

Hoshino

星野リゾート
REIT

決算説明資料

2024年4月期 | 第22期

Hoshino Resorts REIT, Inc. Presentation Materials

証券コード：3287

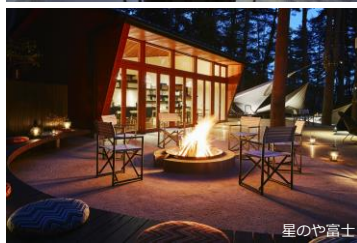
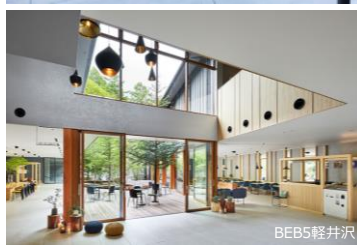
<https://www.hoshinoresorts-reit.com>

資産運用会社
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
2024年6月17日



ニッポンの観光産業の
成長の果実を享受できる
仕組みを作る

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



Chapter 1.	決算概要	05
Chapter 2.	第10回公募増資の概要及び運用ハイライト	10
Chapter 3.	今後の運用戦略	28
Chapter 4.	ESGの取組み	35
Chapter 5.	Appendix① スポンサー 星野リゾートについて	40
Chapter 6.	Appendix② 本投資法人及びポートフォリオについて	44

文中の注記に関しては、後記「注記表」の内容をご参照下さい。

また、次ページ以降、一部につきましては以下の略称で記載しています。

「星野リゾート」	株式会社星野リゾート並びにその親会社及びその子会社
「星のや4物件」	星のや軽井沢、星のや京都、星のや富士、星のや竹富島
「星のや5物件」	星のや軽井沢、星のや京都、星のや富士、星のや竹富島、星のや沖縄
「リゾートレ2物件」	リゾートレハケ岳、リゾートレ熱海
「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」	グリーンズが運営するコンフォートイン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
「the b 4物件」	the b 赤坂、the b 三軒茶屋、the b 名古屋、the b 神戸
「the b 5物件」	the b 赤坂、the b 三軒茶屋、the b 名古屋、the b 神戸、the b 浅草
「カンデオ5物件」	カンデオホテルズ半田、カンデオホテルズ茅野、カンデオホテルズ福山、カンデオホテルズ佐野、カンデオホテルズ亀山
「グリーンズ3物件」	コンフォートホテル函館、コンフォートホテル苫小牧、コンフォートホテル呉
「グリーンズ4物件」	コンフォートホテル函館、コンフォートホテル苫小牧、コンフォートホテル呉、コンフォートホテル高松

- ・ 数値は別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨て、比率については小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 月次の主要指標やインバウンド比率については、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、星野リゾート所有施設、DBJ共同ファンド所有施設等、本書の日付現在本投資法人の保有物件に含まれない物件が記載されることがあります。主なスポンサーバイブライナー一覧に記載の物件を含め、これらの物件について、本書の日付現在本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。なお、本投資法人の保有物件については、本投資法人ウェブサイト：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/list.html>をご参照ください。
- ・ QRコード画像がある場合、スマートフォン等で読み取って頂くことで、ウェブサイト等に移動します。

CHAPTER

1



星のや竹富島

決算概要

2024年4月期（第22期）決算サマリー

運用状況 (百万円)	第21期実績	第22期予想 (2023/12/18決算発表) (A)	第22期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
営業収益	6,435	6,570	6,670	+100
営業費用	3,695	3,814	3,823	+9
営業利益	2,740	2,756	2,847	+91
経常利益	2,185	2,221	2,305	+84
当期純利益	2,184	2,220	2,338	+118
1口当たり分配金	8,557円	8,700円	9,048円	+348円
その他				
賃貸NOI (百万円)	5,130	5,197	5,291	+94
賃貸NOI利回り	5.2%	5.2%	5.3%	+0.09pt
LTV	39.0%	38.8%	38.8%	+0.03pt
1口当たりNAV	572,919円	-	584,150円	-

営業収益の主な内訳

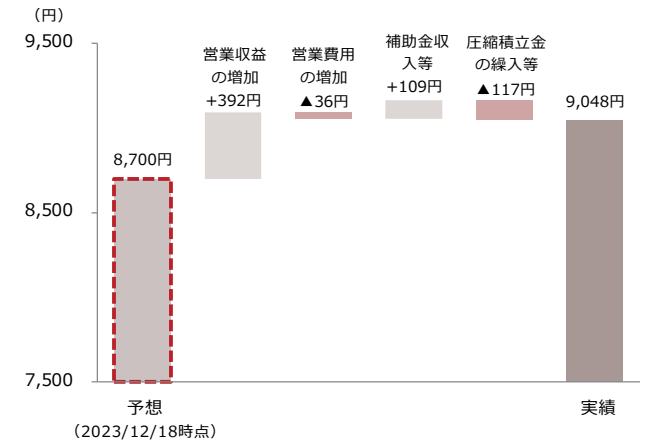
■ 固定賃料	4,845百万円 (72.6%)
■ 変動賃料	1,766百万円 (26.5%)
■ その他収入	58百万円 (0.9%)

営業費用の前回予想比較

■ 賃貸事業費用（修繕費）	+30百万円
■ 賃貸事業費用（修繕費以外）	▲4百万円
■ その他費用増減	▲16百万円

分配金の増減内訳

■ 1口当たり分配金	9,048円
■ 対予想	+348円 (+4.0%)

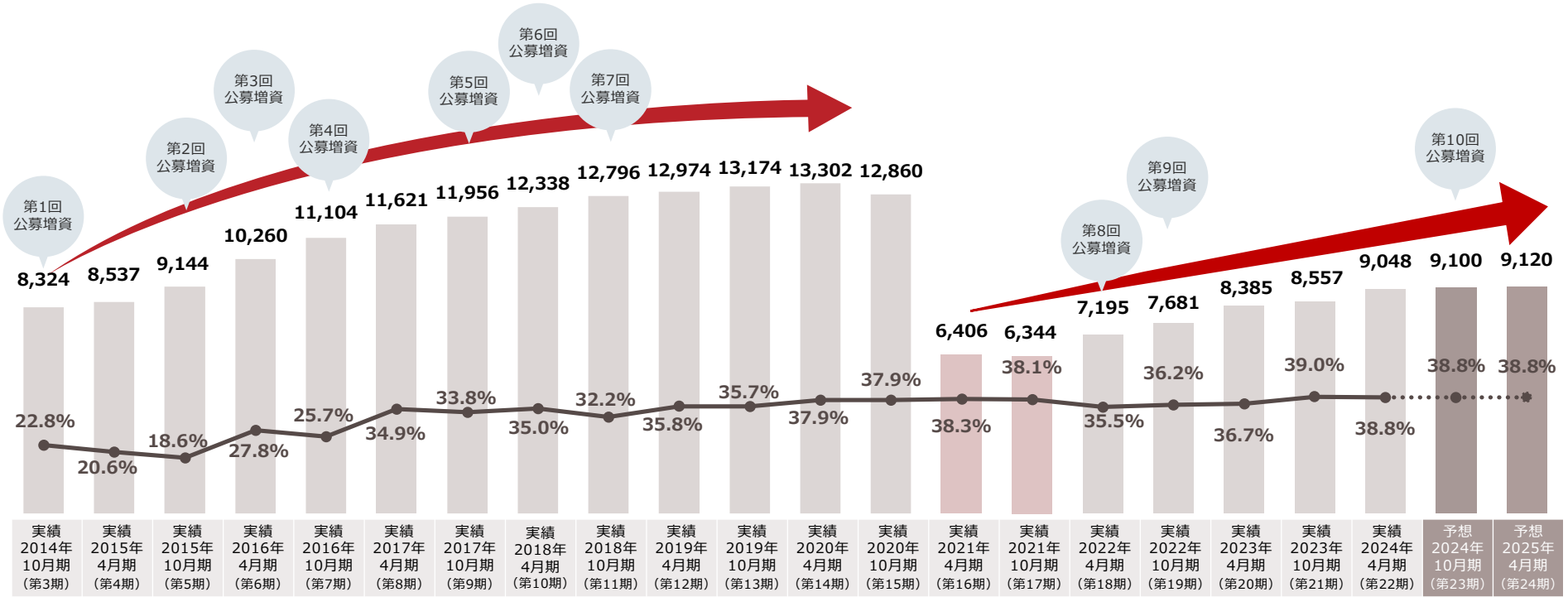


1口当たり分配金の実績、予想及びLTVの推移

分配金の実績及び予想

	前回決算発表時予想 (2023/12/18発表)	今回発表 (2024/6/17発表)	
第22期実績 (2024年4月期)	8,700円	実績 9,048円 (対前回決算発表時予想 +348円)	■ 大半の物件は前回予想時点で変動賃料が確定していたが、変動賃料が前月GPIに連動するtheb 浅草やクインテッサホテル大阪心斎橋の業績が回復し、賃料が前回予想比上振れ
第23期予想 (2024年10月期)	8,700円	予想 9,100円 (対前回決算発表時予想 +400円)	■ 星野リゾート運営物件において、2023年1月以降の一時的な労働力不足の影響を受ける見通し ■ 一方星野リゾート以外の運営物件の業績は引き続き回復し、グランドハイアット福岡、ANAクラウンプラザホテル広島をはじめ、賃料が対前期でプラスになる見通し ■ 界川治の譲渡益、公募増資に係る一時費用を計上
第24期予想 (2025年4月期)	-	予想 9,120円 (対23期+20円, +0.2%)	■ 星野リゾート運営物件は第23期に引き続き、2023年1月以降の一時的な労働力不足の影響を受ける見通し ■ 一方星野リゾート以外の運営物件の業績は第23期に引き続き回復し、賃料が対前期でプラスになる見通し ■ 公募増資による外部成長が本格的に寄与

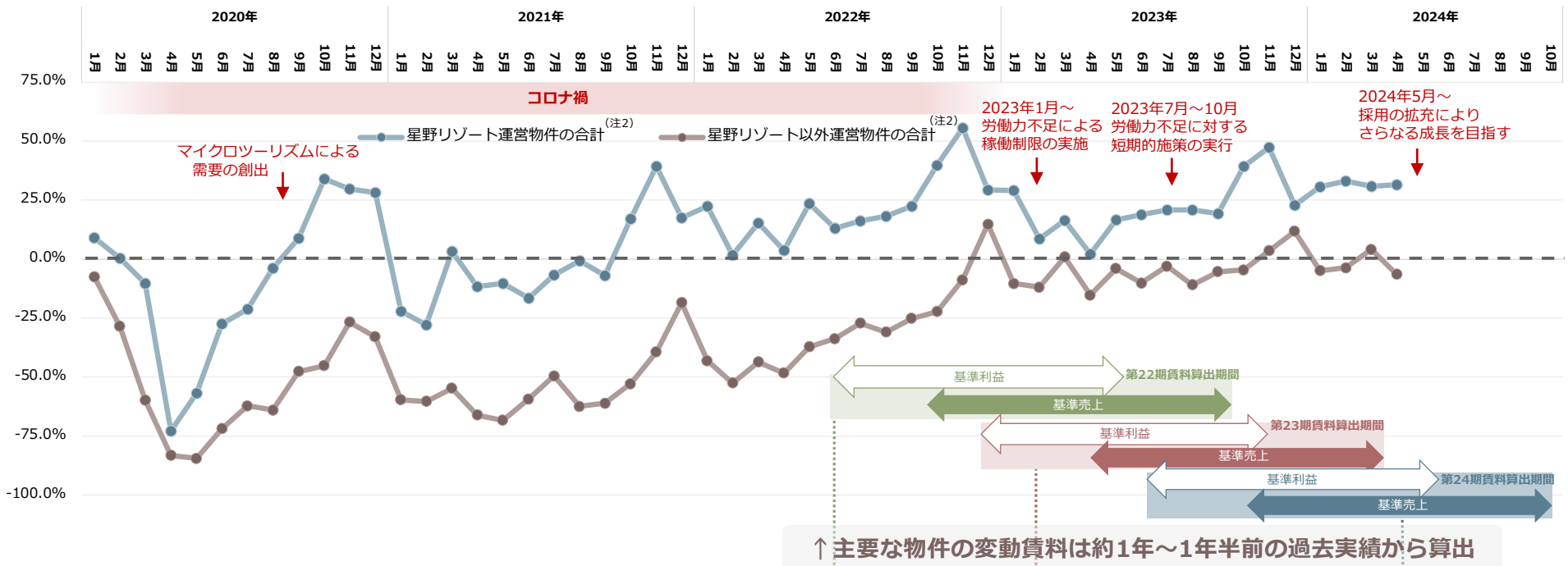
1口当たり分配金 (円、投資口分割考慮後) 及びLTV (%) の推移



コロナ禍の影響

賃料とホテル売上・利益との対応

2019年対比RevPAR変化率



↑ 主要な物件の変動賃料は約1年～1年半前の過去実績から算出

賃料の前提 (単位:百万円) (注1)

運営区分	ブランド
星野リゾート運営	星のや
	リゾナーレ
	界
	OMO
	その他
小計	
星野リゾート以外運営	ANAクラウンプラザ3物件
	ロードサイド22物件
	the b 5物件
	その他
小計	
合計	

2024年4月期(第22期) 実績		
固定賃料等	変動賃料	計
1,030	276	1,307
374	320	694
717	401	1,119
224	-	224
125	35	160
2,471	1,034	3,506
696	-	696
558	223	781
312	338	651
817	170	988
2,384	732	3,117
4,856	1,766	6,623
基準利益	2022年6月～2023年5月	
基準売上	2022年10月～2023年9月	

2024年10月期(第23期) 予想		
固定賃料等	変動賃料	計
1,030	226	1,257
374	329	704
644	350	995
783	-	783
125	36	161
2,958	943	3,901
696	22	718
671	197	869
312	358	671
820	295	1,116
2,500	875	3,375
5,459	1,818	7,277
基準利益	2022年12月～2023年11月	
基準売上	2023年4月～2024年3月	

2025年4月期(第24期) 予想		
固定賃料等	変動賃料	計
799	300	1,100
374	373	747
641	319	960
1,089	-	1,089
125	44	169
3,030	1,037	4,068
696	83	779
455	389	845
312	395	708
817	321	1,138
2,281	1,189	3,471
5,312	2,227	7,540
基準利益	2023年6月～2024年5月	
基準売上	2023年10月～2024年9月	

主な賃料算出期間

賃料形態

(2024年6月17日時点)

賃料形態		固定賃料	固定賃料 + 変動賃料	固定賃料 + 変動賃料	変動賃料
変動賃料算出の基準指標		—	施設売上	施設利益	施設利益
物件数		8物件	29物件	31物件	1物件
取得価格	金額	72億円	337億円	1,696億円	160億円
	比率	3.2%	14.9%	74.9%	7.1%
物件名		<ul style="list-style-type: none"> ◆カンデオ5物件 ◆【コンフォート】函館、苫小牧、呉 	<ul style="list-style-type: none"> ◆【星のや】軽井沢、京都 ◆【リゾナーレ】八ヶ岳 ◆【界】松本、伊東、箱根、阿蘇 ◆ロードサイド22物件 	<ul style="list-style-type: none"> ◆【星のや】富士、竹富島、沖縄 ◆【リゾナーレ】熱海 ◆【界】玉造、鬼怒川、加賀、アルプス、遠州、長門、霧島、別府 ◆OMO7大阪、OMO7旭川、OMO7高知、BEB5軽井沢、西表島ホテル ◆ANAクラウンプラザ3物件 ◆the b 5物件 ◆ホテル・アンドルームス大阪本町 ◆ソルヴィータホテル那覇 ◆クインテッサホテル大阪心斎橋 ◆グランドハイアット福岡 ◆コンフォートホテル高松 ◆ホテルピスタ松山 	<ul style="list-style-type: none"> ◆グランドプリンスホテル大阪ベイ
賃料イメージ					

CHAPTER

2



界 箱根

第10回公募増資の概要及び運用ハイライト

本投資法人の資産規模の推移（億円）

星野リゾート
運営物件の
取得・譲渡

手元資金での取得

取得資産



界 遠州

取得価格：10億円
2020年11月

第三者割当増資

取得資産

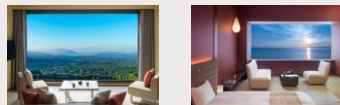


界 長門

取得価格：27億円
2021年6月

第8回公募増資

取得資産



界 霧島

取得価格：39億円

界 別府

取得価格：73億円
2021年12月

第9回公募増資

取得資産



星のや沖縄

取得価格：122億円
2022年7月

物件譲渡

譲渡資産



界 川治

譲渡価格：12億円
2024年5月

第10回公募増資

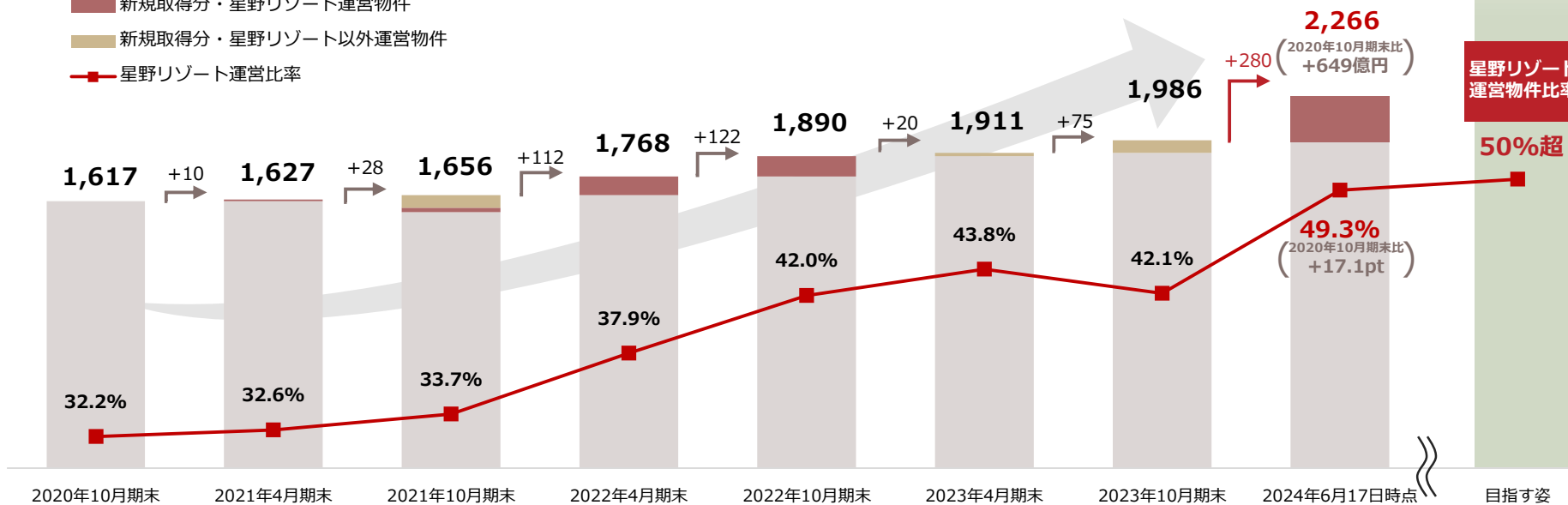
取得資産



OMO7大阪

取得価格：290億円
2024年6月

- 資産規模（新規取得を除く）
- 新規取得分・星野リゾート運営物件 (注)
- 新規取得分・星野リゾート以外運営物件
- 星野リゾート運営比率



物件概要① ハイライト

OMO7 大阪

コンセプト

ほれてまうわ、なにわ^(注1)

船の帆で覆われたようなホテルからは、大阪の街が見え隠れ。木立や芝生が広がるエリアは人々で賑わい、湯屋で寛ぐひとときも。ここは大阪の新天地。定番のおいしいもんは鮮やかな料理に仕立て、千客万来お待ちします。ディープな街・新世界や水の都大阪を知れば実におもしろい。知ってるようで知らない、なにわにほれてまうこと間違いなし。

「OMO」ブランド ～テンションあがる「街ナカ」ホテル～

街をこよなく愛するスタッフが地域の方々とは掛ける、新感覚のホテル。食事や客室、アクティビティまで、その街の魅力がちりばめられ、思いもよらない魅力に出会い、知らず知らずのうちにその街までお気に入り。



by 星野リゾート

物件の概要

所在地	大阪市浪速区	取得価格	29,000百万円
竣工年月	2021年11月	不動産鑑定評価額	34,000百万円
取得日	2024年6月6日	不動産鑑定評価額対比	85.3%
総客室数	436部屋	賃貸借契約期間	20年
賃借人	星野リゾート	鑑定NOI利回り	5.5%
オペレーター	星野リゾート	鑑定NCF利回り	5.4%
賃料形態	固定+変動 (当初2年間割増固定賃料)	償却後利回り	4.3%



外観



ご近所マップ (ドでかOSAKAボード)



OMO7大阪でのお食事のイメージ

運営実績・鑑定評価上のKPI^(注3)

	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月	鑑定評価における 安定稼働期の想定値 ^(注2)
客室稼働率	62.4%	71.5%	80.6%	78.2%	80.0%
ADR	25,962円	25,442円	26,845円	26,389円	31,500円
RevPAR	16,193円	18,186円	21,647円	20,627円	25,200円

物件概要② 立地

ここは大阪観光の中心地^(注1)

- 本物件は新今宮駅の目の前に位置し、**周辺駅を含めて8路線が通る非常に高い交通利便性**を有しています。
- 関西国際空港や新大阪駅からは電車1本、大阪の主要な観光地へのアクセスも非常に良好であり、観光客にとって大阪観光を満喫するのに適したロケーションです。
- ユニバーサル・スタジオ・ジャパン (USJ) のアライアンスホテルである本物件には、USJへの無料シャトルバスが毎日運航しており、楽々移動ができます。



関西旅行の宿泊拠点としても利便性の高い立地



ユニバーサル・スタジオ・ジャパン



道頓堀



新世界



大阪城

2031年なにわ筋線が開業予定^(注3)

TOPICS

なにわ筋線は、2023年3月に開業した大阪駅（うめきたエリア）と、JR難波駅及び南海本線の新今宮駅をつなぐ新たな鉄道路線です。本路線の整備により、関西国際空港や新大阪駅へのアクセス性の向上、鉄道ネットワークの強化、大阪の南北都市軸の強化などの効果が図られることが期待されます。

緑豊かなガーデンエリア「みやぐりん」

- 都会に居ながら広々と緑を感じることができる約**7,600㎡**のガーデンエリア。
- 大きな芝生広場と、それを囲う段々のデッキテラスなどで構成された緑の丘のようなエリアで、**リゾートを感じる時間を過ごすことができます。**
- 椅子や大きめなソファなども設置しているので、家族やグループでのびのびと寛ぐことができます。
- 夜にはネオンアートで彩られた宿泊者限定のイベント「PIKAPIKA NIGHT」を開催。ホテルの壁面一面の演出照明、提灯片手に浴衣姿のそぞろ歩き、たこ焼きやクラフトビールのふるまいの他、季節ごとのイベントもお楽しみいただけます。

『第42回大阪都市景観建築賞（愛称 大阪まちなみ賞）』受賞

TOPICS

「みやぐりん」のウッドデッキ、芝生広場、アクティビティが周辺環境の向上に資すると評価され、2023年12月に「緑化賞」を受賞。また「OMO7」の文字の大型立体サインや、建物の外壁そのものを用いたLED照明での演出が新たな大阪の観光スポットとして期待され、同時に「建築サイン・アート賞」も受賞。



みやぐりん全景



OMOベースからの眺め



デッキテラスでのお食事イメージ



PIKAPIKAファイアワークス



デッキテラス



デッキテラス



なにわレコードミュージック



湯上りご近所スタンド



びかびか提灯



ネオンアート

物件概要④ 客室

客室の特徴

- 都市にありながら**1部屋当たり平均定員3.2名・36.0㎡の広さ**を誇り、旅の疲れを癒やす快適な滞在が可能であると本投資法人は考えています。
- グループやファミリーの旅のニーズに応えるバリエーション豊かな客室を用意しています。特に、「いどばたスイート」「OMOハウス」など、**定員6名・約60㎡の広々とした部屋が多数（66部屋）**あるのが特徴です。
- 広さに加えて、**全部屋靴を脱ぐ土足禁止**のため、子連れのファミリーでも安心して過ごすことができます。さらに、大部分が**畳張りの部屋**であり、インバウンド観光客の方が日本文化を体験することもできます。

バリエーション豊かな客室

(2024年3月31日時点)

客室タイプ（代表例）	定員	客室面積	部屋数
いどばたスイート	6名	59.0㎡	61部屋
OMOハウス	6名	60.0㎡	5部屋
ツインルーム	3名	29.5㎡	127部屋
コーナーツインルーム	3名	35.2㎡	48部屋
キングルーム	2名	29.7㎡	96部屋
だんだんルーム	3名	29.6㎡	60部屋
デラックスルーム	2名	50.7㎡	24部屋
1部屋当たり平均 ^(注)	3.2名	36.0㎡	



いどばたスイート / 59.0㎡



ツインルーム / 29.5㎡



キングルーム / 29.7㎡



だんだんルーム / 29.6㎡



OMOハウス / 60.0㎡

ソウルフルなアクティビティ^(注)／なにわラグジュアリーに過ごす

3:00pm



OMOベース



いどばたスイート

- OMO7大阪に到着！大きな窓からは、都会にいながらも四季の移ろいを感じる景色を一望できます

- 大阪の代表的な観光スポットが描かれたOSAKAボードを前に、お部屋でゆっくりと旅の計画を

4:00pm



ほないこか、ツウな新世界さんぽ

- ディープでコテコテな大阪の下町・新世界の見どころを、ご近所ガイドOMOレンジャーとお散歩しながら巡るツアー

5:00pm



新世界

- 散歩の後はそのまま新世界で、OMOレンジャーおすすめのお店をはしごしながら、食い倒れを満喫

8:00pm



温浴棟「湯屋」

- エキサイティングな体験が連続する旅の合間には、大阪のお風呂文化を感じられる「湯屋」でリラックスを

8:30pm



湯上がりご近所スタンド

- 湯上がりタイムは、無料貸し出しの浴衣に着替え、「みやぐりん」へ。ご近所さんのたこやきやビールを堪能しながら、至福のひとつときを

9:30pm



PIKAPIKAファイアワークス

- ホテルの壁面につぎつぎと上がる大阪のシンボルをモチーフにしたちょっとおちゃめな花火を眺め、特別なナイトタイムを

翌日



OMOバスライド
～ユニバーサル・スタジオ・ジャパン行き～

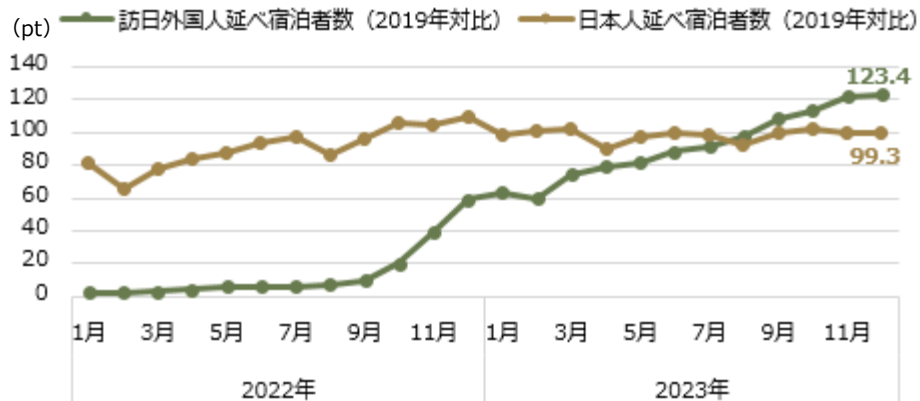
※2024年8月1日開始予定

- パークへ向かう無料シャトルバスに、ユニバーサル・スタジオ・ジャパン公認 OMOレンジャーが同乗！様々なコンテンツを通して、ワクワク感に包まれながらパークへ

国内宿泊者数の推移^(注1)

- 訪日外国人延べ宿泊者数は2023年9月にコロナ禍前の水準まで回復し、翌月以降も2019年より高い水準で推移しています。

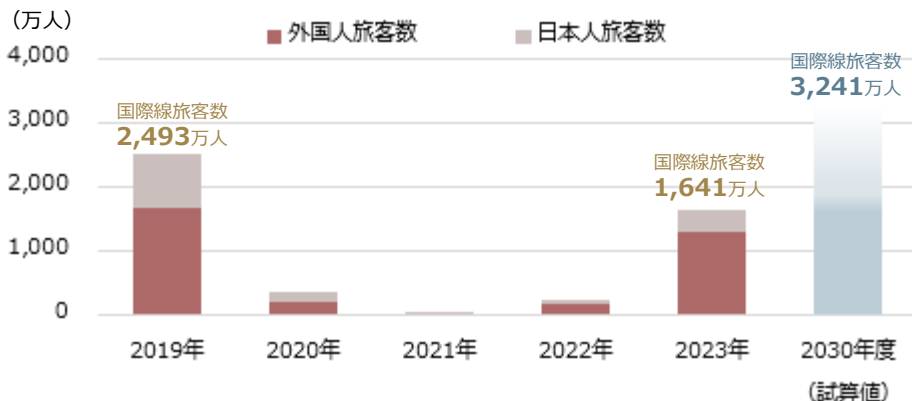
外国人・日本人国内宿泊者数（2019年同月の月次実績を100として指数化）



出所:観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

関西国際空港の国際線旅客数推移^(注2)

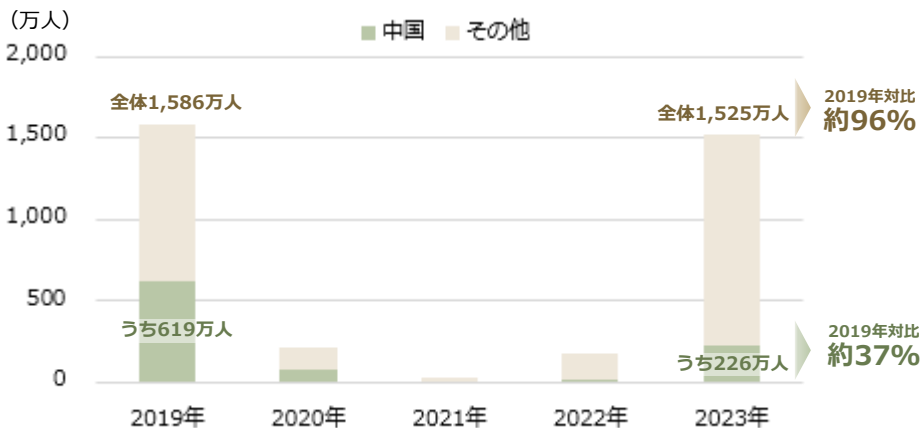
- 国際線旅客数（関西国際空港）はコロナ禍前対比でまだ回復途上ではありますが、アジア諸国からの訪日需要が牽引することで、今後はインバウンドの拡大によりコロナ禍前の水準への回復と更なる伸長が期待されています。



出所:関西エアポート株式会社「月次利用状況」「関西国際空港の将来航空需要に関する調査委員会の報告について」より本資産運用会社作成

大阪府における外国人宿泊者数の推移^(注3)

- 大阪府における2023年の外国人延べ宿泊者数は、概ねコロナ禍前水準まで回復しています。
- 一方で中国人観光客は未だ2019年対比約37%の水準であり、今後の回復が期待されると本投資法人は考えています。



出所:観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

魅力高まる大阪府の観光マーケット

■ USJ新エリア2024年後半開業予定^(注4)

2024年後半、USJの「スーパー・ニンテンドー・ワールド」の新エリアの開業が予定されています。



大阪・関西万博のイメージ図
出所:公益社団法人2025年日本国際博覧会協会

■ 2025年大阪・関西万博の開催^(注5)

2025年4月から10月の半年にわたり、大阪・関西万博が開催予定で、国内外から多くの来場が見込まれています。

出所:公益社団法人2025年日本国際博覧会協会「2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）基本計画」より本資産運用会社作成

■ 大阪IR（統合型リゾート）開業予定^(注6)

政府の認定を受け、大阪IRが2030年秋ごろを目標として開業を目指しています。



大阪IRのイメージ図
出所:大阪IR株式会社

(注1)
本募集によるポートフォリオの強化

築浅の星野リゾートの旗艦物件である「OMO7大阪」の鑑定評価額対比割安な価格での取得により、ポートフォリオのクオリティ向上の実現を図ります。

	本募集前 ^(注1)	取得資産 (OMO7大阪)	譲渡資産 (界川治)	本募集後 ^(注1)
物件数	69物件	1物件	1物件	69物件
資産規模	1,986億円	290億円	10億円	2,266億円
NOI利回り ^(注2)	5.3%	5.5%	11.4%	5.3%
星野リゾート 運営物件比率	42.1%	100%	100%	49.3%
グリーンビルディング 認証取得比率 ^(注3)	31.3%	99.2%	-	36.1%
インプライド・ キャップレート ^(注4)	4.8%	-	-	-
星野リゾート 出資比率 ^(注5)	4.78% (2023年10月末：3.84%)			4.49%
1口当たりNAV ^(注6)	584,150円			585,284円
取得余力	43億円			47億円
格付	JCR：A+（安定的） R&I：A（安定的）			更なる向上を目指す

星野リゾート OMOブランド進化

ターゲットを絞った差別化戦略と、OMOブランドの進化

- 星野リゾートの都市ホテル市場の参入は、差別化戦略を踏襲しています。多くの都市ホテルとは違い、OMOは最初からメインターゲットを都市観光市場に絞っています。
- ホテルから500歩以内の街を楽しむコンテンツをつくる**OMOLレンジャー**など、取り組んでいる内容に前例がなく、特殊性が高いことから市場への浸透には一定の時間が必要でした。
- その新しい概念を辛抱強く浸透させてきた結果、認知度向上によってご近所事業者との協力関係が強化されています。また、OMOLレンジャー業務の専門性の向上など、OMOブランドは進化を続けています。
- 最近では、当初のご近所の概念を超え、各都市の魅力ある観光コンテンツとの連携が進み、互いに相乗効果を生み出せるようになってきています。



地域とのリレーションを活かす
OMOLレンジャーの図



くまモンがOMOに毎週やってくるの図



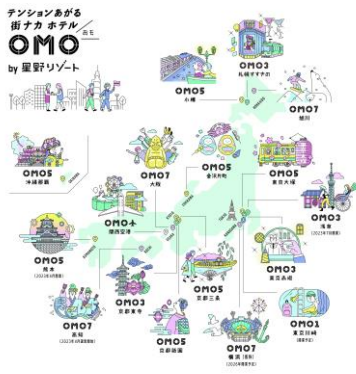
OMOバスライド
～ユニバーサル・スタジオ・ジャパン行き～
※2024年8月1日開始予定

「OMO (おも)」とは？

- 星野リゾートが全国の都市に展開し、街をこよなく愛するスタッフが地域の方々と仕掛ける、新感覚のホテル。

OMOの展開

現在全国に16施設を展開しています。



数字で分かる、サービスの幅

OMOの後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出来ます。



OMO7高知 (おも) by 星野リゾート ～2024年6月13日にグランドオープン～

コンセプトは「こじやんと楽宴 さあ、夜さ来い！」

- 高知に根付くおもてなし「おきゃく文化」を「楽宴 (らくえん)」と称して丸っと体感いただきます。「よお来たね」と迎えられ、**高知のうまいもん満載の夕食**や、毎日開催する**よさこい踊り**、**大浴場**で癒しのひとときと、ワクワクすること間違いなし！高知の魅力が“こじやんと”つまった滞在です。



施設概要

客室数	133室 (地下1階～地上22階)
アクセス	とさでん交通「菜園場町 (さえんばちょう) 駅」から徒歩3分、 高知空港から車で30分
付帯施設	客室、OMOベース (フロント、OMOカフェ & パール、OMOダイニング、ご近所マップ、フリースペース、ロッカー、ショップ) ランドリー、大浴場、宴会場

よさこい祭りの熱気が毎晩楽しめる「よさこい楽宴LIVE」

- スタッフ自らが踊り子となり、高知県民に親しまれている「正調よさこい鳴子踊り」と、OMO7 高知オリジナルの楽曲に合わせた華やかな演舞を披露します。
- 名称にある「楽宴」は、誰でも分け隔てなくもてなす高知の文化を表現した造語です。お客様へのもてなしと明るく活気あふれるよさこい祭りのイメージ、さらに踊り子と観客が一体になる体験型演出の意味を込めています。



星野リゾートと協働で施設魅力を高めていくCAPEX事例

本投資法人は、保有物件の中長期的な競争力を強化すべく、スポンサーのもつソフト力を活かすCAPEXを計画的に実施、宿泊魅力の向上に取り組んでいます。

界 遠州

- 2021年から続いた改装が完了。全国有数のお茶処を楽しめる施設としてソフトとハードの両面で宿泊魅力を創出。全体的に木材や曲線を用い明るく清潔感のある設えに刷新。
- 客室にはお好みのお茶を淹れられる「茶処リビング」を設置。共用部には水出し茶を楽しむ「ティースタンド」や13種類のお茶の中から茶葉を選べる「ティーセラー」もあり、滞在中はいつでもどこでも味わい深い煎茶の魅力を楽しめる。



茶処リビング



ティースタンド

リゾナーレ八ヶ岳 (OTTO SETTE)

- 2024年4月30日、メインダイニング「OTTO SETTE」をリニューアルオープン
- イタリア語で「ワインと野菜」を表す“Vino e Verdura”(ヴィノエヴェルデューラ)を新たなコンセプトに、ワインカーヴをイメージした空間デザインへ一新。
- 宿泊者のみが利用可能なファインダイニングが進化を遂げ、ADRに見合った宿泊魅力の向上が期待される。



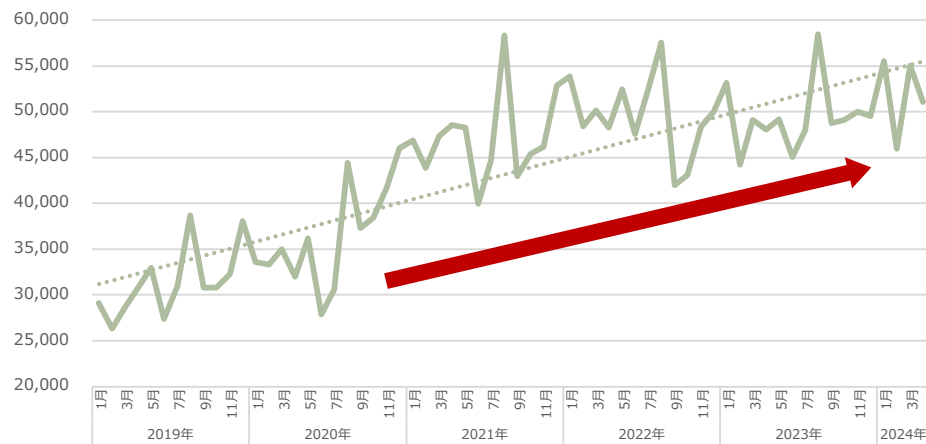
客席



全長約11mのワインセラー

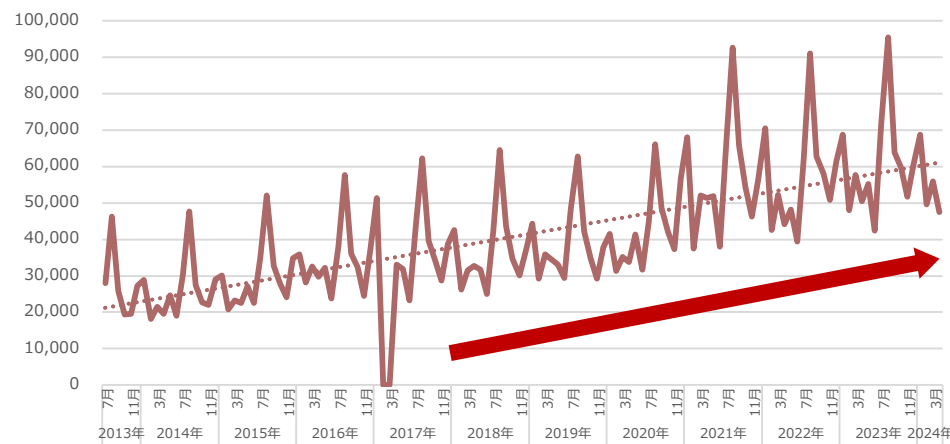
ADR推移 (界 遠州)

- 改装を開始した2021年以降のADRは上昇



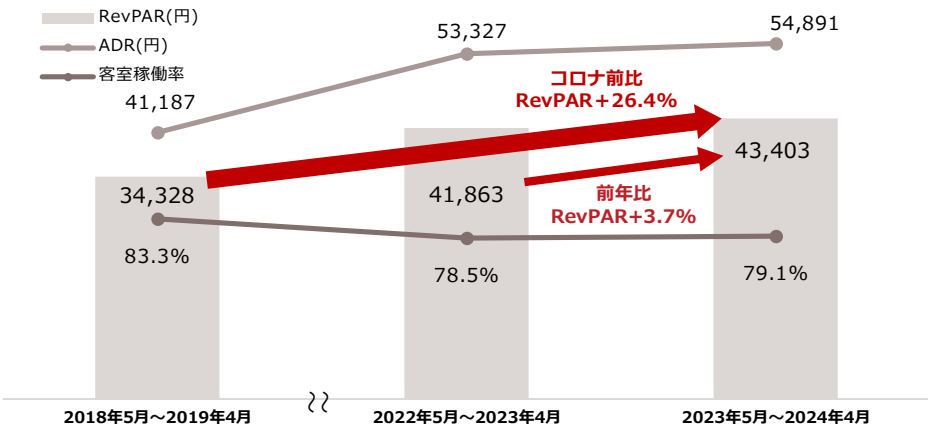
ADR推移 (リゾナーレ八ヶ岳)

- 季節ごとに繁閑の差はあるものの、取得以降ADRは継続的に上昇



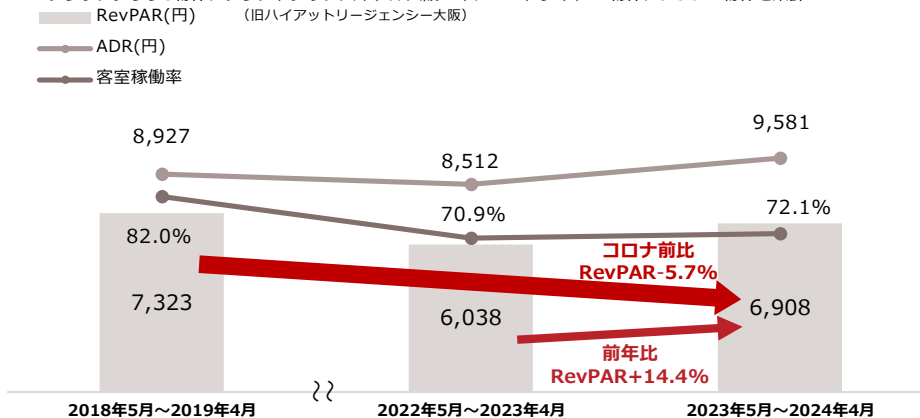
ブランド別運営実績サマリー（コロナ禍前及び直近2年間の推移）

星野リゾート運営物件の合計（注1）



主要な星野リゾート以外運営物件の合計（注1,2）

ANAクラウンプラザ3物件、グランドプリンスホテル大阪ベイ、ロードサイド22物件、the b 4物件を集計
(旧ハイアットリージェンシー大阪)



物件	指標	2018/5	2022/5	2023/5	コロナ禍前比	前年比
		2019/4 (①)	2023/4 (②)	2024/4 (③)	(③-①)	(③-②)
星のや 4物件	客室稼働率	88.9%	77.3%	73.4%	-15.5pt	-3.9pt
	ADR (円)	74,623	89,203	93,378	+18,755	+4,175
	RevPAR (円)	66,320	68,925	68,550	+2,230	-375
リゾナーレ 2物件	客室稼働率	88.8%	78.2%	78.8%	-10.0pt	+0.6pt
	ADR (円)	42,863	66,878	69,760	+26,897	+2,882
	RevPAR (円)	38,064	52,297	54,947	+16,883	+2,650
界 8物件	客室稼働率	79.6%	85.6%	81.9%	+2.3pt	-3.7pt
	ADR (円)	39,260	45,965	48,146	+8,886	+2,181
	RevPAR (円)	31,256	39,362	39,448	+8,192	+86
OMO7旭川	客室稼働率	77.7%	71.5%	80.8%	+3.1pt	+9.3pt
	ADR (円)	11,507	15,045	16,374	+4,867	+1,329
	RevPAR (円)	8,935	10,762	13,232	+4,297	+2,470

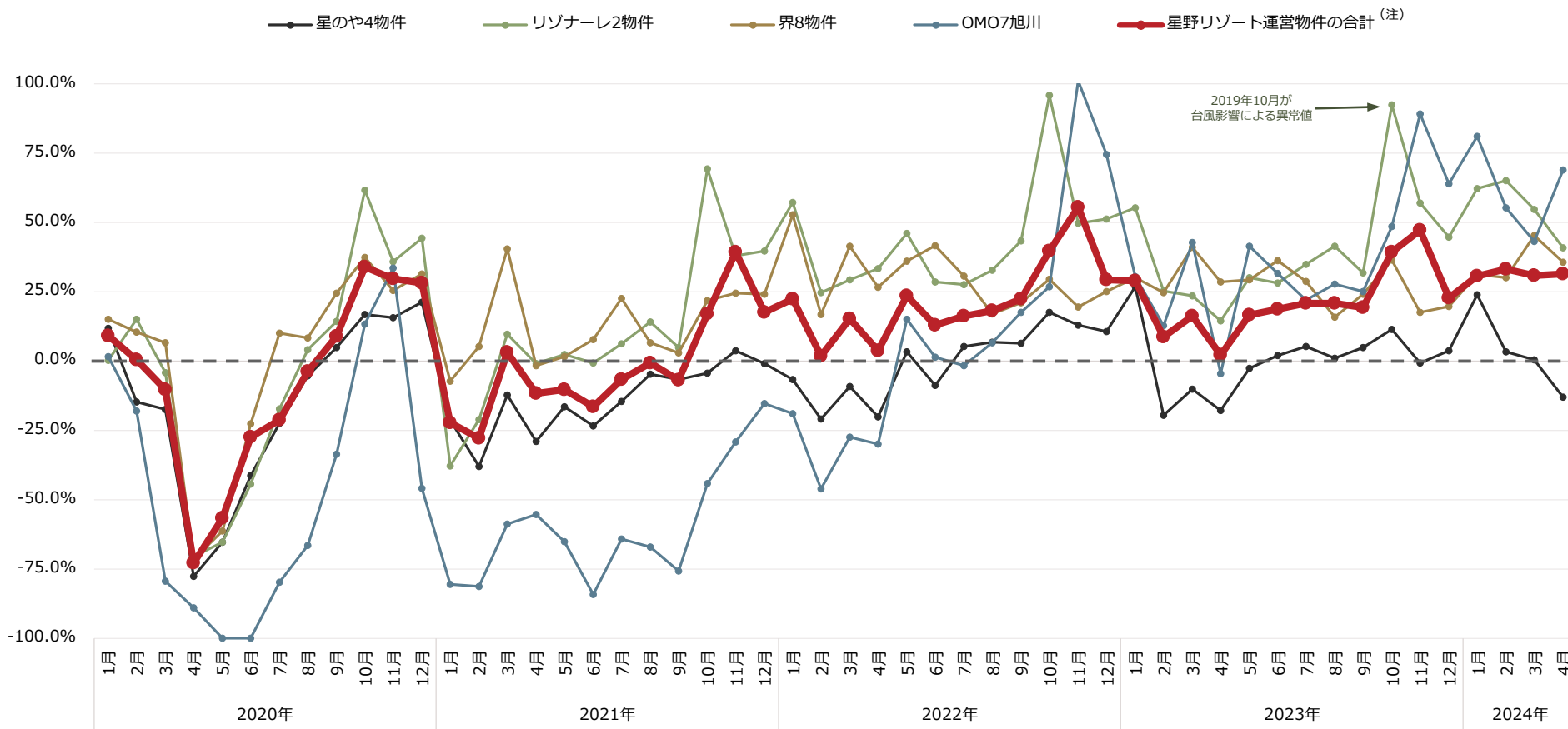
物件	指標	2018/5	2022/5	2023/5	コロナ禍前比	前年比
		2019/4 (①)	2023/4 (②)	2024/4 (③)	(③-①)	(③-②)
ANA クラウンプラザ 3物件	客室稼働率	81.0%	67.3%	71.8%	-9.2pt	+4.5pt
	ADR (円)	13,200	11,201	13,729	+529	+2,528
	RevPAR (円)	10,686	7,538	9,855	-831	+2,317
グランド プリンスホテル 大阪ベイ	客室稼働率	72.5%	41.3%	46.3%	-26.2pt	+5.0pt
	ADR (円)	15,305	18,687	19,488	+4,183	+801
	RevPAR (円)	11,096	7,724	9,018	-2,078	+1,294
ロードサイド 22物件	客室稼働率	80.8%	75.9%	75.7%	-5.1pt	-0.2pt
	ADR (円)	6,084	6,309	6,371	+287	+62
	RevPAR (円)	4,919	4,788	4,822	-97	+34
the b 4物件	客室稼働率	93.6%	80.8%	79.3%	-14.3pt	-1.5pt
	ADR (円)	9,923	8,556	10,463	+540	+1,907
	RevPAR (円)	9,283	6,916	8,299	-984	+1,383



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（星野リゾート運営物件）

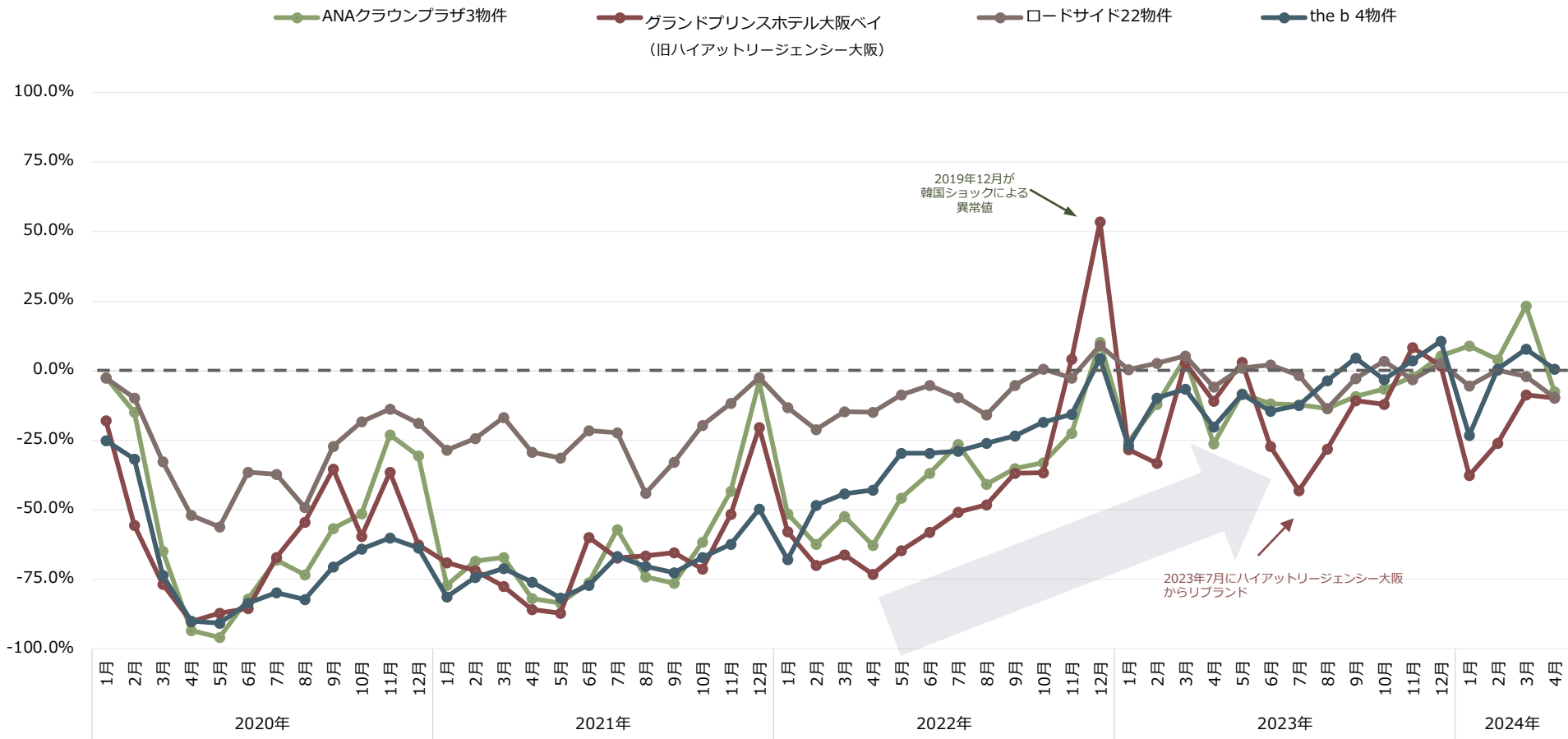
2019年対比RevPAR変化率



コロナ禍

コロナ禍以降の月次運営実績の推移（星野リゾート以外運営物件）

2019年対比RevPAR変化率



コロナ禍

	不動産鑑定評価額等			主な要因
	第22期末 (単位：百万円)	前期比 (単位：百万円)		
69物件合計	224,067	+2,755	+1.2%	
星野リゾート運営物件合計	101,020	+1,393	+1.4%	
星のや5物件	40,880	+1,230	+3.1%	星のや軽井沢：好調による運営収益増、caprate低下 リゾナーレ八ヶ岳：好調による運営収益増、caprate低下 界 別府：cap rate低下 OMO7高知：リニューアル休業による運営収益減
リゾナーレ2物件	13,760	+290	+2.2%	
界13物件	33,680	+333	+1.0%	
星野その他	12,700	▲460	▲3.5%	
星野リゾート以外運営物件合計	123,047	+1,362	+1.1%	
フルサービス型ホテル	52,590	+230	+0.4%	ANAクラウンプラザホテル広島：cap rate低下 the b 浅草：好調による運営収益増 チサンイン（福井等）：好調による運営収益増
宿泊特化型ホテル	20,918	+419	+2.0%	
ロードサイド型ホテル	49,539	+713	+1.5%	
含み益合計	25,187	+2,865	+12.8%	

機動力のある財務運営と多様な調達手段の構築①

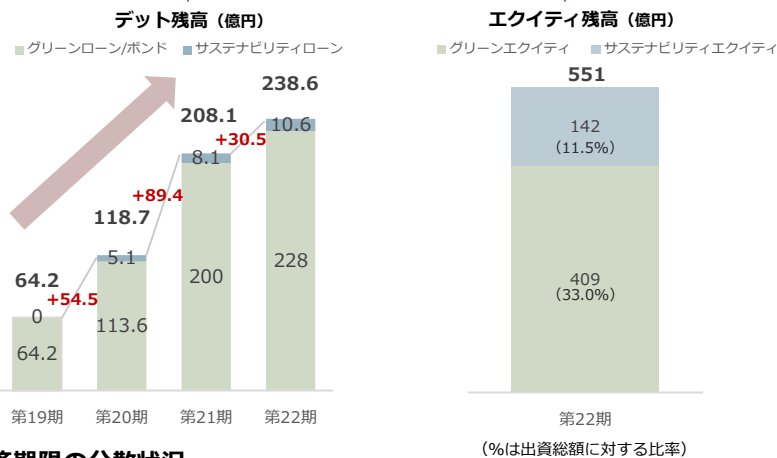
機動性高く、多様な調達手段を実現することで、金融情勢の変化に対応した財務運営を行っています。

直近の取組み

- ・ホテルREIT初の取組みとなる、グリーンエクイティオファリングとグリーンローンの組み合わせによる資金調達により、OMO7大阪を取得
- ・銀行団との良好なリレーションを背景とした主要5行の最長9年のファイナンスの実施、日本銀行の「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」を利用する取引銀行からの調達
- ・J-REITとして初の取組みとなる、海洋保護や持続可能な水産業に資する事業として、「星のや竹富島」海水淡水化装置をブルーローンにより調達
- ・環境改善効果及び社会的便益を有するサステナビリティファイナンスの調達により、2024年1月にARES ESG AWARD 2023「ベストレコメンド(他薦)社会部門」を受賞

サステナブルファイナンス (注1)

サステナブルファイナンス合計：789億円

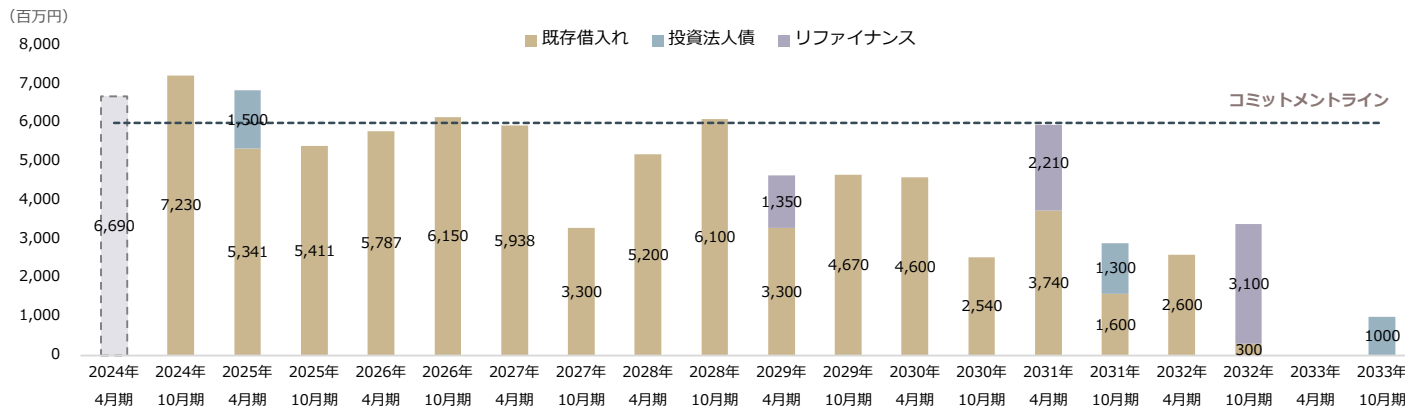


J-REIT初のブルーローンによる調達

- J-REITとして初の取組みとなる、海洋保護や持続可能な水産業に資する事業に融資されるブルーローンによる借入れを行っています。
- 本ブルーローンで調達した資金は「星のや竹富島」において2021年2月に導入した海水淡水化装置の設備投資に要した資金に充当しています。
- 「星のや竹富島」では、当該設備により汲み上げた海水の淡水化による水の自給を行っており、年間約4万本に上る客室でのペットボトル入りのミネラルウォーターの提供を廃止するなど、持続可能なホテル事業運営を推進しています。



返済期限の分散状況



主要な財務指標 (2024年4月30日時点)

長期有利子負債比率 98.9%

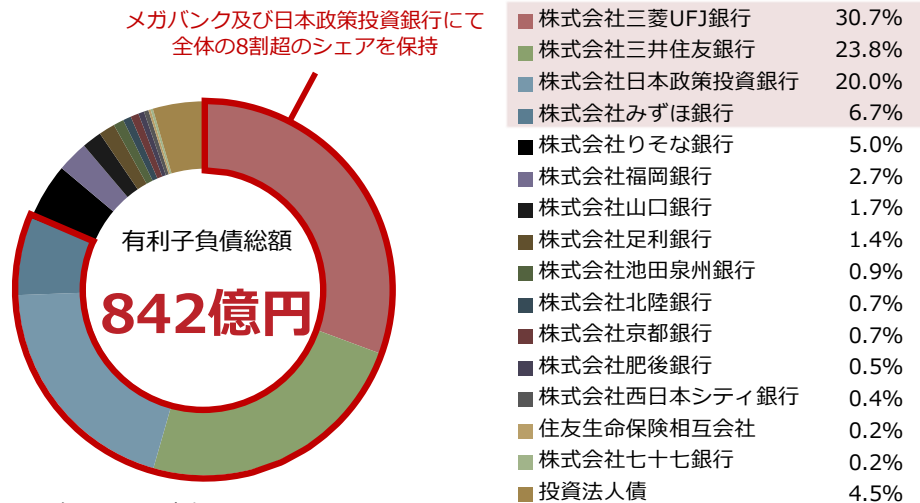
固定金利比率 98.9% (注2)

平均残存期間 4.0年

平均金利 0.94%

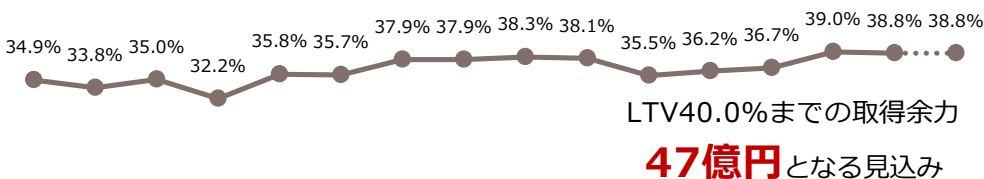
強固な財務基盤と多様な調達手段の構築②

レンダーフォーメーション



2024年4月30日時点

LTVの推移

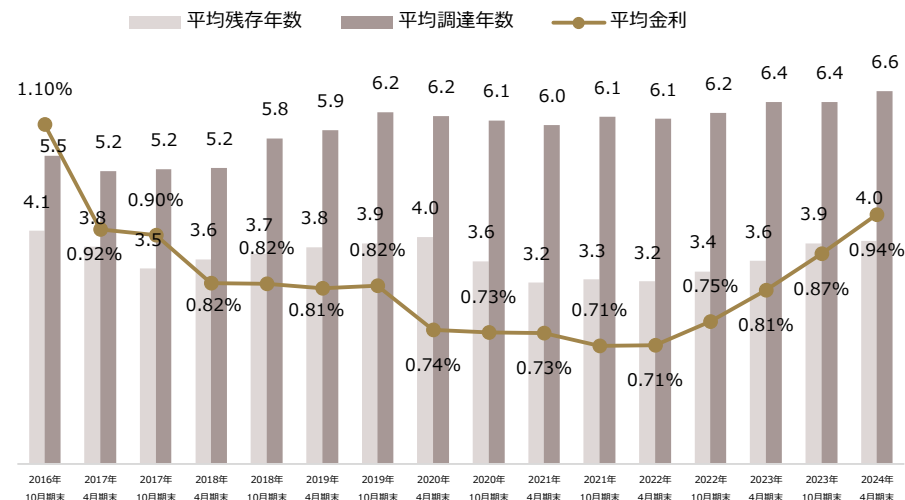


2017年 4月期末 2017年 10月期末 2018年 4月期末 2018年 10月期末 2019年 4月期末 2019年 10月期末 2020年 4月期末 2020年 10月期末 2021年 4月期末 2021年 10月期末 2022年 4月期末 2022年 10月期末 2023年 4月期末 2023年 10月期末 2024年 4月期末 2024年 10月期末 (予想)

格付等の状況

格付機関	株式会社日本格付研究所 (JCR)			株式会社格付投資情報センター (R&I)
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	発行体格付
格付 / 総合評価	A+(安定的)	SU1 (F)	Green1 (F)	A(安定的)

調達条件の推移



日本建築の省エネの知恵を応用し自然環境との新しい共存を目指す

■ 本物件は、日本建築本来のパッシブな環境制御技術を現代に相応しい形にアップデートさせ、これからの100年を見据えた持続可能なホテルを目指した建築計画のもとで設計されている、と本投資法人は考えています。

日本建築の知恵

OMO7大阪への活用



簾や障子は
直達日射量
低減

外装膜による
日射負荷低減



深い庇の
太陽熱遮断

大庇による
日射負荷低減



茅葺の空気層
により断熱

屋根の空気層を
取り高性能断熱



打水と緑の蒸
散が原因の気
化熱による
温度低下

灌水と緑化広
場の植物の蒸
散が原因の気
化熱による
温度低下



各技術の効果解析例 (注1)

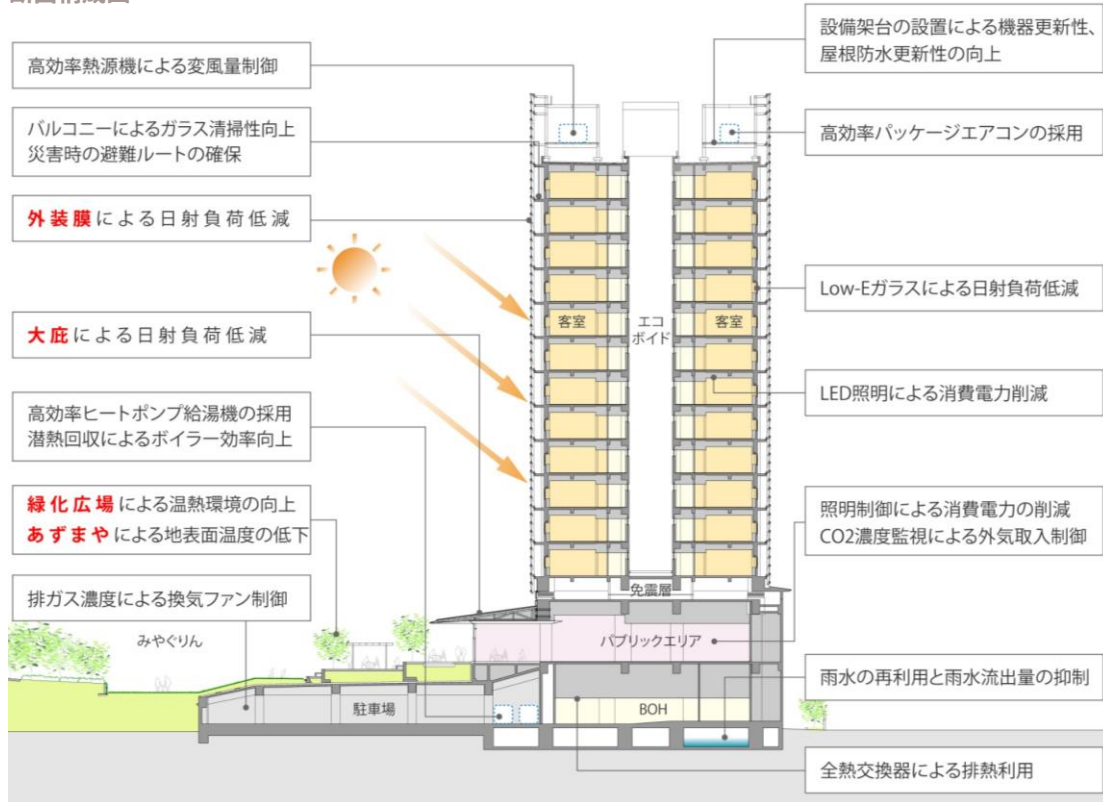
■ 建物を外装膜で包み込むことで、膜材が簾のような効果を発揮し、コンクリート躯体への直射日光を遮断。窓から入る日射量を30～45%軽減する計画

■ 緑化広場「みやぐりん」には、あずまやを設けるとともに、約200本の植栽、約1,700㎡の芝生で緑化することでヒートアイランド緩和に貢献



伝統技術の知恵をモチーフにしたパッシブな環境制御で太陽熱から建物を守る

断面構成図 (注2)



■ 2022年にBELS（建築物省エネルギー性能表示制度）(注3) による第三者認証で最高等級の5つ星を取得しており、「ZEB Oriented」認証(注4) も取得しています。



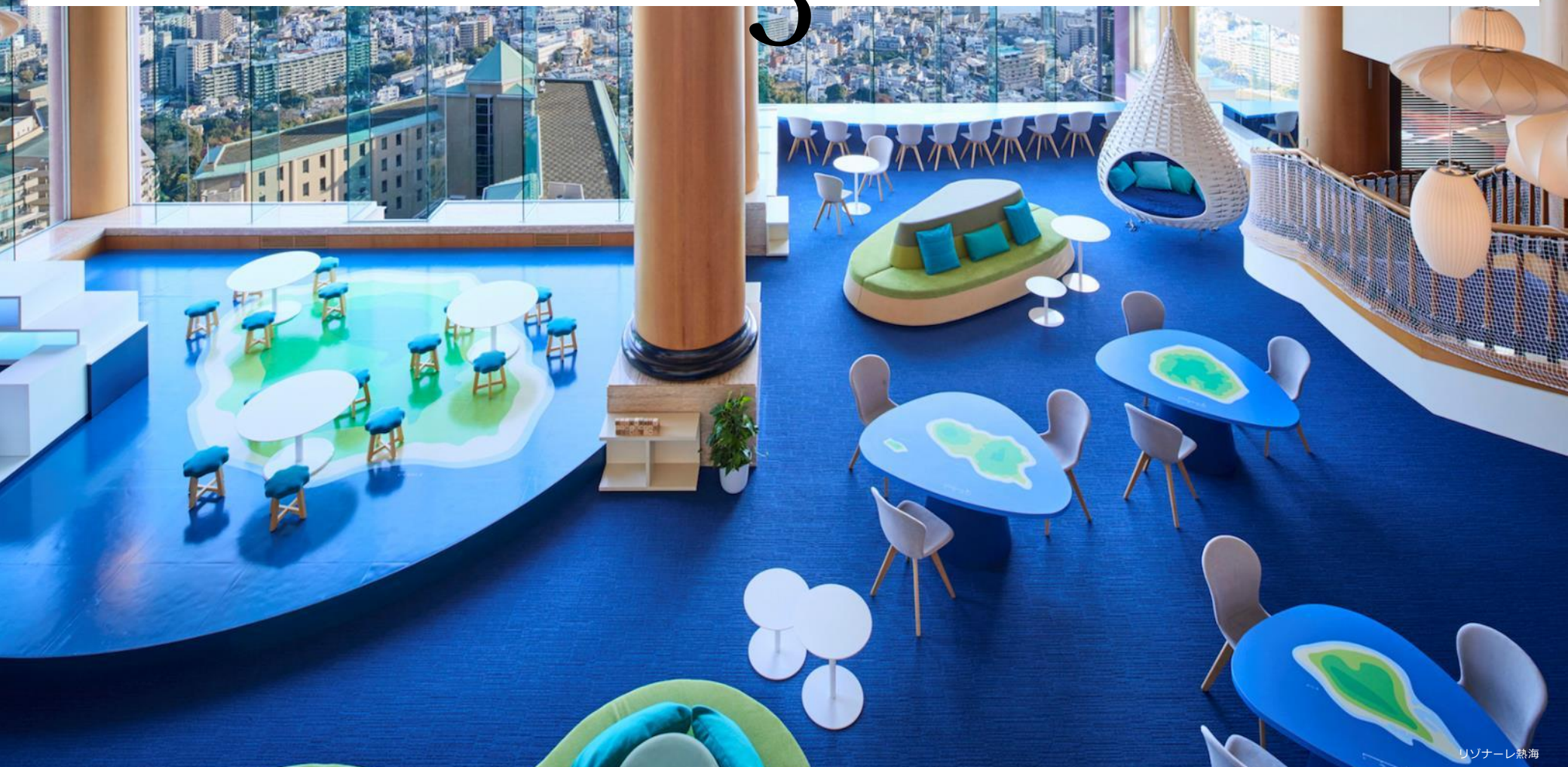
TOPICS

『令和4年度おおさか環境にやさしい建築賞 商業施設その他部門賞』受賞 (注5)

日本建築の技術を活かした独創的なアイデアにより都市のヒートアイランド抑制に貢献するとともに、地区の景観向上へ寄与している点が評価され、『令和4年度おおさか環境にやさしい建築賞 商業施設その他部門賞』を受賞しました。

CHAPTER

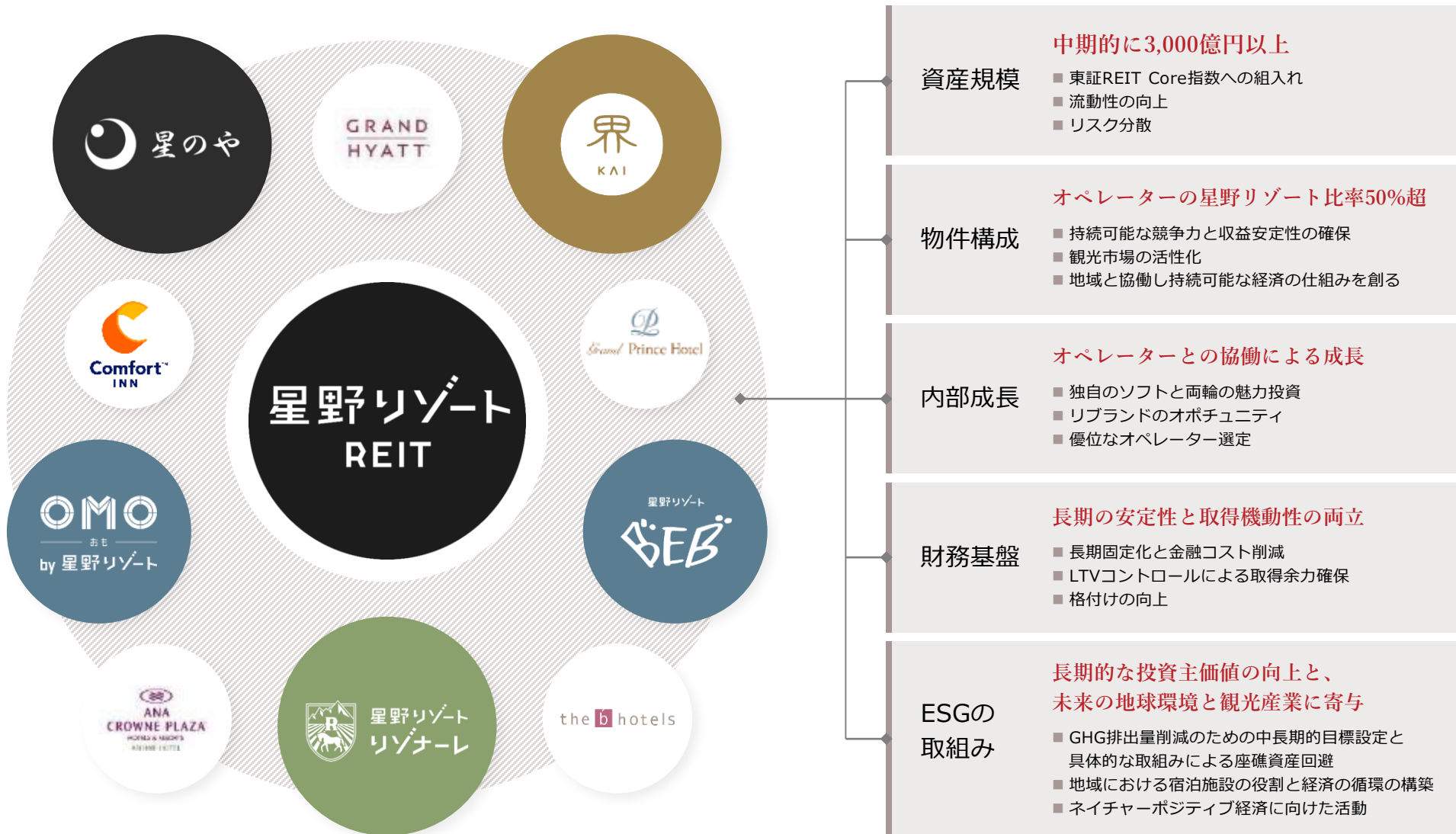
3



リゾナーレ熱海

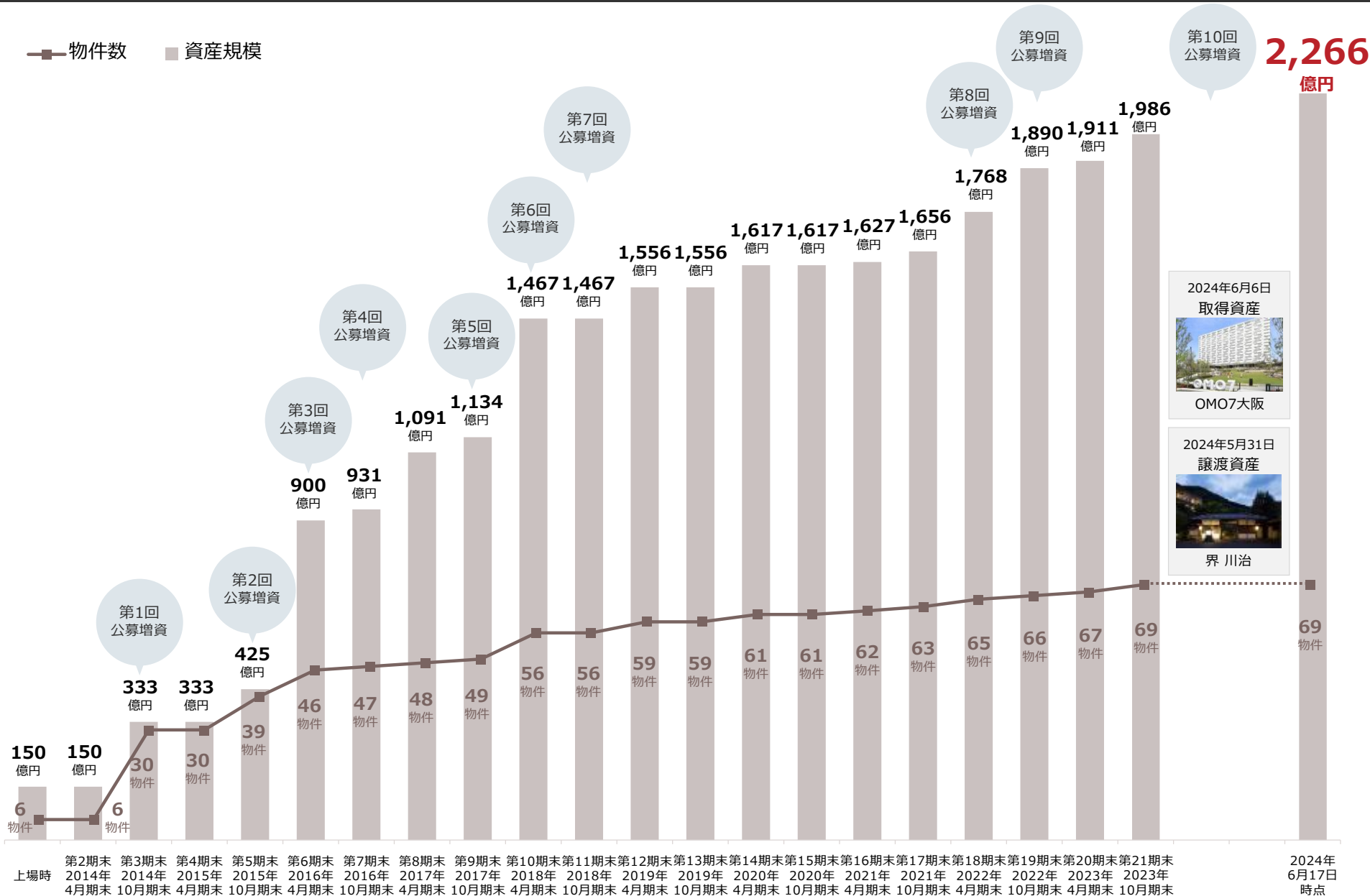
今後の運用戦略

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



資産規模の着実な成長

■ 物件数 ■ 資産規模



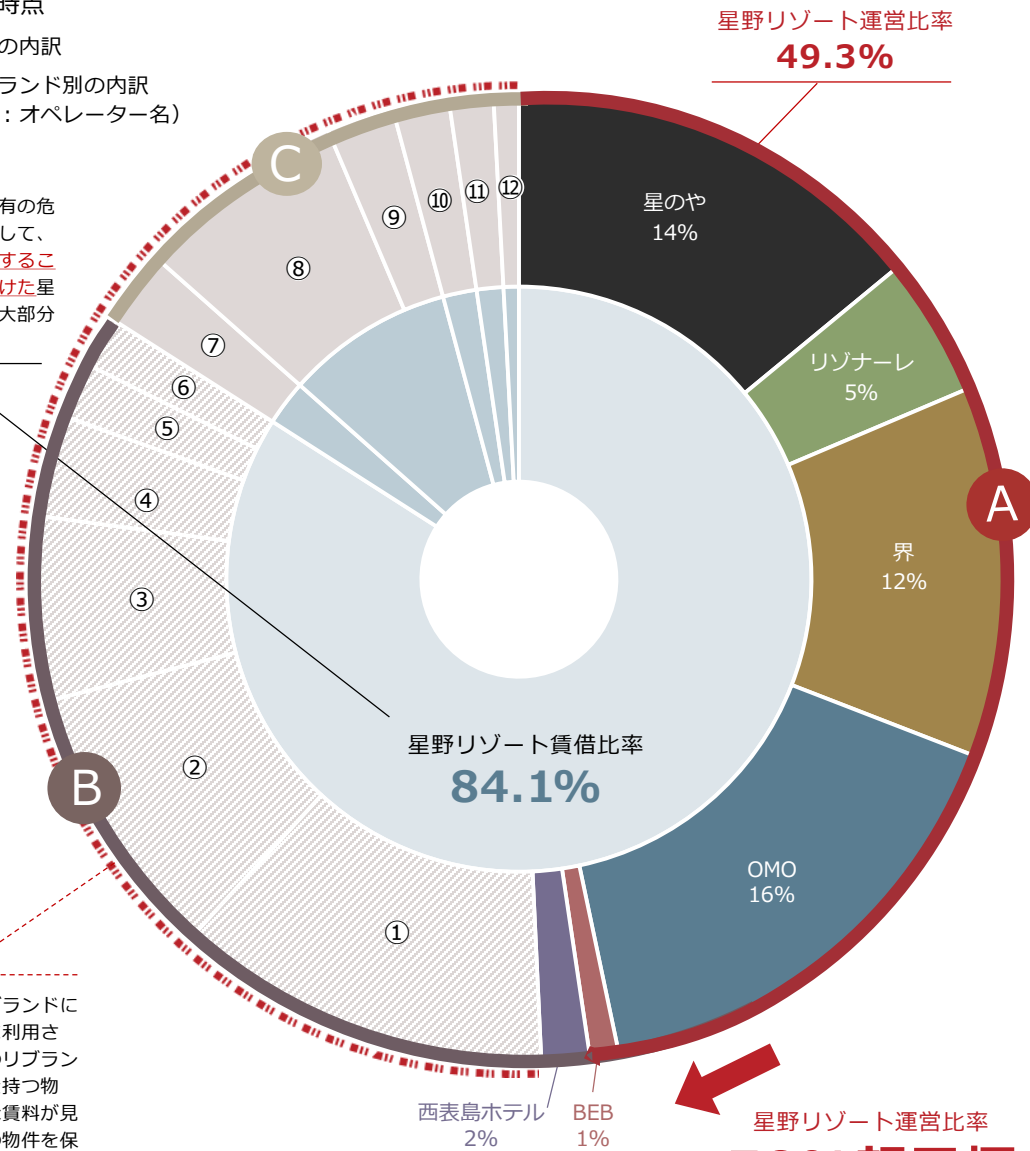
ポートフォリオ構成 (取得価格ベース)

2024年6月17日時点

- 内円：賃借人別の内訳
- 外円：ホテルブランド別の内訳 (カッコ内：オペレーター名)

観光業界にとって未曾有の危機だったコロナ禍を通して、**賃料減免・支払猶予をすることなく賃料を支払い続けた**星野リゾートが賃借人の大部分を占める

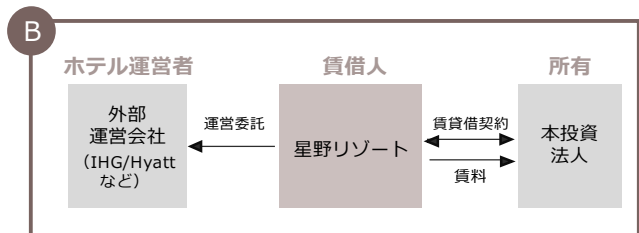
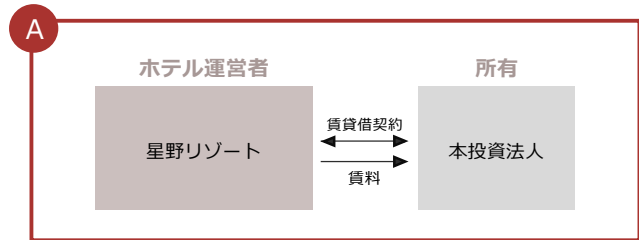
星野リゾート以外のブランドについては、観光目的に利用され、星野リゾートへのリブランドのオポチュニティを持つ物件、もしくは安定的な賃料が見込める完全固定賃料の物件を保有



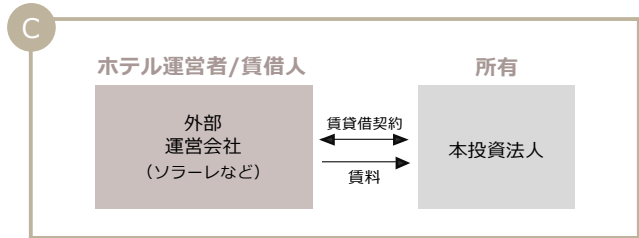
星野リゾート運営比率
49.3%

星野リゾート賃借比率
84.1%

星野リゾート運営比率
50%超目標



- ① ANAクラウンプラザ (IHG・ANA) 13%
- ② the b (浅草除く) (イシシ) 9%
- ③ グランドプリンス (西武・プリンス) 6%
- ④ グランドハイアット (ハイアット) 3%
- ⑤ ホテル・アンドルームス (ソラレ) 2%
- ⑥ ソルヴィータ (グリーンホスピタティ) 2%



- ⑦ the b 浅草 (イシシ) 2%
- ⑧ コンフォートイン (グリーンズ) 7%
- ⑨ コンフォート (グリーンズ) 2%
- ⑩ カンデオ (カンデオ) 2%
- ⑪ クインテッサ (コアグローバル) 1%
- ⑫ ホテルピスタ (ピスタ) 1%

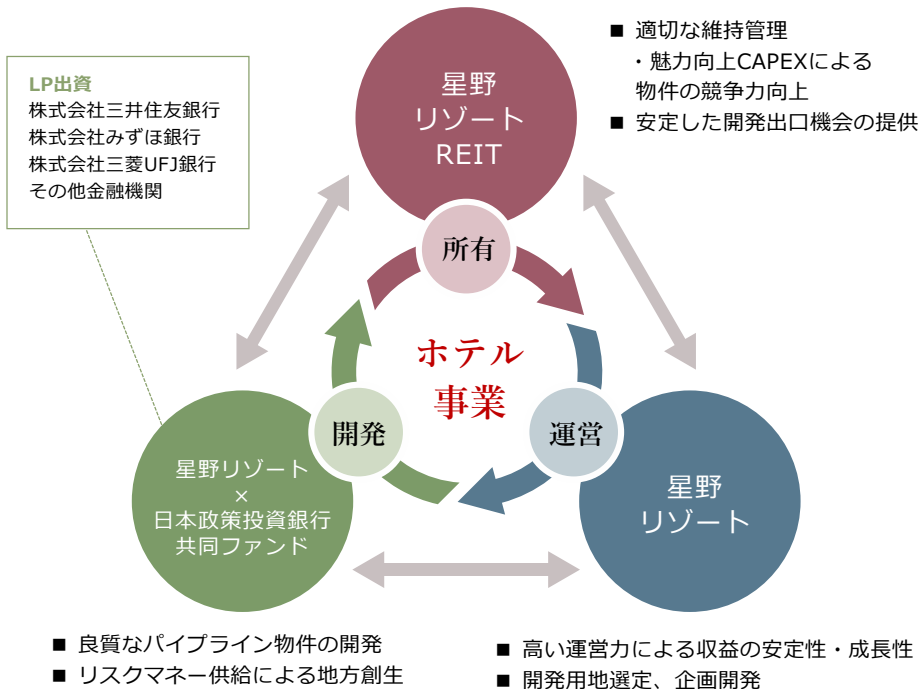
その他のポートフォリオ概要
及びマップはHPをご参照ください。

<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/>
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/map.html>

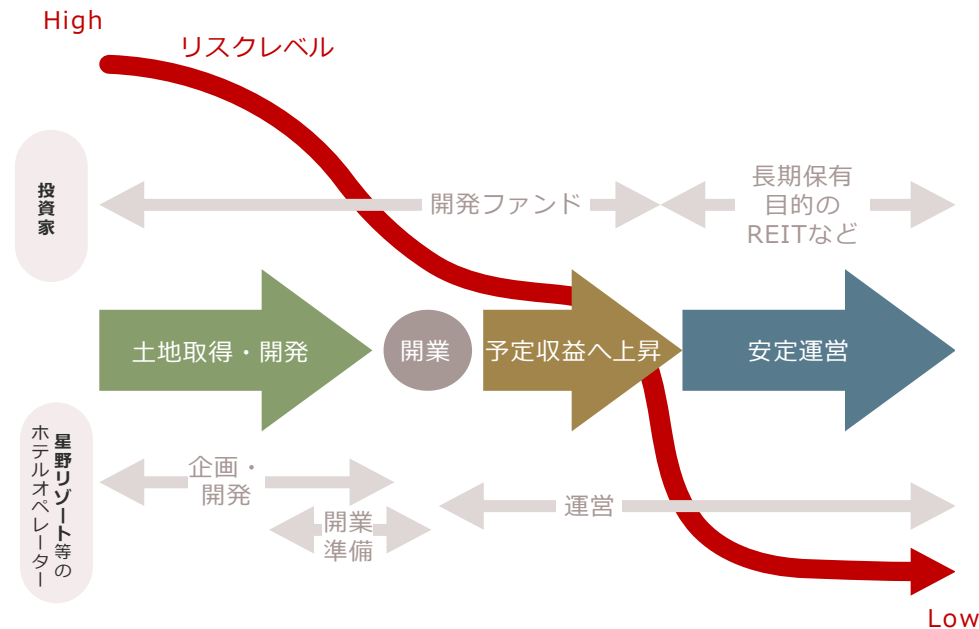
星野リゾート×日本政策投資銀行（DBJ）共同ファンドによる豊富な取得機会

本投資法人による安定した開発出口の提供、及び星野リゾートの高い運営力により、本投資法人〈所有〉・星野リゾート〈運営〉・本共同ファンド〈開発〉の強力なパートナーシップが築かれています。本投資法人は、今後も3者の成長サイクルの一翼を担い、競争力の高い物件の取得による持続的な外部成長とポートフォリオの質の向上を目指します。

本投資法人の基本戦略 ～3者による成長サイクル～



ホテルの開発～安定運営までのリスクレベルのイメージ図 (注)



本共同ファンドを通じて、11物件の星野リゾート運営物件が開発済み又は開発中

本投資法人取得済み物件






界 アルプス	界 別府
界 長門	星のや沖縄 (共有持分77.47%)
界 霧島	OMO7大阪 (2024年6月6日取得)

6物件 582億円



OMO7大阪

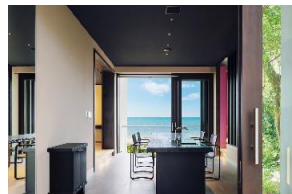
星野リゾート × DBJ共同ファンド保有物件

 リゾナーレ那須	 星のや沖縄 (共有持分22.53%)	 界 ボロト	 界 雲仙	 リゾナーレ下関
--	--	---	--	---

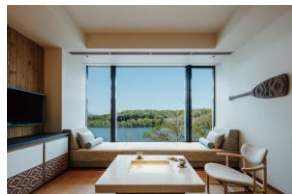
星野リゾート × DBJ共同ファンド保有物件（一部）



リゾナーレ那須 運営開始年：2019年



星のや沖縄 運営開始年：2020年



界 ポロト 運営開始年：2022年



界 雲仙 運営開始年：2022年



リゾナーレ下関 運営開始年：2025年(予定)

星野リゾート所有施設

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
2015年	ホテルWBFグランデ旭川
2017年	Surfjack Hotel & Swim Club
2019年 (注1)	リゾナーレ小浜島
2024年(予定)	OMO5函館

星野リゾート開発物件（一部）

運営開始年	施設名
2025年(予定)	福井県勝山市
2026年(予定)	星のや奈良監獄
2026年(予定)	OMO7横浜
2026年(予定)	星のやロッジニセコ(仮称)
2026年(予定)	界 テシカガ
未定	奈良県明日香村

星野リゾート観光活性化ファンド案件^(注2)

運営開始年	施設名
2024年	界 秋保
2024年(予定)	界 奥飛騨
2026年(予定)	未定(合同会社温泉旅館3号匿名組合出資持分)

ALL-JAPAN観光立国ファンド案件^(注3)

運営開始年	施設名
2022年	界 出雲
2023年	OMO関西空港

第三者所有施設（一部）^(注4)

運営開始年	施設名
2004年	リゾナーレトマム
2004年	トマム ザ・タワー
2010年	界 津軽
2017年	界 アンジン
2021年	OMO3京都東寺
2021年	OMO3京都三条
2021年	OMO5沖縄那覇
2021年	OMO5京都祇園
2022年	OMO5小樽
2022年	OMO5金沢片町
2022年	BEB5沖縄類良垣
2022年	界 湯布院
2023年	OMO3浅草

2024年6月以降の開業予定施設一覧



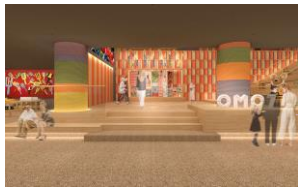
⑧ リゾナーレ下関
2025年秋開業予定



⑦ 星のや奈良監獄
2026年春開業予定



⑥ 界 奥飛騨
2024年秋開業予定



⑨ OMO7高知
2024年6月13日リニューアル

沖縄



② 星のやロッジ
ニセコ(仮)
2026年開業予定



① 界 テシカガ
2026年開業予定



③ OMO(函館市)
2024年夏リニューアル予定



④ 1955 東京ベイ
2024年6月20日開業予定



⑤ OMO7横浜
2026年開業予定

TOPICS 星野リゾートの主な取組み

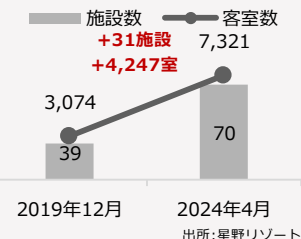
HP公式サイトリニューアル

■ 写真から検索・発見できるコンテンツ「旅を見つける」が新たに誕生
旅のニーズが多様化する中、これまでエリアやブランドのみの絞り込みしかできなかったところ、より多角的に施設や体験に出会えるページになりました。

写真、旅のテーマ、特集記事から、星野リゾートの全施設を横断して、直感的に気になる施設や 客室、温泉、食事、体験を発見できます。



運営施設数・客室数の推移





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

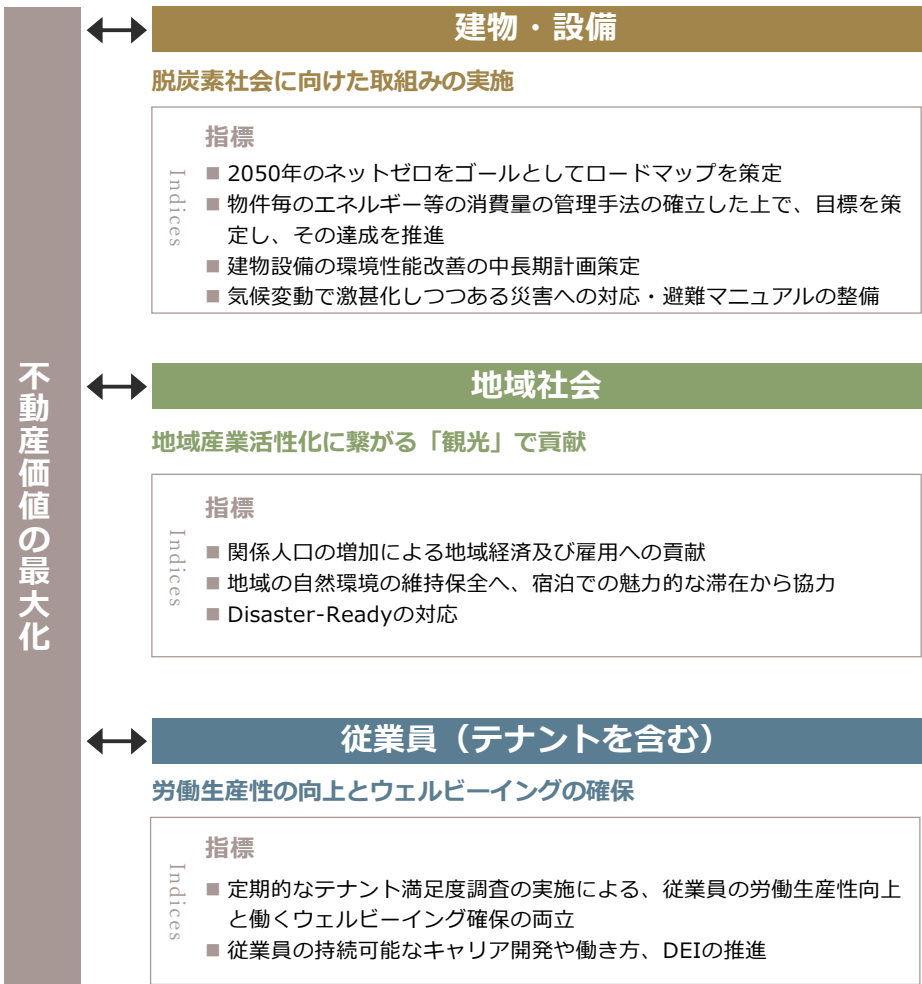
CSV : Creating Shared Value（共有価値の創造）

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

観光産業ならではの包括的なエコシステムの構築

不動産運用によって経済価値と社会価値が結びつくユニークなESGの取組み『CSV:Creating Shared Value』を推進することにより、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包括的なエコシステム

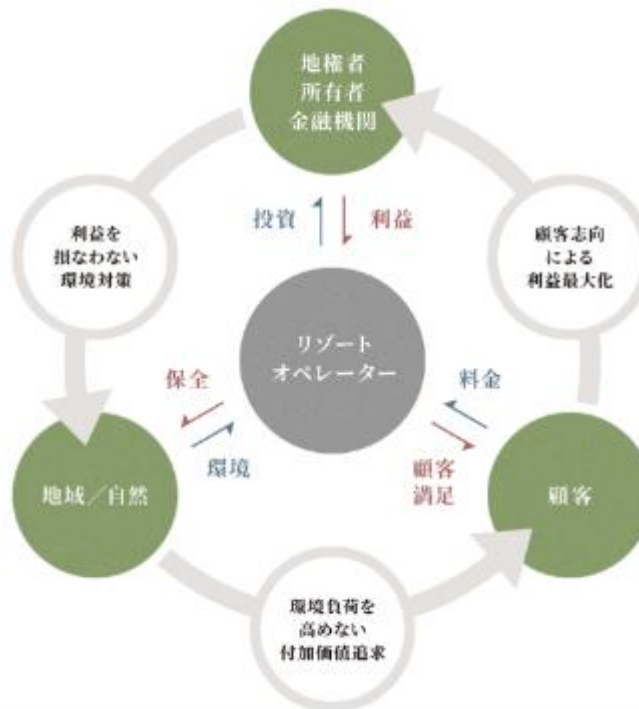


星野リゾートの環境経営

< 共存共栄のエコシステム >

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

地域に存在する自然、産地の技術、農林水産物、観光資源などが宿泊価値の源泉になり、ひいては持続可能な企業競争力に繋がると考えているため、星野リゾートはエコツーリズム・ゼロエミッション等の環境経営を推進しています。



環境・社会課題への対応による、地域と不動産の新たな価値の創出

「星のや軽井沢」 - 自然との共生を尊重し、創業当初からの活動を引き継ぐ

豊かな自然環境の上に成り立つリゾートとして、自然への負荷を最小限に抑えるため、EIMYという独自のエコシステムを採用しています。具体的には**水力発電**、**地中熱利用システム**、**バイオマス利用リサイクル**などを含みます。

また建築面では、夏季の自然の冷気を利用した天然のエアコンの役目を果たす小屋根「風楼ふうろう」を設置。さらに自然との共生を尊重し生物多様性を守る設計を実現し、持続可能なリゾート運営を推進しています。



自然エネルギーの利活用



ヒートポンプの動力の一部を賅っている水力発電設備



地中熱や温泉排熱を空調や給湯の熱源にするヒートポンプ設備



客室天井に設けられた「風楼」と呼ばれる通気口は、自然の冷気を利用した天然のエアコンの役目を果たす

自然環境を尊重するランドスケープ



施設内には発電用水としてつくられた2つの池を施設の中心とし、既存の地形や植生をできる限り保全する設計となっている



自然を維持しながら商業施設群を成立させるため、ウッドデッキによって土壌とのレイヤーを分けることで植物・生物と人の美しい共存を可能にした

■ 環境経営に関する星のや軽井沢の受賞歴一覧

- 2003年 第6回グリーン購入大賞「環境大臣賞」
- 2006年 地球環境大賞 フジサンケイビジネスアイ賞
- 2007年 地球温暖化防止活動環境大臣賞、新工ネ大賞 資源エネルギー庁長官賞
- 2012年 リデュース・リユース・リサイクル推進功労者等表彰 経済産業大臣賞
- 2016年 循環型社会推進功労者環境大臣表彰
- 2024年 ニュースウィーク日本版SDGsアワード2023 脱炭素部門賞

「星のや竹富島」 - 海水淡水化装置の活用と地域貢献

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。災害時における島の人々へ水を供給できるよう備えるだけでなく、CO2排出削減にも努めています。

また、星野リゾート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、道庁支援・指定避難所等に関する協定書を締結。島民へ安全な水の供給が可能。



3. ヒートポンプ

淡水化した水を冷却し温度を調節。さらにその際に発生する排熱を使用して給湯。



1. 海水を淡水化

地下から汲み上げた海水を特殊なフィルターを通して淡水化。



2. 太陽光発電

災害時でも施設内で水と湯、電力の自給可能。



「西表島ホテル」 - 「エコツーリズムリゾート」を目指した取組み

日本最大規模の亜熱帯林や、イリオモテヤマネコをはじめとする希少な固有種など、豊かな自然に恵まれ、2021年に世界自然遺産に登録された西表島。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、「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」の3つを取組む



飲料水のレンタルボトル

■ 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う

■ 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う



自然環境を学ぶ「世界遺産の学校」

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）	2021年度	2022年度	2023年度
物件数（注3）	61	63	65
エネルギー消費量（MWh）	163,150	172,256	186,039
エネルギー消費量原単位（注4）（kWh/m ² ）	330.5	333.7	354.1

GHG排出量

期間（注2）	2021年度	2022年度	2023年度
物件数（注3）	61	63	65
温室効果ガス（GHG）排出量（t-CO ₂ ）	51,274	54,929	61,784
温室効果ガス（GHG）排出量原単位（注6）（kgCO ₂ /m ² ）	103.9	106.4	117.6

水消費量

期間（注2）	2021年度	2022年度	2023年度
物件数（注3）	60	63	66
水消費量（m ³ ）	1,505,654	1,708,488	1,682,120
水消費量原単位（注5）（m ³ /m ² ）	3.1	3.2	3.1

廃棄物

期間（注2）	2021年度	2022年度	2023年度
物件数（注3）	50	59	61
廃棄物重量（t）	2,442	3,647	4,171
リサイクル率（注7）（%）	20.1	21.9	21.2

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（2024年6月17日時点）

締結済の物件数	賃貸可能面積ベースの締結割合（注8,9）
36/69物件	90.2%

サステナビリティに関する外部評価（注10）

■ CASBEE

評価	物件名称（評価取得棟）※青字は新規取得物件
Sランク ★★★★★	星のや軽井沢（ハルニレテラス）

■ BELS 2024年4月1日以降に取得

運営主体の変更及びリブランドに伴い、新しい「建築物の省エネ性能表示制度」のもと再取得しました。

評価	物件名称 ※青字は新規取得物件
★★★★☆☆	コンフォートイン甲府石和、コンフォートイン宗像、コンフォートイン関インター
★★★★☆☆	コンフォートイン軽井沢、コンフォートイン姫路夢前橋、コンフォートイン倉敷水島
★★★★☆☆	コンフォートイン善通寺インター

■ BELS 2024年3月31日以前に取得

評価	物件名称（評価取得棟）※青字は新規取得物件
★★★★★	界 鬼怒川（ロビー-客室棟他）、界 加賀（新館）、界 長門（本館）、界 霧島 界 別府、星のや沖縄（客室1～7号棟他）、the b 浅草、OMO7大阪
★★★★☆	界 アルプス（フロント棟）、カンデオホテルズ佐野、西表島ホテル（ホテル棟）
★★★★☆	クインテッサホテル大阪心斎橋、星のや竹富島（客室ズーキーの一部）星のや京都（8番館他）、ホテルビスタ松山、界 阿蘇 グランドプリンスホテル大阪ベイ（THE GUEST HOUSE）
★★★☆☆	BEB5軽井沢、コンフォートイン 千葉浜野 R16 ^(注11) 、ANAクラウンプラザホテル広島 コンフォートホテル高松、界 玉造、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、カンデオホテルズ亀山
★★★☆☆	ANAクラウンプラザホテル富山

■ CDP（Carbon Disclosure Project）

TCFDに準拠した質問書に基づく世界最大の環境データベースを有するCDPを通じて、現在全世界の23,000を超える企業が環境情報を開示し、その評価プロセスを活用。本投資法人は、気候変動への取組みの推進と情報開示の透明性を高めるため、2024年よりCDPの開示準備を進めています。

社会（S）への取り組み

人材獲得パイプライン強化 – 資産運用会社のHPリニューアル

<星野リゾート・アセットマネジメント>

- 本資産運用会社は、人材獲得競争が激しくなる中、従来の手法に捕らわれず、多様な人材を採用し活用することに前向きに取り組んでいます。その一環として、本資産運用会社のHPを大幅改修し、新たに価値創造の歩み、ボードメンバーと社員へのインタビュー、働く環境、採用ページを設け、ビジュアル面では星野リゾートらしさを表現しました。
- 本改修により、採用におけるマッチングと人材獲得パイプライン強化に繋がっています。また、既存社員にとっては、各コンテンツを通じて組織文化に共通認識を生み、更にその文化を強化するポジティブな効果を生んでいます。改修後のHPは<https://www.hoshinoresort-am.com/>をご覧ください。

従業員に向けた取り組み

<星野リゾート・アセットマネジメント>

- 本資産運用会社は、星野リゾートの組織文化や経営資源を活用し、ホテルアセットの運用会社としての持続可能な競争力を高める人材への取り組みを多く行っています。詳細は<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/society.html>をご覧ください。なお、本資産運用会社の人事データは、以下のとおりです。

本資産運用会社の人事データ（各年度12月31日現在）

	2021年	2022年	2023年
従業員数合計	34名	36名	46名
男性	21名	22名	29名
女性	13名	14名	17名
男性割合	62%	61%	63%
女性割合	38%	39%	37%
男性管理職割合	83%	90%	90%
女性管理職割合	17%	10%	10%
年間離職率	10.7%	5.9%	14.4%
時間外労働時間（月平均）	27時間	25時間	21時間

地域社会・経済貢献に向けた取り組み

地域産業との関わりや受け継がれる歴史を尊重し、オペレーターがそれぞれの顧客へ滞在の魅力を届け、地域文化の振興や経済の活性化の一助につながる活動を推進しています。

<「OMO by星野リゾート」 – OMOレンジャー>

- 宿泊客がOMOならではの都市観光を満喫できるガイドをOMOレンジャーが考案・実施。地域の様々なコミュニティの醸成にも貢献している。

OMO7大阪 ええだし出ますわツアー

OMOレンジャーとともに、木津卸売市場を巡り、出汁問屋さんの話を聞いて大阪の「だし文化」に触れる

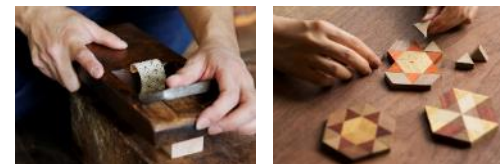


<星野リゾート「界」 – 手わざのひととき>

- 「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。

界 箱根×箱根寄木細工工房「露木木工房」

木材が天然の色を活かした美しい模様
の寄木細工に生まれ変わる工程を知り、
職人のカンナを使って模様を削り出す「ずく」引きを体験

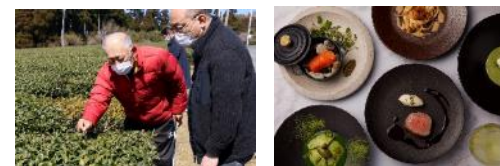


<グランドハイアット福岡 – 地域農産物の活性化>

- グランドハイアット福岡では地域の高品質な食材を探求し、地元農家と連携しながら地産地消に取組み、農産物の活性化を推進しています。

真名子製茶の八女茶

生産者を招いたイベントの実施や八女茶を使用したフルコースの提供を通じて、
発祥600年を迎えた八女茶の魅力
を再認識する



CHAPTER

5



星野温泉旅館（開業当時）

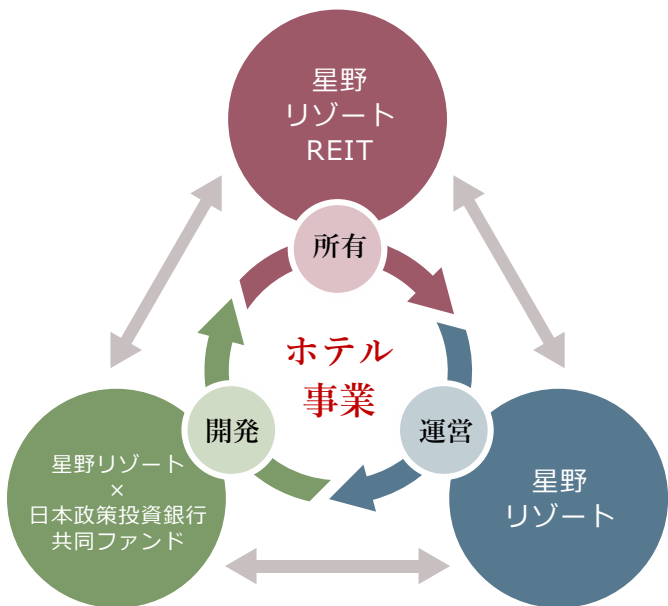
Appendix ① スポンサー星野リゾートについて

星野リゾートの歩み

「旅産業は、世界で最も大切な平和維持産業になっている」
 世界の人たちを友人として結んでいく、
 こういう視点で次の100年の事業に取り組み、
 「夢は大きく、運営は地道に」を心がける企業です。



星のや軽井沢



沿革



星野リゾート
歴史のご紹介

- 1904 軽井沢の温泉開発に着手
- 1914 星野温泉旅館開業

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

- 1991 4代目現代表 星野佳路 星野温泉に入社、代表に就任
- 1992 **所有を本業とせず、
運営会社を目指すという企業将来像を発表**
- 1995 株式会社 星野リゾートに社名変更

フェーズ②

2001年-2010年

大型リゾート・温泉旅館案件の
再生と主要3ブランドの立ち上げ

- 2001 リゾナーレ八ヶ岳の運営開始
- 2003 アルツ磐梯リゾートの運営開始
- 2004 トナムリゾートの運営開始
- 2005 ゴールドマン・サックス社が投資する
温泉旅館運営パートナーとなる
星のや軽井沢開業
- 2010 マスターブランド戦略を開始

フェーズ③

2011年-2020年

所有と運営と開発を
分離する事業モデルを構築

- 2011 界ブランド展開開始
リゾナーレブランド展開開始
- 2013 **星野リゾート・リート投資法人東京証券取引所に上場**
- 2015 **日本政策投資銀行と共同運営ファンド組成し、
開発体制を整える**
- 2016 星のや東京開業
- 2017 星のやバリ開業
- 2018 OMOブランド展開開始
- 2019 BEBブランド展開開始

フェーズ④

2021年～

日本旅館を世界へ

- 2021 WBF社を子会社化

**2024年4月現在、
国内65、海外5の宿泊施設を運営中**

星野リゾートブランドについて

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



星のや
HOSHINOYA

独創的なテーマで
圧倒的非日常へいざなうブランド
Luxury hotel embodying the true characteristics
of land, history and culture



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リゾートホテル
Countryside resort with food culture unique to
the landscape



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
"Japanese Auberge" in classic hot spring regions



OMO
おも

テンションを上げる
「街ナカ」ホテル
City tourism hotel to discover the city



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

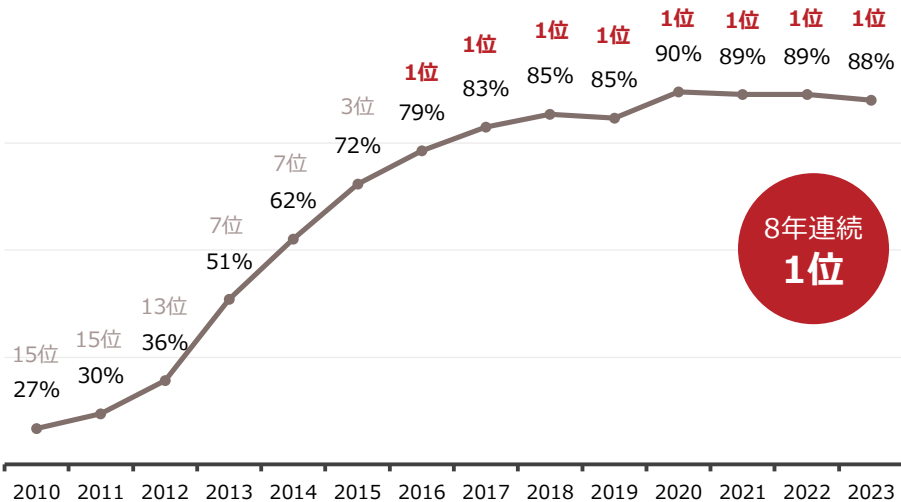


日帰り施設
Daytrip Destinations

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

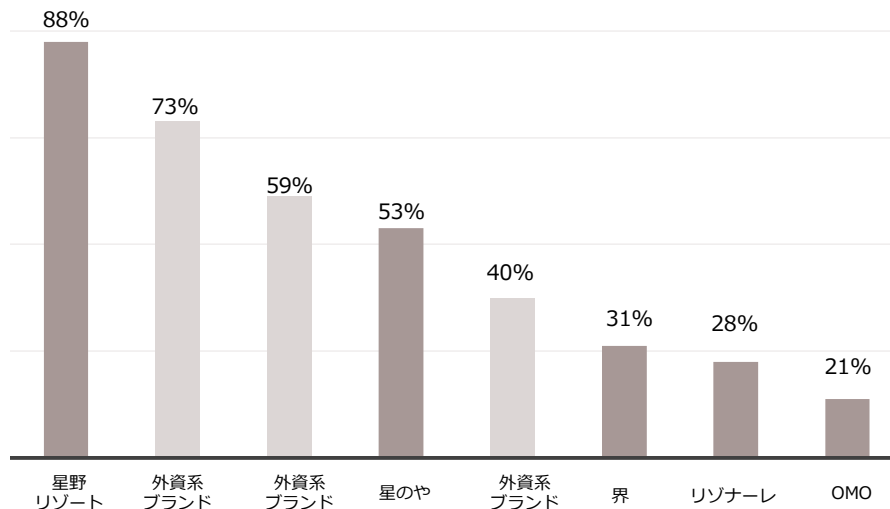
「星野リゾート」のホテルブランド認知率の推移（国内）

（出所）星野リゾート調査



ホテルブランド別 認知率（2023年）

（出所）星野リゾート調査



長期的な競争優位を構築する3つのポイント

星野リゾートでは、地方での100年以上に及ぶ運営事業の歴史から生まれた3つのソフトカをベースに長期的な競争優位を構築しております。

3つのポイント

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
- 職位や性別等に関係なく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HPでの スムーズな 予約

魅力発信

魅力発信

- 西洋型のサービスとは一線を画す提案型の魅力発信
- マルチタスクの導入：1人のスタッフがフロント、客室清掃、配膳など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（旅館メソッド）
- 本部主導ではなく施設側で常に行われる新しい魅力づくり
- 地域との深い連携：地域魅力の発信により施設魅力を創出するとともに、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。

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、ソフトカ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100年以上に及ぶ運営事業の歴史から生まれた3つのソフトカにあります。

星野リゾート代表 星野佳路



CHAPTER

6
















星のや言士

Appendix ② 本投資法人及びポートフォリオについて

保有物件のブランド別概要①

本投資法人は、星野リゾートが展開しているブランドを幅広く所有しています。











2024年6月17日時点

オペレーター						
ブランド名						
ジャンル	ラグジュアリーホテル	リゾートホテル	高級温泉旅館	都市観光ホテル	カジュアルホテル	その他個性的な宿泊施設
ブランド概要	独創的なテーマで圧倒的な非日常へいざなうブランド	洗練されたデザインと豊富なアクティビティをそなえるリゾートホテル	地域の魅力を再発見、心地よい和にこだわった上質な温泉旅館	テンション上がる「街ナカ」ホテル	居酒屋以上 旅未満 みんなでルーズに過ごすホテル	日本や世界に展開する個性際立つリゾートホテルと温泉旅館
年間ADR (注1)	約93,000円 (注2)	約70,000円	約48,000円 (注3)	約16,000円 (注4)	約19,000円	約28,000円
代表的な施設	 星のや軽井沢	 リゾナーレ八ヶ岳	 界 箱根	 OMO7大阪	 BEB5軽井沢	 西表島ホテル
保有物件数	5	2	12	3	1	1
取得価格合計 (比率)	31,803 百万円 (14.0%)	10,383 百万円 (4.6%)	27,823 百万円 (12.3%)	35,819 百万円 (15.8%)	2,170 百万円 (1.0%)	3,650 百万円 (1.6%)

保有物件のブランド別概要②

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

2024年6月17日時点

オペレーター	IHG・ANA・ホテルズ	Hyatt International	西武 ・プリンスホテルズ	イシシ・ホテルズ ・グループ	グリーンズ
ブランド名					
ジャンル	フルサービス	フルサービス	フルサービス	宿泊特化	ロードサイド
ブランド概要	クラウンプラザがもつ世界基準のサービスとANAホテルが誇る質の高いホスピタリティをご提供するアップスケールホテル	ラグジュアリーでアイコンック、そしてグランドな滞在を提案するホテル	心地よく広々とした空間、のびやかな客室、充実したサービス。人と人のつながりを大切に、交流の拠点となるホテル	全国主要都市で展開するスタイリッシュなシティホテル	高速道路のインターチェンジ付近や主要幹線道路沿いの宿泊特化型ホテル
年間ADR (注)	約14,000円	約33,000円	約19,000円	約10,000円	—
代表的な施設	 ANAクラウンプラザ富山	 グランドハイアット福岡	 グランドプリンスホテル大阪ベイ	 the b 赤坂	 コンフォートイン新潟亀田
保有物件数	3	1	1	5	22
取得価格合計 (比率)	28,401 百万円 (12.5%)	7,700 百万円 (3.4%)	13,866 百万円 (6.1%)	26,430 百万円 (11.7%)	15,995 百万円 (7.1%)

星野リゾート運営物件

物件名	コロナ禍前		対2019年同期比
	2018年5月 ~2019年4月	2023年5月 ~2024年4月	
星のや軽井沢	34.6%	35.2%	+0.6pt
星のや京都	55.0%	61.6%	+6.6pt
星のや富士	50.2%	67.9%	+17.7pt
星のや竹富島	7.7%	7.7%	-0.0pt
星のや沖縄	-	30.4%	-
リゾナーレ八ヶ岳	1.1%	0.5%	-0.6pt
リゾナーレ熱海	2.2%	2.6%	+0.4pt
界 松本	6.1%	10.2%	+4.1pt
界 玉造	3.4%	4.2%	+0.8pt
界 伊東	5.0%	9.6%	+4.6pt
界 箱根	18.1%	20.1%	+2.0pt
界 阿蘇	17.0%	19.4%	+2.4pt
界 川治	3.3%	5.6%	+2.3pt
界 鬼怒川	4.8%	11.5%	+6.7pt
界 加賀	4.1%	5.8%	+1.7pt
界 アルプス	6.5%	10.3%	+3.8pt
界 遠州	-	4.6%	-
界 長門	-	4.4%	-
界 霧島	-	11.7%	-
界 別府	-	17.4%	-
OMO7旭川	12.8%	8.2%	-4.6pt
西表島ホテル	-	0.6%	-
BEB5軽井沢	-	5.9%	-
小計	12.5%	12.2% (12.8%)	-0.3pt (+0.3pt)

()内はコロナ禍前に取得した物件に限定した割合

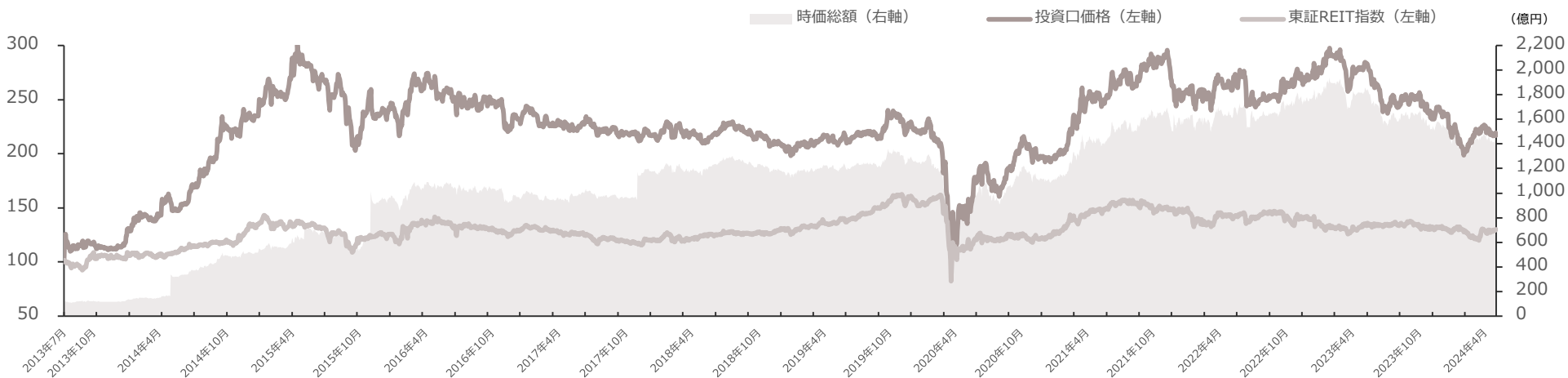
星野リゾート以外運営物件

物件名	コロナ禍前		対2019年同期比
	2018年5月 ~2019年4月	2023年5月 ~2024年4月	
ロードサイド22物件	1.1%	0.2%	-0.9pt
ANAクラウンプラザホテル広島	27.8%	22.4%	-5.4pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	23.5%	19.1%	-4.4pt
ANAクラウンプラザホテル富山	21.2%	19.6%	-1.6pt
グランドプリンスホテル大阪ベイ(注1)	58.1%	32.1%	-26.0pt
グランドハイアット福岡	-	47.4%	-
the b 赤坂	52.3%	40.3%	-12.0pt
the b 三軒茶屋	13.1%	12.0%	-1.1pt
the b 名古屋	42.8%	39.4%	-3.4pt
the b 神戸	28.2%	21.7%	-6.5pt
the b 浅草(注2)	-	86.7%	-
ホテル・アンドルームス大阪本町	70.4%	39.8%	-30.6pt
ソルヴィータホテル那覇	-	5.7%	-
クインテッサホテル大阪心齋橋	88.1%	67.7%	+20.4pt
小計	20.7%	18.1% (14.1%)	-2.6pt (-6.6pt)
合計	19.2%	16.8% (13.9%)	-2.4pt (-5.3pt)

()内はコロナ禍前に取得した物件に限定した割合

時価総額及び投資口価格の推移・2024年4月期末の投資主状況

時価総額及び投資口価格の推移 (注1)



投資主構成 (2024年4月30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20,882人

92人 (0.44%)
275人 (1.31%)
266人 (1.27%)

(注3)

主な投資主	所有投資口数 (口)	割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	40,326	15.77
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	36,531	14.29
BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/CLIENT ASSET	17,470	6.83
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,167	4.36
株式会社ホライズン・ホテルズ	4,732	1.85
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,365	1.70
CREDIT SUISSE AG	4,050	1.58
株式会社星野リゾート	3,623	1.41
BBH FOR UMB BK, NATL ASSOCIATION-GLOBAL ALPHA INTL SMALL CAP FUND LP	3,600	1.40
SMBC日興証券株式会社	2,957	1.15
合計	128,821	50.40

※星野リゾートの所有投資口割合：4.78%

注記表①

P8

(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。

(注2) 「星野リゾート運営物件の合計」には、2019年1月以降に取得した物件（星のや沖縄、界 アルプス、界 遠州、界 長門、界 霧島、界 別府、OMO7高知、BEB5軽井沢、西表島ホテル）は含まれていません。また「星野リゾート以外運営物件の合計」は、「ANAクラウンプラザ3物件」、「グランドプリンスホテル大阪ベイ（旧ハイアットリージェンシー大阪）」、「ロードサイド22物件」、「the b 4物件」「グランドハイアット福岡」のデータを集計し算出しています。

P9

(注) 係数は物件別の賃貸借契約により異なります。

P11

(注) 比率の算出にあたっては、「リゾナーレ大阪」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。

P12

(注1) 「ほれてまうわ、なにわ」、「OMO」ブランド～テンションあがる「街ナカ」ホテル～」及びその説明は、本物件及び「OMO」ブランドの魅力を顧客に対して訴求するために星野リゾートが考案したコンセプトであって、本物件及び「OMO」ブランドの施設の現況及び施設において提供されるサービスを保証又は約束するものではありません。

(注2) 「鑑定評価における安定稼働期の想定値」は、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載されたOMO7大阪に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度実績、対象物件の立地や運営面及び今後の予測等を踏まえて査定した中長期的に安定的であると認められる標準化した安定稼働期の客室稼働率、ADR及びRevPARであり、実際の各種数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。また、上記のとおり、安定稼働率は鑑定評価額を算出する際に用いられる概念であり、将来の稼働実績を保証又は約束するものではありません。

(注3) 「運営実績・鑑定評価上のKPI」に記載の2024年1月、2月、3月及び4月の客室稼働率、ADR及びRevPARは、売主から提供を受けた情報をそのまま記載したものであり、あくまでも参考情報に過ぎず、当該情報は不完全又は不正確であるおそれもあります。また、これらの情報は、本投資法人が採用する会計処理等と同一の方法で算出されたものとは限りません。加えて、前提となる状況が本投資法人による取得資産の取得後と同一とは限りません。したがって、これらの情報は、取得資産における今後の運営実績と必ずしも一致するものではなく、場合によっては大幅に乖離する可能性もあります。

P13

(注1) 「ここは大阪観光の中心地」及びその説明は、本物件の立地の魅力を顧客に対して訴求するために星野リゾートが考案したコンセプトであって、本物件の施設の現況及び施設において提供されるサービスを保証又は約束するものではありません。また必ずしも実際の「OMO7大阪」及びその周辺環境等と一致しません。

(注2) 「OSAKA CITY MAP」は、星野リゾートが、「OMO7大阪」の施設の位置関係やイメージ等を説明するために作成したイラスト化された地図（エアリアマップ）であり、施設の形状、施設間の距離、所要時間、記載されている人物その他の事項は、必ずしも実際の「OMO7大阪」及びその周辺環境等と一致しません。

(注3) なにわ筋線の開業予定時期については、なにわ筋線の整備を行う関西高速鉄道株式会社が定める本資料の日付現在の開業予定時期を記載していますが、今後変更される可能性があります。

P15

(注) 「定員」及び「客室面積」の「1部屋当たり平均」は、客室タイプ別の定員及び客室面積について、客室タイプ別総客室数で加重平均して算出しています。客室面積はオペレーターにより提供された情報に基づいて記載しています。

P16

(注) 「ソウルフルなアクティビティ／なにわラグジュアリーに過ごす」及びその説明は、本物件の魅力を顧客に対して訴求するために星野リゾートが考案した時間軸に応じた行動・観光モデルの一例を示したコンセプトであって、本物件の施設の現況及び施設又は周辺環境等において提供されるサービスや体験を保証又は約束するものではありません。

P17

(注1) 「外国人・日本人国内宿泊者数」は、2022年1月から2023年12月までの期間における訪日外国人延べ宿泊者数及び日本人延べ宿泊者数について、2019年の月次実績を100とした同月比の推移を示しています。ただし、2022年は確定値、2023年は速報値を使用して算出しています。

(注2) 「関西国際空港の国際線旅客数推移」は、関西国際空港における各年の国際線利用旅客数を示しています。「外国人旅客数」は関西国際空港における外国人入国者数及び外国人出国者数の合計（通過旅客を除きます。）を、「日本人旅客数」は関西国際空港における日本人入国者数及び日本人出国者数の合計（通過旅客を除きます。）を、それぞれ記載しています。なお、2030年度の需要予測は、関西エアポート株式会社「関西国際空港の将来航空需要に関する調査委員会の報告について」に基づき、2030年度の国際線旅客数については、試算されている基本ケース・中位ケース・上位ケースのうち、基本ケースについて掲載しています。

注記表②

P17

- (注3) 「大阪府における外国人宿泊者数の推移」は、大阪府における外国人延べ宿泊者数においては、2019年1月～2022年12月は確定値、2023年1月～2023年12月は速報値を使用して算出しています。また、「中国人観光客」とは、中国政府が発券した旅券を提示した外国人宿泊者をいいます。
- (注4) 「USJ」の拡張エリアについては、本資料の日付現在の開業予定時期を記載していますが、今後変更され、又は開業されない可能性があります。当該記載は、当該開業を本投資法人が保証又は約束するものではありません。
- (注5) 大阪・関西万博の開催予定時期については、「公益社団法人2025年日本国際博覧会協会「2025年日本国際博覧会（略称「大阪・関西万博」）基本計画」」を基に、本資料の日付現在の開催予定時期を記載していますが、今後変更され、又は開催されない可能性があります。当該記載は、当該開催を本投資法人が保証又は約束するものではありません。
- (注6) 大阪IR（統合型リゾート）については、本資料の日付現在の開業目標時期を記載していますが、今後変更され、又は開業されない可能性があります。当該記載は、当該開業を本投資法人が保証又は約束するものではありません。

P18

- (注1) 「本募集」は、2024年5月24日(金)開催の本投資法人役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集を、「本募集前」は、2024年4月30日を、「本募集後」は、本募集及び本件第三者割当（2024年5月24日（金）開催の本投資法人役員会において決議された、野村證券株式会社を割当先とする本投資口（本投資法人の投資口のことをいいます。以下同じです。）1,779口の第三者割当による新投資口発行のことをいいます。以下同じです。）の払込後の2024年7月2日をいいます。
- (注2) 「NOI利回り」は、各時点におけるNOIの合計を取得価格の合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。取得済資産及び譲渡資産のNOIについては2024年4月期の賃貸NOI（不動産賃貸事業収益合計と不動産賃貸事業費用合計の差額）（年換算）を使用しており、取得資産のNOIについては鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益（Net Operating Income）を使用しています。
- (注3) 「グリーンビルディング認証取得比率」はCASBEE・BELS取得物件の賃貸可能面積に、当該物件全体に占める認証取得部分の割合を乗じたうえで、ポートフォリオ全体の賃貸可能面積で除して算出しています。
- (注4) 「インプライド・キャップレート」は投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により算出しています。

$$\text{インプライド・キャップレート} = \frac{\text{2024年4月期における賃貸NOIの合計（年換算）}}{\text{（2024年5月14日時点の本投資法人の時価総額} + \text{2024年4月期末におけるネット有利子負債（※））}}$$
 ※「ネット有利子負債」は、以下の計算式により算出しています。

$$\text{ネット有利子負債} = \text{本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の総額} + \text{預り敷金} - \text{保証金} - \text{現預金} - \text{信託現預金}$$
- (注5) 本募集後の「星野リゾート出資比率」は、本件第三者割当に関しては、募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提として計算しています。
- (注6) 本募集前の1口当たりNAV（本注記において、「1口当たりNAV（本募集前）」といいます。）及び本募集後の1口当たりNAV（本注記において、「1口当たりNAV（本募集後）」といいます。）は、以下の計算式により算出しています。当該数値は試算値であり、実際の各時点の1口当たりNAVとは異なる可能性があります。以下同じです。

$$\text{1口当たりNAV（本募集前）} = \frac{\text{NAV（本募集前）}}{\text{2024年4月30日現在の発行済投資口総数}}$$

$$\text{NAV（本募集前）} = \text{2024年4月30日現在のNAV}$$

$$\text{1口当たりNAV（本募集後）} = \frac{\text{NAV（本募集後）}}{\text{本募集後の発行済投資口数}} \times 1$$

$$\text{NAV（本募集後）} = \text{NAV（本募集前）} - \text{譲渡資産の含み益} + \text{本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額} \times 2 + \text{取得資産の鑑定評価額} - \text{取得資産の取得価額} \times 3$$
 ※1 「本募集後の発行済投資口数」とは、本資料の日付現在の発行済投資口数に本募集及び本件第三者割当により新規に発行される投資口数を加えた口数をいいます。なお、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社より申込みがあり、発行が行われた場合を前提としています。したがって、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、実際に本募集により新規に発行される投資口数は上記口数より少なくなります。
 ※2 「本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額」は、2024年5月30日(木)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した、本件第三者割当に係る募集投資口数の全てが発行された場合を前提とする本資料の日付現在の見込額であり、実際の本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額と一致するとは限りません。実際の発行価額が見込額よりも低くなった場合や、本件第三者割当における募集投資口数の全部若しくは一部について申込みが行われず、発行が行われなかった場合には、本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額も減少することになります。このため、実際の1口当たりNAV（本募集後）が低くなる可能性があります。
 ※3 「取得資産の取得価額」は、本資料の日付現在において本資産運用会社が入手した情報をもとに、取得価格及び取得費用等の見込額に基づき、本資産運用会社が算出した見込額であり、実際の数値とは異なる可能性があります。

P21

- (注1) 2018年5月以降に取得した物件は含みません。
- (注2) 「グランドプリンスホテル大阪ベイ」の2023年6月30日以前の運営実績については、リブランド前の「ハイアットリージェンシー大阪」の数値から算出しています。以下同じです。

P22

- (注) 2019年1月以降に取得している物件は含みません。

注記表③

P25

- (注1) 「サステナブルファイナンス」とは、グリーンファイナンス及びサステナビリティファイナンスの総称です。
 (注2) 固定金利には、予定された期間毎に金利を見直すイールドカーブスワップ契約を含みます。

P27

- (注1) 「各技術の効果解析例」について、効果解析の結果は株式会社日本設計による環境シミュレーション検証に係る報告書に基づくものであり、実際の本物件の建築による効果を保証又は約束するものではありません。
 (注2) 「断面構成図」は、環境に配慮した本物件の構造をわかりやすく説明するためのイメージ図であり当該図に記載の環境制御が実現できることを保証又は約束するものではありません。
 (注3) 「BELS」は、国土交通省が定めた「建築物の省エネ性能表示のガイドライン（建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針）」に基づく第三者認証制度の一つで省エネルギー性能を客観的に評価し、5段階の星マークで表示されます。以下同じです。なお、2024年4月に建築物の省エネ性能表示制度の告示が改正・施行されたことに伴い、省エネ性能表示は7段階となっておりますが、ここでは旧制度において最高等級である5つ星を取得していた事実を記載しています。
 (注4) 「ZEB」とは、Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）の略称をいい、先進的な建築設計によるエネルギー負荷の抑制やパッシブ技術の採用による自然エネルギーの積極的な活用、高効率な設備システムの導入等により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギー化を実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、エネルギー自立度を極力高め、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物をいい、現在ZEBの実現・普及に向けて「ZEB」、「Nearly ZEB」、「ZEB Ready」、「ZEB Oriented」の4段階で評価されます。本物件が取得した「ZEB Oriented」とは、「ZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物」をいいます。以下同じです。
 (注5) 「おおさか環境にやさしい建築賞」とは、大阪府・大阪市において、地球温暖化やヒートアイランド現象防止等、環境への配慮に優れた建築物を表彰する顕彰制度であり、「大阪府気候変動対策の推進に関する条例（平成18年4月1日施行）」及び「大阪市建築物の環境配慮に関する条例（平成24年4月1日施行）」に基づき実施するもので、環境配慮の模範となる建築物を表彰することにより、環境に配慮した建築物の普及促進及び大阪府民の意識啓発を図ることを目的としています。

P32

- (注) あくまで一般的に想定されるホテル開発から安定運営までのリスクレベルや関係者の役割等をイメージとして記載したものであり、実際の開発において当該図のようになることを保証又は約束するものではありません。

P33

- (注1) 「運営開始年」に（予定）と記載されているものについては、本資料の日付現在の運営開始の予定を記載しており、今後変更される可能性があります。
 (注2) 「星野リゾート観光活性化ファンド」は、星野リゾートと株式会社リサ・パートナーズが組成した共同運営ファンドをいいます。
 (注3) 「ALL-JAPAN観光立国ファンド」は、「様々な業界のリーディングカンパニー」や「地域金融機関」と連携し、地域の枠を超えて47都道府県全てを投資対象とする投資ファンドをいいます。ホテルや宿泊施設の新規開発、改装、コンバージョンをはじめ、宿泊施設の運営・経営改革、観光立国化を支えるベンチャー企業、伝統産業などの活性化など幅広いテーマを対象にビジネス展開を図ります。
 (注4) 「第三者所有施設」とは、星野リゾートが運営を行い、星野リゾート、DBJ共同ファンド、星野リゾート観光活性化ファンド又はALL-JAPAN観光立国ファンド以外の第三者が所有する物件をいいます。

P37

- (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す。

P38

- (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算出しています。

注記表④

P38

(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。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) 2024年6月17日現在「チサンイン千葉浜野R16」として運営していますが、2024年8月17日にリブランド予定です。

P45

(注1) 年間ADRは、2023年5月～2024年4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 アルプス」「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) OMOブランドの年間ADRは、「OMO7大阪」は含みません。

P46

(注) 年間ADRは、2023年5月～2024年4月を基準期間として算出した参考値です。ただし、「グランドプリンスホテル大阪ベイ」は基準期間の数値を算出出来ないため、ADRは記載していません。またオペレーターが「グリーンズ」の物件については、賃借人より開示について同意を得られていないため、非開示としています。

P47

(注1) 「グランドプリンスホテル大阪ベイ」のインバウンド比率のうち、2023年6月以前の数値は「ハイアットリージェンシー大阪」時のものを採用しています。

(注2) 「the b 浅草」は2023年7月1日以降のデータを集計しています。

P48

(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位未満を切捨てにより記載しています。

(注3) 割合とは、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第2位未満を切捨てにより記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

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

本資料には、星野リゾート所有施設、DBJ共同ファンド所有施設、WBF社所有施設等、本書の日付現在本投資法人の保有物件に含まれない物件が記載されることがあります。主なスポンサーパイプライン一覧に記載の物件を含め、これらの物件について、本書の日付現在本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。なお、本投資法人の保有物件については、本投資法人ウェブサイト：<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/portfolio/list.html>をご参照ください。

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

お問い合わせ TEL : 03-5159-6338

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

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