

決算説明資料

2022年4月期 第18期

銘柄コード：3287

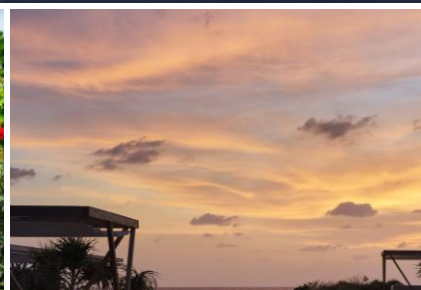
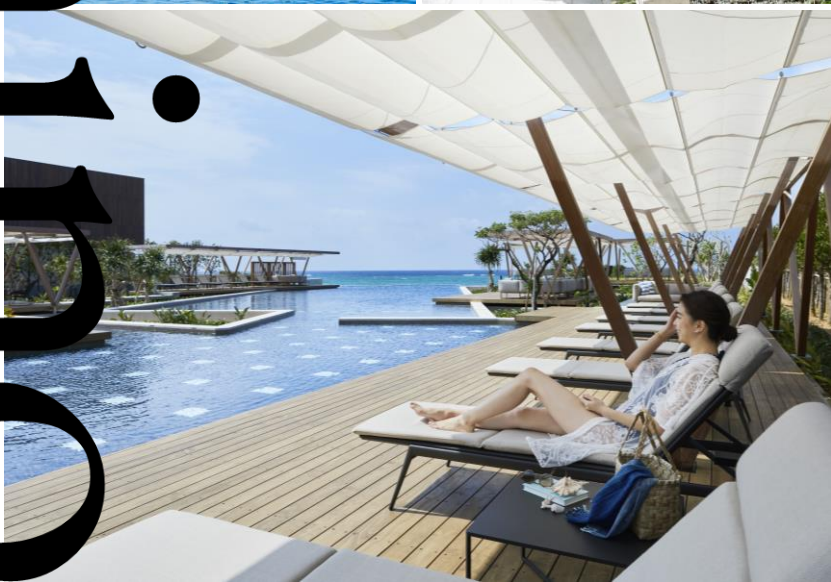
<https://www.hoshinoresorts-reit.com>

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

2022年7月25日

星野リゾート
REIT

Hoshino





界 川治



界 アルブス

ニッポンの観光産業の
成長の果実を享受できる
仕組みを作る



界 加賀



星のや竹富島

私たちは、観光産業を少子高齢化時代における我が国の経済活性化の切り札として考えています。私たちは、投資主が投資口の保有を通じてニッポンの観光産業の成長の果実を享受できる仕組みを作ることにより、真の観光立国リードとなることを目指しています。



西表島ホテル



リゾナーレハケ岳

Chapter 1.	2022年4月期（第18期）決算ハイライト	05
Chapter 2.	第9回公募増資の実施及び2022年4月期（第18期）決算概要	08
Chapter 3.	2022年10月期（第19期）及び2023年4月期（第20期）の業績予想	24
Chapter 4.	今後の運用戦略	29
Chapter 5.	ESGの取組み	37
Chapter 6.	星野リゾートについて	42
Chapter 7.	Appendix	47

次ページ以降、一部につきましては以下の略称で記載しています。

「星野リゾート」、「星野リゾートグループ」	株式会社星野リゾート並びにその親会社及びその子会社
「星のや4物件」	星のや軽井沢、星のや京都、星のや富士、星のや竹富島
「リゾートレー2物件」	リゾートレー八ヶ岳、リゾートレー熱海
「界8物件」	界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 阿蘇、界 川治、界 鬼怒川、界 加賀
「界13物件」	界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 阿蘇、界 川治、界 鬼怒川、界 加賀、界 アルプス、界 遠州、界 長門、界 霧島、界 別府
「ロードサイド22物件」、「ロードサイド」	ソラーレグループが運営するチサンイン22物件のバジェット型ホテル
「ANAクラウンプラザ3物件」	ANAクラウンプラザホテル広島、ANAクラウンプラザホテル金沢、ANAクラウンプラザホテル富山
「ザ・ビー4物件」	ザ・ビー 赤坂、ザ・ビー 三軒茶屋、ザ・ビー 名古屋、ザ・ビー 神戸
「ハイアット2物件」	ハイアットリージェンシー大阪、グランドハイアット福岡
「カンデオ5物件」	カンデオホテルズ半田、カンデオホテルズ茅野、カンデオホテルズ福山、カンデオホテルズ佐野、カンデオホテルズ亀山
「グリーンズ3物件」	コンフォートホテル函館、コンフォートホテル苫小牧、コンフォートホテル呉

- ・数値は別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・月次の主要指標やインバウンド比率については、貸借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。
- ・QRコード画像がある場合、スマートフォン等で読み取って頂くことで、ウェブサイト等に移動します。

2022年4月期
第18期
決算ハイライト

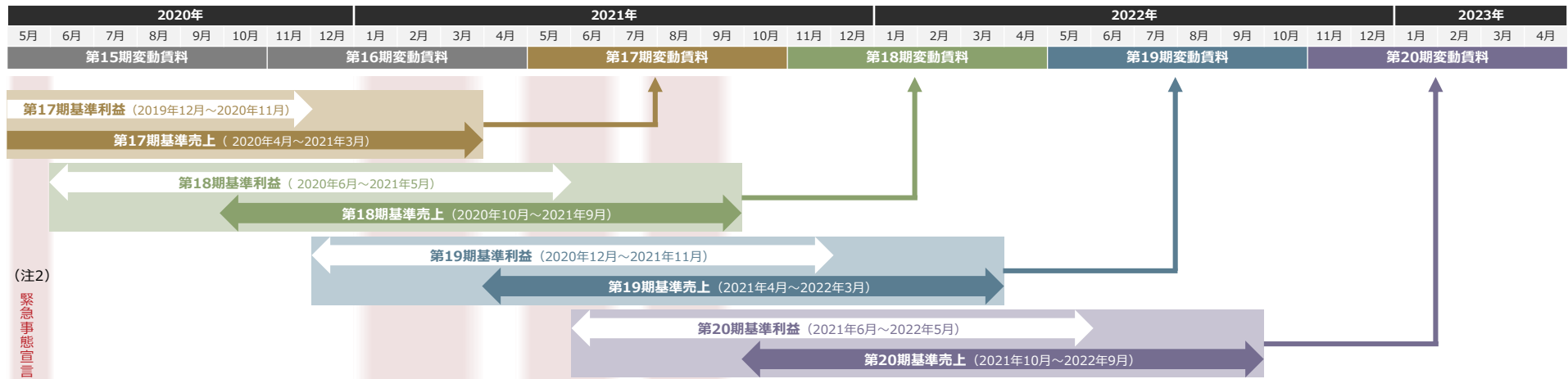
星野リゾート
REIT



1口当たり分配金の実績及び業績予想の前提

	前回予想 (2021/12/15決算発表)	今回 (2022/6/15発表)	
第18期実績 (2022年4月期)	7,153円	実績 7,195円 (対12/15予想+42円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 星野リゾート以外の運営物件を中心に、売上運動物件が2021年9月まで、利益運動物件は2021年5月までのコロナ禍による減収の影響を受ける ■ 2021年12月予想時とは大きな乖離なく着地
第19期予想 (2022年10月期)	7,542円	予想 7,607円 (対12/15予想+65円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 星野リゾート以外の運営物件を中心に、売上運動物件は2022年3月まで、利益運動物件は2021年11月までのコロナ禍による減収の影響を受ける ■ 2021年冬から2022年春にかけて、2021年秋までの旅行需要と比較し回復傾向が見られ、2021年12月予想時と比較し星野リゾート運営物件中心に業績が上振れ ■ 公募増資に係る一時費用を計上
第20期予想 (2023年4月期)	-	予想 8,331円 (対19期+724円, +9.5%)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 星野リゾート以外の運営物件を中心に、売上運動物件は2022年9月まで、利益運動物件は2022年5月までのコロナ禍による減収の影響を受ける ■ コロナ禍前から保有する星野リゾート運営物件の賃料合計が、コロナ禍前を上回る水準に成長 ■ 公募増資による外部成長が本格的に寄与し、第19期に対して改善

ご参考：変動賃料を算出する基準となる利益又は売上の対応期間（クインテッサホテル大阪心斎橋を除きます。）（注1）



コロナ禍の影響

2022年4月期（第18期）決算の概要

	第17期実績	第18期予想 2021/12/15 決算発表 (A)	第18期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況 (百万円)				
営業収益	4,840	5,431	5,438	+6
営業費用	2,994	3,228	3,237	+9
営業利益	1,845	2,203	2,200	▲2
経常利益	1,412	1,755	1,764	+8
当期純利益	1,410	1,754	1,761	+7
1口当たり分配金	6,344円	7,153円	7,195円	+42円
その他				
NOI (百万円)	3,892	4,360	4,336	▲23
NOI利回り	4.7%	4.9%	4.9%	▲0.0pt
LTV	38.1%	35.4%	35.5%	+0.1pt
1口当たりNAV	522,634円	-	537,090円	-

営業収益の主な内訳

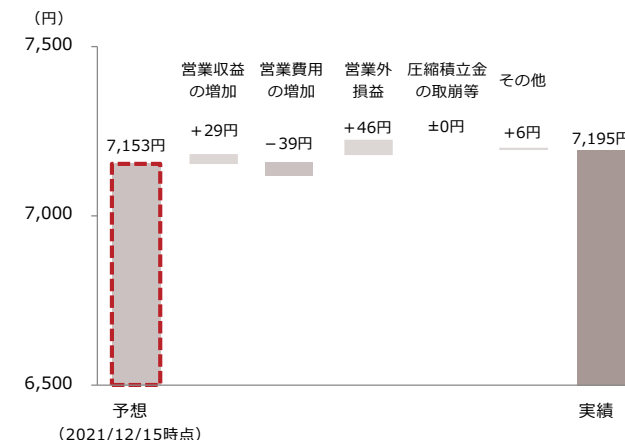
■ 固定賃料	4,590百万円 (84.4%)
■ 変動賃料	797百万円 (14.7%)
■ その他収入	50百万円 (0.9%)

営業費用の前回予想比較

■ 賃貸事業費用（修繕費）	37百万円
■ 賃貸事業費用（修繕費以外）	▲10百万円
■ その他費用増減	▲17百万円

分配金の増減内訳

■ 1口当たり分配金	7,195円
■ 対予想	+42円 (+0.6%)



第9回公募増資の実施及び
2022年4月期一第18期
決算概要

星野リゾート
REIT



第9回公募増資の概要

星野リゾートグループのフラッグシップブランドを冠する「星のや沖縄」の取得と、資本市場における高い評価を背景とした効率的な資金調達によって、投資主価値向上に資する外部成長を狙い、公募増資を実施しました。

第9回公募増資^(注1)の概要

■ 取得資産

物件名称	星のや沖縄
賃借人兼オペレーター	星野リゾートグループ
物件写真	
取得手法	スポンサーパイプライン (DBJ共同ファンド開発)
竣工年月	2019年11月(築2年8か月)
取得日	2022年7月1日
取得価格	12,210百万円
不動産鑑定評価額	13,300百万円
対不動産鑑定評価額比	91.8%

	本公募増資前
物件数	65物件
資産規模	1,768億円
星野リゾートグループ運営物件比率	37.9%
出資総額 ^(注2,6)	1,172億円
1口当たりNAV ^(注3,6)	537,090円
LTV ^(注4,6)	35.5%
取得余力 ^(注5,6)	143億円



	本公募増資後
物件数	66物件
資産規模	1,890億円
星野リゾートグループ運営物件比率	42.0%
出資総額	1,238億円
1口当たりNAV	542,903円
LTV	36.3%
取得余力	125億円

オフリング概要

オフリング形態	国内オフリング
募集口数 (一般募集)	10,670口
払込金額 (一般募集)	6,292百万円

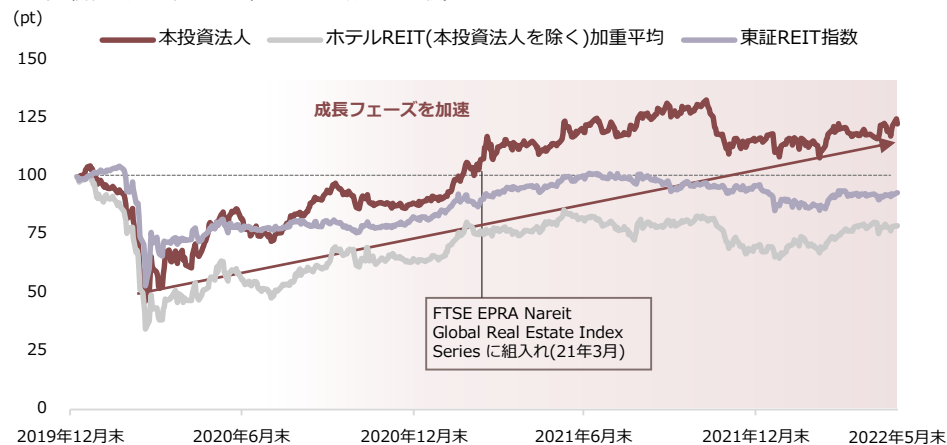
本投資法人の狙い

1. 星野リゾートグループのフラッグシップブランド「星のや」の中で最も新しい物件の取得による資産規模の拡大とポートフォリオの質の向上
2. 星野リゾートグループ運営物件比率上昇による収益の成長性及び安定性の向上
3. 割安な物件取得に加えて、堅調な投資口価格での本公募増資による1口当たりNAVの上昇

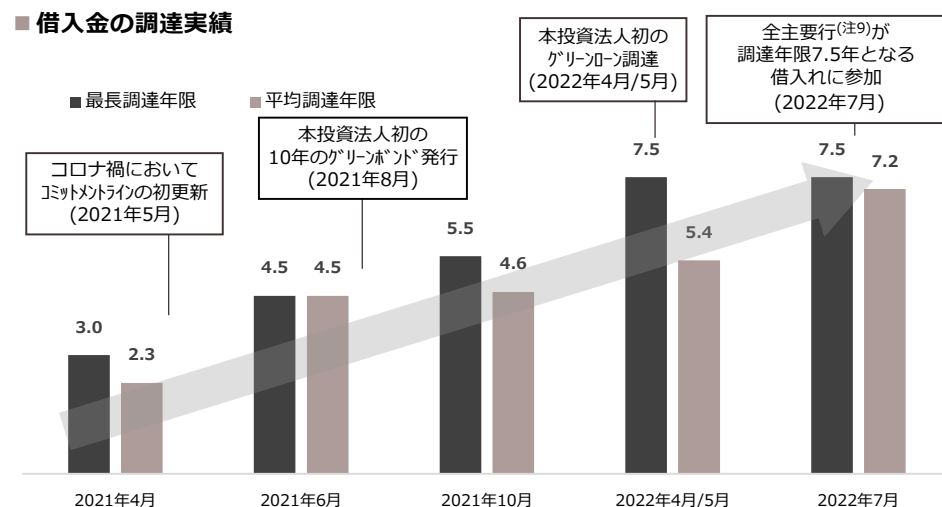
コロナ禍での資本市場における高い評価

■ 本投資法人とホテルREIT (本投資法人を除く)^(注7)の投資口価格の推移^(注8)

(時価総額加重平均及び東証REIT指数との比較)



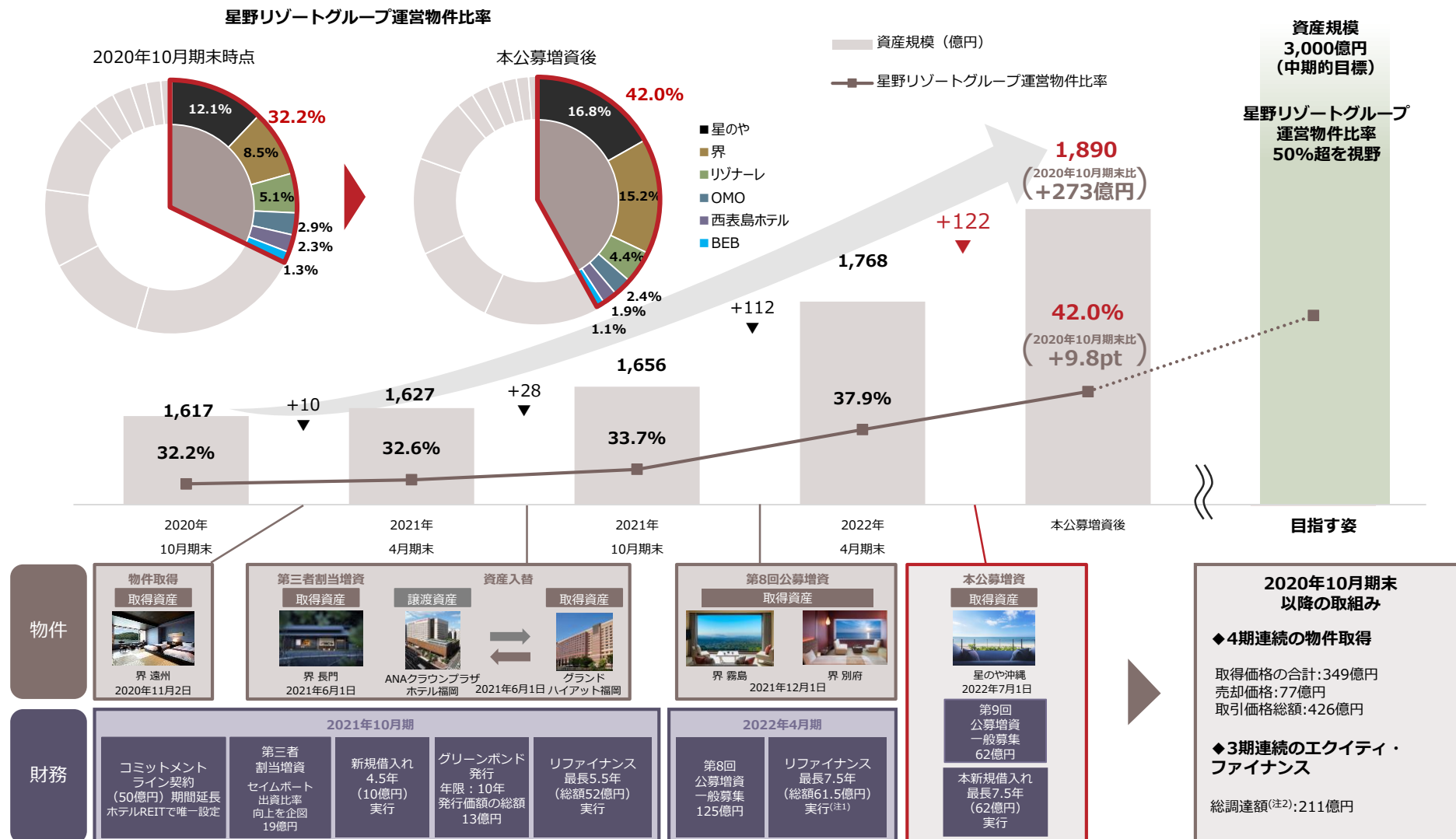
■ 借入金の調達実績



コロナ禍においても積極的な取組みを推進

資産規模3,000億円と星野リゾートグループ運営比率50%超を目指し、今後もさらなる成長に向けて積極的な取組みを継続します。

本投資法人の資産規模の推移

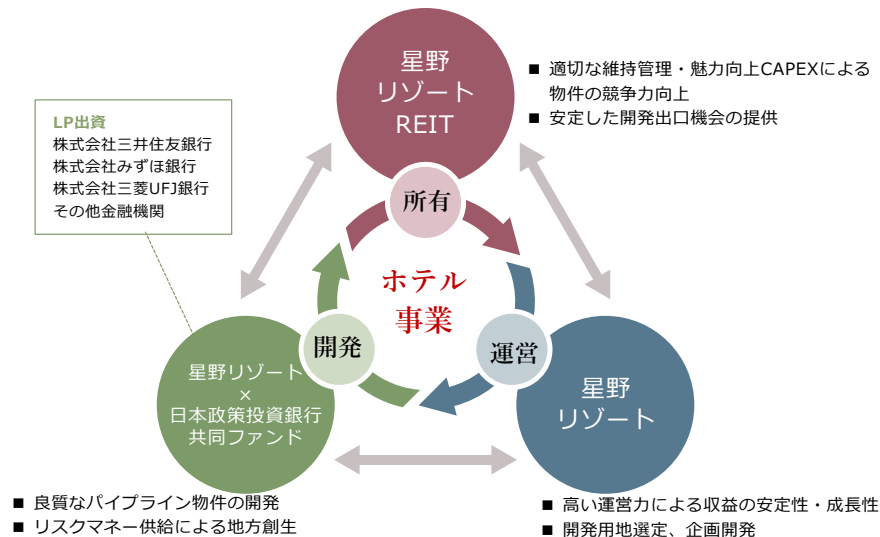


インベストメント・ハイライト② 星野リゾートグループの「所有」「運営」「開発」の成長サイクルを活用し、持続的な外部成長を実現

星野リゾート×日本政策投資銀行（DBJ）共同ファンドによる豊富な取得機会

本投資法人（所有）・星野リゾートグループ（運営）・本共同ファンド（開発）が生み出す強力なパートナーシップの下、本投資法人は、競争力のある良質な物件の継続取得による外部成長を実現してきました。本投資法人は、今後も3者の成長サイクルの一翼を担い、持続的な外部成長とポートフォリオの質の向上を狙います。

本投資法人の基本戦略 ～3者による成長サイクル～



本共同ファンドを通じて、9物件の星野リゾートグループ運営物件が開発済み又は開発中（注）

内5物件292億円(取得価格ベース)を本投資法人において取得済み



取得資産

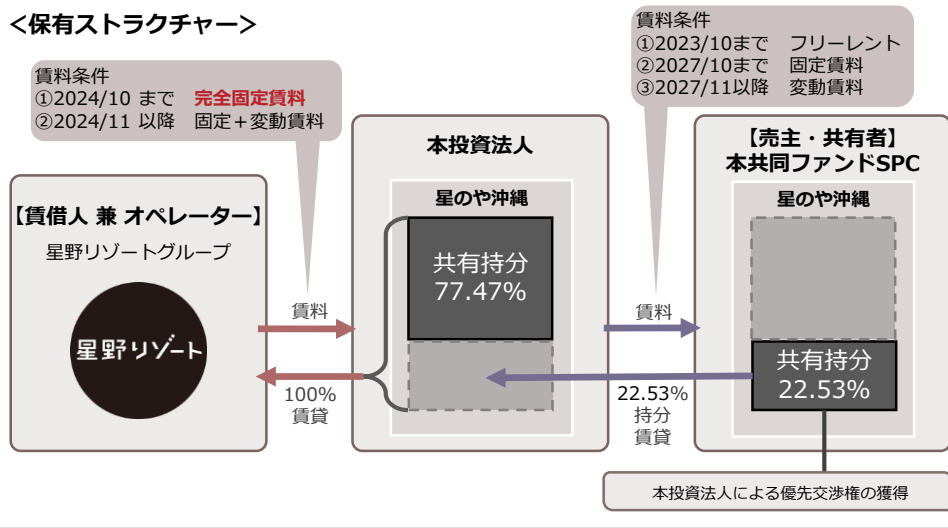


星のや沖縄

足元の環境に適したストラクチャーを構築することで、星野リゾート×DBJ共同ファンドから3期連続の物件取得が実現

- 良質な築浅物件の割安な取得機会を捉えた外部成長**
星野リゾートグループのフラッグシップブランドである「星のや」の最新施設を、コロナ禍の影響によりホテル物件の取得競争が過熱化しづらい状況にある足元の環境下ならではの対不動産鑑定評価額比91.8%となる割安な取得機会を逃さず、かつ、コロナリスクにも配慮しながら取得。
- スポンサーコミットメントに基づく賃料設計によりコロナリスクによる影響を低減**
本投資法人及び本物件の運営に対するコミットメントを背景に、取得後2年4か月間の完全固定賃料の設定について、星野リゾートと合意。
- 本共同ファンドSPCが継続保有予定の共有持分22.53%への優先交渉権を獲得**
将来的な未取得部分の取得も見据えた優先交渉権獲得による取得蓋然性の向上を実現。

<保有ストラクチャー>



インベストメント・ハイライト③ 本投資法人のトロフィーアセットとなる「星のや沖縄」を取得

物件概要



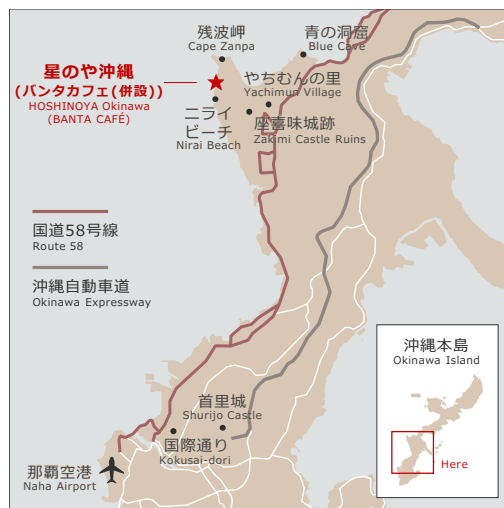
星のや沖縄

グスクの居館に滞在する

物件ハイライト

- ハワイと並ぶ訪問客数を誇る沖縄県において、星野リゾートグループが一切の妥協を許さずに開発した、フラッグシップブランド「星のや」を取得
- 高さ4.5mのグスクウォールに囲まれたエリアに、全長40mのインフィニティプールや全室オーシャンフロントを設え、さらに、絶景を望める海カフェ「パンタカフェ」を併設する壮大なスケール感
- 美しい海と沖縄らしい植生に恵まれ、全客室からサンゴ礁に囲まれた海を一望できるビーチリゾートの魅力のみならず、豊富な文化アクティビティを揃え、通年での集客を企図した魅力ある施設

所在地	沖縄県中頭郡読谷村
竣工年月	2019年11月
取得日	2022年7月1日
総客室数	100室
賃借人	星野リゾートグループ
賃料形態	固定+変動 (当初2年4か月固定賃料)
オペレーター	星野リゾートグループ
取得価格	12,210百万円
不動産鑑定評価額	13,300百万円
対不動産鑑定評価額比	91.8%
賃貸借契約期間	20年
鑑定NOI利回り	5.8%
鑑定NCF利回り	5.7%
償却後利回り	4.4%



グスクウォール



プール

客室 土間ダイニング

コンセプト「グスクの居館」について

「グスク」とは、沖縄や奄美諸島に残されている史跡のことで、一般的には聖域や人の暮らす集落、有力者の居城などを、石や石壁で囲った場所とされています。星野リゾートグループは、今もグスクの中で沖縄らしい豊かな生活が守られ、それが進化し続けていたらどうなっていたらどうか、と考えながら、滞在の提案をしています。

TOPICS

物件概要



星のや沖縄

グスクの居館に滞在する

沖縄の自然が体感でき、壮大なスケール感を誇る本物件の魅力

- 美しい海と沖縄らしい植生に恵まれ、全客室からサンゴ礁に囲まれた海を一望できる絶景リゾート
- 沖縄の自然と穏やかな時の流れが堪能できる、景色に馴染むようデザインされた畑や庭
- 全長40mを誇る広さと、1年中24時間の利用を可能とする最高40度の加温機能を備えた、絶景を望むことができるインフィニティプール
- 壮大な海の絶景を見渡せる崖の上に建ち、圧倒的なスケールを誇る海カフェ「バンタカフェ」を併設
- 通り抜ける風や波音に包まれ、食事や会話をしながら暮らすように過ごせる、全客室に設えられた「土間ダイニング」



外観



プール



バンタカフェ



客室 土間ダイニング



星のや沖縄エリアマップ

インベストメント・ハイライト③ 本投資法人のトロフィーアセットとなる「星のや沖縄」を取得

物件概要

星のや

星のや沖縄

グスクの居館に滞在する

本物件ならではの文化体験・アクティビティの魅力

- 琉球の美学とおもてなしの心に触れられる琉球舞踊鑑賞や体験
- 沖縄発祥の唐手の心得や精神を学び、自分自身と向き合う琉球唐手稽古
- シェフが下準備を済ませた本格的な料理を、客室で好きなタイミングで簡単に仕上げ、出来立てを楽しめる「ギャザリングサービス」
- 沖縄の食材をシチリア料理の技法で楽しめる「琉球シチリアーナ」

『JAPAN TRAVEL AWARDS 2022』(注) 受賞

観光 × ダイバーシティをテーマにした本アワードにおいて、「星のや沖縄」は「何もしないを満喫できるリゾートでありながら、琉球唐手や琉球舞踊などの文化体験、ビーチでの乗馬やスノーケリングなど、沖縄で体験したいアクティビティが全て揃っている」と評価されラグジュアリー部門 <施設・サービス>でベストラグジュアリーを受賞しました。

TOPICS



ゆんたく庭めぐり



朝風よんなー乗馬



やんばるエコツアー



琉球舞踊



琉球シチリアーナ



サバニの操舵体験



ギャザリングサービス



朝の鍛錬深呼吸



琉球唐手

沖縄県を取り巻くマクロ環境

観光地として魅力溢れる沖縄県の訪問客数は、コロナ禍以前はハワイに並ぶ多さを誇っており、コロナ禍収束後の旅行先としても根強い人気が伺えます。また、沖縄県の玄関口として国内外各地を結ぶ那覇空港においては、2014年に新国際線旅客ターミナルビルの整備拡張、2020年に第2滑走路の増設が完了しており、沖縄県の観光需要の中長期的な成長が期待されると、本投資法人は考えています。

沖縄県の観光地としての魅力

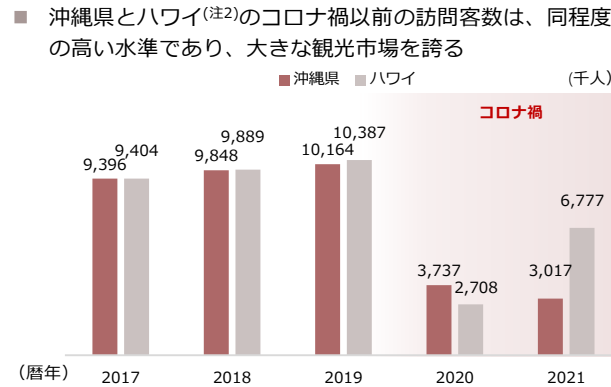
- 透明度の高い海や温暖な気候を活かしたアクティビティが充実し、豊かな自然を有した国内有数の人気リゾート地
- 2000年に「琉球王国のグスク及び関連遺産群」が、2021年に沖縄島北部がユネスコの世界遺産に登録され、世界にも認められた自然・文化観光地

読谷村について

- 沖縄本島の中央部に位置し、那覇空港より車で約60分程度に所在
- 世界遺産「座喜味城跡」「残波岬」「青の洞窟」等の観光スポットが豊富
- 自然の海岸に囲まれ、手つかずの自然と絶景が楽しめる

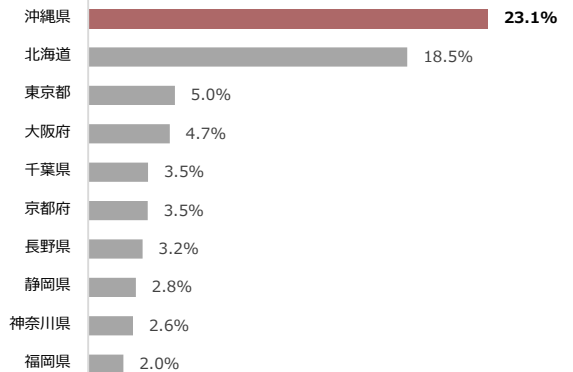


コロナ禍以前の沖縄県及びハワイの訪問客数の推移 (注1)



出所: 沖縄県「入域観光客統計概況」、Hawaii Tourism Authority データベース「TOURISM DATA WAREHOUSE」より本資産運用会社作成

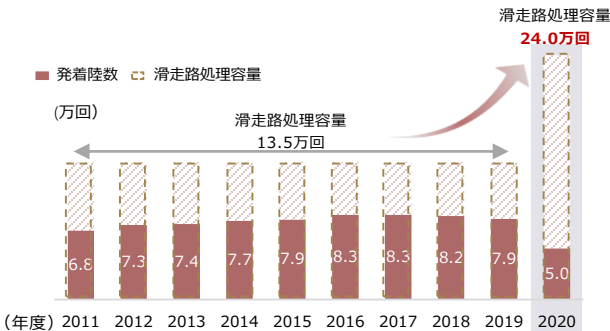
コロナ収束後に旅行したい都道府県ランキング(注3)



出所: アンソピュー株式会社「コロナが落ち着いたら、旅行に行きたい都道府県」より本資産運用会社作成

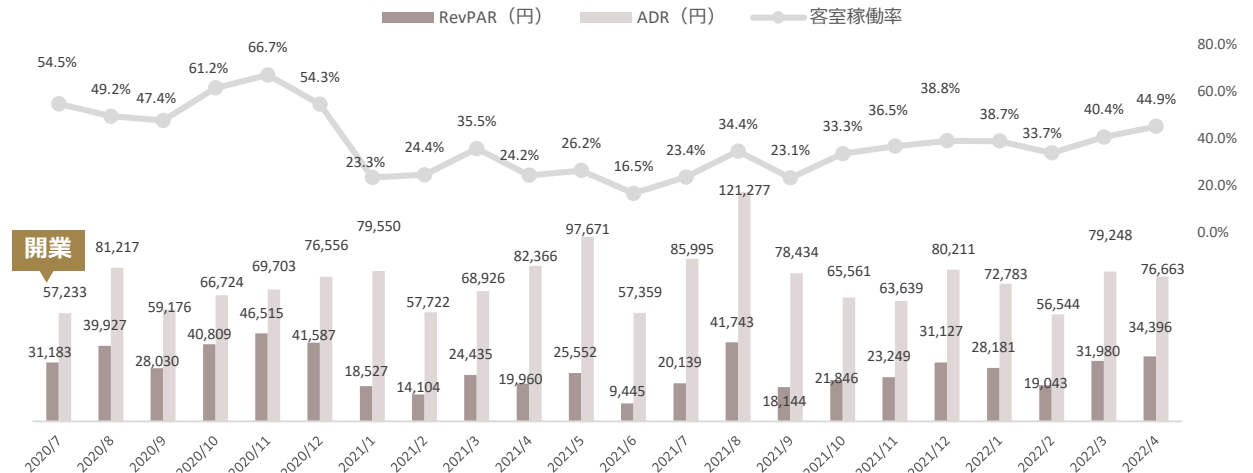
那覇空港の第2滑走路増設

- 2020年3月から第2滑走路の運用が開始され、滑走路処理容量が約1.8倍に増大。本投資法人は、コロナ禍収束後の人流・物流の活性化が見込まれるものと考えています。



出所: 国土交通省「令和2年空港管理状況調書」、プレスリリース「那覇空港滑走路増設事業の共用について」より本資産運用会社作成

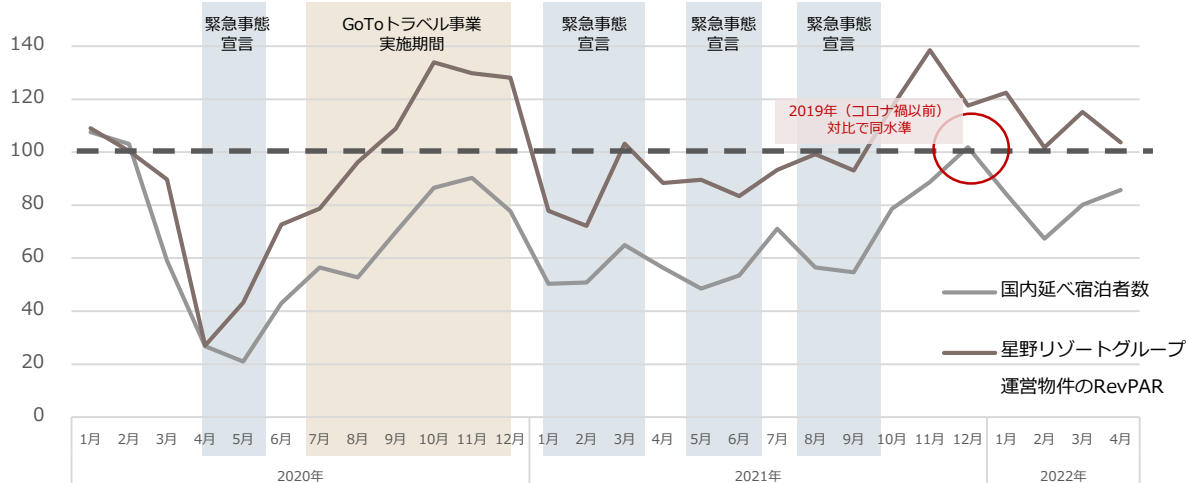
「星のや沖縄」 月別運営実績



観光業界を取巻く環境

多くの現代人にとって大切な娯楽であると考えられる旅行需要は、2021年12月にはコロナ禍以前と同水準を示すまで回復しており、今後もさらに回復していくものと、本投資法人は考えています。星野リゾートグループは、いち早くマイクロツーリズムに適したサービスを提供することで、コロナ禍を通して堅調な運営実績を残しています。

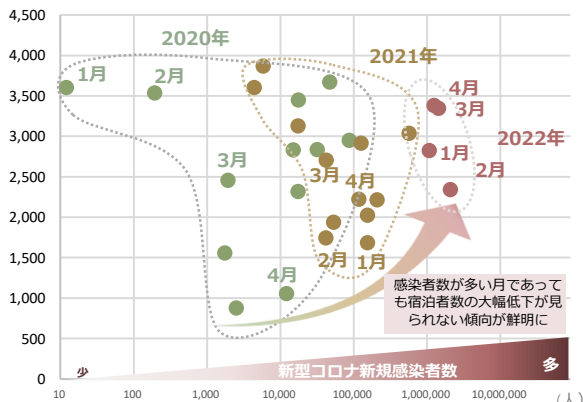
■ 国内延べ宿泊者数と星野リゾートグループ運営物件のRevPAR推移 (2019年月次実績を100として指数化)



出所:国土交通省「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

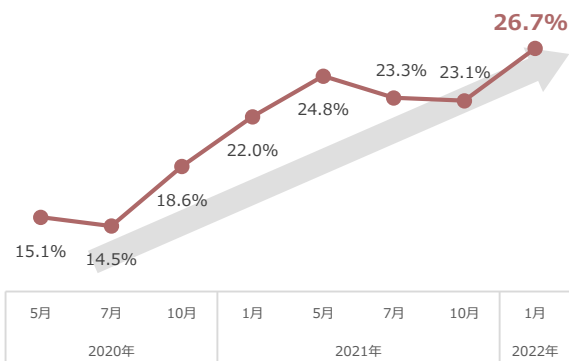
■ 月次国内延べ宿泊者数と新規感染者数の関係

月次国内延べ宿泊者数 (万人)



出所:国土交通省「宿泊旅行統計調査」、厚生労働省「新型コロナウイルス感染症についての「オープンデータ」」より本資産運用会社作成

■ 新型コロナウイルス収束後、「これまで以上に旅行に行きたい」と考える人の推移



出所:公益財団法人日本交通公社「新型コロナウイルス感染症流行下の日本人旅行者の動向(その16)」より本資産運用会社作成

星野リゾート代表 星野佳路 ~旅の効能~

TOPICS



「旅は現代人になくてはならない」

政府からの要請が出ている最中は激減するものの、感染が収まるとともに、旅行者は勢いよく戻ってきました。これは、想像以上に「旅は人々の人生の一部」として確立した役割があり、不要不急とは真逆ということの意味します。旅の効能には、ストレス解消や非日常体験、家族とのコミュニケーションなどが挙げられますが、人生を彩る行事として日常生活の中にしっかり根を下ろしています。特に精神的な閉塞感が大きいコロナ禍での旅の役割は、衣食住に匹敵するくらい大切な要素として認識されていると感じました。

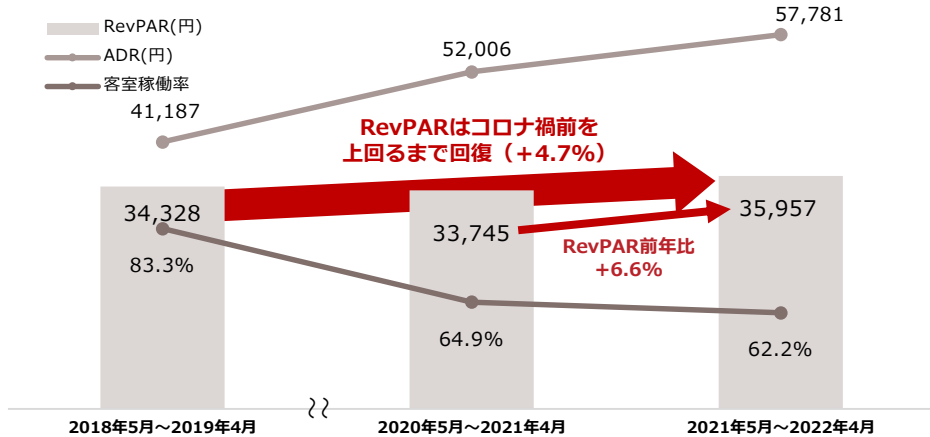
「遠くへ行かなくても旅の効能は変わらない」

星野リゾートグループは、かねてより「マイクロツーリズム」を推奨してきました。自宅から車で1~2時間で来られるお客さまに何度も利用していただき、「海外へ行くのと変わらない楽しみがある。日本の旅館やリゾートも良くなったんだね」というお声を数多くいただきました。そこには、通常時の旅行と変わらない旅の効能があり、わざわざ海外まで行く必要がなくなったということです。このコロナ禍でマイクロツーリズムの需要の多さと大切さを改めて実感しました。

ブランド別運営実績サマリー（コロナ禍前及び直近2年間の推移）

星野リゾートグループ運営物件は、コロナ禍においてマイクロツーリズム需要を取り込み、特に「リゾナーレ」、「界」及び「BEB」が好調に推移したため、RevPARは前年比+6.6%、コロナ禍前比+4.7%と、力強い実績を残したものと、本投資法人は考えています。また、星野リゾートグループ以外運営物件は、RevPARが各ブランドとも前年比で回復傾向を見せ、前年比+15.6%と大きく上昇しました。

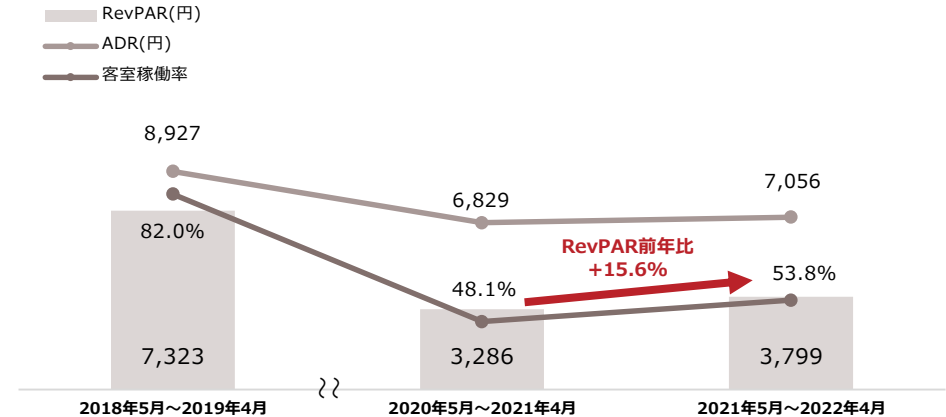
星野リゾートグループ運営物件の合計（注1）



ブランド	項目	2018/5 ～ 2019/4 (①)	2020/5 ～ 2021/4 (②)	2021/5 ～ 2022/4 (③)	コロナ禍前比 (③-①)	前年比 (③-②)
星のや (注2)	客室稼働率	88.9%	71.8%	66.8%	-22.1pt	-5.0pt
	ADR (円)	74,623	82,925	90,221	+15,598	+7,296
	RevPAR (円)	66,320	59,515	60,228	-6,092	+713
リゾナーレ (注2)	客室稼働率	88.8%	68.7%	73.0%	-15.8pt	+4.3pt
	ADR (円)	42,863	54,509	63,451	+20,588	+8,942
	RevPAR (円)	38,064	37,466	46,332	+8,268	+8,866
界 8物件	客室稼働率	79.6%	77.2%	77.6%	-2.0pt	+0.4pt
	ADR (円)	39,260	44,408	47,438	+8,178	+3,030
	RevPAR (円)	31,256	34,296	36,821	+5,565	+2,525
OMO7旭川	客室稼働率	77.7%	36.5%	29.2%	-48.5pt	-7.3pt
	ADR (円)	11,507	11,751	13,863	+2,356	+2,112
	RevPAR (円)	8,935	4,291	4,054	-4,881	-237
BEB5軽井沢 (注3)	客室稼働率	-	66.1%	76.6%	-	+10.5pt
	ADR (円)	-	17,823	17,685	-	-138
	RevPAR (円)	-	11,785	13,553	-	+1,768

主要な星野リゾートグループ以外運営物件の合計（注1）

(ANAクラウンプラザ3物件、ハイアットリージェンシー大阪、ロードサイド22物件、ザ・ビー4物件を集計)



ブランド	項目	2018/5 ～ 2019/4 (①)	2020/5 ～ 2021/4 (②)	2021/5 ～ 2022/4 (③)	コロナ禍前比 (③-①)	前年比 (③-②)
ANA クラウンプラザ 3物件	客室稼働率	81.0%	33.3%	42.2%	-38.8pt	+8.9pt
	ADR (円)	13,200	10,745	9,496	-3,704	-1,249
	RevPAR (円)	10,686	3,580	4,008	-6,678	+428
ハイアット リージェンシー 大阪	客室稼働率	72.5%	24.4%	25.9%	-46.6pt	+1.5pt
	ADR (円)	15,305	14,492	14,771	-534	+279
	RevPAR (円)	11,096	3,535	3,821	-7,275	+286
ロードサイド 22物件	客室稼働率	80.8%	62.4%	65.2%	-15.6pt	+2.8pt
	ADR (円)	6,084	5,525	5,952	-132	+427
	RevPAR (円)	4,919	3,450	3,883	-1,036	+433
ザ・ビー 4物件	客室稼働率	93.6%	38.0%	52.2%	-41.4pt	+14.2pt
	ADR (円)	9,923	5,686	6,175	-3,748	+489
	RevPAR (円)	9,283	2,161	3,222	-6,061	+1,061

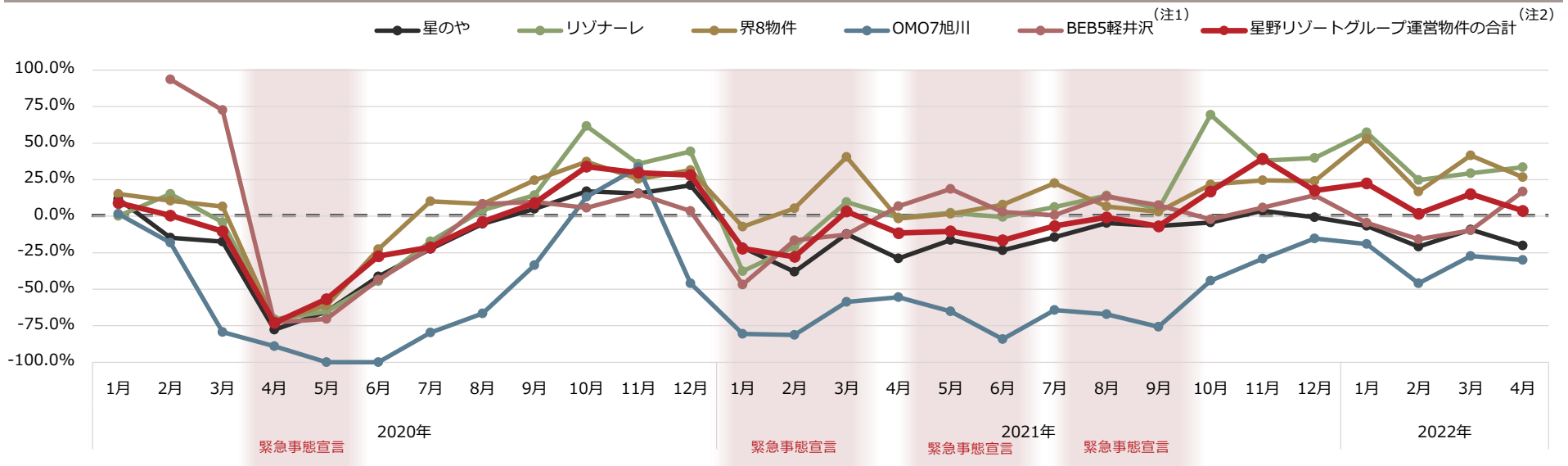


物件別の月次運営実績は「運用実績データ」をご参照ください。
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>

2020年1月～2022年4月実績（星野リゾートグループ運営物件）

星野リゾートグループでは、コロナ禍以降、マイクロツーリズム需要の獲得に成功し、2020年夏以降の緊急事態宣言下においても堅調な運営実績を記録しました。また、国内でオミクロン株が拡大した中でも引き続き「界」、「リゾナーレ」等が好調だったことから、星野リゾートグループ運営物件の合計の2021年10月以降のRevPARは、全ての月で2019年実績を上回って推移しました。

2019年対比RevPAR変化率



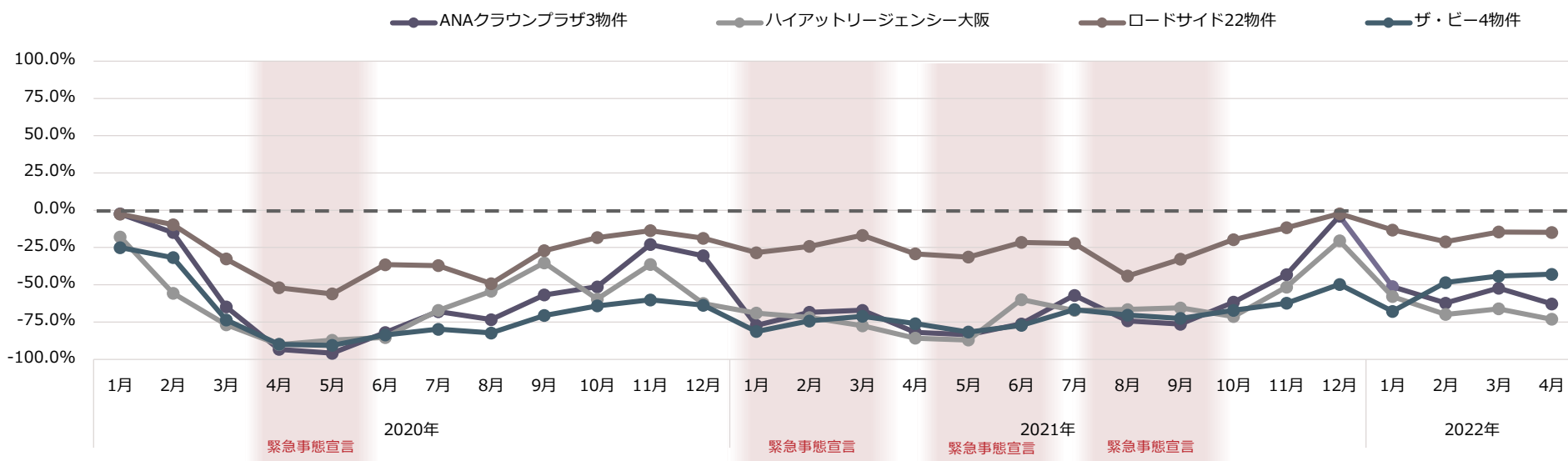
2021年11月以降の動向（ブランド別のコメント）

星のや	いずれの物件もADRが高い水準で推移し、2021年11～12月には概ね2019年同水準のRevPARに回復。一方、2022年1月下旬から再発令されたまん延防止重点措置の影響により、同期間において京都、竹富島では獲得に苦戦する結果となった。なお、喫食率の増加や、ウェディング需要の回復など、付帯収入も順調に回復している。
リゾナーレ	「リゾナーレの家族旅」の訴求や各物件のアクティビティの魅力の強化により、稼働率、ADR共に好調な結果となった。八ヶ岳では2022年2月及び3月が同月の過去最高売上を記録し、ウェディングの需要も回復がみられている。熱海では主な獲得エリアである関東圏からの需要の戻りが大きく影響して、好調であった。
界	2022年1月下旬からのまん延防止重点措置の再発令に関わらず、マイクロツーリズム需要が後押しとなり、稼働率、ADR共に高い水準で推移。開業以来、単月での過去最高の稼働率・売上高を記録した物件もあった。特に、2021年12月に取得した霧島は12月及び1月は概ね満室稼働と好調で、以降も高稼働を維持。
OMO7旭川	コロナ影響による道外からの旅行者の戻りが鈍い一方で、道民割、あさっぴー割等の自治体の支援策の効果もあり、道民による観光需要を着実に獲得。好評となっている動物ルームの増設や、プラトー（大浴場・サウナ）及びロビーラウンジ内に動物のオブジェを設置するなど、ビジネス客を主なターゲットとしている周辺のホテルとの差別化をさらに強化し、レジャー客の獲得、同伴係数の向上を実現し、概ね2019年と同水準のADRを維持している。また、足元では、エージェントからの予約獲得や団体利用が回復傾向となっており、7月のオンハンドのRevPARは、2019年同月比で90%超まで積み上がっている。
BEB5軽井沢	関東圏のコロナ禍による稼働への影響はみられたものの、クリスマス等における軽井沢星野エリア全体での施策の効果が獲得に寄与した。また、春休み期間については、学生の卒業旅行を中心に獲得が好調であったことに加え、ホテルプレストンコートでの婚礼需要の回復に伴い、週末の参列客の宿泊獲得につながった。ワーケーションプランの利用も徐々に増えつつある。

2020年1月～2022年4月実績（星野リゾートグループ以外運営物件）

2021年10月の緊急事態宣言解除以降、需要の回復傾向が見られ、2021年12月にはANAクラウンプラザ3物件やロードサイド22物件では、2019年のRevPARと同水準まで回復しました。オミクロン株急拡大により、回復スピードは一時的に鈍化したものの、ロードサイド22物件においては、車移動のビジネス需要などが下支えとなり、底堅く推移しました。

2019年対比RevPAR変化率



2021年11月以降の動向（ブランド別のコメント）

ANAクラウンプラザ3物件	2021年12月にはレジャーを中心に需要が戻り、2019年と同等程度のRevPARの実績を残す。一方、年明け以降は、まん延防止等重点措置により、団体のキャンセル発生に加えて、個人のビジネス・レジャーも共に新規獲得の鈍化傾向が続いた。3月の措置解除以降は、レジャーを中心に宿泊需要の回復傾向がみられ、ゴールデンウィークを機にさらに稼働が高まり、現在も維持している。
ハイアット2物件	「大阪いらっしやいキャンペーン」、「福岡の避密の旅」といった需要喚起施策の後押しにより2021年末において一定の需要獲得に成功した。一方、2022年は1月から発令されたまん延防止等重点措置の影響を受け、一転してビジネス・レジャー共に需要が低迷。措置解除後の4月以降は主にレジャー需要の回復が先行しているが、徐々にビジネスイベントの予約状況も改善の兆しが見え始めてきている。
ロードサイド22物件	まん延防止等重点措置下は、イベント開催等が制限されていたこともあり、レジャー需要が鈍化傾向であったが、底堅いビジネス需要に下支えされ堅調な稼働を維持。措置解除後はイベント制限が緩和され、レジャー需要に回復の動きがみられており、RevPARも2019年実績の水準に近づいている。
ザ・ビー4物件	まん延防止等重点措置下は、ビジネス・レジャー共に需要が低迷。措置解除後、レジャー需要を中心に回復の傾向がみられる。赤坂では2月以降コロナ軽症者療養施設として行政による一棟借上げが開始され、大幅に収益が改善されている。

不動産鑑定評価額等サマリー

星野リゾート運営物件は、「リゾナーレ」及び「界」の好調な運営実績が評価され、対前期比プラスとなりました。また、星野リゾート以外運営物件は、長引くコロナ禍の影響が織り込まれながらも、ロードサイド22物件等の堅調な運営実績が評価され、対前期比の下落幅は限定的なものとなりました。なお、キャップ・レートは、いずれの物件も変動ありませんでした。

(単位：百万円)

	不動産鑑定評価額等			直接還元法による価格		DCF法による価格	
	18期末	前期比		18期末	前期比	18期末	前期比
65物件合計	192,341	+27	+0.0%	195,442	▲0.0%	190,456	+0.1%
星野リゾート運営物件合計	80,649	+112	+0.1%	80,666	+0.1%	80,442	+0.2%
星のや4物件	25,580	▲30	▲0.1%	25,680	▲0.0%	25,360	▲0.2%
リゾナーレ2物件	12,450	+150	+1.2%	12,020	+0.1%	12,880	+2.4%
界13物件 ^(注)	31,999	+42	+0.1%	32,326	+0.2%	31,622	+0.1%
星野その他	10,620	▲50	▲0.5%	10,640	+0.1%	10,580	▲0.8%
星野リゾート以外運営物件合計	111,692	▲85	▲0.1%	114,776	▲0.1%	110,014	▲0.0%
ANAクラウンプラザ3物件	28,920	▲110	▲0.4%	30,310	▲0.4%	28,310	▲0.4%
ハイアット2物件	23,570	▲80	▲0.3%	24,010	-	23,210	▲0.5%
ロードサイド22物件	19,394	+73	+0.4%	19,600	+0.2%	19,183	+0.5%
ザ・ビー4物件	19,250	▲10	▲0.1%	20,160	▲0.1%	18,860	-
その他	20,558	+42	+0.2%	20,696	+0.0%	20,451	+0.4%

安定性と機動性を両立する財務運営（1）

2022年4月及び5月に、ホテルREITとしてコロナ禍以降最長調達年限となる7.5年のリファイナンスを実施しました。さらに、本新規借入れにおいては全参加行が最長調達年限7.5年となる借入れに参加し、有利子負債の長期固定化及び返済期限の分散化に寄与しました。また、本公募増資後も125億円の取得余力を確保し、物件取得の機動性を維持しています。

直近のリファイナンス及び本新規借入れ

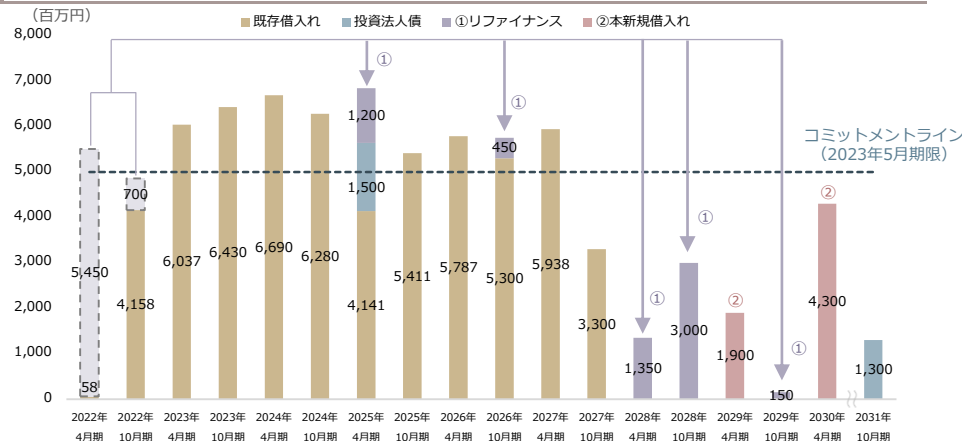
① 2022年4月/5月リファイナンス（最長7.5年）
（ホテルREIT初のグリーンローンを含む）

借入先	株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協同融資団（全10行） ^(注1)				
借入実行日	2022年4月28日又は2022年5月2日				
期間（年）	3.0	4.5	6.0	6.5	7.5
借入金額（総額）	12.0 億円 (4行)	4.5 億円 (2行)	13.5 億円 (4行)	30.0 億円 (4行)	1.5 億円 (1行)
	(合計61.5億円)				
借入金利（年率） ^(注2)	0.5020 %	0.6670 %	0.9085 %	0.9920 %	1.1540 %
	0.5060 %	0.6680 %	0.9115 %		

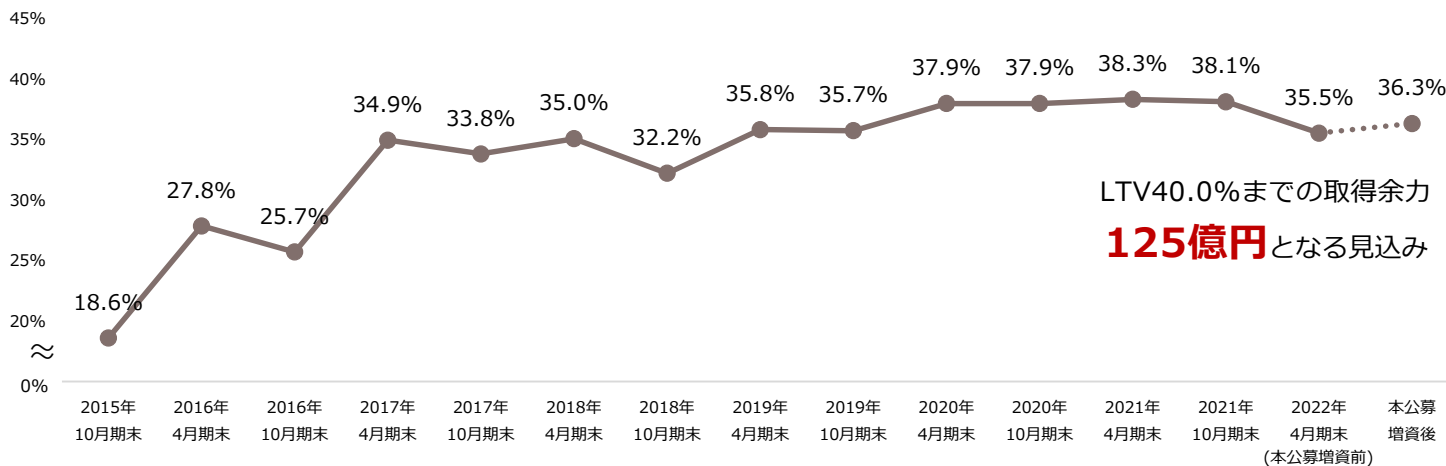
② 本新規借入れ（最長7.5年）

借入先	株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行	
借入実行日	2022年7月1日	
期間（年）	6.5	7.5
借入額（総額）	19.0 億円 (5行)	43.0 億円 (5行)
	(合計62.0億円)	
借入金利（年率） ^(注2)	1.0470%	1.2140%

返済期限の分散状況（本公募増資後）



LTVコントロール



主要な財務指標（本公募増資後）

長期有利子負債比率 100.0%

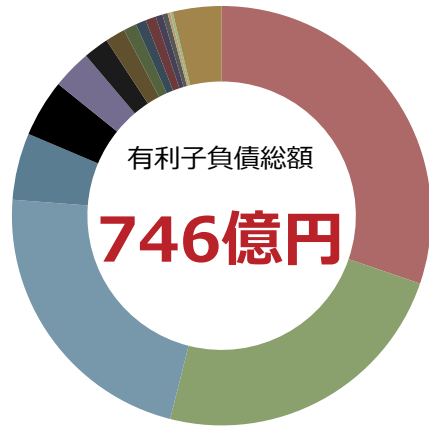
固定金利比率 99.5%

平均残存期間 3.4年

平均金利 0.74%

安定性と機動性を両立する財務運営（2）

レンダーフォーメーション（本公募増資後）

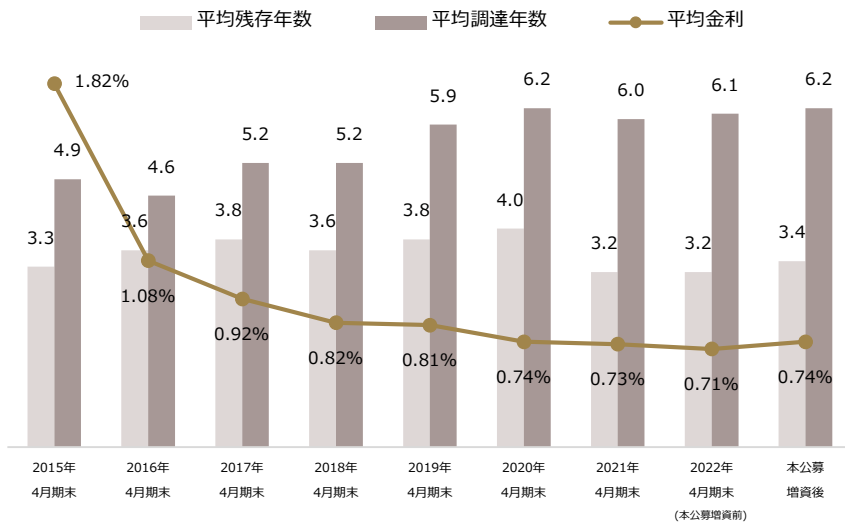


株式会社三菱UFJ銀行	30.2%
株式会社三井住友銀行	23.7%
株式会社日本政策投資銀行	22.3%
株式会社みずほ銀行	5.2%
株式会社りそな銀行	4.4%
株式会社福岡銀行	3.0%
株式会社山口銀行	1.9%
株式会社足利銀行	1.5%
株式会社池田泉州銀行	1.0%
株式会社北陸銀行	0.8%
株式会社京都銀行	0.8%
株式会社肥後銀行	0.5%
株式会社西日本シティ銀行	0.4%
住友生命保険相互会社	0.2%
株式会社七十七銀行	0.2%
投資法人債	3.8%

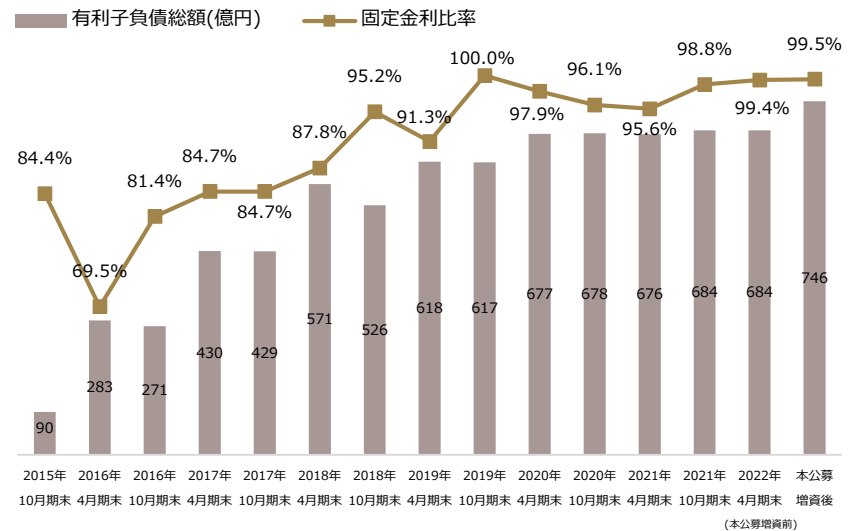
格付等の状況

格付機関	株式会社日本格付研究所（JCR）	
格付対象 / 評価対象	長期発行体格付	グリーンファイナンス・フレームワーク
格付 / 総合評価	A（安定的）	Green1（F）

調達条件の推移



有利子負債総額と固定金利比率の推移



気候変動への対策



■ 本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関して「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）」提言に賛同しており、「気候変動・レジリエンスポリシー」に基づく適切なガバナンス体制の下、以下のシナリオ分析をベースとして、GHG排出削減等様々なアプローチを実施していく方針です。

シナリオ分析の実施

不動産投資市場におけるESG投資動向の変化や自然災害等、気候変動が本投資法人の事業に与えるリスク（ネガティブ影響）と機会（ポジティブ影響）を具体的に特定（リスク：計14個、機会：計7個）しました。
 その上で、「4℃シナリオ」及び「1.5℃シナリオ」のそれぞれについて、中期（2030年）及び長期（2050年）の2つの視点における、リスクと機会の発生による本投資法人への財務的影響の大きさを評価し、それらへの対応策等を整理しています。

MSCI ESG格付「BBB」を獲得

- 2022年4月、従前の評価「B」から2ランクアップとなる「BBB」を獲得しました。
- 「人材開発」及び「グリーンビルディング認証」の評価改善がランクアップに寄与したものと、本投資法人は考えています。



GRESBリアルエステイト評価<3スター>、GRESB開示評価<Aレベル>を取得

- 2021年GRESBリアルエステイト評価において、5段階で格付されるGRESBレーティングで<3スター>を取得。2020年初参加で獲得した<2スター>の時と比較し、「リスクアセスメント」や「テナントコミュニティ」の評価が向上しました。
- GRESB開示評価では、ESG情報開示の取組みが高く評価され、2020年のBレベルを上回る、最上位<Aレベル>の評価を取得しました。

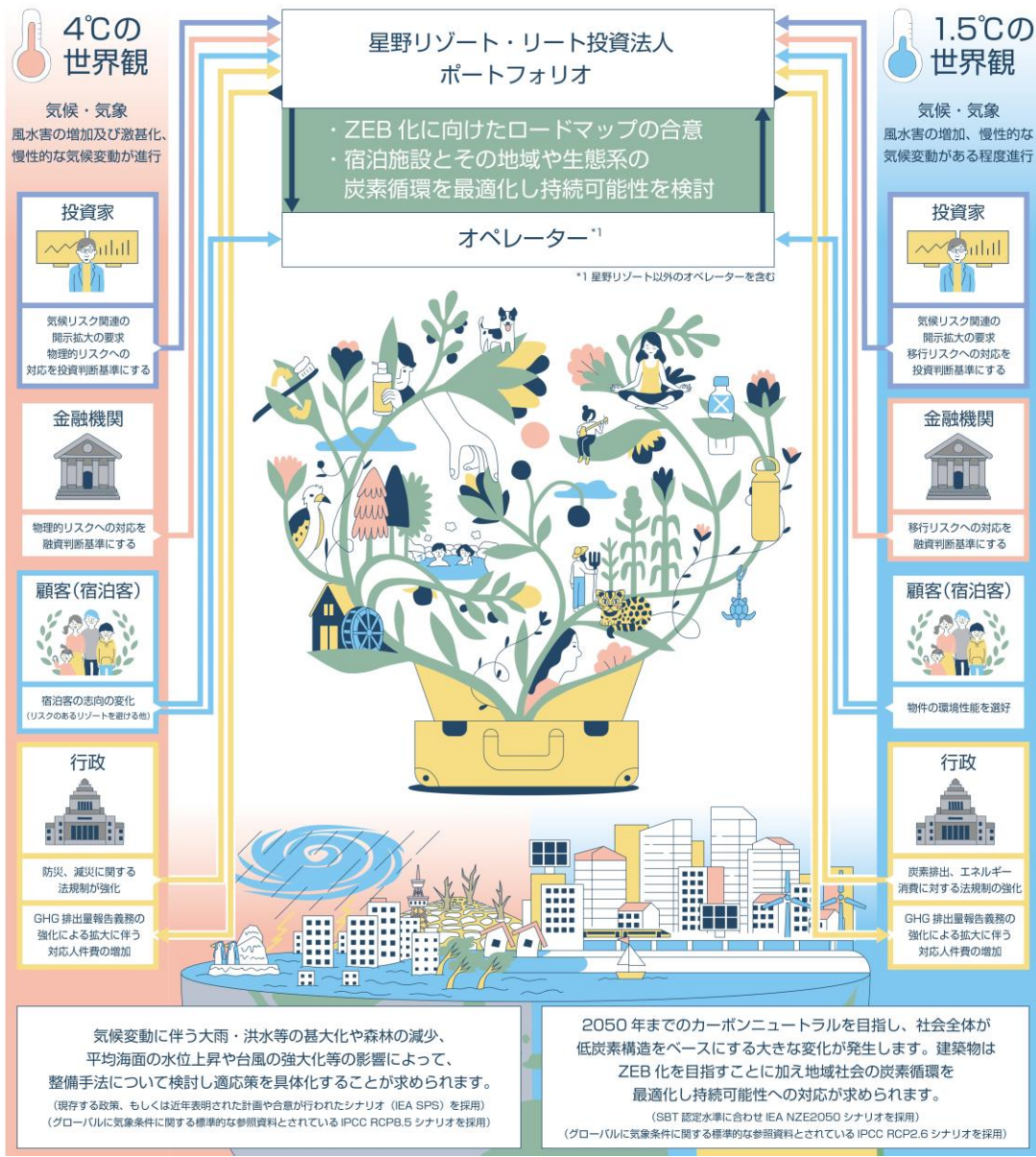


本募集において、目論見書電子化を実施

- 本募集において、目論見書を電子化することで、紙、インク等の使用量の削減を図り、環境に配慮したオフリングを実施しました。
- 本募集においては、B5用紙約195万枚分（注）の削減を実現しました。
- カラーページを作成することで、投資家の見やすさ向上を企図しました。



4℃シナリオ、1.5℃シナリオの世界観



CHAPTER 3

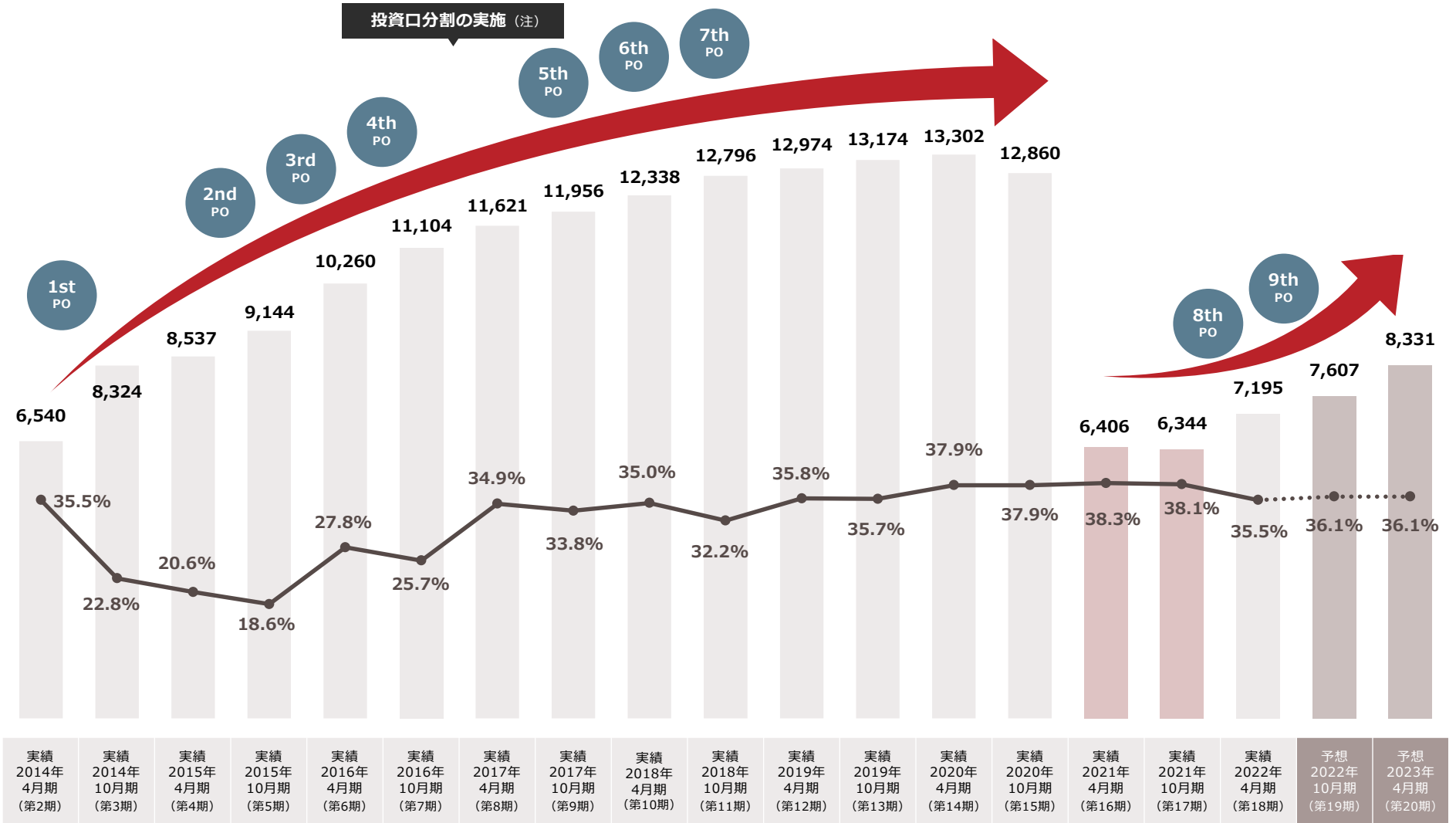
業績予想
2023年4月期—第20期の
2022年10月期—第19期及び

星野リゾート
REIT



1口当たり分配金及びLTVの推移

1口当たり分配金（円）及びLTV（%）の推移



コロナ禍の影響

2022年10月期

前提条件

営業収益 (百万円)	5,868		
営業利益 (百万円)	2,457	【営業収益】	
		固定賃料	5,024百万円
		変動賃料	784百万円
		その他賃料	10百万円
		その他収入	47百万円
経常利益 (百万円)	1,947	【営業費用】	
		固都税等	500百万円
		減価償却費	1,593百万円
		【営業外費用】	
		借入関連費用	478百万円
		投資口交付費用	32百万円
当期純利益 (百万円)	1,945	【期末時点のLTV見込】	36.1%
(注) 1口当たり 分配金 (円)	7,607		

2023年4月期

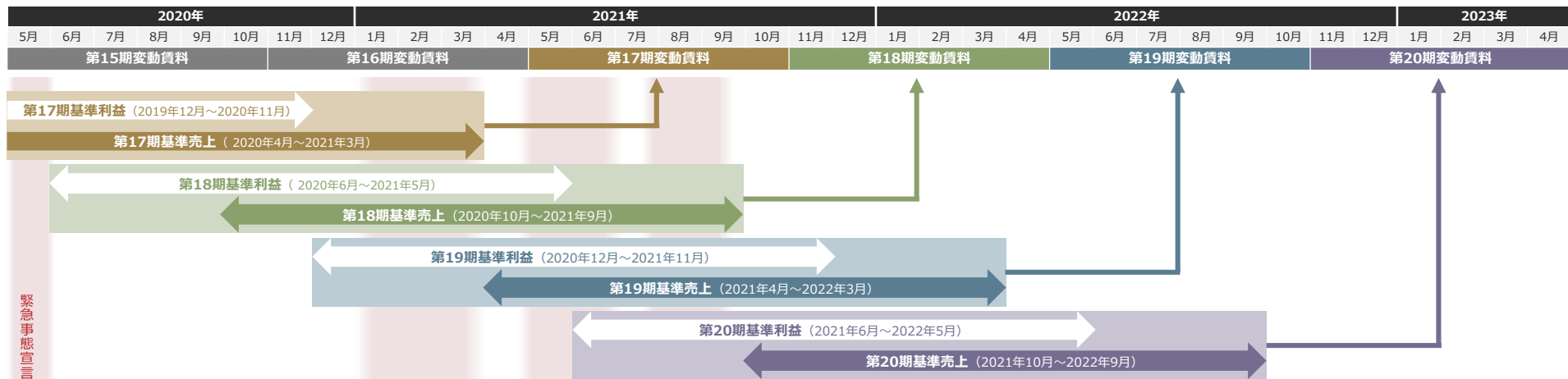
前提条件

営業収益 (百万円)	6,171		
営業利益 (百万円)	2,589	【営業収益】	
		固定賃料	5,098百万円
		変動賃料	1,014百万円
		その他賃料	10百万円
		その他収入	46百万円
経常利益 (百万円)	2,132	【営業費用】	
		固都税等	518百万円
		減価償却費	1,639百万円
		【営業外費用】	
		借入関連費用	458百万円
当期純利益 (百万円)	2,130	【期末時点のLTV見込】	36.1%
(注) 1口当たり 分配金 (円)	8,331		

実績賃料及び想定賃料

運営区分	ブランド	2022年4月期 (第18期) 実績賃料			2022年10月期 (第19期) 想定賃料			2023年4月期 (第20期) 想定賃料			補足
		固定賃料等	変動賃料	計	固定賃料等	変動賃料	計	固定賃料等	変動賃料	計	
星野リゾート 運営	星のや	618	194	813	618	175	794	618	200	819	界 アルプスが第18期まで割増固定賃料 18期は界 霧島、界 別府が2021年12月以降5か月分寄与 西表島ホテルが第19期まで割増固定賃料
	リゾナーレ	374	249	623	374	261	635	374	309	683	
	界	781	282	1,064	841	258	1,100	853	304	1,158	
	その他	386	-	386	386	-	386	338	-	338	
	小 計	2,161	726	2,888	2,221	696	2,917	2,185	814	3,000	
星野リゾート 以外運営	ANAクラウンプラザ3物件	696	-	696	696	-	696	696	-	696	グランドハイアット福岡は20期まで割増固定賃料
	ハイアット2物件	406	-	406	502	-	502	521	-	521	
	ロードサイド22物件	558	70	628	558	81	639	558	134	692	
	ザ・ビー4物件	265	-	265	265	-	265	265	-	265	
	その他	513	-	513	522	7	530	522	65	587	
	小 計	2,439	70	2,510	2,544	88	2,633	2,563	199	2,763	
	合 計	4,601	797	5,398	4,765	784	5,550	4,749	1,014	5,763	
新規取得物件	星のや沖縄	-	-	-	268	-	268	360	-	360	19期は新規取得物件が2022年7月以降4か月分寄与
	新規取得物件取得後 66物件合計	4,601	797	5,398	5,034	784	5,819	5,109	1,014	6,123	

ご参考：変動賃料を算出する基準となる利益又は売上の対応期間（クインテッサホテル大阪心斎橋を除きます。）



緊急事態宣言

コロナ禍の影響

(2022年7月1日時点)

賃料形態		固定賃料	固定賃料 + 変動賃料	固定賃料 + 変動賃料	変動賃料
変動賃料算出の基準指標		—	施設売上	施設利益	施設利益
物件数		9物件	31物件	25物件	1物件
取得価格	金額	94億円	354億円	1,282億円	160億円
	比率	5.0%	18.7%	67.8%	8.5%
物件名		カンデオ5物件、グリーンズ3物件、ホテル日航高知旭ロイヤル	星のや軽井沢、星のや京都、リゾナーレ八ヶ岳、界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 阿蘇、界 川治、ロードサイド22物件	星のや富士、星のや竹富島、星のや沖縄、リゾナーレ熱海、界 鬼怒川、界 加賀、界 アルプス、界 遠州、界 長門、界 霧島、界 別府、ANAクラウンプラザ3物件、OMO7旭川、西表島ホテル、BEB5軽井沢、ザ・ビー4物件、ホテル・アンドルームス大阪本町、ソルヴィータホテル那覇、クインテッサホテル大阪心斎橋、グランドハイアット福岡	ハイアットリージェンシー大阪
賃料イメージ					

今後の運用戦略

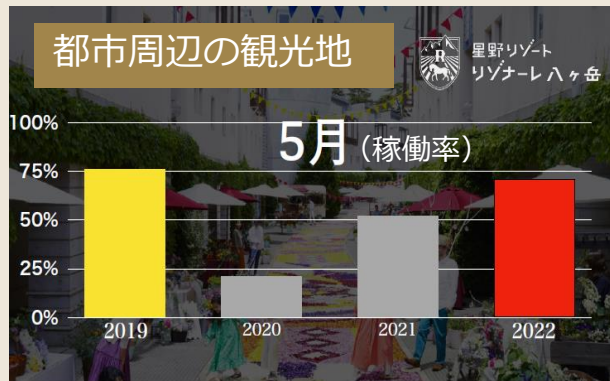
星野リゾート
REIT



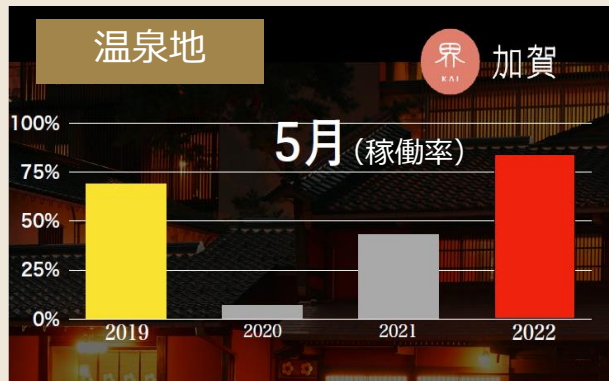
旅行市場の見通しと、星野リゾートの狙い

星野リゾートは、アフターコロナに向かうにつれて、都市、飛行機で行く観光地への旅行需要の回復が進むと考えており、戦略的に新規運営施設の展開を進めています。一方、昨今の円安傾向が継続すれば、インバウンド需要の増加及びアウトバウンド層の国内旅行シフトが起こり、国内旅行市場に好影響をもたらすものと考えています。

コロナ禍においても好調、今後は需要減少に注意



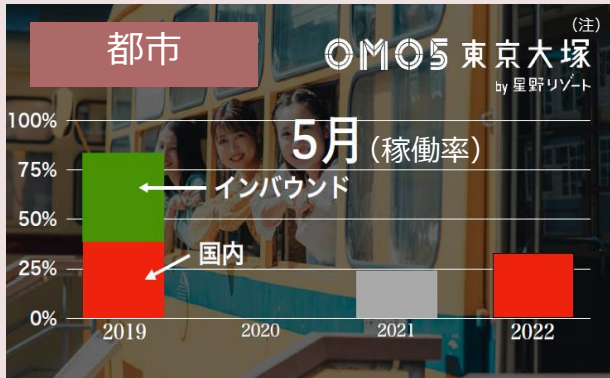
特に東京周辺の観光地（軽井沢、那須、八ヶ岳、熱海、箱根）の業績が回復。



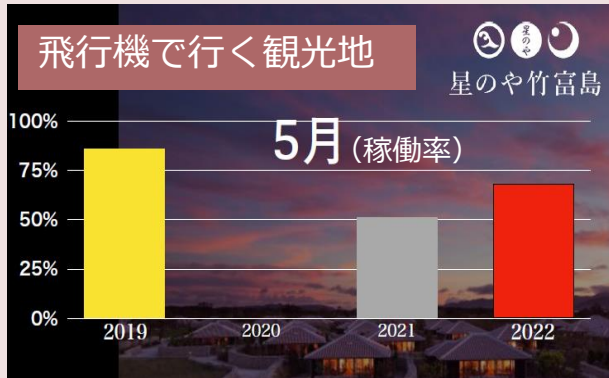
コロナ禍においても、業績は絶好調。ADRや稼働率が2019年比でプラスの施設がほとんど。

需要のシフト

コロナ禍は苦戦、今後の回復が期待

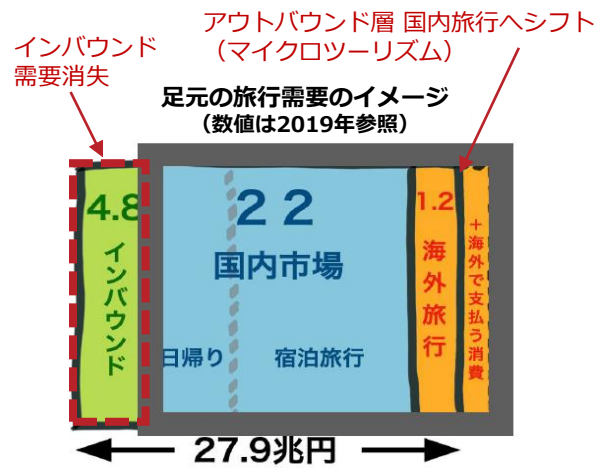


インバウンド需要が戻らないと厳しいが、いずれ復活する都市観光需要を見据え、OMOの運営施設数が増加。

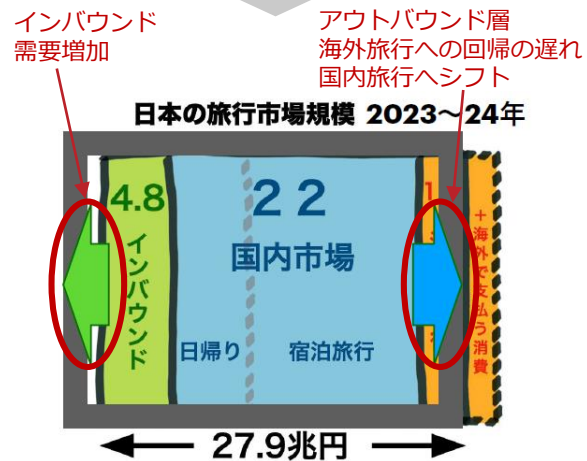


北海道・沖縄・離島の施設の稼働率は十分には戻っていないが、飛行機による旅行需要の復活を見据え、北海道・沖縄の運営施設数が増加。

今後の日本の旅行市場予測 (概念図)



海外との往来復活 円安の影響



コロナ禍の取組み及び今後の開業

星野リゾートグループはコロナ禍において、マイクロツーリズムや3密回避滞在、地域連携プロジェクト等の取組みをいち早く実施することで業績を維持・向上させ、その危機対応力及び需要創出力の高さを示してきたものと、本投資法人は考えています。未曾有の危機だからこそ星野リゾートグループの高い運営力が再評価されていると本投資法人は考えており、実際にコロナ禍において、星野リゾートグループは、多くの開業案件を進捗させ、事業拡大のスピードを加速させています。

2020年～2022年の開業施設一覧 (注)



出所:星野リゾートグループ

TOPICS

コロナ禍における星野リゾートグループの主な取組み

■ マイクロツーリズムの提唱と3密回避滞在の提案

2020年4月以降、他の観光事業者に先駆けて、withコロナ期の新しい旅の在り方として「マイクロツーリズム」の提唱、「3密回避滞在」の提案をしました。

■ 最高水準を目指してのコロナ対策宣言

安心して非日常を楽しめるよう、「新ノーマルビュッフェ」、「大浴場の混雑度確認サービス」等の開発を進め、従来のサービスを迅速に進化させました。

■ 地域連携プロジェクト

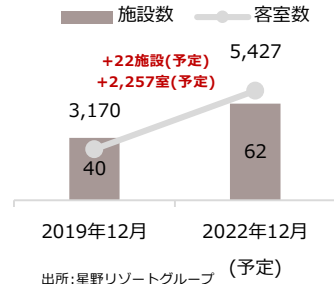
地域の産業や伝統文化を守るとともに、地元の人々に地域の魅力を再発見してもらうため、コロナ禍の影響を受けた事業者と積極的に連携を図り、地域経済の維持に貢献するための取組みを行いました。

■ マーケティングの進化とマイクロツーリズムの定着

2021年以降、全国を11のマイクロツーリズム商圏に区分し、各地のローカルメディアと連携して地域魅力を発信しました。星野リゾートグループは、コロナ禍初期からマイクロツーリズム需要の獲得に継続して取り組んできました。その結果として、多くの星野リゾートグループ運営物件においてその需要が定着し、コロナ禍でも一定の業績を確保できています。

2020年～2022年の開業状況

- 星野リゾートグループは、2020年以降、2022年12月までに、新たに22施設(計2,257室)を開業する予定です。
- 星野リゾートグループは、コロナ禍でも業績好調な高級温泉旅館ブランド「界」、都市観光ブランド「OMO」を中心に、アフターコロナの観光需要復活を見据え、全国に拠点を増やしています。

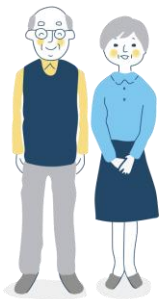


スモールスマーケティングの展開

星野リゾートグループは、多種多様なスモールマス（大多数ではないものの、一定の市場規模を持つ顧客層）ごとに需要の創出を狙うスモールスマーケティング戦略を掲げ、顧客の年齢層や行動様式などに合わせたサービスを提供しています。（注1）

シニア

70歳以上限定 温泉旅館サブスク(注2)
「温泉めぐり 界の定期券」



ミレニアル世代 Z世代

20代をメインターゲットとする
サブブランド「BEB」の展開



愛犬家

愛犬と泊まれるホテル・旅館を
9施設から46施設に拡大

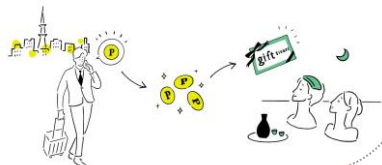


ビジネス

フレキシブルオフィスを展開する
「WeWork Japan」とサービス連携



星野リゾートグループ初のポイントプログラム
「OMO (おも) ポイント」



北海道民

セイコーマートクラブ会員限定
「旅々貯まる北海道旅プロジェクト」



新たな市場

株式会社 KabuK Styleが
提供する旅のサブスク
「HafH (ハフ)」と提携開始



日本の観光産業の長期的な成長の果実を享受し、投資主の価値の最大化を図る観光立国REIT



資産規模

中期的に3,000億円以上

- 東証REIT Core指数への組入れ
- 流動性の向上
- リスク分散

物件構成

オペレーターの星野リゾート比率50%超

- 持続可能な競争力と収益安定性の確保
- 観光市場の活性化
- 地域と協働し持続可能な経済の仕組みを創る

内部成長

オペレーターとの協働による成長

- 独自のソフトと両輪の魅力投資
- リブランドのオポチュニティ
- 優位なオペレーター選定

財務基盤

長期の安定性と取得機動性の両立

- 長期固定化と金融コスト削減
- LTVコントロールによる取得余力確保
- 格付けの向上

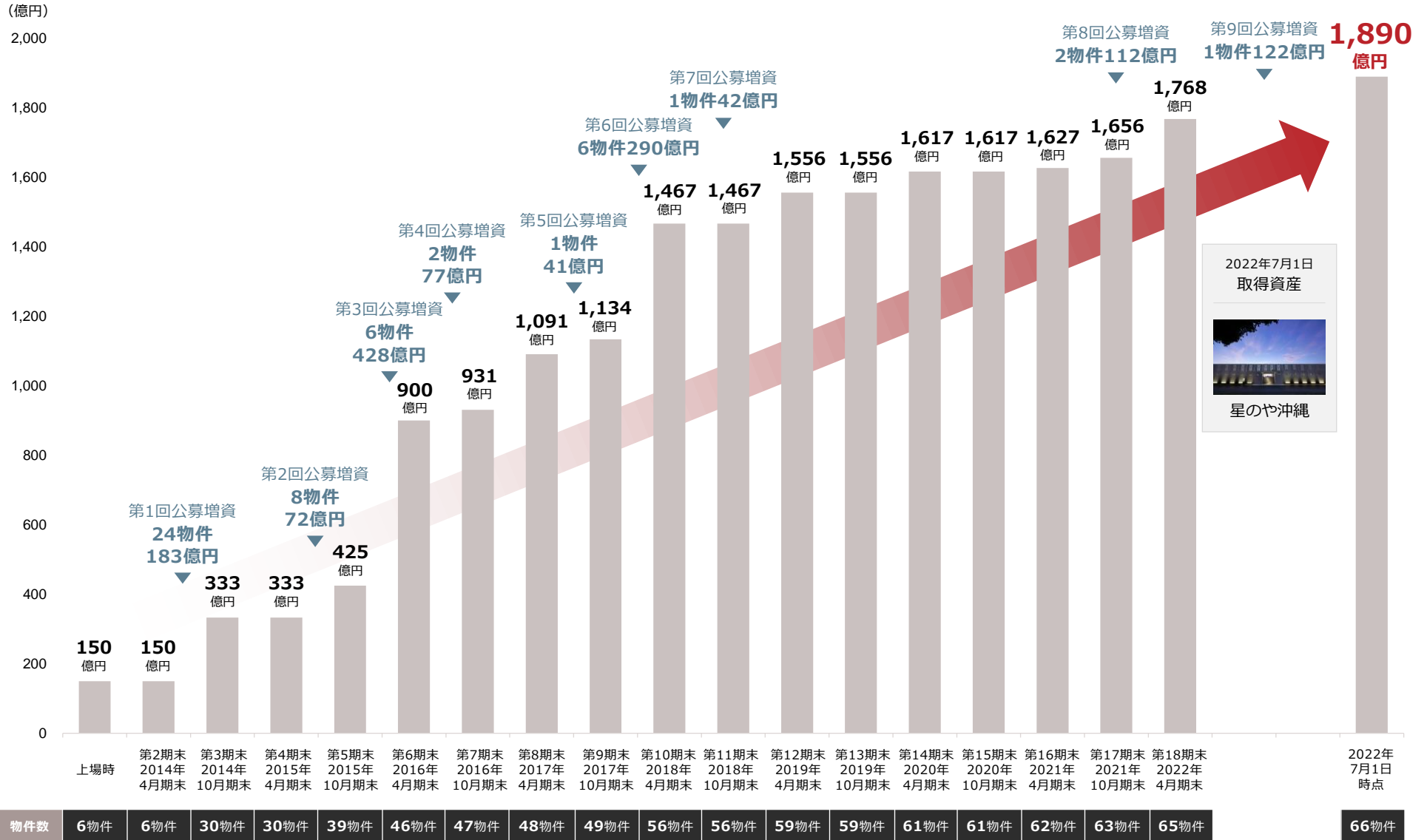
ESGの
取組み

長期的な投資主価値の向上に寄与

- 災害レジリエンス、リゾート環境の取組み
- 顧客満足が社会貢献につながる仕組み
- ESGに関する外部認証・評価の取得/向上

資産規模の着実な成長

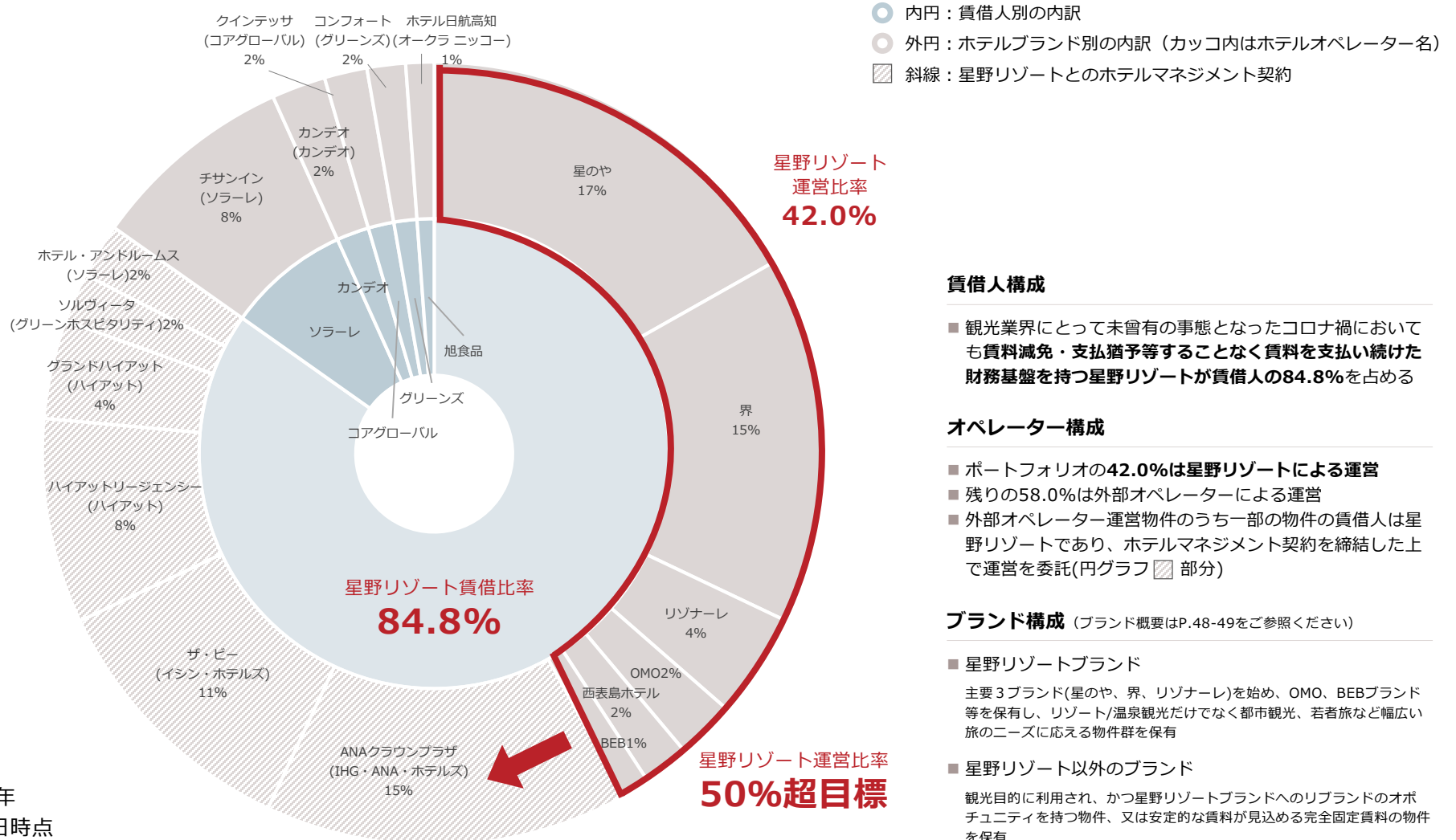
取得価格ベースの資産規模推移



ポートフォリオ構成

長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる、星野リゾート運営物件の構成比率を50%超にすることを目指します。

ポートフォリオ構成（取得価格ベース）



2022年
7月1日時点

パイプライン一覧

本投資法人は、星野リゾートグループの運営力を活かした豊富な投資機会を有しています。

主なスポンサーパイプライン一覧 (注1)

星野リゾートグループ所有施設

運営開始年	施設名
1992年	Onward Beach Resort Guam
1995年	軽井沢ホテルプレストンコート
2003年	磐梯山温泉ホテル
2008年	界 熱海 (改築中)
2013年	界 日光
2017年	Surfjack Hotel & Swim Club
2019年	リゾナーレ小浜島

DBJ共同ファンド所有施設

運営開始年	施設名
2019年	リゾナーレ那須
2020年	星のや沖縄 (共有持分22.53%)
2022年	界 ポロト
2022年	OMO7大阪
2022年(予定)	界 雲仙



界 日光 所在地：栃木県



リゾナーレ小浜島 所在地：沖縄県

星野リゾートグループ開発案件 (一部)

運営開始年	所在地
2022年(予定)	大分県由布市 (界 由布院)
2022年(予定)	島根県出雲市 (界 出雲)
2023年(予定)	熊本県熊本市 (OMO5熊本)
2024年(予定)	奈良県奈良市 (旧奈良監獄)
2025年(予定)	山口県下関市 (リゾナーレ下関(仮称))
2025年(予定)	福井県勝山市
2026年(予定)	神奈川県横浜市 (OMO7横浜(仮称))
未定	奈良県明日香村
未定	京都府和束町
未定	東京都品川区五反田



界 雲仙 所在地：長崎県



界 ポロト 所在地：北海道

WBF社 (注2) 所有施設

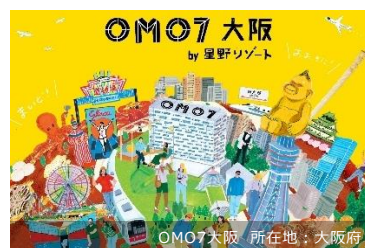
運営開始年	施設名
2010年	ホテルWBF釧路
2014年	ホテルWBFグランデ函館
2015年	ホテルWBFグランデ旭川
2018年	ホテルWBFなんば黒門
2019年	ホテルWBF函館 海神の湯
2019年	ホテルWBFフォースティ札幌

メザニンローン債権/匿名組合出資

運営開始年	名称
未定	T L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権 (裏付資産：(仮称)ホテルWBFグランデ関西エアポート)
未定	奥飛騨温泉旅館同業協会匿名組合出資持分



リゾナーレ那須 所在地：栃木県



OMO7大阪 所在地：大阪府

第三者所有施設 (一部)

運営開始年	施設名
2004年	リゾナーレトマム
2004年	トマム ザ・タワー
2005年	青森屋
2005年	奥入瀬溪流ホテル
2010年	界 津軽
2016年	星のや東京
2017年	星のやパリ
2017年	界 アンジン
2018年	OMO5東京大塚
2018年	界 仙石原
2019年	星のやグーガン
2020年	BEB5土浦
2021年	OMO3京都東寺
2021年	OMO5京都三条
2021年	星野リゾート嘉助天台
2021年	OMO5沖縄那覇
2021年	OMO5京都祇園
2022年	OMO3東京赤坂
2022年	OMO3札幌すすきの
2022年	OMO5小樽
2022年	OMO5金沢片町
2022年	BEB5沖縄瀬良垣
2022年(予定)	OMO1東京川崎



界 出雲 所在地：島根県

ESGの取組み



気候変動がもたらす温暖化や災害等の地球環境が悪化の一途を辿る現代においては、経営層やマネジメント層の強いリーダーシップのもと、環境・社会への貢献と利益の両立を実現し、新しい時代の競争力の源泉となる“CSV”（Creating Shared Value）を、持続可能性のある手法によって推進していくことが重要だと、本投資法人は考えています。また、本資産運用会社は、環境、社会、ガバナンスの課題に対するステークホルダーの期待に応えるべく、これら地球規模の課題を、観光産業に従事する企業として、不動産価値、社会価値、企業価値に転換できるよう経営層のリーダーシップによって着実にそしてスピーディに解決していきます。

CSV : Creating Shared Value（共有価値の創造）

米国の経営学者であるマイケル・ポーター氏らによって提唱された。CSVは、営利企業が社会ニーズ（社会課題の解決）に対応することで、経済的価値と社会的価値をともに創造しようとするアプローチのこと。

観光産業ならではのESGの構築と推進

不動産運用の視点から、「建物の設計・建築」・「地域社会」・「従業員のWell-Being」という観光産業ならではのエコシステムを構築していきます。

観光産業ならではのエコシステム

インフラ・施設・設備

2050年のカーボンニュートラルをゴールとしてロードマップを策定

指標

- 経済価値と社会価値が結びつくユニークなESGの取組みの達成 (CSV:Creating Shared Value)
- 物件の省エネチェックリスト作成と改善スケジュール作成
- エネルギー等の消費及び管理の見える化と目標設定
- テナント満足度調査によるハードの改善の中長期計画

地域社会

観光産業ならではの地域文化と経済のマッチング

指標

- 地域の自然環境の維持保全への協力、経済及び雇用への貢献
- 自然環境維持保全
- Disaster-Ready
- 地域経済と雇用
- 地方定住人口の増加促進
- 地域の健康とコミュニティ
- 地域の農水産業と食
- 地域の教育

従業員（テナントを含む）

従業員のWell-Being

指標

- 定期的なテナント満足度調査の実施による、従業員の生産性向上と働く快適性確保の両立
- キャリア開発、ダイバーシティなどの提案

不動産価値の最大化

本投資法人の環境運用

＜サステナビリティ目標＞

本資産運用会社は、本投資法人の保有資産全体で、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（省エネ法）のエネルギー消費量削減目標に従い、年次使用量を1%削減することを目標とします。

本投資法人は、省エネルギー化、温室効果ガス排出量削減などを宿泊事業における重要な環境課題として認識し、個別のポリシーを設け環境負荷の低減を試みます。また、宿泊者とそこで働くスタッフに「がまんしない、がまんさせない」をモットーに工夫と対策に取り組んでいます。

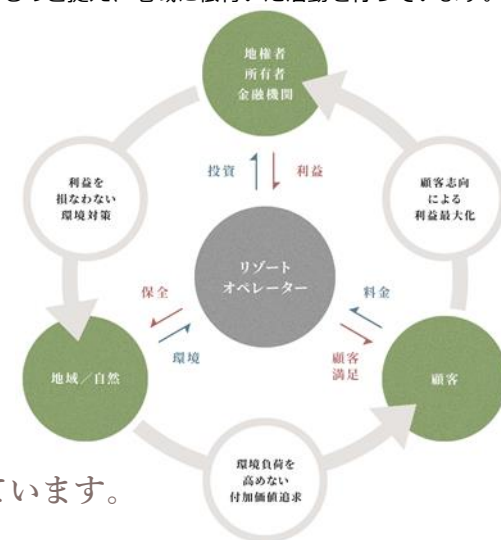
星野リゾートグループの環境経営

＜共存共栄のエコシステム＞

星野リゾートグループは、ホテルと地域は一心同体であると考えています。つまり、地域の魅力が高まることはホテルの業績に直結し、反対に、地域の魅力をホテルが発信することで、地域のブランド力を高めることに貢献できるものと捉え、地域に根付いた活動を行っています。

こうした地域に根付いた活動は、持続可能な企業競争力のひとつであり、地域に存在する産地の技術、農林水産物、観光資源などが価値の源泉となると、星野リゾートグループは考えています。また、環境経営には、エコツーリズム・ゼロエミッション・環境負荷のかからないエネルギーグリッドの開発も必要であると、星野リゾートグループは考えています。

上記の思想によって、ユニークな取組みを推進しています。



環境・社会課題への対応による、地域と不動産の新たな価値の創出

「星のや軽井沢」 - エネルギー自給システム "EIMY"

「自分たちの使うエネルギーは、できる限り自らの場所の自然エネルギーで賄おう」という考え方 (Energy In My Yard) です。約100年前から利用している水力発電に加え、施設の特徴を活かし、「地中熱」や「温泉の排湯」を利用したヒートポンプも活用しています。

ヒートポンプの動力の一部を賄う水力発電設備



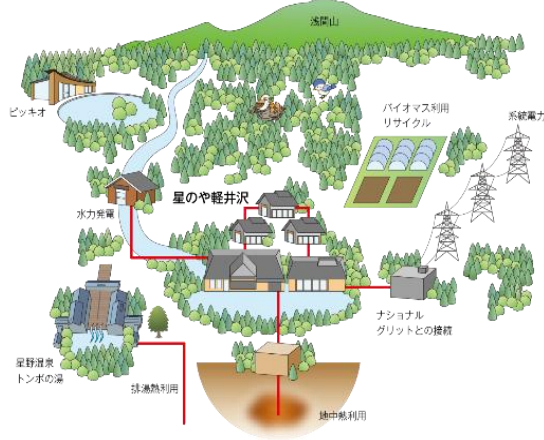
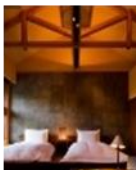
地中熱や温泉排湯を空調や給湯の熱源にするヒートポンプ設備



ゴミを28種類に分別し資源のリサイクルを推進



客室天井に設けられた「風楼」と呼ばれる通気口



「星のや竹富島」 - 海水淡水化装置の活用と地域との協働

「星のや竹富島」では、海水の淡水化により飲料水の自給を可能とする「海水淡水化熱源給湯ヒートポンプユニット」(注)を設置し、年間46トンのCO₂削減のみならず、災害時における島の人々への水の供給も可能にしています。

また、星野リゾートグループは、竹富島の自然環境保全と持続的な島文化保全のため、「一般財団法人 竹富島地域自然資産財団」とパートナーシップ協定を締結しています。



その他の効果
E: 年間約4万本に上っていた客室でのペットボトル入りミネラルウォーターの提供を廃止。竹富島の環境保全に貢献。
S: 竹富町と、道民者支援・指定避難所等に関する協定書を締結。島民へ安全な水の供給が可能。

「西表島ホテル」 - 世界自然遺産 西表島における日本初のエコツーリズムリゾート活動

2021年7月、西表島が世界自然遺産に登録されました。星野リゾートグループは、島の自然環境を保護しつつ持続可能な観光の仕組みを創るため、日本初の「エコツーリズムリゾート」を目指して、宿泊者も巻き込みながら活動しています。

エコロジカルなホテル運営

ゼロ・エミッションの達成に向け、取り組んでいます。

- ペットボトルの提供及び販売停止
- ウォーターサーバーの設置
- 洗剤レスのスマートランドリーの導入



ビーチクリーン

海洋環境の保全に向け、従業員による浜辺の清掃活動を行っています。



島の魅力と価値を感じるネイチャーツアー

絶滅危惧種や固有種等の「生物多様性」を守り継ぐ活動を行っています。

- イリオモテヤマネコ痕跡ツアー
- 自然環境を学ぶ「世界遺産の学校」の開催



イリオモテヤマネコの保護活動

絶滅危惧種・イリオモテヤマネコのロードキル防止のため、道路での視認性を高める草取り活動等を行っています。

- 「イリオモテヤマネコの学校」の開催



環境（E）への取組み

環境パフォーマンス（注1）

エネルギー消費量

期間（注2）	2019年度	2020年度	2021年度
物件数（注3）	56	57	61
エネルギー消費量（MWh）	155,083	124,934	163,116
エネルギー消費量原単位（注4）（kWh/m ² ）	342.2	272.0	330.4

GHG排出量

期間（注2）	2019年度	2020年度	2021年度
物件数（注3）	56	57	61
温室効果ガス（GHG）排出量（t-CO ₂ ）	50,133	41,827	51,274
温室効果ガス（GHG）排出量原単位（注5）（kgCO ₂ /m ² ）	110.6	91.1	103.9

水消費量

期間（注2）	2019年度	2020年度	2021年度
物件数（注3）	58	60	63
水消費量（m ³ ）	1,881,761	1,336,263	1,508,187
水消費量原単位（注6）（m ³ /m ² ）	4.3	2.9	3.1

廃棄物

期間（注2）	2019年度	2020年度	2021年度
物件数（注3）	11	11	50
廃棄物重量（t）	1,937	1,036	2,441
リサイクル率（注7）（%）	29.7	35.5	17.6

グリーンリース契約

- グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネ等の環境負荷の低減や執務環境の改善について、契約や覚書等を交わし自主的に取り決め、その内容を実践することをいいます。
- グリーンリース契約を実行することで、光熱費削減等による収益改善や地球環境の改善につなげることを目指しています。

グリーンリース契約締結状況（2022年7月1日時点）



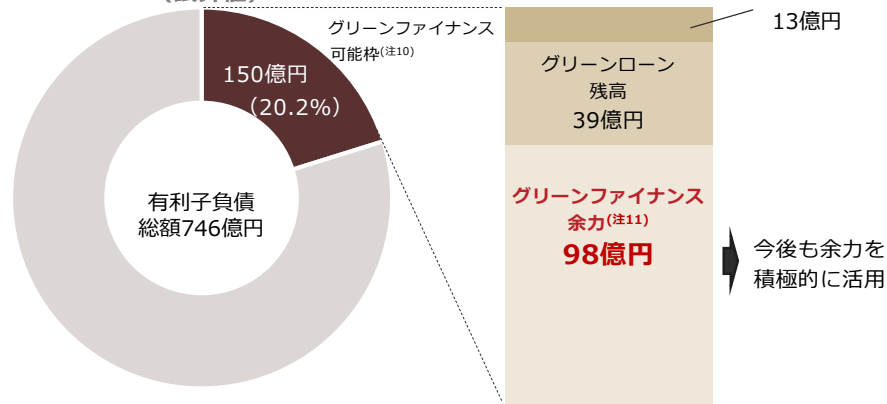
サステナビリティに関する外部評価

取得年	物件名称	BELS	CASBEE
2019	界 鬼怒川	★★★★★	
	クインテッサホテル大阪心斎橋	★★★	
2020	界 アルプス（評価対象：フロント棟）	★★★★	
	BEB5軽井沢	★★	
2021	界 加賀（評価対象：新館）	★★★★★	
	カンデオホテルズ佐野	★★★★	
	チサンイン 千葉浜野 R16	★★	
	星のや軽井沢（評価対象：ハルニレテラス）		Sランク（★★★★★）
2022	ANAクラウンプラザホテル広島	★★	
	ANAクラウンプラザホテル富山	★	

グリーンファイナンスの取組み

- 本投資法人は、グリーンボンドやグリーンローンをはじめとするサステナビリティファイナンスを積極的に活用し、資金面からもESGの取組みを推進していきます。

グリーンファイナンス実施状況（試算値）



社会（S）への取り組み

テナント満足度調査の実施

< 星野リゾート・リート投資法人 >

本投資法人が保有する物件のうち30物件のテナント従業員を対象に、働きやすさや健康増進等 Well-Beingの観点も盛り込んだ満足度調査を実施し、65.5%の方から回答を得ました。

本投資法人は、快適なバックヤードの整備が労働生産性やモチベーションの向上につながると考えており、今回の調査結果を活用し計画的に修繕を行っています。今後もステークホルダーの意向を踏まえながら、安心安全に働ける場所を作ることはもちろん、労働生産性やモチベーションの向上に資する投資を行うことで、不動産価値の最大化に努めます。

本資産運用会社の従業員に向けた取り組み

< 星野リゾート・アセットマネジメント >

星野リゾートグループでは、以前より、ダイバーシティを促すフラットな組織文化が企業競争力の源泉だと考えてきました。したがって、組織の階層を可能な限りフラットに維持し、いつでも言いたいことを誰にでも言うことができる人間関係があり、年齢、性別に関係なく会社が何をすべきか自由に活発な議論がなされる組織文化を有していると、星野リゾートグループは自負しています。

また、本資産運用会社の従業員向けに年1回従業員満足度調査を実施し、働きやすい環境づくりに努めています。

なお、本資産運用会社の人事データは、以下のとおりです。

本資産運用会社の人事データ（各年度12月31日現在）

	2019年	2020年	2021年
従業員数合計	24名	27名	34名
男性	13名	14名	21名
女性	11名	13名	13名
男性割合	54%	52%	62%
女性割合	46%	48%	38%
男性管理職割合	100%	100%	83%
女性管理職割合	0%	0%	17%
年間離職率	23.1%	4.2%	10.7%
時間外労働時間（月平均）	20時間	23時間	27時間

テナント満足度調査を受けた改修事例 「界 遠州」～快適性と労働生産性の向上～



地域社会への貢献

< 星野リゾートグループ「界」 - 手わざのひととき >

- 「界」では、地域の文化を継承する職人や作家、生産者の方の希少な技を宿泊客が間近で見たり、一緒に行うことができる文化体験「手わざのひととき」を実施しています。
- 本企画を通して、地域文化の振興・継承や地域経済の維持に貢献することは、ひいては星野リゾートグループの運営力向上にもつながるものと、本投資法人は考えています。

界 遠州×浜松市北区の自園自製「まるたま製茶」

自然の恵みを感じる新茶積みと
静岡県指定無形文化財の手揉み体験



界 鬼怒川×「黒羽藍染紺屋」

200年の歴史を継ぐ若手職人による
工房案内をはじめ、
様々な黒羽藍染に触れる滞在



星野リゾートについて

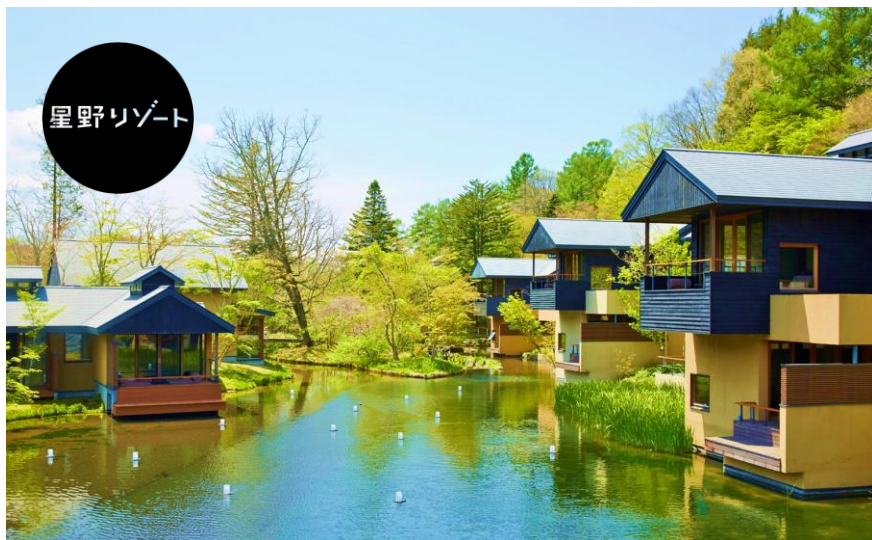
星野リゾート
REIT



星野温泉旅館（開業当時）

星野リゾートの歩み

「旅産業は、世界で最も大切な平和維持産業になっている」
 世界の人たちを友人として結んでいく、
 こういう視点で次の100年の事業に取り組み、
 「夢は大きく、運営は地道に」を心がける企業です。



沿革

- 1904 軽井沢の温泉開発に着手
- 1914 星野温泉旅館開業
- フェーズ①
 - 1991 4代目現代表 星野佳路 星野温泉に入社、代表に就任
 - 1992 **所有を本業とせず、運営会社を目指すという企業将来像を発表**
 - 1995 株式会社 星野リゾートに社名変更
- フェーズ②
 - 2001 リゾナーレハケ岳の運営開始
 - 2003 アルツ磐梯リゾートの運営開始
 - 2004 トナムリゾートの運営開始
 - 2005 ゴールドマン・サックス社が投資する温泉旅館運営パートナーとなる 星のや軽井沢開業
 - 2010 マスターブランド戦略を開始
- フェーズ③
 - 2011 界ブランド展開開始
リゾナーレブランド展開開始
 - 2013 **星野リゾート・リート投資法人東京証券取引所に上場**
 - 2015 **日本政策投資銀行と共同運営ファンド組成し、開発体制を整える**
 - 2016 星のや東京開業
 - 2017 星のやバリ開業
 - 2018 OMOブランド展開開始
 - 2019 BEBブランド展開開始
 - 2021 WBF社を子会社化
- フェーズ④
 - 2022年7月現在、国内で55施設、海外で4施設を運営中**

【フェーズ①】 1991年-2000年 ホテルオペレーターとしてのノウハウを蓄積
 【フェーズ②】 2001年-2010年 大型リゾート・温泉旅館案件の再生と主要3ブランドの立ち上げ
 【フェーズ③】 2011年-2020年 所有と運営と開発を分離する事業モデルを構築
 【フェーズ④】 2021年～ 日本旅館を世界へ

星野リゾートの強み

星野リゾート — 7つの旅 — Seven Spheres of Delight



星のや
HOSHINOYA Flagships

独創的なテーマで
圧倒的非日常へいざなうブランド
Authentic Japan with modern comfort



リゾナーレ
RISONARE

洗練されたデザインと豊富な
アクティビティをそなえる西洋型リゾート
Recreation — the art of creating anew



界
KAI

地域の魅力を再発見、
心地よい和にこだわった上質な温泉旅館
Destinations for blissful bathing and dining



OMO
おも

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
Instant access to the lively local scene



BEB
べっ

居酒屋以上旅未満
みんなでルーズに過ごすホテル
Kicked-back stays with the crew



**その他の
個性的な宿泊施設**
Other Unique Lodgings

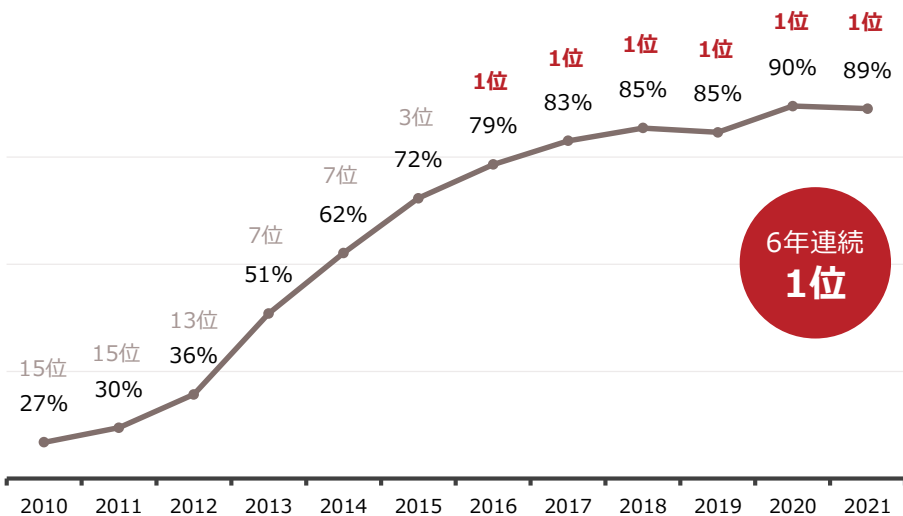
日本や世界に展開する個性際立つ
リゾートホテルと温泉旅館
Getaways with a sense of place



日帰り施設
Daytrip Destinations

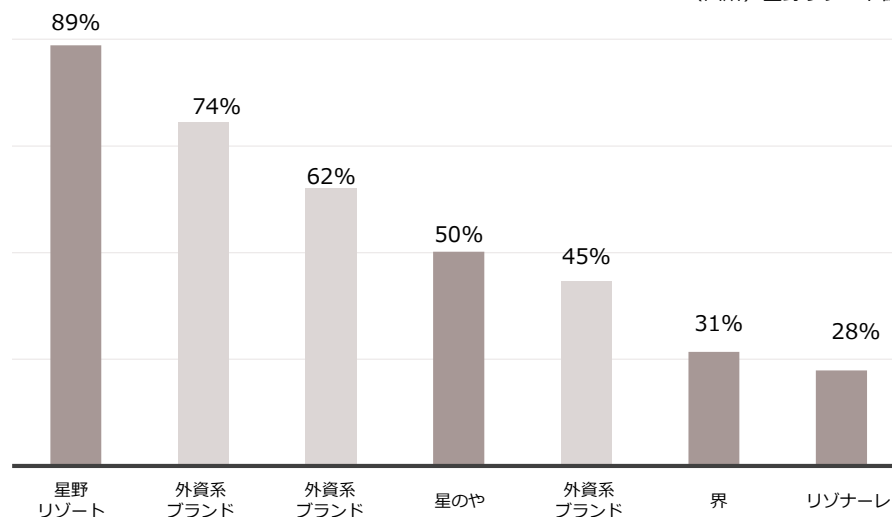
温泉からスキーまで、一日の休日を
満喫する多様なサービス
Thermal soaks and thrilling slopes

「星野リゾート」のホテルブランド認知率の推移（国内）



ホテルブランド別 認知率（2021年）

（出所）星野リゾート調査



運営事業の歴史から生まれた、長期的な集客力を構築する3つのポイント



星野リゾートはホテルを運営する時に、そのホテルの長期的な競争優位の構造を作り出すことを重視しています。市場環境の変化に左右されにくい持続可能な集客力の構築は、今後、ますます重要な要素になってくると考えています。

ホテルが選択される主な理由の1つに「新しくてキレイだから」という項目が常に存在します。数十年のライフサイクルの中では、自社ホテルよりも新しい競合は必ず誕生してくるのであり、新規施設が有利になる土俵に乗らない策が大事です。

ハード依存のモデルは後発有利であり、ソフト力で勝負することで先発有利の構造をつくるが必要になってくるのです。星野リゾートの本課題へのアプローチは、地方での108年に及ぶ運営事業の歴史から生まれた3つのソフト力にあります。

星野リゾート代表 星野佳路

フラットな組織文化

- 経営情報の共有による自律したPDCAサイクル
- 活発に議論できるフラットな人間関係

自社HPでのスムーズな予約

- 最適なレート、アクティビティの事前予約等の利便性を追求
- 自社HP直接予約率 6割~7割で高い利益率を実現
- OTAと対等な関係を保ち、互いに高い相乗効果を発揮



魅力発信

- マルチタスクの導入
1人の従業員がフロント、客室、レストラン等マルチに対応することで生産性が向上
⇒ 生み出された余剰時間を魅力開発に充てる
- 年間を通して新しい魅力を継続的に発信
本部ではなく施設で行われる、次の季節に向けた常に新しい魅力づくり
- 地域との深い連携
地域魅力の発信により地域ブランド力が向上し、地域との協働関係がさらに強化される



地域連携プロジェクト事例

地域連携プロジェクトは、全国各地の産業や文化を支える事業者や職人の方々と協力して実施しています。連携分野はコロナ禍によって影響を受けた「食」、「伝統工芸品」、「芸能」等が中心です。(注1,2)

連携テーマ	九州・沖縄	中部・北陸・近畿・中国	関東	東北	北海道	全国で
フードロスの救済			 Go-KINJO 出前レンジャー×OMO5 東京大塚  いちご農園×界 日光,川治,鬼怒川  貸切舟と老舗菓子店×星のや東京  信州応援マルシェ×軽井沢 星野エリア  ワイナリー×界 松本  ミルクジャムの商品化×リゾナーレ那須	 弘前市のりんご援農×界 津軽  美食フェア×星野リゾート 青森屋  美食フェア×星野リゾート 奥入瀬溪流ホテル	 ご近所出前カフェ×OMO7旭川  ご近所物産展×OMO7旭川	 お茶羊羹の開発×界ブランド
伝統の継承・作り手の救済	 やちむん作家×星野リゾート バンタカフェ  琉球三味線の演者×星のや竹富島	 島田市茶業振興協会×界 遠州  信州の漬物屋×界 アルプス	 益子焼作家×界 日光,川治,鬼怒川  小田原提灯店×界 箱根  アーティスト×界 仙石原			
アクティビティ		 遠州手筒花火師×界 遠州  出雲の酒蔵×界 玉造	 ワインフェス×リゾナーレ 八ヶ岳  那須ディスカバリー-BOX×リゾナーレ那須	 ねぶた師×星野リゾート 青森屋  弘前ねぶた絵師×界 津軽	 花火師×星野リゾート トمام	
観光事業者との連携			 秋のスカイバス×界 日光,川治,鬼怒川  夜のスカイバス東京×星のや 東京	 スカイバス東京×星野リゾート 奥入瀬溪流ホテル		



左記のアイコンがついている画像は農林水産省の#元気いただきますプロジェクト（コロナ禍の影響で行き先を失っている「国産食材」を食べて応援するプロジェクト）に協賛している取り組みです。

Appendix

星野リゾート
REIT



保有物件のブランド別概要①

本投資法人は、星野リゾートが展開している5つのブランドを幅広く所有しています。










2022年7月1日時点

オペレーター	星野リゾート				
ブランド名					
ジャンル	フラッグシップ	ファミリーリゾート	高級温泉旅館	都市型ホテル	カジュアルホテル
施設概要	独創的なテーマで 圧倒的非日常へ いざなうブランド	洗練されたデザインと豊富な アクティビティをそなえる 西洋型リゾート	地域の魅力を再発見、 心地よい和にこだわった 上質な温泉旅館	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	居酒屋以上旅未満 みんなでルーズに過ごす ホテル
年間ADR (注1)	約75,000円 (注2)	約43,000円	約37,000円 (注3)	約11,000円	約15,000円 (注4)
代表的なホテル	 星のや軽井沢	 リゾナーレ八ヶ岳	 界 箱根	 OMO7旭川	 BEB5軽井沢
保有物件数	5	2	13	1	1
取得価格合計 (比率)	31,803 百万円 (16.8%)	8,250 百万円 (4.4%)	28,823 百万円 (15.2%)	4,619 百万円 (2.4%)	2,170 百万円 (1.1%)

保有物件のブランド別概要②

本投資法人は、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星野リゾート以外運営物件への投資も行っています。

2022年7月1日時点

オペレーター	株式会社SHR ロードサイドイン	IHG・ANA・ホテルズ グループ ジャパン合同会社	Hyatt International Asia Pacific Limited	株式会社 イシシ・ホテルズ・グループ	
ブランド名					
ジャンル	ロードサイド型ホテル	シティホテル	シティホテル	シティホテル	
施設概要	高速道路のインターチェンジ 付近や主要幹線道路沿いの 宿泊特化型ホテル	クラウンプラザがもつ 世界基準のサービスと ANAホテルが誇る質の高い ホスピタリティをご提供する アップスケールホテル	ラグジュアリーで アイコンック、 そしてグランドな滞在を 提案するホテル	「つながることの価値を 最大限に生かす」を 念頭にデザインされたホテル 全国主要都市で展開する スタイリッシュな シティホテル	
年間ADR(注)	約6,000円	約13,000円	約29,000円	約16,000円	
代表的なホテル	 チサンイン 福島西インター	 ANAクラウンプラザ富山	 グランドハイアット福岡	 ハイアットリージェンシー大阪	 ザ・ビー赤坂
保有物件数	22	3	1	1	4
取得価格合計 (比率)	15,995 百万円 (8.5%)	28,401 百万円 (15.0%)	7,700 百万円 (4.1%)	16,000 百万円 (8.5%)	20,800 百万円 (11.0%)

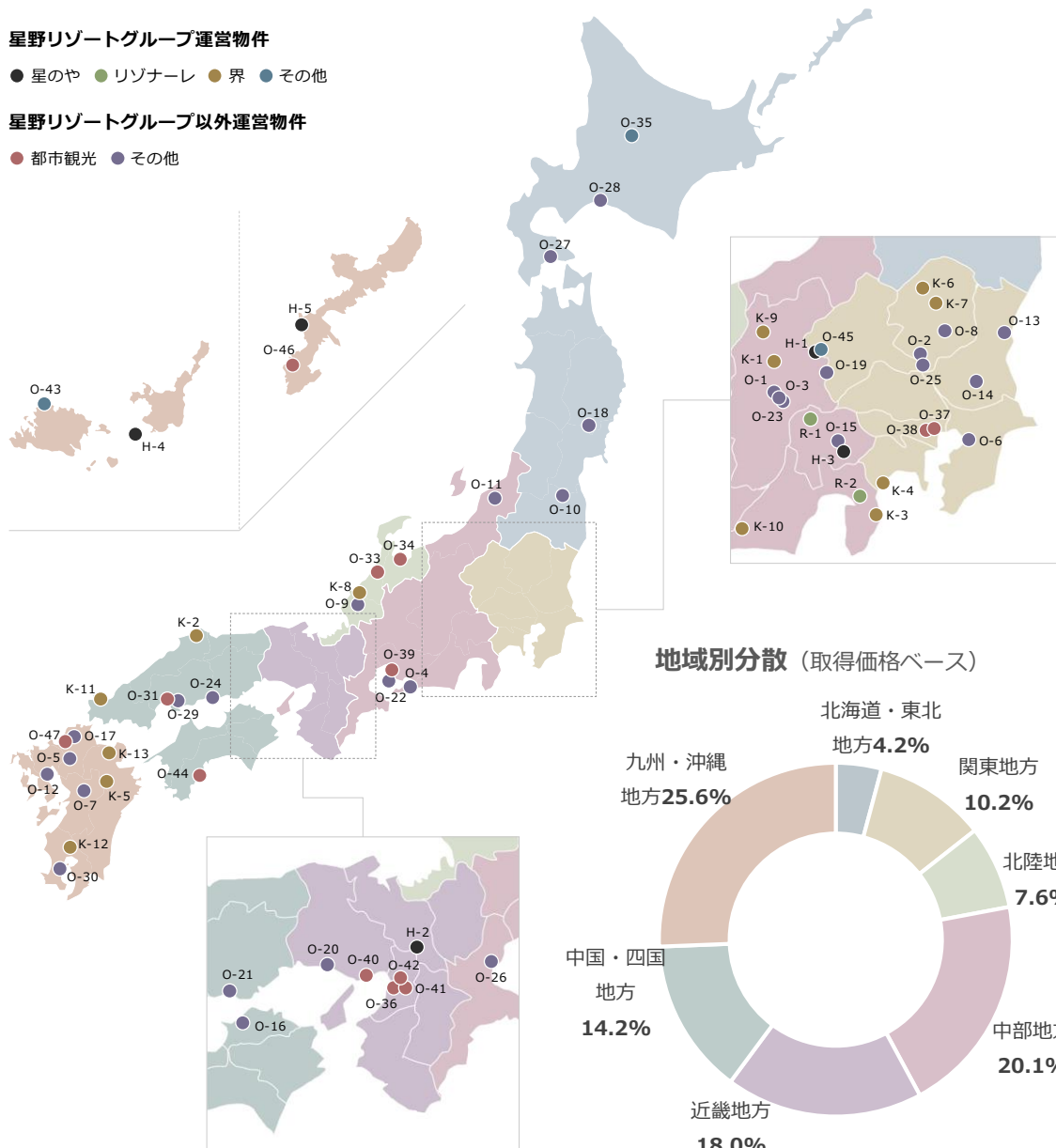
ポートフォリオの状況

星野リゾートグループ運営物件

● 星のや ● リゾナーレ ● 界 ● その他

星野リゾートグループ以外運営物件

● 都市観光 ● その他



分類	物件番号	物件名称	分類	物件番号	物件名称	
< 星野リゾートグループ運営物件 >						
● 星のや	H-1	星のや軽井沢	● リゾナーレ	O-44	ホテル日航高知旭ロイヤル	
	H-2	星のや京都		O-46	ソルヴィータホテル那覇	
	H-3	星のや富士		O-47	グランドハイアット福岡	
	H-4	星のや竹富島		O-1	チサンイン 塩尻北インター	
	H-5	星のや沖縄		O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	
● リゾナーレ	R-1	リゾナーレハッ岳		O-3	チサンイン 諏訪インター	
	R-2	リゾナーレ熱海		O-4	チサンイン 豊川インター	
● 界	K-1	界 松本		O-5	チサンイン 鳥栖	
	K-2	界 玉造		O-6	チサンイン 千葉浜野R16	
	K-3	界 伊東		O-7	チサンイン 熊本御幸苗田	
	K-4	界 箱根		O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	
	K-5	界 阿蘇		O-9	チサンイン 福井	
	K-6	界 川治		O-10	チサンイン 福島西インター	
	K-7	界 鬼怒川	O-11	チサンイン 新潟中央インター		
	K-8	界 加賀	O-12	チサンイン 大村長崎空港		
	K-9	界 アルプス	O-13	チサンイン ひたちなか		
	K-10	界 遠州	O-14	チサンイン 土浦阿見		
	K-11	界 長門	O-15	チサンイン 甲府石和		
	K-12	界 霧島	O-16	チサンイン 丸亀善通寺		
	K-13	界 別府	O-17	チサンイン 宗像		
● その他	O-35	OMO7旭川	O-18	チサンイン 岩手一関インター		
	O-43	西表島ホテル	O-19	チサンイン 軽井沢		
	O-45	BEB5軽井沢	O-20	チサンイン 姫路夢前橋		
	< 星野リゾートグループ以外運営物件 >					
	O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	O-21	チサンイン 倉敷水島		
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	O-22	カンデオホテルズ半田			
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	O-23	カンデオホテルズ茅野			
O-36	ハイアットリージェンシー大阪	O-24	カンデオホテルズ福山			
O-37	ザ・ビー 赤坂	O-25	カンデオホテルズ佐野			
O-38	ザ・ビー 三軒茶屋	O-26	カンデオホテルズ亀山			
O-39	ザ・ビー 名古屋	O-27	コンフォートホテル函館			
O-40	ザ・ビー 神戸	O-28	コンフォートホテル苫小牧			
O-41	クインテッサホテル大阪心斎橋	O-29	コンフォートホテル呉			
O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町	O-30	チサンイン 鹿児島島山			

星野リゾート運営物件

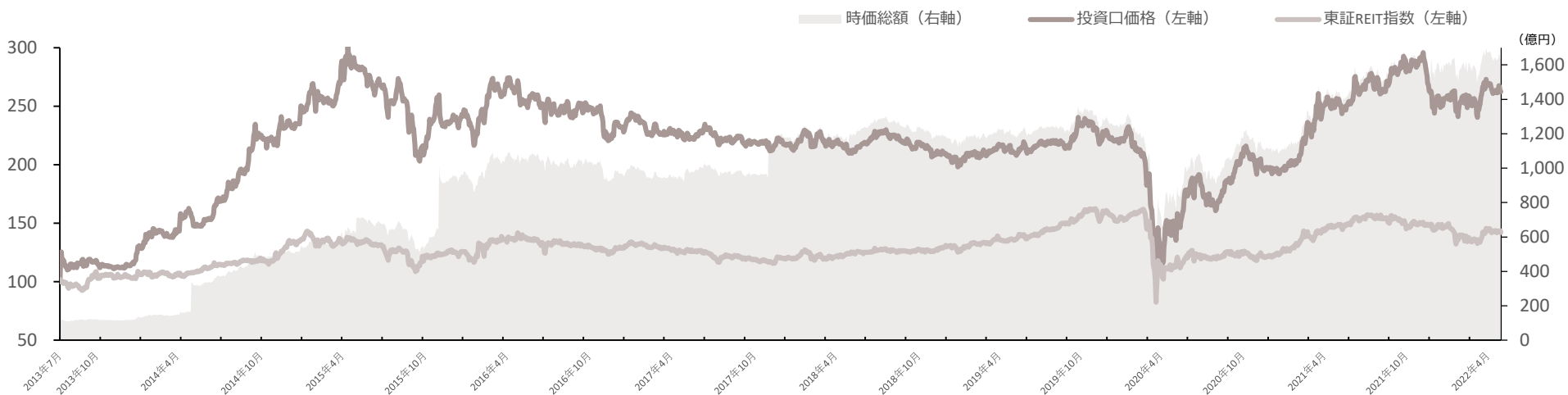
物件名	2020年5月 ～2021年4月	2021年5月 ～2022年4月	対前年 同期
星のや軽井沢	0.3%	0.2%	-0.1pt
星のや京都	0.3%	0.1%	-0.1pt
星のや富士	0.6%	0.4%	-0.2pt
星のや竹富島	0.3%	0.3%	+0.0pt
リゾナーレ八ヶ岳	0.0%	0.0%	+0.0pt
リゾナーレ熱海	0.0%	0.0%	+0.0pt
界 松本	0.0%	0.1%	+0.0pt
界 玉造	0.0%	0.0%	-0.0pt
界 伊東	0.0%	0.0%	-0.0pt
界 箱根	0.1%	0.1%	-0.1Pt
界 阿蘇	0.1%	0.1%	-0.1Pt
界 川治	0.0%	0.0%	-0.0pt
界 鬼怒川	0.0%	0.0%	-0.0pt
界 加賀	0.0%	0.0%	-0.0pt
界 アルプス	0.1%	0.1%	-0.0pt
界 遠州	0.0%	0.0%	-0.0pt
界 長門	0.0%	0.0%	+0.0pt
界 霧島	-	0.0%	+0.0pt
界 別府	-	0.1%	+0.1pt
OMO7旭川	0.0%	0.4%	+0.3Pt
西表島ホテル	0.0%	0.0%	+0.0pt
BEB5軽井沢	0.1%	0.0%	-0.1pt

星野リゾート以外運営物件

物件名	2020年5月 ～2021年4月	2021年5月 ～2022年4月	対前年 同期
ロードサイド22物件	0.0%	0.0%	+0.0pt
ANAクラウンプラザホテル広島	2.0%	1.2%	-0.8pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	0.2%	0.2%	+0.0pt
ANAクラウンプラザホテル富山	0.1%	0.1%	+0.0pt
ハイアットリージェンシー大阪	3.9%	2.7%	-1.2pt
グランドハイアット福岡	1.6%	2.5%	+0.9pt
ザ・ビー 赤坂	1.8%	1.3%	-0.5pt
ザ・ビー 三軒茶屋	0.5%	0.2%	-0.3pt
ザ・ビー 名古屋	0.6%	0.4%	-0.2pt
ザ・ビー 神戸	0.3%	0.4%	+0.1pt
ホテル・アンドルームス大阪本町	0.0%	0.1%	+0.1pt
ソルヴィータホテル那覇	0.1%	0.0%	-0.1pt
クインテッサホテル大阪心斎橋	1.1%	7.5%	+6.4pt
ポートフォリオ全体	0.3%	0.5%	+0.2pt

時価総額及び投資口価格の推移・2022年4月期末の投資主状況

時価総額及び投資口価格の推移 (注1)



投資主構成 (2022年4月30日時点) (注2)

■ 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



所有者別投資口数
合計244,355口



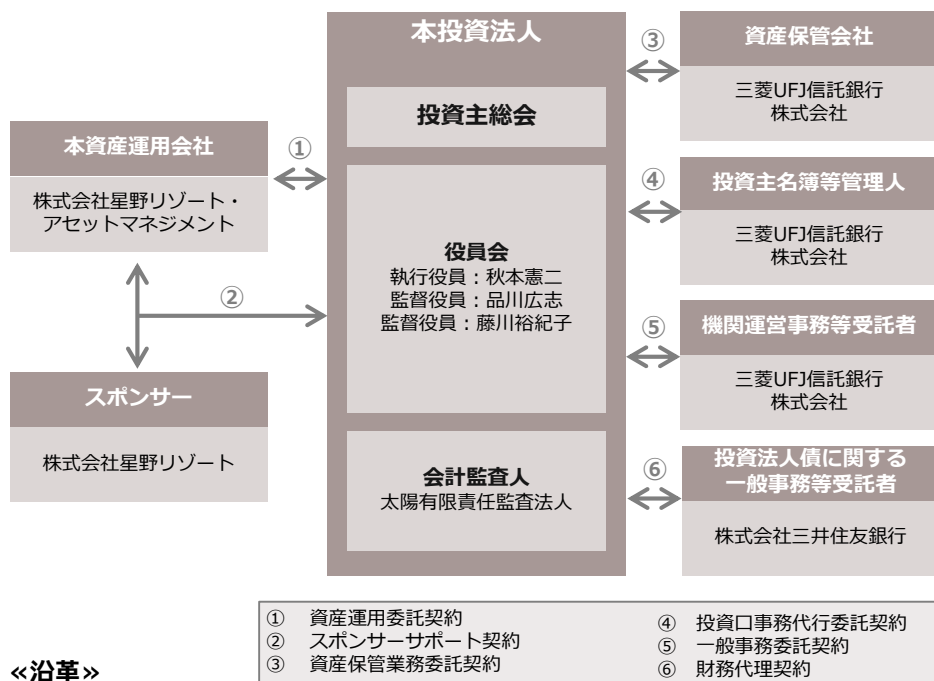
所有者別投資主数
合計19,309人

(注3)

主な投資主	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	44,624	18.26
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	24,952	10.21
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE /JASDEC/CLIENT ASSET (常任代理人:香港上海銀行東京支店)	19,777	8.09
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,876	4.45
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	6,596	2.69
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 381572 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	4,460	1.82
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	4,336	1.77
みずほ証券株式会社	4,151	1.69
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人:香港上海銀行東京支店)	2,942	1.20
株式会社ホライズン・ホテルズ	2,586	1.05
合計	125,300	51.27

本投資法人及び本資産運用会社の概要

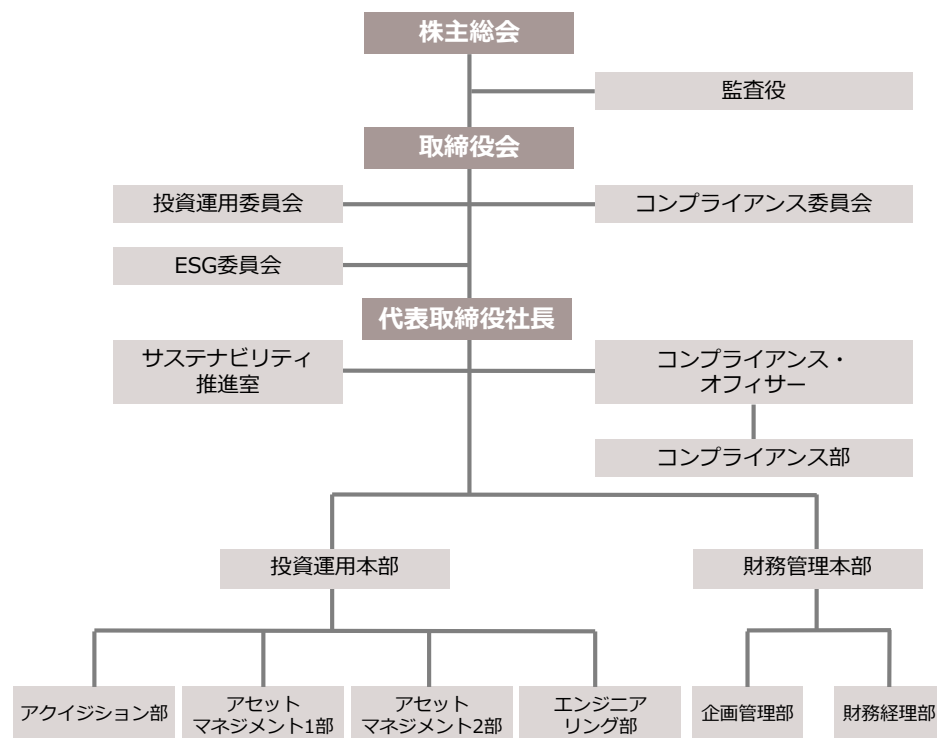
本投資法人の仕組図



「沿革」

- 2013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
- 2013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
- 2013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
- 2013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）
- 2013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）
- 2013年7月16日**
資産運用の実質的な開始

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	2010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(3)第94316号

P6

- (注1) 変動賃料の発生時期や具体的な算出方法は各物件により異なります。「界 アルプス」は2022年5月1日(第19期)、「グランドハイアット福岡」は2022年5月1日(第19期)、「西表島ホテル」は2022年11月1日(第20期)、「BEB5軽井沢」は2023年5月1日(第21期)、「界 長門」は2023年11月1日(第22期)、「界 別府」は2023年11月1日(第22期)、「OMO7旭川」は2024年11月1日(第24期)、「星のや沖縄」は2024年11月1日(第24期)、「界 霧島」は2025年5月1日(第25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。以下同じです。
- (注2) 東京都にて緊急事態宣言が発令されていた期間を、「緊急事態宣言」として表記しています。以下同じです。

P9

- (注1) 「第9回公募増資」とは、本投資法人が、2020年11月より始動した新たな成長フェーズを加速することを目的に、新たな星野リゾートグループ運営物件である「星のや沖縄」を取得するための資金の調達等を目的に実施する、設立後9回目の一般募集による公募増資及びそれに伴い実施される第三者割当(以下「本件第三者割当」といいます。)をいいます。また、第9回公募増資を「本公募増資」または「本募集」ということもあります。なお、本件第三者割当による新投資口発行を2022年6月15日及び2022年6月21日の役員会で決定しており、本件第三者割当による発行口数の全部(上限:533口)について野村證券株式会社より申込があり、発行が行われた場合には、一般募集による口数に加え、533口(払込金額314百万円)を上限として追加発行されます。以下同じです。
- (注2) 本公募増資後の「出資総額」は、本公募増資前の出資総額に、本公募増資における発行価額の総額の見込額を加算した金額を記載しています。
- (注3) 本公募増資前の「1口当たりNAV」は、第18期末(2022年4月末)におけるNAVの金額を、第18期末時点の発行済投資口総数(244,355口)で除して算出した1口当たりNAVを記載しています。本公募増資後の「1口当たりNAV」は、本資産運用会社が試算した本公募増資実施後におけるNAVの金額を、本公募増資実施後の想定発行済投資口総数(255,558口)で除して試算した1口当たりNAVを記載しています。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。
- (注4) 本公募増資前の「LTV」は、第18期末(2022年4月末)時点の有利子負債比率を、本公募増資後の「LTV」は、第18期末(2022年4月末)時点から本公募増資後までの貸借対照表の有利子負債及び総資産の増減の見込みに基づき、本公募増資後の有利子負債比率として本資産運用会社が試算した比率を記載しています。以下同じです。
- (注5) 「取得余力」は、本公募増資前及び本公募増資後のLTVを仮に40.0%まで引き上げた場合における取得余力の金額を、それぞれ1億円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注6) 本公募増資後の「出資総額」、「1口当たりNAV」、「LTV」及び「取得余力」の数値は、本募集における手取金の見込額等に基づき算出した2022年6月21日現在の見込数値です。本公募増資における手取金は変動する可能性があり、当該見込数値が実際のLTV及び取得余力の数値と一致するとは限りません。以下同じです。
- (注7) 「ホテルREIT」とは、2022年5月31日時点において、ホテル・旅館等の宿泊施設を取得(予定)価格ベースで80%以上保有する東京証券取引所に上場している6つの投資法人をいい、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型である5つの上場投資法人に加えインヴィンシブル投資法人がこれに該当します。なお、ホテルREITのうち本投資法人を除いた5つの投資法人(森トラスト・ホテルリート投資法人、インヴィンシブル投資法人、ジャパン・ホテル・リート投資法人、いちごホテルリート投資法人及び大江戸温泉リート投資法人を総称していいます。)を「ホテルREIT(本投資法人を除く)」といいます。以下同じです。
- (注8) 2019年12月30日の投資口価格=100として指数化した数値を記載しています。
- (注9) 「全主要行」とは、本新規借入れ(本募集と並行して行う、7月実行の新規借入れをいいます。以下同じです。)における全貸付人である株式会社三菱UFJ銀行、日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社みずほ銀行をいいます。

P10

- (注1) 2022年5月に実施したリファイナンスも含まれます。
- (注2) 「総調達額」は、2021年5月第三者割当増資及び2021年11月公募増資における払込金額の合計額に本公募増資における発行価額の総額の見込額を加算した金額を、それぞれ記載しています。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。

P11

- (注) 本共同ファンドの開発済み又は開発中物件を記載したものであり、取得済資産を除き、本投資法人が当ページに記載の不動産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。

P14

- (注) 「JAPAN TRAVEL AWARDS 2022」とは、株式会社いたけクリエイティブが主催し、旅行者が体験できる観光関連の商品やサービス、取組み、人などを広く募集し、カテゴリー別に優れた対象を表彰する取組みをいいます。

P15

- (注1) 沖縄県の訪問客数は、観光目的か否かにかかわらず各年の沖縄県に訪れた人（沖縄県在住者を除きます。）の数の合計を、ハワイ州の訪問客数は、各年のハワイ州に訪れた人の数の合計を、それぞれ記載しています。
- (注2) 「ハワイ」はハワイ州全体を指し、ハワイ島だけを指したものではありません。
- (注3) アソビュー株式会社の調査は、同社の会員向けのアンケート結果を集計したものであり、実際のコロナ収束後における都道府県の旅行者数の比率や人数の順位が当該アンケート結果と一致することを保証又は約束するものではありません。

P17

- (注1) 2018年5月以降に取得した物件は含みません。
- (注2) 「星のや」及び「リゾナーレ」については、本投資法人の保有資産の運営実績のみを記載しています。以下同じです。
- (注3) 「BEB5軽井沢」（2019年2月開業）は2019年4月までの年間運営実績が存在しないため、2019年4月以前の数値は記載していません。

P18

- (注1) 「BEB5軽井沢」は2019年2月開業のため、2020年1月の前年同月実績はございません。また、2021年1月・2022年1月は2020年1月と比較し算出しています。さらに、開業後一定の期間は稼働が安定していないため、2021年2月、3月及び2022年2月、3月は、それぞれ2020年2月、3月と比較し算出しています。
- (注2) 2019年1月以降に取得している物件は含みません。

P20

- (注) 「界13物件」のうち「界 霧島」及び「界 別府」は、2021年12月1日取得のため、当該2物件に係る対前期末の数値の算出にあたっては、取得日時時点で取得済みの不動産鑑定評価書に記載の数値を採用しています。

P21

- (注1) 「株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（全10行）」とは、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社福岡銀行、株式会社北陸銀行、株式会社足利銀行、株式会社山口銀行及び株式会社京都銀行をいいます。
- (注2) 「借入金利（年率）」は、金利スワップ契約を締結し、金利の固定を行っています。以下同じです。

P23

- (注) 削減枚数は、目論見書一冊当たりで使用される紙の枚数をB5用紙約100枚（本公募増資において目論見書を印刷していた場合に想定されるB5用紙の使用枚数（概算）であり、訂正事項分は含んでいません。）、想定必要目論見書を19,520部（2021年11月公募増資における目論見書の印刷部数19,520部を本計算の前提としています。）と仮定した上で算出した見込み数値であり、実際に印刷が不要となる用紙の枚数と一致することを保証又は約束するものではありません。

P25

- (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。

P26

- (注) 1口当たり分配金については、第三者割当による発行口数の上限533口を含む想定発行済投資口総数255,558口で除して算出しています。また、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを想定しています。

P28

- (注) 係数は物件別の賃貸借契約により異なります。

P30

- (注) OMO5東京大塚は、本投資法人の保有物件ではありません。また、現時点で本投資法人で取得する予定も、決定している事実もありません。

注記表③

P31

(注) 本投資法人が取得済みの不動産を除き、本投資法人が「2020年～2022年の開業施設一覧」に記載の不動産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。

P32

(注1) 当ページに記載の各サービスは、本資料の日付現在、星野リゾートグループが提供しているサービスの一例です。なお、本投資法人の保有資産以外で提供されているサービスを含みます。

(注2) 好評につき、定員組数に達したため受付を終了しました。なお、追加申込の開始予定は未定です。

P36

(注1) 本投資法人が取得済みの不動産を除き、本投資法人が本ページに記載の不動産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2) 「WBF社」とは、WBFホテル&リゾート株式会社及び株式会社ホワイト・ベアーファミリーの2社及びその子会社等を総称していいいます。以下同じです。

P39

(注) 「海水淡水化熱源給湯ヒートポンプユニット」とは、「ゼネラルヒートポンプ工業株式会社」と「株式会社エナジア®」が「星のや竹富島」への導入のために開発した製品であり、本資料の日付現在特許を出願中です。

P40

(注1) 記載の各数値については、各物件のオペレーターから提供を受けた数値に基づいています。

(注2) 集計期間は、毎年4月～3月です。

(注3) 投資法人が保有する物件のうち、データ取得面積が100%の物件を対象としています。

(注4) 原単位の計算方法は、(保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件のエネルギー消費量) ÷ 原単位分母 (保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の面積 (㎡)) として計算しています。なお、算出に使用する面積は、GRESBリアルエステイト評価において使用している、各物件の検査済証に記載された面積に基づいています。

(注5) 原単位の計算方法は、(保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の温室効果ガス (GHG) 排出量) ÷ 原単位分母 (保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の面積 (㎡)) として計算しています。なお、算出に使用する面積は、GRESBリアルエステイト評価において使用している、各物件の検査済証に記載された面積に基づいています。

(注6) 原単位の計算方法は、(保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の水消費量) ÷ 原単位分母 (保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の面積 (㎡)) として計算しています。なお、算出に使用する面積は、GRESBリアルエステイト評価において使用している、各物件の検査済証に記載された面積に基づいています。

(注7) リサイクル率の計算方法は、(保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の廃棄物リサイクル量) ÷ (保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の廃棄物発生量) として計算しています。

(注8) 賃貸可能面積は、各物件の賃貸借契約等に基づき記載しています。

(注9) 「賃貸可能面積ベースの締結割合」は、以下の計算式により算出しています。

「賃貸可能面積ベースの締結割合」= グリーンリース契約締結済の物件の賃貸可能面積合計 ÷ ポートフォリオ全体の賃貸可能面積合計 × 100

(注10) 「グリーンファイナンス可能枠」は、本投資法人が策定したグリーンファイナンスフレームワーク (以下「本フレームワーク」といいます。) に基づき、本資料の日付現在における適格クライテリアを満たす物件の取得価格合計にLTV (本公募増資後) を乗じ算出しています。当該金額は、2022年6月21日時点において入手可能な情報に基づき本資産運用会社が試算したものであり、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。

(注11) 「グリーンファイナンス余力」は、グリーンファイナンス可能枠の金額から、本資料の日付現在本投資法人が実施しているグリーンファイナンス (グリーンローン及びグリーンボンド) の元本残高を控除して算出しています。当該金額は、2022年6月21日時点において入手可能な情報に基づき本資産運用会社が試算したものであり、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。

P46

(注1) 星野リゾートが本書の日付までに実施した地域連携プロジェクト事例を纏めたものであり、本書の日付現在において各施設で実施していることを保証するものではありません。

(注2) 本投資法人が取得済みの不動産を除き、本投資法人が本ページに記載の不動産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。

P48

- (注1) 年間ADR は、2018年11月～2019年10月を基準期間として算出した参考値です。
- (注2) 星のやブランドの年間ADRは、星のや4物件を記載しており、「星のや沖縄」は含みません。
- (注3) 界ブランドの年間ADRは、界13物件から「界 遠州」、「界 長門」、「界 霧島」及び「界 別府」を除いて記載しています。
- (注4) BEB5軽井沢の年間ADRは、2019年2月～2019年10月の9ヶ月平均の値を参考値として記載しています。

P49

- (注) 年間ADR は、2018年11月～2019年10月を基準期間として算出した参考値です。ただし、グランドハイアット福岡の年間ADR は、2019年1月～2019年12月を基準期間として算出しています。

P52

- (注1) 新規上場日の前営業日である2013年7月11日をグラフの開始日としています。投資口価格は、2016年11月1日を効力発生日とする投資口分割（2分割）を考慮し、2013年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円の2分の1を100として指数化した上で、投資口分割前の最終取引日である2016年10月26日以前の数値を修正しています。また、東証REIT指数は、2013年7月11日の終値を100として指数化しています。
- (注2) 所有者別投資口数におけるカッコ内の比率は、発行済投資口の総口数に対する所有者別口数の割合を示しています。また、所有者別投資主数におけるカッコ内の比率は、本投資法人を所有する総投資主数に対する所有者別投資主数の割合を示しています。いずれも小数第2位未満を切捨てにより記載しています。
- (注3) 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）