



2022年6月15日付で公表した以下の  
プレスリリースについての補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」  
「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ（星のや沖縄（共有持分77.47%）」

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6月15日

本資料は、2022年6月15日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ（星のや沖縄（共有持分77.47%）」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本公募増資（4頁において定義します。）の詳細については、2022年6月15日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

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、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書、並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなされるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である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。）において本資料の日付現在において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、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。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記表」の内容をご参照ください。

また、本資料における記載のうち、第18期（2021年11月1日から2022年4月30日まで）以降に係る数値（第18期に係る投信法第129条に基づき作成された計算書類に記載の数値を含みます。）については、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査を終了していません。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び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。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本資料に掲載されている物件写真には、本資料の日付現在の本投資法人の保有資産及び取得予定資産の一部の物件写真が含まれています。ただし、本投資法人は、今後、保有資産及び取得予定資産を第三者に対する売却その他の方法により処分することがあり、これらを保有し続けるとは限りません。また、本投資法人は必ずしも取得予定資産を取得できるとは限りません。なお、本資料には本投資法人の保有資産及び取得予定資産以外の写真も一部含まれています。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

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）





# 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

## インベストメント・ハイライト

- 1 資産規模3,000億円を中期的目標<sup>(注1)</sup>として掲げ、星野リゾートグループ運営物件比率<sup>(注2)</sup>50%超を視野に、成長フェーズを加速
- 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
- 3 本投資法人のトロフィーアセット<sup>(注3)</sup>となる「星のや沖縄」を取得

(注4)



インベストメント・ハイライト① 資産規模3,000億円を中期的目標として掲げ、星野リゾートグループ運営物件比率50%超を視野に、成長フェーズを加速

## 本公募増資の概要

星野リゾートグループのフラッグシップブランド(注1)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ます。

### 本公募増資(注2)の概要

#### ■ 取得予定資産

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(注3)
物件写真	
取得手法(注4)	スポンサーパイプライン(注5) (DBJ共同ファンド開発(注4))
竣工年月(注6)	2019年11月(築2年7か月)
取得予定日(注7)	2022年7月1日
取得予定価格(注8)	12,210百万円
不動産鑑定評価額(注9)	13,300百万円
対不動産鑑定評価額比(注10)	91.8%

	本公募増資前(注11)	本公募増資後(注12)
物件数	65物件	66物件
資産規模(注13)	1,768億円	1,890億円
星野リゾートグループ運営物件比率	37.9%	42.0%
出資総額(注14,18)	1,172億円	1,244億円
1口当たりNAV(注15)	537,090円	545,214円
LTV(注16,18)	35.5%	36.2%
取得余力(注17,18)	143億円	129億円

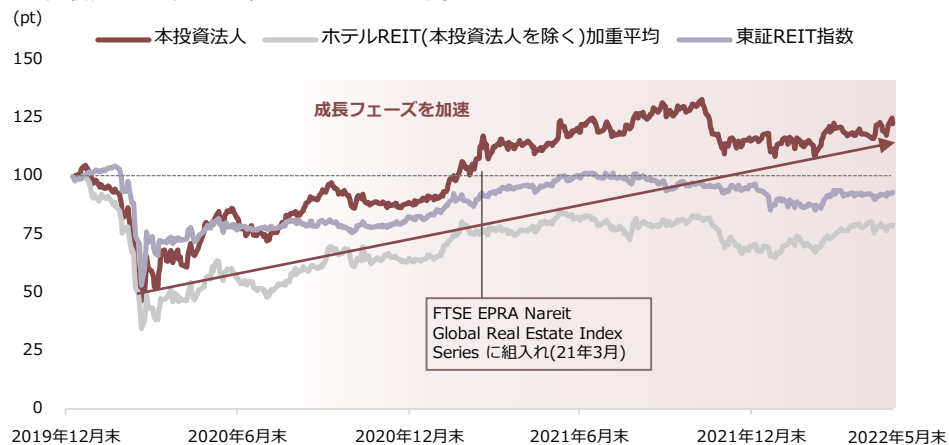
#### 本投資法人の狙い

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

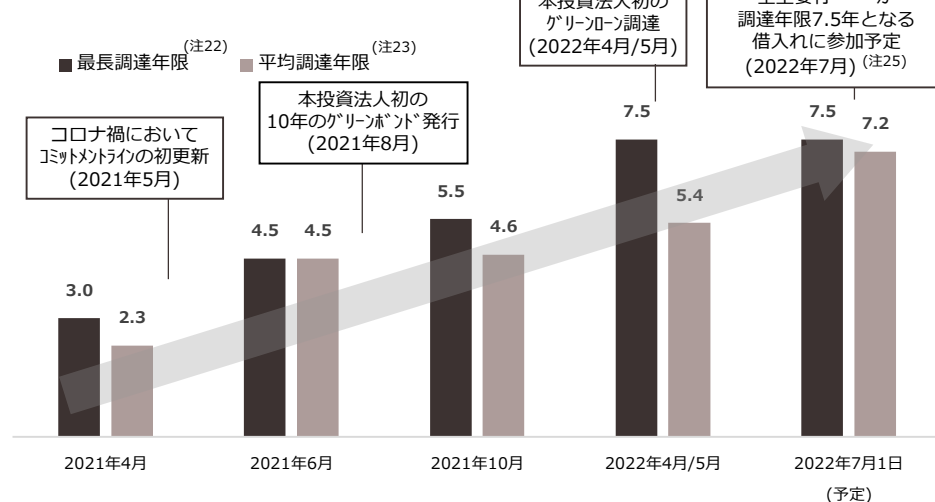
### コロナ禍(注19)での資本市場における高い評価

#### ■ 本投資法人とホテルREIT(本投資法人を除く)(注20)の投資口価格の推移(注21)

(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

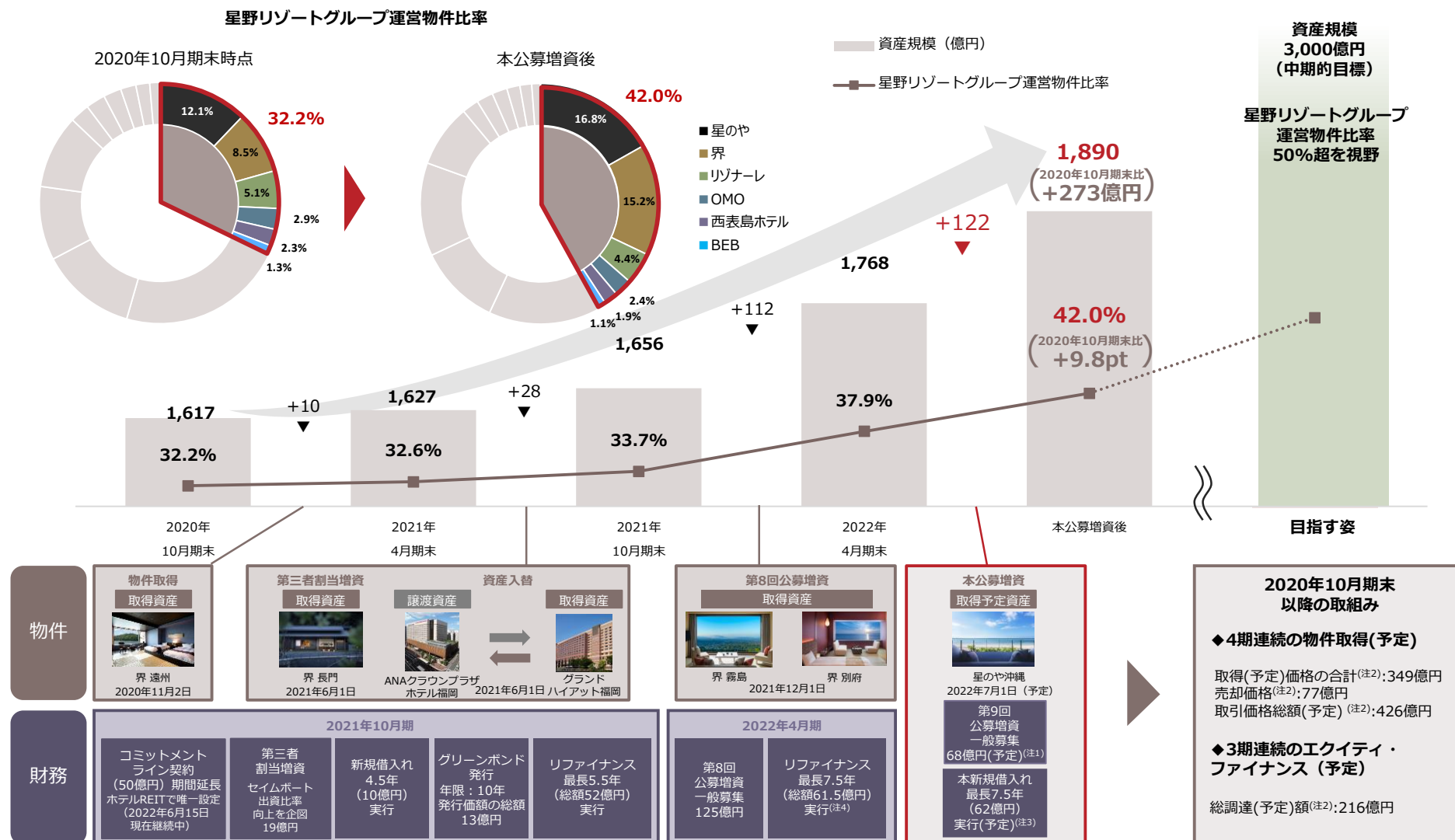




# インベストメント・ハイライト① 資産規模3,000億円を中期的目標として掲げ、星野リゾートグループ運営物件比率50%超を視野に、成長フェーズを加速 コロナ禍においても積極的な取組みを推進

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。

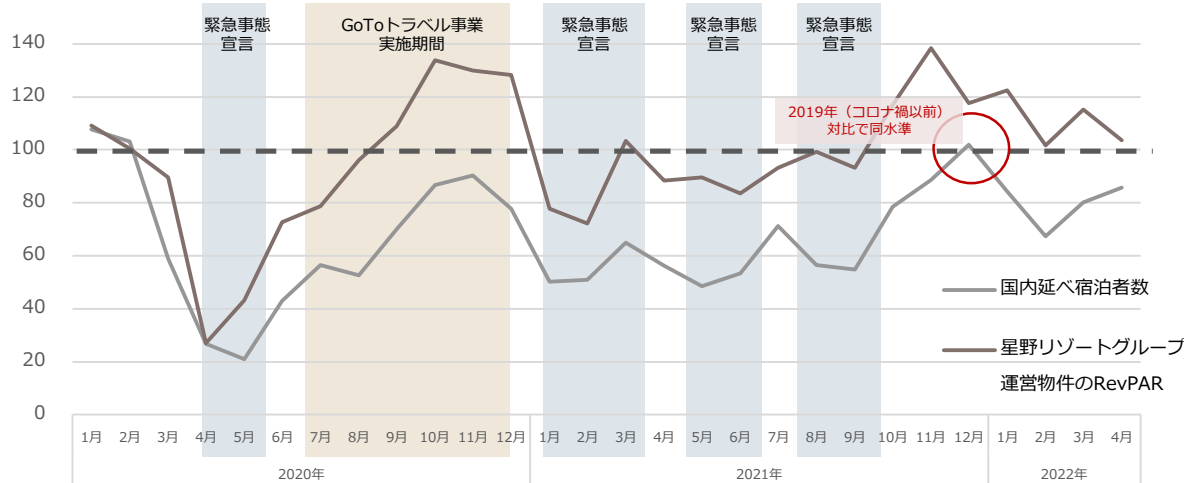
## 本投資法人の資産規模の推移



## 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<sup>(注1)</sup>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。

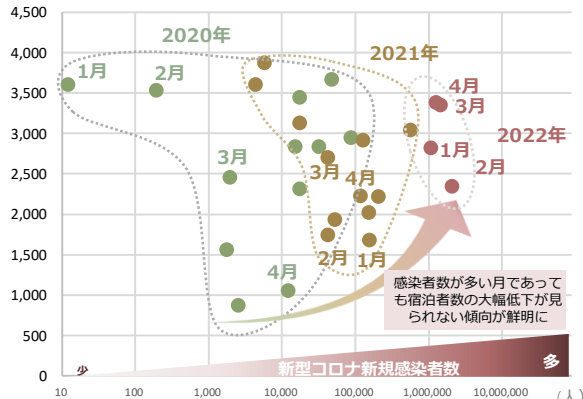
### ■ 国内延べ宿泊者数と星野リゾートグループ運営物件のRevPAR<sup>(注2)</sup> 推移 (2019年月次実績を100として指数化)



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

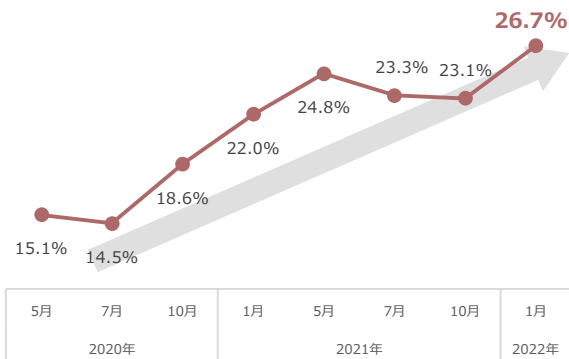
### ■ 月次国内延べ宿泊者数と新規感染者数の関係

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~



#### 「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も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無か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。

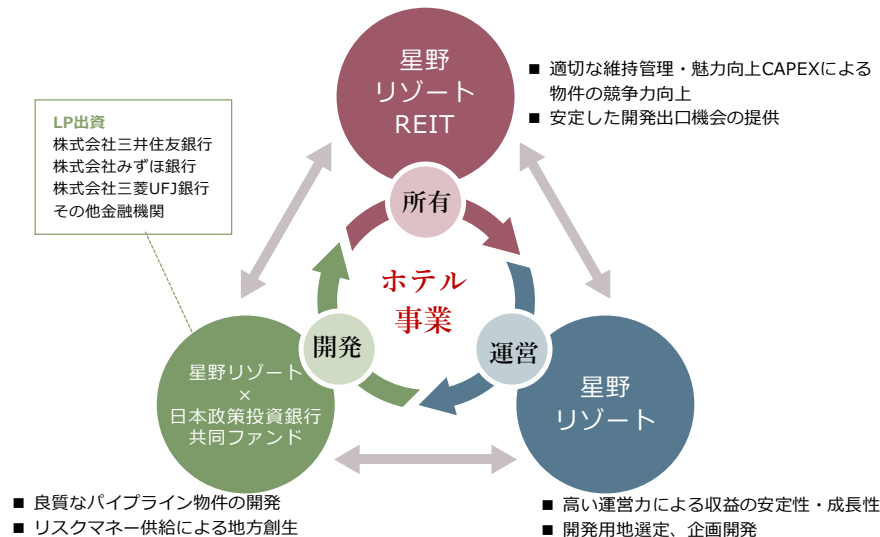


インベストメント・ハイライト② 星野リゾートグループの「所有」「運営」「開発」の成長サイクルを活用し、持続的な外部成長を実現

# 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～（注1）

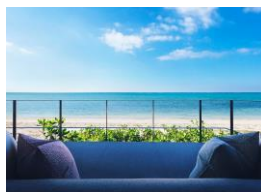


## 本共同ファンドを通じて、9物件の星野リゾートグループ運営物件が開発済み又は開発中（注2）

内5物件292億円(取得(予定)価格ベース)を本投資法人において取得済み又は取得予定



## 取得予定資産

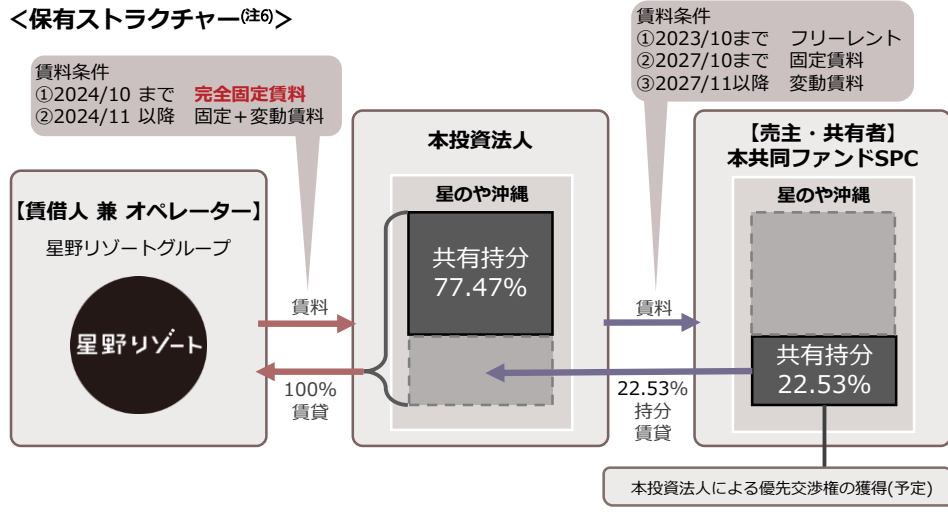


# 星のや沖繩

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する見込み

- **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<sup>(注4)</sup>にも配慮しながら取得する予定。
- **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<sup>(注5)</sup>。
- **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予定**  
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<sup>(注6)</sup>＞



# 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 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1,2)

### 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% (取得予定資産取得後))
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
2024年(予定)	奈良県奈良市(旧奈良監獄)
2025年(予定)	神奈川県横浜市
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
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3) 所有施設

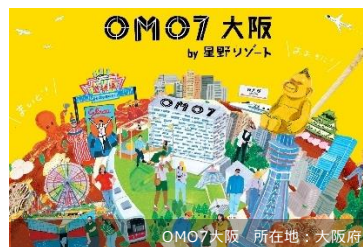
運営開始年	施設名
2010年	ホテルWBF釧路
2014年	ホテルWBFグランデ函館
2015年	ホテルWBFグランデ旭川
2018年	ホテルWBFなんば黒門
2019年	ホテルWBF函館 海神の湯
2019年	ホテルWBFフォースティ札幌

### メザニンローン債権 (注4) / 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	奥飛騨温泉旅館合同会社匿名組合出資持分



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(予定)	BEB5沖縄瀬良垣
2022年(予定)	OMO1東京川崎



界 出雲 所在地：島根県



## 物件概要



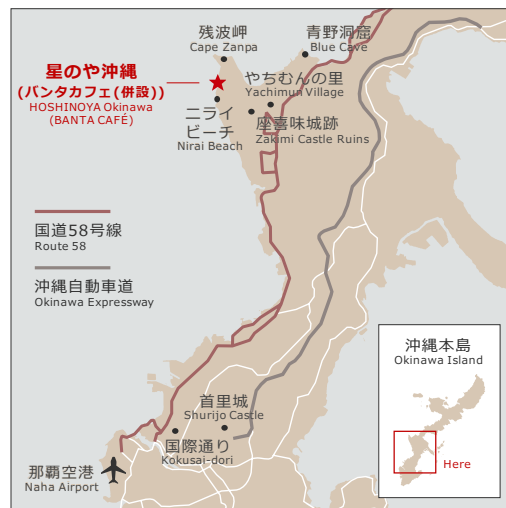
## 星のや沖縄

グスクの居館に滞在する (注1)

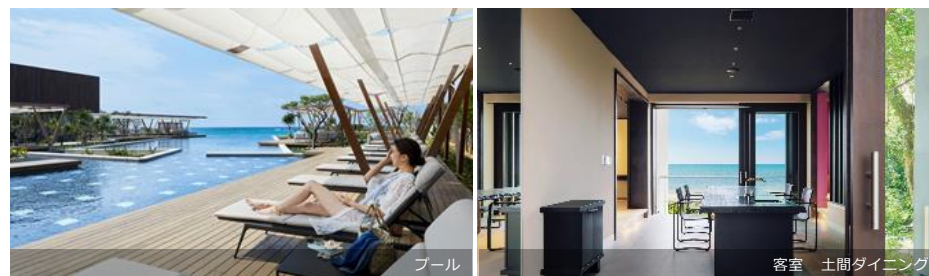
## 物件ハイライト

- ハワイと並ぶ訪問客数(注2)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」を取得予定
- 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「バンタカフェ」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
取得予定日	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(注6)
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(注6)
取得予定価格	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 (注3)	5.8%
鑑定NCF利回り (注4)	5.7%
償却後利回り (注5)	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だろうか、と考えながら、滞在の提案をしています。

# 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(注1)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



## 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 x 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、琉球空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



琉球シチリアーナ



サハニの操舵体験



琉球唐手



やんぼるエコツアー



琉球舞踊



ギャザリングサービス



朝の鍛錬深呼吸

# 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続きます。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

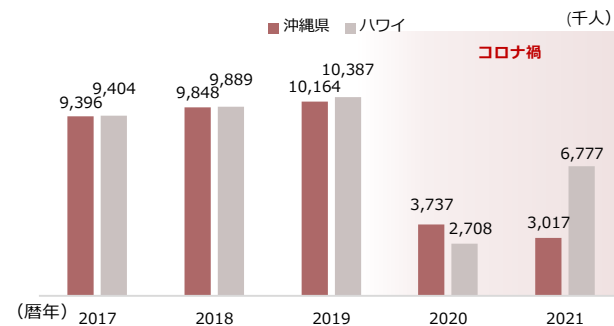
### 読谷村について

- 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



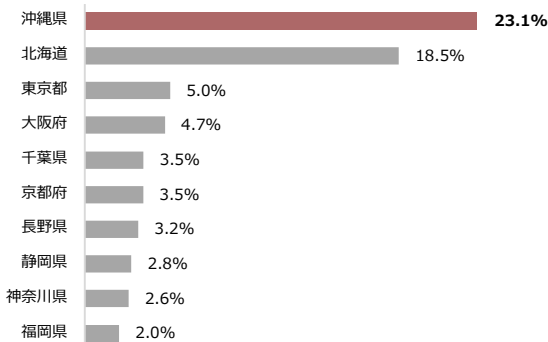
## コロナ禍以前の沖縄県及びハワイの訪問客数の推移 (注1)

- 沖縄県とハワイ(注2)のコロナ禍以前の訪問客数は、同程度の高い水準であり、大きな観光市場を誇る



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

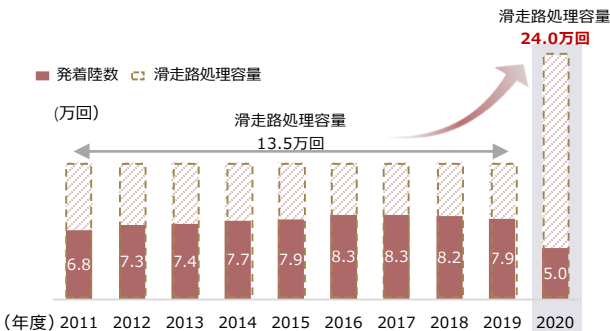
## コロナ収束後に旅行したい都道府県ランキング(注3)



出所: アソビュー株式会社「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

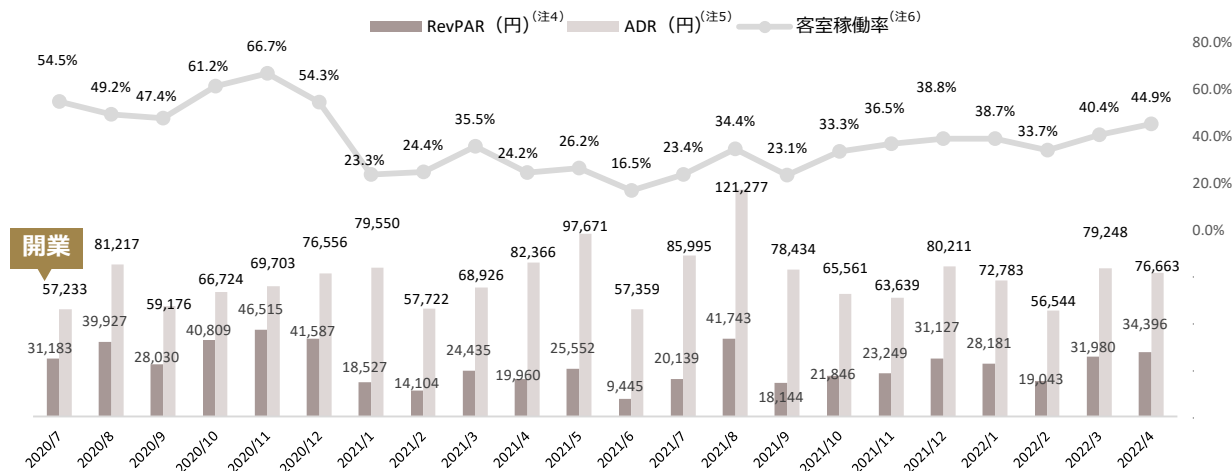
## 那覇空港の第2滑走路増設

- 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







1. 星野リゾートグループの取組み
2. 財務ハイライト
3. ESGの取組み
4. 運営実績サマリー
5. 賃料形態
6. ポートフォリオの状況

# APPENDIX





# 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。

## 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、他の観光事業者在先駆けて、withコロナ期<sup>(注1)</sup>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共に、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<sup>(注2)</sup>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。

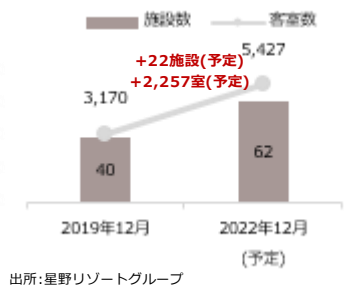
星野リゾートグループは、コロナ禍初期からマイクロツーリズム需要の獲得に継続して取り組んできました。その結果として、多くの星野リゾートグループ運営物件においてその需要が定着し、コロナ禍でも一定の業績を確保できています。

## 2020年～2022年の開業施設一覧<sup>(注3,4)</sup>



## 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。



TOPICS

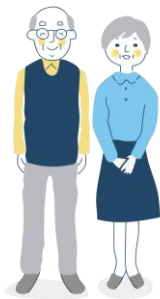
星野リゾート・リート投資法人

# 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<sup>(注2)</sup>  
「温泉めぐり 界の定期券」



## ミレニアル世代<sup>(注3)</sup> 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

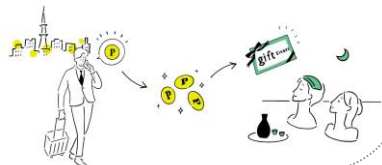


## ビジネス

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





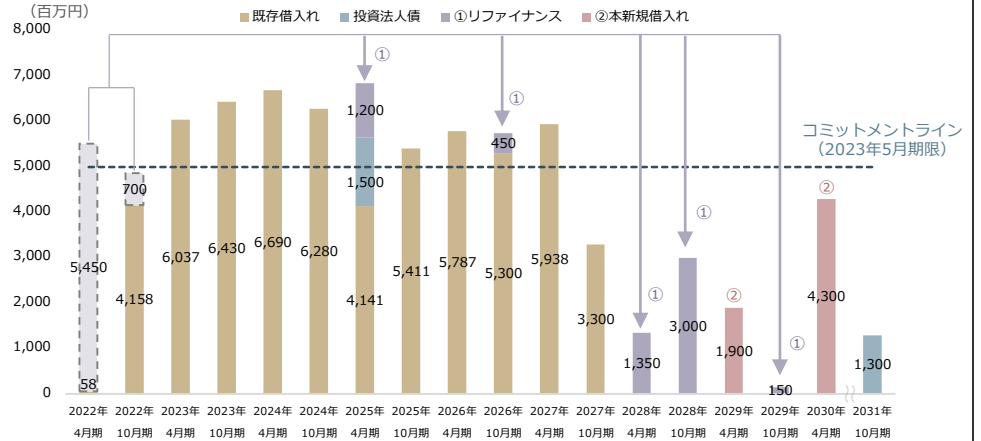
# 安定性と機動性を両立する財務運営（1）

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予定であり、有利子負債の長期固定化及び返済期限の分散化に寄与する見通しです。また、本公募増資後も129億円の取得余力を確保し、物件取得の機動性を維持する見込みです。

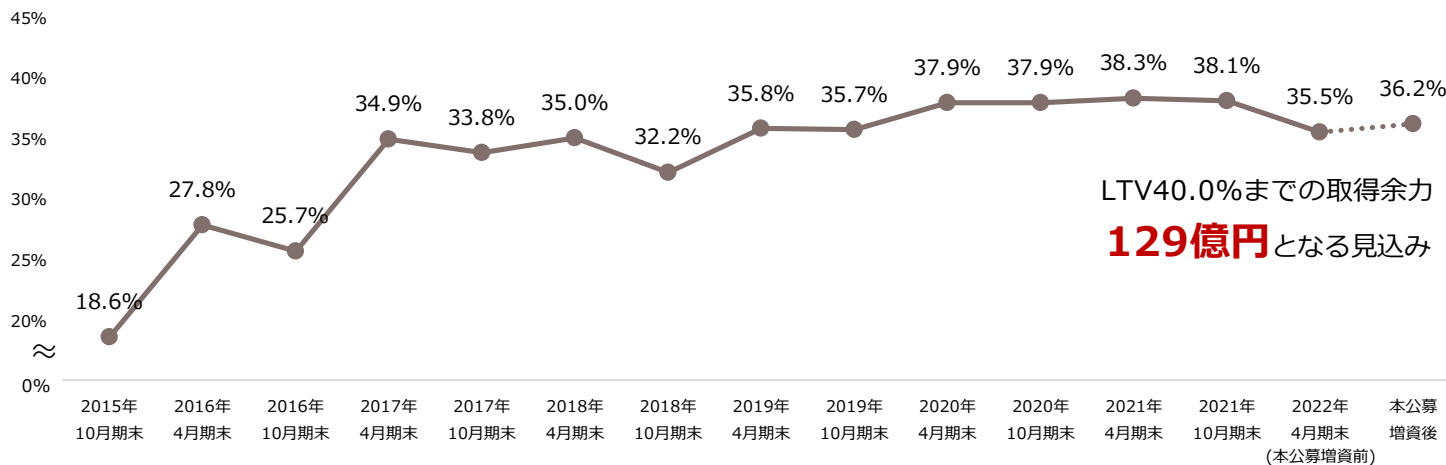
## 直近のリファイナンス及び本新規借入れ

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）					② 本新規借入れ（最長7.5年）（注3,4）		
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4月28日又は2022年5月2日				借入実行予定日	2022年7月1日	
期間（年）	3.0	4.5	6.0	6.5	7.5	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)	19.0 億円 (5行)	43.0 億円 (5行)
	(合計61.5億円)				(合計62.0億円)		
借入金利（年率）（注2）	0.5020 %	0.6670 %	0.9085 %	0.9920 %	1.1540 %	基準金利（注7）+0.635% 基準金利（注7）+0.740%	
	0.5060 %	0.6680 %	0.9115 %				

## 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（注8） 100.0%

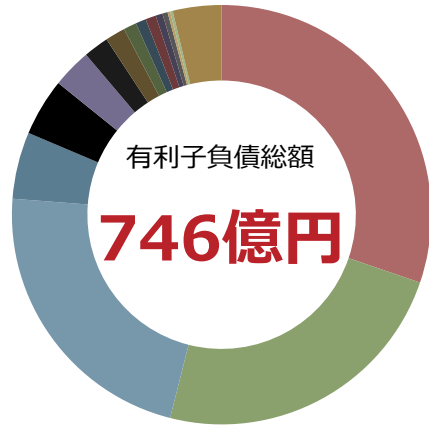
固定金利比率（注9） 99.5%

平均残存期間（注10） 3.4年

平均金利（注11） 0.74%

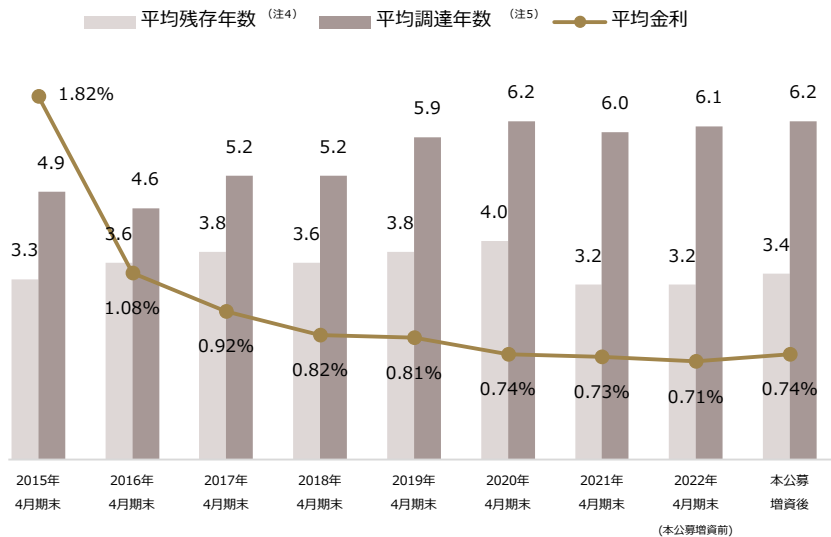
# 安定性と機動性を両立する財務運営（2）

## レンダーフォーメーション（本公募増資後）（注1,2）



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%

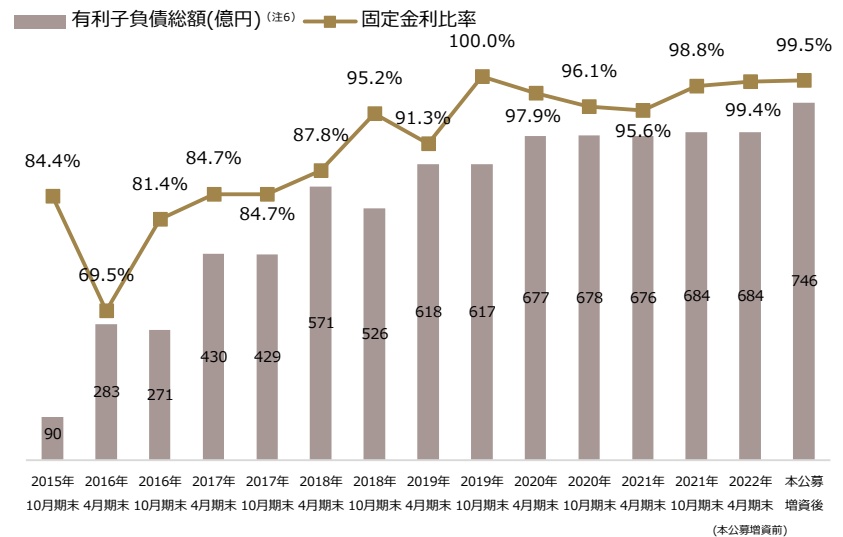
## 調達条件の推移



## 格付等の状況（注3）

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）

## 有利子負債総額と固定金利比率の推移



# ESGハイライト

## 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(注1)をベースとして、GHG(注2)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(注5)。  
 その上で、「4℃シナリオ」及び「1.5℃シナリオ」(注6)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小を評価し、それらへの対応策等を整理しています(注5)。

## MSCI ESG格付「BBB」(注14)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。



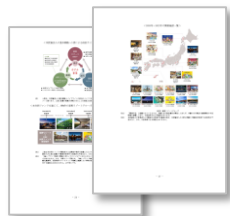
## GRESBリアルエステイト評価<3スター>、GRESB開示評価<Aレベル>を取得

- 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。

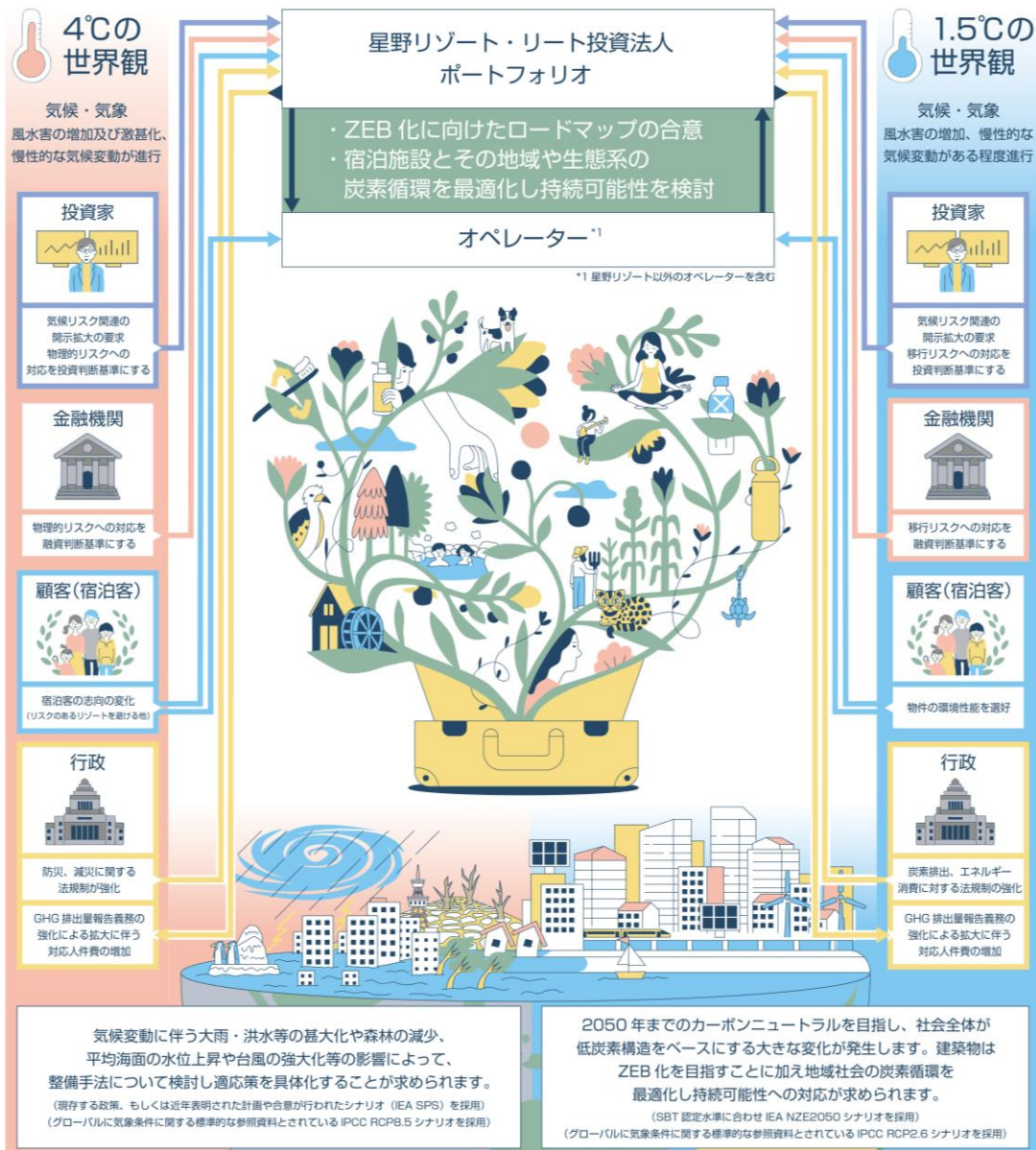


## 目論見書電子化を実施

- 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の実施を目指します。
- 本募集においては、B5用紙約195万枚分(注15)が削減される見込みです。
- 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す。



## 4℃シナリオ、1.5℃シナリオの世界観(注3,4,7,8,9,10,11,12,13)



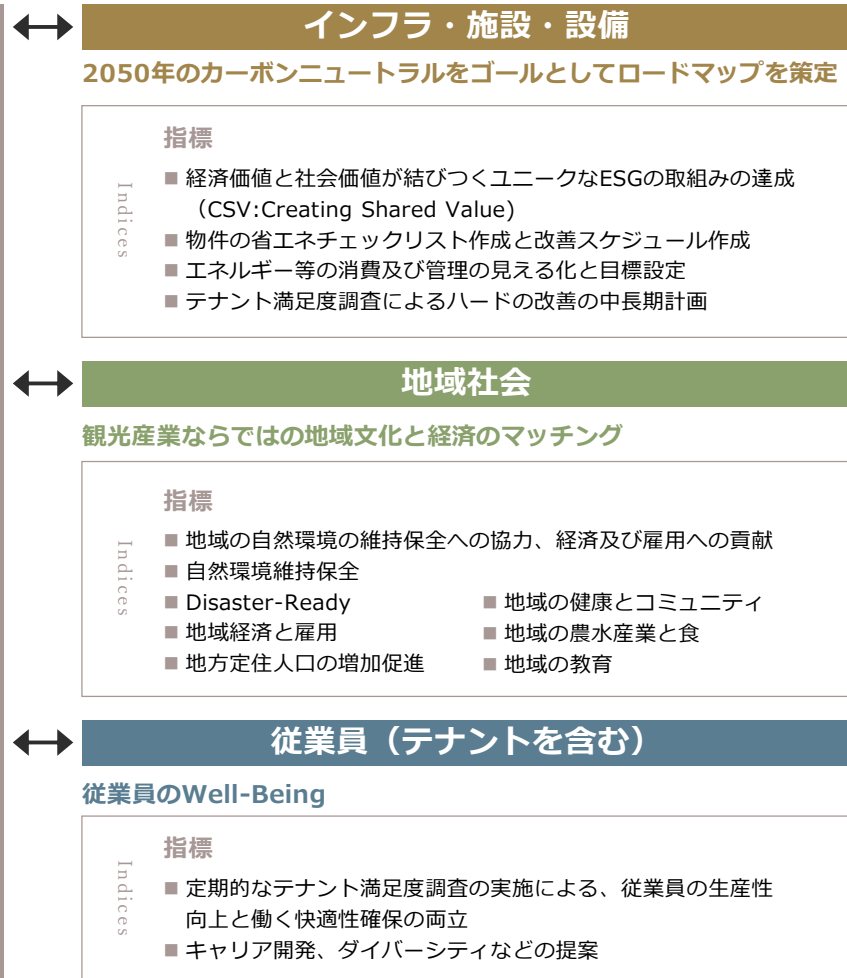


## 観光産業ならではのESGの構築と推進

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

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。

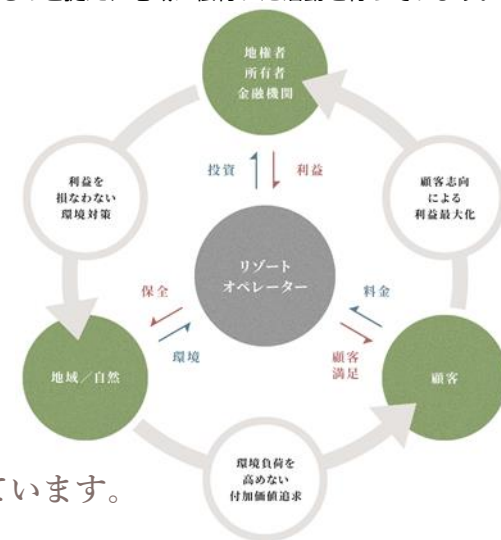
### 星野リゾートグループの環境経営

#### < 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、ユニークな取り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



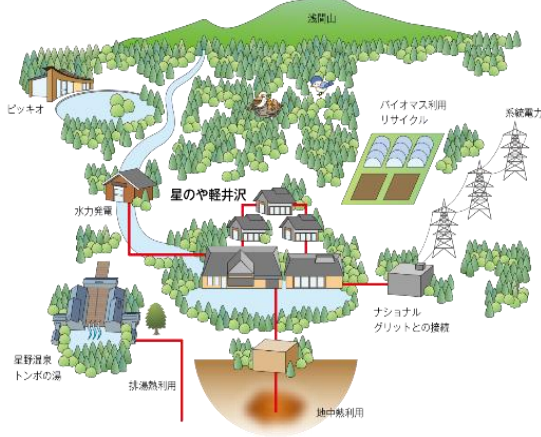
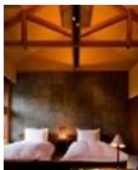
地中熱や温泉排湯を空調や給湯の熱源にするヒートポンプ設備



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CO<sub>2</sub>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。



## 「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



飲料水のレンタルボトル



スマートランドリー

### 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。



ビーチクリーン活動の様子

### 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



絶滅危惧種イリオモテヤマネコ



世界遺産の学校

### 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



草取り活動の様子



## 環境（E）への取組み

## 環境パフォーマンス

## エネルギー消費量

期間 (注1)	2019年度	2020年度	2021年度
物件数 (注2)	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3) (kWh/m <sup>2</sup> )	342.2	272.0	330.4

## GHG排出量

期間 (注1)	2019年度	2020年度	2021年度
物件数 (注2)	56	57	61
温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO <sub>2</sub> )	50,133	41,827	51,274
温室効果ガス (GHG) 排出量原単位 (注4) (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	110.6	91.1	103.9

## 水消費量

期間 (注1)	2019年度	2020年度	2021年度
物件数 (注2)	58	60	63
水消費量 (m <sup>3</sup> )	1,881,761	1,336,263	1,508,187
水消費量原単位 (注5) (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	4.3	2.9	3.1

## 廃棄物

期間 (注1)	2019年度	2020年度	2021年度
物件数 (注2)	11	11	50
廃棄物重量 (t)	1,937	1,036.2	2,441.8
リサイクル率 (注6) (%)	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4月30日時点)

締結済みの物件数 (注8)	延床面積ベースの締結割合 (注9)
33/65物件	81.2%

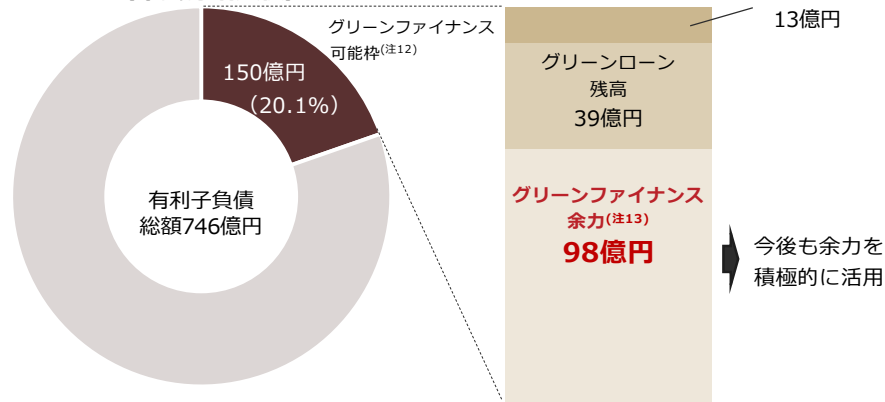
## サステナビリティに関する外部評価

取得年	物件名称	BELS (注10)	CASBEE (注11)
2019	界 鬼怒川	★★★★★	
	クインテッサホテル大阪心齋橋	★★★	
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 (本公募増資後)



# 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、  
さまざまな黒羽藍染に触れる滞在

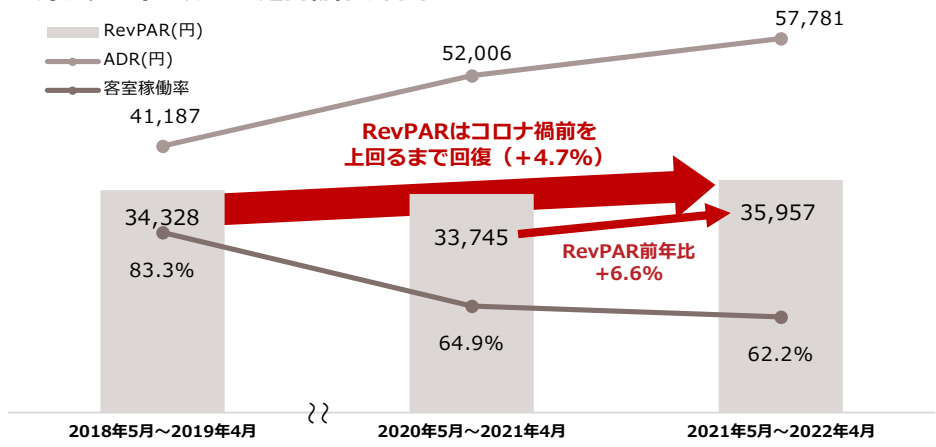




# ブランド別運営実績サマリー（コロナ禍前及び直近2年間の推移）

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(注3)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。

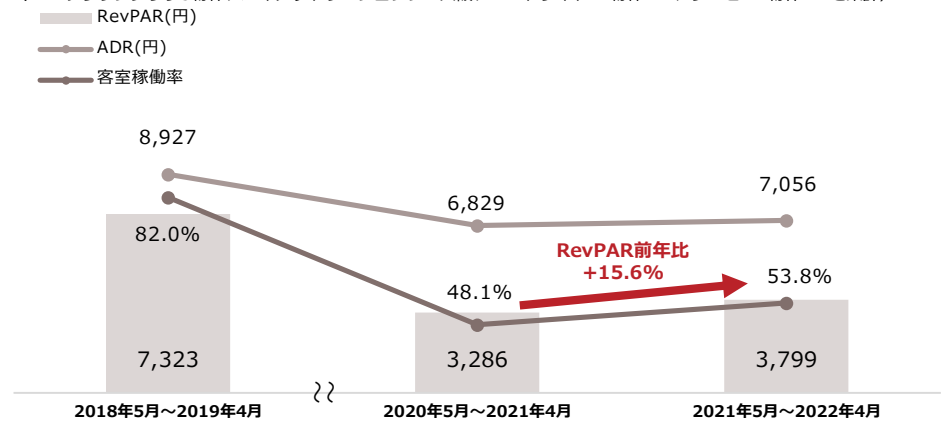
## 星野リゾートグループ運営物件の合計(注1)



ブランド	項目	2018/5 ~ 2019/4	2020/5 ~ 2021/4	2021/5 ~ 2022/4	コロナ禍前比	前年比
		(①)	(②)	(③)	(③-①)	(③-②)
星のや(注6)	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6)	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2)	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

(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(注4)、ザ・ビー4物件(注5)を集計)

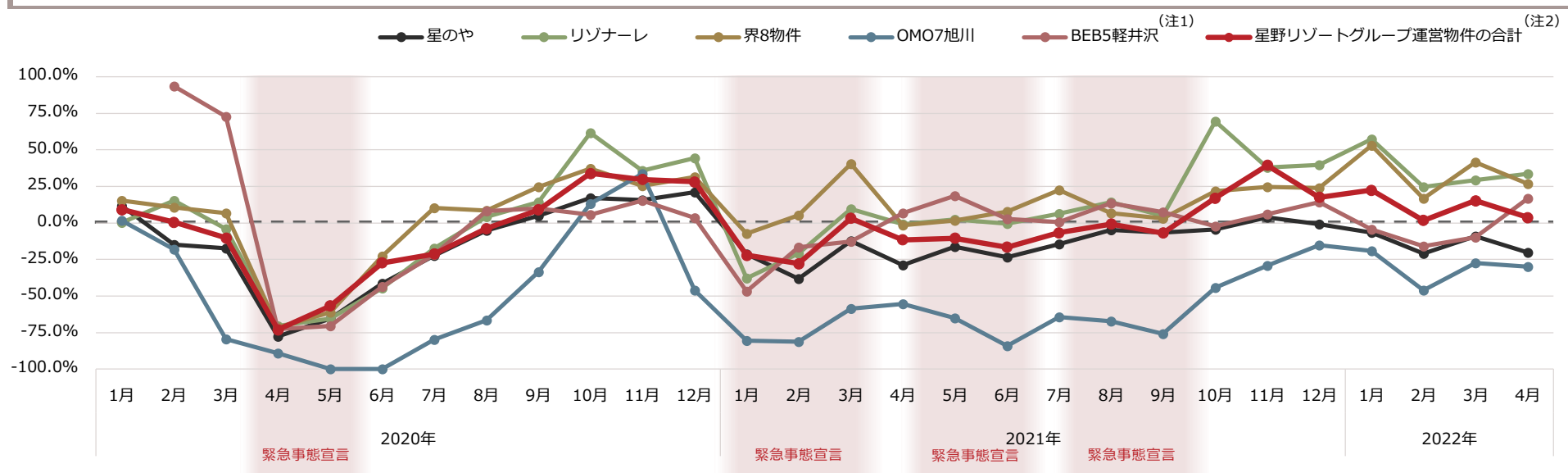


ブランド	項目	2018/5 ~ 2019/4	2020/5 ~ 2021/4	2021/5 ~ 2022/4	コロナ禍前比	前年比
		(①)	(②)	(③)	(③-①)	(③-②)
ANA クラウンプラザ 3物件	客室稼働率	81.0%	33.3%	42.2%	-38.8pt	+8.9pt
	ADR (円)	13,200	10,745	9,496	-3,704	-1,249
	RevPAR (円)	10,686	3,580	4,008	-6,678	+428
ハイアット リージェンシー 大阪	客室稼働率	72.5%	24.4%	25.9%	-46.6pt	+1.5pt
	ADR (円)	15,305	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

# 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(注2)



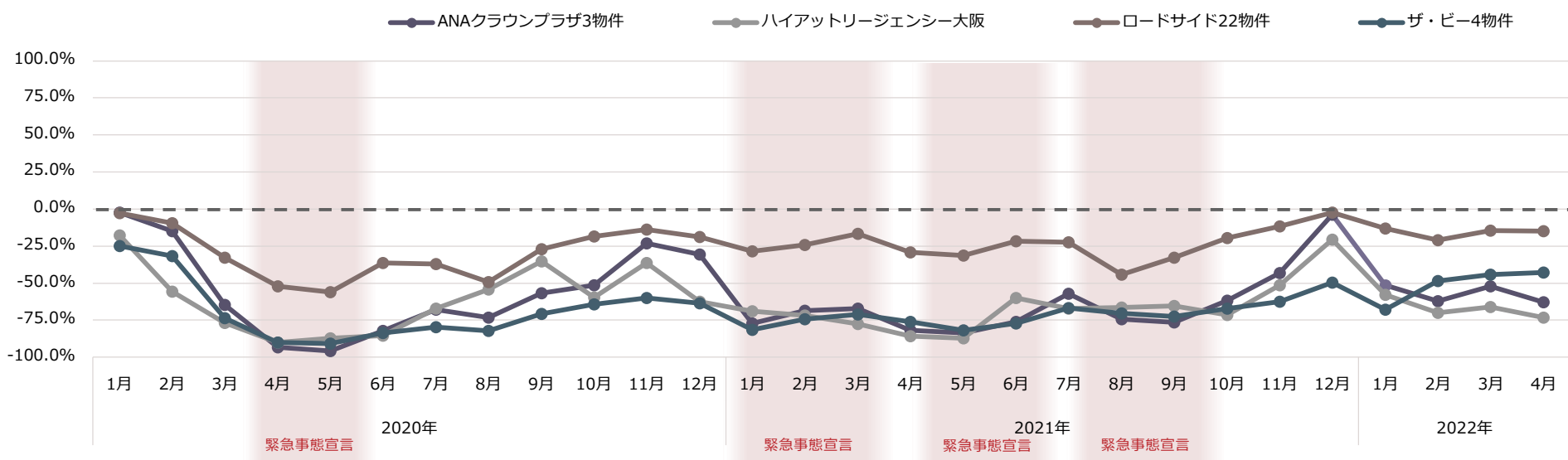
2021年11月以降の動向（ブランド別のコメント）(注3)

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も関わらず、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。
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。

## 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。

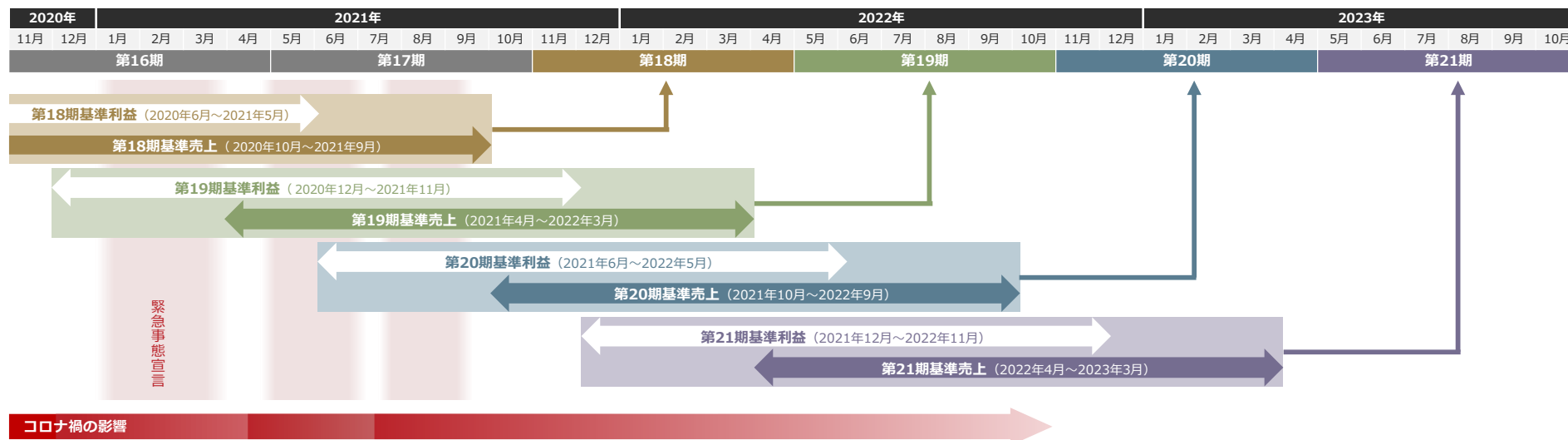


# 賃料形態

(本公募増資後)

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(予定)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(注)、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

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。）



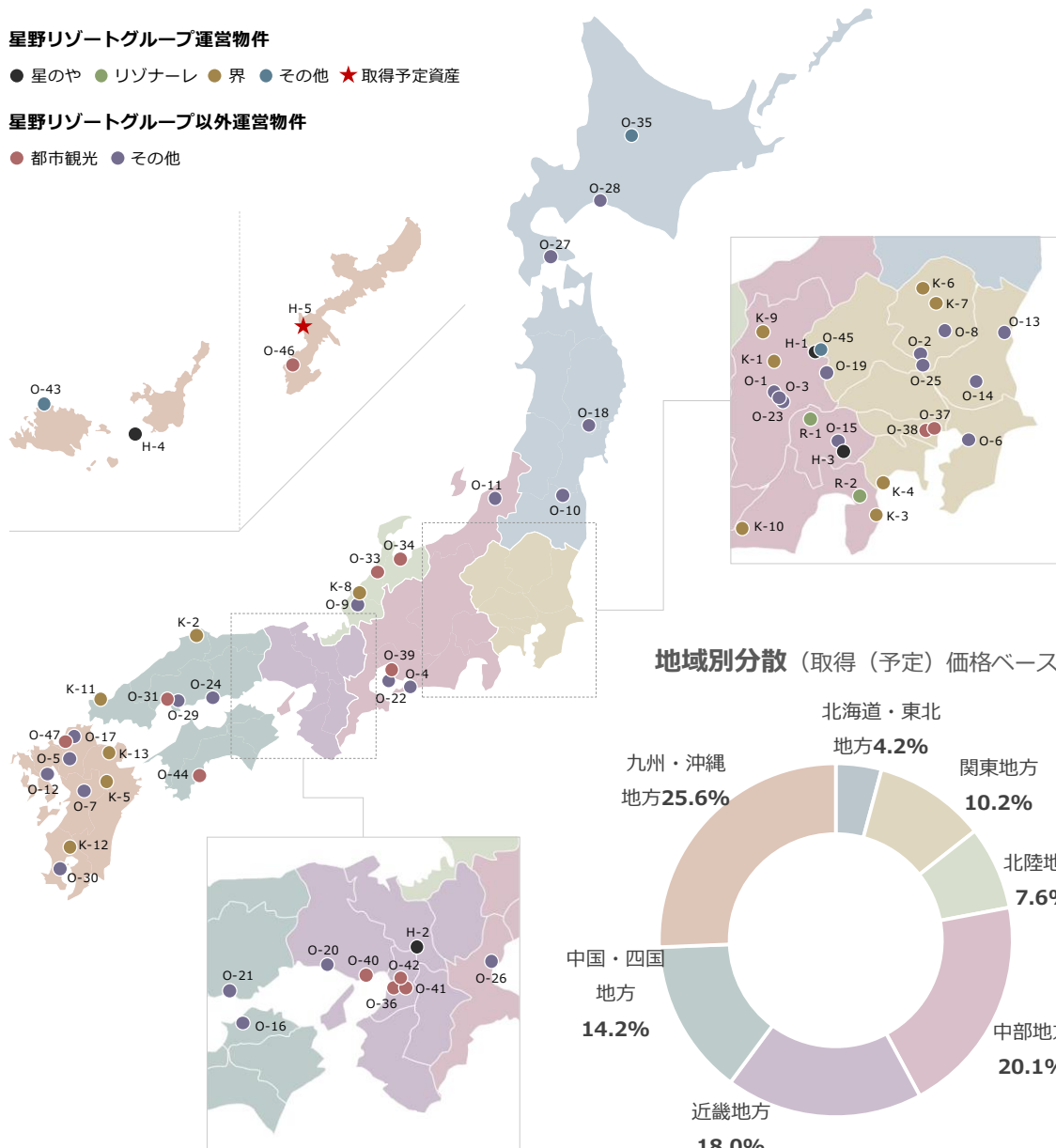
# ポートフォリオの状況

## 星野リゾートグループ運営物件

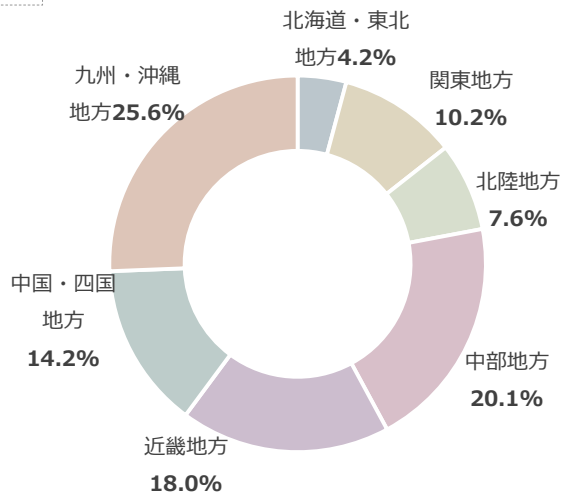
● 星のや ● リゾナーレ ● 界 ● その他 ★ 取得予定資産

## 星野リゾートグループ以外運営物件

● 都市観光 ● その他



地域別分散 (取得 (予定) 価格ベース)



分類	物件番号	物件名称
<b>&lt; 星野リゾートグループ運営物件 &gt;</b>		
● 星のや	H-1	星のや軽井沢
	H-2	星のや京都
	H-3	星のや富士
	H-4	星のや竹富島
	H-5	星のや沖縄
● リゾナーレ	R-1	リゾナーレハヶ岳
	R-2	リゾナーレ熱海
● 界	K-1	界 松本
	K-2	界 玉造
	K-3	界 伊東
	K-4	界 箱根
	K-5	界 阿蘇
	K-6	界 川治
	K-7	界 鬼怒川
	K-8	界 加賀
	K-9	界 アルプス
	K-10	界 遠州
	K-11	界 長門
	K-12	界 霧島
	K-13	界 別府
● その他	O-35	OMO7旭川
	O-43	西表島ホテル
	O-45	BEB5軽井沢

分類	物件番号	物件名称	
<b>&lt; 星野リゾートグループ以外運営物件 &gt;</b>			
● 都市観光	O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	
	O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	
	O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	
	O-36	ハイアットリージェンシー大阪	
	O-37	ザ・ビー 赤坂	
	O-38	ザ・ビー 三軒茶屋	
	O-39	ザ・ビー 名古屋	
	O-40	ザ・ビー 神戸	
	O-41	クインテッサホテル大阪心斎橋	
	O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町	
	● その他	O-44	ホテル日航高知旭ロイヤル
		O-46	ソルヴィータホテル那覇
		O-47	グランドハイアット福岡
O-1		チサンイン 塩尻北インター	
O-2		チサンイン 佐野藤岡インター	
O-3		チサンイン 諏訪インター	
O-4		チサンイン 豊川インター	
O-5	チサンイン 鳥栖		
O-6	チサンイン 千葉浜野R16		
O-7	チサンイン 熊本御幸苗田		
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼		
O-9	チサンイン 福井		
O-10	チサンイン 福島西インター		
O-11	チサンイン 新潟中央インター		
O-12	チサンイン 大村長崎空港		
O-13	チサンイン ひたちなか		
O-14	チサンイン 土浦阿見		
O-15	チサンイン 甲府石和		
O-16	チサンイン 丸亀善通寺		
O-17	チサンイン 宗像		
O-18	チサンイン 岩手一関インター		
O-19	チサンイン 軽井沢		
O-20	チサンイン 姫路夢前橋		
O-21	チサンイン 倉敷水島		
O-22	カンデオホテルズ半田		
O-23	カンデオホテルズ茅野		
O-24	カンデオホテルズ福山		
O-25	カンデオホテルズ佐野		
O-26	カンデオホテルズ亀山		
O-27	コンフォートホテル函館		
O-28	コンフォートホテル苫小牧		
O-29	コンフォートホテル呉		
O-30	チサンイン 鹿児島谷山		

## 注記表①

※本資料において、「ホテル」とは、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「旅館」とは、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「付帯施設」とは、ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設を、それぞれいいます。

※本資料において、「星野リゾートグループ」とは、株式会社星野リゾート（以下「星野リゾート」又は「スポンサー」ということがあります。）並びにその親会社及びその子会社をいいます。また、「星野リゾートグループ運営物件」とは、星野リゾートグループが運営するホテル、旅館及び付帯施設をいいます。

### P3

(注1) 資産規模の中期的目標は、本資産運用会社の策定した中期経営計画上の目標値です。かかる中期的目標は、本資料の日付現在における目標値であり、将来本投資法人の資産規模が当該目標値に達することや目標の達成時期を保証するものではありません。また、投資環境や不動産市況の変動等の事情によって、中期的目標が変更又は撤廃される可能性もあります。以下同じです。

(注2) 「星野リゾートグループ運営物件比率」とは、本投資法人のポートフォリオ全体（不動産関連資産に限り、）の取得（予定）価格に占める、星野リゾートグループ運営物件（星野リゾートグループが運営するホテル、旅館及び付帯施設をいいます。以下同じです。）の取得（予定）価格の比率をいいます。以下同じです。

(注3) 「トロフィアセット」とは、物件のスペックや規模・利用者の注目度等の観点で特に優れた水準や高い品質を誇る物件であると本投資法人が考えるアセットをいいます。以下同じです。

(注4) 表紙等の写真を含む本資料の写真には、取得予定資産以外の、取得予定資産の周辺の沖縄県内の有名な観光資源の写真が含まれています。

### P4

(注1) 「星野リゾートグループのフラッグシップブランド」とは、圧倒的な非日常感と世界スタンダードなサービスを提供することを目的とした星野リゾートグループの基幹ブランドをいいます。また、単に「フラッグシップブランド」ということがあります。以下同じです。

(注2) 「本公募増資」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をいいます。また、本公募増資を「本募集」ということもあります。以下同じです。

(注3) 賃借人兼オペレーターである「星野リゾートグループ」には、株式会社読谷オペレーションズが該当する予定です。株式会社読谷オペレーションズは、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に、株式会社星野リゾート（以下「星野リゾート」又は「スポンサー」ということがあります。）の100%子会社となり、星野リゾートグループに属する法人となる予定です。

(注4) 「取得手法」については、本投資法人の有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ④ 成長戦略 (イ) 外部成長」をご参照ください。また、「DBJ共同ファンド」は、星野リゾートと株式会社日本政策投資銀行（以下「日本政策投資銀行」といいます。）が組成した共同運営ファンド（以下「本共同ファンド」、「星野リゾート×日本政策投資銀行共同ファンド」又は「星野リゾート×DBJ共同ファンド」ということがあります。）をいいます。以下同じです。

(注5) 「パイプライン」とは、本投資法人に対して物件取得の機会が提供されることをいい、「スポンサーパイプライン」とは、本投資法人のスポンサーである星野リゾートを含む星野リゾートグループが、本投資法人に対して提供する物件取得の機会のことをいいます。以下同じです。

(注6) 「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）上の検査済証の工事完了検査年月を記載しており、括弧内には「築年数」を記載しています。「築年数」は、竣工年月から2022年6月15日までの期間を、1か月に満たない日数を切り捨てて記載しています。

(注7) 「取得予定日」は、本資料の日付現在における取得予定日を記載していますが、取得予定資産の取得予定日は、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。

(注8) 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注9) 取得予定資産の鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に委託しており、「不動産鑑定評価額」は、2022年5月20日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注10) 「対不動産鑑定評価額比」は、取得予定価格を不動産鑑定評価額で除した値を百分率で記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。



## 注記表②

P4

(注11)「本公募増資前」は、2022年4月30日をいいます。以下同じです。

(注12)「本公募増資後」は、本公募増資及び本件第三者割当（本投資法人が、2022年6月15日開催の本投資法人役員会において、野村證券株式会社を割当先として実施する、本投資口533口の第三者割当による新投資口発行をいいます。以下同じです。）の払込後の2022年7月26日をいいます。以下同じです。

(注13)「資産規模」は、各時点における本投資法人の取得（予定）資産の取得（予定）価格の合計を記載しています。

(注14)「出資総額」は、本公募増資前については、第18期に係る投信法第129条に基づき作成された計算書類に記載の出資総額を記載しており、本公募増資後については、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」及び「本件第三者割当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。「本公募増資における発行価額の総額の見込額」及び「本件第三者割当における発行価額の総額の見込額」については、下記（注16）をご参照ください。

(注15)「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、鑑定評価額（又は調査価額）に基づく1口当たり純資産額を意味し、貸借対照表に記載されている純資産額の1口当たりの金額とは異なります。

$$1口当たりNAV = NAV \div 発行済投資口数$$

「NAV」とは、以下の計算式により求められる、本投資法人が保有する不動産関連資産の価額を鑑定評価額（又は調査価額）に基づいて評価した場合における、本投資法人の資産と負債の差額（純額）であり、貸借対照表に記載されている純資産額とは異なります。

$$NAV = 純資産額 \times 1 - 分配総額 \times 2 + (不動産関連資産の鑑定評価額 (又は調査価額) 合計額 \times 3 - 不動産関連資産の簿価合計額 \times 1)$$

※1「純資産額」及び「不動産関連資産の簿価合計額」は、各期末現在における貸借対照表上の金額を用いています。

※2「分配総額」は、各期の金銭の分配に係る計算書上の分配総額（利益超過分配金を含みます。）を用いています。

※3「不動産関連資産の鑑定評価額（又は調査価額）合計額」は、各期末を価格時点とする鑑定評価額又は調査価額を用いています。

なお、本公募増資前の1口当たりNAV（本注記において、「1口当たりNAV（本公募増資前）」といいます。）及び本公募増資後の1口当たりNAV（本注記において、「1口当たりNAV（本公募増資後）」といいます。）は、以下の計算式により算出しています。当該数値は試算値であり、実際の各時点の1口当たりNAVとは異なる可能性があります。以下同じです。

$$1口当たりNAV (本公募増資前) = NAV (本公募増資前) \div 本資料の日付現在の発行済投資口総数$$

$$NAV (本公募増資前) = 2022年4月30日現在のNAV$$

$$1口当たりNAV (本公募増資後) = NAV (本公募増資後) \div 本公募増資後の発行済投資口数 \times 1$$

$$NAV (本公募増資後) = NAV (本公募増資前) + 本公募増資及び本件第三者割当における発行価額の総額 \times 2 + 取得予定資産の鑑定評価額 - 取得予定資産の取得予定価額 \times 3$$

※1「本公募増資後の発行済投資口数」とは、本資料の日付現在の発行済投資口数に本公募増資及び本件第三者割当により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。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。したがって、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本公募増資により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。

※2「本公募増資及び本件第三者割当における発行価額の総額」は、2022年5月25日（水）現在の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本件第三者割当に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提とする本資料の日付現在の見込額であり、実際の本公募増資及び本件第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。実際の発行価額が見込額よりも低くなった場合や、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本公募増資及び本件第三者割当における発行価額の総額も減少することになります。このため、実際の1口当たりNAV（本公募増資後）が低くなる可能性があります。

※3「取得予定資産の取得予定価額」は、本資料の日付現在において本資産運用会社が入手した情報をもとに、取得予定価格及び取得費用等の見込額に基づき、本資産運用会社が算出した見込額であり、実際の数値とは異なる可能性があります。

## 注記表③

P4

- (注16) 「LTV」は、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率をいいます。本公募増資前のLTV（以下「LTV（本公募増資前）」といいます。）及び本公募増資後のLTV（以下「LTV（本公募増資後）」といいます。）は、以下の計算式により求めた未監査の試算値であり、実際のLTVとは異なる可能性があります。以下同じです。
- $$\text{LTV（本公募増資前）} = \left( \text{2022年4月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額} \right) \div \left( \text{2022年4月期末現在の貸借対照表上の総資産額} \right)$$
- $$\text{LTV（本公募増資後）} = \left( \text{2022年4月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額} + \text{2022年5月1日から2022年7月26日までの有利子負債増減見込額（なお、本バックアップローン（16ページ（注9）において定義します。）による増加はないものとして当該見込額を算出しています。以下同じです。）} \right) \div \left( \text{2022年4月期末現在の貸借対照表上の総資産額} + \text{2022年5月1日から2022年7月26日までの有利子負債増減見込額} + \text{本公募増資における発行価額の総額の見込額} + \text{本件第三者割当における発行価額の総額の見込額} \right)$$
- 「本公募増資における発行価額の総額の見込額」及び「本件第三者割当における発行価額の総額の見込額」は、それぞれ6,854,343,980円及び342,396,002円として算出しています。これらの金額は、2022年5月25日（水）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本資料の日付現在の見込額です。また、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。
- したがって、これらの金額は、実際の本公募増資における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。実際の発行価額が見込額よりも低くなった場合や、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本公募増資又は本件第三者割当における調達金額は上記よりも減少することとなり、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に、実際の発行価額が上記見込額よりも高額となった場合には、本公募増資又は本件第三者割当における調達金額は上記金額よりも増加することとなり、実際のLTVは上記よりも低くなります。
- (注17) 「取得余力」とは、LTVを特定の数値まで上昇させることが可能であると仮定した場合に、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって負債性資金を追加的に調達することにより、物件取得を行うことができることをいいます。以下同じです。なお、負債性資金の調達及び調達する負債性資金による物件取得ができることを保証又は約束するものではないことにご留意ください。また、本公募増資前及び本公募増資後の「取得余力」の見込額は、LTV（本公募増資前）及びLTV（本公募増資後）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、1億円未満を切り捨てて記載しています。本公募増資後の「取得余力」の見込額は、実際の本公募増資における発行価額の総額が、本資料の日付現在の見込額よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の本募集後の「取得余力」は上記の金額よりも低く又は高くなる場合があります。以下同じです。
- (注18) 本公募増資後の「出資総額」、「LTV」及び「取得余力」の数値は、2022年5月25日（水）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本募集における手取金の見込額等に基づき算出した本資料の日付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19) 「コロナ禍」とは、新型コロナウイルス感染症が全ての産業に深刻な影響を及ぼしたことをいいます。以下同じです。
- (注20) 「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21) 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22) 「最長調達年限」とは、各時点における各借入れのうち返済期限が最長である借入れにおける借入期間（年）をいいます。
- (注23) 「平均調達年限」とは、各時点における各借入れの借入期間を各借入金額により加重平均した借入期間（年）をいいます。ただし、2022年7月1日については、本バックアップローンを実施しない前提で算出された平均調達年限を記載しており、本バックアップローンの年限を考慮しない数値を記載しています。
- (注24) 「全主要行」とは、本新規借入れ（本募集と並行して行う、7月実行予定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。
- (注25) 借入実行予定日である2022年7月1日及び最長調達年限7.5年は、本新規借入れに関し金融機関が発行した融資に関する検討結果通知書（以下「融資関心表明書」といいます。）が参照するタムシートの内容に基づき記載していますが、借入実行予定日、最長調達年限その他の実際に行われる本新規借入れの内容はこれと異なる可能性があります。

## 注記表④

## P5

- (注1) 2022年5月25日(水)現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
- (注2) 「取得(予定)価格の合計」は、対象となる物件の売買契約に記載された物件の売買代金(消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)の合計を、「売却価格」は、対象となる物件の売買契約に記載された物件の売買代金(消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、いずれも単位未満を切り捨てて記載しています。また、「取引価格総額(予定)」は、取得(予定)価格の合計と売却価格の合計額を、「総調達(予定)額」は、2021年5月第三者割当増資及び前回公募増資における払込金額の合計額に本公募増資及び本件第三者割当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、総調達(予定)額は、2022年5月25日(水)現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。以下同じです。
- (注3) 本新規借入れの最長調達年限7.5年及び調達予定額62億円は、融資関心表明書が参照するタムシートの内容に基づき記載していますが、最長調達年限、調達予定額その他の実際に行われる本新規借入れの内容はこれと異なる可能性があります。
- (注4) 2022年5月に実施したリファイナンスも含まれます。

## P6

- (注1) 「マイクロツーリズム」とは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大を背景に、感染拡大防止と地域経済を両立させる旅の在り方として星野リゾートグループが提唱した、3密(密集、密接、密閉)を避けながら近場で過ごす旅のスタイルをいいます。以下同じです。
- (注2) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計(Revenue Per Available Room)をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除して算出し、2019年次実績を100として指数化しています。

## P7

- (注1) 「本投資法人の基本戦略～3者による成長サイクル～」に記載の図は、本投資法人の基本戦略とパイプラインの拡充についての本投資法人の戦略を分かりやすく説明するためのイメージ図であり、当該図に記載の戦略が実現できることを保証又は約束するものではありません。
- (注2) 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、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が7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3) 「OMO」ブランド物件の開発に当たってのコンセプトをまとめたイメージ図であり、当該物件の外観等を表示するものではありません。また、当該イメージ図には、「OMO」ブランド物件が所在する地域に関連した名産品、名所その他の観光資源等、当該物件のマーケティング戦略上強調したい事物が記載されていますが、それらは本共同ファンドが所有する資産には含まれません。以下同じです。
- (注4) 「コロナリスク」とは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で、ホテルの運営実績が停滞・悪化することにより、本投資法人の賃料収入が減少する等、本投資法人の収益に悪影響が生じるリスクをいいます。以下同じです。
- (注5) 実際に賃貸借契約の当事者となるのは、株式会社読谷ホテルマネジメントからの新設分割により設立される予定の、株式会社読谷オペレーションズですが、本資料の日付時点で株式会社読谷オペレーションズは未設立であるため、株式会社読谷オペレーションズの100%親会社となる予定の星野リゾートとの間で、株式会社読谷オペレーションズとの間の契約条件について合意しています。
- (注6) 「<保有ストラクチャー>」に記載の図において、借入人兼オペレーターである「星野リゾートグループ」には、株式会社読谷オペレーションズが該当する予定です。当該法人は、本投資法人による取得予定資産の取得と同時期に、星野リゾートの100%子会社となり、星野リゾートグループに属する法人となる予定です。

## P8

- (注1) 「運営開始年」に(予定)と記載されているものは、本資料の日付現在運営が開始しておらず、本資料の日付現在の運営開始の予定を記載しており、今後変更される可能性があります。
- (注2) 本投資法人が「主なスポンサーパイプライン一覧」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。
- (注3) 「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ます。以下同じです。
- (注4) SPCを用いた不動産流動化が行われる場合、資本金の資金(エクイティ)による調達と、ローンや社債発行等の負債性の資金(デット)による調達が併用されるのが一般的であり、この負債性の資金の調達方法として、銀行その他金融機関によるローンに加えて、返済順位等においてこれらに劣後するローンが実施される場合があり、このように返済順位等において劣後するローンをメザニンローンといい、メザニンローンに優先するローンをシニアローンといいます。



## 注記表⑤

## P9

- (注1) 本物件の魅力を顧客に対して訴求するために星野リゾートグループが考案したコンセプトであって、本物件の施設の現況及び施設において提供されるサービスを保証又は約束するものではありません。
- (注2) コロナ禍以前における沖縄及びハワイ州の訪問客数については、本資料の12ページ「コロナ禍以前の沖縄県及びハワイの訪問客数の推移」をご参照ください。以下同じです。
- (注3) 「鑑定NOI利回り」は、「星のや沖縄」の不動産鑑定評価書又は調査報告書（以下「不動産鑑定評価書等」といいます。）に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）を「星のや沖縄」の取得予定価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「鑑定NOI利回り」は、本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。なお、運営純収益は、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF（純収益、Net Cash Flow）とは異なります。また、直接還元法による運営純収益を用いています。
- (注4) 「鑑定NCF利回り」は、「星のや沖縄」の不動産鑑定評価書等に記載された1年間のNCF（純収益、Net Cash Flow）を、「星のや沖縄」の取得予定価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。NCF（純収益、Net Cash Flow）は、運営純収益から敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたものであり、直接還元法による純収益を用いています。「鑑定NCF利回り」は、本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。
- (注5) 「償却後利回り」は、「星のや沖縄」の不動産鑑定評価書等に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）から、本資料の日付現在における減価償却費の見込額を控除した数値を、「星のや沖縄」の取得予定価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料の日付現在における減価償却費の見込額は、建物状況評価報告書等の本資産運用会社が入手した情報を考慮した上で、取得予定価格及び取得費用等の見込額に、耐用年数に応じた定額法の償却率を乗じて本資産運用会社が算出した想定額を用いています。「償却後利回り」は、本資産運用会社が算出したもの（試算値）であり、不動産鑑定評価書等に記載されている数値ではありません。また、直接還元法による運営純収益を用いています。
- (注6) 「星野リゾートグループ」には、株式会社読谷オペレーションズが該当する予定です。当該法人は、本投資法人による取得予定資産の取得と同時期に、星野リゾートの100%子会社となり、星野リゾートグループに属する法人となる予定です。

## P10

- (注1) 必ずしも1年中24時間の利用を保証するものではなく、法令に基づく設備点検や天候等のやむを得ない理由により利用が制限される場合があります。
- (注2) 「星野や沖縄エリアマップ」に記載のイラストは、星野リゾートグループが、「星のや沖縄」の施設の位置関係やイメージ等を説明するために「星のや沖縄」において配布しているイラスト化された地図（エリアマップ）であり、施設の形状、施設間の距離、所要時間、記載されている人物その他の事項は、必ずしも実際の「星のや沖縄」及びその周辺環境等と一致しません。

## P11

- (注) 「JAPAN TRAVEL AWARDS 2022」とは、株式会社し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。

## P12

- (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。
- (注4) 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値を、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注5) 「ADR」とは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいい、一定期間の宿泊売上高合計を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値を、単位未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注6) 「客室稼働率」とは、以下の計算式により求められる数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。  
客室稼働率 = 販売客室数 ÷ 販売可能客室数 × 100

## 注記表⑥

## P14

- (注1) 「withコロナ期」とは、新型コロナウイルス感染症が全国的に拡大・長期化し、感染防止のための新たな生活様式が広がった2020年4月以降の期間を指します。
- (注2) 「マイクロツーリズム商圏」とは、マイクロツーリズムの取組み促進のために、星野リゾートグループが全国を11のエリアに区分して設定した商圏をいいます。なお、当該商圏は、星野リゾートグループが独自に設定した概念であり、当該商圏内に所在する各施設の実際の集客範囲と一致するとは限りません。
- (注3) 「<2020年～2022年の開業施設一覧>」に記載の不動産について、「開業予定」と記載されているものは、本資料の日付現在運営が開始しておらず、本資料の日付現在の運営開始の予定時期を記載しており、今後変更される可能性があります。
- (注4) 本投資法人が取得済み又は取得予定の不動産を除き、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。

## P15

- (注1) 15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及び取得予定資産以外で提供されているサービスを含みます。
- (注2) 「サブスク」とは、月額課金・定額制によるサービス形態を意味する「サブスクリプション」を略した用語です。以下同じです。
- (注3) 「ミレニアル世代」とは、1980年から1995年の間に生まれた世代をいい、「Z世代」とは、1996年から2015年の間に生まれた世代をいいます。

## P16

- (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、変動金利による借入れですが、本投資法人は、金利スワップ契約を締結し、金利の固定を行っています。
- (注3) 融資関心表明書の記載に基づいて記載しています。実際に借入れが行われることが保証されているものではありません。
- (注4) 「借入先」、「借入実行予定日」、「期間(年)」及び「借入金利(年率)」は、融資関心表明書が参照するタムシートの内容を記載しています。実際の「借入先」、「借入実行予定日」、「期間(年)」及び「借入金利(年率)」は当該記載と異なる可能性があります。
- (注5) 「借入予定額(総額)」は、融資関心表明書記載の借入金額及び融資関心表明書が参照するタムシートを基に、本募集における発行価額の総額の見込額及び本件第三者割当における発行価額の総額の見込額に基づいて本資産運用会社が算出した試算値です。実際の借入金額は、本募集及び本件第三者割当の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、本募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額等により変動することがあります。
- (注6) 「借入金利(年率)」について、本投資法人は、金利スワップ契約を締結し、金利の固定を行う方針です。
- (注7) 「基準金利」は、全銀協3か月日本円TIBORに基づき決定される利率(変動利率)を予定していますが、当該予定は本資料の日付現在の予定であり、変更される可能性があります。
- (注8) 「長期有利子負債比率」は、有利子負債に占める期間1年超の借入れ及び長期の償還期間の投資法人債の比率を記載しています。
- (注9) 「固定金利比率」は、有利子負債残高に占める固定金利での借入れ及び投資法人債の比率を記載しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債は、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として計算しています。また、本新規借入れ(ただし、本投資法人が一般募集における手取金及び記載の各借入金の合計額が取得予定資産の取得資金及びその関連費用に満たない場合に行うことを予定している借入れ(以下「本バックアップローン」といいます。))を除きます。以下本ページにおいて同じです。)の利率は、2022年6月7日現在本投資法人が複数の金融機関より提示を受けた、本新規借入れの借入期間に応じた金利スワップ契約により固定化された場合に適用される固定金利の利率の最も経済性の高い値を用いて計算しています。当該利率は、2022年6月7日現在の金利水準等に基づいて当該金融機関が提示した参考値であり、実際の本新規借入れの借入期間に応じた金利スワップ契約により固定化される際に実際に適用される利率は異なる可能性があります。以下同じです。
- (注10) 「平均残存期間」とは、本公募増資後から最終返済期日までの期間につき、各有利子負債残高に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注11) 「平均金利」とは、各有利子負債における利率を各有利子負債残高で加重平均したものです。融資手数料等は含めていません。変動金利の有利子負債の利率は、2022年4月26日現在の全銀協3か月日本円TIBORに基づき計算しています。なお、金利スワップ契約により金利が固定された変動金利による有利子負債は、当該固定された金利が適用される固定金利による有利子負債として計算しています。また、本新規借入れの利率は、2022年6月7日現在本投資法人が複数の金融機関より提示を受けた、本新規借入れの借入期間に応じた金利スワップ契約により固定化された場合に適用される固定金利の利率の最も経済性の高い値を用いて計算しています。当該利率は、2022年6月7日現在の金利水準等に基づいて当該金融機関が提示した参考値であり、実際の本新規借入れの借入期間に応じた金利スワップ契約により固定化される際に実際に適用される利率は異なる可能性があります。以下同じです。

## 注記表⑦

## P17

- (注1) 本公募増資後の有利子負債総額は、2022年4月末日時点における有利子負債残高と本新規借入れ（ただし、本バックアップローンを除きます。以下本ページにおいて同じです。）の借入予定額の合計を記載しています。ただし、本新規借入れの借入予定額は、融資関心表明書の記載に基づく金額であり、実際の借入金額は当該記載と異なる可能性があります。以下同じです。
- (注2) 各金融機関の比率は、本公募増資及び本件第三者割当の払込後の2022年7月26日時点における各金融機関別又は投資法人債が、本公募増資後の有利子負債総額に占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、本新規借入れの借入予定額及び借入先は、融資関心表明書の記載に基づく金額であり、実際の比率は当該記載と異なる可能性があります。
- (注3) 各「格付」は、株式会社日本格付研究所が行った、長期発行体格付（発行体の将来の信用力に関する信用格付業者の意見）及びグリーンファイナンス・フレームワークに対する総合評価（「グリーンボンド原則」（2018年版）、「グリーンローン原則」（2020年版）、「グリーンボンドガイドライン」（2020年版）及び「グリーンローンガイドライン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」（2020年版）への適合性についての第三者評価）であり、本投資口に付された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注4) 「平均残存年数」は、各時点から最終返済期日までの期間につき、各有利子負債残高に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「平均調達年数」は、各時点の各有利子負債にかかる調達年限を各未償還有利子負債残高に基づいて加重平均した値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「有利子負債総額」は、各時点における有利子負債残高を記載しています。

## P18

- (注1) 「シナリオ分析」とは、不確実性が存在する状況下での将来事象の潜在的な範囲の結果を特定し、評価するためのプロセスをいいます。例えば、気候変動の場合、シナリオを使って、気候変動の移行リスク(注3)及び物理的リスク(注4)が時の経過とともに事業、戦略、財務パフォーマンスにどのような影響を与えるかについて、組織が調査し、理解を深めることができます。
- (注2) 「GHG」とは、Green House Gasの略称であり、二酸化炭素等の温室効果ガスのことをいいます。
- (注3) 「移行リスク」とは、気候変動による社会制度その他の移行に伴うリスクであり、政策及び法的リスク（政策及び訴訟行為の変化のリスク）、技術リスク（新興技術が特定の組織の競争力に影響を与えることにより生じるリスク）、市場リスク（需要供給の変化によるリスク）、評判リスク（顧客又はコミュニティの認識の変化に関連するリスク）に分類されます。以下同じです。
- (注4) 「物理的リスク」とは、気候変動に伴う物理的なリスクであり、ハリケーン、洪水、山火事などの事象駆動型の急性リスクと、高温や海面上昇など、気候パターンの長期的な変化に関連する慢性リスクに分類されます。以下同じです。
- (注5) 当該特定及び整理は、金融安定理事会により設置された気候関連財務情報開示タスクフォースが2021年10月に公表した「Task Force on Climate-related Financial Disclosures」に基づき、本資産運用会社が、気候変動により本投資法人の財務状況に生じる影響に関してリスクと機会を分析したものであり、当該分析の実施時点における本資産運用会社の見解に過ぎず、当該分析どおりのリスク又は対応が生じることを保証又は約束するものではなく、また、当該シナリオ分析は、気候変動が生じた際に、本投資法人の財務状況に悪影響が生じないことを保証又は約束するものでもありません。また、当該シナリオ分析は、今後変更される可能性があります。
- (注6) 「4℃シナリオ」及び「1.5℃シナリオ」とは、IPCC（気候変動に関する政府間パネルをいいます。以下同じです。）の報告書等において言及されている、シナリオで想定されている一定期間で上昇する世界の平均気温に応じて生じる影響の予測として本資産運用会社が作成した、平均気温が4℃上昇する際のシナリオ及び平均気温が1.5℃上昇する際のシナリオをいいます。IPCC第5次報告におけるRCP（Representative Concentration Pathwaysの略称であり、代表濃度経路のことをいいます。）シナリオは、RCP2.6（低位安定化シナリオ）、RCP4.5（中位安定化シナリオ）、RCP6.0（高位安定化シナリオ）及びRCP8.5（高位参照シナリオ）の4つがありますが、本資産運用会社は、4℃シナリオをRCP8.5（高位参照シナリオ）を参照し、1.5℃シナリオをRCP2.6を参照してこれを参考に、それぞれ作成しています。
- (注7) 「4℃シナリオ、1.5℃シナリオの世界観」に記載のイラストは、金融安定理事会により設置された気候関連財務情報開示タスクフォースが2021年10月に公表した「Task Force on Climate-related Financial Disclosures」に基づき、本資産運用会社が、気候変動により本投資法人の財務状況に生じる影響に関してリスクと機会を分析するために行ったシナリオ分析の結果の概要をまとめたイラスト資料です。当該イラスト資料は、「4℃シナリオ」又は「1.5℃シナリオ」が実現した場合に、本投資法人に関連する当事者に関連して生じる主要なリスク又は主要な対応として、本資産運用会社が分析した内容を分かりやすく単純化して記載しており、本資産運用会社の分析等の全てを記載したものではありません。また、当該分析は、当該分析の実施時点における本資産運用会社の見解に過ぎず、当該分析どおりのリスク又は対応が生じることを保証又は約束するものではなく、また、当該シナリオ分析は、気候変動が生じた際に、本投資法人の財務状況に悪影響が生じないことを保証又は約束するものでもありません。また、当該シナリオ分析は、今後変更される可能性があります。
- (注8) 「気候リスク」とは、気候変動に伴う企業や組織に対する潜在的な悪影響をいい、移行リスク及び物理的リスクを総称していいます。
- (注9) 「カーボンニュートラル」とは、温室効果ガスの排出を全体としてゼロにすること、すなわち、二酸化炭素をはじめとする温室効果ガスの人為的な活動による排出量から、植林、森林管理などによる人為的な活動による吸収量を差し引いて、合計を実質的にゼロにする考え方をいいます。
- (注10) 「ZEB」とは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称をいい、先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した建築物をいいます。



## 注記表⑧

## P18

- (注11) 「SBT」とは、Science Based Targetsの略称であり、パリ協定が求める水準と整合した、5年から15年先を目標年として企業が設定する、温室効果ガス排出削減目標のことをいいます。
- (注12) 「IEA」とは、International Energy Agency (国際エネルギー機関) の略称をいいます。
- (注13) 「Net Zero Emissions by 2050 Scenario」とは、Net Zero Emissions by 2050 Scenarioの略称であり、多くの国や企業が今世紀半ばまでに温室効果ガス排出量のネットゼロを目指すシナリオのことをいいます。
- (注14) 当該格付は、本投資口に付された格付ではありません。また、本投資口について、本投資法人の依頼により信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- (注15) 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(前回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。

## P20

- (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。

## P21

- (注1) 集計期間は、毎年4月～3月です。
- (注2) 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3) 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%の物件の延床面積 (㎡)) として計算しています。ただし、原単位分母について、「ANAクラウンプラザホテル広島」は、賃貸可能面積と駐車場に係る本投資法人の共有持分に相当する面積を合計した面積を、「ANAクラウンプラザホテル金沢」及び「ANAクラウンプラザホテル富山」(上記3物件について、以下「ANAクラウンプラザ3物件」といいます。))は、賃貸可能面積と共用部分の面積を合計した面積を採用しています。以下、原単位分母の採用面積に関して、ANAクラウンプラザ3物件について同様です。
- (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%の物件の延床面積 (㎡)) として計算しています。
- (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%の物件の延床面積 (㎡)) として計算しています。
- (注6) 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7) 延床面積は、各物件の登記簿に記載された面積に基づいています。
- (注8) 「締結済みの物件数」は、当該物件においてグリーンリース契約が締結された物件の数を記載しています。なお、一つの物件において複数の契約が締結されている場合であっても、1物件として算出しています。
- (注9) 「延床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。  
「延床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延床面積合計 ÷ ポートフォリオ全体の延床面積合計 × 100
- (注10) 「BELS」は、国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示のガイドライン (建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針)」に基づく第三者認証制度の一つで省エネルギー性能を客観的に評価し、5段階の星マークで表示されます。
- (注11) 「CASBEE」は、国土交通省の主導の下、日本で開発・普及が進められている建築物の総合的な環境性能を評価するシステムです。CASBEE 不動産評価認証は、CASBEE-不動産で評価された建築物について、その評価内容を審査し、的確であることを第三者機関が認証する制度で、評価は5段階 (Sランク: ★★★★★～C ランク: ★) で表示されます。
- (注12) 「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。当該金額は試算値であり、本公募増資後の実際の本フレームワークに基づきグリーンファイナンスが実施可能な金額とは異なる可能性があります。以下同じです。
- (注13) 「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。当該金額は試算値であり、本公募増資後の実際の本フレームワークに基づきグリーンファイナンスが実施可能な金額とは異なる可能性があります。

## 注記表⑨

## P23

- (注1) 2018年5月以降に取得している物件は含みません。以下同じです。
- (注2) 「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。
- (注3) 「星野リゾートグループ以外運営物件」とは、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設をいいます。以下同じです。
- (注4) 「ロードサイド22物件」とは、本資料の日付現在の保有資産のうち、ソラーレグループ(ソラーレ ホテルズ アンド リゾーツ株式会社及びその子会社)が運営する22物件のバジェット型ホテル(エコノミーかつ宿泊に特化したホテルをいいます。)をいいます。以下同じです。
- (注5) 「ザ・ビー4物件」とは、「ザ・ビー 赤坂」、「ザ・ビー 三軒茶屋」、「ザ・ビー 名古屋」及び「ザ・ビー 神戸」をいいます。以下同じです。
- (注6) 「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。

## P24

- (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。
- (注3) ブランド別のコメントは、本資料の日付現在の本投資法人の保有資産について、各ブランドごとの2021年11月以降の運営状況の動向についての本資料の日付現在の本資産運用会社の分析内容を記載しています。以下同じです。

## P26

- (注) 「界 玉造」は、2022年4月1日付で「界 出雲」から名称変更を行ったものです。以下同じです。