

2025年4月18日付プレスリリースに関する補足説明資料

「国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（スポンサーとの共存共栄施策等）」
「国内不動産の取得及び貸借、並びに国内不動産の譲渡による資産入替えに関するお知らせ」
「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」

星野リゾート
REIT

2025年4月18日



証券コード：3287

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

資産運用会社：株式会社星野リゾート・アセットマネジメント

上段：OMO7高知 大階段
下段：ホテルWBFグランデ旭川 外観

資産入替え等により、2025年10月期予想分配金を+600円(+11.1%)に上方修正 (2024/12短信予想比+1,000円、+20.0%)

2025年3月18日 公表

- 星のや沖縄の運営力強化への投資を背景とする割増固定賃料期間の再設定
- グランドハイアット福岡の賃料設計変更による賃料増額

2025年4月18日 公表 (本取組み)

- 星野リゾート(注1)との資産入替え等 (OMO7旭川⇄ホテルWBFグランデ旭川、OMO7高知のリブランドに際する敷金返還)
- 第三者との資産入替え (界 阿蘇⇄コンフォートイン新潟亀田)
- the b 5物件の賃料設計変更による賃料増額

資産入替①

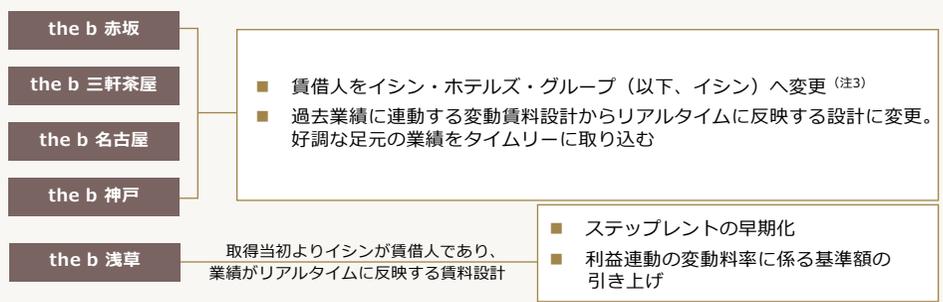
【対星野リゾート】課題物件を高利回り物件に入替え



敷金についての詳細は4ページをご覧ください。

賃料増額

【the b ブランド】賃料増額の取組み

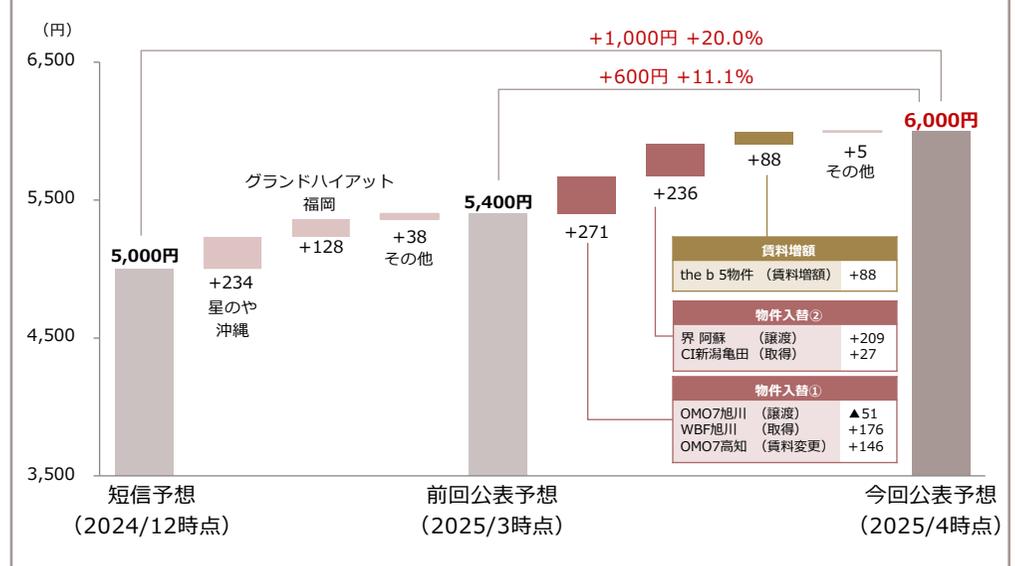


資産入替②

【対第三者】譲渡益の実現並びに高利回り物件による入替え

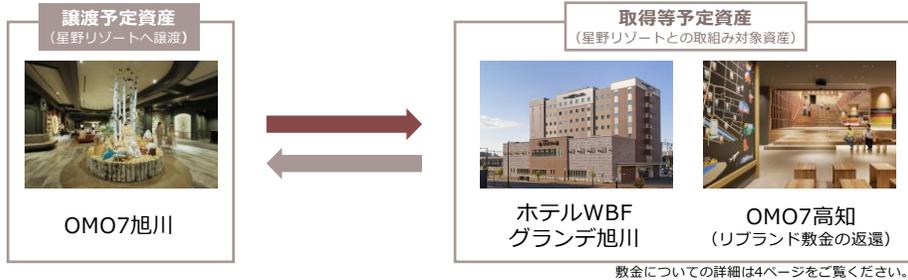


一連の取組みによる2025年10月期 (第25期) の予想分配金変化



スポンサーとの協働により、資産入替え等を通じて利回りを改善

取組みの概要① 課題物件を高利回り物件に入替え



敷金についての詳細は4ページをご覧ください。

4,785百万円	譲渡/取得等 予定価格	3,000百万円	1,923百万円
1.2% (第25期見込)	償却後 NOI利回り (注)	6.2%(鑑定評価書ベース) [6.6%(実績ベース)]	4.0% (想定利回り)
4,610百万円	不動産鑑定評価額	3,540百万円	—
1994年3月	竣工年月	2015年7月	2024年6月 リニューアル
・第23期まで割増固定賃料 ・第24期から固定+変動	賃料設計	固定+変動	・5年間は割増固定賃料 ・以降は固定+変動
星野リゾート	オペレーター	星野リゾート	星野リゾート

本資産入替えの経緯

- 星野リゾートとOMO7旭川の利回り改善に向けた協議を行った結果、追加投資および一定の時間を要する見通し。星野リゾートのバランスシート上で抜本的な改善を図る策も含め検討。
- これを踏まえ、星野リゾートが保有する実績好調なWBF旭川との資産入替え案が浮上。一方、星野リゾートは入替えに際して、取得・譲渡に伴う資金収支の均衡も重視。
- 星野リゾートがOMO7高知のリブランドに際して本投資法人に差し入れたリブランド工事相当額の敷金の返還も合わせて、検討を開始。
- 本投資法人としては、OMO7高知の安定稼働までの5年間の割増固定賃料+将来のアップサイドを享受できる賃料設計であれば、WBF旭川と合わせて、ポートフォリオの利回り改善に繋がるため、一体取引として取組み可能と判断。

取得予定資産 ホテルWBFグランデ旭川

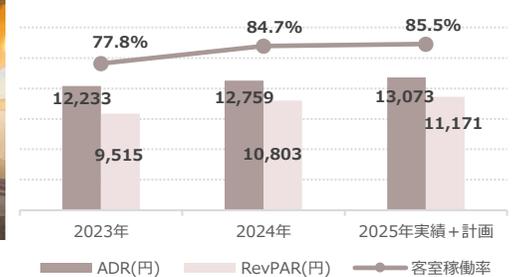


- 利便性の高い立地、幅広い層に対応する5種類/120室の客室
- さらに、旭川駅周辺では希少な天然温泉やサウナ/数種類の岩盤浴といった付加価値の高い魅力を有し、競合施設に対する優位性を確保
- 鑑定評価対比85%と、割安での取得

取得予定日	2025年5月1日
-------	-----------

運営実績

■ 2023年比RevPAR **+17.4%**



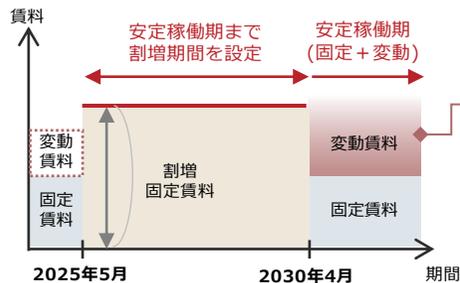
賃料増額を企図する賃料設計変更 (OMO7高知、the b 5物件)

OMO7高知のリブランドに際する敷金の返還に伴う賃料設計の変更

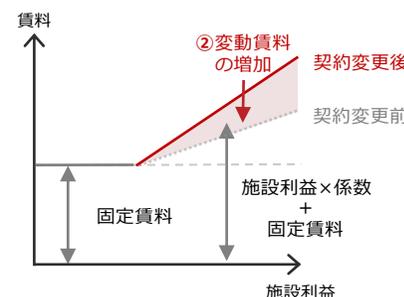
- リブランドに係る投資については、賃借人である星野リゾートが投資相当額を敷金として差し入れることにより、本投資法人が実行
- 今回、本投資法人より当該敷金の返還を行うにあたり、賃料設計を以下に変更
 - ① 足元の運営状況も踏まえ、安定稼働までの割増固定賃料の設定 (5年間)
 - ② 以降の変動賃料の料率を従来より引き上げ

賃料設計変更のイメージ

① 安定稼働期まで割増固定賃料の設定

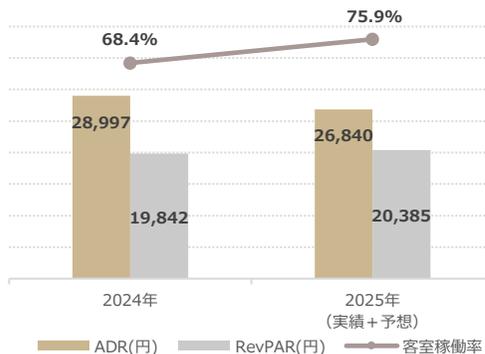


② 割増固定賃料期間終了後の変動賃料の料率引き上げ



運営実績

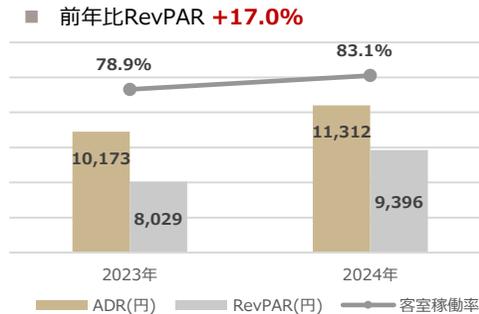
- 前年比RevPAR **+2.7%**
- リブランド以降、宿泊・宴会部門は安定稼働に向け計画通りに推移



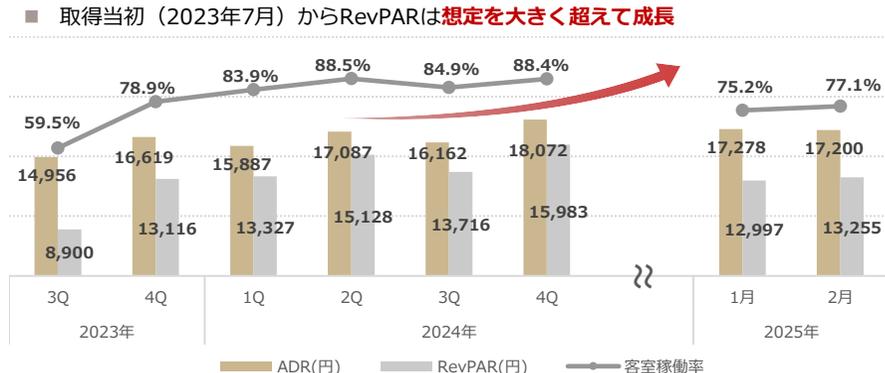
取組の概要② the b 5物件の賃料設計の変更による賃料増

本取組の経緯	概要
■ The b 4物件の現・賃借人である星野リゾートからホテル運営委託契約を受託しているイシンが、運営継続の蓋然性を高めるべく賃借権を取得したい旨を本投資法人に打診。イシンへの賃借人変更の対価として、賃料増額が実現。(賃料増は主に2025年10月期と2026年4月期)	
The b 4物件 ◆ 赤坂 ◆ 三軒茶屋 ◆ 名古屋 ◆ 神戸	<ul style="list-style-type: none"> ■ 過去業績に連動する変動賃料設計から、リアルタイムに反映する設計に2025年10月期より変更 ■ これにより、足元の宿泊需要の好況をタイムリーに賃料へ取り込む
◆ 浅草	<ul style="list-style-type: none"> ■ ステップレントの賃料引き上げ時期を早期化 ■ 利益連動賃料の料率に係る基準額引き上げ

the b 4物件の運営実績 (赤坂/三軒茶屋/名古屋/神戸)



the b 浅草の運営実績



分配金向上に資する譲渡益の実現、並びに高利回り物件への資産入替え

取組みの概要③ 譲渡益の実現並びに高利回り物件による入替え

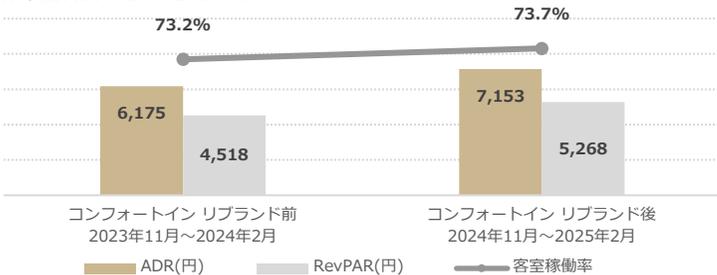
- 界 阿蘇：資本的支出の効率性が課題となる物件での譲渡益の実現
- CI新潟亀田：高利回りかつ安定的な運営実績のあるロードサイド型ホテルを取得

154百万円 の譲渡益の実現 2025年10月期に全額分配予定

譲渡予定資産 (第三者へ譲渡)		取得予定資産 (オペレーター保有資産)
	→	
界 阿蘇		コンフォートイン 新潟亀田
774百万円	譲渡/取得 予定価格	422百万円
6.1% (第25期見込)	償却後 NOI利回り	6.1% (鑑定評価書ベース) [7.6%(実績ベース)]
774百万円	不動産鑑定評価額	475百万円
2006年4月	竣工年月	2002年8月
固定+変動	賃料設計	固定+変動
星野リゾート	オペレーター	株式会社グリーンズ (以下、グリーンズ)

ロードサイド22物件 (注) の運営実績 (CI新潟亀田は含まれておりません)

- リブランド以降も順調に収益成長を継続
- 前年比RevPAR **+16.6%**



取得予定資産 コンフォートイン新潟亀田

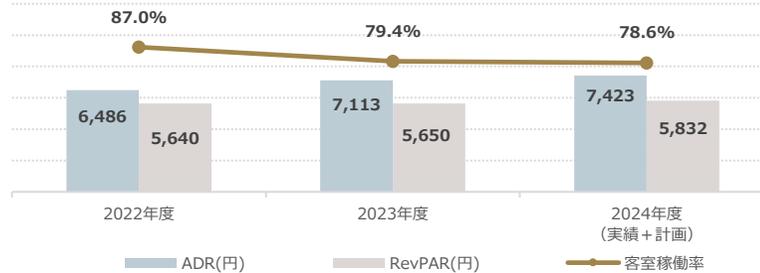
- 新潟亀田ICや亀田工業団地、スタジアム等のスポーツ関連施設に近い好立地であり、ビジネス及びレジャー需要を安定的に獲得し、堅調な運営を継続
- 本投資法人とグリーンズが2030年までの全国展開を目指して合意した、ロードサイド型ホテルの事業拡大に資する物件取得



取得予定日 2025年5月1日

運営実績 (会計年度：7月~翌6月)

- 前年比RevPAR **+3.2%**



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。

P：投資口価格

D：分配金

G：期待成長率

Rf：リスクフリーレート

Rp：リスクプレミアム

(割引配当モデル)

$$P = \frac{D}{(Rf + Rp) - G}$$

取組実績及び今後の方向性

3/18,4/18公表の取組実績

内部成長

- 賃料増額
星のや沖縄、グランドハイアット福岡、OMO7高知、the b 5物件
- 収益向上のためのCAPEX
継続的に実施
- GOPコントロール
オペレーターと密な連携
- 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

外部成長

- ◆ 物件取得
- ◆ 売却
- ◆ 入替

- 厳選投資：足元は資産規模を追わず、利回りや質を重視 **コンフォートイン新潟亀田**
- 低利回り物件の売却と、高利回り物件の取得による入替え **OMO7旭川⇄WBF旭川、OMO7高知**
- 物件売却による売却益の実現 **界 阿蘇**

固有のリスクプレミアム低減

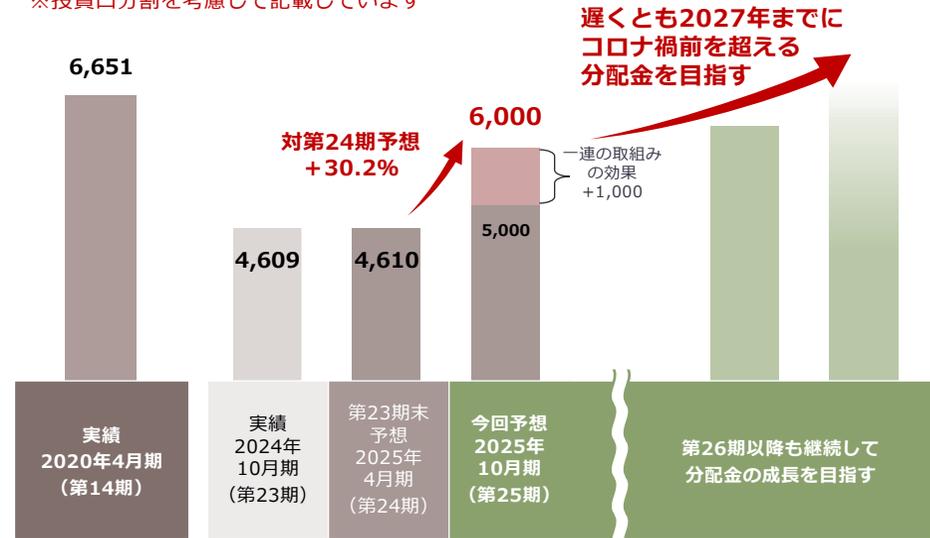
- 収益向上の蓋然性
分配金、収益改善までのロードマップ等の開示
- スポンサーコミット
割増固定賃料、資産入替え、セიმボート出資比率向

2025年10月期（第25期）のポートフォリオの強化

	2024/12/16 短信公表時点	一連の取組み後
物件数	70物件	70物件
資産規模	2,297億円	2,279億円
賃貸NOI利回り	5.9%	6.2%
星野リゾート運営比率	49.9%	49.4%
星野リゾート賃借比率	84.3%	74.8%

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



P2

(注1) 「星野リゾート」とは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を総称しています。以下同じです。

(注2) OMO 7 高知の償却後NOI利回りの算出に当たっては、本取組みによる賃料設計の変更前・変更後それぞれの賃料条件において、本資産運用会社が試算する今後10年間の運営予測をもとに計算された運営純収益 (Net Operating Income) から減価償却費を控除し、その差額を敷金返還額で除した年率の数値を少数第2位を四捨五入して記載しています。本資産運用会社の予測に基づく数値であり、実際の利回りとは異なる場合があります。以下、同じです。

(注3) the b 赤坂/ the b 三軒茶屋/ the b 神戸/ the b 名古屋については、各物件の賃貸借契約について全面変更契約を締結し、現賃借人である株式会社ホライズン・ホテルズが今後予定しているホテル運営事業の新設分割完了により、各物件の賃貸借契約における賃借人の地位が新設分割により設立される会社に承継される予定です。詳細は、本資料と同日付で公表される「国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ (スポンサーとの共存共栄施策等)」をご覧ください。

P3

(注) 「償却後NOI利回り」は、償却後NOIを取得もしくは譲渡予定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。譲渡予定資産のNOIについては、本資産運用会社が試算する第25期に見込まれる運営純収益を使用しており、取得予定資産の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 (NOI) を使用しています。取得予定資産の本日現在における減価償却費の見込額は、取得予定資産に係る建物状況評価報告書等の本資産運用会社が入手した情報を考慮した上で、取得予定価格及び取得費用等の見込額に、耐用年数に応じた定額法の償却率を乗じて本資産運用会社が算出した想定額を用いています。譲渡予定資産の減価償却費については、保有期間中における減価償却費の実績額またはこれに基づく見積額を用いています。なお、NOIは、減価償却費を控除する前の収益です。NOIから敷金等の運用益の加算や資金的支出の控除をしたNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。また、取得予定資産については直接還元法による運営純収益を用いています。

その上で、各指標については以下のとおり算出しています。以下、同じです。

・償却後NOI利回り = (NOI-減価償却費) ÷ 取得または譲渡予定価格

・実績ベースの償却後NOI利回り = (資産運用会社が第25期に見込むNOI-減価償却費-令和4年もしくは6年に受けた固定資産納税通知書に記載の年税額) ÷ 取得予定価格

P5

(注) 「ロードサイド22物件」とは、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をいいます。

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。

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）