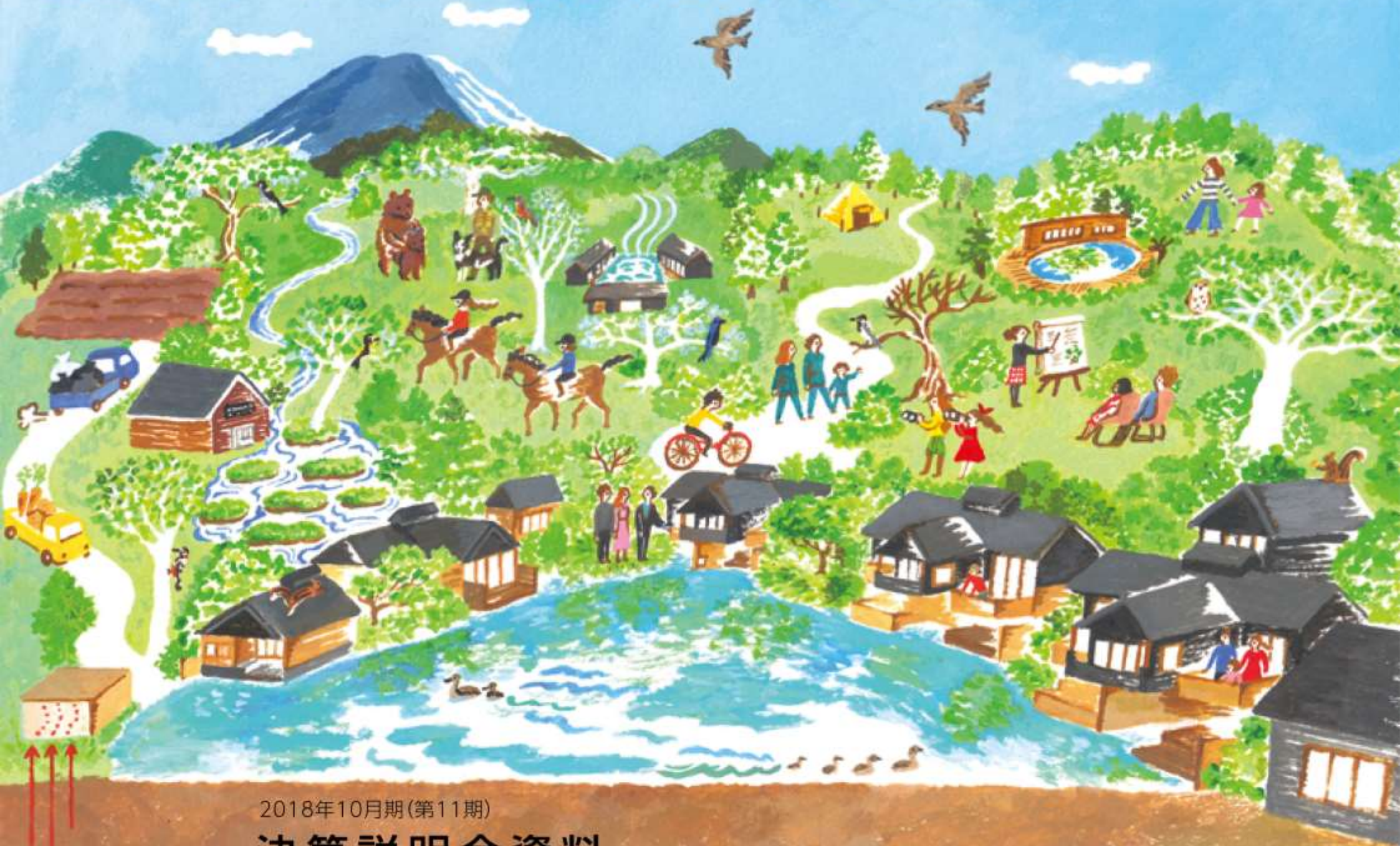


星野リゾート・リート投資法人

証券コード：3287

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



2018年10月期(第11期)

決算説明会資料

2018年12月18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

目次

I. 決算概要

決算ハイライト	3
資産規模の着実な成長	4
新規取得予定物件の概要①～②	5
ポートフォリオの状況	7
分配金の推移	8
2019年4月期（第12期）・2019年10月期（第13期）の業績予想	9
賃料形態①～②	10
財務①～②	12

II. 2018年10月期 運営実績

運営実績ハイライト	15
個別物件の運営実績①～⑥	16

III. 今後の運用戦略

星野リゾートグループとの競争力強化のサイクル	23
運用方針	24
市場動向と差別化戦略	25
外部成長	26
星野リゾートグループの運営（予定）・所有施設	27
星野リゾートグループの運営（予定）施設	28

内部成長	29
魅力投資による内部成長①～②	30
星野リゾートグループの海外メディア向け露出	32
星野リゾートグループのE S Gの取り組み① （環境の取り組み）	33
星野リゾートグループのE S Gの取り組み② （社会、ガバナンスの取り組み）	34

IV. Appendix

個別運営実績①～④	36
2018年10月期末 継続不動産鑑定評価	40
2018年10月期 貸借対照表	41
2018年10月期 損益計算書	42
2019年4月期（第12期）・2019年10月期（第13期）の 想定賃料	43
時価総額及び投資口価格の推移 ・2018年10月期末の投資主状況	44
投資法人の概要/資産運用会社の概要	45



I. 決算概要



2018年10月期（第11期）の決算の概要

	第10期実績	第11期予想 (6/15時点) (A)	第11期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況 (百万円)				
営業収益	5,540	5,802	5,802	0
営業費用	2,465	2,582	2,592	10
営業利益	3,074	3,219	3,209	-10
経常利益	2,625	2,835	2,839	4
当期純利益	2,624	2,835	2,839	3
1口当たり分配金	12,338円	12,778円	12,796円	18円
その他				
NOI (百万円)	4,757	4,994	4,972	-21
NOI利回り	6.5%	6.8%	6.8%	0
LTV	35.0%	32.2%	32.2%	0

営業収益の内訳

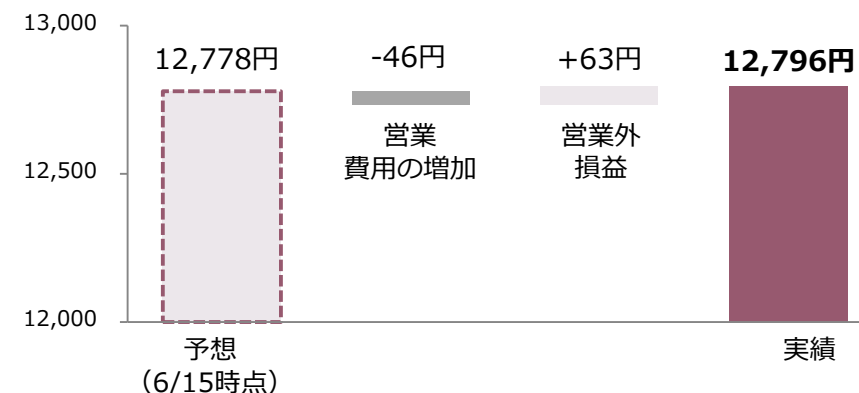
営業収益 5,802百万円の内訳は
 固定賃料 3,885百万円
 変動賃料 1,906百万円

営業費用の前回予想比較

修繕費 20百万円
 減価償却費 -2百万円
 一般管理費 -8百万円

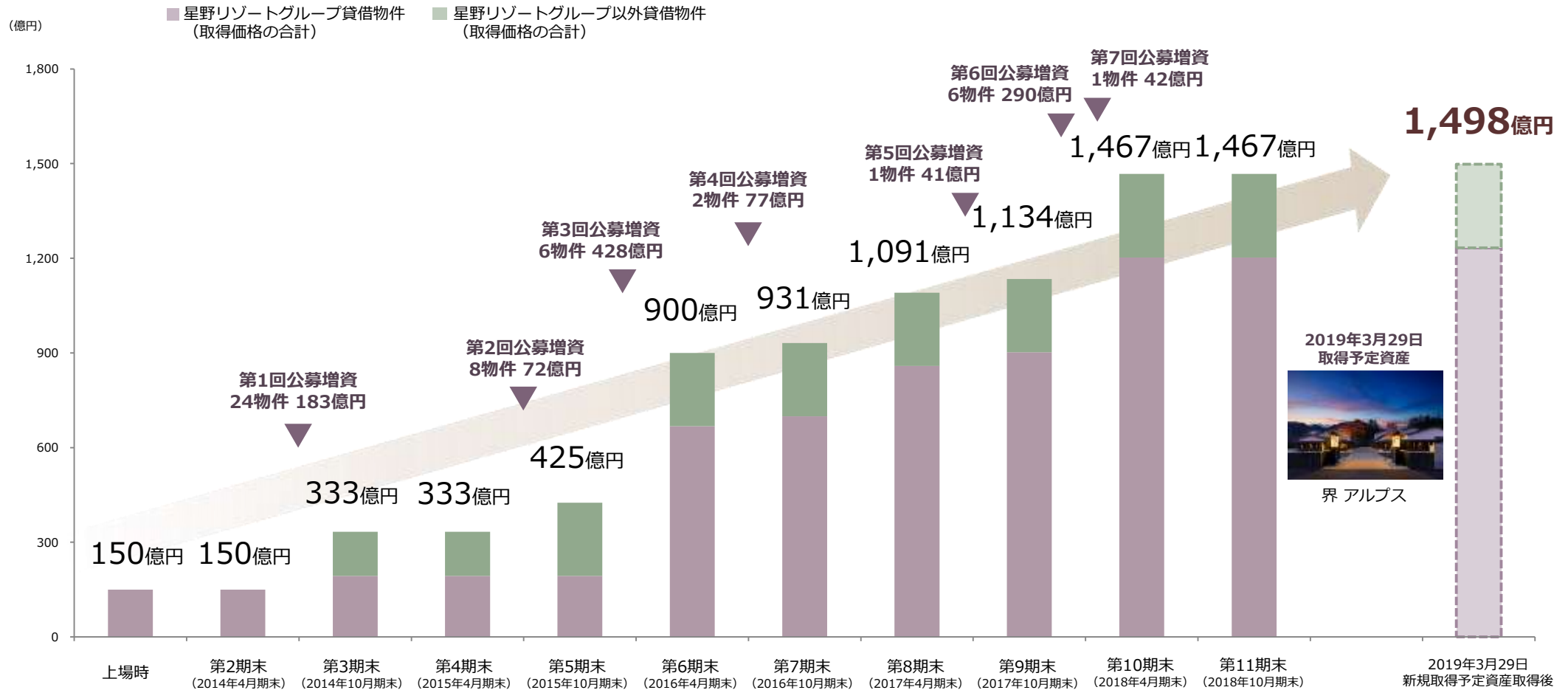
分配金の増減内訳

1口当たり分配金：12,796円
 対予算比 +18円 (+0.1%)



(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。

資産規模の着実な成長



物件数	6物件	6物件	30物件	30物件	39物件	46物件	47物件	48物件	49物件	56物件	56物件	57物件
1口当たり分配金		6,540円	8,324円	8,537円	9,144円	10,260円	11,104円	11,621円	11,956円	12,338円	12,796円	

界 アルプス

「界 アルプス」はアルプスに抱かれた温泉郷にある、「信州の贅沢な田舎を体感する温泉宿」をコンセプトとする温泉旅館です。雪国のアーケード「雁木（がんぎ）」に沿って両側に客室や温泉棟が建ち並び、アルプスの絶景と雪解け水をたたえた川を望みます。掘りごたつで温まり、囲炉裏のもてなしに安らぐ滞在を提供します。



物件概要

所在地	長野県大町市
建築時期	2017年8月
賃貸可能面積	4,241.12㎡



エリア特性

立山黒部アルペンルートの長野側出発点である扇沢駅までは車で20分程度、リゾート地として人気の白馬エリアまでは車で30分程度です。

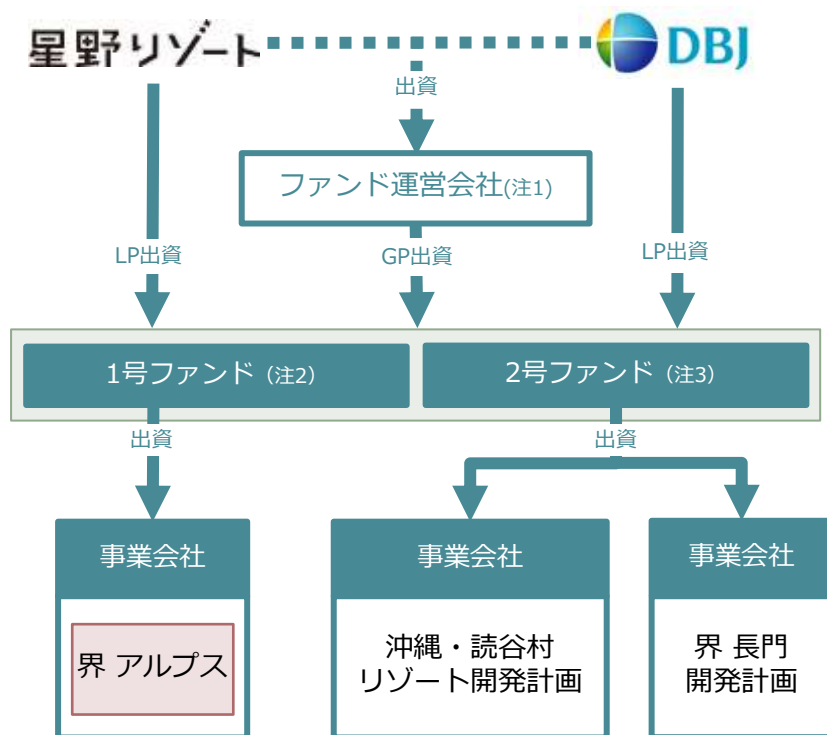
運営実績 (2017年12月21日～2018年10月31日)

総客室数	稼働率	RevPAR	ADR
48室	56.7%	18,182円	32,090円

取得予定日	2019年3月29日
賃借人属性	星野リゾートグループ
賃料形態	固定賃料+変動賃料（利益連動）
オペレーター属性	星野リゾートグループ

取得予定価格	30.6億円
不動産鑑定評価額	31.5億円
賃貸借契約期間	20年
鑑定NOI利回り	5.8%
償却後利回り	4.1%

スポンサーと日本政策投資銀行の共同ファンドによる投資先からの取得スキーム



本投資法人のスポンサーである星野リゾートと日本政策投資銀行は日本国内の宿泊業等を営む企業の支援を対象とした共同運営ファンドを組成しております。

取得予定資産である「界 アルプス」は共同運営ファンドの1号ファンドによる第1号案件となります。

また、2号ファンドでは「沖縄・読谷村リゾート開発計画」及び「界 長門 開発計画」を実施する事業会社にも投資を行っております。

■ 「界 長門」 開発計画 所在地：山口県

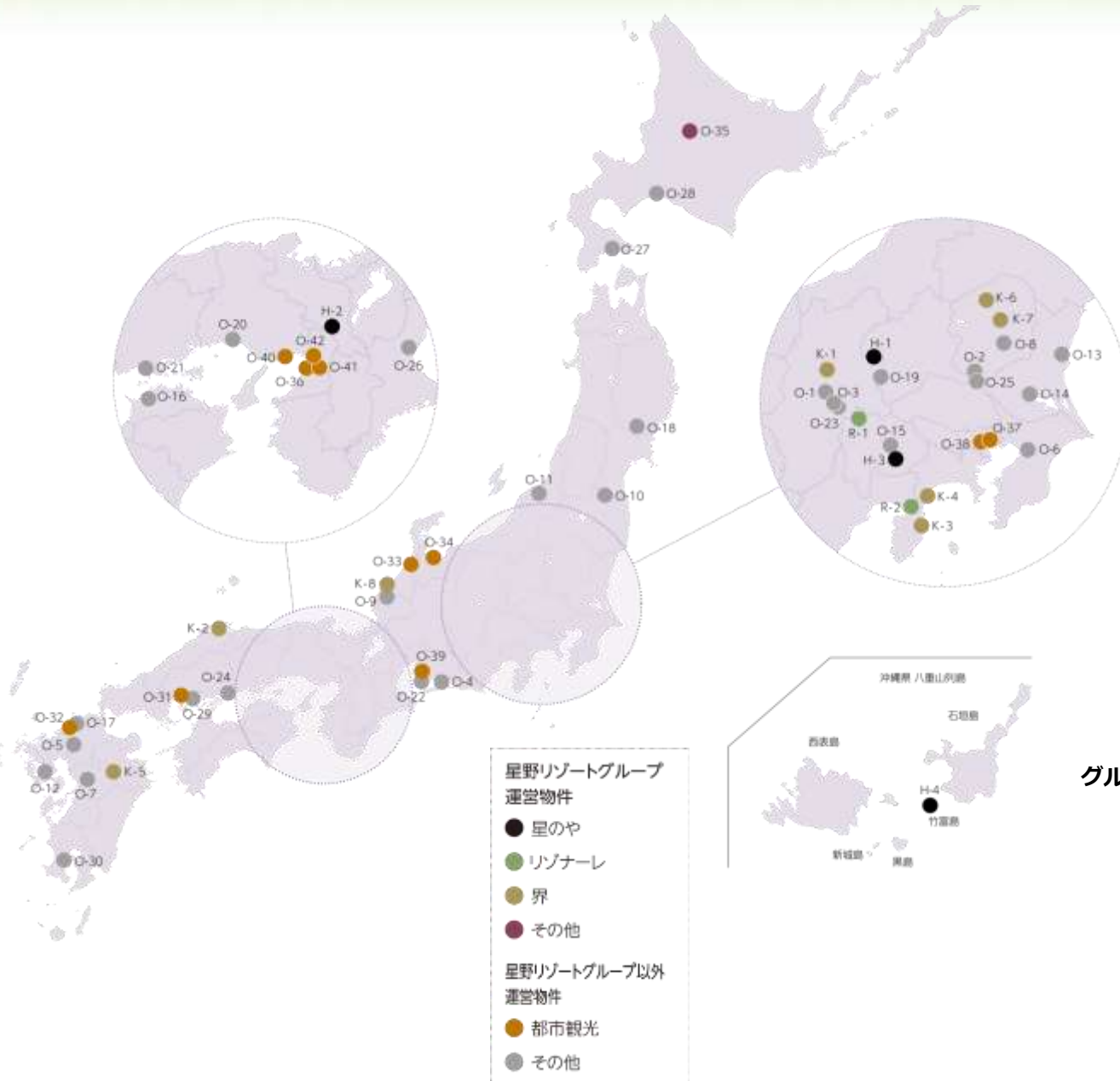


界 アルプス ロビー

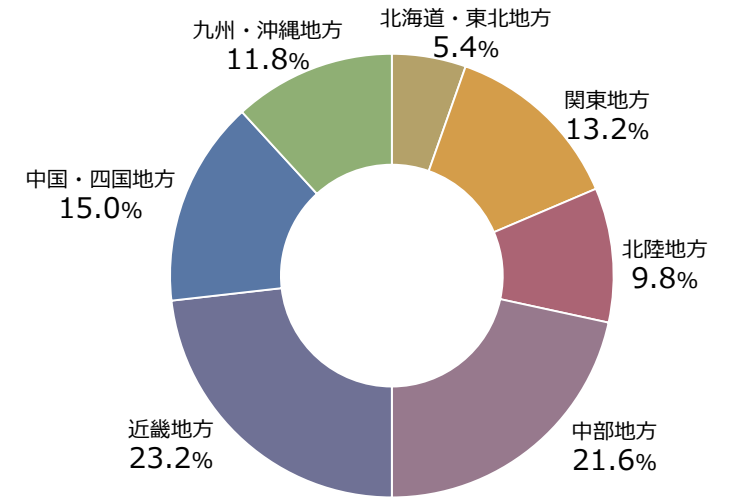


界 アルプス トラベルライブラリー

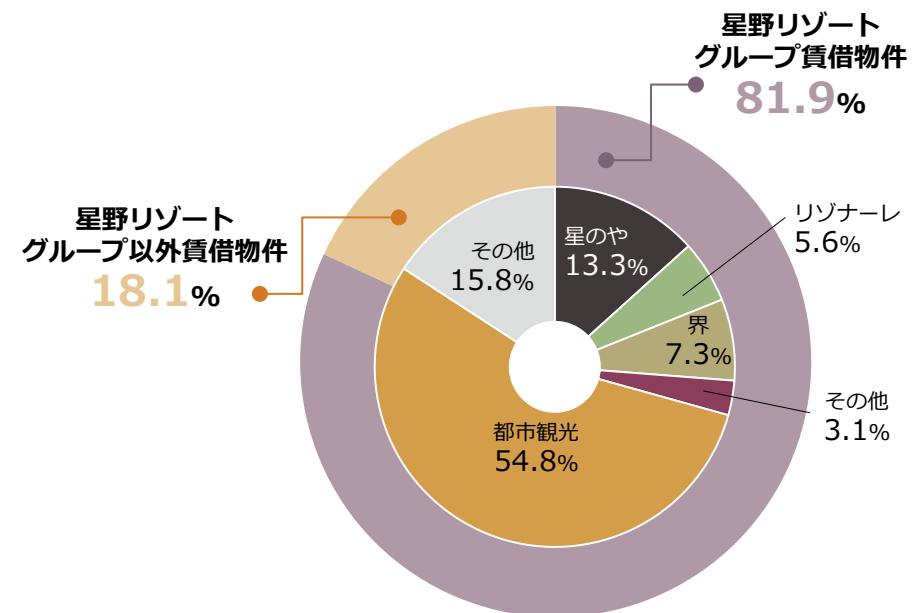
(注1) ファンド運営会社とは「株式会社H&Dパートナーズ」のことをいいます。
 (注2) 1号ファンドとは「星野リゾート旅館・ホテル運営サポート投資事業有限責任組合」のことをいいます。
 (注3) 2号ファンドとは「星野リゾート旅館・ホテル運営サポート2号投資事業有限責任組合」のことをいいます。



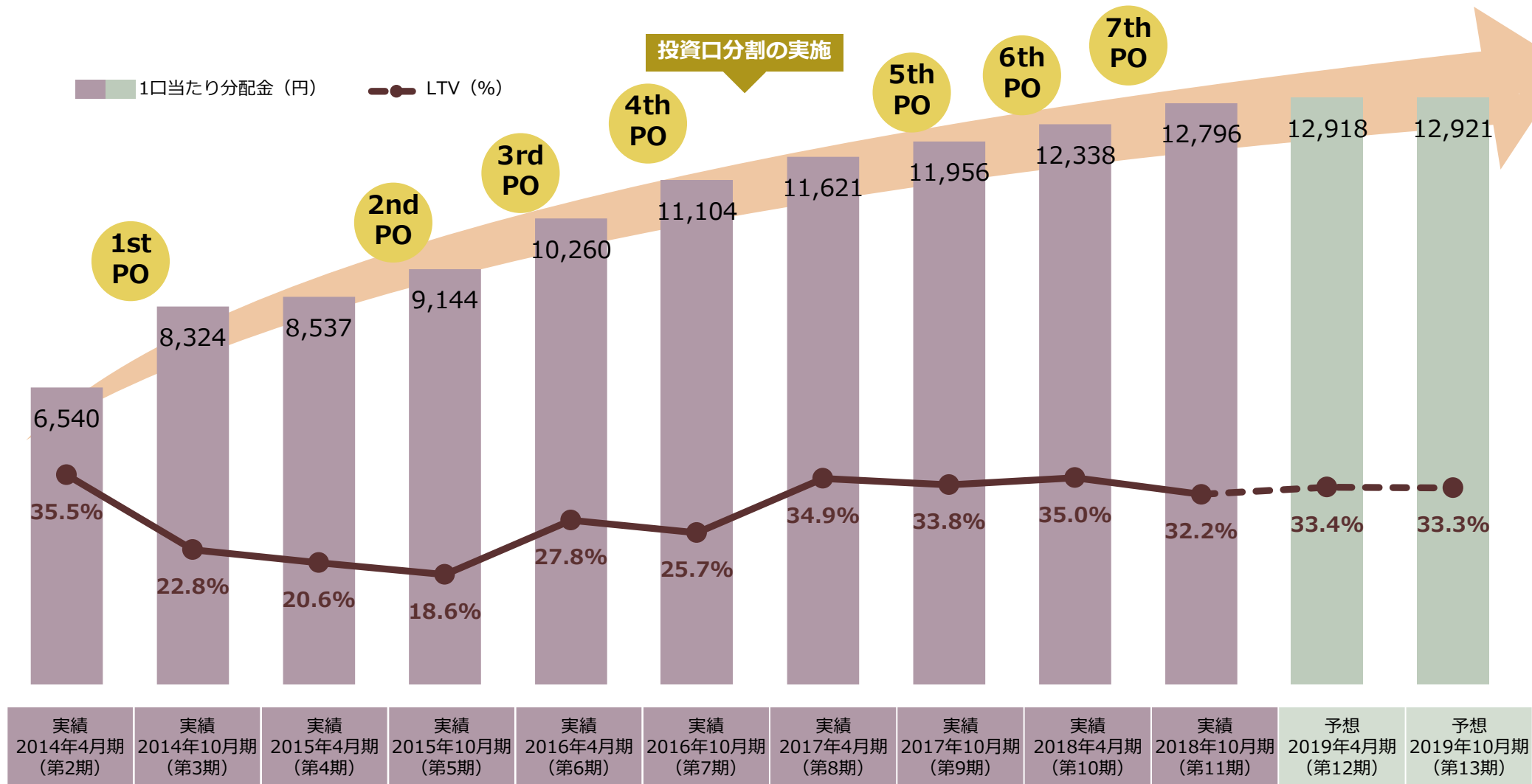
地域別分散 (取得価格ベース)



賃借人別・投資区分別分散 (取得価格ベース)



上場以来10期連続の増配を達成。引き続き外部成長・内部成長・財務戦略の実行により、分配金の成長及び安定性の維持を目指します。



(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。

2019年4月期（第12期）・2019年10月期（第13期）の業績予想

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）

2019年4月期		前提条件		2019年10月期		前提条件	
営業収益 （百万円）	5,893	【営業収益】 固定賃料 3,801百万円 変動賃料 2,080百万円 その他賃料 10百万円		営業収益 （百万円）	5,855	【営業収益】 固定賃料 3,839百万円 変動賃料 2,004百万円 その他賃料 10百万円	
営業利益 （百万円）	3,222	【営業費用】 固都税等 442百万円 減価償却費 1,187百万円		営業利益 （百万円）	3,229	【営業費用】 固都税等 444百万円 減価償却費 1,225百万円	
経常利益 （百万円）	2,866	【営業外費用】 借入関連費用 356百万円		経常利益 （百万円）	2,867	【営業外費用】 借入関連費用 362百万円	
当期純利益 （百万円）	2,866	【期末時点のLTV見込】 33.4%		当期純利益 （百万円）	2,866	【期末時点のLTV見込】 33.3%	
1口当たり 分配金（円）	12,918			1口当たり 分配金（円）	12,921		

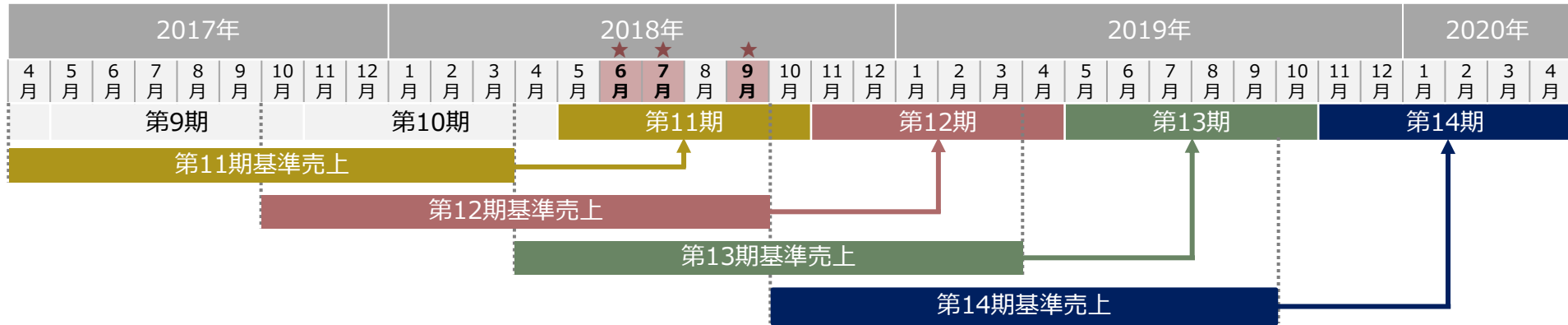
売上連動型

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。

★は2018年10月期に発生した主な自然災害

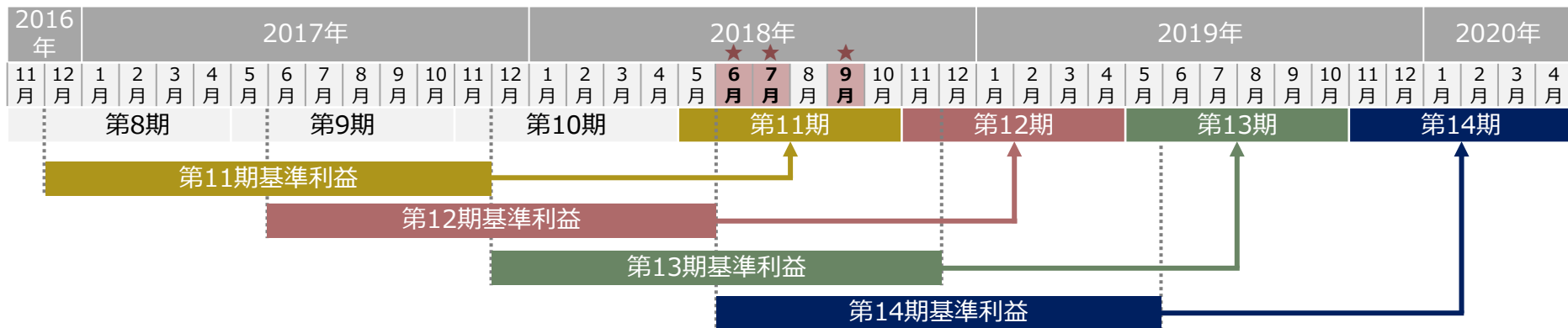
- ・2018年6月 大阪府北部地震
- ・2018年7月 平成30年7月豪雨(西日本豪雨)
- ・2018年9月 平成30年台風21号、北海道胆振東部地震



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、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」及び「ホテル・アンドルームス大阪本町」について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。

賃料形態②

星野リゾート・リート投資法人

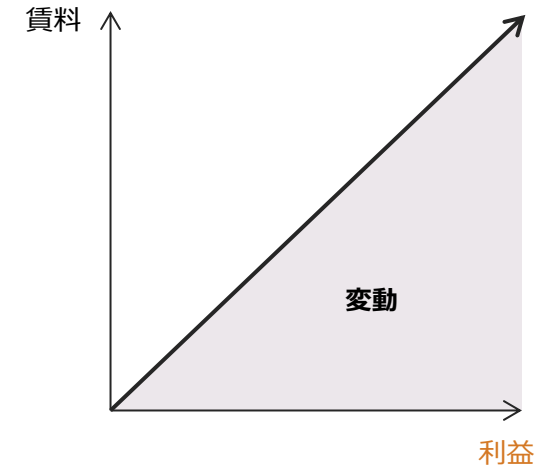
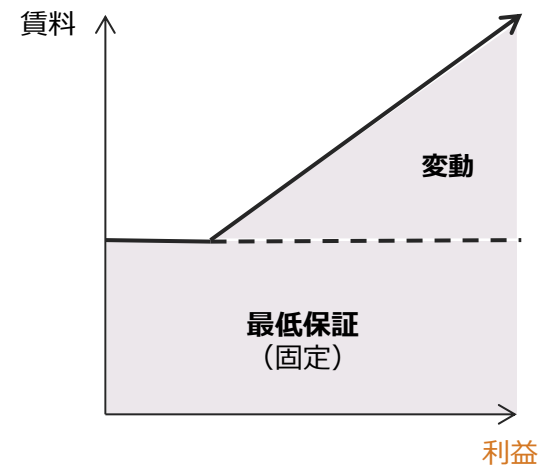
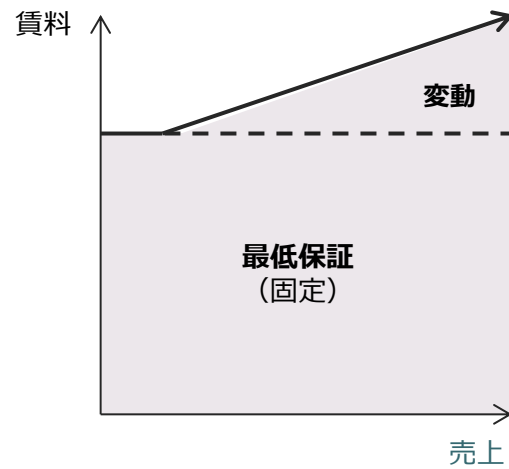
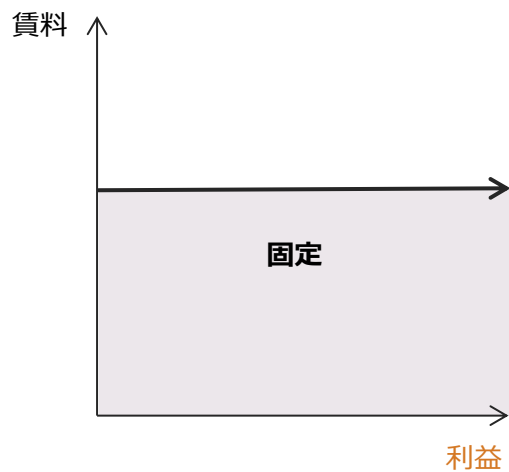
賃料形態		固定賃料	固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料	変動賃料
変動賃料の指標		—	売上高	利益	利益
物件数		9物件	31物件	15物件	1物件
取得価格	金額	105億円	354億円	847億円	160億円
	比率	7.2%	24.2%	57.8%	10.9%
施設名		カンデオ5物件、 グリーنز3物件、 クインテッサホテル 大阪心斎橋	星のや軽井沢、星のや京都、 リゾナーレ八ヶ岳、 界 松本、界 出雲、界 伊東、 界 箱根、界 阿蘇、界 川治、 ソラーレ22物件	星のや富士、星のや竹富島 リゾナーレ熱海、 界 鬼怒川、界 加賀 ANAクラウンプラザ4物件、 OMO7 旭川、 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）】

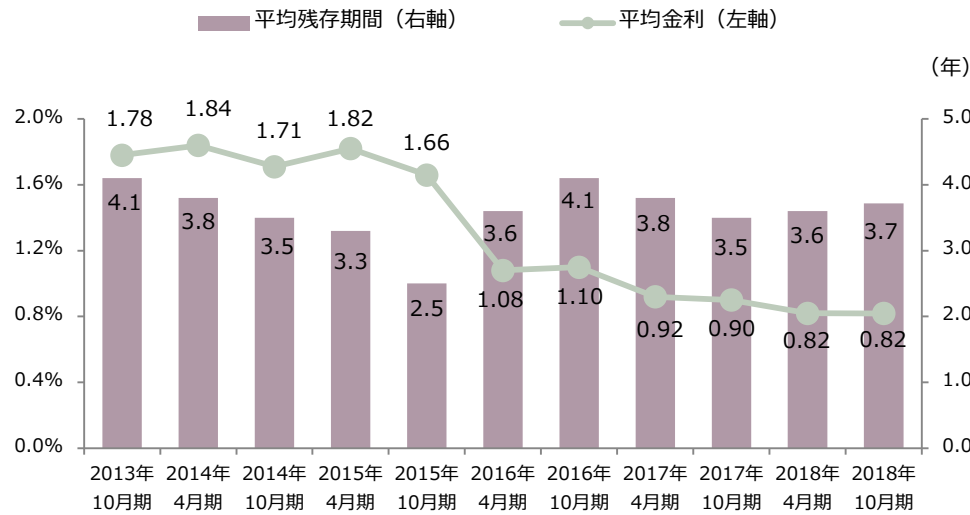
【固定賃料+変動賃料（利益連動型）】

【変動賃料（利益連動型）】



借入コスト低減と長期固定化を図り、より安定的な財務基盤の構築を目指します。

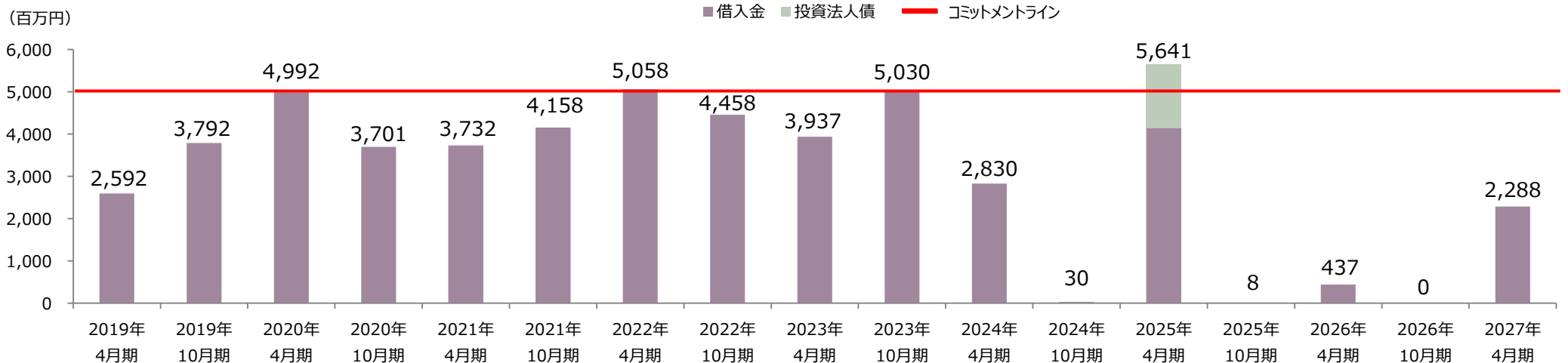
平均金利と平均残存年数の推移



固定金利比率の推移

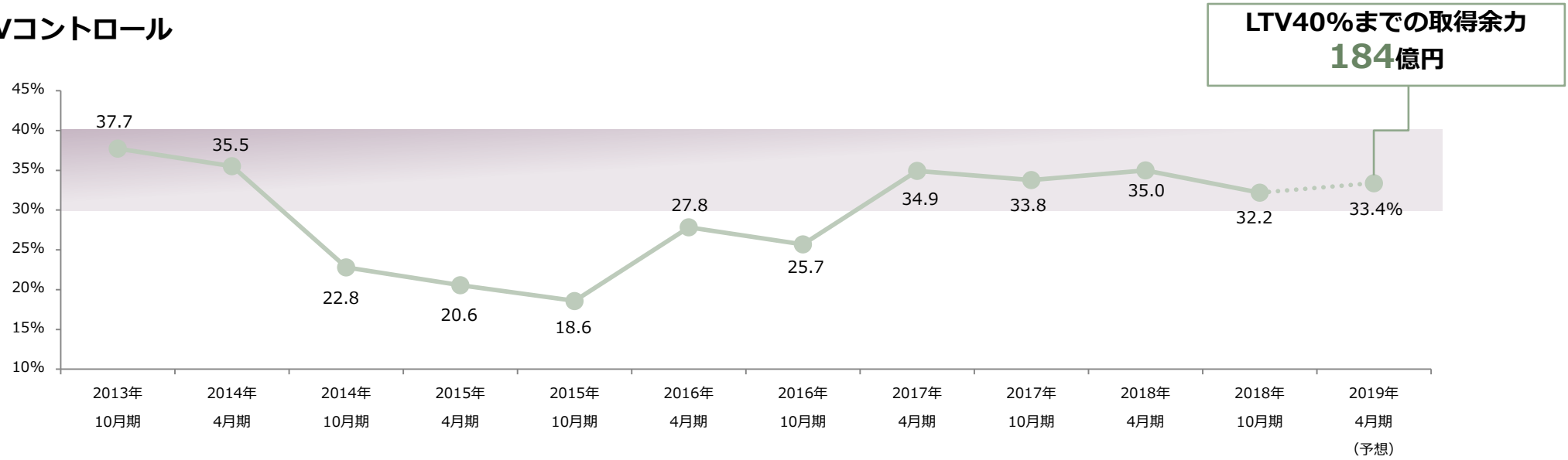


最終返済期限の分散状況 (12月18日時点)

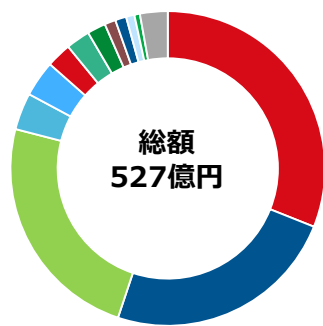


機動的な物件取得による、継続的な分配金の成長や、リスク分散効果を得ることを目的に、LTVコントロールレンジの上限を35%から40%へ引き上げます。

LTVコントロール



資金調達の分散状況 (12月18日時点)



- 三菱UFJ銀行 31.0%
- 日本政策投資銀行 24.1%
- 三井住友銀行 23.9%
- りそな銀行 3.8%
- 福岡銀行 3.7%
- 北陸銀行 2.6%
- 足利銀行 2.5%
- 山口銀行 1.9%
- 京都銀行 1.1%
- みずほ銀行 1.1%
- 池田泉州銀行 0.9%
- 静岡銀行 0.6%
- 投資法人債 2.8%

格付の見通しの変更

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	ポジティブ

Ⅱ.2018年10月期 運営実績



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) (百万円)

	2016年11月 ～2017年10月	2017年11月 ～2018年10月	増減額 (前年比)
星のや2物件 (注2)	4,523	4,732	208
リゾナーレ八ヶ岳 (注3)	4,007	4,801	-
界6物件 (注4)	3,777	3,986	-
合計	12,308	13,519	-

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) (百万円)

	2016年11月 ～2017年10月	2017年11月 ～2018年10月	増減額 (前年比)
ANAクラウンプラザ4物件 (注5)	14,674	14,781	106
GOP	3,641	3,691	49
ハイアットリージェンシー 大阪	4,621	4,257	-364
GOP	909	656	-252
ザ・ビー4物件 (注6)	2,243	2,361	118
GOP	1,174	1,197	22
ソラーレ22物件 (注7)	3,952	4,096	143
合計 (売上)	25,491	25,496	4

(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) 星のや2物件とは、「星のや軽井沢」、「星のや京都」をいいます。

(注3) 「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4) 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。以下同じです。

「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5) 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。以下同じです。

(注6) 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。以下同じです。

(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。以下同じです。

個別物件の運営実績①

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	89.3%	79.8%	84.0%	75.5%	71.7%	83.4%	85.4%	87.0%	97.4%	97.2%	93.7%	91.2%	86.5%	3.0pt
ADR (円)	70,996	70,573	67,294	64,478	66,975	71,959	83,224	78,017	87,708	104,125	92,190	84,195	79,854	1,745
RevPAR (円)	63,374	56,305	56,544	48,688	48,008	59,997	71,091	67,885	85,393	101,202	86,403	76,823	69,040	3,833
売上高 (百万円)	299	250	178	205	224	259	323	298	371	461	370	338	3,582	187

(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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	97.2%	95.9%	85.5%	88.7%	90.1%	95.1%	95.7%	88.8%	88.5%	92.3%	91.9%	92.5%	92.0%	3.9pt
ADR (円)	119,646	98,086	70,743	75,013	94,142	108,598	89,573	80,526	80,774	87,623	85,109	96,106	91,522	-1,435
RevPAR (円)	116,296	94,036	60,497	66,511	84,788	103,240	85,759	71,507	71,503	80,840	78,174	88,913	84,200	2,259
売上高 (百万円)	145	113	71	65	101	114	101	88	65	95	82	105	1,150	21

個別物件の運営実績②

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

(注) 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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	86.5%	81.0%	83.9%	86.1%	86.8%	76.3%	78.9%	80.4%	84.4%	94.1%	89.3%	86.0%	84.4%	—
ADR (円)	41,541	42,025	42,054	34,878	35,532	37,391	39,694	33,131	36,954	51,030	41,556	45,527	40,247	—
RevPAR (円)	35,924	34,048	35,285	30,038	30,843	28,538	31,321	26,652	31,192	48,024	37,113	39,165	33,983	—
売上高 (百万円)	385	352	273	285	352	294	336	286	332	469	304	311	3,986	—

(注) 「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。

個別物件の運営実績③

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	82.7%	71.9%	55.9%	78.5%	77.0%	87.9%	80.9%	71.8%	69.9%	80.8%	57.6%	74.5%	74.1%	-2.9pt
ADR (円)	16,401	15,837	14,507	15,698	15,726	15,786	14,558	13,484	14,994	17,861	14,488	15,933	15,513	-360
RevPAR (円)	13,559	11,387	8,113	12,325	12,104	13,875	11,778	9,684	10,481	14,429	8,350	11,870	11,491	-733
売上高 (百万円)	429	412	265	335	376	379	353	304	320	378	318	383	4,257	-364

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	93.7%	77.8%	63.2%	81.8%	85.9%	89.4%	87.4%	80.7%	82.8%	83.5%	83.7%	85.3%	82.9%	2.5pt
ADR (円)	14,130	10,726	9,853	10,204	11,215	14,672	13,540	11,259	11,123	14,296	12,406	14,524	12,444	-460
RevPAR (円)	13,237	8,341	6,227	8,345	9,633	13,116	11,839	9,092	9,210	11,932	10,385	12,389	10,316	-60
売上高 (百万円)	501	536	339	358	460	435	439	405	346	369	409	470	5,072	76

個別物件の運営実績④

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	91.4%	87.8%	74.8%	90.1%	90.4%	88.4%	85.7%	86.3%	86.5%	85.5%	86.8%	89.2%	86.9%	-0.7pt
ADR (円)	16,084	15,580	13,834	16,359	15,646	15,169	15,464	14,902	14,883	14,566	15,363	14,901	15,244	883
RevPAR (円)	14,696	13,684	10,348	14,747	14,137	13,412	13,253	12,867	12,870	12,456	13,327	13,291	13,242	664
売上高 (百万円)	337	320	269	285	313	279	287	284	285	239	254	304	3,464	133

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	93.1%	80.9%	63.8%	71.8%	82.5%	92.0%	88.2%	80.5%	73.3%	83.0%	89.5%	90.2%	82.4%	0.8pt
ADR (円)	18,936	14,990	13,027	13,506	15,786	18,404	18,136	14,352	14,807	18,817	18,178	18,667	16,684	514
RevPAR (円)	17,628	12,123	8,310	9,703	13,019	16,936	15,995	11,551	10,857	15,626	16,272	16,841	13,751	547
売上高 (百万円)	362	324	234	208	296	295	316	288	276	296	311	305	3,517	-88

個別物件の運営実績⑤

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	87.6%	62.7%	56.2%	72.1%	81.5%	92.0%	84.8%	74.4%	74.6%	92.0%	84.7%	85.9%	79.0%	0.3pt
ADR (円)	10,324	9,404	8,555	8,757	7,698	12,802	14,080	10,149	10,065	11,780	12,681	12,519	10,915	209
RevPAR (円)	9,048	5,895	4,807	6,312	6,276	11,773	11,944	7,552	7,505	10,834	10,736	10,749	8,626	196
売上高 (百万円)	261	225	177	163	206	260	243	243	205	239	230	271	2,727	-15

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	92.2%	86.5%	81.8%	93.3%	94.2%	95.1%	89.1%	90.7%	87.6%	86.4%	84.9%	87.3%	89.0%	-0.1pt
ADR (円)	9,756	9,733	8,345	9,212	9,535	9,443	9,537	9,296	9,554	10,134	9,621	9,951	9,516	212
RevPAR (円)	8,998	8,415	6,827	8,593	8,982	8,983	8,495	8,435	8,371	8,754	8,165	8,686	8,472	181
売上高 (百万円)	205	197	164	185	211	205	200	193	199	206	186	205	2,361	118

個別物件の運営実績⑥

星野リゾート・リート投資法人

ソラーレ22物件



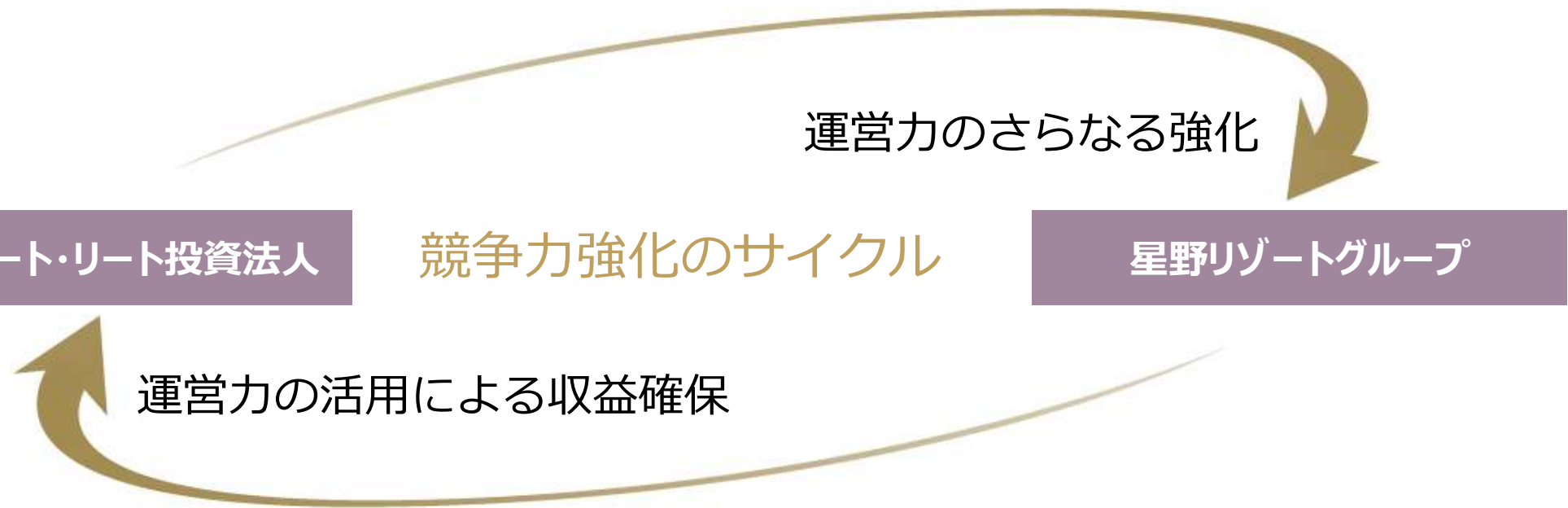
総客室数：2,205室

運営実績														
	2017年		2018年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	85.0%	77.0%	73.1%	81.0%	81.9%	80.5%	78.4%	79.1%	78.7%	85.2%	79.5%	83.9%	80.3%	0.0pt
ADR (円)	5,786	5,726	5,520	5,585	5,771	5,847	6,182	5,746	6,048	7,201	6,271	6,075	5,994	207
RevPAR (円)	4,917	4,407	4,032	4,523	4,724	4,705	4,846	4,547	4,759	6,136	4,983	5,099	4,811	168
売上高 (百万円)	344	315	292	295	343	331	351	318	345	444	346	367	4,096	143

Ⅲ. 今後の運用戦略



星野リゾート・リート投資法人が事業規模／事業領域の拡大機会を提供することで、
星野リゾートグループの運営力を強化します。



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

分配金の成長及び安定性の維持

投資主価値の継続的な向上

ホテル不動産投資市場の動向

2017年の年間訪日外国人客数は前年比19.3%増の2,869万人となり、5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が続きました。しかしながら直近では過剰な取得競争はやや落ち着きを見せはじめ、従来と比較し取引利回りが下げ止まったと感じられます。

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。

星野リゾートグループ運営物件の継続的な取得、及び競争力の高い星野リゾートグループ以外運営物件の取得により、資産規模2,000億円の達成と、投資主価値向上に資するグローバルインデックスへの組み入れや流動性の向上を目指します。

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。

星野リゾートグループ所有施設

■星野リゾートグループ運営

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

■星野リゾートグループ以外運営

所有開始年	施設名
2016年	ソルヴィータ ホテル 那覇
2017年	Surfjack Hotel & Swim Club

■ソルヴィータ ホテル 那覇 所在地：沖縄県



第三者所有施設

運営開始年	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
2018年	OMO5 東京大塚
2018年	界 仙石原
2019年（予定）	栃木県那須町（名称未定）

■OMO5 東京大塚 所在地：東京都



開発案件（一部）

運営開始年（予定）	所在地
2019年	長野県軽井沢町（BEB5 軽井沢）
2019年	台湾台中市（星のやグーグァン）
2019年	山口県長門市（界 長門）
2019年	鹿児島県霧島市
2020年	北海道白老町
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	京都府和東町

■BEB5 軽井沢 所在地：長野県



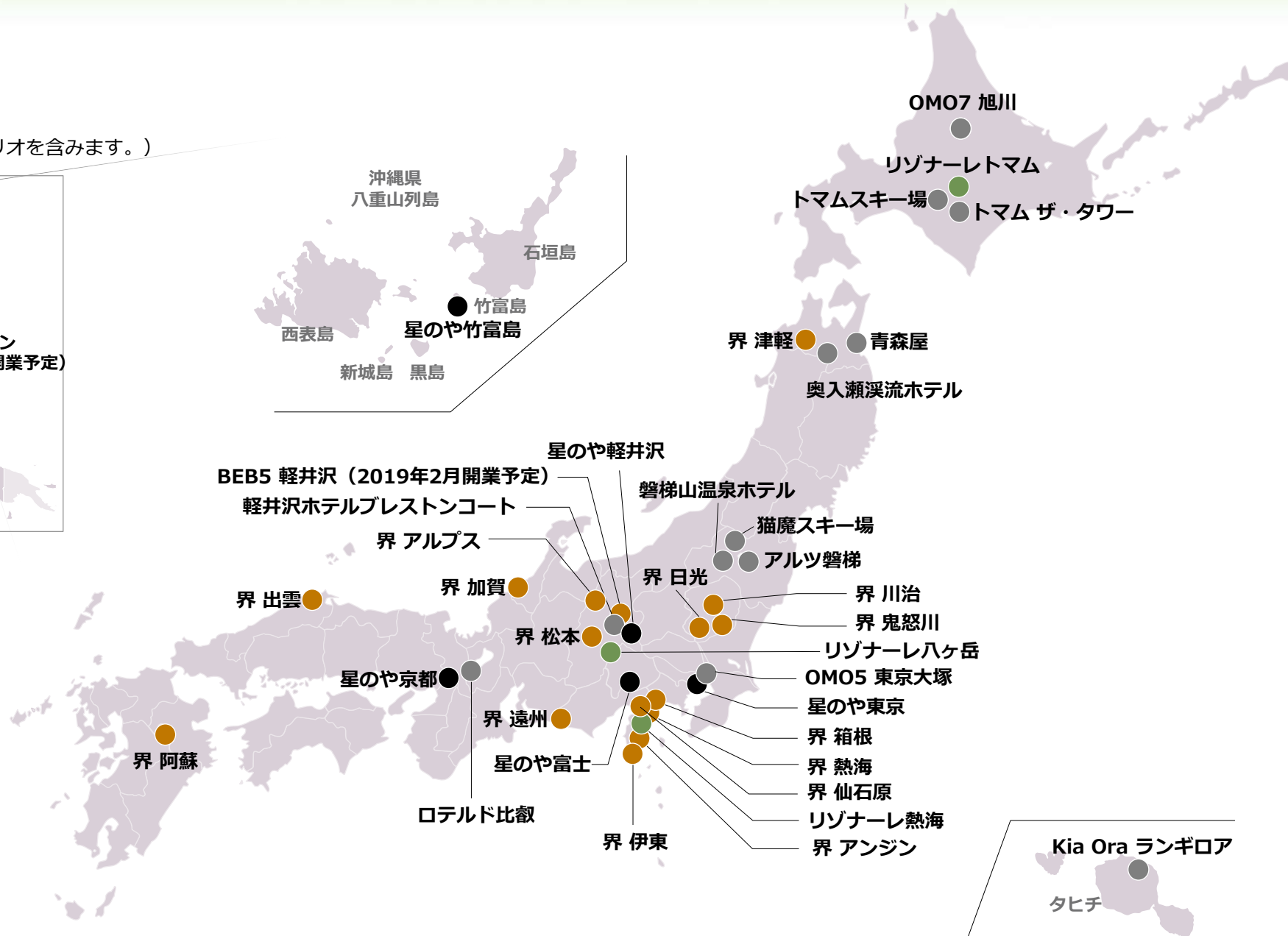
外部成長

星野リゾートグループの運営（予定）施設（2018年12月18日現在）

星野リゾート・リート投資法人

- 星のや
- リゾナーレ
- 界
- その他

（本投資法人のポートフォリオを含みます。）



内部成長戦略

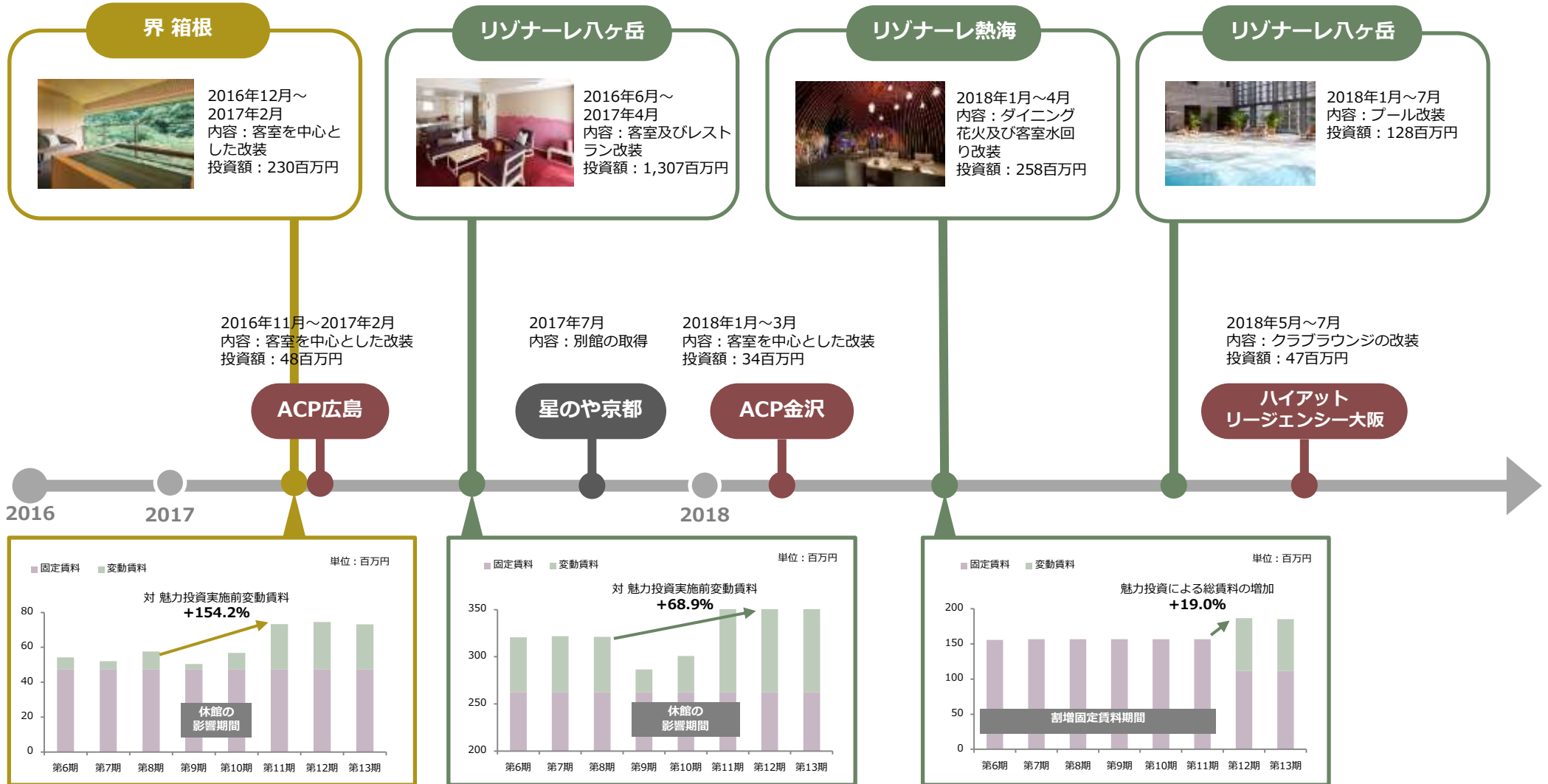
【内部成長実現に向けた施策】

- 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。

星野リゾートグループのノウハウを活用した魅力投資の実績



界 伊東 全館リニューアル

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、2018年12月21日（予定）にリニューアルオープンします。

改装工事の主な内容（総額約600百万円）

- 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）



ロビー（予定）



客室（予定）



大浴場（予定）

リゾナーレ熱海 客室改装

「リゾナーレ熱海」では好調な施設運営実績の推移を背景に、テラス棟において現在未使用の客室4室を改装のうえ増室します。本改装工事では、テラス棟のその他の客室の水回り改装も合わせて行うことで、売上高、ADRの増加を見込んでいます。

- 改装スケジュール
2019年1月～2019年3月
- 改装費用
約220百万円



アクティビティラウンジ（注）

ANAクラウンプラザホテル広島 客室改装

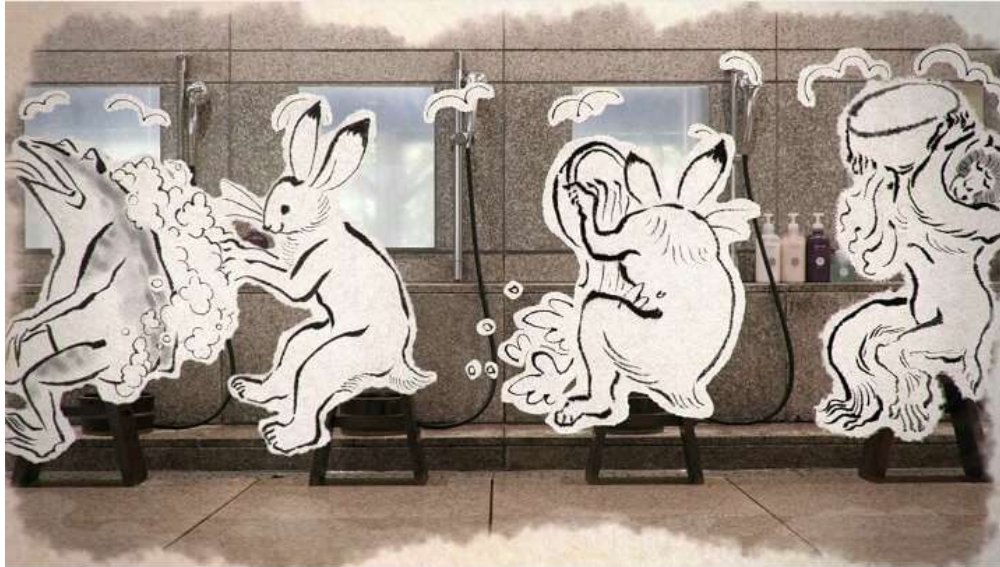
広島エリアの観光需要、訪日外国人客の増加により、2名以上客室のニーズが高まっています。こうした背景を受け、「ANAクラウンプラザホテル広島」では149室あるシングルルームのうち、40室をツインルームに改装します。宿泊客のニーズに応えると共に売上高、ADRの増加を見込んでいます。

- 改装スケジュール
2019年1月～2019年3月
- 改装費用
約50百万円



ツインルーム（予定）

（注）「リゾナーレ熱海」のアクティビティラウンジは本資料記載の客室改装の対象ではありません。



日本の温泉入浴マナーを伝える動画「The Manner of ONSEN」を公開し、全世界中の方々に温泉を心ゆくまで楽しんでいただけるよう、マナーをお伝えいたします。本動画をとおして、海外からのお客様にも日本特有の温泉の楽しみ方を知っていただくことができます。下記のURLまたは、QRコードよりアクセスできます。

- ・動画名：「The Manner of ONSEN」
 - ・撮影場所：星野リゾート 界 川治
 - ・URL
- | | |
|------------|---|
| 【英語】 | https://youtu.be/dQrCwjtLT8A |
| 【中国語（簡体字）】 | https://youtu.be/8npoO4hasXk |
| 【中国語（繁体字）】 | https://youtu.be/TIRdvOY4nrE |
| 【日本語】 | https://youtu.be/xhPbVbRsNDE |



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。

英語放送・全15分
2019年5月28日まで視聴可能

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



全室リバービューの旅館「星のや京都」は、「ミシュランガイド京都・大阪+鳥取 2019」の旅館部門において、最高ランクにあたる「5パビリオン（赤）＝特に魅力的で豪華で最高級」として掲載されました。本評価にて掲載されるのは、本年度で7年連続です。

環境（Environment）

星のや軽井沢

「自然と共生」を影で支える自家発電システム

星のや軽井沢を支えるエネルギーシステム、「EIMY=Energy In My Yard」。豊かな自然環境の上に成り立つリゾートとして、自然への負荷を最小限におさえるため、消費するエネルギーを自給自足できたならば、というシンプルな発想から生まれた水力発電と地熱利用による、エネルギー自給システムです。施設の中央を流れる川は、水力発電のためのダム役割を果たしています。

水力発電のほかに、温泉の湧き出る軽井沢ならではの、豊かな地熱に着目。3本の井戸で地熱を取り出すという、日本初の本格システムを始動したところ、欧米標準を大きく上回る熱交換効率を実現することに成功しました。

現在は、風楼など建築上の工夫も組み合わせることで、化石燃料を一切使うことなく、約68%のエネルギーを自給自足しています。冷房では作り出せないやわらかな高原の風を吸い、二酸化炭素を排出することのない床暖房で暖まる。その心地良さの背景には、EIMYという、画期的な自家発電システムが存在しています。



客室天井に設けられた「風楼」と呼ばれる通気口



地中熱や温泉排熱を空調や給湯の熱源にするヒートポンプ設備



ヒートポンプの動力の一部を賄う水力発電設備

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人々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（選択肢を拡げる武器）

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

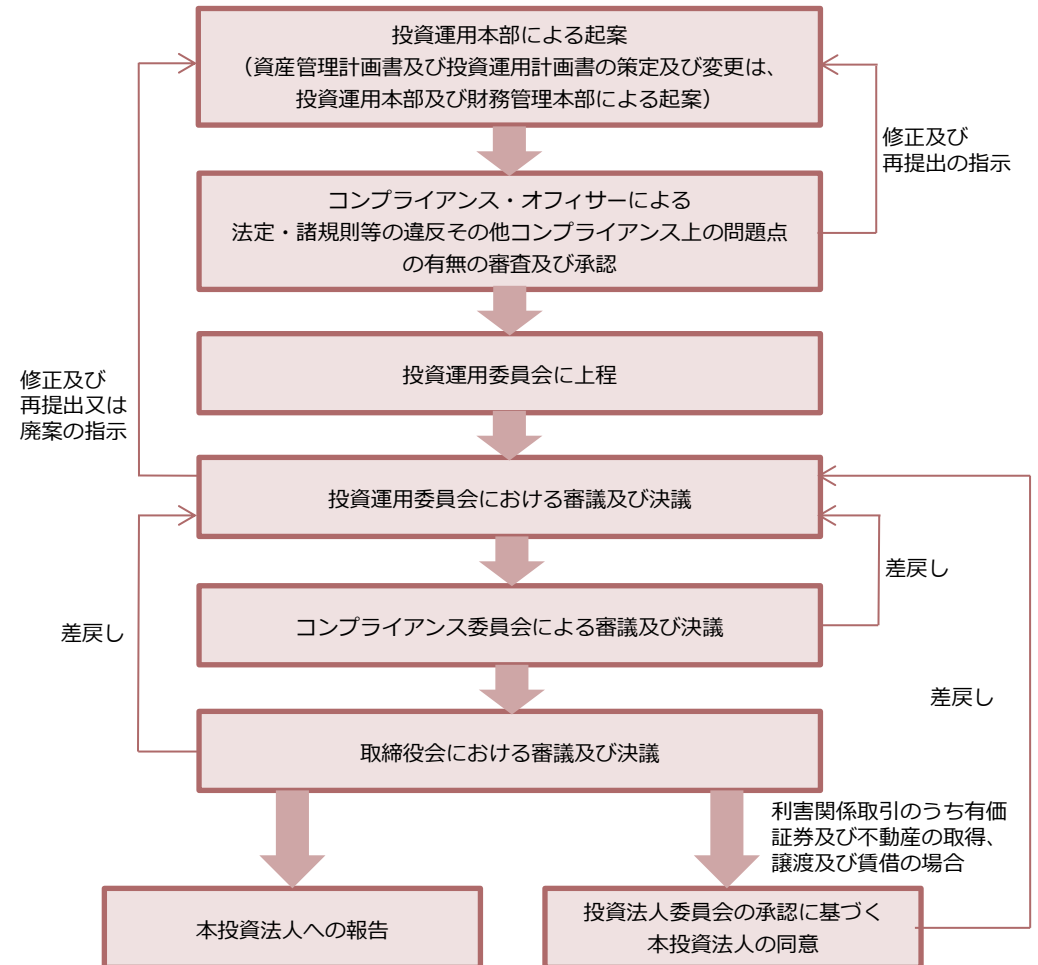
異動希望調査

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





IV. Appendix

個別運営実績①

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

個別運営実績②

星野リゾート・リート投資法人

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

OMO7 旭川	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	60.6%	62.5%	62.0%	79.1%	71.2%	34.6%	78.9%	90.9%	93.0%	92.3%	70.6%	67.5%	72.2%
ADR (円)	6,761	7,599	7,442	9,361	6,746	7,581	9,446	11,851	20,533	19,781	14,266	10,075	11,947
RevPAR (円)	4,099	4,747	4,614	7,400	4,803	2,624	7,454	10,774	19,102	18,265	10,066	6,804	8,624
売上高 (百万円)	144	200	171	160	129	113	161	193	261	225	196	161	2,119

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

ザ・ビー 三軒茶屋	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	91.3%	86.4%	82.3%	91.3%	93.3%	97.9%	87.8%	86.9%	82.3%	79.9%	87.5%	90.1%	88.0%
ADR (円)	11,570	11,174	10,924	12,155	11,604	11,086	11,018	10,661	11,620	12,054	11,694	11,896	11,451
RevPAR (円)	10,563	9,653	8,989	11,103	10,827	10,848	9,677	9,261	9,565	9,632	10,231	10,722	10,079
売上高 (百万円)	39	37	34	38	41	40	37	34	37	36	38	42	458

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

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

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

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

チサンイン 佐野藤岡インター	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.9%	86.2%	82.3%	85.9%	82.8%	86.2%	79.7%	81.1%	78.3%	82.3%	77.5%	82.9%	82.5%
ADR (円)	6,097	6,284	6,039	5,718	5,882	6,085	6,412	5,767	5,898	6,800	6,085	6,117	6,103
RevPAR (円)	5,173	5,414	4,967	4,912	4,869	5,245	5,108	4,674	4,620	5,596	4,718	5,070	5,032
売上高 (百万円)	14	16	14	13	14	15	15	13	13	16	13	15	177

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

個別運営実績③

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

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

チサンイン 千葉浪野R16	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	88.1%	89.4%	75.9%	86.9%	92.8%	90.7%	95.3%	87.3%	79.5%	84.9%	80.9%	84.8%	86.4%
ADR (円)	5,769	6,427	5,813	6,064	6,225	6,268	6,499	6,400	6,158	6,848	6,569	6,337	6,288
RevPAR (円)	5,082	5,748	4,415	5,269	5,777	5,683	6,194	5,590	4,898	5,816	5,316	5,371	5,431
売上高 (百万円)	15	17	13	14	17	17	19	16	14	17	15	16	195

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

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

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

チサンイン 福島西インター	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.4%	65.9%	62.8%	82.6%	75.7%	77.2%	78.6%	82.4%	80.8%	83.6%	78.1%	91.8%	78.5%
ADR (円)	5,364	5,108	4,924	5,247	5,359	5,681	5,833	5,594	6,019	6,558	5,746	5,702	5,620
RevPAR (円)	4,525	3,366	3,090	4,335	4,056	4,388	4,585	4,609	4,862	5,483	4,487	5,235	4,414
売上高 (百万円)	14	11	10	12	13	13	14	11	15	17	14	16	165

チサンイン 新潟中央インター	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	78.2%	66.4%	63.2%	72.7%	78.9%	72.9%	72.7%	78.5%	76.7%	90.0%	79.6%	80.9%	75.9%
ADR (円)	5,399	5,250	4,918	5,323	5,581	5,554	6,029	5,576	6,000	7,923	6,300	6,025	5,883
RevPAR (円)	4,221	3,483	3,110	3,872	4,401	4,046	4,386	4,379	4,602	7,127	5,016	4,872	4,465
売上高 (百万円)	13	11	10	11	14	12	14	13	15	23	15	15	171

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

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

個別運営実績④

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

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

チサンイン 丸亀善通寺	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	76.8%	60.3%	58.1%	81.3%	80.7%	75.3%	74.6%	76.5%	72.0%	87.1%	77.5%	82.1%	75.0%
ADR (円)	6,266	6,076	5,673	5,833	6,426	5,911	6,084	5,757	5,948	7,189	5,951	5,819	6,105
RevPAR (円)	4,814	3,666	3,294	4,744	5,186	4,451	4,537	4,406	4,284	6,264	4,611	4,775	4,579
売上高 (百万円)	14	11	10	11	15	13	14	13	13	19	14	15	168

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

チサンイン 岩手一関インター	2017年		2018年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.9%	69.1%	66.7%	59.2%	65.7%	66.9%	75.1%	75.2%	77.0%	87.1%	78.7%	84.8%	74.0%
ADR (円)	5,699	5,484	5,231	5,394	5,285	5,820	6,058	5,982	5,958	7,019	5,800	5,881	5,841
RevPAR (円)	4,612	3,790	3,490	3,193	3,474	3,895	4,547	4,497	4,589	6,116	4,562	4,986	4,321
売上高 (百万円)	13	11	10	8	10	11	13	13	13	18	13	15	155

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

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

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

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

2018年10月期末 継続不動産鑑定評価

星野リゾート・リート投資法人

継続鑑定評価額	169,060百万円	含み益	18,824百万円	1口当たり純資産	475,868円
帳簿価額総額	150,235百万円	1口当たり含み益	84,850円	1口当たりNAV	560,717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	
					2018年 4月30日	2018年 10月31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	11,800
H-2	星のや京都	京都府京都市	25	2,878	4,260	4,270
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	5,260
R-1	リゾナーレ八ヶ岳	山梨県北杜市	172	4,500	6,770	7,000
R-2	リゾナーレ熱海	静岡県熱海市	77	3,750	4,240	4,290
K-1	界 松本	長野県松本市	26	600	799	812
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	980
K-4	界 箱根	神奈川県足柄下郡箱根町	32	950	1,270	1,320
K-5	界 阿蘇	大分県玖珠郡九重町	12	575	691	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	3,330
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	8,790	8,800
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	7,190
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	4,460
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	16,600
O-37	ザ・ビー 赤坂	東京都港区	162	4,860	5,130	5,130
O-38	ザ・ビー 三軒茶屋	東京都世田谷区	118	4,420	4,670	4,670
O-39	ザ・ビー 名古屋	愛知県名古屋市	219	4,500	4,680	4,680
O-40	ザ・ビー 神戸	兵庫県神戸市	168	7,020	7,320	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	3,730
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	4,450
O-1	チサンイン 塩尻北インター	長野県塩尻市	92	672	821	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	
					2018年 4月30日	2018年 10月31日
O-3	チサンイン 諏訪インター	長野県諏訪市	92	658	829	829
O-4	チサンイン 豊川インター	愛知県豊川市	94	602	733	733
O-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県鳥栖市	92	504	649	655
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	740	747
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	771	801
O-10	チサンイン 福島西インター	福島県福島市	98	672	786	768
O-11	チサンイン 新潟中央インター	新潟県新潟市	98	630	776	776
O-12	チサンイン 大村長崎空港	長崎県大村市	92	630	757	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	736
O-17	チサンイン 宗像	福岡県宗像市	98	504	627	633
O-18	チサンイン 岩手一関インター	岩手県一関市	92	700	777	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	735	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	702
O-23	カンデオホテルズ茅野	長野県茅野市	119	793	914	925
O-24	カンデオホテルズ福山	広島県福山市	164	1,075	1,240	1,250
O-25	カンデオホテルズ佐野	栃木県佐野市	124	1,260	1,460	1,480
O-26	カンデオホテルズ亀山	三重県亀山市	170	470	533	537
O-27	コンフォートホテル函館	北海道函館市	139	937	1,050	1,040
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	1,070
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	2,330	2,410

2018年10月期 貸借対照表

星野リゾート・リート投資法人

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

(単位：千円)

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

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

2019年4月期（第12期）・2019年10月期（第13期）の想定賃料

星野リゾート・リート投資法人

2019年4月期（第12期）の想定賃料

(百万円)

運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計
グ ル ー プ 運 営	星のや	727	181	-	909
	リゾナーレ	374	184	-	559
	界	436	119	-	556
	その他	182	-	-	182
星 野 リ ゾ ー ト 以 外 運 営	ANAクラウンプラザ 4物件	840	730	-	1,570
	ハイアット リージェンシー大阪	-	338	-	338
	ザ・ビー4物件	265	282	-	548
	クインテッサ ホテル大阪心斎橋	87	-	-	87
	ホテル・アンドルームス 大阪本町	72	37	-	109
	その他	816	204	10	1,032
	都市観光				
合計		3,801	2,080	10	5,893

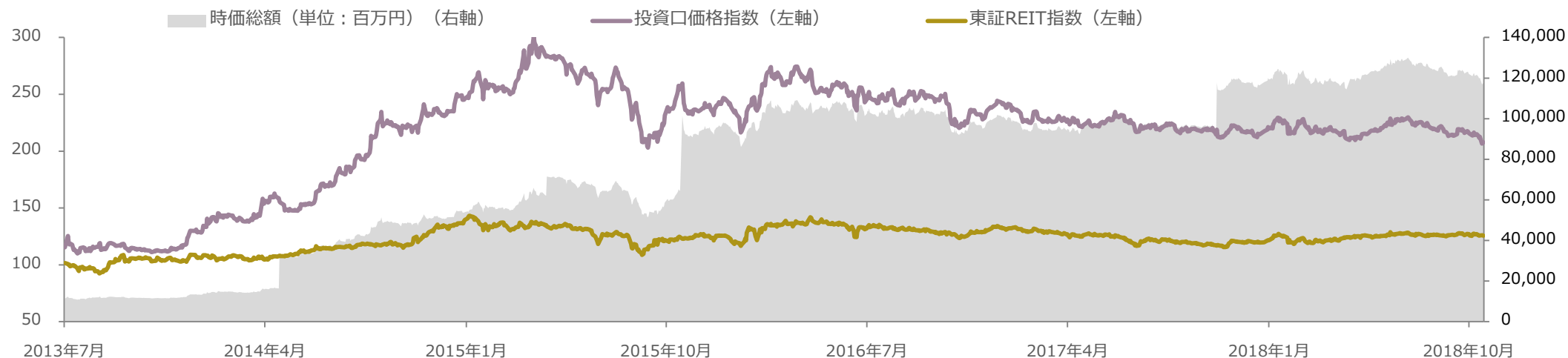
2019年10月期（第13期）の想定賃料

(百万円)

運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計
グ ル ー プ 運 営	星のや	727	176	-	904
	リゾナーレ	374	181	-	555
	界	474	161	-	635
	その他	182	-	-	182
星 野 リ ゾ ー ト 以 外 運 営	ANAクラウンプラザ 4物件	840	697	-	1,537
	ハイアット リージェンシー大阪	-	279	-	279
	ザ・ビー4物件	265	274	-	540
	クインテッサ ホテル大阪心斎橋	87	-	-	87
	ホテル・アンドルームス 大阪本町	72	28	-	100
	その他	816	206	10	1,032
	都市観光				
合計		3,839	2,004	10	5,855

(注) 固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、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。

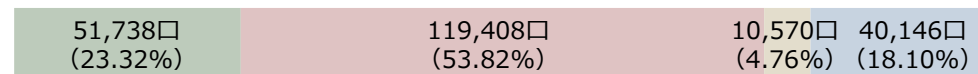
時価総額及び投資口価格(注)の推移



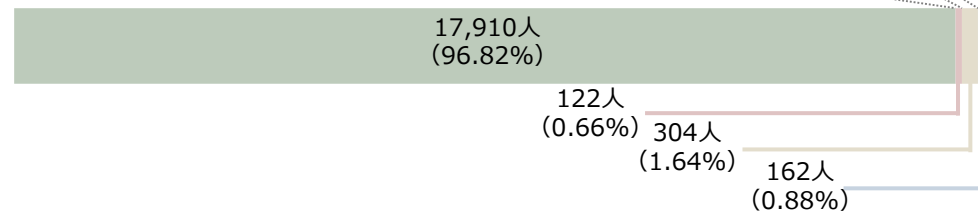
(注) 投資口価格は、2013年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円を100として指数化した上で、新規上場日の前営業日である2013年7月11日をグラフの開始日としています。
東証REIT指数は、2013年7月11日の終値を100として指数化しています。

投資主構成

所有者別投資口数
合計221,862口



所有者別投資主数
合計18,498人

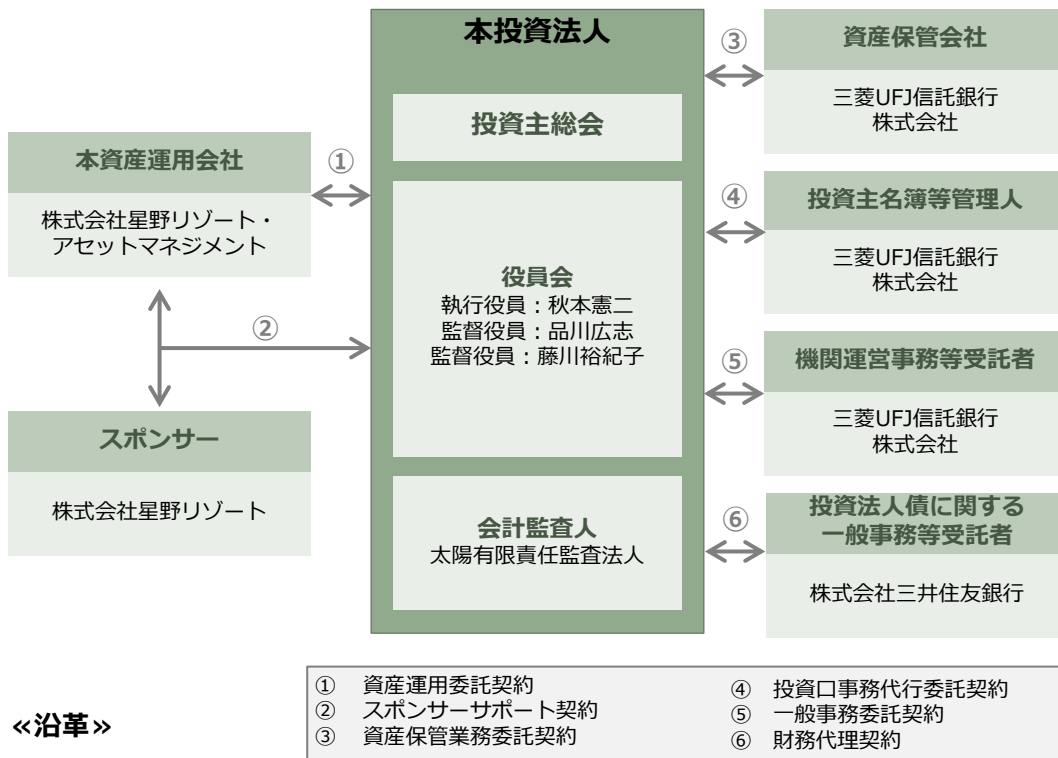


■ 個人 ■ 金融機関 (金融取引業者含む) ■ その他の国内法人 ■ 外国法人等

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)	38,666	17.42
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	25,235	11.37
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,783	5.31
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,356	4.66
株式会社星野リゾート	6,140	2.76
みずほ証券株式会社	6,084	2.74
J P MORGAN CHASE BANK 3 8 5 6 3 2	3,908	1.76
株式会社北國銀行	2,330	1.05
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,283	1.02
資産管理サービス信託銀行株式会社 (金銭信託課税口)	2,260	1.01
合計	109,045	49.14

(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）

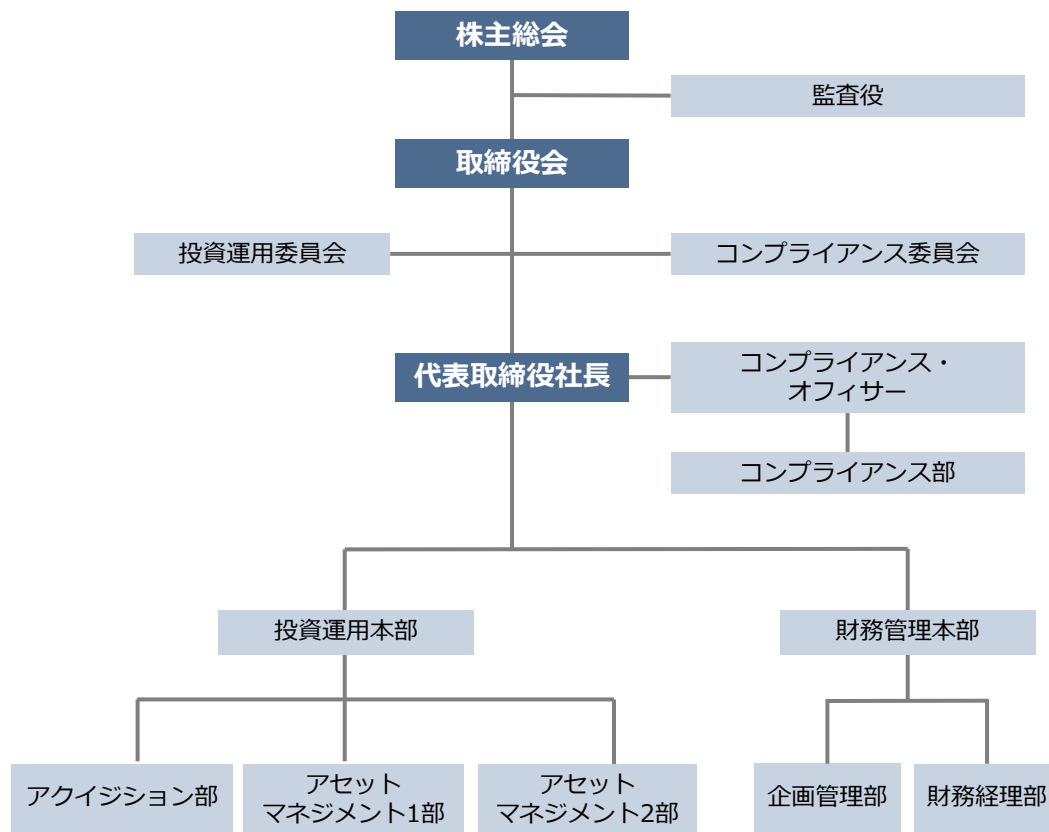
2013年7月12日

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

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