

決算説明資料

2023年4月期 第20期

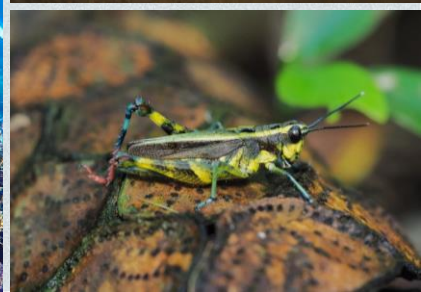
証券コード：3287

<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
2023年6月15日

星野リゾート
REIT

HOSHINO





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



星のや 軽井沢

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。



界 阿蘇



星のや軽井沢

Chapter 1.	決算概要	05
Chapter 2.	運用ハイライト	11
Chapter 3.	今後の運用戦略	25
Chapter 4.	ESGの取組み	32
Chapter 5.	Appendix① スポンサー 星野リゾートについて	37
Chapter 6.	Appendix② 本投資法人及びポートフォリオについて	41

文中の注記に関しては、後記「注記表」の内容をご参照下さい。

また、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」	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
「星のや5物件」	星のや軽井沢、星のや京都、星のや富士、星のや竹富島、星のや沖繩
「リゾナーレ2物件」	リゾナーレ八ヶ岳、リゾナーレ熱海
「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」	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
「the b 4物件」	the b 赤坂、the b 三軒茶屋、the b 名古屋、the b 神戸
「ハイアット2物件」	ハイアットリージェンシー大阪（注）、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。
- ・ 本資料には、星野リゾート所有施設、DBJ共同ファンド所有施設、WBF社所有施設等、本書の日付現在本投資法人の保有物件に含まれない物件が記載されることがあります。主なスポンサーバイブライン一覧に記載の物件を含め、これらの物件について、本書の日付現在本投資法人が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。なお、本投資法人の保有物件については、本投資法人ウェブサイト：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/list.html>をご参照ください。
- ・ 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。

決算概要

星野リゾート
REIT



	第19期実績	第20期予想 (2022/12/15時点) (A)	第20期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況 (百万円)				
営業収益	5,882	6,248	6,266	+17
営業費用	3,419	3,630	3,638	+7
営業利益	2,463	2,617	2,627	+10
経常利益	1,966	2,137	2,142	+4
当期純利益	1,964	2,135	2,338	+202
1口当たり分配金	7,681円	8,350円	8,385円	+35円
その他				
賃貸NOI (百万円)	4,676	4,936	4,953	+16
賃貸NOI利回り	4.95%	5.17%	5.18%	+0.01pt
LTV	36.2%	36.8%	36.7%	▲0.05pt
1口当たりNAV	547,528円	-	550,913円	-

営業収益の主な内訳

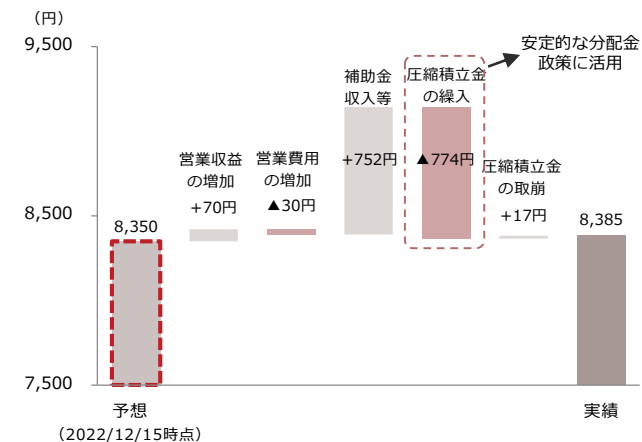
■ 固定賃料	5,139百万円 (82.0%)
■ 変動賃料	1,068百万円 (17.1%)
■ その他収入	57百万円 (0.9%)

営業費用の前回予想比較

■ 賃貸事業費用 (修繕費)	+1百万円
■ 賃貸事業費用 (修繕費以外)	+14百万円
■ その他費用増減	▲8百万円

分配金の増減内訳

■ 1口当たり分配金	8,385円
■ 対予想	+35円 (+0.4%)



1口当たり分配金と賃料の予想

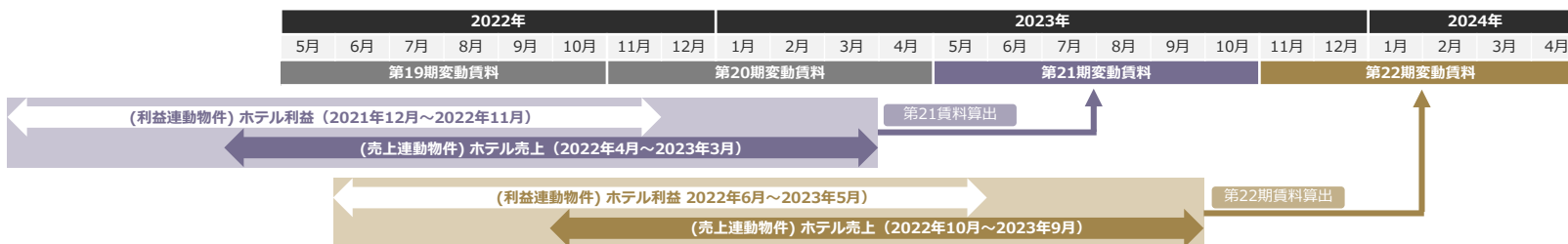
分配金の実績及び予想

	前回予想 (2022/12/15発表)	今回発表 (2023/6/15発表)	
第20期実績 (2023年4月期)	8,350円	実績 8,385円 (対前回予想+35円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 前回予想時点で大部分の変動賃料は確定しているため、予想とほぼ乖離なく着地（※変動賃料の設計は下記「ご参考」をご参照） ■ 補助金収入1.9億円を圧縮積立金に繰入。（分配金換算774円） 今後の安定的な分配金政策のために活用する方針。
第21期予想 (2023年10月期)	8,370円	予想 8,400円 (対前回予想+30円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 前回予想時点で、主に売上連動物件の一部の賃料算出期間が見込値ではあったが、それ以外の大部分の変動賃料は確定していたため、旧予想と大きな乖離はなかった。 ■ 星野リゾート運営物件はコロナ禍前以上の賃料水準に成長しているが、星野リゾート以外の運営物件の回復が遅れている。
第22期予想 (2024年4月期)	-	予想 8,600円 (対21期+200円, +2.4%)	<ul style="list-style-type: none"> ■ コロナ禍でも順調に成長していた星野リゾート運営物件で、2023年1月以降に一時的な労働力不足が発生し、分配金の回復が鈍化（※詳細次ページ） ■ 一方、グランドハイアット福岡で変動賃料が始まる等、星野リゾート以外の運営物件で賃料が対前期+1.3億円と回復。

賃料の前提 (単位:百万円)

運営区分		ブランド	2023年4月期(第20期) 実績			2023年10月期(第21期) 予想			2024年4月期(第22期) 予想		
			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		978	216	1,195	978	267	1,246	1,030	261	1,292
	リゾナーレ		374	319	693	374	368	742	374	317	691
	界		853	304	1,158	870	319	1,189	717	391	1,109
	その他		420	-	420	350	70	420	350	34	384
	小計		2,627	840	3,468	2,573	1,025	3,599	2,471	1,005	3,477
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
	ハイアット2物件(注1)		521	-	521	270	-	270	270	37	308
	ロードサイド22物件		558	139	697	558	196	754	558	215	774
	ザ・ビー4物件		265	-	265	265	83	349	265	145	411
	その他		481	88	570	491	104	595	491	113	605
小計		2,523	227	2,751	2,281	383	2,665	2,281	513	2,794	
合計		5,150	1,068	6,219	4,855	1,409	6,264	4,753	1,518	6,272	
新規取得物件	the b 浅草		-	-	-	31	14	45	46	81	127
	ホテルピスタ松山		-	-	-	48	-	48	56	18	74
新規取得物件取得後 69物件合計			5,150	1,068	6,219	4,934	1,423	6,358	4,856	1,618	6,474

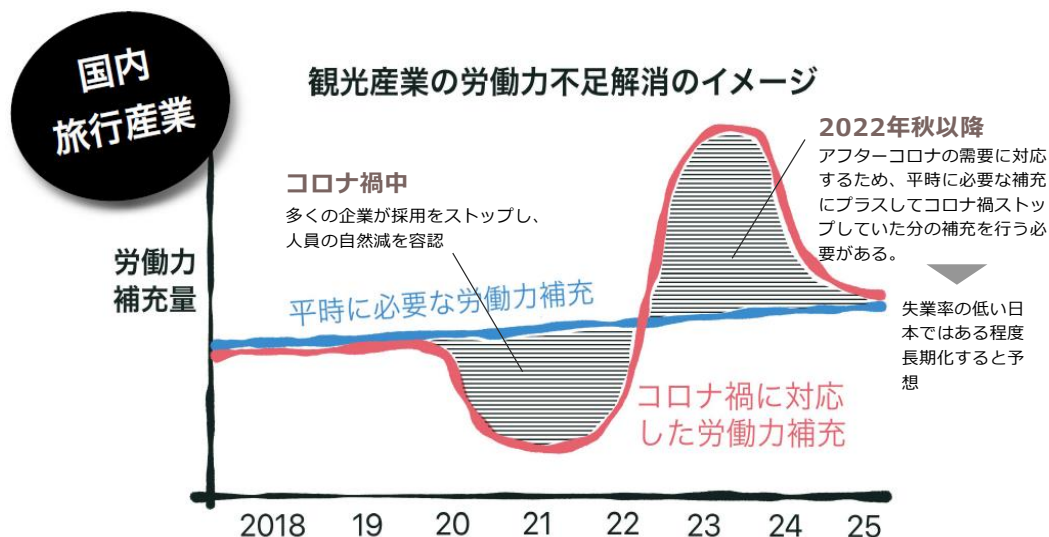
(ご参考) 変動賃料とホテル売上・利益との対応 (一部物件を除く) (注)



国内旅行産業の労働力不足と、星野リゾートの取組み

国内旅行産業と同様に、2023年初頭から星野リゾートにも労働力不足は発生しているものの、その構造は異なり、星野リゾートにおいては2024年春には解消する一時的な問題だと、星野リゾートは考えています。さらに、その解消前にもしっかりとした業績を残すべく、今夏の需要を取り切る3つの対策を既に実行に移しています。

星野リゾートによる国内旅行産業における労働力不足の分析



今夏の需要を取り切る星野リゾートの3つ対策

- 星野リゾートは、労働力不足は1年後には解消する一時的な問題と捉えています。その本格的な解消の前にも、しっかりと業績を維持することが重要だと考えています。
- そのためには2023年夏の需要を取り切ることが重要だと考え、3つの対策を既に実行に移しています。

星野リゾートの場合

コロナ禍中

好調な運営実績を背景に、コロナ禍で多くの開業案件が舞い込み、将来の競争優位性獲得のため新規開業を進める。採用活動も積極的に行い、他社が採用を控えていたこともあり、優秀な人材を多く採用。

2023年初頭

市場全体が急速に採用活動を再開、普段では見られない航空会社/旅行会社や都市の仕事への転職者が増加し、星野リゾートにおける一時的な労働力不足が発生。

星野リゾートの今後の見通し

星野リゾートにおける労働力不足は一時的な問題と捉えており、2024年春には解消を見込む。

全国の施設で議論を重ねる代表・星野

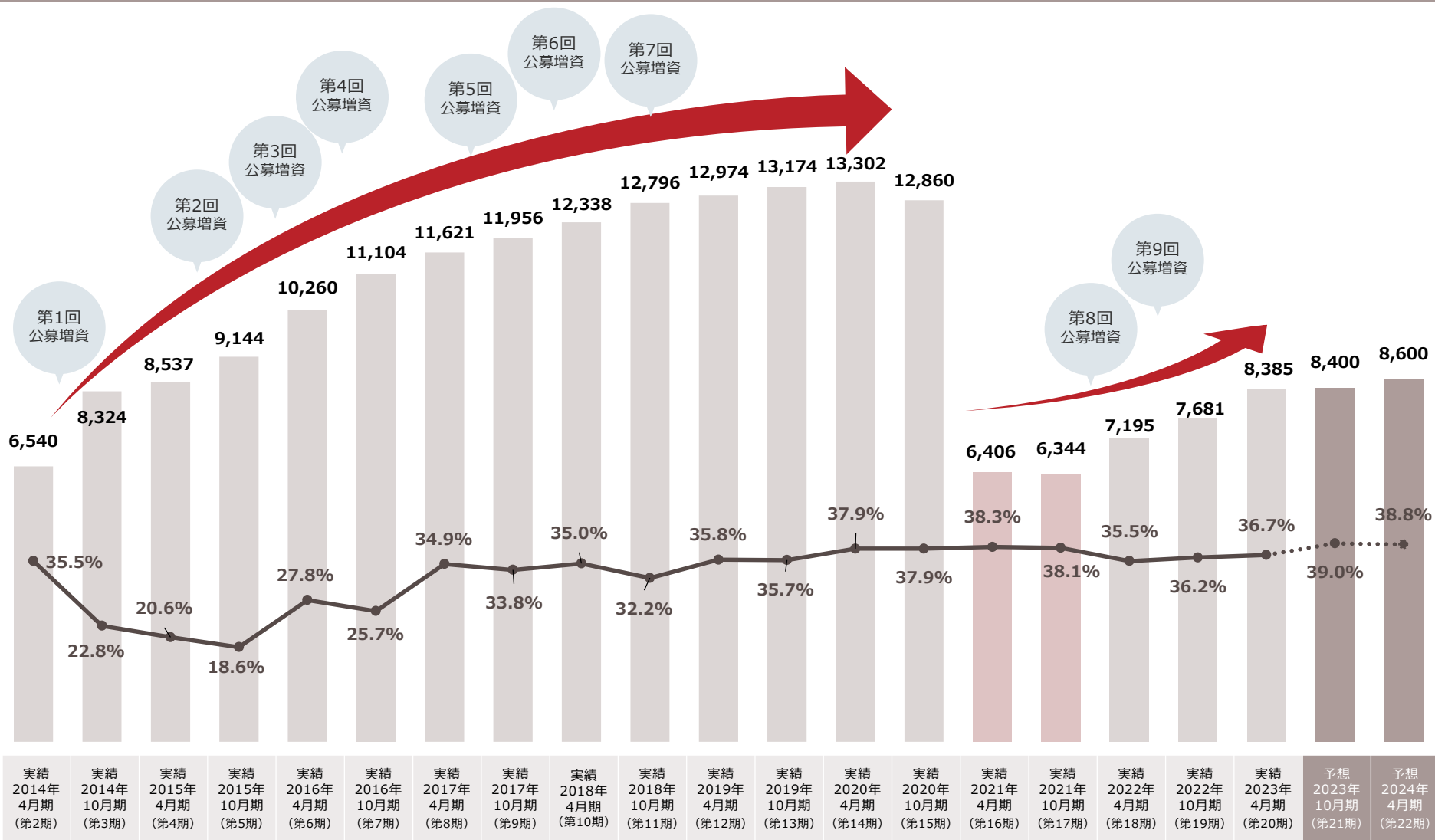


TOPICS



1口当たり分配金及びLTVの推移

1口当たり分配金（円、投資口分割考慮後）及びLTV（%）の推移



コロナ禍の影響

(2023年7月1日見込)

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		8物件	30物件	30物件	1物件
取得価格	金額	72億円	347億円	1,406億円	160億円
	比率	3.6%	17.5%	70.8%	8.1%
物件名		<ul style="list-style-type: none"> ◆カンデオ5物件 ◆【コンフォート】函館、苫小牧、呉 	<ul style="list-style-type: none"> ◆【星のや】軽井沢、京都 ◆【リゾナーレ】八ヶ岳 ◆【界】松本、伊東、箱根、阿蘇、川治 ◆ロードサイド22物件 	<ul style="list-style-type: none"> ◆【星のや】富士、竹富島、沖縄 ◆【リゾナーレ】熱海 ◆【界】玉造、鬼怒川、加賀、アルプス、遠州、長門、霧島、別府 ◆OMO7旭川、OMO7高知、BEB5軽井沢、西表島ホテル ◆ANAクラウンプラザ3物件 ◆the b 5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 ◆コンフォートホテル高松 ◆ホテルピスタ松山 	<ul style="list-style-type: none"> ◆グランドプリンスホテル大阪ベイ (旧ハイアットリージェンシー大阪)
賃料イメージ		<p>賃料</p> <p>固定賃料</p> <p>施設売上/利益</p>	<p>賃料</p> <p>固定賃料</p> <p>変動賃料 (売上連動)</p> <p>施設売上 × 係数 (注)</p> <p>施設売上</p>	<p>賃料</p> <p>固定賃料</p> <p>変動賃料 (利益連動)</p> <p>施設利益 × 係数 (注)</p> <p>施設利益</p>	<p>賃料</p> <p>変動賃料 (利益連動)</p> <p>施設利益 × 係数 (注)</p> <p>施設利益</p>

運用
ハイライト

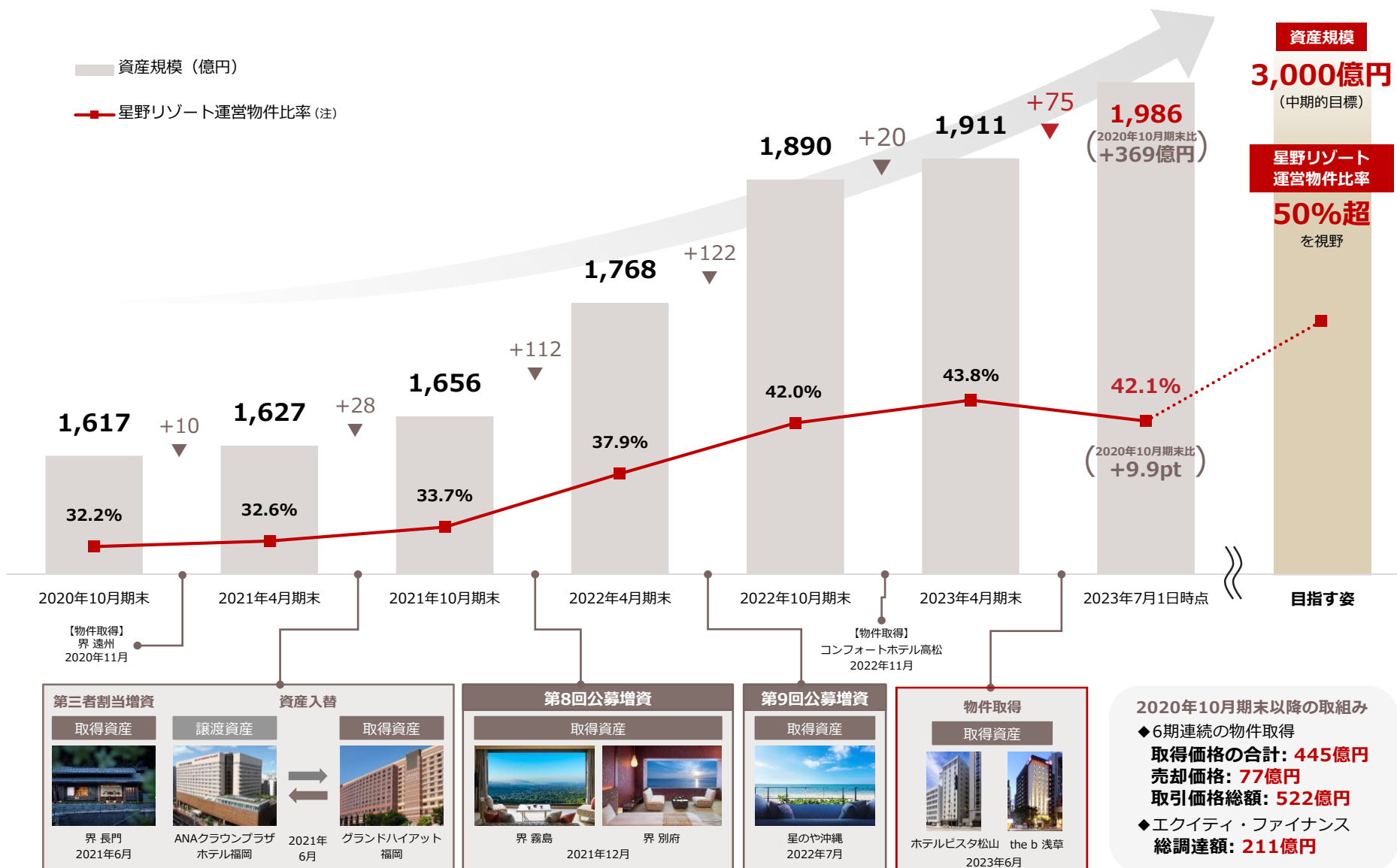
星野リゾート
REIT



星のや 軽井沢

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運営物件比率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。



物件ハイライト

- 日本を代表する観光地・浅草エリアに位置し、アフターコロナにおける観光需要回復のアップサイドを期待できる良質な築浅物件を、償却後利回り4.8%、対不動産鑑定評価額比78.6%の価格で取得。
- 浅草のメインストリート「国際通り」沿いで駅近の好立地。東側には、1,400年近い歴史を有する「浅草寺」や「雷門」、西側には、「食」の専門店が集まる「かっぱ橋道具街」や「東本願寺」といった東京都内有数の観光スポットが点在し、季節を問わず老若男女で賑わう。
- “the b hotels” をチェーン展開し、豊富なホテル運営ノウハウを持つ株式会社イシシ・ホテルズ・グループをホテルオペレーターとして、2023年7月1日に開業予定。本物件は、2018年10月から2020年4月まで、同オペレーターが「the b 浅草」として運営していた経緯があり（コロナ禍の影響で閉館）、今回は過去の運営経験を活かしたリオープン案件となる。
- 本物件はコロナ禍前は8~9割程度の高稼働を維持できていた（次頁グラフを参照）ことから、アフターコロナにおいては、日本人旅行者、外国人旅行者を問わず高い需要の獲得が期待できる。

所在地	東京都台東区西浅草
竣工年月	2018年9月
取得日	2023年6月1日
総客室数	166室
賃借人	株式会社イシシ・浅草・オペレーションズ
賃料形態	固定+変動
オペレーター	株式会社イシシ・ホテルズ・グループ
取得価格	5,630百万円
不動産鑑定評価額	7,160百万円
賃貸借契約期間	10.6年
鑑定NOI利回り	5.9%
鑑定NCF利回り	5.5%
償却後利回り	4.8%

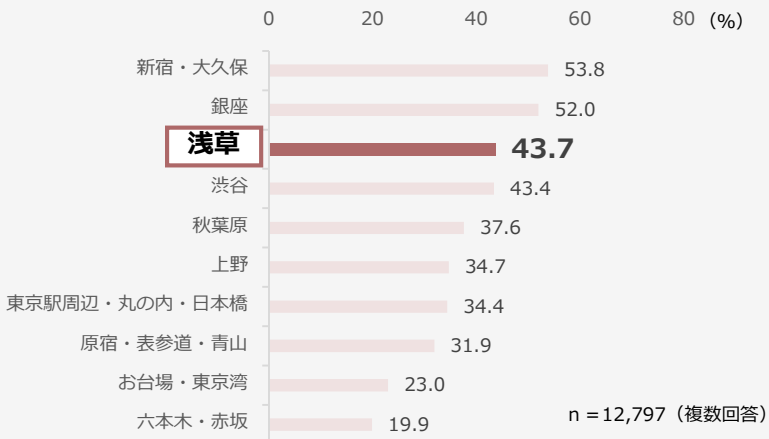


the b 浅草

浅草エリアの高いインバウンド需要

- コロナ禍前、東京都を訪問した外国人旅行者の約2人に1人が浅草を訪れており、アフターコロナにおいても高い観光需要が見込まれる。

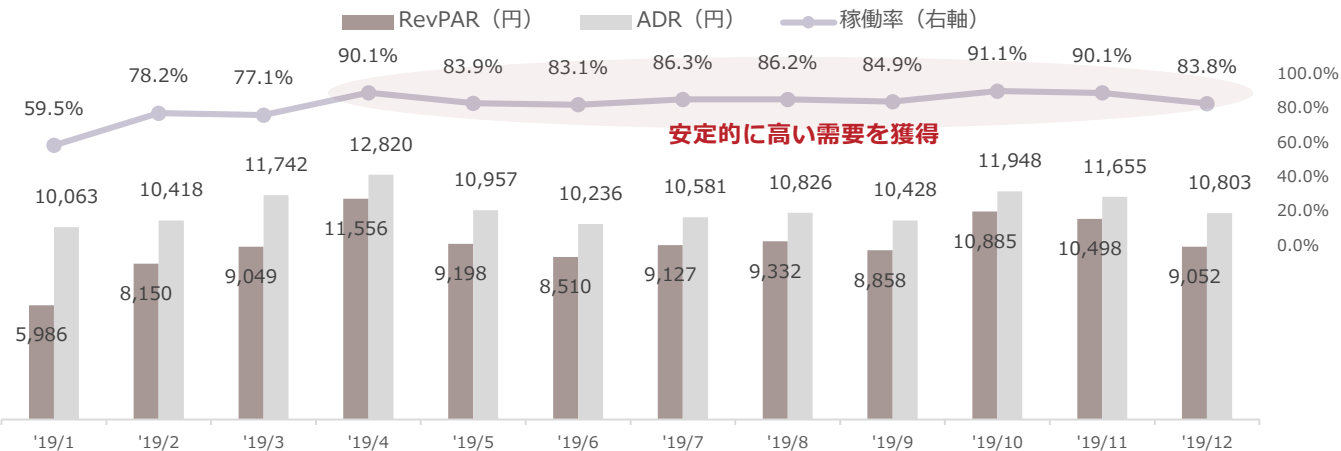
外国人旅行者が訪れた場所（2019年、東京都訪問者に限る）



(出所) 東京都「平成31年・令和元年 国・地域別外国人旅行者行動特性調査」



月次運営実績（2019年1月～12月） ※当初開業期間（2018年10月～2020年4月）における参考値



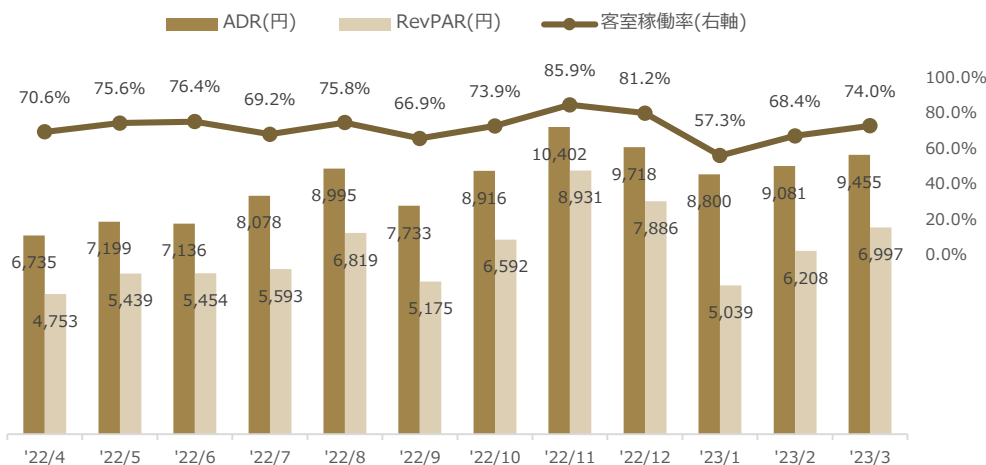
ホテルビスタ松山

物件ハイライト

- 四国地方最大の都市・愛媛県松山市の代表的な繁華街である大街道エリアに立地し、今後の観光需要回復のアップサイドを期待できる良質な築浅物件を、対不動産鑑定評価額比90.7%で取得。
- 松山市の主要観光スポットである松山城や萬翠荘、坂の上の雲ミュージアム、大街道商店街等が全て徒歩圏内にあり、日本最古の温泉といわれる道後温泉にも程近い抜群の立地。また、愛媛県庁や地方裁判所、松山市のオフィス街である三番町への近接性も高く、ビジネス面での利便性も高いことから、観光・ビジネスの両面において安定的な宿泊需要が見込まれる。
- 2022年以降、アフターコロナに向かうなかでADR、客室稼働率とも徐々に回復傾向にあり、今後更なる宿泊需要の獲得が期待できる。

所在地	愛媛県松山市一番町	取得価格	1,904百万円
竣工年月	2020年4月	不動産鑑定評価額	2,100百万円
取得日	2023年6月1日	賃貸借契約期間	2020年6月から10年間
総客室数	140室	鑑定NOI利回り	6.5%
賃借人兼オペレーター	株式会社ビスタホテルマネジメント	鑑定NCF利回り	6.0%
賃料形態	固定+変動	償却後利回り	4.6%

月次運営実績 (2022年4月~2023年3月)



「グランドプリンスホテル大阪ベイ」のリブランドオープン

2023年7月1日、大阪ベイエリアに位置する「ハイアットリージェンシー大阪」を「グランドプリンスホテル大阪ベイ」としてリブランドオープン。西武・プリンスホテルズの高い運営ノウハウと西武グループの総合力を最大限活用し、星野リゾートの「リゾナーレ大阪」と共に、ホテル全体の中長期的な競争力強化を目指します。

ハイライト

	リブランド前	リブランド後 (2023.7.1~)
物件名称	ハイアットリージェンシー大阪 	グランドプリンスホテル大阪ベイ 
オペレーター	Hyatt International	西武・プリンスホテルズワールドワイド
賃借人	星野リゾート (賃料条件は変わらず)	
総客室数	480室 (うち、64室は「リゾナーレ大阪」として運営)	

背景・ポイント

- 2023年6月末のハイアットとの運営委託契約終了に伴い、大阪万博開催や統合型リゾート (IR) が計画される大阪ベイエリアにて、レジャー・ビジネス両面のアップサイドを享受でき得るオペレーターとして、西武・プリンスホテルズを選定
- 西武・プリンスホテルズとして、大阪市内で初のフルサービス型ホテル「グランドプリンス」ブランドの出店。同ブランドが得意とするMICE需要の獲得を狙うとともに、西日本のネットワーク強化及び今後の事業拡大の足掛かりにもなる一大プロジェクト
- 星野リゾートが運営する「リゾナーレ大阪」は、引き続き「コラボレーションホテル」として両者連携しながら施設全体のパフォーマンス強化を推進していくことで合意
- リブランド後の改装投資は、西武・プリンスホテルズと今後協議の上で実施



外観

西武・プリンスホテルズの強み

- 日本有数の企業グループである西武グループの一員。様々なタイプのホテルを国内外合計80軒以上運営し、豊富なホテル運営ノウハウを有する
- 【宴会部門】 同社が持つ全国のMICEネットワークに加え、大規模な国際会議を初めとする豊富な会場運営経験
- 【宿泊部門】 強固な顧客基盤と旅行代理店とのリレーション
- 海外セールス拠点 (ニューヨーク、上海、ロンドン等計8拠点) との連携による相応のインバウンド需要の獲得

「OMO7高知 by 星野リゾート」のリブランドオープン

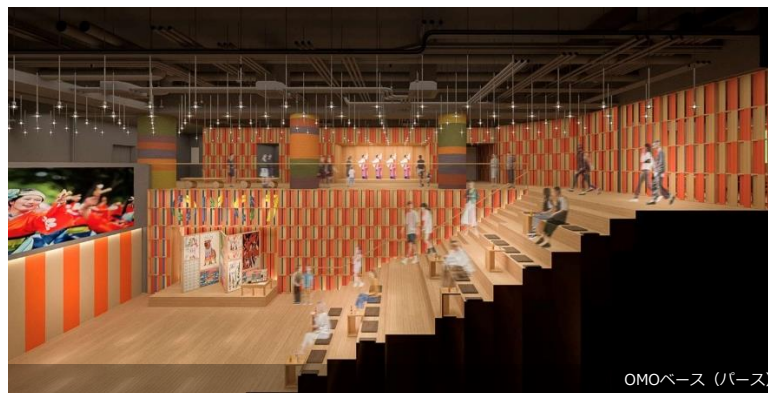
2023年4月、「ホテル日航高知旭ロイヤル」を、地域と一体となって街を楽しみ尽くすホテル「OMO7高知 by 星野リゾート」にリブランド。2023年秋から休館し、星野リゾートが改装費用を原則負担の上で、よさこい祭りなど高知の活気あふれる文化から着想したデザインへの改装を行い、2024年春にリニューアルオープンする予定です。

ハイライト

	リブランド前	リブランド後 (2023.4.6~)
物件名称	ホテル日航高知旭ロイヤル 	OMO7高知 
オペレーター	オークラ ニッコーホテルズ	星野リゾート
賃借人	旭食品株式会社	星野リゾート
総客室数	191室	

ポイント

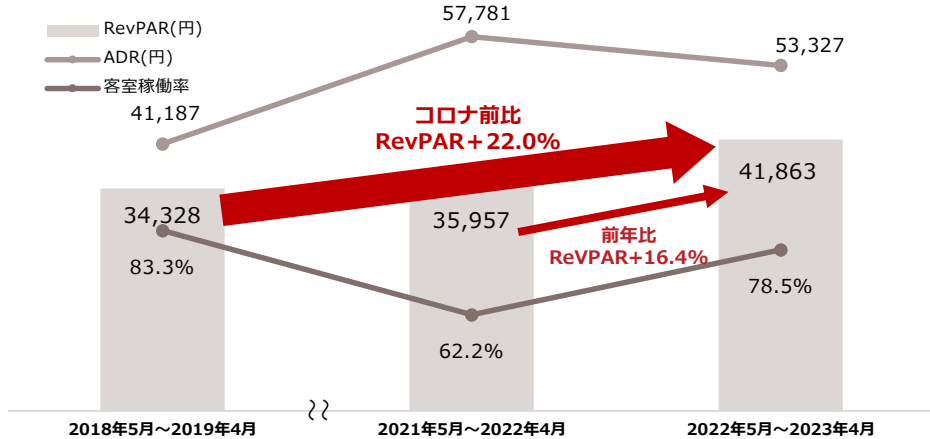
- OMOとしては全国で13番目の施設
- 中心商業地域の一角を担うはりまや橋エリアから徒歩圏に位置し、日本最大級の青空市や、ご当地グルメが集まるひろめ市場、高知城などへのアクセスも良好。市内には歴史スポットも多く点在。
- 2023年秋から改装のため休館し、2024年春にリニューアルオープンする予定。パブリックスペース、客室、レストランのデザインを、よさこい祭りなどの高知の活気あふれる文化から着想したデザインへ。
- 星野リゾートが投資の柔軟性を優先し、リニューアルに係るCAPEX等は原則星野リゾート負担で合意。
- 星野リゾート所有となる当該リニューアル関連資産を、賃料変更の協議と合わせて本投資法人が帳簿価格で買い取る権利を有する。



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）

星野リゾート運営物件は各ブランドのADRがコロナ禍前より上昇するなどして、直近1年のRevPARはコロナ禍前を+22.0%上回る好調な運営実績でした。星野リゾート以外の運営物件は、以前としてコロナ禍前の運営実績には及ばないものの、対昨年RevPAR比で+58.9%と力強い回復を見せています。

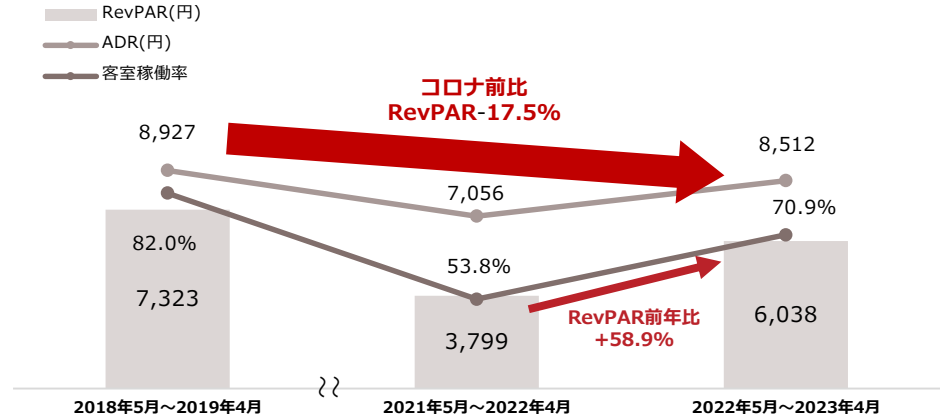
星野リゾート運営物件の合計（注1）



ブランド	項目	2018/5 ～ 2019/4 (①)	2021/5 ～ 2022/4 (②)	2022/5 ～ 2023/4 (③)	コロナ禍前比 (③-①)	前年比 (③-②)
星のや 4物件	客室稼働率	88.9%	66.8%	77.3%	-11.6pt	+10.5pt
	ADR (円)	74,623	90,221	89,203	+14,580	-1,018
	RevPAR (円)	66,320	60,228	68,925	+2,605	+8,697
リゾート 2物件	客室稼働率	88.8%	73.0%	78.2%	-10.6pt	+5.2pt
	ADR (円)	42,863	63,451	66,878	+24,015	+3,427
	RevPAR (円)	38,064	46,332	52,297	+14,233	+5,965
界 8物件	客室稼働率	79.6%	77.6%	85.6%	+6.0pt	+8.0pt
	ADR (円)	39,260	47,438	45,965	+6,705	-1,473
	RevPAR (円)	31,256	36,821	39,362	+8,106	+2,541
OMO7旭川	客室稼働率	77.7%	29.2%	71.5%	-6.2pt	+42.3pt
	ADR (円)	11,507	13,863	15,045	+3,538	+1,182
	RevPAR (円)	8,935	4,054	10,762	+1,827	+6,708
(注2) BEB5軽井沢	客室稼働率	-	76.6%	81.4%	-	+4.8pt
	ADR (円)	-	17,685	18,873	-	+1,188
	RevPAR (円)	-	13,553	15,363	-	+1,810

主要な星野リゾート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、the b 4物件を集計)



ブランド	項目	2018/5 ～ 2019/4 (①)	2021/5 ～ 2022/4 (②)	2022/5 ～ 2023/4 (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%	42.2%	67.3%	-13.7pt	+25.1pt
	ADR (円)	13,200	9,496	11,201	-1,999	+1,705
	RevPAR (円)	10,686	4,008	7,538	-3,148	+3,530
ハイアット リージェンシー 大阪	客室稼働率	72.5%	25.9%	41.3%	-31.2pt	+15.4pt
	ADR (円)	15,305	14,771	18,687	+3,382	+3,916
	RevPAR (円)	11,096	3,821	7,724	-3,372	+3,903
ロードサイド 22物件	客室稼働率	80.8%	65.2%	75.9%	-4.9pt	+10.7pt
	ADR (円)	6,084	5,952	6,309	+225	+357
	RevPAR (円)	4,919	3,883	4,788	-131	+905
the b 4物件	客室稼働率	93.6%	52.2%	80.8%	-12.8pt	+28.6pt
	ADR (円)	9,923	6,175	8,556	-1,367	+2,381
	RevPAR (円)	9,283	3,222	6,916	-2,367	+3,694

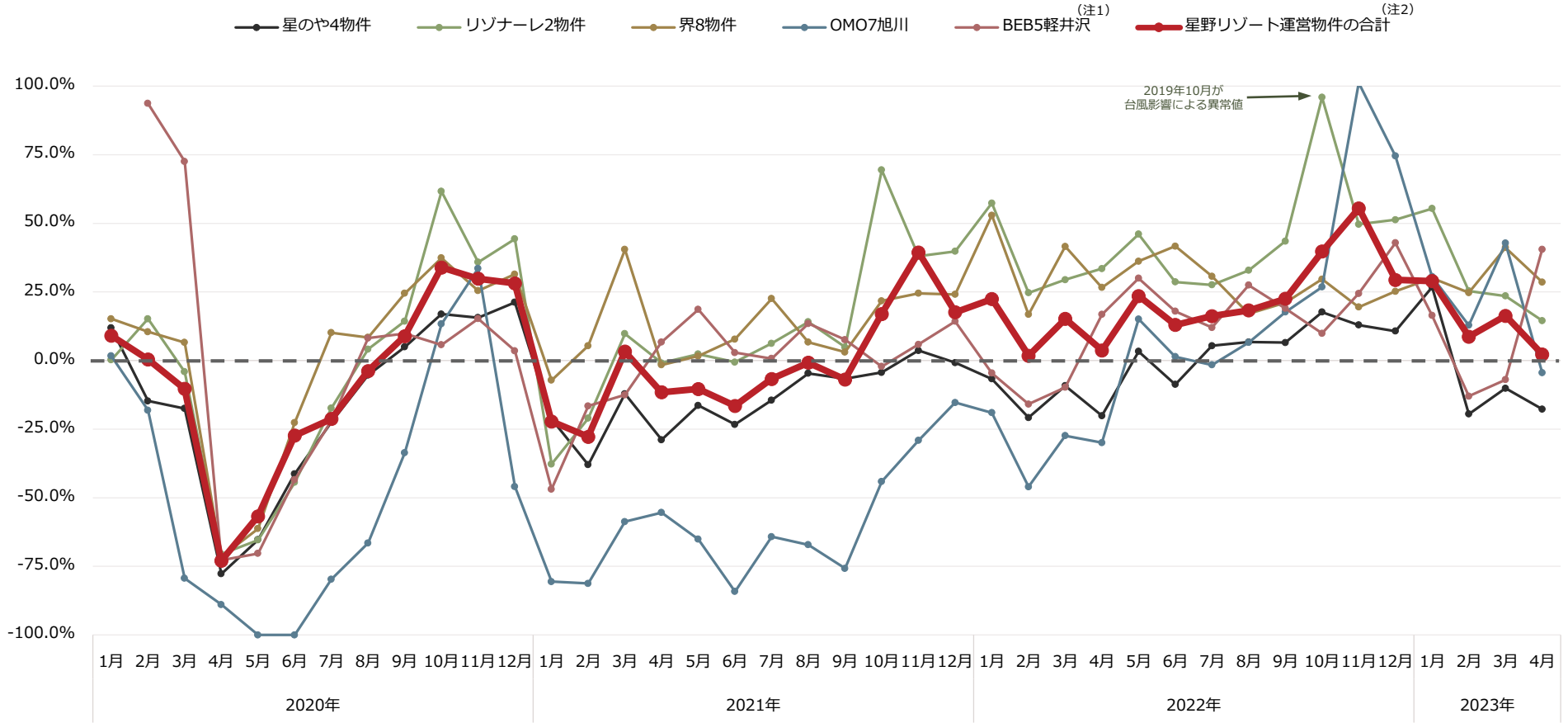


物件別の月次運営実績は「運用実績データ」をご参照ください。
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>

コロナ禍以降の月次運営実績の推移（星野リゾート運営物件）

星野リゾートは、コロナ禍にも関わらず、2020年夏以降早期にV字回復を遂げ、2021年・2022年と運営実績をコロナ禍前以上に成長させてきました。2023年に入ると労働力不足による稼働制限の影響が見られますが、宿泊需要は依然として旺盛であり、今夏の稼働制限解除に向けグループ一丸となって取り組んでいます。

2019年対比RevPAR変化率

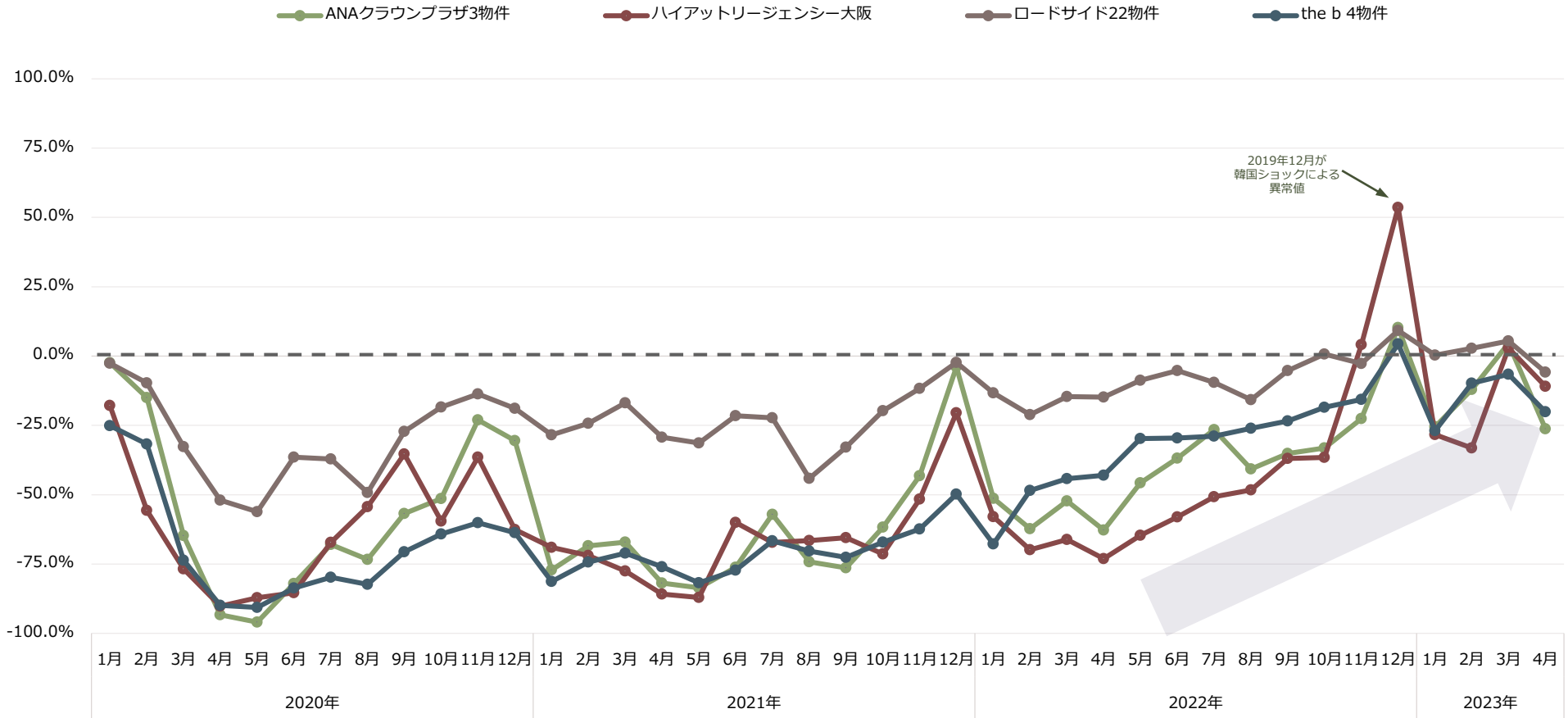


コロナ禍

コロナ禍以降の月次運営実績の推移（星野リゾート以外運営物件）

ロードサイド22物件は、コロナ禍を通して一貫して底堅い運営実績を挙げており、足元ではコロナ禍前と同程度にまで回復しています。
 コロナ禍で特に苦戦していた都市部のシティホテル等においても、2022年秋以降は急速な回復を見せています。

2019年対比RevPAR変化率



コロナ禍

星野リゾート運営物件の好調な運営実績と、星野リゾート以外の運営物件の足元の需要回復が反映され、不動産鑑定評価額等は全体的に上昇しました。

	不動産鑑定評価額等			主な要因
	第20期末 (単位：百万円)	前期比 (単位：百万円)		
67物件合計	209,130	+921	+0.4%	
星野リゾート運営物件合計	97,550	+478	+0.5%	
星のや5物件	39,140	+270	+0.7%	星のや京都：好調による運営収益増
リゾナーレ2物件	12,900	+130	+1.0%	リゾナーレ八ヶ岳：好調による運営収益増、公租公課減
界13物件	32,710	+198	+0.6%	界 箱根、界 鬼怒川：好調による運営収益増
星野その他	12,800	▲120	▲0.9%	OMO7高知：リブランド・賃料形態変更(変動賃料採用)を反映
星野リゾート以外運営物件合計	111,580	+443	+0.4%	
ANAクラウンプラザ3物件	28,920	-	-	
ハイアット2物件	23,840	+300	+1.3%	ハイアットリージェンシー大阪：需要回復による運営収益増
ロードサイド22物件	19,615	+133	+0.7%	需要回復による足元の運営収益増を反映
the b 4物件	18,720	+10	+0.1%	需要回復による足元の運営収益増を反映
その他 ^(注)	20,485	-	-	

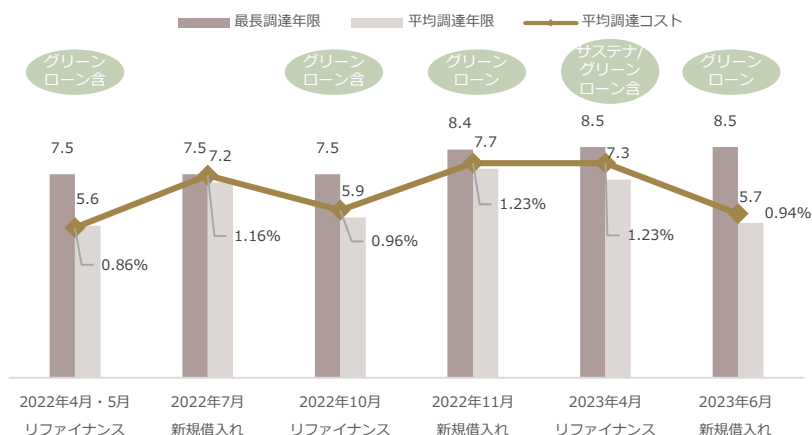
強固な財務基盤と多様な調達手段の構築（1）

環境変化に対応した財務戦略を実現し、強固な財務基盤と多様な調達手段を構築しています。

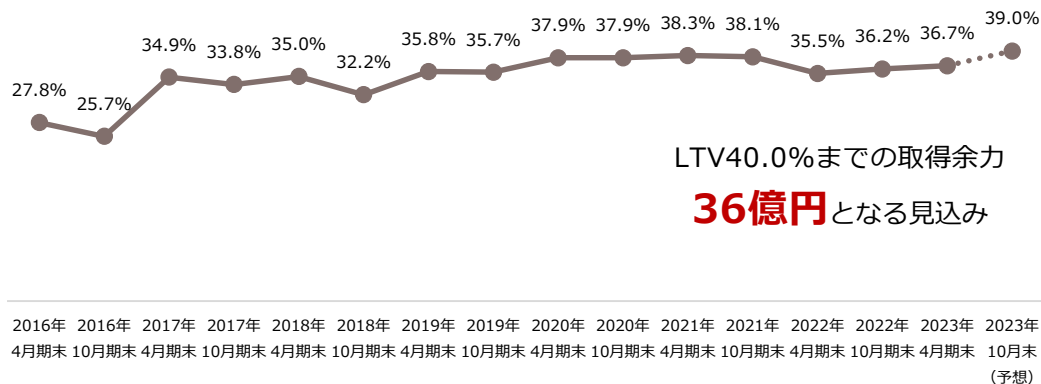
直近の取組み

- ・ R&Iより新規格付A（安定的）取得、JCRの格付向上（A 安定的 ⇒ A+ 安定的）
- ・ 運用資産増加に伴いコミットメントライン（ホテル特化型J-REITでは本投資法人のみ）を60億円に増額（+10億円）
- ・ 日本銀行の「気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション」を利用する取引銀行からの調達や、リスクプレミアム低減による継続的な金利コストの削減アクション
- ・ 本投資法人として初となるサステナビリティローンの実行

直近の借入れの状況（変動短期の借入れ除く）

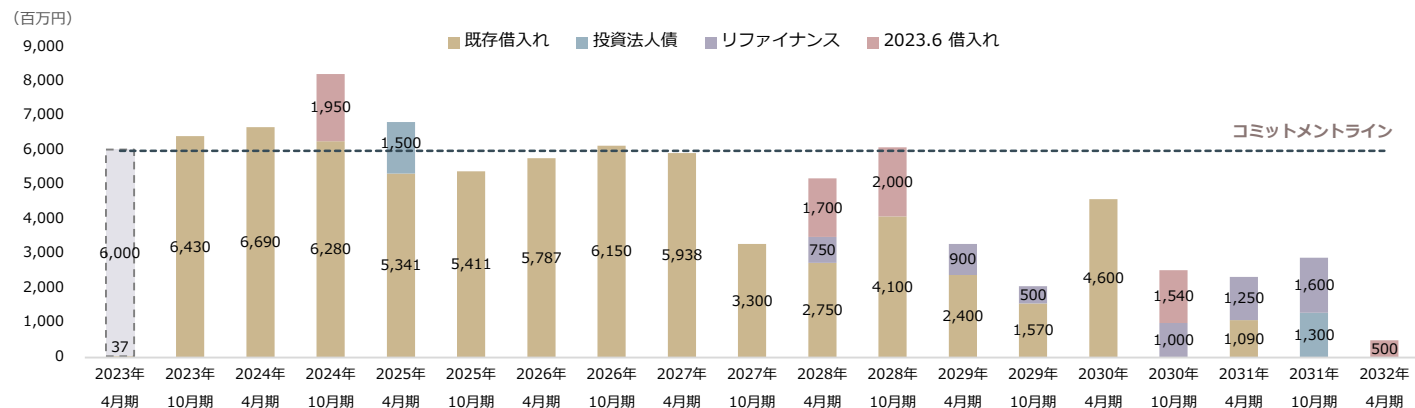


LTVの推移



LTV40.0%までの取得余力
36億円となる見込み

返済期限の分散状況



2023年6月1日時点

主要な財務指標（2023年6月1日時点）

長期有利子負債比率 97.7%

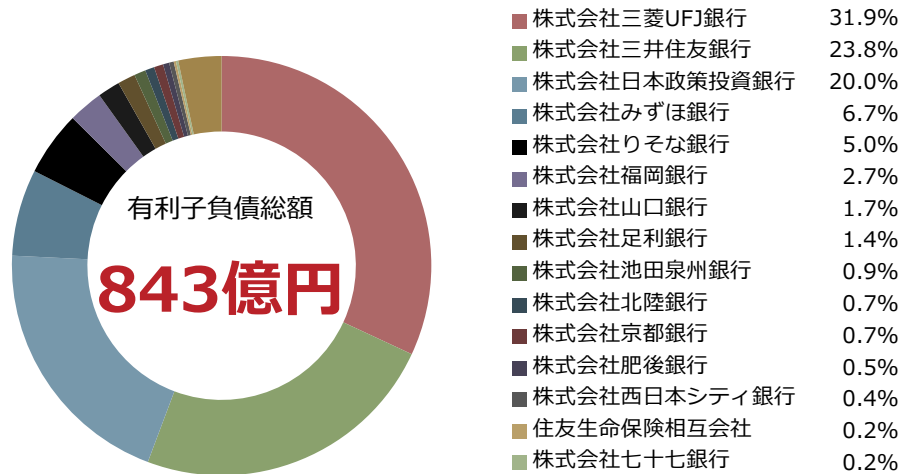
固定金利比率 97.7%

平均残存期間 3.6年

平均金利 0.81%

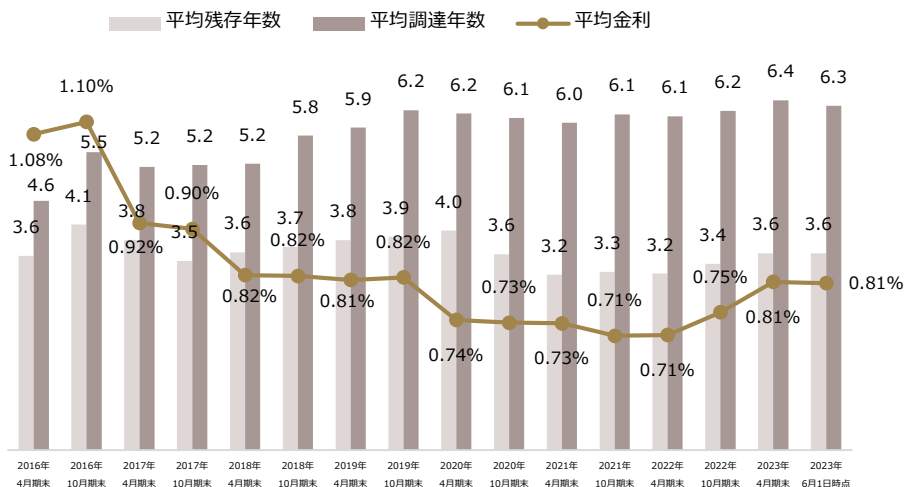
強固な財務基盤と多様な調達手段の構築 (2)

レンダーフォーメーション



2023年6月1日時点

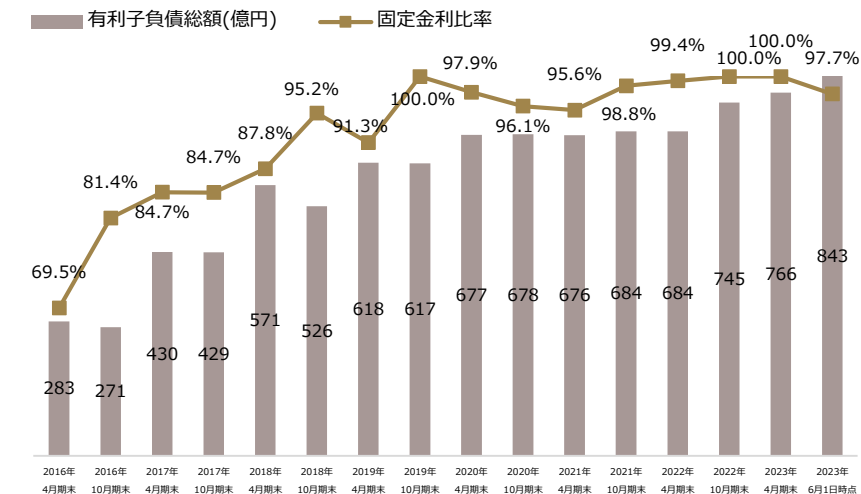
調達条件の推移



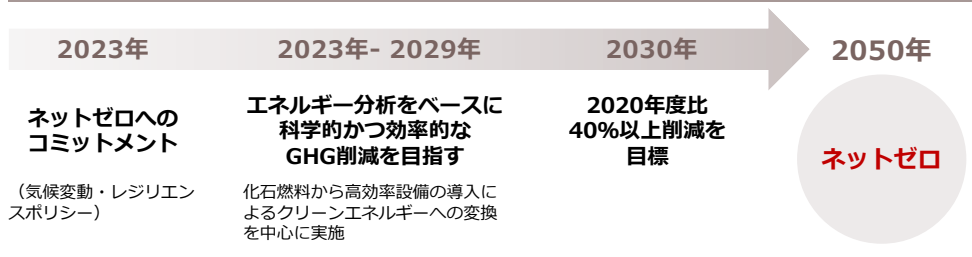
格付等の状況

格付機関	株式会社日本格付研究所 (JCR)			株式会社格付投資情報センター (R&I)
格付対象 / 評価対象	長期発行体格付	サステナビリティファイナンス・フレームワーク	グリーンファイナンス・フレームワーク	発行体格付
格付 / 総合評価	【向上】 A+ (安定的) ↑ A (安定的)	SU1 (F)	Green1 (F)	【新規取得】 A (安定的)

有利子負債総額と固定金利比率の推移

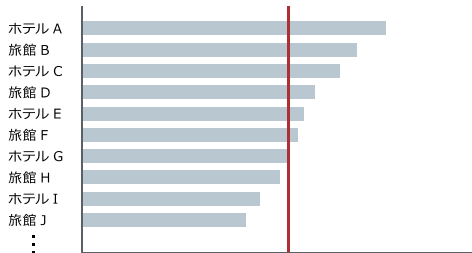


ネットゼロに向けたロードマップ



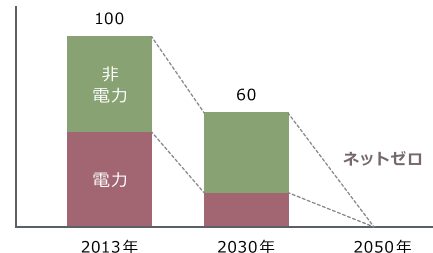
2023年から物件のエネルギー分析とカーボンニュートラルへの道筋を科学的に検証する

物件毎エネルギー分析 (イメージ)



- 物件毎のエネルギー分析の実施により、GHG削減計画を個別に立案

GHG原単位削減 (イメージ)



- 温泉旅館における給湯システムの省エネとグリーン化
- グリーンエネルギーへの転換

目指す社会的インパクトの設定 ▶ 持続可能な観光不動産金融のエコシステム

観光産業のネットゼロにむけて

- 森林保全と生態系の維持回復による環境価値を不動産のみならず、TNFDほか検討
- 宿泊スタイルなど運営面からのネットゼロを目指しブランド価値を高める
- 物理的リスクである甚大化する災害リスクへの対応と第三者認証の取得

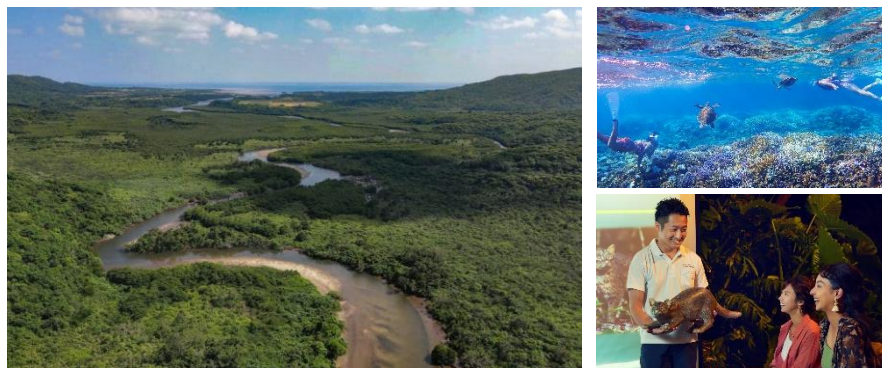
賃借人への啓蒙と協働

- 2020年より、SDGs活動の意義を深め協働していくことを目的に、全ホテル全賃借人へサステナビリティガイドを配布
- テナント満足度調査の実施により、テナント従業員の労働生産性とウェルビーイングを向上させる活動を継続中。(詳細はP.36)



【星野リゾート 西表島ホテル】

エコツーリズムサイクルの確立に向けて、宿泊予約を2泊以上の滞在に限定



背景

- 日本最大規模のマングローブ林や、島の90%を覆うジャングル、イリオモテヤマネコをはじめとする希少な固有種など、豊かな自然に恵まれ、世界自然遺産に登録されている西表島
- 星野リゾートは「エコツーリズムリゾート」を目指して、2021年春から「エコロジカルなホテル運営」「島の魅力と価値を感じるネイチャーツアー」「イリオモテヤマネコの保護活動」の3つの取組みをスタート
- 一方で、来島者は石垣島からの日帰り観光客が多く、来島者の宿泊率は約22%(2015年度。出所：竹富町西表島エコツーリズム推進協議会資料)に留まり、環境負荷やオーバーツーリズムが懸念されている

本取組みの狙い

- 2泊以上の宿泊に限定し、滞在型観光を推進することによる効果
 - ネットゼロを見据え、1泊あたりの旅行総移動距離低減によるGHG排出量削減
 - 周遊範囲が広がりオーバーツーリズムが回避されることによる自然保護
 - 滞在客増加による島内への経済波及効果
 - 宿泊客の満足度向上

その他

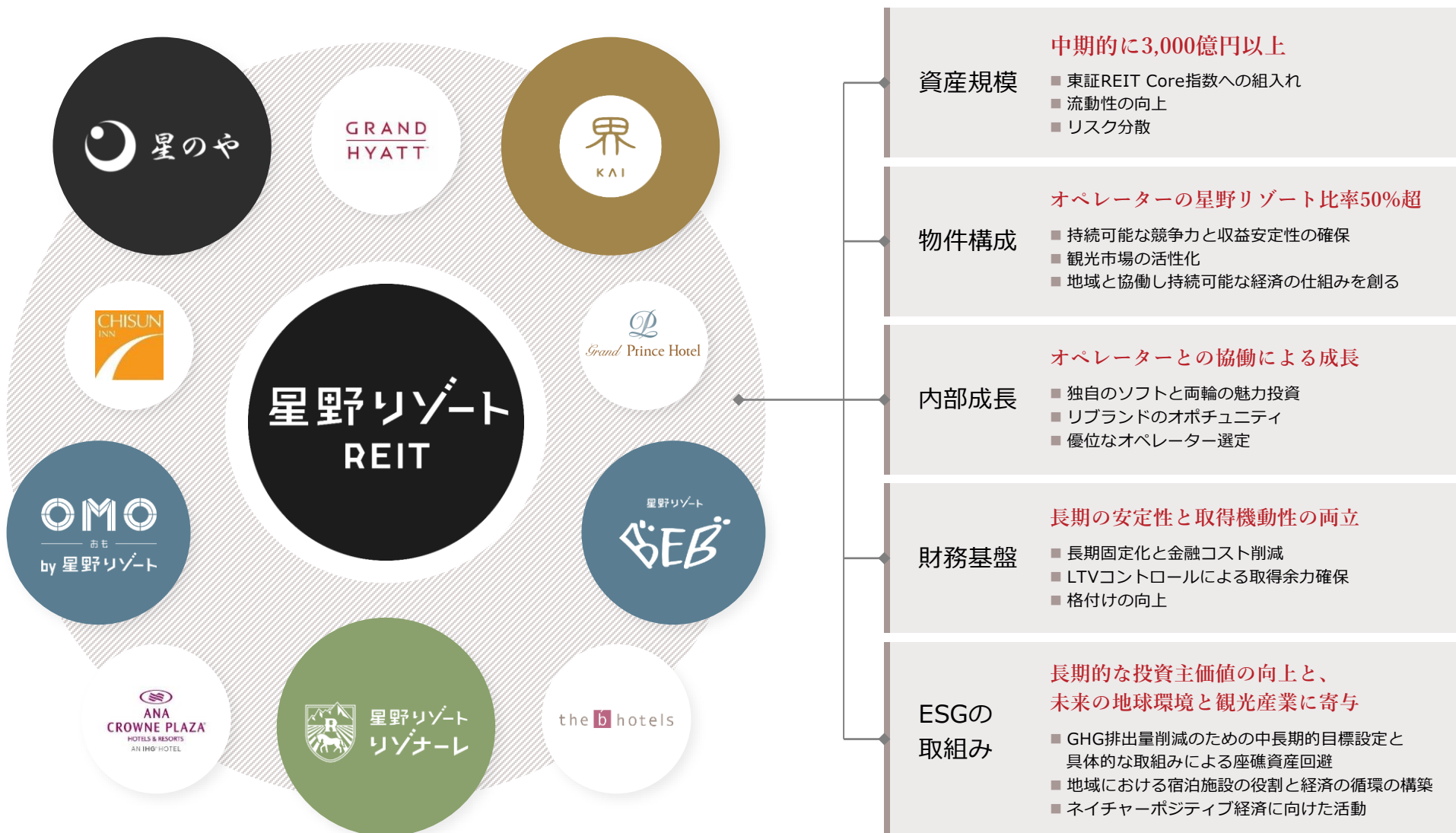
- サステナビリティエクイティ・フレームワーク、グリーンエクイティ・フレームワークの新設 (詳細はP.35)
- 多様性 (D) 公平性 (E) 包摂性 (I) に関して、DEIポリシーを策定。詳細は<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/index.html>をご覧ください。

今後の運用戦略

星野リゾート
REIT



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**

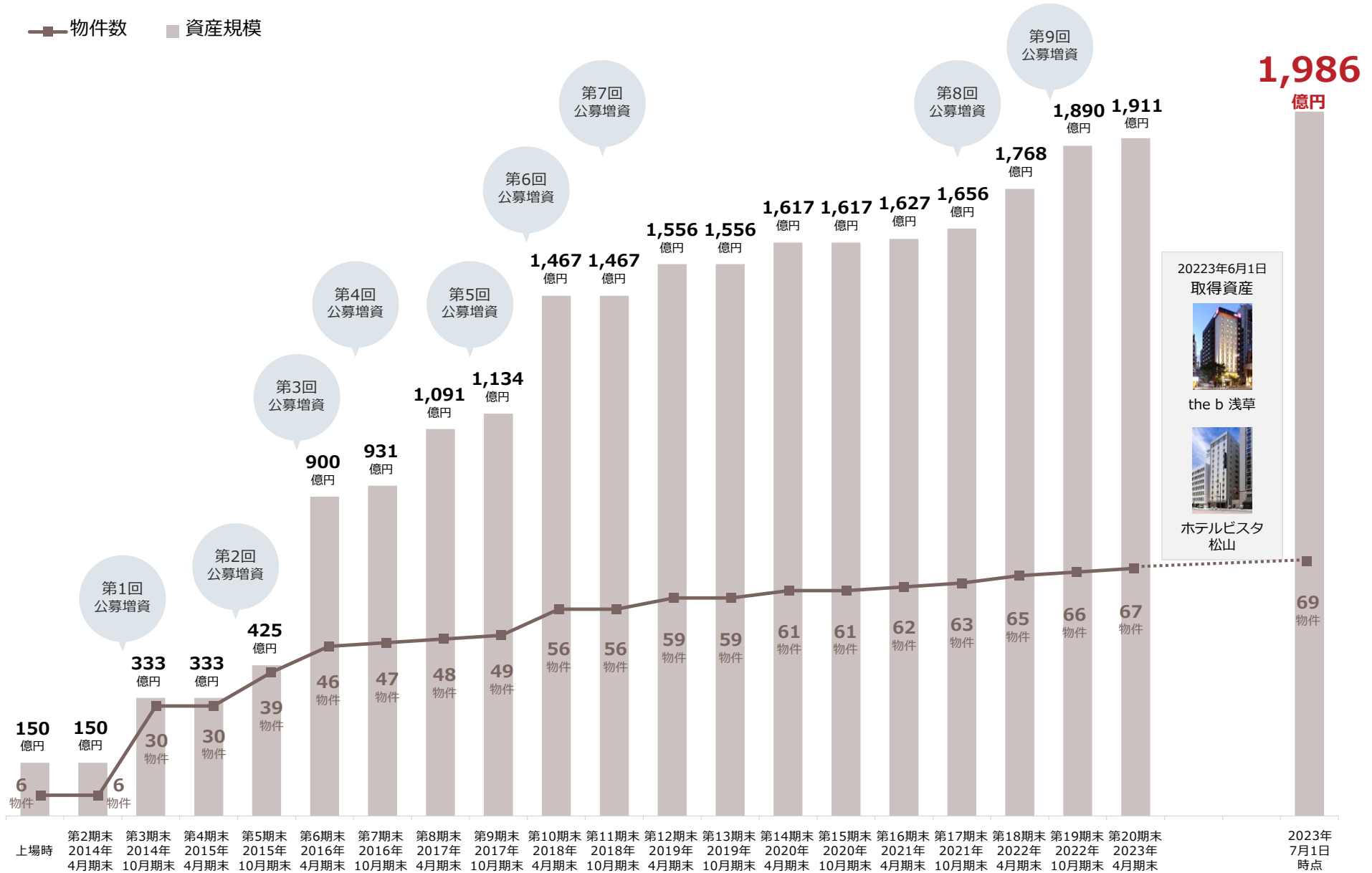
長期的な投資主価値の向上と、未来の地球環境と観光産業に寄与

 - GHG排出量削減のための中長期的目標設定と具体的な取組みによる座礁資産回避
 - 地域における宿泊施設の役割と経済の循環の構築
 - ネイチャーポジティブ経済に向けた活動

資産規模の着実な成長

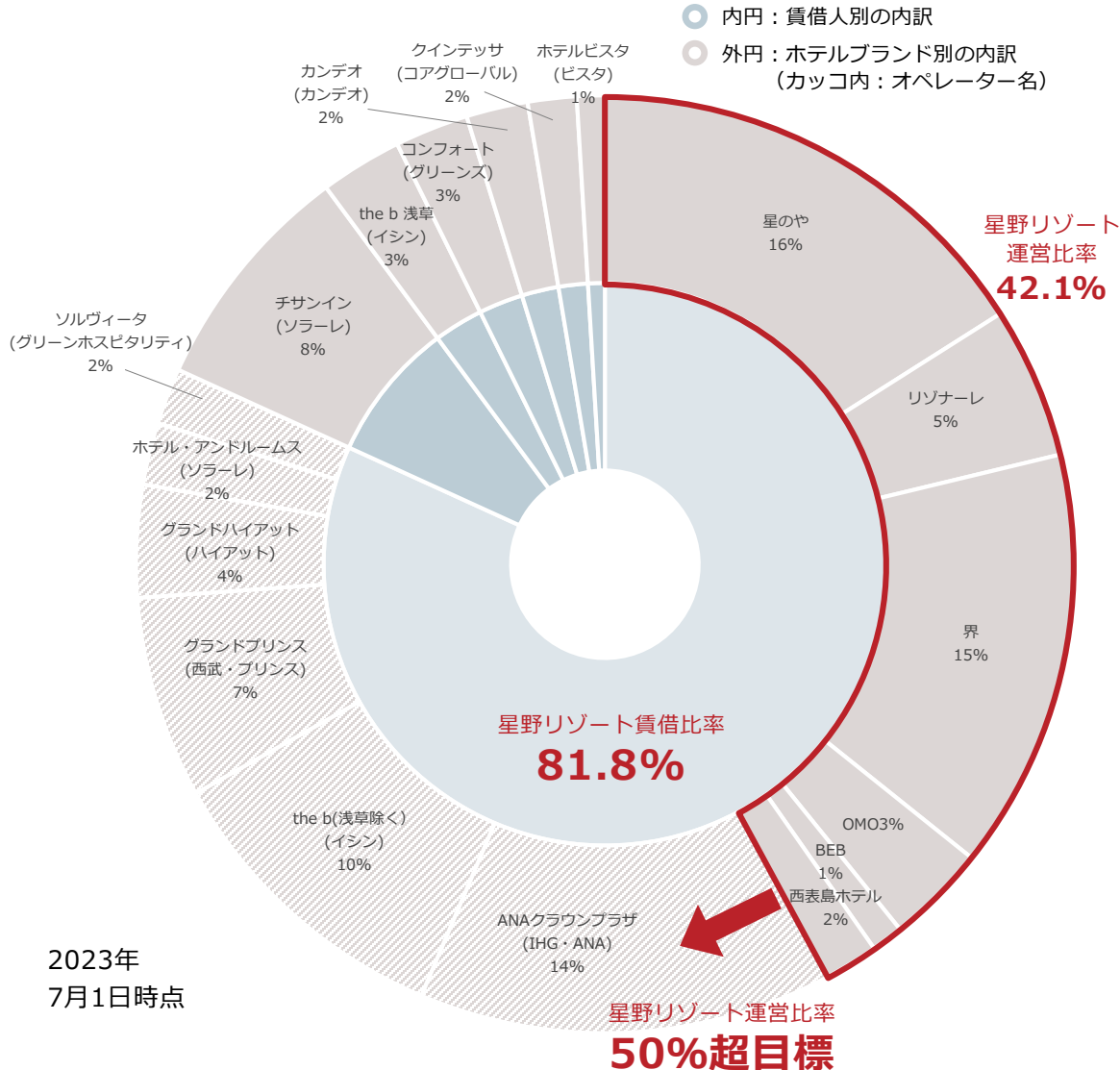
■ 物件数

■ 資産規模



ポートフォリオ構成（取得価格ベース）

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。



補足説明

- 観光業界にとって未曾有の危機だったコロナ禍を通して、賃料減免・支払猶予をすることなく賃料を支払い続けた星野リゾートが賃借人の大部分を占める
- 円グラフ 部分は、星野リゾートが本投資法人のホテルを賃借し、その運営を外部オペレーターに対して委託
- 星野リゾート以外のブランドについては、観光目的に利用され、星野リゾートへのリブランドのオポチュニティを持つ物件、もしくは安定的な賃料が見込める完全固定賃料の物件を保有

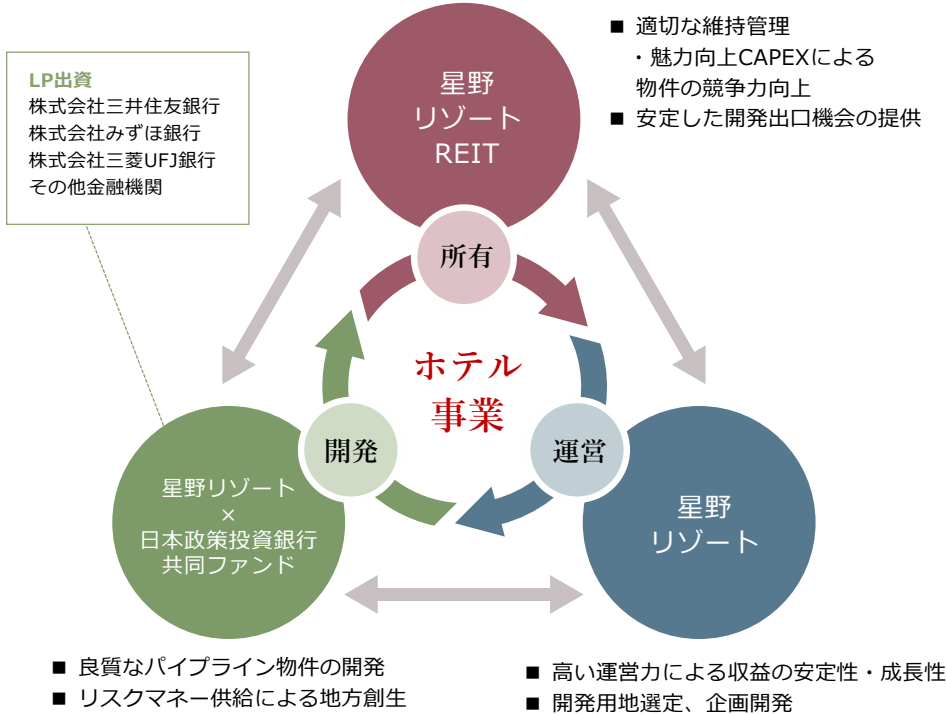
その他のポートフォリオ概要及びマップはHPをご参照ください。
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/>
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/map.html>

2023年
7月1日時点

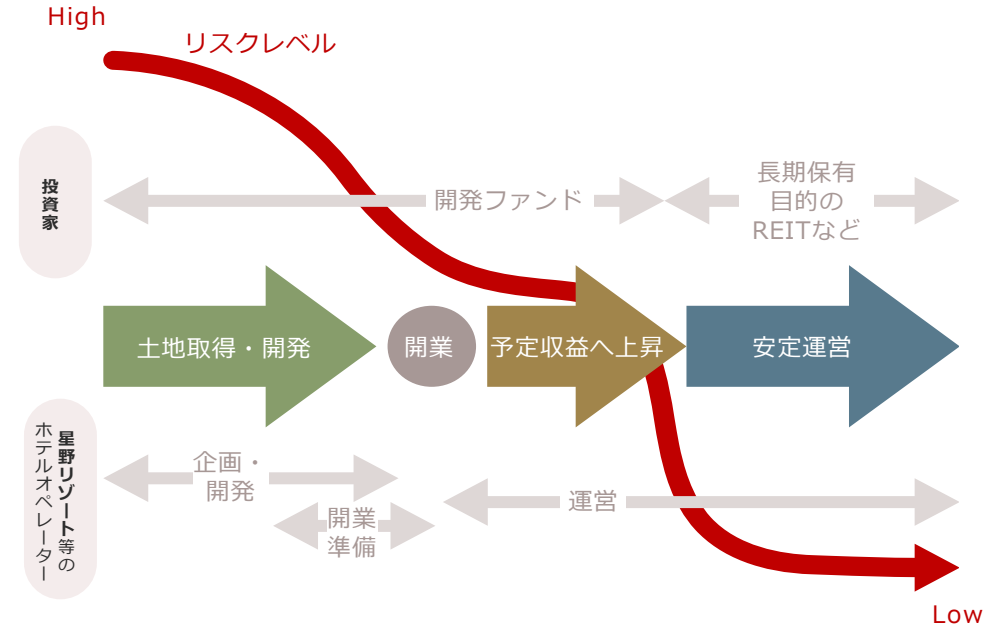
星野リゾート×日本政策投資銀行（DBJ）共同ファンドによる豊富な取得機会

本投資法人による安定した開発出口の提供、及び星野リゾートの高い運営力により、本投資法人〈所有〉・星野リゾート〈運営〉・本共同ファンド〈開発〉の強力なパートナーシップが築かれています。本投資法人は、今後も3者の成長サイクルの一翼を担い、競争力の高い物件の取得による持続的な外部成長とポートフォリオの質の向上を目指します。

本投資法人の基本戦略 ～3者による成長サイクル～

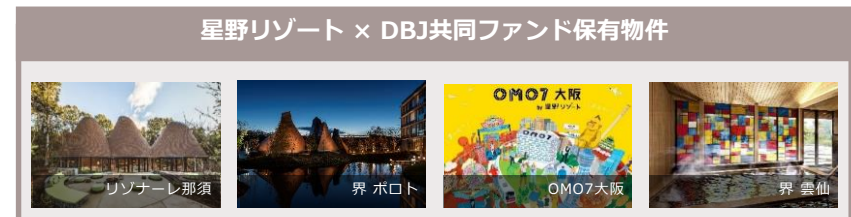


ホテルの開発～安定運営までのリスクレベルのイメージ図 (注)



本共同ファンドを通じて、9物件の星野リゾート運営物件が開発済み又は開発中

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



星野リゾート × DBJ共同ファンド保有物件



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
(共有持分22.53%)



界 ボロト 運営開始年：2022年



OMO7大阪 運営開始年：2022年



界 雲仙 運営開始年：2022年

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
2017年	Surfjack Hotel & Swim Club
2019年	リゾナーレ小浜島

星野リゾート開発案件 (一部)

運営開始年	所在地
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)
2026年 (予定)	星のやロッジ ニセコ (仮称)
2026年 (予定)	北海道弟子屈町 (川湯温泉、界ブランド)
未定	奈良県明日香村

WBF社所有施設

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
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
2023年	OMO関西空港
2024年(予定)	界 奥飛騨

第三者所有施設 (一部)

運営開始年	施設名	運営開始年	施設名
2004年	リゾナーレトマム	2021年	OMO5京都三条
2004年	トマム ザ・タワー	2021年	星野リゾート嘉助天台
2005年	青森屋	2021年	OMO5沖縄那覇
2005年	奥入瀬溪流ホテル	2021年	OMO5京都祇園
2010年	界 津軽	2022年	OMO3東京赤坂
2016年	星のや東京	2022年	OMO3札幌すすきの
2017年	星のやバリ	2022年	OMO5小樽
2017年	界 アンジン	2022年	OMO5金沢片町
2018年	OMO5東京大塚	2022年	BEB5沖縄瀬良垣
2018年	界 仙石原	2022年	界 由布院
2019年	星のやグーガン	2022年	界 出雲
2020年	BEB5土浦	2023年	OMO5熊本
2021年	OMO3京都東寺	2023年(予定)	OMO3浅草

コロナ禍の取組み及び今後の開業

コロナ禍でその運営力の高さを認められた星野リゾートは、多くの開業案件が舞い込むことになり、事業拡大のスピードを加速させています。

2020年～2023年4月の開業施設一覧



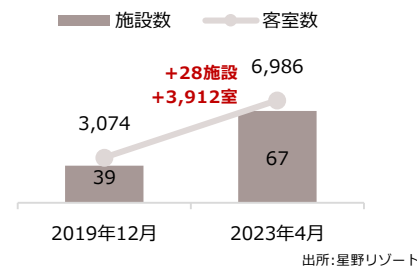
TOPICS コロナ禍における星野リゾートの主な取組み

マイクロツーリズムの需要の創出

- 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。

拠点数の拡大

- 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、全国に拠点を増やしています。



ESGの取組み

星野リゾート
REIT



気候変動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。

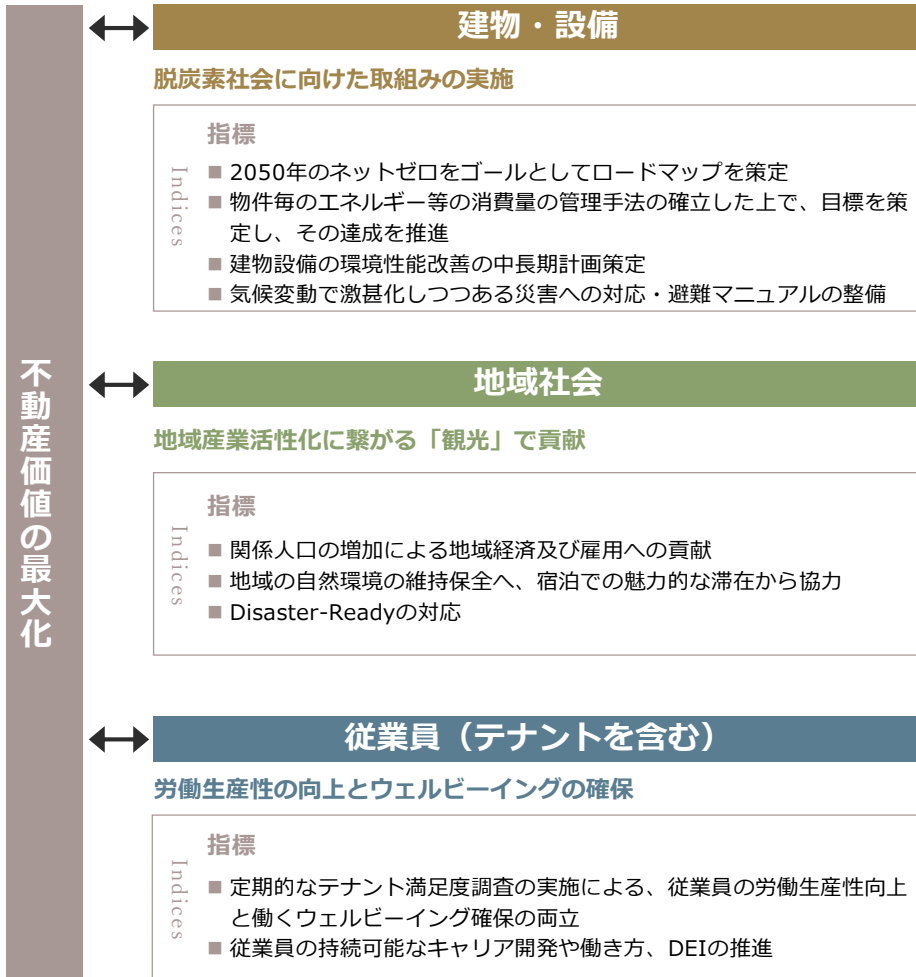
CSV : Creating Shared Value (共有価値の創造)

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エコシステムの構築

不動産運用によって経済価値と社会価値が結びつくユニークなESGの取組み（CSV:Creating Shared Value）を推進することにより、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

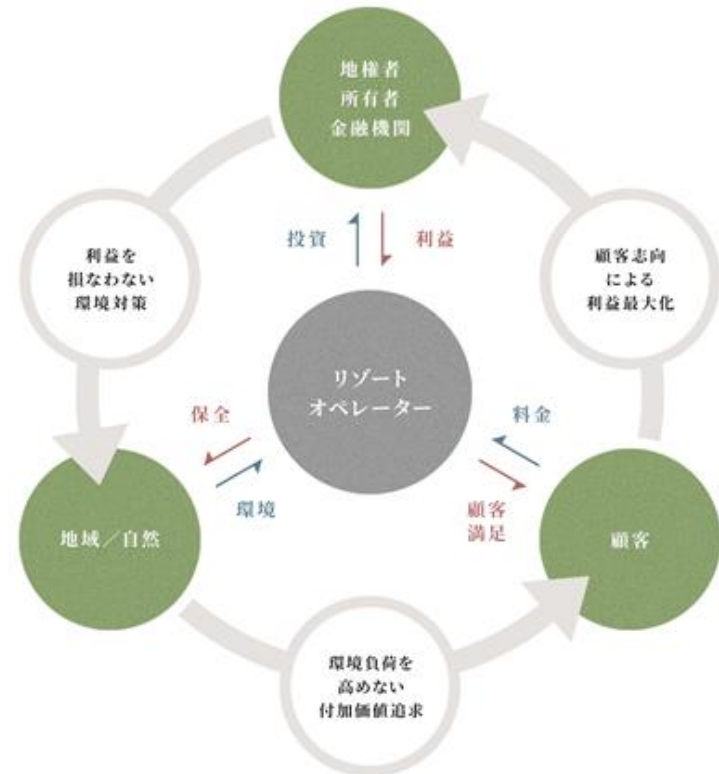


星野リゾートの環境経営

< 共存共栄のエコシステム >

星野リゾートは、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様々に行っています。

地域に存在する自然、産地の技術、農林水産物、観光資源などが宿泊価値の源泉になり、ひいては持続可能な企業競争力に繋がると考えているため、星野リゾートはエコツーリズム・ゼロエミッション等の環境経営を推進しています。



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（Energy In My Yard）のもと、約100年前から利用している水力発電に加え、「地中熱」や「温泉の排湯」を利用したヒートポンプも活用。

ヒートポンプの動力の一部を賄う水力発電設備



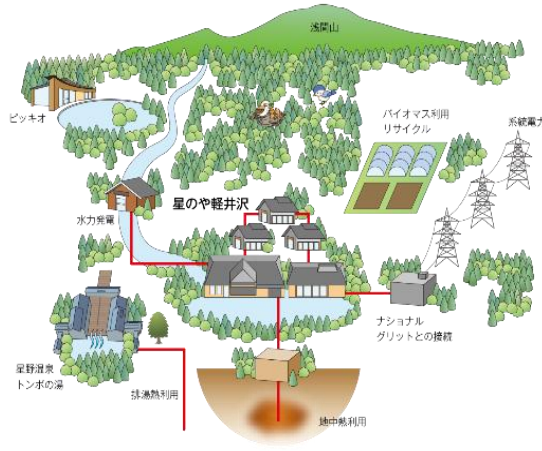
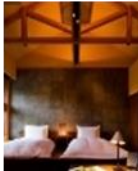
地中熱や温泉排湯を空調や給湯の熱源にするヒートポンプ設備



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



生態系や歴史・伝統に配慮したデザインを実現した施設の紹介

自然との境界線がないハルニレテラス（星のや軽井沢）

■ 自然環境が優先された散策路

星のや軽井沢からハルニレテラスまでの散策路は、林と川の両方の景観を壊さないようにウッドチップの道が続き、無粋な人止め柵もない



散策路

■ 既存の生態系を守るウッドデッキ

自然を維持しながら商業施設群を成立させるため、ウッドデッキによって土壌とのレイヤーを分けることで植物・生物と人の美しい共存を可能にした

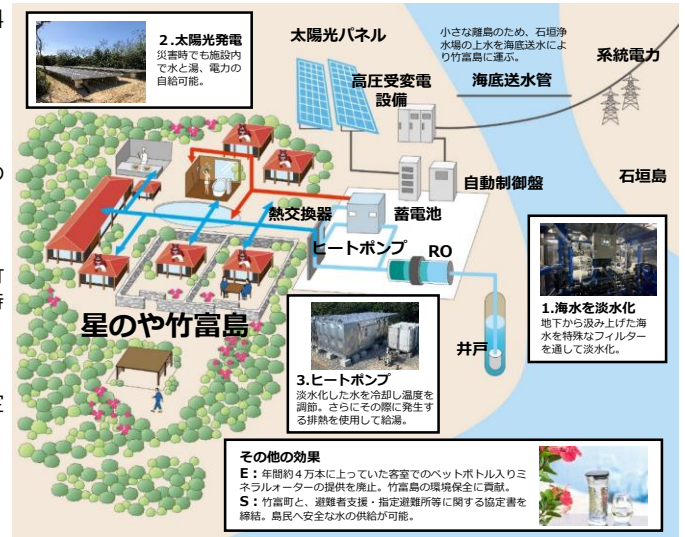


ウッドデッキ

「星のや竹富島」 - 海水淡水化装置の活用と地域との協働

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。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。

また、星野リゾート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。



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、避難者支援・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。

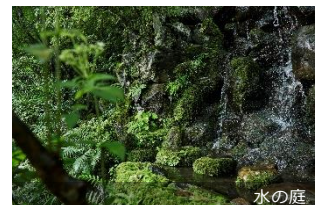
星のや京都 地形と自然を生かし、歴史とモダンが融合する庭

■ 嵐山の裾野に建ち、眼前には淀川水系である保津川の流れを楽しめるこの場所は、鎌倉時代から、春は桜、秋は紅葉と京都を代表する名勝



嵐山の渓谷

■ 6代目小島佐一の作といわれる嵐山の沢から引いた水が小さな滝になり池に流れ込む仕組みの美しい庭をそのままに、モダンな設計が加えられ、年間を通じて腕の良い庭師が丁寧にその美しさを維持



水の庭

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）	2020年度	2021年度	2022年度
物件数（注3）	57	61	63
エネルギー消費量（MWh）	127,559	163,150	172,256
エネルギー消費量原単位（注4）（kWh/m ² ）	277.7	330.5	333.7

水消費量

期間（注2）	2020年度	2021年度	2022年度
物件数（注3）	55	60	63
水消費量（m ³ ）	1,317,622	1,505,654	1,708,488
水消費量原単位（注6）（m ³ /m ² ）	3.0	3.1	3.2

GHG排出量

期間（注2）	2020年度	2021年度	2022年度
物件数（注3）	57	61	63
温室効果ガス（GHG）排出量（t-CO ₂ ）	42,218	51,274	54,929
温室効果ガス（GHG）排出量原単位（注5）（kgCO ₂ /m ² ）	91.9	103.9	106.4

廃棄物

期間（注2）	2020年度	2021年度	2022年度
物件数（注3）	11	50	60
廃棄物重量（t）	1,036	2,442	3,678
リサイクル率（注7）（%）	34.1	20.1	21.7

グリーンリース契約

- グリーンリース契約を締結し、テナントと協働して、不動産の環境負荷低減を目指しています。

グリーンリース契約締結状況（2023年6月15日時点）

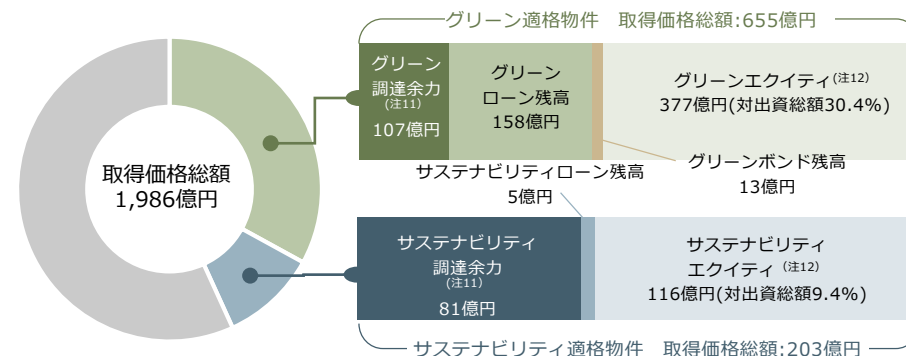


サステナビリティに関する外部評価（注10）

	評価	物件名称（評価取得棟）※青字は新規取得物件
CASBEE	Sランク ★★★★★	星のや軽井沢（ハルニレテラス）
BELS	★★★★★	界 鬼怒川（ロビー客室棟他）、界 加賀（新館）、界 長門（本館）、界 霧島 界 別府、星のや沖縄（客室1～7号棟他）、 the b 浅草
	★★★★	界 アルプス（フロント棟）、カンデオホテルズ佐野
	★★★	クインテッサホテル大阪心斎橋、星のや竹富島（客室ズーキーの一部）星のや京都（舟待合他）、 ホテルピスタ松山
	★★	BEB5軽井沢、チサンイン 千葉浜野 R16、ANAクラウンプラザホテル広島 コンフォートホテル高松
	★	ANAクラウンプラザホテル富山

サステナビリティファイナンス・グリーンファイナンスの取組み

- J-REIT初の取組となるサステナビリティ/グリーンエクイティ割合を明示するフレームワークを新設し、格付機関からオピニオンを取得。デットとエクイティ両面でESGの取組を更に推進していく方針です。
- 出資総額に占めるサステナ/グリーンエクイティ割合は39.8%となり、**投資主が保有する投資口の約4割がサステナ/グリーン適格物件に充当されている**こととなります。



社会（S）への取組み

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34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。

本調査結果を活用し、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。

今期は、離島など従業員の住居環境についても力をいれました。具体的には「西表島ホテル」の社員寮の改装において、居室の全体的な美装に加え、従業員への暮らしのアンケートに基づき、離島の飲食店不足など日常食の環境を補える「料理のしやすいキッチン」に改修したり、生活に必要な機能や備品をコンパクトに設置する快適な寮生活に向けた変更を行ったところ、従業員満足度が大きく向上したと星野リゾートから報告を受けています。

従業員に向けた取組み

< 星野リゾート・アセットマネジメント >

本資産運用会社は、星野リゾートの組織文化や経営資源を活用し、ホテルアセットの運用会社としての持続可能な競争力を高める人財への取組みを多く行っています。

詳細は<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/society.html>をご覧ください。

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）

	2020年	2021年	2022年
従業員数合計	27名	34名	36名
男性	14名	21名	22名
女性	13名	13名	14名
男性割合	52%	62%	61%
女性割合	48%	38%	39%
男性管理職割合	100%	83%	90%
女性管理職割合	0%	17%	10%
年間離職率	4.2%	10.7%	5.9%
時間外労働時間（月平均）	24時間	27時間	25時間

快適性と労働生産性の向上を企図したバックスペース等の改修事例

「界 玉造」

広い畳の間の設置



女性休憩室

食堂の拡充



食堂

TOPICS

「西表島ホテル」 キッチンの改修



社員寮キッチン

居室の美装 ベッドやテレビ台の新調



社員寮室内

地域社会への貢献

< 星野リゾート「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。

界 伊東×伊豆町稲取発祥の伝統工芸「雛のつるし飾り」

人形に込められた意味合いや親から子への温かな心を知り、作家の手ほどきを受けながらつるし飾りを製作



界 玉造×出雲市の老舗酒蔵「酒持田本店」

蔵元から神事とお酒の関係や日本酒の味わい深さを教わる体験



Appendix ①
スポンサー
星野リゾートについて

星野リゾート
REIT



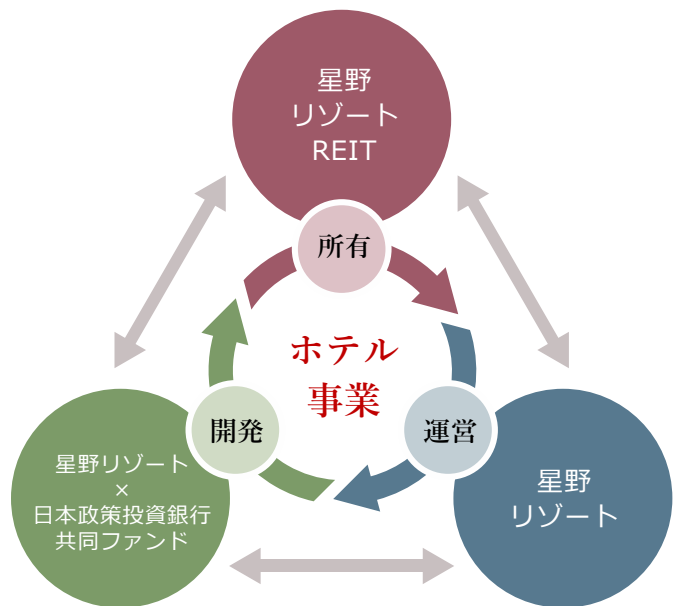
星野温泉旅館（開業当時）

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。



星のや軽井沢



沿革

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

- 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

- 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
- 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年-2020年
 所有と運営と開発を
 分離する事業モデルを構築

- 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

フェーズ④

2021年～
 日本旅館を世界へ

- 2021 WBF社を子会社化
- 2023年4月現在、国内62、海外5の宿泊施設を運営中**

星野リゾートブランドについて

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



星のや
HOSHINOYA

独創的なテーマで
圧倒的非日常へいざなうブランド
Luxury hotel embodying the true characteristics
of land, history and culture



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リゾートホテル
Countryside resort with food culture unique to
the landscape



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
"Japanese Auberge" in classic hot spring regions



OMO
おも

テンションを上げる
「街ナカ」ホテル
City tourism hotel to discover the city



BEB
ベブ

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

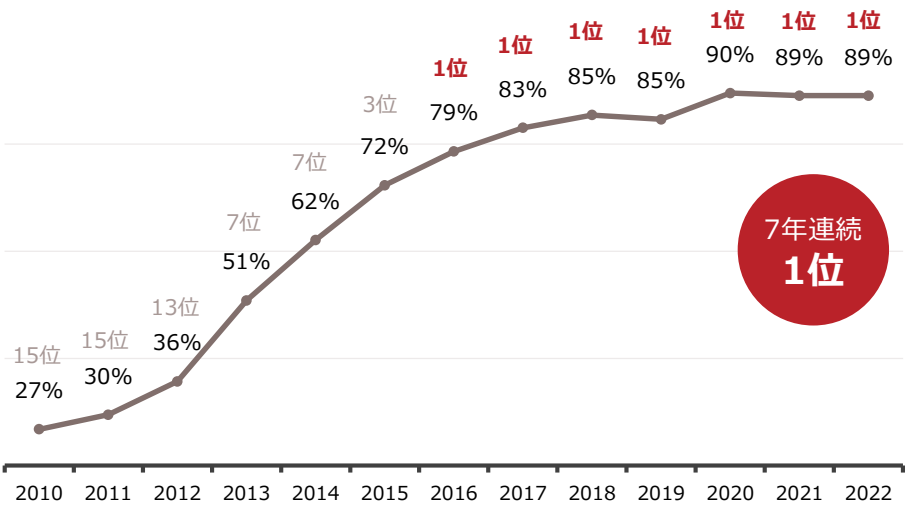


日帰り施設
Daytrip Destinations

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

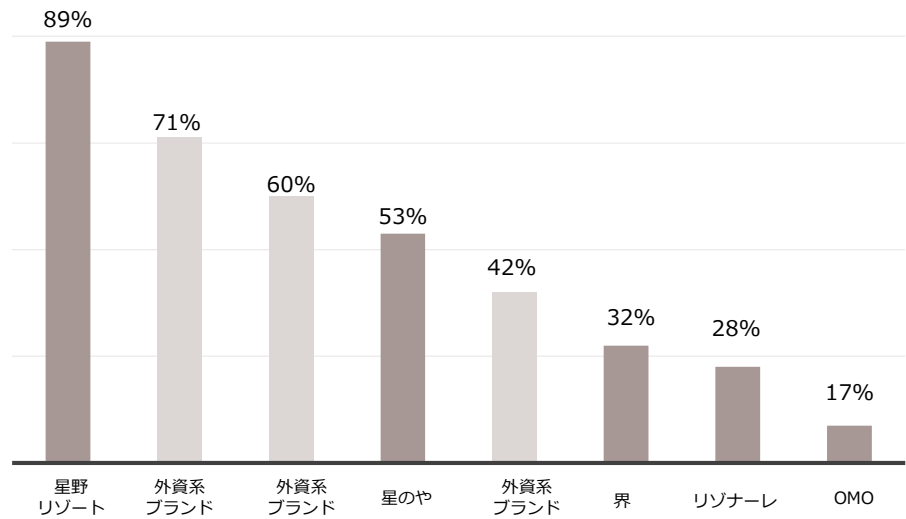
「星野リゾート」のホテルブランド認知率の推移（国内）

（出所）星野リゾート調査



ホテルブランド別 認知率（2022年）

（出所）星野リゾート調査



長期的な競争優位を構築する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。

ホテルが選択される主な理由の1つに「新しくキレイだから」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こと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100年以上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
- 職位や性別等に関係なく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

- 西洋型のサービスとは一線を画す提案型の魅力発信
- マルチタスクの導入：1人のスタッフがフロント、客室清掃、配膳など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（旅館メソッド）
- 本部主導ではなく施設側で常に行われる新しい魅力づくり
- 地域との深い連携：地域魅力の発信により施設魅力を創出するとともに、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



Appendix ②
本投資法人及び
ポートフォリオについて

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ブランドを幅広く所有しています。











2023年7月1日見込

オペレーター	星野リゾート				
ブランド名					
ジャンル	ラグジュアリーホテル	リゾートホテル	高級温泉旅館	都市観光ホテル	カジュアルホテル
ブランド概要	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 リゾートホテル	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	テンション上がる 「街ナカ」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89,000円 (注2)	約67,000円	約46,000円 (注3)	約15,000円	約19,000円
代表的な施設	 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	2	1
取得価格合計 (比率)	31,803 百万円 (16.0%)	10,383 百万円 (5.2%)	28,823 百万円 (14.5%)	6,819 百万円 (3.4%)	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。

2023年7月1日見込

オペレーター	ソラーレ	IHG・ANA・ホテルズ	Hyatt International	西武・プリンスホテルズ	イシン・ホテルズ・グループ
ブランド名					
ジャンル	ロードサイド	フルサービス	フルサービス	フルサービス	宿泊特化
ブランド概要	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	心地よく広々とした空間、のびやかな客室、充実したサービス。人と人のつながりを大切にする、交流の拠点となるホテル	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6,300円	約11,000円	約28,000円	—	約8,500円
代表的な施設	 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	 グランドプリンスホテル大阪ベイ	 the b 赤坂
保有物件数	22	3	1	1	5
取得価格合計(比率)	15,995 百万円 (8.1%)	28,401 百万円 (14.3%)	7,700 百万円 (3.9%)	13,866 百万円 (7.0%)	26,430 百万円 (13.3%)

星野リゾート運営物件

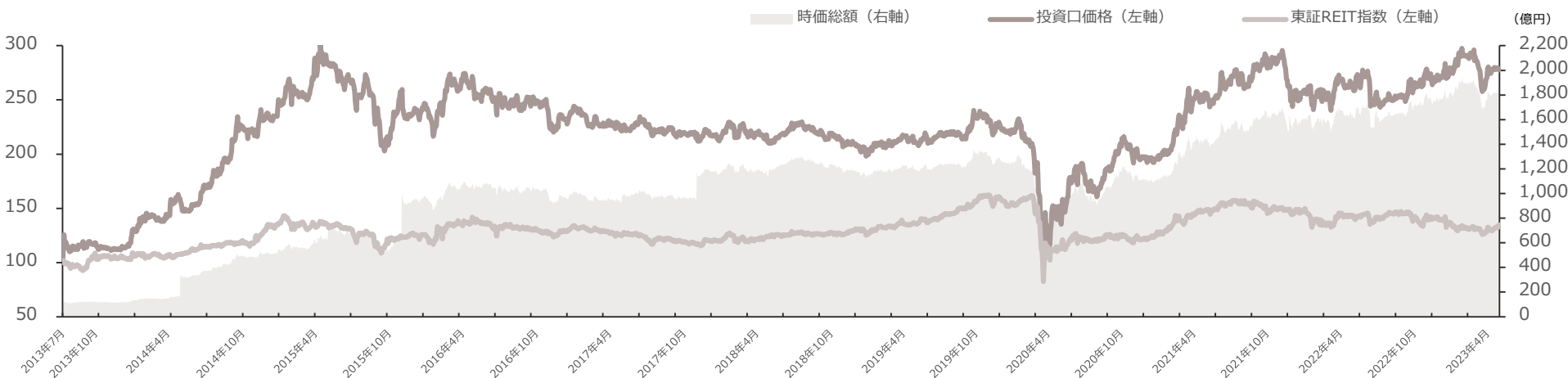
物件名	2021年5月 ~2022年4月	2022年5月 ~2023年4月	対前年 同期
星のや軽井沢	0.2%	16.4%	+16.2pt
星のや京都	0.1%	29.4%	+29.2pt
星のや富士	0.4%	29.8%	+29.4pt
星のや竹富島	0.3%	1.8%	+1.5pt
星のや沖縄	-	7.4%	+7.4pt
リゾナーレ八ヶ岳	0.0%	0.4%	+0.3pt
リゾナーレ熱海	0.0%	0.7%	+0.7pt
界 松本	0.1%	4.4%	+4.3pt
界 玉造	0.0%	1.7%	+1.7pt
界 伊東	0.0%	4.3%	+4.3pt
界 箱根	0.1%	11.0%	+11.0pt
界 阿蘇	0.1%	5.5%	+5.5pt
界 川治	0.0%	2.6%	+2.6pt
界 鬼怒川	0.0%	4.3%	+4.3pt
界 加賀	0.0%	1.8%	+1.8pt
界 アルプス	0.1%	4.6%	+4.5pt
界 遠州	0.0%	1.8%	+1.8pt
界 長門	0.0%	1.2%	+1.2pt
界 霧島	0.0%	1.7%	+1.7pt
界 別府	0.1%	3.9%	+3.8pt
OMO7旭川	0.4%	3.4%	+3.0pt
西表島ホテル	0.0%	0.1%	+0.1pt
BEB5軽井沢	0.0%	2.5%	+2.5pt
小計	0.1%	4.7%	+4.6pt

星野リゾート以外運営物件

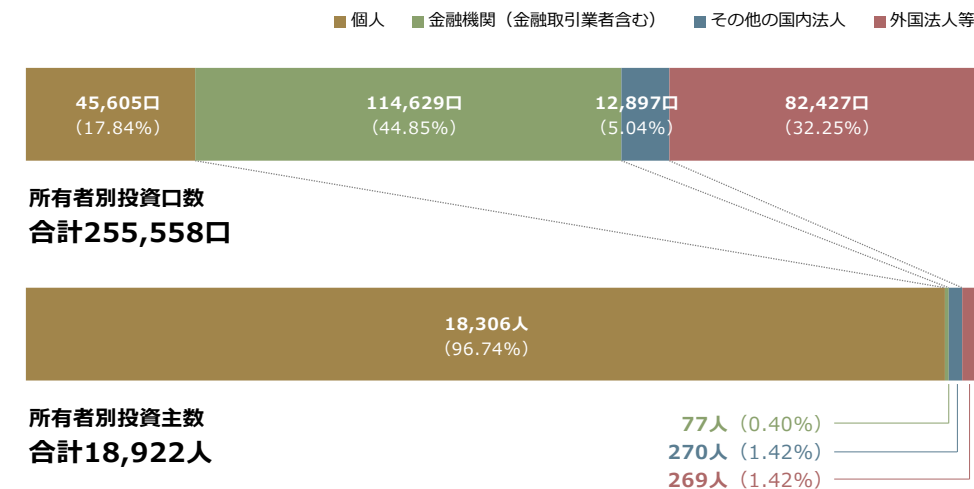
物件名	2021年5月 ~2022年4月	2022年5月 ~2023年4月	対前年 同期
ロードサイド22物件	0.0%	0.2%	+0.2pt
ANAクラウンプラザホテル広島	1.2%	12.0%	+10.8pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	0.2%	8.2%	+8.0pt
ANAクラウンプラザホテル富山	0.1%	6.7%	+6.6pt
ハイアットリージェンシー大阪	2.7%	34.4%	+31.7pt
グランドハイアット福岡	2.5%	25.0%	+22.5pt
the b 赤坂	1.3%	58.1%	+56.8pt
the b 三軒茶屋	0.2%	4.4%	+4.2pt
the b 名古屋	0.4%	14.0%	+13.6pt
the b 神戸	0.4%	8.0%	+7.6pt
ホテル・アンドルームス大阪本町	0.1%	18.1%	+18.0pt
ソルヴィータホテル那覇	0.0%	0.0%	+0.0pt
クインテッサホテル大阪心斎橋	7.5%	22.8%	+15.3pt
小計	0.6%	11.5%	+10.9pt
合計	0.5%	9.5%	+9.0pt

時価総額及び投資口価格の推移・2023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 (2023年4月30日時点) (注2)



(注3)

主な投資主	所有投資口数 (口)	割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	42,495	16.62
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	37,706	14.75
BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/CLIENT ASSET	19,777	7.73
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,867	4.64
株式会社ホライズン・ホテルズ	4,732	1.85
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,333	1.69
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	3,152	1.23
JP MORGAN CHASE BANK 385781	3,021	1.18
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	2,956	1.15
JP MORGAN CHASE BANK 385770	2,802	1.09
合計	132,841	51.98

※星野リゾートの所有投資口割合：3.84%

P4

(注) 「ハイアットリージェンシー大阪」は2023年7月1日より「グランドプリンスホテル大阪ベイ」としてリブランドオープンする予定です。本書において、本物件を便宜的に「ハイアット2物件」として集計したり、「ハイアットリージェンシー大阪」または「グランドプリンスホテル大阪ベイ」と記載することがあります。

P7

(注) 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。

P10

(注) 係数は物件別の賃貸借契約により異なります。

P12

(注) 比率の算出にあたっては、「リゾナーレ大阪」の開業に伴い、「ハイアットリージェンシー大阪」の取得価格を、「ハイアットリージェンシー大阪」、「リゾナーレ大阪」のそれぞれの客室数で按分しています。以下同じです。

P18

(注1) 2018年5月以降に取得した物件は含みません。

(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。

P19

(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ありません。したがって、2021年～2023年の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～2023年の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。

P21

(注) 「コンフォートホテル高松」は2022年11月取得のため、対前期末の数値の算出にあたっては、取得日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。

P29

(注) あくまで一般的に想定されるホテル開発から安定運営までのリスクレベルや関係者の役割等をイメージとして記載したものであり、実際の開発において当該図のようになることを保証又は約束するものではありません。

P34

(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す。

P35

- (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) 本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。
- (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。
- (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。
- (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算出しています。
- (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) 物件によっては、棟毎に評価が分かれることがありますが、その場合は各物件において最も高い評価を獲得した棟 (評価取得棟) の評価結果を記載しています。
- (注11) 「グリーン/サステナビリティ調達余力」は、本投資法人が策定したグリーン/サステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき、本書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 [有利子負債総額 ÷ 全物件の取得価格合計] を乗じた値から、グリーン/サステナビリティローン (ボンド) 残高を控除して算出しています。
- (注12) 「グリーン/サステナビリティエクイティ」は、本投資法人が策定したグリーン/サステナビリティエクイティ・フレームワークに基づき、本書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 [1-有利子負債総額 ÷ 全物件の取得価格合計] を乗じて算出しています。

P42

- (注1) 年間ADRは、2022年5月～2023年4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 アルプス」「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。

P43

- (注) 年間ADRは、2022年5月～2023年4月を基準期間として算出した参考値です。ただし、グランドプリンスホテル大阪ベイは本書の日付現在リブランドオープン前のためADRは記載していません。

P45

- (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) 割合とは、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。

本資料には、星野リゾート所有施設、DBJ共同ファンド所有施設、WBF社所有施設等、本書の日付現在本投資法人の保有物件に含まれない物件が記載されることがあります。主なスポンサーパイプライン一覧に記載の物件を含め、これらの物件について、本書の日付現在本投資法人が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。なお、本投資法人の保有物件については、本投資法人ウェブサイト：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/list.html>をご参照ください。

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）