



Hoshino

星野リゾート
REIT

決算説明資料

2025年4月期 | 第24期

Hoshino Resorts REIT, Inc. Presentation Materials

証券コード：3287

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

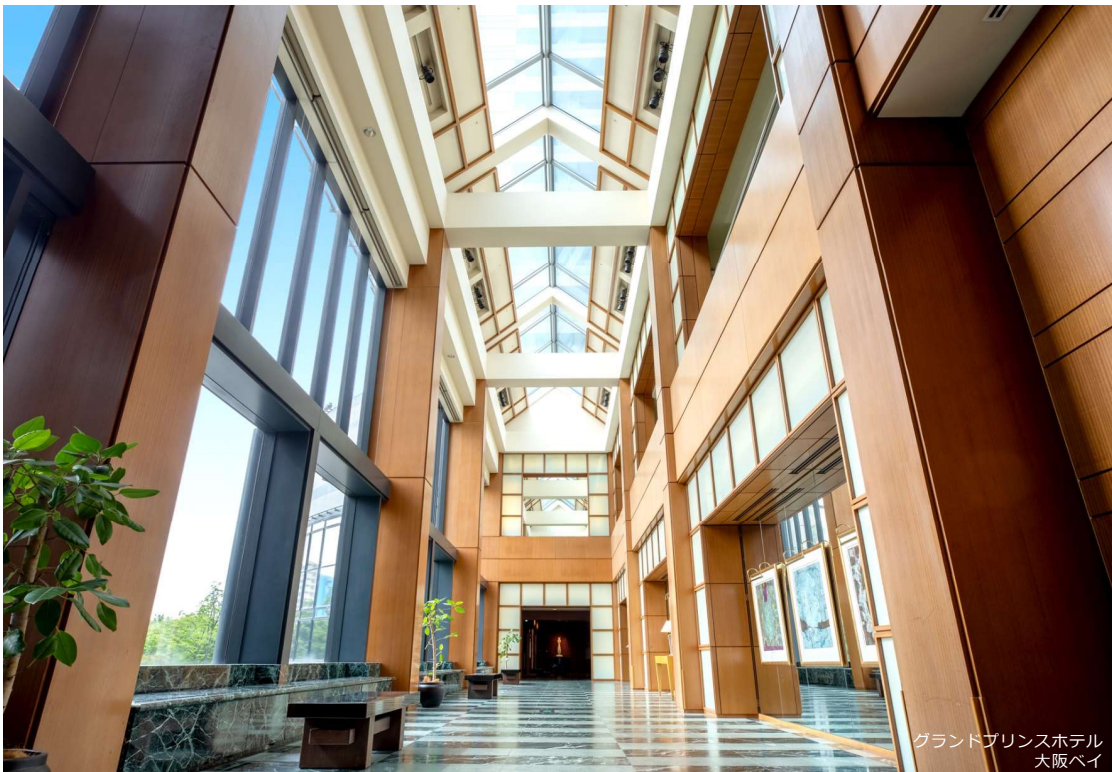
資産運用会社
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント

2025年6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で、
真の観光立国リードとなることを目指しています。



Chapter 1.	決算概要	05
Chapter 2.	運用ハイライト	09
Chapter 3.	今期の運用トピックス	14
Chapter 4.	今後の運用戦略	27
Chapter 5.	サステナビリティの取り組み	34
Chapter 6.	Appendix① スポンサー 星野リゾートについて	39
Chapter 7.	Appendix② 本投資法人及びポートフォリオについて	43

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
「リゾートレー2物件」	リゾートレー八ヶ岳、リゾートレー熱海
「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
「OMO3物件」	OMO7旭川、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物件のパッケージ型ホテル
「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
「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、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



界 鬼怒川

決算概要

運用状況 (百万円)	第23期実績	第24期予想 (2024/12/16決算発表) (A)	第24期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
営業収益	7,496	7,645	7,633	▲12
営業費用	4,010	4,186	4,195	+8
営業利益	3,485	3,459	3,437	▲21
経常利益	2,735	2,698	2,691	▲6
当期純利益	2,734	2,697	2,793	+96
1口当たり分配金	4,609円	4,610円	4,615円	+5円
その他				
賃貸NOI (百万円)	6,055	6,329	6,310	▲19
賃貸NOI利回り	5.3%	5.6%	5.5%	▲0.09pt
LTV	38.6%	39.3%	39.4%	+0.13pt
1口当たりNAV	294,060円	-	302,386円	-

営業収益の主な内訳

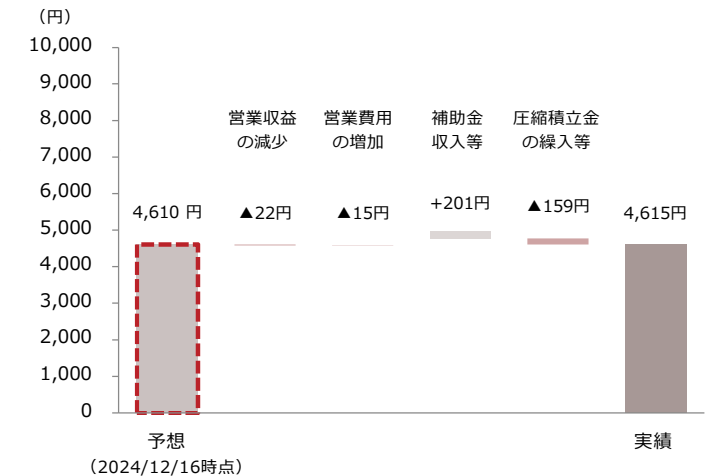
■ 固定賃料	5,176百万円 (67.8%)
■ 変動賃料	2,235百万円 (29.3%)
■ その他収入	221百万円 (2.9%)

営業費用の前回予想比較

■ 賃貸事業費用 (修繕費)	+2百万円
■ 賃貸事業費用 (修繕費以外)	+7百万円
■ その他費用増減	▲1百万円

分配金の増減内訳

■ 1口当たり分配金	4,615円
■ 対予想	+5円 (+0.1%)

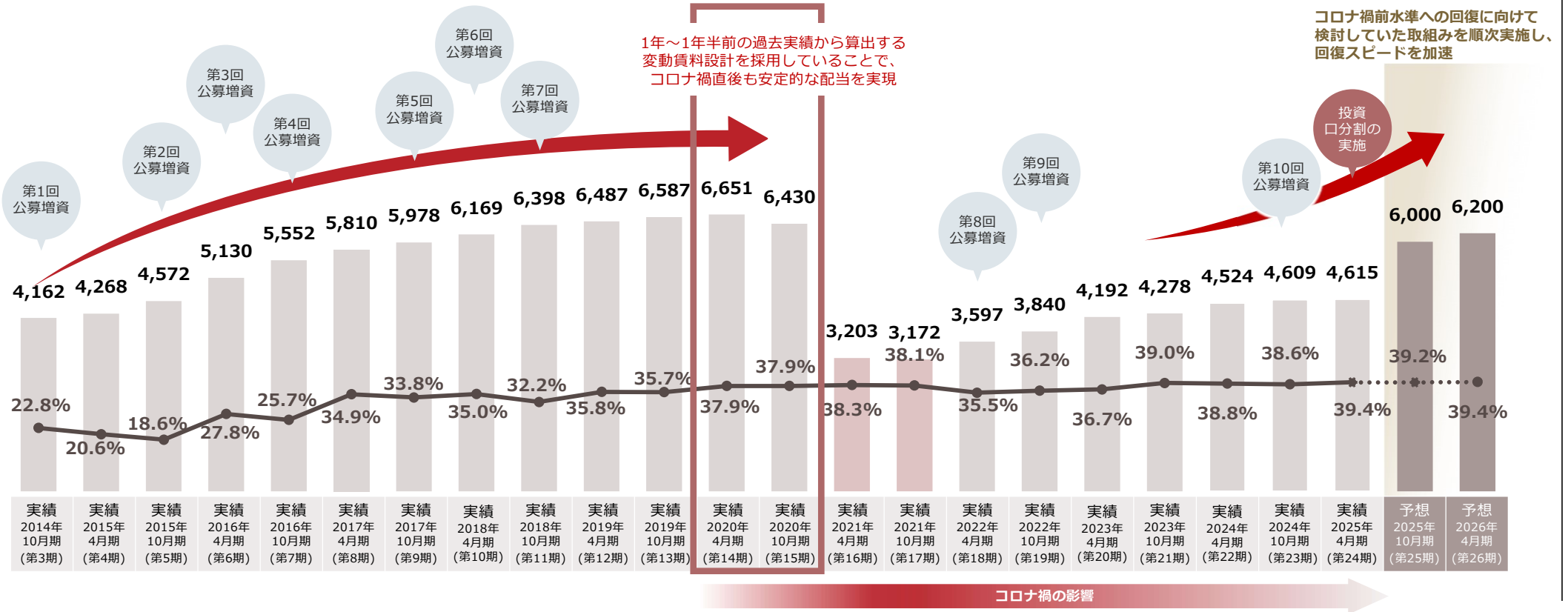


1口当たり分配金の実績、予想及びLTVの推移

分配金の実績及び予想

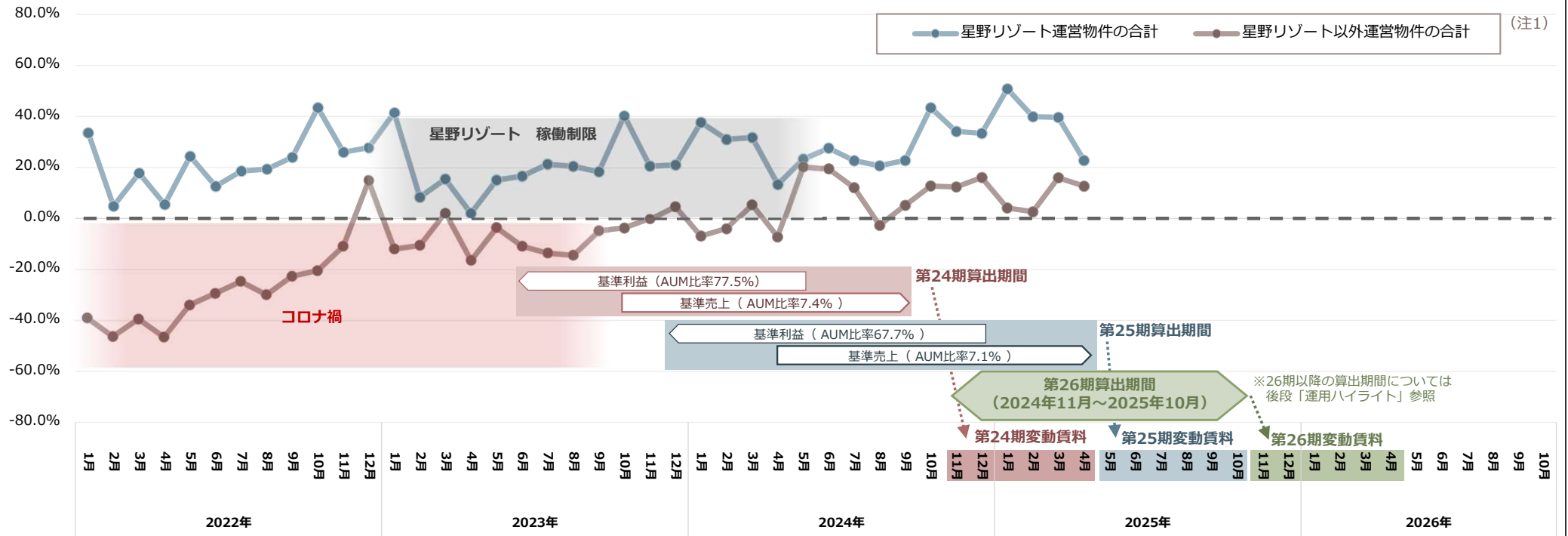
	前回短信予想 (2024/12/16発表)	今回発表 (2025/6/16発表)	
第24期実績 (2025年4月期)	4,610円	実績 4,615円 (対前回予想+5円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主な変動賃料算出期間：2023.06～2024.05 ■ 賃料の大部分は短信予想発表時点で固まっていたため、予想とほぼ乖離なく着地
第25期予想 (2025年10月期)	5,000円	予想 6,000円 (対前回予想+1,000円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主な変動賃料算出期間：2023.12～2024.11 ■ 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。前回短信予想比で大幅な増配を見込む。(※詳細は後段「運用ハイライト」参照)
第26期予想 (2026年4月期)	-	予想 6,200円 (対25期+200円, +3.3%)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 主な変動賃料算出期間：2024.11～2025.10 ■ 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(▲273円)、星野リゾートを賃借人とする物件の変動賃料算出期間を変更。足元の好業績を取り込むことにより、前期に対して増配を見込む。(※詳細は後段「運用ハイライト」参照)

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 (注2) (単位:百万円)

運営区分	ブランド	2025年4月期(第24期)実績			2025年10月期(第25期)予想			2026年4月期(第26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	799	306	1,105	1,030	337	1,367	1,030	363	1,393
	リゾナーレ	374	367	741	374	346	720	374	296	670
	界	662	326	988	589	459	1,049	589	562	1,152
	OMO	1,006	-	1,006	1,093	-	1,093	1,093	-	1,093
	その他	125	44	170	125	49	175	125	50	176
小計		2,968	1,044	4,013	3,213	1,193	4,407	3,213	1,272	4,486
星野リゾート以外運営	ANAクラウンプラザ3物件	696	82	778	696	133	829	696	247	943
	ロードサイド22物件	455	367	822	277	564	842	277	403	681
	the b 5物件	312	379	692	312	562	875	312	477	789
	その他	817	346	1,164	820	592	1,413	817	991	1,808
小計		2,281	1,175	3,457	2,106	1,852	3,959	2,103	2,119	4,223
合計		5,250	2,220	7,470	5,320	3,046	8,366	5,317	3,391	8,709
新規取得物件	ホテルWBFグランデ旭川	-	-	-	48	77	125	48	77	125
	コンフォートイン新潟亀田	-	-	-	10	12	22	10	7	17
譲渡物件	OMO7旭川	123	-	123	-	-	-	-	-	-
	界 阿蘇	21	15	36	-	-	-	-	-	-
物件入替え後 70物件合計		5,394	2,235	7,629	5,378	3,136	8,514	5,375	3,476	8,852

CHAPTER

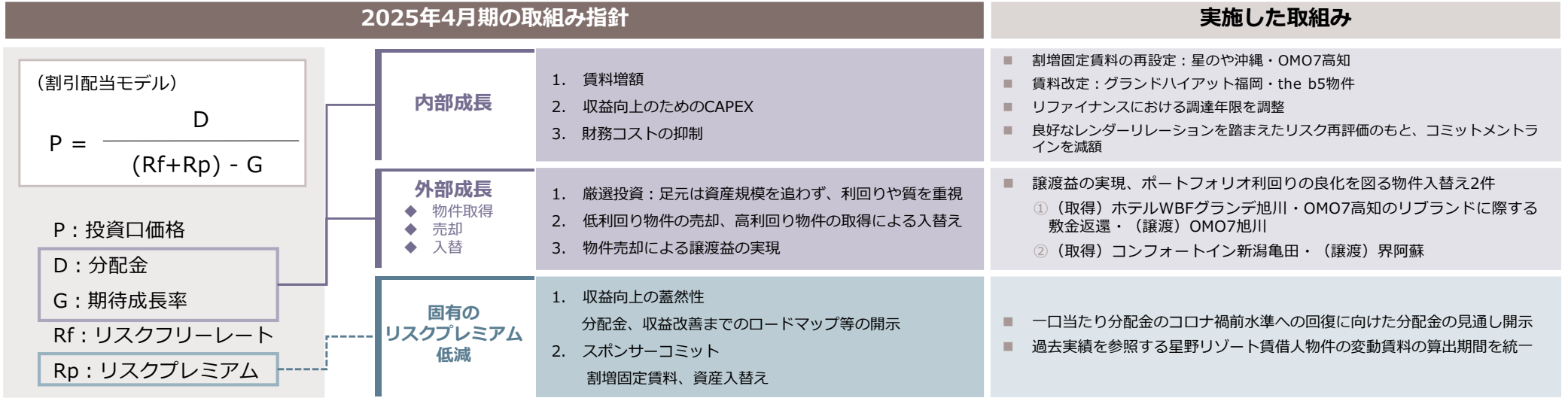
2



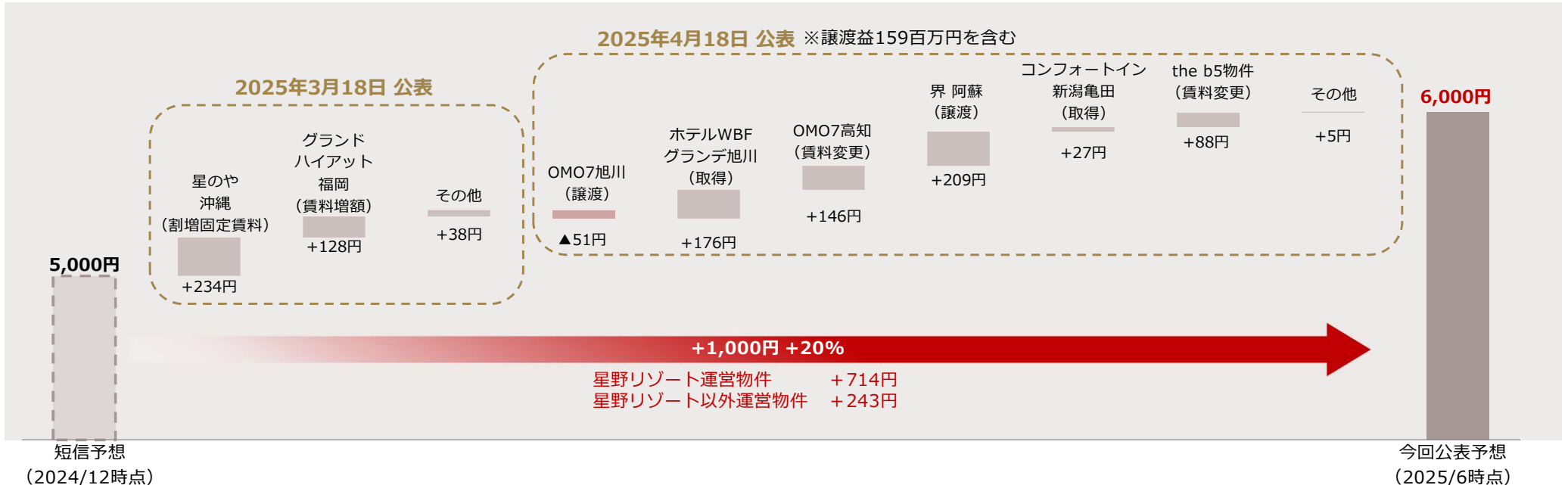
界霧島

運用ハイライト

投資口価格向上に向けて、2025年4月期に分配金の増加に寄与する取組みを実施



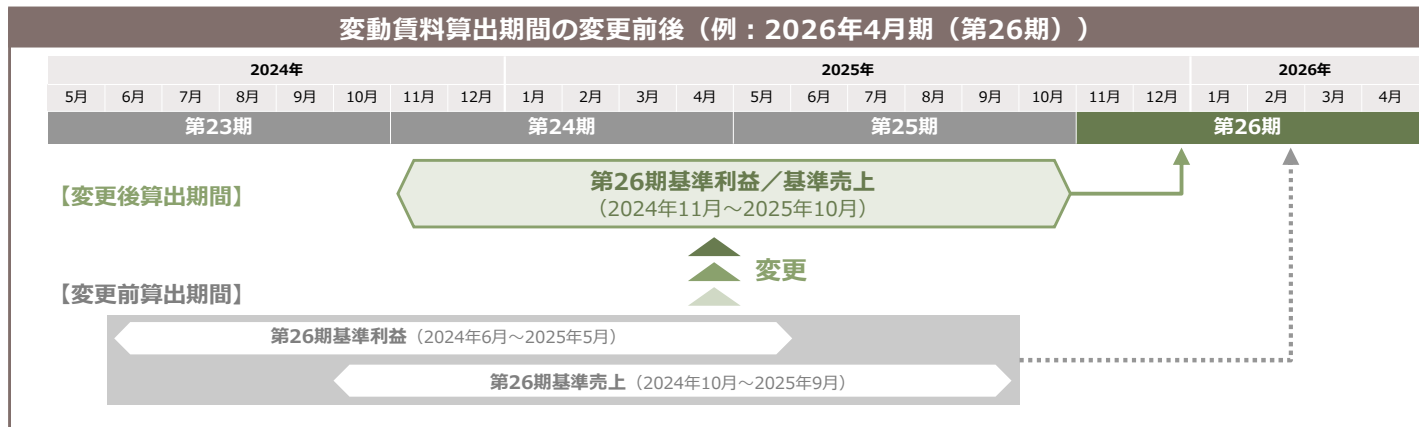
各取組みにより2025年10月期（第25期）予想分配金が20%増加



星野リゾートが賃借人となる物件において、変動賃料の賃料算出期間を統一

本変更の内容と狙い

- 星野リゾート賃借人物件の2026年4月期（第26期）以降における変動賃料算出期間を売上、利益連動ともに統一
- 過去のホテル業績を参照して算出する賃料設計は、分配金の安定化に寄与するため継続するが、参照期間は該当期が開始する直前の1年間に変更
- これらにより、複雑だった賃料体系の透明性の向上を図るとともに、足元の業績との連動性を高める
- 足元の業績を反映することにより、2026年4月期（第26期）にはDPU+700円程度の影響。（主に万博で好調なグランドプリンスホテル大阪ベイ影響：DPU+560円程度）



本取り組み後の賃料体系 （注1）

本変更の対象物件（連動AUM比率74.8%）

賃借人	星野リゾート			星野リゾート以外	
賃料形態	固定賃料+変動賃料（売上連動）	固定賃料+変動賃料（利益連動）	変動賃料（利益連動）	固定賃料+変動賃料（利益）	固定賃料
変動賃料算出期間	過去1年実績参照			リアルタイム連動 <small>（注2）</small>	-
物件数	5物件	25物件	1物件	31物件	8物件
AUM比率	7.1%	60.7%	7.0%	22.0%	3.2%

対象物件	星野リゾート	星野リゾート以外
	【星のや】 富士、竹富島、沖縄 【リゾートレ】 熱海 【界】 箱根、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高知 BEB5軽井沢 西表島ホテル ホテルWBFグランデ旭川 【ANAクラウンプラザ】 3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 グランドハイアット福岡	【ロードサイド】 23物件 【the b】 5物件 クインテッサホテル大阪心齋橋 コンフォートホテル高松 ホテルピスタ松山 【カンデオ】 5物件 【コンフォートホテル】 函館、苫小牧、呉

分配金：コロナ前水準回復への見通し

2026年4月期（第26期）分配金予想への増減要因

第26期賃料算出期間：2024年11月－2025年10月

星野リゾート

基本給の引き上げ等、労働力への投資を実施。需要は堅調であり、**緩やかな成長**を見込む。

第26期賃料算出期間：2024年11月－2025年10月

シティ5物件

万博による需要の高まりを背景に、グランドプリンスホテル大阪ベイ（以下、GP大阪）では3.6億円の賃料増により、分配金の上昇を見込む（+617円）。また、ANAクラウンプラザホテル広島およびグランドハイアット福岡も宿泊部門が好調。

宿泊特化

リアルタイム連動物件における**シーズンリティの影響**を受ける。

財務コスト

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節し、財務コスト上昇を抑制。

2026年10月期（第27期）分配金見通しへの増減要因

第27期賃料算出期間：2025年5月－2026年4月

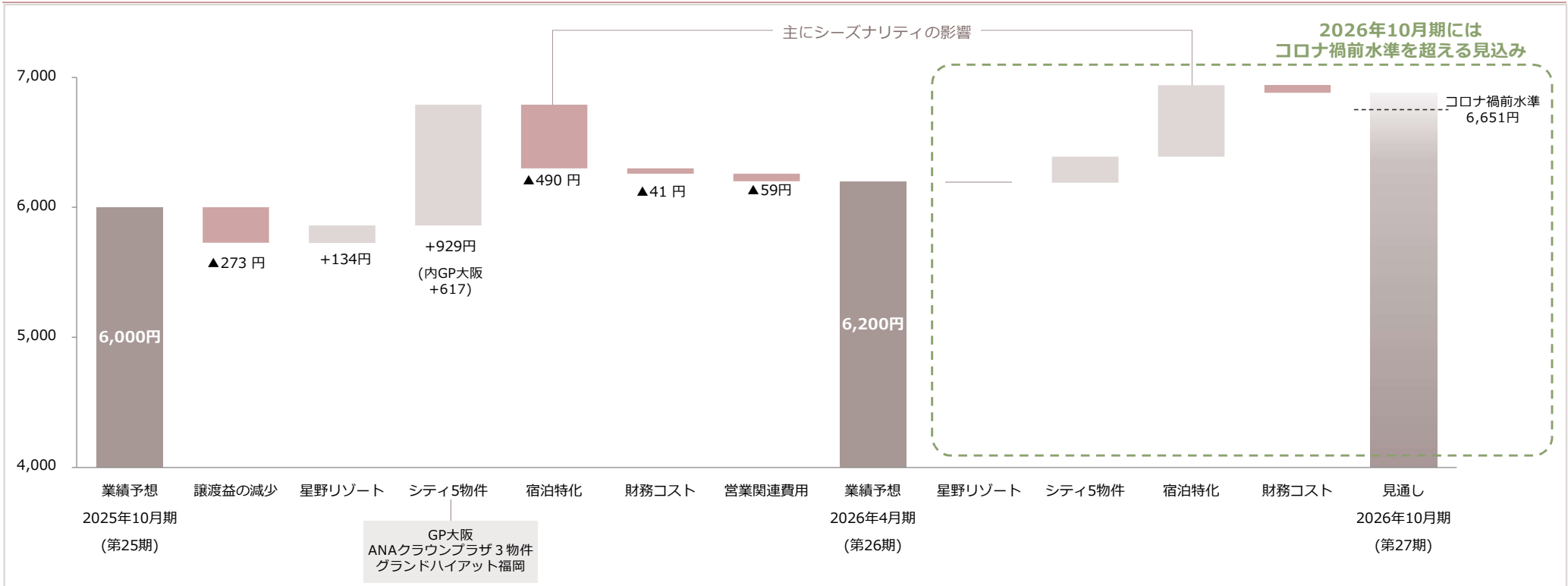
業務最適化プロジェクトの効果は2026年を見込むため、賃料は2026年4月期と**同程度**を想定。（主に第28期の変動賃料に影響）

第27期賃料算出期間：2025年5月－2026年4月

賃料算出期間からGP大阪の全室改装に係る稼働制限期間が外れ、好調な運営実績がフルに寄与。

主に**シーズンリティによる上昇**を見込む。そのほか、ロードサイド23物件のリブランド後からスタビライズにかけての賃料上昇を見込む。

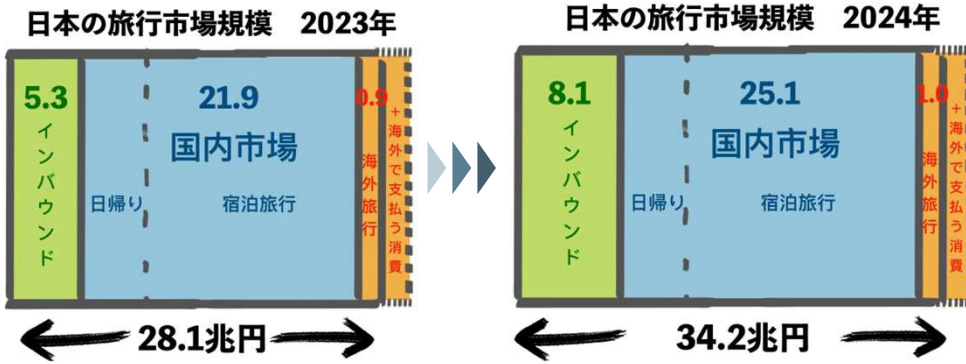
2026年4月期と同様、金利環境を踏まえた調達年限や変動割合を検討。



星野リゾート 労働力についての3つ目の対策

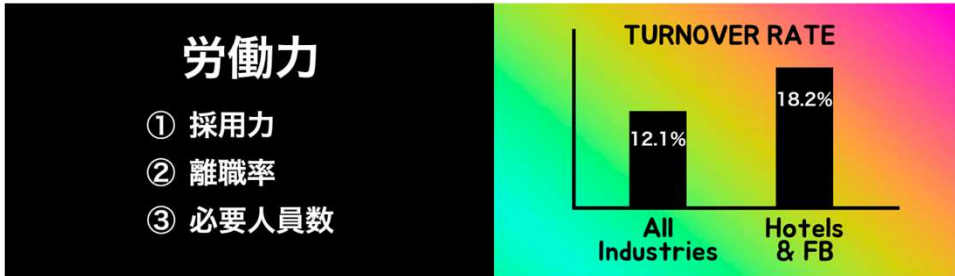
宿泊需要の高まりと観光産業の課題 (注)

- 2023年から2024年にかけて、国内・海外ともに旅行市場の規模は拡大
- インバウンドだけでなく、国内需要の高まりが見られた (単価の上昇)
- 日本の観光産業においては、需要は堅調だが、労働力が問題であり続ける分野



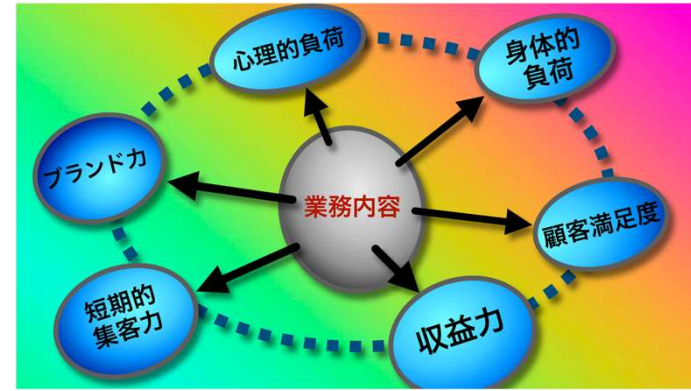
星野リゾートの労働力への対策

- ① 採用力：高い採用力により、今後も新卒採用を5-600人の採用を継続
- ② 離職率：ホテル業界平均を下回り、全業種平均並みに着地。今後さらなる低下を図る
- ③ 必要人員数の見直し：2年前から『業務最適化プロジェクト』に着手。人員を減らすことだけが目的ではなく、会社・顧客・従業員にとって本当に必要な業務は何かを精査することが目的。



業務内容が与える影響

- 業務内容は、顧客満足度・ブランド力・収益力など、以下6つの要素全てに影響を与え、トレードオフが生じる
- 6つの要素を高い次元でバランスするオペレーションに変えていくことに挑戦



業務最適化プロジェクトの内容

- 界・星のやの各施設代表と議論を重ね、業務プロセスの変革を決定。界では2024年、2025年に2回のサミットを開催し22項目以上、星のやでは20項目の業務変更に取り組む。

内容の例

チェックアウト 自家用車ゲストのお見送り

課題 自家用車が見えなくなるまで手を振ることが良いサービスとされ、ゲストがナビ設定して出発するまでスタッフの待ち時間が発生している。

結論 自家用車利用ゲストのお見送りはお車まで荷物をお運びして積み込み、しっかりとご挨拶した段階でサービスを終了し、出発まで待たない。

	ブランド	集客力	CS	ES身体的	ES心理的	収益力
待たずに挨拶のみで完成	○	-	△	○	○	○
待って、お見送りする	○	-	○	×	×	△

朝食コースの配膳回数

課題 今まで2回出しが基本になっていたのですが、スタッフが厨房を往復し、サービスに時間がかかっていた。

結論 1回出しを数施設でテストした結果、CSに大きなマイナスはないことが確認できたので、全施設で1回配膳に統一する。

	ブランド	集客力	CS	ES身体的	ES心理的	収益力
一回提供する	○	○	△	◎	○	◎
二回提供	○	○	○	×	△	○

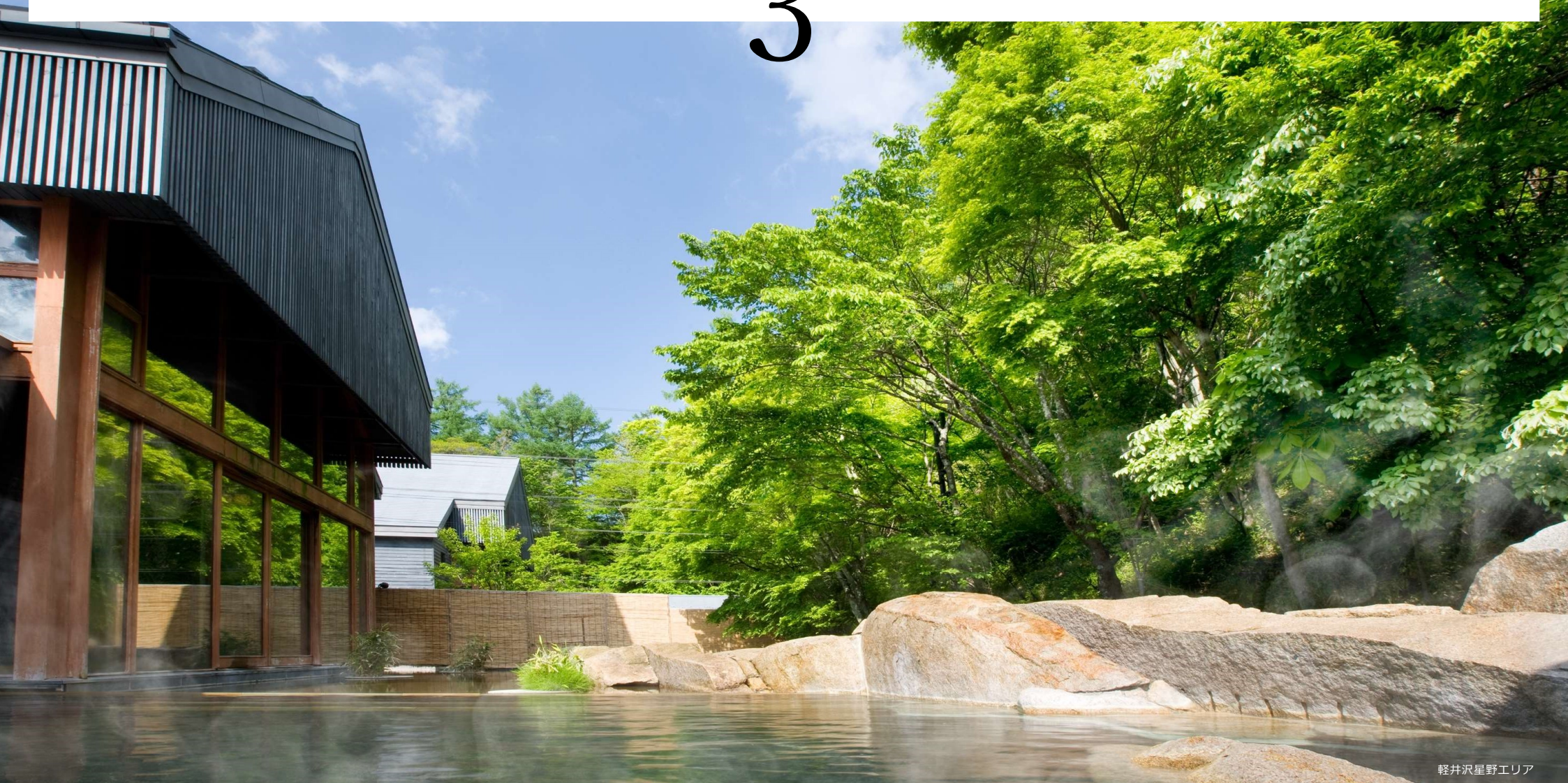
業務最適化後の人員数変更の見込みの例

	2025	2026
正社員	98	80
パートナー社員	23	18
合計	121	98

実績値

CHAPTER

3



軽井沢星野エリア

今期の運用トピックス

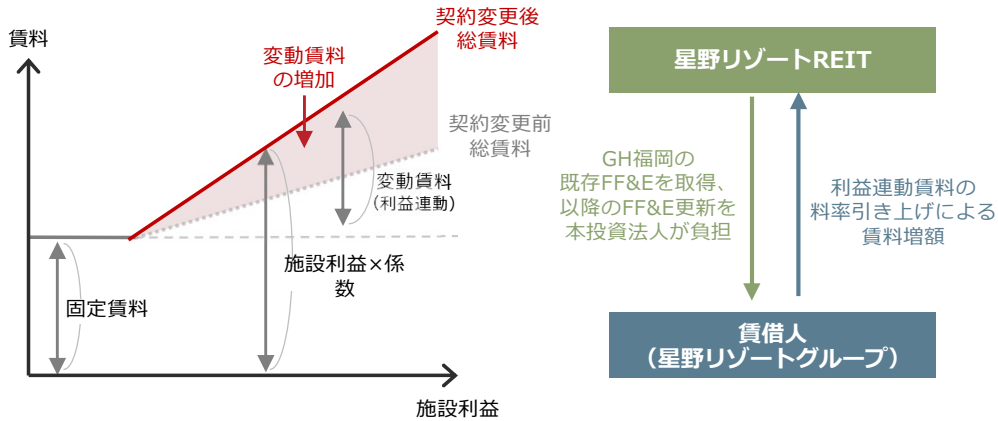
保有資産の賃料設計変更 ①グランドハイアット福岡 (2025年3月18日公表)

グランドハイアット福岡(以下、GH福岡)の変動賃料割合を引上げ

- 好調な福岡マーケットの需要を捉える機動的な投資を可能にするため、FF&Eの負担区分を本投資法人に変更
- 併せて、利益連動賃料の料率の引き上げを行うことにより、本投資法人が変動賃料のアップサイドをより多く享受できる賃料設計に変更 (2029年4月期まで)

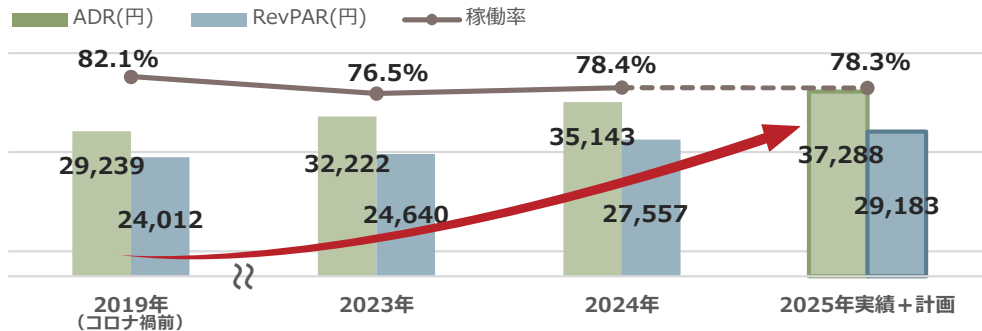


<賃料設計変更のイメージ>



運営実績

- 2025年実績+計画は、コロナ禍前比(2019年比)でADR+27.5%、RevPAR+21.5%と力強く成長
- 昨今の福岡マーケットは取得時の想定を上回る勢いで好調に推移しており、グランドハイアット福岡も引き続き好調な運営実績が期待できる



成長機会をとらえる戦略的CAPEX

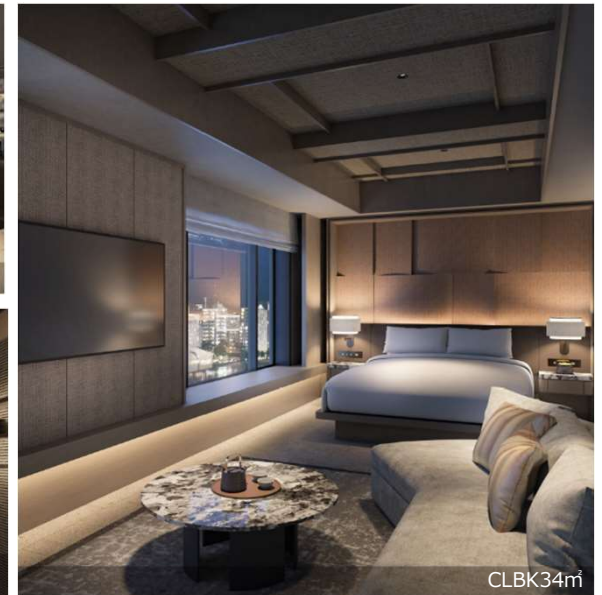
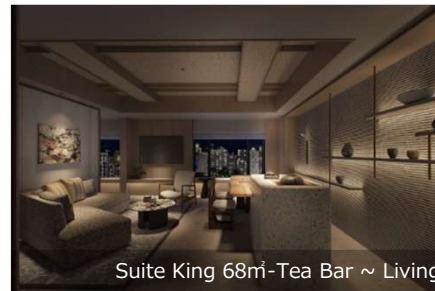
2023年 「グランドクラブ™」リニューアル

- 福岡随一の上質な空間での新たなラウンジ体験



2025年 クラブフロア客室増室 (既存客室とは一線を画す、客室カテゴリーの導入)

- 更なるADR上昇を狙った客室増室により、賃料収入のアップサイドを狙う。また、新たな客室カテゴリーの導入により、既存客室の改装構想の試金石とする
- 客室デザインは、グランドハイアットの王道ラグジュアリーを踏襲しつつ、中長期滞在に適したリラックス感、自然感、邸宅感を演出



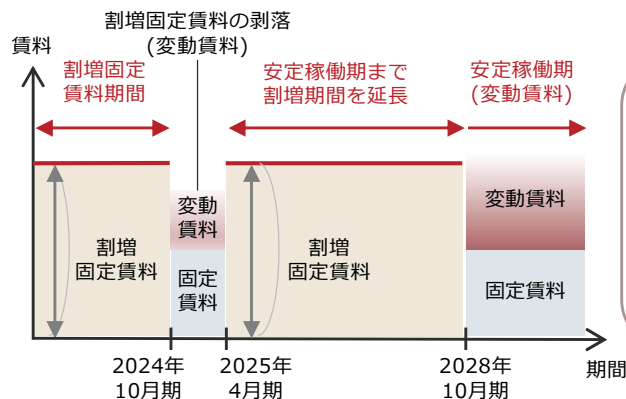
保有資産の賃料設計変更 ②星のや沖縄（2025年3月18日公表）

星のや沖縄の割増固定賃料期間を再設定

- 割増固定賃料期間を2028年10月期まで再設定し、賃料収入の安定性を強化
- この期間中に宿泊・料飲部門において抜本的な運営改善/CAPEX投資を行うことで、取得時想定していた運営実績を目指す



<賃料設計変更のイメージ>



スポンサーとREITの共存・共栄体制

投資による施設魅力の向上



安定稼働に向けた投資期間中の割増固定賃料を確約

運営力強化の取組

- 沖縄のマーケット環境に左右されない魅力の差別化、富裕層の取り込み、料飲部門強化を狙った投資により、中長期的な利益成長を目指す
- 以下の施策により、**ADR16,000円アップ**、**バンタカフェ年間40万人**、**オールグリラ年間6.7万人**の利用を目指す



2025年以降の施策の具体例 (注)

宿泊部門

客室テラスからビーチへの導線造成

- 星のや沖縄独自の滞在体験を生み出すことによる客室単価の向上

ヘリポートの設置

- 高級感・上質感の醸成による富裕層の獲得増
- 最上級スイートルーム ティーダの稼働率上昇

客室棟海側管理道路造成

- 大型修繕時の工事費用、日々の運営における維持費用の削減

料飲部門

バンタカフェ&オールグリラのロータリー整備、厨房拡張と機能強化

- 日帰り団体客の受入強化による集客増

オールグリラの内装変更

- コンセプト設定を体現した内装へ改装することで、外来客を含めた集客増

バンタカフェのゲストエリア拡張

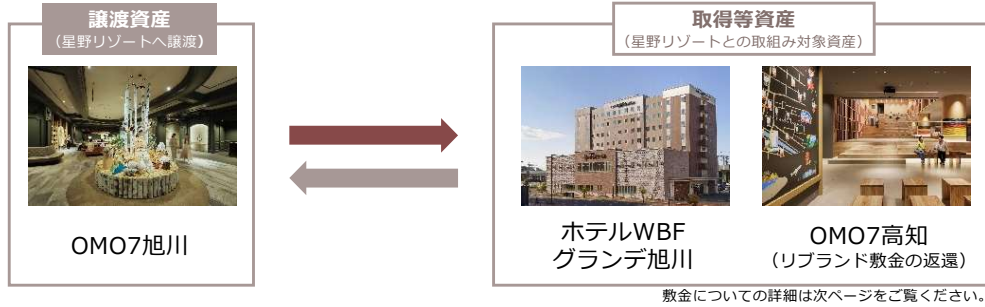
- キャパシティ不足の改善、魅力付加による集客増

<取組みへの投資によるKPIへの影響>

	計画 (2024/12~2025/11)	ターゲット (2027/6~2028/5)
稼働率	79%	80%
ADR	68,298円	84,000円
RevPAR	53,759円	67,200円
賃料算出GOP	846百万円	1,419百万円
年間賃料	614百万円	980百万円
バンタカフェ入客数	227,759人	400,000人
オールグリラ入客数	42,468人	67,164人

スポンサーとの協働により、資産入替え等を通じてポートフォリオ利回りを改善（2025年4月18日公表）

課題物件を高利回り物件に入替え



4,785百万円	譲渡/取得等価格	3,000百万円	1,923百万円
1.2% (第25期見込)	償却後 NOI利回り (注1) (注2)	6.2%(鑑定評価書ベース) [6.6%(実績ベース)]	4.0% (想定利回り)
4,610百万円	不動産鑑定評価額	3,540百万円	—
1994年3月	竣工年月	2015年7月	2024年6月 リニューアル
・第23期まで割増固定賃料 ・第24期から固定+変動	賃料設計	固定+変動	・5年間は割増固定賃料 ・以降は固定+変動
星野リゾート	オペレーター	星野リゾート	星野リゾート

本資産入替えの経緯

星野リゾートとOMO7旭川の利回り改善に向けた協議を行った結果、追加投資および一定の時間を要する見通し。星野リゾートのバランスシート上で抜本的な改善を図る策も含め検討。

これを踏まえ、星野リゾートが保有する実績好調なホテルWBFグランデ旭川との資産入替え案が浮上。一方、星野リゾートは入替えに際して、取得・譲渡に伴う資金収支の均衡も重視。

星野リゾートがOMO7高知のリブランドに際して本投資法人に差し入れたリブランド工事相当額の敷金の返還も合わせて、検討を開始。

本投資法人としては、OMO7高知の安定稼働までの5年間の割増固定賃料+将来のアップサイドを享受できる賃料設計であれば、ホテルWBFグランデ旭川と合わせて、ポートフォリオの利回り改善に繋がるため、一体取引として取組み可能と判断。

取得資産 ホテルWBFグランデ旭川

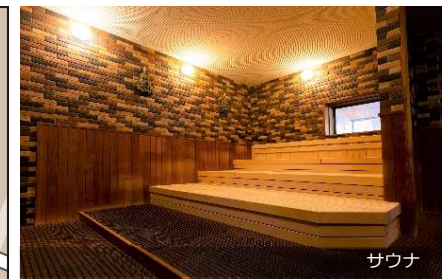
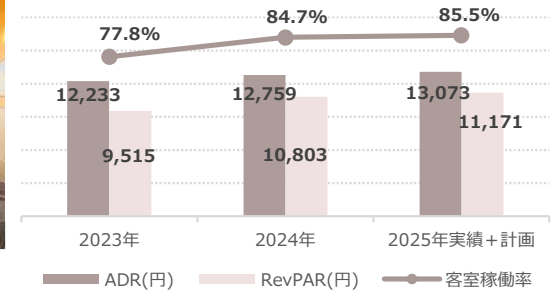


- 利便性の高い立地、幅広い層に対応する5種類/120室の客室
- さらに、旭川駅周辺では希少な天然温泉やサウナ/数種類の岩盤浴といった付加価値の高い魅力を有し、競合施設に対する優位性を確保
- 鑑定評価対比85%と、割安での取得

取得日	2025年5月1日
-----	-----------

運営実績

■ 2023年比RevPAR **+17.4%**



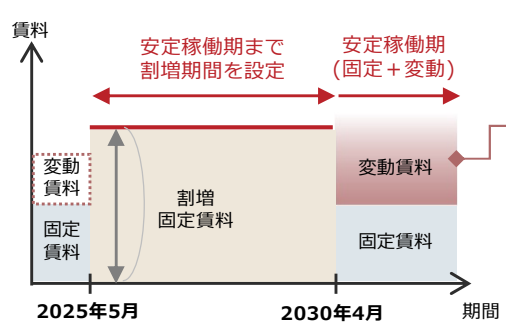
賃料増額を企図する賃料設計変更（OMO7高知、the b 5物件）（2025年4月18日公表）

OMO7高知のリブランドに際する敷金の返還に伴う賃料設計の変更

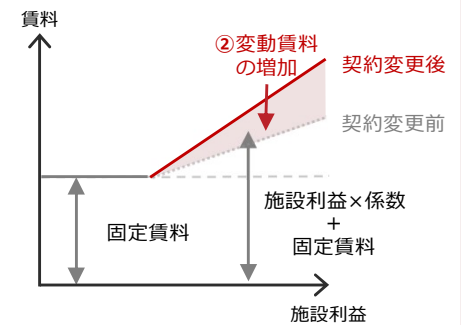
- リブランドに係る投資については、賃借人である星野リゾートが投資相当額を敷金として差し入れることにより、本投資法人が実行
- 今回、本投資法人より当該敷金の返還を行うにあたり、賃料設計を以下に変更
 - ① 足元の運営状況も踏まえ、安定稼働までの割増固定賃料の設定（5年間）
 - ② 以降の変動賃料の料率を従来より引き上げ

賃料設計変更のイメージ

① 安定稼働期まで割増固定賃料の設定

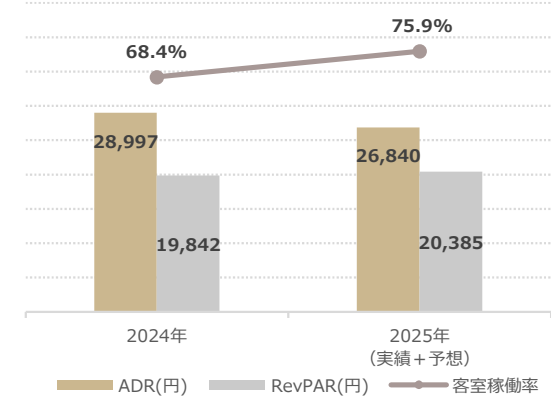


② 割増固定賃料期間終了後の変動賃料の料率引き上げ



運営実績

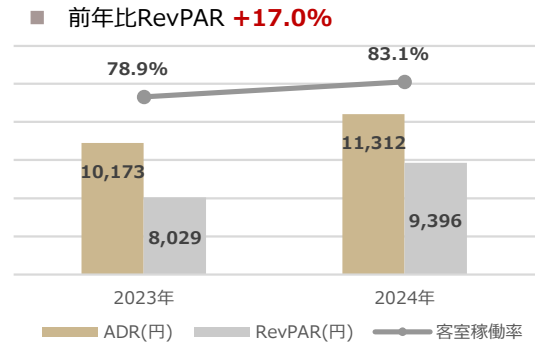
- 前年比RevPAR **+2.7%**
- リブランド以降、宿泊・宴会部門は安定稼働に向け計画通りに推移



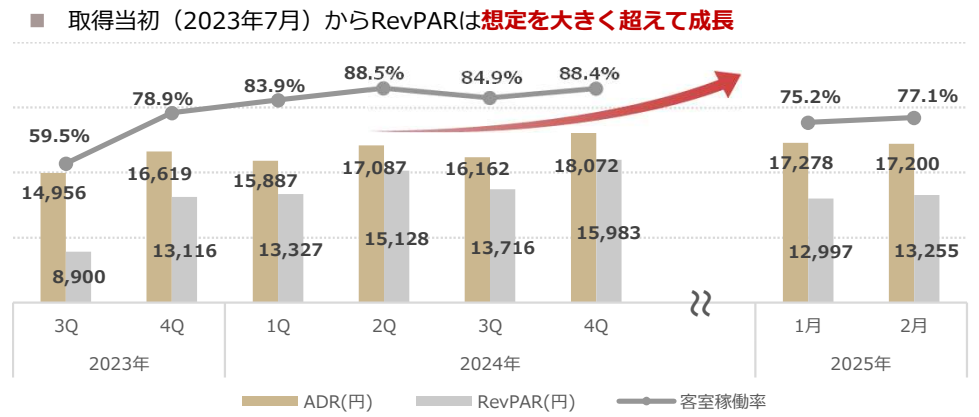
the b 5物件の賃料設計の変更による賃料増

本取組みの経緯 ^(注)	the b 4物件 ◆ 赤坂 ◆ 三軒茶屋 ◆ 名古屋 ◆ 神戸	◆ 浅草
■ the b4物件の現・賃借人である星野リゾートからホテル運営委託契約を受託しているイシンが、運営継続の蓋然性を高めるべく賃借権を取得したい旨を本投資法人に打診。イシンへの賃借人変更の対価として、賃料増額が実現。（賃料増は主に2025年10月期と2026年4月期）	■ 過去業績に連動する変動賃料設計から、リアルタイムに反映する設計に2025年10月期より変更 ■ これにより、足元の宿泊需要の好況をタイムリーに賃料へ取り込む	■ ステップレントの賃料引き上げ時期を早期化 ■ 利益連動賃料の料率に係る基準額引き上げ

the b4物件の運営実績（赤坂/三軒茶屋/名古屋/神戸）



the b 浅草の運営実績




分配金向上に資する譲渡益の実現、並びに高利回り物件への資産入替え（2025年4月18日公表）

譲渡益の実現並びに高利回り物件による入替え

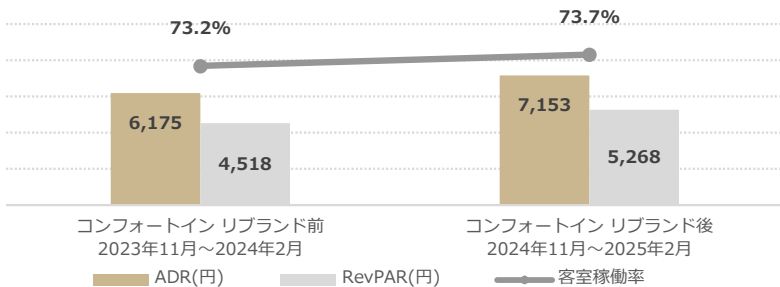
- 界 阿蘇：資本的支出の効率性が課題となる物件での譲渡益の実現
- コンフォートイン新潟亀田：高利回りかつ安定的な運営実績のあるロードサイド型ホテルを取得

154百万円の譲渡益の実現 2025年10月期に全額分配

譲渡資産 (第三者へ譲渡)		取得資産 (オペレーター保有資産)
	→	
界 阿蘇		コンフォートイン 新潟亀田
774百万円	譲渡/取得 価格	422百万円
6.1% (第25期見込)	償却後 NOI利回り	6.1% (鑑定評価書ベース) [5.79%(実績ベース)]
774百万円	不動産鑑定評価額	475百万円
2006年4月	竣工年月	2002年8月
固定+変動	賃料設計	固定+変動
星野リゾート	オペレーター	株式会社グリーンズ (以下、グリーンズ)

ロードサイド22物件の運営実績（コンフォートイン新潟亀田は含まれておりません）

- リブランド以降も順調に収益成長を継続
- 前年比RevPAR **+16.6%**



取得資産 コンフォートイン新潟亀田

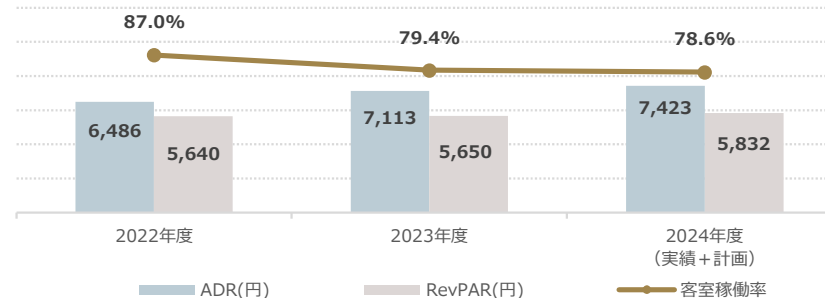
- 新潟亀田ICや亀田工業団地、スタジアム等のスポーツ関連施設に近い好立地であり、ビジネス及びレジャー需要を安定的に獲得し、堅調な運営を継続
- 本投資法人とグリーンズが2030年までの全国展開を目指して合意した、ロードサイド型ホテルの事業拡大に資する物件取得



取得日 2025年5月1日

運営実績（会計年度：7月～翌6月）

- 前年比RevPAR **+3.2%**

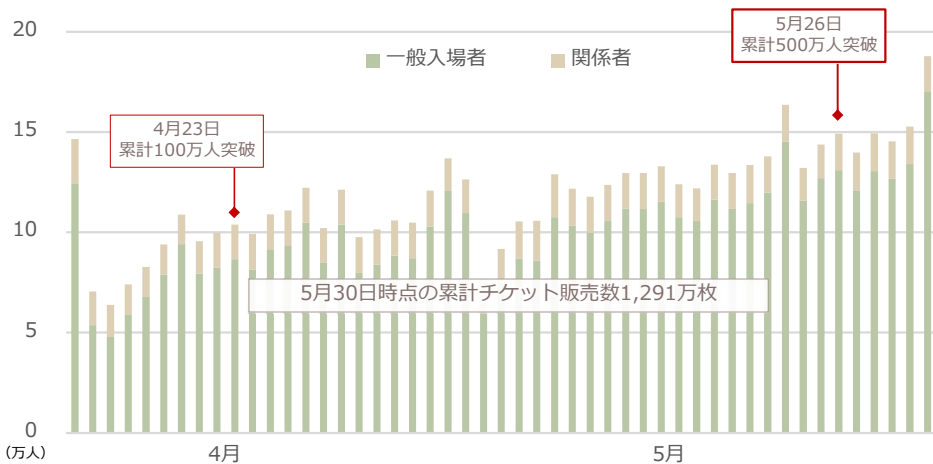


大阪・関西万博の開幕効果と、持続的な成長に向けた大阪マーケットの動き

大阪・関西万博来場者数推移

4月13日の開幕以降、5月末時点で来場者数は500万人を突破。想定来場者数約2,820万人に向け、順調に来場者数が増加。

また、日本国際博覧会協会が実施したアンケートによると、4月来場者の約8割が「満足」と回答。



(出所) 公益財団法人 2025年日本国際博覧会協会発表「来場者数と入場チケット販売数」より本資産運用会社作成
(一般来場者数は協会発表の来場者総数から関係者の人数を差し引いて本資産運用会社が算出)

大阪エリア物件の運営状況(注)

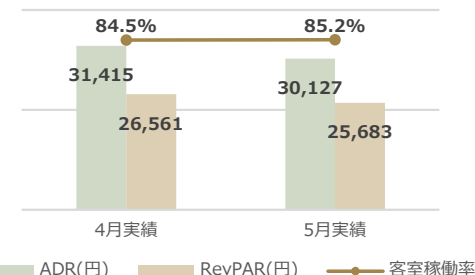
グランドプリンスホテル大阪ベイ

- 大阪・関西万博需要を背景に、4月および5月の実績は想定ADRを大きく上回る。
- **2026年4月期(第26期)には約3.6億円の賃料が発生**する見込み。

	4月実績			5月実績		
	2024年	2025年	前年 同月比	2024年	2025年	前年 同月比
客室稼働率	61.6%	78.0%	+16.4pt	58.6%	77.6%	+19.0pt
ADR(円)	19,330	25,354	+31.1%	20,598	29,366	+42.6%
RevPAR(円)	11,899	19,770	+66.1%	12,079	22,788	+88.7%

OMO7大阪

- 4月後半以降、大阪・関西万博効果により海外からの宿泊客が増加傾向。
- 大阪・関西万博の広報プロモーションを担うブロンズパートナーとして、来場前後に楽しめるコンテンツを展開し、宿泊需要を創出。

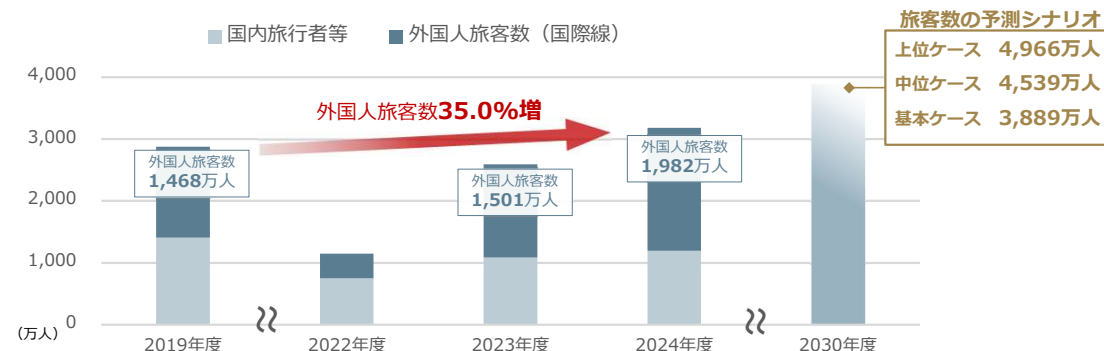


大阪府のマーケット

関西国際空港の旅客数推移

2024年度の外国人旅客数は2019年度比で**514万人増**となり、インバウンド需要が拡大。

2030年には利用者が3,889万人を超えると予測されており、今後の利用者増加に備え、ターミナル機能の強化を含む大規模リノベーションが現在進行中。



(出所) 関西エアポート株式会社「月次実績一覧表」「運営概況累計」「関西国際空港の将来航空需要に関する調査委員会中間報告」「関西国際空港・大阪国際空港・神戸空港2025年3月利用状況」より本資産運用会社作成

万博後を見据えた大阪の魅力創出

■ 夢洲まちづくり構想

第1期区域：統合型リゾート(IR)を中心としたたまちづくり

2030年秋頃に開業予定。世界最高水準の成長型IRを核に観光を基幹産業化し、関西の経済成長と国際競争力の持続的な強化を目指す。

第2期区域：万博理念を継承したたまちづくり

大阪・関西万博の跡地においては、IRとの連携を図りつつ、エンターテインメント機能やレクリエーション機能の導入を推進し、国際観光拠点としての強化とさらなる集客を目指す。



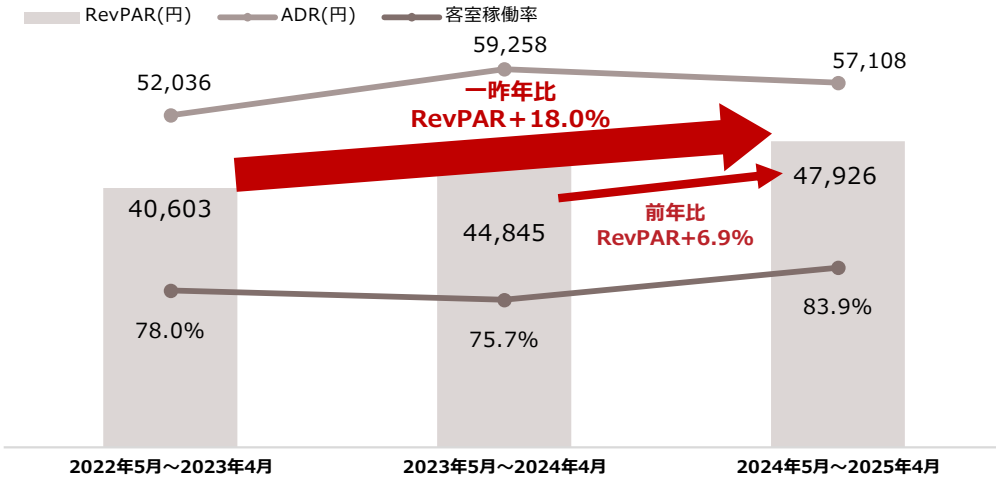
出所:大阪IR株式会社

■ ユニバーサル・スタジオ・ジャパン 新エリア開業予定

2025年夏、国内外の幅広い層に人気を博する「ミニオン」をテーマにしたエリア『ミニオン・パーク』の体験エリアを拡張予定。

ブランド別運営実績サマリー（直近3年間の推移）

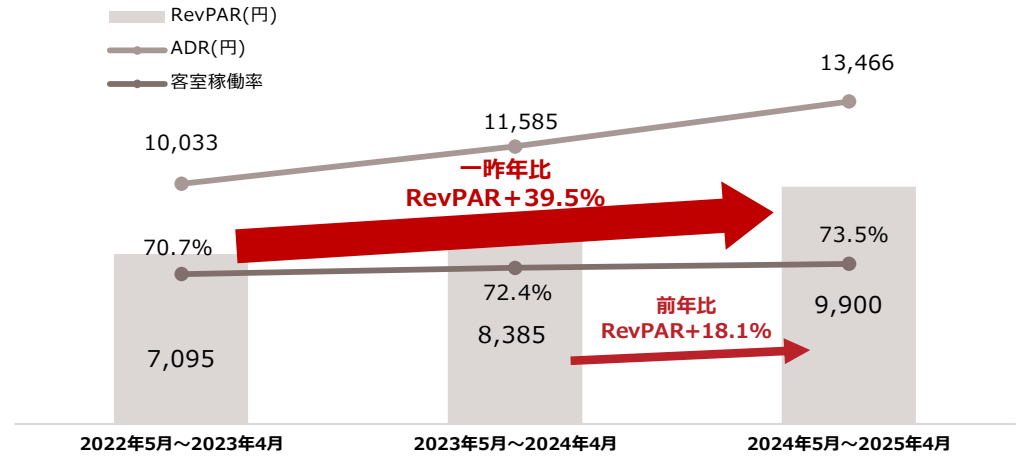
星野リゾート運営物件の合計（注1）



		2022/5 ～ 2023/4 (①)	2023/5 ～ 2024/4 (②)	2024/5 ～ 2025/4 (③)	一昨年比 (③-①)	前年比 (③-②)
星のや 4物件	客室稼働率	77.3%	73.4%	86.5%	+9.2pt	+13.1pt
	ADR (円)	89,203	93,378	90,562	+1,359	-2,816
	RevPAR (円)	68,925	68,550	78,377	+9,452	+9,827
リゾナーレ 2物件	客室稼働率	78.2%	78.8%	78.7%	+0.5pt	-0.1pt
	ADR (円)	66,878	69,760	67,445	+567	-2,315
	RevPAR (円)	52,297	54,947	53,068	+771	-1,879
界 11物件	客室稼働率	82.5%	78.4%	89.0%	+6.5pt	+10.6pt
	ADR (円)	44,440	46,172	45,508	+1,068	-664
	RevPAR (円)	36,677	36,176	40,524	+3,847	+4,348
OMO7高知 (注2)	客室稼働率	68.5%	58.0%	73.1%	+4.6pt	+15.1pt
	ADR (円)	10,258	12,915	24,562	+14,304	+11,647
	RevPAR (円)	7,023	7,489	17,951	+10,928	+10,462

リブランド期間を含む

主要な星野リゾート以外運営物件の合計（注1）



		2022/5 ～ 2023/4 (①)	2023/5 ～ 2024/4 (②)	2024/5 ～ 2025/4 (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	67.3%	71.8%	73.1%	+5.8pt	+1.3pt
	ADR (円)	11,201	13,729	14,232	+3,031	+503
	RevPAR (円)	7,538	9,855	10,402	+2,864	+547
グランド プリンスホテル 大阪ベイ (注3)	客室稼働率	41.3%	46.3%	47.8%	+6.5pt	+1.5pt
	ADR (円)	18,687	19,488	20,675	+1,988	+1,187
	RevPAR (円)	7,724	9,018	9,882	+2,158	+864

改装期間を含む

リブランド期間を含む



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>

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5月 ~2019年4月	2024年5月 ~2025年4月	
星のや軽井沢	34.6%	38.2%	+3.6pt
星のや京都	55.0%	66.1%	+11.1pt
星のや富士	50.2%	71.7%	+21.5pt
星のや竹富島	7.7%	7.3%	-0.4pt
星のや沖縄	-	39.3%	-
リゾナーレハヶ岳	1.1%	0.8%	-0.2pt
リゾナーレ熱海	2.2%	3.2%	+1.0pt
界 松本	6.1%	13.9%	+7.8pt
界 玉造	3.4%	5.6%	+2.2pt
界 伊東	5.0%	10.8%	+5.8pt
界 箱根	18.1%	18.5%	+0.5pt
界 鬼怒川	4.8%	14.4%	+9.6pt
界 加賀	4.1%	7.5%	+3.4pt
界 アルプス	6.5%	16.1%	+9.6pt
界 遠州	-	5.3%	-
界 長門	-	5.7%	-
界 霧島	-	16.1%	-
界 別府	-	26.6%	-
界 ポロト	-	34.6%	(注1) -
OMO7高知	-	6.4%	-
OMO7大阪	-	42.5%	(注1) -
西表島ホテル	-	1.4%	-
BEB5軽井沢	-	9.0%	-
小計	13.0%	21.1% (17.6%)	+8.2pt (+4.6pt)

星野リゾート以外運営物件

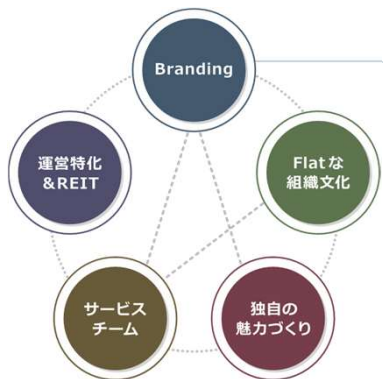
物件名	コロナ禍前		対2019年同期比
	2018年5月 ~2019年4月	2024年5月 ~2025年4月	
ロードサイド22物件 (注2)	1.1%	1.1%	+0.0pt
ANAクラウンプラザホテル広島	27.8%	27.3%	-0.4pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	23.5%	25.6%	+2.1pt
ANAクラウンプラザホテル富山	21.2%	23.2%	+2.0pt
グランドプリンスホテル大阪ベイ (注3)	58.1%	39.0%	-19.1pt
グランドハイアット福岡	-	52.6%	+52.6pt
the b 赤坂	52.3%	68.6%	+16.3pt
the b 三軒茶屋	13.1%	15.6%	+2.5pt
the b 名古屋	42.8%	56.4%	+13.6pt
the b 神戸	28.2%	24.8%	-3.3pt
the b 浅草	-	94.9%	+94.9pt
ホテル・アンドルームス大阪本町	70.4%	37.7%	-32.7pt
ソルヴィータホテル那覇	-	8.9%	+8.9pt
クインテッサホテル大阪心齋橋	88.1%	91.1%	+3.0pt
小計	20.8%	27.0% (21.8%)	+6.2pt (+1.1pt)
合計	19.7%	25.0% (20.5%)	+5.3pt (+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 インバウンドに向けた取り組み

国内におけるブランド戦略を海外市場へも展開

活動間のフィット感



ブランド戦略を支える運営と広報活動

- 各施設で行われる季節毎の魅力づくり
- メディア露出 / プレス発表会
- 予約サイトの自社開発
- 予約から宿泊まで、顧客体験の充実化

認知度の向上
自社予約比率の向上

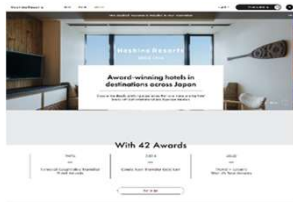
海外でも同様の戦略を展開

- 【各施設の魅力づくり】
- 【メディアネットワーク構築】
- 【自社予約へ繋がる流れを整備】

海外市場での着実な需要の取込み

広報・販売導線を強化する総合的な取組み

- 運営とブランド戦略の源泉である各施設の「魅力」を基盤として、国外でのプレス発表会も定期開催。
- メディアリレーションの強化、事業者とのエクスクルーシブなタイアップキャンペーン等を順次展開。
- アジア圏では認知度調査も開始し、海外向け広報戦略を構築。継続的なメディア露出や自社予約サイト開発により包括的に顧客の導線を確立。
- 認知度に伸びしろのある韓国ではメディアリレーションを強化し、需要拡大を実現。

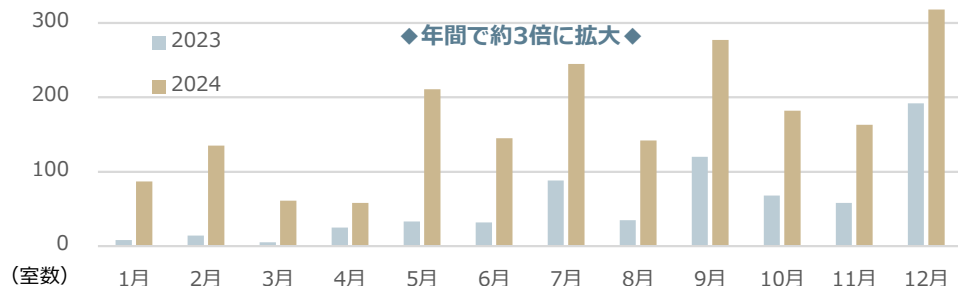


「旅で世界の人々を結んでいく」ブランドロゴのリニューアル

- 創設20周年を迎えた「星のや」。海外の人々へのイメージ調査から、日本以外の国を連想する声も寄せられた。
- 風土、歴史、文化をおもてなしに織り込み、最高の瞬間を提案しているコンセプトにちなみ、結ぶというイメージから目結紋を新しいロゴデザインに採用。

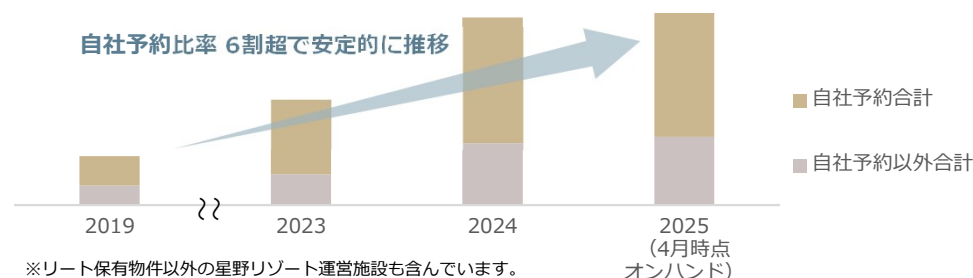


星のや沖縄 販売室数の推移（韓国人宿泊客）



星野リゾート全体におけるインバウンドによる売上増加

- 2019年以降、インバウンドの売上高が大幅に増加
- 2025年4月時点のオンハンド予約で、既に2024年のインバウンド売上実績を上回る



※リート保有物件以外の星野リゾート運営施設も含んでいます。

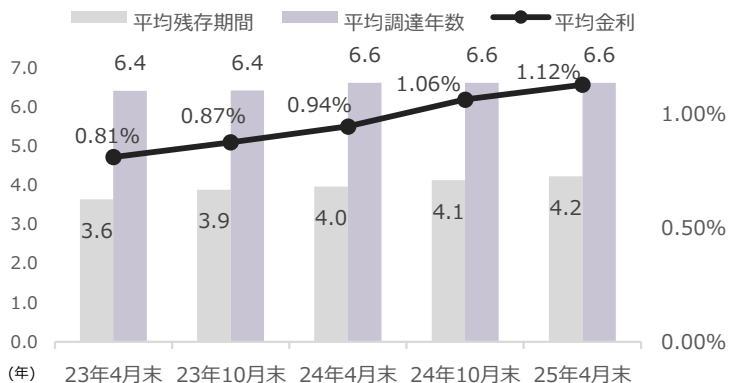
	不動産鑑定評価額等			主な要因
	第24期末 (単位：百万円)	前期比 (単位：百万円)		
70物件合計	267,520	+4,856	+1.8%	
星野リゾート運営物件合計	142,011	+3,477	+2.5%	
星のや5物件	40,790	▲430	▲1.0%	星のや竹富島：運営収益減、ブライダル休止の影響 リゾナーレ八ヶ岳：好調による運営収益増 界 別府：好調による運営収益増、cap rate低下 OMO7高知：敷金返還による影響
リゾナーレ2物件	14,140	+50	+0.4%	
界13物件 ^(注1)	37,401	+1,257	+3.5%	
OMO3物件	43,880	+2,590	+6.3%	
星野その他	5,800	+10	+0.2%	
星野リゾート以外運営物件合計	125,509	+1,379	+1.1%	
フルサービス型ホテル	52,440	+30	+0.1%	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：リブランド休業の影響
宿泊特化型ホテル	51,915	+1,579	+3.1%	
ロードサイド型ホテル ^(注2)	21,154	▲230	▲1.1%	
含み益合計	34,818	+4,788	+15.9%	

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

外部環境の認識

- ✓ 日銀の政策金利引き上げによる金利コスト増加
- ✓ 米国の関税政策の動向等により金利が不安定に推移する可能性はあるものの、金利上昇が続く見込み

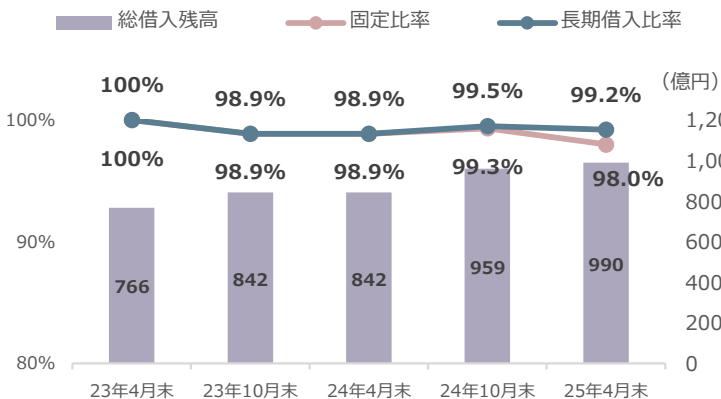
■ 調達条件の推移



内部環境の認識

- ✓ 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実施

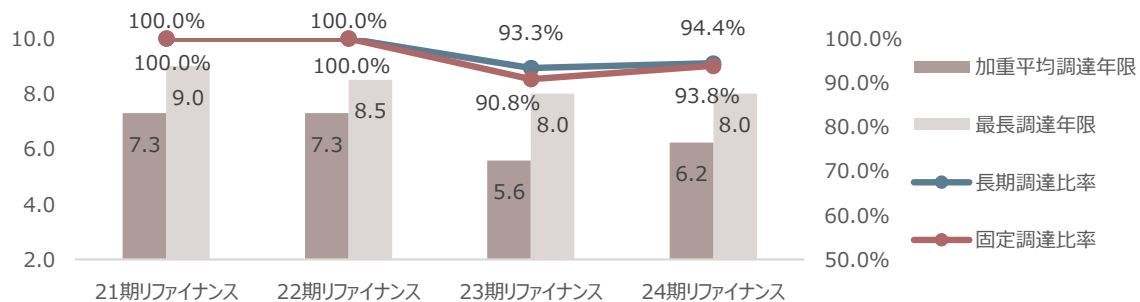
■ 固定比率および長期比率の推移 (注1)



足許の環境を踏まえた財務運営戦略

01 長期固定化を基本としつつ、短期化・変動化も検討

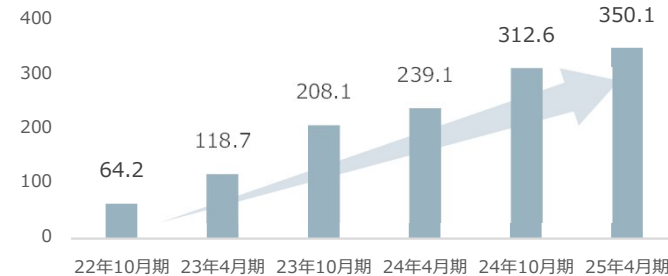
長期固定化を基本方針としつつ、金利環境を踏まえ調達年限や変動割合を適切に調節し財務コスト上昇を抑制



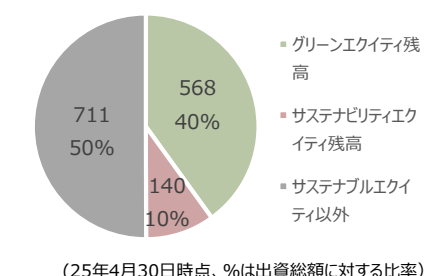
02 サステナブルファイナンスの活用

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

サステナブルファイナンス残高推移 (注3) (注5) (億円)

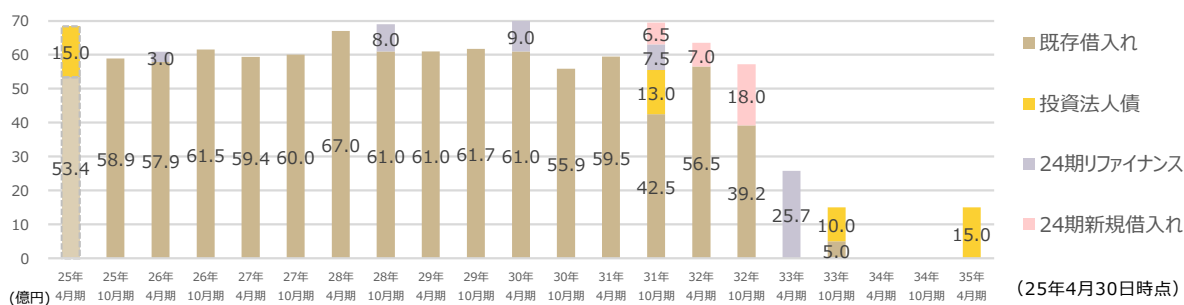


サステナブルエクイティ残高 (注4) (注5) (億円)



03 借入金の返済時期を分散

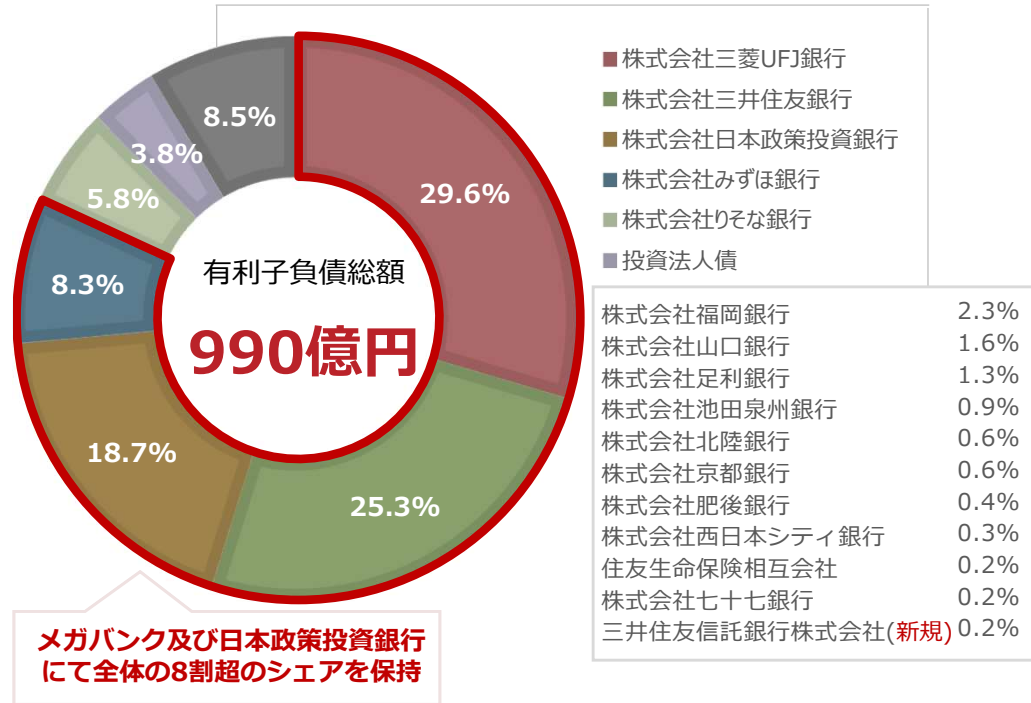
引続き返済期限を分散化を行い、金利上昇への耐性を備えつつ、リファイナンスリスクを最小限に抑制



強固な財務基盤とファイナンスの安定性

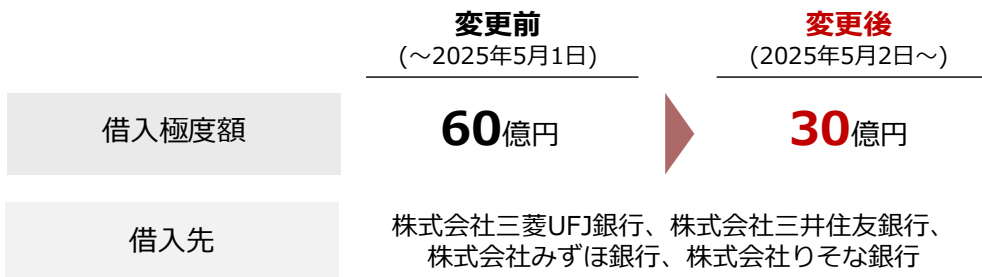
■ レンダーフォーメーション (2025年4月30日時点)

- ✓ メガバンク及び日本政策投資銀行にて全体の8割超のシェアを保持しつつ、レンダーフォーメーション拡充のため、新規行として三井住友信託銀行を招聘。



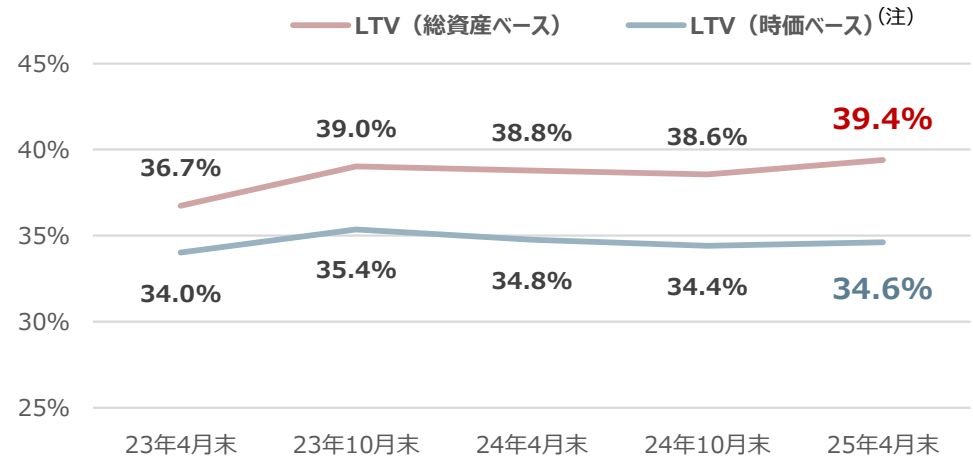
■ コミットメントライン

- ✓ コロナ禍においても継続して長期安定的なバンクフォーメーションを構築してきたことを踏まえ、コミットメントラインを減額し、融資関連費用を削減



■ LTVの推移

- ✓ 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。



■ 格付等の状況

【長期発行体/発行体格付】

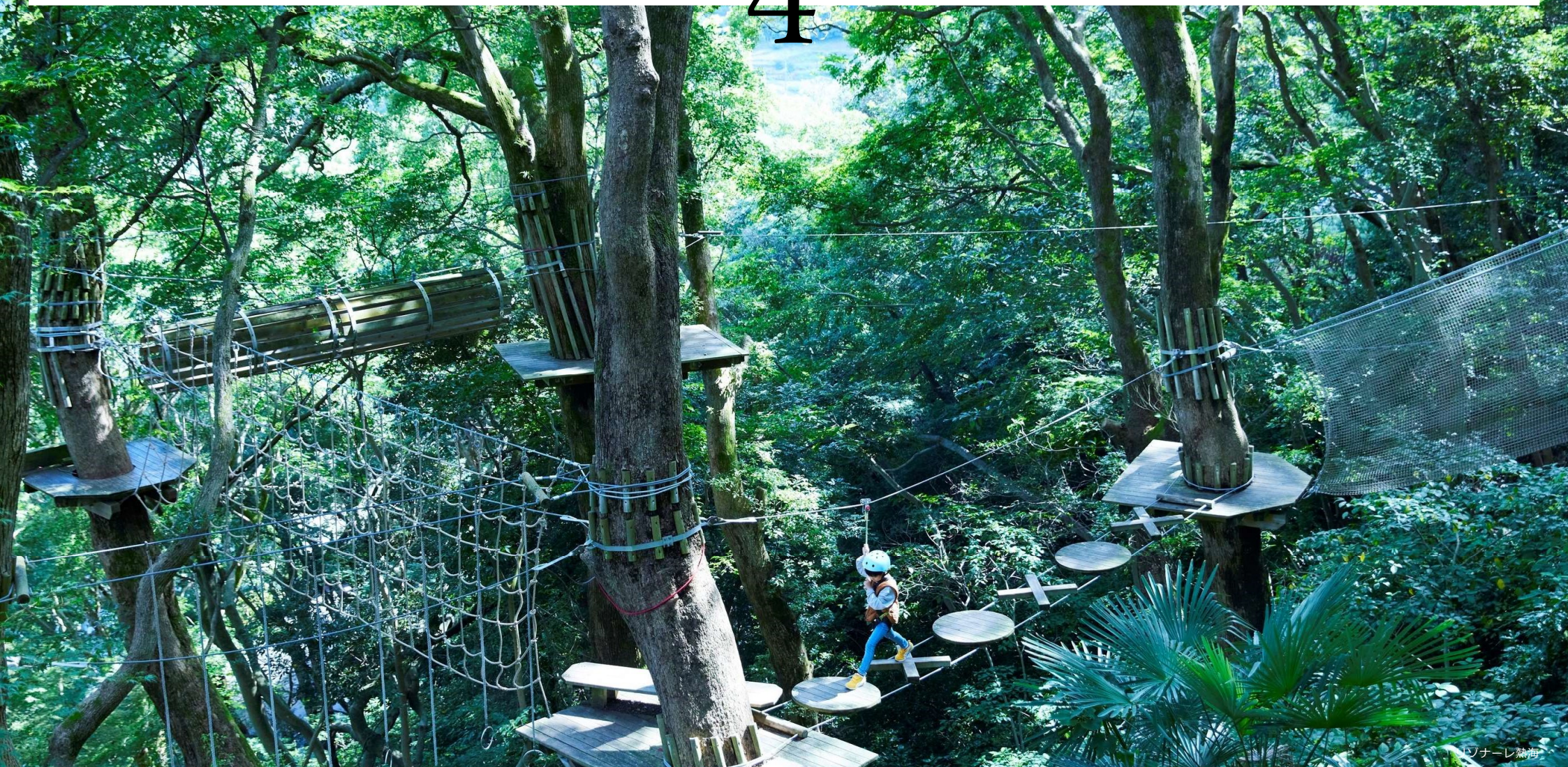
株式会社日本格付研究所(JCR)	株式会社格付情報センター(R&I)
長期発行体格付 A+ / 安定的	発行体格付 A / 安定的

【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	グリーンファイナンス・フレームワーク
SU1 (F) 日本格付研究所(JCR)	Green1 (F) 日本格付研究所(JCR)

CHAPTER

4



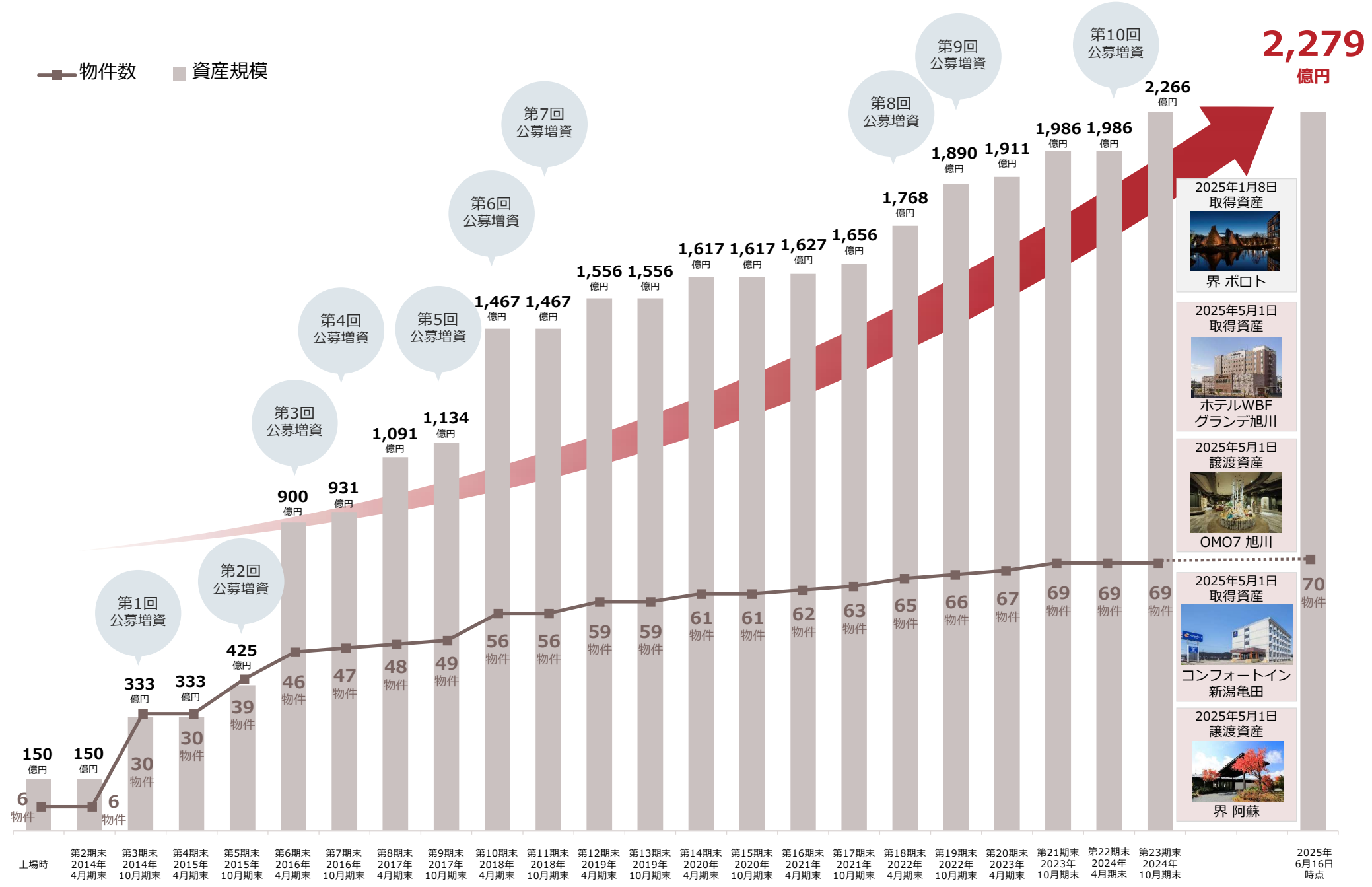
「ソナーレ熱海」

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



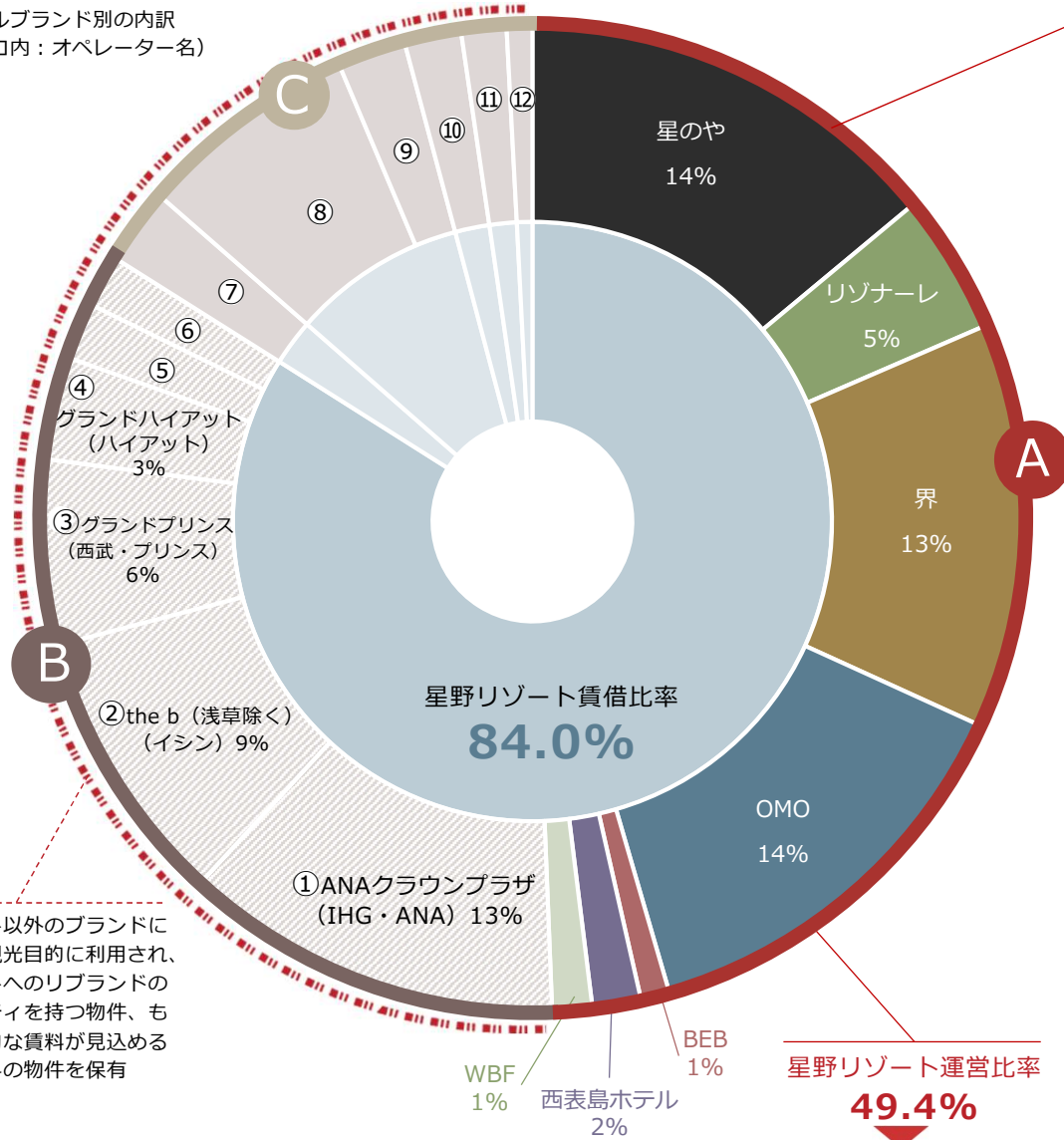
資産規模の着実な成長



ポートフォリオ構成 (取得価格ベース)

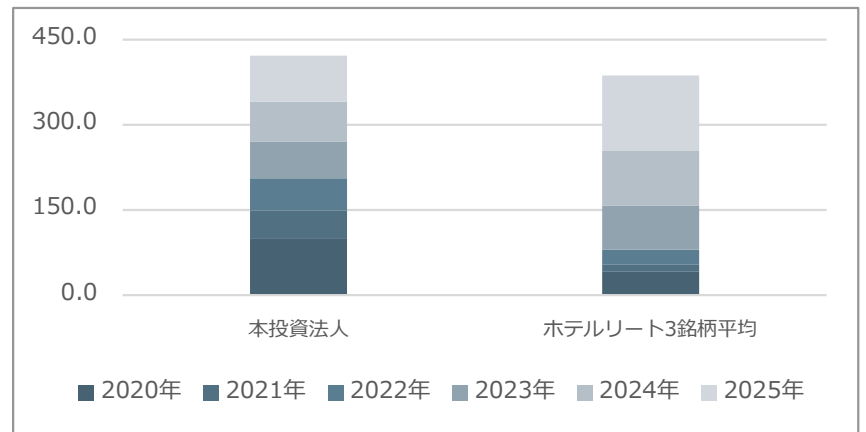
2025年5月1日時点

- 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)



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ています

■ 2020年以降の累計分配金 (2019年の分配金を100として指数化)
 他のホテルリートがコロナショックの影響を受け分配金を大きく減少させる中、本投資法人はスポンサーである星野リゾートの賃料に対するコミットメントもあり、コロナショック直後の1年間、分配金を2019年と同水準に維持。加えて、最も厳しい時期でも分配金の減少幅を最大でも50%程度に抑制。その結果、2020年以降の5年間における累計分配金は、ホテルリート3銘柄平均と比較して多い状況。



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

星野リゾート運営比率 **49.4%**
50%超を目指す

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>

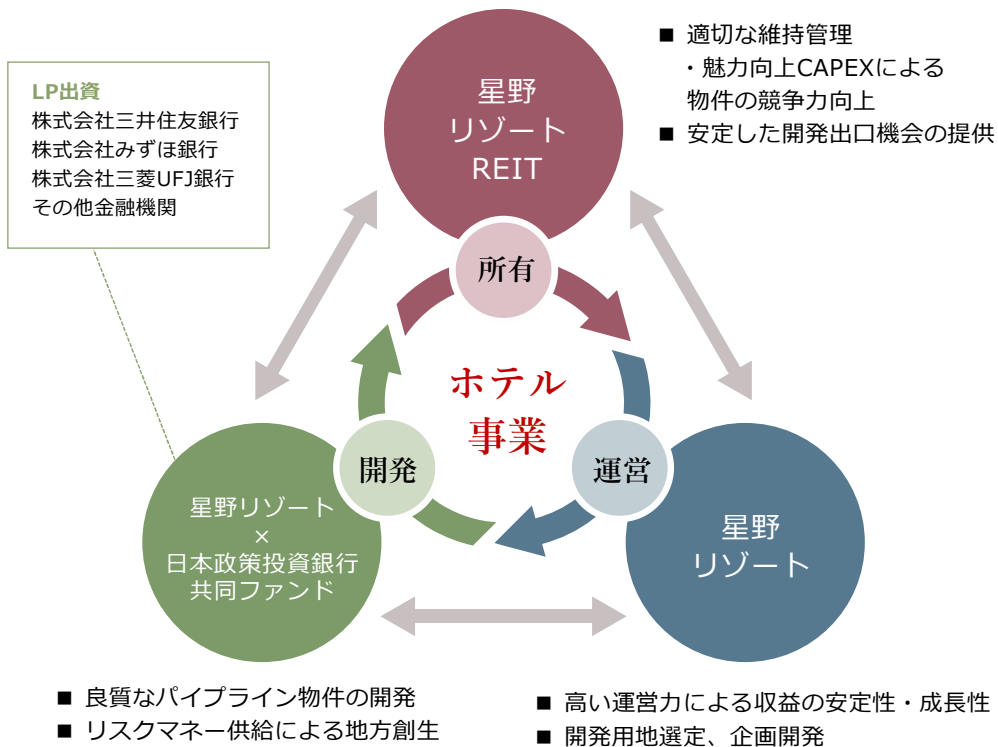
	所有者	賃借人	オペレーター
A	本投資法人	星野リゾート	
B		星野リゾート	外部運営者
C		外部運営者	

- ① ANAクラウンプラザ (IHG・ANA) 13%
- ② the b (浅草除く) (イシシ) 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 (ソラーレ) 2%
- ⑥ ソルヴィータ (グリーンホスピタティ) 2%
- ⑦ the b 浅草 (イシシ) 3%
- 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) 2%
- ⑫ ホテルピスタ (ピスタ) 1%

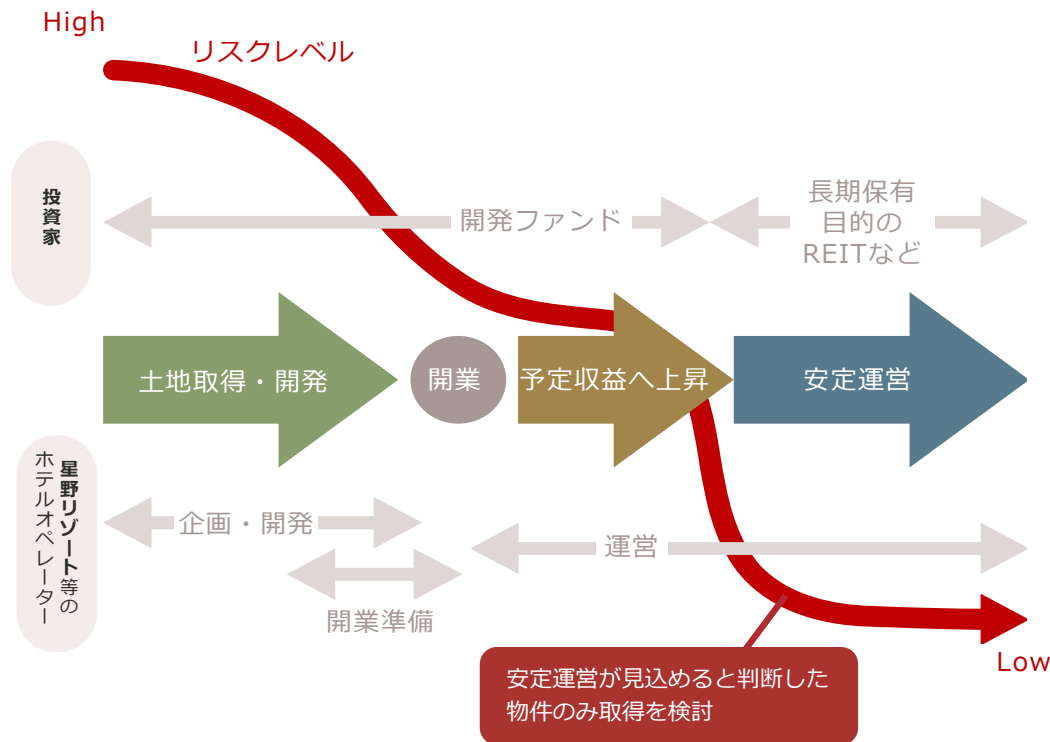
星野リゾート×日本政策投資銀行（DBJ）共同ファンドによる豊富な取得機会

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、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	リゾナーレ那須	星のや沖縄	界 雲仙	リゾナーレ下関	界 草津
界 霧島	界 ポルト					
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)



界 草津 運営開始年：2026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(改築中)
2013年	界 日光
2020年	Surfjack Hotel & Swim Club
2020年	リゾナーレ小浜島
2023年	リゾナーレレガム
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
2026年(予定)	星のや奈良監獄
2026年(予定)	OMO7横浜
2025年(予定)	LUCY尾瀬鳩待
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)
開業準備中	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 ^(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6月以降の開業予定施設一覧（一部）



⑧ リゾナーレ福井
2027年秋開業予定



④ 界 草津
2026年春開業予定



③ LUCY尾瀬鳩待
2025年9月開業予定

② 星のやヒュッテニセコ(仮)
2029年開業予定



① 界 テシカガ
開業準備中



⑤ OMO5横浜馬車道
2025-26年冬開業予定



⑩ リゾナーレ下関
2025年12月開業予定



⑨ 星のや奈良監獄
2026年春開業予定



⑦ 界 箱根
2025年8月リニューアル予定



⑥ OMO7横浜
2026年春開業予定

沖縄

TOPICS 星野リゾートの直近の取組み

■ 山をすべての人の旅先に。コンセプトは「心揺さぶる山ホテル」

星野リゾートは6つ目のホテルブランドとして「LUCY(ルーシー)」を立ち上げ、2025年春より全国に展開していくことを正式決定しました。

豊かな自然環境と30を超える国立公園を有する日本において、「自然観光」の重要性が高まっており、国立公園内の施設やサービスの充実が進められています。日本の登山文化や自然信仰の歴史を背景に、新ブランドはその価値を体験として提供します。

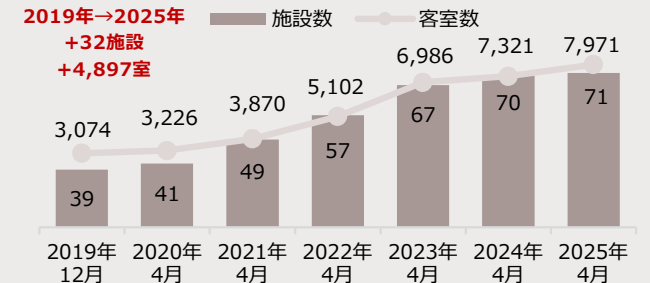
ブランド名は、1878年に日本を訪れ、全国を旅した英国人女性旅行家イザベラ・ルーシー・バードに由来しています。



心地よい山時間のための6つのプロミス

1. プライベートな寝室
2. いつもの温水洗浄トイレ
3. シャワー＆パウダールーム
4. 肉・魚・卵の贅沢ごはん
5. ホテル内にラストコンビニ
6. 充電・WiFi無制限

運営施設数・客室数の推移



出所:星野リゾート



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。

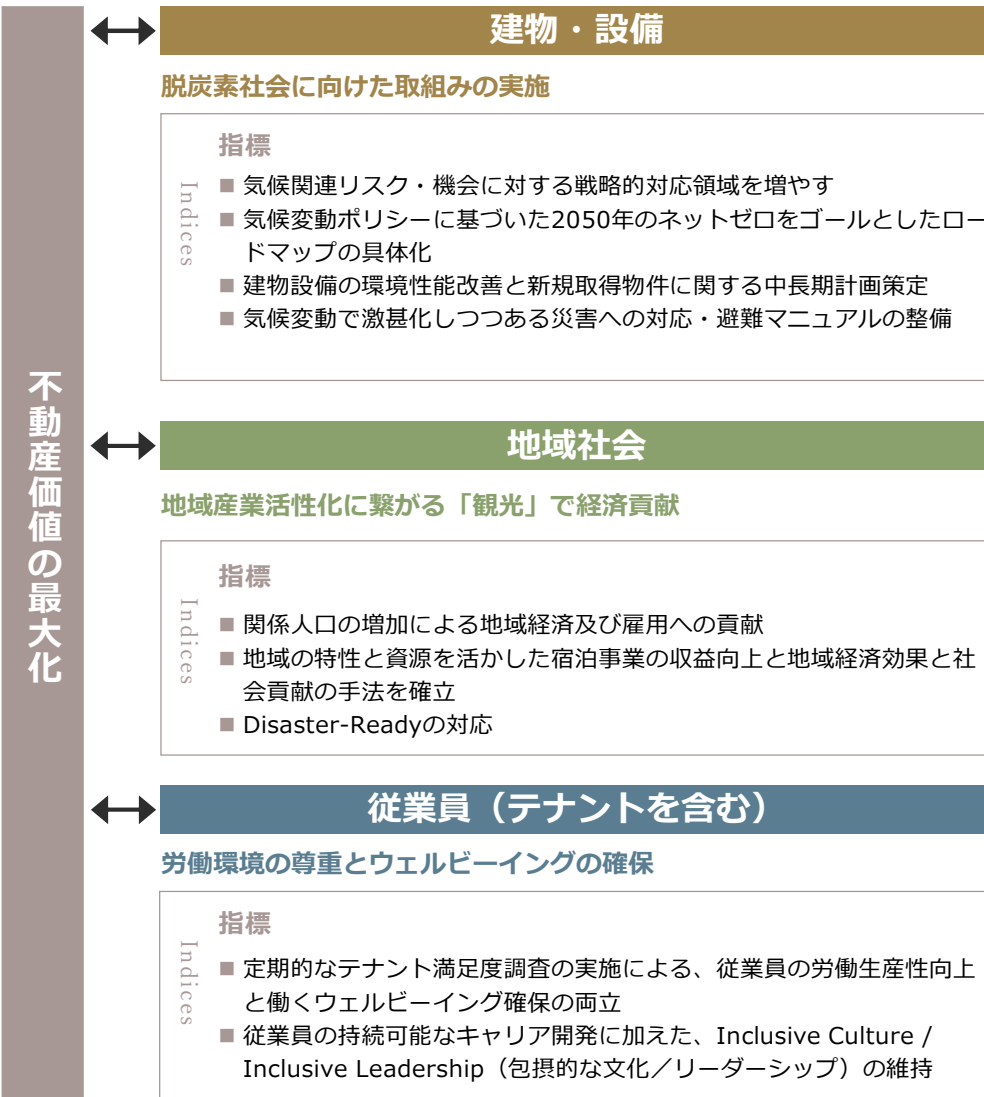
CSV：Creating Shared Value（共有価値の創造）

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

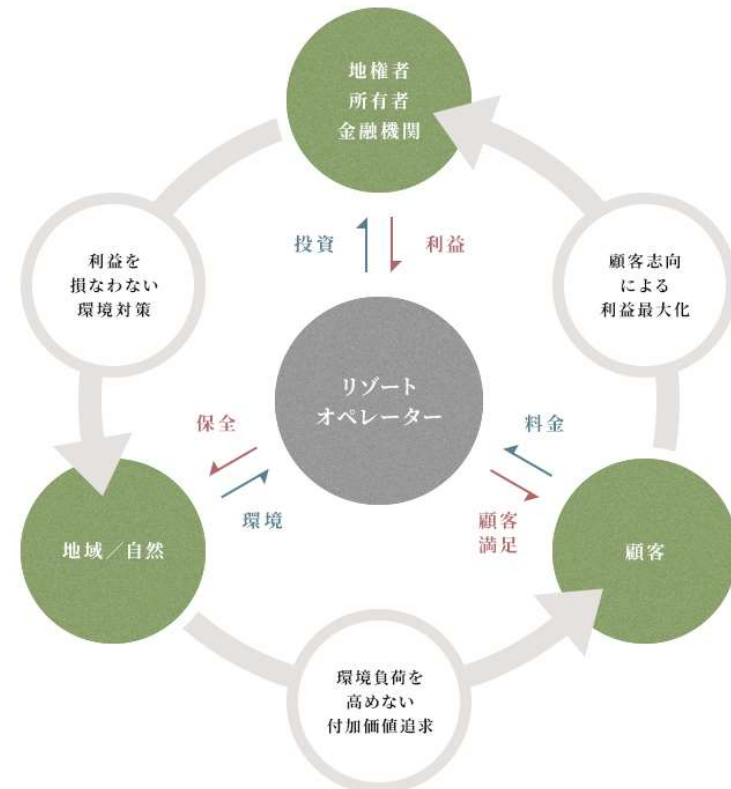


星野リゾートの環境経営

＜ 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

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しています。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しています。



◆動画を公開しました◆

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>

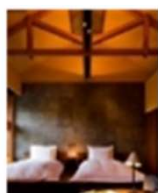
自然エネルギーの利活用



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

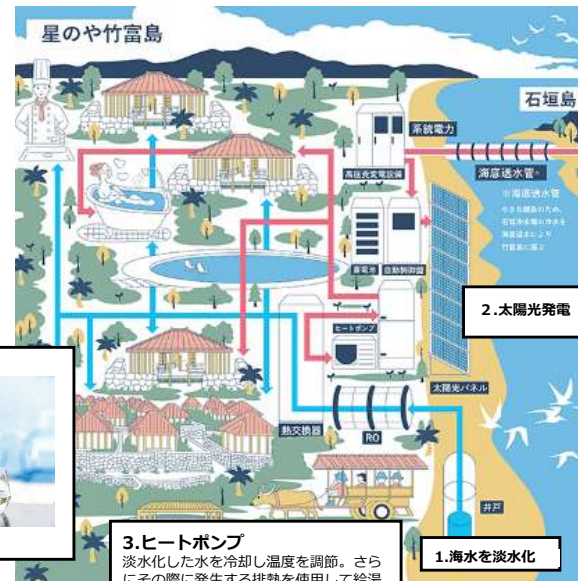
環境経営に関する星のや軽井沢の受賞歴一覧

- 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 ニューズウィーク日本版SDGsアワード2023 脱炭素部門賞

「星のや竹富島」 - 離島のレジリエンス対応 海水淡水化装置の活用と地域貢献

災害時の飲料水供給に備え、「海水淡水化熱源給湯ヒートポンプユニット」(注1)を設置。CO₂排出削減にも寄与しています。

また、星野リゾートは竹富島の自然と文化の持続的な保全に向け、「竹富島地域自然資産財団」とパートナーシップを締結しています。



その他の効果
年間約4万本に上っていた客室で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。
竹富町と、避難者支援・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。

1.海水を淡水化

観光の「移動」も視野に - バリューチェーンを通じたSAF(注2)への貢献

観光におけるCO₂排出の多くは旅行者の“移動”に由来します。本投資法人は、SAF(持続可能な航空燃料)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排出削減に取り組んでいます。

■ 星野リゾートグループとして取り組む意義

星野リゾートグループとしては、日本国内で運輸部門が全体の約20%の排出を占める中(注4)、CO₂排出原単位の高い航空燃料への対応が重要と認識。廃食用油を活用したSAFの導入は、脱炭素と資源循環の両面で意義があります。

■ 現時点での実践施設とエコシステム

2024年2月にはOMO関西空港でSAFプロジェクトが開始され、本投資法人でも6月からOMO7大阪が実施。現在4物件が導入済みです。今後は外部ホテルにも展開し、ネットワークを活かしたエコシステムの形成を進めていきます。

HEFA手法(注3)による製造工程



環境（E）への取組み

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 ²)	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 ³)	1,670,067	1,849,894	1,889,801
水消費量原単位 (m ³ /m ²)	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 ₂)	54,667	62,713	59,237
温室効果ガス (GHG) 排出量原単位 (kgCO ₂ /m ²)	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

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。

グリーンリース契約（注6）締結状況（2025年04月30日時点）

締結済の物件数

70/70物件

賃貸可能面積ベースの締結割合（注7）

100%

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、JCLPI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CO₂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。

サステナビリティに関する外部評価（注8）



GRESBリアルエステイト評価では、今年も<3スター>を維持し、アジア・ホテルセクターで2位を獲得。開示評価で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。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（ノリニレテラス）」と「ANAクラウンプラザホテル広島」がSランクを取得しています。

社会 (S) への取り組み

地域社会・経済貢献に向けた取り組み

< 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、島のパイナップル農家と協業し、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。西表島ホテルのスタッフが堆肥を定期的に管理し、循環型農業のサイクルを確立することが目標です。

■ 2024年11月、初めてできた堆肥を畑に戻しました。

完成した堆肥を畑に散布する作業を行いパイナップル農家に還元。パイナップル農家と一緒にピーチパイナップルの苗の植え付けも実施しました。パイナップルは収穫まで2年かかる植物です。

■ 2026年「春のピーチパイナップル祭り」を目指して

2021年から島内のパイナップル農家さんたちの協力を得て、ピーチパイナップルの収穫期にイベントを開催しています。また、ピーチパイナップルの消費と観光をつなげた「環パイナップルプロジェクト」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ナップル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こうと予定しています。



堆肥を畑にまく様子



パイナップルプロジェクト図

< グランドハイアット福岡 > CoC認証 (注1) を取得し認証水産物を提供

■ サステナブルな調達

CoCを通じサプライチェーン全体の透明性を確保し、ステーキホルダーの皆さまへの説明責任を果たしているグランドハイアット福岡は、本認証を取得し適切に管理された認証水産物を使用しています。認証取得により環境に配慮した漁業・養殖業で生産された証であるASC (注2)、MSC (注3) ラベルをメニューに使用することができます。



ASC-C-03721 MSC-C-59545

■ ASC認証、MSC認証商品の使用をアピール

CoC認証を取得し、認証水産物の活用を展開。料理を通じて環境配慮の姿勢を体現することで、お客様との新たな共感形成につながっています。認証取得時はメディア向け発表会を開催し、情報発信と認知促進を行いました。



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財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)

	2022年	2023年	2024年
従業員数合計	36名	46名	68名
男性	22名	29名	44名
女性	14名	17名	24名
男性割合	61%	63%	65%
女性割合	39%	37%	35%
男性管理職割合	90%	90%	82%
女性管理職割合	10%	10%	18%
年間離職率	5.9%	14.4%	11.1%
時間外労働時間 (月平均)	25時間	21時間	22時間
男性育児休業取得率	80%	83%	88%

■ 新ビジョン策定～投資で、旅をおもしろく～

本資産運用会社は昨年「投資で、旅をおもしろく」という新ビジョンを掲げました。今後も宿泊価値と資産価値の両立を追求していきます。



ビジョンのグループディスカッション

■ グループ機能の集約による価値創出基盤の強化

新ビジョンのもと、星野リゾートグループのサステナビリティ推進機能および施設管理機能を本資産運用会内に統合しました。これは、ホテル運営現場と投資運用の間で分散していた情報や知見を一本化し、戦略的かつ実効性ある運用判断を迅速に行うための体制強化です。星野リゾートグループとしてホテルの運営と投資運用のノウハウを相互展開することにより、課題解決への達成スピードを加速させ、業務の効率化や質の改善など、中長期に渡り企業価値を高めていきます。

CHAPTER

6



星野温泉旅館（開業当時）

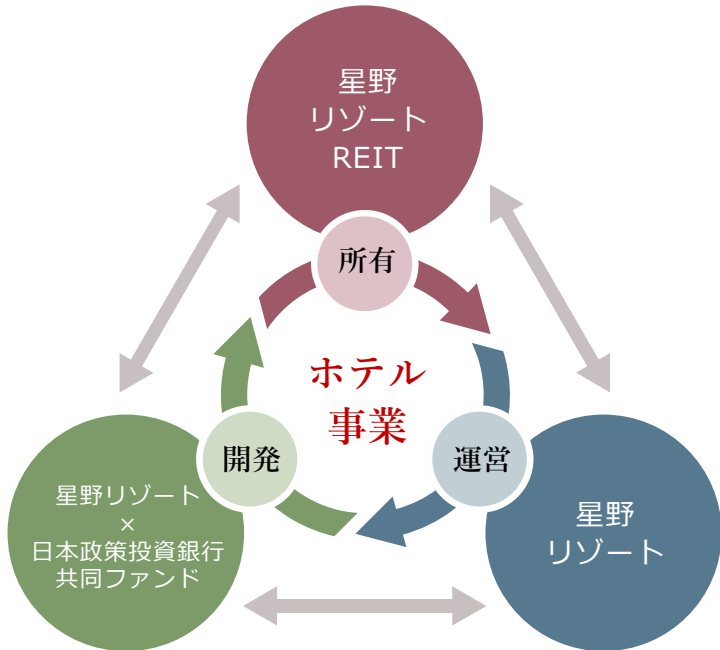
Appendix ① スポンサー星野リゾートについて

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。



星のや軽井沢



星野リゾート
歴史のご紹介

沿革

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

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 リゾナーレハケ岳の運営開始

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4月現在、

国内66、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

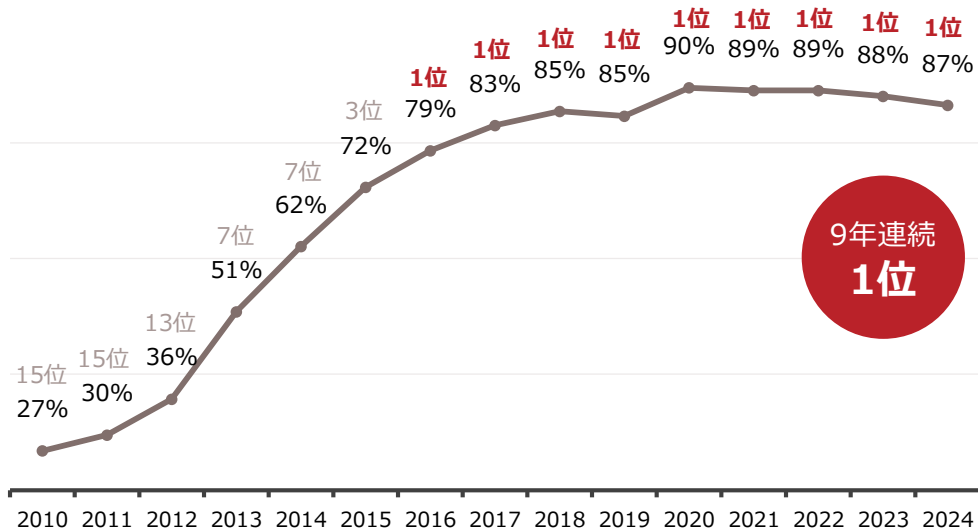


日帰り施設
Daytrip Destinations

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

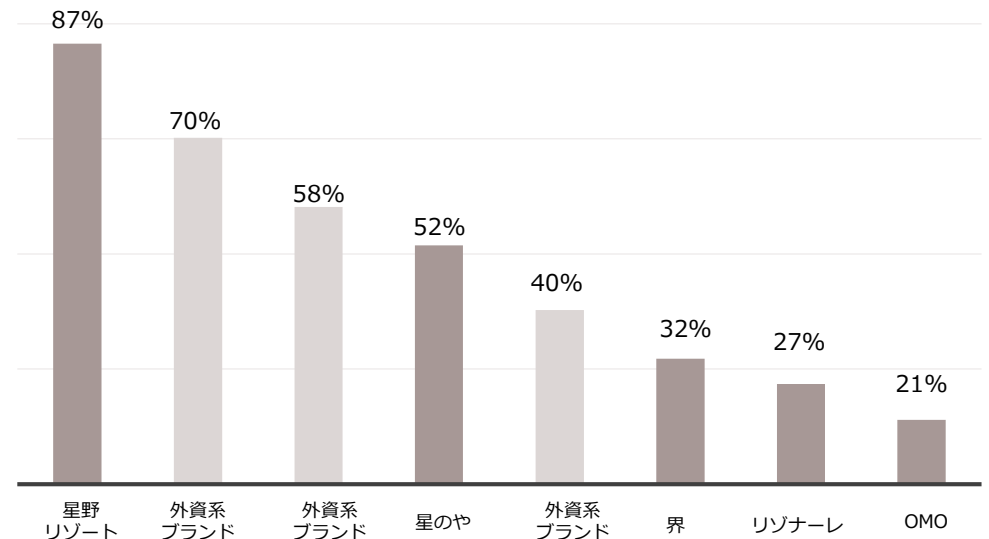
「星野リゾート」のホテルブランド認知率の推移（国内）

(出所) 星野リゾート調査



ホテルブランド別 認知率（2024年）

(出所) 星野リゾート調査

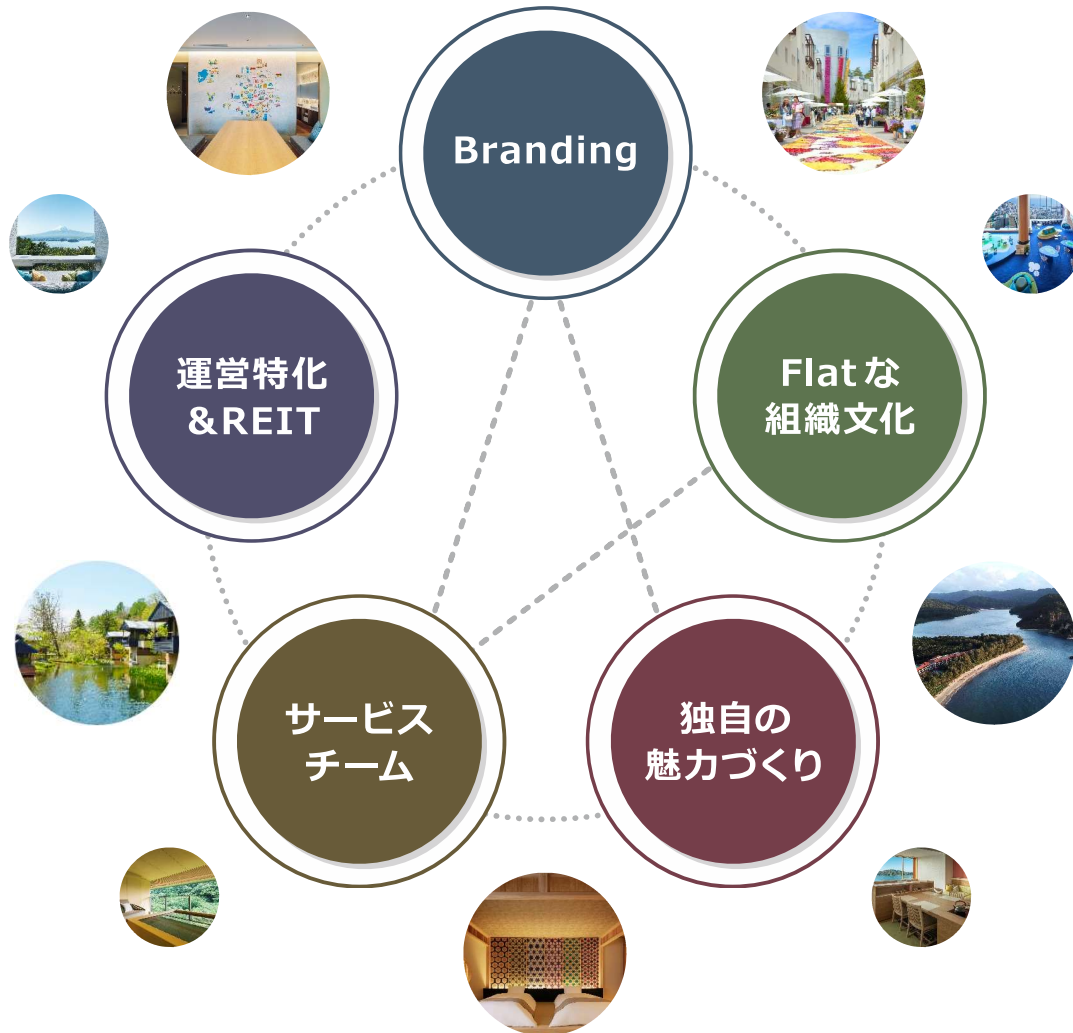


長期的に競争力を維持し続けるための基本戦略

「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
- そこでしか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

7

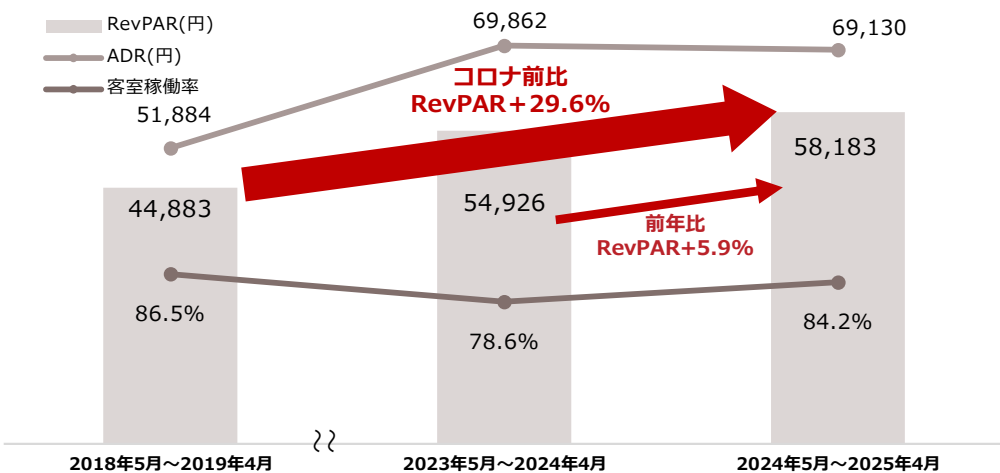


星のや京都

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）

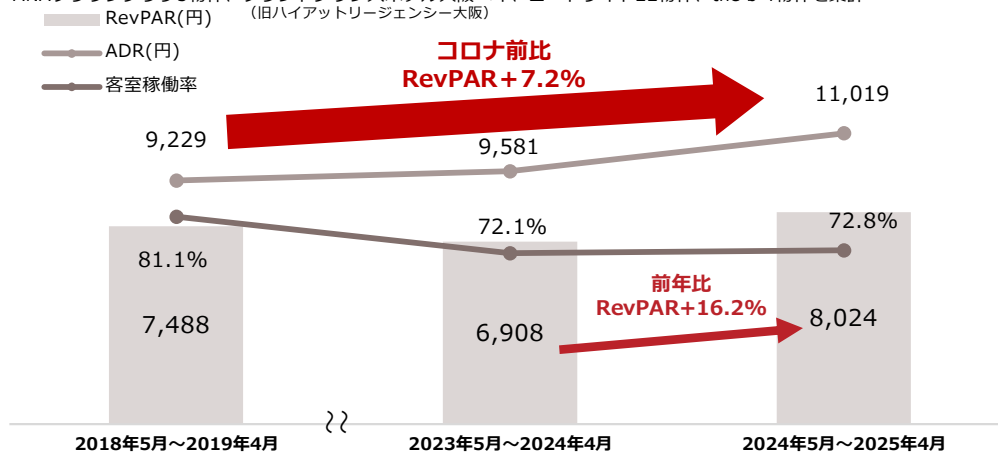
星野リゾート運営物件の合計（注）



		2018/5	2023/5	2024/5	コロナ禍前比	前年比
		2019/4 (①)	2024/4 (②)	2025/4 (③)	(③-①)	(③-②)
星のや 4物件	客室稼働率	88.9%	73.4%	86.5%	-2.4pt	+13.1pt
	ADR (円)	74,623	93,378	90,562	+15,939	-2,816
	RevPAR (円)	66,320	68,550	78,377	+12,057	+9,827
リゾナーレ 2物件	客室稼働率	88.8%	78.8%	78.7%	-10.1pt	-0.1pt
	ADR (円)	42,863	69,760	67,445	+24,582	-2,315
	RevPAR (円)	38,064	54,947	53,068	+15,004	-1,879
界 6物件	客室稼働率	81.5%	83.3%	89.1%	+7.6pt	+5.8pt
	ADR (円)	40,267	50,777	50,204	+9,937	-573
	RevPAR (円)	32,810	42,281	44,728	+11,918	+2,447

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
(旧ハイアットリージェンシー大阪)



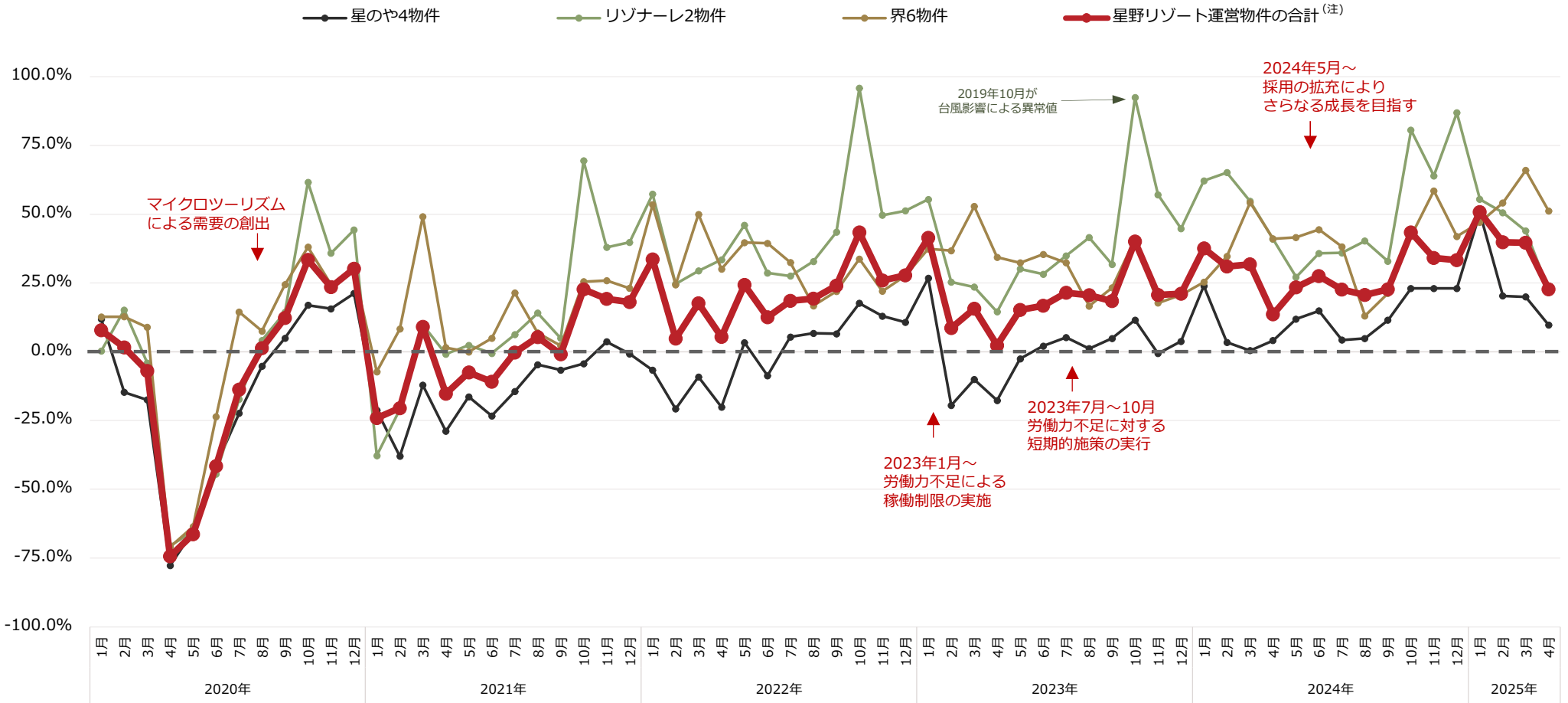
		2018/5	2023/5	2024/5	コロナ禍前比	前年比
		2019/4 (①)	2024/4 (②)	2025/4 (③)	(③-①)	(③-②)
ANA クラウンプラザ 3物件	客室稼働率	81.0%	71.8%	73.1%	-7.9pt	+1.3pt
	ADR (円)	13,213	13,729	14,232	+1,019	+503
	RevPAR (円)	10,706	9,855	10,402	-304	+547
グランド プリンスホテル 大阪ベイ	客室稼働率	73.4%	46.3%	47.8%	-25.6pt	+1.5pt
	ADR (円)	15,602	19,488	20,675	+5,073	+1,187
	RevPAR (円)	11,444	9,018	9,882	-1,562	+864
ロードサイド 22物件	客室稼働率	80.8%	75.7%	75.7%	-5.1pt	0.0pt
	ADR (円)	6,084	6,371	7,459	+1,375	+1,088
	RevPAR (円)	4,919	4,822	5,645	+726	+823
the b 4物件	客室稼働率	87.8%	79.3%	83.1%	-4.7pt	+3.8pt
	ADR (円)	9,923	10,463	11,590	+1,667	+1,127
	RevPAR (円)	8,715	8,299	9,627	+912	+1,328



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）

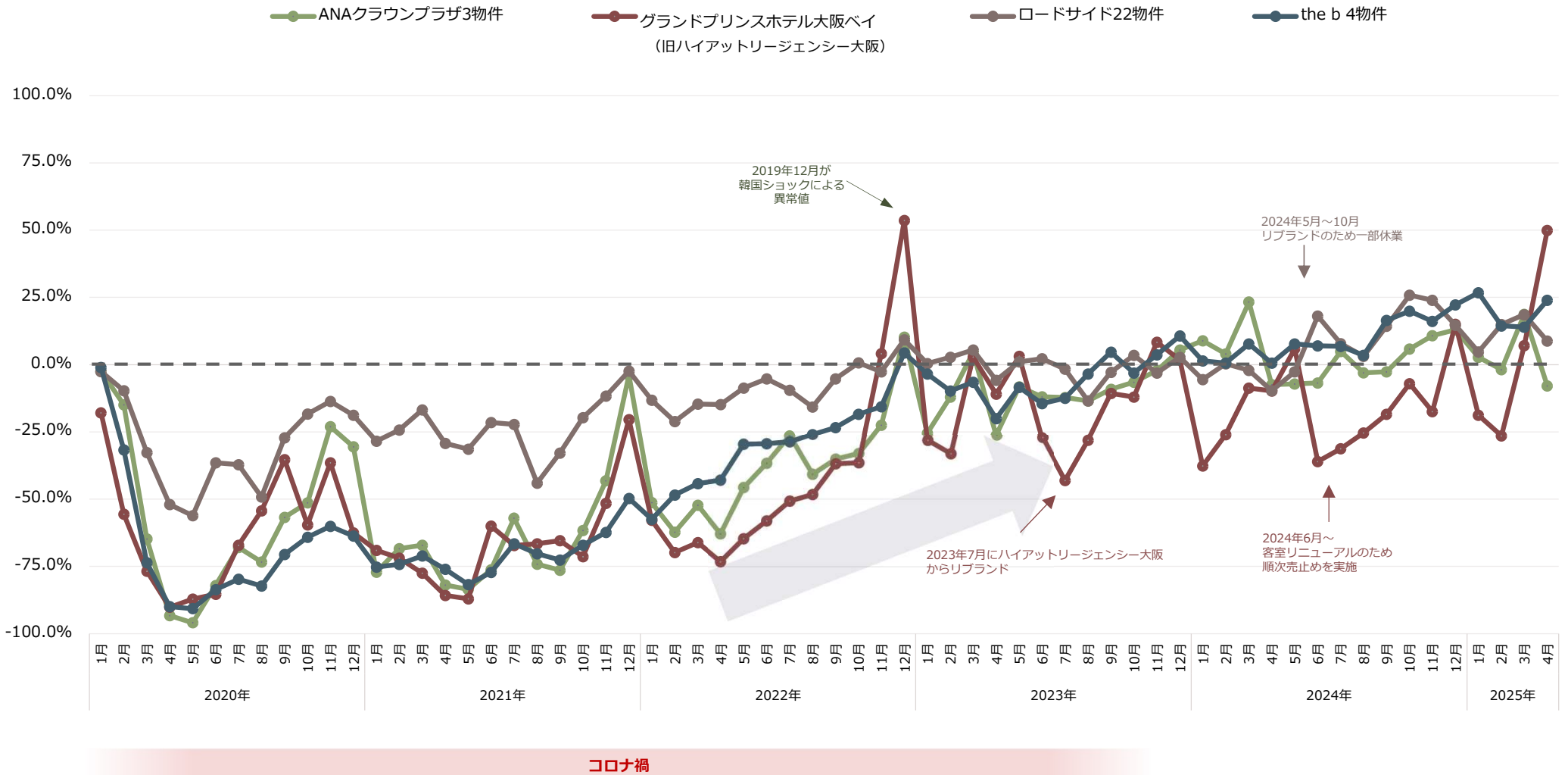
2019年対比RevPAR変化率



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）

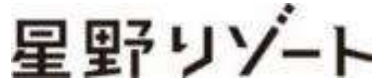












2019年対比RevPAR変化率



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5月1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90,000円	約67,000円	約45,000円	約24,000円	約20,000円	約30,000円
代表的な施設	 星のや軽井沢	 リゾナーレ八ヶ岳	 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 (14.0%)	10,383 百万円 (4.6%)	30,308 百万円 (13.3%)	31,200 百万円 (13.7%)	2,170 百万円 (1.0%)	3,650 百万円 (1.6%)

保有物件のブランド別概要②

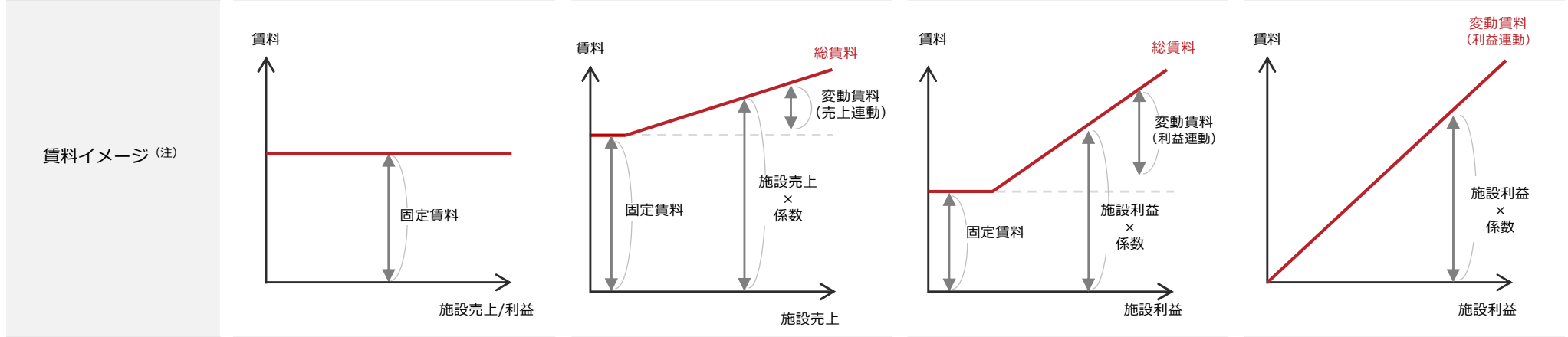
本投資法人は、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能である星野リゾート以外ブランドへの投資も行っています。

2025年5月1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・ホテルズ ・グループ	グリーンズ	WBF
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	宿泊特化
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	旅行者の好奇心に寄り添い、地域性や街の個性を反映したホテル
年間ADR (注)	約14,000円	約35,000円	約20,000円	約11,000円	約7,000円	約12,000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	 ホテルWBFグランド旭川
保有物件数	3	1	1	5	23	1
取得価格合計 (比率)	28,401 百万円 (12.5%)	7,700 百万円 (3.4%)	13,867 百万円 (6.1%)	26,430 百万円 (11.6%)	16,417 百万円 (7.2%)	3,000 百万円 (1.3%)

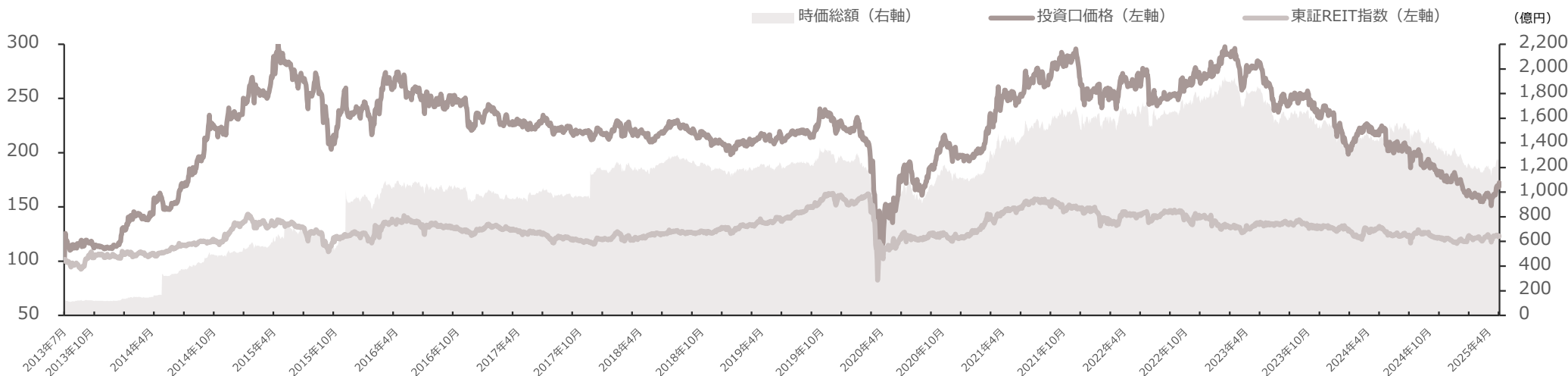
2025年5月1日時点

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	56物件	1物件
取得価格	金額	72億円	162億円	1,884億円	160億円
	比率	3.2%	7.1%	82.7%	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 	<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、箱根、鬼怒川、加賀、アルプス、遠州、長門、霧島、別府、ポロト ◆OMO7高知、OMO7大阪、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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆グランドプリンスホテル大阪ベイ



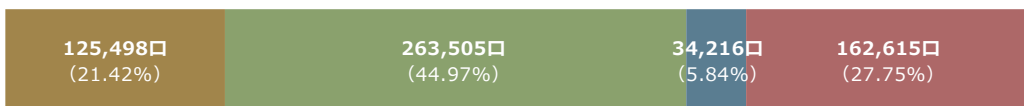
時価総額及び投資口価格の推移・2025年4月期末の投資主状況

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4月30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25,669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)	97,793	16.69
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	94,070	16.05
BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/CLIENT ASSET	34,940	5.96
野村信託銀行株式会社 (投信口)	27,505	4.69
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	11,000	1.87
UBS AG SINGAPORE	10,731	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	9,236	1.57
株式会社星野リゾート	7,246	1.23
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE THE HIGHCLERE INTERNATIONAL INVESTORS SMALLER COMPANIES FUND	6,903	1.17
合計	308,888	52.72

※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。

P11

- (注1) 2025年5月1日時点で見込まれる賃借人の異動が実現したものと仮定した場合の内容を反映しています。
- (注2) 物件の運営業績が、賃料に対して概ね即時的に反映される変動賃料設計の物件を指します。

P13

- (注) 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です。記載された数値・統計情報等は、元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。

P16

- (注) 記載の内容は本書の日付現在検討されている内容であり、今後予告なく変更される可能性があります。

P17

- (注1) 「償却後NOI利回り」は、償却後NOIを取得もしくは譲渡予定価格の合計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。譲渡予定資産のNOIについては、本資産運用会社が試算する第25期に見込まれる運営純収益を使用しており、取得予定資産のNOIについては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（NOI）を使用しています。取得予定資産の本日現在における減価償却費の見込額は、取得予定資産に係る建物状況評価報告書等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。譲渡予定資産の減価償却費については、保有期間中における減価償却費の実績額またはこれに基づく見積額を用いています。なお、NOIは、減価償却費を控除する前の収益です。NOI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、取得予定資産については直接還元法による運営純収益を用いています。

その上で、各指標については以下のとおり算出しています。以下、同じです。

・償却後NOI利回り = (NOI-減価償却費) ÷ 取得または譲渡予定価格

・実績ベースの償却後NOI利回り = (資産運用会社が第25期及び第26期に見込むNOI想定合計値-減価償却費-令和4年もしくは6年に受けた固定資産納税通知書に記載の年税額) ÷ 取得予定価格

- (注2) OMO7高知の償却後NOI利回りの算出に当たっては、本取組みによる賃料設計の変更前・変更後それぞれの賃料条件において、本資産運用会社が試算する今後10年間の運営予測をもとに計算された運営純収益（Net Operating Income）から減価償却費を控除し、その差額を敷金返還額で除した年率の数値を少数第2位を四捨五入して記載しています。本資産運用会社の予測に基づく数値であり、実際の利回りとは異なる場合があります。

P18

- (注) the b 赤坂/ the b 三軒茶屋/ the b 神戸/ the b 名古屋については、各物件の賃貸借契約について全面変更契約を締結し、現賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズが今後予定しているホテル運営事業の新設分割完了により、各物件の賃貸借契約における賃借人の地位が新設分割により設立される会社に承継される予定です。詳細は、「国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（スポンサーとの共存共栄施策等）」（2025年4月18日付公表）をご覧ください。

P20

- (注) 各物件の2025年5月実績については、資産運用会社が賃借人等から提供を受けた数値及び情報（速報値を含む）に基づいて算出・作成したものであり、予告なく修正することがあります。

P21

- (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5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。

注記表②

P22

- (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。

P24

- (注1) 「界 ポロト」の前期不動産鑑定評価額は2025年1月の物件取得時のものを採用しています。
 (注2) 「ロードサイド型ホテル」の不動産鑑定評価額等は、「コンフォートイン新潟亀田」は含みません。

P25

- (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、サステナビリティ債券及びグリーン債券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」、「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。

P26

- (注) 「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。

P31

- (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。

P32

- (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。

P36

- (注1) 「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。
 (注2) 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、CO₂）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3) HEFA手法（Hydroprocessed Esters and Fatty Acids手法）とは、廃食用油や動植物油を水素化処理することで再生可能な航空燃料を製造する技術を指します。
 (注4) 二酸化炭素の排出量については、国土交通省が発表する「運輸部門における二酸化炭素排出量」のうち2023年度を参照しています。
https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/environment/sosei_environment_tk_000007.html

注記表③

P37

- (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（㎡））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（㎡））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（㎡））として計算しています。
- (注5) 「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6) 「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7) 「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。
「賃貸可能面積ベースの締結割合」＝グリーンリース契約締結済の物件の賃貸可能面積合計÷ポートフォリオ全体の賃貸可能面積合計×100
- (注8) 「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。

P38

- (注1) CoC (Chain of Custody) 認証とは、認証された製品や原材料が、サプライチェーンのすべての段階（生産、加工、流通、販売）において、非認証のものと混ざらずに、識別・記録・管理されていることを証明する仕組みを指します。
- (注2) ASC (Aquaculture Stewardship Council) 認証とは、養殖水産物が環境に配慮し、社会的にも責任ある方法で生産されたことを証明する国際認証制度を指します。
- (注3) MSC (Marine Stewardship Council) 認証とは、持続可能な漁業によって漁獲された天然の水産物に与えられる国際認証を指します。

P44

- (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5月以降に取得した物件は含みません。

P45

- (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。

P47

- (注) 年間ADRは、2024年5月～2025年4月を基準期間として算出した参考値です。

P48

- (注) 年間ADRは、2024年5月～2025年4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。

P49

- (注) 係数は物件別の賃貸借契約により異なります。

P50

- (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。

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）