

# 2025年3月18日付プレスリリースに関する補足説明資料

「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（グランドハイアット福岡及び星のや沖縄）」  
「2025年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」

2025年3月18日

星野リゾート  
REIT



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

上段：グランドハイアット福岡 クラブラウンジ  
下段：星のや沖縄 客室

# 保有資産の賃料設計変更により、第25期（2025年10月期）の予想分配金を8.0%上方修正

本投資法人は、足元の分配金向上に加え、今後の分配金の成長性を高めるため、保有資産に関する賃料設計を変更しました。

## 取組みの概要① グランドハイアット福岡(以下、GH福岡)の変動賃料割合を引上げ

- 好調な福岡マーケットの需要を捉える機動的な投資を可能にするため、FF&Eの負担区分を本投資法人に変更
- 併せて、利益連動賃料の料率の引き上げを行うことにより、本投資法人が変動賃料のアップサイドをより多く享受できる賃料設計に変更（2029年4月期まで）

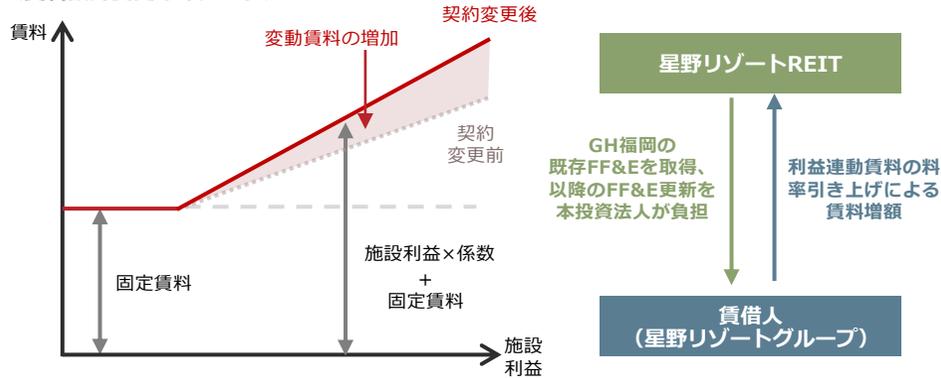


## 取組みの概要② 星のや沖縄の割増固定賃料期間を再設定

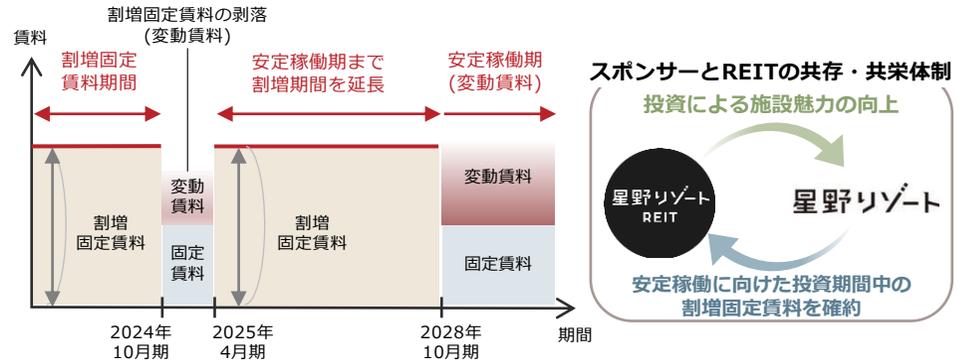
- 割増固定賃料期間を2028年10月期まで再設定し、賃料収入の安定性を強化
- この期間中に宿泊・料飲部門において抜本的な運営改善/CAPEX投資を行うことで、取得時想定していた運営実績を目指す



### <賃料設計変更のイメージ>



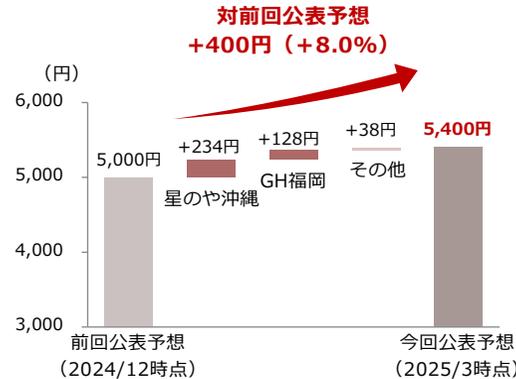
### <賃料設計変更のイメージ>



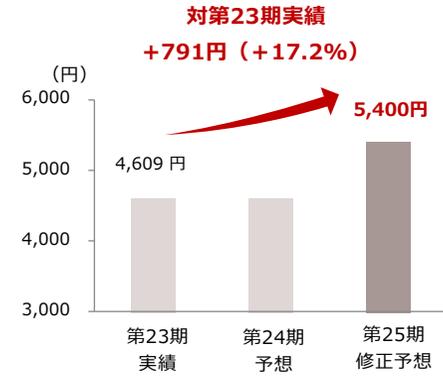
## 本取組みによる財務指標の変化

	第25期予想 (2024/12/16 決算発表) (A)	第25期修正予想 (B)	対前回予想 (B)-(A)
運用状況 (百万円)			
営業収益	8,041	8,315	+273
営業費用	4,312	4,350	+37
営業利益	3,728	3,964	+236
経常利益	2,926	3,160	+234
当期純利益	2,925	3,160	+234
1口当たり分配金	5,000円	5,400円	+400円

### ◆第25期（2025年10月期） 予想分配金の増加要因



### ◆第23期以降の分配金の推移



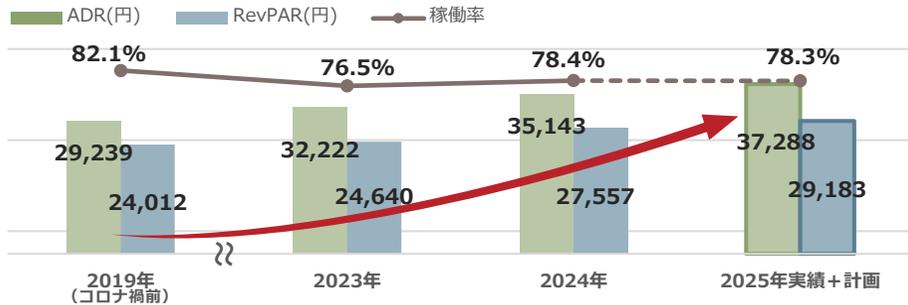
# 中長期的な賃料増加に向けた取組み

賃料設計変更に加え、継続的に収益向上策を実施し、短期的な効果にとどまらず、持続的な成長を目指します。

## グランドハイアット福岡

- 2025年実績+計画は、コロナ禍前比(2019年比)で**ADR+27.5%、RevPAR+21.5%**と力強く成長
- 昨今の福岡マーケットは取得時の想定を上回る勢いで好調に推移しており、グランドハイアット福岡も引き続き好調な運営実績が期待できる

### 運営実績



## 成長機会をとらえる戦略的CAPEX

### 2023年 「グランドクラブ™」 リニューアル

- 福岡随一の上質な空間での新たなラウンジ体験



### 2025年 クラブフロア客室増室 (既存客室とは一線を画す、客室カテゴリーの導入)

- 更なるADR上昇を狙った客室増室により、賃料収入のアップサイドを狙う。また、新たな客室カテゴリーの導入により、既存客室の改装構想の試金石とする
- 客室デザインは、グランドハイアットの王道ラグジュアリーを踏襲しつつ、中長期滞在に適したリラククス感、自然感、邸宅感を演出



## 星のや沖縄

- 沖縄のマーケット環境に左右されない魅力の差別化、富裕層の取り込み、料飲部門強化を狙った投資により、中長期的な利益成長を目指す
- 以下の施策により、**ADR16,000円アップ、バンタカフェ年間40万人、オールグリル年間6.7万人**の利用を目指す

### 2025年以降の施策の具体例 (注)

#### 宿泊部門

#### 客室テラスからビーチへの導線造成

- 星のや沖縄独自の滞在体験を生み出すことによる客室単価の向上

#### ヘリポートの設置

- 高級感・上質感の醸成による富裕層の獲得増
- 最上級スイートルーム ティーダの稼働率上昇

#### 客室棟海側管理道路造成

- 大型修繕時の工事費用、日々の運営における維持費用の削減

#### 料飲部門

#### バンタカフェ&オールグリルのロータリー整備、厨房拡張と機能強化

- 日帰り団体客の受入強化による集客増

#### オールグリルの内装変更

- コンセプト設定を体現した内装へ改装することで、外来客を含めた集客増

#### バンタカフェのゲストエリア拡張

- キャパシティ不足の改善、魅力付加による集客増

(注) 記載の内容は本書の日付現在検討されている内容であり、今後予告なく変更される可能性があります。

### 本投資によるKPIへの影響

	計画 (2024/12~2025/11)	ターゲット (2027/6~2028/5)
稼働率	79%	80%
ADR	68,298円	84,000円
RevPAR	53,759円	67,200円
賃料算出GOP	846百万円	1,419百万円
年間賃料	614百万円	980百万円
バンタカフェ入客数	227,759人	400,000人
オールグリル入客数	42,468人	67,164人

# 投資口価格向上に向けて、継続的な取組みを推進

本投資法人は、今後も、投資口価格の向上を目指した取組みを機動的・積極的に推進していきます。

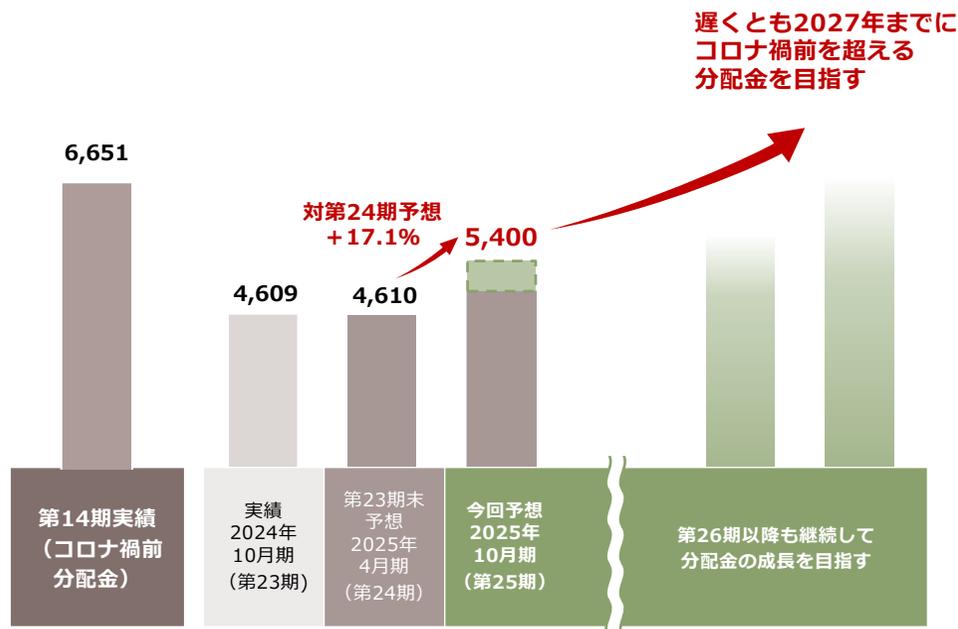
(割引配当モデル)

$$P = \frac{D}{(R_f + R_p) - G}$$

P : 投資口価格  
 D : 分配金  
 G : 期待成長率  
 R<sub>f</sub> : リスクフリーレート  
 R<sub>p</sub> : リスクプレミアム

## 1口当たり分配金（円）のコロナ禍前水準への回復シナリオ

※投資口分割を考慮して記載しています



### 今後検討している取組み

(本日公表の取組みを赤字でハイライト)

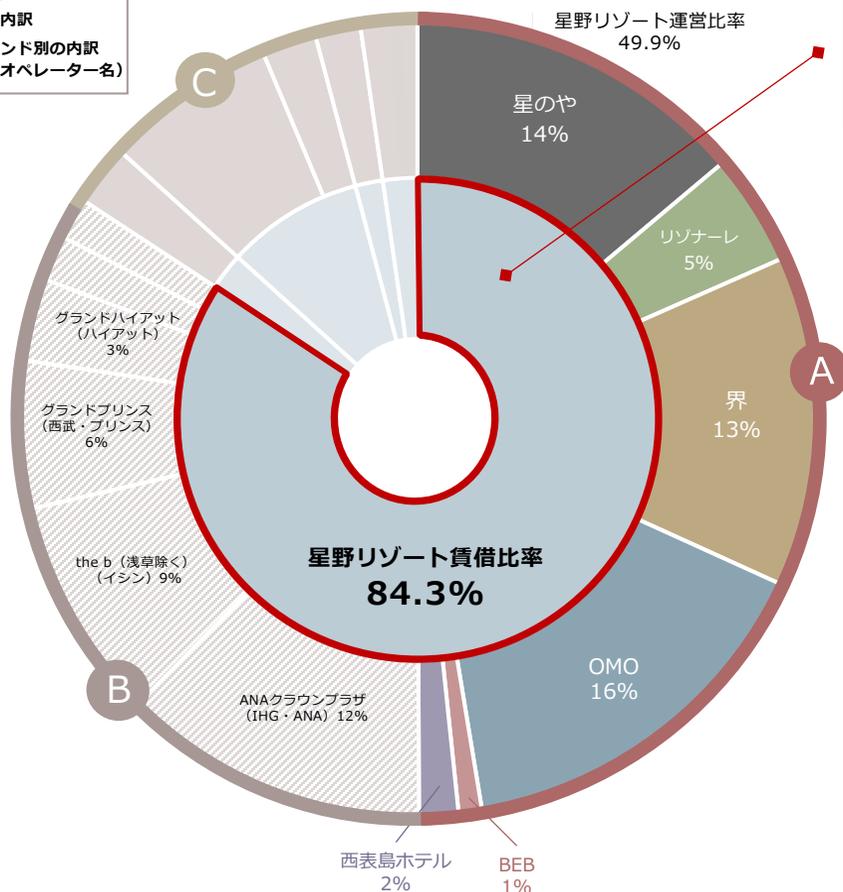
内部成長	<ol style="list-style-type: none"> <li>賃料増額                      &lt;実績&gt; 星のや沖縄、グランドハイアット福岡</li> <li>収益向上のためのCAPEX                      継続的に実施</li> <li>GOPコントロール                      オペレーターと密な連携</li> <li>金利上昇の抑制                      既存借入の長期固定比率が高く、今後の短期・変動化の調整弁を持つ</li> </ol>
外部成長 (物件取得、売却、入替)	<ol style="list-style-type: none"> <li>厳選投資                      足元は資産規模を追わず、利回りや質を重視</li> <li>低利回り物件の売却と、高利回り物件の取得による入替</li> <li>物件売却による売却益の実現</li> </ol>
固有の リスクプレミアム低減	<ol style="list-style-type: none"> <li>収益向上の蓋然性                      分配金、収益改善までのロードマップ等の開示</li> <li>スポンサーコミット                      割増固定賃料、セイムポート出資比率向上</li> </ol>

# (ご参考) スポンサーの賃料コミットメントおよび累計分配金の実績

## ポートフォリオ構成 (取得価格ベース)

2025年3月18日時点

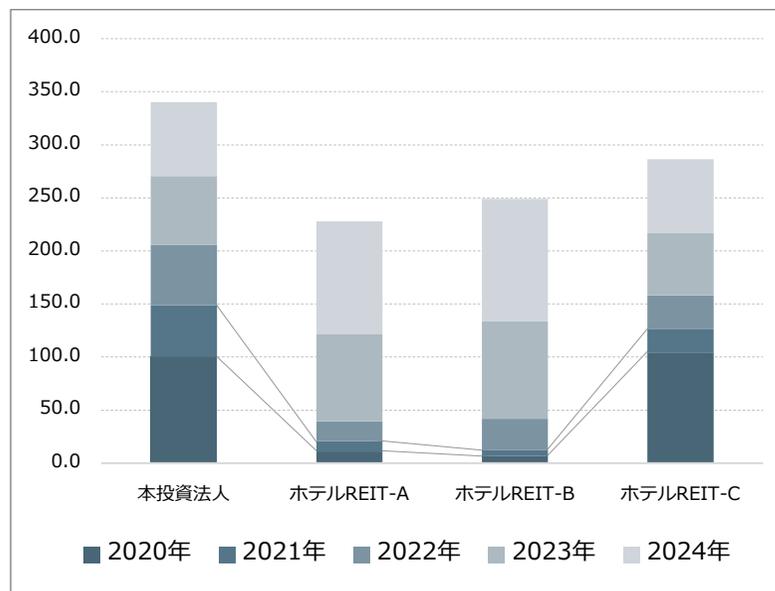
- 内円: 賃借人別の内訳
- 外円: ホテルブランド別の内訳 (カッコ内: オペレーター名)



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

### ■ 2020年以降の累計分配金 (2019年の分配金を100として指数化)

他のホテルリートがコロナショックの影響を受け分配金を大きく減少させる中、本投資法人はスポンサーである星野リゾートの賃料に対するコミットメントもあり、コロナショック直後の1年間、分配金を2019年と同水準に維持。加えて、最も厳しい時期でも分配金の減少幅を約50%程度に抑制。その結果、2020年以降の5年間における累計分配金は、ホテルリートの中で最も多い状況です。



	オペレーター	賃借人	所有者
A	星野リゾート	星野リゾート	本投資法人
B	外部運営者	星野リゾート	
C	外部運営者		

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）