

星野リゾート  
REIT

## 2024年5月24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（グリーンエクイティ・オフリング）  
及び投資口売出しに関するお知らせ」  
「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（OMO7大阪）」  
「国内不動産の譲渡に関するお知らせ（界川治）」



証券コード：3287

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

資産運用会社  
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント  
2024年5月24日

本資料は、2024年5月24日付「新投資口発行（グリーンエクイティ・オフアリング）及び投資口売出しに関するお知らせ」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ（OMO7大阪）」及び「国内不動産の譲渡に関するお知らせ（界川治）」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。本募集（11頁において定義します。）の詳細については、2024年5月24日付「新投資口発行（グリーンエクイティ・オフアリング）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。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資法人の投資口は1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行人、または売出人より入手することができますが、これには発行人およびその経営陣に関する詳細な情報ならびにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

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。

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、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大阪府内の有名な観光資源の写真が含まれています。

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）

## インベストメント・ハイライト

# 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

- 1 星野リゾートグループの旗艦物件「OMO7大阪」を取得。  
資産規模3,000億円・星野リゾートグループ運営物件  
比率50%超に向けた外部成長を継続
- 2 大阪観光マーケットの回復/成長途上である今だからこそその  
割安価格（鑑定評価額対比85.3%、▲50億円）での取得を実現。  
ポートフォリオのクオリティ向上に加えて、  
1口当たりNAVの増加にも寄与
- 3 都市にありながらリゾートを感じられる  
広大なスケールを持つ希少な物件であり、  
星野リゾートの魅力創出による継続的成長も期待

## 物件概要① ハイライト

# OMO7 大阪

コンセプト

## ほれてまうわ、なにわ

船の帆で覆われたようなホテルからは、大阪の街が見え隠れ。木立や芝生が広がるエリアは人々で賑わい、湯屋で寛ぐひとときも。ここは大阪の新天地。定番のおいしいもんは鮮やかな料理に仕立て、千客万来お待ちしております。ディープな街・新世界や水の都大阪を知れば実におもしろい。知ってるようで知らない、なにわにほれてまうこと間違いなし。

### 「OMO」ブランド

#### ～テンションあがる「街ナカ」ホテル～

街をこよなく愛するスタッフが地域の方々とは仕掛ける、新感覚のホテル。

食事や客室、アクティビティまで、その街の魅力がちりばめられ、思いもよらない魅力に出会い、知らず知らずのうちにその街までお気に入り。



星野リゾート

### 物件の概要

所在地	大阪市浪速区	取得予定価格	29,000百万円
竣工年月	2021年11月	不動産鑑定評価額	34,000百万円
取得予定日	2024年6月6日	不動産鑑定評価額対比	85.3%
総客室数	436部屋	賃貸借契約期間	20年
賃借人	星野リゾートグループ	鑑定NOI利回り	5.5%
オペレーター	星野リゾートグループ	鑑定NCF利回り	5.4%
賃料形態	固定+変動 (当初2年間割増固定賃料)	償却後利回り	4.3%



外観



ご近所マップ（ドでかOSAKAボード）



OMO7大阪でのお食事のイメージ

### 運営実績・鑑定評価上のKPI

	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月	鑑定評価における 安定稼働期の想定値
客室稼働率	62.4%	71.5%	80.6%	78.2%	80.0%
ADR	25,962円	25,442円	26,845円	26,389円	31,500円
RevPAR	16,193円	18,186円	21,647円	20,627円	25,200円

## 物件概要② 立地

### ここは大阪観光の中心地

- 本物件は新今宮駅の目の前に位置し、**周辺駅を含めて8路線が通る非常に高い交通利便性**を有しています。
- 関西国際空港や新大阪駅からは電車1本、大阪の主要な観光地へのアクセスも非常に良好であり、観光客にとって大阪観光を満喫するのに適したロケーションです。
- ユニバーサル・スタジオ・ジャパン（USJ）のアライアンスホテルである本物件には、USJへの無料シャトルバスが毎日運航しており、楽々移動ができます。



### 関西旅行の宿泊拠点としても利便性の高い立地



ユニバーサル・スタジオ・ジャパン



道頓堀



新世界



大阪城

### 2031年になわ筋線が開業予定

TOPICS

なわ筋線は、2023年3月に開業した大阪駅（うめきたエリア）と、JR難波駅及び南海本線の新今宮駅をつなぐ新たな鉄道路線です。本路線の整備により、関西国際空港や新大阪駅へのアクセス性の向上、鉄道ネットワークの強化、大阪の南北都市軸の強化などの効果が図られることが期待されます。

# 物件概要③ みやぐりん

## 緑豊かなガーデンエリア「みやぐりん」

- 都会に居ながら広々と緑を感じることができる約**7,600㎡**のガーデンエリア。
- 大きな芝生広場と、それを囲う段々のデッキテラスなどで構成された緑の丘のようなエリアで、**リゾートを感じる時間を過ごす**ことができます。
- 椅子や大きめなソファなども設置しているので、家族やグループでのびのびと寛ぐことができます。
- 夜にはネオンアートで彩られた宿泊者限定のイベント「PIKAPIKA NIGHT」を開催。ホテルの壁面一面の演出照明、提灯片手に浴衣姿のそぞろ歩き、たご焼きやクラフトビールのふるまいの他、季節ごとのイベントもお楽しみいただけます。

### 『第42回大阪都市景観建築賞（愛称 大阪まちなみ賞）』受賞

「みやぐりん」のウッドデッキ、芝生広場、アクティビティが周辺環境の向上に資すると評価され、2023年12月に「緑化賞」を受賞。また「OMO7」の文字の大型立体サインや、建物の外壁そのものを用いたLED照明での演出が新たな大阪の観光スポットとして期待され、同時に「建築サイン・アート賞」も受賞。



OMOベースからの眺め



デッキテラスでのお食事イメージ



デッキテラス



なにわレコードミュージック



みやぐりん全景



PIKAPIKAファイアワークス



デッキテラス



湯上りご近所スタンド



ひかひか提灯



ネオンアート

## 物件概要④ 客室

### 客室の特徴

- 都市にありながら**1部屋当たり平均定員3.2名・36.0㎡の広さ**を誇り、旅の疲れを癒やす快適な滞在が可能であると本投資法人は考えています。
- グループやファミリーの旅のニーズに応えるバリエーション豊かな客室を用意しています。特に、「いどばたスイート」「OMOハウス」など、**定員6名・約60㎡の広々とした部屋が多数（66部屋）**あるのが特徴です。
- 広さに加えて、**全部屋靴を脱ぐ土足禁止**のため、子連れのファミリーでも安心して過ごすことができます。さらに、大部分が**畳張りの部屋**であり、インバウンド観光客の方が日本文化を体験することもできます。

### バリエーション豊かな客室

(2024年3月31日時点)

客室タイプ (代表例)	定員	客室面積	部屋数
いどばたスイート	6名	59.0㎡	61部屋
OMOハウス	6名	60.0㎡	5部屋
ツインルーム	3名	29.5㎡	127部屋
コーナーツインルーム	3名	35.2㎡	48部屋
キングルーム	2名	29.7㎡	96部屋
だんだんルーム	3名	29.6㎡	60部屋
デラックスルーム	2名	50.7㎡	24部屋
<b>1部屋当たり平均</b>	<b>3.2名</b>	<b>36.0㎡</b>	



いどばたスイート / 59.0㎡



ツインルーム / 29.5㎡



キングルーム / 29.7㎡



だんだんルーム / 29.6㎡



OMOハウス / 60.0㎡

# 物件概要⑤ 過ごし方

## ソウルフルなアクティビティ／なにわラグジュアリーに過ごす

3:00pm



OMOベース



いどばたスイート

- ✓ OMO7大阪に到着！大きな窓からは、都会にいなながらも四季の移ろいを感じる景色を一望できます

- ✓ 大阪の代表的な観光スポットが描かれたOSAKAボードを前に、お部屋でゆっくりと旅の計画を

4:00pm



ほないこか、ソウな新世界さんは

- ✓ ディープでコテコテな大阪の下町・新世界の見どころを、ご近所ガイドOMOLEンジャーとお散歩しながら巡るツアー

5:00pm



新世界

- ✓ 散歩の後はそのまま新世界で、OMOLEンジャーおススメのお店をはしごしながら、食い倒れを満喫

8:00pm



温浴棟「湯屋」

- ✓ エキサイティングな体験が連続する旅の合間には、大阪のお風呂文化を感じられる「湯屋」でリラックスを

8:30pm



湯上がりご近所スタンド

- ✓ 湯上がりタイムは、無料貸し出しの浴衣に着替え、「みやぐりん」へ。ご近所さんのたこやきやビールを堪能しながら、至福のひとつときを

9:30pm



PIKAPIKAファイアワークス

- ✓ ホテルの壁面につぎつぎと上がる大阪のシンボルをモチーフにしたちょっとおちゃめな花火を眺め、特別なナイトタイムを

翌日



OMOバスライド  
～ユニバーサル・スタジオ・ジャパン行き～

※2024年8月1日開始予定

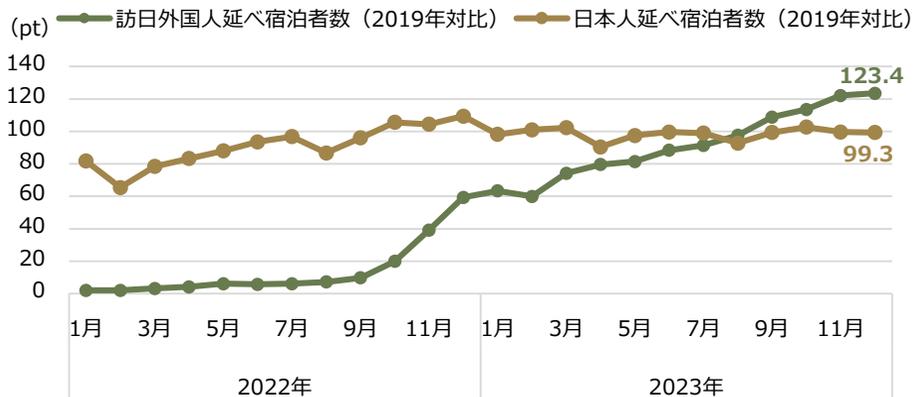
- ✓ パークヘ向かう無料シャトルバスに、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン公認 OMOLEンジャーが同乗！様々なコンテンツを通して、ワクワク感に包まれながらパークへ

# 観光業界・大阪府を取巻くマクロ環境

## 国内宿泊者数の推移

- 訪日外国人延べ宿泊者数は2023年9月にコロナ禍前の水準まで回復し、翌月以降も2019年より高い水準で推移しています。

### 外国人・日本人国内宿泊者数（2019年同月の月次実績を100として指数化）



出所:観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

## 関西国際空港の国際線旅客数推移

- 国際線旅客数（関西国際空港）はコロナ禍前対比でまだ回復途上にありますが、アジア諸国からの訪日需要が牽引することで、今後はインバウンドの拡大によりコロナ禍前の水準への回復と更なる伸長が期待されています。



出所:関西エアポート株式会社「月次利用状況」「関西国際空港の将来航空需要に関する調査委員会の報告について」より本資産運用会社作成

## 大阪府における外国人宿泊者数の推移

- 大阪府における2023年の外国人延べ宿泊者数は、概ねコロナ禍前水準まで回復しています。
- 一方で中国人観光客は未だ2019年対比約37%の水準であり、今後の回復が期待されると本投資法人は考えています。



出所:観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

## 魅力高まる大阪府の観光マーケット

### ■ USJ新エリア2024年後半開業予定

2024年後半、USJの「スーパー・ニンテンドー・ワールド」の新エリアの開業が予定されています。



大阪・関西万博のイメージ図  
出所:公益社団法人2025年日本国際博覧会協会

### ■ 2025年大阪・関西万博の開催

2025年4月から10月の半年にわたり、大阪・関西万博が開催予定で、国内外から多くの来場が見込まれています。

出所:公益社団法人2025年日本国際博覧会協会「2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）基本計画」より本資産運用会社作成

### ■ 大阪IR（統合型リゾート）開業予定

政府の認定を受け、大阪IRが2030年秋ごろを目標として開業を目指しています。



大阪IRのイメージ図  
出所:大阪IR株式会社

# 物件概要⑥ 環境建築

## 日本建築が培ってきた知恵と技術で環境との共存を目指す

- 本物件は、日本建築が培ってきた知恵と技術を現代にアップデートさせ、これからの100年を見据えた持続可能なホテルを目指した建築計画のもとで設計されていると本投資法人は考えています。

### 日本建築の知恵

### OMO7大阪への活用



簾や障子は  
直達日射量  
低減



外装膜による  
日射負荷低減



深い庇の  
太陽熱遮断



大庇による  
日射負荷低減



茅葺の断熱  
性能の要は  
空気層



屋根の空気層を  
取り高断熱性能



打水の気化と  
緑の蒸散

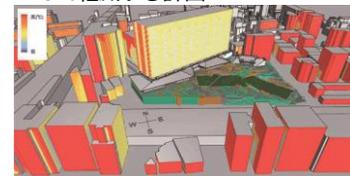


緑化広場や  
あずまやによる  
蒸散及び  
灌水の気化

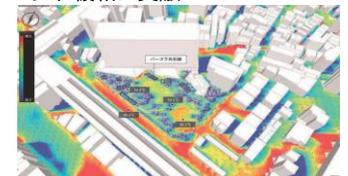


### 各技術の効果解析例

- 建物を外装膜で包み込むことで、膜材が簾のような効果を発揮し、コンクリート躯体への直射日光を遮断。窓から入る日射量を30～45%軽減する計画

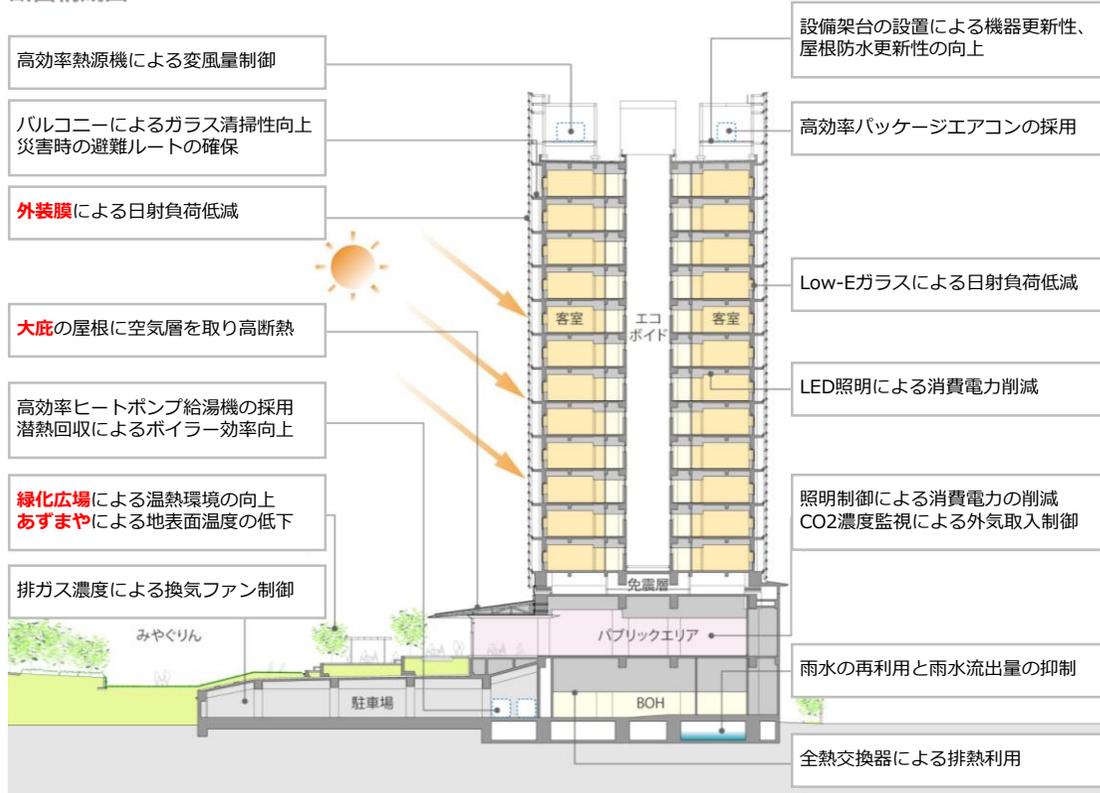


- 緑化広場「みやぐりん」には、あずまやを設けるとともに、約200本の植栽、約1,700m<sup>2</sup>の芝生で緑化することでヒートアイランド緩和に貢献



## 伝統技術の知恵をモチーフにしたパッシブな環境制御で太陽熱をコントロールする仕組み

### 断面構成図



### 環境認証

- 2022年にBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）による第三者認証で最高等級の5つ星を取得しており、「ZEB Oriented」認証も取得しています。



### TOPICS

#### 『令和4年度おおさか環境にやさしい建築賞 商業施設その他部門賞』受賞

日本建築の技術を活かした独創的なアイデアにより都市のヒートアイランド抑制に貢献するとともに、地区の景観向上へ寄与している点が評価され、『令和4年度おおさか環境にやさしい建築賞 商業施設その他部門賞』を受賞しました。

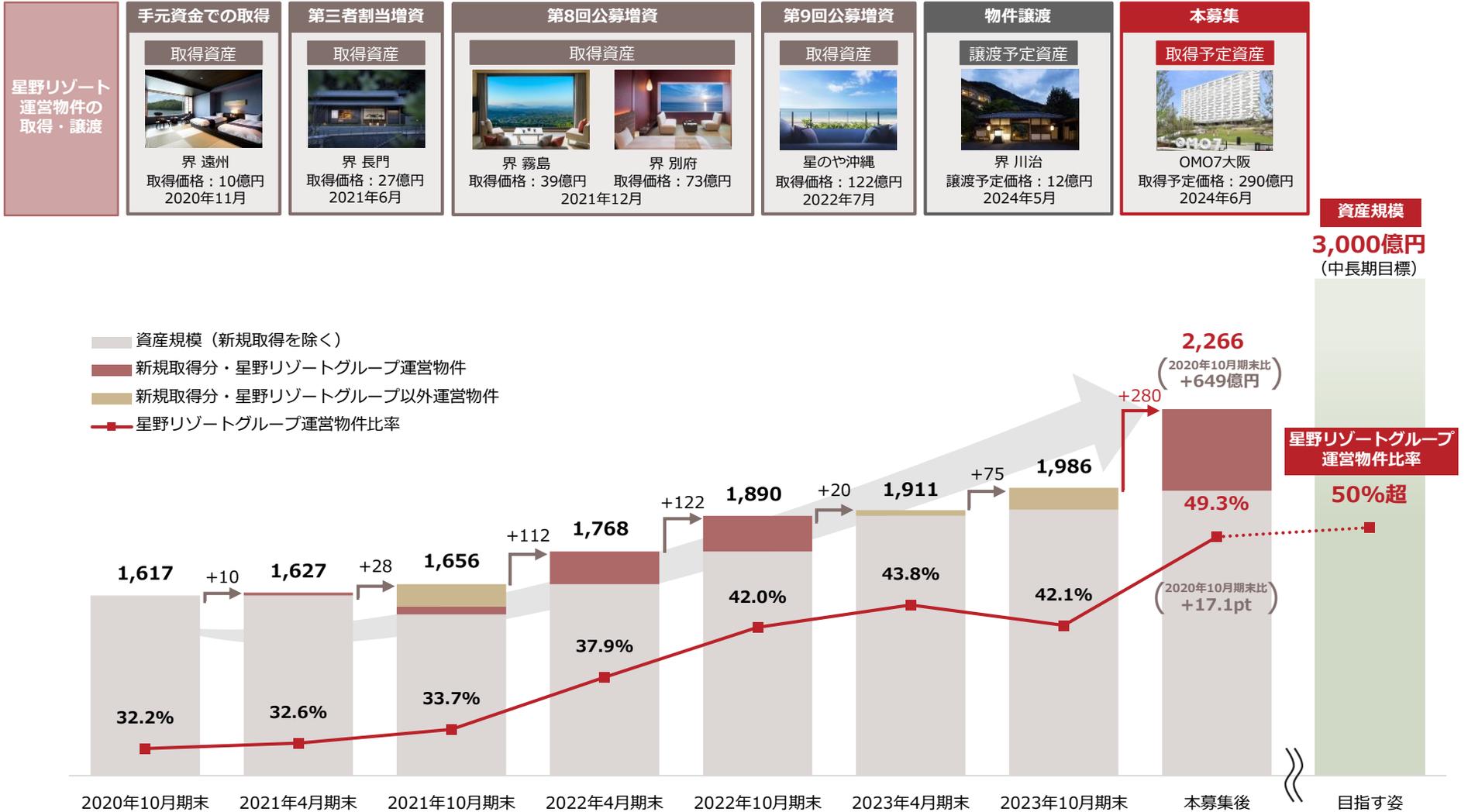
# 本募集によるポートフォリオの強化

築浅の星野リゾートグループの旗艦物件である「OMO7大阪」の鑑定評価額対比割安な価格での取得により、ポートフォリオのクオリティ向上の実現を図ります。

	本募集前	取得予定資産 (OMO7大阪)	譲渡予定資産 (界川治)	本募集後
物件数	69物件	1物件	1物件	69物件
資産規模	1,986億円	290億円	10億円	2,266億円
NOI利回り	5.2%	5.5%	11.7%	5.2%
星野リゾートグループ 運営物件比率	42.1%	100%	100%	49.3%
グリーンビルディング 認証取得比率	24.1%	99.2%	-	36.1%
インプライド・ キャップレート	4.6%	-	-	-
星野リゾートグループ 出資比率	3.84%			4.49%
1口当たりNAV	572,919円			582,635円
LTV	39.0%			38.7%
取得余力	35億円			52億円
格付	JCR : A+ (安定的) R&I : A (安定的)			更なる向上を目指す

# 中長期目標達成に向けて積極的な取組みを推進

## 本投資法人の資産規模の推移（億円）



星野リゾート × DBJ共同ファンド保有物件（一部）



リゾナーレ那須 運営開始年：2019年



星のや沖縄 運営開始年：2020年



界 ポロト 運営開始年：2022年



界 雲仙 運営開始年：2022年



リゾナーレ下関 運営開始年：2025年(予定)

星野リゾート所有施設

運営開始年	施設名
1992年	リゾナーレグアム
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
2015年	ホテルWBFグランデ旭川
2017年	Surfjack Hotel & Swim Club
2019年	リゾナーレ小浜島
2024年(予定)	OMO5函館

星野リゾート開発物件（一部）

運営開始年	施設名
2025年(予定)	福井県勝山市
2026年(予定)	星のや奈良監獄
2026年(予定)	OMO7横浜
2026年(予定)	星のやロッジニセコ(仮称)
2026年(予定)	界 テシカガ
未定	奈良県明日香村

星野リゾート観光活性化ファンド案件

運営開始年	施設名
2024年	界 秋保
2024年(予定)	界 奥飛騨
2026年(予定)	未定(合同会社温泉旅館3号匿名組合出資持分)

ALL-JAPAN観光立国ファンド案件

運営開始年	施設名
2022年	界 出雲
2023年	OMO関西空港

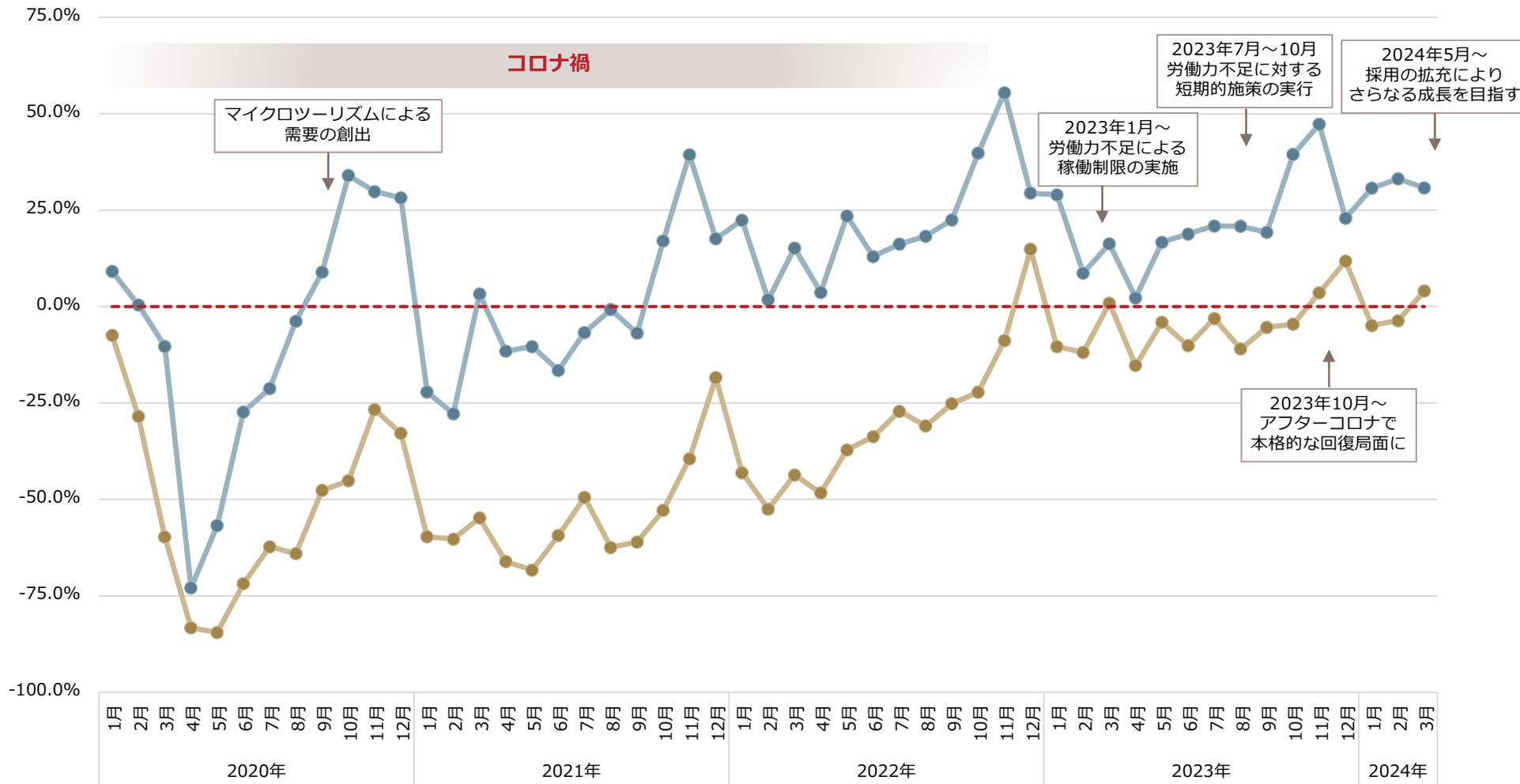
第三者所有施設（一部）

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
2010年	界 津軽
2017年	界 アンジン
2021年	OMO3京都東寺
2021年	OMO3京都三条
2021年	OMO5沖縄那覇
2021年	OMO5京都祇園
2022年	OMO5小樽
2022年	OMO5金沢片町
2022年	BEB5沖縄頼良垣
2022年	界 湯布院
2023年	OMO3浅草

# コロナ禍以降の月次運営実績の推移

2019年対比RevPAR変化率

● 星野リゾートグループ運営物件の合計    ● 星野リゾートグループ以外運営物件の合計



# 機動力のある財務運営と多様な調達手段の構築

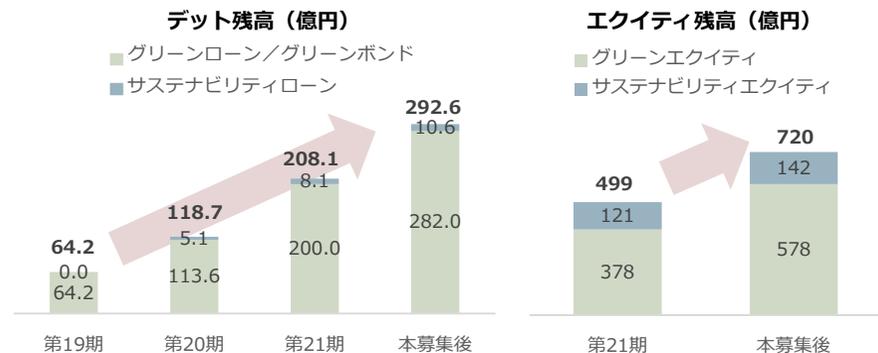
## グリーンエクイティ・オフアリング及びグリーンローンの概要

- 本募集は、ホテルREIT初の取組みとなる、グリーンエクイティ・オフアリングとグリーンローンの組み合わせによる資金調達により物件取得を実施予定です。



## グリーンファイナンス及びサステナビリティファイナンスの取組み

- 本募集後、グリーンファイナンス及びサステナビリティファイナンスの合計残高は1,012億円となる見込みです。



## ARES ESG AWARD 2023「ベストレコメンド賞 (他薦) 社会部門」を受賞

本投資法人の、地域における宿泊施設の役割と循環の考え方を基軸にしたサステナビリティファイナンスによる調達の取組みが評価され、2023年12月に「ベストレコメンド賞 (他薦) 社会部門」を受賞しました。



TOPICS

## J-REIT初のブルーローンによる調達

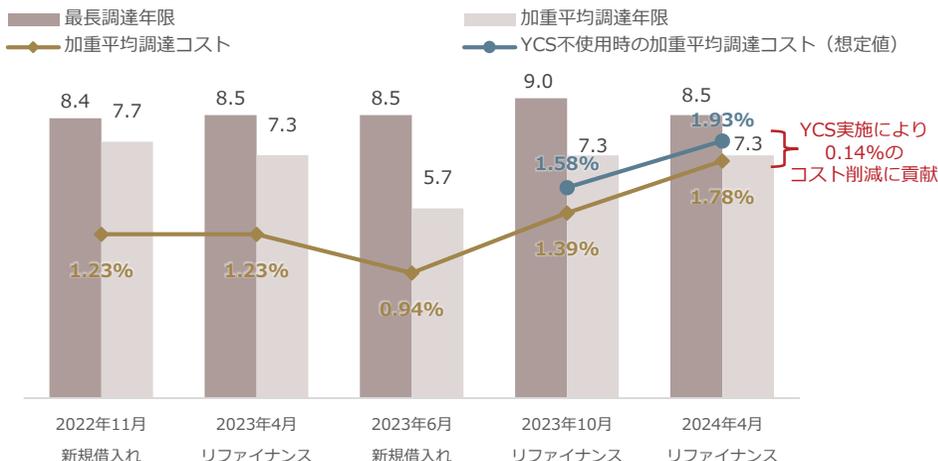
- J-REITとして初の取組みとなる、海洋保護や持続可能な水産業に資する事業に融資されるブルーローンによる借入れを行っています。
- 本ブルーローンで調達した資金は「星のや竹富島」において2021年2月に導入した海水淡水化装置の設備投資に要した資金に充当しています。
- 「星のや竹富島」では、当該設備により汲み上げた海水の淡水化による水の自給を行っており、年間約4万本に上る客室でのペットボトル入りのミネラルウォーターの提供を廃止するなど、持続可能なホテル事業運営を推進しています。



## イールドカーブスワップ (YCS) の活用

- 日銀の長短金融政策の金利ギャップを利用したJ-REIT初のYCSの考案・実施により、金利固定化コストの上昇に対応しています。

### 【直近の借入れの状況 (変動短期の借入れを除く)】



## 注記表①

※本資料において、星野リゾート・リート投資法人を「本投資法人」と、株式会社星野リゾート・アセットマネジメントを「本資産運用会社」とそれぞれいいます。

※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3,000億円」及び「星野リゾートグループ運営物件比率50%超」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ある資産規模及び星野リゾートグループ運営物件比率の各中長期目標を記載したものです。かかる中長期目標は、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、中長期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ます。）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の取得（予定）価格の比率をいいます。なお、「不動産関連資産」については、本投資法人が2024年1月26日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2)投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」をご参照ください。以下同じです。

(注3) 「鑑定評価額対比」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、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4) 「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。以下同じです。

1口当たりNAV = NAV ÷ 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。以下同じです。

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

※1 「純資産額」及び「不動産関連資産の簿価合計額」は、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、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、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。

## P4

(注1) 「ほれてまうわ、なにわ」、「OMO」ブランド～テンションあがる「街ナカ」ホテル～」及びその説明は、本物件及び「OMO」ブランド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、本物件及び「OMO」ブランド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) 「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。）上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。

(注3) 「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4) 「総客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。

(注5) 「賃借人」及び「オペレーター」欄に記載の「星野リゾートグループ」には、株式会社ミナミホテルマネジメント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。

(注6) 「賃料形態」及び「賃貸借契約期間」は、本投資法人と賃借人との間で締結予定の賃貸借契約の内容を記載しています。

(注7) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産に係る売買代金（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。以下同じです。

(注8) 取得予定資産の鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社に委託しており、「不動産鑑定評価額」は、2024年4月30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9) 「不動産鑑定評価額対比」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、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。

## P4

- (注10)「鑑定NOI利回り」は、「OMO7大阪」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「OMO7大阪」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11)「鑑定NCF利回り」は、「OMO7大阪」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、「OMO7大阪」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、運営純収益に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12)「償却後利回り」は、「OMO7大阪」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、「OMO7大阪」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13)「KPI」とは「Key Performance Indicator」の略であり、重要な業績評価の指標を意味します。本資料では、「客室稼働率」、「ADR」及び「RevPAR」の3つの指標を指しています。各用語については、後記（注14）、（注15）及び（注16）をご参照ください。
- (注14)「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15)「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16)「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17)「鑑定評価における安定稼働期の想定値」は、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載されたOMO7大阪に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度実績、対象物件の立地や運営面及び今後の予測等を踏まえて査定した中長期的に安定的であると認められる標準化した安定稼働期の客室稼働率、ADR及びRevPARであり、実際の各種数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。また、上記のとおり、安定稼働期は鑑定評価額を算出する際に用いられる概念であり、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。
- (注18)「運営実績・鑑定評価上のKPI」に記載の2024年1月、2月、3月及び4月の客室稼働率、ADR及びRevPARは、売主から提供を受けた情報をそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、これらの情報は、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限りません。加えて、前提となる状況が本投資法人による取得予定資産の取得後と同一とは限りません。したがって、これらの情報は、取得予定資産における今後の運営実績と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

## P5

- (注1)「ここは大阪観光の中心地」及びその説明は、本物件の立地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。また必ずしも実際の「OMO7大阪」及びその周辺環境等と一致しません。
- (注2)「OSAKA CITY MAP」は、星野リゾートグループが、「OMO7大阪」の施設の位置関係やイメージ等を説明するために作成した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「OMO7大阪」及びその周辺環境等と一致しません。
- (注3)「関西旅行の宿泊拠点としても利便性の高い立地」に記載の広域地図は、「OMO7大阪」の最寄駅である「新今宮」駅から各地点までの電車での所要時間を各地点の下に記載しています。
- (注4)なにわ筋線の開業予定時期については、なにわ筋線の整備を行う関西高速鉄道株式会社が定める本資料の日付現在の開業予定時期を記載していますが、今後変更される可能性があります。

## P6

- (注1) 本投資法人が考える「緑豊かなガーデンエリア「みやぐりん」」の魅力に記載しています。「緑豊かなガーデンエリア「みやぐりん」」の魅力の記載は、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や体験を保証又は約束するものではありません。また、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サービスの提供が制限される場合があります。
- (注2) 「大阪都市景観建築賞（愛称 大阪まちなみ賞）」とは、美しく個性と風格のあるまちの景観づくりを進めていくために、周辺景観の向上に資し、かつ景観上優れた「建物」や「建物を中心としたまちなみ」が広く一般から推薦され、その中で特に優れたものを表彰するものであり、昭和56年から実施されています。「大阪まちなみ賞」では大阪府知事賞、大阪市長賞、審査員特別賞、緑化賞、建築サイン・アート賞（第35回新設）及び奨励賞が設けられています。
- (注3) 本ページに掲載の写真は、ガーデンエリア「みやぐりん」の写真及び過ごし方のイメージであり、「過ごし方」は、本物件及び本物件で提供されているアクティビティ等を活用した本物件での滞在モデルの一例です。以下同じです。なお、これらのアクティビティについては、本物件のオペレーターである星野リゾートグループが本資料の日付現在提供されている又は提供を予定しているものであり、今後も継続して提供されることを保証又は約束するものではありません。また、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サービスの提供が制限される場合があります。

## P7

- (注) 「定員」及び「客室面積」の「1部屋当たり平均」は、客室タイプ別の定員及び客室面積について、客室タイプ別総客室数で加重平均して算出しています。客室面積はオペレーターにより提供された情報に基づいて記載しています。

## P8

- (注1) 「ソウルフルなアクティビティ／なにわラグジュアリーに過ごす」及びその説明は、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時間軸に応じた行動・観光モデルの一例を示したコンセプトであって、本物件の施設の現況及び施設又は周辺環境等において提供されるサービスや体験を保証又は約束するものではありません。
- (注2) 本ページに記載のアクティビティについては、本物件のオペレーターである星野リゾートグループにより本資料の日付現在提供されている又は提供を予定しているものであり、今後も継続して提供されることを保証又は約束するものではありません。また、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サービスの提供が制限される場合があります。

## P9

- (注1) 「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2) 「外国人・日本人国内宿泊者数」は、2022年1月から2023年12月までの期間における訪日外国人延べ宿泊者数及び日本人延べ宿泊者数について、2019年の月次実績を100とした同月比の推移を示しています。ただし、2022年は確定値、2023年は速報値を使用して算出しています。
- (注3) 「関西国際空港の国際線旅客数推移」は、関西国際空港における各年の国際線利用旅客数を示しています。「外国人旅客数」は関西国際空港における外国人入国者数及び外国人出国者数の合計（通過旅客を除きます。）を、「日本人旅客数」は関西国際空港における日本人入国者数及び日本人出国者数の合計（通過旅客を除きます。）を、それぞれ記載しています。なお、2030年度の需要予測は、関西エアポート株式会社「関西国際空港の将来航空需要に関する調査委員会の報告について」に基づき、2030年度の国際線旅客数については、試算されている基本ケース・中位ケース・上位ケースのうち、基本ケースについて掲載しています。
- (注4) 「大阪府における外国人宿泊者数の推移」は、大阪府における外国人延べ宿泊者数においては、2019年1月～2022年12月は確定値、2023年1月～2023年12月は速報値を使用して算出しています。また、「中国人観光客」とは、中国政府が発券した旅券を提示した外国人宿泊者をいいます。
- (注5) 「USJ」の拡張エリアについては、本資料の日付現在の開業予定時期を記載していますが、今後変更され、又は開業されない可能性があります。当該記載は、当該開業を本投資法人が保証又は約束するものではありません。
- (注6) 大阪・関西万博の開催予定時期については、「公益社団法人2025年日本国際博覧会協会「2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）基本計画」」を基に、本資料の日付現在の開催予定時期を記載していますが、今後変更され、又は開催されない可能性があります。当該記載は、当該開催を本投資法人が保証又は約束するものではありません。
- (注7) 大阪IR（統合型リゾート）については、本資料の日付現在の開業目標時期を記載していますが、今後変更され、又は開業されない可能性があります。当該記載は、当該開業を本投資法人が保証又は約束するものではありません。
- (注8) 「大阪・関西万博のイメージ図」及び「大阪IRのイメージ図」は、各事業主体が作成し、公表しているイメージ図又は完成予想図であり、現況及び事業完成後の状況とは必ずしも一致しません。

## 注記表④

## P10

- (注1) 「各技術の効果解析例」について、効果解析の結果は株式会社日本設計による環境シミュレーション検証に係る報告書に基づくものであり、実際の本物件の建築による効果を保証又は約束するものではありません。
- (注2) 「断面構成図」は、環境に配慮した本物件の構造をわ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環境制御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3) 「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。以下同じです。なお、2024年4月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されたことに伴い、省エネ性能表示は7段階となっておりますが、ここでは旧制度において最高等級である5つ星を取得していた事実を記載しています。
- (注4) 「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とすることを目指した建築物をいい、現在ZEBの実現・普及に向けて「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で評価されます。本物件が取得した「ZEB Oriented」とは、「ZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物」をいいます。以下同じです。
- (注5) 「おおさか環境にやさしい建築賞」とは、大阪府・大阪市において、地球温暖化やヒートアイランド現象防止等、環境への配慮に優れた建築物を表彰する顕彰制度であり、「大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成18年4月1日施行）」及び「大阪市建築物の環境配慮に関する条例（平成24年4月1日施行）」に基づき実施するもので、環境配慮の模範となる建築物を表彰することにより、環境に配慮した建築物の普及促進及び大阪府民の意識啓発を図ることを目的にしています。

## P11

- (注1) 「本募集」は、2024年5月24日(金)開催の本投資法人役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集を、「本募集前」は、2023年10月31日を、「本募集後」は、本募集及び本件第三者割当（2024年5月24日（金）開催の本投資法人役員会において決議された、野村證券株式会社を割当先とする本投資口（本投資法人の投資口のことをいいます。以下同じです。）1,779口の第三者割当による新投資口発行のことをいいます。以下同じです。）の払込後の2024年7月2日をいいます。なお、「インプライド・キャップレート」については、後記（注5）をご参照ください。以下同じです。
- (注2) 「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）価格の合計及び「界川治」（以下「譲渡予定資産」ということがあります。）の譲渡予定価格を記載していません。
- (注3) 「NOI利回り」は、各時点におけるNOIの合計を取得（予定）価格の合計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。取得済資産及び譲渡予定資産のNOIについては2023年10月期の賃貸NOI（不動産賃貸事業収益合計と不動産賃貸事業費用合計の差額）（年換算）を使用しており、取得予定資産のNOIについては鑑定評価書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）を使用しています。なお、NOIは、減価償却費を控除する前の収益です。NOI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、取得予定資産については直接還元法による運営純収益を用いています。
- (注4) 「グリーンビルディング認証取得比率」はCASBEE・BELS取得物件の賃貸可能面積に、当該物件全体に占める認証取得部分の割合を乗じたうえで、ポートフォリオ全体の賃貸可能面積で除して算出しています。
- (注5) 「インプライド・キャップレート」は投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により算出しています。  

$$\text{インプライド・キャップレート} = \frac{\text{2023年10月期における賃貸NOIの合計（年換算）}}{\text{（2024年5月14日時点の本投資法人の時価総額} + \text{2023年10月期末におけるネット有利子負債（※））}}$$
 ※「ネット有利子負債」は、以下の計算式により算出しています。  

$$\text{ネット有利子負債} = \text{本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{預り敷金} \cdot \text{保証金} - \text{現預金} \cdot \text{信託現預金}$$
- (注6) 本募集後の「星野リゾートグループ出資比率」は、本件第三者割当に関しては、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計算しています。

## 注記表⑤

## P11

(注7) 本募集前の1口当たりNAV (本注記において、「1口当たりNAV (本募集前)」といいます。) 及び本募集後の1口当たりNAV (本注記において、「1口当たりNAV (本募集後)」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 (本募集前) = NAV (本募集前) ÷ 2023年10月31日現在の発行済投資口総数

NAV (本募集前) = 2023年10月31日現在のNAV

1口当たりNAV (本募集後) = NAV (本募集後) ÷ 本募集後の発行済投資口数 × 1

NAV (本募集後) = NAV (本募集前) - 譲渡予定資産の含み益 + 本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額 × 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 × 3

※1 「本募集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募集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、実際に本募集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 「本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額」は、2024年5月14日(火)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、実際の本募集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、本募集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 (本募集後) 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8) 「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。本募集前のLTV (以下「LTV (本募集前)」といいます。) 及び本募集後のLTV (以下「LTV (本募集後)」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。

LTV (本募集前) = (2023年10月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額) ÷ (2023年10月期末現在の貸借対照表上の総資産額)

LTV (本募集後) = (2023年10月期末現在の貸借対照表上の有利子負債総額 + 2023年11月1日から2024年7月2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※ (本注記後段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。)) ÷ (2023年10月期末現在の貸借対照表上の総資産額 + 2023年11月1日から2024年7月2日までの有利子負債増減見込額 + 本募集における発行価額の総額の見込額 + 本件第三者割当における発行価額の総額の見込額 + 取得予定資産に係る敷金・保証金額 - 譲渡予定資産に係る敷金・保証金額)

「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」は、それぞれ19,222百万円及び993百万円として算出しています。これらの金額は、2024年5月14日(火)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、本募集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多額となった場合には、本募集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。

※本投資法人は、上記各借入れに加えて、一般募集における手取金及び上記各借入れ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以下の借入予定額を上限に借入れ (以下「本バックアップローン」といいます。) を行うことを予定しています。ただし、当該借入れは、一般募集における手取金及び上記各借入れ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のみ行われる予定であるため、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。

借入先	借入予定額 (上限) (百万円)	借入金利 (年率)	借入実行予定日	最終返済期日	返済方法
株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行	1,800	基準金利 +0.30000% (*)	2024年6月6日	2025年6月6日	期日一括返済

\*「基準金利」は、全銀協1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って変更される可能性があります。

## 注記表⑥

## P11

(注9) 「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、本募集前及び本募集後の「取得余力」の見込額は、LTV（本募集前）及びLTV（本募集後）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。本募集後の「取得余力」の見込額は、実際の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、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。

(注10) 各「格付」は、株式会社日本格付研究所（以下「JCR」ということがあります。）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）及び株式会社格付投資情報センター（以下「R&I」ということがあります。）が行った発行体格付であり、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。

## P12

(注) 「目指す姿」として記載された資産規模の中長期目標及び星野リゾートグループ運営物件比率は、いずれも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。かかる中長期目標は、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及び星野リゾートグループ運営物件比率が当該目標値に達することや目標の達成時期を保証又は約束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、中長期目標が変更又は撤廃される可能性もあります。

## P13

(注1) 「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2) 「運営開始年」に（予定）と記載されているものについては、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3) 「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が組成した共同運営ファンドをいいます。

(注4) 「星野リゾート開発物件」とは、星野リゾートグループが計画中の開発プロジェクトをいいます。

(注5) 「星のや沖縄」については、本投資法人は、本物件の建物の共有持分並びに土地の借地権及び転借地権の準共有持分（いずれも持分割合77.47%）を保有しており、「パイプライン一覧」に記載の「星のや沖縄」は、株式会社読谷ホテルマネジメントから同社が保有する建物の共有持分並びに土地の借地権及び転借地権の準共有持分（いずれも持分割合22.53%）を指します。

(注6) 「星野リゾート観光活性化ファンド」は、星野リゾートと株式会社リサ・パートナーズが組成した共同運営ファンドをいいます。

(注7) 「ALL-JAPAN観光立国ファンド」は、「様々な業界のリーディングカンパニー」や「地域金融機関」と連携し、地域の枠を超えて47都道府県全てを投資対象とする投資ファンドをいいます。ホテルや宿泊施設の新規開発、改装、コンバージョンをはじめ、宿泊施設の運営・経営改革、観光立国化を支えるベンチャー企業、伝統産業などの活性化など幅広いテーマを対象にビジネス展開を図ります。

(注8) 「第三者所有施設」とは、星野リゾートグループが運営を行い、星野リゾートグループ、DBJ共同ファンド、星野リゾート観光活性化ファンド又はALL-JAPAN観光立国ファンド以外の第三者が所有する物件をいいます。

(注9) 本投資法人が一覧に記載の不動産関連資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10) 「リゾートレー下関」の図は、本物件の開発に当たったコンセプトをまとめたイメージ図及び完成予想図であり、当該物件の現況及び完成後の当該物件とは必ずしも一致しません。

## P14

(注1) 「2019年対比RevPAR変化率」とは、2019年1月1日時点から2024年3月31日まで継続保有している星野リゾートグループ運営物件及び星野リゾートグループ以外運営物件について、各月におけるそれぞれ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（RevPAR）を、2019年の同月におけるRevPARで除して百分率で、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2) 「マイクロツーリズム」とは、星野リゾートグループが提唱する自宅から1～2時間程の距離で滞在を楽しむ、旅のスタイルをいいます。

(注3) 「労働力不足による稼働制限の実施」とは、施設の人員数等の状況に合わせ、一部の客室に係る販売は行わず、売止めることをいいます。

(注4) 「労働力不足に対する短期的施策の実行」とは、主に、①短期スタッフの雇用強化、②時間外労働割増率アップによる時間外労働へのインセンティブの強化、③運営方法の短期的修正を行い効率化を図ることをいいます。

(注5) 「アフターコロナ」とは、感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律における新型コロナウイルス感染症の分類が「五類感染症」に指定された2023年5月8日以降のことをいいます。

## 注記表⑦

## P15

- (注1) 「ホテルREIT」とは、2024年4月30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5つの投資法人をいい、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、日本ホテル&レジデンシャル投資法人及び本投資法人を総称していいます。
- (注2) 「グリーンローン」とは、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（後記(注4)において定義します。）に基づき実行される融資のことをいいます。以下同じです。
- (注3) 「サステナビリティファイナンス・フレームワーク」とは、「サステナビリティボンド・ガイドライン2021年版」ほか各種原則及びガイドラインに適合したサステナビリティファイナンスを実施するための基本方針をいいます。当該フレームワークの適格性についてサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価機関であるJCRより「JCRサステナビリティファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「SU1 (F)」の評価を取得しています。
- (注4) 「グリーンファイナンス・フレームワーク」とは、「グリーンボンド原則2018年版」、「グリーンローン原則2020年版」、並びに「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」ほか各種原則及びガイドラインに適合したグリーンファイナンスを実施するための基本方針をいいます。当該フレームワークの適格性についてグリーンファイナンス評価機関であるJCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1 (F)」の評価を取得しています。
- (注5) 本募集後のデット残高及びエクイティ残高は、以下の計算式により算出しています。  
 デット残高 = (2024年4月30日時点のグリーンローン/ボンド残高+サステナビリティローン残高) + (本新規借入におけるグリーンローンの借入予定額)  
 エクイティ残高 = (2024年4月30日時点のグリーンエクイティ残高+サステナビリティエクイティ残高) + (本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額)
- (注6) 「ARES ESG AWARD」とは、昨今のESGへの関心の高まりを踏まえ、J-REITのESGに関する取組みを支援するために一般社団法人不動産証券化協会が創設した顕彰制度をいいます。この顕彰制度は、既存の外部格付・認証制度のように各銘柄のランク付けをするものではなく、ユニークな取組みを表彰し、広く業界内外に共有することで、J-REITのESGに関する取組みが進化すること、ひいては投資家や市場に対する業界のESG取組みのアピールに繋げることを狙いとするものと説明されています。
- (注7) 「ブルーローン」とは、海洋保護や持続可能な水産業に資する事業に実施される融資であり、ローン・マーケット・アソシエーション (LMA) 等が発行する「グリーンローン原則」及び国際金融公社 (IFC) が策定した「ブルーファイナンスのガイドライン」に適合しているものをいいます。
- (注8) 「イールドカーブスワップ (YCS)」とは、変動金利と固定金利を交換する金利スワップの1種で、通常の金利スワップが契約期間中固定金利が一定であるのに対し、予め定めた一定期間ごとに固定金利の水準が見直される金利スワップをいいます。なお、2023年10月リファイナンス時及び2024年4月リファイナンス時のイールドカーブスワップは当初2年又は2.5年以降、2年ごとに固定金利の水準が見直される契約となっています。
- (注9) 「最長調達年限」とは、各時点における各借入れのうち借入期間が最長である借入れにおける借入期間 (年) をいいます。
- (注10) 「加重平均調達年限」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。
- (注11) 「加重平均調達コスト」とは、各借入れ及びリファイナンス時点における利率を各借入額で加重平均したものをいいます。なお、金利スワップ契約により金利が固定化された変動金利による借入は、当該固定された金利が適用される固定金利による借入れとして計算しています。
- (注12) 「YCS不使用時の加重平均調達コスト(想定値)」とは、イールドカーブスワップで金利スワップ契約を約定した借入について、運用会社が独自に算出する金利スワップのマーケット気配値を仮の約定値とした場合の加重平均調達コストです。イールドカーブスワップは、予め定めた一定期間ごとに固定金利の水準が見直される金利スワップであるため、今後の金利動向によっては、イールドカーブスワップに基づく加重平均調達コストがYCS不使用時の加重平均調達コストを上回る可能性もあります。