

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

星野リゾート
REIT

2020年10月期（第15期）
決算説明資料

2020年12月15日

界川治

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

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。

I. 決算ハイライト

| | |
|--|----|
| 2020年10月期（第15期）決算サマリー | 4 |
| 2020年10月期（第15期）決算の概要 | 5 |
| 観光業界を取り巻くマクロ環境 | 6 |
| コロナ禍における星野リゾートの取り組み①~② | 7 |
| 地域連携プロジェクト事例 | 9 |
| 2019年11月~2020年10月実績/ 2020年11月~2021年1月見込み ブランド別昨対RevPAR変化率（星野リゾート運営） | 10 |
| 2019年11月~2020年10月実績/ 2020年11月~2021年1月見込み ブランド別昨対RevPAR変化率（星野リゾート以外運営） | 11 |
| 本資産運用会社とハイアットリージェンシー大阪における取り組み | 12 |
| ブランド別運営実績サマリー(直近の推移)①~② | 13 |
| 2021年4月期（第16期）業績予想の上方修正要因サマリー | 15 |
| 2021年4月期（第16期）・2021年10月期（第17期）の業績予想 | 16 |
| 2020年10月期（第15期）の実績賃料と 2021年4月期（第16期）・2021年10月期（第17期）の想定賃料 | 17 |
| 賃料形態 | 18 |
| 財務ハイライト①~② | 19 |
| 不動産鑑定評価額等への影響 | 21 |
| 「ESGの取り組み」に関する外部評価 | 22 |
| 資産規模の着実な成長 | 23 |
| 1口当たり分配金の推移 | 24 |
| 新規取得物件の概要 | 25 |

II. 今後の運用戦略

| | |
|---------|----|
| 運用戦略①~⑧ | 27 |
|---------|----|

III. ESGの取り組みとIR

| | |
|-----------------------|----|
| 環境への取り組み | 36 |
| 社会への取り組み（人材育成への取り組み） | 37 |
| 社会への取り組み（職場環境、地域貢献 他） | 38 |
| オンライン IRの促進 | 39 |

IV. Appendix① 保有物件情報

| | |
|--------------|----|
| 保有物件のブランド別概要 | 41 |
| ポートフォリオの状況 | 43 |
| 個別物件の運営実績①~⑥ | 44 |
| 各施設のインバウンド比率 | 50 |
| 保有物件の休館実施状況 | 51 |

V. Appendix② 保有物件情報（財務）

| | |
|---------------------------------|----|
| 2020年10月期末 継続不動産鑑定評価 | 53 |
| 2020年10月期 貸借対照表 | 54 |
| 2020年10月期 損益計算書 | 55 |
| 時価総額及び投資口価格の推移・2020年10月期末の投資主状況 | 56 |
| 投資法人の概要/資産運用会社の概要 | 57 |

| | |
|-----|----|
| 注記表 | 58 |
|-----|----|

I

決算ハイライト

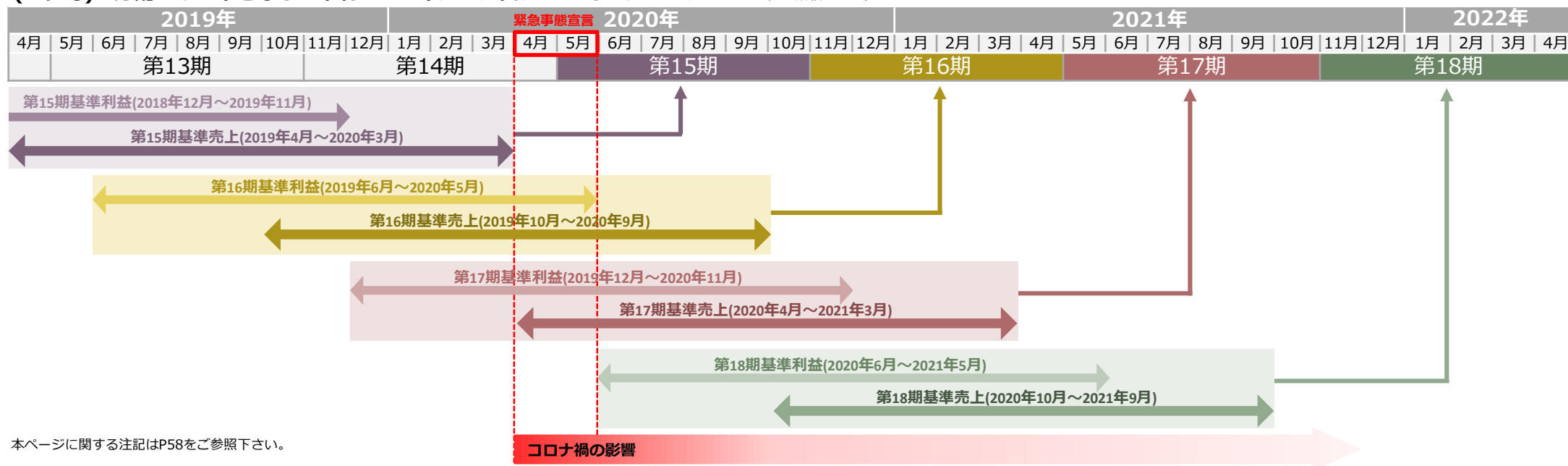


- 第15期は、概ね2020年6月の業績予想通りの安定的な運用実績となり、1口当たり分配金(DPU)は対予想比+107円 (+0.8%) で着地。
- 第16期・第17期は変動賃料の計算上、緊急事態宣言等のコロナ禍の影響を大きく受け、第15期より大幅な減配を見込む。ただし、星野リゾート^(注1) 運営物件の6月以降の運営実績のV字回復や、物件取得・運用報酬体系変更等の本投資法人の取り組みにより、第16期のDPUは6月業績予想時より+1,283円(+25.1%)を見込む。
- 今後11月～翌年1月の見込みは、星野リゾート運営物件はGo Toトラベルの効果もあり昨年を上回る好調な予約状況。外部運営物件は、いずれも昨年実績には届いていないものの、ロードサイド22物件^(注2)は底堅いビジネス・レジャー需要、ACP4物件^(注3)についてはGo Toトラベル需要の確実な取り込みを見せている。

実績トピック及び業績予想の前提^(注4)

| | 前々回予想 (6/15決算発表) | 前回予想 (10/26修正) | | |
|-----------------------|---------------------|-------------------|---|---|
| 第15期実績 (2020年10月期) | 12,753円 | - | 実績 12,860円 (対予想+107円,+0.8%) | <ul style="list-style-type: none"> ● 売上連動物件が2020年3月までコロナ禍による減収の影響を受ける ● 星野リゾート以外の一部賃借人の賃料減免 |
| 第16期予想 (2021年4月期) | 5,107円 | 6,340円 | 予想 6,390円 (対6/15予想+1,283円,+25.1%) | <ul style="list-style-type: none"> ● 売上連動物件は2020年9月まで、利益連動物件は2020年5月までのコロナ禍による減収の影響を反映 |
| 第17期予想 (2021年10月期) | - | - | 予想 5,987円 (対16期▲403円,▲6.3%) | <ul style="list-style-type: none"> ● 売上連動物件は2021年3月まで、利益連動物件は2020年11月までのコロナ禍による減収の影響を反映 |

(ご参考) 分配金の基準となる基準利益・基準売上期間について^(注5) (クインテッサホテル大阪心斎橋を除く)



| | 第14期実績 | 第15期予想 (6/15時点) (A) | 第15期実績 (B) | 対予想 (B)-(A) |
|------------------|----------|---------------------------|---------------|----------------|
| 運用状況（百万円） | | | | |
| 営業収益 | 6,158 | 6,021 | 6,021 | 0 |
| 営業費用 | 2,758 | 2,796 | 2,782 | -14 |
| 営業利益 | 3,399 | 3,224 | 3,238 | 14 |
| 経常利益 | 2,952 | 2,830 | 2,854 | 23 |
| 当期純利益 | 2,951 | 2,829 | 2,853 | 23 |
| 1口当たり分配金 | 13,302円 | 12,753円 | 12,860円 | 107円 |
| その他 | | | | |
| NOI（百万円） | 5,313 | 5,177 | 5,179 | 2 |
| NOI利回り | 6.6% | 6.4% | 6.4% | 0.0pt |
| LTV | 37.9% | 37.9% | 37.9% | 0.0pt |
| 1口当たりNAV | 525,704円 | - | 515,480円 | - |

営業収益の主な内訳

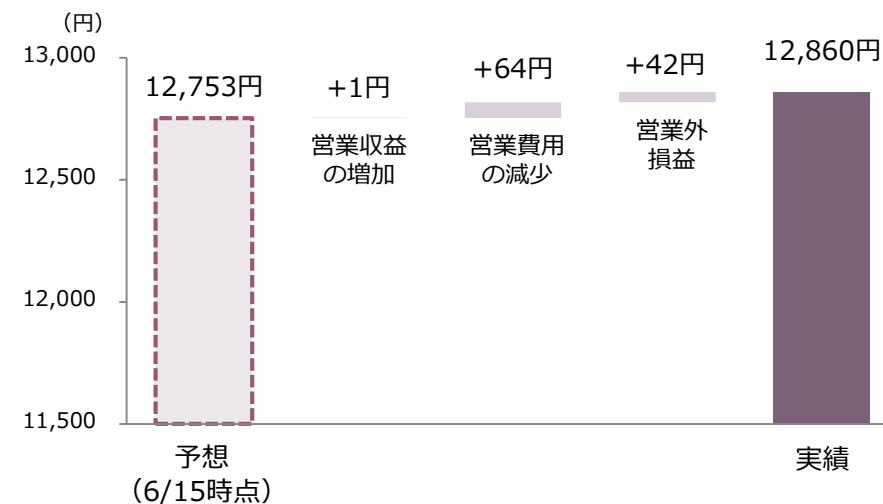
| | |
|------|------------------|
| 固定賃料 | 4,056百万円 (67.4%) |
| 変動賃料 | 1,953百万円 (32.4%) |

営業費用の前回予想比較

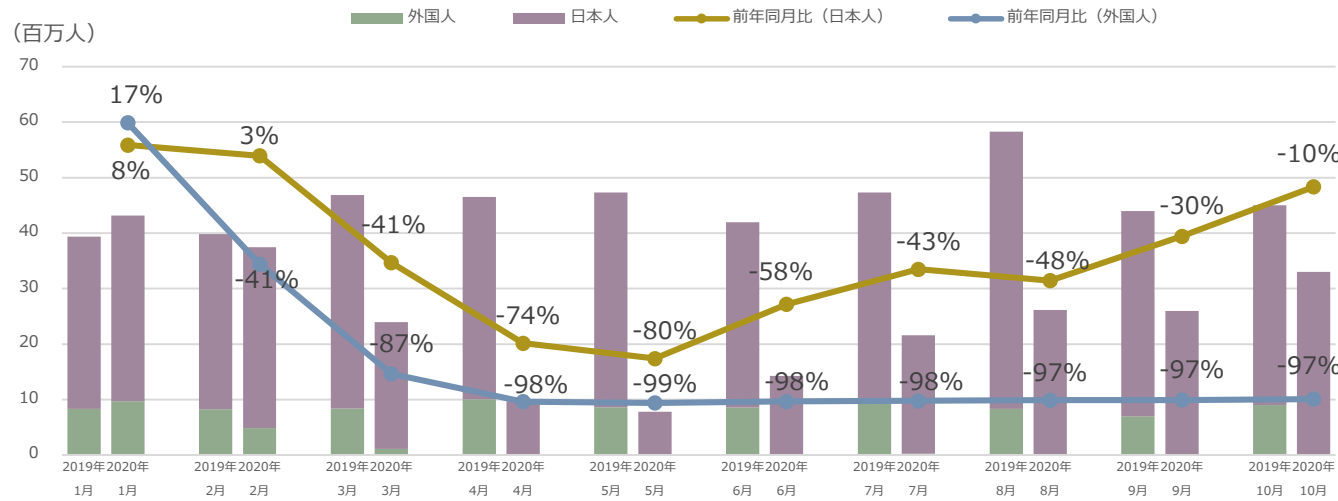
| | | | |
|-------|-------|---------|-------|
| 公租公課 | -1百万円 | 修繕費 | -1百万円 |
| 保守点検料 | -1百万円 | その他費用増減 | -9百万円 |

分配金の増減内訳

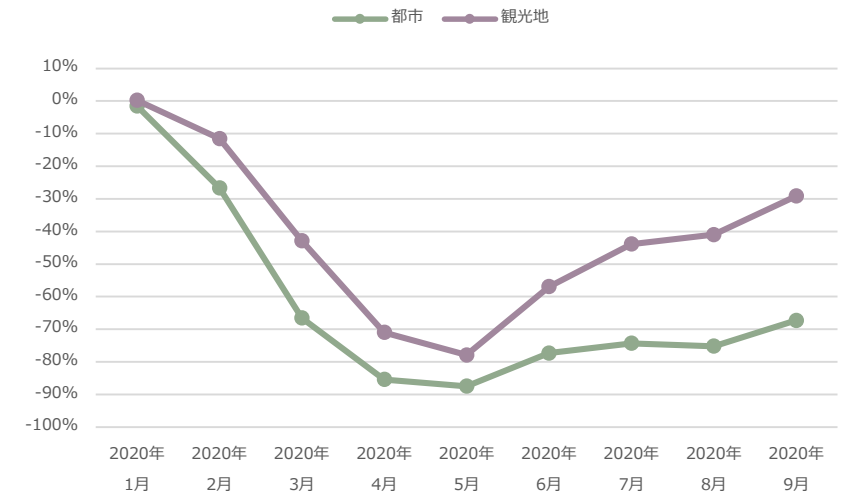
1口当たり分配金：12,860円
対予想比 +107円 (+0.8%)



1～10月の延べ宿泊者数推移



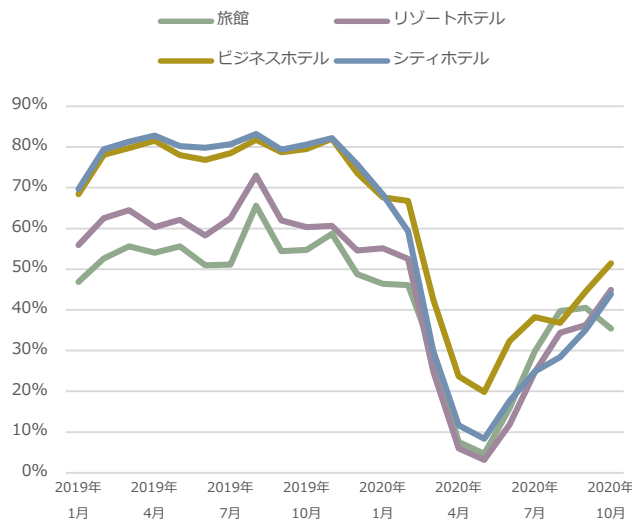
都市/観光地別の稼働率(対前年比)



(出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」を基に本資産運用会社にて作成)

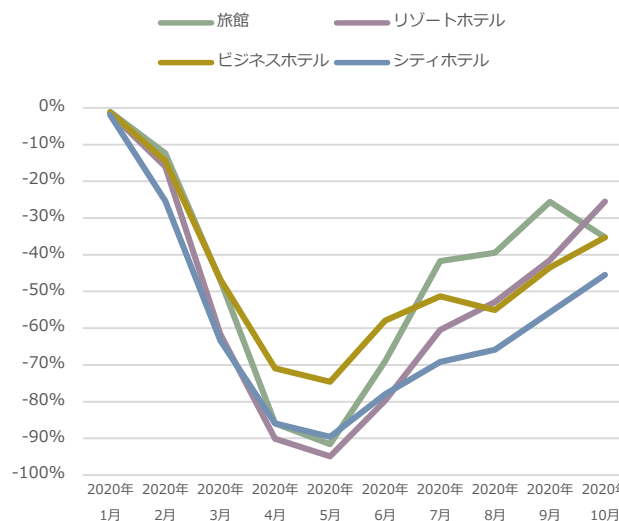
都市及び観光地の稼働率は、該当する各県の稼働率の単純平均です。都市とは東京都、大阪府をいいます。観光地とは人気温泉地ランキングの上位10に該当する、静岡県、栃木県、神奈川県、群馬県、和歌山県、鳥取県、北海道をいいます。ゆこゆこネット「<https://www.yukoyuko.net/onsen/ranking/all>」より

足元のホテル(従業員10名以上)に関する稼働率推移

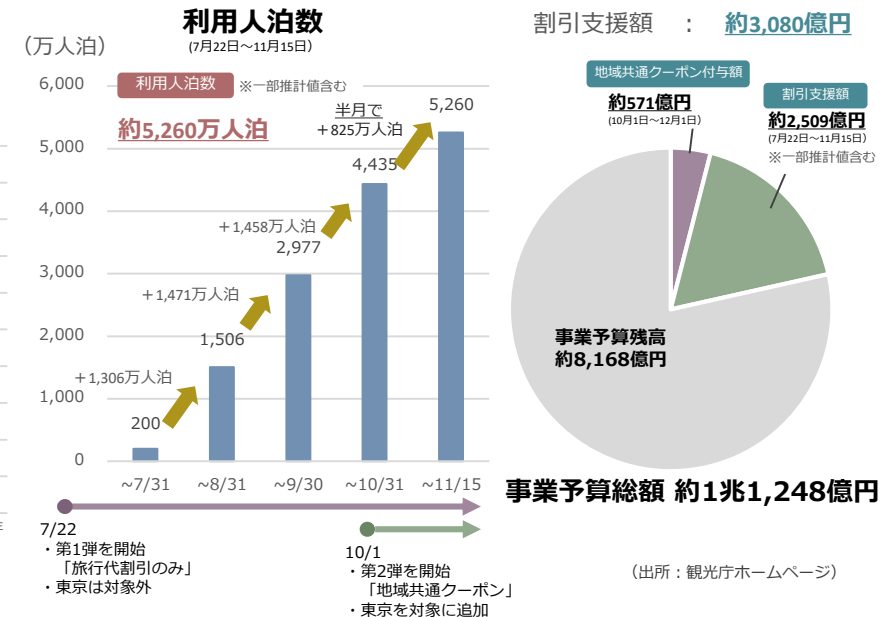


(出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」)

足元のホテル(従業員10名以上)に関する稼働率推移(対前年比)



Go To トラベルキャンペーンの利用状況 (2020年12月3日時点)



星野リゾートでは、新型コロナウイルスに対する不安やストレスが蔓延する昨今、心を解放して過ごせる滞在を用意することが、今後の観光産業にできることだと信じています。そのため、長期化するWithコロナ時代の旅の在り方として、徹底した「3密回避」と「衛生管理」の対策を行った「3密回避滞在」を提案しています。

徹底した3密回避滞在をお約束する「最高水準のコロナ対策宣言」

長期化するWithコロナ時代に、お客様が安心して滞在できるよう全施設において従来のサービスを進化させています。

チェックイン/アウト



チェックイン/アウト時の人混み回避



飛沫防止パーティションの設置



検温の実施

客室・パブリックスペース



3密を生まない様々な部屋タイプ



全客室にアルコールの設置



館内の徹底的な除菌清掃



エレベーター内の抗菌加工&人数制限

食事・レストラン



食事場所の混雑防止



手指アルコール消毒の実施



食器類の高温・除菌洗浄



新ノーマルビュッフェ



テイクアウトの実施

温泉・プール・アクティビティ



混雑状況を見える化



屋外やプライベート空間でのアクティビティ

スタッフ



マスクの着用



健康と衛生面の徹底管理

CS調査によるお客様の反応

自社で実施しているCS調査で「コロナ対策への満足度」の項目を追加し、おおよそ全施設で、同項目への満足度は高いという結果になりました。例えば下記取り組みに対し、「非常に満足」とご回答いただきました。



混雑状況を見える化

温泉やプールのリアルタイムな混雑状況をスマートフォンで確認できるサービスを実施したことで、安心してお過ごして頂けました。

新ノーマルビュッフェ

テーブルやトング等に抗ウイルスコーティングを施し、衛生管理を徹底したことで、安心して食事をお楽しみ頂けました。



全客室に手指消毒用アルコールを設置

いつでも好きなタイミングでお使い頂けるのでお客様には安心してお過ごして頂けました。



3密回避滞在に加え、星野リゾートが重視するのは、感染拡大を防止しながら地域経済への貢献にも繋がるマイクロツーリズムの推進です。地元の方に地域の魅力を再発見してもらうために、積極的に「地域との連携」を行っています。星野リゾートでは2020年6月から本取り組みを始めた結果、高稼働が実現しており、これは旅行者、地域の事業者、星野リゾートの三者の利益に適った取り組みだと考えています。

マイクロツーリズムの推進

観光業界のトップランナーとして、緊急事態宣言が発令された2020年4月以降、withコロナ期における新しい旅の在り方は、車で1~2時間で行ける距離の旅である「マイクロツーリズム」だということを継続して、提唱しました。



4月21日放送 テレビ東京「WBS (ワールドビジネスサテライト)」

地域との連携

星野リゾートは「地域連携プロジェクト」を実施。地域の魅力を守り、発信するため、コロナによって影響を受けた生産者や作り手の方と積極的に連携を図りました。本取り組みは、地域経済の復活に貢献し、星野リゾートの運営力向上にも繋がると考えています。



地元牧場への訪問

地域連携プロジェクト事例

星野リゾート 青森屋 × ねぶた師 「ねぶた共同制作プロジェクト」



<背景>

コロナの影響で、青森ねぶた祭が中止に。年に一度の制作機会を失ったねぶた師の方々と協力し、館内でねぶた制作、見学や体験が出来る場を用意しました。

界 出雲 × 地元の酒蔵 「地酒のんじょーかね滞在」



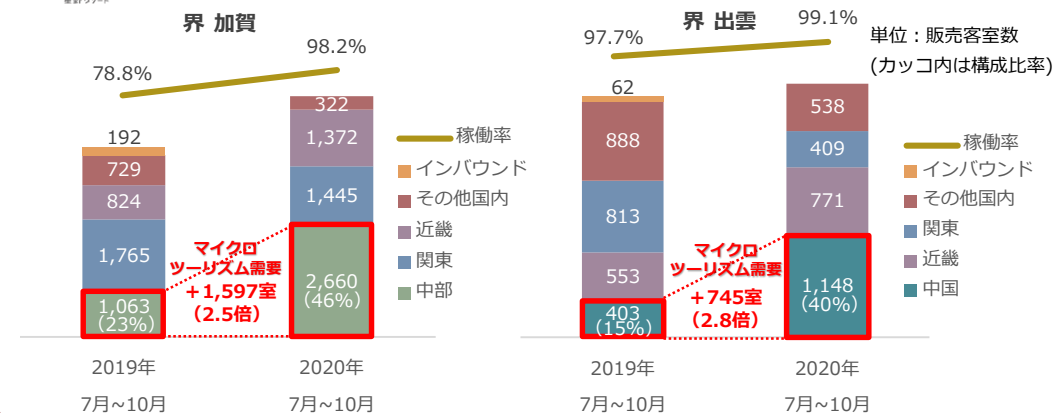
<背景>

地元の魅力を改めて感じられる機会の創出を目的に、日本酒発祥の地として名高い出雲の「日本酒」に注目。地元の酒蔵と協力し、客室にいながら酒蔵巡りの気分が味わえる滞在プログラムを用意しました。

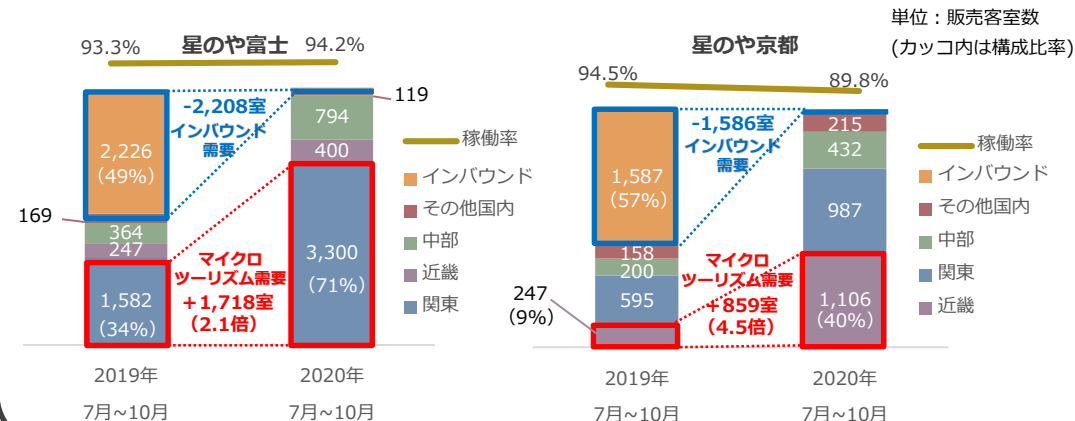
宿泊客の地域属性の変化



全施設で地元食材を使った料理を提供。近隣の温泉旅館で、リラックスしたいお客様を取り込みマイクロツーリズムの割合が増加しました。



非日常を味わいたい近隣のお客様を取り込み、宿泊客層はインバウンドからマイクロツーリズムにシフトしました。



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

| 連携テーマ | 九州・沖縄 | 中部・北陸・近畿・中国 | 関東 | 東北 | 北海道 | 全国で |
|--------------|---|---|---|---|--|---|
| フードロスの救済 | | |    |   |  |  |
| 伝統の継承・作り手の救済 |   |   |    |  |  | |
| コロナストレスからの解放 | |   |    |   |  | |
| 観光事業者との連携 | | |   | | | |
| | | |   |  | | |

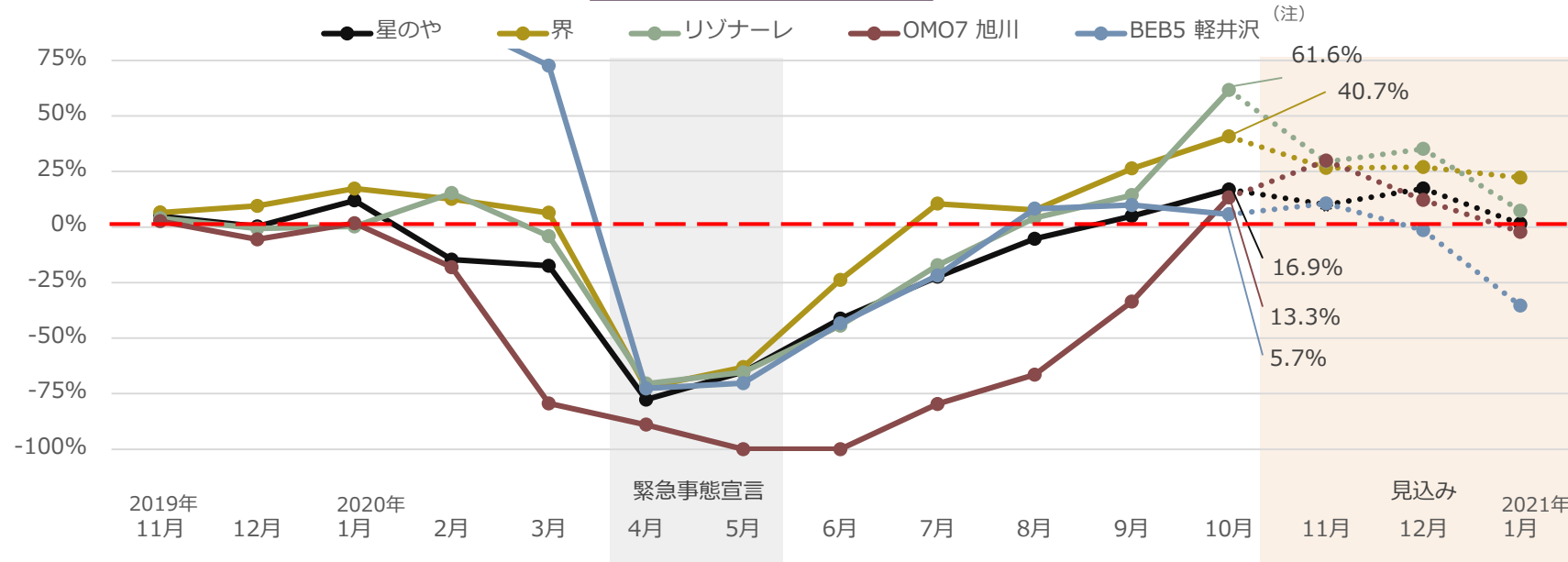


左記のアイコンがついている画像は農林水産省の#元気いただきますプロジェクト（新型コロナウイルス感染症の影響で行き先を失っている「国産食材」を食べて応援するプロジェクト）に協賛している取り組みです。

2019年11月～2020年10月実績 / 2020年11月～2021年1月見込み ブランド別昨対RevPAR変化率（星野リゾート運営）

星野リゾートでは、緊急事態宣言中からwithコロナ時代を見据え、新たな旅のあり方であるマイクロツーリズムや3密回避滞在の提案をしていた効果が表れ、主要3ブランド（星のや、界、リゾナーレ）の業績はV字回復となりました。

星野リゾート運営物件



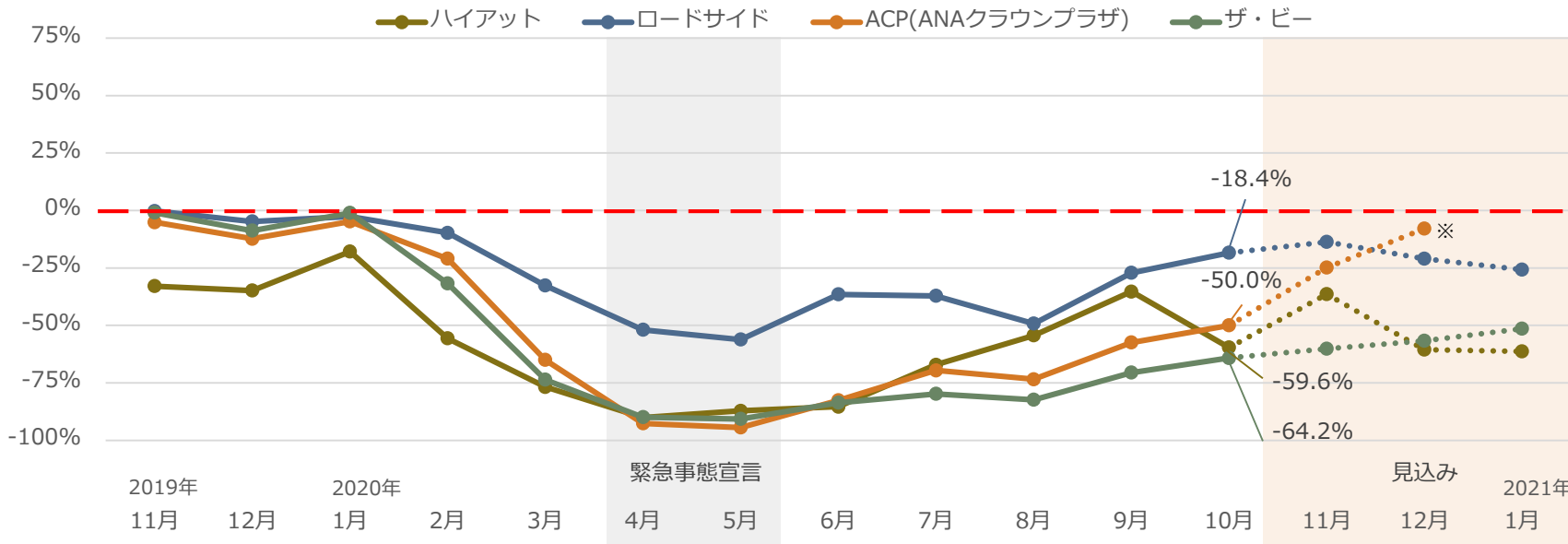
ブランド別のコメント及びオンハンド動向

| | 緊急事態宣言解除後の実績 | 11月～1月 オンハンド動向 |
|----------|--|---|
| 星のや | 沖縄県独自の緊急事態宣言の影響等により竹富島が苦戦したものの、グランピングのコンセプトが「3密回避」ニーズに合致した富士が好調。ブランド全体でも9月以降は昨年を超える宿泊売上である。 | 直近では予約ペースの鈍化傾向が見られるものの、1月までは昨年を上回るペースで獲得できている。 |
| 界 | 各施設におけるマイクロツーリズム需要の取り込みに成功したことで、界ブランド全体で好調に推移し、7月以降昨年を大幅に上回る実績で着地。 | 12月にキャンセルも見受けられるが、1月までは大幅に昨年を上回る予約の獲得ができています。 |
| リゾナーレ | ハヶ岳はウェディング部門での1件当たりの規模減少や単価低下等の影響によりやや不調なもの、宿泊部門では着実に需要が回復。熱海も需要の戻りが早く、8月以降は昨年を上回る実績で着地。 | 12月以降はキャンセルも見受けられるが、1月までは大幅に昨年を上回る予約の獲得が既にできています。 |
| OMO7 旭川 | 競合他施設に比べた高単価の維持、テレワークのための長期需要の獲得等、地域と連携した魅力により宿泊部門では徐々に回復が見られる。宴会・レストラン部門等は全館での利益確保のため最小限の運営体制としている。 | 11月は前年を上回るが、道内感染拡大状況も影響し12月以降の予約は伸び悩む。 |
| BEB5 軽井沢 | 販売プラン変更によるADRの上昇やGo Toトラベルキャンペーンによる需要増加を受けて、8月は昨年を上回る実績で着地。 | 12月までは昨年並み。それ以降は他ブランドと比較してリードタイムが短く、やや不透明。 |

2019年11月～2020年10月実績 / 2020年11月～2021年1月見込み ブランド別昨対RevPAR変化率（星野リゾート以外運営）

星野リゾート以外運営物件ではブランド別で動きが異なります。ロードサイドでは底堅い推移が見られ、ACPは11月以降Go Toトラベル需要の確実な取り込みを見せています。ハイアットにおいては、夏に独自のアクティビティを実施し、マイクロツーリズム需要を獲得しました。

星野リゾート以外運営物件



ブランド別のコメント及びオンハンド動向

| | 緊急事態宣言解除後の実績 | 11月～1月 オンハンド動向 |
|---------------------|--|---|
| ハイアット | 需要縮小の中、7月～9月にかけては積極的に独自のアクティビティを実施し、ファミリー利用の促進に成功。一定のマイクロツーリズム需要を喚起した。 | 大阪の感染者数推移は高止まりしており、先行き不透明な状態。エアライン等のビジネス需要を着実に積み上げ、収益確保を目指す。 |
| ロードサイド | 出張やビジネス団体等の需要は底堅く、また、消失していたイベントやレジャーの需要も徐々に戻り、それに伴う前泊利用等の需要等も取り込んだことで、堅調なパフォーマンスとなった。 | ビジネス、レジャーともに第三波の影響は現時点では受けておらず、堅調なパフォーマンスが継続する見込み。スポーツ大会等のイベントが再開するようであれば大幅な改善も期待できる。 |
| ACP (ANAクラウンプラザ) | インバウンド消失、出張控え、宴会・婚礼の中止による需要減少が続くものの、Go Toトラベルキャンペーンの対象エリアに東京が追加された10月以降、一定の宿泊需要が喚起され、回復の兆しがみられた。 | Go Toトラベルキャンペーンの恩恵もあり、宿泊需要は回復基調。ビジネス需要も戻り始めてきている。一方、宴会・婚礼は第三波の影響を受けている。 |
| ザ・ビー | 底堅い宿泊需要のある三軒茶屋、テナント収入割合が高い神戸では、同ブランド内では比較的高い収益性を確保できているものの、休館の長引いた赤坂やインバウンドに代わる需要の取り込みができていない名古屋は苦戦。 | 11月は10月よりも高いRevPARを確保できる見込みだが、当月中での予約が約半分を占めるため12月以降はGo Toトラベルキャンペーン等の動向に左右される。 |

※ ACP(ANAクラウンプラザ)の2021年1月見込み値については賃借人から提供を受けておりません。

ハイアットリージェンシー大阪はゆとりある建物と多様な付帯施設を持つ、ハードのポテンシャルが高い施設です。さらに本資産運用会社は、ソフトの優位性を与え、近隣のファミリー需要を獲得するべく、星野リゾートのアクティビティのノウハウを提供し、その実行を推奨しました。その結果、コロナ禍によって業績が低迷する中でも、2020年7月以降の一定期間、これまで競合シティホテルの中で劣後していたRevPARが安定的に首位[※]を収めるなど、効果を発揮しました。

※ 出所：STR



Silver Week Event Schedule @ Hyatt Regency Osaka

ご宿泊のお客様、ザ・シティ・カントリー・クラブメンバー様優先
Priority is given to Stay Guests and The City Country Club Members

- 折り紙射的のコンテスト
Origami Shooting Contest
9/19 14:00 - 15:00
2F ソーシャルスペース
Social Space - Lobby Level
- 総支配人の英会話レッスン
English lesson with Hotel General Manager
9/20 14:00 - 15:00
2F ソーシャルスペース
Social Space - Lobby Level
- 総ハガキ書道体験
Calligraphy-post Card Class
9/21 14:00 / 15:00
2F ソーシャルスペース
Social Space - Lobby Level

Obon Event Schedule @ Hyatt Regency Osaka

ご宿泊のお客様、ザ・シティ・カントリー・クラブメンバー様優先
Priority is given to Stay Guests and The City Country Club Members

| Mon | Tue | Wed | Thu | Fri | Sat | Sun |
|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| | | | | | 8 | 9 |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |

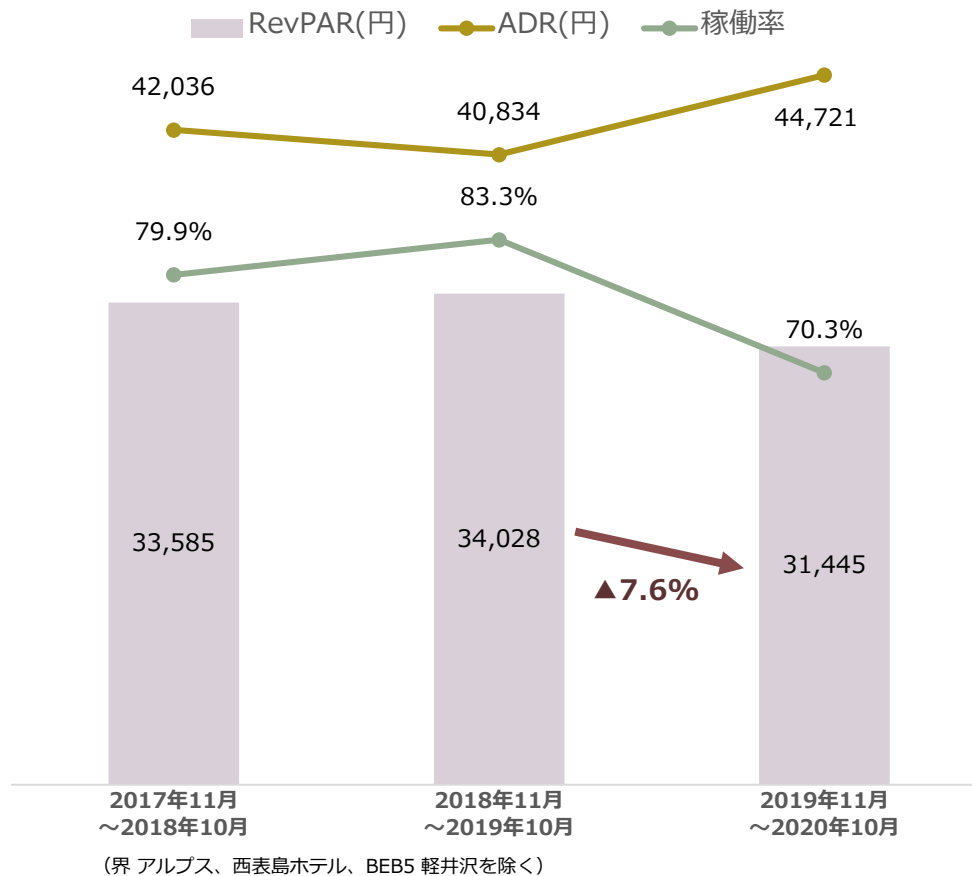
- マティーニメイキングクラス
Perfect Martini
8/8-14 16:00 - 17:00
8F イタリア料理「パソコ」
Basilio
- 屋上サンセットツアー
Rooftop Sunset Experience
8/8 - 15 19:00 - 19:30
ペニンシュラビルディング集合
Please meet at the Bell Desk.
※雨天中止
**The event will be cancelled in case of rain.
- 書道体験
Calligraphy Class
8/9-12 15:00 - 15:30 / 16:00 - 16:30
2F ソーシャルスペース
Social Space - Lobby Level
- 折り紙射的のコンテスト
Origami Shooting Contest
8/10-14 14:00 - 15:00
2F ソーシャルスペース
Social Space - Lobby Level
- 生け花体験
Ikebana Class
8/10-15 15:00 - 16:00
2F ソーシャルスペース
Social Space - Lobby Level
- ロンネフェルト
オリジナルティブレンド
Ronnefeldt Tea Blending
8/11 15:00 - 16:00
2F ロビーラウンジ
The Lobby Lounge
- キッズヨガ - 28F サロンパノラマ
Kids Yoga - 28F Salon Panorama
8/11 16:30 - 17:30
28F サロンパノラマ集合
Please meet at Salon Panorama, Level 28
- サンセットヨガ - 28F サロンパノラマ
Sunset Yoga - 28F Salon Panorama
8/11 17:30 - 18:30
28F サロンパノラマ集合
Please meet at Salon Panorama, Level 28
- 総支配人の英会話レッスン
English lessons with Hotel General Manager
8/12-13 14:00 - 15:00
2F ソーシャルスペース
Social Space - Lobby Level
- 生花体験
Ikebana Class
8/12-13 15:00 - 16:00
2F ソーシャルスペース
Social Space - Lobby Level
- ヨーヨーすくい
Yo-yo game
8/13 15:00 - 17:00
2F ソーシャルスペース
Social Space - Lobby Level
- サンセットフィッシング体験
Sunset Fishing Experience
8/13-14 17:10 - 18:10
ペニンシュラビルディング集合
Register at the Bell Desk at 4:50pm
※雨天中止。The event will be cancelled in case of rain.
- ピZZAを作ってみよう
Make Your Own Pizza
8/16 11:00
8F イタリア料理
In front of Basilico

ご予約はベルデスクまたはホテルオペレーター（内線9番）にて承ります。
For reservations please contact Bell Desk or our Hotel Operator by dialing 9.

星野リゾートブランド物件

厳しい環境下でも、「界8物件」のRevPARは対前年比で+1.4%と健闘し、星野リゾート15物件全体のRevPARは前年比▲7.6%に踏みとどまった。

星野リゾートブランド 合計の運営実績



星のや4物件 (注1)

| | 2017年11月～2018年10月 | 2018年11月～2019年10月 | 2019年11月～2020年10月 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 稼働率 | 84.2% | 89.1% | 74.5% |
| ADR(円) | 75,468 | 74,670 | 75,416 |
| RevPAR(円) | 63,554 | 66,519 | 56,203 |

リゾナーレ2物件 (注2)

| | 2017年11月～2018年10月 | 2018年11月～2019年10月 | 2019年11月～2020年10月 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 稼働率 | 83.7% | 86.4% | 75.5% |
| ADR(円) | 42,738 | 43,478 | 46,083 |
| RevPAR(円) | 35,779 | 37,558 | 34,808 |

界8物件 (注3)

| | 2017年11月～2018年10月 | 2018年11月～2019年10月 | 2019年11月～2020年10月 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 稼働率 | 80.0% | 79.7% | 76.6% |
| ADR(円) | 39,565 | 38,131 | 40,247 |
| RevPAR(円) | 31,645 | 30,393 | 30,833 |

OMO7 旭川

| | 2017年11月～2018年10月 | 2018年11月～2019年10月 | 2019年11月～2020年10月 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 稼働率 | 72.2% | 79.8% | 51.1% |
| ADR(円) | 11,947 | 11,314 | 10,156 |
| RevPAR(円) | 8,624 | 9,023 | 5,188 |

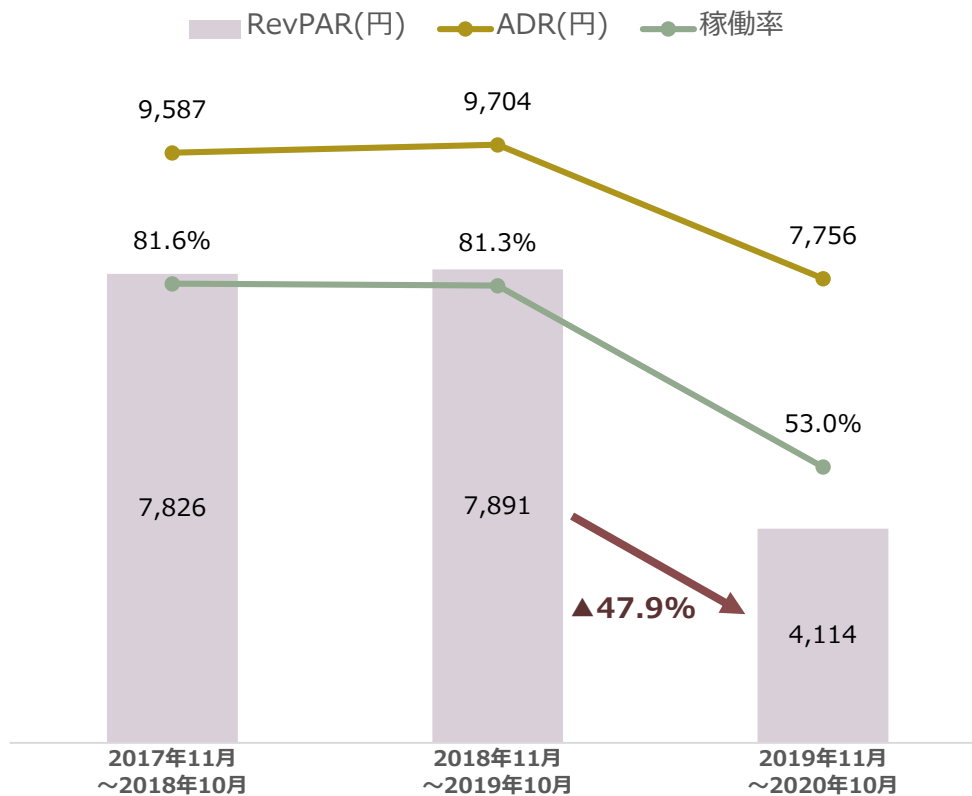
BEB5 軽井沢 (注4)

| | 2017年11月～2018年10月 | 2018年11月～2019年10月 | 2019年11月～2020年10月 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 稼働率 | - | - | 69.6% |
| ADR(円) | - | - | 16,958 |
| RevPAR(円) | - | - | 11,800 |

星野リゾート以外ブランド物件

星野リゾート以外のブランドでは、「ロードサイド22物件」がRevPAR対前年比▲28.5%の下落。それ以外のブランドについては対前年比▲60%程度とホテル市場全体と概ね同水準の下落幅に。

星野リゾート以外ブランド 合計の運営実績



ANAクラウンプラザ4物件

| | 2017年11月～2018年10月 | 2018年11月～2019年10月 | 2019年11月～2020年10月 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 稼働率 | 83.0% | 82.1% | 44.5% |
| ADR(円) | 13,762 | 13,837 | 11,536 |
| RevPAR(円) | 11,428 | 11,364 | 5,132 |

ハイアットリージェンシー大阪

| | 2017年11月～2018年10月 | 2018年11月～2019年10月 | 2019年11月～2020年10月 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 稼働率 | 74.1% | 70.6% | 31.5% |
| ADR(円) | 15,513 | 16,317 | 15,081 |
| RevPAR(円) | 11,491 | 11,525 | 4,744 |

ロードサイド22物件

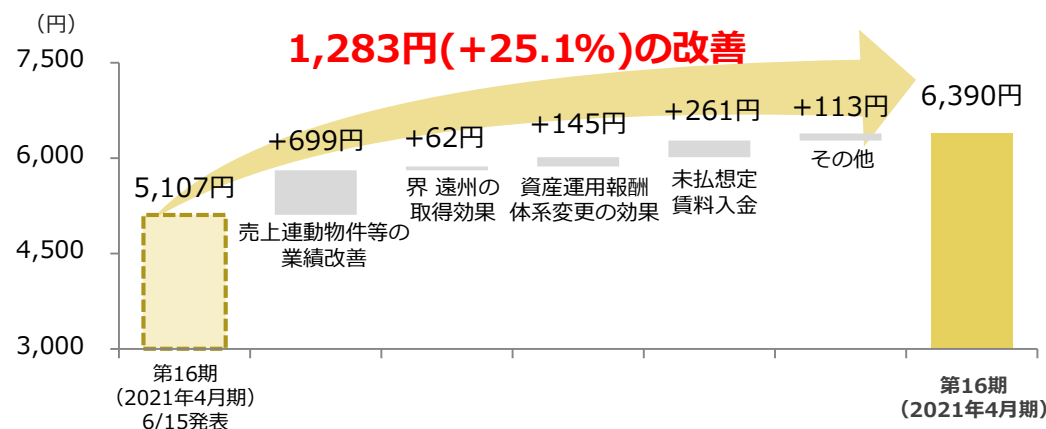
| | 2017年11月～2018年10月 | 2018年11月～2019年10月 | 2019年11月～2020年10月 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 稼働率 | 80.3% | 81.1% | 64.4% |
| ADR(円) | 5,994 | 6,140 | 5,534 |
| RevPAR(円) | 4,811 | 4,980 | 3,561 |

ザ・ビー4物件^(注)

| | 2017年11月～2018年10月 | 2018年11月～2019年10月 | 2019年11月～2020年10月 |
|-----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 稼働率 | 89.0% | 88.2% | 46.9% |
| ADR(円) | 9,516 | 9,592 | 7,686 |
| RevPAR(円) | 8,472 | 8,461 | 3,608 |

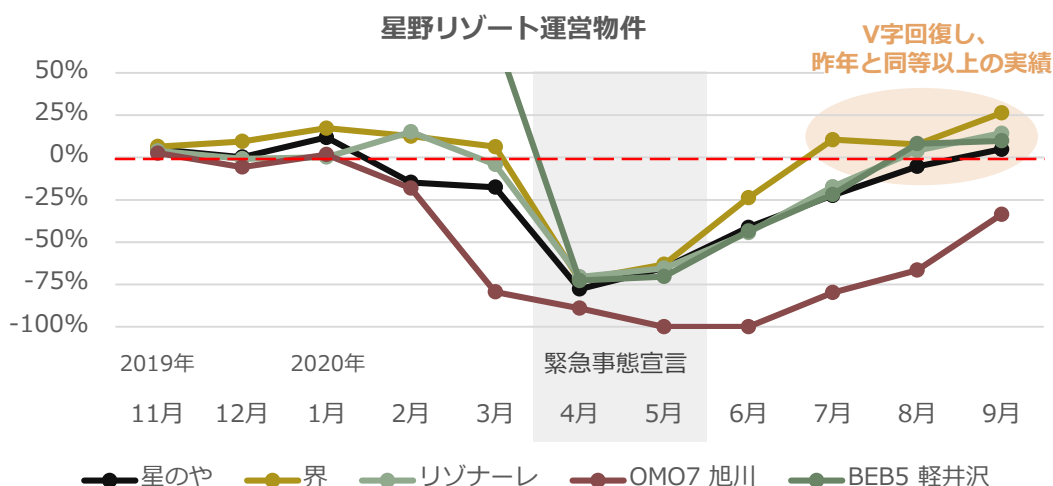
星野リゾート運営物件の6月以降の運営実績のV字回復や、本投資法人の以下の4つの取り組み等により、2020年6月発表の業績予想時から大幅に上方修正しました。今後も様々な可能性を検討し、分配金の改善、安定性の向上を目指します。

DPUの改善要因



① 売上連動物件等の業績改善

星野リゾートではマイクロツーリズムや3密回避滞在の提案をしていた効果が表れ、主に売上連動物件の第16期変動賃料が6月発表の業績予想時の想定より増加。



本ページに関する注記はP58をご参照下さい。

② 星野リゾート「界 遠州」の取得

マイクロツーリズム需要により業績好調な星野リゾート「界 遠州」の取得によって、1口当たり分配金(DPU)は第16期で+62円、第17期で+157円を想定。



| 本取得のポイント | |
|-----------------------|------------|
| ・スポンサー星野リゾートの運営比率の向上 | |
| ・マイクロツーリズム需要獲得により業績好調 | |
| ・償却後利回り5.9%、高利回りでの取得 | |
| 所在地 | 静岡県浜松市 |
| 取得日 | 2020年11月2日 |
| 取得価格 | 10.5億円 |

③ 資産運用報酬体系変更の効果 (注1)

総資産に連動する資産運用報酬料率を引き下げ、DPUに連動する資産運用報酬を新設することにより、コロナ禍の影響を受ける第16期において報酬総額が減少。

| 運用報酬 | 変更前 (2020年10月31日まで) | | 変更後 (2020年11月1日から) | |
|-------|------------------------|-------------|-----------------------|--------------------|
| | 運用報酬1 | 総資産×料率 | 料率 1.0%(上限) | 総資産×料率 |
| 運用報酬2 | NOI×料率 | 料率 5.0%(上限) | — | — 廃止 |
| | — | — | NOI×DPU×料率 | 料率 0.00015%(上限) 新設 |

資産運用報酬の料率変更を遡って適用した場合の試算値 (注2)

| 本投資法人の業績 | 資産運用報酬 | 第14期 実績 (2020年4月期) | 第15期 実績 (2020年10月期) | 第16期 予想 (2021年4月期) | 変更前 | 変更後 | 差 | 変更の適用 |
|-----------|--------|--------------------|---------------------|--------------------|--------|--------|----------|-------|
| 巡航ベース | 減少 | 485百万円 | 485百万円 | 485百万円 | 485百万円 | 485百万円 | ▲0.9百万円 | |
| コロナの影響(小) | 減少 | 497百万円 | 493百万円 | 493百万円 | 497百万円 | 493百万円 | ▲3.5百万円 | |
| コロナの影響(大) | 減少 | 474百万円 | 439百万円 | 439百万円 | 474百万円 | 439百万円 | ▲34.3百万円 | 変更の適用 |

④ 不払を想定していた賃料の入金

2020年6月決算発表時には賃料の不払いを想定していた一部賃借人（星野リゾート以外）との交渉は難航したものの、両者合意に伴い、第16期賃料不払い見込みが解消。

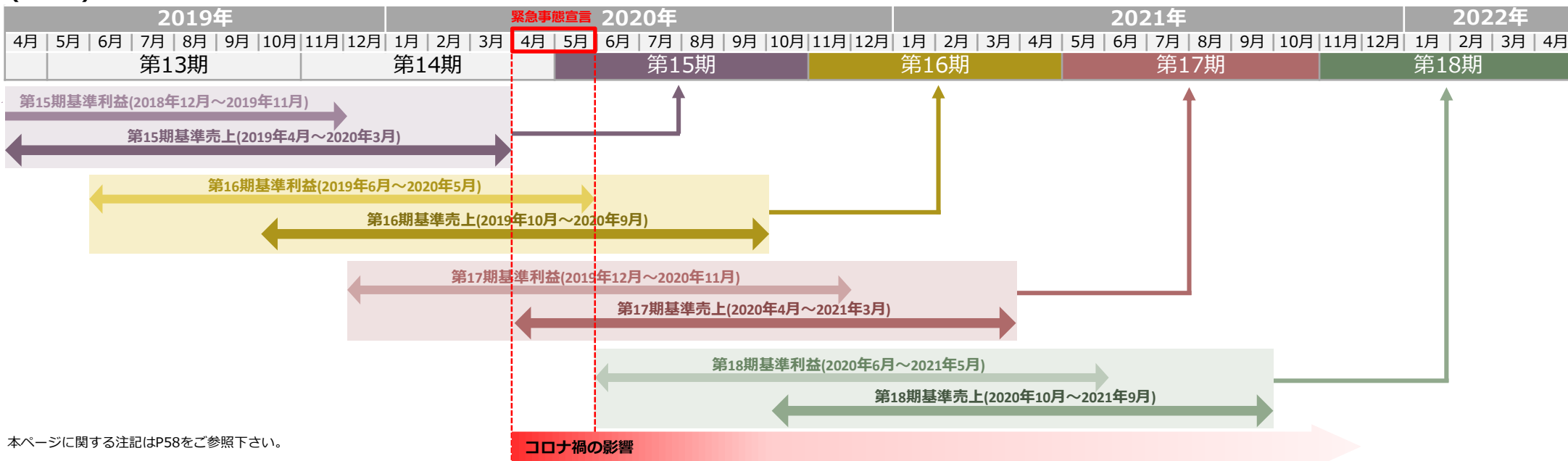
（金額は切捨て、比率は四捨五入）

| 2021年4月期 | | 前提条件 | 2021年10月期 | | 前提条件 |
|-----------------|-------|---|-----------------|-------|---|
| 営業収益 （百万円） | 4,591 | 【営業収益】 固定賃料 4,108百万円 変動賃料 471百万円 その他賃料 10百万円 | 営業収益 （百万円） | 4,519 | 【営業収益】 固定賃料 4,033百万円 変動賃料 474百万円 その他賃料 10百万円 |
| 営業利益 （百万円） | 1,813 | 【営業費用】 固都税等 466百万円 減価償却費 1,338百万円 | 営業利益 （百万円） | 1,738 | 【営業費用】 固都税等 501百万円 減価償却費 1,352百万円 |
| 経常利益 （百万円） | 1,418 | 【営業外費用】 借入関連費用 397百万円 | 経常利益 （百万円） | 1,329 | 【営業外費用】 借入関連費用 410百万円 |
| 当期純利益 （百万円） | 1,417 | 【期末時点のLTV見込】 38.2% | 当期純利益 （百万円） | 1,328 | 【期末時点のLTV見込】 38.2% |
| 1口当たり 分配金（円） | 6,390 | | 1口当たり 分配金（円） | 5,987 | |

2020年10月期（第15期）の実績賃料と 2021年4月期（第16期）・2021年10月期（第17期）の想定賃料

| 運営区分 | ブランド | 2020年10月期 (第15期) 実績賃料 | | | 2021年4月期 (第16期) 想定賃料 <small>(注)</small> | | | 2021年10月期 (第17期) 想定賃料 | | | (百万円) |
|----------------|----------------|--------------------------|--------------|--------------|--|--------------|--------------|--------------------------|------------|---------------|--------------|
| | | 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 | (うち売上連動の変動賃料) | |
| 星野リゾート 運営 | 星のや | 677 | 243 | 921 | 618 | 84 | 702 | 618 | 107 | 49 | 726 |
| | リゾナーレ | 374 | 201 | 575 | 374 | 119 | 493 | 374 | 131 | 31 | 505 |
| | 界 | 463 | 155 | 619 | 487 | 102 | 589 | 487 | 207 | 73 | 695 |
| | その他 | 386 | - | - | 386 | - | 386 | 386 | - | - | 386 |
| | 合計 | 1,902 | 599 | 2,502 | 1,867 | 305 | 2,172 | 1,867 | 445 | 154 | 2,313 |
| 星野リゾート 以外運営 | ANAクラウンプラザ4物件 | 840 | 620 | 1,460 | 840 | 35 | 875 | 840 | - | - | 840 |
| | ハイアットリージェンシー大阪 | - | 245 | 245 | - | - | - | - | - | - | - |
| | ロードサイド22物件 | 558 | 205 | 764 | 558 | 50 | 608 | 558 | 29 | 29 | 587 |
| | ザ・ビー4物件 | 265 | 239 | 505 | 265 | 69 | 335 | 265 | - | - | 265 |
| | その他 | 501 | 42 | 543 | 588 | 10 | 598 | 513 | - | - | 513 |
| 合計 | 2,165 | 1,353 | 3,518 | 2,252 | 166 | 2,418 | 2,177 | 29 | 29 | 2,206 | |
| 総合計 | 4,067 | 1,953 | 6,021 | 4,119 | 471 | 4,591 | 4,044 | 474 | 183 | 4,519 | |

(ご参考) 分配金の基準となる基準利益・基準売上期間について (クインテッサホテル大阪心齋橋を除く)



本ページに関する注記はP58をご参照下さい。

(2020年12月15日時点)

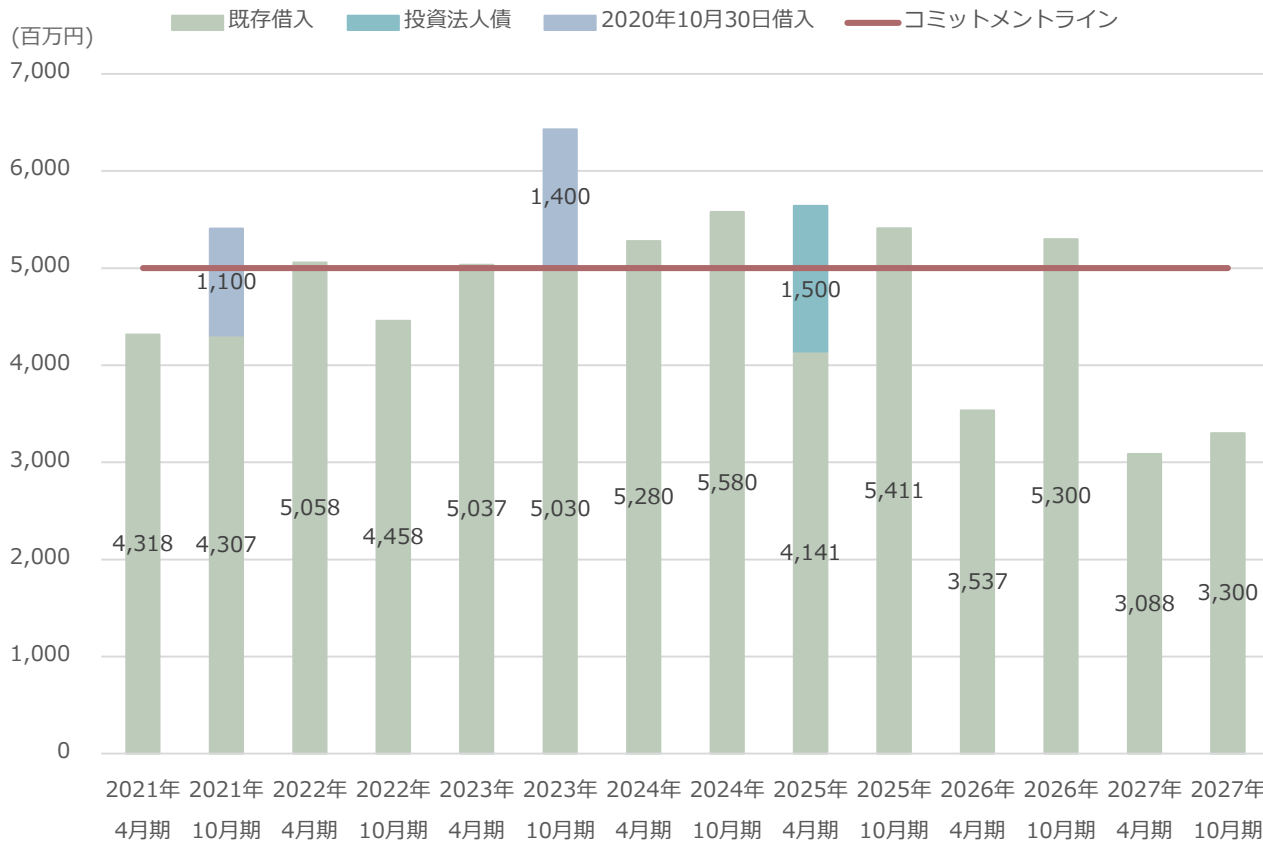
| 賃料形態 | | 固定 | 固定+変動 | 固定+変動 | 変動 |
|--------|----|---------------------------------------|--|--|----------------|
| 賃料算出基準 | | — | 施設売上 | 施設利益 | 施設利益 |
| 施設数 | | 9物件 | 31物件 | 21物件 | 1物件 |
| 取得価格 | 金額 | 94億円 | 354億円 | 1,018億円 | 160億円 |
| | 比率 | 5.8% | 21.8% | 62.6% | 9.8% |
| 施設名 | | カンデオ5物件、 グリーنز3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、 リゾナーレハヶ岳、 界 松本、界 出雲、 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 リゾナーレ熱海、界 鬼怒川、 界 加賀、界 アルプス、界 遠州 ANAクラウンプラザ4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 ^(注2) | ハイアットリージェンシー大阪 |
| 賃料イメージ | | | | | |

財務ハイライト① コロナ禍中におけるファイナンス状況

直近の資金調達状況と今後のリファイナンスリスクへの手当て

- 2020年10月30日のリファイナンスにおいては、足元のホテル特化型J-REITの難しい調達環境としては最長となる3.0年の調達を実現。^(注)
- ホテル特化型J-REIT で唯一のコミットメントラインを設定（50億円、2021年5月1日期限）
- 2020年11月末時点において76億円の現預金を有しており（分配金28億円控除後）今後のリファイナンスリスクに対するバックアップを確保。

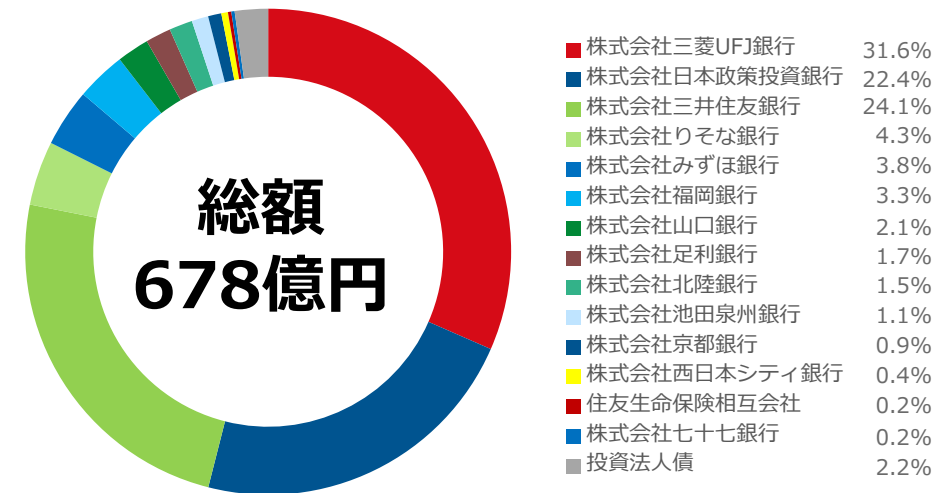
最終返済期限の分散状況 (2020年12月15日時点)



本ページに関する注記はP58をご参照下さい。

レンダーフォーメーション及び格付の状況 (2020年12月15日時点)

メガバンクを中心とする安定したレンダーフォーメーションを維持。

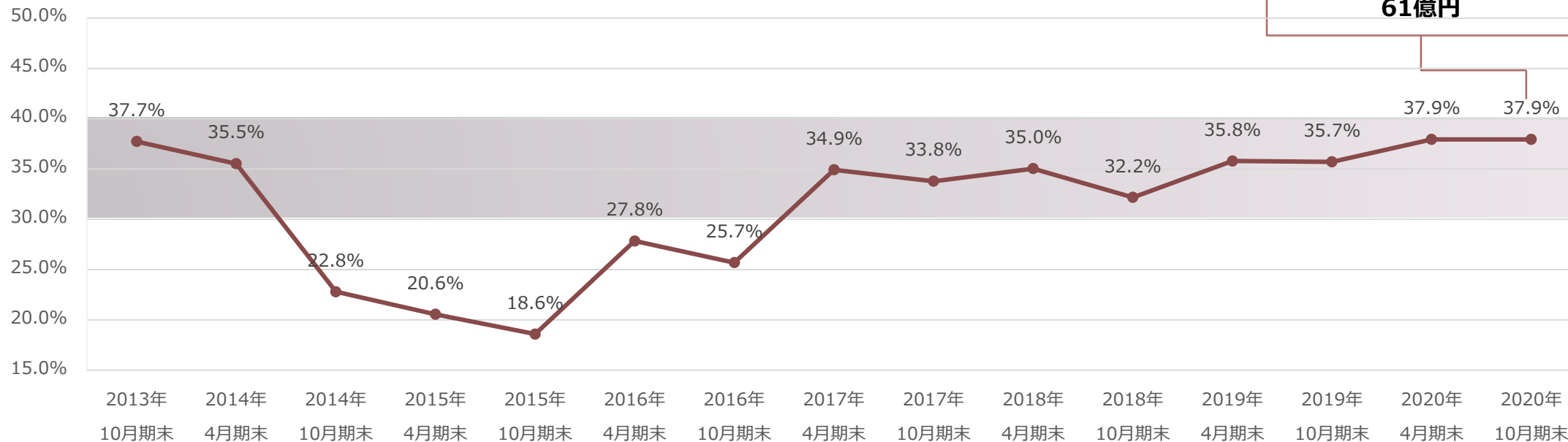


| | |
|------|-------------------|
| 格付機関 | 株式会社日本格付研究所 (JCR) |
| 格付対象 | 長期発行体格付 |
| 格付 | A(安定的) |

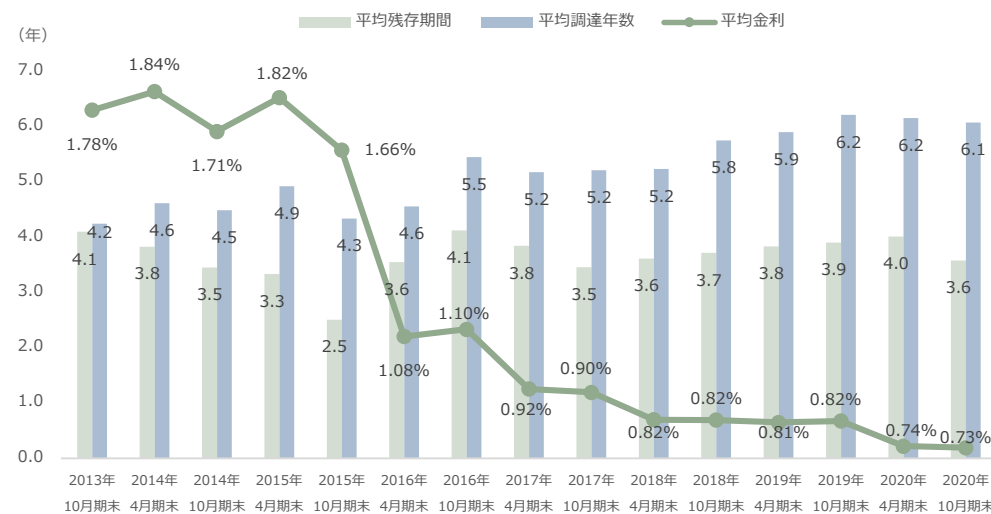
財務ハイライト② 低LTVの維持と借入コスト削減

引き続き、財務の健全性と物件取得の機動性を両立させた財務運営を目指します。

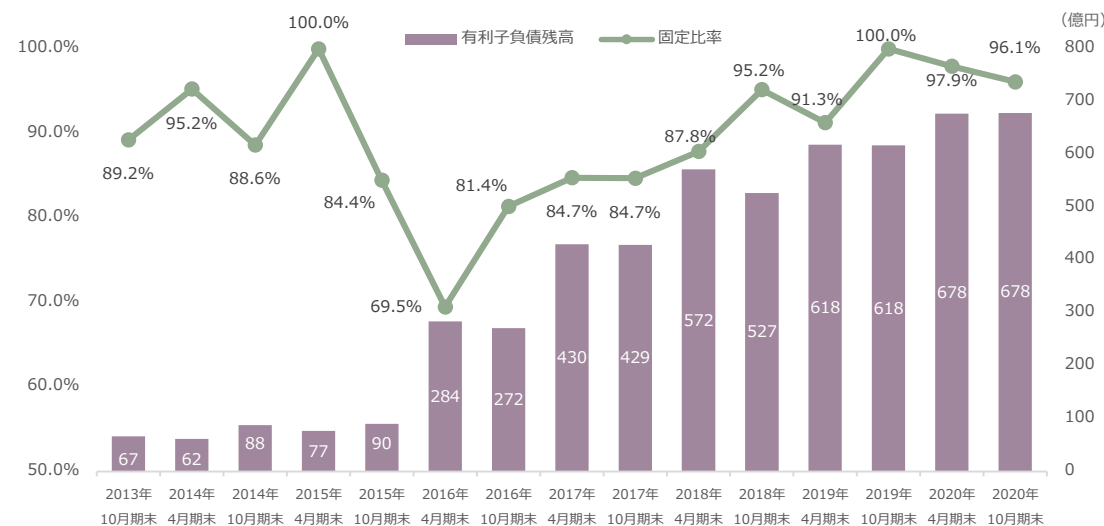
LTVコントロール



平均金利と平均残存年数及び平均調達年数の推移 コスト低減と借入れ期間の維持を実現



借入金の固定金利比率の推移 固定金利比率を高い水準に維持



当期末の鑑定評価額は前期末に引き続きコロナ禍の影響が反映されましたが、想定よりも速やかな運営実績改善を果たした星野リゾート運営物件を中心とした一部物件でプラスに転じ、ポートフォリオ全体では下げ幅が▲1.4%に留まりました。なお、キャップ・レートは、都市部の物件を中心に+0.1pt程度上昇しました。

(単位：百万円)

| | 不動産鑑定評価額等 | | | 直接還元法による価格 | | DCF法による価格 | |
|-----------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 当期末 (15期) | 増減額 (対14期) | 増減率 (対14期) | 当期末 (15期) | 増減率 (対14期) | 当期末 (15期) | 増減率 (対14期) |
| 61物件合計 | 176,472 | ▲2,482 | ▲1.4% | 180,292 | ▲1.5% | 173,999 | ▲1.5% |
| 星野リゾート運営物件合計 | 64,440 | +362 | +0.6% | 64,683 | +0.5% | 64,005 | +0.4% |
| 星のや4物件 | 25,320 | ▲80 | ▲0.3% | 25,580 | ▲0.4% | 24,950 | ▲0.6% |
| リゾナーレ2物件 | 12,150 | +500 | +4.3% | 11,970 | +3.7% | 12,310 | +4.7% |
| 界9物件 | 16,280 | ▲18 | ▲0.1% | 16,483 | +0.0% | 16,035 | ▲0.4% |
| その他 | 10,690 | ▲40 | ▲0.4% | 10,650 | - | 10,710 | ▲0.6% |
| 星野リゾート以外運営物件合計 | 112,032 | ▲2,844 | ▲2.5% | 115,609 | ▲2.7% | 109,994 | ▲2.5% |
| ANAクラウンプラザ4物件 | 37,310 | ▲520 | ▲1.4% | 39,160 | ▲2.3% | 36,510 | ▲0.9% |
| ハイアットリージェンシー大阪 | 15,100 | ▲600 | ▲3.8% | 15,400 | ▲3.8% | 14,700 | ▲4.5% |
| ロードサイド22物件 | 19,274 | ▲146 | ▲0.8% | 19,512 | ▲0.6% | 19,036 | ▲1.1% |
| ザ・ビー4物件 | 19,580 | ▲900 | ▲4.4% | 20,530 | ▲4.0% | 19,170 | ▲4.6% |
| その他 | 20,768 | ▲678 | ▲3.2% | 21,007 | ▲3.1% | 20,578 | ▲3.4% |

■ 2020年GRESBレーティングで<2スター>を取得

本年初参加となったGRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、GRESBレーティングで<2スター>を取得いたしました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得いたしました。



GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在100機関を超え、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,229の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。GRESBの詳細については、GRESBのウェブサイトをご覧ください（<https://gresb.com/>）。

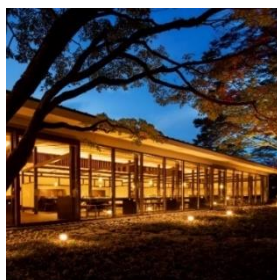
■ グリーンビルディング認証 4物件がBELS認証(省エネ格付)を取得済み



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。

BELS認証獲得施設

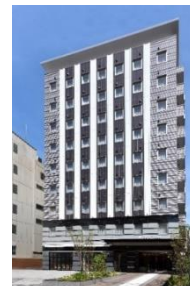
界 鬼怒川
(★★★★★)



界 アルプス（フロント棟）
(★★★★★)



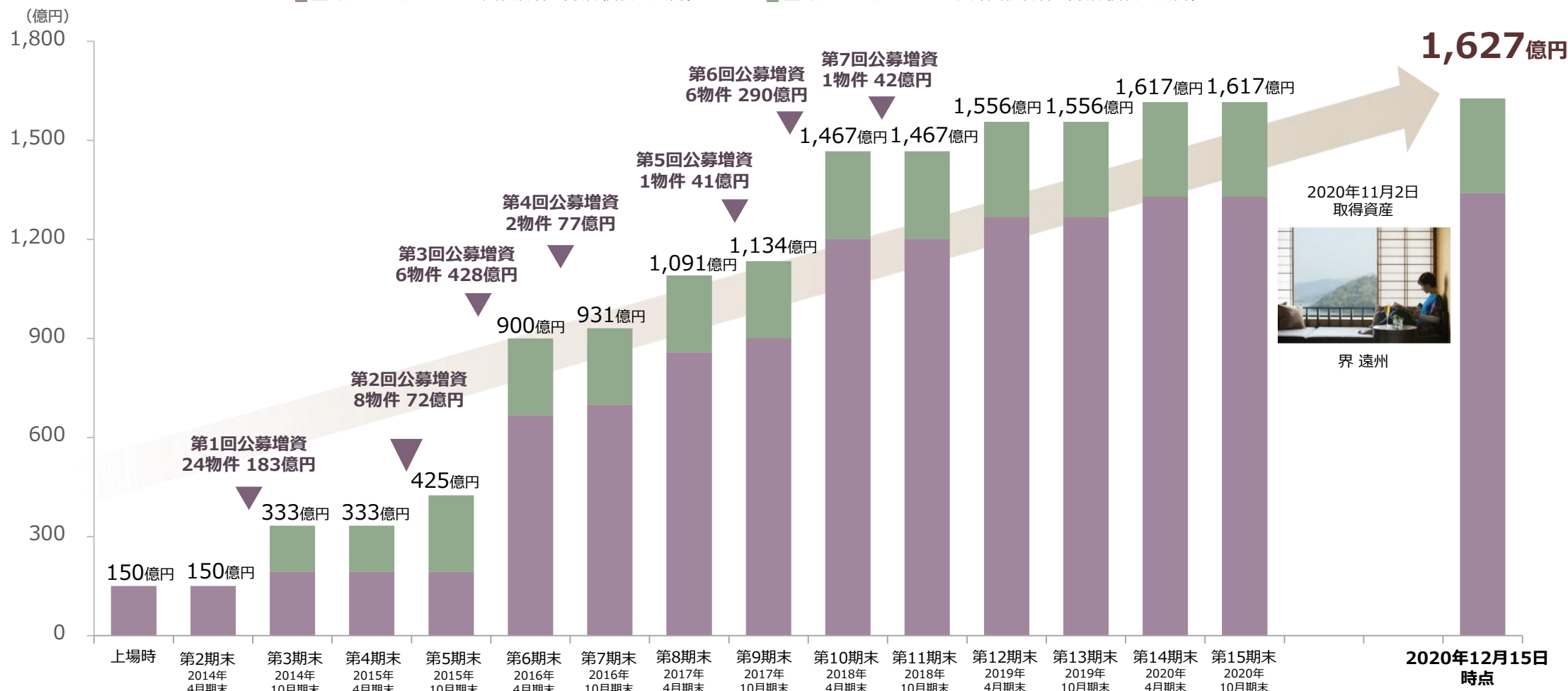
クインテッサホテル大阪心斎橋
(★★★★)



BEB5 軽井沢
(★★)



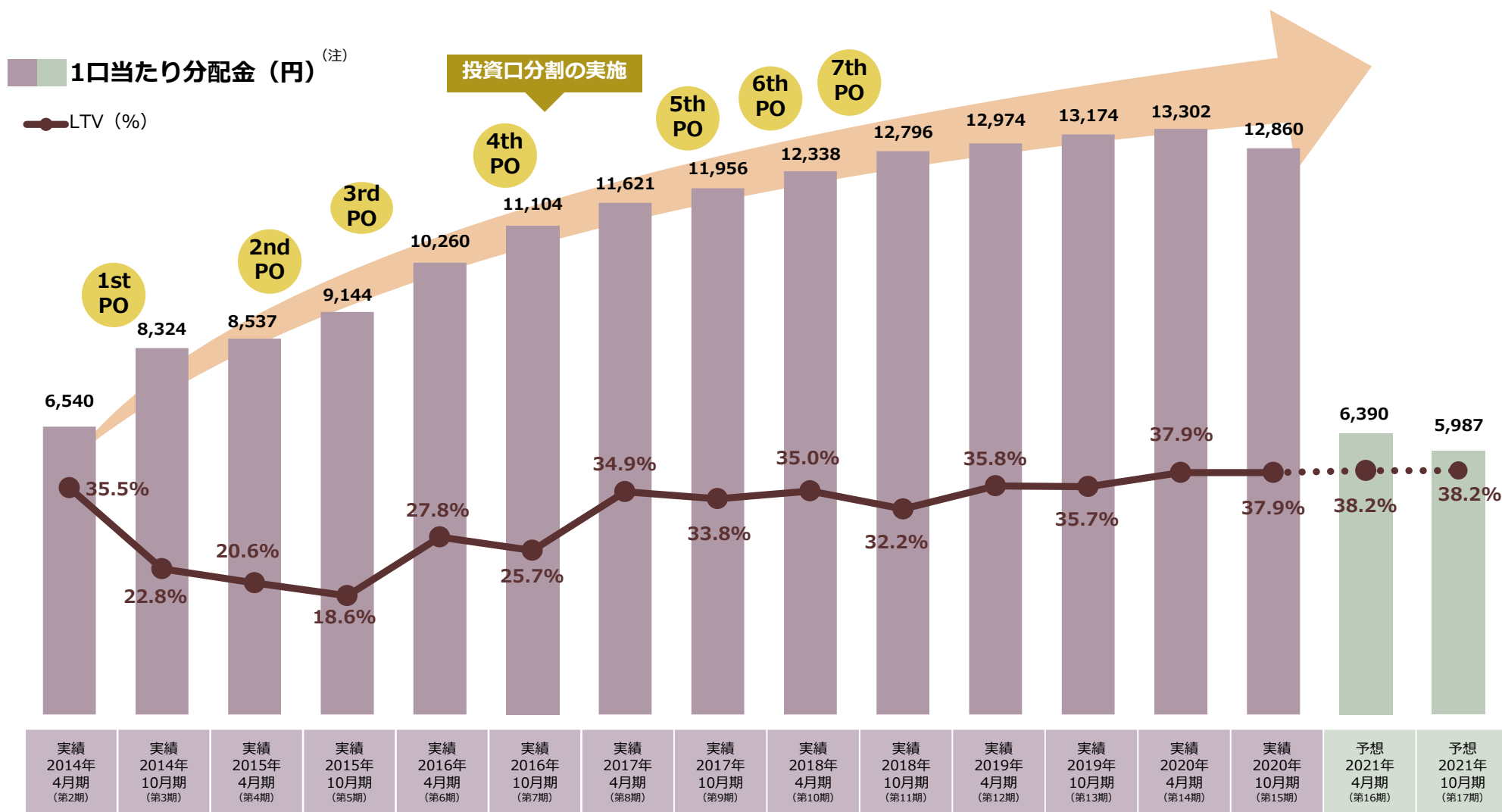
■ 星野リゾートグループ貸借物件（取得価格の合計） ■ 星野リゾートグループ以外貸借物件（取得価格の合計）



| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----|--------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|------|
| 物件数 | 6物件 | 6物件 | 30物件 | 30物件 | 39物件 | 46物件 | 47物件 | 48物件 | 49物件 | 56物件 | 56物件 | 59物件 | 59物件 | 61物件 | 61物件 | 62物件 |
| 1口当たり 分配金 | | 6,540円 | 8,324円 | 8,537円 | 9,144円 | 10,260円 | 11,104円 | 11,621円 | 11,956円 | 12,338円 | 12,796円 | 12,974円 | 13,174円 | 13,302円 | 12,860円 | |

1口当たり分配金の推移

上場以来13期連続の増配を達成しましたが、変動賃料計算上、コロナの影響を受け始めた第15期の分配金は微減となりました。また、本格的に影響を受ける第16期、第17期においては大きな減配を見込むものの、引き続き外部成長・内部成長・財務戦略の実行により、長期的な分配金の成長と安定性の向上を目指します。



マイクロツーリズム需要により業績好調なスポンサー物件「界 遠州」を高い利回りで取得。各地域の特徴的な文化を取り入れておもてなしをする、界オリジナルの「ご当地楽」の一環で、お茶処として名高い静岡県に位置する「界 遠州」では、茶畑やお茶風呂などお茶を楽しむ滞在を提案し、近隣のお客様に多くお越し頂いています。

界 遠州

本取得のポイント

- ・スポンサー星野リゾートの運営比率の向上
- ・マイクロツーリズム需要獲得により業績好調
- ・償却後利回り5.9%、高利回りでの取得



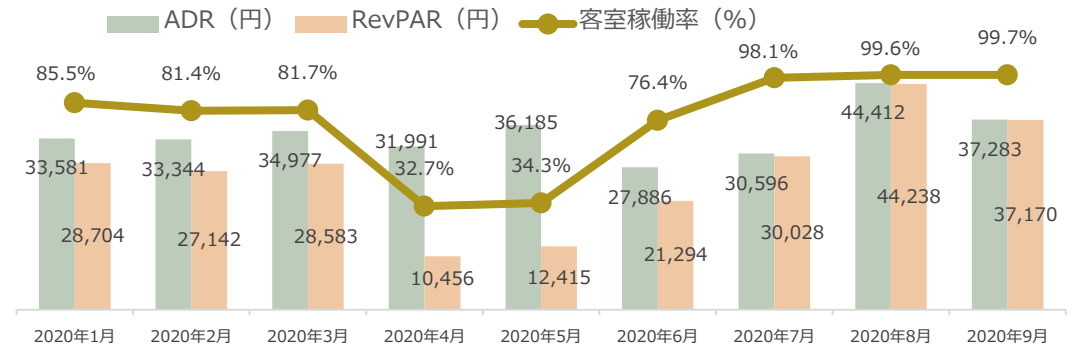
物件概要

| | |
|----------|------------|
| 所在地 | 静岡県浜松市 |
| 建築時期 | 1997年4月 |
| 取得日 | 2020年11月2日 |
| 総客室数 | 33 |
| 賃借人属性 | 星野リゾート |
| 賃料形態 | 固定+変動 |
| オペレーター属性 | 星野リゾート |
| 取得価格 | 10.5億円 |
| 不動産鑑定評価額 | 10.7億円 |
| 賃貸借契約期間 | 20年 |
| 鑑定NOI利回り | 7.9% |

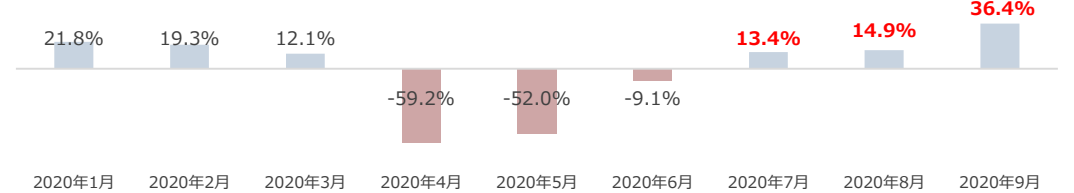
| | |
|----------|------|
| 鑑定NCF利回り | 5.8% |
| 償却後利回り | 5.9% |



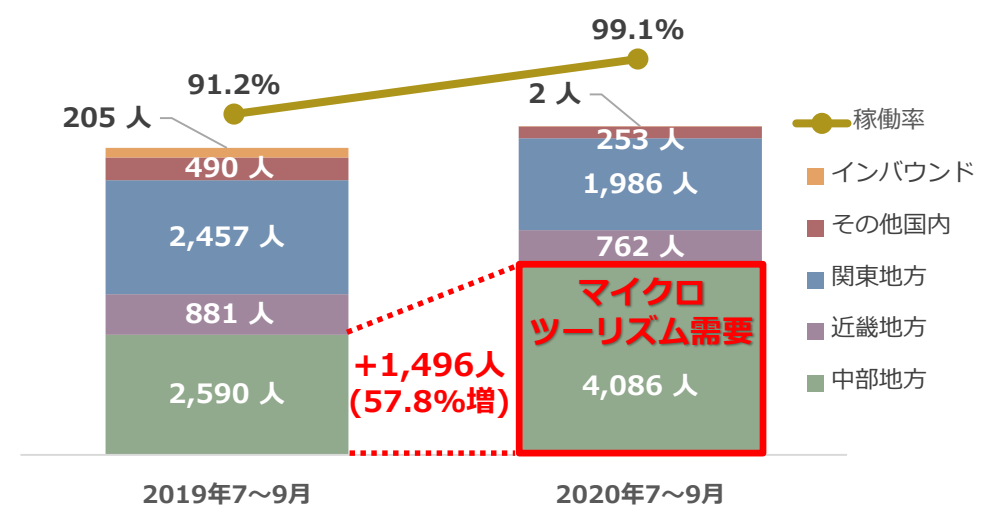
月別運営実績



RevPAR変化率(前年比)



星野リゾート「界 遠州」のエリア別宿泊者数及び稼働率



(注) 本ページに関する注記はP58をご参照下さい。

II

今後の運用戦略

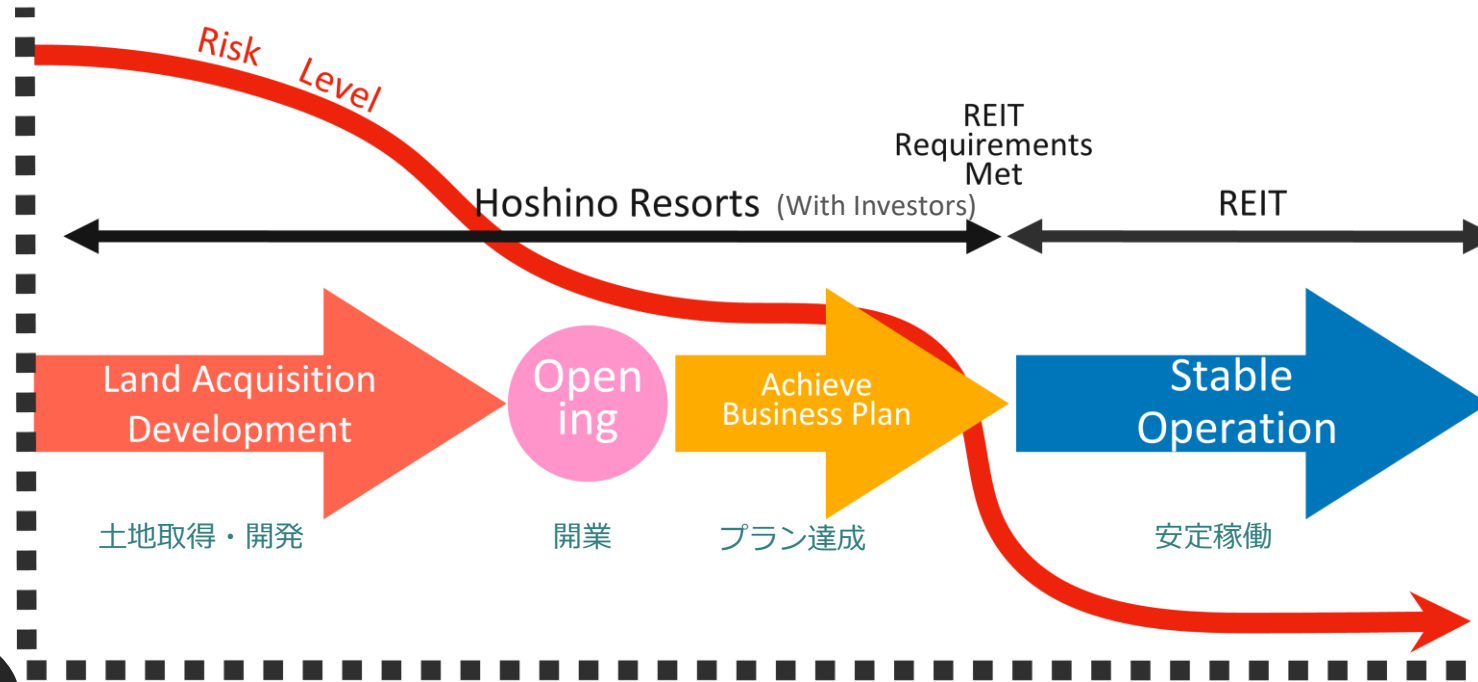


運用戦略①

星野リゾートの新しい施設展開戦略

星野リゾート・リート投資法人

星野リゾートは、本投資法人との上場来のパートナーシップを通じて運営力を強化してきました。そのため、DBJなどの投資家と協働して開発リスクを取り、リピーターやファンのため、もしくはホテルチェーンを営む企業として、自ら進出したい場所に施設とサービスを提供できるようになりました。今後は、再生案件を待っているだけでは進出できなかった、九州や北海道、大阪などの魅力ある土地に進出します。



where Hoshino Resorts wants



2021年1月開業予定
界 霧島



2021年夏開業予定
界 別府



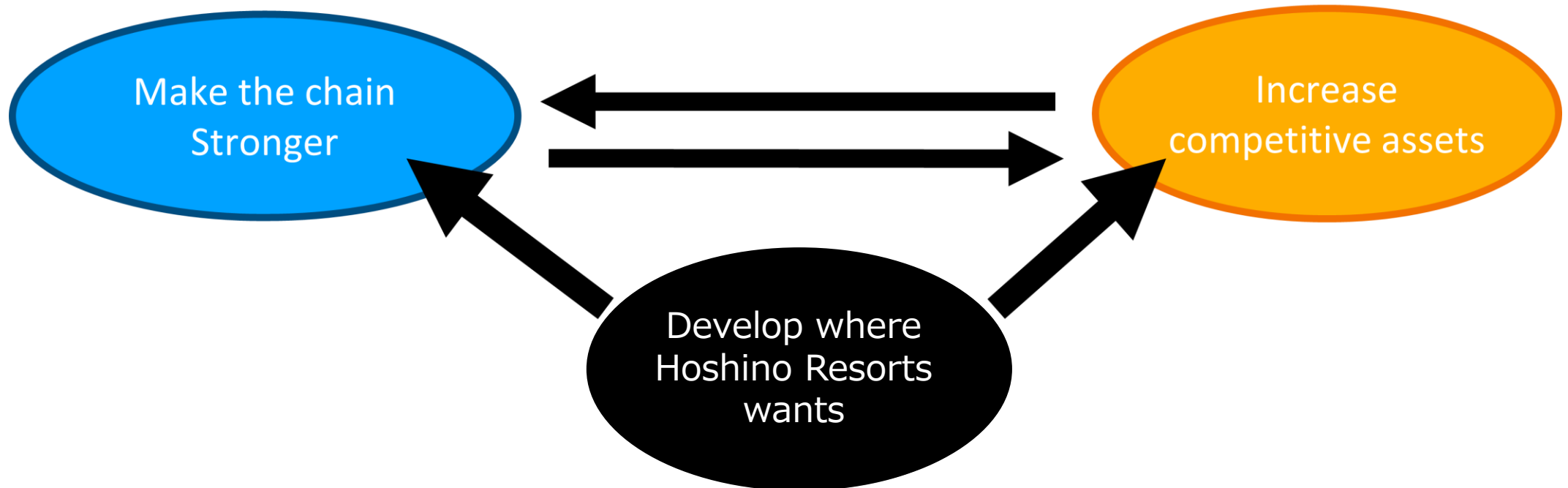
2022年開業予定
界 湯布院



星野リゾートは、自ら進出したい場所に本投資法人の取得・保有の要件を満たす施設を開発できるようになったことにより、競争力強化のシナジー効果がより強化され、両者の成長のスピードを加速させていくことができると考えています。

SYNERGY between

Hoshino Resorts & Hoshino Resorts REIT

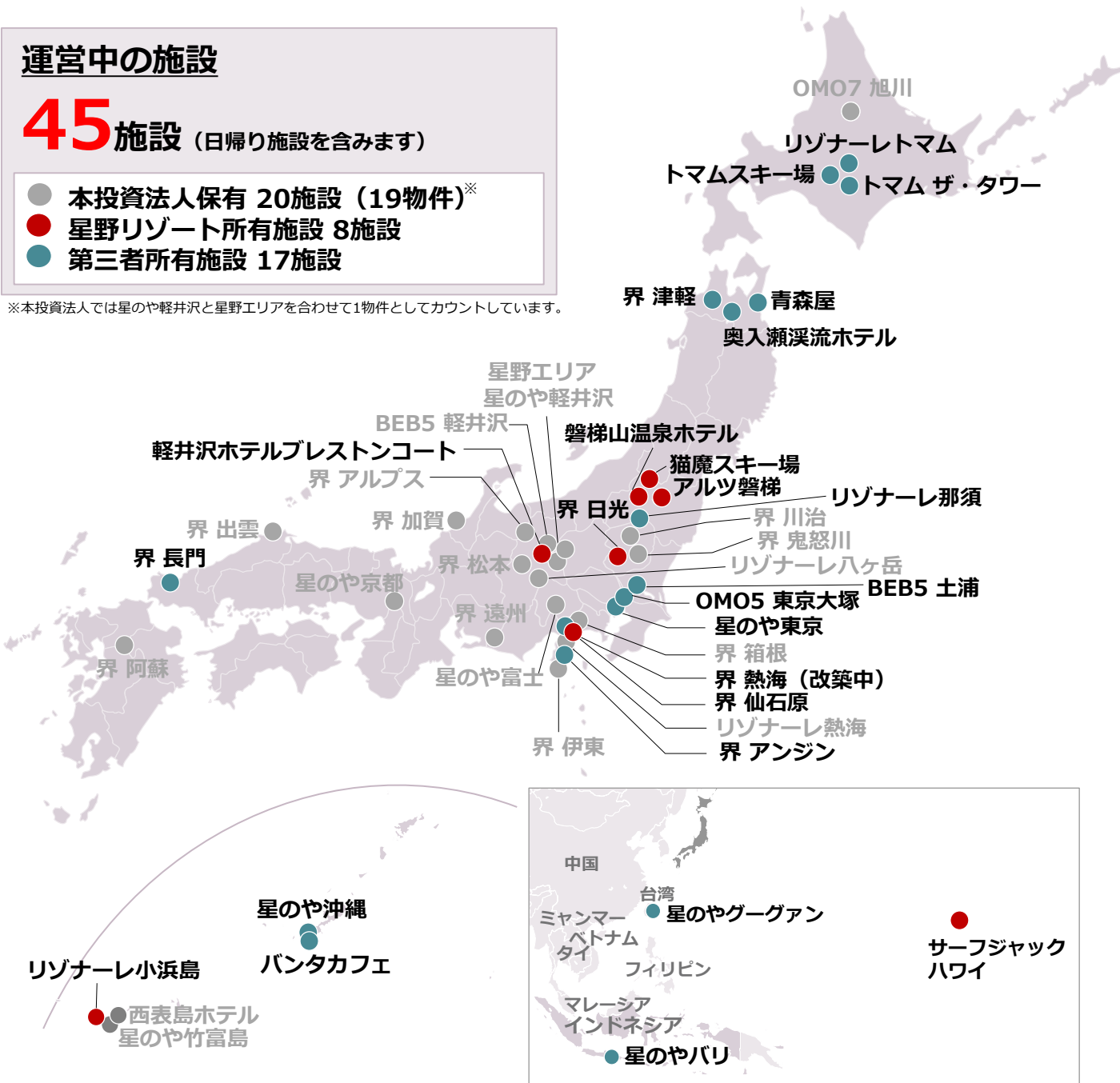


運営中の施設

45施設（日帰り施設を含みます）

- 本投資法人保有 20施設（19物件）*
- 星野リゾート所有施設 8施設
- 第三者所有施設 17施設

※本投資法人では星のや軽井沢と星野エリアを合わせて1物件としてカウントしています。



開発中の施設（未公表除く）

13施設

| 運営開始予定年月 | 所在地 |
|------------|--------------------|
| 2020年6月(注) | 神奈川県川崎市（OMO3 東京川崎） |
| 2021年1月 | 鹿児島県霧島市（界 霧島） |
| 2021年春 | 中国浙江省天台山（嘉助天台） |
| 2021年夏 | 大分県別府市（界 別府） |
| 2022年1月 | 北海道白老町（界 ポロト） |
| 2022年夏 | 大阪府大阪市（OMO7 大阪新今宮） |
| 2022年夏 | 大分県由布市（界 湯布院） |
| 2022年 | 長崎県雲仙市 |
| 2023年春 | 山口県下関市（OMO下関（仮称）） |
| 2024年 | 奈良県奈良市（旧奈良監獄） |
| 2025年 | 神奈川県横浜市 |
| 未定 | 奈良県明日香村 |
| 未定 | 京都府和束町 |

九州エリアにおける今後の展開

今後、日本有数の温泉地がある九州において、温泉旅館ブランド「界」を中心に事業展開を進めていきます。

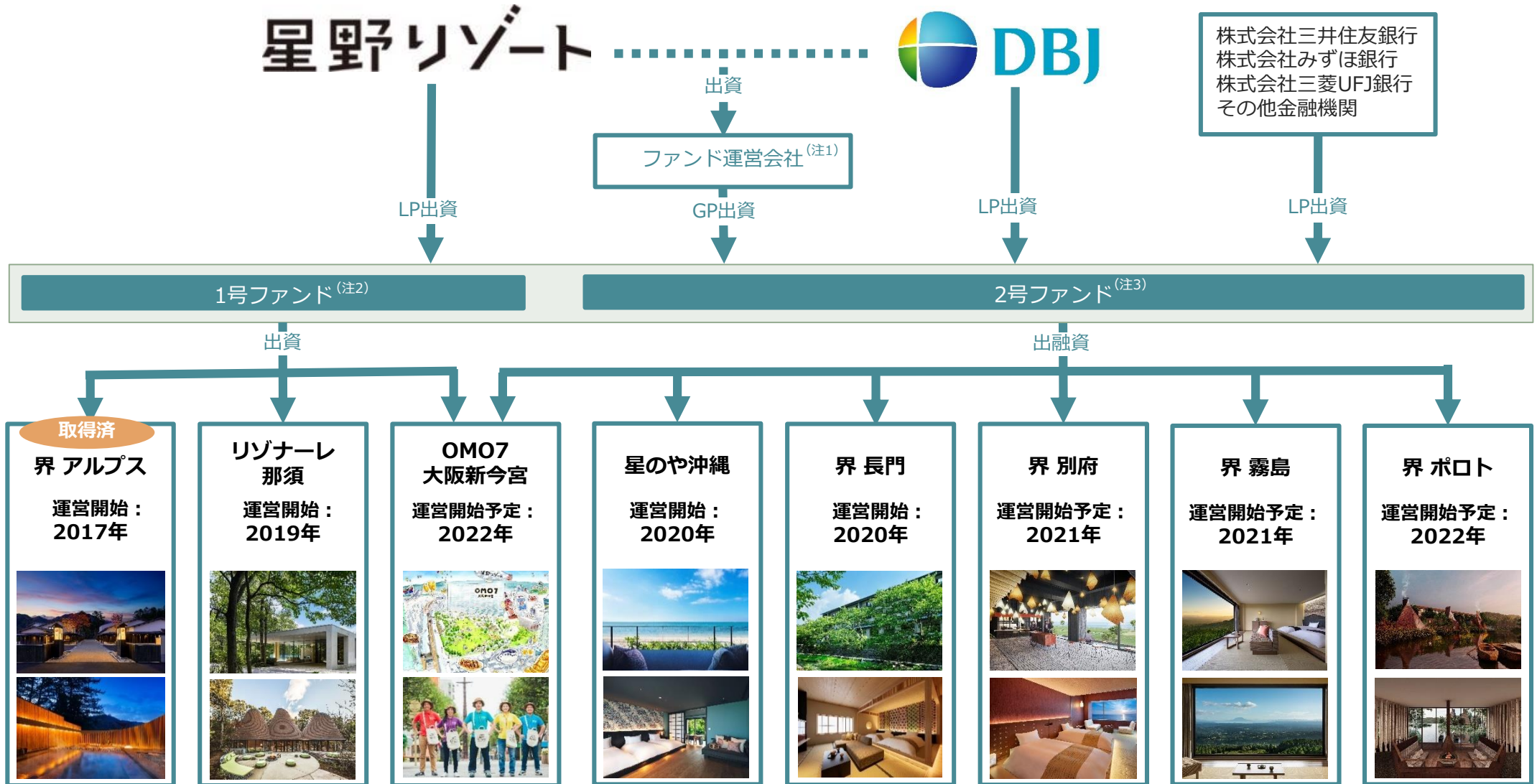
2021年夏開業予定
界 別府

2021年1月開業予定
界 霧島

★開業済み
★開発中

本ページに関する注記はP59をご参照下さい。

DBJ共同ファンドは、新築/築浅のスポンサーパイプラインが継続的に積み上がる仕組みです。2020年までに4物件が運営を開始し、2021年には2物件、2022年には2物件が運営を開始する予定です。



本投資法人のスポンサーである星野リゾートと日本政策投資銀行は、日本国内の宿泊業等を営む企業の支援を対象とした共同運営ファンドを組成しております。

リゾナーレ那須（2019年11月1日開業）

日本初のアグリツーリズムリゾート

アグリツーリズムとは、イタリア語でアグリカルトゥーラ（農業）とツーリズム（観光）の造語。

リゾナーレブランドとして4施設目のリゾナーレ那須は地域の生産活動に触れる体験を軸に、リゾートホテルでの食事やさまざまなアクティビティを楽しむ「アグリツーリズムリゾート」がコンセプトです。



デラックスメソネット

| | |
|------|---|
| 所在地 | 栃木県那須郡 |
| 施設概要 | 客室、メインダイニング、 ビュッフェレストラン、 アグリガーデン、 POKO POKO、 大浴場、スパ |
| 客室数 | 43室 |
| 宿泊料金 | 1泊朝食付 21,000円～ (2名1室利用時1名あたり) |

地域連携プロジェクト事例

新型コロナウイルス感染症による影響で、行き場を失った牛乳を救う取り組みや、那須の魅力が発見できる取り組みで、運営力強化や需要喚起を図っています。



各リゾナーレ施設で提供している
ミルクジャムフラッパ



那須ディスカバリーBOX

界長門（2020年3月12日開業）

訪問客が減少した温泉街の再生

山口県長門市から「長門湯本温泉マスタープラン」の策定を受託し、星野リゾートで初めてとなる、歴史ある長門湯本温泉街の再生に取り組みました。

テーマは「藩主の御茶屋屋敷」。

「温泉街そぞろ歩き」を楽しめるよう、界ブランドで初めて宿泊者以外の方も利用できる「あけぼのカフェ」も併設しました。



外観

| | |
|------|---|
| 所在地 | 山口県長門市 |
| 施設概要 | 客室、食事処、大浴場、 湯上がり処、トラベル ライブラリー、ロビー ショップ |
| 客室数 | 40室 |
| 宿泊料金 | 1泊2食付 32,000円～ (2名1室利用時1名あたり) |

マイクロツーリズム需要の獲得

長門湯本温泉街の再生プロジェクトや、ご当地物に特化したプランにより、地元の人の宿泊需要を掻き立てています。



長門湯本温泉街の再生イメージ



山口県内の産物や日本酒をご用意

星野リゾートと株式会社リサ・パートナーズは、2020年10月30日付で国内の宿泊施設を対象とした「星野リゾート観光活性化投資事業有限責任組合」（以下、「星野リゾート観光活性化ファンド」）の組成を完了し、運用を開始しました。引き続き、金融機関・事業会社等の機関投資家からの追加出資を募り、2020年度中には出資総額100億円規模のファンドとして運用していくことを予定しております。

本ファンドの概要 ^(注)

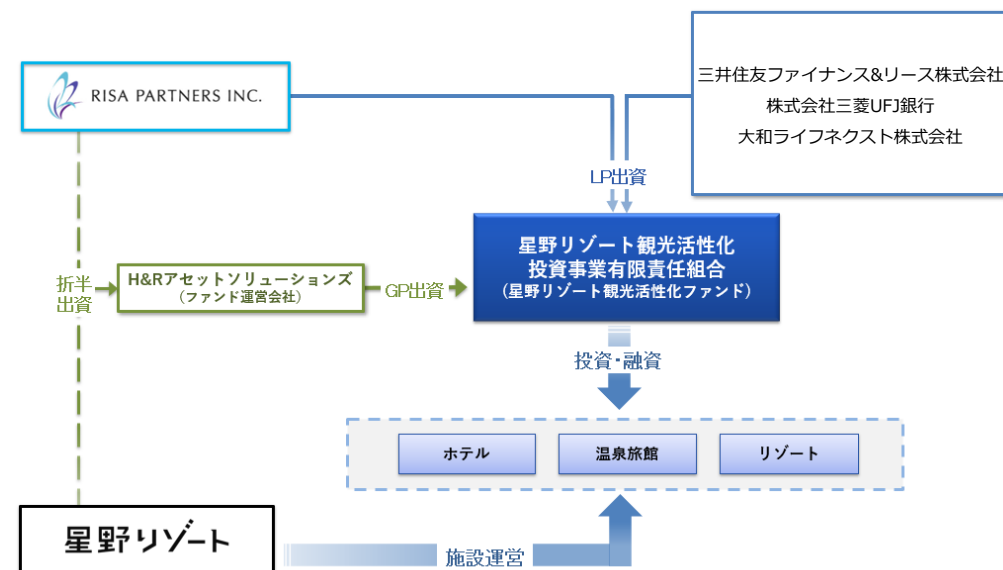
| | |
|----------|---|
| 名称 | 星野リゾート観光活性化ファンド |
| ファンド総額 | 約50億円 |
| ファンド運営会社 | 株式会社H&Rアセットソリューションズ |
| 投資家 | 三井住友ファイナンス&リース株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 大和ライフネクスト株式会社 株式会社リサ・パートナーズ |
| ファンド組成日 | 2020年10月30日 |
| 投融資対象 | ホテル・旅館等の「宿泊施設（不動産）」 |

株式会社リサ・パートナーズの概要

日本生まれ日本育ちの投資銀行として、国内各地の180を超える地方銀行等とのネットワーク基盤を持っており、企業、債権及び不動産の3つのビジネス領域を対象に、投融資とアドバイザリーの2つの機能をワンストップで提供しています。

| | |
|-------|----------------------------------|
| 本店所在地 | 東京都港区港南二丁目15番3号 |
| 設立 | 1998年7月 |
| 資本金 | 1億円 |
| 役職員数 | 145名 (2020年4月1日現在：連結グループ役職員数) |
| 代表者 | 代表取締役社長 成影 善生 |

本ページに関する注記はP59をご参照下さい。



星野リゾートの5月29日付プレスリリースより抜粋

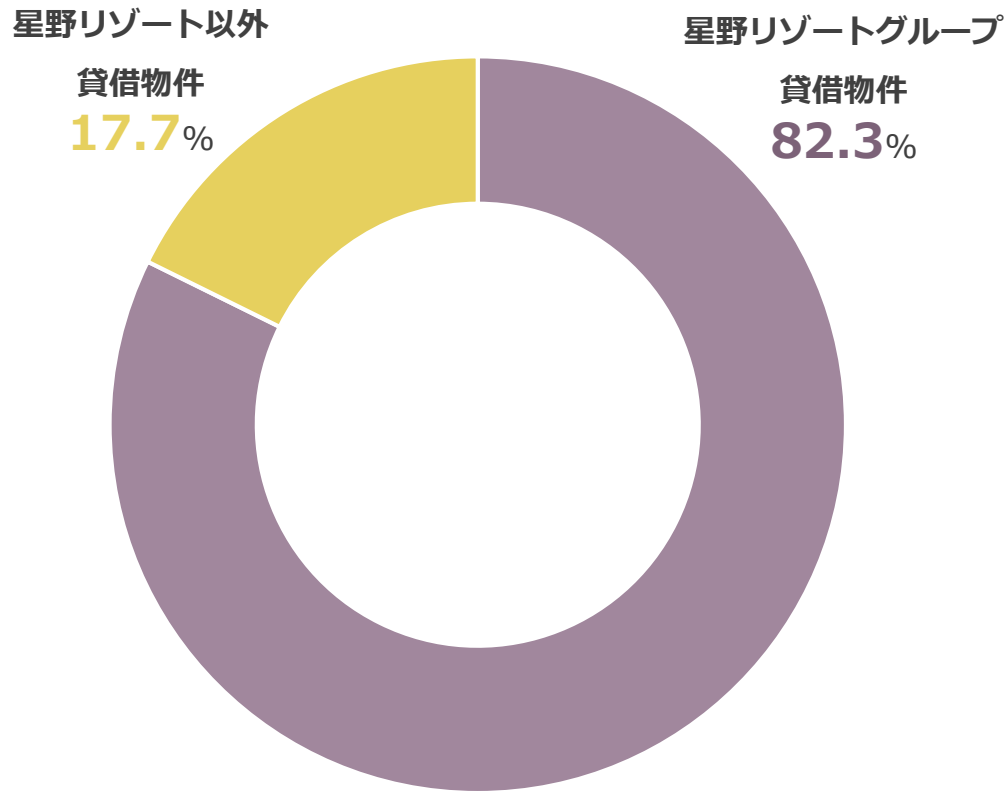
世界で蔓延する新型コロナウイルスは日本の観光・宿泊産業に甚大な損失をもたらしており、その影響は依然として続いています。インバウンドを含むホテル・旅館の宿泊需要が回復するには年単位の期間を要するものと思われます。

本ファンドは、宿泊施設の取得・保有を通じて、新型コロナウイルスによる需要喪失に直面するホテル・旅館の事業者に対し、事業承継、事業譲渡支援、またはオフバランスによる資金調達の手段を提供します。星野リゾートは、必要に応じて宿泊施設の運営又は経営改善支援を担います。

星野リゾートおよびリサは、本ファンドの効果的な活用を通じて、日本国内の優良なホテル・旅館の事業継続をサポートし、新型コロナウイルス収束後の観光・宿泊産業の早期回復に貢献することを目指します。

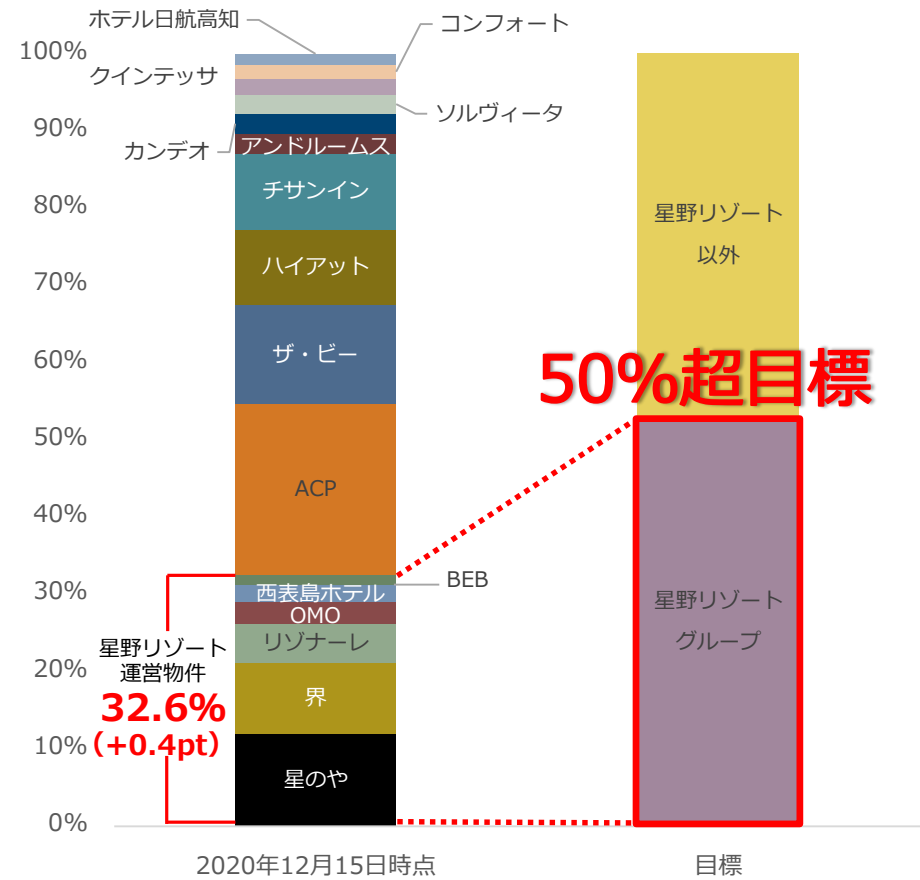
「界 遠州」を取得したことにより、星野リゾート運営物件の構成比率は、0.4pt 増加し、32.6%となりました。
本投資法人は、長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる、星野リゾート運営物件の構成比率を50%超にすることを目指します。

貸借人別分散（取得価格ベース）



2020年12月15日時点

運営ブランド別分散（取得価格ベース）



2020年12月15日時点

目標

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

2,000億円以上

- ・ グローバルインデックスへの組入れ
- ・ 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
取り組み

長期的な投資主価値の向上に寄与

- ・ 災害レジリエンス、リゾート環境の取り組み
- ・ 顧客満足が社会貢献につながる仕組み
- ・ DPU連動の資産運用報酬の導入検討



III ESGの取り組みとIR

(注) サステナビリティ



■本投資法人のサステナビリティポリシー

- 気候変動により気温、雨量、季節、海流、風などの激変をもたらす気象現象は、日本のみならず世界中の生態系や暮らしを、経験したことのない速さで変え始めています。私たちはいまだ経験したことのない脅威にさらされています。加えて、資源不足、廃棄プラスチックをはじめとする素材や廃棄物問題といった世界的な課題は、持続可能な暮らしを「ライフスタイル」の変化なくして続けられない状況にしつつあります。
- 「旅」はいにしえより、人の心を謙虚にし、癒し、コミュニティを活性化させ、新しい発見を伴う冒険や、歴史を変える新しい気づきを私たちにもたらしてくれました。これから先も、人間の創造力とモチベーションが、この苦境においても、謙虚さと希望を持ち続け、自然環境や社会の持続維持に向けて、経済と持続可能な新しいライフスタイルを生み出せるよう、本投資法人は観光を通して貢献していくつもりであります。
- 宿泊施設において顧客満足度を高く維持することは収益の最大化につながります。また、観光業は「地域とのつながり」が非常に強い業態ですが、星野リゾートの宿泊施設では地域の魅力を顧客に体験してもらうことも観光立国にとって重要なことだと考えています。同時にこれは地域貢献ともなり、環境の保全や社会への貢献という点において、地域の皆さんとの共存共栄を達成しています。本投資法人が掲げるESG戦略「CSV考慮の運用」はまさにこのことをさします。



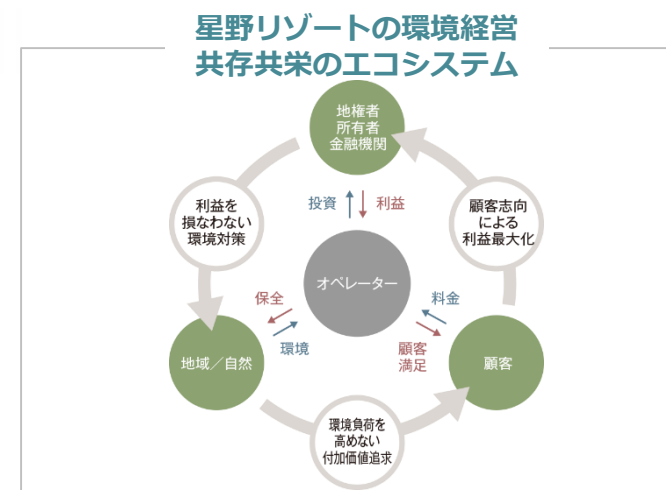
サステナビリティ目標

星野リゾート・アセットマネジメントは、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。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を**してまいります**。また、エネルギー使用量の削減目標について次のとおり設定します。個別物件について、省エネ法、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。

■オペレーターとの持続可能な取り組み

星野リゾート・リート投資法人では、グリーンリース契約を実施しています。旅館・ホテルの施設のエネルギー消費は、活動時間の長い宿泊施設の場合、使用状況の把握と削減の努力なくして、削減は難しいと考えられます。計測、分析、課題抽出、対策実施という流れを共に進めていくテナントの協力が必要不可欠となっています。グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなど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、その取り決め内容を実践することをいいます。契約を実行することで、双方が光熱費削減等の恩恵で地球環境の改善と利益につなげることを目指します。

グリーンリース契約締結物件数：29物件、契約締結割合（物件の総延床面積にて算出）：81.9%
（2020年10月末時点）



■各施設での取り組み：旅館ならではの改善

◆星野リゾート



ポンプボトル

全ての運営施設で個包装ソープ（シャンプー、コンディショナー、ボディソープ）を2019年中に撤廃し、ポンプボトル式での詰め替え運用へと変更。

トピック▼

削減効果：
約49tのプラスチック容器、約73KLのソープ類



歯ブラシリサイクル

30施設で、年間100万本以上も廃棄されている使用済み歯ブラシを回収し、再資源化することで、プラスチック製品への再利用を推進。

トピック▼

回収後の再利用工程については、複数の取引先にご協力いただくことで規模を拡大し、社会的な役割を果たしていきます。



ウォータージャグ

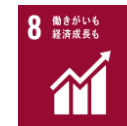
星のやブランドにおけるペットボトルフリーへの第一歩として、星のや軽井沢において客室にウォータージャグを設置。

トピック▼

星のや軽井沢では、「軽井沢野鳥の森」を水源とした自家水道を利用しています。なお、その他国内の星のやについては、2021年内にウォータージャグを設置予定。

◆星野リゾート・アセットマネジメント

キャリア開発



[全社戦略/個人目標管理制度・中間面談/評価面談・異動希望調査]

毎期初に会社としての戦略を定め、それを個人目標に落とし込むことで業務に集中できる環境を整え、個人の成長を促進しています。また、評価は個人の成長促進を目的として行われ、年2回の中間/評価面談では将来の期待する姿、将来像に対しての現在の立ち位置、そのために取り組むべきことなどをフィードバックします。

合わせて年1回の異動希望調査を行うことで、持続可能な個人の成長及び中長期的なキャリア形成をサポートしています。

■従業員に向けた取り組み：全社員（パート・契約社員含む）

○社内研修

- ・全社員研修（1回/年）
- ・コンプライアンス研修 24回（5テーマ）
（2019年11月～2020年10月）
- ・情報セキュリティー研修

○社外研修

- ・社外研修/セミナー

テーマ別受講実績（2019年11月～2020年10月）

| | | | |
|-----------------------------------|-------|----------------------------|--------|
| 不動産 | 137時間 | 人事総務 (人材マネジメント・働き方関連含む) | 17時間 |
| 金融 | 67時間 | 情報セキュリティー | 10時間 |
| 観光/宿泊 | 59時間 | 開示IR | 5時間 |
| ESG (グリーンビルディング・グリーンエネルギー関連含む) | 34時間 | その他（経営他） | 21時間 |
| コンプライアンス | 26時間 | 合計 | 376時間 |
| 受講割合 85% | | 1人当たり年間受講時間 | 17.1時間 |

○資格取得支援制度:

専門資格取得にかかる費用を会社が負担し、社員の専門性の維持向上を支援

対象資格:

宅地建物取引士、不動産証券化協会認定マスター、ビル経営管理士、不動産コンサルティングマスター、不動産鑑定士、公認会計士、弁護士、その他

| 制度活用件数 | 取得 | 維持 | 計 |
|--------|----|----|----|
| 2018年度 | 8件 | 1件 | 9件 |
| 2019年度 | 4件 | 4件 | 8件 |

<資格保有状況>（2020年9月現在）

宅地建物取引士 56.7 %

不動産証券化協会認定マスター 26.7 %

不動産コンサルティングマスター 3.3 %

不動産鑑定士 6.7 %

一級建築士 3.3 %

建築基準適合判定資格者 3.3 %

公認会計士 3.3 %

日本証券アナリスト協会認定アナリスト 3.3 %

社会への取り組み (職場環境、地域貢献 他)

■ 働きやすい職場環境/ダイバーシティ

◆ 星野リゾート・アセットマネジメント

○ フラットな組織文化

星野リゾートでは、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ます。

○ 福利厚生制度

- ・ 出産・育児・介護休暇 ※育児休業取得実績あり
- ・ 育児のための時間短縮勤務制度
- ・ キャリアカムバック制度 (育児を理由として職場を離れた社員が、子が小学校就学までの期間であれば採用選考なしに復帰できる制度)
- ・ 育児休業中のスキル習得支援
- ・ 学習休職制度

○ 従業員満足度調査

- ・ 従業員に年1回従業員満足度調査を実施し、結果に基づき働きやすい環境づくりに努めています。

○ 労務相談・公益通報窓口 (内部通報窓口)

全従業員を対象に、星野リゾートグループ内の労務相談・公益通報窓口 (内部通報窓口) を設置しています。通報者に不利益が生じることがないように、守秘義務を順守し、問題の早期発見、対応に努めます。

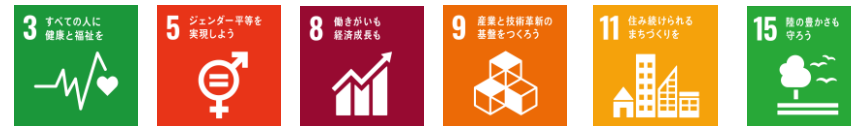
○ 人事データ (各年12月31日現在)

| | 2018年 | 2019年 | 2020年(見込み) |
|-------------|--------|--------|------------|
| 従業員数合計 | 26名 | 24名 | 27名 |
| 男性 | 17名 | 13名 | 14名 |
| 女性 | 9名 | 11名 | 13名 |
| 男性割合 | 65% | 54% | 52% |
| 女性割合 | 35% | 46% | 48% |
| 男性管理職割合 | 100% | 100% | 100% |
| 女性管理職割合 | 0% | 0% | 0% |
| 年間離職率 | 4.5% | 23.1% | 4.2% |
| 時間外労働時間(平均) | 23時間/月 | 20時間/月 | 22時間/月 |

■ 従業員の健康と快適性

◆ 星野リゾート・アセットマネジメント

- 新型コロナウイルス感染拡大防止・時差出勤・在宅勤務・マスク配布・消毒液の配置・毎日の検温・発熱状況の管理



■ 複合用途施設への投資

◆ 星野リゾートグループ

宿泊者のみならず近隣住民、別荘客に向けて利便性をよくし、地域の物販により経済の循環をはかるよう心掛けています。

- ・ 星のや軽井沢 ハルニレテラス (テナント十数店)、日帰り温泉 トンボの湯、スケートリンク、村民食堂、プレストンコート、ピッキオ

■ 地域貢献への取り組み

◆ 星野リゾートグループ

○ クモーマミ復興プロジェクト ■ 星のや竹富島

竹富島では、観光業や流通の発展に伴い、島の生活に密接に繋がっていた畑や島特有の作物の栽培を継承する方が少なくなってきました。星のや竹富島は島特有の作物を継承するために、2017年に施設内に畑を作り、島で親しまれてきた粟や芋などを育てています。その取り組みの一環として、安価な外国産大豆の流入により竹富島での栽培が一時途絶えていた大豆「クモーマミ (小浜大豆)」を復興させるプロジェクトを2019年1月に始動しました。

○ ツキノワグマの保護管理 ■ 星のや軽井沢

「人の安全を守ること」と「野生のクマを絶滅させないこと」を目指して、人とクマが適度な距離を保ちながら共に暮らす方法を模索し、1998年よりクマの行動調査や、日本初の「ペアドッグ(クマ対策犬)」を用いたクマの追い払い、クマに荒らされないゴミ箱の開発等を進めてきました。その結果、1999年頃に年間100件を超えていた公共ゴミ箱の被害は2009年に0件になり、クマの目撃を大幅に減らすことに成功しました。

○ 星野リゾートが提案する「地域恩返し旅」 ■ OMO7旭川、界遠州、界出雲、界アルプス、界鬼怒川、星のや軽井沢、星のや竹富島、リゾナーレ八ヶ岳他

旅をしながら、地域経済の回復に貢献できる取り組みを紹介~
星野リゾートでは、各施設、地域に伝わるお祭りや伝統文化など、それぞれの地域魅力に触れる提案を大切にして運営してきました。訪れるゲストへのおもてなしとして、客室内の設えやアクティビティ体験といった形で、地元企業や伝統工芸の作家、職人の方々には、多くの協力をいただきました。Go To トラベル事業の「地域共通クーポン」においては、これまでお世話になった地域の方々に恩返しできるよう、地域経済の回復に貢献する取り組みを提案します。

投資家の皆様へ本投資法人の運用状況を正確・迅速にお伝えするため、HPでの更新頻度を高め最新情報をお届けします。

■スマートフォン用「機関投資家の皆様へ」



(注)



※PC TOPページ画面のイメージ

星野リゾート代表・星野佳路が、テーマ設定し経営について語ります。(年数回)

星野リゾート公式HP

本ページに関する注記はP59をご参照下さい。



決算情報IRを一括で調べることができます。

本投資法人とオペレーターとの最新情報をお届けします。

ポートフォリオ、財務情報、ESGの詳細をご覧いただけます。

IRに関するお問い合わせメールで24時間受け付けております。お気軽にお問い合わせくださいませ。

※PC画面のイメージ

IV

Appendix① 保有物件情報



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

| オペレーター | 星野リゾート | | | | |
|----------------------|---|---|---|--|---|
| ブランド名 |  星のや |  星野リゾート リゾナーレ |  星野リゾート |  星野リゾート |  星野リゾート |
| ジャンル | フラッグシップ | ファミリーリゾート | 高級温泉旅館 | 都市型リゾート | カジュアルホテル |
| 施設概要 | 圧倒的非日常感に包まれる、 日本発のラグジュアリー ホテル | 洗練されたデザインと豊富な アクティビティをそなえる 西洋型リゾート | 地域の魅力を再発見、 心地よい和にこだわった 上質な温泉旅館 | 寝るだけでは終わらせない 旅のテンションを上げる 都市観光ホテル | 居酒屋以上旅未満 仲間とルーズに過ごす ホテル |
| 平均ADR ^(注) | 約75,000円 | 約43,000円 | 約37,000円 | 約11,000円 | 約15,000円 |
| 代表的なホテル |  星のや軽井沢 |  リゾナーレ八ヶ岳 |  界 箱根 |  OMO7 旭川 |  BEB5 軽井沢 |
| 保有施設数 | 4 | 2 | 10 | 1 | 1 |
| 取得価格合計 (比率) | 19,593 百万円 (12.0%) | 8,250 百万円 (5.1%) | 14,825 百万円 (9.1%) | 4,619 百万円 (2.8%) | 2,170 百万円 (1.3%) |

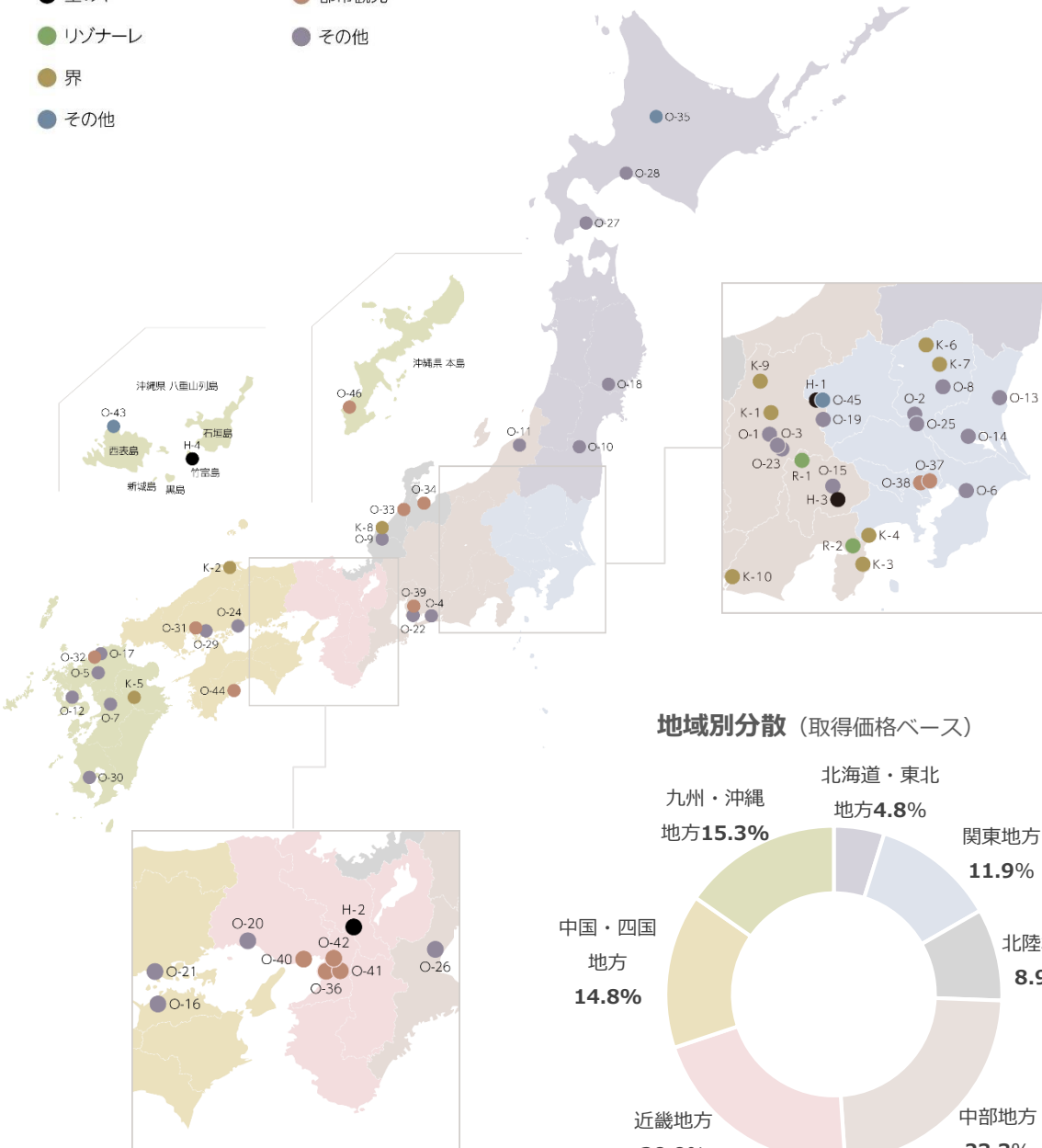
都市観光需要を背景に、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能である星野リゾート以外運営物件への投資も行っています。

| | | | | |
|----------------------|--|--|---|---|
| オペレーター | 株式会社SHR ロードサイドイン | IHG・ANA・ホテルズグループ ジャパン合同会社 | Hyatt International Asia Pacific Limited | 株式会社イシン・ホテルズ・ グループ |
| ブランド名 |  |  |  |  |
| ジャンル | ロードサイド型ホテル | シティホテル | シティホテル | シティホテル |
| 施設概要 | 高速道路のインターチェンジ付近や 主要幹線道路沿いの宿泊特化型ホテル | クラウンプラザがもつ世界基準の サービスとANAホテルが誇る質の高い ホスピタリティをご提供する アップスケールホテル | 「つながることの価値を 最大限に生かす」を 念頭にデザインされたホテル | 全国主要都市で展開する スタイリッシュなシティホテル |
| 平均ADR ^(注) | 約6,000円 | 約14,000円 | 約16,000円 | 約10,000円 |
| 代表的なホテル |  チサンイン 福島西インター |  ANAクラウンプラザ富山 |  ハイアットリージェンシー大阪 |  ザ・ビー赤坂 |
| 保有施設数 | 22 | 4 | 1 | 4 |
| 取得価格合計 (比率) | 15,995 百万円 (9.8%) | 36,000 百万円 (22.1%) | 16,000 百万円 (9.8%) | 20,800 百万円 (12.8%) |

ポートフォリオの状況（2020年12月15日現在）

星野リゾートグループ運営物件 星野リゾートグループ以外運営物件

- 星のや
- リゾナーレ
- 界
- その他
- 都市観光
- その他



| 分類 | 物件番号 | 物件名称 |
|-----------------------------|------|-----------------|
| <星野リゾート運営物件> | | |
| 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 |
| リゾナーレ | R-1 | リゾナーレハッペ岳 |
| | R-2 | リゾナーレ熱海 |
| 界 | K-1 | 界 松本 |
| | K-2 | 界 出雲 |
| | 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 |
| その他 | O-35 | OMO7 旭川 |
| | O-43 | 西表島ホテル |
| | O-45 | BEB5 軽井沢 |
| <星野リゾート以外運営物件> | | |
| 都市観光 | O-31 | ANAクラウンプラザホテル広島 |
| | O-32 | ANAクラウンプラザホテル福岡 |
| | 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齋橋 |
| | O-42 | ホテル・アンドルームス大阪本町 |
| | 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 |

| 分類 | 物件番号 | 物件名称 |
|-----|------|----------------|
| その他 | 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 熊本御幸海 |
| | 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 丸亀普通寺 |
| | 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 |

個別物件の運営実績①

星のや軽井沢



所在地：長野県北佐久郡軽井沢町
客室数：77室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|---------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 94.5% | 91.2% | 92.6% | 78.0% | 73.6% | 23.9% | 27.9% | 46.7% | 81.4% | 96.1% | 97.8% | 96.0% | 74.5% | -13.8pt |
| ADR (円) | 76,653 | 72,577 | 77,193 | 56,428 | 65,434 | 71,067 | 81,021 | 75,217 | 85,244 | 110,420 | 93,910 | 92,612 | 81,692 | +2,458 |
| RevPAR (円) | 72,450 | 66,162 | 71,464 | 43,995 | 48,137 | 16,951 | 22,637 | 35,136 | 69,426 | 106,164 | 91,823 | 88,878 | 60,852 | -9,120 |
| 売上高 (百万円) | 296 | 301 | 204 | 192 | 221 | 85 | 100 | 138 | 270 | 428 | 335 | 340 | 2,916 | -654 |

(注1) (注2)

星のや京都



所在地：京都府京都市
客室数：25室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|---------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 98.0% | 95.4% | 89.7% | 83.6% | 57.3% | 16.0% | 20.4% | 55.2% | 75.7% | 90.8% | 94.8% | 97.8% | 73.1% | -21.0pt |
| ADR (円) | 122,971 | 101,692 | 78,083 | 66,663 | 90,447 | 110,494 | 82,045 | 68,915 | 73,385 | 83,126 | 85,271 | 108,558 | 90,888 | -2,387 |
| RevPAR (円) | 120,512 | 96,969 | 70,023 | 55,716 | 51,817 | 17,679 | 16,748 | 38,062 | 55,577 | 75,511 | 80,836 | 106,177 | 66,440 | -21,358 |
| 売上高 (百万円) | 128 | 110 | 84 | 42 | 62 | 21 | 19 | 39 | 67 | 89 | 92 | 120 | 879 | -285 |

星のや富士



所在地：山梨県南都留郡
客室数：40室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 98.3% | 97.3% | 87.4% | 85.6% | 76.5% | 26.9% | 36.0% | 57.4% | 80.7% | 98.1% | 99.0% | 98.8% | 79.0% | -15.6pt |
| ADR (円) | 68,940 | 65,176 | 75,166 | 56,098 | 65,708 | 74,117 | 73,769 | 55,562 | 70,821 | 92,112 | 75,179 | 79,997 | 71,605 | +2,638 |
| RevPAR (円) | 67,733 | 63,441 | 65,681 | 48,022 | 50,287 | 19,937 | 26,592 | 31,901 | 57,171 | 90,404 | 74,427 | 79,030 | 56,601 | -8,666 |
| 売上高 (百万円) | 125 | 121 | 82 | 89 | 100 | 34 | 53 | 62 | 110 | 167 | 138 | 150 | 1,239 | -199 |

星のや竹富島^(注3)



所在地：沖縄県八重山郡
客室数：48室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 83.5% | 73.3% | 70.9% | 83.9% | 84.1% | 16.2% | - | - | 66.5% | 66.6% | 68.6% | 92.3% | 71.0% | -12.2pt |
| ADR (円) | 52,878 | 55,379 | 52,585 | 46,512 | 52,807 | 53,282 | - | - | 66,911 | 74,371 | 61,845 | 59,197 | 57,596 | -4,216 |
| RevPAR (円) | 44,175 | 40,604 | 37,291 | 39,027 | 44,396 | 8,642 | - | - | 44,472 | 49,531 | 42,433 | 54,622 | 40,898 | -10,515 |
| 売上高 (百万円) | 108 | 101 | 73 | 95 | 117 | 20 | 0 | 0 | 101 | 112 | 98 | 132 | 963 | -425 |

個別物件の運営実績②

星野リゾート・リート投資法人

リゾナーレ八ヶ岳



所在地：山梨県北杜市
客室数：172室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 92.9% | 82.9% | 82.7% | 97.9% | 82.6% | 16.7% | 21.0% | 38.5% | 83.0% | 98.7% | 98.8% | 98.1% | 73.8% | -12.1pt |
| ADR (円) | 29,200 | 37,805 | 41,450 | 31,321 | 35,130 | 33,821 | 41,418 | 31,626 | 44,959 | 66,155 | 48,477 | 42,081 | 41,940 | +2,904 |
| RevPAR (円) | 27,117 | 31,338 | 34,290 | 30,652 | 29,022 | 5,643 | 8,700 | 12,191 | 37,328 | 65,324 | 47,913 | 41,284 | 30,967 | -2,567 |
| 売上高 (百万円) | 381 | 359 | 225 | 249 | 279 | 70 | 94 | 122 | 354 | 591 | 449 | 462 | 3,639 | -1,082 |

リゾナーレ熱海



所在地：静岡県熱海市
客室数：81室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 86.0% | 90.5% | 90.7% | 86.9% | 88.8% | 31.8% | 30.4% | 64.5% | 87.5% | 98.2% | 97.4% | 95.1% | 79.0% | -8.4pt |
| ADR (円) | 47,089 | 56,178 | 54,549 | 47,761 | 50,849 | 45,396 | 46,897 | 39,132 | 50,162 | 84,262 | 51,136 | 54,680 | 54,010 | +946 |
| RevPAR (円) | 40,500 | 50,821 | 49,461 | 41,499 | 45,179 | 14,441 | 14,268 | 25,252 | 43,889 | 82,718 | 49,789 | 52,024 | 42,673 | -3,722 |
| 売上高 (百万円) | 150 | 172 | 157 | 150 | 173 | 56 | 52 | 81 | 160 | 283 | 179 | 181 | 1,800 | -46 |

界9物件



総客室数：322室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 83.6% | 81.2% | 77.6% | 75.4% | 72.7% | 21.2% | 24.3% | 54.3% | 90.9% | 99.3% | 99.1% | 99.3% | 74.7% | -2.6pt |
| ADR (円) | 40,856 | 41,435 | 40,033 | 36,279 | 35,213 | 33,349 | 40,148 | 29,525 | 32,125 | 46,867 | 39,470 | 43,237 | 39,063 | +2,155 |
| RevPAR (円) | 34,157 | 33,632 | 31,062 | 27,347 | 25,607 | 7,075 | 9,775 | 16,033 | 29,191 | 46,529 | 39,114 | 42,921 | 29,187 | +636 |
| 売上高 (百万円) | 645 | 599 | 573 | 530 | 533 | 136 | 146 | 288 | 615 | 854 | 717 | 808 | 6,450 | -61 |

OMO7 旭川 (注)



所在地：北海道旭川市
客室数：237室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----|----|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 59.8% | 62.5% | 70.1% | 66.0% | 19.8% | 9.2% | - | - | 21.8% | 31.6% | 69.4% | 89.1% | 51.1% | -28.7pt |
| ADR (円) | 7,782 | 8,004 | 8,191 | 9,933 | 6,053 | 5,923 | - | - | 17,161 | 18,778 | 11,733 | 10,075 | 10,156 | -1,157 |
| RevPAR (円) | 4,652 | 4,999 | 5,744 | 6,558 | 1,199 | 544 | - | - | 3,734 | 5,937 | 8,137 | 8,981 | 5,188 | -3,835 |
| 売上高 (百万円) | 133 | 146 | 157 | 129 | 29 | 6 | 1 | 3 | 36 | 53 | 78 | 98 | 874 | -1,178 |

個別物件の運営実績③

BEB5 軽井沢 (注)



所在地：長野県北佐久郡軽井沢町
客室数：73室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|-------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|-------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | - | - | 78.9% | 74.4% | 88.4% | 14.7% | 16.2% | 34.0% | 65.6% | 98.2% | 94.1% | 81.9% | - | - |
| ADR (円) | - | - | 17,020 | 15,857 | 15,558 | 15,727 | 18,897 | 16,367 | 17,377 | 18,839 | 17,545 | 18,191 | - | - |
| RevPAR (円) | - | - | 13,432 | 11,789 | 13,750 | 2,306 | 3,063 | 5,560 | 11,395 | 18,497 | 16,511 | 14,903 | - | - |
| 売上高 (百万円) | - | - | 24 | 27 | 35 | 5 | 5 | 13 | 28 | 45 | 39 | 36 | - | - |

ANAクラウンプラザホテル広島



所在地：広島県広島市
客室数：409室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 89.9% | 69.9% | 62.6% | 64.4% | 30.0% | 13.4% | 11.0% | 20.6% | 27.8% | 27.6% | 44.9% | 53.0% | 42.8% | -39.8pt |
| ADR (円) | 14,770 | 9,911 | 9,685 | 9,892 | 9,731 | 8,194 | 9,935 | 8,989 | 9,175 | 10,383 | 10,304 | 10,924 | 10,751 | -1,521 |
| RevPAR (円) | 13,272 | 6,924 | 6,061 | 6,372 | 2,921 | 1,101 | 1,097 | 1,848 | 2,553 | 2,864 | 4,625 | 5,788 | 4,603 | -5,539 |
| 売上高 (百万円) | 494 | 450 | 338 | 307 | 145 | 57 | 40 | 77 | 117 | 111 | 168 | 205 | 2,514 | -2,418 |

ANAクラウンプラザホテル福岡



所在地：福岡県福岡市
客室数：320室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 92.0% | 88.7% | 82.4% | 79.4% | 40.0% | 11.3% | 10.4% | 19.7% | 34.2% | 31.7% | 46.2% | 72.2% | 50.6% | -39.0pt |
| ADR (円) | 16,214 | 14,110 | 13,098 | 13,678 | 12,552 | 11,974 | 13,177 | 11,491 | 10,922 | 11,373 | 11,290 | 11,569 | 13,141 | -2,630 |
| RevPAR (円) | 14,915 | 12,509 | 10,790 | 10,858 | 5,023 | 1,348 | 1,370 | 2,267 | 3,738 | 3,605 | 5,216 | 8,354 | 6,651 | -7,479 |
| 売上高 (百万円) | 352 | 306 | 263 | 249 | 123 | 24 | 21 | 39 | 85 | 75 | 103 | 189 | 1,837 | -1,797 |

ANAクラウンプラザホテル金沢



所在地：石川県金沢市
客室数：249室

| 運営実績 | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 87.6% | 66.8% | 60.8% | 67.2% | 28.9% | 7.5% | 1.6% | 13.2% | 25.7% | 22.2% | 36.2% | 58.5% | 39.6% | -35.3pt |
| ADR (円) | 18,512 | 13,026 | 11,737 | 12,137 | 12,363 | 8,911 | 9,954 | 10,029 | 11,124 | 14,353 | 13,228 | 12,971 | 13,503 | -3,135 |
| RevPAR (円) | 16,212 | 8,701 | 7,133 | 8,155 | 3,568 | 666 | 161 | 1,327 | 2,853 | 3,189 | 4,784 | 7,592 | 5,342 | -7,111 |
| 売上高 (百万円) | 328 | 289 | 222 | 206 | 70 | 27 | 7 | 35 | 71 | 78 | 81 | 121 | 1,541 | -1,799 |

個別物件の運営実績④

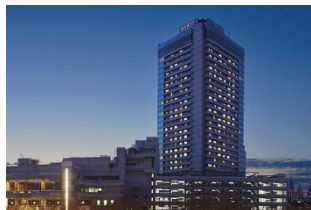
ANAクラウンプラザホテル富山



所在地：富山県富山市
客室数：252室

| | 運営実績 | | | | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | | | |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | | |
| 客室稼働率 | 83.0% | 67.2% | 61.2% | 61.6% | 43.0% | 14.9% | 0.2% | 19.9% | 30.8% | 32.6% | 52.3% | 65.7% | 44.3% | -34.7pt | |
| ADR (円) | 10,518 | 8,860 | 8,038 | 7,964 | 7,057 | 7,215 | 8,065 | 7,524 | 8,684 | 9,605 | 8,417 | 9,127 | 8,703 | -2,381 | |
| RevPAR (円) | 8,733 | 5,954 | 4,917 | 4,909 | 3,038 | 1,075 | 17 | 1,493 | 2,671 | 3,132 | 4,402 | 5,993 | 3,855 | -4,901 | |
| 売上高 (百万円) | 266 | 240 | 168 | 152 | 86 | 29 | 0 | 35 | 60 | 69 | 95 | 128 | 1,333 | -1,380 | |

ハイアットリージェンシー大阪



所在地：大阪府大阪市
客室数：480室

| | 運営実績 | | | | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|-------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | | | |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | | |
| 客室稼働率 | 57.7% | 50.2% | 51.2% | 35.1% | 17.9% | 10.6% | 12.6% | 15.2% | 25.2% | 32.8% | 36.7% | 32.2% | 31.5% | -39.2pt | |
| ADR (円) | 16,997 | 15,293 | 14,821 | 14,735 | 13,313 | 12,212 | 11,649 | 12,143 | 13,511 | 17,384 | 15,950 | 14,695 | 15,081 | -1,235 | |
| RevPAR (円) | 9,812 | 7,675 | 7,581 | 5,178 | 2,385 | 1,300 | 1,463 | 1,843 | 3,410 | 5,710 | 5,855 | 4,736 | 4,744 | -6,781 | |
| 売上高 (百万円) | 342 | 286 | 254 | 158 | 98 | 42 | 31 | 41 | 92 | 129 | 137 | 133 | 1,747 | -2,467 | |

ロードサイド22物件



総客室数：2,205室

| | 運営実績 | | | | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | | | |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | | |
| 客室稼働率 | 85.1% | 76.2% | 73.5% | 73.9% | 61.0% | 50.0% | 46.0% | 56.7% | 58.6% | 55.2% | 64.7% | 72.1% | 64.4% | -16.7pt | |
| ADR (円) | 6,038 | 5,778 | 5,541 | 5,659 | 5,337 | 5,006 | 4,993 | 4,980 | 5,368 | 5,953 | 5,634 | 5,589 | 5,534 | -606 | |
| RevPAR (円) | 5,138 | 4,402 | 4,071 | 4,181 | 3,254 | 2,502 | 2,295 | 2,824 | 3,147 | 3,286 | 3,644 | 4,028 | 3,561 | -1,418 | |
| 売上高 (百万円) | 360 | 320 | 296 | 285 | 238 | 179 | 168 | 198 | 227 | 237 | 254 | 290 | 3,056 | -1,180 | |

ザ・ビー4物件



総客室数：667室

| | 運営実績 | | | | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|---------|-------|
| | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | | | |
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | | |
| 客室稼働率 | 90.9% | 87.1% | 80.1% | 64.2% | 33.5% | 17.6% | 15.5% | 24.9% | 30.4% | 25.7% | 41.0% | 53.1% | 46.9% | -41.3pt | |
| ADR (円) | 10,071 | 9,079 | 8,205 | 8,831 | 7,099 | 5,472 | 5,068 | 5,329 | 5,618 | 5,890 | 5,715 | 5,814 | 7,686 | -1,906 | |
| RevPAR (円) | 9,155 | 7,904 | 6,573 | 5,669 | 2,379 | 963 | 783 | 1,326 | 1,709 | 1,516 | 2,341 | 3,088 | 3,608 | -4,852 | |
| 売上高 (百万円) | 209 | 188 | 160 | 131 | 67 | 36 | 36 | 47 | 55 | 49 | 64 | 82 | 1,129 | -1,280 | |

個別物件の運営実績⑤

| 界 松本 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 77.9% | 75.5% | 74.2% | 66.8% | 71.8% | 19.1% | 26.1% | 53.3% | 85.2% | 98.9% | 99.6% | 99.8% | 71.9% | -5.4pt |
| ADR (円) | 42,855 | 40,920 | 45,752 | 32,487 | 35,735 | 45,557 | 46,984 | 37,474 | 41,191 | 58,042 | 47,476 | 49,769 | 44,356 | +2,705 |
| RevPAR (円) | 33,404 | 30,880 | 33,936 | 21,715 | 25,671 | 8,691 | 12,248 | 19,986 | 35,109 | 57,394 | 47,294 | 49,646 | 31,910 | -294 |
| 売上高 (百万円) | 48 | 44 | 33 | 33 | 43 | 11 | 14 | 28 | 53 | 78 | 66 | 71 | 528 | -34 |

(注1)

| 界 出雲 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|--------|--------|--------|--------|---------------|----------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 99.0% | 98.9% | 89.9% | 91.4% | 89.7% | 37.5% | 28.3% | - | 97.3% | 99.6% | 99.6% | 99.9% | 85.4% | -11.5pt |
| ADR (円) | 52,261 | 45,078 | 44,509 | 42,441 | 44,623 | 42,860 | 51,255 | - | 45,475 | 55,263 | 51,071 | 52,074 | 48,197 | +5,696 |
| RevPAR (円) | 51,753 | 44,594 | 40,022 | 38,773 | 40,005 | 16,072 | 14,522 | - | 44,255 | 55,040 | 50,850 | 52,004 | 41,163 | -39 |
| 売上高 (百万円) | 69 | 66 | 60 | 52 | 57 | 19 | 19 | 0 | 58 | 71 | 62 | 68 | 605 | -84 |

| 界 伊東 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 91.3% | 94.4% | 90.6% | 93.8% | 89.7% | 28.2% | 34.8% | 58.8% | 93.7% | 99.6% | 99.9% | 100.0% | 82.0% | -5.7pt |
| ADR (円) | 37,689 | 44,285 | 41,561 | 42,087 | 43,503 | 40,204 | 44,882 | 34,411 | 36,253 | 52,513 | 43,569 | 45,567 | 42,610 | +5,762 |
| RevPAR (円) | 34,422 | 41,807 | 37,673 | 39,474 | 39,012 | 11,343 | 15,602 | 20,237 | 33,953 | 52,287 | 43,520 | 45,567 | 34,938 | +2,640 |
| 売上高 (百万円) | 68 | 69 | 72 | 71 | 74 | 20 | 24 | 35 | 67 | 90 | 76 | 84 | 756 | +86 |

| 界 箱根 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|----------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 98.3% | 97.2% | 93.9% | 84.2% | 85.0% | 23.1% | 27.8% | 69.0% | 95.3% | 99.3% | 99.0% | 99.6% | 81.2% | -14.5pt |
| ADR (円) | 57,908 | 53,735 | 49,370 | 50,876 | 45,135 | 44,488 | 50,257 | 38,263 | 43,396 | 53,365 | 46,970 | 51,951 | 49,334 | +4,541 |
| RevPAR (円) | 56,943 | 52,249 | 46,334 | 42,817 | 38,356 | 10,259 | 13,972 | 26,386 | 41,340 | 52,988 | 46,514 | 51,742 | 40,071 | -2,791 |
| 売上高 (百万円) | 91 | 72 | 79 | 68 | 70 | 19 | 22 | 47 | 76 | 92 | 77 | 89 | 808 | -96 |

| 界 阿蘇 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 95.3% | 96.6% | 85.1% | 83.0% | 83.1% | 30.9% | 51.4% | 66.4% | 79.5% | 97.8% | 99.4% | 99.7% | 81.6% | -5.9pt |
| ADR (円) | 80,162 | 72,557 | 70,729 | 63,764 | 65,274 | 63,150 | 80,003 | 58,801 | 63,886 | 78,942 | 68,958 | 74,862 | 70,735 | +5,783 |
| RevPAR (円) | 76,376 | 70,055 | 60,160 | 52,953 | 54,220 | 19,490 | 41,112 | 39,037 | 50,767 | 77,244 | 68,548 | 74,661 | 57,688 | +902 |
| 売上高 (百万円) | 39 | 35 | 31 | 28 | 31 | 10 | 17 | 22 | 26 | 42 | 35 | 41 | 363 | -7 |

| 界 川治 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 78.1% | 65.8% | 66.8% | 72.2% | 65.8% | 24.9% | 28.9% | 61.0% | 87.6% | 99.5% | 96.5% | 99.6% | 72.2% | +4.2pt |
| ADR (円) | 26,315 | 28,409 | 28,910 | 22,261 | 21,305 | 14,206 | 12,974 | 13,503 | 17,270 | 32,170 | 24,503 | 30,153 | 24,488 | -721 |
| RevPAR (円) | 20,549 | 18,694 | 19,313 | 16,063 | 14,012 | 3,538 | 3,752 | 8,231 | 15,134 | 32,016 | 23,656 | 30,045 | 17,676 | +528 |
| 売上高 (百万円) | 78 | 67 | 62 | 64 | 63 | 17 | 14 | 34 | 76 | 117 | 95 | 114 | 808 | +75 |

| 界 鬼怒川 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 79.3% | 82.3% | 72.6% | 68.8% | 71.1% | 16.7% | 18.6% | 60.7% | 93.5% | 99.6% | 99.9% | 99.9% | 74.1% | +0.4pt |
| ADR (円) | 38,640 | 36,630 | 36,909 | 32,730 | 31,947 | 34,009 | 35,742 | 26,889 | 29,233 | 44,857 | 40,916 | 44,268 | 36,981 | +2,088 |
| RevPAR (円) | 30,644 | 30,130 | 26,789 | 22,502 | 22,718 | 5,695 | 6,630 | 16,323 | 27,347 | 44,676 | 40,887 | 44,209 | 27,398 | +1,676 |
| 売上高 (百万円) | 83 | 80 | 75 | 63 | 67 | 15 | 13 | 49 | 87 | 119 | 104 | 118 | 879 | -6 |

| 界 加賀 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 97.4% | 83.3% | 76.3% | 79.6% | 74.2% | 11.5% | 10.0% | 49.3% | 97.7% | 98.9% | 99.6% | 96.7% | 74.6% | +0.7pt |
| ADR (円) | 38,497 | 41,377 | 38,372 | 37,914 | 34,178 | 32,432 | 36,677 | 27,610 | 29,179 | 43,666 | 36,314 | 42,068 | 37,368 | +925 |
| RevPAR (円) | 37,481 | 34,453 | 29,258 | 30,179 | 25,358 | 3,716 | 3,681 | 13,599 | 28,513 | 43,196 | 36,163 | 40,682 | 27,892 | +938 |
| 売上高 (百万円) | 115 | 106 | 90 | 97 | 81 | 11 | 8 | 40 | 94 | 120 | 102 | 114 | 985 | +8 |

(注2)

| 界 アルプス | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------------|---------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 58.1% | 65.8% | 68.8% | 59.3% | 51.3% | 16.7% | 18.1% | 31.9% | 82.9% | 99.3% | 99.7% | 99.5% | 64.0% | -0.5pt |
| ADR (円) | 26,413 | 34,344 | 31,881 | 26,113 | 20,344 | 16,878 | 26,100 | 24,419 | 25,596 | 42,630 | 33,363 | 34,890 | 31,029 | +2,382 |
| RevPAR (円) | 15,352 | 22,581 | 21,940 | 15,495 | 10,431 | 2,813 | 4,732 | 7,800 | 21,210 | 42,315 | 33,247 | 34,703 | 19,856 | +1,378 |
| 売上高 (百万円) | 50 | 54 | 67 | 49 | 42 | 10 | 13 | 27 | 73 | 120 | 97 | 105 | 713 | -3 |

| 西表島ホテル | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年同期比 |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|----|----|--------|--------|--------|--------|---------------|----------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 44.0% | 37.1% | 32.7% | 45.1% | 51.1% | 17.4% | - | - | 39.7% | 31.8% | 31.6% | 63.5% | 40.2% | +14.7pt |
| ADR (円) | 18,033 | 23,765 | 22,616 | 17,843 | 21,373 | 15,672 | - | - | 34,206 | 45,849 | 29,921 | 24,003 | 25,397 | -1,270 |
| RevPAR (円) | 7,931 | 8,816 | 7,401 | 8,040 | 10,932 | 2,719 | - | - | 13,582 | 14,577 | 9,450 | 15,235 | 10,199 | +3,405 |
| 売上高 (百万円) | 62 | 60 | 51 | 53 | 70 | 11 | 0 | 0 | 76 | 85 | 52 | 97 | 620 | +60 |

個別物件の運営実績⑥

(注1)

| ザ・ビー 赤坂 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年 同期比 |
|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|----|----|----|----|-------|-------|--------------|----------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 90.2% | 83.1% | 69.9% | 50.9% | 20.9% | 8.6% | - | - | - | - | 28.7% | 57.1% | 34.1% | -52.4pt |
| ADR (円) | 10,461 | 9,375 | 8,760 | 8,929 | 8,455 | 7,376 | - | - | - | - | 3,927 | 4,295 | 8,301 | -2,046 |
| RevPAR (円) | 9,437 | 7,792 | 6,126 | 4,542 | 1,771 | 635 | 82 | 59 | 8 | - | 1,127 | 2,451 | 2,827 | -6,114 |
| 売上高 (百万円) | 49 | 42 | 33 | 23 | 10 | 4 | 2 | 3 | 2 | 2 | 5 | 13 | 194 | -393 |

| ザ・ビー 三軒茶屋 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年 同期比 |
|--------------|--------|--------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|----------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 88.5% | 88.7% | 83.4% | 79.3% | 65.7% | 48.3% | 40.0% | 60.9% | 67.3% | 57.4% | 58.8% | 58.3% | 66.4% | -21.9pt |
| ADR (円) | 12,169 | 11,270 | 10,371 | 11,193 | 8,350 | 5,436 | 5,349 | 5,324 | 5,720 | 6,095 | 6,810 | 8,117 | 8,508 | -3,100 |
| RevPAR (円) | 10,773 | 9,995 | 8,653 | 8,881 | 5,487 | 2,625 | 2,140 | 3,242 | 3,851 | 3,501 | 4,001 | 4,735 | 5,645 | -4,596 |
| 売上高 (百万円) | 41 | 39 | 34 | 33 | 22 | 10 | 10 | 13 | 16 | 14 | 15 | 19 | 271 | -208 |

| ザ・ビー 名古屋 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年 同期比 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|----------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 92.9% | 89.2% | 87.9% | 57.4% | 23.3% | 11.3% | 12.9% | 22.3% | 33.9% | 26.0% | 36.3% | 44.2% | 44.8% | -44.9pt |
| ADR (円) | 7,913 | 7,174 | 6,683 | 7,952 | 5,077 | 4,588 | 3,911 | 4,441 | 4,626 | 4,778 | 4,773 | 4,750 | 6,317 | -1,071 |
| RevPAR (円) | 7,354 | 6,400 | 5,873 | 4,565 | 1,185 | 518 | 502 | 989 | 1,566 | 1,243 | 1,730 | 2,101 | 2,828 | -3,798 |
| 売上高 (百万円) | 55 | 49 | 46 | 34 | 12 | 7 | 8 | 11 | 15 | 13 | 16 | 19 | 288 | -338 |

| ザ・ビー 神戸 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年 同期比 |
|------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|----------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 90.6% | 86.9% | 77.5% | 75.3% | 36.3% | 13.0% | 16.5% | 27.0% | 29.4% | 27.9% | 46.4% | 57.2% | 48.6% | -39.4pt |
| ADR (円) | 11,142 | 9,786 | 8,333 | 7,891 | 6,447 | 5,350 | 5,282 | 6,081 | 6,916 | 6,943 | 6,765 | 6,697 | 8,127 | -2,259 |
| RevPAR (円) | 10,094 | 8,504 | 6,455 | 5,939 | 2,338 | 693 | 873 | 1,641 | 2,031 | 1,939 | 3,140 | 3,831 | 3,946 | -5,190 |
| 売上高 (百万円) | 63 | 57 | 46 | 40 | 22 | 13 | 15 | 18 | 21 | 19 | 26 | 30 | 375 | -339 |

(注2)

| ホテル・ アンドルームス 大阪本町 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年 同期比 |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----|-------|-------|-------|-------|-------|--------------|----------------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | 78.0% | 75.6% | 69.4% | 61.3% | 15.5% | 1.6% | - | 2.9% | 5.6% | 7.3% | 7.7% | 12.6% | 28.0% | -52.9pt |
| ADR (円) | 9,436 | 8,784 | 8,233 | 7,507 | 7,794 | 6,864 | - | 7,437 | 9,218 | 7,333 | 7,976 | 7,982 | 8,456 | -2,910 |
| RevPAR (円) | 7,362 | 6,643 | 5,716 | 4,599 | 1,210 | 111 | - | 214 | 519 | 532 | 616 | 1,007 | 2,369 | -6,825 |
| 売上高 (百万円) | 25 | 23 | 20 | 15 | 4 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 2 | 3 | 101 | -275 |

(注3)

| ソルヴィータ ホテル那覇 | 2019年 | | 2020年 | | | | | | | | | | 累計 | 前年 同期比 |
|-----------------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|----|-----------|
| | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | | |
| 客室稼働率 | - | - | 63.3% | 74.6% | 33.7% | 8.7% | 0.5% | 23.4% | 31.6% | 10.0% | 18.1% | 44.8% | - | - |
| ADR (円) | - | - | 8,470 | 9,466 | 7,499 | 7,019 | 9,164 | 5,972 | 6,653 | 7,109 | 6,755 | 6,228 | - | - |
| RevPAR (円) | - | - | 5,363 | 7,059 | 2,524 | 610 | 42 | 1,398 | 2,103 | 710 | 1,222 | 2,788 | - | - |
| 売上高 (百万円) | - | - | 37 | 45 | 17 | 4 | 0 | 9 | 14 | 5 | 8 | 19 | - | - |



投資法人HPにも運営実績
データ・ダウンロード用Excel
を掲載しています。

星野リゾート運営物件^(注1)

| 施設名 | 2018年11月 ～2019年10月 | 2019年11月 ～2020年10月 | 対前年 同期 |
|----------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| 星のや軽井沢 | 35.9% | 17.4% | -18.5pt |
| 星のや京都 | 57.7% | 23.5% | -34.3pt |
| 星のや富士 | 55.8% | 21.3% | -34.5pt |
| 星のや竹富島 | 7.9% | 3.9% | -4.0pt |
| リゾナーレハケ岳 | 1.1% | 0.6% | -0.5pt |
| リゾナーレ熱海 | 3.4% | 0.9% | -2.5pt |
| 界 松本 | 6.7% | 2.8% | -4.0pt |
| 界 出雲 | 3.6% | 2.1% | -1.5pt |
| 界 伊東 | 6.0% | 2.7% | -3.3pt |
| 界 箱根 | 20.2% | 7.7% | -12.5pt |
| 界 阿蘇 | 18.0% | 8.6% | -9.4pt |
| 界 川治 | 3.8% | 1.9% | -1.9pt |
| 界 鬼怒川 | 5.7% | 2.8% | -2.9pt |
| 界 加賀 | 4.8% | 2.0% | -2.8pt |
| 界 アルプス | 8.2% | 6.4% | -1.8pt |
| 界 遠州 | - | 1.5% | -(注2) |
| OMO7 旭川 | 13.0% | 12.2% | -0.8pt |
| 西表島ホテル | - | 0.1% | -(注2) |
| BEB5 軽井沢 | - | 6.0% | -(注2) |

星野リゾート以外運営物件^(注1)

| 施設名 | 2018年11月 ～2019年10月 | 2019年11月 ～2020年10月 | 対前年 同期 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|
| ロードサイド22物件 | 1.2% | 0.3% | -0.8pt |
| ANAクラウンプラザホテル広島 | 28.0% | 13.7% | -14.3pt |
| ANAクラウンプラザホテル福岡 | 23.3% | 15.8% | -7.5pt |
| ANAクラウンプラザホテル金沢 | 26.0% | 12.2% | -13.9pt |
| ANAクラウンプラザホテル富山 | 26.0% | 14.4% | -11.6pt |
| ハイアットリージェンシー大阪 | 57.7% | 28.9% | -28.8pt |
| ザ・ビー 赤坂 | 52.1% | 33.9% | -18.3pt |
| ザ・ビー 三軒茶屋 | 12.7% | 4.6% | -8.1pt |
| ザ・ビー 名古屋 | 47.1% | 28.5% | -18.6pt |
| ザ・ビー 神戸 | 29.2% | 14.7% | -14.5pt |
| ホテル・アンドルームス大阪本町 | 69.0% | 40.7% | -28.3pt |
| ソルヴィータホテル那覇 | - | 2.1% | -(注2) |
| ポートフォリオ全体 | 19.5% | 8.1% | -11.4pt |

2020年10月末現在保有している61物件中、21物件が下記の日数でコロナ禍影響による休館を実施しました。

星野リゾート運営物件

| 施設名 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 備考 |
|----------|-----|-----|-----|----|----|----|-----|-----------------------------------|
| 星のや 軽井沢 | - | - | - | - | - | - | - | 一部レストランの休業あり |
| 星のや 京都 | - | 2日 | - | - | - | - | - | |
| 星のや 富士 | 5日 | - | - | - | - | - | - | |
| 星のや 竹富島 | 2日 | 31日 | 30日 | - | - | - | - | 自治体からの休業協力依頼 |
| リゾナーレ八ヶ岳 | - | - | - | - | - | - | - | |
| リゾナーレ熱海 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 界 松本 | 5日 | - | - | - | - | - | - | |
| 界 出雲 | 2日 | 1日 | - | - | - | - | - | |
| 界 伊東 | - | 3日 | - | - | - | - | - | |
| 界 箱根 | - | 2日 | - | - | - | - | - | |
| 界 阿蘇 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 界 川治 | - | 10日 | - | - | - | - | - | 特措法に基づく栃木県から休業要請(4/28~5/10) |
| 界 鬼怒川 | 3日 | 10日 | - | - | - | - | - | 特措法に基づく栃木県から休業要請(4/28~5/10) |
| 界 加賀 | 8日 | 9日 | - | - | - | - | - | |
| 界 アルプス | 6日 | 3日 | - | - | - | - | - | |
| OMO7 旭川 | 11日 | 31日 | 30日 | - | - | - | - | 北海道の2回にわたる独自の緊急事態/共同宣言(2/28、4/12) |
| 西表島ホテル | 11日 | 31日 | 30日 | - | - | - | - | |
| BEB5 軽井沢 | 3日 | 7日 | - | - | - | - | - | |

星野リゾート以外運営物件

| 施設名 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 備考 |
|-----------------|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|--------------------|
| ANAクラウンプラザ 広島 | - | - | - | - | - | - | - | 一部レストラン等休業 |
| ANAクラウンプラザ 福岡 | - | - | - | - | - | - | - | 一部レストラン等休業 |
| ANAクラウンプラザ 金沢 | - | 17日 | - | - | - | - | - | 一部レストラン等休業 |
| ANAクラウンプラザ 富山 | - | 30日 | - | - | - | - | - | 一部レストラン等休業 |
| ハイアットリージェンシー大阪 | - | - | - | - | - | - | - | 一部レストラン等休業 |
| ロードサイド22物件 | - | - | - | - | - | - | - | |
| ザ・ビー 赤坂 | 12日 | 31日 | 30日 | 31日 | 31日 | - | - | ザ・ビー 赤坂見附との共同運営を実施 |
| ザ・ビー 三軒茶屋 | - | - | - | - | - | - | - | |
| ザ・ビー 名古屋 | - | - | - | - | - | - | - | |
| ザ・ビー 神戸 | - | - | - | - | - | - | - | |
| カンデオ5物件 | - | - | - | - | - | - | - | |
| グリーンズ3物件 | - | - | - | - | - | - | - | |
| クインテッサホテル大阪心斎橋 | - | 31日 | 30日 | - | - | - | - | |
| ホテル・アンドルームス大阪本町 | 8日 | 31日 | 18日 | - | - | - | - | |
| ホテル日航高知旭ロイヤル | - | 21日 | - | - | - | - | - | 一部レストラン等休業 |
| ソルヴィータホテル那覇 | - | 22日 | - | - | - | - | - | |

V

Appendix② 保有物件情報（財務）



(単位：百万円)

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 客室数 | 取得価格 | 不動産鑑定評価額等 | |
|------|-----------------|---------------|-----|--------|------------|-------------|
| | | | | | 価格時点 | |
| | | | | | 2020年4月30日 | 2020年10月31日 |
| H-1 | 星のや軽井沢 | 長野県北佐久郡軽井沢町 | 77 | 7,600 | 11,800 | 11,800 |
| H-2 | 星のや京都 | 京都府京都市 | 25 | 2,878 | 4,210 | 4,220 |
| H-3 | 星のや富士 | 山梨県南都留郡富士河口湖町 | 40 | 4,160 | 4,310 | 4,330 |
| H-4 | 星のや竹富島 | 沖縄県八重山郡竹富町 | 48 | 4,955 | 5,080 | 4,970 |
| R-1 | リゾナーレハヶ岳 | 山梨県北杜市 | 172 | 4,500 | 7,240 | 7,330 |
| R-2 | リゾナーレ熱海 | 静岡県熱海市 | 81 | 3,750 | 4,410 | 4,820 |
| K-1 | 界 松本 | 長野県松本市 | 26 | 600 | 800 | 804 |
| K-2 | 界 出雲 | 島根県松江市 | 24 | 680 | 877 | 878 |
| K-3 | 界 伊東 | 静岡県伊東市 | 30 | 670 | 1,590 | 1,600 |
| K-4 | 界 箱根 | 神奈川県足柄下郡箱根町 | 32 | 950 | 1,320 | 1,320 |
| K-5 | 界 阿蘇 | 大分県玖珠郡九重町 | 12 | 575 | 691 | 708 |
| K-6 | 界 川治 | 栃木県日光市 | 54 | 1,000 | 1,160 | 1,170 |
| K-7 | 界 鬼怒川 | 栃木県日光市 | 48 | 3,080 | 3,340 | 3,270 |
| K-8 | 界 加賀 | 石川県加賀市 | 48 | 3,160 | 3,370 | 3,380 |
| K-9 | 界 アルプス | 長野県大町市 | 48 | 3,060 | 3,150 | 3,150 |
| O-35 | OMO7 旭川 | 北海道旭川市 | 237 | 4,619 | 4,690 | 4,620 |
| O-43 | 西表島ホテル | 沖縄県八重山郡竹富町 | 139 | 3,650 | 3,780 | 3,810 |
| O-45 | BEB5 軽井沢(注) | 長野県北佐久郡軽井沢町 | 73 | 2,170 | 2,260 | 2,260 |
| O-31 | ANAクラウンプラザホテル広島 | 広島県広島市 | 409 | 17,784 | 18,800 | 18,600 |
| O-32 | ANAクラウンプラザホテル福岡 | 福岡県福岡市 | 320 | 7,599 | 8,310 | 8,360 |
| O-33 | ANAクラウンプラザホテル金沢 | 石川県金沢市 | 249 | 6,609 | 6,510 | 6,270 |
| O-34 | ANAクラウンプラザホテル富山 | 富山県富山市 | 252 | 4,008 | 4,210 | 4,080 |
| O-36 | ハイアットリージェンシー大阪 | 大阪府大阪市 | 480 | 16,000 | 15,700 | 15,100 |
| O-37 | ザ・ビー 赤坂 | 東京都港区 | 162 | 4,860 | 4,900 | 4,710 |
| O-38 | ザ・ビー 三軒茶屋 | 東京都世田谷区 | 118 | 4,420 | 4,470 | 4,310 |
| O-39 | ザ・ビー 名古屋 | 愛知県名古屋市 | 219 | 4,500 | 4,400 | 4,190 |
| O-40 | ザ・ビー 神戸 | 兵庫県神戸市 | 168 | 7,020 | 6,710 | 6,370 |
| O-41 | クインテッサホテル大阪心斎橋 | 大阪府大阪市 | 132 | 3,339 | 3,690 | 3,450 |
| O-42 | ホテル・アンドルームス大阪本町 | 大阪府大阪市 | 103 | 4,238 | 3,820 | 3,520 |
| O-44 | ホテル日航高知旭ロイヤル | 高知県高知市 | 191 | 2,200 | 2,240 | 2,250 |
| O-46 | ソルヴィータホテル那覇(注) | 沖縄県那覇市 | 200 | 3,860 | 3,890 | 3,820 |

| 物件番号 | 物件名称 | 所在地 | 客室数 | 取得価格 | 不動産鑑定評価額等 | | |
|------|----------------|-------------|-----|-------|------------|-------------|---------|
| | | | | | 価格時点 | | |
| | | | | | 2020年4月30日 | 2020年10月31日 | |
| O-1 | チサンイン 塩尻北インター | 長野県塩尻市 | 92 | 672 | 821 | 819 | |
| O-2 | チサンイン 佐野藤岡インター | 栃木県佐野市 | 92 | 742 | 910 | 894 | |
| O-3 | チサンイン 諏訪インター | 長野県諏訪市 | 92 | 658 | 824 | 822 | |
| O-4 | チサンイン 豊川インター | 愛知県豊川市 | 94 | 602 | 727 | 727 | |
| O-5 | チサンイン 鳥栖 | 佐賀県鳥栖市 | 92 | 504 | 649 | 644 | |
| O-6 | チサンイン 千葉浜野R16 | 千葉県千葉市 | 94 | 798 | 1,010 | 997 | |
| O-7 | チサンイン 熊本御幸苗田 | 熊本県熊本市 | 98 | 616 | 745 | 734 | |
| O-8 | チサンイン 宇都宮鹿沼 | 栃木県宇都宮市 | 98 | 714 | 844 | 831 | |
| O-9 | チサンイン 福井 | 福井県福井市 | 98 | 644 | 796 | 797 | |
| O-10 | チサンイン 福島西インター | 福島県福島市 | 98 | 672 | 767 | 753 | |
| O-11 | チサンイン 新潟中央インター | 新潟県新潟市 | 98 | 630 | 767 | 767 | |
| O-12 | チサンイン 大村長崎空港 | 長崎県大村市 | 92 | 630 | 760 | 754 | |
| O-13 | チサンイン ひたちなか | 茨城県ひたちなか市 | 92 | 742 | 916 | 901 | |
| O-14 | チサンイン 土浦阿見 | 茨城県稲敷郡阿見町 | 92 | 770 | 918 | 903 | |
| O-15 | チサンイン 甲府石和 | 山梨県笛吹市 | 92 | 658 | 779 | 776 | |
| O-16 | チサンイン 丸亀善通寺 | 香川県丸亀市 | 98 | 588 | 731 | 728 | |
| O-17 | チサンイン 宗像 | 福岡県宗像市 | 98 | 504 | 627 | 624 | |
| O-18 | チサンイン 岩手一関インター | 岩手県一関市 | 92 | 700 | 778 | 766 | |
| O-19 | チサンイン 軽井沢 | 長野県北佐久郡軽井沢町 | 90 | 812 | 1,080 | 1,080 | |
| O-20 | チサンイン 姫路夢前橋 | 兵庫県姫路市 | 98 | 616 | 737 | 736 | |
| O-21 | チサンイン 倉敷水島 | 岡山県倉敷市 | 98 | 728 | 864 | 861 | |
| O-22 | カンデオホテルズ半田 | 愛知県半田市 | 126 | 620 | 661 | 651 | |
| O-23 | カンデオホテルズ茅野 | 長野県茅野市 | 119 | 793 | 900 | 886 | |
| O-24 | カンデオホテルズ福山 | 広島県福山市 | 164 | 1,075 | 1,190 | 1,170 | |
| O-25 | カンデオホテルズ佐野 | 栃木県佐野市 | 124 | 1,260 | 1,470 | 1,440 | |
| O-26 | カンデオホテルズ亀山 | 三重県亀山市 | 170 | 470 | 501 | 487 | |
| O-27 | コンフォートホテル函館 | 北海道函館市 | 139 | 937 | 955 | 961 | |
| O-28 | コンフォートホテル苫小牧 | 北海道苫小牧市 | 123 | 963 | 969 | 973 | |
| O-29 | コンフォートホテル呉 | 広島県呉市 | 149 | 1,100 | 1,160 | 1,160 | |
| O-30 | チサンイン 鹿児島島谷山 | 鹿児島県鹿児島市 | 217 | 1,995 | 2,370 | 2,360 | |
| 合計 | | | | 7,536 | 161,707 | 178,954 | 176,472 |

2020年10月期 貸借対照表

星野リゾート・リート投資法人

(単位：千円)

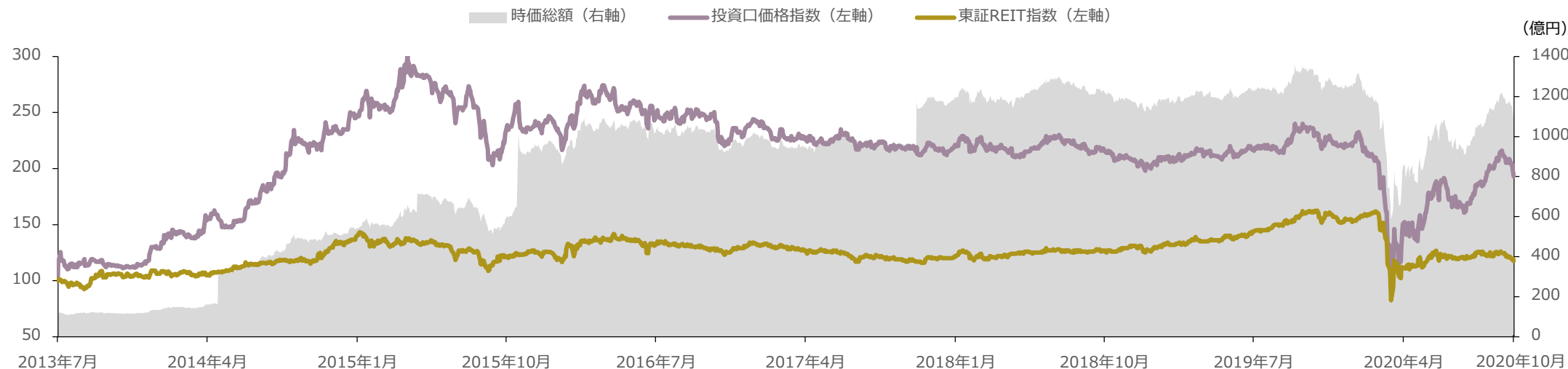
| | 前期 (2020年4月30日) | 当期 (2020年10月31日) |
|----------------|-----------------|------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 10,725,065 | 11,173,058 |
| 営業未収入金 | 104,251 | 109,999 |
| 前払費用 | 269,431 | 297,244 |
| 未収消費税等 | 76,693 | - |
| その他 | 968 | 2,230 |
| 流動資産合計 | 11,176,410 | 11,582,533 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 88,644,294 | 89,682,056 |
| 減価償却累計額 | △9,985,894 | △11,191,617 |
| 建物 (純額) | 78,658,400 | 78,490,439 |
| 構築物 | 3,759,556 | 3,767,238 |
| 減価償却累計額 | △351,573 | △401,260 |
| 構築物 (純額) | 3,407,982 | 3,365,978 |
| 機械及び装置 | 83,801 | 83,801 |
| 減価償却累計額 | △49,379 | △52,962 |
| 機械及び装置 (純額) | 34,421 | 30,838 |
| 工具、器具及び備品 | 1,116,371 | 1,228,112 |
| 減価償却累計額 | △569,140 | △597,715 |
| 工具、器具及び備品 (純額) | 547,231 | 630,396 |
| 土地 | 79,409,668 | 79,409,668 |
| 建設仮勘定 | 166,745 | 76,558 |
| 有形固定資産合計 | 162,224,448 | 162,003,879 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 3,547,720 | 3,547,500 |
| ソフトウェア | 49,799 | 77,856 |
| 無形固定資産合計 | 3,597,520 | 3,625,356 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 505,365 | 505,365 |
| 長期前払費用 | 686,321 | 715,034 |
| 繰延税金資産 | 13 | 13 |
| 差入保証金 | 10,000 | 10,000 |
| その他 | 365,006 | 365,006 |
| 投資その他の資産合計 | 1,566,706 | 1,595,419 |
| 固定資産合計 | 167,388,675 | 167,224,655 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 7,227 | 6,479 |
| 繰延資産合計 | 7,227 | 6,479 |
| 資産合計 | 178,572,313 | 178,813,668 |

| | 前期 (2020年4月30日) | 当期 (2020年10月31日) |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 236,787 | 309,915 |
| 短期借入金 | 1,400,000 | 2,649,000 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 5,477,148 | 7,077,148 |
| 未払金 | 719,446 | 796,385 |
| 未払法人税等 | 871 | 875 |
| 未払消費税等 | - | 270,558 |
| 未払費用 | 5,282 | 6,708 |
| 前受金 | 993,372 | 780,830 |
| 流動負債合計 | 8,832,907 | 11,891,423 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 59,381,403 | 56,622,829 |
| 投資法人債 | 1,500,000 | 1,500,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 3,168,736 | 3,208,211 |
| 固定負債合計 | 64,050,139 | 61,331,040 |
| 負債合計 | 72,883,047 | 73,222,463 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 102,737,981 | 102,737,981 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△) | 2,951,284 | 2,853,223 |
| 剰余金合計 | 2,951,284 | 2,853,223 |
| 投資主資本合計 | 105,689,265 | 105,591,205 |
| 純資産合計 | 105,689,265 | 105,591,205 |
| 負債純資産合計 | 178,572,313 | 178,813,668 |

(単位：千円)

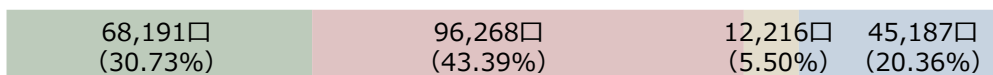
| | 前期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日) | 当期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日) |
|---------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | 6,158,161 | 6,021,600 |
| 営業収益合計 | 6,158,161 | 6,021,600 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | 2,138,733 | 2,167,943 |
| 資産運用報酬 | 499,340 | 497,395 |
| 資産保管手数料 | 5,604 | 5,814 |
| 一般事務委託手数料 | 23,109 | 25,844 |
| 役員報酬 | 3,000 | 3,000 |
| 会計監査人報酬 | 9,000 | 9,160 |
| その他営業費用 | 79,703 | 73,638 |
| 営業費用合計 | 2,758,491 | 2,782,797 |
| 営業利益 | 3,399,669 | 3,238,802 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 52 | 51 |
| 受取保険金 | 15,743 | 4,366 |
| 還付加算金 | - | 468 |
| 雑収入 | 1,284 | 3,171 |
| 営業外収益合計 | 17,080 | 8,058 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 262,133 | 246,184 |
| 投資法人債利息 | 4,665 | 4,733 |
| 投資法人債発行費償却 | 747 | 747 |
| 融資関連費用 | 196,560 | 141,143 |
| その他 | 566 | 21 |
| 営業外費用合計 | 464,673 | 392,830 |
| 経常利益 | 2,952,076 | 2,854,030 |
| 税引前当期純利益 | 2,952,076 | 2,854,030 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 879 | 883 |
| 法人税等調整額 | △1 | △0 |
| 法人税等合計 | 877 | 882 |
| 当期純利益 | 2,951,199 | 2,853,147 |
| 前期繰越利益 | 85 | 75 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 2,951,284 | 2,853,223 |

時価総額及び投資口価格の推移^(注1)

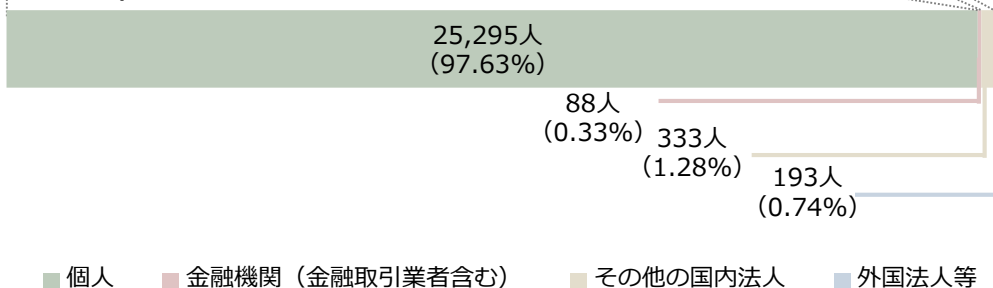


投資主構成^(注2)

所有者別投資口数
合計221,862口



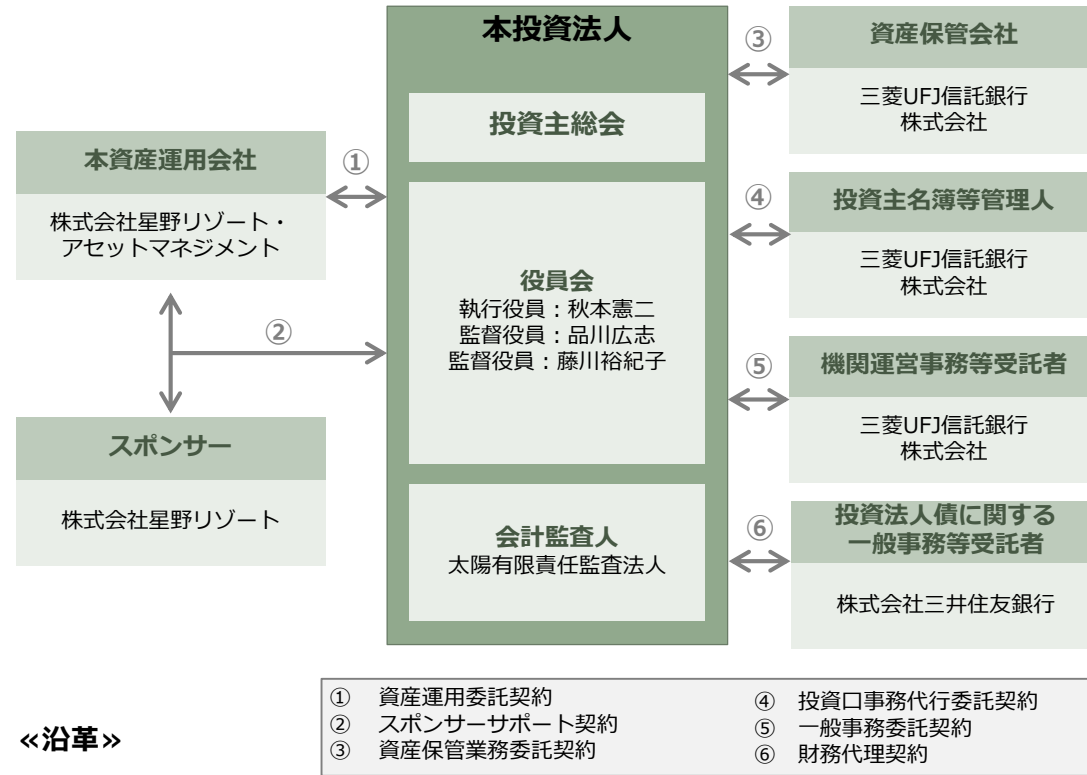
所有者別投資主数
合計25,909人



(注3)

| 主な投資主 | 所有投資口数 (口) | 比率 (%) |
|---|---------------|-----------|
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口) | 32,525 | 14.66 |
| 株式会社日本カストディ銀行 (信託口) (注4) | 20,339 | 9.16 |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口) | 8,437 | 3.80 |
| BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/JASDEC/CLIENT ASSET | 7,888 | 3.55 |
| みずほ証券株式会社 | 6,481 | 2.92 |
| 株式会社星野リゾート | 6,140 | 2.76 |
| 株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口) | 5,605 | 2.52 |
| J. P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S. A. 381572 | 5,302 | 2.38 |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 | 2,794 | 1.25 |
| STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 | 2,704 | 1.21 |
| 合計 | 98,215 | 44.26 |

本投資法人の仕組図



「沿革」

2013年2月28日

設立企画人（株式会社星野リゾート・アセットマネジメント）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出

2013年3月6日

投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立

2013年3月25日

投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請

2013年4月10日

内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第84号）

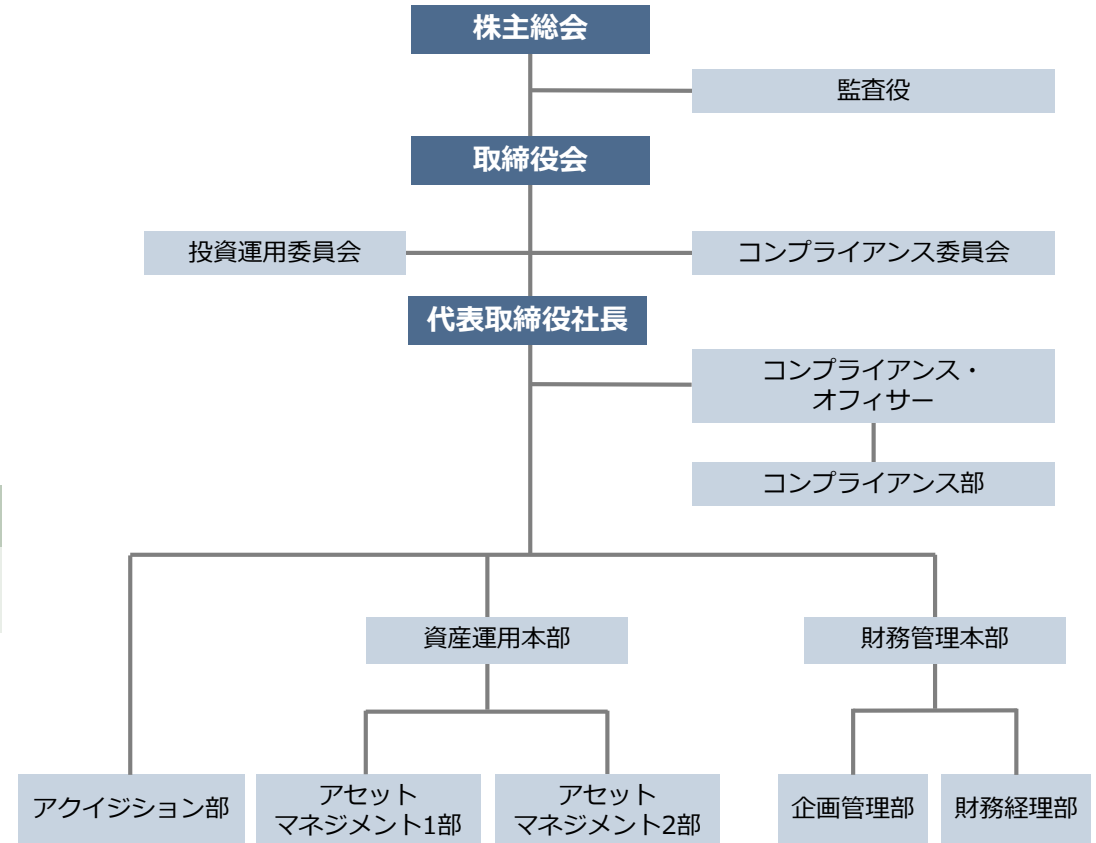
2013年7月12日

東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：3287）

2013年7月16日

資産運用の実質的な開始

資産運用会社の組織図



「会社概要」

商号 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 住所 東京都中央区京橋三丁目6番18号
 設立 2010年5月14日
 資本金 1億円
 株主 株式会社星野リゾート 100%
 登録・認可等 金融商品取引業登録 関東財務局長（金商）第2405号
 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第74号
 宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第94316号

P4

- (注1) 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を総称して「星野リゾート」と言います。以下同じです。
- (注2) ロードサイド22物件とは、ソ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（エコノミーかつ宿泊に特化したホテル）をいいます。以下同じです。
- (注3) ACP4物件またはANAクラウンプラザ4物件とは、「ANAクラウンプラザ広島」、「ANAクラウンプラザ福岡」、「ANAクラウンプラザ金沢」及び「ANAクラウンプラザ富山」をいいます。以下同じです。
- (注4) 金額については単位未満を切り捨て、比率については単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注5) 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。なお、各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「星のや富士」について2020年5月1日（第15期）、「星のや竹富島」について2020年11月1日（第16期）、「界 アルプス」について2022年5月1日（第19期）、「西表島ホテル」について2022年11月1日（第20期）、「OMO7旭川」について2024年11月1日（第24期）とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。

P5

- (注) 金額については単位未満を切り捨て、比率については単位未満を四捨五入して記載しています。

P10

- (注) BEB5 軽井沢は、2019年2月開業のため、2019年11月～2020年1月の前年同月実績はございません。

P13

- (注1) 星のや4物件とは、「星のや軽井沢」、「星のや京都」、「星のや富士」及び「星のや竹富島」をいいます。
- (注2) リゾナーレ2物件とは、「リゾナーレ八ヶ岳」及び「リゾナーレ熱海」をいいます。
- (注3) 界8物件とは、「界松本」、「界出雲」、「界伊東」、「界箱根」、「界阿蘇」、「界川治」、「界鬼怒川」及び「界加賀」をいいます。以下同じです。なお、「界アルプス」（2017年12月開業）は本集計から除外しています。
- (注4) 「BEB5 軽井沢」（2019年2月開業）は、2019年10月までの年間運営実績が存在しないため、「BEB5 軽井沢」の2019年10月以前の数値は記載していません。

P14

- (注) 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。

P15

- (注1) 本変更は、2021年1月27日開催予定の本投資法人の第5回投資主総会に、本変更を内容とした本投資法人の規約を一部変更する旨の議案が付議され、本投資主総会で同議案が承認可決されることをもって効力を生じます。
- (注2) 第16期業績は本日付決算短信にて公表した予想値を前提としています。資産運用報酬の変更前金額は第15期における資産運用報酬体系に基づき計算した試算値であり、第14期においては実際の金額と異なります。資産運用報酬の変更後金額は各期初から資産運用報酬体系の変更があったと仮定した場合の試算値であり、第16期においては実際の金額と異なる可能性があります。

P17

- (注) 想定賃料の固定賃料等及び変動賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意（以下「割増固定賃料」といいます。）をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。

P18

- (注1) 係数は施設別の賃貸借契約により異なります。
- (注2) 「クインテッサホテル大阪心斎橋」について締結された賃貸借契約について、2021年5月1日以降の賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されるように変更することが合意されています。本表においては、賃料形態を「固定+変動（賃料算出基準：施設利益）」として各数値を算出しています。

P19

- (注) ホテル特化型J-REITとは、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、大江戸温泉リート投資法人、森トラスト・ホテルリート投資法人、及び本投資法人をいいます。

P24

- (注) 2016年11月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

P25

- (注) 「不動産鑑定評価額」及び「鑑定NOI利回り」は取得日時点で取得済みの不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。

P29

(注) 2020年6月11日開業を予定しておりましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う昨今の事情を踏まえ、開業の延期を決定しております。本日現在、変更後の開業日は未定です。

P30

- (注1) ファンド運営会社とは「株式会社H&Dパートナーズ」のことをいいます。
(注2) 1号ファンドとは「星野リゾート旅館・ホテル運営サポート投資事業有限責任組合」のことをいいます。
(注3) 2号ファンドとは「星野リゾート旅館・ホテル運営サポート2号投資事業有限責任組合」のことをいいます。

P32

(注) あくまで予定であり、今後、予告なく変更する場合がございます。

P35

(注) QRコードを読み取っていただければ、スマートフォンからもご覧いただけます。

P39

(注) QRコードを読み取っていただければ、スマートフォンからもご覧いただけます。

P41

(注) 平均ADRは、2018年11月～2019年10月を基準期間として算出しています。

P42

(注) 平均ADRは、2018年11月～2019年10月を基準期間として算出しています。

P44

- (注1) 月次の主要指標については、賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。以下同じです。
(注2) 客室稼働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。ADR、RevPARについては単位未満を、売上高については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3) 星のや竹富島においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、2020年5～6月に休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

P45

(注) OMO7 旭川においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、2020年5～6月に休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

P46

(注) BEB5 軽井沢においては、2020年1月に本投資法人が当該物件を取得したため、取得月以前の数値については記載していません。

P48

- (注1) 界 出雲においては、2020年6月に大規模修繕工事に伴う休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。
(注2) ホテル・アンドルームス大阪本町においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、2020年5～6月に休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

P49

- (注1) ザ・ビー 赤坂においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、2020年5～8月に休館を実施したため、2020年5～7月においては、客室稼働率及びADRの実績はありません。また、2020年8月においては、客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。
(注2) ホテル・アンドルームス大阪本町においては、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受け、2020年5月に休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。
(注3) ソルヴィータホテル那覇においては、2020年1月に本投資法人が当該物件を取得したため、取得月以前の数値については記載していません。

P50

- (注1) 賃借人からインバウンド比率として提供を受けた数値に基づいて記載しています。
(注2) 当該期間の数値については賃借人から提供を受けていません。

P53

(注) 本投資法人による当該物件の取得日は2020年1月31日であり、2020年4月30日の不動産鑑定評価額等の欄には、2019年12月1日時点における価格を記載しています。

P56

- (注1) 新規上場日の前営業日である2013年7月11日をグラフの開始日としています。投資口価格は、2016年11月1日を効力発生日とする投資口分割（2分割）を考慮し、2013年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円の2分の1を100として指数化した上で、投資口分割前の最終取引日である2016年10月26日以前の数値を修正しています。また、東証REIT指数は、2013年7月11日の終値を100として指数化しています。
- (注2) 所有者別投資口数におけるカッコ内の比率は、発行済投資口の総口数に対する所有者別口数の割合を示しています。また、所有者別投資主数におけるカッコ内の比率は、本投資法人を所有する総投資主数に対する所有者別投資主数の割合を示しています。いずれも小数第2位未満を切捨てにより記載しています。
- (注3) 比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切捨てにより記載しています。
- (注4) 2020年7月27日付で、資産管理サービス信託銀行株式会社及びJTCホールディングス株式会社を消滅会社、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社を存続会社とする吸収合併が行われ、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社は同日付で商号を株式会社日本カストディ銀行に変更しています。



MEMO



MEMO

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す、また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

お問い合わせ TEL : 03-5159-6338

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 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