

星野リゾート
REIT

2021年4月期（第16期）
決算説明資料

2021年6月15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
作るにより、真の観光立国リートとなることを目指しています。

I. 2021年4月期（第16期）決算ハイライト	— 3	V. Appendix① 星野リゾートについて	— 40
II. 2021年10月期（第17期）及び 2022年4月期（第18期）の業績予想	— 20	VI. Appendix② 保有物件情報	— 47
III. 今後の運用戦略	— 26	VII. Appendix③ 保有物件情報（財務）	— 58
IV. ESGの取組み	— 35		

・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」、「星野リゾートグループ」	株式会社星野リゾート並びにその親会社及びその子会社
「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
「リゾナーレ2物件」	リゾナーレ八ヶ岳、リゾナーレ熱海
「界8物件」	界 松本、界 出雲、界 伊東、界 箱根、界 阿蘇、界 川治、界 鬼怒川、界 加賀
「界10物件」	界 松本、界 出雲、界 伊東、界 箱根、界 阿蘇、界 川治、界 鬼怒川、界 加賀、界 アルプス、界 遠州
「ロードサイド22物件」	ソラーレグループが運営するチサンイン22物件のバジェット型ホテル
「ACP 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
「ACP 4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福岡、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
「ザ・ビー4物件」	ザ・ビー 赤坂、ザ・ビー 三軒茶屋、ザ・ビー 名古屋、ザ・ビー 神戸
「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

・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、比率については単位未満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。

・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。

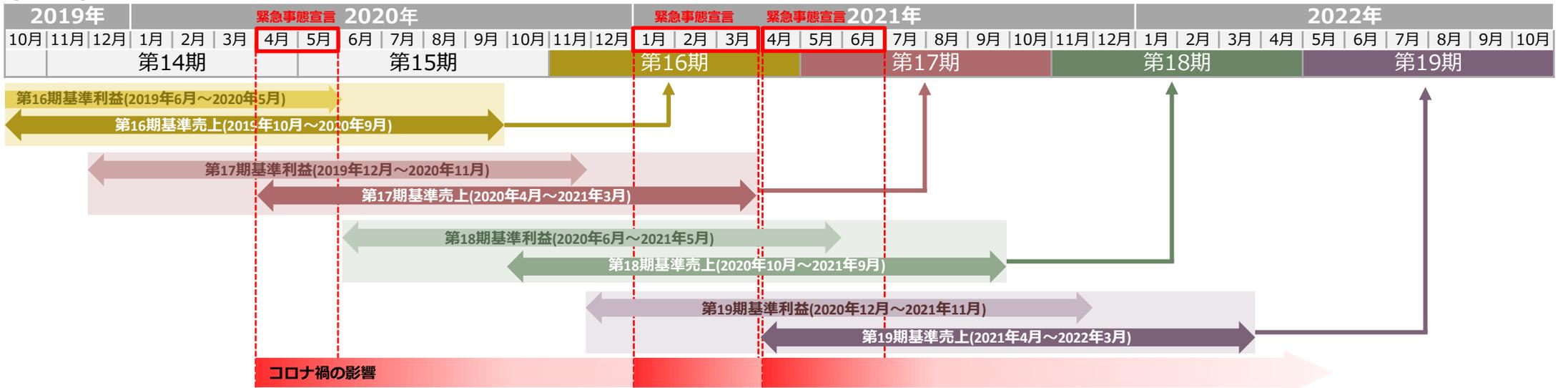
I

2021年4月期（第16期） 決算ハイライト

実績トピック及び業績予想の前提

	前々回予想 (2020/12/15決算発表)	前回予想 (2021/5/19発表)	今回発表 (2021/6/15発表)	
第16期実績 (2021年4月期)	6,390円	-	実績 6,406円 (対12/15予想+16円,+0.3%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 売上連動物件が2020年9月まで、利益連動物件は2020年5月までのコロナ禍による減収の影響を受ける ● 2020年12月予想時とは大きな乖離なく着地
第17期予想 (2021年10月期)	5,987円	6,338円	予想 6,344円 (対12/15予想+357円,+6.0%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 売上連動物件は2021年3月まで、利益連動物件は2020年11月までのコロナ禍による減収の影響を反映 ● 資産入替えや第三者割当増資による物件取得などの積極的な取組みにより、2020年12月時予想比で改善
第18期予想 (2022年4月期)	-	7,105円	予想 7,110円 (対前期+766円,+12.1%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 売上連動物件は2021年9月まで、利益連動物件は2021年5月までのコロナ禍による減収の影響を反映 ● 再三の緊急事態宣言の発出等、長期化するコロナ禍の影響を引き続き大きく受けるものの、星野リゾート運営物件の多くは、運営実績が底堅く推移しており、第17期に対して改善

(ご参考) 分配金の基準となる基準利益・基準売上期間について (注) (クインテッサホテル大阪心齋橋を除く)



(注) 変動費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、変動費の起算日は、「界 アルプス」は2022年5月1日（第19期）、第17期取得資産である「グランドハイアット福岡」は2022年5月1日（第19期）、「西表島ホテル」は2022年11月1日（第20期）、「BEB5 軽井沢」は2023年5月1日（第21期）、第17期取得資産である「界 長門」は2023年11月1日（第22期）、「OMO7 旭川」は2024年11月1日（第24期）とされているため、当該以前は、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、変動費は発生しません。以下同じです。

	第15期実績	第16期予想 (2020/12/15 決算発表) (A)	第16期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況（百万円）				
営業収益	6,021	4,591	4,591	0
営業費用	2,782	2,777	2,774	-2
営業利益	3,238	1,813	1,816	2
経常利益	2,854	1,418	1,422	3
当期純利益	2,853	1,417	1,466	48
1口当たり分配金	12,860円	6,390円	6,406円	16円
その他				
NOI（百万円）	5,179	3,759	3,743	-16
NOI利回り	6.4%	4.6%	4.6%	0.0pt
LTV	37.9%	38.2%	38.3%	0.1pt
1口当たりNAV	515,480円	-	515,513円	-

営業収益の主な内訳

固定賃料 4,108百万円（89.5%）
 変動賃料 471百万円（10.3%）

営業費用の前回予想比較

公租公課 -1百万円 修繕費 -2百万円
 減価償却費 6百万円 その他費用増減 -5百万円

特別利益の前回予想比較

補助金収入 44百万円
 （圧縮積立金繰入により内部留保）

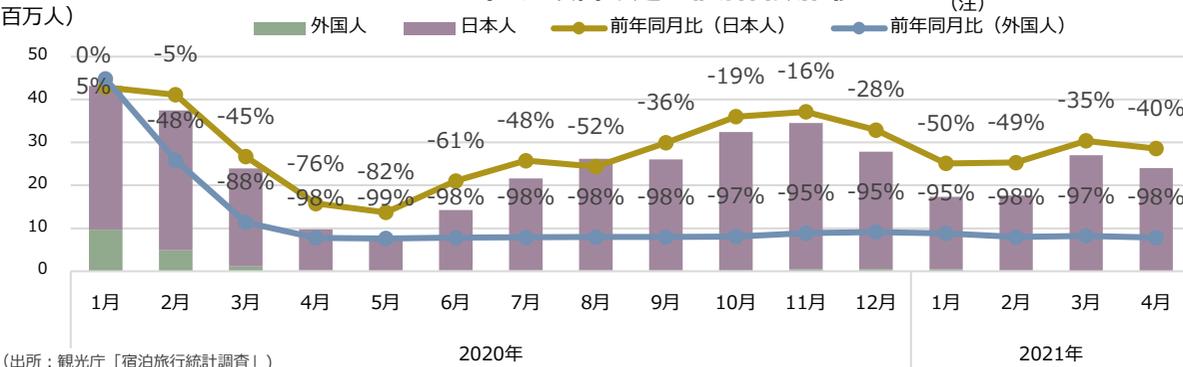
分配金の増減内訳

1口当たり分配金：6,406円
 対予想比 +16円（+0.3%）

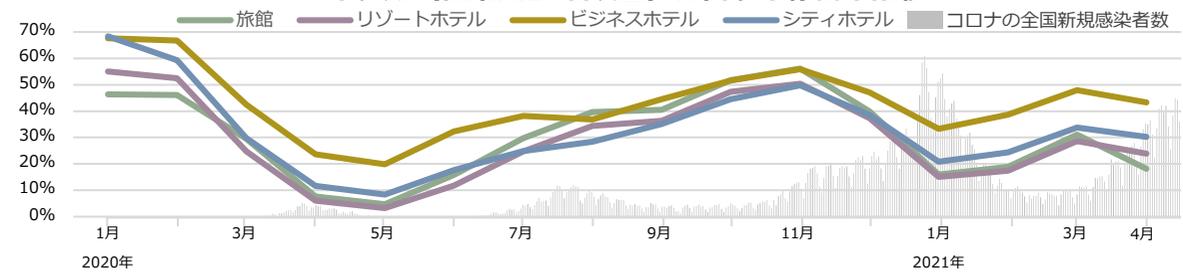


- 2021年3月以前は、星野リゾートの予約の純増減（新規予約数-新規キャンセル数）は、緊急事態宣言の有無等ではなく、コロナの全国新規感染者数増減と強い逆相関を示していました。ただし2021年4月以降は、新規感染者数の大幅増にも関わらず大きなキャンセルが出ていないため、消費者の行動パターンに変化が見られ始めたと考えています。
- じゃらんリサーチセンターの調査によると、コロナ禍に関係なく旅行に行かない層を除いた旅行意欲は、コロナ禍でも安定して50%以上で推移しており、特に、直近2021年3月の調査では、緊急事態宣言下にも関わらず、Go To トラベルキャンペーン実施時に近い旅行意欲の高まりが見られます。また、感染リスクに気をつけながら旅行を予定している層の増加も見られます。

2020年1月以降の延べ宿泊者数推移

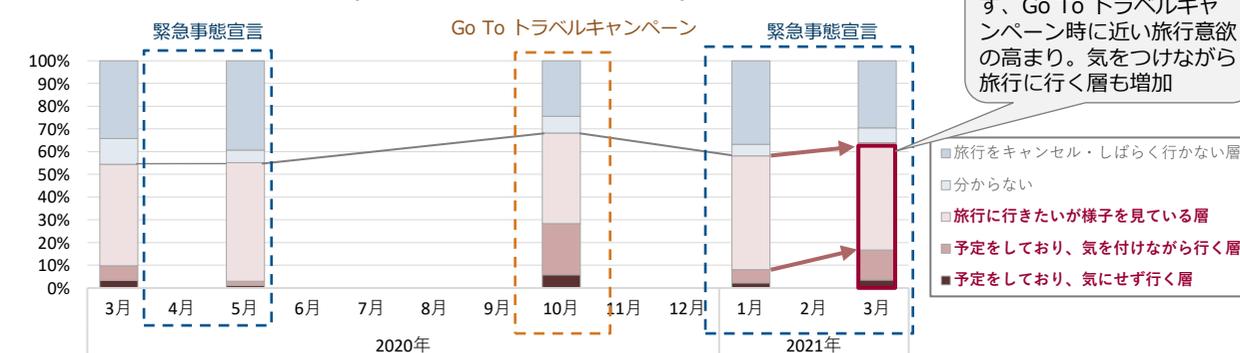


ホテル（従業員10名以上）に関する稼働率推移



旅行意欲の推移

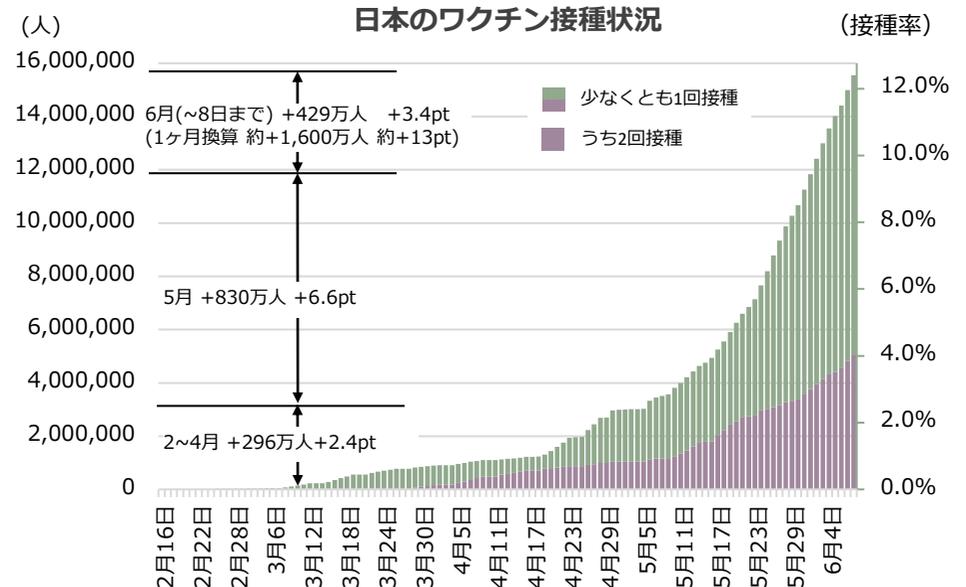
(コロナ禍に関係なくともと行かない層除く)



緊急事態宣言下にも関わらず、Go To トラベルキャンペーン時に近い旅行意欲の高まり。気をつけながら旅行に行く層も増加

- 旅行をキャンセル・しばらく行かない層
- 分からない
- 旅行に行きたい様子を見ている層
- 予定をしており、気をつけながら行く層
- 予定をしており、気にせず行く層

日本のワクチン接種状況



(出所：首相官邸「これまでのワクチン総接種回数」及び総務省統計局「人口推計(令和2年(2020年)12月平成27年国勢調査を基準とする推計値、令和3年(2021年)5月概算値)(2021年5月20日公表)」を基に本資産運用会社作成)

欧州の規制緩和状況

英国の人口の大半を占めるイングランドで17日、飲食店の屋内営業のほか映画館や博物館、劇場などが再開した。これまで原則禁止されていた国外旅行も解禁。政府はポルトガルやオーストラリアなど12カ国・地域を比較的 안전한「グリーンリスト」に指定しており、帰国後の自己隔離を求めている。久々の旅行を楽しもうとする人たちがこうした国などに渡航した。

英国ではこれまでに成人の7割近くが1回目のワクチン接種を受けた。1日の新規感染者は2000人未満、死者も10人未満の日が続いている。

(2021年5月18日付 日本経済新聞)

(出所：じゃらんリサーチセンター「https://www.recruit.co.jp/newsroom/pressrelease/2021/0524_8770.html」)

(注) 2021年2月以降は前年がコロナの影響を受けているため、2019年と比較し算出しています。

星野リゾートの取組み マイクロツーリズム需要に対するマーケティングの進化

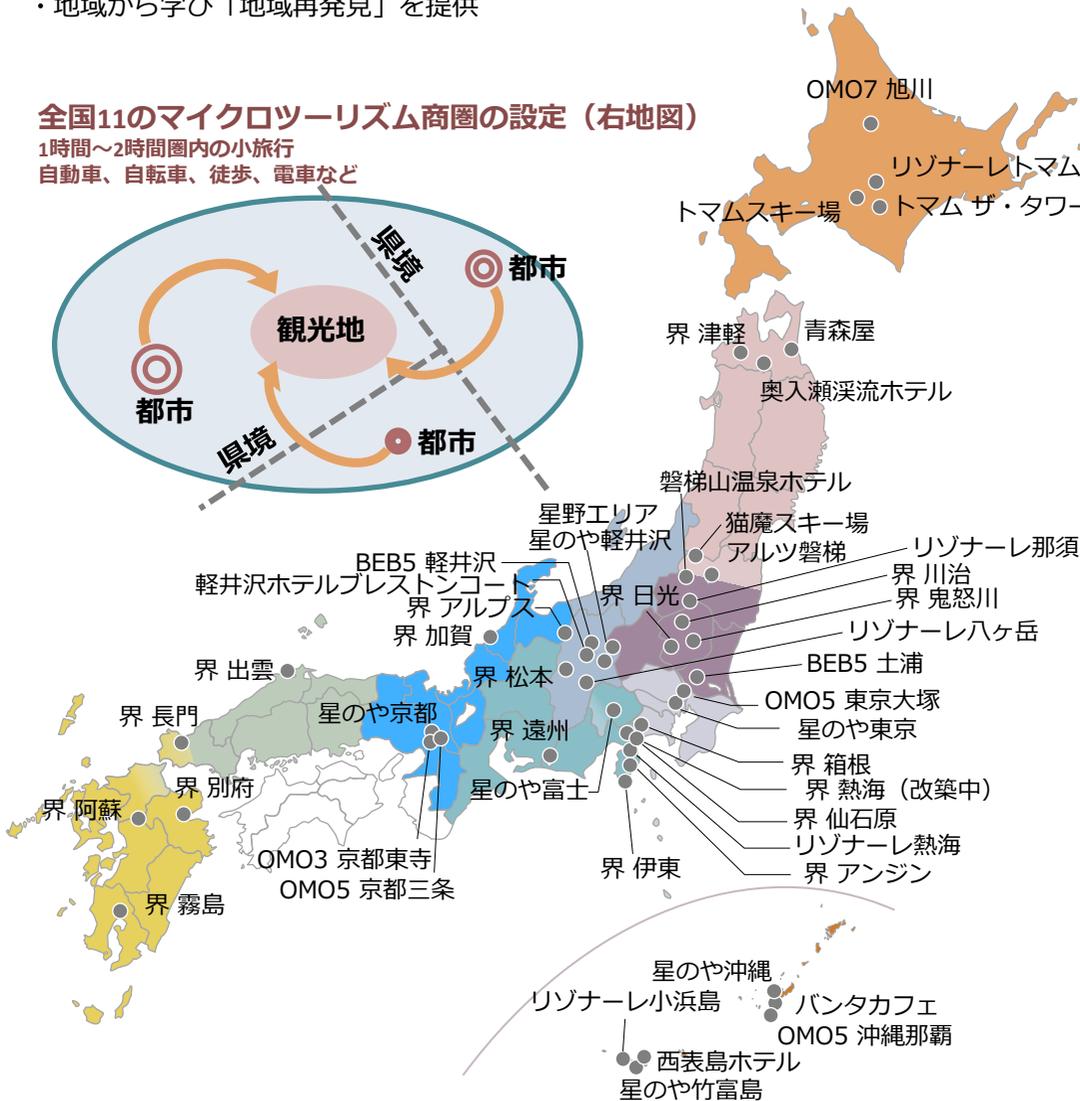
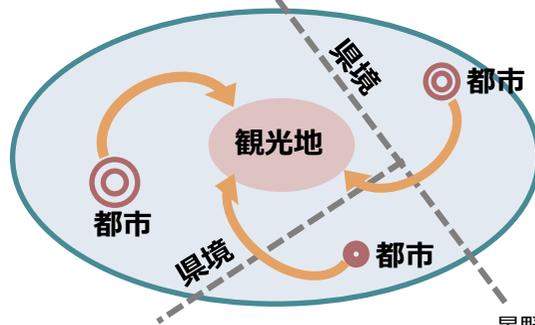
コロナ禍の新たな旅行のあり方であるマイクロツーリズムを提唱する星野リゾートは、全国に11のマイクロツーリズム商圏を設定して、その取組みを進化させてきました。また、地域の事業者と連携したプロジェクトを通じ、引続き地域の新たな魅力の再発見や地域経済の活性化に貢献しています。

マイクロツーリズムの推進

- ・コロナ禍の旅行ニーズ=小さな旅行
- ・感染拡大防止と地域経済を両立する観光
- ・地域から学び「地域再発見」を提供

全国11のマイクロツーリズム商圏の設定（右地図）

1時間～2時間圏内の小旅行
自動車、自転車、徒歩、電車など



地域連携プロジェクト事例

- ・地域の魅力を守り、発信するため、コロナによって影響を受けた生産者や作り手の方と積極的に連携を図り、地域経済の復活に貢献しています。
- ・これらの取組みは星野リゾートの運営力向上にも繋がると考えています。

星野リゾート 青森屋 × ねぶた師 「ねぶた共同制作プロジェクト」



<背景>
コロナ禍の影響で、青森ねぶた祭が中止に。年に一度の制作機会を失ったねぶた師の方々と協力し、館内でねぶた制作、見学や体験が出来る場を用意しました。

栃木県の界3施設 × 益子陶器作家 「リモート益子陶器市」



<背景>
コロナ禍の影響で、栃木県のイベント「陶器市」が中止となり、作り手は活躍の場を、観光客は楽しみを失いました。界3施設（鬼怒川、日光、川治）では、館内展示や、特設販売サイトを設け「リモート益子陶器市」を開催しました。

「もったいないプロジェクト」

- 第一弾 余剰した牛乳で「ミルクジャム」を開発
- 第二弾 余剰した茶葉で「お茶羊羹」を開発
- 第三弾 余剰した紅芋やさくらんぼで「スイーツ」を開発



沖縄の名産「紅芋」でスイーツを開発し各地のビュッフェレストランで提供しています。

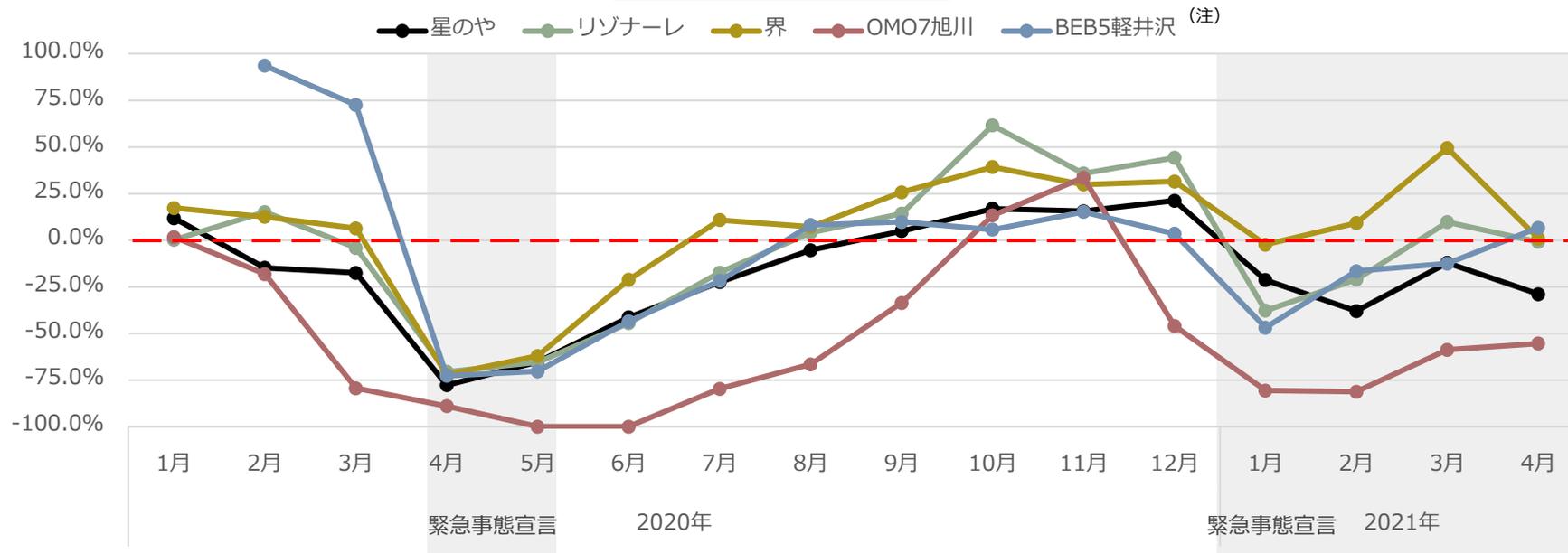


リゾナーレ小浜島
西表島ホテル
リゾナーレトマム
奥入瀬溪流ホテル
磐梯山温泉ホテル
リゾナーレ熱海

2020年1月～2021年4月実績 ブランド別2019年対比RevPAR変化率（星野リゾート運営物件）

星野リゾートでは、コロナ拡大以降マイクロツーリズム需要獲得に向けた取組みを進化させてきた結果、2020年夏以降は長期化する緊急事態宣言下であっても主要3ブランドの運営実績は底堅く推移し、特に「界」は概ねの月で2019年実績を上回るなど好調に推移しました。

星野リゾート運営物件



ブランド別のコメント

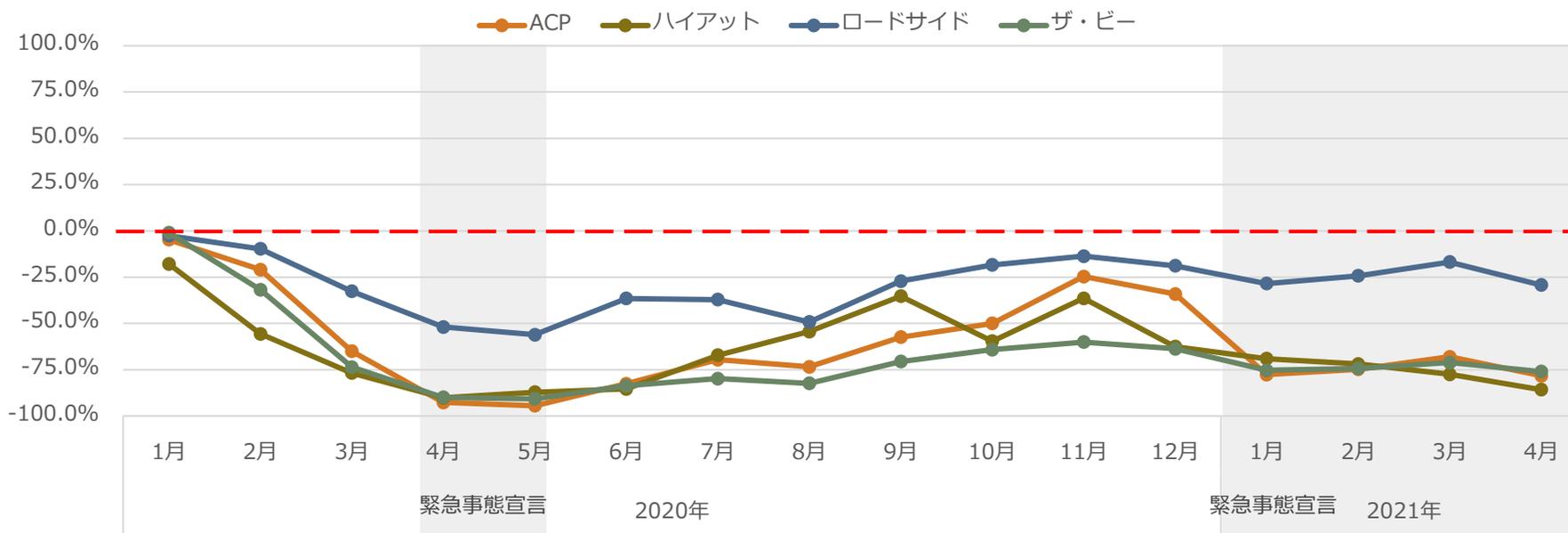
2020年11月以降の動向

星のや	緊急事態宣言発出により稼働率が低下するも、3密回避滞在が評価され、高いADRで需要を獲得出来ていたことにより、売上減少を抑制した。特に軽井沢・富士は、これまで海外旅行に行っていた比較的高めの予算を持つ首都圏からの需要等を獲得し好調。一方、京都は関西地域の旅行自粛ムードにより苦戦を強いられている。
界	緊急事態宣言発出により稼働率が低下するも、高いADRの維持及びマイクロツーリズム需要の底堅い需要により、コロナ禍において一貫して非常に好調なRevPARを確保している。特に、首都圏以外からの集客が多い出雲・阿蘇・遠州などが好調となっている。
リゾナーレ	緊急事態宣言中も、春休み需要等を獲得し健闘した。ハヶ岳のブライダルは、2020年上期からの延期組及び首都圏近郊のリゾート挙式としての需要を獲得しており、参列者数は縮小傾向にあるものの挙式の単価としては維持しており、売上はコロナ禍前の水準に戻りつつある。熱海はファミリー利用が好調で、リゾナーレブランドを牽引。予約の直近化傾向がやや見られるが、両物件とも着実な予約増加が見られる。
OMO7 旭川	秋期を除いては、首都圏や北海道での緊急事態宣言発出により、非常に厳しい状況が続く。旭川市内の他ホテルのADRは下落しているが、OMO7 旭川は、GOPの最大化を図るため稼働率よりもADRを重視する戦略を維持。
BEB5 軽井沢	週末を中心にマイクロツーリズム需要やホテルプレストンコートの婚礼需要を獲得することで、堅調な稼働を維持。足元のブライダルのキャンセル及び延期件数は少なく、引続き婚礼需要による稼働維持が見込まれ、他ブランドと比較したオンハンド動向は早期獲得の傾向にあり堅調に推移している。

(注) BEB5 軽井沢は2019年2月開業のため、2020年1月の前年同月実績はございません。また、2021年1月は2020年1月と比較し算出しています。さらに、開業後一定の期間は稼働が安定していないため、2021年2月、3月は、それぞれ2020年2月、3月と比較し算出しています。

Go Toトラベルキャンペーンの一時停止や、緊急事態宣言の長期化によって、ACP、ハイアット、ザ・ビー等の都市型ホテルは苦戦が続いています。一方でロードサイドは、車移動の出張需要を中心に、2019年比では低位ながらも、底堅い需要を獲得しています。

星野リゾート以外運営物件



ブランド別のコメント

2020年11月以降の動向

ハイアット	大阪エリアは全国的にもコロナ感染者数が高止まりした状態が続いており、ビジネス・レジャーともに需要が低迷している。緊急事態宣言が長期化しており、先行きは不透明であるも、長期の法人契約等の安定収益の確保により業績回復を図っている。
ロードサイド	コロナ感染者数の増加局面や緊急事態宣言下においても、市中の宿泊施設と比較して非常に堅調なパフォーマンスを見せた。主な宿泊層は車移動でのビジネス目的であるが、一部、イベント等のレジャー需要も取込めている。物件毎に好不調は存在するが、全国各地に分散しつつ、一体的で効率的な運営が可能な22の物件群として、コロナ禍においても安定的な収益をもたらしている。
ACP	11月及び12月上旬は、Go Toトラベルキャンペーンにより、宿泊需要に一定の回復傾向が見られたが、昨年末以降については、コロナ感染者数の増加、並びに度重なる緊急事態宣言の発令によって、厳しい収益環境が続いている。
ザ・ビー	コロナ第3波による感染者数増加、並びにGo Toトラベルキャンペーン中止による影響を大きく受け、マーケットが悪化。コンサートやイベントが延期又はWeb開催となり、見通しは厳しい。その中でも、三軒茶屋においては、ウォークインやテレワーク利用を取込み、連泊プランの獲得が好調となっている。

チサンインは、コロナ禍においても必要不可欠な宿泊ニーズを取込むことが出来ていると、本投資法人は考えています。

チサンインの特徴

チサンインとは

- ▶ 旅の拠点となるアメリカンモーテルから着想を得た「シンプル・カジュアル利用のホテル」
- ▶ 高速道路インターチェンジ、主要幹線道路沿いに立地し、自動車を利用する旅行や出張等の多様な旅のニーズに対応する施設として運営
- ▶ 視認性の高い看板や、ホテル前の広い駐車場で立ち寄りやすい外観
- ▶ 平日はビジネス利用、週末はレジャー利用とバランスよく獲得
- ▶ 駅前立地の同グレードホテルと比較して低価格



チサンインの優位性

- ▶ 日本国内ではロードサイド型ホテルは比較的希少な運営形態
- ▶ ①他地域からのビジネス（短期出張だけでなく工事関係者等の長期滞在を含む）、②ファミリー客、③地元コミュニティー（スポーツ団体・里帰・病院等）など幅広い層をターゲットとする、他社と差別化されたビジネスモデル
- ▶ ソラレポイント会員、法人契約、スポーツ等の団体予約等、集客基盤が厚い
- ▶ 損益分岐点の低い高効率な運営、最小限のスタッフ(約90室規模で2-3人)
- ▶ 全国各地で一括でホテルが開発（開発コストの抑制）された背景があり、競合他社と比較して価格優位性がある
- ▶ 低価格で、安全に衛生に宿泊可能。バンクベッド（2段ベッド）も備え、ファミリーユースにも対応可能

本投資法人が享受できるメリット

- ▶ 全国各地に多様な宿泊施設を保有することによって、宿泊単価分散や地域分散が図られ、リスク分散や多様な旅のニーズへの対応が可能となる
- ▶ 持続可能な世界への第一歩として、誰もが旅行をカジュアルに楽しめる社会の実現に貢献できる

コロナ禍におけるロードサイド型ホテルの特徴 米国における事例

米国最大の長期滞在ホテルを展開するエクステンデッド・ステイ・アメリカ社のIR資料によると、北米ホテル業界平均の2020年稼働率が44%であるのに対して、同社では**74%の高稼働率**を達成している。コロナ禍でも高い稼働率を示したため、ホスピタリティ分野で経験豊富な投資家を含め、その**ディフェンシブ**さに注目がなされている。

コロナ禍における高稼働の背景

- 宿泊客は自動車利用で、ホテルが郊外に立地するため、コロナ禍でも閉鎖しなかった
- 都市部に住む人や団体旅行客、インバウンド顧客が少なくコロナ影響が小さい
- ビジネスモデル上、損益分岐点比率が低い
- 平均滞在日数は30泊程度と長期である
- 元々、長期の工事従事者や長期出張のビジネスパーソンによる需要があり、コロナで医療関係者が加わった

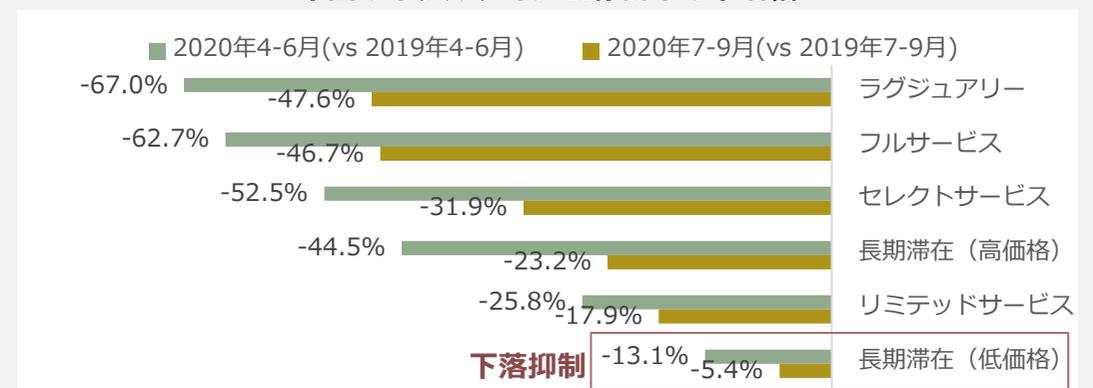
(うち米国特有の背景)

- 対面授業の再開時期が不透明な大学生が家を借りる代わりに宿泊した
- キッチン等が部屋に完備されており、外食できないコロナ禍でそのニーズを満たした
- コロナ禍で州外からの人の移動を抑えるため短期賃貸契約を一時禁止した州では部屋を契約できない人々の需要や、隔離期間を過ごす必要がある人々の需要を捉えた

出所：Extended Stay America, Inc.

(<https://www.aboutstay.com/static-files/8574da23-b5c8-4e7a-a87d-9c8743de8dcf>)

米国のホテルタイプ別稼働率の下落幅



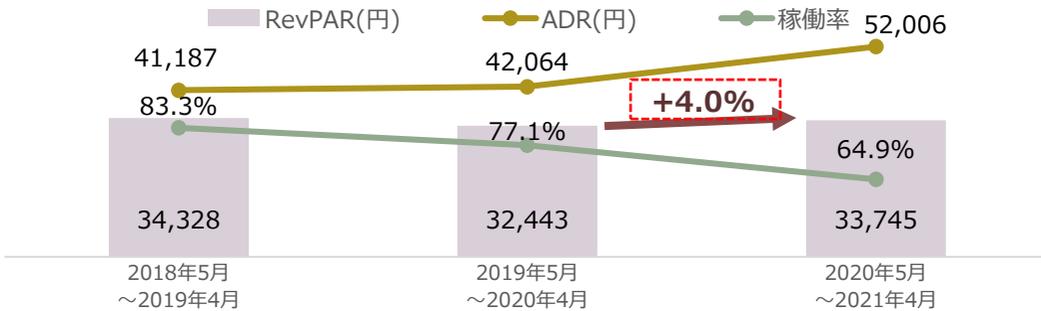
出所：Hospitality Net (<https://www.hospitalitynet.org/opinion/4102655.html>)

ブランド別運営実績サマリー(直近3年間の推移)

コロナ禍におけるマイクロツーリズム需要を取込み、高級温泉旅館の「界」及びファミリーリゾートの「リゾナーレ」が昨年RevPAR実績を上回り、星野リゾート運営物件合計でも4.0%上回る堅調な運営実績となりました。一方、星野リゾート以外運営物件は、車移動の出張需要等を取込んだロードサイド22物件は健闘しましたが、都市型ホテルが苦戦し、昨年RevPAR実績から48.6%下落しました。

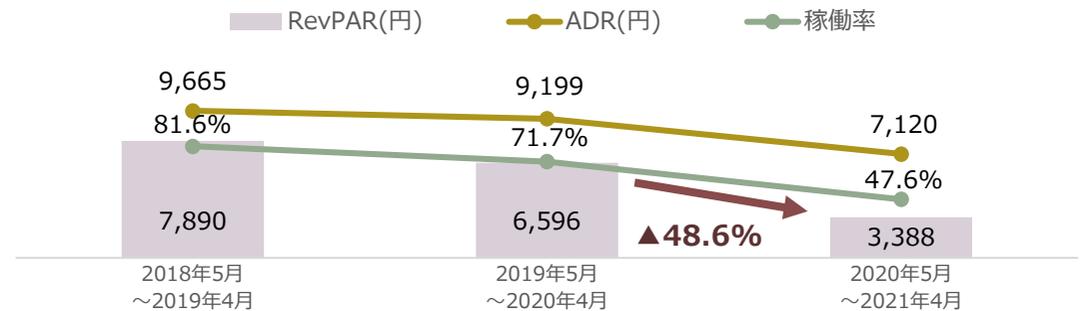
星野リゾート運営物件合計

(界 アルプス、界 遠州、西表島ホテル、BEB5 軽井沢を除く)



主要な星野リゾート以外運営物件合計

(ACP4物件、ハイアットリージェンシー大阪、ロードサイド22物件、ザ・ビー4物件を集計)



	2018/5 ～2019/4	2019/5 ～2020/4 (①)	2020/5 ～2021/4 (②)	前年比 (②-①)
--	-------------------	-----------------------	-----------------------	-----------

星のや4物件

稼働率	88.9%	82.1%	71.8%	-10.3pt
ADR(円)	74,623	74,696	82,925	+8,229
RevPAR(円)	66,320	61,297	59,515	-1,782

リゾナーレ2物件

稼働率	88.8%	81.8%	68.7%	-13.0pt
ADR(円)	42,863	44,107	54,509	+10,402
RevPAR(円)	38,064	36,072	37,466	好調 +1,394

界8物件

稼働率	79.6%	76.5%	77.2%	+0.7pt
ADR(円)	39,260	39,203	44,408	+5,205
RevPAR(円)	31,256	29,988	34,296	好調 +4,308

OMO7 旭川

稼働率	77.7%	69.0%	36.5%	-32.5pt
ADR(円)	11,507	12,125	11,751	-374
RevPAR(円)	8,935	8,370	4,291	-4,079

BEB5 軽井沢 (注)

稼働率	-	78.1%	66.1%	-11.9pt
ADR(円)	-	16,155	17,823	+1,668
RevPAR(円)	-	12,613	11,785	-828

	2018/5 ～2019/4	2019/5 ～2020/4 (①)	2020/5 ～2021/4 (②)	前年比 (②-①)
--	-------------------	-----------------------	-----------------------	-----------

ACP4物件

稼働率	82.9%	70.2%	35.2%	-35.0pt
ADR(円)	13,828	13,304	11,036	-2,268
RevPAR(円)	11,470	9,335	3,883	-5,452

ハイアットリージェンシー大阪

稼働率	73.4%	52.3%	24.4%	-27.9pt
ADR(円)	15,602	16,223	14,492	-1,731
RevPAR(円)	11,444	8,487	3,535	-4,952

ロードサイド22物件

稼働率	80.8%	75.6%	62.4%	-13.2pt
ADR(円)	6,084	6,025	5,525	-500
RevPAR(円)	4,919	4,558	3,450	健闘 -1,108

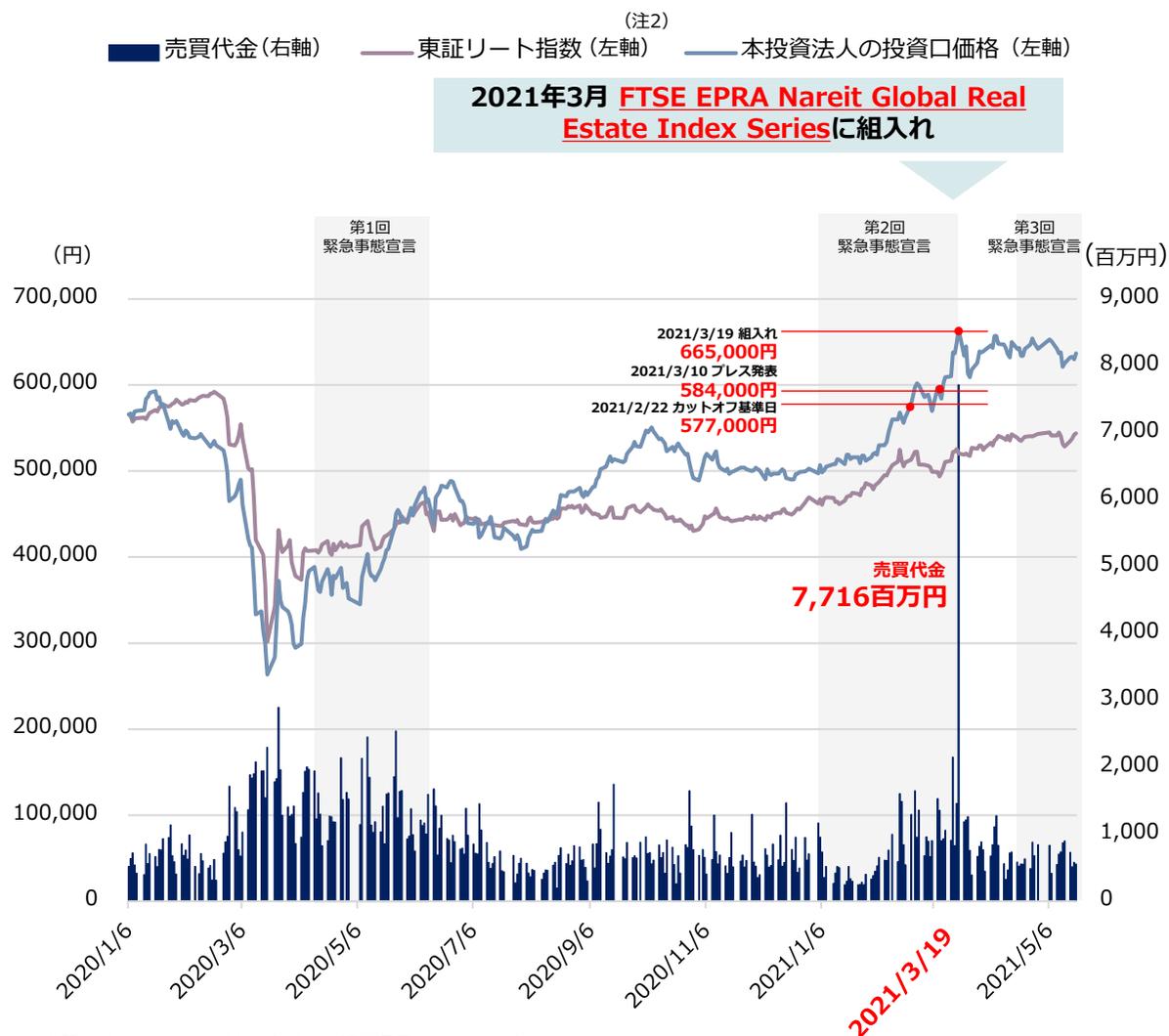
ザ・ビー4物件

稼働率	87.8%	75.4%	38.0%	-37.4pt
ADR(円)	9,708	9,158	5,686	-3,472
RevPAR(円)	8,526	6,907	2,161	-4,746

(注) 「BEB5 軽井沢」(2019年2月開業)は2019年4月までの年間運営実績が存在しないため、2019年4月以前の数値は記載していません。

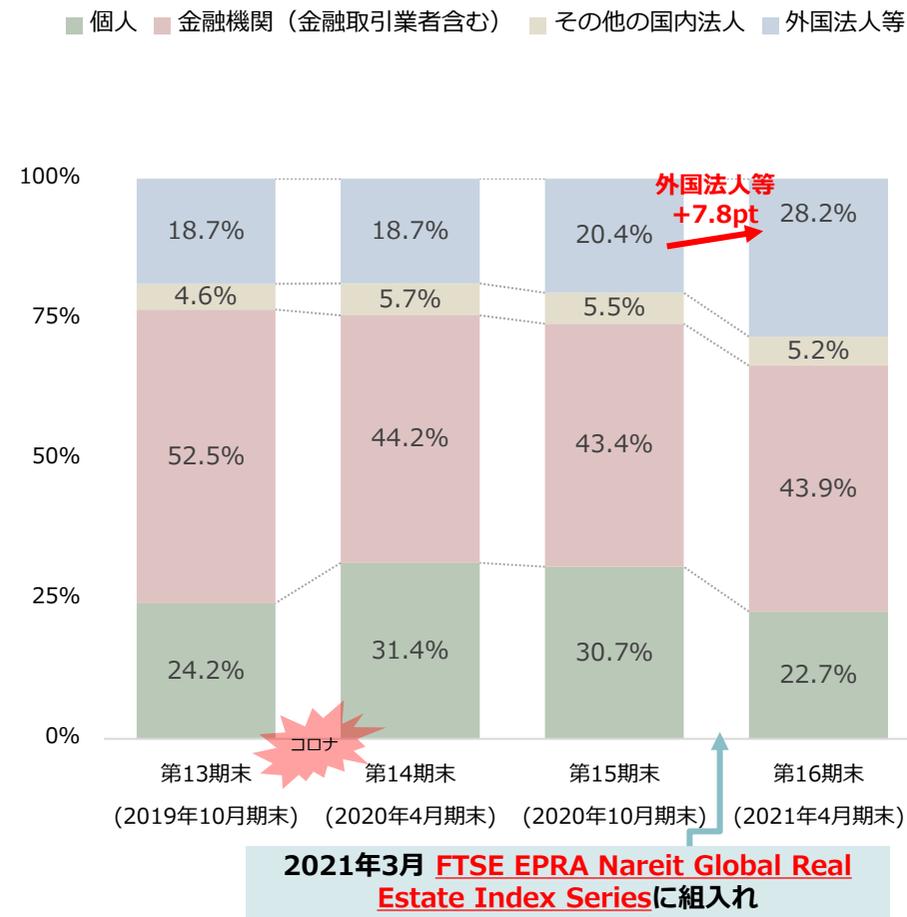
本投資法人は2013年の上場来、着実に資産規模と時価総額を成長させてきたことに加え、コロナ禍において星野リゾートとの様々な協業に取り組んだことにより、投資口価格が相対的に維持された結果、2021年3月、主要なグローバル不動産インデックスである FTSE EPRA Nareit Global Real Estate IndexSeries^(注1) に組入れられました。これにより、更なる投資家層の拡大と流動性の向上が期待されると、本投資法人は考えています。

投資口価格及び売買代金の推移



出所：トムソン・ロイターを基に本資産運用会社にて作成

所有者別の投資口数比率



(注1) 「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」とは、金融データの提供を行うFTSEグループが欧州不動産協会 (EPRA) 及び全米不動産投資信託協会 (NAREIT) と共同開発し公表した不動産に関する投資指標であり、国際不動産投資のベンチマークとして、世界中で多数の機関投資家等に採用されています。

(注2) 東証リート指数は2020年1月6日の本投資法人の投資口価格終値を基準に相対化し算出しています。

2020年11月以降の本投資法人の一連の取組み

本投資法人は星野リゾートとの継続的・積極的な協業により、コロナ禍においてもいち早く成長フェーズへと舵を切る取組みを推進しました。今後も星野リゾートとの協働による深化した取得手法と戦略的な資産入替えにより、資産規模2,000億円、星野リゾート運営物件比率50%超及びポートフォリオの質の向上を目指します。

<本一連の取組み> 2020年11月（第16期）から本日現在までの物件取得・譲渡の動き

	直近の取得	資産入替え		第三者割当増資による取得	第三者割当増資の概要														
取得/譲渡日	2020年11月2日取得	2021年6月1日譲渡	2021年6月1日取得	2021年6月1日取得	第三者割当増資の概要 <table border="1"> <tr><td>発行決議日</td><td>2021年5月19日</td></tr> <tr><td>払込日</td><td>2021年5月31日</td></tr> <tr><td>発行新投資口数</td><td>3,103口 (希薄化率：1.40%)</td></tr> <tr><td>発行価額</td><td>633,000円 (対1口当たりNAV (第15期末)：1.23倍)</td></tr> <tr><td>発行価額総額</td><td>1,964,199,000円</td></tr> <tr><td>割当先</td><td>株式会社星野リゾート ホールディングス</td></tr> <tr><td>本第三者割当増資後 星野リゾートグループ 出資比率</td><td>4.10% (2021年4月末時点 2.76%)</td></tr> </table>	発行決議日	2021年5月19日	払込日	2021年5月31日	発行新投資口数	3,103口 (希薄化率：1.40%)	発行価額	633,000円 (対1口当たりNAV (第15期末)：1.23倍)	発行価額総額	1,964,199,000円	割当先	株式会社星野リゾート ホールディングス	本第三者割当増資後 星野リゾートグループ 出資比率	4.10% (2021年4月末時点 2.76%)
発行決議日	2021年5月19日																		
払込日	2021年5月31日																		
発行新投資口数	3,103口 (希薄化率：1.40%)																		
発行価額	633,000円 (対1口当たりNAV (第15期末)：1.23倍)																		
発行価額総額	1,964,199,000円																		
割当先	株式会社星野リゾート ホールディングス																		
本第三者割当増資後 星野リゾートグループ 出資比率	4.10% (2021年4月末時点 2.76%)																		
物件名称	界 遠州	ANAクラウンプラザ ホテル福岡	グランドハイアット福岡	界 長門															
物件写真																			
取得手法	スポンサーパイプライン (星野リゾート所有)	-	スポンサーとの 協働投資ストラクチャー	スポンサーパイプライン (DBJ共同ファンド開発)															
竣工年月	1997年4月(築24年)	1976年11月(築44年)	1996年3月(築25年)	2019年11月(築1年)															
取得/譲渡価格	1,050百万円	7,700百万円	7,700百万円	2,750百万円															
鑑定NOI 利回り(注1)	7.9%	6.2%	8.3%	6.1%															
償却後利回り(注1)	5.9%	5.0%	5.4%	4.2%															

本一連の取組みによるポートフォリオへの効果（2021年6月1日時点の想定値）

	物件数	資産規模	平均鑑定(注4) NOI利回り	平均築年数(注5)	星野リゾート 運営物件比率	LTV(注6)	LTV40%までの(注7) 取得余力	1口当たりNAV(注8)
本一連の取組み前(注2)の ポートフォリオ	61物件	1,617億円	6.5%	25.4年	32.2%	38.3%	50億円	515,542円
本一連の取組み後(注3)の ポートフォリオ	63物件 (+2物件)	1,656億円 (+39億円)	6.6% (+0.1pt)	24.1年 (▲1.3年)	33.7% (+1.5pt)	38.2% (▲0.13pt)	54億円 (+4億円)	518,871円 (+3,329円)

(注1)「界 遠州」(以下「第16期取得資産」といいます。)、グランドハイアット福岡及び「界 長門」(2物件を総称し、以下「第17期取得資産」といいます。)の「鑑定NOI利回り」及び「償却後利回り」は、取得日時点で取得済みの不動産鑑定評価書の記載に基づき、「ANAクラウンプラザホテル福岡」(以下「譲渡資産」といいます。))の「鑑定NOI利回り」及び「償却後利回り」は、2020年10月末を価格時点とする不動産鑑定評価書の記載に基づき、記載しています。

(注2)本一連の取組み前は、第15期末(2020年10月末)時点から資産の取得又は譲渡が行われなかった場合をいいます。なお、本一連の取組み前の各数値は、第16期末(2021年4月末)時点におけるポートフォリオの各数値に対し、第16期取得資産に係る各数値を単純に減算等した上で算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

(注3)本一連の取組み後は、2021年6月1日時点を含みます。なお、本一連の取組み後の各数値は、第16期末(2021年4月末)時点におけるポートフォリオの各数値に対し、第17期取得資産及び譲渡資産に係る各数値をそれぞれ単純に合算、減算等した上で算出したものであり、実際の数値と一致するとは限りません。以下同じです。

(注4)本一連の取組み前は、第16期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された運営純収益(鑑定NOI)の合計から、第16期取得資産の運営純収益を控除した数値を、第16期取得資産を除く第16期末時点の本投資法人の保有61物件の取得価格の合計で除し、また本一連の取組み後は、第16期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された運営純収益を控除し、第17期取得資産についての当該資産の取得日時点で取得済みの不動産鑑定評価書に記載された運営純収益を加算した合計を、本一連の取組み後の本投資法人の保有63物件の取得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位を四捨五入してそれぞれ記載しています。

(注5)2021年6月時点の平均築年数であり、本一連の取組み前は第15期末(2020年10月末)時点で保有する61物件に係る数値を、本一連の取組み後は、本一連の取組み後に保有する63物件に係る数値をそれぞれ記載しています。また、その算出にあたっては、各物件を構成する建物のうち、最も賃貸可能面積の大きい建物の竣工年月に基づく築年数を各物件の総賃貸可能面積により加重平均し、単位未満を四捨五入しています。ただし、「星のや京都」は本館改修時の竣工年月を、「界 出雲」は新館の竣工年月を、「界 伊東」は増築時の竣工年月を基に算出しています。

(注6)「LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率をいいます。本一連の取組み前の「LTV」は、第16期末(2021年4月末)時点の有利子負債比率を、本一連の取組み後の「LTV」は、第16期末(2021年4月末)時点から本一連の取組み後までの貸借対照表の有利子負債及び総資産の増減の見込みに基づき、本資産運用会社が試算した比率を記載しています。

(注7)本一連の取組み前及び本一連の取組み後の「取得余力」は、本一連の取組み前及び本一連の取組み後のLTVを仮に40.0%まで引き上げた場合における取得余力の金額を、それぞれ1億円未満を切り捨てて記載しています。

(注8)本一連の取組み前の「1口当たりNAV」は、第16期末(2021年4月末)におけるNAVの金額に、第16期取得資産の鑑定評価額と帳簿価額の差額を控除したNAVを、2021年4月末時点の発行済投資口総数(221,862口)で除して試算した1口当たりNAVを記載しています。本一連の取組み後の「1口当たりNAV」は、第16期末(2021年4月末)におけるNAVの金額に、第三者割当増資により増加した出資総額並びに第17期取得資産の鑑定評価額と想定帳簿価額の差額の合計を加え、譲渡資産の譲渡日時点での想定帳簿価額と鑑定評価額の差額を減じたNAVを、2021年6月1日時点の発行済投資口総数(224,965口)で除して試算した1口当たりNAVを記載しています。

界 長門



官民連携型
温泉街再生
プロジェクト

取得ハイライト

- ・星野リゾート×長門市×地元事業者で再生に挑む<長門湯本温泉街>に新築で開業した界 長門の取得
- ・マイクロツーリズム需要を獲得し、コロナ禍においても運営実績は堅調に推移
- ・星野リゾート及び日本政策投資銀行の共同運営ファンド（DBJ共同ファンド）からの取得（2事例目）



物件概要

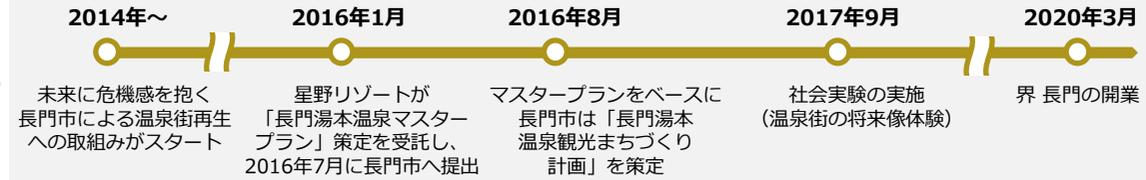
所在地	山口県長門市
竣工年月	2019年11月（築1年）
取得日	2021年6月1日
総客室数	40室
賃借人属性	星野リゾート
賃料形態	固定+変動 （当初2.4年間割増固定賃料）
割増固定賃料期間	2021年6月～2023年10月
オペレーター属性	星野リゾート
取得価格	2,750百万円
不動産鑑定評価額(注)	2,910百万円
賃貸借契約期間	20年
鑑定NOI利回り(注)	6.1%

鑑定NCF利回り(注)	5.8%
償却後利回り(注)	4.2%



官民連携型温泉街再生プロジェクトの概要

①本プロジェクトの流れ



②星野リゾートが提案した長門湯本温泉マスタープランのポイント

人気温泉街の1つのタイプである「自然を生きながら魅力的な温泉街で人を集める」を長門湯本温泉でも実現可能と分析。さらに温泉街再生に必要な6つの要素を特定し、マスタープランを策定した。

長門湯本温泉街のポテンシャル

- ・自然の風情「音信川」がある
- ・足湯や飛び石などで水と触れ合える
- ・約1kmの範囲内に温泉旅館が10件存在
- ・マスタープランを通じて一定の面的整備が可能

再生に必要な6つの要素

1. 風呂
2. 食歩歩き
3. 文化体験
4. そぞろ歩き
5. 絵になる場所
6. 佇む空間



官民連携による取組み事例

- ・川沿いテラスの設置
- ・川床設置
- ・外湯「恩湯」の立て直し
- ・夜間照明の整備



社会実験の実施例

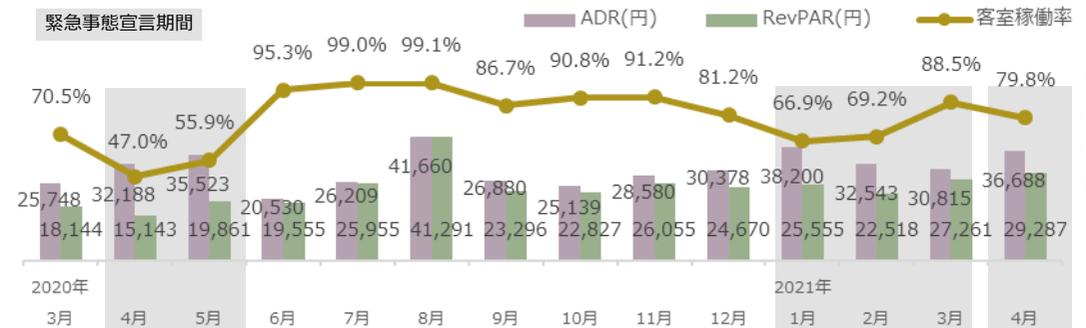
将来常設を目指す「川床」を期間限定で開放し、将来の賑わいを地域全体で体感。

③地元事業者を含む、官民連携のプロジェクト推進



本物件の月別運営実績

2020年6月～12月の平均客室稼働率は91.9%と高稼働で推移。取得後およそ2年半は割増固定賃料を定める賃貸借契約を星野リゾートと締結。



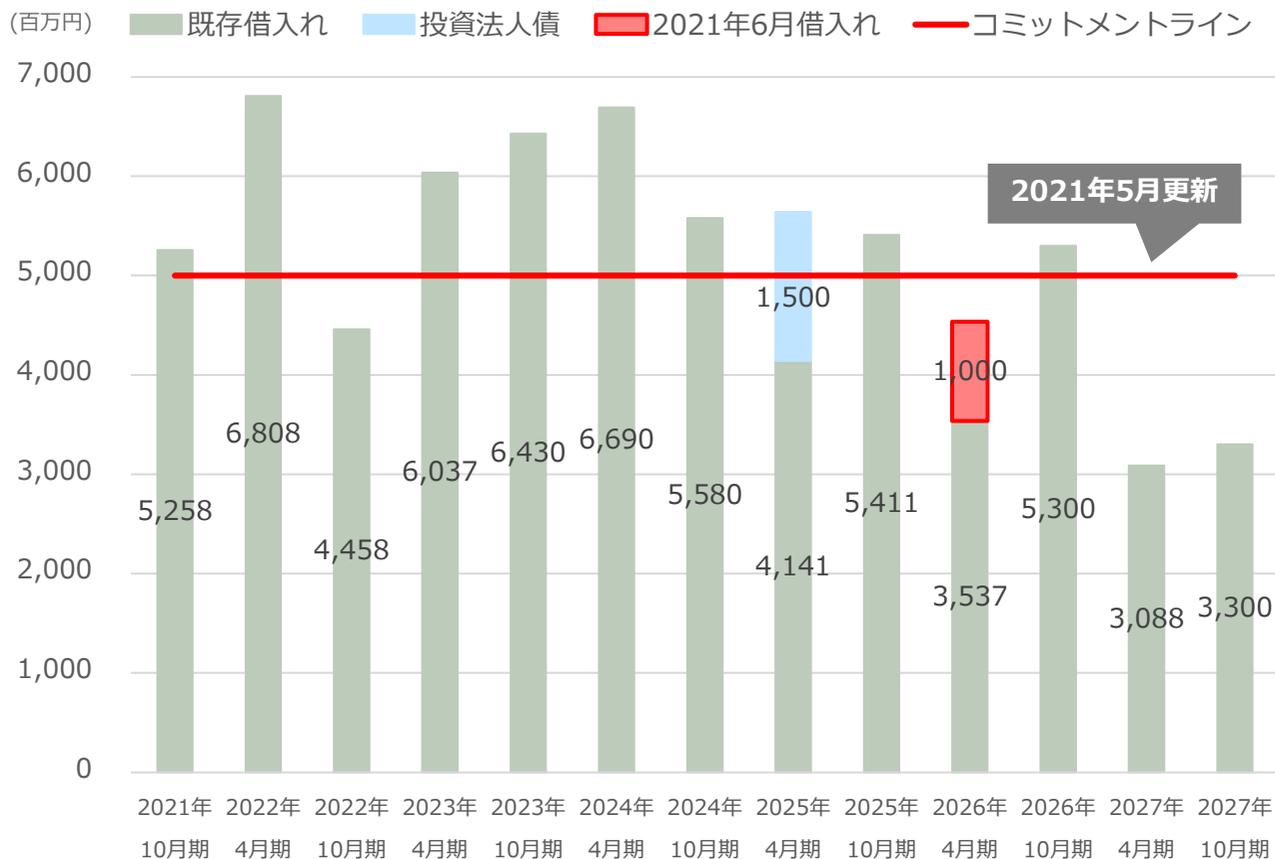
(注) 取得日時時点で取得済みの不動産鑑定評価書の記載に基づいて記載しています。

財務ハイライト① コロナ禍においても高い財務健全性を維持

直近の資金調達状況と今後のリファイナンスリスクへの手当て

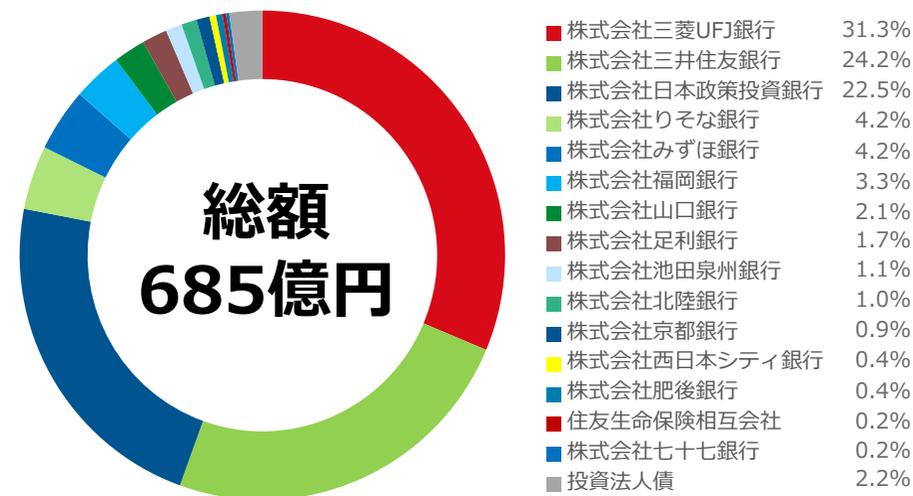
- 足元のホテル特化型J-REIT^(注)における厳しい調達環境下においても、本投資法人はキャッシュフローの安定性が評価され、2021年4月に新規レンダーを招聘するなど銀行団との良好なリレーションを構築。その結果、6月にはホテル特化型J-REITの中では足元で最長となる4.5年の借入れを行い、借入金の長期固定化及び返済期限の分散化を実現。
- 安定的な資金調達手段を確保することを目的とした、ホテル特化型J-REITで唯一設定しているコミットメントライン契約（50億円）をコロナ禍においても2022年5月迄更新。さらに、2021年5月末時点において約74億円（分配金14.2億円、第三者割当増資額19.6億円控除後）の現預金を有しており、第17期のリファイナンス相当額以上の資金を確保。
- コロナ禍にあって、株式会社日本格付研究所（JCR）による長期発行体格付は「A（安定的）」を維持。さらに、グリーンファイナンス・フレームワークに関して最高位格付の〈総合評価 Green 1 (F)〉を取得。

最終返済期限の分散状況（2021年6月15日時点）



レンダーフォーメーション（2021年6月15日時点）

メガバンクを中心とする安定したレンダーフォーメーションを維持。さらに、コロナ禍においても新規レンダーとして肥後銀行を招聘。



格付の状況

コロナ禍においても、長期発行体格付の方向性を維持。

格付機関	株式会社日本格付研究所（JCR）	
取得日及び更新日	2021年1月8日	
格付対象	長期発行体格付	グリーンファイナンス・フレームワーク
格付	A(安定的)	Green1(F)

(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。

財務ハイライト②

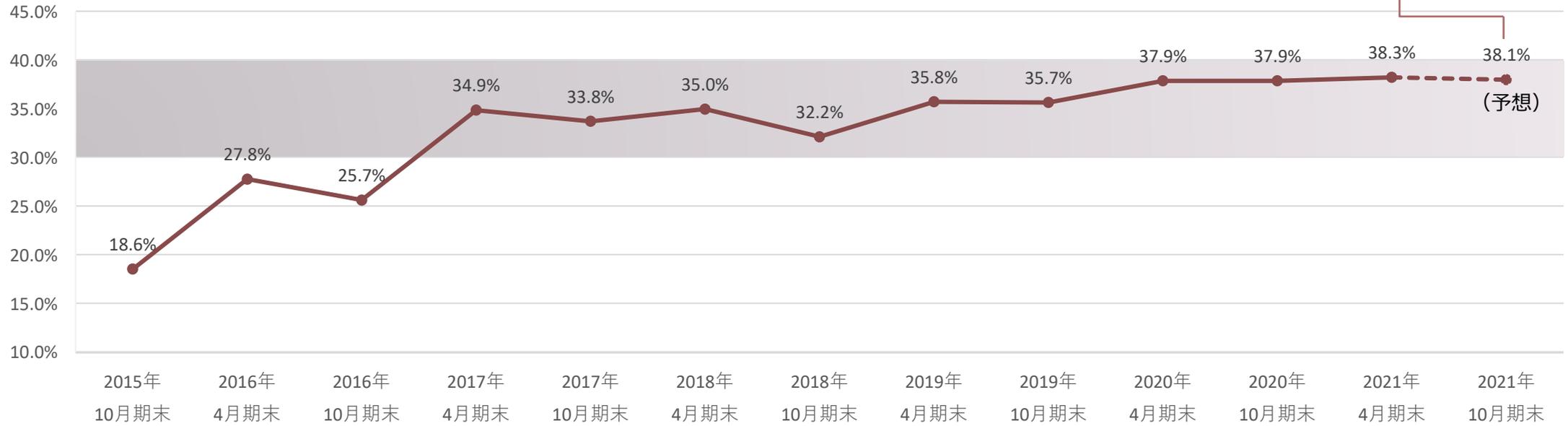
第三者割当増資の実施による低LTVの維持と取得余力の創出

引き続き、財務の健全性と物件取得の機動性を両立させた財務運営を目指します。

LTVコントロール (2021年6月15日時点)

第三者割当増資 (19.6億円) の実施により、物件取得に加え、今後の取得余力を創出。

LTV40%までの取得余力
58億円



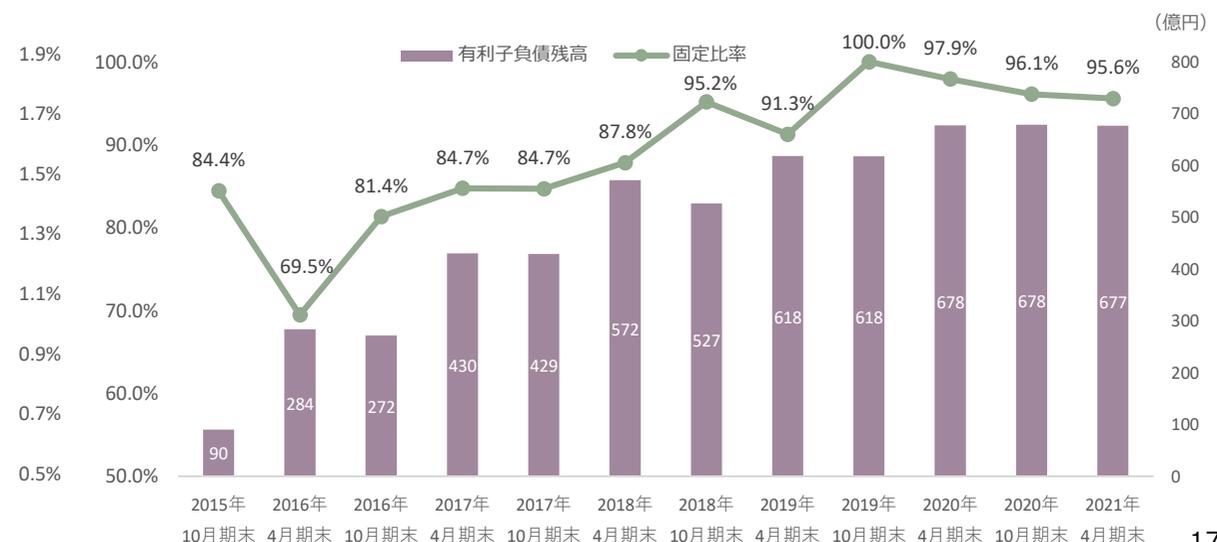
平均金利と平均残存年数及び平均調達年数の推移

コスト低減と借入れ期間の維持を実現。



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。



- 星野リゾート運営物件においては、コロナ禍での堅調な運営実績が評価された結果、鑑定評価額が前期比で概ね改善し、コロナ禍前と同水準まで回復しました。
- 星野リゾート以外運営物件においては、コロナ禍で苦戦が続く東京・大阪のホテルは前期と同様に鑑定評価額が下落しましたが、全体的に鑑定評価額の下落傾向には底打ち感が見られます。
- キャップ・レートについては、ほとんどの物件で変動ありませんでした。

(単位：百万円)

	不動産鑑定評価額等			直接還元法による価格		DCF法による価格	
	当期末 (16期末)	増減額 (対15期末)	増減率 (対15期末)	当期末 (16期末)	増減率 (対15期末)	当期末 (16期末)	増減率 (対15期末)
62物件合計	177,097	▲445	▲0.3%	180,893	▲0.3%	174,708	▲0.2%
星野リゾート運営物件合計	65,678	+168	+0.3%	65,758	▲0.0%	65,417	+0.6%
星のや4物件	25,490	+170	+0.7%	25,690	+0.4%	25,170	+0.9%
リゾナーレ2物件	12,190	+40	+0.3%	11,960	▲0.1%	12,410	+0.8%
界10物件 (注)	17,318	▲32	▲0.2%	17,478	▲0.5%	17,147	+0.4%
その他	10,680	▲10	▲0.1%	10,630	▲0.2%	10,690	▲0.2%
星野リゾート以外運営物件合計	111,419	▲613	▲0.5%	115,135	▲0.4%	109,291	▲0.6%
ACP4物件	37,410	+100	+0.3%	39,200	+0.1%	36,620	+0.3%
ハイアットリージェンシー大阪	14,900	▲200	▲1.3%	15,400	-	14,400	▲2.0%
ロードサイド22物件	19,284	+10	+0.1%	19,519	+0.0%	19,045	+0.0%
ザ・ビー4物件	19,300	▲280	▲1.4%	20,240	▲1.4%	18,900	▲1.4%
その他	20,525	▲243	▲1.2%	20,776	▲1.1%	20,326	▲1.2%

(注) 「界 10物件」のうち、界 遠州は2020年11月2日取得のため、当該物件に係る対15期末の数値の算出にあたっては、取得日時点で取得済みの不動産鑑定評価書に記載の数値を採用しています。

本投資法人は、環境・社会に配慮した取組みを積極的に推進しています。

GRESBリアルエステイト評価 2020年、初参加で<2スター>を取得

2020年、本投資法人はGRESBリアルエステイト評価に初参加し、GRESBレーティングで<2スター>を取得いたしました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と、保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得いたしました。

グリーンビル認証取得物件数の割合

本投資法人の物件のうち、グリーンビルディング認証獲得は以下の通りです。
物件数：8 延床面積割合：5.3%

(注1) 2021年5月31日時点の取得状況を記載しています。
(注2) 延床面積割合 = CASBEE・BELS取得済の物件の延床面積合計 ÷ ポートフォリオ全体の延床面積合計
(注3) 延床面積は、各物件の検査済証に記載された面積に基づいています。



グリーンビルディング認証 CASBEE不動産 「星のや軽井沢（ハルニレテラス）」がSランクに認定

川沿いにハルニレの大木が立ち並ぶ美しい林を、商業施設「ハルニレテラス」にする際に考えたのは、「木々と人間活動の共存」です。その考えに従い、水平なレイヤーのウッドデッキを採用し、木々の根を痛めつけず、土壌を柔らかい状態に保てるようにするなど、もともとの植生を活かし、かつ人が遊歩道で木や川に近づけるように設計したことが評価されました。

自然のままの美しい河川を守るために敢えて手を加えない、という思想のもと完成したハルニレテラスは、現在、訪れる人々のリラクゼーションのための広場となっています。



省エネ格付け BELS 新たに3物件が評価を取得

界 鬼怒川
(★★★★★)

クインテッサホテル
大阪心斎橋
(★★★★)

界 アルプス フロント棟
(★★★★)

BEB5 軽井沢
(★★)

界 加賀（新館）
(★★★★★)



カンデオホテルズ佐野
(★★★★)



チサンイン 千葉浜野R16
(★★)



7物件 / 全62物件

評価取得済み(2021年3月末現在) 19

2019

2020

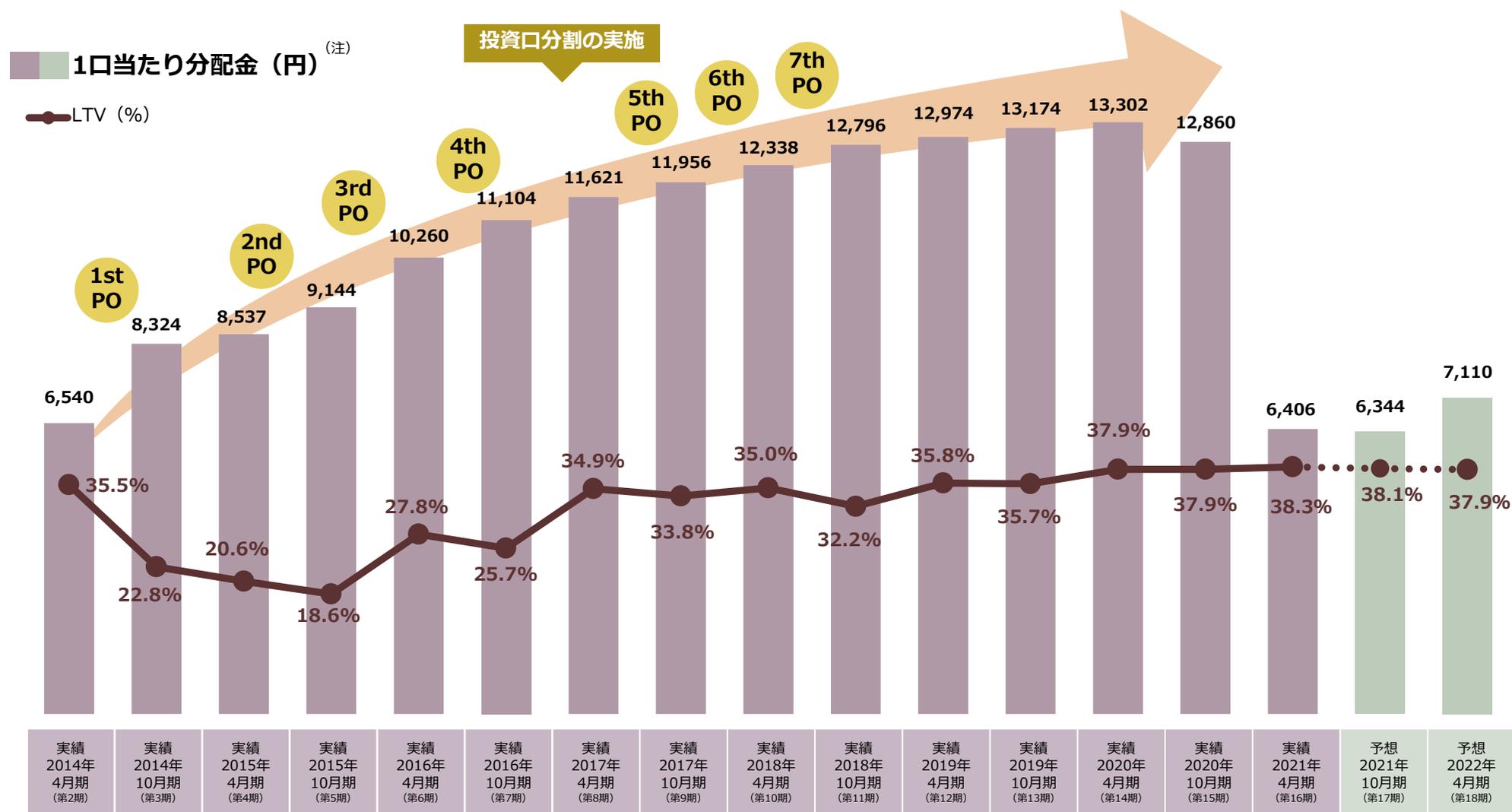
2021

Ⅱ

2021年10月期（第17期）
及び
2022年4月期（第18期）
の業績予想

1口当たり分配金の推移

第16期の分配金はコロナ禍の影響を本格的に受け、第15期に対して大きく減配となりました。しかしながら、本投資法人は引き続き、第16期以降の一連の取組みでみせた星野リゾートとの継続的かつ積極的な協業による外部成長・内部成長及び財務戦略の実行により、長期的な分配金の成長と安定性の向上を目指します。



コロナ禍の影響

(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。

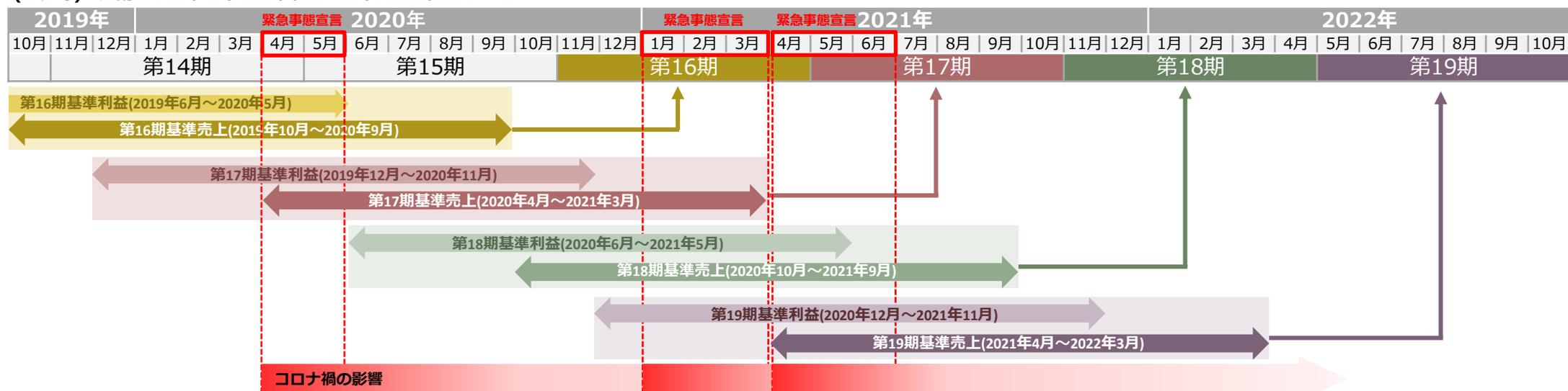
2021年10月期		前提条件	2022年4月期		前提条件
営業収益 (百万円)	4,839	【営業収益】 固定賃料 4,286百万円 変動賃料 504百万円 その他賃料 10百万円 不動産譲渡益 37百万円	営業収益 (百万円)	5,114	【営業収益】 固定賃料 4,378百万円 変動賃料 724百万円 その他賃料 10百万円
営業利益 (百万円)	1,862	【営業費用】 固都税等 435百万円 減価償却費 1,433百万円	営業利益 (百万円)	2,003	【営業費用】 固都税等 476百万円 減価償却費 1,461百万円
経常利益 (百万円)	1,427	【営業外費用】 借入関連費用 416百万円 投資口交付費用 19百万円	経常利益 (百万円)	1,600	【営業外費用】 借入関連費用 404百万円
当期純利益 (百万円)	1,426	【期末時点のLTV見込】 38.1%	当期純利益 (百万円)	1,599	【期末時点のLTV見込】 37.9%
1口当たり 分配金 (円) <small>(注)</small>	6,344		1口当たり 分配金 (円) <small>(注)</small>	7,110	

(注) 1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを想定しています。

2021年4月期（第16期）の実績賃料と 2021年10月期（第17期）・2022年4月期（第18期）の想定賃料

運営区分	ブランド	2021年4月期 (第16期) 実績賃料			2021年10月期 ^(注) (第17期) 想定賃料			2022年4月期 ^(注) (第18期) 想定賃料			計	補足
		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	(うち売上連動の変動賃料)		
星野リゾート 運営	星のや	618	84	702	618	109	727	618	169	81	788	
	リゾナーレ	374	119	493	374	142	516	374	208	67	582	
	界	487	102	589	487	211	698	487	268	79	756	
	その他	386	-	386	386	-	386	386	-	-	386	
	小計	1,867	305	2,172	1,867	462	2,329	1,867	646	227	2,513	
星野リゾート 以外運営	ACP 4 物件 (18期以降、ACP3物件) (うちANAクラウンプラザホテル福岡)	840 (144)	35 (35)	875 (179)	720 (24)	- (-)	720 (24)	696	-	-	696	17期はACP福岡が 2021年5月の1ヶ月分寄与
	ハイアットリージェンシー大阪	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	ロードサイド22物件	558	50	608	558	41	600	558	78	78	637	
	ザ・ビー 4 物件	265	69	335	265	-	265	265	-	-	265	
	その他	588	10	598	513	-	513	513	-	-	513	
小計	2,252	166	2,418	2,057	41	2,098	2,033	78	78	2,112		
合計	4,119	471	4,591	3,924	504	4,428	3,900	724	306	4,625		
新規取得物件	グランドハイアット福岡	-	-	-	303	-	303	406	-	-	406	
	界 長門	-	-	-	68	-	68	82	-	-	82	
新規取得物件取得後 63物件合計		4,119	471	4,591	4,296	504	4,801	4,389	724	306	5,114	

(ご参考) 分配金の基準となる基準利益・基準売上期間について



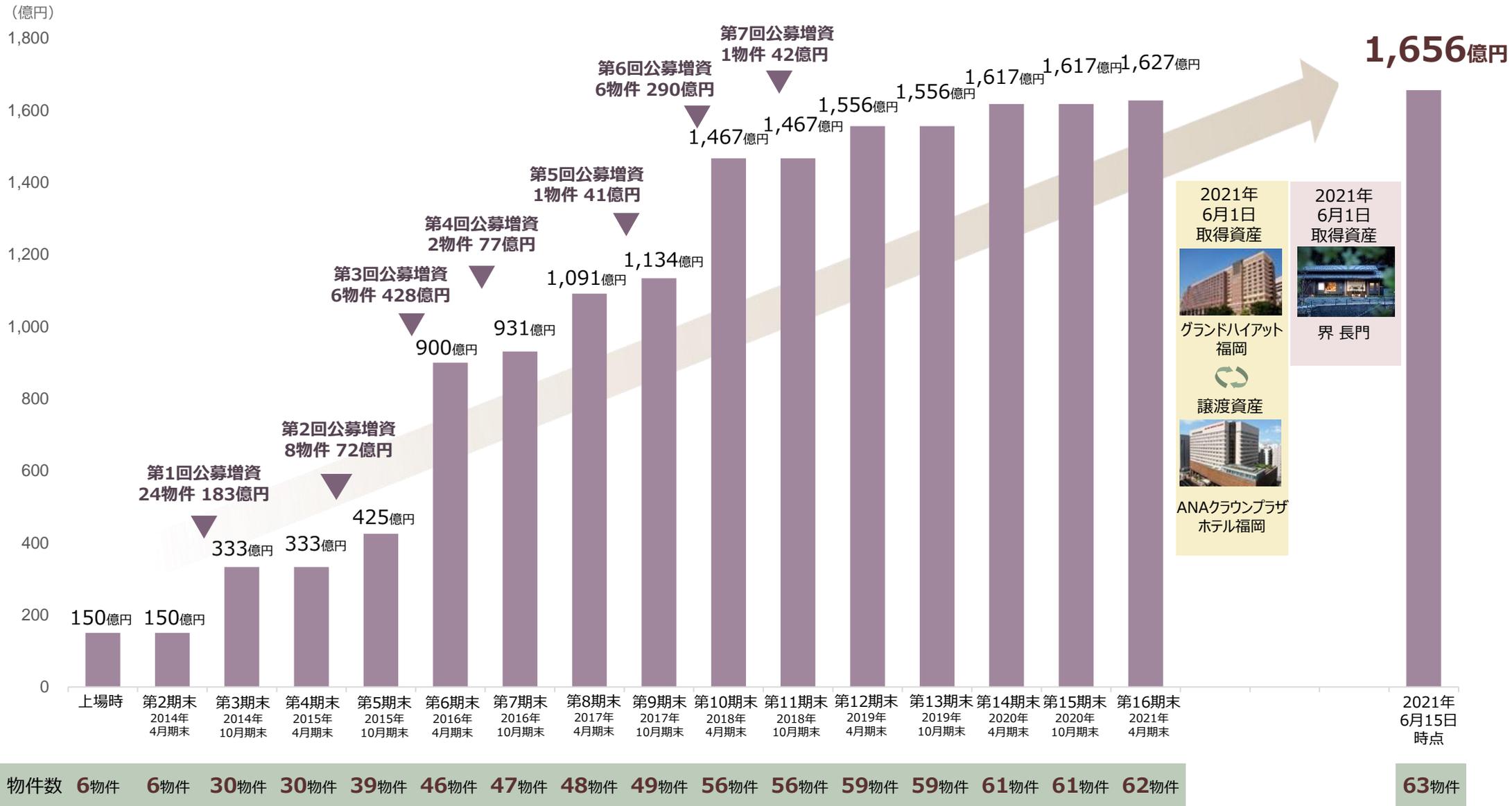
(注) 想定賃料の固定賃料等及び変動賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意（以下「割増固定賃料」といいます。）をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。

(2021年6月15日時点)

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		9物件	31物件	22物件	1物件
取得価格	金額	94億円	354億円	1,047億円	160億円
	比率	5.7%	21.4%	63.2%	9.7%
施設名		カンデオ5物件、 グリーنز3物件、 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、 ロードサイド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、界 遠州、 界 長門、ACP3物件、 OMO7 旭川、西表島ホテル、 BEB5 軽井沢、ザ・ビー4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	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。

取得価格ベースの資産規模推移



III

今後の運用戦略



星野リゾートではアフターコロナに期待される旅行トレンドや、コロナ禍で浮上した社会問題にいち早く着目し、サービスを進化させています。

旅行意欲を高める24の兆し



出所：新しい時代に対応する観光復興ガイド-SNSから見える企画のタネ- Vol.2



ファミリーリゾートのリゾナーレでは、コロナ禍で増加した「子供のゲーム漬け問題」に取り組んでいます。自然の中での原体験を通じて、ゲームを超えるリアルで楽しい体験満載な旅を提案しています。



2021年夏に実施するリゾナーレの自由研究プログラム^(注1)



雲海の発生メカニズムを学び、自ら雲を作る実験を行ったあと、トマムの地形や天気図から、翌日の雲の発生の予測にも挑戦します。



サンゴの生態や白化現象を学習し、ビーチでのサンゴ観察、シュノーケリングを通じて、楽しみながらサンゴについて学ぶことができます。



施設内の農園で、野菜の観察、畑の手入れ、収穫体験、レストランへの納品など、農家の仕事を体験できます。

星野リゾートの予測「インバウンドは戻るのか？」

2023年に100%の戻り (2019年比)

星野リゾートでは、日本は2021年9月から一カ国ずつ入国許可を開始し始め、2021年は2019年対比で約5%、そして2023年には100%の戻りが期待できると考えています。その予測を基に、その時を見据えた活動をコロナ禍の現在から行っていくことが重要だと考えています。

8月末の予想状況

- ・日本 ①高齢者のワクチン接種完了
②重症者数減少
- ・他国 ①感染者数の減少
②ワクチンの普及

9月の予想状況

- ・日本 他国の状況に合わせて一カ国ずつインバウンド受け入れ開始

2021年
5%

2022年
50%

2023年
100%

インバウンドはなぜ重要なのか？

経済的価値×社会的役割

経済的価値

- ✓ 国際観光市場は新興国を中心に中間層人口の増加に伴って拡大している成長市場
- ✓ 「インバウンド」≡「海外の方々に日本のサービスを買って頂く輸出産業」として捉えると、4.8兆円にも及ぶ市場規模は輸出産業の中でも既に3番目の規模であり、人口減少の日本にあって地域経済に安定した経済基盤をもたらす

社会的役割

- ✓ 「観光は最も大きな平和方策である」^(注2)
旅をしてもらうと日本を好きになってもらえるなど、国際観光は互いの相互理解を深める効果のある平和促進活動であると星野リゾートは考えています。

(注1) 本頁で紹介している施設は本投資法人の保有物件ではありません。現時点で本投資法人において取得する予定も、決定している事実もありません。

(注2) 出所：1954年5月号「文藝春秋」松下幸之助「観光立國の辯—石炭掘るよりホテル一つを—」と題する論文

星野リゾート及び本投資法人の成長戦略② 2021年の星野リゾートの開業実績/予定

星野リゾート・リート投資法人

コロナ禍でも消えることのない旅のニーズに対して、旅の楽しさを発信し続けることが星野リゾートの使命であり、また、地域経済とも密接に関わる観光事業者として、星野リゾートでは、コロナ禍が続く2021年も積極的に開業計画を進めています。

エリア	九州・沖縄エリア			京都エリア			海外（中国）
(注) 施設名							
開業日	2021年1月29日	2021年6月4日 (プレオープン)	2021年5月13日	2021年4月15日	2021年4月15日	2021年11月5日 開業予定	2021年4月27日
客室数	49室	70室	190室	120室	122室	36室	103室

九州・沖縄エリアでの展開

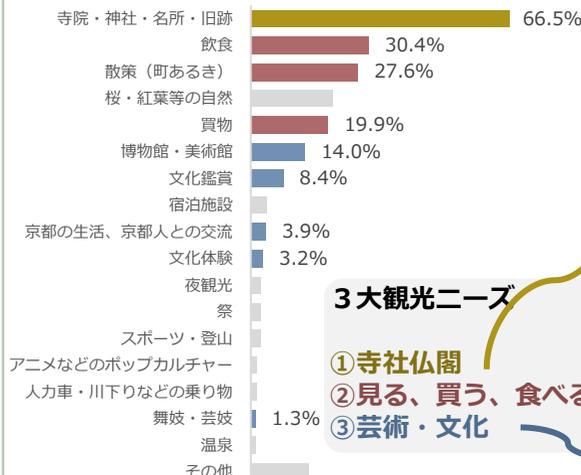
日本有数の温泉地がある九州において、温泉旅館ブランド「界」を中心に事業展開を進めていきます。



京都エリアでの展開

観光の資源の多さから何度でも訪れたくなるのが「京都の特徴」だと考えます。OMO 3施設の展開によって京都旅の3大観光ニーズをそれぞれ網羅します。

京都を訪問しようと思った理由



3大観光ニーズ

- ① 寺社仏閣
- ② 見る、買う、食べる
- ③ 芸術・文化

OMO3 京都東寺



OMO5 京都三条



OMO5 京都祇園

2021年11月5日開業予定

出所：京都市産業観光局「令和元年（2019年）京都観光総合調査」

WBFグループの再生支援について

2020年12月 再生計画の認可が下りる
2021年1月 再生計画の認可確定
2021年3月 株式譲渡契約締結

ホテル一覧

【北海道エリア】
ホテルWBFグランド旭川
ホテルWBFグランド函館
ホテルWBF函館-海神の湯-
ホテルWBFフォーステイ札幌
ホテルWBF札幌中央
ホテルWBF釧路
ラ・ジョリー元町 by WBF

【九州エリア】
ホテルWBFグランド博多

【大阪エリア】
バームガーデン舞洲 by WBF
ホテルWBF なんば元町
ホテルWBF 北船場WEST
ホテルWBF 北船場EAST
ホテルWBF なんば黒門
ホテルWBF 本町

(注) 本頁で紹介している施設は本投資法人の保有物件ではありません。現時点で本投資法人において取得する予定も、決定している事実もありません。

星野リゾート及び本投資法人の成長戦略③ 都市観光ホテルへのアプローチ

星野リゾート・リート投資法人

コロナ禍において都市観光ホテルは非常に苦戦しましたが、今後ワクチン接種が進み、以前のような日常が戻れば観光需要は都市に戻ってくると、星野リゾートは考えています。星野リゾートはアフターコロナに向け、都市観光ブランド「OMO」を様々な都市へ展開する準備を進めています。

ブランド コンセプト

「寝るだけでは終わらせない、旅のテンションを上げる都市観光ホテル」

「Go-KINJO」

ホテルを中心とした街全体をリゾートと捉え、楽しく街に出掛けられる仕掛けをご用意
 ・「ご近所マップ」
 ・「ご近所ガイド OMOレンジャー」



(累計客室数)
4,500

「OMOベース」

街歩きが楽しくなる様々な仕掛けが詰まったパブリックスペースをご用意

ナンバリング

様々な都市で、同じ「OMO」ブランドを使ってサービスを展開
 (経営的メリット：マーケティングコストの抑制、展開スピードの加速)



(注)本投資法人が所有するOMOブランドはOMO7 旭川のみです。



OMOブランド誕生
OMO7 旭川

OMO5 東京大塚

OMO5 京都三条

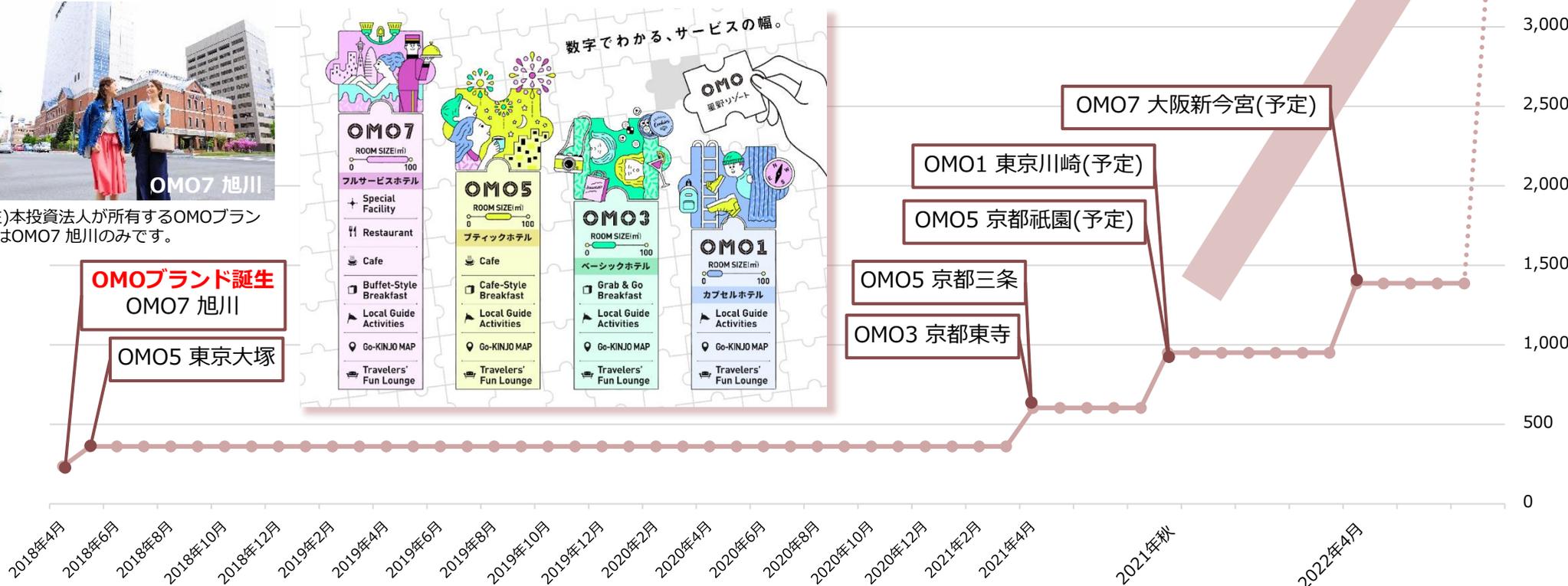
OMO3 京都東寺

OMO1 東京川崎(予定)

OMO5 京都祇園(予定)

OMO7 大阪新今宮(予定)

今後、3,000室以上
まで増加する見込み



星野リゾート及び本投資法人の成長戦略④ 西表島ホテルの「日本初のエコツーリズムホテル」プロジェクト

星野リゾート・リート投資法人

- 星野リゾートは、星のや軽井沢における環境経営のノウハウを活かし、西表島ホテルにおいて、日本初のエコツーリズムホテルを目指します。
- 現在、西表島、奄美大島、徳之島及び沖縄島北部の4地域は、生物多様性の観点から、世界自然遺産の候補地に選定されており、今後の正式登録を目指しています。
- 過去に世界自然遺産に登録された場所においては、登録の翌年以降の集客が維持出来ていないという現状があります。1年の大半がオフシーズンである沖縄県においては、世界自然遺産に相応しい環境を維持することはもちろん、継続的な集客を獲得できる施策が必要であると、星野リゾートは考えています。

3つの活動内容

星のや軽井沢の取組み事例

西表島ホテルの取組み事例

エコロジカルなホテル運営

- ホテル業界初のゼロ・エミッションを達成
- 現在も自家水力発電、地熱利用設備の導入、温泉排熱利用設備の導入によって、消費エネルギーに対して約7割のエネルギーを施設内で生産

- 館内から出るペットボトルをゼロへ
- 使い捨てアメニティの廃止へに挑戦し、ゼロ・エミッション達成を目指します。

ネイチャーツアー

- 森の価値を高めるネイチャーツアーを提供
 - ・バードウォッチング、ムササビウォッチング
 - ・クマを守るお仕事体験、巣箱作りワークショップ等

- 生物多様性の素晴らしさを体験できるツアーを、年間を通してバリエーション豊かに提供します。

自然保護活動



取組み内容

- 森の生き物をこよなく愛する専門集団「ピッキオ」は、「人の安全を守ること」と「野生のクマを絶滅させないこと」の両立を追求し、人とクマが適度な距離を保ちながら共に暮らす方法を模索、実践

評価

- 2005年に環境省「第1回エコツーリズム大賞」大賞を受賞

取組み予定内容

- 西表島の環境を持続させる上での重要な課題に、イリオモテヤマネコのロードキル問題があるため、本質的な解決を模索するために「ピッキオ西表島」が始動します。
- イリオモテヤマネコの保護のみにとどまらず、西表島の生物多様性の保全にも貢献します。



西表島ホテル 外観



カムリフシ

ネイチャーツアー

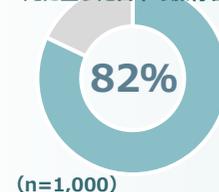
マイボトル

イリオモテヤマネコ

サステナブルな旅行の需要に関する調査結果

- ・日本人の宿泊施設のエコフレンドリーへの意識は世界平均と比較して低いものの、世界ではエコツーリズムは一般的な旅行形態となっています。
- ・その潮流は、近い将来、日本にも到来することが予想されます。現状では、コロナ禍により8割以上の日本人旅行者は「サステナブルな旅行を優先」する意向があり、今後さらに、環境に配慮した選択を心掛ける意識が広がることが期待できます。

今後「サステナブルな旅行を優先したい」という考えに至った日本の旅行者



目的地を訪れる際に廃棄物を減らしてプラスチックリサイクルしますか？

世界平均	84%
日本	73%

宿泊施設の観点になると意識は低下

「エコフレンドリーな宿泊施設に少なくとも1回は滞在したいですか？」

世界平均	81%
日本	36%

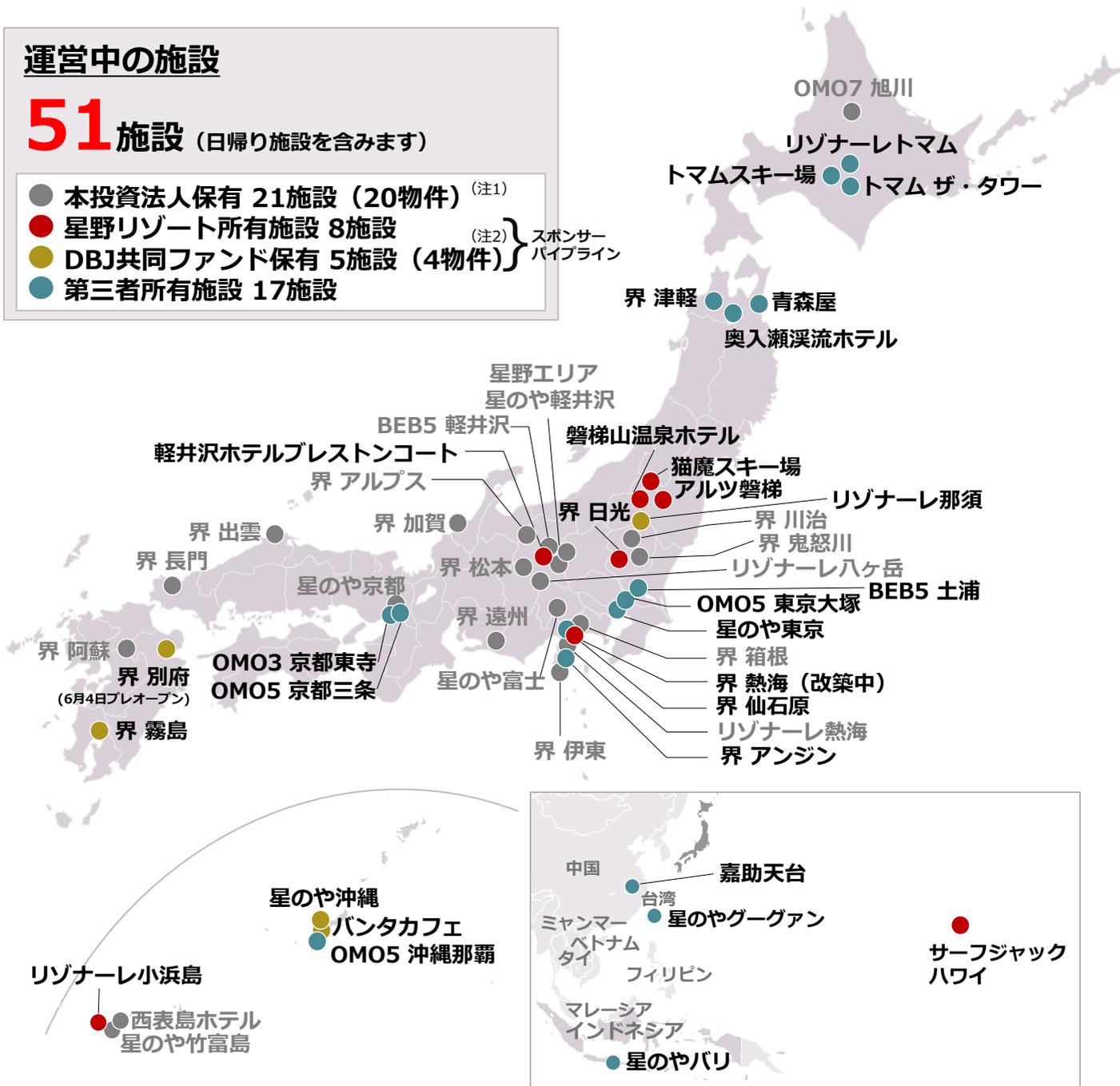
本調査の対象：過去12ヶ月の間に出張またはレジャー・観光目的で旅行に出かけ、かつ今後12ヶ月間以内に旅行に出かける予定のある28の国・地域の計2万934名

出所：ブッキング・ドットコム (<https://news.booking.com/ja/earth-day-2021/>)

運営中の施設

51施設（日帰り施設を含みます）

- 本投資法人保有 21施設（20物件）（注1）
 - 星野リゾート所有施設 8施設 （注2）
 - DBJ共同ファンド保有 5施設（4物件）
 - 第三者所有施設 17施設
- } スポンサーパイプライン



開発中の施設（未公表除く）

11施設

運営開始予定年月	所在地
2021年11月	京都府京都市（OMO5 京都祇園）
2021年秋	神奈川県川崎市（OMO1 東京川崎）
2022年1月	北海道白老町（界 ポロト）
2022年4月	大阪府大阪市（OMO7 大阪新今宮）
2022年夏	大分県由布市（界 由布院）
2022年	長崎県雲仙市
2023年春	山口県下関市（OMO下関（仮称））
2024年	奈良県奈良市（旧奈良監獄）
2025年	神奈川県横浜市
未定	奈良県明日香村
未定	京都府和束町

界 霧島、界 別府の開業

2021年以降、DBJ共同ファンド保有の2物件が開業しました。

界 霧島
2021年1月開業



「界」の17番目の施設です。全ての客室からは霧島高原が広がる壮大な景色を望むことができます。

界 別府
2021年6月開業



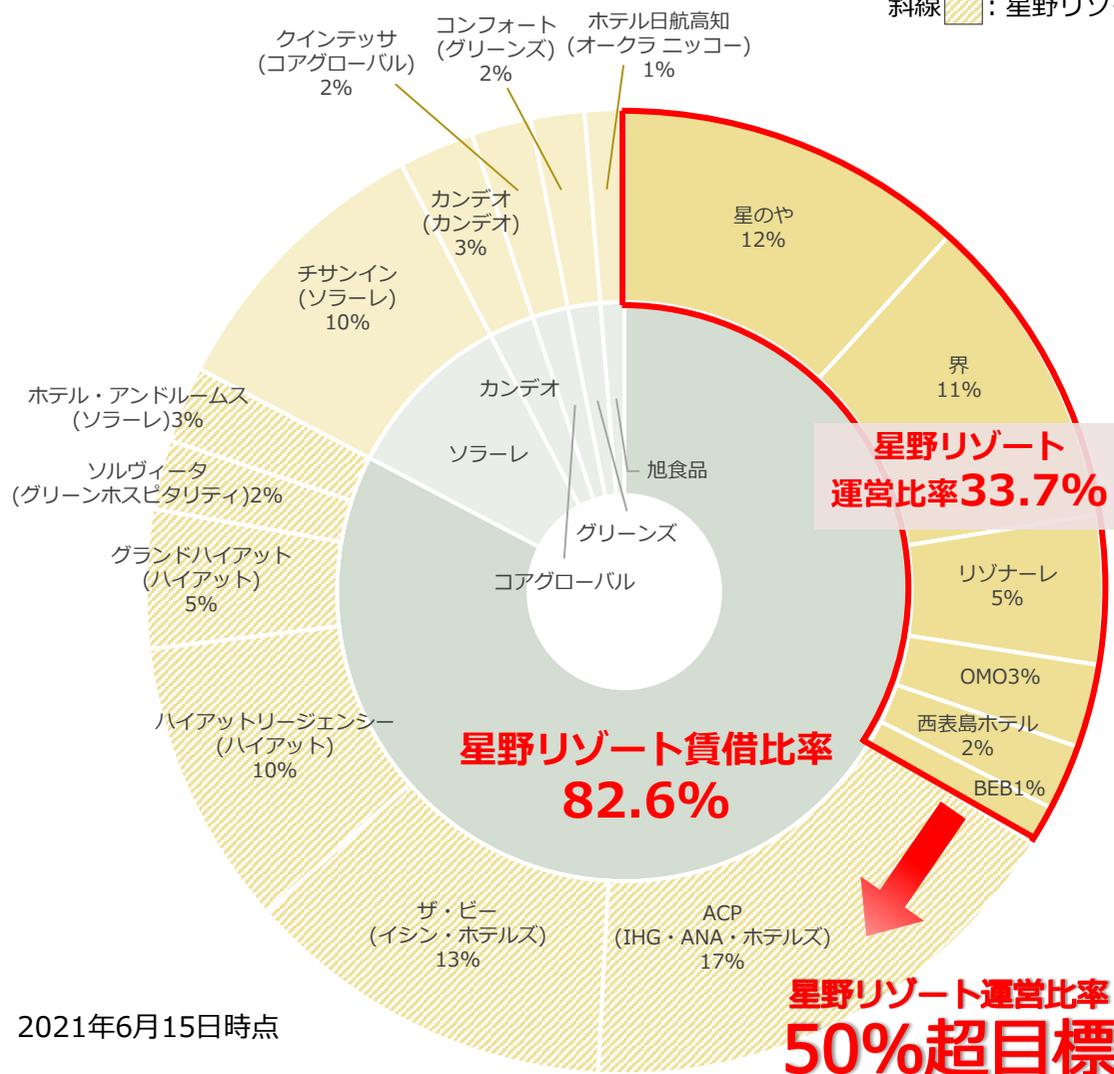
「界」の18番目の施設です。全ての客室からは別府湾を一望でき、絵画のように楽しめる「ピクチャーウィンドウ」が特徴的です。

（注1）本投資法人では星のや軽井沢と星野エリアを合わせて1物件としてカウントしています。
（注2）本投資法人では星のや沖縄とバンタカフェを合わせて1物件としてカウントしています。

コロナ禍においても星野リゾート運営物件の運営実績は堅調であることから、長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる、星野リゾート運営物件の構成比率を50%超にすることを目指します。

ポートフォリオ構成
(取得価格ベース)

内円 ○ : 賃借人別の内訳
外円 ● : ホテルブランド別の内訳 (カッコ内はホテルオペレーター名)
斜線 ■ : 星野リゾートとのホテルマネジメント契約



2021年6月15日時点

賃借人構成

- ◆ 観光業界にとって未曾有の事態となったコロナ禍においても **賃料減免・支払猶予等することなく賃料を支払い続けた財務基盤を持つ星野リゾートが賃借人の82.6%を占める**

オペレーター構成

- ◆ ポートフォリオの**33.7%は星野リゾートによる運営**
- ◆ 残りの66.3%は外部オペレーターによる運営
- ◆ 外部オペレーター運営物件のうち一部の物件の賃借人は星野リゾートであり、ホテルマネジメント契約を締結した上で運営を委託している(円グラフ ■ 部分)

ブランド構成 (ブランド概要はP.48-49をご参照ください)

- ◆ **星野リゾートブランド**
主要3ブランド(星のや、界、リゾナーレ)を始め、OMO、BEBブランド等を保有し、リゾート/温泉観光だけでなく都市観光、若者旅など幅広い旅のニーズに応える物件群を保有
- ◆ **星野リゾート以外のブランド**
観光目的に利用され、かつ星野リゾートブランドへのリブランドのオポチュニティを持つ物件、又は安定的な賃料が見込める完全固定賃料の物件を保有

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

2,000億円以上

- ・ グローバルインデックスへの組入れ 
- ・ 流動性の向上
- ・ リスク分散

物件構成

オペレーターの星野リゾート比率50%超

- ・ 持続可能な競争力と収益安定性の確保
- ・ 観光市場の活性化
- ・ 地域と協働し持続可能な経済の仕組みを創る

内部成長

オペレーターとの協働による成長

- ・ 独自のソフトと両輪の魅力投資
- ・ リブランドのオポチュニティ
- ・ 優位なオペレーター選定

財務基盤

長期の安定性と取得機動性の両立

- ・ 長期固定化と金融コスト削減
- ・ LTVコントロールによる取得余力確保
- ・ 格付けの向上

ESGの
取り組み

長期的な投資主価値の向上に寄与

- ・ 災害レジリエンス、リゾート環境の取組み
- ・ 顧客満足が社会貢献につながる仕組み
- ・ DPU連動の資産運用報酬の導入 

IV

ESGの取組み



ホームページ▶サステナビリティ



本投資法人はこれまでも、オペレーターとともにユニークな取組みを積極的に行ってまいりました。

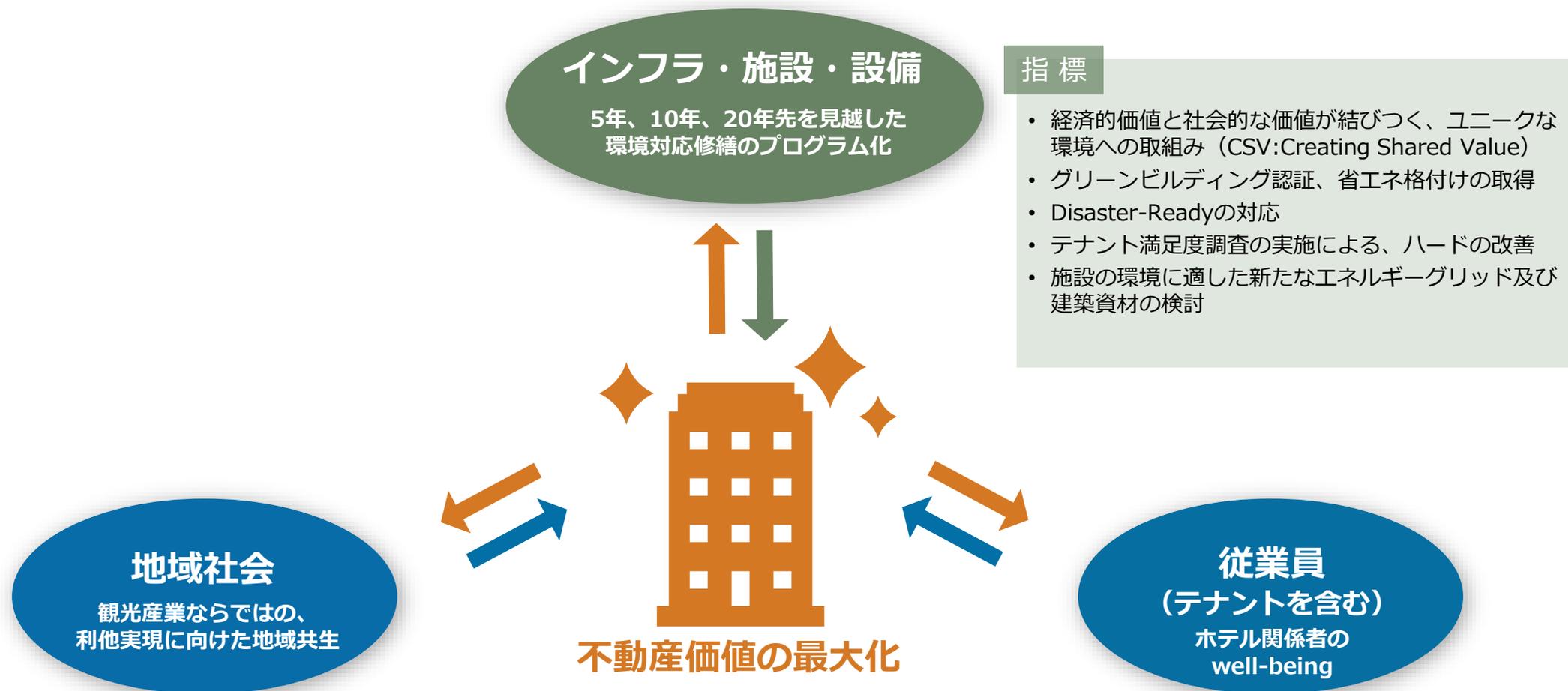
地球環境が悪化の一途を辿る現代においては、経営層やマネジメント層の強いリーダーシップのもと、環境・社会への貢献と利益の両立を実現し新しい時代の競争力の源泉となる“CSV”（Creating Shared Value）を、持続可能性のある手法によって推進していくことが重要だと、本投資法人は考えています。

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。



「建物の設計・建築」・「地域社会」・「従業員のWell-being」という観光産業ならではのエコシステムを、不動産の視点から構築することを目的としています。



- 指標
- 経済的価値と社会的な価値が結びつく、ユニークな環境への取組み（CSV:Creating Shared Value）
 - グリーンビルディング認証、省エネ格付けの取得
 - Disaster-Readyの対応
 - テナント満足度調査の実施による、ハードの改善
 - 施設の環境に適した新たなエネルギーグリッド及び建築資材の検討

- 指標
- 地域の自然環境の維持保全への協力、経済及び雇用への貢献
 - 自然環境維持保全
 - Disaster-Ready
 - 地域経済と雇用
 - 地域の健康とコミュニティ
 - 地域の農水産業と食
 - 地域の教育

- 指標
- 定期的なテナント満足度調査の実施による、従業員の生産性向上と働く快適性確保の両立
 - キャリア開発、ダイバーシティなどの提案

星野リゾート・リート投資法人の環境運用

<サステナビリティ目標>

本投資法人では、省エネルギー化、温室効果ガス排出量削減などを宿泊事業における重要な環境課題として認識し、個別のポリシーを設け環境負荷の低減を試みます。宿泊者とそこで働くスタッフに「がまんしない、がまんさせない」をモットーに工夫と対策をしております。

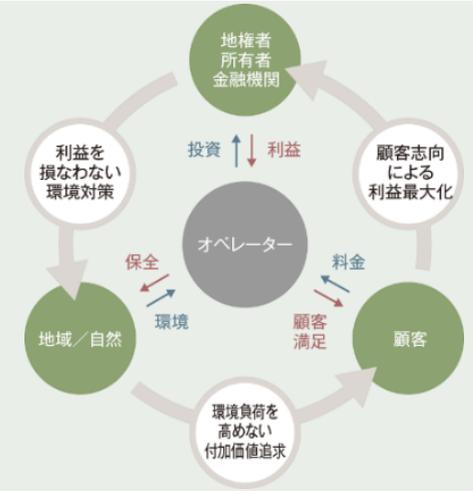
また、エネルギー使用量の削減目標について次のとおり設定します。

<個別物件について、省エネ法、エネルギー消費量削減目標に従い、年次使用量を1%削減することを目標とします。>

星野リゾートの環境経営

<共存共栄のエコシステム>

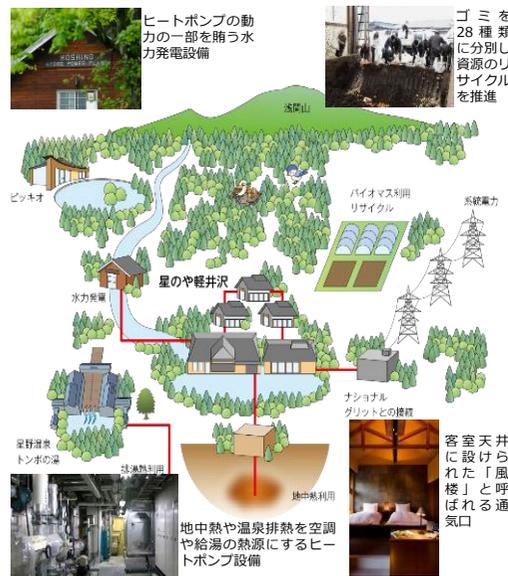
星野リゾートでは、ホテルと地域は一心同体だと考えています。地域の魅力が高まることはホテルの業績に直結し、反対に、地域の魅力をホテルが発信することで、地域のブランド力を高めることに貢献できます。こうした地域に根付いた活動は、持続可能な企業競争力のひとつです。地域には産地の技術、農林水産物、観光資源などがありこれらが価値の源泉となります。また環境経営には、エコツーリズム・ゼロエミッション・環境負荷のかからないエネルギーグリッドの開発も必要であると、星野リゾートは考えています。



上記の思想によって、ユニークな取り組みを実現しています

星のや軽井沢の“EIMY”

“Energy In My Yard”の頭文字をとったもので、自分たちの使うエネルギーはできる限り自らの場所の自然エネルギーで賄おうという考え方は、大正時代から水力発電で施設を運営していた軽井沢は、それに加え「地熱」や「温泉の排湯」と、施設の特徴に則した仕組みを作りました。また、星のや軽井沢は、野鳥の森をはじめとする自然環境保全型の施設でもあります。



(注)「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あり、現在特許を出願中です。

星のや竹富島の海水淡水化装置

施設に設置された装置は、海水淡水化機能に加え、太陽光発電、蓄電及びヒートポンプが一体化された「海水淡水化熱源給湯ヒートポンプユニット」(注)です。年間およそ65トンのCO2を削減するだけでなく、災害発生時には、島の人々への水の供給も可能です。



環境パフォーマンス



データの詳細はこちらでご確認できます。

エネルギー消費量

期間 (注1) (年度)	2018年度	2019年度	2020年度
物件数 (注2) (物件)	53	56	57
エネルギー消費量 (MWh)	154,765	155,083	124,934
エネルギー消費量原単位 (注3) (kWh/m ²)	370.1	342.2	272.0

GHG排出量

期間 (注1) (年度)	2018年度	2019年度	2020年度
物件数 (注2) (物件)	53	56	57
温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO ₂)	50,214	50,133	41,827
温室効果ガス (GHG) 排出量原単位 (注4) (kgCO ₂ /m ²)	120.1	110.6	91.1

水消費量

期間 (注1) (年度)	2018年度	2019年度	2020年度
物件数 (注2) (物件)	55	58	60
水消費量 (m ³)	1,722,996	1,881,761	1,336,263
水消費量原単位 (注5) (m ³ /m ²)	4.1	4.3	2.9

廃棄物

期間 (注1) (年度)	2018年度	2019年度	2020年度
物件数 (注2) (物件)	10	11	11
廃棄物重量 (t)	2,071	1,937	1,036.2
リサイクル率 (注6) (%)	27.1	29.7	35.5

グリーンリース契約

グリーンリースとは、ビルオーナーとテナントが協働し、不動産の省エネなど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、その取り決め内容を実践することをいいます。契約を実行することで、双方が光熱費削減等の恩恵で地球環境の改善と利益につなげることを目指します。

物件数と契約締結割合 (注7)

グリーンリース契約締結 30物件 80.5% (注8) (注9)

3R -Reduce (リデュース) Reuse (リユース) Recycle (リサイクル) -

◆星野リゾート

ポンプボトル式の詰め替え

2019年中に、全ての運営施設で個包装ソープ（シャンプー、コンディショナー、ボディソープ）を撤廃し、ポンプボトル式での詰め替え運用へと変更いたしました。



【削減効果】

約49tのプラスチック容器
約73KLのソープ類

歯ブラシリサイクル

30施設で、年間100万本以上も廃棄されている使用済み歯ブラシを回収し、再資源化することで、プラスチック製品への再利用を推進します。



【トピックス】

回収後の再利用工程については、複数の取引先にご協力いただくことで規模を拡大し、社会的な役割を果たしてまいります。複数の宿泊施設を運営する企業で本取組みを実施しているのは、現時点では星野リゾートのみです。

(注1) 集計期間は、毎年4月～3月です。

(注2) 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3) 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%の物件の延床面積（m²））として計算しています。

(注4) 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%の物件の延床面積（m²））として計算しています。

(注5) 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%の物件の延床面積（m²））として計算しています。

(注6) 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7) 2021年4月30日時点の契約状況を記載しています。

(注8) 契約締結割合の計算方法は、（グリーンリース契約締結済の物件の延床面積合計）÷（ポートフォリオ全体の延床面積合計）として計算しています。

(注9) 延床面積は、各物件の登記簿に記載された面積に基づいています。

地域経済や社会への貢献に向けた取組み

◆ 星野リゾート

○一般財団法人竹富島地域自然資産財団と「パートナーシップ協定」を締結

「星のや竹富島」を運営する星野リゾートは、竹富島の自然環境保全に取り組む「一般財団法人 竹富島地域自然資産財団（以下、財団）」と、竹富島の自然環境保全と持続的な島文化保全のため、2021年3月11日にパートナーシップ協定を締結いたしました。この協定では、竹富島の社会的価値と経済的価値を両立できるように、星のや竹富島と財団が、島の海洋漂着ごみの解決に向けたアクティビティ開発や伝統作物の復興などの活動に協働していくことが示されました。

3つの協働

- 1 島の海洋漂着ごみ問題の解決に向けたアクティビティ開発
- 2 島全体での伝統作物の復興
- 3 伝統作物の特産化を目指す技術協力

地域社会貢献に向けた取組み

◆ チサンイン

○シンプルで快適な滞在ができる低料金ホテルの提供

本投資法人は、宿泊者の利用用途や予算に配慮し、様々なバリエーションのホテルを運用しています。その中でも、**チサンイン（全22物件）**は、シンプルでカジュアルなロードサイド型ホテルとして、年間を通して低料金で快適な滞在と十分な駐車場を提供し、物流、商談などのビジネス利用や車での移動によるレジャー利用等に対応しています。

従業員に向けた取組み

◆ 星野リゾート・アセットマネジメント

本資産運用会社は、星野リゾートの一員であり、人材育成は星野リゾートの制度を活用しています。不動産運用のプロフェッショナルとしての専門性に加え、ホテル経営の知識を有することで、資産運用における競争力と独自性が育まれると、本投資法人は考えています。そのため、星野リゾートと定期的な人材交流を図り、ホテル経営の知見を有する人材を育成する仕組みを構築しています。また、採用および新入社員においては、主に学生を対象としたインターンシップ制度や星野リゾートの新入社員向け人材育成プログラムへの参加により、早期に質の高い人材育成を図っています。

さらに、2021年からはテナント満足度調査を実施し、テナント従業員の働きやすさと不動産の価値を両立できる宿泊施設の運用を目指します。

人事データ（各年度12月31日現在）

	2018年	2019年	2020年
従業員数合計	26名	24名	27名
男性	17名	13名	14名
女性	9名	11名	13名
男性割合	65%	54%	52%
女性割合	35%	46%	48%
男性管理職割合	100%	100%	100%
女性管理職割合	0%	0%	0%
年間離職率	4.5%	23.1%	4.2%
時間外労働時間（月平均）	23時間	20時間	23時間

データの詳細はこちらでご確認できます。



V

Appendix①
星野リゾートについて

107年
星野リゾート



星野リゾート

「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。

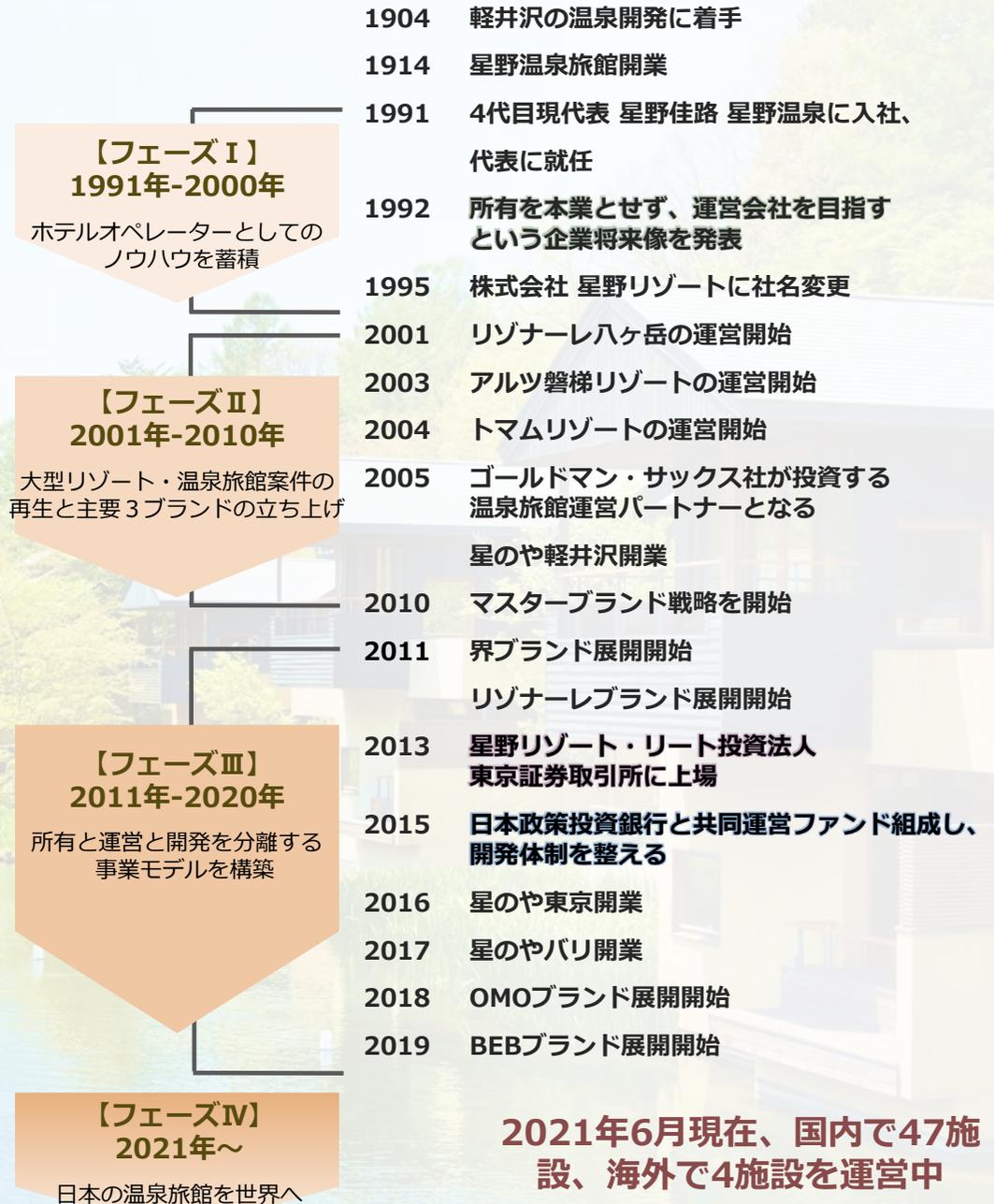
星野リゾート
運営

ホテル事業

開発

所有

DBJ共同ファンド 星野リゾート・リート投資法人



星野リゾート「7つの旅」 Seven Spheres of Delight



[OMO/おも]
寝だけでは終わらせない
旅のテンションを上げる都市観光ホテル
Instant access to the lively local scene



[BEB/ベブ]
居酒屋以上旅未満
仲間とルーズに過ごすホテル
Kicked-back stays with the crew



**[そのほかの個性的な宿泊施設
/Other Unique Lodgings]**
日本や世界に展開する個性際立つ
リゾートホテルと温泉旅館
Getaways with a sense of place



[日帰り施設/Daytrip Destinations]
温泉からスキーまで、一日の休日を
満喫する多様なサービス
Thermal soaks and thrilling slopes



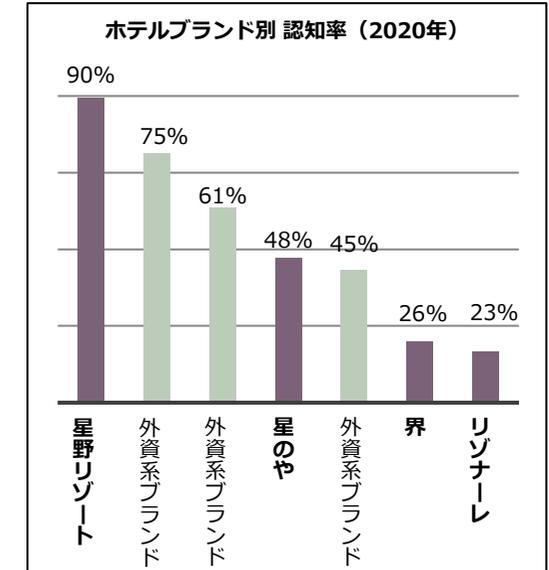
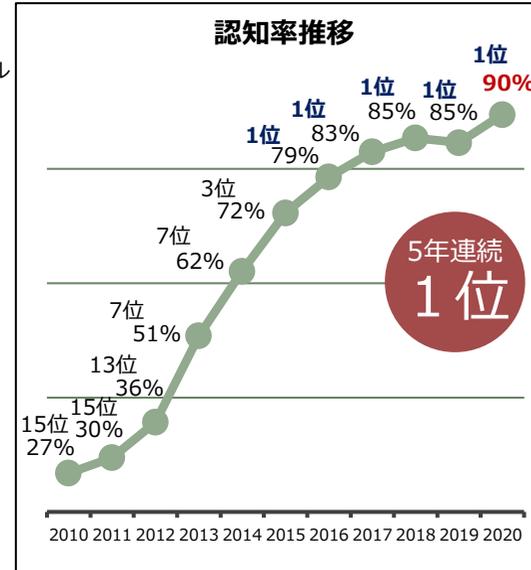
[星のや/HOSHINOYA Flagships]
圧倒的非常識に包まれる、
日本発のラグジュアリーホテル
Authentic Japan with modern comfort



[リゾナーレ/RISONARE]
洗練されたデザインと豊富な
アクティビティをそなえる西洋型リゾート
Recreation – the art of creating anew



[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
Destinations for blissful bathing and dining



(出所) 星野リゾート調査

運営事業の歴史から生まれた、長期的な集客力を構築する3つのポイント

星野リゾートはホテルを運営する時に、そのホテルの長期的な競争優位の構造を作り出すことを重視しています。市場環境の変化に左右されにくい持続可能な集客力の構築は、今後、ますます重要な要素になってくると考えています。

ホテルが選択される主な理由の1つに「新しくてキレイだから」という項目が常に存在します。数十年のライフサイクルの中では、自社ホテルよりも新しい競合は必ず誕生してくるのであり、新規施設が有利になる土俵に乗らない策が大事です。

ハード依存のモデルは後発有利であり、ソフト力で勝負することで先発有利の構造をつくるが必要になってくるのです。星野リゾートの本課題へのアプローチは、地方での107年に及ぶ運営事業の歴史から生まれた3つのソフト力にあります。

星野リゾート代表 星野佳路

フラットな組織文化

- 経営情報の共有による自律したPDCAサイクル
- 活発に議論できるフラットな人間関係

フラットな組織文化

自社HPでのスムーズな予約

- 最適なレート、アクティビティの事前予約等の利便性を追求
- 自社HP直接予約率6割~7割で高い利益率を実現
- OTAと対等な関係を保ち、互いに高い相乗効果を発揮

自社予約

魅力発信

マルチタスクの導入

- 1人の従業員がフロント、客室、レストラン等マルチに対応することで生産性が向上
⇒ 生み出された余剰時間を魅力開発に充てる

年間を通して新しい魅力を継続的に発信

- 本部ではなく施設で行われる、次の季節に向けた常に新しい魅力づくり

地域との深い連携

- 地域魅力の発信により地域ブランド力が向上し、地域との協働関係がさらに強化される

星野リゾートでは、コロナに対する不安やストレスが蔓延する昨今、心を解放して過ごせる滞在を用意することが、今後の観光産業の使命だと信じています。そのため、長期化するコロナ禍の旅の在り方として、徹底した「3密回避」と「衛生管理」の対策を行う「3密回避滞在」を提案しています。

徹底した3密回避滞在をお約束する「最高水準のコロナ対策宣言」

長期化するコロナ禍において、お客様が安心して滞在できるよう、全施設で従来のサービスを進化させています。

チェックイン/アウト



チェックイン/アウト時の人混み回避



飛沫防止パーティションの設置



検温の実施

客室・パブリックスペース



3密を生まない様々な部屋タイプ



全客室にアルコールの設置



館内の徹底的な除菌清掃



エレベーター内の抗菌加工&人数制限

食事・レストラン



食事場所の混雑防止



手指アルコール消毒の実施



食器類の高温・除菌洗浄



新ノーマルビュッフェ



テイクアウトの実施

温泉・プール・アクティビティ



混雑状況を見える化



屋外やプライベート空間でのアクティビティ

スタッフ



マスクの着用



健康と衛生面の徹底管理

CS調査によるお客様の反応

自社で実施しているCS調査で「コロナ対策への満足度」の項目を追加し、おおよそ全施設で、同項目への満足度は高いという結果になりました。例えば下記取組みに対し、「非常に満足」とご回答いただきました。



混雑状況を見える化

温泉やプールのリアルタイムな混雑状況をスマートフォンで確認できるサービスを実施したことで、安心してお過ごして頂けました。

新ノーマルビュッフェ

テーブルやトング等に抗ウイルスコーティングを施し、衛生管理を徹底したことで、安心して食事をお楽しみ頂けました。



全客室に手指消毒用アルコールを設置

いつでも好きなタイミングでお使い頂けるのでお客様には安心してお過ごして頂けました。



3密回避滞在に加え、星野リゾートが重視するのは、感染拡大を防止しながら地域経済への貢献にも繋がるマイクロツーリズムの推進です。地元の方に地域の魅力を再発見してもらうために、積極的に「地域との連携」を行っています。星野リゾートでは2020年6月から本取組みを始めた結果、高稼働を実現しており、これは旅行者、地域の事業者、星野リゾートの三者の利益に適った取組みだと考えています。

マイクロツーリズムの推進

観光業界のトップランナーとして、緊急事態宣言が発令された2020年4月以降、コロナ禍における新しい旅の在り方は、車で1~2時間で行ける距離の旅行である「マイクロツーリズム」だということを、継続して提唱しています。



2020年4月21日放送 テレビ東京「WBS (ワールドビジネスサテライト)」

地域との連携

星野リゾートは「地域連携プロジェクト」を実施。地域の魅力を守り、発信するため、コロナ禍によって影響を受けた生産者や作り手の方と積極的に連携を図りました。本取組みは、地域経済の復活に貢献し、星野リゾートの運営力向上にも繋がると考えています。



地元牧場への訪問

地域連携プロジェクト事例

リゾナーレ × 那須の牧場

「牧場を救うミルクジャムフラッペ」



<背景>

コロナ禍の影響により学校給食や外食産業における牛乳の消費量が低下。リゾナーレ3施設(那須、熱海、八ヶ岳)では、行き場を失った牛乳を使って、「ミルクジャム」を商品化、さらに「ミルクジャムフラッペ」を施設で提供しました。

界 出雲 × 地元の酒蔵

「地酒のんじょーかね滞在」



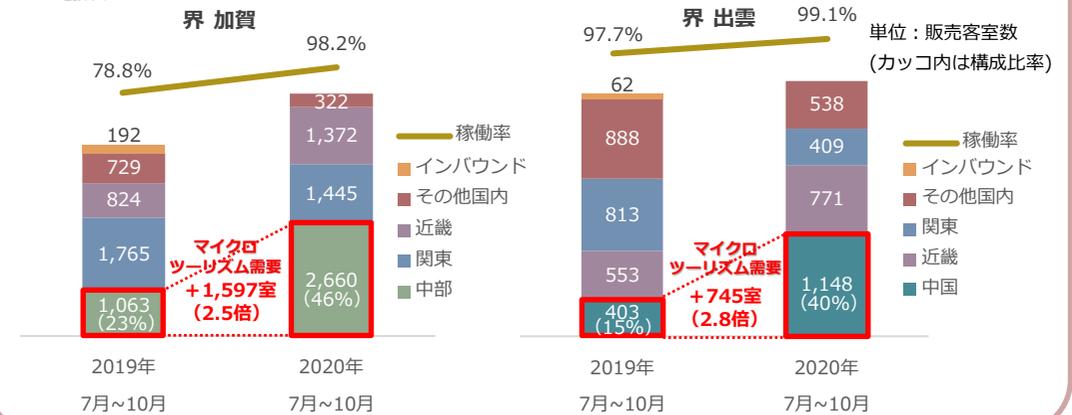
<背景>

地元の魅力を改めて感じられる機会の創出を目的に、日本酒発祥の地として名高い出雲の「日本酒」に注目。地元の酒蔵と協力し、客室にいながら酒蔵巡りの気分が味わえる滞在プログラムを用意しました。

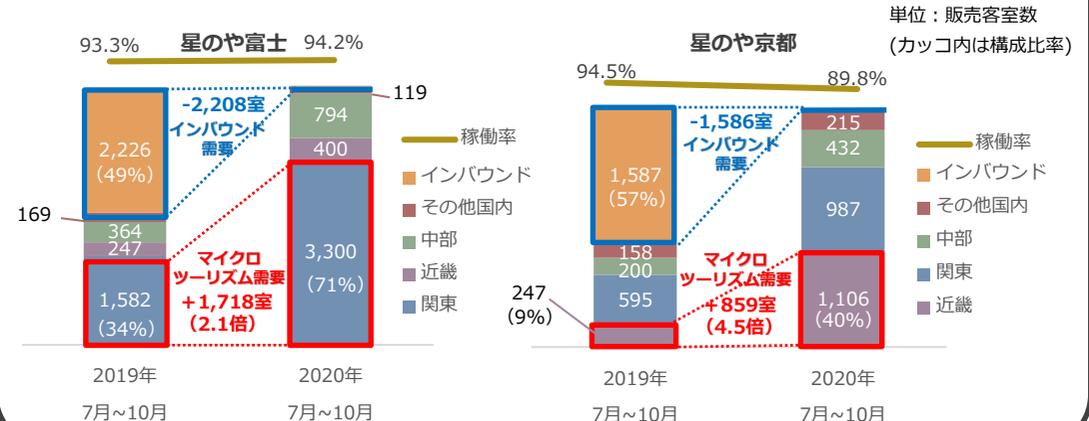
宿泊客の地域属性の変化



全施設で地元食材を使った料理を提供。近隣の温泉旅館で、リラックスしたいお客様を取込み**マイクロツーリズムの割合が増加**しました。



非日常を味わいたい近隣のお客様を取込み、宿泊客層は**インバウンドからマイクロツーリズムにシフト**しました。



地域連携プロジェクトは、全国各地の産業や文化を支える事業者や職人の方々と協力して実施しています。連携分野はコロナ禍によって影響を受けた「食」、「伝統工芸品」、「芸能」等が中心です。

連携テーマ	九州・沖縄	中部・北陸・近畿・中国	関東	東北	北海道	全国で				
フードロスの救済			 Go-KINJO 出前レンジャー x OMO5 東京大塚	 いちご農園 x 界 日光, 川治, 鬼怒川	 貸切舟と老舗菓子店 x 星のや東京	 弘前市のりんご援農 x 界 津軽	 美食フェア x 星野リゾート 青森屋	 ご近所出前カフェ x OMO7 旭川	 お茶羊羹の開発 x 界ブランド	
伝統の継承・作り手の救済	 やちむん作家 x 星野リゾート バンタカフェ	 琉球三味線の演者 x 星のや竹富島	 島田市茶業振興協会 x 界 遠州	 信州の漬物屋 x 界 アルプス	 信州応援マルシェ x 軽井沢星野エリア	 ワイナリー x 界 松本	 ミルクジャムの商品化 x リゾナーレ 那須	 美食フェア x 星野リゾート 奥入瀬 溪流ホテル	 ご近所物産展 x OMO7 旭川	
アクティビティ		 遠州手筒花火師 x 界 遠州	 出雲の酒蔵 x 界 出雲	 益子焼作家 x 界 日光, 川治, 鬼怒川	 小田原提灯店 x 界 箱根	 アーティスト x 界 仙石原	 ねぶた師 x 星野リゾート 青森屋	 弘前ねぶた絵師 x 界 津軽	 花火師 x 星野リゾート トマム	
観光事業者との連携			 ワインフェス x リゾナーレ ハケ岳	 那須ディスカバーBOX x リゾナーレ 那須	 秋のスカイバス x 界 日光, 川治, 鬼怒川	 夜のスカイバス 東京 x 星のや 東京	 スカイバス東京 x 星野リゾート 奥入瀬 溪流ホテル			

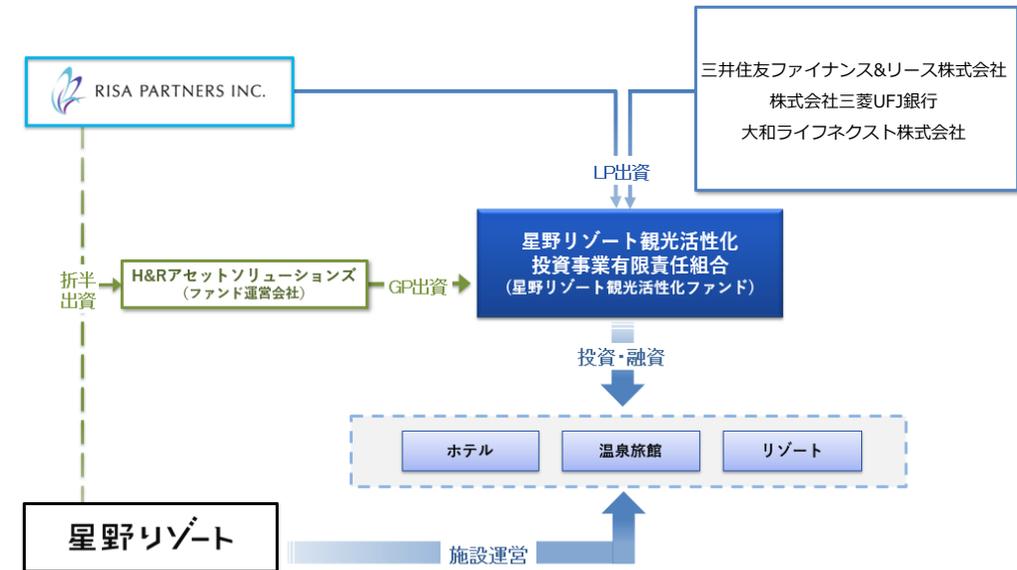


左記のアイコンがついている画像は農林水産省の#元気いただきますプロジェクト（コロナ禍の影響で行き先を失っている「国産食材」を食べて応援するプロジェクト）に協賛している取組みです。

星野リゾートと株式会社リサ・パートナーズは、2020年10月30日付で国内の宿泊施設を対象とした「星野リゾート観光活性化投資事業有限責任組合」（以下、「星野リゾート観光活性化ファンド」）の組成を完了し、運用を開始しました。

本ファンドの概要

名称	星野リゾート観光活性化ファンド
ファンド総額	約50億円（2020年10月末時点）
ファンド運営会社	株式会社H&Rアセットソリューションズ
投資家	三井住友ファイナンス&リース株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 大和ライフネクスト株式会社 株式会社リサ・パートナーズ
ファンド組成日	2020年10月30日
投融資対象	ホテル・旅館等の「宿泊施設（不動産）」



株式会社リサ・パートナーズの概要

日本生まれ日本育ちの投資銀行として、国内各地の180を超える地方銀行等とのネットワーク基盤を持っており、企業、債権及び不動産の3つのビジネス領域を対象に、投融資とアドバイザリーの2つの機能をワンストップで提供しています。

本店所在地	東京都港区港南二丁目15番3号
設立	1998年7月
資本金	1億円
役職員数	145名 (2021年1月1日現在：連結グループ役職員数)
代表者	代表取締役社長 成影 善生

星野リゾートの2020年5月29日付プレスリリースより抜粋

世界で蔓延する新型コロナウイルスは日本の観光・宿泊産業に甚大な損失をもたらしており、その影響は依然として続いています。インバウンドを含むホテル・旅館の宿泊需要が回復するには年単位の期間を要するものと思われます。

本ファンドは、宿泊施設の取得・保有を通じて、新型コロナウイルスによる需要喪失に直面するホテル・旅館の事業者に対し、事業承継、事業譲渡支援、またはオフバランスによる資金調達の手段を提供します。星野リゾートは、必要に応じて宿泊施設の運営又は経営改善支援を担います。

星野リゾートおよびリサは、本ファンドの効果的な活用を通じて、日本国内の優良なホテル・旅館の事業継続をサポートし、新型コロナウイルス収束後の観光・宿泊産業の早期回復に貢献することを目指します。

VI

Appendix②
保有物件情報



本投資法人は、星野リゾートが展開している5つのブランドを幅広く所有しています。

2021年6月15日時点

オペレーター	星野リゾート				
ブランド名	 星のや	 星野リゾート リゾナーレ	 界 KAI 星野リゾート	 OMO 星野リゾート	 星野リゾート BEB
ジャンル	フラッグシップ	ファミリーリゾート	高級温泉旅館	都市型リゾート	カジュアルホテル
施設概要	圧倒的非日常感に包まれる、 日本発のラグジュアリー ホテル	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 西洋型リゾート	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	寝るだけでは終わらせない 旅のテンションを上げる 都市観光ホテル	居酒屋以上旅未満 仲間とルーズに過ごす ホテル
年間ADR ^(注1)	約75,000円	約43,000円	約37,000円 ^(注2)	約11,000円	約15,000円 ^(注3)
代表的なホテル	 星のや軽井沢	 リゾナーレ八ヶ岳	 界 箱根	 OMO7 旭川	 BEB5 軽井沢
保有物件数	4	2	11	1	1
取得価格合計 (比率)	19,593 百万円 (11.8%)	8,250 百万円 (5.0%)	17,575 百万円 (10.6%)	4,619 百万円 (2.8%)	2,170 百万円 (1.3%)

(注1) 年間ADRは、2018年11月～2019年10月を基準期間として算出した参考値です。

(注2) 界ブランドの年間ADRは、界10物件から16期取得資産である「界 遠州」を除いて記載しています。

(注3) BEB5 軽井沢の年間ADRは、2019年2月～2019年10月の9ヶ月平均の値を参考値として記載しています。

長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能である星野リゾート以外運営物件への投資も行っています。

2021年6月15日時点

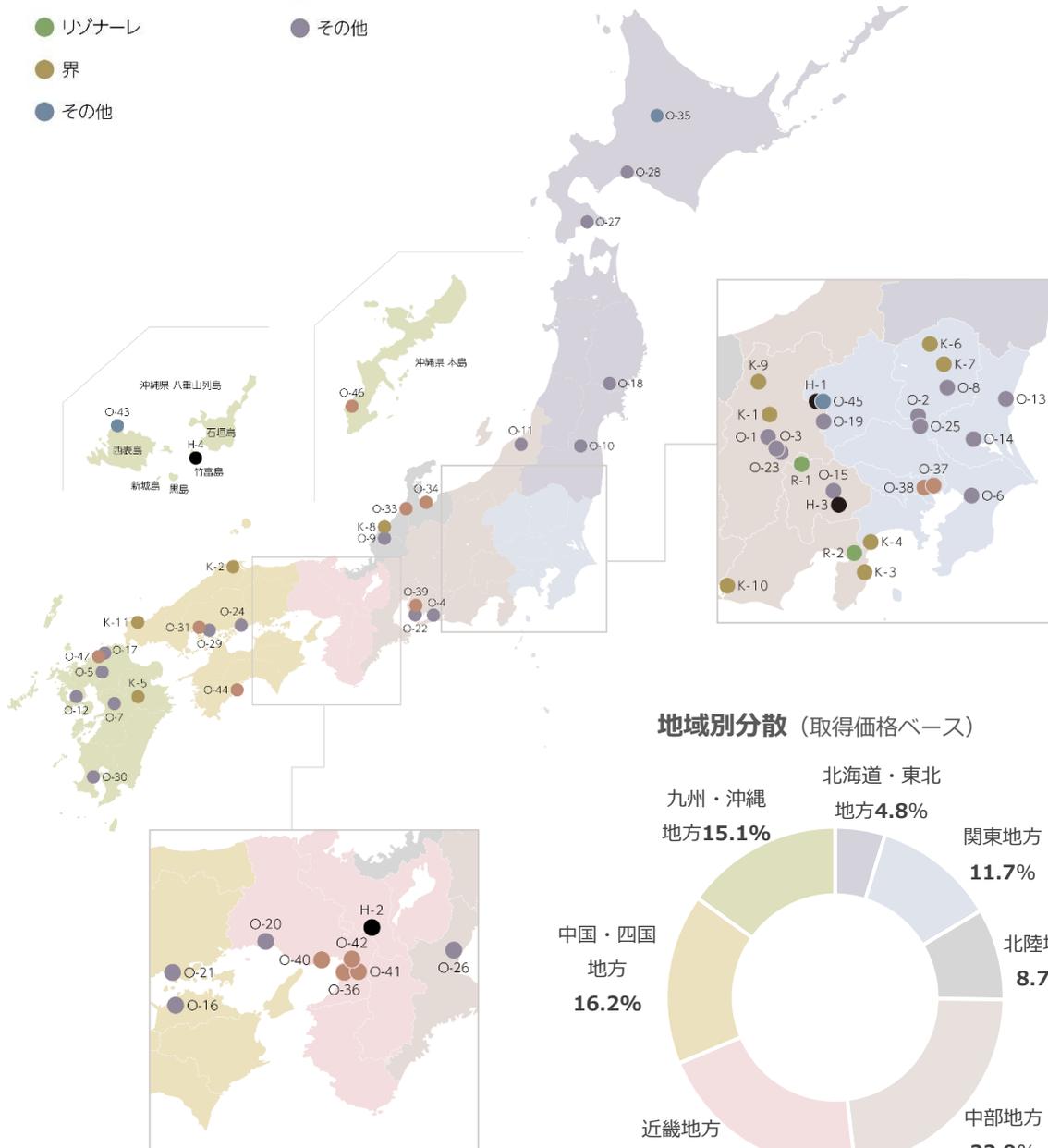
オペレーター	株式会社SHR ロードサイドイン	IHG・ANA・ホテルズグループ ジャパン合同会社	Hyatt International Asia Pacific Limited	株式会社イシン・ホテルズ・ グループ	
ブランド名					
ジャンル	ロードサイド型ホテル	シティホテル	シティホテル	シティホテル	
施設概要	高速道路のインターチェンジ 付近や主要幹線道路沿いの 宿泊特化型ホテル	クラウンプラザがもつ世界基準 のサービスとANAホテルが誇る 質の高いホスピタリティをご提 供するアップスケールホテル	ラグジュアリーで アイコンック、 そしてグランドな滞在を 提案するホテル	「つながることの価値を 最大限に生かす」を 念頭にデザインされたホテル 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	
年間ADR ^(注)	約6,000円	約13,000円	約29,000円	約16,000円	約10,000円
代表的なホテル	 チサンイン 福島西インター	 ANAクラウンプラザ富山	 グランドハイアット福岡	 ハイアットリージェンシー大阪	 ザ・ビー赤坂
保有物件数	22	3	1	1	4
取得価格合計 (比率)	15,995 百万円 (9.7%)	28,401 百万円 (17.1%)	7,700 百万円 (4.6%)	16,000 百万円 (9.7%)	20,800 百万円 (12.6%)

(注) 年間ADRは、2018年11月～2019年10月を基準期間として算出した参考値です。ただし、グランドハイアット福岡の年間ADRは、2019年1月～2019年12月を基準期間として算出しています。

ポートフォリオの状況 (2021年6月15日現在)

星野リゾートグループ運営物件 星野リゾートグループ以外運営物件

- 星のや
- リゾナーレ
- 界
- その他
- 都市観光
- その他



分類	物件番号	物件名称
<星野リゾート運営物件>		
星のや	H-1	星のや軽井沢
	H-2	星のや京都
	H-3	星のや富士
	H-4	星のや竹富島
リゾナーレ	R-1	リゾナーレハケ岳
	R-2	リゾナーレ熱海
界	K-1	界 松本
	K-2	界 出雲
	K-3	界 伊東
	K-4	界 箱根
	K-5	界 阿蘇
	K-6	界 川治
	K-7	界 鬼怒川
	K-8	界 加賀
	K-9	界 アルプス
	K-10	界 遠州
	K-11	界 長門
その他	O-35	OMO7 旭川
	O-43	西表島ホテル
	O-45	BEB5 軽井沢
<星野リゾート以外運営物件>		
都市観光	O-31	ANAクラウンプラザホテル広島
	O-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
	O-46	ソルヴィータホテル那覇
	O-47	グランドハイアット福岡
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
	O-16	チサンイン 丸亀普通寺
	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														
	2020年								2021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	27.9%	46.7%	81.4%	96.1%	97.8%	96.0%	98.6%	92.3%	59.0%	52.5%	67.8%	63.9%	73.9%	-8.9pt
ADR (円)	81,021	75,217	85,244	110,420	93,910	92,612	87,015	90,090	90,529	66,168	81,819	88,838	89,318	+9,181
RevPAR (円)	22,637	35,136	69,426	106,164	91,823	88,878	85,763	83,194	53,406	34,765	55,466	56,809	65,969	-342
売上高 (百万円)	100	138	270	428	335	340	314	307	130	141	227	202	2,937	-434

星のや京都



所在地：京都府京都市
客室数：25室

運営実績														
	2020年								2021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	20.4%	55.2%	75.7%	90.8%	94.8%	97.8%	98.5%	81.8%	47.6%	39.0%	66.8%	44.3%	68.9%	-14.6pt
ADR (円)	82,045	68,915	73,385	83,126	85,271	108,558	125,706	114,539	101,674	86,378	107,640	101,327	97,427	+5,816
RevPAR (円)	16,748	38,062	55,577	75,511	80,836	106,177	123,862	93,700	48,409	33,728	71,939	44,854	67,156	-9,357
売上高 (百万円)	19	39	67	89	92	120	131	107	49	26	72	52	869	-150

星のや富士



所在地：山梨県南都留郡富士河口湖町
客室数：40室

運営実績														
	2020年								2021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	36.0%	57.4%	80.7%	98.1%	99.0%	98.8%	98.7%	95.0%	59.0%	59.5%	63.7%	55.0%	75.6%	-11.5pt
ADR (円)	73,769	55,562	70,821	92,112	75,179	79,997	83,500	88,865	89,880	81,693	86,085	94,392	81,588	+12,053
RevPAR (円)	26,592	31,901	57,171	90,404	74,427	79,030	82,387	84,421	53,058	48,586	54,844	51,915	61,666	+1,081
売上高 (百万円)	53	62	110	167	138	150	150	152	79	54	116	90	1,327	+7

星のや竹富島^(注)



所在地：沖縄県八重山郡竹富町
客室数：48室

運営実績														
	2020年								2021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	-	-	66.5%	66.6%	68.6%	92.3%	93.3%	82.7%	30.6%	35.7%	55.4%	58.5%	65.9%	-10.2pt
ADR (円)	-	-	66,911	74,371	61,845	59,197	56,894	61,800	61,907	43,867	61,737	68,934	62,506	+1,818
RevPAR (円)	-	-	44,472	49,531	42,433	54,622	53,101	51,126	18,959	15,661	34,188	40,307	41,214	-4,961
売上高 (百万円)	0	0	101	112	98	132	126	118	35	31	103	96	958	-310

(注) 星のや竹富島においては、コロナ禍の影響を受け、2020年5～6月に休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

個別物件の運営実績②

リゾナーレ八ヶ岳



所在地：山梨県北杜市
客室数：172室

運営実績														
	2020年								2021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	21.0%	38.5%	83.0%	98.7%	98.8%	98.1%	97.3%	83.6%	32.7%	52.6%	59.3%	43.6%	67.9%	-14.1pt
ADR (円)	41,418	31,626	44,959	66,155	48,477	42,081	37,269	56,783	68,109	37,555	52,056	51,387	48,904	+9,735
RevPAR (円)	8,700	12,191	37,328	65,324	47,913	41,284	36,279	47,454	22,251	19,753	30,860	22,387	33,207	+1,100
売上高 (百万円)	94	122	354	591	449	462	418	439	152	102	333	245	3,766	-589

リゾナーレ熱海



所在地：静岡県熱海市
客室数：81室

運営実績														
	2020年								2021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	30.4%	64.5%	87.5%	98.2%	97.4%	95.1%	87.9%	75.3%	31.9%	44.6%	76.2%	53.5%	70.5%	-10.9pt
ADR (円)	46,897	39,132	50,162	84,262	51,136	54,680	63,934	89,448	96,802	66,127	78,426	78,342	65,879	+11,586
RevPAR (円)	14,268	25,252	43,889	82,718	49,789	52,024	56,198	67,327	30,879	29,515	59,732	41,879	46,433	+2,241
売上高 (百万円)	52	81	160	283	179	181	191	215	81	84	204	142	1,859	-7

界10物件



総客室数：355室

運営実績														
	2020年								2021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	25.5%	56.6%	91.5%	99.3%	99.2%	99.3%	99.6%	96.3%	53.6%	57.4%	77.0%	52.8%	77.1%	+2.7pt
ADR (円)	39,541	29,292	31,972	46,638	39,263	42,788	44,521	45,935	48,184	46,285	46,721	48,578	42,521	+4,428
RevPAR (円)	10,075	16,587	29,270	46,316	38,931	42,492	44,358	44,240	25,850	26,557	35,969	25,664	32,763	+4,427
売上高 (百万円)	171	334	683	938	792	887	902	851	415	399	733	484	7,594	+470

OMO7 旭川^(注)



所在地：北海道旭川市
客室数：237室

運営実績														
	2020年								2021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	-	-	21.8%	31.6%	69.4%	89.1%	59.5%	27.1%	9.3%	15.3%	25.4%	19.8%	36.5%	-32.5pt
ADR (円)	-	-	17,161	18,778	11,733	10,075	10,441	9,991	11,799	9,808	9,439	11,096	11,751	-373
RevPAR (円)	-	-	3,734	5,937	8,137	8,981	6,215	2,703	1,096	1,503	2,398	2,198	4,291	-4,079
売上高 (百万円)	1	3	36	53	78	98	55	29	10	14	38	18	438	-1,335

(注) OMO7 旭川においては、コロナ禍の影響を受け、2020年5～6月に休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

個別物件の運営実績③

BEB5 軽井沢



所在地：長野県北佐久郡軽井沢町
客室数：73室

運営実績														
	2020年								2021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	16.2%	34.0%	65.6%	98.2%	94.1%	81.9%	90.7%	73.3%	33.3%	60.3%	74.9%	53.9%	66.1%	-11.9pt
ADR (円)	18,897	16,367	17,377	18,839	17,545	18,191	17,966	19,188	21,427	16,315	16,056	16,736	17,823	+1,668
RevPAR (円)	3,063	5,560	11,395	18,497	16,511	14,903	16,294	14,058	7,134	9,834	12,026	9,017	11,785	-827
売上高 (百万円)	5	13	28	45	39	36	38	34	13	17	33	22	328	-33

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														
	2020年								2021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	11.0%	20.6%	27.8%	27.6%	44.9%	53.0%	68.0%	39.9%	13.8%	25.8%	29.5%	25.2%	32.2%	-36.7pt
ADR (円)	9,935	8,989	9,175	10,383	10,304	10,924	13,510	10,569	9,495	9,485	9,239	9,105	10,578	-1,490
RevPAR (円)	1,097	1,848	2,553	2,864	4,625	5,788	9,189	4,218	1,308	2,448	2,725	2,291	3,409	-4,915
売上高 (百万円)	40	77	117	111	168	205	291	218	69	92	149	151	1,694	-2,453

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														
	2020年								2021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	10.4%	19.7%	34.2%	31.7%	46.2%	72.2%	79.0%	58.2%	24.1%	24.7%	41.3%	43.7%	40.5%	-36.9pt
ADR (円)	13,177	11,491	10,922	11,373	11,290	11,569	13,470	12,917	10,624	10,241	10,683	10,662	11,717	-3,298
RevPAR (円)	1,370	2,267	3,738	3,605	5,216	8,354	10,647	7,512	2,559	2,528	4,415	4,657	4,747	-6,875
売上高 (百万円)	21	39	85	75	103	189	207	167	72	67	130	118	1,279	-1,791

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														
	2020年								2021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	1.6%	13.2%	25.7%	22.2%	36.2%	58.5%	82.9%	54.5%	11.4%	28.4%	31.9%	24.1%	32.5%	-32.8pt
ADR (円)	9,954	10,029	11,124	14,353	13,228	12,971	16,881	13,084	12,549	9,742	10,546	11,340	13,145	-2,506
RevPAR (円)	161	1,327	2,853	3,189	4,784	7,592	13,997	7,136	1,433	2,766	3,369	2,728	4,275	-5,945
売上高 (百万円)	7	35	71	78	81	121	217	194	68	60	79	75	1,090	-1,770

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														
	2020年								2021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	0.2%	19.9%	30.8%	32.6%	52.3%	65.7%	67.3%	47.7%	21.3%	24.0%	33.1%	35.6%	35.9%	-31.8pt
ADR (円)	8,065	7,524	8,684	9,605	8,417	9,127	10,233	8,420	7,318	8,101	8,447	8,776	8,838	-1,786
RevPAR (円)	17	1,493	2,671	3,132	4,402	5,993	6,884	4,016	1,561	1,946	2,793	3,127	3,171	-4,024
売上高 (百万円)	0	35	60	69	95	128	156	120	51	57	108	77	961	-1,394

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														
	2020年								2021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	12.6%	15.2%	25.2%	32.8%	36.7%	32.2%	38.3%	20.4%	21.8%	25.3%	17.2%	15.4%	24.4%	-27.9pt
ADR (円)	11,649	12,143	13,511	17,384	15,950	14,695	16,303	14,102	13,144	12,946	13,416	12,195	14,492	-1,730
RevPAR (円)	1,463	1,843	3,410	5,710	5,855	4,736	6,237	2,874	2,861	3,278	2,310	1,874	3,535	-4,951
売上高 (百万円)	31	41	92	129	137	133	174	116	64	66	90	68	1,145	-2,115

ロードサイド22物件



総客室数：2,205室

運営実績														
	2020年								2021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	46.0%	56.7%	58.6%	55.2%	64.7%	72.1%	77.2%	65.3%	54.9%	63.6%	71.1%	64.6%	62.4%	-13.2pt
ADR (円)	4,993	4,980	5,368	5,953	5,634	5,589	5,749	5,473	5,447	5,518	5,649	5,706	5,525	-499
RevPAR (円)	2,295	2,824	3,147	3,286	3,644	4,028	4,435	3,573	2,991	3,506	4,019	3,684	3,450	-1,107
売上高 (百万円)	168	198	227	237	254	290	309	258	216	230	299	258	2,948	-953

ザ・ビー4物件



総客室数：667室

運営実績														
	2020年								2021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	15.5%	24.9%	30.4%	25.7%	41.0%	53.1%	59.3%	46.5%	28.9%	36.4%	49.1%	45.9%	38.0%	-37.4pt
ADR (円)	5,068	5,329	5,618	5,890	5,715	5,814	6,166	6,175	5,682	5,871	5,307	5,000	5,686	-3,471
RevPAR (円)	783	1,326	1,709	1,516	2,341	3,088	3,654	2,869	1,641	2,135	2,603	2,294	2,161	-4,746
売上高 (百万円)	36	47	55	49	64	82	89	75	49	54	73	61	740	-1,236

個別物件の運営実績⑤

界 松本	2020年								2021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	26.1%	53.3%	85.2%	98.9%	99.6%	99.8%	99.7%	96.0%	49.4%	54.4%	80.6%	50.9%	75.8%	+4.2pt
ADR (円)	46,984	37,474	41,191	58,042	47,476	49,769	51,313	49,767	49,216	40,534	46,465	55,528	48,676	+5,462
RevPAR (円)	12,248	19,986	35,109	57,394	47,294	49,646	51,181	47,785	24,302	22,049	37,472	28,262	36,920	+5,938
売上高 (百万円)	14	28	53	78	66	71	70	60	28	15	64	38	592	+69

界 伊東	2020年								2021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	34.8%	58.8%	93.7%	99.6%	99.9%	100.0%	99.6%	97.5%	55.7%	64.5%	88.1%	53.4%	79.1%	-6.6pt
ADR (円)	44,882	34,411	36,253	52,513	43,569	45,567	48,000	53,756	53,474	52,850	54,335	60,103	47,988	+8,229
RevPAR (円)	15,602	20,237	33,953	52,287	43,520	45,567	47,787	52,412	29,784	34,081	47,845	32,121	37,982	+3,890
売上高 (百万円)	24	35	67	90	76	84	84	78	39	47	74	51	756	-22

界 阿蘇	2020年								2021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	51.4%	66.4%	79.5%	97.8%	99.4%	99.7%	99.7%	97.7%	62.6%	90.5%	96.8%	82.5%	85.6%	+3.2pt
ADR (円)	80,003	58,801	63,886	78,942	68,958	74,862	71,384	71,401	73,144	67,327	69,333	76,279	71,320	+1,981
RevPAR (円)	41,112	39,037	50,767	77,244	68,548	74,661	71,186	69,759	45,813	60,951	67,111	62,930	61,059	+3,933
売上高 (百万円)	17	22	26	42	35	41	38	36	22	26	36	33	379	+12

界 鬼怒川	2020年								2021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	18.6%	60.7%	93.5%	99.6%	99.9%	99.9%	99.6%	96.9%	50.9%	35.1%	70.4%	46.9%	75.0%	+4.6pt
ADR (円)	35,742	26,889	29,233	44,857	40,916	44,268	45,078	45,049	49,084	49,411	48,864	48,693	42,055	+6,742
RevPAR (円)	6,630	16,323	27,347	44,676	40,887	44,209	44,890	43,641	25,004	17,328	34,418	22,842	31,554	+6,670
売上高 (百万円)	13	49	87	119	104	118	116	109	51	34	77	56	938	+97

界 アルプス	2020年								2021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	18.1%	31.9%	82.9%	99.3%	99.7%	99.5%	99.7%	93.7%	54.6%	53.4%	69.5%	41.1%	71.0%	+8.6pt
ADR (円)	26,100	24,419	25,596	42,630	33,363	34,890	31,484	32,404	35,155	28,210	28,438	30,268	32,483	+2,148
RevPAR (円)	4,732	7,800	21,210	42,315	33,247	34,703	31,396	30,355	19,184	15,068	19,759	12,443	23,070	+4,148
売上高 (百万円)	13	27	73	120	97	105	98	85	44	40	61	39	807	+110

(注1)

界 出雲	2020年								2021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	28.3%	-	97.3%	99.6%	99.6%	99.9%	99.6%	98.7%	65.2%	84.1%	97.3%	89.7%	87.2%	-4.5pt
ADR (円)	51,255	-	45,475	55,263	51,071	52,074	55,625	50,884	53,685	51,844	52,613	51,959	52,017	+7,152
RevPAR (円)	14,522	-	44,255	55,040	50,850	52,004	55,393	50,200	34,996	43,619	51,199	46,630	45,378	+4,199
売上高 (百万円)	19	0	58	71	62	68	73	71	40	52	77	52	648	-20

界 箱根	2020年								2021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	27.8%	69.0%	95.3%	99.3%	99.0%	99.6%	100.0%	98.4%	64.8%	69.2%	80.8%	56.0%	80.6%	-7.7pt
ADR (円)	50,257	38,263	43,396	53,365	46,970	51,951	56,078	60,385	56,033	56,932	56,982	60,890	52,477	+4,411
RevPAR (円)	13,972	26,386	41,340	52,988	46,514	51,742	56,078	59,411	36,319	39,408	46,068	34,115	42,316	-124
売上高 (百万円)	22	47	76	92	77	89	90	95	46	42	87	50	818	-46

界 川治	2020年								2021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	28.9%	61.0%	87.6%	99.5%	96.5%	99.6%	99.3%	93.1%	38.1%	25.1%	56.3%	39.1%	71.9%	+4.1pt
ADR (円)	12,974	13,503	17,270	32,170	24,503	30,153	32,878	34,609	38,668	28,680	28,315	27,605	27,826	+3,457
RevPAR (円)	3,752	8,231	15,134	32,016	23,656	30,045	32,635	32,216	14,714	7,185	15,929	10,788	19,993	+3,473
売上高 (百万円)	14	34	76	117	95	114	114	107	38	15	76	40	846	+93

界 加賀	2020年								2021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	10.0%	49.3%	97.7%	98.9%	99.6%	96.7%	99.8%	96.8%	50.0%	65.0%	75.1%	44.9%	75.6%	+3.8pt
ADR (円)	36,677	27,610	29,179	43,666	36,314	42,068	46,158	45,779	48,427	47,903	49,718	47,090	41,636	+5,386
RevPAR (円)	3,681	13,599	28,513	43,196	36,163	40,682	46,062	44,302	24,213	31,154	37,335	21,125	31,495	+5,464
売上高 (百万円)	8	40	94	120	102	114	135	134	58	70	94	55	1,030	+79

(注2)

界 遠州	2020年								2021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	-	-	-	-	-	-	99.6%	98.8%	66.1%	72.7%	89.8%	75.6%	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	41,677	46,040	46,850	43,877	47,337	48,522	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	41,508	45,472	30,958	31,911	42,490	36,661	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	79	72	45	54	82	64	-	-

(注1) 界 出雲においては、2020年6月に大規模修繕工事に伴う休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

(注2) 界 遠州においては、2020年11月に本投資法人が当該物件を取得したため、取得月以前及び1年累計の数値については記載していません。

個別物件の運営実績⑥

(注1)

西表島ホテル	2020年								2021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	-	-	39.7%	31.8%	31.6%	63.5%	65.9%	56.4%	11.6%	6.8%	21.5%	29.9%	36.3%	+7.7pt
ADR (円)	-	-	34,206	45,849	29,921	24,003	20,075	21,393	34,232	22,879	33,391	24,438	27,406	+2,093
RevPAR (円)	-	-	13,582	14,577	9,450	15,235	13,229	12,074	3,982	1,551	7,191	7,302	9,936	+2,704
売上高 (百万円)	0	0	76	85	52	97	93	87	17	9	72	53	644	+97

(注2)

ザ・ビー 赤坂	2020年								2021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	-	-	-	-	28.7%	57.1%	54.6%	32.1%	21.0%	26.7%	32.9%	39.3%	24.3%	-47.1pt
ADR (円)	-	-	-	-	3,927	4,295	4,472	4,950	4,212	4,339	4,249	3,977	4,368	-5,271
RevPAR (円)	82	59	8	-	1,127	2,451	2,443	1,591	886	1,160	1,396	1,561	1,060	-5,818
売上高 (百万円)	2	3	2	2	5	13	12	8	4	5	8	7	76	-370

ザ・ビー 三軒茶屋	2020年								2021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	40.0%	60.9%	67.3%	57.4%	58.8%	58.3%	64.4%	59.4%	47.6%	47.7%	56.3%	51.9%	55.9%	-25.0pt
ADR (円)	5,349	5,324	5,720	6,095	6,810	8,117	8,457	7,851	7,556	9,276	8,328	7,748	7,197	-3,605
RevPAR (円)	2,140	3,242	3,851	3,501	4,001	4,735	5,446	4,662	3,598	4,427	4,685	4,022	4,021	-4,718
売上高 (百万円)	10	13	16	14	15	19	21	18	14	16	20	16	197	-213

ザ・ビー 名古屋	2020年								2021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	12.9%	22.3%	33.9%	26.0%	36.3%	44.2%	56.3%	43.1%	28.7%	41.9%	57.7%	60.2%	38.5%	-36.9pt
ADR (円)	3,911	4,441	4,626	4,778	4,773	4,750	4,785	4,424	4,148	4,345	4,026	4,054	4,426	-2,856
RevPAR (円)	502	989	1,566	1,243	1,730	2,101	2,693	1,908	1,190	1,819	2,325	2,441	1,705	-3,785
売上高 (百万円)	8	11	15	13	16	19	21	16	11	14	20	20	188	-323

(注3)

ザ・ビー 神戸	2020年								2021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	16.5%	27.0%	29.4%	27.9%	46.4%	57.2%	64.0%	55.6%	23.5%	30.5%	48.3%	29.3%	38.0%	-37.5pt
ADR (円)	5,282	6,081	6,916	6,943	6,765	6,697	7,526	7,372	6,725	6,156	5,526	5,435	6,605	-3,319
RevPAR (円)	873	1,641	2,031	1,939	3,140	3,831	4,815	4,097	1,580	1,876	2,668	1,593	2,509	-4,986
売上高 (百万円)	15	18	21	19	26	30	35	31	18	17	25	17	277	-328

ホテル・アンドルームス 大阪本町	2020年								2021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	-	2.9%	5.6%	7.3%	7.7%	12.6%	16.9%	8.0%	0.1%	-	20.8%	9.3%	9.1%	-56.6pt
ADR (円)	-	7,437	9,218	7,333	7,976	7,982	8,799	8,870	8,239	-	7,366	7,911	8,081	-1,589
RevPAR (円)	-	214	519	532	616	1,007	1,486	713	7	-	1,534	732	737	-5,616
売上高 (百万円)	0	0	2	2	2	3	5	2	0	0	6	2	28	-237

ソルウィータ ホテル那覇	2020年								2021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	0.5%	23.4%	31.6%	10.0%	18.1%	44.8%	54.0%	44.3%	22.7%	35.0%	41.1%	31.8%	29.7%	-36.1pt
ADR (円)	9,164	5,972	6,653	7,109	6,755	6,228	5,626	5,741	5,720	6,144	5,507	5,210	5,939	-2,923
RevPAR (円)	42	1,398	2,103	710	1,222	2,788	3,038	2,541	1,299	2,150	2,262	1,655	1,764	-4,069
売上高 (百万円)	0	9	14	5	8	19	20	18	9	13	18	12	151	-325



投資法人HPにも運営実績データ・ダウンロード用Excelを掲載しています。

(注1) 西表島ホテルにおいては、コロナ禍の影響を受け、2020年5~6月に休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

(注2) ザ・ビー 赤坂においては、コロナ禍の影響を受け、2020年5~8月に休館を実施したため、2020年5~7月においては、客室稼働率及びADRの実績はありません。また、2020年8月においては、客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

(注3) ホテル・アンドルームス大阪本町においては、コロナ禍の影響を受け、2020年5月に休館を実施したため、その期間における客室稼働率、ADR及びRevPARの実績はありません。

星野リゾート運営物件

物件名	2019年5月 ～2020年4月	2020年5月 ～2021年4月	対前年 同期
星のや軽井沢	30.5%	0.3%	-30.2pt
星のや京都	52.9%	0.3%	-52.6pt
星のや富士	48.3%	0.6%	-47.7pt
星のや竹富島	7.9%	0.3%	-7.7pt
リゾナーレ八ヶ岳	1.0%	0.0%	-1.0pt
リゾナーレ熱海	3.0%	0.0%	-3.0pt
界 松本	5.5%	0.0%	-5.5pt
界 出雲	3.5%	0.0%	-3.4pt
界 伊東	5.4%	0.0%	-5.4pt
界 箱根	16.6%	0.1%	-16.5pt
界 阿蘇	15.3%	0.1%	-15.2pt
界 川治	3.7%	0.0%	-3.7pt
界 鬼怒川	5.5%	0.0%	-5.5pt
界 加賀	4.2%	0.0%	-4.2pt
界 アルプス	10.0%	0.1%	-10.0pt
界 遠州	3.2%	0.0%	-3.2pt
OMO7 旭川	14.8%	0.0%	-14.8pt
西表島ホテル	0.2%	0.0%	-0.2pt
BEB5 軽井沢	7.5%	0.1%	-7.4pt

星野リゾート以外運営物件

物件名	2019年5月 ～2020年4月	2020年5月 ～2021年4月	対前年 同期
ロードサイド22物件	0.9%	0.0%	-0.9pt
ANAクラウンプラザホテル広島	25.0%	2.0%	-23.0pt
ANAクラウンプラザホテル福岡	22.2%	0.5%	-21.7pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	23.2%	0.2%	-23.1pt
ANAクラウンプラザホテル富山	25.1%	0.1%	-25.1pt
ハイアットリージェンシー大阪	51.8%	3.9%	-47.8pt
ザ・ビー 赤坂	50.3%	1.8%	-48.4pt
ザ・ビー 三軒茶屋	10.7%	0.5%	-10.2pt
ザ・ビー 名古屋	47.6%	0.6%	-47.0pt
ザ・ビー 神戸	28.0%	0.3%	-27.7pt
ホテル・アンドルームス大阪本町	59.1%	0.0%	-59.1pt
ソルヴィータホテル那覇	6.1%	0.1%	-6.0pt
クインテッサホテル大阪心斎橋	90.1%	1.1%	-89.0pt
ポートフォリオ全体	17.1%	0.3%	-16.8pt

VII

Appendix③
保有物件情報（財務）



2021年4月期末 継続不動産鑑定評価

星野リゾート・リート投資法人

(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		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							価格時点		
					2020年10月31日	2021年4月30日						2020年10月31日	2021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	O-46	ソルヴィータホテル那覇	沖縄県那覇市	200	3,860	3,820	3,810	
H-2	星のや京都	京都府京都市	25	2,878	4,220	4,240	O-1	チサンイン 塩尻北インター	長野県塩尻市	92	672	819	818	
H-3	星のや富士	山梨県南都留郡富士河口湖町	40	4,160	4,330	4,370	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	栃木県佐野市	92	742	894	898	
H-4	星のや竹富島	沖縄県八重山郡竹富町	48	4,955	4,970	4,980	O-3	チサンイン 諏訪インター	長野県諏訪市	92	658	822	824	
R-1	リゾナーレハヶ岳	山梨県北杜市	172	4,500	7,330	7,380	O-4	チサンイン 豊川インター	愛知県豊川市	94	602	727	727	
R-2	リゾナーレ熱海	静岡県熱海市	81	3,750	4,820	4,810	O-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県鳥栖市	92	504	644	643	
K-1	界 松本	長野県松本市	26	600	804	804	O-6	チサンイン 千葉浜野R16	千葉県千葉市	94	798	997	996	
K-2	界 出雲	島根県松江市	24	680	878	876	O-7	チサンイン 熊本御幸笛田	熊本県熊本市	98	616	734	734	
K-3	界 伊東	静岡県伊東市	30	670	1,600	1,600	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼	栃木県宇都宮市	98	714	831	829	
K-4	界 箱根	神奈川県足柄下郡箱根町	32	950	1,320	1,320	O-9	チサンイン 福井	福井県福井市	98	644	797	796	
K-5	界 阿蘇	大分県玖珠郡九重町	12	575	708	708	O-10	チサンイン 福島西インター	福島県福島市	98	672	753	751	
K-6	界 川治	栃木県日光市	54	1,000	1,170	1,170	O-11	チサンイン 新潟中央インター	新潟県新潟市	98	630	767	766	
K-7	界 鬼怒川	栃木県日光市	48	3,080	3,270	3,290	O-12	チサンイン 大村長崎空港	長崎県大村市	92	630	754	754	
K-8	界 加賀	石川県加賀市	48	3,160	3,380	3,320	O-13	チサンイン ひたちなか	茨城県ひたちなか市	92	742	901	900	
K-9	界 アルプス	長野県大町市	48	3,060	3,150	3,160	O-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県稲敷郡阿見町	92	770	903	901	
K-10	界 遠州(注)	静岡県浜松市	33	1,050	1,070	1,070	O-15	チサンイン 甲府石和	山梨県笛吹市	92	658	776	776	
O-35	OMO7 旭川	北海道旭川市	237	4,619	4,620	4,620	O-16	チサンイン 丸亀善通寺	香川県丸亀市	98	588	728	724	
O-43	西表島ホテル	沖縄県八重山郡竹富町	139	3,650	3,810	3,810	O-17	チサンイン 宗像	福岡県宗像市	98	504	624	624	
O-45	BEB5 軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	73	2,170	2,260	2,250	O-18	チサンイン 岩手一関インター	岩手県一関市	92	700	766	765	
O-31	ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	409	17,784	18,600	18,700	O-19	チサンイン 軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	90	812	1,080	1,080	
O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡	福岡県福岡市	320	7,599	8,360	8,370	O-20	チサンイン 姫路夢前橋	兵庫県姫路市	98	616	736	736	
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	249	6,609	6,270	6,280	O-21	チサンイン 倉敷水島	岡山県倉敷市	98	728	861	862	
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	富山県富山市	252	4,008	4,080	4,060	O-22	カンデオホテルズ半田	愛知県半田市	126	620	651	652	
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	15,100	14,900	O-23	カンデオホテルズ茅野	長野県茅野市	119	793	886	870	
O-37	ザ・ビー 赤坂	東京都港区	162	4,860	4,710	4,630	O-24	カンデオホテルズ福山	広島県福山市	164	1,075	1,170	1,170	
O-38	ザ・ビー 三軒茶屋	東京都世田谷区	118	4,420	4,310	4,250	O-25	カンデオホテルズ佐野	栃木県佐野市	124	1,260	1,440	1,440	
O-39	ザ・ビー 名古屋	愛知県名古屋市	219	4,500	4,190	4,150	O-26	カンデオホテルズ亀山	三重県亀山市	170	470	487	471	
O-40	ザ・ビー 神戸	兵庫県神戸市	168	7,020	6,370	6,270	O-27	コンフォートホテル函館	北海道函館市	139	937	961	960	
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	3,450	3,430	O-28	コンフォートホテル苫小牧	北海道苫小牧市	123	963	973	972	
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	3,520	3,340	O-29	コンフォートホテル呉	広島県呉市	149	1,100	1,160	1,160	
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	2,250	O-30	チサンイン 鹿児島谷山	鹿児島県鹿児島市	217	1,995	2,360	2,380	
合計										-	7,569	162,757	177,542	177,097

(注) 本投資法人による当該物件の取得日は2020年11月2日であり、2020年10月31日の不動産鑑定評価額等の欄には、2020年10月1日時点における価格を記載しています。

2021年4月期 貸借対照表

星野リゾート・リート投資法人

(単位：千円)

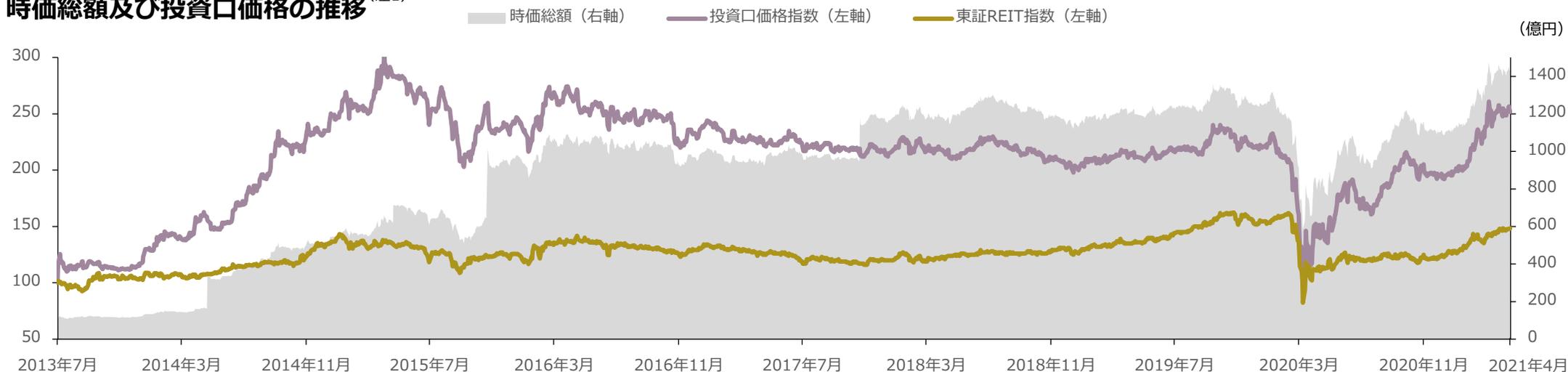
	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,173,058	8,619,696
営業未収入金	109,999	56,074
前払費用	297,244	282,429
未収消費税等	-	108,251
その他	2,230	-
流動資産合計	11,582,533	9,066,451
固定資産		
有形固定資産		
建物	89,682,056	91,080,063
減価償却累計額	△11,191,617	△12,417,191
建物 (純額)	78,490,439	78,662,872
構築物	3,767,238	3,830,721
減価償却累計額	△401,260	△451,978
構築物 (純額)	3,365,978	3,378,743
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△52,962	△56,545
機械及び装置 (純額)	30,838	27,256
工具、器具及び備品	1,228,112	1,228,286
減価償却累計額	△597,715	△601,272
工具、器具及び備品 (純額)	630,396	627,013
土地	79,409,668	79,890,678
建設仮勘定	76,558	18,092
有形固定資産合計	162,003,879	162,604,656
無形固定資産		
借地権	3,547,500	3,547,500
ソフトウェア	77,856	70,952
無形固定資産合計	3,625,356	3,618,452
投資その他の資産		
投資有価証券	505,365	505,365
長期前払費用	715,034	612,011
繰延税金資産	13	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	1,595,419	1,492,398
固定資産合計	167,224,655	167,715,507
繰延資産		
投資法人債発行費	6,479	5,732
繰延資産合計	6,479	5,732
資産合計	178,813,668	176,787,691

	前期 (2020年10月31日)	当期 (2021年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	309,915	295,120
短期借入金	2,649,000	1,699,000
1年内返済予定の長期借入金	7,077,148	10,517,148
未払金	796,385	606,777
未払法人税等	875	909
未払消費税等	270,558	62,432
未払費用	6,708	5,293
前受金	780,830	748,518
流動負債合計	11,891,423	13,935,199
固定負債		
長期借入金	56,622,829	53,974,255
投資法人債	1,500,000	1,500,000
預り敷金及び保証金	3,208,211	3,174,111
固定負債合計	61,331,040	58,648,366
負債合計	73,222,463	72,583,565
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 (△)	2,853,223	1,466,144
剰余金合計	2,853,223	1,466,144
投資主資本合計	105,591,205	104,204,125
純資産合計	105,591,205	104,204,125
負債純資産合計	178,813,668	176,787,691

(単位：千円)

	前期 (自 2020年5月1日 至 2020年10月31日)	当期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	6,021,600	4,591,422
営業収益合計	6,021,600	4,591,422
営業費用		
賃貸事業費用	2,167,943	2,193,590
資産運用報酬	497,395	439,446
資産保管手数料	5,814	5,726
一般事務委託手数料	25,844	27,437
役員報酬	3,000	3,000
会計監査人報酬	9,160	9,250
その他営業費用	73,638	96,109
営業費用合計	2,782,797	2,774,559
営業利益	3,238,802	1,816,862
営業外収益		
受取利息	51	49
受取保険金	4,366	4,928
還付加算金	468	-
雑収入	3,171	2,851
営業外収益合計	8,058	7,829
営業外費用		
支払利息	246,184	241,913
投資法人債利息	4,733	4,768
投資法人債発行費償却	747	747
融資関連費用	141,143	155,227
その他	21	25
営業外費用合計	392,830	402,682
経常利益	2,854,030	1,422,010
特別利益		
補助金収入	-	44,971
特別利益合計	-	44,971
税引前当期純利益	2,854,030	1,466,981
法人税、住民税及び事業税	883	916
法人税等調整額	△0	△1
法人税等合計	882	915
当期純利益	2,853,147	1,466,066
前期繰越利益	75	78
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,853,223	1,466,144

時価総額及び投資口価格の推移 (注1)



投資主構成 (2021年4月30日時点) (注2)

所有者別投資口数
合計221,862口



所有者別投資主数
合計20,358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)	33,427	15.06
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	23,625	10.64
BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES SINGAPORE/JASDEC/CLIENT ASSET (常任代理人:香港上海銀行東京支店)	19,777	8.91
野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,109	4.10
株式会社星野リゾート	6,140	2.76
みずほ証券株式会社	5,838	2.63
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	5,509	2.48
J.P. MORGAN BANK LUXEMBOURG S.A. 381572 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	5,147	2.31
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	4,227	1.90
JP MORGAN CHASE BANK 385771 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	2,703	1.21
合計	115,502	52.06

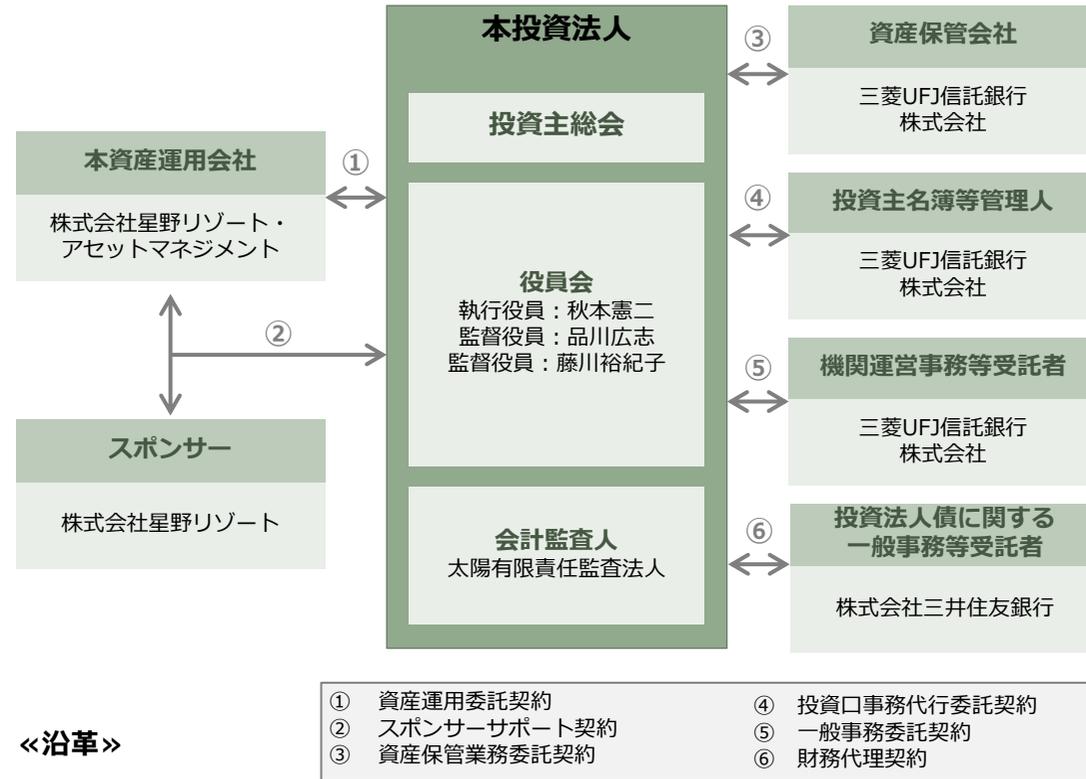
(注1) 新規上場日の前営業日である2013年7月11日をグラフの開始日としています。投資口価格は、2016年11月1日を効力発生日とする投資口分割(2分割)を考慮し、2013年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円の2分の1を100として指数化した上で、投資口分割前の最終取引日である2016年10月26日以前の数値を修正しています。また、東証REIT指数は、2013年7月11日の終値を100として指数化しています。

(注2) 所有者別投資口数におけるカッコ内の比率は、発行済投資口の総口数に対する所有者別口数の割合を示しています。

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

(注3) 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位未満を切捨ててにより記載しています。

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）

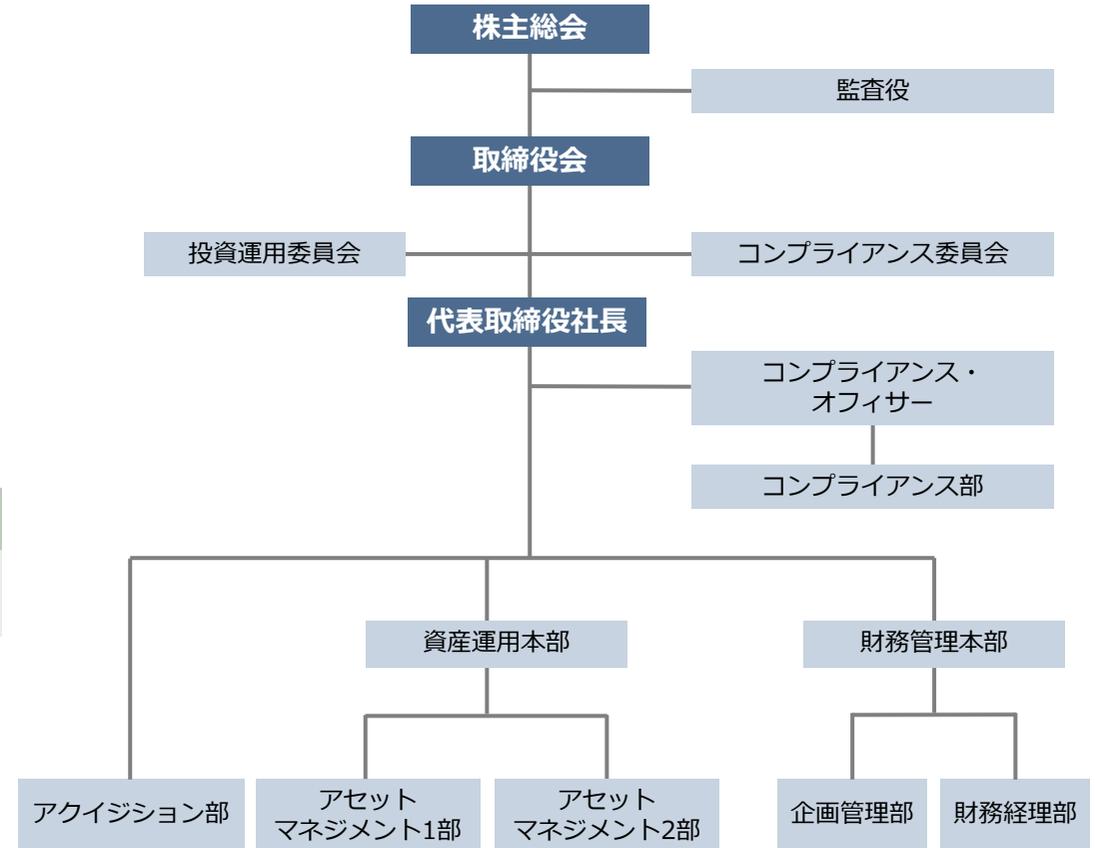
2013年7月12日

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

MEMO

MEMO

MEMO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

お問い合わせ TEL : 03-5159-6338

株式会社 星野リゾート・アセットマネジメント

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