

平成28年10月期 決算短信 (REIT)

平成28年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 星野リゾート・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3287 URL <http://www.hoshinoresorts-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 秋本 憲二
 資産運用会社名 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 秋本 憲二
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務管理部長 兼 (氏名) 隆 哲郎
 総合企画部長
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 平成29年1月27日 分配金支払開始予定日 平成29年1月26日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成28年10月期の運用、資産の状況 (平成28年5月1日～平成28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	%
28年10月期	3,981	11.8	2,097	9.6	1,816	13.4	1,815	13.4
28年4月期	3,559	84.8	1,914	85.0	1,601	76.1	1,600	76.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
28年10月期	11,110	2.5	1.7	45.6
28年4月期	10,303	3.0	2.1	45.0

(注) 平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28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、平成28年4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。

(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	%	%
28年10月期	22,209	1,815	0	0	100.0	2.5
28年4月期	20,520	1,600	0	0	100.0	2.5

(注1) 上表(2)に記載の平成28年10月期における1口当たり分配金と上表(1)記載の平成28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、平成28年10月期における1口当たり当期純利益が平成28年4月期首に上記投資口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。

(注2) 上表(2)に記載の平成28年4月期における1口当たり分配金と上表(1)記載の平成28年4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、平成28年4月期における1口当たり当期純利益が平成28年4月期首に上記投資口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。

(注3) 配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により算出しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年10月期	105,709	74,407	70.4	455,052
28年4月期	101,941	69,507	68.2	445,516

(注) 平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28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、平成28年4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。

(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
28年10月期	3,911	△4,467	1,826	9,514
28年4月期	1,858	△48,139	50,202	8,243

2. 平成29年4月期の運用状況の予想（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び平成29年10月期の運用状況の予想（平成29年5月1日～平成29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
29年4月期	4,462	12.1	2,261	7.8	1,895	4.3	1,894	4.3	11,584	0
29年10月期	4,417	△1.0	2,181	△3.5	1,897	0.2	1,897	0.2	11,602	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成29年4月期）11,584円

1口当たり予想当期純利益（平成29年10月期）11,602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) 28年10月期 81,757口 28年4月期 78,008口
- ② 期末自己投資口数 28年10月期 一口 28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、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ「平成29年4月期及び平成29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。

なお、本投資法人は、平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28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ので、当該運用状況の予想においては、当該投資口分割後発行済投資口の総口数163,514口を前提としています。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成28年7月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

平成28年9月15日及び平成28年12月14日開催の本投資法人の資産運用会社である株式会社星野リゾート・アセットマネジメントの取締役会並びに平成28年9月16日及び平成28年12月15日開催の本投資法人役員会において、本投資法人の運用等に関する方針を定めた運用ガイドラインについて、以下の改正を行うことを決定しました。なお、本投資法人は、投資主優待制度の平成29年2月1日付廃止について、平成28年9月20日に臨時報告書を提出しています。また、海外不動産等に関する投資方針の策定について、平成28年12月15日に臨時報告書を提出する予定です。その他については、有価証券報告書（平成28年7月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(イ) 平成28年12月15日付変更（海外不動産等に関する投資方針の策定）

a. 海外資産への投資に関する基本方針

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所在するホテル、旅館及び付帯施設のうち、海外における星野リゾートグループ関与物件(注)に対しても投資を行う旨を基本方針として定めました。なお、海外における星野リゾートグループ関与物件への投資にあたっては、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、慎重に投資を行います。

(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若しく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、開発若しく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

b. 海外資産への投資に関する投資基準

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、慎重に投資を行う旨を投資基準として定めました。なお、本投資法人は、かかる判断にあたり、原則として国内資産と同一の基準で検討するものとしますが、海外における星野リゾートグループ関与物件に関する判断については、所在する国・地域での実務を勘案し、かかる基準に必要な修正ができるものとします。

(a) 立地

立地については、投資対象資産のブランドに適した立地であることを重視するほか、一般社団法人投資信託協会の制定する「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」を踏まえ、海外不動産等の所在する国又は地域についての不動産法制や司法制度全般の整備の状況、外国為替相場や制度の整備状況、及び資金決済や海外送金制度の整備状況等も総合的に考慮した上で、投資対象地域を選定します。

また、海外における星野リゾートグループ関与物件の立地基準としては、世界的に観光地としての知名度が高い地域を中心に、当面の間は、米国、ヨーロッパ等の地域を中心とした中長期的に安定した経済基盤や、人口増加による経済成長が見込める地域のうち、国内と同様、安定して運営できると本投資法人が判断した地域に立地することを原則とします。

(b) 投資金額

国内資産と同様、1物件当たりの投資金額が5億円以上であることを原則とします。なお、海外における星野リゾートグループ関与物件その他の海外資産の場合には、取得時における投資金額の邦貨換算額をもって、投資金額を判断するものとします。

(c) 取得価格

国内資産と同様、取得価格については、本資産運用会社による独自の価格評価に基づき、不動産鑑定評価額を参考に判断します。なお、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、かかる不動産鑑定評価額とは、国土交通省の定める「海外投資不動産鑑定評価ガイドライン」（平成20年1月25日制定。その後の改正を含みます。）に準拠して得られた不動産鑑定評価額とします。

(d) 建物構造

国内資産と同様、必要な強度を有しているかの判断にあたり、当該物件のPML (Probable Maximum Loss: 予想最大損害率) (以下「PML」といいます。)(注)を参考にし、当該物件のPMLが20%を超える場合、本投資法人は、地震保険の付保を検討します。ただし、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、所在する国・地域における耐震性の法令上の基準を遵守しているかどうかを必要な強度を有しているかの判断にあたっての基準とし、PMLは、当該国・地域でのホテル、旅館及び付帯施設への投資の実務において参考とすることが一般的である場合にのみ参考とするものとします。

(注)「PML」とは、当該地域で予想される最大規模の地震(475年に1度起こる可能性のある大地震=50年間に起こる可能性が10%を超える大地震)を対象物件が受けた場合に、被災後の建物を被災前の状態に戻すための工事費が総建替費に占める割合(%)を示したものをいいます。

(e) 権利関係

国内資産と同様、当該物件の特性に照らし、本投資法人による運用に支障がないと判断できる権利関係であることを原則とします。具体的には、所有権、賃借権、地上権等権利の形態を確認した上で、共有、区分所有又は借地の場合は、物件の特性を総合的に勘案し、権利関係者の属性等をも考慮の上、運営・管理における制約事項が少ないことを原則とします。また、海外における星野リゾートグループ関与物件においては、所在する国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ当該国・地域での実務を勘案し総合的に判断します。

(f) 海外における星野リゾートグループ関与物件への投資における間接投資の利用

海外における星野リゾートグループ関与物件への投資に際し、所在する国・地方における法制度若しくは税制度上の制約又は投資に際するリスクの限定その他の理由により適切と判断した場合には、海外における星野リゾートグループ関与物件を所有する海外法人の発行する不動産対応証券、株券、社債券その他の有価証券の取得を通じて、海外における星野リゾートグループ関与物件への投資を行うことができるものとします。

c. 海外資産への投資に関するデュー・ディリジェンス基準

投資する海外における星野リゾートグループ関与物件を選定するにあたっては、原則として国内資産と同一の基準に準じて調査及び検討を実施しますが、所在する国・地域における権利関係等の調査を行い、かつ当該国・地域での実務を勘案するものとします。

d. 海外資産への投資に関する運営・管理方針

海外における星野リゾートグループ関与物件への投資に係る業務の適正な遂行のため、本資産運用会社の担当各部において海外における星野リゾートグループ関与物件の投資に関与する担当者を、海外不動産等への投資に関する一定の知識を有する者とします。また、海外における星野リゾートグループ関与物件への投資を実施するにあたっての海外不動産等に関する法制・税制等や投資対象の候補となる物件に関する情報の収集及び調査等に関しては、投資判断に先立ち、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関する必要な情報を取得するものとします。

投資した海外における星野リゾートグループ関与物件の運用に際しては、所在する国・地域における時差や言語の違い等にかかわらず、適時適切に必要な情報を取得し、対応・対策その他の適切な管理を行うことができるよう、当該海外不動産等のテナント及びオペレーターとの間で緊密な連絡体制を構築します。

現地国・地域におけるテナント及びオペレーターとの業務連絡に際しては、その記録等の適切な保管を行うことができるよう、その記録等の保管体制について当該テナント及びオペレーターとの間で適切に取り決めます。

本投資法人が有する海外における星野リゾートグループ関与物件に係る業務関係の記録を、本資産運用会社の投資運用部において適切に保管します。

e. 海外資産への投資に関する損害保険の付保方針

国内資産と同様、災害や事故等による建物等の損害又は第三者への損害賠償を担保するため、運用資産のうち建物やその付帯施設・設備について火災保険、賠償責任保険等必要と判断した保険を付保します。

なお、海外における星野リゾートグループ関与物件についても原則として同様としますが、当該物件が所在する国・地域における特有のリスクの調査を行い、かつ当該国・地域での実務を勘案して総合的に判断します。

f. 財務方針(デット・ファイナンス)

海外不動産等への投資を行う場合には、現地通貨建てで借入れを行う場合があります。また、調達時点のマーケット環境等を勘案し、円建てで調達し、現地通貨へ換金する場合があります。

(ロ) 平成29年2月1日付変更(投資主優待制度の廃止)

本投資法人では、投資するホテル、旅館及び付帯施設について、その特徴を投資主が体験し、理解を深める機会の一助とする目的で、投資主優待制度を設けてきました。しかし、この度、公平な利益還元の観点から、当該投資主優待制度の利用者数、利用率、本制度を廃止した際の分配金への影響その他の事情を考慮し、慎重に検討を重ねました結果、投資主への分配により利益還元を行うことがより適切であると判断し、平成29年2月1日付で投資主優待制度を廃止することとしました。なお、当該投資主優待制度に基づき発行された優待券は、それぞれの優待券ごとに定められた期限に効力を失います。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、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、平成25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の保有資産は47物件(取得価格合計93,182百万円)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、中国を始めとするアジア新興国経済の減速感や英国のEU離脱問題等、海外経済の不確実性の高まりにより企業収益の改善に足踏みが見られたものの、雇用・所得環境の改善傾向等により、緩やかな回復基調が続きました。観光市場においては、政府は訪日外国人旅行者数について、2020年に4,000万人を目標とし、訪日外国人の旅行消費額については2020年に8兆円を目標として掲げ、観光を成長戦略の柱と位置付ける一方で、円高の進行等の影響により訪日外国人旅行者数の増加率は縮小傾向が見られました。しかしながら、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、平成28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、平成28年5月2日に一般募集による新投資口の発行により4,461百万円、平成28年5月24日に第三者割当による新投資口の発行により223百万円を調達したほか、平成28年5月2日に借入れにより2,500百万円の調達を行い、「界 加賀」の取得資金の一部及び既存借入金の返済資金の一部としました。平成28年8月には既存借入金全額の担保解除について銀行団と合意し、平成28年8月31日付で無担保化を実現しました。

なお、借入金の約定弁済等があった結果、平成28年10月31日現在の借入金残高は27,160百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は25.7%となりました。

また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より「A-(格付の見通し:安定的)」の長期発行体格付を取得しています。

(ニ) 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3,981百万円、営業利益2,097百万円、経常利益1,816百万円、当期純利益1,815百万円となりました。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、当期末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22,209円としました。

② 次期の見通し

(イ) 次期の運用環境

今後の日本経済においては、新興国経済の減速の影響などから輸出・生産面に鈍さが残り、景気回復ペースの鈍化した状態が続くとみられます。また、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気の下振れや、英国のEU離脱問題など、海外経済の不確実性の高まりが国内景気を下押しするリスクについては引き続き注意が必要と考えられます。また、政府の観光政策としては、規制緩和や宿泊業の生産性の向上によって観光業の国際競争力を高めていくために、中国、フィリピン、ベトナム、インド、ロシアの5か国向けのビザの発給要件緩和や迎賓館などの公共施設の公開・開放、文化財を核とする観光拠点の整備などの方針が打ち出されました。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。

a. 星野リゾートグループ運営物件

本投資法人は、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」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランド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、3ブランドその他の星野リゾートグループが展開するブランドの施設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。

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のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設の情報を入手し、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。

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、資産規模の拡大を通じて、収益力を向上させることを目指すとともに、ポートフォリオの分散を促進し、旅のトレンドの変化、災害等により、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一つのブランドに集中的に投資するのではなく、3ブランドその他の星野リゾートグループが展開するブランドに投資を行うと同時に、星野リゾートグループ以外運営物件及び星野リゾートグループ関与物件にも投資することにより、ポートフォリオ

の分散効果を促進することで、収益の安定化を図ります。本投資法人が保有する施設は、規模や価格設定、ターゲット顧客層が異なるため、ポートフォリオの分散効果があります。また、これらの施設はブランド分散のみならず、各施設が所在する地域についても、分散が図られており、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しています。

(ハ) 運用状況の見通し

平成29年4月期(平成28年11月1日～平成29年4月30日)及び平成29年10月期(平成29年5月1日～平成29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10ページ「平成29年4月期及び平成29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。

平成29年4月期(第8期)

営業収益	4,462百万円
営業利益	2,261百万円
経常利益	1,895百万円
当期純利益	1,894百万円
1口当たり分配金	11,584円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成29年10月期(第9期)

営業収益	4,417百万円
営業利益	2,181百万円
経常利益	1,897百万円
当期純利益	1,897百万円
1口当たり分配金	11,602円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得について

本投資法人は、平成28年11月1日に以下の不動産(取得価格16,000百万円)を取得しました。なお、取得価格は、売買契約書に記載された不動産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得年月日
ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	GCREF Japan I 特定目的会社	16,000	平成28年11月1日

(ロ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記(イ)に記載の物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成28年11月1日付で以下の資金を借入れています。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	借入実行日	最終返済期日 (注4)	返済方法
変動	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	15億円	基準金利 1ヶ月日本 円TIBOR (注1) +0.400%	平成28年11月1日	平成29年10月31日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社足利銀行 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行 株式会社池田泉州銀行	25億円	基準金利 1ヶ月日本 円TIBOR +0.2375% (注2)	平成28年11月1日	平成31年4月30日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社足利銀行 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行 株式会社池田泉州銀行	25億円	基準金利 1ヶ月日本 円TIBOR +0.300% (注3)	平成28年11月1日	平成32年10月30日	期日一括返済
固定	株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社足利銀行 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行	20億円	0.54888%	平成28年11月1日	平成33年4月30日	期日一括返済

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	借入実行日	最終返済期日 (注4)	返済方法
固定	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行	25億円	0.76832%	平成28年11月1日	平成34年10月31日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行	25億円	0.85244%	平成28年11月1日	平成35年4月28日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行	25億円	0.93702%	平成28年11月1日	平成35年10月31日	期日一括返済

(注1) 利払期日に支払う利息の利息計算期間に適用する基準金利は、各利払期日について、直前の利払期日(最初の利息計算期間の場合、借入実行日)の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)のうち、利息計算期間に対応する月数の利率となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/>でご確認いただけます。

(注2) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.2785%に固定化されます。

(注3) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.356%に固定化されます。

(注4) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(ハ) 投資口の分割について

平成28年10月31日を基準日、平成28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。

(a) 分割の目的

少額投資非課税制度(NISA)の浸透等を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図るものです。

(b) 分割の方法

平成28年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(c) 本分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口の総口数： 81,757口

分割により増加した投資口数： 81,757口

分割後の本投資法人発行済投資口の総口数： 163,514口

なお、前期首に当該投資口分割が実施されたものと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、後記「3. 財務諸表(9) 財務諸表に関する注記事項[1口当たり情報に関する注記]」をご参照ください。

平成29年4月期及び平成29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"> 平成29年4月期（第8期）：平成28年11月1日～平成29年4月30日（181日） 平成29年10月期（第9期）：平成29年5月1日～平成29年10月31日（184日） 																																																													
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年10月31日現在で保有していた47物件に、平成28年11月1日付で取得済みの「ハイアットリージェンシー大阪」を加えた48物件を保有していることを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																																																													
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成29年4月期に4,462百万円、平成29年10月期に4,417百万円を想定しています。 「星のや京都」は、平成27年12月から約3か月間、施設の休館を伴う資本的支出を行いました。そのため、休館期間を変動賃料の基礎となる基準売上の対象期間として含む平成29年4月期の「星のや京都」の変動賃料は施設の休館の影響を考慮して算出しています。 「リゾナーレ八ヶ岳」は、平成29年1月から約3か月間、「界 箱根」は、平成28年12月から約3か月間、施設の休館を伴う資本的支出を行います。そのため、休館期間を変動賃料の基礎となる基準売上の対象期間として含む平成29年10月期の「リゾナーレ八ヶ岳」及び「界 箱根」の変動賃料は施設の休館の影響を考慮して算出しています。 賃貸事業収入のうち、賃料形態別の賃料については、下記のとおり想定しています。 <p>平成29年4月期（第8期）</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>賃料形態</th> <th>施設名等</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料 (注1)</th> <th>その他賃料</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)</td> <td>星のや軽井沢 星のや京都</td> <td style="text-align: center;">408</td> <td style="text-align: center;">96</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">504</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ八ヶ岳</td> <td style="text-align: center;">262</td> <td style="text-align: center;">58</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">321</td> </tr> <tr> <td>界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治</td> <td style="text-align: center;">233</td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">287</td> </tr> <tr> <td>ソーラー22物件(注3)</td> <td style="text-align: center;">547</td> <td style="text-align: center;">154</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">712</td> </tr> <tr> <td>固定賃料</td> <td>カンデオ5物件(注3) グリーンズ3物件(注3)</td> <td style="text-align: center;">269</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">269</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル</td> <td style="text-align: center;">544 (注4)</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">544</td> </tr> <tr> <td>ANAクラウンプラザ4物件 (注3)</td> <td style="text-align: center;">840</td> <td style="text-align: center;">596</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">1,436</td> </tr> <tr> <td>変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>ハイアット リージェンシー大阪</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">387</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">387</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">3,105</td> <td style="text-align: center;">1,346</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">4,462</td> </tr> </tbody> </table>						賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計	固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都	408	96	-	504	リゾナーレ八ヶ岳	262	58	-	321	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	54	-	287	ソーラー22物件(注3)	547	154	10	712	固定賃料	カンデオ5物件(注3) グリーンズ3物件(注3)	269	-	-	269	固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	544 (注4)	-	-	544	ANAクラウンプラザ4物件 (注3)	840	596	-	1,436	変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	387	-	387	合 計		3,105	1,346	10	4,462
	賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計																																																								
	固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都	408	96	-	504																																																								
		リゾナーレ八ヶ岳	262	58	-	321																																																								
		界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	54	-	287																																																								
		ソーラー22物件(注3)	547	154	10	712																																																								
	固定賃料	カンデオ5物件(注3) グリーンズ3物件(注3)	269	-	-	269																																																								
	固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	544 (注4)	-	-	544																																																								
		ANAクラウンプラザ4物件 (注3)	840	596	-	1,436																																																								
	変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	387	-	387																																																								
合 計		3,105	1,346	10	4,462																																																									

(注1) 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、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、カンデオ5物件及びグリーンズ3物件並びに平成29年4月期は割増固定賃料となる「リゾートレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」については、変動賃料は発生しません。

(注2) 売上連動の変動賃料については、平成27年10月から平成28年9月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成27年6月から平成28年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。

(注3) 本投資法人の保有物件のうち、株式会社SHRロードサイドインが運営する22物件のホテルを「ソラーレ22物件」、株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントが運営する5物件のホテルを「カンデオ5物件」、株式会社グリーンズが運営する3物件のホテルを「グリーンズ3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4物件を「ANAクラウンプラザ4物件」といいます。以下同じです。

(注4) 「リゾートレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成29年4月期は割増固定賃料であるため、割増固定賃料を記載しています。

平成29年10月期（第9期）

(単位：百万円)

賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計
固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都	408	125	-	533
	リゾートレ八ヶ岳	262	16	-	279
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	46	-	279
	ソラーレ22物件	547	157	10	715
固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾートレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	544 (注3)	-	-	544
	ANAクラウンプラザ4物件	840	615	-	1,455
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	341	-	341
合 計		3,105	1,301	10	4,417

(注1) 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、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、カンデオ5物件及びグリーンズ3物件並びに平成29年10月期は割増固定賃料となる「リゾートレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」については、変動賃料は発生しません。

(注2) 売上連動の変動賃料については、平成28年4月から平成29年3月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成27年12月から平成28年11月までの12か月分の利益を基準利益とします。

(注3) 「リゾートレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成29年10月期は割増固定賃料であるため、割増固定賃料を記載しています。

・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、平成29年4月期に365百万円、平成29年10月期に410百万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、「ハイアットリージェンシー大阪」については、平成29年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成29年4月期から一部費用計上されることを前提としています。なお、「ハイアットリージェンシー大阪」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30百万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、平成29年4月期に728百万円、平成29年10月期に736百万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、平成29年4月期に956百万円、平成29年10月期に977百万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、平成29年4月期に366百万円、平成29年10月期に283百万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、本投資法人においては43,160百万円の借入金残高があります。 ・平成29年4月期においては、約定により借入金のうち125百万円を返済することを前提としています。 ・平成29年10月期に返済期限が到来する借入金の借換え2,200百万円を行うことを前提としています。 ・平成29年10月期においては、約定により借入金のうち125百万円を返済することを前提としています。 ・平成29年4月期末のLTVは34.9%、平成29年10月期末のLTVは35.0%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×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163,514口を前提としています。 ・平成29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。

(3) 投資リスク

前記「(1) 運用方針 (イ) 平成28年12月15日付変更（海外不動産等に関する投資方針の策定）」に記載の運用方針の変更に伴い、有価証券報告書（平成28年7月28日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」に加え、重要な投資リスクとして新たに以下の「海外不動産等の取得並びに管理及び運用等に関するリスク」が生じています。その他については、有価証券報告書（平成28年7月28日提出、その後の訂正を含みます。）における記載から重要な変更がないため、開示を省略します。

＜海外不動産等の取得並びに管理及び運用等に関するリスク＞

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も投資を行う方針を運用ガイドラインで定めているため、将来的に、海外不動産等を取得する可能性があります。

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への投資に係る業務の適正な遂行のため、本資産運用会社の担当各部署において海外における星野リゾートグループ関与物件の投資に関する担当者を、海外不動産等への投資に関する一定の知識を有する者とし、また、海外における星野リゾートグループ関与物件への投資を実施するにあたっての海外不動産等に関する法制・税制等や投資対象の候補となる物件に関する情報の収集及び調査等に関しては、投資判断に先立ち、各海外不動産等の所在する国・地域において専門的な知見を有する法律事務所その他の専門家に依頼し、専門家の助言やレポート等を取得するなど、海外不動産等への投資に関する必要な情報を取得するものとしていますが、本書の日付現在、本資産運用会社には海外不動産等の取得並びに管理及び運用の実績はなく、その結果、本投資法人は、日本国内における一般的な取扱いとの相違等により、本投資法人が保有し、又は将来投資する海外不動産等を取得し又は管理若しくは運用する上で予期せぬ問題に直面し、取得を実行できず、又は取得を行ったとしても、取得した海外不動産等の管理上の問題を抱える可能性があります。

また、取得した海外不動産等の運用及び管理については、当該海外不動産等が所在する国又は地域の政治制度、法制度、税制度、会計制度、経済成長その他の経済的事情及びこれらに関連する要素に大きく左右され、影響を受ける可能性があります。例えば、当該海外不動産等が所在する国又は地域の政府当局や行政機関は、規制、政策その他許認可の付与に関し新たな手続を課し又は既存の規制の解釈変更を行う可能性があります。これにより、本投資法人がかかる規制や政策を確実に遵守するために、更なる支出及び対策を余儀なくされる可能性があります。また、取得した海外不動産等の運用及び管理上必要な許認可の取得又は更新その他の行政処分が遅延する可能性もあり、この結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼすおそれがあります。さらに、将来行われる日本国又は当該海外不動産等が所在する国又は地域の政府当局や行政機関の政策が、当該海外不動産等が所在する国又は地域の経済状況に著しい影響を及ぼす可能性もあります。加えて、当該海外不動産等が所在する国において、紛争や政変、内乱等が生じ、当該海外不動産等の価値が低下し、又はその処分が困難となる等想定外の不利益を被る可能性もあります。

また、その他にも、海外不動産等の投資にあたっては、日本国外に所在する海外不動産等への投資に対する日本国又は当該海外不動産等が所在する国又は地域の政府当局や行政機関の統制、外国為替及び送金にかかる規制（特に、日本国外の海外不動産等への投資から生じる収益を日本国内に送金することの制限）等の規制により投資ができず、又は投資した際に得られた収益の日本国内への移動が不可能若しくは困難になるといった可能性があり、これらにより本投資法人に悪影響が生じるリスクがあります。さらに、当該海外不動産等から得られる収益及び当該海外不動産等に関して生じる費用は、通常当該海外不動産等が所在する国の通貨（外貨）によって生じますが、日本円と当該外貨の交換相場である為替相場は、一般的に外国為替市場によって時々刻々変動するものであるため、為替相場の変動の影響により予期せぬ損益が生じ、結果、本投資法人に悪影響が生じるリスクがあります。加えて、日本と海外不動産等の所在する国の関係が悪化した場合には、本投資法人の当該国での事業が制限又は禁止される可能性があるほか、当該国に所在する海外不動産等の価値が低下し、又はその処分が困難となる等想定外の不利益を被る可能性もあります。かかるリスクは、いずれも国際的要因に伴う一般的なリスクですが、本投資法人がこれらのリスクを適切に管理できない場合、当該リスクが、本投資法人に悪影響を及ぼす可能性があります。

加えて、海外不動産等への投資を行う場合、税務及び会計処理が国内不動産等のみに対して投資を行う場合と異なることとなり、その結果、本投資法人の収入が減少し、又は費用が増加する等、本投資法人の運営等に悪影響が生じる可能性があります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,243,199	9,514,280
営業未収入金	40,416	39,832
前払費用	129,450	182,643
未収消費税等	1,205,689	67,952
繰延税金資産	13	14
流動資産合計	9,618,770	9,804,723
固定資産		
有形固定資産		
建物	51,692,917	55,399,273
減価償却累計額	△1,984,232	△2,729,273
建物(純額)	※1 49,708,684	52,670,000
構築物	1,311,237	1,569,735
減価償却累計額	△58,106	△80,642
構築物(純額)	※1 1,253,131	1,489,093
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△20,498	△24,115
機械及び装置(純額)	※1 63,303	59,685
工具、器具及び備品	458,598	475,715
減価償却累計額	△50,718	△109,170
工具、器具及び備品(純額)	407,879	366,545
土地	※1 39,116,980	39,351,315
建設仮勘定	70,114	201,094
有形固定資産合計	90,620,094	94,137,734
無形固定資産		
借地権	1,002,287	1,028,324
ソフトウェア	11,786	13,504
無形固定資産合計	1,014,073	1,041,829
投資その他の資産		
長期前払費用	375,334	412,650
差入保証金	10,000	10,000
その他	302,890	302,890
投資その他の資産合計	688,224	725,540
固定資産合計	92,322,392	95,905,104
資産合計	101,941,162	105,709,827

(単位：千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	104,560	94,787
短期借入金	※1 1,100,000	-
1年内返済予定の長期借入金	※1 4,565,213	950,724
未払金	563,476	561,547
未払法人税等	789	889
未払費用	2,715	-
前受金	658,034	695,672
流動負債合計	6,994,789	2,303,620
固定負債		
長期借入金	※1 22,720,410	26,209,332
預り敷金及び保証金	2,718,309	2,789,454
固定負債合計	25,438,719	28,998,786
負債合計	32,433,509	31,302,406
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,906,895	72,591,623
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,600,757	1,815,796
剰余金合計	1,600,757	1,815,796
投資主資本合計	69,507,653	74,407,420
純資産合計	※2 69,507,653	※2 74,407,420
負債純資産合計	101,941,162	105,709,827

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年11月1日 平成28年4月30日	自 至	平成28年5月1日 平成28年10月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 3,559,947		※1 3,981,640
営業収益合計		3,559,947		3,981,640
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,303,096		※1 1,428,747
資産運用報酬		249,568		342,999
資産保管手数料		2,139		3,786
一般事務委託手数料		10,407		15,741
役員報酬		2,640		2,640
会計監査人報酬		6,500		6,751
その他営業費用		71,426		83,750
営業費用合計		1,645,777		1,884,418
営業利益		1,914,169		2,097,222
営業外収益				
受取利息		702		47
受取保険金		-		1,559
還付加算金		602		-
雑収入		17		18
営業外収益合計		1,322		1,625
営業外費用				
支払利息		144,948		156,288
融資関連費用		100,279		90,394
投資口交付費		68,634		35,506
営業外費用合計		313,863		282,188
経常利益		1,601,628		1,816,659
税引前当期純利益		1,601,628		1,816,659
法人税、住民税及び事業税		897		896
法人税等調整額		0		0
法人税等合計		897		896
当期純利益		1,600,731		1,815,763
前期繰越利益		26		33
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,600,757		1,815,796

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年11月1日 至 平成28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	36,113,352	908,788	908,788	37,022,141	37,022,141
当期変動額					
新投資口の発行	31,793,543	—	—	31,793,543	31,793,543
剰余金の配当	—	△908,762	△908,762	△908,762	△908,762
当期純利益	—	1,600,731	1,600,731	1,600,731	1,600,731
当期変動額合計	31,793,543	691,969	691,969	32,485,512	32,485,512
当期末残高	※1 67,906,895	1,600,757	1,600,757	69,507,653	69,507,653

当期(自 平成28年5月1日 至 平成28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	67,906,895	1,600,757	1,600,757	69,507,653	69,507,653
当期変動額					
新投資口の発行	4,684,727	—	—	4,684,727	4,684,727
剰余金の配当	—	△1,600,724	△1,600,724	△1,600,724	△1,600,724
当期純利益	—	1,815,763	1,815,763	1,815,763	1,815,763
当期変動額合計	4,684,727	215,039	215,039	4,899,766	4,899,766
当期末残高	※1 72,591,623	1,815,796	1,815,796	74,407,420	74,407,420

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	当期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日
I 当期末処分利益	1,600,757,757	1,815,796,809
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,600,724,160 (20,520)	1,815,741,213 (22,209)
III 次期繰越利益	33,597	55,596
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1,600,724,160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1,815,741,213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	平成27年11月1日 平成28年4月30日	自	平成28年5月1日 平成28年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		1,601,628		1,816,659
減価償却費		736,281		831,907
受取利息		△702		△47
支払利息		144,948		156,288
融資関連費用		100,279		90,394
投資口交付費		68,634		35,506
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△9,069		584
前払費用の増減額 (△は増加)		△59,837		△53,192
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△641,941		1,137,736
未払消費税等の増減額 (△は減少)		-		-
営業未払金の増減額 (△は減少)		17,040		△8,801
未払金の増減額 (△は減少)		56,992		154,070
前受金の増減額 (△は減少)		326,698		37,638
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△239,206		△37,316
その他		△100,104		△90,394
小計		2,001,643		4,071,032
利息の受取額		702		47
利息の支払額		△142,646		△159,003
法人税等の支払額		△894		△797
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,858,804		3,911,278
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		△48,054,566		△4,508,815
無形固定資産の取得による支出		△798,587		△29,509
預り敷金及び保証金の受入による収入		1,013,808		71,145
敷金及び保証金の差入による支出		△300,000		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△48,139,346		△4,467,179
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		1,100,000		-
短期借入金の返済による支出		△1,400,000		△1,100,000
長期借入れによる収入		19,800,000		4,360,000
長期借入金の返済による支出		△115,645		△4,485,567
投資口の発行による収入		31,793,543		4,684,727
投資口交付費の支出		△68,634		△35,506
分配金の支払額		△906,265		△1,596,672
財務活動によるキャッシュ・フロー		50,202,997		1,826,982
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		3,922,455		1,271,080
現金及び現金同等物の期首残高		4,320,744		8,243,199
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,243,199		※1 9,514,280

- (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. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～57年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>2～5年</td> </tr> </table> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	無形固定資産	2～5年
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										
無形固定資産	2～5年										
2. 収益及び費用の計上基準	<p>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>										
3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>										
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>										

- (8) 追加情報

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当営業期間から適用しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

- ※1 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
建物	28,853,728	-
構築物	635,959	-
機械及び装置	63,303	-
土地	28,566,414	-
合計	58,119,405	-

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
短期借入金	1,100,000	-
1年内返済予定の長期借入金	4,565,213	-
長期借入金	22,720,410	-
合計	28,385,623	-

- ※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 (平成28年4月30日)	当期 (平成28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 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	当期 自 平成28年5月1日 至 平成28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	3,559,947	3,981,640
不動産賃貸事業収益合計	3,559,947	3,981,640
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	13,194	14,266
修繕費	96,943	55,088
支払地代	33,824	33,994
減価償却費	735,681	831,174
公租公課	216,260	287,204
その他費用	207,191	207,019
不動産賃貸事業費用合計	1,303,096	1,428,747
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,256,851	2,552,892

[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 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	自 平成28年5月1日 至 平成28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	78,008口	81,757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 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日
現金及び預金	8,243,199	9,514,280
現金及び現金同等物	8,243,199	9,514,280

[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	当期
	平成28年4月30日	平成28年10月31日
1年以内	5,510,230	5,236,181
1年超	39,041,491	37,935,717
合計	44,551,725	43,171,898

[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

借入金の資金用途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る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等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、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

平成28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	8,243,199	8,243,199	-
(2) 短期借入金	(1,100,000)	(1,100,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(4,565,213)	(4,567,924)	2,711
(4) 長期借入金	(22,720,410)	(22,973,913)	253,503

平成28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	9,514,280	9,514,280	-
(2) 短期借入金	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(950,724)	(952,478)	1,754
(4) 長期借入金	(26,209,332)	(26,544,657)	335,325

(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

(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、時価は帳簿価額には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。

(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。なお、預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
預り敷金及び保証金	2,718,309	2,789,454

(注4) 金銭債権の決算日(平成28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	8,243,199

金銭債権の決算日(平成28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	9,514,280

(注5) 借入金の決算日(平成28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	1,100,000	-	-	-	-	-
長期借入金	4,565,213	4,305,008	2,428,274	5,340,008	2,028,137	8,618,983

借入金の決算日(平成28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	950,724	5,906,490	3,885,724	3,693,872	5,291,417	7,431,829

[有価証券に関する注記]

前期(平成28年4月30日)
該当事項はありません。

当期(平成28年10月31日)
該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

前期(平成28年4月30日)
該当事項はありません。

当期(平成28年10月31日)
該当事項はありません。

[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(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
該当事項はありません。

当期(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
該当事項はありません。

当期(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
該当事項はありません。

当期(自平成28年5月1日 至平成28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(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)
該当事項はありません。

当期(自平成28年5月1日 至平成28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 平成28年4月30日	当期 平成28年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	14
繰延税金資産合計	13	14
繰延税金資産の純額	13	14

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 平成28年4月30日	当期 平成28年10月31日
法定実効税率	32.31	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.29	△31.72
その他	0.04	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06	0.05

[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 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	当期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	43,274,331	91,214,502
期中増減額	(注3) 47,940,170	(注4) 3,585,011
期末残高	91,214,502	94,799,513
期末時価(注5)	104,483,000	109,299,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「5. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「ANAクラウンプラザホテル広島」等7物件(48,210,932千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計684,396千円)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 加賀」(3,209,143千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計771,194千円)によるものです。

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

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

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 平成27年11月1日 至 平成28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	484,562	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,680,396	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	683,964	不動産賃貸事業

当期(自 平成28年5月1日 至 平成28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	498,509	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,838,547	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	697,742	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	当期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日
1口当たり純資産額	445,516円	455,052円
1口当たり当期純利益	10,303円	11,110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) 平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28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、前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 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	当期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日
当期純利益(千円)	1,600,731	1,815,763
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,600,731	1,815,763
期中平均投資口数(口)	155,363	163,430

[重要な後発事象に関する注記]

(イ) 資産の取得について

本投資法人は、平成28年11月1日に以下の不動産(取得価格16,000百万円)を取得しました。なお、取得価格は、売買契約書に記載された不動産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得年月日
ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	GCREF Japan I 特定目的会社	16,000	平成28年11月1日

(ロ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記(イ)に記載の物件の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成28年11月1日付で以下の資金を借入れています。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	借入実行日	最終返済期日 (注4)	返済方法
変動	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	15億円	基準金利1 ヶ月日本円 TIBOR (注1) +0.400%	平成28年11月1日	平成29年10月31日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社足利銀行 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行 株式会社池田泉州銀行	25億円	基準金利1 ヶ月日本円 TIBOR +0.2375% (注2)	平成28年11月1日	平成31年4月30日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社足利銀行 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行 株式会社池田泉州銀行	25億円	基準金利1 ヶ月日本円 TIBOR +0.300% (注3)	平成28年11月1日	平成32年10月30日	期日一括返済
固定	株式会社りそな銀行 株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社福岡銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社足利銀行 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行	20億円	0.54888%	平成28年11月1日	平成33年4月30日	期日一括返済

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	借入実行日	最終返済期日 (注4)	返済方法
固定	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行	25億円	0.76832%	平成28年11月1日	平成34年10月31日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行	25億円	0.85244%	平成28年11月1日	平成35年4月28日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社三井住友銀行	25億円	0.93702%	平成28年11月1日	平成35年10月31日	期日一括返済

(注1) 利払期日に支払う利息の利息計算期間に適用する基準金利は、各利払期日について、直前の利払期日(最初の利息計算期間の場合、借入実行日)の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)のうち、利息計算期間に対応する月数の利率となります。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ <http://www.jbatibor.or.jp/>でご確認いただけます。

(注2) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.2785%に固定化されます。

(注3) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.356%に固定化されます。

(注4) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(ハ) 投資口の分割について

平成28年10月31日を基準日、平成28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。

(a) 分割の目的

少額投資非課税制度(NISA)の浸透等を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額を引き下げることにより、投資家がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と投資口の流動性向上を図るものです。

(b) 分割の方法

平成28年10月31日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき2口の割合をもって分割しました。

(c) 本分割により増加した投資口数等

分割前の本投資法人発行済投資口の総口数： 81,757口

分割により増加した投資口数： 81,757口

分割後の本投資法人発行済投資口の総口数： 163,514口

なお、前期首に当該投資口分割が実施されたものと仮定した場合における1口当たり情報の各数値は、前記[1口当たり情報に関する注記]をご参照ください。

[開示の省略]

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

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成28年5月に公募増資(3,570口)及び第三者割当増資(179口)を行い、合計4,684,727千円の資金を調達しました。なお、設立以降平成28年10月31日までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年3月6日	私募設立	150,000	150,000	300	300	(注1)
平成25年7月11日	公募増資	9,302,400	9,452,400	19,000	19,300	(注2)
平成25年8月12日	第三者割当増資	465,120	9,917,520	950	20,250	(注3)
平成26年5月1日	公募増資	16,547,762	26,465,282	22,000	42,250	(注4)
平成26年5月27日	第三者割当増資	540,810	27,006,092	719	42,969	(注5)
平成27年5月1日	公募増資	8,673,580	35,679,673	6,400	49,369	(注6)
平成27年5月26日	第三者割当増資	433,679	36,113,352	320	49,689	(注7)
平成27年11月2日	公募増資	30,279,030	66,392,382	26,970	76,659	(注8)
平成27年11月25日	第三者割当増資	1,514,512	67,906,895	1,349	78,008	(注9)
平成28年5月2日	公募増資	4,461,050	72,367,946	3,570	81,578	(注10)
平成28年5月24日	第三者割当増資	223,677	72,591,623	179	81,757	(注11)

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

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

(注3) 特定資産の取得及び借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり発行価額489,600円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格780,178円(発行価額752,171円)にて、公募により新投資口を発行しました。

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

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

(注7) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額1,355,247円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

(注9) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額1,122,693円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,294,745円(発行価額1,249,594円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額1,249,594円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28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、163,514口となっています。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

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

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	秋本 憲二	昭和62年4月 株式会社ワールド 東京本社経理部 平成3年4月 同社東京本社財務部 平成4年11月 株式会社NHVホテルズインターナショナル 経理部財務課長 平成8年5月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル 監査役 平成9年4月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル洞爺 経理部長 平成10年5月 株式会社壺番屋 経理部 平成10年12月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット・ディレクター 平成21年6月 同社経営企画室長 平成22年9月 同社財務戦略室長 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 代表取締役 社長(現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	品川 広志	平成14年10月 弁護士登録 平成14年10月 濱田松本法律事務所 平成20年9月 Alston & Bird法律事務所 研修 平成21年9月 モルガン・スタンレー証券株式会社 投資銀行本部 出向 平成22年10月 森・濱田松本法律事務所 平成24年1月 錦華通り法律事務所(現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員(現任) 平成27年6月 株式会社みらいワークス 社外監査役(現任) 平成28年3月 株式会社セルテクノロジー 社外監査役(現任)	0
監督役員	藤川 裕紀子	昭和63年10月 中央新光監査法人 平成4年3月 公認会計士登録 平成10年6月 金融監督庁検査部 金融証券検査官 平成12年7月 藤川裕紀子公認会計士事務所 開設(現任) 平成16年12月 税理士登録 平成16年12月 藤川裕紀子税理士事務所 開設 平成20年7月 ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員 平成24年1月 税理士法人会計実践研究所 設立 代表社員(現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員(現任) 平成26年4月 独立行政法人労働者健康安全機構 監事(現任) 平成26年6月 東洋証券株式会社 社外取締役(現任) 平成27年10月 独立行政法人日本芸術文化振興会 監事(現任) 平成28年3月 学校法人嘉悦学園 監事(現任)	0

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

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

(2) 資産運用会社の役員の異動

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

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役社長	秋本 憲二 (注1)	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照下さい。	0
取締役投資運用部長	金谷 隆行	平成16年4月 三井不動産販売株式会社 住宅営業本部 平成17年1月 株式会社ゼクス 不動産事業開発部 平成20年7月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アクイジションチーム 平成20年11月 株式会社ダヴィンチ・サポート 投資運用部 平成21年11月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アセットマネジメントチーム 平成23年1月 同社 アクイジションチーム 平成24年3月 株式会社星野リゾート 企画開発部 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役投資運用部長(現任)	0
取締役財務管理部長兼総合企画部長	隆 哲郎	平成9年4月 第一法規出版株式会社 平成16年11月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット 平成17年12月 同社 購買ユニット・ディレクター 平成21年6月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム 平成21年9月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム 兼 グループ総務ユニット・ディレクター 平成22年2月 株式会社星野リゾート 監査役 平成22年5月 株式会社コンメンダ 監査役 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役財務管理部長 平成28年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役財務管理部長兼総合企画部長(現任)	0
取締役コンプライアンス・オフィサー	武田 英一	昭和61年4月 ニチメン株式会社 大阪財務部 平成3年7月 山一証券株式会社 財務本部 事務指導部 主任 平成4年2月 山一情報システム株式会社へ出向 経営企画部 主任 平成7年10月 山一証券投資信託委託株式会社へ出向 経理部 課長代理 平成10年3月 A I U 保険会社 A I G 株式会社へ出向 トレジャリー部 アシスタント・トレジャラー 平成13年1月 日興アセットマネジメント株式会社 海外業務企画室 マネージャー 平成14年2月 同社 経営企画部 シニア・マネージャー 平成17年7月 パシフィックマネジメント株式会社 内部監査室 ゼネラルマネージャー 平成18年2月 パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社へ出向 コンプライアンス・オフィサー 平成19年6月 同社 出向解除 パシフィックマネジメント株式会社 内部監査室 ゼネラルマネージャー 平成21年7月 さわかみ投信株式会社 コンプライアンス室 室長 平成25年8月 株式会社星野リゾート 株式会社星野リゾート・アセットマネジメントへ出向 コンプライアンス部 同社 コンプライアンス・オフィサー 平成27年2月 同社 取締役コンプライアンス・オフィサー(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
監査役 (非常勤)	井上 陽介	平成19年12月 あずさ監査法人 平成23年9月 公認会計士登録 平成24年8月 井上陽介公認会計士事務所 開設(現任) 平成24年8月 株式会社アズベック 代表取締役(現任) 平成28年10月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 監査役(現任)	0

(注1) 秋本憲二は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、平成25年3月29日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

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

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成28年10月31日(第7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(平成28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	7,640	7.2
	旅館	京都府	星のや京都	2,943	2.8
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	4,566	4.3
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,219	4.0
	旅館	長野県	界 松本	617	0.6
	旅館	島根県	界 出雲	706	0.7
	旅館	静岡県	界 伊東	704	0.7
	旅館	神奈川県	界 箱根	952	0.9
	旅館	大分県	界 阿蘇	628	0.6
	旅館	栃木県	界 川治	1,000	0.9
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	3,092	2.9
	旅館	石川県	界 加賀	3,182	3.0
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	688	0.7
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	757	0.7
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	675	0.6
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	612	0.6
	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	498	0.5
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	791	0.7
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笛田	616	0.6
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	712	0.7
	ホテル	福井県	チサンイン 福井	641	0.6
	ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	668	0.6
	ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	627	0.6
	ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	623	0.6
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	727	0.7
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	756	0.7
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	651	0.6

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(平成28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	香川県	チサンイン丸亀善通寺	584	0.6
	ホテル	福岡県	チサンイン宗像	500	0.5
	ホテル	岩手県	チサンイン岩手一関インター	697	0.7
	ホテル	長野県	チサンイン軽井沢	802	0.8
	ホテル	兵庫県	チサンイン姫路夢前橋	616	0.6
	ホテル	岡山県	チサンイン倉敷水島	720	0.7
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	621	0.6
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	795	0.8
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	1,072	1.0
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,256	1.2
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	481	0.5
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	955	0.9
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	980	0.9
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,132	1.1
	ホテル	鹿児島県	チサンイン鹿児島谷山	2,036	1.9
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,855	16.9
	ホテル	福岡県	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,674	7.3
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,712	6.4
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,987	3.8
	ホテル	北海道	旭川グランドホテル	4,811	4.6
不動産 小計				94,598	89.5
預金・その他の資産				11,111	10.5
資産総額 計(注3)				105,709	100.0
負債総額(注3)				31,302	29.6
純資産総額(注3)				74,407	70.4

(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) 資産総額、負債総額及び純資産総額の金額は、帳簿価額を記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が平成28年10月31日(第7期末)現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

(イ) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等

分類	物件番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定 評価機関 (注5)	担保 設定 (注6)
星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	7,640	11,100	8.2	NV	無
	H-2	星のや京都	2,785	2,943	3,760	3.0	NV	無
		小計	10,385	10,583	14,860	11.1	—	—
リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	4,566	6,000	4.8	NV	無
	R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,219	4,080	4.0	NV	無
		小計	8,250	8,785	10,080	8.9	—	—
界	K-1	界 松本	600	617	783	0.6	MSK	無
	K-2	界 出雲	680	706	847	0.7	MSK	無
	K-3	界 伊東	670	704	923	0.7	MSK	無
	K-4	界 箱根	950	952	1,240	1.0	MSK	無
	K-5	界 阿蘇	575	628	676	0.6	MSK	無
	K-6	界 川治	1,000	1,000	1,140	1.1	MSK	無
	K-7	界 鬼怒川	3,080	3,092	3,280	3.3	MSK	無
	K-8	界 加賀	3,160	3,182	3,330	3.4	MSK	無
		小計	10,715	10,883	12,219	11.5	—	—
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	688	809	0.7	NV	無
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	757	895	0.8	MSK	無
	0-3	チサンイン 諏訪インター	658	675	802	0.7	NV	無
	0-4	チサンイン 豊川インター	602	612	726	0.6	NV	無
	0-5	チサンイン 鳥栖	504	498	630	0.5	NV	無
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	791	1,020	0.9	MSK	無
	0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	616	736	0.7	NV	無
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	712	833	0.8	MSK	無
	0-9	チサンイン 福井	644	641	767	0.7	NV	無
	0-10	チサンイン 福島西インター	672	668	773	0.7	MSK	無
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	627	747	0.7	NV	無
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	623	752	0.7	NV	無
	0-13	チサンイン ひたちなか	742	727	903	0.8	MSK	無
	0-14	チサンイン 土浦阿見	770	756	921	0.8	MSK	無
	0-15	チサンイン 甲府石和	658	651	786	0.7	NV	無
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	584	692	0.6	NV	無
	0-17	チサンイン 宗像	504	500	618	0.5	NV	無
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	697	773	0.8	MSK	無

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)	担保 設定 (注6)
その他	0-19	チサンイン 軽井沢	812	802	1,050	0.9	NV	無
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	616	731	0.7	NV	無
	0-21	チサンイン 倉敷水島	728	720	857	0.8	NV	無
	0-22	カンデオホテルズ 半田	620	621	693	0.7	RC	無
	0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	795	914	0.9	RC	無
	0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1,072	1,240	1.2	RC	無
	0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,256	1,460	1.4	RC	無
	0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	481	532	0.5	RC	無
	0-27	コンフォートホテル 函館	937	955	1,040	1.0	NV	無
	0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	980	1,070	1.0	NV	無
	0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,132	1,230	1.2	NV	無
	0-30	チサンイン 鹿児島島山	1,995	2,036	2,230	2.1	RC	無
	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,855	19,900	19.1	RC	無
	0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	7,599	7,674	8,630	8.2	RC	無
	0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,712	7,170	7.1	RC	無
	0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,987	4,440	4.3	RC	無
	0-35	旭川グランドホテル	4,619	4,811	4,770	5.0	RC	無
			小計	63,832	64,346	72,140	68.5	—
		合計	93,182	94,598	109,299	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、森井総合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、平成28年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

MSK：森井総合鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注6) 平成28年8月31日を効力発生日として、既存担保権を全て解除しました。

(ロ) 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間固定 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)	12,022.74	平成14年2月 (トンボの 湯・村民食 堂) / 平成17 年4月(星の や) / 平成21 年6月(ハル ニレテラス) / 平成28年7 月(スケート カフェ)	600	11,723.61	11,723.61	1(14)	77
	H-2	星のや 京都	京都府京都市 (近畿地方)	9,681.98	2,626.15	不明 / (平成 21年10月改 修) (注5)	187	2,626.15	2,626.15	1(0)	25
	小計				88,570.24	14,648.89	—	787	14,349.76	14,349.76	2(14)
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6)	33,853.45	平成4年6月 (ホテル・プ ール) / 平成 16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	平成4年10月	313	23,385.18	23,385.18	1(0)	76
	小計				140,993.25	57,238.63	—	838	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	平成11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7)	3,909.02	不明(旧館) (注5) / 平 成9年7月 (新館)	75	3,909.02	3,909.02	1(0)	24
	K-3	界 伊東	静岡県伊東市 (中部地方)	4,899.97	7,473.91	不明(注5) / 平成7年11 月(増築)	80	7,473.91	7,473.91	1(0)	34
	K-4	界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,649.67	昭和62年7月	95	4,649.67	4,649.67	1(0)	31
	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	平成18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8)	8,190.38	平成6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	平成27年8月	204	4,066.60	4,066.60	1(0)	48
	K-8	界 加賀	石川県加賀市 (北陸地方)	1,796.81	5,159.46	平成27年9月 (宿泊棟・食 事処・大浴 場) / 昭和42 年3月・一部 不明(宿泊 棟) (注9)	206	5,159.46	5,159.46	1(0)	48
小計				101,614.07	39,048.69	—	876	39,048.69	39,048.69	8(0)	277

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	年間固定 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)
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	平成19年3月 (チサンイン 塩尻北インタ ー) / 平成20 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	平成18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	平成18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	平成19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	平成19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	平成19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	平成19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	平成19年12月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
	0-9	チサンイン 福井	福井県福井市 (北陸地方)	2,680.57	2,094.01	平成19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	平成20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	平成20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	平成20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	茨城県 ひたちなか市 (関東地方)	2,284.84	1,968.30	平成20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	平成20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	平成21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	平成21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	平成20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10)	岩手県一関市 (北海道・ 東北地方)	3,633.00	1,968.02	平成21年1月	49	1,968.02 (注11)	1,968.02 (注11)	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	年間固定 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)
その他	0-19	チサンイン 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	4,226.44	1,917.10	平成21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	平成21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	平成21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12)	2,814.05	平成20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13)	2,868.18	平成20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	平成20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14)	2,828.71	平成20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	平成20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)	491.80	2,927.44	平成19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	平成19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	平成21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	平成21年5月	117	8,066.36	8,066.36	1(1)	217
	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15)	42,727.85 (注16)	昭和58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	昭和51年11月 (ホテル棟) /平成11年2 月(光のチャ ペル)	288	27,372.74	27,372.74	1(6)	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17)	61,448.41 (注18)	平成2年4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19)	26,209.92 (注20)	平成11年7月	240	21,600.11	21,600.11	1(6)	251
	0-35	旭川グラン ドホテル	北海道旭川市 (北海道・ 東北地方)	4,278.02	25,715.20	平成6年3月	364	25,715.20	25,715.20	1(5)	237
			小計		109,513.01	259,682.92	-	3,699	207,063.85	207,063.85	35(32)
		合計		440,690.57	370,619.13	-	6,202	317,700.93	317,700.93	47(62)	5,412

- (注1) 平成28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物件及びグリーンズ3物件については、いずれも固定賃料のみで構成されます。)、**「年間固定賃料」**欄には、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、**「チサンイン 鹿児島谷山」**については平成27年11月1日から平成28年10月31日までに限定した割増しが、**「リゾナーレ熱海」**及び**「界 鬼怒川」**については平成27年11月2日から平成30年10月31日までに限定した割増しについて、**「旭川グランドホテル」**については平成28年3月31日から平成31年10月31日までに限定した割増しについて、**「界 加賀」**については平成28年5月2日から平成31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、平成28年10月31日現在における、かかる割増しされた賃料額に基づいて算出されています。したがって、当該賃料額は、各物件の実際の年間固定賃料額と必ずしも一致しません。割増期間経過後の固定賃料は上記表記載の金額より減少します。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、変動賃料は生じません。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、**「チサンイン 鹿児島谷山」**について平成28年11月1日(第8期)、**「リゾナーレ熱海」**及び**「界 鬼怒川」**について平成30年11月1日(第12期)、**「旭川グランドホテル」**について平成31年11月1日(第14期)、**「界 加賀」**について平成31年5月1日(第13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、変動賃料は生じません。以下同じです。
- (注2) 平成28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、平成28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。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、当該土地の一部(20,557.00㎡)のみを所有し、その他の部分(55,274.81㎡)を所有者から賃借しています。
- (注7) 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8) 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9) 本書の日付現在、宿泊用具の保管に用いており、宿泊に供していません。
- (注10) **「チサンイン 岩手一関インター」**については、平成28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。
- (注11) **「チサンイン 岩手一関インター」**については、平成28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12) 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13) 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14) 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。
- (注15) 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すべてに係る区分所有権及びこれにともなう共有部分の共有持分(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17) 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18) 当該建物は区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分のすべてに係る区分所有権の共有持分(持分割合:2分の1)及びこれに伴う共有部分の共有持分(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19) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地を所有していません。当該土地については、所有者から賃借しています。
- (注20) 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すべてに係る区分所有権及びこれにともなう共有部分の共有持分(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。

(ハ) 不動産鑑定評価書等の概要

平成28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 (%)		
星のや	H-1	星のや軽井沢	NV	11,100	11,200	5.2	11,000	5.2	5.7	596	7.8
	H-2	星のや京都	NV	3,760	3,740	5.9	3,770	5.5	6.3	223	8.0
	小計			14,860	14,940	-	14,770	-	-	819	7.9
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	6,000	6,010	5.5	5,980	5.5	6.0	446	9.9
	R-2	リゾナーレ熱海	NV	4,080	4,070	5.3	4,080	5.0	5.5	273	7.3
	小計			10,080	10,080	-	10,060	-	-	720	8.7
界	K-1	界 松本	MSK	783	792	5.9	774	5.7	6.1	63	10.5
	K-2	界 出雲	MSK	847	853	6.1	840	5.9	6.3	62	9.1
	K-3	界 伊東	MSK	923	930	5.9	915	5.7	6.1	72	10.7
	K-4	界 箱根	MSK	1,240	1,250	5.8	1,220	5.6	6.0	87	9.1
	K-5	界 阿蘇	MSK	676	683	6.2	668	6.0	6.4	46	8.0
	K-6	界 川治	MSK	1,140	1,150	5.9	1,120	5.7	6.1	85	8.5
	K-7	界 鬼怒川	MSK	3,280	3,320	5.6	3,240	5.4	5.8	187	6.1
	K-8	界 加賀	MSK	3,330	3,370	5.6	3,290	5.4	5.8	192	6.1
	小計			12,219	12,348	-	12,067	-	-	792	7.4
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	809	812	5.9	805	5.7	6.1	50	7.4
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	MSK	895	905	5.9	885	5.7	6.1	56	7.5
	0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	802	795	6.0	808	5.8	6.2	50	7.5
	0-4	チサンイン 豊川インター	NV	726	725	5.9	727	5.7	6.1	45	7.4
	0-5	チサンイン 鳥栖	NV	630	626	6.0	633	5.8	6.3	39	7.8
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	MSK	1,020	1,030	5.5	1,010	5.3	5.7	59	7.4
	0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	NV	736	729	6.2	743	6.0	6.5	47	7.7
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	MSK	833	841	6.0	824	5.8	6.2	53	7.4
	0-9	チサンイン 福井	NV	767	760	6.2	773	6.0	6.4	49	7.7
	0-10	チサンイン 福島西インター	MSK	773	779	6.1	767	5.9	6.3	50	7.4
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	747	745	6.0	748	5.8	6.2	47	7.4
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	752	748	6.0	755	5.8	6.2	47	7.4
	0-13	チサンイン ひたちなか	MSK	903	913	5.8	892	5.6	6.0	55	7.5
	0-14	チサンイン 土浦阿見	MSK	921	931	5.8	910	5.6	6.0	56	7.3

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 (%)		
その他	0-15	チサンイン 甲府石和	NV	786	787	6.1	785	5.9	6.3	50	7.6
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	692	685	6.2	698	6.0	6.4	44	7.6
	0-17	チサンイン 宗像	NV	618	619	6.1	617	5.9	6.4	40	7.9
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	MSK	773	781	6.1	764	5.9	6.3	50	7.1
	0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,050	1,040	6.0	1,060	5.8	6.2	64	7.9
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	731	729	6.2	732	6.0	6.4	47	7.7
	0-21	チサンイン 倉敷水島	NV	857	857	6.0	856	5.8	6.2	54	7.4
	0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	693	690	5.4	694	5.2	5.6	40	6.5
	0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	914	915	5.5	913	5.3	5.7	53	6.7
	0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,240	1,240	5.3	1,240	5.1	5.5	70	6.5
	0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,460	1,470	5.4	1,450	5.2	5.6	82	6.5
	0-26	カンデオホテルズ 龜山	RC	532	528	5.5	533	5.3	5.7	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	2,230	2,240	5.5	2,230	5.3	5.7	131	6.6
	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	RC	19,900	20,100	4.4	19,800	4.2	4.6	1,036	5.8
	0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	RC	8,630	8,650	4.3	8,620	4.1	4.5	478	6.3
	0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	7,170	7,230	4.6	7,140	4.4	4.8	425	6.4
	0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,440	4,370	4.7	4,470	4.5	4.9	301	7.5
0-35	旭川グランドホテル	RC	4,770	4,700	4.8	4,800	4.6	5.0	338	7.3	
		小計		72,140	72,310	-	72,002	-	-	4,226	6.6
		合計		109,299	109,678	-	108,899	-	-	6,557	7.0

(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

MSK：森井総合鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注2) 「鑑定評価額」とは、平成28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てい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、正確性及び当該鑑定評価額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、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(二) 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間固定賃料		賃貸面積	
				(百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	(㎡) (注3)	比率 (%) (注4)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	平成45年7月15日	525	8.5	33,853.45	10.7
		リゾナーレ熱海	平成47年11月1日	313	5.0	23,385.18	7.4
		ANAクラウンプラザホテル広島	平成47年11月1日	606	9.8	32,332.00	10.2
		ANAクラウンプラザホテル福岡	平成47年11月1日	288	4.6	27,372.74	8.6
		ANAクラウンプラザホテル金沢	平成47年11月1日	546	8.8	23,835.00	7.5
		ANAクラウンプラザホテル富山	平成47年11月1日	240	3.9	21,600.11	6.8
		合計		2,518	40.6	162,378.48	51.1
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	平成36年5月1日	48	0.8	2,100.47	0.7
		チサンイン 佐野藤岡インター	平成36年5月1日	52	0.9	1,968.91	0.6
		チサンイン 諏訪インター	平成36年5月1日	46	0.8	1,944.94	0.6
		チサンイン 豊川インター	平成36年5月1日	42	0.7	2,040.09	0.6
		チサンイン 鳥栖	平成36年5月1日	36	0.6	1,968.02	0.6
		チサンイン 千葉浜野R16	平成36年5月1日	57	0.9	2,023.29	0.6
		チサンイン 熊本御幸笛田	平成36年5月1日	43	0.7	2,094.77	0.7
		チサンイン 宇都宮鹿沼	平成36年5月1日	51	0.8	2,094.16	0.7
		チサンイン 福井	平成36年5月1日	45	0.7	2,094.01	0.7
		チサンイン 福島西インター	平成36年5月1日	48	0.8	2,094.01	0.7
		チサンイン 新潟中央インター	平成36年5月1日	45	0.7	2,094.16	0.7
		チサンイン 大村長崎空港	平成36年5月1日	45	0.7	1,968.02	0.6
		チサンイン ひたちなか	平成36年5月1日	52	0.9	1,968.30	0.6
		チサンイン 土浦阿見	平成36年5月1日	54	0.9	1,968.03	0.6
		チサンイン 甲府石和	平成36年5月1日	46	0.8	1,968.47	0.6
		チサンイン 丸亀善通寺	平成36年5月1日	42	0.7	2,094.16	0.7
		チサンイン 宗像	平成36年5月1日	36	0.6	2,094.16	0.7
		チサンイン 岩手一関インター	平成36年5月1日(注5)	49	0.8	1,968.02	0.6
		チサンイン 軽井沢	平成36年5月1日	57	0.9	1,917.10	0.6
		チサンイン 姫路夢前橋	平成36年5月1日	43	0.7	2,406.95	0.8
		チサンイン 倉敷水島	平成36年5月1日	51	0.8	2,094.16	0.7
チサンイン 鹿児島谷山	平成36年5月2日	117	1.9	8,066.36	2.5		
合計		1,116	18.0	51,030.56	16.1		

(注1) 平成28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、「年間固定賃料」欄には、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、「チサンイン 鹿児島谷山」については平成27年11月1日から平成28年10月31日までに限定した割増しが、「リゾナーレ熱海」については平成27年11月2日から平成30年10月31日までに限定した割増しが、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、平成28年10月31日現在における、かかる割増しされた賃料額に基づいて算出されています。したがって、当該賃料額は、各物件の実際の年間固定賃料額と必ずしも一致しません。割増期間経過後の固定賃料は上記記載の金額より減少します。なお、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額に満たない場合には、変動賃料は生じません。また、上記各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「リゾナーレ熱海」について平成30年11月1日(第12期)、「チサンイン 鹿児島谷山」について平成28年11月1日(第8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、変動賃料は生じません。以下同じです。

(注2) ポートフォリオ全体の年間固定賃料の合計額に対する、各物件の年間固定賃料の占める割合を記載しています。

(注3) 平成28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4) 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5) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成28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平成36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平成37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。以下同じです。

(ホ) ポートフォリオの概況

a. 分類別

分類	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
星のや	2	10,385	11.1
リゾナーレ	2	8,250	8.9
界	8	10,715	11.5
その他	35	63,832	68.5
合計	47	93,182	100.0

b. 所在地の属する地域別

所在地の属する地域	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
北海道・東北地方	5	7,891	8.5
関東地方	9	10,056	10.8
北陸地方	4	14,421	15.5
中部地方	14	23,035	24.7
近畿地方	2	3,401	3.6
中国・四国地方	6	21,955	23.6
九州・沖縄地方	7	12,423	13.3
合計	47	93,182	100.0

c. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	6,202	100.0	6,202	100.0
10年超	5,085	82.0	5,085	82.0
10年以内	1,116	18.0	1,116	18.0

(注) 平成28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。ただし、「チサンイン 岩手-関インター」については、平成28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、当該建物の賃貸借契約に定める賃貸借期間に基づいて記載しています。

d. 契約形態別

契約形態	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	6,202	100.0
定期賃貸借契約	6,202	100.0
普通賃貸借契約	0	0.0

(注) 各物件について平成28年10月31日現在で有効な賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、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。

(へ) 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	ポート	H-1	H-2	R-1	R-2	K-1	K-2
物件名	フォリオ 合計	星のや 軽井沢	星のや 京都	リゾナーレ 八ヶ岳	リゾナーレ 熱海	界 松本	界 出雲
①不動産運用 収益合計	3,981,640	396,509	105,180	321,735	156,600	43,419	50,046
固定賃料	3,100,767	300,000	93,900	262,500	156,600	37,500	37,500
変動賃料	870,024	96,509	11,280	59,235	-	5,919	12,542
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	47	-	-	-	-	-	4
②不動産運用 費用合計	597,572	39,539	5,598	41,559	36,175	8,688	10,629
保守費	52,407	2,702	1,217	6,281	2,835	858	482
公租公課	287,204	13,110	2,479	24,529	27,137	4,312	4,157
保険料	14,266	759	187	2,084	900	305	157
借地料	33,994	6,331	-	3,937	-	-	2,280
修繕費	55,088	16,635	1,713	4,725	5,303	3,211	3,551
その他費用	154,611	0	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	3,384,067	356,969	99,582	280,176	120,424	34,731	39,417
④減価償却費	831,174	99,738	23,956	56,370	40,128	6,004	4,640
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	2,552,892	257,230	75,625	223,805	80,295	28,727	34,777

(単位：千円)

物件番号	K-3	K-4	K-5	K-6	K-7	K-8	0-1
物件名	界 伊東	界 箱根	界 阿蘇	界 川治	界 鬼怒川	界 加賀	チサンイン 塩尻北 インター
①不動産運用 収益合計	58,472	52,006	29,278	54,350	102,000	102,630	28,378
固定賃料	40,000	47,500	21,000	49,800	102,000	102,630	24,000
変動賃料	18,467	4,506	8,278	4,550	-	-	4,378
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	4	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	16,454	10,623	4,921	15,366	10,881	1,512	3,079
保守費	1,110	1,540	180	3,409	1,309	1,221	349
公租公課	5,360	5,373	1,126	8,118	9,134	-	2,657
保険料	407	247	72	433	175	291	72
借地料	-	-	-	300	-	-	-
修繕費	9,576	3,462	3,542	3,104	262	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	42,017	41,382	24,356	38,983	91,118	101,117	25,299
④減価償却費	6,316	9,662	6,824	13,942	16,886	26,773	4,897
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	35,701	31,720	17,532	25,041	74,231	74,343	20,401

(単位：千円)

物件番号	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-8
物件名	チサンイン 佐野藤岡 インター	チサンイン 諏訪 インター	チサンイン 豊川 インター	チサンイン 鳥栖	チサンイン 千葉浜野 R16	チサンイン 熊本 御幸笛田	チサンイン 宇都宮鹿沼
①不動産運用 収益合計	31,901	30,539	27,946	24,258	34,044	26,022	31,297
固定賃料	26,460	23,460	21,480	18,000	28,500	21,960	25,500
変動賃料	5,441	7,079	6,466	6,258	5,544	4,062	5,797
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,622	2,621	2,880	2,065	2,788	2,924	2,766
保守費	422	454	431	328	305	499	259
公租公課	2,124	2,098	2,375	1,669	2,404	2,352	2,425
保険料	75	68	73	67	77	73	81
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	0	-
③NOI (①-②)	29,279	27,918	25,065	22,192	31,256	23,097	28,530
④減価償却費	6,781	6,282	5,093	4,607	6,973	4,868	5,696
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	22,498	21,636	19,972	17,585	24,283	18,229	22,834

(単位：千円)

物件番号	0-9	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15
物件名	チサンイン 福井	チサンイン 福島西 インター	チサンイン 新潟中央 インター	チサンイン 大村長崎 空港	チサンイン ひたちなか	チサンイン 土浦阿見	チサンイン 甲府石和
①不動産運用 収益合計	30,258	32,582	28,408	30,723	29,933	30,605	29,563
固定賃料	22,980	24,000	22,500	22,500	26,460	27,480	23,460
変動賃料	7,278	8,582	5,908	8,223	3,473	3,125	6,103
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,756	2,456	2,945	2,705	2,275	2,468	2,461
保守費	488	407	399	279	285	287	498
公租公課	2,192	1,965	2,472	2,357	1,915	2,105	1,894
保険料	75	80	74	69	75	74	69
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	2	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	27,501	30,125	25,462	28,017	27,657	28,137	27,101
④減価償却費	5,026	5,574	5,272	5,793	7,308	7,615	5,869
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	22,475	24,551	20,190	22,223	20,349	20,522	21,231

(単位：千円)

物件番号	0-16	0-17	0-18	0-19	0-20	0-21	0-22
物件名	チサンイン 丸亀善通寺	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関 インター	チサンイン 軽井沢	チサンイン 姫路夢前橋	チサンイン 倉敷水島	カンデオ ホテルズ 半田
①不動産運用 収益合計	27,808	24,892	27,601	41,028	29,297	31,048	26,460
固定賃料	21,000	18,000	24,960	28,980	21,960	25,980	26,460
変動賃料	6,808	6,892	2,641	12,048	7,337	5,068	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,512	2,661	2,579	2,933	3,417	2,954	6,047
保守費	451	423	473	421	322	295	-
公租公課	1,986	2,164	2,028	2,425	3,010	2,578	3,047
保険料	74	73	77	87	84	75	120
借地料	-	-	-	-	-	-	2,880
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	5	-
③NOI (①-②)	25,295	22,231	25,021	38,094	25,879	28,093	20,412
④減価償却費	5,341	4,770	5,342	7,521	5,428	6,636	6,315
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	19,954	17,460	19,678	30,572	20,451	21,457	14,096

(単位：千円)

物件番号	0-23	0-24	0-25	0-26	0-27	0-28	0-29
物件名	カンデオ ホテルズ 茅野	カンデオ ホテルズ 福山	カンデオ ホテルズ 佐野	カンデオ ホテルズ 亀山	コンフォー トホテル 函館	コンフォー トホテル 苫小牧	コンフォー トホテル 呉
①不動産運用 収益合計	32,844	39,370	45,794	20,910	32,922	33,231	37,524
固定賃料	32,844	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231	37,524
変動賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	38	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	6,095	4,132	4,537	4,107	3,750	3,029	3,974
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,175	3,970	3,167	3,943	3,628	2,919	3,850
保険料	115	162	117	164	121	110	123
借地料	2,804	-	1,252	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	26,748	35,237	41,257	16,802	29,171	30,201	33,549
④減価償却費	7,781	10,672	10,742	3,984	9,905	9,307	8,191
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	18,967	24,564	30,514	12,817	19,266	20,893	25,358

(単位：千円)

物件番号	0-30	0-31	0-32	0-33	0-34	0-35
物件名	チサンイン 鹿児島谷山	ANAクラウン プラザホテル 広島	ANAクラウン プラザホテル 福岡	ANAクラウン プラザホテル 金沢	ANAクラウン プラザホテル 富山	旭川グランド ホテル
①不動産運用 収益合計	69,600	567,231	235,450	374,826	182,703	182,400
固定賃料	58,800	303,000	144,000	273,000	120,000	182,400
変動賃料	-	264,231	91,450	101,826	62,703	-
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	7,470	47,760	31,813	181,003	34,035	983
保守費	300	10,486	-	10,392	-	-
公租公課	6,890	35,892	30,871	14,979	18,820	-
保険料	279	1,381	941	1,029	1,005	983
借地料	-	-	-	-	14,209	-
修繕費	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	154,602	-	-
③NOI (①-②)	62,129	519,471	203,637	193,822	148,668	181,416
④減価償却費	18,367	97,190	43,797	46,627	57,491	66,851
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	43,761	422,280	159,840	147,195	91,176	114,565

(ト) 個別投資不動産等の運営実績

H-1 星のや軽井沢

運営実績													
	平成27年		平成28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	83.3%	77.0%	71.8%	72.2%	68.4%	72.0%	80.4%	79.0%	91.6%	98.2%	90.0%	83.2%	80.8%
ADR（円）	68,508	70,605	64,821	61,362	61,884	69,800	76,349	71,893	81,219	98,684	86,955	84,333	76,093
RevPAR（円）	57,095	54,337	46,520	44,325	42,336	50,250	61,348	56,798	74,414	96,907	78,297	70,166	61,502
売上高（百万円）	255	237	164	187	195	221	282	248	335	432	333	316	3,204

(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、ADR、RevPARについては単位未満を四捨五入して記載しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。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。

$$\text{客室稼働率} = \text{販売客室数} \div \text{販売可能客室数}$$

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	97.7%	96.7%	—	—	79.2%	78.7%	76.8%	87.2%	76.0%	82.8%	87.9%	91.1%	84.7%
ADR（円）	101,884	108,554	—	—	108,005	106,155	94,656	82,927	88,688	96,753	86,987	97,844	95,656
RevPAR（円）	99,575	104,936	—	—	85,540	83,508	72,671	72,312	67,403	80,149	76,429	89,133	80,989
売上高（百万円）	116	25	—	—	50	96	90	90	87	100	90	110	854

(注1) 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。

(注2) 平成27年12月7日から平成28年3月16日まで、休館を伴う改修工事を行ったため、平成28年1月及び2月の運営実績はありません。

R-1 リゾナーレ八ヶ岳

運営実績													
	平成27年		平成28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	83.4%	70.3%	70.1%	63.9%	63.8%	54.3%	69.0%	65.7%	91.8%	97.1%	86.6%	85.7%	75.4%
ADR（円）	24,091	34,811	35,861	28,100	32,510	29,743	32,201	23,695	38,059	57,682	36,039	32,412	34,727
RevPAR（円）	20,082	24,489	25,123	17,954	20,749	16,157	22,212	15,562	34,954	56,027	31,220	27,786	26,176
売上高（百万円）	336	308	200	217	275	226	372	301	526	674	430	435	4,299

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	82.8%	84.7%	86.0%	83.1%	90.0%	75.0%	92.6%	88.2%	77.9%	88.7%	80.4%	76.9%	81.3%
ADR（円）	39,400	47,914	45,300	37,036	42,599	45,732	74,249	38,077	64,674	86,914	46,112	46,591	50,871
RevPAR（円）	32,626	40,566	38,976	30,780	38,332	34,279	68,754	33,598	50,349	77,101	37,051	35,833	41,354
売上高（百万円）	122	135	97	97	142	118	58	40	126	239	125	126	1,425

（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

運営実績													
	平成27年		平成28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	73.8%	69.1%	66.5%	63.0%	67.2%	63.8%	74.8%	68.8%	83.5%	92.8%	87.1%	85.2%	75.0%
ADR（円）	38,116	40,631	36,587	28,159	31,447	39,114	42,578	34,540	41,973	61,359	43,938	45,645	41,469
RevPAR（円）	28,147	28,077	24,324	17,740	21,147	24,973	31,854	23,765	35,047	56,943	38,248	38,906	31,111
売上高（百万円）	44	41	27	31	37	38	48	34	53	76	56	58	541

（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

運営実績													
	平成27年		平成28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	98.8%	92.6%	79.7%	86.3%	93.3%	80.8%	89.0%	80.1%	81.8%	95.6%	85.6%	95.3%	88.3%
ADR（円）	41,399	38,157	37,572	35,878	40,925	49,487	49,451	42,499	47,273	56,645	48,274	50,232	44,969
RevPAR（円）	40,882	35,336	29,946	30,950	38,175	40,002	44,001	34,058	38,691	54,133	41,301	47,869	39,722
売上高（百万円）	59	56	48	44	57	53	59	47	47	70	54	64	659

（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

運営実績													
	平成27年		平成28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	75.0%	75.6%	72.4%	84.1%	80.8%	64.9%	56.4%	57.0%	75.0%	87.1%	77.3%	69.2%	72.9%
ADR（円）	30,556	39,767	35,923	31,497	38,752	33,802	36,772	26,887	32,876	52,232	30,037	31,117	35,485
RevPAR（円）	22,917	30,047	26,005	26,482	31,326	21,943	20,724	15,315	24,673	45,492	23,205	21,523	25,877
売上高（百万円）	59	63	61	61	73	49	49	40	59	91	57	52	713

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

K-4 界 箱根

運営実績													
	平成27年		平成28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	73.3%	78.6%	77.1%	78.4%	81.0%	80.1%	67.8%	71.1%	71.8%	89.5%	86.2%	86.0%	78.4%
ADR (円)	45,385	47,187	42,173	37,599	37,938	43,270	45,360	36,842	43,096	56,124	42,636	43,523	43,655
RevPAR (円)	33,282	37,109	32,509	29,486	30,714	34,654	30,775	26,188	30,943	50,226	36,755	37,409	34,242
売上高 (百万円)	58	62	59	56	62	59	56	48	58	85	66	71	739

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	92.8%	85.8%	74.1%	79.8%	88.2%	70.6%	23.1%	29.3%	46.5%	54.0%	60.8%	56.2%	63.8%
ADR (円)	61,777	61,254	61,831	56,507	58,759	61,797	68,823	58,991	59,232	78,252	65,316	71,843	63,095
RevPAR (円)	57,315	52,527	45,821	45,071	51,809	43,622	15,882	17,297	27,546	42,281	39,734	40,364	40,259
売上高 (百万円)	34	32	25	26	33	15	8	9	16	24	23	24	269

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	59.1%	56.5%	46.1%	61.6%	63.6%	61.6%	62.7%	51.7%	60.0%	82.3%	70.9%	63.7%	61.8%
ADR (円)	33,173	30,754	31,845	22,429	23,495	27,509	28,347	23,195	26,907	39,471	25,775	35,372	29,375
RevPAR (円)	19,617	17,380	14,680	13,811	14,933	16,954	17,763	11,997	16,138	32,468	18,265	22,546	18,157
売上高 (百万円)	60	57	43	48	56	46	60	42	56	97	63	70	698

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	—	56.4%	53.4%	51.7%	54.8%	52.8%	55.3%	53.0%	60.1%	76.1%	70.6%	75.1%	60.0%
ADR (円)	—	32,883	32,081	28,908	30,719	36,319	40,490	32,315	33,505	44,324	32,421	37,203	35,094
RevPAR (円)	—	18,541	17,119	14,949	16,832	19,168	22,394	17,119	20,152	33,749	22,875	27,954	21,068
売上高 (百万円)	—	57	54	45	53	55	64	48	62	93	70	79	681

(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。

開業した日付が平成27年11月10日であるため、平成27年12月からの運営実績を記載しています。

K-8 界 加賀

運営実績													累計
	平成27年		平成28年										
	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	—	58.5%	48.9%	61.0%	52.9%	46.9%	64.2%	49.7%	50.2%	76.1%	74.6%	69.7%	59.3%
ADR (円)	—	38,558	38,456	35,529	37,002	40,554	40,352	33,256	36,019	43,198	34,242	38,003	37,858
RevPAR (円)	—	22,565	18,789	21,670	19,570	19,024	25,898	16,512	18,082	32,863	25,539	26,482	22,461
売上高 (百万円)	—	53	58	65	59	50	76	50	55	93	74	74	707

(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。

再開業した日付が平成27年12月10日であるため、平成27年12月からの運営実績を記載しています。

0-1 チサンイン 塩尻北インター

運営実績													
	平成27年		平成28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	76.6%	68.7%	61.1%	71.2%	75.0%	79.4%	77.5%	81.7%	83.0%	87.6%	79.8%	81.3%	76.8%
ADR (円)	5,457	5,030	5,014	5,014	5,208	5,558	6,014	5,383	5,747	7,251	5,722	5,684	5,637
RevPAR (円)	4,178	3,455	3,062	3,570	3,908	4,412	4,658	4,399	4,770	6,354	4,567	4,620	4,329
売上高 (百万円)	13	11	10	11	12	13	14	11	14	20	14	14	156

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	86.8%	87.7%	79.0%	81.6%	85.9%	85.9%	80.5%	84.0%	78.6%	90.5%	81.3%	87.5%	84.1%
ADR (円)	5,692	5,885	5,767	5,512	5,855	5,721	6,098	5,406	5,677	6,220	5,561	5,594	5,754
RevPAR (円)	4,943	5,160	4,558	4,498	5,030	4,917	4,911	4,540	4,461	5,629	4,523	4,894	4,840
売上高 (百万円)	15	16	14	13	15	14	15	13	13	16	11	15	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。

0-3 チサンイン 諏訪インター

運営実績													
	平成27年		平成28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	81.5%	79.6%	79.5%	85.0%	80.8%	79.5%	80.3%	86.1%	86.3%	91.8%	87.2%	87.7%	83.7%
ADR (円)	5,550	5,227	5,333	5,263	5,638	6,693	6,654	5,354	6,044	7,444	5,979	5,859	5,943
RevPAR (円)	4,522	4,158	4,239	4,474	4,553	5,323	5,345	4,609	5,218	6,830	5,217	5,136	4,975
売上高 (百万円)	13	13	13	13	14	15	16	11	14	20	15	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。

0-4 チサンイン 豊川インター

運営実績													
	平成27年		平成28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	77.5%	81.8%	78.3%	76.2%	80.1%	80.3%	74.5%	79.2%	83.9%	82.0%	76.6%	82.4%	79.4%
ADR (円)	5,022	4,886	5,052	4,875	5,237	5,130	5,554	4,931	5,149	5,802	5,103	4,611	5,115
RevPAR (円)	3,893	3,999	3,954	3,714	4,194	4,119	4,138	3,906	4,321	4,756	3,909	3,798	4,061
売上高 (百万円)	12	13	12	11	13	13	13	11	12	15	12	12	148

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

0-5 チサンイン 鳥栖

運営実績													
	平成27年		平成28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	77.2%	76.3%	69.9%	67.2%	73.8%	83.2%	78.9%	63.8%	76.6%	80.2%	62.5%	69.9%	73.4%
ADR (円)	5,049	5,181	5,073	4,985	5,298	5,267	5,765	5,067	5,389	6,011	5,273	5,336	5,324
RevPAR (円)	3,899	3,953	3,547	3,350	3,912	4,384	4,550	3,231	4,129	4,820	3,297	3,733	3,907
売上高 (百万円)	12	12	11	10	12	13	14	9	13	15	10	10	138

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	87.9%	86.2%	80.5%	84.9%	85.2%	87.3%	87.8%	84.0%	80.5%	86.0%	79.3%	91.0%	85.1%
ADR (円)	5,794	6,146	5,807	5,899	6,251	6,035	5,833	5,947	6,061	6,810	5,675	6,002	6,027
RevPAR (円)	5,095	5,298	4,675	5,008	5,326	5,267	5,121	4,994	4,880	5,854	4,501	5,464	5,126
売上高 (百万円)	15	16	14	14	16	16	16	15	15	18	13	17	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。

0-7 チサンイン 熊本御幸笹田

運営実績													
	平成27年		平成28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	80.6%	78.2%	70.4%	75.4%	77.4%	76.1%	88.8%	90.2%	88.8%	86.8%	83.5%	84.6%	81.8%
ADR (円)	4,815	4,636	4,868	4,948	5,404	5,700	7,093	7,371	7,025	6,955	6,700	6,415	6,063
RevPAR (円)	3,881	3,626	3,429	3,733	4,180	4,339	6,297	6,651	6,237	6,034	5,597	5,427	4,957
売上高 (百万円)	12	12	11	11	13	14	21	21	20	20	18	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。

0-8 チサンイン 宇都宮鹿沼

運営実績													
	平成27年		平成28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	79.6%	79.1%	73.7%	84.4%	84.1%	79.5%	76.0%	76.6%	75.4%	83.6%	81.9%	85.1%	79.9%
ADR (円)	5,617	5,794	5,454	5,534	5,775	5,757	5,965	5,531	5,723	6,249	5,588	5,881	5,745
RevPAR (円)	4,469	4,583	4,022	4,670	4,857	4,576	4,534	4,238	4,316	5,227	4,575	5,006	4,590
売上高 (百万円)	14	15	13	14	16	14	14	13	14	17	14	16	173

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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%	76.0%	70.4%	77.6%	81.6%	79.2%	75.4%	81.8%	83.1%	89.4%	78.6%	80.7%	79.8%
ADR (円)	5,519	5,340	5,323	5,474	5,670	5,869	5,715	5,354	5,756	6,814	5,754	5,811	5,717
RevPAR (円)	4,635	4,060	3,748	4,247	4,629	4,649	4,311	4,378	4,784	6,090	4,521	4,688	4,564
売上高 (百万円)	14	13	12	13	15	14	14	14	15	20	14	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。

0-10 チサンイン 福島西インター

運営実績													
	平成27年		平成28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%	76.8%	71.6%	85.7%	85.5%	85.9%	82.2%	80.3%	86.1%	88.1%	84.5%	90.1%	83.6%
ADR (円)	5,456	5,465	5,355	5,403	5,631	5,770	5,987	5,597	5,715	6,105	5,623	5,563	5,646
RevPAR (円)	4,713	4,199	3,832	4,633	4,812	4,954	4,921	4,497	4,919	5,375	4,751	5,012	4,718
売上高 (百万円)	15	14	12	14	15	15	16	14	16	17	15	16	179

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

0-11 チサンイン 新潟中央インター

運営実績													
	平成27年		平成28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%	61.8%	56.8%	63.7%	86.1%	74.6%	78.4%	79.5%	80.6%	91.1%	84.9%	84.3%	76.8%
ADR (円)	4,918	4,895	4,896	4,890	5,185	5,572	5,578	5,315	5,530	7,276	5,869	5,281	5,492
RevPAR (円)	3,899	3,027	2,783	3,114	4,463	4,154	4,373	4,225	4,458	6,627	4,985	4,451	4,218
売上高 (百万円)	12	10	9	9	14	13	14	13	14	22	16	14	162

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	89.2%	83.5%	79.6%	89.5%	85.1%	75.1%	71.7%	78.9%	80.5%	81.1%	70.7%	81.6%	80.5%
ADR (円)	5,626	5,470	5,558	5,797	5,791	5,482	5,632	5,426	5,449	6,105	5,290	5,547	5,605
RevPAR (円)	5,021	4,565	4,426	5,191	4,930	4,120	4,040	4,282	4,386	4,949	3,741	4,528	4,514
売上高 (百万円)	14	14	13	14	15	12	12	13	13	15	11	14	160

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	81.2%	76.0%	79.9%	83.8%	90.5%	82.0%	78.5%	73.2%	87.0%	92.4%	84.4%	90.8%	83.3%
ADR (円)	5,428	5,550	5,283	5,188	5,462	5,631	5,749	5,089	5,690	6,365	5,213	5,572	5,534
RevPAR (円)	4,407	4,219	4,220	4,346	4,945	4,617	4,513	3,723	4,948	5,881	4,401	5,058	4,611
売上高 (百万円)	13	13	13	12	16	13	14	11	15	19	13	15	167

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

0-14 チサンイン 土浦阿見

運営実績													
	平成27年		平成28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%	84.9%	77.6%	81.9%	87.0%	88.8%	83.0%	81.5%	79.1%	85.7%	77.7%	85.8%	83.3%
ADR (円)	5,471	5,737	5,542	5,389	5,642	5,736	5,736	5,408	5,578	6,002	5,345	5,658	5,610
RevPAR (円)	4,729	4,868	4,298	4,414	4,910	5,096	4,758	4,407	4,414	5,145	4,152	4,852	4,672
売上高 (百万円)	14	15	13	12	15	15	14	13	13	15	12	14	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。

0-15 チサンイン 甲府石和

運営実績													
	平成27年		平成28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	79.9%	79.2%	69.2%	79.7%	80.5%	74.5%	83.6%	81.7%	83.2%	88.5%	79.4%	79.7%	80.0%
ADR (円)	5,318	5,338	5,107	5,052	5,670	5,588	5,855	5,277	5,836	6,947	5,723	5,666	5,639
RevPAR (円)	4,247	4,228	3,534	4,028	4,565	4,163	4,894	4,313	4,858	6,151	4,545	4,518	4,508
売上高 (百万円)	12	13	11	11	14	12	15	12	15	18	13	14	160

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	74.3%	76.7%	68.8%	77.7%	75.1%	68.6%	64.3%	60.3%	74.4%	87.1%	68.4%	78.7%	72.9%
ADR (円)	4,990	4,947	5,240	5,322	5,909	5,952	6,063	5,478	5,882	7,327	5,837	6,193	5,791
RevPAR (円)	3,708	3,796	3,605	4,133	4,437	4,083	3,896	3,306	4,374	6,381	3,991	4,874	4,221
売上高 (百万円)	11	12	11	12	14	13	12	10	14	20	12	15	159

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

0-17 チサンイン 宗像

運営実績													
	平成27年		平成28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	74.3%	66.9%	60.6%	66.0%	72.0%	71.6%	70.5%	62.9%	73.3%	75.0%	69.0%	65.5%	69.0%
ADR (円)	4,687	5,116	5,011	4,901	5,169	5,101	5,373	4,945	4,818	5,521	4,877	5,229	5,067
RevPAR (円)	3,482	3,422	3,038	3,234	3,720	3,650	3,788	3,110	3,530	4,140	3,367	3,425	3,495
売上高 (百万円)	11	11	10	10	12	11	12	10	11	13	11	11	133

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	80.6%	73.9%	73.0%	77.4%	77.5%	73.3%	73.7%	79.9%	81.2%	87.9%	77.9%	89.8%	78.9%
ADR (円)	5,226	5,099	4,977	4,899	5,257	5,483	5,950	5,102	5,546	6,434	5,540	6,343	5,515
RevPAR (円)	4,211	3,771	3,633	3,794	4,076	4,021	4,385	4,076	4,501	5,656	4,314	5,698	4,350
売上高 (百万円)	13	12	11	11	13	12	13	12	14	17	13	17	157

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

0-19 チサンイン 軽井沢

運営実績													
	平成27年		平成28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	84.1%	73.3%	58.6%	69.9%	57.6%	72.4%	78.6%	87.9%	86.6%	92.7%	86.6%	87.1%	77.9%
ADR (円)	6,702	6,905	6,951	6,372	7,254	7,107	8,552	6,575	10,183	15,203	9,794	8,368	8,546
RevPAR (円)	5,635	5,061	4,076	4,453	4,176	5,143	6,725	5,778	8,818	14,096	8,481	7,289	6,661
売上高 (百万円)	16	15	12	13	12	15	20	17	26	41	24	21	231

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	81.3%	79.7%	68.4%	72.1%	76.8%	84.9%	78.1%	79.1%	72.1%	80.9%	75.6%	78.7%	77.3%
ADR (円)	5,557	5,406	5,435	5,086	5,619	5,395	5,447	5,026	5,600	6,526	5,291	5,442	5,495
RevPAR (円)	4,519	4,310	3,717	3,669	4,317	4,578	4,257	3,976	4,037	5,283	4,001	4,285	4,249
売上高 (百万円)	14	14	12	11	14	14	14	12	13	17	12	14	160

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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%	77.6%	72.2%	81.1%	89.6%	85.9%	83.1%	77.2%	83.7%	84.4%	83.2%	89.4%	82.5%
ADR (円)	5,430	5,251	5,011	5,298	5,836	5,653	5,580	5,300	5,589	6,306	5,611	5,794	5,572
RevPAR (円)	4,473	4,078	3,619	4,297	5,227	4,855	4,640	4,090	4,680	5,322	4,668	5,182	4,597
売上高 (百万円)	14	13	12	13	17	15	15	13	15	17	14	16	174

(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

運営実績													
	平成27年		平成28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	71.0%	71.0%	70.5%	79.5%	73.5%	61.0%	68.6%	70.2%	76.0%	77.5%	69.1%	75.4%	71.9%
ADR (円)	5,470	5,187	5,354	5,386	5,466	5,010	5,266	4,937	5,231	5,618	5,283	5,214	5,292
RevPAR (円)	3,880	3,680	3,775	4,284	4,016	3,056	3,613	3,468	3,975	4,354	3,651	3,932	3,808
売上高 (百万円)	28	28	28	30	29	23	27	25	30	32	27	29	335

(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。

0-31 ANAクラウンプラザホテル広島

運営実績													
	平成27年		平成28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%	71.4%	60.5%	77.6%	86.5%	83.7%	80.3%	78.3%	83.8%	90.5%	87.5%	85.9%	81.2%
ADR (円)	12,934	11,646	10,608	10,517	11,955	14,240	13,601	11,303	13,219	16,585	12,755	15,890	13,076
RevPAR (円)	11,528	8,316	6,422	8,163	10,336	11,913	10,924	8,855	11,076	15,014	11,162	13,654	10,624
売上高 (百万円)	483	464	328	360	426	434	461	414	432	392	438	495	5,127

(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平成27年11月2日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-32 ANAクラウンプラザホテル福岡

運営実績													
	平成27年		平成28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	92.9%	90.4%	81.1%	89.6%	90.5%	86.8%	84.6%	82.2%	86.4%	83.3%	85.5%	85.3%	86.5%
ADR (円)	13,304	13,260	13,528	13,972	13,495	13,906	14,052	14,397	14,008	14,298	13,493	13,981	13,799
RevPAR (円)	12,363	11,988	10,977	12,514	12,211	12,072	11,887	11,840	12,109	11,915	11,531	11,921	11,941
売上高 (百万円)	292	276	255	283	279	242	291	263	274	228	233	288	3,205

(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平成27年11月2日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である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

運営実績													
	平成27年		平成28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%	77.6%	61.1%	82.7%	81.5%	86.4%	84.4%	87.8%	74.9%	89.3%	89.9%	88.6%	83.0%
ADR (円)	16,993	13,731	13,213	13,709	14,559	17,399	17,929	14,095	14,848	17,895	16,524	17,806	15,851
RevPAR (円)	15,639	10,650	8,075	11,336	11,865	15,039	15,140	12,369	11,127	15,978	14,852	15,769	13,149
売上高 (百万円)	341	306	218	236	285	276	314	319	271	303	278	315	3,461

(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平成27年11月2日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である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

運営実績													
	平成27年		平成28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	80.4%	61.5%	60.4%	75.6%	69.7%	83.4%	80.4%	80.2%	76.4%	84.2%	80.6%	85.9%	76.5%
ADR (円)	10,133	9,106	8,497	8,774	8,718	11,321	12,846	9,749	10,038	11,798	11,504	11,828	10,480
RevPAR (円)	8,143	5,597	5,136	6,632	6,080	9,443	10,327	7,817	7,665	9,939	9,275	10,165	8,019
売上高 (百万円)	258	209	179	150	209	218	233	264	215	215	196	244	2,590

(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平成27年11月2日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である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。

0-35 旭川グランドホテル

運営実績													
	平成27年		平成28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	64.6%	58.6%	67.4%	83.7%	61.0%	54.4%	78.9%	95.0%	98.4%	95.5%	94.8%	83.6%	78.0%
ADR (円)	6,299	6,801	6,944	7,829	6,405	6,224	8,592	10,389	16,258	15,645	11,202	7,957	9,790
RevPAR (円)	4,068	3,985	4,679	6,555	3,906	3,385	6,778	9,873	15,997	14,945	10,624	6,651	7,633
売上高 (百万円)	180	240	200	193	198	150	201	249	304	277	238	210	2,641

(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平成28年3月31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。

(チ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成28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平成29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	既支出総額
リゾナーレ八ヶ岳	山梨県北杜市	客室及び共用部改修工事	自 平成28年6月 至 平成29年4月	1,326	40	53
リゾナーレ八ヶ岳	山梨県北杜市	エレベータ更新工事	自 平成29年1月 至 平成29年4月	47	-	-
界 箱根	神奈川県足柄下郡箱根町	大浴場・客室改装及び昇降機更新等施設維持投資工事	自 平成28年12月 至 平成29年1月	228	-	-
リゾナーレ熱海	静岡県熱海市	B棟全客室・廊下の改装工事及びB棟客室増室工事	自 平成29年1月 至 平成29年5月	75	-	-
ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	シングルルームダブル化工事・ツインルーム改装工事	自 平成29年1月 至 平成29年3月	48	-	-
ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	エレベータ更新工事	自 平成28年6月 至 平成29年1月	110	-	-

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成28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1,037百万円であり、費用に区分された修繕費55百万円と合わせ、合計1,092百万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)		
				総額	当期支払額	既支出総額
リゾナーレ熱海	静岡県熱海市	外壁及び9F・11F内装改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年7月	246	240	246
ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	大宴会場調光ユニット盤・照明器具更新工事	自 平成28年8月 至 平成28年9月	58	58	58
星のや軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	森のスケートリンク設営工事	自 平成27年10月 至 平成28年7月	338	338	338
リゾナーレ八ヶ岳	山梨県北杜市	客室及び共用部改修工事	自 平成28年6月 至 平成29年4月	1,326	40	53