

2018年10月期 決算短信 (REIT)

2018年12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 <http://www.hoshinoresorts-reit.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 秋本 憲二
 資産運用会社名 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 秋本 憲二
 問合せ先責任者 (役職名) 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1月30日 分配金支払開始予定日 2019年1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. 2018年10月期の運用、資産の状況 (2018年5月1日～2018年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年10月期	5,802	4.7	3,209	4.4	2,839	8.2	2,839	8.2
2018年4月期	5,540	19.3	3,074	29.4	2,625	27.1	2,624	27.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2018年10月期	12,799	2.8	1.7	48.9
2018年4月期	12,354	2.9	1.8	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	%	%
2018年10月期	12,796	2,838	0	0	100.0	2.7
2018年4月期	12,338	2,624	0	0	100.0	2.6

(注) 2018年4月期及び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
2018年10月期	163,704	105,577	64.5	475,868
2018年4月期	163,194	100,754	61.7	473,607

(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
2018年10月期	4,840	△1,166	△2,543	11,186
2018年4月期	3,633	△34,892	32,745	10,055

2. 2019年4月期の運用状況の予想（2018年11月1日～2019年4月30日）及び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）

（％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4月期	5,893	1.6	3,222	0.4	2,866	0.9	2,866	1.0	12,918	0
2019年10月期	5,855	△0.6	3,229	0.2	2,867	0.0	2,866	0.0	12,921	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（2019年4月期）12,918円

1口当たり予想当期純利益（2019年10月期）12,920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) 2018年10月期 221,862口 2018年4月期 212,738口
- ② 期末自己投資口数 2018年10月期 一口 2018年4月期 一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 投資法人の関係法人	2
2. 運用方針及び運用状況	2
(1) 運用方針	2
(2) 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) 資金調達の概要	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) 資産の取得について	6
(3) 投資リスク	10
3. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 表示方法の変更に関する注記	17
(9) 財務諸表に関する注記事項	18
(10) 発行済投資口の総口数の増減	26
4. 役員の異動	27
(1) 本投資法人の役員の異動	27
(2) 本資産運用会社の役員の異動	28
5. 参考情報	30
(1) 投資状況	30
(2) 投資資産	32
① 投資有価証券の主要銘柄	32
② 投資不動産物件	33
(イ) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等	33
(ロ) 所在地、面積、規模等	36
(ハ) 不動産鑑定評価書等の概要	41
(ニ) 主要なテナントへの賃貸借の状況	44
(ホ) ポートフォリオの概況	45
(ヘ) 個別投資不動産等物件の収支状況	46
(ト) 個別投資不動産等の運営実績	51
(チ) 資本的支出の状況	61

1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(2018年7月27日提出)における「投資法人の仕組み」から重要な変更が無いため開示を省略します。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券報告書(2018年7月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(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56物件(取得価格合計146,767百万円)となっています。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済については、雇用・所得環境の改善が継続する中で、円安の進行や世界的な製造業の持ち直しを受けて企業収益が改善したこともあり、緩やかな回復基調が続きました。観光市場においては、政府が訪日外国人旅行者数については2020年に4,000万人を、訪日外国人の旅行消費額については2020年に8兆円を、それぞれ目標として掲げており、観光を成長戦略の柱と位置付けていることもあいまって、訪日外国人旅行者数は2016年度の2,404万人から2017年度は2,869万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、2018年10月期の運営実績は安定的に推移しました。

(ハ) 資金調達の概要

当期においては、2018年5月1日に一般募集による新投資口の発行により4,389百万円、2018年5月22日に第三者割当による新投資口の発行により219百万円を調達し、「ホテル・アンドルームス大阪本町」の取得に伴う短期借入金の返済資金の一部に充当しました。残余については、手元資金とし、2018年10月30日に取得した「株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式」の取得資金に充当しました。

また、既存借入金の返済期限の到来にあたり、元本返済資金を調達するため、2018年7月17日に借入れにより2,288百万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、2018年10月31日現在の有利子負債残高は52,690百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は32.2%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5,802百万円、営業利益3,209百万円、経常利益2,839百万円、当期純利益2,839百万円となりました。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12,796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、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響等による景気の下振れリスク、相次いでいる自然災害の経済に与える影響等が引き続き懸念される状況にあります。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連物件（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連物件」とは、以下のいずれかに該当するものをいいます。以下同じです。

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

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4月期(2018年11月1日～2019年4月30日)及び2019年10月期(2019年5月1日～2019年10月31日)の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、後記7ページ「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

2019年4月期(第12期)

営業収益	5,893百万円
営業利益	3,222百万円
経常利益	2,866百万円
当期純利益	2,866百万円
1口当たり分配金	12,918円
1口当たり利益超過分配金	0円

2019年10月期(第13期)

営業収益	5,855百万円
営業利益	3,229百万円
経常利益	2,867百万円
当期純利益	2,866百万円
1口当たり分配金	12,921円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

③ 決算後に生じた重要な事実

(イ) 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、決算期後、2018年12月14日付で、以下のとおり不動産の取得について売買契約を締結しています。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)(注1)	取得予定日
界 アルプス	長野県大町市	有限会社浅間温泉ホテルマネジメント	3,060	2019年3月29日

(注1) 「取得予定価格」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。

(注2) 「界 アルプス」に係る売買契約は、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(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。)に該当します。

2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2019年4月期(第12期) : 2018年11月1日～2019年4月30日(181日) ・ 2019年10月期(第13期) : 2019年5月1日～2019年10月31日(184日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2018年10月31日現在で保有している56物件(注)、株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式及び株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式を保有していること並びに本投資法人が2018年12月14日付で公表した「国内不動産の取得に関するお知らせ」に記載の「界 アルプス」を2019年3月29日に取得すること及び2018年3月16日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ(株式会社読谷ホテルマネジメント B種優先株式)」に記載の株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式を2019年5月30日に取得す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、「界 アルプス」及び株式会社読谷ホテルマネジメント第3回B種優先株式を上記日付に取得すること、上記以外に2019年10月31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>

- ・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4月期に5,893百万円、2019年10月期に5,855百万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4月期(第12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	181	-	909	
	リゾナーレ	374	184	-	559	
	界	436	119	-	556	
	その他	182	-	-	182	
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	730	-	1,570
		ハイアット リージェンシー大阪	-	338	-	338
		ザ・ビー4物件	265	282	-	548
		クインテッサ ホテル大阪心斎橋	87	-	-	87
		ホテル・アンドルームス 大阪本町	72	37	-	109
	その他	816	204	10	1,032	
合計		3,801	2,080	10	5,893	

(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。

営業収益

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	176	-	904	
	リゾナーレ	374	181	-	555	
	界	474	161	-	635	
	その他	182	-	-	182	
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	697	-	1,537
		ハイアット リージェンシー大阪	-	279	-	279
		ザ・ビー4物件	265	274	-	540
		クインテッサ ホテル大阪心斎橋	87	-	-	87
		ホテル・アンドルームス 大阪本町	72	28	-	100
	その他	816	206	10	1,033	
合計		3,839	2,004	10	5,855	

(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。

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

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、2019年4月期に442百万円、2019年10月期に444百万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日に取得予定の「界 アルプス」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5百万円を想定しています。 ・建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、2019年4月期に852百万円、2019年10月期に791百万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4月期に1,187百万円、2019年10月期に1,225百万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4月期に356百万円、2019年10月期に362百万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、52,690百万円の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）残高があります。 ・2019年4月期においては、2019年4月に返済期限が到来する借入金の借換え2,500百万円を行うこと、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月期においては、2019年5月に返済期限が到来する借入金の借換え300百万円及び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。 ・2019年4月期末のLTVは33.4%、2019年10月期末のLTVは33.3%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。 ・2019年10月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

有価証券報告書（2018年7月27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。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,055,273	11,186,021
営業未収入金	46,889	62,047
前払費用	248,394	257,253
未収消費税等	387,420	-
その他	125,678	80,163
流動資産合計	10,863,656	11,585,485
固定資産		
有形固定資産		
建物	76,574,949	77,218,420
減価償却累計額	△5,520,383	△6,566,156
建物(純額)	71,054,566	70,652,263
構築物	3,113,034	3,138,398
減価償却累計額	△173,430	△214,539
構築物(純額)	2,939,603	2,923,858
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△34,968	△38,586
機械及び装置(純額)	48,832	45,214
工具、器具及び備品	764,845	879,227
減価償却累計額	△314,929	△387,806
工具、器具及び備品(純額)	449,916	491,420
土地	73,134,835	73,134,835
建設仮勘定	72,766	128,407
有形固定資産合計	147,700,519	147,376,000
無形固定資産		
借地権	3,478,907	3,478,907
ソフトウェア	34,086	27,777
無形固定資産合計	3,512,994	3,506,685
投資その他の資産		
投資有価証券	168,530	336,695
長期前払費用	563,675	515,382
繰延税金資産	13	15
差入保証金	10,000	10,000
その他	364,906	365,006
投資その他の資産合計	1,107,125	1,227,099
固定資産合計	152,320,639	152,109,786
繰延資産		
投資法人債発行費	10,218	9,470
繰延資産合計	10,218	9,470
資産合計	163,194,514	163,704,742

(単位:千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	366,635	248,852
短期借入金	4,400,000	-
1年内返済予定の長期借入金	4,973,990	6,385,724
未払金	768,104	764,336
未払法人税等	868	918
未払消費税等	-	317,384
未払費用	6,659	5,424
前受金	982,055	969,726
流動負債合計	11,498,312	8,692,367
固定負債		
長期借入金	46,309,980	44,805,118
投資法人債	1,500,000	1,500,000
預り敷金及び保証金	3,131,900	3,130,204
固定負債合計	50,941,880	49,435,322
負債合計	62,440,193	58,127,689
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	98,129,521	102,737,981
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,624,798	2,839,071
剰余金合計	2,624,798	2,839,071
投資主資本合計	100,754,320	105,577,052
純資産合計	※2 100,754,320	※2 105,577,052
負債純資産合計	163,194,514	163,704,742

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 2017年11月1日 至 2018年4月30日		自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	
営業収益				
賃貸事業収入		※1 5,540,061		※1 5,802,597
営業収益合計		5,540,061		5,802,597
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,924,110		※1 1,999,269
資産運用報酬		428,283		471,085
資産保管手数料		4,377		5,407
一般事務委託手数料		18,493		22,437
役員報酬		3,000		3,000
会計監査人報酬		8,400		8,800
その他営業費用		78,665		82,712
営業費用合計		2,465,330		2,592,713
営業利益		3,074,730		3,209,884
営業外収益				
受取利息		43		51
受取保険金		302		8,309
還付加算金		24		-
雑収入		996		936
営業外収益合計		1,367		9,297
営業外費用				
支払利息		220,917		218,291
投資法人債利息		1,609		4,758
投資法人債発行費償却		249		747
融資関連費用		176,896		119,057
投資口交付費		50,796		36,357
その他		13		11
営業外費用合計		450,482		379,224
経常利益		2,625,615		2,839,957
税引前当期純利益		2,625,615		2,839,957
法人税、住民税及び事業税		874		926
法人税等調整額		0		△2
法人税等合計		875		923
当期純利益		2,624,739		2,839,034
前期繰越利益		59		37
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,624,798		2,839,071

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2017年11月1日 至 2018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	77,532,045	2,064,501	2,064,501	79,596,547	79,596,547
当期変動額					
新投資口の発行	20,597,476	-	-	20,597,476	20,597,476
剰余金の配当	-	△2,064,442	△2,064,442	△2,064,442	△2,064,442
当期純利益	-	2,624,739	2,624,739	2,624,739	2,624,739
当期変動額合計	20,597,476	560,297	560,297	21,157,773	21,157,773
当期末残高	※1 98,129,521	2,624,798	2,624,798	100,754,320	100,754,320

当期(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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
I 当期末処分利益	2,624,798,793	2,839,071,354
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,624,761,444 (12,338)	2,838,946,152 (12,796)
III 次期繰越利益	37,349	125,202
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2,624,761,444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2,838,946,152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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	2017年11月1日 至 2018年4月30日	自	2018年5月1日 至 2018年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,625,615		2,839,957
減価償却費		1,142,529		1,169,712
固定資産除却損		203		314
投資法人債発行費償却		249		747
受取利息		△43		△51
支払利息		222,526		223,050
融資関連費用		176,896		119,057
投資口交付費		50,796		36,357
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△7,058		△15,158
前払費用の増減額 (△は増加)		△32,135		△8,859
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△348,163		387,420
未払消費税等の増減額 (△は減少)		-		317,384
営業未払金の増減額 (△は減少)		△1,783		25,718
未払金の増減額 (△は減少)		89,870		7,893
前受金の増減額 (△は減少)		174,341		△12,328
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△114,448		48,293
その他		△129,262		△69,925
小計		3,850,133		5,069,585
利息の受取額		43		51
利息の支払額		△216,032		△227,901
法人税等の支払額		△890		△876
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,633,254		4,840,858
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		△33,538,089		△988,319
無形固定資産の取得による支出		△1,428,361		△10,260
投資有価証券の取得による支出		△168,530		△166,366
預り敷金及び保証金の返還による支出		-		△1,696
預り敷金及び保証金の受入による収入		242,018		-
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		△34,892,962		△1,166,742
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		4,400,000		-
短期借入金の返済による支出		△1,500,000		△4,400,000
長期借入れによる収入		13,400,000		2,288,000
長期借入金の返済による支出		△3,525,362		△2,381,128
投資口の発行による収入		20,597,476		4,608,459
投資口交付費の支出		△50,796		△36,357
投資法人債の発行による収入		1,500,000		-
投資法人債発行費の支出		△10,467		-
分配金の支払額		△2,065,343		△2,622,341
財務活動によるキャッシュ・フロー		32,745,506		△2,543,368
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,485,799		1,130,747
現金及び現金同等物の期首残高		8,569,474		10,055,273
現金及び現金同等物の期末残高		※1 10,055,273		※1 11,186,021

(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) 表示方法の変更に関する注記

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期の期首から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しています。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」13千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」13千円に含めて表示しています。

(9) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

1. 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4月30日)	当期 (2018年10月31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4月30日)	当期 (2018年10月31日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸事業収入	5,540,061	5,802,597
不動産賃貸事業収益合計	5,540,061	5,802,597
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	19,707	19,824
修繕費	79,177	86,837
支払地代	59,387	60,197
減価償却費	1,141,661	1,169,038
固定資産除却損	203	314
公租公課	406,864	452,087
その他費用	217,108	210,969
不動産賃貸事業費用合計	1,924,110	1,999,269
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,615,951	3,803,328

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	212,738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 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
現金及び預金	10,055,273	11,186,021
現金及び現金同等物	10,055,273	11,186,021

[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 2018年4月30日	当期 2018年10月31日
1年以内	6,643,166	6,426,392
1年超	43,128,095	40,049,129
合計	49,771,262	46,475,522

[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

2018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	10,055,273	10,055,273	-
(2) 短期借入金	(4,400,000)	(4,400,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(4,973,990)	(4,975,984)	1,994
(4) 長期借入金	(46,309,980)	(46,352,718)	42,738
(5) 投資法人債	(1,500,000)	(1,497,900)	(2,100)
(6) デリバティブ取引	-	-	-

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	-	-	-

(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4月30日)	当期 (2018年10月31日)
預り敷金及び保証金	3,131,900	3,130,204
投資有価証券	168,530	336,695

(注4) 金銭債権の決算日(2018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	10,055,273

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

(注5) 借入金及び投資法人債の決算日(2018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	4,400,000	-	-	-	-	-
長期借入金	4,973,990	8,785,724	7,433,853	9,217,148	8,395,696	12,477,559
投資法人債	-	-	-	-	-	1,500,000

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

[有価証券に関する注記]

前期(2018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)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(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。

[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4月30日)

該当事項はありません。

当期(2018年10月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2018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	19,100,000	16,600,000	(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(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 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

[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4月30日	当期 2018年10月31日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	15
繰延税金資産合計	13	15
繰延税金資産の純額	13	15

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4月30日	当期 2018年10月31日
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.73	△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 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	116,621,246	150,656,745
期中増減額	(注3) 34,035,498	(注4) △421,665
期末残高	150,656,745	150,235,080
期末時価(注5)	168,297,000	169,060,000

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

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

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「星のや竹富島」等7物件(合計33,783,877千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計1,066,709千円)によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(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 2017年11月1日 至 2018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	666,302	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,966,326	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	734,795	不動産賃貸事業

当期(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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
1口当たり純資産額	473,607円	475,868円
1口当たり当期純利益	12,354円	12,799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 2017年11月1日 至 2018年4月30日	当期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日
当期純利益(千円)	2,624,739	2,839,034
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)	2,624,739	2,839,034
期中平均投資口数(口)	212,453	221,812

[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、規約に定める資産運用の基本方針に基づき、決算期後、2018年12月14日付で、以下のとおり不動産の取得について売買契約を締結しています。

物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)(注1)	取得予定日
界 アルプス	長野県大町市	有限会社浅間温泉ホテルマネジメント	3,060	2019年3月29日

(注1) 「取得予定価格」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。

(注2) 「界 アルプス」に係る売買契約は、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。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、2018年5月に公募増資(8,690口)及び第三者割当増資(434口)を行い、合計4,608,459千円の資金を調達しました。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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

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

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	秋本 憲二	1987年4月 株式会社ワールド 東京本社経理部 1991年4月 同社 東京本社財務部 1992年11月 株式会社NHVホテルズインターナショナル 経理部財務課長 1996年5月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル 監査役 1997年4月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル洞爺 経理部長 1998年5月 株式会社壺番屋 経理部 1998年12月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット・ディレクター 2009年6月 同社 経営企画室長 2010年9月 同社 財務戦略室長 2012年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 代表取締役社長(現任) 2013年3月 星野リゾート・リート投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	品川 広志	2002年10月 弁護士登録 2002年10月 濱田松本法律事務所 2008年9月 Alston & Bird法律事務所 研修 2009年9月 モルガン・スタンレー証券株式会社 投資銀行本部 出向 2010年10月 森・濱田松本法律事務所 2012年1月 錦華通り法律事務所(現任) 2013年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員(現任) 2015年6月 株式会社みらいワークス 社外監査役(現任) 2016年3月 株式会社セルテクノロジー 社外監査役(現任) 2017年7月 株式会社インキュリオン・グループ 社外監査役(現任) 2017年12月 ESRリート投資法人 監督役員(現任) 2018年9月 株式会社メトセラ 社外監査役(現任)	0
監督役員	藤川 裕紀子	1988年10月 中央新光監査法人 1992年3月 公認会計士登録 1998年6月 金融監督庁検査部 金融証券検査官 2000年7月 藤川裕紀子公認会計士事務所 開設(現任) 2004年12月 税理士登録 2004年12月 藤川裕紀子税理士事務所 開設 2008年7月 ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員 2012年1月 税理士法人会計実践研究所 設立 代表社員(現任) 2013年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員(現任) 2014年4月 独立行政法人労働者健康安全機構 監事(現任) 2014年6月 東洋証券株式会社 社外取締役(現任) 2015年10月 独立行政法人日本芸術文化振興会 監事(現任) 2016年3月 学校法人嘉悦学園 監事(現任) 2017年1月 外国人技能実習機構 監事(現任)	0

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

(注2) 執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、隆哲郎を補欠執行役員として選任することが第3回投資主総会で決議されています。なお、隆哲郎は、本書の日付現在、本資産運用会社の取締役財務管理本部長です。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

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

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役社長	秋本 憲二 (注1)	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照下さい。	0
取締役投資運用本部長	金谷 隆行	2004年4月 三井不動産販売株式会社 住宅営業本部 2005年1月 株式会社ゼクス 不動産事業開発部 2008年7月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アクイジションチーム 2008年11月 株式会社ダヴィンチ・サポート 投資運用部 2009年11月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アセットマネジメントチーム 2011年1月 同社 アクイジションチーム 2012年3月 株式会社星野リゾート 企画開発部 2012年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役投資運用部長 2017年2月 同社 取締役投資運用本部長兼アセットマネジメント1部長 2018年12月 同社 取締役投資運用本部長(現任)	0
取締役財務管理本部長	隆 哲郎	1997年4月 第一法規出版株式会社 2004年11月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット 2005年12月 同社 購買ユニット・ディレクター 2009年6月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム 2009年9月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム兼グループ総務ユニット・ディレクター 2010年2月 同社 監査役 2010年5月 株式会社コンメンダ 監査役 2012年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役財務管理部長 2016年12月 同社 取締役財務管理部長兼総合企画部長 2017年2月 同社 取締役財務管理本部長兼財務管理部長 2018年12月 同社 取締役財務管理本部長(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
取締役コンプライアンス・オフィサー	武田 英一	1986年4月 ニチメン株式会社 大阪財務部 1991年7月 山一証券株式会社 財務本部 事務指導部 主任 1992年2月 山一情報システム株式会社へ出向 経営企画部 主任 1995年10月 山一証券投資信託委託株式会社へ出向 経理部 課長代理 1998年3月 A I U保険会社 A I G株式会社へ出向 トレジャリー部 アシスタント・トレジャラー 2001年1月 日興アセットマネジメント株式会社 海外業務企画室 マネージャー 2002年2月 同社 経営企画部 シニア・マネージャー 2005年7月 パシフィックマネジメント株式会社 内部監査室 ゼネラルマネージャー 2006年2月 パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社へ出向 コンプライアンス・オフィサー 2007年6月 同社 出向解除 パシフィックマネジメント株式会社 内部監査室 ゼネラルマネージャー 2009年7月 さわかみ投信株式会社 コンプライアンス室 室長 2013年8月 株式会社星野リゾート 株式会社星野リゾート・アセットマネジメントへ出向 コンプライアンス・オフィサー 2015年2月 同社 取締役コンプライアンス・オフィサー (現任)	0
監査役 (非常勤)	井上 陽介	2007年12月 あずさ監査法人 2011年9月 公認会計士登録 2012年8月 井上陽介公認会計士事務所 開設 (現任) 2012年8月 株式会社アズベック 代表取締役 (現任) 2016年10月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 監査役 (現任)	0

(注1) 秋本憲二は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金商法第31条の4第1項に従い、2013年3月29日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

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

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の2018年10月31日(第11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(2018年10月31日現在)	
				保有総額 (百万円)(注1)	資産総額に対する 比率(注2)(%)
不動産	旅館	長野県	星のや軽井沢	7,342	4.5
	旅館	京都府	星のや京都	3,286	2.0
	ホテル	山梨県	星のや富士	4,113	2.5
	ホテル	沖縄県	星のや竹富島	4,925	3.0
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,909	3.6
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,407	2.7
	旅館	長野県	界 松本	633	0.4
	旅館	島根県	界 出雲	725	0.4
	旅館	静岡県	界 伊東	696	0.4
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,153	0.7
	旅館	大分県	界 阿蘇	618	0.4
	旅館	栃木県	界 川治	1,020	0.6
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	3,032	1.9
	旅館	石川県	界 加賀	3,112	1.9
	ホテル	北海道	OMO7 旭川	5,040	3.1
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,858	10.9
	ホテル	福岡県	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,631	4.7
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,787	4.1
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,934	2.4
	ホテル	大阪府	ハイアットリージェンシー大阪	16,484	10.1
	ホテル	東京都	ザ・ビー 赤坂	4,894	3.0
	ホテル	東京都	ザ・ビー 三軒茶屋	4,465	2.7
	ホテル	愛知県	ザ・ビー 名古屋	4,531	2.8
	ホテル	兵庫県	ザ・ビー 神戸	7,071	4.3
	ホテル	大阪府	クインテッサホテル大阪心斎橋	3,408	2.1
	ホテル	大阪府	ホテル・アンドルームス大阪本町	4,372	2.7
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	682	0.4
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	731	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	663	0.4
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	599	0.4
	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	496	0.3
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	781	0.5
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笹田	618	0.4
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	707	0.4
ホテル	福井県	チサンイン 福井	638	0.4	
ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	678	0.4	
ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	622	0.4	
ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	616	0.4	
ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	714	0.4	
ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	740	0.5	

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(2018年10月31日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に対する 比率(%) (注2)
不動産	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	640	0.4
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	578	0.4
	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	481	0.3
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	676	0.4
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	772	0.5
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	594	0.4
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	696	0.4
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	605	0.4
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	767	0.5
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	1,032	0.6
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,222	0.7
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	474	0.3
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	920	0.6
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	945	0.6
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,108	0.7
	ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	1,964	1.2
不動産 小計				150,235	91.8
投資有価証券				336	0.2
預金・その他の資産				13,132	8.0
資産総額 計(注3)				163,704	100.0
負債総額(注3)				58,127	35.5
純資産総額(注3)				105,577	64.5

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

(注2) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が2018年10月31日(第11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	投資比率 (%) (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、2018年10月31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2018年11月6日付「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中間値の単価は第1回B種優先株式が1株当たり604千円、第2回B種優先株式が1株当たり576千円であり、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200,619千円、第2回B種優先株式が191,965千円です。

(注2)「投資比率」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「引受予定株式」といいます。)について、2018年3月16日付で、引受予定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予定株式に係る引受契約(以下「本引受契約」といいます。)を締結しています。本投資法人は、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ます。本引受契約について、各当事者は、本引受契約の義務の違反に起因又は関連して、他の当事者に生じた損害等を補償するものとされていますが、違約金の定めはありません。本投資法人は、本引受契約に従った引受予定株式の引受けに当たり、手元資金を充当することを予定しています。

更に、引受予定株式の種類、銘柄、引受予定株式数、払込予定金額、払込予定金額の総額及び払込予定期日は、以下のとおりです。

<引受予定株式>

資産の種類	銘柄	引受予定株式数 (株)	払込予定金額 (注1)	払込予定金額の総額 (千円)	払込予定期日 (注2)
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1)「払込予定金額」は、本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。)に記載しています。当該払込金額は、本書の日付現在における予定であり、本引受契約の定めに従い、又は本投資法人及び株式会社読谷ホテルマネジメントの間での合意により、変更されることがあります。

(注2)「払込予定期日」は、本引受契約に記載された払込期日を記載しています。当該払込期日は、本書の日付現在における払込の予定日であり、本引受契約の定めに従い、又は本投資法人及び株式会社読谷ホテルマネジメントの間での合意により、変更されることがあります。

② 投資不動産物件

本投資法人が2018年10月31日(第11期末)現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

(イ) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得 価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)	
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	7,342	11,800	5.2	NV
		H-2	星のや京都	2,878	3,286	4,270	2.0	NV
		H-3	星のや富士	4,160	4,113	4,320	2.8	NV
		H-4	星のや竹富島	4,955	4,925	5,260	3.4	NV
		小計		19,593	19,668	25,650	13.3	-
	リゾナーレ	R-1	リゾナーレハヶ岳	4,500	5,909	7,000	3.1	NV
		R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,407	4,290	2.6	NV
		小計		8,250	10,316	11,290	5.6	-
	界	K-1	界 松本	600	633	812	0.4	JMK
		K-2	界 出雲	680	725	862	0.5	JMK
		K-3	界 伊東	670	696	980	0.5	JMK
		K-4	界 箱根	950	1,153	1,320	0.6	JMK
		K-5	界 阿蘇	575	618	691	0.4	JMK
		K-6	界 川治	1,000	1,020	1,160	0.7	JMK
		K-7	界 鬼怒川	3,080	3,032	3,330	2.1	JMK
		K-8	界 加賀	3,160	3,112	3,380	2.2	JMK
		小計		10,715	10,995	12,535	7.3	-
	その他	0-35	OM07 旭川	4,619	5,040	4,780	3.1	RC
		小計		4,619	5,040	4,780	3.1	-
	星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,858	20,000	12.1
0-32			ANAクラウンプラザ ホテル福岡	7,599	7,631	8,800	5.2	RC
0-33			ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,787	7,190	4.5	RC
0-34			ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	3,934	4,460	2.7	RC
0-36			ハイアット リージェンシー大阪	16,000	16,484	16,600	10.9	NV
0-37			ザ・ビー 赤坂	4,860	4,894	5,130	3.3	RC
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	4,420	4,465	4,670	3.0	RC
0-39			ザ・ビー 名古屋	4,500	4,531	4,680	3.1	RC
0-40			ザ・ビー 神戸	7,020	7,071	7,320	4.8	RC
0-41			クインテッサホテル 大阪心齋橋	3,339	3,408	3,730	2.3	NV
0-42			ホテル・アンド ルームス大阪本町	4,238	4,372	4,450	2.9	RC
小計			80,377	81,439	87,030	54.8	-	

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)	
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	682	821	0.5	NV
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	731	911	0.5	JMK
		0-3	チサンイン 諏訪インター	658	663	829	0.4	NV
		0-4	チサンイン 豊川インター	602	599	733	0.4	NV
		0-5	チサンイン 鳥栖	504	496	655	0.3	NV
		0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	781	1,020	0.5	JMK
		0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	618	747	0.4	NV
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	707	847	0.5	JMK
		0-9	チサンイン 福井	644	638	801	0.4	NV
		0-10	チサンイン 福島西インター	672	678	768	0.5	JMK
		0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	622	776	0.4	NV
		0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	616	757	0.4	NV
		0-13	チサンイン ひたちなか	742	714	920	0.5	JMK
		0-14	チサンイン 土浦阿見	770	740	921	0.5	JMK
		0-15	チサンイン 甲府石和	658	640	788	0.4	NV
		0-16	チサンイン 丸亀普通寺	588	578	736	0.4	NV
		0-17	チサンイン 宗像	504	481	633	0.3	NV
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	676	777	0.5	JMK
		0-19	チサンイン 軽井沢	812	772	1,090	0.6	NV
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	594	735	0.4	NV
		0-21	チサンイン 倉敷水島	728	696	866	0.5	NV
		0-22	カンデオホテルズ 半田	620	605	702	0.4	RC
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	767	925	0.5	RC
		0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1,032	1,250	0.7	RC
		0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,222	1,480	0.9	RC
		0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	474	537	0.3	RC
		0-27	コンフォートホテル 函館	937	920	1,040	0.6	NV
		0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	945	1,070	0.7	NV
		0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,108	1,230	0.7	NV
		0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	1,964	2,410	1.4	RC
				小計	23,213	22,774	27,775	15.8
		合計	146,767	150,235	169,060	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、2018年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。
- NV：日本ヴァリュアーズ株式会社
JMK：JLL森井鑑定株式会社
RC：株式会社立地評価研究所

(ロ) 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転貸借) (注3)	総客室数 (室)	
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	78,888.26 (注4)	11,723.61	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 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(18)	172
		R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県 熱海市 (中部地方)	65,161.44	23,385.18	1992年10月	313	23,385.18	23,385.18	1(0)	77
		小計				140,993.25	57,238.63	-	838	57,238.63	57,238.63	2(18)
	界	K-1	界 松本	長野県 松本市 (中部地方)	3,340.67	4,056.12	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)	80	6,918.92	6,918.92	1(0)	34
		K-4	界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,649.67	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	204	4,066.60	4,066.60	1(0)	48
		K-8	界 加賀	石川県 加賀市 (北陸地方)	1,796.81	5,159.46	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
	小計				101,614.07	38,493.70	-	876	38,493.70	38,493.70	8(0)	278

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間 賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転賃借) (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(6)	237	
		小計			4,278.02	25,715.20	—	364	25,715.20	25,715.20	1(6)	237	
星野 リゾート グループ 以外運営	都市 観光	0-31	ANA クラウン プラザ ホテル広島	広島県 広島市 (中国・ 四国地方)	5,126.00 (注12)	42,727.85 (注13)	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(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14)	61,448.41 (注15)	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16)	26,209.92 (注17)	1999年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(7)	251	
		0-36	ハイアット リージェン シー大阪	大阪府 大阪市 (近畿地方)	30,483.14	80,197.60	1994年4月 (ホテル棟) / 2012年7月 (チャペル棟 (ル サロン プラン))	776	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 大阪心斎橋	大阪府 大阪市 (近畿地方)	791.15	2,964.69	2017年8月	170	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	220	3,191.32	3,191.32	1(0)	103	
		小計			57,996.65	268,517.48	—	3,378	215,931.18	215,931.18	11(53)	2,611	
		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		

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間 賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転貸借) (注3)	総客 室数 (室)
星野 リゾート グループ 以外運営	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 御幸笛田	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 市	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
	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

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	0-23	カンデオ ホテルズ 茅野	長野県 茅野市 (中部地方)	2,399.15 (注23)	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24)	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		669,642.12	487,326.54	—	8,546	434,762.23	434,762.23	56(95)	6,884	

(注1) 2018年10月31日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。上記各物件について締結された賃貸借契約において、賃料は、原則として固定賃料及び変動賃料により構成されますが(ただし、カンデオ5物件及びびグリーンズ3物件及び「クインテッサホテル大阪心斎橋」についてはいずれも固定賃料のみで構成され、「ハイアットリージェンシー大阪」については変動賃料のみで構成されます。)、 「年間賃料」欄には、「ハイアットリージェンシー大阪」以外については、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。ただし、「リゾナーレ熱海」及び「界 鬼怒川」については2015年11月2日から2018年10月31日までに限定した割増しについて、「界 加賀」については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、「ホテル・アンドルームス大阪本町」については2018年4月2日から2018年10月31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、2018年10月31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、「界 伊東」については2018年10月31日現在大規模な改装工事を実施中であり、かかる改装工事による売上高の減少による影響を避けるため、かかる改装工事期間が変動賃料の算定期間に含まれる場合に固定賃料の割増しについて合意されていますが、2018年10月31日現在の固定賃料はかかる割増の対象ではないため、割増前の賃料額に基づいて算出されています。なお、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額に満たない場合には、変動賃料は発生しません。また、上記各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」及び「ホテル・アンドルームス大阪本町」については2018年11月1日(第12期)、「界 加賀」については2019年5月1日(第13期)、「OM07 旭川」については2019年11月1日(第14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)とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。「ハイアットリージェンシー大阪」については、当該賃貸借契約に従い算出される2018年10月31日現在における変動賃料を12倍して年換算した金額を記載しています。以下同じです。

(注2) 2018年10月31日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。全ての物件の稼働率は100.0%です。

(注3) テナント数(転賃借)の小計及び合計は、2018年10月31日現在の延べテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から転賃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、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、本館と別邸の合計を、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) 2018年10月31日現在、宿泊用具の保管に用いており、宿泊に供していません。
- (注12) 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13) 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14) 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15) 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16) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地を所有していません。当該土地については、所有者から賃借しています。
- (注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、2018年10月31日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本建物賃料」といいます。)は、固定賃料及び変動賃料により構成され、また、当該土地の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本借地料」といいます。)は、固定賃料により構成されています。ただし、これらの賃貸借契約においては、本借地料が支払われた場合には、同額が本建物賃料から控除される旨が合意されているため、当該物件の固定賃料の額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料の額を超えることはありません。したがって、「チサンイン 岩手一関インター」の年間固定賃料額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。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、2018年10月31日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件ですが、「賃貸面積」欄及び「賃貸可能面積」欄には、当該建物に関する賃貸面積及び賃貸可能面積を記載しています。
- (注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、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24) 本投資法人は、当該土地の一部(740.62㎡)を所有者から賃借しています。

(ハ) 不動産鑑定評価書等の概要

2018年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)		
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)				
星野 リゾート グループ 運営	星のや	H-1	星のや軽井沢	NV	11,800	11,800	5.2	11,800	5.2	5.7	633	8.3	
		H-2	星のや京都	NV	4,270	4,230	5.8	4,300	5.4	6.2	248	8.6	
		H-3	星のや富士	NV	4,320	4,340	6.1	4,290	5.8	6.3	267	6.4	
		H-4	星のや竹富島	NV	5,260	5,290	5.9	5,230	5.6	6.1	324	6.5	
		小計				25,650	25,660	-	25,620	-	-	1,472	7.5
	リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	7,000	6,720	5.5	7,280	5.5	6.0	504	11.2	
		R-2	リゾナーレ熱海	NV	4,290	4,250	5.2	4,320	5.0	5.5	279	7.4	
		小計				11,290	10,970	-	11,600	-	-	783	9.5
	界	K-1	界 松本	JMK	812	819	5.8	804	5.6	6.0	64	10.6	
		K-2	界 出雲	JMK	862	867	6.0	857	5.8	6.2	62	9.2	
		K-3	界 伊東(注5)	JMK	980	1,600	5.7	1,550	5.5	5.9	106	15.8	
		K-4	界 箱根	JMK	1,320	1,320	5.7	1,310	5.5	5.9	90	9.4	
		K-5	界 阿蘇	JMK	691	694	6.1	688	5.9	6.3	46	8.0	
		K-6	界 川治	JMK	1,160	1,170	5.8	1,140	5.6	6.0	85	8.5	
		K-7	界 鬼怒川	JMK	3,330	3,370	5.5	3,290	5.3	5.7	186	6.0	
		K-8	界 加賀	JMK	3,380	3,420	5.5	3,330	5.3	5.7	191	6.0	
		小計				12,535	13,260	-	12,969	-	-	829	7.7
	その他	0-35	OM07 旭川	RC	4,780	4,740	4.8	4,790	4.6	5.0	343	7.4	
		小計				4,780	4,740	-	4,790	-	-	343	7.4
	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	RC	20,000	20,200	4.4	19,900	4.2	4.6	1,044	5.9
			0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	RC	8,800	8,820	4.3	8,790	4.1	4.5	489	6.4
			0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	7,190	7,240	4.6	7,170	4.4	4.8	428	6.5
			0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,460	4,400	4.7	4,480	4.5	4.9	305	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	16,400	4.1	4.6	984	6.2
0-37			ザ・ビー 赤坂	RC	5,130	5,250	4.0	5,080	3.8	4.2	237	4.9	
0-38			ザ・ビー 三軒茶屋	RC	4,670	4,770	4.2	4,630	4.0	4.4	220	5.0	
0-39			ザ・ビー 名古屋	RC	4,680	4,760	4.2	4,650	4.0	4.4	233	5.2	
0-40			ザ・ビー 神戸	RC	7,320	7,450	4.3	7,260	4.1	4.5	370	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	3,730	4.3	4.7	173	5.2	
0-42			ホテル・アンド ルームス 大阪本町	RC	4,450	4,510	4.4	4,420	4.2	4.6	211	5.0	
小計				87,030	87,930	-	86,510	-	-	4,695	5.8		

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	0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	821	815	5.9	827	5.7	6.1	50	7.5
		0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	JMK	911	920	5.8	901	5.6	6.0	56	7.5
		0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	829	821	6.0	836	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	655	649	6.0	661	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	747	738	6.2	756	6.0	6.5	48	7.8
		0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	JMK	847	854	6.0	839	5.8	6.2	54	7.5
		0-9	チサンイン 福井	NV	801	793	6.2	808	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	781	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	5.7	909	5.5	5.9	55	7.5
		0-14	チサンイン 土浦阿見	JMK	921	932	5.7	909	5.5	5.9	55	7.2
		0-15	チサンイン 甲府石和	NV	788	788	6.1	787	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	628	6.1	637	5.9	6.4	40	8.0
		0-18	チサンイン 岩手一関インター	JMK	777	785	6.0	769	5.8	6.2	50	7.1
		0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,090	1,080	6.0	1,100	5.8	6.2	67	8.2
		0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	735	735	6.2	734	6.0	6.4	48	7.7

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
星野 リゾート グループ 以外運営	その他	0-21	チサンイン 倉敷水島	NV	866	864	6.0	868	5.8	6.2	54	7.4
		0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	702	703	5.3	701	5.1	5.5	41	6.6
		0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	925	931	5.4	923	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	537	538	5.4	537	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	2,410	2,420	5.5	2,400	5.3	5.7	142	7.1
				小計		27,775	27,803	-	27,739	-	-	1,673
		合計		169,060	170,363	-	169,228	-	-	9,794	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、2018年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書等に記載された評価額を記載しています。なお、「鑑定評価額」は、百万円未満を切り捨てて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) 「界 伊東」は2018年10月31日時点では大規模改装工事中です。鑑定評価額は大規模改装工事後の評価額から改装工事費用を控除した金額を、収益価格、鑑定NOI、鑑定NOI利回りは大規模改装工事後の算定値を、それぞれ記載しています。

(注6) 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。

(二) 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
				(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	2033年7月15日	525	6.1	33,853.45	7.8
		リゾナーレ熱海	2035年11月1日	313	3.7	23,385.18	5.4
		ANAクラウンプラザホテル広島	2035年11月1日	606	7.1	32,332.00	7.4
		ANAクラウンプラザホテル福岡	2035年11月1日	288	3.4	27,372.74	6.3
		ANAクラウンプラザホテル金沢	2035年11月1日	546	6.4	23,835.00	5.5
		ANAクラウンプラザホテル富山	2035年11月1日	240	2.8	21,600.11	5.0
		合計		2,518	29.5	162,378.48	37.3
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	776	9.1	80,197.60	18.4
		合計		776	9.1	80,197.60	18.4
株式会社 SHRロード サイドイン	ホテル	チサンイン 塩尻北インター	2024年5月1日	48	0.6	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	0.5
		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	0.5
		チサンイン 鳥栖	2024年5月1日	36	0.4	1,968.02	0.5
		チサンイン 千葉浜野R16	2024年5月1日	57	0.7	2,023.29	0.5
		チサンイン 熊本御幸笛田	2024年5月1日	43	0.5	2,094.77	0.5
		チサンイン 宇都宮鹿沼	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.5
		チサンイン 福井	2024年5月1日	45	0.5	2,094.01	0.5
		チサンイン 福島西インター	2024年5月1日	48	0.6	2,094.01	0.5
		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	0.5
		チサンイン 大村長崎空港	2024年5月1日	45	0.5	1,968.02	0.5
		チサンイン ひたちなか	2024年5月1日	52	0.6	1,968.30	0.5
		チサンイン 土浦阿見	2024年5月1日	54	0.6	1,968.03	0.5
		チサンイン 甲府石和	2024年5月1日	46	0.5	1,968.47	0.5
		チサンイン 丸亀善通寺	2024年5月1日	42	0.5	2,094.16	0.5
		チサンイン 宗像	2024年5月1日	36	0.4	2,094.16	0.5
		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	0.5
		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	0.6
		チサンイン 倉敷水島	2024年5月1日	51	0.6	2,094.16	0.5
チサンイン 鹿児島谷山	2024年5月2日	96	1.1	8,066.36	1.9		
合計		1,095	12.8	51,030.56	11.7		

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

(注2) 2018年10月31日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

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

(注4) 「チサンイン 岩手一関インター」については、2018年10月31日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の契約期間満了日は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。

(ホ) ポートフォリオの概況

a. 投資区分別

投資区分		物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
星野リゾート グループ 運営	星のや	4	19,593	13.3
	リゾナーレ	2	8,250	5.6
	界	8	10,715	7.3
	その他	1	4,619	3.1
	小計	15	43,177	29.4
星野リゾート グループ以外 運営	都市観光	11	80,377	54.8
	その他	30	23,213	15.8
	小計	41	103,590	70.6
合計		56	146,767	100.0

b. 所在地の属する地域別

所在地の属する地域	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
北海道・東北地方	5	7,891	5.4
関東地方	11	19,336	13.2
北陸地方	4	14,421	9.8
中部地方	16	31,695	21.6
近畿地方	6	34,091	23.2
中国・四国地方	6	21,955	15.0
九州・沖縄地方	8	17,378	11.8
合計	56	146,767	100.0

c. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数(注)	
	取得価格 (百万円)	比率 (%)	取得価格 (百万円)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	146,767	100.0	146,767	100.0
10年超	130,772	89.1	128,872	87.8
10年以内	15,995	10.9	17,895	12.2

(注) 「残存年数」は、2018年10月31日時点における保有資産に係る賃貸借契約の残存年数に基づいて記載しています。

d. 契約形態別

契約形態	取得価格 (百万円)	比率(%)
ポートフォリオ全体	146,767	100.0
定期賃貸借契約	146,767	100.0
普通賃貸借契約	-	-

(へ) 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	ポート	H-1	H-2	H-3	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	5,802,597	429,874	152,609	142,350	168,360	354,835	156,600
固定賃料	3,885,060	315,000	101,898	142,350	168,360	262,500	156,600
変動賃料	1,906,638	114,874	50,711	-	-	92,335	-
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	98	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	829,916	56,502	8,437	14,116	20,532	44,473	37,558
保守費	55,270	2,798	1,477	407	2,851	5,905	2,835
公租公課	452,087	23,312	2,656	4,278	3,699	23,526	26,195
保険料	19,824	766	216	296	229	2,055	878
借地料	60,197	6,360	-	6,911	6,317	3,937	-
修繕費	86,837	23,264	4,087	2,223	7,434	9,048	7,649
その他費用	155,698	0	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	4,972,681	373,372	144,172	128,233	147,827	310,361	119,041
④減価償却費	1,169,038	103,212	28,104	35,044	45,727	72,280	44,570
⑤固定資産除却損	314	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	3,803,328	270,159	116,067	93,189	102,100	238,080	74,471

(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	45,862	55,028	56,768	73,416	28,770	60,317	102,000
固定賃料	37,500	37,500	40,000	47,500	21,000	49,800	102,000
変動賃料	8,362	17,524	16,768	25,844	7,770	10,517	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	4	-	72	-	-	-
②不動産運用 費用合計	9,253	8,902	11,196	11,507	4,520	22,647	11,971
保守費	1,078	482	919	1,956	300	2,619	1,541
公租公課	4,199	4,035	5,057	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	3,677	1,947	4,827	4,208	3,169	11,424	1,858
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	36,608	46,126	45,572	61,908	24,249	37,670	90,028
④減価償却費	6,473	5,131	6,633	12,284	7,060	14,702	17,065
⑤固定資産除却損	-	-	314	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	30,135	40,995	38,623	49,624	17,189	22,967	72,963

(単位:千円)

物件番号	K-8	0-35	0-31	0-32	0-33	0-34	0-36
物件名	界 加賀	OM07 旭川	ANAクラウン プラザホテル 広島	ANAクラウン プラザホテル 福岡	ANAクラウン プラザホテル 金沢	ANAクラウン プラザホテル 富山	ハイアット リージェン シー大阪
①不動産運用 収益合計	103,185	182,400	582,631	326,686	426,630	208,172	388,173
固定賃料	103,185	182,400	303,000	144,000	273,000	120,000	-
変動賃料	-	-	279,609	182,686	153,630	88,172	388,173
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	22	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	9,453	23,271	46,992	32,079	180,117	33,525	100,730
保守費	1,167	-	10,762	-	9,685	-	-
公租公課	5,985	22,326	34,890	31,170	14,843	17,414	84,571
保険料	283	944	1,340	908	985	956	4,108
借地料	-	-	-	-	-	15,154	12,000
修繕費	2,017	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	154,602	-	50
③NOI (①-②)	93,731	159,128	535,638	294,607	246,513	174,646	287,443
④減価償却費	27,171	73,293	96,461	43,950	48,804	58,439	117,444
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	66,559	85,835	439,177	250,656	197,708	116,207	169,998

(単位:千円)

物件番号	0-37	0-38	0-39	0-40	0-41	0-42	0-1
物件名	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	ホテル・ア ンドルーム ス大阪本町	チサンイン 塩尻北 インター
①不動産運用 収益合計	117,263	113,361	124,215	188,932	85,050	110,280	32,735
固定賃料	67,500	58,500	49,500	90,000	85,050	110,280	24,000
変動賃料	49,763	54,861	74,715	98,932	-	-	8,735
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	9,561	4,103	8,171	11,097	6,393	555	3,075
保守費	-	-	-	-	-	-	349
公租公課	9,379	3,357	7,826	10,692	6,263	-	2,656
保険料	181	125	345	404	129	135	69
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	620	-	-	-	420	-
③NOI (①-②)	107,702	109,257	116,044	177,835	78,656	109,724	29,659
④減価償却費	16,289	12,742	17,917	24,540	10,281	11,939	5,079
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	91,412	96,515	98,126	153,295	68,375	97,784	24,579

(単位：千円)

物件番号	0-2	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-8
物件名	チサンイン 佐野藤岡 インター	チサンイン 諏訪 インター	チサンイン 豊川 インター	チサンイン 鳥栖	チサンイン 千葉浜野 R16	チサンイン 熊本 御幸笛田	チサンイン 宇都宮鹿沼
①不動産運用 収益合計	32,436	32,104	28,538	26,667	34,498	38,574	32,559
固定賃料	26,460	23,460	21,480	18,000	28,500	21,960	25,500
変動賃料	5,976	8,644	7,058	8,667	5,998	16,614	7,059
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,606	2,617	2,744	3,243	2,769	2,954	2,741
保守費	422	454	311	328	305	549	259
公租公課	2,112	2,098	2,362	2,850	2,389	2,334	2,403
保険料	72	65	70	64	74	70	78
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	0	-
③NOI (①-②)	29,830	29,487	25,794	23,424	31,728	35,619	29,818
④減価償却費	6,899	6,528	5,205	4,775	7,161	4,959	5,882
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	22,931	22,959	20,589	18,648	24,567	30,659	23,935

(単位：千円)

物件番号	0-9	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15
物件名	チサンイン 福井	チサンイン 福島西 インター	チサンイン 新潟中央 インター	チサンイン 大村長崎 空港	チサンイン ひたちなか	チサンイン 土浦阿見	チサンイン 甲府石和
①不動産運用 収益合計	32,339	30,920	30,850	29,961	30,281	28,404	28,792
固定賃料	22,980	24,000	22,500	22,500	26,460	27,480	23,460
変動賃料	9,359	6,920	8,350	7,461	3,821	924	5,332
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,744	2,909	2,919	2,678	2,243	2,529	2,421
保守費	488	294	399	279	285	390	498
公租公課	2,183	2,537	2,449	2,333	1,886	2,067	1,856
保険料	72	77	71	66	72	71	66
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	29,595	28,010	27,930	27,282	28,038	25,874	26,371
④減価償却費	5,188	5,824	5,377	5,959	7,461	7,764	6,000
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	24,406	22,186	22,552	21,323	20,577	18,110	20,370

(単位：千円)

物件番号	0-16	0-17	0-18	0-19	0-20	0-21	0-22
物件名	チサンイン 丸亀善通寺	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関 インター	チサンイン 軽井沢	チサンイン 姫路夢前橋	チサンイン 倉敷水島	カンデオ ホテルズ 半田
①不動産運用 収益合計	29,908	26,925	26,976	42,753	29,103	33,582	26,460
固定賃料	21,000	18,000	24,960	28,980	21,960	25,980	26,460
変動賃料	8,908	8,925	2,016	13,773	7,143	7,602	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,451	2,712	2,343	4,453	3,519	3,077	5,963
保守費	451	506	280	421	452	457	-
公租公課	1,928	2,136	1,987	3,947	2,985	2,542	2,966
保険料	71	70	74	84	80	72	117
借地料	-	-	-	-	-	-	2,880
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	5	-
③NOI (①-②)	27,456	24,212	24,633	38,300	25,584	30,505	20,496
④減価償却費	5,499	4,770	5,344	7,528	5,430	6,657	6,408
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	21,957	19,442	19,288	30,772	20,154	23,847	14,088

(単位：千円)

物件番号	0-23	0-24	0-25	0-26	0-27	0-28	0-29
物件名	カンデオ ホテルズ 茅野	カンデオ ホテルズ 福山	カンデオ ホテルズ 佐野	カンデオ ホテルズ 亀山	コンフォ ートホテル 函館	コンフォ ートホテル 苫小牧	コンフォ ートホテル 呉
①不動産運用 収益合計	32,844	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231	37,524
固定賃料	32,844	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231	37,524
変動賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	6,069	4,016	4,488	4,019	3,726	2,981	3,957
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,153	3,860	3,121	3,861	3,608	2,877	3,840
保険料	112	156	114	158	118	104	117
借地料	2,804	-	1,252	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	26,774	35,353	41,267	16,890	29,195	30,249	33,566
④減価償却費	7,859	10,726	10,845	4,047	9,968	9,552	8,380
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-
⑥不動産賃貸事業 損益(③-④-⑤)	18,915	24,626	30,422	12,842	19,227	20,697	25,186

(単位：千円)

物件番号	0-30
物件名	チサンイン 鹿児島谷山
①不動産運用 収益合計	90,884
固定賃料	48,000
変動賃料	32,084
その他賃料	10,800
その他収入	-
②不動産運用 費用合計	7,261
保守費	300
公租公課	6,692
保険料	268
借地料	-
修繕費	-
その他費用	-
③NOI (①-②)	83,623
④減価償却費	18,384
⑤固定資産除却損	-
⑥不動産賃貸事業 損益 (③-④-⑤)	65,238

(ト) 個別投資不動産等の運営実績

H-1 星のや軽井沢

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	89.3%	79.8%	84.0%	75.5%	71.7%	83.4%	85.4%	87.0%	97.4%	97.2%	93.7%	91.2%	86.5%
ADR (円)	70,996	70,573	67,294	64,478	66,975	71,959	83,224	78,017	87,708	104,125	92,190	84,195	79,854
RevPAR (円)	63,374	56,305	56,544	48,688	48,008	59,997	71,091	67,885	85,393	101,202	86,403	76,823	69,040
売上高 (百万円)	299	250	178	205	224	259	323	298	371	461	370	338	3,582

(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。

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

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

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

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

H-2 星のや京都

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	97.2%	95.9%	85.5%	88.7%	90.1%	95.1%	95.7%	88.8%	88.5%	92.3%	91.9%	92.5%	92.0%
ADR (円)	119,646	98,086	70,743	75,013	94,142	108,598	89,573	80,526	80,774	87,623	85,109	96,106	91,522
RevPAR (円)	116,296	94,036	60,497	66,511	84,788	103,240	85,759	71,507	71,503	80,840	78,174	88,913	84,200
売上高 (百万円)	145	113	71	65	101	114	101	88	65	95	82	105	1,150

(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。

H-3 星のや富士

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	93.0%	82.9%	73.9%	78.8%	77.0%	95.9%	85.5%	96.4%	92.8%	95.2%	94.4%	94.4%	88.7%
ADR (円)	63,197	63,180	65,322	63,820	64,207	70,126	67,797	53,336	69,852	90,408	70,465	69,484	67,917
RevPAR (円)	58,773	52,378	48,281	50,258	49,449	67,262	57,956	51,425	64,838	86,106	66,531	65,617	60,236
売上高 (百万円)	116	101	68	84	97	124	111	102	124	160	124	127	1,342

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	68.3%	66.8%	56.1%	65.8%	70.7%	64.7%	67.0%	69.9%	86.1%	94.2%	80.3%	82.3%	73.0%
ADR (円)	63,518	59,185	60,519	55,432	58,070	63,876	59,087	55,544	71,205	82,917	70,796	63,806	64,667
RevPAR (円)	43,404	39,536	33,941	36,501	41,054	41,297	39,590	38,842	61,299	78,069	56,833	52,486	47,228
売上高 (百万円)	116	98	65	83	99	95	98	94	135	171	122	123	1,306

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	83.5%	69.9%	67.7%	57.7%	77.2%	58.4%	78.5%	82.3%	97.3%	98.9%	97.2%	98.0%	81.2%
ADR (円)	28,671	38,648	42,600	26,247	31,519	32,805	31,743	24,922	42,284	64,607	43,728	34,726	37,830
RevPAR (円)	23,940	27,022	28,854	15,145	24,337	19,174	24,915	20,522	41,150	63,880	42,499	34,042	30,700
売上高 (百万円)	397	347	215	191	316	281	421	375	528	694	524	508	4,801

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.7%	86.8%	96.8%	96.8%	97.5%	86.5%	84.2%	90.1%	94.3%	97.5%	89.7%	84.4%	90.1%
ADR (円)	44,996	56,031	56,543	44,034	51,855	43,540	45,904	41,670	59,920	87,488	51,897	48,078	53,674
RevPAR (円)	38,120	48,629	54,736	42,627	50,544	37,647	38,673	37,549	56,506	85,325	46,572	40,565	48,343
売上高 (百万円)	140	157	126	81	88	123	141	119	192	271	156	146	1,747

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	79.5%	68.6%	69.2%	71.2%	70.7%	65.1%	73.3%	82.2%	87.7%	93.2%	89.9%	91.7%	78.9%
ADR (円)	43,806	42,444	44,437	30,914	36,261	42,652	46,526	37,840	41,806	61,583	44,707	44,948	43,760
RevPAR (円)	34,820	29,103	30,764	21,996	25,644	27,778	34,115	31,122	36,671	57,381	40,179	41,212	34,510
売上高 (百万円)	52	40	31	35	42	40	50	43	56	78	59	61	592

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	98.3%	88.6%	80.7%	90.1%	96.1%	92.0%	83.9%	83.2%	80.1%	92.3%	91.4%	92.7%	89.2%
ADR (円)	51,976	48,481	44,916	36,138	41,207	43,799	47,310	39,137	42,247	56,183	49,751	51,236	46,371
RevPAR (円)	51,109	42,942	36,269	32,547	39,600	40,284	39,679	32,560	33,837	51,879	45,467	47,517	41,366
売上高 (百万円)	71	65	52	46	60	50	54	47	42	67	58	63	679

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	81.4%	82.1%	85.8%	93.0%	91.1%	78.7%	74.3%	82.3%	88.5%	99.3%	0.0%	0.0%	85.6%
ADR (円)	27,891	38,991	32,243	31,534	36,263	29,630	33,138	28,507	33,051	46,704	0	0	34,179
RevPAR (円)	22,716	32,000	27,666	29,319	33,026	23,316	24,622	23,463	29,238	46,390	0	0	29,272
売上高 (百万円)	57	59	61	59	70	49	53	47	56	83	0	0	599

(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日から本書の日付現在において、全館休館を伴う改修工事を行っているため、2018年9月及び同年10月の客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

K-4 界 箱根

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	97.9%	96.0%	91.0%	96.4%	96.5%	92.1%	92.0%	87.7%	94.3%	99.3%	98.8%	95.9%	94.9%
ADR (円)	47,880	48,207	41,719	41,076	39,372	43,634	44,560	38,560	43,473	54,241	44,804	44,240	44,446
RevPAR (円)	46,883	46,285	37,976	39,609	37,983	40,202	41,011	33,826	40,975	53,858	44,273	42,412	42,160
売上高 (百万円)	87	80	73	69	77	71	77	63	78	95	78	82	936

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	94.2%	87.4%	80.8%	91.4%	93.5%	79.0%	82.3%	84.0%	78.2%	90.6%	89.7%	93.0%	87.1%
ADR (円)	67,023	66,169	62,899	58,068	56,690	71,804	67,497	54,746	63,326	79,343	71,959	69,485	65,895
RevPAR (円)	63,113	57,809	50,803	53,056	53,032	56,734	55,522	45,959	49,537	71,878	64,515	64,629	57,417
売上高 (百万円)	36	33	25	29	32	28	32	25	29	40	34	37	386

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	78.9%	73.0%	89.4%	78.4%	80.6%	64.6%	73.4%	72.8%	78.1%	90.3%	82.6%	71.0%	77.0%
ADR (円)	31,067	29,210	43,014	24,821	23,181	22,577	25,691	21,782	23,821	37,578	26,505	35,309	28,068
RevPAR (円)	24,508	21,323	38,434	19,466	18,688	14,591	18,861	15,866	18,598	33,918	21,891	25,065	21,622
売上高 (百万円)	80	72	29	45	68	54	67	60	69	104	73	67	790

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	76.3%	72.2%	69.9%	70.8%	72.5%	66.2%	63.9%	61.4%	64.8%	88.4%	85.3%	82.9%	72.9%
ADR (円)	39,389	38,663	34,219	30,948	31,607	33,615	38,860	33,107	35,310	47,113	35,879	39,645	36,920
RevPAR (円)	30,034	27,923	23,917	21,898	22,915	22,265	24,836	20,335	22,875	41,635	30,620	32,851	26,923
売上高 (百万円)	85	77	71	62	69	63	72	59	69	111	84	93	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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.5%	71.7%	62.9%	63.8%	81.0%	60.9%	65.2%	62.7%	64.9%	83.2%	79.7%	78.7%	71.7%
ADR (円)	39,730	44,816	45,582	40,504	33,546	37,035	39,418	30,763	34,725	47,408	40,748	37,709	39,479
RevPAR (円)	33,577	32,118	28,672	25,827	27,166	22,561	25,696	19,291	22,543	39,443	32,485	29,691	28,287
売上高 (百万円)	104	92	84	74	90	62	74	62	69	107	90	84	997

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

0-35 OM07 旭川

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	60.6%	62.5%	62.0%	79.1%	71.2%	34.6%	78.9%	90.9%	93.0%	92.3%	70.6%	67.5%	72.2%
ADR(円)	6,761	7,599	7,442	9,361	6,746	7,581	9,446	11,851	20,533	19,781	14,266	10,075	11,947
RevPAR(円)	4,099	4,747	4,614	7,400	4,803	2,624	7,454	10,774	19,102	18,265	10,066	6,804	8,624
売上高(百万円)	144	200	171	160	129	113	161	193	261	225	196	161	2,119

(注1) 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。

(注2) 本物件では、2018年4月28日以降は従前のサービス料を廃止し、従前のサービス料相当額を宿泊代金等を含むこととなったため、ADRの算定基礎となる宿泊売上高合計が、2018年4月28日以前と比較すると、実質的にサービス料相当額分増額されています。

0-31 ANAクラウンプラザホテル広島

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	93.7%	77.8%	63.2%	81.8%	85.9%	89.4%	87.4%	80.7%	82.8%	83.5%	83.7%	85.3%	82.9%
ADR(円)	14,130	10,726	9,853	10,204	11,215	14,672	13,540	11,259	11,123	14,296	12,406	14,524	12,444
RevPAR(円)	13,237	8,341	6,227	8,345	9,633	13,116	11,839	9,092	9,210	11,932	10,385	12,389	10,316
売上高(百万円)	501	536	339	358	460	435	439	405	346	369	409	470	5,072

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

0-32 ANAクラウンプラザホテル福岡

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.4%	87.8%	74.8%	90.1%	90.4%	88.4%	85.7%	86.3%	86.5%	85.5%	86.8%	89.2%	86.9%
ADR(円)	16,084	15,580	13,834	16,359	15,646	15,169	15,464	14,902	14,883	14,566	15,363	14,901	15,244
RevPAR(円)	14,696	13,684	10,348	14,747	14,137	13,412	13,253	12,867	12,870	12,456	13,327	13,291	13,242
売上高(百万円)	337	320	269	285	313	279	287	284	285	239	254	304	3,464

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	93.1%	80.9%	63.8%	71.8%	82.5%	92.0%	88.2%	80.5%	73.3%	83.0%	89.5%	90.2%	82.4%
ADR(円)	18,936	14,990	13,027	13,506	15,786	18,404	18,136	14,352	14,807	18,817	18,178	18,667	16,684
RevPAR(円)	17,628	12,123	8,310	9,703	13,019	16,936	15,995	11,551	10,857	15,626	16,272	16,841	13,751
売上高(百万円)	362	324	234	208	296	295	316	288	276	296	311	305	3,517

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	87.6%	62.7%	56.2%	72.1%	81.5%	92.0%	84.8%	74.4%	74.6%	92.0%	84.7%	85.9%	79.0%
ADR(円)	10,324	9,404	8,555	8,757	7,698	12,802	14,080	10,149	10,065	11,780	12,681	12,519	10,915
RevPAR(円)	9,048	5,895	4,807	6,312	6,276	11,773	11,944	7,552	7,505	10,834	10,736	10,749	8,626
売上高(百万円)	261	225	177	163	206	260	243	243	205	239	230	271	2,727

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	82.7%	71.9%	55.9%	78.5%	77.0%	87.9%	80.9%	71.8%	69.9%	80.8%	57.6%	74.5%	74.1%
ADR (円)	16,401	15,837	14,507	15,698	15,726	15,786	14,558	13,484	14,994	17,861	14,488	15,933	15,513
RevPAR (円)	13,559	11,387	8,113	12,325	12,104	13,875	11,778	9,684	10,481	14,429	8,350	11,870	11,491
売上高 (百万円)	429	412	265	335	376	379	353	304	320	378	318	383	4,257

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	95.7%	81.0%	73.4%	91.7%	91.2%	94.8%	86.8%	88.6%	88.2%	78.6%	85.9%	91.8%	87.2%
ADR (円)	10,312	10,240	9,206	10,289	10,511	11,023	10,139	9,723	10,503	10,492	10,181	10,800	10,306
RevPAR (円)	9,872	8,294	6,755	9,436	9,582	10,445	8,802	8,618	9,267	8,250	8,746	9,914	8,990
売上高 (百万円)	52	44	37	46	52	55	48	45	51	46	46	54	582

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.3%	86.4%	82.3%	91.3%	93.3%	97.9%	87.8%	86.9%	82.3%	79.9%	87.5%	90.1%	88.0%
ADR (円)	11,570	11,174	10,924	12,155	11,604	11,086	11,018	10,661	11,620	12,054	11,694	11,896	11,451
RevPAR (円)	10,563	9,653	8,989	11,103	10,827	10,848	9,677	9,261	9,565	9,632	10,231	10,722	10,079
売上高 (百万円)	39	37	34	38	41	40	37	34	37	36	38	42	458

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	89.6%	84.2%	86.0%	96.1%	95.9%	95.7%	89.9%	93.9%	86.6%	90.4%	85.6%	82.8%	89.7%
ADR (円)	7,468	7,496	6,176	6,829	6,991	6,992	7,293	7,118	7,435	7,970	7,832	7,604	7,262
RevPAR (円)	6,695	6,310	5,311	6,562	6,707	6,689	6,554	6,683	6,437	7,203	6,708	6,299	6,511
売上高 (百万円)	50	48	42	46	52	50	50	50	50	55	49	48	596

(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・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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	92.9%	94.7%	84.1%	92.5%	95.5%	92.9%	91.1%	91.4%	92.1%	93.2%	81.0%	86.8%	90.7%
ADR (円)	10,831	10,984	8,739	9,371	10,548	9,963	10,869	10,902	9,977	11,422	9,940	10,588	10,369
RevPAR (円)	10,057	10,404	7,353	8,666	10,074	9,251	9,898	9,963	9,189	10,643	8,053	9,185	9,401
売上高 (百万円)	62	66	50	52	65	59	63	62	60	68	52	59	724

(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・コウバサンノミヤ・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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.1%	95.4%	91.5%	94.3%	92.6%	87.5%	89.4%	85.0%	92.1%	90.4%	62.4%	83.5%	88.0%
ADR (円)	14,226	13,263	11,431	13,517	13,910	15,332	12,365	11,309	12,383	14,094	12,073	12,576	13,068
RevPAR (円)	12,956	12,648	10,457	12,753	12,886	13,411	11,060	9,607	11,410	12,743	7,536	10,500	11,494
売上高 (百万円)	42	42	35	39	43	44	37	32	38	43	25	36	461

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは2018年4月2日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	86.0%	79.0%	80.6%	79.2%	80.2%	80.5%	81.1%	78.4%	82.6%	87.9%	86.5%	81.8%	82.0%
ADR (円)	5,736	5,354	5,143	5,371	5,411	5,808	6,239	5,833	6,240	7,730	6,432	6,395	5,998
RevPAR (円)	4,932	4,227	4,147	4,253	4,339	4,673	5,060	4,573	5,154	6,795	5,563	5,229	4,917
売上高 (百万円)	14	13	12	12	13	14	15	13	15	20	16	16	180

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.9%	86.2%	82.3%	85.9%	82.8%	86.2%	79.7%	81.1%	78.3%	82.3%	77.5%	82.9%	82.5%
ADR (円)	6,097	6,284	6,039	5,718	5,882	6,085	6,412	5,767	5,898	6,800	6,085	6,117	6,103
RevPAR (円)	5,173	5,414	4,967	4,912	4,869	5,245	5,108	4,674	4,620	5,596	4,718	5,070	5,032
売上高 (百万円)	14	16	14	13	14	15	15	13	13	16	13	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。

0-3 チサンイン 諏訪インター

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	83.8%	83.3%	75.8%	80.4%	80.4%	83.6%	79.9%	77.2%	84.8%	93.3%	88.3%	89.3%	83.4%
ADR (円)	5,834	5,414	5,218	5,296	5,333	5,697	6,106	5,586	6,094	8,114	6,863	6,389	6,041
RevPAR (円)	4,887	4,508	3,953	4,259	4,289	4,762	4,879	4,311	5,169	7,571	6,057	5,708	5,036
売上高 (百万円)	14	13	11	11	12	13	14	12	15	22	17	17	178

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

0-4 チサンイン 豊川インター

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	87.0%	84.0%	79.6%	83.2%	83.1%	77.0%	75.7%	81.0%	83.1%	92.2%	86.0%	92.4%	83.7%
ADR (円)	4,936	5,031	5,081	4,872	5,447	5,436	5,575	5,131	5,169	6,091	5,200	4,855	5,239
RevPAR (円)	4,292	4,225	4,043	4,052	4,526	4,187	4,221	4,154	4,295	5,619	4,471	4,485	4,385
売上高 (百万円)	12	13	12	11	14	12	13	12	13	17	13	13	161

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	75.7%	69.7%	68.5%	77.3%	74.8%	88.6%	81.5%	78.6%	70.3%	80.1%	76.1%	81.8%	76.9%
ADR (円)	5,471	5,797	5,341	5,290	5,691	5,552	5,764	5,639	5,624	6,503	5,731	5,388	5,655
RevPAR (円)	4,139	4,043	3,659	4,091	4,256	4,920	4,698	4,432	3,953	5,208	4,358	4,407	4,348
売上高 (百万円)	12	12	11	11	12	14	14	13	12	15	12	13	155

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	88.1%	89.4%	75.9%	86.9%	92.8%	90.7%	95.3%	87.3%	79.5%	84.9%	80.9%	84.8%	86.4%
ADR (円)	5,769	6,427	5,813	6,064	6,225	6,268	6,499	6,400	6,158	6,848	6,569	6,337	6,288
RevPAR (円)	5,082	5,748	4,415	5,269	5,777	5,683	6,194	5,590	4,898	5,816	5,316	5,371	5,431
売上高 (百万円)	15	17	13	14	17	17	19	16	14	17	15	16	195

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

0-7 チサンイン 熊本御幸笹田

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	87.3%	81.7%	78.6%	80.5%	86.1%	85.9%	79.6%	80.1%	77.9%	80.5%	77.0%	85.7%	81.8%
ADR (円)	6,589	6,488	6,507	6,644	6,638	6,856	7,101	6,826	6,902	7,249	6,962	6,794	6,792
RevPAR (円)	5,755	5,301	5,117	5,348	5,716	5,886	5,650	5,470	5,380	5,838	5,361	5,825	5,557
売上高 (百万円)	17	17	16	15	18	18	18	17	17	19	13	17	208

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	88.9%	81.3%	74.1%	81.5%	84.0%	79.7%	81.3%	85.3%	78.0%	84.4%	80.7%	87.3%	82.2%
ADR (円)	6,116	5,516	5,485	5,684	5,791	5,771	5,983	5,669	5,864	6,598	6,217	6,264	5,922
RevPAR (円)	5,437	4,483	4,064	4,632	4,865	4,597	4,862	4,834	4,572	5,568	5,018	5,466	4,867
売上高 (百万円)	16	14	13	13	15	14	15	15	14	17	15	17	183

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	86.6%	79.9%	70.2%	80.0%	87.3%	86.5%	87.6%	88.5%	85.7%	95.2%	83.4%	89.6%	85.1%
ADR (円)	5,910	5,378	5,202	5,443	5,804	5,657	5,993	5,719	5,979	7,175	8,035	7,392	6,175
RevPAR (円)	5,118	4,294	3,652	4,354	5,065	4,893	5,247	5,060	5,123	6,828	6,704	6,623	5,252
売上高 (百万円)	15	13	11	12	16	15	16	15	16	21	20	21	198

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.4%	65.9%	62.8%	82.6%	75.7%	77.2%	78.6%	82.4%	80.8%	83.6%	78.1%	91.8%	78.5%
ADR (円)	5,364	5,108	4,924	5,247	5,359	5,681	5,833	5,594	6,019	6,558	5,746	5,702	5,620
RevPAR (円)	4,525	3,366	3,090	4,335	4,056	4,388	4,585	4,609	4,862	5,483	4,487	5,235	4,414
売上高 (百万円)	14	11	10	12	13	13	14	11	15	17	14	16	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。

0-11 チサンイン 新潟中央インター

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	78.2%	66.4%	63.2%	72.7%	78.9%	72.9%	72.7%	78.5%	76.7%	90.0%	79.6%	80.9%	75.9%
ADR (円)	5,399	5,250	4,918	5,323	5,581	5,554	6,029	5,576	6,000	7,923	6,300	6,025	5,883
RevPAR (円)	4,221	3,483	3,110	3,872	4,401	4,046	4,386	4,379	4,602	7,127	5,016	4,872	4,465
売上高 (百万円)	13	11	10	11	14	12	14	13	15	23	15	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。

0-12 チサンイン 大村長崎空港

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	85.4%	87.6%	75.8%	84.4%	84.2%	76.7%	77.3%	76.3%	81.1%	80.4%	80.7%	79.9%	80.7%
ADR (円)	5,937	6,191	5,697	5,765	5,945	5,894	6,179	5,913	6,118	6,935	6,001	6,148	6,063
RevPAR (円)	5,072	5,426	4,318	4,868	5,005	4,523	4,779	4,514	4,959	5,578	4,842	4,913	4,892
売上高 (百万円)	14	13	13	13	15	13	14	13	14	16	14	14	170

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

0-13 チサンイン ひたちなか

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	83.0%	80.9%	77.7%	79.7%	83.8%	84.7%	80.9%	73.4%	76.4%	88.0%	83.4%	85.4%	81.5%
ADR (円)	5,596	5,462	5,612	5,517	5,625	5,852	6,114	5,460	5,838	6,700	5,750	5,916	5,807
RevPAR (円)	4,647	4,418	4,358	4,399	4,714	4,959	4,946	4,010	4,460	5,897	4,798	5,051	4,731
売上高 (百万円)	13	10	13	11	14	14	14	11	13	17	13	15	164

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

0-14 チサンイン 土浦阿見

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	88.1%	71.7%	75.6%	83.3%	84.4%	78.7%	76.9%	81.2%	76.0%	81.2%	81.1%	87.9%	80.5%
ADR (円)	5,561	5,285	5,462	5,447	5,601	5,809	5,904	5,547	5,884	6,439	5,539	5,984	5,712
RevPAR (円)	4,900	3,788	4,131	4,540	4,729	4,569	4,542	4,504	4,473	5,231	4,491	5,262	4,597
売上高 (百万円)	14	11	12	12	14	13	13	13	13	15	13	15	162

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

0-15 チサンイン 甲府石和

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	85.1%	77.6%	67.9%	74.7%	79.6%	77.9%	74.3%	78.9%	76.6%	90.5%	83.4%	82.1%	79.3%
ADR (円)	5,538	5,501	5,464	5,182	5,457	5,761	6,095	5,541	5,818	7,436	6,212	5,815	5,857
RevPAR (円)	4,714	4,268	3,710	3,872	4,341	4,488	4,526	4,372	4,457	6,727	5,181	4,775	4,642
売上高 (百万円)	13	12	9	10	13	13	13	12	13	20	15	14	161

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	76.8%	60.3%	58.1%	81.3%	80.7%	75.3%	74.6%	76.5%	72.0%	87.1%	77.5%	82.1%	75.0%
ADR (円)	6,266	6,076	5,673	5,833	6,426	5,911	6,084	5,757	5,948	7,189	5,951	5,819	6,105
RevPAR (円)	4,814	3,666	3,294	4,744	5,186	4,451	4,537	4,406	4,284	6,264	4,611	4,775	4,579
売上高 (百万円)	14	11	10	11	15	13	14	13	13	19	14	15	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。

0-17 チサンイン 宗像

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	78.3%	71.7%	77.9%	81.8%	80.8%	79.4%	72.6%	75.9%	77.4%	79.6%	67.1%	75.0%	76.4%
ADR (円)	5,159	5,592	5,094	5,083	5,099	4,994	5,292	4,802	4,911	5,716	5,450	4,981	5,178
RevPAR (円)	4,038	4,007	3,969	4,157	4,122	3,966	3,841	3,644	3,799	4,549	3,655	3,736	3,957
売上高 (百万円)	12	12	12	12	13	12	12	11	12	14	11	11	149

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.9%	69.1%	66.7%	59.2%	65.7%	66.9%	75.1%	75.2%	77.0%	87.1%	78.7%	84.8%	74.0%
ADR (円)	5,699	5,484	5,231	5,394	5,285	5,820	6,058	5,982	5,958	7,019	5,800	5,881	5,841
RevPAR (円)	4,612	3,790	3,490	3,193	3,474	3,895	4,547	4,497	4,589	6,116	4,562	4,986	4,321
売上高 (百万円)	13	11	10	8	10	11	13	13	13	18	13	15	155

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	88.3%	68.0%	53.4%	75.7%	76.9%	78.3%	74.4%	87.4%	81.4%	83.5%	76.6%	79.5%	76.9%
ADR (円)	7,193	7,864	7,452	6,764	6,308	7,200	8,985	7,218	9,921	16,429	10,169	8,286	8,738
RevPAR (円)	6,354	5,349	3,977	5,121	4,850	5,634	6,689	6,306	8,079	13,720	7,793	6,587	6,720
売上高 (百万円)	18	15	11	13	14	16	19	18	23	39	21	19	232

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

0-20 チサンイン 姫路夢前橋

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	81.4%	75.8%	74.2%	78.1%	79.7%	82.6%	67.4%	60.3%	71.7%	75.6%	69.4%	73.1%	74.1%
ADR (円)	5,624	5,543	5,345	5,171	5,503	5,445	5,579	5,043	5,091	6,328	5,460	5,238	5,459
RevPAR (円)	4,577	4,202	3,968	4,038	4,386	4,498	3,761	3,042	3,648	4,786	3,790	3,831	4,045
売上高 (百万円)	14	13	12	11	14	14	12	9	11	15	11	12	153

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	88.5%	81.6%	73.3%	80.6%	83.4%	79.3%	68.9%	71.2%	86.9%	87.3%	82.6%	88.7%	81.0%
ADR (円)	5,786	5,543	5,333	5,546	6,267	6,099	6,281	5,661	5,976	6,913	6,298	6,518	6,037
RevPAR (円)	5,119	4,521	3,911	4,473	5,230	4,834	4,325	4,032	5,191	6,037	5,201	5,780	4,892
売上高 (百万円)	15	14	12	12	16	14	13	12	16	19	16	18	183

(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

	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	93.0%	81.0%	82.3%	94.5%	87.6%	81.1%	83.5%	82.8%	78.0%	82.8%	77.2%	82.1%	83.7%
ADR (円)	5,714	5,637	5,621	5,811	5,878	5,679	6,094	5,602	5,859	5,796	5,828	5,763	5,774
RevPAR (円)	5,314	4,566	4,627	5,493	5,148	4,607	5,085	4,639	4,571	4,802	4,497	4,733	4,836
売上高 (百万円)	37	33	34	36	37	32	37	33	33	35	32	34	417

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

(チ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が2018年10月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている2019年4月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
界 伊東	静岡県伊東市	大規模改装工事	自 2018年9月 至 2019年1月	600	81	101
リゾートレ熱海	静岡県熱海市	客室増室及び改装工事	自 2019年1月 至 2019年3月	220	3	3
リゾートレ八ヶ岳	山梨県北杜市	客室改装工事	自 2019年1月 至 2019年3月	95	5	5
ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	客室改装工事	自 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	-	-

b. 期中の資本的支出

本投資法人が2018年10月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は782百万円であり、費用に区分された修繕費86百万円と合わせ、合計868百万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)
リゾートレ八ヶ岳	山梨県北杜市	プール改装工事	自 2018年1月 至 2018年7月	128
ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	P B X (構内交換機)更新工事	自 2018年5月 至 2018年9月	49
ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	クラブラウンジ改装工事	自 2018年5月 至 2018年7月	47