

# 2025年10月17日付プレスリリースに関する補足説明資料

「国内不動産の取得に関するお知らせ（アクアイグニス/湯の山 素粋居）」

2025年10月17日

星野リゾート  
REIT

証券コード：3287

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

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

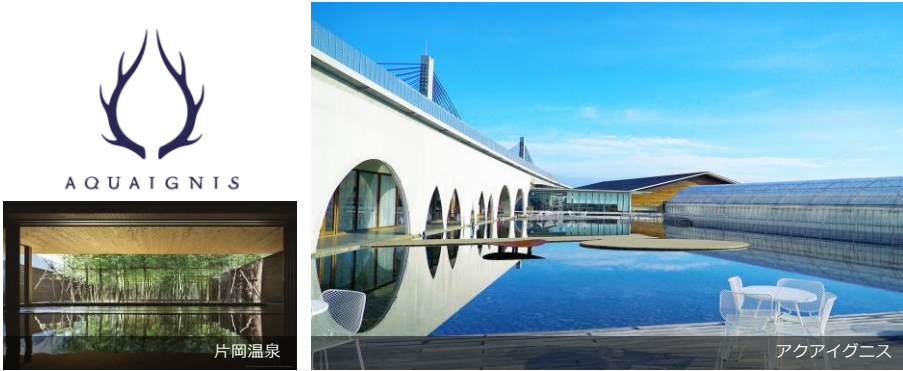
アクアイグニス

# アクアイグニス／湯の山 素粋居 取得予定資産の概要①

## コンセプト

### 訪れる人々の心を癒す、食と人が交わる極上の休日空間

- 本投資法人の取得余力を活用した、安定稼働かつ競争力のある物件取得。償却後5%以上の高い利回りが見込まれる厳選投資による外部成長（取得後総資産LTV41.0%見込）。
- 高いデザイン性を備えた「癒しと食」「地産地消」「有名シェフによる美食」がテーマの複合温泉リゾート施設。
- 豊富な湯量を誇る温泉と、トップシェフによる料飲施設により差別化を図る。名古屋圏や関西圏からの観光需要のほか地元住民にも親しまれ、年間来場者数100万人の実績を誇る。
- 高い集客力と安定した収益実績に加え、取得後のアップサイドとして利用者増加に資する改装計画も視野に入れる。
- 本取得を契機に株式会社アクアイグニスとの連携を通じて将来的な開発案件における投資機会創出を図る。



## 周辺地図／アクセス

- 近鉄湯の山線「湯の山温泉駅」徒歩8分
- 新名神高速道路「孤野IC」より車で約5分、名古屋から約45分／大阪から約2時間

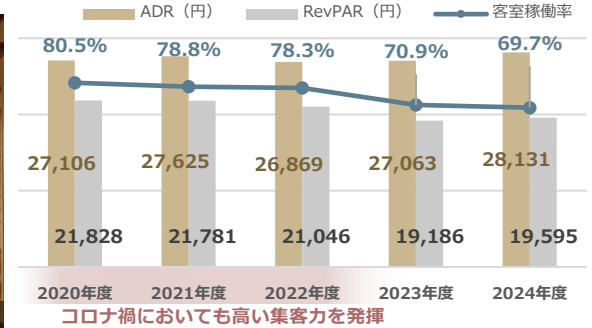


## 取得物件概要

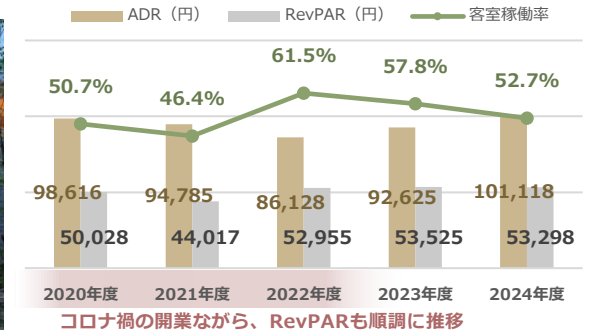
所在地	三重県三重郡	取得予定価格	5,953百万円
竣工年	アクアイグニス 2012年	不動産鑑定評価額	6,340百万円
	湯の山 素粋居 2020年	賃貸借契約期間	10年間
取得予定日	2025年11月4日	鑑定NOI利回り	5.8%
総客室数	31室	鑑定NCF利回り	5.3%
取得先	株式会社アクアイグニス他	償却後利回り	5.3%
オペレーター／賃借人	株式会社アクアイグニス	賃料形態	固定+変動（売上高） ※改装工事期間中は固定賃料を増額

## 運営実績（年度：8月～翌7月）

- **アクアイグニス**：日帰り温泉施設「片岡温泉」に併設する宿泊棟と、プライベートな露天風呂を楽しめるオーガニック離れ宿により、多様な顧客層を取り込んでいる。



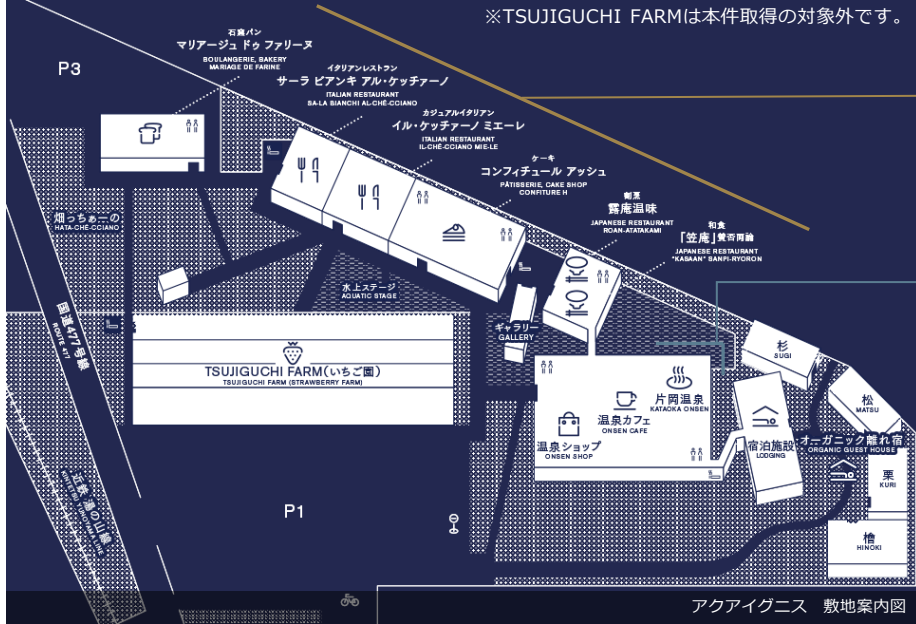
- **湯の山 素粋居**：鉄や石などの自然素材を大胆に用いた12棟の離れ。ギャラリーを連想させるデザインのアートで、私邸のような特別感を提供する。



# アクアイグニス／湯の山 素粋居 取得予定資産の概要②

## アクアイグニス／湯の山 素粋居の魅力

アクアイグニスは、癒しと食の総合リゾートとして2012年に誕生。温浴施設、宿泊施設、商業施設の3つで構成される。



### 土地の風土に根ざした料飲施設

数々の世界大会で優勝経験を持つパティシエ辻口博啓氏や、世界の料理人1000人に選出された奥田政行氏など、トップシェフが監修する和食やベーカリー、スイーツ等、全6つの飲食施設を展開。地元の旬の食材をふんだんに取り入れ、四季折々の味覚を楽しめる空間を創出している。



### 豊富な湯量の片岡温泉

片岡温泉は加水・加温・循環無しの100%かけ流しの天然温泉で、アクアイグニスでは毎分750ℓ、湯の山 素粋居では毎分460ℓという豊富な湯量を誇る。元来利用していた地元客に加え、観光客の来訪も拡大しており、オーガニック離れ宿、湯の山 素粋居ではプライベートな露天風呂も楽しめる。



### 素材をテーマとした12棟のヴィラ 湯の山 素粋居

土、石、漆喰、木、漆、和紙、硝子、鉄など、多様な素材を用いて、小さなギャラリーを思わせる独自性の高い空間を創出。各棟ごとに趣向を凝らした滞在を用意しており、部屋タイプを変えることで訪れるたびに異なる時間を楽しめる。3つのレストランを併設し、土地の風土を感じられる食体験を提供する。

## オペレーターである株式会社アクアイグニスの開発・運営力

2012年にアクアイグニスを開業して以来、その高い開発・運営実績が評価され、官民連携や地場企業との協業を通じて数多くの開発案件を手がける。温浴施設やヴィラを含む宿泊施設の運営に加え、高いデザイン性と食の魅力を発信する商業施設など、幅広い分野に事業を展開している。

### 地域の魅力を打ち出す事業展開

同社は、三重県内に日本最大級の商業リゾート「VISON (ヴィソン)」を開発・運営する。東京ドーム24個分の広大な敷地に、4つの異なるタイプの宿泊施設のほか、地元大学・企業と連携した薬草温浴施設や、野菜・海産物・松阪牛等を扱う地場生産者による産直市場も開発。地域の特色や季節の移ろいを感じられるエリアデザインを手掛ける。

### 食にこだわる開発戦略

アクアイグニスの開発段階から、平日需要の獲得を念頭にスイーツ・食事関連店舗に注力。辻口博啓氏も経営に参画し、各施設で癒しと食にこだわった展開を行っている。VISON (ヴィソン) では60店舗以上を擁する商業施設のうち、和の食材を楽しめるエリア「和ヴィソン」の一角に醸造所を設置するなど、特色ある空間を創出している。



伊勢自動車道「多気ヴィソンスマートIC」に直結



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 TEL : 03-5159-6338

不動産投資信託証券発行者 星野リゾート・リート投資法人（銘柄コード：3287）

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（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2405号、一般社団法人投資信託協会会員）