

平成29年10月期 決算短信 (REIT)

平成29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) 取締役財務管理本部長 兼 財務管理部長 (氏名) 隆 哲郎  
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 平成30年1月29日 分配金支払開始予定日 平成30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29年10月期の運用、資産の状況 (平成29年5月1日～平成29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	%
29年10月期	4,644	4.1	2,376	4.8	2,065	8.6	2,064	8.6
29年4月期	4,462	12.1	2,266	8.1	1,901	4.6	1,900	4.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年10月期	11,959	2.7	1.7	44.5
29年4月期	11,620	2.6	1.7	42.6

(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	%	%
29年10月期	11,956	2,064	0	0	100.0	2.6
29年4月期	11,621	1,900	0	0	100.0	2.6

(注) 平成29年10月期における配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により算出しています。

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

(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
29年10月期	126,998	79,596	62.7	460,974
29年4月期	123,204	74,491	60.5	455,568

(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
29年10月期	3,685	△6,456	2,882	8,569
29年4月期	2,295	△17,409	14,059	8,458

2. 平成30年4月期の運用状況の予想（平成29年11月1日～平成30年4月30日）及び平成30年10月期の運用状況の予想（平成30年5月1日～平成30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
30年4月期	5,521	18.9	3,025	27.3	2,604	26.1	2,603	26.1	12,238	0
30年10月期	5,632	2.0	3,031	0.2	2,700	3.7	2,699	3.7	12,688	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成30年4月期）12,237円

1口当たり予想当期純利益（平成30年10月期）12,688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) 29年10月期 172,670口 29年4月期 163,514口
- ② 期末自己投資口数 29年10月期 一口 29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、36ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、19ページ「平成30年4月期及び平成30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。

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年7月27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と開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

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。）が資産の運用を委託する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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、平成29年10月11日付で、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、一部変更を行いました。当該変更後の本投資法人の基本理念、基本方針、ポートフォリオ構築方針、成長戦略及び投資基準は、以下のとおりです。なお、本投資法人は、当該変更について、平成29年10月11日に臨時報告書を提出しています。また、当該点以外は、有価証券報告書（平成29年7月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

① 本投資法人の基本理念

本投資法人は、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（注1）に投資を行い、中長期的な観点から運用資産の着実な成長と収益の安定的な確保を図ることにより、本投資法人の投資主価値の継続的な拡大を目指します。

平成15年、政府の観光立国懇談会（注2）が「住んでよし、訪れてよしの国づくり」を基本理念とした「観光立国」の考え方を打ち出して以降、我が国においては観光地と観光産業に国際競争力を与え、世界に誇る魅力あふれる観光立国を実現するため、様々な施策が実施されてきています。その中で、我が国が有する自然、文化遺産、多様な地域性等の観光資源としての有用性が繰り返し指摘されており、これらの有効活用を、地域経済の活性化や雇用機会の増大につなげることが目指されています。

これらの施策の効果も受けつつ、平成27年の国内の旅行消費額（注3）は25.5兆円となっており（注4）、観光産業の市場としての大きさが容易に窺われる水準となっています。また、かかる旅行消費がもたらす経済波及効果は、生産波及効果で52.1兆円、付加価値誘発効果で25.8兆円、これによる雇用誘発効果は440万人、また、税収効果は4.6兆円と推計されています（注4）。

本投資法人は、このような経済波及効果、雇用誘発効果及び税収効果を有する観光産業について、各地の地域経済への貢献が可能であり、少子高齢化時代における我が国の経済活性化の切り札として重要な産業分野と位置付けることができると考えています。

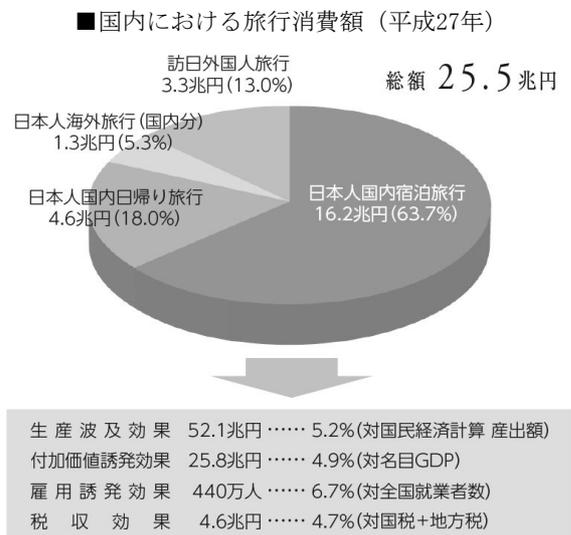
本投資法人は、本投資法人の投資主が投資口の保有を通じてニッポンの観光産業の分野においてその成長の果実を享受できる仕組みを作ることを目指しており、これにより投資主価値の継続的な拡大を図ります。

（注1）「ホテル」とは、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「旅館」とは、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「付帯施設」とは、ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設を、それぞれいいます。以下同じです。

（注2）「観光立国懇談会」とは、平成15年1月に内閣総理大臣が、幅広い観点から、我が国の観光立国としての基本的なあり方を検討するために開催した会議をいいます。

（注3）「旅行消費額」とは、旅行中又は旅行のために消費した支出額の合計（他者が支払ったもの及びお土産代を含みます。）の推計額をいいます。以下同じです。

（注4）出所：観光庁「旅行・観光産業の経済効果に関する調査研究」（2015年版）



（出所）観光庁「旅行・観光産業の経済効果に関する調査研究」（2015年版）

## ② 基本方針

## (イ) ホテル、旅館及び付帯施設への投資

本投資法人は、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。その中でも特に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施設に重点的に投資を行います。

まず、本投資法人は、株式会社星野リゾート（以下「星野リゾート」といいます。）並びにその親会社及びその子会社（以下、総称して「星野リゾートグループ」といいます。）が運営するホテル、旅館及び付帯施設（以下「星野リゾートグループ運営物件」ということがあります。）については、上記の方針に合致する星野リゾートグループの運営するサブブランドのうち本投資法人が競争力のあると考えるブランド（以下「主要ブランド」といいます。）が付された物件（以下「主要ブランド物件」といいます。）を中心に継続的に投資を行います。本書の日付現在の主要ブランドは、星野リゾートグループの基幹ブランドであり、圧倒的な非日常感と世界スタンダードなサービスを提供することを目的とする「星のや」、有名温泉観光地に立地する高級温泉旅館「星野リゾート 界」及び大人も子供もそれぞれに楽しめるリゾートホテル(注1)をコンセプトとする「星野リゾート リゾナーレ」（以下、それぞれ「星のや」、「界」及び「リゾナーレ」ということがあります。）の3つがあると、本投資法人は考えています。本投資法人は、主要ブランド物件を中心に、星野リゾートグループ運営物件に対し継続的に投資を行うことにより、収益の安定性を確保することが可能なポートフォリオの構築を目指します。

また、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営する施設についても、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれるホテル、旅館及び付帯施設にも積極的な投資を行い、収益の安定性を確保しつつ、外部成長を図っていきます。

更に、本投資法人は、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連物件(注2)に対しては投資を行います。なお、海外における星野リゾートグループ関連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。

具体的な投資対象の選定方針については、後記「③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象資産」をご参照ください。

(注1) 本書において、「リゾート」とは大勢の人が休暇・余暇を過ごす場所又は行楽地をいい、「リゾートホテル」とはリゾートに所在するホテルをいいます。

(注2) 「海外における星野リゾートグループ関連物件」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。以下同じです。

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

## (ロ) 星野リゾートグループの運営力の活用

本投資法人は、事業規模の拡大及び他社との運営の仕組みの差別化により業界内でのプレゼンスを高めてきた、星野リゾートグループが有する施設運営に関する高い専門性を最大限活用することで、運用資産の競争力を維持し、安定的な運用を目指します。

星野リゾートグループは、本書の日付現在、国内34箇所、国外2箇所に拠点を有しており、グループ全体が一つのバリューチェーンとして機能しています。すなわち、ホテル、旅館及び付帯施設に関わる取得、開発、保有・運営、再生、リーシング、プロパティ・マネジメント、各種コンサルティング等、様々なホテル、旅館及び付帯施設に関連するソリューションを提供しており、本投資法人はこれらを以下a.乃至c.のとおりに最大限に活用していきます。

## a. 情報活用

本投資法人は、星野リゾートから、星野リゾートグループが有する施設の売買・運営に関する情報を含む観光産業に関する情報及びその他の情報の提供を受けることとしています。星野リゾートグループは、取得検討物件の評価、運営計画の立案、物件のリスク分析等について、豊富な施設運営により独自のノウハウを有していると、本投資法人は考えています。本投資法人は、このような星野リゾートグループからの情報の提供を活用し、外部成長及び内部成長を図ります。

## b. 外部成長

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に基づき、優先的に提供される物件情報及び優先的売買交渉権を活用し、今後も星野リゾートグループが運営する収益力の安定した資産を継続的に取得していく方針です。

## c. 内部成長

本投資法人は、物件ごとに適切な賃借人又は運営受託者の選定を図る方針です。本投資法人が適切と考える場合には、施設の「運営分野」を主たる事業領域として定めてノウハウ蓄積を行ってきた星野リゾートグループを運用資産の賃借人又は運営受託者に選定することにより、星野リゾートグループが有する運営力を最大限活用する方針です。

## (ハ) 星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営する物件に対する投資

本投資法人は、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ホテル、旅館及び付帯施設であれば、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営する物件(以下「星野リゾートグループ以外運営物件」といいます。)についても積極的な投資を行います。

具体的には、星野リゾートグループ以外運営物件のうち、都市観光に対する観光ニーズが存在すると考えられる都市観光の拠点となるホテル、旅館及び付帯施設(以下「都市観光物件」といいます。)については、当該物件が所在する都市における都市観光需要を背景に、ソフト又はハードの優位性の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断できる場合に、当該物件の取得を検討します(都市観光及びそれに対する観光ニーズ並びにソフト及びハードの優位性の各詳細については、後記「③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象資産 b. 星野リゾートグループ以外運営物件」をご参照ください。)。また、都市観光以外の観光ニーズが存在すると考えられる、都市観光物件以外のホテル、旅館及び付帯施設(以下「外部オペレーターその他物件」といいます。)についても、ソフト又はハードの優位性の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断できる場合に、当該物件の取得を検討します。

星野リゾートグループから提供される情報に加え、本資産運用会社がホテル・旅館業界において独自に有するネットワーク並びに本資産運用会社の役職員が本投資法人の資産の運用やホテル・旅館業に携わった経験等により培った取得検討物件のオペレーターの運営力や立地、物件の価値についての知識及び経験(オペレーターの運営力や立地、物件の価値に対する目利き力)を活用することで、星野リゾートグループ以外運営物件についても、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高い収益力を有するホテル・旅館施設の取得を図る方針です。

星野リゾートグループ以外運営物件の取得後、当該物件の運営について、本投資法人の運用資産の特性を深く理解し、当該運用資産の特性を踏まえ最適と考えられるビジネスモデルやノウハウを有する場合など、当該施設の安定的なキャッシュ・フローを維持することが可能と判断した場合には、星野リゾートグループ以外のオペレーターによる運営を継続するか、又は星野リゾートグループ以外のオペレーターを新たに選定することがあります。かかる場合にも、本資産運用会社の役職員が有する施設運営ノウハウを活用することで、星野リゾートグループ以外のオペレーターによる安定的かつ効率的な施設運営を目指すとともに、本投資法人は、必要に応じて星野リゾートグループとバックアップオペレーター契約を締結し、当該オペレーターの退去リスク等に備えることで、星野リゾートグループ以外のオペレーターに関するリスクを低減するよう努めます。

## ③ ポートフォリオ構築方針

## (イ) 投資対象資産

本投資法人は、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考えています。本投資法人は、ソフトの優位性とハードの優位性という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、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、それぞれについて以下のとおり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、上記の観点から、星野リゾートグループの運営する主要ブランド物件に対する投資を行うことが望ましいと考えています。

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

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

不足等で事業継続が困難となった既存旅館から経営・運営を承継することを一つのビジネスモデルにしており、今後、更なるパイプラインの拡大を見込めるものと考えています。

「星野リゾート リゾナーレ」は、大人も子供もそれぞれに楽しめるリゾートホテルをコンセプトとし、四季折々の豊富なアクティビティやリゾートならではの癒しを体験できる魅力を提案することを目標としており、ファミリー層から支持を受けるブランドを目指しています。

本投資法人は、主要ブランド物件に投資することで、収益の安定性を確保することが可能であると考えています。本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約を積極的に活用し、主要ブランド物件の情報を入手していく方針であり、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。

また、その他の星野リゾートグループ運営物件（以下「星野リゾートグループその他物件」といいます。）に対しても、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる場合には、投資を行うことがあります。

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

#### b. 星野リゾートグループ以外運営物件

前記「① 本投資法人の基本理念」に記載のとおり、本投資法人は、投資主が投資口の保有を通じてニッポンの観光産業の分野においてその成長の果実を享受できる仕組みを作ることを目指していますが、「観光」には、大別して以下のとおり「リゾート観光」、「温泉観光」及び「都市観光」の3つのタイプがあると、本投資法人は考えています。

観光のタイプ	概要
リゾート観光	リゾート地に滞在することを主たる目的とする観光
温泉観光	温泉保養を主たる目的とする観光
都市観光	歴史的町並みや都市文化（コンサート、美術館、現代建築等）、夜景、産業遺産・文化遺産、都市の生活文化（食事、ショッピング）等を楽しむことを主たる目的とする観光

(注) 本投資法人及び星野リゾートグループが観光のニーズを捉える上で独自に分類したものであり、記載のとおりタイプの別な観光ニーズがあることを保証又は約束するものではありません。

本投資法人及び星野リゾートグループは、前記「① 本投資法人の基本理念」に記載の「観光立国」の考え方の中では、我が国の各地域が有する多様性が観光資源として注目され、その活用のための取組みがこれまで行われてきていることに鑑みると、地域色豊かな都市には都市観光に対する観光ニーズがあると考えています。

本投資法人は、このように都市観光に対する観光ニーズが存在すると考えられることから、都市観光の拠点となる宿泊施設について、都市観光需要を背景に、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り、これに対する投資を行うことが投資主価値の継続的な向上に繋がるものと考えています。

また、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。このような観点から、本投資法人は、

##### i. 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

##### ii. 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。

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、上記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。

以上のとおり、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都市観光に対する観光ニーズが認められる都市観光の拠点となるホテル、旅館及び付帯施設（都市観光物件）の情報を入手し、その結果、当該物件の所在する都市における都市観光需要を背景に、ソフト又はハードの優位性の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。

また、都市観光以外の観光ニーズが認められる都市観光物件以外のホテル、旅館及び付帯施設（外部オペレーターその他物件）の情報を入手し、その結果、ソフト又はハードの優位性の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、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。

## (ロ) 投資期間

本投資法人は、原則として、中長期の保有を目的としてホテル、旅館及び付帯施設を取得します。

## (ハ) 資産規模の拡大及びポートフォリオ分散化の促進

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

星野リゾートグループは、投資対象となるホテル、旅館及び付帯施設を様々な観点で各ブランドに分類の上、各施設を運営しています。本投資法人は、星野リゾートグループが有する一つのブランドに集中的に投資するのではなく、規模や価格設定、ターゲット顧客層が異なる主要ブランド物件及び星野リゾートグループその他物件に投資すると同時に、星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件並びに海外における星野リゾートグループ関与物件にも投資することで、ポートフォリオの分散効果の獲得と、収益の安定化を図ります。

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

また、本投資法人は、今後も主要ブランド物件を中心とした星野リゾートグループ運営物件並びに星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件について、積極的な投資を検討していく予定です。

加えて、本投資法人は、投資区分、賃借人及びオペレーターの分散のみならず、各施設が所在する地域についても、分散を図る方針です。

## (ニ) 星野リゾートグループの事業領域の拡大と共に成長

## a. 観光産業を基礎付ける3つの観光のタイプと本投資法人の投資対象

前記「①本投資法人の基本理念」に記載のとおり、本投資法人は、投資主が投資口の保有を通じてニッポンの観光産業の分野においてその成長の果実を享受できる仕組みを作ることを目指しています。前記「(イ)投資対象資産 b. 星野リゾートグループ以外運営物件」に記載のとおり、「観光」には、大別して「リゾート観光」、「温泉観光」及び「都市観光」の3つのタイプがあると、本投資法人は考えています。

## b. 本投資法人と星野リゾートグループの「都市観光」参入について

星野リゾートグループは、前記の3つの観光タイプのうち、「リゾート観光」に対するニーズには「星のや」と「リゾナーレ」ブランドで、「温泉観光」に対するニーズには「界」ブランドでサービス提供を実施しています。本投資法人も上場以来、前記の3つの各ブランドへの投資を行っており、更に残る1つの観光タイプである「都市観光」にも参入することで、新たな観光タイプのニーズを取り込むため、平成27年11月に「ANAクラウンプラザ4物件」(注)、平成28年3月に「旭川グランドホテル」及び平成28年11月に「ハイアットリージェンシー大阪」への投資を行いました。なお、「旭川グランドホテル」の賃借人である株式会社旭川グランドホテルは、オペレーターであるアピリタスホスピタリティ株式会社との間で締結していた「旭川グランドホテル」の運営委託契約を平成29年3月31日をもって解約しました。これにより、賃借人兼経営法人であり、星野リゾートグループに属する株式会社旭川グランドホテルが平成29年4月1日から自ら運営を開始しています。「旭川グランドホテル」における運営は、星野リゾートグループとして、それまで経営参画のみを行っていた都市観光タイプのホテルでの初の自主運営物件です。本件において星野リゾートグループが「都市観光」の分野におけるサービスの提供に新規に参入し、その事業領域を拡大することができたことは、星野リゾートグループが都市観光の分野におけるサービスの提供を、本投資法人が都市観光の分野を対象とする施設の取得及び保有を、協働して行うという星野リゾートグループと本投資法人の「相互成長」の成果の一つであると、本投資法人は考えています。

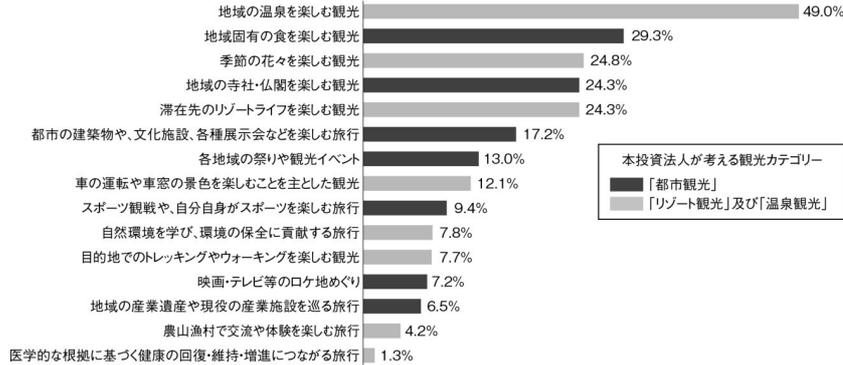
本投資法人及び星野リゾートグループは、前記「①本投資法人の基本理念」に記載の「観光立国」の考え方の中では、我が国の各地域が有する多様性が観光資源として注目され、その活用のための取組みがこれま

で行われてきていることに鑑みると、地域色豊かな地方都市には都市観光に対する観光ニーズがあると考えられています。公益社団法人日本観光振興協会の平成28年度版「観光の実態と志向」によると、日本人が国内観光で希望する旅行の種類は、「食を楽しむ」、「寺社・仏閣を楽しむ」、「都市の建築物や文化施設、各種展示会などを楽しむ」等の本投資法人が「都市観光」カテゴリーに属すると考えている観光ニーズが、これまで星野リゾートグループがターゲット市場としてきた本投資法人が「リゾート観光」及び「温泉観光」カテゴリーに属すると考えている観光ニーズと並んで上位に位置しており、このことから都市観光に対する観光ニーズが裏付けられていると、本投資法人は考えています。このように、日本人国内旅行者のニーズは、リゾート観光及び温泉観光だけでなく、都市観光にも広がっていると、本投資法人は考えています。

(注) 「ANAクラウンプラザ4物件」とは、「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」及び「ANAクラウンプラザホテル富山」をいいます。以下同じです。

<日本人国内観光客の「都市観光」へのニーズ>

・希望する旅行の種類（複数回答）



(出所) 公益社団法人日本観光振興協会 平成28年度版「観光の実態と志向」

本投資法人は、地方都市にはかかる都市観光に対する観光ニーズが存在すると考えられることから、地方都市に所在する都市観光の拠点となる宿泊施設について、地方都市観光需要を背景に、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り、これに対する投資を行うことが投資主価値の継続的な向上に繋がるものと考えています。

c. 本投資法人と星野リゾートグループの共生

本投資法人は、本投資法人及び星野リゾートグループが以下の役割を相互に果たすことにより、シナジー効果が生まれると考えています。前記「b. 本投資法人と星野リゾートグループの「都市観光」参入について」に記載のとおり、本投資法人及び星野リゾートグループの双方が成長の機会を有していると考えている都市観光の分野に対して、本投資法人と星野リゾートグループが協働して参入することは、かかるシナジー効果が発揮された一例であって、今後も、本投資法人と星野リゾートグループの共生関係は、本投資法人の資産規模の拡大及び収益の向上を通じた投資主価値の継続的な向上に寄与すると、本投資法人は考えています。

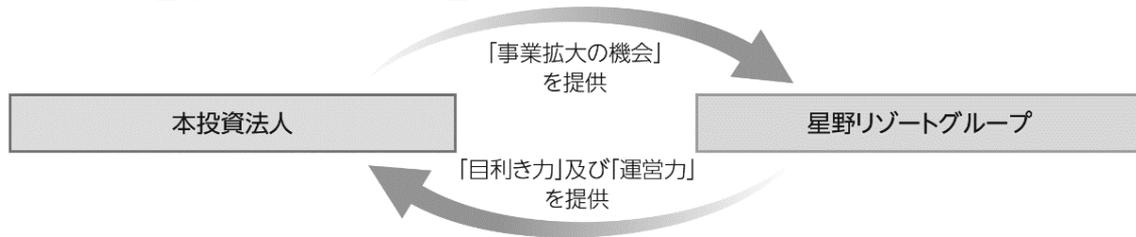
i. 本投資法人の役割

本投資法人は、施設の「所有」を通じて、星野リゾートグループの運営施設数の増加と事業規模の拡大を推進することにより、星野リゾートグループ全体に「事業拡大の機会」を提供します。

ii. 星野リゾートグループの役割

星野リゾートグループは、長年の経験を経て培われた観光市場や宿泊施設に対する「目利き力」を活用し、本投資法人の新たな成長機会を開拓します。また、同時に、本投資法人が保有する施設及び今後本投資法人が取得する施設に対して「運営力」を提供します。

<本投資法人・星野リゾートグループの共生>



(ホ) 星野リゾートグループとの協働による様々な手法を用いた外部成長機会の実現

本投資法人は、上場時から、スポンサーパイプラインからの物件取得（スポンサーサポート契約の活用）、星野リゾートグループが再生完了した物件の取得（星野リゾートグループの再生ノウハウの活用）、星野リゾートグループ以外貸借物件の取得（本資産運用会社独自ルート）など、様々な取得手法を活用して外部成長を進めてきました。

本投資法人は、ホテル・旅館等の取得が厳しい環境下においても、上記に加え、星野リゾートグループと協働する手法（協働投資ストラクチャー）といった様々な取得手法を活用することにより、物件取得の可能性や取得の効率を向上させることを目指しており、これらにより継続的に外部成長を進めていく方針です。

#### ④ 成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社にその資産の運用を委託し、利益相反取引への対策に留意しつつ、星野リゾートグループが有するホテル、旅館及び付帯施設の開発、運営、リーシング、プロパティ・マネジメント等に関する情報、ノウハウ及び経営資源等を、本投資法人が有する運用資産の安定的な運営及び着実な外部成長に最大限活用していく方針です。星野リゾートグループは、本投資法人のスポンサーである星野リゾートを中心としたリゾート施設の運営会社グループであり、リゾート施設の運営のほか、リゾート施設の新規開発及び再生事業等、デベロッパーとしての機能等を有しています。

また、本資産運用会社独自の人的ネットワーク及び積極的なソーシング活動（投資対象となり得る物件情報の収集及び物件取得に向けた交渉等、投資対象物件を取得するための活動をいいます。）により入手した物件売却情報に基づいて取得する星野リゾートグループ以外運営物件についても、上記の星野リゾートグループが有するノウハウ等を最大限活用することで、当該星野リゾートグループ以外運営物件に対する適正な評価、当該物件の取得後における安定的かつ効率的な運営を目指します。

##### (イ) 外部成長

本投資法人は、以下の施策により運用資産を取得する方針です。

本投資法人は、星野リゾートグループから継続的に運用資産を取得する方針であり、星野リゾート及び本資産運用会社との間で締結したスポンサーサポート契約や共同投資に向けた合意等を活用し、主要ブランド物件を中心に星野リゾートグループが所有、開発、運営する物件及び海外における星野リゾートグループ関与物件を取得していく予定です。

星野リゾートグループにおいても、今後、市場成長性と星野リゾートグループ独自の運営の仕組みが有する強みを生かし、主要ブランド物件を中心に運営施設数を増やし、更なるスケールメリットを追求していくことを、成長戦略として掲げています。

更に、本投資法人は、外部成長のスピードを早めるためにも、主要ブランド物件を中心とする星野リゾートグループが所有、開発、運営する物件の取得に限定せず、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星野リゾートグループ以外運営物件である都市観光物件及び外部オペレーターその他物件も積極的に取得する方針です。

外部成長実現に向けた施策は、以下のとおりです。

##### a. スポンサーサポート契約の活用

本投資法人は、星野リゾートグループが保有する物件の情報、人的・物的資源及び観光産業やリゾート分野における知識・経験・ノウハウ等の提供等、包括的なスポンサーサポートを活用します。

星野リゾートグループが所有するホテル、旅館及び付帯施設が、本投資法人の将来の外部成長に資する重要なパイプラインとして期待されるとの基本認識のもと、星野リゾートグループが所有するホテル、旅館及び付帯施設を本投資法人が安定的かつ継続的に取得すること、並びに星野リゾートグループが保有する人的・物的資源、観光産業やリゾート分野における知識・経験・ノウハウ及び国内外のネットワークを利用して、本投資法人の資産取得業務等を効率的に行うことを目的として、本投資法人及び本資産運用会社は星野リゾートとの間で、平成25年5月27日付でスポンサーサポート契約を締結しています。本投資法人及び本資産運用会社は、星野リゾートグループが国内において保有する物件の売却に関する情報及び星野リゾートの

取引先等が所有、開発又は運営する適格不動産の売却に関する情報を、スポンサーサポート契約に基づいて優先的に入手し、本投資法人の外部成長を図っていきます。

本投資法人は、他にも(i)優先的売買交渉権の付与、(ii)資産取得業務等の支援、(iii)ウェアハウジング機能の提供等のサポートを受けています。

#### b. 星野リゾートグループの再生ノウハウの活用

スポンサーサポート契約に基づき、本投資法人及び本資産運用会社は、星野リゾートグループから物件情報の提供を受けるとともに、星野リゾートグループの再生ノウハウにより魅力を取り戻した物件の情報についても提供を受けます。また、本投資法人が取得を希望するホテル、旅館及び付帯施設について、ウェアハウジング機能を活用すべく星野リゾートグループに一時的に保有することを依頼した場合にも、かかる一時的な保有の間に星野リゾートグループが再生ノウハウを用いて当該施設の魅力をより高めることが期待できます。なお、再生案件施設の取得においては、星野リゾートグループが先行して物件取得を行い、当該物件のキャッシュ・フローが改善・安定し、中長期的な視点で安定的に収益が確保される状態になった段階で、本投資法人が当該物件を取得することにより、投資リスクを低減することができるものと考えており、これらの取組みは本投資法人の外部成長と収益の安定性に資するものと考えています。

なお、本投資法人は、星野リゾートグループにより再生が行われた施設について、引き続き外部成長のためのパイプラインとなることを期待しています。

#### c. 本資産運用会社独自の星野リゾートグループ以外運営物件情報の活用

本資産運用会社は、星野リゾートグループに限らず、全国のホテル、旅館及び付帯施設の所有者及びオペレーター等との間でネットワークを構築し、物件取得に関する情報を収集しています。本投資法人は、スポンサーサポート契約に基づき提供される星野リゾートグループからの情報に加え、本資産運用会社独自の情報収集力を活かし、競争力の高い物件の取得に努めます。

##### i. 星野リゾートグループ以外運営物件の取得

本投資法人は、情報を入手した物件のオペレーターが、競合他社と異なる差別化されたビジネスモデル、ブランド力や高い専門性等を活かして、物件を効率的に運営しており、当該オペレーターに運営を行わせることによって本投資法人が将来にわたり長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断した場合には、オペレーターを変更することなく当該物件を取得します。具体的には、(i)都市観光に対する観光ニーズが存在すると考えられる都市観光物件については、当該物件の所在する都市における都市観光需要を背景に、ソフト又はハードの優位性の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断できる場合に、当該物件の取得を検討します。また、(ii)都市観光物件以外にも、都市観光以外の観光ニーズが存在すると考えられる外部オペレーターその他物件について、ソフト又はハードの優位性の観点から、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると判断した場合に、当該物件の取得を検討します。

これらの場合、星野リゾートグループ以外の既存のオペレーターによる運営を継続、又は新たな星野リゾートグループ以外のオペレーターを選定することがあります。更に、本投資法人は、これらの物件の運用に関しても星野リゾートグループの経営ノウハウを活用するほか、必要に応じて、星野リゾートグループをバックアップオペレーターに選定する方針です。なお、本投資法人の保有資産のうちソラーレ22物件、カンデオ5物件及びグリーンズ3物件(注)については、星野リゾートをバックアップオペレーターに選定し、バックアップオペレーター契約を締結しています。

(注)「ソラーレ22物件」とは、本書の日付現在の保有資産のうち、ソラーレグループ(ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社及びその子会社)が運営する22物件のバジェット型ホテル(エコノミーかつ宿泊に特化したホテルをいいます。)をいい、「カンデオ5物件」とは、「カンデオホテルズ 半田」、「カンデオホテルズ 茅野」、「カンデオホテルズ 福山」、「カンデオホテルズ 佐野」及び「カンデオホテルズ 亀山」をいい、「グリーンズ3物件」とは、「コンフォートホテル 函館」、「コンフォートホテル 苫小牧」及び「コンフォートホテル 呉」をいいます。以下同じです。

##### ii. 星野リゾートグループのスポンサー力を活用した、星野リゾートグループ以外運営物件の取得

本資産運用会社独自の情報収集力により物件情報を入手した場合、本資産運用会社は、現所有者及び現オペレーターに対して星野リゾートグループのノウハウを活用した多様な取得方法及び運営方法を提案することで、本投資法人が投資機会を逃さずに星野リゾートグループ以外運営物件を取得することが可能となり、その結果、外部成長のスピードを早めることができるものと考えています。

#### (ロ) 内部成長

本投資法人は、オペレーター及び本資産運用会社による施策を通じて、変動賃料の指標となる売上高又は利益の拡大及び安定的かつ効率的な運営を通じた施設の競争力の維持・向上を通じて、安定的分配及び分配金の成長の両立を目指します。

内部成長実現に向けた施策は、以下のとおりです。

a. オペレーター及び本資産運用会社による内部成長

本投資法人は、投資家の立場に即して、本投資法人の保有するポートフォリオから得られる運営上のキャッシュ・フロー及びその賃貸収入を厳格に管理し、その維持・向上を図ります。

i. オペレーターによる内部成長

ホテル・旅館事業は、施設を所有する役割と、運営する役割に大きく分けることができます。本投資法人は、本投資法人の運用資産の特性を深く理解し、当該運用資産の特性を踏まえ最適と考えられるビジネスモデルやノウハウを有する者を運用資産のオペレーターに選定することで、施設の競争力を維持・向上させる方針です。

ii. 本資産運用会社による内部成長

本資産運用会社は、施設競争力の維持・向上のための運営管理及びリニューアルを実施し、ポートフォリオの収益力の強化を目指します。

本投資法人は、星野リゾートグループ運営物件については、星野リゾートグループが独自のノウハウを有し、運用資産毎の特性を十分に理解していると考えており、適切と考える場合には星野リゾートグループにプロパティ・マネジメント業務を委託することにより、星野リゾートグループが有する運営力を最大限引き出す方針です。

また、本投資法人は、星野リゾートグループ以外運営物件については、本投資法人の運用資産の特性を深く理解し、当該運用資産の特性を踏まえ最適と考えられるプロパティ・マネジメントのノウハウを有する者を必要に応じてプロパティ・マネージャーに選定することとしています。

b. 売上高又は利益に連動した変動賃料の導入

オペレーター及び賃借人のノウハウによるホテル、旅館及び付帯施設の業績向上の恩恵を本投資法人が享受することを可能とする仕組みとして、本投資法人は、賃貸借契約において、固定賃料に加えて、ブランド及び施設の運営特性に応じた変動賃料の算式を設定し、売上高又は利益に連動した変動賃料を定めることを検討します。

本投資法人は、保有資産について、固定賃料と変動賃料とを適切に組み合わせることにより、キャッシュ・フローの安定性及び成長性の両立を図っています。

本投資法人は、変動賃料の指標となる売上高又は利益を向上させるために、運営パフォーマンスについて本資産運用会社によるモニタリングを実施するほか、高い施設運営力との相乗効果が狙えるような施設自体の魅力・競争力の向上につながる資本的支出を実行します。

<変動賃料の仕組み>

■売上連動型

- ・ 毎月の変動賃料(注)の基準売上の期間

毎月の変動賃料は、(i)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か月分の売上高を基準売上とし、(ii)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か月分の売上高を基準売上とします。

■利益連動型

- ・ 毎月の変動賃料(注)の基準利益の期間

毎月の変動賃料は、(i)毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の利益を基準利益とし、(ii)毎年11月から翌年4月までは、前年6月から当年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。

(注) 変動賃料の発生時期や具体的な算出方法は各物件の取得時期等により異なります。なお、各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「リゾナーレ熱海」及び「界 鬼怒川」については平成30年11月1日(第12期)、「界 加賀」については平成31年5月1日(第13期)、「旭川グランドホテル」については平成31年11月1日(第14期)、「星のや富士」については平成32年5月1日(第15期)とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。

c. 中長期的な視点による資本的支出及び修繕計画の策定・実行を通じた運用資産の資産価値・競争力の維持・向上

本投資法人は、中長期的な観点から、運用資産の資産価値・競争力の維持・向上を図るとともに、慎重かつ十分な資本的支出を通じて将来における過大な修繕発生リスク及び施設の魅力減少に起因する売上減少リスクを低減させることで、運営収益の安定を目指します。本資産運用会社は、オペレーターの意見を参考に、綿密な費用対効果分析を行い、大規模修繕計画等、資本的支出に係る方針を策定し、適切なバリュアップ工事を実施することで、更なる売上高又は利益の向上を目指します。

## (ハ) 星野リゾートグループとの共存共栄（星野リゾートグループのコミットメント）

## a. 本投資法人におけるメリット

本投資法人は、星野リゾートとの間で締結しているスポンサーサポート契約を活用することで、星野リゾートグループが所有する施設の情報等を優先的に入手し、高い競争力及び収益の安定性が見込めると判断した場合、当該施設を取得する方針です。

## b. 星野リゾートグループにおけるメリット

星野リゾートグループのバリューチェーンを活用した本投資法人の成長戦略、その中核の一つをなす星野リゾートグループが所有するホテル、旅館及び付帯施設を取得して外部成長を図る本投資法人の戦略は、施設の「運営分野」を主たる事業領域と定め、その上で拠点数の拡大を目指している星野リゾートグループの利益にも資するものであり、星野リゾートグループの戦略とも合致するものと、本投資法人は考えています。

## c. 競争力強化のサイクルによる共存共栄モデルの実現

世界のホテル業界において、所有と運営の分離は、施設所有者と運営会社それぞれの強みを活かし、相乗効果を発揮する手法として一般的になっていると、本投資法人は考えています。所有と運営を分離することで、運営会社は施設運営に特化してノウハウを蓄積し、運営力を向上させることが期待できます。運営会社の運営力が向上すれば、施設の収益性は安定し、成長することが期待できます。これにより、施設所有者の収益性は安定し、更に、変動賃料の導入を組み合わせれば、収益性の向上も実現できると、本投資法人は考えています。収益性が安定かつ成長した場合には、施設所有者は新たに施設を取得することが可能となり、運営会社はかかる施設の運営を受託することで、運営会社の運営施設数を拡大し、更なるノウハウの蓄積や運営の効率化が可能となり、競争力の強化を図ることが期待できます。

かかる競争力強化のサイクルを通じて、施設を所有する本投資法人と施設を運営する星野リゾートグループには密接な共存共栄の関係が構築されると、本投資法人は考えています。本投資法人は、本書の日付現在、保有資産のうち、星野リゾートグループ運営物件（主要ブランド物件である「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」に属する14物件並びに星野リゾートグループその他物件である「旭川グランドホテル」）については、星野リゾートグループに相当期間運営を行わせ、安定したキャッシュ・フローを確保するため、当該資産に係る本投資法人と星野リゾートグループの賃貸借契約について、契約期間を20年とし、取得後10年間は賃貸人の同意なく中途解約することができない契約としています。本投資法人は、本投資法人の収益性が安定及び成長することで、競争力強化のサイクルに入り、星野リゾートグループとともに利益を最大化することを追求していきます。更に、本投資法人は、引き続きホテル、旅館及び付帯施設の情報をスポンサーサポート契約に基づき優先的に入手することで、適切な施設の取得を図りますが、保有資産以外の星野リゾートグループが現在所有しているホテル、旅館及び付帯施設についても、本投資法人が取得し、星野リゾートグループに賃貸することにより、競争力強化のサイクルの効果を高めることを目指します。

## ⑤ 投資基準

本投資法人は、ホテル、旅館及び付帯施設への投資にあたっては、国内外のホテル・旅館等のマーケット環境を分析して当該物件の競争力及び将来性を検討するとともに、ポートフォリオ全体の成長性及び収益性と、ポートフォリオ全体におけるリスクも勘案の上、投資の可否を総合的に判断します。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、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。なお、本投資法人は、かかる判断にあたり、原則として以下に記載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、以下の基準に必要な修正ができるものとします。

## (イ) 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。具体的には、以下の基準に従うものとします。

区分	立地基準
星野リゾートグループ運営物件	集客が十分に見込めると本投資法人が判断したリゾート又は今後の成長により集客が十分に見込めるリゾートにな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。
星野リゾートグループ以外運営物件	ホテル、旅館及び付帯施設の対象客層や性質等を踏まえ、旅客数、知名度その他の事情に照らし、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。
海外における星野リゾートグループ関与物件（注）	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。

（注）海外における星野リゾートグループ関与物件に対する投資比率は、15.0%を上限とします。

## (ロ) 投資金額

1物件当たりの投資金額（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）が5億円以上であることを原則とします。ただし、その他の事項も含め総合的に勘案して投資が適正と判断される場合には、投資金額が1物件当たり5億円未満の物件についても、投資を行うことができるものとします。

## (ハ) 取得価格

不動産等の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（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、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を参考に判断します（なお、本資産運用会社の利害関係人等との取引においては、利益相反防止策として、利害関係人等でない不動産鑑定士（法人を含みます。）が鑑定した鑑定評価額を超えて取得してはならない旨の自主ルールを設けています。

## (ニ) 建物構造

建物構造については、ホテル、旅館及び付帯施設としての目的に照らして必要な強度を有し、宿泊施設としての安全性に問題がないと判断できる物件に投資します。なお、本投資法人は、旅館等として使用する不動産等については、建物が周辺自然環境と調和していることや、建物が歴史的建造物であることなどが、旅館等としての希少性を高め、集客力や競争力に寄与することがあると考えています。したがって、建物構造については特段の限定を設けず、木造を含む全ての種類の建物構造に投資を行うことができるものとします。

本投資法人は、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。以下同じです。

#### (ホ) テナント及びオペレーター

テナント及びオペレーターの選定にあたっては、当該業者の社会的信用力を確認し、運営実績、競争力等について評価・分析の上、経済的信用力を有する等当該物件の競争力を維持又は向上できると判断できるテナント及びオペレーターを選定します。なお、本投資法人がテナントに対して運用資産を賃貸する場合には、テナントの信用状況等を調査の上、物件特性や当該テナントの信用状況等に応じた適切な担保(敷金及び保証金、親会社等の保証を含みます。)を獲得するよう努めるものとします。

#### (ヘ) 権利関係

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。

#### (ト) 運営実績

本投資法人は、原則として、過去の運営実績が無い未稼働のホテル、旅館及び付帯施設(建設予定又は建設中のホテル、旅館及び付帯施設を含みます。以下本(ト)において同じです。)への投資は行いません。ただし、未稼働のホテル、旅館及び付帯施設であっても、運営開始後の安定した運営が十分に見込まれ、本投資法人が取得した後に安定した収益が得られるものと判断した場合には、未稼働の物件に対しても、投資を行うことができるものとします。

#### (チ) 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

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(投資信託及び投資法人に関する法律施行規則(平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。)第221条の2第1項に規定する法人(以下「海外不動産保有法人」といいます。))の発行済株式を含みます。)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ます。

## (2) 運用状況

### ① 当期の概況

#### (イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、中長期にわたり、観光産業の中核となり、安定的な利用が見込まれるホテル、旅館及び付帯施設に対する投資を行います。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、本資産運用会社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(以下、「東京証券取引所」といいます。)の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場(銘柄コード3287)しました。その後、着実に資産規模を拡大し、当期は、平成29年5月に星野リゾートグループが運営するホテル1物件を追加取得し、さらに、同年7月に、本投資法人の運用資産である星野リゾートグループが運営する旅館の別館を追加取得しました。そのため、当期末現在の本投資法人が保有する資産は49物件(取得価格合計113,435百万円)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、雇用・所得環境の改善が継続する中で、円安の進行や世界的な製造業の持ち直しを受けて企業収益が改善したこともあり、緩やかな回復基調が続きました。観光市場においては、政府が訪日外国人旅行者数については2020年に4,000万人を、訪日外国人の旅行消費額については2020年に8兆円を、それぞれ目標として掲げており、観光を成長戦略の柱と位置付けていることもあいまって、訪日外国人旅行者数は依然として増加傾向にあります。このような環境の下、本投資法人では保有するホテル・旅館において、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、平成29年10月期の運営実績は安定的に推移しました。

## (ハ) 資金調達の詳細

当期においては、平成29年5月1日に一般募集による新投資口の発行により4,705百万円、平成29年5月23日に第三者割当による新投資口の発行により235百万円を調達し、一般募集に係る調達資金については、一部を「星のや富士」の取得資金に充当しました。残余については、第三者割当に係る調達資金と併せて、手元資金とし、うち354百万円については、「星のや京都 別館」の不動産の取得資金及び工事請負契約の請負代金に充当しました。

また、既存借入金の返済期限の到来にあたり、元本返済資金を調達するため、平成29年5月2日に借入れにより700百万円の、同年10月31日に借入れにより1,500百万円の調達をそれぞれ行いました。

なお、借入金の約定弁済等があった結果、平成29年10月31日現在の借入金残高は42,909百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は33.8%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4,644百万円、営業利益2,376百万円、経常利益2,065百万円、当期純利益2,064百万円となりました。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11,956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、我が国の景気動向は、日本経済の回復基調や日本銀行による金融緩和政策の継続等により、緩やかな回復が続くことが期待される一方、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響等による景気の下振れリスクが引き続き懸念される状況にあります。また、政府の観光政策としては、観光立国の推進に関して新たな目標が掲げられ、今後、民泊サービスへの対応やビザ発給の戦略的緩和等に向けて取り組まれることが期待されます。このように、経済波及効果の大きい観光産業は、日本の経済成長を後押しする分野の一つとして、重要性が高まっています。

## (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

前記「(1) 運用方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象資産 b. 星野リゾートグループ以外運営物件」に記載のとおり、一般的にコモディティ化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」と「ハードの優位性」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。具体的な投資対象資産の選定方針の詳細は、前記「(1) 運用方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (イ) 投資対象資産」に記載のとおりです。

さらに、本投資法人は、資産規模の拡大を通じて、収益安定性を強化すると同時に、ポートフォリオの分散を進展させ、旅行者の旅のニーズ又は旅のトレンドの変化、災害、国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクを軽減することも目指しています。資産規模の拡大及びポートフォリオ分散化の詳細は、前記「(1) 運用方針 ③ ポートフォリオ構築方針 (ハ) 資産規模の拡大及びポートフォリオ分散化の促進」に記載のとおりです。

## (ハ) 運用状況の見通し

平成30年4月期(平成29年11月1日～平成30年4月30日)及び平成30年10月期(平成30年5月1日～平成30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19ページ「平成30年4月期及び平成30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30年4月期(第10期)

営業収益	5,521百万円
営業利益	3,025百万円
経常利益	2,604百万円
当期純利益	2,603百万円
1口当たり分配金	12,238円
1口当たり利益超過分配金	0円

## 平成30年10月期(第11期)

営業収益	5,632百万円
営業利益	3,031百万円
経常利益	2,700百万円
当期純利益	2,699百万円
1口当たり分配金	12,688円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成29年10月11日及び平成29年10月24日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による投資口については平成29年11月1日、第三者割当による新投資口については平成29年11月28日にそれぞれ払込が完了しています。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	38,160口
発行価格(募集価格)	1口当たり531,508円
発行価格(募集価格)の総額	20,282,345,280円
発行価額(払込金額)	1口当たり514,063円
発行価額(払込金額)の総額	19,616,644,080円
払込期日	平成29年11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	1,908口
発行価額(払込金額)	1口当たり514,063円
発行価額(払込金額)の総額	980,832,204円
払込期日	平成29年11月28日
割当先	野村證券株式会社

(資金使途)

一般募集に係る調達資金については、下記(ロ)に記載の不動産の取得資金の一部に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当する予定です。

(ロ) 資産の取得について

本投資法人は、平成29年11月1日に以下の不動産(取得価格29,039百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
星のや竹富島	沖縄県八重山郡竹富町	株式会社星野リゾート・マネジメント	4,900	平成29年11月1日
ザ・ビー 赤坂	東京都港区	株式会社星野リゾート	4,860	平成29年11月1日
ザ・ビー 三軒茶屋	東京都世田谷区	株式会社星野リゾート	4,420	平成29年11月1日
ザ・ビー 名古屋	愛知県名古屋市	株式会社星野リゾート	4,500	平成29年11月1日
ザ・ビー 神戸	兵庫県神戸市	株式会社星野リゾート	7,020	平成29年11月1日
クインテッサ ホテル 大阪心齋橋	大阪府大阪市	株式会社三栄建築設計	3,339	平成29年11月1日
合計			29,039	—

(注) 「取得価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)(ただし、「星のや竹富島」については、売主兼転借地権設定者である株式会社星野リゾート・マネジメントに対する転借地権設定に係る権利金1,391百万円を加算した金額、「ザ・ビー 赤坂」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得した設備等の売買代金12百万円を加算した金額、「ザ・ビー 三軒茶屋」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得した設備等の売買代金6百万円を加算した金額、「ザ・ビー 名古屋」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得した設備等の売買代金24百万円を加算した金額、「ザ・ビー 神戸」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得した設備等の売買代金16百万円を加算した金額、「クインテッサホテル大阪心齋橋」については、当該物件の貸借先であるコアグローバルマネジメント株式会社から取得した設備等の売買代金19百万円を加算した金額)を記載しています。

(ハ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記（ロ）に記載の不動産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成29年11月1日付で以下の資金を借り入れています。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率 (注1)	借入実行日	最終返済期日 (注6)	返済方法
変動	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 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行 株式会社京都銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社池田泉州銀行	25億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.225% (注2)	平成29年11月1日	平成32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 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行 株式会社京都銀行 株式会社みずほ銀行	20億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.325% (注3)	平成29年11月1日	平成34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 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社みずほ銀行	25億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.475% (注4)	平成29年11月1日	平成35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	30億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.625% (注5)	平成29年11月1日	平成37年4月30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（初回については借入実行日）の2営業日前の所定の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) のうち、当該利息計算期間に対応する月数の利率とします。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注2) 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0.2950%に固定化されています。

(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0.4295%に固定化されています。

(注4) 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0.6250%に固定化されています。

(注5) 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0.8300%に固定化されています。

(注6) 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。

## 平成30年4月期及び平成30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"> <li>・平成30年4月期(第10期)：平成29年11月1日～平成30年4月30日(181日)</li> <li>・平成30年10月期(第11期)：平成30年5月1日～平成30年10月31日(184日)</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平成29年10月31日現在で保有していた49物件に、平成29年11月1日付で取得済みの「星のや竹富島」、「ザ・ビー 赤坂」、「ザ・ビー 三軒茶屋」、「ザ・ビー 名古屋」、「ザ・ビー 神戸」及び「クインテッサホテル大阪心斎橋」(以下「取得済6物件」といいます。)を加えた55物件を保有していることを前提としています。</li> <li>・平成30年10月31日まで運用資産の異動(新規物件の取得、保有物件の売却等)がない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> <p>(注) 本投資法人が保有する物件のうち、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」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する4物件を「ザ・ビー4物件」といいます。以下同じです。</p>

- ・賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成30年4月期に5,521百万円、平成30年10月期に5,632百万円を想定しています。
- ・「リゾナーレ八ヶ岳」は、平成29年1月から同年4月にかけて約4か月間、「界 箱根」は、平成28年12月から平成29年2月にかけて約3か月間、施設の全館休館を伴う資本的支出を行いました。そのため、全館休館期間を変動賃料の基礎となる基準売上の対象期間として含む平成30年4月期及び平成30年10月期の「リゾナーレ八ヶ岳」及び平成30年4月期の「界 箱根」の変動賃料は施設の全館休館の影響を考慮して算出しています。
- ・賃貸事業収入のうち、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。  
平成30年4月期（第10期） （単位：百万円）

営業収益

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	416	154	-	571
	リゾナーレ八ヶ岳	262	38	-	300
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	67	-	300
	ソーラー22物件	547	176	10	734
固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
	クインテッサホテル大阪心齋橋	82 (注3)	-	-	82
固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 星のや竹富島 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	854 (注4)	-	-	854
	ANAクラウンプラザ4物件	840	668	-	1,508
	ザ・ビー4物件	520 (注4)	-	-	520
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	377	-	377
合 計		4,027	1,483	10	5,521

(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」、「グリーンズ3物件」及び「クインテッサホテル大阪心齋橋」並びに平成30年4月期は割増固定賃料となる「星のや富士」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」、「旭川グランドホテル」及び「ザ・ビー4物件」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10月から平成29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28年6月から平成29年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。

(注3) 固定賃料のうち、「クインテッサホテル大阪心齋橋」については、コアグローバルマネジメント株式会社と締結した定期建物賃貸借契約に基づき、平成30年4月期の月額固定賃料の6か月分の賃料を算出しています。

(注4) 「星のや富士」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」、「旭川グランドホテル」及び「ザ・ビー4物件」は、平成30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30年10月期 (第11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	416	153	-	570
	リゾナーレ八ヶ岳	262	84	-	346
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	77	-	310
	ソラーレ22物件	547	177	10	735
固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
	クインテッサホテル大阪心斎橋	85 (注3)	-	-	85
固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 星のや竹富島 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	854 (注4)	-	-	854
	ANAクラウンプラザ4物件	840	697	-	1,537
	ザ・ビー4物件	265	272	-	538
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	384	-	384
合 計		3,774	1,847	10	5,632

(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」、「グリーンズ3物件」及び「クインテッサホテル大阪心斎橋」並びに平成30年10月期は割増固定賃料となる「星のや富士」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「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29年4月から平成30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28年12月から平成29年11月までの12か月分の利益を基準利益とします。

(注3) 固定賃料のうち、「クインテッサホテル大阪心斎橋」については、コアグローバルマネジメント株式会社と締結した定期建物賃貸借契約に基づき、平成30年10月期の月額固定賃料の6か月分の賃料を算出しています。

(注4) 「星のや富士」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成30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。

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30年4月期に416百万円、平成30年10月期に464百万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、「星のや富士」、「星のや京都 別館」及び「取得済6物件」については、平成30年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成30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、「取得済6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13百万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30年4月期に798百万円、平成30年10月期に821百万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30年4月期に1,153百万円、平成30年10月期に1,174百万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30年4月期の一時的な費用として公募関連費用52百万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30年4月期に369百万円、平成30年10月期に331百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、本投資法人においては52,909百万円の借入金残高があります。</li> <li>平成30年4月期においては、約定により借入金のうち3,525百万円を返済することを前提としています。</li> <li>平成30年4月期に返済期限が到来する借入金3,400百万円の借換えを行うことを前提としています。</li> <li>平成30年10月期においては、約定により借入金のうち3,881百万円を返済することを前提としています。</li> <li>平成30年10月期に返済期限が到来する借入金の借換え3,788百万円を行うことを前提としています。</li> <li>平成30年4月期末のLTVは33.4%、平成30年10月期末のLTVは33.2%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212,738口を前提としています。</li> <li>平成30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。</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、有価証券市場規程、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。</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29年10月11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29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	8,458,921	8,569,474
営業未収入金	37,562	39,831
前払費用	208,782	216,258
未収消費税等	494,795	39,257
繰延税金資産	13	13
その他	174,641	173,148
流動資産合計	9,374,717	9,037,984
固定資産		
有形固定資産		
建物	64,875,892	68,864,102
減価償却累計額	△3,586,688	△4,497,514
建物(純額)	61,289,204	64,366,588
構築物	1,699,933	1,882,833
減価償却累計額	△105,829	△133,207
構築物(純額)	1,594,104	1,749,625
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△27,733	△31,351
機械及び装置(純額)	56,067	52,450
工具、器具及び備品	565,367	622,898
減価償却累計額	△176,673	△245,343
工具、器具及び備品(純額)	388,694	377,555
土地	48,290,817	48,390,183
建設仮勘定	9,968	119,217
有形固定資産合計	111,628,856	115,055,619
無形固定資産		
借地権	1,330,286	2,062,399
ソフトウェア	19,669	18,024
無形固定資産合計	1,349,956	2,080,423
投資その他の資産		
長期前払費用	513,944	449,227
差入保証金	10,000	10,000
その他	326,890	364,906
投資その他の資産合計	850,834	824,133
固定資産合計	113,829,647	117,960,177
資産合計	123,204,364	126,998,161

(単位:千円)

	前期 (平成29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,504,584	136,989
短期借入金	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	4,350,724	5,906,490
未払金	611,309	656,812
未払法人税等	876	884
未払費用	2,170	-
前受金	769,404	807,713
流動負債合計	8,739,069	9,008,890
固定負債		
長期借入金	37,183,970	35,502,842
預り敷金及び保証金	2,789,454	2,889,882
固定負債合計	39,973,424	38,392,724
負債合計	48,712,494	47,401,614
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,591,623	77,532,045
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,900,247	2,064,501
剰余金合計	1,900,247	2,064,501
投資主資本合計	74,491,870	79,596,547
純資産合計	※1 74,491,870	※1 79,596,547
負債純資産合計	123,204,364	126,998,161

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年11月1日 平成29年4月30日	自 至	平成29年5月1日 平成29年10月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 4,462,551		※1 4,644,855
営業収益合計		4,462,551		4,644,855
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,682,281		※1 1,753,378
資産運用報酬		372,006		396,537
資産保管手数料		3,823		4,349
一般事務委託手数料		18,317		17,927
役員報酬		2,640		3,000
会計監査人報酬		8,200		8,233
その他営業費用		108,298		84,663
営業費用合計		2,195,567		2,268,090
営業利益		2,266,983		2,376,765
営業外収益				
受取利息		43		39
受取保険金		-		3,032
還付加算金		47		138
雑収入		426		358
営業外収益合計		517		3,569
営業外費用				
支払利息		196,467		196,492
融資関連費用		169,958		84,750
投資口交付費		-		33,724
その他		-		26
営業外費用合計		366,426		314,993
経常利益		1,901,075		2,065,340
税引前当期純利益		1,901,075		2,065,340
法人税、住民税及び事業税		882		890
法人税等調整額		0		△0
法人税等合計		883		889
当期純利益		1,900,191		2,064,450
前期繰越利益		55		50
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,900,247		2,064,501

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年11月1日 至 平成29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	72,591,623	1,815,796	1,815,796	74,407,420	74,407,420
当期変動額					
剰余金の配当	-	△1,815,741	△1,815,741	△1,815,741	△1,815,741
当期純利益	-	1,900,191	1,900,191	1,900,191	1,900,191
当期変動額合計	-	84,450	84,450	84,450	84,450
当期末残高	※1 72,591,623	1,900,247	1,900,247	74,491,870	74,491,870

当期(自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	72,591,623	1,900,247	1,900,247	74,491,870	74,491,870
当期変動額					
新投資口の発行	4,940,421	-	-	4,940,421	4,940,421
剰余金の配当	-	△1,900,196	△1,900,196	△1,900,196	△1,900,196
当期純利益	-	2,064,450	2,064,450	2,064,450	2,064,450
当期変動額合計	4,940,421	164,254	164,254	5,104,676	5,104,676
当期末残高	※1 77,532,045	2,064,501	2,064,501	79,596,547	79,596,547

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
I 当期末処分利益	1,900,247,149	2,064,501,692
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,900,196,194 (11,621)	2,064,442,520 (11,956)
III 次期繰越利益	50,955	59,172
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1,900,196,194円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,064,442,520円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年11月1日 平成29年4月30日	自 至	平成29年5月1日 平成29年10月31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		1,901,075		2,065,340
減価償却費		956,848		1,014,153
固定資産除却損		-		173
受取利息		△43		△39
支払利息		196,467		196,492
融資関連費用		169,958		84,750
投資口交付費		-		33,724
営業未収入金の増減額 (△は増加)		2,269		△2,268
前払費用の増減額 (△は増加)		△26,139		△7,475
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△426,842		455,537
営業未払金の増減額 (△は減少)		26,797		△14,551
未払金の増減額 (△は減少)		61,982		39,190
前受金の増減額 (△は減少)		73,731		38,309
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△101,293		64,717
その他		△344,600		△83,258
小計		2,490,212		3,884,796
利息の受取額		43		39
利息の支払額		△194,296		△198,663
法人税等の支払額		△895		△882
営業活動によるキャッシュ・フロー		2,295,063		3,685,290
<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		△17,077,804		△5,782,274
無形固定資産の取得による支出		△308,158		△737,027
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		100,428
敷金及び保証金の差入による支出		△24,000		△38,016
投資活動によるキャッシュ・フロー		△17,409,962		△6,456,891
<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		1,500,000		1,500,000
短期借入金の返済による支出		-		△1,500,000
長期借入れによる収入		14,500,000		700,000
長期借入金の返済による支出		△125,362		△825,362
投資口の発行による収入		-		4,940,421
投資口交付費の支出		-		△33,724
分配金の支払額		△1,815,097		△1,899,182
財務活動によるキャッシュ・フロー		14,059,540		2,882,152
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△1,055,358		110,552
現金及び現金同等物の期首残高		9,514,280		8,458,921
現金及び現金同等物の期末残高		※1 8,458,921		※1 8,569,474

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<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。 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</p> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 無形固定資産 2～5年</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 収益及び費用の計上基準</p>	<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>
<p>3. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<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>
<p>5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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) 財務諸表に関する注記事項

## [貸借対照表に関する注記]

※1 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29年4月30日)	当期 (平成29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28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29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	4,462,551	4,644,855
不動産賃貸事業収益合計	4,462,551	4,644,855
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	18,384	18,446
修繕費	83,968	54,331
支払地代	46,022	52,932
減価償却費	956,115	1,013,285
固定資産除却損	-	173
公租公課	363,459	407,097
その他費用	214,330	207,111
不動産賃貸事業費用合計	1,682,281	1,753,378
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,780,269	2,891,476

## [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28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29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	163,514口	172,670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28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
現金及び預金	8,458,921	8,569,474
現金及び現金同等物	8,458,921	8,569,474

## [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29年4月30日	当期 平成29年10月31日
1年以内	5,233,405	5,534,101
1年超	35,318,045	34,510,741
合計	40,551,450	40,044,842

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29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	8,458,921	8,458,921	-
(2) 営業未払金	(1,504,584)	(1,504,584)	-
(3) 短期借入金	(1,500,000)	(1,500,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(4,350,724)	(4,351,352)	628
(5) 長期借入金	(37,183,970)	(37,373,649)	189,679
(6) デリバティブ取引	-	-	-

平成29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3)	差額
(1) 現金及び預金	8,569,474	8,569,474	-
(2) 短期借入金	(1,500,000)	(1,500,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(5,906,490)	(5,914,401)	7,911
(4) 長期借入金	(35,502,842)	(35,499,349)	(3,492)
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 負債となる項目については、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 営業未払金、(3) 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。

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 短期借入金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。固定金利によるものの時価については、元利金の合計額を新規に同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるものの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注4) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。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29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
預り敷金及び保証金	2,789,454	2,889,882

（注5）金銭債権の決算日（平成29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	8,458,921

金銭債権の決算日（平成29年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内
現金及び預金	8,569,474

（注6）借入金の決算日（平成29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	1,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	4,350,724	4,973,990	6,285,724	7,433,853	6,617,148	11,873,255

借入金の決算日（平成29年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	5,906,490	6,385,724	6,193,872	7,291,417	7,517,128	8,114,701

[有価証券に関する注記]

前期（平成29年4月30日）

該当事項はありません。

当期（平成29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]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（平成29年4月30日）

該当事項はありません。

当期（平成29年10月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成29年4月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計 の方法	デリバティブ取引 の種類等	主な ヘッジ対象	契約額等		時価	当該時 価の算 定方法
				うち1年超		
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	5,000,000	5,000,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(注2) (5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(平成29年10月31日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,700,000	15,700,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(注3) (4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成29年5月1日 至 平成29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28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成29年5月1日 至 平成29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28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成29年5月1日 至 平成29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28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 平成29年5月1日 至 平成29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29年4月30日	当期 平成29年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	13

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 平成29年4月30日	当期 平成29年10月31日
法定実効税率 (調整)	31.74	31.74
支払分配金の損金算入額	△31.73	△31.73
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.04

[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28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	94,799,513	112,560,480
期中増減額	(注3) 17,760,966	(注4) 4,060,766
期末残高	112,560,480	116,621,246
期末時価(注5)	126,965,000	132,989,000

(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「ハイアットリージェンシー大阪」(16,658,182千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計886,220千円)によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「星のや富士」等2物件(4,597,608千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計941,821千円)によるものです。

(注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28年11月1日 至 平成29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	499,840	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,913,728	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	712,752	不動産賃貸事業

当期(自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日)

## (1) 製品及びサービスごとの情報

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

## (2) 地域ごとの情報

## ① 売上高

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

## ② 有形固定資産

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

## (3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社星野リゾート	654,367	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,919,106	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	722,522	不動産賃貸事業

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
1口当たり純資産額	455,568円	460,974円
1口当たり当期純利益	11,620円	11,959円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	当期 自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日
当期純利益(千円)	1,900,191	2,064,450
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)	1,900,191	2,064,450
期中平均投資口数(口)	163,514	172,617

## [重要な後発事象に関する注記]

## (1) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成29年10月11日及び平成29年10月24日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による投資口については平成29年11月1日、第三者割当による新投資口については平成29年11月28日にそれぞれ払込が完了しています。

## (一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	38,160口
発行価格(募集価格)	1口当たり531,508円
発行価格(募集価格)の総額	20,282,345,280円
発行価額(払込金額)	1口当たり514,063円
発行価額(払込金額)の総額	19,616,644,080円
払込期日	平成29年11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	1,908口
発行価額(払込金額)	1口当たり514,063円
発行価額(払込金額)の総額	980,832,204円
払込期日	平成29年11月28日
割当先	野村證券株式会社

## (資金使途)

一般募集に係る調達資金については、下記(2)に記載の不動産の取得資金の一部に充当しました。  
 なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、支出するまでの間は金融機関に預け入れ、将来の特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。)の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当する予定です。

## (2) 資産の取得について

本投資法人は、平成29年11月1日に以下の不動産(取得価格29,039百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
星のや竹富島	沖縄県八重山郡竹富町	株式会社星野リゾート・マネジメント	4,900	平成29年11月1日
ザ・ビー 赤坂	東京都港区	株式会社星野リゾート	4,860	平成29年11月1日
ザ・ビー 三軒茶屋	東京都世田谷区	株式会社星野リゾート	4,420	平成29年11月1日
ザ・ビー 名古屋	愛知県名古屋市	株式会社星野リゾート	4,500	平成29年11月1日
ザ・ビー 神戸	兵庫県神戸市	株式会社星野リゾート	7,020	平成29年11月1日
クインテッサ ホテル 大阪心斎橋	大阪府大阪市	株式会社三栄建築設計	3,339	平成29年11月1日
合計			29,039	—

(注) 「取得価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)(ただし、「星のや竹富島」については、売主兼転借地権設定者である株式会社星野リゾート・マネジメントに対する転借地権設定に係る権利金1,391百万円を加算した金額、「ザ・ビー 赤坂」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得した設備等の売買代金12百万円を加算した金額、「ザ・ビー 三軒茶屋」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得した設備等の売買代金6百万円を加算した金額、「ザ・ビー 名古屋」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得した設備等の売買代金24百万円を加算した金額、「ザ・ビー 神戸」については、当該物件の売主である星野リゾートから取得した設備等の売買代金16百万円を加算した金額、「クインテッサホテル大阪心斎橋」については、当該物件の貸借先であるコアグローバルマネジメント株式会社から取得した設備等の売買代金19百万円を加算した金額)を記載しています。

## (3) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記(2)に記載の不動産の取得資金及び関連費用の一部に充当するため、平成29年11月1日付で以下の資金を借り入れています。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率 (注1)	借入実行日	最終返済期日 (注6)	返済方法
変動	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 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行 株式会社京都銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社池田泉州銀行	25億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.225%(注2)	平成29年11月1日	平成32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 株式会社北陸銀行 株式会社山口銀行 株式会社京都銀行 株式会社みずほ銀行	20億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.325%(注3)	平成29年11月1日	平成34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 株式会社りそな銀行 株式会社福岡銀行 株式会社みずほ銀行	25億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.475%(注4)	平成29年11月1日	平成35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	30億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.625%(注5)	平成29年11月1日	平成37年4月30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(初回については借入実行日)の2営業日前の所定の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)のうち、当該利息計算期間に対応する月数の利率とします。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注2) 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0.2950%に固定化されています。

(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0.4295%に固定化されています。

(注4) 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0.6250%に固定化されています。

(注5) 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0.8300%に固定化されています。

(注6) 当該日が営業日でない場合は翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

## [開示の省略]

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

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成29年5月に公募増資(8,720口)及び第三者割当増資(436口)を行い、合計4,940,421千円の資金を調達しました。なお、設立以降平成29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)
平成28年11月1日	投資口分割	-	72,591,623	81,757	163,514	(注12)
平成29年5月1日	公募増資	4,705,163	77,296,787	8,720	172,234	(注13)
平成29年5月23日	第三者割当増資	235,258	77,532,045	436	172,670	(注14)

(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。

(注13) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格559,080円(発行価額539,583円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注14) 特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額539,583円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

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） 平成29年7月 株式会社インフキュリオン・グループ 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） 平成29年1月 外国人技能実習機構 監事（現任）	0

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

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、隆哲郎を補欠執行役員として選任することが第3回投資主総会で決議されています。なお、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本部長兼財務管理部長です。

(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
取締役投資運用本部長兼アセットマネジメント1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 取締役投資運用本部長 平成29年2月 同社 取締役投資運用本部長兼アセットマネジメント1部長 (現任)	0
取締役財務管理本部長兼財務管理部長	隆 哲郎	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 同社 取締役財務管理部長兼総合企画部長 平成29年2月 同社 取締役財務管理本部長兼財務管理部長 (現任)	0
取締役コンプライアンス・オフィサー	武田 英一	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・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、金商法第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29年10月31日(第9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29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	7,489	5.9
	旅館	京都府	星のや京都	3,319	2.6
	ホテル	山梨県	星のや富士	4,164	3.3
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,837	4.6
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,203	3.3
	旅館	長野県	界 松本	623	0.5
	旅館	島根県	界 出雲	725	0.6
	旅館	静岡県	界 伊東	704	0.6
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,166	0.9
	旅館	大分県	界 阿蘇	620	0.5
	旅館	栃木県	界 川治	987	0.8
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	3,066	2.4
	旅館	石川県	界 加賀	3,163	2.5
	ホテル	北海道	旭川グランドホテル	4,740	3.7
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,903	14.1
	ホテル	福岡県	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,683	6.1
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,734	5.3
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,978	3.1
	ホテル	大阪府	ハイアットリージェンシー大阪	16,504	13.0
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	680	0.5
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	744	0.6
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	665	0.5
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	607	0.5
	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	503	0.4
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	795	0.6
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笹田	607	0.5
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	715	0.6
	ホテル	福井県	チサンイン 福井	643	0.5
	ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	658	0.5
	ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	617	0.5
	ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	612	0.5
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	713	0.6
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	756	0.6
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	639	0.5
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	575	0.5
	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	491	0.4
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	686	0.5
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	787	0.6
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	605	0.5
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	708	0.6

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(平成29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	愛知県	カンデオホテルズ半田	612	0.5
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	782	0.6
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	1,052	0.8
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,239	1.0
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	477	0.4
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	938	0.7
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	963	0.8
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,121	0.9
	ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	2,001	1.6
不動産 小計				116,621	91.8
預金・その他の資産				10,376	8.2
資産総額 計(注3)				126,998	100.0
負債総額(注3)				47,401	37.3
純資産総額(注3)				79,596	62.7

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

(注2) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 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29年10月31日(第9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	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)		
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	7,489	11,600	6.7	NV	
		H-2	星のや京都	2,878	3,319	4,260	2.5	NV	
		H-3	星のや富士	4,160	4,164	4,320	3.7	NV	
		小計		14,638	14,973	20,180	12.9	—	
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	5,837	6,690	4.0	NV	
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,203	4,230	3.3	NV	
		小計		8,250	10,040	10,920	7.3	—	
	界	K-1	界 松本	600	623	799	0.5	MSK	
		K-2	界 出雲	680	725	862	0.6	MSK	
		K-3	界 伊東	670	704	971	0.6	MSK	
		K-4	界 箱根	950	1,166	1,270	0.8	MSK	
		K-5	界 阿蘇	575	620	689	0.5	MSK	
		K-6	界 川治	1,000	987	1,160	0.9	MSK	
		K-7	界 鬼怒川	3,080	3,066	3,280	2.7	MSK	
		K-8	界 加賀	3,160	3,163	3,380	2.8	MSK	
		小計		10,715	11,057	12,411	9.4	—	
	その他	0-35	旭川グランドホテル	4,619	4,740	4,780	4.1	RC	
		小計		4,619	4,740	4,780	4.1	—	
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,903	20,000	15.7	RC
			0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	7,599	7,683	8,780	6.7	RC
0-33			ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,734	7,180	5.8	RC	
0-34			ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,978	4,450	3.5	RC	
0-36			ハイアット リージェンシー大阪	16,000	16,504	16,700	14.1	NV	
小計			52,000	52,805	57,110	45.8	—		

分類	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	680	815	0.6	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	744	911	0.7	MSK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	665	828	0.6	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	607	730	0.5	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	503	648	0.4	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	795	1,020	0.7	MSK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	607	738	0.5	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	715	847	0.6	MSK
		0-9	チサンイン 福井	644	643	769	0.6	NV
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	658	786	0.6	MSK
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	617	775	0.6	NV
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	612	755	0.6	NV
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	713	920	0.7	MSK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	756	921	0.7	MSK
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	639	788	0.6	NV
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	575	730	0.5	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	491	621	0.4	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	686	776	0.6	MSK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	787	1,090	0.7	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	605	734	0.5	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	708	866	0.6	NV
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	612	693	0.5	RC
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	782	914	0.7	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1,052	1,240	0.9	RC
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,239	1,460	1.1	RC
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	477	533	0.4	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	938	1,050	0.8	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	963	1,080	0.8	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,121	1,230	1.0	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	2,001	2,320	1.8	RC
				小計	23,213	23,004	27,588	20.5
	合計		113,435	116,621	132,989	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29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

(ロ) 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転貸借) (注3)	総客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	78,888.26 (注4)	11,723.61	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 (森のスケートリンク)	630	11,723.61	11,723.61	1(14)	77
		H-2	星のや 京都	京都府 京都市 (近畿地方)	10,456.38	3,075.70	不明(本館・新築)(注5) / 平成21年10月 (本館・改修) / 平成29年6月 (別館)	203	3,097.69	3,097.69	1(0)	25
		H-3	星のや 富士	山梨県 南都留郡 富士河口湖町 (中部地方)	74,772.03 (注6)	2,103.55	平成27年8月	284	2,103.55	2,103.55	1(0)	40
		小計				164,116.67	16,902.86	—	1,118	16,924.85	16,924.85	3(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7)	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(18)	172
		R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県 熱海市 (中部地方)	65,161.44	23,385.18	平成4年10月	313	23,385.18	23,385.18	1(0)	77
		小計				140,993.25	57,238.63	—	838	57,238.63	57,238.63	2(18)
	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8)	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)	32
		K-5	界 阿蘇	大分県 玖珠郡 九重町 (九州・沖縄地方)	26,673.00	1,543.53	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9)	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 (新館) / 昭 和42年3月・ 一部不明(旧 館)(注10)	206	5,159.46	5,159.46	1(0)	48
小計				101,614.07	39,048.69	—	876	39,048.69	39,048.69	8(0)	278	

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間 賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転貸借) (注3)	総客 室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	その他	0-35	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			4,278.02	25,715.20	—	364	25,715.20	25,715.20	1(5)	237
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANA クラウン プラザ ホテル広島	広島県 広島市 (中国・ 四国地方)	5,126.00 (注11)	42,727.85 (注12)	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(5)	320
		0-33	ANA クラウン プラザ ホテル金沢	石川県 金沢市 (北陸地方)	8,312.42 (注13)	61,448.41 (注14)	平成2年3月	546	23,835.00	23,835.00	1(5)	249
		0-34	ANA クラウン プラザ ホテル富山	富山県 富山市 (北陸地方)	3,723.50 (注15)	26,209.92 (注16)	平成11年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(7)	251
		0-36	ハイアット リージェン シー大阪	大阪府 大阪市 (近畿地方)	30,483.14	80,197.60	平成6年4月 (ホテル棟) / 平成24年7月 (チャペル棟 (ル サロン プラン))	720	80,197.60	80,197.60	1(7)	480
		小計			51,056.73	237,956.52	—	2,400	185,337.45	185,337.45	5(31)	1,709
		星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北 インター	長野県 塩尻市 (中部地方)	4,292.64	2,100.47	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
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

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間 賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転賃借) (注3)	総客 室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-10	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 市	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 丸亀普通寺	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17)	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18)	1,968.02 (注18)	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
		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19)	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20)	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21)	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)	491.82	2,927.44	平成19年9月	65	2,927.44	2,927.44	1(0)	139

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間 賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転賃借) (注3)	総客 室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-28	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	96	8,066.36	8,066.36	1(1)	217
		小計			84,661.42	76,208.80	—	1,633	76,208.80	76,208.80	30(3)	3,319
	合計			546,720.16	453,070.70	—	7,231	400,473.62	400,473.62	49(71)	5,934	

(注1) 平成29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、「ハイアットリージェンシー大阪」については変動賃料のみで構成されます。）、「年間賃料」欄には、「ハイアットリージェンシー大阪」以外については、当該賃貸借契約に定める固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額を記載しています。ただし、「リゾナーレ熱海」及び「界 鬼怒川」については平成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、「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、「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、「星のや富士」については平成29年5月1日から平成32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29年10月31日現在における、かかる割増し賃料額に基づいて算出されています。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、変動賃料は発生しません。また、上記各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「リゾナーレ熱海」及び「界 鬼怒川」について平成30年11月1日（第12期）、「界 加賀」については平成31年5月1日（第13期）、「旭川グランドホテル」については平成31年11月1日（第14期）、「星のや富士」については平成32年5月1日（第15期）とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。「ハイアットリージェンシー大阪」については、当該賃貸借契約に従い算出される平成29年10月31日現在における変動賃料を12倍して年換算した金額を記載しています。以下同じです。

(注2) 平成29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29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、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、賃借人から転賃借しています。

(注7) 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8) 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9) 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10) 平成29年10月31日現在、宿泊用具の保管に用いており、宿泊に供していません。

(注11) 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12) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：100分の81）ですが、建物面積は当該建物全体の面積を記載しています。

(注13) 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14) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権の共有持分（持分割合：2分の1）及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：1,000,000,000分の245,437,622）ですが、建物面積は当該建物全体の面積を記載しています。

(注15) 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16) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分（持分割合：1,000,000分の870,472）ですが、建物面積は当該建物全体の面積を記載しています。

(注17) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成29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がありません。したがって、「チサンイン 岩手一関インター」

一」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18) 「チサンイン 岩手一閑インター」については、平成29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19) 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20) 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21) 本投資法人は、当該土地の一部(740.62㎡)を所有者から賃借しています。

(ハ) 不動産鑑定評価書等の概要

平成29年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)		
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	NV	11,600	11,600	5.2	11,500	5.2	5.7	620	8.2	
		H-2	星のや京都	NV	4,260	4,210	5.8	4,310	5.4	6.2	246	8.6	
		H-3	星のや富士	NV	4,320	4,350	6.1	4,280	5.8	6.3	268	6.4	
		小計				20,180	20,160	-	20,090	-	-	1,134	7.7
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	6,690	6,500	5.5	6,870	5.5	6.0	473	10.5	
		R-2	リゾナーレ熱海	NV	4,230	4,210	5.3	4,240	5.0	5.5	281	7.5	
		小計				10,920	10,710	-	11,110	-	-	754	9.1
	界	K-1	界 松本	MSK	799	806	5.8	791	5.6	6.0	63	10.5	
		K-2	界 出雲	MSK	862	867	6.0	856	5.8	6.2	62	9.1	
		K-3	界 伊東	MSK	971	978	5.8	964	5.6	6.0	73	11.0	
		K-4	界 箱根	MSK	1,270	1,280	5.7	1,250	5.5	5.9	87	9.2	
		K-5	界 阿蘇	MSK	689	696	6.1	682	5.9	6.3	46	8.0	
		K-6	界 川治	MSK	1,160	1,170	5.8	1,140	5.6	6.0	85	8.5	
		K-7	界 鬼怒川	MSK	3,280	3,320	5.5	3,240	5.3	5.7	183	5.9	
		K-8	界 加賀	MSK	3,380	3,420	5.5	3,340	5.3	5.7	191	6.0	
		小計				12,411	12,537	-	12,263	-	-	791	7.4
	その他	0-35	旭川グランド ホテル	RC	4,780	4,680	4.8	4,820	4.6	5.0	338	7.3	
		小計				4,780	4,680	-	4,820	-	-	338	7.3
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	RC	20,000	20,200	4.4	19,900	4.2	4.6	1,041	5.9
			0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	RC	8,780	8,780	4.3	8,780	4.1	4.5	485	6.4
			0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	7,180	7,240	4.6	7,160	4.4	4.8	426	6.4
0-34			ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,450	4,380	4.7	4,480	4.5	4.9	303	7.6	
0-36			ハイアット リージェンシー大阪	NV	16,700	16,700	4.5	16,700	4.2	4.7	992	6.2	
小計				57,110	57,300	-	57,020	-	-	3,248	6.2		
その他		0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	815	816	5.9	813	5.7	6.1	50	7.5	

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	MSK	911	920	5.8	901	5.6	6.0	56	7.5
		0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	828	811	6.0	828	5.8	6.2	51	7.7
		0-4	チサンイン 豊川インター	NV	730	729	5.9	730	5.7	6.1	45	7.5
		0-5	チサンイン 鳥栖	NV	648	645	6.0	650	5.8	6.3	41	8.1
		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 熊本御幸笹田	NV	738	732	6.2	744	6.0	6.5	47	7.7
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	MSK	847	855	5.9	838	5.7	6.1	53	7.4
		0-9	チサンイン 福井	NV	769	763	6.2	774	6.0	6.4	50	7.7
		0-10	チサンイン 福島西インター	MSK	786	792	6.0	780	5.8	6.2	50	7.4
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	775	773	6.0	776	5.8	6.2	49	7.7
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	755	752	6.0	757	5.8	6.2	47	7.5
		0-13	チサンイン ひたちなか	MSK	920	930	5.7	910	5.5	5.9	55	7.5
		0-14	チサンイン 土浦阿見	MSK	921	932	5.7	910	5.5	5.9	55	7.2
		0-15	チサンイン 甲府石和	NV	788	790	6.1	785	5.9	6.3	50	7.6
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	730	723	6.2	737	6.0	6.4	47	8.0
		0-17	チサンイン 宗像	NV	621	623	6.1	619	5.9	6.4	40	8.0
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	MSK	776	785	6.0	767	5.8	6.2	50	7.1
		0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,090	1,080	6.0	1,100	5.8	6.2	67	8.2
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	734	734	6.2	734	6.0	6.4	48	7.7

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-21	チサンイン 倉敷水島	NV	866	862	6.0	869	5.8	6.2	54	7.4
		0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	693	689	5.4	694	5.2	5.6	41	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 亀山	RC	533	529	5.5	534	5.3	5.7	33	7.1
		0-27	コンフォートホテル 函館	NV	1,050	1,050	5.2	1,040	5.0	5.4	59	6.3
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	1,080	1,080	5.3	1,070	5.1	5.5	61	6.3
		0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,230	1,240	5.1	1,220	4.9	5.3	68	6.1
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	RC	2,320	2,330	5.5	2,310	5.3	5.7	136	6.8
				小計		27,588	27,620	-	27,503	-	-	1,664
合計				132,989	133,007	-	132,806	-	-	7,927	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29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	年間賃料		賃貸面積	
				(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	平成45年7月15日	525	7.3	33,853.45	8.5
		リゾナーレ熱海	平成47年11月1日	313	4.3	23,385.18	5.8
		ANAクラウンプラザホテル広島	平成47年11月1日	606	8.4	32,332.00	8.1
		ANAクラウンプラザホテル福岡	平成47年11月1日	288	4.0	27,372.74	6.8
		ANAクラウンプラザホテル金沢	平成47年11月1日	546	7.6	23,835.00	6.0
		ANAクラウンプラザホテル富山	平成47年11月1日	240	3.3	21,600.11	5.4
		合計		2,518	34.8	162,378.48	40.5
株式会社HRO	ホテル	ハイアットリージェンシー大阪	平成48年10月31日	720	10.0	80,197.60	20.0
		合計		720	10.0	80,197.60	20.0
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	0.7	2,100.47	0.5
		チサンイン 佐野藤岡インター	平成36年5月1日	52	0.7	1,968.91	0.5
		チサンイン 諏訪インター	平成36年5月1日	46	0.6	1,944.94	0.5
		チサンイン 豊川インター	平成36年5月1日	42	0.6	2,040.09	0.5
		チサンイン 鳥栖	平成36年5月1日	36	0.5	1,968.02	0.5
		チサンイン 千葉浜野R16	平成36年5月1日	57	0.8	2,023.29	0.5
		チサンイン 熊本御幸笛田	平成36年5月1日	43	0.6	2,094.77	0.5
		チサンイン 宇都宮鹿沼	平成36年5月1日	51	0.7	2,094.16	0.5
		チサンイン 福井	平成36年5月1日	45	0.6	2,094.01	0.5
		チサンイン 福島西インター	平成36年5月1日	48	0.7	2,094.01	0.5
		チサンイン 新潟中央インター	平成36年5月1日	45	0.6	2,094.16	0.5
		チサンイン 大村長崎空港	平成36年5月1日	45	0.6	1,968.02	0.5
		チサンイン ひたちなか	平成36年5月1日	52	0.7	1,968.30	0.5
		チサンイン 土浦阿見	平成36年5月1日	54	0.8	1,968.03	0.5
		チサンイン 甲府石和	平成36年5月1日	46	0.6	1,968.47	0.5
		チサンイン 丸亀善通寺	平成36年5月1日	42	0.6	2,094.16	0.5
		チサンイン 宗像	平成36年5月1日	36	0.5	2,094.16	0.5
		チサンイン 岩手一関インター	平成36年5月1日(注4)	49	0.7	1,968.02	0.5
		チサンイン 軽井沢	平成36年5月1日	57	0.8	1,917.10	0.5
		チサンイン 姫路夢前橋	平成36年5月1日	43	0.6	2,406.95	0.6
		チサンイン 倉敷水島	平成36年5月1日	51	0.7	2,094.16	0.5
チサンイン 鹿児島谷山	平成36年5月2日	96	1.3	8,066.36	2.0		
合計		1,095	15.1	51,030.56	12.7		

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

(注2) 平成29年10月31日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

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

(注4) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成29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. 投資区分別

投資区分		物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
星野リゾート グループ 運営	星のや	3	14,638	12.9
	リゾナーレ	2	8,250	7.3
	界	8	10,715	9.4
	その他	1	4,619	4.1
	小計	14	38,222	33.7
星野リゾート グループ以外 運営	都市観光	5	52,000	45.8
	その他	30	23,213	20.5
	小計	35	75,213	66.3
合計		49	113,435	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	7.0
関東地方	9	10,056	8.9
北陸地方	4	14,421	12.7
中部地方	15	27,195	24.0
近畿地方	3	19,494	17.2
中国・四国地方	6	21,955	19.4
九州・沖縄地方	7	12,423	11.0
合計	49	113,435	100.0

## c. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数(注)	
	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	113,435	100.0	113,435	100.0
10年超	97,440	85.9	95,540	84.2
10年以内	15,995	14.1	17,895	15.8

(注) 「残存年数」は、平成29年10月31日時点における保有資産に係る賃貸借契約の残存年数に基づいて記載しています。

## d. 契約形態別

契約形態	取得価格 (百万円)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	113,435	100.0
定期賃貸借契約	113,435	100.0
普通賃貸借契約	-	-

## (へ) 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	ポート	H-1	H-2	H-3	R-1	R-2	K-1
物件名	フォリオ 合計	星のや 軽井沢	星のや 京都	星のや 富士	リゾナーレ 八ヶ岳	リゾナーレ 熱海	界 松本
①不動産運用 収益合計	4,644,855	410,017	146,116	142,350	286,538	156,606	44,883
固定賃料	3,252,645	315,000	98,673	142,350	262,500	156,600	37,500
変動賃料	1,381,356	95,017	47,443	-	24,038	-	7,383
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	53	-	-	-	-	6	-
②不動産運用 費用合計	739,919	38,335	9,318	8,700	43,820	33,848	8,420
保守費	52,242	2,941	1,252	369	5,735	2,835	1,078
公租公課	407,097	14,562	2,415	-	24,368	27,104	4,301
保険料	18,446	767	205	296	2,066	885	301
借地料	52,932	6,360	-	6,911	3,937	-	-
修繕費	54,331	13,703	5,444	1,123	7,712	3,023	2,738
その他費用	154,868	0	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	3,904,935	371,681	136,797	133,649	242,717	122,758	36,463
④減価償却費	1,013,285	102,331	26,596	34,552	70,392	41,649	6,179
⑤固定資産除却損	173	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	2,891,476	269,349	110,201	99,096	172,324	81,108	30,284

(単位：千円)

物件番号	K-2	K-3	K-4	K-5	K-6	K-7	K-8
物件名	界 出雲	界 伊東	界 箱根	界 阿蘇	界 川治	界 鬼怒川	界 加賀
①不動産運用 収益合計	54,532	57,573	50,441	21,000	59,660	102,000	103,205
固定賃料	37,500	40,000	47,500	21,000	49,800	102,000	103,185
変動賃料	17,027	17,573	2,941	-	9,860	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	4	-	-	-	-	-	20
②不動産運用 費用合計	9,184	14,191	10,603	4,579	15,955	11,325	7,794
保守費	482	1,110	1,956	180	3,409	1,541	1,187
公租公課	4,165	5,343	5,370	1,074	8,120	8,732	6,043
保険料	157	397	240	72	427	169	286
借地料	2,280	-	-	-	300	-	-
修繕費	2,099	7,339	3,036	3,252	3,698	882	277
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	45,347	43,382	39,837	16,420	43,704	90,674	95,411
④減価償却費	4,945	6,461	12,045	6,904	14,074	17,024	27,062
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	40,402	36,920	27,792	9,515	29,629	73,649	68,348

(単位：千円)

物件番号	0-35	0-31	0-32	0-33	0-34	0-36
物件名	旭川グランドホテル	ANAクラウンプラザホテル広島	ANAクラウンプラザホテル福岡	ANAクラウンプラザホテル金沢	ANAクラウンプラザホテル富山	ハイアットリージェンシー大阪
①不動産運用収益合計	182,400	604,421	293,198	391,604	186,765	360,001
固定賃料	182,400	303,000	144,000	273,000	120,000	-
変動賃料	-	301,399	149,198	118,604	66,765	360,001
その他賃料	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	22	-	-	-	-
②不動産運用費用合計	25,208	47,746	31,704	179,919	33,667	106,490
保守費	-	10,761	-	9,567	-	-
公租公課	24,052	35,631	30,784	14,748	18,486	90,292
保険料	948	1,353	919	1,000	973	4,147
借地料	-	-	-	-	14,206	12,000
修繕費	-	-	-	-	-	-
その他費用	207	-	-	154,602	-	50
③NOI (①-②)	157,191	556,675	261,493	211,685	153,098	253,511
④減価償却費	68,215	99,607	44,939	48,349	58,972	113,639
⑤固定資産除却損	173	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	88,802	457,067	216,554	163,336	94,125	139,871

(単位：千円)

物件番号	0-1	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7
物件名	チサンイン塩尻北インター	チサンイン佐野藤岡インター	チサンイン諏訪インター	チサンイン豊川インター	チサンイン鳥栖	チサンイン千葉浜野R16	チサンイン熊本御幸笛田
①不動産運用収益合計	28,831	31,312	31,172	26,526	24,781	33,681	40,184
固定賃料	24,000	26,460	23,460	21,480	18,000	28,500	21,960
変動賃料	4,831	4,852	7,712	5,046	6,781	5,181	18,224
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用費用合計	3,092	2,519	2,494	2,747	2,220	2,776	2,918
保守費	349	318	332	311	491	305	499
公租公課	2,672	2,128	2,096	2,364	1,663	2,395	2,347
保険料	70	73	66	71	65	76	71
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	0
③NOI (①-②)	25,738	28,792	28,677	23,779	22,560	30,904	37,265
④減価償却費	4,969	6,891	6,436	5,174	4,735	7,145	4,889
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業損益(③-④-⑤)	20,769	21,901	22,241	18,604	17,825	23,759	32,375

(単位：千円)

物件番号	0-8	0-9	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14
物件名	チサンイン 宇都宮鹿沼	チサンイン 福井	チサンイン 福島西 インター	チサンイン 新潟中央 インター	チサンイン 大村長崎 空港	チサンイン ひたちなか	チサンイン 土浦阿見
①不動産運用 収益合計	31,083	31,457	32,749	29,915	28,557	30,905	30,092
固定賃料	25,500	22,980	24,000	22,500	22,500	26,460	27,480
変動賃料	5,583	8,477	8,749	7,415	6,057	4,445	2,612
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,883	2,754	2,343	2,935	2,695	2,260	2,449
保守費	379	488	294	399	279	285	287
公租公課	2,424	2,192	1,967	2,463	2,349	1,902	2,089
保険料	79	73	78	72	67	73	72
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	2	-	-	-	-
③NOI (①-②)	28,200	28,702	30,405	26,979	25,861	28,645	27,643
④減価償却費	5,854	5,124	5,594	5,277	5,795	7,319	7,651
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	22,346	23,578	24,810	21,701	20,066	21,325	19,991

(単位：千円)

物件番号	0-15	0-16	0-17	0-18	0-19	0-20	0-21
物件名	チサンイン 甲府石和	チサンイン 丸亀善通寺	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関 インター	チサンイン 軽井沢	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	29,094	29,426	24,485	26,830	42,794	28,993	32,460
固定賃料	23,460	21,000	18,000	24,960	28,980	21,960	25,980
変動賃料	5,634	8,426	6,485	1,870	13,814	7,033	6,480
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,387	2,495	2,646	2,362	2,777	3,410	2,934
保守費	448	451	423	280	294	322	295
公租公課	1,871	1,971	2,151	2,005	2,398	3,005	2,559
保険料	67	72	71	75	85	82	73
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	5
③NOI (①-②)	26,706	26,930	21,839	24,468	40,016	25,582	29,526
④減価償却費	5,872	5,357	4,770	5,342	7,528	5,430	6,642
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	20,834	21,573	17,068	19,125	32,488	20,152	22,883

(単位：千円)

物件番号	0-22	0-23	0-24	0-25	0-26	0-27	0-28
物件名	カンデオ ホテルズ 半田	カンデオ ホテルズ 茅野	カンデオ ホテルズ 福山	カンデオ ホテルズ 佐野	カンデオ ホテルズ 亀山	コンフォー トホテル 函館	コンフォー トホテル 苫小牧
①不動産運用 収益合計	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231
固定賃料	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231
変動賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	6,030	6,089	4,118	4,517	4,069	3,748	3,025
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,031	3,171	3,960	3,149	3,908	3,628	2,919
保険料	118	113	158	115	160	119	106
借地料	2,880	2,804	-	1,252	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	20,429	26,754	35,251	41,238	16,840	29,174	30,205
④減価償却費	6,352	7,831	10,692	10,789	4,013	9,929	9,318
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	14,077	18,923	24,559	30,449	12,827	19,244	20,886

(単位：千円)

物件番号	0-29	0-30
物件名	コンフォー トホテル 呉	チサンイン 鹿児島谷山
①不動産運用 収益合計	37,524	77,185
固定賃料	37,524	48,000
変動賃料	-	18,385
その他賃料	-	10,800
その他収入	-	-
②不動産運用 費用合計	3,970	7,426
保守費	-	300
公租公課	3,850	6,853
保険料	119	272
借地料	-	-
修繕費	-	-
その他費用	-	-
③NOI (①-②)	33,553	69,759
④減価償却費	8,230	18,379
⑤固定資産除却損	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	25,323	51,379

## (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28年		平成29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%	70.6%	81.8%	74.4%	72.6%	77.2%	81.3%	83.6%	94.8%	98.7%	91.7%	90.4%	83.5%
ADR(円)	70,472	71,740	70,085	61,729	66,008	69,472	78,659	72,195	86,430	101,271	88,929	84,249	78,109
RevPAR(円)	58,700	50,672	57,343	45,925	47,950	53,653	63,929	60,350	81,940	99,998	81,576	76,131	65,207
売上高(百万円)	273	231	196	195	219	228	298	261	362	453	344	335	3,395

(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28年		平成29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	98.1%	93.0%	84.0%	86.0%	85.2%	90.9%	89.3%	81.7%	83.1%	79.7%	90.9%	94.9%	88.1%
ADR(円)	112,159	94,828	76,743	73,064	96,749	107,398	91,587	78,757	87,368	100,040	85,829	99,088	92,958
RevPAR(円)	110,066	88,220	64,464	62,835	82,392	97,661	81,778	64,371	72,612	79,774	78,047	94,031	81,941
売上高(百万円)	127	109	80	53	99	110	101	80	78	95	93	104	1,129

(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。

## H-3 星のや富士

運営実績													
	平成28年		平成29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	81.7%	77.3%	79.7%	75.5%	80.5%	89.2%	81.4%	72.4%	85.2%	95.1%	96.5%	93.9%	84.2%
ADR(円)	61,392	59,487	59,292	47,288	54,493	60,815	65,114	51,747	70,765	87,910	66,319	63,062	63,171
RevPAR(円)	50,137	45,958	47,240	35,719	43,858	54,227	52,984	37,473	60,264	83,586	63,998	59,197	53,174
売上高(百万円)	97	91	70	67	87	101	103	73	114	152	119	114	1,187

(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29年5月1日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート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28年		平成29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	83.8%	73.9%	90.3%	0.0%	0.0%	61.1%	71.5%	72.0%	90.8%	98.6%	86.6%	83.6%	82.1%
ADR (円)	24,513	37,245	51,438	0	0	33,011	31,815	23,204	43,729	62,213	39,682	34,411	38,612
RevPAR (円)	20,552	27,522	46,453	0	0	20,173	22,745	16,697	39,686	61,315	34,368	28,764	31,712
売上高 (百万円)	330	377	149	1	1	109	450	344	554	737	483	474	4,007

(注1) 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。

(注2) 平成29年1月11日から平成29年4月21日まで、全館休館を伴う改修工事を行ったため、平成29年2月及び3月の客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

## R-2 リゾナーレ熱海

運営実績													
	平成28年		平成29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%	89.2%	94.8%	84.9%	94.4%	78.0%	82.0%	87.2%	91.2%	95.6%	86.7%	81.5%	87.2%
ADR (円)	43,344	59,495	56,053	42,411	50,123	44,191	48,758	37,826	57,955	87,515	49,986	47,678	52,843
RevPAR (円)	35,892	53,070	53,139	36,018	47,331	34,454	39,975	32,970	52,856	83,665	43,321	38,849	46,100
売上高 (百万円)	127	163	135	121	168	126	144	108	183	267	148	140	1,829

(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28年		平成29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	84.9%	68.7%	70.5%	65.8%	77.8%	68.3%	72.8%	66.5%	81.6%	89.5%	83.1%	81.6%	76.3%
ADR (円)	37,597	42,675	41,645	29,062	34,999	43,155	48,245	36,444	44,366	62,597	47,118	46,404	43,587
RevPAR (円)	31,909	29,318	29,365	19,122	27,227	29,489	35,137	24,244	36,219	55,996	39,144	37,883	33,256
売上高 (百万円)	50	41	31	31	46	44	51	35	54	76	55	56	569

(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28年		平成29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	98.3%	90.7%	81.5%	88.3%	92.2%	87.8%	84.3%	82.3%	80.4%	89.7%	91.0%	93.1%	88.4%
ADR (円)	52,039	44,895	43,476	38,646	42,072	46,270	50,291	42,712	46,971	59,332	50,043	50,474	47,532
RevPAR (円)	51,172	40,717	35,418	34,125	38,793	40,624	42,383	35,164	37,745	53,192	45,525	47,014	42,016
売上高 (百万円)	69	61	51	49	58	51	57	48	47	68	59	63	680

(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28年		平成29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	82.1%	84.6%	89.6%	92.5%	87.0%	81.2%	75.5%	66.1%	84.7%	97.8%	86.8%	78.5%	84.0%
ADR（円）	28,803	38,151	32,689	29,329	37,213	27,296	35,094	28,185	31,021	45,641	28,879	28,655	32,949
RevPAR（円）	23,643	32,272	29,295	27,136	32,374	22,162	26,490	18,633	26,284	44,660	25,061	22,496	27,671
売上高（百万円）	59	66	68	58	72	48	57	43	59	85	58	51	725

(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28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	88.9%	0.0%	0.0%	94.2%	90.3%	89.0%	86.0%	89.2%	89.6%	96.9%	96.0%	92.8%	91.2%
ADR（円）	46,580	0	0	36,965	40,241	44,255	44,947	38,050	45,145	53,291	42,279	44,257	44,010
RevPAR（円）	41,421	0	0	34,815	36,347	39,391	38,649	33,931	40,458	51,625	40,605	41,076	40,130
売上高（百万円）	75	0	0	39	74	69	74	63	76	92	76	77	716

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

(注2) 平成28年12月1日から平成29年2月7日まで、全館休館を伴う改修工事を行ったため、平成28年12月及び平成29年1月の客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

K-5 界 阿蘇

運営実績													
	平成28年		平成29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	57.2%	68.2%	67.7%	77.3%	75.6%	61.4%	83.1%	64.6%	68.7%	84.2%	73.1%	93.0%	72.9%
ADR（円）	69,039	72,282	75,366	59,172	61,496	67,764	70,542	57,423	65,851	77,373	61,289	66,337	67,146
RevPAR（円）	39,506	49,263	51,029	45,724	46,475	41,600	58,595	37,086	45,225	65,144	44,775	61,700	48,981
売上高（百万円）	22	25	23	20	26	24	34	21	25	34	26	37	318

(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28年		平成29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	72.4%	64.9%	66.8%	63.5%	72.4%	66.7%	66.4%	64.6%	73.5%	84.6%	72.3%	69.2%	69.9%
ADR（円）	30,975	31,135	29,217	24,102	26,074	23,715	28,632	21,353	25,513	38,943	25,898	34,330	28,739
RevPAR（円）	22,428	20,217	19,515	15,303	18,880	15,827	19,020	13,799	18,741	32,964	18,736	23,769	20,081
売上高（百万円）	71	66	61	50	64	48	64	51	58	100	64	74	771

(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28年		平成29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	72.4%	69.2%	65.9%	59.5%	66.1%	60.1%	59.5%	54.0%	60.4%	77.4%	72.6%	78.2%	66.4%
ADR (円)	36,758	40,084	38,532	32,347	35,801	38,364	43,628	35,032	36,739	45,348	35,667	39,731	38,404
RevPAR (円)	26,624	27,752	25,377	19,254	23,668	23,068	25,948	18,900	22,196	35,108	25,884	31,053	25,497
売上高 (百万円)	79	75	74	55	68	62	69	53	66	95	76	88	860

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

## K-8 界 加賀

運営実績													
	平成28年		平成29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	78.1%	71.9%	67.4%	87.2%	80.7%	62.3%	67.9%	44.5%	62.3%	81.9%	74.7%	75.4%	71.1%
ADR (円)	36,836	41,864	41,851	34,905	37,179	35,915	39,513	27,852	36,246	44,276	37,015	36,247	37,874
RevPAR (円)	28,753	30,104	28,210	30,438	30,001	22,370	26,846	12,398	22,581	36,242	27,659	27,341	26,930
売上高 (百万円)	92	93	86	96	91	64	78	42	68	100	79	77	966

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

## 0-35 旭川グランドホテル

運営実績													
	平成28年		平成29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	57.1%	60.1%	67.1%	85.5%	63.8%	54.9%	80.4%	93.8%	97.3%	94.1%	92.2%	82.3%	77.3%
ADR (円)	6,053	7,020	6,779	7,865	6,157	6,572	9,413	11,237	17,501	16,924	11,452	8,541	10,274
RevPAR (円)	3,457	4,222	4,550	6,722	3,925	3,607	7,569	10,536	17,020	15,919	10,560	7,034	7,946
売上高 (百万円)	163	234	194	186	191	170	195	231	288	285	217	191	2,545

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

## 0-31 ANAクラウンプラザホテル広島

運営実績													
	平成28年		平成29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%	72.8%	65.8%	76.3%	86.1%	86.1%	75.0%	76.9%	75.7%	84.7%	88.1%	89.5%	80.4%
ADR (円)	14,663	11,125	9,853	10,189	12,657	14,201	14,773	12,562	11,953	15,046	12,134	14,281	12,905
RevPAR (円)	12,895	8,102	6,486	7,777	10,892	12,229	11,073	9,658	9,052	12,751	10,696	12,783	10,376
売上高 (百万円)	457	485	336	321	470	434	445	417	383	418	390	438	4,996

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

## 0-32 ANAクラウンプラザホテル福岡

運営実績													
	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.1%	86.5%	77.3%	89.8%	90.2%	87.2%	87.2%	88.6%	85.5%	89.5%	87.7%	90.6%	87.6%
ADR (円)	14,074	14,687	14,834	14,419	14,128	14,198	14,257	12,692	14,308	14,477	14,471	15,767	14,361
RevPAR (円)	12,823	12,705	11,467	12,950	12,741	12,380	12,439	11,242	12,237	12,953	12,697	14,291	12,577
売上高 (百万円)	306	293	274	245	296	271	293	264	261	243	265	319	3,331

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

## 0-33 ANAクラウンプラザホテル金沢

運営実績													
	平成28年		平成29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%	75.9%	61.7%	76.8%	83.1%	89.6%	84.5%	75.1%	66.1%	90.4%	92.6%	91.5%	81.7%
ADR (円)	17,386	13,898	12,452	12,828	14,699	17,813	19,013	14,881	16,015	17,820	15,723	18,992	16,170
RevPAR (円)	16,157	10,552	7,680	9,847	12,212	15,960	16,070	11,173	10,589	16,114	14,553	17,383	13,204
売上高 (百万円)	332	327	217	220	316	316	322	289	301	298	322	346	3,606

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

## 0-34 ANAクラウンプラザホテル富山

運営実績													
	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.4%	66.9%	59.2%	69.3%	80.5%	84.9%	79.0%	87.5%	76.2%	87.6%	84.0%	85.3%	78.7%
ADR (円)	10,392	8,907	8,396	8,450	8,804	12,193	14,171	9,902	9,773	11,329	11,912	12,669	10,706
RevPAR (円)	8,776	5,959	4,973	5,854	7,083	10,349	11,199	8,665	7,448	9,924	10,001	10,811	8,430
売上高 (百万円)	244	222	185	157	222	236	256	266	219	217	230	288	2,742

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

## 0-36 ハイアットリージェンシー大阪

運営実績													
	平成28年		平成29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	76.9%	74.8%	64.1%	77.7%	75.9%	79.0%	77.0%	72.5%	78.3%	86.8%	76.5%	84.5%	77.0%
ADR (円)	16,509	16,935	15,161	14,704	17,473	16,700	15,544	14,059	15,146	17,423	14,629	15,681	15,874
RevPAR (円)	12,696	12,668	9,719	11,427	13,267	13,186	11,972	10,196	11,857	15,126	11,192	13,258	12,225
売上高 (百万円)	400	456	332	321	404	375	375	339	375	414	402	428	4,621

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

0-1 チサンイン 塩尻北インター

運営実績													
	平成28年		平成29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	73.4%	70.1%	66.3%	71.7%	82.4%	83.2%	82.5%	83.4%	86.9%	90.7%	87.9%	85.3%	80.4%
ADR (円)	5,402	5,030	4,928	5,039	5,285	5,354	5,959	5,617	5,950	7,577	6,341	6,024	5,768
RevPAR (円)	3,968	3,528	3,269	3,611	4,356	4,452	4,916	4,683	5,170	6,870	5,574	5,139	4,636
売上高 (百万円)	12	11	10	10	14	13	15	14	16	21	17	16	170

(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28年		平成29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	89.7%	88.3%	85.6%	89.1%	84.3%	82.6%	83.4%	87.2%	75.1%	83.8%	78.2%	85.3%	84.3%
ADR (円)	5,626	6,161	5,724	5,625	6,123	6,197	6,457	5,587	6,132	6,559	5,978	5,979	6,011
RevPAR (円)	5,047	5,439	4,901	5,009	5,164	5,122	5,384	4,872	4,608	5,499	4,672	5,098	5,070
売上高 (百万円)	15	16	15	13	15	15	16	14	14	16	14	15	178

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

0-3 チサンイン 諏訪インター

運営実績													
	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	82.9%	80.5%	73.2%	80.1%	86.6%	82.9%	85.2%	88.9%	86.5%	94.0%	85.9%	82.3%	84.1%
ADR (円)	5,445	5,274	5,311	5,147	5,500	5,503	6,037	5,657	5,953	7,715	6,568	5,953	5,875
RevPAR (円)	4,516	4,246	3,888	4,122	4,761	4,564	5,144	5,027	5,148	7,250	5,640	4,899	4,940
売上高 (百万円)	13	13	12	11	14	13	15	15	15	22	16	15	175

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

0-4 チサンイン 豊川インター

運営実績													
	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.1%	76.5%	75.4%	83.5%	83.7%	77.5%	80.9%	77.6%	87.1%	90.1%	81.7%	84.5%	81.6%
ADR (円)	4,625	4,718	4,856	4,747	5,146	4,932	5,340	4,707	5,074	5,824	4,953	4,948	5,005
RevPAR (円)	3,707	3,611	3,662	3,964	4,309	3,823	4,320	3,654	4,417	5,247	4,045	4,179	4,082
売上高 (百万円)	11	11	11	11	14	12	14	11	14	16	12	13	150

(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28年		平成29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	76.1%	64.0%	61.6%	74.9%	71.8%	80.0%	72.8%	65.0%	78.0%	81.8%	66.1%	72.8%	72.0%
ADR (円)	5,203	5,601	5,489	4,952	5,411	5,316	5,892	5,011	5,486	6,469	5,366	5,293	5,477
RevPAR (円)	3,961	3,586	3,382	3,710	3,884	4,253	4,291	3,256	4,280	5,290	3,544	3,851	3,944
売上高 (百万円)	10	11	10	10	12	12	13	10	13	16	11	12	140

(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28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	85.3%	81.2%	77.5%	96.1%	95.1%	84.9%	88.2%	80.1%	84.0%	85.5%	82.0%	91.3%	85.9%
ADR (円)	6,068	6,434	5,815	5,735	6,228	6,409	6,213	6,097	5,807	6,664	5,916	5,738	6,100
RevPAR (円)	5,175	5,226	4,505	5,513	5,922	5,444	5,481	4,884	4,880	5,699	4,853	5,238	5,242
売上高 (百万円)	15	16	12	14	18	16	17	14	15	18	14	16	185

(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28年		平成29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	87.3%	85.7%	81.9%	89.1%	92.2%	91.3%	80.4%	86.8%	87.9%	85.2%	83.3%	85.9%	86.4%
ADR (円)	6,383	6,711	6,494	6,371	6,438	6,283	6,640	6,499	6,457	6,830	6,413	6,486	6,500
RevPAR (円)	5,575	5,755	5,318	5,676	5,936	5,738	5,342	5,639	5,672	5,821	5,339	5,574	5,615
売上高 (百万円)	18	19	17	17	19	18	17	18	18	19	17	18	215

(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28年		平成29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	86.2%	79.7%	74.4%	83.5%	84.7%	74.5%	82.5%	77.7%	83.7%	88.4%	85.4%	84.9%	82.2%
ADR (円)	5,647	5,700	5,694	5,421	5,775	5,769	6,024	5,396	5,563	6,215	5,587	6,015	5,745
RevPAR (円)	4,865	4,542	4,236	4,527	4,891	4,297	4,971	4,190	4,659	5,493	4,770	5,108	4,723
売上高 (百万円)	15	14	12	12	16	13	16	13	15	18	15	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。

## 0-9 チサンイン 福井

運営実績													
	平成28年		平成29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%	75.0%	65.9%	75.0%	85.9%	76.0%	79.6%	73.9%	85.3%	93.4%	86.6%	84.8%	80.4%
ADR (円)	5,704	5,494	5,534	5,452	5,743	5,514	6,306	5,437	5,762	6,874	5,997	5,943	5,845
RevPAR (円)	4,651	4,120	3,649	4,091	4,935	4,192	5,019	4,016	4,916	6,417	5,193	5,041	4,698
売上高 (百万円)	14	13	12	12	16	13	14	11	16	20	16	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。

## 0-10 チサンイン 福島西インター

運営実績													
	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	90.4%	84.1%	77.9%	82.6%	88.9%	86.7%	89.4%	91.4%	82.9%	82.1%	79.4%	84.7%	85.1%
ADR (円)	5,495	5,326	5,293	5,403	5,247	5,318	5,735	5,307	6,232	6,568	5,474	5,446	5,570
RevPAR (円)	4,968	4,481	4,124	4,464	4,665	4,613	5,127	4,850	5,169	5,394	4,348	4,615	4,737
売上高 (百万円)	15	14	13	13	15	14	16	15	17	17	14	15	179

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

## 0-11 チサンイン 新潟中央インター

運営実績													
	平成28年		平成29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	82.2%	57.9%	55.6%	70.1%	74.6%	74.6%	86.7%	76.7%	78.5%	92.7%	84.8%	85.0%	76.6%
ADR (円)	4,962	5,398	4,928	5,181	5,931	5,342	5,829	5,432	5,877	7,150	5,578	5,391	5,637
RevPAR (円)	4,080	3,126	2,738	3,631	4,426	3,986	5,056	4,166	4,614	6,630	4,730	4,580	4,320
売上高 (百万円)	13	10	9	11	14	13	16	13	15	22	15	15	165

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

## 0-12 チサンイン 大村長崎空港

運営実績													
	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	85.3%	82.1%	73.8%	83.8%	90.7%	78.4%	74.1%	74.3%	77.5%	83.9%	76.3%	82.1%	80.2%
ADR (円)	5,483	5,412	5,483	5,544	5,674	5,433	5,959	5,302	5,796	6,971	5,591	5,766	5,711
RevPAR (円)	4,676	4,445	4,049	4,645	5,145	4,261	4,417	3,940	4,492	5,851	4,264	4,735	4,579
売上高 (百万円)	14	13	12	13	15	12	13	12	14	18	13	14	163

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

## 0-13 チサンイン ひたちなか

運営実績													
	平成28年		平成29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	87.0%	87.9%	84.2%	91.7%	89.7%	81.6%	84.3%	86.4%	86.9%	92.4%	86.4%	88.0%	87.2%
ADR (円)	5,300	5,397	5,245	5,216	5,615	5,640	6,041	5,440	5,676	6,263	5,395	5,662	5,580
RevPAR (円)	4,609	4,742	4,417	4,785	5,038	4,604	5,090	4,703	4,930	5,788	4,660	4,981	4,865
売上高 (百万円)	14	14	13	13	16	13	15	14	15	17	14	15	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。

## 0-14 チサンイン 土浦阿見

運営実績													
	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	82.9%	76.6%	78.1%	90.2%	88.4%	83.8%	77.4%	81.7%	84.6%	81.8%	77.7%	80.5%	82.0%
ADR (円)	5,592	5,669	5,490	5,519	5,608	5,658	5,522	5,136	5,624	6,111	5,467	5,489	5,578
RevPAR (円)	4,636	4,341	4,289	4,979	4,957	4,744	4,273	4,195	4,756	4,996	4,250	4,419	4,574
売上高 (百万円)	13	13	13	13	15	14	13	12	14	15	9	13	158

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

## 0-15 チサンイン 甲府石和

運営実績													
	平成28年		平成29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	76.5%	79.9%	68.7%	75.0%	75.6%	73.5%	76.8%	81.4%	82.3%	94.4%	77.5%	83.7%	78.8%
ADR (円)	5,548	5,483	5,315	5,112	5,762	5,659	5,937	5,354	5,787	6,722	5,768	5,461	5,685
RevPAR (円)	4,244	4,381	3,652	3,836	4,358	4,158	4,561	4,357	4,762	6,343	4,472	4,571	4,482
売上高 (百万円)	12	13	11	11	13	12	14	13	14	19	13	14	159

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

## 0-16 チサンイン 丸亀善通寺

運営実績													
	平成28年		平成29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	71.7%	65.7%	59.9%	72.2%	80.5%	77.3%	73.8%	69.0%	69.1%	80.4%	70.2%	77.1%	72.3%
ADR (円)	5,908	5,914	5,766	5,741	6,015	5,797	6,258	5,640	5,918	7,260	5,768	6,443	6,061
RevPAR (円)	4,236	3,884	3,454	4,147	4,843	4,484	4,620	3,894	4,087	5,838	4,047	4,969	4,379
売上高 (百万円)	13	12	11	12	16	14	15	12	13	19	12	16	164

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

0-17 チサンイン 宗像

運営実績													
	平成28年		平成29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	67.6%	64.6%	60.6%	75.1%	68.1%	76.5%	67.9%	64.3%	72.9%	75.0%	71.2%	79.9%	70.3%
ADR (円)	4,985	5,273	5,329	4,905	5,339	4,859	5,446	4,970	5,141	5,672	5,390	5,069	5,198
RevPAR (円)	3,367	3,405	3,229	3,684	3,638	3,717	3,696	3,197	3,748	4,251	3,836	4,048	3,652
売上高 (百万円)	10	11	10	11	12	12	12	10	12	14	12	13	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。

0-18 チサンイン 岩手一関インター

運営実績													
	平成28年		平成29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	71.7%	55.7%	57.0%	60.9%	60.0%	57.9%	69.2%	66.4%	70.2%	88.4%	82.0%	83.0%	68.6%
ADR (円)	5,396	5,360	5,119	5,252	5,761	5,666	6,331	5,335	5,818	6,598	5,758	5,769	5,727
RevPAR (円)	3,871	2,985	2,920	3,199	3,456	3,280	4,382	3,545	4,082	5,830	4,719	4,786	3,928
売上高 (百万円)	11	9	9	9	11	10	13	11	12	18	14	15	141

(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28年		平成29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	82.1%	67.6%	64.3%	60.3%	69.7%	72.9%	85.9%	89.8%	89.0%	87.1%	88.1%	92.6%	79.2%
ADR (円)	6,774	8,145	7,059	7,143	7,063	6,880	8,775	6,619	9,925	15,241	8,890	7,475	8,468
RevPAR (円)	5,560	5,503	4,537	4,305	4,921	5,015	7,535	5,942	8,833	13,275	7,833	6,923	6,708
売上高 (百万円)	16	16	13	12	15	14	22	17	26	38	22	20	232

(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28年		平成29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	78.3%	77.6%	71.0%	78.0%	79.8%	83.6%	71.7%	76.2%	75.7%	81.6%	78.1%	76.6%	77.3%
ADR (円)	5,372	5,520	5,036	4,981	5,464	5,325	5,720	5,083	5,245	6,085	5,015	5,320	5,355
RevPAR (円)	4,205	4,284	3,577	3,885	4,361	4,454	4,101	3,873	3,971	4,965	3,915	4,075	4,141
売上高 (百万円)	13	13	11	11	14	14	13	12	13	16	12	13	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。

## 0-21 チサンイン 倉敷水島

運営実績													
	平成28年		平成29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%	79.2%	78.6%	85.8%	88.7%	86.7%	88.5%	90.7%	83.4%	87.6%	85.5%	86.9%	85.8%
ADR (円)	5,624	5,425	5,332	5,551	5,996	5,755	5,940	5,454	5,627	6,272	5,720	5,931	5,727
RevPAR (円)	4,943	4,295	4,192	4,760	5,317	4,988	5,256	4,946	4,692	5,494	4,889	5,154	4,911
売上高 (百万円)	15	14	13	14	17	15	17	15	15	18	15	16	184

(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28年		平成29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%	75.0%	78.6%	93.1%	86.8%	76.5%	78.2%	78.5%	85.3%	80.9%	83.1%	90.0%	82.0%
ADR (円)	5,321	5,020	5,256	5,305	5,425	5,371	5,403	5,107	5,291	5,522	5,259	5,522	5,322
RevPAR (円)	4,218	3,766	4,131	4,937	4,706	4,111	4,226	4,007	4,512	4,467	4,371	4,967	4,366
売上高 (百万円)	30	28	31	33	34	30	31	29	33	33	31	36	381

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

## (チ) 資本的支出の状況

## a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成29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30年4月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
旭川グランドホテル	北海道旭川市	客室及び共用部改装工事	自 平成29年9月 至 平成30年3月	400	18	19
リゾートレ熱海	静岡県熱海市	ダイニング及び客室改装工事	自 平成30年1月 至 平成30年4月	260	5	5
ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	客室改装工事	自 平成30年2月 至 平成30年3月	36	-	-
ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	客室改装工事	自 平成30年1月 至 平成30年2月	34	-	-
界川治	栃木県日光市	空調用冷温水設備更新工事	自 平成30年1月 至 平成30年2月	30	-	-

## b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成29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762百万円であり、費用に区分された修繕費54百万円と合わせ、合計817百万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)
星のや京都	京都府京都市	別館新築工事	自 平成29年7月 至 平成29年7月	299
ANAクラウンプラザホテル富山	富山県富山市	ボイラー更新工事	自 平成29年4月 至 平成29年5月	68