4月期	4,615	2,703	—	—	96.8	1.9

(注1) 2025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4,803千円を加算し、圧縮積立金繰入額805千円を控除した金額となっています。

(注2) 2025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5,441千円を加算し、圧縮積立金繰入額95,068千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
2025年10月期	百万円 250,915	百万円 145,885	% 58.1	円 249,021
2025年4月期	251,408	145,032	57.7	247,566

(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
2025年10月期	百万円 11,663	百万円 △7,858	百万円 △2,714	百万円 13,984
2025年4月期	6,423	△6,680	414	12,893

2. 2026年4月期の運用状況の予想（2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期の運用状況の予想（2026年5月1日～2026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
2026年4月期	9,162	5.4	4,671	8.0	3,804	7.0	3,803	7.0	6,500	—
2026年10月期	9,302	1.5	4,790	2.6	3,898	2.5	3,897	2.5	6,660	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2026年4月期）6,492円

1口当たり予想当期純利益（2026年10月期）6,654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) 2026年4月期及び2026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 : 無
- 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

(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) | 2025年10月期 | 585,834口 | 2025年4月期 | 585,834口 |
|------------------------------|-----------|----------|----------|----------|

- | | | | | |
|------------|-----------|----|----------|----|
| ② 期末自己投資口数 | 2025年10月期 | 一口 | 2025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、32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、12ページ「2026年4月期及び2026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) 資金調達等の概要	3
(ニ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	4
(イ) 次期の運用環境	4
(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題	4
(ハ) サステナビリティへの取組み	7
(ニ) 運用状況の見通し	9
③ 決算後に生じた重要な事実	10
(イ) 資産の取得について	10
(ロ) 資金の借入れ（国内不動産の取得目的）について	10
(ハ) 資金の借入れ（既存借入金の借換え目的）について	11
(ニ) テナントの異動（合併及び会社分割）について	11
(2) 投資リスク	14
2. 財務諸表	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 投資主資本等変動計算書	18
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 繙続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	36
(1) 運用資産等の価格に関する情報	36
① 投資状況	36
② 投資資産	38
(イ) 投資有価証券の主要銘柄	38
(ロ) 投資不動産物件	39
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	39
b. 所在地、面積、規模等	43
c. 不動産鑑定評価書等の概要	50
d. 主要な不動産等に関する情報	53
e. 主要なテナントへの賃貸借の状況	54
f. 個別投資不動産等物件の収支状況	55
(2) 資本的支出の状況	61
① 資本的支出の予定	61
② 期中の資本的支出	62

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25期末（2025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70物件（取得価格合計227,954百万円）となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

日本経済は、2025年7～9月の実質GDP成長率（2次速報値）が前期比△0.6%（前期比年率換算△2.3%）となり、マイナス成長を記録しました。法改正に伴う駆け込み需要の反動減により住宅投資が急減したことが押し下げ要因になったほか、輸出の減少も影響しました。一方、個人消費は外食などが上振れており、内需の底堅さに支えられて日本経済は緩やかな回復基調を維持しているとみられます。

国内観光市場については、観光庁発表の宿泊旅行統計調査における2025年1～10月の累計の延べ宿泊者数（速報値）は2024年同期比では0.1%増、2019年同期比では9.3%増と、新型コロナウイルス感染症（以下「新型コロナ」といいます。）流行前の水準を超えて、過去最高を更新しています。インバウンド需要については、10月の外国人延べ宿泊者（速報値）が2019年同期比で67.9%増の1,722万人泊と、過去最高を記録し、日本政府観光局による訪日外客統計においても、10月の訪日外国人旅行者数が単月として過去最高の389万人となるなど、確実に成長しています。

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、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。）及び、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。）において、7月には日本での災害に関する風説の影響で香港等からのインバウンド需要が一時的に落ち込みましたが、大阪・関西万博関連の需要拡大を背景に関西エリアのホテル業績が大きく伸長し、ポートフォリオ全体の収益に寄与しました。これらの結果、当期のポートフォリオ全体としては概ね堅調な運用実績を確保しました。

(ハ) 資金調達等の概要

■資金調達の概要

本投資法人が当期中に実施した資金調達の概要は以下のとおりです。なお、当期中に実施した投資口の発行による資金調達はありません。

資金調達実行日	区分	資金調達 総額 (百万円)	(主な) 資金使途	備考
2025年10月31日	長期借入金	5,880	リファイナンス資金	(注1) (注2) (注3)

(注1) 当該借入れの一部は、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された、グリーンローンです。当該グリーンローンは、グリーン適格物件である「界 鬼怒川」及び「界 長門」の当初取得に伴う借入金の返済に充当しました。

(注2) 当該借入れの一部は、本投資法人が策定したサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークに基づき実行された、サステナビリティ・リンク・ローンです。

(注3) 当該借入れの一部は、日本銀行が民間金融機関へ行う「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション（気候変動対応オペ）」の対象であると、当該借入れの一部に対応する金融機関が判断した資金です。

■借入金の状況

当期末現在における本投資法人の借入金の状況は以下のとおりです。

有利子負債残高（百万円）	99,055
LTV（総資産に占める有利子負債の割合）（%）	39.5

■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+	-
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：A	安定的

(注) 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）、第3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）及び第4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）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8,696百万円、営業利益4,325百万円、経常利益3,556百万円、当期純利益3,555百万円となりました。分配金については、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。以下「法人税法」といいます。）第47条による圧縮積立金繰入額を控除した上で、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、その残金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6,077円としました。

② 次期の見通し

(イ) 次期の運用環境

日本経済の先行きについては、トランプ関税のマイナス効果は決して軽微ではなく、しばらくは輸出の落ち込みが続く可能性はあるものの、内需の柱である個人消費、設備投資は共に増加基調にあり、景気は緩やかな回復基調を維持する見通しです。他方、トランプ米大統領の政策が世界経済及び米国経済に及ぼす影響は、引き続き不確定要素であり、関税引き上げによる物価高で、米国景気が下振れるリスクにも引き続き留意が必要です。また、長期金利の上昇や為替の変動が金融・資本市場に与える影響についても注視していく必要があります。

国内観光市場においては、物価上昇等の影響は懸念されるものの、国内旅行ニーズは底堅く、今後も堅調な推移が期待されます。インバウンド需要については、日本政府観光局発表の2025年1～10月の累計の訪日外国人旅行者数が、2024年の同期比17.7%増の高水準にあり、円安の影響によって引き続き訪日客数の増加が期待されています。ただし、光熱費や食材原価等のコスト上昇や人手不足による影響等は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、投資対象資産となるホテル、旅館及び付帯施設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となるホテル、旅館及び付帯施設の選定にあたり、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運営物件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。

なお、本投資法人はホテル、旅館及び付帯施設以外の観光産業に関連する資産（以下「観光関連資産」といいます。）に投資を行う可能性があります。具体的な投資対象資産となる観光関連資産の選定にあたっては、当該資産の収益性、並びに投資法人が保有し又は取得予定の資産若しくは当該資産が所在する地域の観光に対して有すると見込まれる効果の内容及び程度を総合的に判断し、その投資の可否を判断します。

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

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

a. 星野リゾートグループ運営物件

本投資法人は、上記の観点から、星野リゾートグループの運営する「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」（以下「リゾナーレ」ということがあります。）及び「OMO by 星野リゾート」（以下「OMO」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マ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。

「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。

「OMO by 星野リゾート」は、「テンションあがる『街ナカ』ホテル」をコンセプトとし、都市観光市場をターゲットに、街を愛するスタッフと地域の方々とのリレーションを作り上げる「OMOレンジャー」をはじめとした街を楽しむコンテンツを提供することで、都市観光市場において競争力のあ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」及び「OMO by 星野リゾート」の4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）「スマ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、「気候変動」や「自然資本・生態系の回復」を軸に、社会・人・地域のウェルビーイングを高め、ガバナンスを通じて持続可能な事業基盤を強化できるよう投資及び資産運用を行い、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。

■低炭素・自然共生型ポートフォリオへの移行

本投資法人は、気候変動の影響を低減し、長期的に持続可能な投資・運用活動を継続するためには、環境・社会・経済の三側面を統合したトランジション戦略の実行が不可欠であると考えています。

2050年のネットゼロを見据え、2030年を目途に温室効果ガス（GHG）排出量を40%以上（2020年比）削減することを目指しています。

この目標は、単なる環境対策にとどまらず、低炭素経済への移行を前提とした投資判断・資本配分・ポートフォリオの再構成を通じて実現を目指すものです。また、建設・改修・調達を含むサプライチェーン全体の排出量（Scope 3）の段階的な把握・削減の準備を開始し、内部炭素価格（ICP）の導入を検討することで、長期的な資産価値及び座礁資産リスクの管理を強化しています。

更に、自然資本・生態系サービスへの取組みも順次進めており、地域ごとの自然環境の保護と共生を推進しながらTNFD（自然関連財務情報開示タスクフォース：Taskforce on Nature-related Financial Disclosures）の開示体制構築を見据えています。

■地域の共存共栄と持続可能な価値創造での貢献

旅は古来より、人々に癒しと気づきを与え、地域の交流と文化を育んできました。

本投資法人は、この「旅の力」を現代の課題解決に生かし、観光を通じて地域経済の活性化と自然環境の保全を両立し、社会的価値と経済的価値を同時に創出する共有価値の実現（Creating Shared Value: CSV）を推進しています。

社会・産業構造が変化するトランジション期においては、地域産業の振興と住民との共存共栄を重視し、地域経済の活性化・雇用創出・資産価値の最大化を図るとともに、観光事業を通じた社会・環境へのポジティブインパクトの実現、宿泊事業の収益性向上とサステナブルな成長を支援していきます。

■労働環境の尊重とウェルビーイング

本資産運用会社の取組みとして、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等を実施してきましたが、今後は、Inclusive Culture／Inclusive Leadership（包摂的な文化／リーダーシップ）を維持し、不動産の観点はもとより、労働生産性とウェルビーイングの向上にも配慮しながら、社会課題に対するレベルを着実に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。

■ガバナンスの強化

本資産運用会社の取組みとして、2024年11月から2025年10月までの1年間で、役職員向けのコンプライアンス研修を17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（Environment・Social・Governance）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リアルエスティート評価

2025年GRESBリアルエスティート評価において、GRESBレーティングで「3スター」を5年連続で取得しました。

また、ESG推進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、6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4年連続で取得しました。

・MSCI ESG格付

当期末現在、MSCI ESG格付において、「BBB」の評価を継続しています。

・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）」、「ANAクラウンプラザホテル広島」、「リゾナーレ八ヶ岳」及び「リゾナーレ熱海」がSランク、「界 アルプス」がAランクを取得しています。

また、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）によるZEB（Net Zero Energy Building）認証において、「OM07大阪」が、ZEB Ready以上を見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物に与えられる「ZEB Oriented」を取得しています。

・CDP（Carbon Disclosure Project）気候変動プログラム評価への参加

企業が気候変動に対するリスク管理や温室効果ガス削減にどの程度取り組み、財務的影響をどう管理しているかを評価する「気候変動プログラム」に2024年に参加し「C」評価を取得しました。2025年には、水リスクの管理や持続可能な水資源の活用に関する取組みを評価する「水セキュリティプログラム」へも参加し、自然環境情報と財務情報をより一層関連付け、企業の透明性と財務的健全性を維持していきます。

・えるぼし認定

女性の活躍推進に関する取組みの実施状況が優良である等の一定の基準を満たした企業について、厚生労働大臣の認定を受けることができる「えるぼし認定」において、本資産運用会社は最高位である3つ星の認定を取得しました。

本資産運用会社は、全従業員が長く安心して活躍し続けられる環境づくりに取り組んでおり、「時差出勤」「出産・育児サポート体制」「育児休業」等、ライフステージに応じて柔軟に働き方を選択できる制度や、自律的なキャリア形成を支える仕組みを整備しています。今後もこうした多様な制度と支援により、従業員一人ひとりの心身の健康や成長実感を高め、全従業員が主体的に働く職場環境の整備をより一層推進していきます。

■ 賛同するイニシアティブ

・TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース：Task Force on Climate-related Financial Disclosures）

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。気候変動に関する長期的な事業環境の変化が、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、移行リスクと物理リスクの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、2050年にネットゼロを目標として、中期的には2030年にGHG排出削減率40%以上（2020年比）計画推進のため、様々なアプローチを実行していく方針です。加えてこの財務的影響や環境パフォーマンスの開示については、TCFDに準拠した質問書に基づく世界最大の環境データベースを有するCDPを通じて、その評価プロセスを活用し気候変動への取組みの推進と情報開示の透明性を高めていきます。

・TNFDフォーラム

本資産運用会社は、TNFDフォーラムに参加しています。本フォーラムは自然関連のリスクと機会を財務的に評価し、開示するための枠組みを開発する国際的なコミュニティです。参加者は企業、政府、NGOなど多様なステークホルダーで構成され自然資本と生態系サービスへの依存や影響を可視化し、持続可能な経済活動を推進することを目指します。フォーラムを通じて議論や知見を共有し、自然と経済の相互作用に関するデータと透明性を向上させる取組みに貢献します。

・JCLP（日本気候リーダーズ・パートナーシップ：Japan Climate Leaders' Partnership）

本資産運用会社は、日本国内の企業が主導し気候変動対策を推進するための企業連合であるJCLPの賛助会員として入会しています。再生可能エネルギーの利用拡大や脱炭素社会の実現を目指し、政策提言や情報発信を行い、更に低炭素技術の普及やサプライチェーン全体でのCO₂削減など具体的なアクションに取り組むなど、気候変動対策のリーダーシップを發揮するJCLPに参加することでビジネスの力で気候変動に対応するスキルをつけていきます。

(二) 運用状況の見通し

2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期（2026年5月1日～2026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12ページ「2026年4月期及び2026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。

2026年4月期（第26期）

営業収益	9,162百万円
営業利益	4,671百万円
経常利益	3,804百万円
当期純利益	3,803百万円
1口当たり分配金	6,500円
1口当たり利益超過分配金	-円

2026年10月期（第27期）

営業収益	9,302百万円
営業利益	4,790百万円
経常利益	3,898百万円
当期純利益	3,897百万円
1口当たり分配金	6,660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) 2026年4月期及び2026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、2025年11月4日に以下の不動産（取得価格5,953百万円）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
アクアイグニス/ 湯の山 素粹居	三重県 三重郡	株式会社アクアイグニス すみれ地域信託株式会社 株式会社kataoka	5,953	2025年11月4日

(注1) 「アクアイグニス/湯の山 素粹居」は、複数の建物及び土地から構成されており、本投資法人は当該複数の建物及び土地を「取得先」欄記載の3社から取得しています。

(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。

(ロ) 資金の借入れ（国内不動産の取得目的）について

本投資法人は、上記「(イ) 資産の取得について」に記載の不動産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2025年11月4日付で以下の資金を借り入れています。

変動 固定 区分	借入先	借入額 (百万円)	利率 (注1) (注2)	借入 実行日	最終返済 期日 (注6)	返済方法
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	2,000	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.300%	2025年 11月4日	2026年 10月30日	期日一括 返済
変動	株式会社りそな銀行	1,000	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.300% (注3)	2025年 11月4日	2029年 10月31日	期日一括 返済
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	1,500	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.675% (注4) (注5)	2025年 11月4日	2033年 10月31日	期日一括 返済
固定	株式会社日本政策投資銀行	900	2.170% (注5)	2025年 11月4日	2033年 10月31日	期日一括 返済
固定	株式会社みずほ銀行 (注7)	600	2.245% (注5)	2025年 11月4日	2033年 10月31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1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1.640%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2.305%に固定化されています。

(注5) サステナビリティ・リンク・ローンでの調達であり、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPT」といいます。）の達成状況に応じて以下のとおり適用利率が変動します。

SPT達成度の判定による適用利率：

環境認証取得割合（取得価格ベース）50%以上：当初適用利率 -0.010%

環境認証取得割合（取得価格ベース）50%未満：当初適用利率 ±0.000%

SPT判定基準日：

2026年3月末日を初回とし、以後最終元本弁済日までの各年3月末日

利率改定日：

2026年9月末日を初回とし、以後最終元本弁済日までの各年8月末日

（ただし、当該日が営業日以外の日にあたる場合には、直前の営業日とします。）

改定後利率適用期間：

各利率改定日から次の利率改定日又は最終元本弁済日のいずれか早い日の前日までの期間

（ただし、最終元本弁済日については当該日を含みます。）

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

(注7) 日本銀行が民間金融機関へ行う「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション（気候変動対応オペ）」の対象であると、株式会社みずほ銀行が判断した資金です。

(ハ) 資金の借入れ（既存借入金の借換え目的）について

本投資法人は、既存借入金の弁済資金に充当するため、2025年11月28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3)	返済方法
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	500	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.246%	2025年 11月28日	2028年 10月31日	期日一括 返済
固定	株式会社日本政策投資銀行	250	1.384%	2025年 11月28日	2028年 10月31日	期日一括 返済
固定	株式会社みずほ銀行 (注4) (注5)	250	1.488%	2025年 11月28日	2029年 4月27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1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) 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。

(注4) 本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された、グリーンローンです。

(注5) 日本銀行が民間金融機関へ行う「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション（気候変動対応オペ）」の対象であると、株式会社みずほ銀行が判断した資金です。

(ニ) テナントの異動（合併及び会社分割）について

本投資法人の保有資産のうち以下の7物件のテナントについて、2025年12月1日付で株式会社H R K（2025年12月1日付で草津高原リゾート開発株式会社から商号変更。以下同じです。）を吸収合併存続会社とし、有限会社浅間温泉ホテルマネジメントを吸収合併消滅会社とする合併（以下「本テナント合併」といいます。）、並びに、株式会社H R Kを吸収分割承継会社とし、株式会社星野リゾート及び株式会社星野リゾート・マネジメントをそれぞれ吸収分割会社とする以下に記載の物件に関する事業に係る会社分割（以下「本テナント分割」といい、本テナント合併と合わせて「本テナント再編」といいます。）が実施され、これによりテナントの異動が生じています。

なお、本テナント再編の主体である株式会社H R K、有限会社浅間温泉ホテルマネジメント、株式会社星野リゾート及び株式会社星野リゾート・マネジメントはいずれも星野リゾートグループに属する法人であり、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当します。本テナント再編は、本投資法人の保有する物件のテナントである星野リゾートグループに属する法人間におけるグループ内再編であり、賃料その他の本投資法人とテナントとの間で締結されている賃貸借契約の内容に変動は生じていません。

物件名称	当期末時点のテナントの名称	本テナント再編後のテナントの名称
界 アルプス	有限会社浅間温泉ホテルマネジメント	
界 鬼怒川	株式会社星野リゾート	
界 松本		
界 玉造		
界 伊東	株式会社星野リゾート・マネジメント	
界 箱根		
界 遠州		

2026年4月期及び2026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	• 2026年4月期（第26期）：2025年11月1日～2026年4月30日（181日） • 2026年10月期（第27期）：2026年5月1日～2026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70物件に、2025年11月4日付で取得済みの「アクアイグニス/湯の山 素粹居」を加えた71物件、株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類、奥飛騨温泉旅館合同会社匿名組合出資持分及び合同会社温泉旅館3号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、上記以外に2026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、2026年4月期に9,162百万円、2026年10月期に9,302百万円を想定しています。なお、保有物件の賃貸借契約については、2025年12月1日付で、前記「③ 決算後に生じた重要な事実（二）テナントの異動（合併及び会社分割）について」に記載の本テナント再編に伴う賃借人の異動が生じていることを前提としています。 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。 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。 <p>2026年4月期（第26期） (単位：百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>運営区分</th> <th>投資区分</th> <th>固定 賃料 その他 賃料 (注2)</th> <th>変動 賃料 (注2)</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="5">星野 リゾート グループ運営</td> <td>星のや</td> <td>1,030</td> <td>353</td> <td>1,383</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ</td> <td>374</td> <td>280</td> <td>654</td> </tr> <tr> <td>界</td> <td>589</td> <td>517</td> <td>1,107</td> </tr> <tr> <td>OMO</td> <td>1,093</td> <td>-</td> <td>1,093</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>173</td> <td>143</td> <td>317</td> </tr> <tr> <td rowspan="7">星野 リゾート グループ以外 運営</td> <td>ANAクラウンプラザ3物件（注1）</td> <td>696</td> <td>230</td> <td>926</td> </tr> <tr> <td>the b 5物件（注1）</td> <td>312</td> <td>527</td> <td>840</td> </tr> <tr> <td>グランドプリンスホテル大阪ベイ／ クインテッサホテル大阪心斎橋／ グランドハイアット福岡／ ホテル・アンドルームズ大阪本町／ ソルヴィータホテル那覇／ ホテルビスタ松山</td> <td>489</td> <td>1,118</td> <td>1,608</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>673</td> <td>550</td> <td>1,224</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>5,433</td> <td>3,722</td> <td>9,155</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 本書の日付現在で本投資法人が保有する71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」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する5物件を「the b 5物件」といいます。以下同じです。</p> <p>(注2) 固定賃料その他賃料及び変動賃料は、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ます。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。</p>					運営区分	投資区分	固定 賃料 その他 賃料 (注2)	変動 賃料 (注2)	計	星野 リゾート グループ運営	星のや	1,030	353	1,383	リゾナーレ	374	280	654	界	589	517	1,107	OMO	1,093	-	1,093	その他	173	143	317	星野 リゾート グループ以外 運営	ANAクラウンプラザ3物件（注1）	696	230	926	the b 5物件（注1）	312	527	840	グランドプリンスホテル大阪ベイ／ クインテッサホテル大阪心斎橋／ グランドハイアット福岡／ ホテル・アンドルームズ大阪本町／ ソルヴィータホテル那覇／ ホテルビスタ松山	489	1,118	1,608	その他	673	550	1,224	合計	5,433	3,722	9,155
運営区分	投資区分	固定 賃料 その他 賃料 (注2)	変動 賃料 (注2)	計																																																
星野 リゾート グループ運営	星のや	1,030	353	1,383																																																
	リゾナーレ	374	280	654																																																
	界	589	517	1,107																																																
	OMO	1,093	-	1,093																																																
	その他	173	143	317																																																
星野 リゾート グループ以外 運営	ANAクラウンプラザ3物件（注1）	696	230	926																																																
	the b 5物件（注1）	312	527	840																																																
	グランドプリンスホテル大阪ベイ／ クインテッサホテル大阪心斎橋／ グランドハイアット福岡／ ホテル・アンドルームズ大阪本町／ ソルヴィータホテル那覇／ ホテルビスタ松山	489	1,118	1,608																																																
	その他	673	550	1,224																																																
	合計	5,433	3,722	9,155																																																

	2026年10月期（第27期） (単位：百万円)				
	運営区分	投資区分	固定 賃料 その他 賃料 (注)	変動 賃料 (注)	計
営業収益	星野 リゾート グループ運営	星のや	1,030	363	1,393
		リゾナーレ	374	299	673
		界	598	418	1,017
		OMO	468	571	1,039
		その他	173	149	323
星野 リゾート グループ以外 運営	都 市 觀 光	ANAクラウンプラザ3物件	696	212	908
		the b 5物件	312	575	888
		グランドプリンスホテル大阪ベイ／ クインテッサホテル大阪心斎橋／ グランドハイアット福岡／ ホテル・アンドルームズ大阪本町／ ソルヴィータホテル那覇／ ホテルビスタ松山	492	1,058	1,550
		その他	676	824	1,500
		合計	4,822	4,473	9,296
(注) 固定賃料その他賃料及び変動賃料は、原則として、本投資法人とテナントと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ます。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。					
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、2026年4月期に646百万円、2026年10月期に658百万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。したがいまして、2025年11月4日に取得した「アクアイグニス/湯の山 素粹居」については、2026年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2026年4月期から費用計上されることを前提としています。なお、当該資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は1百万円と見込んでいます。 ・ 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、2026年4月期に1,476百万円、2026年10月期に1,434百万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、2026年4月期に2,105百万円、2026年10月期に2,161百万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、2026年4月期に880百万円、2026年10月期に910百万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、105,055百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 2026年4月期においては、2025年11月に返済期限が到来する借入金1,000百万円の借換え、2026年4月に返済期限が到来する借入金5,087百万円の借換えを前提としています。 2026年10月期においては、2026年10月に返済期限が到来する借入金8,150百万円の借換えを前提としています。 2026年4月期末のLTVは40.9%、2026年10月期末のLTVは40.9%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585,834口を前提としています。 2026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。 2026年4月期及び2026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（2025年7月25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 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	12,370,776	13,376,422
信託現金及び信託預金	402,677	488,492
営業未収入金	382,632	506,952
預け金	120,000	120,000
前払費用	422,709	480,845
未収還付法人税等	799	1,704
その他	14,533	2,840
流动資産合計	13,714,129	14,977,257
固定資産		
有形固定資産		
建物	119,479,137	118,399,003
減価償却累計額	△22,824,429	△22,958,003
建物（純額）	96,654,708	95,440,999
構築物	6,851,060	6,789,758
減価償却累計額	△1,051,716	△1,111,759
構築物（純額）	5,799,344	5,677,999
機械及び装置	86,658	86,658
減価償却累計額	△82,867	△83,588
機械及び装置（純額）	3,791	3,070
工具、器具及び備品	2,022,715	2,248,366
減価償却累計額	△997,294	△1,102,959
工具、器具及び備品（純額）	1,025,421	1,145,407
土地	78,129,494	78,371,546
信託建物	25,410,924	25,456,599
減価償却累計額	△1,308,805	△1,620,167
信託建物（純額）	24,102,119	23,836,431
信託構築物	799,110	799,877
減価償却累計額	△17,545	△25,033
信託構築物（純額）	781,564	774,844
信託工具、器具及び備品	7,370	7,370
減価償却累計額	△666	△1,330
信託工具、器具及び備品（純額）	6,703	6,040
信託土地	15,409,582	15,409,582
建設仮勘定	1,017,430	637,438
有形固定資産合計	222,930,161	221,303,359
無形固定資産		
借地権	8,387,425	8,387,425
信託借地権	3,433,418	3,433,418
ソフトウエア	107,607	81,742
無形固定資産合計	11,928,451	11,902,587
投資その他の資産		
投資有価証券	564,236	567,487
長期前払費用	1,227,749	1,122,080
繰延税金資産	231	212
差入敷金及び保証金	984,006	984,006
信託差入敷金及び保証金	34,054	34,054
その他	-	10
投資その他の資産合計	2,810,279	2,707,850
固定資産合計	237,668,892	235,913,798
繰延資産		
投資法人債発行費	25,516	23,957
繰延資産合計	25,516	23,957
資産合計	251,408,537	250,915,013

(単位：千円)

	前期 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	305,078	269,772
短期借入金	780,000	300,000
1年内返済予定の長期借入金	11,198,704	11,937,132
未払金	904,453	1,137,968
未払法人税等	646	648
未払消費税等	151,802	588,311
未払費用	34,614	33,172
前受金	1,029,562	986,279
流動負債合計	14,404,860	15,253,286
固定負債		
長期借入金	83,288,000	83,018,000
投資法人債	3,800,000	3,800,000
預り敷金及び保証金	4,701,063	2,776,859
信託預り敷金及び保証金	181,700	181,700
固定負債合計	91,970,763	89,776,559
負債合計	106,375,624	105,029,845
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	141,951,477	141,951,477
剩余金		
任意積立金		
圧縮積立金	280,970	370,597
任意積立金合計	280,970	370,597
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,800,466	3,563,093
剩余金合計	3,081,436	3,933,690
投資主資本合計	145,032,913	145,885,167
純資産合計	※2 145,032,913	※2 145,885,167
負債純資産合計	251,408,537	250,915,013

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,630,574	※1 8,536,325
不動産等売却益	-	※2 158,559
匿名組合分配金	2,549	1,119
営業収益合計	7,633,124	8,696,004
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,377,616	※1 3,497,877
資産運用報酬	644,489	684,403
資産保管手数料	7,368	7,548
一般事務委託手数料	31,446	31,331
役員報酬	3,000	3,000
会計監査人報酬	10,150	10,350
その他営業費用	121,280	136,414
営業費用合計	4,195,351	4,370,925
営業利益	3,437,772	4,325,079
営業外収益		
受取利息	5,855	11,803
受取保険金	24,623	1,796
還付加算金	3,384	-
雑収入	630	5,038
営業外収益合計	34,493	18,638
営業外費用		
支払利息	499,056	535,797
投資法人債利息	27,307	27,635
投資法人債発行費償却	1,865	1,559
融資関連費用	250,408	220,886
投資口交付費	2,285	-
その他	129	1,190
営業外費用合計	781,052	787,068
経常利益	2,691,213	3,556,648
特別利益		
補助金収入	※3 102,962	-
特別利益合計	102,962	-
税引前当期純利益	2,794,175	3,556,648
法人税、住民税及び事業税	743	751
法人税等調整額	151	19
法人税等合計	894	770
当期純利益	2,793,280	3,555,878
前期繰越利益	7,185	7,215
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,800,466	3,563,093

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剩余金				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（△）	剩余金合計			
当期首残高	141,951,477	245,119	245,119	2,743,145	2,988,264	144,939,741	144,939,741	
当期変動額								
圧縮積立金の積立	-	39,434	39,434	△39,434	-	-	-	
圧縮積立金の取崩	-	△3,583	△3,583	3,583	-	-	-	
剩余金の配当	-	-	-	△2,700,108	△2,700,108	△2,700,108	△2,700,108	
当期純利益	-	-	-	2,793,280	2,793,280	2,793,280	2,793,280	
当期変動額合計	-	35,850	35,850	57,321	93,171	93,171	93,171	
当期末残高	※1 141,951,477	280,970	280,970	2,800,466	3,081,436	145,032,913	145,032,913	

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剩余金				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（△）	剩余金合計			
当期首残高	141,951,477	280,970	280,970	2,800,466	3,081,436	145,032,913	145,032,913	
当期変動額								
圧縮積立金の積立	-	95,068	95,068	△95,068	-	-	-	
圧縮積立金の取崩	-	△5,441	△5,441	5,441	-	-	-	
剩余金の配当	-	-	-	△2,703,623	△2,703,623	△2,703,623	△2,703,623	
当期純利益	-	-	-	3,555,878	3,555,878	3,555,878	3,555,878	
当期変動額合計	-	89,626	89,626	762,627	852,254	852,254	852,254	
当期末残高	※1 141,951,477	370,597	370,597	3,563,093	3,933,690	145,885,167	145,885,167	

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 2024年11月 1 日 至 2025年 4月30日	当期 自 2025年 5月 1 日 至 2025年10月31日
I 当期末処分利益	2,800,466,337	3,563,093,790
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	5,441,827	4,803,335
III 分配金の額 (投資口 1 口当たり分配金の額)	2,703,623,910 (4,615)	3,560,113,218 (6,077)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	95,068,729	805,835
V 次期繰越利益	7,215,525	6,978,072
分配金の額の算出方法	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た上で、法人税法第42条及び第47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2,703,623,910円を利益分配金として分配することとした。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。	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た上で、法人税法第47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3,560,113,218円を利益分配金として分配することとした。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。

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025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	2,794,175	3,556,648
減価償却費	2,042,937	2,044,267
固定資産除却損	14,675	77,269
投資法人債発行費償却	1,865	1,559
受取利息	△5,855	△11,803
支払利息	526,363	563,433
融資関連費用	250,408	220,886
投資口交付費	2,285	-
営業未収入金の増減額（△は増加）	△66,699	△124,319
前払費用の増減額（△は増加）	17,837	△58,135
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,708,474	-
未払消費税等の増減額（△は減少）	95,649	436,509
営業未払金の増減額（△は減少）	△31,694	24,869
未払金の増減額（△は減少）	△191,301	258,789
前受金の増減額（△は減少）	32,186	△43,282
長期前払費用の増減額（△は増加）	7,322	105,669
有形固定資産の売却による減少額	-	5,374,641
その他	△261,989	△210,416
小計	6,936,642	12,216,585
利息の受取額	5,855	11,803
利息の支払額	△517,712	△562,754
法人税等の支払額	△1,434	△1,654
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,423,349	11,663,980
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	△6,316,822	△5,857,039
信託有形固定資産の取得による支出	△99,718	△71,947
無形固定資産の取得による支出	△44,533	△200
投資有価証券の取得による支出	△1,970	△14,954
投資有価証券の償還による収入	-	10,006
預り敷金及び保証金の返還による支出	△217,827	△2,067,153
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	142,949
その他	-	△10
投資活動によるキャッシュ・フロー	△6,680,872	△7,858,349
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	300,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△480,000
長期借入れによる収入	8,170,000	5,880,000
長期借入金の返済による支出	△5,341,852	△5,411,572
投資口交付費の支出	△2,285	-
投資法人債の発行による収入	1,500,000	-
投資法人債発行費の支出	△11,524	-
投資法人債の償還による支出	△1,500,000	-
分配金の支払額	△2,699,660	△2,702,597
財務活動によるキャッシュ・フロー	414,678	△2,714,169
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	157,156	1,091,461
現金及び現金同等物の期首残高	12,736,297	12,893,454
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,893,454	※1 13,984,915

(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 3～60年 構築物 3～60年 機械及び装置 10～17年 工具、器具及び備品 2～20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。 ソフトウェア 3～5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	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	<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し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、隨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。 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、信託借地権、信託差入敷金及び保証金 (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 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000	3,000,000
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	6,000,000	3,000,000

※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 (2025年4月30日)	当期 (2025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 2024年11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025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	7,630,574	8,536,325
不動産賃貸事業収益合計	<u>7,630,574</u>	<u>8,536,325</u>
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	23,044	38,893
修繕費	119,458	141,450
支払地代	140,585	141,139
減価償却費	2,042,495	2,043,942
固定資産除却損	14,675	77,269
公租公課	615,762	628,534
運営管理委託費	135,800	134,610
その他費用	285,793	292,036
不動産賃貸事業費用合計	<u>3,377,616</u>	<u>3,497,877</u>
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	4,252,957	5,038,448

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

OM07旭川	(単位:千円)
不動産等売却収入	4,785,000
不動産等売却原価	4,759,800
その他売却費用	20,865
不動産等売却益	4,333

界 阿蘇	(単位:千円)
不動産等売却収入	774,000
不動産等売却原価	614,840
その他売却費用	4,933
不動産等売却益	154,226

※3 補助金収入の内容

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

特別利益に計上の補助金収入は、地域一体となった観光地・観光産業の再生・高付加価値化事業補助金等による収入です。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	585,834口	585,834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 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
現金及び預金	12,370,776	13,376,422
信託現金及び信託預金	402,677	488,492
預け金	120,000	120,000
現金及び現金同等物	12,893,454	13,984,915

[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 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
1年以内	8,242,334	8,387,451
1年超	34,279,429	50,672,996
合計	42,521,764	59,060,447

[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に際し、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行っています。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

2025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」、「信託現金及び信託預金」、「預け金」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、「差入敷金及び保証金」、「信託差入敷金及び保証金」、「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	(11,198,704)	(11,148,958)	(49,745)
(2) 長期借入金	(83,288,000)	(82,943,778)	(344,221)
(3) 投資法人債	(3,800,000)	(3,636,540)	(163,460)
(4) デリバティブ取引	-	-	-

2025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」、「預け金」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、「差入敷金及び保証金」、「信託差入敷金及び保証金」、「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	(11,937,132)	(11,872,319)	(64,812)
(2) 長期借入金	(83,018,000)	(82,383,664)	(634,335)
(3) 投資法人債	(3,800,000)	(3,567,870)	(232,130)
(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 (2025年4月30日)	当期 (2025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 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
匿名組合出資持分	58,871	62,122

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日（2025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	11,198,704	12,088,000	12,700,000	13,000,000	13,170,000	32,330,000
投資法人債	-	-	-	-	-	3,800,000

借入金及び投資法人債の決算日（2025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	11,937,132	14,598,000	13,600,000	12,270,000	14,100,000	28,450,000
投資法人債	-	-	-	-	-	3,800,000

[有価証券に関する注記]

前期（2025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58,871千円）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（2025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62,122千円）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（2025年4月30日）
該当事項はありません。

当期（2025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（2025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	68,626,000	58,773,000	(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（2025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	64,543,000	54,943,000	(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 2024年11月1日 至 2025年4月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）
該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025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 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	6	7
減価償却超過額	224	205
繰延税金資産合計	231	212
繰延税金資産の純額	231	212

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つた主要な項目別の内訳

(単位：%)

	前期 (2025年4月30日)	当期 (2025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	△30.44	△31.49
圧縮積立金繰入額	△1.07	△0.01
圧縮積立金取崩額	0.06	0.04
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.02

[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 2024年11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
賃貸等不動産の貸借対照表計上額 (注2)		
期首残高	229,373,195	232,701,450
期中増減額	(注3) 3,328,254	(注4) △1,370,534
期末残高	232,701,450	231,330,915
期末時価 (注5)	267,688,000	267,733,000

(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 ポロト」(3,131,258千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,903,992千円)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「ホテルWBFグランデ旭川」(3,057,257千円)及び「コンフォートイン新潟亀田」(434,925千円)の取得によるものであり、主な減少額は「OM07旭川」(4,759,800千円)及び「界 阿蘇」(614,840千円)の売却並びに減価償却(合計1,879,610千円)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、前期の期末時価のうち、2025年5月1日譲渡の「OM07旭川」及び「界 阿蘇」については譲渡価格としています。

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]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期 (自 2024年11月1日 至 2025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	-	7,633,124
合計	-	7,633,124

(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 2025年5月1日 至 2025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)	5,559,000	158,559
その他	-	8,537,445
合計	5,559,000	8,696,004

(注1) 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。

(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。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

不動産等の売却について、2025年4月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は、2025年4月18日に売買契約を締結した不動産等に係る5,559,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務のうち5,559,000千円について、2025年5月1日付の当該不動産等の引渡しに伴い、2025年10月期に収益を認識することを見込んでいます。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2024年11月1日 至 2025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
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,976,934	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	985,591	不動産賃貸事業
株式会社ミナミホテルマネジメント	924,708	不動産賃貸事業

当期（自 2025年5月1日 至 2025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
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,795,775	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	1,139,049	不動産賃貸事業
株式会社ミナミホテルマネジメント	924,708	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
1口当たり純資産額	247,566円	249,021円
1口当たり当期純利益	4,768円	6,069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 2024年11月1日 至 2025年4月30日	当期 自 2025年5月1日 至 2025年10月31日
当期純利益（千円）	2,793,280	3,555,878
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）	2,793,280	3,555,878
期中平均投資口数（口）	585,834	585,834

〔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、2025年11月4日に以下の不動産（取得価格5,953百万円）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
アクアイグニス/ 湯の山 素粹居	三重県 三重郡	株式会社アクアイグニス すみれ地域信託株式会社 株式会社kataoka	5,953	2025年11月4日

(注1)「アクアイグニス/湯の山 素粹居」は、複数の建物及び土地から構成されており、本投資法人は当該複数の建物及び土地を「取得先」欄記載の3社から取得しています。

(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（国内不動産の取得目的）について

本投資法人は、上記「1. 資産の取得について」に記載の不動産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、2025年11月4日付で以下の資金を借り入れています。

変動 固定 区分	借入先	借入額 (百万円)	利率 (注1) (注2)	借入 実行日	最終返済 期日 (注6)	返済方法
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	2,000	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.300%	2025年 11月4日	2026年 10月30日	期日一括 返済
変動	株式会社りそな銀行	1,000	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.300% (注3)	2025年 11月4日	2029年 10月31日	期日一括 返済
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	1,500	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.675% (注4) (注5)	2025年 11月4日	2033年 10月31日	期日一括 返済
固定	株式会社日本政策投資銀行	900	2.170% (注5)	2025年 11月4日	2033年 10月31日	期日一括 返済
固定	株式会社みずほ銀行 (注7)	600	2.245% (注5)	2025年 11月4日	2033年 10月31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1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1.640%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2.305%に固定化されています。

(注5) サステナビリティ・リンク・ローンでの調達であり、サステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（以下「SPT」といいます。）の達成状況に応じて以下のとおり適用利率が変動します。

SPT達成度の判定による適用利率：

環境認証取得割合（取得価格ベース）50%以上：当初適用利率 -0.010%

環境認証取得割合（取得価格ベース）50%未満：当初適用利率 ±0.000%

SPT判定基準日：

2026年3月末日を初回とし、以後最終元本弁済日までの各年3月末日

利率改定日：

2026年9月末日を初回とし、以後最終元本弁済日までの各年8月末日

（ただし、当該日が営業日以外の日にあたる場合には、直前の営業日とします。）

改定後利率適用期間：

各利率改定日から次の利率改定日又は最終元本弁済日のいずれか早い日の前日までの期間

（ただし、最終元本弁済日については当該日を含みます。）

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

(注7) 日本銀行が民間金融機関へ行う「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション（気候変動対応オペ）」の対象であると、株式会社みずほ銀行が判断した資金です。

3. 資金の借入れ（既存借入金の借換え目的）について

本投資法人は、既存借入金の弁済資金に充当するため、2025年11月28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3)	返済方法
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	500	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.246%	2025年 11月28日	2028年 10月31日	期日一括 返済
固定	株式会社日本政策投資銀行	250	1.384%	2025年 11月28日	2028年 10月31日	期日一括 返済
固定	株式会社みずほ銀行 (注4) (注5)	250	1.488%	2025年 11月28日	2029年 4月27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1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) 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。

(注4) 本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された、グリーンローンです。

(注5) 日本銀行が民間金融機関へ行う「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション（気候変動対応オペ）」の対象であると、株式会社みずほ銀行が判断した資金です。

4. テナントの異動（合併及び会社分割）について

本投資法人の保有資産のうち以下の7物件のテナントについて、2025年12月1日付で株式会社HRK（2025年12月1日付で草津高原リゾート開発株式会社から商号変更。以下同じです。）を吸収合併存続会社とし、有限会社浅間温泉ホテルマネジメントを吸収合併消滅会社とする合併（以下「本テナント合併」といいます。）、並びに、株式会社HRKを吸収分割承継会社とし、株式会社星野リゾート及び株式会社星野リゾート・マネジメントをそれぞれ吸収分割会社とする以下に記載の物件に関する事業に係る会社分割（以下「本テナント分割」とい、本テナント合併と合わせて「本テナント再編」といいます。）が実施され、これによりテナントの異動が生じています。

なお、本テナント再編の主体である株式会社HRK、有限会社浅間温泉ホテルマネジメント、株式会社星野リゾート及び株式会社星野リゾート・マネジメントはいずれも星野リゾートグループに属する法人であり、投信法第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等に該当し、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当します。本テナント再編は、本投資法人の保有する物件のテナントである星野リゾートグループに属する法人間におけるグループ内再編であり、賃料その他の本投資法人とテナントとの間で締結されている賃貸借契約の内容に変動は生じていません。

物件名称	当期末時点のテナントの名称	本テナント再編後のテナントの名称
界 アルプス	有限会社浅間温泉ホテルマネジメント	
界 鬼怒川	株式会社星野リゾート	
界 松本		株式会社HRK
界 玉造		
界 伊東	株式会社星野リゾート・マネジメント	
界 箱根		
界 遠州		

〔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

当期において増資等は行っておらず、当期における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減はありません。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	
2021年5月31日	第三者割当増資	1,964,199	104,702,180	3,103	224,965	(注1)
2021年11月24日	公募増資	12,534,995	117,237,175	19,390	244,355	(注2)
2022年6月27日	公募増資	6,292,013	123,529,189	10,670	255,025	(注3)
2022年7月26日	第三者割当増資	314,305	123,843,495	533	255,558	(注4)
2024年6月5日	公募増資	17,245,697	141,089,192	35,580	291,138	(注5)
2024年7月2日	第三者割当増資	862,284	141,951,477	1,779	292,917	(注6)
2024年11月1日	投資口の分割	—	141,951,477	292,917	585,834	(注7)

(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3) 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589,692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に充当することを目的として、1口当たり発行価格501,150円（発行価額484,702円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注6) 将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額484,702円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024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。また、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総口数を増加させるため、投信法第81条の3第2項により準用される会社法（平成17年法律第86号。その後の改正を含みます。）第184条第2項の規定に基づき、2024年11月1日を効力発生日として、発行可能投資口総口数を4,000,000口とする本投資法人の規約の変更がなされています。

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	6,821	2.7
	旅館	京都府	星のや京都	3,192	1.3
	ホテル	山梨県	星のや富士	3,678	1.5
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,771	1.9
	ホテル	沖縄県	星のや沖縄	11,965	4.8
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,751	2.3
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,410	1.8
	旅館	長野県	界 松本	645	0.3
	旅館	島根県	界 玉造	1,221	0.5
	旅館	静岡県	界 伊東	1,244	0.5
	旅館	神奈川県	界 箱根	2,465	1.0
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	2,856	1.1
	旅館	石川県	界 加賀	2,867	1.1
	旅館	長野県	界 アルプス	2,838	1.1
	旅館	静岡県	界 遠州	1,562	0.6
	旅館	山口県	界 長門	2,595	1.0
	旅館	鹿児島県	界 霧島	3,775	1.5
	旅館	大分県	界 別府	7,017	2.8
	旅館	北海道	界 ポロト	3,092	1.2
	ホテル	高知県	OMO7高知	4,337	1.7
	ホテル	沖縄県	西表島ホテル	3,584	1.4
	ホテル	長野県	BEB5軽井沢	1,992	0.8
	ホテル	北海道	ホテルWBFグランデ旭川	3,042	1.2
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,555	7.0
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,651	2.7
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,613	1.4
	ホテル	大阪府	グランドプリンスホテル大阪ベイ	17,176	6.8
	ホテル	東京都	the b 赤坂	4,815	1.9
	ホテル	東京都	the b 三軒茶屋	4,437	1.8
	ホテル	愛知県	the b 名古屋	4,490	1.8
	ホテル	兵庫県	the b 神戸	6,994	2.8
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,267	1.3
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,221	1.7
	ホテル	沖縄県	ソルヴィータホテル那覇	3,879	1.5
	ホテル	長野県	コンフォートイン 塩尻北インター	661	0.3
	ホテル	栃木県	コンフォートイン 佐野藤岡インター	686	0.3
	ホテル	長野県	コンフォートイン 諏訪インター	615	0.2

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	コンフォートイン 豊川インター	577	0.2
	ホテル	佐賀県	コンフォートイン 鳥栖	502	0.2
	ホテル	千葉県	コンフォートイン 千葉浜野R16	741	0.3
	ホテル	熊本県	コンフォートイン 熊本御幸笛田	619	0.2
	ホテル	栃木県	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	676	0.3
	ホテル	福井県	コンフォートイン 福井	624	0.2
	ホテル	福島県	コンフォートイン 福島西インター	639	0.3
	ホテル	新潟県	コンフォートイン 新潟中央インター	605	0.2
	ホテル	長崎県	コンフォートイン 長崎空港	582	0.2
	ホテル	茨城県	コンフォートイン ひたちなか	666	0.3
	ホテル	茨城県	コンフォートイン 土浦阿見	695	0.3
	ホテル	山梨県	コンフォートイン 甲府石和	612	0.2
	ホテル	香川県	コンフォートイン 善通寺インター	550	0.2
	ホテル	福岡県	コンフォートイン 宗像	510	0.2
	ホテル	岩手県	コンフォートイン 一関インター	699	0.3
	ホテル	長野県	コンフォートイン 軽井沢	746	0.3
	ホテル	兵庫県	コンフォートイン 姫路夢前橋	621	0.2
	ホテル	岡山县	コンフォートイン 倉敷水島	709	0.3
	ホテル	鹿児島県	コンフォートイン 鹿児島谷山	1,837	0.7
	ホテル	新潟県	コンフォートイン 新潟亀田	428	0.2
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	590	0.2
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	687	0.3
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	945	0.4
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,125	0.4
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	473	0.2
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	859	0.3
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	877	0.3
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,068	0.4
	ホテル	香川県	コンフォートホテル高松	1,988	0.8
不動産 小計				187,061	74.6
信託不動産	ホテル	福岡県	グランドハイアット福岡	8,072	3.2
	ホテル	東京都	the b 浅草	5,460	2.2
	ホテル	愛媛県	ホテルビスタ松山	1,853	0.7
	ホテル	大阪府	OMO7大阪	28,883	11.5
信託不動産 小計				44,269	17.6
投資有価証券				567	0.2
預金・その他の資産				19,016	7.6
資産総額 計 (注3)				250,915	100.0
負債総額 (注3)				105,029	41.9
純資産総額 (注3)				145,885	58.1

(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、2025年10月31日を評価基準日とする株式会社ブルータス・コンサルティング作成の「株式会社読谷ホテルマネジメント第1回乃至第3回B種優先株式評価報告書」を取得しています。当該報告書に記載の上記株式の評価額の単価は第1回B種優先株式が1株当たり660千円、第2回B種優先株式が1株当たり630千円、第3回B種優先株式が1株当たり607千円であり、当該単価に基づく評価額の総額は第1回B種優先株式が219,303千円、第2回B種優先株式が209,843千円、第3回B種優先株式が202,914千円です。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(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 (注4)	-	-	36,111	-	36,111	-	0.0
匿名組合出資持分	合同会社温泉旅館3号 匿名組合出資持分 (注5)	-	-	26,010	-	26,010	-	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保有する温泉旅館「界 奥飛騨」の事業用地）です。なお、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。

(注5) 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、山形県山形市の土地（合同会社温泉旅館3号が開発中の温泉旅館「界 蔵王（仮称）」（本書の日付現在、2026年開業予定）の事業用地）です。なお、当該開発は、本書の日付現在合同会社温泉旅館3号が実施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)
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	6,821	13,600	3.3
		H-2 星のや京都	2,878	3,192	4,820	1.3
		H-3 星のや富士	4,160	3,678	4,530	1.8
		H-4 星のや竹富島	4,955	4,771	4,430	2.2
		H-5 星のや沖縄	12,210	11,965	13,400	5.4
		小計	31,803	30,428	40,780	14.0
	リゾナーレ	R-1 リゾナーレ八ヶ岳	4,500	5,751	8,650	2.0
		R-2 リゾナーレ熱海	3,750	4,410	5,530	1.6
		小計	8,250	10,162	14,180	3.6
	界	K-1 界 松本	615	645	1,190	0.3
		K-2 界 玉造	680	1,221	1,430	0.3
		K-3 界 伊東	670	1,244	1,680	0.3
		K-4 界 箱根	950	2,465	2,950	0.4
		K-7 界 鬼怒川	3,080	2,856	3,440	1.4
		K-8 界 加賀	3,160	2,867	3,340	1.4
		K-9 界 アルプス	3,060	2,838	3,260	1.3
		K-10 界 遠州	1,050	1,562	1,250	0.5
		K-11 界 長門	2,750	2,595	3,000	1.2
		K-12 界 霧島	3,913	3,775	4,430	1.7
		K-13 界 別府	7,335	7,017	8,120	3.2
		K-14 界 ポロト	3,060	3,092	3,240	1.3
		小計	30,323	32,181	37,330	13.3
	OMO	0-44 OMO7高知	2,200	4,337	4,740	1.0
		0-51 OMO7大阪	29,000	28,883	34,000	12.7
		小計	31,200	33,220	38,740	13.7
その他	0-43 西表島ホテル	3,650	3,584	3,320	1.6	
	0-45 BEB5軽井沢	2,170	1,992	2,480	1.0	
	0-52 ホテルWBFグランデ 旭川	3,000	3,042	3,650	1.3	
	小計	8,820	8,620	9,450	3.9	

分類	物件番号 (注 1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注 2)	鑑定評価額 (百万円) (注 3)	投資比率 (%) (注 4)
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	17,555	19,400	7.8
		0-33 ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,651	5,960	2.9
		0-34 ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,613	4,040	1.8
		0-36 グランドプリンス ホテル大阪ベイ	16,000	17,176	14,200	7.0
		0-37 the b 赤坂	4,860	4,815	5,450	2.1
		0-38 the b 三軒茶屋	4,420	4,437	4,960	1.9
		0-39 the b 名古屋	4,500	4,490	4,100	2.0
		0-40 the b 神戸	7,020	6,994	6,030	3.1
		0-41 クインテッサホテル 大阪心斎橋	3,339	3,267	3,570	1.5
		0-42 ホテル・アンド ルームズ大阪本町	4,238	4,221	3,650	1.9
		0-46 ソルヴィータホテル 那覇	3,860	3,879	3,560	1.7
		0-47 グランドハイアット 福岡	7,700	8,072	9,190	3.4
		0-49 the b 浅草	5,630	5,460	9,050	2.5
		0-50 ホテルビスタ松山	1,904	1,853	2,110	0.8
		小計	91,872	92,490	95,270	40.3

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)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1 コンフォートイン 塩尻北インター	672	661	905	0.3	
		0-2 コンフォートイン 佐野藤岡インター	742	686	1,110	0.3	
		0-3 コンフォートイン 諏訪インター	658	615	886	0.3	
		0-4 コンフォートイン 豊川インター	602	577	641	0.3	
		0-5 コンフォートイン 鳥栖	504	502	684	0.2	
		0-6 コンフォートイン 千葉浜野R16	798	741	1,200	0.4	
		0-7 コンフォートイン 熊本御幸笛田	616	619	868	0.3	
		0-8 コンフォートイン 宇都宮鹿沼	714	676	960	0.3	
		0-9 コンフォートイン 福井	644	624	951	0.3	
		0-10 コンフォートイン 福島西インター	672	639	737	0.3	
		0-11 コンフォートイン 新潟中央インター	630	605	780	0.3	
		0-12 コンフォートイン 長崎空港	630	582	840	0.3	
		0-13 コンフォートイン ひたちなか	742	666	1,060	0.3	
		0-14 コンフォートイン 土浦阿見	770	695	907	0.3	
		0-15 コンフォートイン 甲府石和	658	612	876	0.3	
		0-16 コンフォートイン 善通寺インター	588	550	820	0.3	
		0-17 コンフォートイン 宗像	504	510	631	0.2	
		0-18 コンフォートイン 一関インター	700	699	848	0.3	
		0-19 コンフォートイン 軽井沢	812	746	1,310	0.4	
		0-20 コンフォートイン 姫路夢前橋	616	621	728	0.3	
		0-21 コンフォートイン 倉敷水島	728	709	950	0.3	
		0-30 コンフォートイン 鹿児島谷山	1,995	1,837	2,540	0.9	
		0-53 コンフォートイン 新潟亀田	422	428	471	0.2	
		0-22 カンデオホテルズ 半田	620	590	685	0.3	
		0-23 カンデオホテルズ 茅野	793	687	895	0.3	
		0-24 カンデオホテルズ 福山	1,075	945	1,200	0.5	
		0-25 カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,125	1,490	0.6	
		0-26 カンデオホテルズ 亀山	470	473	450	0.2	
		0-27 コンフォートホテル 函館	937	859	1,020	0.4	
		0-28 コンフォートホテル 苫小牧	963	877	1,020	0.4	
		0-29 コンフォートホテル 吳	1,100	1,068	1,180	0.5	
		0-48 コンフォートホテル 高松	2,050	1,988	2,340	0.9	
小計		25,685	24,227	31,983	11.3		
合計		227,954	231,330	267,733	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」（OMOを含みます。）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、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」には、2025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) 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 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸可能 面積 (m ²) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)
星のや 星野 リゾート グループ 運営	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	2,112.11	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	4,518.79	2012年3月 (本館) / 2009年3月 (別邸)	219	4,518.79	4,518.79	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)	10,657.62 (注7)	2019年11月	822	10,657.62 (注8)	10,657.62 (注8)	1(0)	100
	小計			403,062.12	32,087.83	—	2,060	32,079.27	32,079.27	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)	76,836.81	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(17)	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			141,998.25	57,238.63	—	748	57,238.63	57,238.63	2(17)	253
界	K-1	界 松本	長野県 松本市 (中部地方)	4,040.12	4,210.12	1999年11月	75	4,210.12	4,210.12	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)	41	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)	34
	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)	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
	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

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸可能 面積 (m ²) (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-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	96	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	97	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	176	7,822.41	7,822.41	1(0)	68
		K-14	界 ポロト	北海道 白老郡 白老町 (北海道・ 東北地方)	10,396.00	4,920.19	2021年10月	72	4,920.19	4,920.19	1(0)	42
		小計		222,836.93	63,906.65	—	1,179	63,906.65	63,906.65	12(0)	490	
	OMO	0-44	OM07高知	高知県 高知市 (中国・ 四国地方)	3,127.39	16,125.61	1997年3月	337	16,125.61	16,125.61	1(0)	133
		0-51	OM07大阪	大阪府 大阪市 (近畿地方)	13,907.34	36,168.15	2021年11月	1,849	36,168.15	36,168.15	1(0)	436
		小計		17,034.73	52,293.76	—	2,186	52,293.76	52,293.76	2(0)	569	
	その他	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)	176	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	75	2,807.36	2,807.36	1(0)	73
		0-52	ホテルWBF グランデ 旭川	北海道 旭川市 (北海道・ 東北地方)	3,761.39	5,865.72	2015年7月	96	5,865.72	5,865.72	1(0)	120
		小計		77,997.22	20,133.49	—	347	20,133.49	20,133.49	3(0)	332	
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9)	42,683.75 (注10)	1983年8月	606	32,332.00	32,332.00	1(4)	402
		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11)	61,448.41 (注12)	1990年3月	546	23,835.00	23,835.00	1(2)	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	25,951.48 (注13)	1999年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(5)	252
		0-36	グランドブ リーンズホテ ル大阪ベイ	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(2)	480
	都市 観光	0-37	the b 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)	160
		0-38	the b 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(2)	118
		0-39	the b 名古屋	愛知県 名古屋市 (中部地方)	2,079.87 (注14)	8,058.64	1981年4月 (注15)	99	8,058.64	8,058.64	1(5)	219
		0-40	the b 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	ケインテッ 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

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸可能 面積 (m ²) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	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
		0-46 ソルヴィー タホテル 那覇	沖縄県 那覇市 (九州・ 沖縄地方)	2,129.91	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16)	39,701.27 (注17)	1996年3月	540	35,048.87 (注18)	35,048.87 (注19)	1(4)	378
		0-49 the b 浅草	東京都 台東区 (関東地方)	728.16	5,243.52	2018年9月	93	5,243.52	5,243.52	1(0)	166
		0-50 ホテルビス タ松山	愛媛県 松山市 (中国・ 四国地方)	644.76	3,987.95	2020年4月	115	3,987.95	3,987.95	1(0)	140
小計				92,451.72	295,062.98	—	2,986	238,094.05	238,094.05	15(35)	3,167

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸可能 面積 (m ²) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	コンフォートイン 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 (コンフォート イン 塩尻北インタ ー)／ 2008年1月 (飲食店舗)	22	2,100.47	2,100.47	1(1)	91
		0-2	コンフォートイン 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	21	1,968.91	1,968.91	1(0)	91
		0-3	コンフォートイン 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	21	1,944.94	1,944.94	1(0)	91
		0-4	コンフォートイン 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	22	2,040.09	2,040.09	1(0)	93
		0-5	コンフォートイン 鳥栖	佐賀県 鳥栖市 (九州・ 沖縄地方)	2,374.09	1,968.02	2007年7月	21	1,968.02	1,968.02	1(0)	91
		0-6	コンフォートイン 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	22	2,023.29	2,023.29	1(0)	93
		0-7	コンフォートイン 熊本御幸笛田	熊本県 熊本市 (九州・ 沖縄地方)	2,877.99	2,094.77	2007年10月	22	2,094.77	2,094.77	1(0)	97
		0-8	コンフォートイン 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	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-9	コンフォートイン 福井	福井県 福井市 (北陸地方)	2,680.57	2,094.01	2007年12月	22	2,094.01	2,094.01	1(0)	97
		0-10	コンフォートイン 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	22	2,094.01	2,094.01	1(0)	97
		0-11	コンフォートイン 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	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-12	コンフォートイン 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	21	1,968.02	1,968.02	1(0)	91
		0-13	コンフォートイン 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	21	1,968.30	1,968.30	1(0)	91
		0-14	コンフォートイン 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	21	1,968.03	1,968.03	1(0)	91
		0-15	コンフォートイン 甲府石和	山梨県 笛吹市 (中部地方)	3,357.07	1,968.47	2009年10月	21	1,968.47	1,968.47	1(0)	91
		0-16	コンフォートイン 善通寺インター	香川県 丸亀市 (中国・ 四国地方)	2,447.29	2,094.16	2009年10月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-17	コンフォートイン 宗像	福岡県 宗像市 (九州・ 沖縄地方)	3,015.37	2,094.16	2008年12月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-18	コンフォートイン 一関インター (注20)	岩手県 一関市 (北海道・ 東北地方)	3,633.00	1,968.02	2009年1月	21	1,968.02 (注21)	1,968.02 (注21)	1(1)	91

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (m ²) (注1)	延床面積 (m ²)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	賃貸可能 面積 (m ²) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-19	コンフォート 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	20	1,917.10	1,917.10	1(0)	89
		0-20	コンフォート 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	26	2,406.95	2,406.95	1(0)	97
		0-21	コンフォート 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	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-30	コンフォート 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	87	8,066.36	8,066.36	1(1)	217
		0-53	コンフォート イン 新潟亀田	新潟県 新潟市 (中部地方)	1,630.30	1,873.23	2002年8月	20	1,873.23	1,873.23	1(0)	71
		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 吳	広島県 吳市 (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
		0-48	コンフォート ホテル 高松	香川県 高松市 (中国・ 四国地方)	747.94	4,291.09	2022年1月	112	4,291.09	4,291.09	1(0)	163
		小計		87,039.66	82,373.12	—	1,226	82,373.12	82,373.12	32(3)	3,532	
		合計		1,042,420.63	603,096.46	—	10,736	546,118.97	546,118.97	71(70)	8,633	

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

星のや軽井沢	本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。 当該土地については、当該土地の所有者から賃借しています。
ANAクラウンプラザ ホテル富山	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。
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、当該土地の所有者から賃借しています。
星のや富士	本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。 当該土地については、当該土地の所有者から賃借しています。
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。
星のや沖縄	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	本投資法人は、当該土地の一部（55,274.81m ² ）を当該土地の所有者から賃借しています。
界 玉造	本投資法人は、当該土地の一部（2,966.21m ² ）を当該土地の所有者から賃借しています。
界 長門	本投資法人は、当該土地の一部（5,796.24m ² ）を当該土地の所有者から賃借しています。
西表島ホテル	本投資法人は、当該土地の一部（9,113.00m ² ）を当該土地の所有者から賃借しています。
グランドプリンスホテ ル大阪ベイ	本投資法人は、当該土地の一部（7,054.47m ² ）を当該土地の所有者から賃借しています。
the b 浅草	本投資法人は、土地の借地権及び建物を信託財産とする信託受益権のみを所有し、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信託受託者が賃借しています。
ホテルビスタ松山	本投資法人は、当該土地の一部（991.72m ² ）を当該土地の所有者から賃借しています。
カンデオホテルズ半田	本投資法人は、当該土地の一部（740.62m ² ）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（740.62m ² ）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（コンフォートホテル函館、コンフォートホテル苦小牧及びコンフォートホテル呂）を除きます。以下同じです。）についてはいずれも固定賃料のみで構成され、「グランドプリンスホテル大阪ベイ」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、「グランドプリンスホテル大阪ベイ」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、上記表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、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。したがって、上記記載の各賃料額は、各物件の実際の年間賃料額と必ずしも一致しません。「グランドプリンスホテル大阪ベイ」については、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。）の影響等により、2025年5月1日から2025年10月31までの期間は賃料が発生していないため、「-」と記載しています。以下同じです。

(注3) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています（ただし、当該賃貸借契約記載の賃貸面積及び賃貸可能面積が延床面積を超える場合には、延床面積を記載しています。）。全ての物件の稼働率は100.0%です。

(注4) テナント数（転貸テナント数）は、当期末現在のテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から賃貸（転貸）を受けている者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸（転貸）を受けている者を除きます。なお、「コンフォートイン 一関インター」のテナント数（括弧内を除きます。）については、建物に関する賃貸借契約と土地の一部に関する賃貸借契約の合計2件の賃貸借契約に基づくテナントが存在しますが、両賃貸借契約において賃借するテナントは同一であるため、テナント数は1と記載しています。

(注5) 本投資法人は、前所有者から資料を受領していないため、不明です。

(注6) 敷地面積、延床面積、年間賃料、賃貸面積、賃貸可能面積、テナント数（転貸テナント数）及び客室数は、本館と別邸の合計を、竣工年月については本館及び別邸の竣工年月を、それぞれ記載しています。

(注7) 「星のや沖縄」については、本投資法人は、本物件の建物の共有持分並びに土地の借地権及び転借地権の準共有持分（いずれも持分割合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105,589.12m²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貸人との間で、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貸しています。そのため、「賃貸面積」は、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（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貸している建物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。また、「賃貸可能面積」は、本投資法人が賃貸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に基づき記載しています。

(注9) 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10) 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11) 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13) 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：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15) 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16) 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17) 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18) 「グランドハイアット福岡」については、当該賃貸借契約に記載の賃貸面積のうち、賃貸可能面積に含まれる部分の面積を記載しています。また、本書の日付現在、本共有者間協定書に基づき福岡リート投資法人（以下「福岡リート」といいます。）が共有者から賃借する本建物の地下1階部分について、本投資法人は、その一部を福岡リートの賃貸先から賃借した上で、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19) 「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、それぞれ賃借して、自己の賃借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に基づき記載しています。
- (注20) 「コンフォートイン 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がありません。したがって、「コンフォートイン 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21) 「コンフォートイン 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

2025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	13,600	13,400	5.0	13,800	5.0	5.5	691	9.1
		H-2 星のや京都	NV	4,820	4,780	5.6	4,850	5.2	6.0	270	9.4
		H-3 星のや富士	NV	4,530	4,450	5.9	4,600	5.6	6.1	266	6.4
		H-4 星のや竹富島	NV	4,430	4,510	5.8	4,340	5.4	5.9	277	5.6
		H-5 星のや沖縄	NV	13,400	13,600	5.0	13,100	4.7	5.2	692	5.7
	小計			40,780	40,740	-	40,690	-	-	2,196	6.9
	リゾナーレ	R-1 リゾナーレ八ヶ岳	NV	8,650	8,320	5.3	8,970	5.3	5.8	562	12.5
		R-2 リゾナーレ熱海	NV	5,530	5,430	5.0	5,630	4.8	5.4	334	8.9
	小計			14,180	13,750	-	14,600	-	-	896	10.9
	界	K-1 界 松本（注5）	JMK	1,190	2,710	5.8	2,420	5.6	6.0	169	27.5
		K-2 界 玉造	JMK	1,430	1,450	6.2	1,400	6.0	6.4	99	14.6
		K-3 界 伊東	JMK	1,680	1,690	5.6	1,660	5.4	5.8	110	16.4
		K-4 界 箱根	JMK	2,950	3,120	5.6	2,880	5.4	5.8	185	19.4
		K-7 界 鬼怒川	JMK	3,440	3,470	5.5	3,400	5.3	5.7	199	6.5
		K-8 界 加賀	JMK	3,340	3,380	5.5	3,300	5.3	5.7	192	6.1
		K-9 界 アルプス	NV	3,260	3,280	5.2	3,240	4.9	5.4	179	5.9
		K-10 界 遠州	JMK	1,250	1,520	5.5	1,440	5.3	5.7	116	11.0
		K-11 界 長門	JREI	3,000	3,050	5.3	2,950	4.9	5.4	170	6.2
		K-12 界 霧島	JREI	4,430	4,470	5.1	4,380	4.9	5.3	239	6.1
		K-13 界 別府	JREI	8,120	8,180	4.7	8,060	4.5	4.8	389	5.3
		K-14 界 ポロト	NV	3,240	3,260	4.7	3,210	4.5	4.9	165	5.4
	小計			37,330	39,580	-	38,340	-	-	2,212	7.3
	OMO	0-44 OMO7高知	NV	4,740	4,680	4.6	4,790	4.4	4.8	293	13.3
		0-51 OMO7大阪	DREA	34,000	34,200	4.2	33,900	4.0	4.4	1,488	5.1
		小計		38,740	38,880	-	38,690	-	-	1,781	5.7
その他	0-43	西表島ホテル	NV	3,320	3,400	5.1	3,230	4.7	5.2	237	6.5
	0-45	BEB5軽井沢	NV	2,480	2,410	5.3	2,540	5.0	5.4	133	6.1
	0-52	ホテルWBF グランデ旭川	JREI	3,650	3,680	5.4	3,610	5.2	5.6	223	7.4
	小計			9,450	9,490	-	9,380	-	-	592	6.7

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	19,400	19,700	4.4	19,300	4.2	4.6	1,001	5.6
		0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	5,960	6,230	4.6	5,850	4.4	4.8	374	5.7
		0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,040	4,020	4.7	4,050	4.5	4.9	269	6.7
		0-36	グランドプリンス ホテル大阪ベイ	NV	14,200	14,100	4.2	14,300	3.9	4.4	829	5.2
		0-37	the b 赤坂	RC	5,450	5,540	4.0	5,410	3.8	4.2	267	5.5
		0-38	the b 三軒茶屋	RC	4,960	5,020	4.2	4,930	4.0	4.4	242	5.5
		0-39	the b 名古屋	RC	4,100	4,160	4.2	4,070	4.0	4.4	216	4.8
		0-40	the b 神戸	RC	6,030	6,150	4.3	5,980	4.1	4.5	322	4.6
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	NV	3,570	3,570	4.4	3,570	4.1	4.5	161	4.8
		0-42	ホテル・アンド ルームス 大阪本町	RC	3,650	3,680	4.4	3,630	4.2	4.6	175	4.1
		0-46	ソルヴィータホテル 那覇	NV	3,560	3,540	4.4	3,570	4.0	4.4	196	5.1
		0-47	グランドハイアット 福岡	RC	9,190	9,130	4.4	9,210	4.2	4.6	631	8.2
		0-49	the b 浅草	JREI	9,050	9,130	3.9	8,970	3.4	4.1	389	6.9
		0-50	ホテルビスタ松山	NV	2,110	2,110	4.7	2,110	4.4	5.0	124	6.5
小計				95,270	96,080	-	94,950	-	-	5,197	5.7	

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	コンフォートイン 塩尻北インター	NV	905	900	5.7	910	5.5	5.9	58	8.7
		0-2	コンフォートイン 佐野藤岡インター	JMK	1,110	1,130	5.9	1,090	5.7	6.1	70	9.5
		0-3	コンフォートイン 諏訪インター	NV	886	882	5.8	889	5.6	6.0	61	9.3
		0-4	コンフォートイン 豊川インター	NV	641	648	5.7	634	5.5	5.9	44	7.3
		0-5	コンフォートイン 鳥栖	NV	684	688	5.8	680	5.6	6.1	45	9.0
		0-6	コンフォートイン 千葉浜野R16	JMK	1,200	1,220	5.6	1,180	5.4	5.8	71	8.9
		0-7	コンフォートイン 熊本御幸笛田	NV	868	859	6.0	876	5.8	6.3	57	9.3
		0-8	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	JMK	960	975	6.1	945	5.9	6.3	63	8.9
		0-9	コンフォートイン 福井	NV	951	935	6.0	967	5.8	6.2	63	9.8
		0-10	コンフォートイン 福島西インター	JMK	737	751	6.2	722	6.0	6.4	51	7.6
		0-11	コンフォートイン 新潟中央インター	NV	780	780	5.8	779	5.6	6.0	51	8.1
		0-12	コンフォートイン 長崎空港	NV	840	841	5.8	838	5.6	6.0	56	8.8
		0-13	コンフォートイン ひたちなか	JMK	1,060	1,070	5.9	1,040	5.7	6.1	67	9.0
		0-14	コンフォートイン 土浦阿見	JMK	907	921	5.8	892	5.6	6.0	58	7.5
		0-15	コンフォートイン 甲府石和	NV	876	876	5.9	875	5.7	6.1	59	8.9
		0-16	コンフォートイン 善通寺インター	NV	820	824	6.0	815	5.8	6.2	57	9.6
		0-17	コンフォートイン 宗像	NV	631	628	5.9	634	5.7	6.2	43	8.4
		0-18	コンフォートイン 一関インター	JMK	848	866	6.2	830	6.0	6.4	57	8.1
		0-19	コンフォートイン 軽井沢	NV	1,310	1,290	5.8	1,330	5.6	6.0	82	10.2
		0-20	コンフォートイン 姫路夢前橋	NV	728	725	6.0	731	5.8	6.2	49	8.0
		0-21	コンフォートイン 倉敷水島	NV	950	952	5.8	948	5.6	6.0	61	8.4
		0-30	コンフォートイン 鹿児島谷山	RC	2,540	2,570	5.5	2,530	5.3	5.7	177	8.9
		0-53	コンフォートイン 新潟亀田	NV	471	474	5.7	468	5.5	5.9	38	8.9

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	0-22	カンデオホテルズ半田	RC	685	686	5.2	684	5.0	5.4	41	6.6
	0-23	カンデオホテルズ茅野	RC	895	899	5.4	893	5.2	5.6	53	6.7
	0-24	カンデオホテルズ福山	RC	1,200	1,210	5.1	1,190	4.9	5.3	71	6.6
	0-25	カンデオホテルズ佐野	RC	1,490	1,510	5.2	1,480	5.0	5.4	82	6.5
	0-26	カンデオホテルズ亀山	RC	450	450	5.7	450	5.5	5.9	34	7.1
	0-27	コンフォートホテル函館	NV	1,020	1,020	5.0	1,020	4.8	5.2	59	6.3
	0-28	コンフォートホテル苫小牧	NV	1,020	1,020	5.1	1,010	4.9	5.3	60	6.3
	0-29	コンフォートホテル吳	NV	1,180	1,180	4.9	1,170	4.7	5.1	67	6.1
	0-48	コンフォートホテル高松	JMK	2,340	2,340	5.2	2,330	5.0	5.4	128	6.2
小計				31,983	32,120	-	31,830	-	-	2,032	7.9
合計				267,733	270,640	-	268,480	-	-	14,905	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

DREA：大和不動産鑑定株式会社

(注2) 「鑑定評価額」は、2025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) 「界松本」の直接還元法による価格及びDCF法による価格については、本書の日付現在計画されている大型修繕工事における未払工事費用相当額(1,320百万円)を控除する前の金額を、鑑定評価額については、当該未払工事費用相当額を考慮後の金額を、それぞれ記載しています。

(注6) 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、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社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. 主要な不動産等に関する情報

本投資法人が当期末現在において保有する資産のうち、主要な不動産等（当該物件総賃料収入が当期末現在において保有する資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産等をいいます。）は、OM07大阪(10.8%)の1物件です。

物件名称	テナントの総数 (件)	総賃料収入 (百万円)	総賃貸面積 (m ²)	総賃貸可能面積 (m ²)	最近5年の稼働率の推移 (注)	
OM07大阪	1	924	36,168.15	36,168.15	2025年 10月31日	100.0%
					2025年 4月30日	100.0%
					2024年 10月31日	100.0%

(注) 「最近5年の稼働率の推移」は、本投資法人が資産運用を開始した後の稼働率のみを記載しています。

e. 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)	(m ²) (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	4.9	33,853.45	6.2
		リゾナーレ熱海	2035年11月1日	223	2.1	23,385.18	4.3
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	5.6	32,332.00	5.9
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	5.1	23,835.00	4.4
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.2	21,600.11	4.0
		グランドプリンスホテル大阪 ベイ	2036年10月31日	-	-	80,197.60	14.7
		合計		2,140	19.9	215,203.34	39.4
株式会社 グリーンズ	ホテル	コンフォートイン 塩尻北イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,100.47	0.4
		コンフォートイン 福島西イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,094.01	0.4
		コンフォートイン 新潟中央イ ンター	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 長崎空港	2034年8月31日	21	0.2	1,968.02	0.4
		コンフォートイン ひたちなか	2034年8月31日	21	0.2	1,968.30	0.4
		コンフォートイン 土浦阿見	2034年8月31日	21	0.2	1,968.03	0.4
		コンフォートイン 甲府石和	2034年8月31日	21	0.2	1,968.47	0.4
		コンフォートイン 善通寺イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 宗像	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 一関インタ ー	2034年8月31日	21	0.2	1,968.02	0.4
		コンフォートイン 軽井沢	2034年8月31日	20	0.2	1,917.10	0.4
		コンフォートイン 佐野藤岡イ ンター	2034年8月31日	21	0.2	1,968.91	0.4
		コンフォートイン 姫路夢前橋	2034年8月31日	26	0.2	2,406.95	0.4
		コンフォートイン 倉敷水島	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートホテル函館	2027年9月26日	65	0.6	2,927.44	0.5
		コンフォートホテル苫小牧	2027年9月26日	66	0.6	2,721.08	0.5
		コンフォートホテル吳	2029年4月20日	75	0.7	3,121.02	0.6
		コンフォートイン 諫訪インタ ー	2034年8月31日	21	0.2	1,944.94	0.4
		コンフォートイン 鹿児島谷山	2034年8月31日	87	0.8	8,066.36	1.5
		コンフォートイン 豊川インタ ー	2034年8月31日	22	0.2	2,040.09	0.4
		コンフォートホテル高松	2042年2月28日	112	1.1	4,291.09	0.8
		コンフォートイン 鳥栖	2034年8月31日	21	0.2	1,968.02	0.4
		コンフォートイン 千葉浜野R 16	2034年8月31日	22	0.2	2,023.29	0.4
		コンフォートイン 熊本御幸笛 田	2034年8月31日	22	0.2	2,094.77	0.4
		コンフォートイン 宇都宮鹿沼	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 福井	2034年8月31日	22	0.2	2,094.01	0.4
		コンフォートイン 新潟亀田	2034年8月31日	20	0.2	1,873.23	0.3
		合計		896	8.3	65,964.42	12.1

(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。

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	H-2	H-3	H-4	H-5	R-1
物件名		星のや 軽井沢	星のや 京都	星のや 富士	星のや 竹富島	星のや 沖縄	リゾナーレ 八ヶ岳
①不動産賃貸事業 収益合計	8,529,640	495,943	169,414	181,088	109,560	411,424	416,270
固定賃料	5,378,588	315,000	101,898	92,430	109,560	411,424	262,500
変動賃料	3,150,405	180,943	67,516	88,658	-	-	153,770
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	646	-	-	-	-	-	-
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)	1,376,417	37,451	10,086	13,636	24,258	137,325	46,543
保守費	206,614	3,153	2,029	377	3,783	7,105	5,637
公租公課	628,287	12,483	2,211	2,743	2,341	24,641	21,482
保険料	38,893	1,001	263	376	314	2,009	2,681
借地料	141,139	6,616	-	6,911	6,319	63,353	3,937
修繕費	141,450	14,196	5,582	3,227	11,314	9,904	12,803
その他費用	220,033	0	-	-	185	30,311	-
③賃貸NOI (①-②)	7,153,223	458,492	159,327	167,451	85,301	274,099	369,726
④減価償却費	2,038,720	114,574	33,016	36,352	51,078	88,652	85,437
⑤固定資産除却損	77,269	1,866	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	5,037,233	342,051	126,311	131,098	34,223	185,446	284,289

(単位：千円)

物件番号	R-2	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5	K-7
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 (注)	界 鬼怒川
①不動産賃貸事業 収益合計	304,531	61,004	45,752	75,413	47,500	△26	128,835
固定賃料	111,600	37,500	20,982	47,250	47,500	-	64,800
変動賃料	192,931	23,502	24,765	28,159	-	-	64,035
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	2	4	4	-	△26	-
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)	35,151	8,801	11,111	9,157	12,656	-	16,148
保守費	3,124	1,452	507	1,002	2,162	-	1,593
公租公課	24,674	4,020	3,723	4,333	4,494	-	7,520
保険料	1,139	363	192	441	283	-	212
借地料	-	-	2,280	-	-	-	-
修繕費	6,212	2,965	4,366	3,379	5,693	-	6,822
その他費用	-	-	41	-	22	-	-
③賃貸NOI (①-②)	269,380	52,202	34,640	66,256	34,843	△26	112,686
④減価償却費	53,830	8,782	12,213	15,253	20,963	-	18,941
⑤固定資産除却損	-	47,846	-	-	1,033	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	215,550	△4,426	22,427	51,002	12,847	△26	93,744

(注) 「界 阿蘇」については、2025年5月1日付で譲渡しています。

(単位：千円)

物件番号	K-8	K-9	K-10	K-11	K-12	K-13	K-14
物件名	界 加賀	界 アルプス	界 遠州	界 長門	界 霧島	界 別府	界 ポロト
①不動産賃貸事業 収益合計	89,846	68,531	59,027	56,234	111,166	200,679	105,812
固定賃料	65,265	61,630	23,760	48,291	48,698	88,234	36,027
変動賃料	24,581	6,900	35,267	7,943	62,462	112,444	69,784
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	5	-	-
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)	10,488	13,098	15,217	7,024	15,973	22,429	6,637
保守費	1,386	1,573	2,451	1,782	5,162	3,265	2,337
公租公課	6,073	2,360	5,886	3,735	6,596	12,251	-
保険料	361	265	561	385	439	681	440
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	2,632	8,900	6,303	1,121	3,774	6,231	3,860
その他費用	34	-	15	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	79,357	55,432	43,809	49,210	95,192	178,250	99,174
④減価償却費	29,251	26,866	17,668	25,895	30,481	54,689	24,042
⑤固定資産除却損	324	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	49,782	28,565	26,141	23,314	64,711	123,560	75,131

(単位：千円)

物件番号	0-44	0-51	0-43	0-45	0-52	0-31	0-33
物件名	OM07高知	OM07大阪	西表島 ホテル	BEB5 軽井沢	ホテルWBF グランデ旭川	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
①不動産賃貸事業 収益合計	168,672	924,708	88,272	87,485	128,245	436,193	273,000
固定賃料	168,672	924,708	88,272	37,549	48,000	303,000	273,000
変動賃料	-	-	-	49,935	80,245	133,157	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	35	-
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)	19,787	106,413	19,892	4,141	441	48,288	173,151
保守費	-	13,712	7,044	1,359	-	10,363	529
公租公課	16,529	83,220	7,416	1,583	-	36,192	16,758
保険料	1,198	3,361	782	161	441	1,732	1,261
借地料	-	-	272	-	-	-	-
修繕費	2,060	5,578	4,376	555	-	-	-
その他費用	-	540	-	480	-	-	154,602
③賃貸NOI (①-②)	148,884	818,294	68,379	83,344	127,803	387,904	99,848
④減価償却費	48,050	172,818	44,121	19,203	16,006	106,066	48,304
⑤固定資産除却損	0	-	-	-	-	1,801	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	100,833	645,475	24,257	64,140	111,797	280,037	51,544

(単位：千円)

物件番号	0-34	0-36	0-37	0-38	0-39	0-40	0-41
物件名	ANAクラウン プラザホテル 富山	グランドブ リンスホテ ル大阪ベイ	the b 赤坂	the b 三軒茶屋	the b 名古屋	the b 神戸	クインテッサ ホテル 大阪心斎橋
①不動産賃貸事業 収益合計	120,000	-	169,757	138,694	131,913	176,890	142,372
固定賃料	120,000	-	67,500	58,500	49,500	90,000	27,000
変動賃料	-	-	102,257	80,194	82,413	86,890	115,372
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)	32,457	88,236	13,589	4,679	10,012	11,663	6,928
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	15,141	70,741	11,616	4,327	9,379	10,897	6,770
保険料	1,218	5,444	222	153	422	496	157
借地料	16,054	12,000	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	1,749	198	210	270	-
その他費用	41	50	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	87,543	△88,236	156,168	134,014	121,901	165,226	135,444
④減価償却費	61,209	176,681	16,537	14,348	16,421	25,213	10,352
⑤固定資産除却損	-	24,085	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	26,333	△289,003	139,630	119,666	105,479	140,013	125,091

(単位：千円)

物件番号	0-42	0-46	0-47	0-49	0-50	0-1	0-2
物件名	ホテル・ア ンドルーム ス大阪本町	ソルヴィータ ホテル那覇	グランド ハイアット 福岡	the b 浅草	ホテル ビスタ 松山	コンフォー トイン 塩尻北 インター	コンフォー トイン 佐野藤岡 インター
①不動産賃貸事業 収益合計	89,044	64,239	649,945	238,442	59,000	57,166	28,122
固定賃料	72,000	64,239	270,306	46,800	59,000	11,437	10,720
変動賃料	17,044	-	379,385	191,642	-	45,728	17,401
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	253	-	-	-	-
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)	6,574	6,664	237,516	17,331	11,906	2,806	2,501
保守費	-	-	123,717	-	-	-	-
公租公課	5,986	6,399	76,201	8,876	1,722	2,723	2,185
保険料	168	264	4,463	458	303	82	86
借地料	-	-	-	7,456	9,000	-	-
修繕費	-	-	1,012	-	340	-	230
その他費用	420	-	32,121	540	540	-	-
③賃貸NOI (①-②)	82,469	57,574	412,428	221,110	47,093	54,359	25,620
④減価償却費	12,334	14,598	142,772	32,640	17,788	6,881	9,254
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	70,135	42,976	269,655	188,470	29,305	47,477	16,365

(単位：千円)

物件番号	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-8	0-9
物件名	コンフォートイン諏訪インター	コンフォートイン豊川インター	コンフォートイン鳥栖	コンフォートイン千葉浜野R16	コンフォートイン熊本御幸笛田	コンフォートイン宇都宮鹿沼	コンフォートイン福井
①不動産賃貸事業収益合計	58,881	21,795	31,337	36,023	37,283	34,608	53,530
固定賃料	10,590	11,108	10,715	11,016	11,406	11,402	11,401
変動賃料	48,291	10,687	20,618	25,007	25,868	23,206	42,129
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	3	-	9	-	-
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)	2,936	2,559	2,167	2,821	2,641	2,544	2,656
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,118	2,391	1,810	2,417	2,557	2,450	2,289
保険料	77	84	76	89	84	93	86
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	740	-	280	314	-	-	280
その他費用	-	83	-	-	0	-	-
③賃貸NOI (①-②)	55,945	19,236	29,170	33,202	34,641	32,064	50,874
④減価償却費	8,044	7,892	6,646	9,608	7,178	8,183	7,271
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	47,901	11,343	22,524	23,594	27,463	23,880	43,603

(単位：千円)

物件番号	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15	0-16
物件名	コンフォートイン福島西インター	コンフォートイン新潟中央インター	コンフォートイン長崎空港	コンフォートインひたちなか	コンフォートイン土浦阿見	コンフォートイン甲府石和	コンフォートイン善通寺インター
①不動産賃貸事業収益合計	27,086	37,421	28,527	42,516	25,673	39,663	35,715
固定賃料	11,401	11,402	10,715	10,717	10,715	10,718	11,402
変動賃料	15,681	26,015	17,809	31,799	14,935	28,945	24,311
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	3	3	1	-	22	-	1
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)	3,119	2,869	2,453	2,024	2,229	1,966	3,503
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,585	2,504	2,374	1,937	2,143	1,886	1,984
保険料	93	85	78	86	85	79	85
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	440	280	-	-	-	-	1,433
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	23,967	34,551	26,073	40,492	23,444	37,697	32,211
④減価償却費	7,543	7,991	8,288	9,750	10,660	7,895	7,564
⑤固定資産除却損	312	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	16,112	26,559	17,785	30,741	12,784	29,802	24,646

(単位：千円)

物件番号	0-17	0-18	0-19	0-20	0-21	0-30	0-53
物件名	コンフォートイン宗像	コンフォートイン一関インター	コンフォートイン軽井沢	コンフォートイン姫路夢前橋	コンフォートイン倉敷水島	コンフォートイン鹿児島谷山	コンフォートイン新潟亀田
①不動産賃貸事業収益合計	24,647	29,756	70,133	32,794	39,864	79,508	23,000
固定賃料	11,402	10,715	10,438	13,105	11,402	43,921	10,199
変動賃料	13,243	19,038	59,694	19,688	28,461	35,584	12,800
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	1	1	-	-	-	3	-
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)	3,056	2,044	3,018	3,183	2,684	6,877	138
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,191	1,954	2,368	3,086	2,596	6,541	-
保険料	84	89	101	97	86	336	138
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	780	-	548	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	1	-	-
③賃貸NOI (①-②)	21,591	27,711	67,115	29,611	37,179	72,631	22,861
④減価償却費	7,040	7,655	10,735	8,739	8,953	23,168	6,074
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	14,550	20,056	56,379	20,872	28,226	49,462	16,786

(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	33,240	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	-	-	-	-	-	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)	5,792	6,074	3,831	4,462	3,916	3,728	3,228
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,770	3,133	3,644	3,071	3,726	3,584	2,847
保険料	141	135	187	138	189	143	123
借地料	2,880	2,804	-	1,252	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	257
その他費用	-	0	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	20,667	26,769	35,538	41,293	16,993	29,512	30,002
④減価償却費	7,351	8,522	11,555	11,502	5,181	10,857	10,068
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,316	18,247	23,982	29,791	11,812	18,654	19,934

(単位：千円)

物件番号	0-29	0-48
物件名	コンフォートホテル 呉	コンフォートホテル 高松
①不動産賃貸事業 収益合計	37,524	140,360
固定賃料	37,524	59,110
変動賃料	-	81,250
その他賃料	-	-
その他収入	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固定資産除却損除く)	4,131	5,576
保守費	-	-
公租公課	3,861	5,211
保険料	139	268
借地料	-	-
修繕費	130	96
その他費用	-	-
③賃貸NOI (①-②)	33,392	134,784
④減価償却費	9,280	17,914
⑤固定資産除却損	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	24,112	116,869

(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2026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	既支払額
界 松本	長野県 松本市	エレベーター改修工事	自 2026年3月 至 2026年3月	36	0	0
界 遠州	静岡県 浜松市	エレベーター改修工事	自 2026年1月 至 2026年2月	44	0	0
界 遠州	静岡県 浜松市	熱源転換工事	自 2025年8月 至 2026年2月	175	2	2
界 遠州	静岡県 浜松市	華の湯改修工事	自 2026年1月 至 2026年4月	193	4	5
界 遠州	静岡県 浜松市	改装工事	自 2026年1月 至 2026年3月	229	-	-
ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県 金沢市	冷温水ポンプ・インバーター 更新工事	自 2025年10月 至 2025年12月	40	0	0
ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県 金沢市	中央監視装置更新工事	自 2025年8月 至 2026年3月	77	0	0
ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県 金沢市	受変電設備更新工事	自 2026年1月 至 2026年4月	173	0	6
ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県 金沢市	中央監視装置更新工事 (全体共用部)	自 2025年1月 至 2026年3月	63	0	0
ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県 金沢市	受変電設備更新工事 (全体共用部)	自 2024年8月 至 2026年3月	81	1	1
ANAクラウンプラザホテル富山	富山県 富山市	外壁改修工事(高層棟)	自 2025年6月 至 2026年3月	386	0	1
グランドプリンス ホテル大阪ベイ	大阪府 大阪市	PBX更新工事	自 2025年6月 至 2025年11月	65	0	0
グランドハイアット福岡	福岡県 福岡市	PBX更新工事	自 2025年7月 至 2026年1月	68	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2,711百万円であり、費用に区分された修繕費141百万円と合わせ、合計2,852百万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)
界 箱根	神奈川県 足柄下郡	改装工事	自 2024年9月 至 2025年8月	1,427
ANAクラウンプラ ザホテル金沢	石川県 金沢市	外壁改修工事	自 2025年4月 至 2025年10月	45
グランドプリンス ホテル大阪ベイ	大阪府 大阪市	客室ネットワーク更新工事	自 2025年5月 至 2025年8月	111
グランドハイアッ ト福岡	福岡県 福岡市	5階客室増室工事	自 2025年3月 至 2025年7月	275
グランドハイアッ ト福岡	福岡県 福岡市	バーフィズ リニューアル工事	自 2025年3月 至 2025年7月	30