

2019年4月期 決算短信 (REIT)

2019年6月14日

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

有価証券報告書提出予定日 2019年7月26日 分配金支払開始予定日 2019年7月25日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年4月期の運用、資産の状況 (2018年11月1日～2019年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年4月期	5,924	2.1	3,243	1.0	2,870	1.1	2,878	1.4
2018年10月期	5,802	4.7	3,209	4.4	2,839	8.2	2,839	8.2

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年4月期	12,974	2.7	1.7	48.5
2018年10月期	12,799	2.8	1.7	48.9

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年4月期	12,974	2,878	—	—	100.0	2.7
2018年10月期	12,796	2,838	—	—	100.0	2.7

(注) 2018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。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年4月期	172,779	105,616	61.1	476,046
2018年10月期	163,704	105,577	64.5	475,868

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2019年4月期	3,351	△10,622	6,320	10,235
2018年10月期	4,840	△1,166	△2,543	11,186

2. 2019年10月期の運用状況の予想（2019年5月1日～2019年10月31日）及び2020年4月期の運用状況の予想（2019年11月1日～2020年4月30日）

（％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
2019年10月期	6,086	2.7	3,322	2.4	2,909	1.4	2,908	1.0	13,110	—
2020年4月期	6,063	△0.4	3,333	0.3	2,936	0.9	2,935	0.9	13,230	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年10月期）13,109円

1口当たり予想当期純利益（2020年4月期）13,230円

なお、1口当たり予想当期純利益は、次の算式により計算しています。

1口当たり予想当期純利益＝予想当期純利益／予想期末発行済投資口の総口数

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数
(自己投資口を含む) 2019年4月期 221,862口 2018年10月期 221,862口
- ② 期末自己投資口数 2019年4月期 一口 2018年10月期 一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ「2019年10月期及び2020年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
(イ) 投資法人の主な推移	2
(ロ) 投資環境と運用実績	2
(ハ) 資金調達の詳細	2
(ニ) 業績及び分配の概要	3
② 次期の見通し	4
(イ) 次期の運用環境	4
(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題	4
(ハ) 運用状況の見通し	6
③ 決算後に生じた重要な事実	6
(イ) 資金の借入れについて	6
(ロ) 借入金の返済について	7
(2) 投資リスク	11
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	30
(1) 運用資産等の価格に関する情報	30
① 投資状況	30
② 投資資産	32
(イ) 投資有価証券の主要銘柄	32
(ロ) 投資不動産物件	33
a. 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等	33
b. 所在地、面積、規模等	36
c. 不動産鑑定評価書等の概要	41
d. 主要なテナントへの賃貸借の状況	44
e. ポートフォリオの概況	45
f. 個別投資不動産等物件の収支状況	46
g. 個別投資不動産等の運営実績	51
(2) 資本的支出の状況	61
① 資本的支出の予定	61
② 期中の資本的支出	61

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、株式会社星野リゾート・アセットマネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、2013年3月6日に出資金150百万円(300口)で設立されました。同年7月11日を払込期日として公募による新投資口の発行(19,000口)を実施し、同年7月12日に株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場(銘柄コード3287)しました。その後、着実に資産規模を拡大し、当期末現在の本投資法人が保有する資産は59物件(取得価格合計155,677百万円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済については、輸出や生産の一部に弱さがみられるものの、雇用・所得環境の改善が継続し、緩やかな回復基調が続きました。観光市場においては、政府が訪日外国人旅行者数については2020年に4,000万人を、訪日外国人の旅行消費額については2020年に8兆円を、それぞれ目標として掲げており、観光を成長戦略の柱と位置付けていることもあいまって、訪日外国人旅行者数は2017年度の2,869万人から2018年度は3,119万人に達するなど依然として増加傾向にあります。このような環境の下、本投資法人では保有するホテル・旅館において、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、2019年4月期の運営実績は安定的に推移しました。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、2019年3月29日に借入れにより、9,250百万円の調達を行い、「界 アルプス」、「ホテルニラカナイ西表島」及び「ホテル日航高知旭ロイヤル」の取得資金及び関連費用の一部としました。

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、2019年4月26日に借入れにより2,500百万円の調達を行いました。

なお、借入金の約定弁済等があった結果、2019年4月30日現在の有利子負債残高は61,847百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は35.8%となりました。

(格付の状況)

当期末時点において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付の内容	見通し
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 : A-	ポジティブ
	債券格付 (注) : A-	-

(注) 第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) に対する格付です。

(二) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益5,924百万円、営業利益3,243百万円、経常利益2,870百万円、当期純利益2,878百万円となりました。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12,974円としました。

② 次期の見通し

(イ) 次期の運用環境

今後の日本経済は、雇用、所得環境の改善が続く中で、日本銀行による金融緩和政策の継続等により、緩やかな回復が続くことが期待される一方、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、金融資本市場の変動の影響は引き続き注視していく必要があります。一方で、政府の観光政策としては、観光を我が国の基幹産業へ成長させ、日本経済を牽引し、地域に活力を与えるという基本方針が示され、観光立国の推進に関して新たな目標が掲げられました。この政策を推進する中で、地域独自の魅力を活かした旅行商品の創出、民泊サービスへの対応やビザ発給の戦略的緩和等に向けて取り組まれることが期待されます。このように、経済波及効果の大きい観光産業は、日本の経済成長を後押しする分野の一つとして、重要性が高まっています。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

こうした観点から、本投資法人は、「ソフトの優位性」（競合他社と異なる差別化されたビジネスモデル、ブランド力等を有しており、運営について高い専門性を有するオペレーターにより運営されているかどうか）と「ハードの優位性」（立地の優位性や建物の希少性等により施設自体に優位性があるかどうか）という二つの観点から、投資対象資産を選定していきます。

また、本投資法人は、具体的な投資対象資産の選定にあたり、星野リゾートグループ（株式会社星野リゾート（以下「星野リゾート」といいます。）並びにその親会社及びその子会社を総称していいます。以下同じです。）が運営するホテル、旅館及び付帯施設（以下「星野リゾートグループ運営物件」といいます。）、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設（以下「星野リゾートグループ以外運営物件」といいます。）及び海外における星野リゾートグループ関与物件（注）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。

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

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

a. 星野リゾートグループ運営物件

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

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

「星野リゾート 界」は、有名温泉観光地に立地する高級温泉旅館であり、小さくて上質、地域の魅力を感じる特別で快適なステイを提供することを目的としています。これらのブランドについては、日本独自のリゾート業態である「温泉旅館」として、「星のや」と同様に訪日外国人観光客の利用の増加も見込まれると、本投資法人は考えています。また、星野リゾートグループでは、このブランドの下で、経営難や後継者不足等で事業継続が困難となった既存旅館から経営・運営を承継することを一つのビジネスモデルにしており、今後、更なるパイプラインの拡大を見込めるものと考えています。

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

本投資法人は、本投資法人が競争力のあると考えている、「星のや」、「星野リゾート 界」、「星野リゾート リゾナーレ」（以下、それぞれ「星のや」、「界」、「リゾナーレ」といいます。）の3ブランド（以下「主要ブランド」といいます。）を中心に投資することで、収益の安定性を確保することが可能であるとと考えています。本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約を積極的に活用し、主要ブランド物件（主要ブランドが付された物件のことをいいます。）の情報を入手していく方針であり、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断

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

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

b. 星野リゾートグループ以外運営物件

本投資法人は、本資産運用会社による十分な情報収集に基づき、「ソフトの優位性」と「ハードの優位性」の二つの観点から適切な物件に投資することで、星野リゾートグループが運営する物件に投資する場合と同様に、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できると考えています。

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

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

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

c. 海外における星野リゾートグループ関与物件

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

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

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

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

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

(ハ) 運用状況の見通し

2019年10月期(2019年5月1日~2019年10月31日)及び2020年4月期(2019年11月1日~2020年4月30日)の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、後記8ページ「2019年10月期及び2020年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

2019年10月期(第13期)

営業収益	6,086百万円
営業利益	3,322百万円
経常利益	2,909百万円
当期純利益	2,908百万円
1口当たり分配金	13,110円
1口当たり利益超過分配金	-円

2020年4月期(第14期)

営業収益	6,063百万円
営業利益	3,333百万円
経常利益	2,936百万円
当期純利益	2,935百万円
1口当たり分配金	13,230円
1口当たり利益超過分配金	-円

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

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資金の借入れについて

本投資法人は、既存借入金の返済期限の到来並びに期限前弁済資金への充当にあたり、元本返済資金を調達するため、2019年5月7日及び2019年5月31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) (注2)	借入実行日	最終返済期日 (注6)	返済方法
変動	株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行	2億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.374% (注3)	2019年5月7日	2024年4月30日	期日一括返済
固定	株式会社三菱UFJ銀行	1億円	0.464%	2019年5月7日	2024年4月30日	期日一括返済
変動	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 株式会社池田泉州銀行	11.5億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.370% (注4)	2019年5月31日	2024年4月30日	期日一括返済
	株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行	11億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.418% (注5)	2019年5月31日	2024年10月31日	期日一括返済
固定	株式会社三菱UFJ銀行	6億円	0.468%	2019年5月31日	2024年10月31日	期日一括返済

- (注1) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注2) 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1か月日本円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0.49100%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0.44375%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0.49800%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。

(ロ) 借入金の返済について

本投資法人は、2019年5月31日付で以下の借入金の期限前弁済を実施しました。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率 (注1) (注2)	借入実行日	最終返済期日 (注3)	返済方法
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	28.5億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.300%	2019年3月29日	2020年3月27日	期日一括返済

- (注1) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注2) 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1か月日本円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3) 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。

2019年10月期及び2020年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019年10月期（第13期）：2019年5月1日～2019年10月31日（184日） ・ 2020年4月期（第14期）：2019年11月1日～2020年4月30日（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019年4月30日現在で保有している59物件（注）、株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式及び同第2回B種優先株式に加え、2019年5月30日に取得した同第3回B種優先株式を保有していることを前提としています。 ・ 運用状況の予想にあたっては、上記以外に2020年4月30日まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。 ・ 実際には、上記以外の新規資産の取得及び保有資産の売却等により変動が生ずる可能性があります。 <p>（注） 本投資法人が保有する物件のうち、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する4物件を「ANAクラウンプラザ4物件」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する4物件を「ザ・ビー4物件」といいます。以下同じです。</p>

営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2019年10月期に6,086百万円、2020年4月期に6,063百万円を想定しています。 ・賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。 						
	2019年10月期(第13期)					(単位:百万円)	
	運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計	
	星野 リゾート グループ運営	星のや	727	188	-	916	
		リゾナーレ	374	207	-	582	
		界	474	167	-	642	
		その他	263	-	-	263	
	星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ 4物件	840	693	-	1,533
			ハイアット リージェンシー大阪	-	284	-	284
			ザ・ビー4物件	265	276	-	542
			クインテッサホテル大阪心斎橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル	249	27	-	276
		その他	816	217	10	1,045	
	合計		4,011	2,064	10	6,086	
	<p>(注) 固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意(以下「割増固定賃料」といいます。)をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。</p>						

2020年4月期(第14期)		(単位:百万円)						
		運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計	
営業収益	星野リゾートグループ運営	星のや		727	194	-	921	
		リゾナーレ		374	227	-	601	
		界		474	155	-	630	
		その他		318	-	-	318	
	星野リゾートグループ以外運営	都市観光	ANAクラウンプラザ4物件		840	667	-	1,507
			ハイアットリージェンシー大阪		-	231	-	231
			ザ・ビー4物件		265	261	-	527
			クインテッサホテル大阪心斎橋/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ホテル日航高知旭ロイヤル		255	15	-	270
			その他		816	226	10	1,054
	合計			4,071	1,980	10	6,063	
	<p>(注) 固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、割増固定賃料の合意をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。</p> <p>・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p>							

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2019年10月期に446百万円、2020年4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、2019年3月29日に取得した「界 アルプス」、「ホテルニラカナイ西表島」及び「ホテル日航高知旭ロイヤル」については、2020年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が「ホテルニラカナイ西表島」及び「ホテル日航高知旭ロイヤル」は2020年4月期から、「界 アルプス」は2020年10月期から費用計上されることを前提としています。なお、当該資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は39百万円です。 ・建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、2019年10月期に844百万円、2020年4月期に840百万円を想定しています。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2019年10月期に1,274百万円、2020年4月期に1,269百万円を想定しています。
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他借入関連費用として、2019年10月期に414百万円、2020年4月期に398百万円を想定しています。
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在、61,847百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 ・2019年10月期においては、2019年5月に返済期限が到来した借入金300百万円の借換え並びに借入金2,850百万円の期限前弁済及び借入金2,850百万円の借入れを行っています。また、2019年10月に返済期限が到来する借入金の借換え3,400百万円を行うこと、並びに借入金のうち92百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2020年4月期においては、2020年4月に返済期限が到来する借入金の借換え4,900百万円を行うこと、及び借入金のうち92百万円を約定により返済することを前提としています。 ・2019年10月期末のLTVは35.7%、2020年4月期末のLTVは35.6%と予想しています。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額（見込）} \times 100$
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口の総口数である221,862口を前提としています。 ・2020年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

有価証券報告書(2019年1月30日提出)における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,186,021	10,235,766
営業未収入金	62,047	87,599
前払費用	257,253	270,973
未収消費税等	-	466,942
その他	80,163	121
流動資産合計	11,585,485	11,061,404
固定資産		
有形固定資産		
建物	77,218,420	84,753,413
減価償却累計額	△6,566,156	△7,648,143
建物(純額)	70,652,263	77,105,270
構築物	3,138,398	3,454,648
減価償却累計額	△214,539	△257,551
構築物(純額)	2,923,858	3,197,097
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△38,586	△42,204
機械及び装置(純額)	45,214	41,596
工具、器具及び備品	879,227	1,004,796
減価償却累計額	△387,806	△450,027
工具、器具及び備品(純額)	491,420	554,768
土地	73,134,835	75,889,895
建設仮勘定	128,407	36,138
有形固定資産合計	147,376,000	156,824,765
無形固定資産		
借地権	3,478,907	3,526,207
ソフトウェア	27,777	48,439
無形固定資産合計	3,506,685	3,574,647
投資その他の資産		
投資有価証券	336,695	336,695
長期前払費用	515,382	598,356
繰延税金資産	15	14
差入保証金	10,000	10,000
その他	365,006	365,006
投資その他の資産合計	1,227,099	1,310,072
固定資産合計	152,109,786	161,709,485
繰延資産		
投資法人債発行費	9,470	8,722
繰延資産合計	9,470	8,722
資産合計	163,704,742	172,779,612

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	248,852	276,422
短期借入金	-	2,850,000
1年内返済予定の長期借入金	6,385,724	8,785,724
未払金	764,336	868,778
未払法人税等	918	889
未払消費税等	317,384	-
未払費用	5,424	10,645
前受金	969,726	992,713
流動負債合計	8,692,367	13,785,173
固定負債		
長期借入金	44,805,118	48,712,256
投資法人債	1,500,000	1,500,000
預り敷金及び保証金	3,130,204	3,165,604
固定負債合計	49,435,322	53,377,860
負債合計	58,127,689	67,163,033
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,737,981	102,737,981
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,839,071	2,878,597
剰余金合計	2,839,071	2,878,597
投資主資本合計	105,577,052	105,616,578
純資産合計	※2 105,577,052	※2 105,616,578
負債純資産合計	163,704,742	172,779,612

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2018年5月1日 至 2018年10月31日		自 2018年11月1日 至 2019年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 5,802,597		※1 5,924,421
営業収益合計		5,802,597		5,924,421
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,999,269		※1 2,089,557
資産運用報酬		471,085		476,181
資産保管手数料		5,407		5,333
一般事務委託手数料		22,437		23,396
役員報酬		3,000		3,000
会計監査人報酬		8,800		8,800
その他営業費用		82,712		74,627
営業費用合計		2,592,713		2,680,896
営業利益		3,209,884		3,243,525
営業外収益				
受取利息		51		53
受取保険金		8,309		7,003
雑収入		936		1,318
営業外収益合計		9,297		8,375
営業外費用				
支払利息		218,291		215,002
投資法人債利息		4,758		4,673
投資法人債発行費償却		747		747
融資関連費用		119,057		160,912
投資口交付費		36,357		-
その他		11		11
営業外費用合計		379,224		381,347
経常利益		2,839,957		2,870,553
特別利益				
受取保険金		-		※2 54,210
特別利益合計		-		54,210
特別損失				
災害による損失		-		※3 45,392
特別損失合計		-		45,392
税引前当期純利益		2,839,957		2,879,371
法人税、住民税及び事業税		926		897
法人税等調整額		△2		1
法人税等合計		923		898
当期純利益		2,839,034		2,878,472
前期繰越利益		37		125
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,839,071		2,878,597

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年5月1日 至 2018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	98,129,521	2,624,798	2,624,798	100,754,320	100,754,320
当期変動額					
新投資口の発行	4,608,459	-	-	4,608,459	4,608,459
剰余金の配当	-	△2,624,761	△2,624,761	△2,624,761	△2,624,761
当期純利益	-	2,839,034	2,839,034	2,839,034	2,839,034
当期変動額合計	4,608,459	214,272	214,272	4,822,731	4,822,731
当期末残高	※1 102,737,981	2,839,071	2,839,071	105,577,052	105,577,052

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
I 当期末処分利益	2,839,071,354	2,878,597,506
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,838,946,152 (12,796)	2,878,437,588 (12,974)
III 次期繰越利益	125,202	159,918
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である2,838,946,152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2,878,437,588円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2018年5月1日	自	2018年11月1日
	至	2018年10月31日	至	2019年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,839,957		2,879,371
減価償却費		1,169,712		1,197,429
固定資産除却損		314		192
投資法人債発行費償却		747		747
受取利息		△51		△53
支払利息		223,050		219,676
融資関連費用		119,057		160,912
投資口交付費		36,357		-
受取保険金		-		△54,210
災害による損失		-		45,392
営業未収入金の増減額(△は増加)		△15,158		△25,551
前払費用の増減額(△は増加)		△8,859		△13,720
未収消費税等の増減額(△は増加)		387,420		△466,942
未払消費税等の増減額(△は減少)		317,384		△317,384
営業未払金の増減額(△は減少)		25,718		30,919
未払金の増減額(△は減少)		7,893		43,444
前受金の増減額(△は減少)		△12,328		22,986
長期前払費用の増減額(△は増加)		48,293		△82,973
その他		△69,925		△82,116
小計		5,069,585		3,558,120
利息の受取額		51		53
利息の支払額		△227,901		△214,331
法人税等の支払額		△876		△926
保険金の受取額		-		54,210
災害損失の支払額		-		△45,392
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,840,858		3,351,733
投資活動によるキャッシュ・フロー				
有形固定資産の取得による支出		△988,319		△10,608,445
無形固定資産の取得による支出		△10,260		△47,158
投資有価証券の取得による支出		△166,366		△1,798
預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,696		△9,600
預り敷金及び保証金の受入による収入		-		45,000
敷金及び保証金の差入による支出		△100		-
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,166,742		△10,622,002
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		-		2,850,000
短期借入金の返済による支出		△4,400,000		-
長期借入れによる収入		2,288,000		8,900,000
長期借入金の返済による支出		△2,381,128		△2,592,862
投資口の発行による収入		4,608,459		-
投資口交付費の支出		△36,357		-
分配金の支払額		△2,622,341		△2,837,123
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,543,368		6,320,014
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,130,747		△950,254
現金及び現金同等物の期首残高		10,055,273		11,186,021
現金及び現金同等物の期末残高		※1 11,186,021		※1 10,235,766

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 有価証券の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法
2. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 3～57年 構築物 3～60年 機械及び装置 6～15年 工具、器具及び備品 2～20年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、無形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 無形固定資産 2～5年 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。
5. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金、並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関4行とコミットメントライン契約を締結しています。

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
コミットメントライン契約の総額	5,000,000	5,000,000
借入実行残高	-	-
借入未実行残高	5,000,000	5,000,000

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸事業収入	5,802,597	5,924,421
不動産賃貸事業収益合計	5,802,597	5,924,421
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	19,824	20,152
修繕費	86,837	149,044
支払地代	60,197	60,231
減価償却費	1,169,038	1,196,706
固定資産除却損	314	192
公租公課	452,087	443,566
その他費用	210,969	219,662
不動産賃貸事業費用合計	1,999,269	2,089,557
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,803,328	3,834,864

※2 特別利益の内訳

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

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

※3 特別損失の内訳

前期(自2018年5月1日 至2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自2018年11月1日 至2019年4月30日)

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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自2018年5月1日 至2018年10月31日	自2018年11月1日 至2019年4月30日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	221,862口	221,862口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期	当期
	自2018年5月1日 至2018年10月31日	自2018年11月1日 至2019年4月30日
現金及び預金	11,186,021	10,235,766
現金及び現金同等物	11,186,021	10,235,766

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前期	当期
	2018年10月31日	2019年4月30日
1年以内	6,426,392	6,853,531
1年超	40,049,129	40,489,639
合計	46,475,522	47,343,171

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1) (注2)	差額
(1) 現金及び預金	11,186,021	11,186,021	-
(2) 短期借入金	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(6,385,724)	(6,384,182)	(1,541)
(4) 長期借入金	(44,805,118)	(44,836,530)	31,412
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,497,300)	(2,700)
(6) デリバティブ取引	-	-	-

2019年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 負債となる項目については、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 短期借入金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

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

(5) 投資法人債

これら時価は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

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

また、投資有価証券は市場価格がなく、かつ合理的にキャッシュ・フローを見積ることができないことから、時価評価の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金並びに投資有価証券の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
預り敷金及び保証金	3,130,204	3,165,604
投資有価証券	336,695	336,695

(注4) 金銭債権の決算日(2018年10月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	11,186,021

金銭債権の決算日(2019年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内
現金及び預金	10,235,766

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日(2018年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-	-	-	-
長期借入金	6,385,724	8,693,872	7,891,417	9,517,128	8,967,143	9,735,558
投資法人債	-	-	-	-	-	1,500,000

借入金及び投資法人債の決算日(2019年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	2,850,000	-	-	-	-	-
長期借入金	8,785,724	7,433,853	9,217,148	8,395,696	7,860,002	15,805,557
投資法人債	-	-	-	-	-	1,500,000

[有価証券に関する注記]

前期(2018年10月31日)

有価証券

その他有価証券

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

当期(2019年4月30日)

有価証券

その他有価証券

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

[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(2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年4月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2018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	21,388,000	18,888,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(注2) (3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」の時価を含めて記載しています。

当期(2019年4月30日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	25,788,000	23,288,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(注2) (3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金」の時価を含めて記載しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)
該当事項はありません。

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

[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 2018年10月31日	当期 2019年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15	14
繰延税金資産合計	15	14
繰延税金資産の純額	15	14

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

(単位:%)

	前期 2018年10月31日	当期 2019年4月30日
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.50	△31.50
その他	0.02	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.03

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	150,656,745	150,235,080
期中増減額	(注3) △421,665	(注4) 9,524,986
期末残高	150,235,080	159,760,066
期末時価(注5)	169,060,000	179,312,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ② 投資資産 (ロ) 投資不動産物件」をご覧ください。

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

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(合計667,696千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,090,526千円)によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「界 アルプス」等3物件(合計9,160,543千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,128,629千円)によるものです。

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

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 2018年5月1日 至 2018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	674,224	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	2,055,534	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	749,802	不動産賃貸事業

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社星野リゾート	696,876	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	2,129,302	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	763,156	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
1口当たり純資産額	475,868円	476,046円
1口当たり当期純利益	12,799円	12,974円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
当期純利益(千円)	2,839,034	2,878,472
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,839,034	2,878,472
期中平均投資口数(口)	221,812	221,862

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資金の借入れについて

本投資法人は、既存借入金の返済期限の到来並びに期限前弁済資金への充当にあたり、元本返済資金を調達するため、2019年5月7日及び2019年5月31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) (注2)	借入実行日	最終返済期日 (注6)	返済方法
変動	株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行	2億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.374%(注3)	2019年5月7日	2024年4月30日	期日一括返済
固定	株式会社三菱UFJ銀行	1億円	0.464%	2019年5月7日	2024年4月30日	期日一括返済
変動	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 株式会社池田泉州銀行	11.5億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.370%(注4)	2019年5月31日	2024年4月30日	期日一括返済
	株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行	11億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.418%(注5)	2019年5月31日	2024年10月31日	期日一括返済
固定	株式会社三菱UFJ銀行	6億円	0.468%	2019年5月31日	2024年10月31日	期日一括返済

- (注1) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注2) 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1か月日本円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0.49100%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0.44375%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0.49800%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。

2. 借入金の返済について

本投資法人は、2019年5月31日付で以下の借入金の期限前弁済を実施しました。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率 (注1) (注2)	借入実行日	最終返済期日 (注3)	返済方法
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	28.5億円	基準金利 1か月日本円 TIBOR +0.300%	2019年3月29日	2020年3月27日	期日一括返済

- (注1) 「利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。
- (注2) 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1か月日本円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3) 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

当期において増資等は行っておらず、当期における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減はありません。
 なお、最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2014年5月1日	公募増資	16,547,762	26,465,282	22,000	42,250	(注1)
2014年5月27日	第三者割当増資	540,810	27,006,092	719	42,969	(注2)
2015年5月1日	公募増資	8,673,580	35,679,673	6,400	49,369	(注3)
2015年5月26日	第三者割当増資	433,679	36,113,352	320	49,689	(注4)
2015年11月2日	公募増資	30,279,030	66,392,382	26,970	76,659	(注5)
2015年11月25日	第三者割当増資	1,514,512	67,906,895	1,349	78,008	(注6)
2016年5月2日	公募増資	4,461,050	72,367,946	3,570	81,578	(注7)
2016年5月24日	第三者割当増資	223,677	72,591,623	179	81,757	(注8)
2016年11月1日	投資口分割	-	72,591,623	81,757	163,514	(注9)
2017年5月1日	公募増資	4,705,163	77,296,787	8,720	172,234	(注10)
2017年5月23日	第三者割当増資	235,258	77,532,045	436	172,670	(注11)
2017年11月1日	公募増資	19,616,644	97,148,689	38,160	210,830	(注12)
2017年11月28日	第三者割当増資	980,832	98,129,521	1,908	212,738	(注13)
2018年5月1日	公募増資	4,389,249	102,518,771	8,690	221,428	(注14)
2018年5月22日	第三者割当増資	219,209	102,737,981	434	221,862	(注15)

(注1) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格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2) 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3) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,404,215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4) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額1,355,247円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格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6) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額1,122,693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8) 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9) 2016年10月31日を分割の基準日とし、2016年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

(注10) 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11) 特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額539,583円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格531,508円(発行価額514,063円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注13) 特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額514,063円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注14) 借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格523,342円(発行価額505,092円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注15) 将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金返済資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額505,092円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

本投資法人の2019年4月30日(第12期末)現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(2019年4月30日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
不動産	旅館	長野県	星のや軽井沢	7,263	4.2
	旅館	京都府	星のや京都	3,270	1.9
	ホテル	山梨県	星のや富士	4,084	2.4
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,888	2.8
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,962	3.5
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,597	2.7
	旅館	長野県	界 松本	634	0.4
	旅館	島根県	界 出雲	727	0.4
	旅館	静岡県	界 伊東	1,282	0.7
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,152	0.7
	旅館	大分県	界 阿蘇	617	0.4
	旅館	栃木県	界 川治	1,013	0.6
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	3,019	1.7
	旅館	石川県	界 加賀	3,086	1.8
	旅館	長野県	界 アルプス	3,097	1.8
	ホテル	北海道	OMO7 旭川	5,007	2.9
	ホテル	沖縄県	ホテルニラカナイ西表島	3,752	2.2
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,833	10.3
	ホテル	福岡県	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,619	4.4
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,808	3.9
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,937	2.3
	ホテル	大阪府	ハイアットリージェンシー大阪	16,429	9.5
	ホテル	東京都	ザ・ビー 赤坂	4,880	2.8
	ホテル	東京都	ザ・ビー 三軒茶屋	4,455	2.6
	ホテル	愛知県	ザ・ビー 名古屋	4,523	2.6
	ホテル	兵庫県	ザ・ビー 神戸	7,058	4.1
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,401	2.0
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,360	2.5
	ホテル	高知県	ホテル日航高知旭ロイヤル	2,283	1.3
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	677	0.4
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	734	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	657	0.4
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	604	0.4
	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	495	0.3
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	785	0.5
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笹田	613	0.4
ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	0.4	
ホテル	福井県	チサンイン 福井	645	0.4	
ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	673	0.4	
ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	616	0.4	

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(2019年4月30日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
不動産	ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	610	0.4
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	706	0.4
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	733	0.4
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	636	0.4
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	575	0.3
	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	496	0.3
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	671	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	767	0.4
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	610	0.4
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	690	0.4
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	601	0.3
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	762	0.4
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	1,023	0.6
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,213	0.7
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	472	0.3
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	921	0.5
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	937	0.5
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,102	0.6
	ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	1,955	1.1
不動産 小計				159,760	92.5
投資有価証券				336	0.2
預金・その他の資産				12,682	7.3
資産総額 計(注3)				172,779	100.0
負債総額(注3)				67,163	38.9
純資産総額(注3)				105,616	61.1

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

(注2) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が2019年4月30日(第12期末)現在保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

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

(注1) 「評価額」は、非上場株式であることから、取得原価を記載しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、2019年4月30日进行评估基準日とする株式会社ブルータス・コンサルティング作成の「株式会社読谷ホテルマネジメント第1回乃至第3回B種優先株式評価報告書」を取得しており、当該報告書に記載の評価額については、太陽有限責任監査法人による価格の調査手続を実施しています。当該報告書に記載の評価額に基づき本投資法人が算出した上記株式の評価額の間値の単価は第1回B種優先株式が1株当たり609千円、第2回B種優先株式が1株当たり581千円であり、当該単価に基づく評価額の総額は第1回B種優先株式が202,435千円、第2回B種優先株式が193,703千円です。

(注2) 「対総資産比率」は、総資産に占める取得価額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3) 株式会社読谷ホテルマネジメントは、本書の日付現在、リゾート開発及び運営事業を事業内容としています。以下同じです。

また、本投資法人は、第3回B種優先株式(以下「引受株式」といいます。)について、2018年3月16日付で、係る引受株式の発行者である株式会社読谷ホテルマネジメントとの間で引受契約(以下「本引受契約」といいます。)を締結しており、本引受契約を、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当するものとして取り扱い、2019年5月30日付で、資産の取得(株式の引受)を行いました。

引受株式の資産の種類、銘柄、引受株式数、払込金額、払込金額の総額及び払込日は、以下のとおりです。

資産の種類	銘柄	引受株式数 (株)	払込金額 (注)	払込金額の総額 (千円)	払込日
優先株式	株式会社読谷ホテルマネジメント 第3回B種優先株式	334	1株につき500,000円	167,000	2019年5月30日

(注) 「払込金額」は、引受契約に記載された払込金額(手数料等の諸費用を含みません。)を記載しています。

(ロ) 投資不動産物件

本投資法人が2019年4月30日(第12期末)現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

a. 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得 価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)		
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	7,263	11,900	4.9	NV	
		H-2	星のや京都	2,878	3,270	4,280	1.8	NV	
		H-3	星のや富士	4,160	4,084	4,330	2.7	NV	
		H-4	星のや竹富島	4,955	4,888	5,270	3.2	NV	
			小計	19,593	19,507	25,780	12.6	-	
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレハヶ岳	4,500	5,962	7,240	2.9	NV	
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,597	4,440	2.4	NV	
			小計	8,250	10,559	11,680	5.3	-	
	界	K-1	界 松本	600	634	817	0.4	JMK	
		K-2	界 出雲	680	727	869	0.4	JMK	
		K-3	界 伊東	670	1,282	1,590	0.4	JMK	
		K-4	界 箱根	950	1,152	1,320	0.6	JMK	
		K-5	界 阿蘇	575	617	692	0.4	JMK	
		K-6	界 川治	1,000	1,013	1,170	0.6	JMK	
		K-7	界 鬼怒川	3,080	3,019	3,340	2.0	JMK	
		K-8	界 加賀	3,160	3,086	3,380	2.0	JMK	
		K-9	界 アルプス	3,060	3,097	3,160	2.0	NV	
			小計	13,775	14,632	16,338	8.8	-	
	その他	0-35	OM07 旭川	4,619	5,007	4,730	3.0	RC	
		0-43	ホテルニラカナイ 西表島	3,650	3,752	3,750	2.3	NV	
			小計	8,269	8,760	8,480	5.3	-	
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,833	20,000	11.4	RC
			0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	7,599	7,619	8,810	4.9	RC
0-33			ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,808	7,190	4.2	RC	
0-34			ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,937	4,470	2.6	RC	
0-36			ハイアット リージェンシー大阪	16,000	16,429	16,600	10.3	NV	
0-37			ザ・ビー 赤坂	4,860	4,880	5,130	3.1	RC	
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	4,455	4,690	2.8	RC	
0-39			ザ・ビー 名古屋	4,500	4,523	4,680	2.9	RC	
0-40			ザ・ビー 神戸	7,020	7,058	7,260	4.5	RC	
0-41			クインテッサホテル 大阪心齋橋	3,339	3,401	3,730	2.1	NV	
0-42			ホテル・アンド ルームス大阪本町	4,238	4,360	4,410	2.7	RC	
0-44			ホテル日航高知 旭ロイヤル	2,200	2,283	2,250	1.4	NV	
			小計	82,577	83,591	89,220	53.0	-	

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	677	818	0.4	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	734	913	0.5	JMK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	657	831	0.4	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	604	733	0.4	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	495	657	0.3	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	785	1,020	0.5	JMK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	613	752	0.4	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	714	850	0.5	JMK
		0-9	チサンイン 福井	644	645	801	0.4	NV
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	673	768	0.4	JMK
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	616	776	0.4	NV
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	610	757	0.4	NV
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	706	920	0.5	JMK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	733	921	0.5	JMK
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	636	791	0.4	NV
		0-16	チサンイン 丸亀普通寺	588	575	736	0.4	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	496	633	0.3	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	671	777	0.4	JMK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	767	1,090	0.5	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	610	737	0.4	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	690	870	0.5	NV
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	601	701	0.4	RC
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	762	924	0.5	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1,023	1,250	0.7	RC
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,213	1,480	0.8	RC
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	472	538	0.3	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	921	1,040	0.6	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	937	1,070	0.6	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,102	1,230	0.7	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1,955	2,430	1.3	RC
		小計	23,213	22,709	27,814	14.9	-	
		合計	155,677	159,760	179,312	100.0	-	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。
- (注2) 貸借対照表計上額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、工具、器具及び備品、ソフトウェア並びに建設仮勘定は含まれていません。
- (注3) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社又は株式会社立地評価研究所に委託しており、「期末算定価額」には、2019年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。
NV：日本ヴァリュアーズ株式会社
JMK：JLL森井鑑定株式会社
RC：株式会社立地評価研究所
- (注6) 本投資法人が2019年4月30日(第12期末)現在保有する不動産等に設定されている担保権はありません。

b. 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間 賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転賃借) (注3)	総客 室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	78,888.26 (注4)	11,723.61	2002年2月 (トンボの湯・ 村民食堂) / 2005年4月(星 のや) / 2009年6月(ハ ルニレテラス) /2016年7月 (森のスケート リンク)	630	11,723.61	11,723.61	1(15)	77
		H-2	星のや 京都	京都府 京都市 (近畿地方)	10,456.38	3,075.70	不明(本館・新 築)(注5) / 2009年10月 (本館・改修) / 2017年6月 (別館)	203	3,097.69	3,097.69	1(0)	25
		H-3	星のや 富士	山梨県 南都留郡 富士河口湖町 (中部地方)	74,772.03 (注6)	2,103.55	2015年8月	284	2,103.55	2,103.55	1(0)	40
		H-4	星のや 竹富島 (注7)	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	115,982.04	4,249.87	2012年3月 (本館) / 2009年3月 (別邸)	336	4,249.87	4,249.87	1(0)	48
	小計				280,098.71	21,152.73	-	1,455	21,174.72	21,174.72	4(15)	190
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	山梨県 北杜市 (中部地方)	75,831.81 (注8)	33,853.45	1992年6月 (ホテル・プー ル) / 2004年4月 (チャペル・機 械室)	525	33,853.45	33,853.45	1(17)	172
		R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県 熱海市 (中部地方)	65,161.44	23,385.18	1992年10月	223	23,385.18	23,385.18	1(0)	81
	小計				140,993.25	57,238.63	-	748	57,238.63	57,238.63	2(17)	253
	界	K-1	界 松本	長野県 松本市 (中部地方)	3,340.67	4,056.12	1999年11月	75	4,056.12	4,056.12	1(0)	26
		K-2	界 出雲	島根県 松江市 (中国・ 四国地方)	11,321.56 (注9)	3,909.02	不明(旧館) (注5) / 1997年7月 (新館)	75	3,909.02	3,909.02	1(0)	24
		K-3	界 伊東	静岡県 伊東市 (中部地方)	4,899.97	6,918.92	不明(注5) / 1995年11月 (増築)	116	6,918.92	6,918.92	1(0)	30
		K-4	界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,649.67	1987年7月	95	4,649.67	4,649.67	1(0)	32
		K-5	界 阿蘇	大分県 玖珠郡 九重町 (九州・ 沖縄地方)	26,673.00	1,543.53	2006年4月	42	1,543.53	1,543.53	1(0)	12
		K-6	界 川治	栃木県 日光市 (関東地方)	8,671.47 (注10)	8,190.38	1994年9月	99	8,190.38	8,190.38	1(0)	54
		K-7	界 鬼怒川	栃木県 日光市 (関東地方)	35,187.55	4,066.60	2015年8月	129	4,066.60	4,066.60	1(0)	48
		K-8	界 加賀	石川県 加賀市 (北陸地方)	1,796.81	5,159.46	2015年9月 (新館) / 1967 年3月・ 一部不明(旧 館)(注11)	206	5,159.46	5,159.46	1(0)	48
		K-9	界 アルプ ス	長野県 大町市 (中部地方)	7,796.90	4,241.12	2017年8月	186	4,241.12	4,241.12	1(0)	48
	小計				109,410.97	42,734.82	-	1,025	42,734.82	42,734.82	9(0)	322

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間 賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転賃借) (注3)	総客 室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	その他	0-35	0M07 旭川	北海道 旭川市 (北海道・ 東北地方)	4,278.02	25,715.20	1994年3月	364	25,715.20	25,715.20	1(5)	237
		0-43	ホテル ニラカナイ 西表島	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	68,928.47 (注12)	11,460.41	2004年6月 (ホテル棟) / 2004年8月 (レストラン 棟) / 2004年11月 (社員寮) / 不明(注5) (ごみ焼却 炉)	163	11,460.41	11,460.41	1(0)	140
		小計			73,206.49	37,175.61	—	527	37,175.61	37,175.61	2(5)	377
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANA クラウン プラザ ホテル広島	広島県 広島市 (中国・ 四国地方)	5,126.00 (注13)	42,727.85 (注14)	1983年8月	606	32,332.00	32,332.00	1(7)	409
		0-32	ANA クラウン プラザ ホテル福岡	福岡県 福岡市 (九州・ 沖縄地方)	3,411.67	27,372.74	1976年11月 (ホテル棟) / 1999年2月 (光のチャペ ル)	288	27,372.74	27,372.74	1(4)	320
		0-33	ANA クラウン プラザ ホテル金沢	石川県 金沢市 (北陸地方)	8,312.42 (注15)	61,448.41 (注16)	1990年3月	546	23,835.00	23,835.00	1(5)	249
		0-34	ANA クラウン プラザ ホテル富山	富山県 富山市 (北陸地方)	3,723.50 (注4)	26,209.92 (注17)	1999年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(7)	252
		0-36	ハイアット リージェン シー大阪	大阪府 大阪市 (近畿地方)	30,483.14	80,197.60	1994年4月 (ホテル棟) / 2012年7月 (チャペル棟 (ル サロン プラン))	676	80,197.60	80,197.60	1(8)	480
		0-37	ザ・ビー 赤坂	東京都 港区 (関東地方)	1,311.55	4,027.00	1973年3月	135	4,027.00	4,027.00	1(1)	162
		0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	東京都 世田谷区 (関東地方)	545.58	2,672.20	1984年2月	117	2,672.20	2,672.20	1(2)	118
		0-39	ザ・ビー 名古屋	愛知県 名古屋市 (中部地方)	2,079.87 (注18)	8,058.64	1981年4月 (注19)	99	8,058.64	8,058.64	1(5)	219
		0-40	ザ・ビー 神戸	兵庫県 神戸市 (近畿地方)	1,616.89	9,647.11	1981年10月	180	9,647.11	9,647.11	1(13)	168
		0-41	クインテッ サホテル 大阪心齋橋	大阪府 大阪市 (近畿地方)	791.15	2,964.69	2017年8月	174	2,997.46	2,997.46	1(0)	132
		0-42	ホテル・ アンド ルームス 大阪本町	大阪府 大阪市 (近畿地方)	594.88	3,191.32	1998年8月	144	3,191.32	3,191.32	1(0)	103
		0-44	ホテル 日航高知 旭ロイヤル	高知県 高知市 (中国・ 四国地方)	3,127.39	16,222.49	1997年3月 (ホテル棟) / 2007年10月 (チャペル 棟)	180	16,222.49	16,222.49	1(4)	191
小計			61,124.04	284,739.97	—	3,385	232,153.67	232,153.67	12(56)	2,803		

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間 賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転賃借) (注3)	総客 室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北 インター	長野県 塩尻市 (中部地方)	4,292.64	2,100.47	2007年3月 (チサンイン 塩尻北インタ ー) / 2008年1月 (飲食店舗)	48	2,100.47	2,100.47	1(1)	92
		0-2	チサンイン 佐野藤岡 インター	栃木県 佐野市 (関東地方)	2,894.40	1,968.91	2006年10月	52	1,968.91	1,968.91	1(0)	92
		0-3	チサンイン 諏訪 インター	長野県 諏訪市 (中部地方)	2,858.11	1,944.94	2006年10月	46	1,944.94	1,944.94	1(0)	92
		0-4	チサンイン 豊川 インター	愛知県 豊川市 (中部地方)	2,607.19	2,040.09	2007年7月	42	2,040.09	2,040.09	1(0)	94
		0-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県 鳥栖市 (九州・ 沖縄地方)	2,374.09	1,968.02	2007年7月	36	1,968.02	1,968.02	1(0)	92
		0-6	チサンイン 千葉浜野 R16	千葉県 千葉市 (関東地方)	2,470.00	2,023.29	2007年7月	57	2,023.29	2,023.29	1(0)	94
		0-7	チサンイン 熊本 御幸笹田	熊本県 熊本市 (九州・ 沖縄地方)	2,877.99	2,094.77	2007年10月	43	2,094.77	2,094.77	1(0)	98
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県 宇都宮市 (関東地方)	2,658.08	2,094.16	2007年12月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-9	チサンイン 福井 福井	福井県 福井市 (北陸地方)	2,680.57	2,094.01	2007年12月	45	2,094.01	2,094.01	1(0)	98
		0-10	チサンイン 福島西 インター	福島県 福島市 (北海道・ 東北地方)	4,728.00	2,094.01	2008年2月	48	2,094.01	2,094.01	1(0)	98
		0-11	チサンイン 新潟中央 インター	新潟県 新潟市 (中部地方)	3,177.86	2,094.16	2008年4月	45	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-12	チサンイン 大村長崎 空港	長崎県 大村市 (九州・ 沖縄地方)	2,781.68	1,968.02	2008年5月	45	1,968.02	1,968.02	1(0)	92
		0-13	チサンイン ひたちなか ひたちなか	茨城県 ひたちなか 市 (関東地方)	2,284.84	1,968.30	2008年12月	52	1,968.30	1,968.30	1(0)	92
		0-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県 稲敷郡 阿見町 (関東地方)	2,963.49	1,968.03	2008年9月	54	1,968.03	1,968.03	1(0)	92
		0-15	チサンイン 甲府石和	山梨県 笛吹市 (中部地方)	3,357.07	1,968.47	2009年10月	46	1,968.47	1,968.47	1(0)	92
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	香川県 丸亀市 (中国・ 四国地方)	2,447.29	2,094.16	2009年10月	42	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-17	チサンイン 宗像	福岡県 宗像市 (九州・ 沖縄地方)	3,015.37	2,094.16	2008年12月	36	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
		0-18	チサンイン 岩手一関 インター (注20)	岩手県 一関市 (北海道・ 東北地方)	3,633.00	1,968.02	2009年1月	49	1,968.02 (注21)	1,968.02 (注21)	1(1)	92

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間 賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転賃借) (注3)	総客 室数 (室)	
星野 リゾート グループ 以外運営	0-19	チサンイン 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	4,226.44	1,917.10	2009年7月	57	1,917.10	1,917.10	1(0)	90	
	0-20	チサンイン 姫路 夢前橋	兵庫県 姫路市 (近畿地方)	2,413.68	2,406.95	2009年2月	43	2,406.95	2,406.95	1(0)	98	
	0-21	チサンイン 倉敷水島	岡山県 倉敷市 (中国・ 四国地方)	2,876.06	2,094.16	2009年10月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98	
	0-22	カンデオ ホテルズ 半田	愛知県 半田市 (中部地方)	1,592.72 (注22)	2,814.05	2008年2月	52	2,814.05	2,814.05	1(0)	126	
	0-23	カンデオ ホテルズ 茅野	長野県 茅野市 (中部地方)	2,399.15 (注4)	2,868.18	2008年1月	65	2,868.18	2,868.18	1(0)	119	
	0-24	カンデオ ホテルズ 福山	広島県 福山市 (中国・ 四国地方)	1,079.92	3,985.73	2008年3月	78	3,985.73	3,985.73	1(0)	164	
	0-25	カンデオ ホテルズ 佐野	栃木県 佐野市 (関東地方)	3,222.09 (注23)	2,828.71	2008年3月	91	2,828.71	2,828.71	1(0)	124	
	0-26	カンデオ ホテルズ 亀山	三重県 亀山市 (中部地方)	6,599.00	3,912.03	2008年4月	41	3,912.03	3,912.03	1(0)	170	
	0-27	コンフォート ホテル 函館	北海道 函館市 (北海道・ 東北地方)	491.82	2,927.44	2007年9月	65	2,927.44	2,927.44	1(0)	139	
	0-28	コンフォート ホテル 苫小牧	北海道 苫小牧市 (北海道・ 東北地方)	1,344.24	2,721.08	2007年9月	66	2,721.08	2,721.08	1(0)	123	
	0-29	コンフォート ホテル 呉	広島県 呉市 (中国・ 四国地方)	793.11	3,121.02	2009年3月	75	3,121.02	3,121.02	1(0)	149	
	0-30	チサンイン 鹿児島谷山	鹿児島県 鹿児島市 (九州・ 沖縄地方)	3,521.52	8,066.36	2009年5月	96	8,066.36	8,066.36	1(1)	217	
			小計		84,661.42	76,208.80	—	1,633	76,208.80	76,208.80	30(3)	3,319
			合計		749,494.88	519,250.56	—	8,775	466,686.25	466,686.25	59(96)	7,264

(注1) 2019年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。上記各物件について締結された賃貸借契約において、賃料は、原則として固定賃料及び変動賃料により構成されますが(ただし、カンデオ5物件、グリーンズ3物件、「クインテッサホテル大阪心斎橋」及び「ホテル日航高知旭ロイヤル」についてはいずれも固定賃料のみで構成され、「ハイアットリージェンシー大阪」については変動賃料のみで構成されます。)、 「年間賃料」欄には、「ハイアットリージェンシー大阪」以外については、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。ただし、「界 加賀」については2016年5月2日から2019年4月30日までに限定した割増しについて、「OM07 旭川」については2016年3月31日から2019年10月31日までに限定した割増しについて、「星のや富士」については2017年5月1日から2020年4月30日までに限定した割増しについて、「星のや竹富島」については2017年11月1日から2020年10月31日までに限定した割増しについて、「界 アルプス」については2019年3月29日から2022年4月30日までに限定した割増しについて、それぞれ合意されていますが、固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額は、2019年4月30日現在における、かかる割増賃料額に基づいて算出されています。割増期間経過後の固定賃料は上記記載の金額より減少します。また、「OM07 旭川」については2019年6月14日付で賃貸借契約を変更し、固定賃料の割増期間の終了日を2019年10月31日から2024年10月31日に変更しています。また、「ホテルニラカナイ西表島」については2019年3月29日から2019年10月31日までに限定した割引きについて合意されていますが、固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額は、2019年4月30日現在における、かかる割引賃料額に基づいて算出されています。割引期間経過後の固定賃料は上記記載の金額より増加します。なお、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額に満たない場合には、変動賃料は発生しません。また、上記各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「界 加賀」については2019年5月1日(第13期)、「星のや富士」については2020年5月1日(第15期)、「星のや竹富島」については2020年11月1日(第16期)、「界 アルプス」については2022年5月1日(第19期)、「ホテルニラカナイ西表島」については2022年11月1日(第20期)、「OM07 旭川」については2024年11月1日(第24期)とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。ただし、「OM07 旭川」については割増固定賃料を超えて変動賃料が発生する見込みとなった場合、割増期間を終了できるオプション権を

本投資法人は有しています。「ハイアットリージェンシー大阪」については、当該賃貸借契約に従い算出される2019年4月30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) 2019年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。全ての物件の稼働率は100.0%です。
- (注3) テナント数(転賃借)の小計及び合計は、2019年4月30日現在の延べテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から転賃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、賃借人から転賃しています。
- (注7) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、賃借人から転賃しています。また、土地面積、建物面積、年間賃料、賃貸面積、賃貸可能面積、テナント数(転賃借)及び総客室数は、本館と別邸の建築時期については本館及び別邸の建築時期を、それぞれ記載しています。
- (注8) 本投資法人は、当該土地の一部(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9) 本投資法人は、当該土地の一部(2,966.21㎡)を所有者から賃借しています。
- (注10) 本投資法人は、当該土地の一部(696.95㎡)を所有者から賃借しています。
- (注11) 2019年4月30日現在、宿泊に供していません。
- (注12) 本投資法人は、当該土地の一部(9,113.00㎡)を所有者から賃借しています。
- (注13) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の共有持分(持分割合:100分の81)ですが、土地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注14) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分(持分割合:100分の81)ですが、建物面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注15) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の敷地権(所有権)の共有持分(持分割合:1,000,000,000分の245,437,622)ですが、土地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注16) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権の共有持分(持分割合:2分の1)及びこれに伴う共用部分の共有持分(持分割合:1,000,000,000分の245,437,622)ですが、建物面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注17) 当該建物は、区分所有建物であり、本投資法人が所有する建物は、ホテルの用途に用いられる専有部分の全てに係る区分所有権及びこれに伴う共用部分の共有持分(持分割合:1,000,000分の870,472)ですが、建物面積は当該建物全体の面積を記載しています。
- (注18) 本投資法人が所有する土地は、当該土地の共有持分(持分割合10,000分の4,840)ですが、土地面積は当該土地全体の面積を記載しています。
- (注19) 前所有者から検査済証の原本を受領していないため、前所有者より受領した株式会社アセツアールアンドディーの意見書に記載の検査済証の交付年月を記載しています。
- (注20) 「チサンイン 岩手一関インター」については、2019年4月30日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本建物賃料」といいます。)は、固定賃料及び変動賃料により構成され、また、当該土地の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本借地料」といいます。)は、固定賃料により構成されています。ただし、これらの賃貸借契約においては、本借地料が支払われた場合には、同額が本建物賃料から控除される旨が合意されているため、当該物件の固定賃料の額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料の額を超えることはありません。したがって、「チサンイン 岩手一関インター」の年間固定賃料額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。以下同じです。
- (注21) 「チサンイン 岩手一関インター」については、2019年4月30日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件ですが、「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、当該建物に関する賃貸面積及び賃貸可能面積を記載しています。
- (注22) 本投資法人は、当該土地の一部(991.72㎡)を所有者から賃借しています。
- (注23) 本投資法人は、当該土地の一部(740.62㎡)を所有者から賃借しています。

c. 不動産鑑定評価書等の概要

2019年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)		
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	NV	11,900	11,800	5.2	11,900	5.2	5.7	633	8.3	
		H-2	星のや京都	NV	4,280	4,240	5.8	4,320	5.4	6.2	248	8.6	
		H-3	星のや富士	NV	4,330	4,360	6.1	4,300	5.8	6.3	268	6.4	
		H-4	星のや竹富島	NV	5,270	5,290	5.9	5,240	5.6	6.1	324	6.5	
		小計				25,780	25,690	-	25,760	-	-	1,474	7.5
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	7,240	6,970	5.5	7,500	5.5	6.0	518	11.5	
		R-2	リゾナーレ熱海	NV	4,440	4,400	5.2	4,480	5.0	5.5	286	7.6	
		小計				11,680	11,370	-	11,980	-	-	804	9.7
	界	K-1	界 松本	JMK	817	825	5.8	809	5.6	6.0	64	10.7	
		K-2	界 出雲	JMK	869	875	6.0	863	5.8	6.2	63	9.2	
		K-3	界 伊東	JMK	1,590	1,610	5.7	1,560	5.5	5.9	107	15.9	
		K-4	界 箱根	JMK	1,320	1,330	5.7	1,310	5.5	5.9	90	9.5	
		K-5	界 阿蘇	JMK	692	696	6.1	688	5.9	6.3	46	8.0	
		K-6	界 川治	JMK	1,170	1,180	5.8	1,150	5.6	6.0	85	8.5	
		K-7	界 鬼怒川	JMK	3,340	3,380	5.5	3,300	5.3	5.7	187	6.1	
		K-8	界 加賀	JMK	3,380	3,420	5.5	3,340	5.3	5.7	191	6.1	
		K-9	界 アルプス	NV	3,160	3,180	5.4	3,140	5.1	5.6	177	5.8	
		小計				16,338	16,496	-	16,160	-	-	1,010	7.3
	その他	0-35	OM07 旭川	RC	4,730	4,770	4.8	4,710	4.6	5.0	345	7.5	
		0-43	ホテルニラカナイ 西表島	NV	3,750	3,750	5.4	3,750	4.9	5.4	250	6.9	
		小計				8,480	8,520	-	8,460	-	-	595	7.2
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	RC	20,000	20,200	4.4	19,900	4.2	4.6	1,045	5.9
			0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	RC	8,810	8,820	4.3	8,800	4.1	4.5	490	6.4
			0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	7,190	7,250	4.6	7,160	4.4	4.8	428	6.5
			0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,470	4,410	4.7	4,490	4.5	4.9	306	7.6
0-36			ハイアット リージェンシー大阪	NV	16,600	16,800	4.4	16,300	4.1	4.6	983	6.1	
0-37			ザ・ビー 赤坂	RC	5,130	5,250	4.0	5,080	3.8	4.2	238	4.9	
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	RC	4,690	4,770	4.2	4,650	4.0	4.4	220	5.0	
0-39			ザ・ビー 名古屋	RC	4,680	4,750	4.2	4,650	4.0	4.4	234	5.2	
0-40			ザ・ビー 神戸	RC	7,260	7,400	4.3	7,200	4.1	4.5	369	5.3	
0-41			クインテッサホテル 大阪心斎橋	NV	3,730	3,730	4.6	3,720	4.3	4.7	173	5.2	
0-42			ホテル・アンド ルームス 大阪本町	RC	4,410	4,480	4.4	4,380	4.2	4.6	210	5.0	
0-44			ホテル日航高知 旭ロイヤル	NV	2,250	2,230	4.8	2,260	4.6	5.1	143	6.5	
小計				89,220	90,090	-	88,590	-	-	4,838	5.9		

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	818	815	5.9	821	5.7	6.1	50	7.5
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	JMK	913	923	5.8	903	5.6	6.0	56	7.5
		0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	831	821	6.0	841	5.8	6.2	51	7.8
		0-4	チサンイン 豊川インター	NV	733	726	5.9	739	5.7	6.1	45	7.4
		0-5	チサンイン 鳥栖	NV	657	650	6.0	663	5.8	6.3	41	8.1
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	JMK	1,020	1,030	5.5	1,010	5.3	5.7	59	7.4
		0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	NV	752	739	6.2	764	6.0	6.5	48	7.8
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	JMK	850	857	6.0	842	5.8	6.2	54	7.5
		0-9	チサンイン 福井	NV	801	793	6.2	809	6.0	6.4	51	8.0
		0-10	チサンイン 福島西インター	JMK	768	775	6.1	760	5.9	6.3	50	7.4
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	776	770	6.0	782	5.8	6.2	48	7.7
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	757	749	6.0	764	5.8	6.2	47	7.4
		0-13	チサンイン ひたちなか	JMK	920	930	5.8	909	5.6	6.0	56	7.6
		0-14	チサンイン 土浦阿見	JMK	921	931	5.7	910	5.5	5.9	55	7.2
		0-15	チサンイン 甲府石和	NV	791	788	6.1	794	5.9	6.3	50	7.6
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	736	729	6.2	743	6.0	6.4	47	8.0
		0-17	チサンイン 宗像	NV	633	629	6.1	636	5.9	6.4	40	8.0
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	JMK	777	784	6.1	769	5.9	6.3	50	7.2
		0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,090	1,080	6.0	1,100	5.8	6.2	67	8.2
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	737	741	6.2	733	6.0	6.4	48	7.8

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	870	865	6.0	874	5.8	6.2	54	7.4
		0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	701	702	5.3	701	5.1	5.5	41	6.6
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	924	929	5.4	922	5.2	5.6	53	6.7
		0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,250	1,260	5.2	1,250	5.0	5.4	70	6.5
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,480	1,500	5.3	1,470	5.1	5.5	82	6.5
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	RC	538	538	5.4	538	5.2	5.6	33	7.1
		0-27	コンフォートホテル 函館	NV	1,040	1,040	5.2	1,040	5.0	5.4	58	6.2
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	1,070	1,070	5.3	1,060	5.1	5.5	60	6.3
		0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,230	1,230	5.1	1,220	4.9	5.3	67	6.1
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	RC	2,430	2,460	5.5	2,420	5.3	5.7	144	7.2
				小計		27,814	27,854	-	27,787	-	-	1,677
合計				179,312	180,020	-	178,737	-	-	10,397	6.7	

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

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

JMK：JLL森井鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注2) 「鑑定評価額」とは、2019年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨ててそれぞれ記載しています。したがって、各物件の鑑定評価額を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注3) 「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書等に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定NOIは直接還元法による鑑定NOIです。なお、「鑑定NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件の鑑定NOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

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

(注5) 不動産鑑定評価書等は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該不動産鑑定評価額等での取引可能性等を保証するものではありません。なお、日本ヴァリュアーズ株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

d. 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
				(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	2033年7月15日	525	6.0	33,853.45	7.3
		リゾナーレ熱海	2035年11月1日	223	2.5	23,385.18	5.0
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	6.9	32,332.00	6.9
		ANAクラウンプラザホテル福岡	2035年11月1日	288	3.3	27,372.74	5.9
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	6.2	23,835.00	5.1
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.7	21,600.11	4.6
		合計		2,428	27.7	162,378.48	34.8
株式会社HRO	ホテル	ハイアットリージェンシー大阪	2036年10月31日	676	7.7	80,197.60	17.2
		合計		676	7.7	80,197.60	17.2
株式会社 SHRロード サイドイン	ホテル	チサンイン 塩尻北インター	2024年5月1日	48	0.5	2,100.47	0.5
		チサンイン 佐野藤岡インター	2024年5月1日	52	0.6	1,968.91	0.4
		チサンイン 諏訪インター	2024年5月1日	46	0.5	1,944.94	0.4
		チサンイン 豊川インター	2024年5月1日	42	0.5	2,040.09	0.4
		チサンイン 鳥栖	2024年5月1日	36	0.4	1,968.02	0.4
		チサンイン 千葉浜野R16	2024年5月1日	57	0.6	2,023.29	0.4
		チサンイン 熊本御幸笛田	2024年5月1日	43	0.5	2,094.77	0.4
		チサンイン 宇都宮鹿沼	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.4
		チサンイン 福井	2024年5月1日	45	0.5	2,094.01	0.4
		チサンイン 福島西インター	2024年5月1日	48	0.5	2,094.01	0.4
		チサンイン 新潟中央インター	2024年5月1日	45	0.5	2,094.16	0.4
		チサンイン 大村長崎空港	2024年5月1日	45	0.5	1,968.02	0.4
		チサンイン ひたちなか	2024年5月1日	52	0.6	1,968.30	0.4
		チサンイン 土浦阿見	2024年5月1日	54	0.6	1,968.03	0.4
		チサンイン 甲府石和	2024年5月1日	46	0.5	1,968.47	0.4
		チサンイン 丸亀善通寺	2024年5月1日	42	0.5	2,094.16	0.4
		チサンイン 宗像	2024年5月1日	36	0.4	2,094.16	0.4
		チサンイン 岩手一関インター	2024年5月1日(注4)	49	0.6	1,968.02	0.4
		チサンイン 軽井沢	2024年5月1日	57	0.7	1,917.10	0.4
		チサンイン 姫路夢前橋	2024年5月1日	43	0.5	2,406.95	0.5
		チサンイン 倉敷水島	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.4
チサンイン 鹿児島谷山	2024年5月2日	96	1.1	8,066.36	1.7		
合計		1,095	12.5	51,030.56	10.9		

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

(注2) 2019年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

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

(注4) 「チサンイン 岩手一関インター」については、2019年4月30日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の契約期間満了日は2024年5月1日であり、また、当該土地の賃貸借契約の契約期間満了日は2025年6月30日です。ただし、当該土地の賃貸借契約においては、当該建物の賃貸借契約が終了する場合、当該土地の賃貸借契約も同時に終了する旨が合意されているため、当該物件の契約期間満了日は、当該建物の賃貸借契約に定める契約期間満了日を超えることはありません。したがって、「チサンイン 岩手一関インター」の契約期間満了日は、当該建物の賃貸借契約に定める契約期間満了日を記載しています。

e. ポートフォリオの概況

i. 投資区分別

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

ii. 所在地の属する地域別

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

iii. 賃貸期間別

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

(注) 「残存年数」は、2019年4月30日時点における保有資産に係る賃貸借契約の残存年数に基づいて記載しています。

iv. 契約形態別

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

f. 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	ポート	H-1	H-2	H-3	H-4	R-1	R-2
物件名	フォリオ 合計	星のや 軽井沢	星のや 京都	星のや 富士	星のや 竹富島	リゾナーレ 八ヶ岳	リゾナーレ 熱海
①不動産運用 収益合計	5,924,421	447,298	151,588	142,350	168,360	372,764	186,319
固定賃料	3,832,936	315,000	101,898	142,350	168,360	262,500	111,600
変動賃料	2,080,628	132,298	49,680	-	-	110,264	74,697
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	57	-	10	-	-	-	22
②不動産運用 費用合計	892,657	63,323	11,006	14,890	21,056	69,552	44,380
保守費	64,615	2,395	1,602	369	2,845	13,942	3,135
公租公課	443,566	13,824	2,544	4,071	2,183	23,481	26,215
保険料	20,152	766	216	296	229	2,055	878
借地料	60,231	6,360	-	6,911	6,316	3,937	-
修繕費	149,044	39,977	6,642	3,241	9,481	26,134	14,152
その他費用	155,046	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	5,031,763	383,974	140,582	127,459	147,303	303,211	141,939
④減価償却費	1,196,706	103,702	28,224	35,110	45,957	73,515	45,181
⑤固定資産除却損	192	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	3,834,864	280,272	112,358	92,349	101,346	229,696	96,757

(単位：千円)

物件番号	K-1	K-2	K-3	K-4	K-5	K-6	K-7
物件名	界 松本	界 出雲	界 伊東	界 箱根	界 阿蘇	界 川治	界 鬼怒川
①不動産運用 収益合計	47,000	54,312	58,000	74,546	30,946	63,814	107,227
固定賃料	37,500	37,500	58,000	47,500	21,000	49,800	64,800
変動賃料	9,496	16,812	-	27,046	9,926	14,014	42,427
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	4	-	-	-	20	-	-
②不動産運用 費用合計	14,020	17,364	10,586	15,225	5,817	19,683	12,882
保守費	1,768	592	736	2,334	808	2,619	1,309
公租公課	4,193	4,005	5,015	5,107	978	7,879	8,406
保険料	298	156	392	236	72	423	166
借地料	-	2,280	-	-	-	300	-
修繕費	7,759	10,329	4,443	7,547	3,958	8,460	3,001
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	32,980	36,947	47,413	59,321	25,128	44,130	94,344
④減価償却費	6,554	5,274	9,788	12,448	7,273	14,827	17,090
⑤固定資産除却損	-	-	192	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	26,426	31,672	37,432	46,872	17,855	29,303	77,254

(単位：千円)

物件番号	K-8	K-9	0-35	0-43	0-31	0-32	0-33
物件名	界 加賀	界 アルプス	OM07 旭川	ホテル ニラカナイ 西表島	ANAクラウン プラザホテル 広島	ANAクラウン プラザホテル 福岡	ANAクラウン プラザホテル 金沢
①不動産運用 収益合計	103,185	17,042	182,400	14,911	595,687	342,461	422,439
固定賃料	103,185	17,042	182,400	14,911	303,000	144,000	273,000
変動賃料	-	-	-	-	292,687	198,461	149,439
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	11,441	320	23,264	1,139	46,575	33,492	180,356
保守費	1,531	180	-	949	10,126	-	9,685
公租公課	5,985	-	22,320	-	35,108	32,584	15,082
保険料	283	37	944	113	1,340	908	985
借地料	-	-	-	35	-	-	-
修繕費	3,640	84	-	40	-	-	-
その他費用	-	17	-	-	-	-	154,602
③NOI (①-②)	91,743	16,722	159,135	13,772	549,111	308,968	242,083
④減価償却費	27,216	8,507	72,190	11,929	92,305	42,412	45,330
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	64,526	8,214	86,945	1,842	456,806	266,555	196,753

(単位：千円)

物件番号	0-34	0-36	0-37	0-38	0-39	0-40	0-41
物件名	ANAクラウン プラザホテル 富山	ハイアット リージェン シー大阪	ザ・ビー 赤坂	ザ・ビー 三軒茶屋	ザ・ビー 名古屋	ザ・ビー 神戸	クインテッ サホテル 大阪心斎橋
①不動産運用 収益合計	209,652	338,352	126,460	112,392	125,735	183,713	87,000
固定賃料	120,000	-	67,500	58,500	49,500	90,000	87,000
変動賃料	89,652	338,352	58,960	53,892	76,235	93,713	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	33,610	100,689	9,561	3,483	8,358	11,049	6,402
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	17,500	84,580	9,379	3,357	8,013	10,644	6,272
保険料	956	4,108	181	125	345	404	129
借地料	15,153	12,000	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	176,042	237,663	116,899	108,908	117,377	172,663	80,597
④減価償却費	57,718	118,116	16,478	12,991	18,040	24,730	10,328
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	118,324	119,546	100,420	95,916	99,336	147,933	70,269

(単位:千円)

物件番号	0-42	0-44	0-1	0-2	0-3	0-4	0-5
物件名	ホテル・ア ンドルーム ス大阪本町	ホテル 日航高知 旭ロイヤル	チサンイン 塩尻北 インター	チサンイン 佐野藤岡 インター	チサンイン 諏訪 インター	チサンイン 豊川 インター	チサンイン 鳥栖
①不動産運用 収益合計	109,834	16,451	32,887	32,431	32,124	29,378	28,085
固定賃料	72,000	16,451	24,000	26,460	23,460	21,480	18,000
変動賃料	37,834	-	8,887	5,971	8,664	7,898	10,085
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	4,199	326	3,068	2,501	2,484	2,744	2,094
保守費	-	-	349	318	332	311	328
公租公課	3,643	-	2,649	2,110	2,087	2,362	1,701
保険料	135	176	69	72	65	70	64
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	150	-	-	-	-	-
その他費用	420	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	105,634	16,125	29,818	29,930	29,640	26,633	25,990
④減価償却費	11,976	8,453	5,084	6,972	6,554	5,286	4,803
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	93,658	7,671	24,734	22,958	23,085	21,347	21,186

(単位:千円)

物件番号	0-6	0-7	0-8	0-9	0-10	0-11	0-12
物件名	チサンイン 千葉浜野 R16	チサンイン 熊本 御幸笹田	チサンイン 宇都宮鹿沼	チサンイン 福井	チサンイン 福島西 インター	チサンイン 新潟中央 インター	チサンイン 大村長崎 空港
①不動産運用 収益合計	35,691	38,098	33,251	35,292	29,840	31,062	31,007
固定賃料	28,500	21,960	25,500	22,980	24,000	22,500	22,500
変動賃料	7,191	16,138	7,751	12,312	5,840	8,562	8,507
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,763	2,683	2,735	2,553	2,905	2,805	2,864
保守費	305	279	259	298	294	289	469
公租公課	2,383	2,334	2,398	2,182	2,530	2,445	2,329
保険料	74	70	78	72	77	71	66
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	2	-	-
③NOI (①-②)	32,928	35,414	30,515	32,739	26,934	28,257	28,143
④減価償却費	7,229	5,099	5,960	5,303	5,910	5,434	5,963
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	25,699	30,314	24,555	27,436	21,024	22,822	22,179

(単位:千円)

物件番号	0-13	0-14	0-15	0-16	0-17	0-18	0-19
物件名	チサンイン ひたちなか	チサンイン 土浦阿見	チサンイン 甲府石和	チサンイン 丸亀善通寺	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関 インター	チサンイン 軽井沢
①不動産運用 収益合計	29,981	29,251	29,374	30,815	27,485	28,352	42,609
固定賃料	26,460	27,480	23,460	21,000	18,000	24,960	28,980
変動賃料	3,521	1,771	5,914	9,815	9,485	3,392	13,629
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,369	2,420	2,226	2,324	2,480	2,526	2,732
保守費	417	287	303	320	279	473	294
公租公課	1,880	2,061	1,856	1,932	2,130	1,976	2,353
保険料	72	71	66	71	70	74	84
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	2	-
③NOI (①-②)	27,612	26,831	27,148	28,491	25,004	25,825	39,876
④減価償却費	7,475	7,764	6,025	5,519	4,876	5,348	7,552
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	20,136	19,067	21,122	22,972	20,128	20,476	32,324

(単位:千円)

物件番号	0-20	0-21	0-22	0-23	0-24	0-25	0-26
物件名	チサンイン 姫路夢前橋	チサンイン 倉敷水島	カンデオ ホテルズ 半田	カンデオ ホテルズ 茅野	カンデオ ホテルズ 福山	カンデオ ホテルズ 佐野	カンデオ ホテルズ 亀山
①不動産運用 収益合計	28,126	33,135	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910
固定賃料	21,960	25,980	26,460	32,844	39,370	45,756	20,910
変動賃料	6,166	7,155	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	3,391	2,903	5,952	6,077	4,013	4,489	4,001
保守費	322	295	-	-	-	-	-
公租公課	2,985	2,535	2,955	3,160	3,857	3,122	3,843
保険料	80	72	117	112	156	114	158
借地料	-	-	2,880	2,804	-	1,252	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	2	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	24,734	30,232	20,507	26,766	35,356	41,266	16,908
④減価償却費	5,603	6,660	6,416	7,889	10,751	10,873	4,129
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	19,131	23,571	14,090	18,877	24,605	30,392	12,779

(単位:千円)

物件番号	0-27	0-28	0-29	0-30
物件名	コンフォートホテル 函館	コンフォートホテル 苫小牧	コンフォートホテル 呉	チサンイン 鹿児島谷山
①不動産運用 収益合計	32,922	33,231	37,524	94,871
固定賃料	32,922	33,231	37,524	48,000
変動賃料	-	-	-	36,071
その他賃料	-	-	-	10,800
その他収入	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	3,726	2,981	3,957	7,817
保守費	-	-	-	855
公租公課	3,608	2,877	3,840	6,692
保険料	118	104	117	268
借地料	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-
③NOI (①-②)	29,195	30,249	33,566	87,054
④減価償却費	10,052	9,553	8,486	18,449
⑤固定資産除却損	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	19,143	20,696	25,079	68,604

g. 個別投資不動産等の運営実績

H-1 星のや軽井沢

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	85.4%	87.0%	97.4%	97.2%	93.7%	91.2%	92.0%	86.0%	87.3%	86.7%	82.1%	83.0%	89.2%
ADR (円)	83,224	78,017	87,708	104,125	92,190	84,195	71,562	72,388	66,082	62,336	65,502	76,906	79,671
RevPAR (円)	71,091	67,885	85,393	101,202	86,403	76,823	65,858	62,229	57,704	54,067	53,785	63,822	71,031
売上高 (百万円)	323	298	371	461	370	338	285	284	187	226	243	272	3,664

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

(注2) 客室稼働率については小数第2位を四捨五入して記載しています。ADR、RevPARについては単位未満を、売上高については百万円未満をいずれも切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。以下同じです。

客室稼働率=販売客室数÷販売可能客室数

(注4) 「ADR」とは、平均客室販売単価(Average Daily Rate)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注5) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計(料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。)を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

(注6) 「売上高」とは、賃借人が各物件において旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいいます。各物件と一体として運営されている施設において得られた収入であっても、当該施設が本投資法人の保有資産に含まれなければ、売上高には含まれません。以下同じです。

H-2 星のや京都

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	95.7%	88.8%	88.5%	92.3%	91.9%	92.5%	94.1%	96.5%	90.2%	92.9%	96.6%	95.5%	93.1%
ADR (円)	89,573	80,526	80,774	87,623	85,109	96,106	122,051	101,126	71,518	80,923	94,749	109,866	92,678
RevPAR (円)	85,759	71,507	71,503	80,840	78,174	88,913	114,891	97,603	64,505	75,143	91,570	104,885	86,267
売上高 (百万円)	101	88	65	95	82	105	127	116	80	41	109	118	1,133

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

H-3 星のや富士

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	85.5%	96.4%	92.8%	95.2%	94.4%	94.4%	98.0%	95.9%	92.2%	94.2%	96.1%	96.0%	94.3%
ADR (円)	67,797	53,336	69,852	90,408	70,465	69,484	66,249	64,789	58,449	58,434	62,474	81,508	68,063
RevPAR (円)	57,956	51,425	64,838	86,106	66,531	65,617	64,924	62,124	53,875	55,043	60,056	78,248	64,179
売上高 (百万円)	111	102	124	160	124	127	122	119	78	98	116	138	1,425

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

H-4 星のや竹富島

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	67.0%	69.9%	86.1%	94.2%	80.3%	82.3%	84.2%	84.1%	76.8%	87.2%	86.0%	83.6%	81.9%
ADR (円)	59,087	55,544	71,205	82,917	70,796	63,806	55,466	56,027	57,147	47,461	54,544	64,677	62,060
RevPAR (円)	39,590	38,842	61,299	78,069	56,833	52,486	46,684	47,141	43,861	41,387	46,883	54,077	50,802
売上高 (百万円)	98	94	135	171	122	123	110	115	82	89	115	124	1,384

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

R-1 リゾナーレ八ヶ岳

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.5%	82.3%	97.3%	98.9%	97.2%	98.0%	89.6%	86.8%	78.7%	90.6%	85.1%	68.7%	87.9%
ADR (円)	31,743	24,922	42,284	64,607	43,728	34,726	30,186	36,910	44,420	29,258	35,923	34,413	38,297
RevPAR (円)	24,915	20,522	41,150	63,880	42,499	34,042	27,057	32,036	34,963	26,506	30,572	23,628	33,674
売上高 (百万円)	421	375	528	694	524	508	387	392	236	253	341	321	4,983

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

R-2 リゾナーレ熱海

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.2%	90.1%	94.3%	97.5%	89.7%	84.4%	83.2%	89.0%	97.0%	97.8%	96.0%	89.5%	90.8%
ADR (円)	45,904	41,670	59,920	87,488	51,897	48,078	44,593	57,064	51,472	39,870	50,778	45,490	52,842
RevPAR (円)	38,673	37,549	56,506	85,325	46,572	40,565	37,103	50,777	49,932	39,006	48,763	40,691	47,970
売上高 (百万円)	141	119	192	271	156	146	133	164	134	106	159	143	1,869

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

K-1 界 松本

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	73.3%	82.2%	87.7%	93.2%	89.9%	91.7%	84.0%	78.4%	73.6%	74.5%	73.7%	75.6%	81.8%
ADR (円)	46,526	37,840	41,806	61,583	44,707	44,948	41,881	39,594	39,609	26,751	32,117	41,633	42,296
RevPAR (円)	34,115	31,122	36,671	57,381	40,179	41,212	35,169	31,034	29,163	19,916	23,670	31,491	34,581
売上高 (百万円)	50	43	56	78	59	61	53	45	31	34	41	47	602

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

K-2 界 出雲

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.9%	83.2%	80.1%	92.3%	91.4%	92.7%	99.3%	97.3%	92.8%	90.5%	99.3%	96.8%	91.7%
ADR (円)	47,310	39,137	42,247	56,183	49,751	51,236	53,177	41,889	40,297	33,950	35,615	38,566	44,341
RevPAR (円)	39,679	32,560	33,837	51,879	45,467	47,517	52,807	40,763	37,386	30,740	35,376	37,316	40,672
売上高 (百万円)	54	47	42	67	58	63	72	64	57	45	58	48	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

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.3%	82.3%	88.5%	99.3%	-	-	-	91.8%	83.2%	91.8%	88.7%	74.1%	85.5%
ADR (円)	33,138	28,507	33,051	46,704	-	-	-	54,500	34,381	32,347	33,385	32,742	35,664
RevPAR (円)	24,622	23,463	29,238	46,390	-	-	-	50,041	28,614	29,690	29,616	24,265	30,484
売上高 (百万円)	53	47	56	83	0	0	0	31	61	60	65	50	511

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

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

K-4 界 箱根

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	92.0%	87.7%	94.3%	99.3%	98.8%	95.9%	96.4%	92.8%	94.0%	96.0%	95.8%	96.7%	95.0%
ADR (円)	44,560	38,560	43,473	54,241	44,804	44,240	47,299	52,032	41,120	42,247	38,730	44,012	44,634
RevPAR (円)	41,011	33,826	40,975	53,858	44,273	42,412	45,574	48,280	38,633	40,550	37,090	42,541	42,405
売上高 (百万円)	77	63	78	95	78	82	83	69	72	69	73	73	918

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

K-5 界 阿蘇

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	82.3%	84.0%	78.2%	90.6%	89.7%	93.0%	95.3%	96.6%	87.5%	86.6%	86.3%	86.4%	88.0%
ADR (円)	67,497	54,746	63,326	79,343	71,959	69,485	65,966	64,779	58,052	58,545	56,458	64,858	64,931
RevPAR (円)	55,522	45,959	49,537	71,878	64,515	64,629	62,851	62,545	50,796	50,704	48,718	56,050	57,162
売上高 (百万円)	32	25	29	40	34	37	35	34	26	27	29	28	381

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

K-6 界 川治

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	73.4%	72.8%	78.1%	90.3%	82.6%	71.0%	65.7%	60.3%	57.0%	62.5%	66.3%	64.1%	70.6%
ADR (円)	25,691	21,782	23,821	37,578	26,505	35,309	30,569	29,982	28,650	24,441	22,242	21,167	27,671
RevPAR (円)	18,861	15,866	18,598	33,918	21,891	25,065	20,096	18,071	16,323	15,284	14,739	13,559	19,549
売上高 (百万円)	67	60	69	104	73	67	65	62	56	51	57	42	777

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

K-7 界 鬼怒川

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	63.9%	61.4%	64.8%	88.4%	85.3%	82.9%	80.1%	74.2%	67.5%	72.7%	73.3%	68.7%	73.6%
ADR (円)	38,860	33,107	35,310	47,113	35,879	39,645	38,553	38,214	38,120	30,984	30,434	30,572	36,768
RevPAR (円)	24,836	20,335	22,875	41,635	30,620	32,851	30,896	28,352	25,714	22,523	22,293	20,996	27,078
売上高 (百万円)	72	59	69	111	84	93	86	80	68	62	71	61	920

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

K-8 界 加賀

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	65.2%	62.7%	64.9%	83.2%	79.7%	78.7%	86.9%	76.7%	70.0%	71.7%	76.3%	66.4%	73.5%
ADR (円)	39,418	30,763	34,725	47,408	40,748	37,709	40,671	43,282	40,093	37,891	33,250	33,816	38,640
RevPAR (円)	25,696	19,291	22,543	39,443	32,485	29,691	35,361	33,183	28,049	27,177	25,362	22,447	28,411
売上高 (百万円)	74	62	69	107	90	84	111	100	90	81	83	63	1,019

(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。

K-9 界 アルプス

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	50.1%	48.7%	67.3%	86.6%	71.9%	70.6%	58.8%	60.3%	61.0%	60.4%	57.9%	55.4%	62.5%
ADR (円)	35,433	20,537	26,136	43,572	32,548	30,209	24,872	28,611	26,057	18,476	17,825	29,325	28,567
RevPAR (円)	17,740	9,997	17,599	37,745	23,394	21,337	14,630	17,265	15,900	11,163	10,326	16,242	17,859
売上高 (百万円)	54	39	62	108	72	70	51	53	54	41	45	49	705

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは2019年3月29日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である有限会社浅間温泉ホテルマネジメントから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

O-35 OM07 旭川

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.9%	90.9%	93.0%	92.3%	70.6%	67.5%	63.3%	70.0%	75.1%	85.1%	82.6%	61.4%	77.7%
ADR (円)	9,446	11,851	20,533	19,781	14,266	10,075	7,166	7,564	7,518	9,408	7,030	8,032	11,507
RevPAR (円)	7,454	10,774	19,102	18,265	10,066	6,804	4,534	5,294	5,649	8,007	5,809	4,928	8,935
売上高 (百万円)	161	193	261	225	196	161	130	149	168	145	158	128	2,082

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

O-43 ホテルニラカナイ西表島

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	46.1%	49.0%	64.0%	78.8%	51.9%	54.0%	44.0%	27.4%	22.5%	24.0%	40.9%	31.7%	44.7%
ADR (円)	23,067	23,927	39,024	52,982	25,172	18,034	17,184	23,546	21,363	19,701	23,663	26,955	28,861
RevPAR (円)	10,641	11,735	24,979	41,775	13,071	9,744	7,561	6,445	4,804	4,719	9,683	8,548	12,903
売上高 (百万円)	82	85	169	271	95	84	67	51	38	33	76	55	1,111

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは2019年3月29日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社八重山ホテル&リゾート及び売主から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

O-31 ANAクラウンプラザホテル広島

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	87.4%	80.7%	82.8%	83.5%	83.7%	85.3%	87.7%	76.8%	71.3%	78.8%	90.7%	89.4%	83.2%
ADR (円)	13,540	11,259	11,123	14,296	12,406	14,524	14,678	10,420	9,094	9,238	11,083	15,417	12,366
RevPAR (円)	11,839	9,092	9,210	11,932	10,385	12,389	12,878	8,002	6,487	7,280	10,049	13,778	10,288
売上高 (百万円)	439	405	346	369	409	470	495	546	351	302	448	431	5,018

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

O-32 ANAクラウンプラザホテル福岡

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	85.7%	86.3%	86.5%	85.5%	86.8%	89.2%	94.1%	86.8%	82.9%	94.8%	92.9%	89.9%	88.4%
ADR (円)	15,464	14,902	14,883	14,566	15,363	14,901	16,971	15,973	14,195	16,217	15,608	15,972	15,431
RevPAR (円)	13,253	12,867	12,870	12,456	13,327	13,291	15,972	13,862	11,761	15,379	14,503	14,363	13,639
売上高 (百万円)	287	284	285	239	254	304	367	336	272	290	326	293	3,543

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

0-33 ANAクラウンプラザホテル金沢

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	88.2%	80.5%	73.3%	83.0%	89.5%	90.2%	91.3%	69.1%	57.0%	69.4%	68.2%	78.7%	78.2%
ADR (円)	18,136	14,352	14,807	18,817	18,178	18,667	19,626	14,960	11,631	12,783	14,974	22,038	16,894
RevPAR (円)	15,995	11,551	10,857	15,626	16,272	16,841	17,923	10,340	6,631	8,869	10,217	17,341	13,213
売上高 (百万円)	316	288	276	296	311	305	350	325	211	189	240	307	3,420

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

0-34 ANAクラウンプラザホテル富山

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.8%	74.4%	74.6%	92.0%	84.7%	85.9%	91.3%	72.0%	66.4%	76.5%	70.7%	90.7%	80.3%
ADR (円)	14,080	10,149	10,065	11,780	12,681	12,519	10,759	9,328	7,931	8,932	8,026	14,590	11,090
RevPAR (円)	11,944	7,552	7,505	10,834	10,736	10,749	9,819	6,718	5,270	6,834	5,676	13,233	8,905
売上高 (百万円)	243	243	205	239	230	271	236	251	165	178	196	273	2,736

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

0-36 ハイアットリージェンシー大阪

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.9%	71.8%	69.9%	80.8%	57.6%	74.5%	82.9%	72.5%	65.8%	77.8%	66.7%	79.4%	73.4%
ADR (円)	14,558	13,484	14,994	17,861	14,488	15,933	17,647	16,252	14,029	15,001	15,387	16,619	15,602
RevPAR (円)	11,778	9,684	10,481	14,429	8,350	11,870	14,631	11,782	9,232	11,671	10,260	13,190	11,444
売上高 (百万円)	353	304	320	378	318	383	482	401	265	313	332	340	4,193

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

0-37 ザ・ビー 赤坂

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	86.8%	88.6%	88.2%	78.6%	85.9%	91.8%	91.4%	81.3%	69.9%	80.2%	93.0%	90.0%	85.5%
ADR (円)	10,139	9,723	10,503	10,492	10,181	10,800	11,030	11,018	10,057	10,583	10,485	12,162	10,609
RevPAR (円)	8,802	8,618	9,267	8,250	8,746	9,914	10,081	8,962	7,031	8,483	9,746	10,943	9,069
売上高 (百万円)	48	45	51	46	46	54	66	48	38	41	53	57	600

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社イシン・ミナトアカサカ・オペレーションズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-38 ザ・ビー 三軒茶屋

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	87.8%	86.9%	82.3%	79.9%	87.5%	90.1%	93.2%	91.6%	82.9%	89.5%	92.7%	93.1%	88.1%
ADR (円)	11,018	10,661	11,620	12,054	11,694	11,896	11,925	11,694	11,032	12,312	11,943	12,425	11,694
RevPAR (円)	9,677	9,261	9,565	9,632	10,231	10,722	11,110	10,709	9,147	11,015	11,071	11,565	10,301
売上高 (百万円)	37	34	37	36	38	42	47	42	35	39	43	43	477

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社イシン・サンゲンチャヤ・オペレーションズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-39 ザ・ビー 名古屋

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.9%	93.9%	86.6%	90.4%	85.6%	82.8%	87.2%	84.7%	81.3%	93.0%	95.6%	93.9%	88.7%
ADR (円)	7,293	7,118	7,435	7,970	7,832	7,604	7,726	7,737	6,615	7,203	7,089	8,001	7,470
RevPAR (円)	6,554	6,683	6,437	7,203	6,708	6,299	6,735	6,553	5,376	6,699	6,775	7,515	6,624
売上高 (百万円)	50	50	50	55	49	48	70	50	42	47	52	55	624

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社イン・ナゴヤサカエ・オペレーションズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-40 ザ・ビー 神戸

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	91.1%	91.4%	92.1%	93.2%	81.0%	86.8%	92.0%	92.1%	73.4%	90.8%	91.6%	90.2%	88.8%
ADR (円)	10,869	10,902	9,977	11,422	9,940	10,588	11,283	10,510	8,385	9,174	10,653	10,565	10,402
RevPAR (円)	9,898	9,963	9,189	10,643	8,053	9,185	10,379	9,683	6,155	8,326	9,755	9,530	9,235
売上高 (百万円)	63	62	60	68	52	59	72	62	41	50	62	60	718

(注) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社イン・コウベサンノミヤ・オペレーションズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-42 ホテル・アンドルームス大阪本町

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.4%	85.0%	92.1%	90.4%	62.4%	83.5%	80.3%	72.7%	81.2%	85.3%	83.8%	81.4%	82.3%
ADR (円)	12,365	11,309	12,383	14,094	12,073	12,576	13,473	14,067	10,759	11,665	11,106	13,356	12,436
RevPAR (円)	11,060	9,607	11,410	12,743	7,536	10,500	10,818	10,230	8,734	9,954	9,311	10,867	10,239
売上高 (百万円)	37	32	38	43	25	36	35	35	30	31	32	36	413

(注) 月次の主要指標については、賃借人である大阪ホテルマネジメント合同会社から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

0-1 チサンイン 塩尻北インター

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.1%	78.4%	82.6%	87.9%	86.5%	81.8%	80.0%	70.1%	67.7%	77.0%	80.2%	85.3%	79.9%
ADR (円)	6,239	5,833	6,240	7,730	6,432	6,395	5,934	5,349	4,956	5,263	5,619	6,249	6,068
RevPAR (円)	5,060	4,573	5,154	6,795	5,563	5,229	4,745	3,749	3,356	4,053	4,508	5,330	4,847
売上高 (百万円)	15	13	15	20	16	16	14	11	10	11	14	15	177

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

0-2 チサンイン 佐野藤岡インター

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.7%	81.1%	78.3%	82.3%	77.5%	82.9%	86.4%	84.2%	79.7%	86.8%	83.4%	89.5%	82.6%
ADR (円)	6,412	5,767	5,898	6,800	6,085	6,117	6,110	6,513	6,352	5,830	6,013	6,639	6,218
RevPAR (円)	5,108	4,674	4,620	5,596	4,718	5,070	5,282	5,483	5,065	5,061	5,015	5,941	5,137
売上高 (百万円)	15	13	13	16	13	15	15	16	15	13	15	17	181

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

0-3 チサンイン 諏訪インター

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.9%	77.2%	84.8%	93.3%	88.3%	89.3%	82.4%	78.9%	76.2%	78.5%	86.1%	88.6%	83.7%
ADR (円)	6,106	5,586	6,094	8,114	6,863	6,389	6,065	5,636	5,460	5,470	5,465	6,177	6,161
RevPAR (円)	4,879	4,311	5,169	7,571	6,057	5,708	4,997	4,446	4,160	4,292	4,706	5,470	5,154
売上高 (百万円)	14	12	15	22	17	17	14	13	12	11	14	15	182

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

0-4 チサンイン 豊川インター

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	75.7%	81.0%	83.1%	92.2%	86.0%	92.4%	90.9%	88.4%	83.8%	85.3%	86.9%	82.7%	85.7%
ADR (円)	5,575	5,131	5,169	6,091	5,200	4,855	5,300	4,909	5,013	4,965	5,581	5,741	5,296
RevPAR (円)	4,221	4,154	4,295	5,619	4,471	4,485	4,819	4,341	4,201	4,233	4,849	4,749	4,539
売上高 (百万円)	13	12	13	17	13	13	14	13	13	12	15	14	167

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

0-5 チサンイン 鳥栖

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.5%	78.6%	70.3%	80.1%	76.1%	81.8%	89.6%	80.4%	77.1%	79.3%	83.3%	83.9%	80.2%
ADR (円)	5,764	5,639	5,624	6,503	5,731	5,388	5,634	5,815	5,560	5,477	5,474	5,952	5,716
RevPAR (円)	4,698	4,432	3,953	5,208	4,358	4,407	5,048	4,677	4,287	4,346	4,560	4,997	4,582
売上高 (百万円)	14	13	12	15	12	13	14	14	13	11	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。

0-6 チサンイン 千葉浜野R16

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	95.3%	87.3%	79.5%	84.9%	80.9%	84.8%	87.4%	87.2%	74.4%	91.6%	92.5%	89.6%	86.2%
ADR (円)	6,499	6,400	6,158	6,848	6,569	6,337	6,357	6,938	6,057	6,094	6,369	6,695	6,450
RevPAR (円)	6,194	5,590	4,898	5,816	5,316	5,371	5,559	6,050	4,504	5,582	5,888	6,001	5,563
売上高 (百万円)	19	16	14	17	15	16	16	18	13	15	17	17	200

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

0-7 チサンイン 熊本御幸笛田

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.6%	80.1%	77.9%	80.5%	77.0%	85.7%	89.9%	82.1%	78.5%	91.5%	89.3%	87.3%	83.3%
ADR (円)	7,101	6,826	6,902	7,249	6,962	6,794	6,845	6,801	6,845	7,069	6,835	7,101	6,943
RevPAR (円)	5,650	5,470	5,380	5,838	5,361	5,825	6,151	5,585	5,374	6,466	6,106	6,200	5,785
売上高 (百万円)	18	17	17	19	13	17	19	18	17	18	19	19	216

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

0-8 チサンイン 宇都宮鹿沼

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.3%	85.3%	78.0%	84.4%	80.7%	87.3%	85.4%	86.2%	76.9%	85.2%	87.6%	88.1%	83.8%
ADR (円)	5,983	5,669	5,864	6,598	6,217	6,264	6,301	5,869	5,608	5,655	5,742	6,119	5,995
RevPAR (円)	4,862	4,834	4,572	5,568	5,018	5,466	5,379	5,058	4,312	4,816	5,029	5,392	5,026
売上高 (百万円)	15	15	14	17	15	17	16	16	13	14	16	16	189

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

0-9 チサンイン 福井

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	87.6%	88.5%	85.7%	95.2%	83.4%	89.6%	88.2%	83.0%	73.5%	83.3%	89.5%	87.7%	86.3%
ADR (円)	5,993	5,719	5,979	7,175	8,035	7,392	6,015	5,743	5,500	5,786	5,858	6,044	6,288
RevPAR (円)	5,247	5,060	5,123	6,828	6,704	6,623	5,305	4,769	4,044	4,818	5,241	5,300	5,425
売上高 (百万円)	16	15	16	21	20	21	16	15	13	14	16	16	204

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

0-10 チサンイン 福島西インター

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.6%	82.4%	80.8%	83.6%	78.1%	91.8%	85.5%	76.0%	71.7%	79.7%	74.6%	82.8%	80.4%
ADR (円)	5,833	5,594	6,019	6,558	5,746	5,702	5,544	5,286	5,226	5,371	5,422	6,108	5,715
RevPAR (円)	4,585	4,609	4,862	5,483	4,487	5,235	4,743	4,019	3,745	4,281	4,044	5,059	4,596
売上高 (百万円)	14	11	15	17	14	16	14	13	12	12	13	15	171

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

0-11 チサンイン 新潟中央インター

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.7%	78.5%	76.7%	90.0%	79.6%	80.9%	82.6%	60.0%	58.8%	62.1%	67.0%	65.0%	72.9%
ADR (円)	6,029	5,576	6,000	7,923	6,300	6,025	5,958	5,535	5,149	5,214	5,799	6,320	6,057
RevPAR (円)	4,386	4,379	4,602	7,127	5,016	4,872	4,923	3,319	3,027	3,240	3,886	4,108	4,415
売上高 (百万円)	14	13	15	23	15	15	15	10	9	9	12	12	168

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

0-12 チサンイン 大村長崎空港

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	77.3%	76.3%	81.1%	80.4%	80.7%	79.9%	86.9%	77.1%	75.7%	82.9%	88.5%	75.2%	80.2%
ADR (円)	6,179	5,913	6,118	6,935	6,001	6,148	6,233	6,257	5,725	6,216	6,090	6,467	6,192
RevPAR (円)	4,779	4,514	4,959	5,578	4,842	4,913	5,418	4,822	4,334	5,152	5,392	4,862	4,963
売上高 (百万円)	14	13	14	16	14	14	15	14	13	13	16	14	176

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

0-13 チサンイン ひたちなか

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.9%	73.4%	76.4%	88.0%	83.4%	85.4%	84.4%	83.2%	74.8%	90.4%	84.8%	83.8%	82.4%
ADR (円)	6,114	5,460	5,838	6,700	5,750	5,916	5,789	5,775	5,677	5,512	5,831	6,126	5,885
RevPAR (円)	4,946	4,010	4,460	5,897	4,798	5,051	4,887	4,803	4,248	4,981	4,946	5,134	4,847
売上高 (百万円)	14	11	13	17	13	15	14	14	12	13	14	14	171

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

0-14 チサンイン 土浦阿見

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	76.9%	81.2%	76.0%	81.2%	81.1%	87.9%	91.0%	87.2%	80.7%	88.9%	82.1%	90.9%	83.7%
ADR (円)	5,904	5,547	5,884	6,439	5,539	5,984	5,822	5,908	5,664	5,590	5,828	6,231	5,867
RevPAR (円)	4,542	4,504	4,473	5,231	4,491	5,262	5,299	5,150	4,572	4,971	4,783	5,662	4,910
売上高 (百万円)	13	13	13	15	13	15	15	15	13	13	14	16	173

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

0-15 チサンイン 甲府石和

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.3%	78.9%	76.6%	90.5%	83.4%	82.1%	84.5%	76.9%	74.8%	81.2%	84.8%	85.5%	81.1%
ADR (円)	6,095	5,541	5,818	7,436	6,212	5,815	5,971	5,974	5,526	5,427	5,817	6,254	6,014
RevPAR (円)	4,526	4,372	4,457	6,727	5,181	4,775	5,047	4,592	4,133	4,405	4,932	5,350	4,877
売上高 (百万円)	13	12	13	20	15	14	14	13	12	11	14	15	172

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

0-16 チサンイン 丸亀善通寺

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.6%	76.5%	72.0%	87.1%	77.5%	82.1%	79.3%	71.9%	70.0%	78.2%	82.2%	82.8%	77.8%
ADR (円)	6,084	5,757	5,948	7,189	5,951	5,819	5,850	5,869	5,532	5,814	5,942	5,936	5,992
RevPAR (円)	4,537	4,406	4,284	6,264	4,611	4,775	4,636	4,221	3,875	4,549	4,882	4,917	4,664
売上高 (百万円)	14	13	13	19	14	15	14	13	12	13	15	15	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。

0-17 チサンイン 宗像

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.6%	75.9%	77.4%	79.6%	67.1%	75.0%	80.7%	68.2%	66.8%	69.4%	78.5%	76.2%	74.1%
ADR (円)	5,292	4,802	4,911	5,716	5,450	4,981	5,205	5,371	5,413	5,469	5,161	5,358	5,252
RevPAR (円)	3,841	3,644	3,799	4,549	3,655	3,736	4,201	3,663	3,617	3,793	4,050	4,084	3,891
売上高 (百万円)	12	11	12	14	11	11	13	11	9	10	13	12	144

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

0-18 チサンイン 岩手一関インター

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	75.1%	75.2%	77.0%	87.1%	78.7%	84.8%	82.0%	78.8%	72.0%	83.1%	77.1%	77.8%	79.0%
ADR (円)	6,058	5,982	5,958	7,019	5,800	5,881	5,707	5,381	5,203	5,199	5,538	6,232	5,845
RevPAR (円)	4,547	4,497	4,589	6,116	4,562	4,986	4,681	4,239	3,747	4,321	4,268	4,848	4,619
売上高 (百万円)	13	13	13	18	13	15	13	12	11	11	13	14	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。

0-19 チサンイン 軽井沢

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.4%	87.4%	81.4%	83.5%	76.6%	79.5%	80.0%	70.6%	69.1%	64.6%	70.9%	76.2%	76.2%
ADR (円)	8,985	7,218	9,921	16,429	10,169	8,286	7,700	8,392	7,423	7,230	6,724	8,559	9,027
RevPAR (円)	6,689	6,306	8,079	13,720	7,793	6,587	6,157	5,925	5,130	4,673	4,767	6,524	6,882
売上高 (百万円)	19	18	23	39	21	19	17	17	15	12	14	18	237

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

0-20 チサンイン 姫路夢前橋

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	67.4%	60.3%	71.7%	75.6%	69.4%	73.1%	85.4%	76.9%	71.4%	65.1%	77.6%	85.3%	73.2%
ADR (円)	5,579	5,043	5,091	6,328	5,460	5,238	5,454	5,634	5,161	5,033	5,132	5,529	5,403
RevPAR (円)	3,761	3,042	3,648	4,786	3,790	3,831	4,656	4,334	3,685	3,275	3,980	4,717	3,954
売上高 (百万円)	12	9	11	15	11	12	13	12	11	9	12	14	146

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

0-21 チサンイン 倉敷水島

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	68.9%	71.2%	86.9%	87.3%	82.6%	88.7%	89.1%	79.5%	71.9%	82.8%	92.1%	89.6%	82.5%
ADR (円)	6,281	5,661	5,976	6,913	6,298	6,518	6,425	5,804	5,422	5,687	6,476	6,499	6,192
RevPAR (円)	4,325	4,032	5,191	6,037	5,201	5,780	5,726	4,612	3,896	4,706	5,962	5,823	5,110
売上高 (百万円)	13	12	16	19	16	18	17	14	12	13	18	17	191

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

0-30 チサンイン 鹿児島谷山

	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.5%	82.8%	78.0%	82.8%	77.2%	82.1%	91.5%	78.7%	77.9%	88.7%	81.4%	81.1%	82.1%
ADR (円)	6,094	5,602	5,859	5,796	5,828	5,763	5,850	5,525	5,632	5,824	5,780	5,904	5,790
RevPAR (円)	5,085	4,639	4,571	4,802	4,497	4,733	5,352	4,350	4,384	5,166	4,702	4,786	4,752
売上高 (百万円)	37	33	33	35	32	34	37	32	32	34	34	33	410

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

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が2019年4月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている2019年10月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ANAクラウンプラザホテル富山	富山県富山市	効率空冷ヒートポンプチャ―導入工事	自 2018年11月 至 2019年5月	164	0	0

② 期中の資本的支出

本投資法人が2019年4月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,597百万円であり、費用に区分された修繕費149百万円と合わせ、合計1,746百万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)
界伊東	静岡県伊東市	大規模改装工事	自 2018年9月 至 2019年2月	588
リゾナーレ熱海	静岡県熱海市	客室増室及び改装工事	自 2019年1月 至 2019年4月	216
リゾナーレ八ヶ岳	山梨県北杜市	客室改装工事	自 2018年6月 至 2019年3月	90
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 2019年1月 至 2019年3月	50
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 2019年2月 至 2019年3月	36