



星野リゾート
REIT

2021年10月期（第17期） 決算説明資料

2021年12月15日

証券コード：3287

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

資産運用会社：株式会社星野リゾート・アセットマネジメント

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、真の観光立国リードとなることを目指しています。

I. 第8回公募増資の実施及び 2021年10月期（第17期）決算ハイライト	3	V. Appendix① 星野リゾートについて	43
II. 2022年4月期（第18期）及び 2022年10月期（第19期）の業績予想	23	VI. Appendix② 保有物件情報	50
III. 今後の運用戦略	29	VII. Appendix③ 保有物件情報（財務）	61
IV. ESGの取り組み	38		

・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
「界11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、界 長門
「ロードサイド22物件」、「ロードサイド」	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
「ハイアット2物件」	ハイアットリージェンシー大阪、グランドハイアット福岡
「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

第8回公募増資の実施及び 2021年10月期（第17期） 決算ハイライト



星野リゾート・リート投資法人の取組み① 成長フェーズへと舵を切る取組みを推進（第8回公募増資サマリー）

本投資法人は、コロナ禍においても積極的な物件取得や資産入替えにより、投資主価値向上に努めてきました。
今般、星野リゾートグループ運営物件比率の更なる向上と、新たな成長フェーズの推進に向けた財務基盤の構築を狙い、第8回公募増資を実施しました。

取得資産		公募増資前 (第17期末)		公募増資後 (第18期末予想)	
物件名称	界 霧島	界 別府	物件数	63物件	65物件
物件写真			資産規模	1,656億円	1,768億円
取得手法	スポンサーパイプライン (DBJ共同ファンド開発)		星野リゾート グループ 運営物件比率	33.7%	37.9%
竣工年月	2020年10月	2021年2月	1口当たり NAV (注2)	522,634円	535,247円
取得価格	3,913百万円	7,335百万円	LTV (注3)	38.1%	35.4%
不動産鑑定評価額	4,020百万円	7,650百万円	取得余力 (注4)	56億円	147億円
対不動産鑑定評価額 取得日	97.3%	95.9%			
	2021年12月1日				

本投資法人の狙い①

星野リゾートグループ運営物件比率を
高めることで、収益の安定性及び
ポートフォリオの成長性の向上を企図

投資主価値向上のため、1口当たりNAV
の上昇を狙った公募増資を実施

本投資法人の狙い②

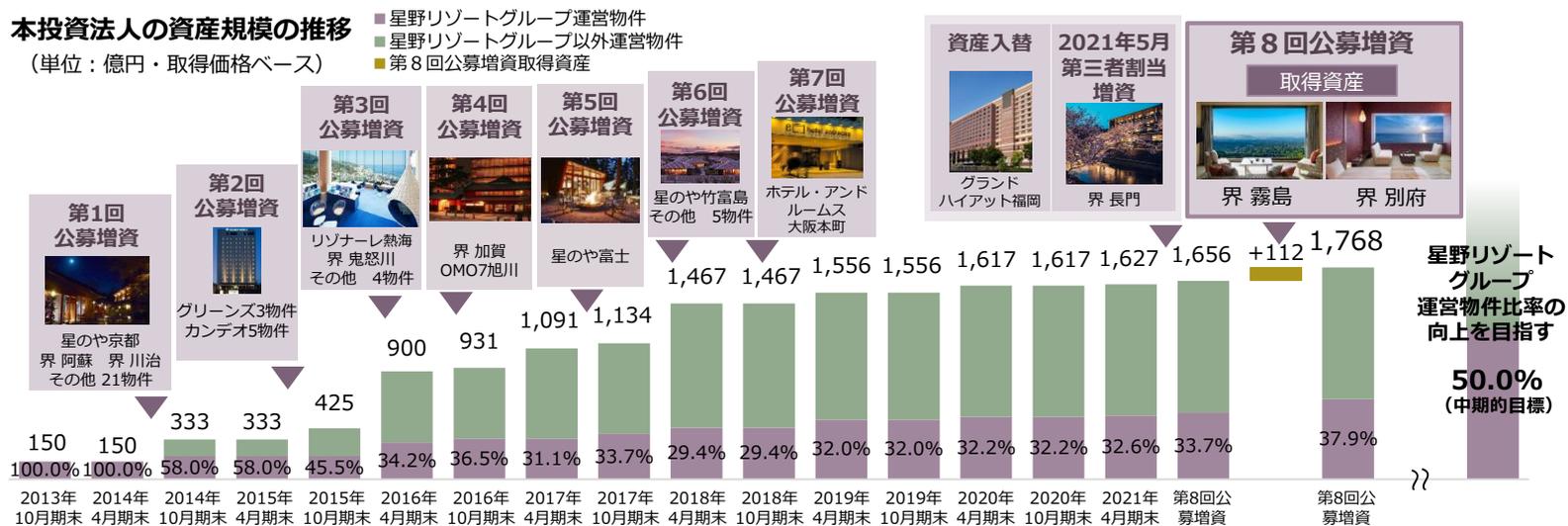
機動的に物件取得するため、
取得余力の拡大を企図

観光需要の復活を取り込む成長機会へ
着実に投資できる財務基盤の構築を企図

第8回公募増資の概要

オファリング形態	国内オファリング
募集口数(一般募集)	19,390口
払込金額(一般募集)	12,534百万円
発行価格	669,825円
発行決議日 (注1)	2021年11月10日
発行価格決定日 (注1)	2021年11月17日
主幹事証券	野村証券株式会社 SMBC日興証券株式会社

本投資法人の資産規模の推移 (単位：億円・取得価格ベース)



(注1) 第三者割当による新投資口発行を2021年11月10日及び2021年11月17日の役員会で決定しており、第三者割当による発行口数の全部（上限：969口）について野村証券株式会社より申込があり、発行が行われた場合には、第8回公募増資による口数に加え、969口（払込金額626百万円）を上限として追加発行されます。

(注2) 公募増資前の「1口当たりNAV」は、第17期末（2021年10月末）におけるNAVの金額を、2021年10月末時点の発行済投資口総数（224,965口）で除して算出した1口当たりNAVを記載しています。公募増資後の「1口当たりNAV」は、本資産運用会社が試算した第18期末（2022年4月末）におけるNAVの金額を、2022年4月末時点の想定発行済投資口総数（245,324口）で除して試算した1口当たりNAVを記載しています。

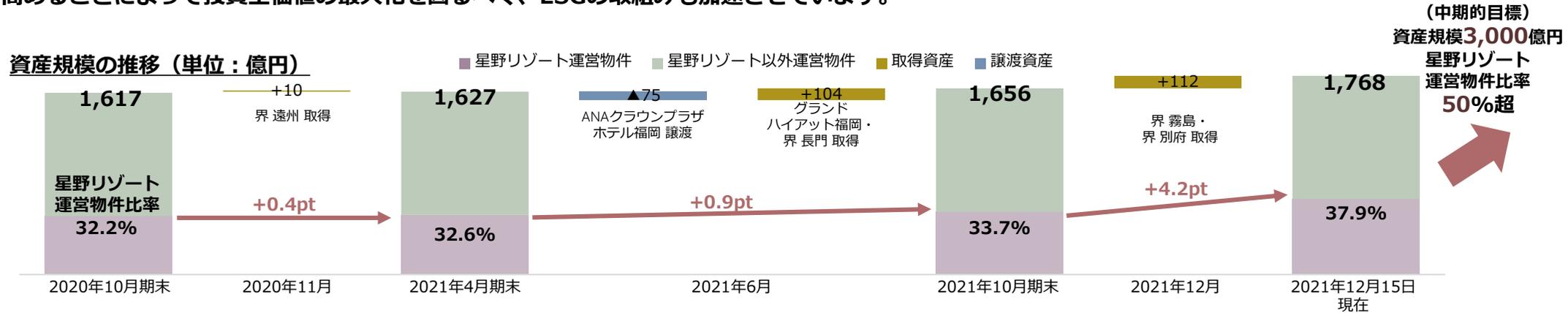
(注3) 「LTV」とは、各時点における本投資法人の総資産に対する有利子負債の比率をいいます。公募増資前のLTVは、第17期末（2021年10月末）時点の有利子負債比率を、公募増資後のLTVは、第17期末（2021年10月末）時点から公募増資後までの貸借対照表の有利子負債及び総資産の増減の見込みに基づき、第18期末（2022年4月末）時点の有利子負債比率として本資産運用会社が試算した比率を記載しています。

(注4) 「取得余力」は、公募増資前及び公募増資後の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。

星野リゾート・リート投資法人の取組み②

成長フェーズへと舵を切る取組みを推進（直近1年サマリー）

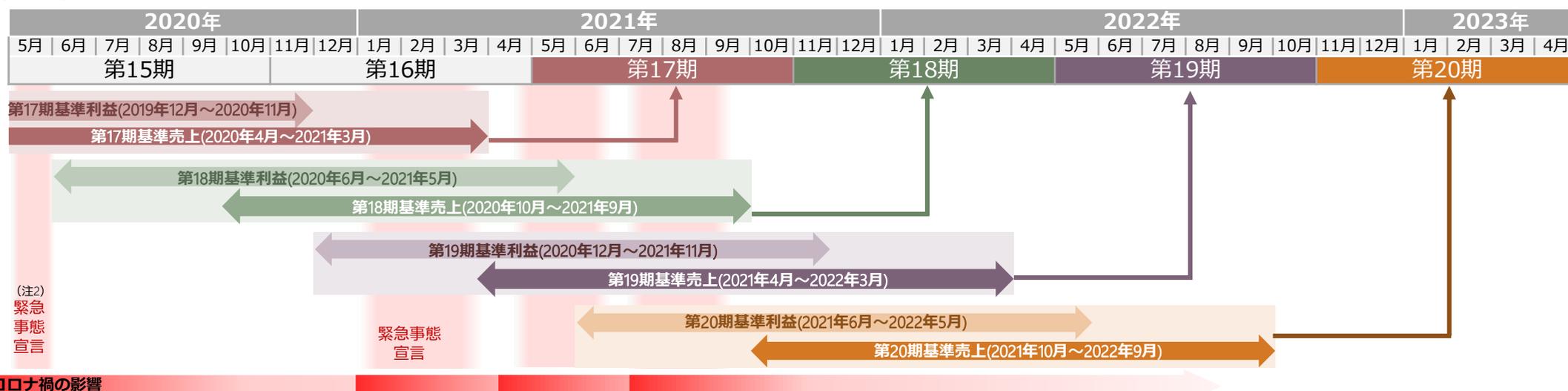
本投資法人は、コロナ禍においても後ろ向きになることなく、公募増資による物件取得や資産入替え等を積極的に実施してきました。また、本投資法人の持続可能性を高めることによって投資主価値の最大化を図るべく、ESGの取組みも加速させています。



実績トピック及び業績予想の前提

	前々回予想 (2021/6/15決算発表)	前回予想 (2021/11/10発表)	今回予想 (2021/12/15発表)	
第17期実績 (2021年10月期)	6,344円	-	実績 6,344円 (対6/15予想+0円)	<ul style="list-style-type: none"> ● 売上連動物件が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受ける ● 2021年6月予想時とは大きな乖離なく着地
第18期予想 (2022年4月期)	7,110円	7,153円	予想 7,153円 (対11/10予想+0円)	<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受ける ● Go Toキャンペーン等の需要喚起策により、2021年6月決算発表時予想比で星野リゾート運営物件中心に業績が上振れ
第19期予想 (2022年10月期)	-	7,454円	予想 7,542円 (対18期+389円, +5.4%) (対11/10予想+88円, +1.2%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 売上連動物件は2022年3月まで、利益連動物件は2021年11月までのコロナ禍による減収の影響を受ける ● 公募増資による外部成長が本格的に寄与し、第18期に対して改善 ● 前回予想策定時の想定より宿泊需要の戻りが進み、主に星野リゾート運営物件の10月運営実績が改善

(ご参考) 変動賃料を算出する基準となる利益又は売上の対応期間 (クインテッサホテル大阪心斎橋を除きます。) (注1)



(注2) 緊急事態宣言

緊急事態宣言

コロナ禍の影響

(注1) 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 アルプス」は2022年5月1日（第19期）、「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）、「界 長門」は2023年11月1日（第22期）、「界 別府」は2023年11月1日（第22期）、「OMO7旭川」は2024年11月1日（第24期）、「界 霧島」は2025年5月1日（第25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。以下同じです。

(注2) グラフにおいて、東京都にて緊急事態宣言が発令されていた期間を、「緊急事態宣言」として表記しています。以下同じです。

	第16期実績	第17期予想 (2021/6/15 決算発表) (A)	第17期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
運用状況（百万円）				
営業収益	4,591	4,839	4,840	+1
営業費用	2,774	2,977	2,994	+17
営業利益	1,816	1,862	1,845	▲16
経常利益	1,422	1,427	1,412	▲15
当期純利益	1,466	1,426	1,410	▲16
1口当たり分配金	6,406円	6,344円	6,344円	-
その他				
NOI（百万円）	3,743	3,888	3,892	+3
NOI利回り	4.6%	4.7%	4.7%	▲0.0pt
LTV	38.3%	38.0%	38.1%	+0.1pt
1口当たりNAV	515,513円	-	522,634円	-

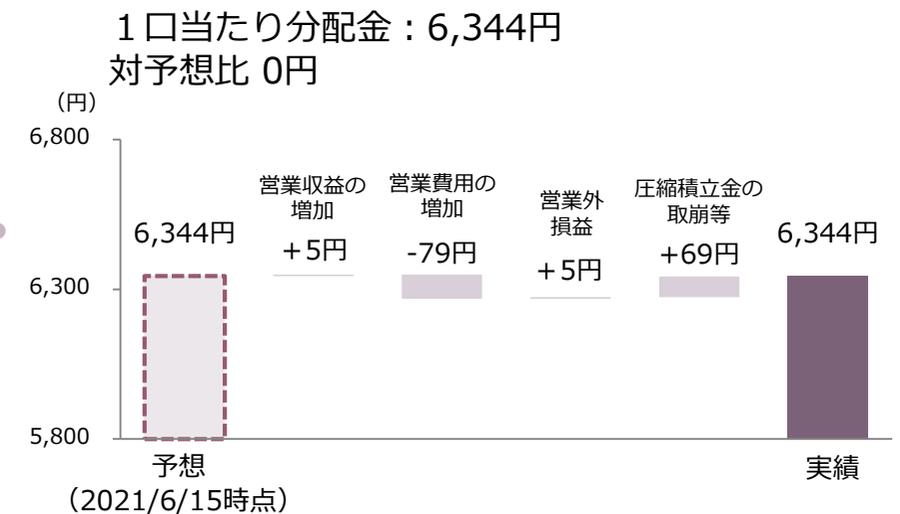
営業収益の主な内訳

固定賃料	4,286百万円 (88.5%)
変動賃料	504百万円 (10.4%)
不動産等売却益	38百万円 (0.8%)

営業費用の前回予想比較

賃貸事業費用（減価償却費以外）	▲2百万円
その他費用増減	20百万円

分配金の増減内訳

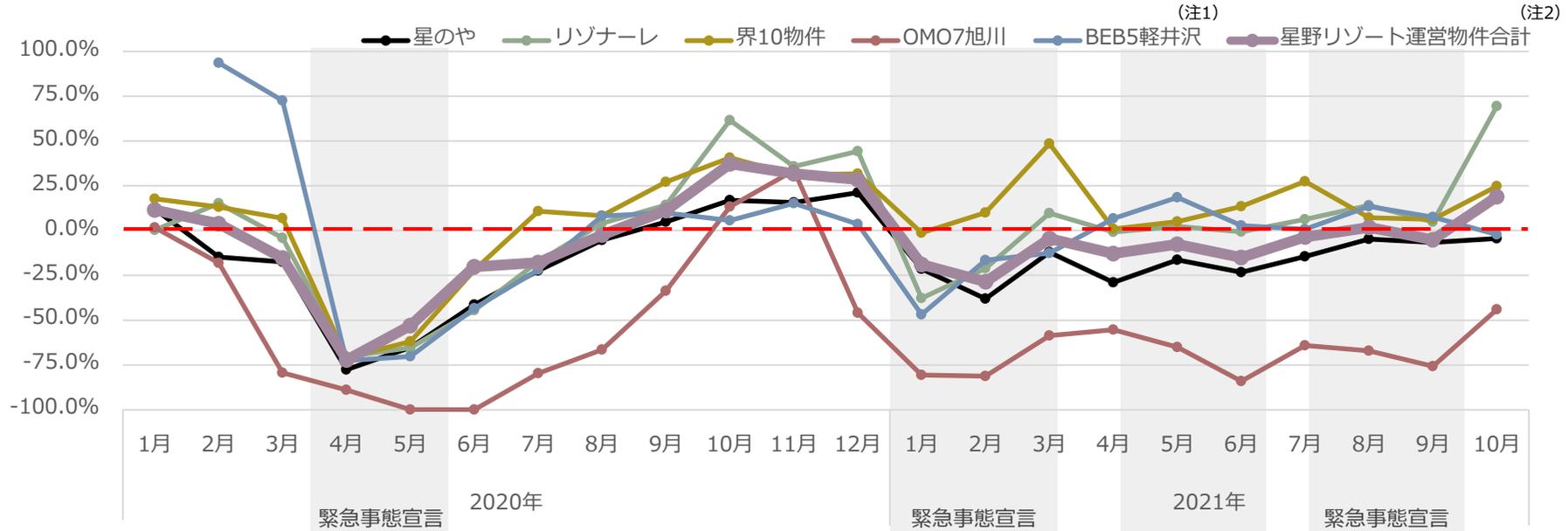


2020年1月～2021年10月実績

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の獲得に向けた取組みを進化させました。主要3ブランドおよび「BEB5軽井沢」は、2020年夏以降、緊急事態宣言下においても堅調な運営実績を記録しています。特に「界」はほとんどの月で2019年実績を上回りました。

星野リゾート運営物件



ブランド別のコメント

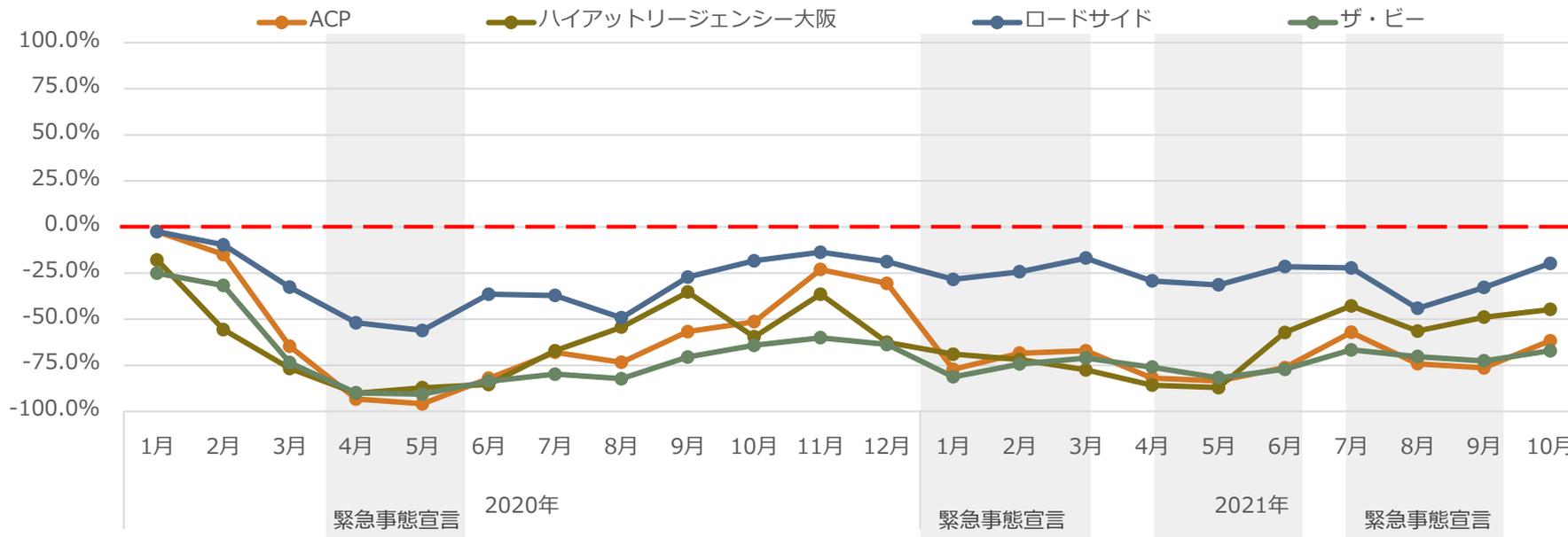
	2021年5月以降の動向
星のや	コロナ感染者数増加局面においても、ADR向上により大きな落ち込みはなく推移。ただし、緊急事態宣言下で宿泊者への酒類提供が停止された沖縄県の竹富島、関西周辺エリアの感染者数が多かった京都は相対的に苦戦。オンハントは竹富島がやや出遅れるも、1月は他3施設と同水準まで回復している。
界	引き続きマイクロツーリズム需要や定期的な魅力の打ち出し施策により、他ブランドに対して好調に推移。特に出雲や阿蘇の9・10月は満室に近い水準を記録。オンハントは西日本エリアの施設が比較的早く予約獲得できており、ブランド全体でも19年とほぼ同等の着地できる見込み。
リゾナーレ	熱海では、7月に発生した大雨災害によるマイナス要因を受けたものの、八ヶ岳では、付帯施設の営業やイベントが再開している。それにより、リゾナーレとしては2019年と同水準を維持。オンハントはやや直近化しているが、順調な積み上がりを見せている。
OMO7旭川	首都圏や北海道での緊急事態宣言により非常に厳しい状況が続くが、旭山動物園や市内グルメ、都市型スキー等といった魅力強化は継続して実施。旭川市内の他ホテルはADRを下げて稼働率を確保しようとする中、OMO7旭川は平時のブランディングを意識し稼働率よりもADRを重視する戦略を維持している。
BEB5軽井沢	ホテルブレストンコートでの婚礼需要が稼働の下支えとなり、好成績を維持。夏季は婚礼需要に加えてマイクロツーリズム需要やワーケーション需要も取込み、堅調な運営実績を記録。オンハントはブライダル含めて堅調に推移。

(注1) 「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。

(注2) 「BEB5軽井沢」は2019年2月開業、「界 遠州」は2020年11月取得、「界 長門」は2021年6月取得のため、記載の数値には含まれません。

緊急事態宣言やまん延防止等重点措置により、ハイアット、ACP、ザ・ビー等の都市型ホテルは苦戦が続いていましたが、2021年10月の宣言解除以降、需要の回復傾向が見られています。ロードサイドは、車移動のビジネス需要が下支えとなり、2019年比では低位ながらも底堅く推移しました。

星野リゾート以外運営物件



ブランド別のコメント

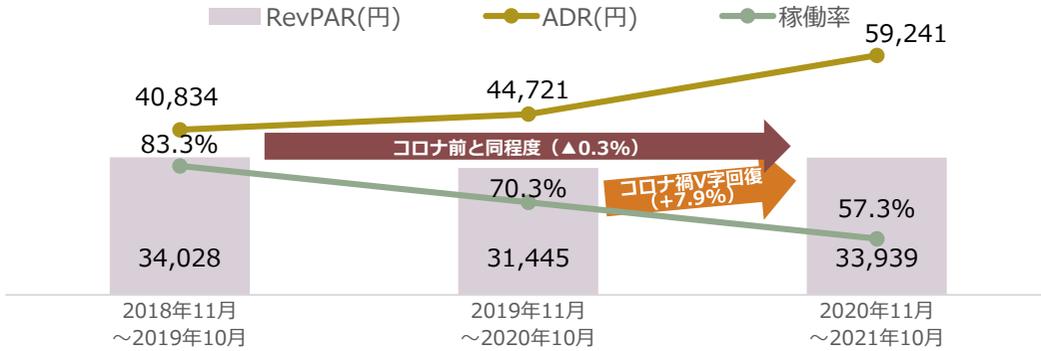
2021年5月以降の動向

ハイアット 2 物件	緊急事態宣言・まん延防止等重点措置に伴い、9月まではビジネス・レジャーともに需要低迷。宣言等解除後、2物件ともレジャーを中心に需要が回復傾向であるほか、「大阪いらっしやいキャンペーン」、「福岡の避密の旅」といった需要喚起施策が期待される。
ロードサイド	緊急事態宣言・まん延防止等重点措置下は、イベント開催等によるレジャー需要は鈍化傾向であったが、ビジネス需要に下支えされ堅調な稼働を維持。宣言解除後はイベント制限が緩和され、レジャー需要に回復の動きが見られており、ビジネス需要についてもより活発な動きが期待される。
ACP 3 物件	緊急事態宣言・まん延防止等重点措置下は、ビジネス・レジャー共に需要の低迷が続いたが、10月の宣言解除により、宿泊需要の回復傾向がみられる。
ザ・ビー 4 物件	緊急事態宣言・まん延防止等重点措置下は、ビジネス・レジャー共に需要が低迷。酒類提供禁止でウォークインの需要も激減した。三軒茶屋ではオリンピック需要を一部取り込んだものの、その他3施設は同需要の獲得無し。宣言解除後の足元においては、特に神戸のレジャー需要回復傾向が顕著である。

ブランド別運営実績サマリー(直近3年間の推移)

星野リゾート運営物件は、コロナ禍においてマイクロツーリズム需要を取り込み、特に「リゾナーレ」や「界」が堅調に推移した結果、RevPARは前年比+7.9%とV字回復を果たし、前々年比においても同程度の業績となりました。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り込んだロードサイド22物件は健闘したものの、都市型ホテルが引続き苦戦し、RevPARが前々年比で53.2%下落しました。

星野リゾート運営物件合計 (注1)



2018/11～2019/10 (①)	2019/11～2020/10 (②)	2020/11～2021/10 (③)	vsコロナ前 前々年比 (③-①)	vsコロナ禍 前年比 (③-②)
34,028	31,445	33,939	-6,113	+4,203

星のや4物件

	2018/11	2019/11	2020/11	vsコロナ前	vsコロナ禍
稼働率	89.1%	74.5%	67.4%	-21.7pt	-7.1pt
ADR(円)	74,670	75,416	89,649	+14,979	+14,233
RevPAR(円)	66,519	56,203	60,406	-6,113	+4,203

リゾナーレ2物件

	2018/11	2019/11	2020/11	vsコロナ前	vsコロナ禍
稼働率	86.4%	75.5%	65.3%	-21.0pt	-10.2pt
ADR(円)	43,478	46,083	63,874	+20,396	+17,791
RevPAR(円)	37,558	34,808	41,736	好調 +4,178	+6,928

界8物件

	2018/11	2019/11	2020/11	vsコロナ前	vsコロナ禍
稼働率	79.7%	76.6%	72.2%	-7.5pt	-4.4pt
ADR(円)	38,132	40,247	48,549	+10,417	+8,302
RevPAR(円)	30,393	30,833	35,048	好調 +4,655	+4,215

OMO7旭川

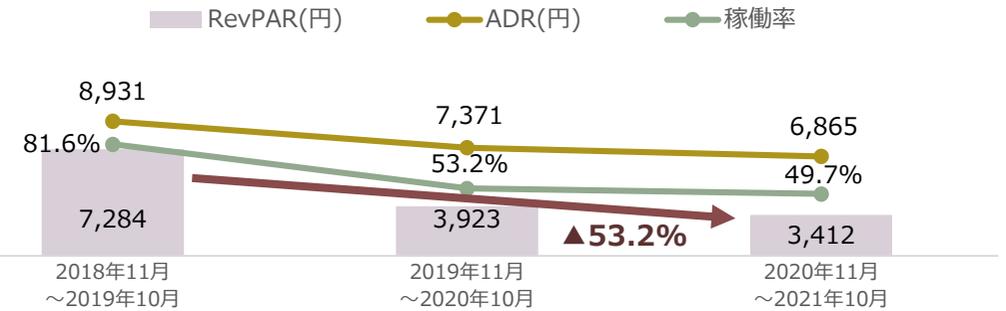
	2018/11	2019/11	2020/11	vsコロナ前	vsコロナ禍
稼働率	79.8%	51.1%	23.6%	-56.2pt	-27.5pt
ADR(円)	11,314	10,156	14,085	+2,771	+3,929
RevPAR(円)	9,023	5,188	3,323	-5,700	-1,865

BEB5軽井沢 (注2)

	2018/11	2019/11	2020/11	vsコロナ前	vsコロナ禍
稼働率	-	69.6%	73.3%	-	+3.7pt
ADR(円)	-	16,958	17,803	-	+845
RevPAR(円)	-	11,800	13,046	-	+1,246

主要な星野リゾート以外運営物件合計

(ACP3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)



2018/11～2019/10 (①)	2019/11～2020/10 (②)	2020/11～2021/10 (③)	vsコロナ前 前々年比 (③-①)	vsコロナ禍 前年比 (③-②)
7,284	3,923	3,412	-6,761	-1,052

ACP3物件

	2018/11	2019/11	2020/11	vsコロナ前	vsコロナ禍
稼働率	79.1%	42.3%	34.8%	-44.3pt	-7.5pt
ADR(円)	13,028	10,862	10,189	-2,839	-673
RevPAR(円)	10,307	4,598	3,546	-6,761	-1,052

ハイアットリージェンシー大阪

	2018/11	2019/11	2020/11	vsコロナ前	vsコロナ禍
稼働率	69.2%	31.5%	23.3%	-46.0pt	-8.2pt
ADR(円)	16,167	15,081	14,305	-1,862	-776
RevPAR(円)	11,192	4,744	3,327	-7,865	-1,417

ロードサイド22物件

	2018/11	2019/11	2020/11	vsコロナ前	vsコロナ禍
稼働率	81.1%	64.4%	63.4%	-17.7pt	-1.0pt
ADR(円)	6,140	5,534	5,800	-340	+266
RevPAR(円)	4,980	3,561	3,677	健闘 -1,303	+116

ザ・ビー4物件

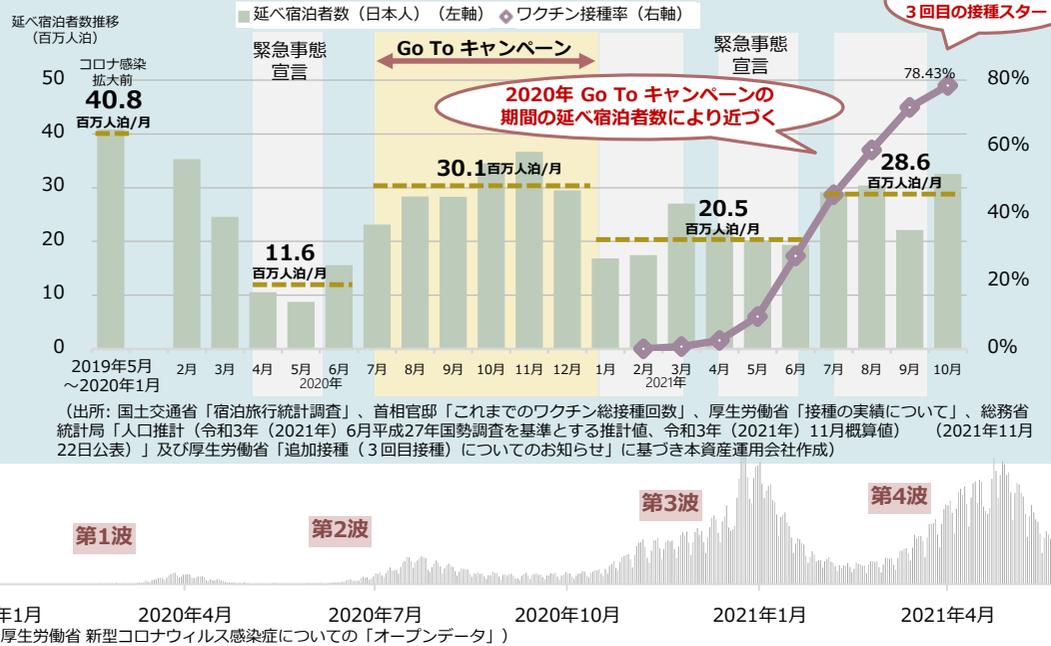
	2018/11	2019/11	2020/11	vsコロナ前	vsコロナ禍
稼働率	94.0%	46.9%	43.8%	-50.2pt	-3.2pt
ADR(円)	9,806	7,686	5,516	-4,290	-2,170
RevPAR(円)	9,213	3,608	2,415	-6,798	-1,193

(注1) 時系列比較のグラフでは2018年11月以降に取得している物件は含みません。

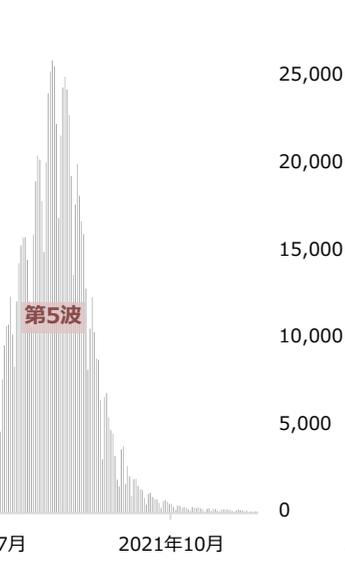
(注2) 「BEB5軽井沢」(2019年2月開業)は2019年10月までの年間運営実績が存在しないため、2019年10月以前及び前々年比の数値は記載していません。

- 本投資法人は、ワクチン接種率の上昇を受けて行動制限解除及び経済再開の機運が高まっていることから、今後の観光需要の復活の期待も高まっているものと考えています。
- インバウンドの回復時期は不透明であるものの、もともと国内の観光需要の8割超を占めていた日本人による国内旅行需要をしっかりと獲得していくことが重要だと考えています。
- 新たなGo Toキャンペーン予算案1.3兆円(既存分との合算)が2021年11月26日に閣議決定され、再開の具体化が進んでいます。

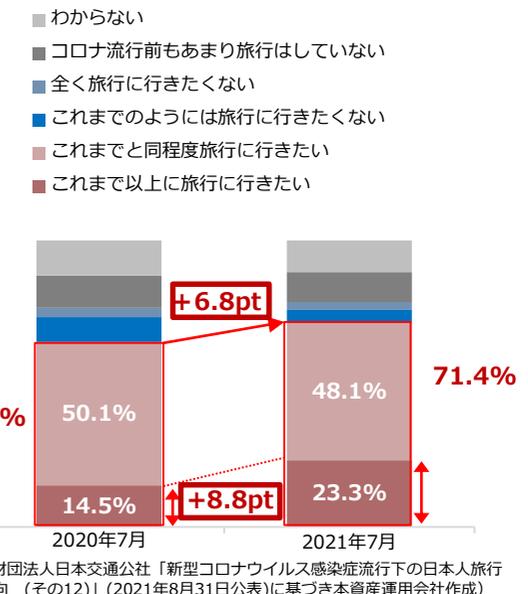
国内の延べ宿泊者数とワクチン接種率の推移



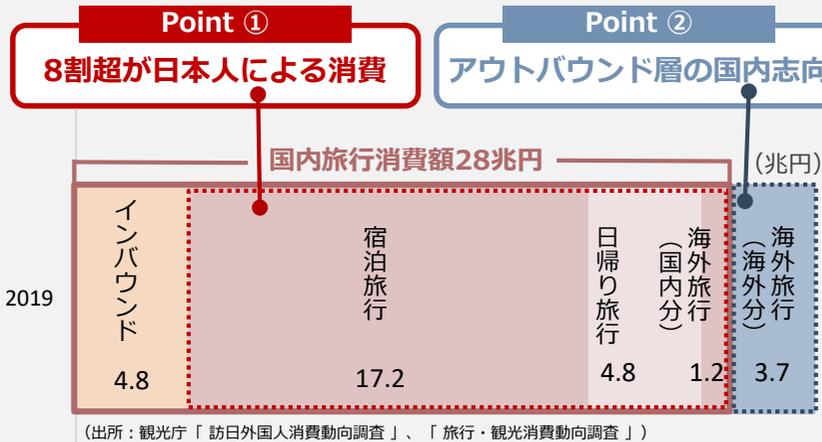
新規感染者数の推移 (2020/1/16～2021/11/26)



コロナ禍収束後の旅行意向の推移



日本の観光市場規模



オミクロン株発生により下記内容や再開時期に変更が生じる可能性があります。

Go Toキャンペーン	従来	今回	GW後～夏の繁忙期前まで
✈ 旅行代金の割引	35% (上限14,000円)	30% (上限10,000円)	最大20% (上限8,000円)
🎫 地域クーポン	旅行代金の15% (上限6,000円)	平日3,000円 休日1,000円	最大3,000円
合計	最大20,000円	最大13,000円	最大11,000円

(GW後は都道府県による事業とし、地域の实情に応じて柔軟に割引率等を設定)

日本の入国規制

再入国	新規入国者 (2021年11月26日時点作成)	
原則14日間 ↓ ワクチン接種完了者は最短3日間(+7日間の行動管理)	ビジネス 短期滞在	留学生・技能実習生 長期滞在
ファイザー社 アストラゼネカ社 モデルナ社 の接種証明書のみ	原則14日間	

Go To キャンペーン再開までの都道府県民割 (一例)

	大阪府	北海道	沖縄県
🚗	50% (上限5,000円)		
🎫	3,000円	2,000円	2,000円
📅 実施期間	11/24～12/31	12/6～12/29	11/15～12/31

2021年11月26日時点の情報に基づいて本資産運用会社作成のため、最新情報は各公的サイトをご確認ください。
(出所: 観光庁「今後の観光需要喚起策について」(2021年11月19日付報道発表資料)、厚生労働省「水際対策に係る新たな措置について」及び「海外から日本への入国に際し有効と認めるワクチン接種証明書について」、北海道「新しい旅のスタイル」及び「どうみん割」の実施について、沖縄県「おきなわ彩発見」、大阪府「大阪いっしょいっしょキャンペーン2021の実施について」)

星野リゾートの取組み マイクロツーリズム需要の創出

- 星野リゾートは、コロナ禍初期である2020年4月に18ヶ月サバイバルプラン策定しました。以降、マイクロツーリズム需要を堅調に獲得するなど、その危機対応能力及び需要創出力の高さを示してきたものと、本投資法人は考えています。
- 未曾有の危機だからこそ星野リゾートの高い運営力が再評価されており、その結果多くの開業案件が進捗し、事業拡大のスピードを加速させています。

18ヶ月サバイバルプラン策定

基本3大方針

- 1 現金を掴み離さない
- 2 人材を維持し復活に備える
- 3 CS・ブランド戦略の優先順位を下げる

星野リゾートが「マイクロツーリズム」需要を創出

Step1 提唱・喚起

- ・コロナ禍の旅行需要予測
- ・マイクロツーリズムの提唱
- ・3密回避滞在の提案



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)」

Step2 進化

- ・地域連携プロジェクト発足
- ・新ノーマルビューカフェ再開
- ・「3密の見える化」サービス

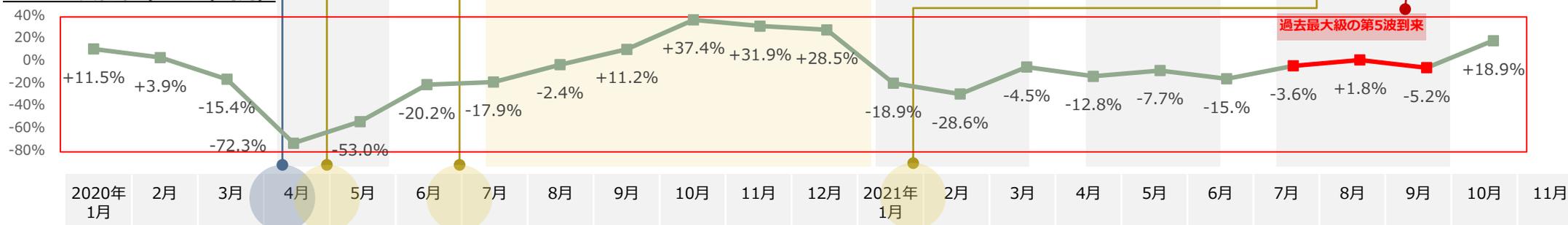


Step3 定着

- ・地域連携プロジェクト強化
- ・マーケティング進化 (対象商圏の設定とローカルメディアとの関係強化)

多くの星野リゾート運営施設における
マイクロツーリズムの定着
(新規感染者数の増加による宿泊需要影響を大きく軽減)

星野リゾート運営物件の RevPAR変化率 (2019年対比)



コロナ禍での開業実績(注2)

40施設・
3,170室
2019年12月時点



界 長門
2020年3月開業



星のや沖繩・パンタカフェ
2020年7月開業



リゾナーレ小浜島
2020年7月開業



BEB5土浦
2020年10月開業



界 霧島
2021年1月開業



OMO3京都東寺
2021年4月開業



OMO5京都三条
2021年4月開業



星野リゾート 嘉助天台
2021年4月開業



界 別府
2021年7月開業



OMO5沖繩那覇
2021年11月開業



OMO5京都祇園
2021年11月開業

+12施設 (+980室)

52施設・
4,150室
2021年12月時点

(注1) 「BEB5軽井沢」は2019年2月開業、「界 遠州」は2020年11月取得、「界 長門」は2021年6月取得のため、記載の数値には含まれません。

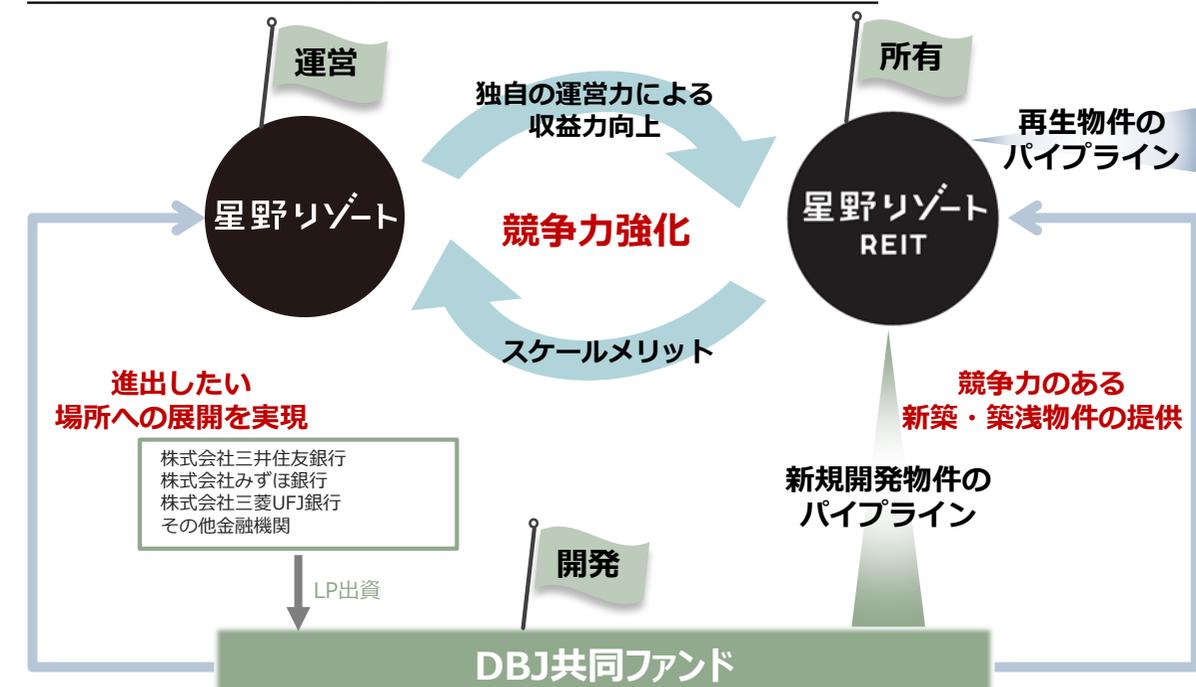
(注2) 本頁で紹介している施設で、本投資法人の保有物件でない施設については、現時点で本投資法人で取得する予定も、決定している事実もありません。

第8回公募増資 インベストメント・ハイライト① 星野リゾートの運営力が生み出す豊富な投資機会 「所有」「運営」「開発」の成長サイクル

星野リゾート・リート投資法人

ホテル事業を構成する重要な「所有」「運営」「開発」の3つの機能を、本投資法人（所有）、星野リゾート（運営）及びDBJ共同ファンド（開発）というプレゼンスの高いプレーヤーがそれぞれ担い、強力なパートナーシップを発揮していることにより、本投資法人の今後の継続的な外部成長及びポートフォリオの質の向上が期待できるものと、本投資法人は考えています。更に、星野リゾートの「再生」機能も活用することで、本投資法人は、更なるパイプラインの積み上げを目指します。

本投資法人の基本戦略とパイプラインの拡充



再生

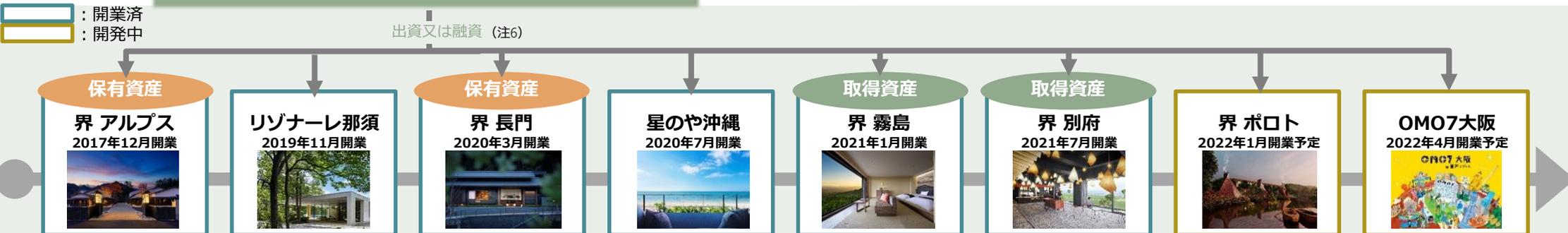
WBF社 (注1) (星野リゾート子会社)

将来的なパイプラインの拡充につながるメザニンローン債権への投資

T L S 5 特定目的会社		資産名称	T L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権
<裏付資産> (仮称)ホテルWBFグランデ 関西エアポート等 (注2)	デット (ノンリコース債権等) 8,710百万円	取得ローン債権に優先するローン債権 取得ローン債権 750百万円	売主 星野リゾート 取得価格 750百万円 額面金額 750百万円
	エクイティ (優先出資等)	取得ローン債権に劣後する特定社債 1号優先出資(A) 750百万円 1号優先出資(A)社員 星野リゾート 星野リゾート以外の優先出資・特定出資(A号出資に劣後するものを含む)	金利 ①適用利率(注4): 年率 10.5%/11.5% ②PIK利息(注5)
本裏付資産 鑑定評価額(注3) 12,900百万円		取得日 2021年12月1日	

星野リゾート観光活性化ファンド

概要	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す
ファンド総額	約50億円(2021年11月現在)
ファンド運営会社 (無限責任組合社員)	株式会社H&Rアセットソリューションズ



(注1) 「WBF社」とは、WBFホテル&リゾーツ株式会社及び株式会社ホワイト・ベアーファミリーの2社及びその子会社等を総称しています。以下同じです。
 (注2) 「裏付資産」には、「(仮称)ホテルWBFグランデ関西エアポート」のほか、組成コスト、リザーブ金等が含まれています。なお、「(仮称)ホテルWBFグランデ関西エアポート」という名称は本資料の日付現在の仮称であり、今後、借入人等により正式名称が決定される予定であり、本物件の運営開始時点の名称は、「(仮称)ホテルWBFグランデ関西エアポート」から変更される可能性があります。また、本投資法人がかかる裏付資産を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。以下同じです。
 (注3) 「本裏付資産」とは、「(仮称)ホテルWBFグランデ関西エアポート」をいいます。また、「本裏付資産鑑定評価額」は、T L S 5 特定目的会社から提供を受けた2021年3月1日を価格時点とする未開業・オペレーター未定の状態を前提とした自用の建物及びその敷地としての鑑定評価額を記載しています。当該鑑定評価額は、本投資法人が取得した鑑定評価額ではありません。
 (注4) 年率10.50%は予定返済期日までの期間に適用される利率であり、年率11.50%は予定返済期日の翌日から最終返済期日までの期間に適用される利率です。
 (注5) 取得ローン債権については、下記の計算式で算出される金額の利息(以下「PIK利息」といいます。)が発生し、各利払日にそれぞれ自動的に予定返済期日(予定返済期日が延長された場合には最終返済期日)まで支払が繰り延べられるものとします。なお、PIK利息については、元本に組み入れられず、重ねて利息は付されません。取得ローン債権に係るPIK利息の金額 = (利息計算期間の初日における取得ローン債権の元本残高) × (2.00%) × (当該利息計算期間の末日数) ÷ 365
 (注6) 本頁で紹介している施設で、本投資法人の保有物件でない施設については、現時点で本投資法人で取得する予定も、決定している事実もありません。

第8回公募増資 インベストメント・ハイライト① 星野リゾートの運営力が生み出す豊富な投資機会 「所有」「運営」「開発」の成長サイクル

星野リゾートによるWBFグループ^(注1)及び星野リゾート観光活性化ファンドの「再生」の取組みに対して、本投資法人もメザニンローン債権への投資及び匿名組合出資を行うことにより、投資による安定的かつ高い収益の確保及び将来的なパイプラインの拡充を図ります。

WBFグループ再生の取組み/星野リゾート観光活性化ファンドの組成

再生 再生物件のパイプライン①

WBFグループ

星野リゾートは、下記の通りWBF社の株式を取得し、14施設の運営をWBFグループより承継しました

2020年6月

- WBFグループと星野リゾートは、「スポンサー就任についての基本合意書」を締結

2021年3月

- 星野リゾートは、WBF社の株式を取得し、14施設の運営を星野リゾートがWBFグループより承継

星野リゾートが運営を承継したWBFホテル一覧 (14施設) ^(注2)

【北海道エリア】
ホテルWBFグランデ旭川
ホテルWBFグランデ函館
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グランデ博多

【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

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なんば黒門

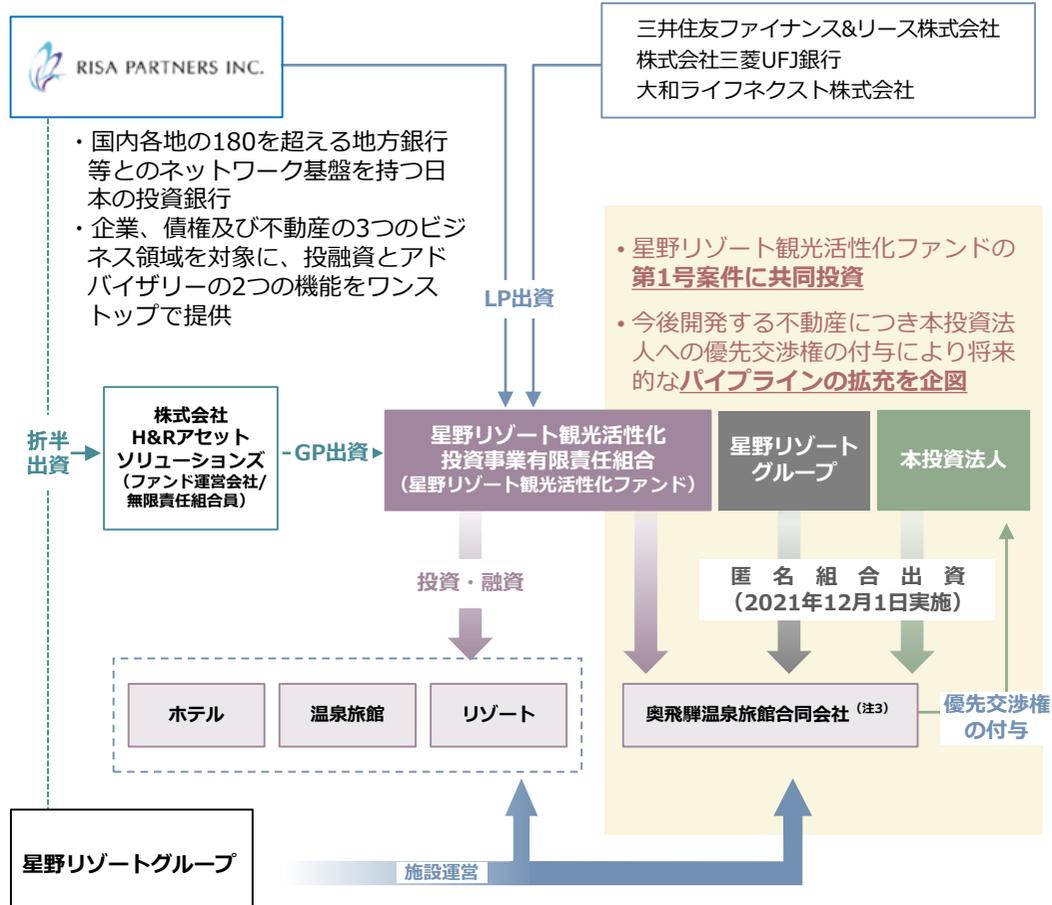


出所:星野リゾートより提供を受けた情報に基づき本資産運用会社作成

再生 再生物件のパイプライン②

星野リゾート観光活性化ファンド

星野リゾート観光活性化ファンドの仕組み



(注1) 「WBFグループ」とは、WBF社及びWBFホールディングス株式会社をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人が一覧に記載のホテルを取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

(注3) 本投資法人が奥飛騨温泉旅館合同会社が今後開発する不動産を取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

第8回公募増資 インベストメント・ハイライト② 2021年開業「界 霧島」「界 別府」を取得 コロナ禍においても競争力を期待できる星野リゾート運営物件

星野リゾート・リート投資法人

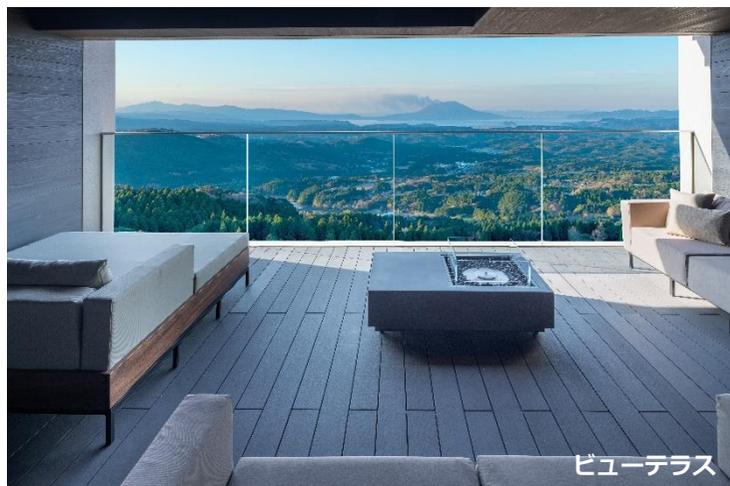
界 霧島



桜島をはるかに見渡す絶景の湯宿

取得ハイライト

- 稀な自然環境を有する霧島温泉に所在し、全客室から桜島や錦江湾の絶景を一望できる温泉旅館
- 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
- DBJ共同ファンドからの取得



ビューテラス



客室 パノラマルーム



露天風呂

物件概要

所在地	鹿児島県霧島市
竣工年月	2020年10月
取得日	2021年12月1日
総客室数	49室
賃借人	星野リゾートグループ
賃料形態	固定+変動 (当初3.4年間固定賃料)
オペレーター	星野リゾートグループ
取得価格	3,913百万円
不動産鑑定評価額	4,020百万円
対不動産鑑定評価額	97.3%
賃貸借契約期間	20年

鑑定NOI利回り	5.8%
鑑定NCF利回り	5.5%
償却後利回り	4.3%



界 霧島の魅力

- 霧島錦江湾国立公園の雄大な自然に囲まれ、**桜島や錦江湾等の景色を一望** スロープカーで山を下った先にある湯浴み小屋では、霧島の硫黄泉に浸かり、豊かな自然や星空を堪能
- 客室は薩摩和紙等の鹿児島県の伝統工芸品や、同県特有の火山噴出物であるシラスのヘッドボードを設えたご当地部屋「薩摩シラス大地の間」であり、**全室より桜島を眺望可能**
- 霧島神宮、高千穂牧場等の**周辺観光スポットも充実**
- JR九州日豊本線「霧島神宮」駅より車で約15分、「鹿児島空港」からは車で約45分とアクセス良好



スロープカー

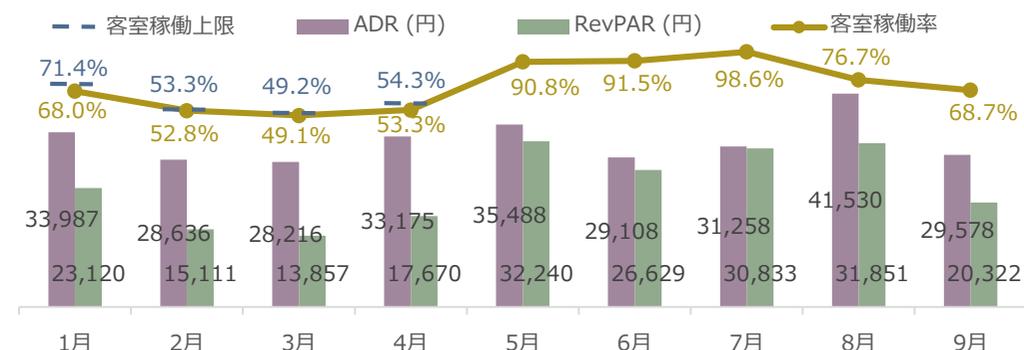


湯浴み小屋

霧島市とのパートナーシップ協定

2019年11月1日、星野リゾートと鹿児島県霧島市は、本物件の建設に伴う霧島錦江湾国立公園の環境整備及び魅力の発信等に関する「パートナーシップ協定書」を締結しました。本協定書では、自然環境の保護に努めながら、その自然を最大限に生かした魅力溢れる宿泊施設になるよう、霧島市と星野リゾートが協働して取り組むことを定めています。

月別運営実績 (2021年1月グランドオープン) (注)



(注) 「界 霧島」の開業日 (グランドオープン) は2021年1月29日であるため、2021年1月の月次運営実績は、開業日から月末日までの集計値を記載しています。

第8回公募増資 インベストメント・ハイライト②
2021年開業「界 霧島」「界 別府」を取得
コロナ禍においても競争力を期待できる星野リゾート運営物件

星野リゾート・リート投資法人

界 霧島



桜島をはるかに見渡す絶景の湯宿

フォトギャラリー



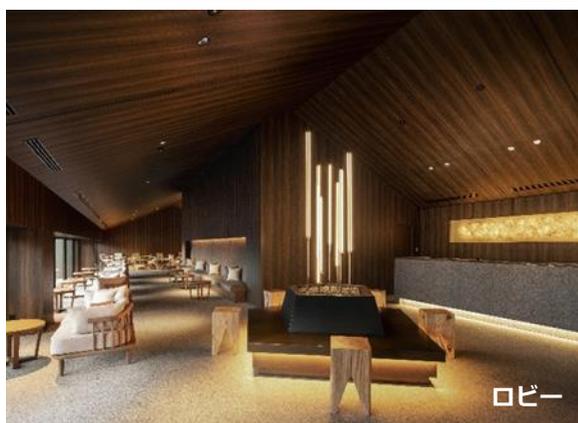
ご当地部屋「薩摩シラス大地の間」



季節の会席



湯浴み小屋



ロビー



客室露天風呂



ご当地楽「天孫降臨ENBU」

第8回公募増資 インベストメント・ハイライト② 2021年開業「界 霧島」「界 別府」を取得 コロナ禍においても競争力を期待できる星野リゾート運営物件

星野リゾート・リート投資法人

界 別府



ドラマティック温泉街に逗留する

取得ハイライト

- 日本一の源泉数と湧出量を誇る^(注1)別府温泉に所在し、客室は別府湾を望む全室オーシャンビュー
- 「ドラマティック温泉街」をコンセプトに、滞在を通して別府の魅力をもっと堪能できる温泉旅館
- DBJ共同ファンドからの取得



物件概要

所在地	大分県別府市
竣工年月	2021年2月
取得日	2021年12月1日
総客室数	70室
賃借人	星野リゾートグループ
賃料形態	固定+変動 (当初1.9年間固定賃料)
オペレーター	星野リゾートグループ
取得価格	7,335百万円
不動産鑑定評価額	7,650百万円
対不動産鑑定評価額	95.9%
賃貸借契約期間	20年

鑑定NOI利回り	5.3%
鑑定NCF利回り	5.3%
償却後利回り	3.9%



界 別府の魅力

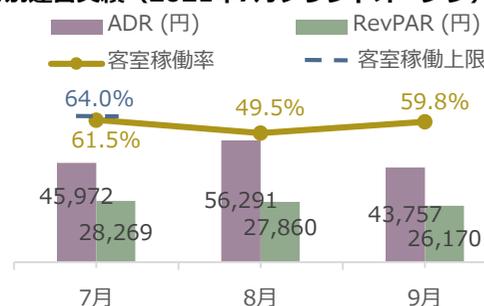
- 眼前に広がる別府湾を望む足湯や、夜店をイメージした「ラボ」等の空間が広がり、かつて「不夜城」と例えられた別府の賑やかな温泉街を彷彿させるづくり
- 客室は、海を絵画のように楽しめる「ピクチャーウィンドウ」が特徴。美しい海景を更に引き立たせるため、壁やヘッドボード等には、別府の名所「血の池地獄」から着想を得た「柿渋色」を採用。地域の伝統工芸・文化を取り入れた「豊後絞りのインテリア」
- 「別府地獄めぐり」、「ゆけむり展望台」、「竹瓦温泉」等、数多くの観光スポットが点在
- JR九州日豊本線「別府」駅より徒歩約10分、「大分空港」からは車で約50分とアクセスも良好



世界的な建築家・隈研吾氏による設計

地域の文化や伝統工芸に触れ、ご当地ならではの魅力を体験してほしいと考える星野リゾートと、地元へ根づく素材を使用し、周囲の環境に溶け込むことで新しい魅力を発信したいと考える隈氏の理念が一致した結果、本物件の設計が実現

月別運営実績 (2021年7月グランドオープン) ^(注2)



建築家 隈 研吾氏

(注1) 一般社団法人日本温泉協会「都道府県別 温泉ベスト10 (令和元年度)」(2021年4月19日公表)及び大分県ホームページ「温泉データ 県内温泉の概況」に基づく情報であり、本投資法人がその正確性を保証又は約束するものではありません。

(注2) 「界 別府」のグランドオープンは2021年7月8日であるため、2021年7月の月次運営実績は、グランドオープン日から月末日までの集計値を記載しています。

第8回公募増資 インvestment・ハイライト②
2021年開業「界 霧島」「界 別府」を取得
コロナ禍においても競争力を期待できる星野リゾート運営物件

星野リゾート・リート投資法人

界 別府



ドラマティック温泉街に逗留する

フォトギャラリー



湯の広場



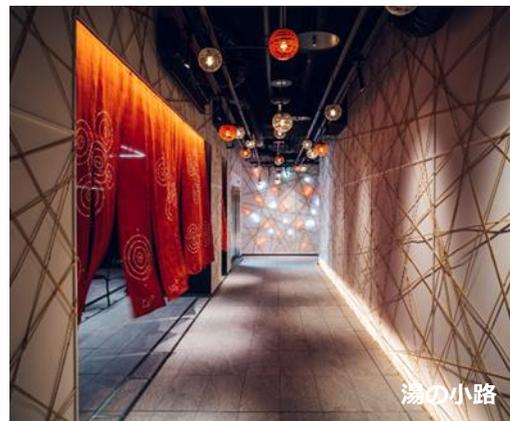
季節の会席



ラボ 温泉ミスト作り体験



大浴場



湯の小路



ご当地楽「湯治ジャグバンド」

財務ハイライト①

財務の健全性と物件取得の機動性を両立させた財務基盤の構築

- コロナ禍におけるホテルREIT（注1）の厳しい調達環境が継続する中、本投資法人においては、星野リゾート運営物件の堅調な運営実績及びキャッシュフローの安定性が評価され、
 - ✓ コロナ拡大以降のホテルREITとしては初となる投資法人債（グリーンボンド、年限10年）の発行
 - ✓ 銀行団との良好なリレーションを背景とした、コロナ拡大以降のホテルREITとして最長の5.5年でのリファイナンスを行い、有利子負債の長期固定化及び返済期限の分散化を実現しています。
- さらに、ホテルREIT唯一のコミットメントライン50億円の設定に加えて、2021年11月末時点において79億円の現預金を有しており（分配金14億円、公募増資額125億円控除後）、第18期のリファイナンス相当額以上の資金を確保するなど安定的な財務運営を継続しています。

直近の資金調達

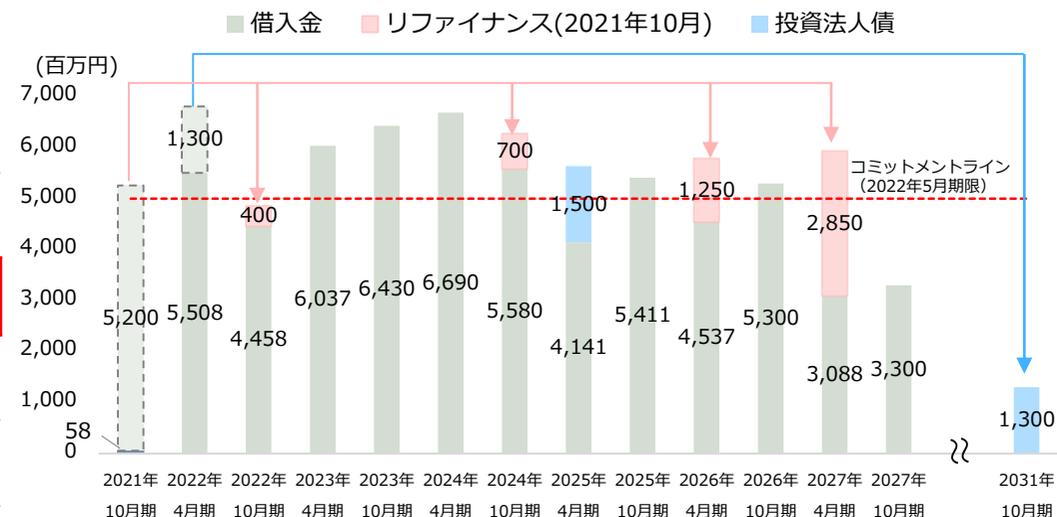
①グリーンボンド発行（10年債）

名称	第2回無担保投資法人債 (愛称:星野リゾート・リート イニシアティブ グリーン「ふくろうボンド」)
発行日	2021年8月26日
年限	10年
発行総額	13.0億円
利率 (年率)	1.000%

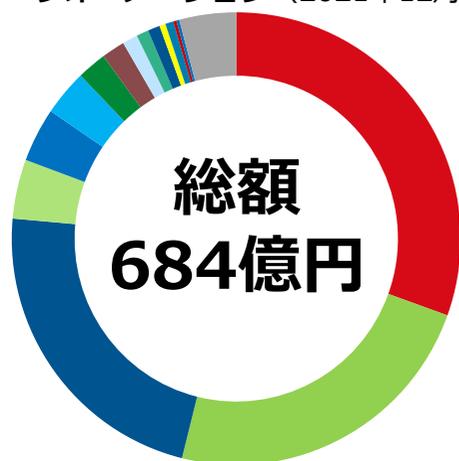
②リファイナンス（最長5.5年）

借入先	株式会社三菱UFJ銀行を アレンジャーとする協調融資団 (全10行)			
借入 実行日	2021年10月29日			
期間	1.0年	3.0年	4.5年	5.5年
借入金額 (総額)	4.0億円	7.0億円	12.5億円	28.5億円 (合計52.0億円)
借入金利 (年率) (注2)	0.35727%	0.3995%	0.5175%	0.6300%

返済期限の分散状況（2021年12月15日時点）



レンダーフォーメーション（2021年12月15日時点）



株式会社三菱UFJ銀行	30.5%
株式会社三井住友銀行	23.4%
株式会社日本政策投資銀行	22.5%
株式会社りそな銀行	4.2%
株式会社みずほ銀行	3.9%
株式会社福岡銀行	3.3%
株式会社山口銀行	2.1%
株式会社足利銀行	1.7%
株式会社池田泉州銀行	1.1%
株式会社北陸銀行	0.9%
株式会社京都銀行	0.9%
株式会社西日本シティ銀行	0.4%
株式会社肥後銀行	0.6%
住友生命保険相互会社	0.2%
株式会社七十七銀行	0.2%
投資法人債	4.1%

格付の状況

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1) 「ホテルREIT」とは、本資料の日付現在、ホテル・旅館等の宿泊施設を取得（予定）価格ベースで80%以上保有する東京証券取引所に上場している6つの投資法人をいい、一般社団法人不動産証券化協会の定めるホテル・旅館特化型である5つの上場投資法人（（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。））に加えインヴェンシブル投資法人がこれに該当します。

(注2) 「借入金利（年率）」（期間1.0年を除きます。）は、金利スワップ契約により支払金利を固定しています。期間1.0年の「借入金利（年率）」は、変動金利による借入れですが、2021年10月27日現在の全銀協3か月日本円TIBORに基づき計算しています。なお、実際の適用される変動金利については、各利払期日における2営業日前の所定の時点の3か月日本円TIBORとなり、当該借入金利とは異なる可能性があります。

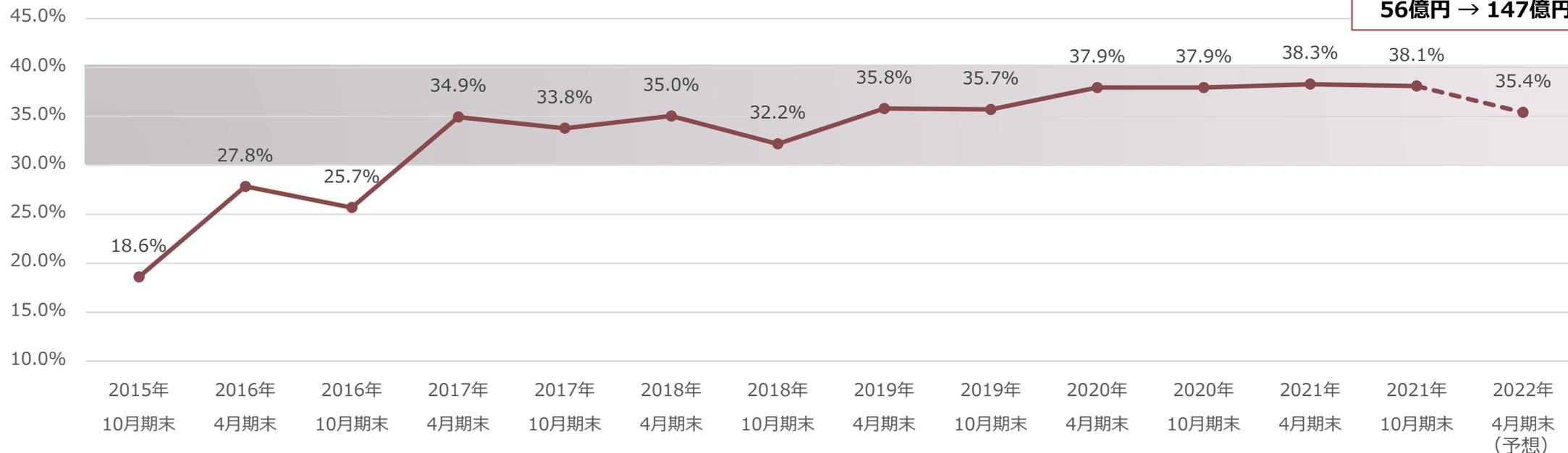
財務ハイライト②

財務の健全性と物件取得の機動性を両立させた財務基盤の構築

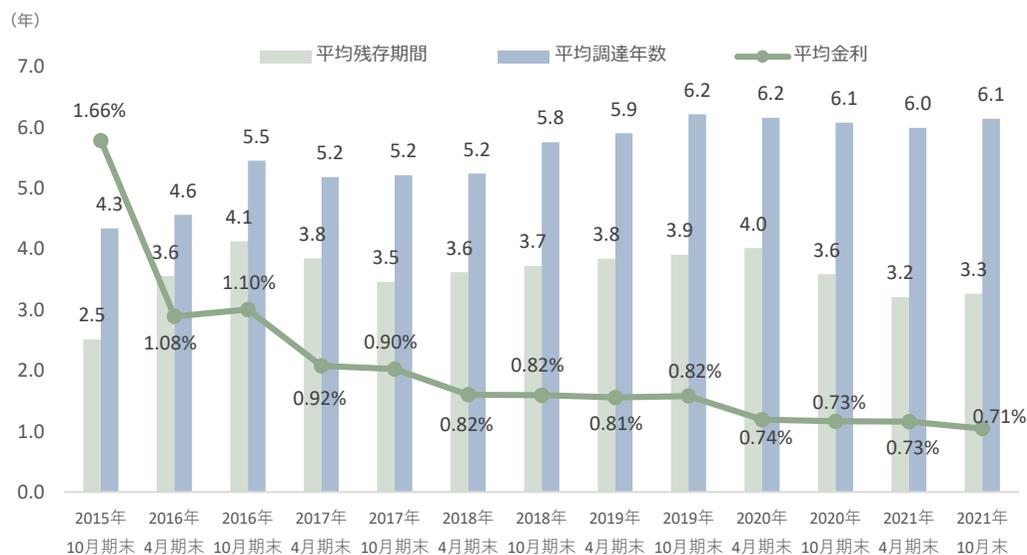
第8回公募増資により取得余力は2021年10月期末対比91億円が創出され、147億円となり、物件取得の機動性を確保しました。また、調達期間の長期化とコスト削減に努め、固定金利比率を高い水準で維持することで、安定した財務運営を継続しています。

LTVコントロール (2021年12月15日時点)

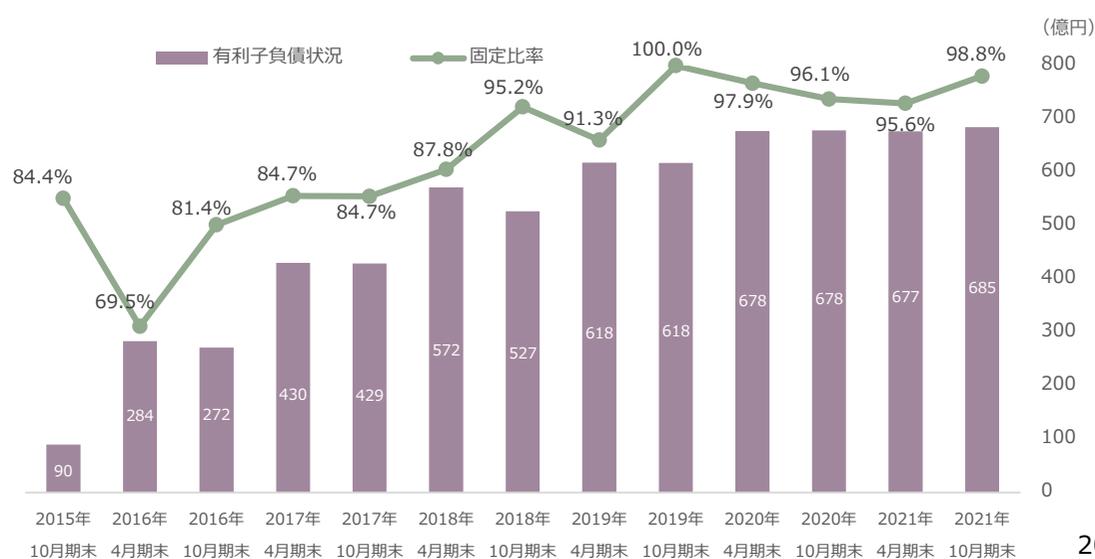
LTV40%までの取得余力
56億円 → 147億円



平均金利と平均残存年数及び平均調達年数の推移



有利子負債の固定金利比率の推移



星野リゾート運営物件及びロードサイド22物件は、コロナ禍においても堅調な運営実績を記録したことが評価され、鑑定評価額が改善傾向にあります。星野リゾート以外運営物件は、16期に引き続き鑑定評価額が下落したものの、下落率は縮小してきており、鑑定評価額の下げ止まりの兆候が見られます。なお、キャップ・レートは、いずれの物件も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 (17期末)	増減額 (対16期末)	増減率 (対16期末)	当期末 (17期末)	増減率 (対16期末)	当期末 (17期末)	増減率 (対16期末)
63物件合計	180,644	+137	+0.1%	183,630	▲0.2%	178,810	+0.3%
星野リゾート運営物件合計	68,867	+279	+0.4%	68,760	+0.1%	68,753	+0.7%
星のや4物件	25,610	+120	+0.5%	25,690	-	25,400	+0.9%
リゾナーレ2物件	12,300	+110	+0.9%	12,010	+0.4%	12,580	+1.4%
界11物件 (注)	20,287	+59	+0.3%	20,430	+0.1%	20,103	+0.4%
その他	10,670	▲10	▲0.1%	10,630	-	10,670	▲0.2%
星野リゾート以外運営物件合計	111,777	▲142	▲0.1%	114,870	▲0.4%	110,057	+0.1%
ANAクラウンプラザ3物件	29,030	▲10	▲0.0%	30,420	▲0.1%	28,420	-
ハイアット2物件 (注)	23,650	▲120	▲0.5%	24,010	▲1.3%	23,320	+0.3%
ロードサイド22物件	19,321	+37	+0.2%	19,555	+0.2%	19,089	+0.2%
ザ・ビー4物件	19,260	▲40	▲0.2%	20,190	▲0.2%	18,860	▲0.2%
その他	20,516	▲9	▲0.0%	20,695	▲0.4%	20,368	+0.2%

(注) 「界11物件」のうち「界 長門」、並びに「ハイアット2物件」のうち「グランドハイアット福岡」は、2021年6月1日取得のため、当該2物件に係る対16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。

本投資法人及び本資産運用会社は、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<3スター> GRESB開示評価<Aレベル>を取得

本投資法人は、2021年GRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで<3スター>を取得しました。

2020年に初参加で獲得した<2スター>の時と比較し、リスクアセスメントやテナントコミュニティといった点がより高く評価されています。

さらに、GRESBでは、ESG情報開示の取組みが高く評価され、2020年のBレベルを上回る、最上位の<Aレベル>の評価を取得しました。



気候関連財務情報開示タスクフォース TCFD (注) 提言への賛同

2021年11月、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用に関し、「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)」提言への賛同を表明し、TCFDコンソーシアムにも入会して各種活動を開始しています。



グリーンボンド (投資法人債) の発行

本グリーンボンドは、「BEB5軽井沢」(BELS認証:★★)の取得に係る既存借入金の期限前弁済資金の一部に充当しました。

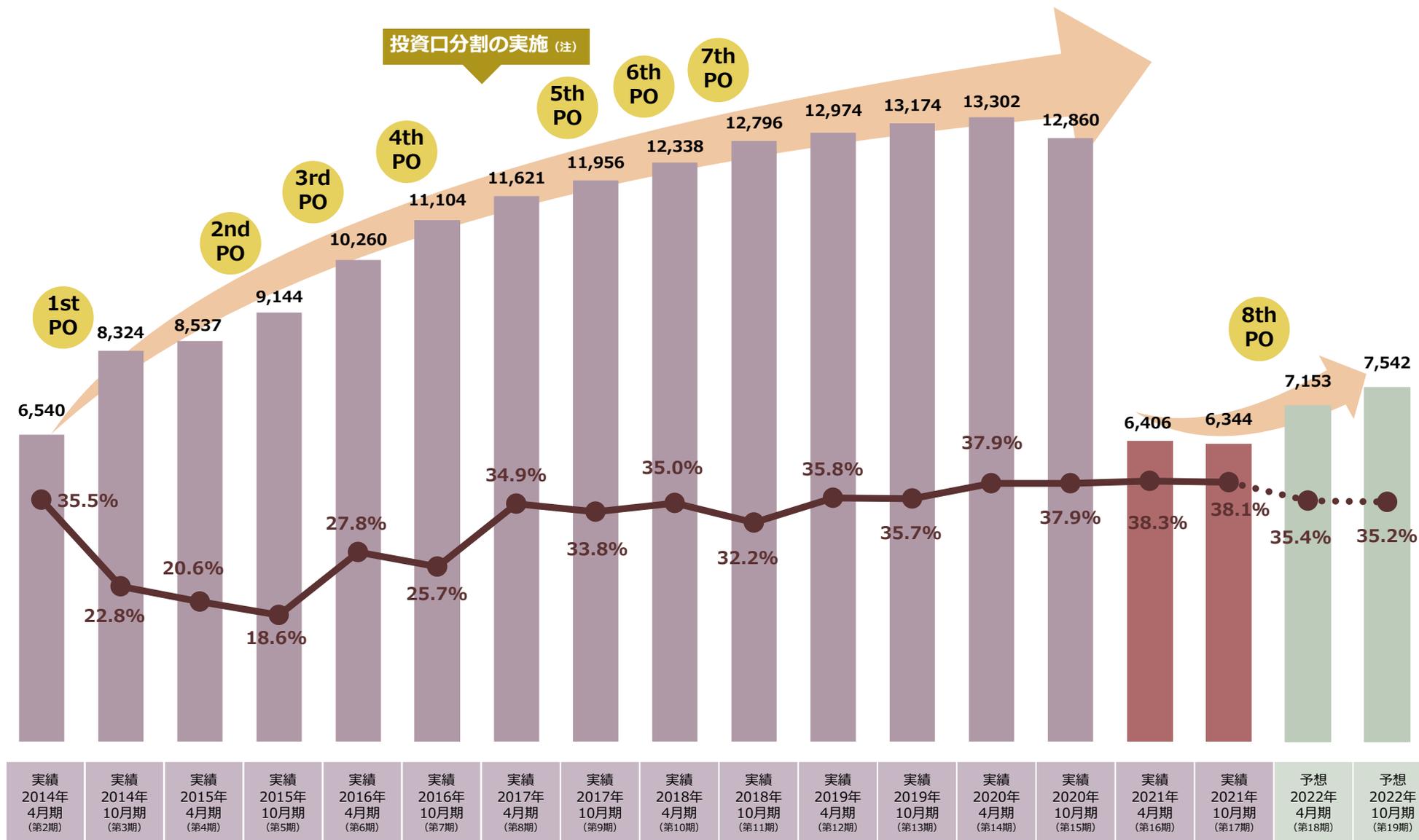
本投資法人は、気候変動問題と深い関係のある森林保全を重要課題と捉え、自然を守る気持ちを忘れぬよう、本グリーンボンドに「星野リゾート・リート イニシアティブ グリーン『ふくろうボンド』』という愛称を付けました。

「BEB5軽井沢」の近隣に位置する軽井沢野鳥の森にはふくろうが暮らしており、多様な生物たちが自然のエコシステムのバランスを保っています。「BEB5軽井沢」は、この豊かな森に守られながら日々宿泊客を迎え入れています。

Ⅱ

2022年4月期（第18期）
及び
2022年10月期（第19期）
の業績予想

1口当たり分配金（円）及びLTV（%）の推移



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。

2022年4月期（第18期）・2022年10月期（第19期）の業績予想

星野リゾート・リート投資法人

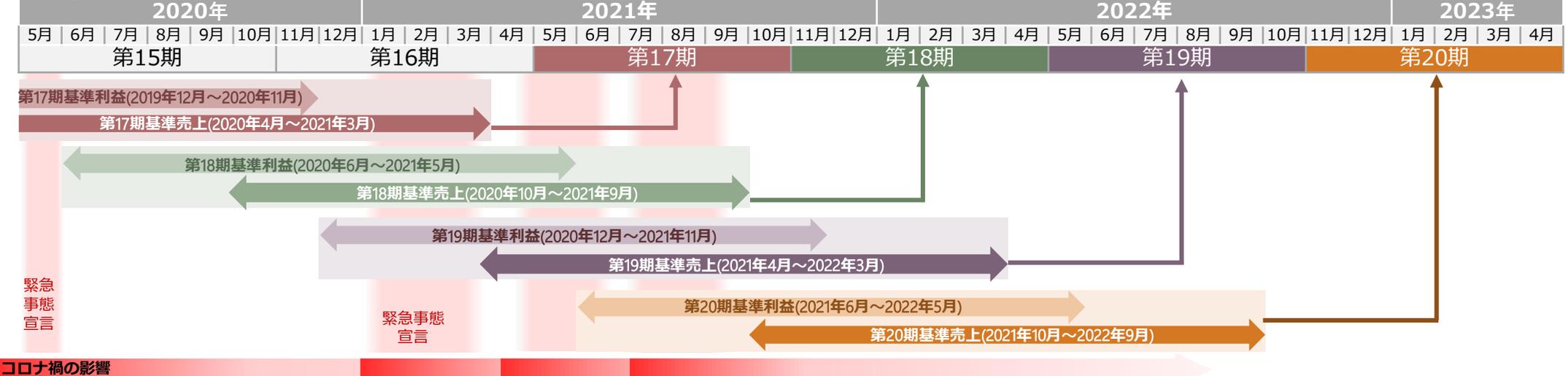
2022年4月期		前提条件	2022年10月期		前提条件
営業収益 (百万円)	5,431	【営業収益】 固定賃料 4,590百万円 変動賃料 797百万円 その他賃料 10百万円 その他収入 32百万円	営業収益 (百万円)	5,521	【営業収益】 固定賃料 4,755百万円 変動賃料 715百万円 その他賃料 10百万円 その他収入 39百万円
営業利益 (百万円)	2,203	【営業費用】 固都税等 480百万円 減価償却費 1,527百万円	営業利益 (百万円)	2,246	【営業費用】 固都税等 506百万円 減価償却費 1,550百万円
経常利益 (百万円)	1,755	【営業外費用】 借入関連費用 405百万円 投資口交付費用 43百万円	経常利益 (百万円)	1,850	【営業外費用】 借入関連費用 396百万円
当期純利益 (百万円)	1,754	【期末時点のLTV見込】 35.4%	当期純利益 (百万円)	1,849	【期末時点のLTV見込】 35.2%
1口当たり 分配金 (円) <small>(注)</small>	7,153		1口当たり 分配金 (円) <small>(注)</small>	7,542	

(注) 1口当たり分配金については、第三者割当による発行口数の上限（969口）を含む想定発行済投資口総数（245,324口）で除して算出しています。
また、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10月期（第17期）の実績賃料と 2022年4月期（第18期）・2022年10月期（第19期）の想定賃料

運営区分	ブランド	2021年10月期 (第17期) 実績賃料			2022年4月期 (注) (第18期) 想定賃料			2022年10月期 (注) (第19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	109	728	618	194	813	618	170	95	789		
	リゾナーレ	374	142	516	374	249	623	374	232	106	606		
	界	556	211	767	570	282	853	542	240	69	782	界 アルプスが 第18期まで割増固定賃料	
	その他	386	-	386	386	-	386	386	-	-	-	386	
	小 計	1,936	462	2,398	1,949	726	2,676	1,922	643	270	2,565		
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)	720 (24)	- (-)	720 (24)	696 (-)	- (-)	696 (-)	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 2 物件	303	-	303	406	-	406	502	-	-	502		
	ロードサイド 22 物件	558	41	600	558	70	628	558	65	65	623		
	ザ・ビー 4 物件	265	-	265	265	-	265	265	-	-	265		
	その他	513	-	513	513	-	513	522	7	-	529		
小 計	2,360	41	2,402	2,439	70	2,510	2,544	72	65	2,617			
合 計	4,296	504	4,801	4,389	797	5,186	4,466	715	336	5,182			
新規取得物件	界 霧島	-	-	-	76	-	76	101	-	-	101	18期は新規取得物件が 2021年12月以降5か月分 寄与	
	界 別府	-	-	-	135	-	135	198	-	-	198		
新規取得物件取得後 65物件合計		4,296	504	4,801	4,601	797	5,398	4,765	715	336	5,481		

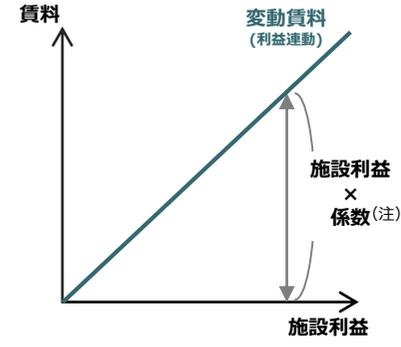
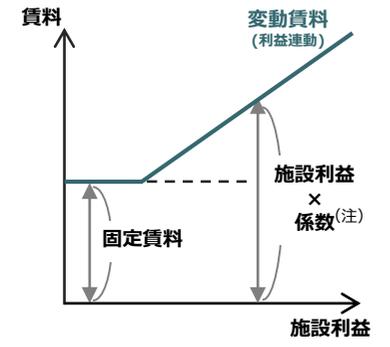
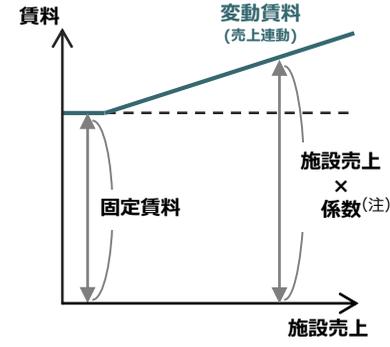
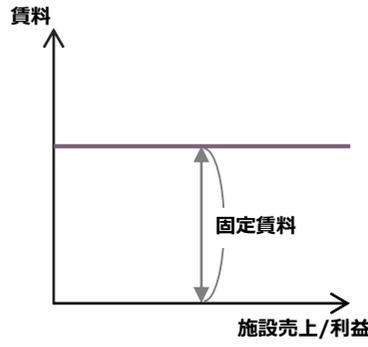
(ご参考) 変動賃料を算出する基準となる利益又は売上の対応期間 (クインテッサホテル大阪心齋橋を除きます。) (注)



(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。

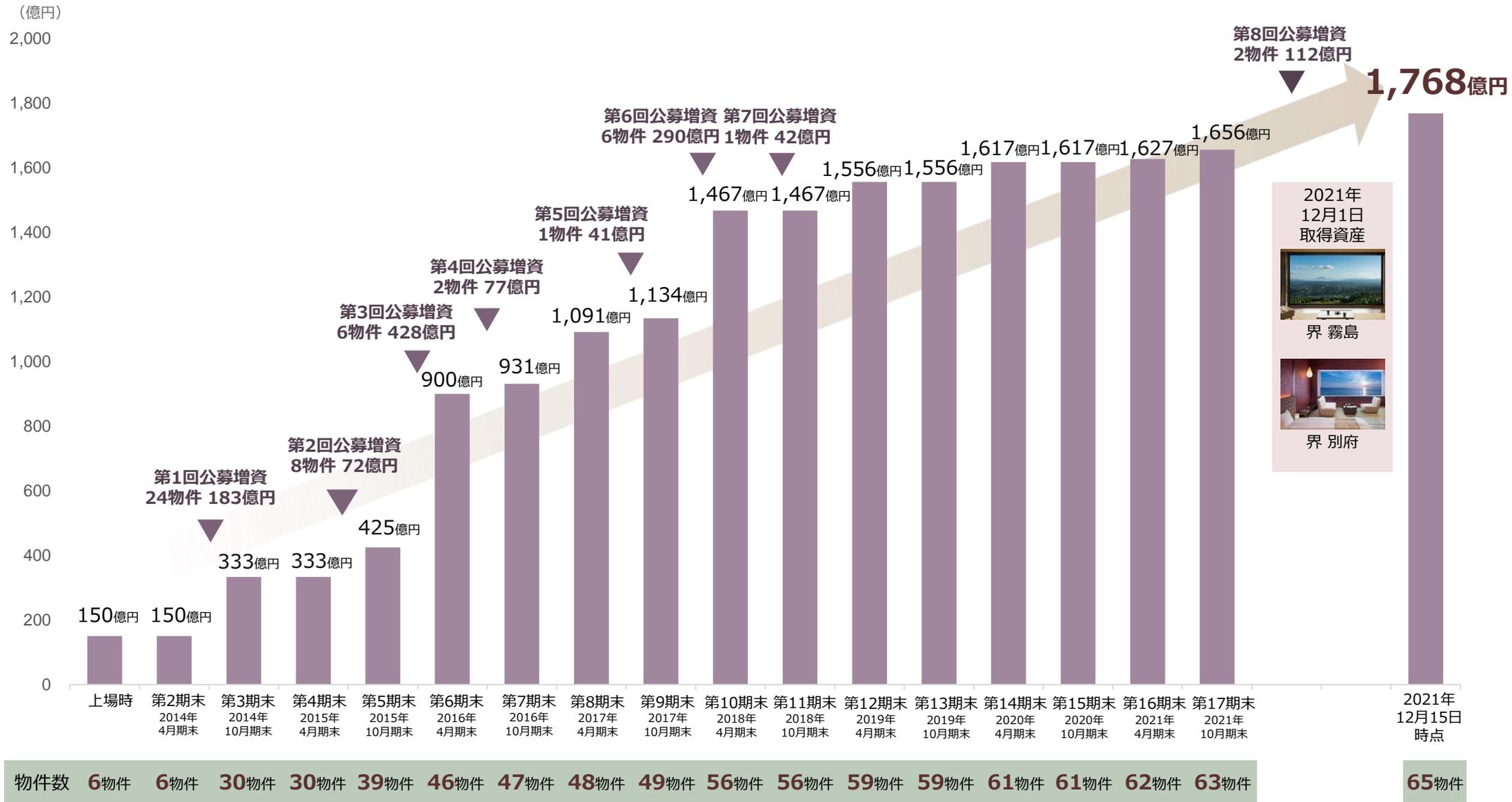
(2021年12月15日時点)

賃料形態		固定賃料	固定賃料 + 変動賃料	固定賃料 + 変動賃料	変動賃料
変動賃料算出の基準指標		—	施設売上	施設利益	施設利益
物件数		9物件	31物件	24物件	1物件
取得価格	金額	94億円	354億円	1,159億円	160億円
	比率	5.3%	20.0%	65.6%	9.0%
物件名		カンデオ5物件、グリーンズ3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、リゾナーレハケ岳、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、界 霧島、界 別府、ANAクラウンプラザ3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) 係数は物件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



星野リゾートは、コロナが収束しインバウンド需要が戻る中においても、マイクロツーリズム市場を育てるべく魅力開発及びPR活動を継続していきます。

マイクロツーリズムはアフターコロナでも継続



国内市場の木



インバウンド市場の芽



マイクロツーリズム市場の芽

マイクロツーリズム市場も
育てよう！

インバウンド市場 ~星野リゾートの需要回復予測~

希望者への
ワクチン接種
完了

ワクチン・検査
パッケージで
隔離免除

2021年
11月
~春

2022年
15%

2023年
40%

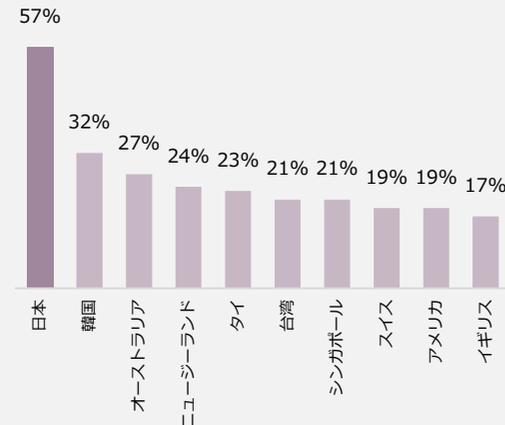
2024年
70%

大阪万博
2025年
100%

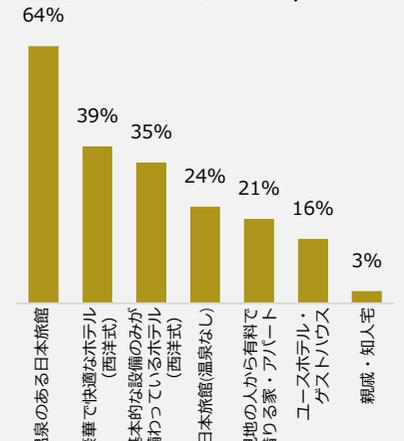
(2019年比のインバウンド需要)

訪日外国人旅行者の意向調査

次に観光旅行したい国・地域 (n=5,692)



希望する宿泊施設 (n=3,261)



(出所: 株式会社日本政策投資銀行・公益財団法人日本交通公社「アジア・欧米豪訪日外国人旅行者の意向調査 (第2回新型コロナウイルス影響度特別調査)」)

星野リゾートが全国に展開する高級温泉旅館ブランド「界」は、土地ごとの風情や伝統を生かしながら、客室・温泉は今様の快適な空間に仕立て、現代人が心からリラックスできるおもてなしを追求しています。コロナ禍においても、マイクロツーリズム需要などを効果的に獲得し、堅調な運営実績を記録しました。今後は30施設1,500室を目指し、展開していきます。

「界」について

- ▶ 今年ブランド10周年を迎えた、星野リゾートの**高級温泉旅館ブランド**
- ▶ それぞれの地域の伝統工芸、文化、芸能等を満喫できる「**ご当地楽**」や「**ご当地部屋**」が特徴
- ▶ 2021年1月には「**界 霧島**」、同年7月には「**界 別府**」が開業。2022年1月には「**界**」**19施設目**となる「**界 ポルト**」が開業予定
- ▶ 全国有名温泉地に**30施設**を目標に展開中



全国各地への展開 (注1)



新規開業物件「界 ポルト」

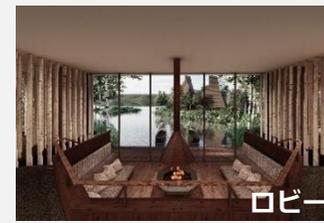
(2022年1月14日開業予定)

- ▶ 「界」ブランドで北海道初進出
- ▶ 全客室がポルト湖を眼前に望み、アイヌ文化を堪能できるご当地部屋
- ▶ 特徴的な「△湯 (さんかくのゆ)」「○湯 (まるのゆ)」は、世界的にも珍しい「**モール温泉**」(注2)
- ▶ 2018年6月、星野リゾートと北海道白老町は、宿泊客のアイヌ民族文化との共生の体験に関して協働すべく、「**パートナーシップ協定書**」を締結

ポルト湖の懐にひたる、
とんがり湯小屋の宿



△湯 (さんかくのゆ) 外観



ロビー



客室

界タビ20s - わたし、みたす、21時間温泉滞在。 -

「界タビ20s」は、昨今旅離れが進む若者に対し、「日本の魅力は地域にあり、将来を担う若い方に知見を広め、豊かな人生経験ができる旅の良さを知ってほしい」という星野リゾートの想いから生まれたプロジェクト。これまでの累計利用人数は30,000人を超えています。

主な特徴

- ✓条件：20代 (2名より予約可能)
- ✓1泊19,000円 (2名利用時1名あたり、夕朝食付、サービス料・税込)



ウェルカムお菓子箱



界 箱根
露天風呂



界 アルプス
雪ん子の装い体験



滞在イメージ



至福のナイトタイムセット

(注1) 本頁で紹介している施設で、本投資法人の保有物件でない施設については、現時点で本投資法人で取得する予定も、決定している事実もありません。

(注2) モールとは、天然植物由来の腐植質の有機物を含有し、独特な茶褐色の湯が特徴です。

星野リゾート及び本投資法人の成長戦略③ OMO (おも) ブランドの展開

星野リゾート・リート投資法人

アフターコロナにおける都市観光需要の復活を見据え、星野リゾートは都市観光ブランド「OMO」の全国展開を加速させています。

2022年1月開業予定の3施設

【OMO5小樽】
「ソーラン、
目覚めの港町」
全140室

【OMO3すすきの】
「幸せな夜更かし」
全92室

【OMO3東京赤坂】
「イイとこみっけ」
全226室



OMO7大阪、2022年4月開業予定！ ～ほれてまうわ、なにわ～

大阪の風情を色濃く残す新世界エリアに隣接し、観光名所からアクセスの良い新今宮駅の目の前に位置しています。誰もが思わず「これぞ大阪！」と心を奪われてしまう、大阪らしさが詰まった都市観光ホテルを目指します。

✓大阪の魅力を満喫



✓大きな芝生広場



✓8タイプ全436室



✓大阪食文化を堪能



✓ご近所散策

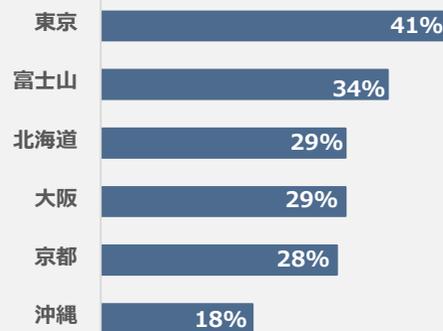


寝るだけでは終わらせない、
旅のテンションを上げる
都市観光ホテルブランド
“OMO”誕生

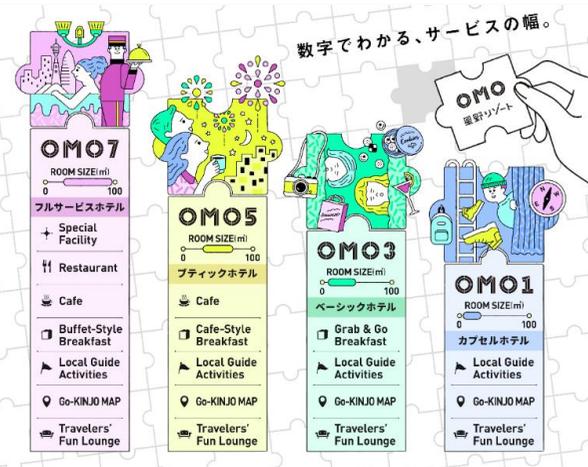
OMO7旭川

OMO5東京大塚

訪日外国人旅行者の意向調査 日本の観光地訪問意向 (n=5,726)



(出所: 株式会社日本政策投資銀行・公益財団法人日本交通
公社「アジア・欧米家訪日外国人旅行者の意向調査
(第2回新型コロナウイルス影響度特別調査)」)



2022年4月
10施設
1,724室
(予定)

今後、3,000室以上
まで増加する見込み

OMO1東京川崎(予定)

OMO7大阪(予定)

OMO5小樽(予定)

OMO3札幌すすきの(予定)

OMO3東京赤坂(予定)

OMO5京都三条

OMO3京都東寺

OMO5沖縄那覇

OMO5京都祇園

現在
6施設
830室

(累計客室数)

(注) 本投資法人が現在所有するOMOブランドはOMO7旭川のみです。その他の施設については、現時点で本投資法人で取得する予定も、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



BEBやOMOでのリベンジ卒旅

コロナ禍で卒業旅行が叶わなかった方へのプランを2022年春まで提供しています。

(一例) BEBのリベンジ卒旅プラン

- ・ボードゲーム (貸し出し)
- ・おしゃべりガチャ (貸し出し)
- ・夜食
- ・眠くなったときの救済策 など

寝る暇がない
ほど楽しみたい方
におすすめです！



界 出雲、界 加賀

通常2名以上対象の「贅沢な食材」を
お一人様にも提供しています。



ニューノーマル会食 「提灯(ちょうちん)会食」

「マスク会食」ではマスクの着脱の手間や、相手の表情が読み取れないことがネックです。「星のや東京」では、マスクなしでも安心して会食をできる方法として特注の提灯型パーティションの中に入り、飛沫を防ぎながらも、集まった人々と気兼ねなく食事や会話を楽しむことのできる「東京・提灯会食」を開発しました。

- 提灯の老舗と共同開発した提灯型パーティション
- マスクなしで楽しむ安心な空間



星野リゾート社員のワクチン接種率

お客様に「安心」をご提供しています

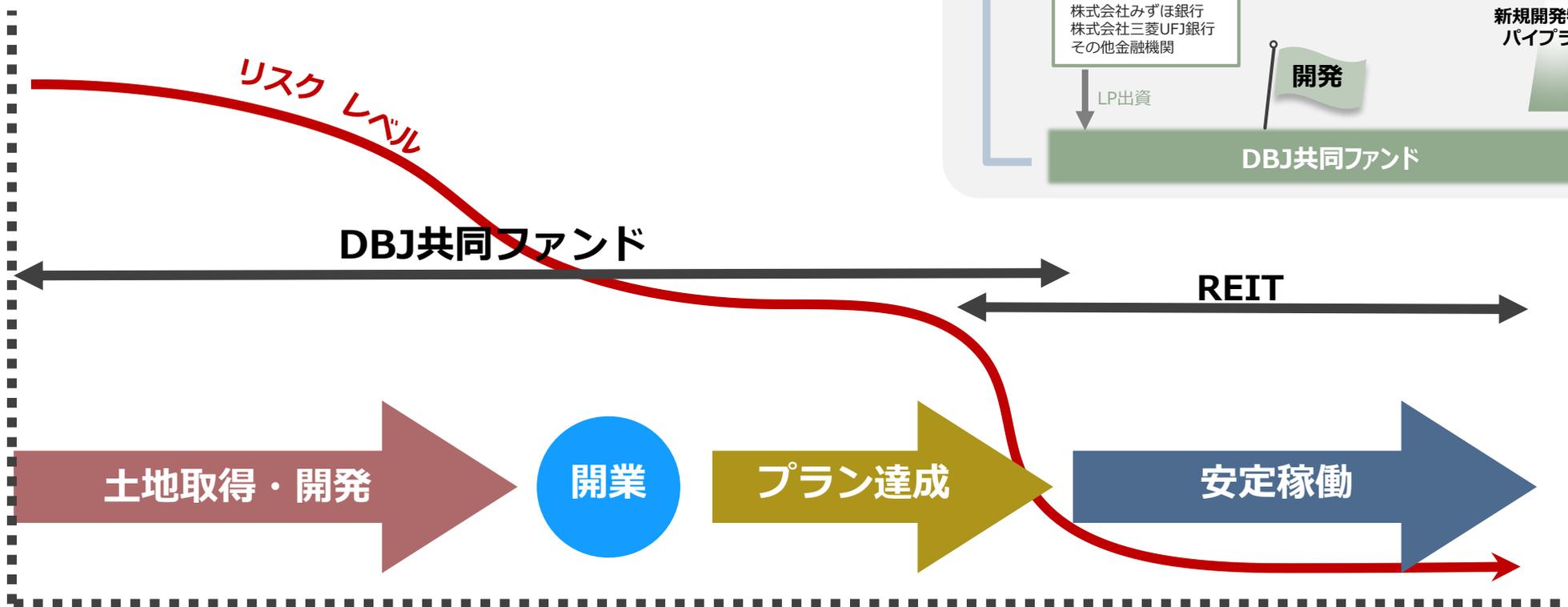
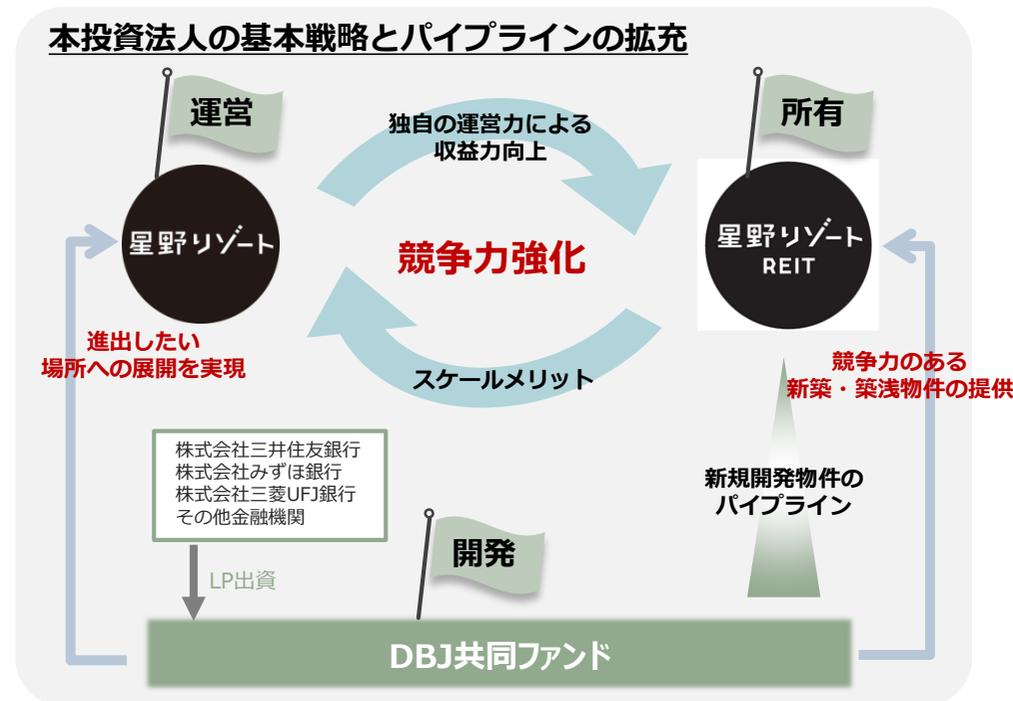
ワクチンに関する正確な情報を社内発信し、ワクチン接種率の向上を図っています。また、様々な事情によりワクチン接種が困難な社員には、PCR検査を実施しています。

ワクチン接種率
94.6%

(2021年12月1日時点)
(出所：星野リゾートより提供)

ホテル事業を構成する重要な機能である「所有」「運営」「開発」を、「本投資法人」「星野リゾート」「DBJ共同ファンド」の三者がそれぞれ担い、相乗効果を発揮させています。

- 星野リゾートは1992年より「運営」特化戦略を打ち出し、本投資法人はその高い運営力を活かし成長してきました。
- 本投資法人が「所有」を担うことで、星野リゾートは「運営」への特化が可能になり、その高めた運営力を活かして本投資法人は成長してきました。
- 本投資法人の「所有」の機能としての成長が、開発出口の蓋然性向上にも繋がり、リスクが相対的に高い「開発」を担うDBJ共同ファンドの組成が実現しました。
- DBJ共同ファンドの組成より、今までは「再生」案件を待っていた星野リゾートは、自ら進出したい場所に、自らが出したい施設とサービスを提供できるようになりました。
- この三者の密接な協業が、本投資法人のポートフォリオの競争力強化に繋がると同時に、星野リゾートの更なる運営力・集客力の強化にも繋がると考えています。



本投資法人は、スポンサーパイプラインを中心とした物件取得により更なる外部成長を図り、中期的に資産規模3,000億円を目指します。

主なスポンサーパイプライン一覧

星野リゾートグループ所有施設

運営開始年	施設名
1995年	軽井沢ホテルプレストンコート
2003年	磐梯山温泉ホテル
2008年	界 熱海 (改築中)
2013年	界 日光
2017年	Surfjack Hotel & Swim Club
2019年	リゾナーレ小浜島

DBJ共同ファンド所有施設

運営開始年	施設名
2019年	リゾナーレ那須
2020年	星のや沖縄
2022年(予定)	界 ポロト
2022年(予定)	OMO7大阪

星野リゾートグループ開発案件(一部)

運営開始年	所在地
2022年	大分県由布市 (界 由布院)
2022年	長崎県雲仙市
2023年	熊本県熊本市
2024年	奈良県奈良市 (旧奈良監獄)
2025年	神奈川県横浜市
2025年	山口県下関市 (リゾナーレ下関(仮称))
未定	奈良県明日香村
未定	京都府和束町

WBF社所有施設

運営開始年	施設名
2010年	ホテルWBF釧路
2014年	ホテルWBFグランデ函館
2015年	ラ・ジョリー元町 by WBF
2015年	ホテルWBFグランデ旭川
2018年	ホテルWBFなんば黒門
2019年	ホテルWBF函館 海神の湯
2019年	ホテルWBFフォーステイ札幌

メザニンローン債権/匿名組合出資

運営開始年	名称
未定	T L S 5 特定目的会社クラスD貸付債権 (裏付資産: (仮称)ホテルWBFグランデ関西エアポート)
未定	奥飛騨温泉旅館合同会社匿名組合出資持分

第三者所有施設(一部)

運営開始年	施設名
2004年	リゾナーレトマム
2004年	トマム ザ・タワー
2005年	青森屋
2005年	奥入瀬溪流ホテル
2010年	界 津軽
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	星のやグーグアン
2020年	BEB5土浦
2021年	OMO3京都東寺
2021年	OMO5京都三条
2021年	星野リゾート嘉助天台
2021年	OMO5沖縄那覇
2021年	OMO5京都祇園
2022年(予定)	OMO3東京赤坂
2022年(予定)	OMO3札幌すすきの
2022年(予定)	OMO5小樽
2022年(予定)	OMO1東京川崎

■界 日光 所在地：栃木県



■星のや沖縄 所在地：沖縄県



■リゾナーレ那須 所在地：栃木県



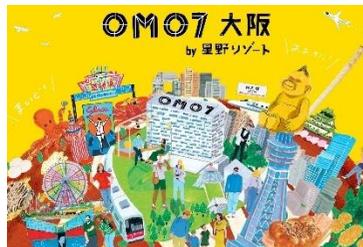
■リゾナーレ小浜島 所在地：沖縄県



■界 ポロト 所在地：北海道



■OMO7大阪 所在地：大阪府



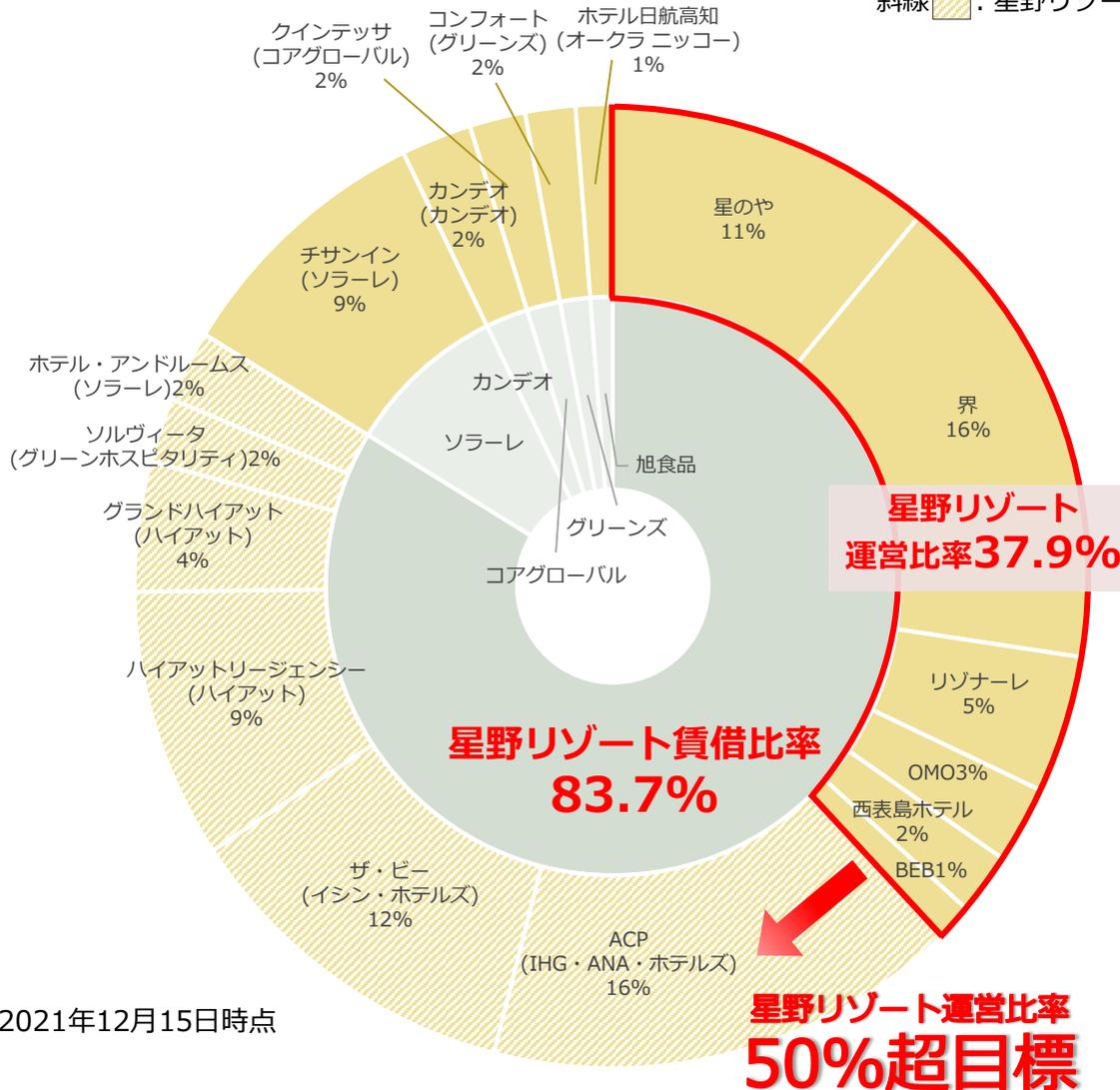
■リゾナーレトマム 所在地：北海道



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12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83.7%を占める**

オペレーター構成

- ◆ **ポートフォリオの37.9%は星野リゾートによる運営**
- ◆ 残りの62.1%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.51-52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

中期的に3,000億円以上

- 東証REIT Core指数への組入れ
- 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
- ESGに関する外部認証・評価の取得/向上

IV

ESGの取組み



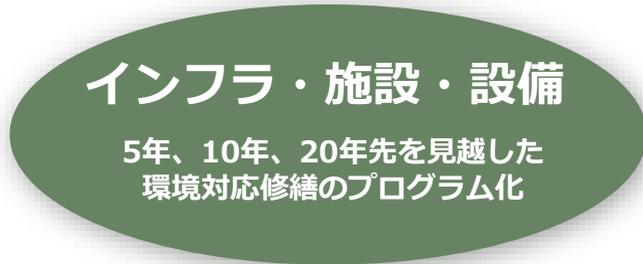
気候変動がもたらす温暖化や災害等の地球環境が悪化の一途を辿る現代においては、経営層やマネジメント層の強いリーダーシップのもと、環境・社会への貢献と利益の両立を実現し、新しい時代の競争力の源泉となる“CSV”（Creating Shared Value）を、持続可能性のある手法によって推進していくことが重要だと、本投資法人は考えています。

また、本資産運用会社は、環境・社会・ガバナンスの課題に対するステークホルダーの期待に応えるべく、これら地球規模の課題を、観光産業に従事する企業として、着実にそしてスピーディに解決していくため、2021年12月に「サステナビリティ推進室」を新たに設置しました。

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
 - 地方定住人口の増加促進
 - 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

本投資法人の環境運用

<サステナビリティ目標>

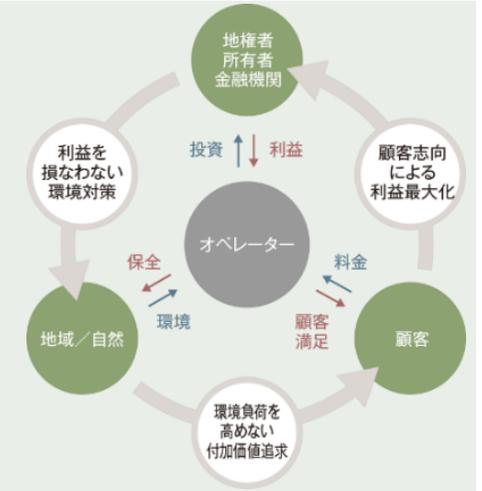
本投資法人は、省エネルギー化、温室効果ガス排出量削減などを宿泊事業における重要な環境課題として認識し、個別のポリシーを設け環境負荷の低減を試みます。宿泊者とそこで働くスタッフに「がまんしない、がまんさせない」をモットーに工夫と対策に取り組んでいます。また、本資産運用会社は、エネルギー使用量の削減目標について次のとおり設定しています。

<本投資法人の保有資産全体で、エネルギーの使用の合理化等に関する法律（いわゆる省エネ法）の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>

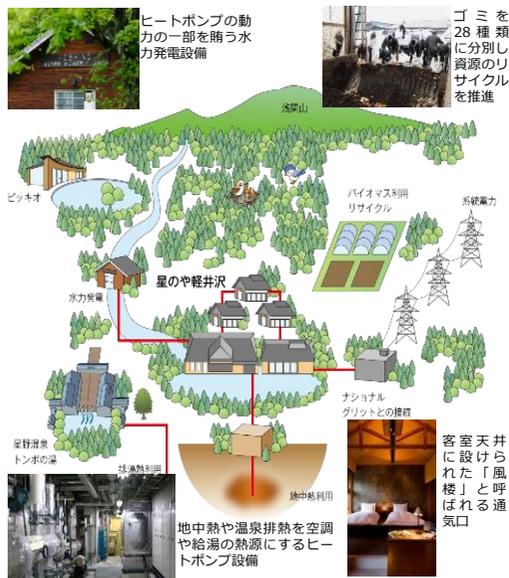
星野リゾートは、ホテルと地域は一心同体だと考えています。地域の魅力が高まることはホテルの業績に直結し、反対に、地域の魅力をホテルが発信することで、地域のブランド力を高めることに貢献できます。こうした地域に根付いた活動は、持続可能な企業競争力のひとつです。地域には産地の技術、農林水産物、観光資源などがありこれらが価値の源泉となります。また、環境経営には、エコツーリズム・ゼロエミッション・環境負荷のかからないエネルギーグリッドの開発も必要であると、星野リゾートは考えています。



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

星のや軽井沢のエネルギー自給システム "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です。大正時代から水力発電で施設を運営していた「星のや軽井沢」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。



星のや竹富島の海水淡水化装置と地域貢献の取り組み

「星のや竹富島」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。



また、「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組む「一般財団法人 竹富島地域自然資産財団」(以下「財団」といいます。))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、「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。



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

- ### 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

(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。

世界自然遺産 西表島（いりおもてじま） 「西表島ホテル」における日本初のエコツーリズムリゾート活動

2021年7月、西表島が世界自然遺産に登録されたことを受け、島の自然環境を保護し、持続可能な観光の仕組みを創るため、日本初の「エコツーリズムリゾート」を目指し、従業員のみならず宿泊者も巻き込み、一緒に活動しています。

1. エコロジカルなホテル運営

「ペットボトルフリー」、「1WAY（使い捨て）プラスチックフリー」に挑戦し、ゼロ・エミッションを目指して**宿泊者にアメニティ持参を案内**しています。更に、**客室でのペットボトルウォーターサービス廃止**に加えて、2021年8月からは、**ショップや自販機でのペットボトル飲料の販売を取り止め**ました。また、館内に**ウォーターサーバー（利用無料）**を設置し、**宿泊者にはマイボトルの持参を推奨**。お持ちでない方には、ボトルのレンタルサービスを行っています。

2. 島の魅力と価値を感じるネイチャーツアー

西表島の象徴であるイリオモテヤマネコなど、絶滅危惧種や固有種が多く生育・生息する「**生物多様性**」に関する**宿泊者の理解促進を目的としたネイチャーツアーの実施**に加え、新たに「**世界遺産の学校**」の開催を始めました。

3. イリオモテヤマネコの保護活動

絶滅危惧種のイリオモテヤマネコの保護活動として、「**ロードキル防止**」に向けた**道路での視認性を高める草取り活動**等の取組みを行っています。

4. 海の環境保全

マイクロプラスチック対策や海の生物の生存環境を守るため、2021年3月より**従業員によるビーチクリーン活動**を開始。ペットボトル、ゴミ、発泡スチロール、プラスチック製品、ガラス製品等を回収し、ゴミ袋単位で計測しています。



データの詳細はこちらでご確認できます。



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、不動産の省エネ等の環境負荷の低減や執務環境の改善について、契約や覚書等を交わし自主的に取り決め、その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による収益の改善と地球環境の改善に繋げることを目指します。

グリーンリース契約締結済みの物件数と契約締結割合 (注1)
31物件(63物件中)、約80.7% (注2) (注3)

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

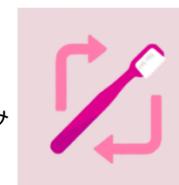
全ての星野リゾート運営施設で、個包装ソープ（シャンプー、コンディショナー、ボディソープ）を撤廃し、ポンプボトル式での詰め替え運用へと変更しています。



【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

星野リゾートが運営する30施設では、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ています。



【トピックス】
回収後の再利用工程については、複数の取引先のご協力のもと規模を拡大し、社会的な役割を果たしていきます。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、本書の日付時点では、星野リゾートのみです。

(注1) 2021年10月31日時点の契約状況を記載しています。
(注2) 契約締結割合は、(本投資法人の保有物件におけるグリーンリース契約締結済みの物件の賃貸可能面積合計) ÷ (本投資法人の保有物件全体の賃貸可能面積合計) で算出しています。
(注3) 賃貸可能面積は、原則として、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書等に基づく数値を採用しています。

テナント満足度調査の実施

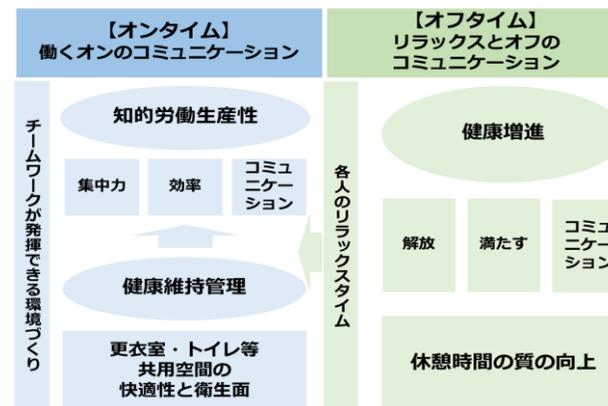


データの詳細はこちらでご確認できます。

◆ 星野リゾート・アセットマネジメント

本資産運用会社は、本投資法人が所有する物件のテナントの従業員のニーズを把握し、労働生産性の維持・向上に寄与する改善の提案ができるよう、テナント満足度調査を開始しました。2021年3月には、調査対象30物件の全従業員に対し、働きやすさ・健康の維持管理・健康増進などのWell-Beingの観点も含めた調査を実施し、65.5%という高い回答率を得ました。今後、ステークホルダーの意向も踏まえながら、労働生産性やモチベーションの向上、そして安心安全に働ける場所を創るための投資を行い、不動産価値の最大化に努めます。

定性に基づく労働生産性の2つの視点（仮説）



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。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

V

Appendix①
星野リゾートについて

108 YEARS
Hashino Resorts



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年の事業に取り組み、
「夢は大きく、運営は地道に」
を心がける企業です。

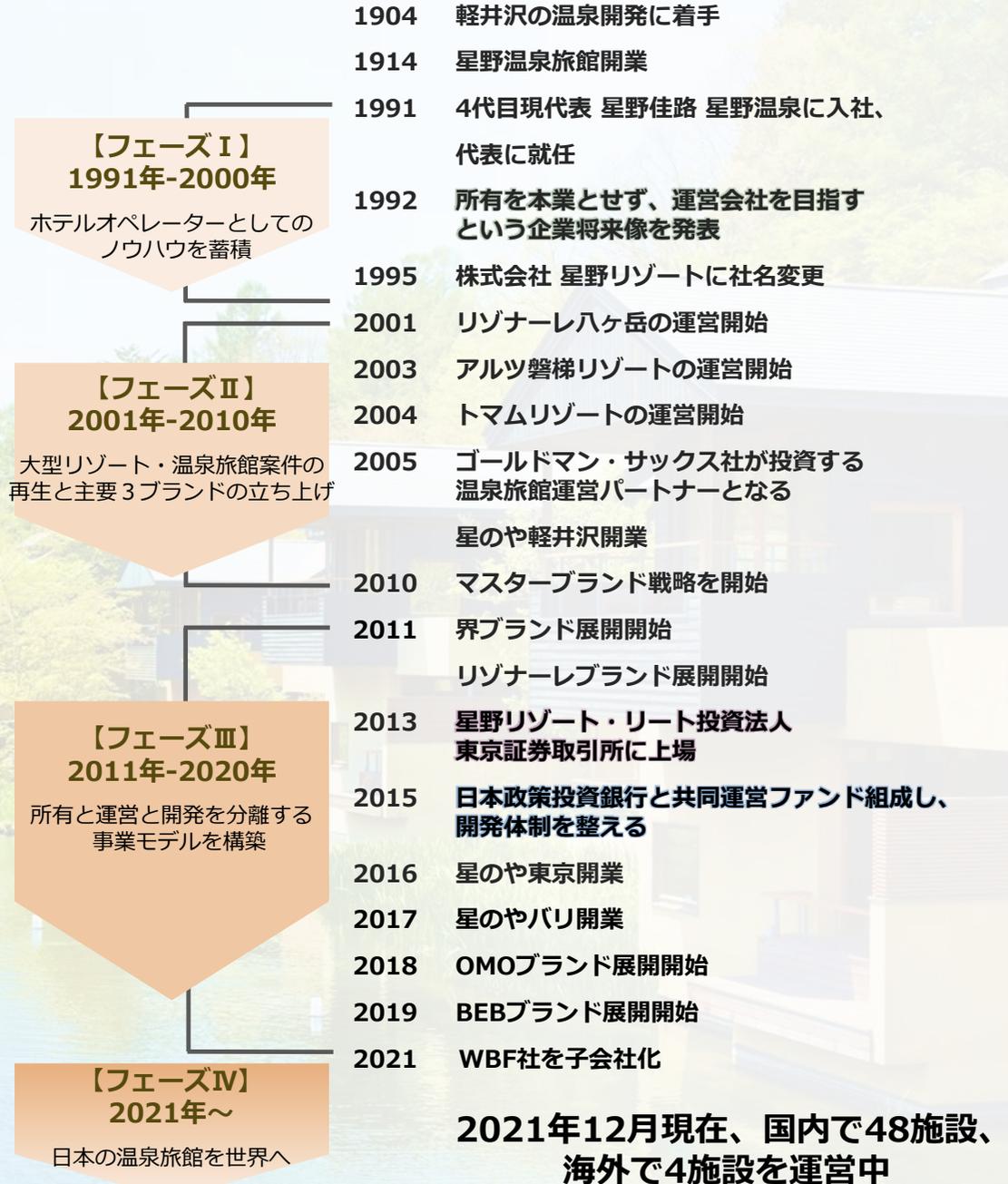
星野リゾート
運営

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
Instant access to the lively local scene



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



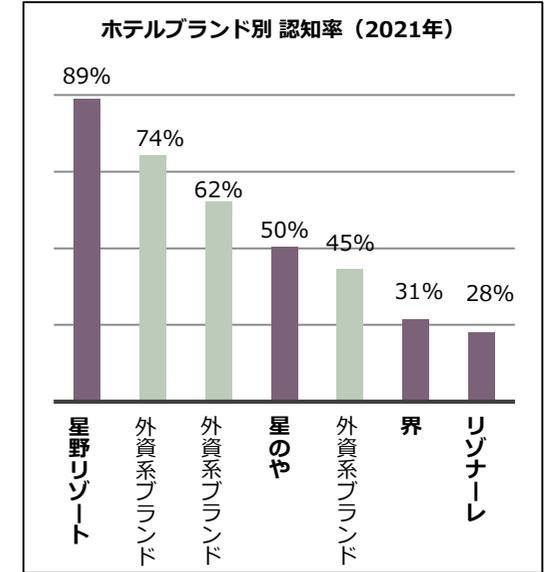
【リゾナーレ/RISONARE】
洗練されたデザインと豊富な
アクティビティをそなえる西洋型リゾート
Recreation — the art of creating anew



【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

**【その他の個性的な宿泊施設
/Other Unique Lodgings】**
日本や世界に展開する個性際立つ
リゾートホテルと温泉旅館
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



(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儀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108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

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

フラットな組織文化

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



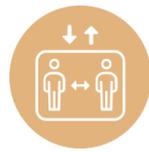
3密を生まない様々な部屋タイプ



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。

コロナ危機対応と需要創出

2020年4月

- ・3大経営方針、旅行需要予測の社内発表
- ・マイクロツーリズムの提唱・需要喚起
- ・三密回避滞在プランの提供開始

2020年5月

- ・星野リゾート「倒産確率」の社内公表

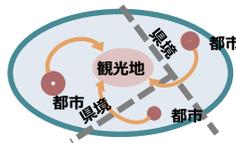
2020年7月

- ・新ノーマルビュッフェ開始

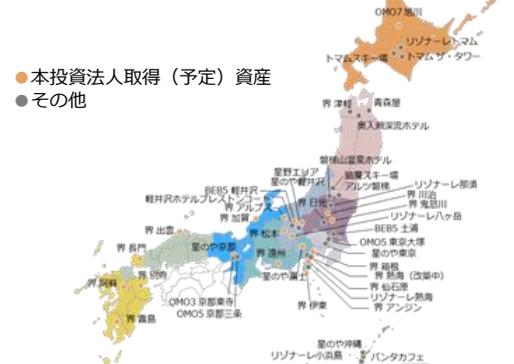
2021年以降

- ・地域連携プロジェクト強化
- ・マイクロツーリズムに対するマーケティング進化
(対象商圏(マイクロツーリズム商圏)の設定とローカルメディアとの関係強化)

マイクロツーリズム概念



マイクロツーリズム商圏



出所:星野リゾートより提供を受けた情報に基づき本資産運用会社作成

マイクロツーリズムの推進

星野リゾートは、緊急事態宣言が発令された2020年4月以降、withコロナ期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、国内の観光事業者の中でいち早く継続して提唱し、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。

地域との連携

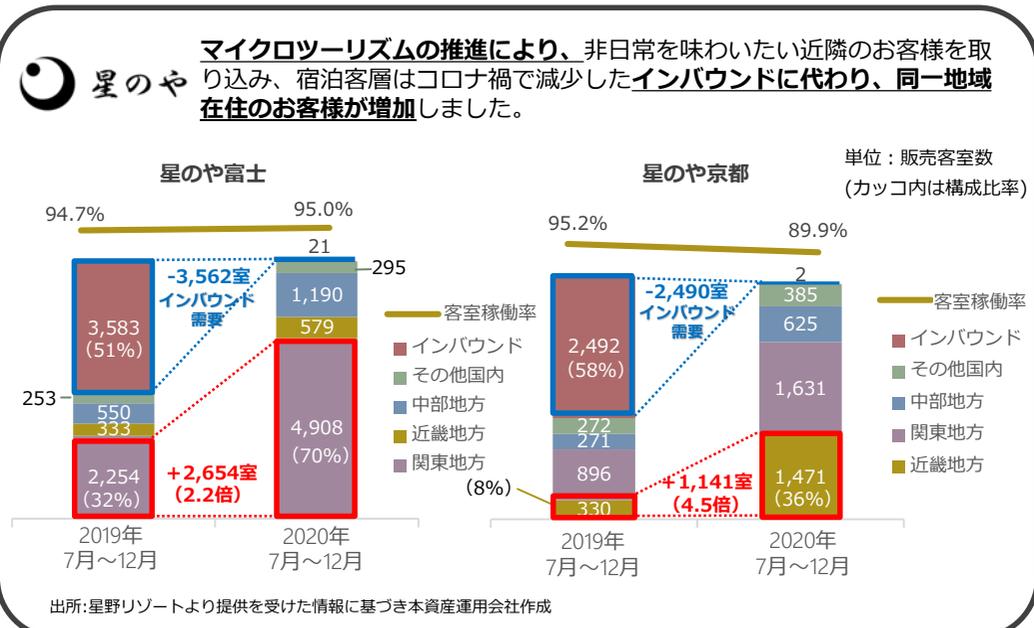
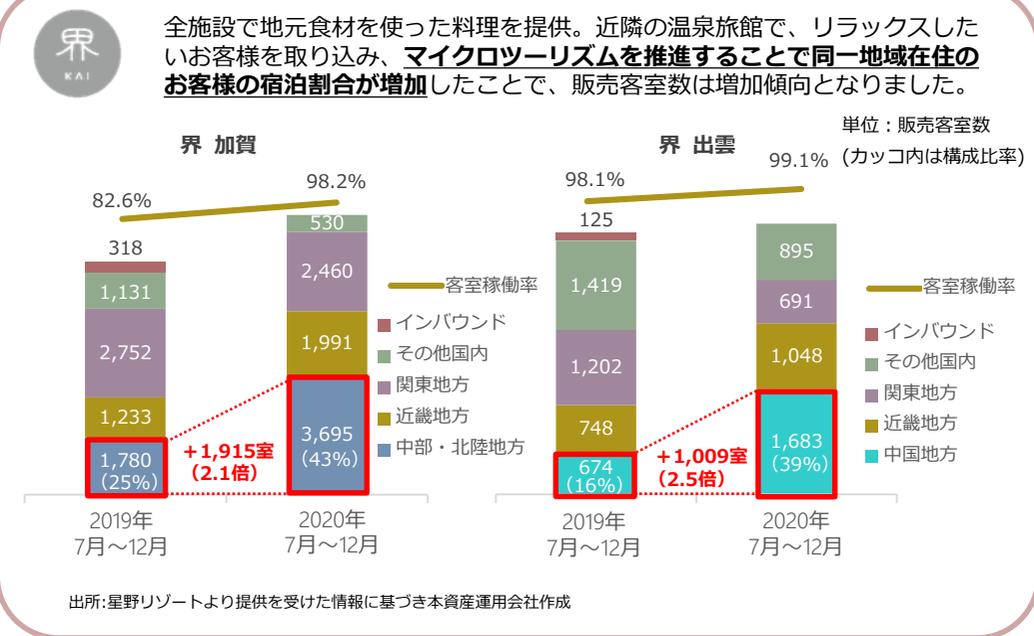
星野リゾートは「地域連携プロジェクト」を実施し、地域の魅力を守り、発信するため、コロナ禍によって影響を受けた生産者や作り手の方と積極的に連携を図りました。本取組みは、地域経済の復活に貢献し、星野リゾートの運営力向上にも繋がるものと考えています。



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)」



リゾナーレ x 那須の牧場「牧場を救うミルクジャムフラッペ」(注)



(注) 本投資法人の取得(予定)資産において実施されたものではありません。

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	 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	 所産展 x OMO7 旭川		
アクティビティ		 島田市茶業振興協会 x 界 遠州	 遠州手筒花火師 x 界 遠州	 信州の酒蔵 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

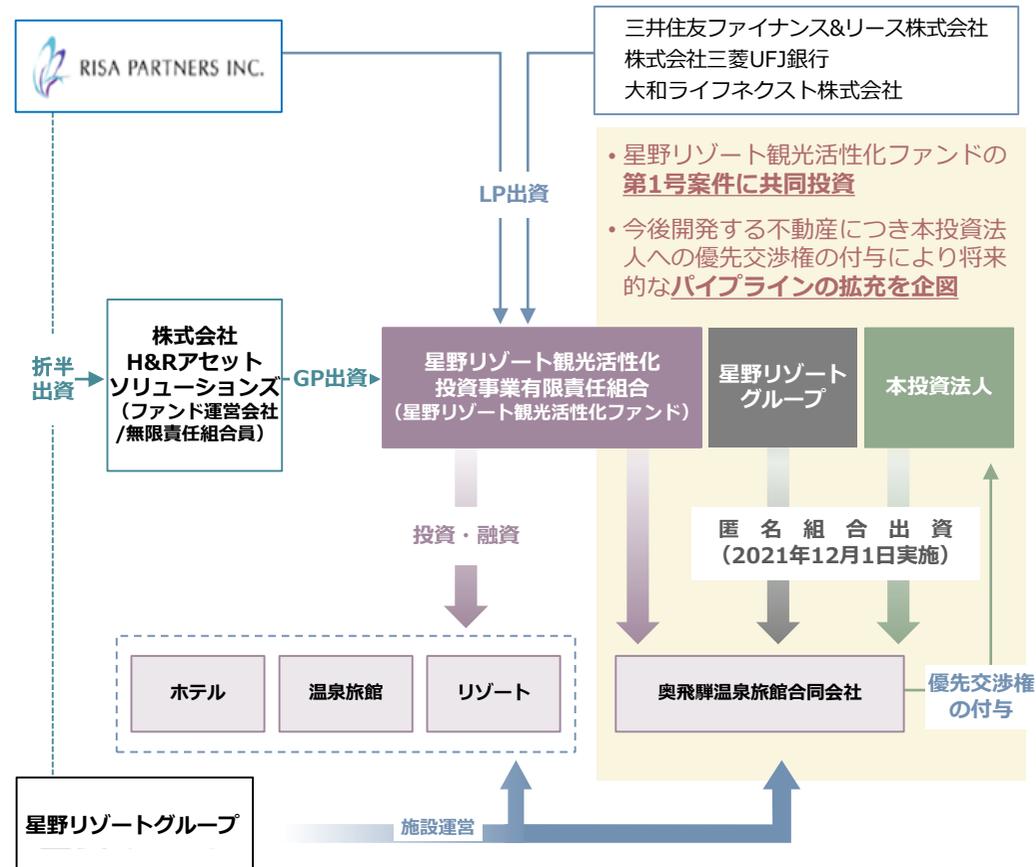
名称	星野リゾート観光活性化ファンド
ファンド総額	約50億円(2021年11月末時点)
ファンド運営会社	株式会社H&Rアセットソリューションズ
投資家	三井住友ファイナンス&リース株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 大和ライフネクスト株式会社 株式会社リサ・パートナーズ
ファンド組成日	2020年10月30日
投融資対象	ホテル・旅館等の「宿泊施設(不動産)」

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

星野リゾート観光活性化ファンドの仕組み



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12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	 OMO おも by 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	都市型ホテル	カジュアルホテル
施設概要	独創的なテーマで 圧倒的非日常へ いざなうブランド	洗練されたデザインと豊富な アクティビティをそなえる 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 みんなでルーズに過ごす 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	13	1	1
取得価格合計 (比率)	19,593 百万円 (11.1%)	8,250 百万円 (4.7%)	28,823 百万円 (16.3%)	4,619 百万円 (2.6%)	2,170 百万円 (1.2%)

(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13物件から「界 遠州」、「界 長門」、「界 霧島」及び「界 別府」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。

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

2021年12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	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 (9.0%)	28,401 百万円 (16.1%)	7,700 百万円 (4.4%)	16,000 百万円 (9.0%)	20,800 百万円 (11.8%)

(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。

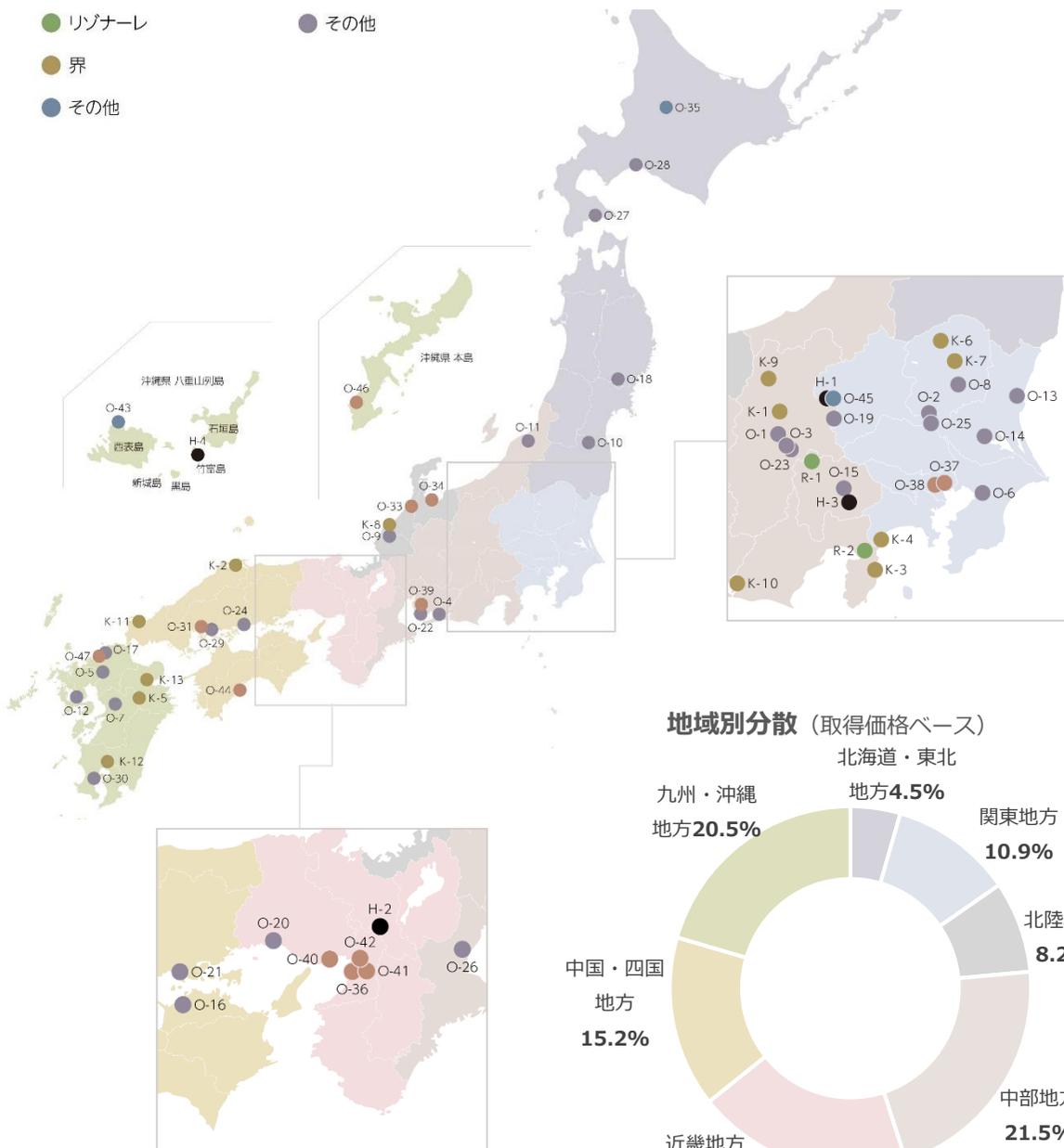
ポートフォリオの状況 (2021年12月15日現在)

星野リゾート運営物件

- 星のや
- リゾナーレ
- 界
- その他

星野リゾート以外運営物件

- 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>		
星野リゾート運営物件	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
	R-1	リゾナーレ八ヶ岳
	R-2	リゾナーレ熱海
	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	
K-12	界 霧島	
K-13	界 別府	
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

分類	物件番号	物件名称
その他	O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町
	O-44	ホテル日航高知ロイヤル
	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
	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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	98.6%	92.3%	59.0%	52.5%	67.8%	63.9%	72.5%	70.8%	70.8%	88.6%	88.8%	81.8%	76.2%	+1.7pt
ADR (円)	87,015	90,090	90,529	66,168	81,819	88,838	95,464	85,878	115,735	125,837	99,780	97,026	95,572	+13,880
RevPAR (円)	85,763	83,194	53,406	34,765	55,466	56,809	69,256	60,790	81,995	111,551	88,647	79,377	72,823	+11,971
売上高 (百万円)	314	307	130	141	227	202	276	228	319	436	325	308	3,218	+302

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	98.5%	81.8%	47.6%	39.0%	66.8%	44.3%	36.0%	54.4%	75.3%	69.2%	61.3%	65.7%	62.2%	-10.9pt
ADR (円)	125,706	114,539	101,674	86,378	107,640	101,327	88,524	79,384	86,382	85,902	83,898	104,763	99,818	+8,930
RevPAR (円)	123,862	93,700	48,409	33,728	71,939	44,854	31,868	43,161	65,075	59,480	51,457	68,805	62,055	-4,385
売上高 (百万円)	131	107	49	26	72	52	38	48	77	67	61	79	814	-65

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	98.7%	95.0%	59.0%	59.5%	63.7%	55.0%	62.9%	61.4%	64.9%	79.5%	85.1%	75.9%	72.1%	-6.9pt
ADR (円)	83,500	88,865	89,880	81,693	86,085	94,392	96,276	71,200	96,245	111,201	91,438	95,051	90,960	+19,355
RevPAR (円)	82,387	84,421	53,058	48,586	54,844	51,915	60,587	43,728	62,481	88,423	77,798	72,132	65,625	+9,024
売上高 (百万円)	150	152	79	54	116	90	102	80	113	155	139	131	1,367	+128

星のや竹富島



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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	93.3%	82.7%	30.6%	35.7%	55.4%	58.5%	55.3%	32.5%	43.9%	54.7%	36.0%	51.8%	53.0%	-18.0pt
ADR (円)	56,894	61,800	61,907	43,867	61,737	68,934	73,610	74,413	89,084	95,258	78,514	73,022	69,557	+11,961
RevPAR (円)	53,101	51,126	18,959	15,661	34,188	40,307	40,713	24,184	39,094	52,110	28,243	37,836	36,859	-4,039
売上高 (百万円)	126	118	35	31	103	96	100	56	84	109	59	87	1,009	+46

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														累計	前年 同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	97.3%	83.6%	32.7%	52.6%	59.3%	43.6%	51.9%	65.9%	80.3%	90.8%	65.3%	83.4%	67.9%	-6.0pt	
ADR (円)	37,269	56,783	68,109	37,555	52,056	51,387	51,932	38,010	66,395	92,675	65,869	54,289	57,360	+15,420	
RevPAR (円)	36,279	47,454	22,251	19,753	30,860	22,387	26,959	25,067	53,308	84,141	43,006	45,268	38,926	+7,959	
売上高 (百万円)	418	439	152	102	333	245	355	327	512	751	432	501	4,572	+933	

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														累計	前年 同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	87.9%	75.3%	31.9%	44.6%	76.2%	53.5%	45.7%	56.1%	49.9%	50.0%	74.8%	75.2%	60.0%	-19.0pt	
ADR (円)	63,934	89,448	96,802	66,127	78,426	78,342	86,546	66,369	90,221	127,817	63,774	66,895	79,377	+25,367	
RevPAR (円)	56,198	67,327	30,879	29,515	59,732	41,879	39,568	37,218	45,057	63,883	47,712	50,297	47,653	+4,980	
売上高 (百万円)	191	215	81	84	204	142	127	104	147	201	158	171	1,831	+31	

界10物件 (注)



総客室数：355室

運営実績														累計	前年 同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	99.6%	96.3%	53.6%	57.4%	77.0%	52.8%	56.5%	62.1%	76.7%	82.1%	75.8%	85.8%	73.3%	-2.1pt	
ADR (円)	44,521	45,935	48,184	46,285	46,721	48,578	49,172	38,675	44,047	56,590	43,208	44,326	46,385	+7,714	
RevPAR (円)	44,358	44,240	25,850	26,557	35,969	25,664	27,770	24,012	33,765	46,451	32,732	38,016	33,986	+4,852	
売上高 (百万円)	902	851	415	399	733	484	525	439	674	866	623	714	7,631	+479	

OMO7旭川



所在地：北海道旭川市
客室数：237室

運営実績														累計	前年 同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	59.5%	27.1%	9.3%	15.3%	25.4%	19.8%	13.5%	8.7%	29.2%	26.0%	20.4%	35.7%	23.6%	-27.5pt	
ADR (円)	10,441	9,991	11,799	9,808	9,439	11,096	18,522	18,336	22,583	22,405	14,603	12,404	14,085	+3,929	
RevPAR (円)	6,215	2,703	1,096	1,503	2,398	2,198	2,503	1,588	6,584	5,827	2,971	4,431	3,323	-1,865	
売上高 (百万円)	55	29	10	14	38	18	25	14	64	53	27	46	399	-475	

(注) 「界 長門」は2021年6月取得のため含みません。個別運営実績はP.59をご覧ください。

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													累計	前年同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	90.7%	73.3%	33.3%	60.3%	74.9%	53.9%	69.6%	61.7%	84.3%	96.0%	91.8%	80.2%	73.3%	+3.7pt	
ADR (円)	17,966	19,188	21,427	16,315	16,056	16,736	17,593	16,379	17,406	20,217	17,608	17,204	17,803	+845	
RevPAR (円)	16,294	14,058	7,134	9,834	12,026	9,017	12,236	10,112	14,676	19,404	16,169	13,790	13,046	+1,246	
売上高 (百万円)	38	34	13	17	33	22	30	24	36	49	38	34	374	+45	

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													累計	前年同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	68.0%	39.9%	13.8%	25.8%	29.5%	25.2%	19.6%	24.2%	30.7%	26.5%	25.9%	48.1%	31.4%	-11.4pt	
ADR (円)	13,510	10,569	9,495	9,485	9,239	9,105	10,000	7,982	9,109	9,115	8,024	8,584	9,932	-819	
RevPAR (円)	9,189	4,218	1,308	2,448	2,725	2,291	1,957	1,928	2,797	2,412	2,082	4,130	3,121	-1,482	
売上高 (百万円)	291	218	69	92	149	151	109	104	147	131	122	191	1,780	-734	

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													累計	前年同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	82.9%	54.5%	11.4%	28.4%	31.9%	24.1%	13.6%	23.2%	46.6%	31.4%	36.5%	56.1%	36.7%	-2.8pt	
ADR (円)	16,881	13,084	12,549	9,742	10,546	11,340	13,905	7,636	9,345	8,797	7,753	10,751	11,586	-1,917	
RevPAR (円)	13,997	7,136	1,433	2,766	3,369	2,728	1,886	1,768	4,356	2,764	2,831	6,026	4,256	-1,086	
売上高 (百万円)	217	194	68	60	79	75	48	62	124	66	77	184	1,259	-282	

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													累計	前年同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	67.3%	47.7%	21.3%	24.0%	33.1%	35.6%	27.2%	34.1%	41.2%	37.3%	34.7%	56.1%	38.4%	-5.9pt	
ADR (円)	10,233	8,420	7,318	8,101	8,447	8,776	10,438	8,264	9,860	10,634	8,357	9,611	9,211	+508	
RevPAR (円)	6,884	4,016	1,561	1,946	2,793	3,127	2,843	2,814	4,060	3,966	2,898	5,393	3,534	-321	
売上高 (百万円)	156	120	51	57	108	77	79	91	94	72	63	132	1,104	-229	

個別物件の運営実績④

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

(注)

グランドハイアット福岡



所在地：福岡県福岡市
客室数：372室

ロードサイド22物件



総客室数：2,205室

ザ・ビー4物件



総客室数：667室

	運営実績													累計	前年 同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	38.3%	20.4%	21.8%	25.3%	17.2%	15.4%	12.8%	32.5%	24.4%	25.4%	22.4%	23.9%	23.3%	-8.2pt	
ADR (円)	16,303	14,102	13,144	12,946	13,416	12,195	11,467	15,521	13,936	16,451	13,924	14,064	14,305	-776	
RevPAR (円)	6,237	2,874	2,861	3,278	2,310	1,874	1,472	5,039	3,402	4,183	3,125	3,357	3,327	-1,417	
売上高 (百万円)	174	116	64	66	90	68	45	129	117	110	88	137	1,210	-537	

	運営実績													累計	前年 同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	-	-	-	-	-	-	-	25.6%	36.7%	29.0%	27.4%	43.8%	-	-	
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	22,779	25,141	24,406	23,880	23,945	-	-	
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	5,837	9,215	7,075	6,549	10,488	-	-	
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	117	178	137	128	228	-	-	

	運営実績													累計	前年 同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	77.2%	65.3%	54.9%	63.6%	71.1%	64.6%	59.4%	62.5%	62.7%	54.1%	57.8%	68.1%	63.4%	-1.0pt	
ADR (円)	5,749	5,473	5,447	5,518	5,649	5,706	6,044	5,585	6,215	6,686	5,815	5,820	5,800	+266	
RevPAR (円)	4,435	3,573	2,991	3,506	4,019	3,684	3,589	3,490	3,895	3,617	3,359	3,962	3,677	+116	
売上高 (百万円)	309	258	216	230	299	258	259	243	279	260	234	284	3,134	+78	

	運営実績													累計	前年 同期比
	2020年		2021年												
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月			
客室稼働率	59.3%	46.5%	28.9%	36.4%	49.1%	45.9%	30.2%	37.3%	49.1%	44.4%	43.3%	54.8%	43.8%	-3.2pt	
ADR (円)	6,166	6,175	5,682	5,871	5,307	5,000	5,085	4,954	5,753	5,736	5,035	5,168	5,516	-2,170	
RevPAR (円)	3,654	2,869	1,641	2,135	2,603	2,294	1,536	1,848	2,822	2,546	2,179	2,831	2,415	-1,193	
売上高 (百万円)	74	75	49	54	73	61	46	51	74	68	58	75	763	-366	

(注) 「グランドハイアット福岡」は、2021年6月取得のため、取得月以前の月次実績及び累計、前年同期比は記載していません。

個別物件の運営実績⑤

界 松本	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	99.7%	96.0%	49.4%	54.4%	80.6%	50.9%	53.8%	48.8%	74.2%	92.2%	84.2%	87.5%	73.5%	+1.6pt
ADR (円)	51,313	49,767	49,216	40,534	46,465	55,528	56,201	48,156	53,678	62,326	51,293	53,227	52,241	+7,885
RevPAR (円)	51,181	47,785	24,302	22,049	37,472	28,262	30,262	23,522	39,826	57,455	43,205	46,557	38,415	+6,505
売上高 (百万円)	70	60	28	15	64	38	36	32	54	77	57	63	601	+73

界 出雲	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	99.6%	98.7%	65.2%	84.1%	97.3%	89.7%	73.4%	64.7%	86.6%	95.4%	95.5%	99.7%	87.3%	+1.8pt
ADR (円)	55,625	50,884	53,685	51,844	52,613	51,959	53,039	47,217	50,648	59,337	48,703	48,312	52,118	+3,921
RevPAR (円)	55,393	50,200	34,996	43,619	51,199	46,630	38,924	30,559	43,840	56,609	46,529	48,157	45,473	+4,310
売上高 (百万円)	73	71	40	52	77	52	49	39	58	66	55	53	690	+85

界 伊東	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	99.6%	97.5%	55.7%	64.5%	88.1%	53.4%	52.3%	55.7%	63.0%	88.8%	71.1%	76.9%	71.9%	-10.1pt
ADR (円)	48,000	53,756	53,474	52,850	54,335	60,103	58,794	49,025	58,530	66,716	48,024	48,024	54,236	+11,626
RevPAR (円)	47,787	52,412	29,784	34,081	47,845	32,121	30,724	27,314	36,880	59,255	34,150	36,922	39,000	+4,062
売上高 (百万円)	84	78	39	47	74	51	49	42	58	93	56	63	740	-16

界 箱根	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	100.0%	98.4%	64.8%	69.2%	80.8%	56.0%	52.6%	56.9%	61.0%	87.4%	74.5%	78.9%	73.8%	-7.5pt
ADR (円)	56,078	60,385	56,033	56,932	56,982	60,890	63,927	54,098	57,946	65,099	55,205	55,528	58,339	+9,005
RevPAR (円)	56,078	59,411	36,319	39,408	46,068	34,115	33,639	30,805	35,340	56,896	41,106	43,829	43,037	+2,966
売上高 (百万円)	90	95	46	42	87	50	53	43	57	92	62	72	794	-14

界 阿蘇	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	99.7%	97.7%	62.6%	90.5%	96.8%	82.5%	88.9%	78.9%	90.1%	87.1%	97.2%	99.5%	89.2%	+7.6pt
ADR (円)	71,384	71,401	73,144	67,327	69,333	76,279	74,623	63,620	72,087	86,606	68,321	68,394	71,963	+1,228
RevPAR (円)	71,186	69,759	45,813	60,951	67,111	62,930	66,331	50,176	64,917	75,431	66,423	68,027	64,164	+6,476
売上高 (百万円)	38	36	22	26	36	33	31	26	35	40	36	38	402	+39

界 川治	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	99.3%	93.1%	38.1%	25.1%	56.3%	39.1%	55.6%	63.2%	69.2%	66.3%	65.5%	80.5%	64.1%	-8.1pt
ADR (円)	32,878	34,609	38,668	28,680	28,315	27,605	31,307	20,482	30,549	45,011	26,968	28,787	31,753	+7,265
RevPAR (円)	32,635	32,216	14,714	7,185	15,929	10,788	17,411	12,947	21,150	29,846	17,652	23,181	20,348	+2,672
売上高 (百万円)	114	107	38	15	76	40	61	39	75	94	62	85	812	+4

界 鬼怒川	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	99.6%	96.9%	50.9%	35.1%	70.4%	46.9%	55.5%	74.6%	78.6%	78.0%	73.1%	89.4%	71.4%	-2.7pt
ADR (円)	45,078	45,049	49,084	49,411	48,864	48,693	48,857	33,881	41,630	56,418	43,086	46,979	46,032	+9,051
RevPAR (円)	44,890	43,641	25,004	17,328	34,418	22,842	27,121	25,260	32,733	43,982	31,510	42,022	32,875	+5,477
売上高 (百万円)	116	109	51	34	77	56	68	66	87	106	76	106	956	+77

界 加賀	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	99.8%	96.8%	50.0%	65.0%	75.1%	44.9%	42.7%	55.3%	83.2%	69.9%	60.6%	81.4%	68.4%	-6.3pt
ADR (円)	46,158	45,779	48,427	47,903	49,718	47,090	50,394	36,076	37,883	50,037	43,513	46,741	45,527	+8,159
RevPAR (円)	46,062	44,302	24,213	31,154	37,335	21,125	21,505	19,944	31,518	34,972	26,380	38,070	31,135	+3,243
売上高 (百万円)	135	134	58	70	94	55	55	53	92	91	69	69	981	-4

界 アルプス	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	99.7%	93.7%	54.6%	53.4%	69.5%	41.1%	51.5%	54.0%	80.4%	91.3%	84.4%	88.0%	72.1%	+8.2pt
ADR (円)	31,484	32,404	35,155	28,210	28,438	30,268	39,054	28,385	35,015	46,833	33,101	33,159	34,162	+3,133
RevPAR (円)	31,396	30,355	19,184	15,068	19,759	12,443	20,131	15,333	28,167	42,773	27,951	29,192	24,647	+4,791
売上高 (百万円)	98	85	44	40	61	39	57	45	83	116	82	89	842	+129

界 遠州	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	99.6%	98.8%	66.1%	72.7%	89.8%	75.6%	73.4%	79.0%	88.4%	88.1%	82.6%	89.8%	83.6%	+2.4pt
ADR (円)	41,677	46,040	46,850	43,877	47,337	48,522	48,238	39,983	44,729	58,335	42,957	45,396	46,253	+10,988
RevPAR (円)	41,508	45,472	30,958	31,911	42,490	36,661	35,412	31,595	39,526	51,379	35,493	40,781	38,661	+10,028
売上高 (百万円)	79	72	45	54	82	64	62	50	71	87	64	73	808	+106

個別物件の運営実績⑥

(注1)

界長門	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	-	-	-	-	-	-	-	77.7%	88.4%	90.4%	83.4%	98.4%	-	-
ADR (円)	-	-	-	-	-	-	-	32,380	37,148	44,872	37,033	35,655	-	-
RevPAR (円)	-	-	-	-	-	-	-	25,148	32,834	40,566	30,891	35,080	-	-
売上高 (百万円)	-	-	-	-	-	-	-	62	78	90	71	85	-	-

西表島ホテル	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	65.9%	56.4%	11.6%	6.8%	21.5%	29.9%	34.7%	17.8%	33.9%	37.0%	25.8%	51.9%	33.1%	-7.0pt
ADR (円)	20,075	21,393	34,232	22,879	33,391	24,438	28,246	25,646	36,508	53,154	29,124	21,643	28,147	+2,750
RevPAR (円)	13,229	12,074	3,982	1,551	7,191	7,302	9,793	4,574	12,378	19,650	7,508	11,241	9,323	-876
売上高 (百万円)	93	87	17	9	72	53	63	28	72	117	45	72	733	+113

ザ・ビー三軒茶屋	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	64.4%	59.4%	47.6%	47.7%	56.3%	51.9%	46.2%	52.7%	49.0%	51.5%	49.7%	56.8%	52.8%	-13.6pt
ADR (円)	8,457	7,851	7,556	9,276	8,328	7,748	6,682	6,647	9,745	8,768	7,887	8,217	8,099	-409
RevPAR (円)	5,446	4,662	3,598	4,427	4,685	4,022	3,085	3,505	4,774	4,513	3,921	4,667	4,275	-1,370
売上高 (百万円)	19	18	14	16	20	16	12	13	19	18	15	18	203	-68

ザ・ビー赤坂	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	54.6%	32.1%	21.0%	26.7%	32.9%	39.3%	24.3%	26.8%	39.8%	38.2%	34.7%	41.7%	34.4%	+0.3pt
ADR (円)	4,472	4,950	4,212	4,339	4,249	3,977	4,122	4,388	4,820	4,502	4,070	4,080	4,361	-3,940
RevPAR (円)	2,443	1,591	886	1,160	1,396	1,561	1,001	1,175	1,919	1,720	1,411	1,702	1,498	-1,329
売上高 (百万円)	4	8	4	5	8	7	5	6	10	9	7	9	85	-109

ザ・ビー神戸	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	64.0%	55.6%	23.5%	30.5%	48.3%	29.3%	20.4%	32.7%	50.5%	43.5%	39.9%	64.9%	42.0%	-6.5pt
ADR (円)	7,526	7,372	6,725	6,156	5,526	5,435	5,456	5,028	5,946	6,470	5,030	5,177	6,077	-2,050
RevPAR (円)	4,815	4,097	1,580	1,876	2,668	1,593	1,114	1,642	3,003	2,816	2,005	3,361	2,554	-1,392
売上高 (百万円)	32	31	18	17	25	17	14	17	25	24	19	27	271	-104

ザ・ビー名古屋	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	56.3%	43.1%	28.7%	41.9%	57.7%	60.2%	33.5%	40.4%	54.9%	45.8%	48.8%	55.6%	47.2%	+2.5pt
ADR (円)	4,785	4,424	4,148	4,345	4,026	4,054	4,242	3,993	4,195	4,125	3,979	4,085	4,200	-2,117
RevPAR (円)	2,693	1,908	1,190	1,819	2,325	2,441	1,419	1,612	2,301	1,889	1,943	2,271	1,984	-844
売上高 (百万円)	18	16	11	14	20	20	13	14	19	16	16	20	202	-86

(注3)

ソルヴィータホテル那覇	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	54.0%	44.3%	22.7%	35.0%	41.1%	31.8%	25.3%	70.4%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	60.5%	+22.7pt
ADR (円)	5,626	5,741	5,720	6,144	5,507	5,210	5,271	6,621	6,681	6,681	6,681	6,681	6,304	-1,705
RevPAR (円)	3,038	2,541	1,299	2,150	2,262	1,655	1,332	4,659	6,681	6,681	6,681	6,681	3,816	+789
売上高 (百万円)	20	18	9	13	18	12	10	28	41	41	40	41	296	+47

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
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	16.9%	8.0%	0.1%	-	20.8%	9.3%	9.8%	13.4%	26.7%	25.7%	23.8%	27.8%	15.3%	-12.9pt
ADR (円)	8,799	8,870	8,239	-	7,366	7,911	7,269	6,975	6,705	7,426	6,924	7,351	7,416	-994
RevPAR (円)	1,486	713	7	-	1,534	732	712	934	1,787	1,907	1,647	2,046	1,135	-1,234
売上高 (百万円)	5	2	0	0	6	2	2	3	6	7	6	7	51	-50

(注2)

ANAクラウンプラザホテル福岡	2020年		2021年										累計	前年同期比
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月		
客室稼働率	79.0%	58.2%	24.1%	24.7%	41.3%	43.7%	28.1%	-	-	-	-	-	-	-
ADR (円)	13,470	12,917	10,624	10,241	10,683	10,662	10,171	-	-	-	-	-	-	-
RevPAR (円)	10,647	7,512	2,559	2,528	4,415	4,657	2,858	-	-	-	-	-	-	-
売上高 (百万円)	207	167	72	67	130	118	109	-	-	-	-	-	-	-



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) 「界長門」は、2021年6月取得のため、取得月以前の月次実績及び累計、前年同期比は記載していません。

(注2) 「ANAクラウンプラザホテル福岡」は、2021年6月に譲渡しているため、同月以降の月次実績及び累計、前年同期比は記載していません。

(注3) 「ホテル・アンドルームス大阪本町」は、2021年2月にコロナ禍の影響で休館したため、同月の客室稼働率、ADR及びRevPARの実績がありません。

星野リゾート運営物件

物件名	2019年11月 ～2020年10月	2020年11月 ～2021年10月	対前年 同期
星のや軽井沢	17.4%	0.2%	-17.3pt
星のや京都	23.5%	0.1%	-23.4pt
星のや富士	21.3%	0.4%	-20.9pt
星のや竹富島	3.9%	0.2%	-3.7pt
リゾナーレ八ヶ岳	0.6%	0.0%	-0.6pt
リゾナーレ熱海	0.9%	0.0%	-0.9pt
界 松本	2.8%	0.0%	-2.8pt
界 出雲	2.1%	0.0%	-2.1pt
界 伊東	2.7%	0.0%	-2.7pt
界 箱根	7.7%	0.0%	-7.6pt
界 阿蘇	8.6%	0.1%	-8.5pt
界 川治	1.9%	0.0%	-1.9pt
界 鬼怒川	2.8%	0.0%	-2.8pt
界 加賀	2.0%	0.0%	-2.0pt
界 アルプス	6.4%	0.0%	-6.3pt
界 遠州	1.5%	0.0%	-1.5pt
界 長門	0.0%	0.0%	+0.0pt
OMO7旭川	12.2%	0.4%	-11.8pt
西表島ホテル	0.1%	0.0%	-0.1pt
BEB5軽井沢	6.0%	0.0%	-6.0pt

星野リゾート以外運営物件

物件名	2019年11月 ～2020年10月	2020年11月 ～2021年10月	対前年 同期
ロードサイド22物件	0.3%	0.0%	-0.3pt
ANAクラウンプラザホテル広島	13.7%	1.2%	-12.4pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	12.2%	0.1%	-12.0pt
ANAクラウンプラザホテル富山	14.4%	0.1%	-14.3pt
ハイアットリージェンシー大阪	28.9%	2.4%	-26.5pt
グランドハイアット福岡	18.3%	1.8%	-16.5pt
ザ・ビー 赤坂	33.9%	1.3%	-32.6pt
ザ・ビー 三軒茶屋	4.6%	0.2%	-4.4pt
ザ・ビー 名古屋	28.5%	0.4%	-28.1pt
ザ・ビー 神戸	14.7%	0.1%	-14.6pt
ホテル・アンドルームス大阪本町	40.7%	0.0%	-40.7pt
ソルヴィータホテル那覇	2.1%	0.1%	-2.1pt
クインテッサホテル大阪心斎橋	61.8%	8.2%	-53.6pt
ポートフォリオ全体	8.1%	0.4%	-7.7pt

VII

Appendix③
保有物件情報（財務）



2021年10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 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,619,696	8,826,530
信託現金及び信託預金	-	81,175
営業未収入金	56,074	84,800
前払費用	282,429	294,850
未収消費税等	108,251	506,973
その他	-	1,093
流動資産合計	9,066,451	9,795,424
固定資産		
有形固定資産		
建物	91,080,063	92,632,070
減価償却累計額	△12,417,191	△13,269,501
建物 (純額)	78,662,872	79,362,568
構築物	3,830,721	3,991,879
減価償却累計額	△451,978	△505,212
構築物 (純額)	3,378,743	3,486,667
機械及び装置	83,801	83,801
減価償却累計額	△56,545	△59,876
機械及び装置 (純額)	27,256	23,925
工具、器具及び備品	1,228,286	1,085,827
減価償却累計額	△601,272	△556,983
工具、器具及び備品 (純額)	627,013	528,844
土地	79,890,678	73,132,411
信託建物	-	5,257,881
減価償却累計額	-	△91,998
信託建物 (純額)	-	5,165,882
信託構築物	-	37,383
減価償却累計額	-	△467
信託構築物 (純額)	-	36,916
信託土地	-	2,567,140
建設仮勘定	18,092	19,532
有形固定資産合計	162,604,656	164,323,888
無形固定資産		
借地権	3,547,500	4,024,597
ソフトウェア	70,952	55,939
無形固定資産合計	3,618,452	4,080,537
投資その他の資産		
投資有価証券	505,365	505,365
長期前払費用	612,011	608,030
繰延税金資産	14	5,034
差入保証金	10,000	10,000
その他	365,006	372,060
投資その他の資産合計	1,492,398	1,500,490
固定資産合計	167,715,507	169,904,916
繰延資産		
投資法人債発行費	5,732	15,220
繰延資産合計	5,732	15,220
資産合計	176,787,691	179,715,561

	前期 (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	295,120	247,968
短期借入金	1,699,000	450,000
1年内返済予定の長期借入金	10,517,148	9,917,128
未払金	606,777	752,031
未払法人税等	909	6,472
未払消費税等	62,432	33,989
未払費用	5,293	11,315
前受金	748,518	817,188
流動負債合計	13,935,199	12,236,094
固定負債		
長期借入金	53,974,255	55,315,701
投資法人債	1,500,000	2,800,000
預り敷金及び保証金	3,174,111	3,086,058
信託預り敷金及び保証金	-	120,000
固定負債合計	58,648,366	61,321,759
負債合計	72,583,565	73,557,853
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,737,981	104,702,180
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	-	44,746
任意積立金合計	-	44,746
当期末処分利益又は 当期末処理損失 (△)	1,466,144	1,410,781
剰余金合計	1,466,144	1,455,528
投資主資本合計	104,204,125	106,157,708
純資産合計	104,204,125	106,157,708
負債純資産合計	176,787,691	179,715,561

2021年10月期 損益計算書

星野リゾート・リート投資法人

(単位：千円)

	前期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	4,591,422	4,801,785
不動産等売却益	-	38,695
営業収益合計	4,591,422	4,840,480
営業費用		
賃貸事業費用	2,193,590	2,381,931
資産運用報酬	439,446	447,603
資産保管手数料	5,726	5,767
一般事務委託手数料	27,437	24,118
役員報酬	3,000	3,000
会計監査人報酬	9,250	9,265
その他営業費用	96,109	123,137
営業費用合計	2,774,559	2,994,824
営業利益	1,816,862	1,845,655
営業外収益		
受取利息	49	40
受取保険金	4,928	1,819
還付加算金	-	237
雑収入	2,851	1,171
営業外収益合計	7,829	3,268
営業外費用		
支払利息	241,913	244,124
投資法人債利息	4,768	7,135
投資法人債発行費償却	747	921
融資関連費用	155,227	165,341
投資口交付費	-	18,949
その他	25	361
営業外費用合計	402,682	436,834
経常利益	1,422,010	1,412,090
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	1,466,981	1,412,090
法人税、住民税及び事業税	916	6,478
法人税等調整額	△1	△5,019
法人税等合計	915	1,458
当期純利益	1,466,066	1,410,631
前期繰越利益	78	150
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,466,144	1,410,781

2021年10月期末 継続不動産鑑定評価

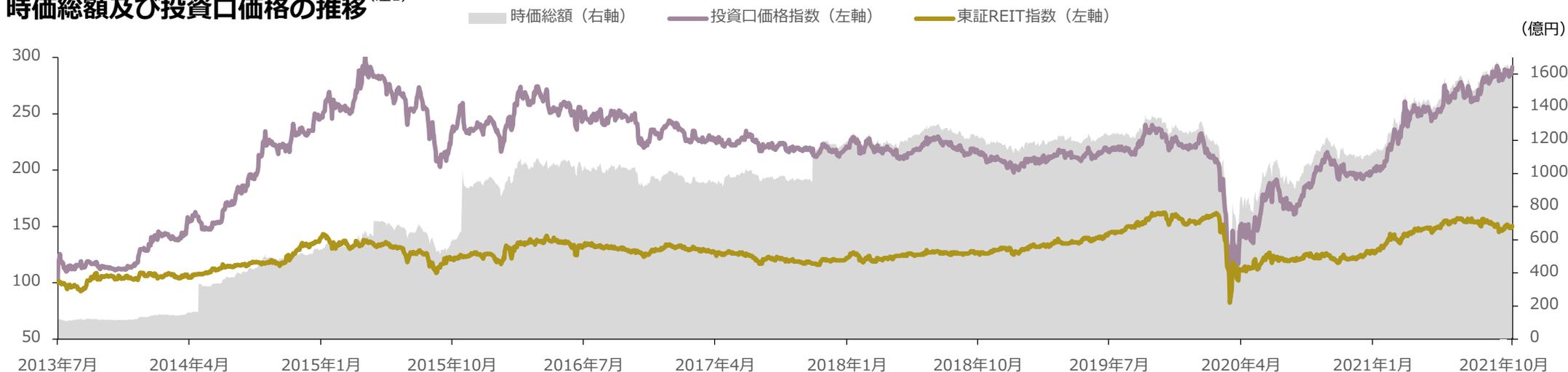
星野リゾート・リート投資法人

(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	
					2021年 4月30日	2021年 10月31日						2021年 4月30日	2021年 10月31日
H-1	星のや軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	77	7,600	11,900	12,000	O-47	グランドハイアット福岡(注)	福岡県博多市	372	7,700	8,870	8,850
H-2	星のや京都	京都府京都市	25	2,878	4,240	4,240	O-1	チサンイン 塩尻北インター	長野県塩尻市	92	672	818	819
H-3	星のや富士	山梨県南都留郡富士河口湖町	40	4,160	4,370	4,390	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター	栃木県佐野市	92	742	898	908
H-4	星のや竹富島	沖縄県八重山郡竹富町	48	4,955	4,980	4,980	O-3	チサンイン 諏訪インター	長野県諏訪市	92	658	824	825
R-1	リゾナーレハヶ岳	山梨県北杜市	172	4,500	7,380	7,430	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	4,810	4,870	O-5	チサンイン 鳥栖	佐賀県鳥栖市	92	504	643	641
K-1	界 松本	長野県松本市	26	600	804	806	O-6	チサンイン 千葉浜野R16	千葉県千葉市	94	798	996	996
K-2	界 出雲	島根県松江市	24	680	876	880	O-7	チサンイン 熊本御幸苗田	熊本県熊本市	98	616	734	727
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	829	829
K-4	界 箱根	神奈川県足柄下郡箱根町	32	950	1,320	1,330	O-9	チサンイン 福井	福井県福井市	98	644	796	796
K-5	界 阿蘇	大分県玖珠郡九重町	12	575	708	711	O-10	チサンイン 福島西インター	福島県福島市	98	672	751	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	766	765
K-7	界 鬼怒川	栃木県日光市	48	3,080	3,290	3,300	O-12	チサンイン 大村長崎空港	長崎県大村市	92	630	754	753
K-8	界 加賀	石川県加賀市	48	3,160	3,320	3,330	O-13	チサンイン ひたちなか	茨城県ひたちなか市	92	742	900	900
K-9	界 アルプス	長野県大町市	48	3,060	3,160	3,170	O-14	チサンイン 土浦阿見	茨城県稲敷郡阿見町	92	770	901	901
K-10	界 遠州	静岡県浜松市	33	1,050	1,070	1,080	O-15	チサンイン 甲府石和	山梨県笛吹市	92	658	776	777
K-11	界 長門(注)	山口県長門市	40	2,750	2,910	2,910	O-16	チサンイン 丸亀善通寺	香川県丸亀市	98	588	724	724
O-35	OMO7旭川	北海道旭川市	237	4,619	4,620	4,620	O-17	チサンイン 宗像	福岡県宗像市	98	504	624	622
O-43	西表島ホテル	沖縄県八重山郡竹富町	139	3,650	3,810	3,800	O-18	チサンイン 岩手一関インター	岩手県一関市	92	700	765	765
O-45	BEB5軽井沢	長野県北佐久郡軽井沢町	73	2,170	2,250	2,250	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-31	ANAクラウンプラザホテル広島	広島県広島市	409	17,784	18,700	18,700	O-20	チサンイン 姫路夢前橋	兵庫県姫路市	98	616	736	734
O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢	石川県金沢市	249	6,609	6,280	6,270	O-21	チサンイン 倉敷水島	岡山県倉敷市	98	728	862	861
O-34	ANAクラウンプラザホテル富山	富山県富山市	252	4,008	4,060	4,060	O-22	カンデオホテルズ半田	愛知県半田市	126	620	652	649
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	14,900	14,800	O-23	カンデオホテルズ茅野	長野県茅野市	119	793	870	867
O-37	ザ・ビー 赤坂	東京都港区	162	4,860	4,630	4,620	O-24	カンデオホテルズ福山	広島県福山市	164	1,075	1,170	1,160
O-38	ザ・ビー 三軒茶屋	東京都世田谷区	118	4,420	4,250	4,240	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	4,150	4,150	O-26	カンデオホテルズ亀山	三重県亀山市	170	470	471	467
O-40	ザ・ビー 神戸	兵庫県神戸市	168	7,020	6,270	6,250	O-27	コンフォートホテル函館	北海道函館市	139	937	960	961
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	3,430	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	972	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	3,340	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	2,260	O-30	チサンイン 鹿児島谷山	鹿児島県鹿児島市	217	1,995	2,380	2,420
O-46	ソルヴィータホテル那覇	沖縄県那覇市	200	3,860	3,810	3,810		合計	-	7,661	165,608	180,507	180,644

(注) 「界 長門」及び「グランドハイアット福岡」は、2021年6月1日取得のため、当該2物件に係る2021年4月30日時点の不動産鑑定評価額等は、取得日時点で取得済みの不動産鑑定評価書に基づく数値を記載しています。

時価総額及び投資口価格の推移 (注1)

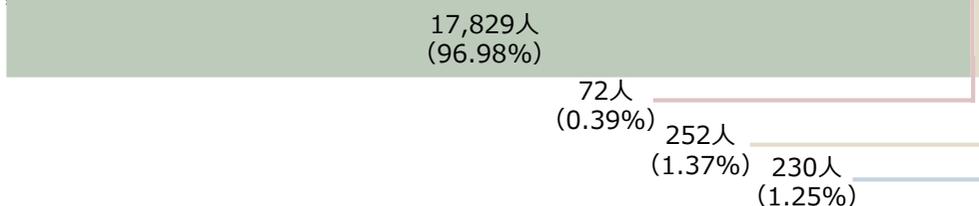


投資主構成 (2021年10月31日時点) (注2)

所有者別投資口数
合計224,965口



所有者別投資主数
合計18,383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)	33,806	15.02
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	22,814	10.14
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	8.79
野村信託銀行株式会社 (投信口)	9,666	4.29
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	6,182	2.74
株式会社星野リゾート	6,140	2.72
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)	5,430	2.41
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)	4,197	1.86
みずほ証券株式会社	4,121	1.83
株式会社星野リゾートホールディングス	3,103	1.37
合計	115,236	51.22

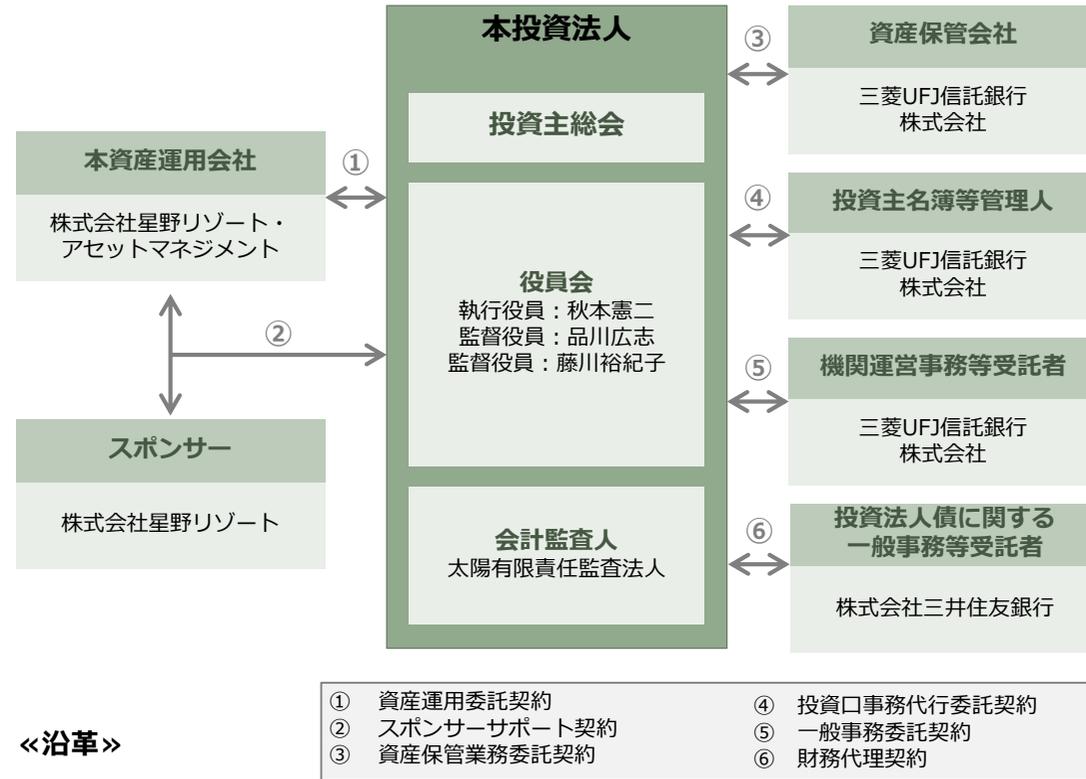
(注1) 新規上場日の前営業日である2013年7月11日をグラフの開始日としています。投資口価格は、2016年11月1日を効力発生日とする投資口分割 (2分割) を考慮し、2013年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円の2分の1を100として指数化した上で、投資口分割前の最終取引日である2016年10月26日以前の数値を修正しています。また、東証REIT指数は、2013年7月11日の終値を100として指数化しています。

(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）

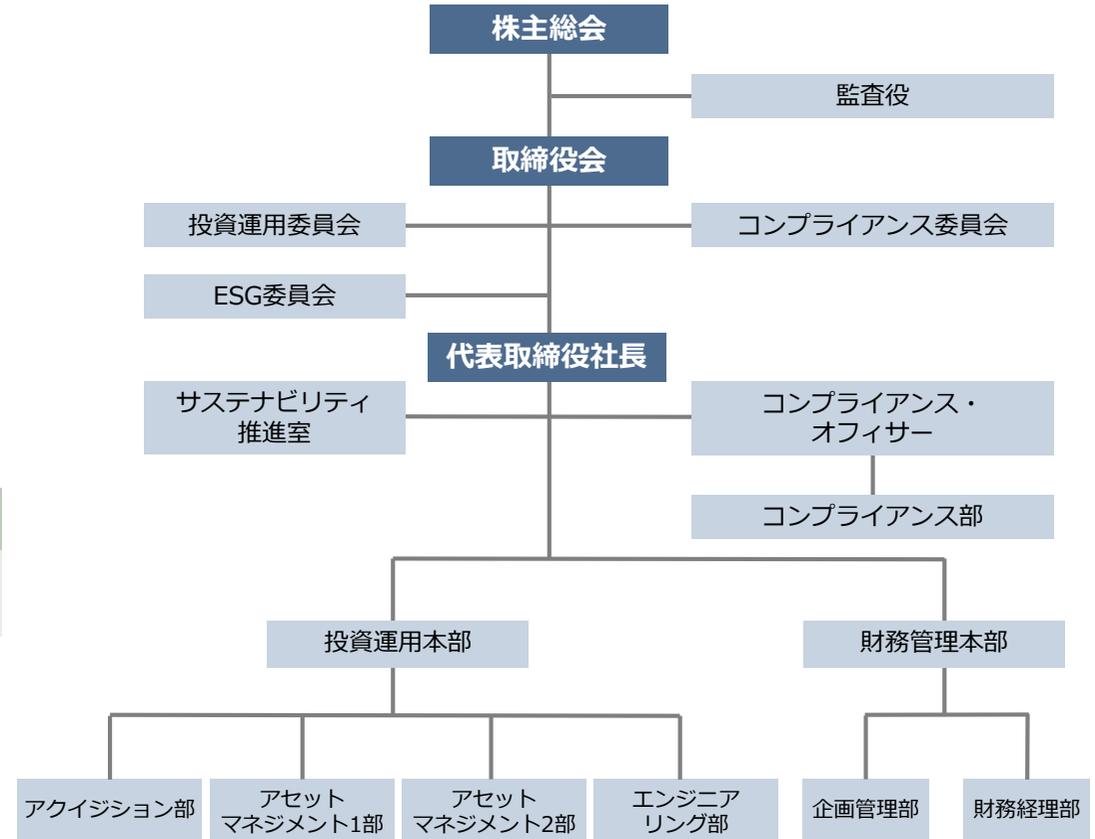
2013年7月12日

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

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