

2018年4月期 決算短信 (REIT)

2018年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 星野リゾート・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3287 URL <http://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 兼 財務管理部長 (氏名) 隆 哲郎
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 2018年7月27日 分配金支払開始予定日 2018年7月26日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2018年4月期の運用、資産の状況 (2017年11月1日～2018年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年4月期	5,540	19.3	3,074	29.4	2,625	27.1	2,624	27.1
2017年10月期	4,644	4.1	2,376	4.8	2,065	8.6	2,064	8.6

	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	%	%	%
2018年4月期	12,354	2.9	1.8	47.4
2017年10月期	11,959	2.7	1.7	44.5

(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	%	%
2018年4月期	12,338	2,624	0	0	100.0	2.6
2017年10月期	11,956	2,064	0	0	100.0	2.6

(注) 2017年10月期及び2018年4月期における配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により算出しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(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
2018年4月期	163,194	100,754	61.7	473,607
2017年10月期	126,998	79,596	62.7	460,974

(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
2018年4月期	3,633	△34,892	32,745	10,055
2017年10月期	3,685	△6,456	2,882	8,569

2. 2018年10月期の運用状況の予想（2018年5月1日～2018年10月31日）及び2019年4月期の運用状況の予想（2018年11月1日～2019年4月30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
2018年10月期	5,802	4.7	3,219	4.7	2,835	8.0	2,835	8.0	12,778	0
2019年4月期	5,814	0.2	3,191	△0.9	2,855	0.7	2,854	0.7	12,868	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2018年10月期）12,778円

1口当たり予想当期純利益（2019年4月期）12,867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

※ 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) 2018年4月期 212,738口 2017年10月期 172,670口
- ② 期末自己投資口数 2018年4月期 一口 2017年10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、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。以下「金商法」といいます。）に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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、8ページ「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 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	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) 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) 借入金の返済について	7
(3) 投資リスク	11
3. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
4. 役員の異動	28
(1) 本投資法人の役員の異動	28
(2) 本資産運用会社の役員の異動	29
5. 参考情報	31
(1) 投資状況	31
(2) 投資資産	33
① 投資有価証券の主要銘柄	33
② 投資不動産物件	34
(イ) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等	34
(ロ) 所在地、面積、規模等	37
(ハ) 不動産鑑定評価書等の概要	42
(ニ) 主要なテナントへの賃貸借の状況	45
(ホ) ポートフォリオの概況	46
(ヘ) 個別投資不動産等物件の収支状況	47
(ト) 個別投資不動産等の運営実績	52
(チ) 資本的支出の状況	61

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年1月29日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券報告書(2018年1月29日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 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、当期は、2017年11月に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1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5物件を追加取得しました。また、2018年4月には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1物件を追加取得し、さらに、本投資法人の運用資産である星野リゾートグループが運営するホテルの別邸を魅力投資(注)として追加取得しました。そのため、当期末現在の本投資法人が保有する資産は56物件(取得価格合計146,767百万円)となっています。

(注)「魅力投資」とは、中長期的な観点による資本的支出及び修繕計画の策定・実行並びに付帯又は関連する施設の追加取得(増築を含みます。)を通じた運用資産の資産価値・競争力の維持・向上を通じて、施設の魅力及び集客力をより高めることにより、当該施設の業績向上を図るための施策をいいます。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済については、雇用・所得環境の改善が継続する中で、円安の進行や世界的な製造業の持ち直しを受けて企業収益が改善したこともあり、緩やかな回復基調が続きました。観光市場においては、政府が訪日外国人旅行者数については2020年に4,000万人を、訪日外国人の旅行消費額については2020年に8兆円を、それぞれ目標として掲げており、観光を成長戦略の柱と位置付けていることもあいまって、訪日外国人旅行者数は2016年度の2,404万人から2017年度は2,869万人に達するなど依然として増加傾向にあります。このような環境の下、本投資法人では保有するホテル・旅館において、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、2018年4月期の運営実績は安定的に推移しました。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、2017年11月1日に一般募集による新投資口の発行により19,616百万円、2017年11月28日に第三者割当による新投資口の発行により980百万円を調達したほか、2017年11月1日に借入れにより10,000百万円の調達を行い、「星のや竹富島」ほか、新規物件の取得資金及び関連費用の一部に充当しました。第三者割当による調達資金については、手元資金とし、2018年3月30日に取得した「株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式」の取得資金、2018年4月2日に取得した「ホテル・アンドルームス大阪本町」の取得資金の一部及び2018年4月9日に取得した「星のや竹富島 ヴィラたけとみ別邸」の取得資金に充当しました。

また、既存の借入金の返済資金に充当するため、2018年2月28日付で第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)1,500百万円を発行しました。上記投資法人債の発行による手取金を原資として、2018年3月7日に短期借入金1,500百万円の期限前弁済を行いました。また、既存借入金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、2018年4月27日に借入れにより3,400百万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、2018年4月30日現在の有利子負債残高は57,183百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は35.0%となりました。

(格付の状況)

当期末時点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)に対する格付です。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,540百万円、営業利益3,074百万円、経常利益2,625百万円、当期純利益2,624百万円となりました。また分配金については、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、当期未処分利益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12,338円としました。

② 次期の見通し

(イ) 次期の運用環境

今後の日本経済は、雇用、所得環境の改善が続く中で、日本銀行による金融緩和政策の継続等により、緩やかな回復が続くことが期待される一方、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響等による景気の下振れリスクが引き続き懸念される状況にあります。また、政府の観光政策としては、観光を我が国の基幹産業へ成長させ、日本経済を牽引し、地域に活力を与えるという基本方針が示され、観光立国の推進に関して新たな目標が掲げられました。この政策を推進する中で、地域独自の魅力を活かした旅行商品の創出、民泊サービスへの対応やビザ発給の戦略的緩和等に向けて取り組まれることが期待されます。このように、経済波及効果の大きい観光産業は、日本の経済成長を後押しする分野の一つとして、重要性が高まっています。

(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）という二つの観点から、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。）、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設（以下「星野リゾートグループ以外運営物件」といいます。）及び海外における星野リゾートグループ関与物件（注）の物件売却情報を積極的に入手した上で、それぞれについて投資対象資産を選別し、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保のため、最適と考えられるポートフォリオを柔軟に構築する方針です。

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

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

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」、「星野リゾート界」、「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。

「星野リゾート 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、このブランドの下で、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一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」、「星野リゾート 界」、「星野リゾート リゾナーレ」（以下、それぞれ「星のや」、「界」、「リゾナーレ」といいます。）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」の二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のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設の情報を入手し、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。

さらに、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、主要ブランド物件並びに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、借入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) 運用状況の見通し

2018年10月期(2018年5月1日～2018年10月31日)及び2019年4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、後記8ページ「2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

2018年10月期(第11期)

営業収益	5,802百万円
営業利益	3,219百万円
経常利益	2,835百万円
当期純利益	2,835百万円
1口当たり分配金	12,778円
1口当たり利益超過分配金	0円

2019年4月期(第12期)

営業収益	5,814百万円
営業利益	3,191百万円
経常利益	2,855百万円
当期純利益	2,854百万円
1口当たり分配金	12,868円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 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。

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、2018年4月6日及び2018年4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2018年5月1日、第三者割当による新投資口については2018年5月22日にそれぞれ払込が完了しています。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	8,690口
発行価格(募集価格)	1口当たり523,342円
発行価格(募集価格)の総額	4,547,841,980円
発行価額(払込金額)	1口当たり505,092円
発行価額(払込金額)の総額	4,389,249,480円
払込期日	2018年5月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	434口
発行価額(払込金額)	1口当たり505,092円
発行価額(払込金額)の総額	219,209,928円
払込期日	2018年5月22日
割当先	野村證券株式会社

(資金使途)

一般募集に係る調達資金については、下記(ロ)に記載の借入金の返済資金の一部に充当しました。
 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) 借入金の返済について

本投資法人は、2018年5月10日付で以下の借入金の期限前弁済を実施しました。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	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(注1) 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行	44億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.300%(注2)	2018年4月2日	2019年3月29日	期日一括返済

(注1) 2018年4月1日付で商号を「株式会社三菱東京UFJ銀行」から「株式会社三菱UFJ銀行」に変更しています。以下同じです。

(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、直前の利払い期日(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。

2018年10月期及び2019年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年10月期(第11期) : 2018年5月1日～2018年10月31日(184日) ・2019年4月期(第12期) : 2018年11月1日～2019年4月30日(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2018年4月30日現在で保有している56物件(注)及び株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式を保有していること並びに本投資法人が2018年3月16日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(株式会社読谷ホテルマネジメント B種優先株式)」に記載の株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式を2018年10月30日に取得す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、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式を上記日付に取得すること、上記以外に2019年4月30日まで運用資産の異動(新規資産の取得、保有資産の売却等)がないことを前提としています。 ・実際には、上記以外の新規資産の取得及び保有資産の売却等により変動が生ずる可能性があります。 <p>(注) 本投資法人が保有する物件のうち、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する4物件を「ANAクラウンプラザ4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。</p>

- ・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、2018年10月期に5,802百万円、2019年4月期に5,814百万円を想定しています。
- ・「リゾナーレ八ヶ岳」は、2017年1月から同年4月にかけて約4か月間、施設の全館休館を伴う資本的支出を行いました。そのため、全館休館期間を変動賃料の基礎となる基準売上の対象期間として含む2018年10月期の「リゾナーレ八ヶ岳」の変動賃料は施設の全館休館の影響を考慮して算出しています。
- ・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。

2018年10月期(第11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	727	165	-	893	
	リゾナーレ	419	92	-	511	
	界	438	86	-	525	
	その他	182	-	-	182	
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 4物件	840	704	-	1,544
		ハイアット リージェンシー大阪	-	388	-	388
		ザ・ビー4物件	265	278	-	543
		クインテッサ ホテル大阪心斎橋	85	-	-	85
		ホテル・アンドルームス 大阪本町	110	-	-	110
	その他	816	191	10	1,018	
合計		3,885	1,906	10	5,802	

(注) 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施設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、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意(以下「割増固定賃料」といいます。)をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増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。

営業収益

2019年4月期(第12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	727	168	-	895	
	リゾナーレ	374	171	-	545	
	界	419	113	-	532	
	その他	182	-	-	182	
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 4物件	840	722	-	1,562
		ハイアット リージェンシー大阪	-	330	-	330
		ザ・ビー4物件	265	278	-	544
		クインテッサ ホテル大阪心斎橋	87	-	-	87
		ホテル・アンドルームス 大阪本町	72	38	-	110
	その他	816	195	10	1,023	
合計		3,784	2,019	10	5,814	

(注) 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施設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、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意(以下「割増固定賃料」といいます。)をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増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。

・ 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。

<p>営業費用</p>	<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、2018年10月期に451百万円、2019年4月期に441百万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、2018年4月2日に取得した「ホテル・アンドルームス大阪本町」については、2018年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2019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8百万円です。 ・建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、2018年10月期に808百万円、2019年4月期に828百万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、2018年10月期に1,172百万円、2019年4月期に1,172百万円を想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用として、2018年10月期の一時的な費用として公募関連費用40百万円を見込んでいます。 ・支払利息その他借入関連費用として、2018年10月期に344百万円、2019年4月期に337百万円を想定しています。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、52,783百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 ・2018年10月期においては、2018年7月に返済期限が到来する借入金の借換え2,288百万円を行うこと、及び借入金のうち92百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2019年4月期においては、2019年4月に返済期限が到来する借入金の借換え2,500百万円を行うこと、及び借入金のうち92百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2018年10月期末のLTVは32.2%、2019年4月期末のLTVは32.1%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。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額（見込）} \times 100$
<p>投資口</p>	<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221,862口を前提としています。 ・2019年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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。 ・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。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<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。
<p>その他</p>	<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。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（2018年4月6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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,569,474	10,055,273
営業未収入金	39,831	46,889
前払費用	216,258	248,394
未収消費税等	39,257	387,420
繰延税金資産	13	13
その他	173,148	125,678
流動資産合計	9,037,984	10,863,669
固定資産		
有形固定資産		
建物	68,864,102	76,574,949
減価償却累計額	△4,497,514	△5,520,383
建物(純額)	64,366,588	71,054,566
構築物	1,882,833	3,113,034
減価償却累計額	△133,207	△173,430
構築物(純額)	1,749,625	2,939,603
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△31,351	△34,968
機械及び装置(純額)	52,450	48,832
工具、器具及び備品	622,898	764,845
減価償却累計額	△245,343	△314,929
工具、器具及び備品(純額)	377,555	449,916
土地	48,390,183	73,134,835
建設仮勘定	119,217	72,766
有形固定資産合計	115,055,619	147,700,519
無形固定資産		
借地権	2,062,399	3,478,907
ソフトウェア	18,024	34,086
無形固定資産合計	2,080,423	3,512,994
投資その他の資産		
投資有価証券	-	168,530
長期前払費用	449,227	563,675
差入保証金	10,000	10,000
その他	364,906	364,906
投資その他の資産合計	824,133	1,107,112
固定資産合計	117,960,177	152,320,626
繰延資産		
投資法人債発行費	-	10,218
繰延資産合計	-	10,218
資産合計	126,998,161	163,194,514

(単位:千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	136,989	366,635
短期借入金	1,500,000	4,400,000
1年内返済予定の長期借入金	5,906,490	4,973,990
未払金	656,812	768,104
未払法人税等	884	868
未払費用	-	6,659
前受金	807,713	982,055
流動負債合計	9,008,890	11,498,312
固定負債		
長期借入金	35,502,842	46,309,980
投資法人債	-	1,500,000
預り敷金及び保証金	2,889,882	3,131,900
固定負債合計	38,392,724	50,941,880
負債合計	47,401,614	62,440,193
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	77,532,045	98,129,521
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,064,501	2,624,798
剰余金合計	2,064,501	2,624,798
投資主資本合計	79,596,547	100,754,320
純資産合計	※2 79,596,547	※2 100,754,320
負債純資産合計	126,998,161	163,194,514

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2017年5月1日 至 2017年10月31日		自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 4,644,855		※1 5,540,061
営業収益合計		4,644,855		5,540,061
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,753,378		※1 1,924,110
資産運用報酬		396,537		428,283
資産保管手数料		4,349		4,377
一般事務委託手数料		17,927		18,493
役員報酬		3,000		3,000
会計監査人報酬		8,233		8,400
その他営業費用		84,663		78,665
営業費用合計		2,268,090		2,465,330
営業利益		2,376,765		3,074,730
営業外収益				
受取利息		39		43
受取保険金		3,032		302
還付加算金		138		24
雑収入		358		996
営業外収益合計		3,569		1,367
営業外費用				
支払利息		196,492		220,917
投資法人債利息		-		1,609
投資法人債発行費償却		-		249
融資関連費用		84,750		176,896
投資口交付費		33,724		50,796
その他		26		13
営業外費用合計		314,993		450,482
経常利益		2,065,340		2,625,615
税引前当期純利益		2,065,340		2,625,615
法人税、住民税及び事業税		890		874
法人税等調整額		△0		0
法人税等合計		889		875
当期純利益		2,064,450		2,624,739
前期繰越利益		50		59
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,064,501		2,624,798

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年5月1日 至 2017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	
		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	72,591,623	1,900,247	1,900,247	74,491,870	74,491,870
当期変動額					
新投資口の発行	4,940,421	-	-	4,940,421	4,940,421
剰余金の配当	-	△1,900,196	△1,900,196	△1,900,196	△1,900,196
当期純利益	-	2,064,450	2,064,450	2,064,450	2,064,450
当期変動額合計	4,940,421	164,254	164,254	5,104,676	5,104,676
当期末残高	※1 77,532,045	2,064,501	2,064,501	79,596,547	79,596,547

当期(自 2017年11月1日 至 2018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	77,532,045	2,064,501	2,064,501	79,596,547	79,596,547
当期変動額					
新投資口の発行	20,597,476	-	-	20,597,476	20,597,476
剰余金の配当	-	△2,064,442	△2,064,442	△2,064,442	△2,064,442
当期純利益	-	2,624,739	2,624,739	2,624,739	2,624,739
当期変動額合計	20,597,476	560,297	560,297	21,157,773	21,157,773
当期末残高	※1 98,129,521	2,624,798	2,624,798	100,754,320	100,754,320

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
I 当期末処分利益	2,064,501,692	2,624,798,793
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,064,442,520 (11,956)	2,624,761,444 (12,338)
III 次期繰越利益	59,172	37,349
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、当期末処分利益の概ね全額である2,064,442,520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、当期末処分利益の概ね全額である2,624,761,444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	2017年5月1日	自	2017年11月1日
	至	2017年10月31日	至	2018年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,065,340		2,625,615
減価償却費		1,014,153		1,142,529
固定資産除却損		173		203
投資法人債発行費償却		-		249
受取利息		△39		△43
支払利息		196,492		222,526
融資関連費用		84,750		176,896
投資口交付費		33,724		50,796
営業未収入金の増減額(△は増加)		△2,268		△7,058
前払費用の増減額(△は増加)		△7,475		△32,135
未収消費税等の増減額(△は増加)		455,537		△348,163
営業未払金の増減額(△は減少)		△14,551		△1,783
未払金の増減額(△は減少)		39,190		89,870
前受金の増減額(△は減少)		38,309		174,341
長期前払費用の増減額(△は増加)		64,717		△114,448
その他		△83,258		△129,262
小計		3,884,796		3,850,133
利息の受取額		39		43
利息の支払額		△198,663		△216,032
法人税等の支払額		△882		△890
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,685,290		3,633,254
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		△5,782,274		△33,538,089
無形固定資産の取得による支出		△737,027		△1,428,361
投資有価証券の取得による支出		-		△168,530
預り敷金及び保証金の受入による収入		100,428		242,018
敷金及び保証金の差入による支出		△38,016		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△6,456,891		△34,892,962
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		1,500,000		4,400,000
短期借入金の返済による支出		△1,500,000		△1,500,000
長期借入れによる収入		700,000		13,400,000
長期借入金の返済による支出		△825,362		△3,525,362
投資口の発行による収入		4,940,421		20,597,476
投資口交付費の支出		△33,724		△50,796
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		-		△10,467
分配金の支払額		△1,899,182		△2,065,343
財務活動によるキャッシュ・フロー		2,882,152		32,745,506
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		110,552		1,485,799
現金及び現金同等物の期首残高		8,458,921		8,569,474
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,569,474		※1 10,055,273

(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 時価のないもの 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 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 6～15年 工具、器具及び備品 2～20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 2～5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	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	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、手許現金及び随時引き出し可能な預金、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本となる重要な事項	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。

(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 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	-	5,000,000
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	-	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 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸事業収入	4,644,855	5,540,061
不動産賃貸事業収益合計	4,644,855	5,540,061
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	18,446	19,707
修繕費	54,331	79,177
支払地代	52,932	59,387
減価償却費	1,013,285	1,141,661
固定資産除却損	173	203
公租公課	407,097	406,864
その他費用	207,111	217,108
不動産賃貸事業費用合計	1,753,378	1,924,110
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,891,476	3,615,951

[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 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	172,670口	212,738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 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
現金及び預金	8,569,474	10,055,273
現金及び現金同等物	8,569,474	10,055,273

[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 2017年10月31日	当期 2018年4月30日
1年以内	5,534,101	6,643,166
1年超	34,510,741	43,128,095
合計	40,044,842	49,771,262

[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。さらに、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

2017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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)(注2)	差額
(1) 現金及び預金	8,569,474	8,569,474	-
(2) 短期借入金	(1,500,000)	(1,500,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(5,906,490)	(5,914,401)	7,911
(4) 長期借入金	(35,502,842)	(35,499,349)	(3,492)
(5) デリバティブ取引	-	-	-

2018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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)(注3)	差額
(1) 現金及び預金	10,055,273	10,055,273	-
(2) 短期借入金	(4,400,000)	(4,400,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(4,973,990)	(4,975,984)	1,994
(4) 長期借入金	(46,309,980)	(46,352,718)	42,738
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,497,900)	(2,100)
(6) 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) 現金及び預金、(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

(5) 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) 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) 現金及び預金、(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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。

(5) 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。

(6) 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4) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。投資有価証券は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積ることができないことから、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに投資有価証券の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
預り敷金及び保証金	2,889,882	3,131,900
投資有価証券	-	168,530

(注5) 金銭債権の決算日(2017年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	8,569,474

金銭債権の決算日(2018年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	10,055,273

(注6) 借入金の決算日(2017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
短期借入金	1,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	5,906,490	6,385,724	6,193,872	7,291,417	7,517,128	8,114,701

借入金及び投資法人債の決算日(2018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
短期借入金	4,400,000	-	-	-	-	-
長期借入金	4,973,990	8,785,724	7,433,853	9,217,148	8,395,696	12,477,559
投資法人債	-	-	-	-	-	1,500,000

[有価証券に関する注記]

前期(2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2018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)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(2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2018年4月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2017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	15,700,000	15,700,000	(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) (4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2018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	19,100,000	16,600,000	(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3) (3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」の時価を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 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2017年10月31日	当期 2018年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	13

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 2017年10月31日	当期 2018年4月30日
法定実効税率 (調整)	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△31.73	△31.73
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	0.03

[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 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
貸借対照表計上額 (注2)		
期首残高	112,560,480	116,621,246
期中増減額	(注3) 4,060,766	(注4) 34,035,498
期末残高	116,621,246	150,656,745
期末時価 (注5)	132,989,000	168,297,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報 (2) 投資資産②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「星のや富士」等2物件(合計4,597,608千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計941,821千円)によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「星のや竹富島」等7物件(合計33,783,877千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,066,709千円)によるものです。

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

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

[セグメント情報に関する注記]

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 2017年5月1日 至 2017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	654,367	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,919,106	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	722,522	不動産賃貸事業

当期(自 2017年11月1日 至 2018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	666,302	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,966,326	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	734,795	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
1口当たり純資産額	460,974円	473,607円
1口当たり当期純利益	11,959円	12,354円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を口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 2017年5月1日 至 2017年10月31日	当期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日
当期純利益(千円)	2,064,450	2,624,739
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)	2,064,450	2,624,739
期中平均投資口数(口)	172,617	212,453

[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、2018年4月6日及び2018年4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2018年5月1日、第三者割当による新投資口については2018年5月22日にそれぞれ払込が完了しています。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	8,690口
発行価格(募集価格)	1口当たり523,342円
発行価格(募集価格)の総額	4,547,841,980円
発行価額(払込金額)	1口当たり505,092円
発行価額(払込金額)の総額	4,389,249,480円
払込期日	2018年5月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	434口
発行価額(払込金額)	1口当たり505,092円
発行価額(払込金額)の総額	219,209,928円
払込期日	2018年5月22日
割当先	野村證券株式会社

(資金使途)

一般募集に係る調達資金については、下記(2)に記載の借入金の返済資金の一部に充当しました。
 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) 借入金の返済について

本投資法人は、2018年5月10日付で以下の借入金の期限前弁済を実施しました。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	借入実行日	最終返済期日 (注2)	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 株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行	44億円	基準金利 1か月日本円TIBOR +0.300%(注1)	2018年4月2日	2019年3月29日	期日一括返済

(注1) 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、直前の利払い期日(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2) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2017年11月に公募増資(38,160口)及び第三者割当増資(1,908口)を行い、合計20,597,476千円の資金を調達しました。なお、設立以降2018年4月30日までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2013年3月6日	私募設立	150,000	150,000	300	300	(注1)
2013年7月11日	公募増資	9,302,400	9,452,400	19,000	19,300	(注2)
2013年8月12日	第三者割当増資	465,120	9,917,520	950	20,250	(注3)
2014年5月1日	公募増資	16,547,762	26,465,282	22,000	42,250	(注4)
2014年5月27日	第三者割当増資	540,810	27,006,092	719	42,969	(注5)
2015年5月1日	公募増資	8,673,580	35,679,673	6,400	49,369	(注6)
2015年5月26日	第三者割当増資	433,679	36,113,352	320	49,689	(注7)
2015年11月2日	公募増資	30,279,030	66,392,382	26,970	76,659	(注8)
2015年11月25日	第三者割当増資	1,514,512	67,906,895	1,349	78,008	(注9)
2016年5月2日	公募増資	4,461,050	72,367,946	3,570	81,578	(注10)
2016年5月24日	第三者割当増資	223,677	72,591,623	179	81,757	(注11)
2016年11月1日	投資口分割	-	72,591,623	81,757	163,514	(注12)
2017年5月1日	公募増資	4,705,163	77,296,787	8,720	172,234	(注13)
2017年5月23日	第三者割当増資	235,258	77,532,045	436	172,670	(注14)
2017年11月1日	公募増資	19,616,644	97,148,689	38,160	210,830	(注15)
2017年11月28日	第三者割当増資	980,832	98,129,521	1,908	212,738	(注16)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて新投資口を発行しました。

(注2) 特定資産の取得及び借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり発行価格510,000円(発行価額489,600円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 特定資産の取得及び借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり発行価額489,600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780,178円(発行価額752,171円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり発行価額752,171円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,404,215円(発行価額1,355,247円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 特定資産の取得資金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1,355,247円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,162,024円(発行価額1,122,693円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 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1,122,693円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 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1,294,745円(発行価額1,249,594円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 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1,249,594円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 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13) 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14) 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15) 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16) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

役員の変動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における本投資法人の役員の変動は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数(口)
執行役員	秋本 憲二	1987年4月 株式会社ワールド 東京本社経理部 1991年4月 同社 東京本社財務部 1992年11月 株式会社NHVホテルズインターナショナル 経理部財務課長 1996年5月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル 監査役 1997年4月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル洞爺 経理部長 1998年5月 株式会社壺番屋 経理部 1998年12月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット・ディレクター 2009年6月 同社 経営企画室長 2010年9月 同社 財務戦略室長 2012年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 代表取締役社長(現任) 2013年3月 星野リゾート・リート投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	品川 広志	2002年10月 弁護士登録 2002年10月 濱田松本法律事務所 2008年9月 Alston & Bird法律事務所 研修 2009年9月 モルガン・スタンレー証券株式会社 投資銀行本部 出向 2010年10月 森・濱田松本法律事務所 2012年1月 錦華通り法律事務所(現任) 2013年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員(現任) 2015年6月 株式会社みらいワークス 社外監査役(現任) 2016年3月 株式会社セルテクノロジー 社外監査役(現任) 2017年7月 株式会社インキュリオン・グループ 社外監査役(現任) 2017年12月 ESRリート投資法人 監督役員(現任)	0
監督役員	藤川 裕紀子	1988年10月 中央新光監査法人 1992年3月 公認会計士登録 1998年6月 金融監督庁検査部 金融証券検査官 2000年7月 藤川裕紀子公認会計士事務所 開設(現任) 2004年12月 税理士登録 2004年12月 藤川裕紀子税理士事務所 開設 2008年7月 ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員 2012年1月 税理士法人会計実践研究所 設立 代表社員(現任) 2013年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員(現任) 2014年4月 独立行政法人労働者健康安全機構 監事(現任) 2014年6月 東洋証券株式会社 社外取締役(現任) 2015年10月 独立行政法人日本芸術文化振興会 監事(現任) 2016年3月 学校法人嘉悦学園 監事(現任) 2017年1月 外国人技能実習機構 監事(現任)	0

(注1) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の名称等に統一して記載しています。

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、陸哲郎を補欠執行役員として選任することが第3回投資主総会で決議されています。なお、陸哲郎は、本書の日付現在、本資産運用会社の取締役財務管理本部長兼財務管理部長です。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役社長	秋本 憲二 (注1)	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照下さい。	0
取締役投資運用本部長兼アセットマネジメント1部長	金谷 隆行	2004年4月 三井不動産販売株式会社 住宅営業本部 2005年1月 株式会社ゼクス 不動産事業開発部 2008年7月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アクイジションチーム 2008年11月 株式会社ダヴィンチ・サポート 投資運用部 2009年11月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アセットマネジメントチーム 2011年1月 同社 アクイジションチーム 2012年3月 株式会社星野リゾート 企画開発部 2012年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役投資運用部長 2017年2月 同社 取締役投資運用本部長兼アセットマネジメント1部長(現任)	0
取締役財務管理本部長兼財務管理部長	隆 哲郎	1997年4月 第一法規出版株式会社 2004年11月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット 2005年12月 同社 購買ユニット・ディレクター 2009年6月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム 2009年9月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム兼グループ総務ユニット・ディレクター 2010年2月 株式会社星野リゾート 監査役 2010年5月 株式会社コンメンダ 監査役 2012年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役財務管理部長 2016年12月 同社 取締役財務管理部長兼総合企画部長 2017年2月 同社 取締役財務管理本部長兼財務管理部長(現任)	0
取締役コンプライアンス・オフィサー	武田 英一	1986年4月 ニチメン株式会社 大阪財務部 1991年7月 山一証券株式会社 財務本部 事務指導部 主任 1992年2月 山一情報システム株式会社へ出向 経営企画部 主任 1995年10月 山一証券投資信託委託株式会社へ出向 経理部 課長代理 1998年3月 A I U保険会社 A I G株式会社へ出向 トレジャリー部 アシスタント・トレジャーラー 2001年1月 日興アセットマネジメント株式会社 海外業務企画室 マネージャー 2002年2月 同社 経営企画部 シニア・マネージャー 2005年7月 パシフィックマネジメント株式会社 内部監査室 ゼネラルマネージャー 2006年2月 パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社へ出向 コンプライアンス・オフィサー 2007年6月 同社 出向解除 パシフィックマネジメント株式会社 内部監査室 ゼネラルマネージャー 2009年7月 さわかみ投信株式会社 コンプライアンス室 室長 2013年8月 株式会社星野リゾート 株式会社星野リゾート・アセットマネジメントへ出向 コンプライアンス・オフィサー 2015年2月 同社 取締役コンプライアンス・オフィサー(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
監査役 (非常勤)	井上 陽介	2007年12月 あずさ監査法人 2011年9月 公認会計士登録 2012年8月 井上陽介公認会計士事務所 開設(現任) 2012年8月 株式会社アズベック 代表取締役(現任) 2016年10月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 監査役(現任)	0

(注1) 秋本憲二は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金商法第31条の4第1項に従い、2013年3月29日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の名称等に統一して記載しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2018年4月30日(第10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(2018年4月30日現在)	
				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	7,416	4.5
	旅館	京都府	星のや京都	3,304	2.0
	ホテル	山梨県	星のや富士	4,148	2.5
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,960	3.0
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,836	3.6
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,438	2.7
	旅館	長野県	界 松本	631	0.4
	旅館	島根県	界 出雲	724	0.4
	旅館	静岡県	界 伊東	702	0.4
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,155	0.7
	旅館	大分県	界 阿蘇	617	0.4
	旅館	栃木県	界 川治	1,028	0.6
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	3,049	1.9
	旅館	石川県	界 加賀	3,137	1.9
	ホテル	北海道	OMO7 旭川(注3)	5,074	3.1
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,881	11.0
	ホテル	福岡県	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,656	4.7
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,787	4.2
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,977	2.4
	ホテル	大阪府	ハイアットリージェンシー大阪	16,495	10.1
	ホテル	東京都	ザ・ビー 赤坂	4,895	3.0
	ホテル	東京都	ザ・ビー 三軒茶屋	4,445	2.7
	ホテル	愛知県	ザ・ビー 名古屋	4,537	2.8
	ホテル	兵庫県	ザ・ビー 神戸	7,064	4.3
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,417	2.1
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,378	2.7
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	675	0.4
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	737	0.5
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	658	0.4
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	602	0.4
	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	501	0.3
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	788	0.5
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笹田	604	0.4
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	710	0.4
ホテル	福井県	チサンイン 福井	641	0.4	
ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	664	0.4	
ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	617	0.4	
ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	619	0.4	
ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	719	0.4	
ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	748	0.5	

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(2018年4月30日現在)	
				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	山梨県	チサンイン 甲府石和	646	0.4
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	583	0.4
	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	486	0.3
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	681	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	780	0.5
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	600	0.4
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	702	0.4
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	611	0.4
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	774	0.5
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	1,041	0.6
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,232	0.8
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	474	0.3
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	929	0.6
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	955	0.6
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,115	0.7
	ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	1,983	1.2
不動産 小計				150,656	92.3
投資有価証券				168	0.1
預金・その他の資産				12,369	7.6
資産総額 計(注4)				163,194	100.0
負債総額(注4)				62,440	38.3
純資産総額(注4)				100,754	61.7

(注1) 保有総額は貸借対照表上計上額(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) 2018年4月28日付で名称を「旭川グランドホテル」から「星野リゾート OM07 旭川」(以下「OM07 旭川」といいます。)に変更しています。

(注4) 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

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が2018年4月30日(第10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)		評価損益 (千円)	備考
		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	-	-

(注)「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。

また、本投資法人は、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式(以下、これらを総称して「引受予定株式」といいます。)について、2018年3月16日付で、引受予定株式の発行者である株式会社読谷ホテルマネジメントとの間で引受予定株式に係る引受契約(以下「本引受契約」といいます。)を締結しています。本投資法人は、本引受契約を、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。)に該当するものとして取り扱います。本引受契約について、各当事者は、本引受契約の義務の違反に起因又は関連して、他の当事者に生じた損害等を補償するものとされていますが、違約金の定めはありません。本投資法人は、本引受契約に従った引受予定株式の引受けに当たり、手元資金を充当することを予定しています。

更に、引受予定株式の種類、銘柄、引受予定株式数、払込予定金額、払込予定金額の総額及び払込予定期日は、以下のとおりです。

<引受予定株式一覧>

資産の種類	銘柄	引受予定株式数 (株)	払込予定金額 (注1)	払込予定金額の総額 (千円)	払込予定期日 (注2)
優先株式	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	1株につき500,000円	166,500	2018年10月30日
優先株式	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	1株につき500,000円	167,000	2019年5月30日

(注1)「払込予定金額」は、本引受契約に記載された払込金額(手数料等の諸費用を含みません。)を記載しています。当該払込金額は、本書の日付現在における予定であり、本引受契約の定めに従い、又は本投資法人及び株式会社読谷ホテルマネジメントの間での合意により、変更されることがあります。

(注2)「払込予定期日」は、本引受契約に記載された払込期日を記載しています。当該払込期日は、本書の日付現在における払込の予定日であり、本引受契約の定めに従い、又は本投資法人及び株式会社読谷ホテルマネジメントの間での合意により、変更されることがあります。

② 投資不動産物件

本投資法人が2018年4月30日(第10期末)現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

(イ) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定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)	期末算定 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	7,416	11,600	5.2	NV
		H-2	星のや京都	2,878	3,304	4,260	2.0	NV
		H-3	星のや富士	4,160	4,148	4,320	2.8	NV
		H-4	星のや竹富島	4,955	4,960	5,250	3.4	NV
			小計	19,593	19,830	25,430	13.3	-
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	5,836	6,770	3.1	NV
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,438	4,240	2.6	NV
			小計	8,250	10,274	11,010	5.6	-
	界	K-1	界 松本	600	631	799	0.4	JMK
		K-2	界 出雲	680	724	862	0.5	JMK
		K-3	界 伊東	670	702	971	0.5	JMK
		K-4	界 箱根	950	1,155	1,270	0.6	JMK
		K-5	界 阿蘇	575	617	691	0.4	JMK
		K-6	界 川治	1,000	1,028	1,160	0.7	JMK
		K-7	界 鬼怒川	3,080	3,049	3,280	2.1	JMK
		K-8	界 加賀	3,160	3,137	3,380	2.2	JMK
			小計	10,715	11,048	12,413	7.3	-
	その他	0-35	OM07 旭川	4,619	5,074	4,780	3.1	RC
			小計	4,619	5,074	4,780	3.1	-
	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	17,881	20,000	12.1
0-32			ANAクラウンプラザ ホテル福岡	7,599	7,656	8,790	5.2	RC
0-33			ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,787	7,180	4.5	RC
0-34			ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,977	4,450	2.7	RC
0-36			ハイアット リージェンシー大阪	16,000	16,495	16,700	10.9	NV
0-37			ザ・ビー 赤坂	4,860	4,895	5,130	3.3	RC
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	4,445	4,670	3.0	RC
0-39			ザ・ビー 名古屋	4,500	4,537	4,680	3.1	RC
0-40			ザ・ビー 神戸	7,020	7,064	7,320	4.8	RC
0-41			クインテッサホテル 大阪心齋橋	3,339	3,417	3,670	2.3	NV
0-42			ホテル・アンド ルームス大阪本町	4,238	4,378	4,450	2.9	RC
			小計	80,377	81,536	87,040	54.8	-

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 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	675	821	0.5	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	737	911	0.5	JMK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	658	829	0.4	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	602	733	0.4	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	501	649	0.3	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	788	1,020	0.5	JMK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	604	740	0.4	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	710	847	0.5	JMK
		0-9	チサンイン 福井	644	641	771	0.4	NV
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	664	786	0.5	JMK
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	617	776	0.4	NV
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	619	757	0.4	NV
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	719	920	0.5	JMK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	748	921	0.5	JMK
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	646	788	0.4	NV
		0-16	チサンイン 丸亀普通寺	588	583	730	0.4	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	486	627	0.3	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	681	777	0.5	JMK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	780	1,090	0.6	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	600	735	0.4	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	702	866	0.5	NV
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	611	693	0.4	RC
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	774	914	0.5	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1,041	1,240	0.7	RC
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,232	1,460	0.9	RC
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	474	533	0.3	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	929	1,050	0.6	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	955	1,080	0.7	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,115	1,230	0.7	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1,983	2,330	1.4	RC
				小計	23,213	22,891	27,624	15.8
		合計	146,767	150,656	168,297	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森井鑑定株式会社又は株式会社立地評価研究所に委託しており、「期末算定価額」には、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書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

(ロ) 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	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 (転貸借) (注3)	総客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	78,888.26 (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(14)	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	3,097.69	3,097.69	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	284	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	4,249.87	2012年3月 (本館) / 2009年3月 (別邸)	336	4,249.87	4,249.87	1(0)	48
	小計				280,098.71	21,152.73	-	1,455	21,174.72	21,174.72	4(14)	190
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ ハヶ岳	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(18)	172
		R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県 熱海市 (中部地方)	65,161.44	23,385.18	1992年10月	313	23,385.18	23,385.18	1(0)	77
	小計				140,993.25	57,238.63	-	838	57,238.63	57,238.63	2(18)	249
	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	7,473.91	不明(注5) / 1995年11月 (増築)	80	7,473.91	7,473.91	1(0)	34
		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)	8,190.38	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	204	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)	206	5,159.46	5,159.46	1(0)	48
小計				101,614.07	39,048.69	-	876	39,048.69	39,048.69	8(0)	278	

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	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 (転貸借) (注3)	総客 室数 (室)		
星野 リゾート グループ 運営	その他	0-35	0M07 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(6)	237	
		小計			4,278.02	25,715.20	—	364	25,715.20	25,715.20	1(6)	237	
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12)	42,727.85 (注13)	1983年8月	606	32,332.00	32,332.00	1(7)	409	
		0-32	ANA クラウン プラザ ホテル福岡	福岡県 福岡市 (九州・ 沖縄地方)	3,411.67	27,372.74	1976年11月 (ホテル棟) / 1999年2月 (光のチャペ ル)	288	27,372.74	27,372.74	1(5)	320	
		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14)	61,448.41 (注15)	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16)	26,209.92 (注17)	1999年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(7)	251	
		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))	754	80,197.60	80,197.60	1(8)	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	211	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	228	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18)	8,058.64	1981年4月 (注19)	227	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	374	9,647.11	9,647.11	1(13)	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	164	2,997.46	2,997.46	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	220	3,191.32	3,191.32	1(0)	103	
		小計			57,996.65	268,517.48	—	3,861	215,931.18	215,931.18	11(52)	2,611	
		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		

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	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 (転賃借) (注3)	総客 室数 (室)
星野 リゾート グループ 以外運営	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 御幸笛田	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20)	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21)	1,968.02 (注21)	1(1)	92
	0-19	チサンイン 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	4,226.44	1,917.10	2009年7月	57	1,917.10	1,917.10	1(0)	90
	0-20	チサンイン 姫路 夢前橋	兵庫県 姫路市 (近畿地方)	2,413.68	2,406.95	2009年2月	43	2,406.95	2,406.95	1(0)	98
	0-21	チサンイン 倉敷水島	岡山県 倉敷市 (中国・ 四国地方)	2,876.06	2,094.16	2009年10月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
	0-22	カンデオ ホテルズ 半田	愛知県 半田市 (中部地方)	1,592.72 (注22)	2,814.05	2008年2月	52	2,814.05	2,814.05	1(0)	126

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	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 (転賃借) (注3)	総客 室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	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23)	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24)	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)	3,319
		合計		669,642.12	487,881.53	—	9,029	435,317.22	435,317.22	56(93)	6,884	

(注1) 2018年4月30日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物件及びグリーンズ3物件及び「クインテッサホテル大阪心斎橋」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、「リゾナーレ熱海」及び「界 鬼怒川」については2015年11月2日から2018年10月31日までに限定した割増しについて、「界 加賀」については2016年5月2日から2019年4月30日までに限定した割増しについて、「OM07 旭川」については2016年3月31日から2019年10月31日までに限定した割増しについて、「星のや富士」については2017年5月1日から2020年4月30日までに限定した割増しについて、「星のや竹富島」については2017年11月1日から2020年10月31日までに限定した割増しについて、「ザ・ビー4物件」については2017年11月1日から2018年4月30日までに限定した割増しについて、「ホテル・アンドルームス大阪本町」については2018年4月2日から2018年10月31日までに限定した割増しについて、それぞれ合意されていますが、固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額は、2018年4月30日現在における、かかる割増し賃料額に基づいて算出されています。割増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。なお、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額に満たない場合は、変動賃料は発生しません。また、上記各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「リゾナーレ熱海」及び「界 鬼怒川」については2018年11月1日(第12期)、「界 加賀」については2019年5月1日(第13期)、「OM07 旭川」については2019年11月1日(第14期)、「星のや富士」については2020年5月1日(第15期)、「星のや竹富島」については2020年11月1日(第16期)、「ザ・ビー4物件」については2018年5月1日(第11期)、「ホテル・アンドルームス大阪本町」については2018年11月1日(第12期)とされているため、当該日以前は、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。「ハイアットリージェンシー大阪」については、当該賃貸借契約に従い算出される2018年4月30日現在における変動賃料を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2) 2018年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。全ての物件の稼働率は100.0%です。

(注3) テナント数(転賃借)の小計及び合計は、2018年4月30日現在の延べ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転賃を受けている者の数を記載しています。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、賃借人から転賃しています。

(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、賃借人から転賃しています。

また、土地面積、建物面積、年間賃料、賃貸面積、賃貸可能面積、テナント数(転賃借)及び総客室数は、本館と別邸の合計を、建築時期については本館及び別邸の建築時期を、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(20,557.00㎡)のみを所有し、その他の部分(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) 2018年4月30日現在、宿泊用具の保管に用いており、宿泊に供していません。
- (注12) 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、土地面積は当該土地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:100分の81)ですが、建物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、土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、建物面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注16) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地を所有していません。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、建物面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注18) 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、土地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注19) 前所有者から検査済証の原本を受領していないため、前所有者より受領した株式会社アセッ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20) 「チサンイン 岩手一関インター」については、2018年4月30日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21) 「チサンイン 岩手一関インター」については、2018年4月30日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22) 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23) 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24) 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。

(ハ) 不動産鑑定評価書等の概要

2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	運用資産 (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	11,600	11,600	5.2	11,600	5.2	5.7	620	8.2	
		H-2	星のや京都	NV	4,260	4,210	5.8	4,310	5.4	6.2	246	8.6	
		H-3	星のや富士	NV	4,320	4,350	6.1	4,290	5.8	6.3	268	6.4	
		H-4	星のや竹富島	NV	5,250	5,280	5.9	5,210	5.6	6.1	324	6.5	
		小計				25,430	25,440	-	25,410	-	-	1,458	7.4
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	6,770	6,500	5.5	7,040	5.5	6.0	473	10.5	
		R-2	リゾナーレ熱海	NV	4,240	4,210	5.3	4,260	5.0	5.5	281	7.5	
		小計				11,010	10,710	-	11,300	-	-	754	9.1
	界	K-1	界 松本	JMK	799	806	5.8	792	5.6	6.0	63	10.5	
		K-2	界 出雲	JMK	862	867	6.0	857	5.8	6.2	62	9.1	
		K-3	界 伊東	JMK	971	978	5.8	963	5.6	6.0	73	11.0	
		K-4	界 箱根	JMK	1,270	1,280	5.7	1,260	5.5	5.9	87	9.2	
		K-5	界 阿蘇	JMK	691	696	6.1	686	5.9	6.3	46	8.0	
		K-6	界 川治	JMK	1,160	1,170	5.8	1,140	5.6	6.0	85	8.5	
		K-7	界 鬼怒川	JMK	3,280	3,320	5.5	3,240	5.3	5.7	183	6.0	
		K-8	界 加賀	JMK	3,380	3,420	5.5	3,340	5.3	5.7	191	6.0	
		小計				12,413	12,537	-	12,278	-	-	791	7.4
	その他	0-35	OM07 旭川	RC	4,780	4,700	4.8	4,820	4.6	5.0	340	7.4	
		小計				4,780	4,700	-	4,820	-	-	340	7.4
	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	RC	20,000	20,200	4.4	19,900	4.2	4.6	1,043	5.9
			0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	RC	8,790	8,810	4.3	8,780	4.1	4.5	489	6.4
			0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	7,180	7,240	4.6	7,160	4.4	4.8	427	6.5
			0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,450	4,380	4.7	4,480	4.5	4.9	304	7.6
			0-36	ハイアット リージェンシー大阪	NV	16,700	16,700	4.5	16,600	4.2	4.7	992	6.2
0-37			ザ・ビー 赤坂	RC	5,130	5,250	4.0	5,080	3.8	4.2	237	4.9	
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	RC	4,670	4,770	4.2	4,630	4.0	4.4	220	5.0	
0-39			ザ・ビー 名古屋	RC	4,680	4,750	4.2	4,650	4.0	4.4	233	5.2	
0-40			ザ・ビー 神戸	RC	7,320	7,450	4.3	7,260	4.1	4.5	370	5.3	
0-41			クインテッサホテル 大阪心斎橋	NV	3,670	3,680	4.7	3,650	4.4	4.8	174	5.2	
0-42			ホテル・アンド ルームス 大阪本町	RC	4,450	4,500	4.5	4,430	4.3	4.7	215	5.1	
小計				87,040	87,730	-	86,620	-	-	4,704	5.9		

分類	物件 番号	運用資産 (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	821	816	5.9	825	5.7	6.1	50	7.5
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	JMK	911	920	5.8	901	5.6	6.0	56	7.5
		0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	829	811	6.0	829	5.8	6.2	51	7.7
		0-4	チサンイン 豊川インター	NV	733	729	5.9	737	5.7	6.1	45	7.5
		0-5	チサンイン 鳥栖	NV	649	645	6.0	653	5.8	6.3	41	8.1
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	JMK	1,020	1,030	5.5	1,010	5.3	5.7	59	7.4
		0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	NV	740	732	6.2	748	6.0	6.5	47	7.7
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	JMK	847	854	6.0	839	5.8	6.2	54	7.5
		0-9	チサンイン 福井	NV	771	763	6.2	778	6.0	6.4	50	7.7
		0-10	チサンイン 福島西インター	JMK	786	793	6.1	779	5.9	6.3	51	7.6
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	776	773	6.0	779	5.8	6.2	49	7.7
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	757	752	6.0	761	5.8	6.2	47	7.5
		0-13	チサンイン ひたちなか	JMK	920	930	5.7	909	5.5	5.9	55	7.5
		0-14	チサンイン 土浦阿見	JMK	921	932	5.7	909	5.5	5.9	55	7.2
		0-15	チサンイン 甲府石和	NV	788	790	6.1	785	5.9	6.3	50	7.6
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	730	723	6.2	737	6.0	6.4	47	8.0
		0-17	チサンイン 宗像	NV	627	623	6.1	631	5.9	6.4	40	8.0
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	JMK	777	785	6.0	768	5.8	6.2	50	7.1
		0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,090	1,080	6.0	1,100	5.8	6.2	67	8.2
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	735	734	6.2	736	6.0	6.4	48	7.7

分類	物件番号	運用資産 (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	866	862	6.0	869	5.8	6.2	54	7.4
		0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	693	692	5.4	694	5.2	5.6	41	6.6
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	914	916	5.5	913	5.3	5.7	53	6.7
		0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,240	1,240	5.3	1,240	5.1	5.5	70	6.6
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,460	1,470	5.4	1,450	5.2	5.6	82	6.5
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	RC	533	530	5.5	534	5.3	5.7	33	7.1
		0-27	コンフォートホテル 函館	NV	1,050	1,050	5.2	1,040	5.0	5.4	59	6.3
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	1,080	1,080	5.3	1,070	5.1	5.5	61	6.3
		0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,230	1,240	5.1	1,220	4.9	5.3	68	6.1
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	RC	2,330	2,350	5.5	2,320	5.3	5.7	138	6.9
				小計		27,624	27,645	-	27,564	-	-	1,668
合計				168,297	168,762	-	167,992	-	-	9,714	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

(注2) 「鑑定評価額」とは、2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。したがって、各物件の鑑定評価額を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注3) 「鑑定NOI」とは、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森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価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。

(二) 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
				(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	2033年7月15日	525	5.8	33,853.45	7.8
		リゾナーレ熱海	2035年11月1日	313	3.5	23,385.18	5.4
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	6.7	32,332.00	7.4
		ANAクラウンプラザホテル福岡	2035年11月1日	288	3.2	27,372.74	6.3
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	6.0	23,835.00	5.5
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.7	21,600.11	5.0
		合計		2,518	27.9	162,378.48	37.3
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	754	8.4	80,197.60	18.4
		合計		754	8.4	80,197.60	18.4
株式会社 SHRロード サイドイン	ホテル	チサンイン 塩尻北インター	2024年5月1日	48	0.5	2,100.47	0.5
		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	0.5
		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	0.5
		チサンイン 鳥栖	2024年5月1日	36	0.4	1,968.02	0.5
		チサンイン 千葉浜野R16	2024年5月1日	57	0.6	2,023.29	0.5
		チサンイン 熊本御幸笛田	2024年5月1日	43	0.5	2,094.77	0.5
		チサンイン 宇都宮鹿沼	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.5
		チサンイン 福井	2024年5月1日	45	0.5	2,094.01	0.5
		チサンイン 福島西インター	2024年5月1日	48	0.5	2,094.01	0.5
		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	0.5
		チサンイン 大村長崎空港	2024年5月1日	45	0.5	1,968.02	0.5
		チサンイン ひたちなか	2024年5月1日	52	0.6	1,968.30	0.5
		チサンイン 土浦阿見	2024年5月1日	54	0.6	1,968.03	0.5
		チサンイン 甲府石和	2024年5月1日	46	0.5	1,968.47	0.5
		チサンイン 丸亀善通寺	2024年5月1日	42	0.5	2,094.16	0.5
		チサンイン 宗像	2024年5月1日	36	0.4	2,094.16	0.5
		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	0.5
		チサンイン 軽井沢	2024年5月1日	57	0.6	1,917.10	0.4
		チサンイン 姫路夢前橋	2024年5月1日	43	0.5	2,406.95	0.6
		チサンイン 倉敷水島	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.5
チサンイン 鹿児島谷山	2024年5月2日	96	1.1	8,066.36	1.9		
合計		1,095	12.1	51,030.56	11.7		

(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) 2018年4月30日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、2018年4月30日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。

(ホ) ポートフォリオの概況

a. 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	13.3
	リゾナーレ	2	8,250	5.6
	界	8	10,715	7.3
	その他	1	4,619	3.1
	小計	15	43,177	29.4
星野リゾート グループ以外 運営	都市観光	11	80,377	54.8
	その他	30	23,213	15.8
	小計	41	103,590	70.6
合計		56	146,767	100.0

b. 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	5.4
関東地方	11	19,336	13.2
北陸地方	4	14,421	9.8
中部地方	16	31,695	21.6
近畿地方	6	34,091	23.2
中国・四国地方	6	21,955	15.0
九州・沖縄地方	8	17,378	11.8
合計	56	146,767	100.0

c. 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	146,767	100.0	146,767	100.0
10年超	130,772	89.1	128,872	87.8
10年以内	15,995	10.9	17,895	12.2

(注) 「残存年数」は、2018年4月30日時点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。

d. 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	146,767	100.0
定期賃貸借契約	146,767	100.0
普通賃貸借契約	-	-

(へ) 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	H-1	H-2	H-3	H-4	R-1	R-2
物件名	フォリオ 合計	星のや 軽井沢	星のや 京都	星のや 富士	星のや 竹富島	リゾナーレ 八ヶ岳	リゾナーレ 熱海
①不動産運用 収益合計	5,540,061	421,952	149,871	142,350	168,360	300,823	156,600
固定賃料	4,045,028	315,000	101,898	142,350	168,360	262,500	156,600
変動賃料	1,483,051	106,952	47,963	-	-	38,323	-
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	1,181	-	10	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	782,245	36,564	10,666	14,250	16,646	58,358	36,355
保守費	62,431	2,165	1,577	369	2,845	14,465	3,280
公租公課	406,864	4,854	2,575	2,852	-	23,807	26,498
保険料	19,707	766	216	296	226	2,055	878
借地料	59,387	6,360	-	6,911	6,302	3,937	-
修繕費	79,177	22,418	6,296	3,821	7,272	14,091	5,697
その他費用	154,677	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	4,757,815	385,387	139,204	128,099	151,713	242,465	120,244
④減価償却費	1,141,661	102,663	27,884	34,957	45,110	70,927	42,216
⑤固定資産除却損	203	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	3,615,951	282,723	111,320	93,142	106,603	171,537	78,027

(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不動産運用 収益合計	45,655	54,491	58,006	56,748	24,384	61,315	102,000
固定賃料	37,500	37,500	40,000	47,500	21,000	49,800	102,000
変動賃料	8,155	16,991	18,006	9,248	3,364	11,492	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	20	22	-
②不動産運用 費用合計	8,139	9,687	8,004	12,975	4,238	14,527	11,038
保守費	1,078	482	1,369	1,801	310	2,244	1,309
公租公課	4,233	4,079	5,153	5,370	1,074	8,120	8,732
保険料	298	156	392	236	72	423	166
借地料	-	2,280	-	-	-	300	-
修繕費	2,529	2,689	1,090	5,567	2,781	3,438	830
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	37,515	44,803	50,001	43,772	20,145	46,787	90,961
④減価償却費	6,295	5,009	6,584	12,068	6,963	14,410	17,032
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	31,220	39,794	43,417	31,704	13,181	32,377	73,928

(単位:千円)

物件番号	K-8	0-35	0-31	0-32	0-33	0-34	0-36
物件名	界 加賀	OM07 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 福岡	ANAクラウン プラザホテル 金沢	ANAクラウン プラザホテル 富山	ハイアット リージェン シー大阪
①不動産運用 収益合計	103,185	182,511	600,453	302,106	409,418	197,924	377,293
固定賃料	103,185	182,400	303,000	144,000	273,000	120,000	-
変動賃料	-	-	296,453	158,106	136,418	77,924	377,275
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	111	1,000	-	-	-	18
②不動産運用 費用合計	8,147	23,846	47,240	31,950	180,085	33,088	102,587
保守費	1,167	-	10,762	-	9,685	-	-
公租公課	6,043	22,901	35,137	31,042	14,812	17,772	86,478
保険料	283	944	1,340	908	985	956	4,108
借地料	-	-	-	-	-	14,359	12,000
修繕費	653	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	154,602	-	-
③NOI (①-②)	95,037	158,664	553,213	270,155	229,332	164,835	274,705
④減価償却費	27,124	69,671	95,612	43,129	47,638	57,324	115,602
⑤固定資産除却損	-	203	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	67,913	88,790	457,601	227,025	181,694	107,511	159,103

(単位:千円)

物件番号	0-37	0-38	0-39	0-40	0-41	0-42	0-1
物件名	ザ・ビー 赤坂	ザ・ビー 三軒茶屋	ザ・ビー 名古屋	ザ・ビー 神戸	クインテッ サホテル 大阪心斎橋	ホテル・ア ンドルーム ス大阪本町	チサンイン 塩尻北 インター
①不動産運用 収益合計	105,540	114,360	113,640	187,440	82,050	17,767	30,705
固定賃料	105,540	114,360	113,640	187,440	82,050	17,767	24,000
変動賃料	-	-	-	-	-	-	6,705
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	181	125	5,562	7,532	4,305	89	3,218
保守費	-	-	-	-	-	-	486
公租公課	-	-	5,217	7,128	4,175	-	2,662
保険料	181	125	345	404	129	21	69
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	67	-
③NOI (①-②)	105,358	114,234	108,077	179,907	77,744	17,678	27,487
④減価償却費	16,176	12,512	17,798	24,307	10,266	1,980	4,971
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	89,182	101,721	90,278	155,599	67,477	15,697	22,516

(単位：千円)

物件番号	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-8
物件名	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	チサンイン 宇都宮鹿沼
①不動産運用 収益合計	32,400	31,981	27,206	25,139	33,953	39,110	31,609
固定賃料	26,460	23,460	21,480	18,000	28,500	21,960	25,500
変動賃料	5,940	8,521	5,726	7,139	5,453	17,150	6,109
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,507	2,494	2,746	947	2,927	2,696	2,748
保守費	318	332	311	328	461	279	259
公租公課	2,117	2,097	2,364	554	2,391	2,347	2,410
保険料	72	65	70	64	74	70	78
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	29,892	29,486	24,460	24,192	31,025	36,413	28,861
④減価償却費	6,891	6,436	5,196	4,772	7,161	4,905	5,859
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	23,000	23,050	19,263	19,419	23,864	31,508	23,002

(単位：千円)

物件番号	0-9	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15
物件名	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	チサンイン 甲府石和
①不動産運用 収益合計	31,463	32,814	30,043	29,560	31,527	29,121	29,009
固定賃料	22,980	24,000	22,500	22,500	26,460	27,480	23,460
変動賃料	8,483	8,814	7,543	7,060	5,067	1,641	5,549
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,557	2,722	2,814	2,873	2,248	2,433	2,241
保守費	298	294	289	469	285	287	303
公租公課	2,186	2,347	2,454	2,338	1,891	2,074	1,871
保険料	72	77	71	66	72	71	66
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	2	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	28,906	30,091	27,228	26,686	29,278	26,687	26,767
④減価償却費	5,166	5,614	5,289	5,890	7,409	7,764	5,936
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	23,739	24,477	21,939	20,796	21,869	18,923	20,831

(単位:千円)

物件番号	0-16	0-17	0-18	0-19	0-20	0-21	0-22
物件名	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	カンデオ ホテルズ 半田
①不動産運用 収益合計	29,912	24,918	26,195	42,486	28,598	33,603	26,460
固定賃料	21,000	18,000	24,960	28,980	21,960	25,980	26,460
変動賃料	8,912	6,918	1,235	13,506	6,638	7,623	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,334	2,491	2,494	1,177	3,412	2,915	5,985
保守費	320	279	423	294	322	295	-
公租公課	1,942	2,141	1,993	799	3,005	2,548	2,988
保険料	71	70	74	84	80	72	117
借地料	-	-	-	-	-	-	2,880
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	2	-	2	-	-
③NOI (①-②)	27,577	22,427	23,701	41,308	25,186	30,687	20,474
④減価償却費	5,404	4,770	5,342	7,528	5,430	6,651	6,403
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	22,172	17,657	18,358	33,779	19,756	24,035	14,071

(単位:千円)

物件番号	0-23	0-24	0-25	0-26	0-27	0-28	0-29
物件名	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	コンフォー トホテル 呉
①不動産運用 収益合計	32,844	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231	37,524
固定賃料	32,844	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231	37,524
変動賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	6,075	4,050	4,497	4,035	3,733	2,995	3,968
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,159	3,893	3,130	3,877	3,614	2,891	3,850
保険料	112	156	114	158	118	104	117
借地料	2,804	-	1,252	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	26,768	35,319	41,258	16,874	29,189	30,235	33,555
④減価償却費	7,857	10,696	10,834	4,029	9,950	9,517	8,325
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	18,910	24,623	30,423	12,845	19,238	20,717	25,230

(単位：千円)

物件番号	0-30
物件名	チサンイン 鹿児島谷山
①不動産運用 収益合計	83,432
固定賃料	48,000
変動賃料	24,632
その他賃料	10,800
その他収入	-
②不動産運用 費用合計	7,700
保守費	577
公租公課	6,853
保険料	268
借地料	-
修繕費	-
その他費用	-
③NOI (①-②)	75,732
④減価償却費	18,381
⑤固定資産除却損	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	57,350

(ト) 個別投資不動産等の運営実績

H-1 星のや軽井沢

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.3%	83.6%	94.8%	98.7%	91.7%	90.4%	89.3%	79.8%	84.0%	75.5%	71.7%	83.4%	85.5%
ADR (円)	78,658	72,194	86,429	101,270	88,928	84,248	70,996	70,573	67,294	64,478	66,975	71,959	78,264
RevPAR (円)	63,928	60,349	81,939	99,997	81,575	76,130	63,374	56,305	56,544	48,688	48,008	59,997	66,890
売上高 (百万円)	297	260	361	453	343	334	299	250	178	205	224	259	3,470

(注1) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾートから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 客室稼働率については小数第2位を四捨五入して記載しています。ADR、RevPARについては単位未満を、売上高については百万円未満をいずれも切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。以下同じです。

客室稼働率=販売客室数÷販売可能客室数

(注4) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注5) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

(注6) 「売上高」とは、賃借人が各物件において旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいいます。各物件と一体として運営されている施設において得られた収入であっても、当該施設が本投資法人の保有資産に含まれなければ、売上高には含まれません。以下同じです。

H-2 星のや京都

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.3%	81.7%	83.1%	79.7%	90.9%	94.9%	97.2%	95.9%	85.5%	88.7%	90.1%	95.1%	89.4%
ADR (円)	91,586	78,756	87,367	100,039	85,828	99,088	119,646	98,086	70,743	75,013	94,142	108,598	93,321
RevPAR (円)	81,778	64,370	72,612	79,773	78,046	94,031	116,296	94,036	60,497	66,511	84,788	103,240	83,423
売上高 (百万円)	100	80	77	94	92	103	145	113	71	65	101	114	1,160

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社嵐山温泉嵐峡館から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

H-3 星のや富士

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.4%	72.4%	85.2%	95.1%	96.5%	93.9%	93.0%	82.9%	73.9%	78.8%	77.0%	95.9%	85.8%
ADR (円)	65,113	51,746	70,764	87,910	66,318	63,061	63,197	63,180	65,322	63,820	64,207	70,126	66,747
RevPAR (円)	52,983	37,473	60,264	83,585	63,997	59,196	58,773	52,378	48,281	50,258	49,449	67,262	57,245
売上高 (百万円)	102	73	113	151	118	113	116	101	68	84	97	124	1,265

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾートから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

H-4 星のや竹富島

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	64.5%	70.7%	92.2%	91.7%	79.7%	77.9%	68.3%	66.8%	56.1%	65.8%	70.7%	64.7%	72.8%
ADR (円)	70,156	63,737	77,504	89,168	73,428	70,949	63,518	59,185	60,519	55,432	58,070	63,876	68,453
RevPAR (円)	45,262	45,059	71,462	81,737	58,539	55,262	43,404	39,536	33,941	36,501	41,054	41,297	49,814
売上高 (百万円)	110	107	157	179	126	123	116	98	65	83	99	95	1,363

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは2017年11月1日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・マネジメントから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

R-1 リゾナーレ八ヶ岳

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	71.5%	72.0%	90.8%	98.6%	86.6%	83.6%	83.5%	69.9%	67.7%	57.7%	77.2%	58.4%	76.9%
ADR (円)	31,814	23,203	43,729	62,213	39,681	34,410	28,671	38,648	42,600	26,247	31,519	32,805	37,298
RevPAR (円)	22,745	16,696	39,685	61,314	34,367	28,763	23,940	27,022	28,854	15,145	24,337	19,174	28,675
売上高 (百万円)	449	343	553	737	483	473	397	347	215	191	316	281	4,790

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

R-2 リゾナーレ熱海

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	82.0%	87.2%	91.2%	95.6%	86.7%	81.5%	84.7%	86.8%	96.8%	96.8%	97.5%	86.5%	88.5%
ADR (円)	48,758	37,825	57,954	87,515	49,985	47,677	44,996	56,031	56,543	44,034	51,855	43,540	53,199
RevPAR (円)	39,974	32,969	52,856	83,665	43,321	38,849	38,120	48,629	54,736	42,627	50,544	37,647	47,107
売上高 (百万円)	144	108	182	267	147	139	140	157	126	81	88	123	1,708

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

K-1 界 松本

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.8%	66.5%	81.6%	89.5%	83.1%	81.6%	79.5%	68.6%	69.2%	71.2%	70.7%	65.1%	75.3%
ADR (円)	48,245	36,443	44,365	62,597	47,117	46,403	43,806	42,444	44,437	30,914	36,261	42,652	44,522
RevPAR (円)	35,136	24,243	36,219	55,995	39,143	37,883	34,820	29,103	30,764	21,996	25,644	27,778	33,514
売上高 (百万円)	51	35	54	75	54	55	52	40	31	35	42	40	570

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・マネジメントから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

K-2 界 出雲

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.3%	82.3%	80.4%	89.7%	91.0%	93.1%	98.3%	88.6%	80.7%	90.1%	96.1%	92.0%	88.9%
ADR (円)	50,291	42,712	46,970	59,332	50,043	50,474	51,976	48,481	44,916	36,138	41,207	43,799	47,448
RevPAR (円)	42,382	35,164	37,744	53,191	45,525	47,014	51,109	42,942	36,269	32,547	39,600	40,284	42,204
売上高 (百万円)	57	47	46	68	58	62	71	65	52	46	60	50	687

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・マネジメントから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

K-3 界 伊東

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	75.5%	66.1%	84.7%	97.8%	86.8%	78.5%	81.4%	82.1%	85.8%	93.0%	91.1%	78.7%	83.5%
ADR (円)	35,093	28,184	31,020	45,641	28,879	28,655	27,891	38,991	32,243	31,534	36,263	29,630	33,187
RevPAR (円)	26,489	18,633	26,284	44,659	25,060	22,496	22,716	32,000	27,666	29,319	33,026	23,316	27,711
売上高 (百万円)	56	43	58	84	58	51	57	59	61	59	70	49	710

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・マネジメントから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

K-4 界 箱根

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	86.0%	89.2%	89.6%	96.9%	96.0%	92.8%	97.9%	96.0%	91.0%	96.4%	96.5%	92.1%	93.4%
ADR (円)	44,947	38,049	45,145	53,290	42,278	44,256	47,880	48,207	41,719	41,076	39,372	43,634	44,252
RevPAR (円)	38,649	33,930	40,457	51,625	40,605	41,075	46,883	46,285	37,976	39,609	37,983	40,203	41,313
売上高 (百万円)	73	62	76	91	76	77	87	80	73	69	77	71	918

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・マネジメントから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

K-5 界 阿蘇

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.1%	64.6%	68.7%	84.2%	73.1%	93.0%	94.2%	87.4%	80.8%	91.4%	93.5%	79.0%	83.0%
ADR (円)	70,541	57,423	65,851	77,372	61,288	66,336	67,023	66,169	62,899	58,068	56,690	71,804	65,183
RevPAR (円)	58,594	37,086	45,225	65,144	44,774	61,700	63,113	57,809	50,803	53,056	53,032	56,734	54,072
売上高 (百万円)	33	20	25	34	26	37	36	33	25	29	32	28	364

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・マネジメントから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

K-6 界 川治

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	66.4%	64.6%	73.5%	84.6%	72.3%	69.2%	78.9%	73.0%	89.4%	78.4%	80.6%	64.6%	73.6%
ADR (円)	28,632	21,352	25,512	38,942	25,898	34,330	31,067	29,210	43,014	24,821	23,181	22,577	28,631
RevPAR (円)	19,019	13,798	18,740	32,964	18,736	23,768	24,508	21,323	38,434	19,466	18,688	14,591	21,061
売上高 (百万円)	63	50	58	99	63	74	80	72	29	45	68	54	759

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・マネジメントから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

K-7 界 鬼怒川

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	59.5%	54.0%	60.4%	77.4%	72.6%	78.2%	76.3%	72.2%	69.9%	70.8%	72.5%	66.2%	69.2%
ADR (円)	43,628	35,032	36,739	45,348	35,667	39,730	39,389	38,663	34,219	30,948	31,607	33,615	37,209
RevPAR (円)	25,948	18,900	22,196	35,108	25,883	31,053	30,034	27,923	23,917	21,898	22,915	22,265	25,746
売上高 (百万円)	68	53	66	95	75	88	85	77	71	62	69	63	878

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾートから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

K-8 界 加賀

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	67.9%	44.5%	62.3%	81.9%	74.7%	75.4%	84.5%	71.7%	62.9%	63.8%	81.0%	60.9%	69.4%
ADR (円)	39,512	27,852	36,246	44,275	37,015	36,246	39,730	44,816	45,582	40,504	33,546	37,035	38,860
RevPAR (円)	26,846	12,398	22,580	36,241	27,658	27,341	33,577	32,118	28,672	25,827	27,166	22,561	26,952
売上高 (百万円)	77	41	67	99	79	76	104	92	84	74	90	62	951

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社嵐山温泉嵐峡館から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-35 OM07 旭川

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.4%	93.8%	97.3%	94.1%	92.2%	82.3%	60.6%	62.5%	62.0%	79.1%	71.2%	34.6%	76.3%
ADR (円)	9,412	11,237	17,501	16,923	11,452	8,541	6,761	7,599	7,442	9,361	6,746	7,581	10,840
RevPAR (円)	7,568	10,535	17,019	15,919	10,559	7,033	4,099	4,747	4,614	7,400	4,803	2,624	8,276
売上高 (百万円)	194	230	288	284	217	190	144	200	171	160	129	113	2,326

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社旭川グランドホテルから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-31 ANAクラウンプラザホテル広島

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	75.0%	76.9%	75.7%	84.7%	88.1%	89.5%	93.7%	77.8%	63.2%	81.8%	85.9%	89.4%	81.8%
ADR (円)	14,773	12,561	11,953	15,045	12,133	14,280	14,130	10,726	9,853	10,204	11,215	14,672	12,737
RevPAR (円)	11,072	9,658	9,052	12,750	10,695	12,782	13,237	8,341	6,227	8,345	9,633	13,116	10,412
売上高 (百万円)	445	417	383	417	390	438	501	536	339	358	460	435	5,124

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-32 ANAクラウンプラザホテル福岡

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	87.2%	88.6%	85.5%	89.5%	87.7%	90.6%	91.4%	87.8%	74.8%	90.1%	90.4%	88.4%	87.6%
ADR (円)	14,256	12,692	14,307	14,476	14,471	15,767	16,084	15,580	13,834	16,359	15,646	15,169	14,902
RevPAR (円)	12,438	11,242	12,236	12,953	12,697	14,290	14,696	13,684	10,348	14,747	14,137	13,412	13,060
売上高 (百万円)	293	264	260	243	265	319	337	320	269	285	313	279	3,452

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-33 ANAクラウンプラザホテル金沢

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.5%	75.1%	66.1%	90.4%	92.6%	91.5%	93.1%	80.9%	63.8%	71.8%	82.5%	92.0%	82.0%
ADR (円)	19,013	14,880	16,014	17,819	15,723	18,991	18,936	14,990	13,027	13,506	15,786	18,404	16,637
RevPAR (円)	16,069	11,173	10,589	16,113	14,552	17,382	17,628	12,123	8,310	9,703	13,019	16,936	13,650
売上高 (百万円)	322	288	301	297	321	346	362	324	234	208	296	295	3,601

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-34 ANAクラウンプラザホテル富山

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.0%	87.5%	76.2%	87.6%	84.0%	85.3%	87.6%	62.7%	56.2%	72.1%	81.5%	92.0%	79.3%
ADR (円)	14,171	9,901	9,772	11,328	11,911	12,668	10,324	9,404	8,555	8,757	7,698	12,802	10,742
RevPAR (円)	11,198	8,664	7,448	9,923	10,000	10,810	9,048	5,895	4,807	6,312	6,276	11,773	8,516
売上高 (百万円)	255	266	218	217	230	288	261	225	177	163	206	260	2,769

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-36 ハイアットリージェンシー大阪

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	77.0%	72.5%	78.3%	86.8%	76.5%	84.5%	82.7%	71.9%	55.9%	78.5%	77.0%	87.9%	77.4%
ADR (円)	15,544	14,059	15,145	17,423	14,629	15,681	16,401	15,837	14,507	15,698	15,726	15,786	15,597
RevPAR (円)	11,971	10,196	11,857	15,125	11,192	13,258	13,559	11,387	8,113	12,325	12,104	13,875	12,077
売上高 (百万円)	375	338	374	414	401	427	429	412	265	335	376	379	4,530

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社HROから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-37 ザ・ビー 赤坂

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	82.6%	88.1%	87.7%	94.0%	93.3%	91.3%	95.7%	81.0%	73.4%	91.7%	91.2%	94.8%	88.7%
ADR (円)	9,602	9,167	10,072	9,421	9,197	10,663	10,312	10,240	9,206	10,289	10,511	11,023	9,991
RevPAR (円)	7,929	8,080	8,833	8,854	8,580	9,739	9,872	8,294	6,755	9,436	9,582	10,445	8,858
売上高 (百万円)	41	41	46	46	46	52	52	44	37	46	52	55	564

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは2017年11月1日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-38 ザ・ビー 三軒茶屋

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	91.3%	85.1%	91.4%	89.2%	86.3%	91.6%	91.3%	86.4%	82.3%	91.3%	93.3%	97.9%	89.8%
ADR (円)	10,367	10,236	11,122	11,004	10,879	11,349	11,570	11,174	10,924	12,155	11,604	11,086	11,125
RevPAR (円)	9,466	8,712	10,164	9,813	9,392	10,393	10,563	9,653	8,989	11,103	10,827	10,848	9,986
売上高 (百万円)	35	31	38	37	34	40	39	37	34	38	41	40	450

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは2017年11月1日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-39 ザ・ビー 名古屋

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.6%	85.6%	93.4%	96.2%	93.0%	92.3%	89.6%	84.2%	86.0%	96.1%	95.9%	95.7%	90.6%
ADR (円)	7,698	7,108	7,178	7,614	7,155	7,625	7,468	7,496	6,176	6,829	6,991	6,992	7,194
RevPAR (円)	6,125	6,081	6,704	7,323	6,650	7,041	6,695	6,310	5,311	6,562	6,707	6,689	6,516
売上高 (百万円)	45	44	49	54	49	54	50	48	42	46	52	50	588

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは2017年11月1日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-40 ザ・ビー 神戸

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.8%	92.0%	93.4%	95.7%	92.3%	91.7%	92.9%	94.7%	84.1%	92.5%	95.5%	92.9%	92.3%
ADR (円)	10,679	9,449	10,455	11,612	9,784	10,505	10,831	10,984	8,739	9,371	10,548	9,963	10,271
RevPAR (円)	9,594	8,695	9,764	11,108	9,027	9,631	10,057	10,404	7,353	8,666	10,074	9,251	9,478
売上高 (百万円)	59	53	60	67	57	62	62	66	50	52	65	59	720

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは2017年11月1日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-42 ホテル・アンドルームス大阪本町

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	76.4%	92.1%	90.4%	92.1%	83.3%	91.2%	91.1%	95.4%	91.5%	94.3%	92.6%	87.5%	89.8%
ADR (円)	12,031	10,825	13,612	14,805	13,267	13,474	14,226	13,263	11,431	13,517	13,910	15,332	13,316
RevPAR (円)	9,186	9,970	12,308	13,641	11,056	12,292	12,956	12,648	10,457	12,753	12,886	13,411	11,958
売上高 (百万円)	31	33	41	46	36	41	42	42	35	39	43	44	479

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは2018年4月2日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である大阪ホテルマネジメント合同会社から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-1 チサンイン 塩尻北インター

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	82.5%	83.4%	86.9%	90.7%	87.9%	85.3%	86.0%	79.0%	80.6%	79.2%	80.2%	80.5%	83.5%
ADR (円)	5,958	5,616	5,950	7,577	6,340	6,023	5,736	5,354	5,143	5,371	5,411	5,808	5,884
RevPAR (円)	4,916	4,682	5,169	6,870	5,573	5,138	4,932	4,227	4,147	4,253	4,339	4,673	4,915
売上高 (百万円)	15	14	16	21	16	16	14	13	12	12	13	14	180

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-2 チサンイン 佐野藤岡インター

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.4%	87.2%	75.1%	83.8%	78.2%	85.3%	84.9%	86.2%	82.3%	85.9%	82.8%	86.2%	83.4%
ADR (円)	6,456	5,586	6,131	6,559	5,977	5,978	6,097	6,284	6,039	5,718	5,882	6,085	6,068
RevPAR (円)	5,383	4,872	4,607	5,499	4,671	5,098	5,173	5,414	4,967	4,912	4,869	5,245	5,061
売上高 (百万円)	15	14	13	16	13	15	14	16	14	13	14	15	178

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-3 チサンイン 諏訪インター

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	85.2%	88.9%	86.5%	94.0%	85.9%	82.3%	83.8%	83.3%	75.8%	80.4%	80.4%	83.6%	84.2%
ADR (円)	6,037	5,656	5,953	7,714	6,568	5,952	5,834	5,414	5,218	5,296	5,333	5,697	5,922
RevPAR (円)	5,144	5,027	5,147	7,249	5,640	4,898	4,887	4,508	3,953	4,259	4,289	4,762	4,985
売上高 (百万円)	15	14	15	21	16	14	14	13	11	11	12	13	176

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-4 チサンイン 豊川インター

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.9%	77.6%	87.1%	90.1%	81.7%	84.5%	87.0%	84.0%	79.6%	83.2%	83.1%	77.0%	83.0%
ADR (円)	5,340	4,706	5,073	5,824	4,953	4,948	4,936	5,031	5,081	4,872	5,447	5,436	5,145
RevPAR (円)	4,319	3,653	4,417	5,246	4,045	4,178	4,292	4,225	4,043	4,052	4,526	4,187	4,269
売上高 (百万円)	13	11	13	16	12	13	12	13	12	11	14	12	157

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-5 チサンイン 鳥栖

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.8%	65.0%	78.0%	81.8%	66.1%	72.8%	75.7%	69.7%	68.5%	77.3%	74.8%	88.6%	74.2%
ADR (円)	5,892	5,011	5,486	6,469	5,365	5,293	5,471	5,797	5,341	5,290	5,691	5,552	5,573
RevPAR (円)	4,291	3,255	4,280	5,289	3,544	3,851	4,139	4,043	3,659	4,091	4,256	4,920	4,137
売上高 (百万円)	12	9	13	16	10	11	12	12	11	11	12	14	147

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-6 チサンイン 千葉浜野R16

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	88.2%	80.1%	84.0%	85.5%	82.0%	91.3%	88.1%	89.4%	75.9%	86.9%	92.8%	90.7%	86.3%
ADR (円)	6,212	6,097	5,806	6,663	5,916	5,738	5,769	6,427	5,813	6,064	6,225	6,268	6,088
RevPAR (円)	5,481	4,884	4,879	5,698	4,852	5,238	5,082	5,748	4,415	5,269	5,777	5,683	5,252
売上高 (百万円)	16	14	15	17	14	16	15	17	13	14	17	17	189

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-7 チサンイン 熊本御幸笛田

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.4%	86.8%	87.9%	85.2%	83.3%	85.9%	87.3%	81.7%	78.6%	80.5%	86.1%	85.9%	84.1%
ADR (円)	6,639	6,498	6,456	6,830	6,412	6,485	6,589	6,488	6,507	6,644	6,638	6,856	6,587
RevPAR (円)	5,341	5,638	5,672	5,820	5,339	5,574	5,755	5,301	5,117	5,348	5,716	5,886	5,543
売上高 (百万円)	17	17	18	18	16	18	17	17	16	15	18	18	211

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-8 チサンイン 宇都宮鹿沼

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	82.5%	77.7%	83.7%	88.4%	85.4%	84.9%	88.9%	81.3%	74.1%	81.5%	84.0%	79.7%	82.7%
ADR (円)	6,023	5,395	5,563	6,215	5,587	6,014	6,116	5,516	5,485	5,684	5,791	5,771	5,774
RevPAR (円)	4,970	4,190	4,658	5,492	4,770	5,108	5,437	4,483	4,064	4,632	4,865	4,597	4,774
売上高 (百万円)	15	12	14	17	14	16	16	14	13	13	15	14	179

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-9 チサンイン 福井

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.6%	73.9%	85.3%	93.4%	86.6%	84.8%	86.6%	79.9%	70.2%	80.0%	87.3%	86.5%	83.0%
ADR (円)	6,306	5,436	5,762	6,873	5,997	5,942	5,910	5,378	5,202	5,443	5,804	5,657	5,836
RevPAR (円)	5,019	4,016	4,916	6,416	5,193	5,040	5,118	4,294	3,652	4,354	5,065	4,893	4,842
売上高 (百万円)	14	10	15	20	16	16	15	13	11	12	16	15	179

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-10 チサンイン 福島西インター

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.4%	91.4%	82.9%	82.1%	79.4%	84.7%	84.4%	65.9%	62.8%	82.6%	75.7%	77.2%	79.8%
ADR (円)	5,734	5,306	6,231	6,568	5,474	5,446	5,364	5,108	4,924	5,247	5,359	5,681	5,560
RevPAR (円)	5,126	4,850	5,169	5,394	4,347	4,614	4,525	3,366	3,090	4,335	4,056	4,388	4,438
売上高 (百万円)	16	14	16	17	13	14	14	11	10	12	13	13	168

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-11 チサンイン 新潟中央インター

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	86.7%	76.7%	78.5%	92.7%	84.8%	85.0%	78.2%	66.4%	63.2%	72.7%	78.9%	72.9%	78.1%
ADR (円)	5,829	5,432	5,877	7,150	5,577	5,390	5,399	5,250	4,918	5,323	5,581	5,554	5,653
RevPAR (円)	5,055	4,166	4,613	6,630	4,729	4,580	4,221	3,483	3,110	3,872	4,401	4,046	4,415
売上高 (百万円)	16	13	15	21	14	14	13	11	10	11	14	12	169

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-12 チサンイン 大村長崎空港

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.1%	74.3%	77.5%	83.9%	76.3%	82.1%	85.4%	87.6%	75.8%	84.4%	84.2%	76.7%	80.1%
ADR (円)	5,958	5,301	5,796	6,970	5,590	5,765	5,937	6,191	5,697	5,765	5,945	5,894	5,911
RevPAR (円)	4,416	3,939	4,491	5,851	4,263	4,734	5,072	5,426	4,318	4,868	5,005	4,523	4,732
売上高 (百万円)	13	11	13	17	12	14	14	13	13	13	15	13	165

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-13 チサンイン ひたちなか

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.3%	86.4%	86.9%	92.4%	86.4%	88.0%	83.0%	80.9%	77.7%	79.7%	83.8%	84.7%	84.6%
ADR (円)	6,041	5,439	5,676	6,262	5,395	5,662	5,596	5,462	5,612	5,517	5,625	5,852	5,691
RevPAR (円)	5,090	4,702	4,929	5,788	4,660	4,981	4,647	4,418	4,358	4,399	4,714	4,959	4,815
売上高 (百万円)	15	13	14	17	13	14	13	10	13	11	14	14	167

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-14 チサンイン 土浦阿見

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	77.4%	81.7%	84.6%	81.8%	77.7%	80.5%	88.1%	71.7%	75.6%	83.3%	84.4%	78.7%	80.5%
ADR (円)	5,522	5,136	5,624	6,110	5,467	5,488	5,561	5,285	5,462	5,447	5,601	5,809	5,549
RevPAR (円)	4,273	4,194	4,756	4,996	4,250	4,418	4,900	3,788	4,131	4,540	4,729	4,569	4,465
売上高 (百万円)	12	12	14	14	9	13	14	11	12	12	14	13	155

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-15 チサンイン 甲府石和

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	76.8%	81.4%	82.3%	94.4%	77.5%	83.7%	85.1%	77.6%	67.9%	74.7%	79.6%	77.9%	80.2%
ADR (円)	5,936	5,353	5,786	6,722	5,767	5,460	5,538	5,501	5,464	5,182	5,457	5,761	5,688
RevPAR (円)	4,560	4,356	4,762	6,342	4,472	4,570	4,714	4,268	3,710	3,872	4,341	4,488	4,560
売上高 (百万円)	13	12	14	19	13	13	13	12	9	10	13	13	158

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-16 チサンイン 丸亀善通寺

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	73.8%	69.0%	69.1%	80.4%	70.2%	77.1%	76.8%	60.3%	58.1%	81.3%	80.7%	75.3%	72.4%
ADR (円)	6,257	5,639	5,917	7,259	5,767	6,443	6,266	6,076	5,673	5,833	6,426	5,911	6,155
RevPAR (円)	4,620	3,894	4,086	5,837	4,047	4,969	4,814	3,666	3,294	4,744	5,186	4,451	4,459
売上高 (百万円)	14	12	12	18	12	15	14	11	10	11	15	13	163

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-17 チサンイン 宗像

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	67.9%	64.3%	72.9%	75.0%	71.2%	79.9%	78.3%	71.7%	77.9%	81.8%	80.8%	79.4%	75.0%
ADR (円)	5,445	4,970	5,140	5,672	5,390	5,068	5,159	5,592	5,094	5,083	5,099	4,994	5,223
RevPAR (円)	3,696	3,196	3,748	4,251	3,835	4,047	4,038	4,007	3,969	4,157	4,122	3,966	3,919
売上高 (百万円)	11	9	12	13	11	12	12	12	12	12	13	12	148

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-18 チサンイン 岩手一関インター

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	69.2%	66.4%	70.2%	88.4%	82.0%	83.0%	80.9%	69.1%	66.7%	59.2%	65.7%	66.9%	72.4%
ADR (円)	6,331	5,334	5,817	6,598	5,758	5,768	5,699	5,484	5,231	5,394	5,285	5,820	5,742
RevPAR (円)	4,382	3,544	4,081	5,830	4,719	4,785	4,612	3,790	3,490	3,193	3,474	3,895	4,157
売上高 (百万円)	13	10	12	17	13	14	13	11	10	8	10	11	149

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-19 チサンイン 軽井沢

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	85.9%	89.8%	89.0%	87.1%	88.1%	92.6%	88.3%	68.0%	53.4%	75.7%	76.9%	78.3%	81.1%
ADR (円)	8,774	6,618	9,925	15,241	8,889	7,474	7,193	7,864	7,452	6,764	6,308	7,200	8,411
RevPAR (円)	7,535	5,942	8,833	13,274	7,833	6,922	6,354	5,349	3,977	5,121	4,850	5,634	6,820
売上高 (百万円)	22	17	25	38	22	20	18	15	11	13	14	16	236

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-20 チサンイン 姫路夢前橋

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	71.7%	76.2%	75.7%	81.6%	78.1%	76.6%	81.4%	75.8%	74.2%	78.1%	79.7%	82.6%	77.6%
ADR (円)	5,719	5,082	5,245	6,085	5,015	5,319	5,624	5,543	5,345	5,171	5,503	5,445	5,431
RevPAR (円)	4,100	3,872	3,970	4,965	3,915	4,074	4,577	4,202	3,968	4,038	4,386	4,498	4,215
売上高 (百万円)	13	12	12	15	12	13	14	13	12	11	14	14	159

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-21 チサンイン 倉敷水島

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	88.5%	90.7%	83.4%	87.6%	85.5%	86.9%	88.5%	81.6%	73.3%	80.6%	83.4%	79.3%	84.1%
ADR (円)	5,940	5,454	5,627	6,272	5,719	5,931	5,786	5,543	5,333	5,546	6,267	6,099	5,801
RevPAR (円)	5,255	4,945	4,692	5,493	4,888	5,154	5,119	4,521	3,911	4,473	5,230	4,834	4,879
売上高 (百万円)	16	15	15	17	15	16	15	14	12	12	16	14	183

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-30 チサンイン 鹿児島谷山

	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.2%	78.5%	85.3%	80.9%	83.1%	90.0%	93.0%	81.0%	82.3%	94.5%	87.6%	81.1%	84.5%
ADR (円)	5,402	5,106	5,291	5,522	5,258	5,522	5,714	5,637	5,621	5,811	5,878	5,679	5,543
RevPAR (円)	4,226	4,006	4,511	4,466	4,370	4,967	5,314	4,566	4,627	5,493	5,148	4,607	4,686
売上高 (百万円)	31	29	33	33	31	36	37	33	34	36	37	32	406

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(チ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が2018年4月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている2018年10月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
リゾートレハヶ岳	山梨県北杜市	プール改装工事	自 2018年1月 至 2018年6月	137	49	50
ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	PBX(構内交換機)更新工事	自 2018年5月 至 2018年9月	49	-	-
ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	クラブラウンジ改装工事	自 2018年5月 至 2018年7月	46	1	1

b. 期中の資本的支出

本投資法人が2018年4月30日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1,421百万円であり、費用に区分された修繕費79百万円と合わせ、合計1,501百万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)
OMO7 旭川	北海道旭川市	客室及び共用部改装工事	自 2017年9月 至 2018年4月	382
リゾートレ熱海	静岡県熱海市	レストラン及び客室水回り改装工事	自 2018年1月 至 2018年4月	258
ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	客室改装工事	自 2018年1月 至 2018年3月	34
界 川治	栃木県日光市	空調用冷温水設備更新工事	自 2018年1月 至 2018年2月	30