

星野リゾート・リート投資法人

証券コード：3287 <http://www.hoshinoresorts-reit.com/>

**平成28年10月期（第7期）
決算説明会資料**

平成28年12月16日

資産運用会社 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント

目次

I. 平成28年10月期 運用実績

ハイライト	3
新規物件取得の概要（第7期）	4
新規物件取得の概要（第8期）①～③	5
資産規模拡大による投資主価値の向上	8
新規取得資産取得後のポートフォリオの状況	9
内部成長（運用実績ハイライト）①～②	10
財務①～②	12

II. 個別物件の運営実績

個別物件の運営実績①～⑥	15
平成29年4月期（第8期）・平成29年10月期（第9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の運営（予定）施設	30
星野リゾートグループの運営施設（海外物件）とガイドラインの変更	31
星野リゾートグループが運営するホテル・旅館等	32
内部成長	33
保有資産の運用実績の着実な維持・向上のための取組み①～②	34

IV. Appendix

ポートフォリオ概要（運用資産）①～④	37
個別運営実績①～⑧	41
平成28年10月期 貸借対照表	49
平成28年10月期 損益計算書	50
平成28年10月期末 継続不動産鑑定評価①～③	51
平成28年10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10月期 運用実績



ハイライト

平成28年10月期（第7期）の決算の概要

	第6期実績	第7期予想 (6/15時点) (A)	第7期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況 (百万円)				
営業収益	3,559	3,981	3,981	0
営業利益	1,914	2,091	2,097	5
経常利益	1,601	1,808	1,816	8
当期純利益	1,600	1,807	1,815	8
1口当たり分配金 (円)				
1口当たり分配金	20,520	22,104	22,209	105
その他				
NOI (百万円)	2,992	3,377	3,384	6
NOI利回り	6.4%	7.3%	7.3%	-
LTV	27.8%	25.6%	25.7%	-

(金額は切捨て、比率は四捨五入)

平成28年10月期の決算の概要

- ✓ 1口当たり分配金 22,209円
- ✓ 対予想比でプラス 105円 (+0.5%)
- ✓ 営業収益 3,981百万円の主な内訳は
固定賃料 3,100百万円、変動賃料 870百万円

当期純利益における予想との主な差異

+14M 賃貸事業費用の減少

減価償却費の減少 8M

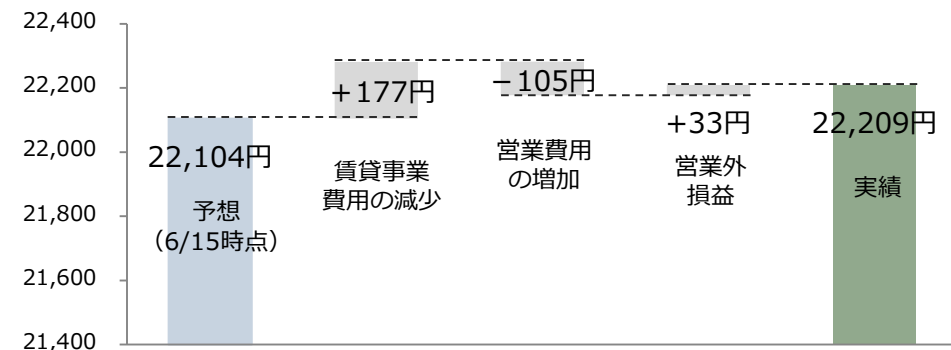
修繕費の減少 6M

-8M 営業費用の増加

その他費用の増加 10M

+2M 営業外費用の減少

支払利息の減少 3M



新規物件取得の概要（第7期）

第7期取得物件

物件名称	界 加賀
取得日	平成28年5月2日
取得手法	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
賃料形態	固定賃料+変動賃料（利益連動）
オペレーター属性	星野リゾートグループ
取得価格	31億円
不動産鑑定評価額（注）	33億円
賃貸借契約期間	20.0年
鑑定NOI利回り（注）	6.1%

（注）平成28年2月29日時点不動産鑑定評価額等に基づき記載しています。



（参考）オファリング概要

オファリング形態	国内オファリング
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	野村証券株式会社 SMBC日興証券株式会社

新規物件取得の概要 (第8期) ①

第8期取得物件

物件名称	ハイアットリージェンシー大阪
取得日	平成28年11月1日
取得手法	協働投資ストラクチャー
賃借人属性	星野リゾートグループ
賃料形態	変動賃料 (利益連動)
オペレーター属性	Hyatt International Asia Pacific Limited
取得価格	160億円
不動産鑑定評価額	165億円
賃貸借契約期間	20.0年
鑑定NOI利回り	6.2%

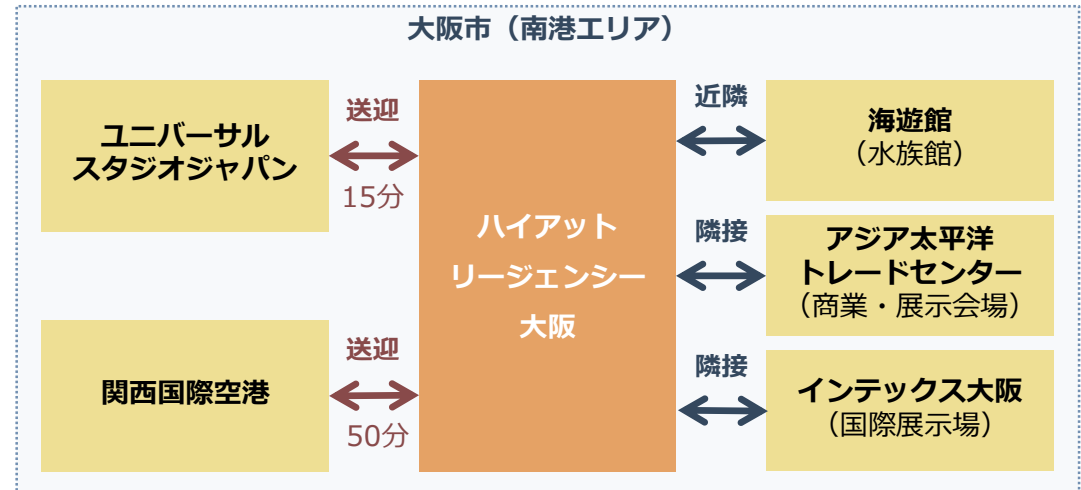
客室面積・客室数

30m ²	40m ²	80m ² 以上	合計
199室	235室	46室	480室



観光特性

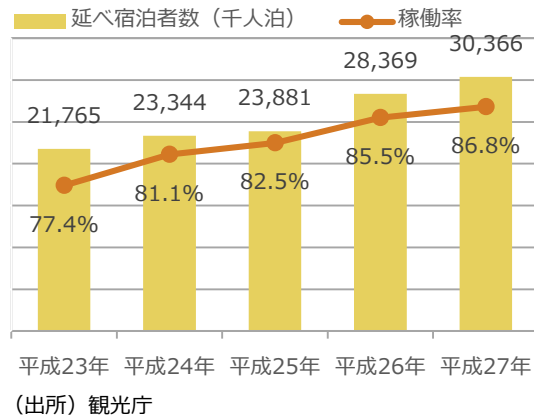
- 大阪市中心部から車で25分程度と、市内中心部に近くも喧騒からは離れた位置に立地
- 客室や料飲施設からは大阪湾とベイエリアの夜景を見渡せる稀有な立地条件



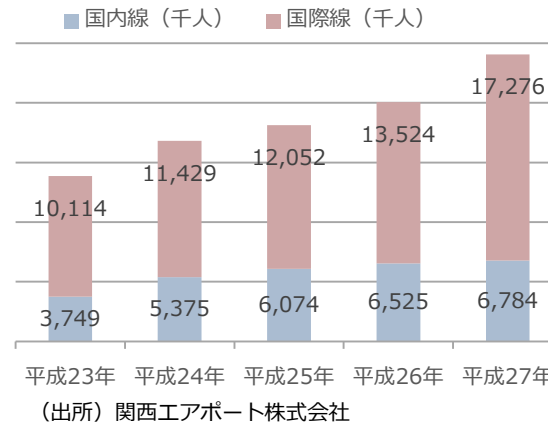
新規物件取得の概要 (第8期) ②

大阪市内の宿泊マーケット現況・課題

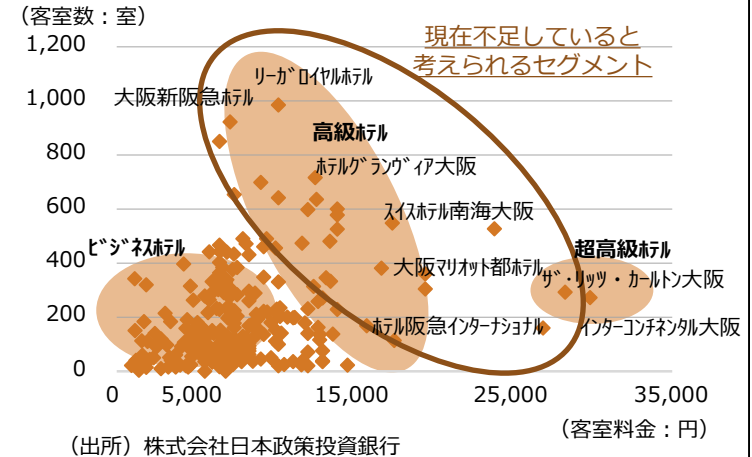
大阪府内の宿泊施設延べ宿泊数及びシティホテル稼働率の推移



関西国際空港の航空旅客数推移



大阪市の宿泊施設



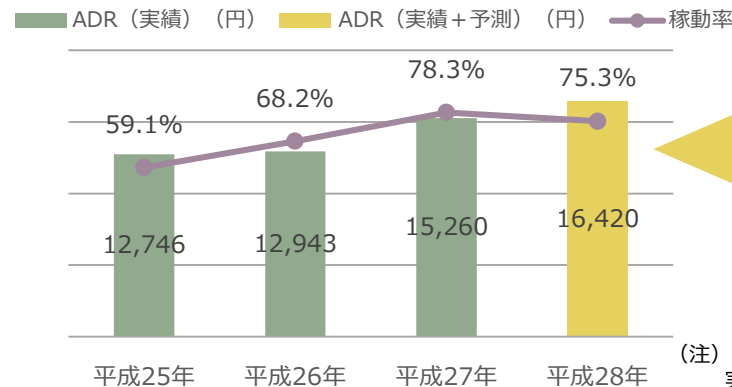
大阪市内における客室供給数は不足しており、特に高価格帯ホテル、ツインルームの供給数が不足傾向にあります。

運営会社の概要



本物件のホテル運営会社であるHyatt International Asia Pacific Limitedは、米国に存するHyatt International Corporationの傘下にある香港法人で、「ハイアットリージェンシー」「パークハイアット」「アンダーズ」「グランドハイアット」等のブランドとして知られるHyatt Hotels and Resortsのホテル運営をアジア太平洋地域で担っています。

運営実績



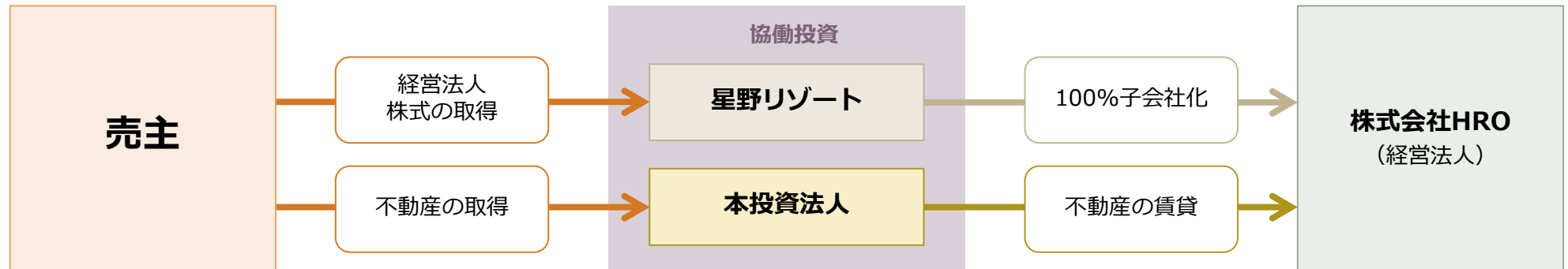
平成28年
(実績+予測)
RevPAR
12,359円 (注)
前年比+3.4%

(注) 平成28年1月から平成28年9月までの運営実績及び平成28年10月から平成28年12月までの運営予測を基に算出しています。

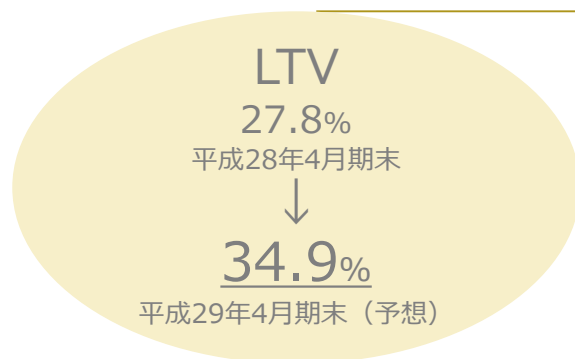
新規物件取得の概要（第8期）③

取得意義①：協働投資ストラクチャーの活用

平成28年11月1日、本投資法人による「ハイアットリージェンシー大阪」の取得と同時に星野リゾートは「ハイアットリージェンシー大阪」の経営法人であるGCP Hospitality Japan株式会社の株式を取得し、同社を100%子会社とすると同時に、経営法人の商号を株式会社HROに変更致しました。



取得意義②：取得余力の活用

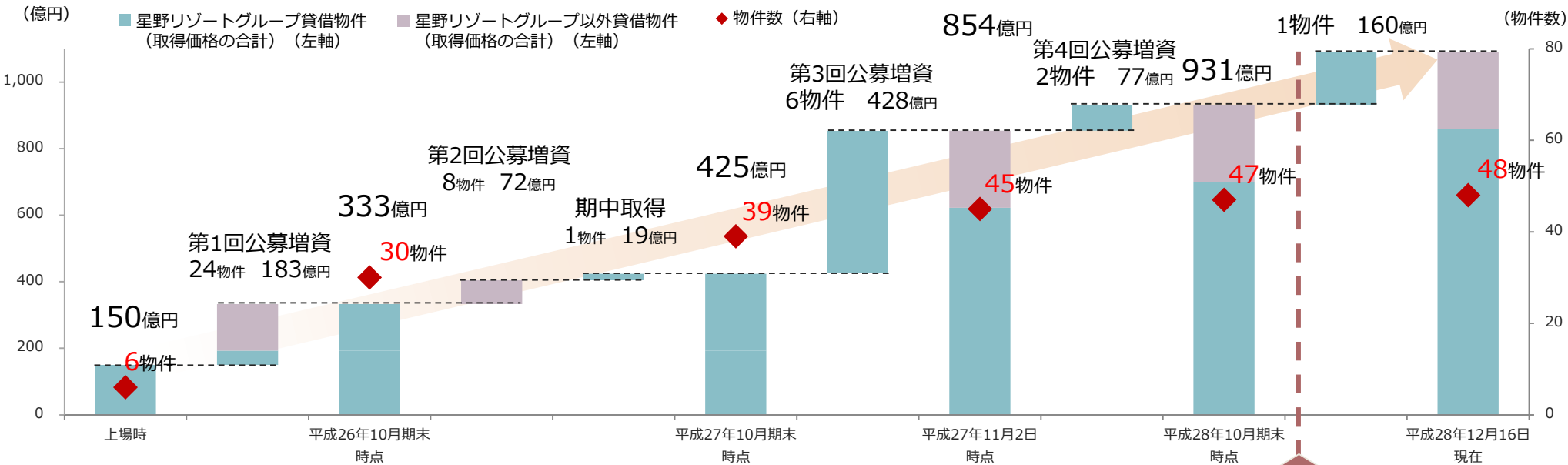


- 借入金総額：160億円
- 新規バンクフォーメーションによる関係強化

デットによる取得余力を活用し、機動的な物件取得を実現しました。

資産規模拡大による投資主価値の向上

1,091億円

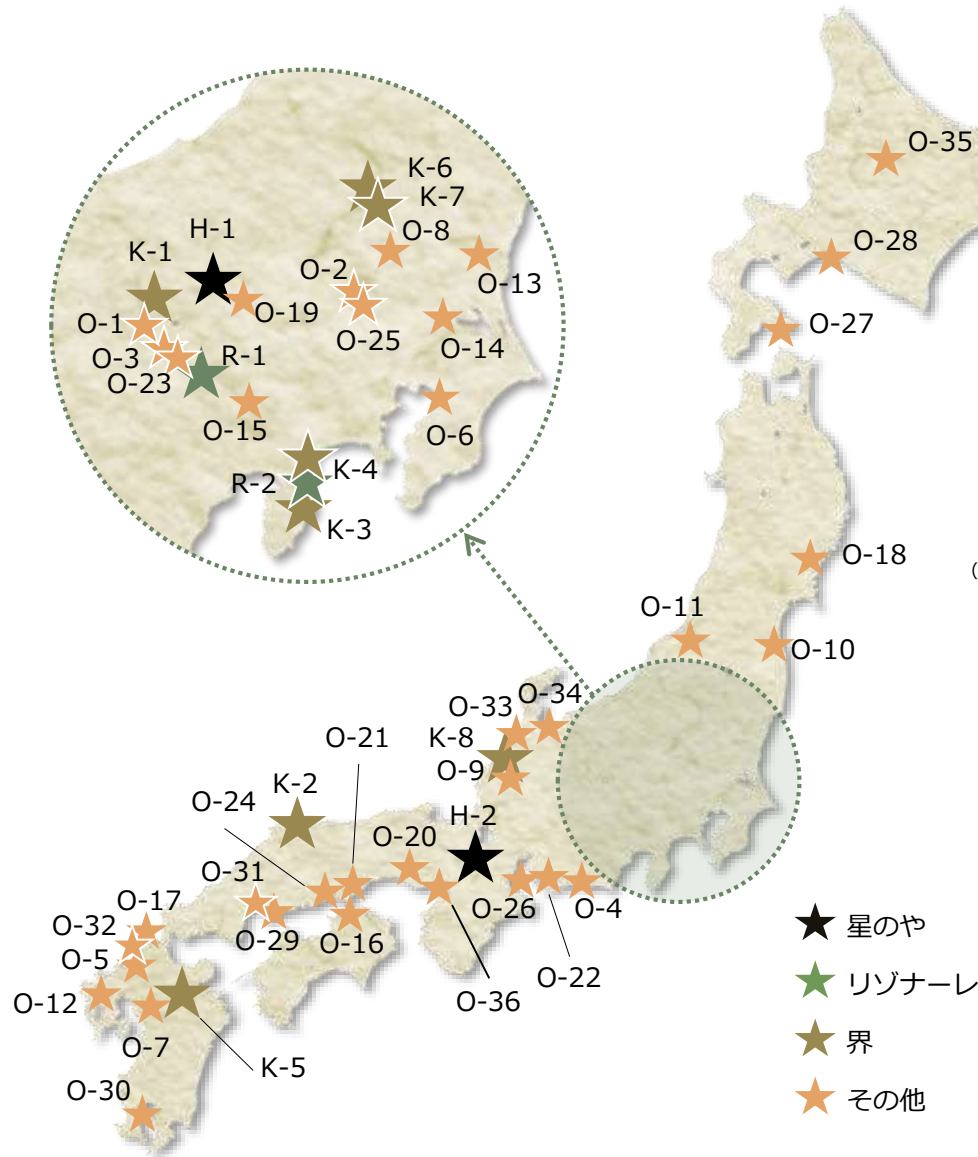


新規物件（第8期）取得前後におけるポートフォリオの状況

	平成28年10月期末 保有資産	平成28年12月16日現在 保有資産
物件数	47物件	48物件
取得価格の合計	931億円	1,091億円
不動産鑑定評価額の合計	1,092億円	1,257億円 (注)
鑑定NOI利回り	7.0%	6.9%
総客室数	5,412室	5,892室

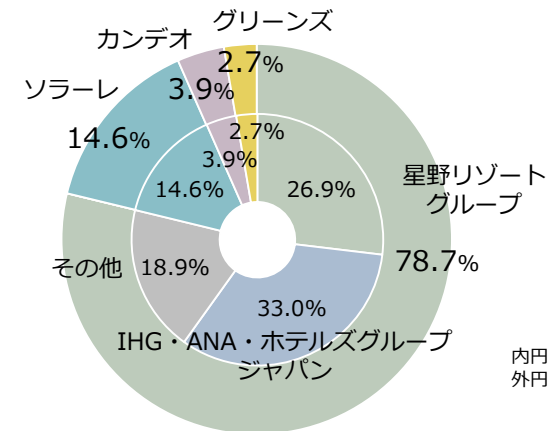
(注) 平成28年12月16日現在保有する48物件の内、平成28年10月31日時点保有していた47物件は平成28年10月31日を価格時点とし、平成28年11月1日取得資産の「ハイアットリージェンシー大阪」は平成28年9月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額に基づき記載しています。

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 (取得額ベース)

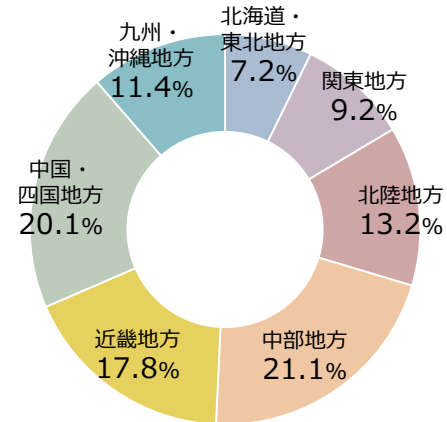
(平成28年12月16日時点)



(注) 「ソラーレ」とはソラーレグループ(ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社及びその子会社)を、「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・ホテルズグループジャパン」とはIHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社を、「その他」とはアピリタスホスピタリティ株式会社及びHyatt International Asia Pacific Limitedを、それぞれいいます。

地域別分散 (取得額ベース)

(平成28年12月16日時点)



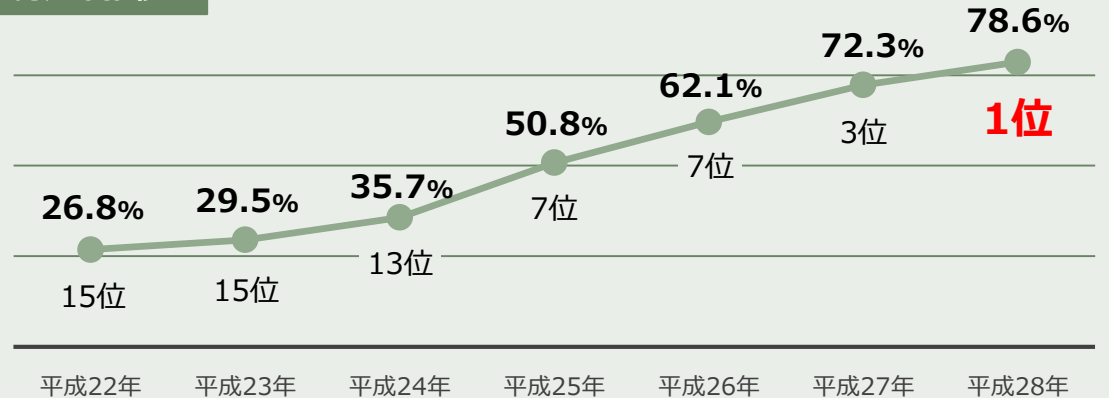
内部成長（運用実績ハイライト）①

平成28年5月から平成28年10月にかけて、前年同時期に比べて運営実績^(注)は、約51百万円の売上増加。

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。

認知率推移



(出所) 星野リゾートグループ調査

他の優良ホテルブランドを抑え、認知率1位を獲得しました。
引き続きブランディング戦略を強化するため、「ロイヤリティ」「アイデンティティ」の向上を目指します。

星野リゾートグループ運営物件の売上比較

		平成26年10月～平成27年9月	平成27年10月～平成28年9月	増減額（前年比）
星のや軽井沢	売上高 ^(注1)	3,065百万円	3,183百万円	118百万円
星のや京都	売上高 ^(注1)	1,026百万円	857百万円 ^(注2)	— ^(注2)
リゾナーレ八ヶ岳	売上高 ^(注1)	4,275百万円	4,280百万円	5百万円
界6物件	売上高 ^(注1)	3,527百万円	3,593百万円	66百万円

(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。

内部成長（運用実績ハイライト）②

ソーラーレ22物件

		平成26年11月～平成27年10月	平成27年11月～平成28年10月	増減額（前年比）
ソーラーレ22物件	売上高（注）	3,467百万円	3,848百万円	381百万円

ANAクラウンプラザ4物件

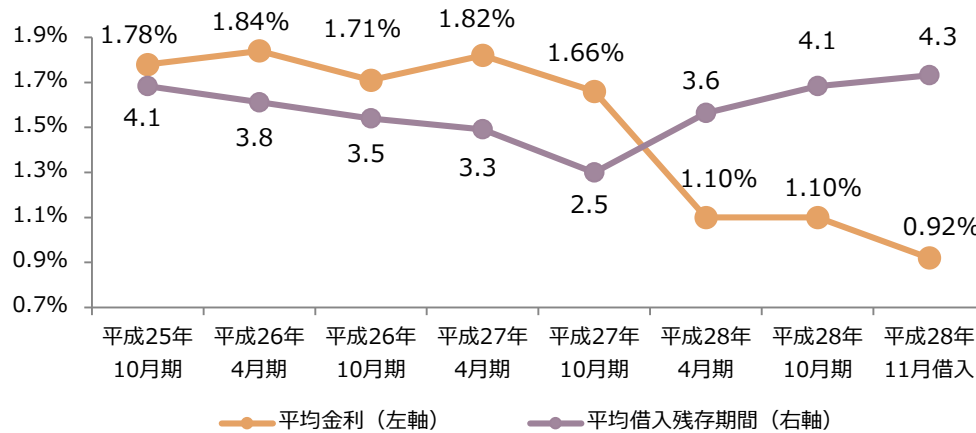
		平成26年11月～平成27年10月	平成27年11月～平成28年10月	増減額（前年比）
ANAクラウンプラザ4物件	売上高（注）	14,152百万円	14,383百万円	231百万円
	GOP	3,381百万円	3,484百万円	103百万円
ANAクラウンプラザホテル広島	客室稼働率	83.1%	81.2%	-1.8%
	ADR	11,140円	13,076円	1,936円
	RevPAR	9,253円	10,624円	1,371円
	売上高（注）	4,896百万円	5,127百万円	231百万円
ANAクラウンプラザホテル福岡	客室稼働率	89.6%	86.5%	-3.1%
	ADR	11,940円	13,799円	1,859円
	RevPAR	10,698円	11,941円	1,243円
	売上高（注）	3,047百万円	3,205百万円	158百万円
ANAクラウンプラザホテル金沢	客室稼働率	82.3%	83.0%	0.7%
	ADR	14,420円	15,851円	1,431円
	RevPAR	11,861円	13,149円	1,288円
	売上高（注）	3,547百万円	3,461百万円	-86百万円
ANAクラウンプラザホテル富山	客室稼働率	74.4%	76.5%	2.2%
	ADR	9,866円	10,480円	614円
	RevPAR	7,337円	8,019円	682円
	売上高（注）	2,662百万円	2,590百万円	-72百万円

（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。

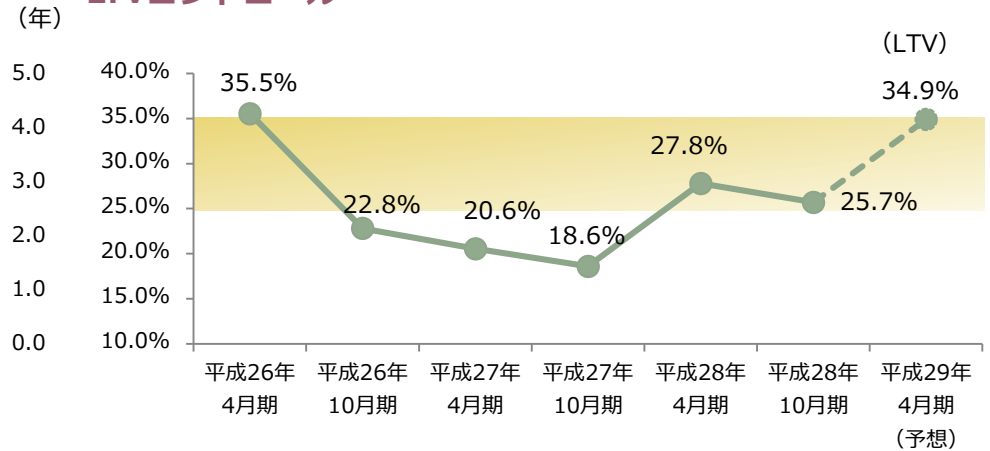
財務①

平成28年12月16日現在

平均金利と残存年数の推移

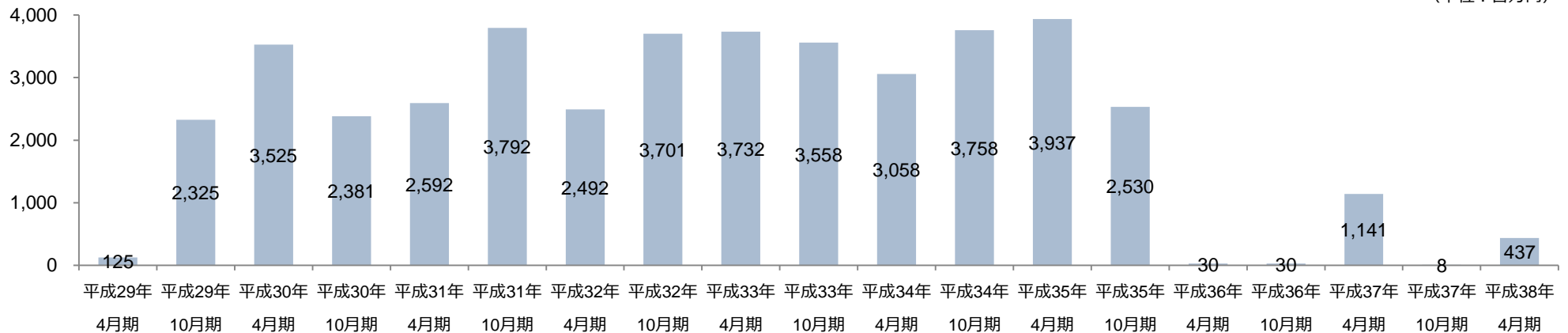


LTVコントロール



今後も、機動的な物件取得に際しては、一時的にLTV40%の範囲で借入を行うことを検討します。

最終返済期限の分散状況



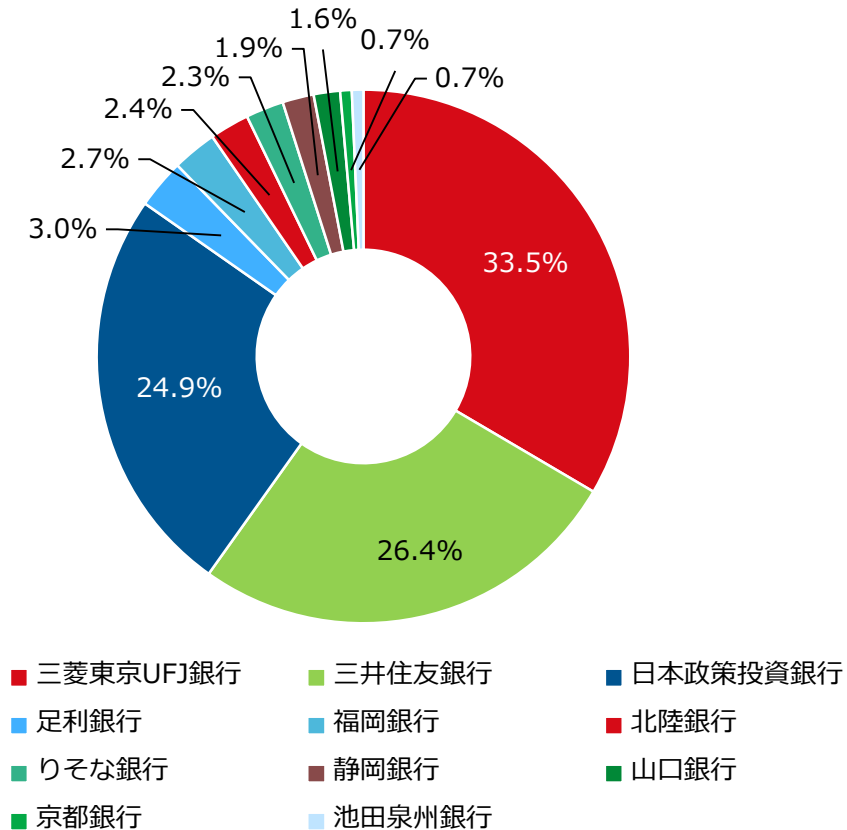
(単位：百万円)

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12月16日現在

バンクフォーメーション



担保解除

本投資法人は、平成28年8月31日付で、既存借入金全額の無担保化を実現しました。

さらに、平成28年11月1日付借入において、一部金利スワップ契約を締結し、財務基盤の安定化をはかりました。

格付の状況

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

II. 個別物件の運営実績

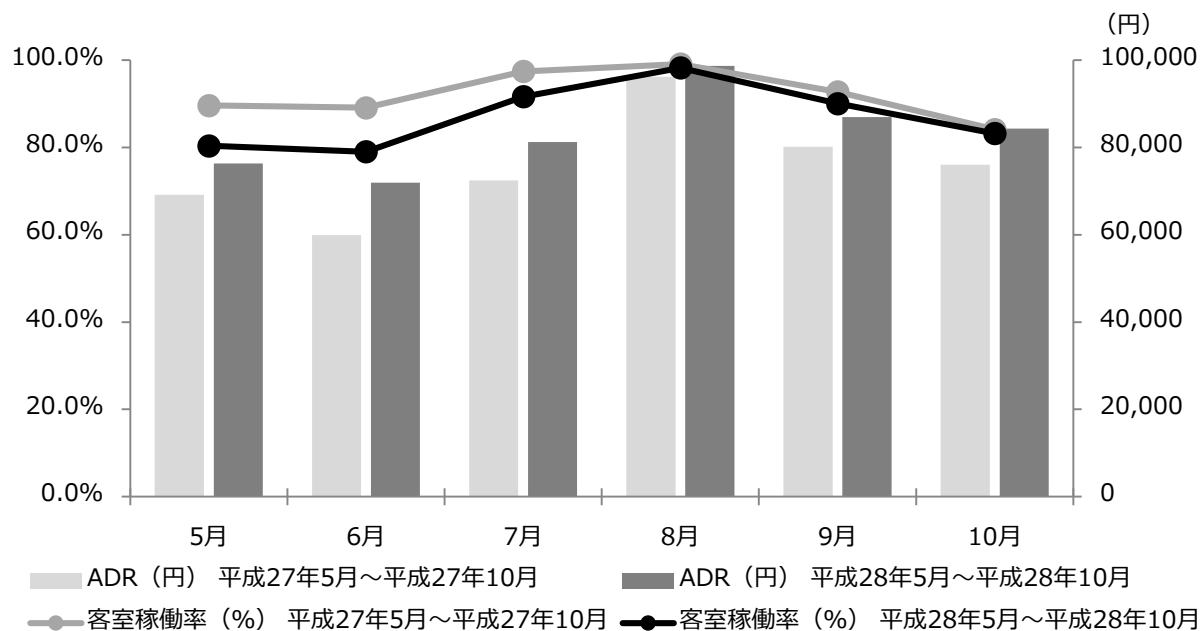
個別物件の運営実績①

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11月～ 平成27年10月 累計	増減
	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	83.3%	77.0%	71.8%	72.2%	68.4%	72.0%	80.4%	79.0%	91.6%	98.2%	90.0%	83.2%	80.8%	82.9%	-2.1pt
ADR (円)	68,508	70,605	64,821	61,362	61,884	69,800	76,349	71,893	81,219	98,684	86,955	84,333	76,093	69,140	6,953
RevPAR (円)	57,095	54,337	46,520	44,325	42,336	50,250	61,348	56,798	74,414	96,907	78,297	70,166	61,502	57,320	4,182
売上高 (百万円)	255	237	164	187	195	221	282	248	335	432	333	316	3,204	3,075	129

(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。

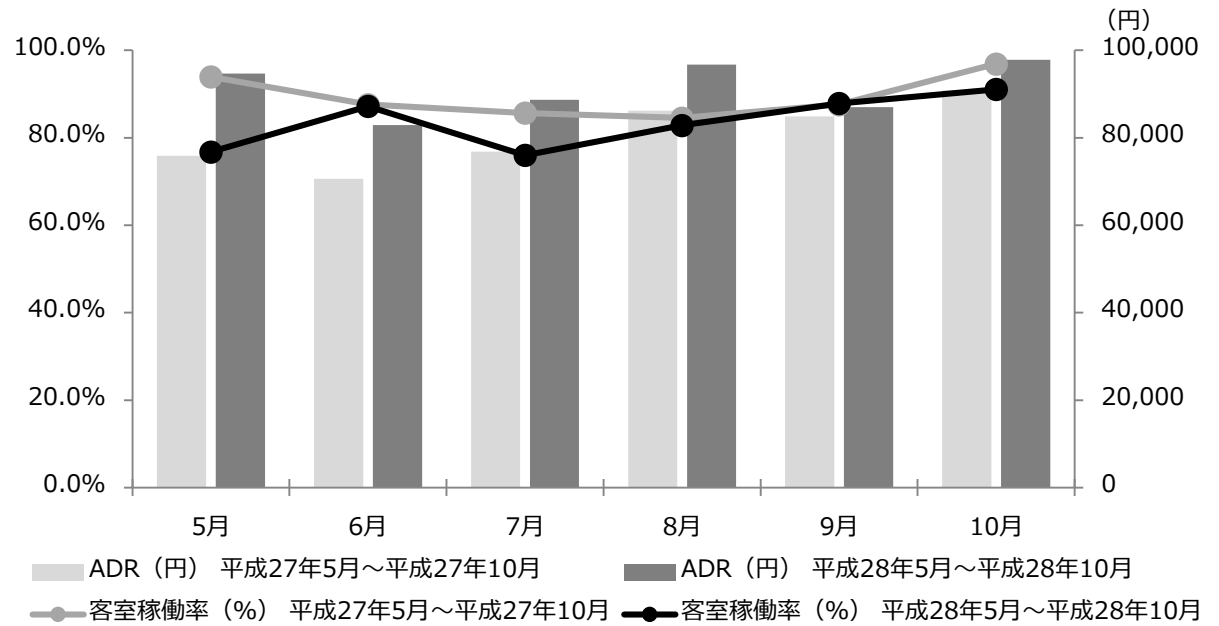
個別物件の運営実績②

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11月～ 平成27年10月 累計	増減
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	97.7%	96.7%	-	-	79.2%	78.7%	76.8%	87.2%	76.0%	82.8%	87.9%	91.1%	84.7%	88.5%	-3.9pt
ADR (円)	101,884	108,554	-	-	108,005	106,155	94,656	82,927	88,688	96,753	86,987	97,844	95,656	80,308	15,348
RevPAR (円)	99,575	104,936	-	-	85,540	83,508	72,671	72,312	67,403	80,149	76,429	89,133	80,989	71,088	9,901
売上高 (百万円)	116	25	-	-	50	96	90	90	87	100	90	110	854	1,050	- (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峡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。

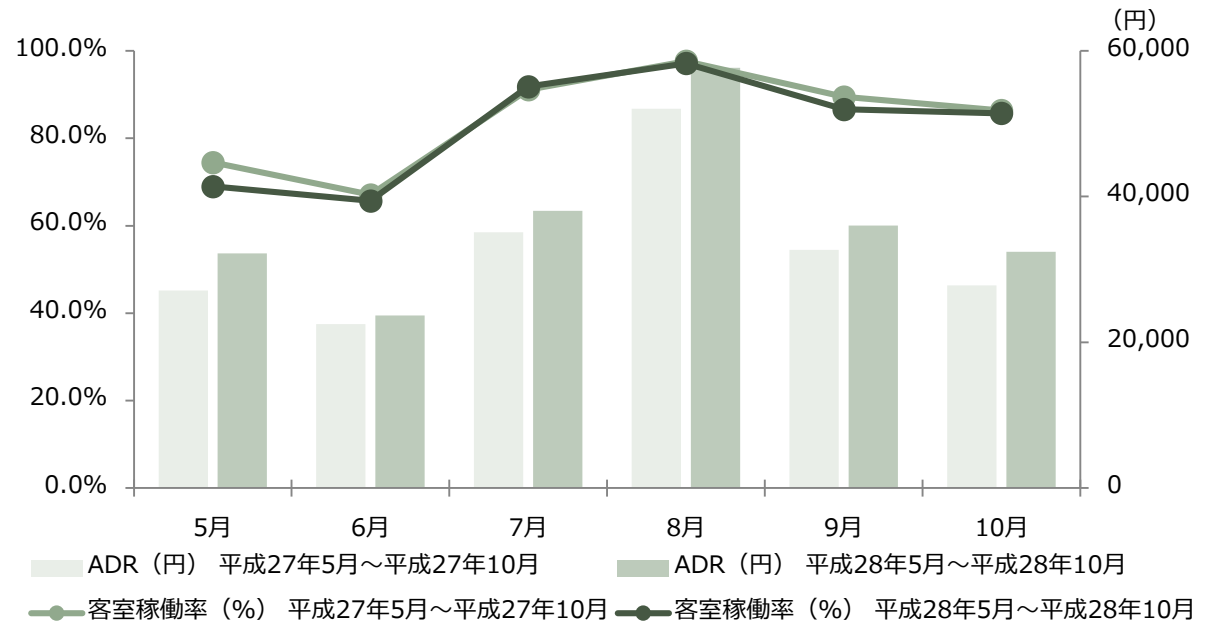
個別物件の運営実績③

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11月～ 平成27年10月 累計	増減
	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	83.4%	70.3%	70.1%	63.9%	63.8%	54.3%	69.0%	65.7%	91.8%	97.1%	86.6%	85.7%	75.4%	77.8%	-2.4pt
ADR (円)	24,091	34,811	35,861	28,100	32,510	29,743	32,201	23,695	38,059	57,682	36,039	32,412	34,727	29,752	4,975
RevPAR (円)	20,082	24,489	25,123	17,954	20,749	16,157	22,212	15,562	34,954	56,027	31,220	27,786	26,176	23,151	3,025
売上高 (百万円)	336	308	200	217	275	226	372	301	526	674	430	435	4,299	4,294	5

(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。

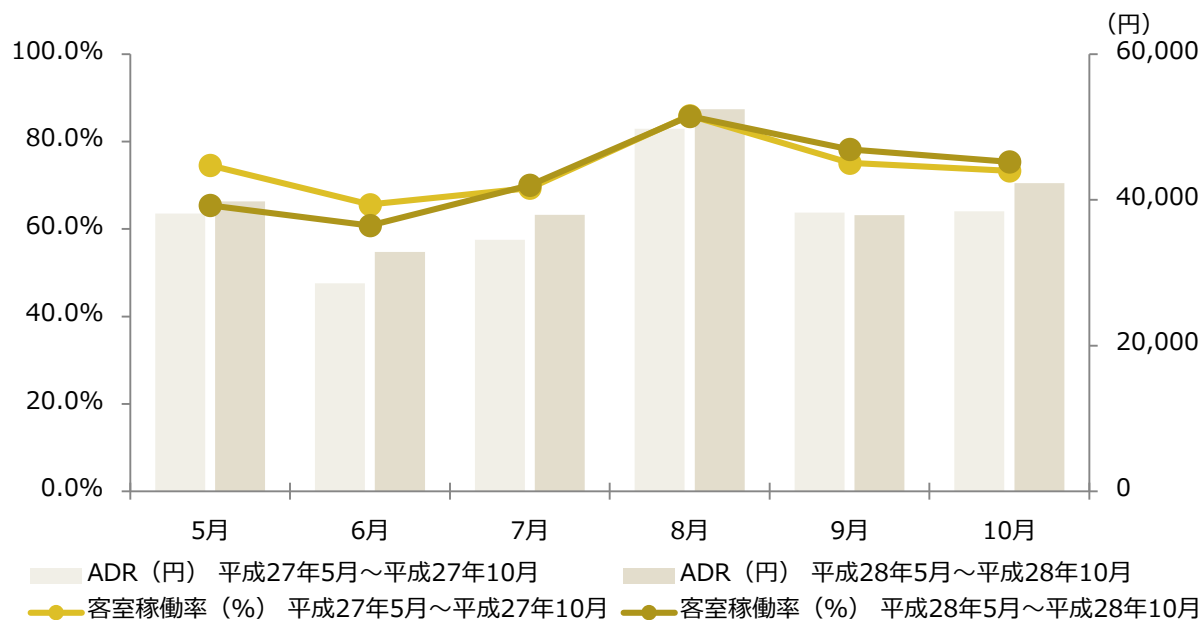
(注2) 客室稼働率については小数第2位を、ADR、RevPAR及び売上高については単位未満を四捨五入して記載しています。

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11月～ 平成27年10月 累計	増減
	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	74.1%	72.3%	66.0%	73.4%	75.9%	69.2%	65.4%	60.8%	70.1%	85.8%	78.3%	75.4%	72.3%	73.0%	-0.7pt
ADR (円)	39,277	40,510	38,650	32,407	35,757	38,925	39,791	32,864	37,942	52,434	37,912	42,321	39,436	36,459	2,977
RevPAR (円)	29,122	29,296	25,494	23,773	27,134	26,934	26,035	19,990	26,585	44,995	29,668	31,914	28,532	26,630	1,902
売上高 (百万円)	313	310	263	265	318	259	280	221	289	444	318	338	3,619	3,534	85

(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。

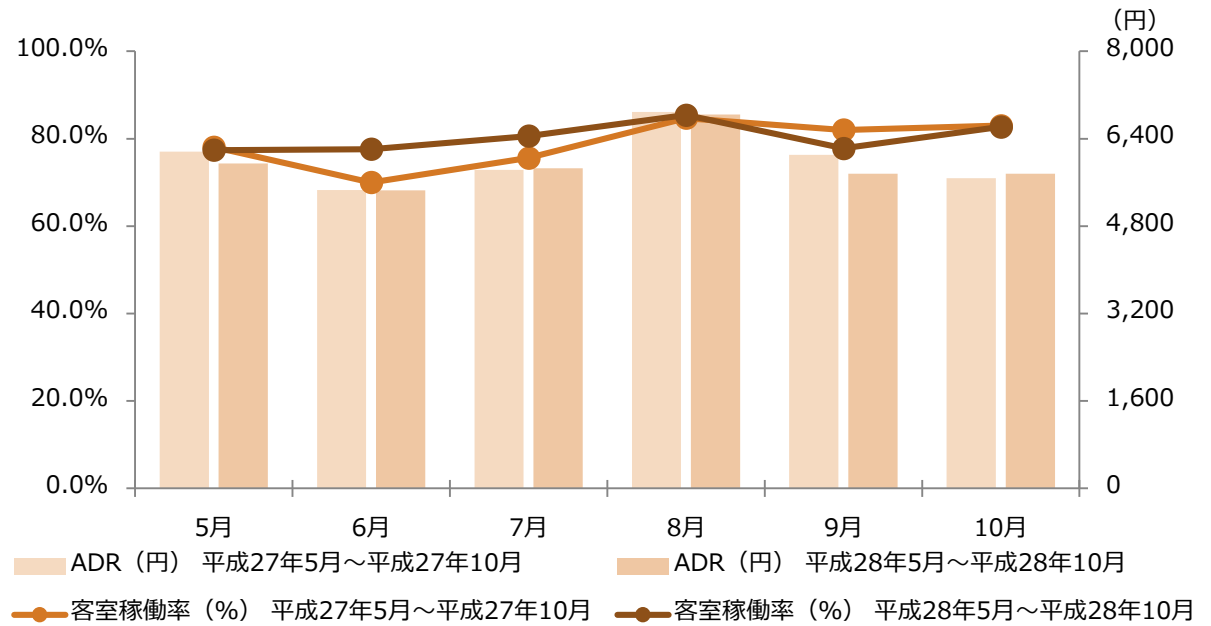
(注3) 客室稼働率については小数第2位を、ADR、RevPAR及び売上高については単位未満を四捨五入して記載しています。

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		平成28年										累計	(参考) 平成26年11月～ 平成27年10月 累計	増減
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	80.4%	76.7%	71.3%	77.9%	79.7%	77.6%	77.4%	77.6%	80.6%	85.4%	77.8%	82.7%	78.7%	78.8%	-0.1pt
ADR (円)	5,409	5,383	5,334	5,310	5,622	5,662	5,948	5,454	5,859	6,845	5,761	5,761	5,711	5,560	151
RevPAR (円)	4,350	4,126	3,801	4,135	4,481	4,394	4,602	4,232	4,720	5,846	4,479	4,763	4,497	4,382	115
売上高 (百万円)	307	301	277	281	327	309	335	293	339	424	313	343	3,848	3,467	381

(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。

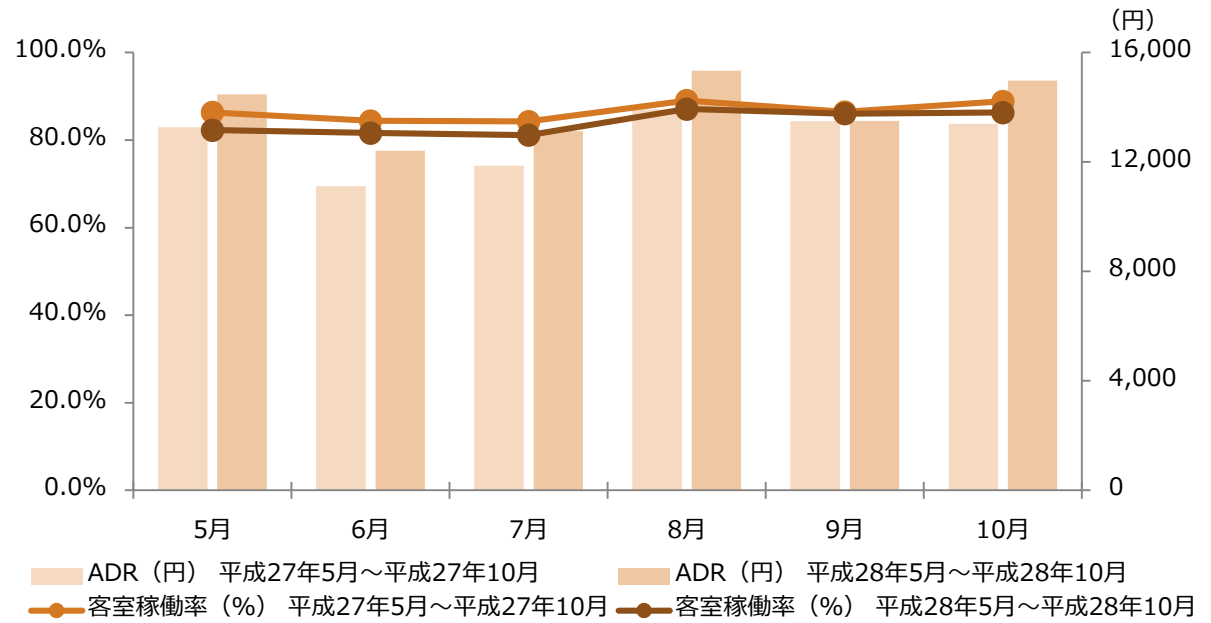
(注2) 客室稼働率については小数第2位を、ADR、RevPAR及び売上高については単位未満を四捨五入して記載しています。

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														累計	(参考) 平成26年11月～ 平成27年10月 累計	増減
	平成27年		平成28年													
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月				
客室稼働率	88.9%	75.6%	66.0%	81.3%	83.1%	85.0%	82.3%	81.6%	81.2%	87.1%	86.0%	86.3%	82.0%	82.8%	-0.8pt	
ADR (円)	13,369	12,161	11,637	11,834	12,354	14,217	14,471	12,411	13,131	15,342	13,504	14,971	13,348	11,821	1,527	
RevPAR (円)	11,887	9,189	7,680	9,626	10,265	12,083	11,907	10,132	10,658	13,366	11,620	12,919	10,946	9,791	1,155	
売上高 (百万円)	1,374	1,255	982	1,029	1,200	1,170	1,299	1,260	1,193	1,137	1,144	1,342	14,383	14,152	231	

(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29年4月期（第8期）・平成29年10月期（第9期）の業績予想①

（金額は切捨て、比率は四捨五入）

平成29年4月期		前提条件		平成29年10月期		前提条件	
営業収益 （百万円）	4,462	【営業収益】 固定賃料 変動賃料	3,105百万円 1,346百万円	営業収益 （百万円）	4,417	【営業収益】 固定賃料 変動賃料	3,105百万円 1,301百万円
営業利益 （百万円）	2,261	【営業費用】 固都税等 減価償却費 保守・修繕費 資産運用報酬	365百万円 956百万円 144百万円 372百万円	営業利益 （百万円）	2,181	【営業費用】 固都税等 減価償却費 保守・修繕費 資産運用報酬	410百万円 977百万円 107百万円 403百万円
経常利益 （百万円）	1,895	【営業外費用】 借入関連費用	366百万円	経常利益 （百万円）	1,897	【営業外費用】 借入関連費用	283百万円
		【期末時点のLTV見込】	34.9%			【期末時点のLTV見込】	35.0%
当期純利益 （百万円）	1,894			当期純利益 （百万円）	1,897		
1口当たり 分配金（円）	11,584			1口当たり 分配金（円）	11,602		

平成29年4月期（第8期）・平成29年10月期（第9期）の業績予想②

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	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	-	504
	リゾナーレハヶ岳	262	58	-	321
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	54	-	287
	ソーレ22物件	547	154	10	712
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 (注3) 旭川グランドホテル	544	-	-	544
	ANAクラウンプラザ4物件	840	596	-	1,436
変動賃料	ハイアットリージェンシー大阪	-	387	-	387
	合計	3,105	1,346	10	4,462

- (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。
- (注4) 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「ソーレ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。

平成29年10月期（第9期）の想定賃料

(百万円)

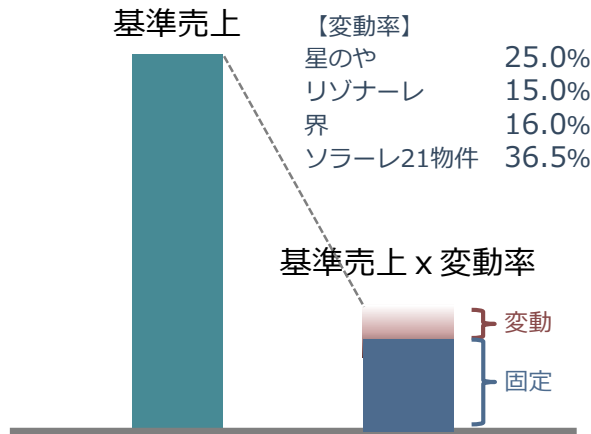
賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計
固定賃料 + 変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都	408	125	-	533
	リゾナーレハヶ岳	262	16	-	279
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	46	-	279
	ソーレ22物件	547	157	10	715
固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 (注3) 旭川グランドホテル	544	-	-	544
	ANAクラウンプラザ4物件	840	615	-	1,455
変動賃料	ハイアットリージェンシー大阪	-	341	-	341
	合計	3,105	1,301	10	4,417

- (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10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28年4月から平成29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27年12月から平成28年11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。

賃料形態①

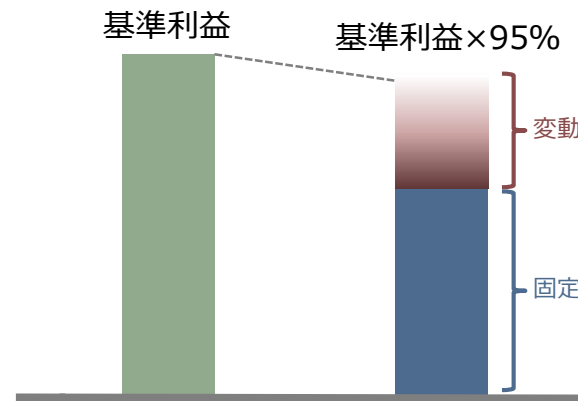
賃料形態		固定賃料+変動賃料	固定賃料+変動賃料	変動賃料	固定賃料
変動賃料の指標		売上高	利益	利益	-
物件数		31物件	8物件	1物件	8物件
取得価格	金額	353億円	506億円	160億円	72億円
	比率	32.4%	46.4%	14.7%	6.6%
施設名		星のや軽井沢、星のや京都、 リゾナーレ八ヶ岳、 界 松本、界 出雲、界 伊東、 界 箱根、界 阿蘇、界 川治、 ソラーレ22物件	リゾナーレ熱海、 界 鬼怒川、界 加賀 ANAクラウンプラザ4物件、 旭川グランドホテル	ハイアットリージェンシー大阪	カンデオ5物件 グリーンズ3物件

【変動賃料（売上連動型）】



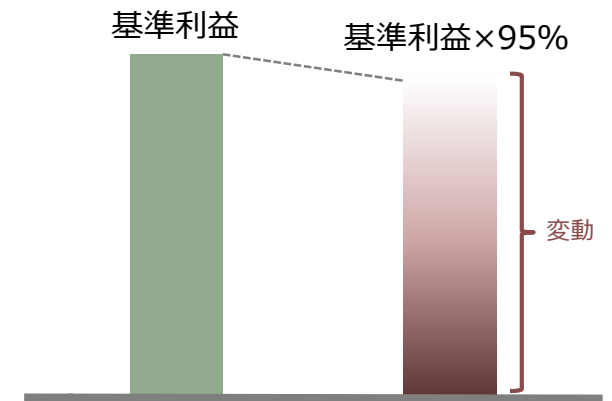
【変動賃料（利益連動型）】

(例) ANAクラウンプラザ4物件



【変動賃料（利益連動型）】

ハイアットリージェンシー大阪

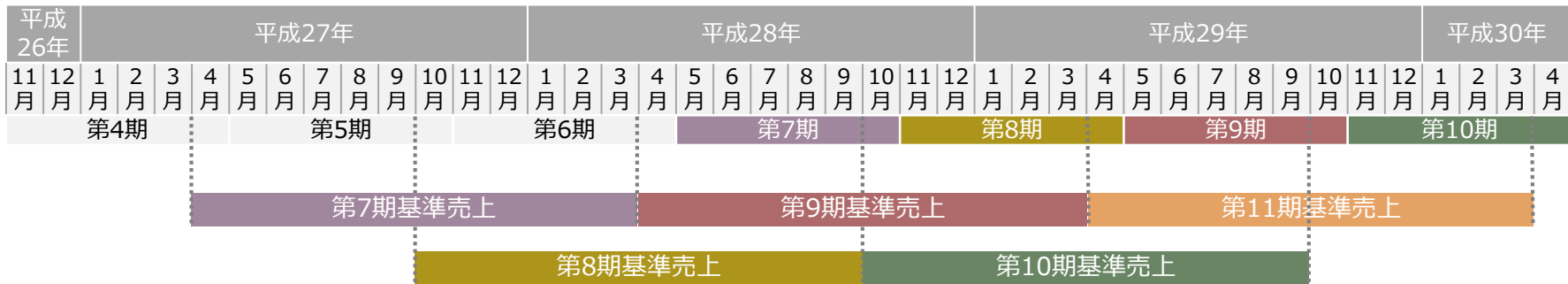


賃料形態②

売上連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準売上^(注)の期間

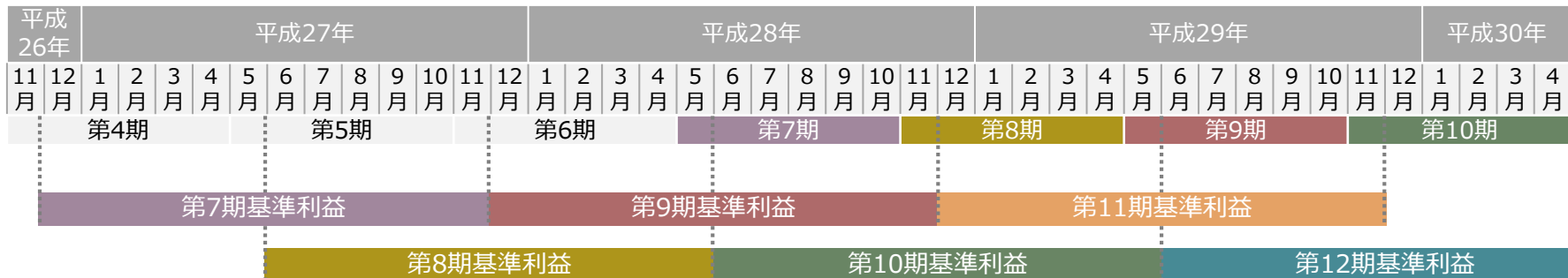
- ① 毎年5月から10月までは、前年4月から当年3月までの12か月分の売上を基準売上とし、
- ② 毎年11月から翌年4月までは、前年10月から当年9月までの12か月分の売上を基準売上とします。



利益連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準利益^(注)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 加賀」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

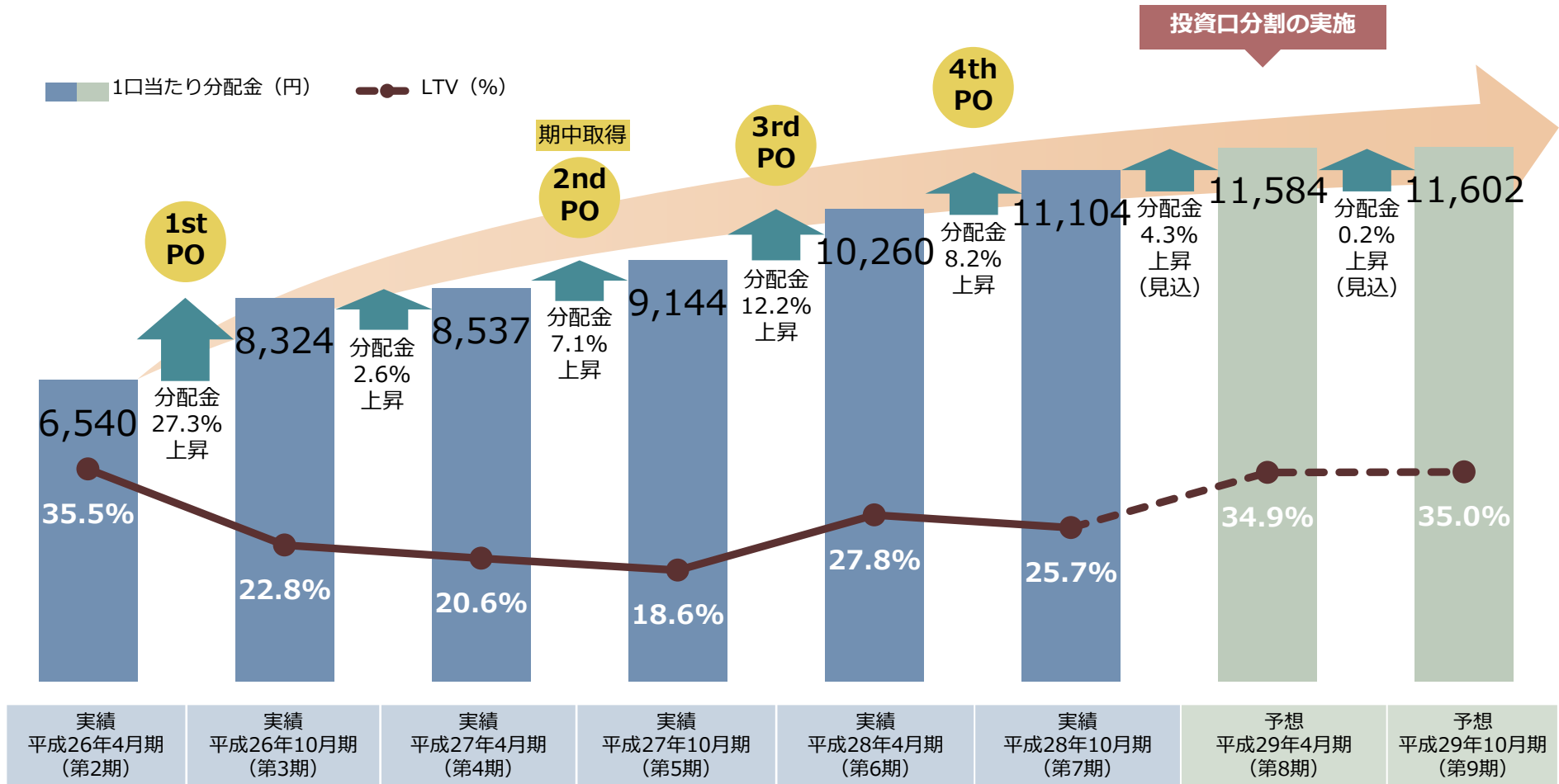
外部成長戦略

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

内部成長戦略

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

安定した分配金の実現



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

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

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」「2030年に6,000万人」を新たな目標として掲げています。一方、国内の新規ホテルの開業に向けた動きも活発に動いており、ホテル売買マーケットは依然活況を呈しています。都市部を中心としたホテルの取得競争の激化、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等の活用

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

II 星野リゾートグループの再生ノウハウの活用

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

III 資産運用会社独自の星野リゾートグループ以外運営物件情報の活用

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

安定的な成長及び外部成長のスピードを重視し、星野リゾートグループ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の運営（予定）施設

星野リゾートグループ所有施設

星野リゾートグループ所有施設	
運営開始年	施設名
平成7年	ホテルプレストンコート
平成15年	アルツ磐梯
平成15年	磐梯山温泉ホテル
平成20年	界 熱海
平成20年	界 熱海別館 (ヴィラ・デル・ソル)
平成20年	裏磐梯猫魔スキー場
平成22年	界 遠州
平成24年	星のや竹富島
平成25年	界 日光
平成27年	星のや富士
平成29年 (予定)	界 アルプス

■星のや竹富島 所在地：沖縄県八重山郡



■星のや富士 所在地：山梨県南都留郡



■界 日光 所在地：栃木県日光市



第三者所有施設

第三者所有施設	
運営開始年	施設名
平成16年	リゾナーレトマム
平成16年	トマムスキー場
平成16年	トマム
平成17年	青森屋
平成17年	奥入瀬溪流ホテル
平成21年	ウトコオーベルジュ&スパ
平成22年	界 津軽
平成23年	リゾナーレ小浜島
平成27年	ロテルド比叡
平成27年	Kia Ora ランギロア
平成28年	星のや東京
平成29年 (予定)	星のやバリ

■ロテルド比叡 所在地：京都府京都市



■星のや東京 所在地：東京都



開発案件（検討中含む）

■界 アンジン（平成29年4月13日開業予定） 所在地：静岡県伊東市



■その他開発案件（開発所在地）：奈良県・山口県・沖縄県

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

星野リゾートグループの運営施設（海外物件）及びガイドラインの変更

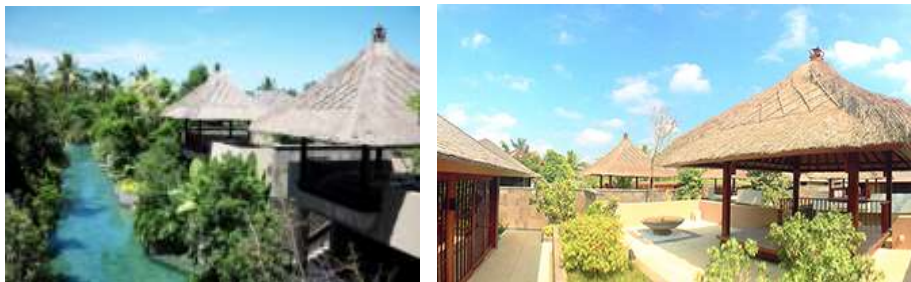
海外物件（一部）

■ ザ・サーフジャックホテル&スイムクラブ



本投資法人のスポンサーである株式会社星野リゾートは、平成28年11月、「Hoshino Resorts Hawaii LCC」を米国ハワイ州に設立し、当年中に、ワイキキ（ホノルル）の中心に位置する「ザ・サーフジャックホテル&スイムクラブ」を取得する予定です。

■ 星のやバリ（平成29年1月20日開業予定）



運用ガイドラインの変更（平成28年12月15日付）

■ 主な変更点（変更箇所を下線で記載、一部抜粋）

（基本方針）

- ① 星野リゾートグループが運営する物件への継続的な投資
- ② 星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営する物件への投資
- ③ 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、海外に所在する星野リゾートグループ関与物件への投資（以下に該当するもの）
 - (1) 星野リゾートグループ若しくは星野リゾートグループが出資する事業体等が所有し、開発若しくは運営に関与するもの。
 - (2) 本投資法人の取得後一定の期間を経て前号に該当することが見込めると当社が判断したもの。

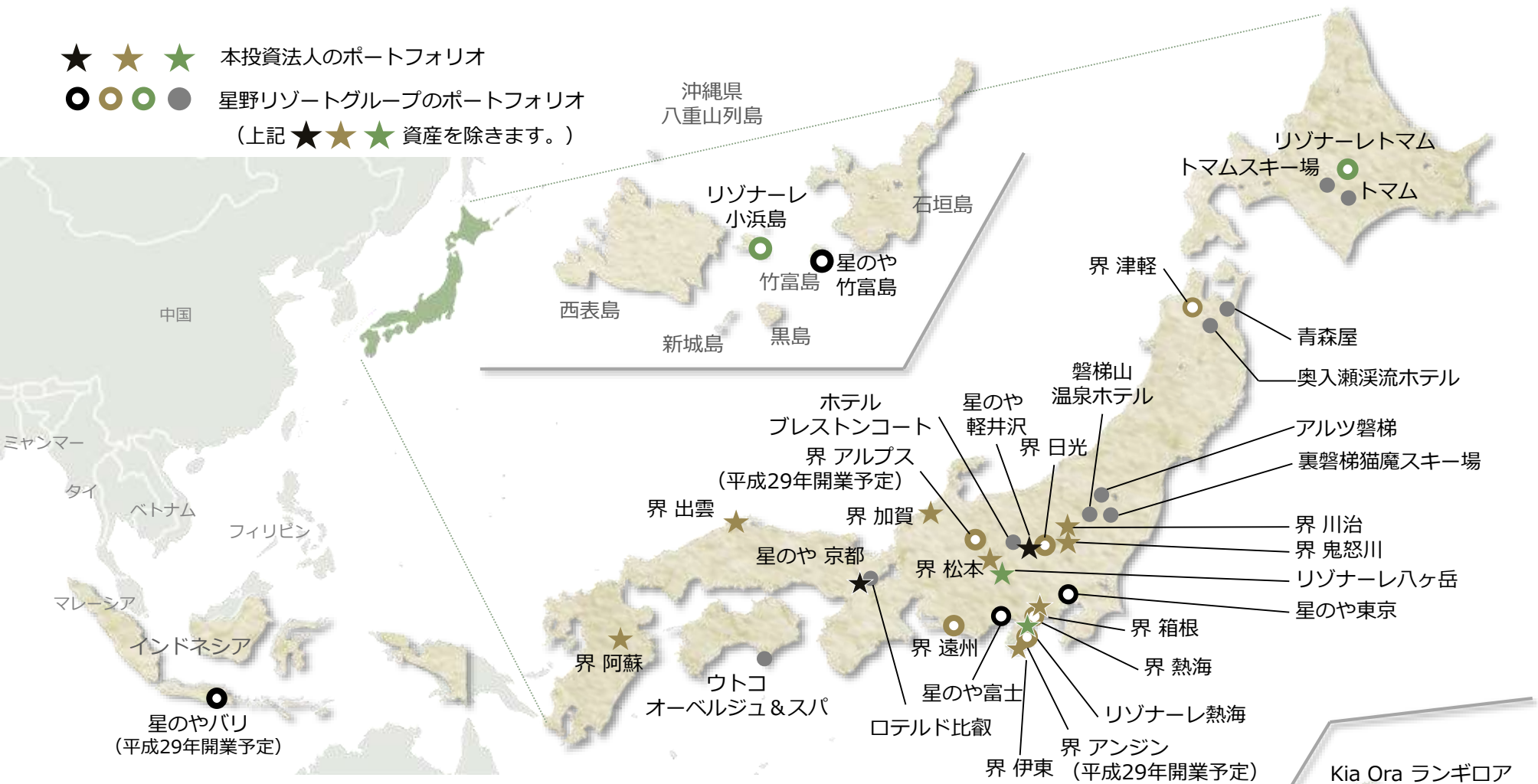
■ 立地基準（上記③に該当する箇所について抜粋）

ブランド	立地基準
海外における星野リゾートグループ関与物件	世界的に観光地としての知名度が高い地域を中心に、国内と同様、安定して運営できると当社が判断した地域に立地することを原則とする。

（注）海外における星野リゾートグループ関与物件に対する投資比率は、15.0%を上限とします。

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12月16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12月16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①

第7期における取組み例

リゾナーレ熱海

平成28年5月から平成28年7月にかけて、オペレーターと協働し客室及び共用部分の改修工事等を実施しました。この取組みにより、これまでの顧客満足度調査により低評価であった問題点が解消されるとともに、新たな魅力づくりを達成したことで、将来における安定した収益の確保が可能となります。



【投資効果】		平成27年8月-平成27年10月 累計	平成28年8月-平成28年10月 累計	増減
テラス棟 (改修工事対象の客室棟)	稼働率	71.3%	68.5%	-2.8pt
	ADR	66,680円	76,217円	9,537円
	RevPAR	47,550円	52,195円	4,645円

保有資産の運用実績の着実な維持・向上のための取組み②

今後の取組み（予定）

リゾナーレ八ヶ岳

平成29年1月から平成29年4月にかけて、客室改装及びレストラン（YY grill）の改修工事を実施します。

【投資額：約13億円（予定）】

客室改修



レストラン（YY grill）改修



【投資効果】	改修前	改修後（予測）	増減
稼働率	78.8%	78.6%	-0.2%
ADR	26,167円	34,176円	8,009円

界 箱根

平成28年12月から平成29年2月にかけて、客室を中心とした改修工事を実施します。

【投資額：約2億円（予定）】

客室改修



[露天風呂付客室]



[清流リビング付客室]

施設のADRの向上を図り、将来における安定した収益の確保を目指します。

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
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
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 ハケ岳

所在地	山梨県北杜市
取得価格	4,500百万円
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
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
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
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



界 伊東

所在地	静岡県伊東市
取得価格	670百万円
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	神奈川県足柄下郡箱根町
取得価格	950百万円
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 阿蘇

所在地	大分県玖珠郡九重町
取得価格	575百万円
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 川治

所在地	栃木県日光市
取得価格	1,000百万円
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 鬼怒川

所在地	栃木県日光市
取得価格	3,080百万円
テナント名称	株式会社星野リゾート
総客室数	48



界 加賀

所在地	石川県加賀市
取得価格	3,160百万円
テナント名称	株式会社嵐山温泉嵐峡館
総客室数	48

ポートフォリオ概要 (運用資産) ②

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
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 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
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
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
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 鳥栖

所在地	佐賀県鳥栖市
取得価格	504百万円
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
テナント名称	株式会社SHRロードサイドイン
総客室数	94

その他



チサンイン 熊本御幸笹田

所在地	熊本県熊本市
取得価格	616百万円
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
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
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
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
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
テナント名称	株式会社SHRロードサイドイン
総客室数	92

ポートフォリオ概要 (運用資産) ③



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
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 土浦阿見

所在地	茨城県稲敷郡阿見町
取得価格	770百万円
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 甲府石和

所在地	山梨県笛吹市
取得価格	658百万円
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
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 宗像

所在地	福岡県宗像市
取得価格	504百万円
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 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
テナント名称	株式会社SHRロードサイドイン
総客室数	92

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
テナント名称	株式会社SHRロードサイドイン
総客室数	90



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
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 倉敷水島

所在地	岡山県倉敷市
取得価格	728百万円
テナント名称	株式会社SHRロードサイドイン
総客室数	98

その他



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
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



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
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



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
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

ポートフォリオ概要 (運用資産) ④

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
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



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
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 函館

所在地	北海道函館市
取得価格	937百万円
テナント名称	株式会社グリーンズ
総客室数	139



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
テナント名称	株式会社グリーンズ
総客室数	123



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
テナント名称	株式会社グリーンズ
総客室数	149



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
テナント名称	株式会社SHRロードサイドイン
総客室数	217



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
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福岡

所在地	福岡県福岡市
取得価格	7,599百万円
テナント名称	株式会社ホライズン・ホテルズ
総客室数	320



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
テナント名称	株式会社ホライズン・ホテルズ
総客室数	249



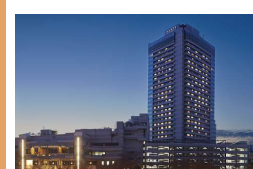
ANAクラウンプラザホテル富山

所在地	富山県富山市
取得価格	4,008百万円
テナント名称	株式会社ホライズン・ホテルズ
総客室数	251



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
テナント名称	株式会社旭川グランドホテル
総客室数	237



ハイアットリージェンシー大阪

所在地	大阪府大阪市
取得価格	16,000百万円
テナント名称	GCP Hospitality Japan株式会社
総客室数	480

その他

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	82.8%	84.7%	86.0%	83.1%	90.0%	75.0%	92.6%	88.2%	77.9%	88.7%	80.4%	76.9%	81.3%
ADR (円)	39,400	47,914	45,300	37,036	42,599	45,732	74,249	38,077	64,674	86,914	46,112	46,591	50,871
RevPAR (円)	32,626	40,566	38,976	30,780	38,332	34,279	68,754	33,598	50,349	77,101	37,051	35,833	41,354
売上高 (百万円)	122	135	97	97	142	118	58	40	126	239	125	126	1,425

界 松本

運営実績	平成27年		平成28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	73.8%	69.1%	66.5%	63.0%	67.2%	63.8%	74.8%	68.8%	83.5%	92.8%	87.1%	85.2%	75.0%
ADR (円)	38,116	40,631	36,587	28,159	31,447	39,114	42,578	34,540	41,973	61,359	43,938	45,645	41,469
RevPAR (円)	28,147	28,077	24,324	17,740	21,147	24,973	31,854	23,765	35,047	56,943	38,248	38,906	31,111
売上高 (百万円)	44	41	27	31	37	38	48	34	53	76	56	58	541

界 出雲

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	98.8%	92.6%	79.7%	86.3%	93.3%	80.8%	89.0%	80.1%	81.8%	95.6%	85.6%	95.3%	88.3%
ADR (円)	41,399	38,157	37,572	35,878	40,925	49,487	49,451	42,499	47,273	56,645	48,274	50,232	44,969
RevPAR (円)	40,882	35,336	29,946	30,950	38,175	40,002	44,001	34,058	38,691	54,133	41,301	47,869	39,722
売上高 (百万円)	59	56	48	44	57	53	59	47	47	70	54	64	659

界 伊東

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	75.0%	75.6%	72.4%	84.1%	80.8%	64.9%	56.4%	57.0%	75.0%	87.1%	77.3%	69.2%	72.9%
ADR (円)	30,556	39,767	35,923	31,497	38,752	33,802	36,772	26,887	32,876	52,232	30,037	31,117	35,485
RevPAR (円)	22,917	30,047	26,005	26,482	31,326	21,943	20,724	15,315	24,673	45,492	23,205	21,523	25,877
売上高 (百万円)	59	63	61	61	73	49	49	40	59	91	57	52	713

界 箱根

運営実績	平成27年		平成28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	73.3%	78.6%	77.1%	78.4%	81.0%	80.1%	67.8%	71.1%	71.8%	89.5%	86.2%	86.0%	78.4%
ADR (円)	45,385	47,187	42,173	37,599	37,938	43,270	45,360	36,842	43,096	56,124	42,636	43,523	43,655
RevPAR (円)	33,282	37,109	32,509	29,486	30,714	34,654	30,775	26,188	30,943	50,226	36,755	37,409	34,242
売上高 (百万円)	58	62	59	56	62	59	56	48	58	85	66	71	739

個別運営実績②

界 阿蘇

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	92.8%	85.8%	74.1%	79.8%	88.2%	70.6%	23.1%	29.3%	46.5%	54.0%	60.8%	56.2%	63.8%
ADR (円)	61,777	61,254	61,831	56,507	58,759	61,797	68,823	58,991	59,232	78,252	65,316	71,843	63,095
RevPAR (円)	57,315	52,527	45,821	45,071	51,809	43,622	15,882	17,297	27,546	42,281	39,734	40,364	40,259
売上高 (百万円)	34	32	25	26	33	15	8	9	16	24	23	24	269

界 川治

運営実績	平成27年		平成28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	59.1%	56.5%	46.1%	61.6%	63.6%	61.6%	62.7%	51.7%	60.0%	82.3%	70.9%	63.7%	61.8%
ADR (円)	33,173	30,754	31,845	22,429	23,495	27,509	28,347	23,195	26,907	39,471	25,775	35,372	29,375
RevPAR (円)	19,617	17,380	14,680	13,811	14,933	16,954	17,763	11,997	16,138	32,468	18,265	22,546	18,157
売上高 (百万円)	60	57	43	48	56	46	60	42	56	97	63	70	698

界 鬼怒川

運営実績	平成27年		平成28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	—	56.4%	53.4%	51.7%	54.8%	52.8%	55.3%	53.0%	60.1%	76.1%	70.6%	75.1%	60.0%
ADR (円)	—	32,883	32,081	28,908	30,719	36,319	40,490	32,315	33,505	44,324	32,421	37,203	35,094
RevPAR (円)	—	18,541	17,119	14,949	16,832	19,168	22,394	17,119	20,152	33,749	22,875	27,954	21,068
売上高 (百万円)	—	57	54	45	53	55	64	48	62	93	70	79	681

界 加賀

運営実績	平成27年		平成28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	—	58.5%	48.9%	61.0%	52.9%	46.9%	64.2%	49.7%	50.2%	76.1%	74.6%	69.7%	59.3%
ADR (円)	—	38,558	38,456	35,529	37,002	40,554	40,352	33,256	36,019	43,198	34,242	38,003	37,858
RevPAR (円)	—	22,565	18,789	21,670	19,570	19,024	25,898	16,512	18,082	32,863	25,539	26,482	22,461
売上高 (百万円)	—	53	58	65	59	50	76	50	55	93	74	74	707

個別運営実績③

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	76.6%	68.7%	61.1%	71.2%	75.0%	79.4%	77.5%	81.7%	83.0%	87.6%	79.8%	81.3%	76.8%
ADR (円)	5,457	5,030	5,014	5,014	5,208	5,558	6,014	5,383	5,747	7,251	5,722	5,684	5,637
RevPAR (円)	4,178	3,455	3,062	3,570	3,908	4,412	4,658	4,399	4,770	6,354	4,567	4,620	4,329
売上高 (百万円)	13	11	10	11	12	13	14	11	14	20	14	14	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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	86.8%	87.7%	79.0%	81.6%	85.9%	85.9%	80.5%	84.0%	78.6%	90.5%	81.3%	87.5%	84.1%
ADR (円)	5,692	5,885	5,767	5,512	5,855	5,721	6,098	5,406	5,677	6,220	5,561	5,594	5,754
RevPAR (円)	4,943	5,160	4,558	4,498	5,030	4,917	4,911	4,540	4,461	5,629	4,523	4,894	4,840
売上高 (百万円)	15	16	14	13	15	14	15	13	13	16	11	15	169

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	81.5%	79.6%	79.5%	85.0%	80.8%	79.5%	80.3%	86.1%	86.3%	91.8%	87.2%	87.7%	83.7%
ADR (円)	5,550	5,227	5,333	5,263	5,638	6,693	6,654	5,354	6,044	7,444	5,979	5,859	5,943
RevPAR (円)	4,522	4,158	4,239	4,474	4,553	5,323	5,345	4,609	5,218	6,830	5,217	5,136	4,975
売上高 (百万円)	13	13	13	13	14	15	16	11	14	20	15	15	172

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
	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	77.5%	81.8%	78.3%	76.2%	80.1%	80.3%	74.5%	79.2%	83.9%	82.0%	76.6%	82.4%	79.4%
ADR (円)	5,022	4,886	5,052	4,875	5,237	5,130	5,554	4,931	5,149	5,802	5,103	4,611	5,115
RevPAR (円)	3,893	3,999	3,954	3,714	4,194	4,119	4,138	3,906	4,321	4,756	3,909	3,798	4,061
売上高 (百万円)	12	13	12	11	13	13	13	11	12	15	12	12	148

チサンイン 鳥栖

運営実績	平成27年		平成28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	77.2%	76.3%	69.9%	67.2%	73.8%	83.2%	78.9%	63.8%	76.6%	80.2%	62.5%	69.9%	73.4%
ADR (円)	5,049	5,181	5,073	4,985	5,298	5,267	5,765	5,067	5,389	6,011	5,273	5,336	5,324
RevPAR (円)	3,899	3,953	3,547	3,350	3,912	4,384	4,550	3,231	4,129	4,820	3,297	3,733	3,907
売上高 (百万円)	12	12	11	10	12	13	14	9	13	15	10	10	138

個別運営実績④

チサンイン 千葉浜野R16

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	87.9%	86.2%	80.5%	84.9%	85.2%	87.3%	87.8%	84.0%	80.5%	86.0%	79.3%	91.0%	85.1%
ADR (円)	5,794	6,146	5,807	5,899	6,251	6,035	5,833	5,947	6,061	6,810	5,675	6,002	6,027
RevPAR (円)	5,095	5,298	4,675	5,008	5,326	5,267	5,121	4,994	4,880	5,854	4,501	5,464	5,126
売上高 (百万円)	15	16	14	14	16	16	16	15	15	18	13	17	186

チサンイン 熊本御幸苗田

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.6%	78.2%	70.4%	75.4%	77.4%	76.1%	88.8%	90.2%	88.8%	86.8%	83.5%	84.6%	81.8%
ADR (円)	4,815	4,636	4,868	4,948	5,404	5,700	7,093	7,371	7,025	6,955	6,700	6,415	6,063
RevPAR (円)	3,881	3,626	3,429	3,733	4,180	4,339	6,297	6,651	6,237	6,034	5,597	5,427	4,957
売上高 (百万円)	12	12	11	11	13	14	21	21	20	20	18	18	191

チサンイン 宇都宮鹿沼

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	79.6%	79.1%	73.7%	84.4%	84.1%	79.5%	76.0%	76.6%	75.4%	83.6%	81.9%	85.1%	79.9%
ADR (円)	5,617	5,794	5,454	5,534	5,775	5,757	5,965	5,531	5,723	6,249	5,588	5,881	5,745
RevPAR (円)	4,469	4,583	4,022	4,670	4,857	4,576	4,534	4,238	4,316	5,227	4,575	5,006	4,590
売上高 (百万円)	14	15	13	14	16	14	14	13	14	17	14	16	173

チサンイン 福井

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.0%	76.0%	70.4%	77.6%	81.6%	79.2%	75.4%	81.8%	83.1%	89.4%	78.6%	80.7%	79.8%
ADR (円)	5,519	5,340	5,323	5,474	5,670	5,869	5,715	5,354	5,756	6,814	5,754	5,811	5,717
RevPAR (円)	4,635	4,060	3,748	4,247	4,629	4,649	4,311	4,378	4,784	6,090	4,521	4,688	4,564
売上高 (百万円)	14	13	12	13	15	14	14	14	15	20	14	15	172

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	86.4%	76.8%	71.6%	85.7%	85.5%	85.9%	82.2%	80.3%	86.1%	88.1%	84.5%	90.1%	83.6%
ADR (円)	5,456	5,465	5,355	5,403	5,631	5,770	5,987	5,597	5,715	6,105	5,623	5,563	5,646
RevPAR (円)	4,713	4,199	3,832	4,633	4,812	4,954	4,921	4,497	4,919	5,375	4,751	5,012	4,718
売上高 (百万円)	15	14	12	14	15	15	16	14	16	17	15	16	179

個別運営実績⑤

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	79.3%	61.8%	56.8%	63.7%	86.1%	74.6%	78.4%	79.5%	80.6%	91.1%	84.9%	84.3%	76.8%
ADR (円)	4,918	4,895	4,896	4,890	5,185	5,572	5,578	5,315	5,530	7,276	5,869	5,281	5,492
RevPAR (円)	3,899	3,027	2,783	3,114	4,463	4,154	4,373	4,225	4,458	6,627	4,985	4,451	4,218
売上高 (百万円)	12	10	9	9	14	13	14	13	14	22	16	14	162

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	89.2%	83.5%	79.6%	89.5%	85.1%	75.1%	71.7%	78.9%	80.5%	81.1%	70.7%	81.6%	80.5%
ADR (円)	5,626	5,470	5,558	5,797	5,791	5,482	5,632	5,426	5,449	6,105	5,290	5,547	5,605
RevPAR (円)	5,021	4,565	4,426	5,191	4,930	4,120	4,040	4,282	4,386	4,949	3,741	4,528	4,514
売上高 (百万円)	14	14	13	14	15	12	12	13	13	15	11	14	160

チサンイン ひたちなか

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	81.2%	76.0%	79.9%	83.8%	90.5%	82.0%	78.5%	73.2%	87.0%	92.4%	84.4%	90.8%	83.3%
ADR (円)	5,428	5,550	5,283	5,188	5,462	5,631	5,749	5,089	5,690	6,365	5,213	5,572	5,534
RevPAR (円)	4,407	4,219	4,220	4,346	4,945	4,617	4,513	3,723	4,948	5,881	4,401	5,058	4,611
売上高 (百万円)	13	13	13	12	16	13	14	11	15	19	13	15	167

チサンイン 土浦阿見

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	86.4%	84.9%	77.6%	81.9%	87.0%	88.8%	83.0%	81.5%	79.1%	85.7%	77.7%	85.8%	83.3%
ADR (円)	5,471	5,737	5,542	5,389	5,642	5,736	5,736	5,408	5,578	6,002	5,345	5,658	5,610
RevPAR (円)	4,729	4,868	4,298	4,414	4,910	5,096	4,758	4,407	4,414	5,145	4,152	4,852	4,672
売上高 (百万円)	14	15	13	12	15	15	14	13	13	15	12	14	166

チサンイン 甲府石和

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	79.9%	79.2%	69.2%	79.7%	80.5%	74.5%	83.6%	81.7%	83.2%	88.5%	79.4%	79.7%	80.0%
ADR (円)	5,318	5,338	5,107	5,052	5,670	5,588	5,855	5,277	5,836	6,947	5,723	5,666	5,639
RevPAR (円)	4,247	4,228	3,534	4,028	4,565	4,163	4,894	4,313	4,858	6,151	4,545	4,518	4,508
売上高 (百万円)	12	13	11	11	14	12	15	12	15	18	13	14	160

個別運営実績⑥

チサンイン 丸亀善通寺

運営実績	平成27年		平成28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	74.3%	76.7%	68.8%	77.7%	75.1%	68.6%	64.3%	60.3%	74.4%	87.1%	68.4%	78.7%	72.9%
ADR (円)	4,990	4,947	5,240	5,322	5,909	5,952	6,063	5,478	5,882	7,327	5,837	6,193	5,791
RevPAR (円)	3,708	3,796	3,605	4,133	4,437	4,083	3,896	3,306	4,374	6,381	3,991	4,874	4,221
売上高 (百万円)	11	12	11	12	14	13	12	10	14	20	12	15	159

チサンイン 宗像

運営実績	平成27年		平成28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	74.3%	66.9%	60.6%	66.0%	72.0%	71.6%	70.5%	62.9%	73.3%	75.0%	69.0%	65.5%	69.0%
ADR (円)	4,687	5,116	5,011	4,901	5,169	5,101	5,373	4,945	4,818	5,521	4,877	5,229	5,067
RevPAR (円)	3,482	3,422	3,038	3,234	3,720	3,650	3,788	3,110	3,530	4,140	3,367	3,425	3,495
売上高 (百万円)	11	11	10	10	12	11	12	10	11	13	11	11	133

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.6%	73.9%	73.0%	77.4%	77.5%	73.3%	73.7%	79.9%	81.2%	87.9%	77.9%	89.8%	78.9%
ADR (円)	5,226	5,099	4,977	4,899	5,257	5,483	5,950	5,102	5,546	6,434	5,540	6,343	5,515
RevPAR (円)	4,211	3,771	3,633	3,794	4,076	4,021	4,385	4,076	4,501	5,656	4,314	5,698	4,350
売上高 (百万円)	13	12	11	11	13	12	13	12	14	17	13	17	157

チサンイン 軽井沢

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.1%	73.3%	58.6%	69.9%	57.6%	72.4%	78.6%	87.9%	86.6%	92.7%	86.6%	87.1%	77.9%
ADR (円)	6,702	6,905	6,951	6,372	7,254	7,107	8,552	6,575	10,183	15,203	9,794	8,368	8,546
RevPAR (円)	5,635	5,061	4,076	4,453	4,176	5,143	6,725	5,778	8,818	14,096	8,481	7,289	6,661
売上高 (百万円)	16	15	12	13	12	15	20	17	26	41	24	21	231

チサンイン 姫路夢前橋

運営実績	平成27年		平成28年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	81.3%	79.7%	68.4%	72.1%	76.8%	84.9%	78.1%	79.1%	72.1%	80.9%	75.6%	78.7%	77.3%
ADR (円)	5,557	5,406	5,435	5,086	5,619	5,395	5,447	5,026	5,600	6,526	5,291	5,442	5,495
RevPAR (円)	4,519	4,310	3,717	3,669	4,317	4,578	4,257	3,976	4,037	5,283	4,001	4,285	4,249
売上高 (百万円)	14	14	12	11	14	14	14	12	13	17	12	14	160

個別運営実績⑦

チサンイン 倉敷水島

運営実績	平成27年		平成28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	82.4%	77.6%	72.2%	81.1%	89.6%	85.9%	83.1%	77.2%	83.7%	84.4%	83.2%	89.4%	82.5%
ADR (円)	5,430	5,251	5,011	5,298	5,836	5,653	5,580	5,300	5,589	6,306	5,611	5,794	5,572
RevPAR (円)	4,473	4,078	3,619	4,297	5,227	4,855	4,640	4,090	4,680	5,322	4,668	5,182	4,597
売上高 (百万円)	14	13	12	13	17	15	15	13	15	17	14	16	174

チサンイン 鹿児島谷山

運営実績	平成27年		平成28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	71.0%	71.0%	70.5%	79.5%	73.5%	61.0%	68.6%	70.2%	76.0%	77.5%	69.1%	75.4%	71.9%
ADR (円)	5,470	5,187	5,354	5,386	5,466	5,010	5,266	4,937	5,231	5,618	5,283	5,214	5,292
RevPAR (円)	3,880	3,680	3,775	4,284	4,016	3,056	3,613	3,468	3,975	4,354	3,651	3,932	3,808
売上高 (百万円)	28	28	28	30	29	23	27	25	30	32	27	29	335

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	89.1%	71.4%	60.5%	77.6%	86.5%	83.7%	80.3%	78.3%	83.8%	90.5%	87.5%	85.9%	81.2%
ADR (円)	12,934	11,646	10,608	10,517	11,955	14,240	13,601	11,303	13,219	16,585	12,755	15,890	13,076
RevPAR (円)	11,528	8,316	6,422	8,163	10,336	11,913	10,924	8,855	11,076	15,014	11,162	13,654	10,624
売上高 (百万円)	483	464	328	360	426	434	461	414	432	392	438	495	5,127

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	92.9%	90.4%	81.1%	89.6%	90.5%	86.8%	84.6%	82.2%	86.4%	83.3%	85.5%	85.3%	86.5%
ADR (円)	13,304	13,260	13,528	13,972	13,495	13,906	14,052	14,397	14,008	14,298	13,493	13,981	13,799
RevPAR (円)	12,363	11,988	10,977	12,514	12,211	12,072	11,887	11,840	12,109	11,915	11,531	11,921	11,941
売上高 (百万円)	292	276	255	283	279	242	291	263	274	228	233	288	3,205

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	92.0%	77.6%	61.1%	82.7%	81.5%	86.4%	84.4%	87.8%	74.9%	89.3%	89.9%	88.6%	83.0%
ADR (円)	16,993	13,731	13,213	13,709	14,559	17,399	17,929	14,095	14,848	17,895	16,524	17,806	15,851
RevPAR (円)	15,639	10,650	8,075	11,336	11,865	15,039	15,140	12,369	11,127	15,978	14,852	15,769	13,149
売上高 (百万円)	341	306	218	236	285	276	314	319	271	303	278	315	3,461

個別運営実績⑧

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	80.4%	61.5%	60.4%	75.6%	69.7%	83.4%	80.4%	80.2%	76.4%	84.2%	80.6%	85.9%	76.5%
ADR (円)	10,133	9,106	8,497	8,774	8,718	11,321	12,846	9,749	10,038	11,798	11,504	11,828	10,480
RevPAR (円)	8,143	5,597	5,136	6,632	6,080	9,443	10,327	7,817	7,665	9,939	9,275	10,165	8,019
売上高 (百万円)	258	209	179	150	209	218	233	264	215	215	196	244	2,590

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	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	64.6%	58.6%	67.4%	83.7%	61.0%	54.4%	78.9%	95.0%	98.4%	95.5%	94.8%	83.6%	78.0%
ADR (円)	6,299	6,801	6,944	7,829	6,405	6,224	8,592	10,389	16,258	15,645	11,202	7,957	9,790
RevPAR (円)	4,068	3,985	4,679	6,555	3,906	3,385	6,778	9,873	15,997	14,945	10,624	6,651	7,633
売上高 (百万円)	180	240	200	193	198	150	201	249	304	277	238	210	2,641

平成28年10月期 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,243,199	9,514,280
営業未収入金	40,416	39,832
前払費用	129,450	182,643
未収消費税等	1,205,689	67,952
繰延税金資産	13	14
その他	-	-
流動資産合計	9,618,770	9,804,723
固定資産		
有形固定資産		
建物	51,692,917	55,399,273
減価償却累計額	△1,984,232	△2,729,273
建物 (純額)	49,708,684	52,670,000
構築物	1,311,237	1,569,735
減価償却累計額	△58,106	△80,642
構築物 (純額)	1,253,131	1,489,093
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△20,498	△24,115
機械及び装置 (純額)	63,303	59,685
工具、器具及び備品	458,598	475,715
減価償却累計額	△50,718	△109,170
工具、器具及び備品 (純額)	407,879	366,545
土地	39,116,980	39,351,315
建設仮勘定	70,114	201,094
有形固定資産合計	90,620,094	94,137,734
無形固定資産		
借地権	1,002,287	1,028,324
ソフトウェア	11,786	13,504
無形固定資産合計	1,014,073	1,041,829
投資その他の資産		
長期前払費用	375,334	412,650
差入保証金	10,000	10,000
その他	302,890	302,890
投資その他の資産合計	688,224	725,540
固定資産合計	92,322,392	95,905,104
資産合計	101,941,162	105,709,827

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	104,560	94,787
短期借入金	1,100,000	-
1年内返済予定の長期借入金	4,565,213	950,724
未払金	563,476	561,547
未払法人税等	789	889
未払費用	2,715	-
前受金	658,034	695,672
その他	-	-
流動負債合計	6,994,789	2,303,620
固定負債		
長期借入金	22,720,410	26,209,332
預り敷金及び保証金	2,718,309	2,789,454
固定負債合計	25,438,719	28,998,786
負債合計	32,433,509	31,302,406
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	67,906,895	72,591,623
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,600,757	1,815,796
剰余金合計	1,600,757	1,815,796
投資主資本合計	69,507,653	74,407,420
純資産合計	69,507,653	74,407,420
負債純資産合計	101,941,162	105,709,827

平成28年10月期 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)	当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	3,559,947	3,981,640
営業収益合計	3,559,947	3,981,640
営業費用		
賃貸事業費用	1,303,096	1,428,747
資産運用報酬	249,568	342,999
資産保管手数料	2,139	3,786
一般事務委託手数料	10,407	15,741
役員報酬	2,640	2,640
会計監査人報酬	6,500	6,751
その他営業費用	71,426	83,750
営業費用合計	1,645,777	1,884,418
営業利益	1,914,169	2,097,222
営業外収益		
受取利息	702	47
受取保険金	-	1,559
還付加算金	602	-
雑収入	17	18
営業外収益合計	1,322	1,625
営業外費用		
支払利息	144,948	156,288
融資関連費用	100,279	90,394
投資口交付費	68,634	35,506
営業外費用合計	313,863	282,188
経常利益	1,601,628	1,816,659
税引前当期純利益	1,601,628	1,816,659
法人税、住民税及び事業税	897	896
法人税等調整額	0	0
法人税等合計	897	896
当期純利益	1,600,731	1,815,763
前期繰越利益	26	33
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,600,757	1,815,796

平成28年10月期末 継続不動産鑑定評価①

継続鑑定評価額	109,299百万円	含み益	14,700百万円	1口当たり純資産	910,104円
帳簿価額総額	94,598百万円	1口当たり含み益	179,808円	1口当たりNAV	1,089,912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27年		平成28年		
			8月31日	10月31日	2月29日	4月30日	10月31日
H-1	星のや 軽井沢	7,600	-	10,400	-	10,900	11,100
H-2	星のや 京都	2,785	-	3,480	-	3,550	3,760
R-1	リゾナーレ 八ヶ岳	4,500	-	5,830	-	5,920	6,000
R-2	リゾナーレ 熱海	3,750	-	-	-	4,000	4,080
K-1	界 松本	600	-	728	-	745	783
K-2	界 出雲	680	-	803	-	822	847
K-3	界 伊東	670	-	862	-	881	923
K-4	界 箱根	950	-	1,190	-	1,220	1,240
K-5	界 阿蘇	575	-	674	-	674	676
K-6	界 川治	1,000	-	1,110	-	1,130	1,140
K-7	界 鬼怒川	3,080	3,220	-	-	3,280	3,280
K-8	界 加賀	3,160	-	-	3,300	-	3,330

平成28年10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	
			10月31日	4月30日	10月31日	4月30日	10月31日
O-1	チサンイン 塩尻北インター	672	757	768	786	799	809
O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	742	845	861	876	894	895
O-3	チサンイン 諏訪インター	658	746	757	775	788	802
O-4	チサンイン 豊川インター	602	678	691	708	720	726
O-5	チサンイン 鳥栖	504	568	579	588	600	630
O-6	チサンイン 千葉浜野R16	798	947	971	988	1,010	1,020
O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	616	686	697	708	708	736
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	714	770	795	808	823	833
O-9	チサンイン 福井	644	715	724	738	752	767
O-10	チサンイン 福島西インター	672	718	739	751	765	773
O-11	チサンイン 新潟中央インター	630	699	709	725	736	747
O-12	チサンイン 大村長崎空港	630	702	713	730	746	752
O-13	チサンイン ひたちなか	742	852	879	894	900	903
O-14	チサンイン 土浦阿見	770	886	896	901	918	921
O-15	チサンイン 甲府石和	658	738	751	764	777	786
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	588	647	656	668	679	692
O-17	チサンイン 宗像	504	552	582	606	613	618
O-18	チサンイン 岩手一関インター	700	739	749	749	763	773
O-19	チサンイン 軽井沢	812	918	933	984	1,040	1,050
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	616	686	698	712	724	731
O-21	チサンイン 倉敷水島	728	805	814	830	845	857

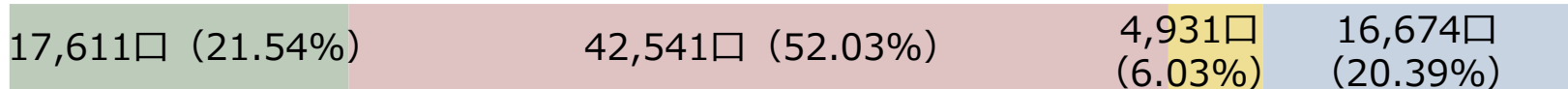
平成28年10月期末 継続不動産鑑定評価③

(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27年		平成28年		
			8月15日	10月31日	2月29日	4月30日	10月31日
O-22	カンデオホテルズ半田	620	-	670	-	684	693
O-23	カンデオホテルズ茅野	793	-	886	-	903	914
O-24	カンデオホテルズ福山	1,075	-	1,200	-	1,220	1,240
O-25	カンデオホテルズ佐野	1,260	-	1,410	-	1,440	1,460
O-26	カンデオホテルズ亀山	470	-	513	-	524	532
O-27	コンフォートホテル函館	937	-	1,010	-	1,030	1,040
O-28	コンフォートホテル苫小牧	963	-	1,040	-	1,060	1,070
O-29	コンフォートホテル呉	1,100	-	1,190	-	1,210	1,230
O-30	チサンイン 鹿児島谷山	1,995	-	2,160	-	2,210	2,230
O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	17,784	19,000	-	-	19,700	19,900
O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	7,599	8,100	-	-	8,440	8,630
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	6,609	6,990	-	-	7,150	7,170
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	4,008	4,280	-	-	4,420	4,440
O-35	旭川グランドホテル	4,619	-	-	4,770	4,770	4,770

平成28年10月期末の投資主状況

投資主構成

所有者別投資口数
合計81,757口所有者別投資主数
合計10,278人

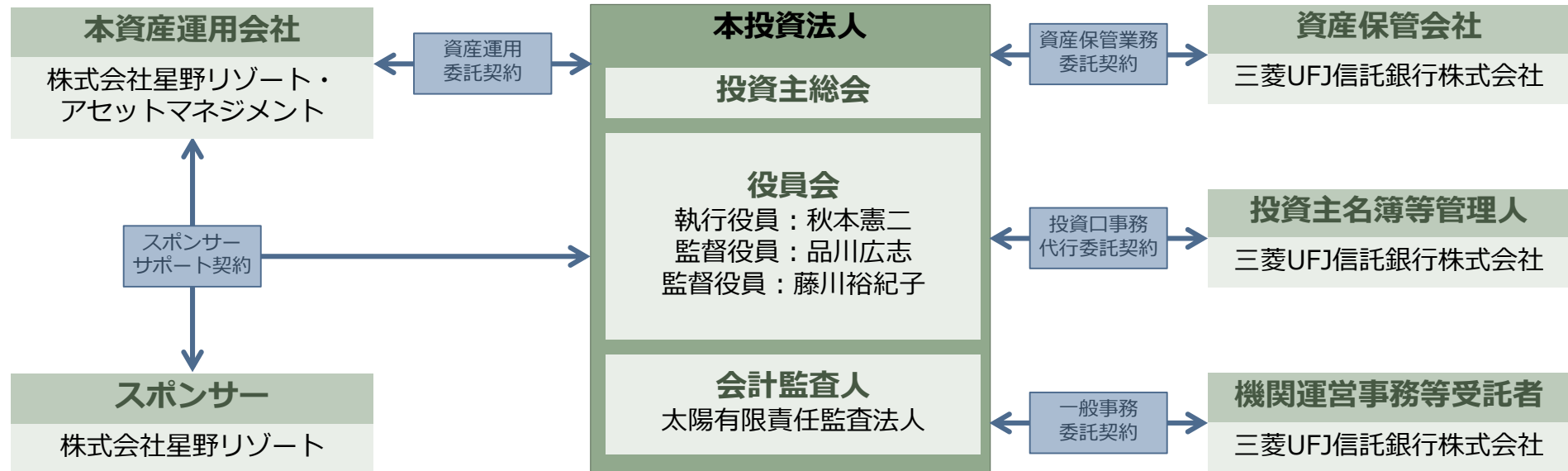
■ 個人 ■ 金融機関 (金融取引業者含む) ■ その他の国内法人 ■ 外国法人等

主な投資主	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	15,209	18.60
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	10,162	12.42
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	7,374	9.01
野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,992	4.88
株式会社星野リゾート	3,070	3.75
J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 6 3 2	2,478	3.03
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	1,375	1.68
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 0 1 2	1,366	1.67
株式会社北國銀行	835	1.02
E V E R G R E E N	805	0.98
合計	46,666	57.07

(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

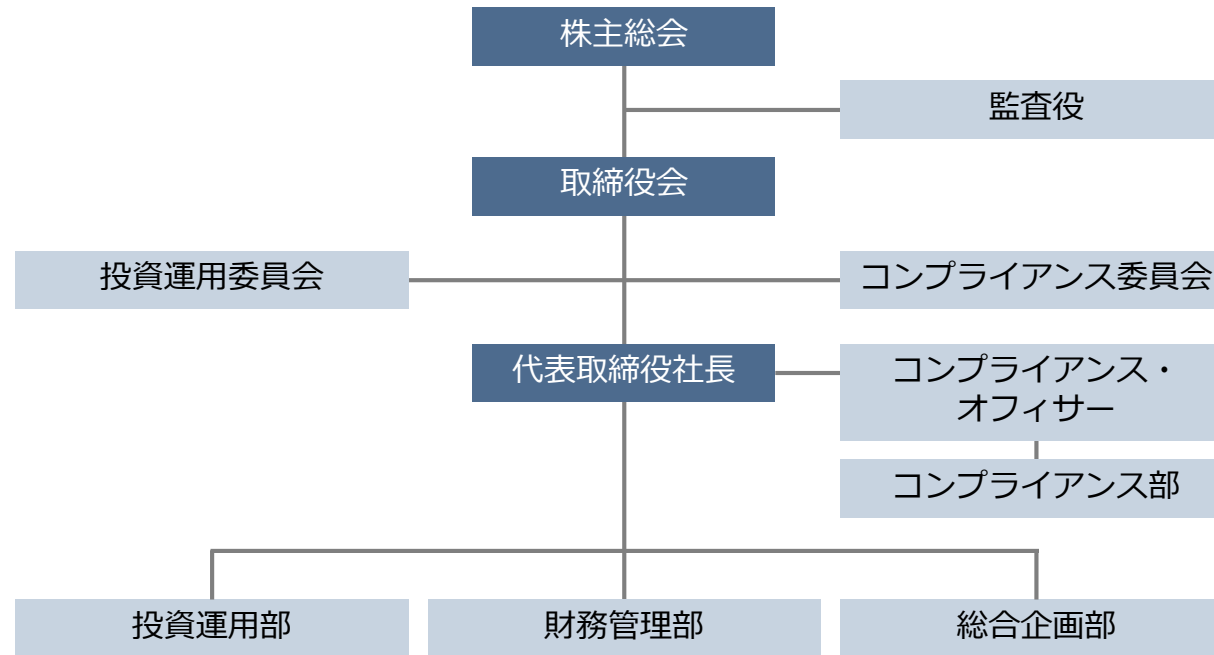
東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：3287）

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