

2019年10月期 決算短信 (REIT)

2019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) 財務管理本部企画管理部長 (氏名) 蕪木 貴裕
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 2020年1月27日 分配金支払開始予定日 2020年1月28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. 2019年10月期の運用、資産の状況 (2019年5月1日～2019年10月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年10月期	6,086	2.7	3,330	2.7	2,923	1.8	2,922	1.5
2019年4月期	5,924	2.1	3,243	1.0	2,870	1.1	2,878	1.4

	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	%	%	%
2019年10月期	13,173	2.8	1.7	48.0
2019年4月期	12,974	2.7	1.7	48.5

(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	%	%
2019年10月期	13,174	2,922	—	—	100.0	2.8
2019年4月期	12,974	2,878	—	—	100.0	2.7

(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
2019年10月期	172,964	105,660	61.1	476,245
2019年4月期	172,779	105,616	61.1	476,046

(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
2019年10月期	4,928	△1,127	△2,968	11,068
2019年4月期	3,351	△10,622	6,320	10,235

2. 2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020年4月30日）及び2020年10月期の運用状況の予想（2020年5月1日～2020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
2020年4月期	6,154	1.1	3,378	1.4	2,936	0.5	2,936	0.5	13,234	—
2020年10月期	6,129	△0.4	3,342	△1.1	2,938	0.1	2,937	0.1	13,240	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2020年4月期）13,233円

1口当たり予想当期純利益（2020年10月期）13,240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) 2019年10月期 221,862口 2019年4月期 221,862口
- ② 期末自己投資口数 2019年10月期 一口 2019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、26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、7ページ「2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 投資法人の主な推移	2
(ロ) 投資環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達の詳細	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	6
(イ) 資産の取得について	6
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	27
3. 参考情報	28
(1) 運用資産等の価格に関する情報	28
① 投資状況	28
② 投資資産	30
(イ) 投資有価証券の主要銘柄	30
(ロ) 投資不動産物件	31
a. 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	31
b. 所在地、面積、規模等	34
c. 不動産鑑定評価書等の概要	39
d. 主要なテナントへの賃貸借の状況	42
e. ポートフォリオの概況	43
f. 個別投資不動産等物件の収支状況	44
g. 個別投資不動産等の運営実績	49
(2) 資本的支出の状況	59
① 資本的支出の予定	59
② 期中の資本的支出	59

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、当期末現在の本投資法人が保有する資産は59物件(取得価格合計155,677百万円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済については、輸出や生産の一部に弱さがみられるものの、雇用、所得環境の改善が継続し、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2017年度の2,869万人から2018年度は3,119万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、2019年10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、2019年3月29日に借入れにより調達した短期借入金2,850百万円の期限前弁済資金に充当するため、同年5月31日に借入れにより長期借入金2,850百万円の調達を行いました。

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、2019年5月7日に借入れにより長期借入金300百万円の、同年10月31日に借入れにより長期借入金3,400百万円の調達をそれぞれ行いました。

なお、借入金の約定弁済等があった結果、2019年10月31日現在の有利子負債残高は61,755百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は35.7%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-	ポジティブ
	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6,086百万円、営業利益3,330百万円、経常利益2,923百万円、当期純利益2,922百万円となりました。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13,174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、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響は引き続き注視していく必要があります。一方で、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（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。）、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1）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。

加えて、本投資法人は、観光産業にはかかせない自然環境や歴史と文化に以前より関心を持ってきました。昨今の投資環境においてESGに関心が高まりとともに、本投資法人では、国内外の主要機関投資家によって投資先を選定する際になどに活用されているGRESB（注2）リアルエステイト評価において「Green Star」の評価を取得することを目指します。

（注1）「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

（注2）GRESB (<http://gresb.com/>) は、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価で、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に創設されました。

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」ということがあります。) の3ブランド(以下「主要ブランド」といいます。) を中心に投資することで、収益の安定性を確保することが可能であると考えています。本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約を積極的に活用し、主要ブランド物件(主要ブランドが付された物件のことをいいます。) の情報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。

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、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) 運用状況の見通し

2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)及び2020年10月期(2020年5月1日～2020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7ページ「2020年4月期及び2020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。

2020年4月期(第14期)

営業収益	6,154百万円
営業利益	3,378百万円
経常利益	2,936百万円
当期純利益	2,936百万円
1口当たり分配金	13,234円
1口当たり利益超過分配金	-円

2020年10月期(第15期)

営業収益	6,129百万円
営業利益	3,342百万円
経常利益	2,938百万円
当期純利益	2,937百万円
1口当たり分配金	13,240円
1口当たり利益超過分配金	-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) 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2019年12月16日付で、以下の各不動産について、2020年1月28日までを目途として所定の条件の売買契約を締結すること等を合意した協定書(以下「本協定書」といいます。)を締結しています。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)(注1)	取得予定日
BEB5 軽井沢	長野県北佐久郡 軽井沢町	有限会社中軽井沢ホテルマネジメント	2,170	2020年1月31日
ソルヴィータホテル那覇	沖縄県那覇市	株式会社SVホテルマネージメント	3,860	2020年1月31日

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

(注2) 「BEB5 軽井沢」及び「ソルヴィータホテル那覇」に係る本協定書に関する合意は、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。)に該当します。

2020年4月期及び2020年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2020年4月期(第14期) : 2019年11月1日～2020年4月30日(182日) ・2020年10月期(第15期) : 2020年5月1日～2020年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・2019年10月31日現在で保有している59物件(注)、株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類を保有していること並びに本投資法人が2019年12月16日付で公表した「資産の取得に関する協定書の締結のお知らせ」に記載の「BEB5 軽井沢」及び「ソルヴィータホテル那覇」を取得予定日である2020年1月31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、上記以外に2020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。 <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、2020年4月期に6,154百万円、2020年10月期に6,129百万円を想定しています。
- ・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。

2020年4月期(第14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	187	-	914	
	リゾナーレ	374	224	-	598	
	界	474	157	-	631	
	その他	352	-	-	352	
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	666	-	1,506
		ハイアット リージェンシー大阪	-	232	-	232
		ザ・ビー4物件	265	262	-	527
		クインテッサホテル大阪心斎橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇	287	39	-	327
	その他	816	235	10	1,062	
合計		4,138	2,005	10	6,154	

(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。

2020年10月期(第15期)		(単位:百万円)					
		固定賃料	変動賃料	その他賃料	計		
運営区分	投資区分						
	星野 リゾート グループ運営	星のや	677	248	-	926	
		リゾナーレ	374	207	-	581	
		界	463	146	-	610	
その他		386	-	-	386		
営業収益	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	613	-	1,453
			ハイアット リージェンシー大阪	-	243	-	243
			ザ・ビー4物件	265	235	-	501
			クインテッサホテル大阪心斎橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル/ ソルヴィータホテル那覇	319	44	-	363
			その他	816	235	10	1,063
合計		4,143	1,975	10	6,129		
<p>(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、割増固定賃料の合意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。</p> <p>・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>							

<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、2020年4月期に465百万円、2020年10月期に478百万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、2020年1月31日に取得予定の「BEB5 軽井沢」及び「ソルヴィータホテル那覇」については、2021年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2021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12百万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、2020年4月期に848百万円、2020年10月期に847百万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、2020年4月期に1,291百万円、2020年10月期に1,312百万円を想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他借入関連費用として、2020年4月期に443百万円、2020年10月期に408百万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、61,755百万円の有利子負債(借入金及び投資法人債の合計)残高があります。 ・2020年4月期においては、本投資法人が2019年12月16日付で公表した「資金の借入について」に記載の借入金6,100百万円の借入れを行っています。また、2020年4月に返済期限が到来する借入金の借換え4,900百万円を行うこと、並びに借入金のうち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。 ・2020年10月期においては、2020年7月に返済期限が到来する借入金の借換え1,128百万円を行うこと、2020年10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72百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2020年4月期末のLTVは37.8%、2020年10月期末のLTVは37.8%と予想しています。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額(見込)} \times 100$
<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。 ・2020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。
<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。

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2019年7月26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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,235,766	11,068,715
営業未収入金	87,599	103,529
前払費用	270,973	276,406
未収消費税等	466,942	-
その他	121	1,324
流動資産合計	11,061,404	11,449,977
固定資産		
有形固定資産		
建物	84,753,413	85,437,337
減価償却累計額	△7,648,143	△8,802,486
建物(純額)	77,105,270	76,634,850
構築物	3,454,648	3,469,958
減価償却累計額	△257,551	△303,404
構築物(純額)	3,197,097	3,166,554
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△42,204	△45,797
機械及び装置(純額)	41,596	38,004
工具、器具及び備品	1,004,796	1,074,380
減価償却累計額	△450,027	△519,480
工具、器具及び備品(純額)	554,768	554,900
土地	75,889,895	75,889,365
建設仮勘定	36,138	158,411
有形固定資産合計	156,824,765	156,442,086
無形固定資産		
借地権	3,526,207	3,526,332
ソフトウェア	48,439	56,087
無形固定資産合計	3,574,647	3,582,420
投資その他の資産		
投資有価証券	336,695	505,365
長期前払費用	598,356	601,803
繰延税金資産	14	11
差入保証金	10,000	10,000
その他	365,006	365,006
投資その他の資産合計	1,310,072	1,482,187
固定資産合計	161,709,485	161,506,693
繰延資産		
投資法人債発行費	8,722	7,975
繰延資産合計	8,722	7,975
資産合計	172,779,612	172,964,645

(単位: 千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	276,422	234,673
短期借入金	2,850,000	-
1年内返済予定の長期借入金	8,785,724	8,693,872
未払金	868,778	788,634
未払法人税等	889	837
未払消費税等	-	346,666
未払費用	10,645	5,424
前受金	992,713	1,006,811
流動負債合計	13,785,173	11,076,918
固定負債		
長期借入金	48,712,256	51,561,246
投資法人債	1,500,000	1,500,000
預り敷金及び保証金	3,165,604	3,165,604
固定負債合計	53,377,860	56,226,850
負債合計	67,163,033	67,303,769
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,737,981	102,737,981
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,878,597	2,922,894
剰余金合計	2,878,597	2,922,894
投資主資本合計	105,616,578	105,660,876
純資産合計	※2 105,616,578	※2 105,660,876
負債純資産合計	172,779,612	172,964,645

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年11月1日 至 2019年4月30日		自 2019年5月1日 至 2019年10月31日	
営業収益				
貸貸事業収入		※1 5,924,421		※1 6,086,676
営業収益合計		5,924,421		6,086,676
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,089,557		※1 2,134,244
資産運用報酬		476,181		498,013
資産保管手数料		5,333		5,661
一般事務委託手数料		23,396		23,471
役員報酬		3,000		3,000
会計監査人報酬		8,800		9,046
その他営業費用		74,627		83,034
営業費用合計		2,680,896		2,756,472
営業利益		3,243,525		3,330,204
営業外収益				
受取利息		53		49
受取保険金		7,003		4,142
還付加算金		-		1,391
雑収入		1,318		2,470
営業外収益合計		8,375		8,053
営業外費用				
支払利息		215,002		248,027
投資法人債利息		4,673		4,776
投資法人債発行費償却		747		747
融資関連費用		160,912		160,976
その他		11		146
営業外費用合計		381,347		414,675
経常利益		2,870,553		2,923,582
特別利益				
受取保険金		※2 54,210		-
特別利益合計		54,210		-
特別損失				
災害による損失		※3 45,392		-
特別損失合計		45,392		-
税引前当期純利益		2,879,371		2,923,582
法人税、住民税及び事業税		897		845
法人税等調整額		1		2
法人税等合計		898		847
当期純利益		2,878,472		2,922,735
前期繰越利益		125		159
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,878,597		2,922,894

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	102,737,981	2,839,071	2,839,071	105,577,052	105,577,052
当期変動額					
剰余金の配当	-	△2,838,946	△2,838,946	△2,838,946	△2,838,946
当期純利益	-	2,878,472	2,878,472	2,878,472	2,878,472
当期変動額合計	-	39,526	39,526	39,526	39,526
当期末残高	※1 102,737,981	2,878,597	2,878,597	105,616,578	105,616,578

当期(自 2019年5月1日 至 2019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	102,737,981	2,878,597	2,878,597	105,616,578	105,616,578
当期変動額					
剰余金の配当	-	△2,878,437	△2,878,437	△2,878,437	△2,878,437
当期純利益	-	2,922,735	2,922,735	2,922,735	2,922,735
当期変動額合計	-	44,297	44,297	44,297	44,297
当期末残高	※1 102,737,981	2,922,894	2,922,894	105,660,876	105,660,876

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
I 当期末処分利益	2,878,597,506	2,922,894,994
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,878,437,588 (12,974)	2,922,809,988 (13,174)
III 次期繰越利益	159,918	85,006
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2,878,437,588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2,922,809,988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	2018年11月1日 至 2019年4月30日	自	2019年5月1日 至 2019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		2,879,371		2,923,582
減価償却費		1,197,429		1,282,458
固定資産除却損		192		321
投資法人債発行費償却		747		747
受取利息		△53		△49
支払利息		219,676		252,803
融資関連費用		160,912		160,976
受取保険金		△54,210		-
災害による損失		45,392		-
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△25,551		△15,930
前払費用の増減額 (△は増加)		△13,720		△5,433
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△466,942		466,942
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△317,384		346,666
営業未払金の増減額 (△は減少)		30,919		△41,028
未払金の増減額 (△は減少)		43,444		△30,878
前受金の増減額 (△は減少)		22,986		14,097
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△82,973		△3,447
その他		△82,116		△164,648
小計		3,558,120		5,187,182
利息の受取額		53		49
利息の支払額		△214,331		△258,148
法人税等の支払額		△926		△896
保険金の受取額		54,210		-
災害損失の支払額		△45,392		-
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,351,733		4,928,186
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		△10,608,445		△914,373
無形固定資産の取得による支出		△47,158		△44,009
投資有価証券の取得による支出		△1,798		△168,670
預り敷金及び保証金の返還による支出		△9,600		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		45,000		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△10,622,002		△1,127,052
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		2,850,000		-
短期借入金の返済による支出		-		△2,850,000
長期借入れによる収入		8,900,000		6,550,000
長期借入金の返済による支出		△2,592,862		△3,792,862
分配金の支払額		△2,837,123		△2,875,322
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,320,014		△2,968,184
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△950,254		832,948
現金及び現金同等物の期首残高		11,186,021		10,235,766
現金及び現金同等物の期末残高		※1 10,235,766		※1 11,068,715

(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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
コミットメントライン契約の総額	5,000,000	5,000,000
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	5,000,000	5,000,000

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2019年4月30日)	当期 (2019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 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸事業収入	5,924,421	6,086,676
不動産賃貸事業収益合計	5,924,421	6,086,676
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	20,152	21,614
修繕費	149,044	107,450
支払地代	60,231	60,394
減価償却費	1,196,706	1,281,090
固定資産除却損	192	321
公租公課	443,566	446,008
その他費用	219,662	217,364
不動産賃貸事業費用合計	2,089,557	2,134,244
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,834,864	3,952,431

※2 特別利益の内訳

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

平成30年台風第21号により損傷した資産に関連する保険金の受取54,210千円を計上しています。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

※3 特別損失の内訳

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

平成30年台風第21号により損傷した資産に関連する損失(資産の原状回復費用)を45,392千円として計上しています。

当期(自 2019年5月1日 至 2019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 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	221,862口	221,862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 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
現金及び預金	10,235,766	11,068,715
現金及び現金同等物	10,235,766	11,068,715

[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 2019年4月30日	当期 2019年10月31日
1年以内	6,853,531	6,912,645
1年超	40,489,639	37,598,252
合計	47,343,171	44,510,897

[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として利用しています。

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

2019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2)	差額
(1) 現金及び預金	10,235,766	10,235,766	-
(2) 短期借入金	(2,850,000)	(2,850,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(8,785,724)	(8,787,175)	1,451
(4) 長期借入金	(48,712,256)	(48,884,800)	172,544
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,502,550)	2,550
(6) デリバティブ取引	-	-	-

2019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	11,068,715	11,068,715	-
(2) 短期借入金	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(8,693,872)	(8,701,408)	7,536
(4) 長期借入金	(51,561,246)	(51,738,134)	176,888
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,499,100)	(900)
(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3) 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。

また、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 (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
預り敷金及び保証金	3,165,604	3,165,604
投資有価証券	336,695	505,365

(注4) 金銭債権の決算日(2019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	10,235,766

金銭債権の決算日(2019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	11,068,715

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日(2019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	2,850,000	-	-	-	-	-
長期借入金	8,785,724	7,433,853	9,217,148	8,395,696	7,860,002	15,805,557
投資法人債	-	-	-	-	-	1,500,000

借入金及び投資法人債の決算日(2019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	-	-	-	-	-	-
長期借入金	8,693,872	7,891,417	9,517,128	8,967,143	7,810,002	17,375,556
投資法人債	-	-	-	-	-	1,500,000

[有価証券に関する注記]

前期(2019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)及び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)については、市場価格がなく、かつ将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象としていません。

当期(2019年10月31日)

有価証券

その他有価証券

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

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(2019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(2019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	25,788,000	23,288,000	(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) (3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2019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	31,638,000	26,638,000	(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) (3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2019年5月1日 至 2019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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
該当事項はありません。

当期(自 2019年5月1日 至 2019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 2019年4月30日	当期 2019年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	11
繰延税金資産合計	14	11
繰延税金資産の純額	14	11

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 2019年4月30日	当期 2019年10月31日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.50
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	0.03

[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 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	150,235,080	159,760,066
期中増減額	(注3) 9,524,986	(注4) △504,959
期末残高	159,760,066	159,255,106
期末時価(注5)	179,302,000	179,461,000

- (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 アルプス」等3物件(合計9,160,543千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,128,629千円)によるものです。
- (注4) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な減少額は減価償却(合計1,203,789千円)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 2018年11月1日 至 2019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	696,876	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	2,129,302	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	763,156	不動産賃貸事業

当期(自 2019年5月1日 至 2019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	710,933	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	2,115,071	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	776,111	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
1口当たり純資産額	476,046円	476,245円
1口当たり当期純利益	12,974円	13,173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 2018年11月1日 至 2019年4月30日	当期 自 2019年5月1日 至 2019年10月31日
当期純利益(千円)	2,878,472	2,922,735
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)	2,878,472	2,922,735
期中平均投資口数(口)	221,862	221,862

[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、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、2019年12月16日付で、以下の各不動産について、2020年1月28日までを目途として所定の条件の売買契約を締結すること等を合意した協定書(以下「本協定書」といいます。)を締結しています。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)(注1)	取得予定日
BEB5 軽井沢	長野県北佐久郡 軽井沢町	有限会社中軽井沢ホテルマネジメント	2,170	2020年1月31日
ソルヴィータホテル那覇	沖縄県那覇市	株式会社SVホテルマネジメント	3,860	2020年1月31日

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

(注2) 「BEB5 軽井沢」及び「ソルヴィータホテル那覇」に係る本協定書に関する合意は、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・コミットメント等に該当します。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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、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	
2015年5月1日	公募増資	8,673,580	35,679,673	6,400	49,369	(注1)
2015年5月26日	第三者割当増資	433,679	36,113,352	320	49,689	(注2)
2015年11月2日	公募増資	30,279,030	66,392,382	26,970	76,659	(注3)
2015年11月25日	第三者割当増資	1,514,512	67,906,895	1,349	78,008	(注4)
2016年5月2日	公募増資	4,461,050	72,367,946	3,570	81,578	(注5)
2016年5月24日	第三者割当増資	223,677	72,591,623	179	81,757	(注6)
2016年11月1日	投資口分割	-	72,591,623	81,757	163,514	(注7)
2017年5月1日	公募増資	4,705,163	77,296,787	8,720	172,234	(注8)
2017年5月23日	第三者割当増資	235,258	77,532,045	436	172,670	(注9)
2017年11月1日	公募増資	19,616,644	97,148,689	38,160	210,830	(注10)
2017年11月28日	第三者割当増資	980,832	98,129,521	1,908	212,738	(注11)
2018年5月1日	公募増資	4,389,249	102,518,771	8,690	221,428	(注12)
2018年5月22日	第三者割当増資	219,209	102,737,981	434	221,862	(注13)

- (注1) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格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2) 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5) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格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6) 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7) 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9) 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11) 特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額514,063円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。
- (注12) 借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格523,342円(発行価額505,092円)にて、公募により新投資口を発行しました。
- (注13) 将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額505,092円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(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2019年10月31日(第13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(2019年10月31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	7,187	4.2
	旅館	京都府	星のや京都	3,250	1.9
	ホテル	山梨県	星のや富士	4,050	2.3
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,848	2.8
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,913	3.4
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,572	2.6
	旅館	長野県	界 松本	635	0.4
	旅館	島根県	界 出雲	727	0.4
	旅館	静岡県	界 伊東	1,274	0.7
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,146	0.7
	旅館	大分県	界 阿蘇	617	0.4
	旅館	栃木県	界 川治	1,012	0.6
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	3,003	1.7
	旅館	石川県	界 加賀	3,063	1.8
	旅館	長野県	界 アルプス	3,073	1.8
	ホテル	北海道	OM07 旭川	5,001	2.9
	ホテル	沖縄県	西表島ホテル(注3)	3,717	2.1
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,770	10.3
	ホテル	福岡県	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,601	4.4
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,775	3.9
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	4,058	2.3
	ホテル	大阪府	ハイアットリージェンシー大阪	16,375	9.5
	ホテル	東京都	ザ・ビー 赤坂	4,876	2.8
	ホテル	東京都	ザ・ビー 三軒茶屋	4,451	2.6
	ホテル	愛知県	ザ・ビー 名古屋	4,527	2.6
	ホテル	兵庫県	ザ・ビー 神戸	7,068	4.1
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,390	2.0
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,349	2.5
	ホテル	高知県	ホテル日航高知旭ロイヤル	2,269	1.3
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	671	0.4
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	728	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	651	0.4
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	599	0.3
	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	490	0.3
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	778	0.5
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笹田	616	0.4
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	708	0.4
	ホテル	福井県	チサンイン 福井	640	0.4
	ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	669	0.4
	ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	627	0.4

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(2019年10月31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	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	616	0.4
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	705	0.4
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	734	0.4
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	631	0.4
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀普通寺	578	0.3
	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	501	0.3
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	676	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	764	0.4
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	611	0.4
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	708	0.4
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	597	0.3
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	759	0.4
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	1,012	0.6
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,202	0.7
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	469	0.3
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	918	0.5
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	932	0.5
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,098	0.6
	ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	1,938	1.1
不動産 小計				159,255	92.1
投資有価証券				505	0.3
預金・その他の資産				13,204	7.6
資産総額 計(注4)				172,964	100.0
負債総額(注4)				67,303	38.9
純資産総額(注4)				105,660	61.1

(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) 「ホテルニラカナイ西表島」は、2019年10月1日付で、名称を「西表島ホテル」に変更しています。以下同じです。

(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

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が2019年10月31日(第13期末)現在保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

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

(注1) 「評価額」は、非上場株式であることから、取得原価を記載しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、2019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」を取得しており、当該報告書に記載の評価額については、太陽有限責任監査法人による価格の調査手続を実施しています。当該報告書に記載の評価額に基づき本投資法人が算出した上記株式の評価額の間値の単価は第1回B種優先株式が1株当たり616千円、第2回B種優先株式が1株当たり587千円、第3回B種優先株式が1株当たり566千円であり、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204,583千円、第2回B種優先株式が195,758千円、第3回B種優先株式が189,294千円です。

(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。以下同じです。

(ロ) 投資不動産物件

本投資法人が2019年10月31日(第13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、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	7,187	11,900	4.9	NV	
		H-2	星のや京都	2,878	3,250	4,280	1.8	NV	
		H-3	星のや富士	4,160	4,050	4,340	2.7	NV	
		H-4	星のや竹富島	4,955	4,848	5,260	3.2	NV	
		小計		19,593	19,336	25,780	12.6	-	
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	5,913	7,410	2.9	NV	
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,572	4,460	2.4	NV	
		小計		8,250	10,485	11,870	5.3	-	
	界	K-1	界 松本	600	635	817	0.4	JMK	
		K-2	界 出雲	680	727	877	0.4	JMK	
		K-3	界 伊東	670	1,274	1,590	0.4	JMK	
		K-4	界 箱根	950	1,146	1,320	0.6	JMK	
		K-5	界 阿蘇	575	617	694	0.4	JMK	
		K-6	界 川治	1,000	1,012	1,170	0.6	JMK	
		K-7	界 鬼怒川	3,080	3,003	3,340	2.0	JMK	
		K-8	界 加賀	3,160	3,063	3,370	2.0	JMK	
		K-9	界 アルプス	3,060	3,073	3,150	2.0	NV	
		小計		13,775	14,555	16,328	8.8	-	
	その他	0-35	OM07 旭川	4,619	5,001	4,690	3.0	RC	
		0-43	西表島ホテル	3,650	3,717	3,770	2.3	NV	
		小計		8,269	8,719	8,460	5.3	-	
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,770	20,000	11.4	RC
			0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	7,599	7,601	8,810	4.9	RC
0-33			ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,775	7,190	4.2	RC	
0-34			ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	4,058	4,470	2.6	RC	
0-36			ハイアット リージェンシー大阪	16,000	16,375	16,600	10.3	NV	
0-37			ザ・ビー 赤坂	4,860	4,876	5,130	3.1	RC	
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	4,451	4,690	2.8	RC	
0-39			ザ・ビー 名古屋	4,500	4,527	4,680	2.9	RC	
0-40			ザ・ビー 神戸	7,020	7,068	7,240	4.5	RC	
0-41			クインテッサホテル 大阪心齋橋	3,339	3,390	3,730	2.1	NV	
0-42			ホテル・アンド ルームス大阪本町	4,238	4,349	4,310	2.7	RC	
0-44			ホテル日航高知 旭ロイヤル	2,200	2,269	2,250	1.4	NV	
小計			82,577	83,515	89,100	53.0	-		

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	671	830	0.4	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	728	914	0.5	JMK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	651	837	0.4	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	599	740	0.4	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	490	661	0.3	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	778	1,020	0.5	JMK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	616	755	0.4	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	708	850	0.5	JMK
		0-9	チサンイン 福井	644	640	805	0.4	NV
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	669	769	0.4	JMK
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	627	778	0.4	NV
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	616	767	0.4	NV
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	705	920	0.5	JMK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	734	921	0.5	JMK
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	631	791	0.4	NV
		0-16	チサンイン 丸亀普通寺	588	578	740	0.4	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	501	638	0.3	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	676	777	0.4	JMK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	764	1,090	0.5	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	611	743	0.4	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	708	876	0.5	NV
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	597	701	0.4	RC
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	759	923	0.5	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1,012	1,250	0.7	RC
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,202	1,480	0.8	RC
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	469	537	0.3	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	918	1,040	0.6	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	932	1,070	0.6	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,098	1,230	0.7	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1,938	2,470	1.3	RC
				小計	23,213	22,642	27,923	14.9
		合計	155,677	159,255	179,461	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、2019年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。
NV：日本ヴァリュアーズ株式会社
JMK：JLL森井鑑定株式会社
RC：株式会社立地評価研究所
- (注6) 本投資法人が2019年10月31日（第13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	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 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(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	3,097.69	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(15)	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(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				140,993.25	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)	3,340.67	4,056.12	1999年11月	75	4,056.12	4,056.12	1(0)	26
		K-2	界 出雲	島根県 松江市 (中国・ 四国地方)	11,321.56 (注9)	3,909.02	不明(旧館) (注5) / 1997年7月 (新館)	75	3,909.02	3,909.02	1(0)	24
		K-3	界 伊東	静岡県 伊東市 (中部地方)	4,899.97	6,918.92	不明(注5) / 1995年11月 (増築)	116	6,918.92	6,918.92	1(0)	30
		K-4	界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,649.67	1987年7月	95	4,649.67	4,649.67	1(0)	32
		K-5	界 阿蘇	大分県 玖珠郡 九重町 (九州・ 沖縄地方)	26,673.00	1,543.53	2006年4月	42	1,543.53	1,543.53	1(0)	12
		K-6	界 川治	栃木県 日光市 (関東地方)	8,671.47 (注10)	8,190.38	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	129	4,066.60	4,066.60	1(0)	48
		K-8	界 加賀	石川県 加賀市 (北陸地方)	1,796.81	5,159.46	2015年9月 (新館) / 1967 年3月・ 一部不明(旧 館)(注11)	130	5,159.46	5,159.46	1(0)	48
		K-9	界 アルプ ス	長野県 大町市 (中部地方)	7,796.90	4,241.12	2017年8月	186	4,241.12	4,241.12	1(0)	48
	小計				109,410.97	42,734.82	-	949	42,734.82	42,734.82	9(0)	322

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 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(4)	237
		0-43	西表島 ホテル	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	68,928.47 (注12)	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)	163	11,460.41	11,460.41	1(0)	140
		小計			73,206.49	37,175.61	—	527	37,175.61	37,175.61	2(4)	377
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13)	42,727.85 (注14)	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15)	61,448.41 (注16)	1990年3月	546	23,835.00	23,835.00	1(5)	249
		0-34	ANA クラウン プラザ ホテル富山	富山県 富山市 (北陸地方)	3,723.50 (注4)	26,209.92 (注17)	1999年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(7)	252
		0-36	ハイアット リージェン シー大阪	大阪府 大阪市 (近畿地方)	30,483.14	80,197.60	1994年4月 (ホテル棟) / 2012年7月 (チャペル棟 (ル サロン プラン))	568	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	135	4,027.00	4,027.00	1(1)	162
		0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	東京都 世田谷区 (関東地方)	545.58	2,672.20	1984年2月	117	2,672.20	2,672.20	1(2)	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)	99	8,058.64	8,058.64	1(5)	219
		0-40	ザ・ビー 神戸	兵庫県 神戸市 (近畿地方)	1,616.89	9,647.11	1981年10月	180	9,647.11	9,647.11	1(13)	168
		0-41	クインテッ サホテル 大阪心齋橋	大阪府 大阪市 (近畿地方)	791.15	2,964.69	2017年8月	174	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	144	3,191.32	3,191.32	1(0)	103
		0-44	ホテル 日航高知 旭ロイヤル	高知県 高知市 (中国・ 四国地方)	3,127.39	16,222.49	1997年3月 (ホテル棟) / 2007年10月 (チャペル 棟)	180	16,222.49	16,222.49	1(3)	191
		小計			61,124.04	284,739.97	—	3,277	232,153.67	232,153.67	12(56)	2,803

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	0-1	チサンイン 塩尻北 インター	長野県 塩尻市 (中部地方)	4,292.64	2,100.47	2007年3月 (チサンイン 塩尻北インタ ー) / 2008年1月 (飲食店舗)	48	2,100.47	2,100.47	1(1)	92
		0-2	チサンイン 佐野藤岡 インター	栃木県 佐野市 (関東地方)	2,894.40	1,968.91	2006年10月	52	1,968.91	1,968.91	1(0)	92
		0-3	チサンイン 諏訪 インター	長野県 諏訪市 (中部地方)	2,858.11	1,944.94	2006年10月	46	1,944.94	1,944.94	1(0)	92
		0-4	チサンイン 豊川 インター	愛知県 豊川市 (中部地方)	2,607.19	2,040.09	2007年7月	42	2,040.09	2,040.09	1(0)	94
		0-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県 鳥栖市 (九州・ 沖縄地方)	2,374.09	1,968.02	2007年7月	36	1,968.02	1,968.02	1(0)	92
		0-6	チサンイン 千葉浜野 R16	千葉県 千葉市 (関東地方)	2,470.00	2,023.29	2007年7月	57	2,023.29	2,023.29	1(0)	94
		0-7	チサンイン 熊本 御幸笹田	熊本県 熊本市 (九州・ 沖縄地方)	2,877.99	2,094.77	2007年10月	43	2,094.77	2,094.77	1(0)	98
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県 宇都宮市 (関東地方)	2,658.08	2,094.16	2007年12月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-9	チサンイン 福井 福井	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 ひたちなか	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

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	0-19	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
	0-23	カンデオ ホテルズ 茅野	長野県 茅野市 (中部地方)	2,399.15 (注4)	2,868.18	2008年1月	65	2,868.18	2,868.18	1(0)	119
	0-24	カンデオ ホテルズ 福山	広島県 福山市 (中国・ 四国地方)	1,079.92	3,985.73	2008年3月	78	3,985.73	3,985.73	1(0)	164
	0-25	カンデオ ホテルズ 佐野	栃木県 佐野市 (関東地方)	3,222.09 (注23)	2,828.71	2008年3月	91	2,828.71	2,828.71	1(0)	124
	0-26	カンデオ ホテルズ 亀山	三重県 亀山市 (中部地方)	6,599.00	3,912.03	2008年4月	41	3,912.03	3,912.03	1(0)	170
	0-27	コンフォート ホテル 函館	北海道 函館市 (北海道・ 東北地方)	491.82	2,927.44	2007年9月	65	2,927.44	2,927.44	1(0)	139
	0-28	コンフォート ホテル 苫小牧	北海道 苫小牧市 (北海道・ 東北地方)	1,344.24	2,721.08	2007年9月	66	2,721.08	2,721.08	1(0)	123
	0-29	コンフォート ホテル 呉	広島県 呉市 (中国・ 四国地方)	793.11	3,121.02	2009年3月	75	3,121.02	3,121.02	1(0)	149
	0-30	チサンイン 鹿児島谷山	鹿児島県 鹿児島市 (九州・ 沖縄地方)	3,521.52	8,066.36	2009年5月	96	8,066.36	8,066.36	1(1)	217
			小計		84,661.42	76,208.80	—	1,633	76,208.80	76,208.80	30(3)
		合計		749,494.88	519,250.56	—	8,591	466,686.25	466,686.25	59(95)	7,264

(注1) 2019年10月31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、コンフォート3物件、「クインテッサホテル大阪心斎橋」及び「ホテル日航高知旭ロイヤル」についてはいずれも固定賃料のみで構成され、「ハイアットリージェンシー大阪」については変動賃料のみで構成されます。)、 「年間賃料」欄には、「ハイアットリージェンシー大阪」以外については、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。ただし、「OM07 旭川」については2016年3月31日から2024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、「界 アルプス」については2019年3月29日から2022年4月30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、2019年10月31日現在における、かかる割増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。また、「OM07 旭川」については2019年6月14日付で賃貸借契約を変更し、固定賃料の割増期間の終了日を2019年10月31日から2024年10月31日に変更しています。また、「西表島ホテル」については2019年3月29日から2019年10月31日までに限定した割引きについて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、2019年10月31日現在における、かかる割引賃料額に基づいて算出されています。割引期間経過後の固定賃料は上記記載の金額より増加します。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には、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、「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)、「界 アルプス」については2022年5月1日(第19期)、「西表島ホテル」については2022年11月1日(第20期)、「OM07 旭川」については2024年11月1日(第24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。ただし、「OM07 旭川」については割増固定賃料を超えて変動賃料が発生する見込みとなった場合、割増期間を終了できる権利を本投資法人は有しています。「ハイアットリージェ

ンシー大阪」については、当該賃貸借契約に従い算出される2019年10月分の変動賃料の月額を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2) 2019年10月31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、2019年10月31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借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のために敷地又は建物の一部について賃貸(転賃借)を受けている者又は受ける予定の者を除きます。なお、「チサンイン 岩手一関インター」のテナント数(括弧内を除きます。)については、建物に関する賃貸借契約と土地の一部に関する賃貸借契約の合計2件の賃貸借契約に基づくテナントが存在しますが、両賃貸借契約において賃借するテナントは同一であるため、テナント数は1と記載しています。
- (注4) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、所有者から賃借しています。
- (注5) 本投資法人は、前所有者から資料を受領していないため、不明です。
- (注6) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、賃借人から転借しています。
- (注7) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、賃借人から転借しています。また、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(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) 2019年10月31日現在、宿泊に供していません。
- (注12) 本投資法人は、当該土地の一部(9,113.00㎡)を所有者から賃借しています。
- (注13) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の共有持分(持分割合: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14) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権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15) 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16) 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、2019年10月31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、2019年10月31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、当該土地の一部(740.62㎡)を所有者から賃借しています。

c. 不動産鑑定評価書等の概要

2019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	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	11,900	11,800	5.2	11,900	5.2	5.7	634	8.3	
		H-2	星のや京都	NV	4,280	4,230	5.8	4,320	5.4	6.2	248	8.6	
		H-3	星のや富士	NV	4,340	4,360	6.1	4,310	5.8	6.3	268	6.4	
		H-4	星のや竹富島	NV	5,260	5,290	5.9	5,230	5.6	6.1	324	6.5	
		小計				25,780	25,680	-	25,760	-	-	1,474	7.5
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	7,410	7,140	5.5	7,680	5.5	6.0	527	11.7	
		R-2	リゾナーレ熱海	NV	4,460	4,400	5.2	4,510	5.0	5.5	286	7.6	
		小計				11,870	11,540	-	12,190	-	-	814	9.9
	界	K-1	界 松本	JMK	817	825	5.8	808	5.6	6.0	64	10.7	
		K-2	界 出雲	JMK	877	883	6.0	871	5.8	6.2	63	9.3	
		K-3	界 伊東	JMK	1,590	1,610	5.7	1,570	5.5	5.9	107	15.9	
		K-4	界 箱根	JMK	1,320	1,330	5.7	1,310	5.5	5.9	90	9.5	
		K-5	界 阿蘇	JMK	694	698	6.1	689	5.9	6.3	46	8.1	
		K-6	界 川治	JMK	1,170	1,180	5.8	1,150	5.6	6.0	86	8.6	
		K-7	界 鬼怒川	JMK	3,340	3,380	5.5	3,300	5.3	5.7	187	6.1	
		K-8	界 加賀	JMK	3,370	3,420	5.5	3,320	5.3	5.7	191	6.1	
		K-9	界 アルプス	NV	3,150	3,170	5.4	3,130	5.1	5.6	177	5.8	
		小計				16,328	16,496	-	16,148	-	-	1,011	7.3
	その他	0-35	OM07 旭川	RC	4,690	4,680	4.8	4,700	4.6	5.0	346	7.5	
		0-43	西表島ホテル	NV	3,770	3,740	5.4	3,800	4.9	5.4	250	6.8	
		小計				8,460	8,420	-	8,500	-	-	596	7.2
	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	1,044	5.9
			0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	RC	8,810	8,820	4.3	8,800	4.1	4.5	491	6.5
			0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	7,190	7,250	4.6	7,160	4.4	4.8	429	6.5
			0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,470	4,410	4.7	4,490	4.5	4.9	307	7.7
			0-36	ハイアット リージェンシー大阪	NV	16,600	16,800	4.4	16,300	4.1	4.6	979	6.1
			0-37	ザ・ビー 赤坂	RC	5,130	5,260	4.0	5,070	3.8	4.2	238	4.9
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	RC	4,690	4,780	4.2	4,650	4.0	4.4	221	5.0	
0-39			ザ・ビー 名古屋	RC	4,680	4,760	4.2	4,650	4.0	4.4	234	5.2	
0-40			ザ・ビー 神戸	RC	7,240	7,390	4.3	7,170	4.1	4.5	369	5.3	
0-41			クインテッサホテル 大阪心斎橋	NV	3,730	3,730	4.6	3,730	4.3	4.7	173	5.2	
0-42			ホテル・アンド ルームス 大阪本町	RC	4,310	4,430	4.4	4,260	4.2	4.6	208	4.9	
0-44			ホテル日航高知 旭ロイヤル	NV	2,250	2,230	4.8	2,270	4.6	5.1	143	6.5	
小計				89,100	90,060	-	88,450	-	-	4,835	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	830	828	5.9	832	5.7	6.1	52	7.8
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	JMK	914	923	5.8	905	5.6	6.0	56	7.5
		0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	837	830	6.0	843	5.8	6.2	54	8.3
		0-4	チサンイン 豊川インター	NV	740	733	5.9	747	5.7	6.1	45	7.5
		0-5	チサンイン 鳥栖	NV	661	654	6.0	667	5.8	6.3	41	8.2
		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	755	743	6.2	766	6.0	6.5	48	7.8
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	JMK	850	857	6.0	842	5.8	6.2	54	7.5
		0-9	チサンイン 福井	NV	805	797	6.2	812	6.0	6.4	52	8.1
		0-10	チサンイン 福島西インター	JMK	769	776	6.1	762	5.9	6.3	50	7.4
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	778	774	6.0	782	5.8	6.2	49	7.8
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	767	760	6.0	774	5.8	6.2	48	7.6
		0-13	チサンイン ひたちなか	JMK	920	930	5.8	910	5.6	6.0	57	7.6
		0-14	チサンイン 土浦阿見	JMK	921	931	5.7	910	5.5	5.9	55	7.2
		0-15	チサンイン 甲府石和	NV	791	786	6.1	796	5.9	6.3	52	7.8
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	740	733	6.2	746	6.0	6.4	48	8.1
		0-17	チサンイン 宗像	NV	638	633	6.1	642	5.9	6.4	41	8.1
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	JMK	777	784	6.1	770	5.9	6.3	50	7.2
		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	743	744	6.2	741	6.0	6.4	49	7.9

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	0-21	チサンイン 倉敷水島	NV	876	870	6.0	882	5.8	6.2	55	7.5
		0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	701	702	5.3	701	5.1	5.5	41	6.6
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	923	929	5.4	921	5.2	5.6	53	6.7
		0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,250	1,260	5.2	1,240	5.0	5.4	70	6.5
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,480	1,500	5.3	1,470	5.1	5.5	82	6.5
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	RC	537	537	5.4	537	5.2	5.6	33	7.1
		0-27	コンフォートホテル 函館	NV	1,040	1,040	5.2	1,040	5.0	5.4	58	6.2
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	1,070	1,070	5.3	1,060	5.1	5.5	60	6.3
		0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,230	1,230	5.1	1,220	4.9	5.3	67	6.1
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	RC	2,470	2,500	5.5	2,460	5.3	5.7	146	7.3
				小計		27,923	27,964	-	27,888	-	-	1,693
		合計		179,461	180,160	-	178,936	-	-	10,423	6.7	

(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、2019年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。したがって、各物件の鑑定評価額を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注3) 「鑑定NOI」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。

d. 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
				(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	2033年7月15日	525	6.1	33,853.45	7.3
		リゾナーレ熱海	2035年11月1日	223	2.6	23,385.18	5.0
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	7.1	32,332.00	6.9
		ANAクラウンプラザホテル福岡	2035年11月1日	288	3.4	27,372.74	5.9
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	6.4	23,835.00	5.1
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.8	21,600.11	4.6
		合計		2,428	28.3	162,378.48	34.8
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	568	6.6	80,197.60	17.2
		合計		568	6.6	80,197.60	17.2
株式会社 SHRロード サイドイン	ホテル	チサンイン 塩尻北インター	2024年5月1日	48	0.6	2,100.47	0.5
		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	0.4
		チサンイン 諏訪インター	2024年5月1日	46	0.5	1,944.94	0.4
		チサンイン 豊川インター	2024年5月1日	42	0.5	2,040.09	0.4
		チサンイン 鳥栖	2024年5月1日	36	0.4	1,968.02	0.4
		チサンイン 千葉浜野R16	2024年5月1日	57	0.7	2,023.29	0.4
		チサンイン 熊本御幸笹田	2024年5月1日	43	0.5	2,094.77	0.4
		チサンイン 宇都宮鹿沼	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.4
		チサンイン 福井	2024年5月1日	45	0.5	2,094.01	0.4
		チサンイン 福島西インター	2024年5月1日	48	0.6	2,094.01	0.4
		チサンイン 新潟中央インター	2024年5月1日	45	0.5	2,094.16	0.4
		チサンイン 大村長崎空港	2024年5月1日	45	0.5	1,968.02	0.4
		チサンイン ひたちなか	2024年5月1日	52	0.6	1,968.30	0.4
		チサンイン 土浦阿見	2024年5月1日	54	0.6	1,968.03	0.4
		チサンイン 甲府石和	2024年5月1日	46	0.5	1,968.47	0.4
		チサンイン 丸亀善通寺	2024年5月1日	42	0.5	2,094.16	0.4
		チサンイン 宗像	2024年5月1日	36	0.4	2,094.16	0.4
		チサンイン 岩手一関インター	2024年5月1日(注4)	49	0.6	1,968.02	0.4
		チサンイン 軽井沢	2024年5月1日	57	0.7	1,917.10	0.4
		チサンイン 姫路夢前橋	2024年5月1日	43	0.5	2,406.95	0.5
		チサンイン 倉敷水島	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.4
チサンイン 鹿児島谷山	2024年5月2日	96	1.1	8,066.36	1.7		
合計		1,095	12.7	51,030.56	10.9		

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

(注2) 2019年10月31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、2019年10月31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。

e. ポートフォリオの概況

i. 投資区分別

投資区分		物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
星野リゾート グループ 運営	星のや	4	19,593	12.6
	リゾナーレ	2	8,250	5.3
	界	9	13,775	8.8
	その他	2	8,269	5.3
	小計	17	49,887	32.0
星野リゾート グループ以外 運営	都市観光	12	82,577	53.0
	その他	30	23,213	14.9
	小計	42	105,790	68.0
合計		59	155,677	100.0

ii. 所在地の属する地域別

所在地の属する地域	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
北海道・東北地方	5	7,891	5.1
関東地方	11	19,336	12.4
北陸地方	4	14,421	9.3
中部地方	17	34,755	22.3
近畿地方	6	34,091	21.9
中国・四国地方	7	24,155	15.5
九州・沖縄地方	9	21,028	13.5
合計	59	155,677	100.0

iii. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数(注)	
	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	155,677	100.0	155,677	100.0
10年超	137,482	88.3	134,482	86.4
10年以内	18,195	11.7	21,195	13.6

(注) 「残存年数」は、2019年10月31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。

iv. 契約形態別

契約形態	取得価格 (百万円)	比率(%)
ポートフォリオ全体	155,677	100.0
定期賃貸借契約	155,677	100.0
普通賃貸借契約	-	-

f. 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	ポート	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	6,086,676	456,525	149,167	142,350	168,360	393,934	188,097
固定賃料	4,011,417	315,000	101,898	142,350	168,360	262,500	111,600
変動賃料	2,064,440	141,525	47,269	-	-	131,434	76,497
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	18	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	852,832	42,802	15,077	12,390	21,971	50,151	47,347
保守費	62,286	2,798	1,877	369	2,851	5,794	2,835
公租公課	446,008	13,742	2,488	3,968	2,165	23,459	26,225
保険料	21,614	766	216	296	229	2,055	878
借地料	60,394	6,360	-	6,911	6,316	3,937	-
修繕費	107,450	19,134	10,495	845	10,408	14,904	17,408
その他費用	155,078	0	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	5,233,844	413,723	134,090	129,959	146,388	343,782	140,749
④減価償却費	1,281,090	104,682	28,358	35,274	46,067	75,093	47,543
⑤固定資産除却損	321	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	3,952,431	309,040	105,731	94,685	100,320	268,689	93,206

(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	47,684	54,566	58,004	73,305	30,576	63,136	112,057
固定賃料	37,500	37,500	58,000	47,500	21,000	49,800	64,800
変動賃料	10,184	17,061	-	25,805	9,576	13,336	47,257
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	4	4	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	7,400	11,101	8,450	12,386	4,140	21,098	11,583
保守費	1,228	482	773	2,121	798	2,908	1,541
公租公課	4,190	3,990	4,993	5,101	957	7,865	8,109
保険料	298	156	392	236	72	423	166
借地料	-	2,280	-	-	-	300	-
修繕費	1,682	4,192	2,291	4,927	2,312	9,600	1,765
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	40,284	43,464	49,554	60,919	26,435	42,038	100,474
④減価償却費	6,529	5,415	12,744	12,581	7,491	14,914	17,191
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	33,755	38,049	36,809	48,337	18,944	27,124	83,282

(単位:千円)

物件番号	K-8	K-9	0-35	0-43	0-31	0-32	0-33
物件名	界 加賀	界 アルプス	OM07 旭川	西表島 ホテル	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
①不動産運用 収益合計	110,022	93,240	182,400	81,576	565,188	352,727	413,077
固定賃料	65,265	93,231	182,400	81,576	303,000	144,000	273,000
変動賃料	44,757	-	-	-	262,188	208,727	140,077
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	9	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	8,372	3,495	23,261	10,772	46,363	34,199	180,745
保守費	1,171	1,100	-	6,239	9,805	-	9,685
公租公課	5,920	-	22,316	-	35,217	33,290	15,472
保険料	283	207	944	619	1,340	908	985
借地料	-	-	-	197	-	-	-
修繕費	995	2,188	-	3,715	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	154,602
③NOI (①-②)	101,650	89,744	159,138	70,803	518,825	318,528	232,331
④減価償却費	27,393	25,557	70,987	36,030	94,117	43,555	45,571
⑤固定資産除却損	-	-	-	204	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	74,256	64,187	88,151	34,569	424,707	274,972	186,759

(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	ハイアット リージェン シー大阪	ザ・ビー 赤坂	ザ・ビー 三軒茶屋	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
①不動産運用 収益合計	202,046	284,471	126,009	113,887	122,183	180,134	87,000
固定賃料	120,000	-	67,500	58,500	49,500	90,000	87,000
変動賃料	82,046	284,471	58,509	55,387	72,683	90,134	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	33,654	100,743	9,556	3,601	8,779	11,280	6,406
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	17,543	84,584	9,375	3,475	8,106	10,621	6,277
保険料	956	4,108	181	125	345	404	129
借地料	15,154	12,000	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	327	255	-
その他費用	-	50	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	168,392	183,728	116,452	110,285	113,404	168,853	80,593
④減価償却費	60,034	122,402	16,857	13,390	18,306	24,993	10,332
⑤固定資産除却損	-	117	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	108,357	61,207	99,595	96,894	95,097	143,860	70,260

(単位：千円)

物件番号	0-42	0-44	0-1	0-2	0-3	0-4	0-5
物件名	ホテル・ア ンドルーム ス大阪本町	ホテル 日航高知 旭ロイヤル	チサンイン 塩尻北 インター	チサンイン 佐野藤岡 インター	チサンイン 諏訪 インター	チサンイン 豊川 インター	チサンイン 鳥栖
①不動産運用 収益合計	99,815	90,000	32,091	32,810	32,871	30,288	29,836
固定賃料	72,000	90,000	24,000	26,460	23,460	21,480	18,000
変動賃料	27,815	-	8,091	6,350	9,411	8,808	11,836
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	6,021	962	3,065	2,500	2,479	2,854	2,090
保守費	-	-	349	318	332	431	328
公租公課	5,465	-	2,646	2,110	2,082	2,352	1,697
保険料	135	962	69	72	65	70	64
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	420	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	93,794	89,037	29,026	30,310	30,392	27,433	27,746
④減価償却費	12,143	25,018	5,084	7,006	6,555	5,322	4,814
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	81,650	64,018	23,942	23,303	23,836	22,110	22,931

(単位：千円)

物件番号	0-6	0-7	0-8	0-9	0-10	0-11	0-12
物件名	チサンイン 千葉浜野 R16	チサンイン 熊本 御幸笹田	チサンイン 宇都宮鹿沼	チサンイン 福井	チサンイン 福島西 インター	チサンイン 新潟中央 インター	チサンイン 大村長崎 空港
①不動産運用 収益合計	36,377	39,385	34,171	37,213	31,009	30,743	31,997
固定賃料	28,500	21,960	25,500	22,980	24,000	22,500	22,500
変動賃料	7,877	17,425	8,671	14,233	7,009	8,243	9,497
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,759	2,901	2,853	2,742	3,012	2,913	2,672
保守費	305	499	379	488	407	399	279
公租公課	2,379	2,331	2,395	2,182	2,527	2,443	2,327
保険料	74	70	78	72	77	71	66
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	0	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	33,617	36,484	31,318	34,470	27,996	27,829	29,324
④減価償却費	7,334	5,918	6,016	5,380	5,929	5,599	6,774
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	26,283	30,565	25,301	29,089	22,067	22,230	22,550

(単位:千円)

物件番号	0-13	0-14	0-15	0-16	0-17	0-18	0-19
物件名	チサンイン ひたちなか	チサンイン 土浦阿見	チサンイン 甲府石和	チサンイン 丸亀善通寺	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関 インター	チサンイン 軽井沢
①不動産運用 収益合計	31,216	31,080	31,081	31,599	26,270	29,798	42,895
固定賃料	26,460	27,480	23,460	21,000	18,000	24,960	28,980
変動賃料	4,756	3,600	7,621	10,599	8,270	4,838	13,915
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,234	2,417	2,357	2,457	2,621	2,326	2,725
保守費	285	287	448	451	423	280	294
公租公課	1,877	2,058	1,843	1,934	2,127	1,970	2,346
保険料	72	71	66	71	70	74	84
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	28,981	28,662	28,723	29,142	23,648	27,472	40,169
④減価償却費	7,490	8,162	6,077	6,361	6,165	6,115	8,287
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	21,491	20,500	22,645	22,780	17,482	21,357	31,882

(単位:千円)

物件番号	0-20	0-21	0-22	0-23	0-24	0-25	0-26
物件名	チサンイン 姫路夢前橋	チサンイン 倉敷水島	カンデオ ホテルズ 半田	カンデオ ホテルズ 茅野	カンデオ ホテルズ 福山	カンデオ ホテルズ 佐野	カンデオ ホテルズ 亀山
①不動産運用 収益合計	26,672	34,349	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910
固定賃料	21,960	25,980	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910
変動賃料	4,712	8,369	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	3,389	2,905	5,947	6,081	4,011	4,490	3,992
保守費	322	295	-	-	-	-	-
公租公課	2,985	2,532	2,950	3,164	3,855	3,123	3,834
保険料	80	72	117	112	156	114	158
借地料	-	-	2,880	2,804	-	1,252	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	5	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	23,283	31,444	20,512	26,762	35,358	41,265	16,917
④減価償却費	5,690	6,729	6,437	8,649	10,753	10,873	4,138
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	17,592	24,714	14,074	18,113	24,605	30,392	12,779

(単位：千円)

物件番号	0-27	0-28	0-29	0-30
物件名	コンフォートホテル 函館	コンフォートホテル 苫小牧	コンフォートホテル 呉	チサンイン 鹿児島谷山
①不動産運用 収益合計	32,922	33,231	37,524	92,351
固定賃料	32,922	33,231	37,524	48,000
変動賃料	-	-	-	33,551
その他賃料	-	-	-	10,800
その他収入	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	3,726	2,981	3,957	7,245
保守費	-	-	-	300
公租公課	3,608	2,877	3,840	6,676
保険料	118	104	117	268
借地料	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-
③NOI (①-②)	29,195	30,249	33,566	85,105
④減価償却費	10,138	9,655	8,559	18,482
⑤固定資産除却損	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	19,057	20,594	25,006	66,623

g. 個別投資不動産等の運営実績

H-1 星のや軽井沢

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	92.0%	86.0%	87.3%	86.7%	82.1%	83.0%	81.0%	89.1%	95.6%	98.3%	93.5%	84.8%	88.3%
ADR (円)	71,562	72,388	66,082	62,336	65,502	76,906	82,569	74,674	87,591	108,892	86,790	83,820	79,233
RevPAR (円)	65,858	62,229	57,704	54,067	53,785	63,822	66,899	66,560	83,701	107,067	81,191	71,073	69,972
売上高 (百万円)	285	284	187	226	243	272	307	289	355	469	349	298	3,570

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	94.1%	96.5%	90.2%	92.9%	96.6%	95.5%	95.0%	90.1%	91.9%	95.2%	97.2%	93.5%	94.1%
ADR (円)	122,051	101,126	71,518	80,923	94,749	109,866	95,032	81,101	81,120	84,121	85,521	102,629	93,276
RevPAR (円)	114,891	97,603	64,505	75,143	91,570	104,885	90,249	73,099	74,515	80,060	83,126	96,008	87,798
売上高 (百万円)	127	116	80	41	109	118	106	87	80	88	94	111	1,164

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	98.0%	95.9%	92.2%	94.2%	96.1%	96.0%	94.7%	95.1%	96.5%	96.2%	93.7%	86.6%	94.6%
ADR (円)	66,249	64,789	58,449	58,434	62,474	81,508	68,201	52,419	70,479	89,192	71,670	80,411	68,967
RevPAR (円)	64,924	62,124	53,875	55,043	60,056	78,248	64,571	49,841	67,978	85,811	67,131	69,646	65,267
売上高 (百万円)	122	119	78	98	116	138	124	97	129	155	125	132	1,438

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.2%	84.1%	76.8%	87.2%	86.0%	83.6%	82.9%	84.7%	90.5%	79.8%	73.1%	84.3%	83.2%
ADR (円)	55,466	56,027	57,147	47,461	54,544	64,677	62,519	55,696	76,334	85,117	66,770	58,660	61,812
RevPAR (円)	46,684	47,141	43,861	41,387	46,883	54,077	51,805	47,187	69,101	67,899	48,779	49,435	51,413
売上高 (百万円)	110	115	82	89	115	124	122	110	150	148	103	117	1,389

(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。

R-1 リゾナーレ八ヶ岳

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	89.6%	86.8%	78.7%	90.6%	85.1%	68.7%	75.9%	83.5%	92.2%	97.6%	97.0%	83.5%	85.9%
ADR (円)	30,186	36,910	44,420	29,258	35,923	34,413	33,104	29,353	48,208	62,831	42,316	34,813	39,035
RevPAR (円)	27,057	32,036	34,963	26,506	30,572	23,628	25,138	24,512	44,447	61,322	41,061	29,054	33,535
売上高 (百万円)	387	392	236	253	341	321	373	384	482	660	501	387	4,722

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	83.2%	89.0%	97.0%	97.8%	96.0%	89.5%	85.7%	89.0%	92.7%	96.0%	87.6%	53.2%	87.4%
ADR (円)	44,593	57,064	51,472	39,870	50,778	45,490	48,115	43,991	58,900	85,857	51,802	46,476	53,064
RevPAR (円)	37,103	50,777	49,932	39,006	48,763	40,691	41,236	39,165	54,584	82,403	45,364	24,728	46,396
売上高 (百万円)	133	164	134	106	159	143	153	128	195	273	160	94	1,847

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.0%	78.4%	73.6%	74.5%	73.7%	75.6%	69.2%	80.5%	85.0%	90.4%	76.7%	65.5%	77.3%
ADR (円)	41,881	39,594	39,609	26,751	32,117	41,633	44,678	34,528	40,349	59,385	45,702	48,010	41,650
RevPAR (円)	35,169	31,034	29,163	19,916	23,670	31,491	30,931	27,785	34,292	53,711	35,038	31,450	32,204
売上高 (百万円)	53	45	31	34	41	47	46	39	53	73	51	45	562

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	99.3%	97.3%	92.8%	90.5%	99.3%	96.8%	96.1%	99.7%	97.8%	96.1%	99.4%	97.4%	96.9%
ADR (円)	53,177	41,889	40,297	33,950	35,615	38,566	41,274	34,885	39,311	53,112	44,459	50,699	42,501
RevPAR (円)	52,807	40,763	37,386	30,740	35,376	37,316	39,665	34,788	38,459	51,042	44,204	49,404	41,203
売上高 (百万円)	72	64	57	45	58	48	56	51	45	68	56	65	689

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	-	91.8%	83.2%	91.8%	88.7%	74.1%	82.6%	91.2%	91.1%	99.7%	90.9%	82.3%	87.6%
ADR (円)	-	54,500	34,381	32,347	33,385	32,742	32,460	28,521	36,739	51,400	38,420	37,461	36,848
RevPAR (円)	-	50,041	28,614	29,690	29,616	24,265	26,805	26,021	33,460	51,235	34,919	30,814	32,297
売上高 (百万円)	0	31	61	60	65	50	57	53	67	90	67	62	669

(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・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。

(注2) 2018年9月1日から2018年12月20日までにおいて、全館休館を伴う改修工事を行っているため、2018年11月までの客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。また、2018年12月は11日間における指標を記載しています。

K-4 界 箱根

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	96.4%	92.8%	94.0%	96.0%	95.8%	96.7%	96.4%	97.0%	94.2%	99.9%	98.1%	91.2%	95.7%
ADR (円)	47,299	52,032	41,120	42,247	38,730	44,012	40,978	38,253	42,693	54,231	46,280	50,039	44,793
RevPAR (円)	45,574	48,280	38,633	40,550	37,090	42,541	39,491	37,100	40,197	54,176	45,383	45,651	42,862
売上高 (百万円)	83	69	72	69	73	73	74	65	73	92	76	78	904

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	95.3%	96.6%	87.5%	86.6%	86.3%	86.4%	79.8%	80.0%	88.2%	93.3%	85.8%	83.9%	87.4%
ADR (円)	65,966	64,779	58,052	58,545	56,458	64,858	65,188	52,922	64,461	78,410	67,506	78,638	64,952
RevPAR (円)	62,851	62,545	50,796	50,704	48,718	56,050	52,045	42,338	56,851	73,141	57,942	65,954	56,786
売上高 (百万円)	35	34	26	27	29	28	30	25	26	39	31	35	371

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	65.7%	60.3%	57.0%	62.5%	66.3%	64.1%	69.5%	72.9%	74.3%	83.6%	73.0%	66.3%	68.0%
ADR (円)	30,569	29,982	28,650	24,441	22,242	21,167	22,359	16,211	20,655	33,095	23,921	25,739	25,209
RevPAR (円)	20,096	18,071	16,323	15,284	14,739	13,559	15,535	11,812	15,343	27,678	17,459	17,064	17,147
売上高 (百万円)	65	62	56	51	57	42	58	53	62	100	67	55	733

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.1%	74.2%	67.5%	72.7%	73.3%	68.7%	67.8%	65.0%	70.1%	89.4%	82.8%	72.4%	73.7%
ADR (円)	38,553	38,214	38,120	30,984	30,434	30,572	34,240	28,365	30,438	43,259	35,157	36,444	34,893
RevPAR (円)	30,896	28,352	25,714	22,523	22,293	20,996	23,218	18,441	21,335	38,666	29,120	26,402	25,721
売上高 (百万円)	86	80	68	62	71	61	69	56	66	104	80	75	885

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	86.9%	76.7%	70.0%	71.7%	76.3%	66.4%	69.2%	55.1%	66.4%	88.4%	80.0%	80.2%	74.0%
ADR (円)	40,671	43,282	40,093	37,891	33,250	33,816	33,607	26,271	31,843	43,016	34,474	33,898	36,443
RevPAR (円)	35,361	33,183	28,049	27,177	25,362	22,447	23,263	14,467	21,143	38,044	27,579	27,201	26,953
売上高 (百万円)	111	100	90	81	83	63	72	48	66	103	79	76	976

(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峽館から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

K-9 界 アルプス

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	58.8%	60.3%	61.0%	60.4%	57.9%	55.4%	66.9%	56.3%	69.5%	87.9%	72.9%	65.2%	64.5%
ADR (円)	24,872	28,611	26,057	18,476	17,825	29,325	29,412	19,607	27,316	46,434	32,526	31,979	28,646
RevPAR (円)	14,630	17,265	15,900	11,163	10,326	16,242	19,687	11,029	18,981	40,817	23,717	20,846	18,477
売上高 (百万円)	51	53	54	41	45	49	64	44	64	111	71	64	717

(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2019年3月29日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である有限会社浅間温泉ホテル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。

O-35 OM07 旭川

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	63.3%	70.0%	75.1%	85.1%	82.6%	61.4%	73.8%	82.5%	93.7%	91.8%	91.4%	85.0%	79.8%
ADR (円)	7,166	7,564	7,518	9,408	7,030	8,032	9,726	12,183	19,630	19,328	13,403	9,322	11,314
RevPAR (円)	4,534	5,294	5,649	8,007	5,809	4,928	7,180	10,046	18,401	17,737	12,253	7,927	9,023
売上高 (百万円)	130	149	168	145	158	128	154	175	246	231	192	168	2,052

(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。

O-43 西表島ホテル

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	44.0%	27.4%	22.5%	24.0%	41.0%	32.2%	14.2%	13.6%	15.9%	18.3%	18.3%	34.1%	25.5%
ADR (円)	17,184	23,546	21,363	19,701	23,663	26,955	34,673	33,604	48,428	57,223	27,089	19,906	26,667
RevPAR (円)	7,561	6,445	4,804	4,719	9,696	8,672	4,927	4,561	7,697	10,460	4,959	6,793	6,794
売上高 (百万円)	67	51	38	33	76	55	30	26	43	58	30	48	559

(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2019年3月29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八重山ホテル&リゾート及び当該物件の前所有者から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

O-31 ANAクラウンプラザホテル広島

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	87.7%	76.8%	71.3%	78.8%	90.7%	89.4%	85.5%	82.9%	82.2%	78.4%	79.7%	88.2%	82.6%
ADR (円)	14,678	10,420	9,094	9,238	11,083	15,417	14,116	10,243	10,292	13,821	12,165	15,358	12,273
RevPAR (円)	12,878	8,002	6,487	7,280	10,049	13,778	12,070	8,495	8,463	10,835	9,691	13,539	10,142
売上高 (百万円)	495	546	351	302	448	431	425	363	359	339	403	462	4,932

(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。

O-32 ANAクラウンプラザホテル福岡

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	94.1%	86.8%	82.9%	94.8%	92.9%	89.9%	90.8%	92.9%	93.9%	86.3%	83.8%	86.6%	89.6%
ADR (円)	16,971	15,973	14,195	16,217	15,608	15,972	16,035	14,852	14,375	15,830	15,159	18,055	15,771
RevPAR (円)	15,972	13,862	11,761	15,379	14,503	14,363	14,558	13,805	13,497	13,664	12,703	15,629	14,130
売上高 (百万円)	367	336	272	290	326	293	298	316	285	258	272	318	3,635

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.3%	69.1%	57.0%	69.4%	68.2%	78.7%	79.4%	77.5%	67.8%	83.3%	81.5%	75.4%	74.8%
ADR (円)	19,626	14,960	11,631	12,783	14,974	22,038	20,189	13,939	13,673	16,972	16,436	19,175	16,639
RevPAR (円)	17,923	10,340	6,631	8,869	10,217	17,341	16,025	10,797	9,267	14,144	13,393	14,458	12,453
売上高 (百万円)	350	325	211	189	240	307	344	280	272	276	259	280	3,340

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.3%	72.0%	66.4%	76.5%	70.7%	90.7%	85.5%	80.7%	77.7%	78.4%	77.0%	81.5%	79.0%
ADR (円)	10,759	9,328	7,931	8,932	8,026	14,590	14,689	9,786	9,252	12,126	12,382	13,293	11,085
RevPAR (円)	9,819	6,718	5,270	6,834	5,676	13,233	12,561	7,901	7,190	9,502	9,529	10,835	8,756
売上高 (百万円)	236	251	165	178	196	273	288	248	214	200	197	262	2,714

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	82.9%	72.5%	65.8%	77.8%	66.7%	79.4%	73.8%	70.9%	66.4%	69.4%	58.3%	64.8%	70.6%
ADR (円)	17,647	16,252	14,029	15,001	15,387	16,619	15,460	17,761	15,649	18,030	15,520	18,082	16,317
RevPAR (円)	14,631	11,782	9,232	11,671	10,260	13,190	11,407	12,594	10,383	12,511	9,048	11,716	11,525
売上高 (百万円)	482	401	265	313	332	340	328	366	319	345	351	368	4,215

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.4%	81.3%	69.9%	80.2%	93.0%	90.0%	86.4%	87.0%	88.4%	87.3%	90.8%	91.0%	86.4%
ADR (円)	11,030	11,018	10,057	10,583	10,485	12,162	10,112	9,250	10,433	9,456	9,181	10,382	10,347
RevPAR (円)	10,081	8,962	7,031	8,483	9,746	10,943	8,738	8,049	9,226	8,255	8,340	9,446	8,941
売上高 (百万円)	66	48	38	41	53	57	47	42	51	45	43	51	588

(注1) 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(注2)から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズは、2019年12月1日に、株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ、株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ及び株式会社イシン・コウバサンノミヤ・オペレーションズとの間で、株式会社IHBを新設会社、株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ、株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ、株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ及び株式会社イシン・コウバサンノミヤ・オペレーションズを新設合併消滅会社とする新設合併を行いました。

0-38 ザ・ビー 三軒茶屋

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	93.2%	91.6%	82.9%	89.5%	92.7%	93.1%	86.6%	86.8%	85.6%	84.4%	88.0%	84.8%	88.2%
ADR (円)	11,925	11,694	11,032	12,312	11,943	12,425	11,323	10,939	11,560	11,339	10,776	11,940	11,608
RevPAR (円)	11,110	10,709	9,147	11,015	11,071	11,565	9,806	9,499	9,895	9,572	9,482	10,128	10,242
売上高 (百万円)	47	42	35	39	43	43	38	36	39	38	36	39	480

(注1) 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(注2)から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズは、2019年12月1日に、株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ、株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ及び株式会社イシン・コウバサンノミヤ・オペレーションズとの間で、株式会社IHBを新設会社、株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ、株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ、株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ及び株式会社イシン・コウバサンノミヤ・オペレーションズを新設合併消滅会社とする新設合併を行いました。

0-39 ザ・ビー 名古屋

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	87.2%	84.7%	81.3%	93.0%	95.6%	93.9%	89.7%	92.8%	89.7%	90.9%	88.7%	89.3%	89.7%
ADR (円)	7,726	7,737	6,615	7,203	7,089	8,001	7,298	7,310	7,497	7,652	7,280	7,210	7,388
RevPAR (円)	6,735	6,553	5,376	6,699	6,775	7,515	6,545	6,781	6,726	6,955	6,460	6,441	6,627
売上高 (百万円)	70	50	42	47	52	55	50	50	52	54	48	50	626

(注1) 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(注2)から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズは、2019年12月1日に、株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ、株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ及び株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズとの間で、株式会社IHBを新設会社、株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズ、株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ、株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ及び株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズを新設合併消滅会社とする新設合併を行いました。

0-40 ザ・ビー 神戸

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	92.0%	92.1%	73.4%	90.8%	91.6%	90.2%	85.7%	88.0%	89.2%	89.1%	83.2%	90.7%	88.0%
ADR (円)	11,283	10,510	8,385	9,174	10,653	10,565	11,112	10,123	10,055	11,566	10,169	10,575	10,386
RevPAR (円)	10,379	9,683	6,155	8,326	9,755	9,530	9,527	8,912	8,972	10,307	8,456	9,590	9,137
売上高 (百万円)	72	62	41	50	62	60	62	57	59	66	54	63	715

(注1) 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(注2)から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注2) 株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズは、2019年12月1日に、株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ、株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ及び株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズとの間で、株式会社IHBを新設会社、株式会社イシン・コウベサンノミヤ・オペレーションズ、株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズ、株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズ及び株式会社イシン・ナゴヤサカエ・オペレーションズを新設合併消滅会社とする新設合併を行いました。

0-42 ホテル・アンドルームス大阪本町

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.3%	72.7%	81.2%	85.3%	83.8%	81.4%	83.7%	86.2%	81.4%	88.3%	70.0%	76.6%	80.9%
ADR (円)	13,473	14,067	10,759	11,665	11,106	13,356	11,080	9,920	10,439	11,674	9,187	9,630	11,366
RevPAR (円)	10,818	10,230	8,734	9,954	9,311	10,867	9,268	8,549	8,497	10,303	6,428	7,380	9,194
売上高 (百万円)	35	35	30	31	32	36	32	29	30	36	22	25	377

(注) 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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.0%	70.1%	67.7%	77.0%	80.2%	85.3%	84.5%	83.4%	83.7%	86.9%	84.8%	84.6%	80.7%
ADR (円)	5,934	5,349	4,956	5,263	5,619	6,249	6,534	5,952	6,190	7,698	6,377	5,855	6,043
RevPAR (円)	4,745	3,749	3,356	4,053	4,508	5,330	5,521	4,962	5,183	6,691	5,407	4,954	4,876
売上高 (百万円)	14	11	10	11	14	15	17	14	16	20	16	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。

0-2 チサンイン 佐野藤岡インター

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	86.4%	84.2%	79.7%	86.8%	83.4%	89.5%	85.9%	78.9%	78.1%	87.0%	85.9%	86.8%	84.4%
ADR (円)	6,110	6,513	6,352	5,830	6,013	6,639	6,820	6,047	5,965	7,077	6,160	6,152	6,317
RevPAR (円)	5,282	5,483	5,065	5,061	5,015	5,941	5,861	4,769	4,656	6,154	5,294	5,341	5,329
売上高 (百万円)	15	16	15	13	15	17	17	13	13	18	15	15	188

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	82.4%	78.9%	76.2%	78.5%	86.1%	88.6%	85.8%	82.1%	89.9%	92.4%	87.8%	88.5%	84.8%
ADR (円)	6,065	5,636	5,460	5,470	5,465	6,177	6,529	5,847	6,086	7,723	6,455	5,944	6,101
RevPAR (円)	4,997	4,446	4,160	4,292	4,706	5,470	5,604	4,803	5,470	7,138	5,664	5,262	5,174
売上高 (百万円)	14	13	12	11	14	15	16	13	16	21	16	15	182

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	90.9%	88.4%	83.8%	85.3%	86.9%	82.7%	82.5%	79.1%	85.0%	85.2%	79.9%	83.6%	84.5%
ADR (円)	5,300	4,909	5,013	4,965	5,581	5,741	5,596	5,182	5,301	6,346	5,157	4,968	5,341
RevPAR (円)	4,819	4,341	4,201	4,233	4,849	4,749	4,614	4,101	4,508	5,408	4,120	4,153	4,511
売上高 (百万円)	14	13	13	12	15	14	14	12	14	16	12	13	166

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	89.6%	80.4%	77.1%	79.3%	83.3%	83.9%	81.6%	75.6%	79.2%	80.4%	67.8%	81.1%	80.0%
ADR (円)	5,634	5,815	5,560	5,477	5,474	5,952	6,205	5,369	5,889	6,948	5,390	5,295	5,761
RevPAR (円)	5,048	4,677	4,287	4,346	4,560	4,997	5,065	4,060	4,663	5,589	3,655	4,296	4,607
売上高 (百万円)	14	14	13	11	13	14	15	12	14	16	10	12	164

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	87.4%	87.2%	74.4%	91.6%	92.5%	89.6%	88.8%	64.0%	86.3%	84.1%	85.1%	87.7%	84.9%
ADR (円)	6,357	6,938	6,057	6,094	6,369	6,695	6,640	6,274	6,214	6,825	6,502	6,329	6,451
RevPAR (円)	5,559	6,050	4,504	5,582	5,888	6,001	5,895	4,013	5,361	5,743	5,536	5,549	5,475
売上高 (百万円)	16	18	13	15	17	17	18	11	16	17	16	16	197

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	89.9%	82.1%	78.5%	91.5%	89.3%	87.3%	80.5%	78.9%	84.1%	89.6%	85.3%	88.1%	85.4%
ADR (円)	6,845	6,801	6,845	7,069	6,835	7,101	6,840	6,159	6,401	8,416	6,381	6,603	6,872
RevPAR (円)	6,151	5,585	5,374	6,466	6,106	6,200	5,505	4,860	5,381	7,541	5,441	5,814	5,866
売上高 (百万円)	19	18	17	18	19	19	17	15	17	24	17	18	223

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	85.4%	86.2%	76.9%	85.2%	87.6%	88.1%	80.2%	70.9%	75.7%	85.0%	82.2%	78.9%	81.8%
ADR (円)	6,301	5,869	5,608	5,655	5,742	6,119	6,397	5,816	5,749	6,896	6,250	6,095	6,050
RevPAR (円)	5,379	5,058	4,312	4,816	5,029	5,392	5,132	4,124	4,355	5,861	5,138	4,809	4,951
売上高 (百万円)	16	16	13	14	16	16	16	12	14	18	15	15	186

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	88.2%	83.0%	73.5%	83.3%	89.5%	87.7%	85.2%	87.0%	91.8%	93.5%	91.4%	87.7%	86.8%
ADR (円)	6,015	5,743	5,500	5,786	5,858	6,044	6,276	5,786	5,965	7,308	6,016	5,652	6,013
RevPAR (円)	5,305	4,769	4,044	4,818	5,241	5,300	5,349	5,034	5,478	6,832	5,498	4,954	5,221
売上高 (百万円)	16	15	13	14	16	16	17	15	17	22	17	16	198

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	85.5%	76.0%	71.7%	79.7%	74.6%	82.8%	74.3%	74.9%	80.4%	80.2%	77.5%	84.9%	78.5%
ADR (円)	5,544	5,286	5,226	5,371	5,422	6,108	5,978	5,561	5,968	7,072	5,715	5,818	5,768
RevPAR (円)	4,743	4,019	3,745	4,281	4,044	5,059	4,443	4,167	4,801	5,668	4,428	4,939	4,529
売上高 (百万円)	14	13	12	12	13	15	14	13	15	18	13	15	172

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	82.6%	60.0%	58.8%	62.1%	67.0%	65.0%	73.2%	77.1%	78.2%	88.8%	76.6%	73.6%	71.9%
ADR (円)	5,958	5,535	5,149	5,214	5,799	6,320	6,831	5,581	6,016	8,339	6,161	5,779	6,134
RevPAR (円)	4,923	3,319	3,027	3,240	3,886	4,108	5,003	4,303	4,705	7,405	4,717	4,253	4,410
売上高 (百万円)	15	10	9	9	12	12	14	12	15	23	14	13	164

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	86.9%	77.1%	75.7%	82.9%	88.5%	75.2%	79.3%	78.7%	82.3%	87.4%	80.0%	83.6%	81.5%
ADR (円)	6,233	6,257	5,725	6,216	6,090	6,467	6,544	5,881	6,226	7,395	6,096	5,984	6,269
RevPAR (円)	5,418	4,822	4,334	5,152	5,392	4,862	5,190	4,630	5,121	6,467	4,877	5,000	5,107
売上高 (百万円)	15	14	13	13	16	14	15	13	15	19	14	15	181

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.4%	83.2%	74.8%	90.4%	84.8%	83.8%	83.7%	74.9%	76.2%	90.8%	80.8%	84.5%	82.7%
ADR (円)	5,789	5,775	5,677	5,512	5,831	6,126	6,266	5,543	5,954	6,660	7,292	6,906	6,123
RevPAR (円)	4,887	4,803	4,248	4,981	4,946	5,134	5,246	4,149	4,536	6,051	5,894	5,833	5,060
売上高 (百万円)	14	14	12	13	14	14	15	12	13	17	16	17	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。

0-14 チサンイン 土浦阿見

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.0%	87.2%	80.7%	88.9%	82.1%	90.9%	86.4%	73.3%	70.9%	81.0%	81.2%	76.8%	82.5%
ADR (円)	5,822	5,908	5,664	5,590	5,828	6,231	6,154	5,754	5,699	6,590	6,866	6,722	6,070
RevPAR (円)	5,299	5,150	4,572	4,971	4,783	5,662	5,319	4,215	4,040	5,335	5,573	5,162	5,005
売上高 (百万円)	15	15	13	13	14	16	15	12	12	15	16	15	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。

0-15 チサンイン 甲府石和

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.5%	76.9%	74.8%	81.2%	84.8%	85.5%	71.7%	75.3%	84.4%	91.0%	83.3%	72.2%	80.4%
ADR (円)	5,971	5,974	5,526	5,427	5,817	6,254	6,509	5,772	6,120	8,035	6,201	5,998	6,164
RevPAR (円)	5,047	4,592	4,133	4,405	4,932	5,350	4,664	4,348	5,163	7,308	5,163	4,328	4,957
売上高 (百万円)	14	13	12	11	14	15	14	12	15	21	15	13	175

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	79.3%	71.9%	70.0%	78.2%	82.2%	82.8%	78.8%	75.0%	75.5%	87.8%	80.3%	88.4%	79.2%
ADR (円)	5,850	5,869	5,532	5,814	5,942	5,936	6,223	5,513	5,875	7,248	5,928	5,743	5,976
RevPAR (円)	4,636	4,221	3,875	4,549	4,882	4,917	4,906	4,133	4,436	6,363	4,762	5,079	4,733
売上高 (百万円)	14	13	12	13	15	15	15	12	14	20	14	16	177

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.7%	68.2%	66.8%	69.4%	78.5%	76.2%	75.8%	64.5%	67.6%	72.4%	64.7%	70.4%	71.4%
ADR (円)	5,205	5,371	5,413	5,469	5,161	5,358	5,647	5,168	5,506	6,105	5,493	5,308	5,433
RevPAR (円)	4,201	3,663	3,617	3,793	4,050	4,084	4,282	3,333	3,724	4,419	3,551	3,736	3,877
売上高 (百万円)	13	11	9	10	13	12	13	10	11	14	11	11	143

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	82.0%	78.8%	72.0%	83.1%	77.1%	77.8%	82.6%	83.1%	84.4%	84.3%	77.5%	76.7%	79.9%
ADR (円)	5,707	5,381	5,203	5,199	5,538	6,232	6,327	5,643	6,077	7,339	5,944	5,955	5,896
RevPAR (円)	4,681	4,239	3,747	4,321	4,268	4,848	5,227	4,690	5,131	6,186	4,609	4,569	4,713
売上高 (百万円)	13	12	11	11	13	14	15	13	15	18	13	14	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。

0-19 チサンイン 軽井沢

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.0%	70.6%	69.1%	64.6%	70.9%	76.2%	83.4%	81.0%	80.0%	88.2%	82.6%	81.6%	77.4%
ADR (円)	7,700	8,392	7,423	7,230	6,724	8,559	9,128	7,327	10,568	16,624	10,044	8,089	9,150
RevPAR (円)	6,157	5,925	5,130	4,673	4,767	6,524	7,616	5,932	8,458	14,658	8,296	6,599	7,085
売上高 (百万円)	17	17	15	12	14	18	22	16	24	42	23	19	243

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	85.4%	76.9%	71.4%	65.1%	77.6%	85.3%	74.3%	68.9%	76.0%	83.9%	72.8%	76.1%	76.1%
ADR (円)	5,454	5,634	5,161	5,033	5,132	5,529	5,774	5,160	5,455	6,440	5,186	5,034	5,436
RevPAR (円)	4,656	4,334	3,685	3,275	3,980	4,717	4,291	3,558	4,144	5,403	3,777	3,829	4,138
売上高 (百万円)	13	12	11	9	12	14	13	11	13	17	11	12	153

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	89.1%	79.5%	71.9%	82.8%	92.1%	89.6%	92.1%	91.2%	76.8%	77.2%	83.3%	93.9%	85.0%
ADR (円)	6,425	5,804	5,422	5,687	6,476	6,499	6,748	5,625	5,729	7,067	6,106	6,139	6,161
RevPAR (円)	5,726	4,612	3,896	4,706	5,962	5,823	6,214	5,127	4,397	5,456	5,088	5,767	5,235
売上高 (百万円)	17	14	12	13	18	17	19	15	14	16	12	18	191

(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

	2018年		2019年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.5%	78.7%	77.9%	88.7%	81.4%	81.1%	80.3%	80.9%	89.1%	82.2%	79.3%	82.7%	82.7%
ADR (円)	5,850	5,525	5,632	5,824	5,780	5,904	6,031	5,611	6,472	7,141	5,687	5,718	5,940
RevPAR (円)	5,352	4,350	4,384	5,166	4,702	4,786	4,841	4,538	5,766	5,869	4,508	4,727	4,915
売上高 (百万円)	37	32	32	34	34	33	35	32	41	42	32	34	423

(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。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2019年10月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている2020年4月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ハイアットリージェンシー大阪	大阪府 大阪市	総合防災盤更新工事	自 2018年12月 至 2020年2月	321	100	125
西表島ホテル	沖縄県 八重山郡 竹富町	改修工事	自 2019年12月 至 2020年4月	150	1	1
リゾナーレ八ヶ岳	山梨県 北杜市	客室改装工事	自 2019年11月 至 2020年4月	86	5	5
星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町	客室改装工事	自 2020年2月 至 2020年4月	38	0	0

② 期中の資本的支出

本投資法人が2019年10月31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801百万円であり、費用に区分された修繕費107百万円と合わせ、合計908百万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)
ANAクラウンプラザホテル富山	富山県 富山市	効率空冷ヒートポンプ チラー導入工事	自 2018年11月 至 2019年5月	164