

2025年10月17日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都中央区京橋三丁目6番18号
 星野リゾート・リート投資法人
 代表者名 執行役員 秋本 憲二
 (コード番号: 3287)

資産運用会社名
 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
 代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二
 問合せ先 取締役経営企画本部長
 蕪木 貴裕
 (TEL: 03-5159-6338)

国内不動産の取得に関するお知らせ

(アクアイグニス/湯の山 素粋居)

星野リゾート・リート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である株式会社星野リゾート・アセットマネジメント(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、国内不動産(以下「取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

分類 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	取得先
星野リゾート グループ以外 運営 その他	0-54	アクアイグニス/ 湯の山 素粋居 (注4)	三重県三重郡	5,953	株式会社アクアイグニス すみれ地域信託株式会社 株式会社 kataoka

(注1) 「分類」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い星野リゾートグループ運営(「星のや」、「リゾートナーレ」、「界」、「OMO」及び「その他」)並びに星野リゾートグループ以外運営(「都市観光」及び「その他」)の分類のいずれかを記載しています。

(注2) 「物件番号」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランドの別に従い、「星のや」、「リゾートナーレ」、「界」及び「その他」(OMOを含みます。)の4つの分類ごとに付された物件番号を記載しています。

(注3) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 取得予定資産である「アクアイグニス/湯の山 素粋居」は、複合温泉リゾート施設である「アクアイグニス」(以下「アクアイグニス」といいます。)と、宿泊施設である「アクアイグニス別邸 湯の山温泉 素粋居」(以下「アクアイグニス別邸」又は「湯の山 素粋居」といいます。)から構成されており、本投資法人はアクアイグニス及びアクアイグニス別邸に係る複数の建物及び土地を取得します。

- (1) 売買契約締結日 2025年10月17日
- (2) 取得予定日 2025年11月4日(引渡決済日) (注)
- (3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照下さい。
- (4) 取得資金 借入金及び手元資金(予定)
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払い(予定)
- (6) 担保設定 無
- (7) 媒介の有無 有

(注) 取得予定資産のうち一部の土地については菰野町所有の里道及び水路(面積:約119.77㎡)であり、本日現在、売主の責任及び負担において払下げの手段中です。売主が取得予定日までに当該土地の払下げを受けられなかった場合には、本投資法人は、取得予定日以後売主が当該土地を取得後直ちに当該土地の所有権を取得する予定です。

2. 取得の理由

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と見込まれる施設に積極的な投資を行います。本投資法人は、星野リゾートグループ(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いいます。以下同じです。)が運営するホテル、旅館及び付帯施設(注)のなかで、基幹ブランドである「星のや」、「界」、「星野リゾート リゾナーレ」及び「OMO by 星野リゾート」の4ブランドが、特に長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できる施設であると考えています。

また、本投資法人は、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設についても、安定的な利用が見込まれ、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と見込まれる施設には積極的な投資を行い、収益の安定性を確保しつつ外部成長を図る方針です。

本取得については、かかる方針に基づき、以下の理由により取得予定資産が長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が見込まれる物件であり、本投資法人の収益性の向上に資すると判断したことから決定したものです。本投資法人は、本取得を通じて本投資法人の1口当たり分配金の向上及びポートフォリオ全体の収益力の向上を目指します。なお、取得予定資産の取得理由の詳細等については、本日付で別途公表の「2025年10月17日付プレスリリースに関する補足説明資料」をご参照ください。

取得理由①質を重視した厳選投資による長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保

取得予定資産について

- ・取得予定資産であるアクアイグニスには、「癒しと食」「地産地消」「有名シェフによる美食」をテーマとした複合温泉リゾート施設であり、日帰り利用から宿泊まで幅広いニーズに応えることができる点が特徴です。また、アクアイグニス別邸は、極上の天然温泉と贅沢な食体験を提供しています。敷地内に点在する12棟の離れは、それぞれ異なる自然素材を用いた一軒家のように設計されており、美術館に滞在しているかのような特別な体験を可能としています。
- ・下記の取得予定資産のオペレーターによる運営及び取得予定資産の特徴により、取得予定資産は観光客のみならず、地元住民にも広く利用されており、年間来場者数は約100万人に達するなど、地域に根付いた施設運営が確立されています。これにより、観光需要に加えて地域住民からの安定した利用も見込まれることから、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が期待できるものと、本投資法人は考えています。

オペレーターについて

- ・取得予定資産のオペレーターである株式会社アクアイグニスは、官民連携や地場企業との協働を通じて、アクアイグニスの他にも日本最大級の商業リゾート施設である「VISON」等の、日帰り温泉宿から露天風呂付きヴィラ、商業リゾート施設まで幅広く開発・運営しており、地域の魅力を活かした施設運営において高い実績と評価を有しています。
- ・さらに、湯の山 素粋居の共同開発事業者である前田建設工業株式会社と協働する取り組みのための合弁会社を設立し、今後竣工予定のものも含めて、複数の開発・運営実績を有しています。本投資法人としても、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

資機会の獲得に繋がることを期待されます。

取得理由②収益性向上の見込み

- 取得理由①で述べたとおり、アクアイグニス及びVISONの成功を背景に、全国で同種の施設の開発計画が進展しており、今後も取得予定資産を含めた同種の施設に対する国内宿泊需要の拡大が期待されます。
- 本取得後には取得予定資産に対するリニューアル投資の実施を予定しており、施設利用者数の増加や客室単価の上昇による宿泊売上の増加が見込まれます。なお、改装工事期間中は休館等が伴うため、改装工事期間中の固定賃料を増額することを合意しており、安定的な収益確保を図ります。

(注)「ホテル」とは、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「旅館」とは、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「付帯施設」とは、ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設を、それぞれいいます。以下同じです。

3. 取得予定資産の内容

「取得予定資産の概要」及び「賃貸借の概要」は、以下の表に記載のとおりです。

なお、各表中の各欄における記載事項に関する説明については、以下をご参照ください。

① 「特定資産の概要」欄に関する説明

- 「分類」は、本投資法人の投資対象資産の区分の別に従い星野リゾートグループ運営（「星のや」、「リゾナーレ」、「界」、「OMO」及び「その他」）並びに星野リゾートグループ以外運営（「都市観光」及び「その他」）の分類のいずれかを記載しています。
- 「用途」は、取得予定資産の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と記載しています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした各施設の特性を総体として把握するための分類であり、各施設を構成する個別の建物の不動産登記簿上の用途とは必ずしも一致しません。
- 「取得予定年月日」は、本書の日付現在における取得予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- 「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
- 「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- 「鑑定評価額（価格時点）」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額及び価格時点を記載しています。
- 「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 「交通」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- 土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- 土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- 土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- 土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載して

います。

- 土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。なお、借地面積は、借地契約の記載に基づいています。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- 土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- 建物の「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。
- 建物の「構造・階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- 建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- 建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
- 「賃貸可能面積」は、本投資法人による取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約書又は取得予定資産の図面に表示されているものを、それぞれ記載しています。
- 「稼働率」は、取得予定日現在に予定される稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借が開始しているものとして記載しています。
- 「主要テナント」は、本投資法人による取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき本投資法人から取得予定資産を賃借する予定の者のうち、もっとも賃貸面積が大きい者を記載しています。
- 「テナント数」は、本投資法人による取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき本投資法人から取得予定資産を賃借する予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸を受けている者又は受ける予定の者を除きます。
- 「客室数」は、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
- 「転貸テナント数」は、本投資法人による取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約に基づき本投資法人から取得予定資産を賃借する予定の者から賃貸（転貸）を受ける予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸（転貸）を受けている者又は受ける予定の者を除きます。

② 「賃貸借の概要」欄に関する説明

- 「賃貸借の概要」欄は、取得予定資産に関し、ホテルに係る賃貸借を行う予定のテナントとの賃貸借契約の内容を記載しています。

星野リゾート・リート投資法人

アクアイグニス/湯の山 素粋居		分類	星野リゾートグループ以外運営 その他	
		用途	ホテル及びその付帯施設	
特定資産の概要				
取得予定年月日	2025年11月4日（注）	特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	5,953,000,000円	鑑定評価額 （価格時点）	6,340,000,000円 （2025年9月30日）	
所在地（住居表示）	三重県三重郡菰野町菰野4800-1（アクアイグニス） 三重県三重郡菰野町菰野4842-1（湯の山 素粋居）			
交通	近鉄湯の山線「湯の山温泉」駅より約600m、新名神高速道路「菰野」ICより約3km			
土地	地番	三重郡菰野町大字菰野字新道4801番地1他（アクアイグニス） 三重郡菰野町大字菰野字募4842番地1他（湯の山 素粋居）	竣工年月	2012年9月及び2012年10月（アクアイグニス） 2020年5月及び2020年6月（湯の山 素粋居）
	建蔽率	60%	構造・階数	鉄骨・木造合金メッキ鋼板ぶき平家建（アクアイグニス） 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建（アクアイグニス） 木造合金メッキ鋼板ぶき平家建（湯の山 素粋居） 木造かわらぶき平家建（湯の山 素粋居） 木造陸屋根平家建（湯の山 素粋居）
	容積率	200%	延床面積	6,011.07㎡
	用途地域	市街化調整区域	設計者	アーツ設計+H（アクアイグニス） 一級建築士事務所ヨネダ設計舎（湯の山 素粋居）
	敷地面積	52,173.78㎡	施工者	三和建設株式会社（アクアイグニス） 株式会社最上工務店、株式会社大藤工務店（湯の山 素粋居）
	所有形態	所有権	所有形態	所有権
賃貸可能面積	6,011.07㎡	稼働率	100%	
主要テナント	株式会社アクアイグニス	テナント数	1	
客室数	19（アクアイグニス） 12（湯の山 素粋居）	転貸テナント数	2（アクアイグニス） 3（湯の山 素粋居）	

（注）取得予定資産のうち一部の土地については菰野町所有の里道及び水路（面積：約119.77㎡）であり、本日現在、売主の責任及び負担において払下げの手段中です。売主が取得予定日までに当該土地の払下げを受けられなかった場合には、本投資法人は、取得予定年月日以後売主が当該土地を取得後直ちに当該土地の所有権を取得する予定です。

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社アクアイグニス
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2025年11月4日から10年間
賃貸面積	6,011.07 m ²
賃料	<p>年間固定賃料：96,000,000円 (ただし、改装工事期間中においては月額28,400,000円とします。)</p> <p>変動賃料：変動賃料は以下の基準で発生します。 毎月の変動賃料の算定方法は、前月1日から前月末日までの期間の売上金(ただし、転賃テナントエリアに係る売上金を除きます。)の22%相当額から当月分の固定賃料額を控除した金額(下限を0円とします。)とします。</p> <p>パススルー賃料：毎月のパススルー賃料は、前月1日から前月末日までの期間に賃借人がサブリース契約に基づき現実に受領した賃料その他の収入(ただし、敷金その他の預託金を除きます。)相当額とします。</p>
敷金、保証金	敷金：48,000,000円
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借期間中、賃料を改定することはできません。
中途解約について	賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。
違約金	賃借人は、賃借人の責に帰すべき事由によって本賃貸借契約が解除された場合又は賃借人の意向を受け賃貸人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合、解除又は解約の日から賃貸借期間満了日まで(ただし、当該期間が5年を超える場合には、5年とみなします。)の賃料相当額と12か月分の賃料相当額とのいずれか高い方の額(かかる賃料の計算にあたっては、本賃貸借契約の終了の日の属する月の前月を1か月目として過去12か月間の賃料の平均月額を用います。ただし、賃貸借期間が12か月に満たない場合はその賃貸借期間の平均月額とします。)を、賃貸人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

4. 取得先の概要

0-54 アクアイグニス/湯の山 素粋居

商号	株式会社アクアイグニス	
本店所在地	東京都中央区京橋一丁目14番9号	
代表者の役職・氏名	代表取締役 立花 哲也	
資本金	9,000 万円	
設立年月日	2005 年 9 月 26 日	
純資産	468 百万円 (2024 年 7 月 31 日現在)	
総資産	1,861 百万円 (2024 年 7 月 31 日現在)	
大株主及び持株比率 (2025 年 10 月 17 日現在)	立花 哲也 (50.0%) 辻口 博啓 (50.0%)	
主な事業内容	飲食店・喫茶店経営、菓子・ケーキ製造販売	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

商号	すみれ地域信託株式会社	
本店所在地	岐阜県高山市問屋町 43 番地	
代表者の役職・氏名	代表取締役 井上 正	
資本金	1 億円	
設立年月日	2005 年 8 月 5 日	
純資産	89,789 千円 (2025 年 3 月 31 日現在)	
総資産	86,685 千円 (2025 年 3 月 31 日現在)	
大株主及び持株比率 (2025 年 10 月 17 日現在)	すみれリビング株式会社 (85.21%) 株式会社井上工務店 (12.64%) 遠藤 隆浩 (1.43%) 下本 一伸 (0.71%)	
主な事業内容	管理型信託業、不動産売買・仲介・管理	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

商号	株式会社 kataoka	
本店所在地	三重県三重郡菰野町大字菰野 4811 番地 2	
代表者の役職・氏名	代表取締役 立花 哲也	
資本金	300 万円	
設立年月日	1998 年 8 月 3 日	

純資産	18 百万円 (2024 年 7 月 31 日現在)	
総資産	819 百万円 (2024 年 7 月 31 日現在)	
大株主及び持株比率 (2025 年 10 月 17 日現在)	立花 哲也 (100.0%)	
主な事業内容	温泉浴場施設及びサウナ風呂の経営、 旅館・ホテル並びにその他宿泊施設の運営管理業	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 利害関係人等との取引
該当事項はありません。

6. 物件取得者等の状況
本取得については、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 今後の見通し
取得予定資産の取得予定日は 2025 年 11 月 4 日であり、取得予定資産の取得による 2025 年 10 月期 (2025 年 5 月 1 日～2025 年 10 月 31 日) の運用状況の見通しへの影響はありません。また、取得予定資産の取得による 2026 年 4 月期 (2025 年 11 月 1 日～2026 年 4 月 30 日) における運用状況への影響は軽微であり、2025 年 6 月 16 日付公表の「2025 年 4 月期決算短信 (REIT)」から変更はありません。

8. 鑑定評価書の概要

0-54 アクアイグニス/湯の山 素粋居

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額	6,340,000,000円	
価格時点	2025年9月30日	
	数値	査定方法
直接還元法		
I. 運営収益 (i - ii - iii)	376,051,536円	—
i. 可能総収入 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	376,051,536円	予定契約に基づく。
ii. 空室損失相当額	0円	—
iii. 貸倒損失	0円	敷金等により担保されているため計上しない。
II. 運営費用 (a. +b.)	29,466,334円	—
a. 管理費等		
修繕費	14,451,475円	提示ER「修繕更新費用」12年間平均値の30%
その他	0円	実額相当及び一定額を積立計上。
b. 諸経費	15,014,859円	—
III. 運営純収益 (I - II)	346,585,202円	—
c. 一時金の運用益等 (収入)	480,000円	運用利回り1.0%
d. 資本的支出 (CAPEX)	33,720,108円	提示ER「修繕更新費用」12年間平均値の70%
預かり一時金残高	48,000,000円	予定契約に基づく。
土地建物に帰属するNCF (III. +c. -d.)	313,345,094円	—
還元利回り	4.90%	—
直接還元法による価格	6,390,000,000円	—
DCF法による価格	6,290,000,000円	—
割引率 (DR)	4.70%	—
最終還元利回り (TCR)	5.10%	—
原価法による積算価格	5,140,000,000円	—
土地割合	82.2%	—
建物割合	17.8%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

以 上

*本投資法人のホームページアドレス : <https://www.hoshinoresorts-reit.com/>

< 添付資料 >

参考資料 取得予定資産の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

1. 取得予定資産の建物状況評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	エンジニアリング・レポート報告書年月	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1) (注3)
0-54	アクアイグニス/ 湯の山 素粋居	東京海上ディーアール 株式会社	2025年10月	- (アクアイグニス)	39,684千円 (アクアイグニス)
				- (湯の山 素粋居)	8,488千円 (湯の山 素粋居)

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費(年平均)」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「短期修繕費」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

(注3) 「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

2. 地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	PML値 (予想最大損失率) (%) (注)
0-54	アクアイグニス/ 湯の山 素粋居	東京海上ディーアール 株式会社	2025年2月19日	6.3、5.3 (アクアイグニス)
				8.8、6.5、7.4、10.0 (湯の山 素粋居)

(注) アクアイグニス及び湯の山 素粋居はそれぞれ複数の建物から構成されているため、PML値が複数存在しています。