



星野リゾート
REIT

証券コード：3287

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

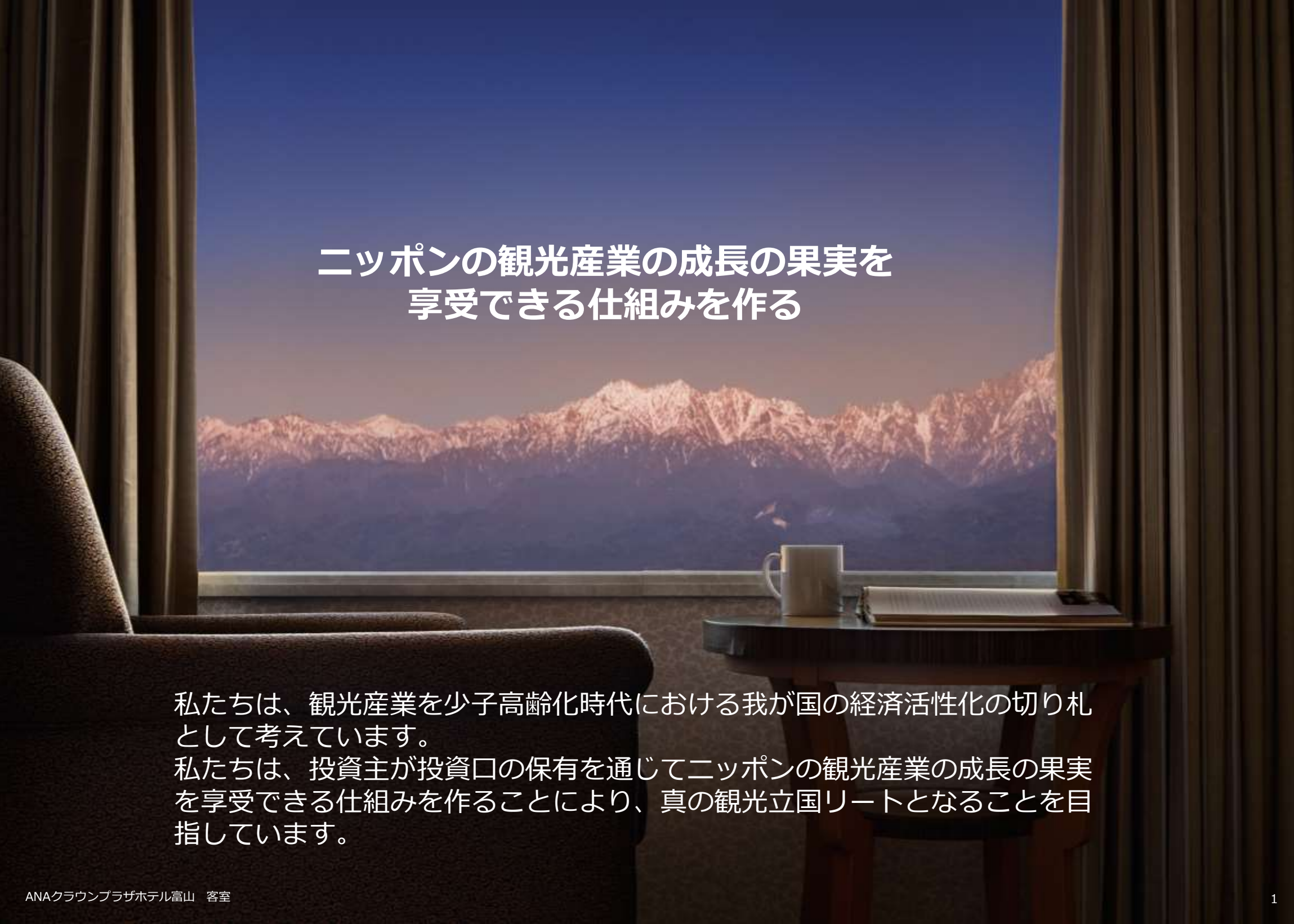
2019年4月期（第12期）

決算説明会資料

2019年6月18日

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



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。



I. 決算概要

決算ハイライト	4
資産規模の着実な成長	5
新規取得物件の概要①～③	6
2019年10月期（第13期）・2020年4月期（第14期）の業績予想	9
分配金及び1口当たりNAVの着実な成長	10
賃料形態①～②	11

II. 2019年4月期 運営実績

運営実績サマリー	14
個別物件の運営実績①～④	15

III. 今後の運用戦略

本投資法人の基本戦略	20
外部成長	21
スポンサーパイプライン一覧①～③	22
星野リゾートグループの運営（予定）施設	25
内部成長	26
魅力投資による内部成長①～②	26
財務戦略①～②	28
星野リゾートグループのESGの取り組み①～③	30
投資法人ホームページリニューアル	33

IV. Appendix

ポートフォリオの状況	35
個別運営実績①～④	36
各施設のインバウンド比率	40
2019年4月期末 継続不動産鑑定評価	41
2019年4月期 貸借対照表	42
2019年4月期 損益計算書	43
2019年10月期（第13期）・2020年4月期（第14期）の 想定賃料	44
時価総額及び投資口価格の推移 ・2019年4月期末の投資主状況	45
投資法人の概要/資産運用会社の概要	46

I 決算概要



2019年4月期（第12期）の決算の概要

	第11期実績	第12期予想 (12/14時点) (A)	第12期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況（百万円）				
営業収益	5,802	5,893	5,924	31
営業費用	2,592	2,670	2,680	10
営業利益	3,209	3,222	3,243	21
経常利益	2,839	2,866	2,870	3
当期純利益	2,839	2,866	2,878	12
1口当たり分配金	12,796円	12,918円	12,974円	56円
その他				
NOI（百万円）	4,972	5,040	5,031	-8
NOI利回り	6.8%	6.7%	6.5%	-
LTV	32.2%	33.4%	35.8%	2.4pt

営業収益の主な内訳

固定賃料 3,832百万円 (64.7%)
 変動賃料 2,080百万円 (35.1%)

営業収益の前回予想比較

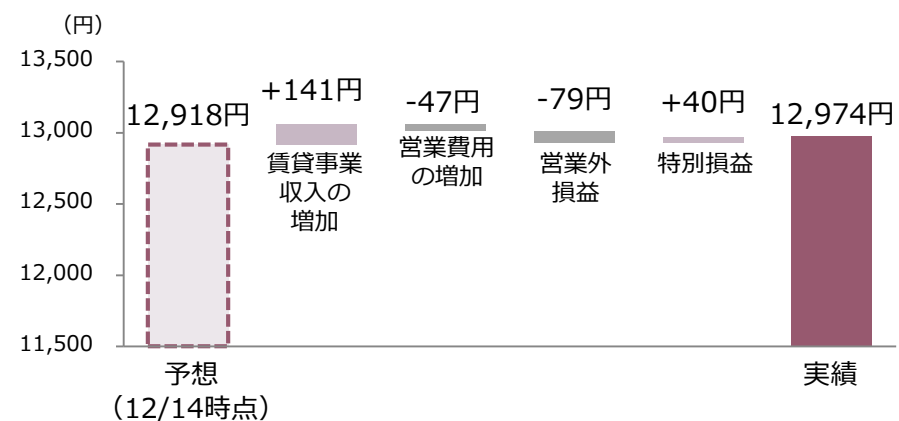
固定賃料 +31百万円

営業費用の前回予想比較

減価償却費 +9百万円

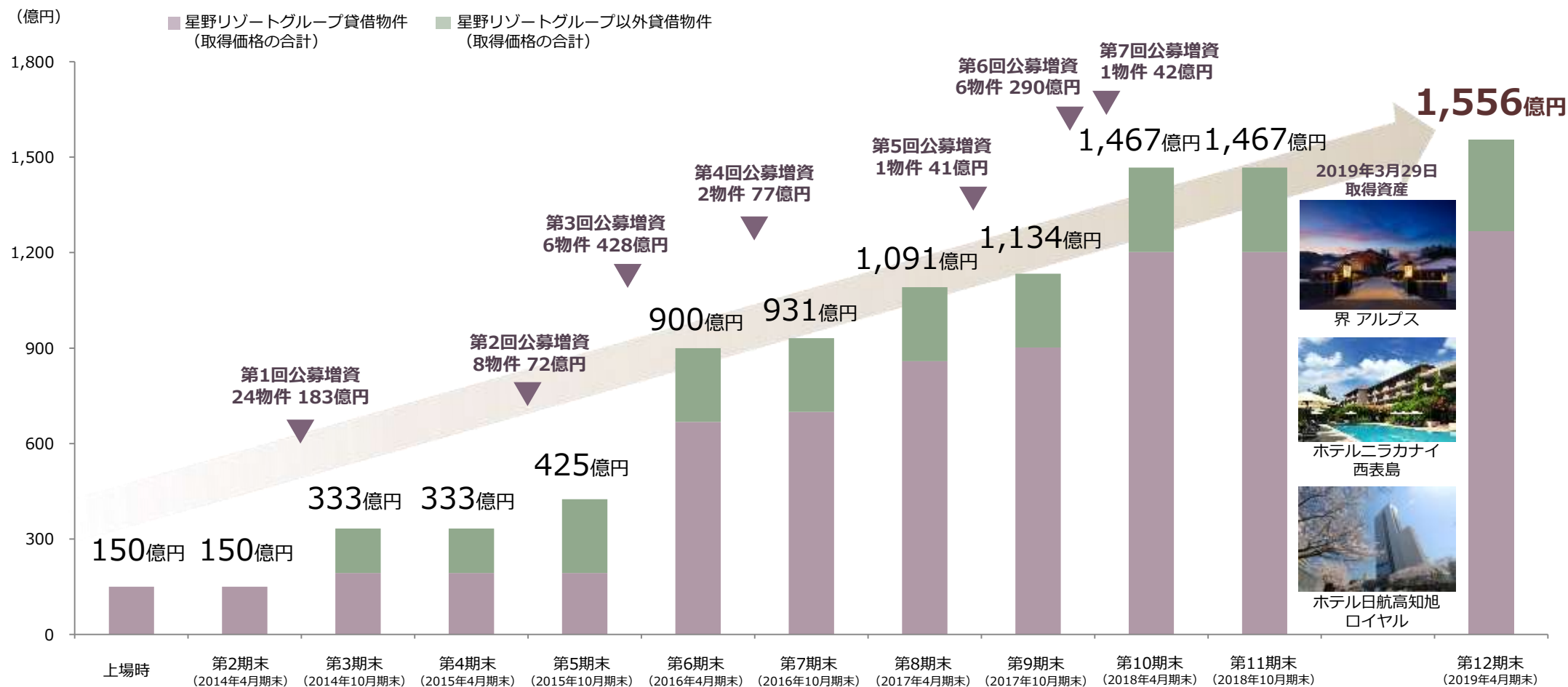
分配金の増減内訳

1口当たり分配金：12,974円
 対予想比 +56円 (+0.4%)



(注1) 金額については単位未満を切り捨て、比率については単位未満を四捨五入して記載しています。
 (注2) NOI利回りの対予想については、2019年3月29日に物件取得していることから記載していません。

資産規模の着実な成長

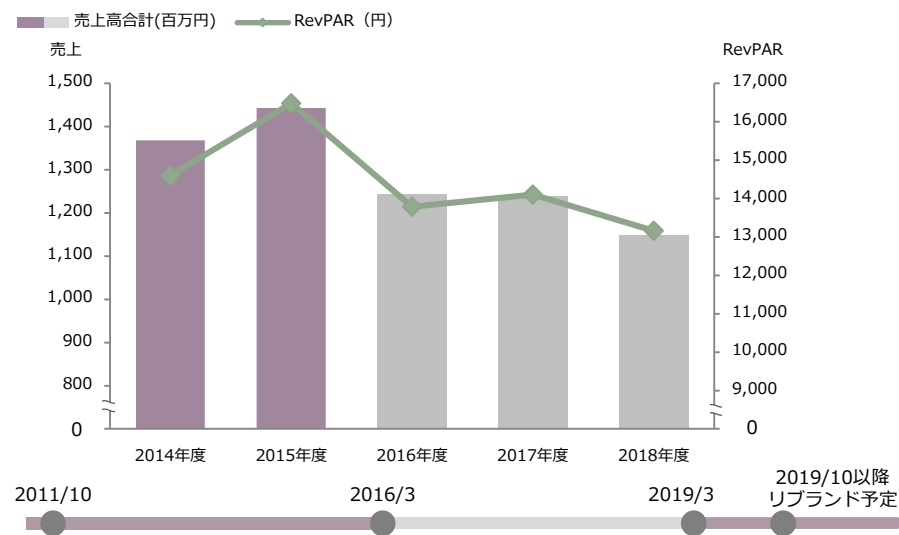


物件数	6物件	6物件	30物件	30物件	39物件	46物件	47物件	48物件	49物件	56物件	56物件	59物件
1口当たり分配金		6,540円	8,324円	8,537円	9,144円	10,260円	11,104円	11,621円	11,956円	12,338円	12,796円	12,974円

新規取得物件の概要①

ホテルニラカナイ西表島

日本最南西端に位置する八重山諸島のなかでも、最後の秘境と称される西表島。珊瑚礁の海に囲まれ、島の90%をジャングルに覆われた亜熱帯にあるリゾートホテルです。イリオモテヤマネコに象徴される希少な動植物を育ててきた、圧倒的な大自然に包まれた、神秘のリゾートステイが楽しめます。また、敷地は島内の観光地として有名なトゥドゥマリ浜(月ヶ浜)に面しており、マングローブで知られる浦内川からもほど近く、アクティビティに適しています。



オペレーター	星野リゾートグループ	外部オペレーター	星野リゾートグループ
--------	------------	----------	------------

物件概要

所在地	沖縄県八重山郡	オペレーター属性	星野リゾートグループ
建築時期	2004年6月	取得価格	36.5億円
取得日	2019年3月29日	不動産鑑定評価額	37.5億円
総客室数	140室	賃貸借契約期間	20年
賃借人属性	星野リゾートグループ	鑑定NOI利回り	6.9%
賃料形態	固定賃料+変動賃料 (利益連動)	償却後利回り	4.9%

新規取得物件の概要②

界 アルプス

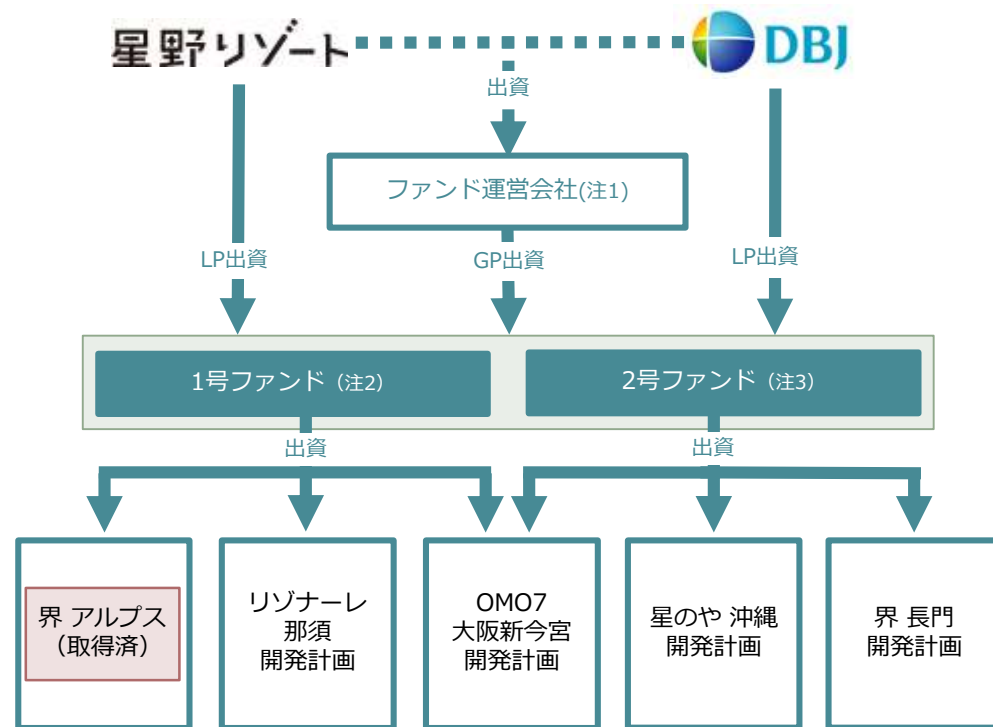
「界 アルプス」はアルプスに抱かれた温泉郷にある、「信州の贅沢な田舎を体感する温泉宿」をコンセプトとする温泉旅館です。雪国のアーケード「雁木（がんぎ）」に沿って両側に客室や温泉棟が建ち並び、アルプスの絶景と雪解け水をたたえた川を望みます。掘りごたつで温まり、囲炉裏のもてなしに安らぐ滞在を提供します。



物件概要

所在地	長野県大町市	オペレーター属性	星野リゾートグループ
建築時期	2017年8月	取得価格	30.6億円
取得日	2019年3月29日	不動産鑑定評価額	31.6億円
総客室数	48室	賃貸借契約期間	20年
賃借人属性	星野リゾートグループ	鑑定NOI利回り	5.8%
賃料形態	固定賃料+変動賃料 (利益連動)	償却後利回り	4.0%

<スポンサーと日本政策投資銀行の共同ファンドによる 投資先からの取得スキーム>



本投資法人のスポンサーである星野リゾートと日本政策投資銀行は日本国内の宿泊業等を営む企業の支援を対象とした共同運営ファンドを組成しております。新規取得資産である「界 アルプス」は共同運営ファンドの1号ファンドによる第1号案件となります。また、2号ファンドでは「星のや沖縄開発計画」及び「界 長門開発計画」を実施する事業会社等にも投資を行っております。

(注1) ファンド運営会社とは「株式会社H&Dパートナーズ」のことをいいます。

(注2) 1号ファンドとは「星野リゾート旅館・ホテル運営サポート投資事業有限責任組合」のことをいいます。

(注3) 2号ファンドとは「星野リゾート旅館・ホテル運営サポート2号投資事業有限責任組合」のことをいいます。

ホテル日航高知旭ロイヤル

土佐湾に育まれた海の幸を使った食文化のほか、「よさこい祭り」等文化的な観光資源が豊富な高知市。ホテルは、市内の中心はりまや橋エリアから、徒歩圏の立地にありながらも、閑静さを保った環境にあります。ビジネス客や観光客の目的どちらにも、利便性よく快適な滞在が楽しめる施設です。



エリアの特性

高知市は坂本龍馬や板垣退助等、明治維新に貢献した人材を多く輩出しており、市内に点在する当該人物らのゆかりの地は、多くの観光客が訪れる観光スポットとなっています。また、海の幸を使った食文化やよさこい祭り等、文化的な観光資源も豊富です。



物件概要

所在地	高知県高知市	オペレーター属性	株式会社オークラ ニッコー ホテルマネジメント
建築時期	1997年3月	取得価格	22.0億円
取得日	2019年3月29日	不動産鑑定評価額	22.5億円
総客室数	191室	賃貸借契約期間	10年
賃借人属性	星野リゾートグループ以外	鑑定NOI利回り	6.5%
賃料形態	固定賃料	償却後利回り	4.2%

2019年10月期（第13期）・2020年4月期（第14期）の業績予想

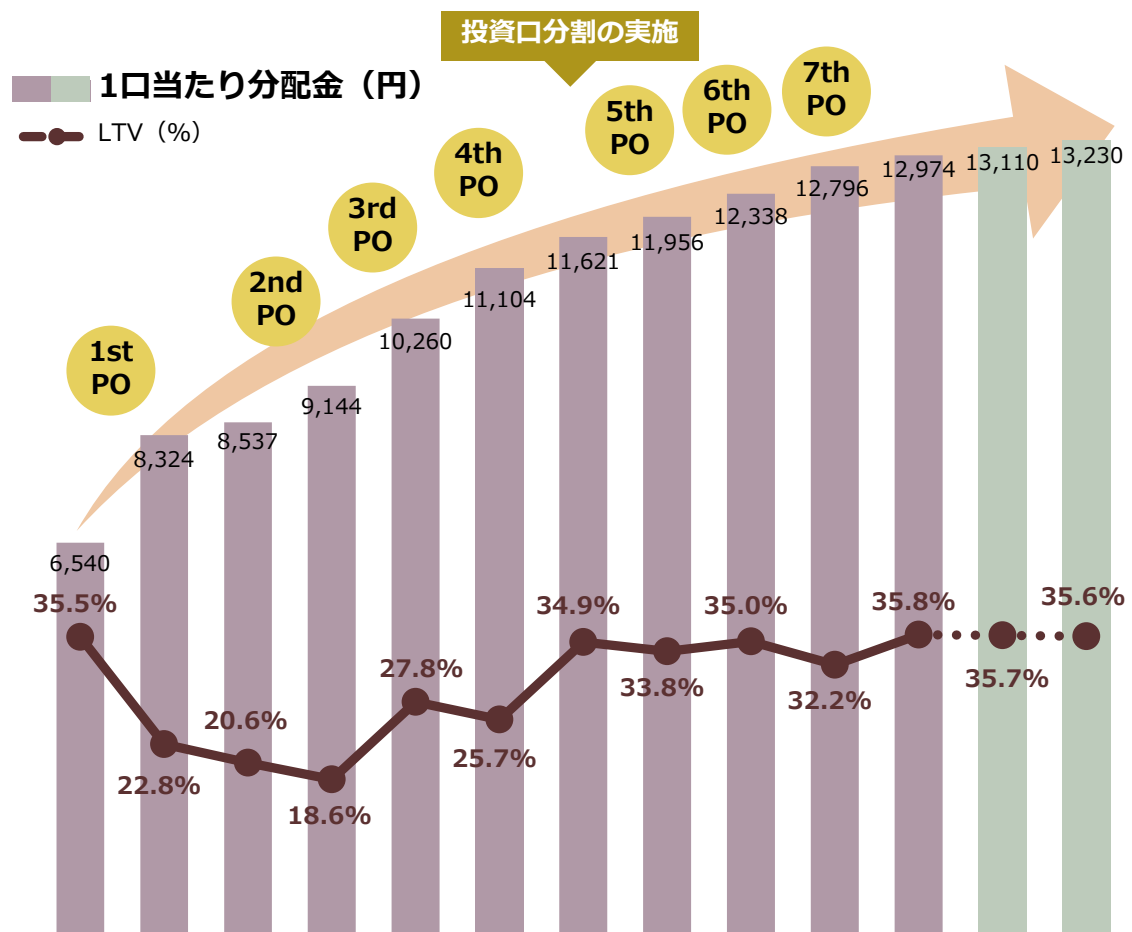
（金額は切捨て、比率は四捨五入）

2019年10月期		前提条件	2020年4月期		前提条件
営業収益 (百万円)	6,086	【営業収益】 固定賃料 4,011百万円 変動賃料 2,064百万円 その他賃料 10百万円	営業収益 (百万円)	6,063	【営業収益】 固定賃料 4,071百万円 変動賃料 1,980百万円 その他賃料 10百万円
営業利益 (百万円)	3,322	【営業費用】 固都税等 446百万円 減価償却費 1,274百万円	営業利益 (百万円)	3,333	【営業費用】 固都税等 464百万円 減価償却費 1,269百万円
経常利益 (百万円)	2,909	【営業外費用】 借入関連費用 414百万円	経常利益 (百万円)	2,936	【営業外費用】 借入関連費用 398百万円
当期純利益 (百万円)	2,908	【期末時点のLTV見込】 35.7%	当期純利益 (百万円)	2,935	【期末時点のLTV見込】 35.6%
1口当たり 分配金 (円)	13,110		1口当たり 分配金 (円)	13,230	

分配金及び1口当たりNAVの着実な成長



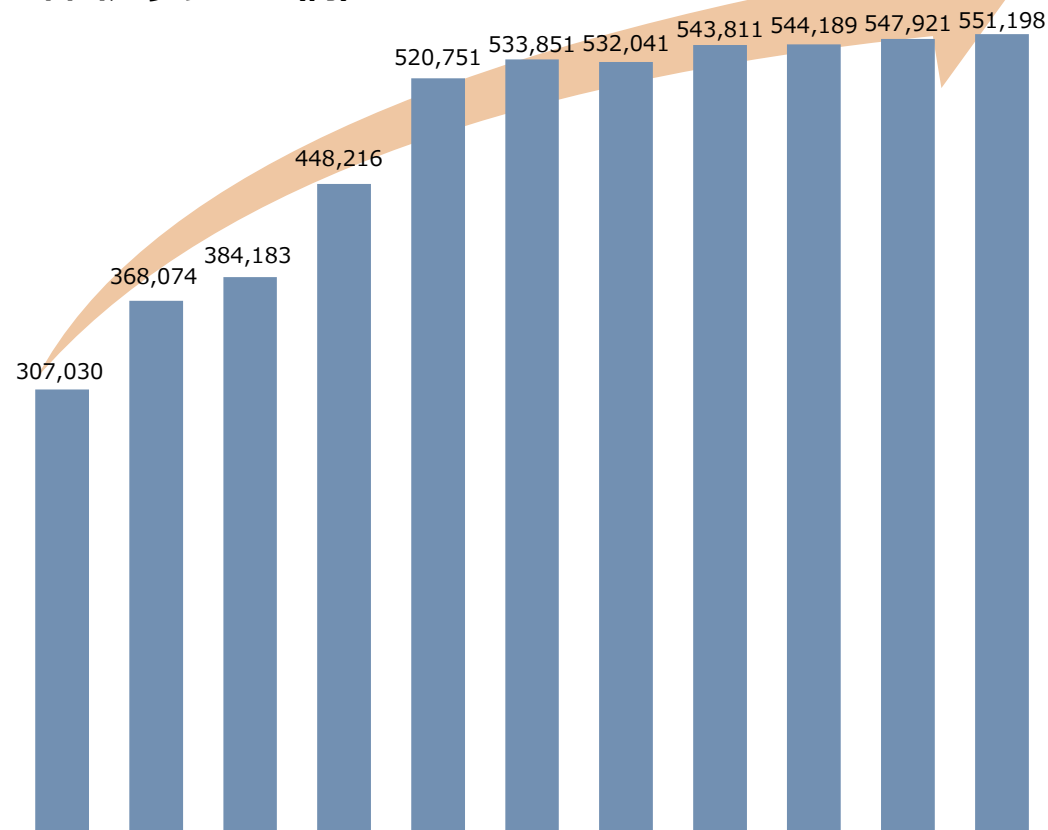
上場以来11期連続の増配と1口当たりNAVの安定的な成長を達成。引き続き外部成長・内部成長・財務戦略の実行により、分配金及び1口当たりNAVの成長と安定性の向上を目指します。



実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	予想	予想
2014年 4月期 (第2期)	2014年 10月期 (第3期)	2015年 4月期 (第4期)	2015年 10月期 (第5期)	2016年 4月期 (第6期)	2016年 10月期 (第7期)	2017年 4月期 (第8期)	2017年 10月期 (第9期)	2018年 4月期 (第10期)	2018年 10月期 (第11期)	2019年 4月期 (第12期)	2019年 10月期 (第13期)	2020年 4月期 (第14期)

(注) 2016年11月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

1口当たりのNAV (円)



実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績	実績
2014年 4月期 (第2期)	2014年 10月期 (第3期)	2015年 4月期 (第4期)	2015年 10月期 (第5期)	2016年 4月期 (第6期)	2016年 10月期 (第7期)	2017年 4月期 (第8期)	2017年 10月期 (第9期)	2018年 4月期 (第10期)	2018年 10月期 (第11期)	2019年 4月期 (第12期)

(注1) 1口当たりNAV = {純資産(分配金控除後) + 鑑定評価額合計 - 帳簿価格合計} / 発行済投資口総数
 (注2) 2016年11月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たりNAVについては2分の1の数値を記載しています。

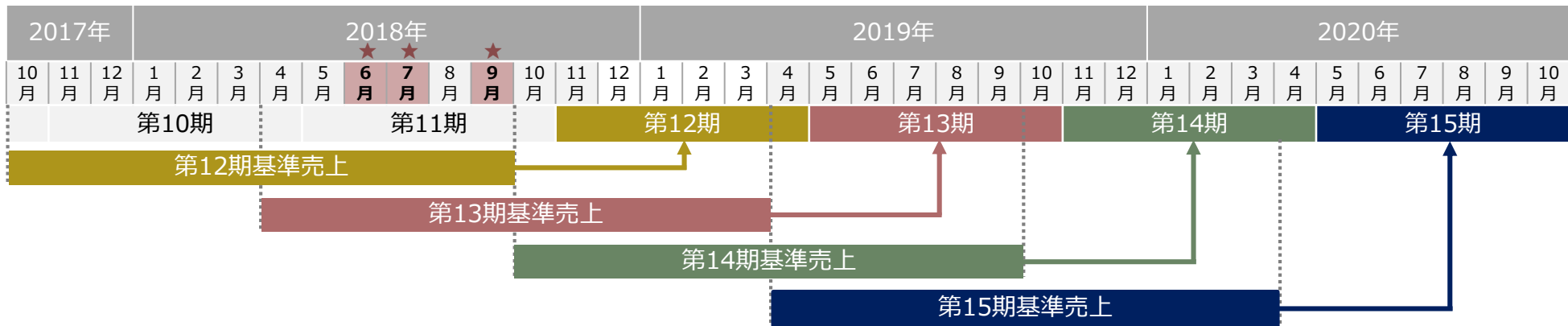
賃料形態①

売上連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準売上の期間

- ① 毎年5月から10月までは、前年4月から当年3月までの12か月分の売上を基準売上とし、
- ② 毎年11月から翌年4月までは、前年10月から当年9月までの12か月分の売上を基準売上とします。

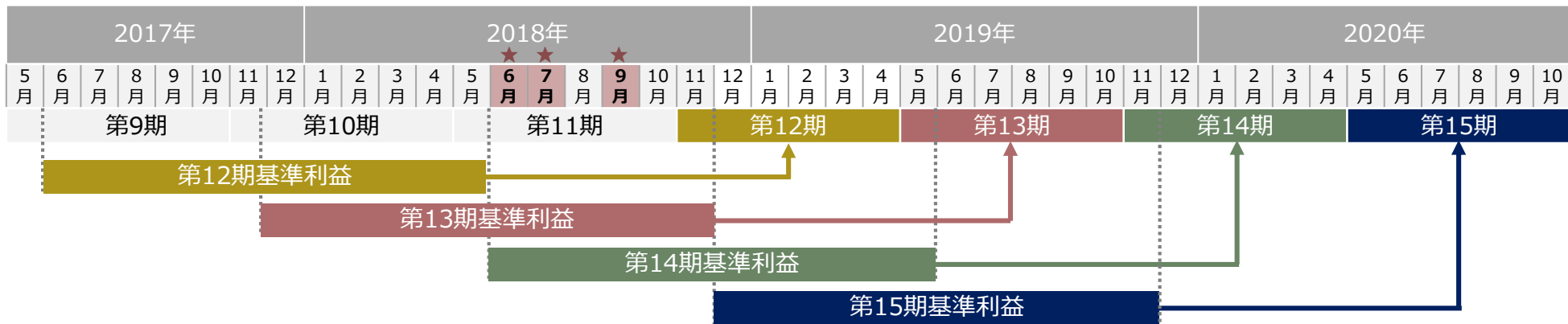
- ★は2018年に発生した主な自然災害
- ・2018年6月 大阪府北部地震
 - ・2018年7月 平成30年7月豪雨（西日本豪雨）
 - ・2018年9月 平成30年台風21号、北海道胆振東部地震



利益連動型

毎月の変動賃料^(注)の基準利益の期間

- ① 毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の利益を基準利益とし、
- ② 毎年11月から翌年4月までは、前年6月から当年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。



(注) 変動賃料の発生時期や具体的な算出方法は各物件により異なります。なお、各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「界 加賀」について2019年5月1日（第13期）、「星のや富士」について2020年5月1日（第15期）、「星のや竹富島」について2020年11月1日（第16期）、「界 アルプス」について2022年5月1日（第19期）、「ホテルニラカナイ西表島」について2022年11月1日（第20期）、「OMO7旭川」について2024年11月1日（第24期）とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。

賃料形態②

賃料形態		固定	固定+変動	固定+変動	変動
賃料算出基準		—	施設売上	施設利益	施設利益
施設数		10物件	31物件	17物件	1物件
取得価格	金額	127億円	354億円	914億円	160億円
	比率	8.2%	22.8%	58.8%	10.3%
施設名		カンデオ5物件、 グリーنز3物件、 クインテッサホテル 大阪心斎橋、 ホテル日航高知旭ロイヤル	星のや軽井沢、 星のや京都、 リゾナーレハヶ岳、 界 松本、界 出雲、 界 伊東、界 箱根、 界 阿蘇、界 川治、 ソラーレ22物件	星のや富士、星のや竹富島 リゾナーレ熱海、界 鬼怒川、 界 加賀、界 アルプス ANAクラウンプラザ4物件、 OMO7 旭川、 ザ・ビー4物件、 ホテル・アンドルームス 大阪本町、 ホテルニラカナイ西表島	ハイアットリージェンシー大阪
賃料イメージ					

(注) 係数は施設別の賃貸借契約により異なります。

II

2019年4月期
運営実績



運営実績サマリー

星野リゾートグループ運営物件の売上高

(割増固定賃料期間中の物件を除く) (百万円)

	2017年5月 ~2018年4月	2018年5月 ~2019年4月	増減額 (前期比)	増減率
星のや2物件 (注2)	4,631	4,798	+167	+3.6%
リゾナーレ2物件 (注3)	6,498	6,853	+355	+5.5%
界6物件 (注4)	4,179	4,280	+100	+2.4%
合計	15,309	15,932	+623	+4.1%

星野リゾートグループ以外運営物件の売上高

(固定賃料及び割増固定賃料期間中の物件を除く) (百万円)

	2017年5月 ~2018年4月	2018年5月 ~2019年4月	増減額 (前期比)	増減率
ANAクラウンプラザ 4物件 (注5)	14,947	14,718	-229	-1.5%
ハイアットリージェン シー大阪	4,530	4,193	-336	-7.4%
ソラーレ22物件 (注6)	4,033	4,189	+156	+3.9%
その他5物件 (注7)	2,803	2,834	+31	+1.1%
合計	26,314	25,936	-378	-1.4%

(注1) 売上高については、単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 星のや2物件とは、「星のや軽井沢」、「星のや京都」をいいます。

(注3) リゾナーレ2物件とは、「リゾナーレ八ヶ岳」、「リゾナーレ熱海」をいいます。

(注4) 界6物件とは、「界 松本」、「界 出雲」、「界 箱根」、「界 阿蘇」、「界 川治」及び「界 鬼怒川」をいいます。以下同じです。

(注5) ANAクラウンプラザ4物件とは、「ANAクラウンプラザホテル広島」、「ANAクラウンプラザホテル福岡」、「ANAクラウンプラザホテル金沢」及び「ANAクラウンプラザホテル富山」をいいます。

(注6) ソラーレ22物件とは、ソラーレグループが運営する22物件のバジェット型ホテル(エコノミーかつ宿泊に特化したホテル)をいいます。以下同じです。

(注7) その他5物件とは、「ザ・ビー 赤坂」、「ザ・ビー 三軒茶屋」、「ザ・ビー 名古屋」、「ザ・ビー 神戸」及び「ホテル・アンドルームス大阪本町」をいいます。

個別物件の運営実績①

星のや軽井沢



所在地：長野県北佐久郡軽井沢町
客室数：77室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	85.4%	87.0%	97.4%	97.2%	93.7%	91.2%	92.0%	86.0%	87.3%	86.7%	82.1%	83.0%	89.2%	+3.7pt
ADR (円)	83,224	78,017	87,708	104,125	92,190	84,195	71,562	72,388	66,082	62,336	65,502	76,906	79,671	+1,407
RevPAR (円)	71,091	67,885	85,393	101,202	86,403	76,823	65,858	62,229	57,704	54,067	53,785	63,822	71,031	+4,140
売上高 (百万円)	323	298	371	461	370	338	285	284	187	226	243	272	3,664	+194

(注1) 月次の主要指標については、賃借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。以下同じです。

(注2) 客室稼働率については小数第2位を四捨五入して記載しています。ADR、RevPARについては単位未満を、売上高については百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

星のや京都



所在地：京都府京都市
客室数：25室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	95.7%	88.8%	88.5%	92.3%	91.9%	92.5%	94.1%	96.5%	90.2%	92.9%	96.6%	95.5%	93.1%	+3.7pt
ADR (円)	89,573	80,526	80,774	87,623	85,109	96,106	122,051	101,126	71,518	80,923	94,749	109,866	92,678	-643
RevPAR (円)	85,759	71,507	71,503	80,840	78,174	88,913	114,891	97,603	64,505	75,143	91,570	104,885	86,267	+2,843
売上高 (百万円)	101	88	65	95	82	105	127	116	80	41	109	118	1,133	-26

リゾナーレ八ヶ岳



所在地：山梨県北杜市
客室数：172室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	78.5%	82.3%	97.3%	98.9%	97.2%	98.0%	89.6%	86.8%	78.7%	90.6%	85.1%	68.7%	87.9%	+11.0pt
ADR (円)	31,743	24,922	42,284	64,607	43,728	34,726	30,186	36,910	44,420	29,258	35,923	34,413	38,297	+999
RevPAR (円)	24,915	20,522	41,150	63,880	42,499	34,042	27,057	32,036	34,963	26,506	30,572	23,628	33,674	+4,998
売上高 (百万円)	421	375	528	694	524	508	387	392	236	253	341	321	4,983	+193

個別物件の運営実績②

リゾート熱海



所在地：静岡県熱海市
客室数：81室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	84.2%	90.1%	94.3%	97.5%	89.7%	84.4%	83.2%	89.0%	97.0%	97.8%	96.0%	89.5%	90.8%	+2.2pt
ADR (円)	45,904	41,670	59,920	87,488	51,897	48,078	44,593	57,064	51,472	39,870	50,778	45,490	52,842	-356
RevPAR (円)	38,673	37,549	56,506	85,325	46,572	40,565	37,103	50,777	49,932	39,006	48,763	40,691	47,970	+862
売上高 (百万円)	141	119	192	271	156	146	133	164	134	106	159	143	1,869	+161

界6物件



総客室数：196室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	75.9%	75.5%	79.0%	91.9%	88.4%	85.2%	82.6%	77.7%	74.1%	77.1%	79.4%	78.2%	80.5%	+2.0pt
ADR (円)	40,504	33,825	37,207	50,796	40,223	44,075	43,005	41,469	38,495	33,742	33,171	36,905	39,806	-925
RevPAR (円)	30,758	25,531	29,386	46,699	35,539	37,562	35,523	32,209	28,529	26,028	26,340	28,844	32,050	+74
売上高 (百万円)	354	297	345	497	389	404	396	357	312	289	333	300	4,280	+100

ハイアットリージェンシー大阪



所在地：大阪府大阪市
客室数：480室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	80.9%	71.8%	69.9%	80.8%	57.6%	74.5%	82.9%	72.5%	65.8%	77.8%	66.7%	79.4%	73.4%	-4.1pt
ADR (円)	14,558	13,484	14,994	17,861	14,488	15,933	17,647	16,252	14,029	15,001	15,387	16,619	15,602	+4
RevPAR (円)	11,778	9,684	10,481	14,429	8,350	11,870	14,631	11,782	9,232	11,671	10,260	13,190	11,444	-632
売上高 (百万円)	353	304	320	378	318	383	482	401	265	313	332	340	4,193	-336

個別物件の運営実績③

ANAクラウンプラザホテル広島



所在地：広島県広島市
客室数：409室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	87.4%	80.7%	82.8%	83.5%	83.7%	85.3%	87.7%	76.8%	71.3%	78.8%	90.7%	89.4%	83.2%	+1.4pt
ADR (円)	13,540	11,259	11,123	14,296	12,406	14,524	14,678	10,420	9,094	9,238	11,083	15,417	12,366	-370
RevPAR (円)	11,839	9,092	9,210	11,932	10,385	12,389	12,878	8,002	6,487	7,280	10,049	13,778	10,288	-124
売上高 (百万円)	439	405	346	369	409	470	495	546	351	302	448	431	5,018	-105

ANAクラウンプラザホテル福岡



所在地：福岡県福岡市
客室数：320室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	85.7%	86.3%	86.5%	85.5%	86.8%	89.2%	94.1%	86.8%	82.9%	94.8%	92.9%	89.9%	88.4%	+0.7pt
ADR (円)	15,464	14,902	14,883	14,566	15,363	14,901	16,971	15,973	14,195	16,217	15,608	15,972	15,431	+529
RevPAR (円)	13,253	12,867	12,870	12,456	13,327	13,291	15,972	13,862	11,761	15,379	14,503	14,363	13,639	+579
売上高 (百万円)	287	284	285	239	254	304	367	336	272	290	326	293	3,543	+90

ANAクラウンプラザホテル金沢



所在地：石川県金沢市
客室数：249室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	88.2%	80.5%	73.3%	83.0%	89.5%	90.2%	91.3%	69.1%	57.0%	69.4%	68.2%	78.7%	78.2%	-3.8pt
ADR (円)	18,136	14,352	14,807	18,817	18,178	18,667	19,626	14,960	11,631	12,783	14,974	22,038	16,894	+257
RevPAR (円)	15,995	11,551	10,857	15,626	16,272	16,841	17,923	10,340	6,631	8,869	10,217	17,341	13,213	-436
売上高 (百万円)	316	288	276	296	311	305	350	325	211	189	240	307	3,420	-180

個別物件の運営実績④

ANAクラウンプラザホテル富山



所在地：富山県富山市
客室数：252室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	84.8%	74.4%	74.6%	92.0%	84.7%	85.9%	91.3%	72.0%	66.4%	76.5%	70.7%	90.7%	80.3%	+1.0pt
ADR (円)	14,080	10,149	10,065	11,780	12,681	12,519	10,759	9,328	7,931	8,932	8,026	14,590	11,090	+347
RevPAR (円)	11,944	7,552	7,505	10,834	10,736	10,749	9,819	6,718	5,270	6,834	5,676	13,233	8,905	+388
売上高 (百万円)	243	243	205	239	230	271	236	251	165	178	196	273	2,736	-33

ソラーレ22物件



総客室数：2,205室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	78.4%	79.1%	78.7%	85.2%	79.5%	83.9%	85.9%	78.4%	74.0%	81.1%	82.7%	83.3%	80.8%	-0.0pt
ADR (円)	6,182	5,746	6,048	7,201	6,271	6,075	5,992	5,897	5,645	5,707	5,847	6,254	6,084	+230
RevPAR (円)	4,846	4,547	4,759	6,136	4,983	5,099	5,149	4,625	4,178	4,630	4,833	5,208	4,919	+184
売上高 (百万円)	351	318	345	444	346	367	359	334	302	303	351	365	4,189	+156

ザ・ビー4物件



総客室数：667室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	89.1%	90.7%	87.6%	86.4%	84.9%	87.3%	90.5%	87.0%	76.8%	88.7%	93.4%	91.9%	87.8%	-2.6pt
ADR (円)	9,537	9,296	9,554	10,134	9,621	9,951	10,212	9,959	8,645	9,365	9,642	10,417	9,708	+366
RevPAR (円)	8,495	8,435	8,371	8,754	8,165	8,686	9,240	8,662	6,641	8,306	9,007	9,571	8,526	+81
売上高 (百万円)	200	193	199	206	186	205	256	203	159	178	212	217	2,420	+96

ホテル・アンドルームス大阪本町



所在地：大阪府大阪市
客室数：103室

運営実績														
	2018年								2019年				累計	前年同期比
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月		
客室稼働率	89.4%	85.0%	92.1%	90.4%	62.4%	83.5%	80.3%	72.7%	81.2%	85.3%	83.8%	81.4%	82.3%	-7.5pt
ADR (円)	12,365	11,309	12,383	14,094	12,073	12,576	13,473	14,067	10,759	11,665	11,106	13,356	12,436	-879
RevPAR (円)	11,060	9,607	11,410	12,743	7,536	10,500	10,818	10,230	8,734	9,954	9,311	10,867	10,239	-1,719
売上高 (百万円)	37	32	38	43	25	36	35	35	30	31	32	36	413	-65



Ⅲ

今後の 運用戦略

本投資法人の外部成長により事業規模・事業領域拡大の機会を星野リゾートグループへ提供することで、スケールメリットを活かした運営力の更なる向上が図られ、本投資法人の収益の成長に寄与する競争力強化のサイクルが実現しています。

事業規模・事業領域拡大の機会

星野リゾート・リート投資法人

外部成長戦略

- ・ スポンサーパイプラインの取得
- ・ ウェアハウジング機能等の活用
- ・ 運用会社独自の情報の活用

内部成長戦略

- ・ 最適なオペレーターを選定
- ・ 施設業績に連動した変動賃料
- ・ 魅力投資による資産価値・競争力の向上

財務戦略

- ・ 希薄化に配慮したエクイティファイナンス
- ・ 安定性重視のデットファイナンス
- ・ 取得余力を確保したLTV水準

競争力強化の サイクル

星野リゾートグループ

持続可能な集客力



運営効率

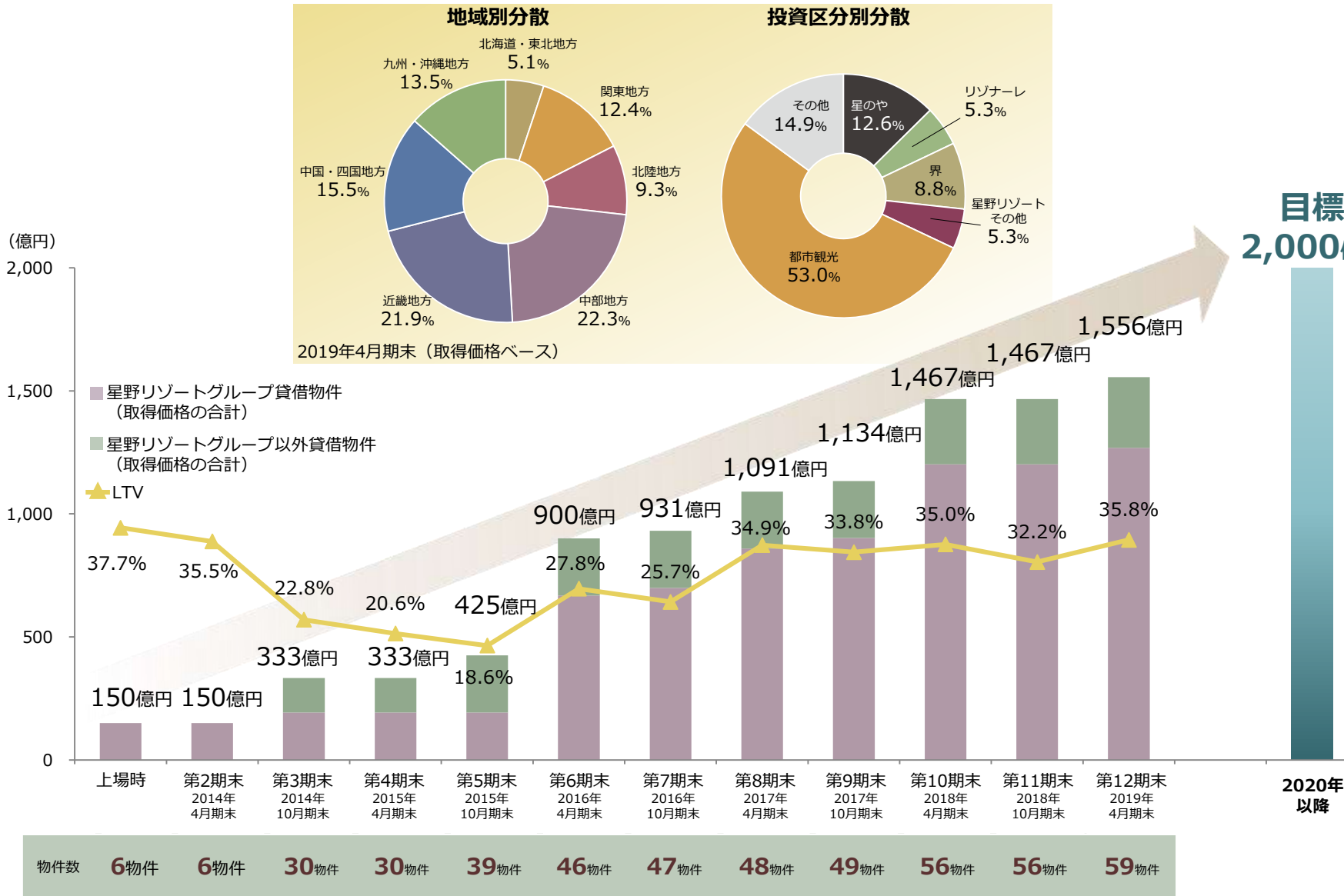
- ・ ホテル運営チーム主導で行われる常にフレッシュな魅力作り
- ・ 自由な発想と垣根のない議論を生むフラットな組織文化
- ・ 地域とホテルとの深い協働関係により高める相互の魅力

独自の運営力による収益向上

豊富なスポンサーパイプラインを中心とした、各地域の観光の中核となるホテル・旅館の取得により資産規模を拡大し、継続的な投資主価値の向上を図ります。

資産規模拡大によるポートフォリオの分散・安定性／流動性の確保

ポートフォリオの質の向上



- 外部成長継続とポートフォリオの質の向上を通じた投資主価値向上
1. 更なるポートフォリオ分散による収益安定性の確保
 2. 時価総額の拡大による流動性の向上、グローバルインデックスへの組み入れ
 3. 既存施設に対する戦略的の魅力投資や、物件入替、売却等によりポートフォリオの質を向上

物件数	6物件	6物件	30物件	30物件	39物件	46物件	47物件	48物件	49物件	56物件	56物件	59物件
-----	-----	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

外部成長 スポンサーパイプライン一覧①



星野リゾートグループ所有施設

■星野リゾートグループ運営

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	アルツ磐梯
2003年	磐梯山温泉ホテル
2008年	猫魔スキー場
2008年	界 熱海（改築中）
2010年	界 遠州
2013年	界 日光
2019年	ホテルニラカナイ小浜島

■星野リゾートグループ以外運営

所有開始年	施設名
2016年	ソルヴィータ ホテル 那覇
2017年	Surfjack Hotel & Swim Club

第三者所有施設

運営開始年	施設名
2004年	リゾナーレトマム
2004年	トマムスキー場
2004年	トマム ザ・タワー
2005年	青森屋
2005年	奥入瀬渓流ホテル
2010年	界 津軽
2015年	ロテルド比叡
2016年	星のや東京
2017年	星のやバリ
2017年	界 アンジン
2018年	OMO5 東京大塚
2018年	界 仙石原
2019年	BEB5 軽井沢
2019年	星のやグーヴァン

スポンサー・DBJ共同ファンド案件

運営開始年（予定）	所在地
2019年	栃木県那須町（リゾナーレ那須）
2020年	山口県長門市（界 長門）
2020年	沖縄県中頭郡読谷村（星のや沖縄）
2022年	大阪府大阪市（OMO7 大阪新今宮）

その他開発案件（一部）

運営開始年（予定）	所在地
2021年	大分県別府市（界 別府）
2021年	北海道白老町（界ブランド）
2021年	鹿児島県霧島市
2021年	奈良県奈良市（旧奈良監獄）
2022年	長崎県雲仙市
2023年	山口県下関市（OMOブランド）
未定	大分県由布市
未定	奈良県明日香村
未定	京都府和束町

■ソルヴィータ ホテル 那覇 所在地：沖縄県



■BEB5 軽井沢 所在地：長野県



■界 別府 所在地：大分県





星のや沖縄 (2020年春 開業予定)



星野リゾートグループとして沖縄本島に初進出

沖縄で「イノー」と呼ばれるサンゴ礁に囲まれた浅く穏やかな海が目の前に広がる場所に位置しています。グスク（注）の中には建物とともに、ヤシ、アセロラ、パパイヤなどの風景が広がり、沖縄らしい建物と滞在を演出しています。

全室オーシャンフロントの客室、プライベートプール付きの約200平米の広さをもつスイートルーム、夕日が望めるプールをはじめとした多彩なアクティビティが楽しめるパブリックスペースなど国際基準のサービスを兼ね備え、沖縄随一のラグジュアリーリゾートを目指しています。

所在地	沖縄県中頭郡読谷村
施設概要	客室、プール、ライブラリー、ラウンジ、スパ・メインダイニングなど
客室数	100室
宿泊料金（予定）	1泊1室 80,000円～300,000円

（注）グスクとは沖縄、奄美諸島に残されている史跡のこと。琉球石灰岩の堀に囲まれており、中に木造の建物がある。

リゾナーレ那須 (2019年秋 開業予定)



日本初！アグリツーリズムをコンセプトにしたリゾートホテル

地域に根ざした農業の営みを観光で体験する「アグリツーリズム（注）」を、那須岳の山裾に位置するリゾナーレ那須でのリゾート滞在として創造し、日本初の「アグリツーリズムリゾート」を目指します。

所在地	栃木県那須町
施設概要	客室、メインダイニング、ビュッフェレストラン、アグリガーデン、POKO POKO、大浴場、スパ
客室数	43室
宿泊料金（予定）	1泊朝食付 21,000円～ (2名1室利用時1名あたり)

（注）アグリツーリズム：イタリア語でアグリカルトウーラとツーリズムの造語で、都会の喧騒から離れその土地の農体験や自然体験、文化交流を楽しむ観光の形。ヨーロッパ発祥と言われ、イタリアを中心とする世界各国で楽しまれている。



界 長門 (2020年3月 開業予定)



長門湯本温泉街全体との協働を推進

山口県北部の山に囲まれた川沿いの温泉地、長門湯本温泉の中心を流れる音信川（おとずれがわ）に掛かる曙橋のたもとに位置します。

星野リゾートグループは「長門湯本温泉観光まちづくり計画」の意思決定機関である「長門湯本温泉観光まちづくり推進会議」のメンバーとして、また、温泉旅館ブランド「界」の開業を通じて温泉街の活性化に寄与し、長門湯本温泉街全体との協働を進めています。

所在地	山口県長門市	着工	2018年9月6日
施設概要	客室、食事処、大浴場、湯上がり処、 トラベルライブラリー、ロビー ショップ	客室数	40室（本館30室 別館10室） * 別館は全室温泉露天風呂付
階数	地上4階	宿泊料金	1泊2食付 32,000円～ （2名1室利用時1名あたり）

OMO7 大阪新今宮 (2022年4月 開業予定) 旅のテンションを上げる都市観光ホテル



大阪の街をもっと楽しく、テンションの上がる旅を。旅行者や地域の方に向けて開かれた多くの笑顔が集う場でありたい。そうした思いを、建物のデザインにもふんだんに取り入れました。

JR大阪環状線新今宮駅ホームに隣接した約14,000平米の敷地には、都市部にありながら緑豊かなガーデンエリアが広がります。建物の外装は、都市部に多く見られる硬く規則的な印象ではなく、敢えて親しみやすくやわらかな印象を受けるデザインとすることで、OMOらしさを表現しています。

所在地	大阪府大阪市浪速区	着工	2019年6月1日
施設概要	客室（個性的な7タイプ）、レスト ラン、カフェテリア、ショップ、 ガーデンエリア、温浴棟	客室数	436室
階数	地上14階	宿泊料金	未定

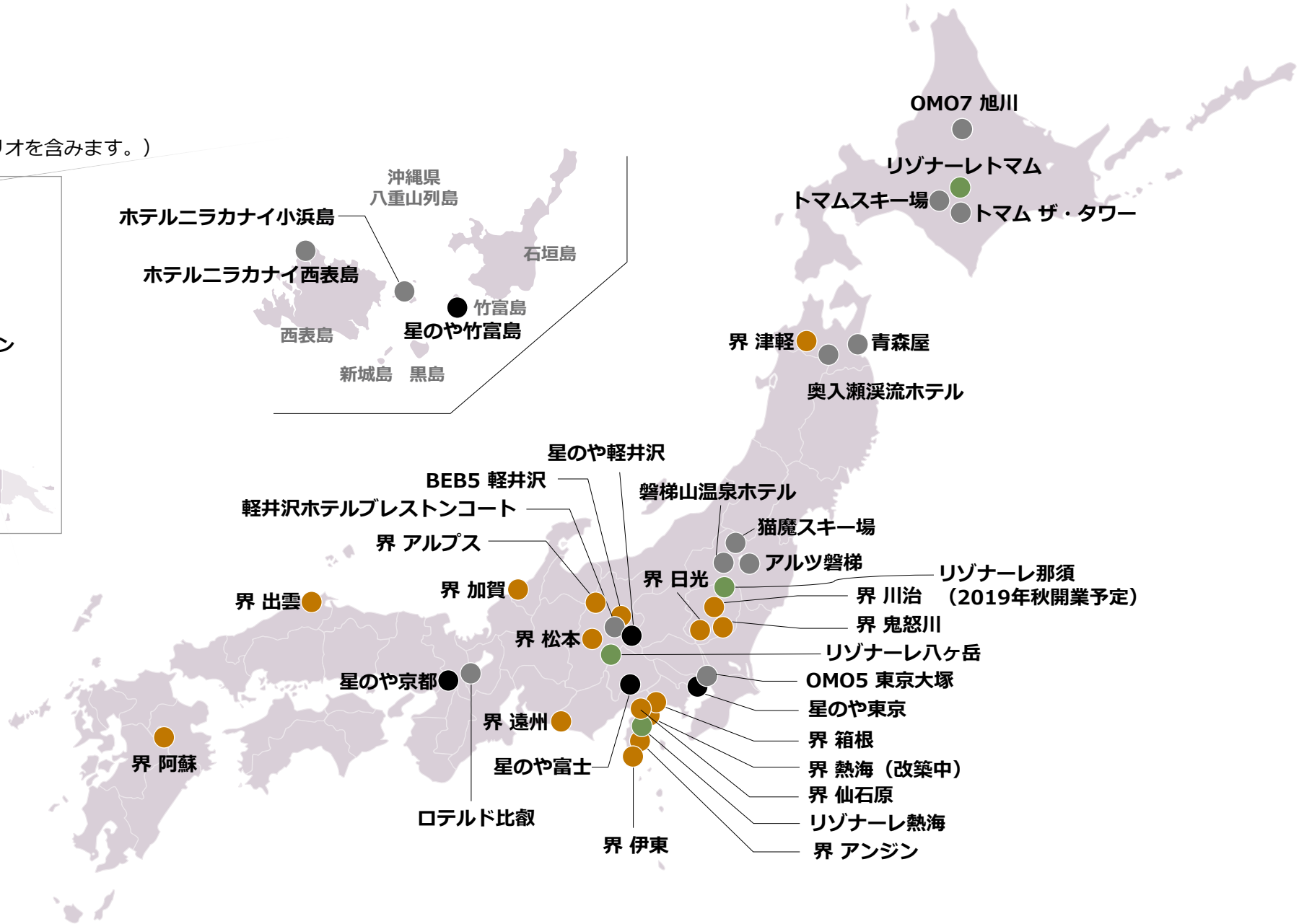
外部成長

星野リゾートグループの運営（予定）施設（2019年6月18日現在）



- 星のや
- リゾナーレ
- 界
- その他

（本投資法人のポートフォリオを含みます。）



内部成長 魅力投資による内部成長①

星野リゾートグループのノウハウを活用した魅力投資の実績

界 箱根



2016年12月～
2017年2月
内容：客室を中心とした改装
投資額：230百万円

リゾナーレ八ヶ岳



2016年6月～
2017年4月
内容：客室及びレストラン改装
投資額：1,307百万円

界 伊東



2018年9月～
2019年2月
内容：全館リニューアル
投資額：588百万円

リゾナーレ熱海



2019年1月～4月
内容：客室増室及び改装
投資額：216百万円

2016年11月～2017年2月
内容：客室を中心とした改装
投資額：48百万円

ANAクラウンプラザ ホテル広島

2018年1月～4月
内容：ダイニング花火及び
客室水回り改装投資額：258百万円

リゾナーレ熱海

2018年5月～7月
内容：クラブラウンジの改装
投資額：47百万円

ハイアット リージェンシー大阪

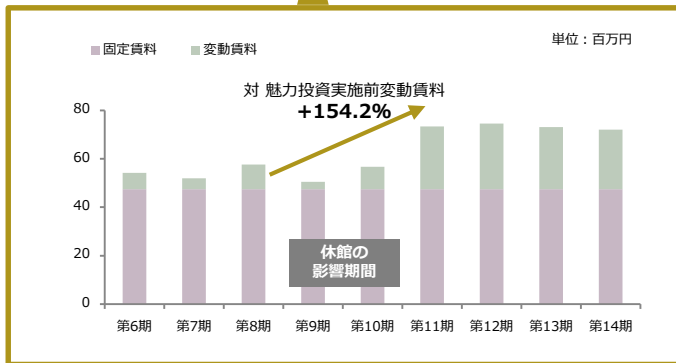
2018年6月～2019年3月
内容：客室の改装
投資額：90百万円

リゾナーレ八ヶ岳

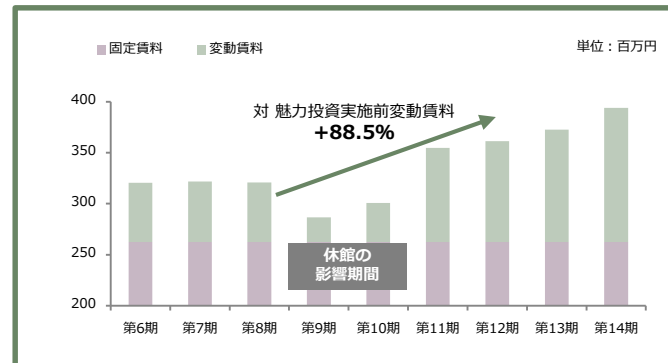
2017

2018

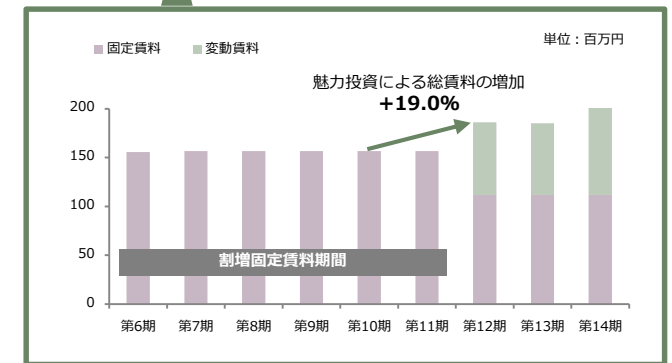
2019



界 箱根



リゾナーレ八ヶ岳



リゾナーレ熱海



マーケットニーズに沿った魅力投資の事例

リゾナーレ熱海 客室改装

「リゾナーレ熱海」では好調な施設運営実績の推移を背景に、テラス棟において未使用の客室4室を改装のうえ増室しました。本改装工事では、テラス棟のその他の客室の水回り改装も合わせて行うことで、売上高、ADRの増加を見込んでいます。

投資額：216百万円

- 未使用部屋改装（4室増室）
- 水周り改装（20室）
- フローリング・カーペット更新（16室）

改装前



改装後



運営上の魅力訴求

“オーシャンビューに癒されてアクティブに過ごす三世代リゾートステイ”

「星野リゾート リゾナーレ熱海」は、全室オーシャンビューの絶景が魅力のホテルです。2019年4月に改装した客室「テラスリビングスイート」で、三世代家族が思い思いに過ごすことができます。



界伊東 全館リニューアル

今後懸念される施設・設備の老朽化による顧客満足度の低下を防ぎ、運営実績の維持・向上を実現するため、2018年9月より休館し改装工事を実施し2018年12月にリニューアルオープンしました。

投資額：588百万円

- 客室
- 大浴場・湯上り処スペース拡張
- ロビー（全面改装）
- 施設維持投資（空調・エレベーター等）

改装前



改装後



運営上の魅力訴求

“温泉旅館でほっこり過ごす、三世代のんびりステイ”

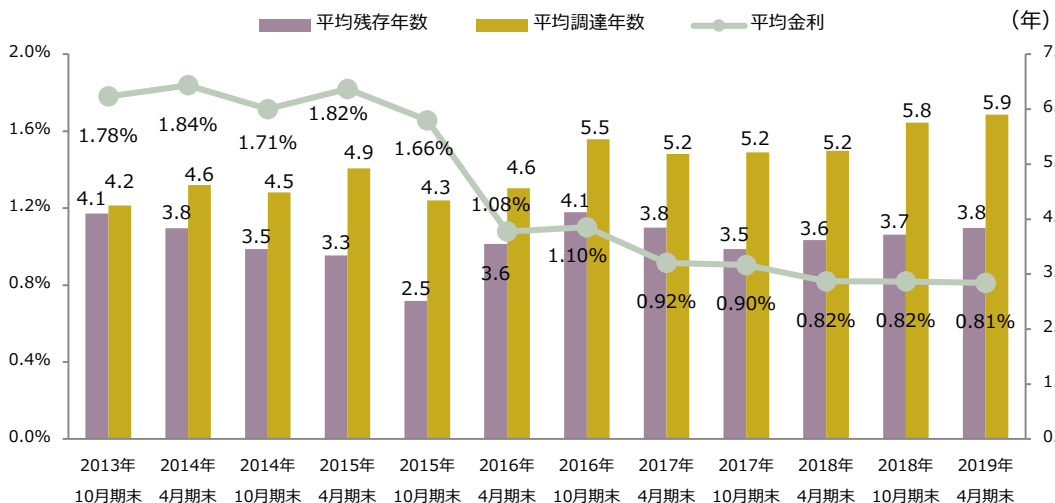
「星野リゾート 界伊東」は、温泉旅館でほっこり過ごす「三世代みずいらず旅」プランを提供します。星野リゾートグループで初めての8名定員の特別和室では、三世代家族全員でゆったりとくつろげるリビングスペースで、子供と「思いだすごろく」などを楽しめます。



借入コスト低減と長期固定化を図り、より安定的な財務基盤の構築を目指します。

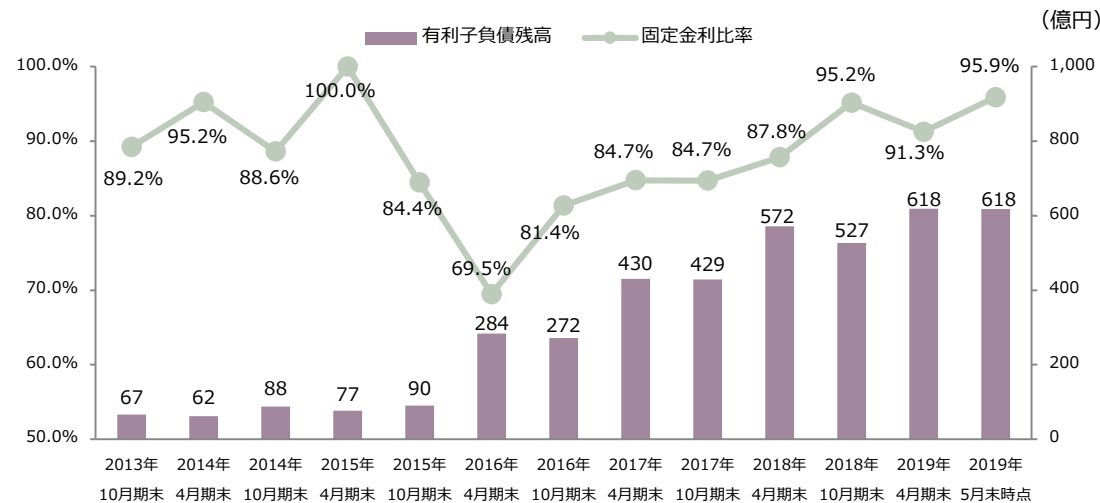
平均金利と平均残存年数及び平均調達年数の推移

コスト低減と借入れ期間の長期化の両立



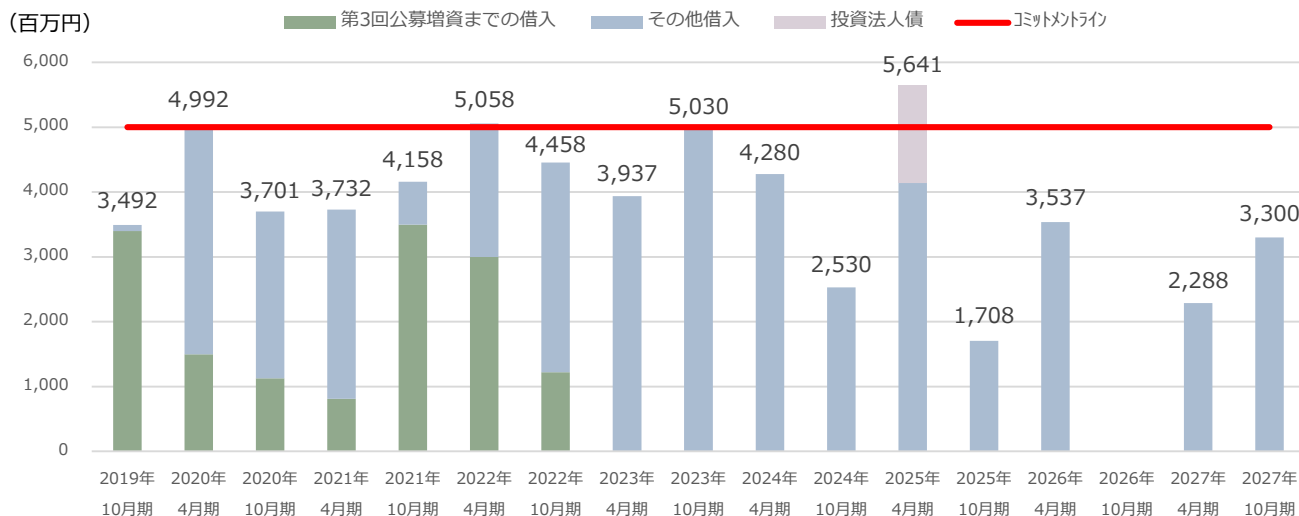
借入金の固定金利比率の推移

固定金利比率を高い水準に維持



最終返済期限の分散状況 (6月18日時点)

返済期限の分散化及びホテル特化型J-REIT唯一のコミットメントライン設定により
リファイナンスリスクを低減



(注) ホテル特化型J-REITとは、ジャパン・ホテル・リート投資法人、いちごホテルリート投資法人、大江戸温泉リート投資法人、森トラスト・ホテルリート投資法人、及び本投資法人をいいます。

今後返済期限が到来する上場時以降及び第3回公募増資時までの借入れ

決算期	第13期	第13期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
返済時期	2019年 10月	2019年 10月	2020年 4月	2020年 7月	2021年 4月	2021年 10月	2022年 4月	2022年 10月
借入時イベント	第3回公募増資	第3回公募増資	第3回公募増資	新投資口上場	第1回公募増資	第3回公募増資	第3回公募増資	第3回公募増資
返済金額	25.5億円	8.5億円	15億円	11.2億円	8.1億円	35億円	30億円	12.2億円
借入期間	4.0年	4.0年	4.5年	7.0年	7.0年	6.0年	6.5年	7.0年
金利区分	変動	固定	固定	固定	固定	固定	固定	固定
借入金利	0.469%	0.500%	0.821%	2.459%	1.998%	1.122%	1.228%	1.336%

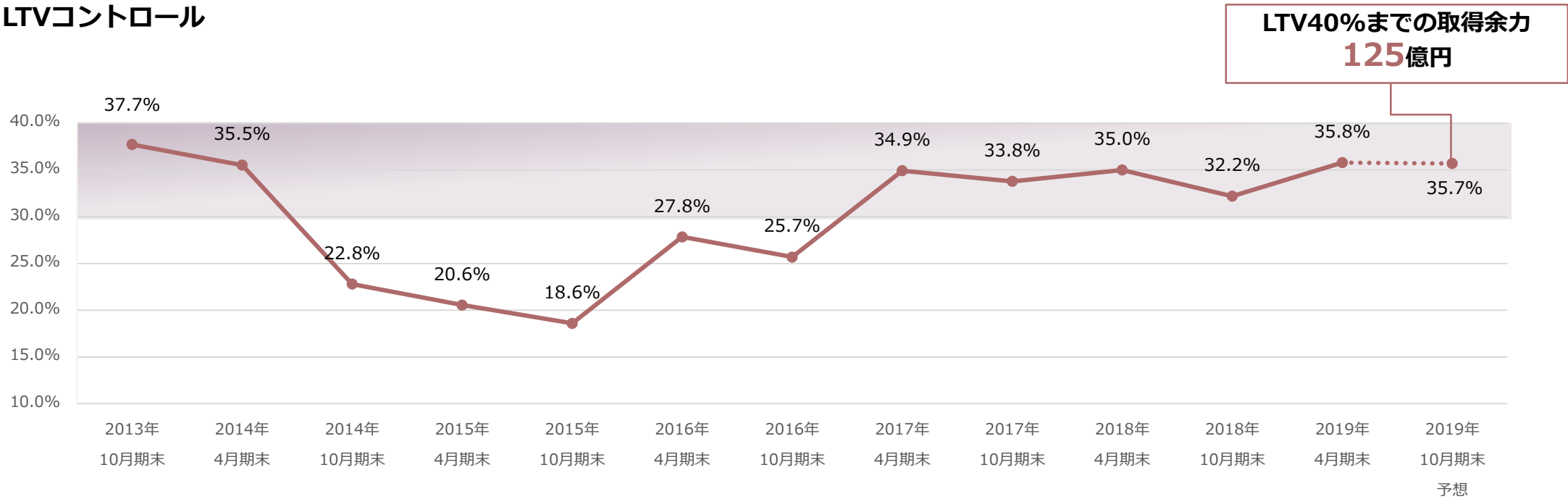
直近における固定金利での想定借入金利

想定借入期間	4.0年	4.5年	6.0年	6.5年	7.0年
想定借入金利	0.422%	0.453%	0.629%	0.692%	0.756%

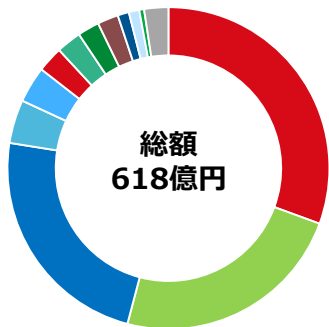
(注) 2019年6月10日に想定借入期間での借入を行ったものとして算出しています。

運用の安定性と物件取得の機動性の両立を目指した財務運営を目指します。

LTVコントロール



資金調達の分散状況 (6月18日時点)



三菱UFJ銀行	30.6%
三井住友銀行	23.5%
日本政策投資銀行	23.4%
りそな銀行	4.4%
福岡銀行	3.6%
みずほ銀行	2.6%
北陸銀行	2.5%
山口銀行	2.2%
足利銀行	2.1%
京都銀行	1.1%
池田泉州銀行	1.1%
静岡銀行	0.5%
投資法人債	2.4%

格付の状況

格付機関	株式会社日本格付研究所 (JCR)
格付対象	長期発行体格付
格付	A-
見通し	ポジティブ

星野リゾートグループのESGの取り組み①（環境の取り組み）



環境（Environment）

自然環境が豊かなリゾート地においては、自然を資源として活かしながら保全に努めるとともに、施設運営による周辺環境への負荷を限りなくゼロに近づけることが求められています。リゾート運営を専門とする星野リゾートグループにとって、環境負荷を軽減したサステイナブル（持続可能）なリゾート運営を行うことは企業競争力のひとつと捉え、星野リゾートグループでは1992年より環境経営に取り組んでいます。

◆星のや軽井沢

「自然と共生」を影で支える自家発電システム

星のや軽井沢を支えるエネルギーシステム、「EIMY=Energy In My Yard」。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おさえるため、消費するエネルギーを自給自足できたならば、というシンプルな発想から生まれた水力発電と地熱利用による、エネルギー自給システムです。施設の中央を流れる川は、水力発電のためのダム役割を果たしています。

水力発電のほかに、温泉の湧き出る軽井沢ならではの、豊かな地熱に着目。3本の井戸で地熱を取り出すという、日本初の本格システムを始動したところ、欧米標準を大きく上回る熱交換効率を実現することに成功しました。

現在は、風楼など建築上の工夫も組み合わせることで、化石燃料を一切使うことなく、約68%のエネルギーを自給自足しています。冷房では作り出せないやわらかな高原の風を吸い、二酸化炭素を排出することのない床暖房で暖まる。その心地良さの背景には、EIMYという、画期的な自家発電システムが存在しています。



ヒートポンプの動力の一部を賄う水力発電設備



ゴミを28種類に分別し資源のリサイクルを推進



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



環境（Environment）

◆星野リゾートグループでは運営する全宿泊施設で個包装ソープ類を2019年中に撤廃し、ポンプボトル式の詰め替え運用へ変更することを決定しました。



廃棄処分
プラスチック容器 10g×3=30g
ソープ類 15ml×3=45ml

星野リゾート国内宿泊施設：全30施設
年間宿泊人数：163万人(2018年実績)

廃棄削減

約49tのプラスチック容器
約73KLのソープ類

◆星のや京都 宿泊者を対象とした「野遊び植樹会」

星のや京都のスタッフは、これまで地域の植樹活動に毎年参加しており、この活動を通して地域への愛着や環境を守る責任感を持つようになりました。

また、この経験から「嵐山についての理解を深める機会を宿泊者に提供することで、嵐山の景観を10年後、100年後に繋いでいきたい」と考えるようになりました。

そのような思いから立案された宿泊者対象の「野遊び植樹会」という企画は、参加者が施設のスタッフと共に嵐山国有林を巡り、山の特徴や生態、あるべき姿についての話を聞き、サクラやモミジなどの苗木を植えていきます。

星野リゾートグループでは本企画を通して嵐山の文化的価値の発信を行い、この景観を宿泊者と共に後世へ繋いでいくことを目指しています。



星野リゾートグループのESGの取り組み③（社会、ガバナンスの取り組み）

社会（Social）

◆星のや竹富島 「クモーマミ 復興プロジェクト」

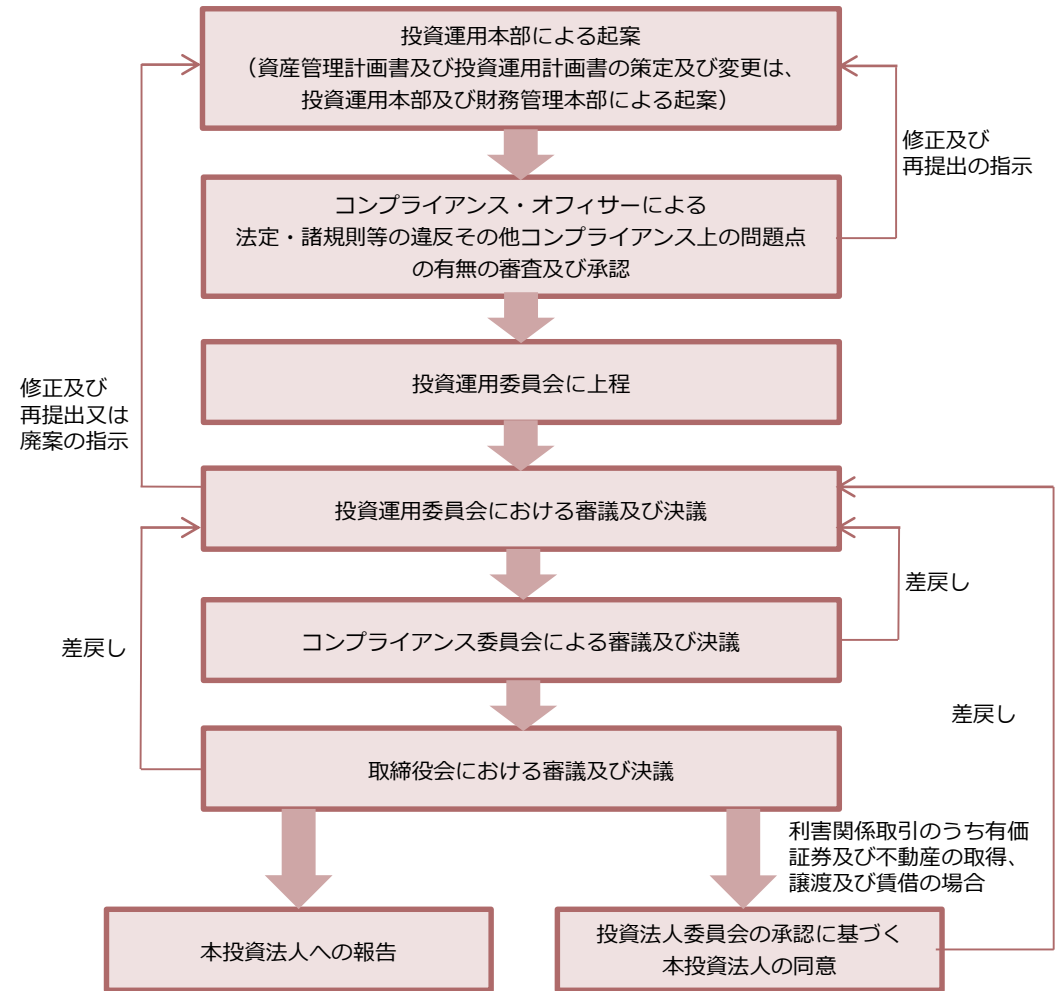


竹富島では、観光業や流通の発展に伴い、島の生活に密接に繋がっていた畑や島特有の作物の栽培を継承する方が少なくなってきました。

星のや竹富島は島特有の作物を継承するために、2017年に施設内に畑を作り、島で親しまれてきた粟や芋などを育てています。その取り組みの一環として、安価な外国産大豆の流入により竹富島での栽培が一時途絶えていた大豆「クモーマミ（小浜大豆）」を復興させるプロジェクトを2019年1月に始動しました。

ガバナンス（Governance）

本投資法人における投資運用の意思決定フロー



本投資法人のホームページが使いやすくなりました。

本投資法人の現状、観光マーケットや、星野リゾートについて等、最新の情報を公開。

- ◇ブックマークをご利用ください。
- ◇モバイルでもアクセスしやすくなりました。

1 トップページ

- 個人投資家の皆様へを追加しました
- 日本の観光データや星野リゾートに関する話題を組み入れました

さらに詳しく
モバイルで確認する



2 ポートフォリオ

- サマリーを新設し、投資の分散がわかりやすくなりました
- 保有物件の概要、写真、データ、公式HP、ダウンロード機能の追加で、より詳細にご確認いただけます

さらに詳しく
モバイルで確認する



3 IR情報

- 決算ハイライトをグラフ化しました
- アナリストカバレッジを追加しました

さらに詳しく
モバイルで確認する

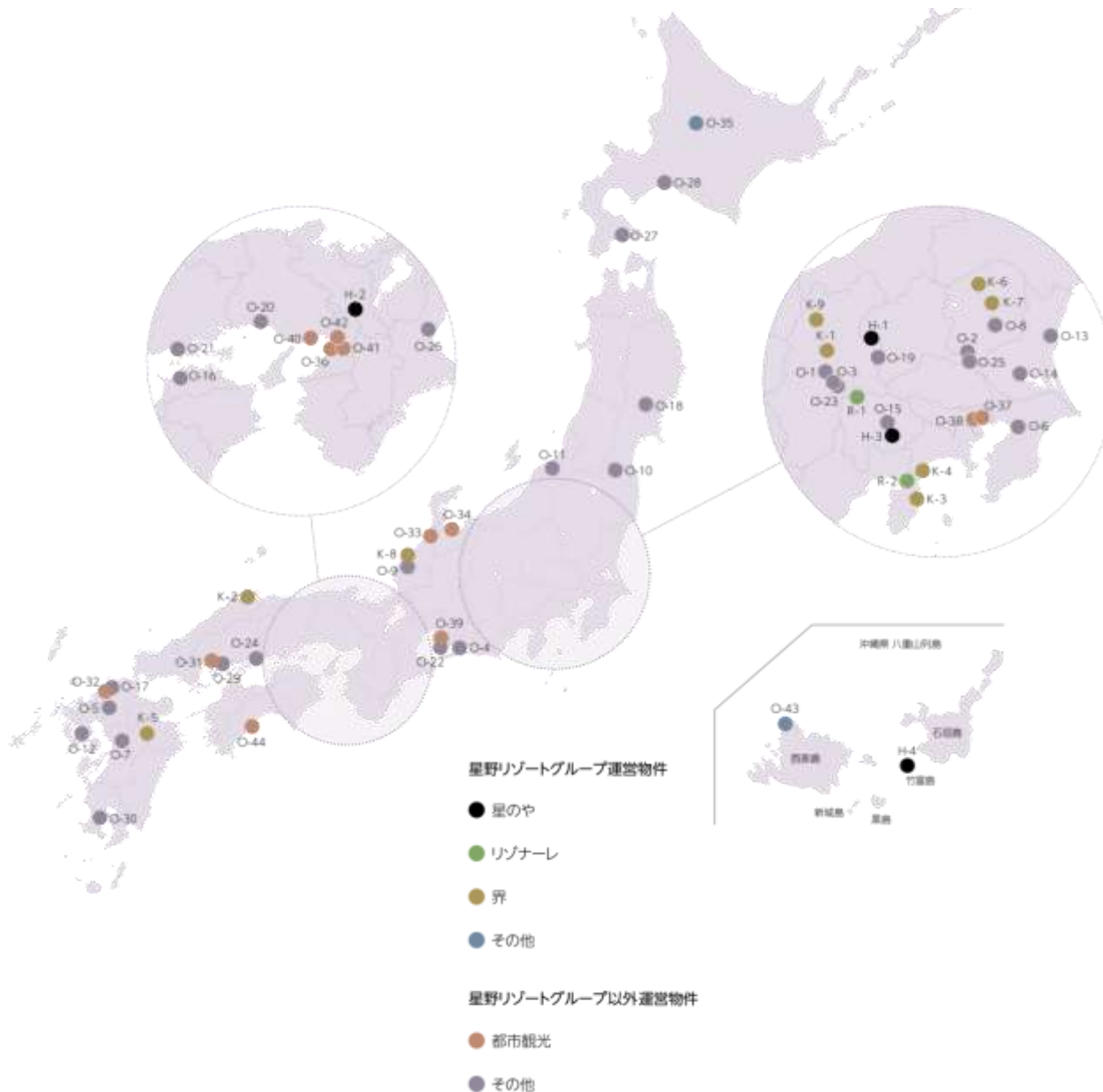


IV

Appendix



ポートフォリオの状況 (2019年6月18日現在)



分類	物件番号	物件名称
<星野リゾートグループ運営物件>		
星のや	H-1	星のや軽井沢
	H-2	星のや京都
	H-3	星のや富士
	H-4	星のや竹富島
リゾナーレ	R-1	リゾナーレハヶ岳
	R-2	リゾナーレ熱海
界	K-1	界 松本
	K-2	界 出雲
	K-3	界 伊東
	K-4	界 箱根
	K-5	界 阿蘇
	K-6	界 川治
	K-7	界 鬼怒川
	K-8	界 加賀
	K-9	界 アルプス
その他	O-35	OMO7 旭川
	O-43	ホテルニラカナイ西表島
<星野リゾートグループ以外運営物件>		
都市観光	O-31	ANAクラウンプラザホテル広島
	O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡
	O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢
	O-34	ANAクラウンプラザホテル富山
	O-36	ハイアットリージェンシー大阪
	O-37	ザ・ビー 赤坂
	O-38	ザ・ビー 三軒茶屋
	O-39	ザ・ビー 名古屋
	O-40	ザ・ビー 神戸
	O-41	クインテッサホテル大阪心斎橋
O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町	
O-44	ホテル日航高知旭ロイヤル	

分類	物件番号	物件名称
その他	O-1	チサンイン 塩尻北インター
	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター
	O-3	チサンイン 諏訪インター
	O-4	チサンイン 豊川インター
	O-5	チサンイン 鳥栖
	O-6	チサンイン 千葉浜野R16
	O-7	チサンイン 熊本御幸苗田
	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼
	O-9	チサンイン 福井
	O-10	チサンイン 福島西インター
	O-11	チサンイン 新潟中央インター
	O-12	チサンイン 大村長崎空港
	O-13	チサンイン ひたちなか
	O-14	チサンイン 土浦阿見
	O-15	チサンイン 甲府石和
その他	O-16	チサンイン 丸亀善通寺
	O-17	チサンイン 宗像
	O-18	チサンイン 岩手一関インター
	O-19	チサンイン 軽井沢
	O-20	チサンイン 姫路夢前橋
	O-21	チサンイン 倉敷水島
	O-22	カンデオホテルズ半田
	O-23	カンデオホテルズ茅野
	O-24	カンデオホテルズ福山
	O-25	カンデオホテルズ佐野
	O-26	カンデオホテルズ亀山
	O-27	コンフォートホテル函館
	O-28	コンフォートホテル苫小牧
	O-29	コンフォートホテル呉
	O-30	チサンイン 鹿児島谷山

個別運営実績①



星のや富士	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	85.5%	96.4%	92.8%	95.2%	94.4%	94.4%	98.0%	95.9%	92.2%	94.2%	96.1%	96.0%	94.3%
ADR (円)	67,797	53,336	69,852	90,408	70,465	69,484	66,249	64,789	58,449	58,434	62,474	81,508	68,063
RevPAR (円)	57,956	51,425	64,838	86,106	66,531	65,617	64,924	62,124	53,875	55,043	60,056	78,248	64,179
売上高 (百万円)	111	102	124	160	124	127	122	119	78	98	116	138	1,425

界 松本	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	73.3%	82.2%	87.7%	93.2%	89.9%	91.7%	84.0%	78.4%	73.6%	74.5%	73.7%	75.6%	81.8%
ADR (円)	46,526	37,840	41,806	61,583	44,707	44,948	41,881	39,594	39,609	26,751	32,117	41,633	42,296
RevPAR (円)	34,115	31,122	36,671	57,381	40,179	41,212	35,169	31,034	29,163	19,916	23,670	31,491	34,581
売上高 (百万円)	50	43	56	78	59	61	53	45	31	34	41	47	602

界 伊東	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.3%	82.3%	88.5%	99.3%	-	-	-	91.8%	83.2%	91.8%	88.7%	74.1%	85.5%
ADR (円)	33,138	28,507	33,051	46,704	-	-	-	54,500	34,381	32,347	33,385	32,742	35,664
RevPAR (円)	24,622	23,463	29,238	46,390	-	-	-	50,041	28,614	29,690	29,616	24,265	30,484
売上高 (百万円)	53	47	56	83	0	0	0	31	61	60	65	50	511

界 阿蘇	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	82.3%	84.0%	78.2%	90.6%	89.7%	93.0%	95.3%	96.6%	87.5%	86.6%	86.3%	86.4%	88.0%
ADR (円)	67,497	54,746	63,326	79,343	71,959	69,485	65,966	64,779	58,052	58,545	56,458	64,858	64,931
RevPAR (円)	55,522	45,959	49,537	71,878	64,515	64,629	62,851	62,545	50,796	50,704	48,718	56,050	57,162
売上高 (百万円)	32	25	29	40	34	37	35	34	26	27	29	28	381

界 鬼怒川	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	63.9%	61.4%	64.8%	88.4%	85.3%	82.9%	80.1%	74.2%	67.5%	72.7%	73.3%	68.7%	73.6%
ADR (円)	38,860	33,107	35,310	47,113	35,879	39,645	38,553	38,214	38,120	30,984	30,434	30,572	36,768
RevPAR (円)	24,836	20,335	22,875	41,635	30,620	32,851	30,896	28,352	25,714	22,523	22,293	20,996	27,078
売上高 (百万円)	72	59	69	111	84	93	86	80	68	62	71	61	920

星のや竹富島	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	67.0%	69.9%	86.1%	94.2%	80.3%	82.3%	84.2%	84.1%	76.8%	87.2%	86.0%	83.6%	81.9%
ADR (円)	59,087	55,544	71,205	82,917	70,796	63,806	55,466	56,027	57,147	47,461	54,544	64,677	62,060
RevPAR (円)	39,590	38,842	61,299	78,069	56,833	52,486	46,684	47,141	43,861	41,387	46,883	54,077	50,802
売上高 (百万円)	98	94	135	171	122	123	110	115	82	89	115	124	1,384

界 出雲	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.9%	83.2%	80.1%	92.3%	91.4%	92.7%	99.3%	97.3%	92.8%	90.5%	99.3%	96.8%	91.7%
ADR (円)	47,310	39,137	42,247	56,183	49,751	51,236	53,177	41,889	40,297	33,950	35,615	38,566	44,341
RevPAR (円)	39,679	32,560	33,837	51,879	45,467	47,517	52,807	40,763	37,386	30,740	35,376	37,316	40,672
売上高 (百万円)	54	47	42	67	58	63	72	64	57	45	58	48	680

界 箱根	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	92.0%	87.7%	94.3%	99.3%	98.8%	95.9%	96.4%	92.8%	94.0%	96.0%	95.8%	96.7%	95.0%
ADR (円)	44,560	38,560	43,473	54,241	44,804	44,240	47,299	52,032	41,120	42,247	38,730	44,012	44,634
RevPAR (円)	41,011	33,826	40,975	53,858	44,273	42,412	45,574	48,280	38,633	40,550	37,090	42,541	42,405
売上高 (百万円)	77	63	78	95	78	82	83	69	72	69	73	73	918

界 川治	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	73.4%	72.8%	78.1%	90.3%	82.6%	71.0%	65.7%	60.3%	57.0%	62.5%	66.3%	64.1%	70.6%
ADR (円)	25,691	21,782	23,821	37,578	26,505	35,309	30,569	29,982	28,650	24,441	22,242	21,167	27,671
RevPAR (円)	18,861	15,866	18,598	33,918	21,891	25,065	20,096	18,071	16,323	15,284	14,739	13,559	19,549
売上高 (百万円)	67	60	69	104	73	67	65	62	56	51	57	42	777

界 加賀	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	65.2%	62.7%	64.9%	83.2%	79.7%	78.7%	86.9%	76.7%	70.0%	71.7%	76.3%	66.4%	73.5%
ADR (円)	39,418	30,763	34,725	47,408	40,748	37,709	40,671	43,282	40,093	37,891	33,250	33,816	38,640
RevPAR (円)	25,696	19,291	22,543	39,443	32,485	29,691	35,361	33,183	28,049	27,177	25,362	22,447	28,411
売上高 (百万円)	74	62	69	107	90	84	111	100	90	81	83	63	1,019

個別運営実績②



界 アルプス	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	50.1%	48.7%	67.3%	86.6%	71.9%	70.6%	58.8%	60.3%	61.0%	60.4%	57.9%	55.4%	62.5%
ADR (円)	35,433	20,537	26,136	43,572	32,548	30,209	24,872	28,611	26,057	18,476	17,825	29,325	28,567
RevPAR (円)	17,740	9,997	17,599	37,745	23,394	21,337	14,630	17,265	15,900	11,163	10,326	16,242	17,859
売上高 (百万円)	54	39	62	108	72	70	51	53	54	41	45	49	705

ホテルニラカナイ 西表島	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	46.1%	49.0%	64.0%	78.8%	51.9%	54.0%	44.0%	27.4%	22.5%	24.0%	40.9%	31.7%	44.7%
ADR (円)	23,067	23,927	39,024	52,982	25,172	18,034	17,184	23,546	21,363	19,701	23,663	26,955	28,861
RevPAR (円)	10,641	11,735	24,979	41,775	13,071	9,744	7,561	6,445	4,804	4,719	9,683	8,548	12,903
売上高 (百万円)	82	85	169	271	95	84	67	51	38	33	76	55	1,111

ザ・ビー 三軒茶屋	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	87.8%	86.9%	82.3%	79.9%	87.5%	90.1%	93.2%	91.6%	82.9%	89.5%	92.7%	93.1%	88.1%
ADR (円)	11,018	10,661	11,620	12,054	11,694	11,896	11,925	11,694	11,032	12,312	11,943	12,425	11,694
RevPAR (円)	9,677	9,261	9,565	9,632	10,231	10,722	11,110	10,709	9,147	11,015	11,071	11,565	10,301
売上高 (百万円)	37	34	37	36	38	42	47	42	35	39	43	43	477

ザ・ビー 神戸	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	91.1%	91.4%	92.1%	93.2%	81.0%	86.8%	92.0%	92.1%	73.4%	90.8%	91.6%	90.2%	88.8%
ADR (円)	10,869	10,902	9,977	11,422	9,940	10,588	11,283	10,510	8,385	9,174	10,653	10,565	10,402
RevPAR (円)	9,898	9,963	9,189	10,643	8,053	9,185	10,379	9,683	6,155	8,326	9,755	9,530	9,235
売上高 (百万円)	63	62	60	68	52	59	72	62	41	50	62	60	718

チサンイン 佐野藤岡インター	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.7%	81.1%	78.3%	82.3%	77.5%	82.9%	86.4%	84.2%	79.7%	86.8%	83.4%	89.5%	82.6%
ADR (円)	6,412	5,767	5,898	6,800	6,085	6,117	6,110	6,513	6,352	5,830	6,013	6,639	6,218
RevPAR (円)	5,108	4,674	4,620	5,596	4,718	5,070	5,282	5,483	5,065	5,061	5,015	5,941	5,137
売上高 (百万円)	15	13	13	16	13	15	15	16	15	13	15	17	181

OMO7 旭川	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.9%	90.9%	93.0%	92.3%	70.6%	67.5%	63.3%	70.0%	75.1%	85.1%	82.6%	61.4%	77.7%
ADR (円)	9,446	11,851	20,533	19,781	14,266	10,075	7,166	7,564	7,518	9,408	7,030	8,032	11,507
RevPAR (円)	7,454	10,774	19,102	18,265	10,066	6,804	4,534	5,294	5,649	8,007	5,809	4,928	8,935
売上高 (百万円)	161	193	261	225	196	161	130	149	168	145	158	128	2,082

ザ・ビー 赤坂	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	86.8%	88.6%	88.2%	78.6%	85.9%	91.8%	91.4%	81.3%	69.9%	80.2%	93.0%	90.0%	85.5%
ADR (円)	10,139	9,723	10,503	10,492	10,181	10,800	11,030	11,018	10,057	10,583	10,485	12,162	10,609
RevPAR (円)	8,802	8,618	9,267	8,250	8,746	9,914	10,081	8,962	7,031	8,483	9,746	10,943	9,069
売上高 (百万円)	48	45	51	46	46	54	66	48	38	41	53	57	600

ザ・ビー 名古屋	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	89.9%	93.9%	86.6%	90.4%	85.6%	82.8%	87.2%	84.7%	81.3%	93.0%	95.6%	93.9%	88.7%
ADR (円)	7,293	7,118	7,435	7,970	7,832	7,604	7,726	7,737	6,615	7,203	7,089	8,001	7,470
RevPAR (円)	6,554	6,683	6,437	7,203	6,708	6,299	6,735	6,553	5,376	6,699	6,775	7,515	6,624
売上高 (百万円)	50	50	50	55	49	48	70	50	42	47	52	55	624

チサンイン 塩尻北インター	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.1%	78.4%	82.6%	87.9%	86.5%	81.8%	80.0%	70.1%	67.7%	77.0%	80.2%	85.3%	79.9%
ADR (円)	6,239	5,833	6,240	7,730	6,432	6,395	5,934	5,349	4,956	5,263	5,619	6,249	6,068
RevPAR (円)	5,060	4,573	5,154	6,795	5,563	5,229	4,745	3,749	3,356	4,053	4,508	5,330	4,847
売上高 (百万円)	15	13	15	20	16	16	14	11	10	11	14	15	177

チサンイン 諏訪インター	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.9%	77.2%	84.8%	93.3%	88.3%	89.3%	82.4%	78.9%	76.2%	78.5%	86.1%	88.6%	83.7%
ADR (円)	6,106	5,586	6,094	8,114	6,863	6,389	6,065	5,636	5,460	5,470	5,465	6,177	6,161
RevPAR (円)	4,879	4,311	5,169	7,571	6,057	5,708	4,997	4,446	4,160	4,292	4,706	5,470	5,154
売上高 (百万円)	14	12	15	22	17	17	14	13	12	11	14	15	182

個別運営実績③



チサンイン 豊川インター	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	75.7%	81.0%	83.1%	92.2%	86.0%	92.4%	90.9%	88.4%	83.8%	85.3%	86.9%	82.7%	85.7%
ADR (円)	5,575	5,131	5,169	6,091	5,200	4,855	5,300	4,909	5,013	4,965	5,581	5,741	5,296
RevPAR (円)	4,221	4,154	4,295	5,619	4,471	4,485	4,819	4,341	4,201	4,233	4,849	4,749	4,539
売上高 (百万円)	13	12	13	17	13	13	14	13	13	12	15	14	167

チサンイン 鳥栖	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.5%	78.6%	70.3%	80.1%	76.1%	81.8%	89.6%	80.4%	77.1%	79.3%	83.3%	83.9%	80.2%
ADR (円)	5,764	5,639	5,624	6,503	5,731	5,388	5,634	5,815	5,560	5,477	5,474	5,952	5,716
RevPAR (円)	4,698	4,432	3,953	5,208	4,358	4,407	5,048	4,677	4,287	4,346	4,560	4,997	4,582
売上高 (百万円)	14	13	12	15	12	13	14	14	13	11	13	14	163

チサンイン 千葉浜野R16	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	95.3%	87.3%	79.5%	84.9%	80.9%	84.8%	87.4%	87.2%	74.4%	91.6%	92.5%	89.6%	86.2%
ADR (円)	6,499	6,400	6,158	6,848	6,569	6,337	6,357	6,938	6,057	6,094	6,369	6,695	6,450
RevPAR (円)	6,194	5,590	4,898	5,816	5,316	5,371	5,559	6,050	4,504	5,582	5,888	6,001	5,563
売上高 (百万円)	19	16	14	17	15	16	16	18	13	15	17	17	200

チサンイン 熊本御幸苗田	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	79.6%	80.1%	77.9%	80.5%	77.0%	85.7%	89.9%	82.1%	78.5%	91.5%	89.3%	87.3%	83.3%
ADR (円)	7,101	6,826	6,902	7,249	6,962	6,794	6,845	6,801	6,845	7,069	6,835	7,101	6,943
RevPAR (円)	5,650	5,470	5,380	5,838	5,361	5,825	6,151	5,585	5,374	6,466	6,106	6,200	5,785
売上高 (百万円)	18	17	17	19	13	17	19	18	17	18	19	19	216

チサンイン 宇都宮鹿沼	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	81.3%	85.3%	78.0%	84.4%	80.7%	87.3%	85.4%	86.2%	76.9%	85.2%	87.6%	88.1%	83.8%
ADR (円)	5,983	5,669	5,864	6,598	6,217	6,264	6,301	5,869	5,608	5,655	5,742	6,119	5,995
RevPAR (円)	4,862	4,834	4,572	5,568	5,018	5,466	5,379	5,058	4,312	4,816	5,029	5,392	5,026
売上高 (百万円)	15	15	14	17	15	17	16	16	13	14	16	16	189

チサンイン 福井	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	87.6%	88.5%	85.7%	95.2%	83.4%	89.6%	88.2%	83.0%	73.5%	83.3%	89.5%	87.7%	86.3%
ADR (円)	5,993	5,719	5,979	7,175	8,035	7,392	6,015	5,743	5,500	5,786	5,858	6,044	6,288
RevPAR (円)	5,247	5,060	5,123	6,828	6,704	6,623	5,305	4,769	4,044	4,818	5,241	5,300	5,425
売上高 (百万円)	16	15	16	21	20	21	16	15	13	14	16	16	204

チサンイン 福島西インター	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	78.6%	82.4%	80.8%	83.6%	78.1%	91.8%	85.5%	76.0%	71.7%	79.7%	74.6%	82.8%	80.4%
ADR (円)	5,833	5,594	6,019	6,558	5,746	5,702	5,544	5,286	5,226	5,371	5,422	6,108	5,715
RevPAR (円)	4,585	4,609	4,862	5,483	4,487	5,235	4,743	4,019	3,745	4,281	4,044	5,059	4,596
売上高 (百万円)	14	11	15	17	14	16	14	13	12	12	13	15	171

チサンイン 新潟中央インター	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.7%	78.5%	76.7%	90.0%	79.6%	80.9%	82.6%	60.0%	58.8%	62.1%	67.0%	65.0%	72.9%
ADR (円)	6,029	5,576	6,000	7,923	6,300	6,025	5,958	5,535	5,149	5,214	5,799	6,320	6,057
RevPAR (円)	4,386	4,379	4,602	7,127	5,016	4,872	4,923	3,319	3,027	3,240	3,886	4,108	4,415
売上高 (百万円)	14	13	15	23	15	15	15	10	9	9	12	12	168

チサンイン 大村長崎空港	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	77.3%	76.3%	81.1%	80.4%	80.7%	79.9%	86.9%	77.1%	75.7%	82.9%	88.5%	75.2%	80.2%
ADR (円)	6,179	5,913	6,118	6,935	6,001	6,148	6,233	6,257	5,725	6,216	6,090	6,467	6,192
RevPAR (円)	4,779	4,514	4,959	5,578	4,842	4,913	5,418	4,822	4,334	5,152	5,392	4,862	4,963
売上高 (百万円)	14	13	14	16	14	14	15	14	13	13	16	14	176

チサンイン ひたちなか	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	80.9%	73.4%	76.4%	88.0%	83.4%	85.4%	84.4%	83.2%	74.8%	90.4%	84.8%	83.8%	82.4%
ADR (円)	6,114	5,460	5,838	6,700	5,750	5,916	5,789	5,775	5,677	5,512	5,831	6,126	5,885
RevPAR (円)	4,946	4,010	4,460	5,897	4,798	5,051	4,887	4,803	4,248	4,981	4,946	5,134	4,847
売上高 (百万円)	14	11	13	17	13	15	14	14	12	13	14	14	171

個別運営実績④



チサンイン 土浦阿見	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	76.9%	81.2%	76.0%	81.2%	81.1%	87.9%	91.0%	87.2%	80.7%	88.9%	82.1%	90.9%	83.7%
ADR (円)	5,904	5,547	5,884	6,439	5,539	5,984	5,822	5,908	5,664	5,590	5,828	6,231	5,867
RevPAR (円)	4,542	4,504	4,473	5,231	4,491	5,262	5,299	5,150	4,572	4,971	4,783	5,662	4,910
売上高 (百万円)	13	13	13	15	13	15	15	15	13	13	14	16	173

チサンイン 甲府石和	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.3%	78.9%	76.6%	90.5%	83.4%	82.1%	84.5%	76.9%	74.8%	81.2%	84.8%	85.5%	81.1%
ADR (円)	6,095	5,541	5,818	7,436	6,212	5,815	5,971	5,974	5,526	5,427	5,817	6,254	6,014
RevPAR (円)	4,526	4,372	4,457	6,727	5,181	4,775	5,047	4,592	4,133	4,405	4,932	5,350	4,877
売上高 (百万円)	13	12	13	20	15	14	14	13	12	11	14	15	172

チサンイン 丸亀善通寺	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.6%	76.5%	72.0%	87.1%	77.5%	82.1%	79.3%	71.9%	70.0%	78.2%	82.2%	82.8%	77.8%
ADR (円)	6,084	5,757	5,948	7,189	5,951	5,819	5,850	5,869	5,532	5,814	5,942	5,936	5,992
RevPAR (円)	4,537	4,406	4,284	6,264	4,611	4,775	4,636	4,221	3,875	4,549	4,882	4,917	4,664
売上高 (百万円)	14	13	13	19	14	15	14	13	12	13	15	15	174

チサンイン 宗像	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	72.6%	75.9%	77.4%	79.6%	67.1%	75.0%	80.7%	68.2%	66.8%	69.4%	78.5%	76.2%	74.1%
ADR (円)	5,292	4,802	4,911	5,716	5,450	4,981	5,205	5,371	5,413	5,469	5,161	5,358	5,252
RevPAR (円)	3,841	3,644	3,799	4,549	3,655	3,736	4,201	3,663	3,617	3,793	4,050	4,084	3,891
売上高 (百万円)	12	11	12	14	11	11	13	11	9	10	13	12	144

チサンイン 岩手一関インター	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	75.1%	75.2%	77.0%	87.1%	78.7%	84.8%	82.0%	78.8%	72.0%	83.1%	77.1%	77.8%	79.0%
ADR (円)	6,058	5,982	5,958	7,019	5,800	5,881	5,707	5,381	5,203	5,199	5,538	6,232	5,845
RevPAR (円)	4,547	4,497	4,589	6,116	4,562	4,986	4,681	4,239	3,747	4,321	4,268	4,848	4,619
売上高 (百万円)	13	13	13	18	13	15	13	12	11	11	13	14	165

チサンイン 軽井沢	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	74.4%	87.4%	81.4%	83.5%	76.6%	79.5%	80.0%	70.6%	69.1%	64.6%	70.9%	76.2%	76.2%
ADR (円)	8,985	7,218	9,921	16,429	10,169	8,286	7,700	8,392	7,423	7,230	6,724	8,559	9,027
RevPAR (円)	6,689	6,306	8,079	13,720	7,793	6,587	6,157	5,925	5,130	4,673	4,767	6,524	6,882
売上高 (百万円)	19	18	23	39	21	19	17	17	15	12	14	18	237

チサンイン 姫路夢前橋	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	67.4%	60.3%	71.7%	75.6%	69.4%	73.1%	85.4%	76.9%	71.4%	65.1%	77.6%	85.3%	73.2%
ADR (円)	5,579	5,043	5,091	6,328	5,460	5,238	5,454	5,634	5,161	5,033	5,132	5,529	5,403
RevPAR (円)	3,761	3,042	3,648	4,786	3,790	3,831	4,656	4,334	3,685	3,275	3,980	4,717	3,954
売上高 (百万円)	12	9	11	15	11	12	13	12	11	9	12	14	146

チサンイン 倉敷水島	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	68.9%	71.2%	86.9%	87.3%	82.6%	88.7%	89.1%	79.5%	71.9%	82.8%	92.1%	89.6%	82.5%
ADR (円)	6,281	5,661	5,976	6,913	6,298	6,518	6,425	5,804	5,422	5,687	6,476	6,499	6,192
RevPAR (円)	4,325	4,032	5,191	6,037	5,201	5,780	5,726	4,612	3,896	4,706	5,962	5,823	5,110
売上高 (百万円)	13	12	16	19	16	18	17	14	12	13	18	17	191

チサンイン 鹿児島谷山	2018年								2019年				累計
	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
客室稼働率	83.5%	82.8%	78.0%	82.8%	77.2%	82.1%	91.5%	78.7%	77.9%	88.7%	81.4%	81.1%	82.1%
ADR (円)	6,094	5,602	5,859	5,796	5,828	5,763	5,850	5,525	5,632	5,824	5,780	5,904	5,790
RevPAR (円)	5,085	4,639	4,571	4,802	4,497	4,733	5,352	4,350	4,384	5,166	4,702	4,786	4,752
売上高 (百万円)	37	33	33	35	32	34	37	32	32	34	34	33	410

各施設のインバウンド比率



星野リゾート運営物件

施設名	2017年5月 ～2018年4月	2018年5月 ～2019年4月	対前年 同期
星のや軽井沢	30.9%	34.6%	+3.7pt
星のや京都	49.2%	55.0%	+5.8pt
星のや富士	38.0%	50.2%	+12.2pt
星のや竹富島	6.1%	7.7%	+1.6pt
リゾナーレ八ヶ岳	0.9%	1.1%	+0.2pt
リゾナーレ熱海	1.3%	2.2%	+0.9pt
界 松本	4.2%	6.1%	+1.9pt
界 出雲	2.0%	3.4%	+1.4pt
界 伊東	3.1%	5.0%	+1.9pt
界 箱根	19.2%	18.1%	-1.1pt
界 阿蘇	20.3%	17.0%	-3.3pt
界 川治	2.5%	3.3%	+0.8pt
界 鬼怒川	3.2%	4.8%	+1.6pt
界 加賀	2.9%	4.1%	+1.2pt
界 アルプス	8.8%	6.5%	-2.3pt
OMO7 旭川	16.6%	12.8%	-3.9pt

星野リゾートグループ以外運営物件

施設名	2017年5月 ～2018年4月	2018年5月 ～2019年4月	対前年 同期
ソラーレ22物件	1.0%	1.1%	+0.2pt
ANAクラウンプラザホテル広島	20.4%	27.8%	+7.3pt
ANAクラウンプラザホテル福岡	19.7%	18.1%	-1.6pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	20.1%	23.5%	+3.4pt
ANAクラウンプラザホテル富山	22.8%	21.2%	-1.6pt
ハイアットリージェンシー大阪	57.6%	58.1%	+0.6pt
ザ・ビー 赤坂	50.3%	52.3%	+1.9pt
ザ・ビー 三軒茶屋	13.5%	13.1%	-0.4pt
ザ・ビー 名古屋	34.8%	42.8%	+8.0pt
ザ・ビー 神戸	32.5%	28.2%	-4.3pt
ホテル・アンドルームス大阪本町	62.7%	70.4%	+7.8pt

(注) 上記については、賃借人からインバウンド比率として提供を受けた数値に基づいて記載しています。

2019年4月期末 継続不動産鑑定評価

(単位：百万円)

物件番号	物件名称	所在地	客室数	取得価格	不動産鑑定評価額等	
					価格時点	
					2018年 10月31日	2019年 4月30日
H-1	星のや軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	77	7,600	11,800	11,900
H-2	星のや京都	京都府京都市	25	2,878	4,270	4,280
H-3	星のや富士	山梨県南都留郡富士河口湖町	40	4,160	4,320	4,330
H-4	星のや竹富島	沖縄県八重山郡竹富町	48	4,955	5,260	5,270
R-1	リゾナーレハッピ	山梨県北杜市	172	4,500	7,000	7,240
R-2	リゾナーレ熱海	静岡県熱海市	81	3,750	4,290	4,440
K-1	界 松本	長野県松本市	26	600	812	817
K-2	界 出雲	島根県松江市	24	680	862	869
K-3	界 伊東	静岡県伊東市	30	670	980	1,590
K-4	界 箱根	神奈川県足柄下郡箱根町	32	950	1,320	1,320
K-5	界 阿蘇	大分県玖珠郡九重町	12	575	691	692
K-6	界 川治	栃木県日光市	54	1,000	1,160	1,170
K-7	界 鬼怒川	栃木県日光市	48	3,080	3,330	3,340
K-8	界 加賀	石川県加賀市	48	3,160	3,380	3,380
K-9	界 アルプス	長野県大町市	48	3,060	-	3,160
O-35	OMO7 旭川	北海道旭川市	237	4,619	4,780	4,730
O-43	ホテルニラカナイ西表島	沖縄県八重山郡竹富町	140	3,650	-	3,750
O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	409	17,784	20,000	20,000
O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	福岡県福岡市	320	7,599	8,800	8,810
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	249	6,609	7,190	7,190
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	富山県富山市	252	4,008	4,460	4,470
O-36	ハイアットリージェンシー大阪	大阪府大阪市	480	16,000	16,600	16,600
O-37	ザ・ビー 赤坂	東京都港区	162	4,860	5,130	5,130
O-38	ザ・ビー 三軒茶屋	東京都世田谷区	118	4,420	4,670	4,690
O-39	ザ・ビー 名古屋	愛知県名古屋市	219	4,500	4,680	4,680
O-40	ザ・ビー 神戸	兵庫県神戸市	168	7,020	7,320	7,260
O-41	クインテッサホテル大阪心斎橋	大阪府大阪市	132	3,339	3,730	3,730
O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町	大阪府大阪市	103	4,238	4,450	4,410
O-44	ホテル日航高知旭ロイヤル	高知県高知市	191	2,200	-	2,250

物件番号	物件名称	所在地	客室数	取得価格	不動産鑑定評価額等	
					価格時点	
					2018年 10月31日	2019年 4月30日
O-1	チサンイン 塩尻北インター	長野県塩尻市	92	672	821	818
O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	栃木県佐野市	92	742	911	913
O-3	チサンイン 諏訪インター	長野県諏訪市	92	658	829	831
O-4	チサンイン 豊川インター	愛知県豊川市	94	602	733	733
O-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県鳥栖市	92	504	655	657
O-6	チサンイン 千葉浜野R16	千葉県千葉市	94	798	1,020	1,020
O-7	チサンイン 熊本御幸笹田	熊本県熊本市	98	616	747	752
O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県宇都宮市	98	714	847	850
O-9	チサンイン 福井	福井県福井市	98	644	801	801
O-10	チサンイン 福島西インター	福島県福島市	98	672	768	768
O-11	チサンイン 新潟中央インター	新潟県新潟市	98	630	776	776
O-12	チサンイン 大村長崎空港	長崎県大村市	92	630	757	757
O-13	チサンイン ひたちなか	茨城県ひたちなか市	92	742	920	920
O-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県稲敷郡阿見町	92	770	921	921
O-15	チサンイン 甲府石和	山梨県笛吹市	92	658	788	791
O-16	チサンイン 丸亀善通寺	香川県丸亀市	98	588	736	736
O-17	チサンイン 宗像	福岡県宗像市	98	504	633	633
O-18	チサンイン 岩手一関インター	岩手県一関市	92	700	777	777
O-19	チサンイン 軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	90	812	1,090	1,090
O-20	チサンイン 姫路夢前橋	兵庫県姫路市	98	616	735	737
O-21	チサンイン 倉敷水島	岡山県倉敷市	98	728	866	870
O-22	カンデオホテルズ半田	愛知県半田市	126	620	702	701
O-23	カンデオホテルズ茅野	長野県茅野市	119	793	925	924
O-24	カンデオホテルズ福山	広島県福山市	164	1,075	1,250	1,250
O-25	カンデオホテルズ佐野	栃木県佐野市	124	1,260	1,480	1,480
O-26	カンデオホテルズ亀山	三重県亀山市	170	470	537	538
O-27	コンフォートホテル函館	北海道函館市	139	937	1,040	1,040
O-28	コンフォートホテル苫小牧	北海道苫小牧市	123	963	1,070	1,070
O-29	コンフォートホテル呉	広島県呉市	149	1,100	1,230	1,230
O-30	チサンイン 鹿児島谷山	鹿児島県鹿児島市	217	1,995	2,410	2,430
合計		-	7,264	155,677	169,060	179,312

2019年4月期 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,186,021	10,235,766
営業未収入金	62,047	87,599
前払費用	257,253	270,973
未収消費税等	-	466,942
その他	80,163	121
流動資産合計	11,585,485	11,061,404
固定資産		
有形固定資産		
建物	77,218,420	84,753,413
減価償却累計額	△6,566,156	△7,648,143
建物 (純額)	70,652,263	77,105,270
構築物	3,138,398	3,454,648
減価償却累計額	△214,539	△257,551
構築物 (純額)	2,923,858	3,197,097
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△38,586	△42,204
機械及び装置 (純額)	45,214	41,596
工具、器具及び備品	879,227	1,004,796
減価償却累計額	△387,806	△450,027
工具、器具及び備品 (純額)	491,420	554,768
土地	73,134,835	75,889,895
建設仮勘定	128,407	36,138
有形固定資産合計	147,376,000	156,824,765
無形固定資産		
借地権	3,478,907	3,526,207
ソフトウエア	27,777	48,439
無形固定資産合計	3,506,685	3,574,647
投資その他の資産		
投資有価証券	336,695	336,695
長期前払費用	515,382	598,356
繰延税金資産	15	14
差入保証金	10,000	10,000
その他	365,006	365,006
投資その他の資産合計	1,227,099	1,310,072
固定資産合計	152,109,786	161,709,485
繰延資産		
投資法人債発行費	9,470	8,722
繰延資産合計	9,470	8,722
資産合計	163,704,742	172,779,612

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	248,852	276,422
短期借入金	-	2,850,000
1年内返済予定の長期借入金	6,385,724	8,785,724
未払金	764,336	868,778
未払法人税等	918	889
未払消費税等	317,384	-
未払費用	5,424	10,645
前受金	969,726	992,713
流動負債合計	8,692,367	13,785,173
固定負債		
長期借入金	44,805,118	48,712,256
投資法人債	1,500,000	1,500,000
預り敷金及び保証金	3,130,204	3,165,604
固定負債合計	49,435,322	53,377,860
負債合計	58,127,689	67,163,033
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,737,981	102,737,981
剰余金		
当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	2,839,071	2,878,597
剰余金合計	2,839,071	2,878,597
投資主資本合計	105,577,052	105,616,578
純資産合計	105,577,052	105,616,578
負債純資産合計	163,704,742	172,779,612

2019年4月期 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	5,802,597	5,924,421
営業収益合計	5,802,597	5,924,421
営業費用		
賃貸事業費用	1,999,269	2,089,557
資産運用報酬	471,085	476,181
資産保管手数料	5,407	5,333
一般事務委託手数料	22,437	23,396
役員報酬	3,000	3,000
会計監査人報酬	8,800	8,800
その他営業費用	82,712	74,627
営業費用合計	2,592,713	2,680,896
営業利益	3,209,884	3,243,525
営業外収益		
受取利息	51	53
受取保険金	8,309	7,003
雑収入	936	1,318
営業外収益合計	9,297	8,375
営業外費用		
支払利息	218,291	215,002
投資法人債利息	4,758	4,673
投資法人債発行費償却	747	747
融資関連費用	119,057	160,912
投資口交付費	36,357	-
その他	11	11
営業外費用合計	379,224	381,347
経常利益	2,839,957	2,870,553
特別利益		
受取保険金	-	54,210
特別利益合計	-	54,210
特別損失		
災害による損失	-	45,392
特別損失合計	-	45,392
税引前当期純利益	2,839,957	2,879,371
法人税、住民税及び事業税	926	897
法人税等調整額	△2	1
法人税等合計	923	898
当期純利益	2,839,034	2,878,472
前期繰越利益	37	125
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,839,071	2,878,597

2019年10月期（第13期）・2020年4月期（第14期）の想定賃料

2019年10月期（第13期）の想定賃料

(百万円)

運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計
グ ル ー プ 運 営	星のや	727	188	-	916
	リゾナーレ	374	207	-	582
	界	474	167	-	642
	その他	263	-	-	263
星 野 リ ゾ ー ト 以 外 運 営	ANAクラウンプラザ 4物件	840	693	-	1,533
	ハイアット リージェンシー大阪	-	284	-	284
	都市 観光 ザ・ビー 4物件	265	276	-	542
	クインテッサ ホテル大阪心斎橋/ ホテル・アンドルームス 大阪本町/ ホテル日航高知 旭ロイヤル	249	27	-	276
	その他	816	217	10	1,045
	合計	4,011	2,064	10	6,086

2020年4月期（第14期）の想定賃料

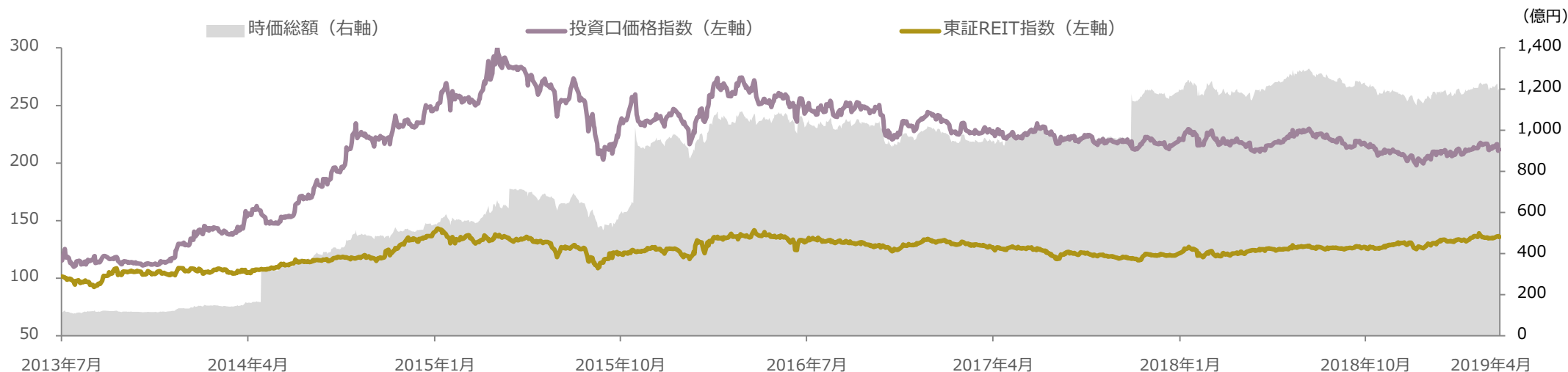
(百万円)

運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計
グ ル ー プ 運 営	星のや	727	194	-	921
	リゾナーレ	374	227	-	601
	界	474	155	-	630
	その他	318	-	-	318
星 野 リ ゾ ー ト 以 外 運 営	ANAクラウンプラザ 4物件	840	667	-	1,507
	ハイアット リージェンシー大阪	-	231	-	231
	都市 観光 ザ・ビー 4物件	265	261	-	527
	クインテッサ ホテル大阪心斎橋/ ホテル・アンドルームス 大阪本町/ ホテル日航高知 旭ロイヤル	255	15	-	270
	その他	816	226	10	1,054
	合計	4,071	1,980	10	6,063

(注) 固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意（以下「割増固定賃料」といいます。）をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。

時価総額及び投資口価格の推移・2019年4月期末の投資主状況

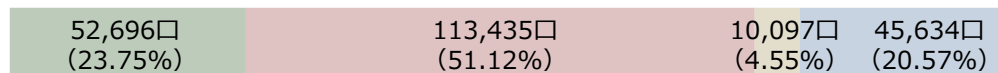
時価総額及び投資口価格(注)の推移



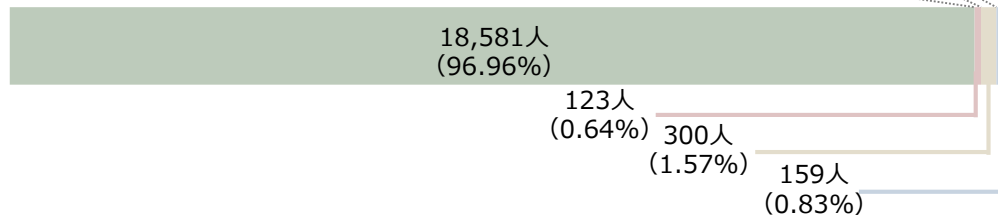
(注) 新規上場日の前営業日である2013年7月11日をグラフの開始日としています。投資口価格は、2016年11月1日を効力発生日とする投資口分割(2分割)を考慮し、2013年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円の2分の1を100として指数化した上で、投資口分割前の最終取引日である2016年10月26日以前の数値を修正しています。また、東証REIT指数は、2013年7月11日の終値を100として指数化しています。

投資主構成

所有者別投資口数
合計221,862口



所有者別投資主数
合計19,163人



■ 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

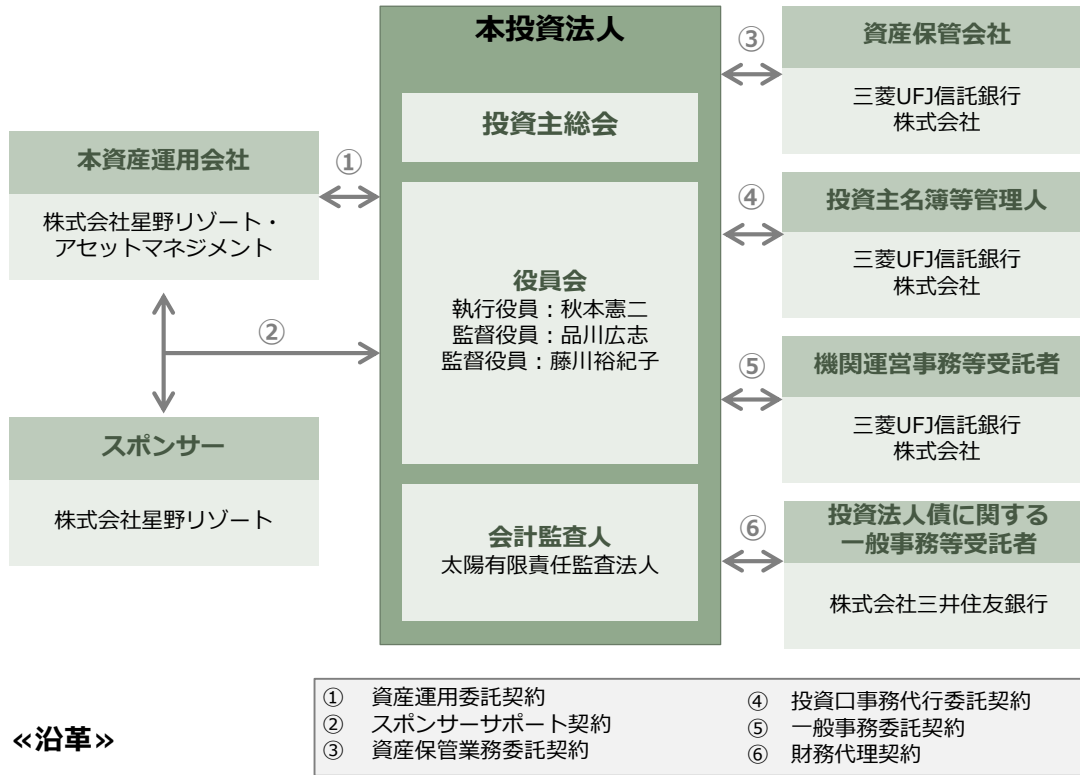
主な投資主	所有投資口数 (口)	比率 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	37,254	16.79
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	23,540	10.61
J P M O R G A N C H A S E B A N K 3 8 5 6 3 2	10,168	4.58
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,019	4.51
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	9,163	4.13
株式会社星野リゾート	6,140	2.76
株式会社北國銀行	2,780	1.25
J P M O R G A N B A N K L U X E M B O U R G S . A . 3 8 0 5 7 7	2,650	1.19
D F A I N T E R N A T I O N A L R E A L E S T A T E S E C U R I T I E S P O R T F O L I O	2,579	1.16
S T A T E S T R E E T B A N K W E S T C L I E N T - T R E A T Y 5 0 5 2 3 4	2,416	1.08
合計	106,709	48.09

(注) 比率とは、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。

投資法人の概要/資産運用会社の概要



本投資法人の仕組図



「沿革」

2013年2月28日

設立企画人（株式会社星野リゾート・アセットマネジメント）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出

2013年3月6日

投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立

2013年3月25日

投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請

2013年4月10日

内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長 第84号）

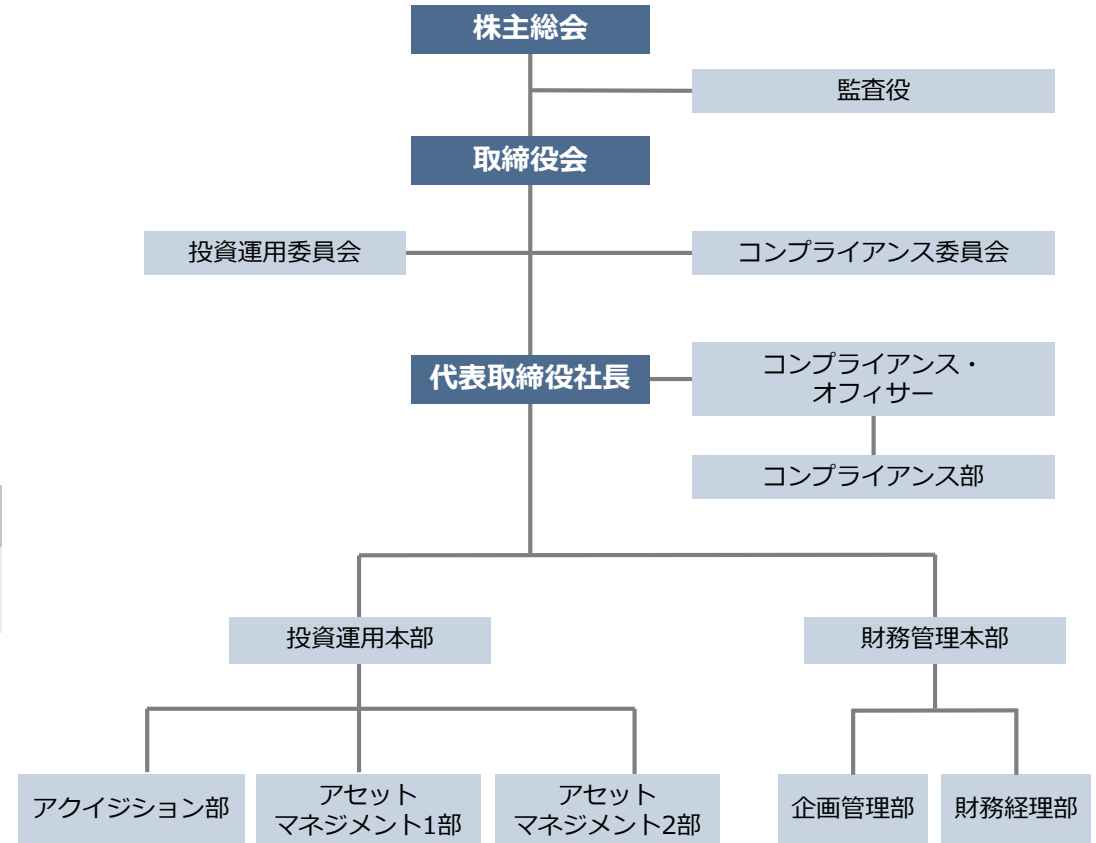
2013年7月12日

東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：3287）

2013年7月16日

資産運用の実質的な開始

資産運用会社の組織図



「会社概要」

商号 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
住所 東京都中央区京橋三丁目6番18号
設立 2010年5月14日
資本金 1億円
株主 株式会社星野リゾート 100%
登録・認可等 金融商品取引業登録 関東財務局長（金商）第2405号
 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第74号
 宅地建物取引業免許 東京都知事(2)第94316号



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

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

本資料には、星野リゾート・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに株式会社星野リゾート・アセットマネジメント（以下「本資産運用会社」といいます）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の現時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります、また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

お問い合わせ

株式会社 星野リゾート・アセットマネジメント

TEL : 03-5159-6338

金融商品取引業 関東財務局長（金商）第2405号
一般社団法人 投資信託協会 会員