



星野リゾート・リート投資法人

平成26年4月期（第2期）
決算説明会資料

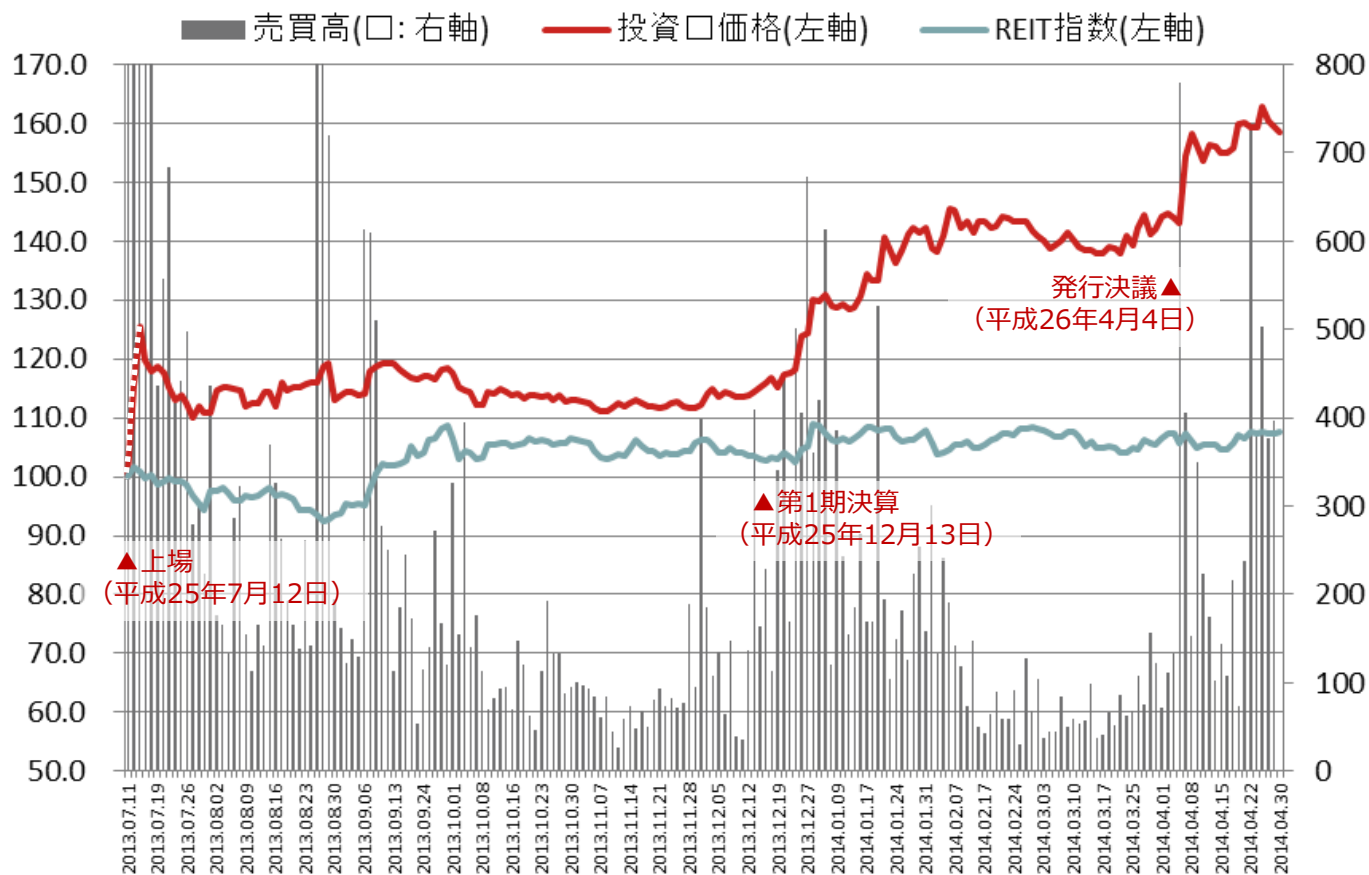
平成26年6月18日

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

証券コード：3287

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

本投資法人の軌跡



本投資法人の概要

(平成26年6月18日現在)

保有物件数	30 物件
取得価格合計	333 億円
発行済投資口数	42,969 口
出資総額	270 億円

(注) 本投資法人の投資口価格は、平成25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平成25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、平成25年7月11日(木)の終値を100として指数化しています。

平成26年4月期（第2期）の決算の概要

	第1期実績	第2期予想 (12/13時点)(A)	第2期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況（百万円）				
営業収益	424	725	725	0
営業利益	224	329	333	+4
経常利益	50	260	265	+5
当期純利益	49	259	264	+5
1口当たり分配金（円）				
1口当たり分配金	2,439	12,817	13,081	+264
その他				
NOI（百万円）	401	-	629	-
LTV	37.7%	34.6%	35.5%	-

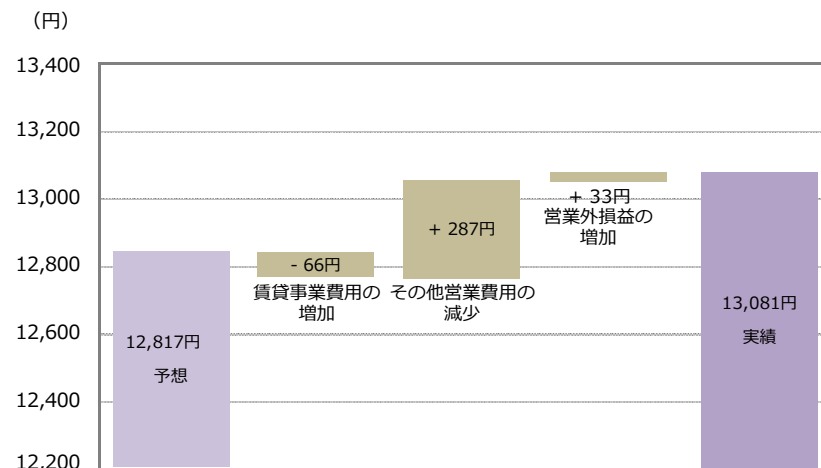
（金額は切捨て、比率は四捨五入）

平成26年4月期の決算の概要

- ✓ 1口当たり分配金は13,081円
- ✓ 対予想比でプラス264円（+2.1%）

当期純利益における予想との主な差異

- 1M 賃貸事業費用の増加
 - ・ 固都税の増加等
- + 5M 一般管理費の減少
 - ・ その他営業費用の減少
- + 1M 営業外収益の増加
 - ・ 還付加算金の発生



ハイライト①～②	1
----------	---

I. 公募増資の概要

POハイライト①～⑤	5
平成26年10月期（第3期）・平成27年4月期（第4期）の業績予想	10

II. 星野リゾート・リート投資法人の特徴

本投資法人の特徴	12
1 観光への投資	13
2 星野リゾートグループの運営力の活用	14
3 変動賃料の導入	15

III. 平成26年4月期 運用実績

ハイライト	17
個別物件の運営実績①～⑥	18

IV. 今後の運用戦略

当面の運用戦略	25
市場動向と差別化戦略	26
外部成長	27
星野リゾートグループが運営するホテル・旅館等	28
資産運用会社独自の情報活用による検討状況	29
内部成長	30

V. Appendix

平成26年4月期 運用資産	32
ポートフォリオ概要（平成26年4月期保有）	33
ポートフォリオ概要（平成26年5月取得）①～②	34
平成26年4月期 貸借対照表	36
平成26年4月期 損益計算書	37
平成26年5月取得物件の運営実績①～⑥	38
個別物件の収支状況	44
平成26年4月期末 継続不動産鑑定評価	45
平成26年5月取得物件 不動産鑑定評価	46
投資法人の概要	47
平成26年4月期末の投資主状況	48
資産運用会社の概要	49



1. 公募増資の概要

オフリング概要

オフリング形態	国内オフリング
募集口数	国内一般募集：22,000口 第三者割当：719口 合計 22,719口
発行価額総額	17,088,572,949円
1口あたり発行価格	780,178円
発行決議日	平成26年4月4日
発行価格決定日	平成26年4月22日
主幹事証券	野村證券株式会社

本募集後におけるポートフォリオの状況

	平成26年4月30日時点 保有資産	平成26年5月2日 取得資産	平成26年6月18日現在 保有資産
物件数	6 物件	24 物件	30 物件
取得価格の合計	150 億円	183 億円	333 億円
不動産鑑定評価額の合計 ^(注1)	177 億円	201 億円	378 億円
対不動産鑑定評価額 ^(注1)	84.7 %	91.3 %	88.2 %
総客室数	364 室	2,079 室	2,443 室
LTV ^(注2)	35.5 %	—	24.1 %

(注1) 平成26年4月30日時点保有資産については平成26年4月30日を価格時点とする、平成26年5月2日取得資産については平成26年1月31日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に基づき記載しています。

(注2) 平成26年6月18日現在のLTVは、下記の計算式により求めております。

$LTV = \frac{\text{平成26年4月30日現在 有利子負債残高} + \text{平成26年5月 新規借入金額}}{\text{平成26年4月30日現在 総資産額} + \text{公募増資における発行価額の総額} + \text{第三者割当の発行価額の総額} + \text{平成26年5月 新規借入金額} + \text{平成26年5月2日 取得資産に係る敷金・保証金額}}$

取得資産の概要

取得ルート	星野リゾートグループからの取得			第三者からの取得	
施設名	星のや 京都 	界 川治 	界 阿蘇 	ロードサイド型ホテル21物件 	
オペレーター名称	星野リゾートグループ運営			外部オペレーター運営	
	株式会社嵐山温泉嵐峡館	株式会社星野リゾート・マネジメント		株式会社SHRロードサイドイン	
取得価格	2,785百万円	1,000百万円	575百万円	14,000百万円	
不動産鑑定評価額	2,930百万円	1,100百万円	639百万円	15,444百万円	
対不動産鑑定評価額	95.1%	90.9%	90.0%	90.7%	
鑑定NOI利回り	6.8%	8.6%	7.9%	7.5%	

優先的売買交渉権の活用

本資産運用会社からの売却提案

ポートフォリオ構築方針の変更

方向変更の背景

収益性及び安定性の向上を重視

スポンサー以外の本資産運用会社独自のネットワークを活用して外部成長のスピードを早めることが、本投資法人の資産規模の拡大及びポートフォリオ分散の促進に寄与し、収益力及び安定性の向上に資するとの判断

物件情報提供の増加

本投資法人の上場によるホテル・旅館業界及び不動産投資業界における本投資法人の知名度及び信用力の向上並びに本資産運用会社独自の人的ネットワークや積極的な活動等を要因として、スポンサー以外の本資産運用会社独自のネットワークを通じて取得した物件情報が増加し、当初の想定以上に多様かつ豊富な物件が提供されている状況

基本方針及びポートフォリオ構築方針の明確化及び見直し後

基本方針

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
その中でも、**長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる施設に重点的に投資**

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

投資対象 資産選定の観点

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

星野リゾートグループ

星野リゾートグループが運営するホテル、旅館及び付帯施設、中でも「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」に対する継続的な投資



外部オペレーター

長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる外部オペレーター運営物件についても、積極的に投資

本投資法人は、上記の基本方針及びポートフォリオ構築方針に基づき、以下を目指します。

資産規模の拡大

ポートフォリオ分散化の促進

平成26年5月2日取得完了資産（平成26年10月期より運用開始）

**H-2
星のや
京都**



- 「星のや」ブランドの高級旅館であり、星野リゾートグループが運営する施設の中で旗艦物件。
- 和モダンをコンセプトにした高級リゾートで、非日常的な空間を創出。上り桟橋から送迎船を利用する風情あるアクセス手段が特徴。
- ADRで50,000円台～90,000円台の高価格帯、観光都市である京都という土地柄、多くのインバウンドが来訪。



取得価格	2,785百万円
鑑定評価額	2,930百万円
鑑定NOI利回り	6.8%
客室数	25室
RevPAR (注)	49,790円

**K-5
界
阿蘇**



- 上場後、前所有者に対して積極的に売却提案を実施し取得。
- 阿蘇くじゅう連山の麓、全客室露天風呂付の贅沢なつくり。
- ADRで40,000円台～70,000円台と高級温泉旅館である「星野リゾート界」の中でも最も高級。



取得価格	575百万円
鑑定評価額	639百万円
鑑定NOI利回り	7.9%
客室数	12室
RevPAR (注)	42,149円

**K-6
界
川治**



- 新たに「星野リゾート 界」としてリブランドされて運営開始。
- 川治温泉は隣接する鬼怒川温泉と共に年間170万人を上回る観光客が訪れる温泉観光地。四季折々に表情を変える山々を眺めることができ、ひっそりとした溪流沿いに佇む温泉旅館。



取得価格	1,000百万円
鑑定評価額	1,100百万円
鑑定NOI利回り	8.6%
客室数	54室
RevPAR (注)	14,764円

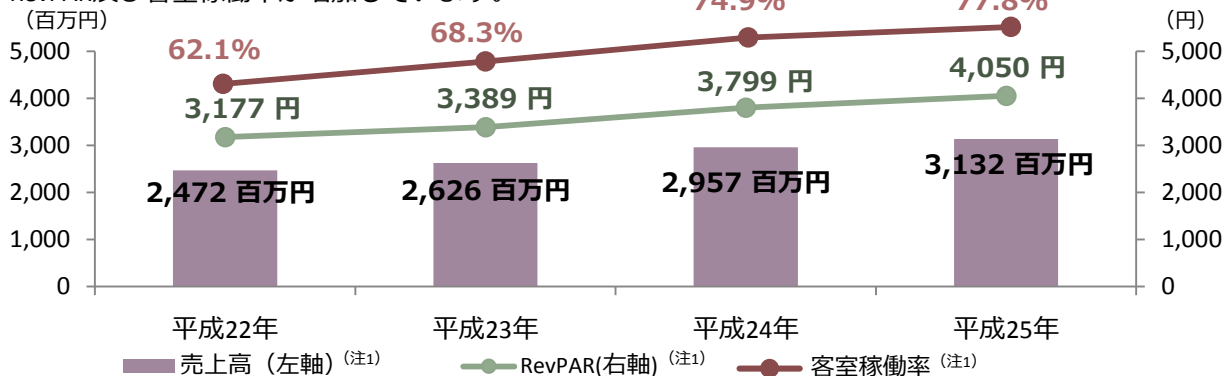
(注) 平成25年1月から平成25年12月までの運営期間における平均値を記載しています。なお、「RevRAR」とは、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいい、単位未満を四捨五入して記載しています。

低価格のロードサイド型ホテルは、都市部ビジネスホテルと比べてオペレーターの競合が少ないマーケットであり、現オペレーターであるソーレグループの運営の優位性が確立（ソフトの優位性）

ロードサイド型ホテル21物件のポートフォリオ概要 ロードサイド型ホテル21物件の運営実績



ロードサイド型ホテル21物件の過去4年分の運営実績は、以下のとおりであり、一貫して売上高、RevPAR及び客室稼働率が増加しています。



取得価格	14,000百万円
鑑定評価額	15,444百万円
鑑定NOI利回り	7.5%
客室数	1,988室
客室稼働率（平成25年） ^(注1)	77.8%
ADR（平成25年） ^(注1)	5,204円
RevPAR（平成25年） ^(注1)	4,050円

ソーレグループ概要

ソーレグループは、ロードサイド型ホテルの他にも、ロワジールホテル、チサングランド、チサンリゾート等のブランド名でホテル経営を行うなど、ターゲット顧客層ごとに多様な価格帯のホテル経営を行っています。

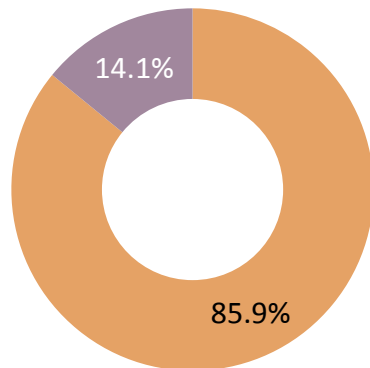
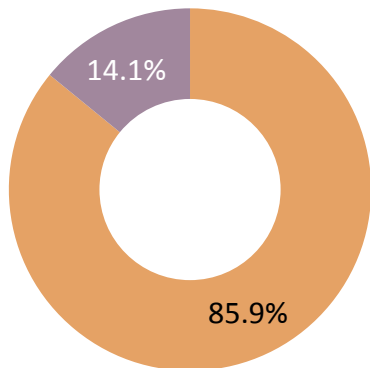
平成26年2月1日現在

売上高（平成24年度、ソーレ単体） ^(注2)	5,773百万円
ソーレグループの運営施設数 ^(注2)	62箇所
ソーレグループの運営客室数 ^(注2)	9,923室
ソーレグループの従業員数（パートタイマー等含む） ^(注2)	1,637名

(注1) 上記の売上高、ADR、RevPAR及び客室稼働率は、ソーレグループから取得した情報（会計監査等の手続きは経っていません。）を記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限りません。したがって、これらの情報は、当該資産における今後の売上高その他の運営実績と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

(注2) 上記の売上高その他の情報は、ソーレグループから取得した情報をそのまま記載したものであり、あくまでも参考に過ぎず、当該情報は不完全または不正確であるおそれもあります。

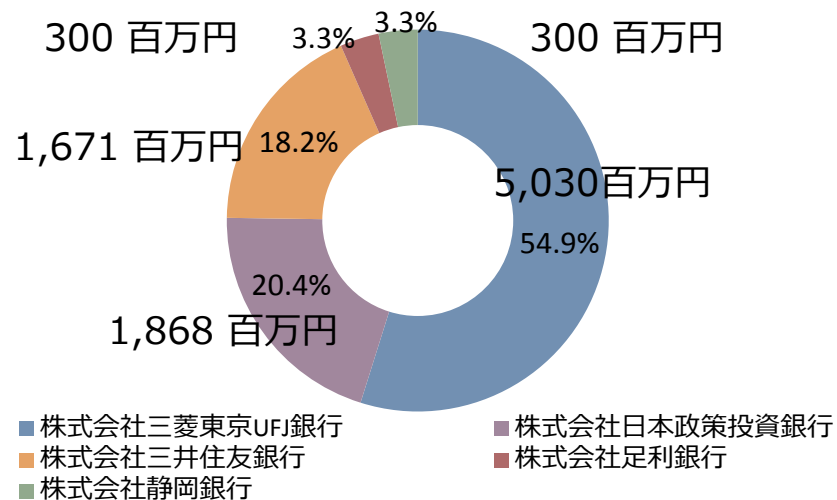
有利子負債の構造



■ 長期有利子負債 ■ 短期有利子負債

■ 固定金利 ■ 変動金利

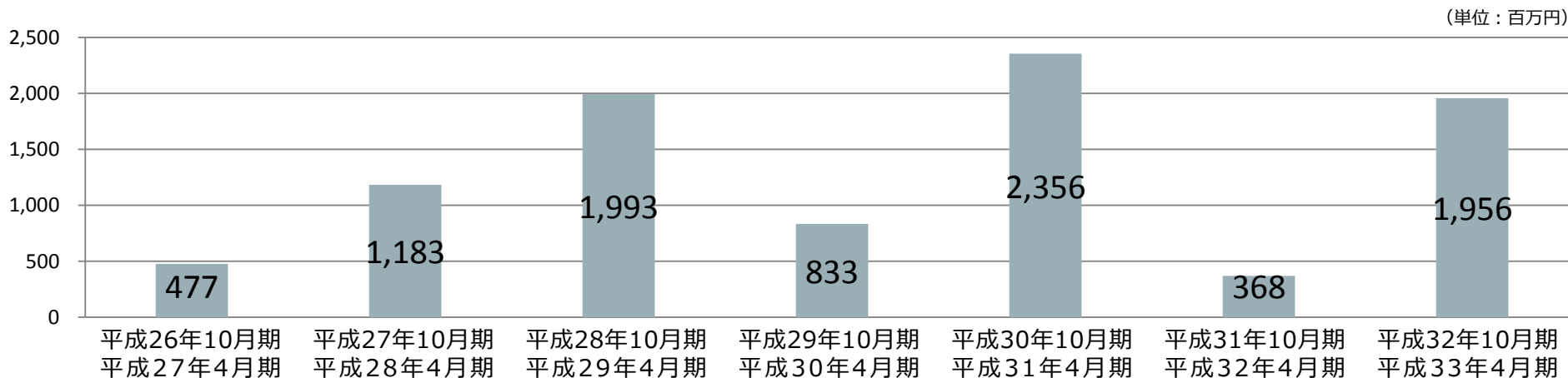
バンクフォーメーション



■ 株式会社三菱東京UFJ銀行
■ 株式会社三井住友銀行
■ 株式会社静岡銀行

■ 株式会社日本政策投資銀行
■ 株式会社足利銀行

最終返済期限の分散



(単位：百万円)

平成26年10月期（第3期）・平成27年4月期（第4期）の業績予想

(金額は切捨て、比率は四捨五入)

	平成26年 10月期	前提条件		平成27年 4月期	前提条件
営業収益 (百万円)	1,563	【営業収益】 固定賃料 1,398百万円 変動賃料 164百万円	営業収益 (百万円)	1,560	【営業収益】 固定賃料 1,401百万円 変動賃料 158百万円
営業利益 (百万円)	888	【営業費用】 固都税等 60百万円 減価償却費 338百万円	営業利益 (百万円)	793	【営業費用】 固都税等 88百万円 減価償却費 341百万円
経常利益 (百万円)	697	【営業外費用】 借入関連費用 120百万円 公募関連費用 69百万円	経常利益 (百万円)	705	【営業外費用】 借入関連費用 87百万円
当期純利益 (百万円)	696		当期純利益 (百万円)	704	
1口当たり 分配金 (円)	16,212	【期末時点のLTV見込】 22.8%	1口当たり 分配金 (円)	16,397	【期末時点のLTV見込】 20.5%

(注) 上記の業績予想については、平成26年6月16日付決算短信に基づく予想値であり、今後の不動産等の取得または売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、上記の業績予想は、分配金の額を保証するものではありません。



II. 星野リゾート・リート投資法人の特徴

1 観光への投資

2 星野リゾートグループの運営力の活用

3 変動賃料の導入

星野リゾート・リート投資法人のコンセプト

本投資法人は、観光産業について、各地の地域経済への貢献が可能であり、少子高齢化時代における我が国の経済活性化の切り札として重要な産業分野と位置付けることができると考えています。

本投資法人は、本投資法人の投資主が投資口の保有を通じてニッポンの観光産業の分野においてその成長の果実を享受できる仕組みを作ることを目指しており、これにより投資主価値の継続的な拡大を図っていきます。

星のや

「現代を休む日」

和風高級リゾートとして圧倒的な非日常感を提供することを目的とした、星野リゾートグループの基幹ブランドであり、国内リゾート市場にスモールラグジュアリーの概念を定着させたブランドであると、本投資法人は考えています。



星野リゾート 界

「和心地な温泉旅館」

有名温泉観光地に立地する高級温泉旅館であり、小さくて上質、地域の魅力を感じる特別で快適なステイを提供することを目的としています。日本独自のリゾート業態である「温泉旅館」です。



星野リゾート リゾナーレ

「大人のためのファミリーリゾート」

大人も子供もそれぞれに楽しめるリゾートホテルをコンセプトとし、四季折々の豊富なアクティビティやリゾートならではの癒しを体験できる魅力を提案することを目標としており、ファミリー層から支持を受けるブランドを目指しています。



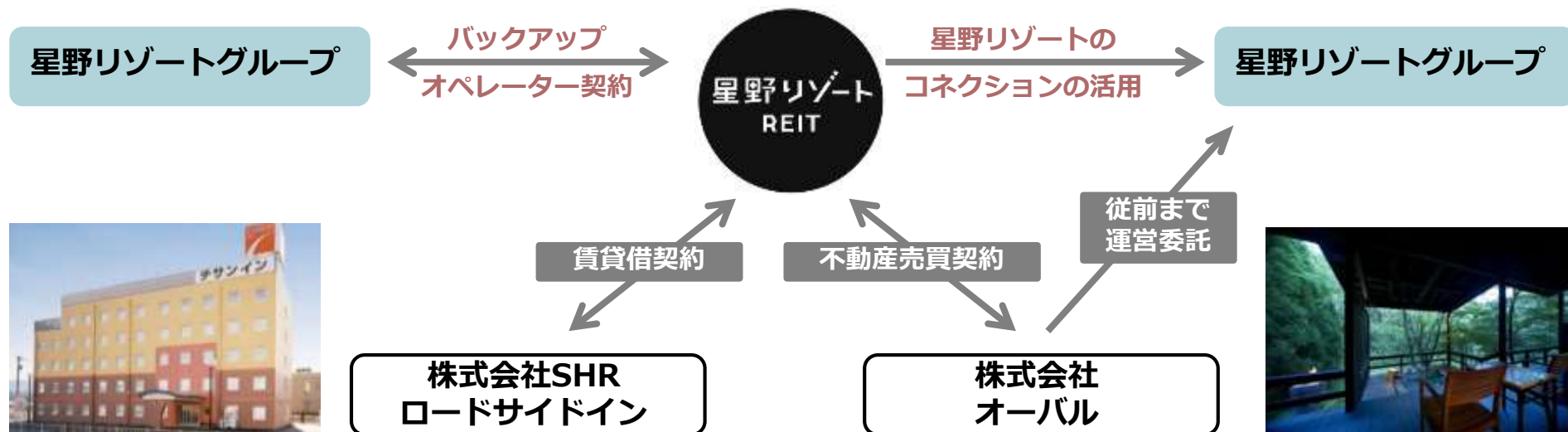
外部成長・内部成長は、スポンサーである星野リゾートグループのコミットメント及び運営力、ネームバリューをフル活用し、分配金の安定的成長を目指します

事例1

テナント退去リスクの極小化
(ロードサイド型ホテル21物件)

事例2

取引先企業の売却検討情報の活用
(界 阿蘇)

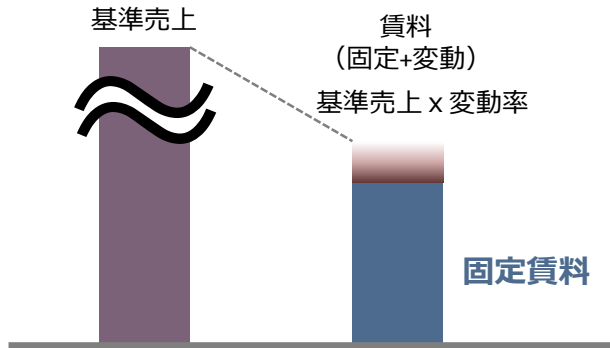


株式会社SHRロードサイドインの退去等によって生じるリスクを低減するため、星野リゾートとバックアップオペレーター契約を締結し、投資法人の収益が毀損する危険性を回避。

従前より星野リゾートグループの取引先であった株式会社オーバルに対して、積極的に売却提案を実施し、取得を実現。

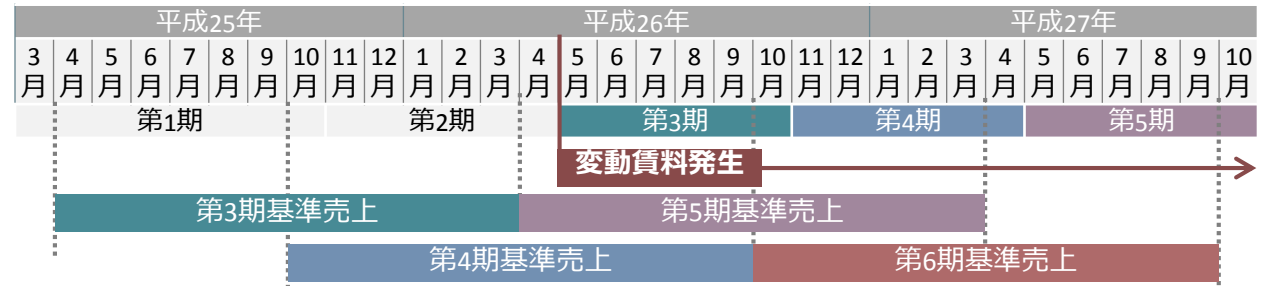
3 変動賃料の導入

変動賃料の仕組み



毎月の変動賃料の算定方法

- 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、基準売上に各施設の変動率を乗じた金額から、年間固定賃料額を減じた金額の12分の1とします。



	施設名	変動賃料算出における変動率	第3期 自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	第4期 自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	第5期 自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	第6期 自平成27年11月1日 至平成28年4月30日
平成26年 4月期 保有資産	星のや 軽井沢	25%	固定賃料（年間600百万円）+変動賃料			
	リゾナーレ 八ヶ岳	15%	固定賃料（年間525百万円）+変動賃料			
	界 松本	16%	固定賃料（年間75百万円）+変動賃料			
	界 出雲	16%	固定賃料（年間75百万円）+変動賃料			
	界 伊東	16%	固定賃料（年間80百万円）+変動賃料			
	界 箱根	16%	固定賃料（年間95百万円）+変動賃料			
平成26年 5月 取得資産 (注)	星のや 京都	25%	割増の固定賃料（年間197百万円）		固定賃料（年間187百万円）+変動賃料	
	界 阿蘇	16%	割増の固定賃料（年間46百万円）		固定賃料（年間42百万円）+変動賃料	
	界 川治	16%	割増の固定賃料（年間110百万円）			固定賃料（年間99百万円）+変動賃料
	ロードサイド型ホテル21物件	36.5%	固定賃料（年間合計999百万円）+変動賃料			

(注) 賃料は平成26年5月2日から発生します。



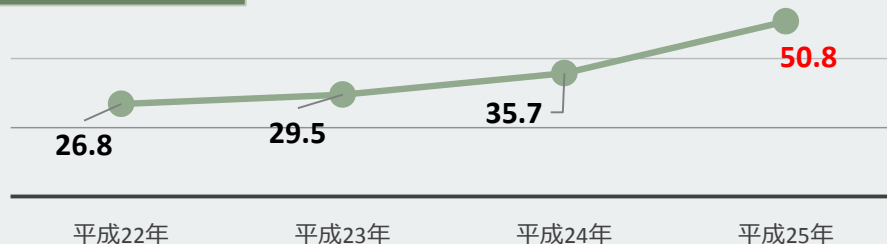
Ⅲ. 平成26年4月期 運用実績

平成25年11月から平成26年4月にかけて、前年同時期に比べて、物件全体の運営実績は、**約200百万円の売上増加**。

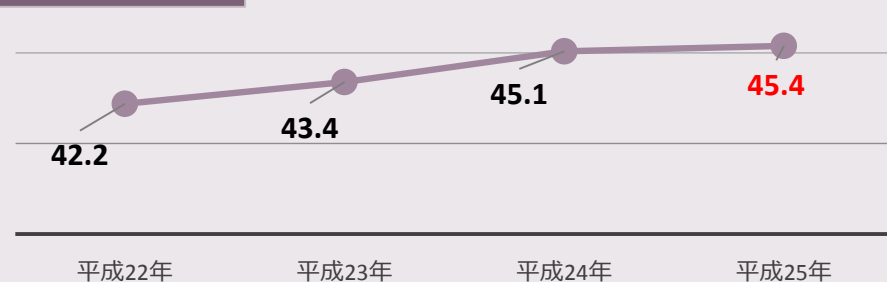
中でも、**星のや 軽井沢**（約67百万円増加）、**界 出雲**（約73百万円増加）、**界 箱根**（約36百万円増加）の売上増加が顕著。

（注1）界 箱根の開業は平成24年12月28日であるため、平成26年1月から同年4月と前年同時期を比較。

認知率推移



利用意向度推移



（出所）星野リゾートグループ調査

認知率の向上



利用意向度の向上



売上増加

	平成24年4月 ～平成25年3月 売上高 (注2)	平成25年4月 ～平成26年3月 売上高 (注2)
星のや 軽井沢	2,571百万円	2,754百万円
リゾナー レ八ヶ岳	3,686百万円	3,810百万円
界 松本	399百万円	432百万円
界 出雲	439百万円	598百万円
界 伊東	478百万円	571百万円
界 箱根	130百万円 (注3)	637百万円

（注2）売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

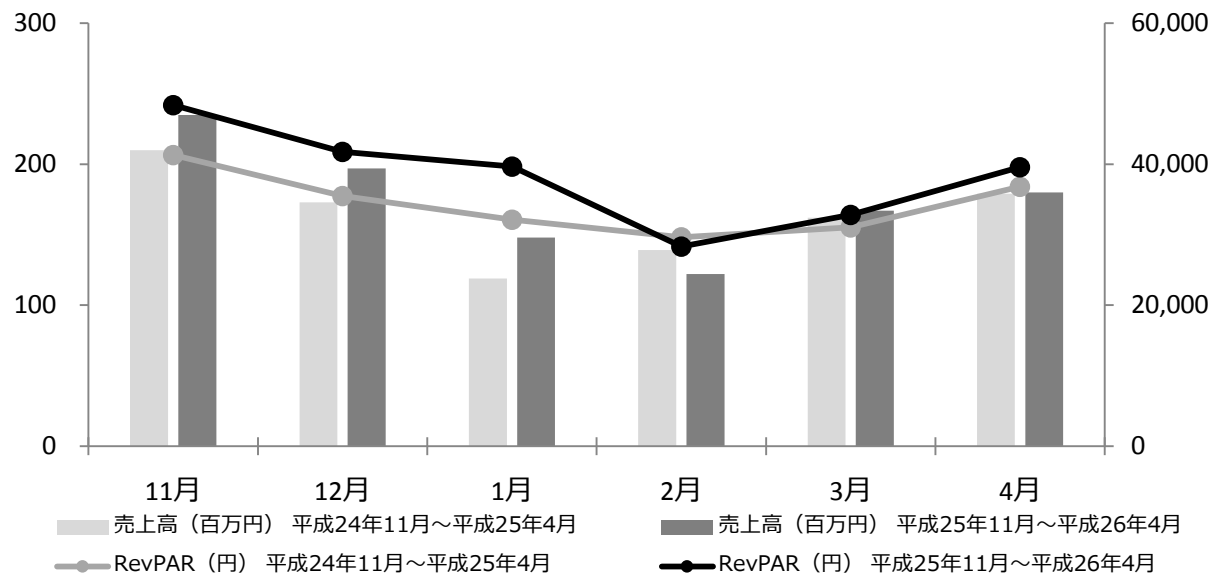
（注3）界 箱根の開業は平成24年12月28日であるため、平成25年1月からの運営実績を基に算出しております。

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

	平成25年								平成26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	70.1%	84.2%	84.4%	97.8%	85.9%	88.6%	88.1%	70.9%	69.4%	61.8%	67.0%	76.3%	79.0%
ADR (円)	61,738	55,184	69,391	86,667	70,817	60,646	54,906	58,931	57,134	45,879	48,960	51,874	61,475
RevPAR (円)	43,271	46,440	58,548	84,779	60,823	53,710	48,390	41,773	39,666	28,335	32,797	39,568	48,557
売上高 (百万円)	231	215	281	418	296	266	235	197	148	122	167	180	2,756

(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位以下を、ADR、RevPARについては小数第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

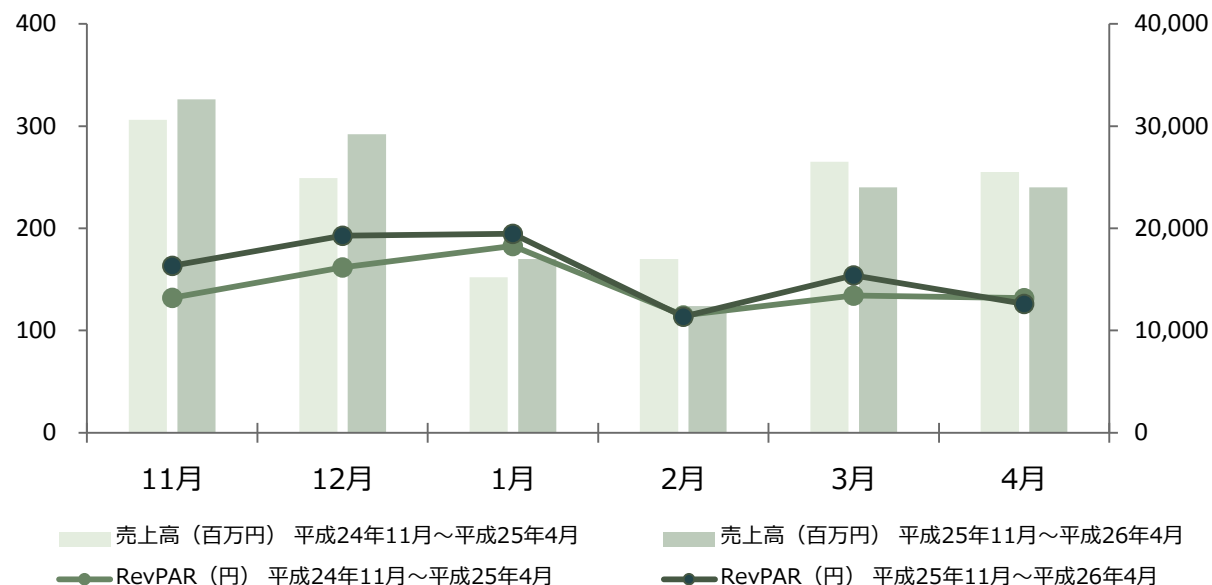
個別物件の運営実績②

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

	平成25年								平成26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	65.6%	74.8%	90.0%	98.2%	95.8%	88.4%	83.7%	70.7%	67.5%	62.3%	71.9%	64.7%	78.5%
ADR (円)	21,686	16,740	28,070	46,342	25,924	19,367	19,525	27,262	28,843	18,216	21,408	19,497	25,169
RevPAR (円)	14,231	12,516	25,269	45,508	24,829	17,126	16,339	19,276	19,476	11,351	15,390	12,605	19,747
売上高 (百万円)	324	305	395	599	423	357	326	292	170	124	240	240	3,795

(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・八ヶ岳から提供を受けた数値に基づいて記載しています。

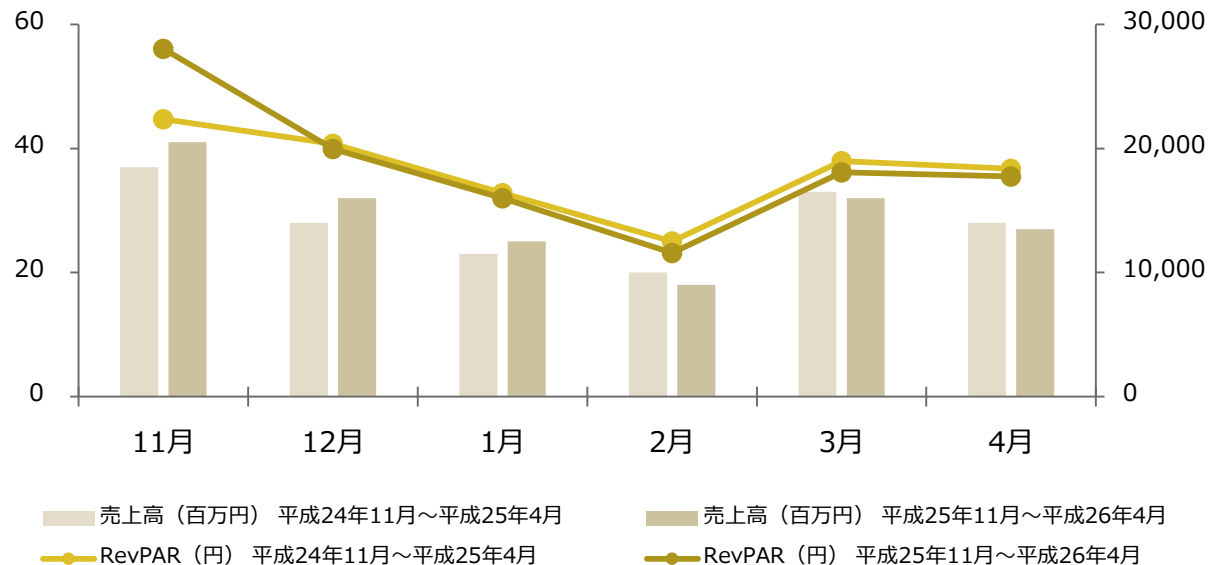
(注2) 客室稼働率については小数第2位以下を、ADR、RevPARについては小数第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

界 松本



所在地：長野県松本市

客室数：26室



運営実績

	平成25年								平成26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	60.4%	62.1%	67.6%	85.1%	83.3%	79.5%	81.3%	53.7%	40.6%	43.3%	62.1%	52.4%	64.4%
ADR (円)	36,479	29,230	31,278	51,954	34,113	34,143	34,483	37,150	39,406	26,737	29,144	33,894	35,482
RevPAR (円)	22,042	18,148	21,150	44,219	28,427	27,154	28,048	19,958	15,987	11,578	18,084	17,756	22,841
売上高 (百万円)	35	30	36	63	46	46	41	32	25	18	32	27	430

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

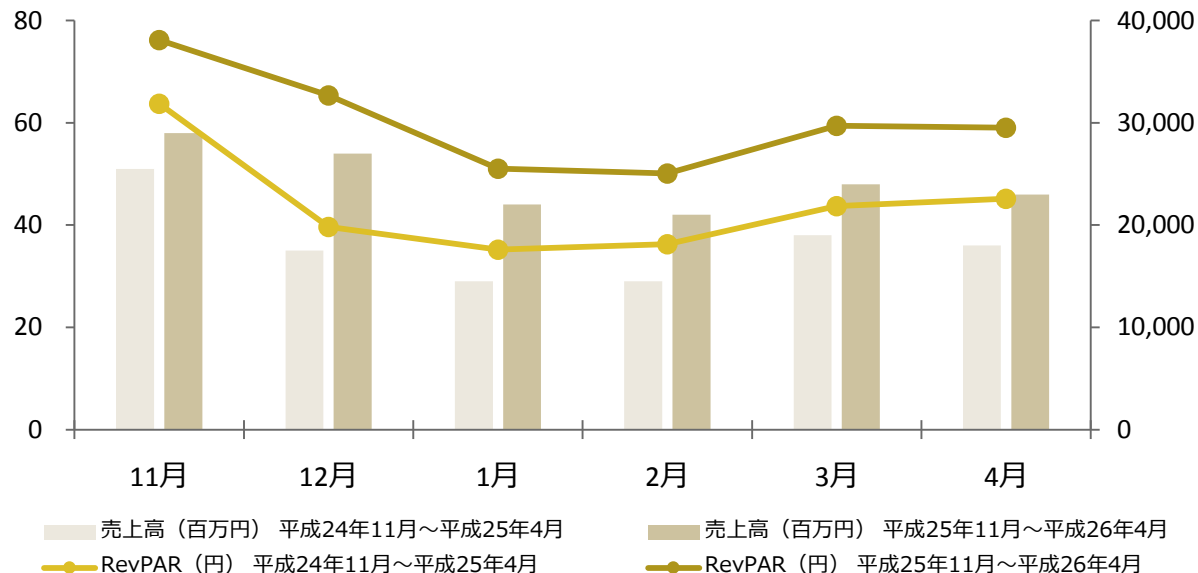
(注2) 客室稼働率については小数第2位以下を、ADR、RevPARについては小数第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

界 出雲



所在地：島根県松江市

客室数：24室



運営実績

	平成25年								平成26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	95.4%	95.3%	91.5%	99.6%	98.3%	99.1%	99.0%	96.8%	77.6%	87.2%	95.7%	87.8%	93.6%
ADR (円)	34,525	28,601	31,764	40,827	33,355	36,904	38,485	33,749	32,921	28,718	31,062	33,646	33,900
RevPAR (円)	32,947	27,245	29,073	40,663	32,799	36,557	38,111	32,682	25,531	25,043	29,723	29,534	31,736
売上高 (百万円)	53	44	47	62	52	58	58	54	44	42	48	46	608

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

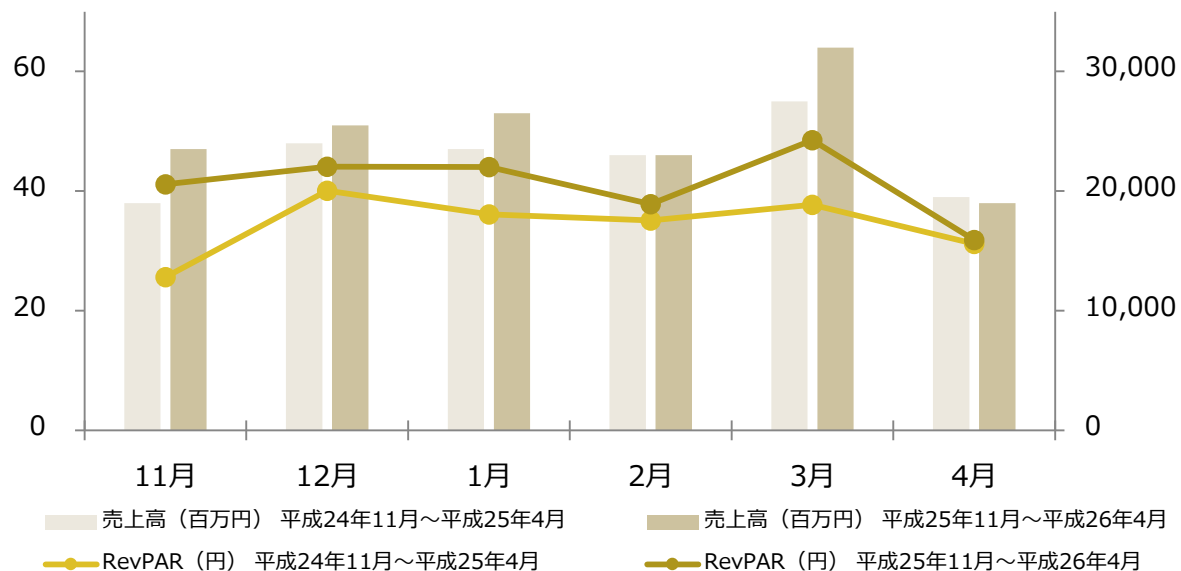
(注2) 客室稼働率については小数第2位以下を、ADR、RevPARについては小数第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

界 伊東



所在地：静岡県伊東市

客室数：34室



運営実績

	平成25年								平成26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	57.9%	58.2%	52.7%	77.4%	58.9%	52.2%	74.7%	68.8%	67.9%	71.7%	80.3%	57.7%	64.8%
ADR (円)	28,869	24,063	27,016	39,244	27,289	26,069	27,531	32,035	32,401	26,345	30,153	27,609	29,478
RevPAR (円)	16,727	14,008	14,226	30,383	16,079	13,604	20,567	22,048	22,010	18,901	24,203	15,921	19,094
売上高 (百万円)	43	37	39	71	43	39	47	51	53	46	64	38	570

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

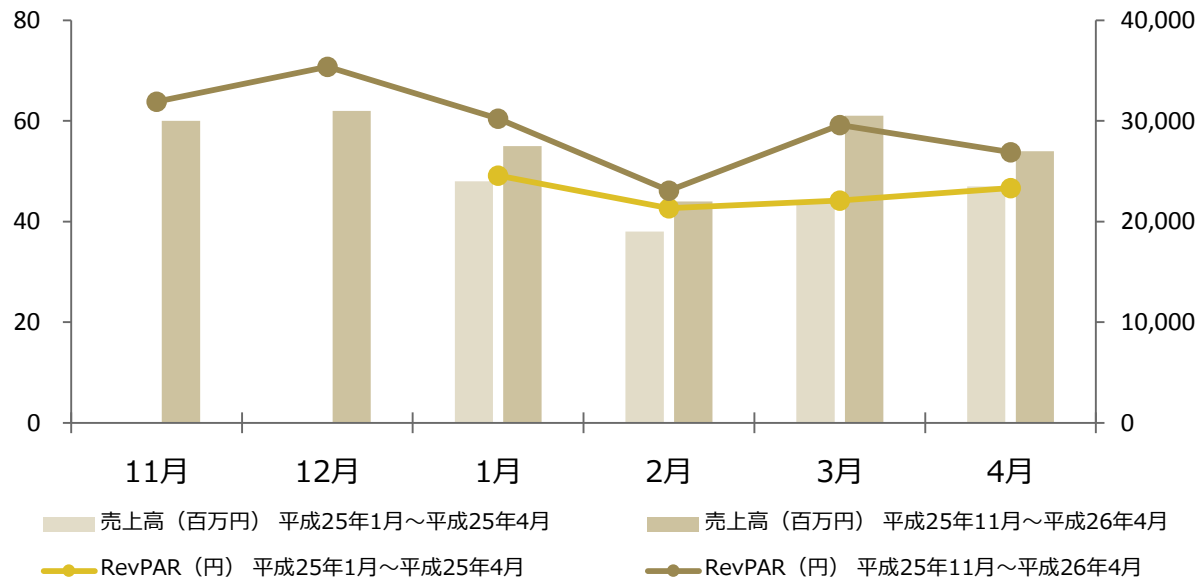
(注2) 客室稼働率については小数第2位以下を、ADR、RevPARについては小数第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。

界 箱根



所在地：神奈川県足柄下郡箱根町

客室数：31室



運営実績

	平成25年								平成26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	59.1%	72.5%	61.4%	85.1%	72.6%	71.6%	78.7%	78.6%	69.0%	69.1%	82.5%	74.8%	72.9%
ADR (円)	38,700	34,335	36,083	47,674	36,882	36,026	40,529	45,000	43,767	33,398	35,847	35,926	38,960
RevPAR (円)	22,873	24,894	22,153	40,580	26,769	25,792	31,900	35,389	30,214	23,087	29,580	26,886	28,413
売上高 (百万円)	45	41	45	73	52	53	60	62	55	44	61	54	644

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

(注2) 客室稼働率については小数第2位以下を、ADR、RevPARについては小数第1位以下を四捨五入して表示しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して表示しています。



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 資産運用会社独自の外部オペレーター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 売上実績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

訪日外国人旅行者は、平成25年に初めて当初の政府目標である1,000万人を達成する等、国内外からの需要増により観光産業の業績が上昇する中、政府の経済対策の効果等による景気の回復基調が継続。
ホテル売買マーケットは活況を呈し、都市部を中心にホテルの取得競争が激化。
取引利回りの更なる低下が予想される。

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

過熱感があるホテル売買マーケットにおいても、競争力が高く、かつ取得競争が少ない物件を対象に、多くの場合、相対での取得交渉を目指す。

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の活用

- ◆ 星野リゾートグループが保有する物件の情報、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利用します。

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。

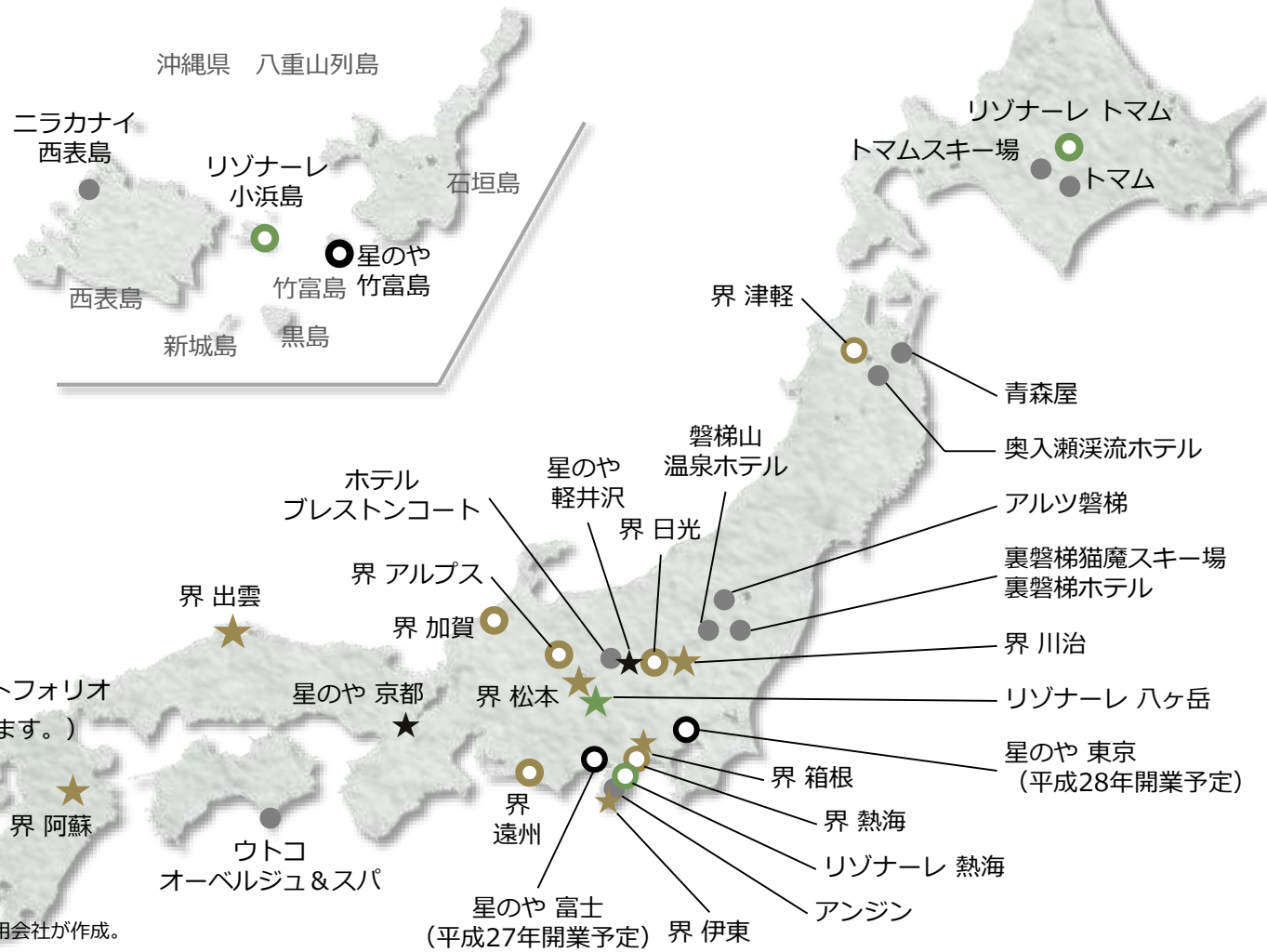
III 資産運用会社独自の外部オペレーター運営物件情報の活用

- ◆ 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からの継続的な資産取得と、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が見込まれる外部オペレーター運営物件の取得を目指します

星野リゾートグループが運営するホテル・旅館等

星野リゾート・リート投資法人



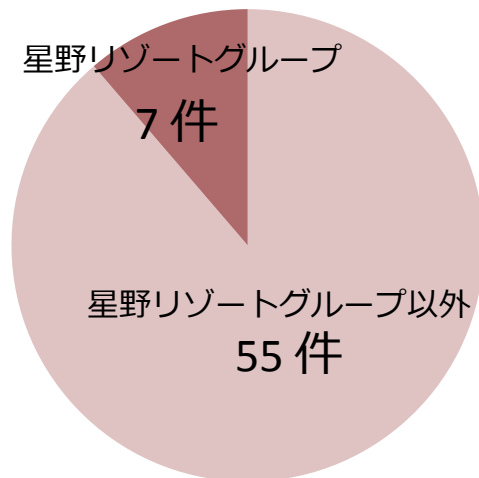
- ★ ★ ★ 本投資法人のポートフォリオ
- ○ ○ ● 星野リゾートグループのポートフォリオ
(上記★ ★ ★ 資産を除きます。)

(出所) 星野リゾートより受領した資料に基づき本資産運用会社が作成。
 (注1) 平成26年5月31日現在の情報に基づくものです。
 (注2) 星野リゾートグループが運営する施設の一覧であり、本投資法人の取得資産以外の物件も含まれています。平成26年5月31日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。
 (注3) 開業予定は今後変更となる可能性があります。

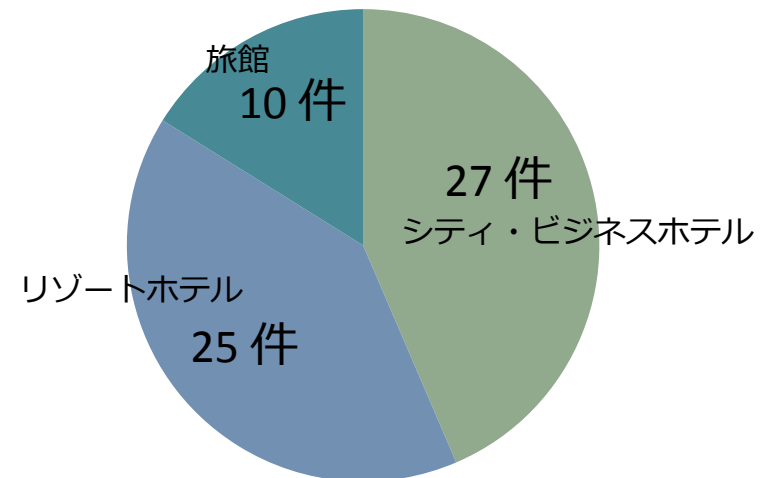
案件持込総数

平成26年4月4日の発行決議以降、平成26年5月31日まで（57日間）に62件の案件の持込あり。

持込元別案件数



タイプ別案件数



今後も「観光」をキーワードにホテル・旅館等の積極的な取得に努め、1～2年以内で「資産規模500億円」を目指します。

資産規模500億円達成後も引き続き、安定した分配金を確保できるための外部成長・内部成長に努めます。

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

- ◆ 投資法人の運用資産の特性を深く理解し、当該運用資産に適合的なビジネスモデルやノウハウを有する者を運用資産の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。
- ◆ 資産運用会社は、施設競争力の維持・向上のための運営、管理及びリニューアルを実施し、ポートフォリオの収益力の強化を目指します。

II 売上実績に連動した変動賃料の導入

- ◆ オペレーター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、本投資法人は、賃貸借契約において、固定賃料に加えて、ブランド及び施設の運営特性に応じた変動率を設定し、売上実績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・向上を図ると共に、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。

変動賃料のベースとなる売上拡大による分配金の「成長性」、
利益の確保による分配金の「安定性」の両立を目指す



V. Appendix

星のや



星のや 軽井沢

所在地	長野県
取得価格	7,600百万円
不動産鑑定評価額	9,240百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社星野リゾート
総客室数	77

リゾナーレ



リゾナーレ 八ヶ岳

所在地	山梨県
取得価格	4,500百万円
不動産鑑定評価額	5,220百万円
鑑定NOI利回り	9.7%
テナント名称	株式会社星野リゾート・八ヶ岳
総客室数	172

界



界 松本

所在地	長野県
取得価格	600百万円
不動産鑑定評価額	688百万円
鑑定NOI利回り	10.0%
テナント名称	株式会社 星野リゾート・ マネジメント
総客室数	26



界 出雲

所在地	島根県
取得価格	680百万円
不動産鑑定評価額	738百万円
鑑定NOI利回り	8.6%
テナント名称	株式会社 星野リゾート・ マネジメント
総客室数	24



界 伊東

所在地	静岡県
取得価格	670百万円
不動産鑑定評価額	723百万円
鑑定NOI利回り	9.3%
テナント名称	株式会社 星野リゾート・ マネジメント
総客室数	34



界 箱根

所在地	神奈川県
取得価格	950百万円
不動産鑑定評価額	1,100百万円
鑑定NOI利回り	8.7%
テナント名称	株式会社 星野リゾート・ マネジメント
総客室数	31

(注)「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。本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

ポートフォリオ概要（平成26年4月期保有）

星野リゾート・リート投資法人

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)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数 (転賃借)	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	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
	小計			73,688.42	11,638.45	—	600	11,638.45	11,638.45	1 (14)	77
リゾナーレ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	山梨県北杜市 (中部地方)	75,831.81	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 (16)	172
	小計			75,831.81	33,853.45	—	525	33,853.45	33,853.45	1 (16)	172
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	3,909.02	不明（旧館）／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／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
	小計			29,285.24	20,088.72	—	325	20,088.72	20,088.72	4 (0)	115
合計				178,805.47	65,580.62	—	1,450	65,580.62	65,580.62	6 (30)	364

ポートフォリオ概要（平成26年5月取得）①

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)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数 (転賃借)	総客室数 (室)
星のや	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）	197（注1）	2,626.15	2,626.15	1 (0)	25
	小計			9,681.98	2,626.15	-	197	2,626.15	2,626.15	1 (0)	25
界	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	46（注1）	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	8,190.38	平成6年9月	110（注2）	8,190.38	8,190.38	1 (0)	54
	小計			35,344.47	9,733.91	-	157	9,733.91	9,733.91	2 (0)	66
その他	O-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
	O-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
	O-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
	O-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8月	42	2,040.09	2,040.09	1 (0)	94
	O-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
	O-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
	O-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
	O-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
	O-9	チサンイン 福井	福井県福井市 (中部地方)	2,680.57	2,094.01	平成19年12月	45	2,094.01	2,094.01	1 (0)	98
	O-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

(注1) 平成26年5月2日から平成27年4月30日までに限定した割増しの固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額です。

(注2) 平成26年5月2日から平成27年10月31日までに限定した割増しの固定賃料（月額）を12倍して年換算した金額です。

ポートフォリオ概要（平成26年5月取得）②

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)	賃貸面積 (㎡)	賃貸可能 面積 (㎡)	テナント数 (転賃借)	総客室数 (室)
その他	O-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
	O-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
	O-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
	O-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県稲敷郡西郷 (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
	O-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
	O-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
	O-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
	O-18	チサンイン 岩手一関インター	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	1,968.02	1 (1)	92
	O-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
	O-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
	O-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
小計				63,617.85	42,964.20	—	999	42,964.20	42,964.20	21 (2)	1,988
合計				108,644.30	55,324.26	—	1,353	55,324.26	55,324.26	24 (2)	2,079

平成26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 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,667,513	2,050,426
前払費用	30,224	30,774
未収消費税等	665,555	-
繰延税金資産	21	15
その他	525	-
流動資産合計	2,363,839	2,081,215
固定資産		
有形固定資産		
建物	14,258,255	14,385,936
減価償却累計額	△112,766	△282,585
建物（純額）	14,145,488	14,103,350
構築物	7,315	8,233
減価償却累計額	△429	△1,083
構築物（純額）	6,885	7,149
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△2,409	△6,027
機械及び装置（純額）	81,391	77,773
土地	938,080	938,982
建設仮勘定	-	25,798
有形固定資産合計	15,171,846	15,153,054
無形固定資産		
借地権	64,549	64,549
ソフトウェア	2,711	2,420
無形固定資産合計	67,260	66,970
投資その他の資産		
長期前払費用	65,520	56,070
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	75,520	66,070
固定資産合計	15,314,626	15,286,094
資産合計	17,678,466	17,367,310

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,274	14,772
短期借入金	717,780	294,030
1年内返済予定の長期借入金	155,002	155,002
未払金	181,361	120,378
未払法人税等	1,125	907
未払消費税等	-	22,669
前受金	126,874	130,499
流動負債合計	1,187,419	738,260
固定負債		
長期借入金	5,799,131	5,721,630
預り敷金及び保証金	725,000	725,000
固定負債合計	6,524,131	6,446,630
負債合計	7,711,550	7,184,890
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	9,917,520	9,917,520
剰余金		
当期末処分利益 又は当期末処理損失（△）	49,396	264,899
剰余金合計	49,396	264,899
投資主資本合計	9,966,916	10,182,419
純資産合計	9,966,916	10,182,419
負債純資産合計	17,678,466	17,367,310

平成26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 平成25年3月6日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	424,870	725,051
営業収益合計	424,870	725,051
営業費用		
賃貸事業費用	138,835	269,270
資産運用報酬	48,854	82,890
資産保管手数料	512	645
一般事務委託手数料	2,646	4,160
役員報酬	3,200	2,640
会計監査人報酬	-	4,800
その他営業費用	6,552	26,645
営業費用合計	200,600	391,051
営業利益	224,269	333,999
営業外収益		
受取利息	56	184
受取保険金	160	34
還付加算金	-	554
雑収入	-	377
営業外収益合計	216	1,150
営業外費用		
支払利息	36,025	58,281
創立費	15,000	-
融資関連費用	41,899	11,025
投資口交付費	10,660	-
投資口公開関連費用	70,386	-
営業外費用合計	173,972	69,306
経常利益	50,512	265,843
税引前当期純利益	50,512	265,843
法人税、住民税及び事業税	1,137	945
法人税等調整額	△21	5
法人税等合計	1,116	950
当期純利益	49,396	264,893
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	-	6
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	49,396	264,899

平成26年5月取得物件の運営実績①

星のや 京都

運営実績

	平成25年								平成26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	71.2%	72.4%	79.5%	79.5%	78.6%	—	—	—	—	75.1%	77.2%	88.4%
ADR (円)	72,981	62,777	61,266	70,209	59,804	—	—	—	—	52,390	78,640	90,883
RevPAR (円)	51,981	45,451	48,697	55,805	46,989	—	—	—	—	39,368	60,680	80,341
売上高 (百万円)	69	60	66	73	29	—	—	—	—	48	77	95

(注) 平成25年9月16日の台風18号による被害からの修復工事に伴い休業していたため、平成25年10月から平成26年1月までの運営実績はありません。

界 阿蘇

運営実績

	平成25年								平成26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	72.0%	64.0%	65.3%	86.0%	80.6%	75.0%	89.7%	72.5%	68.5%	75.6%	81.7%	71.7%
ADR (円)	61,732	47,635	54,927	71,616	59,245	61,360	60,650	57,232	55,603	46,616	50,437	57,455
RevPAR (円)	44,474	30,481	35,880	61,605	47,725	46,020	54,416	41,493	38,115	35,261	41,217	41,176
売上高 (百万円)	28	19	23	37	29	29	33	25	24	20	27	26

界 川治

運営実績

	平成25年								平成26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	66.3%	63.6%	54.7%	68.5%	57.0%	79.8%	84.5%	60.4%	—	—	—	—
ADR (円)	22,214	20,632	21,831	28,874	23,036	22,365	24,852	20,142	—	—	—	—
RevPAR (円)	14,730	13,131	11,933	19,784	13,139	17,849	21,001	12,164	—	—	—	—
売上高 (百万円)	70	67	58	76	56	84	88	62	—	—	—	—

(注) 改修工事による運営の休業のため、平成26年1月から平成26年4月までの運営実績はありません。

チサンイン 塩尻北インター

運営実績

	平成25年								平成26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	83.1%	79.2%	82.0%	95.7%	86.2%	91.4%	86.5%	78.2%	69.0%	68.6%	74.6%	75.3%
ADR (円)	5,082	4,905	5,175	6,033	5,293	5,147	5,101	5,011	5,045	4,871	5,260	5,058
RevPAR (円)	4,221	3,885	4,242	5,772	4,562	4,704	4,411	3,918	3,482	3,341	3,922	3,806
売上高 (百万円)	13	12	13	18	14	15	13	12	11	9	12	11

平成26年5月取得物件の運営実績②

チサンイン 佐野藤岡インター

	運営実績											
	平成25年								平成26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	81.0%	83.8%	79.4%	86.8%	78.0%	82.4%	83.6%	88.3%	85.5%	88.4%	88.3%	84.4%
ADR (円)	5,556	5,355	5,328	5,773	5,437	5,343	5,590	5,621	5,447	5,108	5,424	5,275
RevPAR (円)	4,498	4,485	4,231	5,009	4,241	4,404	4,670	4,961	4,654	4,513	4,786	4,449
売上高 (百万円)	14	13	13	15	12	13	14	15	14	12	14	13

チサンイン 諏訪インター

	運営実績											
	平成25年								平成26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	74.4%	80.1%	82.1%	95.4%	82.9%	85.3%	86.4%	73.9%	75.8%	79.6%	84.8%	85.1%
ADR (円)	5,334	5,016	5,430	6,392	5,569	5,386	5,272	5,185	5,156	4,909	5,214	5,071
RevPAR (円)	3,970	4,017	4,456	6,096	4,619	4,596	4,553	3,832	3,908	3,908	4,422	4,313
売上高 (百万円)	12	12	13	18	13	14	13	12	12	11	13	13

チサンイン 豊川インター

	運営実績											
	平成25年								平成26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	77.9%	79.4%	85.1%	90.4%	82.8%	80.6%	77.6%	80.7%	77.9%	74.2%	78.3%	74.5%
ADR (円)	4,531	4,254	4,325	4,841	4,379	4,375	4,658	4,480	4,425	4,365	4,813	4,466
RevPAR (円)	3,529	3,378	3,679	4,375	3,623	3,526	3,612	3,612	3,447	3,240	3,769	3,328
売上高 (百万円)	11	10	12	14	11	11	11	11	11	9	12	10

チサンイン 鳥栖

	運営実績											
	平成25年								平成26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	63.5%	63.6%	68.0%	86.4%	72.8%	76.8%	84.4%	82.3%	63.3%	67.1%	79.6%	75.1%
ADR (円)	4,469	4,198	4,886	5,402	4,196	4,118	4,354	4,403	4,802	4,424	4,501	4,382
RevPAR (円)	2,839	2,669	3,322	4,668	3,055	3,163	3,675	3,624	3,037	2,967	3,582	3,291
売上高 (百万円)	9	8	10	14	9	10	11	11	9	8	11	10

平成26年5月取得物件の運営実績③

チサンイン 千葉浜野R16

	運営実績											
	平成25年								平成26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	92.9%	82.3%	88.6%	94.3%	86.7%	90.0%	86.1%	91.5%	85.2%	92.9%	92.2%	90.9%
ADR (円)	5,162	5,590	5,323	5,958	5,346	5,550	5,667	5,888	5,561	5,326	5,618	5,533
RevPAR (円)	4,793	4,598	4,718	5,620	4,635	4,992	4,876	5,385	4,736	4,945	5,181	5,030
売上高 (百万円)	15	14	15	18	14	15	15	17	15	14	16	15

チサンイン 熊本御幸笛田

	運営実績											
	平成25年								平成26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	79.0%	72.6%	84.2%	89.8%	85.2%	85.9%	87.3%	82.0%	74.2%	84.6%	82.7%	77.5%
ADR (円)	4,861	4,309	4,362	4,950	4,531	4,407	4,491	4,355	4,339	4,306	4,810	4,373
RevPAR (円)	3,838	3,127	3,673	4,442	3,860	3,784	3,919	3,570	3,220	3,642	3,978	3,388
売上高 (百万円)	13	10	12	15	12	12	12	12	11	11	13	11

チサンイン 宇都宮鹿沼

	運営実績											
	平成25年								平成26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	75.8%	64.7%	69.4%	84.1%	73.7%	75.5%	78.2%	76.3%	72.5%	81.9%	77.9%	82.7%
ADR (円)	5,656	5,500	5,514	5,939	5,607	5,552	5,558	5,455	5,559	5,352	5,779	5,338
RevPAR (円)	4,289	3,557	3,823	4,993	4,131	4,192	4,343	4,164	4,028	4,380	4,498	4,411
売上高 (百万円)	14	11	12	16	13	13	13	13	13	13	14	14

チサンイン 福井

	運営実績											
	平成25年								平成26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	68.5%	73.6%	68.7%	85.8%	76.0%	79.0%	79.1%	71.2%	67.3%	71.1%	80.2%	79.6%
ADR (円)	5,358	5,144	5,299	5,973	5,269	5,160	5,249	5,304	5,271	5,099	5,195	4,921
RevPAR (円)	3,670	3,786	3,642	5,125	4,001	4,078	4,152	3,777	3,544	3,627	4,165	3,917
売上高 (百万円)	12	12	12	17	12	13	13	12	11	10	13	12

平成26年5月取得物件の運営実績④

チサンイン 福島西インター

	運営実績											
	平成25年								平成26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	79.1%	75.9%	77.6%	85.3%	80.0%	83.3%	85.0%	77.9%	68.1%	77.7%	76.8%	81.8%
ADR (円)	5,391	5,277	5,394	5,830	5,344	5,189	5,357	5,260	4,896	4,837	5,307	5,086
RevPAR (円)	4,262	4,006	4,186	4,970	4,273	4,323	4,553	4,096	3,334	3,759	4,077	4,161
売上高 (百万円)	14	12	13	16	13	14	14	13	11	11	13	13

チサンイン 新潟中央インター

	運営実績											
	平成25年								平成26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	77.0%	66.3%	72.6%	85.9%	71.5%	74.2%	68.5%	55.1%	49.9%	65.1%	68.1%	70.1%
ADR (円)	5,444	5,001	5,414	6,220	5,448	5,100	5,122	5,008	4,794	5,217	5,448	5,166
RevPAR (円)	4,191	3,314	3,929	5,343	3,896	3,784	3,506	2,761	2,393	3,395	3,710	3,619
売上高 (百万円)	14	10	13	18	12	12	11	9	8	10	12	12

チサンイン 大村長崎空港

	運営実績											
	平成25年								平成26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	79.2%	71.4%	82.0%	86.4%	79.8%	83.0%	88.8%	84.1%	74.0%	84.7%	86.4%	76.0%
ADR (円)	4,888	4,608	4,761	5,554	4,767	4,645	4,750	4,693	4,911	4,864	4,992	4,931
RevPAR (円)	3,871	3,289	3,904	4,798	3,803	3,856	4,219	3,947	3,635	4,121	4,312	3,746
売上高 (百万円)	12	10	12	15	11	12	12	12	11	11	13	11

チサンイン ひたちなか

	運営実績											
	平成25年								平成26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%	66.7%	83.7%	94.2%	82.9%	89.1%	88.4%	87.3%	85.7%	87.4%	88.7%	90.9%
ADR (円)	5,569	5,062	5,547	5,974	5,060	5,253	5,273	5,181	5,268	5,111	5,393	5,174
RevPAR (円)	4,255	3,378	4,644	5,627	4,196	4,681	4,663	4,523	4,512	4,465	4,786	4,703
売上高 (百万円)	13	10	14	17	14	14	14	14	14	12	16	14

平成26年5月取得物件の運営実績⑤

チサンイン 土浦阿見

	運営実績											
	平成25年								平成26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	90.9%	87.9%	86.5%	92.3%	90.0%	91.7%	91.6%	91.7%	86.1%	86.3%	91.7%	91.3%
ADR (円)	5,454	5,352	5,417	5,618	5,292	5,472	5,547	5,472	5,429	5,360	5,529	5,228
RevPAR (円)	4,954	4,703	4,683	5,186	4,764	5,017	5,080	5,015	4,673	4,625	5,071	4,771
売上高 (百万円)	15	14	14	16	14	15	15	15	14	13	15	14

チサンイン 甲府石和

	運営実績											
	平成25年								平成26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%	78.2%	77.5%	90.3%	77.3%	78.0%	71.5%	66.1%	68.5%	68.6%	80.9%	77.8%
ADR (円)	5,374	5,158	5,243	6,355	5,369	5,146	5,350	5,240	5,154	4,872	5,291	5,358
RevPAR (円)	4,292	4,031	4,062	5,739	4,147	4,010	3,822	3,465	3,529	3,340	4,281	4,167
売上高 (百万円)	13	12	12	17	12	12	11	10	10	9	13	12

チサンイン 丸亀善通寺

	運営実績											
	平成25年								平成26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	66.6%	67.1%	65.2%	81.8%	69.7%	67.6%	71.1%	66.1%	71.4%	79.0%	91.2%	72.2%
ADR (円)	5,058	4,674	5,032	5,691	4,916	4,916	5,004	5,000	4,702	4,650	4,843	4,720
RevPAR (円)	3,368	3,136	3,281	4,656	3,427	3,325	3,555	3,303	3,358	3,674	4,415	3,408
売上高 (百万円)	11	10	10	15	11	11	11	11	11	11	14	11

チサンイン 宗像

	運営実績											
	平成25年								平成26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	68.3%	65.4%	76.3%	83.3%	62.1%	61.8%	73.9%	75.9%	72.1%	83.6%	81.2%	83.4%
ADR (円)	4,532	4,191	4,348	5,076	4,313	4,124	4,434	4,465	4,576	4,447	4,622	4,194
RevPAR (円)	3,094	2,739	3,317	4,226	2,679	2,548	3,277	3,390	3,300	3,715	3,751	3,497
売上高 (百万円)	10	9	11	14	9	8	10	11	11	11	12	11

平成26年5月取得物件の運営実績⑥

チサンイン 岩手一関インター

	運営実績											
	平成25年								平成26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	77.8%	76.3%	77.8%	83.6%	77.9%	82.0%	75.9%	63.7%	60.2%	57.0%	74.9%	78.3%
ADR (円)	5,817	5,378	5,525	6,303	5,672	5,581	5,632	5,544	5,575	5,391	5,448	5,410
RevPAR (円)	4,528	4,105	4,296	5,270	4,420	4,577	4,274	3,530	3,354	3,069	4,080	4,237
売上高 (百万円)	14	12	13	16	13	14	13	11	10	8	12	13

チサンイン 軽井沢

	運営実績											
	平成25年								平成26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	70.2%	55.6%	86.1%	93.1%	87.9%	78.3%	64.9%	52.7%	47.5%	50.6%	64.5%	71.0%
ADR (円)	7,339	6,677	7,987	13,640	7,718	6,522	6,409	6,231	6,405	5,629	6,136	5,846
RevPAR (円)	5,150	3,714	6,876	12,696	6,780	5,107	4,158	3,280	3,041	2,845	3,958	4,151
売上高 (百万円)	15	11	20	37	19	15	12	10	9	8	12	12

チサンイン 姫路夢前橋

	運営実績											
	平成25年								平成26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	77.8%	77.3%	61.2%	82.5%	67.1%	61.0%	74.8%	78.6%	71.1%	73.7%	87.5%	83.7%
ADR (円)	4,997	4,823	5,071	5,691	4,887	4,742	5,026	5,159	4,731	4,639	5,120	4,824
RevPAR (円)	3,886	3,727	3,104	4,694	3,277	2,890	3,757	4,054	3,365	3,416	4,480	4,036
売上高 (百万円)	13	12	10	15	10	9	12	13	11	10	14	13

チサンイン 倉敷水島

	運営実績											
	平成25年								平成26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	92.5%	90.2%	77.5%	81.8%	79.5%	86.9%	81.9%	84.3%	78.6%	86.8%	97.5%	88.9%
ADR (円)	5,223	4,926	5,148	5,478	5,077	5,114	5,075	5,095	5,368	5,333	5,321	5,324
RevPAR (円)	4,833	4,444	3,986	4,480	4,034	4,442	4,158	4,293	4,217	4,631	5,187	4,731
売上高 (百万円)	16	14	13	14	13	14	13	14	14	13	16	15

個別物件の収支状況

星野リゾート・リート投資法人

(単位：千円)

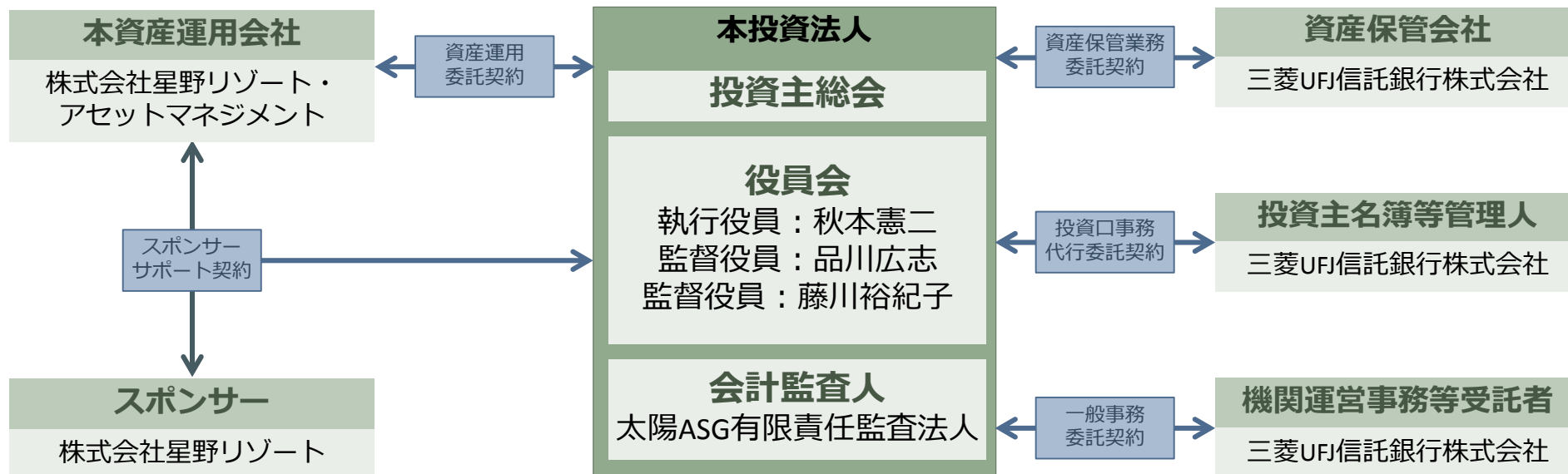
物件番号	－	H-1	R-1	K-1	K-2	K-3	K-4
物件名	ポートフォリオ 合計	星のや 軽井沢	リゾナーレ 八ヶ岳	界 松本	界 出雲	界 伊東	界 箱根
①不動産運用 収益合計	725,051	300,000	262,500	37,500	37,500	40,003	47,547
固定賃料	725,000	300,000	262,500	37,500	37,500	40,000	47,500
変動賃料	0	0	0	0	0	0	0
その他収入	51	0	0	0	0	3	47
②不動産運用 費用合計	95,179	26,623	46,435	5,371	6,402	7,064	3,282
保守費	15,333	1,519	9,729	858	562	1,110	1,554
公租公課	36,381	9,191	17,472	2,970	2,980	3,765	0
保険料	3,335	628	1,760	259	135	349	202
借地料	12,620	6,402	3,937	0	2,280	0	0
修繕費	27,509	8,881	13,536	1,283	444	1,838	1,525
その他費用	0	0	0	0	0	0	0
③NOI (①－②)	629,871	273,376	216,064	32,128	31,097	32,939	44,265
④減価償却費	174,091	94,459	54,223	5,562	4,415	6,052	9,377
⑤不動産賃貸 事業損益 (③－④)	455,780	178,917	161,840	26,566	26,681	26,886	34,887

		平成25年3月31日を 価格時点とした 鑑定評価額 (取得時) (百万円)	平成25年10月期末 鑑定評価額 (百万円)	平成26年4月期末 鑑定評価額 (百万円)	
H-1	星のや 軽井沢	8,930	9,160	9,240	
R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	5,060	5,190	5,220	
K-1	界 松本	686	687	688	
K-2	界 出雲	726	737	738	
K-3	界 伊東	714	717	723	
K-4	界 箱根	1,080	1,090	1,100	
合 計		17,196	17,581	17,709	
継続鑑定評価額	17,709 百万円	含み益	2,517 百万円	1口当たり純資産	502,835 円
帳簿価額総額	15,191 百万円	1口当たり含み益	124,305 円	1口当たりNAV	627,141 円

平成26年5月取得物件 不動産鑑定評価

物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	平成26年1月31日を 価格時点とした 鑑定評価額 (取得時) (百万円)	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円)	平成26年1月31日を 価格時点とした 鑑定評価額 (取得時) (百万円)
H-2	星のや 京都	2,785	2,930	O-10	チサンイン 福島西インター	672	714
	小計	2,785	2,930	O-11	チサンイン 新潟中央インター	630	686
K-5	界 阿蘇	575	639	O-12	チサンイン 大村長崎空港	630	688
K-6	界 川治	1,000	1,100	O-13	チサンイン ひたちなか	742	851
	小計	1,575	1,739	O-14	チサンイン 土浦阿見	770	886
O-1	チサンイン 塩尻北インター	672	743	O-15	チサンイン 甲府石和	658	723
O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	845	O-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	631
O-3	チサンイン 諏訪インター	658	728	O-17	チサンイン 宗像	504	536
O-4	チサンイン 豊川インター	602	665	O-18	チサンイン 岩手一関インター	700	738
O-5	チサンイン 鳥栖	504	558	O-19	チサンイン 軽井沢	812	898
O-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	947	O-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	672
O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	675	O-21	チサンイン 倉敷水島	728	789
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	769		小計	14,000	15,444
O-9	チサンイン 福井	644	702		合計	18,360	20,113

本投資法人の仕組図



沿革

平成25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

平成25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

平成25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

平成25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）

平成25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）

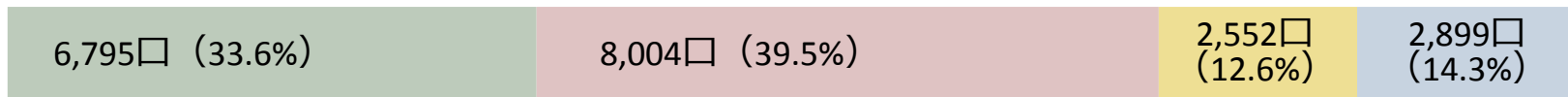
平成25年7月16日

資産運用の実質的な開始

平成26年4月期末の投資主状況

投資主構成

所有者別投資口数
合計20,250口



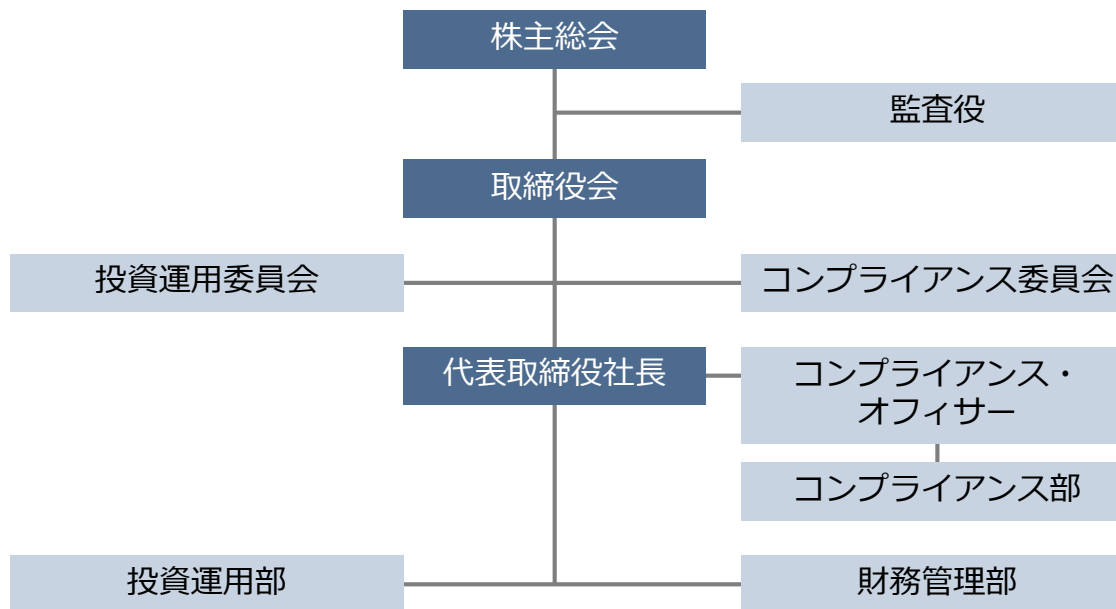
所有者別投資主数
合計3,763人



主な投資主	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	4,476	22.10
株式会社星野リゾート	2,025	10.00
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	1,023	5.05
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	710	3.50
NOMURA PB NOMINEES LIMITED OMNIBUS – MARGIN (CASH PB)	624	3.08
野村信託銀行株式会社 (投信口)	595	2.93
大和信用金庫	450	2.22
モルガンスタンレーアンドカンパニーエルエルシー	420	2.07
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	398	1.96
MSCO CUSTOMER SECURITIES	291	1.43

(注) 比率とは、発行済投資口の総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表示しています。

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	東京都中央区銀座一丁目11番1号
設立	平成22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(1)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