

星野リゾート
REIT

本日公表のプレスリリース補足説明資料

2020年10月26日

「2021年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」

「国内不動産の取得に関するお知らせ（界 遠州）」

「資産運用報酬体系の変更に関するお知らせ」



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

界 遠州 客室

第16期（2021年4月期） 分配金の予想の修正について

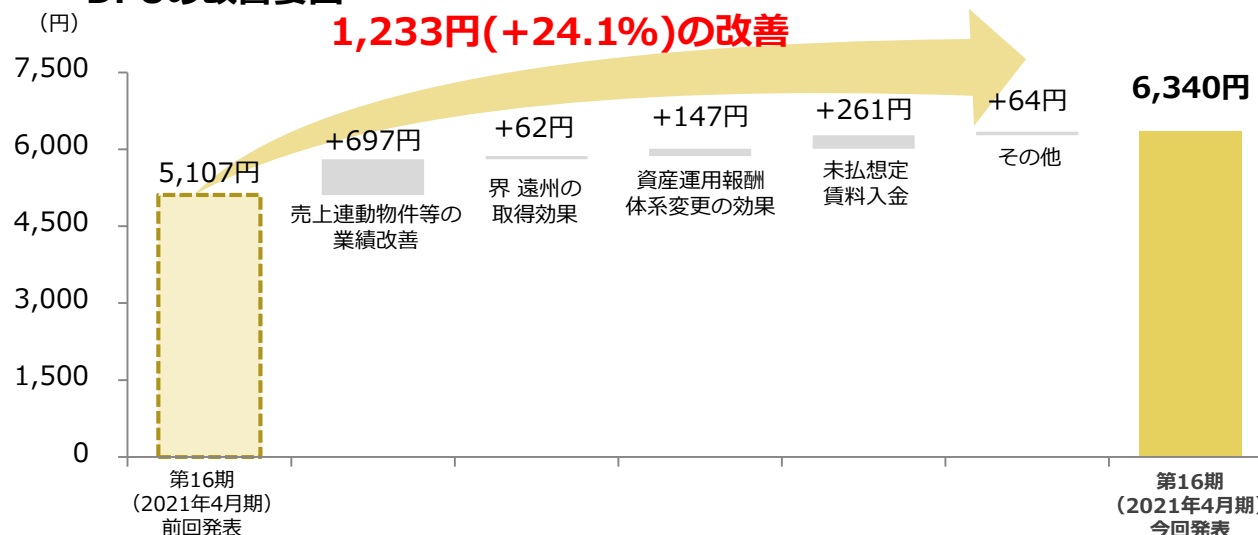
星野リゾート・リート投資法人

- 星野リゾート^(注1) 運営物件における運営実績改善に伴い、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。
- 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 約+140円を想定。
- 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。
- 当初賃料不払いを想定していた一部賃借人（星野リゾート以外）との合意に伴い、第16期賃料不払い見込みが解消。

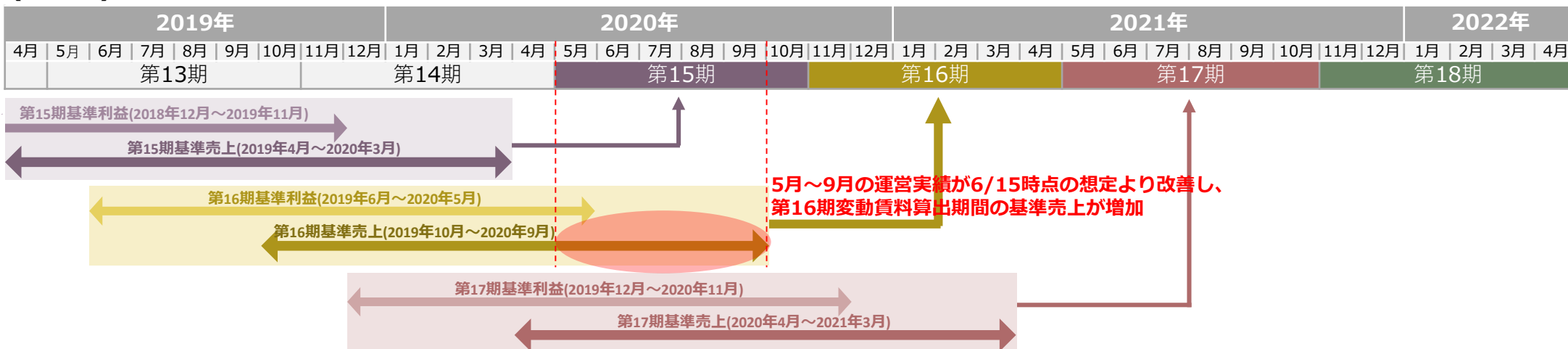
業績予想サマリー^(注2)

	前回6/15発表	今回10/26発表
第15期予想 (2020年10月期)	12,753円	変更なし
第16期予想 (2021年4月期)	5,107円	6,340円 (対予想+1,233円,+24.1%)

DPUの改善要因



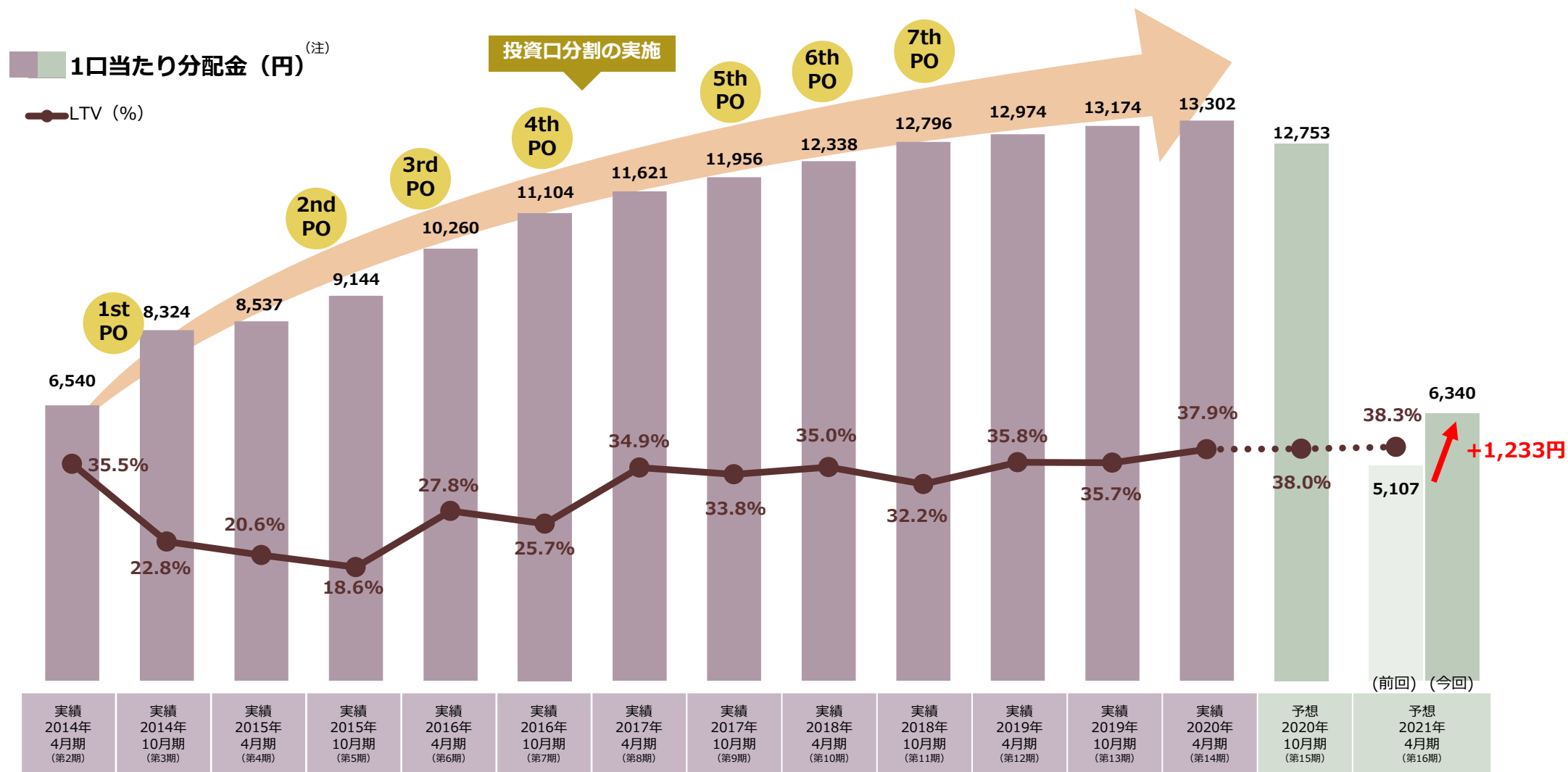
(ご参考) 分配金の基準となる基準利益・基準売上期間について^(注3)



本ページに関する注記はP15をご参照下さい。

1口当たり分配金の推移

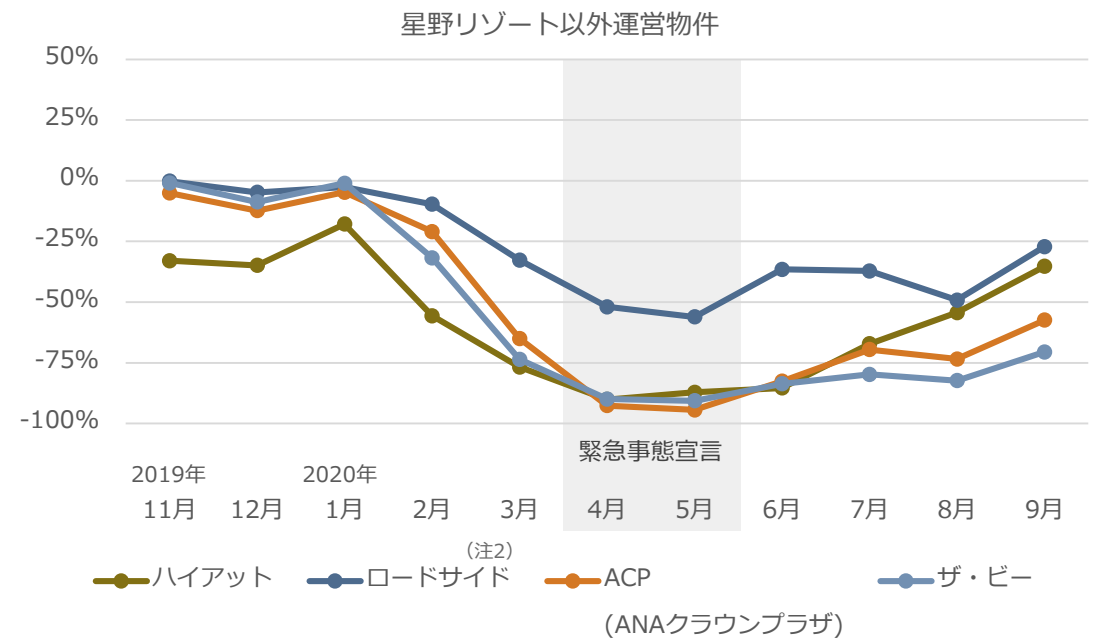
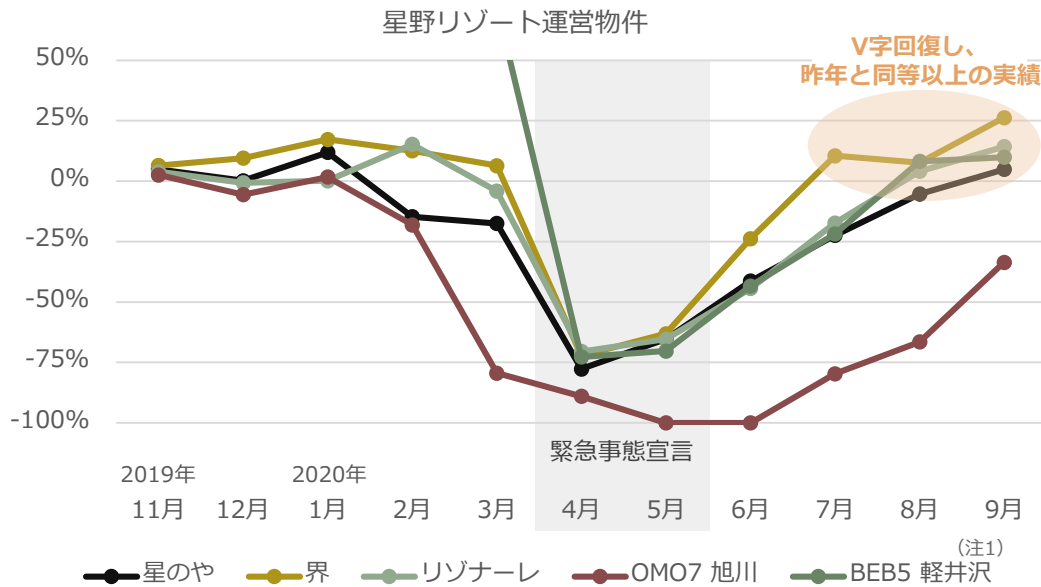
上場以来13期連続の増配を達成。コロナ禍により第15期、第16期に減配を見込むも、引き続き外部成長・内部成長・財務戦略の実行により、長期的な分配金の成長と安定性の向上を目指します。



改善要因① 売上連動物件等の業績改善 コロナ禍前後のブランド別の昨対RevPAR実績（月別）

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。

2019年11月～2020年9月のRevPAR変化率（前年比）



緊急事態宣言解除後のブランド別コメント

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する一方、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。
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、昨年を上回る実績で着地。
リゾナーレ	八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、特に8月は昨年を上回る実績で着地。
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、宿泊部門では徐々に回復が見られるものの、宴会・レストラン部門等は引き続き苦戦。
BEB5 軽井沢	販売プラン変更によるADRの上昇やGoTo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。

ハイアット	インバウンドやビジネス需要の縮小により苦戦するものの、独自のアクティビティを実施し、一定のマイクロツーリズム需要を喚起した。
ロードサイド	イベントやレジャーの消失に伴い、前泊利用等の宿泊需要が減少。一方で、出張やビジネス団体等の需要が取り込めており、底堅いパフォーマンスとなった。
ACP (ANAクラウンプラザ)	インバウンド消失、出張控え、宴会・婚礼の中止による宿泊需要の減少が影響し苦戦するものの、9月は復調の兆しが見られる。
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。

改善要因② 星野リゾート「界 遠州」の取得 コロナ禍でも好調なスポンサー物件を高利回りで取得

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。

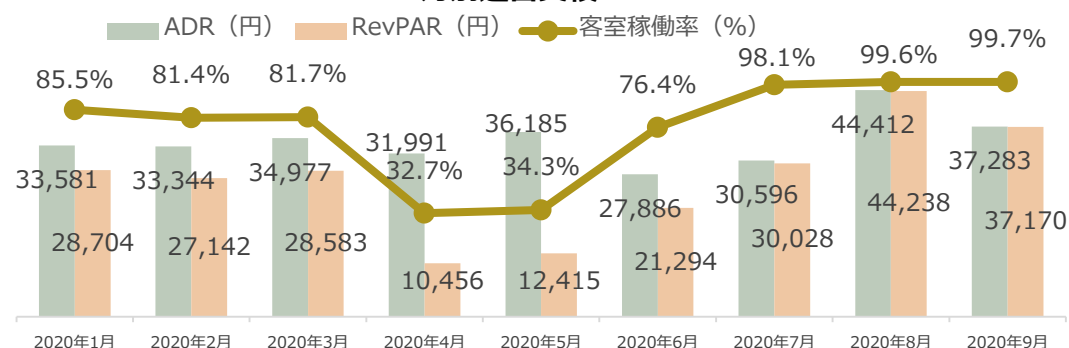
界 遠州

本取得のポイント

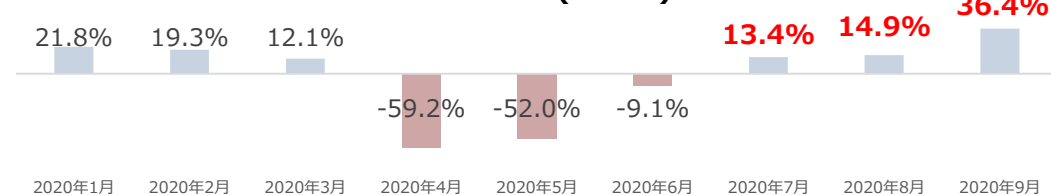
- ・スポンサー星野リゾートの運営比率の向上
- ・マイクロツーリズム需要獲得により業績好調
- ・償却後利回り5.9%、高利回りでの取得



月別運営実績



RevPAR変化率(前年比)



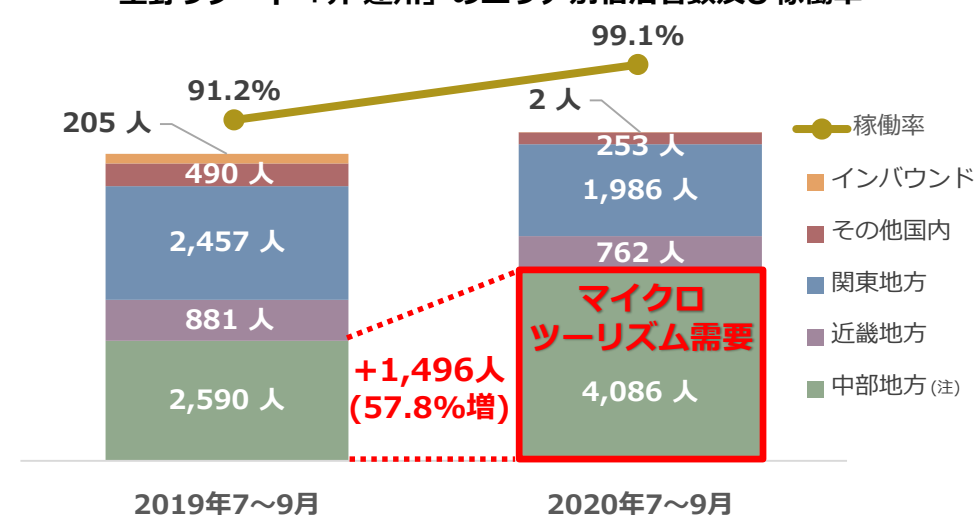
物件概要

所在地	静岡県浜松市
建築時期	1997年4月
取得予定日	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
取得予定価格	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%



星野リゾート「界 遠州」のエリア別宿泊者数及び稼働率



改善要因③ 資産運用報酬体系の変更による効果 投資主利益に配慮した報酬体系へ

①資産規模連動報酬の料率を引き下げ、② NOIのみに連動していた利益連動報酬を1口当たり分配金とNOIに連動する計算式に変更し、投資主利益との連動性を高めることで、より投資主利益に配慮した報酬体系に変更します。

概要

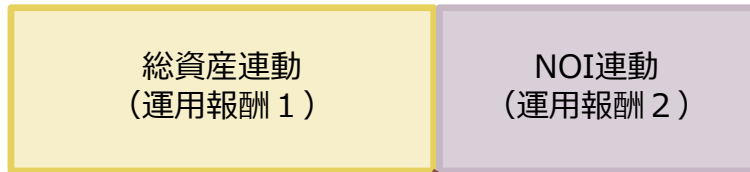
運用報酬	変更前 (2020年10月31日まで)		変更後 (2020年11月1日から)	
	運用報酬1	総資産×料率	料率 1.0%(上限)	総資産×料率
運用報酬2	NOI×料率	料率 5.0%(上限)	—	—
	—	—	NOI× DPU ×料率	料率 0.00015%(上限) 新設

投資主利益との連動性をより高いものとするため、総資産に連動した資産運用報酬の料率を引き下げます。

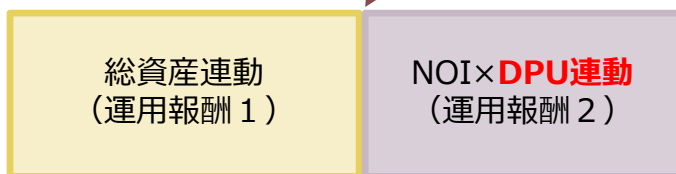
1口当たり分配金に連動した運用報酬体系を新設することで、投資主の利益と資産運用会社の利益に連動性を持たせます。

変更の概要

変更前

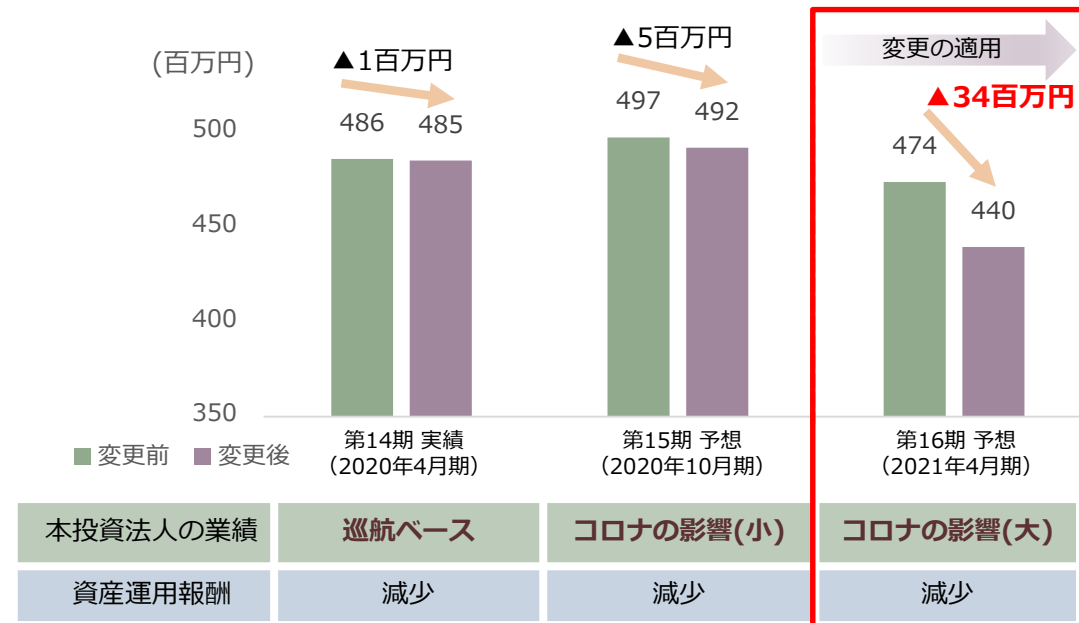


変更後



本変更のイメージを示すためのものであり、実際の運用報酬の割合を示すものではありません。

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^{※1}



※1 第15期業績は一定の条件に基づく予想値、第16期業績は本日付「2021年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」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。また、第15期においては実際の金額と異なる可能性があります。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。

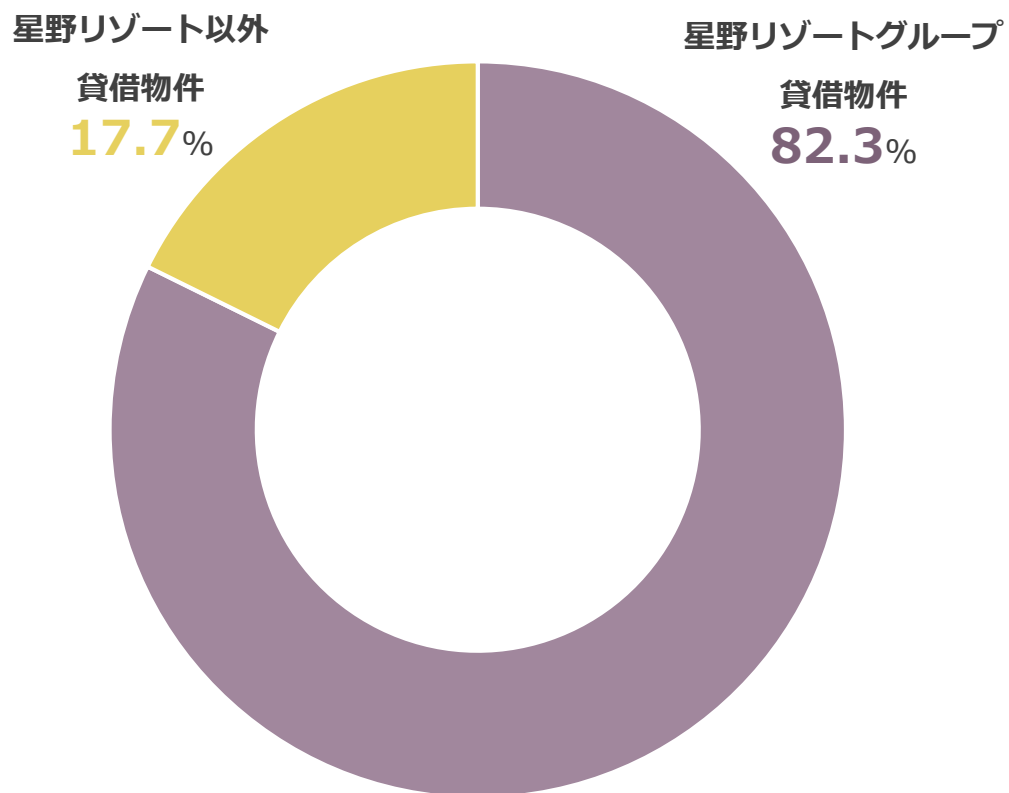
※2 本変更は、2021年1月27日開催予定の本投資法人の第5回投資主総会に、本変更を内容とした本投資法人の規約を一部変更する旨の議案が付議され、本投資主総会で同議案が承認可決されることをもって効力を生じます。

星野リゾート「界 遠州」取得後 ポートフォリオ構成

星野リゾート・リート投資法人

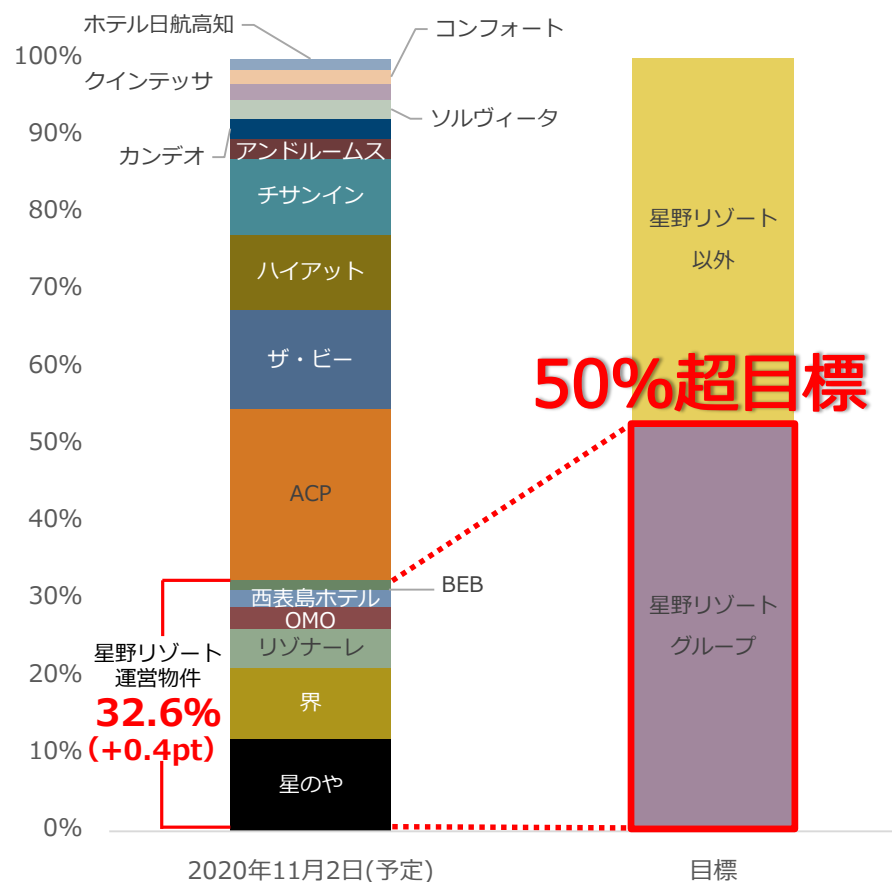
「界 遠州」を取得したことにより、星野リゾート運営物件の構成比率は、0.4pt 増加し、32.6%となりました。
本投資法人は、長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる、星野リゾート運営物件の構成比率を50%超にすることを
目指します。

貸借人別分散 (取得価格ベース)



2020年11月2日(予定)

運営ブランド別分散 (取得価格ベース)



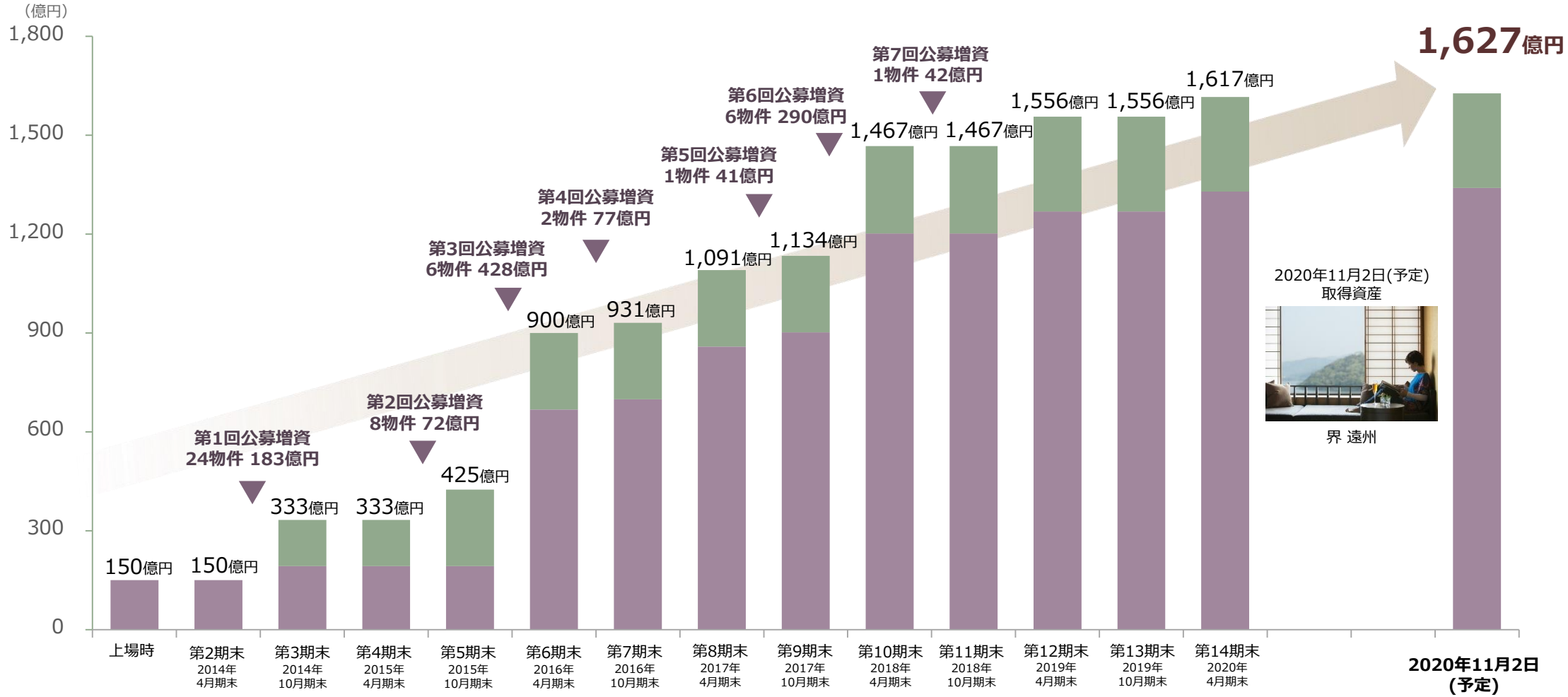
2020年11月2日(予定)

目標

星野リゾート「界 遠州」取得後 資産規模

星野リゾート・リート投資法人

■ 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	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	

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%	-	-	-
ADR (円)	76,653	72,577	77,193	56,428	65,434	71,067	81,021	75,217	85,244	110,420	93,910	-	-	-
RevPAR (円)	72,450	66,162	71,464	43,995	48,137	16,951	22,637	35,136	69,426	106,164	91,823	-	-	-
売上高 (百万円)	296	301	204	192	221	85	100	138	270	428	335	-	-	-

(注1) (注2) (注3) (注4)

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%	-	-	-
ADR (円)	122,971	101,692	78,083	66,663	90,447	110,494	82,045	68,915	73,385	83,126	85,271	-	-	-
RevPAR (円)	120,512	96,969	70,023	55,716	51,817	17,679	16,748	38,062	55,577	75,511	80,836	-	-	-
売上高 (百万円)	128	110	84	42	62	21	19	39	67	89	92	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	68,940	65,176	75,166	56,098	65,708	74,117	73,769	55,562	70,821	92,112	75,179	-	-	-
RevPAR (円)	67,733	63,441	65,681	48,022	50,287	19,937	26,592	31,901	57,171	90,404	74,427	-	-	-
売上高 (百万円)	125	121	82	89	100	34	53	62	110	167	138	-	-	-

星のや竹富島 (注5)



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%	-	-	-
ADR (円)	52,878	55,379	52,585	46,512	52,807	53,282	-	-	66,911	74,371	61,845	-	-	-
RevPAR (円)	44,175	40,604	37,291	39,027	44,396	8,642	-	-	44,472	49,531	42,433	-	-	-
売上高 (百万円)	108	101	73	95	117	20	0	0	101	112	98	-	-	-

個別物件の運営実績②

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%	-	-	-
ADR (円)	29,200	37,805	41,450	31,321	35,130	33,821	41,418	31,626	44,959	66,155	48,477	-	-	-
RevPAR (円)	27,117	31,338	34,290	30,652	29,022	5,643	8,700	12,191	37,328	65,324	47,913	-	-	-
売上高 (百万円)	381	359	225	249	279	70	94	122	354	591	449	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	47,089	56,178	54,549	47,761	50,849	45,396	46,897	39,132	50,162	84,262	51,136	-	-	-
RevPAR (円)	40,500	50,821	49,461	41,499	45,179	14,441	14,268	25,252	43,889	82,718	49,789	-	-	-
売上高 (百万円)	150	172	157	150	173	56	52	81	160	283	179	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	40,856	41,435	40,033	36,279	35,213	33,349	40,148	29,525	32,125	46,867	39,470	-	-	-
RevPAR (円)	34,157	33,632	31,062	27,347	25,607	7,075	9,775	16,033	29,191	46,529	39,114	-	-	-
売上高 (百万円)	645	599	573	530	533	136	146	288	615	854	717	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	7,782	8,004	8,191	9,933	6,053	5,923	-	-	17,161	18,778	11,733	-	-	-
RevPAR (円)	4,652	4,999	5,744	6,558	1,199	544	-	-	3,734	5,937	8,137	-	-	-
売上高 (百万円)	133	146	157	129	29	6	1	3	36	53	78	-	-	-

BEB5 軽井沢 (注)



所在地：長野県北佐久郡
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%	-	-	
ADR (円)	-	-	17,020	15,857	15,558	15,727	18,897	16,367	17,377	18,839	17,545	-	-	
RevPAR (円)	-	-	13,432	11,789	13,750	2,306	3,063	5,560	11,395	18,497	16,511	-	-	
売上高 (百万円)	-	-	24	27	35	5	5	13	28	45	39	-	-	

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%	-	-	
ADR (円)	14,770	9,911	9,685	9,892	9,731	8,194	9,935	8,989	9,175	10,383	10,304	-	-	
RevPAR (円)	13,272	6,924	6,061	6,372	2,921	1,101	1,097	1,848	2,553	2,864	4,625	-	-	
売上高 (百万円)	494	450	338	307	145	57	40	77	117	111	168	-	-	

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%	-	-	
ADR (円)	16,214	14,110	13,098	13,678	12,552	11,974	13,177	11,491	10,922	11,373	11,290	-	-	
RevPAR (円)	14,915	12,509	10,790	10,858	5,023	1,348	1,370	2,267	3,738	3,605	5,216	-	-	
売上高 (百万円)	352	306	263	249	123	24	21	39	85	75	103	-	-	

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%	-	-	
ADR (円)	18,512	13,026	11,737	12,137	12,363	8,911	9,954	10,029	11,124	14,353	13,228	-	-	
RevPAR (円)	16,212	8,701	7,133	8,155	3,568	666	161	1,327	2,853	3,189	4,784	-	-	
売上高 (百万円)	328	289	222	206	70	27	7	35	71	78	81	-	-	

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														
	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	83.0%	67.2%	61.2%	61.6%	43.0%	14.9%	0.2%	19.9%	30.8%	32.6%	52.3%	-	-	-
ADR (円)	10,518	8,860	8,038	7,964	7,057	7,215	8,065	7,524	8,684	9,605	8,417	-	-	-
RevPAR (円)	8,733	5,954	4,917	4,909	3,038	1,075	17	1,493	2,671	3,132	4,402	-	-	-
売上高 (百万円)	266	240	168	152	86	29	0	35	60	69	95	-	-	-

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														
	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	57.7%	50.2%	51.2%	35.1%	17.9%	10.6%	12.6%	15.2%	25.2%	32.8%	36.7%	-	-	-
ADR (円)	16,997	15,293	14,821	14,735	13,313	12,212	11,649	12,143	13,511	17,384	15,950	-	-	-
RevPAR (円)	9,812	7,675	7,581	5,178	2,385	1,300	1,463	1,843	3,410	5,710	5,855	-	-	-
売上高 (百万円)	342	286	254	158	98	42	31	41	92	129	137	-	-	-

ロードサイド22物件



総客室数：2,205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	85.1%	76.2%	73.5%	73.9%	61.0%	50.0%	46.0%	56.7%	58.6%	55.2%	64.7%	-	-	-
ADR (円)	6,038	5,778	5,541	5,659	5,337	5,006	4,993	4,980	5,368	5,953	5,634	-	-	-
RevPAR (円)	5,138	4,402	4,071	4,181	3,254	2,502	2,295	2,824	3,147	3,286	3,644	-	-	-
売上高 (百万円)	360	320	296	285	238	179	168	198	227	237	254	-	-	-

ザ・ビー4物件



総客室数：667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	90.9%	87.1%	80.1%	64.2%	33.5%	17.6%	15.5%	24.9%	30.4%	25.7%	41.0%	-	-	-
ADR (円)	10,071	9,079	8,205	8,831	7,099	5,472	5,068	5,329	5,618	5,890	5,715	-	-	-
RevPAR (円)	9,155	7,904	6,573	5,669	2,379	963	783	1,326	1,709	1,516	2,341	-	-	-
売上高 (百万円)	209	188	160	131	67	36	36	47	55	49	64	-	-	-

個別物件の運営実績⑤

(注1)

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%	-	-	-
ADR (円)	42,855	40,920	45,752	32,487	35,735	45,557	46,984	37,474	41,191	58,042	47,476	-	-	-
RevPAR (円)	33,404	30,880	33,936	21,715	25,671	8,691	12,248	19,986	35,109	57,394	47,294	-	-	-
売上高 (百万円)	48	44	33	33	43	11	14	28	53	78	66	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	52,261	45,078	44,509	42,441	44,623	42,860	51,255	-	45,475	55,263	51,071	-	-	-
RevPAR (円)	51,753	44,594	40,022	38,773	40,005	16,072	14,522	-	44,255	55,040	50,850	-	-	-
売上高 (百万円)	69	66	60	52	57	19	19	0	58	71	62	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	37,689	44,285	41,561	42,087	43,503	40,204	44,882	34,411	36,253	52,513	43,569	-	-	-
RevPAR (円)	34,422	41,807	37,673	39,474	39,012	11,343	15,602	20,237	33,953	52,287	43,520	-	-	-
売上高 (百万円)	68	69	72	71	74	20	24	35	67	90	76	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	57,908	53,735	49,370	50,876	45,135	44,488	50,257	38,263	43,396	53,365	46,970	-	-	-
RevPAR (円)	56,943	52,249	46,334	42,817	38,356	10,259	13,972	26,386	41,340	52,988	46,514	-	-	-
売上高 (百万円)	91	72	79	68	70	19	22	47	76	92	77	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	80,162	72,557	70,729	63,764	65,274	63,150	80,003	58,801	63,886	78,942	68,958	-	-	-
RevPAR (円)	76,376	70,055	60,160	52,953	54,220	19,490	41,112	39,037	50,767	77,244	68,548	-	-	-
売上高 (百万円)	39	35	31	28	31	10	17	22	26	42	35	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	26,315	28,409	28,910	22,261	21,305	14,206	12,974	13,503	17,270	32,170	24,503	-	-	-
RevPAR (円)	20,549	18,694	19,313	16,063	14,012	3,538	3,752	8,231	15,134	32,016	23,656	-	-	-
売上高 (百万円)	78	67	62	64	63	17	14	34	76	117	95	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	38,640	36,630	36,909	32,730	31,947	34,009	35,742	26,889	29,233	44,857	40,916	-	-	-
RevPAR (円)	30,644	30,130	26,789	22,502	22,718	5,695	6,630	16,323	27,347	44,676	40,887	-	-	-
売上高 (百万円)	83	80	75	63	67	15	13	49	87	119	104	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	38,497	41,377	38,372	37,914	34,178	32,432	36,677	27,610	29,179	43,666	36,314	-	-	-
RevPAR (円)	37,481	34,453	29,258	30,179	25,358	3,716	3,681	13,599	28,513	43,196	36,163	-	-	-
売上高 (百万円)	115	106	90	97	81	11	8	40	94	120	102	-	-	-

(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%	-	-	-
ADR (円)	26,413	34,344	31,881	26,113	20,344	16,878	26,100	24,419	25,596	42,630	33,363	-	-	-
RevPAR (円)	15,352	22,581	21,940	15,495	10,431	2,813	4,732	7,800	21,210	42,315	33,247	-	-	-
売上高 (百万円)	50	54	67	49	42	10	13	27	73	120	97	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	18,033	23,765	22,616	17,843	21,373	15,672	-	-	34,206	45,849	29,921	-	-	-
RevPAR (円)	7,931	8,816	7,401	8,040	10,932	2,719	-	-	13,582	14,577	9,450	-	-	-
売上高 (百万円)	62	60	51	53	70	11	0	0	76	85	52	-	-	-

本ページに関する注記はP15をご参照下さい。

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%	-	-	-
ADR (円)	10,461	9,375	8,760	8,929	8,455	7,376	-	-	-	-	3,927	-	-	-
RevPAR (円)	9,437	7,792	6,126	4,542	1,771	635	82	59	8	-	1,127	-	-	-
売上高 (百万円)	49	42	33	23	10	4	2	3	2	2	5	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	12,169	11,270	10,371	11,193	8,350	5,436	5,349	5,324	5,720	6,095	6,810	-	-	-
RevPAR (円)	10,773	9,995	8,653	8,881	5,487	2,625	2,140	3,242	3,851	3,501	4,001	-	-	-
売上高 (百万円)	41	39	34	33	22	10	10	13	16	14	15	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	7,913	7,174	6,683	7,952	5,077	4,588	3,911	4,441	4,626	4,778	4,773	-	-	-
RevPAR (円)	7,354	6,400	5,873	4,565	1,185	518	502	989	1,566	1,243	1,730	-	-	-
売上高 (百万円)	55	49	46	34	12	7	8	11	15	13	16	-	-	-

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%	-	-	-
ADR (円)	11,142	9,786	8,333	7,891	6,447	5,350	5,282	6,081	6,916	6,943	6,765	-	-	-
RevPAR (円)	10,094	8,504	6,455	5,939	2,338	693	873	1,641	2,031	1,939	3,140	-	-	-
売上高 (百万円)	63	57	46	40	22	13	15	18	21	19	26	-	-	-

(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%	-	-	-
ADR (円)	9,436	8,784	8,233	7,507	7,794	6,864	-	7,437	9,218	7,333	7,985	-	-	-
RevPAR (円)	7,362	6,643	5,716	4,599	1,210	111	-	214	519	532	617	-	-	-
売上高 (百万円)	25	23	20	15	4	0	0	0	2	2	2	-	-	-

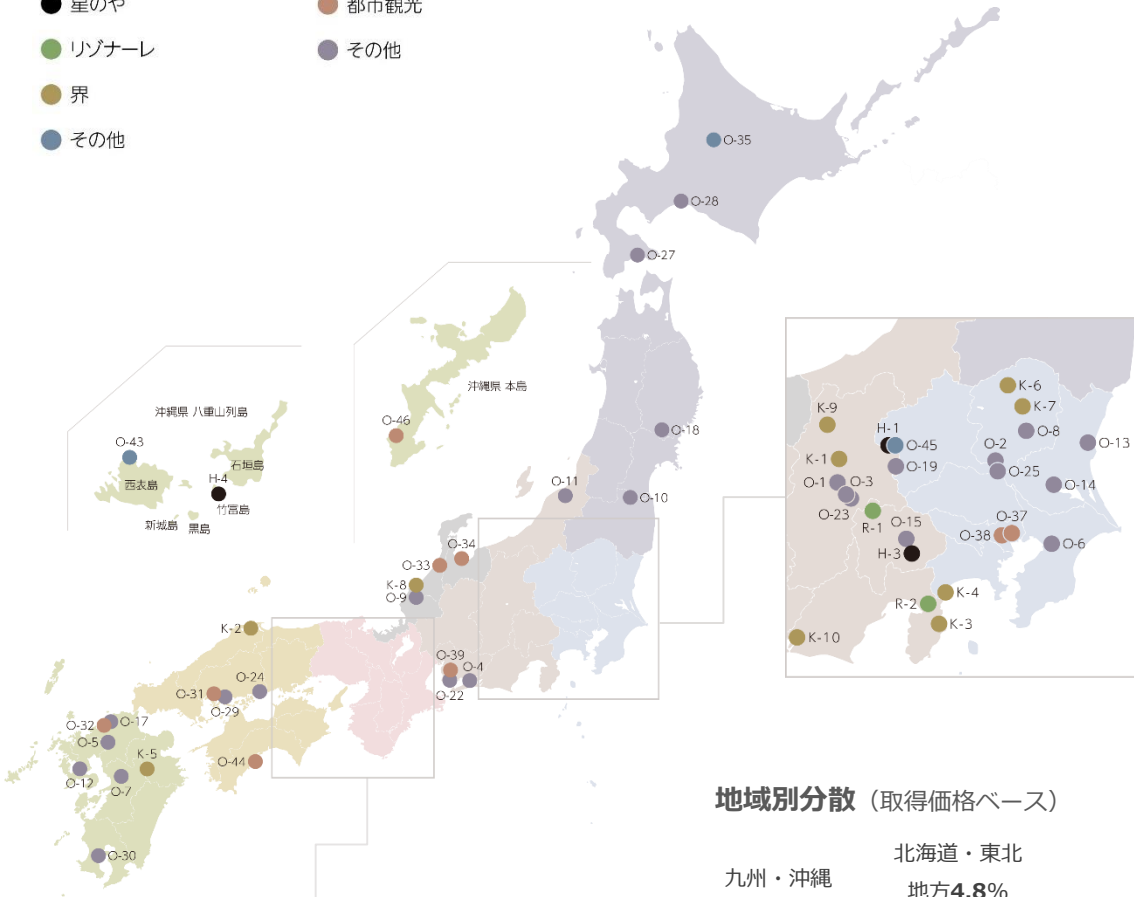
(注3)

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%	-	-	-
ADR (円)	-	-	8,470	9,466	7,499	7,019	9,164	5,972	6,653	7,109	6,755	-	-	-
RevPAR (円)	-	-	5,363	7,059	2,524	610	42	1,398	2,103	710	1,222	-	-	-
売上高 (百万円)	-	-	37	45	17	4	0	9	14	5	8	-	-	-

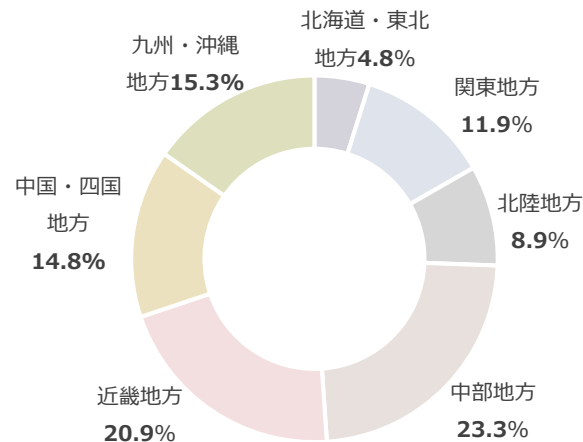
ポートフォリオの状況 (2020年11月2日予定)

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



地域別分散 (取得価格ベース)



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	リゾナーレハッケ岳
	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 逸州
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斎橋
	O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町
	O-44	ホテル日航高知旭口イナル
	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 熊本御幸笛田
	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼
	O-9	チサンイン 福井
	O-10	チサンイン 福島西インター
	O-11	チサンイン 新潟中央インター
	O-12	チサンイン 大村長崎空港
	O-13	チサンイン ひたちなか
	O-14	チサンイン 土浦阿見
	O-15	チサンイン 甲府石和
	O-16	チサンイン 丸亀善通寺
	O-17	チサンイン 宗像
	O-18	チサンイン 岩手一関インター
	O-19	チサンイン 軽井沢
	O-20	チサンイン 姫路夢前橋
O-21	チサンイン 倉敷水島	
O-22	カンデオホテルズ半田	
O-23	カンデオホテルズ茅野	
O-24	カンデオホテルズ福山	
O-25	カンデオホテルズ佐野	
O-26	カンデオホテルズ亀山	
O-27	コンフォートホテル函館	
O-28	コンフォートホテル苫小牧	
O-29	コンフォートホテル呉	
O-30	チサンイン 鹿児島谷山	

P1

- (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) 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3) 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。

P2

- (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。

P3

- (注1) 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。
- (注2) ロードサイドとは、ソーラー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。

P4

- (注) 中部地方とは、新潟県、岐阜県、長野県、山梨県、静岡県、愛知県、三重県をいいます。関東地方とは、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、群馬県、栃木県、茨城県をいいます。近畿地方とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県、和歌山県、滋賀県をいいます。

P8

- (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) 2020年10月の運営実績の数値については未確定のため記載していません。
- (注4) 累計、前年同期比の数値については2020年10月の数値が未確定のため記載していません。
- (注5) 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。

P9

- (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。

P10

- (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。

P12

- (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) 西表島ホテルにおいては、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。

P13

- (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。

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