

# 『NEO HOPEシリーズ』投資対象ホテル運営レポート

作成元:イニシア・スター・アセット・マネジメント株式会社

2009.04.17 現在

『IS・LHファンド2号投資事業匿名組合』対象ホテル運営状況

『IS・LHファンド3号投資事業匿名組合』対象ホテル運営状況

ディスクレーマー

アセットマネジメント会社 : イニシア・スター・アセット・マネジメント株式会社

運営会社 : 株式会社コムエイ

## 『NEO HOPEシリーズ』投資対象ホテル運営レポートをご覧いただくにあたり

『IS・LHファンド1号投資事業匿名組合』対象ホテル運営状況について  
『IS・LHファンド1号投資事業匿名組合』の投資対象ホテルである「浅草ダンシー(東京都台東区)」に関しましては、現在リニューアル工事期間中のため、運営実績は記載していません。

### 運営経費について

「運営経費」とは、各ファンドの投資対象ホテルにおける運営会社である株式会社コムエイへ支払う費用をいいます。当費用は、営業者と運営会社との間で締結した業務委託契約に基づいて、ホテルから得られたすべての売上に対し58%に相当する金額(消費税及び地方消費税を含む。)を運営委託料として営業者が運営会社へ支払う契約となっております。ここでいう「運営経費」とは、本件ホテルのすべての運営経費(従業員給与、水道光熱費、消耗品費、その他運営に付随する費用)、及び維持修繕費(機材・資材等の保守・修繕の費用、その他修繕に付随する費用)をいいます。新たな資産の取得や交換、資産価値を増大させる大規模修繕等の資本的支出は含まれません。

## 【お問合せ先】

商号等:イニシア・スター証券株式会社  
金融商品取引業者:関東財務局(金商)第144号  
加入団体:日本投資者保護基金・日本証券業協会

フリーダイヤル : 0120-653-060  
e-mail : [cs@initia-star.com](mailto:cs@initia-star.com)  
HP : <http://www.initia-star.com>



弊社より情報などのご連絡が必要でない場合は、お手数をおかけいたしますが、上記フリーダイヤルまたはe-mailアドレスまでご連絡くださいますよう、お願い申し上げます。

# 『IS・LHファンド2号投資事業匿名組合』対象ホテル運営状況

## 募集概要

商品名	IS・LHファンド2号投資事業匿名組合
ファンド総額	1) 2億4350万円
投資対象物件	ホテル シャイン岩槻
所在地	埼玉県さいたま市岩槻区大字加倉字坂下227番1
運用期間	平成20年12月27日～平成23年12月末日まで
決算日	年2回、原則毎年6月末日及び12月末日

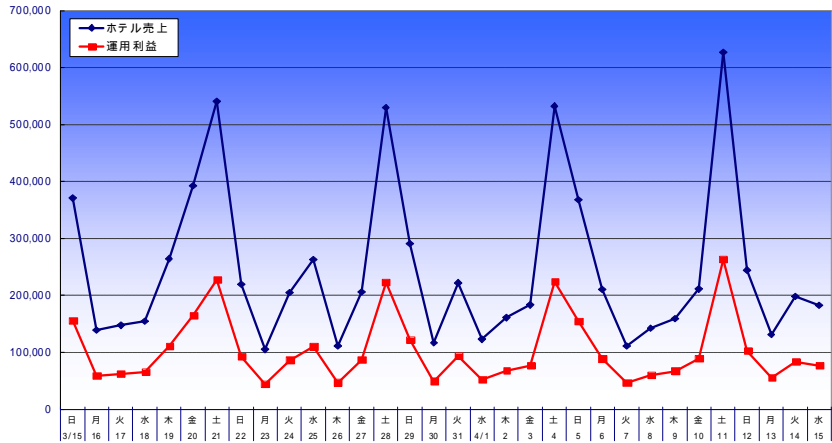
## 売上表

近況売上(計算期間)2009/3/15～2009/4/15 下記金額には消費税が含まれて下ります。

日付	曜日	ホテル売上	運営経費率	運用利益
3/15	日	370,920	対売上58%	155,786
16	月	139,300		58,506
17	火	147,630		62,005
18	水	154,520		64,898
19	木	264,650		111,153
20	金	392,470		164,837
21	土	540,610		227,056
22	日	219,380		92,140
23	月	105,390		44,264
24	火	204,860		86,041
25	水	262,810		110,380
26	木	111,680		46,906
27	金	206,290		86,642
28	土	529,980		222,592
29	日	291,260		122,329
30	月	116,830		49,069
31	火	222,290		93,362
4/1	水	123,050		51,681
2	木	161,160		67,687
3	金	183,290		76,982
4	土	532,430		223,621
5	日	367,730		154,447
6	月	210,500		88,410
7	火	111,140		46,679
8	水	142,620		59,900
9	木	159,530		67,003
10	金	211,260		88,729
11	土	627,100		263,382
12	日	244,380		102,640
13	月	131,510		55,234
14	火	198,460		83,353
15	水	182,830	76,789	
A) total		7,867,860	4,563,357	3,304,503
B) average		245,871	142,605	103,266
C) 年間		89,742,915	52,050,825	1) 37,692,090

## 運用推移グラフ

期間:2009/3/15～2009/4/15



## 対象物件の投資利回り計算方法

$$\frac{2) \text{年間運用利益}}{1) \text{投資金額(ファンド総額)}} = \text{投資利回り}$$

「運用利益」とは、売上高から運営に伴って発生した支出を除いた金額で、減価償却費、固定資産税及び都市計画税等の一般管理費を控除する前の金額のこと。  
 「投資利回り」とは、年間運用利益から投資金額(ファンド総額)で除して求めた数値のこと。  
 当ファンドでは、投資利回り12%以上のレジャーホテルを投資対象に選定することを投資方針としている。  
 投資利回りとは、分配金の配当利回りを意味するものではありません。

## 右図の数値について

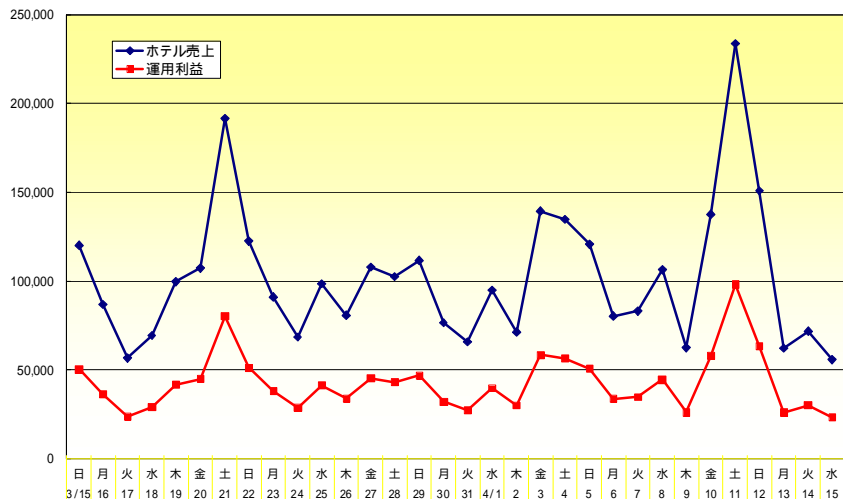
当該数値は、資料作成時の実績に基づき算出した数値であり、将来の運営成果等を保証するものではなく、また将来予告なしに記載されている数値が変更される場合もあります。小数第1位を四捨五入しています。したがって、記載されている数字を足し合わせても合計数字と必ずしも一致しません。また、消費税を含んだ金額となります。

# 『IS・LHファンド3号投資事業匿名組合』対象ホテル運営状況

## 募集概要

商品名	IS・LHファンド3号投資事業匿名組合
ファンド総額	1) 9950万円
投資対象物件	アメリカンクラブ
所在地	千葉県若葉区多部田町465
運用期間	平成21年2月25日～平成24年1月末日まで
決算日	年2回、原則毎年7月末日及び1月末日

運用推移グラフ 期間: 2009/3/15 ~ 2009/4/15



2) 年間運用利益 ÷ 1) 投資金額(ファンド総額)  
= 投資利回り

「運用利益」とは、売上高から運営に伴って発生した支出を除いた金額で、減価償却費、固定資産税及び都市計画税等の一般管理費を控除する前の金額のこと。  
「投資利回り」とは、年間運用利益から投資金額(ファンド総額)で除して求めた数値のこと。  
当ファンドでは、投資利回り12%以上のレジャーホテルを投資対象に選定することを投資方針としている。  
投資利回りとは、分配金の配当利回りを意味するものではありません。

### 右図の数値について

当該数値は、資料作成時の実績に基づき算出した数値であり、将来の運営成果等を保証するものではなく、また将来予告なしに記載されている数値が変更される場合もあります。小数第1位を四捨五入しています。したがって、記載されている数字を足し合わせても合計数字と必ずしも一致しません。また、消費税を含んだ金額となります。

## 売上表

近況売上(計算期間) 2009/3/15 ~ 2009/4/15 下記金額には消費税が含まれて下ります。

日付	曜日	ホテル売上	運営経費率	運用利益
3/15	日	120,180	対売上58%	50,476
16	月	86,830		36,469
17	火	56,750		23,835
18	水	69,490		29,186
19	木	99,710		41,878
20	金	107,340		45,083
21	土	191,600		80,472
22	日	122,640		51,509
23	月	91,090		38,258
24	火	68,530		28,783
25	水	98,470		41,357
26	木	80,820		33,944
27	金	107,990		45,356
28	土	102,640		43,109
29	日	111,790		46,952
30	月	76,640		32,189
31	火	65,790		27,632
4/1	水	94,970		39,887
2	木	71,470		30,017
3	金	139,410		58,552
4	土	134,870		56,645
5	日	120,820		50,744
6	月	80,420		33,776
7	火	83,160		34,927
8	水	106,460		44,713
9	木	62,540		26,267
10	金	137,750		57,855
11	土	233,700		98,154
12	日	151,000		63,420
13	月	62,270		26,153
14	火	71,880		30,190
15	水	55,950	23,499	
A) total		3,264,970	1,893,683	1,371,287
B) average		102,030	59,177	42,853
C) 年間		37,240,950	21,599,605	1) 15,641,345

# ディスクレーム

---

## 『NEO HOPEシリーズ』について

当レポートに記載しております商品に関しましては、すでに販売を終了しております。当商品は、金融商品取引法に基づく匿名組合出資に該当し、元本の償還及び一定の投資目標の達成を保証しているものではありません。当商品のリスクにつきましては、各商品の「匿名組合契約書」及び「契約締結前交付書面(兼重要事項説明書)」をご確認のうえ、投資家の皆様各人でご判断し、投資いただいております。

## ディスクレーム

当レポートは、イニシア・スター・アセット・マネジメント株式会社(以下、当社と言います)がファンドの運用状況および関連するリスクや費用等の情報をお知らせするために作成したものであり、法令に基づく開示書類ではありません。当レポートは、当事業における運営会社から提示された情報等から作成したのですが、その正確性、完全性を保証するものではありません。当レポート中の運営状況に関するグラフ、図表、数値および市場環境や運用方針等は、作成時点のものであり、将来の市場環境の変動、運用成果等を保証するものではなく、また将来予告なしに変更される場合もあります。したがって、投資元本が保証されているものではなく、割り込むことがあります。

当レポートは、各商品の投資対象であるホテルの一定期間における運営状況に基づき、作成しております。従いまして、当然に、この数値が年間での運用を保証するものではありません。実際の配当等については、今後の運用状況によって、変動いたしますので、あらかじめご了承ください。なお、各商品は、予め決められた決算日に決算を行いますので、運用状況の詳細につきましては、決算後3ヶ月以内に送付いたします事業報告書にてご確認をいただければと存じます。本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。当シリーズの商品のご購入に当たっては、各販売会社までお問い合わせください。

当レポートの内容については、将来の予測に関する記述が含まれていますが、こうした記述は、将来の運用、ホテルの業績、財政状態等を保証するものではありません。また、当レポートの実際の業績は、さまざまな要素により、当レポートにおける見通しとは大きく異なる可能性があります。よって、これら見通しのみにより全面的に依拠することはお控えいただくようお願いいたします。

当レポートを当社の事前の承諾なしに、当レポートに掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止いたします。