

平成28年4月期 決算短信 (REIT)

平成28年6月15日

不動産投資信託証券発行者名 星野リゾート・リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3287 URL <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) 総合企画部長 (氏名) 横倉 理
 TEL (03) 5159-6338

有価証券報告書提出予定日 平成28年7月28日 分配金支払開始予定日 平成28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28年4月期の運用、資産の状況 (平成27年11月1日～平成28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	%
28年4月期	3,559	84.8	1,914	85.0	1,601	76.1	1,600	76.1
27年10月期	1,926	20.5	1,034	26.3	909	23.8	908	23.9

	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	%	%	%
28年4月期	20,606	3.0	2.1	45.0
27年10月期	18,304	2.8	2.1	47.2

(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	%	%
28年4月期	20,520	1,600	0	0	100.0	2.5
27年10月期	18,289	908	0	0	100.0	2.6

(注) 平成28年4月期の配当性向については、期中に公募増資等を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、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
28年4月期	101,941	69,507	68.2	891,032
27年10月期	48,412	37,022	76.5	745,077

(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
28年4月期	1,858	△48,139	50,202	8,243
27年10月期	761	△9,637	9,644	4,320

2. 平成28年10月期の運用状況の予想（平成28年5月1日～平成28年10月31日）及び平成29年4月期の運用状況の予想（平成28年11月1日～平成29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
28年10月期	3,981	11.8	2,091	9.3	1,808	12.9	1,807	12.9	22,104	0
29年4月期	4,042	1.5	2,066	△1.2	1,862	3.0	1,861	3.0	22,764	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成28年10月期）22,104円、
1口当たり予想当期純利益（平成29年4月期）22,764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) 28年4月期 78,008口 27年10月期 49,689口
- ② 期末自己投資口数 28年4月期 一口 27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、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、9ページ「平成28年10月期及び平成29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28年1月28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28年1月28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。同年8月12日には第三者割当による新投資口の発行(950口)を実施しました。また、平成26年5月1日を払込期日として公募による新投資口の発行(22,000口)を実施し、同年5月27日には第三者割当による新投資口の発行(719口)を実施しました。さらに、平成27年5月1日を払込期日として公募による新投資口の発行(6,400口)を実施し、同年5月26日には第三者割当による新投資口の発行(320口)を実施しました。加えて、平成27年11月2日を払込期日として公募による新投資口の発行(26,970口)を実施し、同年11月25日には第三者割当による新投資口の発行(1,349口)を実施しました。この結果、平成28年4月30日現在の発行済投資口の総口数は78,008口となりました。

本投資法人は、新規上場後、着実に資産規模を拡大し、平成27年10月までに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。))、その親会社及び子会社並びに親会社の子会社をいいます。以下同じです。)が運営するホテル及び旅館3物件と外部オペレーターが運営するホテル30物件を追加取得しました。その後、平成27年11月に星野リゾートが運営するホテル及び旅館2物件と外部オペレーターが運営するホテル4物件を追加取得し、平成28年3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、当期末時点で本投資法人が保有する資産は46物件(取得価格合計90,022百万円)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・所得環境の改善を背景とした個人消費の回復、政府の財政政策や日本銀行の大規模な金融緩和政策の効果等を通じた企業収益の下支えにより、景気の緩やかな回復基調が続いていますが、一方で、平成28年4月に発生した熊本地震の経済に与える影響には十分留意する必要があります。観光市場においては、訪日外国人旅行者数が、クルーズ船の寄港増加、航空路線の拡大、円安による割安感の定着等が要因となり平成27年累計では1,973万人に達し、45年ぶりに訪日外国人旅行者数が出国日本人数を上回りました。政府は訪日外国人旅行者数について、2020年に4,000万人を目標とし、訪日外国人の旅行消費額については2020年に8兆円を目標として掲げ、さらに地方部での外国人延べ宿泊者数についての数値目標を設定する等、観光を基幹産業へと成長させるための具体的な方針が示されました。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28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27年11月2日に一般募集による新投資口の発行により30,279百万円、平成27年11月25日に第三者割当による新投資口の発行により1,514百万円を調達したほか、平成27年11月2日に借入れにより17,400百万円の調達を行い、「ANAクラウンプラザホテル広島」ほかの新規物件の取得資金の一部としました。また、平成28年3月31日に借入れにより3,500百万円の調達を行い、上記第三者割当による新投資口発行により調達した資金とあわせて、「旭川グランドホテル」の取得資金としました。

なお、借入金の約定弁済があった結果、平成28年4月30日現在の借入金残高は28,385百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は27.8%となりました。

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

（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3,559百万円、営業利益1,914百万円、経常利益1,601百万円、当期純利益1,600百万円となりました。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20,520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、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があるものの、雇用・所得環境は引き続き改善し、経済の好循環の進展によりデフレ脱却に向けた更なる前進が見込まれています。また、政府の観光施策としては、規制緩和や宿泊業の生産性の向上によって観光業の国際競争力を高めていくために、中国、フィリピン、ベトナム、インド、ロシアの5か国向けのビザの発給要件緩和や迎賓館などの公共施設の公開・開放、文化財を核とする観光拠点の整備などの方針が打ち出されました。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及び星野リゾートグループ以外運営物件の両方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。

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28年10月期(平成28年5月1日～平成28年10月31日)及び平成29年4月期(平成28年11月1日～平成29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9ページ「平成28年10月期及び平成29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28年10月期(第7期)

営業収益	3,981百万円
営業利益	2,091百万円
経常利益	1,808百万円
当期純利益	1,807百万円
1口当たり分配金	22,104円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成29年4月期(第8期)

営業収益	4,042百万円
営業利益	2,066百万円
経常利益	1,862百万円
当期純利益	1,861百万円
1口当たり分配金	22,764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28年4月8日及び平成28年4月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口については平成28年5月2日、第三者割当による新投資口については平成28年5月24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	3,570口
発行価格(募集価格)	1口当たり1,294,745円
発行価格(募集価格)の総額	4,622,239,650円
発行価額(払込金額)	1口当たり1,249,594円
発行価額(払込金額)の総額	4,461,050,580円
払込期日	平成28年5月2日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	179口
発行価額(払込金額)	1口当たり1,249,594円
発行価額(払込金額)の総額	223,677,326円
払込期日	平成28年5月24日
割当先	野村證券株式会社

(資金使途)

一般募集に係る調達資金については、下記(ロ)に記載の不動産の取得資金の一部及び下記(二)に記載の借入金の返済資金の一部に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、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予定です。

(ロ) 資産の取得について

本投資法人は、平成28年5月2日に以下の不動産(取得価格3,160百万円)を取得しました。なお、取得価格は、売買契約書に記載された不動産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得年月日
界 加賀	石川県加賀市	株式会社 ホライズン・ホテルズ	3,160	平成28年5月2日

(ハ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記(ロ)に記載の物件の取得資金及び関連費用の一部並びに既存借入金の期限前弁済資金の一部に充当するため、平成28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 (注1)	利率	借入実行日	最終返済期日 (注2)	返済方法
固定	株式会社日本政策投資銀行 株式会社北陸銀行 株式会社福岡銀行 株式会社京都銀行	9億円	0.50313%	平成28年5月2日	平成32年4月30日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行	5億円	1.09313%	平成28年5月2日	平成35年4月28日	平成28年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日(注2)に7,143,000円を返済し、残額407,141,000円を最終弁済期日に一括返済
	株式会社日本政策投資銀行	5億円	1.47689%	平成28年5月2日	平成37年4月30日	平成28年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日(注2)に7,143,000円を返済し、残額378,569,000円を最終弁済期日に一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行	6億円	1.66686%	平成28年5月2日	平成38年4月30日	平成28年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日(注2)に8,572,000円を返済し、残額437,132,000円を最終弁済期日に一括返済

(注1) 単位未満の金額については切り捨てて記載しています。

(注2) 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。

(二) 借入金の返済について

本投資法人は、平成28年5月2日付で以下の借入金の期限前弁済を実施しました。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	借入実行日	最終返済期日 (注2)	返済方法
変動	株式会社三井住友銀行	25億円	基準金利 (全銀協1 ヶ月日本円 TIBOR) (注1) + 0.425%	平成28年3月31日	平成29年4月3日	期日一括返済

(注1) 利払期日に支払う利息の利息計算期間に適用する基準金利は、各利払期日について、直前の利払期日(最初の利息計算期間の場合、借入実行日)の2営業日前における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、利息計算期間に対応する月数の利率となります。但し、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。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ<http://www.jbatibor.or.jp/>でご確認いただけます。

(注2) 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28年10月期及び平成29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"> 平成28年10月期（第7期）：平成28年5月1日～平成28年10月31日（184日） 平成29年4月期（第8期）：平成28年11月1日～平成29年4月30日（181日） 						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年4月30日現在で保有していた46物件に、平成28年5月2日付で取得済みの「界 加賀」を加えた47物件を保有していることを前提としています。 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。 						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成28年10月期に3,981百万円、平成29年4月期に4,042百万円を想定しています。 「星のや 京都」は、平成27年12月から約3か月間、施設の休館を伴う資本的支出を行いました。そのため、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28年10月期及び平成29年4月期の「星のや 京都」の変動賃料は施設の休館の影響を考慮して算出しています。 賃貸事業収入のうち、賃料形態別の賃料については、下記のとおり想定しています。 <p>平成28年10月期（第7期）</p> <p style="text-align: right;">（単位：百万円）</p>						
		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	393	107	-	501
			リゾナーレ 八ヶ岳	262	59	-	321
			界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	54	-	287
			ソーラーレ22物件 (注3)	558 (注4)	128	10	697
		固定賃料	カンデオ5物件 (注3) グリーنز3物件 (注3)	269	-	-	269
		固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	543 (注5)	-	-	543
			ANAクラウンプラザ4物件	840	520	-	1,360
		合 計		3,100	870	10	3,981
<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物件及びグリーنز3物件並びに平成28年10月期は割増固定賃料となる「チサンイン 鹿児島谷山」、「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27年4月から平成28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26年12月から平成27年11月までの12か月分の利益を基準利益とします。</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。

(注4) ソラーレ22物件のうち「チサンイン 鹿児島谷山」は、平成28年10月期は割増固定賃料であるため、「チサンイン 鹿児島谷山」については割増固定賃料をもとに算出しています。

(注5) 「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28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29年4月期(第8期)

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	96	-	505
	リゾナーレ 八ヶ岳	262	57	-	319
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	52	-	285
	ソラーレ22物件	547	145	10	703
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)	リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	544 (注3)	-	-	544
	ANAクラウンプラザ4物件	840	574	-	1,414
合計		3,105	926	10	4,042

(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29年4月期は割増固定賃料となる「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27年10月から平成28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27年6月から平成28年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。

(注3) 「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。

営業費用	<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、平成28年10月期に286百万円、平成29年4月期に303百万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、平成28年に取得した「旭川グランドホテル」及び「界 加賀」については、平成29年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成29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、「旭川グランドホテル」及び「界 加賀」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43百万円と見込んでいます。 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、平成28年10月期に603百万円、平成29年4月期に648百万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、平成28年10月期に839百万円、平成29年4月期に853百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用として、平成28年10月期の一時的な費用として公募関連費用35百万円を見込んでいます。 支払利息その他借入関連費用として、平成28年10月期に250百万円、平成29年4月期に205百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在、本投資法人においては28,385百万円の借入金残高があります。 平成28年10月期においては、約定により借入金のうち125百万円を返済することを前提としています。 平成28年7月に返済期限が到来する借入金の借換え1,860百万円を行うことを前提としています。 平成27年11月の物件取得に伴う消費税の還付がなされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成28年8月に短期借入金1,100百万円を期限前弁済することを前提としています。 平成29年4月期においては、約定により借入金のうち125百万円を返済することを前提としています。 平成28年10月期末のLTVは25.6%、平成29年4月期末のLTVは25.2%と予想しています。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債残高÷総資産額×100
投資口	<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81,757口を前提としています。 平成29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。
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"> 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。
1口当たり利益超過分配金	<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。
その他	<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

有価証券届出書（平成28年4月8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27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,320,744	8,243,199
営業未収入金	31,347	40,416
前払費用	69,612	129,450
未収消費税等	563,748	1,205,689
繰延税金資産	13	13
その他	178	-
流動資産合計	4,985,644	9,618,770
固定資産		
有形固定資産		
建物	34,615,473	51,692,917
減価償却累計額	△1,321,880	△1,984,232
建物(純額)	※1 33,293,593	※1 49,708,684
構築物	933,257	1,311,237
減価償却累計額	△39,679	△58,106
構築物(純額)	※1 893,577	※1 1,253,131
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△16,880	△20,498
機械及び装置(純額)	※1 66,920	※1 63,303
工具、器具及び備品	-	458,598
減価償却累計額	-	△50,718
工具、器具及び備品(純額)	-	407,879
土地	※1 8,548,067	※1 39,116,980
建設仮勘定	258,812	70,114
有形固定資産合計	43,060,971	90,620,094
無形固定資産		
借地権	213,359	1,002,287
ソフトウェア	3,293	11,786
無形固定資産合計	216,653	1,014,073
投資その他の資産		
長期前払費用	136,127	375,334
差入保証金	10,000	10,000
その他	2,890	302,890
投資その他の資産合計	149,017	688,224
固定資産合計	43,426,642	92,322,392
資産合計	48,412,286	101,941,162

(単位：千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	20,202	104,560
短期借入金	※1 1,400,000	※1 1,100,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,018,781	※1 4,565,213
未払金	331,635	563,476
未払法人税等	786	789
未払費用	413	2,715
前受金	331,335	658,034
その他	3	-
流動負債合計	4,103,157	6,994,789
固定負債		
長期借入金	※1 5,582,487	※1 22,720,410
預り敷金及び保証金	1,704,501	2,718,309
固定負債合計	7,286,988	25,438,719
負債合計	11,390,145	32,433,509
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,113,352	67,906,895
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	908,788	1,600,757
剰余金合計	908,788	1,600,757
投資主資本合計	37,022,141	69,507,653
純資産合計	※2 37,022,141	※2 69,507,653
負債純資産合計	48,412,286	101,941,162

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成27年5月1日	自	平成27年11月1日
	至	平成27年10月31日	至	平成28年4月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 1,926,493		※1 3,559,947
営業収益合計		1,926,493		3,559,947
営業費用				
貸貸事業費用		※1 628,413		※1 1,303,096
資産運用報酬		186,833		249,568
資産保管手数料		1,747		2,139
一般事務委託手数料		8,806		10,407
役員報酬		2,640		2,640
会計監査人報酬		6,000		6,500
その他営業費用		57,603		71,426
営業費用合計		892,044		1,645,777
営業利益		1,034,448		1,914,169
営業外収益				
受取利息		493		702
受取保険金		422		-
還付加算金		-		602
雑収入		165		17
営業外収益合計		1,081		1,322
営業外費用				
支払利息		73,254		144,948
融資関連費用		14,575		100,279
投資口交付費		38,060		68,634
営業外費用合計		125,891		313,863
経常利益		909,639		1,601,628
税引前当期純利益		909,639		1,601,628
法人税、住民税及び事業税		886		897
法人税等調整額		1		0
法人税等合計		887		897
当期純利益		908,751		1,600,731
前期繰越利益		37		26
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		908,788		1,600,757

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年5月1日 至 平成27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	27,006,092	733,732	733,732	27,739,825	27,739,825
当期変動額					
新投資口の発行	9,107,259	—	—	9,107,259	9,107,259
剰余金の配当	—	△733,695	△733,695	△733,695	△733,695
当期純利益	—	908,751	908,751	908,751	908,751
当期変動額合計	9,107,259	175,055	175,055	9,282,315	9,282,315
当期末残高	※1 36,113,352	908,788	908,788	37,022,141	37,022,141

当期(自 平成27年11月1日 至 平成28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	36,113,352	908,788	908,788	37,022,141	37,022,141
当期変動額					
新投資口の発行	31,793,543	—	—	31,793,543	31,793,543
剰余金の配当	—	△908,762	△908,762	△908,762	△908,762
当期純利益	—	1,600,731	1,600,731	1,600,731	1,600,731
当期変動額合計	31,793,543	691,969	691,969	32,485,512	32,485,512
当期末残高	67,906,895	1,600,757	1,600,757	69,507,653	69,507,653

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
I 当期末処分利益	908,788,433	1,600,757,757
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	908,762,121 (18,289)	1,600,724,160 (20,520)
III 次期繰越利益	26,312	33,597
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908,762,121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1,600,724,160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27年5月1日	自	平成27年11月1日
	至	平成27年10月31日	至	平成28年4月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		909,639		1,601,628
減価償却費		411,192		736,281
受取利息		△493		△702
支払利息		73,254		144,948
融資関連費用		14,575		100,279
投資口交付費		38,060		68,634
営業未収入金の増減額(△は増加)		△12,197		△9,069
前払費用の増減額(△は増加)		△36,632		△59,837
未収消費税等の増減額(△は増加)		△563,748		△641,941
未払消費税等の増減額(△は減少)		△88,470		-
営業未払金の増減額(△は減少)		△3,573		17,040
未払金の増減額(△は減少)		122,651		56,992
前受金の増減額(△は減少)		62,632		326,698
長期前払費用の増減額(△は増加)		△77,573		△239,206
その他		△14,751		△100,104
小計		834,567		2,001,643
利息の受取額		493		702
利息の支払額		△72,840		△142,646
法人税等の支払額		△954		△894
営業活動によるキャッシュ・フロー		761,265		1,858,804
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		△9,805,524		△48,054,566
無形固定資産の取得による支出		△144,210		△798,587
預り敷金及び保証金の受入による収入		312,290		1,013,808
敷金及び保証金の差入による支出		-		△300,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△9,637,443		△48,139,346
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		1,400,000		1,100,000
短期借入金の返済による支出		-		△1,400,000
長期借入れによる収入		-		19,800,000
長期借入金の返済による支出		△91,788		△115,645
投資口の発行による収入		9,107,259		31,793,543
投資口交付費の支出		△38,060		△68,634
分配金の支払額		△733,118		△906,265
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,644,292		50,202,997
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)		768,114		3,922,455
現金及び現金同等物の期首残高		3,552,630		4,320,744
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,320,744		※1 8,243,199

(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>14～57年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>4～60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	14～57年	構築物	4～60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	14～57年										
構築物	4～60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. 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>										
4. 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) 表示方法の変更に関する注記

前営業期間において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に含めていた「長期前払費用の増減額」は、金額的重要性が増したため、当営業期間より独立掲記することとしております。この結果、前営業期間のキャッシュ・フロー計算書において、「営業活動によるキャッシュ・フロー」の「その他」に表示していた77,573千円は、「長期前払費用の増減額」として組み替えております。

(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 担保に供している資産及び担保を付している債務
担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
建物	20,774,053	28,853,728
構築物	416,756	635,959
機械及び装置	66,920	63,303
土地	4,089,616	28,566,414
合計	25,347,347	58,119,405

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
短期借入金	1,400,000	1,100,000
1年内返済予定の長期借入金	2,018,781	4,565,213
長期借入金	5,582,487	22,720,410
合計	9,001,268	28,385,623

- ※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 (平成27年10月31日)	当期 (平成28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27年5月1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月1日 至 平成28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	1,926,493	3,559,947
不動産賃貸事業収益合計	1,926,493	3,559,947
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
保険料	7,792	13,194
修繕費	39,783	96,943
支払地代	18,541	33,824
減価償却費	410,658	735,681
公租公課	127,054	216,260
その他費用	24,582	207,191
不動産賃貸事業費用合計	628,413	1,303,096
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,298,079	2,256,851

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期	当期
	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月1日 至 平成28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	49,689口	78,008口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
現金及び預金	4,320,744	8,243,199
現金及び現金同等物	4,320,744	8,243,199

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引(貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	前期	当期
	平成27年10月31日	平成28年4月30日
1年以内	3,455,875	5,510,230
1年超	20,238,156	39,041,491
合計	23,694,031	44,551,725

[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27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	4,320,744	4,320,744	-
(2) 短期借入金	(1,400,000)	(1,400,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(2,018,781)	(2,023,732)	4,951
(4) 長期借入金	(5,582,487)	(5,647,998)	65,511

平成28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	8,243,199	8,243,199	-
(2) 短期借入金	(1,100,000)	(1,100,000)	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(4,565,213)	(4,567,924)	2,711
(4) 長期借入金	(22,720,410)	(22,973,913)	253,503

(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

(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。

(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。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27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)
預り敷金及び保証金	1,704,501	2,718,309

(注4) 金銭債権の決算日(平成27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	4,320,744

金銭債権の決算日(平成28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	8,243,199

(注5) 借入金の決算日(平成27年10月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,400,000	-	-	-	-	-
長期借入金	2,018,781	833,576	2,389,342	368,576	1,176,724	814,269

借入金の決算日(平成28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	1,100,000	-	-	-	-	-
長期借入金	4,565,213	4,305,008	2,428,274	5,340,008	2,028,137	8,618,983

[有価証券に関する注記]

前期(平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28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]

前期(平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(平成28年4月30日)

該当事項はありません。

[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27年5月1日 至平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年11月1日 至平成28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27年5月1日 至平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年11月1日 至平成28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27年5月1日 至平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年11月1日 至平成28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27年5月1日 至平成27年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 平成27年10月31日	当期 平成28年4月30日
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	13	13
繰延税金資産合計	13	13
繰延税金資産の純額	13	13

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

(単位:%)

	前期 平成27年10月31日	当期 平成28年4月30日
法定実効税率	32.31	32.31
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.28	△32.29
その他	0.07	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10	0.06

3. 法人税等の税率変更

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成28年10月期（第7期）以降において解消が見込まれる一時差異については31.74%に変更となります。

なお、この変更による影響額は軽微です。

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	前期 自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
貸借対照表計上額（注2）		
期首残高	33,744,436	43,274,331
期中増減額	（注3）9,529,895	（注4）47,940,170
期末残高	43,274,331	91,214,502
期末時価（注5）	51,445,000	104,483,000

（注1）該当する賃貸等不動産の概要については、後記34ページ「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「カンデオホテルズ 佐野」等9物件（9,533,933千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却（合計410,658千円）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「ANAクラウンプラザホテル広島」等7物件（48,210,932千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却（合計684,396千円）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27年5月1日 至 平成27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	361,868	不動産賃貸事業
株式会社星野リゾート・ハヶ岳（注）	309,710	不動産賃貸事業
株式会社星野リゾート・マネジメント	278,175	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	615,691	不動産賃貸事業

(注) 株式会社星野リゾート・ハヶ岳（以下、本注において「旧株式会社星野リゾート・ハヶ岳」といいます。）は、平成27年12月1日に、「旧株式会社星野リゾート・ハヶ岳」の従業員に関する権利及び義務を新設分割設立会社である「株式会社星野リゾート・ハヶ岳」に承継する新設分割を行いました。また、「リゾナーレ ハヶ岳」の賃借人としての権利及び義務を保有する「旧株式会社星野リゾート・ハヶ岳」は、平成27年12月1日に、その商号を「株式会社星野リゾート・ハヶ岳ホールディングス」に変更し、かつ、同日、星野リゾートグループである株式会社ホライズン・ホテルズとの間で、同社を吸収合併存続会社、「株式会社星野リゾート・ハヶ岳ホールディングス」を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行いました。

当期（自 平成27年11月1日 至 平成28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	484,562	不動産賃貸事業
株式会社ホライズン・ホテルズ	1,680,396	不動産賃貸事業
株式会社SHRロードサイドイン	683,964	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27年5月1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
1口当たり純資産額	745,077円	891,032円
1口当たり当期純利益	18,304円	20,606円

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

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	当期 自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日
当期純利益（千円）	908,751	1,600,731
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）	908,751	1,600,731
期中平均投資口数（口）	49,645	77,681

[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28年4月8日及び平成28年4月19日開催の役員会において、以下のとおり新投資口の発行を決議し、一般募集による新投資口については平成28年5月2日、第三者割当による新投資口については平成28年5月24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	3,570口
発行価格（募集価格）	1口当たり1,294,745円
発行価格（募集価格）の総額	4,622,239,650円
発行価額（払込金額）	1口当たり1,249,594円
発行価額（払込金額）の総額	4,461,050,580円
払込期日	平成28年5月2日

(第三者割当による新投資口の発行)

発行新投資口数	179口
発行価額（払込金額）	1口当たり1,249,594円
発行価額（払込金額）の総額	223,677,326円
払込期日	平成28年5月24日
割当先	野村證券株式会社

(資金使途)

一般募集に係る調達資金については、下記（ロ）に記載の不動産の取得資金の一部及び下記（ニ）に記載の借入金の返済資金の一部に充当しました。なお、第三者割当に係る調達資金については、手元資金とし、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予定です。

(ロ) 資産の取得について

本投資法人は、平成28年5月2日に以下の不動産(取得価格3,160百万円)を取得しました。なお、取得価格は、売買契約書に記載された不動産の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。

物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円)	取得年月日
界 加賀	石川県加賀市	株式会社 ホライズン・ホテルズ	3,160	平成28年5月2日

(ハ) 資金の借入れについて

本投資法人は、上記(ロ)に記載の物件の取得資金及び関連費用の一部並びに既存借入金の期限前弁済資金の一部に充当するため、平成28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 (注1)	利率	借入実行日	最終返済期日 (注2)	返済方法
固定	株式会社日本政策投資銀行 株式会社北陸銀行 株式会社福岡銀行 株式会社京都銀行	9億円	0.50313%	平成28年5月2日	平成32年4月30日	期日一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行	5億円	1.09313%	平成28年5月2日	平成35年4月28日	平成28年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日(注2)に7,143,000円を返済し、残額407,141,000円を最終弁済期日に一括返済
	株式会社日本政策投資銀行	5億円	1.47689%	平成28年5月2日	平成37年4月30日	平成28年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日(注2)に7,143,000円を返済し、残額378,569,000円を最終弁済期日に一括返済
	株式会社三菱東京UFJ銀行	6億円	1.66686%	平成28年5月2日	平成38年4月30日	平成28年10月31日を初回とし、以降毎年4月及び10月の末日(注2)に8,572,000円を返済し、残額437,132,000円を最終弁済期日に一括返済

(注1) 単位未満の金額については切り捨てて記載しています。

(注2) 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。

(二) 借入金の返済について

本投資法人は、平成28年5月2日付で以下の借入金の期限前弁済を実施しました。

変動 固定 区分	借入先	借入額	利率	借入実行日	最終返済期日 (注2)	返済方法
変動	株式会社三井住友銀行	25億円	基準金利 (全銀協1 ヶ月日本円 TIBOR) (注1) + 0.425%	平成28年3月31日	平成29年4月3日	期日一括返済

(注1) 利払期日に支払う利息の利息計算期間に適用する基準金利は、各利払期日について、直前の利払期日(最初の利息計算期間の場合、借入実行日)の2営業日前における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、利息計算期間に対応する月数の利率となります。但し、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。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ<http://www.jbatibor.or.jp/>でご確認いただけます。

(注2) 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。

(10) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人は、平成27年11月に公募増資(26,970口)及び第三者割当増資(1,349口)を行い、合計31,793,543千円の資金を調達しました。なお、設立以降平成28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)

(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) 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) 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) 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) 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) 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) 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) 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) 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。

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状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数(口)
執行役員	秋本 憲二	昭和62年4月 株式会社ワールド 東京本社経理部 平成3年4月 同社東京本社財務部 平成4年11月 株式会社NHVホテルズインターナショナル 経理部財務課長 平成8年5月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル 監査役 平成9年4月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル洞爺 経理部長 平成10年5月 株式会社壺番屋 経理部 平成10年12月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット・ディレクター 平成21年6月 同社経営企画室長 平成22年9月 同社財務戦略室長 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 代表取締役社長(現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 執行役員(現任)	0
監督役員	品川 広志	平成14年10月 弁護士登録 平成14年10月 濱田松本法律事務所 平成20年9月 Alston & Bird法律事務所 研修 平成21年9月 モルガン・スタンレー証券株式会社 投資銀行本部 出向 平成22年10月 森・濱田松本法律事務所 平成24年1月 錦華通り法律事務所(現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員(現任) 平成27年6月 株式会社みらいワークス 社外監査役(現任) 平成28年3月 株式会社再生医療推進機構 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28年4月 独立行政法人労働者健康安全機構 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2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(現任)	0
取締役財務管理部長	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(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)	二瓶 直和	平成11年4月 アルファグループ株式会社 平成18年6月 新創監査法人 平成21年7月 公認会計士登録 平成25年10月 二瓶公認会計士事務所 開設(現任) 平成25年12月 税理士登録 平成26年4月 株式会社フィット 社外監査役(現任) 平成27年2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、金融商品取引法第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28年4月30日(第6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28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	7,346	7.2
	旅館	京都府	星のや 京都	2,963	2.9
	ホテル	山梨県	リゾナーレ 八ヶ岳	4,594	4.5
	ホテル	静岡県	リゾナーレ 熱海	3,997	3.9
	旅館	長野県	界 松本	620	0.6
	旅館	島根県	界 出雲	705	0.7
	旅館	静岡県	界 伊東	707	0.7
	旅館	神奈川県	界 箱根	960	0.9
	旅館	大分県	界 阿蘇	621	0.6
	旅館	栃木県	界 川治	1,009	1.0
	旅館	栃木県	界 鬼怒川	3,108	3.0
	ホテル	長野県	チサンイン 塩尻北インター	679	0.7
	ホテル	栃木県	チサンイン 佐野藤岡インター	747	0.7
	ホテル	長野県	チサンイン 諏訪インター	663	0.7
	ホテル	愛知県	チサンイン 豊川インター	604	0.6
	ホテル	佐賀県	チサンイン 鳥栖	503	0.5
	ホテル	千葉県	チサンイン 千葉浜野R16	798	0.8
	ホテル	熊本県	チサンイン 熊本御幸笛田	619	0.6
	ホテル	栃木県	チサンイン 宇都宮鹿沼	716	0.7
	ホテル	福井県	チサンイン 福井	646	0.6
	ホテル	福島県	チサンイン 福島西インター	673	0.7
	ホテル	新潟県	チサンイン 新潟中央インター	632	0.6
	ホテル	長崎県	チサンイン 大村長崎空港	629	0.6
	ホテル	茨城県	チサンイン ひたちなか	734	0.7
	ホテル	茨城県	チサンイン 土浦阿見	764	0.7
	ホテル	山梨県	チサンイン 甲府石和	656	0.6
ホテル	香川県	チサンイン 丸亀善通寺	589	0.6	

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期(平成28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)
	ホテル	福岡県	チサンイン 宗像	505	0.5
	ホテル	岩手県	チサンイン 岩手一関インター	702	0.7
	ホテル	長野県	チサンイン 軽井沢	809	0.8
	ホテル	兵庫県	チサンイン 姫路夢前橋	621	0.6
	ホテル	岡山県	チサンイン 倉敷水島	727	0.7
	ホテル	愛知県	カンデオホテルズ 半田	627	0.6
	ホテル	長野県	カンデオホテルズ 茅野	800	0.8
	ホテル	広島県	カンデオホテルズ 福山	1,081	1.1
	ホテル	栃木県	カンデオホテルズ 佐野	1,267	1.2
	ホテル	三重県	カンデオホテルズ 亀山	485	0.5
	ホテル	北海道	コンフォートホテル 函館	965	0.9
	ホテル	北海道	コンフォートホテル 苫小牧	990	1.0
	ホテル	広島県	コンフォートホテル 呉	1,139	1.1
	ホテル	鹿児島県	チサンイン 鹿児島谷山	2,053	2.0
	ホテル	広島県	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,901	17.6
	ホテル	福岡県	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	7,674	7.5
	ホテル	石川県	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,638	6.5
	ホテル	富山県	ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,027	4.0
	ホテル	北海道	旭川グランドホテル	4,830	4.7
不動産 小計				91,144	89.4
預金・その他の資産				10,796	10.6
資産総額 計(注3)				101,941	100.0
負債総額(注3)				32,433	31.8
純資産総額(注3)				69,507	68.2

(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28年4月30日(第6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)	担保 設定
星のや	H-1	星のや 軽井沢	7,600	7,346	10,900	8.4	NV	有(注6)
	H-2	星のや 京都	2,785	2,963	3,550	3.1	NV	有(注7)
	小計		10,385	10,310	14,450	11.5	—	—
リゾ ナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	4,500	4,594	5,920	5.0	NV	有(注7)
	R-2	リゾナーレ 熱海	3,750	3,997	4,000	4.2	NV	有(注7)
	小計		8,250	8,592	9,920	9.2	—	—
界	K-1	界 松本	600	620	745	0.7	MSK	有(注7)
	K-2	界 出雲	680	705	822	0.8	MSK	有(注7)
	K-3	界 伊東	670	707	881	0.7	MSK	有(注7)
	K-4	界 箱根	950	960	1,220	1.1	MSK	有(注7)
	K-5	界 阿蘇	575	621	674	0.6	MSK	有(注7)
	K-6	界 川治	1,000	1,009	1,130	1.1	MSK	有(注7)
	K-7	界 鬼怒川	3,080	3,108	3,280	3.4	MSK	有(注7)
	小計		7,555	7,732	8,752	8.4	—	—
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	672	679	799	0.7	NV	有(注7)
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	747	894	0.8	MSK	有(注7)
	0-3	チサンイン 諏訪インター	658	663	788	0.7	NV	—
	0-4	チサンイン 豊川インター	602	604	720	0.7	NV	—
	0-5	チサンイン 鳥栖	504	503	600	0.6	NV	—
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	798	1,010	0.9	MSK	有(注7)
	0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	616	619	708	0.7	NV	—
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	716	823	0.8	MSK	有(注7)
	0-9	チサンイン 福井	644	646	752	0.7	NV	—
	0-10	チサンイン 福島西インター	672	673	765	0.7	MSK	—
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	630	632	736	0.7	NV	—
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	630	629	746	0.7	NV	—
	0-13	チサンイン ひたちなか	742	734	900	0.8	MSK	有(注7)
	0-14	チサンイン 土浦阿見	770	764	918	0.9	MSK	有(注7)
	0-15	チサンイン 甲府石和	658	656	777	0.7	NV	—
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	589	679	0.7	NV	—
	0-17	チサンイン 宗像	504	505	613	0.6	NV	—
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	700	702	763	0.8	MSK	—

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)	担保 設定
その他	0-19	チサンイン 軽井沢	812	809	1,040	0.9	NV	有(注7)
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	621	724	0.7	NV	—
	0-21	チサンイン 倉敷水島	728	727	845	0.8	NV	有(注7)
	0-22	カンデオホテルズ 半田	620	627	684	0.7	RC	—
	0-23	カンデオホテルズ 茅野	793	800	903	0.9	RC	—
	0-24	カンデオホテルズ 福山	1,075	1,081	1,220	1.2	RC	—
	0-25	カンデオホテルズ 佐野	1,260	1,267	1,440	1.4	RC	—
	0-26	カンデオホテルズ 亀山	470	485	524	0.5	RC	—
	0-27	コンフォートホテル 函館	937	965	1,030	1.0	NV	—
	0-28	コンフォートホテル 苫小牧	963	990	1,060	1.1	NV	—
	0-29	コンフォートホテル 呉	1,100	1,139	1,210	1.2	NV	—
	0-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	2,053	2,210	2.2	RC	—
	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	17,784	17,901	19,700	19.8	RC	有(注7)
	0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	7,599	7,674	8,440	8.4	RC	有(注7)
	0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	6,609	6,638	7,150	7.3	RC	—
	0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	4,008	4,027	4,420	4.5	RC	—
	0-35	旭川グランドホテル	4,619	4,830	4,770	5.1	RC	—
			小計	63,832	64,509	71,361	70.9	—
		合計	90,022	91,144	104,483	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」、「リゾートナーレ」、「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28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

(注6) 建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

(注7) 所有権を保有している土地及び建物に根抵当権を設定し、当該建物に設定された保険に係る保険金債権に保険金債権根質権を設定しています。

(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	年間固定 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)	73,688.42 (注4)	11,638.45	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)	600	11,638.45	11,638.45	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 / (平成 21年10月改 修) (注5)	187	2,626.15	2,626.15	1(0)	25
	小計				83,370.40	14,264.60	—	787	14,264.60	14,264.60	2(14)
リゾナー レ	R-1	リゾナーレ ハヶ岳	山梨県北杜市 (中部地方)	75,831.81 (注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(17)	172
	R-2	リゾナーレ 熱海	静岡県熱海市 (中部地方)	65,161.44	23,385.18	平成4年10月	313	23,385.18	23,385.18	1(0)	76
	小計				140,993.25	57,238.63	—	838	57,238.63	57,238.63	2(17)
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)	31
	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
	小計				99,817.26	33,889.23	—	670	33,889.23	33,889.23	7(0)

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	年間固定 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	0-1	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 御幸笛田	熊本県熊本市 (九州・沖縄 地方)	2,877.99	2,094.77	平成19年10月	43	2,094.77	2,094.77	1(0)	98
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県 宇都宮市 (関東地方)	2,658.08	2,094.16	平成19年12月	51	2,094.16	2,094.16	1(0)	98
	0-9	チサンイン 福井	福井県福井市 (北陸地方)	2,680.57	2,094.01	平成19年12月	45	2,094.01	2,094.01	1(0)	98
	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

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	年間固定 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	0-15	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9)	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10)	1,968.02 (注10)	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11)	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12)	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13)	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)	491.80	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	

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	年間固定 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	0-30	チサンイン 鹿児島谷山	鹿児島県 鹿児島市 (九州・ 沖縄地方)	3,521.52	8,066.36	平成21年5 月	117	8,066.36	8,066.36	1(1)	217
	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14)	42,727.85 (注15)	昭和58年8 月	606	32,332.00	32,332.00	1(7)	409
	0-32	ANAクラウ ンプラザ ホテル福岡	福岡県福岡市 (九州・沖縄 地方)	3,411.67	27,372.74	昭和51年11 月(ホテル 棟) / 平成 11年2月 (光のチャ ペル)	288	27,372.74	27,372.74	1(6)	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16)	61,448.41 (注17)	平成2年4 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18)	26,209.92 (注19)	平成11年7 月	240	21,600.11	21,600.11	1(6)	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
		小計			109,513.01	259,682.92	-	3,699	207,063.85	207,063.85	35(32)
合計				433,693.92	365,075.38	-	5,996	312,456.31	312,456.31	46(63)	5,364

(注1) 平成28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物件及びびグリーन्ズ3物件については、いずれも固定賃料のみで構成されます。)、 「年間固定賃料」欄には、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、「チサンイン 鹿児島谷山」については平成27年11月1日から平成28年10月31日までに限定した割増しが、「リゾナーレ 熱海」及び「界 鬼怒川」については平成27年11月2日から平成30年10月31日までに限定した割増しについて、「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28年4月30日現在における、かかる割増しされた賃料額に基づいて算出されています。したがって、当該賃料額は、各物件の実際の年間固定賃料額と必ずしも一致しません。割増期間経過後の固定賃料は上記記載の金額より減少します。なお、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額に満たない場合には、変動賃料は生じません。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、「チサンイン 鹿児島谷山」について平成28年11月1日(第8期)、「リゾナーレ 熱海」及び「界 鬼怒川」について平成30年11月1日(第12期)、「旭川グランドホテル」について平成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、変動賃料は生じません。以下同じです。

(注2) 平成28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28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) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成28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10) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成28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11) 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12) 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13) 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14) 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すべてに係る区分所有権及びこれにともなう共有部分の共有持分（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16) 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）及びこれに伴う共有部分の共有持分（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18) 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19) 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有部分の共有持分（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28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	10,900	10,900	5.3	10,800	5.3	5.8	589	7.7
	H-2	星のや 京都	NV	3,550	3,540	6.0	3,550	5.6	6.4	213	7.7
	小計			14,450	14,440	-	14,350	-	-	802	7.7
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ ハヶ岳	NV	5,920	5,950	5.6	5,880	5.6	6.1	446	9.9
	R-2	リゾナーレ 熱海	NV	4,000	4,010	5.4	3,990	5.1	5.6	273	7.3
	小計			9,920	9,960	-	9,870	-	-	719	8.7
界	K-1	界 松本	MSK	745	752	6.0	737	5.8	6.2	61	10.2
	K-2	界 出雲	MSK	822	828	6.2	815	6.0	6.4	61	9.0
	K-3	界 伊東	MSK	881	886	6.0	876	5.8	6.2	70	10.4
	K-4	界 箱根	MSK	1,220	1,230	5.9	1,200	5.7	6.1	86	9.1
	K-5	界 阿蘇	MSK	674	680	6.3	667	6.1	6.5	46	8.0
	K-6	界 川治	MSK	1,130	1,150	6.0	1,110	5.8	6.2	85	8.5
	K-7	界 鬼怒川	MSK	3,280	3,320	5.7	3,240	5.5	5.9	190	6.2
	小計			8,752	8,846	-	8,645	-	-	599	7.9
その他	0-1	チサンイン 塩尻北インター	NV	799	803	6.0	795	5.8	6.2	50	7.4
	0-2	チサンイン 佐野藤岡インター	MSK	894	903	5.9	884	5.7	6.1	55	7.4
	0-3	チサンイン 諏訪インター	NV	788	786	6.1	789	5.9	6.3	50	7.5
	0-4	チサンイン 豊川インター	NV	720	717	6.0	723	5.8	6.2	45	7.4
	0-5	チサンイン 鳥栖	NV	600	599	6.1	600	5.9	6.4	38	7.6
	0-6	チサンイン 千葉浜野R16	MSK	1,010	1,020	5.6	997	5.4	5.8	59	7.4
	0-7	チサンイン 熊本御幸笹田	NV	708	711	6.3	704	6.1	6.5	47	7.6
	0-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	MSK	823	831	6.1	815	5.9	6.3	53	7.4
	0-9	チサンイン 福井	NV	752	751	6.3	752	6.1	6.5	49	7.7
	0-10	チサンイン 福島西インター	MSK	765	770	6.2	759	6.0	6.4	50	7.4
	0-11	チサンイン 新潟中央インター	NV	736	736	6.1	735	5.9	6.3	47	7.4
	0-12	チサンイン 大村長崎空港	NV	746	739	6.1	752	5.9	6.3	47	7.4
	0-13	チサンイン ひたちなか	MSK	900	910	5.9	889	5.7	6.1	56	7.5
	0-14	チサンイン 土浦阿見	MSK	918	928	5.9	907	5.7	6.1	57	7.3

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	0-15	チサンイン 甲府石和	NV	777	777	6.2	776	6.0	6.4	50	7.6
	0-16	チサンイン 丸亀善通寺	NV	679	677	6.3	681	6.1	6.5	44	7.6
	0-17	チサンイン 宗像	NV	613	612	6.2	614	6.0	6.5	40	7.9
	0-18	チサンイン 岩手一関インター	MSK	763	771	6.2	755	6.0	6.4	50	7.1
	0-19	チサンイン 軽井沢	NV	1,040	1,030	6.1	1,040	5.9	6.3	64	7.9
	0-20	チサンイン 姫路夢前橋	NV	724	721	6.3	726	6.1	6.5	47	7.7
	0-21	チサンイン 倉敷水島	NV	845	847	6.1	842	5.9	6.3	54	7.4
	0-22	カンデオホテルズ 半田	RC	684	680	5.5	685	5.3	5.7	40	6.5
	0-23	カンデオホテルズ 茅野	RC	903	904	5.6	902	5.4	5.8	53	6.7
	0-24	カンデオホテルズ 福山	RC	1,220	1,220	5.4	1,220	5.2	5.6	70	6.5
	0-25	カンデオホテルズ 佐野	RC	1,440	1,450	5.5	1,440	5.3	5.7	82	6.5
	0-26	カンデオホテルズ 龜山	RC	524	521	5.6	525	5.4	5.8	33	7.1
	0-27	コンフォートホテル 函館	NV	1,030	1,030	5.3	1,020	5.1	5.5	58	6.2
	0-28	コンフォートホテル 苫小牧	NV	1,060	1,060	5.4	1,050	5.2	5.6	60	6.3
	0-29	コンフォートホテル 呉	NV	1,210	1,210	5.2	1,200	5.0	5.4	67	6.1
	0-30	チサンイン 鹿児島谷山	RC	2,210	2,210	5.6	2,210	5.4	5.8	131	6.6
	0-31	ANAクラウンプラザ ホテル広島	RC	19,700	19,800	4.4	19,600	4.2	4.6	1,024	5.8
	0-32	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	RC	8,440	8,450	4.3	8,430	4.1	4.5	471	6.2
	0-33	ANAクラウンプラザ ホテル金沢	RC	7,150	7,220	4.6	7,120	4.4	4.8	424	6.4
	0-34	ANAクラウンプラザ ホテル富山	RC	4,420	4,420	4.7	4,420	4.5	4.9	304	7.6
0-35	旭川グランドホテル	RC	4,770	4,710	4.8	4,790	4.6	5.0	337	7.3	
		小計		71,361	71,524	-	71,147	-	-	4,207	6.6
		合計		104,483	104,770	-	104,012	-	-	6,327	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28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、百万円未満を四捨五入して記載しています。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	年間固定賃料		賃貸面積	
				(百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	(㎡) (注3)	比率 (%) (注4)
株式会社 ホライズン・ ホテルズ(注6)	ホテル・旅館	リゾナーレ 八ヶ岳	平成45年7月15日	525	8.8	33,853.45	10.8
		リゾナーレ 熱海	平成47年11月1日	313	5.2	23,385.18	7.5
		ANAクラウンプラザホテル広島	平成47年11月1日	606	10.1	32,332.00	10.3
		ANAクラウンプラザホテル福岡	平成47年11月1日	288	4.8	27,372.74	8.8
		ANAクラウンプラザホテル金沢	平成47年11月1日	546	9.1	23,835.00	7.6
		ANAクラウンプラザホテル富山	平成47年11月1日	240	4.0	21,600.11	6.9
		合計		2,518	42.0	162,378.48	52.0
株式会社 SHRロード サイドイン	ホテル	チサンイン 塩尻北インター	平成36年5月1日	48	0.8	2,100.47	0.7
		チサンイン 佐野藤岡インター	平成36年5月1日	52	0.9	1,968.91	0.6
		チサンイン 諏訪インター	平成36年5月1日	46	0.8	1,944.94	0.6
		チサンイン 豊川インター	平成36年5月1日	42	0.7	2,040.09	0.7
		チサンイン 鳥栖	平成36年5月1日	36	0.6	1,968.02	0.6
		チサンイン 千葉浜野R16	平成36年5月1日	57	1.0	2,023.29	0.6
		チサンイン 熊本御幸笛田	平成36年5月1日	43	0.7	2,094.77	0.7
		チサンイン 宇都宮鹿沼	平成36年5月1日	51	0.9	2,094.16	0.7
		チサンイン 福井	平成36年5月1日	45	0.8	2,094.01	0.7
		チサンイン 福島西インター	平成36年5月1日	48	0.8	2,094.01	0.7
		チサンイン 新潟中央インター	平成36年5月1日	45	0.8	2,094.16	0.7
		チサンイン 大村長崎空港	平成36年5月1日	45	0.8	1,968.02	0.6
		チサンイン ひたちなか	平成36年5月1日	52	0.9	1,968.30	0.6
		チサンイン 土浦阿見	平成36年5月1日	54	0.9	1,968.03	0.6
		チサンイン 甲府石和	平成36年5月1日	46	0.8	1,968.47	0.6
		チサンイン 丸亀善通寺	平成36年5月1日	42	0.7	2,094.16	0.7
		チサンイン 宗像	平成36年5月1日	36	0.6	2,094.16	0.7
		チサンイン 岩手一関インター	平成36年5月1日(注5)	49	0.8	1,968.02	0.6
		チサンイン 軽井沢	平成36年5月1日	57	1.0	1,917.10	0.6
		チサンイン 姫路夢前橋	平成36年5月1日	43	0.7	2,406.95	0.8
		チサンイン 倉敷水島	平成36年5月1日	51	0.9	2,094.16	0.7
チサンイン 鹿児島谷山	平成36年5月2日	117	2.0	8,066.36	2.6		
合計		1,116	18.6	51,030.56	16.3		

(注1) 平成28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、「年間固定賃料」欄には、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、「チサンイン 鹿児島谷山」については平成27年11月1日から平成28年10月31日までに限定した割増しが、「リゾナーレ 熱海」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が、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28年4月30日現在における、かかる割増しされた賃料額に基づいて算出されています。したがって、当該賃料額は、各物件の実際の年間固定賃料額と必ずしも一致しません。割増期間経過後の固定賃料は上記記載の金額より減少します。なお、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益が一定金額に満たない場合には、変動賃料は生じません。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」について平成30年11月1日(第12期)、「チサンイン 鹿児島谷山」について平成28年11月1日(第8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、変動賃料は生じません。以下同じです。

(注2) ポートフォリオ全体の年間固定賃料の合計額に対する、各物件の年間固定賃料の占める割合を記載しています。

(注3) 平成28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4) 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5) 「チサンイン 岩手一関インター」については、平成28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。
- (注6) 株式会社星野リゾート・ハヶ岳（以下、本注において「旧株式会社星野リゾート・ハヶ岳」といいます。）は、平成27年12月1日に、「旧株式会社星野リゾート・ハヶ岳」の従業員に関する権利及び義務を新設分割設立会社である「株式会社星野リゾート・ハヶ岳」に承継する新設分割を行いました。また、「リゾナーレ ハヶ岳」の賃借人としての権利及び義務を保有する「旧株式会社星野リゾート・ハヶ岳」は、平成27年12月1日に、その商号を「株式会社星野リゾート・ハヶ岳ホールディングス」に変更し、かつ、同日、星野リゾートグループである株式会社ホライズン・ホテルズとの間で、同社を吸収合併存続会社、「株式会社星野リゾート・ハヶ岳ホールディングス」を吸収合併消滅会社とする吸収合併を行いました。

(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	11.5
リゾナーレ	2	8,250	9.2
界	7	7,555	8.4
その他	35	63,832	70.9
合計	46	90,022	100.0

b. 所在地の属する地域別

所在地の属する都道府県	物件数	取得価格(百万円)	比率(%)
北海道・東北地方	5	7,891	8.8
関東地方	9	10,056	11.2
北陸地方	3	11,261	12.5
中部地方	14	23,035	25.6
近畿地方	2	3,401	3.8
中国・四国地方	6	21,955	24.4
九州・沖縄地方	7	12,423	13.8
合計	46	90,022	100.0

c. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	5,996	100.0	5,996	100.0
10年超	4,879	81.4	4,879	81.4
10年以内	1,116	18.6	1,116	18.6

(注) 平成28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28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	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	5,996	100.0
定期賃貸借契約	5,996	100.0
普通賃貸借契約	0	0.0

(注) 各物件について平成28年4月30日現在で有効な賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、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。

(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	3,559,947	383,129	128,367	320,650	155,818	41,606	47,970
固定賃料	2,841,015	300,000	93,900	262,500	155,730	37,500	37,500
変動賃料	707,963	83,129	34,407	58,150	-	4,106	10,470
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-	-
その他収入	168	-	60	-	88	-	-
②不動産運用 費用合計	567,414	47,446	14,581	64,137	32,240	9,193	12,488
保守費	53,443	1,853	1,247	12,173	2,819	858	482
公租公課	216,260	13,120	2,542	24,566	18,091	4,299	4,168
保険料	13,194	748	187	2,090	900	306	158
借地料	33,824	6,243	-	3,937	-	-	2,280
修繕費	96,943	25,480	10,603	21,369	10,429	3,729	5,398
その他費用	153,748	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	2,992,532	335,683	113,786	256,513	123,577	32,413	35,482
④減価償却費	735,681	95,983	22,256	55,927	38,178	5,777	4,554
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	2,256,851	239,699	91,529	200,586	85,399	26,635	30,928

(単位：千円)

物件番号	K-3	K-4	K-5	K-6	K-7	0-1	0-2
物件名	界 伊東	界 箱根	界 阿蘇	界 川治	界 鬼怒川	チサンイン 塩尻北 インター	チサンイン 佐野藤岡 インター
①不動産運用 収益合計	57,066	54,182	28,116	53,226	101,433	28,385	31,159
固定賃料	40,000	47,500	21,000	49,800	101,433	24,000	26,460
変動賃料	17,066	6,682	7,096	3,426	-	4,385	4,699
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	20	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	9,612	15,449	4,236	15,932	1,521	3,218	2,515
保守費	1,110	1,540	180	1,913	1,201	486	318
公租公課	5,360	4,742	999	8,124	-	2,658	2,121
保険料	408	251	72	435	176	72	75
借地料	-	-	-	300	-	-	-
修繕費	2,732	8,915	2,983	5,158	143	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	47,453	38,733	23,880	37,294	99,912	25,167	28,644
④減価償却費	6,261	9,640	6,608	13,797	16,868	4,804	6,715
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	41,192	29,093	17,271	23,496	83,043	20,362	21,929

(単位：千円)

物件番号	0-3	0-4	0-5	0-6	0-7	0-8	0-9
物件名	チサンイン 諏訪 インター	チサンイン 豊川 インター	チサンイン 鳥栖	チサンイン 千葉浜野 R16	チサンイン 熊本 御幸笛田	チサンイン 宇都宮鹿沼	チサンイン 福井
①不動産運用 収益合計	29,959	27,837	22,850	33,001	25,392	30,944	28,734
固定賃料	23,460	21,480	18,000	28,500	21,960	25,500	22,980
変動賃料	6,499	6,357	4,850	4,501	3,432	5,444	5,754
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,500	2,763	2,068	2,945	2,711	2,769	2,571
保守費	332	311	328	461	279	259	298
公租公課	2,099	2,377	1,672	2,406	2,357	2,428	2,197
保険料	68	74	67	78	73	81	76
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	0	-	-
③NOI (①-②)	27,459	25,074	20,781	30,055	22,681	28,174	26,162
④減価償却費	6,177	5,011	4,607	6,973	4,867	5,687	5,022
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	21,281	20,062	16,173	23,082	17,814	22,487	21,140

(単位：千円)

物件番号	0-10	0-11	0-12	0-13	0-14	0-15	0-16
物件名	チサンイン 福島西 インター	チサンイン 新潟中央 インター	チサンイン 大村長崎 空港	チサンイン ひたちなか	チサンイン 土浦阿見	チサンイン 甲府石和	チサンイン 丸亀善通寺
①不動産運用 収益合計	31,767	28,312	29,394	30,811	30,589	29,122	27,279
固定賃料	24,000	22,500	22,500	26,460	27,480	23,460	21,000
変動賃料	7,767	5,812	6,894	4,351	3,109	5,662	6,279
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,345	2,839	2,899	2,279	2,473	2,287	2,386
保守費	294	289	469	285	287	303	320
公租公課	1,969	2,475	2,360	1,918	2,110	1,914	1,990
保険料	81	75	69	75	75	70	75
借地料	-	-	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	29,422	25,472	26,495	28,531	28,116	26,835	24,892
④減価償却費	5,574	5,271	5,793	7,305	7,605	5,869	5,337
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	23,847	20,201	20,701	21,225	20,511	20,965	19,555

(単位：千円)

物件番号	0-17	0-18	0-19	0-20	0-21	0-22	0-23
物件名	チサンイン 宗像	チサンイン 岩手一関 インター	チサンイン 軽井沢	チサンイン 姫路夢前橋	チサンイン 倉敷水島	カンデオ ホテルズ 半田	カンデオ ホテルズ 茅野
①不動産運用 収益合計	26,302	25,977	37,928	29,148	29,464	26,460	32,844
固定賃料	18,000	24,960	28,980	21,960	25,980	26,460	32,844
変動賃料	8,302	1,017	8,948	7,188	3,484	-	-
その他賃料	-	-	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	2,523	2,397	2,812	3,431	2,953	5,032	5,037
保守費	279	280	294	322	295	-	-
公租公課	2,169	2,036	2,430	3,021	2,582	2,031	2,117
保険料	74	78	88	84	76	121	116
借地料	-	-	-	-	-	2,880	2,804
修繕費	-	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	2	-	2	-	-	-
③NOI (①-②)	23,779	23,580	35,116	25,716	26,510	21,427	27,806
④減価償却費	4,767	5,339	7,521	5,425	6,635	6,309	7,775
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	19,011	18,240	27,595	20,291	19,874	15,117	20,031

(単位：千円)

物件番号	0-24	0-25	0-26	0-27	0-28	0-29
物件名	カンデオ ホテルズ 福山	カンデオ ホテルズ 佐野	カンデオ ホテルズ 亀山	コンフォート ホテル 函館	コンフォート ホテル 苫小牧	コンフォート ホテル 呉
①不動産運用 収益合計	39,370	45,756	20,910	32,922	33,231	37,524
固定賃料	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	2,810	3,482	2,794	2,541	2,056	124
保守費	-	-	-	-	-	-
公租公課	2,646	2,111	2,628	2,419	1,946	-
保険料	163	118	165	122	110	124
借地料	-	1,252	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	-	-	-
③NOI (①-②)	36,559	42,273	18,115	30,380	31,174	37,399
④減価償却費	10,661	10,741	3,975	9,905	9,306	8,174
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	25,897	31,532	14,140	20,475	21,867	29,225

(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	69,600	527,217	223,893	299,312	153,593	31,380
固定賃料	58,800	301,316	143,200	271,483	119,333	31,380
変動賃料	-	225,900	80,693	27,829	34,259	-
その他賃料	10,800	-	-	-	-	-
その他収入	-	-	-	-	-	-
②不動産運用 費用合計	1,138	35,388	21,523	175,095	27,681	176
保守費	855	10,077	-	10,334	-	-
公租公課	-	23,928	20,581	9,986	12,547	-
保険料	282	1,382	942	1,031	1,008	176
借地料	-	-	-	-	14,126	-
修繕費	-	-	-	-	-	-
その他費用	-	-	-	153,743	-	-
③NOI (①-②)	68,461	491,829	202,369	124,216	125,911	31,204
④減価償却費	18,351	95,563	42,492	44,995	57,011	12,249
⑤不動産賃貸 事業損益 (③-④)	50,110	396,265	159,877	79,220	68,900	18,955

(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27年								平成28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	89.6%	89.1%	97.4%	99.1%	92.7%	84.1%	83.3%	77.0%	71.8%	72.2%	68.4%	72.0%	83.4%
ADR (円)	69,166	59,899	72,431	96,157	80,110	76,015	68,508	70,605	64,821	61,362	61,884	69,800	71,872
RevPAR (円)	61,979	53,390	70,520	95,271	74,249	63,914	57,095	54,337	46,520	44,325	42,336	50,250	59,907
売上高 (百万円)	304	248	321	441	326	295	255	237	164	187	195	221	3,193

(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27年								平成28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	93.9%	87.6%	85.7%	84.5%	87.6%	96.9%	97.7%	96.7%	-	-	79.2%	78.7%	88.7%
ADR (円)	75,905	70,571	76,855	86,180	84,847	90,787	101,884	108,554	-	-	108,005	106,155	88,251
RevPAR (円)	71,302	61,820	65,830	72,836	74,326	87,976	99,575	104,936	-	-	85,540	83,508	78,305
売上高 (百万円)	93	80	78	93	92	113	116	25	-	-	50	96	836

(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。

R-1 リゾナーレ 八ヶ岳

運営実績													
	平成27年								平成28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%	67.1%	91.1%	97.6%	89.5%	86.4%	83.4%	70.3%	70.1%	63.9%	63.8%	54.3%	76.3%
ADR (円)	27,093	22,501	35,098	52,065	32,666	27,817	24,091	34,811	35,861	28,100	32,510	29,743	32,450
RevPAR (円)	20,182	15,092	31,991	50,835	29,228	24,024	20,082	24,489	25,123	17,954	20,749	16,157	24,746
売上高 (百万円)	422	304	480	659	439	415	336	308	200	217	275	226	4,281

(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

運営実績													
	平成27年								平成28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	69.9%	77.5%	79.6%	92.0%	81.0%	75.0%	82.8%	84.7%	86.0%	83.1%	90.0%	75.0%	81.3%
ADR (円)	41,826	31,781	45,615	66,930	41,397	43,255	39,400	47,914	45,300	37,036	42,599	45,732	44,635
RevPAR (円)	29,222	24,623	36,302	61,590	33,536	32,460	32,626	40,566	38,976	30,780	38,332	34,279	36,273
売上高 (百万円)	109	85	134	208	119	118	122	135	97	97	142	118	1,486

(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27年								平成28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	90.2%	75.7%	85.6%	95.9%	89.6%	85.1%	73.8%	69.1%	66.5%	63.0%	67.2%	63.8%	77.6%
ADR (円)	39,078	31,260	37,406	57,507	42,310	40,331	38,116	40,631	36,587	28,159	31,447	39,114	39,356
RevPAR (円)	35,248	23,660	32,023	55,152	37,916	34,326	28,147	28,077	24,324	17,740	21,147	24,973	30,527
売上高 (百万円)	56	37	51	75	55	53	44	41	27	31	37	38	543

(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27年								平成28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	94.5%	89.2%	87.6%	99.3%	99.2%	99.2%	98.8%	92.6%	79.7%	86.3%	93.3%	80.8%	91.8%
ADR (円)	37,439	30,931	34,747	46,154	37,427	36,585	41,399	38,157	37,572	35,878	40,925	49,487	38,935
RevPAR (円)	35,375	27,580	30,454	45,844	37,115	36,290	40,882	35,336	29,946	30,950	38,175	40,002	35,735
売上高 (百万円)	52	44	44	65	54	55	59	56	48	44	57	53	632

(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27年								平成28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	66.5%	60.5%	72.9%	92.6%	75.6%	70.8%	75.0%	75.6%	72.4%	84.1%	80.8%	64.9%	74.4%
ADR (円)	38,509	27,347	32,555	51,316	37,098	31,255	30,556	39,767	35,923	31,497	38,752	33,802	36,230
RevPAR (円)	25,612	16,542	23,721	47,518	28,042	22,126	22,917	30,047	26,005	26,482	31,326	21,943	26,945
売上高 (百万円)	58	44	57	96	61	52	59	63	61	61	73	49	734

(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27年								平成28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	67.3%	54.8%	53.6%	68.8%	67.0%	64.7%	73.3%	78.6%	77.1%	78.4%	81.0%	80.1%	70.4%
ADR（円）	43,640	32,877	37,436	52,820	41,888	42,626	45,385	47,187	42,173	37,599	37,938	43,270	42,328
RevPAR（円）	29,375	18,029	20,062	36,331	28,050	27,590	33,282	37,109	32,509	29,486	30,714	34,654	29,783
売上高（百万円）	53	35	40	63	51	53	58	62	59	56	62	59	649

（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

運営実績													
	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	85.5%	67.5%	76.3%	87.9%	84.7%	94.1%	92.8%	85.8%	74.1%	79.8%	88.2%	70.6%	82.9%
ADR（円）	60,941	47,639	58,694	74,740	61,934	61,700	61,777	61,254	61,831	56,507	58,759	61,797	60,981
RevPAR（円）	52,095	32,170	44,810	65,699	52,472	58,051	57,315	52,527	45,821	45,071	51,809	43,622	50,540
売上高（百万円）	33	21	28	39	31	37	34	32	25	26	33	15	353

（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27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	65.1%	59.4%	58.8%	80.6%	59.8%	58.2%	59.1%	56.5%	46.1%	61.6%	63.6%	61.6%	61.0%
ADR（円）	28,616	21,810	26,967	38,679	27,999	34,536	33,173	30,754	31,845	22,429	23,495	27,509	29,218
RevPAR（円）	18,616	12,965	15,851	31,169	16,731	20,094	19,617	17,380	14,680	13,811	14,933	16,954	17,816
売上高（百万円）	63	49	55	93	54	62	60	57	43	48	56	46	686

（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27年								平成28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%	53.4%	51.7%	54.8%	52.8%	53.8%
ADR（円）	—	—	—	—	—	—	—	32,883	32,081	28,908	30,719	36,319	32,240
RevPAR（円）	—	—	—	—	—	—	—	18,541	17,119	14,949	16,832	19,168	17,360
売上高（百万円）	—	—	—	—	—	—	—	57	54	45	53	55	264

（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。

開業した日付が平成27年11月10日であるため、平成27年12月からの運営実績を記載しています。

0-1 チサンイン 塩尻北インター

運営実績													
	平成27年								平成28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%	70.0%	75.6%	84.8%	82.0%	83.0%	76.6%	68.7%	61.1%	71.2%	75.0%	79.4%	75.5%
ADR (円)	6,162	5,463	5,829	6,891	6,104	5,677	5,457	5,030	5,014	5,014	5,208	5,558	5,657
RevPAR (円)	4,811	3,822	4,406	5,840	5,005	4,711	4,178	3,455	3,062	3,570	3,908	4,412	4,268
売上高 (百万円)	15	12	14	18	15	15	13	11	10	11	12	13	156

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

0-2 チサンイン 佐野藤岡インター

運営実績													
	平成27年								平成28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	87.0%	91.6%	84.7%	91.7%	89.9%	89.8%	86.8%	87.7%	79.0%	81.6%	85.9%	85.9%	86.8%
ADR (円)	5,810	5,368	5,484	6,118	5,557	5,473	5,692	5,885	5,767	5,512	5,855	5,721	5,689
RevPAR (円)	5,056	4,917	4,643	5,611	4,997	4,916	4,943	5,160	4,558	4,498	5,030	4,917	4,940
売上高 (百万円)	15	15	14	17	15	15	15	16	14	13	15	14	176

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

0-3 チサンイン 諏訪インター

運営実績													
	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.6%	74.0%	84.2%	88.2%	83.8%	86.4%	81.5%	79.6%	79.5%	85.0%	80.8%	79.5%	81.8%
ADR (円)	6,180	5,498	5,815	7,202	6,346	5,713	5,550	5,227	5,333	5,263	5,638	6,693	5,884
RevPAR (円)	4,918	4,065	4,895	6,351	5,318	4,938	4,522	4,158	4,239	4,474	4,553	5,323	4,815
売上高 (百万円)	15	12	15	19	15	15	13	13	13	13	14	15	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。

0-4 チサンイン 豊川インター

運営実績													
	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.0%	77.3%	78.0%	84.8%	79.4%	83.1%	77.5%	81.8%	78.3%	76.2%	80.1%	80.3%	79.7%
ADR (円)	5,351	4,804	5,115	5,847	5,344	4,962	5,022	4,886	5,052	4,875	5,237	5,130	5,142
RevPAR (円)	4,228	3,714	3,991	4,958	4,240	4,124	3,893	3,999	3,954	3,714	4,194	4,119	4,098
売上高 (百万円)	13	11	13	16	13	13	12	13	12	11	13	13	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。

0-5 チサンイン 鳥栖

運営実績													
	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	65.0%	56.2%	73.1%	79.6%	71.8%	82.0%	77.2%	76.3%	69.9%	67.2%	73.8%	83.2%	73.0%
ADR（円）	5,542	4,832	5,068	5,800	5,283	4,988	5,049	5,181	5,073	4,985	5,298	5,267	5,207
RevPAR（円）	3,604	2,717	3,703	4,614	3,791	4,088	3,899	3,953	3,547	3,350	3,912	4,384	3,801
売上高（百万円）	11	8	11	14	11	12	12	12	11	10	12	13	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27年								平成28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	94.1%	82.1%	85.9%	90.5%	83.8%	87.1%	87.9%	86.2%	80.5%	84.9%	85.2%	87.3%	86.3%
ADR（円）	5,763	5,817	5,768	6,707	6,085	5,704	5,794	6,146	5,807	5,899	6,251	6,035	5,985
RevPAR（円）	5,425	4,773	4,952	6,071	5,100	4,969	5,095	5,298	4,675	5,008	5,326	5,267	5,166
売上高（百万円）	17	14	15	19	15	15	15	16	14	14	16	16	187

（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27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.9%	73.3%	75.5%	73.4%	77.1%	82.4%	80.6%	78.2%	70.4%	75.4%	77.4%	76.1%	76.1%
ADR（円）	5,166	4,444	4,827	5,523	5,042	4,806	4,815	4,636	4,868	4,948	5,404	5,700	5,013
RevPAR（円）	3,766	3,258	3,646	4,053	3,886	3,961	3,881	3,626	3,429	3,733	4,180	4,339	3,814
売上高（百万円）	12	10	12	13	12	13	12	12	11	11	13	14	146

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

0-8 チサンイン 宇都宮鹿沼

運営実績													
	平成27年								平成28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	77.1%	77.5%	77.1%	80.9%	81.5%	85.1%	79.6%	79.1%	73.7%	84.4%	84.1%	79.5%	79.9%
ADR（円）	6,030	5,340	5,551	6,432	5,831	5,737	5,617	5,794	5,454	5,534	5,775	5,757	5,743
RevPAR（円）	4,648	4,135	4,279	5,201	4,754	4,881	4,469	4,583	4,022	4,670	4,857	4,576	4,591
売上高（百万円）	15	13	14	17	15	15	14	15	13	14	16	14	173

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

0-9 チサンイン 福井

運営実績													
	平成27年								平成28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	73.5%	74.3%	76.9%	89.4%	83.3%	80.7%	84.0%	76.0%	70.4%	77.6%	81.6%	79.2%	78.9%
ADR (円)	5,733	5,234	5,763	6,668	5,780	5,598	5,519	5,340	5,323	5,474	5,670	5,869	5,683
RevPAR (円)	4,214	3,890	4,429	5,959	4,816	4,514	4,635	4,060	3,748	4,247	4,629	4,649	4,484
売上高 (百万円)	13	12	14	19	15	15	14	13	12	13	15	14	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。

0-10 チサンイン 福島西インター

運営実績													
	平成27年								平成28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	84.7%	86.2%	88.5%	85.4%	87.6%	88.5%	86.4%	76.8%	71.6%	85.7%	85.5%	85.9%	84.4%
ADR (円)	5,503	5,489	5,532	6,324	5,816	5,447	5,456	5,465	5,355	5,403	5,631	5,770	5,604
RevPAR (円)	4,660	4,731	4,896	5,397	5,095	4,819	4,713	4,199	3,832	4,633	4,812	4,954	4,728
売上高 (百万円)	15	15	16	17	16	16	15	14	12	14	15	15	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。

0-11 チサンイン 新潟中央インター

運営実績													
	平成27年								平成28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	77.1%	70.7%	77.5%	86.9%	80.9%	81.4%	79.3%	61.8%	56.8%	63.7%	86.1%	74.6%	74.8%
ADR (円)	6,116	5,575	5,504	7,281	5,550	5,073	4,918	4,895	4,896	4,890	5,185	5,572	5,502
RevPAR (円)	4,713	3,938	4,264	6,329	4,490	4,130	3,899	3,027	2,783	3,114	4,463	4,154	4,114
売上高 (百万円)	15	13	14	21	14	13	12	10	9	9	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。

0-12 チサンイン 大村長崎空港

運営実績													
	平成27年								平成28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	82.9%	80.7%	81.1%	85.7%	86.7%	89.7%	89.2%	83.5%	79.6%	89.5%	85.1%	75.1%	84.1%
ADR (円)	5,864	5,544	5,754	6,448	5,750	5,581	5,626	5,470	5,558	5,797	5,791	5,482	5,727
RevPAR (円)	4,858	4,475	4,666	5,523	4,985	5,005	5,021	4,565	4,426	5,191	4,930	4,120	4,814
売上高 (百万円)	15	13	14	17	14	15	14	14	13	14	15	12	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

運営実績													
	平成27年								平成28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%	82.9%	81.8%	89.1%	70.4%	82.3%	81.2%	76.0%	79.9%	83.8%	90.5%	82.0%	82.0%
ADR (円)	5,800	5,195	5,773	6,551	5,585	5,341	5,428	5,550	5,283	5,188	5,462	5,631	5,575
RevPAR (円)	4,848	4,306	4,720	5,834	3,931	4,396	4,407	4,219	4,220	4,346	4,945	4,617	4,570
売上高 (百万円)	14	12	14	19	11	13	13	13	13	12	16	13	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。

0-14 チサンイン 土浦阿見

運営実績													
	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.8%	86.2%	82.6%	86.6%	90.1%	86.8%	86.4%	84.9%	77.6%	81.9%	87.0%	88.8%	85.3%
ADR (円)	5,834	5,331	5,570	5,850	5,353	5,622	5,471	5,737	5,542	5,389	5,642	5,736	5,592
RevPAR (円)	4,943	4,593	4,603	5,068	4,825	4,880	4,729	4,868	4,298	4,414	4,910	5,096	4,771
売上高 (百万円)	15	13	14	15	14	15	14	15	13	12	15	15	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。

0-15 チサンイン 甲府石和

運営実績													
	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.1%	77.8%	85.0%	90.3%	82.5%	80.7%	79.9%	79.2%	69.2%	79.7%	80.5%	74.5%	80.0%
ADR (円)	5,784	5,133	5,645	7,524	5,951	5,522	5,318	5,338	5,107	5,052	5,670	5,588	5,670
RevPAR (円)	4,689	3,994	4,795	6,793	4,909	4,452	4,247	4,228	3,534	4,028	4,565	4,163	4,538
売上高 (百万円)	14	12	15	21	14	14	12	13	11	11	14	12	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。

0-16 チサンイン 丸亀善通寺

運営実績													
	平成27年								平成28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	73.1%	60.7%	76.8%	85.0%	79.1%	79.6%	74.3%	76.7%	68.8%	77.7%	75.1%	68.6%	74.6%
ADR (円)	5,763	4,883	5,037	6,427	5,234	5,109	4,990	4,947	5,240	5,322	5,909	5,952	5,415
RevPAR (円)	4,213	2,963	3,869	5,461	4,137	4,064	3,708	3,796	3,605	4,133	4,437	4,083	4,042
売上高 (百万円)	13	9	13	17	13	13	11	12	11	12	14	13	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。

0-17 チサンイン 宗像

運営実績													
	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.3%	65.5%	71.7%	74.9%	70.9%	72.4%	74.3%	66.9%	60.6%	66.0%	72.0%	71.6%	69.9%
ADR (円)	5,552	4,843	4,983	5,552	5,170	4,843	4,687	5,116	5,011	4,901	5,169	5,101	5,084
RevPAR (円)	4,013	3,172	3,572	4,157	3,662	3,507	3,482	3,422	3,038	3,234	3,720	3,650	3,555
売上高 (百万円)	13	10	12	14	11	11	11	11	10	10	12	11	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。

0-18 チサンイン 岩手一関インター

運営実績													
	平成27年								平成28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	73.6%	72.2%	78.3%	90.7%	85.5%	85.8%	80.6%	73.9%	73.0%	77.4%	77.5%	73.3%	78.5%
ADR (円)	5,860	5,047	5,466	6,557	5,424	5,299	5,226	5,099	4,977	4,899	5,257	5,483	5,405
RevPAR (円)	4,314	3,642	4,277	5,945	4,638	4,544	4,211	3,771	3,633	3,794	4,076	4,021	4,243
売上高 (百万円)	13	11	13	18	14	14	13	12	11	11	13	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。

0-19 チサンイン 軽井沢

運営実績													
	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.8%	81.5%	88.9%	92.2%	89.8%	94.2%	84.1%	73.3%	58.6%	69.9%	57.6%	72.4%	79.0%
ADR (円)	8,146	6,389	8,768	14,896	9,030	7,667	6,702	6,905	6,951	6,372	7,254	7,107	8,202
RevPAR (円)	6,910	5,206	7,796	13,731	8,109	7,224	5,635	5,061	4,076	4,453	4,176	5,143	6,476
売上高 (百万円)	20	15	23	40	23	21	16	15	12	13	12	15	226

(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27年								平成28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	76.7%	69.7%	73.4%	80.2%	69.9%	75.3%	81.3%	79.7%	68.4%	72.1%	76.8%	84.9%	75.7%
ADR (円)	6,003	5,457	5,668	6,764	5,747	5,448	5,557	5,406	5,435	5,086	5,619	5,395	5,642
RevPAR (円)	4,603	3,805	4,162	5,423	4,014	4,101	4,519	4,310	3,717	3,669	4,317	4,578	4,272
売上高 (百万円)	15	12	13	17	12	13	14	14	12	11	14	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。

0-21 チサンイン 倉敷水島

運営実績													
	平成27年								平成28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	71.9%	87.1%	82.6%	79.5%	80.2%	90.2%	82.4%	77.6%	72.2%	81.1%	89.6%	85.9%	81.7%
ADR (円)	5,720	5,271	5,438	5,886	5,747	5,804	5,430	5,251	5,011	5,298	5,836	5,653	5,537
RevPAR (円)	4,111	4,593	4,491	4,679	4,607	5,234	4,473	4,078	3,619	4,297	5,227	4,855	4,522
売上高 (百万円)	13	14	15	15	14	17	14	13	12	13	17	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。

0-30 チサンイン 鹿児島谷山

運営実績													
	平成27年								平成28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	—	—	—	70.6%	72.8%	76.7%	71.0%	71.0%	70.5%	79.5%	73.5%	61.0%	71.8%
ADR (円)	—	—	—	5,140	5,173	5,211	5,470	5,187	5,354	5,386	5,466	5,010	5,272
RevPAR (円)	—	—	—	3,627	3,764	3,998	3,880	3,680	3,775	4,284	4,016	3,056	3,787
売上高 (百万円)	—	—	—	25	27	29	28	28	28	30	29	23	248

(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27年8月3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。

(注3) 前所有者より過去の運営実績の開示について同意を得られていないため、平成26年11月から平成27年7月までの運営実績は非開示として
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27年								平成28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	89.5%	84.9%	82.9%	91.0%	85.2%	90.3%	89.1%	71.4%	60.5%	77.6%	86.5%	83.7%	82.7%
ADR (円)	11,503	9,177	10,981	14,295	12,667	13,025	12,934	11,646	10,608	10,517	11,955	14,240	12,037
RevPAR (円)	10,299	7,794	9,103	13,007	10,798	11,767	11,528	8,316	6,422	8,163	10,336	11,913	9,957
売上高 (百万円)	441	384	400	398	409	465	483	464	328	360	426	434	4,992

(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27年11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27年								平成28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	88.1%	87.1%	89.8%	89.5%	90.7%	89.8%	92.9%	90.4%	81.1%	89.6%	90.5%	86.8%	88.8%
ADR (円)	13,196	11,218	12,175	12,333	12,975	12,728	13,304	13,260	13,528	13,972	13,495	13,906	13,003
RevPAR (円)	11,622	9,767	10,928	11,039	11,765	11,424	12,363	11,988	10,977	12,514	12,211	12,072	11,551
売上高 (百万円)	273	253	256	223	256	283	292	276	255	283	279	242	3,172

(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27年11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27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.8%	89.0%	86.9%	91.0%	91.3%	91.4%	92.0%	77.6%	61.1%	82.7%	81.5%	86.4%	84.6%
ADR(円)	17,860	14,816	14,565	18,073	16,992	16,877	16,993	13,731	13,213	13,709	14,559	17,399	15,852
RevPAR(円)	15,139	13,188	12,663	16,444	15,513	15,434	15,639	10,650	8,075	11,336	11,865	15,039	13,411
売上高(百万円)	329	319	336	301	312	373	341	306	218	236	285	276	3,633

(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27年11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27年								平成28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	80.6%	75.5%	76.7%	83.3%	78.3%	82.8%	80.4%	61.5%	60.4%	75.6%	69.7%	83.4%	75.6%
ADR(円)	11,777	10,201	9,936	10,922	11,644	11,147	10,133	9,106	8,497	8,774	8,718	11,321	10,274
RevPAR(円)	9,488	7,704	7,625	9,100	9,114	9,227	8,143	5,597	5,136	6,632	6,080	9,443	7,771
売上高(百万円)	252	249	224	220	214	273	258	209	179	150	209	218	2,657

(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27年11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27年								平成28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	76.3%	92.5%	97.2%	93.6%	96.6%	87.9%	64.6%	58.6%	67.4%	83.7%	61.0%	54.4%	77.8%
ADR(円)	9,239	10,153	15,392	15,691	11,279	8,151	6,299	6,801	6,944	7,829	6,405	6,224	9,735
RevPAR(円)	7,054	9,396	14,959	14,687	10,892	7,164	4,068	3,985	4,679	6,555	3,906	3,385	7,573
売上高(百万円)	201	255	308	278	254	239	180	240	200	193	198	150	2,696

(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3月31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。

(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28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28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(30百万円を超えるもの)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	既支出総額
星のや 軽井沢	長野県 北佐久郡 軽井沢町	森のスケートリンク 設営工事	自 平成27年10月 至 平成28年7月	338	29	30
リゾナーレ ハヶ岳	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	1,326	13	13
リゾナーレ 熱海	静岡県 熱海市	外壁及び9F・11F内装 改修工事	自 平成28年5月 至 平成28年7月	256	6	6
ANAクラウン プラザホテル金沢	石川県 金沢市	大宴会場調光ユニット 盤、照明器具更新	自 平成28年9月 至 平成28年9月	60	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成28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(30百万円を超えるもの)は以下のとおりです。当期の資本的支出は635百万円であり、費用に区分された修繕費96百万円と合わせ、合計732百万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)		
				総額	当期支払額	既支出総額
星のや 京都	京都府 京都市	ラウンジ・空中茶室・ レストラン及び客室内 浴室改修工事等	自 平成27年12月 至 平成28年3月	183	183	183