

平成27年4月期 決算短信 (REIT)

平成27年6月17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) 総合企画部長 (氏名) 横倉 理  
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 平成27年7月29日 分配金支払開始予定日 平成27年7月28日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年4月期の運用、資産の状況 (平成26年11月1日～平成27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	%
27年4月期	1,599	2.3	818	△8.5	734	2.6	733	2.6
26年10月期	1,563	115.6	895	168.0	716	169.5	715	170.1

  

	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	%	%	%
27年4月期	17,075	2.6	1.9	45.9
26年10月期	16,688	3.8	2.6	45.8

(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	%	%
27年4月期	17,075	733	0	0	100.0	2.6
26年10月期	16,649	715	0	0	100.0	2.9

(注) 平成26年10月期の配当性向については、期中に公募増資等を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

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

(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
27年4月期	37,421	27,739	74.1	645,577
26年10月期	38,530	27,721	71.9	645,151

(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
27年4月期	2,173	△310	△1,804	3,552
26年10月期	315	△18,228	19,356	3,493

2. 平成27年10月期の運用状況の予想（平成27年5月1日～平成27年10月31日）及び平成28年4月期の運用状況の予想（平成27年11月1日～平成28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
27年10月期	1,908	19.3	1,024	25.1	901	22.8	900	22.8	18,128	0
28年4月期	1,932	1.3	985	△3.8	902	0.1	901	0.1	18,149	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成27年10月期）18,128円、  
1口当たり予想当期純利益（平成28年4月期）18,148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）

27年4月期	42,969口	26年10月期	42,969口
--------	---------	---------	---------
- ② 期末自己投資口数

27年4月期	一口	26年10月期	一口
--------	----	---------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24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、7ページ「平成27年10月期及び平成28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。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成27年1月29日提出、その後の訂正を含みます。)における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

有価証券報告書(平成27年1月29日提出、その後の訂正を含みます。)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、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。同年8月12日には第三者割当による新投資口の発行(950口)を実施しました。また、平成26年5月1日を払込期日として公募による新投資口の発行(22,000口)を実施しました。さらに、同年5月27日には第三者割当による新投資口の発行(719口)を実施しました。この結果、平成27年4月30日現在の発行済投資口の総口数は42,969口となりました。

本投資法人は、新規上場後、着実に資産規模を拡大してきましたが、平成26年5月に星野リゾートグループ(株式会社星野リゾート(以下「星野リゾート」といいます。))、その親会社及び子会社並びに親会社の子会社をいいます。以下同じです。)が運営する旅館3物件と外部オペレーターが運営するロードサイド型ホテル21物件を追加取得しており、当期末時点で本投資法人が保有する資産は30物件(取得価格合計33,360百万円)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、消費税率引き上げ後の個人消費や企業の生産活動等には弱さが見えたものの、日本銀行の追加緩和政策や消費税の増税延期の決定等、各種政策による下支えの効果もあり、引き続き緩やかな回復基調で推移しました。J-REIT市場においては、引き続き良好な資金調達環境を背景に、公募増資による物件取得が積極的に行われています。また、観光市場においては、平成25年に記録した過去最高の年間訪日外国人客数を上回り、平成26年は13百万人超を記録する等、今後のさらなる成長への期待から、国内外の有名企業による新規ホテルの開業に向けた動きが一層活性化しています。このような環境の下、本投資法人では保有するホテル・旅館において、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、平成27年4月期の運営実績は安定的に推移しました。

##### (ハ) 資金調達の概要

当期においては、物件の取得に伴う資金の借入や返済期日の到来する資金の借り換え等もなかったことから、新たな資金調達はありませんでした。一方、平成26年5月に取得した資産に係る消費税の還付金による借入金の一部返済や約定返済があった結果、平成27年4月30日時点の借入金残高は7,693百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は20.6%となりました。

##### (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1,599百万円、営業利益818百万円、経常利益734百万円、当期純利益733百万円となりました。また分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)が適用されるように、当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を17,075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、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動減が一巡し、個人消費の増加や設備投資・公共投資の増加を下支えとする景気回復の持続が期待されます。また、政府の観光施策としては、引

き続き「2020年オリンピック・パラリンピック」を見据えた観光振興や外国人旅行者の受入環境整備、国際会議等MICEの誘致・開催促進と外国人ビジネス客の取り込み等が打ち出されており、地域の活性化や雇用機会の増大等、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2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及び外部オペレーター運営物件の両方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つのブランドに継続的に投資することで、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つの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. 外部オペレーター運営物件

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。

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つのブランドに継続して分散投資を行うと同時に、外部オペレーター運営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) 運用状況の見直し

平成27年10月期(平成27年5月1日～平成27年10月31日)及び平成28年4月期(平成27年11月1日～平成28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7ページ「平成27年10月期及び平成28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。

## 平成27年10月期(第5期)

営業収益	1,908百万円
営業利益	1,024百万円
経常利益	901百万円
当期純利益	900百万円
1口当たり分配金	18,128円
1口当たり利益超過分配金	-円

## 平成28年4月期(第6期)

営業収益	1,932百万円
営業利益	985百万円
経常利益	902百万円
当期純利益	901百万円
1口当たり分配金	18,149円
1口当たり利益超過分配金	-円

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

## ③ 決算後に生じた重要な事実

## (イ) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成27年4月10日及び平成27年4月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成27年5月1日、第三者割当による新投資口については平成27年5月26日にそれぞれ払込が完了しています。

## (公募による新投資口の発行)

発行新投資口数	6,400口
発行価格(募集価格)	1口当たり1,404,215円
発行価格(募集価格)の総額	8,986,976,000円
発行価額(払込金額)	1口当たり1,355,247円
発行価額(払込金額)の総額	8,673,580,800円
払込期日	平成27年5月1日

## (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	320口
発行価額(払込金額)	1口当たり1,355,247円
発行価額(払込金額)の総額	433,679,040円
払込期日	平成27年5月26日
割当先	野村証券株式会社

## (資金使途)

公募に係る調達資金については、下記(ロ)に記載の不動産の取得資金に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、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予定です。

## (ロ) 資産の取得について

本投資法人は、平成27年5月1日及び平成27年6月1日に以下の不動産8物件（取得価格の合計7,218百万円）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各不動産の売買代金（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。）を記載しています。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得年月日
カンデオホテルズ 半田	愛知県半田市	株式会社溜池管財	620	平成27年6月1日
カンデオホテルズ 茅野	長野県茅野市	株式会社溜池管財	793	平成27年6月1日
カンデオホテルズ 福山	広島県福山市	株式会社溜池管財	1,075	平成27年6月1日
カンデオホテルズ 佐野	栃木県佐野市	株式会社溜池管財	1,260	平成27年6月1日
カンデオホテルズ 亀山	三重県亀山市	株式会社溜池管財	470	平成27年6月1日
コンフォートホテル 函館	北海道函館市	株式会社高田屋	937	平成27年5月1日
コンフォートホテル 苫小牧	北海道苫小牧市	株式会社高田屋	963	平成27年5月1日
コンフォートホテル 呉	広島県呉市	株式会社高田屋	1,100	平成27年5月1日

平成27年10月期及び平成28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"> <li>平成27年10月期（第5期）：平成27年5月1日～平成27年10月31日（184日）</li> <li>平成28年4月期（第6期）：平成27年11月1日～平成28年4月30日（182日）</li> </ul>																																																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成27年4月30日現在で保有していた30物件に、平成27年5月1日付及び同年6月1日で取得済みの8物件（以下「取得済8物件」といいます。）を加えた38物件を保有していることを前提としています。</li> <li>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。</li> </ul>																																																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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27年10月期に1,908百万円、平成28年4月期に1,932百万円を想定しています。</li> <li>賃貸事業収入のうち、ブランド別の賃料については、下記のとおり想定しています。</li> </ul> <p>平成27年10月期（第5期）</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ブランド</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料（注）</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>星のや</td> <td>393</td> <td>87</td> <td>481</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ</td> <td>262</td> <td>47</td> <td>309</td> </tr> <tr> <td>界</td> <td>238</td> <td>39</td> <td>278</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>741</td> <td>98</td> <td>839</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,636</td> <td>272</td> <td>1,908</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成28年4月期（第6期）</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ブランド</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料（注）</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>星のや</td> <td>393</td> <td>84</td> <td>478</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ</td> <td>262</td> <td>48</td> <td>310</td> </tr> <tr> <td>界</td> <td>233</td> <td>40</td> <td>273</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>768</td> <td>101</td> <td>870</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>1,658</td> <td>274</td> <td>1,932</td> </tr> </tbody> </table> <p>（注）変動賃料は、賃借人のホテル、旅館及び付帯施設の売上に賃貸借契約で定める一定の料率（星のや 25%、リゾナーレ 15%、界 16%、その他 36.5%）を乗じた金額から年間固定賃料額を減じて算出されます。毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは前年4月から当年3月までの12か月分の売上を基準売上とし、毎年11月から翌年4月までは前年10月から当年9月までの12か月分の売上を基準売上とし、基準売上に上記の料率を乗じた金額から年間固定賃料額を減じた金額の12分の1とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>	ブランド	固定賃料	変動賃料（注）	計	星のや	393	87	481	リゾナーレ	262	47	309	界	238	39	278	その他	741	98	839	計	1,636	272	1,908	ブランド	固定賃料	変動賃料（注）	計	星のや	393	84	478	リゾナーレ	262	48	310	界	233	40	273	その他	768	101	870	計	1,658	274	1,932
ブランド	固定賃料	変動賃料（注）	計																																														
星のや	393	87	481																																														
リゾナーレ	262	47	309																																														
界	238	39	278																																														
その他	741	98	839																																														
計	1,636	272	1,908																																														
ブランド	固定賃料	変動賃料（注）	計																																														
星のや	393	84	478																																														
リゾナーレ	262	48	310																																														
界	233	40	273																																														
その他	768	101	870																																														
計	1,658	274	1,932																																														

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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27年10月期に127百万円、平成28年4月期に132百万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、取得済8物件については、平成28年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成28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、取得済8物件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15百万円と見込んでいます。</li> <li>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。</li> <li>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27年10月期に220百万円、平成28年4月期に261百万円を想定しています。</li> <li>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27年10月期に401百万円、平成28年4月期に410百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用として、平成27年10月期の一時的な費用として公募関連費用38百万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息その他借入関連費用として、平成27年10月期に84百万円、平成28年4月期に82百万円を想定しています。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、本投資法人においては7,693百万円の借入金残高があります。</li> <li>平成27年10月期においては、約定により借入金のうち91百万円を返済することを前提としています。</li> <li>平成28年4月期においては、約定により借入金のうち91百万円を返済することを前提としています。</li> <li>平成27年10月期末のLTVは16.2%、平成28年4月期末のLTVは16.0%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</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数である49,689口を前提としています。</li> <li>平成28年4月期末までに新投資口の発行等による投資口の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

有価証券届出書（平成27年4月10日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。



## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	3,493,585	3,552,630
営業未収入金	12,197	19,149
前払費用	45,270	32,980
未収消費税等	967,371	-
繰延税金資産	15	14
流動資産合計	4,518,441	3,604,775
固定資産		
有形固定資産		
建物	27,063,685	27,199,180
減価償却累計額	△605,048	△929,076
建物(純額)	※1 26,458,636	※1 26,270,104
構築物	632,941	632,941
減価償却累計額	△13,263	△25,443
構築物(純額)	※1 619,678	※1 607,498
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△9,645	△13,262
機械及び装置(純額)	※1 74,156	※1 70,538
土地	※1 6,704,893	※1 6,704,893
建設仮勘定	-	22,251
有形固定資産合計	33,857,364	33,675,286
無形固定資産		
借地権	69,149	69,149
ソフトウェア	4,362	3,827
無形固定資産合計	73,512	72,977
投資その他の資産		
長期前払費用	71,244	58,554
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	81,244	68,554
固定資産合計	34,012,120	33,816,817
資産合計	38,530,562	37,421,593

(単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	116,797	35,310
短期借入金	※1 1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	※1 183,576	※1 183,576
未払金	248,538	206,053
未払法人税等	867	854
未払消費税等	-	88,470
前受金	268,691	268,703
流動負債合計	1,818,471	782,967
固定負債		
長期借入金	※1 7,601,268	※1 7,509,480
預り敷金及び保証金	1,389,320	1,389,320
固定負債合計	8,990,588	8,898,800
負債合計	10,809,059	9,681,767
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	27,006,092	27,006,092
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	715,409	733,732
剰余金合計	715,409	733,732
投資主資本合計	27,721,502	27,739,825
純資産合計	※2 27,721,502	※2 27,739,825
負債純資産合計	38,530,562	37,421,593

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成26年5月1日	自	平成26年11月1日
	至	平成26年10月31日	至	平成27年4月30日
<b>営業収益</b>				
貸貸事業収入		※1 1,563,221		※1 1,599,251
営業収益合計		1,563,221		1,599,251
<b>営業費用</b>				
貸貸事業費用		※1 484,886		※1 531,974
資産運用報酬		124,122		161,820
資産保管手数料		807		1,760
一般事務委託手数料		6,740		8,765
役員報酬		2,640		2,640
会計監査人報酬		4,000		6,000
その他営業費用		44,756		67,519
営業費用合計		667,953		780,479
営業利益		895,268		818,772
<b>営業外収益</b>				
受取利息		273		363
受取保険金		5,917		-
還付加算金		-		1,488
雑収入		474		1,188
営業外収益合計		6,665		3,040
<b>営業外費用</b>				
支払利息		77,240		73,170
融資関連費用		48,902		13,999
投資口交付費		59,466		-
営業外費用合計		185,610		87,170
経常利益		716,322		734,642
税引前当期純利益		716,322		734,642
法人税、住民税及び事業税		922		927
法人税等調整額		0		0
法人税等合計		922		928
当期純利益		715,400		733,714
前期繰越利益		9		18
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		715,409		733,732

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年5月1日 至 平成26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	9,917,520	264,899	264,899	10,182,419	10,182,419
当期変動額					
新投資口の発行	17,088,572			17,088,572	17,088,572
剰余金の配当		△264,890	△264,890	△264,890	△264,890
当期純利益		715,400	715,400	715,400	715,400
当期変動額合計	17,088,572	450,509	450,509	17,539,082	17,539,082
当期末残高	※1 27,006,092	715,409	715,409	27,721,502	27,721,502

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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	27,006,092	715,409	715,409	27,721,502	27,721,502
当期変動額					
剰余金の配当		△715,390	△715,390	△715,390	△715,390
当期純利益		733,714	733,714	733,714	733,714
当期変動額合計	-	18,323	18,323	18,323	18,323
当期末残高	※1 27,006,092	733,732	733,732	27,739,825	27,739,825

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
I 当期末処分利益	715,409,603	733,732,948
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	715,390,881 (16,649)	733,695,675 (17,075)
III 次期繰越利益	18,722	37,273
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715,390,881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733,695,675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26年5月1日 至 平成26年10月31日	自	平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		716,322		734,642
減価償却費		338,758		340,359
受取利息		△273		△363
支払利息		77,240		73,170
融資関連費用		48,902		13,999
投資口交付費		59,466		-
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△12,197		△6,952
前払費用の増減額 (△は増加)		△21,439		12,290
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△967,371		967,371
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△22,669		88,470
営業未払金の増減額 (△は減少)		16,260		△7,772
未払金の増減額 (△は減少)		56,459		33,265
前受金の増減額 (△は減少)		138,191		11
その他		△34,076		△1,309
小計		393,575		2,247,184
利息の受取額		273		363
利息の支払額		△77,240		△73,170
法人税等の支払額		△963		△941
営業活動によるキャッシュ・フロー		315,644		2,173,436
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
有形固定資産の取得による支出		△18,886,238		△310,018
無形固定資産の取得による支出		△7,040		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		664,320		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△18,228,958		△310,018
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		990,000		-
短期借入金の返済による支出		△294,030		△1,000,000
長期借入れによる収入		1,980,000		-
長期借入金の返済による支出		△91,788		△91,788
投資口の発行による収入		17,088,572		-
投資口交付費の支出		△52,523		-
分配金の支払額		△263,757		△712,585
財務活動によるキャッシュ・フロー		19,356,473		△1,804,373
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,443,159		59,044
現金及び現金同等物の期首残高		2,050,426		3,493,585
現金及び現金同等物の期末残高		※1 3,493,585		※1 3,552,630

- (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	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 32～52年 構築物 2～57年 機械及び装置 6～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。
3. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金、並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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。
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

- (8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

- ※1 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26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
建物	21,018,529	20,895,627
構築物	435,857	426,180
機械及び装置	74,156	70,538
土地	4,089,616	4,089,616
合計	25,618,159	25,481,963

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26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
短期借入金	1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	183,576	183,576
長期借入金	7,601,268	7,509,480
合計	8,784,844	7,693,056

## ※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26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
	50,000	50,000

## [損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	1,563,221	1,599,251
不動産賃貸事業収益合計	1,563,221	1,599,251
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	6,424	7,255
修繕費	43,841	71,690
支払地代	12,760	12,761
減価償却費	338,260	339,824
公租公課	59,917	73,462
その他費用	23,682	26,979
不動産賃貸事業費用合計	484,886	531,974
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,078,335	1,067,277

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	42,969口	42,969口

## [キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
現金及び預金	3,493,585	3,552,630
現金及び現金同等物	3,493,585	3,552,630



## [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 平成26年10月31日	当期 平成27年4月30日
1年以内	2,796,640	2,784,040
1年超	14,975,159	14,085,459
合計	17,771,799	16,869,499

## [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

借入金の資金使途は、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26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)	差額
(1) 現金及び預金	3,493,585	3,493,585	-
(2) 短期借入金	(1,000,000)	(1,000,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(183,576)	(183,961)	385
(4) 長期借入金	(7,601,268)	(7,678,533)	77,265

平成27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)	差額
(1) 現金及び預金	3,552,630	3,552,630	-
(2) 短期借入金	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(183,576)	(183,959)	383
(4) 長期借入金	(7,509,480)	(7,576,873)	67,393

(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

長期借入金はすべて固定金利によるため、これらの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(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。

(単位：千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)
預り敷金及び保証金 ※	1,389,320	1,389,320

※貸借対照表計上額を記載しています。

(注4) 金銭債権の決算日(平成26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	3,493,585

金銭債権の決算日(平成27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	3,552,630

(注5) 借入金の決算日(平成26年10月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,000,000	-	-	-	-	-
長期借入金	183,576	2,018,781	833,576	2,389,342	368,576	1,990,993

借入金の決算日(平成27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	-	-	-	-	-	-
長期借入金	183,576	1,993,781	833,576	2,356,842	368,576	1,956,705

[有価証券に関する注記]

前期(平成26年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年4月30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26年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成27年4月30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26年5月1日 至 平成26年10月31日)

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
主要 投資主	株式会社 星野リゾート	長野県 北佐久郡 軽井沢町	100,000	ホテル・ 旅館業	6.6	-	不動産等 の賃貸	不動産等 の賃貸	344,286	営業未収入金	6,860
										前受金	54,000
										預り敷金 及び保証金	300,000
								土地の賃貸	6,243	前払費用	1,040

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金(千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合(%)	関係内容		取引の内容	取引金額(千円)(注2)	科目	期末残高(千円)(注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	株式会社星野リゾート・ハヶ岳	山梨県北杜市	10,000	ホテル・旅館業	-	-	不動産等の賃貸	不動産等の賃貸	285,757	営業未収入金	2,946
										前受金	47,250
										預り敷金及び保証金	262,500
主要投資主の子会社	株式会社星野リゾート・マネジメント	沖縄県八重山郡竹富町	10,000	ホテル・旅館業	-	-	不動産等の賃貸	不動産等の購入	1,000,000	-	-
								不動産等の賃貸	260,210	営業未収入金	2,390
										前受金	43,397
預り敷金及び保証金	233,300										
主要投資主の子会社	株式会社星野リゾート・アセットマネジメント	東京都中央区	100,000	投資運用業	-	兼任1人	資産運用業務の委託	資産運用報酬	124,122	未払金	134,052

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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 平成26年10月31日	当期 平成27年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15	14
繰延税金資産合計	15	14
繰延税金資産の純額	15	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26年10月31日	当期 平成27年4月30日
法定実効税率	34.16	34.15
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.12	△34.11
その他	0.08	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.13	0.13

## 3. 法人税等の税率変更

平成27年3月31日に公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)により、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が引き下げられることに伴い、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、平成27年10月期(第5期)以降において解消が見込まれる一時差異等について、34.15%から32.31%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

## [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 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	当期 自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	15,217,604	33,926,513
期中増減額	(注3) 18,708,909	(注4) △182,077
期末残高	33,926,513	33,744,436
期末時価(注5)	38,552,000	39,732,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記32ページ「5. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件」をご覧ください。

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

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「星のや 京都」等24物件(18,938,139千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計338,260千円)によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(135,495千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計339,824千円)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26年5月1日 至 平成26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	344,286	不動産賃貸事業
株式会社星野リゾート・八ヶ岳	285,757	不動産賃貸事業
株式会社星野リゾート・マネジメント	260,210	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	574,775	不動産賃貸事業

当期(自 平成26年11月1日 至 平成27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	350,458	不動産賃貸事業
株式会社星野リゾート・八ヶ岳	292,645	不動産賃貸事業
株式会社星野リゾート・マネジメント	266,884	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	590,520	不動産賃貸事業

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期		当期	
	自	平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	自	平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
1口当たり純資産額		645,151円		645,577円
1口当たり当期純利益		16,688円		17,075円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期		当期	
	自	平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	自	平成26年11月1日 至 平成27年4月30日
当期純利益(千円)		715,400		733,714
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)		715,400		733,714
期中平均投資口数(口)		42,867		42,969

## [重要な後発事象に関する注記]

## (イ) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成27年4月10日及び平成27年4月21日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、公募による新投資口については平成27年5月1日、第三者割当による新投資口については平成27年5月26日にそれぞれ払込が完了しています。

## (公募による新投資口の発行)

発行新投資口数 6,400口

発行価格(募集価格) 1口当たり1,404,215円

発行価格(募集価格)の総額 8,986,976,000円

発行価額(払込金額) 1口当たり1,355,247円

発行価額(払込金額)の総額 8,673,580,800円

払込期日 平成27年5月1日

## (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数 320口

発行価額(払込金額) 1口当たり1,355,247円

発行価額(払込金額)の総額 433,679,040円

払込期日 平成27年5月26日

割当先 野村証券株式会社

## (資金使途)

公募に係る調達資金については、下記(ロ)に記載の不動産の取得資金に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、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予定です。



## (ロ) 資産の取得について

本投資法人は、平成27年5月1日及び平成27年6月1日に以下の不動産8物件(取得価格の合計7,218百万円)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各不動産の売買代金(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
カンデオホテルズ 半田	愛知県半田市	株式会社溜池管財	620	平成27年6月1日
カンデオホテルズ 茅野	長野県茅野市	株式会社溜池管財	793	平成27年6月1日
カンデオホテルズ 福山	広島県福山市	株式会社溜池管財	1,075	平成27年6月1日
カンデオホテルズ 佐野	栃木県佐野市	株式会社溜池管財	1,260	平成27年6月1日
カンデオホテルズ 亀山	三重県亀山市	株式会社溜池管財	470	平成27年6月1日
コンフォートホテル 函館	北海道函館市	株式会社高田屋	937	平成27年5月1日
コンフォートホテル 苫小牧	北海道苫小牧市	株式会社高田屋	963	平成27年5月1日
コンフォートホテル 呉	広島県呉市	株式会社高田屋	1,100	平成27年5月1日

## [開示の省略]

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

当期において増資等は行っておらず、当期における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減はありません。  
 なお、設立以降平成27年4月30日までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
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)

(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) 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) 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) 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) 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。

## 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 濱田松本法律事務所(弁護士) 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(弁護士) 平成24年1月 錦華通り法律事務所(弁護士)(現任) 平成24年4月 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 コンプライアンス・リスクマネジメント委員会外部委員(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12月 株式会社レッド・プラネット・ジャパン 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8年7月 株式会社ジェイエスシー 平成9年8月 小林時宗税理士事務所 平成10年6月 金融監督庁検査部検査総括課金融証券検査官 平成11年7月 同庁 検査部検査総括課金融証券検査官兼専門検査官 平成12年1月 同庁 検査部検査総括課専門検査官 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10月 東京フロンティア投資法人 監督役員(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23年4月 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構 契約監視委員会委員(現任) 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1月 防衛省 防衛調達審議会委員(現任) 平成25年3月 国家公務員共済組合連合会 契約監視委員会委員(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 独立行政法人労働安全衛生総合研究所 監事(現任) 平成26年4月 独立行政法人労働者健康福祉機構 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)	0

(注) 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。

(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	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(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)	二瓶 直和	平成11年4月 アルファグループ株式会社 平成18年6月 新創監査法人 平成21年7月 公認会計士登録 平成25年10月 二瓶公認会計士事務所 開設 平成25年12月 税理士登録 平成26年4月 株式会社フィット 社外監査役(現任) 平成27年2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27年4月30日(第4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27年4月30日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率(%) (注2)
不動産	旅館	長野県	星のや 軽井沢	7,470	20.0
	旅館	京都府	星のや 京都	2,785	7.4
	ホテル	山梨県	リゾナーレ 八ヶ岳	4,606	12.3
	旅館	長野県	界 松本	615	1.6
	旅館	島根県	界 出雲	701	1.9
	旅館	静岡県	界 伊東	713	1.9
	旅館	神奈川県	界 箱根	966	2.6
	旅館	大分県	界 阿蘇	600	1.6
	旅館	栃木県	界 川治	1,026	2.7
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	687	1.8
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	752	2.0
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	667	1.8
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	614	1.6
	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	512	1.4
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	810	2.2
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笛田	629	1.7
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	726	1.9
	ホテル	福井県	チサンイン 福井	656	1.8
	ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	682	1.8
	ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	643	1.7
	ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	641	1.7
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	748	2.0
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	777	2.1
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	667	1.8
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	598	1.6

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期 (平成27年4月30日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率(%) (注2)
不動産	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	514	1.4
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	712	1.9
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	822	2.2
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	630	1.7
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	739	2.0
不動産 小計				33,722	90.1
預金・その他の資産				3,699	9.9
資産総額 計(注3)				37,421	100.0
負債総額(注3)				9,681	25.9
純資産総額(注3)				27,739	74.1

(注1) 保有総額は貸借対照表上計上額(不動産については減価償却後の帳簿価額)によっています。

なお、不動産の帳簿価額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、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27年4月30日(第4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
星のや	H-1	星のや 軽井沢	7,600	7,470	9,800	22.8	NV	有(注6)
	H-2	星のや 京都	2,785	2,785	3,270	8.3	NV	有(注7)
	小計		10,385	10,256	13,070	31.1	-	-
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ ハヶ岳	4,500	4,606	5,540	13.5	NV	有(注7)
	小計		4,500	4,606	5,540	13.5	-	-
界	K-1	界 松本	600	615	697	1.8	MSK	有(注7)
	K-2	界 出雲	680	701	758	2.0	MSK	有(注7)
	K-3	界 伊東	670	713	778	2.0	MSK	有(注7)
	K-4	界 箱根	950	966	1,160	2.8	MSK	有(注7)
	K-5	界 阿蘇	575	600	657	1.7	MSK	有(注7)
	K-6	界 川治	1,000	1,026	1,110	3.0	MSK	有(注7)
	小計		4,475	4,624	5,160	13.4	-	-
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	687	768	2.0	NV	有(注7)
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	752	861	2.2	MSK	有(注7)
	0-3	チサンイン 諏訪インター	658	667	757	2.0	NV	-(注8)
	0-4	チサンイン 豊川インター	602	614	691	1.8	NV	-(注8)
	0-5	チサンイン 鳥栖	504	512	579	1.5	NV	-(注8)
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	810	971	2.4	MSK	有(注7)
	0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	629	697	1.8	NV	-(注8)
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	726	795	2.1	MSK	有(注7)
	0-9	チサンイン 福井	644	656	724	1.9	NV	-(注8)
	0-10	チサンイン 福島西インター	672	682	739	2.0	MSK	-(注8)
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	643	709	1.9	NV	-(注8)
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	641	713	1.9	NV	-(注8)
	0-13	チサンイン ひたちなか	742	748	879	2.2	MSK	有(注7)
	0-14	チサンイン 土浦阿見	770	777	896	2.3	MSK	有(注7)
	0-15	チサンイン 甲府石和	658	667	751	2.0	NV	-(注8)
	0-16	チサンイン 丸亀普通寺	588	598	656	1.8	NV	-(注8)
	0-17	チサンイン 宗像	504	514	582	1.5	NV	-(注8)
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	712	749	2.1	MSK	-(注8)



分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定 評価機関 (注5)	担保 設定
その他	0-19	チサンイン 軽井沢	812	822	933	2.4	NV	有(注7)
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	630	698	1.8	NV	-(注8)
	0-21	チサンイン 倉敷水島	728	739	814	2.2	NV	有(注7)
	小計		14,000	14,235	15,962	42.0	-	-
合計			33,360	33,722	39,732	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、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、森井総合鑑定株式会社又は日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、平成27年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書又は調査報告書(以下「不動産鑑定評価書等」といいます。)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。

MSK：森井総合鑑定株式会社

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

(注6) 建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

(注7) 所有権を保有している土地及び建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

(注8) 当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

(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 (転貸借) (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)	73,688.42 (注4)	11,638.45	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)	600	11,638.45	11,638.45	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7)	197	2,626.15	2,626.15	1 (0)	25
	小計				83,370.40	14,264.60	—	797	14,264.60	14,264.60	2 (14)
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)	75,831.81 (注5)	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
	小計				75,831.81	33,853.45	—	525	33,853.45	33,853.45	1 (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6)	3,909.02	不明(旧館) (注7) / 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7) / 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	46	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	110	8,190.38	8,190.38	1 (0)	54
	小計				64,629.71	29,822.63	—	482	29,822.63	29,822.63	6 (0)

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 御幸笛田	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 (中部地方)	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

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	0-15	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9)	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10)	1,968.02 (注10)	1 (1)	92
	0-19	チサンイン 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	4,226.44	1,917.10	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
	小計				63,617.85	42,964.20	—	999	42,964.20	42,964.20	21 (2)
合計				287,449.77	120,904.88	—	2,803	120,904.88	120,904.88	30 (32)	2,443

(注1) 平成27年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。上記各物件について締結された賃貸借契約において、賃料は、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、「星のや 京都」及び「界 阿蘇」については平成26年5月2日から平成27年4月30日まで、「界 川治」については平成26年5月2日から平成27年10月31日までに限定した割増しの固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。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げ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、「星のや 京都」及び「界 阿蘇」について平成27年5月1日(第5期)、「界 川治」について平成27年11月1日(第6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げ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27年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。全ての物件の稼働率は100.0%です。

(注3) テナント数(転賃借)の小計及び合計は、平成27年4月30日現在の延べテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から転賃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、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6) 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7) 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8) 本投資法人は、当該土地の一部(696.95㎡)を所有者より賃借しています。

(注9) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成27年4月30日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するもの合計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10) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成27年4月30日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するもの合計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。

(ハ) 不動産鑑定評価書の概要

平成27年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書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	9,800	10,100	5.5	9,800	5.5	6.0	569	7.5
	H-2	星のや 京都	NV	3,270	3,280	6.2	3,260	5.8	6.6	205	7.4
	小計				13,070	13,380	-	13,060	-	-	774
リゾナー レー	R-1	リゾナーレ ハヶ岳	NV	5,540	5,570	5.8	5,500	5.8	6.3	436	9.7
	小計				5,540	5,570	-	5,500	-	-	436
界	K-1	界 松本	MSK	697	705	6.2	688	6.0	6.4	60	9.9
	K-2	界 出雲	MSK	758	764	6.4	752	6.2	6.6	58	8.6
	K-3	界 伊東	MSK	778	783	6.2	773	6.0	6.4	65	9.7
	K-4	界 箱根	MSK	1,160	1,170	6.1	1,140	5.9	6.3	85	9.0
	K-5	界 阿蘇	MSK	657	662	6.4	652	6.2	6.6	46	7.9
	K-6	界 川治	MSK	1,110	1,120	6.2	1,090	6.0	6.4	86	8.6
	小計				5,160	5,204	-	5,095	-	-	399
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	768	772	6.2	763	6.0	6.4	50	7.4
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	MSK	861	870	6.1	852	5.9	6.3	55	7.4
	0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	757	757	6.3	757	6.1	6.5	49	7.5
	0-4	チサンイン 豊川インター	NV	691	693	6.2	688	6.0	6.4	45	7.4
	0-5	チサンイン 鳥栖	NV	579	581	6.3	576	6.1	6.6	38	7.6
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	MSK	971	982	5.8	959	5.6	6.0	59	7.4
	0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	NV	697	701	6.4	693	6.2	6.6	47	7.6
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	MSK	795	802	6.3	787	6.1	6.5	53	7.4
	0-9	チサンイン 福井	NV	724	728	6.5	720	6.3	6.7	49	7.7
	0-10	チサンイン 福島西インター	MSK	739	744	6.4	733	6.2	6.6	50	7.4
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	709	712	6.3	706	6.1	6.5	47	7.4
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	713	715	6.3	710	6.1	6.5	47	7.4
	0-13	チサンイン ひたちなか	MSK	879	888	6.1	870	5.9	6.3	56	7.6
	0-14	チサンイン 土浦阿見	MSK	896	906	6.1	886	5.9	6.3	57	7.4

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	751	753	6.4	748	6.2	6.6	50	7.6
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	656	656	6.5	656	6.3	6.7	44	7.6
	0-17	チサンイン 宗像	NV	582	577	6.4	587	6.2	6.7	39	7.7
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	MSK	749	756	6.4	741	6.2	6.6	51	7.2
	0-19	チサンイン 軽井沢	NV	933	935	6.3	931	6.1	6.5	60	7.4
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	698	700	6.5	696	6.3	6.7	47	7.7
	0-21	チサンイン 倉敷水島	NV	814	820	6.3	808	6.1	6.5	54	7.3
			小計		15,962	16,048	-	15,867	-	-	1,046
		合計		39,732	40,202	-	39,522	-	-	2,655	8.0

(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。

MSK：森井総合鑑定株式会社

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

(注2) 「鑑定評価額」とは、平成27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、百万円未満を四捨五入して記載しています。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、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ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。

(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 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	1.7	2,100.47	1.7
		チサンイン 佐野藤岡インター	平成36年5月1日	52	1.9	1,968.91	1.6
		チサンイン 諏訪インター	平成36年5月1日	46	1.7	1,944.94	1.6
		チサンイン 豊川インター	平成36年5月1日	42	1.5	2,040.09	1.7
		チサンイン 鳥栖	平成36年5月1日	36	1.3	1,968.02	1.6
		チサンイン 千葉浜野R16	平成36年5月1日	57	2.0	2,023.29	1.7
		チサンイン 熊本御幸笛田	平成36年5月1日	43	1.6	2,094.77	1.7
		チサンイン 宇都宮鹿沼	平成36年5月1日	51	1.8	2,094.16	1.7
		チサンイン 福井	平成36年5月1日	45	1.6	2,094.01	1.7
		チサンイン 福島西インター	平成36年5月1日	48	1.7	2,094.01	1.7
		チサンイン 新潟中央インター	平成36年5月1日	45	1.6	2,094.16	1.7
		チサンイン 大村長崎空港	平成36年5月1日	45	1.6	1,968.02	1.6
		チサンイン ひたちなか	平成36年5月1日	52	1.9	1,968.30	1.6
		チサンイン 土浦阿見	平成36年5月1日	54	2.0	1,968.03	1.6
		チサンイン 甲府石和	平成36年5月1日	46	1.7	1,968.47	1.6
		チサンイン 丸亀善通寺	平成36年5月1日	42	1.5	2,094.16	1.7
		チサンイン 宗像	平成36年5月1日	36	1.3	2,094.16	1.7
		チサンイン 岩手一関インター	平成36年5月1日 (注5)	49	1.8	1,968.02	1.6
		チサンイン 軽井沢	平成36年5月1日	57	2.1	1,917.10	1.6
		チサンイン 姫路夢前橋	平成36年5月1日	43	1.6	2,406.95	2.0
チサンイン 倉敷水島	平成36年5月1日	51	1.9	2,094.16	1.7		
合計				999	35.6	42,964.20	35.5
株式会社 星野リゾート・ ハヶ岳	ホテル・旅館	リゾナーレ ハヶ岳	平成45年7月15日	525	18.7	33,853.45	28.0
		合計		525	18.7	33,853.45	28.0
株式会社 星野リゾート・ マネジメント	ホテル・旅館	界 松本	平成45年7月15日	75	2.7	4056.12	3.4
		界 出雲	平成45年7月15日	75	2.7	3909.02	3.2
		界 伊東	平成45年7月15日	80	2.9	7473.91	6.2
		界 箱根	平成45年7月15日	95	3.4	4649.67	3.8
		界 阿蘇	平成46年5月1日	46	1.7	1543.53	1.3
		界 川治	平成46年5月1日	110	3.9	8190.38	6.8
		合計				482	17.2

(注1) 平成27年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。上記各物件について締結された賃貸借契約において、賃料は、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、「星のや 京都」及び「界 阿蘇」については平成26年5月2日から平成27年4月30日まで、「界 川治」については平成26年5月2日から平成27年10月31日までに限定した割増しの固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。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げ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、「星のや 京都」及び「界 阿蘇」について平成27年5月1日(第5期)、「界 川治」について平成27年11

月1日(第6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の金額にかかわらず、変動賃料は生じません。

- (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27年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。
- (注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27年4月30日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の契約期間満了日は平成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	31.1
リゾナーレ	1	4,500	13.5
界	6	4,475	13.4
その他	21	14,000	42.0
合計	30	33,360	100.0

## b. 所在地の属する地域別

所在地の属する都道府県	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
北海道・東北地方	2	1,372	4.1
関東地方	7	5,716	17.1
中部地方	11	18,046	54.1
近畿地方	2	3,401	10.2
中国・四国地方	3	1,996	6.0
九州・沖縄地方	5	2,829	8.5
合計	30	33,360	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	2,803	100.0	2,803	100.0
10年超	1,804	64.4	1,804	64.4
10年以内	999	35.6	999	35.6

(注) 平成27年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。ただし、「チサンイン 岩手一関インター」については、平成27年4月30日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するもの合計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	2,803	100
定期賃貸借契約	2,803	100
普通賃貸借契約	—	—

(注) 各物件について平成27年4月30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	K-1	K-2	K-3
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	界 松本	界 出雲	界 伊東
①不動産運用 収益合計	1,599,251	350,458	98,700	292,645	37,500	47,147	48,676
固定賃料	1,400,720	300,000	98,700	262,500	37,500	37,500	40,000
変動賃料	197,289	50,458	-	30,145	-	9,647	8,676
その他収入	1,242	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	192,149	41,687	21,082	58,104	7,932	7,630	10,506
保守費	26,971	1,469	742	11,134	858	562	1,110
公租公課	73,462	4,595	1,779	25,161	4,334	4,238	5,456
保険料	7,255	875	218	2,420	354	183	470
借地料	12,761	6,243	-	3,937	-	2,280	-
修繕費	71,690	28,502	18,341	15,449	2,386	366	3,468
その他費用	7	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	1,407,102	308,771	77,617	234,541	29,567	39,516	38,170
④減価償却費	339,824	95,148	21,421	55,466	5,630	4,477	6,206
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	1,067,277	213,622	56,196	179,074	23,936	35,039	31,964

(単位：千円)

物件番号	K-4	K-5	K-6	0-1	0-2	0-3	0-4
物件名	界 箱根	界 阿蘇	界 川治	チサンイン 塩尻北イン ター	チサンイン 佐野藤岡イ ンター	チサンイン 諏訪インタ ー	チサンイン 豊川インタ ー
①不動産運用 収益合計	54,960	23,420	55,222	28,179	29,952	29,308	24,492
固定賃料	47,500	23,400	55,200	24,000	26,460	23,460	21,480
変動賃料	7,460	-	-	4,179	3,492	5,848	3,012
その他収入	-	20	22	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	9,095	926	3,870	2,207	1,815	1,933	396
保守費	1,904	180	1,947	349	318	454	311
公租公課	5,479	-	-	1,774	1,410	1,401	-
保険料	288	114	502	83	86	78	85
借地料	-	-	300	-	-	-	-
修繕費	1,423	631	1,121	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	45,865	22,493	51,351	25,972	28,137	27,374	24,095
④減価償却費	9,451	6,281	13,763	4,792	6,632	6,099	5,003
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	36,414	16,211	37,588	21,179	21,505	21,275	19,092

(単位:千円)

物件番号	0-5	0-6	0-7	0-8	0-9	0-10	0-11
物件名	チサンイン 鳥栖	チサンイン 千葉浜野 R 16	チサンイン 熊本御幸笛 田	チサンイン 宇都宮鹿沼	チサンイン 福井	チサンイン 福島西イン ター	チサンイン 新潟中央イ ンター
①不動産運用 収益合計	22,381	32,962	25,375	29,997	27,306	29,927	25,390
固定賃料	18,000	28,500	21,960	25,500	22,980	24,000	22,500
変動賃料	4,381	4,462	3,415	4,497	4,326	5,927	2,890
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	569	2,001	363	1,976	1,856	1,708	2,029
保守費	491	305	279	259	298	294	289
公租公課	-	1,606	-	1,623	1,470	1,318	1,654
保険料	77	89	84	94	87	93	86
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	2	-
③NOI (①-②)	21,811	30,961	25,011	28,021	25,450	28,219	23,361
④減価償却費	4,606	6,954	4,863	5,674	5,022	5,553	5,271
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	17,204	24,007	20,147	22,346	20,428	22,665	18,089

(単位:千円)

物件番号	0-12	0-13	0-14	0-15	0-16	0-17	0-18
物件名	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	チサンイン 丸亀普通寺	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関イ ンター
①不動産運用 収益合計	25,842	31,470	30,927	27,657	26,302	24,322	27,714
固定賃料	22,500	26,460	27,480	23,460	21,000	18,000	23,760
変動賃料	3,342	5,010	3,447	4,197	5,302	6,322	2,754
その他収入	-	-	-	-	-	-	1,200
②不動産運用 費用合計	2,127	1,787	1,786	383	1,740	1,817	1,884
保守費	469	417	287	303	320	279	423
公租公課	1,578	1,283	1,413	-	1,333	1,453	1,368
保険料	79	86	86	80	86	85	89
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	2
③NOI (①-②)	23,715	29,682	29,141	27,274	24,562	22,504	25,830
④減価償却費	5,792	7,296	7,594	5,860	5,321	4,767	5,339
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	17,923	22,385	21,547	21,413	19,240	17,737	20,491

(単位:千円)

物件番号	0-19	0-20	0-21
物件名	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
①不動産運用 収益合計	34,783	26,307	29,917
固定賃料	28,980	21,960	25,980
変動賃料	5,803	4,347	3,937
その他収入	-	-	-
②不動産運用 費用合計	395	422	2,109
保守費	294	322	295
公租公課	-	-	1,727
保険料	101	97	87
借地料	-	-	-
修繕費	-	-	-
その他費用	-	2	-
③NOI (①-②)	34,387	25,884	27,807
④減価償却費	7,499	5,410	6,620
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	26,888	20,473	21,186

(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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.8%	80.4%	91.9%	98.6%	93.5%	87.9%	83.5%	69.4%	67.6%	74.8%	65.0%	75.8%	81.1%
ADR (円)	62,716	56,011	69,369	90,594	72,305	67,482	64,553	64,328	61,273	56,060	52,970	56,659	65,852
RevPAR (円)	49,447	45,027	63,731	89,303	67,578	59,340	53,915	44,628	41,410	41,906	34,406	42,948	53,394
売上高 (百万円)	241	216	295	432	305	285	254	204	147	170	167	200	2,915

(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位以下を、ADR、RevPARについては小数第1位以下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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	85.4%	71.6%	74.5%	84.3%	88.3%	87.9%	94.8%	86.4%	77.3%	91.2%	85.4%	90.0%	84.7%
ADR (円)	74,762	64,414	75,802	81,804	69,626	78,506	94,553	83,049	60,784	59,099	78,054	92,796	76,942
RevPAR (円)	63,861	46,120	56,498	68,949	61,457	68,984	89,637	71,754	47,006	53,878	66,673	83,516	65,191
売上高 (百万円)	83	61	71	77	79	89	108	88	58	58	87	101	962

(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26年5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。

R-1 リゾナーレ 八ヶ岳

運営実績													
	平成26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	70.8%	73.4%	91.1%	98.6%	93.6%	86.1%	83.2%	67.7%	72.9%	69.9%	70.6%	60.6%	78.5%
ADR (円)	24,620	19,040	30,270	47,662	27,511	22,790	22,051	28,982	30,130	20,869	23,183	22,518	27,337
RevPAR (円)	17,426	13,968	27,591	46,973	25,757	19,623	18,342	19,617	21,958	14,577	16,379	13,655	21,449
売上高 (百万円)	376	281	443	625	427	396	388	291	181	190	290	235	4,124

(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・八ヶ岳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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	64.0%	62.7%	70.0%	93.5%	85.0%	80.6%	70.3%	57.0%	54.0%	59.9%	67.8%	70.4%	70.0%
ADR（円）	39,671	32,204	38,166	56,714	40,153	38,108	38,776	41,357	35,549	24,885	26,801	33,326	38,091
RevPAR（円）	25,398	20,202	26,707	53,055	34,130	30,732	27,243	23,585	19,194	14,904	18,177	23,456	26,654
売上高（百万円）	39	33	41	72	51	49	42	33	26	25	34	38	482

（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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.7%	84.9%	84.0%	97.3%	98.4%	96.9%	98.8%	94.4%	83.2%	95.8%	92.4%	87.6%	91.9%
ADR（円）	34,990	27,897	30,850	40,138	31,962	35,119	35,539	33,582	29,988	25,219	30,887	34,369	32,740
RevPAR（円）	31,369	23,674	25,915	39,059	31,456	34,033	35,095	31,686	24,949	24,168	28,535	30,121	30,087
売上高（百万円）	50	40	43	59	47	54	56	54	43	42	46	46	579

（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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	54.4%	53.7%	63.3%	92.7%	72.8%	66.1%	72.7%	71.0%	75.7%	87.3%	92.3%	68.7%	72.5%
ADR（円）	35,012	25,612	29,735	44,537	27,429	28,384	31,069	35,804	34,742	25,496	29,509	28,732	31,711
RevPAR（円）	19,034	13,760	18,817	41,283	19,980	18,769	22,601	25,409	26,285	22,256	27,241	19,738	23,003
売上高（百万円）	45	38	48	88	52	47	57	60	58	57	72	46	668

（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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.1%	65.9%	74.9%	87.3%	75.7%	75.2%	81.7%	78.3%	76.5%	85.1%	87.6%	79.9%	78.6%
ADR（円）	41,506	33,540	36,323	53,087	40,700	42,746	46,674	46,674	42,758	37,963	35,629	40,052	41,664
RevPAR（円）	30,750	22,087	27,214	46,348	30,809	32,160	38,142	36,550	32,722	32,321	31,217	31,999	32,731
売上高（百万円）	58	45	55	81	59	63	69	63	59	58	65	60	735

（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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.5%	77.6%	72.3%	84.4%	92.5%	81.7%	93.1%	76.6%	64.1%	84.3%	86.8%	79.2%	80.9%
ADR (円)	60,556	49,757	55,546	72,334	55,896	59,514	63,620	58,670	57,141	47,814	49,607	57,190	57,537
RevPAR (円)	47,533	38,605	40,167	61,056	51,703	48,635	59,202	44,949	36,616	40,305	43,073	45,276	46,563
売上高 (百万円)	30	24	26	37	33	32	36	29	22	24	29	28	350

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	—	69.1%	57.6%	80.6%	73.0%	61.0%	62.7%	57.0%	48.9%	60.5%	62.5%	42.9%	61.5%
ADR (円)	—	15,591	19,346	32,074	18,569	28,404	30,770	27,314	28,701	19,227	19,188	26,262	24,177
RevPAR (円)	—	10,769	11,141	25,847	13,548	17,324	19,297	15,562	14,039	11,631	11,990	11,267	14,874
売上高 (百万円)	—	53	48	84	57	61	62	53	44	41	51	39	593

(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26年5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星野リゾート・マネジメントから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(注3) 改修工事による運営の休業のため、平成26年5月の運営実績はありません。

## 0-1 チサンイン 塩尻北インター

運営実績													
	平成26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.3%	79.2%	80.3%	87.8%	81.8%	85.2%	78.8%	71.9%	65.2%	72.0%	79.6%	76.4%	78.2%
ADR (円)	5,457	5,336	5,396	6,505	5,319	5,254	5,221	5,009	4,962	4,842	5,190	5,403	5,351
RevPAR (円)	4,328	4,224	4,330	5,713	4,351	4,474	4,116	3,602	3,232	3,484	4,129	4,128	4,182
売上高 (百万円)	14	12	13	18	13	14	12	11	10	10	13	12	153

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.9%	84.7%	78.2%	83.7%	82.0%	82.5%	80.3%	86.5%	87.1%	89.1%	83.1%	81.7%	83.5%
ADR (円)	5,617	5,329	5,355	6,005	5,491	5,455	5,769	5,457	5,434	5,148	5,662	5,605	5,528
RevPAR (円)	4,714	4,514	4,189	5,026	4,504	4,502	4,633	4,719	4,730	4,584	4,703	4,581	4,618
売上高 (百万円)	14	13	13	15	13	14	14	14	14	12	14	13	164

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.5%	78.1%	85.2%	94.2%	85.3%	88.9%	88.2%	77.2%	75.1%	76.2%	81.3%	75.7%	82.3%
ADR (円)	5,675	5,258	5,549	7,006	5,891	5,501	5,462	5,402	5,290	4,976	5,319	5,536	5,603
RevPAR (円)	4,626	4,105	4,725	6,598	5,026	4,887	4,816	4,172	3,974	3,790	4,322	4,190	4,611
売上高 (百万円)	14	12	14	20	14	15	14	13	12	10	13	12	162

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	77.3%	73.2%	82.5%	87.3%	83.5%	87.6%	91.4%	85.0%	74.1%	89.1%	87.8%	89.5%	84.0%
ADR (円)	4,938	4,333	4,488	5,226	4,617	4,389	4,659	4,788	4,686	4,521	5,045	4,786	4,713
RevPAR (円)	3,817	3,170	3,704	4,562	3,853	3,844	4,259	4,069	3,473	4,027	4,429	4,283	3,958
売上高 (百万円)	12	10	12	14	12	12	13	13	11	11	14	13	145

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.6%	63.1%	78.8%	84.6%	78.5%	79.0%	83.3%	67.1%	63.0%	63.2%	61.2%	65.5%	71.7%
ADR (円)	4,918	4,304	4,499	5,164	4,502	4,497	4,823	4,890	5,226	4,867	5,125	4,806	4,797
RevPAR (円)	3,571	2,714	3,544	4,369	3,534	3,554	4,017	3,279	3,294	3,075	3,134	3,148	3,441
売上高 (百万円)	11	8	11	13	10	11	12	10	10	8	10	9	123

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.0%	78.6%	89.3%	87.2%	81.9%	87.2%	83.5%	85.3%	82.9%	86.7%	87.7%	89.7%	85.8%
ADR (円)	5,448	5,571	5,705	6,741	5,232	5,389	5,549	5,719	5,515	5,448	5,779	5,663	5,653
RevPAR (円)	4,849	4,379	5,096	5,880	4,285	4,699	4,634	4,878	4,574	4,723	5,065	5,076	4,849
売上高 (百万円)	15	13	16	18	13	14	14	15	14	13	16	15	176

(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26年5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SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

## 0-7 チサンイン 熊本御幸笛田

運営実績													
	平成26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	76.4%	69.4%	74.6%	81.0%	84.9%	79.9%	83.2%	74.3%	70.8%	75.8%	80.0%	64.7%	76.3%
ADR (円)	4,948	4,323	4,514	5,006	4,424	4,400	4,659	4,620	4,771	4,808	4,901	4,955	4,693
RevPAR (円)	3,780	2,998	3,368	4,053	3,756	3,513	3,874	3,432	3,379	3,644	3,922	3,203	3,578
売上高 (百万円)	12	10	11	13	12	11	12	11	11	11	13	10	137

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.4%	72.5%	74.4%	81.3%	79.5%	87.2%	78.9%	75.1%	77.0%	81.4%	79.5%	76.1%	78.7%
ADR (円)	5,705	5,428	5,629	6,288	5,648	5,791	5,941	5,645	5,372	5,338	5,670	5,586	5,678
RevPAR (円)	4,643	3,932	4,187	5,110	4,487	5,051	4,685	4,236	4,134	4,343	4,508	4,250	4,467
売上高 (百万円)	15	12	13	16	14	16	14	13	13	12	14	13	168

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	77.9%	71.4%	77.5%	80.9%	77.5%	77.6%	77.7%	74.9%	67.4%	72.8%	73.4%	70.1%	74.9%
ADR (円)	5,115	4,846	5,163	5,728	5,253	5,165	5,413	5,121	5,321	5,181	5,486	5,288	5,261
RevPAR (円)	3,981	3,458	3,998	4,634	4,072	4,005	4,203	3,835	3,586	3,770	4,024	3,707	3,942
売上高 (百万円)	13	11	13	15	13	13	13	12	11	11	13	11	148

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.8%	80.8%	84.9%	84.3%	87.1%	84.8%	84.8%	75.6%	70.2%	75.9%	82.1%	84.5%	81.4%
ADR (円)	5,661	5,438	5,285	5,896	5,552	5,597	5,677	5,544	5,130	5,114	5,530	5,343	5,491
RevPAR (円)	4,628	4,391	4,486	4,971	4,836	4,746	4,812	4,192	3,603	3,879	4,541	4,514	4,470
売上高 (百万円)	15	14	14	16	15	15	15	14	12	11	15	14	170

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	64.9%	58.6%	66.8%	91.4%	75.8%	79.3%	77.4%	61.3%	64.2%	65.8%	72.4%	62.4%	70.1%
ADR (円)	5,752	5,145	5,377	6,802	5,212	5,306	5,370	4,888	4,751	4,782	5,422	5,417	5,405
RevPAR (円)	3,735	3,016	3,591	6,215	3,949	4,207	4,155	2,995	3,049	3,145	3,924	3,379	3,787
売上高 (百万円)	12	9	12	20	12	14	13	10	10	9	13	11	144

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.1%	77.3%	78.6%	81.1%	82.8%	86.8%	85.1%	80.9%	75.1%	87.4%	87.2%	66.5%	80.7%
ADR (円)	5,194	4,646	4,826	5,579	4,614	6,097	5,077	4,795	5,032	4,969	5,461	5,293	5,142
RevPAR (円)	4,158	3,590	3,793	4,526	3,821	5,289	4,318	3,880	3,781	4,342	4,760	3,517	4,150
売上高 (百万円)	12	11	11	14	11	16	13	12	11	12	14	10	148

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	87.9%	88.7%	94.5%	90.6%	90.2%	94.6%	95.8%	93.3%	84.4%	90.7%	88.1%	79.6%	89.9%
ADR (円)	5,462	5,212	5,539	6,164	5,276	5,174	4,891	5,302	5,392	5,242	5,442	5,313	5,368
RevPAR (円)	4,801	4,620	5,232	5,584	4,759	4,896	4,685	4,949	4,548	4,755	4,794	4,231	4,825
売上高 (百万円)	14	13	16	17	16	15	14	15	14	13	16	12	173

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	88.8%	79.7%	85.5%	89.3%	83.9%	88.4%	89.4%	89.2%	83.9%	84.3%	87.5%	82.4%	86.1%
ADR (円)	5,406	5,276	5,524	5,617	5,189	5,297	5,456	5,462	5,360	5,350	5,459	5,549	5,415
RevPAR (円)	4,799	4,205	4,723	5,016	4,352	4,681	4,876	4,873	4,495	4,510	4,773	4,571	4,660
売上高 (百万円)	14	12	14	15	13	14	14	15	14	12	14	13	165

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.0%	75.6%	81.4%	88.2%	79.9%	76.4%	79.8%	78.7%	72.3%	77.8%	81.7%	78.9%	79.2%
ADR (円)	5,685	5,120	6,173	7,937	5,436	5,439	5,355	5,204	5,075	4,970	5,282	5,351	5,624
RevPAR (円)	4,489	3,871	5,025	7,001	4,342	4,155	4,274	4,094	3,669	3,866	4,313	4,220	4,451
売上高 (百万円)	13	11	15	21	13	13	12	12	11	11	13	12	158

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	71.9%	73.1%	76.1%	86.6%	81.8%	76.9%	81.4%	78.0%	68.6%	73.4%	84.8%	78.3%	77.6%
ADR (円)	5,201	4,876	5,069	6,188	4,780	4,437	5,069	4,871	5,038	4,785	5,232	5,076	5,068
RevPAR (円)	3,740	3,562	3,855	5,358	3,908	3,411	4,124	3,801	3,456	3,512	4,434	3,974	3,932
売上高 (百万円)	12	11	12	17	12	11	13	12	11	10	14	12	149

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	82.0%	74.5%	78.0%	83.9%	74.6%	75.8%	80.6%	70.9%	77.7%	82.3%	80.7%	82.4%	78.6%
ADR (円)	4,728	4,314	4,552	5,074	4,510	4,460	4,921	4,912	5,041	4,834	4,859	4,587	4,738
RevPAR (円)	3,876	3,212	3,549	4,257	3,362	3,379	3,965	3,482	3,917	3,979	3,920	3,780	3,723
売上高 (百万円)	13	10	12	14	11	11	12	11	13	12	13	12	143

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.3%	81.8%	84.7%	87.5%	77.0%	77.8%	71.4%	56.2%	58.7%	56.3%	59.6%	57.9%	71.1%
ADR (円)	5,556	5,081	5,519	6,429	5,796	5,852	5,993	5,413	5,504	5,215	5,645	5,749	5,669
RevPAR (円)	4,628	4,154	4,675	5,622	4,462	4,555	4,277	3,040	3,230	2,933	3,366	3,330	4,032
売上高 (百万円)	14	12	14	17	13	14	13	9	10	8	10	10	144

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.4%	87.7%	90.6%	91.7%	86.9%	81.0%	71.5%	55.8%	43.1%	56.3%	71.6%	79.6%	75.0%
ADR (円)	7,148	6,102	8,551	14,058	8,107	7,036	6,774	6,836	7,239	5,879	5,880	6,094	7,677
RevPAR (円)	5,961	5,351	7,748	12,884	7,043	5,701	4,841	3,817	3,115	3,308	4,208	4,850	5,758
売上高 (百万円)	18	15	23	37	20	17	14	11	9	9	13	14	199

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.7%	74.8%	77.3%	81.5%	78.3%	82.7%	84.8%	79.7%	69.5%	79.3%	83.1%	80.2%	78.8%
ADR (円)	5,251	4,592	4,891	5,950	4,788	4,741	4,991	4,913	5,193	4,890	5,718	5,422	5,120
RevPAR (円)	3,919	3,433	3,778	4,849	3,749	3,920	4,233	3,913	3,610	3,876	4,752	4,347	4,034
売上高 (百万円)	13	11	12	16	12	13	13	13	12	11	15	14	153

(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26年5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26年								平成27年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	75.9%	81.3%	79.4%	87.0%	74.8%	78.7%	88.8%	72.9%	66.9%	78.1%	80.0%	79.0%	78.5%
ADR (円)	5,391	4,748	4,944	5,468	4,847	4,941	5,131	5,183	4,996	5,245	5,713	5,702	5,198
RevPAR (円)	4,093	3,858	3,924	4,758	3,627	3,886	4,558	3,779	3,339	4,096	4,567	4,501	4,082
売上高 (百万円)	13	12	13	15	11	12	14	12	11	12	14	14	155

(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26年5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SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(チ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成27年4月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている平成27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(10百万円を超えるもの)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	プール棟防水工事	自 平成27年5月 至 平成27年7月	35	-	-
界 阿蘇	大分県玖珠郡九重町	客室露天風呂 温泉循環システム新設	自 平成27年6月 至 平成27年6月	24	-	-

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成27年4月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事(10百万円を超えるもの)は以下のとおりです。当期の資本的支出は135百万円であり、費用に区分された修繕費71百万円と合わせ、合計207百万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
星のや 軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	客室内浴室改装工事	自 平成27年1月 至 平成27年3月	14	14	-
界 箱根	神奈川県足柄下郡箱根町	自動火災報知設備更新	自 平成26年12月 至 平成27年3月	11	11	-