

平成28年4月期（第6期） 決算説明会資料

平成28年6月17日

星野リゾート
REIT

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/>

目次

I. 平成28年4月期 運用実績

ハイライト	3
公募増資の概要	4
3期連続の公募増資を通じた資産規模拡大による投資主価値の向上	5
星野リゾートグループのサポートを最大限活用した外部成長の推進	7
新規取得資産取得後のポートフォリオの状況	8
内部成長（運用実績ハイライト）①～②	9
財務①～②	11
熊本地震の影響について	13

II. 個別物件の運営実績

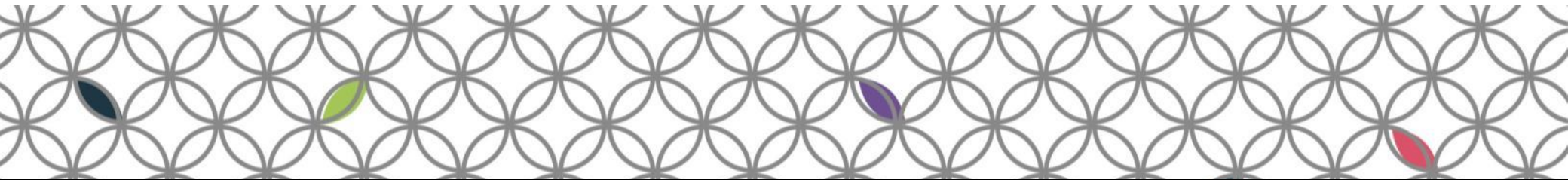
個別物件の運営実績①～⑥	15
平成28年10月期（第7期）・平成29年4月期（第8期）の業績予想①～②	21
賃料形態①～②	23

III. 今後の運用戦略

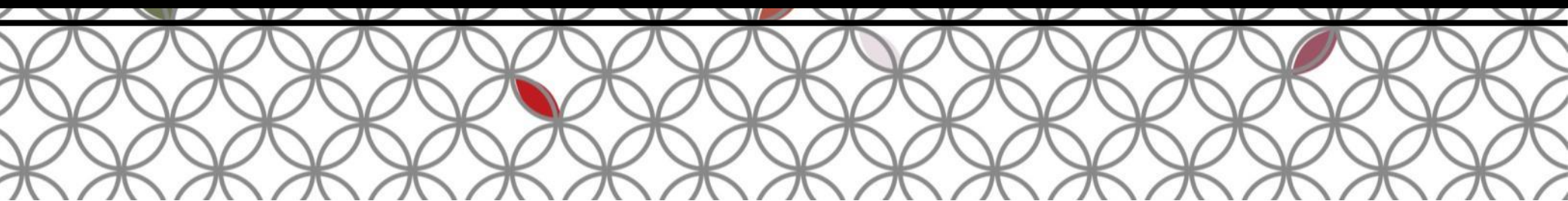
当面の運用戦略	26
安定した分配金の実現	27
市場動向と差別化戦略	28
外部成長	29
星野リゾートグループが運営するホテル・旅館等	30
内部成長	31
保有資産の運用実績の着実な維持・向上のための取組み	32

IV. Appendix

ポートフォリオ概要（運用資産）①～⑧	34
個別運営実績①～⑦	42
平成28年4月期 貸借対照表	49
平成28年4月期 損益計算書	50
平成28年4月期末 継続不動産鑑定評価①～③	51
平成28年4月期末の投資主状況	54
投資法人の概要	55
資産運用会社の概要	56



I. 平成28年4月期 運用実績



ハイライト

平成28年4月期（第6期）の決算の概要

	第5期実績	第6期予想 (12/15時点) (A)	第6期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況 (百万円)				
営業収益	1,926	3,528	3,559	31
営業利益	1,034	1,876	1,914	37
経常利益	909	1,565	1,601	36
当期純利益	908	1,564	1,600	36
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	18,289	20,056	20,520	464
その他				
NOI (百万円)	1,708	2,953	2,992	38
NOI利回り	8.0%	6.9%	6.4%	-
LTV	18.6%	25.3%	27.8%	-

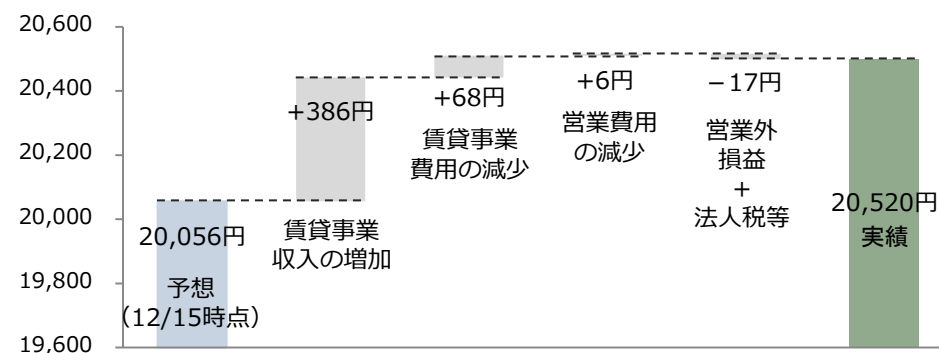
(金額は切捨て、比率は四捨五入)

平成28年4月期の決算の概要

- ✓ 1口当たり分配金20,520円
- ✓ 対予想比でプラス 464円 (+2.3%)
- ✓ 営業収益 3,559百万円の主な内訳は
固定賃料 2,841百万円、変動賃料 707百万円

当期純利益における予想との主な差異

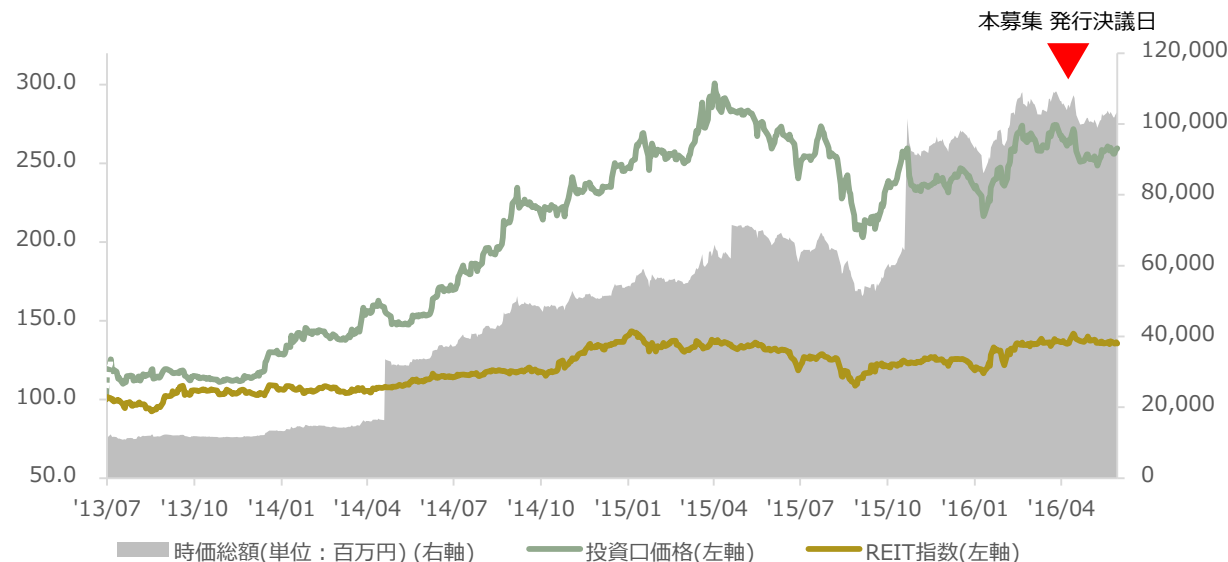
- +31M 賃貸事業収入の増加**
旭川グランドホテルの固定賃料 31M
- +5M 賃貸事業費用の減少**
保守・修繕費の減少 5M
- 2M 営業外費用の増加**
支払利息の増加 2M



公募増資の概要

インベストメントハイライト

1. 3期連続の公募増資を通じた資産規模拡大による**投資主価値の向上**
2. 星野リゾートグループのサポートを最大限活用した**外部成長の推進**
3. 保有資産の**運用実績の着実な維持・向上**のための取組み



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：3,570口 第三者割当：179口 合計 3,749口
発行価額総額	4,684百万円
発行価格	1,294,745円
発行決議日	平成28年4月8日
発行価格決定日	平成28年4月19日
主幹事証券	野村證券株式会社 SMBC日興証券株式会社

本募集前後におけるポートフォリオの状況

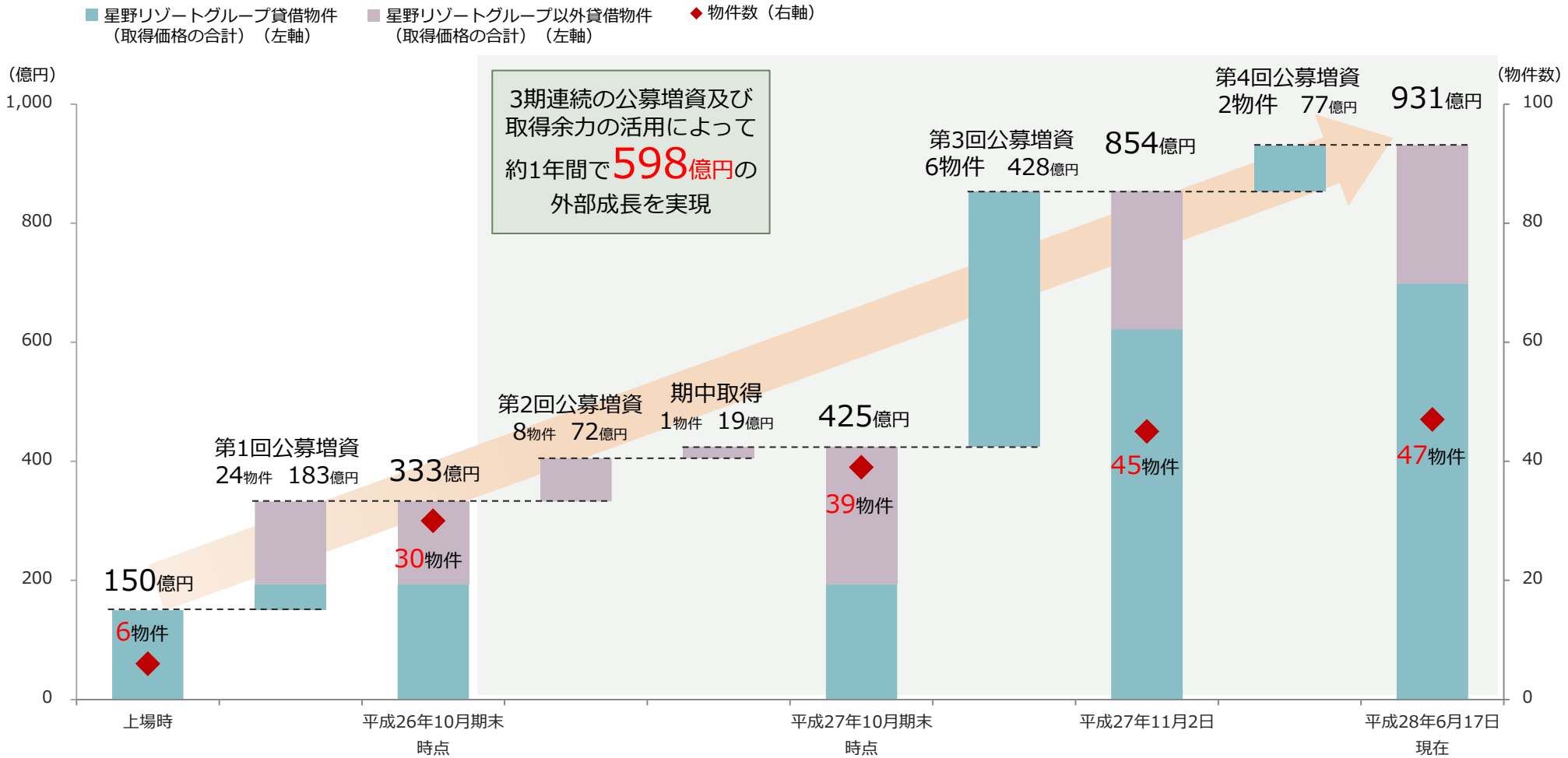
	平成27年11月2日時点 保有資産	平成28年3月31日及び 5月2日 取得資産	平成28年6月17日現在 保有資産
物件数	45物件	2物件	47物件
取得価格の合計	854億円	77億円	931億円
不動産鑑定評価額の合計	969億円	80億円	1,077億円 (注)
鑑定NOI利回り	6.9%	6.8%	7.0%
総客室数	5,127室	285室	5,412室

(注) 平成28年6月17日現在保有する47物件の内、平成28年3月31日時点保有していた46物件は平成28年4月30日を価格時点とし、平成28年5月2日取得資産の「界 加賀」は平成28年2月29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。

3期連続の公募増資を通じた資産規模拡大による投資主価値の向上

	旭川グランドホテル	界 加賀
物件名称		
取得日	平成28年3月31日	平成28年5月2日
取得手法	協働投資ストラクチャー	星野リゾートグループの再生ノウハウの活用
賃借人属性	星野リゾートグループ	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）	固定賃料+変動賃料（利益連動）
オペレーター属性	平成29年3月まで：アビリティスホスピタリティ株式会社 平成29年4月から：星野リゾートグループ	星野リゾートグループ
取得価格の合計	46億円	31億円
不動産鑑定評価額の合計	47億円	33億円
賃貸借契約期間	20.0年	20.0年
鑑定NOI利回り	7.3%	6.1%

3期連続の公募増資を通じた資産規模拡大による投資主価値の向上

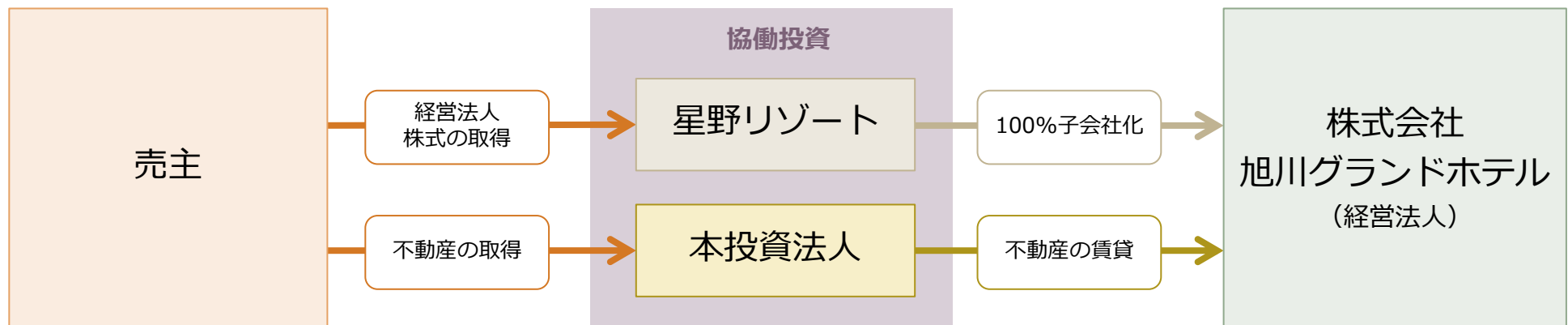


平成25年上場以降、オペレーター、立地、キャッシュフローの特性の分散を促進し、収益の安定性を強化する着実な資産規模拡大を実現。

星野リゾートグループのサポートを最大限活用した外部成長の推進

「旭川グランドホテル」の協働投資ストラクチャーについて

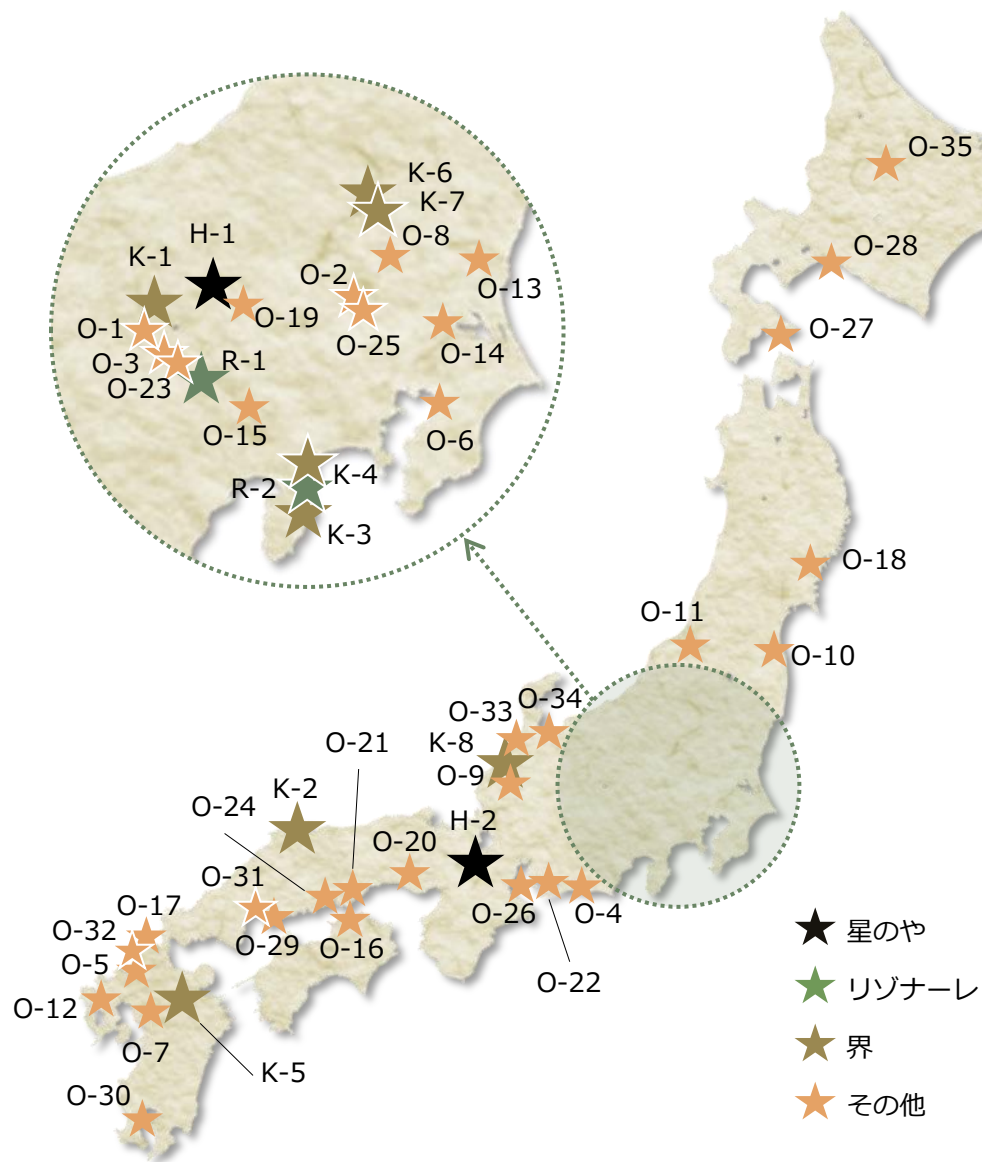
平成28年3月31日、本投資法人による「旭川グランドホテル」の取得と同時に、星野リゾートは「旭川グランドホテル」の経営法人である株式会社旭川グランドホテルの株式を取得し、同社を100%子会社としました。



本投資法人による「旭川グランドホテル」の取得に際し、株式会社旭川グランドホテルは、オペレーターであるアビリティスホスピタリティ株式会社との間で締結している「旭川グランドホテル」の運営委託契約を平成29年3月をもって解約し、平成29年4月から自ら運営を行う予定です。これによって、星野リゾートグループは、「旭川グランドホテル」の経営への参画に加え、運営も実施することになります。

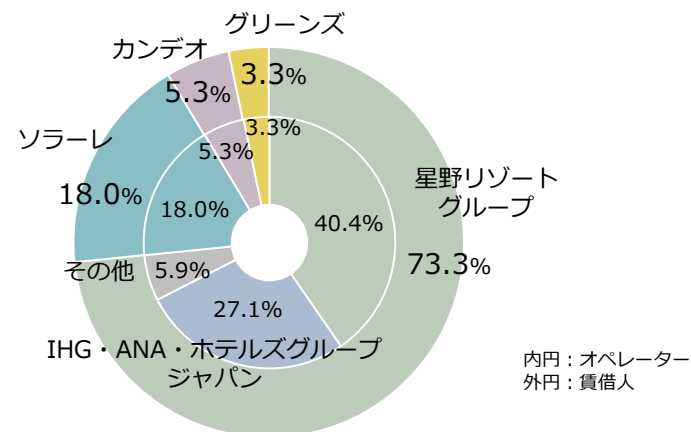
星野リゾートグループとの協働による取得手法として、今後も積極的に活用します。

新規取得資産取得後のポートフォリオの状況



賃借人別・オペレーター別分散 (固定賃料ベース)

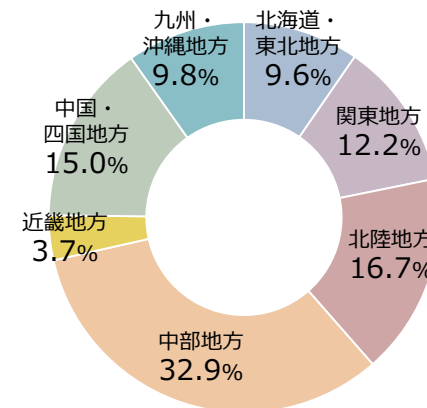
(平成28年6月17日時点)



(注) 「ソーラレ」とはソーラレグループ(ソーラレ ホテルズ アンド リゾート株式会社及びその子会社)を、「カンデオ」とは株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントを、「グリーンズ」とは株式会社グリーンズを、「IHG・ANA・ホテルズグループ」はIHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社を、「その他」とはアビリティスホスピタリティ株式会社を、それぞれいいます。

地域別分散 (固定賃料ベース)

(平成28年6月17日時点)

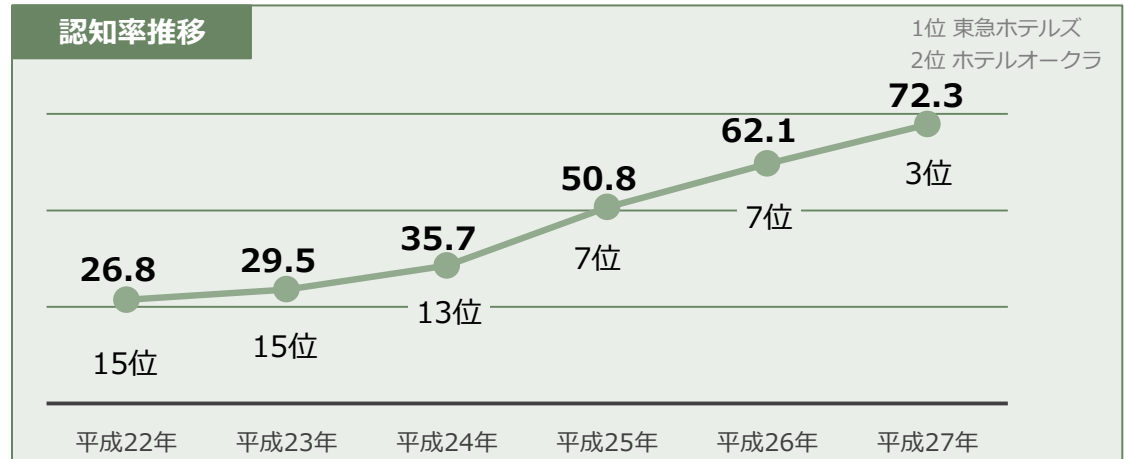


内部成長（運用実績ハイライト）①

平成27年11月から平成28年4月にかけて、前年同時期に比べて運営実績^(注)は、約169百万円の売上増加。

売上増加の要因として、認知率の向上や魅力からのアプローチが寄与。

(注) 運営実績の前年対比は、「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」、「界 阿蘇」、「界 川治」を対象に算出しています。



(出所) 星野リゾートグループ調査

星野リゾートグループ運営物件の売上比較

		平成26年4月～平成27年3月 ^(注1)	平成27年4月～平成28年3月 ^(注1)	増減額（前年比）
星のや 軽井沢	売上高 ^(注1)	2,895百万円	3,172百万円	277百万円
星のや 京都	売上高 ^(注1)	956百万円	841百万円 ^(注2)	— ^(注2)
リゾナーレ 八ヶ岳	売上高 ^(注1)	4,129百万円	4,290百万円	160百万円
界6物件	売上高 ^(注1)	3,341百万円 ^(注3)	3,595百万円	254百万円

(注1) 売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注2) 「星のや 京都」は、改修工事による運営の休業のため、平成27年12月7日から平成28年3月16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 川治」は、改修工事による運営の休業のため、平成26年4月から平成26年5月までの運営実績はありません。

内部成長（運用実績ハイライト）②

ANAクラウンプラザ4物件

		平成26年5月～平成27年4月	平成27年5月～平成28年4月	増減額（前年比）
ANAクラウンプラザホテル広島	客室稼働率	80.2%	82.7%	2.6pt
	ADR	10,329円	12,037円	1,708円
	RevPAR	8,280円	9,957円	1,677円
	売上高（注）	4,630百万円	4,992百万円	361百万円
ANAクラウンプラザホテル福岡	客室稼働率	88.4%	88.8%	0.4pt
	ADR	11,240円	13,003円	1,763円
	RevPAR	9,935円	11,551円	1,616円
	売上高（注）	2,908百万円	3,172百万円	264百万円
ANAクラウンプラザホテル金沢	客室稼働率	79.5%	84.6%	5.1pt
	ADR	11,753円	15,852円	4,099円
	RevPAR	9,339円	13,411円	4,072円
	売上高（注）	3,067百万円	3,633百万円	566百万円
ANAクラウンプラザホテル富山	客室稼働率	77.8%	75.6%	-2.2pt
	ADR	8,545円	10,274円	1,729円
	RevPAR	6,652円	7,771円	1,119円
	売上高（注）	2,542百万円	2,657百万円	114百万円

ソラーレ22物件

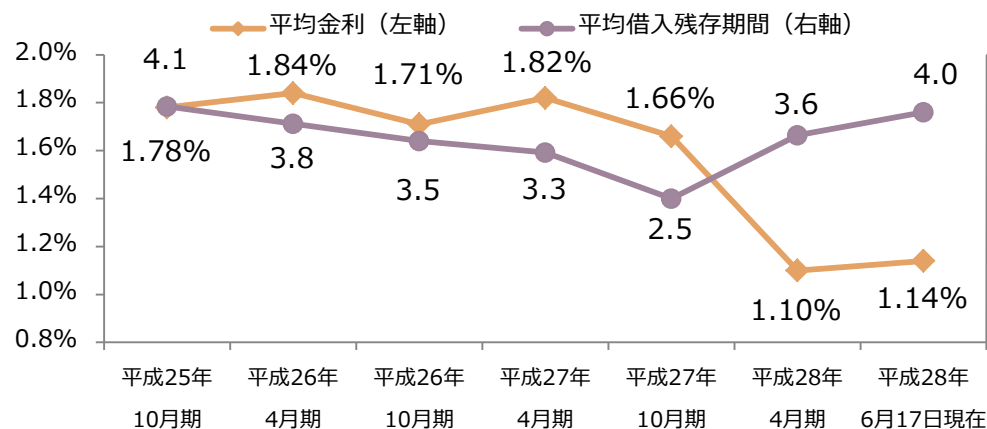
		平成26年5月～平成27年4月	平成27年5月～平成28年4月	増減額（前年比）
ソラーレ22物件	売上高（注）	3,276百万円	3,719百万円	442百万円

（注）売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

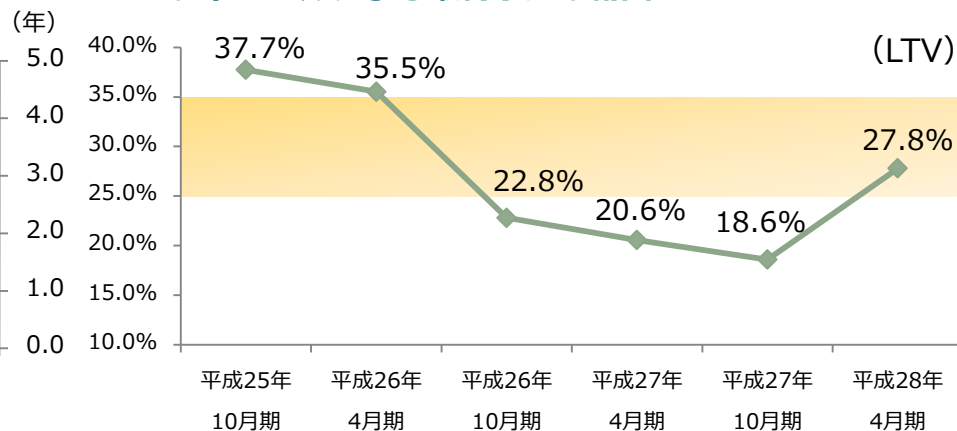
財務①

平成28年6月17日現在

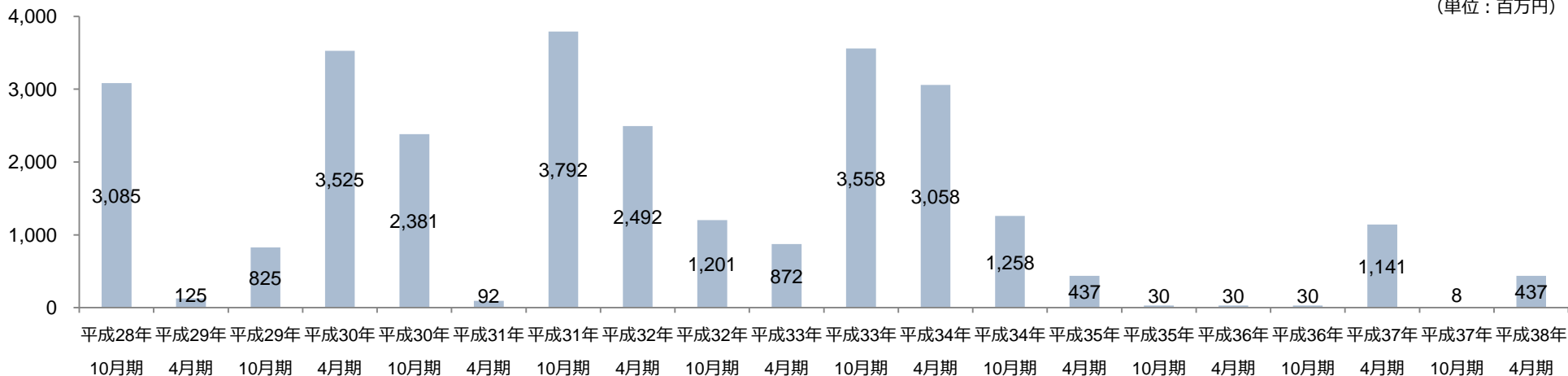
大幅な金利低減の実現



LTVコントロールによる取得余力の創出



最終返済期限の分散

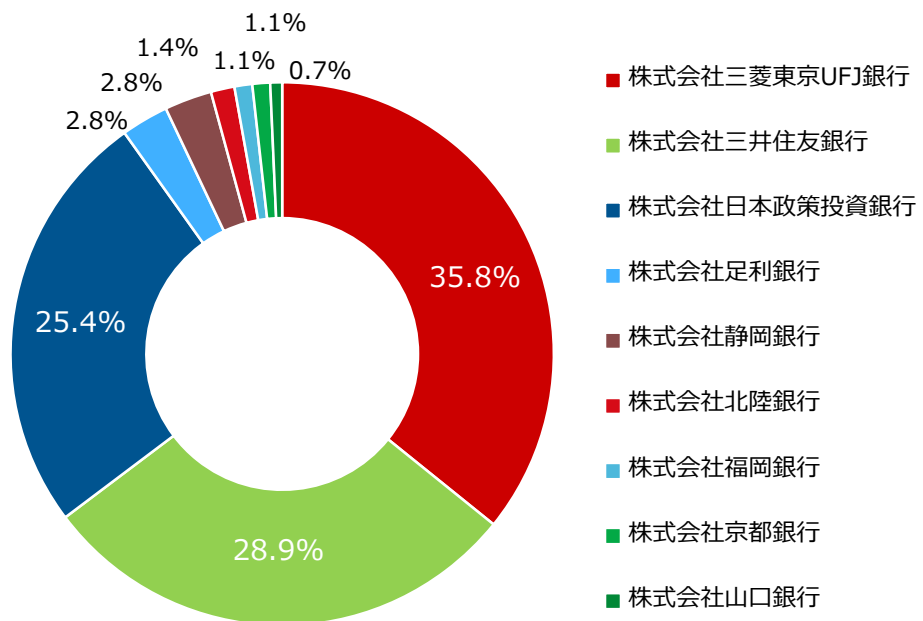


借入金利の長期固定化とLTVコントロールにより、より安定的な財務基盤の構築を目指します。

財務②

平成28年6月17日現在

バンクフォーメーション



格付の新規取得

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

熊本地震の影響について

平成28年4月14日以降、熊本県及び大分県を震源とする地震が連続して発生致しました。熊本県に所在する「チサンイン 熊本御幸笛田」の受水槽の一部損傷及び大分県に所在する「界 阿蘇」の内装の一部損傷等を確認し、両施設は一時休館を致しましたが、いずれも本投資法人の運用状況に重大な影響を及ぼすものではございませんでした。また、九州地方に所在する本投資法人のその他保有資産につきましても被害はございません。

九州地方の保有物件

界 阿蘇



ANAクラウンプラザホテル福岡



チサンイン 鹿児島谷山



チサンイン 熊本御幸笛田

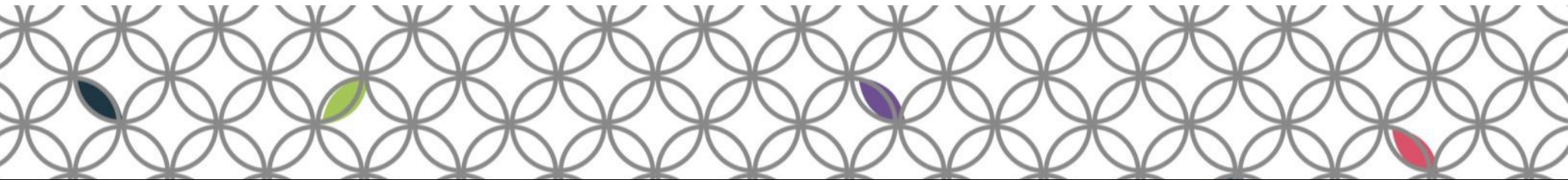


チサンイン 鳥栖

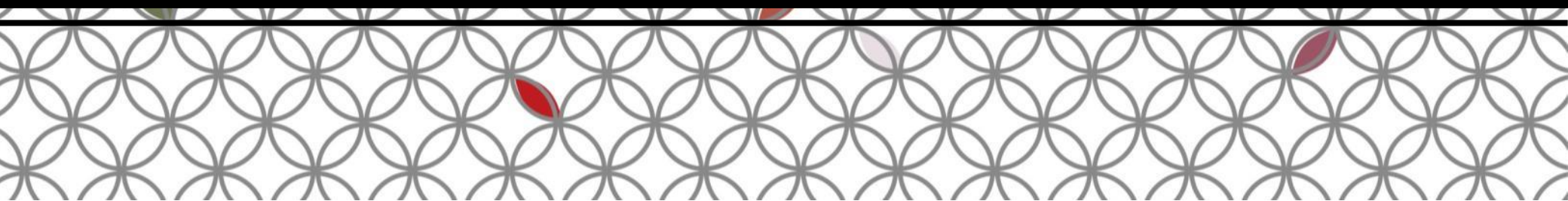


チサンイン 宗像





II. 個別物件の運営実績



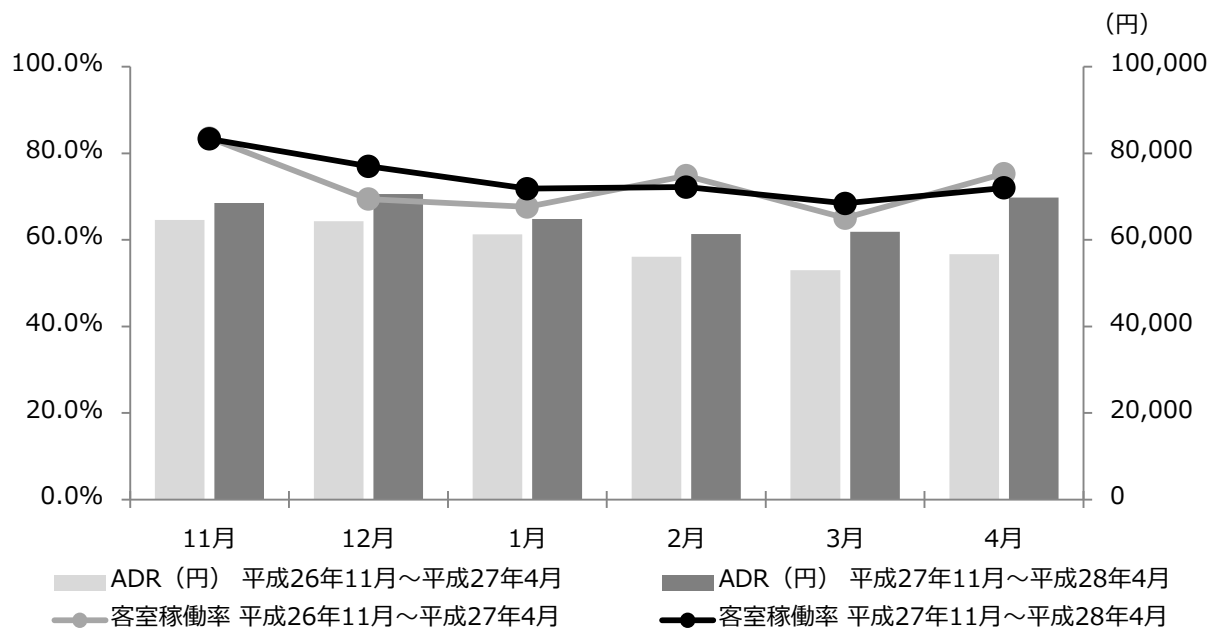
個別物件の運営実績①

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

	平成27年								平成28年				累計	(参考) 平成26年5月～ 平成27年4月 累計	増減
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
客室稼働率	89.6%	89.1%	97.4%	99.1%	92.7%	84.1%	83.3%	77.0%	71.8%	72.2%	68.4%	72.0%	83.4%	81.1%	2.3 pt.
ADR (円)	69,166	59,899	72,431	96,157	80,110	76,015	68,508	70,605	64,821	61,362	61,884	69,800	71,872	65,852	6,020
RevPAR (円)	61,979	53,390	70,520	95,271	74,249	63,914	57,095	54,337	46,520	44,325	42,336	50,250	59,907	53,394	6,513
売上高 (百万円)	304	248	321	441	326	295	255	237	164	187	195	221	3,193	2,915	278

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

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

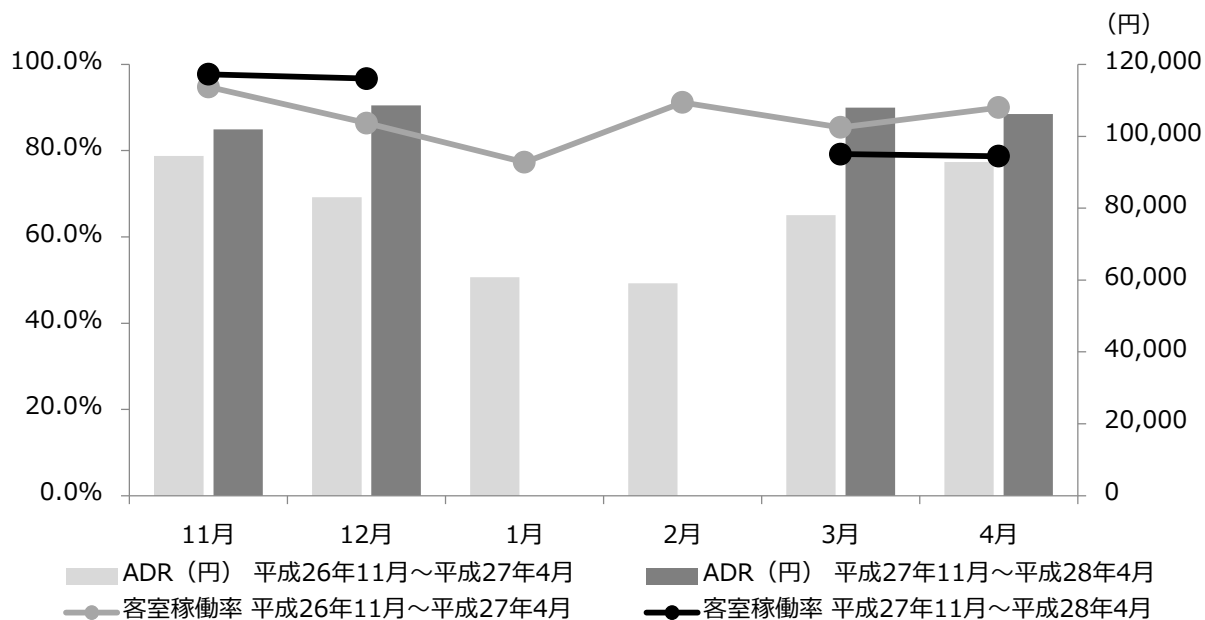
個別物件の運営実績②

星のや 京都



所在地：京都府京都市

客室数：25室



運営実績

	平成27年								平成28年				累計	(参考) 平成26年5月～ 平成27年4月 累計	増減
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
客室稼働率	93.9%	87.6%	85.7%	84.5%	87.6%	96.9%	97.7%	96.7%	-	-	79.2%	78.7%	88.7%	84.7%	4.0 pt.
ADR (円)	75,905	70,571	76,855	86,180	84,847	90,787	101,884	108,554	-	-	108,005	106,155	88,251	76,942	11,309
RevPAR (円)	71,302	61,820	65,830	72,836	74,326	87,976	99,575	104,936	-	-	85,540	83,508	78,305	65,191	13,114
売上高 (百万円)	93	80	78	93	92	113	116	25	-	-	50	96	836	962	- (注3)

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

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

(注3) 平成27年12月7日から平成28年3月16日まで、休館を伴う改修工事を行ったため、運営実績がないことから、増減額を記載していません。

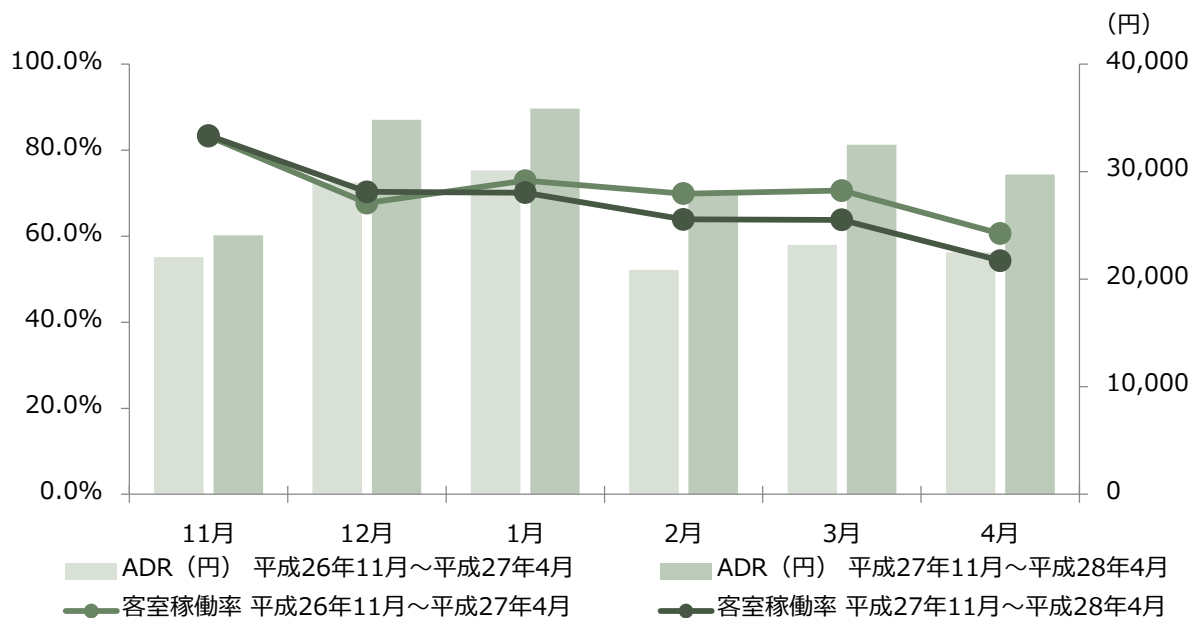
個別物件の運営実績③

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27年								平成28年				累計	(参考) 平成26年5月～ 平成27年4月 累計	増減
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
客室稼働率	74.5%	67.1%	91.1%	97.6%	89.5%	86.4%	83.4%	70.3%	70.1%	63.9%	63.8%	54.3%	76.3%	78.5%	-2.2 pt.
ADR (円)	27,093	22,501	35,098	52,065	32,666	27,817	24,091	34,811	35,861	28,100	32,510	29,743	32,450	27,337	5,113
RevPAR (円)	20,182	15,092	31,991	50,835	29,228	24,024	20,082	24,489	25,123	17,954	20,749	16,157	24,746	21,449	3,297
売上高 (百万円)	422	304	480	659	439	415	336	308	200	217	275	226	4,281	4,124	157

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

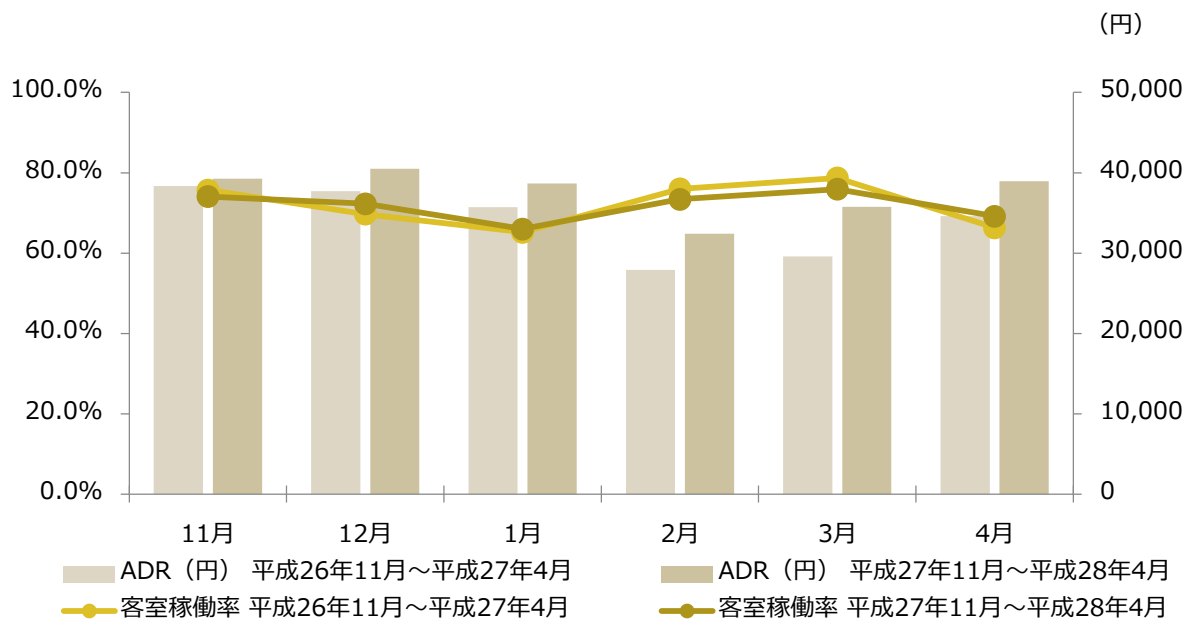
(注2) 客室稼働率については小数第2位を、ADR、RevPAR及び売上高については単位未満を四捨五入して記載しています。

個別物件の運営実績④

界6物件



総客室数：181室



運営実績

	平成27年								平成28年				累計	(参考) 平成26年5月～ 平成27年4月 累計	増減
	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	74.6%	65.7%	69.2%	86.0%	75.2%	73.4%	74.1%	72.3%	66.0%	73.4%	75.9%	69.2%	73.0%	73.3%	-0.3 pt.
ADR (円)	38,325	29,220	34,924	49,778	38,460	38,896	39,277	40,510	38,650	32,407	35,757	38,925	38,233	34,792	3,441
RevPAR (円)	28,599	19,194	24,176	42,805	28,915	28,546	29,122	29,296	25,494	23,773	27,134	26,934	27,923	25,515	2,408
売上高 (百万円)	315	229	275	430	307	312	313	310	263	265	318	259	3,597	3,407	191

(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) 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。

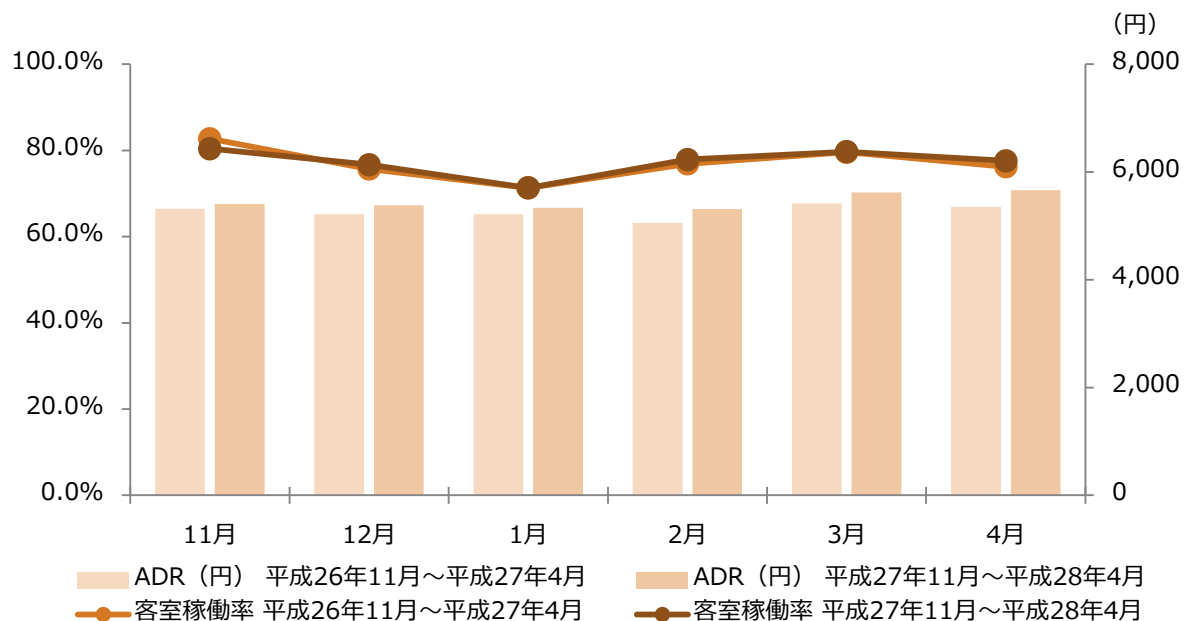
(注3) 客室稼働率については小数第2位を、ADR、RevPAR及び売上高については単位未満を四捨五入して記載しています。

個別物件の運営実績⑤

ソラーレ22物件



総客室数：2,205室



運営実績

	平成27年												累計	(参考) 平成26年5月～ 平成27年4月 累計	増減
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
客室稼働率	78.6%	76.0%	79.9%	83.8%	80.3%	83.3%	80.4%	76.7%	71.3%	77.9%	79.7%	77.6%	78.8%	79.1%	-0.3 pt.
ADR (円)	5,895	5,299	5,650	6,717	5,754	5,483	5,409	5,383	5,334	5,310	5,622	5,662	5,638	5,386	252
RevPAR (円)	4,635	4,028	4,514	5,626	4,623	4,568	4,350	4,126	3,801	4,135	4,481	4,394	4,443	4,262	181
売上高 (百万円)	301	256	296	408	325	331	307	301	277	281	327	309	3,719	3,276	442

(注1) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社SHRロードサイドインから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

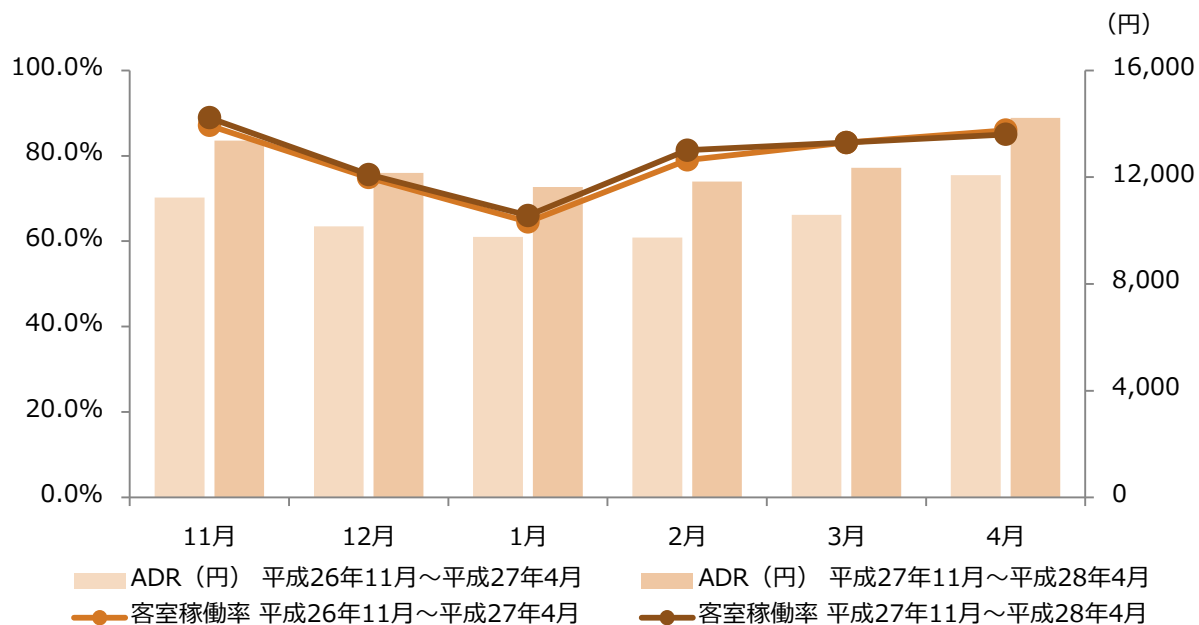
(注2) 客室稼働率については小数第2位を、ADR、RevPAR及び売上高については単位未満を四捨五入して記載しています。

個別物件の運営実績⑥

ANAクラウンプラザ4物件



総客室数：1,229室



運営実績

	平成27年								平成28年				累計	(参考) 平成26年5月～ 平成27年4月 累計	増減
	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	86.4%	84.4%	84.2%	89.0%	86.5%	88.9%	88.9%	75.6%	66.0%	81.3%	83.1%	85.0%	83.3%	81.7%	1.6 pt.
ADR (円)	13,269	11,117	11,867	13,919	13,487	13,393	13,369	12,161	11,637	11,834	12,354	14,217	12,764	10,519	2,245
RevPAR (円)	11,459	9,382	9,997	12,393	11,661	11,902	11,887	9,189	7,680	9,626	10,265	12,083	10,626	8,593	2,033
売上高 (百万円)	1,295	1,205	1,216	1,142	1,192	1,394	1,374	1,255	982	1,029	1,200	1,170	14,453	13,148	1,305

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

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

平成28年10月期（第7期）・平成29年4月期（第8期）の業績予想①

（金額は切捨て、比率は四捨五入）

平成28年10月期		前提条件		平成29年4月期		前提条件	
営業収益 （百万円）	3,981	【営業収益】 固定賃料 3,100百万円 変動賃料 870百万円		営業収益 （百万円）	4,042	【営業収益】 固定賃料 3,105百万円 変動賃料 926百万円	
営業利益 （百万円）	2,091	【営業費用】 固都税等 286百万円 減価償却費 839百万円 保守・修繕費 114百万円 資産運用報酬 343百万円		営業利益 （百万円）	2,066	【営業費用】 固都税等 303百万円 減価償却費 853百万円 保守・修繕費 142百万円 資産運用報酬 345百万円	
経常利益 （百万円）	1,808	【営業外費用】 公募関連費用 35百万円 借入関連費用 250百万円		経常利益 （百万円）	1,862	【営業外費用】 借入関連費用 205百万円	
当期純利益 （百万円）	1,807	【期末時点のLTV見込】 25.6%		当期純利益 （百万円）	1,861	【期末時点のLTV見込】 25.2%	
1口当たり 分配金（円）	22,104			1口当たり 分配金（円）	22,764		

平成28年10月期（第7期）・平成29年4月期（第8期）の業績予想②

平成28年10月期（第7期）の想定賃料

(百万円)

賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (6月15日公表)	その他賃料	計
固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや 軽井沢 星のや 京都	393	107	-	501
	リゾナーレ 八ヶ岳	262	59	-	321
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	54	-	287
	ソーラー22物件	558 (注4)	128	10	697
固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀	543 (注5)	-	-	543
	旭川グランドホテル				
	ANAクラウンプラザ4物件	840	520	-	1,360
合計		3,100	870	10	3,981

- (注1) 変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映し、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、カンデオ5物件及びグリーンズ3物件並びに平成28年10月期は割増固定賃料となる「チサンイン 鹿児島谷山」、「リゾナーレ 熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」については、変動賃料は発生しません。
- (注2) 売上連動の変動賃料については、平成27年4月から平成28年3月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成26年12月から平成27年11月までの12か月分の利益を基準利益とします。
- (注3) 本投資法人の保有物件のうち、株式会社SHRロードサイドインが運営する22物件のホテルを「ソーラー22物件」、株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントが運営する5物件のホテルを「カンデオ5物件」、株式会社グリーンズが運営する3物件のホテルを「グリーンズ3物件」、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する4物件を「ANAクラウンプラザ4物件」といいます。
- (注4) ソーラー22物件のうち「チサンイン 鹿児島谷山」は、平成28年10月期は割増固定賃料であるため、「チサンイン 鹿児島谷山」については割増固定賃料をもとに算出しています。
- (注5) 「リゾナーレ 熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成28年10月期は割増固定賃料であるため、割増固定賃料を記載しています。

平成29年4月期（第8期）の想定賃料

(百万円)

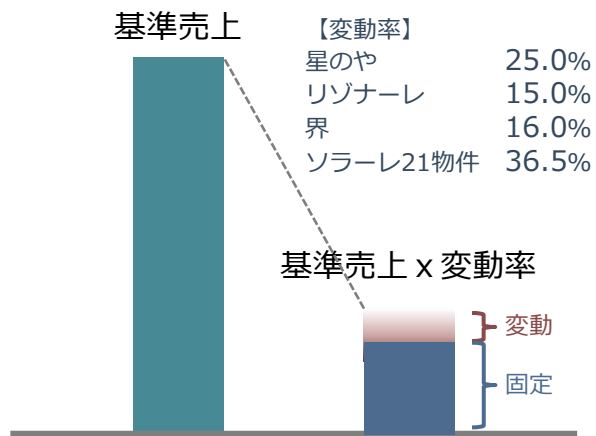
賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (6月15日公表) (A)	その他賃料	計
固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや 軽井沢 星のや 京都	408	96	-	505
	リゾナーレ 八ヶ岳	262	57	-	319
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	52	-	285
	ソーラー22物件	547	145	10	703
固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ 熱海 界 鬼怒川 界 加賀	544 (注3)	-	-	544
	旭川グランドホテル				
	ANAクラウンプラザ4物件	840	574	-	1,414
合計		3,105	926	10	4,042

- (注1) 変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映し、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、カンデオ5物件及びグリーンズ3物件並びに平成29年4月期は割増固定賃料となる「リゾナーレ 熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」については、変動賃料は発生しません。
- (注2) 売上連動の変動賃料については、平成27年10月から平成28年9月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成27年6月から平成28年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。
- (注3) 「リゾナーレ 熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成29年4月期は割増固定賃料であるため、割増固定賃料を記載しています。

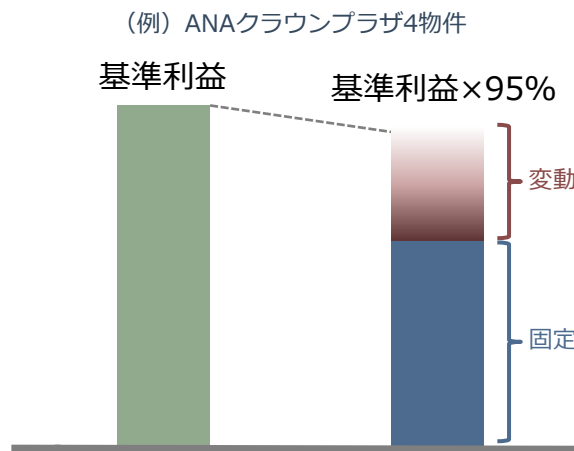
賃料形態①

賃料形態		固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料	固定賃料
変動賃料の指標		売上高	利益	-
物件数		31物件	8物件	8物件
取得価格	金額	353億円	506億円	72億円
	比率	37.9%	54.3%	7.7%
施設名		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	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、 旭川グランドホテル	カンデオ5物件 グリーンズ3物件

【変動賃料（売上連動型）】



【変動賃料（利益連動型）】

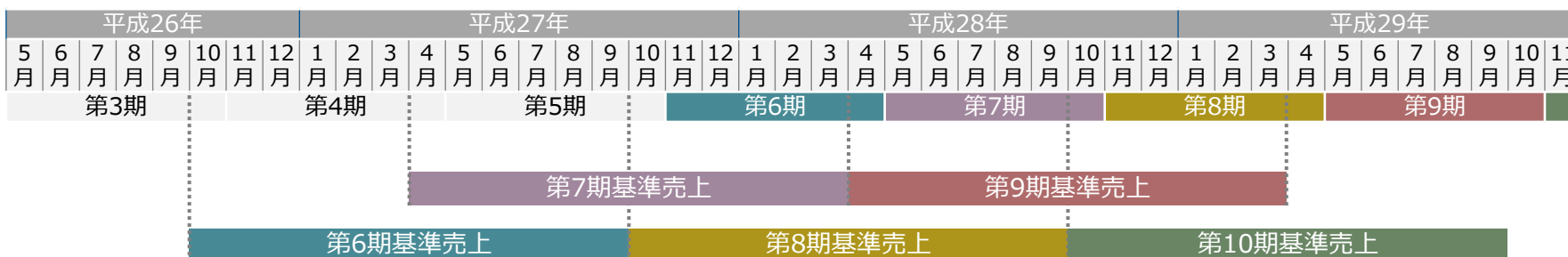


賃料形態②

売上連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準売上の期間

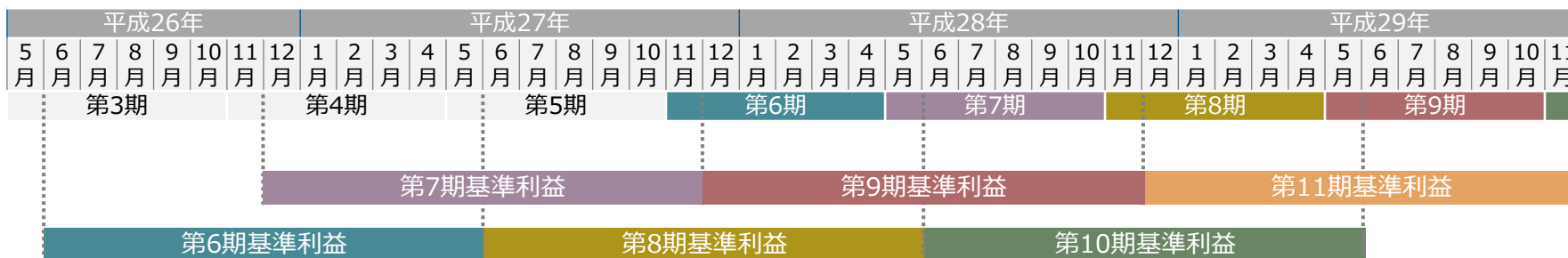
- ① 毎年5月から10月までは、前年4月から当年3月までの12か月分の売上を基準売上とし、
- ② 毎年11月から翌年4月までは、前年10月から当年9月までの12か月分の売上高を基準売上とします。



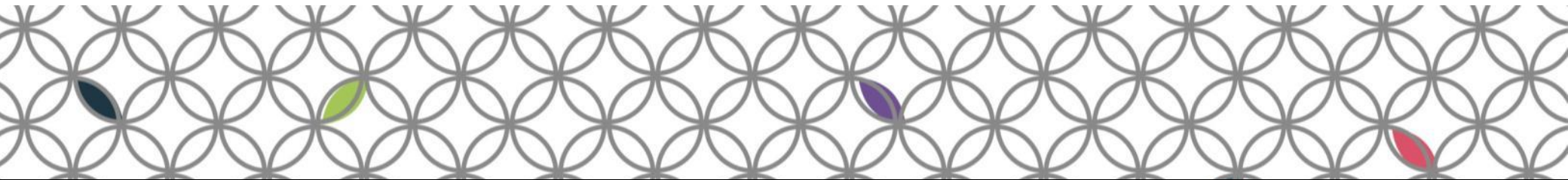
利益連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準利益の期間

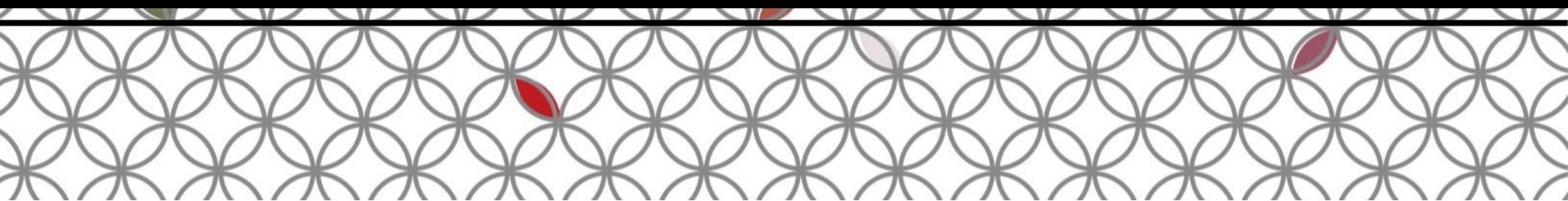
- ① 毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の利益を基準利益とし、
- ② 毎年11月から翌年4月までは、前年6月から当年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。



(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、「チサンイン 鹿児島谷山」について平成28年11月1日(第8期)、「リゾートレ 熱海」及び「界 鬼怒川」について平成30年11月1日(第12期)、「旭川グランドホテル」について平成31年11月1日(第14期)、「界 賀賀」について平成31年5月1日(第13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。



III. 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

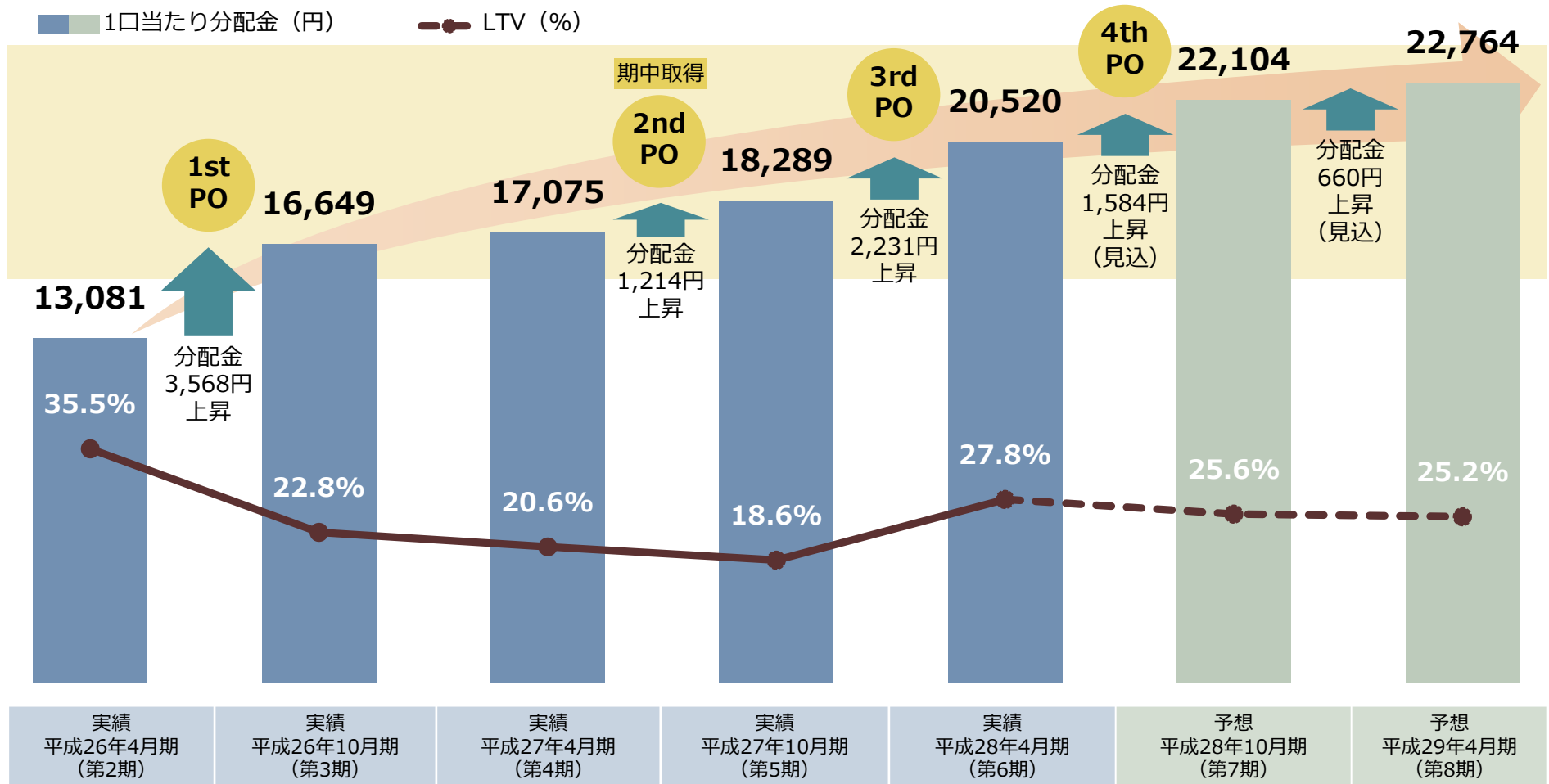
外部成長戦略

- 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 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

安定した分配金の実現



公募増資及び取得余力の活用を通じた外部成長や、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。

市場動向と差別化戦略

ホテル不動産投資市場の動向

平成27年の訪日外国人客数は年間累計で1,973万人に達し、45年ぶりに訪日外国人客数が出国日本人数を上回りました。政府は今後の訪日外国人旅行者数について、「2020年に4,000万人」を新たな目標として掲げています。国内の新規ホテルの開業に向けた動きも活発です。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より一層深化するものと想定しています。

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

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、かつ取得競合が少ない物件を対象に、取得を目指します。

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

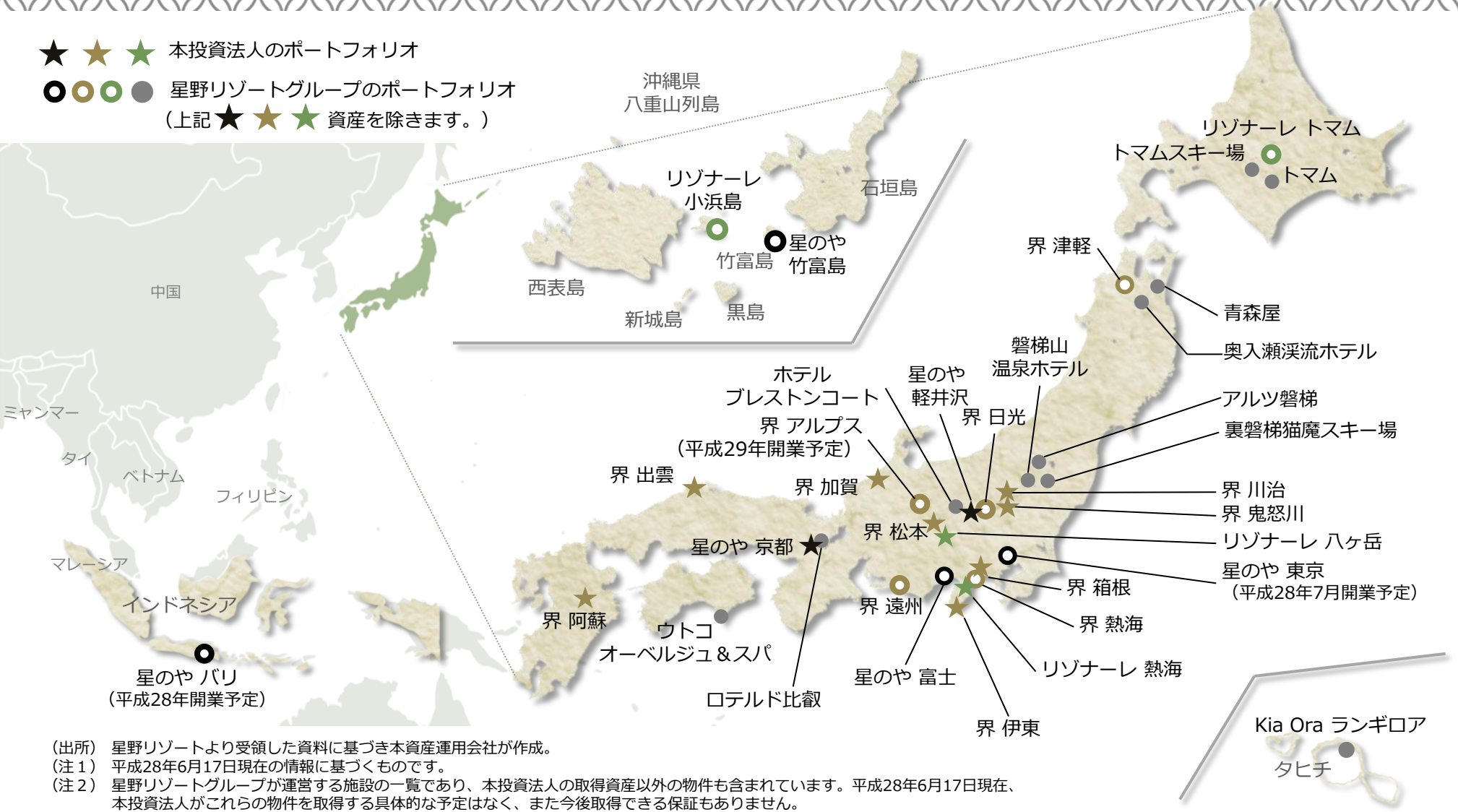
- ◆ 星野リゾートグループに限らず、全国のホテル、旅館及び付帯施設の所有者及びオペレーター等との間でネットワークを構築し、物件取得に関する情報を収集しています。資産運用会社独自の情報収集力を活かし、競争力の高い物件の取得に努めます。

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。

資産規模2,000億円の達成

星野リゾートグループが運営するホテル・旅館等

- ★ ★ ★ 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28年6月17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28年6月17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。

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。
- ◆ 本資産運用会社は、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、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賃料の算式を設定し、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。

変動賃料の指標となる売上高又は利益の拡大及び施設の競争力の維持・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。

保有資産の運用実績の着実な維持・向上のための取組み

第6期における取組み例

星のや 京都

休館を伴う客室及び共用部分の改装

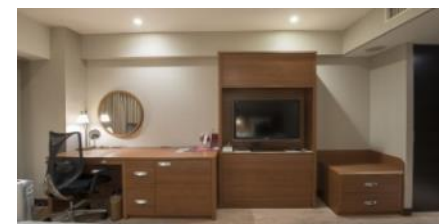
平成27年12月から平成28年3月にかけて、オペレーターと協働し、休館を伴う客室及び共用部分の改装工事等を実施しました。この取組みにより、「星のや 京都」が高いADRを実現している宿泊施設に相応しい品質を維持するとともに、バリューアップによる新たな魅力づくりを達成することで、将来における安定した収益の確保を目指します。



ANAクラウンプラザホテル広島

クラブルームの増室及び改装

平成28年1月から2月にかけて、通常の客室よりもワンランク上のサービスと環境を提供することにより、差別化を行っているクラブルームを増室するとともに、既存のクラブルームの改装を行いました。

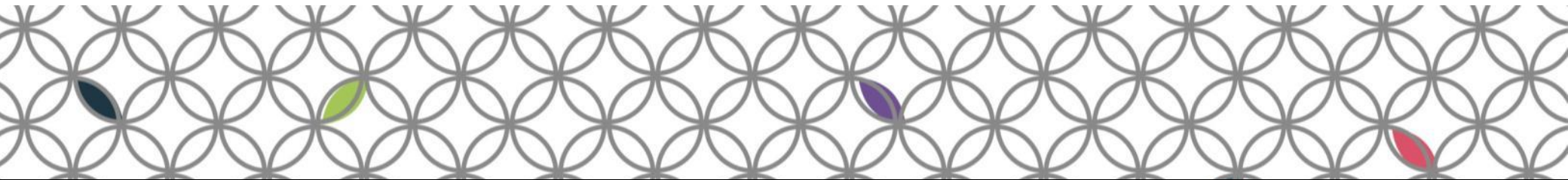


今後の取組み（予定）

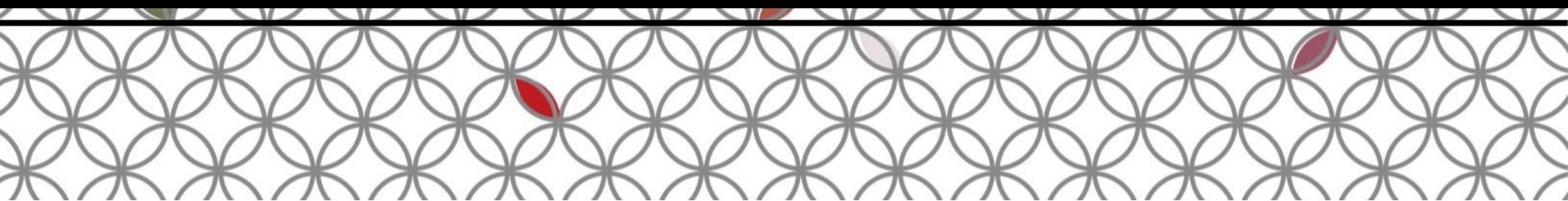
リゾナーレ 八ヶ岳	レストラン（YY grill）改修、客室改修
リゾナーレ 熱海	ラウンジ（ブックス&カフェ）改修、客室改修
界 箱根	客室改修、大浴場改修

施設のADRの維持・向上を図り、将来における安定した収益の確保を目指します。

賃借人及びオペレーターと協働し、本資産運用会社のノウハウに加えて、その有する施設運営のノウハウも活用して、運営実績の維持・向上に向けた資本的支出及び修繕を実施しています。



IV. Appendix



ポートフォリオ概要（運用資産）①

星のや



星のや 軽井沢

所在地	長野県北佐久郡軽井沢町
取得価格	7,600百万円
不動産鑑定評価額	10,900百万円
鑑定NOI利回り	7.7%
テナント名称	株式会社星野リゾート
総客室数	77



星のや 京都

所在地	京都府京都市
取得価格	2,785百万円
不動産鑑定評価額	3,550百万円
鑑定NOI利回り	7.7%
テナント名称	株式会社嵐山温泉嵐峡館
総客室数	25

リゾナーレ



リゾナーレ 八ヶ岳

所在地	山梨県北杜市
取得価格	4,500百万円
不動産鑑定評価額	5,920百万円
鑑定NOI利回り	9.9%
テナント名称	株式会社ホライズン・ホテルズ
総客室数	172



リゾナーレ 熱海

所在地	静岡県熱海市
取得価格	3,750百万円
不動産鑑定評価額	4,000百万円
鑑定NOI利回り	7.3%
テナント名称	株式会社ホライズン・ホテルズ
総客室数	76

界



界 松本

所在地	長野県松本市
取得価格	600百万円
不動産鑑定評価額	745百万円
鑑定NOI利回り	10.2%
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	島根県松江市
取得価格	680百万円
不動産鑑定評価額	822百万円
鑑定NOI利回り	9.0%
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	24

(注) 平成28年4月30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。「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。「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記載しています。

ポートフォリオ概要（運用資産）②

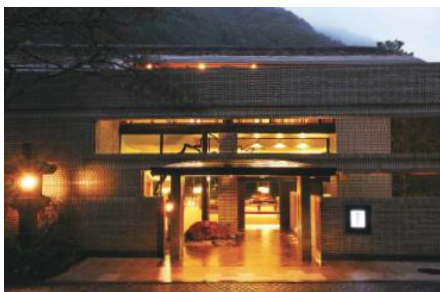
界



界 伊東	
所在地	静岡県伊東市
取得価格	670百万円
不動産鑑定評価額	881百万円
鑑定NOI利回り	10.4%
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 川治	
所在地	栃木県日光市
取得価格	1,000百万円
不動産鑑定評価額	1,130百万円
鑑定NOI利回り	8.5%
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	54



界 箱根	
所在地	神奈川県足柄下郡箱根町
取得価格	950百万円
不動産鑑定評価額	1,220百万円
鑑定NOI利回り	9.1%
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



界 鬼怒川	
所在地	栃木県日光市
取得価格	3,080百万円
不動産鑑定評価額	3,280百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
テナント名称	株式会社星野リゾート
総客室数	48



界 阿蘇	
所在地	大分県玖珠郡九重町
取得価格	575百万円
不動産鑑定評価額	674百万円
鑑定NOI利回り	8.0%
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	12



界 加賀	
所在地	石川県加賀市
取得価格	3,160百万円
不動産鑑定評価額	3,300百万円
鑑定NOI利回り	6.1%
テナント名称	株式会社嵐山温泉嵐峽館
総客室数	48

(注) 「界 加賀」を除く5物件は平成28年4月30日を価格時点とする、「界 加賀」は平成28年2月29日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。「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資金的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。「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記載しています。

ポートフォリオ概要（運用資産）③

その他



チサンイン 塩尻北インター

所在地	長野県塩尻市
取得価格	672百万円
不動産鑑定評価額	799百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	92



チサンイン 豊川インター

所在地	愛知県豊川市
取得価格	602百万円
不動産鑑定評価額	720百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	94



チサンイン 佐野藤岡インター

所在地	栃木県佐野市
取得価格	742百万円
不動産鑑定評価額	894百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	92



チサンイン 鳥栖

所在地	佐賀県鳥栖市
取得価格	504百万円
不動産鑑定評価額	600百万円
鑑定NOI利回り	7.6%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	92



チサンイン 諏訪インター

所在地	長野県諏訪市
取得価格	658百万円
不動産鑑定評価額	788百万円
鑑定NOI利回り	7.5%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	92



チサンイン 千葉浜野R16

所在地	千葉県千葉市
取得価格	798百万円
不動産鑑定評価額	1,010百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	94

(注) 平成28年4月30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。「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。「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記載しています。

ポートフォリオ概要（運用資産）④

その他



チサンイン 熊本御幸笛田

所在地	熊本県熊本市
取得価格	616百万円
不動産鑑定評価額	708百万円
鑑定NOI利回り	7.6%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	98



チサンイン 福島西インター

所在地	福島県福島市
取得価格	672百万円
不動産鑑定評価額	765百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	98



チサンイン 宇都宮鹿沼

所在地	栃木県宇都宮市
取得価格	714百万円
不動産鑑定評価額	823百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	98



チサンイン 新潟中央インター

所在地	新潟県新潟市
取得価格	630百万円
不動産鑑定評価額	736百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	98



チサンイン 福井

所在地	福井県福井市
取得価格	644百万円
不動産鑑定評価額	752百万円
鑑定NOI利回り	7.7%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	98



チサンイン 大村長崎空港

所在地	長崎県大村市
取得価格	630百万円
不動産鑑定評価額	746百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	92

(注) 平成28年4月30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。「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。「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記載しています。

ポートフォリオ概要（運用資産）⑤

その他



チサンイン ひたちなか

所在地	茨城県ひたちなか市
取得価格	742百万円
不動産鑑定評価額	900百万円
鑑定NOI利回り	7.5%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	92



チサンイン 丸亀善通寺

所在地	香川県丸亀市
取得価格	588百万円
不動産鑑定評価額	679百万円
鑑定NOI利回り	7.6%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	98



チサンイン 土浦阿見

所在地	茨城県稲敷郡阿見町
取得価格	770百万円
不動産鑑定評価額	918百万円
鑑定NOI利回り	7.3%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	92



チサンイン 宗像

所在地	福岡県宗像市
取得価格	504百万円
不動産鑑定評価額	613百万円
鑑定NOI利回り	7.9%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	98



チサンイン 甲府石和

所在地	山梨県笛吹市
取得価格	658百万円
不動産鑑定評価額	777百万円
鑑定NOI利回り	7.6%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	92



チサンイン 岩手一関インター

所在地	岩手県一関市
取得価格	700百万円
不動産鑑定評価額	763百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	92

(注) 平成28年4月30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。「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。「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記載しています。

ポートフォリオ概要（運用資産）⑥

その他



チサンイン 軽井沢

所在地	長野県北佐久郡軽井沢町
取得価格	812百万円
不動産鑑定評価額	1,040百万円
鑑定NOI利回り	7.9%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	90



カンデオホテルズ 半田

所在地	愛知県半田市
取得価格	620百万円
不動産鑑定評価額	684百万円
鑑定NOI利回り	6.5%
テナント名称	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・ マネジメント
総客室数	126



チサンイン 姫路夢前橋

所在地	兵庫県姫路市
取得価格	616百万円
不動産鑑定評価額	724百万円
鑑定NOI利回り	7.7%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	98



カンデオホテルズ 茅野

所在地	長野県茅野市
取得価格	793百万円
不動産鑑定評価額	903百万円
鑑定NOI利回り	6.7%
テナント名称	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・ マネジメント
総客室数	119



チサンイン 倉敷水島

所在地	岡山県倉敷市
取得価格	728百万円
不動産鑑定評価額	845百万円
鑑定NOI利回り	7.4%
テナント名称	株式会社 SHRロードサイドイン
総客室数	98



カンデオホテルズ 福山

所在地	広島県福山市
取得価格	1,075百万円
不動産鑑定評価額	1,220百万円
鑑定NOI利回り	6.5%
テナント名称	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・ マネジメント
総客室数	164

(注) 平成28年4月30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。「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。「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記載しています。

ポートフォリオ概要 (運用資産) ⑦

その他



カンデオホテルズ 佐野

所在地	栃木県佐野市
取得価格	1,260百万円
不動産鑑定評価額	1,440百万円
鑑定NOI利回り	6.5%
テナント名称	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント
総客室数	124



コンフォートホテル 苫小牧

所在地	北海道苫小牧市
取得価格	963百万円
不動産鑑定評価額	1,060百万円
鑑定NOI利回り	6.3%
テナント名称	株式会社グリーンズ
総客室数	123



カンデオホテルズ 亀山

所在地	三重県亀山市
取得価格	470百万円
不動産鑑定評価額	524百万円
鑑定NOI利回り	7.1%
テナント名称	株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメント
総客室数	170



コンフォートホテル 呉

所在地	広島県呉市
取得価格	1,100百万円
不動産鑑定評価額	1,210百万円
鑑定NOI利回り	6.1%
テナント名称	株式会社グリーンズ
総客室数	149



コンフォートホテル 函館

所在地	北海道函館市
取得価格	937百万円
不動産鑑定評価額	1,030百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
テナント名称	株式会社グリーンズ
総客室数	139



チサンイン 鹿児島谷山

所在地	鹿児島県鹿児島市
取得価格	1,995百万円
不動産鑑定評価額	2,210百万円
鑑定NOI利回り	6.6%
テナント名称	株式会社SHRロードサイドイン
総客室数	217

(注) 平成28年4月30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。「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。「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記載しています。

ポートフォリオ概要（運用資産）⑧

その他



ANAクラウンプラザホテル広島

所在地	広島県広島市
取得価格	17,784百万円
不動産鑑定評価額	19,700百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
テナント名称	株式会社ホライズン・ホテルズ
総客室数	409



ANAクラウンプラザホテル富山

所在地	富山県富山市
取得価格	4,008百万円
不動産鑑定評価額	4,420百万円
鑑定NOI利回り	7.6%
テナント名称	株式会社ホライズン・ホテルズ
総客室数	251



ANAクラウンプラザホテル福岡

所在地	福岡県福岡市
取得価格	7,599百万円
不動産鑑定評価額	8,440百万円
鑑定NOI利回り	6.2%
テナント名称	株式会社ホライズン・ホテルズ
総客室数	320



旭川グランドホテル

所在地	北海道旭川市
取得価格	4,619百万円
不動産鑑定評価額	4,770百万円
鑑定NOI利回り	7.3%
テナント名称	株式会社旭川グランドホテル
総客室数	237



ANAクラウンプラザホテル金沢

所在地	石川県金沢市
取得価格	6,609百万円
不動産鑑定評価額	7,150百万円
鑑定NOI利回り	6.4%
テナント名称	株式会社ホライズン・ホテルズ
総客室数	249

(注) 平成28年4月30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。「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）をいい、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。「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記載しています。

個別運営実績①

リゾートレ 熱海

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	69.9%	77.5%	79.6%	92.0%	81.0%	75.0%	82.8%	84.7%	86.0%	83.1%	90.0%	75.0%	81.3%
ADR (円)	41,826	31,781	45,615	66,930	41,397	43,255	39,400	47,914	45,300	37,036	42,599	45,732	44,635
RevPAR (円)	29,222	24,623	36,302	61,590	33,536	32,460	32,626	40,566	38,976	30,780	38,332	34,279	36,273
売上高 (百万円)	109	85	134	208	119	118	122	135	97	97	142	118	1,486

界 松本

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	90.2%	75.7%	85.6%	95.9%	89.6%	85.1%	73.8%	69.1%	66.5%	63.0%	67.2%	63.8%	77.6%
ADR (円)	39,078	31,260	37,406	57,507	42,310	40,331	38,116	40,631	36,587	28,159	31,447	39,114	39,356
RevPAR (円)	35,248	23,660	32,023	55,152	37,916	34,326	28,147	28,077	24,324	17,740	21,147	24,973	30,527
売上高 (百万円)	56	37	51	75	55	53	44	41	27	31	37	38	543

界 出雲

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	94.5%	89.2%	87.6%	99.3%	99.2%	99.2%	98.8%	92.6%	79.7%	86.3%	93.3%	80.8%	91.8%
ADR (円)	37,439	30,931	34,747	46,154	37,427	36,585	41,399	38,157	37,572	35,878	40,925	49,487	38,935
RevPAR (円)	35,375	27,580	30,454	45,844	37,115	36,290	40,882	35,336	29,946	30,950	38,175	40,002	35,735
売上高 (百万円)	52	44	44	65	54	55	59	56	48	44	57	53	632

界 伊東

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	66.5%	60.5%	72.9%	92.6%	75.6%	70.8%	75.0%	75.6%	72.4%	84.1%	80.8%	64.9%	74.4%
ADR (円)	38,509	27,347	32,555	51,316	37,098	31,255	30,556	39,767	35,923	31,497	38,752	33,802	36,230
RevPAR (円)	25,612	16,542	23,721	47,518	28,042	22,126	22,917	30,047	26,005	26,482	31,326	21,943	26,945
売上高 (百万円)	58	44	57	96	61	52	59	63	61	61	73	49	734

界 箱根

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	67.3%	54.8%	53.6%	68.8%	67.0%	64.7%	73.3%	78.6%	77.1%	78.4%	81.0%	80.1%	70.4%
ADR (円)	43,640	32,877	37,436	52,820	41,888	42,626	45,385	47,187	42,173	37,599	37,938	43,270	42,328
RevPAR (円)	29,375	18,029	20,062	36,331	28,050	27,590	33,282	37,109	32,509	29,486	30,714	34,654	29,783
売上高 (百万円)	53	35	40	63	51	53	58	62	59	56	62	59	649

個別運営実績②

界 阿蘇

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

界 川治

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

界 鬼怒川

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	-	-	-	-	-	-	-	56.4%	53.4%	51.7%	54.8%	52.8%	53.8%
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	32,883	32,081	28,908	30,719	36,319	32,240
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	18,541	17,119	14,949	16,832	19,168	17,360
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	57	54	45	53	55	264

チサンイン 塩尻北インター

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.1%	70.0%	75.6%	84.8%	82.0%	83.0%	76.6%	68.7%	61.1%	71.2%	75.0%	79.4%	75.5%
ADR (円)	6,162	5,463	5,829	6,891	6,104	5,677	5,457	5,030	5,014	5,014	5,208	5,558	5,657
RevPAR (円)	4,811	3,822	4,406	5,840	5,005	4,711	4,178	3,455	3,062	3,570	3,908	4,412	4,268
売上高 (百万円)	15	12	14	18	15	15	13	11	10	11	12	13	156

チサンイン 佐野藤岡インター

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	87.0%	91.6%	84.7%	91.7%	89.9%	89.8%	86.8%	87.7%	79.0%	81.6%	85.9%	85.9%	86.8%
ADR (円)	5,810	5,368	5,484	6,118	5,557	5,473	5,692	5,885	5,767	5,512	5,855	5,721	5,689
RevPAR (円)	5,056	4,917	4,643	5,611	4,997	4,916	4,943	5,160	4,558	4,498	5,030	4,917	4,940
売上高 (百万円)	15	15	14	17	15	15	15	16	14	13	15	14	176

個別運営実績③

チサンイン 諏訪インター

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.6%	74.0%	84.2%	88.2%	83.8%	86.4%	81.5%	79.6%	79.5%	85.0%	80.8%	79.5%	81.8%
ADR (円)	6,180	5,498	5,815	7,202	6,346	5,713	5,550	5,227	5,333	5,263	5,638	6,693	5,884
RevPAR (円)	4,918	4,065	4,895	6,351	5,318	4,938	4,522	4,158	4,239	4,474	4,553	5,323	4,815
売上高 (百万円)	15	12	15	19	15	15	13	13	13	13	14	15	170

チサンイン 豊川インター

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.0%	77.3%	78.0%	84.8%	79.4%	83.1%	77.5%	81.8%	78.3%	76.2%	80.1%	80.3%	79.7%
ADR (円)	5,351	4,804	5,115	5,847	5,344	4,962	5,022	4,886	5,052	4,875	5,237	5,130	5,142
RevPAR (円)	4,228	3,714	3,991	4,958	4,240	4,124	3,893	3,999	3,954	3,714	4,194	4,119	4,098
売上高 (百万円)	13	11	13	16	13	13	12	13	12	11	13	13	153

チサンイン 鳥栖

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	65.0%	56.2%	73.1%	79.6%	71.8%	82.0%	77.2%	76.3%	69.9%	67.2%	73.8%	83.2%	73.0%
ADR (円)	5,542	4,832	5,068	5,800	5,283	4,988	5,049	5,181	5,073	4,985	5,298	5,267	5,207
RevPAR (円)	3,604	2,717	3,703	4,614	3,791	4,088	3,899	3,953	3,547	3,350	3,912	4,384	3,801
売上高 (百万円)	11	8	11	14	11	12	12	12	11	10	12	13	136

チサンイン 千葉浜野R16

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	94.1%	82.1%	85.9%	90.5%	83.8%	87.1%	87.9%	86.2%	80.5%	84.9%	85.2%	87.3%	86.3%
ADR (円)	5,763	5,817	5,768	6,707	6,085	5,704	5,794	6,146	5,807	5,899	6,251	6,035	5,985
RevPAR (円)	5,425	4,773	4,952	6,071	5,100	4,969	5,095	5,298	4,675	5,008	5,326	5,267	5,166
売上高 (百万円)	17	14	15	19	15	15	15	16	14	14	16	16	187

チサンイン 熊本御幸笛田

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

個別運営実績④

チサンイン 宇都宮鹿沼

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	77.1%	77.5%	77.1%	80.9%	81.5%	85.1%	79.6%	79.1%	73.7%	84.4%	84.1%	79.5%	79.9%
ADR (円)	6,030	5,340	5,551	6,432	5,831	5,737	5,617	5,794	5,454	5,534	5,775	5,757	5,743
RevPAR (円)	4,648	4,135	4,279	5,201	4,754	4,881	4,469	4,583	4,022	4,670	4,857	4,576	4,591
売上高 (百万円)	15	13	14	17	15	15	14	15	13	14	16	14	173

チサンイン 福井

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	73.5%	74.3%	76.9%	89.4%	83.3%	80.7%	84.0%	76.0%	70.4%	77.6%	81.6%	79.2%	78.9%
ADR (円)	5,733	5,234	5,763	6,668	5,780	5,598	5,519	5,340	5,323	5,474	5,670	5,869	5,683
RevPAR (円)	4,214	3,890	4,429	5,959	4,816	4,514	4,635	4,060	3,748	4,247	4,629	4,649	4,484
売上高 (百万円)	13	12	14	19	15	15	14	13	12	13	15	14	169

チサンイン 福島西インター

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.7%	86.2%	88.5%	85.4%	87.6%	88.5%	86.4%	76.8%	71.6%	85.7%	85.5%	85.9%	84.4%
ADR (円)	5,503	5,489	5,532	6,324	5,816	5,447	5,456	5,465	5,355	5,403	5,631	5,770	5,604
RevPAR (円)	4,660	4,731	4,896	5,397	5,095	4,819	4,713	4,199	3,832	4,633	4,812	4,954	4,728
売上高 (百万円)	15	15	16	17	16	16	15	14	12	14	15	15	180

チサンイン 新潟中央インター

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	77.1%	70.7%	77.5%	86.9%	80.9%	81.4%	79.3%	61.8%	56.8%	63.7%	86.1%	74.6%	74.8%
ADR (円)	6,116	5,575	5,504	7,281	5,550	5,073	4,918	4,895	4,896	4,890	5,185	5,572	5,502
RevPAR (円)	4,713	3,938	4,264	6,329	4,490	4,130	3,899	3,027	2,783	3,114	4,463	4,154	4,114
売上高 (百万円)	15	13	14	21	14	13	12	10	9	9	14	13	158

チサンイン 大村長崎空港

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	82.9%	80.7%	81.1%	85.7%	86.7%	89.7%	89.2%	83.5%	79.6%	89.5%	85.1%	75.1%	84.1%
ADR (円)	5,864	5,544	5,754	6,448	5,750	5,581	5,626	5,470	5,558	5,797	5,791	5,482	5,727
RevPAR (円)	4,858	4,475	4,666	5,523	4,985	5,005	5,021	4,565	4,426	5,191	4,930	4,120	4,814
売上高 (百万円)	15	13	14	17	14	15	14	14	13	14	15	12	170

個別運営実績⑤

チサンイン ひたちなか

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.6%	82.9%	81.8%	89.1%	70.4%	82.3%	81.2%	76.0%	79.9%	83.8%	90.5%	82.0%	82.0%
ADR (円)	5,800	5,195	5,773	6,551	5,585	5,341	5,428	5,550	5,283	5,188	5,462	5,631	5,575
RevPAR (円)	4,848	4,306	4,720	5,834	3,931	4,396	4,407	4,219	4,220	4,346	4,945	4,617	4,570
売上高 (百万円)	14	12	14	19	11	13	13	13	13	12	16	13	165

チサンイン 土浦阿見

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	84.8%	86.2%	82.6%	86.6%	90.1%	86.8%	86.4%	84.9%	77.6%	81.9%	87.0%	88.8%	85.3%
ADR (円)	5,834	5,331	5,570	5,850	5,353	5,622	5,471	5,737	5,542	5,389	5,642	5,736	5,592
RevPAR (円)	4,943	4,593	4,603	5,068	4,825	4,880	4,729	4,868	4,298	4,414	4,910	5,096	4,771
売上高 (百万円)	15	13	14	15	14	15	14	15	13	12	15	15	169

チサンイン 甲府石和

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.1%	77.8%	85.0%	90.3%	82.5%	80.7%	79.9%	79.2%	69.2%	79.7%	80.5%	74.5%	80.0%
ADR (円)	5,784	5,133	5,645	7,524	5,951	5,522	5,318	5,338	5,107	5,052	5,670	5,588	5,670
RevPAR (円)	4,689	3,994	4,795	6,793	4,909	4,452	4,247	4,228	3,534	4,028	4,565	4,163	4,538
売上高 (百万円)	14	12	15	21	14	14	12	13	11	11	14	12	162

チサンイン 丸亀善通寺

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	73.1%	60.7%	76.8%	85.0%	79.1%	79.6%	74.3%	76.7%	68.8%	77.7%	75.1%	68.6%	74.6%
ADR (円)	5,763	4,883	5,037	6,427	5,234	5,109	4,990	4,947	5,240	5,322	5,909	5,952	5,415
RevPAR (円)	4,213	2,963	3,869	5,461	4,137	4,064	3,708	3,796	3,605	4,133	4,437	4,083	4,042
売上高 (百万円)	13	9	13	17	13	13	11	12	11	12	14	13	153

チサンイン 宗像

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.3%	65.5%	71.7%	74.9%	70.9%	72.4%	74.3%	66.9%	60.6%	66.0%	72.0%	71.6%	69.9%
ADR (円)	5,552	4,843	4,983	5,552	5,170	4,843	4,687	5,116	5,011	4,901	5,169	5,101	5,084
RevPAR (円)	4,013	3,172	3,572	4,157	3,662	3,507	3,482	3,422	3,038	3,234	3,720	3,650	3,555
売上高 (百万円)	13	10	12	14	11	11	11	11	10	10	12	11	136

個別運営実績⑥

チサンイン 岩手一関インター

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	73.6%	72.2%	78.3%	90.7%	85.5%	85.8%	80.6%	73.9%	73.0%	77.4%	77.5%	73.3%	78.5%
ADR (円)	5,860	5,047	5,466	6,557	5,424	5,299	5,226	5,099	4,977	4,899	5,257	5,483	5,405
RevPAR (円)	4,314	3,642	4,277	5,945	4,638	4,544	4,211	3,771	3,633	3,794	4,076	4,021	4,243
売上高 (百万円)	13	11	13	18	14	14	13	12	11	11	13	12	153

チサンイン 軽井沢

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

チサンイン 姫路夢前橋

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	76.7%	69.7%	73.4%	80.2%	69.9%	75.3%	81.3%	79.7%	68.4%	72.1%	76.8%	84.9%	75.7%
ADR (円)	6,003	5,457	5,668	6,764	5,747	5,448	5,557	5,406	5,435	5,086	5,619	5,395	5,642
RevPAR (円)	4,603	3,805	4,162	5,423	4,014	4,101	4,519	4,310	3,717	3,669	4,317	4,578	4,272
売上高 (百万円)	15	12	13	17	12	13	14	14	12	11	14	14	161

チサンイン 倉敷水島

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	71.9%	87.1%	82.6%	79.5%	80.2%	90.2%	82.4%	77.6%	72.2%	81.1%	89.6%	85.9%	81.7%
ADR (円)	5,720	5,271	5,438	5,886	5,747	5,804	5,430	5,251	5,011	5,298	5,836	5,653	5,537
RevPAR (円)	4,111	4,593	4,491	4,679	4,607	5,234	4,473	4,078	3,619	4,297	5,227	4,855	4,522
売上高 (百万円)	13	14	15	15	14	17	14	13	12	13	17	15	171

チサンイン 鹿児島谷山

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	-	-	-	70.6%	72.8%	76.7%	71.0%	71.0%	70.5%	79.5%	73.5%	61.0%	71.8%
ADR (円)	-	-	-	5,140	5,173	5,211	5,470	5,187	5,354	5,386	5,466	5,010	5,272
RevPAR (円)	-	-	-	3,627	3,764	3,998	3,880	3,680	3,775	4,284	4,016	3,056	3,787
売上高 (百万円)	-	-	-	25	27	29	28	28	28	30	29	23	248

個別運営実績⑦

ANAクラウンプラザホテル広島

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.5%	84.9%	82.9%	91.0%	85.2%	90.3%	89.1%	71.4%	60.5%	77.6%	86.5%	83.7%	82.7%
ADR (円)	11,503	9,177	10,981	14,295	12,667	13,025	12,934	11,646	10,608	10,517	11,955	14,240	12,037
RevPAR (円)	10,299	7,794	9,103	13,007	10,798	11,767	11,528	8,316	6,422	8,163	10,336	11,913	9,957
売上高 (百万円)	441	384	400	398	409	465	483	464	328	360	426	434	4,992

ANAクラウンプラザホテル福岡

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	88.1%	87.1%	89.8%	89.5%	90.7%	89.8%	92.9%	90.4%	81.1%	89.6%	90.5%	86.8%	88.8%
ADR (円)	13,196	11,218	12,175	12,333	12,975	12,728	13,304	13,260	13,528	13,972	13,495	13,906	13,003
RevPAR (円)	11,622	9,767	10,928	11,039	11,765	11,424	12,363	11,988	10,977	12,514	12,211	12,072	11,551
売上高 (百万円)	273	253	256	223	256	283	292	276	255	283	279	242	3,172

ANAクラウンプラザホテル金沢

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

ANAクラウンプラザホテル富山

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.6%	75.5%	76.7%	83.3%	78.3%	82.8%	80.4%	61.5%	60.4%	75.6%	69.7%	83.4%	75.6%
ADR (円)	11,777	10,201	9,936	10,922	11,644	11,147	10,133	9,106	8,497	8,774	8,718	11,321	10,274
RevPAR (円)	9,488	7,704	7,625	9,100	9,114	9,227	8,143	5,597	5,136	6,632	6,080	9,443	7,771
売上高 (百万円)	252	249	224	220	214	273	258	209	179	150	209	218	2,657

旭川グランドホテル

運営実績	平成27年								平成28年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	76.3%	92.5%	97.2%	93.6%	96.6%	87.9%	64.6%	58.6%	67.4%	83.7%	61.0%	54.4%	77.8%
ADR (円)	9,239	10,153	15,392	15,691	11,279	8,151	6,299	6,801	6,944	7,829	6,405	6,224	9,735
RevPAR (円)	7,054	9,396	14,959	14,687	10,892	7,164	4,068	3,985	4,679	6,555	3,906	3,385	7,573
売上高 (百万円)	201	255	308	278	254	239	180	240	200	193	198	150	2,696

平成28年4月期 貸借対照表

(単位：千円)

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

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

平成28年4月期 損益計算書

(単位：千円)

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

平成28年4月期末 継続不動産鑑定評価①

継続鑑定評価額	104,483百万円	含み益	13,338百万円	1口当たり純資産	891,032円
帳簿価額総額	91,144百万円	1口当たり含み益	170,990円	1口当たりNAV	1,062,022円

(単位：百万円)

物件 番号	物件名称	取得 価格	不動産鑑定評価額等								
			価格時点								
			平成25年	平成26年			平成27年			平成28年	
			10月31日	1月31日	4月30日	10月31日	4月30日	7月31日	8月31日	10月31日	4月30日
H-1	星のや 軽井沢	7,600	9,160	-	9,240	9,470	9,800	-	-	10,400	10,900
H-2	星のや 京都	2,785	-	2,930	-	3,000	3,270	-	-	3,480	3,550
R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	4,500	5,190	-	5,220	5,350	5,540	-	-	5,830	5,920
R-2	リゾナーレ 熱海	3,750	-	-	-	-	-	3,920	-	-	4,000
K-1	界 松本	600	687	-	688	685	697	-	-	728	745
K-2	界 出雲	680	737	-	738	747	758	-	-	803	822
K-3	界 伊東	670	717	-	723	761	778	-	-	862	881
K-4	界 箱根	950	1,090	-	1,100	1,140	1,160	-	-	1,190	1,220
K-5	界 阿蘇	575	-	639	-	645	657	-	-	674	674
K-6	界 川治	1,000	-	1,100	-	1,100	1,110	-	-	1,110	1,130
K-7	界 鬼怒川	3,080	-	-	-	-	-	-	3,220	-	3,280

平成28年4月期末 継続不動産鑑定評価②

(単位：百万円)

物件 番号	物件名称	取得 価格	不動産鑑定評価額等				
			価格時点				
			平成26年		平成27年		平成28年
			1月31日	10月31日	4月30日	10月31日	4月30日
O-1	チサンイン 塩尻北インター	672	743	757	768	786	799
O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	845	845	861	876	894
O-3	チサンイン 諏訪インター	658	728	746	757	775	788
O-4	チサンイン 豊川インター	602	665	678	691	708	720
O-5	チサンイン 鳥栖	504	558	568	579	588	600
O-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	947	947	971	988	1,010
O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	675	686	697	708	708
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	769	770	795	808	823
O-9	チサンイン 福井	644	702	715	724	738	752
O-10	チサンイン 福島西インター	672	714	718	739	751	765
O-11	チサンイン 新潟中央インター	630	686	699	709	725	736
O-12	チサンイン 大村長崎空港	630	688	702	713	730	746
O-13	チサンイン ひたちなか	742	851	852	879	894	900
O-14	チサンイン 土浦阿見	770	886	886	896	901	918
O-15	チサンイン 甲府石和	658	723	738	751	764	777
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	631	647	656	668	679
O-17	チサンイン 宗像	504	536	552	582	606	613
O-18	チサンイン 岩手一関インター	700	738	739	749	749	763
O-19	チサンイン 軽井沢	812	898	918	933	984	1,040
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	672	686	698	712	724
O-21	チサンイン 倉敷水島	728	789	805	814	830	845

平成28年4月期末 継続不動産鑑定評価③

(単位：百万円)

物件 番号	物件名称	取得 価格	不動産鑑定評価額等						
			価格時点						
			平成26年	平成27年				平成28年	
			12月15日	2月28日	5月31日	8月15日	10月31日	2月29日	4月30日
O-22	カンデオホテルズ半田	620	654	-	-	-	670	-	684
O-23	カンデオホテルズ茅野	793	868	-	-	-	886	-	903
O-24	カンデオホテルズ福山	1,075	1,170	-	-	-	1,200	-	1,220
O-25	カンデオホテルズ佐野	1,260	1,390	-	-	-	1,410	-	1,440
O-26	カンデオホテルズ亀山	470	501	-	-	-	513	-	524
O-27	コンフォートホテル函館	937	-	993	-	-	1,010	-	1,030
O-28	コンフォートホテル苫小牧	963	-	1,020	-	-	1,040	-	1,060
O-29	コンフォートホテル呉	1,100	-	1,170	-	-	1,190	-	1,210
O-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	-	-	2,140	-	2,160	-	2,210
O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	17,784	-	-	-	19,000	-	-	19,700
O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,599	-	-	-	8,100	-	-	8,440
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,609	-	-	-	6,990	-	-	7,150
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	4,008	-	-	-	4,280	-	-	4,420
O-35	旭川グランドホテル	4,619	-	-	-	-	-	4,770	4,770

平成28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78,008口

17,629口 (22.6%)

38,168口 (48.9%)

5,003口
(6.4%)17,208口
(22.1%)所有者別投資主数
合計10,001人

9,560人 (95.6%)

■ 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

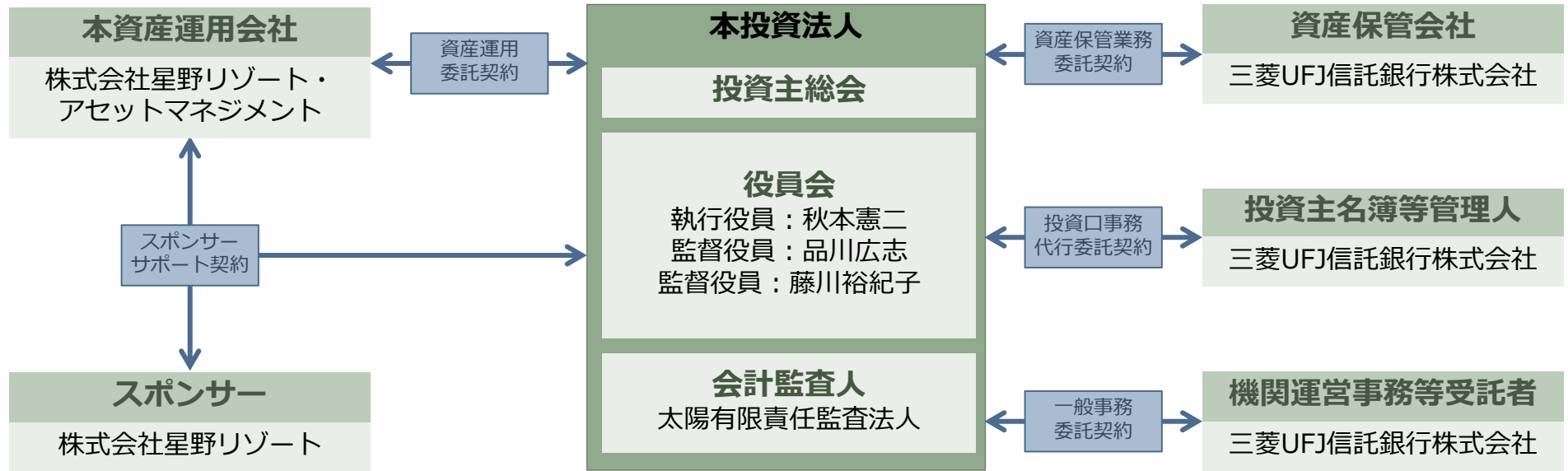
81人
(0.8%)222人
(2.22%)138人
(1.38%)

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)	12,776	16.37
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	10,238	13.12
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	6,484	8.31
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,231	4.14
株式会社星野リゾート	3,070	3.93
J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 6 3 2	2,463	3.15
T H E B A N K O F N E W Y O R K , N O N - T R E A T Y J A S D E C A C C O U N T	1,705	2.18
N O M U R A B A N K (L U X E M B O U R G) S . A .	1,238	1.58
S T A T E S T R E E T B A N K A N D T R U S T C O M P A N Y 5 0 5 2 2 3	892	1.14
S I X S I S L T D .	886	1.13
合計	42,983	55.10

(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位未満を切捨てにより記載しています。

投資法人の概要

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

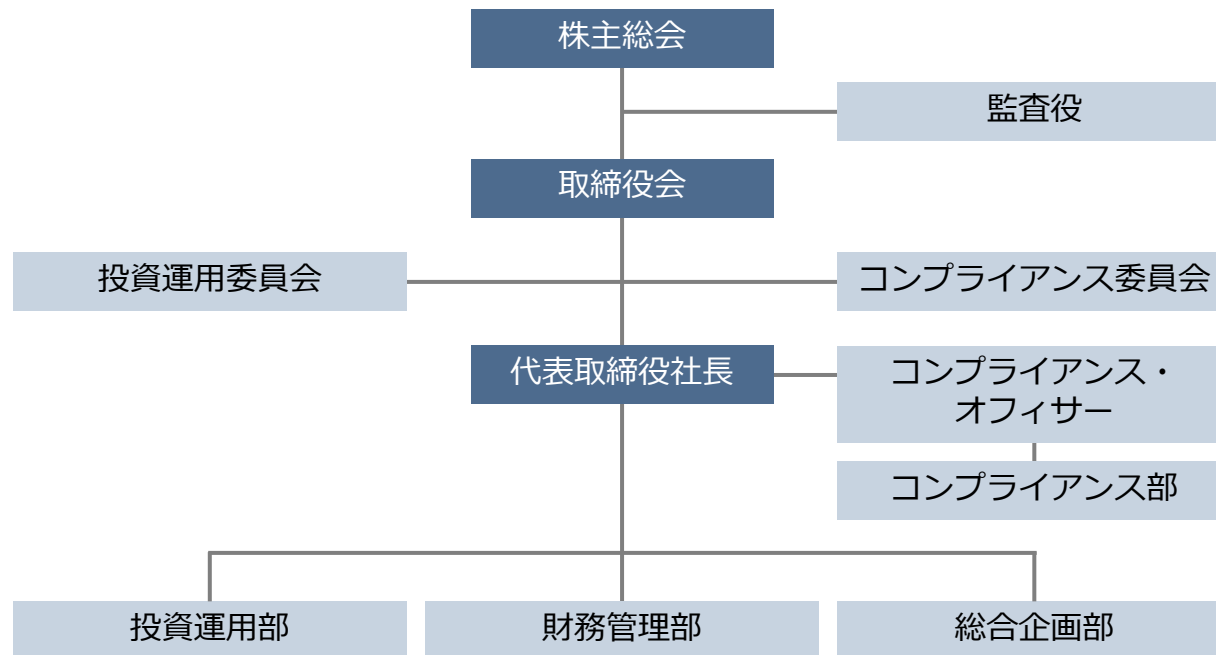
東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：3287）

平成25年7月16日

資産運用の実質的な開始

資産運用会社の概要

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	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