

# Hoshino

星野リゾート  
REIT

## 決算説明資料

2025年10月期 | 第25期

Hoshino Resorts REIT, Inc. Presentation Materials

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  
2025年12月16日

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





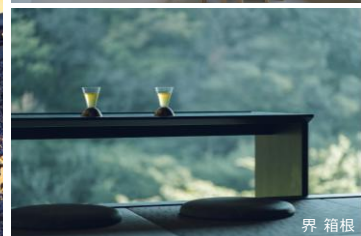
私たちは、観光産業を少子高齢化時代における  
我が国の経済活性化の切り札として考えています。  
私たちは、投資主が投資口の保有を通じてニッポンの  
観光産業の成長の果実を享受できる仕組みを作ることにより、  
真の観光立国リートとなることを目指しています。



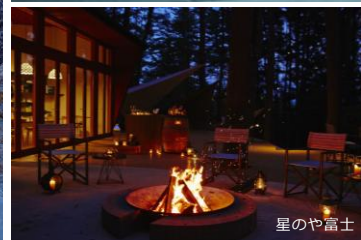
星のや富士



湯の山 素粋居



界 箱根



星のや富士



界 箱根



星のや京都



湯の山 素粋居



湯の山 素粋居

Chapter 1.

決算概要

05

Chapter 2.

運用ハイライト

09

Chapter 3.

今後の運用戦略

21

Chapter 4.

サステナビリティの取り組み

28

Chapter 5.

Appendix① スポンサー 星野リゾートについて

33

Chapter 6.

Appendix② 本投資法人及びポートフォリオについて

37

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、星のや沖縄
「リゾナーレ 2 物件」	リゾナーレ八ヶ岳、リゾナーレ熱海
「界6物件」	界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 鬼怒川、界 加賀
「界11物件」	界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 鬼怒川、界 加賀、界 アルプス、界 遠州、界 長門、界 霧島、界 別府
「界12物件」	界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 鬼怒川、界 加賀、界 アルプス、界 遠州、界 長門、界 霧島、界 別府、界 ポロト
「OMO2物件」	OMO7高知、OMO7大阪
「ロードサイド22物件」	グリーンズが運営するコンフォートイン22物件のパジェット型ホテル
「ロードサイド23物件」	ロードサイド22物件、コンフォートイン新潟亀田
「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
「the b 5 物件」	the b 赤坂、the b 三軒茶屋、the b 名古屋、the b 神戸、the b 浅草
「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

・ 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、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。

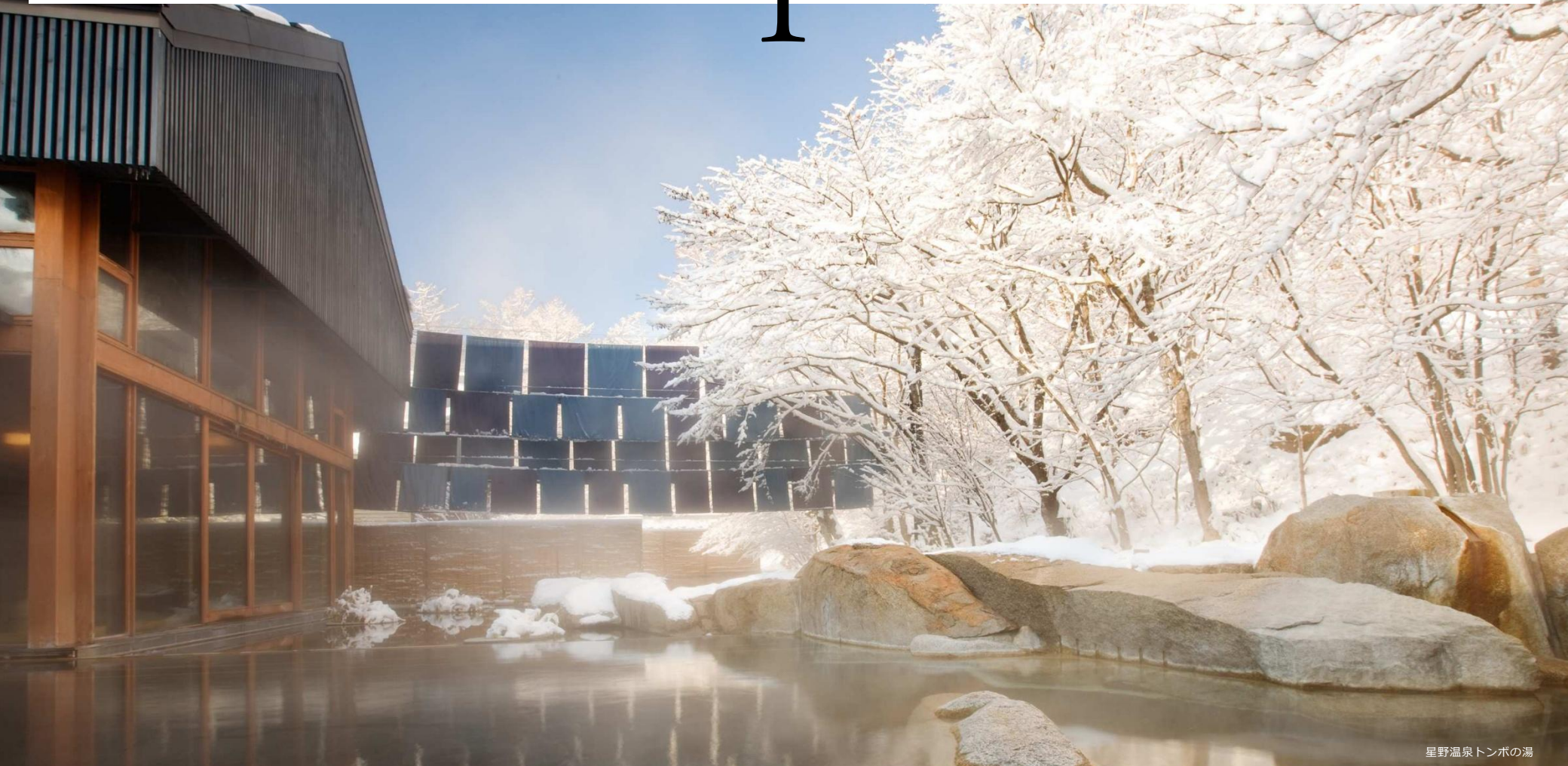
・ 本資料には、星野リゾート所有施設、DBJ共同ファンド所有施設等、本書の日付現在本投資法人の保有物件に含まれない物件が記載されることがあります。主なスポンサーバイブライナー一覧に記載の物件を含め、これらの物件について、本書の日付現在本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。なお、本投資法人の保有物件については、本投資法人ウェブサイト：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/list.html>をご参照ください。

・ 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。



CHAPTER

# 1



星野温泉トンボの湯

決算概要

# 2025年10月期（第25期）決算サマリー

	第24期実績	第25期予想 (2025/6/16決算発表) (A)	第25期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
<b>運用状況 (百万円)</b>				
営業収益	7,633	8,675	8,696	+20
営業費用	4,195	4,381	4,370	▲10
営業利益	3,437	4,293	4,325	+31
経常利益	2,691	3,511	3,556	+45
当期純利益	2,793	3,510	3,555	+45
<b>1口当たり分配金</b>	4,615円	6,000円	6,077円	+77円
<b>その他</b>				
賃貸NOI（百万円）	6,310	7,130	7,159	+29
賃貸NOI利回り	5.5%	6.3%	6.3%	+0.02pt
LTV	39.4%	39.1%	39.5%	+0.35pt
1口当たりNAV	302,386円	-	305,074	-

## 営業収益の主な内訳

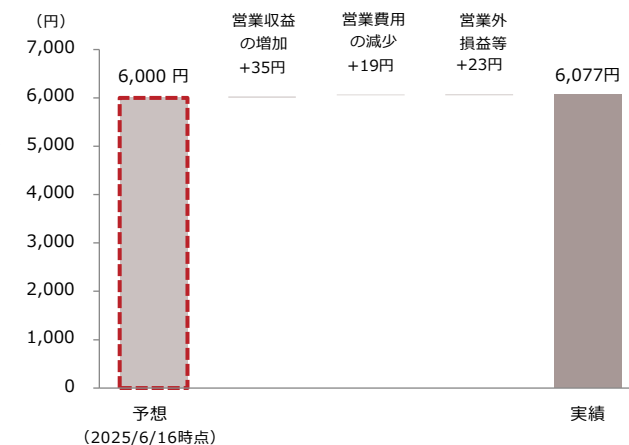
■ 固定賃料	5,378百万円 (61.9%)
■ 変動賃料	3,150百万円 (36.2%)
■ その他収入	167百万円 (1.8%)

## 営業費用の前回予想比較

■ 賃貸事業費用（修繕費）	▲8百万円
■ 賃貸事業費用（修繕費以外）	+15百万円
■ その他費用増減	▲17百万円

## 分配金の増減内訳

■ 1口当たり分配金	6,077円
■ 対予想	+77円 (+1.3%)



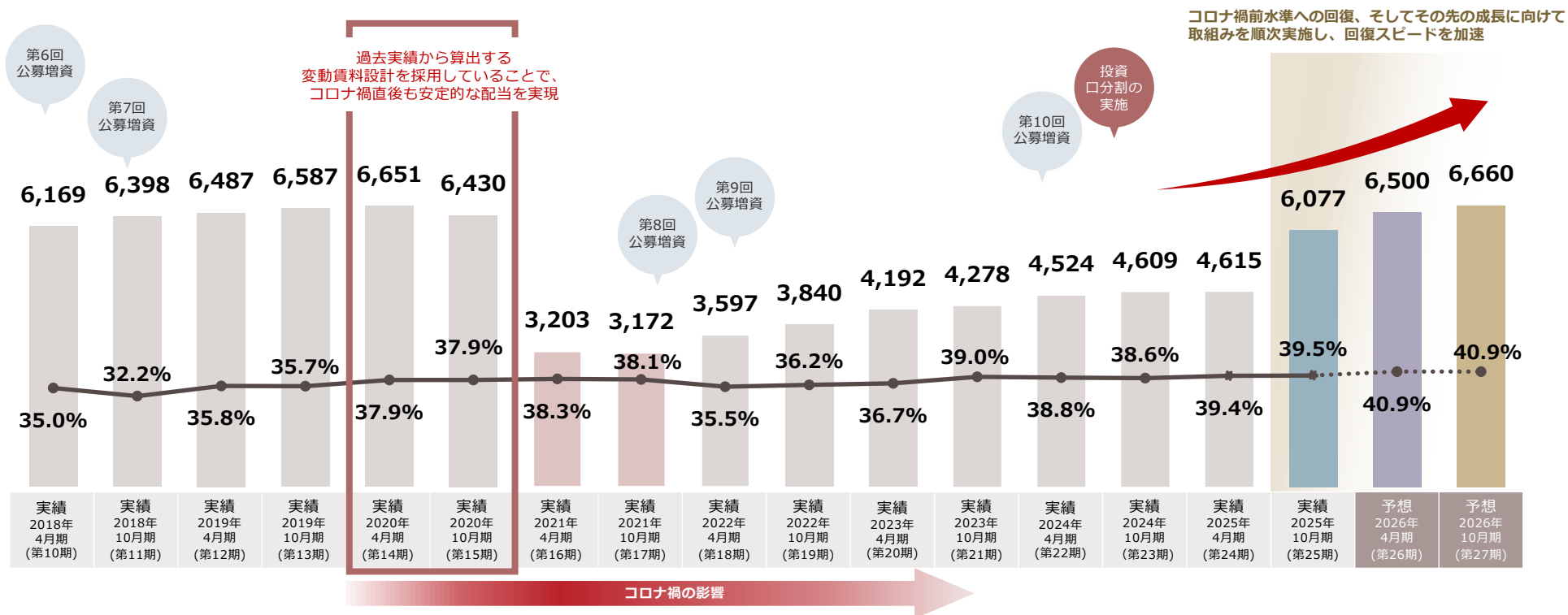


# 1口当たり分配金の実績、予想及びLTVの推移

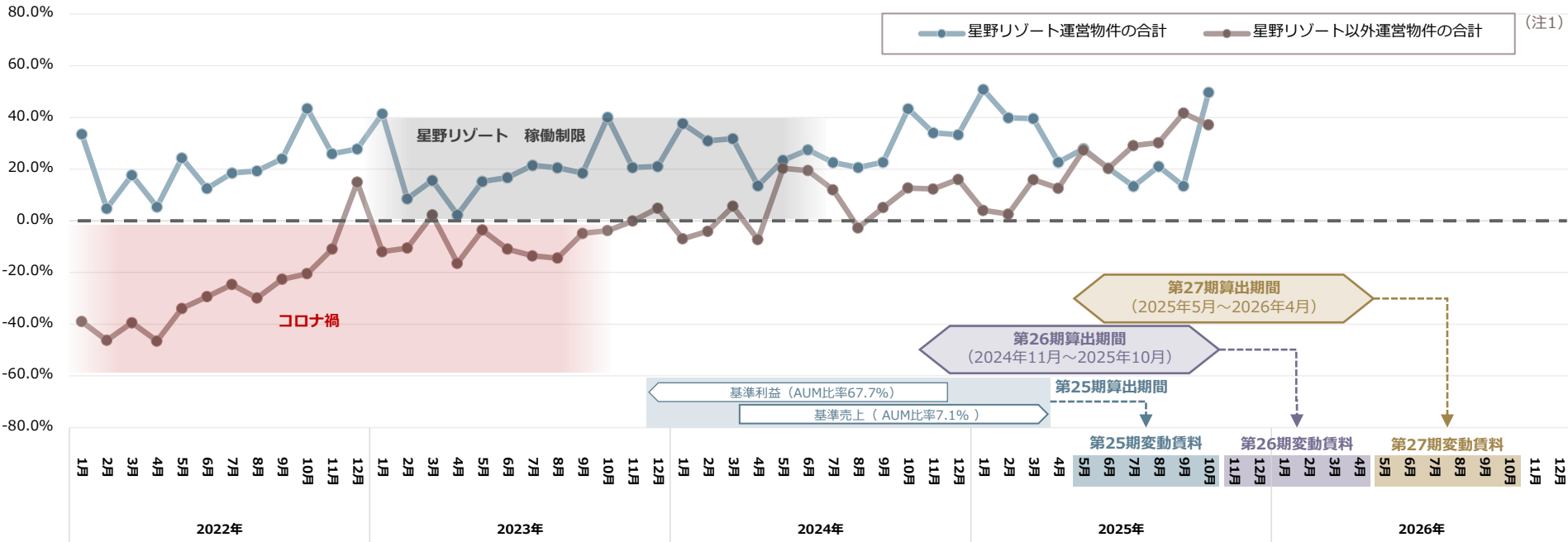
## 分配金の実績及び予想

	前回短信予想 (2025/6/16発表)	今回発表 (2025/12/16発表)	
2025年10月期 (25期)	6,000円	<b>実績 6,077円</b> (対前回予想+77円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主な変動賃料算出期間：2023.12～2024.11</li> <li>■ 投資口価格向上に向けて、分配金の増加に寄与する取組みを多数実施。</li> <li>■ 前回短信予想時より、リアルタイム運動賃料（運営実績を概ね即時的に変動賃料に反映させる賃料設計を指します。）であるロードサイド物件等の業績が好調に推移したため予想比増配で着地。</li> </ul>
2026年4月期 (26期)	6,200円	<b>予想 6,500円</b> (対前回予想+300円)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主な変動賃料算出期間：2024.11～2025.10</li> <li>■ 前期に計上していた「OMO7旭川」「界 阿蘇」の譲渡益の影響が剥がれ落ちる一方（▲271円）、万博需要を取り込む「グランドプリンスホテル大阪ベイ」を始めとする外部物件の業績が好調に推移したことで、前期比で大幅な増配を見込む。</li> <li>■ 対前回予想比では、想定を上回る万博の宿泊需要が発生したこと、及び2025年11月4日付で取得した「アクアイグニス/湯の山 素粋居」の取得効果が寄与。</li> </ul>
2026年10月期 (27期)	-	<b>予想 6,660円</b> (対26期+160円、+2.5%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主な変動賃料算出期間：2025.5～2026.4</li> <li>■ コロナ前の水準（6,651円）を超過する見込み。</li> <li>■ 算出期間に改装休館を含む「界 遠州」や、割増固定賃料期間が満了となる「OMO7大阪」の影響によりHR運営物件の賃料が前期比で減収。一方で外部物件では「グランドプリンスホテル大阪ベイ」やthe bの好調な運営、さらにリアルタイム運動物件のシーズンリティの影響により増収となり、分配金は増配となる見込み。</li> </ul>

## 1口当たり分配金（円）及びLTV（％）の推移 ※投資口分割を考慮して記載しています



2019年対比RevPAR変化率



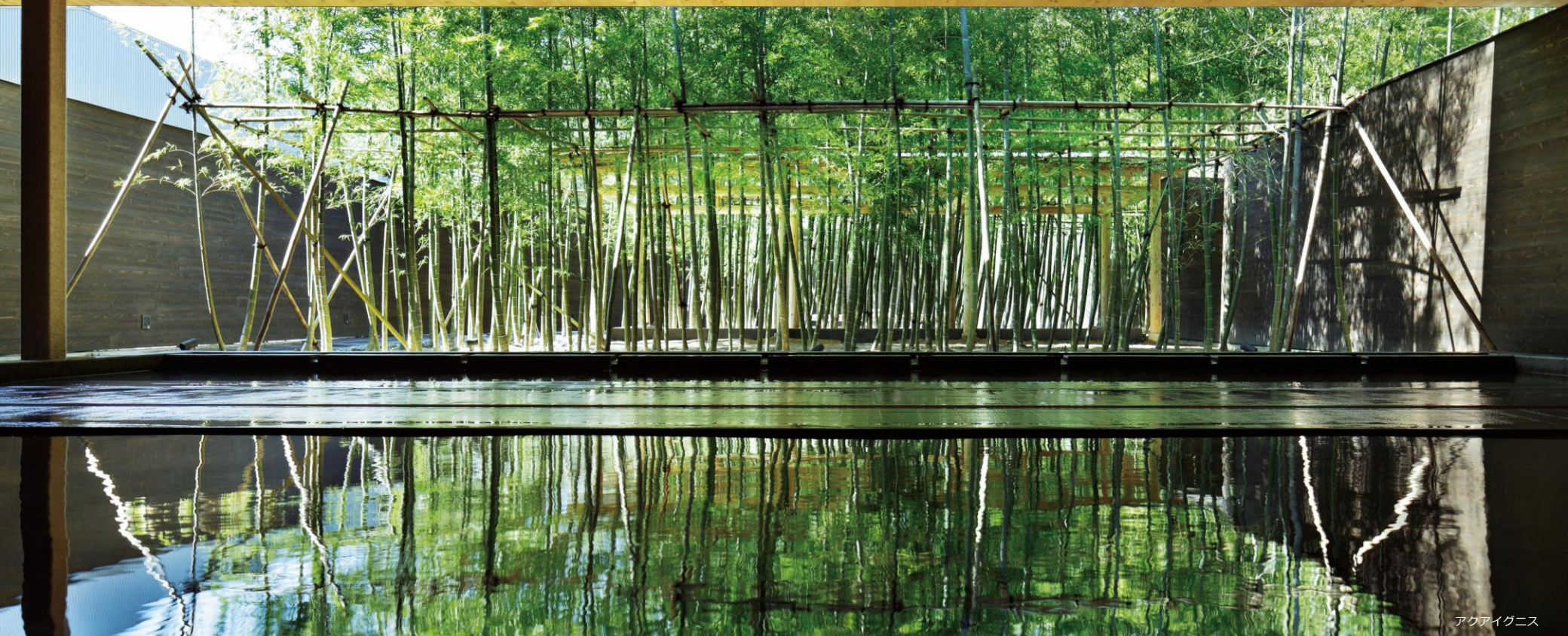
賃料の前提 (注2) (単位:百万円)

		2025年10月期(第25期) 実績			2026年4月期(第26期) 予想			2026年10月期(第27期) 予想		
運営区分	ブランド	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	1,030	337	1,367	1,030	353	1,383	1,030	363	1,393
	リゾナーレ	374	346	720	374	280	654	374	299	673
	界	589	459	1,049	589	517	1,107	598	418	1,017
	OMO	1,093	-	1,093	1,093	-	1,093	468	571	1,039
	その他	173	130	304	173	143	317	173	149	323
小 計		3,261	1,273	4,535	3,261	1,294	4,555	2,644	1,802	4,447
星野リゾート以外運営	ANAクラウンプラザ3物件	696	133	829	696	230	926	696	212	908
	ロードサイド23物件	288	606	895	288	416	704	288	632	921
	the b 5物件	312	543	855	312	527	840	312	575	888
	その他	820	593	1,413	817	1,118	1,936	820	1,144	1,965
	小 計	2,117	1,876	3,993	2,114	2,294	4,408	2,117	2,565	4,683
合 計		5,378	3,150	8,528	5,375	3,588	8,963	4,762	4,368	9,130
新規取得物件	アクアイグニス/湯の山 素粋居	-	-	-	57	134	191	60	105	165
物件入替え後 71物件合計		5,378	3,150	8,528	5,433	3,722	9,155	4,822	4,473	9,296



CHAPTER

# 2



アクアイグニス

運用ハイライト

# 分配金：コロナ前水準への回復と、その先の成長に向けての取組み

	2025年10月期→2026年4月期 増減要因 主な賃料算出期間：2024年11月～2025年10月	2026年4月期→2026年10月期 増減要因 主な賃料算出期間：2025年5月～2026年4月
星野リゾート	<ul style="list-style-type: none"> <li>リゾナーレ2物件に対する競合の出現、香港発で拡散された「日本で自然災害が発生する」との噂、九州地方における自然災害などの影響により、緩やかな成長に留まる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>好調な「界 遠州」において、客室改装や設備更新を実施。休館発生により当期の変動賃料が剥落（▲85円）</li> <li>「OMO7大阪」の割増固定賃料の剥落（▲93円）</li> </ul>
外部物件	<ul style="list-style-type: none"> <li>万博に伴う大阪エリア物件の賃料増加（+737円）</li> <li>リアルタイム連動物件のシーズンリティ影響（▲約400円）</li> <li>「アクアイグニス/湯の山 素粋居」取得による増収</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「グランドプリンスホテル大阪ベイ」や、the bの業績が引き続き好調に推移</li> <li>リアルタイム連動物件のシーズンリティ影響（+約400円）</li> </ul>
財務コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>金利環境を踏まえ、リファイナンスの調達年限や変動割合を適切に調整</li> <li>調達コスト上限を2%を目線に、財務コスト上昇の抑制を図る</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>前期に比べて借換額増加（50億円→81億円）</li> </ul>

## DPU7,000、8,000円へのドライバー

### 星野リゾート物件

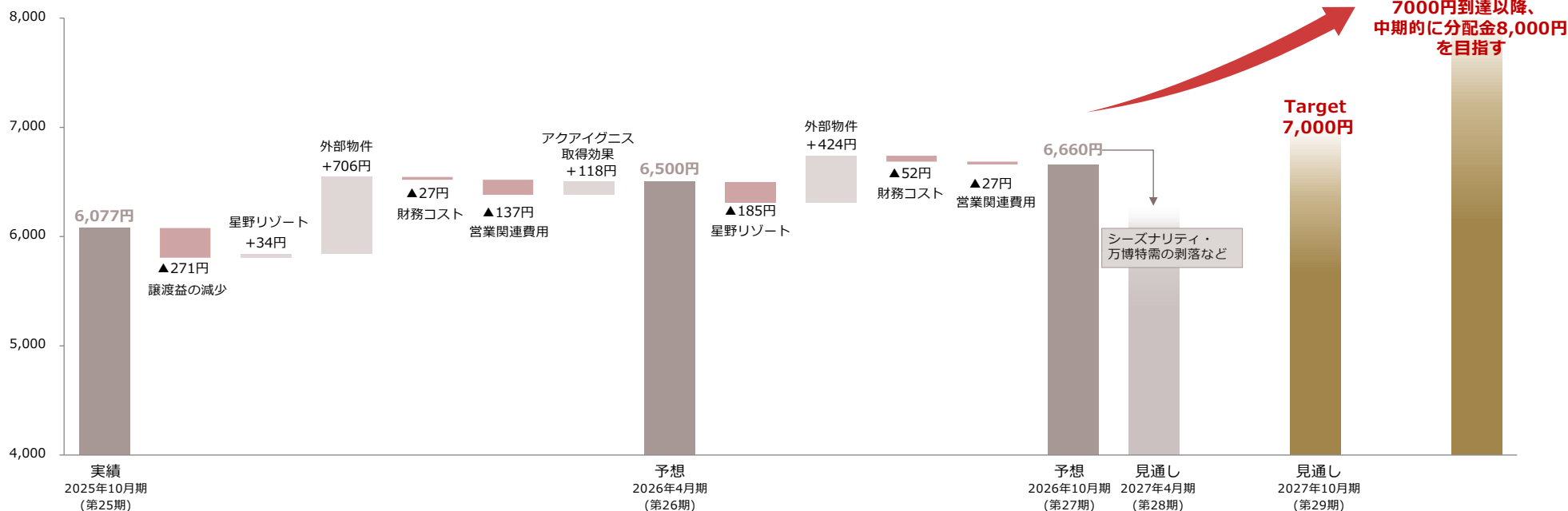
- 人件費増からの収益性回復
- 主に界におけるインバウンド取り込みによる成長
- 「OMO7大阪」 予定収益へ到達
- 魅力投資による収益向上

### 外部物件

- 収益上昇余地の多い、主に宿泊特化物件に対する投資
- 増賃を狙うML契約変更
- リブランド

### 外部成長

- 高利回り物件や成長余地が大きい物件への厳選投資（物件入替・取得余力活用）

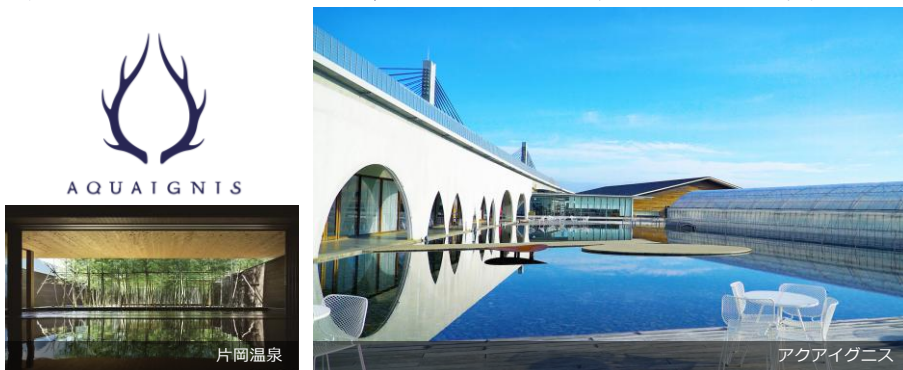




# 取得物件の概要 アクアイグニス／湯の山 素粋居

## コンセプト

訪れる人々の心を癒す、食と人が交わる極上の休日空間



- 高いデザイン性を備えた「癒しと食」「地産地消」「有名シェフによる美食」がテーマの複合温泉リゾート施設
- 豊富な湯量を誇る温泉と、トップシェフによる料飲施設により差別化を図る
- 名古屋圏や関西圏からの観光需要のほか地元住民にも親しまれ、年間来場者数100万人の実績を誇る
- 取得余力を活用した、償却後5%以上の高い利回りが見込まれる物件への厳選投資
- 利用者増加を図る改装計画も検討しており、分配金成長に資する内部成長も見込む
- 本取得を契機に株式会社アクアイグニスとの連携を通じて将来的な開発案件における投資機会創出を図る

## 周辺地図／アクセス

- 近鉄湯の山線「湯の山温泉駅」徒歩8分
- 新名神高速道路「孤野IC」より車で約5分、名古屋から約45分／大阪から約2時間

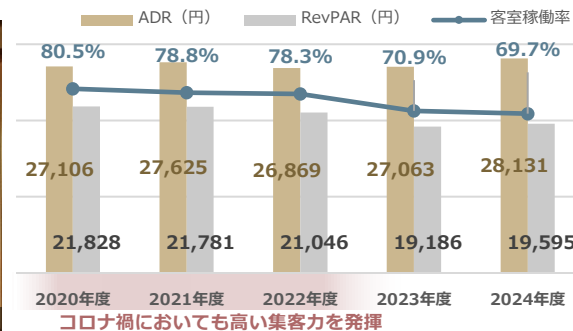


## 取得物件概要

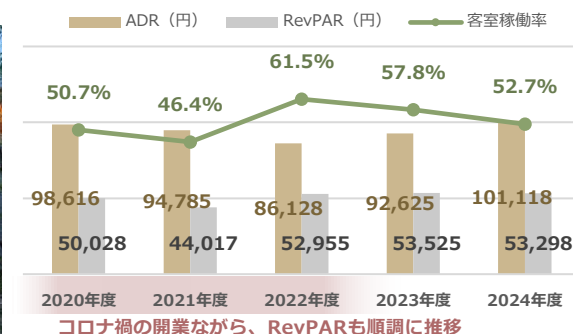
所在地	三重県三重郡	取得価格	5,953百万円
竣工年	アクアイグニス 2012年	不動産鑑定評価額	6,340百万円
	湯の山 素粋居 2020年	賃貸借契約期間	10年間
取得日	2025年11月4日	鑑定NOI利回り	5.8%
総客室数	31室	鑑定NCF利回り	5.3%
取得先	株式会社アクアイグニス他	償却後利回り	5.3%
オペレーター／賃借人	株式会社アクアイグニス	賃料形態	固定+変動（売上高） ※改装工事期間中は固定賃料を増額

運営実績（年度：8月～翌7月）

- **アクアイグニス**：日帰り温泉施設「片岡温泉」に併設する宿泊棟と、プライベートな露天風呂を楽しめるオーガニック離れ宿により、多様な顧客層を取り込んでいる。

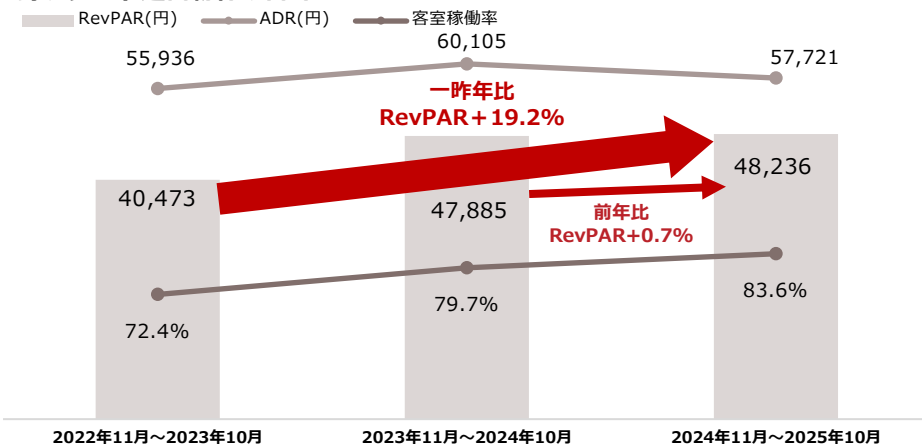


- **湯の山 素粋居**：鉄や石などの自然素材を大胆に用いた12棟の離れ。ギャラリーを連想させるデザインのヴィラで、私邸のような特別感を提供する。



# ブランド別運営実績サマリー（直近3年間の推移）

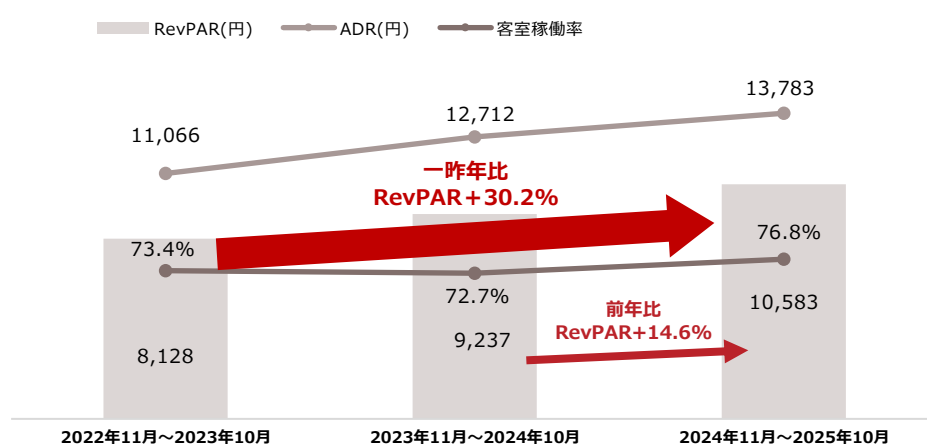
星野リゾート運営物件の合計（注1）



		2022/11 ～ 2023/10 (1)	2023/11 ～ 2024/10 (2)	2024/11 ～ 2025/10 (3)	一昨年比 (3)-(1)	前年比 (3)-(2)
星のや 5物件	客室稼働率	65.8%	76.7%	84.0%	+18.2pt	+7.3pt
	ADR (円)	88,213	83,237	82,787	-5,426	-450
	RevPAR (円)	58,087	63,802	69,564	+11,477	+5,762
リゾナーレ 2物件	客室稼働率	74.6%	81.3%	77.2%	+2.6pt	-4.1pt
	ADR (円)	69,943	67,363	66,740	-3,203	-623
	RevPAR (円)	52,184	54,759	51,509	-675	-3,250
界 11物件	客室稼働率	78.7%	82.7%	87.1%	+8.4pt	+4.4pt
	ADR (円)	45,681	45,419	46,492	+811	+1,073
	RevPAR (円)	35,951	37,555	40,493	+4,542	+2,938
OMO7高知 (注2)	客室稼働率	64.2%	65.7%	83.4%	+19.2pt	+17.7pt
	ADR (円)	11,021	26,185	25,554	+14,533	-631
	RevPAR (円)	7,078	17,207	21,313	+14,235	+4,106

リブランド・改装期間を含む

主要な星野リゾート以外運営物件の合計（注1）



		2022/11 ～ 2023/10 (1)	2023/11 ～ 2024/10 (2)	2024/11 ～ 2025/10 (3)	一昨年比 (3)-(1)	前年比 (3)-(2)
ANA クラウンプラザ 3物件	客室稼働率	70.2%	74.0%	74.2%	+4.0pt	+0.2pt
	ADR (円)	12,858	13,946	14,446	+1,588	+500
	RevPAR (円)	9,032	10,319	10,723	+1,691	+404
グランド プリンスホテル 大阪ベイ (注3)	客室稼働率	48.2%	45.8%	65.0%	+16.8pt	+19.2pt
	ADR (円)	19,552	19,839	25,822	+6,270	+5,983
	RevPAR (円)	9,421	9,078	16,791	+7,370	+7,713
		改装期間を含む				
ロードサイド 22物件	客室稼働率	77.5%	74.7%	77.6%	+0.1pt	+2.9pt
	ADR (円)	6,356	6,854	7,631	+1,275	+777
	RevPAR (円)	4,926	5,121	5,919	+993	+798
		リブランド期間を含む				
the b 4物件	客室稼働率	80.6%	82.1%	82.9%	+2.3pt	+0.8pt
	ADR (円)	9,610	10,956	12,282	+2,672	+1,326
	RevPAR (円)	7,746	8,991	10,184	+2,438	+1,193
グランド ハイアット 福岡	客室稼働率	77.0%	77.7%	82.6%	+5.6pt	+4.9pt
	ADR (円)	31,082	34,140	36,496	+5,414	+2,356
	RevPAR (円)	23,927	26,540	30,136	+6,209	+3,596



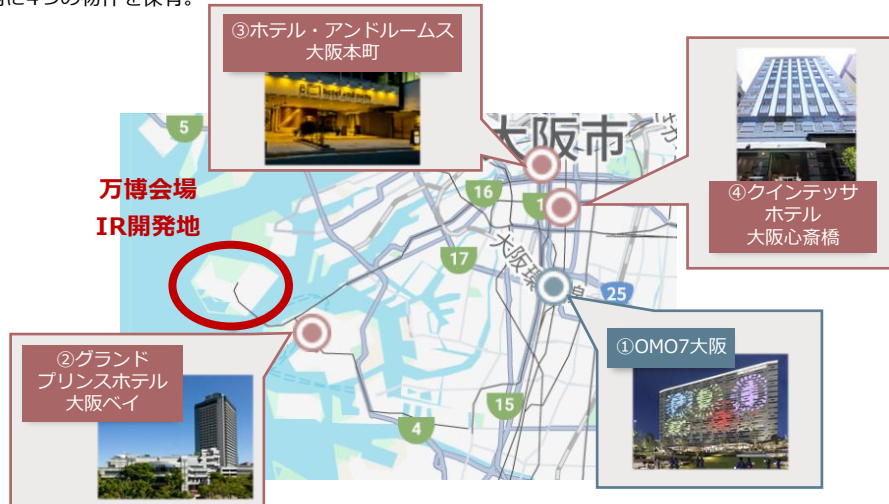
物件別の月次運営実績は「運用実績データ」をご参照ください。  
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>



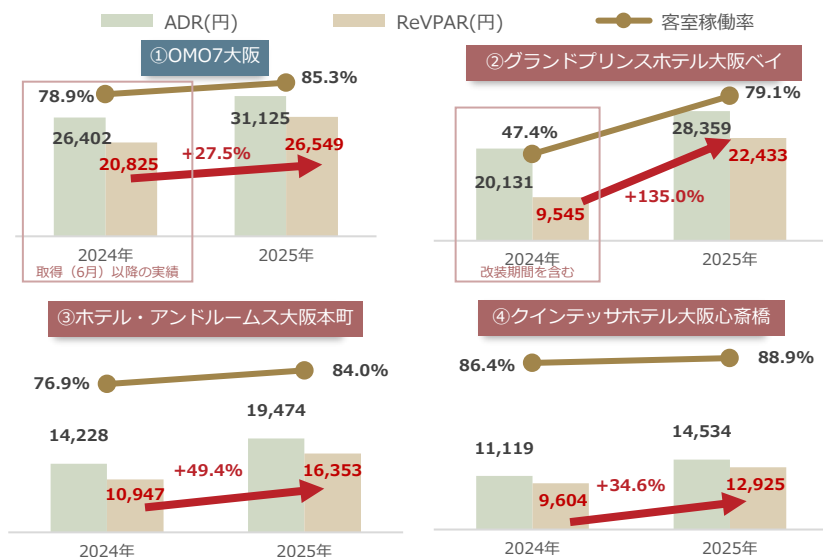
# 大阪・関西万博会期中の実績及び今後の宿泊需要のアップサイド

## 夢洲（万博会場・IR開発地）へのアクセス良好な保有物件

万博後も発展が期待される夢洲にほど近い「グランドプリンスホテル大阪ベイ」をはじめ、大阪市内に4つの物件を保有。



## 万博会期中の各物件の実績(4月～10月累計)



## これからの夢洲

### 大阪の成長をけん引する、新たな国際観光拠点の形成に向けたまちづくり

#### 第1期区域：統合型リゾート(IR)を中心としたまちづくり

- 敷地面積約49万㎡、2025年4月着工済、2030年秋頃開業予定
- 国内外からの年間来訪者約2,000万人、年間売上は約5,200億円を見込む
- 工事費は当初予定から増幅するも、2024年9月に違約金なしで事業から撤退できる「解除権」を運営事業者が放棄したため、開業は確実視されている

#### 第2期区域：万博の理念を継承したまちづくり

- マスタープランの策定に向け優秀提案2件を決定
  - 案1：F1との連携を視野に入れたサーキット、ラグジュアリーホテルなど
  - 案2：ウォーターパークを含む複合リゾート施設を中心に、駅前の賑わい創出機能など

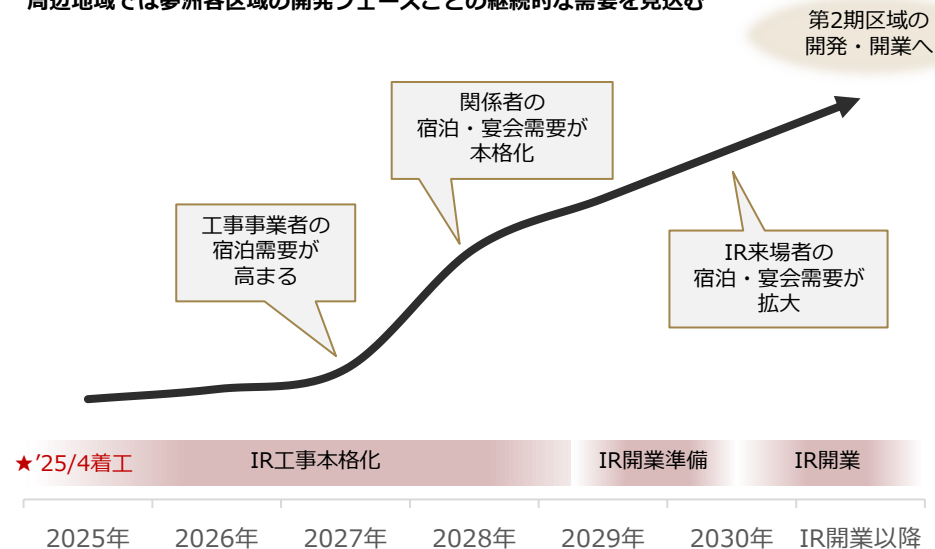
#### 第3期区域：第1・2期の取組みを活かした長期滞在型のまちづくり

- 最先端技術とサービスにより利便性とQOLを高め非日常を感じられる上質なリゾート空間を創出する。



## 夢洲の今後の開発事業で喚起される宿泊需要の想定（イメージ）

### 周辺地域では夢洲各区域の開発フェーズごとの継続的な需要を見込む



# 星野リゾートの長期的な競争力強化に向けた運営体制の構築

## 業務最適化プロジェクト

- 業務内容が顧客満足度・ブランド力・収益力など 6つの要素すべてに影響を及ぼし、相互にトレードオフを生む構造
- 6要素を高い次元で両立させる バランス型オペレーションへの転換への挑戦
- プロジェクト開始（2024年）比で、本投資法人が保有する界の物件では、総労働時間▲4.34%、販売客室1室あたり労働時間▲4.9%の削減（注1）を見込んでおり、業務効率化。効率化で生まれた時間を魅力開発施策の検討へ振り向けることで、CS向上に寄与



■問題：22時にスタッフ全員が退勤するための最適な夕食時間枠は？

結論：時間取りの目標値  
前半6:後半4 → 前半5:後半5へ

現状：12:30までクローズしている設計  
②施設によって夕食枠設定やシフト設計が異なる

課題：1夕食にシフトターが当日にシフト調整を強いられる  
②PRが夕食時間の電話対応に追われる

◆Next step  
◆施設のタイミングで順次対応（41マサ）

課題	導入	ブランド	顧客満足度	CS	短期的集客力	収益力
9:6	○	○	○	○	○	○
6:4	×	×	×	×	×	×

プロジェクトの検討事例（界）

## ホテル現場で持続可能な働き方ができる革新的な取組み

- 観光産業を一流産業にするために、星野リゾートでは新卒初任給やベース給与の引き上げ、有給日数の拡大など労働環境への投資を実施してきた
- 界では離職率の低下につながる持続可能な働き方として、週休3日制を導入し、1日あたりの労働時間を「8時間+平均2時間残業」から10時間へ最適化。業務効率化と安定的な運営体制の構築を両立する

- 週休3日制で得られる効果

- ① シフト作成業務の効率化
- ② 残業時間をスタッフ自身が決定
- ③ 連休取得の増加

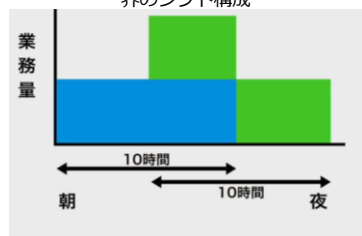
- 短期的な変化

- ・ 時間外手当の減少
- ・ 固定人件費増加

- 中長期的な効果

- ・ 人員定着による採用費の減少
- ・ トレーニング時間削減/スキルの習熟

界のシフト構成



週休日数の違いによる労働時間のイメージ

	週休2日制	週休3日制
Day 1	8 残	1 0
Day 2	8 残	1 0
Day 3	8 残	1 0
Day 4	8 残	1 0
Day 5	8 残	1 0
Day 6	休日	休日
Day 7	休日	休日

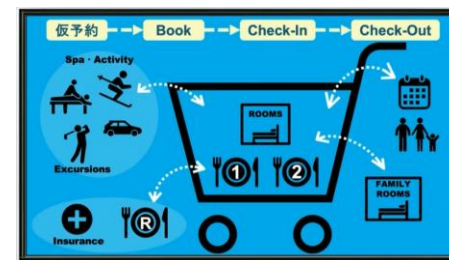
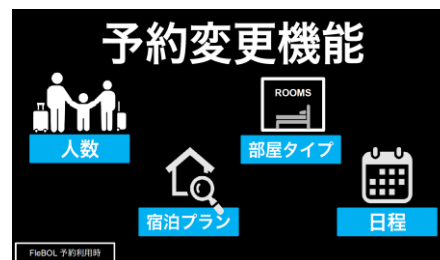
## 旅をもっと楽しくする仕組み “Flexible Booking Online”（注2）



- 世界的に宿泊体験の価値が上昇し、競争の主戦場が予約体験へ移行している
- そこで、予約体験における星野リゾートの競争力を高めるプラットフォームとして、自社システム基盤「HOP4」を開発し、旅をもっと自由にアレンジできるシステム「FleBOL」を導入

### 第一弾：予約変更機能の導入

- FleBOL導入の第一歩として、4つの予約変更機能を実装
- 従来は、人数・泊数・部屋タイプ・日程の変更時に、再予約や返金処理が必要だったところ、FleBOLの導入により、予約後の変更を宿泊者自身が操作することが可能となる
- 第一段では、「界」と「LUCY」の全施設で導入



### 新しい予約体験サービス「FleBOL」のこれから

- AIが宿泊施設を提案する時代にも有効活用できる予約体験サービスとなっている
- 今後の機能拡充に伴う予約変更の自己完結化により、社員の作業効率向上にも寄与
- 顧客の利便性向上とオペレーション効率化を同時に実現。星野リゾートの長期的な競争力強化につながるサービスであり、今後は星野リゾートの全ブランドへの拡大と機能拡充を推進していく





# インバウンド比率

星野リゾートは、国内客・インバウンドともに**自社予約比率が6割を超える**という業界でも極めて高い水準を維持しており、**国内外を問わない集客力の高さを示している**と、本投資法人は考えています。今後もこの自社チャネルの強みを活かし、多様なニーズを取り込みながら中長期的な成長を目指していきます。

## 星野リゾート運営物件

物件名	コロナ禍前		対2019年同期比
	2018年11月 ～2019年10月	2024年11月 ～2025年10月	
星のや軽井沢	35.9%	32.6%	-3.3pt
星のや京都	57.7%	65.3%	+7.6pt
星のや富士	55.8%	70.3%	+14.5pt
星のや竹富島	7.9%	9.0%	+1.1pt
星のや沖縄	-	47.0%	-
リゾナーレ八ヶ岳	1.1%	1.7%	+0.6pt
リゾナーレ熱海	3.4%	3.5%	+0.1pt
界 松本	6.7%	15.8%	+9.1pt
界 玉造	3.6%	6.4%	+2.8pt
界 伊東	6.0%	11.0%	+5.0pt
界 箱根	20.2%	18.5%	-1.7pt
界 鬼怒川	5.7%	14.6%	+8.9pt
界 加賀	4.8%	7.9%	+3.1pt
界 アルプス	8.2%	16.9%	+8.7pt
界 遠州	-	5.7%	-
界 長門	-	6.4%	-
界 霧島	-	15.3%	-
界 別府	-	28.3%	-
界 ポロト	-	32.1% (注1)	-
OM07高知	-	3.3%	-
OM07大阪	-	29.5% (注1)	-
西表島ホテル	-	2.3%	-
BEB5軽井沢	-	9.9%	-
ホテルWBFグランデ旭川	-	8.7%	-
小計	14.1%	19.5% (17.3%)	+5.4pt (+3.2pt)

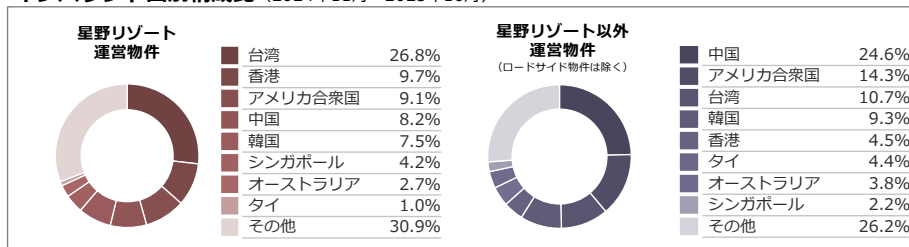
## 星野リゾート以外運営物件

物件名	コロナ禍前		対2019年同期比
	2018年11月 ～2019年10月	2024年11月 ～2025年10月	
ロードサイド22物件 (注2)	1.1%	1.6%	+0.5%
ANAクラウンプラザホテル広島	28.0%	30.1%	+2.1pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	26.0%	29.3%	+3.3pt
ANAクラウンプラザホテル富山	26.0%	21.0%	-5.0pt
グランドプリンスホテル大阪ベイ (注3)	57.7%	28.3%	-29.4pt
グランドハイアット福岡	-	55.0%	-
the b 赤坂	52.1%	67.8%	+15.7pt
the b 三軒茶屋	12.7%	15.3%	+2.6pt
the b 名古屋	47.1%	55.8%	+8.7pt
the b 神戸	29.2%	28.6%	-0.6pt
the b 浅草	-	94.9%	-
ホテル・アンドルームス大阪本町	69.0%	23.6%	-45.4pt
ソルヴィータホテル那覇	-	11.2%	-
クインテッサホテル大阪心斎橋	91.9%	89.3%	-2.6pt
小計	21.5%	22.3% (17.6%)	+0.8pt (-3.9pt)

合計	20.5%	21.5% (17.6%)	+1.0pt (-2.9pt)
----	-------	---------------	-----------------

( )内はコロナ禍前に取得した物件に限定した割合

## インバウンド国別構成比 (2024年11月～2025年10月)



# 星野リゾート インバウンド需要の持続的取り込みに向けた取組み

## 2025年のインバウンド市場見通し (注)

- 2025年のインバウンド数について、星野リゾートは過去最高を記録した2024年をさらに上回る4,000万人以上になると予想

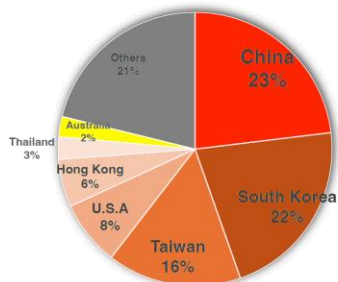
## 中国と日本の外交問題の影響 (星野リゾートの見解)

- 2025年の日本のインバウンド構成比の予想は、中国約23%、香港約6%、合計約2.7兆円規模
- 中国からの宿泊キャンセルは団体旅行が中心で、個人旅行需要は概ね維持されており、星野リゾートへの大きな影響はない想定
- また、インバウンド市場は年率約10%の成長を継続し、拡大基調が続くと見込んでいる
- インバウンド市場は需要変動が大きいため、多国・多地域の需要を取り込む分散型マーケティングが重要であると考えている

日本の旅行市場規模 2025年? (想定)  
国内市場は2024実績+インバウンド17%増

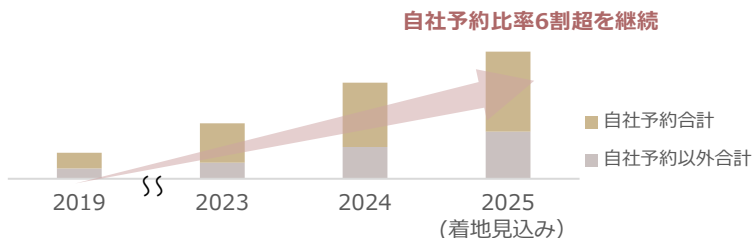


2025年 1月～10月 国別訪日外国人客数



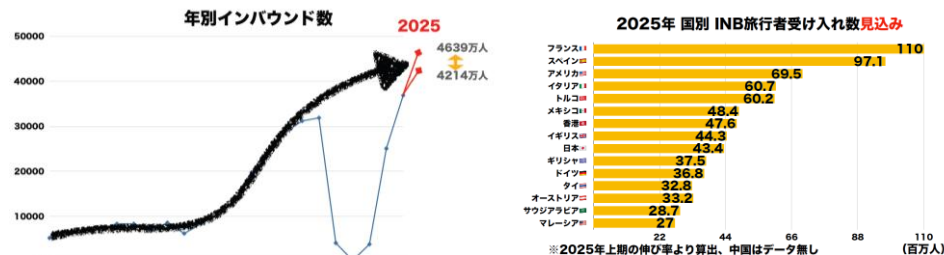
## 星野リゾート全体におけるインバウンドによる客室売上

- 2019年以降、インバウンドの売上高が右肩上がりに推移
- 2024年12月～2025年11月の1年間で、前年実績を更新



## インバウンド市場の長期トレンド (星野リゾートの見解)

- インバウンド市場はコロナ禍からは急回復したものの、長期トレンドとしてはS字カーブであり、どこかで成長率が鈍化することは免れない
- 主要受入国の上位は陸続きの国が占め、島国である英国の2025年見込みは約4,400万人規模
- 日本においても、将来的に年間4,000～6,000万人手前で成長がフラット化する可能性がある
- 成長してきたインバウンド市場を維持するためには、インバウンドの滞在満足度を確保することが重要



## 星野リゾートによるインバウンドの滞在満足度を確保する施策

### エリア需要の分散を促すアクセス促進

- 地方エリアでは、アクセスの難しさ、言語の壁による予約情報の不足、観光商品の選択肢の少なさなどが、観光需要を特定都市へ集中させる要因となっていた
- 星野リゾートでは旅行予約アプリ「Klook (クルック)」と連携し、界の宿泊と交通チケットを組み合わせたパッケージを提供することで、旅行者が地方をより快適に訪れられる環境づくりを整備する



「界 箱根」と鉄道乗車券のパッケージ

### 食体験の向上施策



### ベジタリアン対応の拡充

- インバウンドの滞在体験向上に向け、ベジタリアンメニューを導入
- 従来2種だった和食コースを上質な1コースへ統一し、体験価値の維持と運営効率化を両立

### 連泊ニーズへの対応

- 2026年以降、連泊需要の拡大に向け、外部レストランとの連携、夕食不要日の柔軟設定、昼食弁当の提供、などを拡充
- 連泊ニーズを自然に取り込むための運営基盤を整備



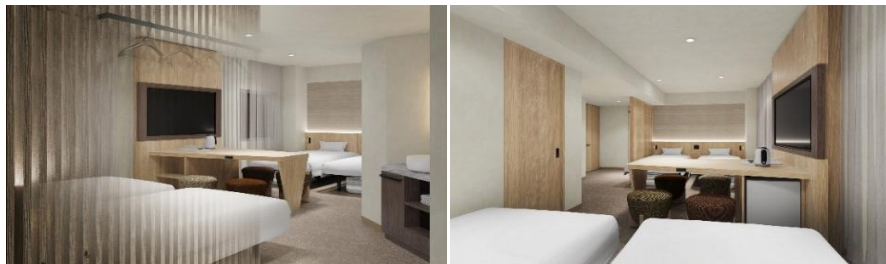
# 宿泊特化物件：収益向上に繋がる豊富な投資機会

インバウンド市場の伸長に加え、国内ではビジネス需要を上回るレジャー志向が強まり、3名以上の旅行ニーズが増加している。シングル・ダブルの客室が主流の都心において3名以上の滞在需要に応え、単価や満足度の向上を狙う。本投資に限らず、宿泊特化物件に存在する豊富な投資機会をとらえ、収益向上を目指す。

the **b** hotels

## the b 赤坂における客室拡張による大人数部屋への改装 「ファミリー4」

- 稼働率の低い低層階のシングル・ツイン計2室を1室にし、最大4名での滞在に対応できる部屋「ファミリー4」へとアップデート
- 部屋の中央にテーブルを配置し、都市の中心にありながら団らの時間を共有できる空間を実現



### 改装による効果

- 改装後のRevPAR+29.7%と、床面積当たりの売上上昇に寄与
- 好調な運営実績により、当初の想定より短い2年程度の投資回収期間を見込む
- 本改装の実績をもとに、大人数部屋への改装は2026年以降も継続検討

	改装前 (2024年月平均実績)	改装後 (2025年8月-10月の月平均)	増減率
対象部屋数	4 (シングル2室・ツイン2室)	2	-
客室稼働率	66.9%	75.5%	-
ADR (円)	27,812 (2室合計)	31,939 (1室当たり)	+14.8%
RevPAR (円)	18,598 (2室合計)	24,127 (1室当たり)	+29.7%

## the b 浅草におけるFF&E変更による滞在人数増加 「ロフトベッド」

- スーペリアツイン85室のうち6室を対象に、ソファや機能的なインテリアにより3名滞在可能な「ロフトベッド」へと改装
- 旅の高揚感をそのまま部屋へ、家族や友人同士の旅行需要を取り込む



### 改装による効果

- 改装後RevPAR+49.5%、ADR+55.9%と好調に推移
- 効率的な投資で需要を取り込むことができ、投資回収期間は1年以内を見込む

	2025年7月～10月 (月平均)		増減率
	通常部屋 (ツイン)	改装済部屋 (ロフトベッド)	
客室稼働率	83.7%	80.2%	-
ADR (円)	17,219	26,848	+55.9%
RevPAR (円)	14,405	21,537	+49.5%
同伴係数	1.89	2.53	+33.8%

	不動産鑑定評価額等			主な要因
	第25期末 <small>(単位：百万円)</small>	前期比 <small>(単位：百万円)</small>		
70物件合計	263,612	+1,483	+0.6%	
星野リゾート運営物件合計	136,830	+210	+0.2%	
星のや5物件	40,780	▲10	▲0.0%	星のや京都：賃料算出期間の変更に伴う一時的な賃料の低下 リゾナーレ： 鑑定が見込む運営収益に比較して収益増 界 箱根：改装工事完了及び賃料算出期間の変更に伴う賃料増加 OMO7大阪：足元、料飲部門の計画未達による評価見直し
リゾナーレ2物件	14,180	+40	+0.3%	
界12物件	37,330	+710	+1.9%	
OMO2物件	38,740	▲530	▲1.3%	
星野その他	5,800	-	-	
星野リゾート以外運営物件合計	126,782	+1,273	+1.0%	
フルサービス型ホテル	52,790	+350	+0.7%	グランドハイアット福岡：変動賃料料率の上昇 the b 4物件：変動賃料料率の上昇
宿泊特化型ホテル	52,760	+845	+1.6%	
ロードサイド型ホテル	21,232	+78	+0.4%	
含み益合計	36,402	+1,584	+4.5%	



## 金利上昇局面におけるリスク管理と資金調達戦略の高度化

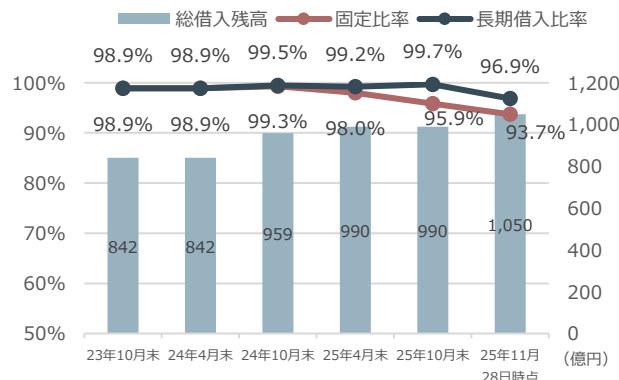
## 財務運営戦略

長期固定化を基本としつつ、  
一部短期化・変動化も採用

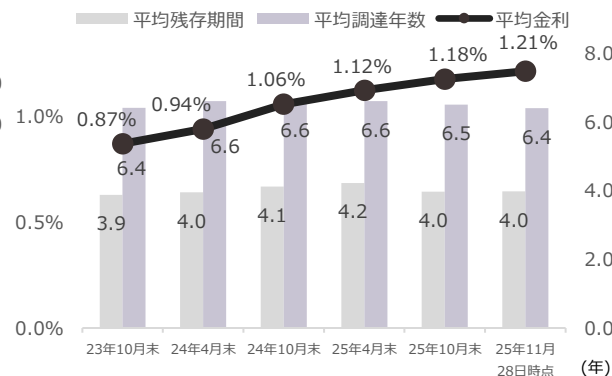
長期固定を基本方針としつつ、昨今の金利上昇を踏まえ、財務コストの上昇を抑制すべく、調達年限を短期化、期間3年以下については変動金利での調達を実施。

さらに、手元資金については、市場金利の状況を分析し、定期預金等の運用を機動的に行うことで、効率的な資金運用を実現。

■ 固定比率及び長期比率の推移 (注1)



■ 調達条件の推移

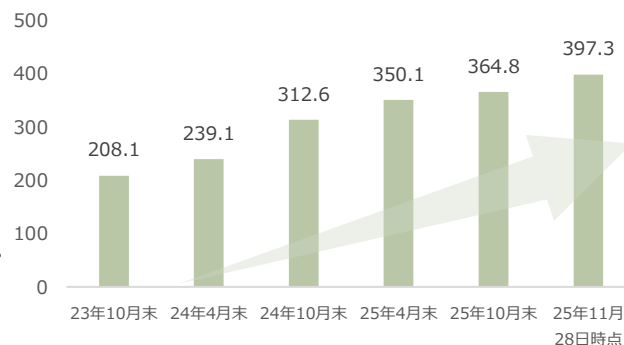


## サステナブルファイナンスの活用

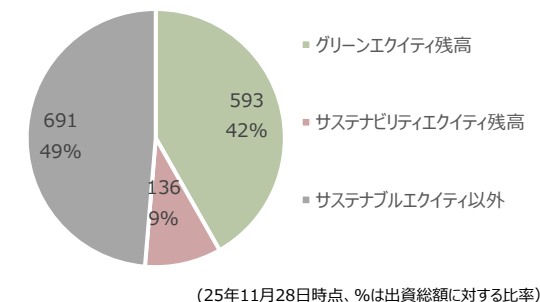
日本銀行の気候変動オペ (注2) 等を活用したESGファイナンスの借入により金利コストを抑制。

今回新たにサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークを策定し、サステナビリティ・リンク・ローン(SLL)による資金調達を実施。金利条件と連動した目標達成を通じて、財務効率の向上を推進。

■ サステナブルファイナンス残高推移 (注3) (注5) (億円)



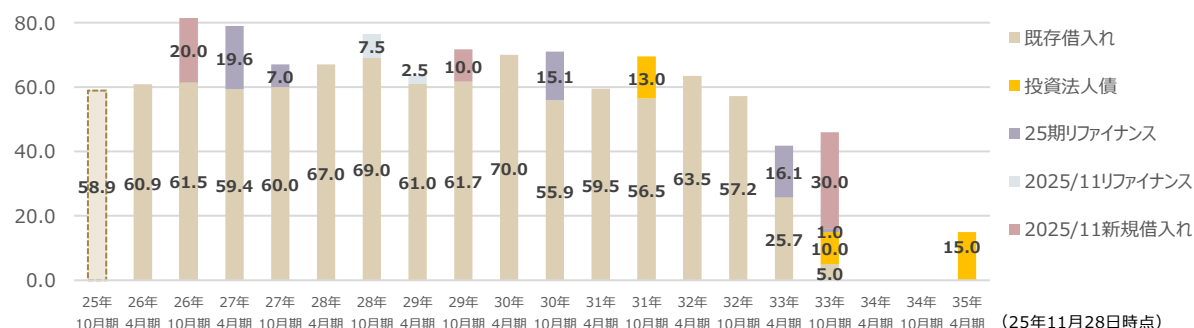
■ サステナブルエクイティ残高 (注4) (注6) (億円)



## 借入金の返済時期を分散

借換時の金利上昇による影響を緩和し、安定的なキャッシュフローを確保すべく、新規借入や借り換えの際に、複数の満期日を設定し、期間構造の最適化を図る。また、返済期限の集中を避けることで、リファイナンスリスクを最小限に抑制。

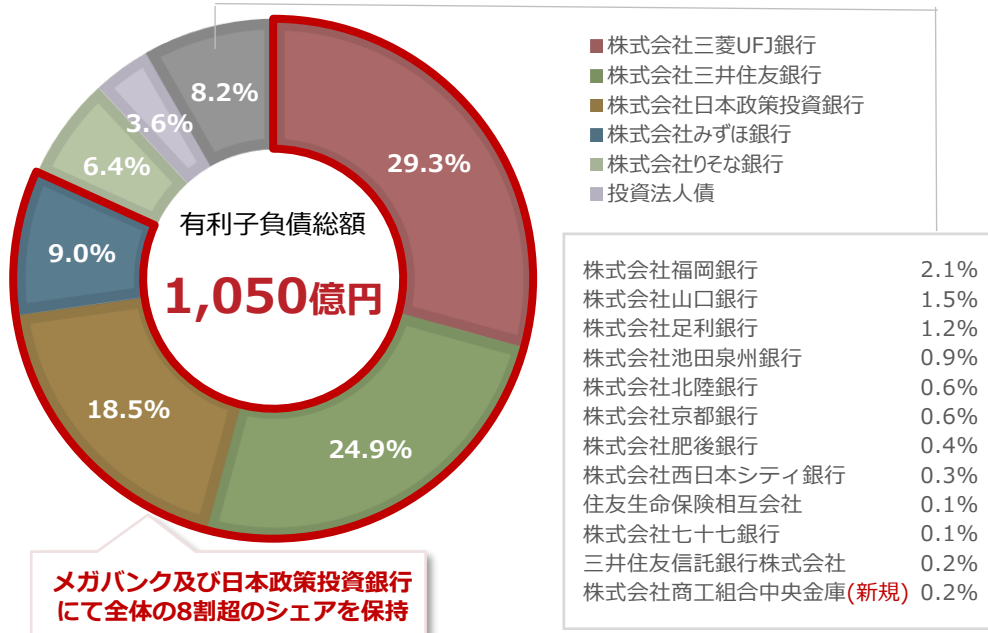
■ 返済期限の分散状況 (億円)



# 強固な財務基盤とファイナンスの安定性

## ■ レンダーフォーメーション（2025年11月28日時点）

- ✓ レンダーフォーメーション拡充のため、新規行として株式会社商工組合中央金庫を招聘。
- ✓ みずほ銀行との相対取引を行い、シローン対比で低利な資金調達を実施。レンダーとの強固な関係を引き続き目指す。



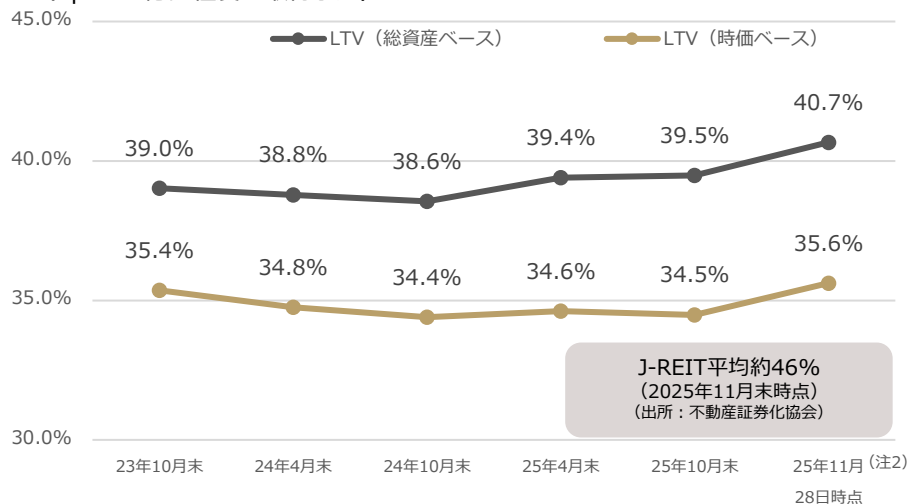
## ■ サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークの設定

- ✓ 2025年10月にサステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークを策定。本ファイナンス・フレームワークは以下の通り、重要目標達成指標（KPI）及びサステナビリティ・パフォーマンス・ターゲット（SPT）を設定。
- ✓ 本KPIは本投資法人のESGに関する取組みと繋がる有意義性があり、SPTについては野心的な目標設定である旨の第三者意見を、第三者機関である株式会社日本格付研究所から取得。

KPI	環境認証取得割合（取得価格ベース）
SPT	2030年度 環境認証取得割合50%（取得価格ベース）

## ■ LTVの推移（注1）

- ✓ LTVを低位な水準でコントロールすることにより、財務健全性と物件取得の機動性を確保。当面はLTV（総資産ベース）42.0%-43.0%以内の運用を検討（1pt=45億円程度の取得余力）。



## ■ 格付等の状況

### 【長期発行体/発行体格付】

株式会社日本格付研究所(JCR)

長期発行体格付  
**A+ / 安定的**

株式会社格付情報センター(R&amp;I)

発行体格付  
**A / 安定的**

### 【サステナブルファイナンスフレームワーク格付】

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

**SU1 (F)**  
日本格付研究所(JCR)

グリーンファイナンス・フレームワーク

**Green1 (F)**  
日本格付研究所(JCR)



CHAPTER

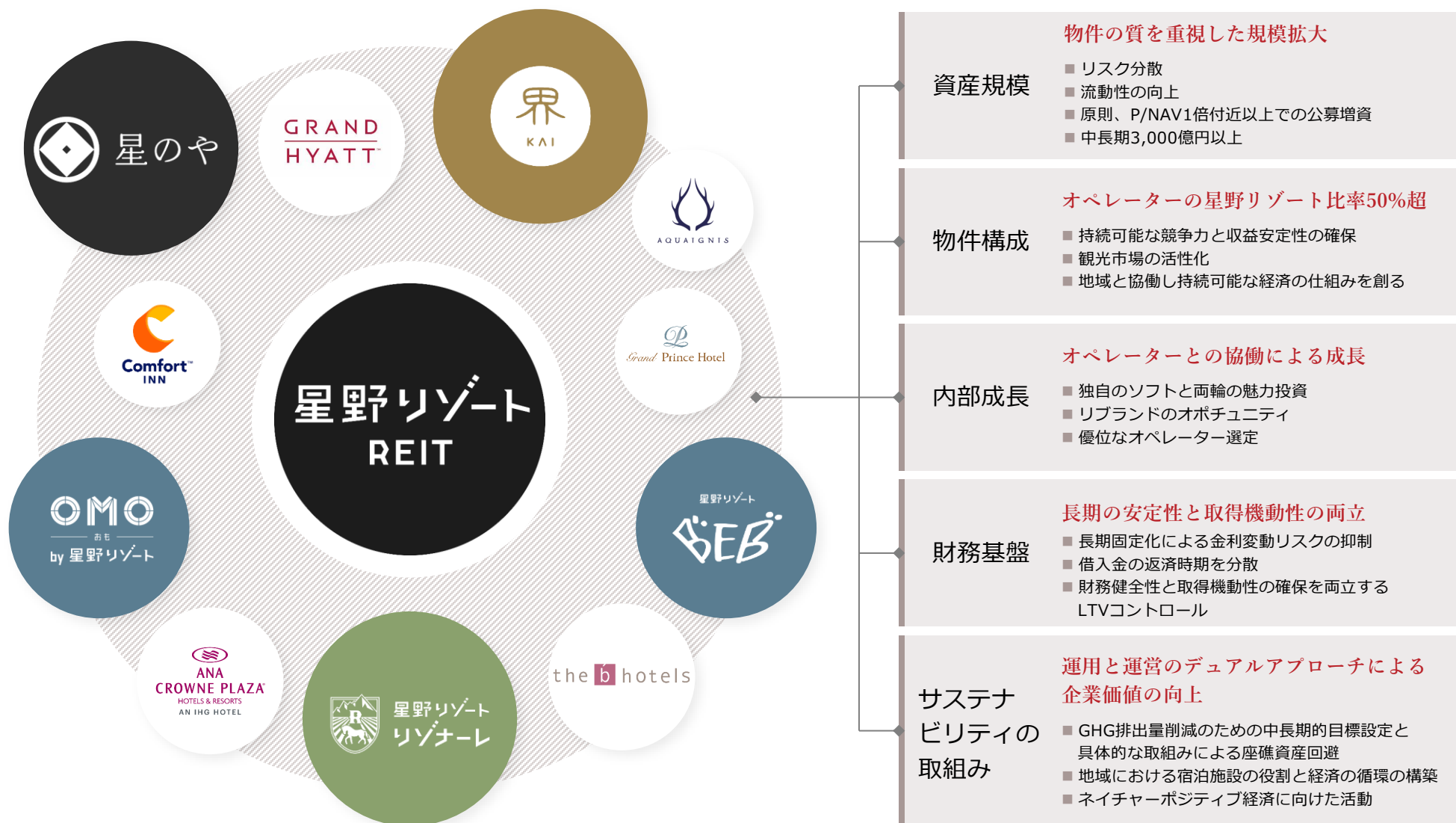
# 3



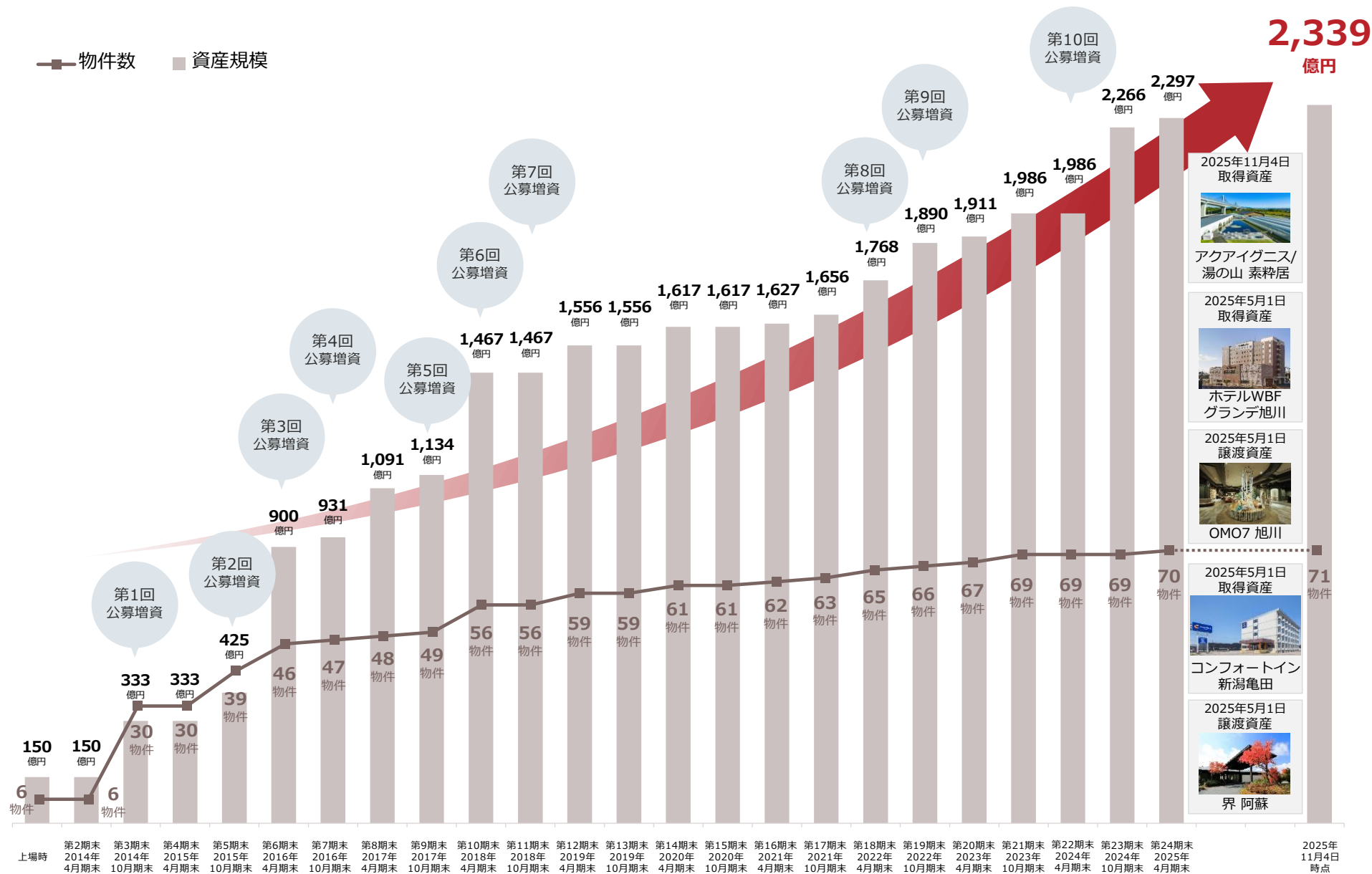
星のや沖縄

今後の運用戦略

## 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



## 資産規模の着実な成長



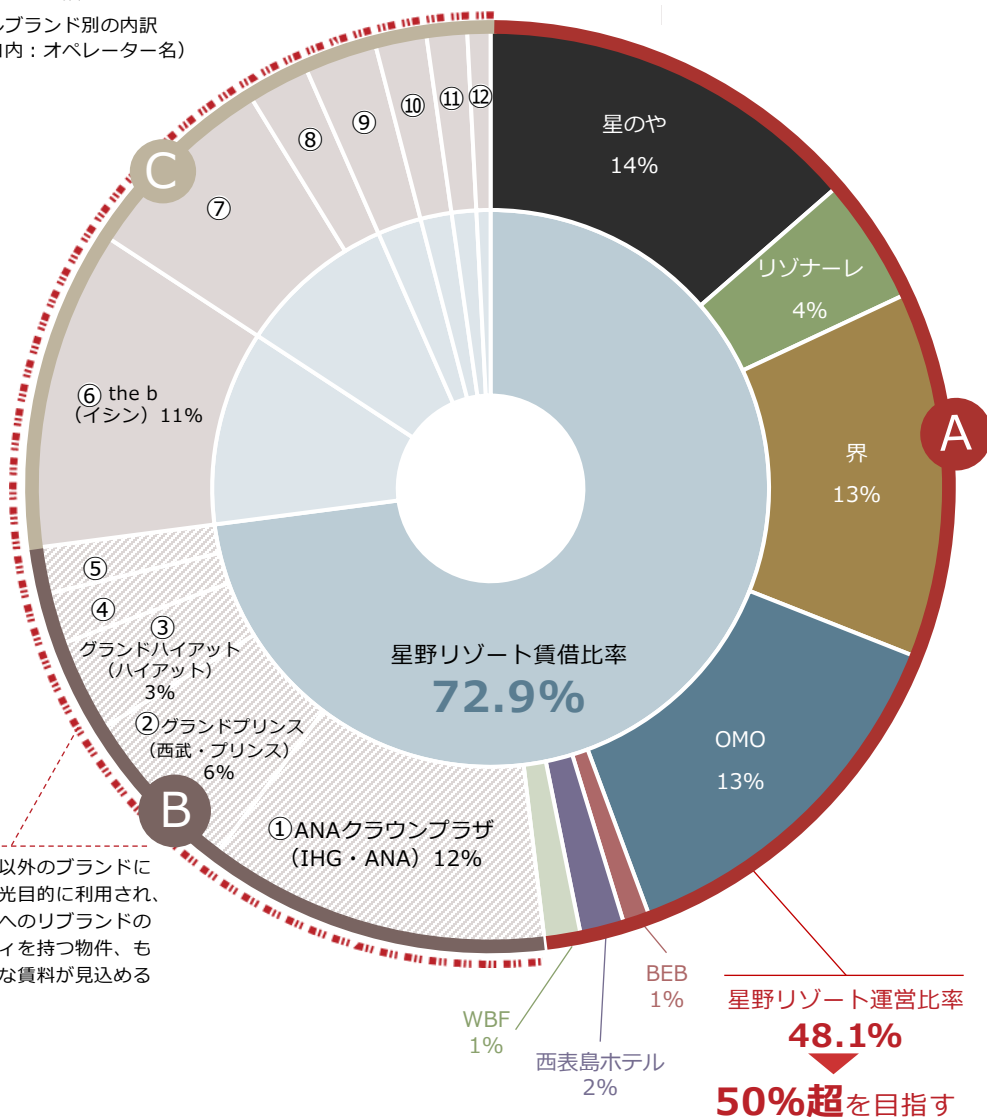


運用戦略③

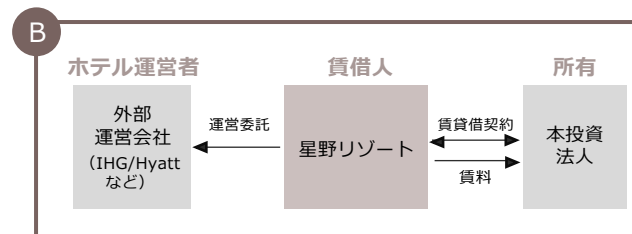
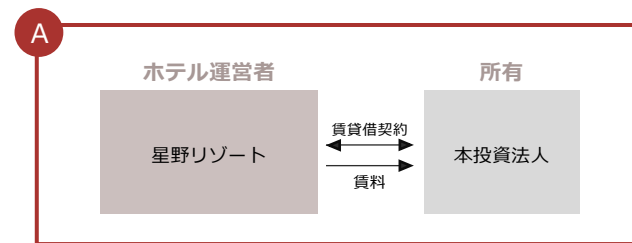
# ポートフォリオ構成（取得価格ベース）

2025年11月4日時点

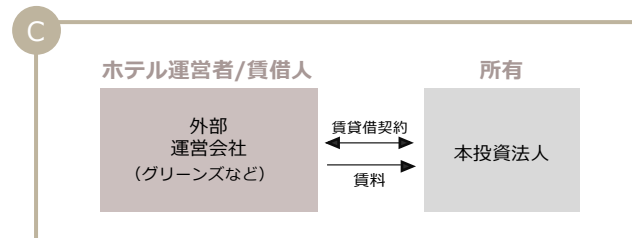
- 内円：賃借人別の内訳
- 外円：ホテルブランド別の内訳  
(カッコ内：オペレーター名)



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物件を保有



- ① ANAクラウンプラザ (IHG・ANA) 12%
- ② グランドプリンス (西武・プリンス) 6%
- ③ グランドハイアット (ハイアット) 3%
- ④ ホテル・アンドルームス (ソラール) 2%
- ⑤ ソルヴィータ (グリーンホスピタリティ) 2%



- ⑥ the b (イシ) 11%
- ⑦ コンフォートイン (グリーンズ) 7%
- ⑧ コンフォート (グリーンズ) 2%
- ⑨ アクアイグニス (アクアイグニス) 3%
- ⑩ カンデオ (カンデオ) 2%
- ⑪ クインテッサ (コアグローバル) 1%
- ⑫ ホテルピスタ (ピスタ) 1%

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。

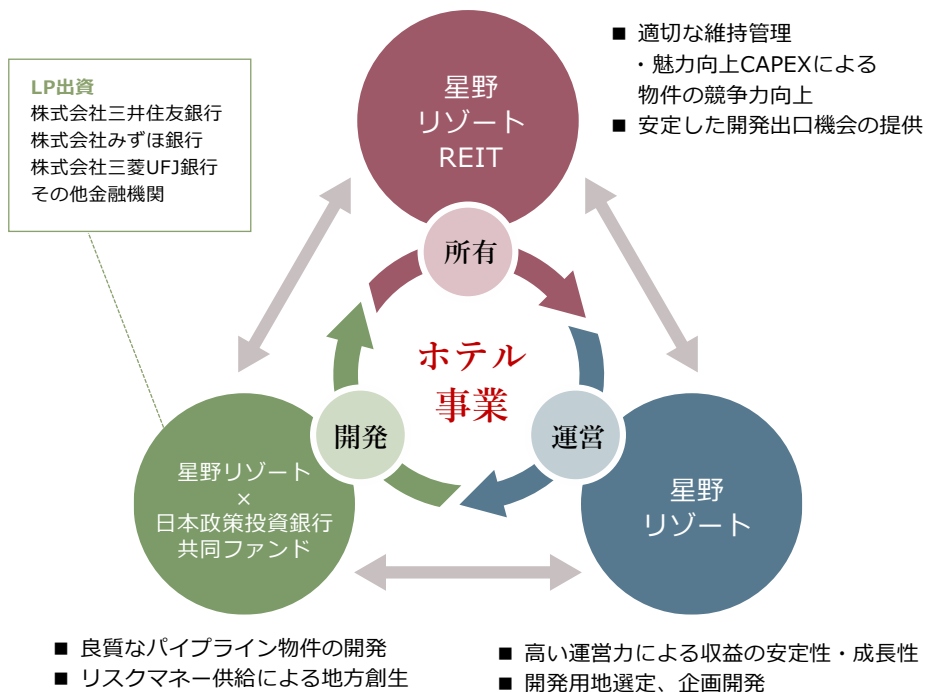
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/>

<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/map.html>

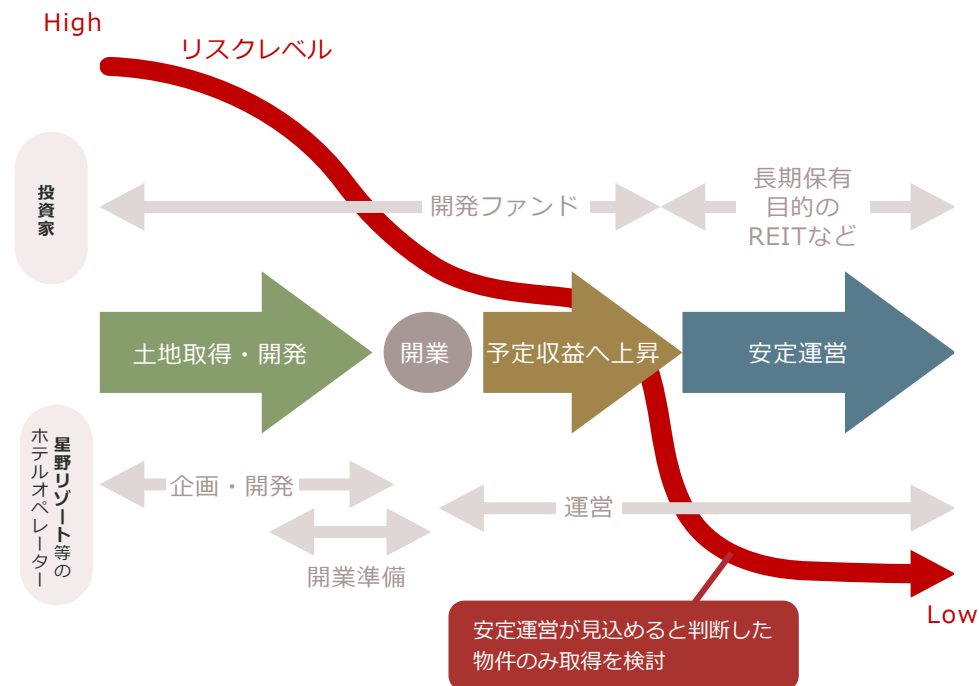
# 星野リゾート×日本政策投資銀行（DBJ）共同ファンドによる豊富な取得機会

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)



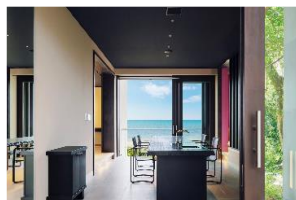
## 本共同ファンドを通じて、12物件の星野リゾート運営物件が開発済み又は開発中



## 星野リゾート × DBJ共同ファンド保有物件（一部）



リゾナーレ那須  
運営開始年：2019年



星のや沖縄  
運営開始年：2020年



界 雲仙  
運営開始年：2022年



リゾナーレ下関  
運営開始年：2025年



界 草津  
運営開始年：2026年(予定)



星のや飛鳥  
運営開始年：2027年(予定)

星野リゾート所有施設	
運営開始年	施設名
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
2012年	界 熱海(休館中)
2013年	界 日光(休館中)
2020年	Surfjack Hotel & Swim Club
2020年	リゾナーレ小浜島
2023年	リゾナーレグアム
2024年	OMO5函館

星野リゾート開発物件（一部）	
運営開始年（注1）	施設名
2025年	LUCY尾瀬鳩待
2026年(予定)	OMO7横浜
2026年(予定)	星のや奈良監獄
2026年(予定)	界 宮島
2027年(予定)	リゾナーレ福井
2029年(予定)	星のやヒュッテニセコ(仮称)
2026年(予定)	界 テシカガ

星野リゾート観光活性化ファンド案件（注2）	
運営開始年（注1）	施設名
2024年	界 秋保
2024年	界 奥飛騨
2026年(予定)	未定(合同会社温泉旅館3号匿名組合出資持分)
ALL-JAPAN観光立国ファンド案件（注3）	
運営開始年	施設名
2022年	界 出雲
2023年	OMO関西空港

第三者所有施設（一部）（注4）	
運営開始年	施設名
2005年	リゾナーレトマム
2005年	トマム ザ・タワー
2008年	界 アンジン
2011年	界 津軽
2021年	OMO3京都東寺
2021年	OMO5京都三条
2021年	OMO5沖縄那覇
2022年	OMO5小樽
2022年	界 由布院
2024年	星野リゾート1955東京ベイ



# 今後の開発・開業について

## 2025年12月以降の開業予定施設一覧（一部）



⑩ 界 宮島  
2026年夏開業予定



⑧ リゾナーレ福井  
2027年秋開業予定



③ 界 蔵王  
2026年秋開業予定



⑦ 星のや飛鳥  
2027年開業予定



⑨ 星のや奈良監獄  
2026年開業予定

② 星のやヒュッテニセコ(仮)  
2029年開業予定



① 界 デシカガ  
2026年開業予定



④ 界 草津  
2026年6月7日開業予定



⑤ OMO5横浜馬車道  
2026年1月15日開業予定



⑥ OMO7横浜  
2026年4月21日開業予定

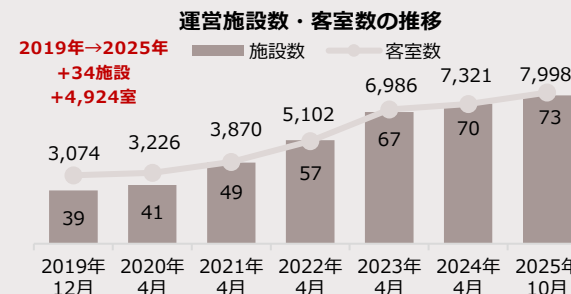


沖縄

## TOPICS 星野リゾートの直近の取組み

### ■ 星野リゾートが初のミュージアム運営へ。重要文化財「旧奈良監獄」を生まれ変わらせる

星野リゾートは重要文化財「旧奈良監獄」を活用し、2026年4月27日に初のミュージアム「奈良監獄ミュージアム」を開館する。旧奈良監獄は明治五大監獄で唯一現存する建築で、保存と建築美の継承が柱となる。観光収益を活用し、文化財を維持・継承するモデルを目指す。コンセプトは「美しき監獄からの問いかけ」で、規律の空間を通じて自由や生き方を考える場をつくる。展示は三つの棟で、歴史、被収容者の生活、監獄と社会の関係を多角的に紹介する。佐藤卓氏やアドリアン・ガルドール氏が参画し、建築遺産を現代のミュージアムとして魅せる工夫が施されている。さらに、敷地内にはカフェやショップも設け、2026年には「星のや奈良監獄」も開業予定で、文化と滞在体験を融合した拠点となる。







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

#### 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。



ケラ池スケートリンク

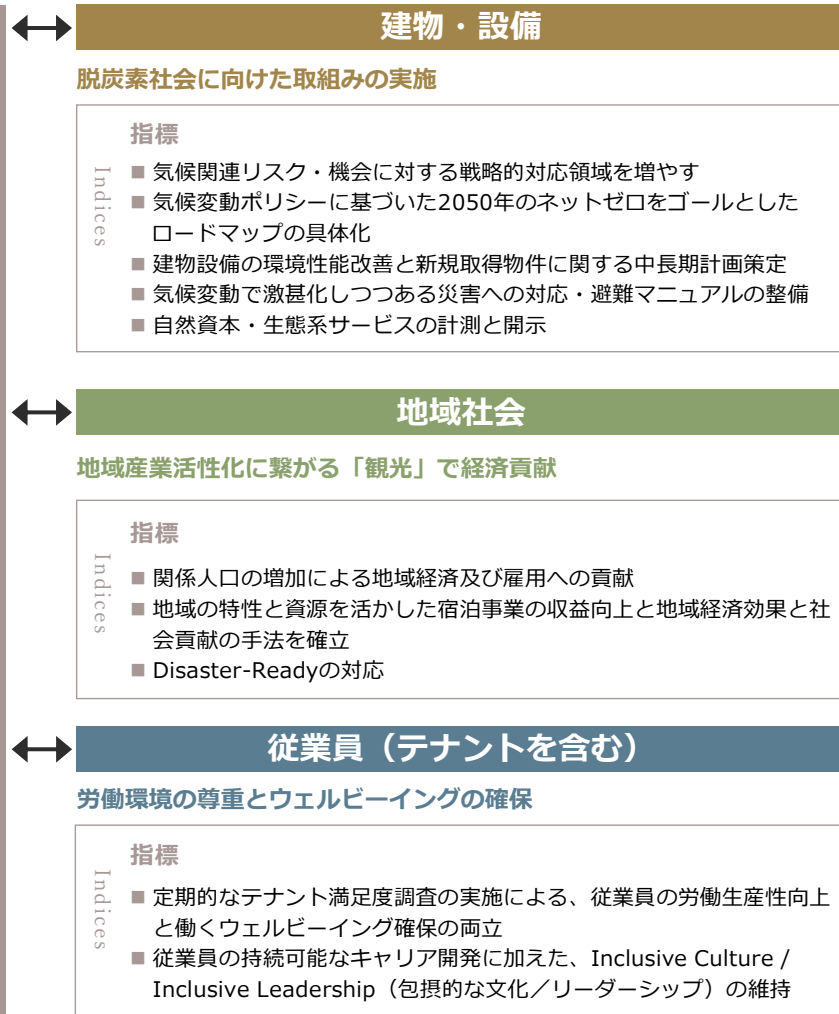
## サステナビリティの取組み

# 気候変動という時代の中核課題を捉え、社会・テクノロジー・制度の移行に適応し、価値を創る

「不動産運用と施設運営」を結び、環境・社会課題に対応しつつ、持続可能な競争優位を保つサステナブル・ビジネス・モデルの構築を目指します。

## 観光産業らしいサステナブル・ビジネス・モデルの構築とマーケティング展開

### 不動産価値の最大化

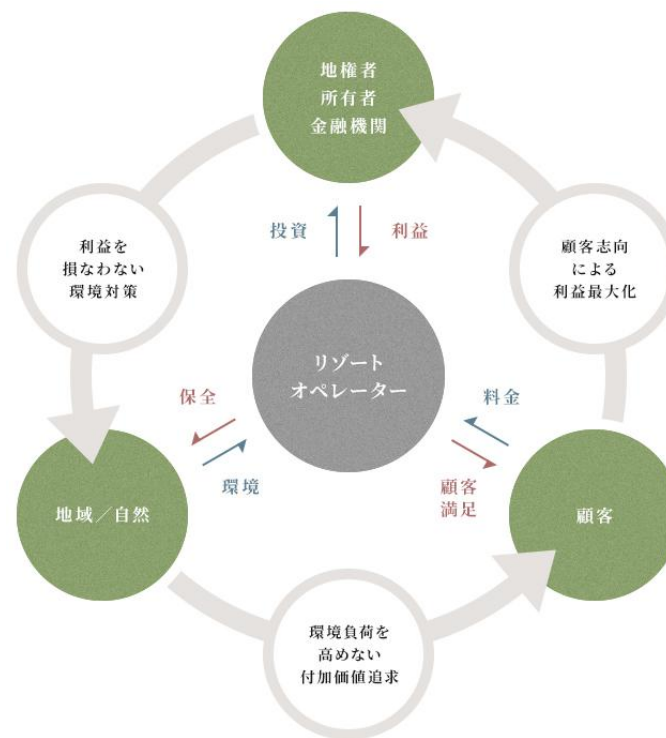


## 星野リゾートの環境経営

### ＜ 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、地域に根付いた経済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。

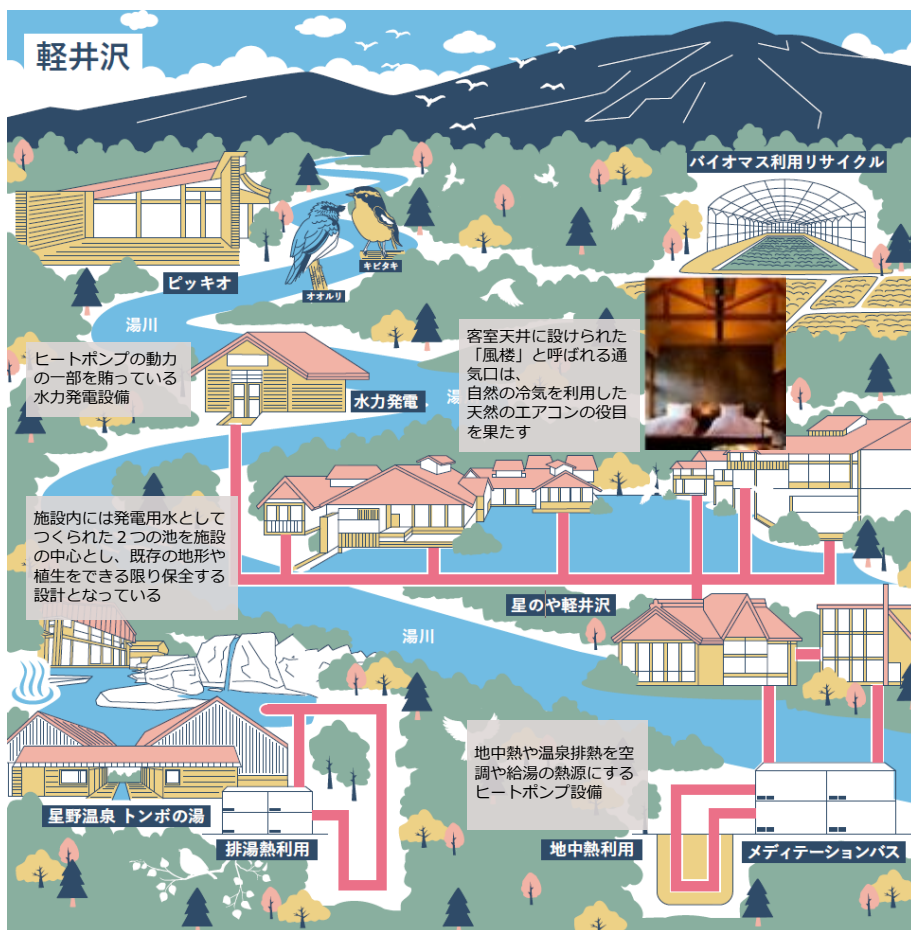




# バナキュラー（風土）の知恵に基づく環境建築

その土地が持つ条件・資源・歴史・生態など「風土」を知り、それに合わせてデザインの在り方を発想するユニークな宿泊施設

## 「星のや軽井沢」－谷の地形、川、温泉、地中熱を活かしたエネルギーシステム



◆動画を公開中◆

自然への負荷を抑えるため、独自のエコシステム「EIMY」を採用。水力発電や地中熱、バイオマスリサイクルなどを活用。

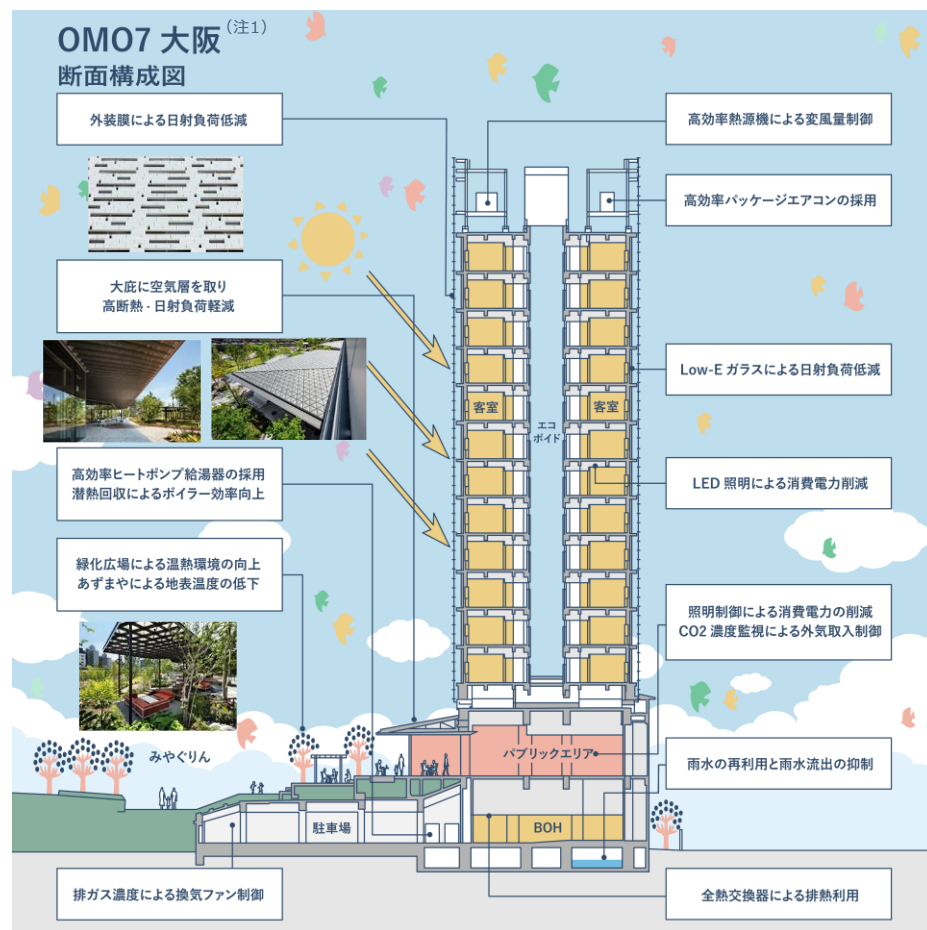
建築面では、自然の冷気を活かす「風楼」や生物多様性に配慮した設計により、持続可能なリゾート運営を推進。

星のや軽井沢の自然エネルギー活用「EIMY (Energy in my yard)」



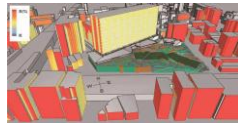
<https://youtu.be/idsuT0JoyNk>

## 「OMO7大阪」-伝統技術の知恵をモチーフにしたパッシブな環境制御で太陽熱から守る

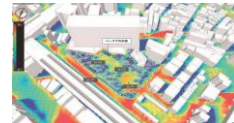


### 各技術の効果解析例 (注2)

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



緑化広場「みやぐりん」には、あずまやを設けるとともに、約200本の植栽、約1,700㎡の芝生で緑化することでヒートアイランド緩和に貢献。



# 環境パフォーマンスと外部評価とサプライチェーンのGHG排出削減展開

## 環境パフォーマンス (注1)

### エネルギー消費量 (注2)

期間	2022 年度	2023 年度	2024 年度
物件数	65	66	66
エネルギー消費 量 (MWh)	172,486	188,578	184,166
エネルギー消費 量原単位 (kWh/m <sup>2</sup> )	329.3	360.9	355.0

### 水消費量 (注3)

期間	2022 年度	2023 年度	2024 年度
物件数	62	63	64
水消費量 (m <sup>3</sup> )	1,670,067	1,849,894	1,889,801
水消費量 原単位 (m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	3.3	3.6	3.7

### GHG排出量 (注4)

期間	2022 年度	2023 年度	2024 年度
物件数	65	66	66
温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO <sub>2</sub> )	54,667	62,713	59,237
温室効果ガス (GHG) 排出量 原単位 (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> )	104.4	120.0	114.2

### 廃棄物 (注5)

期間	2022 年度	2023 年度	2024 年度
物件数	56	61	58
廃棄物重量 (t)	3,558	4,092	3,661
リサイクル率 (%)	14.2	21.6	21.5

## サプライチェーンにおけるGHG削減への取組み

- 「グリーンリース契約」を通じて賃貸人と賃借人が協力し、光熱費削減による収益向上と環境負荷低減を図り、持続可能な建物利用と双方のメリットの実現を目指しています。2025年12月1日現在のグリーンリース契約締結状況100%
- 新規取得物件については、座礁資産やブラウンディスカウントの回避、将来の規制強化や運営コスト上昇リスクへの対応を見据え、取得前に環境認証や設備性能などのサステナビリティ要素を精査し始めています。
- サプライチェーンのGHG排出量の可視化に向け、取引先との協業体制を強化し、気候変動対策に関するアンケート調査を優先度の高いカテゴリーから順に進めています。今後は得られたデータを基にGHG削減の機会を特定し、効果的なアクションへつなげていきます。
- SAF (持続可能な航空燃料) (注6) などの脱炭素手法を観光バリューチェーンに組み込み、移動と滞在の両面から取り組んでいます。本投資法人の保有物件では、今期新たに6施設 (以下太文字) でSAFの活用が進み、取組み対象は合計10施設となりました。

星のや富士・界箱根・界遠州・ANAクラウンプラザ広島・ANAクラウンプラザ金沢・ANAクラウンプラザ富山・リゾナーレ熱海・界伊東・界長門・OMO7大阪

## 賛同するイニシアティブ



本投資法人では、TCFDの枠組みに基づき移行リスクと物理リスクのシナリオ分析を実施し、気候変動による事業環境の変化を検討しています。その結果を踏まえ、2050年ネットゼロを目標に、2030年までにGHG排出量を2020年比で40%以上削減する方針です。



シナリオ分析については「気候変動に対する取組み」をご参照ください。  
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/climate.html>



TNFDフォーラムに賛同し、自然資本や生態系サービスへの依存・影響の可視化を通じて、持続可能な経済活動の推進とデータの透明性向上に取り組んでいます。



再生可能エネルギーの活用や脱炭素社会の実現に向け、JCLPに参加し、政策提言や低炭素技術の普及、サプライチェーン全体でのCO<sub>2</sub>削減を通じて、ビジネスによる気候変動対応力を高めています。

## 外部評価 (注7)



2025年GRESBリアルエステイト評価において<3スター>を維持し、開示評価においても、昨年に続き最上位<A>評価を取得しました。



世界最大の環境データベースを有するCDPを通じて、多くの企業が環境情報を開示する中、本投資法人も透明性向上と気候変動対応のため、2024年に気候変動に関する回答を提出しC評価を取得しました。2025年は水セキュリティも加え、環境と財務情報を統合的に把握していきます。



グリーンビルディング認証の1つであるCASBEE不動産評価において、「星のや軽井沢 (ハルニレテラス)」「ANAクラウンプラザホテル広島」「リゾナーレ八ヶ岳」「リゾナーレ熱海」がSランクを、「界アルプス」「界 松本」がAランクを取得しています。



複数の物件において、2022年までにBELS (注8) による第三者認証で最高等級の5つ星を取得しており、「ZEB Oriented」 (注9) も取得しています。

## 地域社会・経済、従業員のウェルビーイングへの取り組み

### ＜星のや軽井沢＞NPOピッキオの活動 生態系を守る持続可能な取組み ツキノワグマ保護管理

- リゾート地域では、森林生態系の健全性や野生動物との共存が観光・宿泊事業の基盤となり、自然環境への依存度も非常に高いです。
- 本投資法人が施設を保有する軽井沢では、野生動植物の専門家「ピッキオ」が2000年初頭から軽井沢町の委託を受けツキノワグマの生態調査と共存策に取り組んできました。
- 生息域や行動圏の把握、誘因源（廃棄物・餌付け）の管理、安全な人間活動の環境づくりなど、長期的な自然資本・生態系マネジメントを実践しています。



ヘアドッグ

### 調査を元にヒトとクマをどちらも守るポリシー

人身事故や農林業被害による精神的な被害を避けるため、クマの個性を見極め、駆除に頼らず被害を防ぐことを目標に、個体への発信機装着、学習放獣、行動追跡、ヘアドッグによる追い払いを行っています。同時に、共存環境の整備として、クマ対策を施したゴミ箱や電気柵、現場検証、情報看板の設置なども実施しています。



発信器をクマに装着する活動



クマが開けられない構造のゴミ箱を設置

NPOピッキオのツキノワグマに関する詳細は<https://npo.picchio.jp/bear/>をご覧ください。

### 従業員に向けた取組み

#### 2025テナント満足度調査 総合満足度

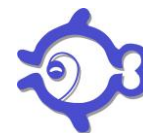
本投資法人は、2年ごとにホテル従業員を対象とした満足度調査を実施しています。前回の調査で「星のや竹富島」のバックオフィス環境に課題があったため改善投資を行い、その結果、2025年の調査ではポジティブ評価が26.5ポイント向上し、働きやすさが改善しました。今後も現場の声を踏まえ、労働生産性や従業員モチベーションの向上に資する投資を進め、不動産価値の最大化に努めます。



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材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。

### ＜ANAクラウンプラザ金沢＞復興支援の取組み

「能登半島地震及び豪雨」で甚大な被害を受けた地域支援の一環として、コラボレーション企画を実施しています。県内唯一の水族館である「のとじま水族館」との企画では、対象商品の売上の一部を、生き物たちの飼育支援に役立てるドネーションに充ててまいります。



#### のとじま水族館コラボ特製スイーツ

能登塩をはじめとする地元の素材を使い、“能登の魅力”を感じられるスイーツを本年7月より販売開始しました。季節ごとにモチーフとなる生き物を取りあげ、継続企画として取り組んでいます。



水族館の人気者をデザインした季節のスイーツ



「のとじま水族館」は、能登半島近海に生息・回遊してくる魚を中心に飼育・展示しています。「能登半島地震及び豪雨」により休館していましたが、2025年3月には全展示を再開しました。

#### えるぼし認定の取得（本資産運用会社）

「えるぼし認定」とは、女性の活躍推進の取組みが優良な企業を対象に厚生労働大臣が認定する制度です。本資産運用会社は、2025年に最高位の3つ星を取得しました。



本資産運用会社は、全従業員が長く安心して活躍できる環境づくりに取り組み、ライフステージに応じた柔軟な働き方や、自律的なキャリア形成を支える制度を整備しています。今後もこれらの制度と支援を通じて、従業員の心身の健康や成長実感を高め、主体的に働ける職場環境の整備をさらに推進していきます。



CHAPTER

# 5

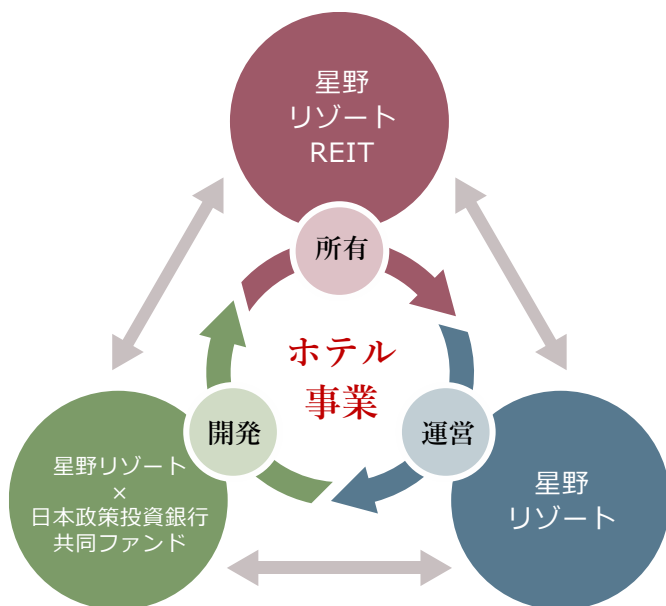


星野温泉旅館（開業当時）

Appendix ① スポンサー星野リゾートについて

# 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年の事業に取組み、  
 「夢は大きく、運営は地道に」を心がける企業です。



## 沿革



星野リゾート  
歴史のご紹介

### 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 リゾナーレ八ヶ岳の運営開始
- 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**
- 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

- 2023 リゾナーレグアム開業
- 2025 星のやブランドロゴをリニューアル  
LUCYブランド展開開始
- 2028 北米本土での温泉旅館開業（予定）

**2025年10月現在、  
国内68、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



**星のや**  
HOSHINOYA

独創的なテーマがいざなう  
圧倒的非日常



**リゾナーレ**  
RISONARE

想像を超える体験が溢れる  
リゾート



**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



**OMO**  
おも

テンションあがる  
「街ナカ」ホテル



**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



**LUCY**  
ルーシー

心揺さぶる山ホテル



**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

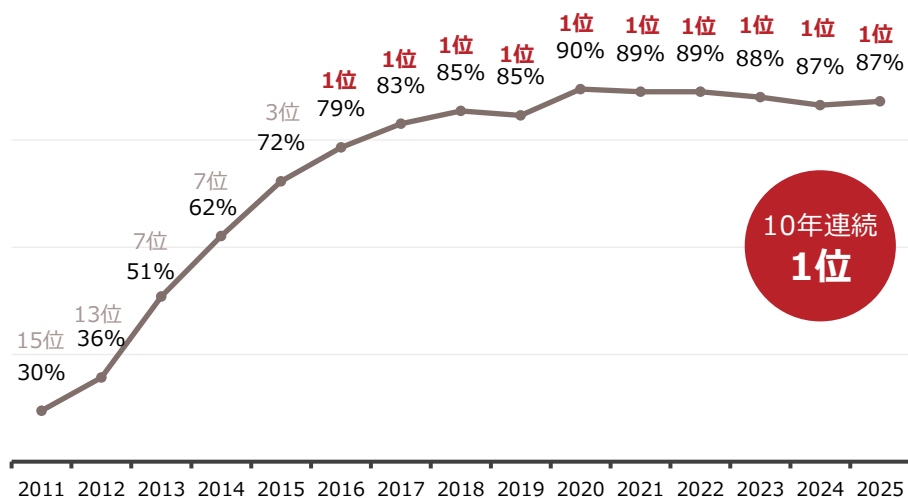


**日帰り施設**  
Daytrip Destinations

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

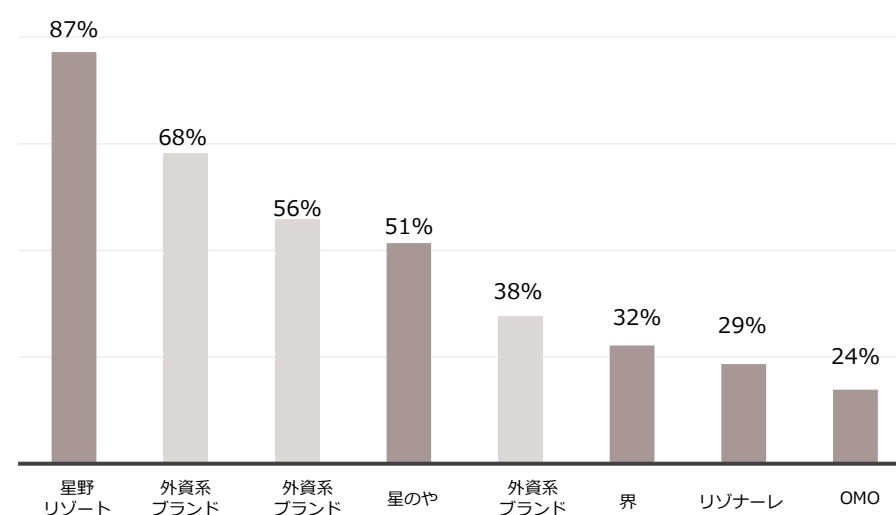
## 「星野リゾート」のホテルブランド認知率の推移（国内）

（出所）星野リゾート調査



## ホテルブランド別 認知率（2025年）

（出所）星野リゾート調査





# 長期的に競争力を維持し続けるための基本戦略

## 「教科書通りの経営」

星野リゾートでは、変わりゆく市場環境の中で頼るべきは、直感ではなく経営の定石だと考えています。教科書通りの経営判断をしつつ、厳しい環境下では持続性を重視し、成長の機会には果敢に挑戦していくことを常に大切にしています。生産性のフロンティアを達成し、トレードオフをとまなう活動を選択し、それら活動間のフィット感を醸成することで、競合他社に真似されにくいポジションが確保できると考えています。

### 活動間のフィット感



#### Branding

- 「旅を楽しむ」ことをブランドプロミスとして掲げ、全国各地で地域の特色を活かした個性豊かな施設を展開
- そこでは味わえない地域の魅力を提供し、期待を超える顧客体験をつくることでブランドの維持・強化に努める

#### Flatな組織文化

- 職責に関係なく、誰もが対等な立場で侃々諤々と議論ができる文化
- 一人ひとりが自由に発想し、チームでフェアに議論を重ね、自らの頭で考え、正しい経営判断ができる

#### 独自の魅力づくり

- その地で暮らしているからこそ分かる魅力を、スタッフ自身が感じ、チームで磨き、マーケティング志向で魅力を創出
- ホテル運営を通じて経済効果を生むだけではなく、その地にしかない自然環境と、その環境が育んできた文化的資産を守り、次世代に継承していく

#### サービスチーム

- 運営にかかわるすべての業務を分断せず、マルチタスクで行うことで、多くの顧客接点を持つ
- 究極の顧客志向で、星野リゾートに関わるすべてのステークホルダーに価値を提供し続ける

#### 運営特化 & REIT

- 少資本・低リスクで多拠点化するために日本で初めて観光に特化した不動産投資信託(リート)を立ち上げ、運営特化戦略を選択
- 一般投資家が観光産業の成長に投資できる環境を整えたことは、観光産業を一流産業にするための大きな一歩となった

CHAPTER

# 6

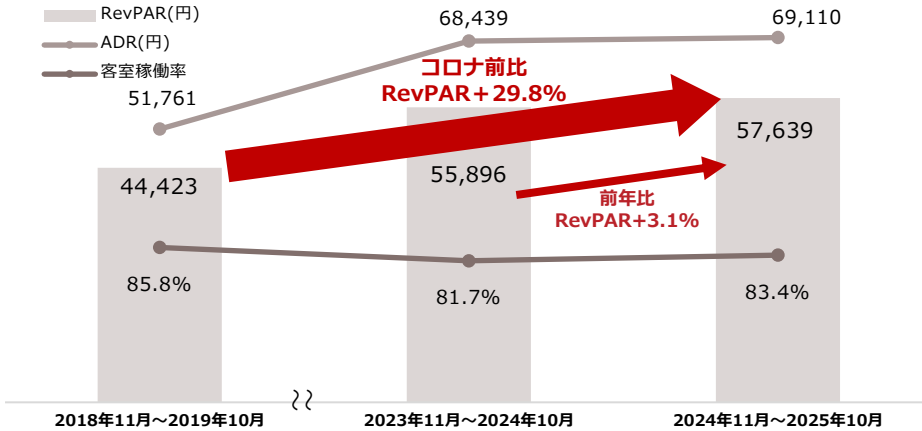


リゾナーレ八ヶ岳

## Appendix ② 本投資法人及びポートフォリオについて

# 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）

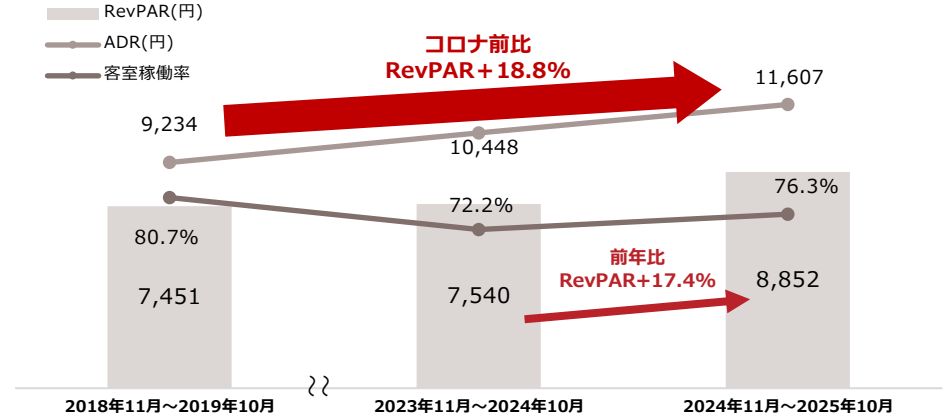
## 星野リゾート運営物件の合計（注）



		2018/11 2019/10 (1)	2023/11 2024/10 (2)	2024/11 2025/10 (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	89.1%	78.6%	86.4%	-2.7pt	+7.8pt
	ADR (円)	74,670	90,665	89,901	+15,231	-764
	RevPAR (円)	66,519	71,291	77,634	+11,115	+6,343
リゾナーレ 2物件	客室稼働率	86.4%	81.3%	77.2%	-9.2pt	-4.1pt
	ADR (円)	43,478	67,363	66,740	+23,262	-623
	RevPAR (円)	37,558	54,759	51,509	+13,951	-3,250
界 6物件	客室稼働率	82.1%	85.1%	89.0%	+6.9pt	+3.9pt
	ADR (円)	39,128	50,181	51,017	+11,889	+836
	RevPAR (円)	32,140	42,681	45,398	+13,258	+2,717

## 主要な星野リゾート以外運営物件の合計（注）

ANAクラウンプラザ3物件、グランドプリンスホテル大阪ベイ、ロードサイド22物件、the b 4物件を集計



		2018/11 2019/10 (1)	2023/11 2024/10 (2)	2024/11 2025/10 (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	79.5%	74.0%	74.2%	-5.3pt	+0.2pt
	ADR (円)	13,071	13,946	14,446	+1,375	+500
	RevPAR (円)	10,391	10,319	10,723	+332	+404
グランド プリンスホテル 大阪ベイ	客室稼働率	70.6%	45.8%	65.0%	-5.6pt	+19.2pt
	ADR (円)	16,317	19,839	25,822	+9,505	+5,983
	RevPAR (円)	11,525	9,078	16,791	+5,266	+7,713
ロードサイド 22物件	客室稼働率	81.1%	74.7%	77.6%	-3.5pt	+2.9pt
	ADR (円)	6,140	6,854	7,631	+1,491	+777
	RevPAR (円)	4,980	5,121	5,919	+939	+798
the b 4物件	客室稼働率	88.2%	82.1%	82.9%	-5.3pt	+0.8pt
	ADR (円)	9,806	10,956	12,282	+2,476	+1,326
	RevPAR (円)	8,649	8,991	10,184	+1,535	+1,193



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。

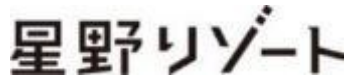












<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>



## 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。











2025年11月4日時点

オペレーター						
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	その他個性的な宿泊施設
ブランド概要	独創的なテーマで 圧倒的非常日常へ 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	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
年間ADR (注)	約82,000円	約66,000円	約46,000円	約28,000円	約21,000円	約32,000円
代表的な施設	 星のや軽井沢	 リゾナーレハケ岳	 界 ポロト	 OMO7大阪	 BEB5軽井沢	 西表島ホテル
保有物件数	5	2	12	2	1	1
取得価格合計 (比率)	31,803 百万円 (13.6%)	10,383 百万円 (4.4%)	30,323 百万円 (13.0%)	31,200 百万円 (13.3%)	2,170 百万円 (0.9%)	3,650 百万円 (1.6%)

## 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ブランドへの投資も行っています。

2025年11月4日時点

オペレーター	IHG・ANA・ホテルズ	Hyatt International	西武 ・プリンスホテルズ	イシシ・ホテルズ ・グループ	グリーンズ	アクアイグニス
ブランド名						
ジャンル	フルサービス	フルサービス	フルサービス	宿泊特化	ロードサイド	複合温泉リゾート施設
ブランド概要	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	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	高いデザイン性を備えた「癒しと食」「地産地消」「有名シェフによる美食」がテーマの複合温泉リゾート施設
年間ADR (注)	約14,000円	約36,000円	約25,000円	約13,000円	約7,000円	アクアイグニス 約28,000円 湯の山 素粋居 約101,000円
代表的な施設	 ANAクラウンプラザ広島	 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	 コンフォートイン諏訪インター	 アクアイグニス/湯の山 素粋居
保有物件数	3	1	1	5	23	1
取得価格合計 (比率)	28,401 百万円 (12.1%)	7,700 百万円 (3.3%)	13,867 百万円 (5.9%)	26,430 百万円 (11.3%)	16,417 百万円 (7.0%)	5,953 百万円 (2.5%)

## 賃料形態

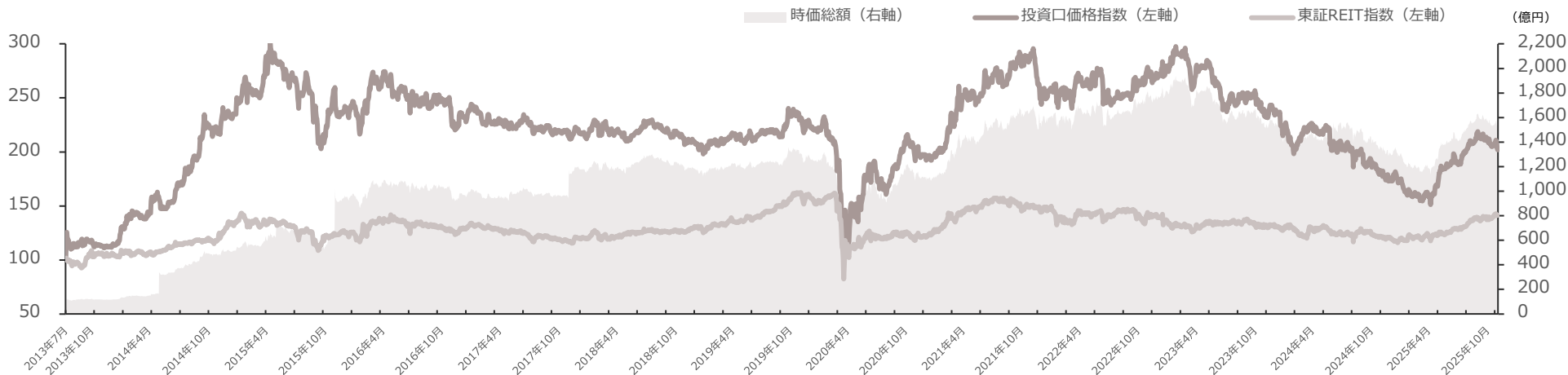
2025年11月4日時点

賃料形態		固定賃料	固定賃料 + 変動賃料	固定賃料 + 変動賃料	変動賃料
変動賃料算出の基準指標		—	施設売上	施設利益	施設利益
物件数		8物件	5物件	57物件	1物件
取得価格	金額	72億円	216億円	1,890億円	160億円
	比率	3.1%	9.2%	80.8%	6.8%
物件名		◆カンデオ5物件 ◆【コンフォート】函館、苫小牧、呉	◆【星のや】軽井沢、京都 ◆【リゾナーレ】ハケ岳 ◆【界】伊東 ◆アクアイグニス/湯の山 素粋居	◆【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、ポロト、箱根、松本 ◆OMO7大阪、OMO7高知、BEB5軽井沢、西表島ホテル、ホテルWBFグランデ旭川 ◆ロードサイド23物件 ◆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	◆グランドプリンスホテル大阪ベイ
賃料イメージ (注)					



# 時価総額及び投資口価格の推移・2025年10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（注2）（2025年10月31日時点）

■ 個人 ■ 金融機関（金融取引業者含む） ■ その他の国内法人 ■ 外国法人等



所有者別投資口数  
合計585,834口



所有者別投資主数  
合計26,365人

主な投資主	所有投資口数（口）	割合（注3）（%）
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	98,938	16.88
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	91,525	15.62
BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/CLIENT ASSET	34,940	5.96
野村信託銀行株式会社（投信口）	29,137	4.97
UBS AG SINGAPORE	10,771	1.83
株式会社ホライズン・ホテルズ	9,464	1.61
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	9,282	1.58
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	8,159	1.39
JP MORGAN CHASE BANK 385781	8,037	1.37
株式会社星野リゾート	7,246	1.23
<b>合計</b>	<b>307,499</b>	<b>52.48</b>

※星野リゾートの所有投資口割合：4.49%

## 注記表①

### P8

- (注1) 「星野リゾート運営物件の合計」は、「星のや4物件」、「リゾナーレ2物件」、「界6物件」のデータを集計し算出しています。また「星野リゾート以外運営物件の合計」は、「ANAクラウンプラザ3物件」、「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）」、「ロードサイド22物件」、「the b 4物件」、「グランドハイアット福岡」のデータを集計し算出しています。
- (注2) 「賃料の前提」の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。

### P12

- (注1) 「星野リゾート運営物件の合計」及び「主要な星野リゾート以外運営物件の合計」については、2022年11月以降に取得した物件は含みません。
- (注2) 「OMO7高知」の2023年3月以前の運営実績については、リブランド前の「ホテル日航高知旭ロイヤル」の数値から算出しています。以下同じです。
- (注3) 「グランドプリンスホテル大阪ベイ」の2023年6月以前の運営実績については、リブランド前の「ハイアットリージェンシー大阪」の数値から算出しています。以下同じです。

### P14

- (注1) 2024年11月～2025年10月の運営実績と、2025年11月～2026年10月の計画を比較しています。なお、該当期間に改装等による休館が発生した「界 遠州」「界 箱根」「界 松本」は集計に含みません。
- (注2) 本項目、及び本スライドに記載されている内容は、星野リゾートが一般に公表している情報、及び星野リゾートから本資産運用会社が受けた情報を参考に作成したものです。

### P15

- (注1) 「OMO7大阪」は2024年6月1日以降のデータを、「界 ポロト」は2025年1月1日以降のデータを集計しています。
- (注2) 「ロードサイド22物件」のインバウンド比率のうち、2024年7月以前の数値は「チサンイン」時のものを採用しています。
- (注3) 「グランドプリンスホテル大阪ベイ」のインバウンド比率のうち、2023年6月以前の数値は「ハイアットリージェンシー大阪」時のものを採用しています。

### P16

- (注) 本項目、及び本スライドに記載されている内容は、本投資法人の決算説明動画のために星野リゾートが撮影した動画の内容をもとに、本資産運用会社が参考情報として作成したものを含みます。記載された数値・統計情報等は動画の内容に基づいていますが、四捨五入等により公表資料と数値が一致しない場合があります。

### P19

- (注1) 固定比率には、予定された期間毎に金利を見直すイールドカーブスワップ契約を含みます。
- (注2) 日銀気候変動オペとは、日本銀行が民間金融機関へ行う「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」の対象であると各民間金融機関が判断する資金を指します。
- (注3) 「サステナブルファイナンス残高」とは、サステナビリティローン、グリーンローン、ブルーローン、ポジティブ・インパクトファイナンス、サステナビリティ・リンク・ローン、サステナビリティボンド及びグリーンボンドの残高合計を記載しています。
- (注4) 「サステナブルエクイティ残高」とは、サステナビリティエクイティ及びグリーンエクイティの残高合計を記載しています。
- (注5) 「サステナブルファイナンス残高」は、BELSの評価制度変更前の旧グリーン・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実行したグリーン・サステナビリティファイナンス残高も含んでいます。
- (注6) 「グリーンエクイティ残高」及び「サステナブルエクイティ残高」は、BELSの評価制度の変更により、旧評価での基準に基づき計算しています。

### P20

- (注1) 「LTV（時価ベース）」の計算方法は、（有利子負債総額）÷（総資産に含み損益を加えた金額）として計算しています。
- (注2) 2025年11月28日時点の「LTV（総資産ベース）」は、（11月28日時点の有利子負債総額）÷（11月28日時点の総資産）として、「LTV（時価ベース）」は、（11月28日時点の有利子負債総額）÷（11月28日時点の総資産＋10月末時点の含み損益＋（アクアイグニス/湯の山 素粋居の2025年9月30日時点の鑑定評価額－取得簿価））として計算しています。

## 注記表②

### P25

(注)「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」とは、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。

### P26

- (注1)「運営開始年」に(予定)と記載されているものについては、本資料の日付現在の運営開始の予定を記載しており、今後変更される可能性があります。
- (注2)「星野リゾート観光活性化ファンド」は、星野リゾートと株式会社リサ・パートナーズが組成した共同運営ファンドをいいます。
- (注3)「ALL-JAPAN観光立国ファンド」は、「様々な業界のリーディングカンパニー」や「地域金融機関」と連携し、地域の枠を超えて47都道府県全てを投資対象とする投資ファンドをいいます。ホテルや宿泊施設の新規開発、改装、コンバージョンをはじめ、宿泊施設の運営・経営改革、観光立国化を支えるベンチャー企業、伝統産業などの活性化など幅広いテーマを対象にビジネス展開を図ります。
- (注4)「第三者所有施設」とは、星野リゾートが運営を行い、星野リゾート、DBJ共同ファンド、星野リゾート観光活性化ファンド又はALL-JAPAN観光立国ファンド以外の第三者が所有する物件をいいます。

### P30

- (注1)「断面構成図」は、環境に配慮した本物件の構造をわかりやすく説明するためのイメージ図であり当該図に記載の環境制御が実現できることを保証又は約束するものではありません。
- (注2)「各技術の効果解析例」について、効果解析の結果は株式会社日本設計による環境シミュレーション検証に係る報告書に基づくものであり、実際の本物件の建築による効果を保証又は約束するものではありません。

### P31

- (注1)「環境パフォーマンス」に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。「エネルギー消費量」、「水消費量」、「GHG排出量」、「廃棄物」の集計期間は、毎年4月～3月です。「エネルギー消費量」、「水消費量」、「GHG排出量」、「廃棄物」の物件数は、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2)「エネルギー消費量原単位」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(m<sup>2</sup>))として計算しています。
- (注3)「水消費量原単位」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(m<sup>2</sup>))として計算しています。
- (注4)「温室効果ガス(GHG)排出量原単位」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(m<sup>2</sup>))として計算しています。
- (注5)「廃棄率」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6)SAF(Sustainable Aviation Fuel)とは廃食用油や植物・動物油脂、木質バイオマスなど、化石燃料以外を原料とする「持続可能な航空燃料」のことを指し、従来の原油からつくる燃料と比べて二酸化炭素(以下、CO<sub>2</sub>)の排出量を大幅に削減することができるとされています。
- (注7)サステナビリティに関する「外部評価」は、物件によっては、棟毎に評価が分かれることがあります。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8)「BELS」は、国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示のガイドライン(建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針)」に基づく第三者認証制度の一つで省エネルギー性能を客観的に評価し、5段階の星マークで表示されます。以下同じです。なお、2024年4月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されたことに伴い、省エネ性能表示は7段階となつていますが、ここでは旧制度において最高等級である5つ星を取得していた事実を記載しています。
- (注9)「ZEB」とは、Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称をいい、先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物をいい、現在ZEBの実現・普及に向けて「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で評価されます。本物件が取得した「ZEB Oriented」とは、「ZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物」をいいます。以下同じです。



P38

(注) 「星野リゾート運営物件の合計」及び「主要な星野リゾート以外運営物件の合計」は、2018年11月以降に取得した物件は含みません。

P39

(注) 年間ADRは、2024年11月～2025年10月を基準期間として算出した参考値です。

P40

(注) 年間ADRは、2024年11月～2025年10月（アクアイグニス/湯の山 素酔居のみ2024年8月～2025年7月）を基準期間として算出した参考値です。ただし、オペレーターが「グリーンズ」の物件についてはロードサイド型ホテルを除き、賃借人より開示について同意を得られていないため、非開示としています。

P41

(注) 係数は物件別の賃貸借契約により異なります。

P42

- (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日及び2024年11月1日を効力発生日とする投資口分割（各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4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日及び2024年10月30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）