

平成29年4月期 決算短信 (REIT)

平成29年6月14日

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

有価証券報告書提出予定日 平成29年7月27日 分配金支払開始予定日 平成29年7月26日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成29年4月期の運用、資産の状況 (平成28年11月1日～平成29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	%
29年4月期	4,462	12.1	2,266	8.1	1,901	4.6	1,900	4.6
28年10月期	3,981	11.8	2,097	9.6	1,816	13.4	1,815	13.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年4月期	11,620	2.6	1.7	42.6
28年10月期	11,110	2.5	1.7	45.6

(注) 平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり当期純利益については、平成28年10月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年4月期	11,621	1,900	0	0	100.0	2.6
28年10月期	22,209	1,815	0	0	100.0	2.5

(注1) 上表(2)に記載の平成28年10月期における1口当たり分配金と上表(1)記載の平成28年10月期における1口当たり当期純利益とで差異が生じる主な要因は、平成28年10月期における1口当たり当期純利益が平成28年10月期首に上記投資口1口につき2口の割合による投資口の分割が行われたと仮定して算定されていること及び期中平均投資口数に基づいていることによるものです。

(注2) 平成28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
29年4月期	123,204	74,491	60.5	455,568
28年10月期	105,709	74,407	70.4	455,052

(注) 平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産については、平成28年10月期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年4月期	2,295	△17,409	14,059	8,458
28年10月期	3,911	△4,467	1,826	9,514

2. 平成29年10月期の運用状況の予想（平成29年5月1日～平成29年10月31日）及び平成30年4月期の運用状況の予想（平成29年11月1日～平成30年4月30日）

(%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
29年10月期	4,640	4.0	2,362	4.2	2,049	7.8	2,048	7.8	11,863	0
30年4月期	4,682	0.9	2,364	0.1	2,070	1.0	2,069	1.0	11,984	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益（平成29年10月期）11,863円

1口当たり予想当期純利益（平成30年4月期）11,984円

なお、1口当たり予想当期純利益は、次の算式により計算しています。

1口当たり予想当期純利益＝予想当期純利益／予想期末発行済投資口の総口数

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数  
(自己投資口を含む) 29年4月期 163,514口 28年10月期 81,757口

② 期末自己投資口数 29年4月期 一口 28年10月期 一口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、23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「平成29年10月期及び平成30年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書(平成29年1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(平成29年1月27日提出)における「投資方針」、「投資対象」及び「配分方針」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、平成25年3月6日に出資金150百万円(300口)で設立されました。同年7月11日を払込期日として公募による新投資口の発行(19,000口)を実施し、同年7月12日に株式会社東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場(銘柄コード3287)しました。その後、着実に資産規模を拡大し、当期は、平成28年11月に外部オペレーターが運営するホテル1物件を追加取得しました。そのため、当期末現在の本投資法人が保有する資産は48物件(取得価格合計109,182百万円)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増加率では前年と比較して縮小傾向が見られたものの、訪日外国人客数自体は依然として増加傾向にあります。このような環境の下、本投資法人では保有するホテル・旅館において、当期も安定した収益の確保を図るべく運用を行った結果、平成29年4月期の運営実績は安定的に推移しました。

##### (ハ) 資金調達の概要

当期においては、平成28年11月1日に借入れにより16,000百万円の調達を行い、「ハイアットリージェンシー大阪」の取得資金の一部としました。

なお、借入金の約定弁済等があった結果、平成29年4月30日現在の借入金残高は43,034百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は34.9%となりました。

また、本投資法人は当期末現在、株式会社日本格付研究所(JCR)より「A-(格付の見通し:安定的)」の長期発行体格付を取得しています。

##### (ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益4,462百万円、営業利益2,266百万円、経常利益1,901百万円、当期純利益1,900百万円となりました。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、当期末処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を11,621円としました。

## ② 次期の見通し

## (イ) 次期の運用環境

今後の日本経済においては、我が国の景気動向は、日本経済の回復基調や日本銀行による金融緩和政策の継続等により、緩やかな回復が続くことが期待される一方、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響等による景気の下振れリスクが引き続き懸念される状況にあります。また、政府の観光政策としては、観光立国の推進に関して新たな目標が掲げられ、今後、民泊サービスへの対応やビザ発給の戦略的緩和等に向けて取り組まれることが期待されます。このように、経済波及効果の大きい観光産業は、日本の経済成長を後押しする分野の一つとして、重要性が高まっています。

## (ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

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運営物件、星野リゾートグループ以外運営物件及び海外における星野リゾートグループ関与物件の物件売却情報を積極的に入手した上で、それぞれについて投資対象資産を選別し、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保のため、最適と考えられるポートフォリオを柔軟に構築する方針です。

## a. 星野リゾートグループ運営物件

本投資法人は、星野リゾートグループの運営する「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランド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、3ブランドその他の星野リゾートグループが展開するブランドの施設情報を入手していく方針であり、その結果、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると判断した場合には、積極的に投資を行います。

## b. 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・フローを確保することができると考えています。

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

## 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、資産規模の拡大を通じて、収益力を向上させることを目指すとともに、ポートフォリオの分散を促進し、旅のトレンドの変化、災害等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクを軽減することを目指します。

星野リゾートグループは、投資対象となるホテル、旅館及び付帯施設を様々な観点で各ブランドに分類の上、各施設を運営しています。本投資法人は、星野リゾートグループが有する一つのブランドに集中的に投資するのではなく、3ブランドその他の星野リゾートグループが展開するブランドに投資を行うと同時に、星野リゾートグループ以外運営物件及び海外における星野リゾートグループ関与物件にも投資することにより、ポートフォリオの分散効果を促進することで、収益の安定化を図ります。本投資法人が保有する施設は、規模や

価格設定、ターゲット顧客層が異なるため、ポートフォリオの分散効果があります。また、これらの施設はブランド分散のみならず、各施設が所在する地域についても、分散が図られており、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクを軽減しています。

(ハ) 運用状況の見通し

平成29年10月期(平成29年5月1日～平成29年10月31日)及び平成30年4月期(平成29年11月1日～平成30年4月30日)の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、後記7ページ「平成29年10月期及び平成30年4月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

平成29年10月期(第9期)

営業収益	4,640百万円
営業利益	2,362百万円
経常利益	2,049百万円
当期純利益	2,048百万円
1口当たり分配金	11,863円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成30年4月期(第10期)

営業収益	4,682百万円
営業利益	2,364百万円
経常利益	2,070百万円
当期純利益	2,069百万円
1口当たり分配金	11,984円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

## ③ 決算後に生じた重要な事実

## (イ) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成29年4月7日及び平成29年4月18日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による投資口については平成29年5月1日、第三者割当による新投資口については平成29年5月23日にそれぞれ払込が完了しています。

## (一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	8,720口
発行価格(募集価格)	1口当たり559,080円
発行価格(募集価格)の総額	4,875,177,600円
発行価額(払込金額)	1口当たり539,583円
発行価額(払込金額)の総額	4,705,163,760円
払込期日	平成29年5月1日

## (第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	436口
発行価額(払込金額)	1口当たり539,583円
発行価額(払込金額)の総額	235,258,188円
払込期日	平成29年5月23日
割当先	野村證券株式会社

## (資金使途)

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

## (ロ) 資産の取得について

本投資法人は、平成29年5月1日に以下の不動産(取得価格4,160百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
星のや富士	山梨県南都留郡富士河口湖町	株式会社ホライズン・ホテルズ	4,160	平成29年5月1日

(注)「取得価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)に売主兼転借地権設定者に対する転借地権設定に係る権利金726百万円を加算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

## (ハ) 資金の借入れについて

本投資法人は、既存借入金の返済期限の到来にあたり、元本返済資金を調達するため、平成29年5月2日付で以下の資金を借入れています。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	借入実行日	最終返済期日 (注3)	返済方法
変動	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社足利銀行 株式会社福岡銀行	7億円	基準金利 1ヶ月日本円 TIBOR(注1) +0.425%(注2)	平成29年5月2日	平成34年5月2日	期日一括返済

(注1) 利払日に支払う利息の利息計算期間に適用する基準金利は、各利払日について、直前の利払日(初回については借入実行日)の2営業日前の所定の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBOR(Tokyo Interbank Offered Rate)のうち、当該利息計算期間に対応する月数の利率とします。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注2) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.519%に固定化されています。

(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。

平成29年10月期及び平成30年4月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																																													
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年10月期（第9期）：平成29年5月1日～平成29年10月31日（184日）</li> <li>平成30年4月期（第10期）：平成29年11月1日～平成30年4月30日（181日）</li> </ul>																																																													
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成29年4月30日現在で保有していた48物件に、平成29年5月1日付で取得済みの「星のや富士」を加えた49物件を保有していることを前提としています。</li> <li>実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>																																																													
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成29年10月期に4,640百万円、平成30年4月期に4,682百万円を想定しています。</li> <li>「リゾナーレ八ヶ岳」は、平成29年1月から同年4月にかけて約4か月間、「界箱根」は、平成28年12月から平成29年2月にかけて約3か月間、施設の全館休館を伴う資本的支出を行いました。そのため、全館休館期間を変動賃料の基礎となる基準売上の対象期間として含む平成29年10月期及び平成30年4月期の「リゾナーレ八ヶ岳」及び「界箱根」の変動賃料は施設の全館休館の影響を考慮して算出しています。</li> <li>賃貸事業収入のうち、賃料形態別の賃料については、下記のとおり想定しています。</li> </ul> <p style="text-align: center;">平成29年10月期（第9期） <span style="float: right;">（単位：百万円）</span></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>賃料形態</th> <th>施設名等</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料 (注1)</th> <th>その他賃料</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)</td> <td>星のや軽井沢 星のや京都</td> <td style="text-align: center;">408</td> <td style="text-align: center;">142</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">551</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ八ヶ岳</td> <td style="text-align: center;">262</td> <td style="text-align: center;">24</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">286</td> </tr> <tr> <td>界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治</td> <td style="text-align: center;">233</td> <td style="text-align: center;">54</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">288</td> </tr> <tr> <td>ソラーレ22物件 (注3)</td> <td style="text-align: center;">547</td> <td style="text-align: center;">164</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">722</td> </tr> <tr> <td>固定賃料</td> <td>カンデオ5物件 (注3) グリーンズ3物件 (注3)</td> <td style="text-align: center;">269</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">269</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>星のや富士 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル</td> <td style="text-align: center;">686 (注4)</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">686</td> </tr> <tr> <td>ANAクラウンプラザ4物件 (注3)</td> <td style="text-align: center;">840</td> <td style="text-align: center;">635</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">1,475</td> </tr> <tr> <td>変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>ハイアット リージェンシー大阪</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">360</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">360</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">3,247</td> <td style="text-align: center;">1,381</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">4,640</td> </tr> </tbody> </table>						賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計	固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都	408	142	-	551	リゾナーレ八ヶ岳	262	24	-	286	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	54	-	288	ソラーレ22物件 (注3)	547	164	10	722	固定賃料	カンデオ5物件 (注3) グリーンズ3物件 (注3)	269	-	-	269	固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	686 (注4)	-	-	686	ANAクラウンプラザ4物件 (注3)	840	635	-	1,475	変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	360	-	360	合 計		3,247	1,381	10	4,640
	賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計																																																								
	固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都	408	142	-	551																																																								
		リゾナーレ八ヶ岳	262	24	-	286																																																								
		界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	54	-	288																																																								
		ソラーレ22物件 (注3)	547	164	10	722																																																								
	固定賃料	カンデオ5物件 (注3) グリーンズ3物件 (注3)	269	-	-	269																																																								
	固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	686 (注4)	-	-	686																																																								
		ANAクラウンプラザ4物件 (注3)	840	635	-	1,475																																																								
	変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	360	-	360																																																								
合 計		3,247	1,381	10	4,640																																																									
<p>(注1) 変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映し、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、カンデオ5物件（下記(注3)参照。）及びグリーンズ3物件（下記(注3)参照。）並びに平成29年10月期は割増固定賃料となる「星のや富士」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」については、変動賃料は発生しません。</p> <p>(注2) 売上連動の変動賃料については、平成28年4月から平成29年3月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成27年12月から平成28年11月までの12か月分の利益を基準利益とします。</p> <p>(注3) 本投資法人の保有物件のうち、株式会社SHRロードサイドインが運営する22物件のホテルを「ソラーレ22物件」、株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントが運営する5物件のホテルを「カンデオ5物件」、株式会社グリーンズが運営する3物件のホテルを「グリーンズ3物件」、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する4物件を「ANAクラウンプラザ4物件」といいます。以下同じです。</p>																																																														

(注4) 「星のや富士」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成29年10月期は割増固定賃料であるため、割増固定賃料を記載しています。

平成30年4月期(第10期)

(単位:百万円)

賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料(注1)	その他賃料	計
固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都	408	149	-	558
	リゾナーレ八ヶ岳	262	18	-	281
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	59	-	292
	ソラレ22物件	547	170	10	729
固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	686 (注3)	-	-	686
	ANAクラウンプラザ4物件	840	654	-	1,494
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	370	-	370
合 計		3,247	1,424	10	4,682

(注1) 変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映し、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、カンデオ5物件及びグリーンズ3物件並びに平成30年4月期は割増固定賃料となる「星のや富士」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」については、変動賃料は発生しません。

(注2) 売上連動の変動賃料については、平成28年10月から平成29年9月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成28年6月から平成29年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。

(注3) 「星のや富士」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成30年4月期は割増固定賃料であるため、割増固定賃料を記載しています。

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

営業収益



営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、平成29年10月期に407百万円、平成30年4月期に397百万円を想定しています。なお、一般に、取得する資産の固定資産税、都市計画税（該当する資産のみ。以下同じです。）及び償却資産税（該当する資産のみ。以下同じです。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人では当該精算金相当分は取得原価に算入するため、取得期の費用には計上されません。したがって、「星のや富士」については、平成30年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成30年4月期から一部費用計上されることを前提としています。なお、「星のや富士」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2百万円と見込んでいます。</li> <li>建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、平成29年10月期に745百万円、平成30年4月期に764百万円を想定しています。</li> <li>減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成29年10月期に1,013百万円、平成30年4月期に1,022百万円を想定しています。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>営業外費用として、平成29年10月期の一時的な費用として公募関連費用34百万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息その他借入関連費用として、平成29年10月期に282百万円、平成30年4月期に294百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在、本投資法人においては43,034百万円の借入金残高があります。</li> <li>平成29年10月期においては、約定により借入金のうち2,325百万円を返済することを前提としています。</li> <li>平成29年5月に返済期限が到来した借入金700百万円の借換えを行っています。</li> <li>平成29年10月に返済期限が到来する借入金1,500百万円の借換えを行うことを前提としています。</li> <li>平成30年4月期においては、約定により借入金のうち3,525百万円を返済することを前提としています。</li> <li>平成30年4月に返済期限が到来する借入金3,400百万円の借換えを行うことを前提としています。</li> <li>平成29年10月期末のLTVは33.8%、平成30年4月期末のLTVは33.5%と予想しています。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷総資産額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数である172,670口を前提としています。</li> <li>平成30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>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## (3) 投資リスク

有価証券届出書（平成29年4月7日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,514,280	8,458,921
営業未収入金	39,832	37,562
前払費用	182,643	208,782
未収消費税等	67,952	494,795
繰延税金資産	14	13
その他	-	174,641
流動資産合計	9,804,723	9,374,717
固定資産		
有形固定資産		
建物	55,399,273	64,875,892
減価償却累計額	△2,729,273	△3,586,688
建物(純額)	52,670,000	61,289,204
構築物	1,569,735	1,699,933
減価償却累計額	△80,642	△105,829
構築物(純額)	1,489,093	1,594,104
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△24,115	△27,733
機械及び装置(純額)	59,685	56,067
工具、器具及び備品	475,715	565,367
減価償却累計額	△109,170	△176,673
工具、器具及び備品(純額)	366,545	388,694
土地	39,351,315	48,290,817
建設仮勘定	201,094	9,968
有形固定資産合計	94,137,734	111,628,856
無形固定資産		
借地権	1,028,324	1,330,286
ソフトウェア	13,504	19,669
無形固定資産合計	1,041,829	1,349,956
投資その他の資産		
長期前払費用	412,650	513,944
差入保証金	10,000	10,000
その他	302,890	326,890
投資その他の資産合計	725,540	850,834
固定資産合計	95,905,104	113,829,647
資産合計	105,709,827	123,204,364

(単位：千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	94,787	1,504,584
短期借入金	-	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	950,724	4,350,724
未払金	561,547	611,309
未払法人税等	889	876
未払費用	-	2,170
前受金	695,672	769,404
流動負債合計	2,303,620	8,739,069
固定負債		
長期借入金	26,209,332	37,183,970
預り敷金及び保証金	2,789,454	2,789,454
固定負債合計	28,998,786	39,973,424
負債合計	31,302,406	48,712,494
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,591,623	72,591,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,815,796	1,900,247
剰余金合計	1,815,796	1,900,247
投資主資本合計	74,407,420	74,491,870
純資産合計	※1 74,407,420	※1 74,491,870
負債純資産合計	105,709,827	123,204,364

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成28年5月1日 平成28年10月31日	自 至	平成28年11月1日 平成29年4月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 3,981,640		※1 4,462,551
営業収益合計		3,981,640		4,462,551
営業費用				
賃貸事業費用		※1 1,428,747		※1 1,682,281
資産運用報酬		342,999		372,006
資産保管手数料		3,786		3,823
一般事務委託手数料		15,741		18,317
役員報酬		2,640		2,640
会計監査人報酬		6,751		8,200
その他営業費用		83,750		108,298
営業費用合計		1,884,418		2,195,567
営業利益		2,097,222		2,266,983
営業外収益				
受取利息		47		43
受取保険金		1,559		-
還付加算金		-		47
雑収入		18		426
営業外収益合計		1,625		517
営業外費用				
支払利息		156,288		196,467
融資関連費用		90,394		169,958
投資口交付費		35,506		-
営業外費用合計		282,188		366,426
経常利益		1,816,659		1,901,075
税引前当期純利益		1,816,659		1,901,075
法人税、住民税及び事業税		896		882
法人税等調整額		0		0
法人税等合計		896		883
当期純利益		1,815,763		1,900,191
前期繰越利益		33		55
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,815,796		1,900,247

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28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	67,906,895	1,600,757	1,600,757	69,507,653	69,507,653
当期変動額					
新投資口の発行	4,684,727	-	-	4,684,727	4,684,727
剰余金の配当	-	△1,600,724	△1,600,724	△1,600,724	△1,600,724
当期純利益	-	1,815,763	1,815,763	1,815,763	1,815,763
当期変動額合計	4,684,727	215,039	215,039	4,899,766	4,899,766
当期末残高	※1 72,591,623	1,815,796	1,815,796	74,407,420	74,407,420

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	72,591,623	1,815,796	1,815,796	74,407,420	74,407,420
当期変動額					
剰余金の配当	-	△1,815,741	△1,815,741	△1,815,741	△1,815,741
当期純利益	-	1,900,191	1,900,191	1,900,191	1,900,191
当期変動額合計	-	84,450	84,450	84,450	84,450
当期末残高	※1 72,591,623	1,900,247	1,900,247	74,491,870	74,491,870

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
I 当期末処分利益	1,815,796,809	1,900,247,149
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,815,741,213 (22,209)	1,900,196,194 (11,621)
III 次期繰越利益	55,596	50,955
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である1,815,741,213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1,900,196,194円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成28年5月1日	自	平成28年11月1日
	至	平成28年10月31日	至	平成29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		1,816,659		1,901,075
減価償却費		831,907		956,848
受取利息		△47		△43
支払利息		156,288		196,467
融資関連費用		90,394		169,958
投資口交付費		35,506		-
営業未収入金の増減額(△は増加)		584		2,269
前払費用の増減額(△は増加)		△53,192		△26,139
未収消費税等の増減額(△は増加)		1,137,736		△426,842
営業未払金の増減額(△は減少)		△8,801		26,797
未払金の増減額(△は減少)		154,070		61,982
前受金の増減額(△は減少)		37,638		73,731
長期前払費用の増減額(△は増加)		△37,316		△101,293
その他		△90,394		△344,600
小計		4,071,032		2,490,212
利息の受取額		47		43
利息の支払額		△159,003		△194,296
法人税等の支払額		△797		△895
営業活動によるキャッシュ・フロー		3,911,278		2,295,063
<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		△4,508,815		△17,077,804
無形固定資産の取得による支出		△29,509		△308,158
預り敷金及び保証金の受入による収入		71,145		-
敷金及び保証金の差入による支出		-		△24,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△4,467,179		△17,409,962
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入		-		1,500,000
短期借入金の返済による支出		△1,100,000		-
長期借入れによる収入		4,360,000		14,500,000
長期借入金の返済による支出		△4,485,567		△125,362
投資口の発行による収入		4,684,727		-
投資口交付費の支出		△35,506		-
分配金の支払額		△1,596,672		△1,815,097
財務活動によるキャッシュ・フロー		1,826,982		14,059,540
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		1,271,080		△1,055,358
現金及び現金同等物の期首残高		8,243,199		9,514,280
現金及び現金同等物の期末残高		※1 9,514,280		※1 8,458,921

- (6) 継続企業の前提に関する注記  
該当事項はありません。

- (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>建物</td> <td>3～57年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～60年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>6～15年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>2～5年</td> </tr> </table> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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	無形固定資産	2～5年
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										
無形固定資産	2～5年										
2. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。</p>										
3. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的で金利スワップ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>										
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金、並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>										
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。</p>										



(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
	50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29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	3,981,640	4,462,551
不動産賃貸事業収益合計	3,981,640	4,462,551
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	14,266	18,384
修繕費	55,088	83,968
支払地代	33,994	46,022
減価償却費	831,174	956,115
公租公課	287,204	363,459
その他費用	207,019	214,330
不動産賃貸事業費用合計	1,428,747	1,682,281
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	2,552,892	2,780,269

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29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	81,757口	163,514口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
現金及び預金	9,514,280	8,458,921
現金及び現金同等物	9,514,280	8,458,921

## [リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前期 平成28年10月31日	当期 平成29年4月30日
1年以内	5,236,181	5,233,405
1年超	37,935,717	35,318,045
合計	43,171,898	40,551,450

## [金融商品に関する注記]

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

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

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

## (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28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	9,514,280	9,514,280	-
(2) 短期借入金	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(950,724)	(952,478)	1,754
(4) 長期借入金	(26,209,332)	(26,544,657)	335,325

平成29年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1) (注2)	差額
(1) 現金及び預金	8,458,921	8,458,921	-
(2) 営業未払金	(1,504,584)	(1,504,584)	-
(3) 短期借入金	(1,500,000)	(1,500,000)	-
(4) 1年内返済予定の長期借入金	(4,350,724)	(4,351,352)	628
(5) 長期借入金	(37,183,970)	(37,373,649)	189,679
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 負債となる項目については、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 営業未払金、(3) 短期借入金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金、(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注3) 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・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。なお、預り敷金及び保証金の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
預り敷金及び保証金	2,789,454	2,789,454

(注4) 金銭債権の決算日(平成28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	9,514,280

金銭債権の決算日(平成29年4月30日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	8,458,921

(注5) 借入金の決算日(平成28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	950,724	5,906,490	3,885,724	3,693,872	5,291,417	7,431,829

借入金の決算日(平成29年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,500,000	-	-	-	-	-
長期借入金	4,350,724	4,973,990	6,285,724	7,433,853	6,617,148	11,873,255

[有価証券に関する注記]

前期(平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29年4月30日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29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(平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成29年4月30日)

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

(単位:千円)

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

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

## [関連当事者との取引に関する注記]

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

該当事項はありません。

## [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的主要原因別内訳

(単位:千円)

	前期 平成28年10月31日	当期 平成29年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	13
繰延税金資産合計	14	13
繰延税金資産の純額	14	13

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

(単位:%)

	前期 平成28年10月31日	当期 平成29年4月30日
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.72	△31.73
その他	0.03	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	0.05

## [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	当期
	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	91,214,502	94,799,513
期中増減額	(注3) 3,585,011	(注4) 17,760,966
期末残高	94,799,513	112,560,480
期末時価(注5)	109,299,000	126,965,000

(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「界 加賀」(3,209,143千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計771,194千円)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「ハイアットリージェンシー大阪」(16,658,182千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計886,220千円)によるものです。

(注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。

## [セグメント情報に関する注記]

## 1. セグメント情報

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

## 2. 関連情報

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28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	498,509	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,838,547	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	697,742	不動産賃貸事業

当期（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

（1）製品及びサービスごとの情報

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

（2）地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

（3）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社星野リゾート	499,840	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,913,728	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	712,752	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
1口当たり純資産額	455,052円	455,568円
1口当たり当期純利益	11,110円	11,620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）平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。

（注3）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	当期 自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
当期純利益（千円）	1,815,763	1,900,191
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,815,763	1,900,191
期中平均投資口数（口）	163,430	163,514

[重要な後発事象に関する注記]

(イ) 新投資口の発行について

本投資法人は、平成29年4月7日及び平成29年4月18日開催の役員会において、以下の通り新投資口の発行を決議し、一般募集による投資口については平成29年5月1日、第三者割当による新投資口については平成29年5月23日にそれぞれ払込が完了しています。

(一般募集による新投資口の発行)

発行新投資口数	8,720口
発行価格（募集価格）	1口当たり559,080円
発行価格（募集価格）の総額	4,875,177,600円
発行価額（払込金額）	1口当たり539,583円
発行価額（払込金額）の総額	4,705,163,760円
払込期日	平成29年5月1日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	436口
発行価額（払込金額）	1口当たり539,583円
発行価額（払込金額）の総額	235,258,188円
払込期日	平成29年5月23日
割当先	野村證券株式会社

(資金使途)

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

(ロ) 資産の取得について

本投資法人は、平成29年5月1日に以下の不動産（取得価格4,160百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注)	取得年月日
星のや富士	山梨県南都留郡富士河口湖町	株式会社ホライズン・ホテルズ	4,160	平成29年5月1日

(注) 「取得価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）に売主兼転借地権設定者に対する転借地権設定に係る権利金726百万円を加算した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(ハ) 資金の借入れについて

本投資法人は、既存借入金の返済期限の到来にあたり、元本返済資金を調達するため、平成29年5月2日付で以下の資金を借入れています。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	借入実行日	最終返済期日 (注3)	返済方法
変動	株式会社三菱東京UFJ銀行 株式会社足利銀行 株式会社福岡銀行	7億円	基準金利 1ヶ月日本円 TIBOR (注1) +0.425% (注2)	平成29年5月2日	平成34年5月2日	期日一括返済

(注1) 利払日に支払う利息の利息計算期間に適用する基準金利は、各利払期日について、直前の利払期日（初回については借入実行日）の2営業日前の所定の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBOR (Tokyo Interbank Offered Rate) のうち、当該利息計算期間に対応する月数の利率とします。ただし、当該期間に対応するレートが存在しない場合は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注2) 支払金利の固定化を図り、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.519%に固定化されています。

(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

本投資法人は、平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は、163,514口となっています。なお、設立以降平成29年4月30日までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年3月6日	私募設立	150,000	150,000	300	300	(注1)
平成25年7月11日	公募増資	9,302,400	9,452,400	19,000	19,300	(注2)
平成25年8月12日	第三者割当増資	465,120	9,917,520	950	20,250	(注3)
平成26年5月1日	公募増資	16,547,762	26,465,282	22,000	42,250	(注4)
平成26年5月27日	第三者割当増資	540,810	27,006,092	719	42,969	(注5)
平成27年5月1日	公募増資	8,673,580	35,679,673	6,400	49,369	(注6)
平成27年5月26日	第三者割当増資	433,679	36,113,352	320	49,689	(注7)
平成27年11月2日	公募増資	30,279,030	66,392,382	26,970	76,659	(注8)
平成27年11月25日	第三者割当増資	1,514,512	67,906,895	1,349	78,008	(注9)
平成28年5月2日	公募増資	4,461,050	72,367,946	3,570	81,578	(注10)
平成28年5月24日	第三者割当増資	223,677	72,591,623	179	81,757	(注11)
平成28年11月1日	投資口分割	-	72,591,623	81,757	163,514	(注12)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて新投資口を発行しました。

(注2) 特定資産の取得及び借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり発行価格510,000円(発行価額489,600円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 特定資産の取得及び借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり発行価額489,600円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注4) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格780,178円(発行価額752,171円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注5) 借入金の返済に充当することを目的として、1口当たり発行価額752,171円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,404,215円(発行価額1,355,247円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注7) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額1,355,247円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注8) 特定資産の取得資金に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,162,024円(発行価額1,122,693円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注9) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額1,122,693円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注10) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価格1,294,745円(発行価額1,249,594円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注11) 特定資産の取得資金の一部に充当することを目的として、1口当たり発行価額1,249,594円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注12) 平成28年10月31日を分割の基準日とし、平成28年11月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。

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	昭和62年4月 株式会社ワールド 東京本社経理部 平成3年4月 同社東京本社財務部 平成4年11月 株式会社NHVホテルズインターナショナル 経理部財務課長 平成8年5月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル 監査役 平成9年4月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル洞爺 経理部長 平成10年5月 株式会社壺番屋 経理部 平成10年12月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット・ディレクター 平成21年6月 同社経営企画室長 平成22年9月 同社財務戦略室長 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 代表取締役社長(現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	品川 広志	平成14年10月 弁護士登録 平成14年10月 濱田松本法律事務所 平成20年9月 Alston & Bird法律事務所 研修 平成21年9月 モルガン・スタンレー証券株式会社 投資銀行本部 出向 平成22年10月 森・濱田松本法律事務所 平成24年1月 錦華通り法律事務所(現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員(現任) 平成27年6月 株式会社みらいワークス 社外監査役(現任) 平成28年3月 株式会社セルテクノロジー 社外監査役(現任)	0
監督役員	藤川 裕紀子	昭和63年10月 中央新光監査法人 平成4年3月 公認会計士登録 平成10年6月 金融監督庁検査部 金融証券検査官 平成12年7月 藤川裕紀子公認会計士事務所 開設(現任) 平成16年12月 税理士登録 平成16年12月 藤川裕紀子税理士事務所 開設 平成20年7月 ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員 平成24年1月 税理士法人会計実践研究所 設立 代表社員(現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員(現任) 平成26年4月 独立行政法人労働者健康安全機構 監事(現任) 平成26年6月 東洋証券株式会社 社外取締役(現任) 平成27年10月 独立行政法人日本芸術文化振興会 監事(現任) 平成28年3月 学校法人嘉悦学園 監事(現任) 平成29年1月 外国人技能実習機構 監事(現任)	0

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

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

(2) 資産運用会社の役員の異動

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

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役社長	秋本 憲二 (注1)	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照下さい。	0
取締役投資運用本部長兼アセットマネジメント1部長	金谷 隆行	平成16年4月 三井不動産販売株式会社 住宅営業本部 平成17年1月 株式会社ゼクス 不動産事業開発部 平成20年7月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アクイジションチーム 平成20年11月 株式会社ダヴィンチ・サポート 投資運用部 平成21年11月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アセットマネジメントチーム 平成23年1月 同社 アクイジションチーム 平成24年3月 株式会社星野リゾート 企画開発部 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役投資運用部長 平成29年2月 同社 取締役投資運用本部長兼アセットマネジメント1部長(現任)	0
取締役財務管理本部長兼財務管理部長	隆 哲郎	平成9年4月 第一法規出版株式会社 平成16年11月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット 平成17年12月 同社 購買ユニット・ディレクター 平成21年6月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム 平成21年9月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム兼グループ総務ユニット・ディレクター 平成22年2月 株式会社星野リゾート 監査役 平成22年5月 株式会社コンメンダ 監査役 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役財務管理部長 平成28年12月 同社 取締役財務管理部長兼総合企画部長 平成29年2月 同社 取締役財務管理本部長兼財務管理部長(現任)	0
取締役コンプライアンス・オフィサー	武田 英一	昭和61年4月 ニチメン株式会社 大阪財務部 平成3年7月 山一証券株式会社 財務本部 事務指導部 主任 平成4年2月 山一情報システム株式会社へ出向 経営企画部 主任 平成7年10月 山一証券投資信託委託株式会社へ出向 経理部 課長代理 平成10年3月 A I U保険会社 A I G株式会社へ出向 トレジャリー部 アシスタント・トレジャラー 平成13年1月 日興アセットマネジメント株式会社 海外業務企画室 マネージャー 平成14年2月 同社 経営企画部 シニア・マネージャー 平成17年7月 パシフィックマネジメント株式会社 内部監査室 ゼネラルマネージャー 平成18年2月 パシフィック・コマーシャル・インベストメント株式会社へ出向 コンプライアンス・オフィサー 平成19年6月 同社 出向解除 パシフィックマネジメント株式会社 内部監査室 ゼネラルマネージャー 平成21年7月 さわかみ投信株式会社 コンプライアンス室 室長 平成25年8月 株式会社星野リゾート 株式会社星野リゾート・アセットマネジメントへ出向 コンプライアンス部 同社 コンプライアンス・オフィサー 平成27年2月 同社 取締役コンプライアンス・オフィサー(現任)	0

役職名	氏名	主要略歴	所有 株式数 (株)
監査役 (非常勤)	井上 陽介	平成19年12月 あずさ監査法人 平成23年9月 公認会計士登録 平成24年8月 井上陽介公認会計士事務所 開設(現任) 平成24年8月 株式会社アズベック 代表取締役(現任) 平成28年10月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 監査役(現任)	0

(注1) 秋本憲二は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金商法第31条の4第1項に従い、平成25年3月29日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

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

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

本投資法人の平成29年4月30日(第8期末)現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(平成29年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	7,569	6.1
	旅館	京都府	星のや京都	2,937	2.4
	ホテル	山梨県	リゾナーレ八ヶ岳	5,881	4.8
	ホテル	静岡県	リゾナーレ熱海	4,224	3.4
	旅館	長野県	界 松本	616	0.5
	旅館	島根県	界 出雲	720	0.6
	旅館	静岡県	界 伊東	704	0.6
	旅館	神奈川県	界 箱根	1,176	1.0
	旅館	大分県	界 阿蘇	622	0.5
	旅館	栃木県	界 川治	988	0.8
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	3,080	2.5
	旅館	石川県	界 加賀	3,158	2.6
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	685	0.6
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	751	0.6
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	669	0.5
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	608	0.5
	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	505	0.4
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	800	0.6
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笛田	612	0.5
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	721	0.6
	ホテル	福井県	チサンイン 福井	636	0.5
	ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	664	0.5
	ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	622	0.5
	ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	618	0.5
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	720	0.6
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	750	0.6
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	645	0.5
	ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	580	0.5
	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	495	0.4
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	691	0.6
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	795	0.6
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	611	0.5
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	714	0.6
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ半田	618	0.5
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ茅野	789	0.6
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ福山	1,062	0.9
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ佐野	1,250	1.0
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ亀山	479	0.4
	ホテル	北海道	コンフォートホテル函館	947	0.8
	ホテル	北海道	コンフォートホテル苫小牧	972	0.8
	ホテル	広島県	コンフォートホテル呉	1,127	0.9
	ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	2,019	1.6

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(平成29年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	広島県	ANAクラウンプラザホテル広島	17,970	14.6
	ホテル	福岡県	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,679	6.2
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,727	5.5
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザホテル富山	3,955	3.2
	ホテル	北海道	旭川グランドホテル	4,787	3.9
	ホテル	大阪府	ハイアットリージェンシー大阪	16,590	13.5
不動産 小計				112,560	91.4
預金・その他の資産				10,643	8.6
資産総額 計(注3)				123,204	100.0
負債総額(注3)				48,712	39.5
純資産総額(注3)				74,491	60.5

(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

該当事項はありません。

## ② 投資不動産物件

本投資法人が平成29年4月30日(第8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)
星のや	H-1	星のや軽井沢	7,600	7,569	11,300	7.0	NV
	H-2	星のや京都	2,785	2,937	3,830	2.6	NV
	小計		10,385	10,506	15,130	9.5	—
リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレハヶ岳	4,500	5,881	6,480	4.1	NV
	R-2	リゾナーレ熱海	3,750	4,224	4,150	3.4	NV
	小計		8,250	10,105	10,630	7.6	—
界	K-1	界 松本	600	616	784	0.5	MSK
	K-2	界 出雲	680	720	848	0.6	MSK
	K-3	界 伊東	670	704	953	0.6	MSK
	K-4	界 箱根	950	1,176	1,240	0.9	MSK
	K-5	界 阿蘇	575	622	676	0.5	MSK
	K-6	界 川治	1,000	988	1,140	0.9	MSK
	K-7	界 鬼怒川	3,080	3,080	3,280	2.8	MSK
	K-8	界 加賀	3,160	3,158	3,330	2.9	MSK
	小計		10,715	11,067	12,251	9.8	—
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	685	809	0.6	NV
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	751	895	0.7	MSK
	0-3	チサンイン 諏訪インター	658	669	802	0.6	NV
	0-4	チサンイン 豊川インター	602	608	726	0.6	NV
	0-5	チサンイン 鳥栖	504	505	630	0.5	NV
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	800	1,020	0.7	MSK
	0-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	612	736	0.6	NV
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	721	833	0.7	MSK
	0-9	チサンイン 福井	644	636	768	0.6	NV
	0-10	チサンイン 福島西インター	672	664	774	0.6	MSK
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	622	771	0.6	NV
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	618	752	0.6	NV
	0-13	チサンイン ひたちなか	742	720	904	0.7	MSK
	0-14	チサンイン 土浦阿見	770	750	921	0.7	MSK
	0-15	チサンイン 甲府石和	658	645	787	0.6	NV
	0-16	チサンイン 丸亀普通寺	588	580	714	0.5	NV
	0-17	チサンイン 宗像	504	495	619	0.5	NV
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	691	773	0.6	MSK
	0-19	チサンイン 軽井沢	812	795	1,080	0.7	NV
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	611	731	0.6	NV
	0-21	チサンイン 倉敷水島	728	714	860	0.7	NV
	0-22	カンデオホテルズ半田	620	618	693	0.6	RC
	0-23	カンデオホテルズ茅野	793	789	914	0.7	RC
	0-24	カンデオホテルズ福山	1,075	1,062	1,240	1.0	RC
	0-25	カンデオホテルズ佐野	1,260	1,250	1,460	1.2	RC
	0-26	カンデオホテルズ亀山	470	479	532	0.4	RC
	0-27	コンフォートホテル函館	937	947	1,040	0.9	NV
	0-28	コンフォートホテル苫小牧	963	972	1,070	0.9	NV

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)
その他	0-29	コンフォートホテル呉	1,100	1,127	1,230	1.0	NV
	0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	2,019	2,290	1.8	RC
	0-31	ANAクラウンプラザホテル広島	17,784	17,970	19,900	16.3	RC
	0-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,599	7,679	8,700	7.0	RC
	0-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,609	6,727	7,170	6.1	RC
	0-34	ANAクラウンプラザホテル富山	4,008	3,955	4,440	3.7	RC
	0-35	旭川グランドホテル	4,619	4,787	4,770	4.2	RC
	0-36	ハイアットリージェンシー大阪	16,000	16,590	16,600	14.7	NV
		小計	79,832	80,880	88,954	73.1	—
		合計	109,182	112,560	126,965	100.0	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

(注2) 貸借対照表計上額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、工具、器具及び備品、ソフトウェア並びに建設仮勘定は含まれていません。

(注3) 各物件の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、森井総合鑑定株式会社又は株式会社立地評価研究所に委託しており、「期末算定価額」には、平成29年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

MSK：森井総合鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所



## (ロ) 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間賃料 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	テナント数 (転賃借) (注3)	総客室数 (室)
星のや	H-1	星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	78,888.26 (注4)	11,723.61	平成14年2月(トンボの湯・村民食堂)/平成17年4月(星のや)/平成21年6月(ハルニレテラス)/平成28年7月(森のスケートリンク)	630	11,723.61	11,723.61	1(14)	77
	H-2	星のや 京都	京都府京都市 (近畿地方)	9,681.98	2,626.15	不明(新築) (注5)/ 平成21年10月 (改修)	187	2,626.15	2,626.15	1(0)	25
	小計			88,570.24	14,349.76	-	817	14,349.76	14,349.76	2(14)	102
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6)	33,853.45	平成4年6月(ホテル・プール)/平成16年4月(チャペル・機械室)	525	33,853.45	33,853.45	1(18)	172
	R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県熱海市 (中部地方)	65,161.44	23,385.18	平成4年10月	313	23,385.18	23,385.18	1(0)	77
	小計			140,993.25	57,238.63	-	838	57,238.63	57,238.63	2(18)	249
界	K-1	界 松本	長野県松本市 (中部地方)	3,340.67	4,056.12	平成11年11月	75	4,056.12	4,056.12	1(0)	26
	K-2	界 出雲	島根県松江市 (中国・ 四国地方)	11,321.56 (注7)	3,909.02	不明(旧館) (注5)/平成9年 7月(新館)	75	3,909.02	3,909.02	1(0)	24
	K-3	界 伊東	静岡県伊東市 (中部地方)	4,899.97	7,473.91	不明(注5)/平成 7年11月(増 築)	80	7,473.91	7,473.91	1(0)	34
	K-4	界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町 (関東地方)	9,723.04	4,649.67	昭和62年7月	95	4,649.67	4,649.67	1(0)	32
	K-5	界 阿蘇	大分県玖珠郡 九重町 (九州・ 沖縄地方)	26,673.00	1,543.53	平成18年4月	42	1,543.53	1,543.53	1(0)	12
	K-6	界 川治	栃木県日光市 (関東地方)	8,671.47 (注8)	8,190.38	平成6年9月	99	8,190.38	8,190.38	1(0)	54
	K-7	界 鬼怒川	栃木県日光市 (関東地方)	35,187.55	4,066.60	平成27年8月	204	4,066.60	4,066.60	1(0)	48
	K-8	界 加賀	石川県加賀市 (北陸地方)	1,796.81	5,159.46	平成27年9月(宿泊棟・食事処・大浴場)/昭和42年3月・一部不明(宿泊棟)(注9)	206	5,159.46	5,159.46	1(0)	48
	小計			101,614.07	39,048.69	-	876	39,048.69	39,048.69	8(0)	278
その他	0-1	チサンイン 塩尻北 インター	長野県塩尻市 (中部地方)	4,292.64	2,100.47	平成19年3月(チサンイン塩尻北インター)/平成20年1月(飲食店舗)	48	2,100.47	2,100.47	1(1)	92
	0-2	チサンイン 佐野藤岡 インター	栃木県佐野市 (関東地方)	2,894.40	1,968.91	平成18年10月	52	1,968.91	1,968.91	1(0)	92
	0-3	チサンイン 諏訪 インター	長野県諏訪市 (中部地方)	2,858.11	1,944.94	平成18年10月	46	1,944.94	1,944.94	1(0)	92
	0-4	チサンイン 豊川 インター	愛知県豊川市 (中部地方)	2,607.19	2,040.09	平成19年7月	42	2,040.09	2,040.09	1(0)	94
	0-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県鳥栖市 (九州・ 沖縄地方)	2,374.09	1,968.02	平成19年7月	36	1,968.02	1,968.02	1(0)	92
	0-6	チサンイン 千葉浜野 R16	千葉県千葉市 (関東地方)	2,470.00	2,023.29	平成19年7月	57	2,023.29	2,023.29	1(0)	94
	0-7	チサンイン 熊本御幸 笹田	熊本県熊本市 (九州・ 沖縄地方)	2,877.99	2,094.77	平成19年10月	43	2,094.77	2,094.77	1(0)	98

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)
その他	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県 宇都宮市 (関東地方)	2,658.08	2,094.16	平成19年12月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
	0-9	チサンイン 福井	福井県福井市 (北陸地方)	2,680.57	2,094.01	平成19年12月	45	2,094.01	2,094.01	1(0)	98
	0-10	チサンイン 福島西 インター	福島県福島市 (北海道・ 東北地方)	4,728.00	2,094.01	平成20年2月	48	2,094.01	2,094.01	1(0)	98
	0-11	チサンイン 新潟中央 インター	新潟県新潟市 (中部地方)	3,177.86	2,094.16	平成20年4月	45	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	長崎県大村市 (九州・ 沖縄地方)	2,781.68	1,968.02	平成20年5月	45	1,968.02	1,968.02	1(0)	92
	0-13	チサンイン ひたちなか	茨城県 ひたちなか市 (関東地方)	2,284.84	1,968.30	平成20年12月	52	1,968.30	1,968.30	1(0)	92
	0-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県 稲敷郡阿見町 (関東地方)	2,963.49	1,968.03	平成20年9月	54	1,968.03	1,968.03	1(0)	92
	0-15	チサンイン 甲府石和	山梨県笛吹市 (中部地方)	3,357.07	1,968.47	平成21年10月	46	1,968.47	1,968.47	1(0)	92
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	香川県丸亀市 (中国・ 四国地方)	2,447.29	2,094.16	平成21年10月	42	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
	0-17	チサンイン 宗像	福岡県宗像市 (九州・ 沖縄地方)	3,015.37	2,094.16	平成20年12月	36	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
	0-18	チサンイン 岩手一関 インター (注10)	岩手県一関市 (北海道・ 東北地方)	3,633.00	1,968.02	平成21年1月	49	1,968.02 (注11)	1,968.02 (注11)	1(1)	92
	0-19	チサンイン 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町 (中部地方)	4,226.44	1,917.10	平成21年7月	57	1,917.10	1,917.10	1(0)	90
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	兵庫県姫路市 (近畿地方)	2,413.68	2,406.95	平成21年2月	43	2,406.95	2,406.95	1(0)	98
	0-21	チサンイン 倉敷水島	岡山県倉敷市 (中国・ 四国地方)	2,876.06	2,094.16	平成21年10月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
	0-22	カンデオ ホテルズ 半田	愛知県半田市 (中部地方)	1,592.72 (注12)	2,814.05	平成20年2月	52	2,814.05	2,814.05	1(0)	126
	0-23	カンデオ ホテルズ 茅野	長野県茅野市 (中部地方)	2,399.15 (注13)	2,868.18	平成20年1月	65	2,868.18	2,868.18	1(0)	119
	0-24	カンデオ ホテルズ 福山	広島県福山市 (中国・ 四国地方)	1,079.92	3,985.73	平成20年3月	78	3,985.73	3,985.73	1(0)	164
	0-25	カンデオ ホテルズ 佐野	栃木県佐野市 (関東地方)	3,222.09 (注14)	2,828.71	平成20年3月	91	2,828.71	2,828.71	1(0)	124
	0-26	カンデオ ホテルズ 亀山	三重県亀山市 (中部地方)	6,599.00	3,912.03	平成20年4月	41	3,912.03	3,912.03	1(0)	170
	0-27	コンフォート ホテル 函館	北海道函館市 (北海道・ 東北地方)	491.82	2,927.44	平成19年9月	65	2,927.44	2,927.44	1(0)	139
0-28	コンフォート ホテル 苫小牧	北海道 苫小牧市 (北海道・ 東北地方)	1,344.24	2,721.08	平成19年9月	66	2,721.08	2,721.08	1(0)	123	
0-29	コンフォート ホテル 呉	広島県呉市 (中国・ 四国地方)	793.11	3,121.02	平成21年3月	75	3,121.02	3,121.02	1(0)	149	
0-30	チサンイン 鹿児島島谷山	鹿児島県 鹿児島市 (九州・ 沖縄地方)	3,521.52	8,066.36	平成21年5月	96	8,066.36	8,066.36	1(1)	217	

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)
その他	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15)	42,727.85 (注16)	昭和58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	昭和51年11月 (ホテル棟) 平成11年2月 (光のチャペル)	288	27,372.74	27,372.74	1(5)	320
	0-33	ANA クラウン プラザホテル 金沢	石川県金沢市 (北陸地方)	8,312.42 (注17)	61,448.41 (注18)	平成2年3月	546	23,835.00	23,835.00	1(5)	249
	0-34	ANA クラウン プラザホテル 富山	富山県富山市 (北陸地方)	3,723.50 (注19)	26,209.92 (注20)	平成11年6月	240	21,600.11	21,600.11	1(7)	251
	0-35	旭川 グランド ホテル	北海道旭川市 (北海道・ 東北地方)	4,278.02	25,715.20	平成6年3月	364	25,715.20	25,715.20	1(5)	237
	0-36	ハイアット リージェンシー 大阪	大阪府大阪市 (近畿地方)	30,483.14	80,197.60	平成6年4月(ホ テル棟)/ 平成24年7月(チ ャペル棟(ル サ ロン プラン))	774	80,197.60	80,197.60	1(8)	480
	小計				139,996.17	339,880.52	-	4,452	287,261.45	287,261.45	36(39)
合計				471,173.73	450,517.60	-	6,985	397,898.53	397,898.53	48(71)	5,894

(注1) 平成29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物件及びグリーンズ3物件についてはいずれも固定賃料のみで構成され、「ハイアットリージェンシー大阪」については変動賃料のみで構成されます。)、 「年間賃料」欄には、「ハイアットリージェンシー大阪」以外については、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。ただし、「リゾート熱海」及び「界 鬼怒川」については平成27年11月2日から平成30年10月31日までに限定した割増しについて、「界加賀」については平成28年5月2日から平成31年4月30日までに限定した割増しについて、「旭川グランドホテル」については平成28年3月31日から平成31年10月31日までに限定した割増しについて、それぞれ合意されていますが、固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額は、平成29年4月30日現在における、かかる割増し賃料額に基づいて算出されています。割増期間経過後の固定賃料は上記記載の金額より減少します。なお、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額に満たない場合には、変動賃料は発生しません。また、上記各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「リゾート熱海」及び「界 鬼怒川」については平成30年11月1日(第12期)、「界 加賀」については平成31年5月1日(第13期)、「旭川グランドホテル」については平成31年11月1日(第14期)とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。「ハイアットリージェンシー大阪」については、当該賃貸借契約に従い算出される平成29年4月分の変動賃料の月額を12倍して年換算した金額を記載しています。したがって、上記記載の各賃料額は、各物件の実際の年間賃料額と必ずしも一致しません。以下同じです。

(注2) 平成29年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。全ての物件の稼働率は100.0%です。

(注3) テナント数(転賃借)の小計及び合計は、平成29年4月30日現在の延べテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から転賃を受けている者の数を記載しています。なお、「チサンイン 岩手一関インター」のテナント数(括弧内を除きます)については、建物に関する賃貸借契約と土地の一部に関する賃貸借契約の合計2件の賃貸借契約に基づくテナントが存在しますが、両賃貸借契約において賃借するテナントは同一であるため、テナント数は1と記載しています。

(注4) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、所有者から賃借しています。

(注5) 本投資法人は、前所有者から資料を受領していないため、不明です。

(注6) 本投資法人は、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7) 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8) 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9) 本書の日付現在、宿泊用具の保管に用いており、宿泊に供していません。

(注10) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成29年4月30日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本建物賃料」といいます。)は、固定賃料及び変動賃料により構成され、また、当該土地の賃貸借契約の賃料(以下、本注記において「本借地料」といいます。)は、固定賃料により構成されています。ただし、これらの賃貸借契約においては、本借地料が支払われた場合には、同額が本建物賃料から控除される旨が合意されているため、当該物件の固定賃料の額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料の額を超えることはありません。したがって、「チサンイン 岩手一関インター」の年間固定賃料額は、当該建物の賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。

(注11) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成29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12) 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13) 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14) 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。

- (注15) 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せん。
- (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すべてに係る区分所有権及びこれにともな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17) 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18) 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すべ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19) 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20) 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すべてに係る区分所有権及びこれにともな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。

(ハ) 不動産鑑定評価書等の概要

平成29年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書等の概要は以下のとおりです。

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)		
星のや	H-1	星のや軽井沢	NV	11,300	11,400	5.2	11,200	5.2	5.7	607	8.0
	H-2	星のや京都	NV	3,830	3,790	5.9	3,870	5.5	6.3	226	8.1
	小計				15,130	15,190	-	15,070	-	-	833
リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ八ヶ岳	NV	6,480	6,330	5.5	6,620	5.5	6.0	463	10.3
	R-2	リゾナーレ熱海	NV	4,150	4,140	5.3	4,160	5.0	5.5	277	7.4
	小計				10,630	10,470	-	10,780	-	-	740
界	K-1	界 松本	MSK	784	792	5.9	776	5.7	6.1	63	10.5
	K-2	界 出雲	MSK	848	853	6.1	843	5.9	6.3	62	9.1
	K-3	界 伊東	MSK	953	960	5.9	946	5.7	6.1	73	11.0
	K-4	界 箱根	MSK	1,240	1,260	5.8	1,220	5.6	6.0	87	9.2
	K-5	界 阿蘇	MSK	676	684	6.2	667	6.0	6.4	46	8.0
	K-6	界 川治	MSK	1,140	1,150	5.9	1,120	5.7	6.1	85	8.5
	K-7	界 鬼怒川	MSK	3,280	3,320	5.6	3,240	5.4	5.8	187	6.1
	K-8	界 加賀	MSK	3,330	3,370	5.6	3,290	5.4	5.8	192	6.1
	小計				12,251	12,389	-	12,102	-	-	795
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	809	812	5.9	805	5.7	6.1	50	7.4
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	MSK	895	905	5.9	885	5.7	6.1	56	7.5
	0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	802	795	6.0	808	5.8	6.2	50	7.5
	0-4	チサンイン 豊川インター	NV	726	725	5.9	726	5.7	6.1	45	7.4
	0-5	チサンイン 鳥栖	NV	630	626	6.0	633	5.8	6.3	39	7.8
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	MSK	1,020	1,030	5.5	1,010	5.3	5.7	59	7.4
	0-7	チサンイン 熊本御幸菅田	NV	736	729	6.2	742	6.0	6.5	47	7.7
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	MSK	833	841	6.0	824	5.8	6.2	53	7.4
	0-9	チサンイン 福井	NV	768	760	6.2	775	6.0	6.4	49	7.7
	0-10	チサンイン 福島西インター	MSK	774	779	6.1	768	5.9	6.3	50	7.4
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	771	769	6.0	772	5.8	6.2	48	7.7
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	752	748	6.0	755	5.8	6.2	47	7.4
	0-13	チサンイン ひたちなか	MSK	904	913	5.8	894	5.6	6.0	55	7.5
	0-14	チサンイン 土浦阿見	MSK	921	931	5.8	910	5.6	6.0	56	7.3
	0-15	チサンイン 甲府石和	NV	787	787	6.1	786	5.9	6.3	50	7.6
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	714	708	6.2	719	6.0	6.4	46	7.8
	0-17	チサンイン 宗像	NV	619	619	6.1	618	5.9	6.4	40	7.9
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	MSK	773	781	6.1	764	5.9	6.3	50	7.1
	0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,080	1,070	6.0	1,090	5.8	6.2	66	8.2
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	731	729	6.2	733	6.0	6.4	47	7.7
	0-21	チサンイン 倉敷水島	NV	860	857	6.0	862	5.8	6.2	54	7.4

分類	物件番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
その他	0-22	カンデオホテルズ半田	RC	693	689	5.4	694	5.2	5.6	40	6.5	
	0-23	カンデオホテルズ茅野	RC	914	915	5.5	913	5.3	5.7	53	6.7	
	0-24	カンデオホテルズ福山	RC	1,240	1,240	5.3	1,240	5.1	5.5	70	6.5	
	0-25	カンデオホテルズ佐野	RC	1,460	1,470	5.4	1,450	5.2	5.6	82	6.5	
	0-26	カンデオホテルズ亀山	RC	532	528	5.5	533	5.3	5.7	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	2,290	2,300	5.5	2,280	5.3	5.7	134	6.7	
	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	RC	19,900	20,100	4.4	19,800	4.2	4.6	1,034	5.8	
	0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	RC	8,700	8,710	4.3	8,690	4.1	4.5	481	6.3	
	0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	7,170	7,230	4.6	7,140	4.4	4.8	425	6.4	
	0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,440	4,360	4.7	4,470	4.5	4.9	301	7.5	
	0-35	旭川グランドホテル	RC	4,770	4,690	4.8	4,810	4.6	5.0	337	7.3	
	0-36	ハイアット リージェンシー大阪	NV	16,600	16,500	4.5	16,600	4.2	4.7	989	6.2	
			小計		88,954	88,986	-	88,819	-	-	5,224	6.5
			合計		126,965	127,035	-	126,771	-	-	7,592	7.0

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

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

MSK：森井総合鑑定株式会社

RC：株式会社立地評価研究所

(注2) 「鑑定評価額」とは、平成29年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記載しています。したがって、各物件の鑑定評価額を足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

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

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

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

(二) 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間満了日	年間賃料		賃貸面積	
				(百万円)	比率 (%) (注1)	(㎡) (注2)	比率 (%) (注3)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ	ホテル	リゾナーレ八ヶ岳	平成45年7月15日	525	7.5	33,853.45	8.5
		リゾナーレ熱海	平成47年11月1日	313	4.5	23,385.18	5.9
		ANAクラウンプラザホテル広島	平成47年11月1日	606	8.7	32,332.00	8.1
		ANAクラウンプラザホテル福岡	平成47年11月1日	288	4.1	27,372.74	6.9
		ANAクラウンプラザホテル金沢	平成47年11月1日	546	7.8	23,835.00	6.0
		ANAクラウンプラザホテル富山	平成47年11月1日	240	3.4	21,600.11	5.4
		合計		2,518	36.1	162,378.48	40.8
株式会社HRO	ホテル	ハイアットリージェンシー大阪	平成48年10月31日	774	11.1	80,197.60	20.2
		合計		774	11.1	80,197.60	20.2
株式会社 SHRロード サイドイン	ホテル	チサンイン 塩尻北インター	平成36年5月1日	48	0.7	2,100.47	0.5
		チサンイン 佐野藤岡インター	平成36年5月1日	52	0.8	1,968.91	0.5
		チサンイン 諏訪インター	平成36年5月1日	46	0.7	1,944.94	0.5
		チサンイン 豊川インター	平成36年5月1日	42	0.6	2,040.09	0.5
		チサンイン 鳥栖	平成36年5月1日	36	0.5	1,968.02	0.5
		チサンイン 千葉浜野R16	平成36年5月1日	57	0.8	2,023.29	0.5
		チサンイン 熊本御幸笹田	平成36年5月1日	43	0.6	2,094.77	0.5
		チサンイン 宇都宮鹿沼	平成36年5月1日	51	0.7	2,094.16	0.5
		チサンイン 福井	平成36年5月1日	45	0.7	2,094.01	0.5
		チサンイン 福島西インター	平成36年5月1日	48	0.7	2,094.01	0.5
		チサンイン 新潟中央インター	平成36年5月1日	45	0.6	2,094.16	0.5
		チサンイン 大村長崎空港	平成36年5月1日	45	0.6	1,968.02	0.5
		チサンイン ひたちなか	平成36年5月1日	52	0.8	1,968.30	0.5
		チサンイン 土浦阿見	平成36年5月1日	54	0.8	1,968.03	0.5
		チサンイン 甲府石和	平成36年5月1日	46	0.7	1,968.47	0.5
		チサンイン 丸亀善通寺	平成36年5月1日	42	0.6	2,094.16	0.5
		チサンイン 宗像	平成36年5月1日	36	0.5	2,094.16	0.5
		チサンイン 岩手一関インター	平成36年5月1日(注4)	49	0.7	1,968.02	0.5
		チサンイン 軽井沢	平成36年5月1日	57	0.8	1,917.10	0.5
		チサンイン 姫路夢前橋	平成36年5月1日	43	0.6	2,406.95	0.6
		チサンイン 倉敷水島	平成36年5月1日	51	0.7	2,094.16	0.5
チサンイン 鹿児島谷山	平成36年5月2日	96	1.4	8,066.36	2.0		
合計		1,095	15.7	51,030.56	12.8		

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

(注2) 平成29年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、平成29年4月30日現在の賃貸借契約は、当該物件の建物に関するものと土地の一部に関するものの合計2件であり、当該建物の賃貸借契約の契約期間満了日は平成36年5月1日であり、また、当該土地の賃貸借契約の契約期間満了日は平成37年6月30日です。ただし、当該土地の賃貸借契約においては、当該建物の賃貸借契約が終了する場合、当該土地の賃貸借契約も同時に終了する旨が合意されているため、当該物件の契約期間満了日は、当該建物の賃貸借契約に定める契約期間満了日を超えることはありません。したがって、「チサンイン 岩手一関インター」の契約期間満了日は、当該建物の賃貸借契約に定める契約期間満了日を記載しています。以下同じです。

## (ホ) ポートフォリオの概況

## a. 分類別

分類	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
星のや	2	10,385	9.5
リゾナーレ	2	8,250	7.6
界	8	10,715	9.8
その他	36	79,832	73.1
合計	48	109,182	100.0

## b. 所在地の属する地域別

所在地の属する地域	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
北海道・東北地方	5	7,891	7.2
関東地方	9	10,056	9.2
北陸地方	4	14,421	13.2
中部地方	14	23,035	21.1
近畿地方	3	19,401	17.8
中国・四国地方	6	21,955	20.1
九州・沖縄地方	7	12,423	11.4
合計	48	109,182	100.0

## c. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数(注)		残存年数(注)	
	年間賃料 (百万円)	比率 (%)	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	6,985	100.0	6,985	100.0
10年超	5,889	84.3	5,889	84.3
10年以内	1,095	15.7	1,095	15.7

(注) 平成29年4月30日現在有効な賃貸借契約に基づき記載しています。ただし、「チサンイン 岩手一関インター」については、平成29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、当該土地の賃貸借契約においては、当該建物の賃貸借契約が終了する場合、当該土地の賃貸借契約も同時に終了する旨が合意されているため、当該建物の賃貸借契約に定める賃貸借期間に基づいて記載しています。

## d. 契約形態別

契約形態	年間賃料 (百万円)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	6,985	100.0
定期賃貸借契約	6,985	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	R-1	R-2	K-1	K-2
物件名	フォリオ 合計	星のや 軽井沢	星のや 京都	リゾナーレ 八ヶ岳	リゾナーレ 熱海	界 松本	界 出雲
①不動産運用 収益合計	4,462,551	397,840	107,122	321,008	156,606	42,935	52,017
固定賃料	3,105,522	315,000	93,900	262,500	156,600	37,500	37,500
変動賃料	1,346,169	82,840	13,212	58,508	-	5,435	14,517
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	59	-	10	-	6	-	-
②不動産運用 費用合計	726,165	48,599	13,151	65,347	33,358	8,435	10,294
保守費	57,735	2,017	1,302	13,843	2,835	858	482
公租公課	363,459	14,078	2,436	24,422	27,115	4,305	4,162
保険料	18,384	769	186	2,080	895	304	157
借地料	46,022	6,409	-	3,937	-	-	2,280
修繕費	83,968	25,324	9,225	21,063	2,512	2,966	3,211
その他費用	156,595	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	3,736,385	349,241	93,970	255,661	123,248	34,500	41,723
④減価償却費	956,115	101,754	24,134	58,922	41,213	6,049	4,751
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	2,780,269	247,486	69,835	196,738	82,034	28,451	36,972

(単位：千円)

物件番号	K-3	K-4	K-5	K-6	K-7	K-8	0-1
物件名	界 伊東	界 箱根	界 阿蘇	界 川治	界 鬼怒川	界 加賀	チサンイン 塩尻北 インター
①不動産運用 収益合計	57,058	57,665	22,573	55,188	102,000	103,185	28,555
固定賃料	40,000	47,500	21,000	49,800	102,000	103,185	24,000
変動賃料	17,058	10,165	1,553	5,388	-	-	4,555
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	20	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	10,849	11,450	5,941	17,171	10,946	1,960	3,089
保守費	1,110	1,541	200	2,244	1,309	1,227	349
公租公課	5,349	5,373	1,126	8,119	9,134	-	2,667
保険料	405	245	72	432	174	289	71
借地料	-	-	-	300	-	-	-
修繕費	3,984	4,290	4,542	6,075	329	442	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	46,208	46,215	16,631	38,016	91,053	101,224	25,466
④減価償却費	6,348	10,940	6,869	13,966	16,934	26,790	4,967
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	39,859	35,274	9,762	24,050	74,118	74,433	20,498

(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	30,843	31,378	27,230	25,695	33,675	33,868	31,431
固定賃料	26,460	23,460	21,480	18,000	28,500	21,960	25,500
変動賃料	4,383	7,918	5,750	7,695	5,175	11,908	5,931
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,520	2,497	2,760	2,061	2,887	2,704	2,765
保守費	318	332	311	328	411	279	259
公租公課	2,127	2,097	2,375	1,665	2,398	2,352	2,424
保険料	75	68	73	66	77	73	81
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	28,323	28,881	24,469	23,633	30,787	31,164	28,666
④減価償却費	6,890	6,414	5,138	4,708	7,045	4,880	5,776
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	21,433	22,466	19,331	18,924	23,741	26,284	22,890

(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	31,326	32,574	29,397	29,364	30,044	30,279	29,171
固定賃料	22,980	24,000	22,500	22,500	26,460	27,480	23,460
変動賃料	8,346	8,574	6,897	6,864	3,584	2,799	5,711
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,566	2,342	2,830	2,939	2,398	2,559	2,266
保守費	298	294	289	519	417	390	303
公租公課	2,192	1,967	2,466	2,351	1,906	2,094	1,894
保険料	75	80	74	68	74	74	69
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	28,760	30,232	26,567	26,424	27,645	27,719	26,904
④減価償却費	5,026	5,591	5,274	5,793	7,310	7,617	5,872
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	23,733	24,640	21,292	20,630	20,334	20,102	21,032

(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	28,550	24,401	28,052	42,167	29,126	31,735	26,460
固定賃料	21,000	18,000	24,960	28,980	21,960	25,980	26,460
変動賃料	7,550	6,401	3,092	13,187	7,166	5,755	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,371	2,508	2,516	2,788	3,419	2,936	6,037
保守費	320	279	423	294	322	295	-
公租公課	1,976	2,156	2,013	2,407	3,010	2,566	3,037
保険料	74	73	77	87	83	75	120
借地料	-	-	-	-	-	-	2,880
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	2	-	2	-	-
③NOI (①-②)	26,178	21,892	25,535	39,379	25,706	28,799	20,422
④減価償却費	5,346	4,770	5,342	7,526	5,430	6,638	6,329
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	20,832	17,121	20,192	31,853	20,276	22,160	14,093

(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	45,778	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	-	-	22	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	6,092	4,125	4,525	4,084	3,750	3,028	3,973
保守費	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,172	3,963	3,155	3,920	3,628	2,919	3,850
保険料	115	162	117	163	121	109	122
借地料	2,804	-	1,252	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	26,751	35,244	41,253	16,825	29,172	30,202	33,550
④減価償却費	7,816	10,687	10,750	3,995	9,916	9,315	8,210
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	18,934	24,557	30,502	12,830	19,255	20,887	25,339

(単位：千円)

物件番号	0-30	0-31	0-32	0-33	0-34	0-35
物件名	チサンイン 鹿児島谷山	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	旭川グランド ホテル
①不動産運用 収益合計	73,883	581,633	276,371	389,354	188,760	182,400
固定賃料	48,000	303,000	144,000	273,000	120,000	182,400
変動賃料	15,083	278,633	132,371	116,354	68,760	-
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	7,745	47,846	31,749	180,842	33,798	16,989
保守費	577	10,755	-	10,392	-	-
公租公課	6,890	35,718	30,813	14,825	18,598	16,035
保険料	277	1,372	935	1,021	997	954
借地料	-	-	-	-	14,203	-
修繕費	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	154,602	-	-
③NOI (①-②)	66,137	533,786	244,622	208,512	154,961	165,410
④減価償却費	18,377	98,672	44,437	47,939	57,667	67,612
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	47,760	435,113	200,185	160,573	97,293	97,797

(単位：千円)

物件番号	0-36
物件名	ハイアットリ ージェンシー 大阪
①不動産運用 収益合計	387,036
固定賃料	-
変動賃料	387,036
その他賃料	-
その他収入	-
②不動産運用 費用合計	78,338
保守費	-
公租公課	60,195
保険料	4,199
借地料	11,956
修繕費	-
その他費用	1,988
③NOI (①-②)	308,697
④減価償却費	112,344
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	196,353

## (ト) 個別投資不動産等の運営実績

## H-1 星のや軽井沢

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.4%	79.0%	91.6%	98.2%	90.0%	83.2%	83.3%	70.6%	81.8%	74.4%	72.6%	77.2%	81.9%
ADR (円)	76,349	71,893	81,219	98,684	86,955	84,333	70,472	71,740	70,085	61,729	66,008	69,472	76,855
RevPAR (円)	61,348	56,798	74,414	96,907	78,297	70,166	58,700	50,672	57,343	45,925	47,950	53,653	62,963
売上高 (百万円)	282	248	335	432	333	316	273	231	196	195	219	228	3,287

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

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

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

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

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

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

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

## H-2 星のや京都

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	76.8%	87.2%	76.0%	82.8%	87.9%	91.1%	98.1%	93.0%	84.0%	86.0%	85.2%	90.9%	86.6%
ADR (円)	94,656	82,927	88,688	96,753	86,987	97,844	112,159	94,828	76,743	73,064	96,749	107,398	93,359
RevPAR (円)	72,671	72,312	67,403	80,149	76,429	89,133	110,066	88,220	64,464	62,835	82,392	97,661	80,809
売上高 (百万円)	90	90	87	100	90	110	127	109	80	53	99	110	1,145

(注1) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社嵐山温泉嵐峡館から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

## R-1 リゾナーレ八ヶ岳

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	69.0%	65.7%	91.8%	97.1%	86.6%	85.7%	83.8%	73.9%	90.3%	0.0%	0.0%	61.1%	81.3%
ADR (円)	32,201	23,695	38,059	57,682	36,039	32,412	24,513	37,245	51,438	0	0	33,011	36,712
RevPAR (円)	22,212	15,562	34,954	56,027	31,220	27,786	20,552	27,522	46,453	0	0	20,173	29,857
売上高 (百万円)	372	301	526	674	430	435	330	377	149	1	1	109	3,703

(注1) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

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

## R-2 リゾナーレ熱海

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	92.6%	88.2%	77.9%	88.7%	80.4%	76.9%	82.8%	89.2%	94.8%	84.9%	94.4%	78.0%	85.0%
ADR (円)	74,249	38,077	64,674	86,914	46,112	46,591	43,344	59,495	56,053	42,411	50,123	44,191	54,175
RevPAR (円)	68,754	33,598	50,349	77,101	37,051	35,833	35,892	53,070	53,139	36,018	47,331	34,454	46,067
売上高 (百万円)	58	40	126	239	125	126	127	163	135	121	168	126	1,553

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

## K-1 界 松本

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.8%	68.8%	83.5%	92.8%	87.1%	85.2%	84.9%	68.7%	70.5%	65.8%	77.8%	68.3%	77.8%
ADR (円)	42,578	34,540	41,973	61,359	43,938	45,645	37,597	42,675	41,645	29,062	34,999	43,155	42,333
RevPAR (円)	31,854	23,765	35,047	56,943	38,248	38,906	31,909	29,318	29,365	19,122	27,227	29,489	32,922
売上高 (百万円)	48	34	53	76	56	58	50	41	31	31	46	44	567

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

## K-2 界 出雲

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.0%	80.1%	81.8%	95.6%	85.6%	95.3%	98.3%	90.7%	81.5%	88.3%	92.2%	87.8%	89.0%
ADR (円)	49,451	42,499	47,273	56,645	48,274	50,232	52,039	44,895	43,476	38,646	42,072	46,270	47,118
RevPAR (円)	44,001	34,058	38,691	54,133	41,301	47,869	51,172	40,717	35,418	34,125	38,793	40,624	41,919
売上高 (百万円)	59	47	47	70	54	64	69	61	51	49	58	51	680

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

## K-3 界 伊東

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	56.4%	57.0%	75.0%	87.1%	77.3%	69.2%	82.1%	84.6%	89.6%	92.5%	87.0%	81.2%	77.9%
ADR (円)	36,772	26,887	32,876	52,232	30,037	31,117	28,803	38,151	32,689	29,329	37,213	27,296	34,065
RevPAR (円)	20,724	15,315	24,673	45,492	23,205	21,523	23,643	32,272	29,295	27,136	32,374	22,162	26,539
売上高 (百万円)	49	40	59	91	57	52	59	66	68	58	72	48	719

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

K-4 界 箱根

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	67.8%	71.1%	71.8%	89.5%	86.2%	86.0%	88.9%	0.0%	0.0%	94.2%	90.3%	89.0%	83.1%
ADR（円）	45,360	36,842	43,096	56,124	42,636	43,523	46,580	0	0	36,965	40,241	44,255	44,036
RevPAR（円）	30,775	26,188	30,943	50,226	36,755	37,409	41,421	0	0	34,815	36,347	39,391	36,579
売上高（百万円）	56	48	58	85	66	71	75	0	0	39	74	69	641

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

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

K-5 界 阿蘇

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	23.1%	29.3%	46.5%	54.0%	60.8%	56.2%	57.2%	68.2%	67.7%	77.3%	75.6%	61.4%	56.2%
ADR（円）	68,823	58,991	59,232	78,252	65,316	71,843	69,039	72,282	75,366	59,172	61,496	67,764	67,576
RevPAR（円）	15,882	17,297	27,546	42,281	39,734	40,364	39,506	49,263	51,029	45,724	46,475	41,600	37,991
売上高（百万円）	8	9	16	24	23	24	22	25	23	20	26	24	244

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

K-6 界 川治

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	62.7%	51.7%	60.0%	82.3%	70.9%	63.7%	72.4%	64.9%	66.8%	63.5%	72.4%	66.7%	66.6%
ADR（円）	28,347	23,195	26,907	39,471	25,775	35,372	30,975	31,135	29,217	24,102	26,074	23,715	29,141
RevPAR（円）	17,763	11,997	16,138	32,468	18,265	22,546	22,428	20,217	19,515	15,303	18,880	15,827	19,395
売上高（百万円）	60	42	56	97	63	70	71	66	61	50	64	48	748

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

K-7 界 鬼怒川

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	55.3%	53.0%	60.1%	76.1%	70.6%	75.1%	72.4%	69.2%	65.9%	59.5%	66.1%	60.1%	65.4%
ADR（円）	40,490	32,315	33,505	44,324	32,421	37,203	36,758	40,084	38,532	32,347	35,801	38,364	37,078
RevPAR（円）	22,394	17,119	20,152	33,749	22,875	27,954	26,624	27,752	25,377	19,254	23,668	23,068	24,249
売上高（百万円）	64	48	62	93	70	79	79	75	74	55	68	62	829

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

## K-8 界 加賀

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	64.2%	49.7%	50.2%	76.1%	74.6%	69.7%	78.1%	71.9%	67.4%	87.2%	80.7%	62.3%	69.2%
ADR (円)	40,352	33,256	36,019	43,198	34,242	38,003	36,836	41,864	41,851	34,905	37,179	35,915	37,960
RevPAR (円)	25,898	16,512	18,082	32,863	25,539	26,482	28,753	30,104	28,210	30,438	30,001	22,370	26,269
売上高 (百万円)	76	50	55	93	74	74	92	93	86	96	91	64	945

(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。

## 0-1 チサンイン 塩尻北インター

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	77.5%	81.7%	83.0%	87.6%	79.8%	81.3%	73.4%	70.1%	66.3%	71.7%	82.4%	83.2%	78.1%
ADR (円)	6,014	5,383	5,747	7,251	5,722	5,684	5,402	5,030	4,928	5,039	5,285	5,354	5,610
RevPAR (円)	4,658	4,399	4,770	6,354	4,567	4,620	3,968	3,528	3,269	3,611	4,356	4,452	4,383
売上高 (百万円)	14	11	14	20	14	14	12	11	10	10	14	13	158

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

## 0-2 チサンイン 佐野藤岡インター

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.5%	84.0%	78.6%	90.5%	81.3%	87.5%	89.7%	88.3%	85.6%	89.1%	84.3%	82.6%	85.2%
ADR (円)	6,098	5,406	5,677	6,220	5,561	5,594	5,626	6,161	5,724	5,625	6,123	6,197	5,839
RevPAR (円)	4,911	4,540	4,461	5,629	4,523	4,894	5,047	5,439	4,901	5,009	5,164	5,122	4,972
売上高 (百万円)	15	13	13	16	11	15	15	16	15	13	15	15	172

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

## 0-3 チサンイン 諏訪インター

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.3%	86.1%	86.3%	91.8%	87.2%	87.7%	82.9%	80.5%	73.2%	80.1%	86.6%	82.9%	83.8%
ADR (円)	6,654	5,354	6,044	7,444	5,979	5,859	5,445	5,274	5,311	5,147	5,500	5,503	5,825
RevPAR (円)	5,345	4,609	5,218	6,830	5,217	5,136	4,516	4,246	3,888	4,122	4,761	4,564	4,880
売上高 (百万円)	16	11	14	20	15	15	13	13	12	11	14	13	169

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



## 0-4 チサンイン 豊川インター

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.5%	79.2%	83.9%	82.0%	76.6%	82.4%	80.1%	76.5%	75.4%	83.5%	83.7%	77.5%	79.6%
ADR (円)	5,554	4,931	5,149	5,802	5,103	4,611	4,625	4,718	4,856	4,747	5,146	4,932	5,017
RevPAR (円)	4,138	3,906	4,321	4,756	3,909	3,798	3,707	3,611	3,662	3,964	4,309	3,823	3,992
売上高 (百万円)	13	11	12	15	12	12	11	11	11	11	14	12	144

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

## 0-5 チサンイン 鳥栖

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.9%	63.8%	76.6%	80.2%	62.5%	69.9%	76.1%	64.0%	61.6%	74.9%	71.8%	80.0%	71.7%
ADR (円)	5,765	5,067	5,389	6,011	5,273	5,336	5,203	5,601	5,489	4,952	5,411	5,316	5,417
RevPAR (円)	4,550	3,231	4,129	4,820	3,297	3,733	3,961	3,586	3,382	3,710	3,884	4,253	3,882
売上高 (百万円)	14	9	13	15	10	10	10	11	10	10	12	12	136

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

## 0-6 チサンイン 千葉浜野R16

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	87.8%	84.0%	80.5%	86.0%	79.3%	91.0%	85.3%	81.2%	77.5%	96.1%	95.1%	84.9%	85.7%
ADR (円)	5,833	5,947	6,061	6,810	5,675	6,002	6,068	6,434	5,815	5,735	6,228	6,409	6,095
RevPAR (円)	5,121	4,994	4,880	5,854	4,501	5,464	5,175	5,226	4,505	5,513	5,922	5,444	5,223
売上高 (百万円)	16	15	15	18	13	17	15	16	12	14	18	16	185

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

## 0-7 チサンイン 熊本御幸笛田

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	88.8%	90.2%	88.8%	86.8%	83.5%	84.6%	87.3%	85.7%	81.9%	89.1%	92.2%	91.3%	87.5%
ADR (円)	7,093	7,371	7,025	6,955	6,700	6,415	6,383	6,711	6,494	6,371	6,438	6,283	6,690
RevPAR (円)	6,297	6,651	6,237	6,034	5,597	5,427	5,575	5,755	5,318	5,676	5,936	5,738	5,855
売上高 (百万円)	21	21	20	20	18	18	18	19	17	17	19	18	224

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

0-8 チサンイン 宇都宮鹿沼

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	76.0%	76.6%	75.4%	83.6%	81.9%	85.1%	86.2%	79.7%	74.4%	83.5%	84.7%	74.5%	80.2%
ADR (円)	5,965	5,531	5,723	6,249	5,588	5,881	5,647	5,700	5,694	5,421	5,775	5,769	5,753
RevPAR (円)	4,534	4,238	4,316	5,227	4,575	5,006	4,865	4,542	4,236	4,527	4,891	4,297	4,611
売上高 (百万円)	14	13	14	17	14	16	15	14	12	12	16	13	169

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

0-9 チサンイン 福井

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	75.4%	81.8%	83.1%	89.4%	78.6%	80.7%	81.5%	75.0%	65.9%	75.0%	85.9%	76.0%	79.1%
ADR (円)	5,715	5,354	5,756	6,814	5,754	5,811	5,704	5,494	5,534	5,452	5,743	5,514	5,741
RevPAR (円)	4,311	4,378	4,784	6,090	4,521	4,688	4,651	4,120	3,649	4,091	4,935	4,192	4,539
売上高 (百万円)	14	14	15	20	14	15	14	13	12	12	16	13	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。

0-10 チサンイン 福島西インター

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	82.2%	80.3%	86.1%	88.1%	84.5%	90.1%	90.4%	84.1%	77.9%	82.6%	88.9%	86.7%	85.2%
ADR (円)	5,987	5,597	5,715	6,105	5,623	5,563	5,495	5,326	5,293	5,403	5,247	5,318	5,559
RevPAR (円)	4,921	4,497	4,919	5,375	4,751	5,012	4,968	4,481	4,124	4,464	4,665	4,613	4,735
売上高 (百万円)	16	14	16	17	15	16	15	14	13	13	15	14	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。

0-11 チサンイン 新潟中央インター

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.4%	79.5%	80.6%	91.1%	84.9%	84.3%	82.2%	57.9%	55.6%	70.1%	74.6%	74.6%	76.2%
ADR (円)	5,578	5,315	5,530	7,276	5,869	5,281	4,962	5,398	4,928	5,181	5,931	5,342	5,598
RevPAR (円)	4,373	4,225	4,458	6,627	4,985	4,451	4,080	3,126	2,738	3,631	4,426	3,986	4,263
売上高 (百万円)	14	13	14	22	16	14	13	10	9	11	14	13	163

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

## 0-12 チサンイン 大村長崎空港

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	71.7%	78.9%	80.5%	81.1%	70.7%	81.6%	85.3%	82.1%	73.8%	83.8%	90.7%	78.4%	79.9%
ADR (円)	5,632	5,426	5,449	6,105	5,290	5,547	5,483	5,412	5,483	5,544	5,674	5,433	5,545
RevPAR (円)	4,040	4,282	4,386	4,949	3,741	4,528	4,676	4,445	4,049	4,645	5,145	4,261	4,429
売上高 (百万円)	12	13	13	15	11	14	14	13	12	13	15	12	157

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

## 0-13 チサンイン ひたちなか

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.5%	73.2%	87.0%	92.4%	84.4%	90.8%	87.0%	87.9%	84.2%	91.7%	89.7%	81.6%	85.7%
ADR (円)	5,749	5,089	5,690	6,365	5,213	5,572	5,300	5,397	5,245	5,216	5,615	5,640	5,520
RevPAR (円)	4,513	3,723	4,948	5,881	4,401	5,058	4,609	4,742	4,417	4,785	5,038	4,604	4,730
売上高 (百万円)	14	11	15	19	13	15	14	14	13	13	16	13	169

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

## 0-14 チサンイン 土浦阿見

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.0%	81.5%	79.1%	85.7%	77.7%	85.8%	82.9%	76.6%	78.1%	90.2%	88.4%	83.8%	82.7%
ADR (円)	5,736	5,408	5,578	6,002	5,345	5,658	5,592	5,669	5,490	5,519	5,608	5,658	5,610
RevPAR (円)	4,758	4,407	4,414	5,145	4,152	4,852	4,636	4,341	4,289	4,979	4,957	4,744	4,638
売上高 (百万円)	14	13	13	15	12	14	13	13	13	13	15	14	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。

## 0-15 チサンイン 甲府石和

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.6%	81.7%	83.2%	88.5%	79.4%	79.7%	76.5%	79.9%	68.7%	75.0%	75.6%	73.5%	78.8%
ADR (円)	5,855	5,277	5,836	6,947	5,723	5,666	5,548	5,483	5,315	5,112	5,762	5,659	5,708
RevPAR (円)	4,894	4,313	4,858	6,151	4,545	4,518	4,244	4,381	3,652	3,836	4,358	4,158	4,500
売上高 (百万円)	15	12	15	18	13	14	12	13	11	11	13	12	160

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

## 0-16 チサンイン 丸亀善通寺

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	64.3%	60.3%	74.4%	87.1%	68.4%	78.7%	71.7%	65.7%	59.9%	72.2%	80.5%	77.3%	71.7%
ADR (円)	6,063	5,478	5,882	7,327	5,837	6,193	5,908	5,914	5,766	5,741	6,015	5,797	6,033
RevPAR (円)	3,896	3,306	4,374	6,381	3,991	4,874	4,236	3,884	3,454	4,147	4,843	4,484	4,327
売上高 (百万円)	12	10	14	20	12	15	13	12	11	12	16	14	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。

## 0-17 チサンイン 宗像

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	70.5%	62.9%	73.3%	75.0%	69.0%	65.5%	67.6%	64.6%	60.6%	75.1%	68.1%	76.5%	69.0%
ADR (円)	5,373	4,945	4,818	5,521	4,877	5,229	4,985	5,273	5,329	4,905	5,339	4,859	5,121
RevPAR (円)	3,788	3,110	3,530	4,140	3,367	3,425	3,367	3,405	3,229	3,684	3,638	3,717	3,534
売上高 (百万円)	12	10	11	13	11	11	10	11	10	11	12	12	134

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

## 0-18 チサンイン 岩手一関インター

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	73.7%	79.9%	81.2%	87.9%	77.9%	89.8%	71.7%	55.7%	57.0%	60.9%	60.0%	57.9%	71.2%
ADR (円)	5,950	5,102	5,546	6,434	5,540	6,343	5,396	5,360	5,119	5,252	5,761	5,666	5,669
RevPAR (円)	4,385	4,076	4,501	5,656	4,314	5,698	3,871	2,985	2,920	3,199	3,456	3,280	4,037
売上高 (百万円)	13	12	14	17	13	17	11	9	9	9	11	10	145

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

## 0-19 チサンイン 軽井沢

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.6%	87.9%	86.6%	92.7%	86.6%	87.1%	82.1%	67.6%	64.3%	60.3%	69.7%	72.9%	78.1%
ADR (円)	8,552	6,575	10,183	15,203	9,794	8,368	6,774	8,145	7,059	7,143	7,063	6,880	8,677
RevPAR (円)	6,725	5,778	8,818	14,096	8,481	7,289	5,560	5,503	4,537	4,305	4,921	5,015	6,778
売上高 (百万円)	20	17	26	41	24	21	16	16	13	12	15	14	234

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

## 0-20 チサンイン 姫路夢前橋

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.1%	79.1%	72.1%	80.9%	75.6%	78.7%	78.3%	77.6%	71.0%	78.0%	79.8%	83.6%	77.7%
ADR (円)	5,447	5,026	5,600	6,526	5,291	5,442	5,372	5,520	5,036	4,981	5,464	5,325	5,429
RevPAR (円)	4,257	3,976	4,037	5,283	4,001	4,285	4,205	4,284	3,577	3,885	4,361	4,454	4,220
売上高 (百万円)	14	12	13	17	12	14	13	13	11	11	14	14	159

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

## 0-21 チサンイン 倉敷水島

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.1%	77.2%	83.7%	84.4%	83.2%	89.4%	87.9%	79.2%	78.6%	85.8%	88.7%	86.7%	84.0%
ADR (円)	5,580	5,300	5,589	6,306	5,611	5,794	5,624	5,425	5,332	5,551	5,996	5,755	5,665
RevPAR (円)	4,640	4,090	4,680	5,322	4,668	5,182	4,943	4,295	4,192	4,760	5,317	4,988	4,757
売上高 (百万円)	15	13	15	17	14	16	15	14	13	14	17	15	178

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

## 0-30 チサンイン 鹿児島谷山

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	68.6%	70.2%	76.0%	77.5%	69.1%	75.4%	79.3%	75.0%	78.6%	93.1%	86.8%	76.5%	77.1%
ADR (円)	5,266	4,937	5,231	5,618	5,283	5,214	5,321	5,020	5,256	5,305	5,425	5,371	5,276
RevPAR (円)	3,613	3,468	3,975	4,354	3,651	3,932	4,218	3,766	4,131	4,937	4,706	4,111	4,067
売上高 (百万円)	27	25	30	32	27	29	30	28	31	33	34	30	356

(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。

## 0-31 ANAクラウンプラザホテル広島

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.3%	78.3%	83.8%	90.5%	87.5%	85.9%	87.9%	72.8%	65.8%	76.3%	86.1%	86.1%	81.8%
ADR (円)	13,601	11,303	13,219	16,585	12,755	15,890	14,663	11,125	9,853	10,189	12,657	14,201	13,171
RevPAR (円)	10,924	8,855	11,076	15,014	11,162	13,654	12,895	8,102	6,486	7,777	10,892	12,229	10,774
売上高 (百万円)	461	414	432	392	438	495	457	485	336	321	470	434	5,135

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

## 0-32 ANAクラウンプラザホテル福岡

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.6%	82.2%	86.4%	83.3%	85.5%	85.3%	91.1%	86.5%	77.3%	89.8%	90.2%	87.2%	85.7%
ADR (円)	14,052	14,397	14,008	14,298	13,493	13,981	14,074	14,687	14,834	14,419	14,128	14,198	14,209
RevPAR (円)	11,887	11,840	12,109	11,915	11,531	11,921	12,823	12,705	11,467	12,950	12,741	12,380	12,183
売上高 (百万円)	291	263	274	228	233	288	306	293	274	245	296	271	3,262

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

## 0-33 ANAクラウンプラザホテル金沢

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.4%	87.8%	74.9%	89.3%	89.9%	88.6%	92.9%	75.9%	61.7%	76.8%	83.1%	89.6%	82.9%
ADR (円)	17,929	14,095	14,848	17,895	16,524	17,806	17,386	13,898	12,452	12,828	14,699	17,813	15,862
RevPAR (円)	15,140	12,369	11,127	15,978	14,852	15,769	16,157	10,552	7,680	9,847	12,212	15,960	13,145
売上高 (百万円)	314	319	271	303	278	315	332	327	217	220	316	316	3,526

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

## 0-34 ANAクラウンプラザホテル富山

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.4%	80.2%	76.4%	84.2%	80.6%	85.9%	84.4%	66.9%	59.2%	69.3%	80.5%	84.9%	77.8%
ADR (円)	12,846	9,749	10,038	11,798	11,504	11,828	10,392	8,907	8,396	8,450	8,804	12,193	10,534
RevPAR (円)	10,327	7,817	7,665	9,939	9,275	10,165	8,776	5,959	4,973	5,854	7,083	10,349	8,191
売上高 (百万円)	233	264	215	215	196	244	244	222	185	157	222	236	2,632

(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。

## 0-35 旭川グランドホテル

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.9%	95.0%	98.4%	95.5%	94.8%	83.6%	57.1%	60.1%	67.1%	85.5%	63.8%	54.9%	77.9%
ADR (円)	8,592	10,389	16,258	15,645	11,202	7,957	6,053	7,020	6,779	7,865	6,157	6,572	9,797
RevPAR (円)	6,778	9,873	15,997	14,945	10,624	6,651	3,457	4,222	4,550	6,722	3,925	3,607	7,628
売上高 (百万円)	201	249	304	277	238	210	163	234	194	186	191	170	2,618

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

## 0-36 ハイアットリージェンシー大阪

運営実績													
	平成28年								平成29年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	70.9%	71.9%	73.5%	78.0%	66.4%	81.3%	76.9%	74.8%	64.1%	77.7%	75.9%	79.0%	74.2%
ADR (円)	15,255	14,563	16,581	17,825	15,318	16,309	16,509	16,935	15,161	14,704	17,473	16,700	16,163
RevPAR (円)	10,819	10,468	12,193	13,904	10,172	13,266	12,696	12,668	9,719	11,427	13,267	13,186	11,991
売上高 (百万円)	308	344	350	376	375	414	400	456	332	321	404	375	4,457

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは平成28年11月1日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社HROから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

(チ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成29年4月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている平成29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
リゾナーレ熱海	静岡県熱海市	B棟全客室・廊下の改装工事及びB棟客室増室工事	自 平成29年1月 至 平成29年5月	75	40	40
ANAクラウンプラザホテル富山	富山県富山市	ボイラー更新工事	自 平成29年2月 至 平成29年5月	68	-	-
ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	客室改装工事	自 平成29年10月 至 平成29年10月	40	-	-
ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	エレベータ更新工事	自 平成29年2月 至 平成29年7月	29	-	-

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成29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2,230百万円であり、費用に区分された修繕費83百万円と合わせ、合計2,314百万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)
リゾナーレ八ヶ岳	山梨県北杜市	客室及び共用部改修工事	自 平成28年6月 至 平成29年4月	1,307
界 箱根	神奈川県足柄下郡箱根町	大浴場・客室改装及び昇降機更新等施設維持投資工事	自 平成28年12月 至 平成29年2月	230
ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	エレベータ更新工事	自 平成28年5月 至 平成29年1月	110
ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	シングルルームダブル化工事・ツインルーム改装工事	自 平成28年11月 至 平成29年2月	48
リゾナーレ八ヶ岳	山梨県北杜市	エレベータ更新工事	自 平成29年2月 至 平成29年3月	47