



星野リゾート REIT

証券コード：3287

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

平成29年10月期(第9期) 決算説明会資料

平成29年12月18日

目次

I. 決算ハイライト

決算ハイライト	3
---------	---

II. 平成29年10月期 運用実績

第6回公募増資の実施	5
公募増資の概要①~②	5
新規物件取得の概要（第10期）①~②	7
ポートフォリオの状況	9
運用実績ハイライト	10
個別物件の運営実績①~⑤	11
財務①~②	16

III. 今後の運用戦略

運用戦略	19
市場動向と差別化戦略	20
外部成長	21
外部成長の継続による投資主価値の向上	22
星野リゾートグループの運営（予定）施設①~②	23
内部成長	25
内部成長施策の実施とその効果	26
旭川グランドホテルの運営に関する一連の施策	27
星野リゾートグループによる都市観光ホテル 新ブランド「OMO」	28
運用ガイドラインの変更	29

IV. 平成30年4月期(第10期)・ 平成30年10月期(第11期)の業績予想

安定した分配金の実現	31
平成30年4月期（第10期）・平成30年10月期（第11期）の 業績予想①~②	32

V. Appendix

個別運営実績①~④	35
賃料形態①~②	39
平成29年10月期末 継続不動産鑑定評価	41
平成29年10月期 貸借対照表	42
平成29年10月期 損益計算書	43
平成29年10月期末の投資主状況	44
投資法人の概要/資産運用会社の概要	45



I. 決算ハイライト



平成29年10月期（第9期）の決算の概要

	第8期実績	第9期予想 (6/14時点) (A)	第9期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況（百万円）				
営業収益	4,462	4,640	4,644	4
営業費用	2,195	2,277	2,268	-9
営業利益	2,266	2,362	2,376	13
経常利益	1,901	2,049	2,065	16
当期純利益	1,900	2,048	2,064	16
1口当たり分配金	11,621円	11,863円	11,956円	93円
その他				
NOI（百万円）	3,736	3,894	3,904	10
NOI利回り	6.8%	6.9%	6.9%	-
LTV	34.9%	33.8%	33.8%	-

(注) 金額については単位未満を切り捨て、比率については単位未満を四捨五入して記載しています。

営業収益の内訳

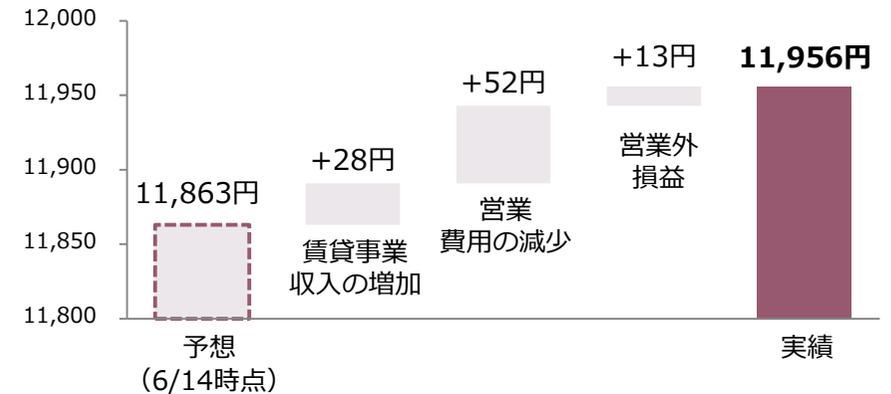
営業収益 4,644百万円の内訳は
 固定賃料 3,252百万円
 変動賃料 1,381百万円

営業費用の前回予想比較

修繕費 -4百万円
 保守点検費 -1百万円
 一般管理費 -4百万円

分配金の増減内訳

1口当たり分配金：11,956円
 対予算比 +93円（+0.8%）





Ⅱ.平成29年10月期 運用実績



インベストメント・ハイライト

1. 上場後約4年3か月で6回の公募増資を通じた投資主価値の着実な向上
2. 星野リゾートグループとの「相互成長」の推進と「都市観光」の拡充
3. 独自のオペレーションを有する星野リゾートグループのサポートによる内部成長

第6回公募増資の概要

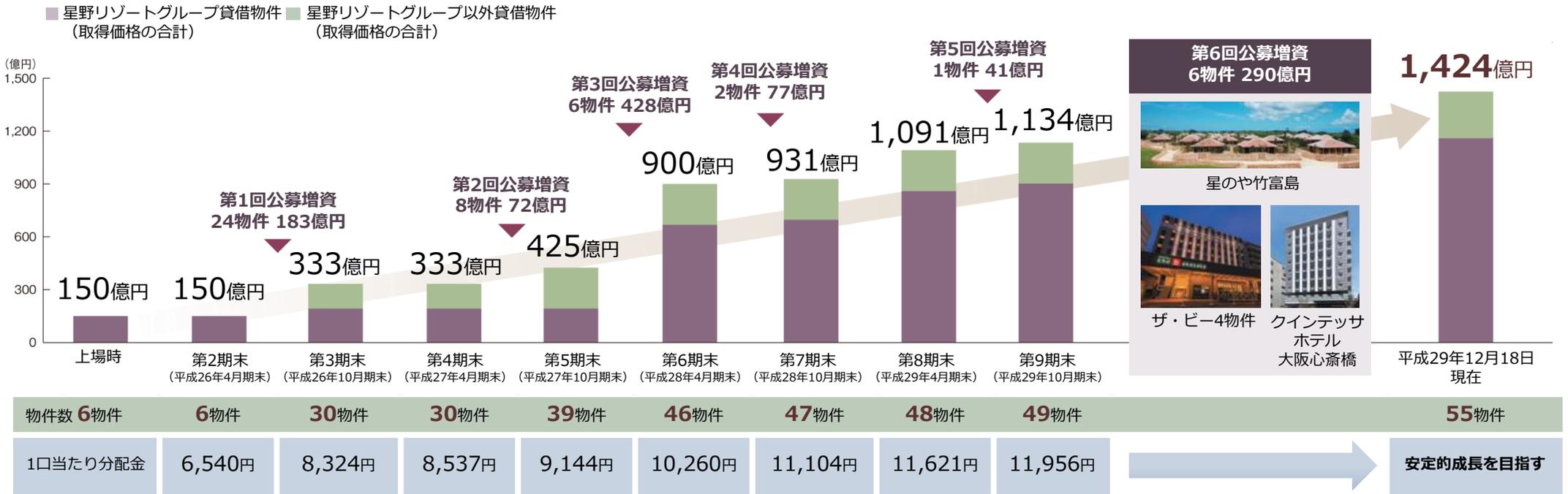
オフリング形態	国内オフリング
募集口数	国内一般募集：38,160口
発行価額総額	19,616百万円
発行価格	531,508円
発行決議日	平成29年10月11日
発行価格決定日	平成29年10月24日
主幹事証券	野村證券株式会社 SMBC日興証券株式会社

時価総額及び投資口価格の推移



(注) 投資口価格は、平成25年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円を100として指数化した上で、新規上場日の前営業日である平成25年7月11日をグラフの開始日としています。
 東証REIT指数は、平成25年7月11日の終値を100として指数化しています。

第6回公募増資の実施 公募増資の概要②



第6回公募増資前後におけるポートフォリオの状況

	平成29年10月期末現在 保有資産	平成29年11月1日 取得資産	平成29年12月18日現在 保有資産
物件数	49物件	6物件	55物件
取得価格の合計	1,134億円	290億円	1,424億円
不動産鑑定評価額の合計	1,329億円	305億円 (注1)	1,635億円 (注2)
鑑定NOI利回り	7.0%	5.4%	6.7%
総客室数	5,934室	847室	6,781室



(注1) 平成29年11月1日取得資産は平成29年8月1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。

(注2) 平成29年12月18日現在保有資産の内、平成29年10月31日時点保有していた49物件は平成29年10月31日を価格時点とし、平成29年11月1日取得資産は平成29年8月1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。

星のや竹富島

島全体が国立公園に指定されており、沖縄の原風景と称される集落が保存され、年間約50万人弱が訪れます。
島の周囲は約9キロで、西棧橋等の景観スポットのほか、水牛車で島内を回るツアーや種子取祭等の伝統行事を楽しむことができます。

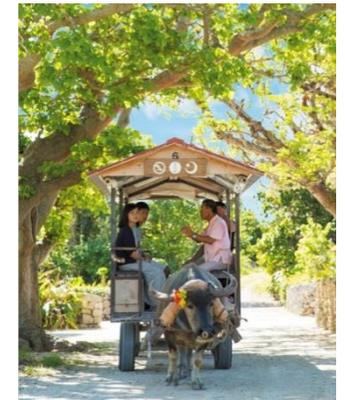
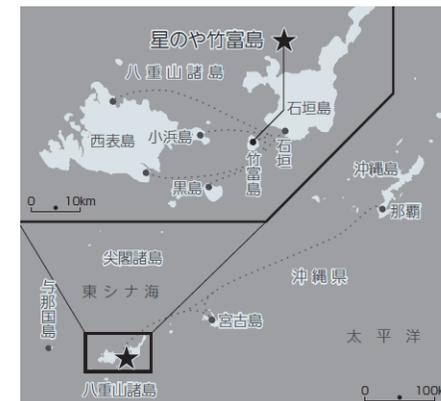


賃料形態	固定賃料+変動賃料 (利益連動)
オペレーター	星野リゾートグループ
取得価格	4,900百万円
不動産鑑定評価額(注)	5,090百万円
鑑定NOI利回り(注)	6.5%
償却後利回り(注)	4.7%

運営実績

(平成28年11月～平成29年10月)

客室数	RevPAR
48室	50,100円
稼働率	ADR
72.7%	68,901円



(注) 平成29年8月1日時点不動産鑑定評価額等に基づき記載しています。

第6回公募増資の実施 新規物件取得の概要② (第10期)

地域色豊かな都市には都市観光^(注1)に対する観光ニーズがあると本投資法人は考え、都市観光の拠点となる5施設を取得いたしました。

ザ・ビー4物件



ザ・ビー 赤坂



ザ・ビー 三軒茶屋



ザ・ビー 神戸



ザ・ビー 名古屋

クインテッサホテル大阪心斎橋



賃貸形態	固定賃料+変動賃料 (利益連動)
オペレーター	株式会社イシン・ ホテルズ・グループ
取得価格	20,800百万円
不動産鑑定評価額 ^(注2)	21,790百万円
鑑定NOI利回り ^(注2)	5.2%
償却後利回り ^(注2)	4.4%

運営実績 (平成28年11月~平成29年10月)

総客室数	稼働率
667室	89.3%
RevPAR	ADR
8,304円	9,298円

賃貸形態	固定賃料
オペレーター	コアグローバル マネジメント株式会社
取得価格	3,339百万円
不動産鑑定評価額 ^(注2)	3,660百万円
鑑定NOI利回り ^(注2)	5.2%
償却後利回り ^(注2)	4.6%
客室数	132室

《主な特徴》

特徴①	立地	・交通利便性の高いエリア ・各都市の一等地エリア
特徴②	観光資源	・観光スポットや地域文化などの 豊富な都市観光資源
特徴③	部屋構成	・複数人での宿泊に適した高い ツイン・ダブル以上客室比率

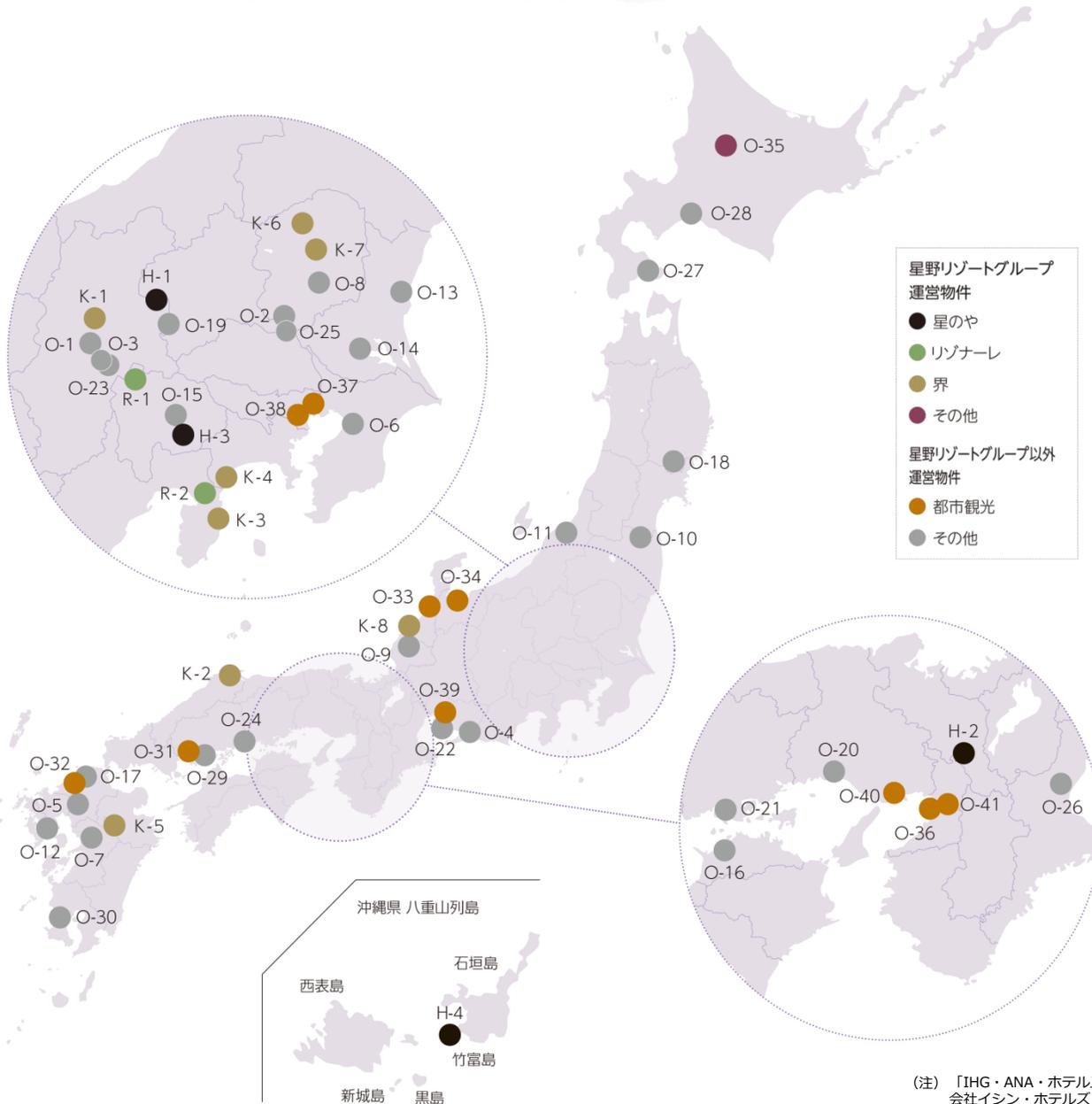
《ツイン・ダブル以上客室比率》

ツイン・ダブル以上 (ザ・ビー4物件の合計)	74.4%
ザ・ビー 赤坂	61.7%
ザ・ビー 三軒茶屋	83.1%
ザ・ビー 名古屋	65.3%
ザ・ビー 神戸	92.3%
シングル (ザ・ビー4物件の合計)	25.6%

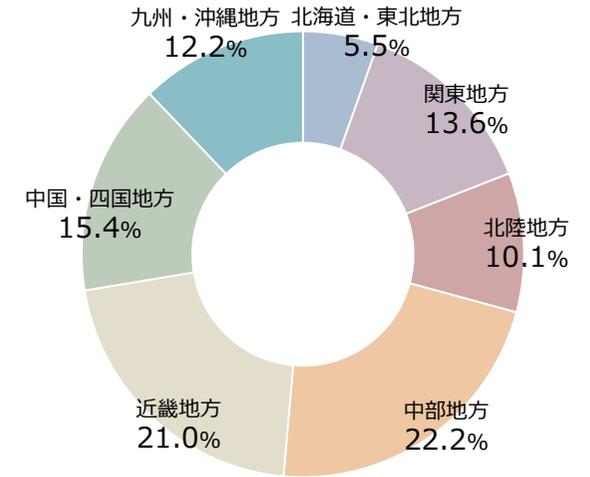
(注1) 「都市観光」とは、歴史的町並みや都市文化（コンサート、美術館、現代建築等）、夜景、産業遺産・文化遺産、都市の生活文化（食事、ショッピング）等を楽しむことを主たる目的とする観光をいいます。以下同じです。
(注2) 平成29年8月1日時点不動産鑑定評価等に基づき記載しています。
(注3) クインテッサホテル大阪心斎橋の運営は、平成29年9月15日に開始しています。

第6回公募増資の実施 ポートフォリオの状況 (平成29年12月18日現在)

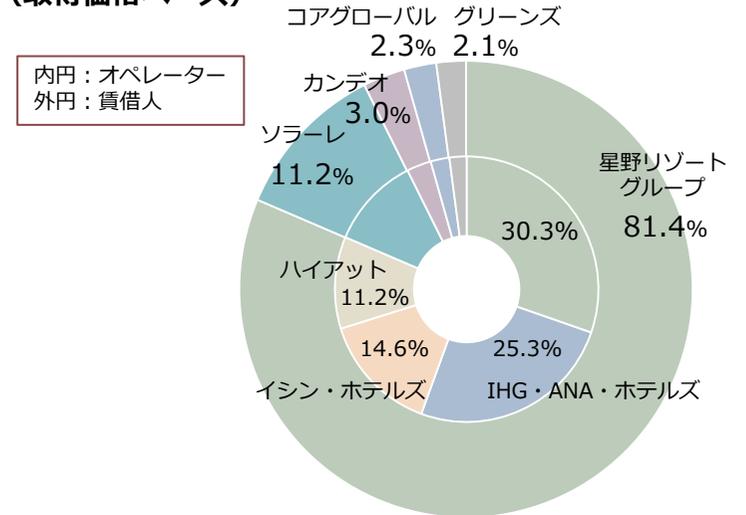
星野リゾート・リート投資法人



地域別分散 (取得価格ベース)



貸借人別・オペレーター別分散 (取得価格ベース)



(注) 「IHG・ANA・ホテルズ」とは、IHG・ANAホテルズグループジャパン合同会社を、「イシシ・ホテルズ」とはイシシ・ホテルズ・グループ(株式会社イシシ・ホテルズ・グループ及びその子会社)を、「ハイアット」とは、ハイアット・インターナショナル・アジア・パシフィック・リミテッド(Hyatt International-Asia Pacific Limited)を「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、「コアグローバル」とは、コアグローバルマネジメント株式会社を、「グリーンズ」とは、株式会社グリーンズを、それぞれいいます。

星野リゾートグループ運営物件の売上高

(割増固定賃料期間中物件を除く)

	(百万円)		
	平成27年11月 ～平成28年10月	平成28年11月 ～平成29年10月	増減額 (前年比)
星のや軽井沢	3,202	3,395	193
星のや京都	854	1,129	—(注2)
リゾナーレ八ヶ岳	4,299	4,007	—(注3)
界6物件(注4)	3,619	3,777	158

星野リゾートグループ以外運営物件の売上高及びGOP

(割増固定賃料期間中物件を除く)

	(百万円)		
	平成27年11月 ～平成28年10月	平成28年11月 ～平成29年10月	増減額 (前年比)
ソラーレ22物件	3,848	3,953	105
	(百万円)		
	平成27年11月 ～平成28年10月	平成28年11月 ～平成29年10月	増減額 (前年比)
ANAクラウンプラザ4物件	14,383	14,675	291
GOP	3,484	3,642	157
	(百万円)		
	平成27年11月 ～平成28年10月	平成28年11月 ～平成29年10月	増減額 (前年比)
ハイアットリージェンシー 大阪	4,462	4,621	159
GOP	815	909	95

(注1) 売上高及びGOP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、全館休館を伴う改修工事を行ったため、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) 「リゾナーレ八ヶ岳」は、全館休館を伴う改修工事を行ったため、平成29年1月11日から平成29年4月21日までの運営実績がないことから、増減額を記載していません。

(注4) 界6物件とは、「界 松本」、「界 出雲」、「界 伊東」、「界 箱根」、「界 阿蘇」及び「界 川治」をいいます。

運営実績ハイライト 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28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	83.3%	70.6%	81.8%	74.4%	72.6%	77.2%	81.3%	83.6%	94.8%	98.7%	91.7%	90.4%	83.5%	2.7pt
ADR (円)	70,472	71,740	70,085	61,729	66,008	69,472	78,659	72,195	86,430	101,271	88,929	84,249	78,109	2,016
RevPAR (円)	58,700	50,672	57,343	45,925	47,950	53,653	63,929	60,350	81,940	99,998	81,576	76,131	65,207	3,705
売上高 (百万円)	273	231	196	195	219	228	298	261	362	453	344	335	3,395	193

(注1) 月次の主要指標については、賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。以下同じです。

(注2) 客室稼働率については小数第2位を、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。以下同じです。

星のや京都



所在地：京都府京都市

客室数：25室

運営実績														
	平成28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	98.1%	93.0%	84.0%	86.0%	85.2%	90.9%	89.3%	81.7%	83.1%	79.7%	90.9%	94.9%	88.1%	3.5pt
ADR (円)	112,159	94,828	76,743	73,064	96,749	107,398	91,587	78,757	87,368	100,040	85,829	99,088	92,958	-2,698
RevPAR (円)	110,066	88,220	64,464	62,835	82,392	97,661	81,778	64,371	72,612	79,774	78,047	94,031	81,941	952
売上高 (百万円)	127	109	80	53	99	110	101	80	78	95	93	104	1,129	—

(注) 前年同期比について、全館休館を伴う改修工事を行ったため平成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、売上高の増減額を記載していません。

運営実績ハイライト 個別物件の運営実績②

リゾナーレ八ヶ岳



所在地：山梨県北杜市

客室数：172室

運営実績														
	平成28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	83.8%	73.9%	90.3%	0	0	61.1%	71.5%	72.0%	90.8%	98.6%	86.6%	83.6%	82.1%	6.8pt
ADR (円)	24,513	37,245	51,438	0	0	33,011	31,815	23,204	43,729	62,213	39,682	34,411	38,612	3,886
RevPAR (円)	20,552	27,522	46,453	0	0	20,173	22,745	16,697	39,686	61,315	34,368	28,764	31,712	5,536
売上高 (百万円)	330	377	149	1	1	109	450	344	554	737	483	474	4,007	—

(注) 平成29年1月11日から平成29年4月21日まで、全館休館を伴う改修工事を行ったため、平成29年2月及び平成29年3月の客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。そのため、前年同期比について売上高の増減額を記載していません。

界6物件



総客室数：182室

運営実績														
	平成28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	81.3%	74.2%	75.4%	77.4%	81.9%	76.0%	75.9%	71.9%	80.4%	90.4%	83.2%	81.6%	79.4%	7.1pt
ADR (円)	39,759	40,271	37,314	32,140	36,765	37,653	42,116	33,507	38,757	51,380	38,576	42,270	39,598	162
RevPAR (円)	32,310	29,865	28,132	24,861	30,123	28,625	31,980	24,085	31,156	46,470	32,082	34,511	31,434	2,902
売上高 (百万円)	347	259	233	248	339	284	337	261	320	455	338	359	3,777	158

(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) 「界 箱根」は、平成28年12月1日から平成29年2月7日まで全館休館を伴う改修工事を行ったため、平成28年12月及び平成29年1月の運営実績はありません。

運営実績ハイライト 個別物件の運営実績③

ハイアットリージェンシー大阪



所在地：大阪府大阪市

客室数：480室

運営実績														
	平成28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	76.9%	74.8%	64.1%	77.7%	75.9%	79.0%	77.0%	72.5%	78.3%	86.8%	76.5%	84.5%	77.0%	0.8pt
ADR (円)	16,509	16,935	15,161	14,704	17,473	16,700	15,544	14,059	15,146	17,423	14,629	15,681	15,874	-267
RevPAR (円)	12,696	12,668	9,719	11,427	13,267	13,186	11,972	10,196	11,857	15,126	11,192	13,258	12,225	-82
売上高 (百万円)	400	456	332	321	404	375	375	339	375	414	402	428	4,621	159

ANAクラウンプラザホテル広島



所在地：広島県広島市

客室数：409室

運営実績														
	平成28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	87.9%	72.8%	65.8%	76.3%	86.1%	86.1%	75.0%	76.9%	75.7%	84.7%	88.1%	89.5%	80.4%	-0.8pt
ADR (円)	14,663	11,125	9,853	10,189	12,657	14,201	14,773	12,562	11,953	15,046	12,134	14,281	12,905	-171
RevPAR (円)	12,895	8,102	6,486	7,777	10,892	12,229	11,073	9,658	9,052	12,751	10,696	12,783	10,376	-248
売上高 (百万円)	457	485	336	321	470	434	445	417	383	418	390	438	4,996	-131

運営実績ハイライト 個別物件の運営実績④

ANAクラウンプラザホテル福岡



所在地：福岡県福岡市

客室数：320室

運営実績														
	平成28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	91.1%	86.5%	77.3%	89.8%	90.2%	87.2%	87.2%	88.6%	85.5%	89.5%	87.7%	90.6%	87.6%	1.0pt
ADR (円)	14,074	14,687	14,834	14,419	14,128	14,198	14,257	12,692	14,308	14,477	14,471	15,767	14,361	562
RevPAR (円)	12,823	12,705	11,467	12,950	12,741	12,380	12,439	11,242	12,237	12,953	12,697	14,291	12,577	636
売上高 (百万円)	306	293	274	245	296	271	293	264	261	243	265	319	3,331	126

ANAクラウンプラザホテル金沢



所在地：石川県金沢市

客室数：249室

運営実績														
	平成28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	92.9%	75.9%	61.7%	76.8%	83.1%	89.6%	84.5%	75.1%	66.1%	90.4%	92.6%	91.5%	81.7%	-1.3pt
ADR (円)	17,386	13,898	12,452	12,828	14,699	17,813	19,013	14,881	16,015	17,820	15,723	18,992	16,170	319
RevPAR (円)	16,157	10,552	7,680	9,847	12,212	15,960	16,070	11,173	10,589	16,114	14,553	17,383	13,204	56
売上高 (百万円)	332	327	217	220	316	316	322	289	301	298	322	346	3,606	145

運営実績ハイライト 個別物件の運営実績⑤

ANAクラウンプラザホテル富山



所在地：富山県富山市

客室数：251室

運営実績														
	平成28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	84.4%	66.9%	59.2%	69.3%	80.5%	84.9%	79.0%	87.5%	76.2%	87.6%	84.0%	85.3%	78.7%	2.2pt
ADR (円)	10,392	8,907	8,396	8,450	8,804	12,193	14,171	9,902	9,773	11,329	11,912	12,669	10,706	226
RevPAR (円)	8,776	5,959	4,973	5,854	7,083	10,349	11,199	8,665	7,448	9,924	10,001	10,811	8,430	411
売上高 (百万円)	244	222	185	157	222	236	256	266	219	217	230	288	2,742	152

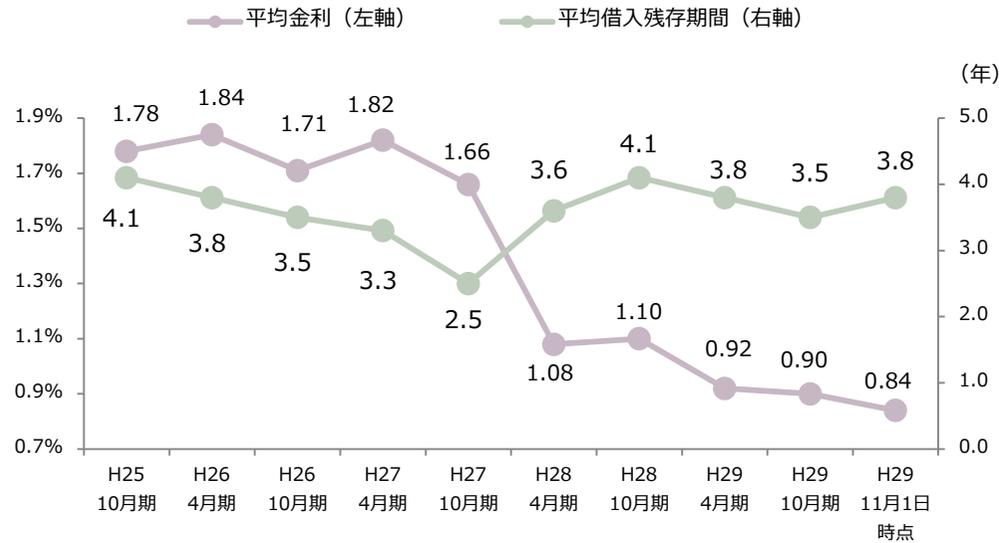
ソラーレ22物件



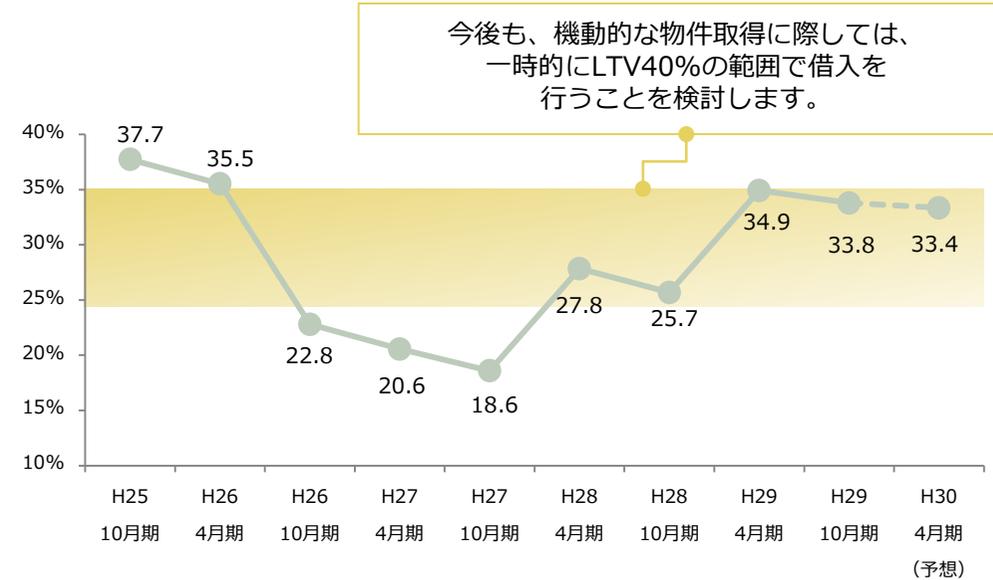
総客室数：2,205室

運営実績														
	平成28年		平成29年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	81.1%	75.2%	71.7%	80.8%	82.5%	79.1%	79.9%	79.4%	81.7%	86.1%	80.9%	84.3%	80.2%	1.5pt
ADR (円)	5,537	5,623	5,465	5,410	5,731	5,621	6,048	5,463	5,888	6,884	5,811	5,771	5,787	76
RevPAR (円)	4,489	4,229	3,919	4,369	4,727	4,448	4,831	4,335	4,808	5,925	4,703	4,864	4,642	145
売上高 (百万円)	313	307	281	284	344	313	348	304	349	429	328	353	3,953	105

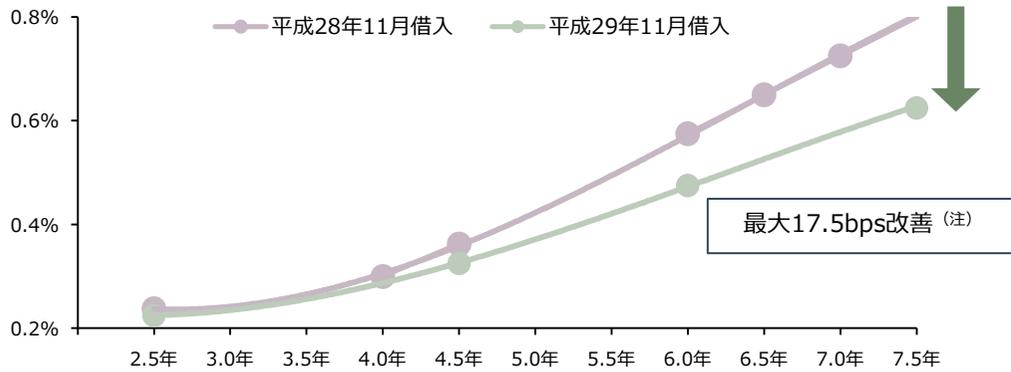
平均金利と残存年数の推移



LTVコントロール

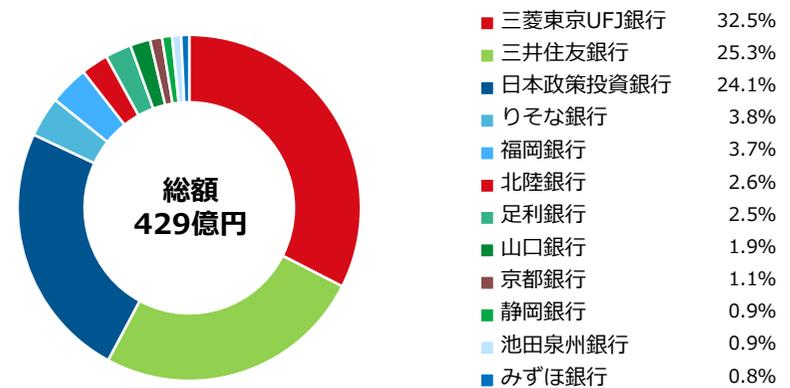


借入スプレッドの改善



(注) スプレッドの改善幅は、平成28年11月に同年限で借入を行ったと想定して算出した数値です。

バンクフォーメーション



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。

最終返済期限の分散状況



リファイナンスによる改善見込み

当初借入時期	元本	期間	借入金利
平成27年11月 (第3回公募増資)	3,400百万円	2.5年	0.367%
平成25年7月 (上場時)	2,600百万円	5.0年	1.929%

借換時期	元本	期間	借入金利 (注)	DPU改善/期 (注)
平成30年4月	3,400百万円	2.5年	0.270%	8円
平成30年7月	2,288百万円	5.0年	0.650%	110円

(注) 平成29年11月借入と同水準の条件による借換えが行われたと仮定して本資産運用会社が算出した想定値です。

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



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

ホテル不動産投資市場の動向

2016年の年間訪日外国人客数は前年比21.8%増の2,403万人となり、4年連続で過去最多を更新しました（出所：日本政府観光局（JNTO））。政府は、日本の経済成長には「観光立国」の推進が不可欠とし、2030年に6,000万人の目標を掲げて引き続き注力する方針です。このような状況から、ホテル売買マーケットは数年にわたり過熱した状態が続きましたが、最近では都市部のホテルを中心に、取引利回りの低下が一段落しつつあるように感じられます。

本投資法人の差別化戦略

投資対象資産選定の観点

ソフトの優位性

競合他社と異なる差別化されたビジネスモデル、ブランド力等を有しており、運営について高い専門性を有するオペレーターにより運営されているかどうか

ハードの優位性

立地の優位性や建物の希少性等により施設自体に優位性があるかどうか

ホテル売買マーケットの動向にも注視して、競争力が高く、かつ取得競合の少ない物件を選別し、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

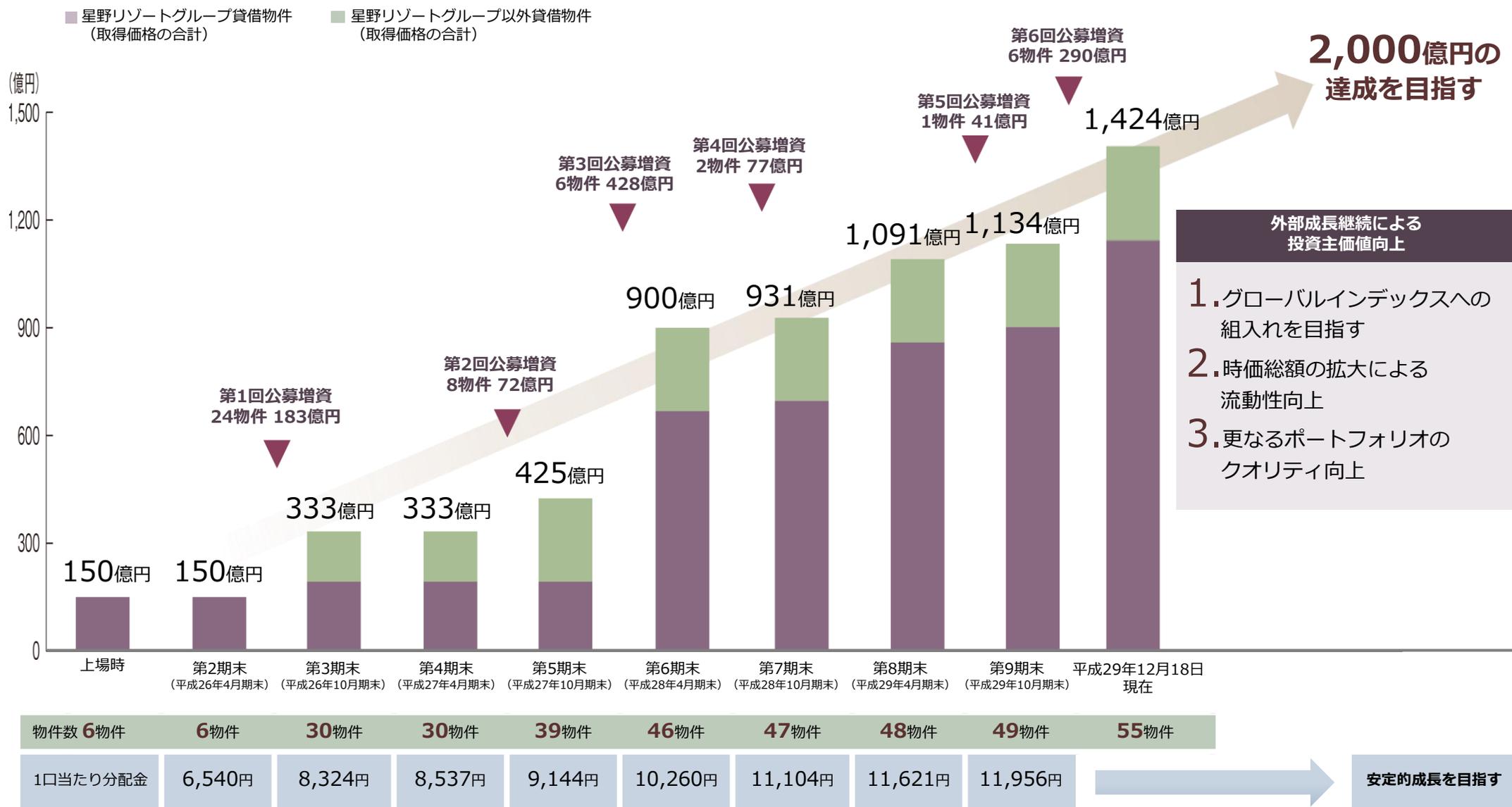
- ◆ 星野リゾートグループに限らず、全国のホテル、旅館及び付帯施設の所有者及びオペレーター等との間でネットワークを構築し、物件取得に関する情報を収集しています。資産運用会社独自の情報収集力を活かし、競争力の高い物件の取得に努めます。



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。

外部成長

外部成長の継続による投資主価値の向上



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	猫魔スキー場
平成22年	界 遠州
平成25年	界 日光

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22年	界 津軽
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	星のやバリ
平成29年	界 アンジン
平成29年（予定）	界 アルプス

開発案件（一部）

運営開始年（予定）	所在地
平成30年	東京都豊島区
平成31年	山口県長門市
平成31年	鹿児島県霧島市
平成32年	大分県由布市
平成32年	沖縄県中頭郡読谷村
平成32年	大分県別府市
平成34年	大阪府大阪市

■界 日光 所在地：栃木県



■界 アルプス 所在地：長野県



■大阪市・新今宮駅 都市観光ホテル開発計画

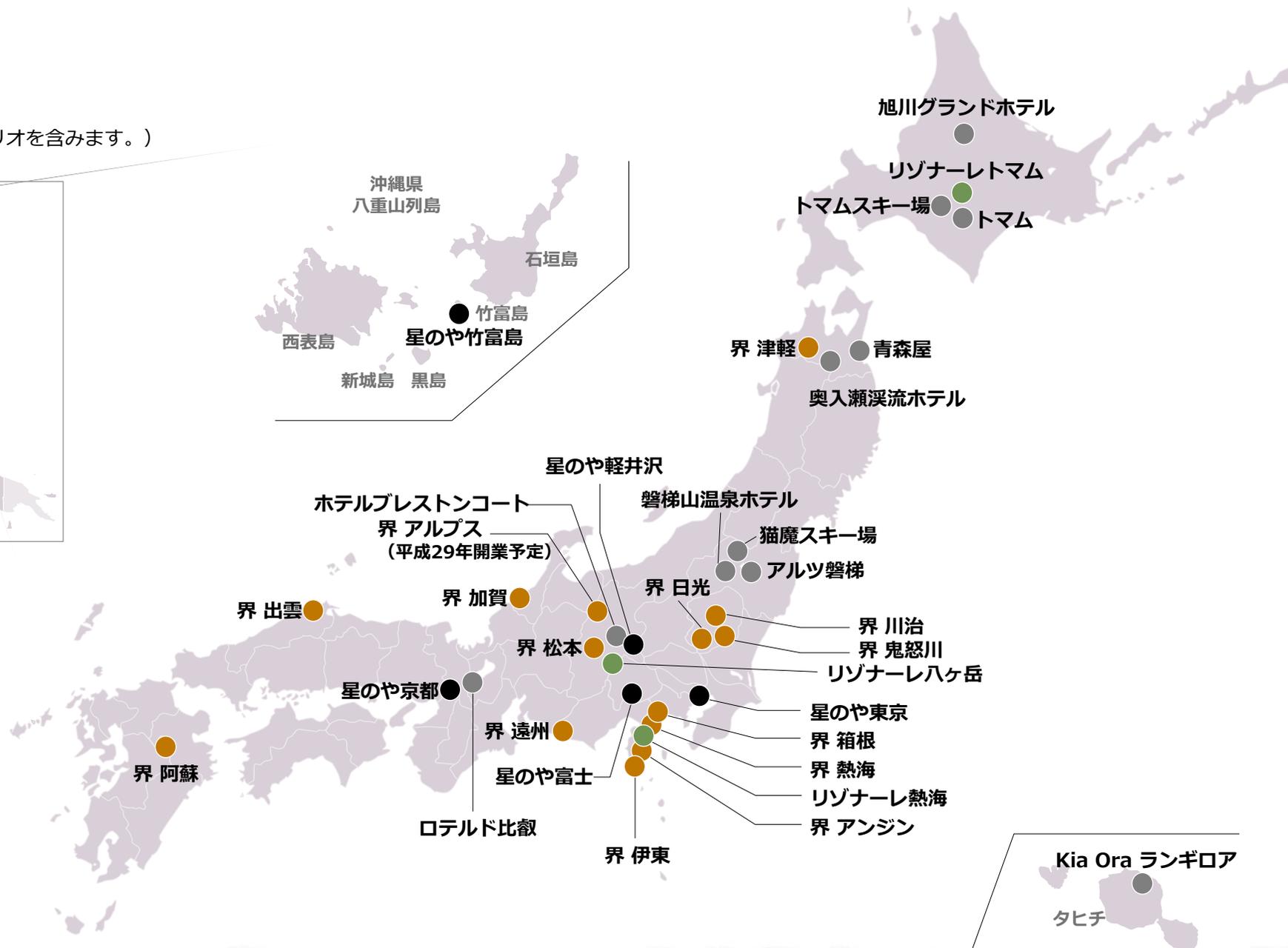
所在地：大阪府



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。

- 星のや
- リゾナーレ
- 界
- その他

（本投資法人のポートフォリオを含みます。）



内部成長戦略

【内部成長実現に向けた施策】

I オペレーター及び資産運用会社による内部成長

- ◆ 本投資法人の運用資産の特性を深く理解し、当該運用資産の特性を踏まえ最適と考えられるビジネスモデルやノウハウを有する者を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。

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、オペレーター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

《実績》

リゾナーレ八ヶ岳

工事実施期間

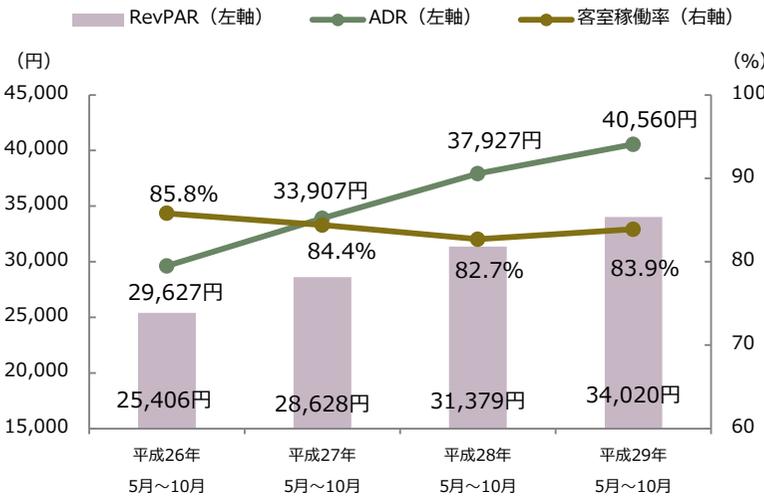
平成29年
1月～4月

売上高増減
(前年同期比)

+304百万円
(平成29年5月
～10月)



客室改装後



界 箱根

工事実施期間

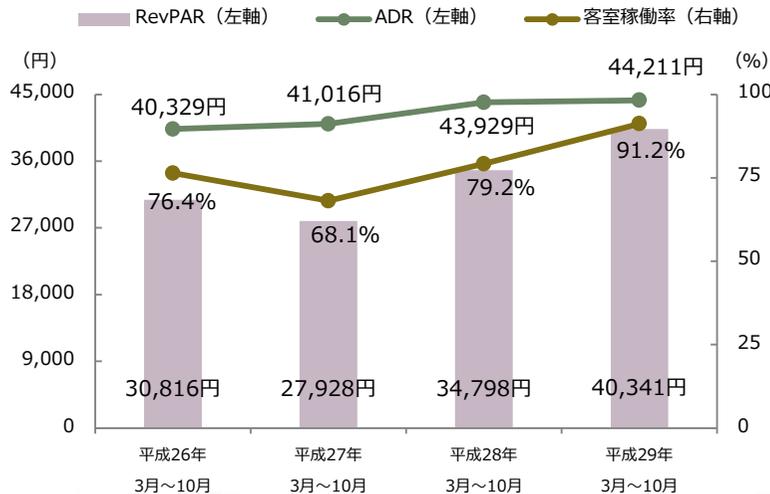
平成28年12月～
平成29年2月

売上高増減
(前年同期比)

+96百万円
(平成29年3月
～10月)



露天風呂付客室



《今後の予定》

リゾナーレ熱海

ダイニング花火及び客室水回りの改装工事を実施します。

時期

平成30年1月～
平成30年4月

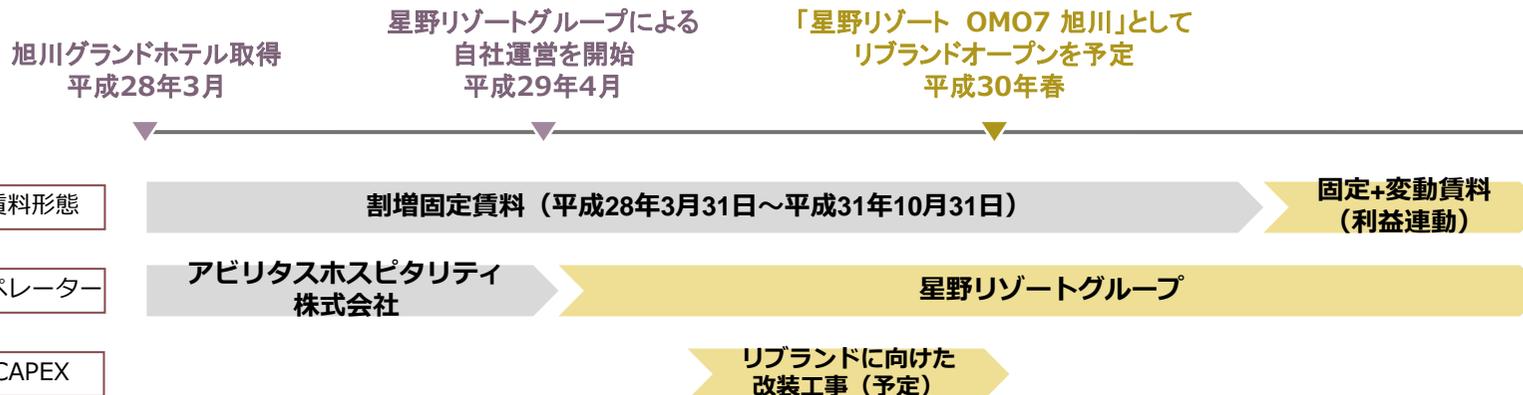
投資額

約2.6億円 (予定)



内部成長 旭川グランドホテルの運営に関する一連の施策

平成28年3月に取得した「旭川グランドホテル」では、平成29年4月より星野リゾートグループとして初の都市観光タイプホテルでのサービスの提供を開始しています。また、平成30年春に予定している「星野リゾート OM07 旭川」へのリブランドオープンに向けて、スポンサーとの協働による改装工事を予定しています。
本投資法人ではかかる一連の取り組みをとおり、当施設の内部成長を図ることで投資主価値の維持向上を目指します。



星野リゾートは、「星のや」、「リゾナーレ」、「界」に続く第4のホテルブランド「OMO(おも)」を立ち上げ、平成30年春から展開する旨を公表しています。リゾート地ではなく都市部を中心とした立地にて、観光を目的に中堅ビジネスホテルを利用する顧客層へ向けて、旅の新たな提案をしていく都市観光ホテルブランドとして、旭川、大塚を皮切りに全国各地での展開を予定しています。



ブランドコンセプト

「寝るだけでは終わらせない、旅のテンションを上げる都市観光ホテル」

旅先をまるごと楽しむディープなご近所魅力と、お茶目な仕掛け満載のホテルステイが、旅のテンションを盛り上げます。

ブランドプロミス

1. カジュアルで革新的なインテリア
2. フレンドリーなサービス
3. 観光視点のロケーション
4. ディープ魅力を堪能する仕掛け
5. 部屋に帰るのがもったいないパブリックスペース
6. 気軽な旅に嬉しいリーズナブルな価格

今後の展開

「OMO7 旭川」、「OMO5 東京大塚」から展開を始め、その後は大阪・新今宮駅前（名称未定）にて開業を予定しております。

名称にある数字は、各施設のナンバリングではなく、提供するサービスの幅を表しています。

例えば、レストランの有無など、自社で定義したホテル内における設備の有無やスペックを、基準を0として発想した場合のポジションを表現しています。

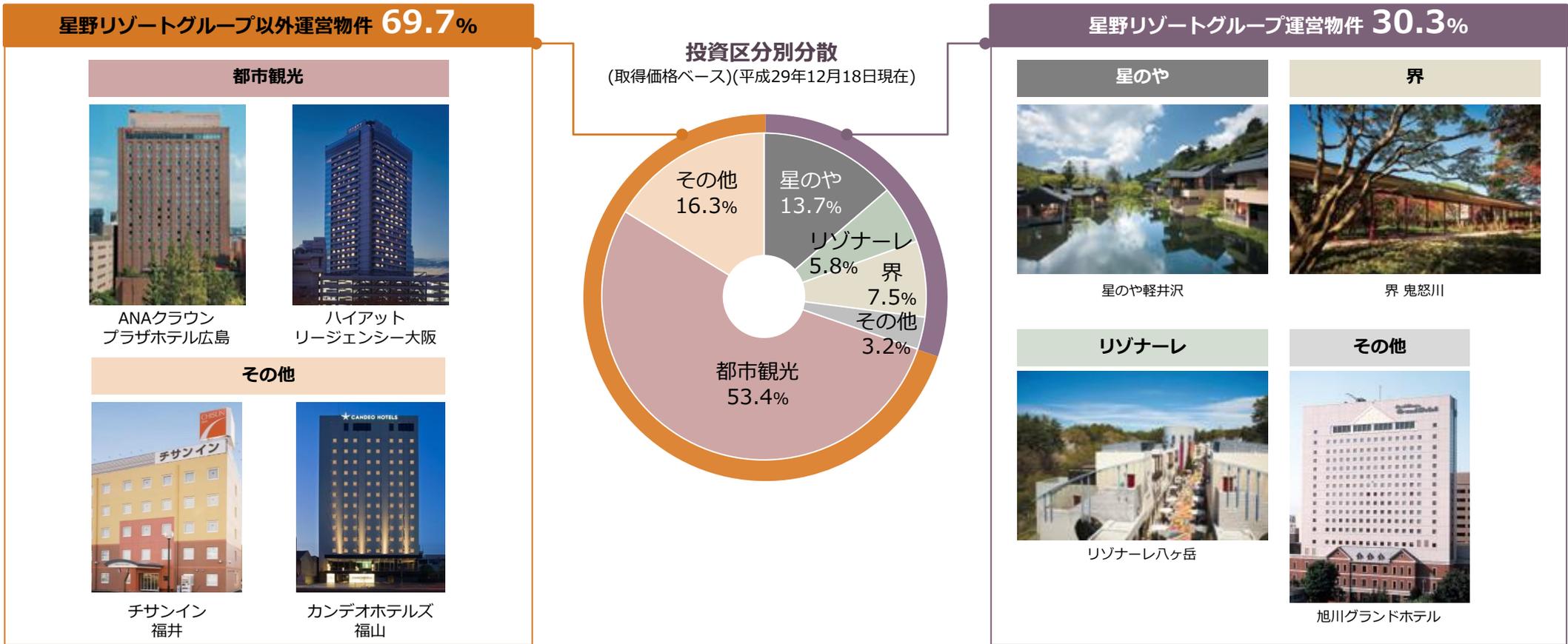


《取り組みの一例》

旭川の新魅力「まちなかみつけたび」

ホテル内だけでなく、その土地だから感じるこのできる、まちなかの雰囲気や景色に溶け込んでいただくことで、「まちなかの魅力を宿泊客自らみつけてもらい、旭川のファンになってもらう。」そして、ホテルに戻ってからまちなか散策の出来事を振り返っていただくことで、一日の終わりまでを満喫いただけるような旭川観光のターミナルとしての役割を果たしていきます。

本投資法人及び星野リゾートグループは、我が国の各地域が有する多様性が観光資源として注目され、その活用のための取組みがこれまで行われてきていることに鑑みると、地域色豊かな都市には都市観光に対する観光ニーズがあると考えています。
 都市観光の拠点となる宿泊施設について、都市観光需要を背景に、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り、これに対する投資を行うことが投資主価値の継続的な向上に繋がるものと、本投資法人は考えています。
 これに沿って、投資方針の明確化及び見直しを行った結果、運用ガイドラインの改定を行うこととしました。

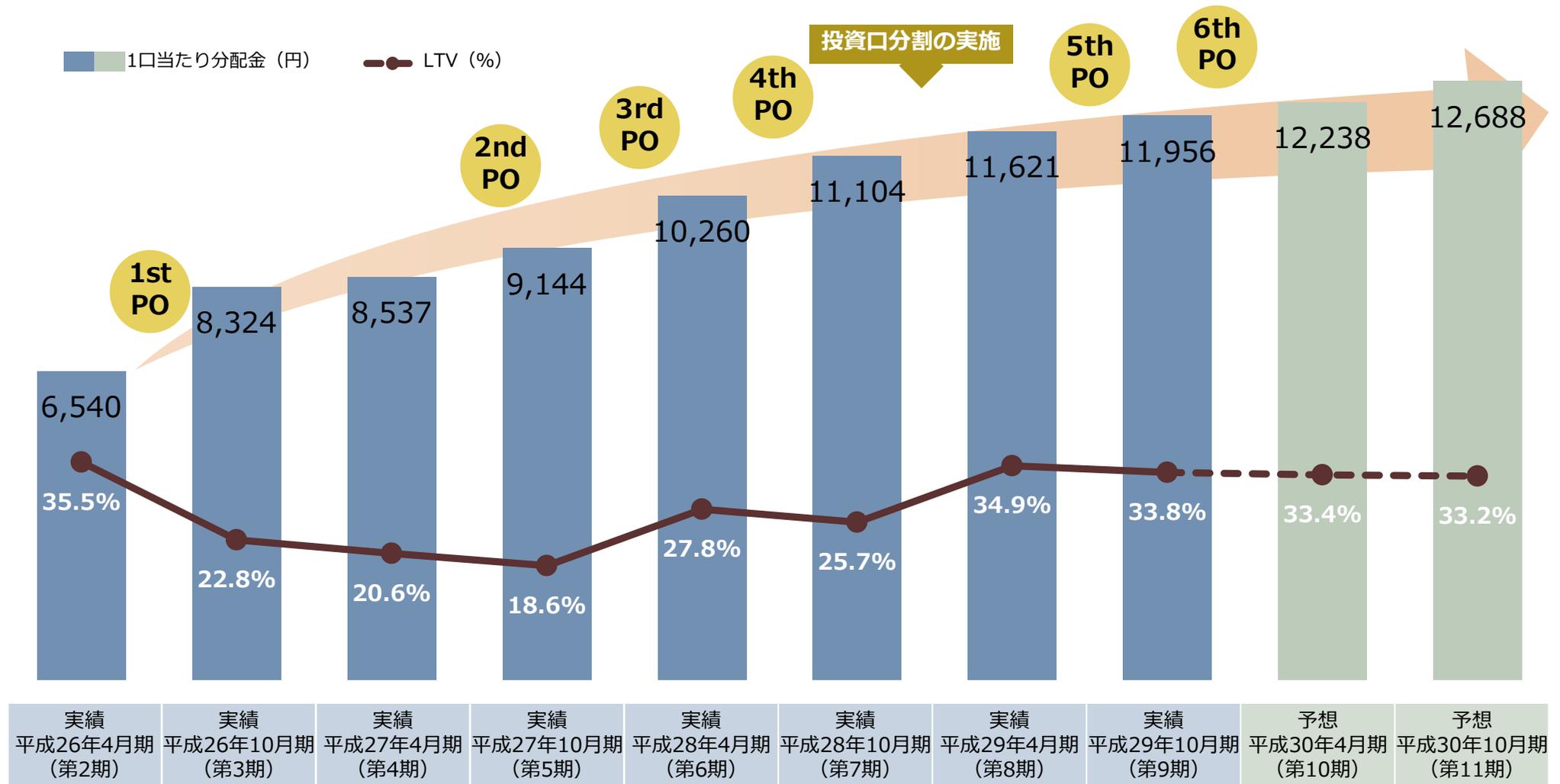


星野リゾートグループとの協働投資ストラクチャーを活用した「都市観光」へと事業領域を拡大しています。



IV.平成30年4月期(第10期)・ 平成30年10月期(第11期)の業績予想





(注) 平成28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。

平成30年4月期（第10期）・平成30年10月期（第11期）の業績予想①

星野リゾート・リート投資法人

（金額は切捨て、比率は四捨五入）

平成30年4月期		前提条件	平成30年10月期		前提条件
営業収益 （百万円）	5,521	【営業収益】 固定賃料 4,027百万円 変動賃料 1,483百万円	営業収益 （百万円）	5,632	【営業収益】 固定賃料 3,774百万円 変動賃料 1,847百万円
営業利益 （百万円）	3,025	【営業費用】 固都税等 416百万円 減価償却費 1,153百万円 保守・修繕費 124百万円 資産運用報酬 421百万円	営業利益 （百万円）	3,031	【営業費用】 固都税等 464百万円 減価償却費 1,174百万円 保守・修繕費 99百万円 資産運用報酬 472百万円
経常利益 （百万円）	2,604	【営業外費用】 公募関連費用 52百万円 借入関連費用 369百万円 【期末時点のLTV見込】 33.4%	経常利益 （百万円）	2,700	【営業外費用】 借入関連費用 331百万円 【期末時点のLTV見込】 33.2%
当期純利益 （百万円）	2,603		当期純利益 （百万円）	2,699	
1口当たり 分配金（円）	12,238		1口当たり 分配金（円）	12,688	

平成30年4月期（第10期）の想定賃料

賃料形態	施設名等	(百万円)			
		固定賃料	変動賃料 (注1)	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	416	154	-	571
	リゾナーレ八ヶ岳	262	38	-	300
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	67	-	300
固定賃料	ソーレ22物件	547	176	10	734
	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
	クインテッサホテル大阪心齋橋	82(注3)	-	-	82
固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 星のや竹富島 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	854(注4)	-	-	854
	ANAクラウンプラザ4物件	840	668	-	1,508
	ザ・ビー4物件	520(注4)	-	-	520
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアットリージェンシー大阪	-	377	-	377
合計		4,027	1,483	10	5,521

平成30年10月期（第11期）の想定賃料

賃料形態	施設名等	(百万円)			
		固定賃料	変動賃料 (注1)	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	416	153	-	570
	リゾナーレ八ヶ岳	262	84	-	346
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	77	-	310
固定賃料	ソーレ22物件	547	177	10	735
	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
	クインテッサホテル大阪心齋橋	85(注3)	-	-	85
固定賃料 + 変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 星のや竹富島 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	854(注4)	-	-	854
	ANAクラウンプラザ4物件	840	697	-	1,537
	ザ・ビー4物件	265	272	-	538
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアットリージェンシー大阪	-	384	-	384
合計		3,774	1,847	10	5,632

(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」、「グリーンズ3物件」及び「クインテッサホテル大阪心齋橋」並びに平成30年4月期は割増固定賃料となる「星のや富士」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」、「旭川グランドホテル」及び「ザ・ビー4物件」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10月から平成29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28年6月から平成29年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。

(注3) 固定賃料のうち、「クインテッサホテル大阪心齋橋」については、コアグローバルマネジメント株式会社と締結した定期建物賃貸借契約に基づき、平成30年4月期の月額固定賃料の6か月分の賃料を算出しています。

(注4) 「星のや富士」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」、「旭川グランドホテル」及び「ザ・ビー4物件」は、平成30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」、「グリーンズ3物件」及び「クインテッサホテル大阪心齋橋」並びに平成30年10月期は割増固定賃料となる「星のや富士」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」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29年4月から平成30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28年12月から平成29年11月までの12か月分の利益を基準利益とします。

(注3) 固定賃料のうち、「クインテッサ大阪心齋橋」については、コアグローバルマネジメント株式会社と締結した定期建物賃貸借契約に基づき、平成30年10月期の月額固定賃料の6か月分の賃料を算出しています。

(注4) 「星のや富士」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成30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。



V . Appendix



個別運営実績①

星のや富士	平成28年		平成29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	81.7%	77.3%	79.7%	75.5%	80.5%	89.2%	81.4%	72.4%	85.2%	95.1%	96.5%	93.9%	84.2%
ADR (円)	61,392	59,487	59,292	47,288	54,493	60,815	65,114	51,747	70,765	87,910	66,319	63,062	63,171
RevPAR (円)	50,137	45,958	47,240	35,719	43,858	54,227	52,984	37,473	60,264	83,586	63,998	59,197	53,174
売上高 (百万円)	97	91	70	67	87	101	103	73	114	152	119	114	1,187

リゾートレ熱海	平成28年		平成29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%	89.2%	94.8%	84.9%	94.4%	78.0%	82.0%	87.2%	91.2%	95.6%	86.7%	81.5%	87.2%
ADR (円)	43,344	59,495	56,053	42,411	50,123	44,191	48,758	37,826	57,955	87,515	49,986	47,678	52,843
RevPAR (円)	35,892	53,070	53,139	36,018	47,331	34,454	39,975	32,970	52,856	83,665	43,321	38,849	46,100
売上高 (百万円)	127	163	135	121	168	126	144	108	183	267	148	140	1,829

界 松本	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	84.9%	68.7%	70.5%	65.8%	77.8%	68.3%	72.8%	66.5%	81.6%	89.5%	83.1%	81.6%	76.3%
ADR (円)	37,597	42,675	41,645	29,062	34,999	43,155	48,245	36,444	44,366	62,597	47,118	46,404	43,587
RevPAR (円)	31,909	29,318	29,365	19,122	27,227	29,489	35,137	24,244	36,219	55,996	39,144	37,883	33,256
売上高 (百万円)	50	41	31	31	46	44	51	35	54	76	55	56	569

界 出雲	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	98.3%	90.7%	81.5%	88.3%	92.2%	87.8%	84.3%	82.3%	80.4%	89.7%	91.0%	93.1%	88.4%
ADR (円)	52,039	44,895	43,476	38,646	42,072	46,270	50,291	42,712	46,971	59,332	50,043	50,474	47,532
RevPAR (円)	51,172	40,717	35,418	34,125	38,793	40,624	42,383	35,164	37,745	53,192	45,525	47,014	42,016
売上高 (百万円)	69	61	51	49	58	51	57	48	47	68	59	63	680

界 伊東	平成28年		平成29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	82.1%	84.6%	89.6%	92.5%	87.0%	81.2%	75.5%	66.1%	84.7%	97.8%	86.8%	78.5%	84.0%
ADR (円)	28,803	38,151	32,689	29,329	37,213	27,296	35,094	28,185	31,021	45,641	28,879	28,655	32,949
RevPAR (円)	23,643	32,272	29,295	27,136	32,374	22,162	26,490	18,633	26,284	44,660	25,061	22,496	27,671
売上高 (百万円)	59	66	68	58	72	48	57	43	59	85	58	51	725

界 箱根	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	88.9%	0	0	94.2%	90.3%	89.0%	86.0%	89.2%	89.6%	96.9%	96.0%	92.8%	91.2%
ADR (円)	46,580	0	0	36,965	40,241	44,255	44,947	38,050	45,145	53,291	42,279	44,257	44,010
RevPAR (円)	41,421	0	0	34,815	36,347	39,391	38,649	33,931	40,458	51,625	40,605	41,076	40,130
売上高 (百万円)	75	0	0	39	74	69	74	63	76	92	76	77	716

界 阿蘇	平成28年		平成29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	57.2%	68.2%	67.7%	77.3%	75.6%	61.4%	83.1%	64.6%	68.7%	84.2%	73.1%	93.0%	72.9%
ADR (円)	69,039	72,282	75,366	59,172	61,496	67,764	70,542	57,423	65,851	77,373	61,289	66,337	67,146
RevPAR (円)	39,506	49,263	51,029	45,724	46,475	41,600	58,595	37,086	45,225	65,144	44,775	61,700	48,981
売上高 (百万円)	22	25	23	20	26	24	34	21	25	34	26	37	318

界 川治	平成28年		平成29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	72.4%	64.9%	66.8%	63.5%	72.4%	66.7%	66.4%	64.6%	73.5%	84.6%	72.3%	69.2%	69.9%
ADR (円)	30,975	31,135	29,217	24,102	26,074	23,715	28,632	21,353	25,513	38,943	25,898	34,330	28,739
RevPAR (円)	22,428	20,217	19,515	15,303	18,880	15,827	19,020	13,799	18,741	32,964	18,736	23,769	20,081
売上高 (百万円)	71	66	61	50	64	48	64	51	58	100	64	74	771

界 鬼怒川	平成28年		平成29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	72.4%	69.2%	65.9%	59.5%	66.1%	60.1%	59.5%	54.0%	60.4%	77.4%	72.6%	78.2%	66.4%
ADR (円)	36,758	40,084	38,532	32,347	35,801	38,364	43,628	35,032	36,739	45,348	35,667	39,731	38,404
RevPAR (円)	26,624	27,752	25,377	19,254	23,668	23,068	25,948	18,900	22,196	35,108	25,884	31,053	25,497
売上高 (百万円)	79	75	74	55	68	62	69	53	66	95	76	88	860

界 加賀	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	78.1%	71.9%	67.4%	87.2%	80.7%	62.3%	67.9%	44.5%	62.3%	81.9%	74.7%	75.4%	71.1%
ADR (円)	36,836	41,864	41,851	34,905	37,179	35,915	39,513	27,852	36,246	44,276	37,015	36,247	37,874
RevPAR (円)	28,753	30,104	28,210	30,438	30,001	22,370	26,846	12,398	22,581	36,242	27,659	27,341	26,930
売上高 (百万円)	92	93	86	96	91	64	78	42	68	100	79	77	966

個別運営実績②

旭川 グランドホテル	平成28年		平成29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	57.1%	60.1%	67.1%	85.5%	63.8%	54.9%	80.4%	93.8%	97.3%	94.1%	92.2%	82.3%	77.3%
ADR (円)	6,053	7,020	6,779	7,865	6,157	6,572	9,413	11,237	17,501	16,924	11,452	8,541	10,274
RevPAR (円)	3,457	4,222	4,550	6,722	3,925	3,607	7,569	10,536	17,020	15,919	10,560	7,034	7,946
売上高 (百万円)	163	234	194	186	191	170	195	231	288	285	217	191	2,545

チサンイン 塩尻北インター	平成28年		平成29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	73.4%	70.1%	66.3%	71.7%	82.4%	83.2%	82.5%	83.4%	86.9%	90.7%	87.9%	85.3%	80.4%
ADR (円)	5,402	5,030	4,928	5,039	5,285	5,354	5,959	5,617	5,950	7,577	6,341	6,024	5,768
RevPAR (円)	3,968	3,528	3,269	3,611	4,356	4,452	4,916	4,683	5,170	6,870	5,574	5,139	4,636
売上高 (百万円)	12	11	10	10	14	13	15	14	16	21	17	16	170

チサンイン 佐野藤岡インター	平成28年		平成29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	89.7%	88.3%	85.6%	89.1%	84.3%	82.6%	83.4%	87.2%	75.1%	83.8%	78.2%	85.3%	84.3%
ADR (円)	5,626	6,161	5,724	5,625	6,123	6,197	6,457	5,587	6,132	6,559	5,978	5,979	6,011
RevPAR (円)	5,047	5,439	4,901	5,009	5,164	5,122	5,384	4,872	4,608	5,499	4,672	5,098	5,070
売上高 (百万円)	15	16	15	13	15	15	16	14	14	16	14	15	178

チサンイン 諏訪インター	平成28年		平成29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	82.9%	80.5%	73.2%	80.1%	86.6%	82.9%	85.2%	88.9%	86.5%	94.0%	85.9%	82.3%	84.1%
ADR (円)	5,445	5,274	5,311	5,147	5,500	5,503	6,037	5,657	5,953	7,715	6,568	5,953	5,875
RevPAR (円)	4,516	4,246	3,888	4,122	4,761	4,564	5,144	5,027	5,148	7,250	5,640	4,899	4,940
売上高 (百万円)	13	13	12	11	14	13	15	15	15	22	16	15	175

チサンイン 豊川インター	平成28年		平成29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	80.1%	76.5%	75.4%	83.5%	83.7%	77.5%	80.9%	77.6%	87.1%	90.1%	81.7%	84.5%	81.6%
ADR (円)	4,625	4,718	4,856	4,747	5,146	4,932	5,340	4,707	5,074	5,824	4,953	4,948	5,005
RevPAR (円)	3,707	3,611	3,662	3,964	4,309	3,823	4,320	3,654	4,417	5,247	4,045	4,179	4,082
売上高 (百万円)	11	11	11	11	14	12	14	11	14	16	12	13	150

チサンイン 鳥栖	平成28年		平成29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	76.1%	64.0%	61.6%	74.9%	71.8%	80.0%	72.8%	65.0%	78.0%	81.8%	66.1%	72.8%	72.0%
ADR (円)	5,203	5,601	5,489	4,952	5,411	5,316	5,892	5,011	5,486	6,469	5,366	5,293	5,477
RevPAR (円)	3,961	3,586	3,382	3,710	3,884	4,253	4,291	3,256	4,280	5,290	3,544	3,851	3,944
売上高 (百万円)	10	11	10	10	12	12	13	10	13	16	11	12	140

チサンイン 千葉浜野R16	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	85.3%	81.2%	77.5%	96.1%	95.1%	84.9%	88.2%	80.1%	84.0%	85.5%	82.0%	91.3%	85.9%
ADR (円)	6,068	6,434	5,815	5,735	6,228	6,409	6,213	6,097	5,807	6,664	5,916	5,738	6,100
RevPAR (円)	5,175	5,226	4,505	5,513	5,922	5,444	5,481	4,884	4,880	5,699	4,853	5,238	5,242
売上高 (百万円)	15	16	12	14	18	16	17	14	15	18	14	16	185

チサンイン 熊本御幸苗田	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	87.3%	85.7%	81.9%	89.1%	92.2%	91.3%	80.4%	86.8%	87.9%	85.2%	83.3%	85.9%	86.4%
ADR (円)	6,383	6,711	6,494	6,371	6,438	6,283	6,640	6,499	6,457	6,830	6,413	6,486	6,500
RevPAR (円)	5,575	5,755	5,318	5,676	5,936	5,738	5,342	5,639	5,672	5,821	5,339	5,574	5,615
売上高 (百万円)	18	19	17	17	19	18	17	18	18	19	17	18	215

チサンイン 宇都宮鹿沼	平成28年		平成29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	86.2%	79.7%	74.4%	83.5%	84.7%	74.5%	82.5%	77.7%	83.7%	88.4%	85.4%	84.9%	82.2%
ADR (円)	5,647	5,700	5,694	5,421	5,775	5,769	6,024	5,396	5,563	6,215	5,587	6,015	5,745
RevPAR (円)	4,865	4,542	4,236	4,527	4,891	4,297	4,971	4,190	4,659	5,493	4,770	5,108	4,723
売上高 (百万円)	15	14	12	12	16	13	16	13	15	18	15	16	174

チサンイン 福井	平成28年		平成29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%	75.0%	65.9%	75.0%	85.9%	76.0%	79.6%	73.9%	85.3%	93.4%	86.6%	84.8%	80.4%
ADR (円)	5,704	5,494	5,534	5,452	5,743	5,514	6,306	5,437	5,762	6,874	5,997	5,943	5,845
RevPAR (円)	4,651	4,120	3,649	4,091	4,935	4,192	5,019	4,016	4,916	6,417	5,193	5,041	4,698
売上高 (百万円)	14	13	12	12	16	13	14	11	16	20	16	16	174

個別運営実績③

チサンイン 福島西インター	平成28年		平成29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	90.4%	84.1%	77.9%	82.6%	88.9%	86.7%	89.4%	91.4%	82.9%	82.1%	79.4%	84.7%	85.1%
ADR (円)	5,495	5,326	5,293	5,403	5,247	5,318	5,735	5,307	6,232	6,568	5,474	5,446	5,570
RevPAR (円)	4,968	4,481	4,124	4,464	4,665	4,613	5,127	4,850	5,169	5,394	4,348	4,615	4,737
売上高 (百万円)	15	14	13	13	15	14	16	15	17	17	14	15	179

チサンイン 新潟中央インター	平成28年		平成29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	82.2%	57.9%	55.6%	70.1%	74.6%	74.6%	86.7%	76.7%	78.5%	92.7%	84.8%	85.0%	76.6%
ADR (円)	4,962	5,398	4,928	5,181	5,931	5,342	5,829	5,432	5,877	7,150	5,578	5,391	5,637
RevPAR (円)	4,080	3,126	2,738	3,631	4,426	3,986	5,056	4,166	4,614	6,630	4,730	4,580	4,320
売上高 (百万円)	13	10	9	11	14	13	16	13	15	22	15	15	165

チサンイン 大村長崎空港	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	85.3%	82.1%	73.8%	83.8%	90.7%	78.4%	74.1%	74.3%	77.5%	83.9%	76.3%	82.1%	80.2%
ADR (円)	5,483	5,412	5,483	5,544	5,674	5,433	5,959	5,302	5,796	6,971	5,591	5,766	5,711
RevPAR (円)	4,676	4,445	4,049	4,645	5,145	4,261	4,417	3,940	4,492	5,851	4,264	4,735	4,579
売上高 (百万円)	14	13	12	13	15	12	13	12	14	18	13	14	163

チサンイン ひたちなか	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	87.0%	87.9%	84.2%	91.7%	89.7%	81.6%	84.3%	86.4%	86.9%	92.4%	86.4%	88.0%	87.2%
ADR (円)	5,300	5,397	5,245	5,216	5,615	5,640	6,041	5,440	5,676	6,263	5,395	5,662	5,580
RevPAR (円)	4,609	4,742	4,417	4,785	5,038	4,604	5,090	4,703	4,930	5,788	4,660	4,981	4,865
売上高 (百万円)	14	14	13	13	16	13	15	14	15	17	14	15	173

チサンイン 土浦阿見	平成28年		平成29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	82.9%	76.6%	78.1%	90.2%	88.4%	83.8%	77.4%	81.7%	84.6%	81.8%	77.7%	80.5%	82.0%
ADR (円)	5,592	5,669	5,490	5,519	5,608	5,658	5,522	5,136	5,624	6,111	5,467	5,489	5,578
RevPAR (円)	4,636	4,341	4,289	4,979	4,957	4,744	4,273	4,195	4,756	4,996	4,250	4,419	4,574
売上高 (百万円)	13	13	13	13	15	14	13	12	14	15	9	13	158

チサンイン 甲府石和	平成28年		平成29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	76.5%	79.9%	68.7%	75.0%	75.6%	73.5%	76.8%	81.4%	82.3%	94.4%	77.5%	83.7%	78.8%
ADR (円)	5,548	5,483	5,315	5,112	5,762	5,659	5,937	5,354	5,787	6,722	5,768	5,461	5,685
RevPAR (円)	4,244	4,381	3,652	3,836	4,358	4,158	4,561	4,357	4,762	6,343	4,472	4,571	4,482
売上高 (百万円)	12	13	11	11	13	12	14	13	14	19	13	14	159

チサンイン 丸亀善通寺	平成28年		平成29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	71.7%	65.7%	59.9%	72.2%	80.5%	77.3%	73.8%	69.0%	69.1%	80.4%	70.2%	77.1%	72.3%
ADR (円)	5,908	5,914	5,766	5,741	6,015	5,797	6,258	5,640	5,918	7,260	5,768	6,443	6,061
RevPAR (円)	4,236	3,884	3,454	4,147	4,843	4,484	4,620	3,894	4,087	5,838	4,047	4,969	4,379
売上高 (百万円)	13	12	11	12	16	14	15	12	13	19	12	16	164

チサンイン 宗像	平成28年		平成29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	67.6%	64.6%	60.6%	75.1%	68.1%	76.5%	67.9%	64.3%	72.9%	75.0%	71.2%	79.9%	70.3%
ADR (円)	4,985	5,273	5,329	4,905	5,339	4,859	5,446	4,970	5,141	5,672	5,390	5,069	5,198
RevPAR (円)	3,367	3,405	3,229	3,684	3,638	3,717	3,696	3,197	3,748	4,251	3,836	4,048	3,652
売上高 (百万円)	10	11	10	11	12	12	12	10	12	14	12	13	138

チサンイン 岩手一関インター	平成28年		平成29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	71.7%	55.7%	57.0%	60.9%	60.0%	57.9%	69.2%	66.4%	70.2%	88.4%	82.0%	83.0%	68.6%
ADR (円)	5,396	5,360	5,119	5,252	5,761	5,666	6,331	5,335	5,818	6,598	5,758	5,769	5,727
RevPAR (円)	3,871	2,985	2,920	3,199	3,456	3,280	4,382	3,545	4,082	5,830	4,719	4,786	3,928
売上高 (百万円)	11	9	9	9	11	10	13	11	12	18	14	15	141

チサンイン 軽井沢	平成28年		平成29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	82.1%	67.6%	64.3%	60.3%	69.7%	72.9%	85.9%	89.8%	89.0%	87.1%	88.1%	92.6%	79.2%
ADR (円)	6,774	8,145	7,059	7,143	7,063	6,880	8,775	6,619	9,925	15,241	8,890	7,475	8,468
RevPAR (円)	5,560	5,503	4,537	4,305	4,921	5,015	7,535	5,942	8,833	13,275	7,833	6,923	6,708
売上高 (百万円)	16	16	13	12	15	14	22	17	26	38	22	20	232

個別運営実績④

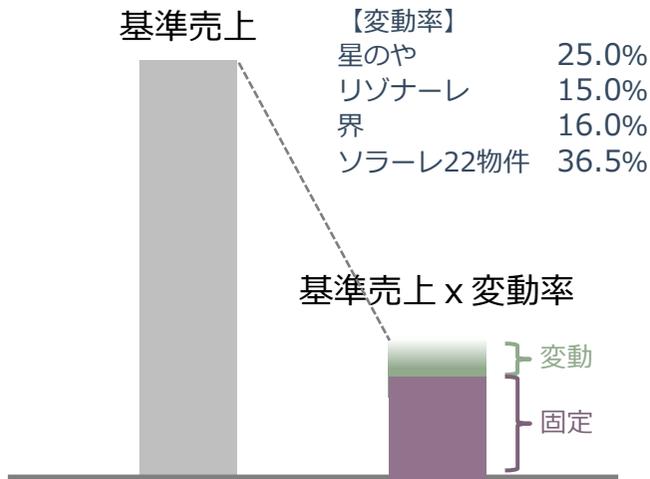
チサンイン 姫路夢前橋	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	78.3%	77.6%	71.0%	78.0%	79.8%	83.6%	71.7%	76.2%	75.7%	81.6%	78.1%	76.6%	77.3%
ADR (円)	5,372	5,520	5,036	4,981	5,464	5,325	5,720	5,083	5,245	6,085	5,015	5,320	5,355
RevPAR (円)	4,205	4,284	3,577	3,885	4,361	4,454	4,101	3,873	3,971	4,965	3,915	4,075	4,141
売上高 (百万円)	13	13	11	11	14	14	13	12	13	16	12	13	156

チサンイン 倉敷水島	平成28年		平成29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%	79.2%	78.6%	85.8%	88.7%	86.7%	88.5%	90.7%	83.4%	87.6%	85.5%	86.9%	85.8%
ADR (円)	5,624	5,425	5,332	5,551	5,996	5,755	5,940	5,454	5,627	6,272	5,720	5,931	5,727
RevPAR (円)	4,943	4,295	4,192	4,760	5,317	4,988	5,256	4,946	4,692	5,494	4,889	5,154	4,911
売上高 (百万円)	15	14	13	14	17	15	17	15	15	18	15	16	184

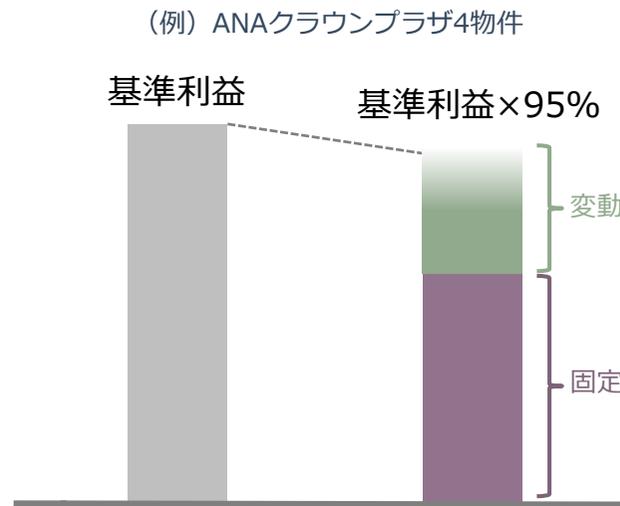
チサンイン 鹿児島谷山	平成28年		平成29年										累計
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	
客室稼働率	79.3%	75.0%	78.6%	93.1%	86.8%	76.5%	78.2%	78.5%	85.3%	80.9%	83.1%	90.0%	82.0%
ADR (円)	5,321	5,020	5,256	5,305	5,425	5,371	5,403	5,107	5,291	5,522	5,259	5,522	5,322
RevPAR (円)	4,218	3,766	4,131	4,937	4,706	4,111	4,226	4,007	4,512	4,467	4,371	4,967	4,366
売上高 (百万円)	30	28	31	33	34	30	31	29	33	33	31	36	381

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	14物件	1物件	9物件
取得価格	金額	804億円	160億円	105億円
	比率	24.9%	56.5%	7.4%
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	星のや富士、星のや竹富島 リゾナーレ熱海、 界 鬼怒川、界 加賀 ANAクラウンプラザ4物件、 旭川グランドホテル、 ザ・ビー4物件	ハイアット リージェンシー大阪	カンデオ5物件、 グリーنز3物件、 クインテッサホテル 大阪心齋橋

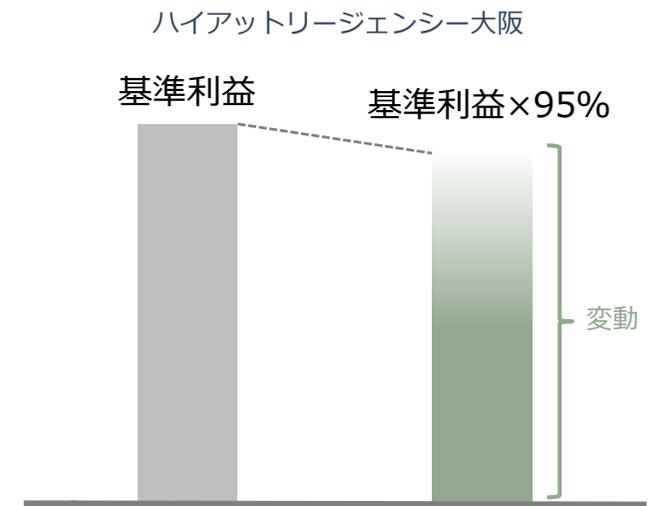
【固定賃料+変動賃料（売上連動型）】



【固定賃料+変動賃料（利益連動型）】



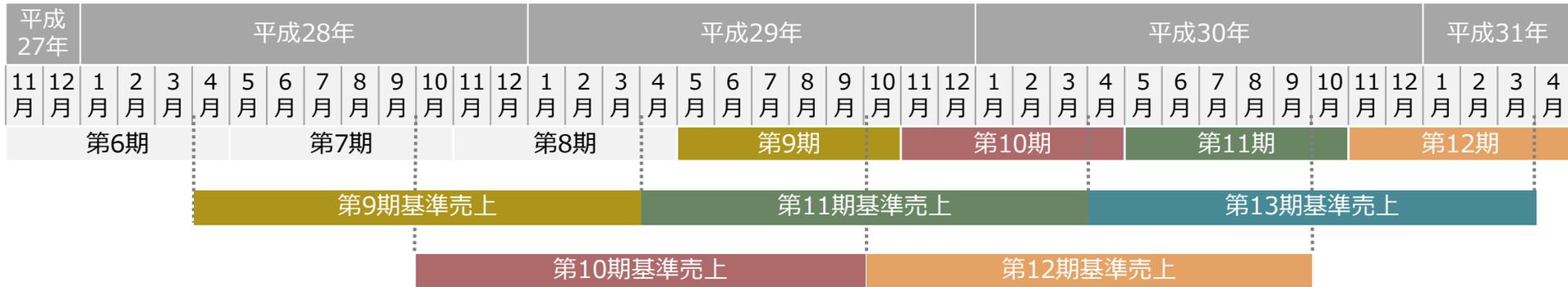
【変動賃料（利益連動型）】



売上連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準売上の期間

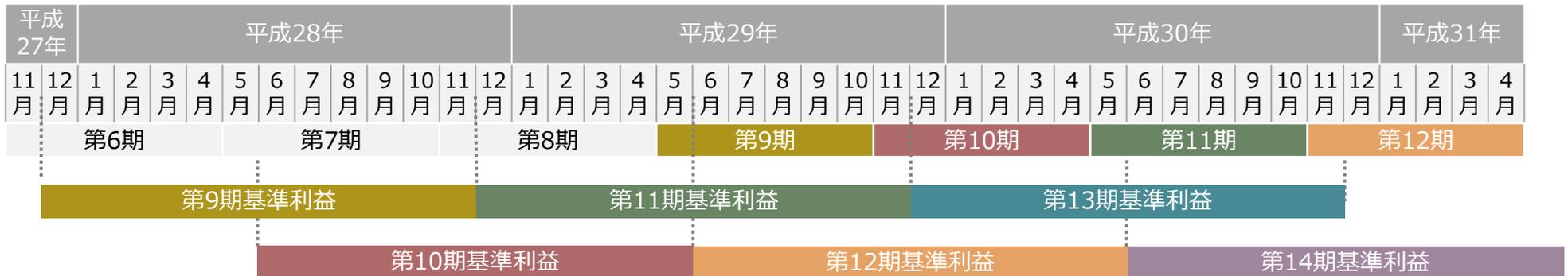
- ① 毎年5月から10月までは、前年4月から当年3月までの12か月分の売上を基準売上とし、
- ② 毎年11月から翌年4月までは、前年10月から当年9月までの12か月分の売上を基準売上とします。



利益連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準利益の期間

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



(注) 変動賃料の発生時期や具体的な算出方法は各物件の取得時期等により異なります。なお、各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「リゾナーレ熱海」及び「界 鬼怒川」について平成30年11月1日（第12期）、「界 加賀」について平成31年5月1日（第13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）、「星のや富士」について平成32年5月1日（第15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。

継続鑑定評価額	132,989百万円	含み益	16,367百万円	1口当たり純資産	460,974円
帳簿価額総額	116,621百万円	1口当たり含み益	94,792円	1口当たりNAV	555,767円

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	所在地	客室数	取得価格	不動産鑑定評価額等	
					価格時点	
					平成29年 4月30日	平成29年 10月31日
H-1	星のや軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	77	7,600	11,300	11,600
H-2	星のや京都	京都府京都市	25	2,878	3,830	4,260
H-3	星のや富士	山梨県南都留郡富士河口湖町	40	4,160	-	4,320
R-1	リゾナーレ八ヶ岳	山梨県北杜市	172	4,500	6,480	6,690
R-2	リゾナーレ熱海	静岡県熱海市	77	3,750	4,150	4,230
K-1	界 松本	長野県松本市	26	600	784	799
K-2	界 出雲	島根県松江市	24	680	848	862
K-3	界 伊東	静岡県伊東市	34	670	953	971
K-4	界 箱根	神奈川県足柄下郡箱根町	32	950	1,240	1,270
K-5	界 阿蘇	大分県玖珠郡九重町	12	575	676	689
K-6	界 川治	栃木県日光市	54	1,000	1,140	1,160
K-7	界 鬼怒川	栃木県日光市	48	3,080	3,280	3,280
K-8	界 加賀	石川県加賀市	48	3,160	3,330	3,380
O-35	旭川グランドホテル	北海道旭川市	237	4,619	4,770	4,780
O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	409	17,784	19,900	20,000
O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	福岡県福岡市	320	7,599	8,700	8,780
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	249	6,609	7,170	7,180
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	富山県富山市	251	4,008	4,440	4,450
O-36	ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	480	16,000	16,600	16,700
O-1	チサンイン 塩尻北インター	長野県塩尻市	92	672	809	815
O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	栃木県佐野市	92	742	895	911
O-3	チサンイン 諏訪インター	長野県諏訪市	92	658	802	828
O-4	チサンイン 豊川インター	愛知県豊川市	94	602	726	730
O-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県鳥栖市	92	504	630	648
O-6	チサンイン 千葉浜野R16	千葉県千葉市	94	798	1,020	1,020

物件番号	物件名称	所在地	客室数	取得価格	不動産鑑定評価額等	
					価格時点	
					平成29年 4月30日	平成29年 10月31日
O-7	チサンイン 熊本御幸笹田	熊本県熊本市	98	616	736	738
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県宇都宮市	98	714	833	847
O-9	チサンイン 福井	福井県福井市	98	644	768	769
O-10	チサンイン 福島西インター	福島県福島市	98	672	774	786
O-11	チサンイン 新潟中央インター	新潟県新潟市	98	630	771	775
O-12	チサンイン 大村長崎空港	長崎県大村市	92	630	752	755
O-13	チサンイン ひたちなか	茨城県ひたちなか市	92	742	904	920
O-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県稲敷郡阿見町	92	770	921	921
O-15	チサンイン 甲府石和	山梨県笛吹市	92	658	787	788
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	香川県丸亀市	98	588	714	730
O-17	チサンイン 宗像	福岡県宗像市	98	504	619	621
O-18	チサンイン 岩手一関インター	岩手県一関市	92	700	773	776
O-19	チサンイン 軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	90	812	1,080	1,090
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	兵庫県姫路市	98	616	731	734
O-21	チサンイン 倉敷水島	岡山県倉敷市	98	728	860	866
O-22	カンデオホテルズ半田	愛知県半田市	126	620	693	693
O-23	カンデオホテルズ茅野	長野県茅野市	119	793	914	914
O-24	カンデオホテルズ福山	広島県福山市	164	1,075	1,240	1,240
O-25	カンデオホテルズ佐野	栃木県佐野市	124	1,260	1,460	1,460
O-26	カンデオホテルズ亀山	三重県亀山市	170	470	532	533
O-27	コンフォートホテル函館	北海道函館市	139	937	1,040	1,050
O-28	コンフォートホテル苫小牧	北海道苫小牧市	123	963	1,070	1,080
O-29	コンフォートホテル呉	広島県呉市	149	1,100	1,230	1,230
O-30	チサンイン 鹿児島島谷山	鹿児島県鹿児島市	217	1,995	2,290	2,320

平成29年10月期 貸借対照表

星野リゾート・リート投資法人

(単位：千円)

	前期 (平成29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,458,921	8,569,474
営業未収入金	37,562	39,831
前払費用	208,782	216,258
未収消費税等	494,795	39,257
繰延税金資産	13	13
その他	174,641	173,148
流動資産合計	9,374,717	9,037,984
固定資産		
有形固定資産		
建物	64,875,892	68,864,102
減価償却累計額	△3,586,688	△4,497,514
建物 (純額)	61,289,204	64,366,588
構築物	1,699,933	1,882,833
減価償却累計額	△105,829	△133,207
構築物 (純額)	1,594,104	1,749,625
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△27,733	△31,351
機械及び装置 (純額)	56,067	52,450
工具、器具及び備品	565,367	622,898
減価償却累計額	△176,673	△245,343
工具、器具及び備品 (純額)	388,694	377,555
土地	48,290,817	48,390,183
建設仮勘定	9,968	119,217
有形固定資産合計	111,628,856	115,055,619
無形固定資産		
借地権	1,330,286	2,062,399
ソフトウェア	19,669	18,024
無形固定資産合計	1,349,956	2,080,423
投資その他の資産		
長期前払費用	513,944	449,227
差入保証金	10,000	10,000
その他	326,890	364,906
投資その他の資産合計	850,834	824,133
固定資産合計	113,829,647	117,960,177
資産合計	123,204,364	126,998,161

	前期 (平成29年4月30日)	当期 (平成29年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,504,584	136,989
短期借入金	1,500,000	1,500,000
1年内返済予定の長期借入金	4,350,724	5,906,490
未払金	611,309	656,812
未払法人税等	876	884
未払費用	2,170	-
前受金	769,404	807,713
流動負債合計	8,739,069	9,008,890
固定負債		
長期借入金	37,183,970	35,502,842
預り敷金及び保証金	2,789,454	2,889,882
固定負債合計	39,973,424	38,392,724
負債合計	48,712,494	47,401,614
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	72,591,623	77,532,045
剰余金		
当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	1,900,247	2,064,501
剰余金合計	1,900,247	2,064,501
投資主資本合計	74,491,870	79,596,547
純資産合計	74,491,870	79,596,547
負債純資産合計	123,204,364	126,998,161

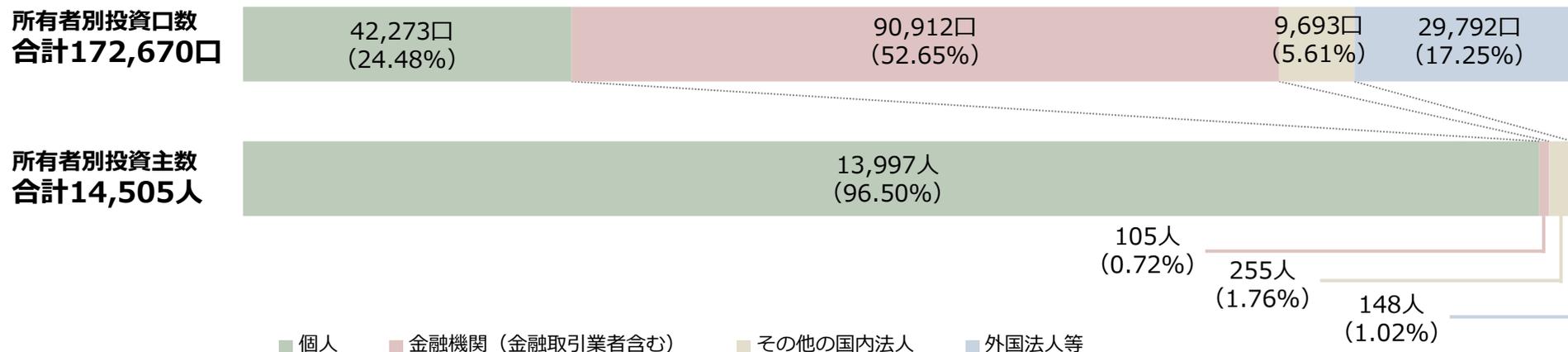
平成29年10月期 損益計算書

星野リゾート・リート投資法人

(単位：千円)

	前期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)	当期 (自 平成29年5月1日 至 平成29年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	4,462,551	4,644,855
営業収益合計	4,462,551	4,644,855
営業費用		
賃貸事業費用	1,682,281	1,753,378
資産運用報酬	372,006	396,537
資産保管手数料	3,823	4,349
一般事務委託手数料	18,317	17,927
役員報酬	2,640	3,000
会計監査人報酬	8,200	8,233
その他営業費用	108,298	84,663
営業費用合計	2,195,567	2,268,090
営業利益	2,266,983	2,376,765
営業外収益		
受取利息	43	39
受取保険金	-	3,032
還付加算金	47	138
雑収入	426	358
営業外収益合計	517	3,569
営業外費用		
支払利息	196,467	196,492
融資関連費用	169,958	84,750
投資口交付費	-	33,724
その他	-	26
営業外費用合計	366,426	314,993
経常利益	1,901,075	2,065,340
税引前当期純利益	1,901,075	2,065,340
法人税、住民税及び事業税	882	890
法人税等調整額	0	△0
法人税等合計	883	889
当期純利益	1,900,191	2,064,450
前期繰越利益	55	50
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,900,247	2,064,501

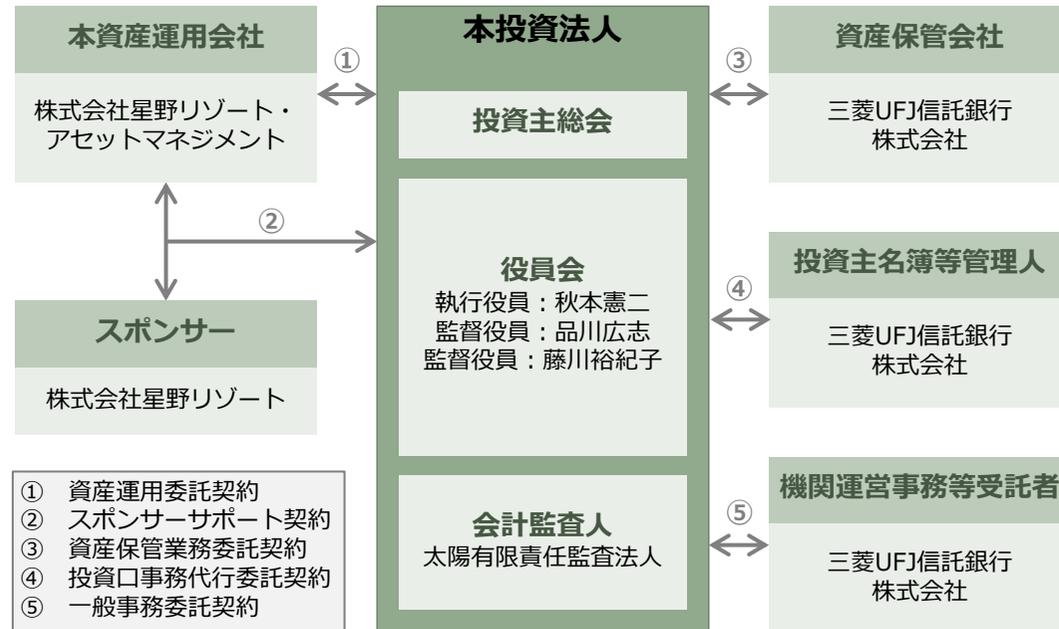
投資主構成



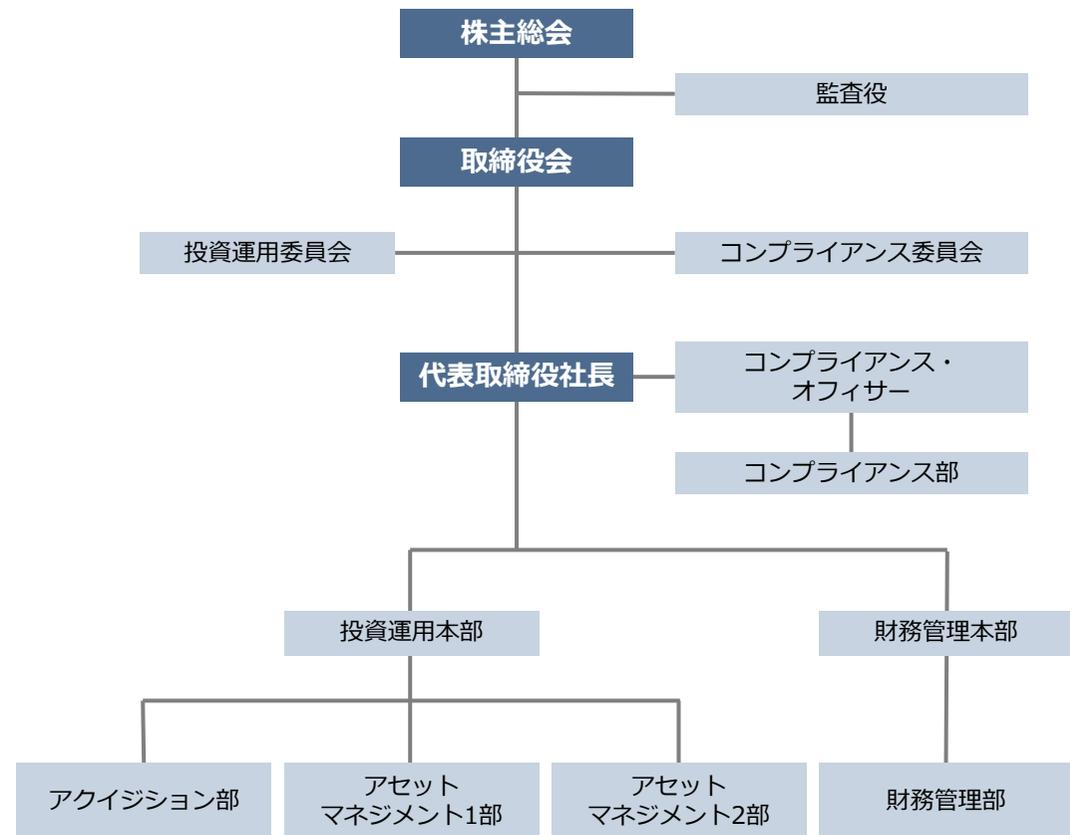
主な投資主	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	26,095	15.11
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	25,346	14.67
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	13,450	7.78
野村信託銀行株式会社 (投信口)	7,023	4.06
株式会社星野リゾート	6,140	3.55
J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 6 3 2	5,953	3.44
S T A T E S T R E E T B A N K A N D T R U S T C O M P A N Y 5 0 5 0 1 2	2,789	1.61
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	2,359	1.36
株式会社北國銀行	1,885	1.09
三菱U F J モルガン・スタンレー証券株式会社	1,651	0.95
合計	92,691	53.68

(注) 比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切捨てにより記載しています。

本投資法人の仕組図



資産運用会社の組織図



「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

「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(2)第94316号

MEMO

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則等に基づく開示書類や運用報告書等ではありません。

本資料には、星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに株式会社星野リゾート・アセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の現時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります。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