

平成25年10月期 決算短信 (REIT)

平成25年12月13日

不動産投資信託証券発行者名 星野リゾート・リート投資法人 上場取引所 東証
 コード番号 3287 URL <http://www.hoshinoresorts-reit.com/>
 代表者 執行役員 秋本 憲二
 資産運用会社名 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 代表者 代表取締役社長 秋本 憲二
 問合せ先責任者 取締役財務管理部長 隆 哲郎 TEL (03)5159-6338
 有価証券報告書提出予定日 平成26年1月28日 分配金支払開始予定日 平成26年1月29日
 決算補足説明資料作成の有無 有・無
 決算説明会開催の有無 有・無 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成25年10月期の運用、資産の状況 (平成25年3月6日～平成25年10月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
25年10月期	424	(-)	224	(-)	50	(-)	49	(-)

	1口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
25年10月期	5,163 (2,468)	0.5	0.3	11.9

- (注1) 本投資法人における平成25年10月期の計算期間は平成25年3月6日から平成25年10月31日までの240日間ですが、実質的な資産運用期間は平成25年7月16日から平成25年10月31日までの108日間です。
 (注2) 1口当たり当期純利益については、実質的な資産運用期間の開始日である平成25年7月16日時点を期首とみなして、日数による加重平均投資口数(20,012口)により算出した1口当たり当期純利益を括弧内に併記しています。
 (注3) 自己資本当期純利益率及び総資産経常利益率については、実質的な資産運用期間の開始日である平成25年7月16日時点を期首とみなして加重平均した自己資本額及び総資産額により、それぞれ算出しています。
 (注4) 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は対前期増減率ですが、平成25年10月期は第1期であるため該当事項はありません。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産 配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
25年10月期	2,439	49	0	0	100.0	0.5

- (注) 配当性向については、期中に新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。
 配当性向 = 分配金総額(利益超過分配金は含まない) ÷ 当期純利益 × 100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
25年10月期	17,678	9,966	56.4	492,193

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
25年10月期	△93	△14,639	16,400	1,667

2. 平成26年4月期（平成25年11月1日～平成26年4月30日）及び平成26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
26年4月期	725	(70.6)	329	(46.9)	260	(416.0)	259	(425.4)	12,817	0
26年10月期	780	(7.6)	341	(3.7)	275	(5.7)	274	(5.7)	13,552	0

（参考）1口当たり予想当期純利益は、平成26年4月期は12,817円、平成26年10月期は13,552円です（想定期末発行済総投資口数は20,250口としています。）。

3. その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- | | |
|----------------------|---|
| ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 | 無 |
| ② ①以外の会計方針の変更 | 無 |
| ③ 会計上の見積りの変更 | 無 |
| ④ 修正再表示 | 無 |

(2) 発行済投資口数

- | | | |
|-----------------------|-----------|---------|
| ① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む） | 平成25年10月期 | 20,250口 |
| ② 期末自己投資口数 | 平成25年10月期 | 一口 |

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、後記21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

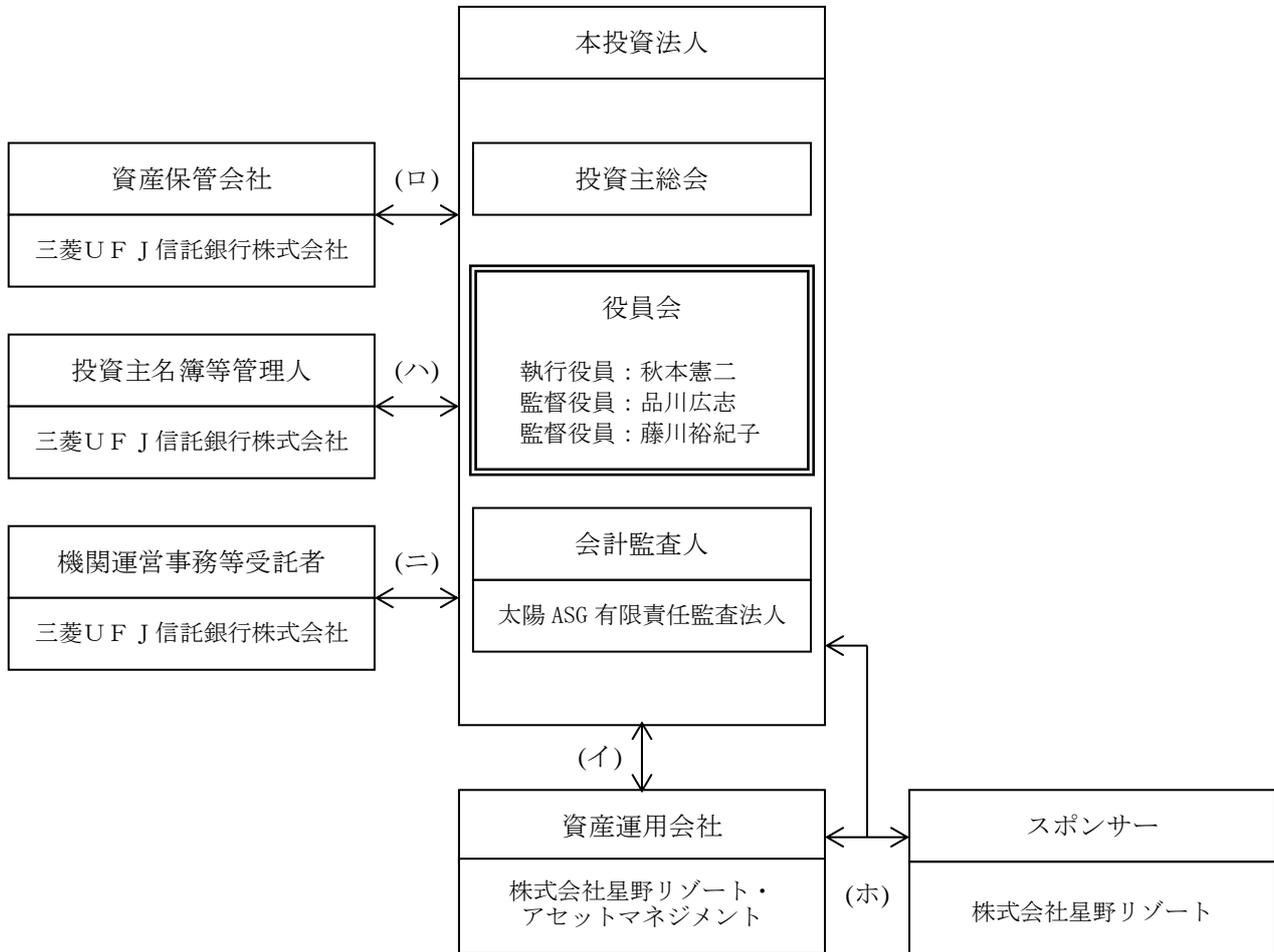
この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、後記6ページ「平成26年4月期及び平成26年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

1. 投資法人の関係法人

本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称、運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、有価証券届出書（平成25年6月6日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。なお、新投資口発行に係る募集事務が終了したため、本書の日付現在の本投資法人の関係法人は次のとおりです。



- (イ) 資産運用委託契約
- (ロ) 資産保管業務委託契約
- (ハ) 投資口事務代行委託契約
- (ニ) 一般事務委託契約
- (ホ) スポンサーサポート契約

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成25年6月6日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

(2) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、中長期にわたり、観光産業の中核となり、安定的な利用が見込まれるホテル、旅館及び付帯施設に対する投資を行います。

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、株式会社星野リゾート・アセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、平成25年3月6日に出資金150百万円（300口）で設立されました。また、同年7月11日を払込期日として公募による新投資口の発行（19,000口）を実施し、同年7月12日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に本投資証券を上場（銘柄コード3287）しました。さらに、同年8月12日には第三者割当による新投資口の発行（950口）を実施しました。この結果、平成25年10月31日現在の発行済投資口数は20,250口となりました。

(ロ) 投資環境と運用実績

当期の日本経済については、平成24年12月に実施された衆議院議員選挙による政権交代を契機に、アベノミクスに対する期待感から株式市場が大きな上昇を見せる等、持ち直しの傾向が見られつつあります。J-REIT市場においても、資金流入が続く東証REIT指数も上昇し活況を呈しており、足許における資金調達環境については良好な状況が続いています。観光産業においては、需要増による宿泊旅行市場の業績が回復する中で、先般平成32年の東京オリンピックの開催が決定されました。更にはカジノビジネスに関連した法案が国会に提出されるなど、日本の観光産業は徐々に明るさを取り戻しつつあります。このような中で、本投資法人においては、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により、平成25年7月16日に6物件（取得価格合計15,000百万円）を取得し、実質的な運用を開始しました。運用資産の運営実績は安定的に推移しており、平成24年12月開業の「界 箱根」を除く各施設とも前年同時期の実績を上回る売上を維持しています。

(ハ) 資金調達の概要

本投資法人は、平成25年7月11日を払込期日として公募による新投資口の発行（19,000口）を実施し、平成25年7月12日に東京証券取引所の不動産投資信託証券市場に上場しました。さらに、同年8月12日には第三者割当による新投資口の発行（950口）を実施しました。これにより平成25年10月31日時点での出資総額は9,917百万円、発行済投資口数は20,250口となりました。

また、特定資産の取得資金及び関連諸費用に充当するため、平成25年7月16日付で7,020百万円の借入を行い、手許資金により借入金を一部返済した結果、平成25年10月31日時点の借入金残高は6,671百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は37.7%となりました。

(ニ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益424百万円、営業利益224百万円、経常利益50百万円、当期純利益49百万円となりました。また分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、当期未処分利益の概ね全額を分配することにより、投資口1口当たりの分配金を2,439円としました。

② 次期の見通し

(イ) 次期の運用環境

今後の日本経済においては、政府の緊急経済対策の効果もあり、回復基調が続くものと期待されます。資金調達環境については、金融機関の積極的な貸し出し姿勢は引き続き継続するものと考えられ、J-REIT市場においては、継続的な資金流入が続くものと思われます。宿泊旅行市場においては、国内・インバウンドとも需要が増え、また、東京を中心に複数の外資系ホテルの開業予定、大型ホテルの売買が続くなど話題も多く、明るい状況となることが予想されます。一方で、東京や沖縄を中心にホテルの取得の競争が激化し、取引利回りのさらなる低下も予想されます。

(ロ) 今後の運用方針及び対処すべき課題

このような環境の中、本投資法人は、中長期的な成長を目指し、以下の施策に取り組む方針です。

内部成長戦略では、競争力の維持及び強化に向け、中長期的な観点による資本的支出及び修繕の計画を策定し、実施していきます。また、本投資法人のポートフォリオの特徴である安定したキャッシュ・フローを享受しつつ、星野リゾートグループ（株式会社星野リゾート及びその子会社をいいます。以下同じです。）の独自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、賃貸借契約において、固定賃料に加えて、売上実績に連動した変動賃料を定めており、平成26年10月期より変動賃料が発生し得ることになっています。したがって、平成26年10月期以降については、各施設の売上げ次第では、本投資法人が受領する賃料が増額される可能性があります。（注：変動賃料については、後記6ページ「平成26年4月期及び平成26年10月期の運用状況の見通しの前提条件」の営業収益の項目をご覧ください。）

外部成長戦略としては、本投資法人のスポンサーである株式会社星野リゾートと本資産運用会社の間でスポンサーサポート契約を締結しており、星野リゾートグループの保有するホテル、旅館及び付帯施設については、優先的売買交渉権を付与されており、また、星野リゾートグループの取引先等の物件売却情報については、優先的物件情報の提供が行われます。スポンサーサポート契約を重要なパイプラインとして活用し、かつ、本資産運用会社の独自の情報収集力を活かし、第三者からの取得も検討しつつ、更なる資産規模の拡大を目指します。なお、ホテルを投資対象とした売買マーケットが活況を呈し、一部では過熱感があり取得が困難な状況の中、本投資法人は競争力が高く、かつ取得競合が少ない施設を中心に選定し取得する差別化戦略を採っており、少ない競争の中で、多くの場合相対での取得交渉ができると考えています。

財務戦略については、資金調達環境の動向を注視しつつ、必要に応じて公募増資等の財務活動を検討する等、資金調達手段と資金調達コストの最適なバランスを図ります。

(ハ) 運用状況の見通し

平成26年4月期（平成25年11月1日～平成26年4月30日）及び平成26年10月期（平成26年5月1日～平成26年10月31日）の運用状況については、下記のとおり見込んでいます。なお、この見通しの前提条件につきましては、後記6ページ「平成26年4月期及び平成26年10月期の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

平成26年4月期（第2期）

営業収益	725百万円
営業利益	329百万円
経常利益	260百万円
当期純利益	259百万円
1口当たり分配金	12,817円
1口当たり利益超過分配金	-円

平成26年10月期（第3期）

営業収益	780百万円
営業利益	341百万円
経常利益	275百万円
当期純利益	274百万円
1口当たり分配金	13,552円
1口当たり利益超過分配金	-円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の当期純利益、分配金は状況の変化により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

平成26年 4 月期及び平成26年10月期の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																																																
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成26年 4 月期 (第 2 期) : 平成25年11月 1 日～平成26年 4 月30日 (181日) 平成26年10月期 (第 3 期) : 平成26年 5 月 1 日～平成26年10月31日 (184日) 																																																																
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成25年10月31日現在で保有している 6 物件について、平成26年10月31日まで変動 (新規物件の取得又は保有物件の売却等) がないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																																																																
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、保有物件の賃貸借契約に加え、市場環境や物件の競争力等を勘案して算出しており、平成26年 4 月期に725百万円、平成26年10月期に780百万円を想定しています。 賃料については、下記のとおり試算しています。 <p>平成26年 4 月期 (第 2 期)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料 (注 1)</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>星のや 軽井沢</td> <td>300</td> <td>-</td> <td>300</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ 八ヶ岳</td> <td>262</td> <td>-</td> <td>262</td> </tr> <tr> <td>界 松本</td> <td>37</td> <td>-</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>界 出雲</td> <td>37</td> <td>-</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>界 伊東</td> <td>40</td> <td>-</td> <td>40</td> </tr> <tr> <td>界 箱根</td> <td>47</td> <td>-</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>725</td> <td>-</td> <td>725</td> </tr> </tbody> </table> <p>平成26年10月期 (第 3 期)</p> <p style="text-align: right;">(百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>物件名称</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料 (注 2)</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>星のや 軽井沢</td> <td>300</td> <td>28</td> <td>328</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ 八ヶ岳</td> <td>262</td> <td>17</td> <td>280</td> </tr> <tr> <td>界 松本</td> <td>37</td> <td>-</td> <td>37</td> </tr> <tr> <td>界 出雲</td> <td>37</td> <td>5</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>界 伊東</td> <td>40</td> <td>3</td> <td>43</td> </tr> <tr> <td>界 箱根</td> <td>47</td> <td>-</td> <td>47</td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>725</td> <td>55</td> <td>780</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注 1) 賃料は固定賃料及び変動賃料により構成されますが、変動賃料の起算日は平成26年 5 月 1 日とされているため、平成26年 4 月期においては、変動賃料は想定していません。</p> <p>(注 2) 変動賃料は、賃借人のホテル、旅館及び付帯施設の売上に賃貸借契約で定める一定の料率 (星のや 軽井沢25%、リゾナーレ 八ヶ岳15%、界 松本16%、界 出雲16%、界 伊東16%、界 箱根16%) を乗じた金額から年間固定賃料額を減じて算出されます。毎月の変動賃料の算定方法は、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、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、基準売上に変動賃料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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 	物件名称	固定賃料	変動賃料 (注 1)	計	星のや 軽井沢	300	-	300	リゾナーレ 八ヶ岳	262	-	262	界 松本	37	-	37	界 出雲	37	-	37	界 伊東	40	-	40	界 箱根	47	-	47	計	725	-	725	物件名称	固定賃料	変動賃料 (注 2)	計	星のや 軽井沢	300	28	328	リゾナーレ 八ヶ岳	262	17	280	界 松本	37	-	37	界 出雲	37	5	43	界 伊東	40	3	43	界 箱根	47	-	47	計	725	55	780
物件名称	固定賃料	変動賃料 (注 1)	計																																																														
星のや 軽井沢	300	-	300																																																														
リゾナーレ 八ヶ岳	262	-	262																																																														
界 松本	37	-	37																																																														
界 出雲	37	-	37																																																														
界 伊東	40	-	40																																																														
界 箱根	47	-	47																																																														
計	725	-	725																																																														
物件名称	固定賃料	変動賃料 (注 2)	計																																																														
星のや 軽井沢	300	28	328																																																														
リゾナーレ 八ヶ岳	262	17	280																																																														
界 松本	37	-	37																																																														
界 出雲	37	5	43																																																														
界 伊東	40	3	43																																																														
界 箱根	47	-	47																																																														
計	725	55	780																																																														

営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、平成26年4月期に22百万円、平成26年10月期に49百万円を想定しています。なお、一般に、取得する資産の固定資産税、都市計画税及び償却資産税については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人では当該精算金相当分は取得原価に算入するため、取得期の費用には計上されません。 ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、平成26年4月期に93百万円、平成26年10月期に117百万円を想定しています。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成26年4月期に174百万円、平成26年10月期に176百万円を想定しています。 ・建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他借入関連費用として、平成26年4月期に68百万円、平成26年10月期に66百万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・平成25年10月31日現在、本投資法人においては6,671百万円の借入金残高があります。 ・平成26年4月期においては、物件取得に伴う消費税の還付がなされることが見込まれることから、当該還付金を原資として、平成26年2月末に短期借入金715百万円を期限前返済することを前提としています。また、約定により借入金のうち79百万円を返済することを前提としています。 ・平成26年10月期においては、約定により借入金のうち77百万円を返済することを前提としています。 ・平成26年4月期末のLTVは34.6%、平成26年10月期末のLTVは34.1%と予想しています。LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV=借入金残高÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の発行済投資口数である20,250口を前提としています。 ・平成26年10月期まで、投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（平成25年6月6日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	当期 (平成 25 年 10 月 31 日)	
資産の部		
流動資産		
現金及び預金		1,667,513
前払費用		30,224
未収消費税等		665,555
繰延税金資産		21
その他		525
流動資産合計		2,363,839
固定資産		
有形固定資産		
建物		14,258,255
減価償却累計額		△112,766
建物（純額）	※1	14,145,488
構築物		7,315
減価償却累計額		△429
構築物（純額）	※1	6,885
機械及び装置		83,801
減価償却累計額		△2,409
機械及び装置（純額）	※1	81,391
土地	※1	938,080
有形固定資産合計		15,171,846
無形固定資産		
借地権		64,549
ソフトウェア		2,711
無形固定資産合計		67,260
投資その他の資産		
長期前払費用		65,520
差入保証金		10,000
投資その他の資産合計		75,520
固定資産合計		15,314,626
資産合計		17,678,466

(単位：千円)

		当期 (平成 25 年 10 月 31 日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金		5,274
短期借入金	※1	717,780
1年内返済予定の長期借入金	※1	155,002
未払金		181,361
未払法人税等		1,125
前受金		126,874
流動負債合計		1,187,419
固定負債		
長期借入金	※1	5,799,131
預り敷金及び保証金		725,000
固定負債合計		6,524,131
負債合計		7,711,550
純資産の部		
投資主資本		
出資総額		9,917,520
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		49,396
剰余金合計		49,396
投資主資本合計		9,966,916
純資産合計	※2	9,966,916
負債純資産合計		17,678,466

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	当期	
	自 平成25年3月6日	至 平成25年10月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 ※2	424,870
営業収益合計		424,870
営業費用		
賃貸事業費用	※1 ※2	138,835
資産運用報酬		48,854
資産保管手数料		512
一般事務委託手数料		2,646
役員報酬		3,200
その他営業費用		6,552
営業費用合計		200,600
営業利益		224,269
営業外収益		
受取利息		56
受取保険金		160
営業外収益合計		216
営業外費用		
支払利息		36,025
創立費		15,000
融資関連費用		41,899
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
経常利益		50,512
税引前当期純利益		50,512
法人税、住民税及び事業税		1,137
法人税等調整額		△21
法人税等合計		1,116
当期純利益		49,396
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)		-
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		49,396

(3) 投資主資本等変動計算書

(単位：千円)

	当期	
	自 平成25年3月6日	至 平成25年10月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高		-
当期変動額		
新投資口の発行		9,917,520
当期変動額合計		9,917,520
当期末残高	※1	9,917,520
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)		
当期首残高		-
当期変動額		
当期純利益		49,396
当期変動額合計		49,396
当期末残高		49,396
剰余金合計		
当期首残高		-
当期変動額		
当期純利益		49,396
当期変動額合計		49,396
当期末残高		49,396
投資主資本合計		
当期首残高		-
当期変動額		
新投資口の発行		9,917,520
当期純利益		49,396
当期変動額合計		9,966,916
当期末残高		9,966,916
純資産合計		
当期首残高		-
当期変動額		
新投資口の発行		9,917,520
当期純利益		49,396
当期変動額合計		9,966,916
当期末残高		9,966,916

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	当期 自 平成25年3月6日 至 平成25年10月31日
I 当期末処分利益	49,396,538
II 分配金の額	49,389,750
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,439)
III 次期繰越利益	6,788

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第37条第1項に定める「租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期末処分利益の概ね全額である49,389,750円を利益分配金として分配することとしました。なお、規約第37条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	当期	
	自 平成25年 3 月 6 日	至 平成25年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益		50,512
減価償却費		115,800
受取利息		△56
支払利息		36,025
融資関連費用		41,899
投資口交付費		10,660
投資口公開関連費用		70,386
前払費用の増減額 (△は増加)		△30,224
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△665,555
営業未払金の増減額 (△は減少)		5,274
未払金の増減額 (△は減少)		181,361
前受金の増減額 (△は減少)		126,874
その他		△525
小計		△57,563
利息の受取額		56
利息の支払額		△36,025
法人税等支払額		△11
営業活動によるキャッシュ・フロー		△93,544
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出		△15,287,451
無形固定資産の取得による支出		△67,455
預り敷金及び保証金の受入による収入		725,000
差入保証金の差入による支出		△10,000
投資活動によるキャッシュ・フロー		△14,639,907
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入		1,020,000
短期借入金の返済による支出		△302,220
長期借入れによる収入		5,892,580
長期借入金の返済による支出		△45,867
投資口の発行による収入		9,836,473
分配金の支払額		-
財務活動によるキャッシュ・フロー		16,400,966
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		1,667,513
現金及び現金同等物の期首残高		-
現金及び現金同等物の期末残高	※1	1,667,513

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	① 有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 41～52 年 構築物 2～19 年 機械及び装置 6～15 年 ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	① 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 ② 創立費 支出時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、52,393千円です。
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び随時引き出し可能な預金、並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。

(単位:千円)

当 期	
(平成25年10月31日)	
建物	14,145,488
構築物	6,885
機械及び装置	81,391
土地	938,080
合計	15,171,846

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位:千円)	
当 期	
(平成25年10月31日)	
短期借入金	717,780
1年内返済予定の長期借入金	155,002
長期借入金	5,799,131
合計	6,671,913

※2 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)	
当 期	
(平成25年10月31日)	
	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)	
当 期	
自 平成25年 3 月 6 日	
至 平成25年10月31日	
A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	424,870
不動産賃貸事業収益合計	424,870
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
保険料	1,954
修繕費	6,706
支払地代	7,392
減価償却費	115,605
その他費用	7,175
不動産賃貸事業費用合計	138,835
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	286,034

※2 主要投資主との取引

(単位:千円)	
当 期	
自 平成25年 3 月 6 日	
至 平成25年10月31日	
営業取引によるもの	
賃貸事業収入	175,806
賃貸事業費用	3,752

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口総数

当 期	
(平成25年10月31日)	
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	20,250口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位:千円)

	当期 自 平成25年3月6日 至 平成25年10月31日
現金及び預金	1,667,513
現金及び現金同等物	1,667,513

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

オペレーティング・リース取引のうち解約不能のものに係る未経過リース料

(単位:千円)

	当期 平成25年10月31日
1年以内	1,450,000
1年超	12,620,958
合計	14,070,958

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、新たな運用資産の取得等の際し、投資口の発行、金融機関からの借入又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引については、借入金等から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金の資金使途は、主に運用資産の取得資金及び既存の借入金の返済等です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理、限定しています。

また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTVを低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できるとして利用しています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等で信用リスクに晒されていますが、安全性及び換金性を考慮し、市場環境及び資金繰りの状況を十分に勘案の上、預入期間を短期に限定して慎重に行っています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額 (注1)	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金	1,667,513	1,667,513	—
(2) 短期借入金	(717,780)	(717,780)	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	(155,002)	(155,430)	428
(4) 長期借入金	(5,799,131)	(5,839,388)	40,257

(注1) 負債となる項目については、() で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

平成25年10月31日現在の長期借入金はすべて固定金利によるため、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(注3) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが極めて困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金	725,000

(注4) 金銭債権の決算日(平成25年10月31日)後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内
現金及び預金	1,667,513

(注5) 借入金の決算日(平成25年10月31日)後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	717,780	-	-	-	-	-
長期借入金	155,002	155,002	1,990,207	105,002	2,360,768	1,188,152

[有価証券に関する注記]

当期(平成25年10月31日)

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

当期(平成25年10月31日)

該当事項はありません。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

当期 (自 平成25年 3 月 6 日 至 平成25年10月31日)

属性	会社等の 名称 又は氏名	住所	資本金 又は出資金 (千円)	事業の 内容 又は 職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の 内容	取引金額 (千円) (注 2)	科目	期末残高 (千円) (注 2)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
親会社	株式会社 星野リゾート (注 3)	長野県 北佐久郡	100,000	ホテル・ 旅館業	100.0	—	親会社	私募設立	150,000 (注 4)	—	—
主要 投資主	株式会社 星野リゾート (注 3)	長野県 北佐久郡	100,000	ホテル・ 旅館業	10.0	—	不動産等 の賃貸	不動産等 の購入	7,600,000	—	—
								不動産等 の賃貸	475,806	前受金	52,500
										預り敷金 及び保証金	300,000
土地の賃借	3,752	前払費用	1,067								

(注 1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しています。

(注 2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注 3) 取引時においては、議決権等の所有割合は100.0%であり、親会社に該当していましたが、公募による新投資口の発行により、平成25年10月31日現在の議決権等の所有割合は、10.0%となっています。

(注 4) 1口当たり500,000円にて、本投資法人の私募設立を行ったものです。

2. 関連会社等

当期 (自 平成25年3月6日 至 平成25年10月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

当期 (自 平成25年3月6日 至 平成25年10月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有) 割合 (%)	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
						役員の兼任等	事業上の関係				
主要投資主の子会社	株式会社星野リゾート・八ヶ岳	山梨県北杜市	10,000	ホテル・旅館業	-	-	不動産等の賃貸	不動産等の購入	4,500,000	-	-
								不動産等の賃貸	416,330	前受金	45,937
主要投資主の子会社	株式会社星野リゾート・ワクワク旅館 (注3)	沖縄県八重山郡	10,000	ホテル・旅館業	-	-	不動産等の賃貸	不動産等の購入	1,350,000	-	-
								不動産等の賃貸	257,728	前受金	28,437
主要投資主の子会社	合同会社浅間温泉開発	長野県北佐久郡	6,000	ホテル・旅館業	-	-	なし	不動産等の購入	600,000	-	-
主要投資主の子会社	有限会社那須アーバンプロパティーズ	長野県北佐久郡	3,000	ホテル・旅館業	-	-	なし	不動産等の購入	950,000	-	-
主要投資主の子会社	株式会社星野リゾート・アセットマネジメント	東京都中央区	100,000	投資運用業	-	兼任1人	資産運用業務の委託	設立企画人報酬	15,000	-	-
								資産運用報酬	78,854	未払金	51,297

(注1) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づき価格交渉の上決定しています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 株式会社星野リゾート・ワクワク旅館は平成25年11月1日付で株式会社星野リゾート・マネジメントに商号変更しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

当期 (自 平成25年3月6日 至 平成25年10月31日)

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

当期	
平成25年10月31日	
繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	21
繰延税金資産合計	21
繰延税金資産の純額	21

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

(単位:%)

	当期 平成25年10月31日
法定実行税率	36.59
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△35.78
その他	1.40
税効果会計適用後の法人税等の負担率	2.21

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位:千円)

	当期 自 平成25年3月6日 至 平成25年10月31日
貸借対照表計上額	
期首残高	—
期中増減額	15,236,395
期末残高	15,236,395
期末時価	17,581,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記25ページ「5. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件」をご覧ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は「星のや 軽井沢」等6物件(合計15,352,001千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却(合計115,605千円)によるものです。

(注4) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25年10月期(第1期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[セグメント情報に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位:千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社星野リゾート	175,806	不動産賃貸事業
株式会社星野リゾート・八ヶ岳	153,830	不動産賃貸事業
株式会社星野リゾート・ワクワク旅館(注)	95,232	不動産賃貸事業

(注) 株式会社星野リゾート・ワクワク旅館は平成 25 年 11 月 1 日付で株式会社星野リゾート・マネジメントに商号変更しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	当期 自 平成25年3月6日 至 平成25年10月31日
1口当たり純資産額	492,193円
1口当たり当期純利益	5,163円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	当期 自 平成25年3月6日 至 平成25年10月31日
当期純利益(千円)	49,396
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	49,396
期中平均投資口数(口)	9,566

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

[開示の省略]

退職給付、持分法損益等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略しています。

(9) 発行済投資口数の増減

設立以降平成25年10月31日までの出資総額及び発行済投資口総数の増減は以下の通りです。

年月日	摘要	出資総額(千円)		発行済投資口総数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成25年3月6日	私募設立	150,000	150,000	300	300	(注1)
平成25年7月11日	公募増資	9,302,400	9,452,400	19,000	19,300	(注2)
平成25年8月12日	第三者割当増資	465,120	9,917,520	950	20,250	(注3)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価格500,000円にて新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格510,000円(発行価額489,600円)にて、公募により新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価額489,600円にて、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における本投資法人の役員の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	秋本 憲二	昭和62年4月 株式会社ワールド 東京本社経理部 平成3年4月 同社東京本社財務部 平成4年11月 株式会社NHVホテルズインターナショナル 経理部財務課長 平成8年5月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル 監査役 平成9年4月 株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル 洞爺 経理部長 平成10年5月 株式会社壺番屋 経理部 平成10年12月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット・ディレクター 平成21年6月 同社経営企画室長 平成22年9月 同社財務戦略室長 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 代表取締役社長 (現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 執行役員 (現任)	0
監督役員	品川 広志	平成14年10月 濱田松本法律事務所 (弁護士) 平成20年9月 Alston & Bird法律事務所 研修 平成21年9月 モルガン・スタンレー証券株式会社 投資銀行本部 出向 平成22年10月 森・濱田松本法律事務所 (弁護士) 平成24年1月 錦華通り法律事務所 (弁護士) (現任) 平成24年4月 東急リアル・エステート・インベストメント・マネジメント株式会社 コンプライアンス・リスクマネジメント委員会外部委員 (現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員 (現任)	0
監督役員	藤川 裕紀子	昭和63年10月 中央新光監査法人 平成4年3月 公認会計士登録 平成8年7月 株式会社ジェイエスシー 平成9年8月 小林時宗税理士事務所 平成10年6月 金融監督庁検査部検査総括課金融証券検査官 平成11年7月 同庁 検査部検査総括課金融証券検査官兼専門検査官 平成12年1月 同庁 検査部検査総括課専門検査官 平成12年7月 藤川裕紀子公認会計士事務所 開設 (現任) 平成13年7月 ベンチャービジネス証券投資法人 監督役員 (現任) 平成16年10月 東京フロンティア投資法人 監督役員 (現任) 平成16年12月 税理士登録 平成16年12月 藤川裕紀子税理士事務所 開設 平成20年7月 ニューシティ・レジデンス投資法人 監督役員 平成23年4月 独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構 契約監視委員会委員 (現任) 平成24年1月 税理士法人会計実践研究所 設立 代表社員 (現任) 平成25年1月 防衛省 防衛調達審議会委員 (現任) 平成25年3月 国家公務員共済組合連合会 契約監視委員会委員 (現任) 平成25年3月 星野リゾート・リート投資法人 監督役員 (現任) 平成25年6月 厚生労働省 独立行政法人評価委員会委員 (現任) 平成25年7月 国土交通省 独立行政法人評価委員会臨時委員 (現任)	0

(注) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の名称等に統一して記載しています。

(2) 資産運用会社の役員の異動

役員の異動につきましては、内容が確定した時点で適時開示をしています。なお、本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

(本書の日付現在)

役職名	氏名	主要略歴	所有株式数(株)
代表取締役社長	秋本 憲二 (注1)	前記「(1) 本投資法人の役員の異動」をご参照下さい。	0
取締役投資運用部長	金谷 隆行	平成16年4月 三井不動産販売株式会社 住宅営業本部 平成17年1月 株式会社ゼクス 不動産事業開発部 平成20年7月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アクイジションチーム 平成20年11月 株式会社ダヴィンチ・サポート 投資運用部 平成21年11月 株式会社ダヴィンチ・アドバイザーズ アセットマネジメントチーム 平成23年1月 同社 アクイジションチーム 平成24年3月 株式会社星野リゾート 企画開発部 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役投資運用部長 (現任)	0
取締役財務管理部長	隆 哲郎	平成9年4月 第一法規出版株式会社 平成16年11月 株式会社星野リゾート 財務経理ユニット 平成17年12月 同社 購買ユニット・ディレクター 平成21年6月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム 平成21年9月 同社 内部体制整備プロジェクトチーム 兼 グループ総務ユニット・ディレクター 平成22年2月 株式会社星野リゾート 監査役 平成22年5月 株式会社コンメンダ 監査役 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 取締役財務管理部長 (現任)	0
監査役 (非常勤)	田中 大介	平成5年4月 水上印刷株式会社 平成8年1月 株式会社プロトコーポレーション 平成9年11月 三盛自動車販売株式会社 平成10年12月 アリコジャパン 平成11年11月 株式会社アルバイトタイムス 平成18年12月 同社 内部監査部部長 平成22年9月 株式会社星野リゾート 内部監査室 平成22年9月 株式会社コンメンダ 内部監査 平成23年12月 株式会社星野リゾート 内部監査室ユニットディレクター (現任) 平成24年12月 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 監査役 (現任)	0

(注1) 秋本憲二は、本投資法人の執行役員を兼務しており、金融商品取引法第31条の4第1項に従い、平成25年3月29日付で金融庁長官に兼職の届出を行っています。

(注2) 主要略歴の記載に関しては、在籍時の名称等に統一して記載しています。

5. 参考情報

(1) 投資状況

本投資法人の平成25年10月31日（第1期末）現在における投資状況は、以下のとおりです。

資産の種類	資産の用途	所在都道府県	名称	当期 (平成25年10月31日現在)	
				保有総額 (百万円) (注1)	資産総額に 対する比率 (%) (注2)
不動産	旅館	長野県	星のや 軽井沢	7,622	43.1
	ホテル	山梨県	リゾナーレ 八ヶ岳	4,612	26.0
	旅館	長野県	界 松本	620	3.5
	旅館	島根県	界 出雲	706	3.7
	旅館	静岡県	界 伊東	696	3.9
	旅館	神奈川県	界 箱根	977	5.5
不動産 小計				15,236	86.2
預金・その他の資産				2,442	13.8
資産総額 計 (注3)				17,678	100.0
負債総額 (注3)				7,711	43.6
純資産総額 (注3)				9,966	56.4

(注1) 保有総額は貸借対照表上計上額（不動産については減価償却後の帳簿価額）によっています。

なお、不動産の帳簿価額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含みます。

(注2) 資産総額に対する比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 資産総額、負債総額及び純資産総額の金額は、帳簿価額を記載しています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項がありません。

② 投資不動産物件

本投資法人が平成25年10月31日（第1期末）現在保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

(イ) 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格及び投資比率等

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定 評価機関 (注5)	担保 設定
星のや	H-1	星のや 軽井沢	7,600	7,622	9,160	50.7	NV	有(注6)
	小計		7,600	7,622	9,160	50.7	—	—
リゾナー レー	R-1	リゾナーレ ハヶ岳	4,500	4,612	5,190	30.0	NV	有(注7)
	小計		4,500	4,612	5,190	30.0	—	—
界	K-1	界 松本	600	620	687	4.0	MSK	有(注7)
	K-2	界 出雲	680	706	737	4.5	MSK	有(注7)
	K-3	界 伊東	670	696	717	4.5	MSK	有(注7)
	K-4	界 箱根	950	977	1,090	6.3	MSK	有(注7)
	小計		2,900	3,002	3,231	19.3	—	—
合計			15,000	15,236	17,581	100.0	—	—

(注1) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つに分類し、分類毎に番号を付したものです。以下同じです。

(注2) 貸借対照表計上額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含みます。

(注3) 各物件の鑑定評価については、森井総合鑑定株式会社又は日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、「期末算定価額」には、平成25年10月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得価格の合計に占める各物件の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。

MSK：森井総合鑑定株式会社

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

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

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

(ロ) 所在地、面積、規模等

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (㎡)	建物面積 (㎡)	建築時期	年間固定 賃料収入 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注6)	賃貸可能面 積 (㎡) (注6)	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	73,688.42 (注2)	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 (13)	77
	小計			73,688.42	11,638.45	—	600	11,638.45	11,638.45	1 (13)	77
リゾナー レ	R-1	リゾナー レ ハヶ 岳	山梨県 北杜市	75,831.81 (注3)	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 (15)	172
	小計			75,831.81	33,853.45	—	525	33,853.45	33,853.45	1 (15)	172
界	K-1	界 松本	長野県 松本市	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	11,321.56 (注4)	3,909.02	不明 (旧館) (注5) / 平 成9年7月 (新館)	75	3,909.02	3,909.02	1 (0)	24
	K-3	界 伊東	静岡県 伊東市	4,899.97	7,473.91	不明 (注5) / 平成7年11 月 (増築)	80	7,473.91	7,473.91	1 (0)	34
	K-4	界 箱根	神奈川県 足柄下郡 箱根町	9,342.04	4,649.67	昭和62年7月	95	4,649.67	4,649.67	1 (0)	31
	小計			28,904.24	20,088.72	—	325	20,088.72	20,088.72	4 (0) (注7)	115
合計			178,424.47	65,580.62	—	1,450	65,580.62	65,580.62	6 (28) (注7)	364	

(注1) 上記各物件について締結されている賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料収入」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。

(注2) 本投資法人は、建物のみを所有し、土地は所有していません。当該土地については、所有者から賃借しています。

(注3) 本投資法人は、当該土地の一部(20,557.00㎡)のみを所有し、その他の部分(55,274.81㎡)を所有者から賃借しています。

(注4) 本投資法人は、当該土地の一部(2,966.21㎡)を所有者から賃借しています。

(注5) 本投資法人は、物件取得時に当時の売主から資料を受領していないため、不明です。

(注6) すべての物件の稼働率は100.0%です。

(注7) テナント数(転賃借)の小計及び合計は、延べテナント数を記載しており、括弧内は本投資法人から当該物件を賃借している者から転賃を受けている者の数を記載しています。

(ハ) 不動産鑑定評価書の概要

分類	物件 番号	運用資産 (物件名称)	鑑定評 価機関 (注 1)	鑑定 評価額 (百万円)	収益価格						鑑定NOI 利回り (%) (注 3)
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)	NOI (百万円) (注 2)	
星のや	H-1	星のや 軽井沢	NV	9,160	9,630	5.7	9,160	5.7	6.2	561	7.4
	小計			9,160	9,630	-	9,160	-	-	561	7.4
リゾナー レ	R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	NV	5,190	5,410	6.0	5,190	6.0	6.5	438	9.7
	小計			5,190	5,410	-	5,190	-	-	438	9.7
界	K-1	界 松本	MSK	687	696	6.3	677	6.0	6.6	60	10.0
	K-2	界 出雲	MSK	737	748	6.5	726	6.2	6.8	58	8.6
	K-3	界 伊東	MSK	717	727	6.3	706	6.0	6.6	62	9.3
	K-4	界 箱根	MSK	1,090	1,110	6.2	1,070	5.9	6.5	83	8.7
	小計			3,231	3,281	-	3,179	-	-	263	9.1
合計				17,581	18,321	-	17,529	-	-	1,262	8.4

(注 1) 「鑑定評価機関」は、上表において略称により記載しています。各鑑定評価機関の略称は以下のとおりです。

MSK：森井総合鑑定株式会社

NV：日本ヴァリュアーズ株式会社

(注 2) 「NOI」とは、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。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を四捨五入して記載しています。したがって、各物件のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致していない場合があります。

(注 3) 「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。ただし、小計欄又は合計欄の数値は、NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注 4) 不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定評価機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、森井総合鑑定株式会社及び日本ヴァリュアーズ株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(二) 主要なテナントへの賃貸借の状況

テナント名称	業種	物件名称	契約期間 満了日	年間固定賃料		賃貸面積	
				(百万円) (注1)	比率 (%) (注2)	(㎡)	比率 (%)
株式会社 星野リゾート	ホテル・旅館	星のや 軽井沢	平成45年 7月15日	600	41.4	11,638.45	17.7
株式会社星野 リゾート・八ヶ岳	ホテル・旅館	リゾナーレ 八ヶ岳	平成45年 7月15日	525	36.2	33,853.45	51.6
株式会社星野リゾ ート・ワクワク旅 館(注3)	ホテル・旅館	界 松本	平成45年 7月15日	75	5.2	4,056.12	6.2
		界 出雲	平成45年 7月15日	75	5.2	3,909.02	6.0
		界 伊東	平成45年 7月15日	80	5.5	7,473.91	11.4
		界 箱根	平成45年 7月15日	95	6.6	4,649.67	7.1
合計				1,450	100.0	65,580.62	100.0

(注1) 上記各主要なテナントとの本投資法人の平成25年10月31日現在で有効な賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料(月額)を12倍して年換算した金額を記載しています。変動賃料は、賃借人のホテル、旅館及び付帯施設の売上げに賃貸借契約で定める一定の料率を乗じて算出されます。ただし、ホテル、旅館及び付帯施設の売上げが一定金額に満たない場合には、変動賃料は生じません。また、上記各主要なテナントとの賃貸借契約において、変動賃料の起算日は平成26年5月1日(第3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げの金額にかかわらず、変動賃料は生じません。

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

(注3) 株式会社星野リゾート・ワクワク旅館は平成25年11月1日付で株式会社星野リゾート・マネジメントに商号変更しています。

(ホ) ポートフォリオの概況

a. 分類別

分類	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
星のや	1	7,600	50.7
リゾナーレ	1	4,500	30.0
界	4	2,900	19.3
合計	6	15,000	100.0

b. 所在地の属する都道府県別

所在地の属する都道府県	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
神奈川県	1	950	6.3
静岡県	1	670	4.5
長野県	2	8,200	54.7
山梨県	1	4,500	30.0
島根県	1	680	4.5
合計	6	15,000	100.0

c. 賃貸期間別

賃貸借期間	契約年数		残存年数	
	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	1,450	100.0	1,450	100.0
10年超	1,450	100.0	1,450	100.0
10年以内	—	—	—	—

(注) 各物件について平成25年10月31日現在で有効な賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料 (月額) を12倍して年換算した金額を記載しています。

d. 契約形態別

契約形態	年間固定賃料 (百万円) (注)	比率 (%)
ポートフォリオ全体	1,450	100.0
定期賃貸借契約	1,450	100.0
普通賃貸借契約	—	—

(注) 各物件について平成25年10月31日現在で有効な賃貸借契約において、賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されますが、「年間固定賃料」欄には、当該賃貸借契約に定める固定賃料 (月額) を12倍して年換算した金額を記載しています。

(へ) 個別投資不動産等物件の収支状況

投資不動産等物件の当期における個別の収支状況は以下のとおりです。

なお、本投資法人が保有する投資不動産等物件は全て平成25年7月16日に取得しているため、以下の収支状況は平成25年7月16日～平成25年10月31日について記載しています。

(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	424,870	175,806	153,830	21,975	21,980	23,440	27,836
固定賃料	424,870	175,806	153,830	21,975	21,980	23,440	27,836
変動賃料	—	—	—	—	—	—	—
②不動産運用 費用合計	23,229	9,548	7,034	1,299	2,268	1,340	1,738
保守費	5,743	759	2,591	533	288	622	948
公租公課	—	—	—	—	—	—	—
保険料	1,954	368	1,031	151	79	205	118
借地料	7,392	3,752	2,304	—	1,336	—	—
修繕費	6,706	3,237	1,107	614	563	513	671
その他費用	1,431	1,431	—	—	—	—	—
③NOI (①－②)	401,640	166,258	146,795	20,676	19,712	22,100	26,097
④減価償却費	115,605	62,809	36,026	3,790	3,005	3,731	6,242
⑤不動産賃貸 事業損益 (③－④)	286,034	103,448	110,769	16,885	16,706	18,369	19,855

(ト) 個別投資不動産等の運営実績

a. 星のや 軽井沢

運営実績													
	平成24年		平成25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%	65.9%	61.2%	69.0%	70.1%	71.0%	70.1%	84.2%	84.4%	97.8%	85.9%	88.6%	78.0%
ADR（円）	49,299	53,871	52,495	42,966	44,314	51,870	61,738	55,184	69,391	86,667	70,817	60,646	59,759
RevPAR（円）	41,307	35,478	32,131	29,634	31,059	36,825	43,271	46,440	58,548	84,779	60,823	53,710	46,633
売上高（百万円）	210	173	119	139	162	179	231	215	281	418	296	266	2,688

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは平成25年7月16日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社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3) 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記載しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値を記載しています。以下同じです。

$$\text{客室稼働率} = \text{対象期間中に稼働した延べ客室数} \div (\text{対象期間中の全客室数} \times \text{対象期間の営業日数})$$

(注5) 「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値をいいます。以下同じです。

(注6) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計（料飲売上、その他売上及びサービス料等を除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいい、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。以下同じです。

(注7) 「売上高」とは、賃借人が各物件において旅行宿泊施設運営事業及びその付帯事業により得た収入のことをいい、単位未満を四捨五入して記載しています。各物件と一体として運営されている施設において得られた収入であっても、当該施設が本投資法人の保有資産に含まれなければ、売上高には含まれません。以下同じです。

b. リゾナーレ 八ヶ岳

運営実績													
	平成24年		平成25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	71.6%	65.1%	63.5%	61.5%	73.4%	65.7%	65.6%	74.8%	90.0%	98.2%	95.8%	88.4%	76.6%
ADR（円）	18,449	24,854	28,767	18,642	18,293	20,034	21,686	16,740	28,070	46,342	25,924	19,367	24,628
RevPAR（円）	13,207	16,170	18,264	11,469	13,425	13,170	14,231	12,516	25,269	45,508	24,829	17,126	18,875
売上高（百万円）	306	249	152	170	265	255	324	305	395	599	423	357	3,800

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは平成25年7月16日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・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3) 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記載しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

c. 界 松本

運営実績													
	平成 24 年		平成 25 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	69.5%	54.1%	40.2%	44.4%	61.9%	54.2%	60.4%	62.1%	67.6%	85.1%	83.3%	79.5%	64.0%
ADR (円)	32,188	37,667	40,857	28,213	30,673	33,865	36,479	29,230	31,278	51,954	34,113	34,143	35,504
RevPAR (円)	22,369	20,390	16,412	12,517	18,990	18,370	22,042	18,148	21,150	44,219	28,427	27,154	22,739
売上高 (百万円)	37	28	23	20	33	28	35	30	36	63	46	46	425

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは平成25年7月16日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・ワクワク旅館から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、株式会社星野リゾート・ワクワク旅館は平成25年11月1日付で株式会社星野リゾート・マネジメントに商号変更しています。

(注3) 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記載しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

d. 界 出雲

運営実績													
	平成 24 年		平成 25 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	95.3%	65.3%	53.8%	68.8%	78.2%	71.7%	95.4%	95.3%	91.5%	99.6%	98.3%	99.1%	84.6%
ADR (円)	33,459	30,365	32,740	26,373	27,957	31,526	34,525	28,601	31,764	40,827	33,355	36,904	32,837
RevPAR (円)	31,879	19,821	17,598	18,131	21,860	22,594	32,947	27,245	29,073	40,663	32,799	36,557	27,780
売上高 (百万円)	51	35	29	29	38	36	53	44	47	62	52	58	535

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは平成25年7月16日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・ワクワク旅館から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、株式会社星野リゾート・ワクワク旅館は平成25年11月1日付で株式会社星野リゾート・マネジメントに商号変更しています。

(注3) 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記載しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

e. 界 伊東

運営実績													
	平成 24 年		平成 25 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	53.8%	59.5%	56.6%	73.8%	73.0%	55.9%	57.9%	58.2%	52.7%	77.4%	58.9%	52.2%	60.8%
ADR (円)	23,813	33,661	31,870	23,758	25,830	27,887	28,869	24,063	27,016	39,244	27,289	26,069	28,551
RevPAR (円)	12,817	20,032	18,052	17,544	18,845	15,584	16,727	14,008	14,226	30,383	16,079	13,604	17,356
売上高 (百万円)	38	48	47	46	55	39	43	37	39	71	43	39	544

(注1) 過去1年間の実績を記載していますが、本投資法人が当該物件を取得したのは平成25年7月16日です。

(注2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・ワクワク旅館から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、株式会社星野リゾート・ワクワク旅館は平成25年11月1日付で株式会社星野リゾート・マネジメントに商号変更しています。

(注3) 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記載しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

f. 界 箱根

運営実績													
	平成 24 年		平成 25 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	—	—	60.4%	60.7%	61.2%	63.3%	59.1%	72.5%	61.4%	85.1%	72.6%	71.6%	66.8%
ADR (円)	—	—	40,734	35,141	36,096	36,828	38,700	34,335	36,083	47,674	36,882	36,026	38,249
RevPAR (円)	—	—	24,584	21,328	22,083	23,324	22,873	24,894	22,153	40,580	26,769	25,792	25,533
売上高 (百万円)	—	—	48	38	44	47	45	41	45	73	52	53	485

(注 1) 星野リゾートグループ当該物件を「界 箱根」として開業した日付が平成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記載しています。なお、本投資法人が当該物件を取得したのは平成25年7月16日です。

(注 2) 月次の主要指標については、賃借人である株式会社星野リゾート・ワクワク旅館から提供を受けた数値に基づいて記載しています。なお、株式会社星野リゾート・ワクワク旅館は平成25年11月1日付で株式会社星野リゾート・マネジメントに商号変更しています。

(注 3) 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記載しています。売上高については、百万円未満を四捨五入して記載しています。

(チ) 資本的支出の状況

a. 資本的支出の予定

本投資法人が平成25年10月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている平成26年4月期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なもの（1,000万円を超えるもの）は以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支出総額
リゾナーレ 八ヶ岳	山梨県北杜市	ホテル東棟ZONA搬入口側外壁改修工事	自 平成26年4月 至 平成26年4月	10百万円	—	—
界 伊東	静岡県伊東市	温泉設備改修工事	自 平成25年11月 至 平成25年12月	25百万円	—	—

b. 期中の資本的支出

本投資法人が平成 25 年 10 月 31 日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事（1,000万円を超えるもの）はありません。当期の資本的支出は 723 千円であり、費用に区分された修繕費 6,706 千円と合わせ、合計 7,429 千円の工事を実施しています。