

決算説明資料

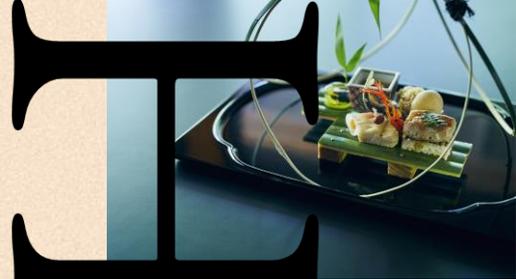
2022年10月期 第19期

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
2022年12月15日

星野リゾート
REIT



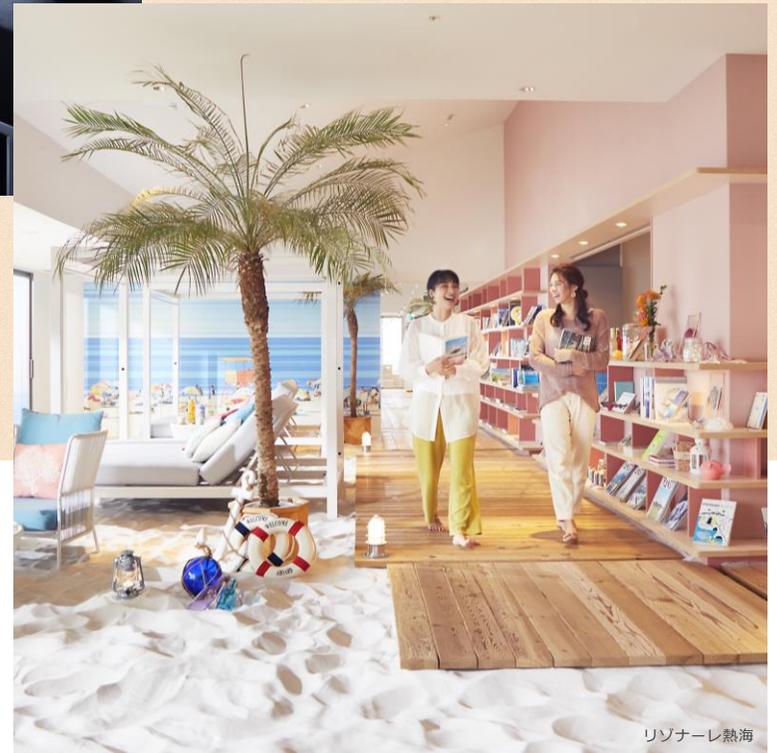


界霧島



界遠州

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



リゾート熱海



星のや富士

私たちは、観光産業を少子高齢化時代における我が国の経済活性化の切り札として考えています。私たちは、投資主が投資口の保有を通じてニッポンの観光産業の成長の果実を享受できる仕組みを作ることにより、真の観光立国リートとなることを目指しています。



界 長門



界 別府

Chapter 1.	2022年10月期（第19期）決算ハイライト	05
Chapter 2.	保有資産のトピック並びに2022年10月期（第19期）決算概要	11
Chapter 3.	今後の運用戦略	25
Chapter 4.	ESGの取組み	32
Chapter 5.	星野リゾートについて	37
Chapter 6.	Appendix	43

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
「星のや5物件」	星のや軽井沢、星のや京都、星のや富士、星のや竹富島、星のや沖縄
「リゾナーレ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 玉造、界 伊東、界 箱根、界 阿蘇、界 川治、界 鬼怒川、界 加賀
「界13物件」	界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 阿蘇、界 川治、界 鬼怒川、界 加賀、界 アルプス、界 遠州、界 長門、界 霧島、界 別府
「ロードサイド22物件」、「ロードサイド」	ソ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
「ANAクラウンプラザ3物件」	ANAクラウンプラザホテル広島、ANAクラウンプラザホテル金沢、ANAクラウンプラザホテル富山
「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、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・月次の主要指標やインバウンド比率については、貸借人から提供を受けた数値に基づいて記載しています。
- ・本資料には、星野リゾートグループ所有施設、DBJ共同ファンド所有施設、WBF社所有施設等、本書の日付現在本投資法人の保有物件に含まれない物件が記載されることがあります。主なスポンサーバイブライナー一覧に記載の物件を含め、これらの物件について、本書の日付現在本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。なお、本書の日付現在の本投資法人の保有物件については、P.46「ポートフォリオの状況」をご参照ください。
- ・QRコード画像がある場合、スマートフォン等で読み取って頂くことで、ウェブサイト等に移動します。

CHAPTER 1

2022年10月期
第19期
決算ハイライト

星野リゾート
REIT



2022年10月期（第19期）決算の概要

運用状況 (百万円)	第18期実績	第19期予想 (2022/6/15決算) (A)	第19期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
営業収益	5,438	5,868	5,882	+14
営業費用	3,237	3,410	3,419	+8
営業利益	2,200	2,457	2,463	+5
経常利益	1,764	1,947	1,966	+18
当期純利益	1,761	1,945	1,964	+19
1口当たり分配金	7,195円	7,607円	7,681円	+74円
その他				
賃貸NOI (百万円)	4,297	4,672	4,676	+3
賃貸NOI利回り	4.86%	4.94%	4.95%	+0.01pt
LTV	35.5%	36.0%	36.2%	+0.2pt
1口当たりNAV	537,090円	-	547,528円	-

営業収益の主な内訳

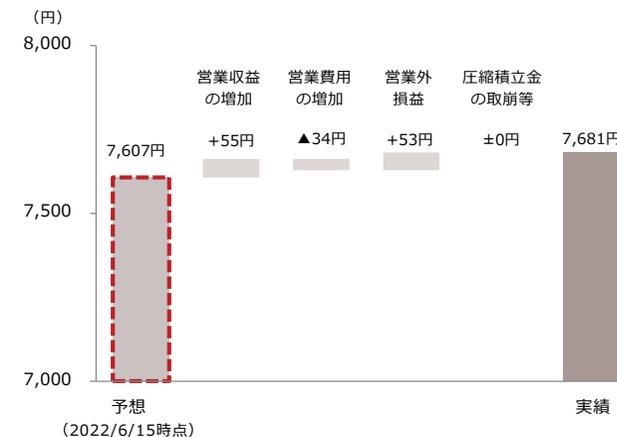
■ 固定賃料	5,024百万円 (85.4%)
■ 変動賃料	797百万円 (13.6%)
■ その他収入	61百万円 (1.0%)

営業費用の前回予想比較

■ 賃貸事業費用 (修繕費)	+2百万円
■ 賃貸事業費用 (修繕費以外)	+26百万円
■ その他費用増減	▲19百万円

分配金の増減内訳

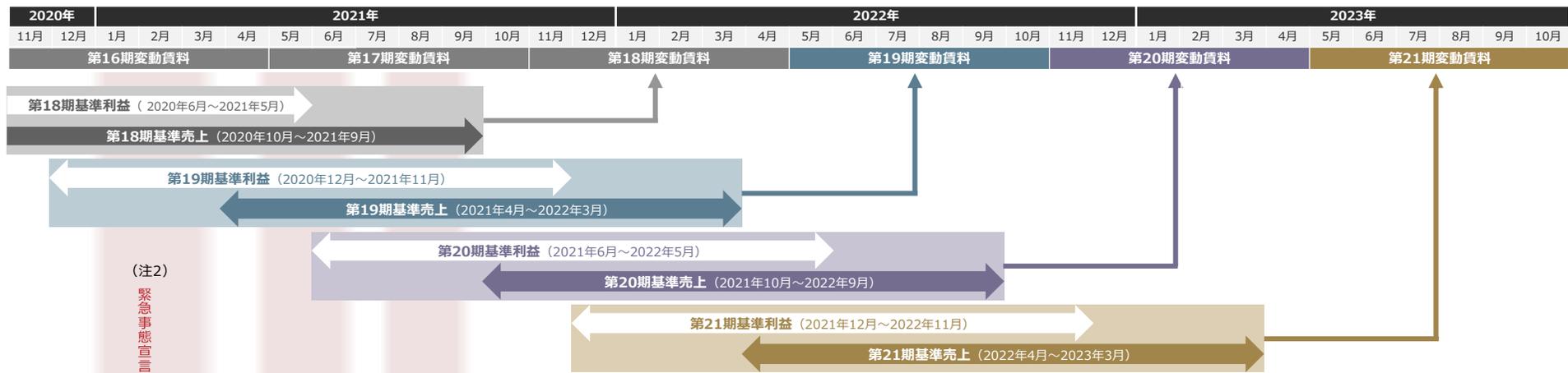
■ 1口当たり分配金	7,681円
■ 対予想	+74円 (+1.0%)



1口当たり分配金の実績及び業績予想の前提

	前回予想 (2022/6/15決算発表)	今回 (2022/12/15発表)	
第19期実績 (2022年10月期)	7,607円	実績 7,681円 (対6/15予想+74円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 星野リゾート以外の運営物件を中心に、売上連動物件が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 ■ 2022年6月予想時とは大きな乖離なく着地
第20期予想 (2023年4月期)	8,331円	予想 8,350円 (対6/15予想+19円)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 星野リゾート以外の運営物件を中心に、売上連動物件は2022年9月まで、利益連動物件は2022年5月までのコロナ禍による減収の影響を受ける ■ 2022年夏から秋にかけて、飛行機でいく遠方の観光地の需要の回復により、2022年6月予想時と比較し星野リゾート運営物件中心に業績が上振れ ■ コロナ禍前から保有する星野リゾート運営物件の賃料合計が、コロナ禍前と同水準まで回復
第21期予想 (2023年10月期)	-	予想 8,370円 (対20期+20円, +0.2%)	<ul style="list-style-type: none"> ■ 星野リゾート以外の運営物件を中心に、売上連動物件は2023年3月まで、利益連動物件は2022年11月までのコロナ禍による減収の影響を受ける ■ コロナ禍前から保有する星野リゾート運営物件の賃料合計が、コロナ禍前を上回る水準に成長 ■ 一方、グランドハイアット福岡の割増固定賃料期間が終了し、第21期より通常の「固定+変動」へ移行するため、割増賃料分の一時的な賃料減少が発生（※詳細はP.9を参照）

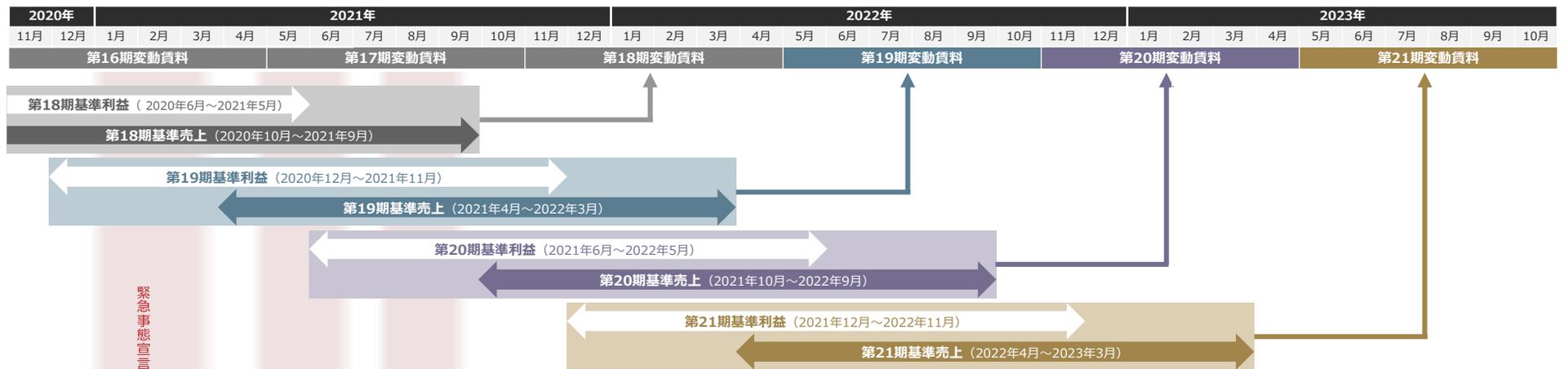
ご参考：変動賃料を算出する基準となる利益又は売上の対応期間（一部物件を除きます。）（注1）



実績賃料及び想定賃料

運営区分	ブランド	2022年10月期 (第19期) 実績賃料			2023年4月期 (第20期) 想定賃料			2023年10月期 (第21期) 想定賃料			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	計	
星野リゾート運営	星のや	887	175	1,063	978	216	1,195	978	253	1,232	コロナ禍前から保有する星野リゾート運営物件については、第20期にてコロナ禍前と同水準まで回復し、第21期は第20期よりも更に成長する見込み。 (第19期) 星のや沖縄：2022年7月以降賃料寄与(4か月分) (第20期) 西表島ホテル：第19期で割増固定賃料期間が終了。第21期以降、変動賃料の発生を見込む。 グランドハイアット福岡 ・割増固定賃料期間が終了し、第21期より通常の「固定+変動」へ移行するため、割増賃料分の一時的な賃料減少が発生。 ・翌期である第22期の変動賃料(算出期間：2022年6月～2023年5月)については、足許の稼働が改善(特に10月以降、大きく改善)していることから、当該傾向が維持されれば、その発生が期待できる。
	リゾナーレ	374	261	635	374	319	693	374	365	739	
	界	841	271	1,112	853	304	1,158	870	308	1,179	
	その他	386	-	386	338	-	338	308	72	380	
小計		2,490	708	3,198	2,545	840	3,386	2,531	1,000	3,532	
星野リゾート以外運営	ANAクラウンプラザ3物件	696	-	696	696	-	696	696	-	696	
	ハイアット2物件	502	-	502	521	-	521	270	-	270	
	ロードサイド22物件	558	81	639	558	139	697	558	161	719	
	ザ・ビー4物件	265	-	265	265	-	265	265	83	348	
	その他	522	7	530	514	69	583	474	68	542	
小計		2,544	88	2,633	2,555	208	2,764	2,264	312	2,577	
合計		5,034	797	5,832	5,101	1,049	6,150	4,795	1,313	6,109	
新規取得物件	コンフォートホテル高松	-	-	-	49	-	49	59	-	59	(第20期) 2022年11月30日以降賃料寄与(5か月分)
新規取得物件取得後 67物件合計		5,034	797	5,832	5,150	1,049	6,200	4,855	1,313	6,168	

ご参考：変動賃料を算出する基準となる利益又は売上上の対応期間（一部物件を除きます。）



緊急事態宣言

コロナ禍の影響

(2022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	30物件	27物件	1物件
取得価格	金額	94億円	347億円	1,309億円	160億円
	比率	4.9%	18.2%	68.5%	8.4%
物件名		カンデオ5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、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、 ^(注2) 星のや沖縄、リゾナーレ熱海、界玉造、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、コンフォートホテル高松	ハイアットリージェンシー大阪
賃料イメージ					

CHAPTER 2

保有資産のトピック並びに
2022年10月期一第19期
決算概要

星野リゾート
REIT

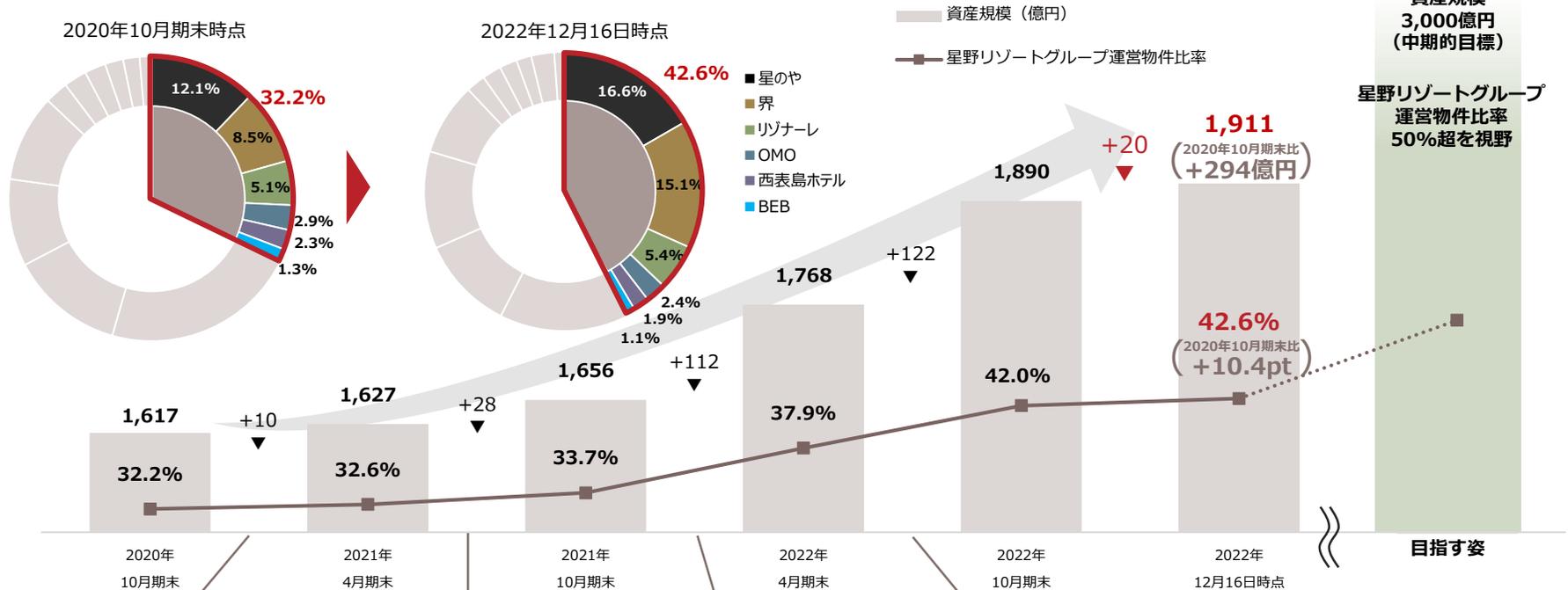


コロナ禍においても積極的な取組みを推進

資産規模3,000億円と星野リゾートグループ運営比率50%超を目指し、今後もさらなる成長に向けて積極的な取組みを継続します。

本投資法人の資産規模の推移

星野リゾートグループ運営物件比率 (注1)



物件

物件取得 取得資産 界 逸州 2020年11月2日	第三者割当増資 取得資産 界 長門 2021年6月1日	譲渡資産 ANAクラウンプラザ ホテル福岡 2021年6月1日	資産入替 取得資産 グランド ハイアット福岡 2021年6月1日	第8回公募増資 取得資産 界 霧島 2021年12月1日	第9回公募増資 取得資産 界 別府 2022年7月1日	物件取得 取得資産 界 やつほ 2022年7月1日	物件取得 取得資産 コンフォートホテル高松 2022年11月30日
---	---	---	---	--	---	---	---

財務

2021年10月期 コミットメント ライン契約 (50億円) 期間延長 ホテルREITで唯一設定	第三者 割当増資 セイムポート 出資比率 向上を企図 19億円	新規借入れ 4.5年 (10億円) 実行	グリーンボンド 発行 年限：10年 発行価額の総額 13億円	リファイナンス* 最長5.5年 (総額52億円) 実行	2022年4月期 第8回 公募増資 一般募集 125億円	リファイナンス* 最長7.5年 (総額61.5億円) 実行(注2) *グリーンローン 含む	第9回 公募増資 一般募集 62億円	新規借入れ 最長7.5年 (62億円) 実行	リファイナンス* 最長7.5年 (総額41.2億円) 実行 *グリーンローン 含む	2022年10月期 本新規借入れ* 最長8.4年 (20億円) 実行 *グリーンローン
---	--	-------------------------------	--	--------------------------------------	---	--	-----------------------------	---------------------------------	--	---

2020年10月期末以降の取組み

- ◆5期連続の物件取得
取得価格の合計:370億円
売却価格:77億円
取引価格総額:447億円
- ◆3期連続のエクイティ・ファイナンス
総調達額(注3):211億円

コンフォートホテル高松

物件ハイライト

- 良質な築浅物件を償却後利回り4.4%、対不動産鑑定評価額比92.3%で取得。固定賃料（駐車場賃料を含む）のみでも償却後利回り3.4%を確保
- 高い運営力を有する㈱グリーンズによる運営。本投資法人が元々保有するグリーンズ3物件は、コロナ禍を通して市場対比で優れた運営実績を挙げており、直近3ヶ月（2022年8～10月）の客室稼働率も8割超と好調。コロナ禍においても契約通りに賃料の支払いを履行した。本取得物件においても、直近3ヶ月の客室稼働率は81.2%と安定的に需要を確保できている
- 香川県の県庁所在地・高松市に位置し、レジャー・ビジネス、両面の需要取込みが期待される。特にレジャー面では、市内観光への利便性が高いことに加え、瀬戸内の離島観光の拠点となる「高松港」へのアクセスが良好。現代アートの祭典「瀬戸内国際芸術祭」は、リピーター率が高く、海外からの来場者が増加傾向（※）にあり、観光客の更なる増加が見込まれる
- ビジネス面では、四国地方の経済を支える多くのオフィスが立ち並ぶ国道30号（通称：中央通り）沿いに位置していることから、相応の出張需要の獲得が見込まれる
- 高松空港は、四国の玄関口として国際定期便（注）が複数就航（台北、ソウル、上海、香港）しており、インバウンド需要の取込みも期待される

※ 出所：瀬戸内国際芸術祭実行委員会事務局 瀬戸内国際芸術祭2019総括報告

所在地	香川県高松市	賃貸借契約期間	20年
竣工年月	2022年1月	鑑定NOI利回り	6.1%
取得日	2022年11月30日	鑑定NCF利回り	5.8%
総客室数	163室	償却後利回り	4.4%
賃借人	株式会社グリーンズ		
賃料形態	固定+変動		
オペレーター	株式会社グリーンズ		
取得価格	2,050百万円		
不動産鑑定評価額	2,220百万円		

直近の運営実績（2022年8～10月）	
客室稼働率	81.2%
RevPAR	7,187円
ADR	8,850円





リゾナーレ大阪 (ハイアットリージェンシー大阪内)

創造力を遊びこむ

ハイライト(注1)

- 大阪府大阪市住之江区に位置するハイアットリージェンシー大阪の一部を改装し、「創造性を引き出す教育」をコンセプトとした「星野リゾート リゾナーレ大阪（ハイアットリージェンシー大阪内）」を開業
- 運営方法は一つの建物で複数のブランド体験が可能な「コラボレーションホテル」を採用し、リゾナーレ大阪とハイアットリージェンシー大阪が共同運営。ハイアットリージェンシー大阪が客室及び料飲サービスを提供し、リゾナーレ大阪はリゾナーレ大阪宿泊者専用の特別なアクティビティを提供
- 対象区画は宿泊棟23階、24階及び26階の全64室と最上階28階に位置する「アトリエ」
- リゾナーレ大阪の宿泊者は、ハイアットリージェンシー大阪が提供するクラブラウンジ「リージェンシークラブ」、4つのレストラン、フィットネスセンター、ガーデンプール等の付帯施設も利用可能（右図）

所在地	大阪府大阪市住之江区南港北	宿泊料金 (予定)	アトリエルーム トリプル30平米 18,000円～ (1室あたり、税・サービス料込、食事なし) *別途、宿泊税が発生
開業予定日	2022年12月16日	アトリエ滞在料金 (予定)	15,000円 (子ども1泊1名あたり、税・サービス料込)
対象客室数 (予定)	64室		

ーコラボレーションホテルのメリットー

それぞれが得意としている市場に対してリーチできる



ハイアットリージェンシー大阪
ウェディング・MICE・ビジネス市場

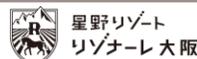


リゾナーレ大阪
レジャー・ファミリー市場



「リゾナーレ大阪」イメージイラスト

リゾナーレ大阪宿泊者 利用可能エリア



28階 (最上階) アトリエ



23、24、26階 客室 (注2)
(23階はアトリエルーム仕様)



外観



28階 クラブラウンジ
「リージェンシークラブ」



9階 ガーデンプール



9階・1階・B1階 4つのレストラン

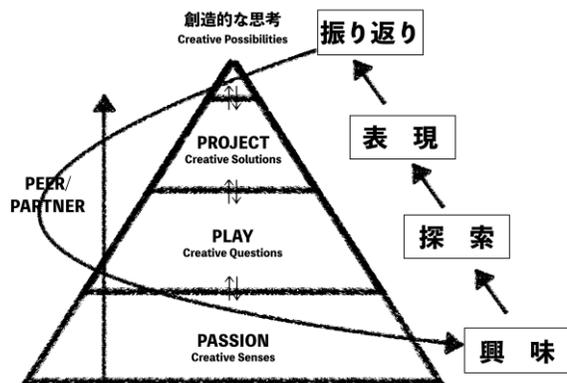
コンセプト ～創造力を遊びこむ～

乳幼児教育の重要性は広く知られていますが、リゾナーレ大阪ではさまざまな経験をする子どもたちの可能性をさらに広げたいとの思いから、創造性を引き出す教育アプローチとして高く評価されている「レッジョ・エミリア・アプローチ」を軸に、自由に想像を膨らませ、思いっきり表現活動に取り組める体験を提供したいと星野リゾートは考えました。

施設内には、興味・関心を掻き立て、さまざまな表現方法で遊びこむ日本最大級の「アトリエ」を設け、探求のパートナーである芸術の専門家「アトリエリスタ」が子どもたちの表現活動をサポートします。

レッジョ・エミリア・アプローチ

- イタリア北部のレッジョ・エミリア市で形づくられた教育アプローチ
- 1990年代にアメリカ版ニュースウィーク誌に「世界で最も先進的な乳幼児教育」として取り上げられたことを発端に、教育界で高く評価され、今では世界中このアプローチが広がっている
- レッジョ・エミリア・アプローチの国際ネットワークにおける、日本で唯一の加盟法人である「まちの研究所」とリゾナーレ大阪は、子どもたちの創造性を引き出すアプローチに着目（下図）



創造性を引き出すアプローチ
（上図はまちの研究所とリゾナーレ大阪で共同作成）

「興味」を掻き立てられる素材との出会いに始まり、それらを使った表現方法を「探索」。そこから、あるテーマについて「表現」を掘り下げ、最後に「振り返り」を通して理解を深め、次の「興味」の種を発見します。このプロセスを通して創造的思考を育てていきます。

創造的思考を育む、日本最大級の「アトリエ」

- 物流拠点である大阪南港をテーマにカラフルなパレットを積み重ねたリズムのある楽しい空間
- 創造的思考を育むことを目指し、「興味」「探索」「表現」「振り返り」の4つのエリアを設置
- 「創造性を引き出すアプローチ」のプロセスを、まるごと体験できる



「創造性を引き出すアプローチ」のプロセス

1. 興味を持って観察する <興味エリア>
2. 手を使って考える（探索する）<探索エリア>



3. 表現を深める <表現エリア>
4. 活動を振り返る <振り返りエリア>



思い切り表現ができるコンセプトルーム「アトリエルーム」

- 客室は全10タイプあり、そのうち3タイプがコンセプトルームの「アトリエルーム」
- アトリエルームでは、壁一面に赤を基調とした、さまざまなモチーフがデザインされており、室内に用意されたクレヨンで壁や窓一面に思い切り表現ができる
- 「アトリエルーム デラックス」では、天井から張り巡らせたネットに登ったり寝転んだりして、全身を使って思いのままに遊ぶことができる

「アトリエルーム デラックス」



OMO7高知 by 星野リゾートへのリブランド

全国に11施設を展開する、旅のテンションをあげる都市ホテルブランド「OMO(おも) by 星野リゾート」は、四国に初進出します。

星野リゾートは、2023年4月より、「ホテル日航高知旭ロイヤル」の名称を変更し、「OMO7高知 by 星野リゾート」として運営を開始します。2023年冬の改装休館を経て、2024年春にリニューアルオープンし、都市での滞在をより深く楽しむためのサービス「Go-KINJO(ごーきんじょ)」などのサービスを提供する予定です。

ハイライト



施設概要

(2023年4月～冬までの内容。2023年1月ごろに概要発表予定。)

所在地	高知県高知市
客室数	191室
付帯施設	レストラン、バー、カフェテリア、パンケット、大浴場、パブリックスペース、クロークなど

今後の展望 ～滞在を通し、活気に満ちた高知文化の魅力を発信～

- 改装後、OMOブランドで提供する、街での滞在をより深く楽しむためのサービス「Go-KINJO」を展開
- 街を知り尽くした「ご近所ガイド OMOレンジャー」、ガイドブックには載っていない街のディープな魅力を集めた「ご近所マップ」を用意
- 館内のパブリックスペース「OMOベース」では、街歩きの前におすすめスポットを調べたり、カフェでコーヒーを飲みながらひと休みしたり、街歩きを楽しくする仕掛け満載の遊び心あふれた空間を提供

(※) 本投資法人は、2023年4月以降のホテル運営を担う星野リゾートグループに対し、賃貸借に関する優先交渉権を付与していますが、当該賃貸借条件等は本書の日付現在未定です。

「OMO(おも)」とは？

- 星野リゾートが全国に展開する都市ホテルブランド
- ブランドコンセプトは「テンションあがる『街ナカ』ホテル」
- 地域と一体となって街を楽しみ尽くす旅を追求

テレビCMを関東で放映！

テレビCMを2022年11月1日から関東で放映開始しました。
(星野リゾート公式YouTubeでも同日から公開中)



「OMO」テレビCM
(星野リゾート公式YouTube)



数字でわかる、サービスの幅

OMOのうしろの数字があることで、旅の目的や過ごし方に合わせて最適なホテルを選ぶことができます。



OMOの展開

- アfter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
- 2022年12月15日現在、全国に11施設展開中
- 今後、5施設 (OMO関西空港、OMO7高知、OMO5熊本、OMO7横浜、OMO1東京川崎) が開業予定



観光業界の見通しと星野リゾートの戦略

今後の国内旅行市場においては、コロナに対する旅行者心理の変化や、旅行需要喚起策の継続、入国者数の上限撤廃、昨今の円安傾向により、需要のさらなる回復が見込まれます。ただし、中長期的には、ポストコロナの観光産業において、2019年の姿への回帰を目指すのではなく、インバウンド需要の分散化を企図した欧米豪へのマーケティングや、自然環境への配慮や地域社会への貢献を重視し、「地元の共感を生む観光（レスポンシブル・ツーリズム）」を意識した取組みが重要だと星野リゾートは考えています。

インバウンド市場

中国のコロナ政策の影響で、欧米豪に強い地域から需要が回復

国内市場

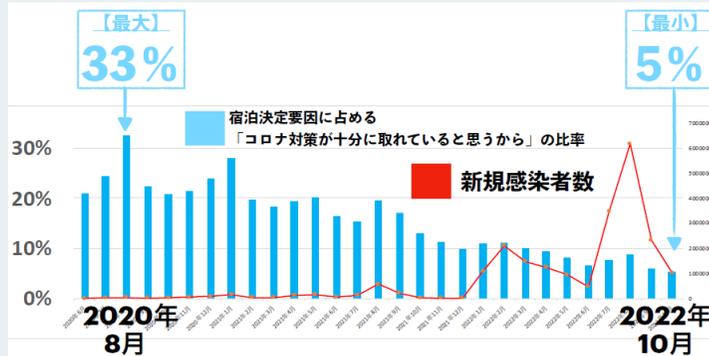
アウトバウンド層の海外旅行への回帰の遅れ
国内旅行ヘシフト継続

2023~24年旅行需要のイメージ (数値は2019年参照)



コロナに対する旅行者心理の変化と旅行需要喚起策

星野リゾートのCS調査では、宿泊決定要因でコロナ対策を挙げる人の割合が大きく減少。今後、新型コロナウイルスの新規感染者数が増えても、宿泊市場に大きな影響はないと予想。



出所：星野リゾートグループ

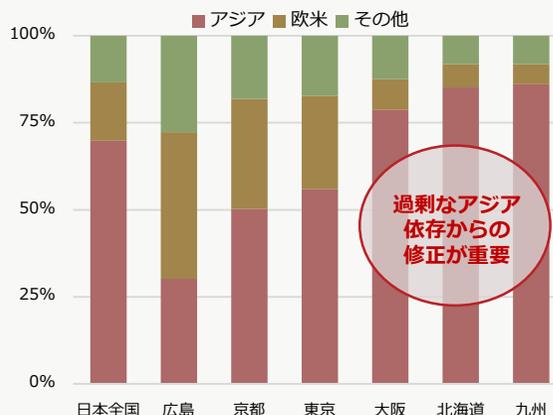
全国旅行支援の概要

	<2020年> GoToトラベル	<2022年> 全国旅行支援	2023年以降
割引率	35%	40%	20%
割引上限	1万4,000円	交通費+宿泊費 →8,000円 宿泊のみと日帰り →5,000円	交通費+宿泊費 →5,000円 宿泊のみと日帰り →3,000円
クーポン	最大 6,000円分	平日3,000円分 休日1,000円分	平日2,000円分 休日1,000円分
最大支援額	2万円	1万1,000円	7,000円
対象	全国	全国	全国
実施主体	国	都道府県	都道府県

出所：観光庁、厚生労働省の報道資料より本資産運用会社作成

インバウンド需要の分散化が図られている地域から回復

2019年 訪日外国人（訪問地域別・国別比率）



出所：観光庁の報道資料より本資産運用会社作成

水際措置の状況

	10月11日 ～
入国時検査や待機	原則不要
受け入れ企業による申請	不要
国際線	受け入れを順次拡大
ビザ取得	短期は免除
入国者数	上限撤廃
個人旅行	解禁

TOPICS

星野リゾート代表 星野佳路 レスポンシブル・ツーリズム ～地元の共感を生む観光へ～

コロナ禍を経て、今世界では、2019年に戻るのはいやめ、自然環境への配慮や地域社会への貢献を重視した「レスポンシブル・ツーリズム」がトレンドとなり、台頭してきています。しかし、日本はこの動きに世界に比べて遅れています。そのような中、星野リゾートの施設では、コロナ禍前から、地域社会や環境を守り、経済的にも持続可能な取組みを行ってきました。

星野リゾートが行うサステナビリティへの取組み

- 水力発電と地中熱等を利用したエネルギー生産によるCO₂削減（星のや軽井沢）
- 海水淡水化装置の設置による飲料水の自給、CO₂削減、災害対策（星のや竹富島）
- 個包装のソープ・シャンプー等の撤廃
- 使い捨てペットボトルの提供停止

それぞれに与える好影響

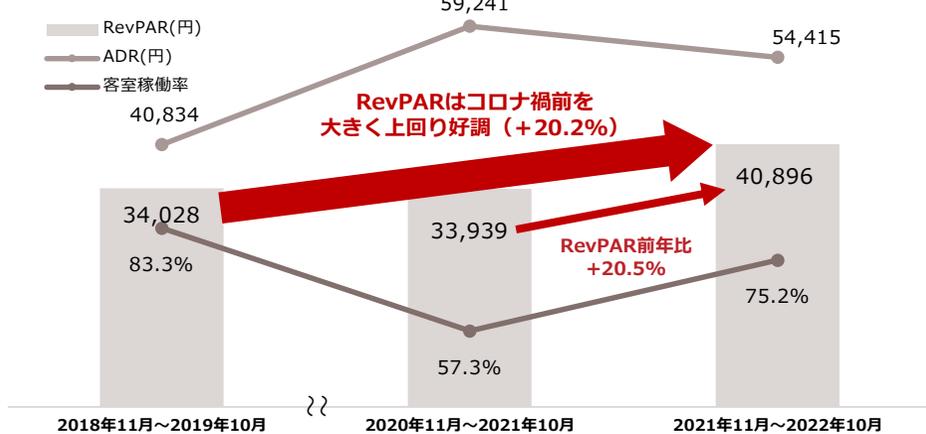
	地域コミュニティ・環境	観光事業者	観光客
マイクロツーリズムの進化	・地域経済活性化 ・交通量の減少	集客面の安定化と平準化	コストパフォーマンスの向上
連泊滞在の推進	・スーツ・リネン類の交換回数減少による環境負荷軽減 ・旅行回数減少による交通量減少	清掃等が減ることによる運営負荷の軽減	旅行満足度の上昇



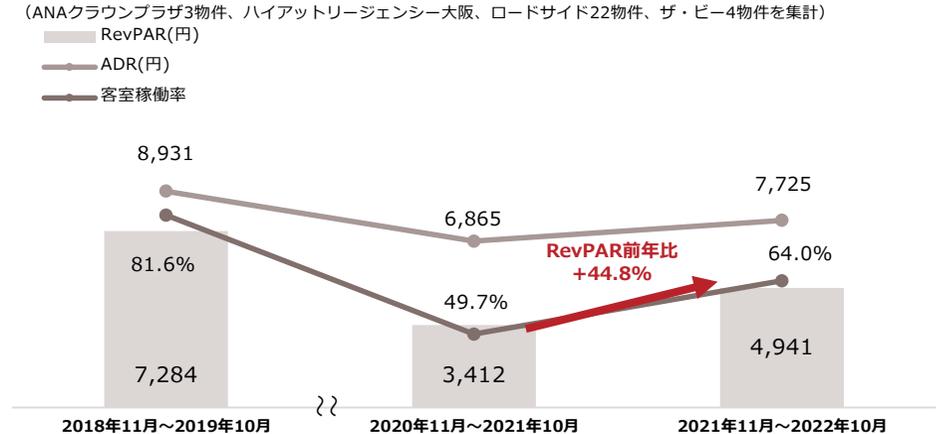
ブランド別運営実績サマリー（コロナ禍前及び直近2年間の推移）

星野リゾートグループ運営物件は、コロナ禍においても、特に「リゾナーレ」、「界」及び「BEB」が好調に推移したほか、「星のや」、「OMO」もコロナ禍前の水準まで回復し、RevPARは前年比+20.5%、コロナ禍前比+20.2%と、好調な実績を残したものと、本投資法人は考えています。また、星野リゾートグループ以外運営物件は、RevPARが各ブランドとも前年比で引き続き回復傾向を見せ、前年比+44.8%と大きく上昇しました。

星野リゾートグループ運営物件の合計 (注1)



主要な星野リゾートグループ以外運営物件の合計 (注1)



		2018/11	2020/11	2021/11	コロナ禍前比	前年比
		2019/10	2021/10	2022/10	(③-①)	(③-②)
星のや 4物件	客室稼働率	89.1%	67.4%	73.1%	-16pt	+5.7pt
	ADR (円)	74,670	89,649	90,810	+16,140	+1,161
	RevPAR (円)	66,519	60,406	66,420	-99	+6,014
コロナ禍前と同水準まで回復						
リゾナーレ 2物件	客室稼働率	86.4%	65.3%	81.6%	-4.8pt	+16.3pt
	ADR (円)	43,478	63,874	64,099	+20,621	+225
	RevPAR (円)	37,558	41,736	52,300	+14,742	+10,564
好調						
界 8物件	客室稼働率	79.7%	72.2%	85.4%	+5.7pt	+13.2pt
	ADR (円)	38,132	48,549	46,440	+8,308	-2,109
	RevPAR (円)	30,393	35,048	39,643	+9,250	+4,595
好調						
OMO7旭川	客室稼働率	79.8%	23.6%	58.3%	-21.5pt	+34.7pt
	ADR (円)	11,314	14,085	15,522	+4,208	+1,437
	RevPAR (円)	9,023	3,323	9,044	+21	+5,721
コロナ禍前と同水準まで回復						
(注2)	客室稼働率	-	73.3%	78.9%	-	+5.6pt
BEB5軽井沢	ADR (円)	-	17,803	18,320	-	+517
	RevPAR (円)	-	13,046	14,449	-	+1,403
	好調					

		2018/11	2020/11	2021/11	コロナ禍前比	前年比
		2019/10	2021/10	2022/10	(③-①)	(③-②)
ANA クラウンプラザ 3物件	客室稼働率	79.1%	34.8%	57.9%	-21.2pt	+23.1pt
	ADR (円)	13,028	10,189	10,255	-2,773	+66
	RevPAR (円)	10,307	3,546	5,942	-4,365	+2,396
ハイアット リージェンシー 大阪	客室稼働率	69.2%	23.3%	30.4%	-38.8pt	+7.1pt
	ADR (円)	16,167	14,305	16,300	+133	+1,995
	RevPAR (円)	11,192	3,327	4,957	-6,235	+1,630
ロードサイド 22物件	客室稼働率	81.1%	63.4%	72.0%	-9.1pt	+8.6pt
	ADR (円)	6,140	5,800	6,183	+43	+383
	RevPAR (円)	4,980	3,677	4,452	-528	+775
ザ・ビー 4物件	客室稼働率	94.0%	43.8%	69.7%	-24.3pt	+25.9pt
	ADR (円)	9,806	5,516	7,431	-2,375	+1,915
	RevPAR (円)	9,213	2,415	5,182	-4,031	+2,767

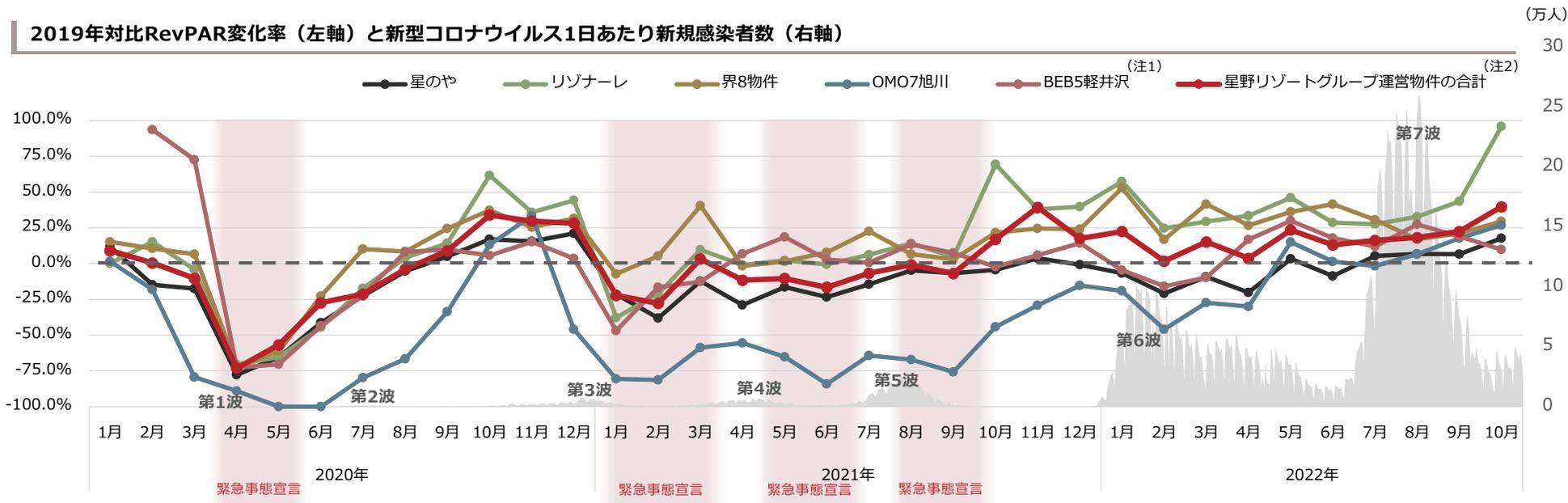


物件別の月次運営実績は「運用実績データ」をご参照ください。
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/ir/library.html>

コロナ禍以降の月次運営実績の推移（星野リゾートグループ運営物件）

星野リゾートグループでは、コロナ禍以降、マイクロツーリズム需要の獲得に成功し、2020年夏以降の緊急事態宣言下においても堅調な運営実績を記録しました。さらに、2021年10月以降は、感染者数が増加した期間においても、星野リゾートグループ運営物件の合計のRevPARは、2019年実績を上回る水準で好調に推移しています。

2019年対比RevPAR変化率（左軸）と新型コロナウイルス1日あたり新規感染者数（右軸）



2022年5月以降の動向（ブランド別のコメント）

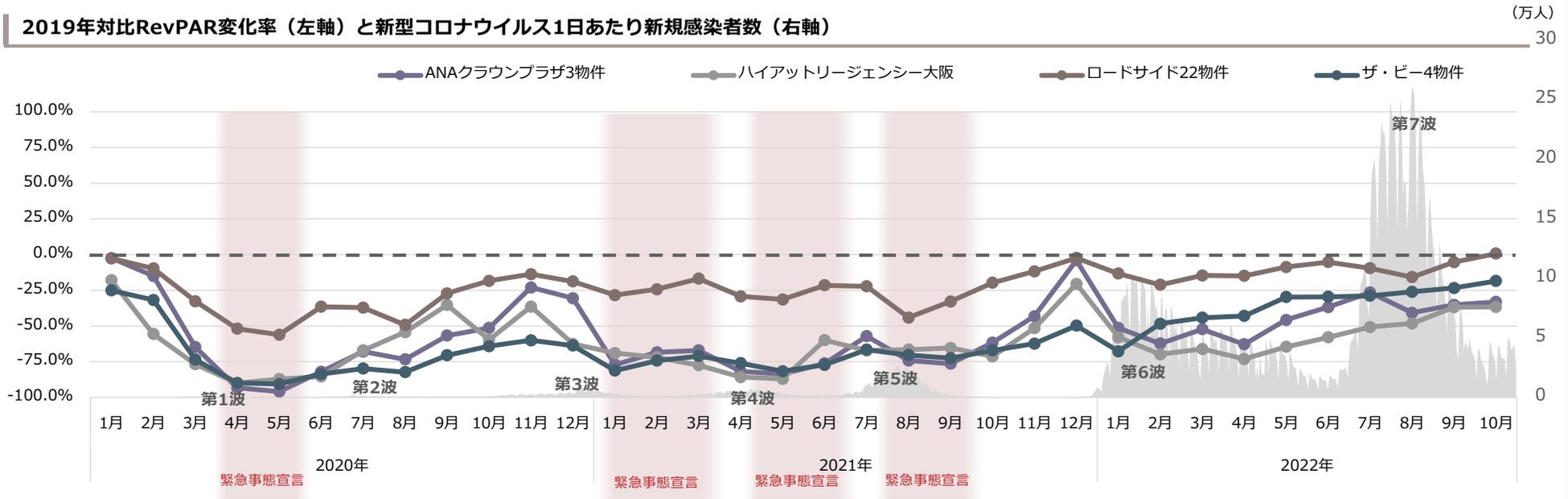
※2019年10月、リゾナーレ熱海では台風19号に起因する休館（9日間）が発生しています。

星のや	コロナ第7波が発生するも、7月以降は安定した稼働と高いADRを維持し、RevPARは2019年を上回る水準で推移。軽井沢は8月RevPARで過去最高を記録。京都や富士は国内需要に加え、インバウンドの入国制限解除が足元の稼働を押し上げている。沖縄2物件（竹富島、沖縄）は、9月に台風の影響を受けたものの、竹富島は連泊ニーズを捉え安定的に稼働し、沖縄も回復傾向。
リゾナーレ	2物件とも、首都圏近郊の立地が追い風となり、2019年を上回る実績で推移。八ヶ岳は8月RevPARで過去最高を更新し、ウエディングにおいても、「少人数・高稼働」の獲得・運営が功を奏した。熱海は、周辺エリアにファミリー向けに特化した競合が少なく、安定した稼働を獲得。
界	マイクロツーリズム需要を背景に、県民割・地域割の追い風を受け、稼働率・ADR共に引き続き高い水準で推移。全施設でペット部屋を導入するなど、新たな市場開拓も推進中。
OMO7旭川	GW期間を中心に、道外からの観光客の戻りが見られ、2019年水準を上回る結果となった。また、自治体の助成制度の継続による道内からの獲得も下支えとなった。第7波の発生や、8月の豪雨の影響は一定程度あったものの、その後の9月、10月については、観光需要を取込み好調に推移。
BEB5軽井沢	GW及び夏休み期間の旅行需要や、ホテルプレストンコートの特設利用者の利用により、高稼働で推移。平日は、ワーケーションプランの利用も一定数見られた。朝食、トンボの湯利用券等、付帯商品付プランの獲得が好調で、収益の増加に寄与。

コロナ禍以降の月次運営実績の推移（星野リゾートグループ以外運営物件）

2021年10月の緊急事態宣言解除以降、感染者数増加と需要減の相関が弱くなってきたことに加えて、需要喚起策が下支えとなり、足元ではいずれのブランドにおいても需要が回復傾向にあります。2022年10月のロードサイド22物件においては、安定的なビジネス需要と、想定を上回るレジャー需要を獲得し、2019年のRevPARと同水準まで回復しました。

2019年対比RevPAR変化率（左軸）と新型コロナウイルス1日あたり新規感染者数（右軸）



2022年5月以降の動向（ブランド別のコメント）

ANAクラウンプラザ3物件	5月以降は、個人のビジネス・レジャー共に回復傾向。第7波による一時的な稼働の下落はあったものの、旅行支援の後押しもあり現在も回復傾向を維持し、インバウンドも獲得し始めている。加えて、県民割の後押しを受け、地元利用者を中心としたランチ利用等も好調。一方、宴会や婚礼といった団体行事は、感染状況によって実施延期や中止判断が左右されるため、未だ低調。
ハイアット2物件	「全国旅行支援」「大阪いらっしやいキャンペーン」「福岡の避密の旅」といった需要喚起策が稼働上昇に寄与。大阪は他のエリアと比較し、回復が鈍い傾向にあったが、9月以降は団体需要や各旅行喚起策等によるレジャー需要の回復が見られる。福岡は当初2022年5月に開催予定であった「世界水泳」が2023年7月に延期となり、当該月は大幅な需要減だったものの、稼働率は徐々に改善し、特に10月以降大きく上昇。
ロードサイド22物件	第6波、第7波による稼働への影響は限定的であり、安定的なビジネス需要に下支えされながら、レジャー需要も想定を上回る回復を見せ、RevPARは2019年実績と同水準まで回復。「全国旅行支援」による11月以降の更なる需要の回復も期待。
ザ・ビー4物件	まん延防止等重点措置解除後、名古屋、神戸では各種イベント開催に伴い、レジャー需要を中心に大幅な回復傾向がみられる。三軒茶屋は、渋谷周辺ホテルのADRが低調である影響を受け、回復がやや鈍い。赤坂では2月以降、コロナ軽症者療養施設として行政による一棟借上げが開始され、収益が大幅に改善。

不動産鑑定評価額等サマリー

星野リゾート運営物件は、「リゾナーレ」等の好調な運営実績が評価され、対前期比+0.9%となりました。星野リゾート以外運営物件は、ザ・ビー4物件に係る中長期修繕費用の見直しによる影響はあったものの、ロードサイド22物件等の堅調な運営実績が評価され、対前期比▲0.5%で着地しました。なお、キャップ・レート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	
	第19期末	前期比		第19期末	前期比	第19期末	前期比
66物件合計	205,989	+348	+0.2%	208,774	▲0.0%	204,201	+0.3%
星野リゾート運営物件合計	94,812	+863	+0.9%	94,722	+0.7%	94,592	+1.0%
星のや5物件 ^(注)	38,870	▲10	▲0.0%	38,930	▲0.4%	38,580	+0.1%
リゾナーレ2物件	12,770	+320	+2.6%	12,280	+2.2%	13,240	+2.8%
界13物件	32,512	+513	+1.6%	32,832	+1.6%	32,142	+1.6%
星野その他	10,660	+40	+0.4%	10,680	+0.4%	10,630	+0.5%
星野リゾート以外運営物件合計	111,177	▲515	▲0.5%	114,052	▲0.6%	109,609	▲0.4%
ANAクラウンプラザ3物件	28,920	-	-	30,290	▲0.1%	28,310	-
ハイアット2物件	23,540	▲30	▲0.1%	24,010	-	23,160	▲0.2%
ロードサイド22物件	19,482	+88	+0.5%	19,630	+0.2%	19,330	+0.8%
ザ・ビー4物件	18,710	▲540	▲2.8%	19,510	▲3.2%	18,360	▲2.7%
その他	20,525	▲33	▲0.2%	20,612	▲0.4%	20,449	▲0.0%

ファイナンスの安定性と多様性を目指す財務運営（1）

財務戦略に関しては、コロナ禍においても積極的な取組みを継続しており、強固な財務基盤の構築と本投資法人に対するリスクプレミアムの低減を実現しています。

直近の取組み

- ・ レンダーリレーションの更なる強化
- ・ 2022年11月、コロナ禍以前のシ・ローン最長調達年限である9年と同等期間の調達を達成
- ・ レンダーと協調し、「日本銀行における気候変動対応を支援するための資金供給オペレーション」を活用した調達を実現
- ・ グリーンファイナンス・フレームワークに続き、サステナビリティファイナンス・フレームワーク策定による調達手法のさらなる多様化

直近のリファイナンス及び本新規借入れ

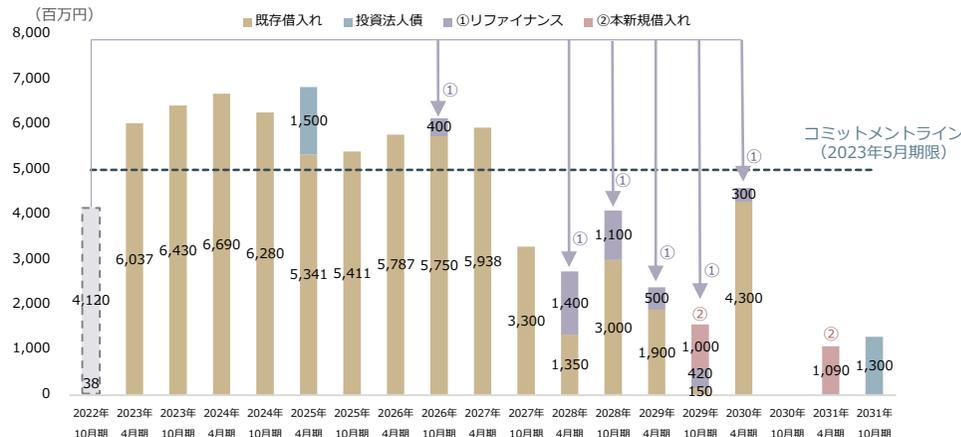
① 2022年10月リファイナンス（最長7.5年）
（総額12.2億円のグリーンローンを含む）

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5行） <small>（注1）</small>					
借入実行日	2022年10月31日					
期間（年）	4.0	5.5	6.0	6.5	7.0	7.5
借入金額（総額）	4.00 億円 (2行)	14.00 億円 (3行)	11.00 億円 (3行)	5.00 億円 (3行)	4.20 億円 (3行)	3.00 億円 (3行)
	（合計41.2億円）					
借入金利（年率） <small>（注2）</small>	0.7060 %	0.9015 %	0.9680 %	1.0840 %	1.1120 %	1.1860 %

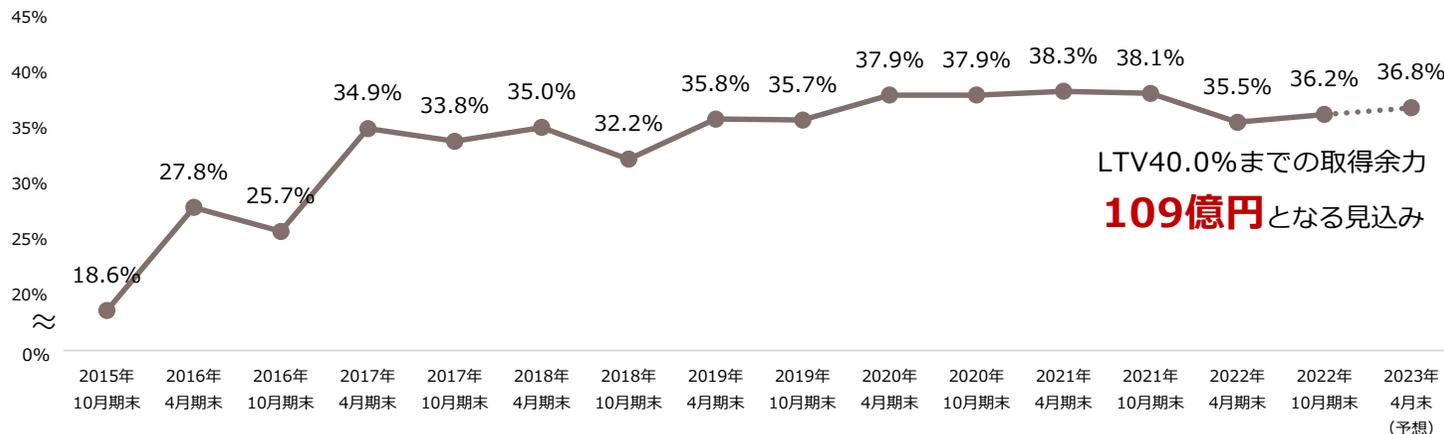
② 本新規借入れ（最長8.4年）
（全額グリーンローン）

借入先	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社みずほ銀行	
借入実行日	2022年11月30日	
期間（年）	6.9	8.4
借入額（総額）	10.00 億円 (3行)	10.90 億円 (3行)
	（合計20.9億円）	
借入金利（年率） <small>（注2）</small>	1.11900% 又は 1.10856%	1.33800% 又は 1.32203%

返済期限の分散状況（本新規借入れ後）



LTVコントロール



主要な財務指標（本新規借入れ後）

長期有利子負債比率 100.0%

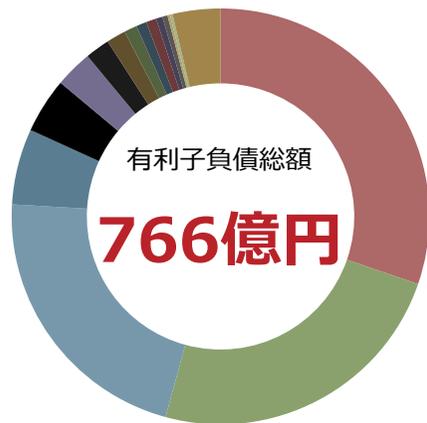
固定金利比率 100.0%

平均残存期間 3.4年

平均金利 0.77%

ファイナンスの安定性と多様性を目指す財務運営（2）

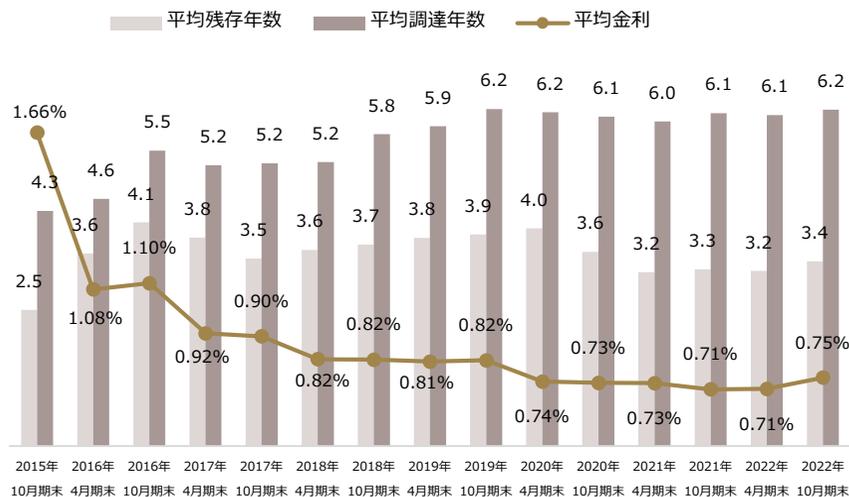
レンダーフォーメーション



株式会社三菱UFJ銀行	30.3%
株式会社三井住友銀行	24.0%
株式会社日本政策投資銀行	21.7%
株式会社みずほ銀行	5.9%
株式会社りそな銀行	4.3%
株式会社福岡銀行	2.9%
株式会社山口銀行	1.9%
株式会社足利銀行	1.5%
株式会社池田泉州銀行	1.0%
株式会社北陸銀行	0.8%
株式会社京都銀行	0.8%
株式会社肥後銀行	0.5%
株式会社西日本シティ銀行	0.4%
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	3.7%

2022年12月15日時点

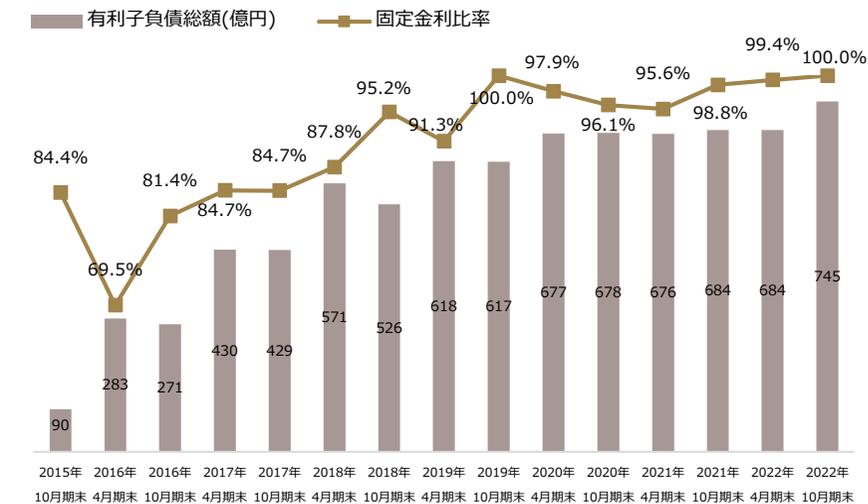
調達条件の推移



格付等の状況

格付機関	株式会社日本格付研究所（JCR）		
格付対象 / 評価対象	長期発行体格付	サステナビリティ ファイナンス・ フレームワーク	グリーン ファイナンス・ フレームワーク
格付 / 総合評価	A（安定的）	SU1（F）	Green1（F）

有利子負債総額と固定金利比率の推移



サステナビリティファイナンス・フレームワークの策定

- 本投資法人の持続可能性を高めることによる投資主価値の最大化を企図し、新たにサステナビリティファイナンス・フレームワークを策定。株式会社日本格付研究所より最上位となる「総合評価SU1 (F)」の評価を取得
- 本フレームワークに基づくサステナビリティ適格物件として、「界 加賀」を選定

地域における宿泊施設の役割と循環の考え方

地域におけるホテルの役割は、地域社会全体がウェルビーイングを達成し、関係人口増をはじめとする地域経済の循環に貢献するアウトプットができるよう解決策を提示し、その結果としてアップデートされた市場やコミュニティの構成という成果をあげることだと考えています。

2022年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(2年連続)

- GRESBリアルエステイト評価において、<3スター>を2年連続で取得
- GRESB開示評価では、昨年に引き続きESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位となる<Aレベル>を取得



BELS評価 新たに4物件で星を取得

- 2022年10月、「星のや沖縄」「界 長門」「界 霧島」「界 別府」の4物件について、BELS評価で最高評価の5つ星を取得

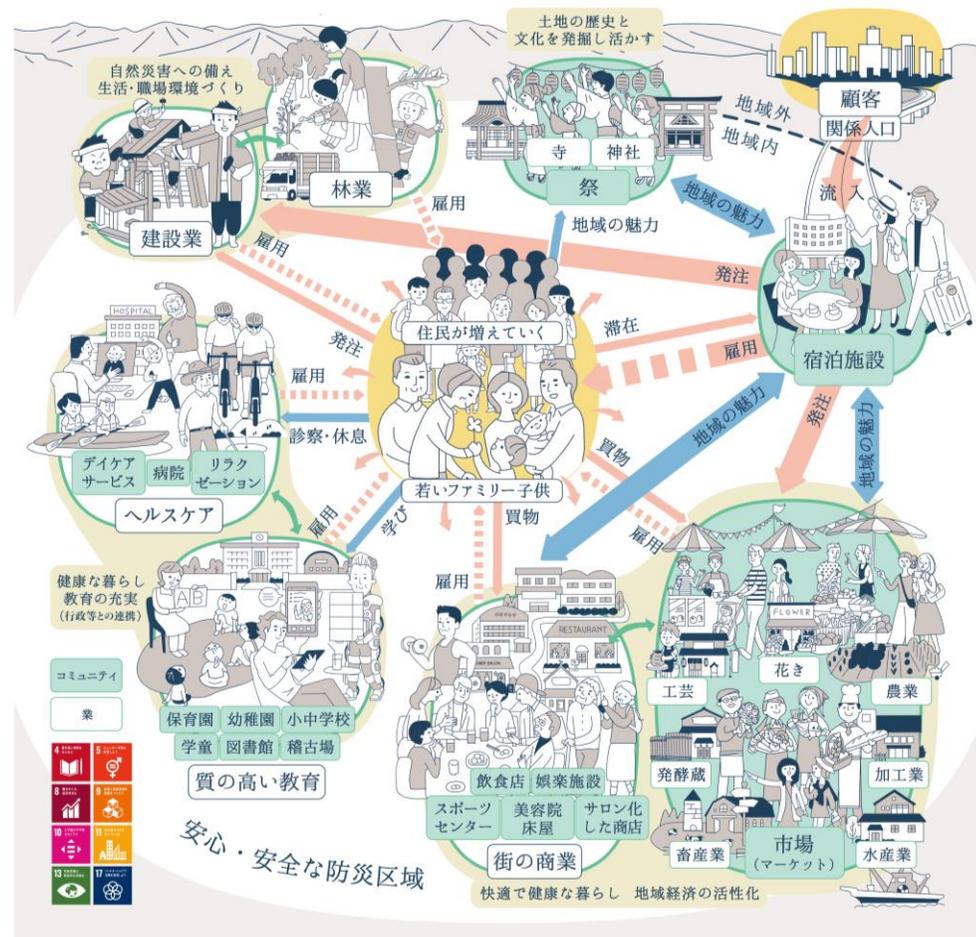


本投資法人のSDGsに係る取組みを全賃借人に共有し、より良い活動へ繋げる

- 本投資法人では、2020年より、サステナビリティポリシーのもと、SDGs活動の意義を深め協働していくことを目的に、テナントの全従業員へサステナビリティガイドを配布
- 2022年も、引き続き本取組みを実施し、SDGs活動の領域を拡大



地域における宿泊施設の役割と循環の考え方(注)



サステナブルで魅力ある「旅」と地域社会の実現に向けた、〈観光関連資産〉への投資対象資産拡張

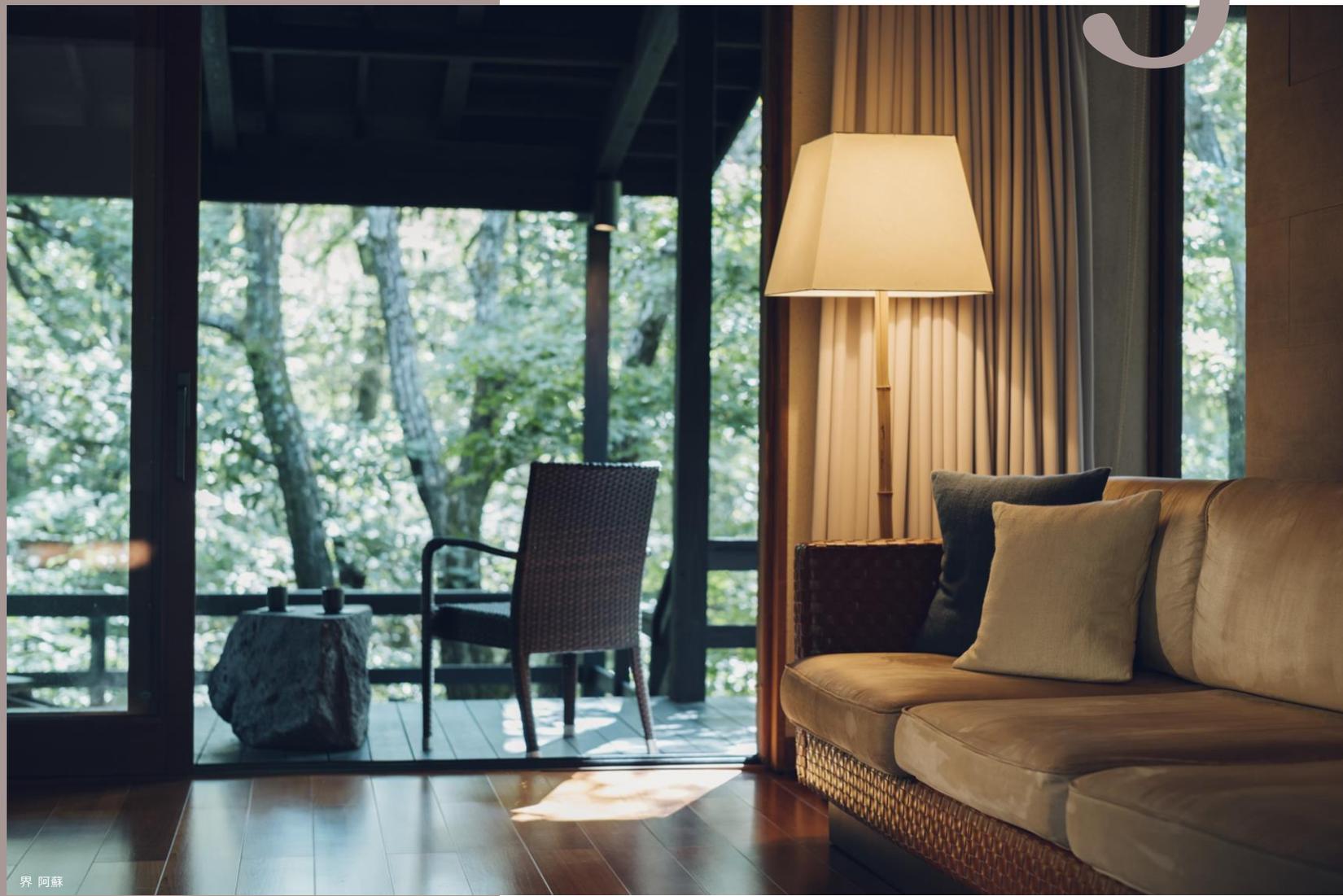
TOPICS

- 「旅」には欠かせない地域の伝統、文化、産業、景観、生態系などに資する観光関連資産への投資を通じて保全・魅力増大を図り、魅力あるニッポンの観光産業とサステナブルな地域社会の両面への貢献を果たし、ポートフォリオの持続可能な成長を企図する「観光立国リート」になることを目指します。
- 2023年1月開催の投資主総会において、規約変更議案を付議する予定です。

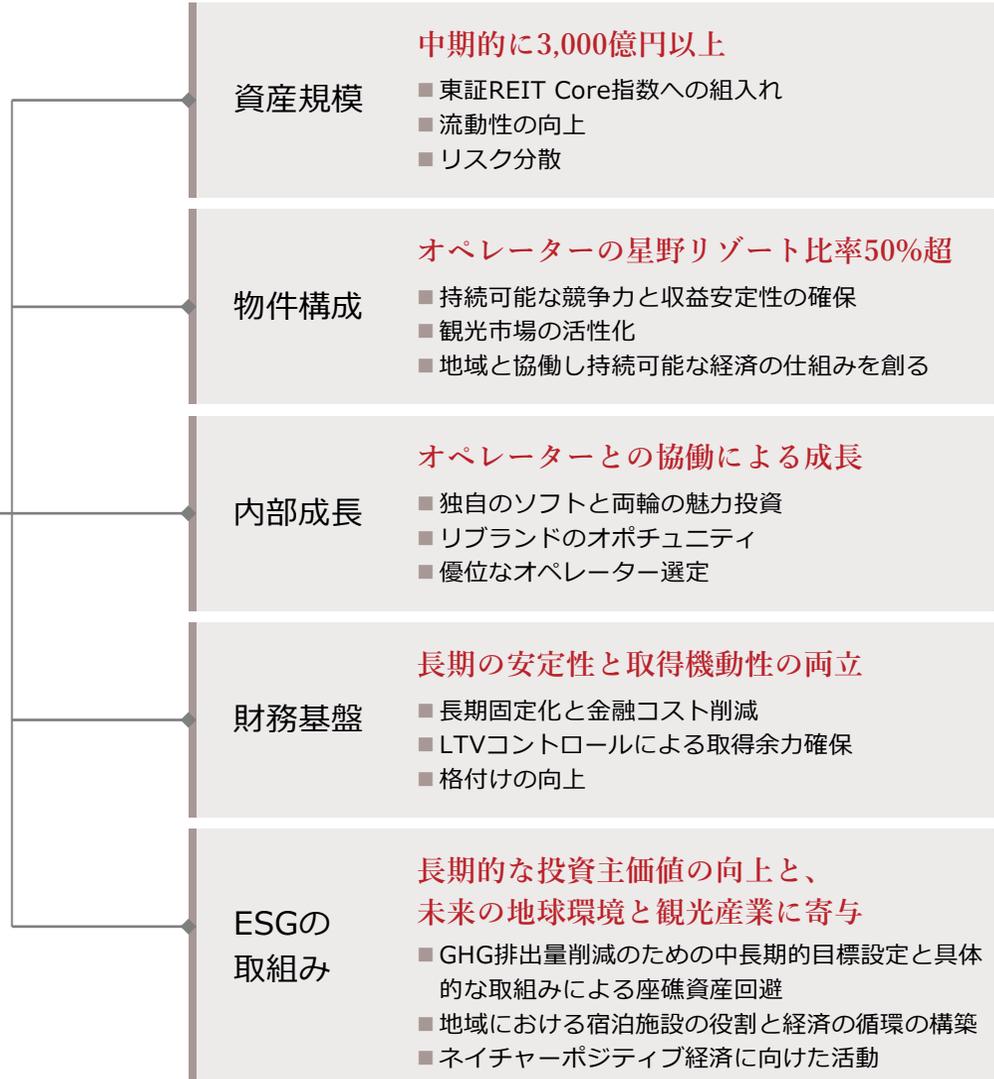
CHAPTER 3

今後の運用戦略

星野リゾート
REIT

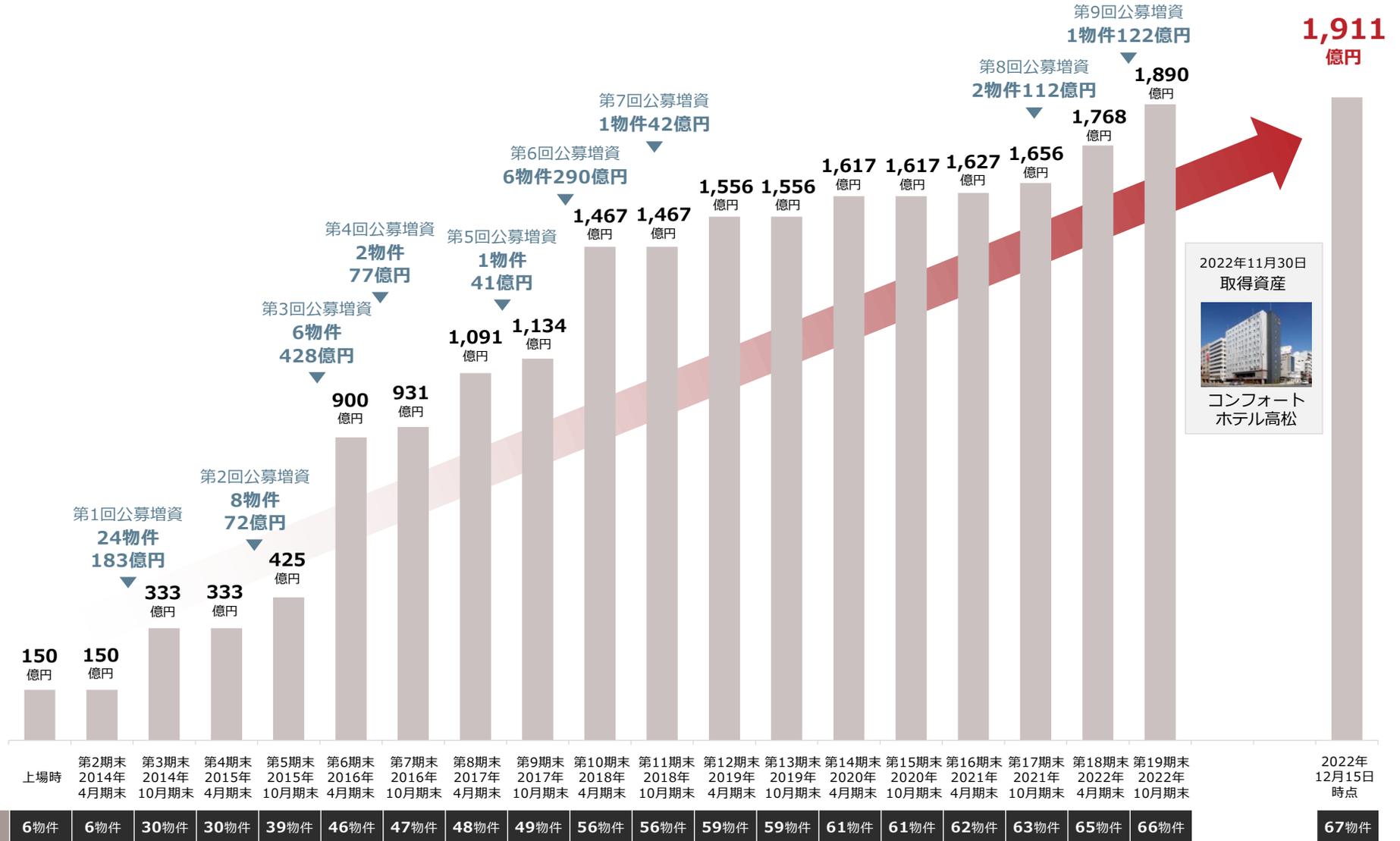


日本の観光産業の長期的な成長の果実を享受し、投資主の価値の最大化を図る観光立国REIT



資産規模の着実な成長

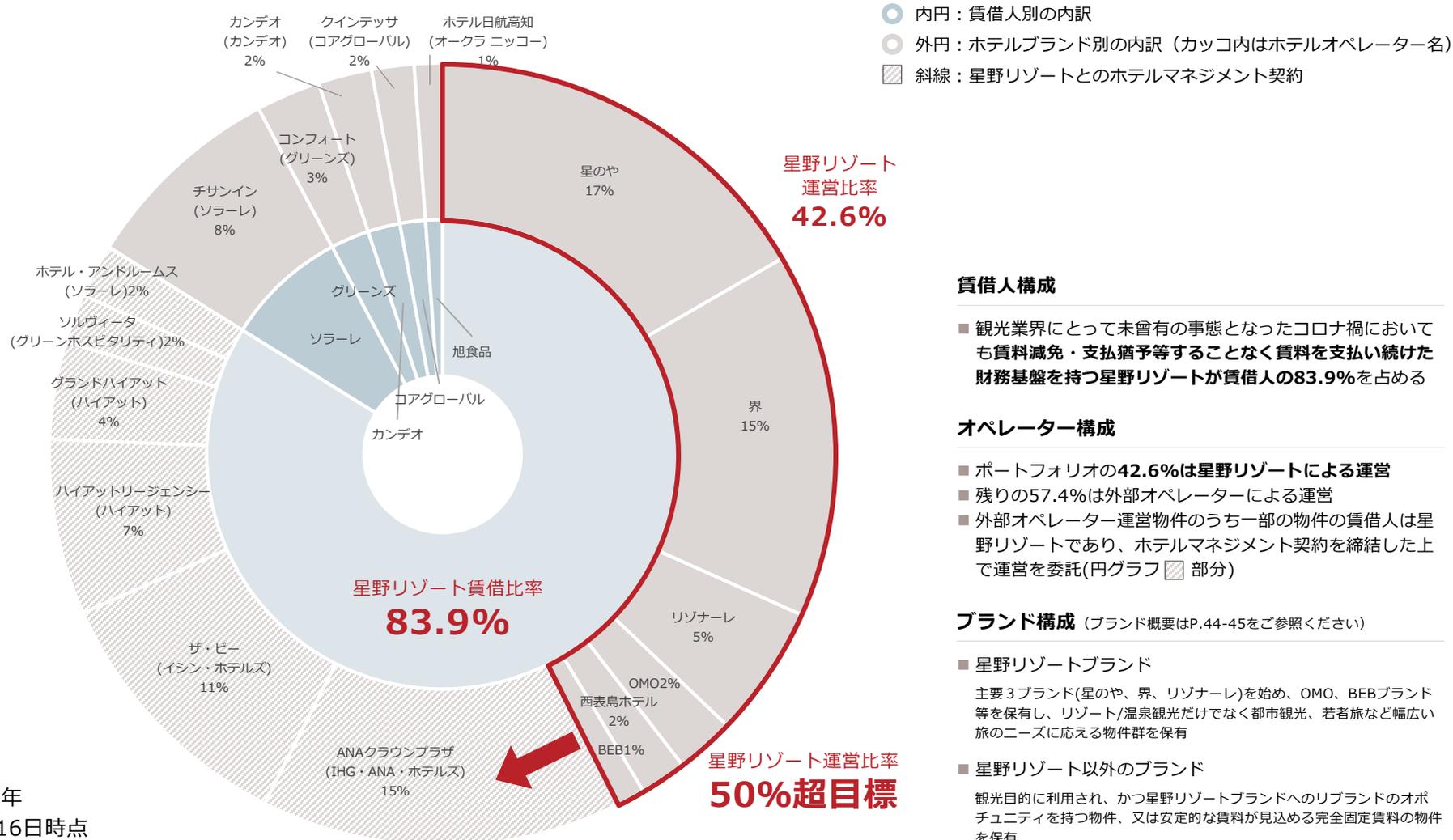
取得価格ベースの資産規模推移



ポートフォリオ構成

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）

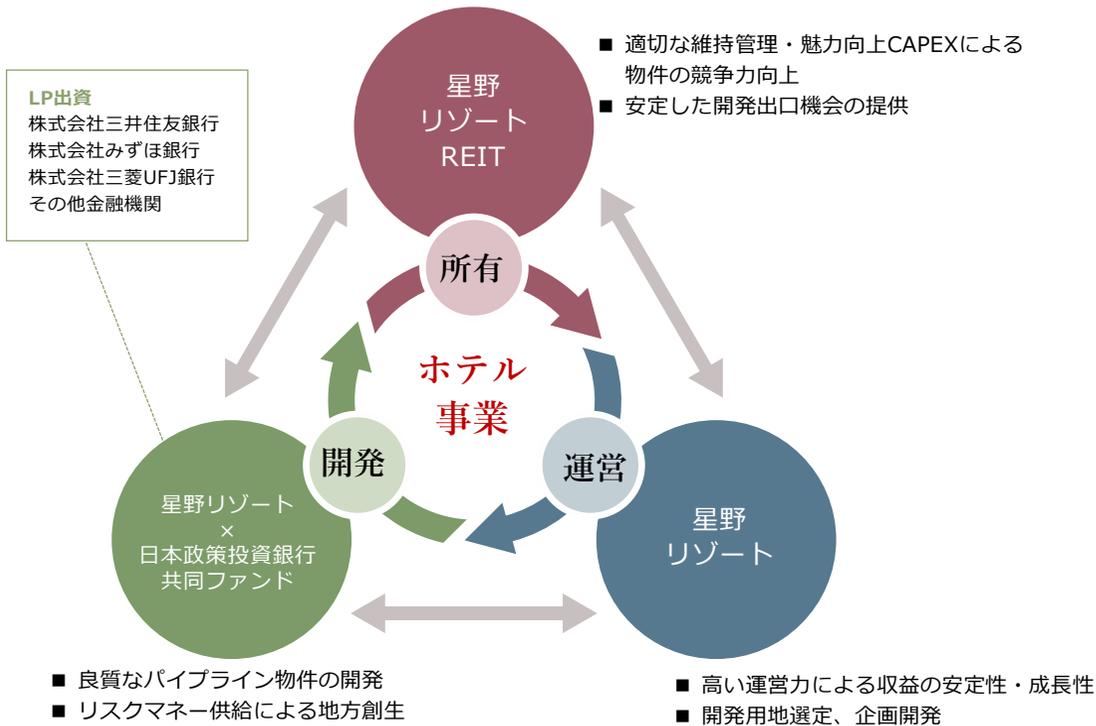


2022年
12月16日時点

星野リゾート×日本政策投資銀行（DBJ）共同ファンドによる豊富な取得機会

本投資法人（所有）・星野リゾートグループ（運営）・本共同ファンド（開発）が生み出す強力なパートナーシップの下、本投資法人は、競争力のある良質な物件の継続取得による外部成長を実現してきました。本投資法人は、今後も3者の成長サイクルの一翼を担い、持続的な外部成長とポートフォリオの質の向上を狙います。

本投資法人の基本戦略 ～3者による成長サイクル～



本ファンドの組成背景

- 1992年、星野リゾートは「運営」特化戦略を打ち出し、その高い運営力を活かし成長してきました。
- 2005年、星野リゾートは、ゴールドマン・サックス社が投資する温泉旅館運営パートナーとなり、「所有」と「運営」を分離させながら運営拠点を拡大させましたが、リーマンショックが起これ、星野リゾートはそれらの「所有」まで担うことになりました。
- 2013年、本投資法人が上場し、安定的に「所有」を担うことで、星野リゾートは「運営」に特化することが可能になるとともに、本投資法人は星野リゾートの高い運営力を活かして成長してきました。
- 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、2015年、ホテル事業において相対的にリスクの高い「開発」を担う DBJ 共同ファンドの組成が実現しました。
- DBJファンドの組成により、それまで「再生」案件を待つ立場であった星野リゾートは、自ら進出したい場所で、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。
- 本投資法人・星野リゾートグループ・本共同ファンドの三者の密接な協働が、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。

本共同ファンドを通じて、9物件の星野リゾートグループ運営物件が開発済み又は開発中

内5物件292億円(取得価格ベース)を本投資法人において取得済み



星野リゾート × DBJ共同ファンド保有物件



パイプライン一覧

本投資法人は、星野リゾートグループの運営力を活かした豊富な投資機会を有しています。

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
1992年	リゾナーレグアム
1995年	軽井沢ホテルプレストンコート
2003年	磐梯山温泉ホテル
2008年	界 熱海 (改築中)
2013年	界 日光
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 (共有持分22.53%)
2022年	界 ポロト
2022年	OMO7大阪
2022年	界 雲仙

星野リゾートグループ開発案件 (一部)

運営開始年	所在地
2023年(予定)	熊本県熊本市 (OMO5熊本)
2024年(予定)	奈良県奈良市 (旧奈良監獄)
2025年(予定)	山口県下関市 (リゾナーレ下関(仮称))
2025年(予定)	福井県勝山市
2026年(予定)	神奈川県横浜市 (OMO7横浜)
2026年(予定)	星のやロッジ ニセコ (仮称)
未定	奈良県明日香村
未定	京都府和束町
未定	東京都品川区五反田

WBF社(注) 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	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フォースティ札幌

メザニンローン債権/匿名組合出資

運営開始年	名称
2023年(予定)	OMO関西空港
未定	奥飛騨温泉旅館同業協会匿名組合出資持分

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	星のやパリ
2017年	界 アンジン
2018年	OMO5東京大塚
2018年	界 仙石原
2019年	星のやグーグァン
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	OMO3東京赤坂
2022年	OMO3札幌すすきの
2022年	OMO5小樽
2022年	OMO5金沢片町
2022年	BEB5沖縄瀬良垣
2022年	界 由布院
2022年	界 出雲
未定	OMO1東京川崎



コロナ禍の取組み及び今後の開業

星野リゾートグループはコロナ禍において、マイクロツーリズムや3密回避滞在、地域連携プロジェクト等の取組みをいち早く実施することで業績を維持・向上させ、その危機対応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グループの高い運営力が再評価されていると本投資法人は考えており、実際にコロナ禍において、星野リゾートグループは、多くの開業案件を進捗させ、事業拡大のスピードを加速させています。

2020年～2023年の開業施設一覧



TOPICS

コロナ禍における星野リゾートグループの主な取組み

■ マイクロツーリズムの提唱と3密回避滞在の提案

2020年4月以降、他の観光事業者に先駆けて、withコロナ期の新しい旅の在り方として「マイクロツーリズム」の提唱、「3密回避滞在」の提案をしました。

■ 最高水準を目指してのコロナ対策宣言

安心して非日常を楽しめるよう、「新ノーマルビュッフェ」、「大浴場の混雑度確認サービス」等の開発を進め、従来のサービスを迅速に進化させました。

■ 地域連携プロジェクト

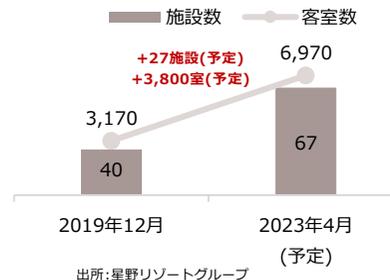
地域の産業や伝統文化を守るとともに、地元の人々に地域の魅力を再発見してもらうため、コロナ禍の影響を受けた事業者と積極的に連携を図り、地域経済の維持に貢献するための取組みを行いました。

■ マーケティングの進化とマイクロツーリズムの定着

2021年以降、全国を11のマイクロツーリズム商圏に区分し、各地のローカルメディアと連携して地域魅力を発信しました。星野リゾートグループは、コロナ禍初期からマイクロツーリズム需要の獲得に継続して取り組んできました。その結果として、多くの星野リゾートグループ運営物件においてその需要が定着し、コロナ禍でも一定の業績を確保できています。

2020年～2023年の開業状況

- 星野リゾートグループは、2020年以降、2023年4月までに、新たに27施設(計3,800室)を開業する予定です。
- 星野リゾートグループは、コロナ禍でも業績好調な高級温泉旅館ブランド「界」、都市観光ブランド「OMO」を中心に、アフターコロナの観光需要復活を見据え、全国に拠点を増やしています。



ESGの取組み

星野リゾート
REIT



気候変動もたらす温暖化や災害等の地球環境が悪化の一途を辿る現代においては、経営層やマネジメント層の強いリーダーシップのもと、環境・社会への貢献と利益の両立を実現し、新しい時代の競争力の源泉となる“CSV”（Creating Shared Value）を、持続可能性のある手法によって推進していくことが重要だと、本投資法人は考えています。また、本資産運用会社は、環境、社会ガバナンスの課題に対するステークホルダーの期待に応えるべく、これら地球規模の課題を、観光産業に従事する企業として、不動産価値、社会価値、企業価値に転換できるよう経営層のリーダーシップによって着実にそしてスピーディに解決していきます。

CSV : Creating Shared Value (共有価値の創造)

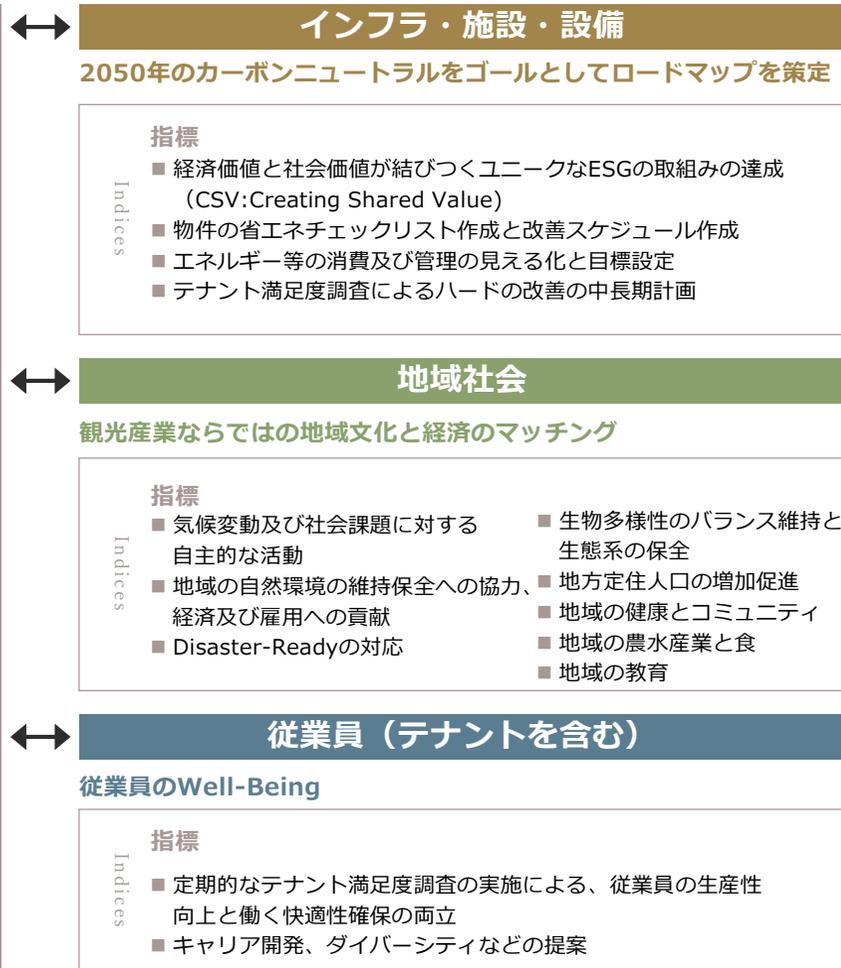
米国の経営学者であるマイケル・ポーター氏らによって提唱された。CSVは、営利企業が社会ニーズ（社会課題の解決）に対応することで、経済的価値と社会的価値をともに創造しようとするアプローチのこと。

観光産業ならではのESGの構築と推進

不動産運用の視点から、「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構築していきます。

観光産業ならではのエコシステム

不動産価値の最大化



本投資法人の環境運用

＜サステナビリティ目標＞

本資産運用会社は、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（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。

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。また、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。

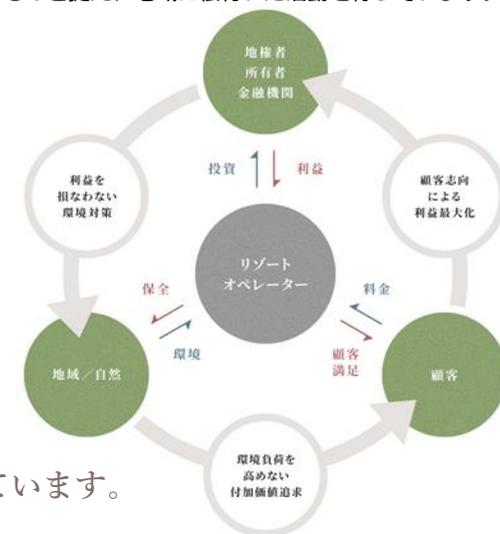
星野リゾートグループの環境経営

＜共存共栄のエコシステム＞

星野リゾートグループは、ホテルと地域は一心同体であると考えています。つまり、地域の魅力が高まることはホテルの業績に直結し、反対に、地域の魅力をホテルが発信することで、地域のブランド力を高めることに貢献できるものと捉え、地域に根付いた活動を行っています。

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あり、地域に存在する産地の技術、農林水産物、観光資源などが価値の源泉となると、星野リゾートグループは考えています。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、星野リゾートグループは考えています。

上記の思想によって、ユニークな取り組みを推進しています。



環境・社会課題への対応による、地域と不動産の新たな価値の創出

「星のや軽井沢」 - エネルギー自給システム "EIMY"

「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 (Energy In My Yard) です。約100年前から利用している水力発電に加え、施設の特徴を活かし、「地中熱」や「温泉の排湯」を利用したヒートポンプも活用しています。

ヒートポンプの動力の一部を賄う水力発電設備



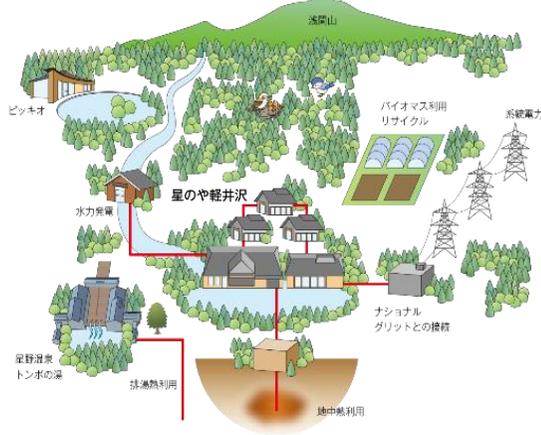
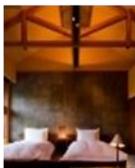
地中熱や温泉排湯を空調や給湯の熱源にするヒートポンプ設備



ゴミを28種類に分別し資源のリサイクルを推進



客室天井に設けられた「風楼」と呼ばれる通気口



「星のや竹富島」 - 海水淡水化装置の活用と地域との協働

「星のや竹富島」では、海水の淡水化により飲料水の自給を可能とする「海水淡水化熱源給湯ヒートポンプユニット」(注)を設置し、年間46トンのCO₂削減のみならず、災害時における島の人々への水の供給も可能にしています。

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



その他の効果
E: 年間約4万本に上っていた客室でのペットボトル入りミネラルウォーターの提供を廃止。竹富島の環境保全に貢献。
S: 竹富町と、道民者支援・指定避難所等に関する協定書を締結。島民へ安全な水の供給が可能。

「西表島ホテル」 - 世界自然遺産 西表島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ました。星野リゾートグループは、島の自然環境を保護しつつ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」を目指して、宿泊者も巻き込みながら活動しています。

エコロジカルなホテル運営

ゼロ・エミッションの達成に向け、取り組んでいます。

- ペットボトルの提供及び販売停止
- ウォーターサーバーの設置
- 洗剤レスのスマートランドリーの導入



ビーチクリーン

海洋環境の保全に向け、従業員による浜辺の清掃活動を行っています。



島の魅力と価値を感じるネイチャーツアー

絶滅危惧種や固有種等の「生物多様性」を守り継ぐ活動を行っています。

- イリオモテヤマネコ痕跡ツアー
- 自然環境を学ぶ「世界遺産の学校」の開催



イリオモテヤマネコの保護活動

絶滅危惧種・イリオモテヤマネコのロードキル防止のため、道路での視認性を高める草取り活動等を行っています。

- 「イリオモテヤマネコの学校」の開催



環境 (E) への取組み

環境パフォーマンス (注1)

エネルギー消費量

期間 (注2)	2019年度	2020年度	2021年度
物件数 (注3)	56	57	61
エネルギー消費量 (MWh)	155,083	124,934	163,116
エネルギー消費量原単位 (注4) (kWh/m ²)	342.2	272.0	330.4

GHG排出量

期間 (注2)	2019年度	2020年度	2021年度
物件数 (注3)	56	57	61
温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO ₂)	50,133	41,827	51,274
温室効果ガス (GHG) 排出量原単位 (注5) (kgCO ₂ /m ²)	110.6	91.1	103.9

水消費量

期間 (注2)	2019年度	2020年度	2021年度
物件数 (注3)	58	60	63
水消費量 (m ³)	1,881,761	1,336,263	1,508,187
水消費量原単位 (注6) (m ³ /m ²)	4.3	2.9	3.1

廃棄物

期間 (注2)	2019年度	2020年度	2021年度
物件数 (注3)	11	11	50
廃棄物重量 (t)	1,937	1,036	2,441
リサイクル率 (注7) (%)	29.7	35.5	17.6

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。
- グリーンリース契約を実行することで、光熱費削減等による収益改善や地球環境の改善につなげることを目指しています。

グリーンリース契約締結状況 (2022年10月31日時点)

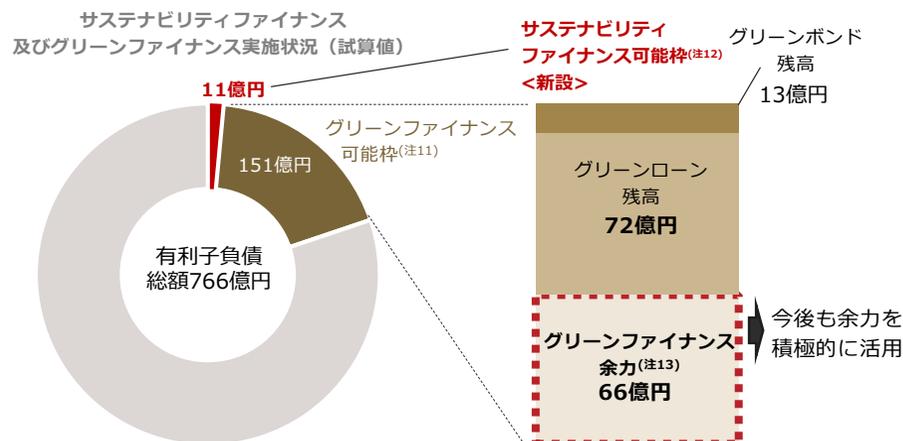


サステナビリティに関する外部評価 (注10)

取得年	物件名称(評価取得棟)	BELS	CASBEE
2019	界 鬼怒川 (ロビー客室棟他)	★★★★★	
	クインテッサホテル大阪心斎橋	★★★	
2020	界 アルプス (フロント棟)	★★★★	
	BEB5軽井沢	★★	
2021	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	★★	
	星のや軽井沢 (ハルニレテラス)		Sランク (★★★★★)
2022	ANAクラウンプラザホテル広島	★★	
	ANAクラウンプラザホテル富山	★	
	星のや沖縄 (客室1~7号棟)	★★★★★	
	界 長門 (本館)	★★★★★	
	界 霧島	★★★★★	
	界 別府	★★★★★	
	星のや竹富島 (客室ズーキの一部)	★★★	
星のや京都 (舟待合)	★★★		

サステナビリティファイナンス・グリーンファイナンスの取組み

- 投資法人は、サステナビリティファイナンスとグリーンファイナンスを積極的に活用し、資金面でのESGの取組みを更に推進していく方針です。



社会（S）への取り組み

テナント満足度調査の実施

< 星野リゾート・リート投資法人 >

本投資法人が保有する物件のうち34物件のテナント従業員を対象に、働きやすさや健康増進等 Well-Beingの観点も盛り込んだ満足度調査を実施し、54.0%の方から回答を得ました。

本投資法人は、快適なバックヤードの整備が労働生産性やモチベーションの向上につながると考えており、今回の調査結果を活用し計画的に修繕を行っています。今後もステークホルダーの意向を踏まえながら、安心安全に働ける場所を作ることはもちろん、労働生産性やモチベーションの向上に資する投資を行うことで、不動産価値の最大化に努めます。

本資産運用会社の従業員に向けた取り組み

< 星野リゾート・アセットマネジメント >

星野リゾートグループでは、以前より、ダイバーシティを促すフラットな組織文化が企業競争力の源泉だと考えてきました。したがって、組織の階層を可能な限りフラットに維持し、いつでも言いたいことを誰にでも言うことができる人間関係があり、年齢、性別に関係なく会社が何をすべきか自由に活発な議論がなされる組織文化を有していると、星野リゾートグループは自負しています。

また、本資産運用会社の従業員向けに年1回従業員満足度調査を実施し、働きやすい環境づくりに努めています。

なお、本資産運用会社の人事データは、以下のとおりです。

本資産運用会社の人事データ（各年度12月31日現在）

	2019年	2020年	2021年
従業員数合計	24名	27名	34名
男性	13名	14名	21名
女性	11名	13名	13名
男性割合	54%	52%	62%
女性割合	46%	48%	38%
男性管理職割合	100%	100%	83%
女性管理職割合	0%	0%	17%
年間離職率	23.1%	4.2%	10.7%
時間外労働時間（月平均）	20時間	23時間	27時間

快適性と労働生産性の向上を企図した改修事例

「界 遠州」 雑談や一人寛く時間を選べる仕様に

洗面台の増設、鏡の拡張等

TOPICS



「界 玉造」

広い畳の間を設置

食堂を拡充



地域社会への貢献

< 星野リゾートグループ「界」-手わざのひととき>

- 「界」では、地域の文化を継承する職人や作家、生産者の方の希少な技を宿泊客が間近で見たり、一緒に行うことができる文化体験「手わざのひととき」を実施しています。
- 本企画を通して、地域文化の振興・継承や地域経済の維持に貢献することは、ひいては星野リゾートグループの運営力向上にもつながるものと、本投資法人は考えています。

界 松本×桔梗ヶ原の老舗ワイナリー「五一わいん 林農園」

ブドウ栽培からこだわる醸造家に学び、ワインの世界観を深める収穫・試飲体験



界 川治×大子那須緒100%の「烏山和紙」

烏山和紙作業場の「和紙の里」を訪れ、伝統工芸士から学ぶ紙漉き体験



星野リゾートについて

星野リゾート
REIT



星野温泉旅館（開業当時）

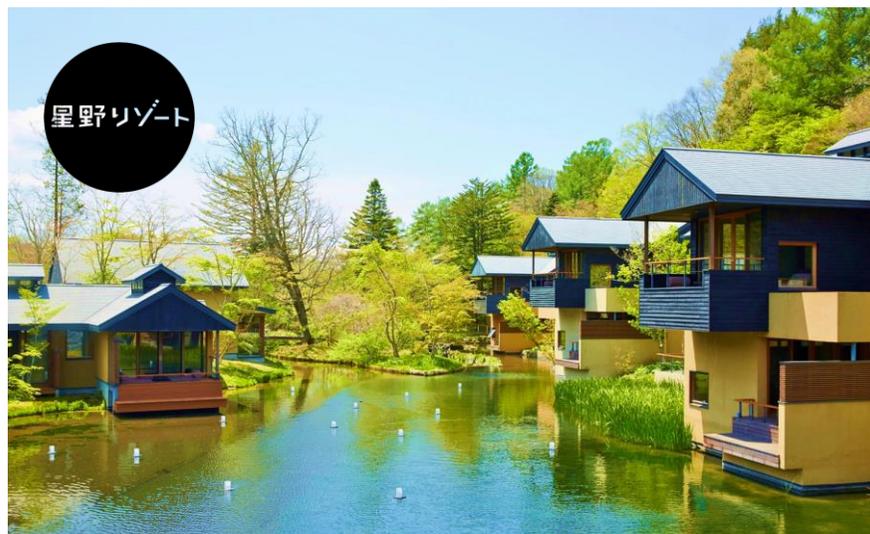
星野リゾートの歩み

「旅産業は、世界で最も大切な平和維持産業になっている」

世界の人たちを友人として結んでいく、

こういう視点で次の100年の事業に取り組み、

「夢は大きく、運営は地道に」を心がける企業です。



ホテル事業



所有

星野リゾート・リート投資法人



運営

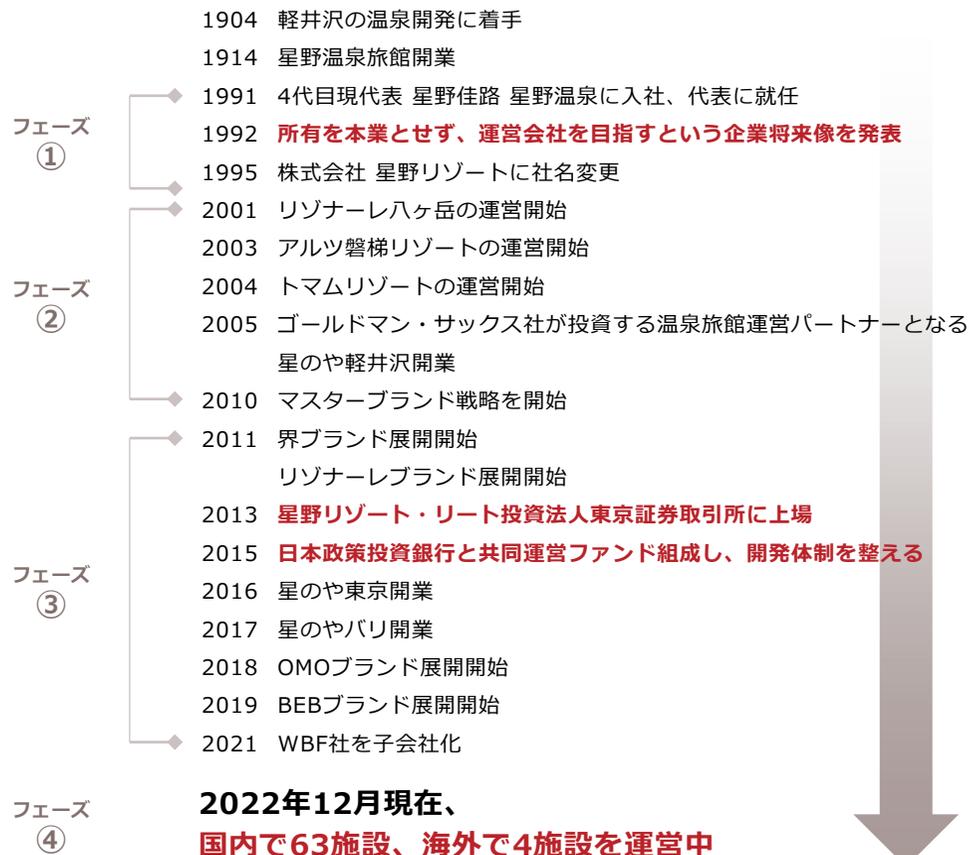
星野リゾート



開発

DBJ共同ファンド

沿革



【フェーズ①】 1991年-2000年 ホテルオペレーターとしてのノウハウを蓄積

【フェーズ②】 2001年-2010年 大型リゾート・温泉旅館案件の再生と主要3ブランドの立ち上げ

【フェーズ③】 2011年-2020年 所有と運営と開発を分離する事業モデルを構築

【フェーズ④】 2021年～ 日本旅館を世界へ

星野リゾートの強み

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



星のや
HOSHINOYA Flagships

独創的なテーマで
圧倒的非日常へいざなうブランド
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



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
へブ

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



**その他の
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

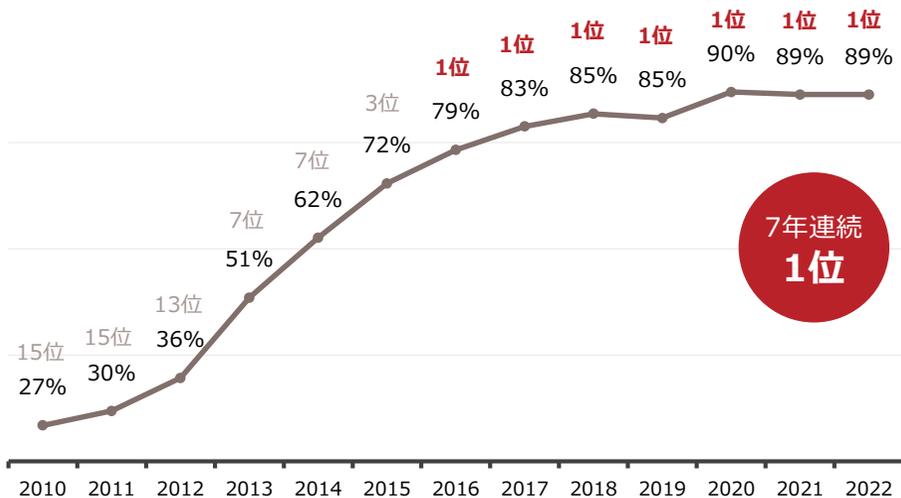


日帰り施設
Daytrip Destinations

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

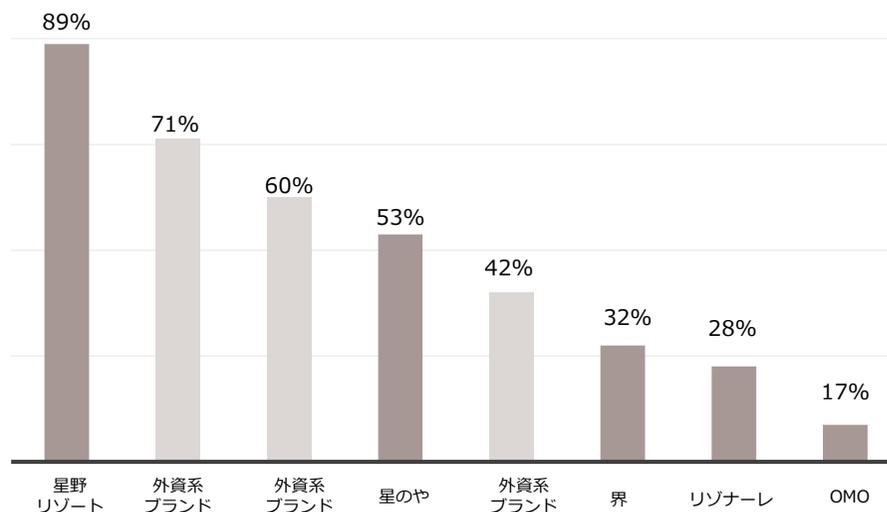
「星野リゾート」のホテルブランド認知率の推移（国内）

（出所）星野リゾート調査



ホテルブランド別 認知率（2022年）

（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

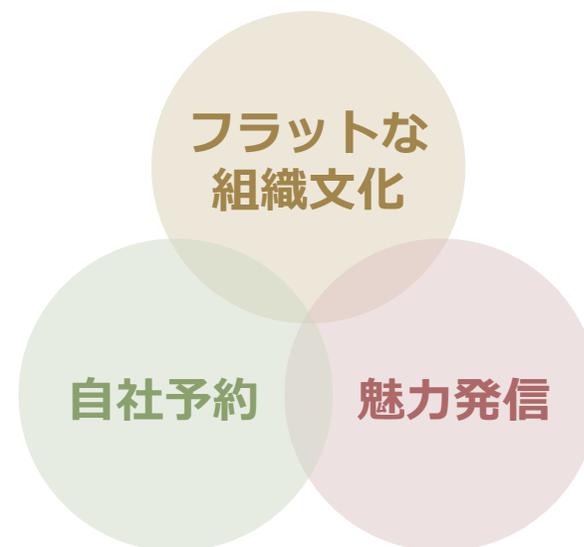
- 経営情報の共有による自律したPDCAサイクル
- 活発に議論できるフラットな人間関係

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

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



地域連携プロジェクト事例

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。(注)

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×OMO5 東京大塚  いちご農園×界 日光,川治,鬼怒川  貸切舟と老舗菓子店×星のや東京  信州応援マルシェ×軽井沢 星野エリア  ワイナリー×界 松本  ミルクジャムの商品化×リゾナーレ那須	 弘前市のりんご援農×界 津軽  美食フェア×星野リゾート 青森屋  美食フェア×星野リゾート 奥入瀬溪流ホテル	 ご近所出前カフェ×OMO7旭川  ご近所物産展×OMO7旭川	 お茶羊羹の開発×界ブランド
伝統の継承・作り手の救済	 やちむん作家×星野リゾート バンタカフェ  琉球三味線の演者×星のや竹富島	 島田市茶業振興協会×界 遠州  信州の漬物屋×界 アルプス	 益子焼作家×界 日光,川治,鬼怒川  小田原提灯店×界 箱根  アーティスト×界 仙石原			
アクティビティ		 遠州手筒花火師×界 遠州  出雲の酒蔵×界 玉造	 ワインフェス×リゾナーレ 八ヶ岳  那須ディスカバリー-BOX×リゾナーレ那須	 ねぶた師×星野リゾート 青森屋  弘前ねぶた絵師×界 津軽	 花火師×星野リゾート トمام	
観光事業者との連携			 秋のスカイバス×界 日光,川治,鬼怒川  夜のスカイバス東京×星のや 東京	 スカイバス東京×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）に協賛している取り組みです。

スモールマスマーケティングの展開

星野リゾートグループは、多種多様なスモールマス（大多数ではないものの、一定の市場規模を持つ顧客層）ごとに需要の創出を狙うスモールマスマーケティング戦略を掲げ、顧客の年齢層や行動様式などに合わせたサービスを提供しています。（注1）

シニア

70歳以上限定 温泉旅館サブスク(注2)
「温泉めぐり 界の定期券」



ミレニアル世代 Z世代

20代をメインターゲットとする
サブブランド「BEB」の展開



愛犬家

愛犬と泊まれるホテル・旅館を
9施設から46施設に拡大

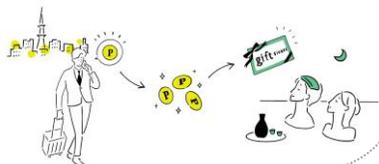


ビジネス

フレキシブルオフィスを展開する
「WeWork Japan」とサービス連携



星野リゾートグループ初のポイントプログラム
「OMO (おも) ポイント」



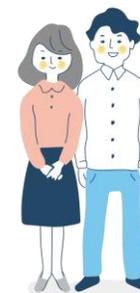
北海道民

セイコーマートクラブ会員限定
「旅々貯まる北海道旅プロジェクト」



新たな市場

株式会社 KabuK Styleが
提供する旅のサブスク
「HafH (ハフ)」と提携開始



CHAPTER
6

Appendix



星野リゾート
REIT

保有物件のブランド別概要①

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

2022年12月15日時点

オペレーター	星野リゾート				
ブランド名					
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 (注2)	約43,000円	約37,000円 (注3)	約11,000円	約15,000円 (注4)
代表的な施設	 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	5	2	13	1	1
取得価格合計 (比率)	31,803 百万円 (16.6%)	8,250 百万円 (4.3%)	28,823 百万円 (15.1%)	4,619 百万円 (2.4%)	2,170 百万円 (1.1%)

保有物件のブランド別概要②

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

2022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 イシシ・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	
年間ADR(注)	約6,000円	約13,000円	約29,000円	約16,000円	
代表的な施設	 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	
取得価格合計 (比率)	15,995 百万円 (8.4%)	28,401 百万円 (14.9%)	7,700 百万円 (4.0%)	16,000 百万円 (8.4%)	20,800 百万円 (10.9%)

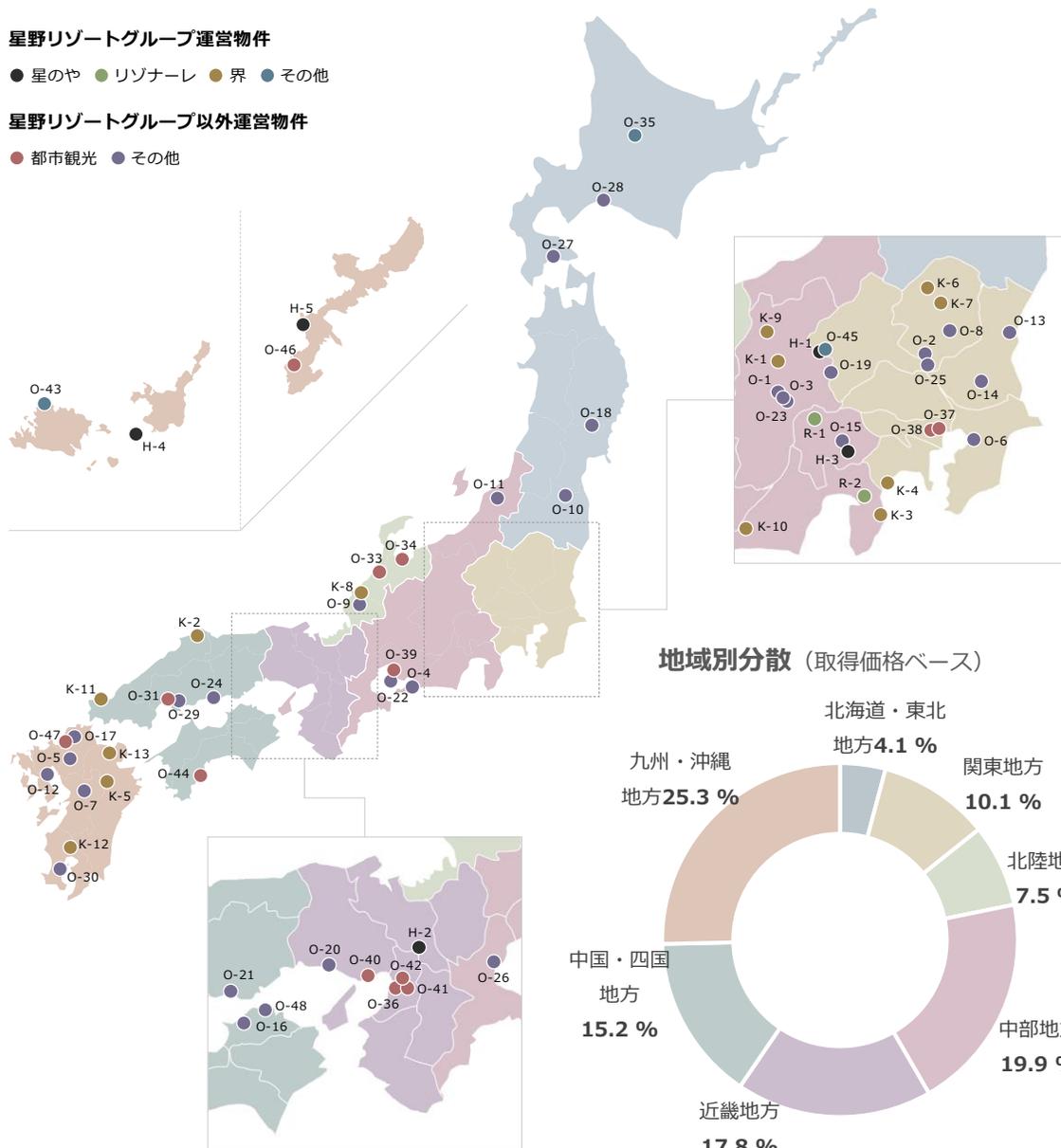
ポートフォリオの状況

星野リゾートグループ運営物件

● 星のや ● リゾナーレ ● 界 ● その他

星野リゾートグループ以外運営物件

● 都市観光 ● その他



分類	物件番号	物件名称
----	------	------

< 星野リゾートグループ運営物件 >

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
H-5	星のや沖縄
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 玉造
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

< 星野リゾートグループ以外運営物件 >

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

分類	物件番号	物件名称
----	------	------

O-44	ホテル日航高知旭ロイヤル
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
O-48	コンフォートホテル高松

インバウンド比率

星野リゾート運営物件

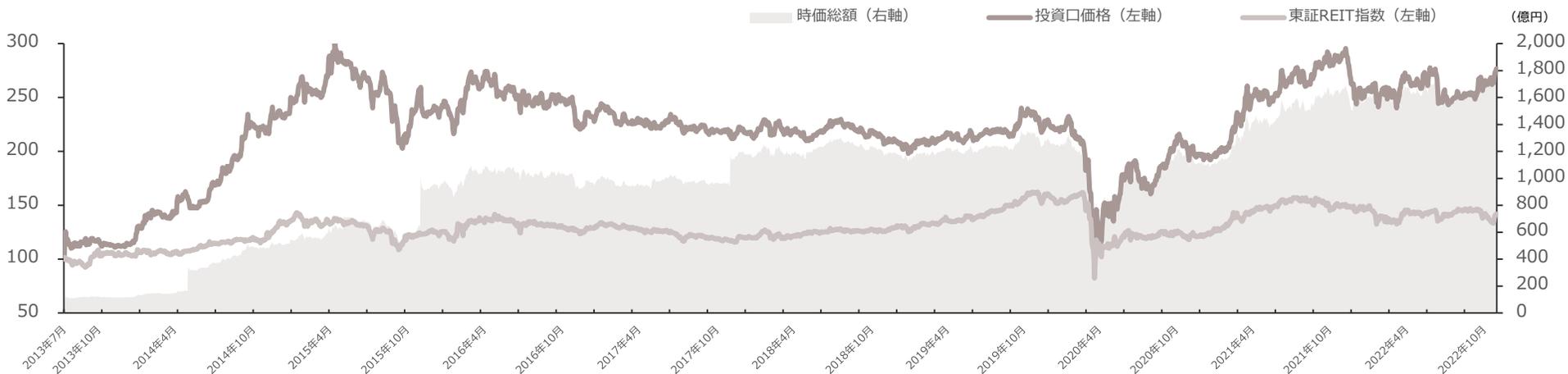
物件名	2020年11月 ～2021年10月	2021年11月 ～2022年10月	対前年 同期
星のや軽井沢	0.2%	1.8%	+1.6pt
星のや京都	0.1%	4.3%	+4.2pt
星のや富士	0.4%	2.3%	+1.9pt
星のや竹富島	0.2%	0.5%	+0.3pt
星のや沖縄	-	1.1%	+1.1pt
リゾナーレ八ヶ岳	0.0%	0.1%	+0.1pt
リゾナーレ熱海	0.0%	0.1%	+0.1pt
界 松本	0.0%	0.6%	+0.5pt
界 玉造	0.0%	0.1%	+0.1pt
界 伊東	0.0%	0.3%	+0.3pt
界 箱根	0.0%	0.8%	+0.8pt
界 阿蘇	0.1%	0.3%	+0.2pt
界 川治	0.0%	0.1%	+0.1pt
界 鬼怒川	0.0%	0.2%	+0.2pt
界 加賀	0.0%	0.1%	+0.0pt
界 アルプス	0.0%	0.3%	+0.3pt
界 遠州	0.0%	0.1%	+0.1pt
界 長門	0.0%	0.1%	+0.1pt
界 霧島	-	0.1%	+0.1pt
界 別府	-	0.2%	+0.2pt
OMO7旭川	0.4%	0.3%	-0.1pt
西表島ホテル	0.0%	0.0%	+0.0pt
BEB5軽井沢	-	0.1%	+0.1pt

星野リゾート以外運営物件

物件名	2020年11月 ～2021年10月	2021年11月 ～2022年10月	対前年 同期
ロードサイド22物件	0.0%	0.0%	+0.0pt
ANAクラウンプラザホテル広島	1.2%	5.5%	+4.3pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	0.1%	1.3%	+1.2pt
ANAクラウンプラザホテル富山	0.1%	1.9%	+1.8pt
ハイアットリージェンシー大阪	2.4%	26.8%	+24.4pt
グランドハイアット福岡	1.8%	6.3%	+4.5pt
ザ・ビー 赤坂	1.3%	2.3%	+1.0pt
ザ・ビー 三軒茶屋	0.2%	1.5%	+1.3pt
ザ・ビー 名古屋	0.4%	1.7%	+1.3pt
ザ・ビー 神戸	0.1%	1.9%	+1.8pt
ホテル・アンドルームス大阪本町	0.0%	0.9%	+0.9pt
ソルヴィータホテル那覇	0.1%	0.0%	-0.1pt
クインテッサホテル大阪心斎橋	8.2%	1.0%	-7.2pt
ポートフォリオ全体	0.4%	2.0%	+1.6pt

時価総額及び投資口価格の推移・2022年10月期末の投資主状況

時価総額及び投資口価格の推移 (注1)



(注3)

投資主構成 (2022年10月31日時点) (注2)

■ 個人 ■ 金融機関 (金融取引業者含む) ■ その他の国内法人 ■ 外国法人等



所有者別投資口数
合計255,558口

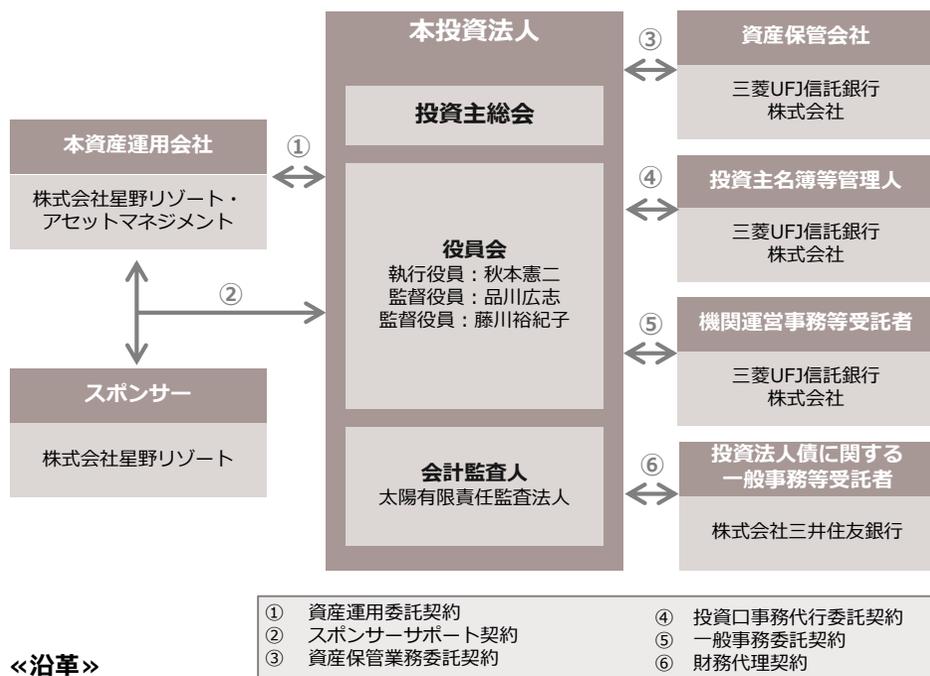
所有者別投資主数
合計20,073人

83人 (0.41%)
309人 (1.53%)
257人 (1.28%)

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)	42,641	16.68
株式会社日本カस्टディ銀行 (信託口)	34,284	13.41
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	7.73
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,394	4.45
株式会社ホライズン・ホテルズ	4,732	1.85
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)	4,038	1.58
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT (常任代理人:香港上海銀行東京支店)	2,998	1.17
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)	2,987	1.16
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	2,884	1.12
JP MORGAN CHASE BANK 385781 (常任代理人:株式会社みずほ銀行決済営業部)	2,790	1.09
合計	128,525	50.29

本投資法人及び本資産運用会社の概要

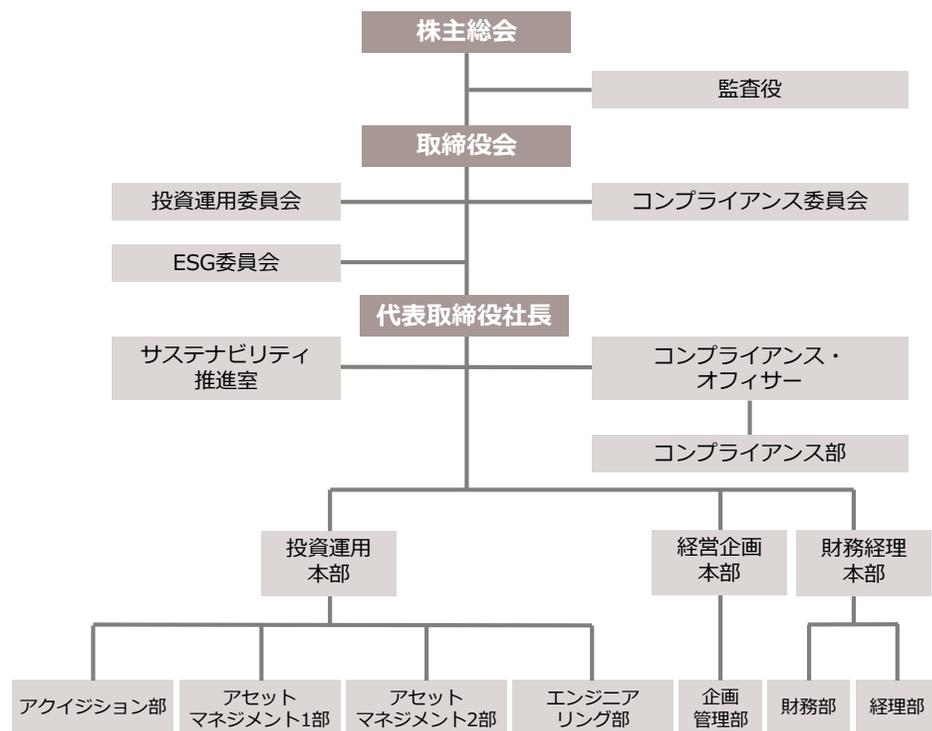
本投資法人の仕組図



「沿革」

- 2013年2月28日**
設立企画人（株式会社星野リゾート・アセットマネジメント）による
投信法第69条第1項に基づく本投資法人の設立に係る届出
- 2013年3月6日**
投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
- 2013年3月25日**
投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
- 2013年4月10日**
内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施
（登録番号 関東財務局長 第84号）
- 2013年7月12日**
東京証券取引所 不動産投資信託証券市場への上場（銘柄コード：3287）
- 2013年7月16日**
資産運用の実質的な開始

資産運用会社の組織図



「会社概要」

商号 株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
住所 東京都中央区京橋三丁目6番18号
設立 2010年5月14日
資本金 1億円
株主 株式会社星野リゾート 100%
登録・認可等 金融商品取引業登録 関東財務局長（金商）第2405号
 取引一任代理等認可 国土交通大臣認可第74号
 宅地建物取引業免許 東京都知事(3)第94316号

P7

- (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。「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)、「星のや沖縄」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) 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。

P8

- (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。

P10

- (注1) 係数は物件別の賃貸借契約により異なります。
- (注2) 「界 玉造」について、2022年11月1日付で、「固定賃料+変動賃料(施設売上基準)」から「固定賃料+変動賃料(施設利益基準)」に賃料形態を変更しています。

P12

- (注1) 比率の算出にあたっては、「リゾナーレ大阪(ハイアットリージェンシー大阪内)」の開業に伴い、「ハイアットリージェンシー大阪」の取得価格を、「ハイアットリージェンシー大阪」、「リゾナーレ大阪」のそれぞれの客室数で按分しています。以下同じです。
- (注2) 2022年5月に実施したリファイナンスも含まれます。
- (注3) 「総調達額」は、2021年5月第三者割当増資、2021年11月公募増資及び2022年7月公募増資における払込金額の合計額を記載しています。

P13

- (注) ソウル便は2022年11月23日より運航再開しています。なお、12月8日時点において、台北便は2023年1月19日より運航再開予定、香港便及び上海便は再開時期未定となっています。最新の就航状況は高松空港ホームページをご確認ください。

P14

- (注1) 本頁及び次頁に記載の内容は本書の日付現在の情報であり、今後予告なく変更される可能性があります。
- (注2) 画像はアトリエールム デラックスです。

P18

- (注1) 2018年5月以降に取得した物件は含みません。
- (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月以前の数値は記載していません。

P19

- (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・2022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月及び2022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) 2019年1月以降に取得している物件は含みません。

P21

- (注) 「星のや5物件」のうち「星のや沖縄」は2022年7月1日取得のため、対前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。

P22

- (注1) 「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5行)」とは、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社日本政策投資銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社京都銀行をいいます。
- (注2) 「借入金利(年率)」は、固定金利の適用又は金利スワップ契約締結による金利の固定を行っています。以下同じです。

P24

(注) 本投資法人のサステナビリティ投資方針等を分かりやすく伝える目的で本資産運用会社が作成した概念図であり、記載の内容の正確性やその実現を保証するものではありません。

P30

(注) 「WBF社」とは、WBFホテル&リゾート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いいます。以下同じです。

P34

(注) 「海水淡水化熱源給湯ヒートポンプユニット」とは、「ゼネラルヒートポンプ工業株式会社」と「株式会社エナジア®」が「星のや竹富島」への導入のために開発した製品であり、本書の日付現在特許を出願中です。

P35

(注1) 記載の各数値については、各物件のオペレーターから提供を受けた数値に基づいています。

(注2) 集計期間は、毎年4月～3月です。

(注3) 本投資法人が保有する物件のうち、データ取得面積が100%の物件を対象としています。

(注4) 原単位の計算方法は、(保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件のエネルギー消費量) ÷ 原単位分母 (保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の面積 (㎡)) として計算しています。

(注5) 原単位の計算方法は、(保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の温室効果ガス (GHG) 排出量) ÷ 原単位分母 (保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の面積 (㎡)) として計算しています。

(注6) 原単位の計算方法は、(保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の水消費量) ÷ 原単位分母 (保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の面積 (㎡)) として計算しています。

(注7) リサイクル率の計算方法は、(保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の廃棄物リサイクル量) ÷ (保有物件のうちデータ取得面積が100%の物件の廃棄物発生量) として計算しています。

(注8) 賃貸可能面積は、各物件の賃貸借契約等に基づき記載しています。

(注9) 「賃貸可能面積ベースの締結割合」は、以下の計算式により算出しています。

「賃貸可能面積ベースの締結割合」= グリーンリース契約締結済の物件の賃貸可能面積合計 ÷ ポートフォリオ全体の賃貸可能面積合計 × 100

(注10) 物件によっては、棟毎に評価が分かれることがありますが、その場合は各物件において最も高い評価を獲得した棟 (評価取得棟) の評価結果を記載しています。

(注11) 「グリーンファイナンス可能枠」は、本投資法人が策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき、本資料の日付現在における適格クライテリアを満たす物件の取得価格合計に2023年4月期末の予想LTVを乗じ算出しています。

(注12) 「サステナビリティファイナンス可能枠」は、本投資法人が策定したサステナビリティファイナンス・フレームワークに基づき、本資料の日付現在における適格クライテリアを満たす物件の取得価格合計に2023年4月期末の予想LTVを乗じ算出しています。

(注13) 「グリーンファイナンス余力」は、グリーンファイナンス可能枠の金額から、本資料の日付現在本投資法人が実施しているグリーンファイナンス (グリーンローン及びグリーン債券) の元本残高を控除して算出しています。

P41

(注) 星野リゾートが本書の日付までに実施した主な地域連携プロジェクト事例を纏めたものであり、本書の日付現在において各施設で実施していることを保証するものではありません。

P42

(注1) 当ページに記載の各サービスは、本資料の日付現在、星野リゾートグループが提供しているサービスの一例です。なお、本投資法人の保有資産以外で提供されているサービスを含みます。

(注2) 好評につき、定員組数に達したため受付を終了しました。なお、追加申込の開始予定は未定です。

P44

(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) 星のやブランドの年間ADRは、星のや4物件を記載しており、「星のや沖縄」は含みません。

(注3) 界ブランドの年間ADRは、界13物件から「界 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4) 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。

P45

(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。

P48

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

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

(注3) 比率とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切捨てにより記載しています。なお、2022年10月1日付で実施された、株式会社ホライズン・ホテルズを吸収合併継続会社とし、株式会社HRO及び株式会社IHBを吸収合併消滅会社とする合併を考慮し、株式会社ホライズン・ホテルズの所有投資口数は、投資主名簿上に記載の株式会社ホライズン・ホテルズの所有投資口数に、株式会社HRO及び株式会社IHBの所有投資口数を合算し算出しています。また、本表の記載順及び比率は、当該算出を考慮して記載しています。

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

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

本資料には、星野リゾート・リート投資法人（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、また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

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

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

本資料には、星野リゾートグループ所有施設、DBJ共同ファンド所有施設、WBF社所有施設等、本書の日付現在本投資法人の保有物件に含まれない物件が記載されることがあります。主なスポンサーパイプライン一覧に記載の物件を含め、これらの物件について、本書の日付現在本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。なお、本書の日付現在の本投資法人の保有物件については、P.46「ポートフォリオの状況」をご参照ください。

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

お問い合わせ TEL : 03-5159-6338

不動産投資信託証券発行者 星野リゾート・リート投資法人（銘柄コード：3287）

資産運用会社株式会社 星野リゾート・アセットマネジメント（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2405号、一般社団法人投資信託協会会員）