

星野リゾート・リート投資法人

証券コード：3287

<http://www.hoshinoresorts-reit.com>



2018年4月期(第10期) 決算説明会資料

2018年6月19日

資産運用会社 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント



I. 決算ハイライト

決算ハイライト	3
---------	---

II. 2018年4月期 運用実績

第7回公募増資の実施	5
公募増資の概要①～②	5
新規取得物件の概要	7
星野リゾートグループの都市観光ホテル 新ブランド「OMO」	8
ポートフォリオの状況	9
運営実績ハイライト	10
個別物件の運営実績①～⑥	11
財務①～②	17

III. 2018年10月期(第11期)・ 2019年4月期(第12期)の業績予想

安定した分配金の実現	20
2018年10月期(第11期)・2019年4月期(第12期)の 業績予想①～②	21

IV. 今後の運用戦略

運用戦略	24
市場動向と差別化戦略	25
外部成長	26
外部成長の継続による投資主価値の向上	27
星野リゾートグループの運営(予定)施設①～②	28
内部成長	30
魅力投資による内部成長①～②	31
星野リゾートグループの海外メディア向け露出	33
星野リゾートグループの環境に配慮した施設運営の取り組み	34

V. Appendix

個別運営実績①～④	36
賃料形態①～②	40
2018年4月期末 継続不動産鑑定評価	42
2018年4月期 貸借対照表	43
2018年4月期 損益計算書	44
2018年4月期末の投資主状況	45
投資法人の概要/資産運用会社の概要	46
人材育成とガバナンス体制 (ESGへの取り組み)	47

I. 決算ハイライト



2018年4月期（第10期）の決算の概要

	第9期実績	第10期予想 (12/15時点) (A)	第10期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況（百万円）				
営業収益	4,644	5,521	5,540	18
営業費用	2,268	2,495	2,465	-29
営業利益	2,376	3,025	3,074	48
経常利益	2,065	2,604	2,625	21
当期純利益	2,064	2,603	2,624	21
1口当たり分配金	11,956円	12,238円	12,338円	100円
その他				
NOI（百万円）	3,904	4,722	4,757	35
NOI利回り	6.9%	6.6%	6.5%	-0.1%
LTV	33.8%	33.4%	35.0%	1.7%

営業収益の内訳

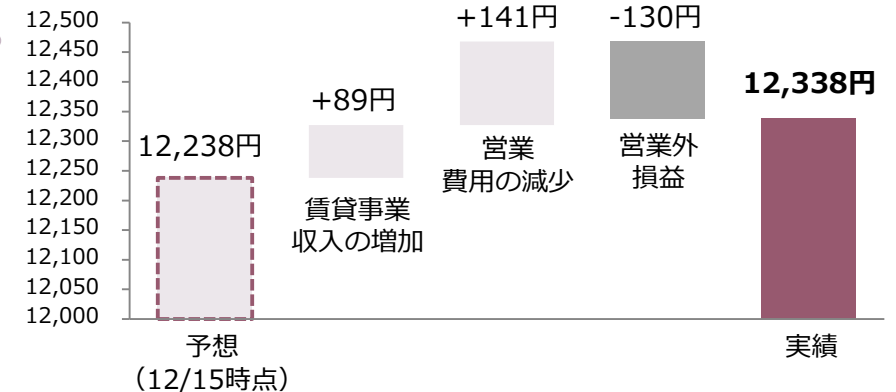
営業収益 5,540百万円の内訳は
 固定賃料 4,045百万円
 変動賃料 1,483百万円

営業費用の前回予想比較

修繕費 -7百万円
 公租公課 -9百万円
 減価償却費 -11百万円

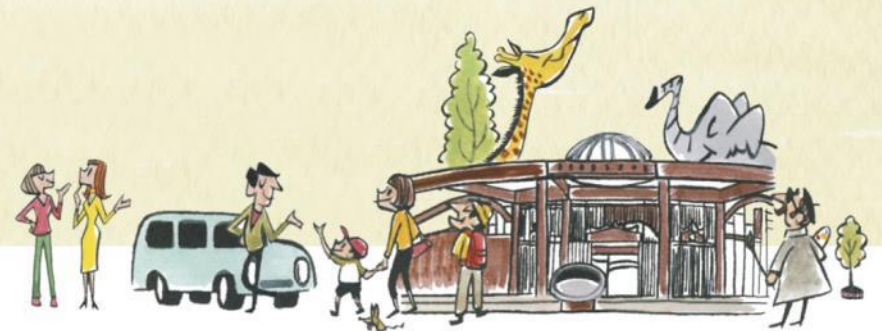
分配金の増減内訳

1口当たり分配金：12,338円
 対予算比 +100円（+0.8%）



(注) 金額については単位未満を切り捨て、比率については単位未満を四捨五入して記載しています。

Ⅱ .2018年4月期 運用実績



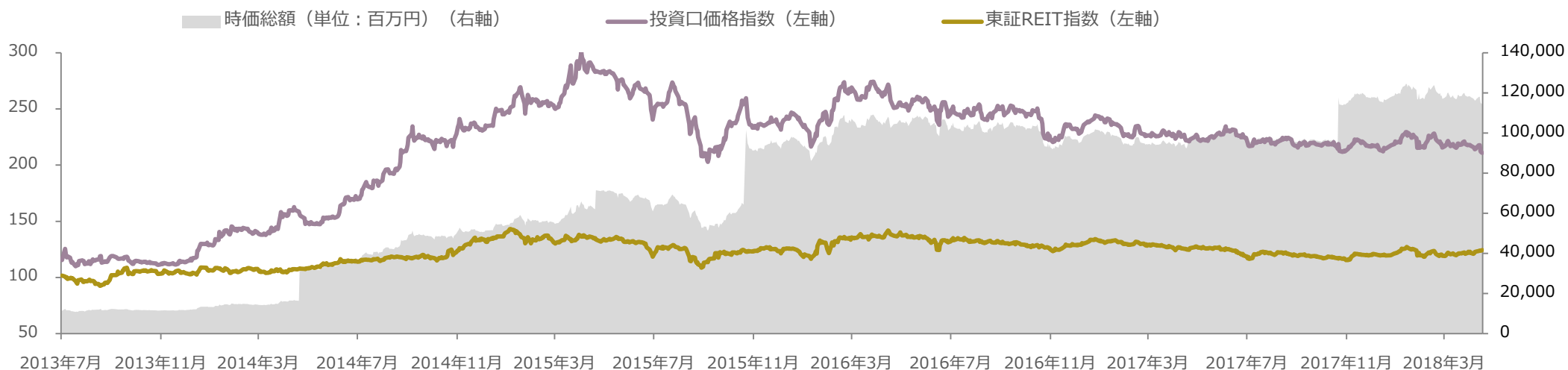
インベストメント・ハイライト

1. 上場後約4年9か月で7回の公募増資を通じて
資産規模を約9.8倍に拡大、投資主価値を着実に向上
2. 星野リゾートグループと共に推進する
「都市観光」ホテルの取得
3. 星野リゾートグループのノウハウを活用した
魅力投資(注1)による内部成長の継続

第7回公募増資の概要

オフアリング形態	国内オフアリング
募集口数	国内一般募集：8,690口
発行価額総額	4,389百万円
発行価格	523,342円
発行決議日	2018年4月6日
発行価格決定日	2018年4月17日
主幹事証券	野村證券株式会社 SMBC日興証券株式会社

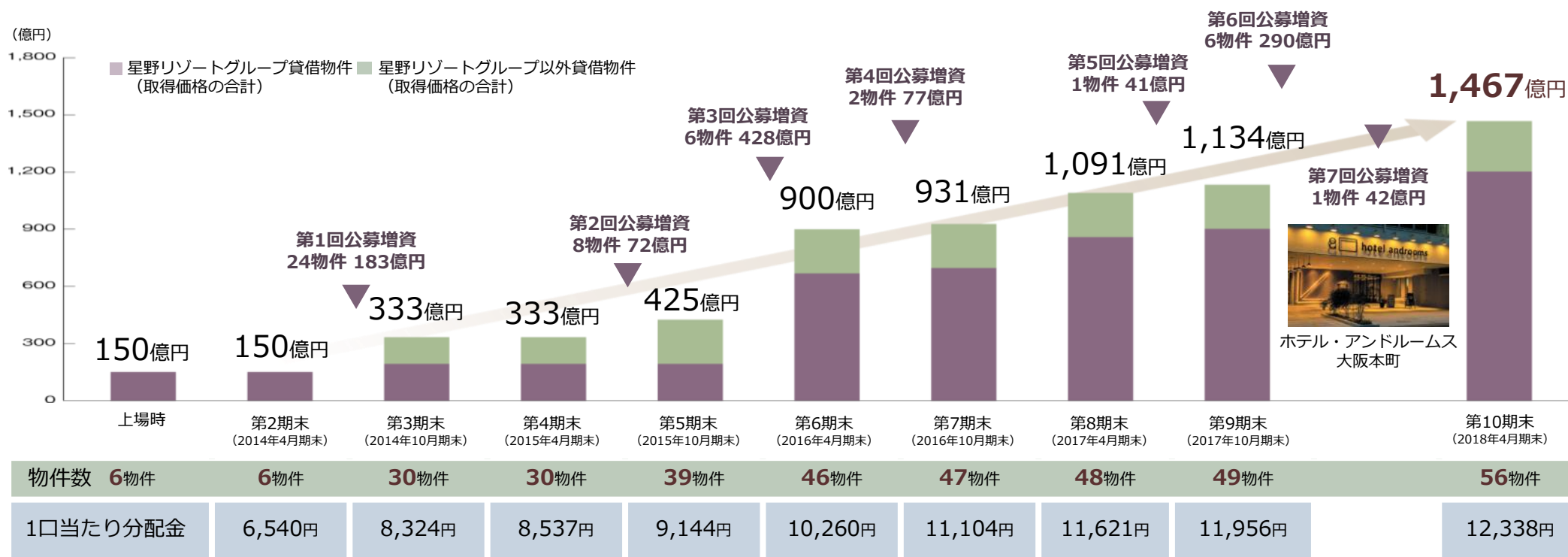
時価総額及び投資口価格(注2)の推移



(注1) 「魅力投資」とは、中長期的な観点による資本的支出及び修繕計画の策定・実行並びに付帯又は関連する施設の追加取得（増築を含みます。）を通じた運用資産の資産価値・競争力の維持・向上を通じて、施設の魅力及び集客力をより高めることにより、当該施設の業績向上を図るための施策をいいます。

(注2) 投資口価格は、2013年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円を100として指数化した上で、新規上場日の前営業日である2013年7月11日をグラフの開始日としています。東証REIT指数は、2013年7月11日の終値を100として指数化しています。

第7回公募増資の実施 公募増資の概要②



第7回公募増資後のポートフォリオの状況

	2017年10月期末現在 保有資産	第6回公募増資 第7回公募増資 取得資産	2018年6月19日現在 保有資産
物件数	49物件	7物件	56物件
取得価格の合計	1,134億円	333億円	1,467億円
不動産鑑定評価額の合計	1,329億円	351億円	1,682億円
鑑定NOI利回り	7.0%	5.3%	6.6%
総客室数	5,934室	950室	6,884室

(注) 2018年4月30日を価格時点とする不動産鑑定評価額等に基づき記載しています。

ホテル・アンドルームス大阪本町



運営実績 (2017年5月1日～2018年4月30日)

客室数	RevPAR
103室	11,958円
稼働率	ADR
89.8%	13,316円

旺盛なレジャー需要の取込みが期待できる都市観光ホテル

本物件の所在する本町エリアの南側で隣接する心斎橋エリアは、心斎橋筋商店街などを中心とした一大ショッピングエリアであり、国内外を問わず人気の観光地となっています。梅田エリアや難波エリア等へのアクセスにも優れ、ビジネス・観光、いずれの拠点にもなりえる地域であることから、エリア全体としてホテル立地としての適性は高いといえます。

客室構成

部屋タイプ	ダブル	ツイン	ユニバーサル
定員	2名	2名~4名	2名
客室数	18室	84室	1室

定員2名以上客室比率

100%

平均宿泊人数

2.16人 (1室当たり)

賃料形態	固定賃料+変動賃料 (利益連動)
オペレーター	ソーレグループ (注)
取得価格	4,238百万円
不動産鑑定評価額	4,450百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
償却後利回り	4.5%

(注) 「ソーレグループ」とは、ソーレホテルズアンドリゾーツ株式会社及びその子会社をいいます。以下同じです。

星野リゾートグループの都市観光ホテル 新ブランド「OMO」

本投資法人が2016年3月に取得した「旭川グランドホテル」は、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」に続く星野リゾートの第4のホテルブランド「OMO(おも)」の第一号案件となる「星野リゾート OMO7 旭川」として、2018年4月28日にリブランドオープンしました。

ブランドコンセプト

「寝るだけでは終わらせない、旅のテンションを上げる都市観光ホテル」

ブランドプロミス

1. カジュアルで革新的なインテリア
2. フレンドリーなサービス
3. 観光視点のロケーション
4. ディープ魅力を堪能する仕掛け
5. 部屋に帰るのがもったいないパブリックスペース
6. 気軽な旅に嬉しいリーズナブルな価格



DANRAN Room



OMOベース



Go-KINJOマップ

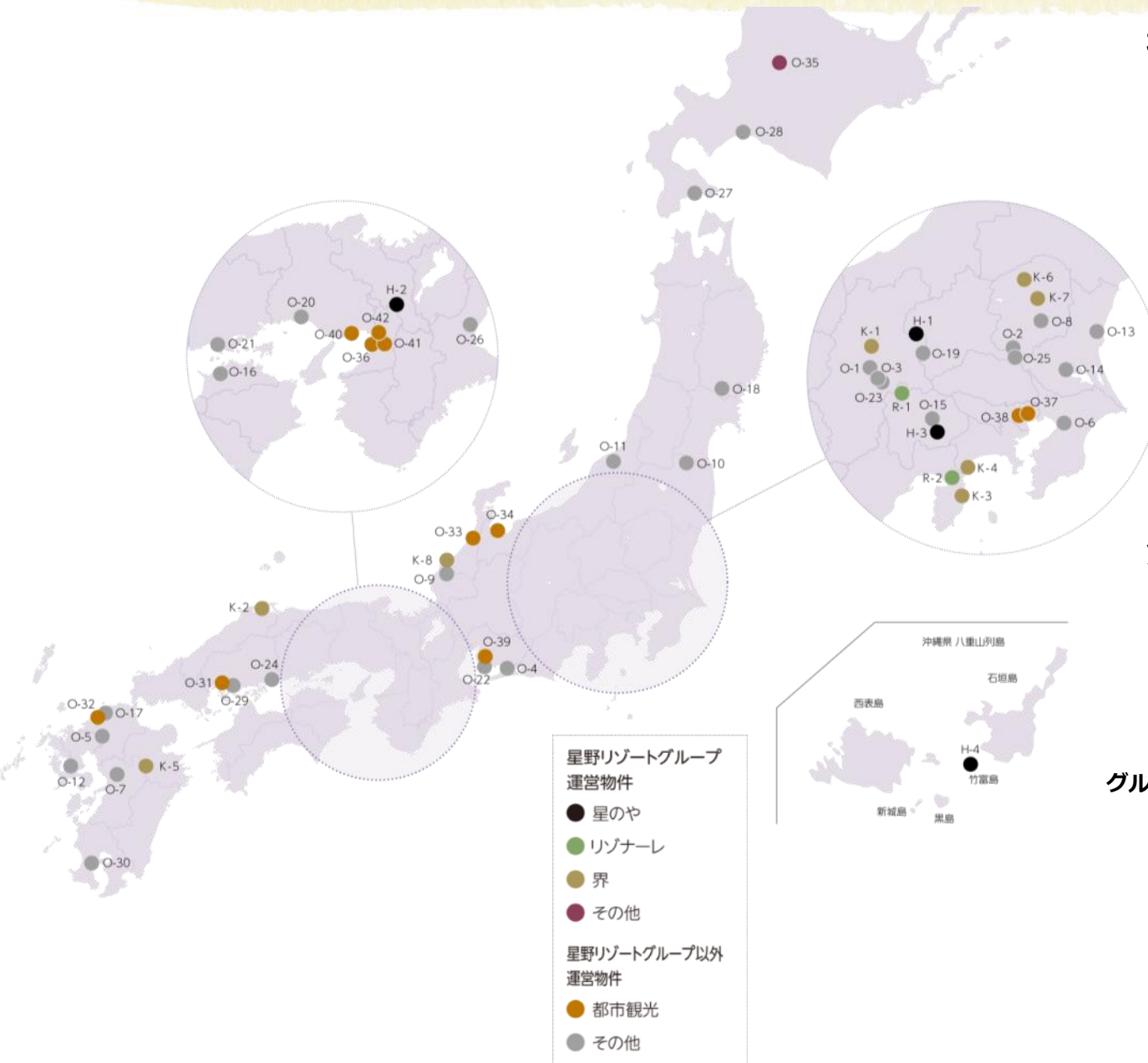


OMOカフェ&バル

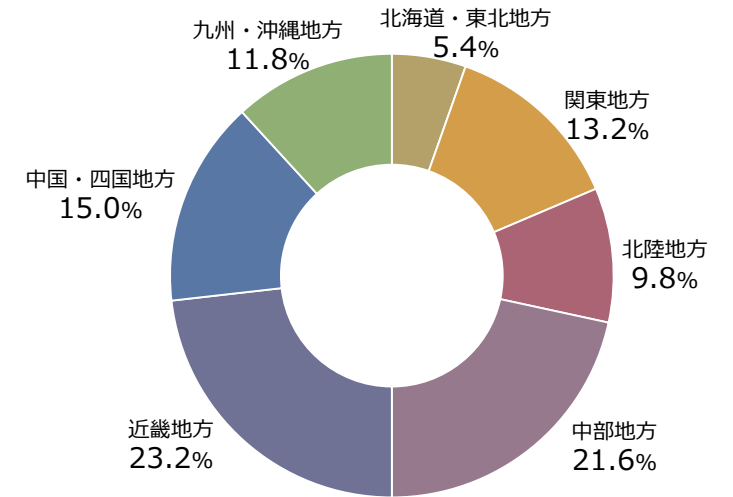


ブックトンネル

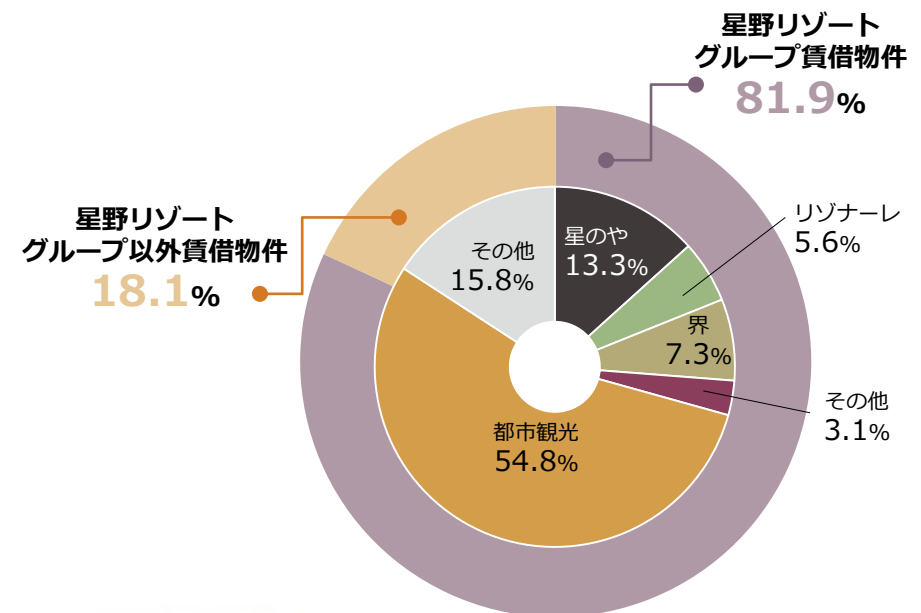
ポートフォリオの状況 (2018年6月19日現在)



地域別分散 (取得価格ベース)



賃借人別・投資区分別分散 (取得価格ベース)



星野リゾートグループ運営物件の売上高

(割増固定賃料期間中の物件を除く) (単位:百万円)

	2016年5月 ～2017年4月	2017年5月 ～2018年4月	増減額 (前年比)
星のや軽井沢	3,286	3,470	183
星のや京都	1,145	1,160	15
リゾナーレ八ヶ岳 (注2)	3,703	4,790	-
界6物件 (注3)	3,599	4,011	-
合計	11,734	13,433	-

星野リゾートグループ以外運営物件の売上高及びGOP

(割増固定賃料期間中の物件を除く) (単位:百万円)

	2016年5月 ～2017年4月	2017年5月 ～2018年4月	増減額 (前年比)
ANAクラウンプラザ4物件 (注4)	14,555	14,903	348
GOP	3,639	3,818	179
ハイアットリージェンシー 大阪	4,456	4,530	73
GOP	851	816	-35
ザ・ビー4物件 (注5)	2,157	2,323	165
ホテル・アンドルームス 大阪本町 (注6)	3	479	-
ソラーレ22物件 (注7)	3,888	4,033	144
合計 (売上)	25,061	26,270	-

(注1) 売上高及びGOPについては、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「リゾナーレ八ヶ岳」は、2017年1月11日から2017年4月21日までの運営実績がないことから、増減額を記載していません。

(注3) 界6物件とは、「界 松本」、「界 出雲」、「界 伊東」、「界 箱根」、「界 阿蘇」及び「界 川治」をいいます。

「界 箱根」において、2016年12月1日から2017年2月7日まで全館休館を伴う改装工事を行ったため、増減額を記載していません。

(注4) ANAクラウンプラザ4物件とは、「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」及び「ANAクラウンプラザホテル富山」をいいます。

(注5) ザ・ビー4物件とは、「ザ・ビー 赤坂」、「ザ・ビー 三軒茶屋」、「ザ・ビー 名古屋」及び「ザ・ビー 神戸」をいいます。

(注6) 「ホテル・アンドルームス大阪本町」は、2017年4月27日に運営を開始したため、2016年5月から2017年4月の営業日数は4日です。

(注7) ソラーレ22物件とは、ソラーレグループが運営する22物件のバジェット型ホテル(エコノミーかつ宿泊に特化したホテル)をいいます。

星のや軽井沢



所在地：長野県北佐久郡軽井沢町

客室数：77室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	81.3%	83.6%	94.8%	98.7%	91.7%	90.4%	89.3%	79.8%	84.0%	75.5%	71.7%	83.4%	85.5%	3.5pt
ADR (円)	78,658	72,194	86,429	101,270	88,928	84,248	70,996	70,573	67,294	64,478	66,975	71,959	78,264	1,409
RevPAR (円)	63,928	60,349	81,939	99,997	81,575	76,130	63,374	56,305	56,544	48,688	48,008	59,997	66,890	3,928
売上高 (百万円)	297	260	361	453	343	334	299	250	178	205	224	259	3,470	183

(注1) 月次の主要指標については、賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。以下同じです。

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

星のや京都



所在地：京都府京都市

客室数：25室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	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	89.3%	81.7%	83.1%	79.7%	90.9%	94.9%	97.2%	95.9%	85.5%	88.7%	90.1%	95.1%	89.4%	2.8pt
ADR (円)	91,586	78,756	87,367	100,039	85,828	99,088	119,646	98,086	70,743	75,013	94,142	108,598	93,321	-37
RevPAR (円)	81,778	64,370	72,612	79,773	78,046	94,031	116,296	94,036	60,497	66,511	84,788	103,240	83,423	2,614
売上高 (百万円)	100	80	77	94	92	103	145	113	71	65	101	114	1,160	15

リゾナーレ八ヶ岳



所在地：山梨県北杜市

客室数：172室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	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	71.5%	72.0%	90.8%	98.6%	86.6%	83.6%	83.5%	69.9%	67.7%	57.7%	77.2%	58.4%	76.9%	—
ADR (円)	31,814	23,203	43,729	62,213	39,681	34,410	28,671	38,648	42,600	26,247	31,519	32,805	37,298	—
RevPAR (円)	22,745	16,696	39,685	61,314	34,367	28,763	23,940	27,022	28,854	15,145	24,337	19,174	28,675	—
売上高 (百万円)	449	343	553	737	483	473	397	347	215	191	316	281	4,790	—

(注) 2017年1月11日から2017年4月21日まで、全館休館を伴う改修工事を行ったため、前年同期比については記載していません。

界6物件



総客室数：182室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	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	75.9%	71.9%	80.4%	90.4%	83.2%	81.6%	86.5%	81.0%	83.9%	86.1%	86.8%	76.3%	82.0%	—
ADR (円)	42,115	33,507	38,757	51,380	38,576	42,270	41,541	42,026	42,055	34,878	35,532	37,391	40,227	—
RevPAR (円)	31,979	24,084	31,155	46,469	32,081	34,511	35,924	34,048	35,285	30,038	30,843	28,538	32,979	—
売上高 (百万円)	336	260	319	454	337	358	385	352	273	285	352	294	4,011	—

(注1) 界6物件とは、「界 松本」、「界 出雲」、「界 伊東」、「界 箱根」、「界 阿蘇」及び「界 川治」をいいます。

(注2) 「界 箱根」において、2016年12月1日から2017年2月7日まで全館休館を伴う改修工事を行ったため、前年同期比については記載していません。

ハイアットリージェンシー大阪



所在地：大阪府大阪市

客室数：480室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	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	77.0%	72.5%	78.3%	86.8%	76.5%	84.5%	82.7%	71.9%	55.9%	78.5%	77.0%	87.9%	77.4%	3.2pt
ADR (円)	15,544	14,059	15,145	17,423	14,629	15,681	16,401	15,837	14,507	15,698	15,726	15,786	15,597	-565
RevPAR (円)	11,971	10,196	11,857	15,125	11,192	13,258	13,559	11,387	8,113	12,325	12,104	13,875	12,077	-87
売上高 (百万円)	375	338	374	414	401	427	429	412	265	335	376	379	4,530	73

ANAクラウンプラザホテル広島



所在地：広島県広島市

客室数：409室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	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	75.0%	76.9%	75.7%	84.7%	88.1%	89.5%	93.7%	77.8%	63.2%	81.8%	85.9%	89.4%	81.8%	-0.1pt
ADR (円)	14,773	12,561	11,953	15,045	12,133	14,280	14,130	10,726	9,853	10,204	11,215	14,672	12,737	-434
RevPAR (円)	11,072	9,658	9,052	12,750	10,695	12,782	13,237	8,341	6,227	8,345	9,633	13,116	10,412	-362
売上高 (百万円)	445	417	383	417	390	438	501	536	339	358	460	435	5,124	-11

ANAクラウンプラザホテル福岡



所在地：福岡県福岡市

客室数：320室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	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	87.2%	88.6%	85.5%	89.5%	87.7%	90.6%	91.4%	87.8%	74.8%	90.1%	90.4%	88.4%	87.6%	1.9pt
ADR (円)	14,256	12,692	14,307	14,476	14,471	15,767	16,084	15,580	13,834	16,359	15,646	15,169	14,902	694
RevPAR (円)	12,438	11,242	12,236	12,953	12,697	14,290	14,696	13,684	10,348	14,747	14,137	13,412	13,060	877
売上高 (百万円)	293	264	260	243	265	319	337	320	269	285	313	279	3,452	190

ANAクラウンプラザホテル金沢



所在地：石川県金沢市

客室数：249室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	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	84.5%	75.1%	66.1%	90.4%	92.6%	91.5%	93.1%	80.9%	63.8%	71.8%	82.5%	92.0%	82.0%	-0.8pt
ADR (円)	19,013	14,880	16,014	17,819	15,723	18,991	18,936	14,990	13,027	13,506	15,786	18,404	16,637	776
RevPAR (円)	16,069	11,173	10,589	16,113	14,552	17,382	17,628	12,123	8,310	9,703	13,019	16,936	13,650	505
売上高 (百万円)	322	288	301	297	321	346	362	324	234	208	296	295	3,601	74

ANAクラウンプラザホテル富山



所在地：富山県富山市

客室数：251室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	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%	87.5%	76.2%	87.6%	84.0%	85.3%	87.6%	62.7%	56.2%	72.1%	81.5%	92.0%	79.3%	1.5pt
ADR (円)	14,171	9,901	9,772	11,328	11,911	12,668	10,324	9,404	8,555	8,757	7,698	12,802	10,742	208
RevPAR (円)	11,198	8,664	7,448	9,923	10,000	10,810	9,048	5,895	4,807	6,312	6,276	11,773	8,516	325
売上高 (百万円)	255	266	218	217	230	288	261	225	177	163	206	260	2,769	138

ザ・ビー4物件



総客室数：667室

運営実績														
	2017年								2018年				累計	前年同期比
	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	85.0%	87.7%	91.7%	94.3%	91.7%	91.8%	92.2%	86.5%	81.8%	93.3%	94.2%	95.1%	90.4%	5.3pt
ADR (円)	9,449	8,766	9,387	9,641	8,946	9,741	9,756	9,733	8,345	9,212	9,535	9,443	9,342	-116
RevPAR (円)	8,028	7,690	8,604	9,089	8,203	8,942	8,998	8,415	6,827	8,593	8,982	8,983	8,445	395
売上高 (百万円)	182	170	196	205	188	210	205	197	164	185	211	205	2,323	166

ホテル・アンドルームス大阪本町



所在地：大阪府大阪市

客室数：103室

運営実績														累計	前年同期比
	2017年								2018年						
	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	76.4%	92.1%	90.4%	92.1%	83.3%	91.2%	91.1%	95.4%	91.5%	94.3%	92.6%	87.5%	89.8%	—	
ADR (円)	12,031	10,825	13,612	14,805	13,267	13,474	14,226	13,263	11,431	13,517	13,910	15,332	13,316	—	
RevPAR (円)	9,186	9,970	12,308	13,641	11,056	12,292	12,956	12,648	10,457	12,753	12,886	13,411	11,958	—	
売上高 (百万円)	31	33	41	46	36	41	42	42	35	39	43	44	479	—	

(注) 2017年4月27日に運営を開始したため、前年同期比については記載していません。

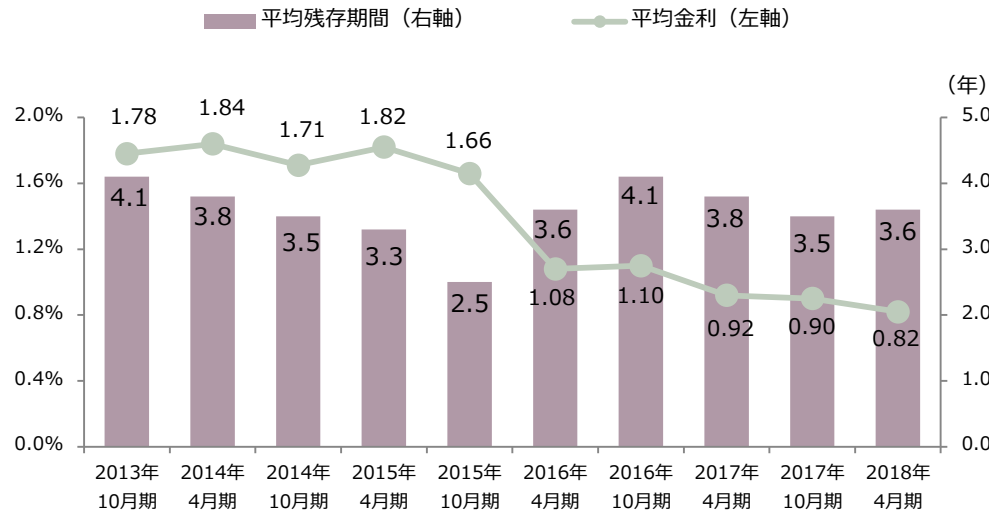
ソラーレ22物件



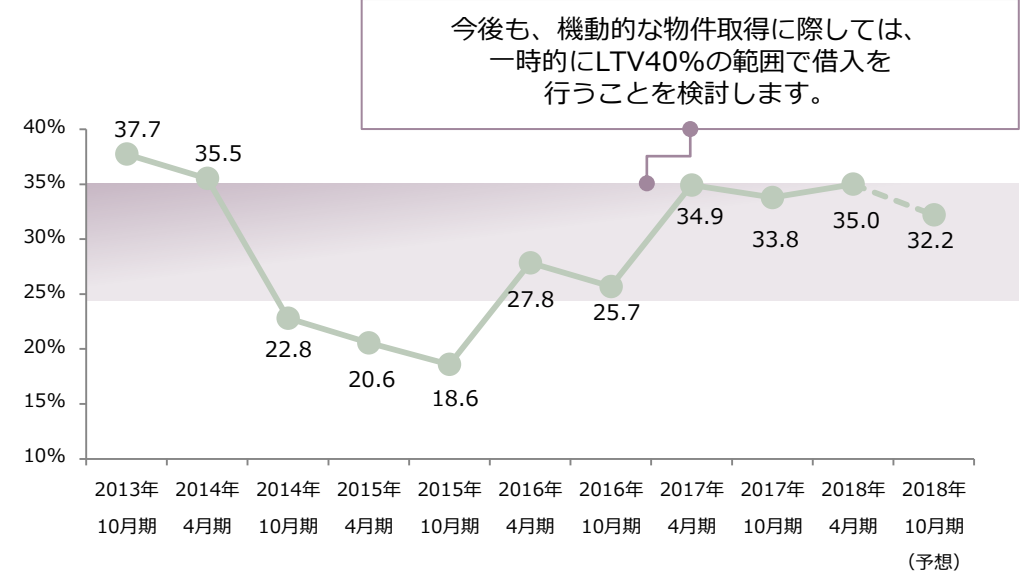
総客室数：2,205室

運営実績														累計	前年同期比
	2017年								2018年						
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
客室稼働率	79.9%	79.4%	81.7%	86.1%	80.9%	84.3%	85.0%	77.0%	73.1%	81.0%	81.9%	80.5%	80.9%	1.6pt	
ADR (円)	6,047	5,462	5,888	6,884	5,810	5,771	5,786	5,726	5,520	5,585	5,771	5,847	5,854	89	
RevPAR (円)	4,831	4,335	4,808	5,924	4,702	4,863	4,917	4,407	4,032	4,523	4,724	4,705	4,735	163	
売上高 (百万円)	348	303	349	428	327	352	344	315	292	295	343	331	4,033	144	

平均金利と平均残存年数の推移



LTVコントロール

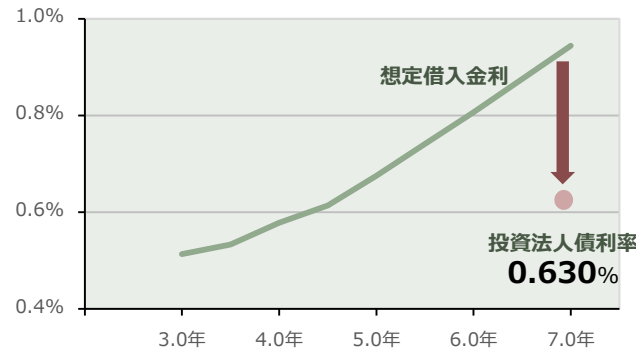


投資法人債の発行

「投資法人債の概要」

名称	星野リゾート・リート投資法人 第1回無担保投資法人債
年限	7年
発行総額	15億円
利率	年0.630%
発行日	2018年2月28日
格付	A- (JCR)

「投資法人債発行による改善効果」



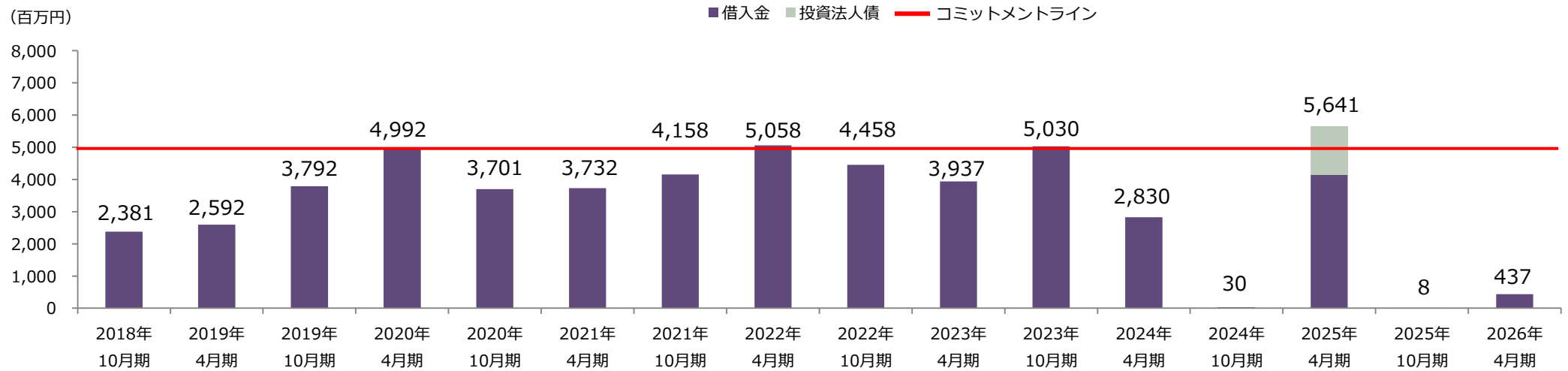
(注) 想定借入金利は、2018年2月21日に借入を行ったものとして算出しています。

格付の状況

格付機関	株式会社日本格付研究所 (JCR)
格付対象	長期発行体格付
格付	A-
見通し	安定的

本投資法人初となる投資法人債の発行により、資金調達手段の多様化と調達コストの低減を実現しました。

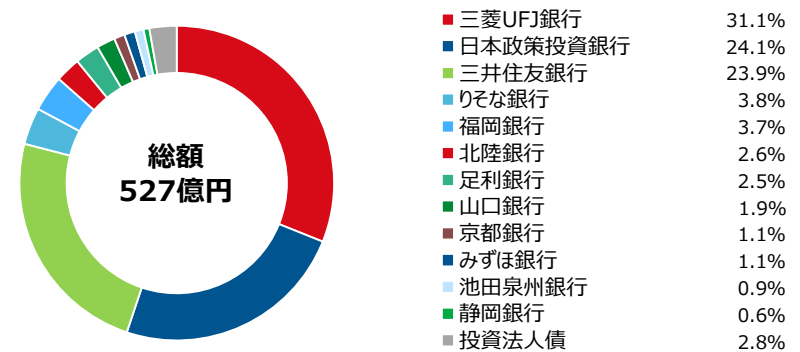
最終返済期限の分散状況 (6月19日時点)



コミットメントラインの概要

借入先	三菱UFJ銀行、三井住友銀行 みずほ銀行、りそな銀行
極度額	50億円
コミットメント期間	2018年4月27日～2019年5月1日
資金使途	有利子負債の返済資金

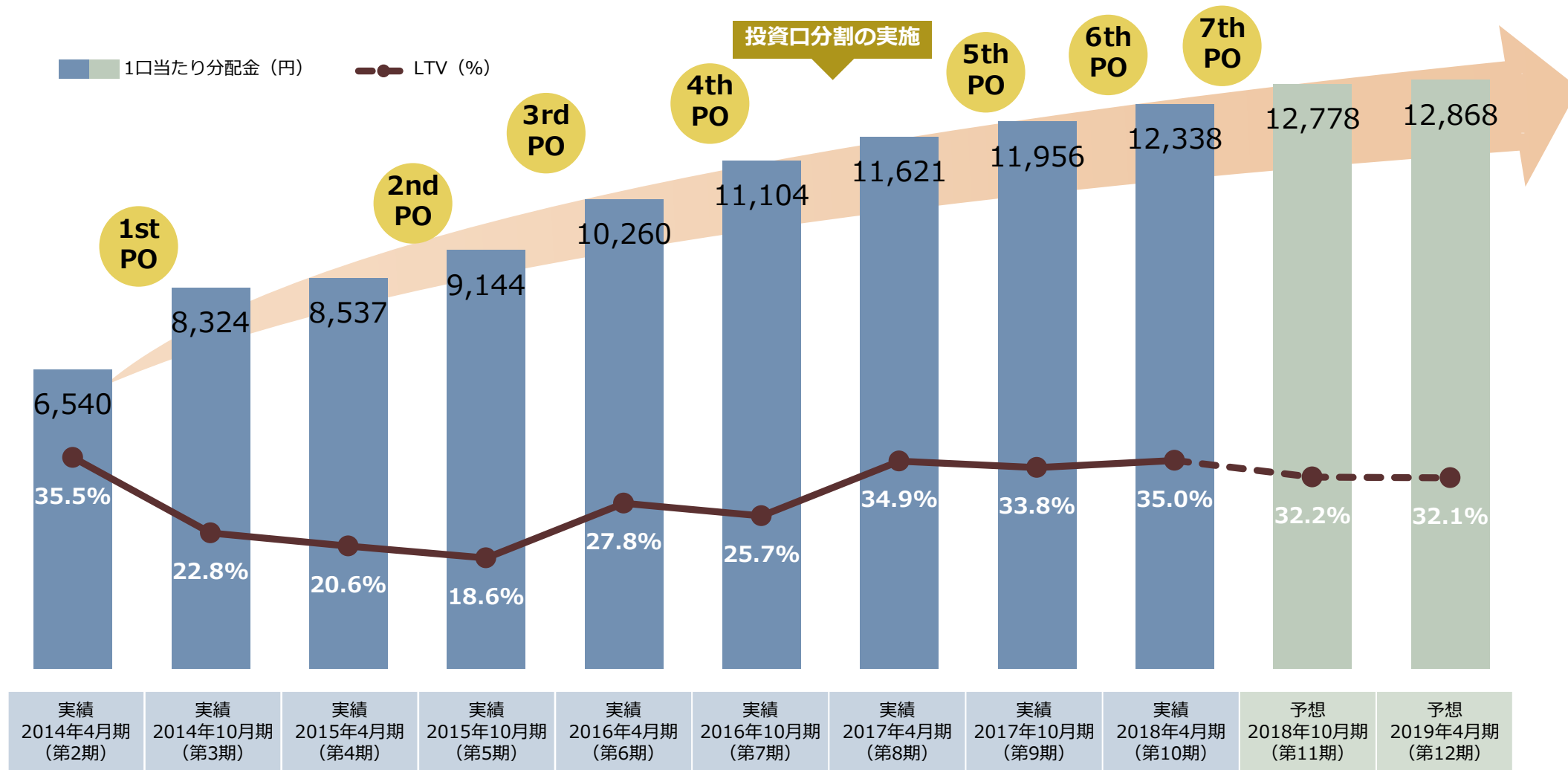
資金調達の分散状況 (6月19日時点)



ホテルREIT初となるコミットメントライン設定により、より安定的な財務基盤の構築を目指します。

Ⅲ.2018年10月期(第11期)・ 2019年4月期(第12期)の業績予想





(注) 2016年11月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

スポンサーサポート契約を活用した外部成長や、中長期的な視点による資本的支出・修繕計画の実行を通じた内部成長を実現することで、分配金の安定的な向上を目指します。

2018年10月期（第11期）・2019年4月期（第12期）の業績予想①

星野リゾート・リート投資法人

（金額は切捨て、比率は四捨五入）

2018年10月期		前提条件	2019年4月期		前提条件
営業収益 （百万円）	5,802	【営業収益】 固定賃料 3,885百万円 変動賃料 1,906百万円 その他賃料 10百万円	営業収益 （百万円）	5,814	【営業収益】 固定賃料 3,784百万円 変動賃料 2,019百万円 その他賃料 10百万円
営業利益 （百万円）	3,219	【営業費用】 固都税等 451百万円 減価償却費 1,172百万円	営業利益 （百万円）	3,191	【営業費用】 固都税等 441百万円 減価償却費 1,172百万円
経常利益 （百万円）	2,835	【営業外費用】 公募関連費用 40百万円 借入関連費用 344百万円	経常利益 （百万円）	2,855	【営業外費用】 借入関連費用 337百万円
当期純利益 （百万円）	2,835	【期末時点のLTV見込】 32.2%	当期純利益 （百万円）	2,854	【期末時点のLTV見込】 32.1%
1口当たり 分配金（円）	12,778		1口当たり 分配金（円）	12,868	

2018年10月期（第11期）の想定賃料

運営区分	投資区分	(百万円)			
		固定賃料	変動賃料	その他賃料	計
グ ル ー プ 運 営	星のや	727	165	-	893
	リゾナーレ	419	92	-	511
	界	438	86	-	525
	その他	182	-	-	182
星 野 以 外 運 営 物 件 グ ル ー プ	ANAクラウンプラザ 4物件	840	704	-	1,544
	ハイアット リージェンシー大阪	-	388	-	388
	ザ・ビー4物件	265	278	-	543
	クインテッサ ホテル大阪心斎橋	85	-	-	85
	ホテル・アンドルームス 大阪本町	110	-	-	110
	その他	816	191	10	1,018
	合計	3,885	1,906	10	5,802

2019年4月期（第12期）の想定賃料

運営区分	投資区分	(百万円)			
		固定賃料	変動賃料	その他賃料	計
グ ル ー プ 運 営	星のや	727	168	-	895
	リゾナーレ	374	171	-	545
	界	419	113	-	532
	その他	182	-	-	182
星 野 以 外 運 営 物 件 グ ル ー プ	ANAクラウンプラザ 4物件	840	722	-	1,562
	ハイアット リージェンシー大阪	-	330	-	330
	ザ・ビー4物件	265	278	-	544
	クインテッサ ホテル大阪心斎橋	87	-	-	87
	ホテル・アンドルームス 大阪本町	72	38	-	110
	その他	816	195	10	1,023
	合計	3,784	2,019	10	5,814

(注) 固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意（以下「割増固定賃料」といいます。）をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。

IV. 今後の運用戦略



投資主価値の継続的な向上

分配金の成長及び安定性の維持

外部成長戦略

- 1 スポンサーサポート契約等の活用
- 2 星野リゾートグループの再生ノウハウの活用
- 3 本資産運用会社独自の星野リゾートグループ以外運営物件情報の活用

内部成長戦略

- 1 オペレーター及び資産運用会社による内部成長
- 2 売上高又は利益に連動した変動賃料の導入
- 3 中長期的な視点による資本的支出及び修繕計画の策定・実行を通じた運用資産の資産価値・競争力の維持・向上

ホテル不動産投資市場の動向

2016年の年間訪日外国人客数は前年比21.8%増の2,403万人となり、4年連続で過去最多を更新しました（出所：日本政府観光局（JNTO））。政府は、日本の経済成長には「観光立国」の推進が不可欠とし、2030年に6,000万人の目標を掲げて引き続き注力する方針です。このような状況から、ホテル売買マーケットは数年にわたり過熱した状態であり、都市部のホテルを中心に、取引利回りの低下が続いているように感じられます。

本投資法人の差別化戦略

投資対象資産選定の観点

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

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

外部成長戦略

【外部成長実現に向けた施策】

I スポンサーサポート契約等の活用

- ◆ 星野リゾートグループが保有する国内外の物件の情報、人的・物的資源及び観光産業やリゾート分野における知識・経験・ノウハウ等の提供等、包括的なスポンサーサポートを活用します。

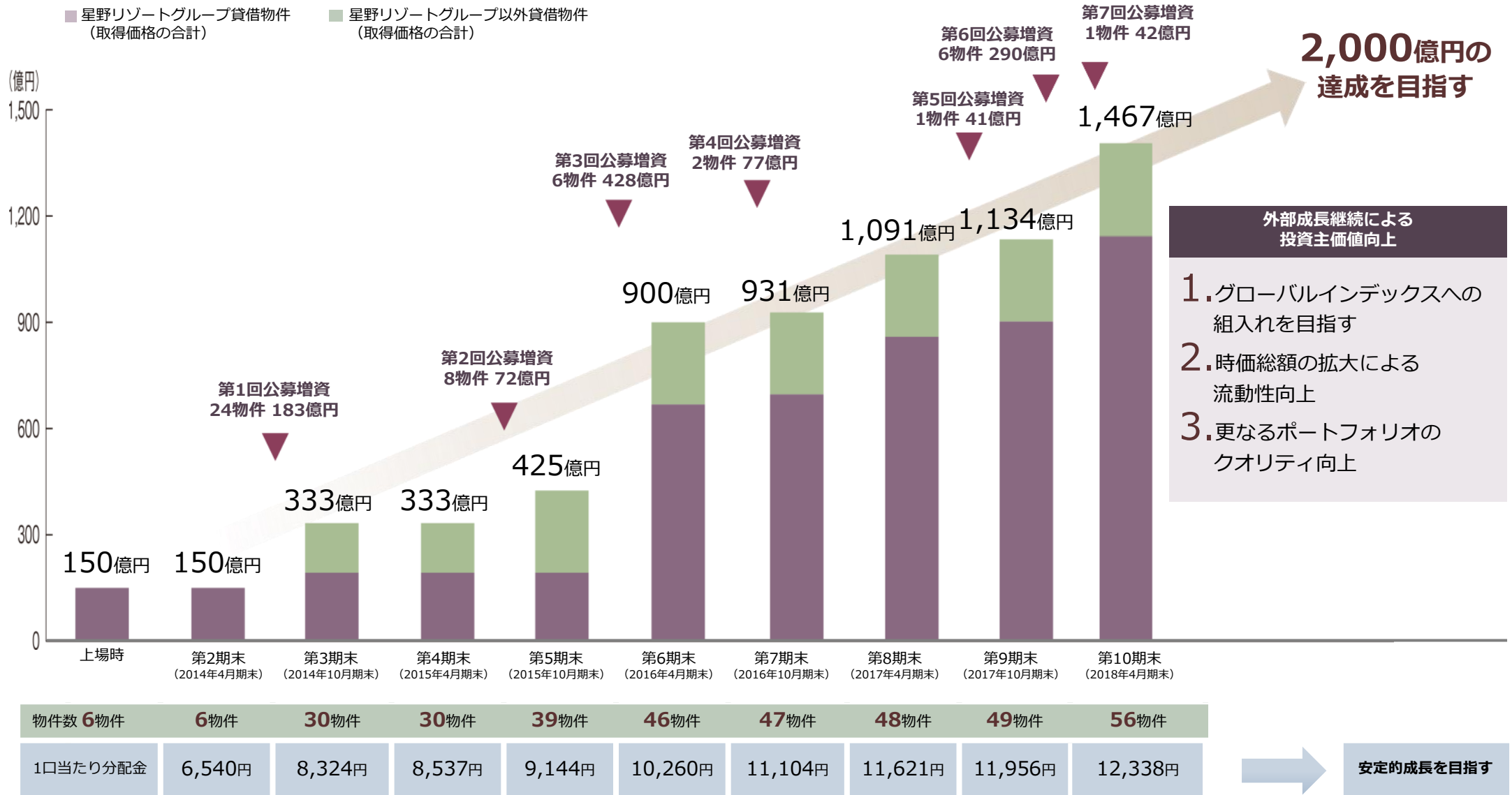
II 星野リゾートグループの再生ノウハウの活用

- ◆ 星野リゾートグループの再生ノウハウにより魅力を取り戻した物件の情報についても提供を受けます。

III 資産運用会社独自の星野リゾートグループ以外運営物件情報の活用

- ◆ 星野リゾートグループに限らず、全国のホテル、旅館及び付帯施設の所有者及びオペレーター等との間でネットワークを構築し、物件取得に関する情報を収集しています。資産運用会社独自の情報収集力を活かし、競争力の高い物件の取得に努めます。

安定的な成長及び外部成長のスピードを重視し、星野リゾートグループ運営物件の継続的な取得、及びホテル売買マーケットの動向にも注視したうえで、競争力が高い物件を選別し、星野リゾートグループ以外運営物件の取得を目指します。



星野リゾートグループ所有施設

運営開始年	施設名
1995年	軽井沢ホテルプレストンコート
2003年	アルツ磐梯
2003年	磐梯山温泉ホテル
2008年	界 熱海
2008年	界 熱海別館（ヴィラ・デル・ソル）
2008年	猫魔スキー場
2010年	界 遠州
2013年	界 日光

第三者所有施設

運営開始年（予定）	施設名
2004年	リゾナーレトマム
2004年	トマムスキー場
2004年	トマム ザ・タワー
2005年	青森屋
2005年	奥入瀬溪流ホテル
2010年	界 津軽
2015年	ロテルド比叡
2015年	Kia Ora ランギロア
2016年	星のや東京
2017年	星のやバリ
2017年	界 アンジン
2017年	界 アルプス
2018年	OMO5 東京大塚
2018年7月（予定）	界 仙石原

開発案件（一部）

運営開始年（予定）	所在地
2019年	山口県長門市
2019年	鹿児島県霧島市
2020年	大分県由布市
2020年	沖縄県中頭郡読谷村
2020年	大分県別府市
2022年	大阪府大阪市
未定	奈良県明日香村
未定	京都府和束町

■界 遠州 所在地：静岡県



■界 アルプス 所在地：長野県



■「界」開発計画 所在地：山口県



スポンサーパイプラインを活用した物件取得により、外部成長の更なる拡大を進めます。

内部成長戦略

【内部成長実現に向けた施策】

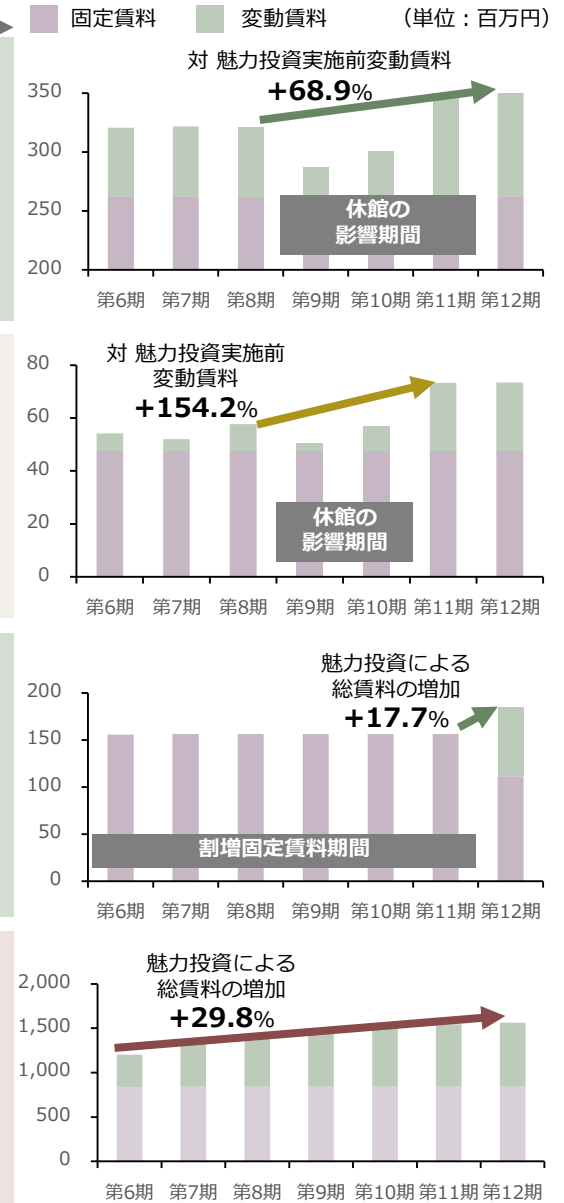
- I オペレーター及び資産運用会社による内部成長**
◆ 本投資法人の運用資産の特性を深く理解し、当該運用資産の特性を踏まえ最適と考えられるビジネスモデルやノウハウを有する者をオペレーターに選定することで、施設の競争力を維持・向上させる方針です。
- II 売上高又は利益に連動した変動賃料の導入**
◆ オペレーター及び賃借人のノウハウによるホテル、旅館及び付帯施設の業績向上の恩恵を本投資法人が享受することを可能とする仕組みとして、固定賃料に加えて、売上高又は利益に連動した変動賃料を定めることを検討します。
- III 中長期的な視点による資本的支出及び修繕計画の策定・実行を通じた運用資産の資産価値・競争力の維持・向上**
◆ 中長期的な観点から、運用資産の資産価値・競争力の維持・向上を図るとともに、慎重かつ十分な資本的支出を通じて将来における過大な修繕発生リスク及び施設の魅力減少に起因する売上減少リスクを低減させることで、運営収益の安定を目指します。

増加を続けるインバウンド需要と好調な国内需要を背景に成長が期待される観光市場において、本投資法人は施設競争力の維持・向上を通じて、安定的分配及び分配金の成長の両立を目指します。

内部成長 魅力投資による内部成長①



賃料推移（第11期及び第12期は予想）



内部成長 魅力投資による内部成長②

界 伊東

2013年7月に取得した「界 伊東」の賃料収入は、好調な施設の運営実績に伴い順調に増加してきました。今後懸念される施設・設備の老朽化による顧客満足度の低下を防ぎ、運営実績の維持・向上を実現するため、2018年9月より休館し改装工事を実施します。

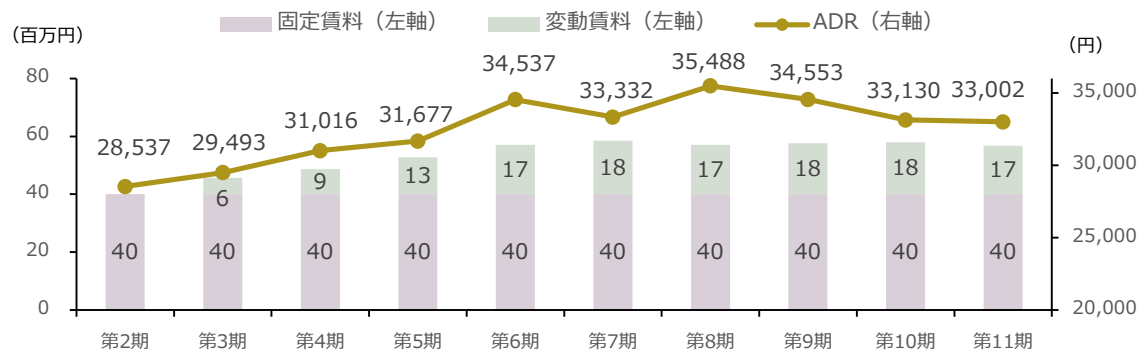
スケジュール (予定)

2018年9月	工事開始
2018年12月	工事完了
2018年12月	リニューアルオープン

改装工事の主な内容 (総額約6億円)

- 客室
- 大浴場・湯上り処スペース拡張
- ロビー (全面改装)
- 施設維持投資 (空調・エレベーター等)

賃料及びADR (賃料計算期間) の推移 (第11期は予想)



改装前



客室



大浴場

改装後



客室 (予定)



大浴場 (予定)

ハイアットリージェンシー大阪

ハイアットリージェンシー大阪では、ワンランク上の上質な寛ぎと特別な時間を提供するクラブラウンジ (リージェンシークラブ) を、ホテル最上階に移設し、2018年8月1日 (予定) にリニューアルオープンします。開業25周年を来年に控え、大阪市内にありながら都会の喧騒を離れたシティリゾートホテルとしてのポジショニングを誇る本物件の、更なる競争力の向上を目指します。



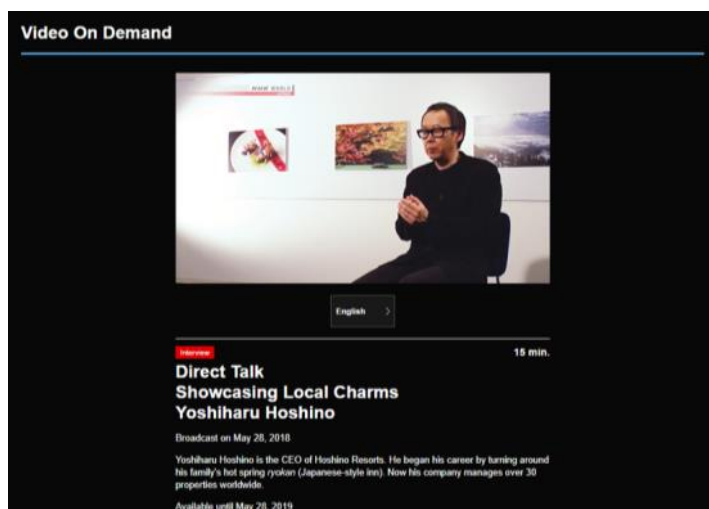
星野リゾートが運営する「星のや京都」、「星のや東京」は、富裕層向け米旅行専門誌『コンデナスト・トラベラー (Condé Nast Traveler)』において、旅行業界で権威のあるランキングの一つと言われる「Gold List」に選ばれました。



韓国のブランドドキュメンタリーマガジン「Magazine B」の「星のや」特集号が発売されました。



出所：Magazine 星のや編、写真：フォトグラファー Minhwa Maeng



NHK (WORLD-JAPAN)のVideo On Demandにて、星野リゾート代表 星野佳路による星野リゾートグループのこれまでの歴史や運営手法の強み、施設の紹介などが放映されています。下記のURLまたは、QRコードよりアクセスいただけます。



<https://www3.nhk.or.jp/nhkworld/en/vod/directtalk/2058333/>

英語放送・全15分
2019年5月28日まで視聴可能

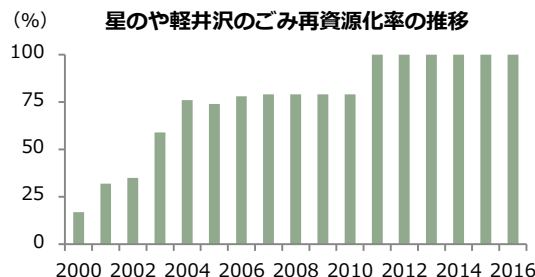
1. 軽井沢事業所がホテル業界初のゼロエミッション達成と継続「循環型社会推進功労者環境大臣表彰」を受賞

全従業員を巻き込み「ゼロ・エミッション」を推進

全部署から選出された「ゼロ委員」が事業所全体を巻き込みプロジェクトを推進。「ゼロ・エミッション」に必須である正確な分別が行われているかを定期的に確認しています。

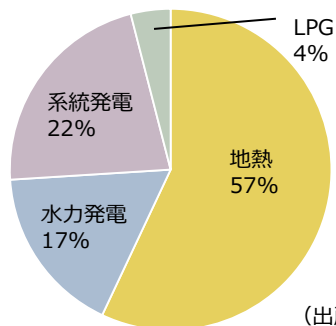
顧客満足度と廃棄物の削減を両立するサービスの推進

食べ残しによる食品廃棄を削減するため、披露宴参加者が着席してからメニューを選ぶプランを導入。好みのメニューを選ぶことで顧客満足度が向上すると同時に生ごみが削減されました。



2. 自然エネルギーを活用し、「エネルギー自給」を推進

2007年、星のや軽井沢では水力発電と地熱の利用によって総使用電力(6,753MWh)のエネルギー自給率74%を実現しました。



(出所) ㈱星野リゾート

3. ピッキオでは、森の経済的な価値を高め、森を森の姿のまま後世へ残していくことをめざしています

環境教育

子供を対象にした自然ふれあい体験から、大学の専門実習まで、各種環境教育プログラムを提供しています。



環境教育

エコツアー

森の生き物との出会いを楽しむネイチャーツアーを開催しています。



エコツアー



野生生物保護管理

野生生物保護管理 (ツキノワグマ)

人とクマが適度な距離を保ちながら共に暮らす方法を模索し、自然との付き合い方のモデルを発信します。



エコツーリズムサポート

エコツーリズムサポート

エコツアーガイドの育成、プログラム開発、シンポジウムやセミナーでの講演を行っています。

V . Appendix



個別運営実績①



星のや富士	2017年								2018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	81.4%	72.4%	85.2%	95.1%	96.5%	93.9%	93.0%	82.9%	73.9%	78.8%	77.0%	95.9%	85.8%
ADR (円)	65,113	51,746	70,764	87,910	66,318	63,061	63,197	63,180	65,322	63,820	64,207	70,126	66,747
RevPAR (円)	52,983	37,473	60,264	83,585	63,997	59,196	58,773	52,378	48,281	50,258	49,449	67,262	57,245
売上高 (百万円)	102	73	113	151	118	113	116	101	68	84	97	124	1,265

リゾナーレ熱海	2017年								2018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	82.0%	87.2%	91.2%	95.6%	86.7%	81.5%	84.7%	86.8%	96.8%	96.8%	97.5%	86.5%	88.5%
ADR (円)	48,758	37,825	57,954	87,515	49,985	47,677	44,996	56,031	56,543	44,034	51,855	43,540	53,199
RevPAR (円)	39,974	32,969	52,856	83,665	43,321	38,849	38,120	48,629	54,736	42,627	50,544	37,647	47,107
売上高 (百万円)	144	108	182	267	147	139	140	157	126	81	88	123	1,708

界 松本	2017年								2018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	72.8%	66.5%	81.6%	89.5%	83.1%	81.6%	79.5%	68.6%	69.2%	71.2%	70.7%	65.1%	75.3%
ADR (円)	48,245	36,443	44,365	62,597	47,117	46,403	43,806	42,444	44,437	30,914	36,261	42,652	44,522
RevPAR (円)	35,136	24,243	36,219	55,995	39,143	37,883	34,820	29,103	30,764	21,996	25,644	27,778	33,514
売上高 (百万円)	51	35	54	75	54	55	52	40	31	35	42	40	570

界 出雲	2017年								2018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	84.3%	82.3%	80.4%	89.7%	91.0%	93.1%	98.3%	88.6%	80.7%	90.1%	96.1%	92.0%	88.9%
ADR (円)	50,291	42,712	46,970	59,332	50,043	50,474	51,976	48,481	44,916	36,138	41,207	43,799	47,448
RevPAR (円)	42,382	35,164	37,744	53,191	45,525	47,014	51,109	42,942	36,269	32,547	39,600	40,284	42,204
売上高 (百万円)	57	47	46	68	58	62	71	65	52	46	60	50	687

界 伊東	2017年								2018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	75.5%	66.1%	84.7%	97.8%	86.8%	78.5%	81.4%	82.1%	85.8%	93.0%	91.1%	78.7%	83.5%
ADR (円)	35,093	28,184	31,020	45,641	28,879	28,655	27,891	38,991	32,243	31,534	36,263	29,630	33,187
RevPAR (円)	26,489	18,633	26,284	44,659	25,060	22,496	22,716	32,000	27,666	29,319	33,026	23,317	27,711
売上高 (百万円)	56	43	58	84	58	51	57	59	61	59	70	49	710

界 箱根	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	86.0%	89.2%	89.6%	96.9%	96.0%	92.8%	97.9%	96.0%	91.0%	96.4%	96.5%	92.1%	93.4%
ADR (円)	44,947	38,049	45,145	53,290	42,278	44,256	47,880	48,207	41,719	41,076	39,372	43,634	44,252
RevPAR (円)	38,649	33,930	40,457	51,625	40,605	41,075	46,883	46,285	37,976	39,609	37,983	40,203	41,313
売上高 (百万円)	73	62	76	91	76	77	87	80	73	69	77	71	918

界 阿蘇	2017年								2018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%	64.6%	68.7%	84.2%	73.1%	93.0%	94.2%	87.4%	80.8%	91.4%	93.5%	79.0%	83.0%
ADR (円)	70,541	57,423	65,851	77,372	61,288	66,336	67,023	66,169	62,899	58,068	56,690	71,804	65,183
RevPAR (円)	58,594	37,086	45,225	65,144	44,774	61,700	63,113	57,809	50,803	53,056	53,032	56,734	54,072
売上高 (百万円)	33	20	25	34	26	37	36	33	25	29	32	28	364

界 川治	2017年								2018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	66.4%	64.6%	73.5%	84.6%	72.3%	69.2%	78.9%	73.0%	89.4%	78.4%	80.6%	64.6%	73.6%
ADR (円)	28,632	21,352	25,512	38,942	25,898	34,330	31,067	29,210	43,014	24,821	23,181	22,577	28,631
RevPAR (円)	19,019	13,798	18,740	32,964	18,736	23,768	24,508	21,323	38,434	19,466	18,688	14,591	21,061
売上高 (百万円)	63	50	58	99	63	74	80	72	29	45	68	54	759

界 鬼怒川	2017年								2018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	59.5%	54.0%	60.4%	77.4%	72.6%	78.2%	76.3%	72.2%	69.9%	70.8%	72.5%	66.2%	69.2%
ADR (円)	43,628	35,032	36,739	45,348	35,667	39,730	39,389	38,663	34,219	30,948	31,607	33,615	37,209
RevPAR (円)	25,948	18,900	22,196	35,108	25,883	31,053	30,034	27,923	23,917	21,898	22,915	22,265	25,746
売上高 (百万円)	68	53	66	95	75	88	85	77	71	62	69	63	878

界 加賀	2017年								2018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	67.9%	44.5%	62.3%	81.9%	74.7%	75.4%	84.5%	71.7%	62.9%	63.8%	81.0%	60.9%	69.4%
ADR (円)	39,512	27,852	36,246	44,275	37,015	36,246	39,730	44,816	45,582	40,504	33,546	37,035	38,860
RevPAR (円)	26,846	12,398	22,580	36,241	27,658	27,341	33,577	32,118	28,672	25,827	27,166	22,561	26,952
売上高 (百万円)	77	41	67	99	79	76	104	92	84	74	90	62	951

個別運営実績②



OMO7 旭川	2017年								2018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%	93.8%	97.3%	94.1%	92.2%	82.3%	60.6%	62.5%	62.0%	79.1%	71.2%	34.6%	76.3%
ADR (円)	9,412	11,237	17,501	16,923	11,452	8,541	6,761	7,599	7,442	9,361	6,746	7,581	10,840
RevPAR (円)	7,568	10,535	17,019	15,919	10,559	7,033	4,099	4,747	4,614	7,400	4,803	2,624	8,276
売上高 (百万円)	194	230	288	284	217	190	144	200	171	160	129	113	2,326

ザ・ビー赤坂	2017年								2018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	82.6%	88.1%	87.7%	94.0%	93.3%	91.3%	95.7%	81.0%	73.4%	91.7%	91.2%	94.8%	88.7%
ADR (円)	9,602	9,167	10,072	9,421	9,197	10,663	10,312	10,240	9,206	10,289	10,511	11,023	9,991
RevPAR (円)	7,929	8,080	8,833	8,854	8,580	9,739	9,872	8,294	6,755	9,436	9,582	10,445	8,858
売上高 (百万円)	41	41	46	46	46	52	52	44	37	46	52	55	564

ザ・ビー三軒茶屋	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	91.3%	85.1%	91.4%	89.2%	86.3%	91.6%	91.3%	86.4%	82.3%	91.3%	93.3%	97.9%	89.8%
ADR (円)	10,367	10,236	11,122	11,004	10,879	11,349	11,570	11,174	10,924	12,155	11,604	11,086	11,125
RevPAR (円)	9,466	8,712	10,164	9,813	9,392	10,393	10,563	9,653	8,989	11,103	10,827	10,848	9,986
売上高 (百万円)	35	31	38	37	34	40	39	37	34	38	41	40	450

ザ・ビー名古屋	2017年								2018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%	85.6%	93.4%	96.2%	93.0%	92.3%	89.6%	84.2%	86.0%	96.1%	95.9%	95.7%	90.6%
ADR (円)	7,698	7,108	7,178	7,614	7,155	7,625	7,468	7,496	6,176	6,829	6,991	6,992	7,194
RevPAR (円)	6,125	6,081	6,704	7,323	6,650	7,041	6,695	6,310	5,311	6,562	6,707	6,689	6,516
売上高 (百万円)	45	44	49	54	49	54	50	48	42	46	52	50	588

ザ・ビー神戸	2017年								2018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	89.8%	92.0%	93.4%	95.7%	92.3%	91.7%	92.9%	94.7%	84.1%	92.5%	95.5%	92.9%	92.3%
ADR (円)	10,679	9,449	10,455	11,612	9,784	10,505	10,831	10,984	8,739	9,371	10,548	9,963	10,271
RevPAR (円)	9,594	8,695	9,764	11,108	9,027	9,631	10,057	10,404	7,353	8,666	10,074	9,251	9,478
売上高 (百万円)	59	53	60	67	57	62	62	66	50	52	65	59	720

チサンイン 塩尻北インター	2017年								2018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	82.5%	83.4%	86.9%	90.7%	87.9%	85.3%	86.0%	79.0%	80.6%	79.2%	80.2%	80.5%	83.5%
ADR (円)	5,958	5,616	5,950	7,577	6,340	6,023	5,736	5,354	5,143	5,371	5,411	5,808	5,884
RevPAR (円)	4,916	4,682	5,169	6,870	5,573	5,138	4,932	4,227	4,147	4,253	4,339	4,673	4,915
売上高 (百万円)	15	14	16	21	16	16	14	13	12	12	13	14	180

チサンイン 佐野藤岡インター	2017年								2018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	83.4%	87.2%	75.1%	83.8%	78.2%	85.3%	84.9%	86.2%	82.3%	85.9%	82.8%	86.2%	83.4%
ADR (円)	6,456	5,586	6,131	6,559	5,977	5,978	6,097	6,284	6,039	5,718	5,882	6,085	6,068
RevPAR (円)	5,383	4,872	4,607	5,499	4,671	5,098	5,173	5,414	4,967	4,912	4,869	5,245	5,061
売上高 (百万円)	15	14	13	16	13	15	14	16	14	13	14	15	178

チサンイン 諏訪インター	2017年								2018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	85.2%	88.9%	86.5%	94.0%	85.9%	82.3%	83.8%	83.3%	75.8%	80.4%	80.4%	83.6%	84.2%
ADR (円)	6,037	5,656	5,953	7,714	6,568	5,952	5,834	5,414	5,218	5,296	5,333	5,697	5,922
RevPAR (円)	5,144	5,027	5,147	7,249	5,640	4,898	4,887	4,508	3,953	4,259	4,289	4,762	4,985
売上高 (百万円)	15	14	15	21	16	14	14	13	11	11	12	13	176

チサンイン 豊川インター	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.9%	77.6%	87.1%	90.1%	81.7%	84.5%	87.0%	84.0%	79.6%	83.2%	83.1%	77.0%	83.0%
ADR (円)	5,340	4,706	5,073	5,824	4,953	4,948	4,936	5,031	5,081	4,872	5,447	5,436	5,145
RevPAR (円)	4,319	3,653	4,417	5,246	4,045	4,178	4,292	4,225	4,043	4,052	4,526	4,187	4,269
売上高 (百万円)	13	11	13	16	12	13	12	13	12	11	14	12	157

チサンイン 鳥栖	2017年								2018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	72.8%	65.0%	78.0%	81.8%	66.1%	72.8%	75.7%	69.7%	68.5%	77.3%	74.8%	88.6%	74.2%
ADR (円)	5,892	5,011	5,486	6,469	5,365	5,293	5,471	5,797	5,341	5,290	5,691	5,552	5,573
RevPAR (円)	4,291	3,255	4,280	5,289	3,544	3,851	4,139	4,043	3,659	4,091	4,256	4,920	4,137
売上高 (百万円)	12	9	13	16	10	11	12	12	11	11	12	14	147

個別運営実績③



チサンイン 千葉浜野R16	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	88.2%	80.1%	84.0%	85.5%	82.0%	91.3%	88.1%	89.4%	75.9%	86.9%	92.8%	90.7%	86.3%
ADR (円)	6,212	6,097	5,806	6,663	5,916	5,738	5,769	6,427	5,813	6,064	6,225	6,268	6,088
RevPAR (円)	5,481	4,884	4,879	5,698	4,852	5,238	5,082	5,748	4,415	5,269	5,777	5,683	5,252
売上高 (百万円)	16	14	15	17	14	16	15	17	13	14	17	17	189

チサンイン 熊本御幸苗田	2017年								2018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%	86.8%	87.9%	85.2%	83.3%	85.9%	87.3%	81.7%	78.6%	80.5%	86.1%	85.9%	84.1%
ADR (円)	6,639	6,498	6,456	6,830	6,412	6,485	6,589	6,488	6,507	6,644	6,638	6,856	6,587
RevPAR (円)	5,341	5,638	5,672	5,820	5,339	5,574	5,755	5,301	5,117	5,348	5,716	5,886	5,543
売上高 (百万円)	17	17	18	18	16	18	17	17	16	15	18	18	211

チサンイン 宇都宮鹿沼	2017年								2018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	82.5%	77.7%	83.7%	88.4%	85.4%	84.9%	88.9%	81.3%	74.1%	81.5%	84.0%	79.7%	82.7%
ADR (円)	6,023	5,395	5,563	6,215	5,587	6,014	6,116	5,516	5,485	5,684	5,791	5,771	5,774
RevPAR (円)	4,970	4,190	4,658	5,492	4,770	5,108	5,437	4,483	4,064	4,632	4,865	4,597	4,774
売上高 (百万円)	15	12	14	17	14	16	16	14	13	13	15	14	179

チサンイン 福井	2017年								2018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%	73.9%	85.3%	93.4%	86.6%	84.8%	86.6%	79.9%	70.2%	80.0%	87.3%	86.5%	83.0%
ADR (円)	6,306	5,436	5,762	6,873	5,997	5,942	5,910	5,378	5,202	5,443	5,804	5,657	5,836
RevPAR (円)	5,019	4,016	4,916	6,416	5,193	5,040	5,118	4,294	3,652	4,354	5,065	4,893	4,842
売上高 (百万円)	14	10	15	20	16	16	15	13	11	12	16	15	179

チサンイン 福島西インター	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.4%	91.4%	82.9%	82.1%	79.4%	84.7%	84.4%	65.9%	62.8%	82.6%	75.7%	77.2%	79.8%
ADR (円)	5,734	5,306	6,231	6,568	5,474	5,446	5,364	5,108	4,924	5,247	5,359	5,681	5,560
RevPAR (円)	5,126	4,850	5,169	5,394	4,347	4,614	4,525	3,366	3,090	4,335	4,056	4,388	4,438
売上高 (百万円)	16	14	16	17	13	14	14	11	10	12	13	13	168

チサンイン 新潟中央インター	2017年								2018年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	86.7%	76.7%	78.5%	92.7%	84.8%	85.0%	78.2%	66.4%	63.2%	72.7%	78.9%	72.9%	78.1%
ADR (円)	5,829	5,432	5,877	7,150	5,577	5,390	5,399	5,250	4,918	5,323	5,581	5,554	5,653
RevPAR (円)	5,055	4,166	4,613	6,630	4,729	4,580	4,221	3,483	3,110	3,872	4,401	4,046	4,415
売上高 (百万円)	16	13	15	21	14	14	13	11	10	11	14	12	169

チサンイン 大村長崎空港	2017年								2018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	74.1%	74.3%	77.5%	83.9%	76.3%	82.1%	85.4%	87.6%	75.8%	84.4%	84.2%	76.7%	80.1%
ADR (円)	5,958	5,301	5,796	6,970	5,590	5,765	5,937	6,191	5,697	5,765	5,945	5,894	5,911
RevPAR (円)	4,416	3,939	4,491	5,851	4,263	4,734	5,072	5,426	4,318	4,868	5,005	4,523	4,732
売上高 (百万円)	13	11	13	17	12	14	14	13	13	13	15	13	165

チサンイン ひたちなか	2017年								2018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	84.3%	86.4%	86.9%	92.4%	86.4%	88.0%	83.0%	80.9%	77.7%	79.7%	83.8%	84.7%	84.6%
ADR (円)	6,041	5,439	5,676	6,262	5,395	5,662	5,596	5,462	5,612	5,517	5,625	5,852	5,691
RevPAR (円)	5,090	4,702	4,929	5,788	4,660	4,981	4,647	4,418	4,358	4,399	4,714	4,959	4,815
売上高 (百万円)	15	13	14	17	13	14	13	10	13	11	14	14	167

チサンイン 土浦阿見	2017年								2018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	77.4%	81.7%	84.6%	81.8%	77.7%	80.5%	88.1%	71.7%	75.6%	83.3%	84.4%	78.7%	80.5%
ADR (円)	5,522	5,136	5,624	6,110	5,467	5,488	5,561	5,285	5,462	5,447	5,601	5,809	5,549
RevPAR (円)	4,273	4,194	4,756	4,996	4,250	4,418	4,900	3,788	4,131	4,540	4,729	4,569	4,465
売上高 (百万円)	12	12	14	14	9	13	14	11	12	12	14	13	155

チサンイン 甲府石和	2017年								2018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%	81.4%	82.3%	94.4%	77.5%	83.7%	85.1%	77.6%	67.9%	74.7%	79.6%	77.9%	80.2%
ADR (円)	5,936	5,353	5,786	6,722	5,767	5,460	5,538	5,501	5,464	5,182	5,457	5,761	5,688
RevPAR (円)	4,560	4,356	4,762	6,342	4,472	4,570	4,714	4,268	3,710	3,872	4,341	4,488	4,560
売上高 (百万円)	13	12	14	19	13	13	13	12	9	10	13	13	158

個別運営実績④



チサンイン 丸亀善通寺	2017年								2018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	73.8%	69.0%	69.1%	80.4%	70.2%	77.1%	76.8%	60.3%	58.1%	81.3%	80.7%	75.3%	72.4%
ADR (円)	6,257	5,639	5,917	7,259	5,767	6,443	6,266	6,076	5,673	5,833	6,426	5,911	6,155
RevPAR (円)	4,620	3,894	4,086	5,837	4,047	4,969	4,814	3,666	3,294	4,744	5,186	4,451	4,459
売上高 (百万円)	14	12	12	18	12	15	14	11	10	11	15	13	163

チサンイン 岩手一関インター	2017年								2018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	69.2%	66.4%	70.2%	88.4%	82.0%	83.0%	80.9%	69.1%	66.7%	59.2%	65.7%	66.9%	72.4%
ADR (円)	6,331	5,334	5,817	6,598	5,758	5,768	5,699	5,484	5,231	5,394	5,285	5,820	5,742
RevPAR (円)	4,382	3,544	4,081	5,830	4,719	4,785	4,612	3,790	3,490	3,193	3,474	3,895	4,157
売上高 (百万円)	13	10	12	17	13	14	13	11	10	8	10	11	149

チサンイン 姫路夢前橋	2017年								2018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%	76.2%	75.7%	81.6%	78.1%	76.6%	81.4%	75.8%	74.2%	78.1%	79.7%	82.6%	77.6%
ADR (円)	5,719	5,082	5,245	6,085	5,015	5,319	5,624	5,543	5,345	5,171	5,503	5,445	5,431
RevPAR (円)	4,100	3,872	3,970	4,965	3,915	4,074	4,577	4,202	3,968	4,038	4,386	4,498	4,215
売上高 (百万円)	13	12	12	15	12	13	14	13	12	11	14	14	159

チサンイン 鹿児島谷山	2017年								2018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	78.2%	78.5%	85.3%	80.9%	83.1%	90.0%	93.0%	81.0%	82.3%	94.5%	87.6%	81.1%	84.5%
ADR (円)	5,402	5,106	5,291	5,522	5,258	5,522	5,714	5,637	5,621	5,811	5,878	5,679	5,543
RevPAR (円)	4,226	4,006	4,511	4,466	4,370	4,967	5,314	4,566	4,627	5,493	5,148	4,607	4,686
売上高 (百万円)	31	29	33	33	31	36	37	33	34	36	37	32	406

チサンイン 宗像	2017年								2018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	67.9%	64.3%	72.9%	75.0%	71.2%	79.9%	78.3%	71.7%	77.9%	81.8%	80.8%	79.4%	75.0%
ADR (円)	5,445	4,970	5,140	5,672	5,390	5,068	5,159	5,592	5,094	5,083	5,099	4,994	5,223
RevPAR (円)	3,696	3,196	3,748	4,251	3,835	4,047	4,038	4,007	3,969	4,157	4,122	3,966	3,919
売上高 (百万円)	11	9	12	13	11	12	12	12	12	12	13	12	148

チサンイン 軽井沢	2017年								2018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	85.9%	89.8%	89.0%	87.1%	88.1%	92.6%	88.3%	68.0%	53.4%	75.7%	76.9%	78.3%	81.1%
ADR (円)	8,774	6,618	9,925	15,241	8,889	7,474	7,193	7,864	7,452	6,764	6,308	7,200	8,411
RevPAR (円)	7,535	5,942	8,833	13,274	7,833	6,922	6,354	5,349	3,977	5,121	4,850	5,634	6,820
売上高 (百万円)	22	17	25	38	22	20	18	15	11	13	14	16	236

チサンイン 倉敷水島	2017年								2018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	88.5%	90.7%	83.4%	87.6%	85.5%	86.9%	88.5%	81.6%	73.3%	80.6%	83.4%	79.3%	84.1%
ADR (円)	5,940	5,454	5,627	6,272	5,719	5,931	5,786	5,543	5,333	5,546	6,267	6,099	5,801
RevPAR (円)	5,255	4,945	4,692	5,493	4,888	5,154	5,119	4,521	3,911	4,473	5,230	4,834	4,879
売上高 (百万円)	16	15	15	17	15	16	15	14	12	12	16	14	183

賃料形態①



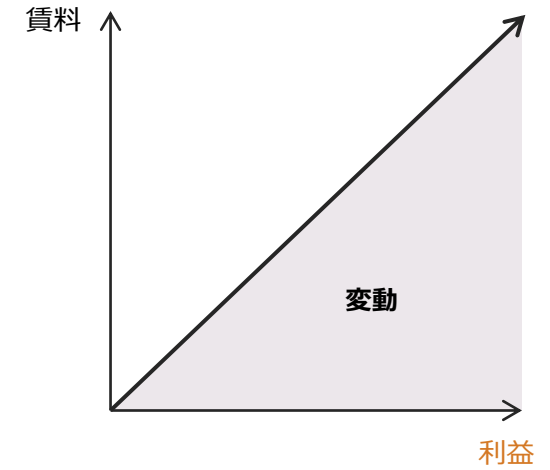
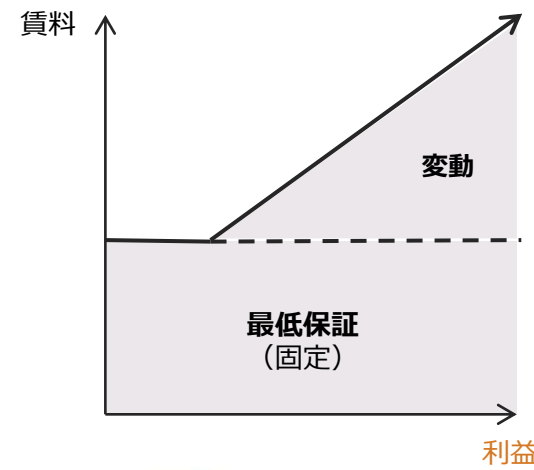
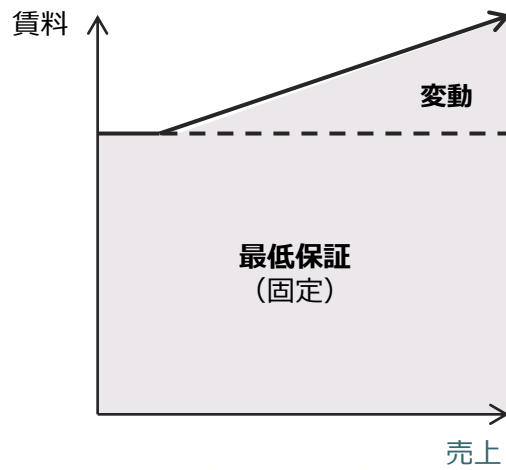
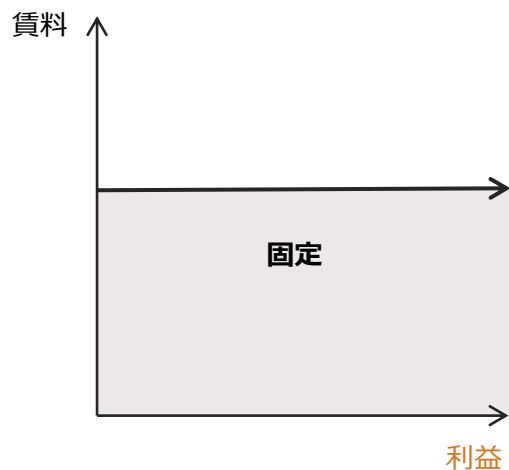
賃料形態		固定賃料	固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料	変動賃料
変動賃料の指標		-	売上高	利益	利益
物件数		9物件	31物件	15物件	1物件
取得価格	金額	105億円	354億円	847億円	160億円
	比率	7.2%	24.2%	57.8%	10.9%
施設名		カンデオ5物件、 グリーنز3物件、 クインテッサホテル 大阪心齋橋	星のや軽井沢、星のや京都、 リゾナーレ八ヶ岳、 界 松本、界 出雲、界 伊東、 界 箱根、界 阿蘇、界 川治、 ソラーレ22物件、	星のや富士、星のや竹富島 リゾナーレ熱海、 界 鬼怒川、界 加賀 ANAクラウンプラザ4物件、 OMO7 旭川、 ザ・ビー4物件、 ホテル・アンド ルームス大阪本町	ハイアット リージェンシー大阪

【固定賃料】

【固定賃料+変動賃料（売上連動型）】

【固定賃料+変動賃料（利益連動型）】

【変動賃料（利益連動型）】

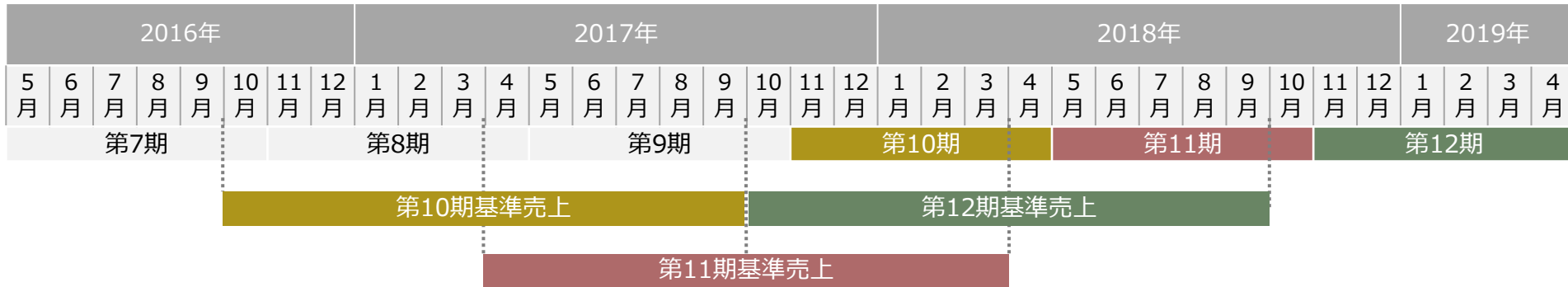




売上連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準売上の期間

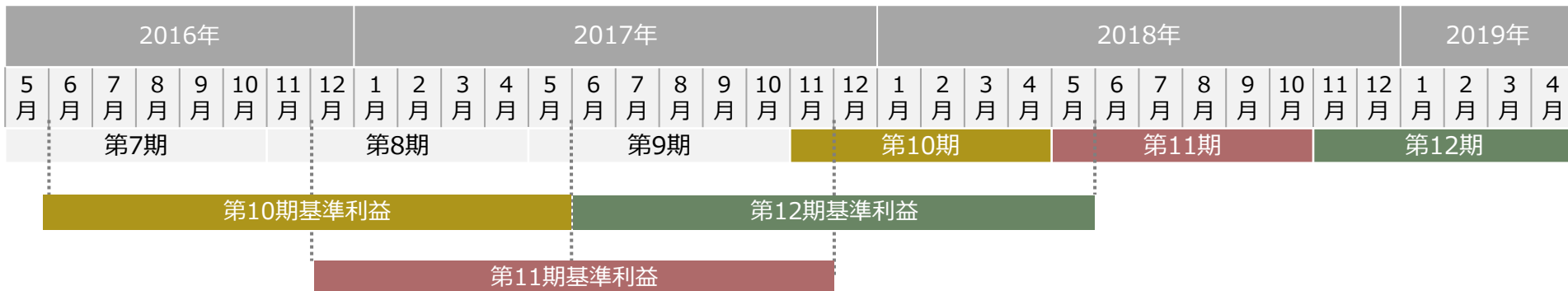
- ① 毎年5月から10月までは、前年4月から当年3月までの12か月分の売上を基準売上とし、
- ② 毎年11月から翌年4月までは、前年10月から当年9月までの12か月分の売上を基準売上とします。



利益連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準利益の期間

- ① 毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の利益を基準利益とし、
- ② 毎年11月から翌年4月までは、前年6月から当年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。



(注) 変動賃料の発生時期や具体的な算出方法は各物件の取得時期等により異なります。なお、各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「ザ・ビー4物件」について2018年5月1日（第11期）、「リゾートレ熱海」、「界 鬼怒川」及び「ホテル・アンドルームス大阪本町」について2018年11月1日（第12期）、「界 加賀」について2019年5月1日（第13期）、「OMO7 旭川」について2019年11月1日（第14期）、「星のや富士」について2020年5月1日（第15期）、「星のや竹富島」について2020年11月1日（第16期）とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。

2018年4月期末 継続不動産鑑定評価



継続鑑定評価額	168,297百万円	含み益	17,640百万円	1口当たり純資産	473,607円
帳簿価額総額	150,656百万円	1口当たり含み益	82,920円	1口当たりNAV	556,527円

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	所在地	客室数	取得価格	不動産鑑定評価額等	
					価格時点	
					2017年 10月31日	2018年 4月30日
H-1	星のや軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	77	7,600	11,600	11,600
H-2	星のや京都	京都府京都市	25	2,878	4,260	4,260
H-3	星のや富士	山梨県南都留郡富士河口湖町	40	4,160	4,320	4,320
H-4	星のや竹富島	沖縄県八重山郡竹富町	48	4,955	-	5,250
R-1	リゾナーレ八ヶ岳	山梨県北杜市	172	4,500	6,690	6,770
R-2	リゾナーレ熱海	静岡県熱海市	77	3,750	4,230	4,240
K-1	界 松本	長野県松本市	26	600	799	799
K-2	界 出雲	島根県松江市	24	680	862	862
K-3	界 伊東	静岡県伊東市	34	670	971	971
K-4	界 箱根	神奈川県足柄下郡箱根町	32	950	1,270	1,270
K-5	界 阿蘇	大分県玖珠郡九重町	12	575	689	691
K-6	界 川治	栃木県日光市	54	1,000	1,160	1,160
K-7	界 鬼怒川	栃木県日光市	48	3,080	3,280	3,280
K-8	界 加賀	石川県加賀市	48	3,160	3,380	3,380
O-35	OMO7 旭川	北海道旭川市	237	4,619	4,780	4,780
O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	409	17,784	20,000	20,000
O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	福岡県福岡市	320	7,599	8,780	8,790
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	249	6,609	7,180	7,180
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	富山県富山市	251	4,008	4,450	4,450
O-36	ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	480	16,000	16,700	16,700
O-37	ザ・ビー赤坂	東京都港区	162	4,860	-	5,130
O-38	ザ・ビー三軒茶屋	東京都世田谷区	118	4,420	-	4,670
O-39	ザ・ビー名古屋	愛知県名古屋市	219	4,500	-	4,680
O-40	ザ・ビー神戸	兵庫県神戸市	168	7,020	-	7,320
O-41	クインテッサホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	132	3,339	-	3,670
O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町	大阪府大阪市	103	4,238	-	4,450
O-1	チサンイン 塩尻北インター	長野県塩尻市	92	672	815	821
O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	栃木県佐野市	92	742	911	911

物件番号	物件名称	所在地	客室数	取得価格	不動産鑑定評価額等	
					価格時点	
					2017年 10月31日	2018年 4月30日
O-3	チサンイン 諏訪インター	長野県諏訪市	92	658	828	829
O-4	チサンイン 豊川インター	愛知県豊川市	94	602	730	733
O-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県鳥栖市	92	504	648	649
O-6	チサンイン 千葉浜野R16	千葉県千葉市	94	798	1,020	1,020
O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	熊本県熊本市	98	616	738	740
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県宇都宮市	98	714	847	847
O-9	チサンイン 福井	福井県福井市	98	644	769	771
O-10	チサンイン 福島西インター	福島県福島市	98	672	786	786
O-11	チサンイン 新潟中央インター	新潟県新潟市	98	630	775	776
O-12	チサンイン 大村長崎空港	長崎県大村市	92	630	755	757
O-13	チサンイン ひたちなか	茨城県ひたちなか市	92	742	920	920
O-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県稲敷郡阿見町	92	770	921	921
O-15	チサンイン 甲府石和	山梨県笛吹市	92	658	788	788
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	香川県丸亀市	98	588	730	730
O-17	チサンイン 宗像	福岡県宗像市	98	504	621	627
O-18	チサンイン 岩手一関インター	岩手県一関市	92	700	776	777
O-19	チサンイン 軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	90	812	1,090	1,090
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	兵庫県姫路市	98	616	734	735
O-21	チサンイン 倉敷水島	岡山県倉敷市	98	728	866	866
O-22	カンデオホテルズ半田	愛知県半田市	126	620	693	693
O-23	カンデオホテルズ茅野	長野県茅野市	119	793	914	914
O-24	カンデオホテルズ福山	広島県福山市	164	1,075	1,240	1,240
O-25	カンデオホテルズ佐野	栃木県佐野市	124	1,260	1,460	1,460
O-26	カンデオホテルズ亀山	三重県亀山市	170	470	533	533
O-27	コンフォートホテル函館	北海道函館市	139	937	1,050	1,050
O-28	コンフォートホテル苫小牧	北海道苫小牧市	123	963	1,080	1,080
O-29	コンフォートホテル呉	広島県呉市	149	1,100	1,230	1,230
O-30	チサンイン 鹿児島島谷山	鹿児島県鹿児島市	217	1,995	2,320	2,330

2018年4月期 貸借対照表

星野リゾート・リート投資法人



(単位：千円)

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,569,474	10,055,273
営業未収入金	39,831	46,889
前払費用	216,258	248,394
未収消費税等	39,257	387,420
繰延税金資産	13	13
その他	173,148	125,678
流動資産合計	9,037,984	10,863,669
固定資産		
有形固定資産		
建物	68,864,102	76,574,949
減価償却累計額	△4,497,514	△5,520,383
建物 (純額)	64,366,588	71,054,566
構築物	1,882,833	3,113,034
減価償却累計額	△133,207	△173,430
構築物 (純額)	1,749,625	2,939,603
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△31,351	△34,968
機械及び装置 (純額)	52,450	48,832
工具、器具及び備品	622,898	764,845
減価償却累計額	△245,343	△314,929
工具、器具及び備品 (純額)	377,555	449,916
土地	48,390,183	73,134,835
建設仮勘定	119,217	72,766
有形固定資産合計	115,055,619	147,700,519
無形固定資産		
借地権	2,062,399	3,478,907
ソフトウェア	18,024	34,086
無形固定資産合計	2,080,423	3,512,994
投資その他の資産		
投資有価証券	-	168,530
長期前払費用	449,227	563,675
差入保証金	10,000	10,000
その他	364,906	364,906
投資その他の資産合計	824,133	1,107,112
固定資産合計	117,960,177	152,320,626
繰延資産		
投資法人債発行費	-	10,218
繰延資産合計	-	10,218
資産合計	126,998,161	163,194,514

	前期 (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	136,989	366,635
短期借入金	1,500,000	4,400,000
1年内返済予定の長期借入金	5,906,490	4,973,990
未払金	656,812	768,104
未払法人税等	884	868
未払費用	-	6,659
前受金	807,713	982,055
流動負債合計	9,008,890	11,498,312
固定負債		
長期借入金	35,502,842	46,309,980
投資法人債	-	1,500,000
預り敷金及び保証金	2,889,882	3,131,900
固定負債合計	38,392,724	50,941,880
負債合計	47,401,614	62,440,193
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	77,532,045	98,129,521
剰余金		
当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	2,064,501	2,624,798
剰余金合計	2,064,501	2,624,798
投資主資本合計	79,596,547	100,754,320
純資産合計	79,596,547	100,754,320
負債純資産合計	126,998,161	163,194,514

2018年4月期 損益計算書

星野リゾート・リート投資法人



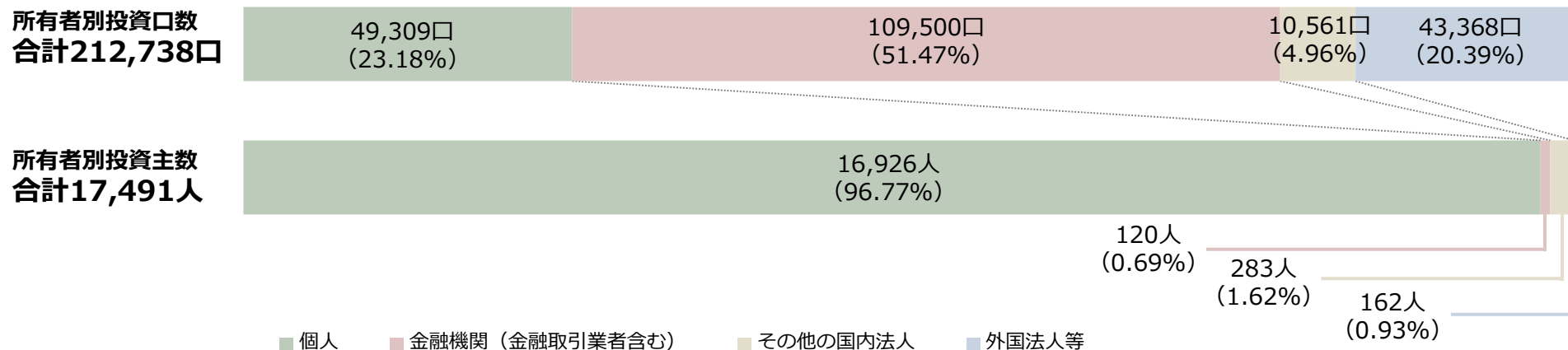
(単位：千円)

	前期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	4,644,855	5,540,061
営業収益合計	4,644,855	5,540,061
営業費用		
賃貸事業費用	1,753,378	1,924,110
資産運用報酬	396,537	428,283
資産保管手数料	4,349	4,377
一般事務委託手数料	17,927	18,493
役員報酬	3,000	3,000
会計監査人報酬	8,233	8,400
その他営業費用	84,663	78,665
営業費用合計	2,268,090	2,465,330
営業利益	2,376,765	3,074,730
営業外収益		
受取利息	39	43
受取保険金	3,032	302
還付加算金	138	24
雑収入	358	996
営業外収益合計	3,569	1,367
営業外費用		
支払利息	196,492	220,917
投資法人債利息	-	1,609
投資法人債発行費償却	-	249
融資関連費用	84,750	176,896
投資口交付費	33,724	50,796
その他	26	13
営業外費用合計	314,993	450,482
経常利益	2,065,340	2,625,615
税引前当期純利益	2,065,340	2,625,615
法人税、住民税及び事業税	890	874
法人税等調整額	△0	0
法人税等合計	889	875
当期純利益	2,064,450	2,624,739
前期繰越利益	50	59
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,064,501	2,624,798

2018年4月期末の投資主状況



投資主構成

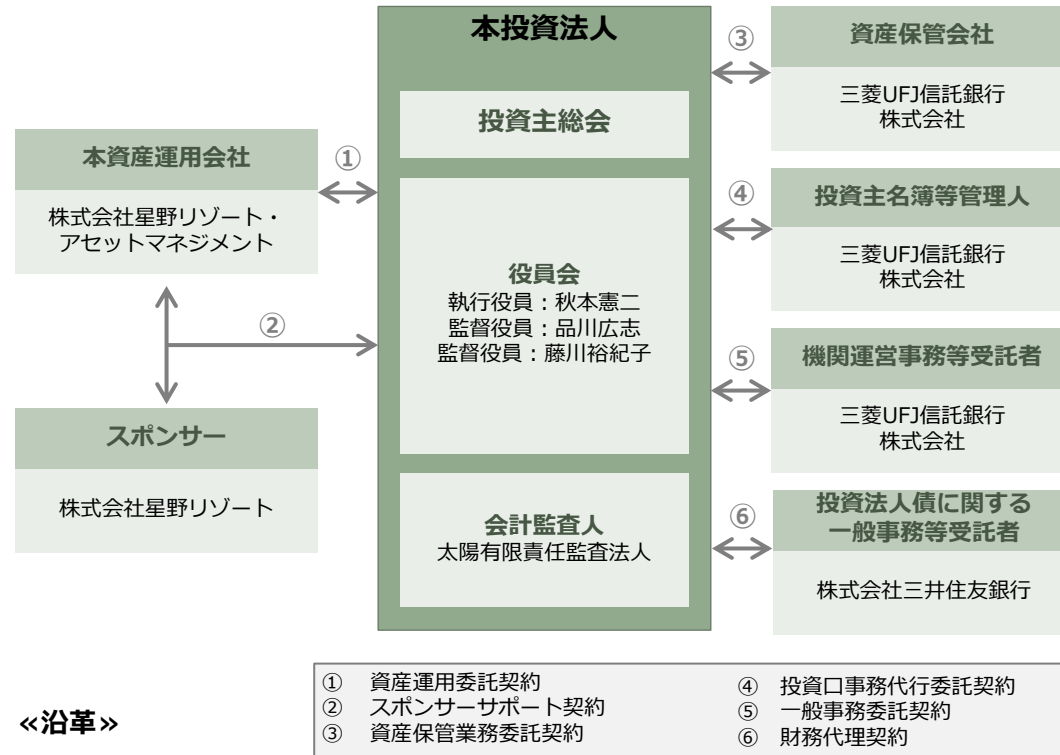


主な投資主	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	35,130	16.51
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	24,916	11.71
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	14,432	6.78
J P MORGAN CHASE BANK 3 8 5 6 3 2	10,883	5.11
野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,807	4.60
株式会社星野リゾート	6,140	2.88
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 5 0 5 0 1 2	3,973	1.86
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 5 0 5 2 3 4	2,097	0.98
株式会社北國銀行	2,055	0.96
THE BANK OF NEW YORK, NON-TREATY JASDEC ACCOUNT	1,862	0.87
合計	111,295	52.31

(注) 比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切捨てにより記載しています。



本投資法人の仕組図



《沿革》

2013年2月28日

設立企画人（株式会社星野リゾート・アセットマネジメント）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出

2013年3月6日

投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立

2013年3月25日

投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請

2013年4月10日

内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第84号）

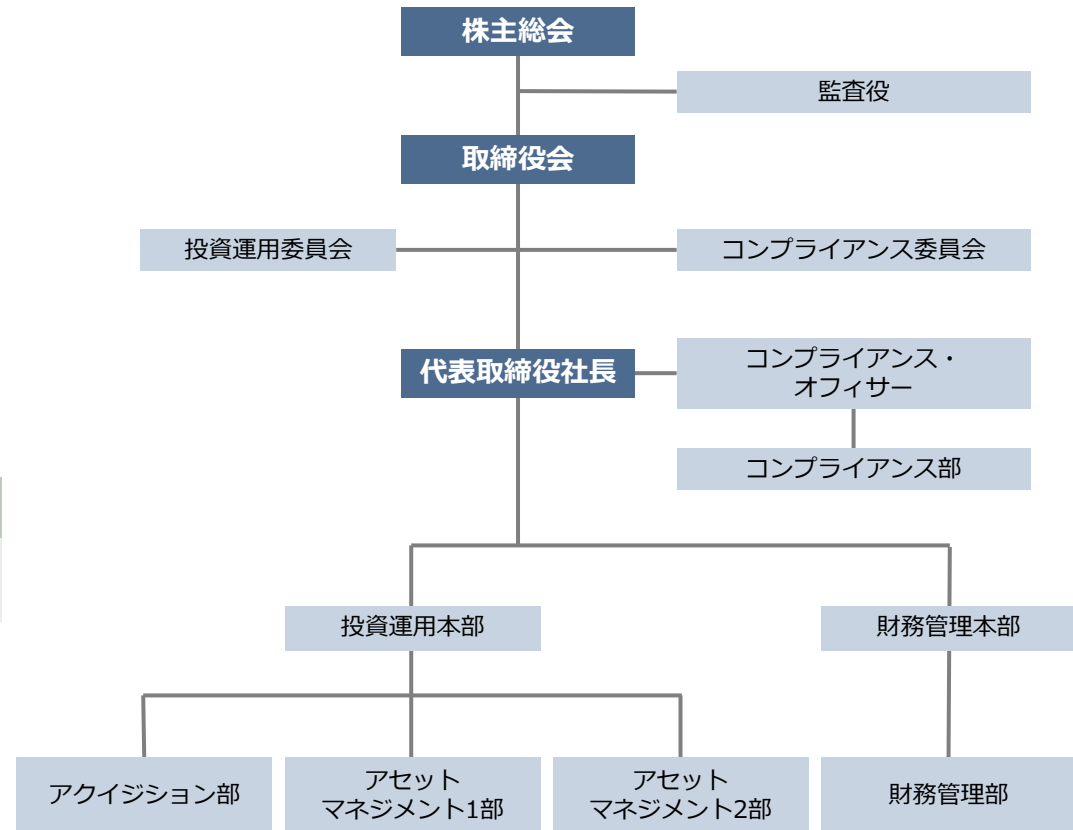
2013年7月12日

東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：3287）

2013年7月16日

資産運用の実質的な開始

資産運用会社の組織図



《会社概要》

商号 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 住所 東京都中央区京橋三丁目6番18号
 設立 2010年5月14日
 資本金 1億円
 株主 株式会社星野リゾート 100%
 登録・認可等 金融商品取引業登録 関東財務局長（金商）第2405号
 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第74号
 宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第94316号



社会（Social）

星野リゾートグループは「自分でつくるキャリア」を人材育成の基本スタンスとしています。自分のキャリアを誰かから命ぜられるのではなく、自ら選択できる環境と力を持てるよう、日頃からさまざまな支援をしています。

1. WILL（個人の思い）

星野リゾートでは個々人がそれぞれの価値観、ライフステージ、スキルに応じてキャリアを多様に描けることが大切だと考えています。また、キャリアは一直線である必要もなく、スピードも幅も様々で、自分が決めるものであると考え、そのために必要な個人の思いを大切にしています。

2. SKILL（選択肢を広げる武器）

思い描くキャリアを築いていくために必要なスキルの習得を積極的に支援しています。



コンピテンシー評価制度



社内ビジネススクール「麓村塾」

3. CHANCE（キャリアを実現する機会）

習得したスキルを発揮する場所は与えられるものではなく、自らの力で攫めるようにチャンスの場を提供しています。

ユニットディレクター、
総支配人
立候補制度

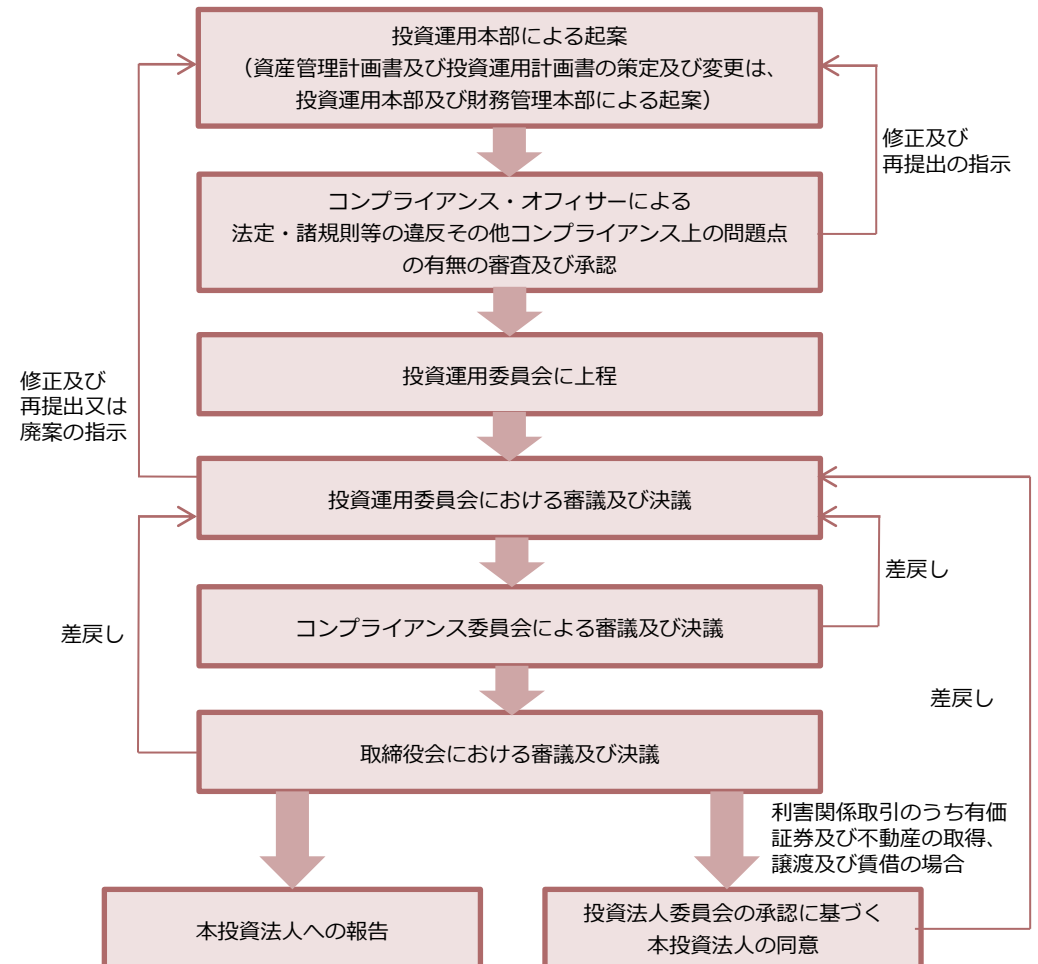
異動希望調査

公募制度

育児や介護との両立

ガバナンス（Governance）

本投資法人における投資運用の意思決定フロー



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則等に基づく開示書類や運用報告書等ではありません。

本資料には、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）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の現時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります。また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

お問い合わせ

株式会社 **星野リゾート・アセットマネジメント** TEL : 03-5159-6338

金融商品取引業 関東財務局長（金商）第2405号
一般社団法人 投資信託協会 会員