

Hoshino

星野リゾート
REIT

決算説明資料 2024年10月期 | 第23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
2024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、
真の観光立国リードとなることを目指しています。



星のや軽井沢



星のや富士



OMO7 旭川



界 別府



OMO7 旭川



界 霧島



界 アルプス



界 別府

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	22
Chapter 4.	ESGの取組み	29
Chapter 5.	Appendix① スポンサー 星野リゾートについて	34
Chapter 6.	Appendix② 本投資法人及びポートフォリオについて	38

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
「リゾートレ2物件」	リゾートレハヶ岳、リゾートレ熱海
「界7物件」	界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 阿蘇、界 鬼怒川、界 加賀
「界13物件」	界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 阿蘇、界 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
「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物件のバジェット型ホテル
「ANAクラウンプラザ3物件」	ANAクラウンプラザホテル広島、ANAクラウンプラザホテル金沢、ANAクラウンプラザホテル富山
「the b 4物件」	the b 赤坂、the b 三軒茶屋、the b 名古屋、the b 神戸
「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
「グリーンズ3物件」	コンフォートホテル函館、コンフォートホテル苫小牧、コンフォートホテル呉
「グリーンズ4物件」	コンフォートホテル函館、コンフォートホテル苫小牧、コンフォートホテル呉、コンフォートホテル高松

- ・ 数値は別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 月次の主要指標やインバウンド比率については、貸借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。
- ・ 本資料には、星野リゾート所有施設、DBJ共同ファンド所有施設等、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



界 アルプス

決算概要

運用状況 (百万円)	第22期実績	第23期予想 (2024/6/17決算発表) (A)	第23期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
営業収益	6,670	7,466	7,496	+30
営業費用	3,823	3,983	4,010	+27
営業利益	2,847	3,482	3,485	+2
経常利益	2,305	2,663	2,735	+71
当期純利益	2,338	2,662	2,734	+72
1口当たり分配金	9,048円	9,100円	9,218円	+118円
その他				
賃貸NOI (百万円)	5,291	6,012	6,055	+42
賃貸NOI利回り	5.3%	5.3%	5.3%	+0.04pt
LTV	38.8%	38.5%	38.6%	+0.09pt
1口当たりNAV	584,150円	-	588,120円	-

営業収益の主な内訳

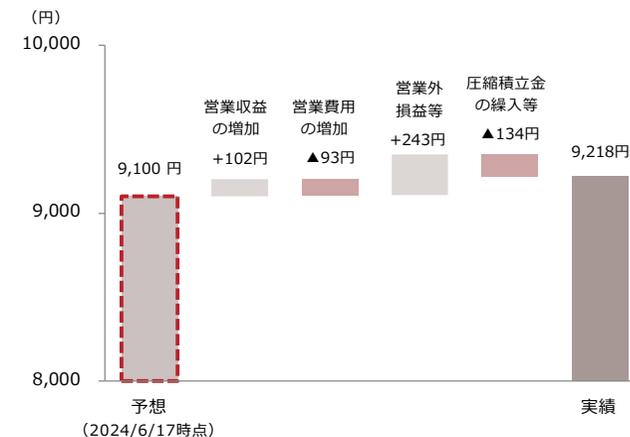
■ 固定賃料	4,973百万円 (66.4%)
■ 変動賃料	1,818百万円 (24.3%)
■ その他収入	704百万円 (9.4%)

営業費用の前回予想比較

■ 賃貸事業費用（修繕費）	+4百万円
■ 賃貸事業費用（修繕費以外）	+49百万円
■ その他費用増減	▲26百万円

分配金の増減内訳

■ 1口当たり分配金	9,218円
■ 対予想	+118円 (+1.3%)

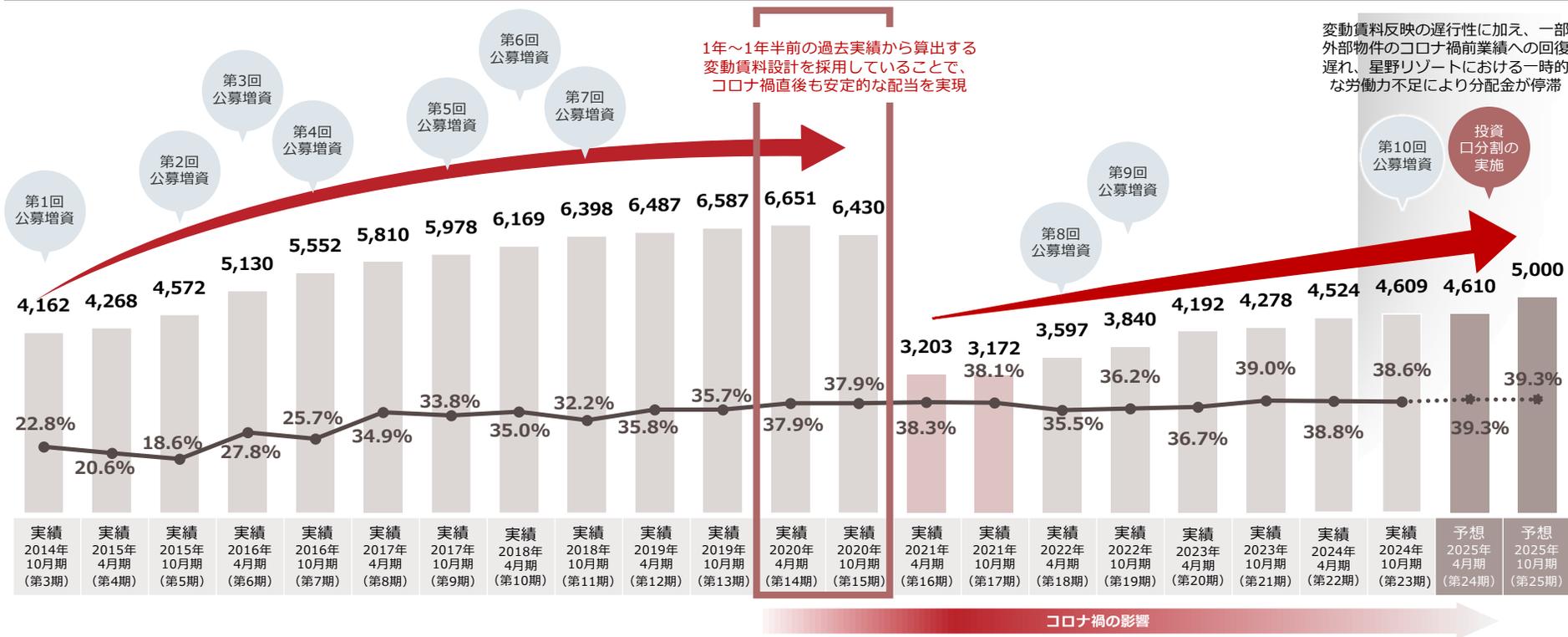


1口当たり分配金の実績、予想及びLTVの推移

分配金の実績及び予想

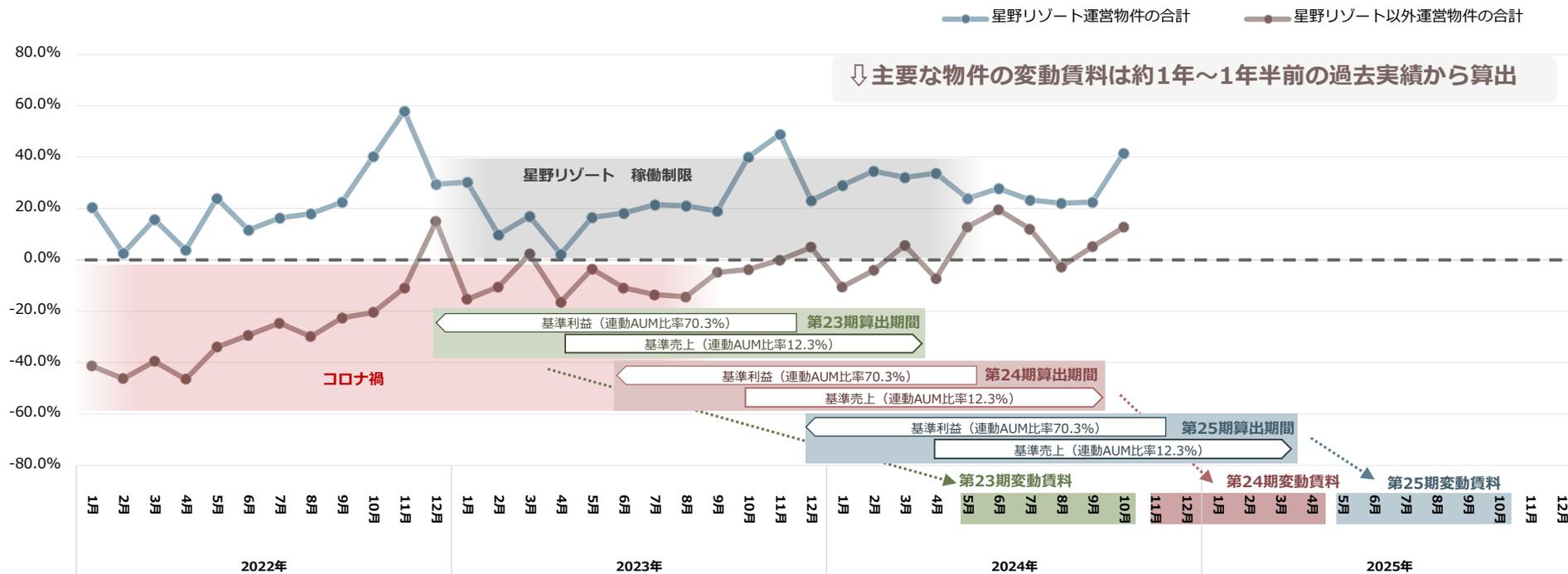
	前回予想 (2024/6/17発表)	今回発表 (2024/12/16発表)	
第23期実績 (2024年10月期)	9,100円 (分割考慮後：4,550円)	実績 9,218円 (対前回予想+118円) (分割考慮後：4,609円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主な変動賃料算出期間：2022.12～2023.11 ■ コロナ禍で業績が落ち込んだ星野リゾート以外の物件で賃料が大きく減少中だが、対前期でプラスになり始め、賃料が回復期に入る ■ コロナ禍においても好調で、業績を牽引してきた星野リゾート物件において、2023年1月以降の一時的な労働力不足の影響があり賃料成長が停滞
第24期予想 (2025年4月期)	4,560円 ※分割考慮後	予想 4,610円 (対前回予想+50円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主な変動賃料算出期間：2023.06～2024.05 ■ 星野リゾート以外の物件で宿泊部門がコロナ禍前の業績に近づき、賃料が回復。一方、シティホテルの宴会やレストラン需要の回復は遅れている ■ 星野リゾート物件は引き続き一時的な労働力不足の影響を受け、成長が停滞。
第25期予想 (2025年10月期)	-	予想 5,000円 (対24期+390円, +8.5%)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主な変動賃料算出期間：2023.12～2024.11 ■ 星野リゾート運営物件は、2024年7月に労働力不足が解消 ■ 星野リゾート以外の物件で宿泊部門がコロナ禍前と同水準に回復し、賃料が対前期でプラスになる見通し。宴会需要はコロナ禍前の8割程度 ■ グランドプリンスホテル大阪ベイで、万博及び中長期の競争力強化のための全客室改装を実施中。客室の売止めが発生 ■ 界ポトの取得効果が分配金+66円程度寄与

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



賃料とホテル売上・利益との対応

2019年対比RevPAR変化率



賃料の前提 (単位:百万円)

運営区分	ブランド	2024年10月期(第23期) 実績			2025年4月期(第24期) 予想			2025年10月期(第25期) 予想		
		固定賃料等	変動賃料	計	固定賃料等	変動賃料	計	固定賃料等	変動賃料	計
星野リゾート運営	星のや	1,030	226	1,257	799	306	1,105	799	405	1,205
	リゾナーレ	374	329	704	374	367	741	374	341	715
	界	644	350	995	660	309	969	574	385	959
	OMO	816	-	816	1,129	-	1,129	1,129	-	1,129
	その他	125	36	161	125	44	170	125	49	174
	小計	2,991	943	3,935	3,090	1,027	4,117	3,004	1,180	4,184
星野リゾート以外運営	ANAクラウンプラザ3物件	696	22	718	696	82	778	696	115	811
	ロードサイド22物件	671	204	875	455	412	868	277	639	917
	the b 5物件	312	359	672	312	356	668	312	448	760
	その他	820	288	1,109	817	338	1,156	820	440	1,260
	小計	2,500	874	3,375	2,281	1,190	3,472	2,106	1,644	3,751
合計		5,492	1,818	7,310	5,371	2,217	7,589	5,111	2,825	7,936
新規取得物件	界 ポロト	-	-	-	22	32	55	36	68	104
	新規取得物件取得後 合計	5,492	1,818	7,310	5,394	2,250	7,644	5,147	2,893	8,040

CHAPTER

2



星のや京都

運用ハイライト

界ポロト

コンセプト

ポロト湖の懐にひたる、とんがり湯小屋の宿

- 本投資法人の基本戦略に則る、DBJ共同ファンドから7物件目の取得
- 北海道初の「界」ブランドとして開業。四季が鮮やかな白老町・ポロト湖畔に建ち、**全室から湖を望めるデザイナーズ湯宿**
- **アイヌ文化を体験**できるという独自のコンセプトが強み
- 施設の競争力、直近の稼働実績を踏まえると、**中長期の安定稼働が期待**できる



物件概要

所在地	北海道白老郡白老町
竣工年月	2021年10月
取得予定日	2025年1月8日
総客室数	42室
賃借人	星野リゾート
オペレーター	星野リゾート
賃料形態	固定+変動
取得予定価格	3,060百万円
不動産鑑定評価額	3,260百万円
賃貸借契約期間	20年
鑑定NOI利回り	5.4%
鑑定NCF利回り	5.0%
償却後利回り	3.8%

物件周辺地図



界ポロトの魅力

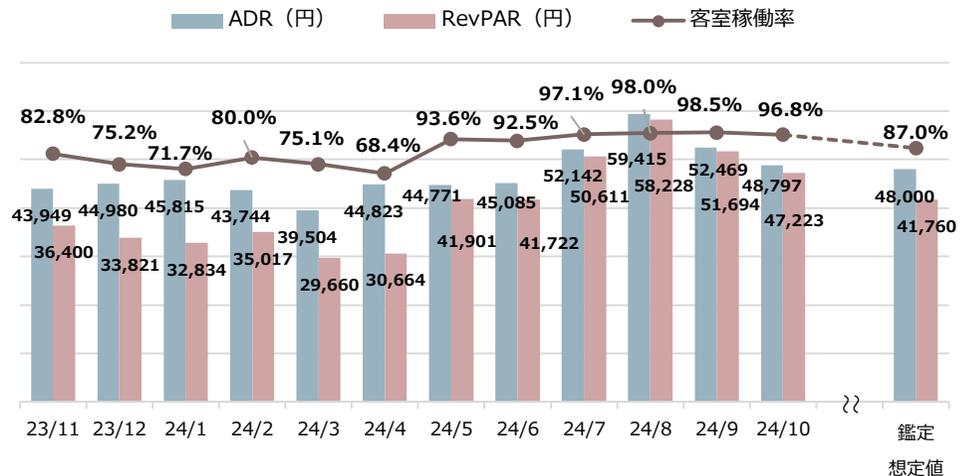
- ポロト湖に面した全客室は、アイヌ文様をイメージしたデザインやアートが飾られ、**アイヌ文化が随所に感じられる**
- 湖に浮かぶかのような一体感を味わえる「△湯（さんかくのゆ）」と、洞窟のような「○湯（まるのゆ）」の2つの大浴場があり、世界的にも珍しい植物由来の有機物を含有する「**モール温泉**」を楽しめる
- アイヌ民族にとって悪いものを遠ざけるといわれる植物「イケマ」を使った魔よけのお守り作りが体験できる「**ご当地楽**」を提供
- 札幌から自動車及び鉄道で1時間程度、新千歳空港から45分程度と**アクセス良好**



白老町とのパートナーシップ協定

2018年6月、星野リゾートは、白老町及び隣接する「民族共生象徴空間 ウポポイ」の関連団体と、**アイヌ文化を尊重し、ゲストがアイヌ文化や異なる民族との共生を体験できるように協働して取り組むために、白老町と「パートナーシップ協定」を締結。**

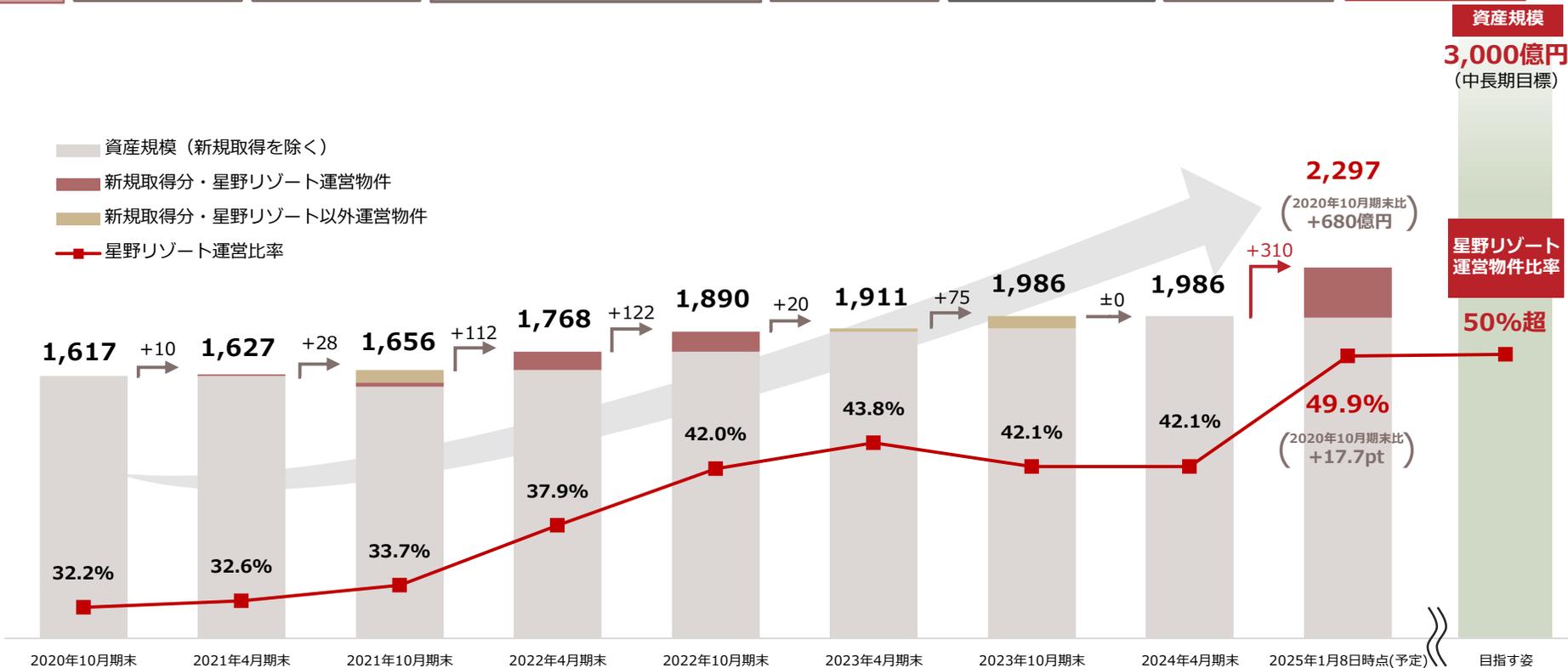
月別運営実績 / 鑑定の想定値



本投資法人の資産規模の推移（億円）

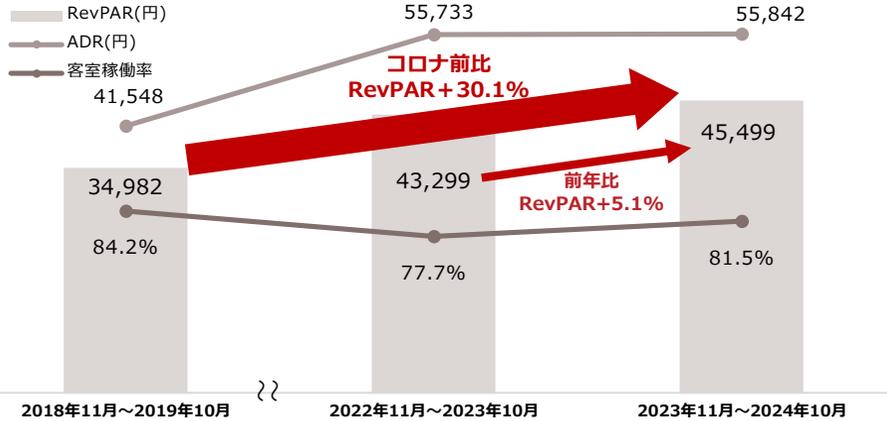


- 資産規模（新規取得を除く）
- 新規取得分・星野リゾート運営物件
- 新規取得分・星野リゾート以外運営物件
- 星野リゾート運営比率



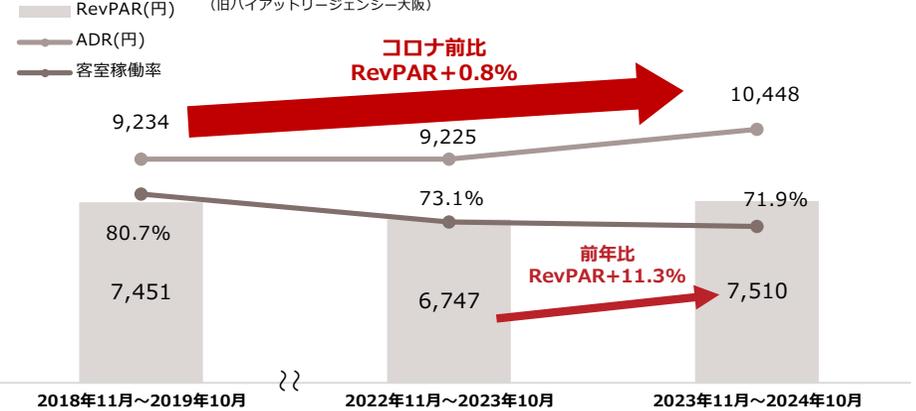
ブランド別運営実績サマリー（コロナ禍前及び直近2年間の推移）

星野リゾート運営物件の合計



主要な星野リゾート以外運営物件の合計

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 (旧ハイアットリージェンシー大阪)



物件	指標	2018/11	2022/11	2023/11	コロナ禍前比	前年比
		2019/10 (①)	2023/10 (②)	2024/10 (③)	(③-①)	(③-②)
星のや4物件	客室稼働率	89.1%	74.9%	78.6%	-10.5pt	+3.7pt
	ADR (円)	74,670	90,995	90,665	+15,995	-330
	RevPAR (円)	66,519	68,196	71,291	+4,772	+3,095
リゾナーレ2物件	客室稼働率	86.4%	74.6%	81.3%	-5.1pt	+6.7pt
	ADR (円)	43,478	69,943	67,363	+23,885	-2,580
	RevPAR (円)	37,558	52,184	54,759	+17,201	+2,575
界7物件	客室稼働率	82.4%	85.7%	85.7%	+3.3pt	0.0pt
	ADR (円)	40,613	51,307	51,976	+11,363	+669
	RevPAR (円)	33,475	43,952	44,528	+11,053	+576
OMO7旭川	客室稼働率	79.8%	75.8%	80.1%	+0.3pt	+4.3pt
	ADR (円)	11,314	16,078	17,012	+5,698	+934
	RevPAR (円)	9,023	12,193	13,631	+4,608	+1,438

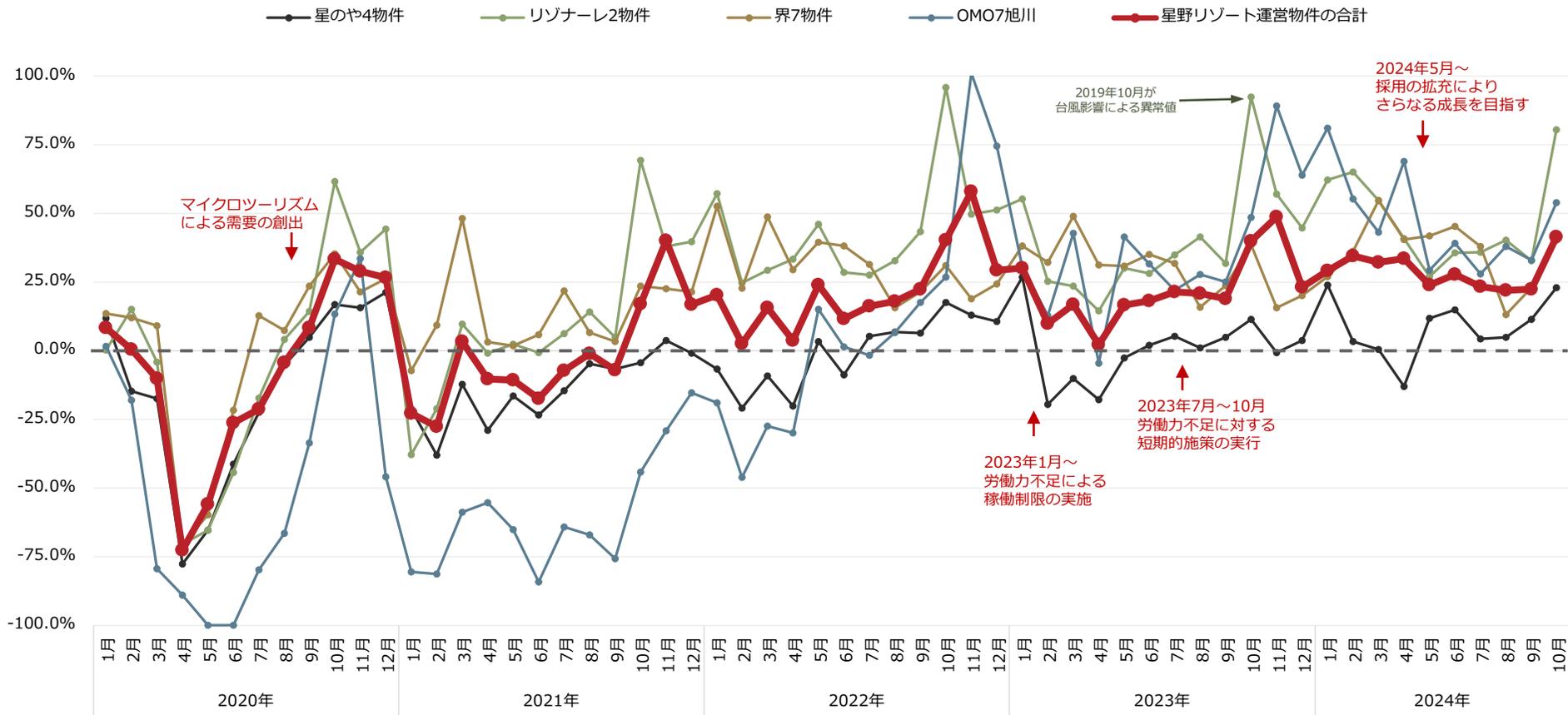
物件	指標	2018/11	2022/11	2023/11	コロナ禍前比	前年比
		2019/10 (①)	2023/10 (②)	2024/10 (③)	(③-①)	(③-②)
ANAクラウンプラザ3物件	客室稼働率	79.5%	70.2%	74.0%	-5.5pt	+3.8pt
	ADR (円)	13,071	12,858	13,946	+875	+1,088
	RevPAR (円)	10,391	9,032	10,319	-72	+1,287
グランドプリンスホテル大阪ベイ	客室稼働率	70.6%	48.2%	45.8%	-24.8pt	-2.4pt
	ADR (円)	16,317	19,552	19,839	+3,522	+287
	RevPAR (円)	11,525	9,421	9,078	-2,447	-343
ロードサイド22物件	客室稼働率	81.1%	77.5%	74.1%	-7.0pt	-3.4pt
	ADR (円)	6,140	6,356	6,854	+714	+498
	RevPAR (円)	4,980	4,926	5,077	+97	+151
the b 4物件	客室稼働率	88.2%	80.6%	82.1%	-6.1pt	+1.5pt
	ADR (円)	9,806	9,610	10,956	+1,150	+1,346
	RevPAR (円)	8,649	7,746	8,991	+342	+1,245



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

コロナ禍以降の月次運営実績の推移（星野リゾート運営物件）

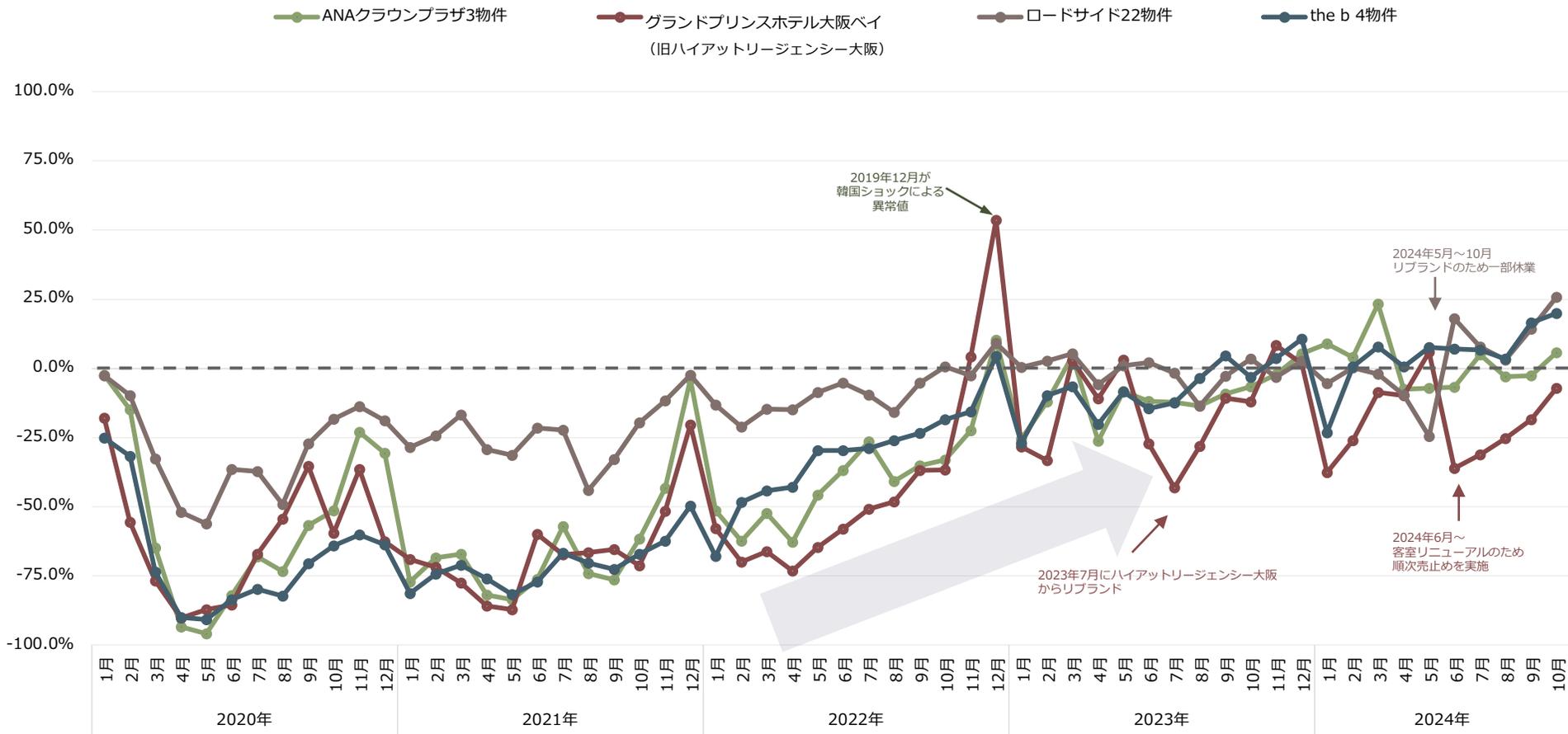
2019年対比RevPAR変化率



コロナ禍

コロナ禍以降の月次運営実績の推移（星野リゾート以外運営物件）

2019年対比RevPAR変化率



コロナ禍

インバウンド比率

星野リゾートは国内を中心としたファン層に支えられ、インバウンドに頼ることなくコロナ禍から一貫して高い業績を維持しています。足元では地方の施設でもインバウンド比率は上昇しており、今後拡大が見込まれる地方のインバウンド需要の獲得を目指します。

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	2023年11月 ~2024年10月	
星のや軽井沢	35.9%	37.0%	+1.1pt
星のや京都	57.7%	64.3%	+6.6pt
星のや富士	55.8%	69.8%	+14.0pt
星のや竹富島	7.9%	8.5%	+0.6pt
星のや沖縄	-	37.8%	-
リゾナーレ八ヶ岳	1.1%	0.7%	-0.4pt
リゾナーレ熱海	3.4%	3.1%	-0.3pt
界 松本	6.7%	11.7%	+5.0pt
界 玉造	3.6%	4.9%	+1.3pt
界 伊東	6.0%	10.0%	+4.0pt
界 箱根	20.2%	18.5%	-1.7pt
界 阿蘇	18.0%	21.9%	+3.9pt
界 川治	3.8%	5.2%	+1.4pt
界 鬼怒川	5.7%	13.6%	+7.9pt
界 加賀	4.8%	6.3%	+1.5pt
界 アルプス	8.2%	10.5%	+2.3pt
界 遠州	-	4.6%	-
界 長門	-	4.5%	-
界 霧島	-	14.7%	-
界 別府	-	24.9%	-
OMO7旭川	13.0%	10.6%	-2.4pt
OMO7高知	-	12.8%	-
OMO7大阪	-	41.2%	-
西表島ホテル	-	1.3%	-
BEB5軽井沢	-	7.2%	-
小計	13.5%	17.5% (14.3%)	+4.0pt (+0.8pt)

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	2023年11月 ~2024年10月	
ロードサイド22物件	1.2%	0.5%	-0.7pt
ANAクラウンプラザホテル広島	28.0%	25.3%	-2.7pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	26.0%	25.3%	-0.7pt
ANAクラウンプラザホテル富山	26.0%	23.9%	-2.1pt
グランドプリンスホテル大阪ベイ	57.7%	40.1%	-17.6pt
グランドハイアット福岡	-	50.0%	-
the b 赤坂	52.1%	55.8%	+3.6pt
the b 三軒茶屋	12.7%	12.4%	-0.3pt
the b 名古屋	47.1%	51.8%	+4.7pt
the b 神戸	29.2%	23.8%	-5.4pt
the b 浅草	-	92.0%	-
ホテル・アンドルームス大阪本町	69.0%	43.2%	-25.8pt
ソルヴィータホテル那覇	-	7.9%	-
クインテッサホテル大阪心斎橋	91.9%	87.4%	-4.5pt
小計	21.5%	25.6% (20.5%)	+4.1pt (-1.0pt)
合計	20.1%	23.4% (19.2%)	+3.3pt (-0.8pt)

()内はコロナ禍前に取得した物件に限定した割合

星野リゾート 地方におけるインバウンド需要拡大に向けた取り組み

星野リゾートと日本航空のコラボレーション

「王道vs穴場（All-time Favorite vs. Hidden Gems）キャンペーン」

- 日本航空株式会社（以下「JAL」）と星野リゾートは、特設サイトで訪日観光客向けにJALの航空券と星野リゾート運営施設を組み合わせた「JAL訪日ダイナミックパッケージ」の販売を2024年10月から開始しました。



- このキャンペーンを通じて、日本の魅力的な観光資源が眠る大都市圏外に観光客を誘客することで、**地方におけるインバウンド需要拡大**を目指し、**オーバーツーリズムの解消**と**地域活性化**に貢献していきます。

特設サイトでの紹介コンテンツの一例

- 訪日観光客の関心が高い「桜」「祭り」「紅葉」「雪」「自然・アクティビティ」のコンテンツを切り口に、多くの訪日観光客によく知られている「**王道**」観光地と、海外では認知度が低いものの素晴らしい素材を有する「**穴場**」観光地を紹介しています。

ALL-TIME FAVORITE

王道：京都市 星のや京都

Colorful Kyoto's Bright Blooms (Kyoto)

Kyoto is the definitive destination when cherry blossom season arrives, with its ancient streets and storied temples flourishing with vibrant sakura. With the city's parks and rivers lined with incredible species, numerous public spaces are taken over by spectacular festivals dedicated to this special occasion.



HIDDEN GEMS

穴場：長門市 界 長門

Nagato Yumoto's Springs and Sakura (Yamaguchi)

Nagato Yumoto Onsen was visited by feudal lords for hundreds of years, seeking immense relaxation in its rejuvenating hot spring. Spanning the banks of the scenic Otouzuregawa River, a charming path allows for exceptional sakura viewing during the day and night, while kawadoko – riverfront terraces – rest on the river edge and provide an up-close vantage point.



日本のオーバーツーリズムの解消に向けて

インバウンドの現状と課題

- 2023年の外国人延べ宿泊者数は全国で1億1775万人を突破し、新型コロナウイルスパンデミック前の2019年を上回る結果となりました。一方で、宿泊者数全体の約73%が上位5都道府県（東京都、大阪府、京都府、北海道、福岡県）を占め、地方への宿泊を伴う訪日観光客は少数にとどまっており、いかに訪日観光客を地方に振っていくかが日本観光全体の重要課題となっています。

出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

自然観光の活用

- その課題解決には自然観光の活用が有効であり、海外のネイチャリストを日本に引き寄せることで、**一部地域への偏りを解決しつつインバウンド数を維持拡大**することが出来ると星野リゾートは考えています。
- 星野リゾートには20年以上前からエコツーリズムのプロフェッショナルである「ピッキオ」部門があり、軽井沢を皮切りに、北海道、八ヶ岳、八重山諸島などの施設で自然観光のお手伝いをしてきました。
- 現在、谷川岳や立山のプロジェクトを含む長期的な山の再生計画も進行中であり、今後も上質な宿泊施設を基点に、自然を楽しむことができる旅を作っていきます。

魅力投資とリブランドで創る成長戦略

本投資法人は、保有物件の中長期的な競争力を強化すべく、魅力を高める戦略的CAPEXやリブランドへの投資を計画的に行っています。

グランドプリンスホテル大阪ベイ（GPO）

- 「2025年日本国際博覧会」（大阪・関西万博）に向け、全416室を順次リニューアル中。大阪の喧騒から離れたベイエリアや大阪の夜景、大阪湾に沈む夕日を一望できる贅沢さと、GPOの重厚感を調和させ、洗練された空間を提供。
- 既存設備のラグジュアリー感を踏襲しつつ、MICE需要に応える機能性と、アーバンリゾートとしての商品性を両立。
- 大阪・関西万博の開催に合わせ2025年4月から全室での営業を再開、利用者からの高評価を集め、中長期的なRevPARの上昇、GOPの増加を見込む。



クラブプレミアツインルーム



エレベーターホール

主要指標の想定

	ハイアットリージェンシー大阪 2019年実績		グランドプリンスホテル大阪ベイ Target
客室稼働率	66.7%		73.3%
ADR	16,170円	RevPAR +22.2%	17,973円
RevPAR	10,781円	→	13,172円
売上高	3,959百万円	GOP +91.3%	4,780百万円
GOP	540百万円	→	1,033百万円

コンフォートインへのリブランド

- ソラーレグループが運営する「チサンイン」を、株式会社グリーンズ（「グリーンズ」）が運営する「コンフォートイン」へとリブランドし、2024年7月から順次営業を開始。
- グリーンズは、専門ホテルオペレーターとして、創業以来65年にわたり主力の都市型駅前ホテルに加え、ロードサイド型ホテル、オペレーターチェンジ案件など広範囲の運営経験を有しており、安定的な運営が期待できる。

■ 開業に向けたリブランド投資の実施

朝食会場

これまでのメインターゲットであるビジネス需要に加え、レジャー、インバウンド需要も取り込むべく、開放的な空間で、“Fun Every Morning「お腹いっぱい」モーニング”をコンセプトに、そのホテルでしか味わえない朝食を提供



客室

グリーンズ特注仕様であるオリジナル枕や、こだわりの寝具で快適な睡眠をサポート



コンフォートイン姫路夢前橋



コンフォートイン甲府石和

■ リブランド前後のパフォーマンス比較

	リブランド前 18/10~19/9	リブランド後 想定値	増減率
客室稼働率	81.2%	81.6%	+0.4pt
ADR	6,148円	6,750円	+9.8%
RevPAR	4,995円	5,508円	+10.3%
NOI	1,459百万円	1,463百万円	+0.3%

	不動産鑑定評価額等			主な要因
	第23期末 (単位：百万円)	前期比 (単位：百万円)		
69物件合計	259,404	+2,677	+1.0%	
星野リゾート運営物件合計	135,274	+1,594	+1.2%	
星のや5物件	41,220	+340	+0.8%	星のや軽井沢：好調による運営収益増 リゾナーレ熱海：好調による運営収益増 界 箱根：好調による運営収益増 BEB5軽井沢：好調による運営収益増
リゾナーレ2物件	14,090	+330	+2.4%	
界13物件	32,884	+544	+1.7%	
星野その他	47,080	+380	+0.8%	
星野リゾート以外運営物件合計	124,130	+1,083	+0.9%	
フルサービス型ホテル	52,410	▲180	▲0.3%	グランドプリンスホテル大阪ベイ：客室改装による売止の影響 the b 浅草：好調による運営収益増、cap rate低下 コンフォートイン（ひたちなか等）：好調による運営収益増
宿泊特化型ホテル	50,336	+797	+1.6%	
ロードサイド型ホテル	21,384	+466	+2.2%	
含み益合計	30,030	+4,843	+19.2%	

金融情勢の変化に対応した資金調達

本投資法人の財務運営戦略

- 先行き不透明な金利環境を鑑みた柔軟な財務運営により、将来の金利上昇リスクを抑制し健全性の高い資金調達を行っていく。

1 長期固定化による金利変動リスクの抑制

長期固定化により金利変動リスクを抑え、安定性を重視した財務運営を目指しつつ、資産全体の状況を踏まえながら調達年限や固定変動割合を適切に調節することで財務コストの削減にも配慮。

2 借入金の返済時期を分散

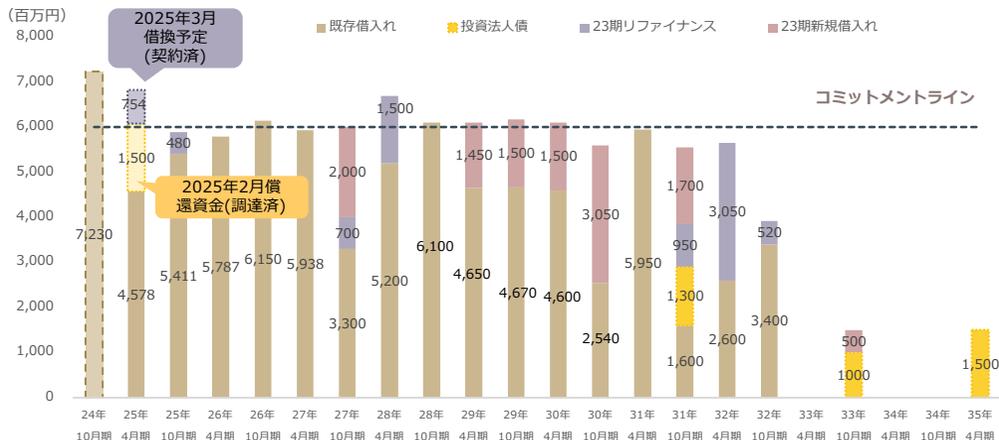
引き続き返済期限の分散化を推進し、金利上昇時の耐性の強化及びリファイナンスリスクの極小化を目指す。

3 財務健全性と物件取得の機動性を両立するLTVコントロール

LTVの水準については、基本的には40%以下という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。

2 借入金の返済時期を分散

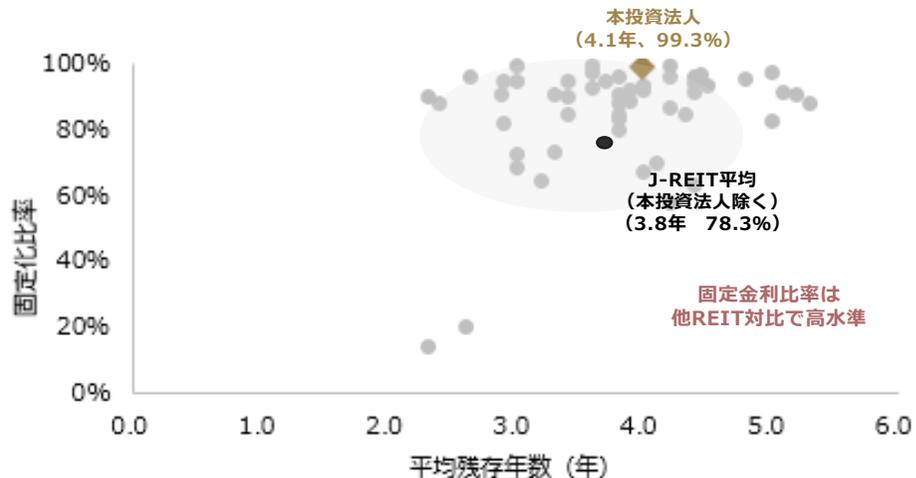
■ 返済期限の分散状況 (2024年12月11日時点)



1 長期固定化による金利変動リスクの抑制

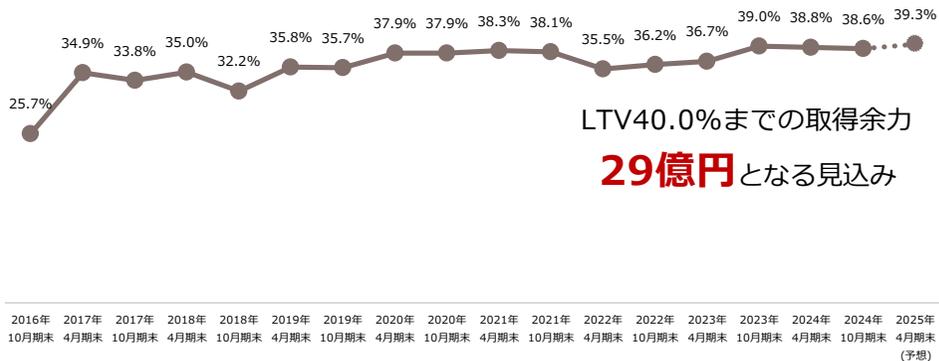
■ 固定化比率及び平均残存年数の分布 (上場REIT比較)

相対的に高い固定化比率と残存年数の長期化により金利変動リスクを抑制



3 財務健全性と物件取得の機動性を両立するLTVコントロール

■ LTVの推移



機動力のある財務運営と多様な調達手段の構築

直近の取組み

- ・ 昨年に引き続き、今年も年内初となるA+格付での10年投資法人債を発行（年率1.853%）。調達資金は7年投資法人債の償還資金に充当することで、借入期間の長期化を実現
- ・ 取引金融機関との継続的な協議により、調達コストの低減を実現
- ・ ホテルREIT初の取組みとなる、ポジティブ・インパクトファイナンスによる資金調達を実施
- ・ 10月のリファイナンスでは、金利上昇局面を受け、SWAP対象ローン元本の95%を固定化。これにより、金利スワップの特例処理要件を満たしつつ、固定化コストを抑制

ポジティブ・インパクトファイナンスによる調達

- ポジティブ・インパクトファイナンスは、企業活動による環境・社会・経済へのインパクトを包括的に分析・評価し、当該活動の継続的な支援を目的として融資を実行するもの。今回、みずほ銀行の「Mizuhoポジティブ・インパクトファイナンス」のスキームを活用し、資金調達を実施。
- インパクトには地域活性化の取組みで星野リゾートの界のご当地楽や、生物多様性の取組みで西表島ホテルのイリオモテヤマネコの保護活動といった星野リゾートならではの活動を評価。
- みずほグループが主体となって、ポジティブインパクトの向上、ネガティブインパクトの改善が図られているか定量・定性面でのモニタリングが行われる。



ご当地楽（界 加賀）の取組み
→地域経済活性化の取組み



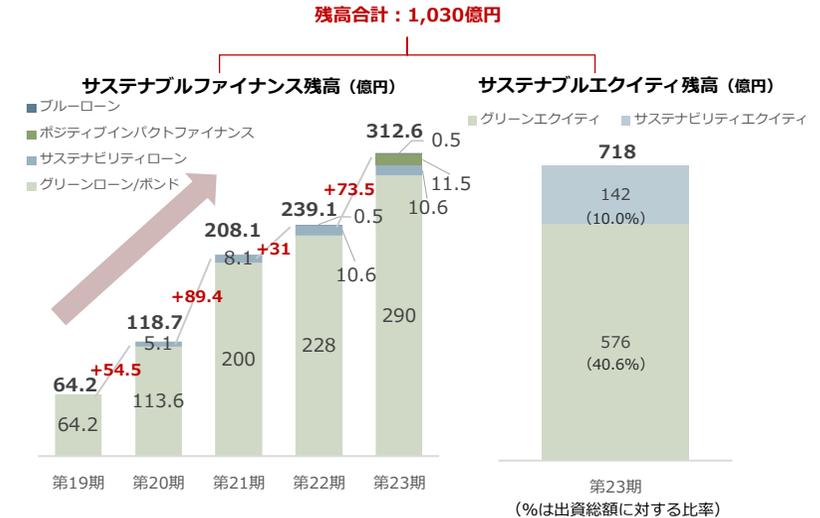
イリオモテヤマネコの保護活動（草刈り活動）
→生物多様性を保全する取組み



海水淡水化装置（ヒートポンプ）の活用
→水消費量の削減に向けた取組み



サステナブルファイナンスおよびサステナブルエクイティ

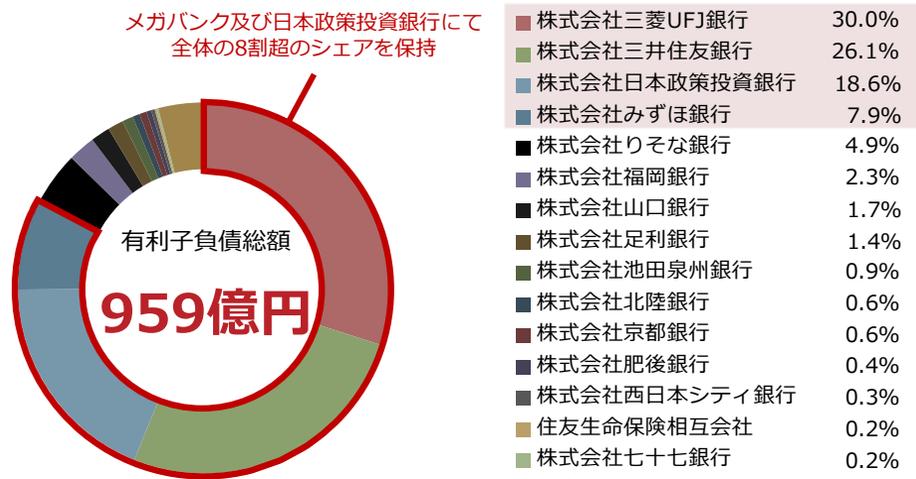


格付等の状況

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

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

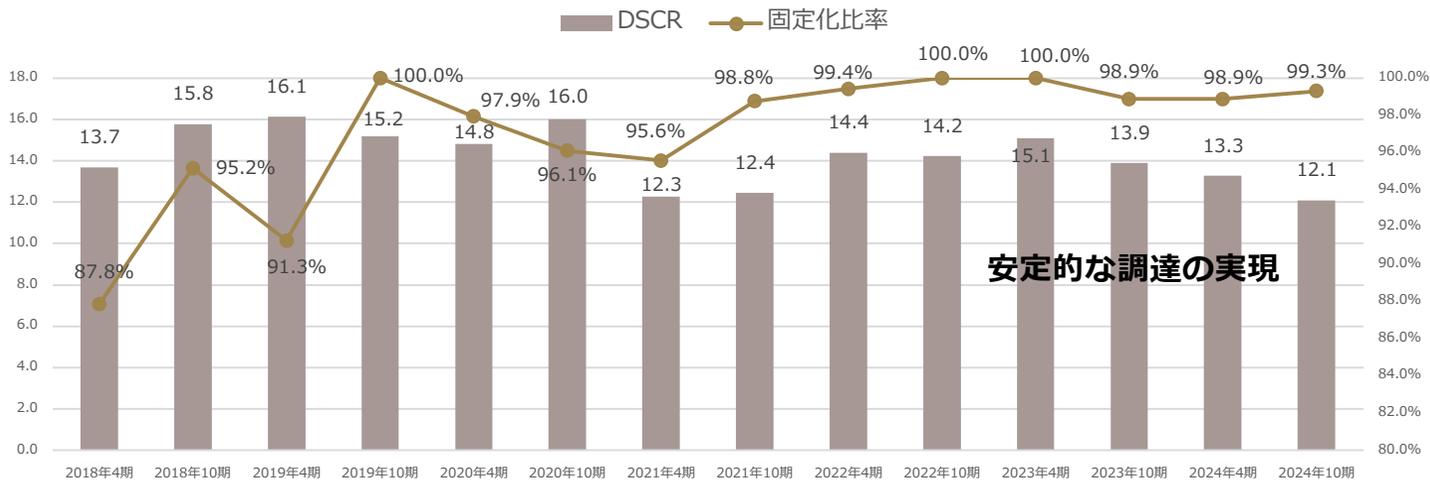


2024年10月31日時点

調達条件の推移



DSCR・固定化比率の推移



主要な財務指標 (2024年10月31日時点)

- 長期有利子負債比率 99.5%
- 固定金利比率 99.3%
- 平均残存期間 4.1年
- 平均金利 1.06%

CHAPTER

3



リゾナーレ大阪

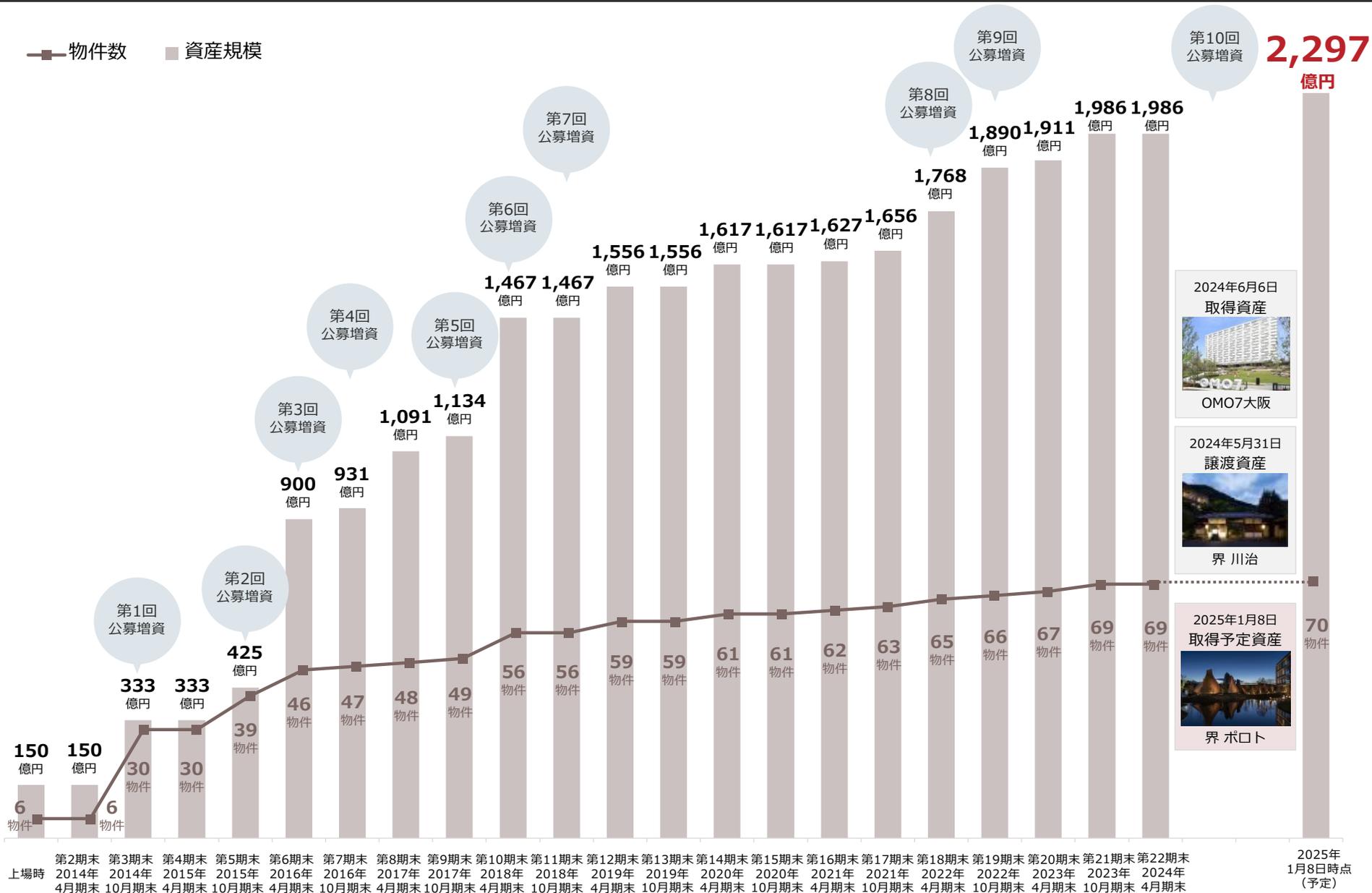
今後の運用戦略

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

■ 物件数 ■ 資産規模

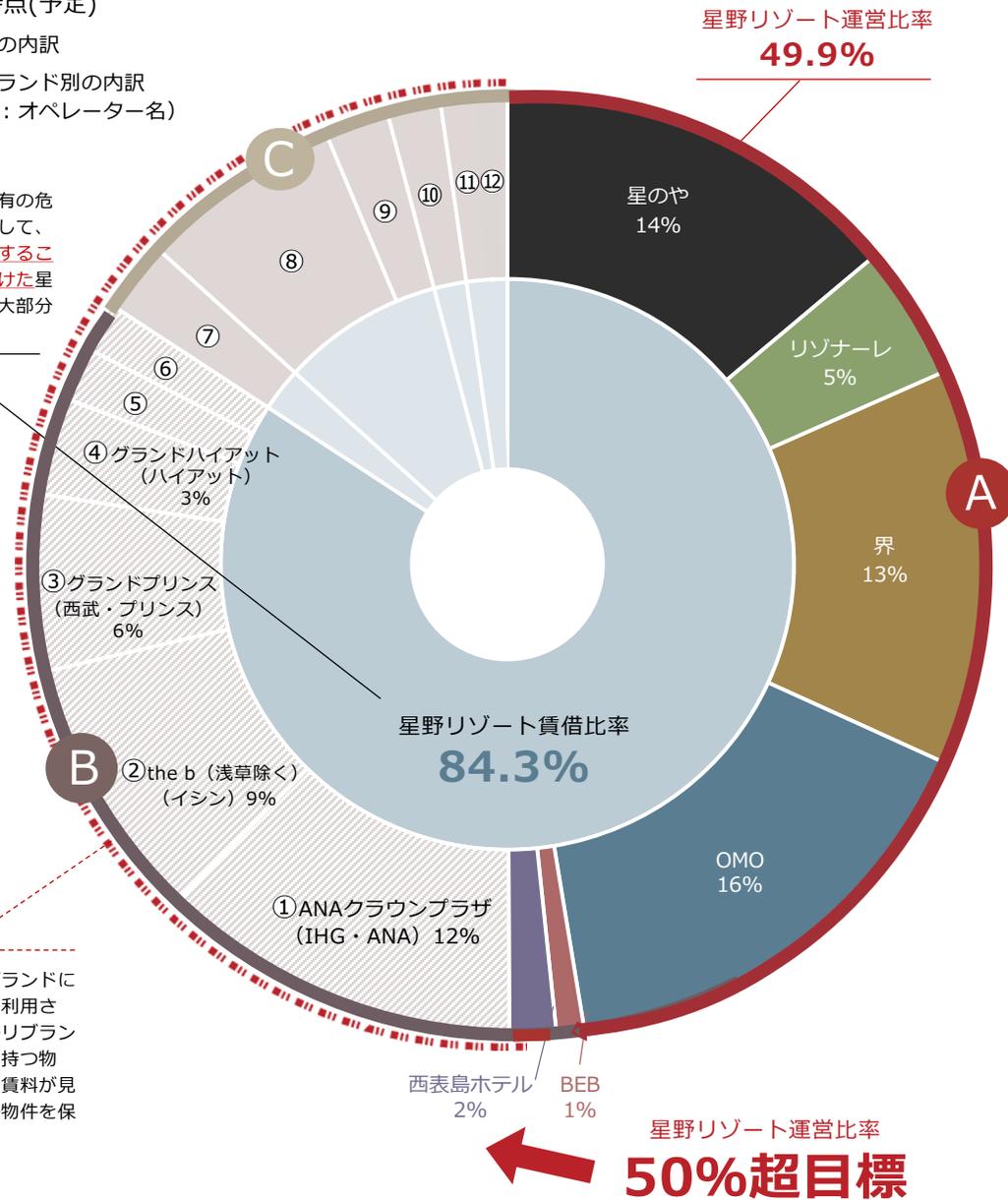


ポートフォリオ構成（取得価格ベース）

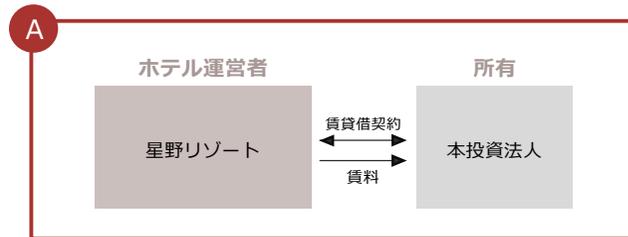
2025年1月8日時点(予定)

- 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)

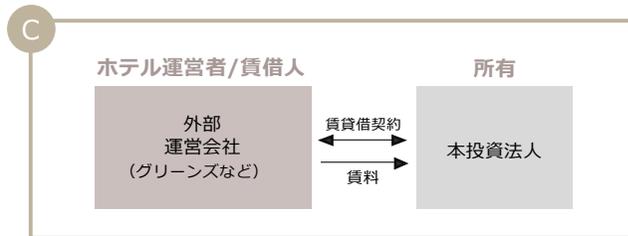
観光業界にとって未曾有の危機だったコロナ禍を通して、**賃料減免・支払猶予をすることなく賃料を支払い続けた**星野リゾートが賃借人の大部分を占める



星野リゾート以外のブランドについては、観光目的に利用され、星野リゾートへのリブランドのオポチュニティを持つ物件、もしくは安定的な賃料が見込める完全固定賃料の物件を保有



- ① ANAクラウンプラザ (IHG・ANA) 12%
- ② the b (浅草除く) (イシン) 9%
- ③ グランドプリンス (西武・プリンス) 6%
- ④ グランドハイアット (ハイアット) 3%
- ⑤ ホテル・アンドルームス (ソラレ) 2%
- ⑥ ソルウィータ (グリーンホスピタティ) 2%



- ⑦ the b 浅草 (イシン) 2%
- ⑧ コンフォートイン (グリーンズ) 7%
- ⑨ コンフォート (グリーンズ) 2%
- 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%

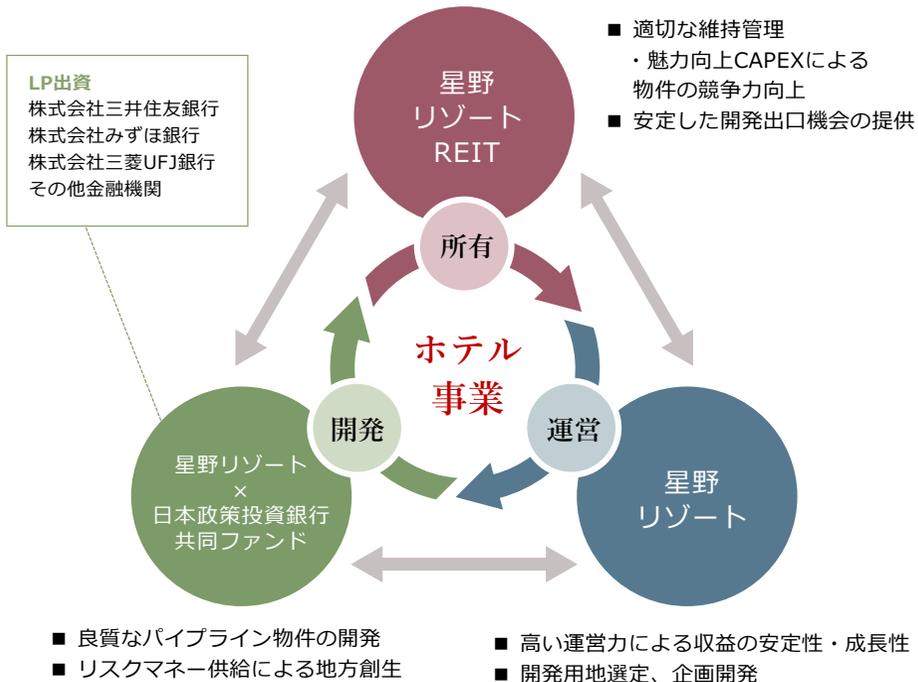
その他のポートフォリオ概要及びマップはHPをご参照ください。

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

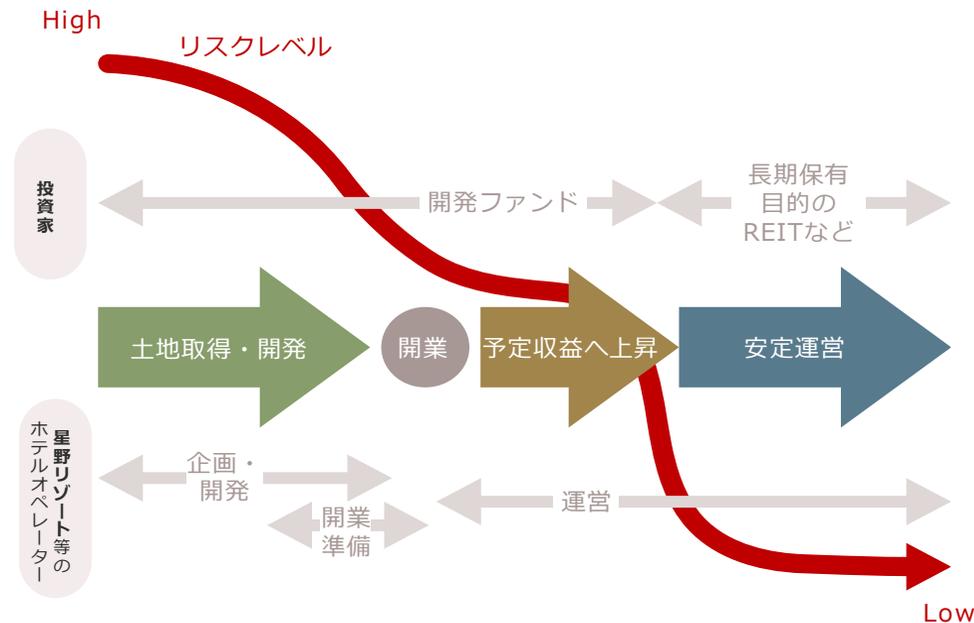
星野リゾート×日本政策投資銀行（DBJ）共同ファンドによる豊富な取得機会

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



本共同ファンドを通じて、11物件の星野リゾート運営物件が開発済み又は開発中

本投資法人取得済み物件		星野リゾート × DBJ共同ファンド保有物件			
界 アルプス	星のや沖縄 (共有持分77.47%)				
界 長門	OMO7大阪	(共有持分22.53%)			
界 霧島	界 ポロト (2025年1月8日取得予定)	リゾナーレ那須	星のや沖縄	界 雲仙	リゾナーレ下関
界 別府					
7物件 613億円					

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(予定)

星野リゾート所有施設

運営開始年	施設名
1992年	リゾナーレグアム
1995年	軽井沢ホテルプレストンコート
2003年	磐梯山温泉ホテル
2008年	界 熱海(改築中)
2013年	界 日光
2015年	ホテルWBFグランデ旭川
2017年	Surfjack Hotel & Swim Club
2019年	リゾナーレ小浜島
2024年	OMO5函館

星野リゾート開発物件（一部）

運営開始年	施設名
2025年(予定)	福井県勝山市
2026年(予定)	星のや奈良監獄
2026年(予定)	OMO7横浜
2026年(予定)	星のやヒュッテニセコ(仮称)
2026年(予定)	界 テシカガ
未定	奈良県明日香村

星野リゾート観光活性化ファンド案件

運営開始年	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

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）

運営開始年	施設名
2004年	リゾナーレトマム
2004年	トマム ザ・タワー
2010年	界 津軽
2017年	界 アンジン
2021年	OMO3京都東寺
2021年	OMO3京都三条
2021年	OMO5沖縄那覇
2022年	OMO5小樽
2022年	界 湯布院
2024年	星野リゾート1955東京ベイ

2024年12月以降の開業予定施設一覧（一部）



TOPICS 星野リゾートの主な取組み

米国本土で初の温泉旅館を開業

■ 企業ビジョン「Globally Competitive Hotel Management Company」を目指して

星野リゾートは長い期間をかけて北米進出の準備を進めてきましたが、財務体力・ホテル経営の仕組みの両面で準備が整い、米国初の本格的な温泉旅館を2028年に開業いたします。

開業場所は、マンハッタンから車で約3.5時間の歴史ある温泉地である、米国・ニューヨーク州にある「Sharon Springs (シャロンスプリングス)」です。

「Sharon Springs」は、古くはアメリカ先住民が治癒効果を求めて鉱泉を利用しており、1800年代中盤にはリゾート地として開発されるようになりましたが、1900年代に入り飛行機での旅行が盛んになってくる中で、観光地として衰退していきました。

活気を失って久しくなる温泉地で、地元の方々の協力とサポートを得ながら温泉旅館を開業し、地域の活性化に貢献していくことは、星野リゾートらしい北米事業のスタートであると考えています。

運営施設数・客室数の推移

■ 施設数 ▲ 客室数





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。

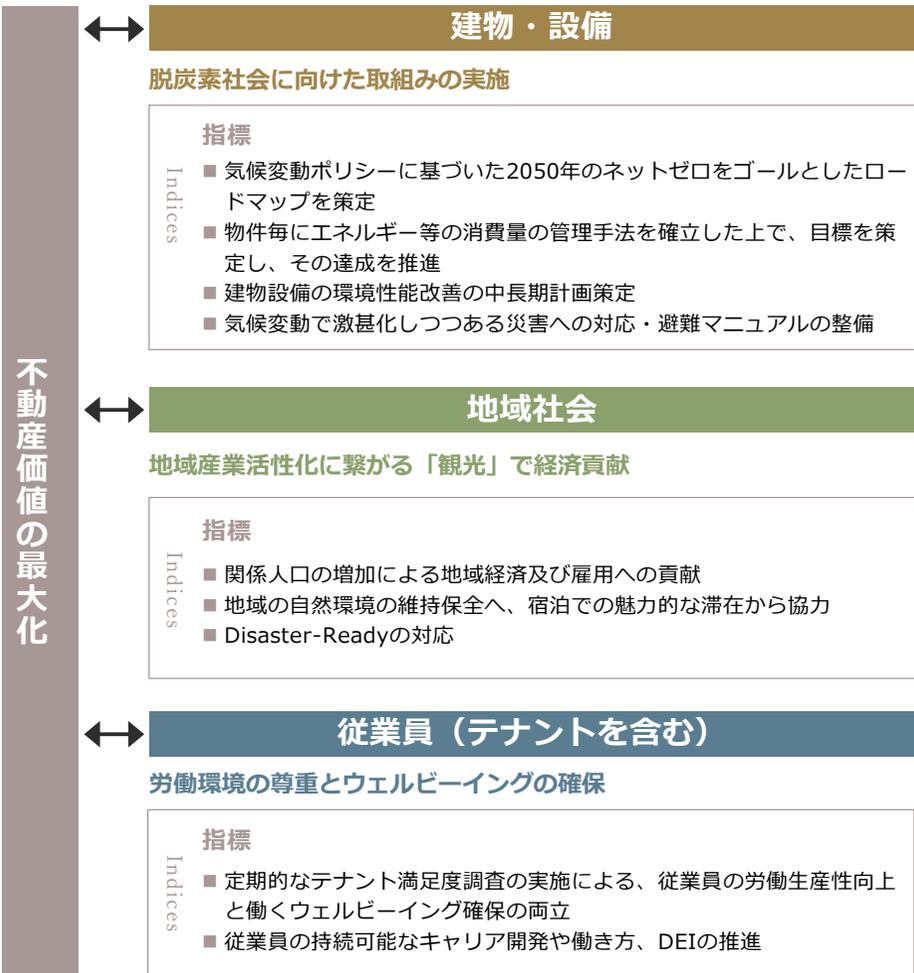
CSV : Creating Shared Value（共有価値の創造）

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。

観光産業ならではの包括的なエコシステムの構築

「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

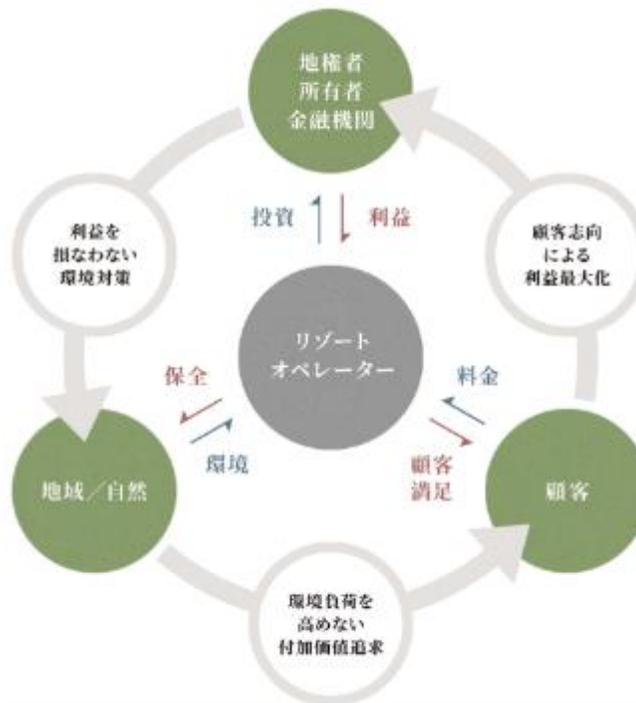


星野リゾートの環境経営

< 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。

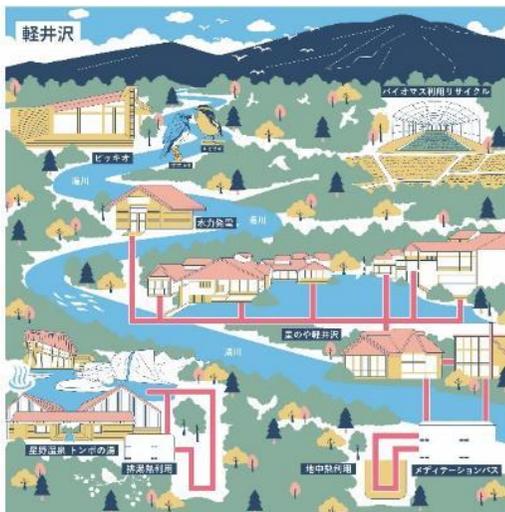


環境・社会課題への対応による、地域と不動産の新たな価値の創出

「星のや軽井沢」 - 自然との共生を尊重し、創業当初からの活動を引き継ぐ

豊かな自然環境の上に成り立つリゾートとして、自然への負荷を最小限に抑えるため、EIMYという独自のエコシステムを採用しています。具体的には**水力発電**、**地中熱利用システム**、バイオマス利用**リサイクル**などを含みます。

また建築面では、夏季の自然の冷気を利用した天然のエアコンの役目を果たす小屋根「風楼ふうろう」を設置。さらに自然との共生を尊重し生物多様性を守る設計を実現し、持続可能なリゾート運営を推進しています。



自然エネルギーの利活用



ヒートポンプの動力の一部を賅っている水力発電設備



地中熱や温泉排熱を空調や給湯の熱源にするヒートポンプ設備



客室天井に設けられた「風楼」と呼ばれる通気口は、自然の冷気を利用した天然のエアコンの役目を果たす

自然環境を尊重するランドスケープ



施設内には発電用水としてつくられた2つの池を施設の中心とし、既存の地形や植生をできる限り保全する設計となっている



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

環境経営に関する星のや軽井沢の受賞歴一覧

- 2003年 第6回グリーン購入大賞「環境大臣賞」
- 2006年 地球環境大賞 フジサンケイビジネスアイ賞
- 2007年 地球温暖化防止活動環境大臣賞、新工ネ大賞 資源エネルギー庁長官賞
- 2012年 リデュース・リユース・リサイクル推進功労者等表彰 経済産業大臣賞
- 2016年 循環型社会推進功労者環境大臣表彰
- 2024年 ニュースウィーク日本版SDGsアワード2023 脱炭素部門賞

「星のや竹富島」 - 海水淡水化装置の活用と地域貢献

海水の淡水化により飲料水の自給を可能とする「海水淡水化熱源給湯ヒートポンプユニット」を設置。災害時における島の人々へ水を供給できるよう備えるだけでなく、CO2排出削減にも努めています。

また、星野リゾートは竹富島の自然環境保全と持続的な島文化保全のため、「一般財団法人 竹富島地域自然資産財団」とパートナーシップ協定を締結しています。



その他の効果

- E**：年間約4万本に上ったのペットボトル入りミネラルウォーターの提供を廃止。竹富島の環境保全に貢献
- S**：竹富町と、道義者支援・指定避難所等に関する協定書を締結。島民へ安全な水の供給が可能。



- 3. ヒートポンプ**
淡水化した水を冷却し温度を調節。さらにその際に発生する排熱を使用して給湯。



- 2. 太陽光発電**
災害時でも施設内で水と湯、電力の自給可能。



- 1. 海水を淡水化**
地下から汲み上げた海水を特殊なフィルターを通して淡水化。

「西表島ホテル」 サークュラーエコノミーで地域経済に貢献を目指す

世界自然遺産に登録された西表島にある西表島ホテルは、島のバイナッブル農家と協業し、島内で排出された生ごみを堆肥として再資源化する取り組みを2023年より開始。2024年4月にホテルの敷地内にて、レストランで出た生ごみの堆肥化を始めました。今後は、西表島ホテルのスタッフが堆肥を定期的に管理し、将来的には資源として島のバイナ農家へ還元、その堆肥で栽培されたピーチパインを宿泊客に振る舞い、循環型農業のサイクルを確立することが目標です。

■ ホテル内のレストランで出た生ごみの堆肥化

堆肥舎の床材には島の米農家から提供されるもみ殻や米ぬかなどが使用され、ホテルから出た生ごみと混ぜることで、好気性微生物が分解しやすくなり堆肥化を促進します。



堆肥舎も敷地内に完成

■ 2026年「春のピーチパイン祭り」を目指して

2021年から島内のバイナッブル農家さんたちと協働し、ピーチパインが収穫期にイベントを開催しています。2023年からは再資源化の取組みに参画。また、ピーチパインの消費と観光をつなげたプロジェクトを立ち上げ、島のサーキュラーエコノミーの実践を行っています。2026年にはこの堆肥を使ったピーチパインを宿泊客にお披露目できるよう、中長期的な活動にしていくつもりです。



パインプロジェクト図

環境（E）への取組み

環境パフォーマンス

エネルギー消費量

期間	2021年度	2022年度	2023年度
物件数	61	63	65
エネルギー消費量 (MWh)	163,150	172,256	186,039
エネルギー消費量原単位 (kWh/m)	330.5	333.7	354.1

GHG排出量

期間	2021年度	2022年度	2023年度
物件数	61	63	65
温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO2)	51,274	54,929	61,784
温室効果ガス (GHG) 排出量原単位 (kgCO2/m)	103.9	106.4	117.6

水消費量

期間	2021年度	2022年度	2023年度
物件数	60	63	66
水消費量 (m)	1,505,654	1,708,488	1,682,120
水消費量原単位 (m/m)	3.1	3.2	3.1

廃棄物

期間	2021年度	2022年度	2023年度
物件数	50	59	61
廃棄物重量 (t)	2,442	3,647	4,171
リサイクル率 (%)	20.1	21.9	21.2

グリーンリース契約

- ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネ等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ています。
- グリーンリース契約を実行することで、光熱費削減等による収益改善や地球環境の改善につなげ、賃貸人と賃借人が協力して持続可能な方法で建物を利用し、双方が光熱費削減等の恩恵を受けられる関係を目指しています。

グリーンリース契約締結状況 (2024年10月31日時点)

締結済の物件数

58/69物件

賃貸可能面積ベースの締結割合

93.5%

賛同するイニシアティブ



気候変動に関する長期的な事業環境の変化が、本投資法人にどのような影響を及ぼしうるかを検討すべく、TCFDのフレームワークに沿って移行リスクと物理リスクのシナリオ分析を実施しています。その分析結果を踏まえ、2050年にネットゼロを目標として、中期的には2030年を目標にGHG排出削減率40%以上（2020年比）達成のため、様々なアプローチを実行していく方針です。



シナリオ分析の内容については「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>



企業、政府、NGOなど多様なステークホルダーで構成されるTNFDフォーラムに賛同し、自然資本と生態系サービスへの依存や影響を可視化し、持続可能な経済活動を推進することを目指します。フォーラムを通じて、自然と経済の相互作用に関するデータと透明性を徐々に向上させます。



再生可能エネルギーの利用拡大や脱炭素社会の実現を目指し、政策提言や情報発信や低炭素技術の普及やサプライチェーン全体でのCO2削減など、リーダーシップを発揮するJCLPに参加することで、ビジネスの力で気候変動に対応するスキルをつけてまいります。

サステナビリティに関する外部評価

- GRESB2024リアルエステイト評価<3スター>、GRESB開示評価<A>レベルを維持

GRESB
★★★☆☆ 2024GRESB
Public Disclosure 2024

- ・GRESBリアルエステイト評価において、5段階で格付けされるGRESBレーティング<3スター>を今年も維持。アジア・ホテルセクターにおいて今年も2位に選出されました。
- ・GRESB開示評価では、昨年引き続きESG情報開示の取組みが高く評価され、今年も最上位<A>レベルの評価を取得しました。



TCFDに準拠した質問書に基づく世界最大の環境データベースを有するCDPを通じ、現在全世界の23,000を超える企業が環境情報を開示し、その評価プロセスを活用。本投資法人は、気候変動への取組みの推進と情報開示の透明性を高めるため、2024年は、気候変動に関する回答を提出しました。

社会（S）への取り組み

テナント満足度調査の実施

< 星野リゾート・リート投資法人 >

■ 本投資法人は、本投資法人が保有する物件のテナント従業員を対象に、働きやすさや健康増進等Well-Beingの観点も盛り込んだ満足度調査を定期的の実施。今期は星のや竹富島のバックオフィス2棟を増築しました。

星のや竹富島 バックオフィス増築の背景

■ 調査等から見えた課題

- ・天候や業務の都合で船の交通利用ができず帰宅困難な従業員の仮眠スペースの確保
- ・広大な敷地内でバックスペースの位置の偏りによる、業務動線の改善
- ・従業員増加によるバックオフィスの機能を拡充
- ・倉庫や事務スペースなどの調整による適切な労働生産性を確保

■ 課題解決の方向性

- ・フロントエリアとバックヤードエリアの2か所に必要な機能を備えたバックオフィスを増築
- ・この増築により、事務室や会議スペースが増えコミュニケーションしやすい環境が実現
- ・食堂や休憩室の分散により、業務場所近くでの休憩時間が確保でき、働きやすさを改善

バックヤードエリア棟



フロントエリア棟



空間を確保するカプセルベッド



社員食堂で外食環境問題をカバー

従業員に向けた取り組み

< 星野リゾート・アセットマネジメント >

■ 本資産運用会社は、星野リゾートの組織文化や経営資源を活用し、ホテルアセットの運用会社としての持続可能な競争力を高める人材への取り組みを多く行っています。詳細は<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/society.html>をご覧ください。なお、本資産運用会社の人事データは、以下のとおりです。

本資産運用会社の人事データ（各年度12月31日現在）

	2021年	2022年	2023年
従業員数合計	34名	36名	46名
男性	21名	22名	29名
女性	13名	14名	17名
男性割合	62%	61%	63%
女性割合	38%	39%	37%
男性管理職割合	83%	90%	90%
女性管理職割合	17%	10%	10%
年間離職率	10.7%	5.9%	14.4%
時間外労働時間（月平均）	27時間	25時間	21時間

地域社会・経済貢献に向けた取り組み

< 星野リゾート リゾナーレ八ヶ岳-地域産業と経済 >

■ 今年15年目を迎える「八ヶ岳マルシェ」は、中長期にわたり地域経済の貢献と農業の応援を展開してきました。本年も2024年7月13日～8月25日の間、地元の生産者が集い賑わいました。

初のサステナブルマルシェコーナー設置

農家さんが大切に育てた野菜の中には、美味しいのに、色や形が市場流通の規格に合わず出荷できなかった「規格外品」も。その規格外品を販売するコーナーを本年初設置。



流通にのらない規格外の野菜



15年目を迎える魅力的な企画も

< ANAクラウンプラザ富山-地域社会への貢献 >

■ IHGグループで9月に実施した社会貢献活動として実施

富山市の児童発達支援センター「恵光学園」様に訪問し開催。

ANAクラウンプラザ富山のキッチンカーで児童の皆さまにホテルスイーツを楽しんでいただきました。



開催告知パネル



開催の様子

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年の事業に取り組み、
 「夢は大きく、運営は地道に」を心がける企業です。



星野リゾート
歴史のご紹介

沿革

- 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

- 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

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

- 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

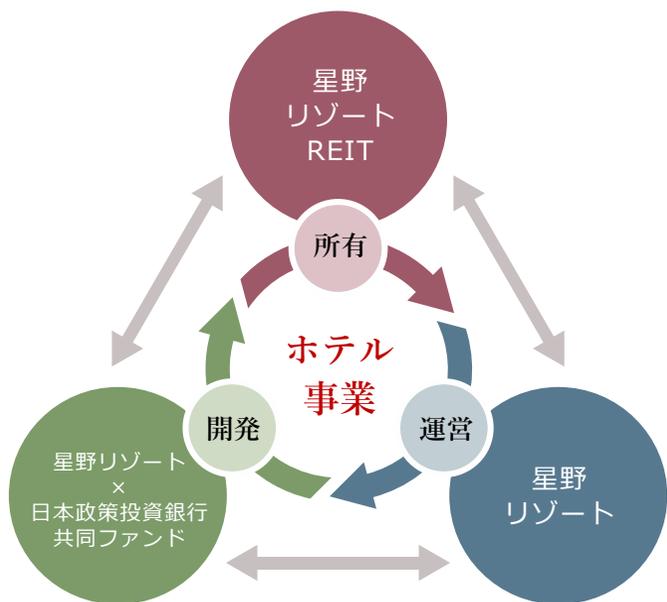
- 2011 界ブランド展開開始
リゾナーレブランド展開開始
- 2013 **星野リゾート・リート投資法人東京証券取引所に上場**
- 2015 **日本政策投資銀行と共同運営ファンド組成し、
開発体制を整える**
- 2016 星のや東京開業
- 2017 星のやバリ開業
- 2018 OMOブランド展開開始
- 2019 BEBブランド展開開始

フェーズ④

2021年～

日本旅館を世界へ

- 2021 WBF社を子会社化
- 2024年10月現在、
国内67、海外5の宿泊施設を運営中**



星野リゾートブランドについて

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



星のや
HOSHINOYA

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



リゾナーレ
RISONARE

洗練されたデザインと豊富な
アクティビティをそなえるリゾートホテル
Countryside resort with food culture unique to
the landscape



界
KAI

地域の魅力を再発見、
心地よい和にこだわった上質な温泉旅館
"Japanese Auberge" in classic hot spring regions



OMO
おも

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



BEB
へブ

居酒屋以上 旅未満
みんなでルーズに過ごすホテル
Kicked-back stays with the crew



そのほかの
個性的な宿泊施設
Other Unique Lodgings

日本や世界に展開する個性際立つ
リゾートホテルと温泉旅館
Getaways with a sense of place

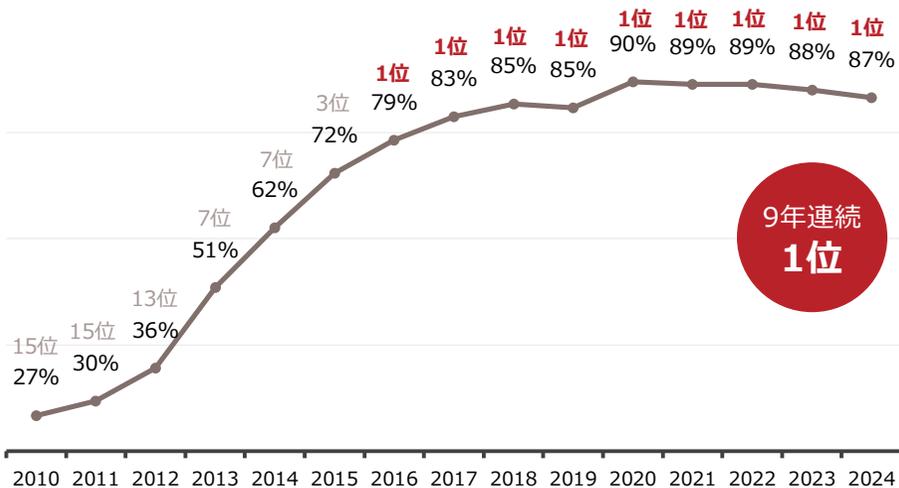


日帰り施設
Daytrip Destinations

温泉からスキーまで、一日の休日を
満喫する多様なサービス
Thermal soaks and thrilling slopes

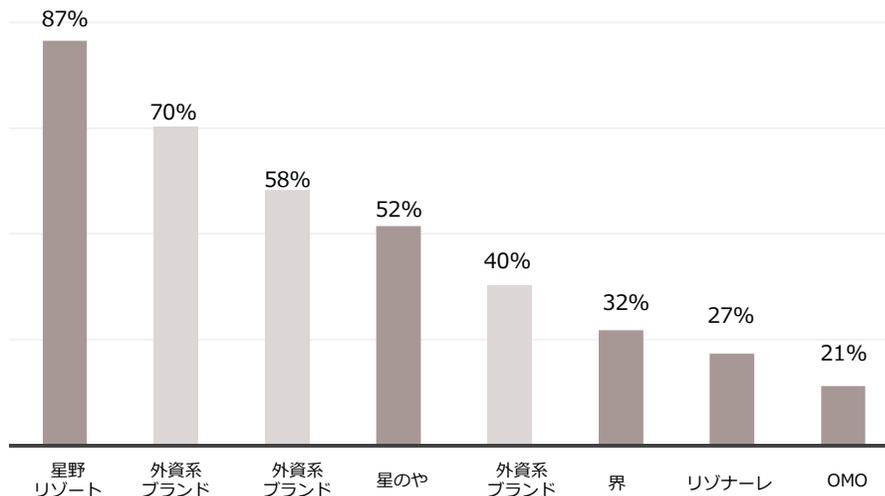
「星野リゾート」のホテルブランド認知率の推移（国内）

（出所）星野リゾート調査



ホテルブランド別 認知率（2024年）

（出所）星野リゾート調査

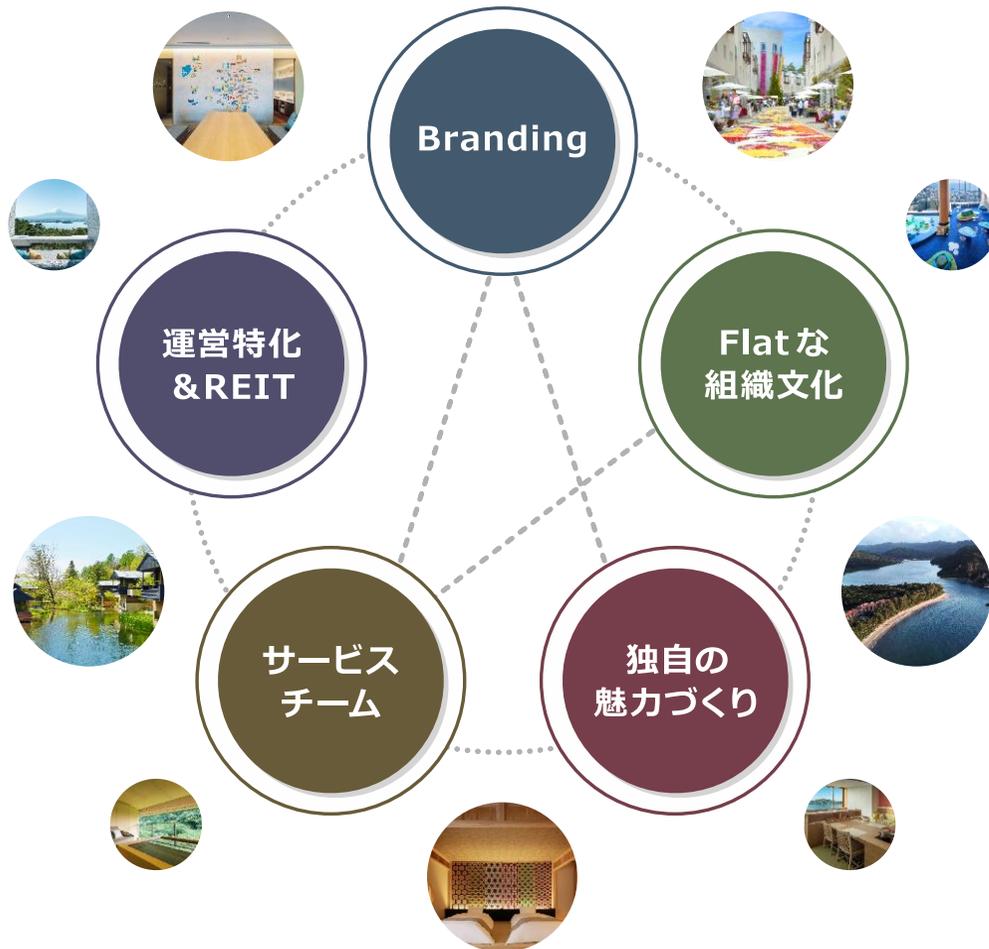


長期的に競争力を維持し続けるための基本戦略

「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

- 「旅をたのしくする」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



界 霧島

Appendix ② 本投資法人及びポートフォリオについて

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1月8日時点(予定)

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な非日常へいざなうブランド	洗練されたデザインと豊富なアクティビティをそなえるリゾートホテル	地域の魅力を再発見、心地よい和にこだわった上質な温泉旅館	テンション上がる「街ナカ」ホテル	居酒屋以上 旅未満 みんなでルーズに過ごすホテル	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	約90,000円	約70,000円	約51,000円	約21,000円	約19,000円	約28,000円
代表的な施設	 星のや軽井沢	 リゾナーレ八ヶ岳	 界 箱根	 OMO7大阪	 BEB5軽井沢	 西表島ホテル
保有物件数	5	2	13	3	1	1
取得価格合計 (比率)	31,803 百万円 (13.8%)	10,383 百万円 (4.5%)	30,883 百万円 (13.4%)	35,819 百万円 (15.6%)	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運営物件への投資も行っています。

2025年1月8日時点(予定)

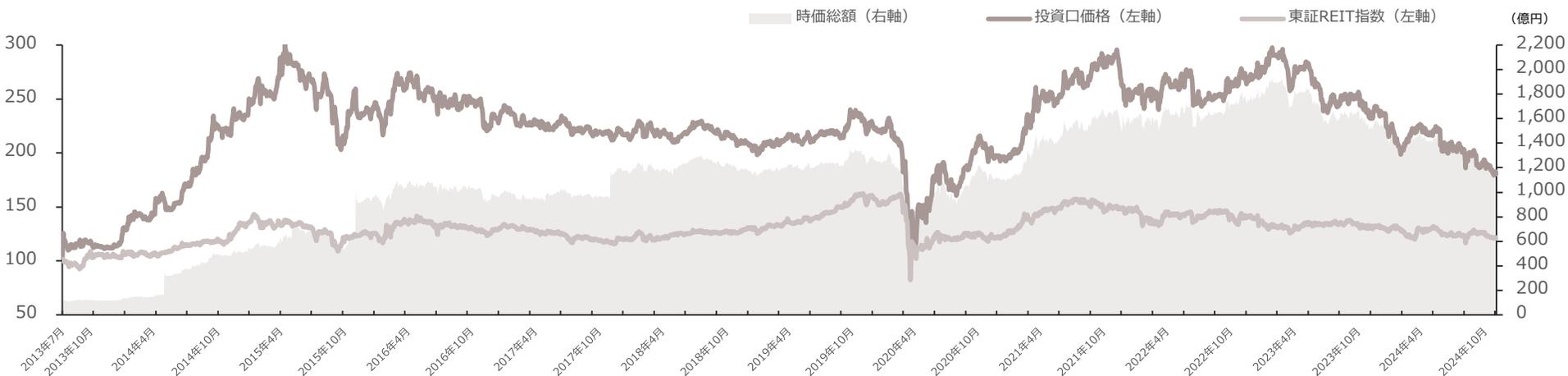
オペレーター	IHG・ANA・ホテルズ	Hyatt International	西武 ・プリンスホテルズ	イシシ・ホテルズ ・グループ	グリーンズ
ブランド名					
ジャンル	フルサービス	フルサービス	フルサービス	宿泊特化	ロードサイド
ブランド概要	クラウンプラザがもつ世界基準のサービスとANAホテルが誇る質の高いホスピタリティをご提供するアップスケールホテル	ラグジュアリーでアイコンック、そしてグランドな滞在を提案するホテル	心地よく広々とした空間、のびやかな客室、充実したサービス。人と人のつながりを大切に、交流の拠点となるホテル	全国主要都市で展開するスタイリッシュなシティホテル	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
年間ADR	約13,000円	約34,000円	約19,000円	約10,000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
保有物件数	3	1	1	5	22
取得価格合計 (比率)	28,401 百万円 (12.4%)	7,700 百万円 (3.4%)	13,866 百万円 (6.0%)	26,430 百万円 (11.5%)	15,995 百万円 (7.0%)

2025年1月8日時点(予定)

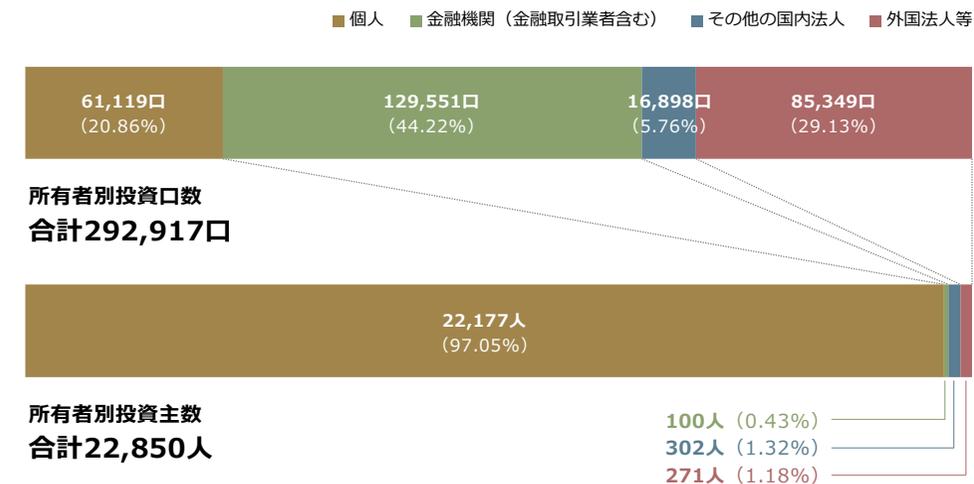
賃料形態		固定賃料	固定賃料 + 変動賃料	固定賃料 + 変動賃料	変動賃料
変動賃料算出の基準指標		—	施設売上	施設利益	施設利益
物件数		8物件	7物件	54物件	1物件
取得価格	金額	72億円	177億円	1,887億円	160億円
	比率	3.1%	7.7%	82.2%	7.0%
物件名		<ul style="list-style-type: none"> ◆カンデオ5物件 ◆【コンフォート】函館、苫小牧、呉 	<ul style="list-style-type: none"> ◆【星のや】軽井沢、京都 ◆【リゾナーレ】八ヶ岳 ◆【界】松本、伊東、箱根、阿蘇 	<ul style="list-style-type: none"> ◆【星のや】富士、竹富島、沖縄 ◆【リゾナーレ】熱海 ◆【界】玉造、鬼怒川、加賀、アルプス、遠州、長門、霧島、別府、ポロト ◆OMO7大阪、OMO7旭川、OMO7高知、BEB5軽井沢、西表島ホテル ◆ロードサイド22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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆グランドプリンスホテル大阪ベイ
賃料イメージ					

時価総額及び投資口価格の推移・2024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



投資主構成 (2024年10月31日時点)



主な投資主	所有投資口数 (口)	割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	50,506	17.24
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	38,401	13.10
BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/CLIENT ASSET	17,470	5.96
野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,697	4.33
UBS AG SINGAPORE	5,220	1.78
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	5,130	1.75
株式会社ホライズン・ホテルズ	4,732	1.61
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,723	1.61
株式会社星野リゾート	3,623	1.23
BBH FOR UMB BK, NATL ASSOCIATION-GLOBAL ALPHA INTL SMALL CAP FUND LP	3,491	1.19
合計	145,993	49.84

※星野リゾートの所有投資口割合：4.49%

注記表①

P8

- (注1) 「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。
- (注2) 「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7物件」、「OMO7旭川」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。

P10

- (注1) 「鑑定NOI利回り」は、「界 ポロト」の不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)を「界 ポロト」の取得予定価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。「鑑定NOI利回り」は、本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。なお、運営純収益は、減価償却費を控除する前の収益です。運営純収益から敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたNCF(純収益、Net Cash Flow)とは異なります。また、直接還元法による運営純収益を用いています。
- (注2) 「鑑定NCF利回り」は、「界 ポロト」の不動産鑑定評価書に記載された1年間のNCF(純収益、Net Cash Flow)を、「界 ポロト」の取得予定価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。NCF(純収益、Net Cash Flow)は、運営純収益に敷金等の運用益の加算や資本的支出の控除をしたものであり、直接還元法による純収益を用いています。「鑑定NCF利回り」は、本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。
- (注3) 「償却後利回り」は、「界 ポロト」の不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益(Net Operating Income)から、本資料の日付現在における減価償却費の見込額を控除した数値を、「界 ポロト」の取得予定価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本資料の日付現在における減価償却費の見込額は、建物状況調査報告書の本資産運用会社が入手した情報を考慮した上で、取得予定価格及び取得費用等の見込額に、耐用年数に応じた定額法の償却率を乗じて本資産運用会社が算出した想定額を用いています。「償却後利回り」は、本資産運用会社が算出したもの(試算値)であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。また、直接還元法による運営純収益を用いています。

P11

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

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」は、2018年5月以降に取得した物件は含みません。
- (注2) 「グランドプリンスホテル大阪ベイ」の2023年6月30日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。

P13

- (注) 「星野リゾート運営物件の合計」は、2019年1月以降に取得している物件は含みません。

P15

- (注1) 「OMO7高知」は2024年5月1日以降のデータを、「OMO7大阪」は2024年6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。

P18

- (注) 界13物件の不動産鑑定評価額等は、「界 ポロト」は含みません。

P20

- (注1) みずほ銀行の「Mizuhoポジティブ・インパクトファイナンス」のスキームを活用して行う調達のことで。
- (注2) 「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3) 「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4) 「サステナブルファイナンス残高」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。

注記表②

P21

- (注1) 「DSCR」は、以下の計算式により算出しています。

$$DSCR = NOI \div (\text{支払利息} + \text{投資法人債利息} + \text{約定返済})$$
- (注2) 固定金利には、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。

P26

- (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。

P27

- (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。

P31

- (注) 「海水淡水化熱源給湯ヒートポンプユニット」とは、「ゼネラルヒートポンプ工業株式会社」と「株式会社エナジア®」が「星のや竹富島」への導入のために開発した製品です。

P32

- (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。
- (注2) 「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。
- (注3) 「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4) 「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（㎡））として計算しています。
- (注5) 「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（㎡））として計算しています。
- (注6) 「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（㎡））として計算しています。
- (注7) 「リサイクル率」の計算方法は、（保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の廃棄物リサイクル量）÷（保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の廃棄物発生量）として計算しています。
- (注8) 「グリーンリース契約」の賃貸可能面積ベースの締結割合は、各物件の賃貸借契約等に基づき算出しています。
- (注9) 「賃貸可能面積ベースの締結割合」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{賃貸可能面積ベースの締結割合} = \text{グリーンリース契約締結済の物件の賃貸可能面積合計} \div \text{ポートフォリオ全体の賃貸可能面積合計} \times 100$$
- (注10) 「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が、その場合は各物件において最も高い評価を獲得した棟（評価取得棟）の評価結果を記載しています。

P39

- (注1) 年間ADRは、2023年11月～2024年10月を基準期間として算出した参考値です。
- (注2) 星のやブランドの年間ADRは、星のや4物件を記載しており、「星のや沖縄」は含みません。
- (注3) 界ブランドの年間ADRは、界13物件から「界 アルプス」「界 遠州」、「界 長門」、「界 霧島」、「界 別府」及び「界 ポロト」を除いて記載しています。

P40

(注) 年間ADRは、2023年11月～2024年10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、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日を効力発生日とする投資口分割（2分割）を考慮し、2013年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円の2分の1を100として指数化した上で、投資口分割前の最終取引日である2016年10月26日以前の数値を修正しています。また、東証REIT指数は、2013年7月11日の終値を100として指数化しています。

(注2) 所有者別投資口数におけるカッコ内の比率は、発行済投資口の総口数に対する所有者別口数の割合を示しています。また、所有者別投資主数におけるカッコ内の比率は、本投資法人を所有する総投資主数に対する所有者別投資主数の割合を示しています。いずれも小数第2位未満を切捨てにより記載しています。

(注3) 割合とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切捨てにより記載しています。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則等に基づく開示書類や運用報告書等ではありません。

本資料には、星野リゾート・リート投資法人に関する記載の他、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）