

2021年4月期 決算短信 (REIT)

2021年6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 <https://www.hoshinoresorts-reit.com>  
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 秋本 憲二  
 資産運用会社名 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント  
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 秋本 憲二  
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役財務管理本部長 (氏名) 蕪木 貴裕  
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 2021年7月27日 分配金支払開始予定日 2021年7月28日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2021年4月期の運用、資産の状況 (2020年11月1日～2021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	%
2021年4月期	4,591	△23.8	1,816	△43.9	1,422	△50.2	1,466	△48.6
2020年10月期	6,021	△2.2	3,238	△4.7	2,854	△3.3	2,853	△3.3

	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	%	%	%
2021年4月期	6,608	1.4	0.8	31.0
2020年10月期	12,860	2.7	1.6	47.4

(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	%	%
2021年4月期	6,406	1,421	—	—	96.9	1.4
2020年10月期	12,860	2,853	—	—	100.0	2.7

(注) 2021年4月期の分配金総額は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額44百万円を控除した金額となっています。

(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
2021年4月期	176,787	104,204	58.9	469,679
2020年10月期	178,813	105,591	59.1	475,931

(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
2021年4月期	2,384	△1,927	△3,009	8,619
2020年10月期	4,382	△1,075	△2,858	11,173



## ○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	3
(イ) 次期の運用環境	3
(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題	3
(ハ) サステナビリティへの取り組み	5
(ニ) 運用状況の見通し	6
③ 決算後に生じた重要な事実	6
(イ) 資産の取得について	6
(ロ) 資産の譲渡について	6
(ハ) 新投資口の発行について	7
(ニ) 資金の借入れについて	7
(ホ) 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	28
3. 参考情報	29
(1) 運用資産等の価格に関する情報	29
① 投資状況	29
② 投資資産	31
(イ) 投資有価証券の主要銘柄	31
(ロ) 投資不動産物件	32
a. 取得価格、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び投資比率等	32
b. 所在地、面積、規模等	35
c. 不動産鑑定評価書等の概要	40
d. 主要なテナントへの賃貸借の状況	43
e. ポートフォリオの概況	44
f. 個別投資不動産等物件の収支状況	45
(2) 資本的支出の状況	50
① 資本的支出の予定	50
② 期中の資本的支出	50

## 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62物件(取得価格合計162,757百万円)となっています。

## (ロ) 投資環境と運用実績

日本経済は、国内外における新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響により、依然として厳しい状況にある中、基調としては持ち直しの動きが続いているものの、2021年4月から5月にかけて、計10の都道府県を対象とする緊急事態宣言の再発出、並びに計8県を対象とするまん延防止等重点措置が実施される等、社会経済活動が抑制される動きも続いており、一部に弱さがみられます。

観光市場においては、同感染症の影響により、2020年2月以降、順次水際対策が強化されたことに伴い、2020年3月から2021年2月までの訪日外国人旅行者数(日本政府観光局推計値)が前年同期比98.6%減と大幅に減少したことに加え、社会経済活動の抑制により国内需要も減少し、2020年3月から2021年2月までの宿泊旅行統計調査の延べ宿泊者数(観光庁速報値)は前年同期比56.1%減となっています。旅行需要の回復や観光関連消費の喚起を図ることを目的として、2020年7月から開始された「Go To トラベル事業」により、一時は国内需要に回復の動きがみられたものの、その後の同感染症の感染再拡大に伴い、2020年11月以降、同事業が一時停止となった上、緊急事態宣言の再発出もあり、2021年以降も厳しい状況が続いています。

このような環境のもと、本投資法人では、保有するホテル・旅館において、安定した収益の確保を図るべく運用を行いました。本投資法人の保有物件については、同感染症の影響を相応に受けているものの、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。)においては、マイクロツーリズムや3密回避滞在の提唱等により、緊急事態宣言下においても、同業他社と比較して一定の需要を獲得しています。

## (ハ) 資金調達の概要

当期においては、2020年1月31日に借入れにより調達した短期借入金の残元本総額1,400百万円の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、2021年1月29日に借入れにより長期借入金1,300百万円の調達を行いました。

また、2016年7月19日に借入れにより調達した長期借入金の残元本総額860百万円及び2016年11月1日に借入れにより調達した長期借入金の残元本総額2,000百万円の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、2021年4月30日に借入れにより短期借入金450百万円及び長期借入金2,410百万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、2021年4月30日現在の有利子負債残高は67,690百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は38.3%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	安定的
	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4,591百万円、営業利益1,816百万円、経常利益1,422百万円、当期純利益1,466百万円となりました。分配金については、当期末処分利益から法人税法第42条による圧縮積立金繰入額を控除した上で、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)が適用されるように、その残金の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を6,406円としました。

## ② 次期の見通し

## (イ) 次期の運用環境

日本経済は、緊急事態宣言の解除後も新型コロナウイルス感染症の感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを引き上げていく中で、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待されます。その後、世界的に同感染症の影響が収束すれば、海外経済が着実な成長経路に復していくもとで、更に改善が続けると予想されますが、国内外の同感染症の動向や金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

観光市場においては、引き続き同感染症の影響による訪日旅行者の大幅減少や社会経済活動の抑制等により厳しい環境が続くことが予想されますが、感染防止策の向上やワクチン接種率の上昇等に伴う社会経済活動レベルの引き上げ、「Go To トラベル事業」の再開等の各種政策により、停滞と持ち直しを繰り返しながらも、国内需要は徐々に回復することが期待されます。一方で、訪日旅行需要の回復のためには、各国における海外渡航制限や訪日外国人旅行者の入国制限の緩和が待たれます。

このような状況下、本投資法人は以下の運用方針のもと、中長期的な視点から、安定的な賃貸収益の確保と資産規模の着実な成長、適切な財務基盤の構築を目指し、適正な運用を実施していきます。

## (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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

こうした観点から、本投資法人は、「ソフトの優位性」(競合他社と異なる差別化されたビジネスモデル、ブランド力等を有しており、運営について高い専門性を有するオペレーターにより運営されているかどうか)と「ハードの優位性」(立地の優位性や建物の希少性等により施設自体に優位性があるかどうか)という2つの観点から、投資対象資産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、このブランドのもとで、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1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」ということがあります。))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考えています。本投資法人は、星野リゾートとのスポンサーサポート契約を積極的に活用し、主要ブランド物件(主要ブランドが付された物件のことをいいます。))の情報を入手していく方針であり、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。また、その他の星野リゾートグループ運営物件(以下「星野リゾートグループその他物件」といいます。))に対しても、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる場合には、投資を行うことがあります。

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

## b. 星野リゾートグループ以外運営物件

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

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

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

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

## c. 海外における星野リゾートグループ関与物件

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

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

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

本書の日付現在のポートフォリオは、主要ブランド物件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。

#### (ハ) サステナビリティへの取組み

本投資法人は、ESG (Environmental・Social・Governance) に配慮した投資及び資産運用を行うことが、投資主価値を最大化し本投資法人の魅力を高める上で重要であると考えています。本投資法人は、スポンサーである星野リゾートとともに、人間の創造力とモチベーションを高める旅の効用を探索し、生物と人が共存できる自然環境を保つよう努力をしています。星野リゾートは、環境や人間社会の有り様が地球に大きな問題を起こし始めた100年近く前から、水力発電所や「軽井沢野鳥の森」の維持発展に加え、「芸術自由教育講習会」等のコミュニティを創設してきました。本投資法人もこのDNAをESGとして受け継いでおり、「環境：E」の取組みとして、近年では自然への負荷を最小限に抑えるため、水力・地熱からの発電や温泉排湯の暖房利用及びエネルギー保存を工夫した建築等により約70%近くのエネルギーを自給自足できるユニークな技術を有した「星のや軽井沢」をはじめ、環境建築に配慮した物件を運用し、将来的なリスクに対するレジリエンスの向上に努めています。

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

更に、本資産運用会社においては、「社会：S」の取組みとして、人材育成への取組みやダイバーシティの促進プログラム及び従業員満足度調査の実施等により、従業員の健康や快適性への配慮のレベルを引き続き向上させていきたいと考えています。また、本資産運用会社においては「ガバナンス：G」の取組みとして、2019年11月から2020年10月の1年間で、全役職員向けのコンプライアンス研修を24回(5テーマ)実施していますが、今後も継続した研修の実施等により、ガバナンスの強化を図ります。

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

本投資法人はこのポリシーに基づき、2020年、GRESBリアルエステイト評価に初参加し、GRESBレーティングで「2スター」を取得しました。加えて本投資法人は、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を取得しています。また、MSCI ESGレーティングではB評価を取得しています。

更に、グリーンビルディング認証の1つである、CASBEE (建築環境総合性能評価システム：Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency) 不動産評価認証において、「星のや軽井沢 (ハルニレテラス)」がSランクを取得しました。また、省エネルギー性能を客観的に評価するBELS (建築物省エネルギー性能表示制度：Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) 認証においては、本書の日付現在で本投資法人が保有する63物件中7物件が評価を取得しています(5つ星：2物件、4つ星：2物件、3つ星：1物件、2つ星：2物件)。

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

(二) 運用状況の見通し

2021年10月期（2021年5月1日～2021年10月31日）及び2022年4月期（2021年11月1日～2022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「2021年10月期及び2022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。

2021年10月期（第17期）

営業収益	4,839百万円
営業利益	1,862百万円
経常利益	1,427百万円
当期純利益	1,426百万円
1口当たり分配金	6,344円
1口当たり利益超過分配金	-円

2022年4月期（第18期）

営業収益	5,114百万円
営業利益	2,003百万円
経常利益	1,600百万円
当期純利益	1,599百万円
1口当たり分配金	7,110円
1口当たり利益超過分配金	-円

(注1) 上記予想数値は一定の前提条件の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。

(注2) 2021年10月期及び2022年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得について

本投資法人は、2021年6月1日に以下の不動産等（取得価格合計10,450百万円）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3)	取得年月日
グランドハイアット福岡 (注1) (注2)	福岡県福岡市	福岡リート投資法人	7,700	2021年6月1日
界 長門	山口県長門市	有限会社長門ホテル マネジメント	2,750	2021年6月1日

(注1) 本投資法人が取得した物件は、区分所有建物であるキャナルシティ博多のうち、区分所有建物の一部の専有部分である、「グランドハイアット福岡」が入居するキャナルシティ博多・B グランドビル（建物217番30の1）及びその敷地権等の共有持分（持分割合88.28%）を信託財産とする信託受益権です。なお、グランドビルは呼称であり、不動産登記簿上の表示は「ホテルA」です。以下同じです。

(注2) 本投資法人の取得した物件である、キャナルシティ博多・B グランドビル（建物217番30の1）及びその敷地権等の共有持分（持分割合88.28%）の残りの共有持分（持分割合11.72%）を信託財産とする信託受益権については、本書の日付現在福岡リート投資法人が保有しています。

(注3) 「取得価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ロ) 資産の譲渡について

本投資法人は、2021年6月1日に以下の不動産（譲渡価格7,700百万円）を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡年月日
ANAクラウンプラザホテル福岡	福岡県福岡市	福岡地所株式会社	7,700	2021年6月1日

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

(ハ) 新投資口の発行について

本投資法人は、2021年5月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2021年5月31日に払込が完了しています。

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	3,103口
発行価額(払込金額)	1口当たり633,000円
発行価額(払込金額)の総額	1,964,199,000円
払込期日	2021年5月31日
割当先	株式会社星野リゾートホールディングス

(資金使途)

上記第三者割当に係る調達資金については、前記「(イ) 資産の取得について」に記載の「界 長門」の取得資金の一部に充当しました。

(ニ) 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「(イ) 資産の取得について」に記載の「界 長門」の取得資金及び関連費用の一部、並びに既存借入金の期限前弁済資金に充当するため、2021年6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 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入実行日	最終返済期日 (注4)	返済方法
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利3か月 日本円TIBOR +0.405%(注3)	2021年6月1日	2025年11月28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3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0.444%に固定化されています。

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

(ホ) 借入金の返済について

本投資法人は、2021年6月1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 (百万円)	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	149	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.300%	2020年6月30日	2021年6月30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。

## 2021年10月期及び2022年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"><li>・2021年10月期(第17期) : 2021年5月1日~2021年10月31日(184日)</li><li>・2022年4月期(第18期) : 2021年11月1日~2022年4月30日(181日)</li></ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"><li>・2021年4月30日現在で保有している62物件に、2021年6月1日付で取得済みの「グランドハイアット福岡」に係る信託受益権及び「界 長門」を加え、譲渡済みの「ANAクラウンプラザホテル福岡」を除いた63物件を本書の日付現在保有しており、かつ株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類を保有していることを前提としています。</li><li>・運用状況の予想にあたっては、本書の日付以降、2022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。</li><li>・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。</li></ul>

- ・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、2021年10月期に4,801百万円、2022年4月期に5,114百万円を想定しています。
  - ・「ANAクラウンプラザホテル福岡」の譲渡により、2021年10月期に37百万円の譲渡益を見込んでいます。
  - ・変動賃料の算出にあたり、本書の日付現在の本投資法人のポートフォリオの約21%（取得価格ベース）を占める売上連動型の物件の賃料は、2021年10月期においては2020年4月から2021年3月までの期間の、2022年4月期においては2020年10月から2021年9月までの期間の、各物件の売上を基準売上として変動賃料が算出されます。また、変動賃料の算出にあたり、本書の日付現在の本投資法人のポートフォリオの約73%（取得価格ベース）を占める利益連動型の物件の賃料は、2021年10月期においては2019年12月から2020年11月までの期間の、2022年4月期においては2020年6月から2021年5月までの期間の、各物件の利益を基準利益として変動賃料が算出されます（ただし、「クインテッサホテル大阪心斎橋」を除きます。）。したがって、2021年10月期と2022年4月期のいずれにおいても、本投資法人は、コロナ禍の影響による変動賃料減少の影響を一部受けることを見込んでいます。
  - ・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
  - ・賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。
- 2021年10月期（第17期） (単位：百万円)

営業収益

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	618	109	-	727	
	リゾナーレ	374	142	-	516	
	界	556	211	-	767	
	その他	386	-	-	386	
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（注1）	720	-	-	720
		ハイアット2物件（注1）	303	-	-	303
		ザ・ビー4物件（注1）	265	-	-	265
		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/ ソルヴィータホテル那覇	244	-	-	244
	その他	816	41	10	869	
合計		4,286	504	10	4,801	

(注1) 本書の日付現在で本投資法人が保有する63物件及び「ANAクラウンプラザホテル福岡」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」、ハイアット・インターナショナル・アジア・パシフィック・リミテッド (Hyatt International-Asia Pacific, Limited) が運営する2物件を「ハイアット2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。なお、ANAクラウンプラザ4物件のうち「ANAクラウンプラザホテル福岡」は2021年6月1日に譲渡済みのため、2021年5月31日までの賃貸事業収入に基づき記載していません。

(注2) 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（ただし、「クインテッサホテル大阪心斎橋」を除きます。）。

運営区分		2022年4月期(第18期)		(単位:百万円)		
		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		618	169	-	788
	リゾナーレ		374	208	-	582
	界		570	268	-	838
	その他		386	-	-	386
星野 リゾート グループ以外 運営	都市 観光	ANAクラウンプラザ3物件(注1)	696	-	-	696
		ハイアット2物件	406	-	-	406
		ザ・ビー4物件	265	-	-	265
		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/ ソルヴィータホテル那覇	244	-	-	244
	その他		816	78	10	906
合計			4,378	724	10	5,114

(注1) 本書の日付現在で本投資法人が保有する63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3物件を「ANAクラウンプラザ3物件」といいます。

(注2) 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(ただし、「クインテッサホテル大阪心斎橋」を除きます。)

<p>営業費用</p>	<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、2021年10月期に435百万円、2022年4月期に476百万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、2021年6月1日に取得した「グランドハイアット福岡」及び「界 長門」については、2022年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2022年4月期から費用計上されることを前提としています。なお、当該資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は78百万円です。</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、2021年10月期に951百万円、2022年4月期に1,054百万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、2021年10月期に1,433百万円、2022年4月期に1,461百万円を想定しています。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他借入関連費用として、2021年10月期に416百万円、2022年4月期に404百万円を想定しています。</li> <li>・2021年10月期に、一時的な費用として、投資口交付費用19百万円を想定しています。</li> </ul>
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在、68,541百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。</li> <li>・2021年10月期においては、2021年10月に返済期限が到来する借入金の借換え5,200百万円を行うこと及び借入金のうち58百万円を約定により返済すること等を前提としています。</li> <li>・2022年4月期においては、2022年1月に返済期限が到来する借入金の借換え1,300百万円を行うこと、2022年4月に返済期限が到来する借入金の借換え5,450百万円を行うこと、及び借入金のうち58百万円を約定により返済することを前提としています。</li> <li>・2021年10月期末のLTVは38.1%、2022年4月期末のLTVは37.9%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。 <math>LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額（見込）} \times 100</math></li> </ul>
<p>投資口</p>	<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224,965口を前提としています。</li> <li>・2022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。</li> </ul>
<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"> <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>・2021年10月期及び2022年4月期の1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更する可能性があります。</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>
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<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>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会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>

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2021年5月19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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	11,173,058	8,619,696
営業未収入金	109,999	56,074
前払費用	297,244	282,429
未収消費税等	-	108,251
その他	2,230	-
流動資産合計	11,582,533	9,066,451
固定資産		
有形固定資産		
建物	89,682,056	91,080,063
減価償却累計額	△11,191,617	△12,417,191
建物(純額)	78,490,439	78,662,872
構築物	3,767,238	3,830,721
減価償却累計額	△401,260	△451,978
構築物(純額)	3,365,978	3,378,743
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△52,962	△56,545
機械及び装置(純額)	30,838	27,256
工具、器具及び備品	1,228,112	1,228,286
減価償却累計額	△597,715	△601,272
工具、器具及び備品(純額)	630,396	627,013
土地	79,409,668	79,890,678
建設仮勘定	76,558	18,092
有形固定資産合計	162,003,879	162,604,656
無形固定資産		
借地権	3,547,500	3,547,500
ソフトウェア	77,856	70,952
無形固定資産合計	3,625,356	3,618,452
投資その他の資産		
投資有価証券	505,365	505,365
長期前払費用	715,034	612,011
繰延税金資産	13	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	1,595,419	1,492,398
固定資産合計	167,224,655	167,715,507
繰延資産		
投資法人債発行費	6,479	5,732
繰延資産合計	6,479	5,732
資産合計	178,813,668	176,787,691

(単位:千円)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	309,915	295,120
短期借入金	2,649,000	1,699,000
1年内返済予定の長期借入金	7,077,148	10,517,148
未払金	796,385	606,777
未払法人税等	875	909
未払消費税等	270,558	62,432
未払費用	6,708	5,293
前受金	780,830	748,518
流動負債合計	11,891,423	13,935,199
固定負債		
長期借入金	56,622,829	53,974,255
投資法人債	1,500,000	1,500,000
預り敷金及び保証金	3,208,211	3,174,111
固定負債合計	61,331,040	58,648,366
負債合計	73,222,463	72,583,565
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(△)	2,853,223	1,466,144
剰余金合計	2,853,223	1,466,144
投資主資本合計	105,591,205	104,204,125
純資産合計	※2 105,591,205	※2 104,204,125
負債純資産合計	178,813,668	176,787,691

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日		自 2020年11月1日 至 2021年4月30日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 6,021,600		※1 4,591,422
営業収益合計		6,021,600		4,591,422
営業費用				
賃貸事業費用		※1 2,167,943		※1 2,193,590
資産運用報酬		497,395		439,446
資産保管手数料		5,814		5,726
一般事務委託手数料		25,844		27,437
役員報酬		3,000		3,000
会計監査人報酬		9,160		9,250
その他営業費用		73,638		96,109
営業費用合計		2,782,797		2,774,559
営業利益		3,238,802		1,816,862
営業外収益				
受取利息		51		49
受取保険金		4,366		4,928
還付加算金		468		-
雑収入		3,171		2,851
営業外収益合計		8,058		7,829
営業外費用				
支払利息		246,184		241,913
投資法人債利息		4,733		4,768
投資法人債発行費償却		747		747
融資関連費用		141,143		155,227
その他		21		25
営業外費用合計		392,830		402,682
経常利益		2,854,030		1,422,010
特別利益				
補助金収入		-		※2 44,971
特別利益合計		-		44,971
税引前当期純利益		2,854,030		1,466,981
法人税、住民税及び事業税		883		916
法人税等調整額		△0		△1
法人税等合計		882		915
当期純利益		2,853,147		1,466,066
前期繰越利益		75		78
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,853,223		1,466,144

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2020年5月1日 至 2020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	102,737,981	2,951,284	2,951,284	105,689,265	105,689,265
当期変動額					
剰余金の配当	-	△2,951,208	△2,951,208	△2,951,208	△2,951,208
当期純利益	-	2,853,147	2,853,147	2,853,147	2,853,147
当期変動額合計	-	△98,060	△98,060	△98,060	△98,060
当期末残高	※1 102,737,981	2,853,223	2,853,223	105,591,205	105,591,205

当期(自 2020年11月1日 至 2021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	2,853,223	2,853,223	105,591,205	105,591,205
当期変動額					
剰余金の配当	-	△2,853,145	△2,853,145	△2,853,145	△2,853,145
当期純利益	-	1,466,066	1,466,066	1,466,066	1,466,066
当期変動額合計	-	△1,387,079	△1,387,079	△1,387,079	△1,387,079
当期末残高	※1 102,737,981	1,466,144	1,466,144	104,204,125	104,204,125

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
I 当期末処分利益	2,853,223,732	1,466,144,426
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,853,145,320 (12,860)	1,421,247,972 (6,406)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	44,746,145
IV 次期繰越利益	78,412	150,309
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2,853,145,320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、当期末処分利益から法人税法第42条による圧縮積立金繰入額を控除し、その残金の概ね全額である1,421,247,972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	2020年5月1日	自	2020年11月1日
	至	2020年10月31日	至	2021年4月30日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益		2,854,030		1,466,981
減価償却費		1,322,429		1,343,531
固定資産除却損		5,430		3,411
投資法人債発行費償却		747		747
受取利息		△51		△49
支払利息		250,918		246,681
融資関連費用		141,143		155,227
営業未収入金の増減額(△は増加)		△5,748		53,925
前払費用の増減額(△は増加)		△27,812		14,814
未収消費税等の増減額(△は増加)		76,693		△108,251
未払消費税等の増減額(△は減少)		270,558		△208,125
営業未払金の増減額(△は減少)		4,874		△7,130
未払金の増減額(△は減少)		133,003		△202,903
前受金の増減額(△は減少)		△221,066		△74,937
長期前払費用の増減額(△は増加)		△28,713		103,022
その他		△143,703		△154,114
小計		4,632,735		2,632,831
利息の受取額		51		49
利息の支払額		△249,573		△247,974
法人税等の支払額		△879		△882
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,382,333		2,384,023
<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		△1,075,914		△1,920,246
無形固定資産の取得による支出		△47,553		△16,123
預り敷金及び保証金の返還による支出		△10,000		-
預り敷金及び保証金の受入による収入		58,000		8,525
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,075,468		△1,927,844
<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		1,249,000		450,000
短期借入金の返済による支出		-		△1,400,000
長期借入れによる収入		1,400,000		3,710,000
長期借入金の返済による支出		△2,558,574		△2,918,574
分配金の支払額		△2,949,298		△2,850,966
財務活動によるキャッシュ・フロー		△2,858,872		△3,009,540
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		447,992		△2,553,361
現金及び現金同等物の期首残高		10,725,065		11,173,058
現金及び現金同等物の期末残高		※1 11,173,058		※1 8,619,696

## (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 8～15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 4～5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ヘッジの有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。
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 (2020年10月31日)	当期 (2021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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
	50,000	50,000

## [損益計算書に関する注記]

## ※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期	当期
	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月1日 至 2021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	6,021,600	4,591,422
不動産賃貸事業収益合計	6,021,600	4,591,422
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	18,733	16,704
修繕費	73,077	76,061
支払地代	60,495	60,494
減価償却費	1,320,856	1,341,975
固定資産除却損	5,430	3,411
公租公課	468,933	464,472
その他費用	220,415	230,470
不動産賃貸事業費用合計	2,167,943	2,193,590
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,853,657	2,397,832

## ※2 特別利益の内訳

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

補助金収入は、「星のや竹富島」における海水淡水化装置設置に係る補助金による収入です。

## [投資主資本等変動計算書に関する注記]

## ※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	自 2020年11月1日 至 2021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 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
現金及び預金	11,173,058	8,619,696
現金及び現金同等物	11,173,058	8,619,696

## [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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
1年以内	6,911,765	6,884,285
1年超	30,435,346	27,464,335
合計	37,347,112	34,348,621

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、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

2020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	11,173,058	11,173,058	-
(2) 短期借入金	(2,649,000)	(2,649,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(7,077,148)	(7,087,277)	10,129
(4) 長期借入金	(56,622,829)	(56,762,714)	139,885
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,484,400)	(15,600)
(6) デリバティブ取引	-	-	-

2021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	8,619,696	8,619,696	-
(2) 短期借入金	(1,699,000)	(1,699,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(10,517,148)	(10,532,204)	15,056
(4) 長期借入金	(53,974,255)	(54,075,658)	101,403
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,485,750)	(14,250)
(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れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、金利スワップの特例処理によるもの時価については、ヘッジ対象とされている長期借入金の時価に含めて記載しています。

(5) 投資法人債

これらの時価は日本証券業協会による公表参考値によっています。

(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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
預り敷金及び保証金	3,208,211	3,174,111
投資有価証券	505,365	505,365

(注4) 金銭債権の決算日(2020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	11,173,058

金銭債権の決算日(2021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	8,619,696

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日(2020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	2,649,000	-	-	-	-	-
長期借入金	7,077,148	9,517,128	11,467,143	10,860,002	9,553,424	15,225,132
投資法人債	-	-	-	-	1,500,000	-

借入金及び投資法人債の決算日(2021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	1,699,000	-	-	-	-	-
長期借入金	10,517,148	10,495,696	13,120,002	9,721,853	8,948,704	11,688,000
投資法人債	-	-	-	1,500,000	-	-

[有価証券に関する注記]

前期(2020年10月31日)

有価証券

その他有価証券

株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式(貸借対照表計上額168,530千円)、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式(貸借対照表計上額168,165千円)及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式(貸借対照表計上額168,670千円)については、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(2021年4月30日)

有価証券

その他有価証券

株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式(貸借対照表計上額168,530千円)、株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式(貸借対照表計上額168,165千円)及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式(貸借対照表計上額168,670千円)については、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(2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2021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(2020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	38,191,000	37,591,000	(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」の時価に含めて記載しています。

当期(2021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	40,601,000	38,001,000	(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 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2020年11月1日 至 2021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 2020年5月1日 至 2020年10月31日)  
該当事項はありません。

当期(自 2020年11月1日 至 2021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 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	14
繰延税金資産合計	13	14
繰延税金資産の純額	13	14

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

(単位:%)

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45	△30.48
圧縮積立金繰入額	-	△0.96
その他	0.02	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.06

[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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	165,058,192	164,844,424
期中増減額	(注3) △213,767	(注4) 662,626
期末残高	164,844,424	165,507,050
期末時価(注5)	176,472,000	177,097,000

(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、主な減少額は減価償却(合計1,259,296千円)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 遠州」の取得(1,083,825千円)によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,280,322千円)によるものです。

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

なお、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 2020年5月1日 至 2020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	699,315	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	2,035,717	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	764,297	不動産賃貸事業

当期(自 2020年11月1日 至 2021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	551,747	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,369,134	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	608,729	不動産賃貸事業

## [1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
1口当たり純資産額	475,931円	469,679円
1口当たり当期純利益	12,860円	6,608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 2020年5月1日 至 2020年10月31日	当期 自 2020年11月1日 至 2021年4月30日
当期純利益(千円)	2,853,147	1,466,066
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)	2,853,147	1,466,066
期中平均投資口数(口)	221,862	221,862

## [重要な後発事象に関する注記]

## 1. 資産の取得について

本投資法人は、2021年6月1日に以下の不動産等(取得価格合計10,450百万円)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3)	取得年月日
グランドハイアット福岡 (注1) (注2)	福岡県福岡市	福岡リート投資法人	7,700	2021年6月1日
界 長門	山口県長門市	有限会社長門ホテル マネジメント	2,750	2021年6月1日

(注1) 本投資法人が取得した物件は、区分所有建物であるキャナルシティ博多のうち、区分所有建物の一部の専有部分である、「グランドハイアット福岡」が入居するキャナルシティ博多・B グランドビル(建物217番30の1)及びその敷地権等の共有持分(持分割合88.28%)を信託財産とする信託受益権です。なお、グランドビルは呼称であり、不動産登記簿上の表示は「ホテルA」です。  
(注2) 本投資法人の取得した物件である、キャナルシティ博多・B グランドビル(建物217番30の1)及びその敷地権等の共有持分(持分割合88.28%)の残りの共有持分(持分割合11.72%)を信託財産とする信託受益権については、本書の日付現在福岡リート投資法人が保有しています。  
(注3) 「取得価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## 2. 資産の譲渡について

本投資法人は、2021年6月1日に以下の不動産(譲渡価格7,700百万円)を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡先	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡年月日
ANAクラウンプラザホテル福岡	福岡県福岡市	福岡地所株式会社	7,700	2021年6月1日

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

## 3. 新投資口の発行について

本投資法人は、2021年5月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、2021年5月31日に払込が完了しています。

## (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	3,103口
発行価額(払込金額)	1口当たり633,000円
発行価額(払込金額)の総額	1,964,199,000円
払込期日	2021年5月31日
割当先	株式会社星野リゾートホールディングス

## (資金使途)

上記第三者割当に係る調達資金については、前記「1. 資産の取得について」に記載の「界 長門」の取得資金の一部に充当しました。

## 4. 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「1. 資産の取得について」に記載の「界 長門」の取得資金及び関連費用の一部、並びに既存借入金の期限前弁済資金に充当するため、2021年6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 (百万円)	利率 (注1)(注2)	借入実行日	最終返済期日 (注4)	返済方法
変動	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社日本政策投資銀行 株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利3か月 日本円TIBOR +0.405%(注3)	2021年6月1日	2025年11月28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3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0.444%に固定化されています。

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

## 5. 借入金の返済について

本投資法人は、2021年6月1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 (百万円)	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	149	基準金利1か月 日本円TIBOR +0.300%	2020年6月30日	2021年6月30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	
2016年5月2日	公募増資	4,461,050	72,367,946	3,570	81,578	(注1)
2016年5月24日	第三者割当増資	223,677	72,591,623	179	81,757	(注2)
2016年11月1日	投資口分割	-	72,591,623	81,757	163,514	(注3)
2017年5月1日	公募増資	4,705,163	77,296,787	8,720	172,234	(注4)
2017年5月23日	第三者割当増資	235,258	77,532,045	436	172,670	(注5)
2017年11月1日	公募増資	19,616,644	97,148,689	38,160	210,830	(注6)
2017年11月28日	第三者割当増資	980,832	98,129,521	1,908	212,738	(注7)
2018年5月1日	公募増資	4,389,249	102,518,771	8,690	221,428	(注8)
2018年5月22日	第三者割当増資	219,209	102,737,981	434	221,862	(注9)

(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2) 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3) 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4) 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5) 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7) 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8) 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9) 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

物件詳細情報及びホテル運営実績につきましては、以下の参考情報に加え、2021年6月15日付「決算説明資料」及び本投資法人のホームページ (<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>) をご参照ください。

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 投資状況

本投資法人の2021年4月30日(第16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(2021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	7,121	4.0
	旅館	京都府	星のや京都	3,200	1.8
	ホテル	山梨県	星のや富士	3,963	2.2
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,835	2.7
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,882	3.3
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,496	2.5
	旅館	長野県	界 松本	677	0.4
	旅館	島根県	界 出雲	961	0.5
	旅館	静岡県	界 伊東	1,255	0.7
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,152	0.7
	旅館	大分県	界 阿蘇	617	0.3
	旅館	栃木県	界 川治	1,039	0.6
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	2,956	1.7
	旅館	石川県	界 加賀	2,997	1.7
	旅館	長野県	界 アルプス	3,001	1.7
	旅館	静岡県	界 遠州	1,076	0.6
	ホテル	北海道	OM07 旭川	5,141	2.9
	ホテル	沖縄県	西表島ホテル	3,781	2.1
	ホテル	長野県	BEB5 軽井沢	2,142	1.2
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,611	10.0
	ホテル	福岡県	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,542	4.3
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,681	3.8
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,943	2.2
	ホテル	大阪府	ハイアットリージェンシー大阪	16,371	9.3
	ホテル	東京都	ザ・ビー 赤坂	4,841	2.7
	ホテル	東京都	ザ・ビー 三軒茶屋	4,446	2.5
	ホテル	愛知県	ザ・ビー 名古屋	4,500	2.5
	ホテル	兵庫県	ザ・ビー 神戸	7,051	4.0
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,359	1.9
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,314	2.4
	ホテル	高知県	ホテル日航高知旭ロイヤル	2,262	1.3
	ホテル	沖縄県	ソルヴィータホテル那覇	3,888	2.2
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	674	0.4
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	721	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	645	0.4
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	593	0.3
ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	497	0.3	
ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	765	0.4	
ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笹田	611	0.3	

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(2021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	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	701	0.4
	ホテル	福井県	チサンイン 福井	641	0.4
	ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	660	0.4
	ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	624	0.4
	ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	609	0.3
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	702	0.4
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	722	0.4
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	632	0.4
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	570	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	670	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	764	0.4
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	608	0.3
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	711	0.4
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	585	0.3
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	736	0.4
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	982	0.6
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,206	0.7
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	470	0.3
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	889	0.5
ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	905	0.5	
ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,081	0.6	
ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	1,906	1.1	
不動産 小計				165,507	93.6
投資有価証券				505	0.3
預金・その他の資産				10,775	6.1
資産総額 計(注3)				176,787	100.0
負債総額(注3)				72,583	41.1
純資産総額(注3)				104,204	58.9

(注1) 保有総額は貸借対照表計上額(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2021年4月30日(第16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
株式会社読谷ホテルマネジメント 第3回B種優先株式	334	505	168,670	505	168,670	-	-	0.1

(注1) 「評価額」は、非上場株式であることから、取得原価を記載しています。なお、本投資法人及び本資産運用会社は、2021年4月30日を評価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630千円、第2回B種優先株式が1株当たり601千円、第3回B種優先株式が1株当たり579千円であり、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209,267千円、第2回B種優先株式が200,240千円、第3回B種優先株式が193,628千円です。

(注2) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

## (ロ) 投資不動産物件

本投資法人が2021年4月30日(第16期末)現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

## a. 取得価格、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び投資比率等

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得 価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	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	7,121	11,900	4.7	NV	
		H-2	星のや京都	2,878	3,200	4,240	1.8	NV	
		H-3	星のや富士	4,160	3,963	4,370	2.6	NV	
		H-4	星のや竹富島	4,955	4,835	4,980	3.0	NV	
			小計	19,593	19,121	25,490	12.0	-	
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	4,500	5,882	7,380	2.8	NV	
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,496	4,810	2.3	NV	
			小計	8,250	10,378	12,190	5.1	-	
	界	K-1	界 松本	600	677	804	0.4	JMK	
		K-2	界 出雲	680	961	876	0.4	JMK	
		K-3	界 伊東	670	1,255	1,600	0.4	JMK	
		K-4	界 箱根	950	1,152	1,320	0.6	JMK	
		K-5	界 阿蘇	575	617	708	0.4	JMK	
		K-6	界 川治	1,000	1,039	1,170	0.6	JMK	
		K-7	界 鬼怒川	3,080	2,956	3,290	1.9	JMK	
		K-8	界 加賀	3,160	2,997	3,320	1.9	JMK	
		K-9	界 アルプス	3,060	3,001	3,160	1.9	NV	
		K-10	界 遠州	1,050	1,076	1,070	0.6	JMK	
			小計	14,825	15,734	17,318	9.1	-	
	その他	0-35	OMO7 旭川	4,619	5,141	4,620	2.8	RC	
		0-43	西表島ホテル	3,650	3,781	3,810	2.2	NV	
		0-45	BEB5 軽井沢	2,170	2,142	2,250	1.3	NV	
			小計	10,439	11,065	10,680	6.4	-	
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,611	18,700	10.9	RC
			0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	7,599	7,542	8,370	4.7	RC
			0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,681	6,280	4.1	RC
			0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,943	4,060	2.5	RC
			0-36	ハイアット リージェンシー大阪	16,000	16,371	14,900	9.8	NV
			0-37	ザ・ビー 赤坂	4,860	4,841	4,630	3.0	RC
			0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	4,446	4,250	2.7	RC
			0-39	ザ・ビー 名古屋	4,500	4,500	4,150	2.8	RC
0-40			ザ・ビー 神戸	7,020	7,051	6,270	4.3	RC	
0-41			クインテッサホテル 大阪心斎橋	3,339	3,359	3,430	2.1	NV	
0-42			ホテル・アンド ルームス大阪本町	4,238	4,314	3,340	2.6	RC	
0-44			ホテル日航高知 旭ロイヤル	2,200	2,262	2,250	1.4	NV	
0-46			ソルヴィータホテル 那覇	3,860	3,888	3,810	2.4	NV	
			小計	86,437	86,815	84,440	53.1	-	

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	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	674	818	0.4	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	721	898	0.5	JMK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	645	824	0.4	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	593	727	0.4	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	497	643	0.3	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	765	996	0.5	JMK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	611	734	0.4	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	701	829	0.4	JMK
		0-9	チサンイン 福井	644	641	796	0.4	NV
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	660	751	0.4	JMK
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	624	766	0.4	NV
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	609	754	0.4	NV
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	702	900	0.5	JMK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	722	901	0.5	JMK
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	632	776	0.4	NV
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	570	724	0.4	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	496	624	0.3	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	670	765	0.4	JMK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	764	1,080	0.5	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	608	736	0.4	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	711	862	0.4	NV
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	585	652	0.4	RC
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	736	870	0.5	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	982	1,170	0.7	RC
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,206	1,440	0.8	RC
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	470	471	0.3	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	889	960	0.6	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	905	972	0.6	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,081	1,160	0.7	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1,906	2,380	1.2	RC
				小計	23,213	22,390	26,979	14.3
		合計	162,757	165,507	177,097	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、「鑑定評価額」には、2021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2021年4月30日(第16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	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年月	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 (転貸テナ ント数) (注3)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	79,784.52 (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	3,075.70	3,075.70	1(0)	25
		H-3	星のや 富士	山梨県 南都留郡 富士河口湖町 (中部地方)	74,772.03 (注6)	2,103.55	2015年8月	184	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	4,259.59	2012年3月 (本館) / 2009年3月 (別邸)	219	4,259.59	4,259.59	1(0)	48
	小計				280,994.97	21,162.45	—	1,237	21,162.45	21,162.45	4(15)	190
	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)	94	6,918.92	6,918.92	1(0)	30
		K-4	界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,649.67	1987年7月	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)	8,206.58	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)	130	5,159.46	5,159.46	1(0)	48	
K-9		界 アルプ ス	長野県 大町市 (中部地方)	7,796.90	4,241.12	2017年8月	186	4,241.12	4,241.12	1(0)	48	
K-10		界 遠州	静岡県 浜松市 (中部地方)	22,595.41	7,829.48	1997年4月	47	7,829.48	7,829.48	1(0)	33	
小計				132,006.38	50,580.50	—	975	50,564.30	50,564.30	10(0)	355	

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年月	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 (転貸テナ ント数) (注3)	客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	その他	0-35	OM07 旭川	北海道 旭川市 (北海道・ 東北地方)	4,278.02	25,715.20	1994年3月	364	25,715.20	25,715.20	1(4)	237
		0-43	西表島 ホテル	沖縄県 八重山郡 竹富町 (九州・ 沖縄地方)	68,928.47 (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)	271	11,460.41	11,460.41	1(0)	139
		0-45	BEB5 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	5,307.36	2,807.36	2018年11月	136	2,807.36	2,807.36	1(0)	73
		小計			78,513.85	39,982.97	—	773	39,982.97	39,982.97	3(4)	449
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(6)	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(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(5)	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))	—	80,197.60	80,197.60	1(5)	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(0)	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(1)	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(11)	168
		0-41	クインテッ サホテル 大阪心斎橋	大阪府 大阪市 (近畿地方)	791.15	2,964.69	2017年8月	186	2,964.69	2,964.69	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(2)	191
		0-46	ソルヴィー タホテル 那覇	沖縄県 那覇市 (九州・ 沖縄地方)	2,129.30	5,288.04	2005年11月	115	5,288.04	5,288.04	2(0)	200
小計			63,253.34	290,028.01	—	2,836	237,408.94	237,408.94	14(45)	3,003		

分類	物件番号	物件名称	所在地	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年月	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 (転貸テナ ント数) (注3)	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	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	竣工年月	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 (転貸テナ ント数) (注3)	客室数 (室)		
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-19	チサンイン 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	4,226.44	1,917.10	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				780,423.21	535,201.36	—	8,204	482,566.09	482,566.09	63(84)	7,569

(注1) 2021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、コンフォート3物件、「クインテッサホテル大阪心齋橋」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、「OM07 旭川」については2016年3月31日から2024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、「西表島ホテル」については2019年11月1日から2022年10月31日までに限定した割増しについて、「BEB5 軽井沢」については2020年1月31日から2023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、2021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。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 アルプス」については2022年5月1日(第19期)、「西表島ホテル」については2022年11月1日(第20期)、「BEB5 軽井沢」については2023年5月1日(第21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権利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、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響等により、2020年11月1日から2021年4月30日までの期間は賃料が発生していないため、「-」と記載しています。以下同じです。なお、「クインテッサホテル大阪心齋橋」について締結された賃貸借契約について、2021年5月1日以降の賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されるように変更することが合意されています。

(注2) 2021年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています(ただし、当該賃貸借契約記載の賃貸面積及び賃貸可能面積が延床面積を超える場合には、延床面積を記載しています。)。全ての物件の稼働率は100.0%です。

- (注3) テナント数(転貸テナント数)は、2021年4月30日現在のテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から賃貸(転貸)を受けている者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸(転貸)を受けている者又は受ける予定の者を除きます。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、賃借人から転借しています。
- (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、賃借人から転借しています。また、敷地面積、延床面積、年間賃料、賃貸面積、賃貸可能面積、テナント数(転貸テナント数)及び客室数は、本館と別邸の合計を、竣工年月については本館及び別邸の竣工年月を、それぞれ記載しています。
- (注8) 本投資法人は、当該土地の一部(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) 2021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、敷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、延床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、敷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、延床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、延床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、敷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、2021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がありません。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、2021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

2021年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関(注1)	鑑定評価額(百万円)(注2)	収益価格					鑑定NOI(百万円)(注3)	鑑定NOI利回り(注4)		
					直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)				
星野リゾートグループ運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	NV	11,900	12,000	5.2	11,700	5.2	5.7	642	8.4	
		H-2	星のや京都	NV	4,240	4,240	5.8	4,230	5.4	6.2	248	8.6	
		H-3	星のや富士	NV	4,370	4,380	6.1	4,360	5.8	6.3	269	6.5	
		H-4	星のや竹富島	NV	4,980	5,070	6.0	4,880	5.6	6.1	314	6.3	
		小計				25,490	25,690	-	25,170	-	-	1,474	7.5
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	7,380	7,250	5.5	7,510	5.5	6.0	533	11.8	
		R-2	リゾナーレ熱海	NV	4,810	4,710	5.2	4,900	5.0	5.5	293	7.8	
		小計				12,190	11,960	-	12,410	-	-	826	10.0
	界	K-1	界 松本	JMK	804	812	5.9	796	5.7	6.1	64	10.7	
		K-2	界 出雲	JMK	876	883	6.0	869	5.8	6.2	63	9.3	
		K-3	界 伊東	JMK	1,600	1,620	5.7	1,580	5.5	5.9	107	16.0	
		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	708	713	6.1	702	5.9	6.3	47	8.2	
		K-6	界 川治	JMK	1,170	1,180	5.8	1,160	5.6	6.0	86	8.6	
		K-7	界 鬼怒川	JMK	3,290	3,320	5.5	3,250	5.3	5.7	186	6.0	
		K-8	界 加賀	JMK	3,320	3,350	5.5	3,290	5.3	5.7	190	6.0	
		K-9	界 アルプス	NV	3,160	3,190	5.4	3,130	5.1	5.6	178	5.8	
		K-10	界 遠州	JMK	1,070	1,080	5.6	1,060	5.4	5.8	83	7.9	
		小計				17,318	17,478	-	17,147	-	-	1,095	7.4
	その他	0-35	OM07 旭川	RC	4,620	4,570	4.9	4,640	4.7	5.1	338	7.3	
		0-43	西表島ホテル	NV	3,810	3,810	5.3	3,800	4.9	5.4	242	6.6	
		0-45	BEB5 軽井沢	NV	2,250	2,250	5.5	2,250	5.2	5.6	127	5.9	
		小計				10,680	10,630	-	10,690	-	-	708	6.8
	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	18,700	19,600	4.5	18,300	4.3	4.7	1,008	5.7
			0-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	RC	8,370	8,760	4.4	8,200	4.2	4.6	476	6.3
			0-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	RC	6,280	6,650	4.7	6,120	4.5	4.9	402	6.1
			0-34	ANAクラウンプラザホテル富山	RC	4,060	4,190	4.8	4,000	4.6	5.0	307	7.7
			0-36	ハイアットリージェンシー大阪	NV	14,900	15,400	4.8	14,400	4.1	4.6	980	6.1
			0-37	ザ・ビー 赤坂	RC	4,630	4,870	4.1	4,530	3.9	4.3	227	4.7
			0-38	ザ・ビー 三軒茶屋	RC	4,250	4,450	4.3	4,160	4.1	4.5	211	4.8
			0-39	ザ・ビー 名古屋	RC	4,150	4,370	4.3	4,060	4.1	4.5	222	4.9
			0-40	ザ・ビー 神戸	RC	6,270	6,550	4.4	6,150	4.2	4.6	338	4.8
			0-41	クインテッサホテル大阪心斎橋	NV	3,430	3,520	4.6	3,330	4.3	4.7	163	4.9
0-42			ホテル・アンドルームス大阪本町	RC	3,340	3,420	4.5	3,310	4.3	4.7	165	3.9	
0-44			ホテル日航高知旭ロイヤル	NV	2,250	2,230	4.8	2,270	4.6	5.1	144	6.6	
0-46			ソルヴィータホテル那覇	NV	3,810	3,870	4.6	3,750	4.2	4.6	200	5.2	
小計				84,440	87,880	-	82,580	-	-	4,843	5.6		

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	818	829	5.9	807	5.7	6.1	52	7.8
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	JMK	898	907	5.9	888	5.7	6.1	56	7.5
		0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	824	831	6.0	816	5.8	6.2	54	8.3
		0-4	チサンイン 豊川インター	NV	727	734	5.9	720	5.7	6.1	45	7.5
		0-5	チサンイン 鳥栖	NV	643	655	6.0	630	5.8	6.3	41	8.2
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	JMK	996	1,010	5.6	981	5.4	5.8	59	7.4
		0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	NV	734	744	6.2	723	6.0	6.5	48	7.9
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	JMK	829	841	6.1	816	5.9	6.3	54	7.5
		0-9	チサンイン 福井	NV	796	797	6.2	794	6.0	6.4	52	8.1
		0-10	チサンイン 福島西インター	JMK	751	762	6.2	739	6.0	6.4	50	7.4
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	766	774	6.0	757	5.8	6.2	49	7.8
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	754	761	6.0	747	5.8	6.2	48	7.6
		0-13	チサンイン ひたちなか	JMK	900	913	5.9	886	5.7	6.1	56	7.6
		0-14	チサンイン 土浦阿見	JMK	901	914	5.8	888	5.6	6.0	55	7.2
		0-15	チサンイン 甲府石和	NV	776	787	6.1	764	5.9	6.3	52	7.9
		0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	724	735	6.2	712	6.0	6.4	48	8.1
		0-17	チサンイン 宗像	NV	624	634	6.1	613	5.9	6.4	41	8.1
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	JMK	765	776	6.2	754	6.0	6.4	51	7.2
		0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,080	1,080	6.0	1,070	5.8	6.2	67	8.2
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	736	744	6.2	728	6.0	6.4	49	7.9

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-21	チサンイン 倉敷水島	NV	862	871	6.0	852	5.8	6.2	55	7.5
		0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	652	653	5.4	652	5.2	5.6	41	6.6
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	870	874	5.6	868	5.4	5.8	53	6.7
		0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,170	1,180	5.3	1,170	5.1	5.5	71	6.6
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,440	1,460	5.4	1,430	5.2	5.6	82	6.5
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	RC	471	471	5.9	471	5.7	6.1	34	7.2
		0-27	コンフォートホテル 函館	NV	960	962	5.2	958	5.0	5.4	59	6.3
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	972	976	5.3	967	5.1	5.5	61	6.3
		0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,160	1,160	5.1	1,150	4.9	5.3	67	6.1
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	RC	2,380	2,420	5.6	2,360	5.4	5.8	148	7.4
				小計		26,979	27,255	-	26,711	-	-	1,697
		合計		177,097	180,893	-	174,708	-	-	10,643	6.5	

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

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

JMK：JLL森井鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注2) 「鑑定評価額」とは、2021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	6.4	33,853.45	7.0
		リゾナーレ熱海	2035年11月1日	223	2.7	23,385.18	4.8
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	7.4	32,332.00	6.7
		ANAクラウンプラザホテル福岡	2035年11月1日	288	3.5	27,372.74	5.7
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	6.7	23,835.00	4.9
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.9	21,600.11	4.5
		合計		2,428	29.6	162,378.48	33.6
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	-	-	80,197.60	16.6
		合計		-	-	80,197.60	16.6
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	0.6	2,100.47	0.4
		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	0.6	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	0.7	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	0.6	2,094.01	0.4
		チサンイン 福島西インター	2024年5月1日	48	0.6	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	0.7	1,968.03	0.4
		チサンイン 甲府石和	2024年5月1日	46	0.6	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	1.2	8,066.36	1.7		
合計		1,095	13.3	51,030.56	10.6		

(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) 2021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、2021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	12.0
	リゾナーレ	2	8,250	5.1
	界	10	14,825	9.1
	その他	3	10,439	6.4
	小計	19	53,107	32.6
星野リゾート グループ以外 運営	都市観光	13	86,437	53.1
	その他	30	23,213	14.3
	小計	43	109,650	67.4
合計		62	162,757	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	4.8
関東地方	11	19,336	11.9
北陸地方	4	14,421	8.9
中部地方	19	37,975	23.3
近畿地方	6	34,091	20.9
中国・四国地方	7	24,155	14.8
九州・沖縄地方	10	24,888	15.3
合計	62	162,757	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	162,757	100.0	162,757	100.0
10年超	144,562	88.8	141,562	87.0
10年以内	18,195	11.2	21,195	13.0

(注) 「残存年数」は、2021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	162,757	100.0
定期賃貸借契約	162,757	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	4,591,422	359,236	116,821	117,341	109,560	298,331	194,999
固定賃料	4,108,418	315,000	101,898	92,430	109,560	262,500	111,600
変動賃料	471,873	44,236	14,913	24,911	-	35,831	83,399
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	330	-	10	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	848,203	34,803	11,661	14,721	18,015	48,862	36,976
保守費	74,788	2,459	1,602	369	2,845	14,015	3,135
公租公課	464,472	13,075	2,218	3,519	1,908	22,836	25,748
保険料	16,704	580	152	215	168	1,562	674
借地料	60,494	6,458	-	6,911	6,316	3,937	-
修繕費	76,061	12,229	7,687	3,705	6,776	6,510	7,418
その他費用	155,682	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	3,743,218	324,433	105,160	102,620	91,544	249,468	158,023
④減価償却費	1,341,975	107,802	29,584	35,762	47,040	78,032	48,963
⑤固定資産除却損	3,411	3,411	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	2,397,832	213,218	75,575	66,857	44,503	171,436	109,059

(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	40,195	48,199	58,816	63,799	28,628	59,930	75,169
固定賃料	37,500	37,500	47,250	47,500	21,000	49,800	64,800
変動賃料	2,695	10,699	11,566	16,299	7,608	10,130	10,369
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	20	-	-
②不動産運用 費用合計	9,566	10,651	9,738	11,505	6,127	13,022	9,863
保守費	1,708	582	879	2,423	793	2,909	1,269
公租公課	4,127	3,907	4,774	5,108	971	7,869	7,869
保険料	210	113	258	166	52	301	125
借地料	-	2,280	-	-	-	300	-
修繕費	3,520	3,768	3,825	3,806	4,310	1,642	599
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	30,628	37,548	49,078	52,294	22,500	46,908	65,306
④減価償却費	7,155	7,887	13,173	13,207	8,984	16,086	17,458
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	23,473	29,660	35,904	39,086	13,516	30,821	47,847

(単位:千円)

物件番号	K-8	K-9	K-10	0-35	0-43	0-45	0-31
物件名	界 加賀	界 アルプス	界 遠州	OM07 旭川	西表島 ホテル	BEB5 軽井沢	ANAクラウン プラザホテル 広島
①不動産運用 収益合計	84,976	93,231	36,825	182,400	135,960	68,220	303,000
固定賃料	65,265	93,231	23,628	182,400	135,960	68,220	303,000
変動賃料	19,711	-	13,197	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	9,117	6,511	11,638	21,667	10,902	3,447	44,736
保守費	1,171	1,716	2,275	-	6,553	1,095	9,797
公租公課	5,874	3,228	4,027	20,942	2,426	1,056	33,914
保険料	211	155	313	725	457	94	1,024
借地料	-	-	-	-	200	-	-
修繕費	1,859	1,395	5,021	-	1,264	721	-
その他費用	-	17	-	-	-	480	-
③NOI (①-②)	75,858	86,719	25,187	160,732	125,057	64,772	258,263
④減価償却費	27,755	25,730	10,232	73,016	40,201	18,893	93,650
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	0
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	48,103	60,988	14,954	87,715	84,856	45,878	164,613

(単位:千円)

物件番号	0-32	0-33	0-34	0-36	0-37	0-38	0-39
物件名	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	ザ・ビー 赤坂	ザ・ビー 三軒茶屋	ザ・ビー 名古屋
①不動産運用 収益合計	179,803	273,000	120,000	-	67,500	78,746	74,432
固定賃料	144,000	273,000	120,000	-	67,500	58,500	49,500
変動賃料	35,803	-	-	-	-	20,246	24,932
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	34,718	180,727	32,574	95,045	9,477	3,572	8,165
保守費	-	9,685	-	-	-	-	-
公租公課	34,030	15,542	16,706	79,868	9,346	3,482	7,905
保険料	687	743	715	3,176	130	89	260
借地料	-	-	15,153	12,000	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	154,757	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	145,085	92,272	87,425	△95,045	58,022	75,173	66,266
④減価償却費	45,817	45,457	55,834	121,523	16,159	12,403	14,438
⑤固定資産除却損	0	-	0	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	99,267	46,814	31,590	△216,568	41,863	62,770	51,828

(単位：千円)

物件番号	0-40	0-41	0-42	0-44	0-46	0-1	0-2
物件名	ザ・ビー 神戸	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	ソルヴィータ ホテル那覇	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
①不動産運用 収益合計	114,460	93,000	72,000	90,000	74,789	24,000	26,685
固定賃料	90,000	93,000	72,000	90,000	64,239	24,000	26,460
変動賃料	24,460	-	-	-	10,550	-	225
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	10,519	6,355	5,989	18,032	3,718	3,043	2,470
保守費	-	-	-	-	-	349	318
公租公課	10,226	6,262	5,469	17,327	3,562	2,644	2,101
保険料	292	92	99	704	155	49	51
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	420	-	-	-	-
③NOI (①-②)	103,940	86,644	66,010	71,967	71,070	20,956	24,214
④減価償却費	23,878	10,332	12,172	26,061	12,566	5,262	7,145
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	80,062	76,311	53,838	45,906	58,503	15,694	17,069

(単位：千円)

物件番号	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-8	0-9
物件名	チサンイン 諏訪 インター	チサンイン 豊川 インター	チサンイン 鳥栖	チサンイン 千葉浜野 R16	チサンイン 熊本 御幸笛田	チサンイン 宇都宮鹿沼	チサンイン 福井
①不動産運用 収益合計	26,742	21,480	20,071	28,500	25,637	25,500	30,614
固定賃料	23,460	21,480	18,000	28,500	21,960	25,500	22,980
変動賃料	3,282	-	2,071	-	3,677	-	7,634
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,445	2,569	937	2,726	2,673	2,701	2,529
保守費	332	311	328	305	279	259	298
公租公課	2,066	2,207	562	2,368	2,343	2,386	2,179
保険料	46	50	45	53	50	55	51
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	0	-	-
③NOI (①-②)	24,297	18,910	19,134	25,773	22,964	22,798	28,084
④減価償却費	6,648	5,408	5,016	7,415	6,108	6,122	5,471
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	17,648	13,502	14,117	18,357	16,855	16,676	22,613

(単位:千円)

物件番号	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15	0-16
物件名	チサンイン 福島西 インター	チサンイン 新潟中央 インター	チサンイン 大村長崎 空港	チサンイン ひたちなか	チサンイン 土浦阿見	チサンイン 甲府石和	チサンイン 丸亀善通寺
①不動産運用 収益合計	26,933	22,500	23,701	26,460	27,480	23,460	22,513
固定賃料	24,000	22,500	22,500	26,460	27,480	23,460	21,000
変動賃料	2,933	-	1,201	-	-	-	1,513
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,867	2,775	2,835	2,203	2,382	2,180	2,288
保守費	294	289	469	285	287	303	320
公租公課	2,514	2,435	2,319	1,867	2,044	1,829	1,917
保険料	55	50	46	51	50	47	51
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	2	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	24,066	19,724	20,865	24,256	25,097	21,279	20,224
④減価償却費	6,015	5,718	6,892	7,675	8,328	6,277	6,454
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	18,051	14,006	13,972	16,580	16,768	15,002	13,770

(単位:千円)

物件番号	0-17	0-18	0-19	0-20	0-21	0-22	0-23
物件名	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関 インター	チサンイン 軽井沢	チサンイン 姫路夢前橋	チサンイン 倉敷水島	カンデオ ホテルズ 半田	カンデオ ホテルズ 茅野
①不動産運用 収益合計	19,313	24,960	29,626	24,009	25,980	26,460	32,844
固定賃料	18,000	24,960	28,980	21,960	25,980	26,460	32,844
変動賃料	1,313	-	646	2,049	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,446	2,396	2,673	3,369	2,867	5,850	6,038
保守費	279	423	294	322	295	-	-
公租公課	2,116	1,917	2,319	2,985	2,520	2,886	3,154
保険料	50	52	59	58	51	83	80
借地料	-	-	-	-	-	2,880	2,804
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	2	-	2	-	-	-
③NOI (①-②)	16,866	22,563	26,952	20,640	23,112	20,609	26,805
④減価償却費	6,265	6,248	8,501	5,867	7,131	6,527	8,656
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	10,601	16,315	18,451	14,772	15,981	14,082	18,148

(単位:千円)

物件番号	0-24	0-25	0-26	0-27	0-28	0-29	0-30
物件名	カンデオ ホテルズ 福山	カンデオ ホテルズ 佐野	カンデオ ホテルズ 亀山	コンフォー トホテル 函館	コンフォー トホテル 苫小牧	コンフォー トホテル 呉	チサンイン 鹿児島谷山
①不動産運用 収益合計	39,370	45,756	20,910	33,222	33,231	37,524	82,560
固定賃料	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231	37,524	48,000
変動賃料	-	-	-	-	-	-	23,760
その他賃料	-	-	-	-	-	-	10,800
その他収入	-	-	-	300	-	-	-
②不動産運用 費用合計	3,903	4,427	3,902	3,690	2,937	3,922	7,712
保守費	-	-	-	-	-	-	855
公租公課	3,792	3,094	3,790	3,606	2,864	3,840	6,655
保険料	110	81	112	84	73	82	201
借地料	-	1,252	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	35,466	41,328	17,007	29,531	30,293	33,601	74,847
④減価償却費	10,776	11,199	4,315	10,282	9,525	8,863	18,584
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	24,690	30,128	12,691	19,249	20,767	24,737	56,263

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

本投資法人が2021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2021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
星のや軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町	客室改装工事 (第3期～第4期)	自 2021年5月 至 2021年12月	78	1	8
リゾナーレ熱海	静岡県 熱海市	法面復旧工事	自 2021年2月 至 2021年6月	51	-	-
ANAクラウンプラザホテル広島	広島県 広島市	中央監視装置更新工事	自 2021年2月 至 2021年6月	33	-	-

## ② 期中の資本的支出

本投資法人が2021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915百万円であり、費用に区分された修繕費76百万円と合わせ、合計991百万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)
星のや軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町	客室改装工事 (第2期)	自 2020年11月 至 2021年4月	79
星のや竹富島	沖縄県 八重山郡 竹富町	海水淡水化工事	自 2020年9月 至 2021年4月	92
OM07 旭川	北海道 旭川市	改修工事 (第2期)	自 2020年1月 至 2021年2月	116
OM07 旭川	北海道 旭川市	ボイラー更新工事	自 2021年4月 至 2021年4月	35