

2025年4月期 決算短信 (REIT)

2025年6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) 取締役経営企画本部長兼財務経理本部長 (氏名) 蕪木 貴裕
TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 2025年7月25日 分配金支払開始予定日 2025年7月25日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2025年4月期の運用、資産の状況 (2024年11月1日～2025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	%
2025年4月期	7,633	1.8	3,437	△1.4	2,691	△1.6	2,793	2.1
2024年10月期	7,496	12.4	3,485	22.4	2,735	18.6	2,734	16.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年4月期	4,768	1.9	1.1	35.3
2024年10月期	4,788	2.0	1.2	36.5

(注) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、2024年10月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
2025年4月期	4,615	2,703	—	—	96.8	1.9
2024年10月期	9,218	2,700	—	—	98.7	1.9

(注1) 2025年4月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額5,441千円を加算し、圧縮積立金繰入額95,068千円を控除した金額となっています。

(注2) 上表(2)に記載の2024年10月期における1口当たり分配金と上表(1)記載の2024年10月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、2024年10月期における1口当たり当期純利益が2024年10月期期首に上記投資口1口につき2口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び期中平均投資口数に基づいていることによるものです。また、2024年10月期の分配金総額は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額3,583千円を加算し、圧縮積立金繰入額39,434千円を控除した金額となっています。

(注3) 2024年10月期の配当性向については、期中に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
2025年4月期	251,408	145,032	57.7	247,566
2024年10月期	248,855	144,939	58.2	247,407

(注) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、2024年10月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
2025年4月期	6,423	△6,680	414	12,893
2024年10月期	4,083	△32,053	27,418	12,736

2. 2025年10月期の運用状況の予想（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期の運用状況の予想（2025年11月1日～2026年4月30日）

(%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
2025年10月期	8,675	13.7	4,293	24.9	3,511	30.5	3,510	25.7	6,000	—
2026年4月期	8,853	2.1	4,433	3.3	3,628	3.3	3,627	3.3	6,200	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2025年10月期）5,992円

1口当たり予想当期純利益（2026年4月期）6,191円

なお、1口当たり予想当期純利益は、次の算式により計算しています。

1口当たり予想当期純利益＝予想当期純利益／予想期末発行済投資口の総口数

(注) 2025年10月期及び2026年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む)

2025年4月期	585,834口	2024年10月期	292,917口
----------	----------	-----------	----------
- ② 期末自己投資口数

2025年4月期	—口	2024年10月期	—口
----------	----	-----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、11ページ「2025年10月期及び2026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. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 投資法人の主な推移	2
(ロ) 投資環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達等の概要	3
(ニ) 業績及び分配の概要	4
② 次期の見通し	4
(イ) 次期の運用環境	4
(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題	4
(ハ) サステナビリティへの取組み	7
(ニ) 運用状況の見通し	9
③ 決算後に生じた重要な事実	9
(イ) 資産の取得について	9
(ロ) 資産の譲渡について	9
(ハ) 賃貸借契約の変更について	10
(2) 投資リスク	14
2. 財務諸表	15
(1) 貸借対照表	15
(2) 損益計算書	17
(3) 投資主資本等変動計算書	18
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
① 投資状況	35
② 投資資産	37
(イ) 投資有価証券の主要銘柄	37
(ロ) 投資不動産物件	38
a. 取得価格、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び投資比率等	38
b. 所在地、面積、規模等	42
c. 不動産鑑定評価書等の概要	49
d. 主要な不動産等に関する情報	52
e. 主要なテナントへの賃貸借の状況	53
f. 個別投資不動産等物件の収支状況	55
(2) 資本的支出の状況	61
① 資本的支出の予定	61
② 期中の資本的支出	62

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

星野リゾート・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、中長期にわたり、観光産業の中核となり、安定的な利用が見込まれるホテル、旅館及び付帯施設に対する投資を行います。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社星野リゾート・アセットマネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2013年3月6日に出資金150百万円(300口)で設立されました。同年7月11日を払込期日として公募による新投資口の発行(19,000口)を実施し、同年7月12日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場(銘柄コード3287)しました。その後、着実に資産規模を拡大し、第24期末(2025年4月末日)(以下「当期末」といいます。)現在の本投資法人が保有する資産は70物件(取得価格合計229,710百万円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

日本経済は、2025年1～3月の実質GDP成長率(2次速報値)が前期比 $\Delta 0.0\%$ (前期比年率換算 $\Delta 0.2\%$)となり、1年ぶりのマイナス成長を記録しました。内需ではインフレの持続や実質所得の伸び悩みにより個人消費が停滞するなど、回復の足取りは鈍い状況が続いています。外需についても、輸出の減少及び輸入の増加により、実質GDP成長率への寄与度は $\Delta 0.8\%$ ポイントとなるなど、景気は依然として力強さを欠く回復局面が継続しています。

国内観光市場については、観光庁発表の宿泊旅行統計調査における2025年1～4月の累計の延べ宿泊者数(速報値)は2024年同期比では9.3%増、2019年同期比では2.6%増と、新型コロナウイルス感染症(以下「新型コロナ」といいます。)流行前の水準を超え、過去最高を更新しています。インバウンド需要については、2024年の外国人延べ宿泊者(速報値)が2019年比で41.5%増の1億6,360万人泊と、過去最高を記録し、日本政府観光局による訪日外客統計においても、4月の訪日外国人旅行者数が単月として過去最高の390万人となるなど、確実に回復しています。

このような環境のもと、本投資法人は、保有するホテル・旅館において、安定した収益の確保を図るべく運用を行いました。本投資法人の保有物件については、星野リゾートグループ(株式会社星野リゾート(以下「星野リゾート」といいます。))、並びにその親会社及びその子会社を総称して「星野リゾートグループ」(以下「星野リゾートグループ」)と称してまいります。以下同じです。が運営するホテル、旅館及び付帯施設(以下「星野リゾートグループ運営物件」といいます。)における、2023年1月以降の一時的な労働力不足については2024年夏以降に脱却したものの、前期末に発覚した人件費の増加とそれによる変動賃料収入の伸び悩みに直面しました。そこで、本投資法人は、保有資産の内部成長及び本投資法人の投資主価値の向上に向けて、追加投資その他の条件と引換えに賃料増額改定を行える物件については積極的に賃料改定を行い、その他の物件については資産入替も併せて検討すること等を内容とする一連の取組みを実施することとし、当期はその一環として、星野リゾートグループ運営物件の一部の物件について、2025年3月18日に変動賃料割合の引上げや割増固定賃料期間の再設定等を内容とする既存の賃貸借契約の変更等、同年4月18日には資産の入替えと賃料増額を企図する賃料設計変更を内容とする既存の賃貸借契約の変更等を公表しました。

また、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設(以下「星野リゾートグループ以外運営物件」といいます。)についても、上記取組みの一環として、一部物件について2025年4月18日に資産の入替え等を公表しましたが、インバウンド観光客が増加した影響もあり、全体的には引き続き回復基調にあります。

(ハ) 資金調達等の概要

■資金調達の概要

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

資金調達実行日	区分	資金調達 総額 (百万円)	(主な) 資金使途	備考
2024年12月11日	投資法人債	1,500	第1回無担保投資法人債の償還資金	
2025年1月8日	長期借入金	3,150	「界 ポロト」取得資金	(注1) (注2) (注3)
2025年3月31日	長期借入金	750	リファイナンス資金	
2025年4月30日	短期借入金	300	リファイナンス資金	
2025年4月30日	長期借入金	4,270	リファイナンス資金	(注4)

(注1) 当該借入れの一部は、日本銀行が民間金融機関へ行う「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション（気候変動対応オペ）」の対象であると、当該借入れの一部に対応する金融機関が判断した資金です。

(注2) 当該借入れの一部は、本投資法人が株式会社みずほ銀行の「Mizuhoポジティブ・インパクトファイナンス」のスキームを活用して実行された借入れです。

(注3) 当該借入れの一部は、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された、グリーンローンです。当該グリーンローンは、グリーン適格物件である「界 ポロト」の取得資金等に充当しました。

(注4) 当該借入れの一部は、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき実行された、グリーンローンです。当該グリーンローンは、グリーン適格物件の当初取得に伴う借入金の返済に充当しました。

■借入金の状況

当期末現在における本投資法人の借入金の状況は以下のとおりです。

有利子負債残高（百万円）	99,066
LTV（総資産に占める有利子負債の割合）（%）	39.4

■格付の状況

当期末現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付：A+	安定的
	債券格付（注）：A+	-
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付：A	安定的

(注) 第2回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）、第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）及び第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）に対する格付です。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益7,633百万円、営業利益3,437百万円、経常利益2,691百万円、当期純利益2,793百万円となりました。分配金については、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、法人税法(昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。以下「法人税法」といいます。)第42条及び第47条による圧縮積立金繰入額を控除した上で、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15)が適用されるように、その残金の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を4,615円としました。

② 次期の見通し

(イ) 次期の運用環境

日本経済の先行きについては、インフレの持続や円安の影響により、実質所得の伸び悩みが続き、個人消費の回復が鈍化するなど、家計の購買力に対する下押し圧力が継続しています。一方で、企業収益や設備投資は底堅く推移しており、雇用・所得環境の改善も見られることから、景気は緩やかな回復基調を維持する見通しです。政府の経済対策や賃上げの動き、日銀の政策修正の行方も注目される中、内需の持ち直しに向けた支援材料となることが期待されます。他方、米国の金融政策の動向や中国経済の減速懸念、中東・ウクライナ情勢に伴う地政学リスク、資源価格の変動など、海外要因による景気の下振れリスクには引き続き留意が必要です。また、長期金利の上昇や為替の変動が金融・資本市場に与える影響についても注視していく必要があります。

国内観光市場においては、物価上昇等の影響は懸念されるものの、国内旅行ニーズは底堅く、今後も堅調な推移が期待されます。インバウンド需要については、日本政府観光局発表の2025年1～4月の累計の訪日外国人旅行者数が、2024年の同期比24.5%増の高水準にあり、円安の影響によって引き続き訪日客数の増加が期待されています。ただし、光熱費や食材原価等のコスト上昇や人手不足による影響等は注視していく必要があります。

このような状況下、本投資法人は、後記「(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題」に記載の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長及び適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施していきます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

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

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

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

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

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

a. 星野リゾートグループ運営物件

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

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

「界」は、有名温泉観光地に立地する高級温泉旅館であり、小さくて上質、地域の魅力を感じる特別で快適なステイを提供することを目的としています。これらのブランドについては、日本独自のリゾート業態である「温泉旅館」として、「星のや」と同様に訪日外国人観光客の利用の増加も見込まれると、本投資法人は考えています。

「星野リゾート リゾナーレ」は、「想像を超えて、記憶に残るリゾートホテル」をコンセプトとし、四季折々の豊富なアクティビティやリゾートならではの癒しを体験できる魅力を提案することで、ファミリー層から支持を受けるブランドを目指しています。

「OMO by 星野リゾート」は、「テンションあがる『街ナカ』ホテル」をコンセプトとし、都市観光市場をターゲットに、街を愛するスタッフと地域の方々とのリレーションで作り上げる「OMOレンジャー」をはじめとした街を楽しむコンテンツを提供することで、都市観光市場において競争力のあるブランドを目指しています。

本投資法人は、本投資法人が競争力のあると考えている、「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」及び「OMO by 星野リゾート」の4ブランド(以下「主要ブランド」といいます。)を中心に投資することで、収益の安定性を確保することが可能であるとと考えています。本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約を積極的に活用し、主要ブランド物件(主要ブランドが付された物件のことをいいます。)の情報を入手していく方針であり、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。また、その他の星野リゾートグループ運営物件(以下「星野リゾートグループその他物件」といいます。)に対しても、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる場合には、投資を行うことがあります。

(注)「スモールラグジュアリー」な施設とは、小規模ながら高級志向に重点をおいた商品構成となっており、高度なパーソナル・サービスを中心とする、食事、文化、景観、自然、滞在中のアクティビティ、温泉等が魅力を演出する施設をいいます。

b. 星野リゾートグループ以外運営物件

本投資法人は、本資産運用会社による十分な情報収集に基づき、「ソフトの優位性」と「ハードの優位性」の2つの観点から適切な物件に投資することで、星野リゾートグループが運営する物件に投資する場合と同様に、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保することができると考えています。

このような観点から、本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約及び本資産運用会社独自のネットワークを積極的に活用して、星野リゾートグループ以外運営物件の情報を入手し、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。

具体的には、星野リゾートグループ以外運営物件のうち、都市観光(注)に対する観光ニーズが存在すると考えられる都市観光の拠点となるホテル、旅館及び付帯施設(以下「都市観光物件」といいます。)については、当該物件が所在する都市における都市観光需要を背景に、「ソフトの優位性」又は「ハードの優位性」の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断できる場合に、当該物件の取得を検討します。また、都市観光以外の観光ニーズが存在すると考えられる都市観光物件以外のホテル、旅館及び付帯施設(以下「外部オペレーターその他物件」といいます。)についても、「ソフトの優位性」又は「ハードの優位性」の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断できる場合に、積極的に投資を行います。

(注)「都市観光」とは、歴史的町並みや都市文化(コンサート、美術館、現代建築等)、夜景、産業遺産、文化遺産、都市の生活文化(食事、ショッピング)等を楽しむことを主たる目的とする観光のことをいいます。以下同じです。

c. 海外における星野リゾートグループ関与物件

本投資法人は、海外における星野リゾートグループ関与物件については、投資対象が所在する国・地域の情報を的確に入手し、政治動向、人口動態、経済成長等マクロ的な観点を踏まえ、各国の不動産市場動向・制度及び規則等を含めた投資対象資産の位置する市場を総合的に分析し、各国の法制度、会計制度、税制等のリスクや投資及び収益還元に関連する為替リスク等も総合的に勘案して、慎重に投資を行う方針であり、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる海外における星野リゾートグループ関与物件を慎重に選別し、投資を行う方針です。

更に、本投資法人は、資産規模の拡大等を通じて、収益安定性を強化させると同時に、ポートフォリオの分散を進展させ、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害、国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクを軽減することを目指しています。

星野リゾートグループは、投資対象となるホテル、旅館及び付帯施設を様々な観点で各ブランドに分類の上、各施設を運営しています。本投資法人は、星野リゾートグループが有する1つのブランドに集中的に投資するのではなく、規模や価格設定、ターゲット顧客層が異なる主要ブランド物件及び星野リゾートグループその他物件に投資すると同時に、星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件、並びに海外における星野リゾートグループ関与物件にも投資することで、ポートフォリオの分散効果の獲得と、収益の安定化を図ります。

本書の日付現在のポートフォリオは、主要ブランド物件及び星野リゾートグループその他物件、並びに星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件を含んでおり、ポートフォリオの分散効果及び収益の安定化が期待できると本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、今後も主要ブランド物件を中心とした星野リゾートグループ運営物件、並びに星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件について、積極的な投資を検討していく予定です。加えて、本投資法人は、投資区分、賃借人及びオペレーターの分散のみならず、各施設が所在する地域についても、分散を図る方針です。

(ハ) サステナビリティへの取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、ESG (Environment・Social・Governance) に配慮した投資及び資産運用を行い、本投資法人の持続可能性を高めることによって、投資主価値を最大化することが重要であると考えています。本投資法人は、スポンサーである星野リゾートとともに、人間の創造力とモチベーションを高める旅の効用を探求し、生物と人が共存できる自然環境を保つよう努力をしてきました。星野リゾートは、環境や人間社会の有り様が地球に大きな問題を起こし始めた100年近く前から、水力発電所や「軽井沢野鳥の森」の維持発展に加え、「芸術自由教育講習会」等のコミュニティを創設してきました。

■環境への配慮

本投資法人もこのDNAをESGとして受け継いでおり、「環境：E」の取組みとして、近年では、自然への負荷を最小限に抑えるため、水力発電や地熱・温泉排湯の暖房利用、エネルギー保存を工夫した建築等、ユニークな技術を有した「星のや軽井沢」をはじめ、環境建築に配慮した物件を運用し、サステナビリティポリシー及び気候変動・レジリエンスポリシーに基づきリスクに対するレジリエンスの向上に努めています。

■地域の共存共栄と持続可能な価値創造での貢献

本投資法人が掲げるESG戦略「CSV (Creating Shared Value) 考慮の運用」を達成すべく、地域とのつながりが強い観光事業において、環境保全や社会貢献という点で地域住民との共存共栄を図ることに加え、テナントが営む宿泊事業の収益の最大化につながる顧客満足度の向上に関し、不動産運用の視点からバックアップしていきます。

■労働環境の尊重とウェルビーイング

本資産運用会社において、「社会：S」の取組みとして、人材育成への取組みやダイバーシティの促進プログラム、テナント満足度調査等を実施してきましたが、今後は、Inclusive Culture/Inclusive Leadership (包摂的な文化/リーダーシップ) を維持し、不動産の観点はもとより、労働生産性とウェルビーイングの向上にも配慮しながら、社会課題に対するレベルを着実に向上させていきたいと考えています。また、本資産運用会社において、本投資法人の業績向上に対する本資産運用会社の役職員の意識を更に高め、ひいては本投資法人の中長期的な投資主価値の向上に寄与することを企図し、投資口累積投資制度を導入しています。

■ガバナンスの強化

本資産運用会社において、「ガバナンス：G」の取組みとして、2024年5月から2025年4月までの1年間で、役職員向けのコンプライアンス研修を17回(7テーマ)実施していますが、今後も継続した研修の実施等により、ガバナンスの強化を図ります。

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

本投資法人及び本資産運用会社は、今後もホテル特化型J-REITとして環境や地域社会に対する社会的責任を認識し、ESGに配慮した投資及び資産運用を行うことを通じて、日本の観光産業を支えていきたいと考えています。

■サステナビリティに関する外部評価及び認証の取得状況

・GRESBリアルエステイト評価

2024年GRESBリアルエステイト評価において、GRESBレーティングで「3スター」を4年連続で取得しました。

また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と、保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を、5年連続で獲得しました。

更に、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を3年連続で取得しました。

・MSCI ESG格付

2025年現在、MSCI ESG格付において、「BBB」の評価を継続しています。

・環境認証

グリーンビルディング認証の1つである、CASBEE (建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) 不動産評価認証において、「星のや軽井沢 (ハルニレテラス)」及び「ANAクラウンプラザホテル広島」がSランクを取得しています。

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

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

■賛同するイニシアティブ

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

本資産運用会社は、金融安定理事会 (FSB) によって設置されたTCFD提言への賛同を表明し、TCFDコンソーシアムに入会しています。気候変動に関する長期的な事業環境の変化が、本投資法人にどのような影響を及ぼしうるかを検討すべく、移行リスクと物理リスクのシナリオ分析を実施し、その内容を本投資法人のホームページに開示しています。今後は、その検証結果を踏まえ、2050年にネットゼロを目標として、中期的には2030年にGHG排出削減率40%以上(2020年比)計画推進のため、様々なアプローチを実行していく方針です。加えてこの財務的影響や環境パフォーマンスの開示については、TCFDに準拠した質問書に基づく世界最大の環境データベースを有するCDPを通じて、その評価プロセスを活用し気候変動への取り組みの推進と情報開示の透明性を高めていきます。

・TNFD (自然関連財務情報開示タスクフォース: Taskforce on Nature-related Financial Disclosures)

フォーラム

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

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

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

(二) 運用状況の見通し

2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）及び2026年4月期（2025年11月1日～2026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11ページ「2025年10月期及び2026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。

2025年10月期（第25期）

営業収益	8,675百万円
営業利益	4,293百万円
経常利益	3,511百万円
当期純利益	3,510百万円
1口当たり分配金	6,000円
1口当たり利益超過分配金	-円

2026年4月期（第26期）

営業収益	8,853百万円
営業利益	4,433百万円
経常利益	3,628百万円
当期純利益	3,627百万円
1口当たり分配金	6,200円
1口当たり利益超過分配金	-円

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

(注2) 2025年10月期及び2026年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得について

本投資法人は、2025年5月1日に以下の不動産（取得価格合計3,422百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
ホテルWBF グランデ旭川	北海道旭川市	株式会社星野リゾート・マネジメント	3,000	2025年5月1日
コンフォート イン新潟亀田	新潟県新潟市	株式会社グリーンズ	422	2025年5月1日

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

(ロ) 資産の譲渡について

本投資法人は、2025年5月1日に以下の不動産（譲渡価格合計5,559百万円）を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡年月日
OMO7旭川	北海道旭川市	大阪船場ホテルマネジメント株式会社	4,785	2025年5月1日
界 阿蘇	大分県玖珠郡 九重町	株式会社NB I 地方創生 インベストメント	774	2025年5月1日

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

(ハ) 賃貸借契約の変更について

本投資法人は、以下の不動産及び不動産信託受益権に関する賃貸借契約について変更契約を締結いたしました。

a. 2025年5月1日効力発生の賃貸借契約の変更契約

本投資法人は、保有資産のうち、「グランドハイアット福岡」、「星のや沖縄」、「OM07高知」、「the b 赤坂」、「the b 三軒茶屋」、「the b 名古屋」及び「the b 神戸」について、星野リゾートグループを賃借人としてそれぞれ締結している賃貸借契約、並びに、信託受益権を保有する「the b 浅草」について、三菱UFJ信託銀行株式会社を賃借人、株式会社イシン・浅草・オペレーションズを賃借人として締結している賃貸借契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約A」といいます。）に関する変更契約（以下、個別に又は総称して「本件変更契約A」といいます。）を、2025年3月18日又は同年4月18日付で締結しました。当該変更により、2025年5月1日を効力発生日として、原契約Aに定める賃料の計算方法の一部等が変更されました。本件変更契約Aの締結による営業収益への影響は、2025年10月期に+408百万円、2026年4月期に+309百万円を想定しています。

なお、本投資法人は、「OM07高知」に係る本件変更契約Aにおいて、当該物件のリブランドに合わせたリニューアル工事を実行する条件として賃借人が敷金として差し入れたリニューアル工事の投資相当額を含む敷金の残高を返還することに合意し、2025年5月1日に賃借人に返還しています。

b. 2025年11月1日効力発生の賃貸借契約の変更契約

本投資法人は、保有資産のうち、星野リゾートグループが賃借人である31物件（注）について、星野リゾートグループとの間で締結している賃貸借契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約B」といいます。）に関する変更契約（以下、個別に又は総称して「本件変更契約B」といいます。）を2025年6月16日付で締結しました。本件変更契約Bの主な内容は、2025年11月1日を効力発生日として、原契約Bに定める賃料の計算方法の一部変更や、一部の物件について賃貸借期間の延長及び定期建物賃貸借契約を期間満了時に更新のある普通建物賃貸借契約に変更するための変更等を行うものです。本件変更契約Bの締結による営業収益への影響は、2026年4月期に+425百万円を想定しています。

(注) 31物件とは、「星のや軽井沢」、「星のや京都」、「星のや富士」、「星のや竹富島」、「星のや沖縄」、「リゾナーレ八ヶ岳」、「リゾナーレ熱海」、「界 松本」、「界 伊東」、「界 箱根」、「界 玉造」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」、「界 アルプス」、「界 遠州」、「界 長門」、「界 霧島」、「界 別府」、「界 ポロト」、「OM07高知」、「OM07大阪」、「西表島ホテル」、「BEB5軽井沢」、「ホテルWBF グランド旭川」、「ANAクラウンプラザホテル広島」、「ANAクラウンプラザホテル金沢」、「ANAクラウンプラザホテル富山」、「グランドプリンスホテル大阪ベイ」、「グランドハイアット福岡」、「ホテル・アンドルームス大阪本町」、「ソルヴィータホテル那覇」のことをいいます。

2025年10月期及び2026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"> ・2025年10月期（第25期）：2025年5月1日～2025年10月31日（184日） ・2026年4月期（第26期）：2025年11月1日～2026年4月30日（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・当期末現在で保有している70物件に、2025年5月1日付で取得済みの「ホテルWBFグランデ旭川」及び「コンフォートイン新潟亀田」を加え、2025年5月1日付で譲渡済みの「OM07旭川」及び「界 阿蘇」を除いた70物件、株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類、奥飛騨温泉旅館合同会社匿名組合出資持分及び合同会社温泉旅館3号匿名組合出資持分を保有していることを前提としています。 ・運用状況の予想にあたっては、本書の日付以降、上記以外に2026年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。

営業収益

- ・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、2025年10月期に8,515百万円、2026年4月期に8,853百万円を想定しています。なお、保有物件の賃貸借契約の条件については、2025年11月1日付で、本件変更契約Bによる原契約Bの変更の効力が発生することを前提としています。
- ・「OMO7旭川」及び「界 阿蘇」の譲渡により、2025年10月期に159百万円の譲渡益を見込んでいます。
- ・変動賃料の算出にあたり、本投資法人が保有する物件のうち利益連動型の物件の賃料は、2025年10月期においては2023年12月から2024年11月までの期間の、各物件の利益を基準利益として変動賃料が算出されます（ただし、「クインテッサホテル大阪心斎橋」、「コンフォートホテル高松」、「the b 5物件」（注1）、「ホテルビスタ松山」、「ロードサイド23物件」（注1）及び「ホテルWBFグランデ旭川」を除きます。）。したがって、当該賃料算出期間を含む、2025年10月期においても、本投資法人は、コロナ禍（新型コロナが全ての産業に深刻な影響を及ぼしたことをいいます。以下同じです。）の影響による変動賃料減少の影響を受けることを見込んでいます。
- ・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
- ・賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。

2025年10月期（第25期）

（単位：百万円）

運営区分	投資区分	固定賃料 その他賃料 (注2)	変動賃料 (注2)	計	
星野 リゾート グループ運営	星のや	1,030	337	1,367	
	リゾートナーレ	374	346	720	
	界	589	459	1,049	
	OMO	1,093	-	1,093	
	その他	173	127	301	
星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件（注1）	696	133	829
		the b 5物件（注1）	312	562	875
		グランドプリンスホテル大阪ベイ/ クインテッサホテル大阪心斎橋/ グランドハイアット福岡/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ソルヴィータホテル那覇/ ホテルビスタ松山	492	513	1,006
		その他	616	655	1,271
	合計		5,378	3,136	8,514

(注1) 本書の日付現在で本投資法人が保有する70物件のうち、株式会社グリーンズ（以下「グリーンズ」といいます。）が運営するロードサイド型ホテル23物件を「ロードサイド23物件」、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する3物件を「ANAクラウンプラザ3物件」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する5物件を「the b 5物件」といいます。以下同じです。

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

		2026年4月期 (第26期)		(単位：百万円)			
		運営区分	投資区分	固定賃料 その他賃料 (注)	変動賃料 (注)	計	
営業収益	星野 リゾート グループ運営	星のや		1,030	363	1,393	
		リゾナーレ		374	296	670	
		界		589	562	1,152	
		OMO		1,093	-	1,093	
		その他		173	128	301	
	星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件		696	247	943
			the b 5物件		312	477	789
			グランドプリンスホテル大阪ベイ/ クインテッサホテル大阪心斎橋/ グランドハイアット福岡/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ソルヴィータホテル那覇/ ホテルビスタ松山		489	991	1,480
			その他		616	411	1,027
			合計		5,375	3,476	8,852
(注) 固定賃料その他賃料及び変動賃料は、原則として、本投資法人とテナントの間で締結済みの各物件の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、固定賃料について、各物件の賃貸借契約において、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料の合意をすることがあり、当該合意がなされている場合には、当該合意された固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。							
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2025年10月期に633百万円、2026年4月期に651百万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、2025年5月1日に取得した「ホテルWBFグランデ旭川」及び「コンフォートイン新潟亀田」については、2026年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2026年4月期から費用計上されることを前提としています。なお、当該資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は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、2025年10月期に1,441百万円、2026年4月期に1,449百万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、2025年10月期に2,049百万円、2026年4月期に2,093百万円を想定しています。 						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息その他借入関連費用として、2025年10月期に794百万円、2026年4月期に818百万円を想定しています。 						

有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、99,066百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 2025年10月期においては、2025年10月に返済期限が到来する借入金5,883百万円の借換え並びに借入金のうち8百万円を約定により返済することを前提としています。 2026年4月期においては、2025年11月に返済期限が到来する借入金1,000百万円の借換え、2026年4月に返済期限が到来する借入金5,087百万円の借換えを前提としています。 2025年10月期末のLTVは39.2%、2026年4月期末のLTVは39.4%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=有利子負債残高÷総資産額（見込）×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数である585,834口を前提としています。 2026年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。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 2025年10月期及び2026年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更する可能性があります。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券報告書（2025年1月24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 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	12,120,176	12,370,776
信託現金及び信託預金	496,121	402,677
営業未収入金	315,933	382,632
預け金	120,000	120,000
前払費用	440,547	422,709
未収還付法人税等	94	799
未収消費税等	1,708,474	-
その他	-	14,533
流動資産合計	15,201,348	13,714,129
固定資産		
有形固定資産		
建物	115,531,980	119,479,137
減価償却累計額	△21,334,401	△22,824,429
建物（純額）	94,197,579	96,654,708
構築物	6,590,635	6,851,060
減価償却累計額	△960,700	△1,051,716
構築物（純額）	5,629,934	5,799,344
機械及び装置	86,658	86,658
減価償却累計額	△79,508	△82,867
機械及び装置（純額）	7,149	3,791
工具、器具及び備品	1,909,497	2,022,715
減価償却累計額	△877,640	△997,294
工具、器具及び備品（純額）	1,031,856	1,025,421
土地	77,217,039	78,129,494
信託建物	25,302,971	25,410,924
減価償却累計額	△998,551	△1,308,805
信託建物（純額）	24,304,420	24,102,119
信託構築物	796,735	799,110
減価償却累計額	△10,090	△17,545
信託構築物（純額）	786,644	781,564
信託工具、器具及び備品	855	7,370
減価償却累計額	△104	△666
信託工具、器具及び備品（純額）	750	6,703
信託土地	15,409,582	15,409,582
建設仮勘定	334,104	1,017,430
有形固定資産合計	218,919,062	222,930,161
無形固定資産		
借地権	8,387,425	8,387,425
信託借地権	3,433,418	3,433,418
ソフトウェア	78,896	107,607
無形固定資産合計	11,899,741	11,928,451
投資その他の資産		
投資有価証券	565,995	564,236
長期前払費用	1,235,072	1,227,749
繰延税金資産	382	231
差入敷金及び保証金	984,006	984,006
信託差入敷金及び保証金	34,054	34,054
投資その他の資産合計	2,819,511	2,810,279
固定資産合計	233,638,315	237,668,892
繰延資産		
投資法人債発行費	15,858	25,516
繰延資産合計	15,858	25,516
資産合計	248,855,521	251,408,537

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	728,097	305,078
短期借入金	480,000	780,000
1年内返済予定の長期借入金	10,753,424	11,198,704
1年内償還予定の投資法人債	1,500,000	-
未払金	1,068,263	904,453
未払法人税等	632	646
未払消費税等	56,153	151,802
未払費用	26,111	34,614
前受金	997,375	1,029,562
流動負債合計	15,610,057	14,404,860
固定負債		
長期借入金	80,905,132	83,288,000
投資法人債	2,300,000	3,800,000
預り敷金及び保証金	4,918,890	4,701,063
信託預り敷金及び保証金	181,700	181,700
固定負債合計	88,305,722	91,970,763
負債合計	103,915,780	106,375,624
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	141,951,477	141,951,477
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	245,119	280,970
任意積立金合計	245,119	280,970
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,743,145	2,800,466
剰余金合計	2,988,264	3,081,436
投資主資本合計	144,939,741	145,032,913
純資産合計	※2 144,939,741	※2 145,032,913
負債純資産合計	248,855,521	251,408,537

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自	2024年5月1日 至 2024年10月31日	自	2024年11月1日 至 2025年4月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 7,311,695		※1 7,630,574
不動産等売却益		※2 160,959		-
匿名組合分配金		-		2,549
その他の収入		23,630		-
営業収益合計		7,496,285		7,633,124
営業費用				
貸貸事業費用		※1 3,256,581		※1 3,377,616
資産運用報酬		608,309		644,489
資産保管手数料		6,773		7,368
一般事務委託手数料		27,725		31,446
役員報酬		3,000		3,000
会計監査人報酬		9,900		10,150
その他営業費用		98,424		121,280
営業費用合計		4,010,715		4,195,351
営業利益		3,485,570		3,437,772
営業外収益				
受取利息		1,046		5,855
受取保険金		60,876		24,623
還付加算金		-		3,384
雑収入		619		630
営業外収益合計		62,543		34,493
営業外費用				
支払利息		451,880		499,056
投資法人債利息		18,376		27,307
投資法人債発行費償却		1,730		1,865
融資関連費用		292,794		250,408
投資口交付費		48,142		2,285
その他		108		129
営業外費用合計		813,032		781,052
経常利益		2,735,081		2,691,213
特別利益				
補助金収入		-		※3 102,962
特別利益合計		-		102,962
税引前当期純利益		2,735,081		2,794,175
法人税、住民税及び事業税		698		743
法人税等調整額		△370		151
法人税等合計		328		894
当期純利益		2,734,752		2,793,280
前期繰越利益		8,392		7,185
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,743,145		2,800,466

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	123,843,495	218,113	218,113	2,347,687	2,565,800	126,409,295	126,409,295
当期変動額							
新投資口の発行	18,107,982	-	-	-	-	18,107,982	18,107,982
圧縮積立金の積立	-	30,259	30,259	△30,259	-	-	-
圧縮積立金の取崩	-	△3,253	△3,253	3,253	-	-	-
剰余金の配当	-	-	-	△2,312,288	△2,312,288	△2,312,288	△2,312,288
当期純利益	-	-	-	2,734,752	2,734,752	2,734,752	2,734,752
当期変動額合計	18,107,982	27,006	27,006	395,458	422,464	18,530,446	18,530,446
当期末残高	※1 141,951,477	245,119	245,119	2,743,145	2,988,264	144,939,741	144,939,741

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

(単位: 千円)

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

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
I 当期末処分利益	2,743,145,179	2,800,466,337
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	3,583,188	5,441,827
III 分配金の額	2,700,108,906	2,703,623,910
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,218)	(4,615)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	39,434,000	95,068,729
V 次期繰越利益	7,185,461	7,215,525
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、法人税法第47条による圧縮積立金繰入額を控除し、その残金の概ね全額である2,700,108,906円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額を加算した上で、法人税法第42条及び第47条による圧縮積立金繰入額を控除し、その残金の概ね全額である2,703,623,910円を利益分配金として分配することとしました。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	2024年5月1日	自	2024年11月1日
	至	2024年10月31日	至	2025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		2,735,081		2,794,175
減価償却費		1,958,762		2,042,937
固定資産除却損		42,116		14,675
投資法人債発行費償却		1,730		1,865
受取利息		△1,046		△5,855
支払利息		470,256		526,363
融資関連費用		292,794		250,408
投資口交付費		48,142		2,285
営業未収入金の増減額(△は増加)		△3,474		△66,699
前払費用の増減額(△は増加)		△45,353		17,837
未収消費税等の増減額(△は増加)		△1,708,474		1,708,474
未払消費税等の増減額(△は減少)		△280,707		95,649
営業未払金の増減額(△は減少)		6,323		△31,694
未払金の増減額(△は減少)		305,597		△191,301
前受金の増減額(△は減少)		131,872		32,186
長期前払費用の増減額(△は増加)		△181,707		7,322
有形固定資産の売却による減少額		1,065,830		-
その他		△284,540		△261,989
小計		4,553,203		6,936,642
利息の受取額		1,046		5,855
利息の支払額		△470,219		△517,712
法人税等の支払額		△770		△1,434
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,083,261		6,423,349
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		△4,471,898		△6,316,822
信託有形固定資産の取得による支出		△29,470,676		△99,718
無形固定資産の取得による支出		△7,735		△44,533
投資有価証券の取得による支出		△1,247		△1,970
長期貸付金の回収による収入		750,000		-
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,127,374		△217,827
預り敷金及び保証金の受入による収入		2,274,981		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△32,053,950		△6,680,872
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		480,000		300,000
短期借入金の返済による支出		△950,000		-
長期借入れによる収入		18,420,000		8,170,000
長期借入金の返済による支出		△6,280,001		△5,341,852
投資口の発行による収入		18,107,982		-
投資口交付費の支出		△48,142		△2,285
投資法人債の発行による収入		-		1,500,000
投資法人債発行費の支出		-		△11,524
投資法人債の償還による支出		-		△1,500,000
分配金の支払額		△2,311,194		△2,699,660
財務活動によるキャッシュ・フロー		27,418,644		414,678
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		△552,044		157,156
現金及び現金同等物の期首残高		13,288,342		12,736,297
現金及び現金同等物の期末残高		※1 12,736,297		※1 12,893,454

(6) 継続企業の前提に関する注記
該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～60年 構築物 3～60年 機械及び装置 10～17年 工具、器具及び備品 2～20年</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 ソフトウェア 5年</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 発生時に全額費用計上しています。</p> <p>②投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>②固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	6,000,000	6,000,000
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	6,000,000	6,000,000

※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 (2024年10月31日)	当期 (2025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		当期	
	自 至	2024年5月1日 2024年10月31日	自 至	2024年11月1日 2025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		7,311,695		7,630,574
不動産賃貸事業収益合計		7,311,695		7,630,574
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
保険料		22,597		23,044
修繕費		134,780		119,458
支払地代		140,547		140,585
減価償却費		1,958,243		2,042,495
固定資産除却損		42,116		14,675
公租公課		541,193		615,762
運営管理委託費		134,881		135,800
その他費用		282,221		285,793
不動産賃貸事業費用合計		3,256,581		3,377,616
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		4,055,113		4,252,957

※2 不動産等売却益の内訳

前期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

界 川治		(単位:千円)
不動産等売却収入		1,260,000
不動産等売却原価		1,070,430
その他売却費用		28,610
不動産等売却益		160,959

当期(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

※3 補助金収入の内容

前期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	292,917口	585,834口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
現金及び預金	12,120,176	12,370,776
信託現金及び信託預金	496,121	402,677
預け金	120,000	120,000
現金及び現金同等物	12,736,297	12,893,454

[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 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
1年以内	8,405,496	8,242,334
1年超	30,791,486	34,279,429
合計	39,196,982	42,521,764

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク、並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の有利子負債の返済・償還等です。これらの資金調達に係る返済・償還時の流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達、主要取引金融機関との間でのコミットメントライン契約の締結、資金繰表の作成等により、当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入れの比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。更に、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引（金利スワップ取引等）をヘッジ手段として利用できることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「預け金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。更に、「差入敷金及び保証金」、「信託差入敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1) (注2)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(10,753,424)	(10,730,363)	(23,060)
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(1,500,000)	(1,497,450)	(2,550)
(3) 長期借入金	(80,905,132)	(81,199,178)	294,046
(4) 投資法人債	(2,300,000)	(2,206,350)	(93,650)
(5) デリバティブ取引	-	-	-

2025年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「預け金」及び「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。更に、「差入敷金及び保証金」、「信託差入敷金及び保証金」、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1) (注2)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(11,198,704)	(11,148,958)	(49,745)
(2) 1年内償還予定の投資法人債	(-)	(-)	(-)
(3) 長期借入金	(83,288,000)	(82,943,778)	(344,221)
(4) 投資法人債	(3,800,000)	(3,636,540)	(163,460)
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるもの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価を含めて記載しています。

(2) 1年内償還予定の投資法人債、(4) 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。

(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) 市場価格のない株式等の貸借対照表計上額は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
非上場株式	505,365	505,365

(注4) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、匿名組合出資持分の貸借対照表計上額は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
匿名組合出資持分	60,630	58,871

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日(2024年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	10,753,424	11,937,132	11,938,000	12,800,000	12,270,000	31,960,000
投資法人債	1,500,000	-	-	-	-	2,300,000

借入金及び投資法人債の決算日(2025年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	11,198,704	12,088,000	12,700,000	13,000,000	13,170,000	32,330,000
投資法人債	-	-	-	-	-	3,800,000

[有価証券に関する注記]

前期(2024年10月31日)

有価証券

その他有価証券

株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式(貸借対照表計上額168,530千円)、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式(貸借対照表計上額168,165千円)及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式(貸借対照表計上額168,670千円)については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

また、匿名組合出資持分(貸借対照表計上額60,630千円)は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期(2025年4月30日)

有価証券

その他有価証券

株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式(貸借対照表計上額168,530千円)、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式(貸借対照表計上額168,165千円)及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式(貸借対照表計上額168,670千円)については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

また、匿名組合出資持分(貸借対照表計上額58,871千円)は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

[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 (2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (2025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 (2024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	68,906,000	59,303,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(注2) (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期 (2025年4月30日)

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	68,626,000	58,773,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(注2) (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)
該当事項はありません。

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

[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 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	4	6
減価償却超過額	378	224
繰延税金資産合計	382	231
繰延税金資産の純額	382	231

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 (2024年10月31日)	当期 (2025年4月30日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.06	△30.44
圧縮積立金繰入額	△0.45	△1.07
圧縮積立金取崩額	0.04	0.06
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.03

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」(令和7年法律第13号)が2025年3月31日に国会で成立し、2026年4月1日以後に開始する計算期間から「防衛特別法人税」の課税が行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、2026年5月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異について、31.46%から32.34%に変更されます。

なお、この税率変更による繰延税金資産への影響は軽微です。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、長野県その他の地域において、ホテル・旅館用の賃貸等不動産を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
貸借対照表計上額（注2）		
期首残高	198,879,793	229,373,195
期中増減額	(注3) 30,493,402	(注4) 3,328,254
期末残高	229,373,195	232,701,450
期末時価（注5）	259,404,000	267,688,000

(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「OM07大阪」(29,316,237千円)の取得によるものであり、主な減少額は「界川治」(1,070,430千円)の売却及び減価償却(合計1,837,825千円)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「界ポロト」(3,131,258千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,903,992千円)によるものです。

(注5) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。なお、当期の期末時価のうち、2025年5月1日譲渡の「OM07旭川」及び「界阿蘇」については譲渡価格としています。

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	1,260,000	160,959
その他	-	7,335,326
合計	1,260,000	7,496,285

(注1) 企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」及び企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。

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

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
その他	-	7,633,124
合計	-	7,633,124

(注) 企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」及び企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。

2. 当期及び翌期以降の収益の金額を理解するための情報

残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,849,009	不動産賃貸事業
株式会社星野リゾート・マネジメント	765,426	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	1,017,422	不動産賃貸事業

当期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,976,934	不動産賃貸事業
株式会社グリーンズ	985,591	不動産賃貸事業
株式会社ミナミホテルマネジメント	924,708	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
1口当たり純資産額	247,407円	247,566円
1口当たり当期純利益	4,788円	4,768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) 2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、2024年10月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年5月1日 至 2024年10月31日	当期 自 2024年11月1日 至 2025年4月30日
当期純利益（千円）	2,734,752	2,793,280
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）	2,734,752	2,793,280
期中平均投資口数（口）	571,099	585,834

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得について

本投資法人は、2025年5月1日に以下の不動産（取得価格合計3,422百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
ホテルWBF グランデ旭川	北海道旭川市	株式会社星野リゾート・マネジメント	3,000	2025年5月1日
コンフォート イン新潟亀田	新潟県新潟市	株式会社グリーンズ	422	2025年5月1日

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

2. 資産の譲渡について

本投資法人は、2025年5月1日に以下の不動産（譲渡価格合計5,559百万円）を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡年月日
OM07旭川	北海道旭川市	大阪船場ホテルマネジメント株式会社	4,785	2025年5月1日
界 阿蘇	大分県玖珠郡 九重町	株式会社NB I 地方創生 インベストメント	774	2025年5月1日

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

3. 賃貸借契約の変更について

本投資法人は、以下の不動産及び不動産信託受益権に関する賃貸借契約について変更契約を締結いたしました。

a. 2025年5月1日効力発生の賃貸借契約の変更契約

本投資法人は、保有資産のうち、「グランドハイアット福岡」、「星のや沖縄」、「OM07高知」、「the b 赤坂」、「the b 三軒茶屋」、「the b 名古屋」及び「the b 神戸」について、星野リゾートグループを賃借人としてそれぞれ締結している賃貸借契約、並びに、信託受益権を保有する「the b 浅草」について、三菱UFJ信託銀行株式会社を賃借人、株式会社イシン・浅草・オペレーションズを賃借人として締結している賃貸借契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約A」といいます。）に関する変更契約（以下、個別に又は総称して「本件変更契約A」といいます。）を、2025年3月18日又は同年4月18日付で締結しました。当該変更により、2025年5月1日を効力発生日として、原契約Aに定める賃料の計算方法の一部等が変更されました。本件変更契約Aの締結による営業収益への影響は、2025年10月期に+408百万円、2026年4月期に+309百万円を想定しています。

なお、本投資法人は、「OM07高知」に係る本件変更契約Aにおいて、当該物件のリブランドに合わせたリニューアル工事を実行する条件として賃借人が敷金として差し入れたリニューアル工事の投資相当額を含む敷金の残高を返還することに合意し、2025年5月1日に賃借人に返還しています。

b. 2025年11月1日効力発生の賃貸借契約の変更契約

本投資法人は、保有資産のうち、星野リゾートグループが賃借人である31物件（注）について、星野リゾートグループとの間で締結している賃貸借契約（その後の変更を含み、以下、個別に又は総称して「原契約B」といいます。）に関する変更契約（以下、個別に又は総称して「本件変更契約B」といいます。）を2025年6月16日付で締結しました。本件変更契約Bの主な内容は、2025年11月1日を効力発生日として、原契約Bに定める賃料の計算方法の一部変更や、一部の物件について賃貸借期間の延長及び定期建物賃貸借契約を期間満了時に更新のある普通建物賃貸借契約に変更するための変更等を行うものです。本件変更契約Bの締結による営業収益への影響は、2026年4月期に+425百万円を想定しています。

(注) 31物件とは、「星のや軽井沢」、「星のや京都」、「星のや富士」、「星のや竹富島」、「星のや沖縄」、「リゾナーレ八ヶ岳」、「リゾナーレ熱海」、「界 松本」、「界 伊東」、「界 箱根」、「界 玉造」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」、「界 アルプス」、「界 遠州」、「界 長門」、「界 霧島」、「界 別府」、「界 ポロト」、「OM07高知」、「OM07大阪」、「西表島ホテル」、「BEB5軽井沢」、「ホテルWBFグランデ旭川」、「ANAクラウンプラザホテル広島」、「ANAクラウンプラザホテル金沢」、「ANAクラウンプラザホテル富山」、「グランドプリンスホテル大阪ベイ」、「グランドハイアット福岡」、「ホテル・アンドルームス大阪本町」、「ソルヴィータホテル那覇」のことをいいます。

[開示の省略]

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は、585,834口となっています。なお、当期末から最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数（口）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年5月31日	第三者割当増資	1,964,199	104,702,180	3,103	224,965	(注1)
2021年11月24日	公募増資	12,534,995	117,237,175	19,390	244,355	(注2)
2022年6月27日	公募増資	6,292,013	123,529,189	10,670	255,025	(注3)
2022年7月26日	第三者割当増資	314,305	123,843,495	533	255,558	(注4)
2024年6月5日	公募増資	17,245,697	141,089,192	35,580	291,138	(注5)
2024年7月2日	第三者割当増資	862,284	141,951,477	1,779	292,917	(注6)
2024年11月1日	投資口の分割	—	141,951,477	292,917	585,834	(注7)

(注1) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額633,000円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注2) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格669,825円（発行価額646,467円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格610,350円（発行価額589,692円）にて、公募により新投資口を発行しました。

(注4) 将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額589,692円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格501,150円（発行価額484,702円）にて、公募により新投資口を発行しました。

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

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

3. 参考情報

物件詳細情報及びホテル運営実績につきましては、以下の参考情報に加え、本投資法人のホームページ (<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>) をご参照ください。

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の当期末現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期末現在	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	旅館	長野県	星のや軽井沢	6,918	2.8
	旅館	京都府	星のや京都	3,219	1.3
	ホテル	山梨県	星のや富士	3,713	1.5
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,797	1.9
	ホテル	沖縄県	星のや沖縄	12,042	4.8
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,816	2.3
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,456	1.8
	旅館	長野県	界 松本	683	0.3
	旅館	島根県	界 玉造	1,205	0.5
	旅館	静岡県	界 伊東	1,249	0.5
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,059	0.4
	旅館	大分県	界 阿蘇	614	0.2
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	2,872	1.1
	旅館	石川県	界 加賀	2,877	1.1
	旅館	長野県	界 アルプス	2,863	1.1
	旅館	静岡県	界 遠州	1,575	0.6
	旅館	山口県	界 長門	2,620	1.0
	旅館	鹿児島県	界 霧島	3,802	1.5
	旅館	大分県	界 別府	7,069	2.8
	旅館	北海道	界 ポロト	3,115	1.2
	ホテル	北海道	OM07旭川	4,764	1.9
	ホテル	高知県	OM07高知	4,362	1.7
	ホテル	沖縄県	西表島ホテル	3,595	1.4
	ホテル	長野県	BEB5軽井沢	2,011	0.8
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,624	7.0
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,617	2.6
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,654	1.5
	ホテル	大阪府	グランドプリンスホテル大阪ベイ	17,126	6.8
	ホテル	東京都	the b 赤坂	4,807	1.9
	ホテル	東京都	the b 三軒茶屋	4,407	1.8
	ホテル	愛知県	the b 名古屋	4,487	1.8
	ホテル	兵庫県	the b 神戸	7,007	2.8
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,277	1.3
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,232	1.7
	ホテル	沖縄県	ソルヴィータホテル那覇	3,893	1.5
	ホテル	長野県	コンフォートイン 塩尻北インター	667	0.3
	ホテル	栃木県	コンフォートイン 佐野藤岡インター	694	0.3
	ホテル	長野県	コンフォートイン 諏訪インター	622	0.2
	ホテル	愛知県	コンフォートイン 豊川インター	583	0.2

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期末現在	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率 (%) (注2)
不動産	ホテル	佐賀県	コンフォートイン 鳥栖	506	0.2
	ホテル	千葉県	コンフォートイン 千葉浜野R16	734	0.3
	ホテル	熊本県	コンフォートイン 熊本御幸笹田	625	0.2
	ホテル	栃木県	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	683	0.3
	ホテル	福井県	コンフォートイン 福井	629	0.3
	ホテル	福島県	コンフォートイン 福島西インター	645	0.3
	ホテル	新潟県	コンフォートイン 新潟中央インター	612	0.2
	ホテル	長崎県	コンフォートイン 長崎空港	588	0.2
	ホテル	茨城県	コンフォートイン ひたちなか	674	0.3
	ホテル	茨城県	コンフォートイン 土浦阿見	703	0.3
	ホテル	山梨県	コンフォートイン 甲府石和	618	0.2
	ホテル	香川県	コンフォートイン 善通寺インター	556	0.2
	ホテル	福岡県	コンフォートイン 宗像	515	0.2
	ホテル	岩手県	コンフォートイン 一関インター	704	0.3
	ホテル	長野県	コンフォートイン 軽井沢	744	0.3
	ホテル	兵庫県	コンフォートイン 姫路夢前橋	628	0.2
	ホテル	岡山県	コンフォートイン 倉敷水島	717	0.3
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	597	0.2
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	694	0.3
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	954	0.4
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,134	0.5
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	473	0.2
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	867	0.3
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	887	0.4
ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,076	0.4	
ホテル	鹿児島県	コンフォートイン 鹿児島谷山	1,850	0.7	
ホテル	香川県	コンフォートホテル高松	2,006	0.8	
不動産 小計				188,445	75.0
信託不動産	ホテル	福岡県	グランドハイアット福岡	7,865	3.1
	ホテル	東京都	the b 浅草	5,481	2.2
	ホテル	愛媛県	ホテルビスタ松山	1,869	0.7
	ホテル	大阪府	OM07大阪	29,039	11.6
信託不動産 小計				44,256	17.6
投資有価証券				564	0.2
預金・その他の資産				18,142	7.2
資産総額 計 (注3)				251,408	100.0
負債総額 (注3)				106,375	42.3
純資産総額 (注3)				145,032	57.7

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。なお、不動産及び信託不動産の帳簿価額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、工具、器具及び備品、ソフトウェア並びに建設仮勘定は含まれていません。

(注2) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 資産総額、負債総額及び純資産総額の金額は、帳簿価額を記載しています。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末現在保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

a. 株式

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

(注1) 「評価額」は、非上場株式であることから、取得原価を記載しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、2025年4月30日进行评估基準日とする株式会社ブルータス・コンサルティング作成の「株式会社読谷ホテルマネジメント第1回乃至第3回B種優先株式評価報告書」を取得しています。当該報告書に記載の上記株式の評価額の単価は第1回B種優先株式が1株当たり660千円、第2回B種優先株式が1株当たり630千円、第3回B種優先株式が1株当たり607千円であり、当該単価に基づく評価額の総額は第1回B種優先株式が219,303千円、第2回B種優先株式が209,843千円、第3回B種優先株式が202,914千円です。

(注2) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注4) 本投資法人が保有する第1回B種優先株式、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式については、「星のや沖縄」の取得日である2022年7月1日までに発生した配当額分のみが優先配当の対象となり、その他の利益配当や残余財産分配については、普通株式と同様の権利内容となっています。

b. 株式以外の有価証券

種類	銘柄	数量	帳簿価額 (千円)		評価額 (千円) (注1)		評価損益 (千円) (注2)	対総資産 比率 (%) (注3)
			単価	金額	単価	金額		
匿名組合出資持分	奥飛騨温泉旅館合同会社 匿名組合出資持分 (注4)	-	-	47,809	-	47,809	-	0.0
匿名組合出資持分	合同会社温泉旅館3号 匿名組合出資持分 (注5)	-	-	11,062	-	11,062	-	0.0

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 「評価損益」は、当期末現在の、帳簿価額と評価額の差額を記載しており、同額である場合は「-」と記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 上記匿名組合出資持分の取得に伴う実質的な投資対象資産は、岐阜県高山市の土地（奥飛騨温泉旅館合同会社が保有する温泉旅館「界 奥飛騨」の事業用地）です。なお、本投資法人がかかる不動産を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(注5) 上記匿名組合出資持分の取得に伴う実質的な投資対象資産は、山形県山形市の土地（合同会社温泉旅館3号が開発中の温泉旅館「界 蔵王（仮称）」（本書の日付現在、2026年開業予定）の事業用地）です。なお、当該開発は、本書の日付現在合同会社温泉旅館3号が実施しているものであり、今後予告なく変更、延期又は中止される可能性があります。本投資法人がかかる不動産を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(ロ) 投資不動産物件

本投資法人が当期末現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

a. 取得価格、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び投資比率等

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	6,918	13,600	3.3
		H-2	星のや京都	2,878	3,219	4,830	1.3
		H-3	星のや富士	4,160	3,713	4,530	1.8
		H-4	星のや竹富島	4,955	4,797	4,430	2.2
		H-5	星のや沖縄	12,210	12,042	13,400	5.3
			小計	31,803	30,691	40,790	13.8
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	5,816	8,630	2.0
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,456	5,510	1.6
			小計	8,250	10,272	14,140	3.6
	界	K-1	界 松本	600	683	1,120	0.3
		K-2	界 玉造	680	1,205	1,400	0.3
		K-3	界 伊東	670	1,249	1,680	0.3
		K-4	界 箱根	950	1,059	2,500	0.4
		K-5	界 阿蘇(注6)	575	614	781	0.3
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2,872	3,440	1.3
		K-8	界 加賀	3,160	2,877	3,360	1.4
		K-9	界 アルプス	3,060	2,863	3,240	1.3
		K-10	界 遠州	1,050	1,575	1,180	0.5
		K-11	界 長門	2,750	2,620	3,010	1.2
		K-12	界 霧島	3,913	3,802	4,320	1.7
		K-13	界 別府	7,335	7,069	8,120	3.2
		K-14	界 ポロト	3,060	3,115	3,250	1.3
			小計	30,883	31,609	37,401	13.4
		OMO	0-35	OMO7旭川(注6)	4,619	4,764	4,610
	0-44		OMO7高知	2,200	4,362	4,770	1.0
	0-51		OMO7大阪	29,000	29,039	34,500	12.6
			小計	35,819	38,166	43,880	15.6
	その他	0-43	西表島ホテル	3,650	3,595	3,340	1.6
		0-45	BEB5軽井沢	2,170	2,011	2,460	0.9
			小計	5,820	5,606	5,800	2.5

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)		
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,624	19,300	7.7	
		0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,617	5,940	2.9	
		0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,654	4,020	1.7	
		0-36	グランドプリンス ホテル大阪ベイ	16,000	17,126	14,200	7.0	
		0-37	the b 赤坂	4,860	4,807	5,030	2.1	
		0-38	the b 三軒茶屋	4,420	4,407	4,660	1.9	
		0-39	the b 名古屋	4,500	4,487	4,090	2.0	
		0-40	the b 神戸	7,020	7,007	6,030	3.1	
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	3,339	3,277	3,540	1.5	
		0-42	ホテル・アンド ルームス大阪本町	4,238	4,232	3,610	1.8	
		0-46	ソルヴィータホテル 那覇	3,860	3,893	3,530	1.7	
		0-47	グランドハイアット 福岡	7,700	7,865	8,980	3.4	
		0-49	the b 浅草	5,630	5,481	9,010	2.5	
		0-50	ホテルビスタ松山	1,904	1,869	2,120	0.8	
		小計			91,872	92,353	94,060	40.0

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)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	コンフォートイン 塩尻北インター	672	667	904	0.3
		0-2	コンフォートイン 佐野藤岡インター	742	694	1,110	0.3
		0-3	コンフォートイン 諏訪インター	658	622	886	0.3
		0-4	コンフォートイン 豊川インター	602	583	681	0.3
		0-5	コンフォートイン 鳥栖	504	506	684	0.2
		0-6	コンフォートイン 千葉浜野R16	798	734	1,190	0.3
		0-7	コンフォートイン 熊本御幸笛田	616	625	862	0.3
		0-8	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	714	683	962	0.3
		0-9	コンフォートイン 福井	644	629	954	0.3
		0-10	コンフォートイン 福島西インター	672	645	737	0.3
		0-11	コンフォートイン 新潟中央インター	630	612	773	0.3
		0-12	コンフォートイン 長崎空港	630	588	835	0.3
		0-13	コンフォートイン ひたちなか	742	674	1,010	0.3
		0-14	コンフォートイン 土浦阿見	770	703	905	0.3
		0-15	コンフォートイン 甲府石和	658	618	873	0.3
		0-16	コンフォートイン 善通寺インター	588	556	804	0.3
		0-17	コンフォートイン 宗像	504	515	626	0.2
		0-18	コンフォートイン 一関インター	700	704	849	0.3
		0-19	コンフォートイン 軽井沢	812	744	1,300	0.4
		0-20	コンフォートイン 姫路夢前橋	616	628	723	0.3
		0-21	コンフォートイン 倉敷水島	728	717	946	0.3
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	597	689	0.3
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	694	899	0.3
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	954	1,200	0.5
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,134	1,500	0.5
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	473	447	0.2
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	867	1,020	0.4
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	887	1,030	0.4
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,076	1,190	0.5
		0-30	コンフォートイン 鹿児島谷山	1,995	1,850	2,540	0.9
		0-48	コンフォートホテル 高松	2,050	2,006	2,320	0.9
		小計	25,263	24,001	31,449	11.0	
		合計	229,710	232,701	267,520	100.0	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」(OMOを含みます。)の4つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。
- (注2) 貸借対照表計上額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、工具、器具及び備品、ソフトウェア並びに建設仮勘定は含まれていません。
- (注3) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所、一般財団法人日本不動産研究所又は大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「鑑定評価額」には、2025年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。
- (注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 本投資法人が当期末現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。
- (注6) 「OMO7旭川」及び「界 阿蘇」については、2025年5月1日付で譲渡しています。以下同じです。資産の譲渡については前記「1.運用状況 (1)運用状況 ③決算後に生じた重要な事実 (ロ)資産の譲渡について」をご覧ください。

b. 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転賃テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	79,784.52	11,723.61	2002年2月 (トンボの湯・ 村民食堂) / 2005年4月 (星 のや) / 2009年6月 (ハ ルニレテラス) /2016年7月 (森のスケート リンク)	630	11,723.61	11,723.61	1 (15)	77
		H-2	星のや 京都	京都府 京都市 (近畿地方)	10,456.38	3,075.70	不明 (本館・新 築) (注5) / 2009年10月 (本館・改修) / 2017年6月 (別館)	203	3,075.70	3,075.70	1 (0)	25
		H-3	星のや 富士	山梨県 南都留郡 富士河口湖町 (中部地方)	74,772.03	2,112.11	2015年8月	184	2,103.55	2,103.55	1 (0)	40
		H-4	星のや 竹富島 (注6)	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	115,982.04	4,518.79	2012年3月 (本館) / 2009年3月 (別邸)	219	4,518.79	4,518.79	1 (0)	48
		H-5	星のや沖縄	沖縄県 中頭郡 読谷村 (九州・ 沖縄地方)	122,067.15 (注7)	10,657.62 (注7)	2019年11月	361	10,657.62 (注8)	10,657.62 (注8)	1 (0)	100
	小計				403,062.12	32,087.83	—	1,599	32,079.27	32,079.27	5 (15)	290
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	山梨県 北杜市 (中部地方)	76,836.81	33,853.45	1992年6月 (ホテル・プー ル) / 2004年4月 (チャペル・機 械室)	525	33,853.45	33,853.45	1 (16)	172
		R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県 熱海市 (中部地方)	65,161.44	23,385.18	1992年10月	223	23,385.18	23,385.18	1 (0)	81
		小計				141,998.25	57,238.63	—	748	57,238.63	57,238.63	2 (16)
	界	K-1	界 松本	長野県 松本市 (中部地方)	3,340.67	4,056.12	1999年11月	75	4,056.12	4,056.12	1 (0)	26
		K-2	界 玉造	島根県 松江市 (中国・ 四国地方)	11,321.56	3,909.02	不明 (旧館) (注5) / 1997年7月 (新館)	41	3,909.02	3,909.02	1 (0)	24
		K-3	界 伊東	静岡県 伊東市 (中部地方)	4,899.97	6,918.92	不明 (注5) / 1995年11月 (増築)	94	6,918.92	6,918.92	1 (0)	30
		K-4	界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,649.67	1987年7月	133	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)	26,754.67	1,554.50	2006年4月	42	1,545.26	1,545.26	1 (0)	12
		K-7	界 鬼怒川	栃木県 日光市 (関東地方)	35,187.55	4,117.87	2015年8月	129	4,117.87	4,117.87	1 (0)	48
K-8		界 加賀	石川県 加賀市 (北陸地方)	1,796.81	5,159.46	2015年9月 (新館) / 1967 年3月・ 一部不明 (旧 館)	130	5,159.46	5,159.46	1 (0)	48	
K-9		界 アルプ ス	長野県 大町市 (中部地方)	7,796.90	4,241.12	2017年8月	123	4,241.12	4,241.12	1 (0)	48	
K-10		界 遠州	静岡県 浜松市 (中部地方)	22,595.41	7,829.48	1997年4月	47	7,829.48	7,829.48	1 (0)	33	

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)		
星野 リゾート グループ 運営	界	K-11	界 長門	山口県 長門市 (中国・ 四国地方)	7,077.24	4,767.66	2019年11月	96	4,767.66	4,767.66	1(0)	40	
		K-12	界 霧島	鹿児島県 霧島市 (九州・ 沖縄地方)	105,194.73	5,360.73	2020年10月	230	5,360.73	5,360.73	1(0)	49	
		K-13	界 別府	大分県 別府市 (九州・ 沖縄地方)	2,807.60	7,822.41	2021年2月	176	7,822.41	7,822.41	1(0)	68	
		K-14	界 ポロト	北海道 白老郡 白老町 (北海道・ 東北地方)	10,396.00	4,920.19	2021年10月	72	4,920.19	4,920.19	1(0)	42	
	小計				248,892.15	65,307.15	—	1,393	65,297.91	65,297.91	13(0)	500	
	OMO	0-35	OM07旭川	北海道 旭川市 (北海道・ 東北地方)	4,278.02	25,715.20	1994年3月	246	25,715.20	25,715.20	1(2)	237	
		0-44	OM07高知	高知県 高知市 (中国・ 四国地方)	3,127.39	16,125.61	1997年3月	83	16,125.61	16,125.61	1(0)	133	
		0-51	OM07大阪	大阪府 大阪市 (近畿地方)	13,907.34	36,168.15	2021年11月	1,849	36,168.15	36,168.15	1(0)	436	
		小計				21,312.75	78,008.96	—	2,179	78,008.96	78,008.96	3(2)	806
	その他	0-43	西表島 ホテル	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	68,928.47	11,460.41	2004年6月 (ホテル棟) / 2004年8月 (レストラン 棟) / 2004年11月 (社員寮) / 不明(注5) (ごみ焼却 炉)	176	11,460.41	11,460.41	1(0)	139	
		0-45	BEB5 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	5,307.36	2,807.36	2018年11月	75	2,807.36	2,807.36	1(0)	73	
		小計				74,235.83	14,267.77	—	251	14,267.77	14,267.77	2(0)	212
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANA クラウン プラザ ホテル広島	広島県 広島市 (中国・ 四国地方)	5,126.00 (注9)	42,683.75 (注10)	1983年8月	606	32,332.00	32,332.00	1(5)	402
			0-33	ANA クラウン プラザ ホテル金沢	石川県 金沢市 (北陸地方)	8,312.42 (注11)	61,448.41 (注12)	1990年3月	546	23,835.00	23,835.00	1(2)	249
0-34			ANA クラウン プラザ ホテル富山	富山県 富山市 (北陸地方)	3,723.50	25,951.48 (注13)	1999年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(5)	252	
0-36			グランドブ リンスホテル 大阪ベイ	大阪府 大阪市 (近畿地方)	30,483.14	80,197.60	1994年4月 (ホテル棟) / 2012年7月 (チャペル棟 (ル サロン プラン))	—	80,197.60	80,197.60	1(1)	480	
0-37			the b 赤坂	東京都 港区 (関東地方)	1,311.55	4,027.00	1973年3月	135	4,027.00	4,027.00	1(1)	162	
0-38			the b 三軒茶屋	東京都 世田谷区 (関東地方)	545.58	2,672.20	1984年2月	117	2,672.20	2,672.20	1(2)	118	
0-39			the b 名古屋	愛知県 名古屋市 (中部地方)	2,079.87 (注14)	8,058.64	1981年4月 (注15)	99	8,058.64	8,058.64	1(4)	219	
0-40			the b 神戸	兵庫県 神戸市 (近畿地方)	1,616.89	9,647.11	1981年10月	180	9,647.11	9,647.11	1(10)	168	
0-41			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	54	2,964.69	2,964.69	1(0)	132	

分類	物件 番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転賃テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-42	ホテル・ アンド ルームス 大阪本町	大阪府 大阪市 (近畿地方)	594.88	3,191.32	1998年8月	144	3,191.32	3,191.32	1(0)	103
		0-46	ソルヴィー タホテル 那覇	沖縄県 那覇市 (九州・ 沖縄地方)	2,129.91	5,288.04	2005年11月	115	5,288.04	5,288.04	2(0)	200
		0-47	グランド ハイアット 福岡	福岡県 福岡市 (九州・ 沖縄地方)	34,363.91 (注16)	39,701.27 (注17)	1996年3月	540	35,048.87 (注18)	35,048.87 (注19)	1(4)	372
		0-49	the b 浅草	東京都 台東区 (関東地方)	728.16	5,243.52	2018年9月	93	5,243.52	5,243.52	1(0)	166
		0-50	ホテルビス タ松山	愛媛県 松山市 (中国・ 四国地方)	644.76	3,987.95	2020年4月	115	3,987.95	3,987.95	1(0)	140
		小計				92,451.72	295,062.98	—	2,986	238,094.05	238,094.05	15(34)

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転賃テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	コンフォートイン 塩尻北 インター	長野県 塩尻市 (中部地方)	4,292.64	2,100.47	2007年3月 (コンフォー トイン 塩尻北インタ ー) / 2008年1月 (飲食店舗)	22	2,100.47	2,100.47	1(1)	91
		0-2	コンフォートイン 佐野藤岡 インター	栃木県 佐野市 (関東地方)	2,894.40	1,968.91	2006年10月	21	1,968.91	1,968.91	1(0)	91
		0-3	コンフォートイン 諏訪 インター	長野県 諏訪市 (中部地方)	2,858.11	1,944.94	2006年10月	21	1,944.94	1,944.94	1(0)	91
		0-4	コンフォートイン 豊川 インター	愛知県 豊川市 (中部地方)	2,607.19	2,040.09	2007年7月	22	2,040.09	2,040.09	1(0)	93
		0-5	コンフォートイン 鳥栖	佐賀県 鳥栖市 (九州・ 沖縄地方)	2,374.09	1,968.02	2007年7月	21	1,968.02	1,968.02	1(0)	91
		0-6	コンフォートイン 千葉浜野 R16	千葉県 千葉市 (関東地方)	2,470.00	2,023.29	2007年7月	22	2,023.29	2,023.29	1(0)	93
		0-7	コンフォートイン 熊本 御幸笹田	熊本県 熊本市 (九州・ 沖縄地方)	2,877.99	2,094.77	2007年10月	22	2,094.77	2,094.77	1(0)	97
		0-8	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	栃木県 宇都宮市 (関東地方)	2,658.08	2,094.16	2007年12月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-9	コンフォートイン 福井	福井県 福井市 (北陸地方)	2,680.57	2,094.01	2007年12月	22	2,094.01	2,094.01	1(0)	97
		0-10	コンフォートイン 福島西 インター	福島県 福島市 (北海道・ 東北地方)	4,728.00	2,094.01	2008年2月	22	2,094.01	2,094.01	1(0)	97
		0-11	コンフォートイン 新潟中央 インター	新潟県 新潟市 (中部地方)	3,177.86	2,094.16	2008年4月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-12	コンフォートイン 長崎空港	長崎県 大村市 (九州・ 沖縄地方)	2,781.68	1,968.02	2008年5月	21	1,968.02	1,968.02	1(0)	91
		0-13	コンフォートイン ひたちなか 市	茨城県 ひたちなか 市 (関東地方)	2,284.84	1,968.30	2008年12月	21	1,968.30	1,968.30	1(0)	91
		0-14	コンフォートイン 土浦阿見	茨城県 稲敷郡 阿見町 (関東地方)	2,963.49	1,968.03	2008年9月	21	1,968.03	1,968.03	1(0)	91
		0-15	コンフォートイン 甲府石和	山梨県 笛吹市 (中部地方)	3,357.07	1,968.47	2009年10月	21	1,968.47	1,968.47	1(0)	91
		0-16	コンフォートイン 善通寺 インター	香川県 丸亀市 (中国・ 四国地方)	2,447.29	2,094.16	2009年10月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-17	コンフォートイン 宗像	福岡県 宗像市 (九州・ 沖縄地方)	3,015.37	2,094.16	2008年12月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-18	コンフォートイン 一関インター (注20)	岩手県 一関市 (北海道・ 東北地方)	3,633.00	1,968.02	2009年1月	21	1,968.02 (注21)	1,968.02 (注21)	1(1)	91

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡) (注1)	延床面積 (㎡)	竣工年月	年間 賃料 (百万円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	テナント数 (転貸テナ ント数) (注4)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-19	コンフォート イン 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	4,226.44	1,917.10	2009年7月	20	1,917.10	1,917.10	1(0)	89
		0-20	コンフォート イン 姫路夢前橋	兵庫県 姫路市 (近畿地方)	2,413.68	2,406.95	2009年2月	26	2,406.95	2,406.95	1(0)	97
		0-21	コンフォート イン 倉敷水島	岡山県 倉敷市 (中国・ 四国地方)	2,876.06	2,094.16	2009年10月	22	2,094.16	2,094.16	1(0)	97
		0-22	カンデオ ホテルズ 半田	愛知県 半田市 (中部地方)	1,592.72	2,814.05	2008年2月	52	2,814.05	2,814.05	1(0)	126
		0-23	カンデオ ホテルズ 茅野	長野県 茅野市 (中部地方)	2,399.15	2,868.18	2008年1月	65	2,868.18	2,868.18	1(0)	119
		0-24	カンデオ ホテルズ 福山	広島県 福山市 (中国・ 四国地方)	1,079.92	3,985.73	2008年3月	78	3,985.73	3,985.73	1(0)	164
		0-25	カンデオ ホテルズ 佐野	栃木県 佐野市 (関東地方)	3,222.09	2,828.71	2008年3月	91	2,828.71	2,828.71	1(0)	124
		0-26	カンデオ ホテルズ 亀山	三重県 亀山市 (中部地方)	6,599.00	3,912.03	2008年4月	41	3,912.03	3,912.03	1(0)	170
		0-27	コンフォート ホテル 函館	北海道 函館市 (北海道・ 東北地方)	491.82	2,927.44	2007年9月	65	2,927.44	2,927.44	1(0)	139
		0-28	コンフォート ホテル 苫小牧	北海道 苫小牧市 (北海道・ 東北地方)	1,344.24	2,721.08	2007年9月	66	2,721.08	2,721.08	1(0)	123
		0-29	コンフォート ホテル 呉	広島県 呉市 (中国・ 四国地方)	793.11	3,121.02	2009年3月	75	3,121.02	3,121.02	1(0)	149
		0-30	コンフォート イン 鹿児島谷山	鹿児島県 鹿児島市 (九州・ 沖縄地方)	3,521.52	8,066.36	2009年5月	87	8,066.36	8,066.36	1(1)	217
		0-48	コンフォート ホテル 高松	香川県 高松市 (中国・ 四国地方)	747.94	4,291.09	2022年1月	112	4,291.09	4,291.09	1(0)	163
		小計				85,409.36	80,499.89	—	1,206	80,499.89	80,499.89	31(3)
合計				1,067,362.18	622,473.21	—	10,365	565,486.48	565,486.48	71(70)	8,685	

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

星のや軽井沢	
ANAクラウンプラザ ホテル富山	本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。 当該土地については、当該土地の所有者から賃借しています。
カンデオホテルズ茅野	
星のや富士	本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。
星のや竹富島	当該土地については、当該土地の賃借人から転借しています。
星のや沖縄	本投資法人は、建物の共有持分（持分割合77.47%）のみを所有し、土地は所有していません。 当該土地については、当該土地の所有者から賃借及び転借しています。
リゾナーレ八ヶ岳	本投資法人は、当該土地の一部（55,274.81㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
界 玉造	本投資法人は、当該土地の一部（2,966.21㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
界 長門	本投資法人は、当該土地の一部（5,796.24㎡）を当該土地の賃借人から転借しています。
西表島ホテル	本投資法人は、当該土地の一部（9,113.00㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
グランドプリンスホテル 大阪ベイ	本投資法人は、当該土地の一部（7,054.47㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
the b 浅草	本投資法人は、土地の借地権及び建物を信託財産とする信託受益権のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、当該土地の所有者から信託受託者が賃借しています。
ホテルピスタ松山	
カンデオホテルズ半田	本投資法人は、当該土地の一部（991.72㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。
カンデオホテルズ佐野	本投資法人は、当該土地の一部（740.62㎡）を当該土地の所有者から賃借しています。

- (注2) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。上記各物件について締結された賃貸借契約において、賃料は、原則として固定賃料及び変動賃料により構成されますが（ただし、カンデオ5物件、グリーンズ3物件（コンフォートホテル函館、コンフォートホテル苫小牧及びコンフォートホテル呉をいいます。以下同じです。）についてはいずれも固定賃料のみで構成され、「グランドプリンスホテル大阪ベイ」については変動賃料のみで構成されます。）、「年間賃料」欄には、「グランドプリンスホテル大阪ベイ」以外については、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額を記載しています。ただし、一部の物件については、賃貸借開始後一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料について合意されていますので、「年間賃料」欄には、当該一部の物件については、当期末現在における当該固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額を記載しています。当該固定賃料期間経過後の固定賃料は、上記記載の金額より減少しますが、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額を超えた場合には、変動賃料が発生します。また、当該固定賃料期間が終了するまでは、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。したがって、上記記載の各賃料額は、各物件の実際の年間賃料額と必ずしも一致しません。「グランドプリンスホテル大阪ベイ」については、コロナ禍の影響等により、2024年11月1日から2025年4月30日までの期間は賃料が発生していないため、「-」と記載しています。以下同じです。
- (注3) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています（ただし、当該賃貸借契約記載の賃貸面積及び賃借可能面積が延床面積を超える場合には、延床面積を記載しています。）。全ての物件の稼働率は100.0%です。
- (注4) テナント数（転賃テナント数）は、当期末現在のテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から賃借（転賃）を受けている者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃借（転賃）を受けている者を除きます。なお、「コンフォートイン 一関インター」のテナント数（括弧内を除きます。）については、建物に関する賃貸借契約と土地の一部に関する賃貸借契約の合計2件の賃貸借契約に基づくテナントが存在しますが、両賃貸借契約において賃借するテナントは同一であるため、テナント数は1と記載しています。
- (注5) 本投資法人は、前所有者から資料を受領していないため、不明です。
- (注6) 敷地面積、延床面積、年間賃料、賃貸面積、賃借可能面積、テナント数（転賃テナント数）及び客室数は、本館と別邸の合計を、竣工年月については本館及び別邸の竣工年月を、それぞれ記載しています。
- (注7) 「星のや沖縄」については、本投資法人は、本物件の建物の共有持分並びに土地の借地権及び転借地権の準共有持分（いずれも持分割合77.47%）を保有していますが、敷地面積及び延床面積は、本物件の建物及び土地の全体の面積を記載しています。なお、敷地面積のうち、本投資法人の借地権及び転借地権の対象となる土地の面積は105,589.12㎡であり、残りの土地については当該借地権及び転借地権の対象外ですが、本投資法人は、当該土地の賃借人兼転賃人との間で、当該土地を使用できる旨を合意しています。
- (注8) 「星のや沖縄」については、本投資法人は、株式会社読谷ホテルマネジメントから同社が保有する建物の共有持分（持分割合22.53%）を賃借のうえ、本投資法人の保有している共有持分（持分割合77.47%）と併せ、建物全体を本投資法人が株式会社読谷オペレーションズに対し賃貸借契約に基づき賃借しています。そのため、「賃貸面積」は、本投資法人と株式会社読谷オペレーションズの間で締結された賃貸借契約（ただし、株式会社沖縄うみの園が所有し、本投資法人が賃借した上で株式会社読谷オペレーションズに対し転賃している建物2棟及びこれに附属する建物（以下「本賃借建物」といいます。）の面積を除きます。）に基づき記載しています。また、「賃借可能面積」は、本投資法人が賃借することが可能な部分に相当する面積（ただし、本賃借建物の面積を除きます。）として、本投資法人と株式会社読谷オペレーションズの間で締結された賃貸借契約に基づき記載しています。
- (注9) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の共有持分（持分割合：100分の81）ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注10) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：100分の81）ですが、延床面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注11) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の敷地権（所有権）の共有持分（持分割合：1,000,000,000分の245,437,622）ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注12) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権の共有持分（持分割合：2分の1）及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：1,000,000,000分の245,437,622）ですが、延床面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注13) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：1,000,000分の870,472）ですが、延床面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注14) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の共有持分（持分割合：10,000分の4,840）ですが、敷地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注15) 前所有者から検査済証の原本を受領していないため、前所有者より受領した株式会社アセツアールアンドディーの意見書に記載の検査済証の交付年月を記載しています。
- (注16) 本投資法人の保有する資産は、本共有物件（キャナルシティ博多・B グランドビル（建物217番30の1））及びその敷地

権等の共有持分(持分割合88.28%)を信託財産とする信託の信託受益権ですが、敷地面積は信託財産に含まれる土地全体の面積を記載しています。

- (注17) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人の保有する資産は、本共有物件(キャナルシティ博多・B グランドビル(建物217番30の1)及びその敷地権等の共有持分(持分割合88.28%))を信託財産とする信託の信託受益権ですが、延床面積は信託財産に含まれる専有部分であるキャナルシティ博多・B グランドビル全体の面積を記載しています。
- (注18) 「グランドハイアット福岡」については、当該賃貸借契約に記載の賃貸面積のうち、賃貸可能面積に含まれる部分の面積を記載しています。また、本書の日付現在、本共有者間協定書に基づき福岡リート投資法人(以下「福岡リート」といいます。)が共有者から賃借する本建物の地下1階部分について、本投資法人は、その一部を福岡リーートの賃貸先から賃借した上で、株式会社博多住吉ホテルマネジメントへ賃貸しています。当該賃貸に係る面積は上記賃貸面積には含まれません。
- (注19) 「グランドハイアット福岡」については、地下1階部分については福岡リートが、地下1階以外の部分については本投資法人が、それぞれ賃借して、自己の賃借部分をエンドテナントに対して賃貸(転貸)しているため、本投資法人が賃貸(転貸)することが可能な部分に相当する面積として、本投資法人とテナントの間で締結された賃貸借契約に基づき記載しています。
- (注20) 「コンフォートイン 一関インター」については、当期末現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するもの合計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、「コンフォートイン 一関インター」の年間固定賃料額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。以下同じです。
- (注21) 「コンフォートイン 一関インター」については、当期末現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するもの合計2件ですが、「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、当該建物に関する賃貸面積及び賃貸可能面積を記載しています。

c. 不動産鑑定評価書等の概要

2025年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	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)		
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	NV	13,600	13,400	5.0	13,700	5.0	5.5	692	9.1	
		H-2	星のや京都	NV	4,830	4,790	5.6	4,860	5.2	6.0	270	9.4	
		H-3	星のや富士	NV	4,530	4,460	5.9	4,600	5.6	6.1	266	6.4	
		H-4	星のや竹富島	NV	4,430	4,510	5.8	4,350	5.4	5.9	278	5.6	
		H-5	星のや沖縄	NV	13,400	13,600	5.0	13,100	4.7	5.2	695	5.7	
		小計				40,790	40,760	-	40,610	-	-	2,201	6.9
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	8,630	8,320	5.3	8,940	5.3	5.8	562	12.5	
		R-2	リゾナーレ熱海	NV	5,510	5,360	5.0	5,650	4.8	5.4	313	8.4	
		小計				14,140	13,680	-	14,590	-	-	876	10.6
	界	K-1	界 松本	JMK	1,120	1,130	5.8	1,110	5.6	6.0	78	13.0	
		K-2	界 玉造	JMK	1,400	1,420	6.2	1,380	6.0	6.4	98	14.4	
		K-3	界 伊東	JMK	1,680	1,690	5.6	1,660	5.4	5.8	110	16.4	
		K-4	界 箱根	JMK	2,500 (注5)	3,120 (注5)	5.6	2,850 (注5)	5.4	5.8	185	19.4	
		K-5	界 阿蘇	JMK	781	785	6.0	777	5.8	6.2	51	8.8	
		K-7	界 鬼怒川	JMK	3,440	3,470	5.4	3,400	5.2	5.6	191	6.2	
		K-8	界 加賀	JMK	3,360	3,410	5.4	3,310	5.2	5.6	190	6.0	
		K-9	界 アルプス	NV	3,240	3,260	5.2	3,220	4.9	5.4	178	5.8	
		K-10	界 遠州	JMK	1,180	1,190	5.5	1,170	5.3	5.7	88	8.4	
		K-11	界 長門	JREI	3,010	3,060	5.3	2,960	4.9	5.4	162	5.9	
		K-12	界 霧島	JREI	4,320	4,360	5.1	4,270	4.9	5.3	222	5.7	
		K-13	界 別府	JREI	8,120	8,180	4.7	8,060	4.5	4.8	384	5.2	
		K-14	界 ポロト	NV	3,250	3,280	4.7	3,220	4.5	4.9	165	5.4	
		小計				37,401	38,355	-	37,387	-	-	2,102	6.8
		OMO	O-35	OMO7旭川	RC	4,610	4,840	4.8	4,510	4.6	5.0	363	7.8
	O-44		OMO7高知	NV	4,770	4,720	4.6	4,820	4.4	4.8	295	13.4	
	O-51		OMO7大阪	DREA	34,500	35,100	4.4	34,300	4.2	4.6	1,594	5.5	
	小計				43,880	44,660	-	43,630	-	-	2,252	6.3	
	その他	O-43	西表島ホテル	NV	3,340	3,420	5.1	3,250	4.7	5.2	238	6.5	
		O-45	BEB5軽井沢	NV	2,460	2,410	5.3	2,510	5.0	5.4	133	6.1	
		小計				5,800	5,830	-	5,760	-	-	370	6.4

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)			
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)					
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	RC	19,300	19,600	4.4	19,100	4.2	4.6	1,003	5.6		
		0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	5,940	6,070	4.6	5,880	4.4	4.8	380	5.7		
		0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,020	4,010	4.7	4,030	4.5	4.9	310	7.7		
		0-36	グランドプリンス ホテル大阪ベイ	NV	14,200	14,400	4.3	13,900	3.9	4.4	851	5.3		
		0-37	the b 赤坂	RC	5,030	5,100	4.0	5,000	3.8	4.2	248	5.1		
		0-38	the b 三軒茶屋	RC	4,660	4,720	4.2	4,640	4.0	4.4	229	5.2		
		0-39	the b 名古屋	RC	4,090	4,150	4.2	4,060	4.0	4.4	214	4.8		
		0-40	the b 神戸	RC	6,030	6,180	4.3	5,970	4.1	4.5	325	4.6		
		0-41	クインテッサホテル 大阪心斎橋	NV	3,540	3,530	4.4	3,540	4.1	4.5	160	4.8		
		0-42	ホテル・アンド ルームス 大阪本町	RC	3,610	3,650	4.4	3,590	4.2	4.6	174	4.1		
		0-46	ソルヴィータホテル 那覇	NV	3,530	3,550	4.4	3,500	4.0	4.4	196	5.1		
		0-47	グランドハイアット 福岡	RC	8,980	8,880	4.4	9,020	4.2	4.6	631	8.2		
		0-49	the b 浅草	JREI	9,010	9,130	3.9	8,880	3.4	4.1	384	6.8		
		0-50	ホテルビスタ松山	NV	2,120	2,120	4.7	2,120	4.4	5.0	125	6.6		
		小計					94,060	95,090	-	93,230	-	-	5,229	5.7

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	コンフォートイン 塩尻北インター	NV	904	902	5.7	906	5.5	5.9	58	8.7
		0-2	コンフォートイン 佐野藤岡インター	JMK	1,110	1,130	5.9	1,090	5.7	6.1	70	9.4
		0-3	コンフォートイン 諏訪インター	NV	886	884	5.8	887	5.6	6.0	61	9.3
		0-4	コンフォートイン 豊川インター	NV	681	700	5.7	662	5.5	5.9	47	7.7
		0-5	コンフォートイン 鳥栖	NV	684	684	5.8	683	5.6	6.1	45	8.9
		0-6	コンフォートイン 千葉浜野R16	JMK	1,190	1,210	5.6	1,170	5.4	5.8	71	8.9
		0-7	コンフォートイン 熊本御幸笹田	NV	862	863	6.0	860	5.8	6.3	58	9.3
		0-8	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	JMK	962	975	6.1	948	5.9	6.3	63	8.9
		0-9	コンフォートイン 福井	NV	954	937	6.0	971	5.8	6.2	63	9.8
		0-10	コンフォートイン 福島西インター	JMK	737	746	6.2	727	6.0	6.4	51	7.5
		0-11	コンフォートイン 新潟中央インター	NV	773	782	5.8	763	5.6	6.0	51	8.2
		0-12	コンフォートイン 長崎空港	NV	835	844	5.8	825	5.6	6.0	56	8.9
		0-13	コンフォートイン ひたちなか	JMK	1,010	1,020	5.9	996	5.7	6.1	64	8.6
		0-14	コンフォートイン 土浦阿見	JMK	905	917	5.8	892	5.6	6.0	57	7.4
		0-15	コンフォートイン 甲府石和	NV	873	885	5.9	861	5.7	6.1	59	9.0
		0-16	コンフォートイン 善通寺インター	NV	804	825	6.0	783	5.8	6.2	56	9.6
		0-17	コンフォートイン 宗像	NV	626	630	5.9	622	5.7	6.2	43	8.5
		0-18	コンフォートイン 一関インター	JMK	849	861	6.2	837	6.0	6.4	57	8.1
		0-19	コンフォートイン 軽井沢	NV	1,300	1,290	5.8	1,310	5.6	6.0	83	10.2
		0-20	コンフォートイン 姫路夢前橋	NV	723	723	6.0	722	5.8	6.2	49	7.9

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)		
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-21	コンフォートイン 倉敷水島	NV	946	943	5.8	948	5.6	6.0	60	8.3	
		0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	689	690	5.2	688	5.0	5.4	41	6.6	
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	899	903	5.4	897	5.2	5.6	53	6.7	
		0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,200	1,210	5.1	1,190	4.9	5.3	71	6.6	
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,500	1,510	5.2	1,490	5.0	5.4	82	6.5	
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	RC	447	447	5.8	447	5.6	6.0	34	7.2	
		0-27	コンフォートホテル 函館	NV	1,020	1,020	5.0	1,020	4.8	5.2	59	6.3	
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	1,030	1,030	5.1	1,020	4.9	5.3	61	6.3	
		0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,190	1,190	4.9	1,180	4.7	5.1	67	6.1	
		0-30	コンフォートイン 鹿児島谷山	RC	2,540	2,570	5.5	2,520	5.3	5.7	177	8.9	
		0-48	コンフォートホテル 高松	JMK	2,320	2,330	5.2	2,310	5.0	5.4	127	6.2	
		小計				31,449	31,651	-	31,225	-	-	1,994	7.9
		合計				267,520	270,026	-	266,432	-	-	15,024	6.5

(注1) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は、以下のとおりです。

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社
JMK：JLL森井鑑定株式会社
RC：株式会社立地評価研究所
JREI：一般財団法人日本不動産研究所
DREA：大和不動産鑑定株式会社

(注2) 「鑑定評価額」は、2025年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」は、不動産鑑定評価書等に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法による鑑定NOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の鑑定NOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注4) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、鑑定NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。

(注5) 「界 箱根」の直接還元法による価格及びDCF法による価格については、本書の日付現在計画されている大型修繕工事における未払工事費用相当額（430百万円）を控除する前の金額を、鑑定評価額については、当該未払工事費用相当額を考慮後の金額を、それぞれ記載しています。

(注6) 不動産鑑定評価書等は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該不動産鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。なお、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所、一般財団法人日本不動産研究所及び大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

d. 主要な不動産等に関する情報

本投資法人が当期末現在において保有する資産のうち、主要な不動産等（当該物件総賃料収入が当期末現在において保有する資産全体の総賃料収入の10%以上を占める不動産等をいいます。）は、OM07大阪（12.1%）の1物件です。

物件名称	テナントの総数 (件)	総賃料収入 (百万円)	総賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能面積 (㎡)	最近5年の稼働率の推移 (注)	
OM07大阪	1	924	36,168.15	36,168.15	2025年 4月30日	100.0%
					2024年 10月31日	100.0%

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

e. 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
				(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡) (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	5.1	33,853.45	6.0
		リゾナーレ熱海	2035年11月1日	223	2.2	23,385.18	4.1
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	5.8	32,332.00	5.7
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	5.3	23,835.00	4.2
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.3	21,600.11	3.8
		グランドプリンスホテル大阪 ベイ	2036年10月31日	-	-	80,197.60	14.2
		the b 赤坂	2037年10月31日	135	1.3	4,027.00	0.7
		the b 三軒茶屋	2037年10月31日	117	1.1	2,672.20	0.5
		the b 名古屋	2037年10月31日	99	1.0	8,058.64	1.4
		the b 神戸	2037年10月31日	180	1.7	9,647.11	1.7
		合計				2,671	25.8
株式会社 星野リゾート・マネジ メント	ホテル 旅館	星のや竹富島	2037年10月31日	219	2.1	4,518.79	0.8
		界 松本	2033年7月15日	75	0.7	4,056.12	0.7
		界 遠州	2040年11月1日	47	0.5	7,829.48	1.4
		界 玉造	2033年7月15日	41	0.4	3,909.02	0.7
		界 伊東	2033年7月15日	94	0.9	6,918.92	1.2
		界 箱根	2033年7月15日	133	1.3	4,649.67	0.8
		界 阿蘇	2034年5月1日	42	0.4	1,545.26	0.3
		OM07旭川	2036年3月30日	246	2.4	25,715.20	4.5
		西表島ホテル	2039年3月28日	176	1.7	11,460.41	2.0
		合計				1,076	10.4
株式会社 グリーンズ	ホテル	コンフォートイン 塩尻北イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,100.47	0.4
		コンフォートイン 福島西イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,094.01	0.4
		コンフォートイン 新潟中央イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 長崎空港	2034年8月31日	21	0.2	1,968.02	0.3
		コンフォートイン ひたちなか	2034年8月31日	21	0.2	1,968.30	0.3
		コンフォートイン 土浦阿見	2034年8月31日	21	0.2	1,968.03	0.3
		コンフォートイン 甲府石和	2034年8月31日	21	0.2	1,968.47	0.3
		コンフォートイン 善通寺イン ター	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 宗像	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 一関インタ ー	2034年8月31日	21	0.2	1,968.02	0.3
		コンフォートイン 軽井沢	2034年8月31日	20	0.2	1,917.10	0.3
		コンフォートイン 佐野藤岡イン ター	2034年8月31日	21	0.2	1,968.91	0.3
		コンフォートイン 姫路夢前橋	2034年8月31日	26	0.3	2,406.95	0.4
		コンフォートイン 倉敷水島	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートホテル函館	2027年9月26日	65	0.6	2,927.44	0.5
		コンフォートホテル苫小牧	2027年9月26日	66	0.6	2,721.08	0.5
		コンフォートホテル呉	2029年4月20日	75	0.7	3,121.02	0.6
		コンフォートイン 諏訪インタ ー	2034年8月31日	21	0.2	1,944.94	0.3
		コンフォートイン 鹿児島谷山	2034年8月31日	87	0.8	8,066.36	1.4
		コンフォートイン 豊川インタ ー	2034年8月31日	22	0.2	2,040.09	0.4
コンフォートホテル高松	2042年2月28日	112	1.1	4,291.09	0.8		
コンフォートイン 鳥栖	2034年8月31日	21	0.2	1,968.02	0.3		

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 グリーンズ	ホテル	コンフォートイン 千葉浜野R16	2034年8月31日	22	0.2	2,023.29	0.4
		コンフォートイン 熊本御幸笹田	2034年8月31日	22	0.2	2,094.77	0.4
		コンフォートイン 宇都宮鹿沼	2034年8月31日	22	0.2	2,094.16	0.4
		コンフォートイン 福井	2034年8月31日	22	0.2	2,094.01	0.4
		合計		875	8.5	64,091.19	11.3

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

(注2) 当期末現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

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

f. 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	ポート フォリオ 合計	H-1 星のや 軽井沢	H-2 星のや 京都	H-3 星のや 富士	H-4 星のや 竹富島	H-5 星のや 沖縄	R-1 リゾナーレ ハヶ岳
①不動産賃貸事業 収益合計	7,630,574	463,970	162,602	142,252	109,560	227,594	418,763
固定賃料	5,176,622	315,000	101,898	92,430	109,560	180,963	262,500
変動賃料	2,235,462	148,970	60,694	49,822	-	46,631	156,263
その他賃料	217,827	-	-	-	-	-	-
その他収入	661	-	10	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	1,320,445	34,100	7,176	19,036	17,319	132,321	51,768
保守費	213,634	2,522	1,381	377	3,714	4,379	14,758
公租公課	615,762	12,363	2,107	2,788	2,314	24,929	21,463
保険料	23,044	580	152	215	193	1,143	1,562
借地料	140,585	6,500	-	6,911	6,319	63,353	3,937
修繕費	119,458	12,133	3,534	8,743	4,744	8,203	10,045
その他費用	207,959	-	-	-	34	30,311	-
③賃貸NOI (①-②)	6,310,128	429,870	155,425	123,216	92,240	95,272	366,995
④減価償却費	2,042,495	116,577	32,760	36,243	50,787	87,648	85,350
⑤固定資産除却損	14,675	-	-	-	-	-	270
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	4,252,957	313,292	122,664	86,972	41,452	7,623	281,373

(単位：千円)

物件番号	R-2	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5	K-7
物件名	リゾナーレ 熱海	界 松本	界 玉造	界 伊東	界 箱根	界 阿蘇	界 鬼怒川
①不動産賃貸事業 収益合計	323,246	58,935	56,017	71,313	66,943	36,217	128,596
固定賃料	111,600	37,500	20,982	47,250	66,943	21,000	64,800
変動賃料	211,619	21,430	35,035	24,063	-	15,197	63,796
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	27	4	-	-	-	20	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	42,312	9,547	9,363	10,037	7,182	5,812	11,575
保守費	3,274	1,987	598	1,114	2,014	920	1,364
公租公課	24,634	4,018	3,710	4,316	4,516	1,098	7,559
保険料	674	210	113	258	166	52	126
借地料	-	-	2,280	-	-	-	-
修繕費	13,729	3,331	2,622	4,348	463	3,740	2,525
その他費用	-	-	38	-	22	-	-
③賃貸NOI (①-②)	280,933	49,387	46,654	61,275	59,760	30,405	117,020
④減価償却費	53,705	8,374	11,754	14,501	13,484	8,491	18,767
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	227,228	41,012	34,899	46,773	46,275	21,914	98,253

（単位：千円）

物件番号	K-8	K-9	K-10	K-11	K-12	K-13	K-14
物件名	界 加賀	界 アルプス	界 遠州	界 長門	界 霧島	界 別府	界 ポロト
①不動産賃貸事業 収益合計	91,454	61,630	62,721	62,143	115,008	158,730	55,206
固定賃料	65,265	61,630	23,760	48,291	115,000	88,234	22,662
変動賃料	26,189	-	38,961	13,852	-	70,495	32,544
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	8	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 （減価償却費及び固 定資産除却損除く）	9,648	5,544	12,277	7,155	8,938	9,835	2,142
保守費	1,261	1,647	2,381	1,782	5,162	3,531	1,432
公租公課	5,738	2,440	5,881	3,798	2,256	2,476	-
保険料	211	155	316	218	251	388	166
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	2,402	1,284	3,680	1,357	1,268	3,439	539
その他費用	34	17	18	-	-	-	4
③賃貸NOI （①-②）	81,806	56,086	50,444	54,988	106,069	148,894	53,064
④減価償却費	28,877	26,794	17,589	25,772	30,626	54,573	16,004
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	1,037	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益（③-④-⑤）	52,929	29,291	32,854	29,215	74,405	94,321	37,059

（単位：千円）

物件番号	0-35	0-44	0-51	0-43	0-45	0-31	0-33
物件名	OM07旭川	OM07高知	OM07大阪	西表島 ホテル	BEB5 軽井沢	ANAクラウン プラザホテル 広島	ANAクラウン プラザホテル 金沢
①不動産賃貸事業 収益合計	123,000	81,915	924,708	88,272	81,907	385,134	273,000
固定賃料	123,000	41,988	924,708	88,272	37,549	303,000	273,000
変動賃料	-	-	-	-	44,358	82,134	-
その他賃料	-	39,927	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 （減価償却費及び固 定資産除却損除く）	30,301	19,659	77,806	16,958	3,874	47,149	185,296
保守費	-	-	13,577	7,521	1,128	10,367	2,563
公租公課	17,976	16,510	55,480	5,740	1,579	35,757	27,388
保険料	725	704	1,975	457	94	1,024	743
借地料	-	-	-	272	-	-	-
修繕費	11,600	2,445	6,230	2,966	591	-	-
その他費用	-	-	542	-	480	-	154,602
③賃貸NOI （①-②）	92,698	62,255	846,901	71,313	78,033	337,984	87,703
④減価償却費	77,323	47,857	172,596	45,327	19,167	106,478	48,362
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益（③-④-⑤）	15,375	14,398	674,305	25,985	58,865	231,506	39,340

(単位：千円)

物件番号	0-34	0-36	0-37	0-38	0-39	0-40	0-41
物件名	ANAクラウン プラザホテル 富山	グランドプ リンスホテル 大阪ベイ	the b 赤坂	the b 三軒茶屋	the b 名古屋	the b 神戸	クインテッサ ホテル 大阪心斎橋
①不動産賃貸事業 収益合計	120,000	-	114,647	131,054	96,492	114,622	107,361
固定賃料	120,000	-	67,500	58,500	49,500	90,000	27,000
変動賃料	-	-	47,147	72,554	46,992	24,622	80,361
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	31,516	85,782	11,585	4,092	9,430	11,177	6,856
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	15,142	70,605	11,455	4,002	9,170	10,884	6,763
保険料	715	3,176	130	89	260	292	92
借地料	15,617	12,000	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	41	-	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	88,483	△85,782	103,061	126,962	87,062	103,445	100,505
④減価償却費	60,517	164,356	16,232	14,081	16,242	25,621	10,369
⑤固定資産除却損	-	8,510	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	27,965	△258,649	86,829	112,880	70,820	77,823	90,135

(単位：千円)

物件番号	0-42	0-46	0-47	0-49	0-50	0-1	0-2
物件名	ホテル・アン ドルームス大 阪本町	ソルヴィータ ホテル那覇	グランド ハイアット 福岡	the b 浅草	ホテル ビスタ 松山	コンフォ ートイ ン塩尻北 インター	コンフォ ートイ ン佐野藤岡 インター
①不動産賃貸事業 収益合計	80,607	64,239	500,843	235,312	83,294	27,194	18,966
固定賃料	72,000	64,239	270,306	46,800	56,000	11,437	10,720
変動賃料	8,607	-	230,265	188,512	27,294	15,757	8,245
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	272	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	6,453	6,453	223,501	17,434	13,463	2,742	2,206
保守費	-	-	122,869	-	-	-	-
公租公課	5,934	6,297	74,948	9,177	3,750	2,693	2,155
保険料	99	155	2,567	260	173	49	51
借地料	-	-	-	7,456	9,000	-	-
修繕費	-	-	2,894	-	-	-	-
その他費用	420	-	20,221	540	540	-	-
③賃貸NOI (①-②)	74,153	57,785	277,342	217,877	69,831	24,452	16,759
④減価償却費	12,287	14,462	118,403	32,062	17,821	6,817	8,974
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	61,866	43,323	158,938	185,815	52,010	17,634	7,785

（単位：千円）

物件番号	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-8	0-9
物件名	コンフォートイン 諏訪 インター	コンフォートイン 豊川 インター	コンフォートイン 鳥栖	コンフォートイン 千葉浜野 R16	コンフォートイン 熊本 御幸笛田	コンフォートイン 宇都宮鹿沼	コンフォートイン 福井
①不動産賃貸事業 収益合計	55,335	14,529	28,430	55,653	37,693	27,755	70,826
固定賃料	10,590	11,108	10,715	11,016	11,406	11,402	11,401
変動賃料	17,145	3,420	17,714	16,437	26,287	16,352	30,024
その他賃料	27,600	-	-	28,200	-	-	29,400
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 （減価償却費及び固定資産除却損除く）	2,139	2,445	2,984	2,453	2,517	2,744	2,306
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,093	2,311	2,938	2,400	2,467	2,421	2,255
保険料	46	50	45	53	50	55	51
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	267	-
その他費用	-	83	-	-	-	-	-
③賃貸NOI （①-②）	53,195	12,083	25,446	53,200	35,175	25,010	68,519
④減価償却費	8,015	7,647	6,638	9,331	7,177	7,992	7,139
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	198	-
⑥不動産賃貸事業 損益（③-④-⑤）	45,180	4,435	18,807	43,868	27,997	16,820	61,380

（単位：千円）

物件番号	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15	0-16
物件名	コンフォートイン 福島西 インター	コンフォートイン 新潟中央 インター	コンフォートイン 長崎空港	コンフォートイン ひたちなか	コンフォートイン 土浦阿見	コンフォートイン 甲府石和	コンフォートイン 善通寺 インター
①不動産賃貸事業 収益合計	20,892	16,833	27,574	34,692	51,243	21,635	18,308
固定賃料	11,401	11,402	10,715	10,717	10,715	10,718	11,402
変動賃料	9,490	5,431	16,858	23,975	12,927	10,917	6,905
その他賃料	-	-	-	-	27,600	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 （減価償却費及び固定資産除却損除く）	2,612	4,482	2,397	1,959	2,155	1,848	2,005
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,554	4,103	2,350	1,908	2,104	1,801	1,954
保険料	55	50	46	51	50	47	51
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	328	-	-	-	-	-
その他費用	2	-	-	-	-	-	-
③賃貸NOI （①-②）	18,280	12,351	25,176	32,732	49,088	19,786	16,303
④減価償却費	7,542	8,191	7,950	9,975	10,319	7,785	7,450
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益（③-④-⑤）	10,737	4,159	17,225	22,757	38,768	12,001	8,852

(単位：千円)

物件番号	0-17	0-18	0-19	0-20	0-21	0-22	0-23
物件名	コンフォートイン 宗像	コンフォートイン 一関インター	コンフォートイン 軽井沢	コンフォートイン 姫路夢前橋	コンフォートイン 倉敷水島	カンデオホテルズ 半田	カンデオホテルズ 茅野
①不動産賃貸事業 収益合計	27,537	16,220	34,043	27,388	34,618	26,460	32,844
固定賃料	11,402	10,715	10,438	13,105	11,402	26,460	32,844
変動賃料	16,134	5,504	23,602	14,282	23,216	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	1	-	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固定資産除却損除く)	2,212	1,986	2,410	3,111	2,618	5,736	6,018
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,162	1,931	2,350	3,050	2,566	2,772	3,134
保険料	50	52	59	58	51	83	80
借地料	-	-	-	-	-	2,880	2,804
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	2	-	2	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	25,324	14,233	31,632	24,276	32,000	20,723	26,825
④減価償却費	7,010	7,433	10,224	7,739	8,952	7,126	8,338
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	18,314	6,800	21,408	16,537	23,048	13,597	18,487

(単位：千円)

物件番号	0-24	0-25	0-26	0-27	0-28	0-29	0-30
物件名	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	コンフォートイン 鹿児島谷山
①不動産賃貸事業 収益合計	39,370	45,756	20,910	33,240	33,231	37,524	155,431
固定賃料	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231	37,524	43,921
変動賃料	-	-	-	-	-	-	46,410
その他賃料	-	-	-	-	-	-	65,100
その他収入	-	-	-	318	-	-	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固定資産除却損除く)	3,755	4,400	3,839	3,669	2,916	3,944	6,553
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,644	3,066	3,727	3,584	2,843	3,861	6,351
保険料	110	81	112	84	73	82	201
借地料	-	1,252	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③賃貸NOI (①-②)	35,614	41,355	17,070	29,571	30,314	33,579	148,878
④減価償却費	11,491	11,445	5,048	10,728	10,066	9,259	22,590
⑤固定資産除却損	-	-	-	3,485	-	789	384
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	24,123	29,910	12,021	15,358	20,247	23,530	125,904

(単位:千円)

物件番号	0-48
物件名	コンフォートホテル 高松
①不動産賃貸事業 収益合計	59,110
固定賃料	59,110
変動賃料	-
その他賃料	-
その他収入	-
②不動産賃貸事業 費用合計 (減価償却費及び固 定資産除却損除く)	5,376
保守費	-
公租公課	5,221
保険料	154
借地料	-
修繕費	-
その他費用	-
③賃貸NOI (①-②)	53,734
④減価償却費	17,827
⑤固定資産除却損	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	35,906

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、現在計画されている2025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
界 箱根	神奈川県 足柄下郡	改装工事	自 2024年9月 至 2025年8月	1,440	597	895
ANAクラウンプラ ザホテル金沢	石川県 金沢市	外壁改修工事	自 2025年4月 至 2025年10月	47	-	-
グランドプリンス ホテル大阪バイ	大阪府 大阪市	客室ネットワーク更新工事	自 2025年5月 至 2025年7月	111	-	-
グランドプリンス ホテル大阪バイ	大阪府 大阪市	PBX更新工事	自 2025年5月 至 2025年9月	65	-	-
グランドハイアッ ト福岡	福岡県 福岡市	5階客室増室工事	自 2025年3月 至 2025年7月	302	-	-

② 期中の資本的支出

本投資法人が当期末現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は2,282百万円であり、費用に区分された修繕費119百万円と合わせ、合計2,401百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
リゾナーレ熱海	静岡県 熱海市	エレベーター更新工事	自 2024年5月 至 2025年2月	69
リゾナーレ熱海	静岡県 熱海市	大浴場改修工事	自 2025年1月 至 2025年4月	59
コンフォートホテル函館	北海道 函館市	空調設備更新工事	自 2024年7月 至 2024年12月	57
グランドプリンスホテル大阪ベイ	大阪府 大阪市	客室改装工事	自 2024年3月 至 2025年4月	801
グランドプリンスホテル大阪ベイ	大阪府 大阪市	業務用ネットワーク更新及び購買システムの導入	自 2024年7月 至 2025年3月	44
ソルヴィータホテル那覇	沖縄県 那覇市	空調設備更新工事	自 2024年12月 至 2025年1月	48
グランドハイアット福岡	福岡県 福岡市	グランドビル外壁改修工事	自 2024年1月 至 2025年2月	61
グランドハイアット福岡	福岡県 福岡市	客室系統空調機更新工事	自 2024年11月 至 2025年3月	258