

J
リ
ー
ト

オ
ン
ラ
イ
ン
I
R
セ
ミ
ナ
ー

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

H
O
S
H
I
N
O
R
E
S
O
R
T
S
R
E
I
T

星野リゾート
REIT





星のや京都



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



リゾナーレ八ヶ岳

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 松本



界 鬼怒川

Chapter 1.	星野リゾートの紹介及び足元の取組み	05
Chapter 2.	星野リゾート・リートの運用戦略	14
Chapter 3.	星野リゾート・リートの足元の取組み	22
Chapter 4.	ESGの取組み	31
Chapter 5.	投資家の皆様へ	37
Chapter 6.	Appendix	41

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」	リゾートレ八ヶ岳、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」	ソラ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
「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プレイヤ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。

星野リゾートの紹介
及び足元の取組み

星野リゾート
REIT



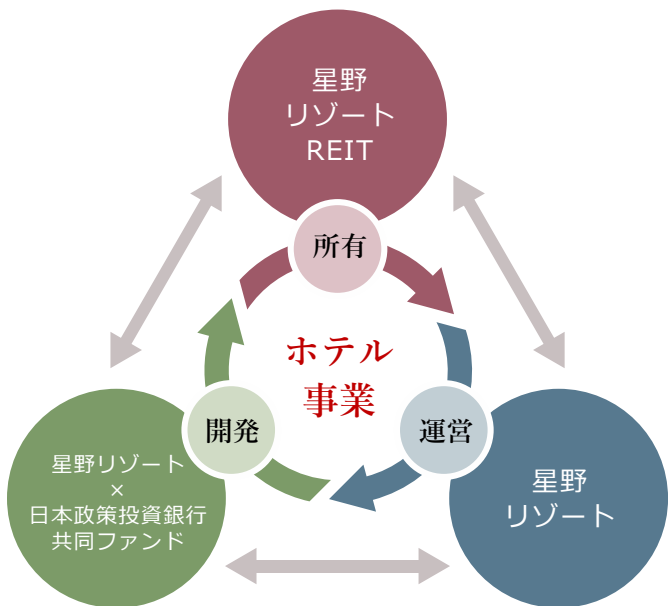
星野温泉旅館（開業当時）

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



↓ぜひご覧ください↓



星野リゾート
歴史のご紹介

沿革

- 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

**2023年10月現在、
国内63、海外5の宿泊施設を運営中**

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

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

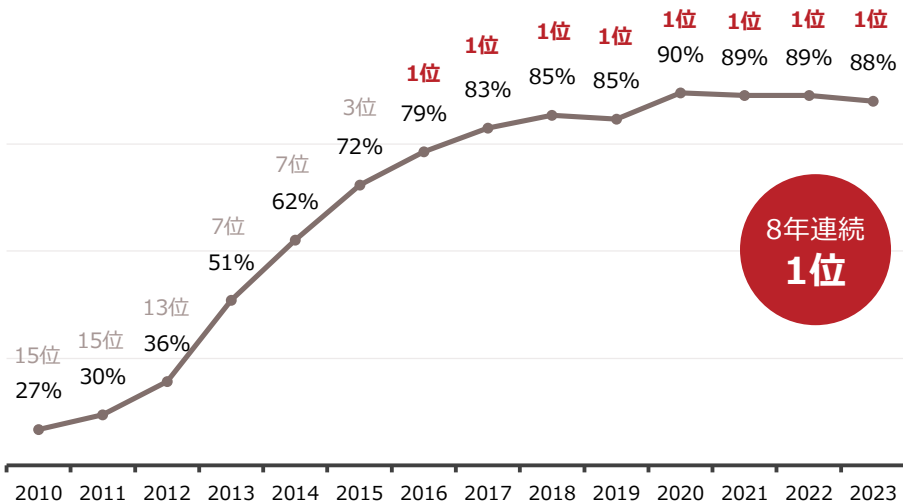


日帰り施設
Daytrip Destinations

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

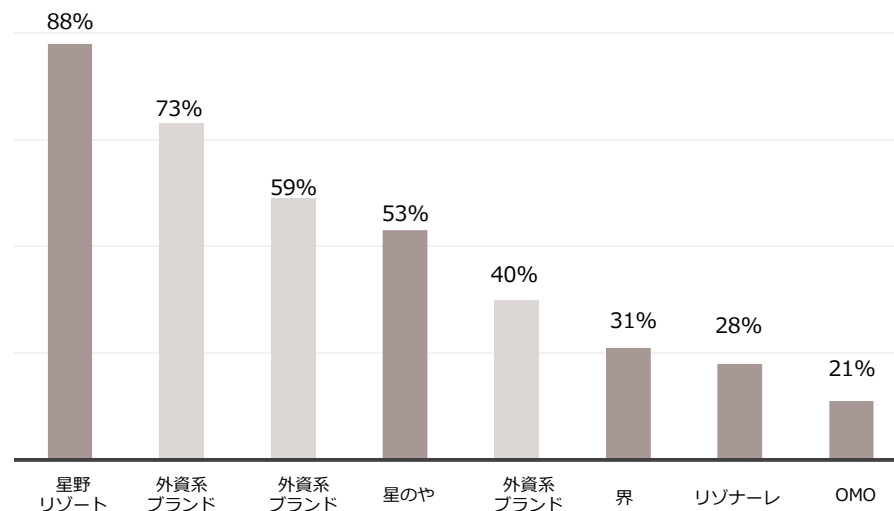
「星野リゾート」のホテルブランド認知率の推移（国内）

（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。

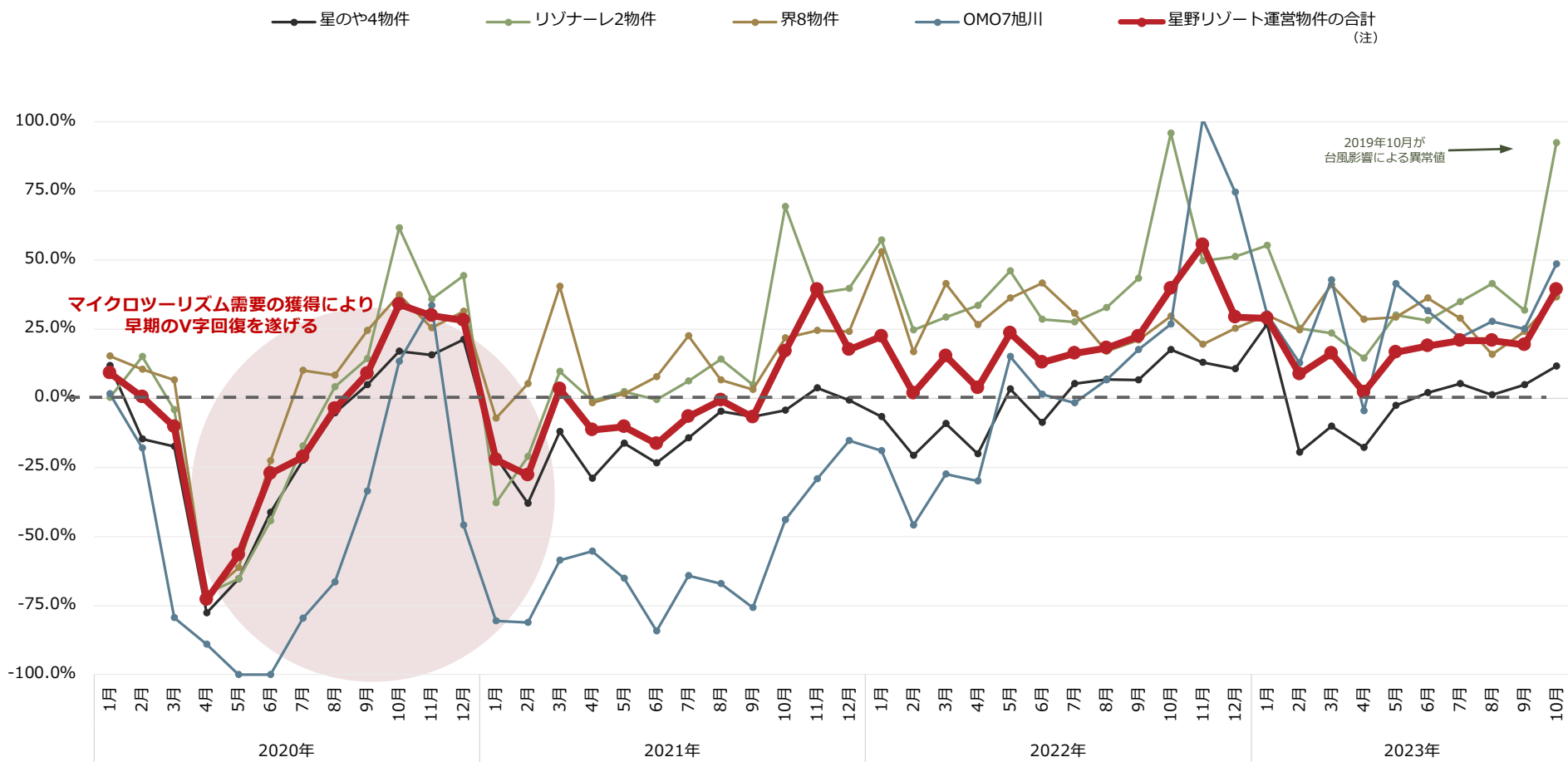
星野リゾート代表 星野佳路



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）

星野リゾートは、コロナ禍にも関わらず、2020年夏以降早期にV字回復を遂げ、2021年・2022年と運営実績をコロナ禍前以上に成長させてきました。2023年は労働力不足により稼働を一部制限しましたが、短期的施策により夏のハイシーズンの需要を獲得し、高い運営実績を維持しています。

2019年対比RevPAR変化率



コロナ禍

労働力不足

コロナ禍以降の開業

コロナ禍でその運営力の高さを認められた星野リゾートは、多くの開業案件が舞い込むことになり、事業拡大のスピードを加速させています。

2020年～2023年10月の開業施設一覧

界 由布院
2022年8月開業

界 出雲
2022年11月開業

界 雲仙
2022年11月開業

OMO5熊本
2023年4月開業

OMO7高知
(取得済み)
2023年4月開業

リゾナーレ大阪
(取得済み)
2022年12月開業

OMO関西空港
2023年3月開業

リゾナーレグアム
2023年4月開業

OMO5小樽
2022年1月開業

OMO3札幌すすきの
2022年1月開業

界 ポロト
2022年1月開業

OMO5金沢片町
2022年5月開業

OMO3東京赤坂
2022年2月開業

OMO3京都東寺
2021年4月開業

OMO5京都三条
2021年4月開業

OMO5京都祇園
2021年11月開業

OMO7大阪
2022年4月開業

界 別府(取得済み)
2021年6月開業

界 霧島(取得済み)
2021年1月開業

OMO5沖縄那覇
2021年11月開業

OMO3浅草
2023年7月開業

サーフジャックハワイ
2020年1月開業

グアム

リゾナーレグアム
2023年4月開業

(中国) 嘉助天台
2021年4月開業

沖縄

BEB5沖縄瀬良垣
2022年7月開業

5 BEB5土浦 2020年10月開業

15 界 長門(取得済み) 2020年3月開業

22 星のや沖縄(取得済み) 2020年7月開業

23 バンタカフェ(取得済み) 2020年7月開業

25 リゾナーレ小浜島 2020年7月開業

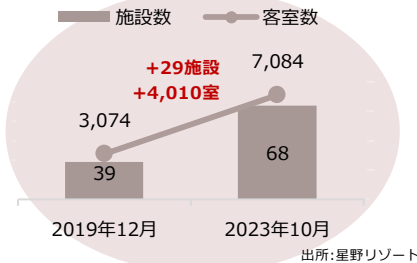
TOPICS コロナ禍における星野リゾートの主な取組み

マイクロツーリズムの需要の創出

- 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。

拠点数の拡大

- 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、全国に拠点を増やしています。



只今より流す動画のご視聴にあたっては以下の点にご留意下さい。

- 星野リゾートの現状や戦略を、星野リゾートの立場から述べているものであり、本投資法人の運用戦略や方針等を説明したものではありません。
 - 紹介されている施設には本投資法人が保有していない物件も含まれています。
 - 保有していない施設について、現時点で本投資法人において取得する予定も、決定している事実もありません。
-

星野リゾートの取組み ～ 労働力不足の対応と今後の運営カアップの好機①～

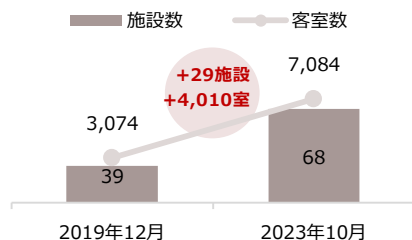
2023年初頭から星野リゾートは労働力不足の影響を受け、一時的に稼働制限を余儀なくされましたが、3つの短期的対策を実施し、業績維持に努めました。2024年度の新卒採用も順調に進み、労働力不足は解消に向かう見通しです。

労働力不足の背景と短期的対策の効果

労働力不足の背景

- ① 中長期的な競争力強化のため、コロナ禍においても新規開業を積極的に推進。他社が新規採用をストップさせる中、採用活動も積極的に行う。
- ② 2023年初頭より、他社が採用を再開したため、元々他社を志望しながらもコロナ禍に星野リゾートに入社した若手社員の転職が相次ぐ。(本書の日付現在、状況は落ち着いている。)

施設数・客室数の推移



短期的対策により業績を維持

- 労働力不足の状況下においても、需要が急回復した2023年の夏の需要を取り込むべく、以下の対策を実行して業績を維持

星野リゾート 3つの対策

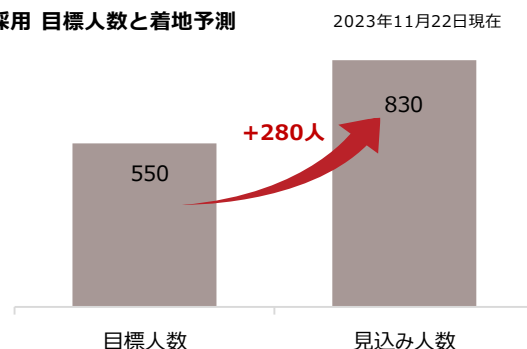
- ① 短期スタッフの雇用強化
- ② 時間外労働割増率アップ
- ③ 運営方法の短期的修正

労働力不足の抜本的解決に向けて

2024年度新卒採用

- 売り手市場が予想される中、採用活動に関わるリソースやプロセスの変更
→目標採用人数を大幅に上回る過去最多の新卒社員が入社見込み

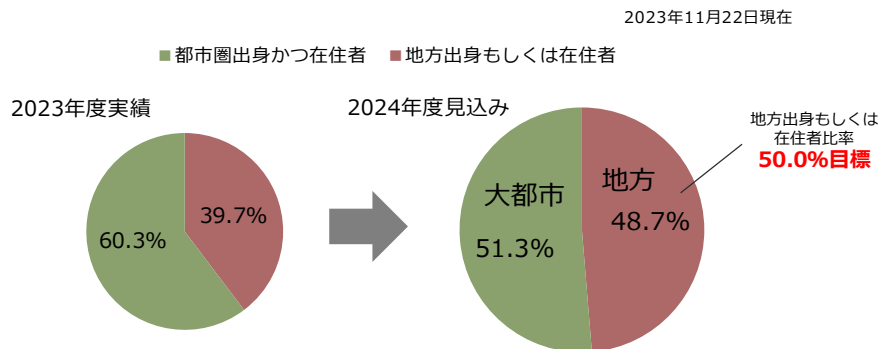
2024年度新卒採用 目標人数と着地予測



地方採用の強化

- 定着率の高い地方在住/出身者の採用を強化
→従業員定着率のさらなる向上を図る

新卒 地方在住/出身者内訳 目標と着地予測



星野リゾートの取組み ～ 労働力不足の対応と今後の運営カアップの好機②～

星野リゾートは、労働力不足という逆境下においても、競争力を高めるイノベーションに挑戦します。今後、業務最適化のプロジェクトに着手し、さらなる運営力の強化を目指していきます。

今後の中長期的成長に向けて

イノベーションによるさらなる運営力強化に向けて



■ 労働力不足の対策として「運営方法の短期的な修正」を実施しました。

■ 代表・星野が全国の施設を巡り、限られた労働力で宿泊の獲得を増やすため、スタッフらと議論を実施

■ 様々なアイデアが生まれ、業務をさらに最適化できる可能性を発見

全国の施設で議論を重ねる代表・星野

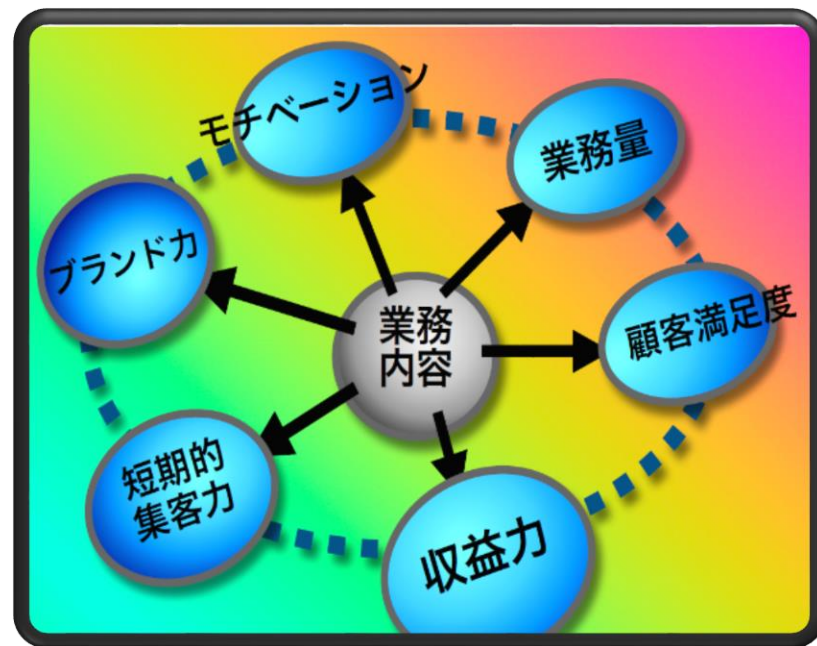


TOPICS

■ 業務内容は、顧客満足度、ブランド力、集客力、収益力など、以下6つの要素全てに影響を与えます。

長期的な競争力の維持・強化のためには、これらを高いレベルで上手くバランスさせる業務内容の構築が不可欠です。

■ 短期的施策から得た知見を元に、業務最適化に向けたプロジェクトに着手。各地域、各施設に適した独自の方法を見出すことで、さらなる運営力強化を目指していきます。



星野リゾート・リートの
運用戦略

星野リゾート
REIT

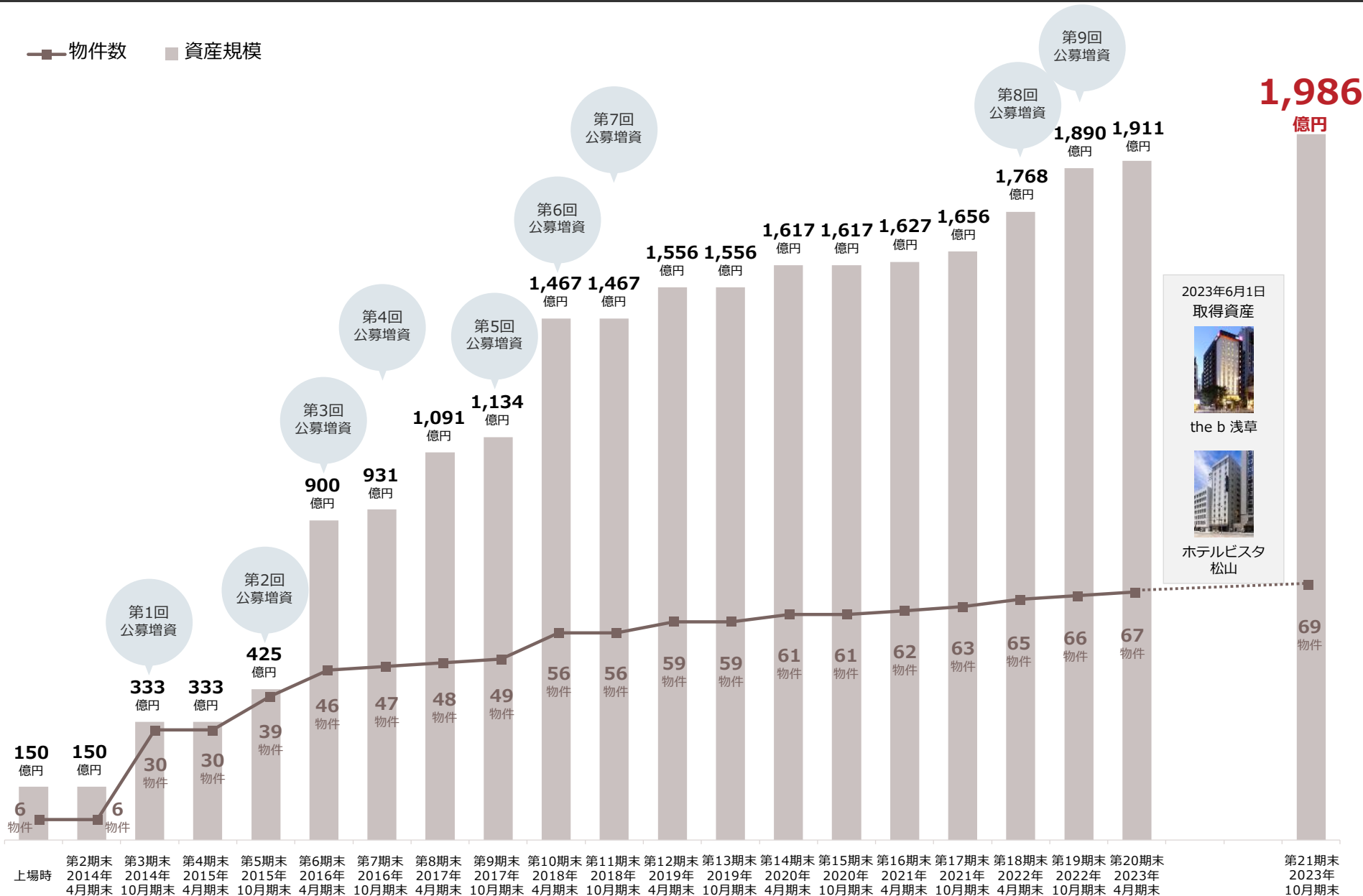


日本の観光産業の長期的な成長の果実を享受し、投資主の価値の最大化を図る観光立国REIT



資産規模の着実な成長

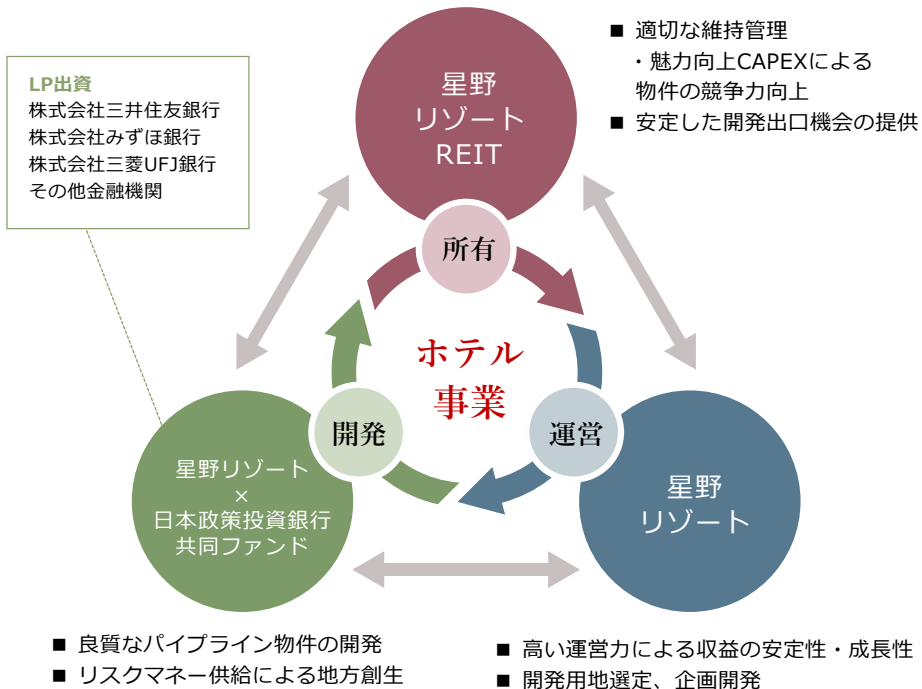
■ 物件数 ■ 資産規模



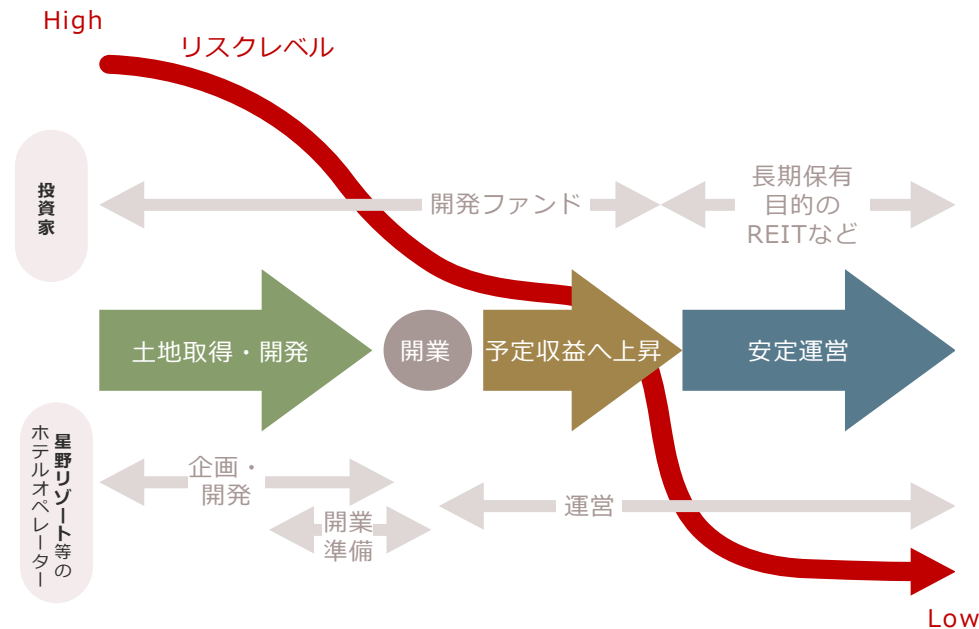
星野リゾート×日本政策投資銀行（DBJ）共同ファンドによる豊富な取得機会

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、10物件の星野リゾート運営物件が開発済み又は開発中

2023年9月15日

NEW TOPIC 3号ファンド組成

第1号案件 **リゾナーレ下関**
(2025年秋開業予定)

■ ウォーターフロントの好立地を活かした全室オーシャンビュー
■ 関門エリアの「日本を代表するウォーターフロントシティ」として魅力向上、及び観光産業の活性化を目指す

本投資法人取得済み物件

- 界 アルプス
- 界 長門
- 界 霧島
- 界 別府
- 星のや沖縄

共有持分77.47%
5物件 292億円

星野リゾート × DBJ共同ファンド保有物件

- リゾナーレ那須 (共有持分22.53%)
- 星のや沖縄
- 界 ポルト
- OMO7大阪
- 界 雲仙

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



界 ポロト 運営開始年：2022年



OMO7大阪 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	リゾナーレ小浜島
2024年（予定）	北海道函館市（ホテルWBF函館 海神の湯をOMOブランドにリニューアル）

星野リゾート開発案件（一部）

運営開始年	所在地
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

メザンローン債権/匿名組合出資

運営開始年	名称
2023年	OMO関西空港
2024年（予定）	界 奥飛騨

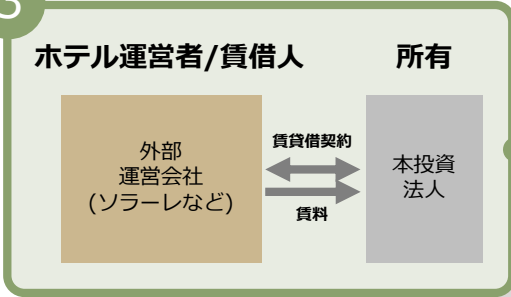
第三者所有施設（一部）

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
2010年	界 津軽
2017年	界 アンジン
2021年	OMO3京都東寺
2021年	OMO5京都三条
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沖縄瀬良垣
2022年	界 由布院
2022年	界 出雲
2023年	OMO3浅草

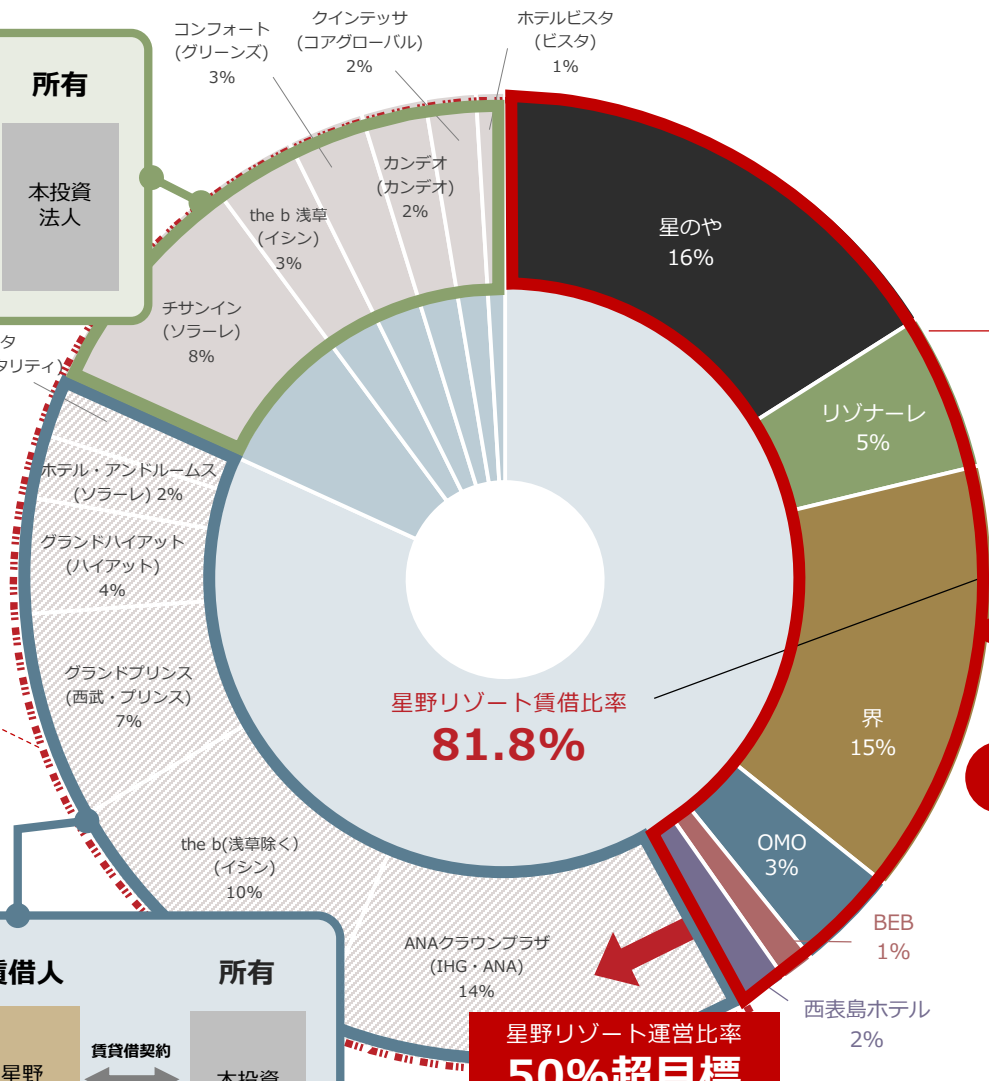
ポートフォリオ構成 (取得価格ベース)

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。

3



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



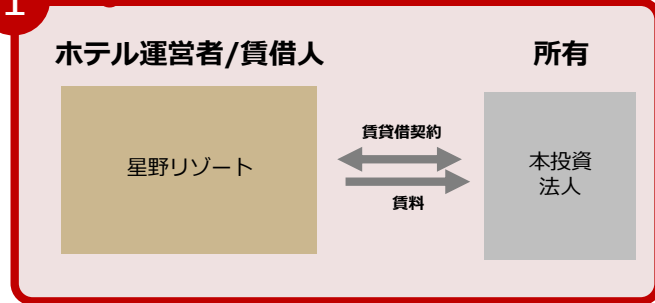
2023年10月31日時点

- 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)

星野リゾート運営比率 **42.1%**

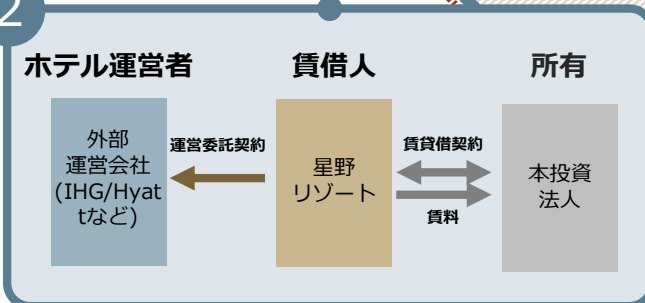
観光業界にとって未曾有の危機だったコロナ禍を通して、**賃料減免・支払猶予をすることなく賃料を支払い続けた**星野リゾートが賃借人の大部分を占める

1



星野リゾート運営比率 **50%超目標**

2















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>

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。













2023年10月31日時点

オペレーター	<h1>星野リゾート</h1>					
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91,000円 (注2)	約70,000円	約47,000円 (注3)	約16,000円	約19,000円	約30,000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旭川	 BEB5軽井沢	 西表島ホテル
保有物件数	5	2	13	2	1	1
取得価格合計 (比率)	31,803 百万円 (16.0%)	10,383 百万円 (5.2%)	28,823 百万円 (14.5%)	6,819 百万円 (3.4%)	2,170 百万円 (1.1%)	3,650 百万円 (1.8%)

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。

2023年10月31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	ソラーレ (注1)	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	宿泊特化
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する、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	自分らしさを大切にし、旅の充実を実現するコンフォートのスタンダードブランド
年間ADR (注2)	約13,000円	約31,000円	—	約9,600円	約6,400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	 チサンイン 福島西インター	 コンフォートホテル高松
保有物件数	3	1	1	5	22	4
取得価格合計 (比率)	28,401 百万円 (14.3%)	7,700 百万円 (3.9%)	13,866 百万円 (7.0%)	26,430 百万円 (13.3%)	15,995 百万円 (8.1%)	5,050 百万円 (2.5%)

星野リゾート・リートの
足元の取組み

星野リゾート
REIT

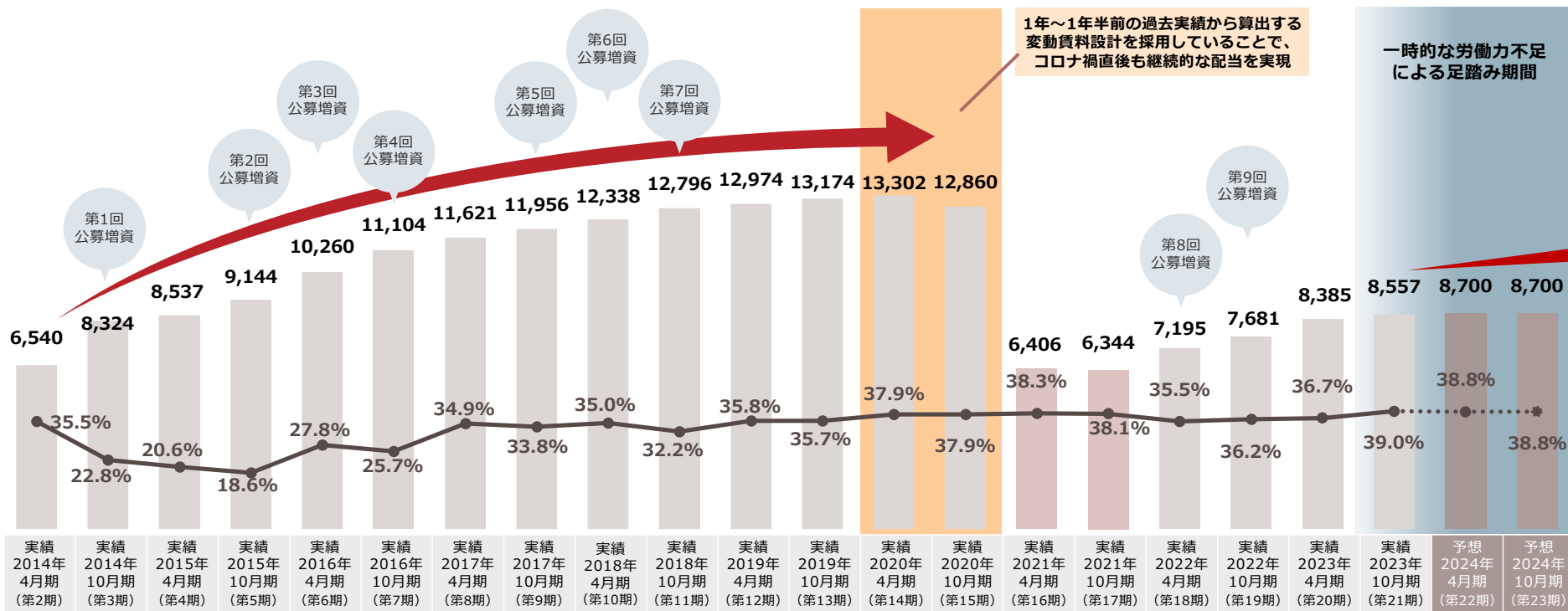


1口当たり分配金の予想

分配金の実績及び予想

	前回予想 (2023/6/15発表)	今回発表 (2023/12/18発表)	
第21期実績 (2023年10月期)	8,400円	実績 8,557円 (対前回予想+157円)	<ul style="list-style-type: none"> 大半の物件は前回予想時点で変動賃料が確定しているため、予想と乖離なく着地 星野リゾート運営物件はコロナ禍前以上の賃料水準に成長しているが、星野リゾート以外の運営物件の回復が遅れた期
第22期予想 (2024年4月期)	8,600円	予想 8,700円 (対前回予想+100円)	<ul style="list-style-type: none"> 前回予想時点で大部分の賃料が確定していたが、見込みを含んでいた売上連動物件で実績が見込みを上回り、またthe b 浅草の業績見込みを上方修正 星野リゾート運営物件で2023年1月以降に一時的な労働力不足が発生する一方で、星野リゾート以外の運営物件の変動賃料が回復し始めた期
第23期予想 (2024年10月期)	-	予想 8,700円 (対22期±0円, ±0%)	<ul style="list-style-type: none"> 星野リゾート運営物件は第22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引き続き回復し、ANAクラウンプラザホテル広島で変動賃料が出始める等、賃料が対前期でプラスになる見通し

1口当たり分配金（円、投資口分割考慮後）及びLTV（％）の推移

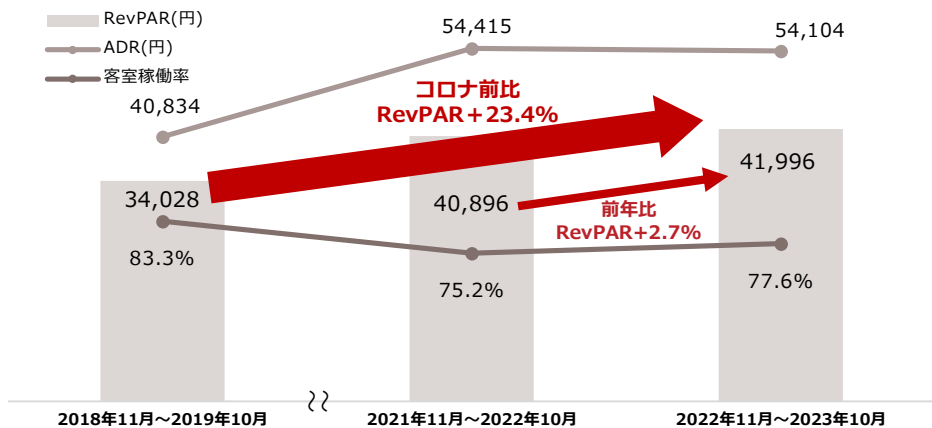


コロナ禍

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は労働力不足の影響を受けましたが、短期的施策により、直近1年のRevPARはコロナ禍前を+23.4%上回るなど好調な業績を維持しました。星野リゾート以外の運営物件は、稼働率・ADRともに前年比急上昇しており、RevPARは対前年比+36.6%と、コロナ禍前に迫る力強い回復を見せています。

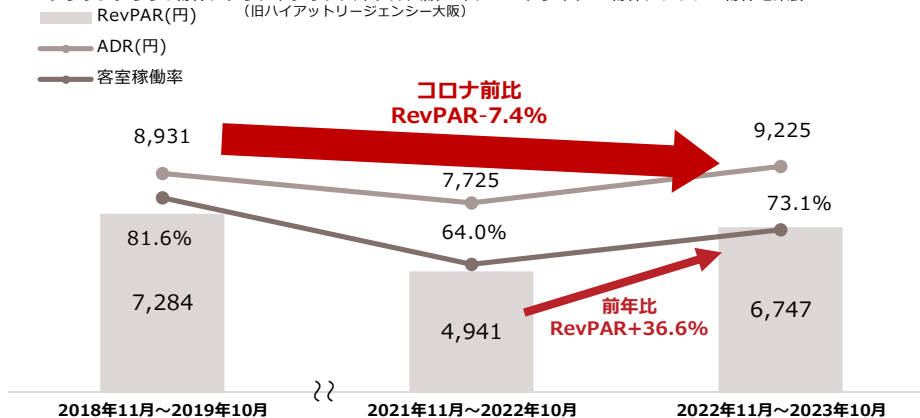
星野リゾート運営物件の合計（注1）



物件	項目	2018/11	2021/11	2022/11	コロナ禍前比	前年比
		2019/10 (①)	2022/10 (②)	2023/10 (③)	(③-①)	(③-②)
星のや 4物件	客室稼働率	89.1%	73.1%	74.9%	-14.2pt	+1.8pt
	ADR (円)	74,670	90,810	90,995	+16,325	+185
	RevPAR (円)	66,519	66,420	68,196	+1,677	+1,776
リゾナーレ 2物件	客室稼働率	86.4%	81.6%	74.6%	-11.8pt	-7.0pt
	ADR (円)	43,478	64,099	69,943	+26,465	+5,844
	RevPAR (円)	37,558	52,300	52,184	+14,626	-116
界 8物件	客室稼働率	79.7%	85.4%	83.8%	+4.1pt	-1.6pt
	ADR (円)	38,132	46,440	46,869	+8,737	+429
	RevPAR (円)	30,393	39,643	39,287	+8,894	-356
OMO7旭川	客室稼働率	79.8%	58.3%	75.8%	-4.0pt	+17.5pt
	ADR (円)	11,314	15,522	16,078	+4,764	+556
	RevPAR (円)	9,023	9,044	12,193	+3,170	+3,149

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)



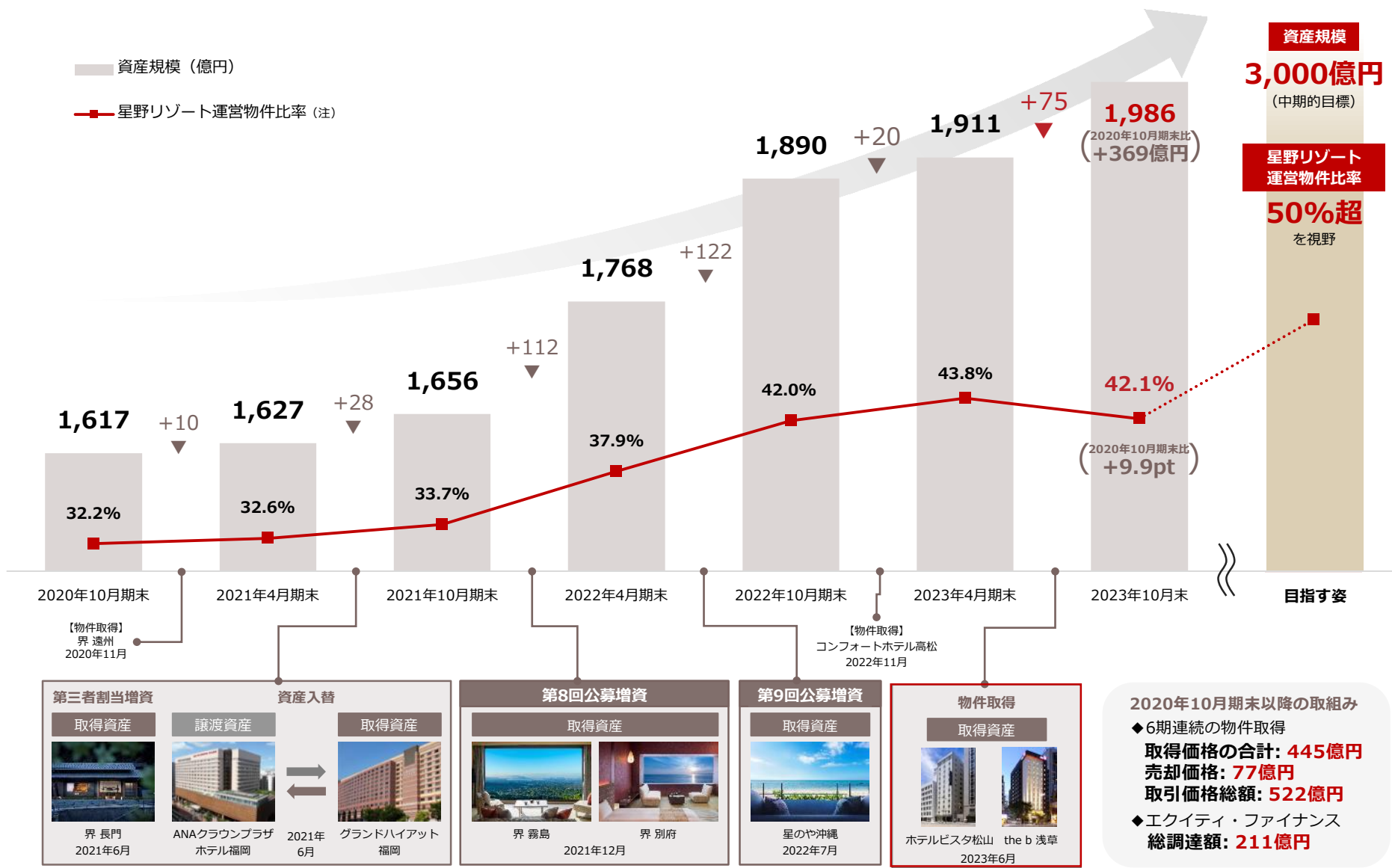
物件	項目	2018/11	2021/11	2022/11	コロナ禍前比	前年比
		2019/10 (①)	2022/10 (②)	2023/10 (③)	(③-①)	(③-②)
ANA クラウンプラザ 3物件	客室稼働率	79.1%	57.9%	70.2%	-8.9pt	+12.3pt
	ADR (円)	13,028	10,255	12,858	-170	+2,603
	RevPAR (円)	10,307	5,942	9,032	-1,275	+3,090
グランド プリンスホテル 大阪ベイ	客室稼働率	69.2%	30.4%	48.2%	-21.0pt	+17.8pt
	ADR (円)	16,167	16,300	19,552	+3,385	+3,252
	RevPAR (円)	11,192	4,957	9,421	-1,771	+4,464
ロードサイド 22物件	客室稼働率	81.1%	72.0%	77.5%	-3.6pt	+5.5pt
	ADR (円)	6,140	6,183	6,356	+216	+173
	RevPAR (円)	4,980	4,452	4,926	-54	+474
the b 4物件	客室稼働率	94.0%	69.7%	80.6%	-13.4pt	+10.9pt
	ADR (円)	9,806	7,431	9,610	-196	+2,179
	RevPAR (円)	9,213	5,182	7,746	-1,467	+2,564



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>

コロナ禍以降の外部成長の取組み

資産規模3,000億円と星野リゾート運営物件比率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。



2020年10月期末以降の取組み

- ◆6期連続の物件取得
- 取得価格の合計: **445億円**
- 売却価格: **77億円**
- 取引価格総額: **522億円**
- ◆エクイティ・ファイナンス
- 総調達額: **211億円**

内部成長に向けた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、魅力を高める戦略的CAPEXを計画的に実施しています。

ANAクラウンプラザホテル広島（2023年）

- クラブフロア全面改装により上質な高級感を新たに演出



ポイント

- クラブフロアゲスト専用「クラブラウンジ」を、7階からホテル最上階22階に移設。クラブラウンジは約200㎡の空間で、広島や瀬戸内の島々を一望できる
- ハイエンドのビジネストラベラーやレジャー客増加を見据え、ニーズに合わせた機能的、かつ快適な空間を提供

グランドハイアット福岡（2023年）

- 「グランドクラブ™」リニューアル
ー グランドハイアット福岡における新たなラウンジ体験



ポイント

- 最高品質のラウンジでハイアットの食の哲学を体現
- 庭園の緑に包まれながら、開放的な気分でゆったりと寛ぐことができるテラスエリアや、室内でも庭園の緑を感じられるリラクゼーション空間を設計
- 国際競争力の高い福岡エリアにおいて、さらなる収益のアップサイドを狙う

リブランド グリーنزへの運営切り替えについて

ソーレグループが運営する「チサンイン22物件」を、グリーنزの運営に、運営主体を切り替え、リブランドを行います。リブランド後のブランドは、グリーنزが保有するコンフォートブランドのうち、「コンフォートイン」を検討しています。株式会社グリーنز（「グリーنز」）は、45か国7,400軒以上のホテルチェーンのグローバルブランドを擁する「チョイスブランド」と、60年以上のホテル運営実績をもつ「オリジナルブランド」とのシナジーで、幅広い事業展開を実現しています。

ハイライト

	リブランド前	リブランド後（2024年5月以降）
物件名称	チサンイン 	コンフォートイン（予定） 
オペレーター	ソーレグループ	(株) グリーنز
賃借人	(株) SHRロードサイドイン	
総客室数	2,205室	2,205室（予定）

背景・ポイント

- 専門ホテルオペレーターとして、創業以来65年にわたり主力の都市型駅前ホテルに加え、ロードサイド型ホテル、オペレーターチェンジ案件など広範囲の運営経験を有しており、本物件群の安定的運営が期待できること
- 「固定賃料+変動賃料（施設利益基準）」との賃料形態を採用する予定であり、中長期的な収益最大化の実現への寄与が期待できること
- グリーنزから提供を受ける返還不要の敷金を活用し、リブランド投資が可能であること、及びリブランドに伴うダウンタイム（休館等の期間）を起因とする分配金下落リスクの回避が期待できること
- 本貸借合意書と同時に、本投資法人、グリーنز及び株式会社三菱UFJ銀行の間で、グリーنزが運営するロードサイド型ホテルに関して、2030年までの日本全国における事業拡大を目指すこと等を内容とした合意書を締結しており、本投資法人の資産規模の拡大の機会獲得につながると判断したこと



コンフォートインブランドの強み

- 立地や旅の目的に合わせて、多彩なニーズにこたえるブランド

3つの特徴



全室禁煙。
オリジナル枕やこだわりの寝具で、快適な眠りをサポート



焼きたてパンや、地元産のお米を使ったライスメニューを中心にそのホテルでしか味わえない朝食の提供

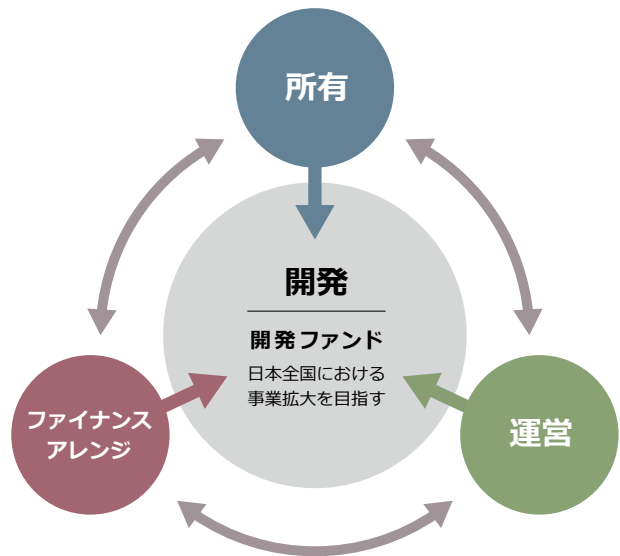


車でのアクセスに便利な立地に、広い駐車スペースを用意（一部ホテルを除く）

今後のロードサイド型ホテル事業の成長戦略について

本投資法人、グリーンズ及び株式会社三菱UFJ銀行は、グリーンズが運営するロードサイド型ホテルの事業拡大に関する提携の検討を独占的に開始する基本合意書を締結しました。3社のパートナーシップのもと開発ファンドの組成を行い、2030年までに「コンフォートイン」に代表されるロードサイド型ホテルを20施設程度開発し、日本全国への事業拡大を目指して参ります。

ロードサイド型ホテル事業の拡大に向けた3社のパートナーシップ（予定）



星野リゾート・リート投資法人

おもてなしと生活文化の創造
株式会社 **グリーンズ**

MUFG
三菱UFJ銀行

所有

- ◆ ホテル竣工後の取得検討・取得後の**所有**
- ◆ 開発ファンドへの出資
- ◆ 開発ファンドの組成及び運営の支援

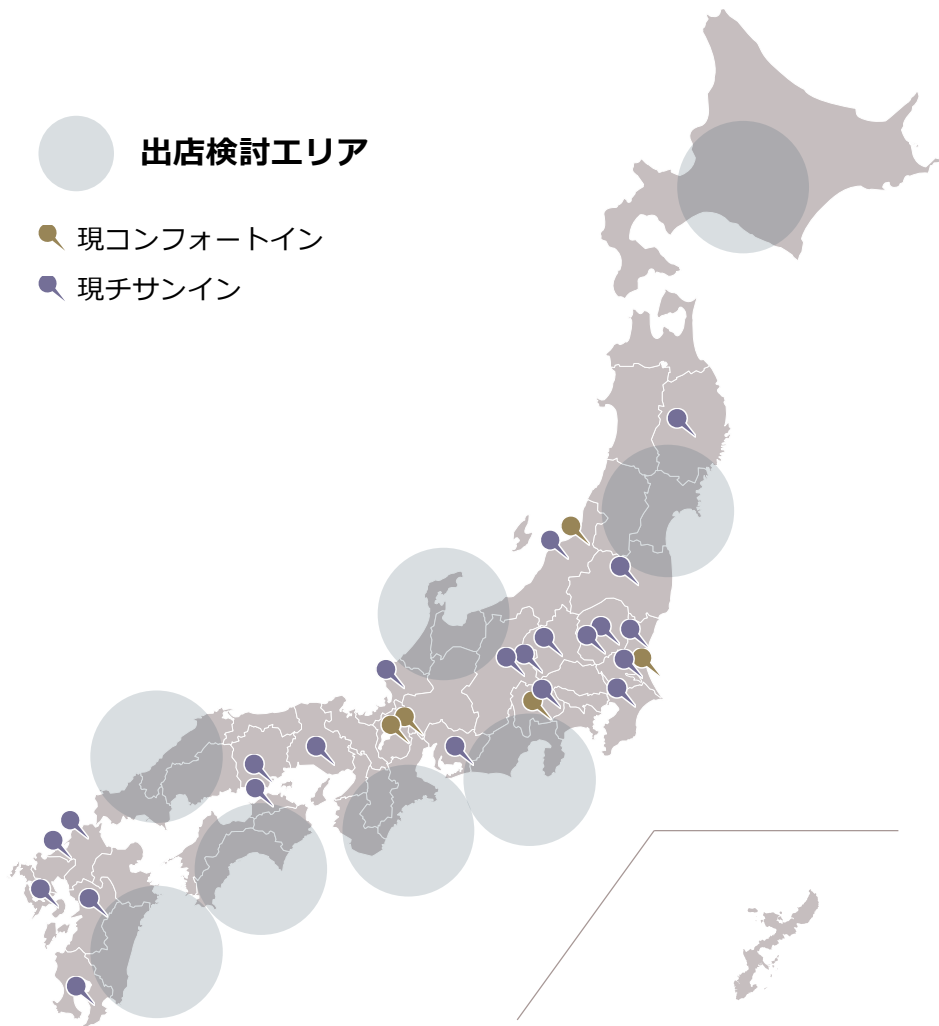
運営

- ◆ 竣工後のホテルの**賃借及び運営**
- ◆ 開発するホテルの仕様の提供等
- ◆ 開発ファンドへの出資

ファイナンスアレンジ

- ◆ 開発ファンドの**組成・資金調達**のアドバイスその他のアレンジ
- ◆ その他包括的なファイナンス関連業務のサポート
- ◆ 開発ファンドの**アセットマネジメント**の支援

事業拡大のイメージ図



機動力のある財務運営と多様な調達手段の構築①

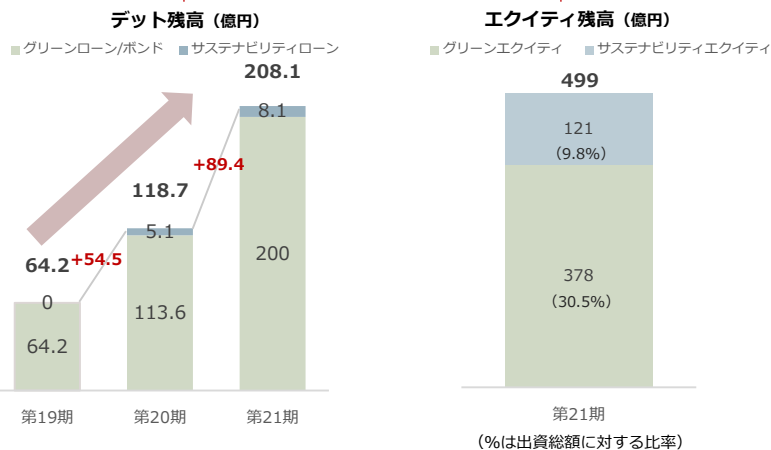
機動性高く、多様な調達手段を実現することで、金融情勢の変化に対応した財務運営を行っています。

直近の取組み

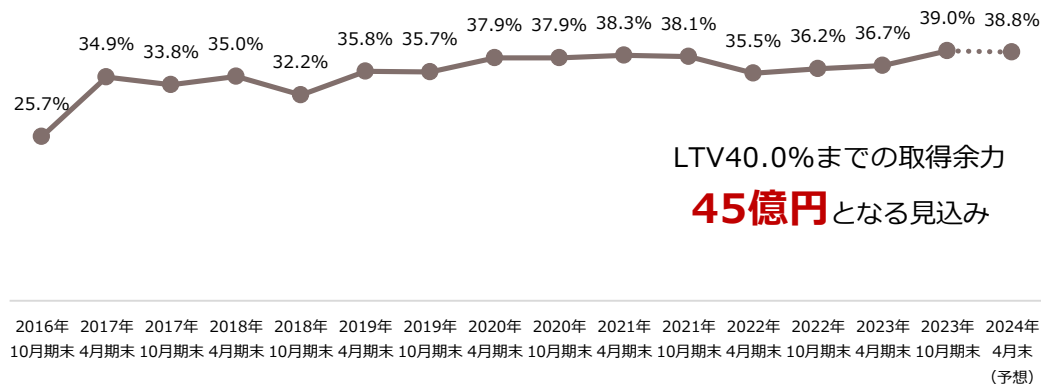
- ・ 10年投資法人債については、AA格に次ぐAA-格の起債がない環境下で、本投資法人がA+格の10年グリーンbond（年率1.415%）の起債を実現（A+格の起債は1年8か月ぶり）
- ・ 金利固定化コストの上昇に対する新手法として、日銀の短長金融政策の金利ギャップを利用したJ-REIT初のイールドカーブスワップ（YCS）を考案・実施
- ・ 本投資法人とオペレーターが協働してサステナブルな取組みを推進することで、サステナブルファイナンス^(注1)を継続し、リスクプレミアムを低減
- ・ コロナ禍後、ホテルセクターリートで最長となる9年のローン調達を実現するなど、継続的に長期年限のデットファイナンスを実施

サステナブルファイナンス

サステナブルファイナンス合計：707億円

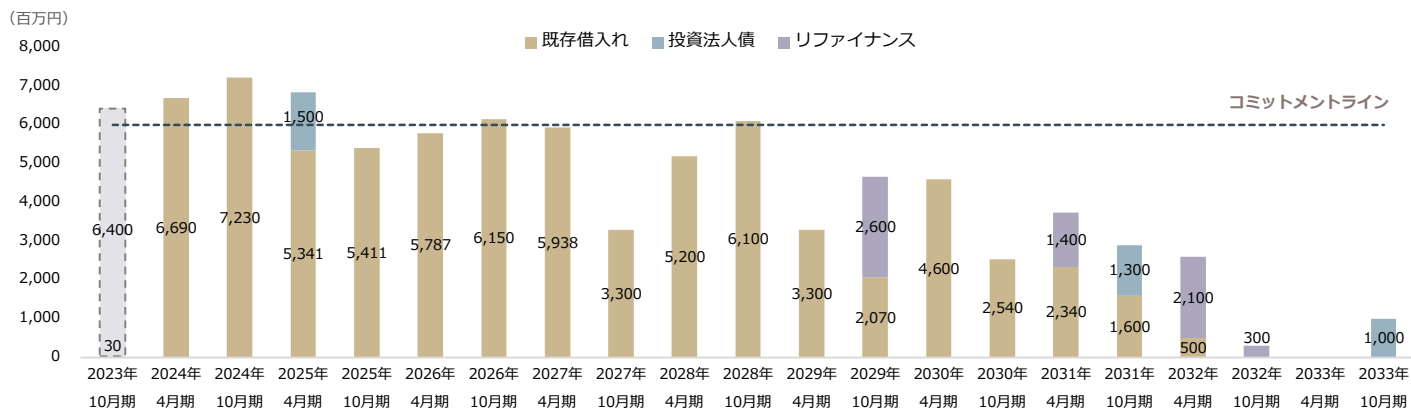


LTVの推移



LTV40.0%までの取得余力
45億円となる見込み

返済期限の分散状況



主要な財務指標 (2023年10月31日時点)

長期有利子負債比率 98.9%

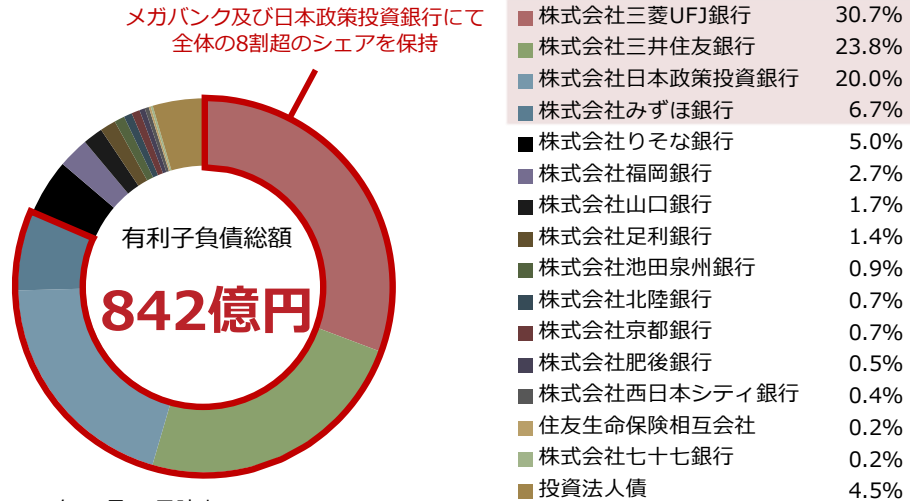
固定金利比率 98.9% ^(注2)

平均残存期間 3.9年

平均金利 0.87%

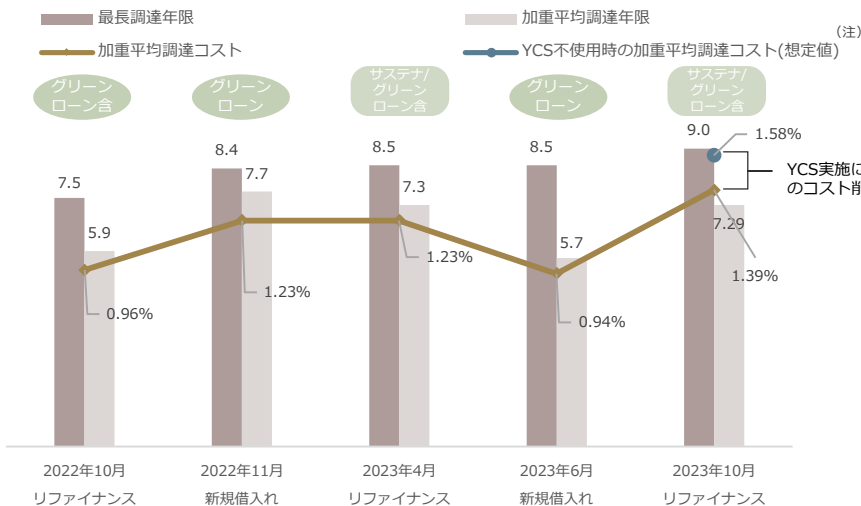
強固な財務基盤と多様な調達手段の構築②

レンダーフォーメーション



2023年10月31日時点

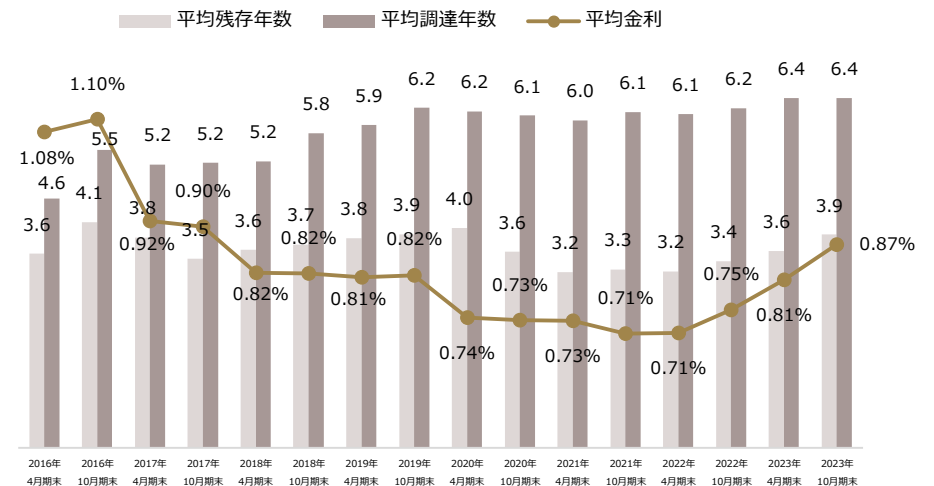
直近の借入れの状況 (変動短期の借入れ除く)



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



ESGの取組み



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

星野リゾート
REIT

ESGハイライト

GRESBリアルエステイト評価<3スター>、GRESB開示評価<A>レベル維持 アジア・ホテルセクターで過去最高の2位に選出

- 2023年GRESBリアルエステイト評価において、5段階で格付けされるGRESBレーティング<3スター>を今年も維持。グリーンビル認証のスコアが伸び、アジア・ホテルセクターにおいて、昨年よりも順位を上げ、初の2位に選出されました。
- 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、今年も最上位<A>レベルの評価を取得しました。



CDP (Carbon Disclosure Project) 気候変動プログラムへの参加

- 本投資法人は「気候関連財務情報開示タスクフォース (TCFD)」の移行リスクと物理的リスクのシナリオ分析の結果をもとに、ネットゼロへ向けてCDPの優れた方法論を利用し、気候変動による財務的影響や環境パフォーマンスを開示する検討を始めています。



- CDPとは
CDPは企業や自治体の環境情報開示のための世界的なシステムを有する国際的な非営利団体です。現在では137兆米ドル以上の資産を保有する740を超える署名金融機関と協働しています。CDPは科学に基づく目標設定イニシアチブ (SBTi)、We Mean Business 連合、The Investor Agenda (機関投資家の気候変動対策推進イニシアチブ)、NZAMI (ネットゼロ・アセットマネージャーズ・イニシアチブ) の創設メンバーです。

その他外部評価・認証の取得

- MSCI評価 (BBB) を取得
本投資法人は、2023年6月MSCI ESG格付けにおいて「BBB」を取得しました。



- BELS評価新規2物件取得
2023年10月、BELS評価にて「界 阿蘇 (宿泊棟)」は3つ星を、「界 玉造」は2つ星を取得いたしました。評価結果の概要は、ESGの取組みに記載のとおりです。

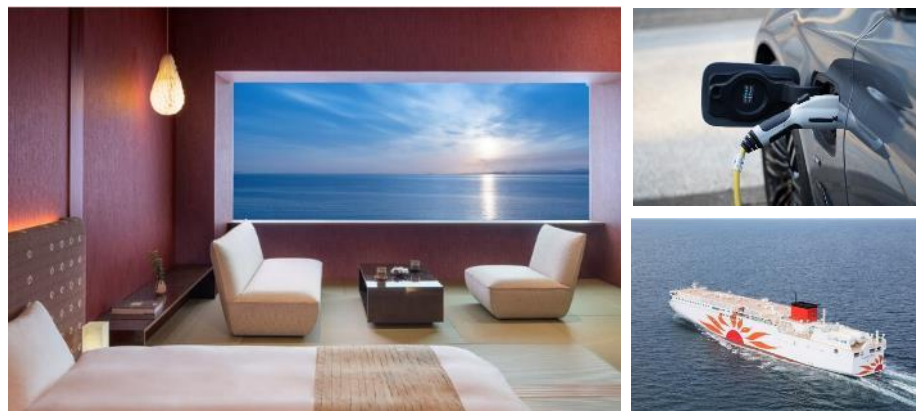


界 阿蘇 (宿泊棟)



界 玉造

【星野リゾート】 宿泊者の移動を変えるエコロジカルな旅を推進



快適な移動が環境負荷の低減につながるニューノーマルな長距離旅

- 時間や場所に縛られず、プライベートな車旅の良さはそのままに、途中の移動を船にゆだね船旅も楽しみつつ、GHG排出量を減らすエコロジカルな旅を星野リゾートは提案しています。マイカーと共に環境性能に優れたLNG燃料フェリー「さんふらわあ」^(注1)に乗船し、九州の大自然と観光地を巡りながら、移動時の環境負荷を低減する4泊5日の長距離旅です。EV利用の際は充電の心配もなく、目的地の界 別府と界 雲仙への快適な移動を楽しめます。
- また星野リゾートでは、EV利用者が利便性を確保しながら安心して楽しめるよう、25施設(うち16施設を本投資法人が保有)でEV充電器の設置とEVスペースの事前予約システムを導入しており、今後も拡充予定です。

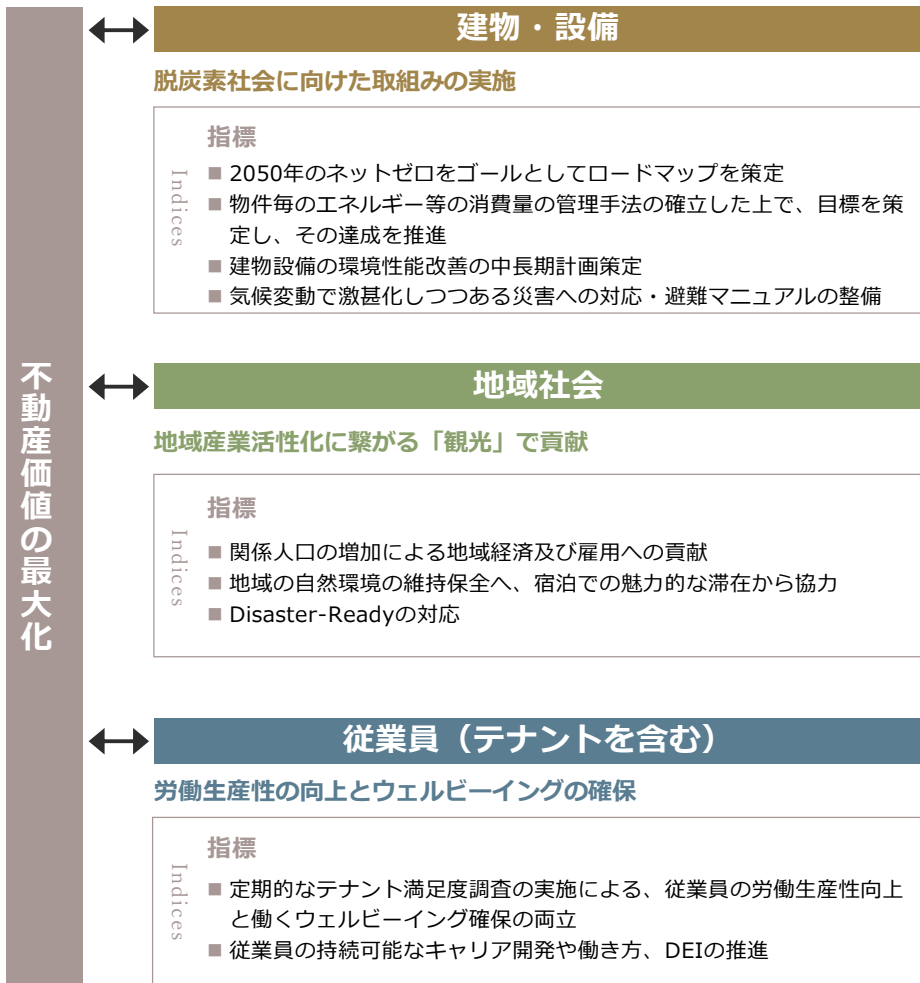
本取組みの狙い

- 旅行者の移動 (Scope 3 ^(注2) の上流活動に該当) の変化を促進することによる効果
 - 交通機関の中でもバスや鉄道や航空と比較すると1キロベース当たりの二酸化炭素排出量が最も多い、自動車移動の削減に伴うGHG排出量低減
 - 観光地の周遊による地域内の経済波及効果
 - 宿泊客の満足度向上

観光産業ならではの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

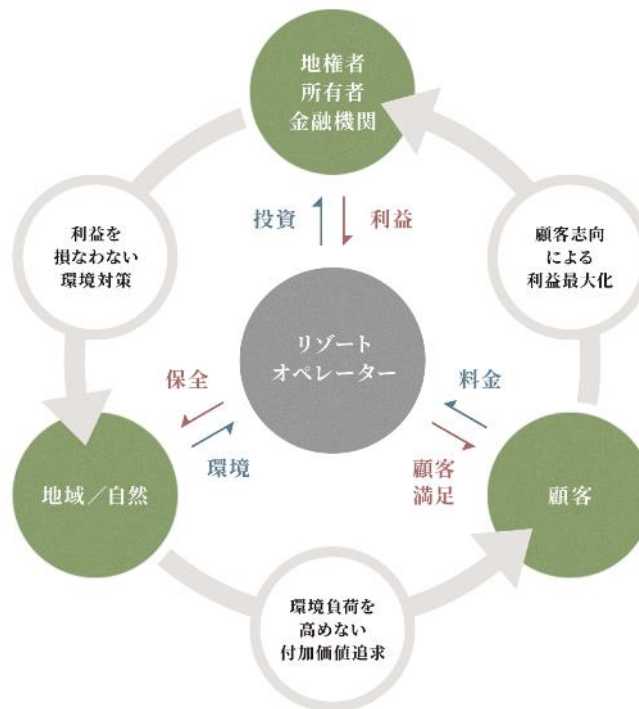


星野リゾートの環境経営

＜ 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」 - 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（Energy In My Yard）のもと、約100年前から利用している水力発電に加え、「地中熱」や「温泉の排湯」を利用したヒートポンプも活用。

ヒートポンプの動力の一部を賄う水力発電設備



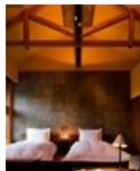
地中熱や温泉排湯を空調や給湯の熱源にするヒートポンプ設備



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



「星のや軽井沢」 - 自然との境界線がないハルニレテラス

生物多様性を守るランドスケープデザイン

■ 自然環境が優先された散策路

星のや軽井沢からハルニレテラスまでの散策路は、林と川の両方の景観を壊さないようにウッドチップの道が続き、無粋な人止め柵もない



散策路

■ 既存の生態系を守るウッドデッキ

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

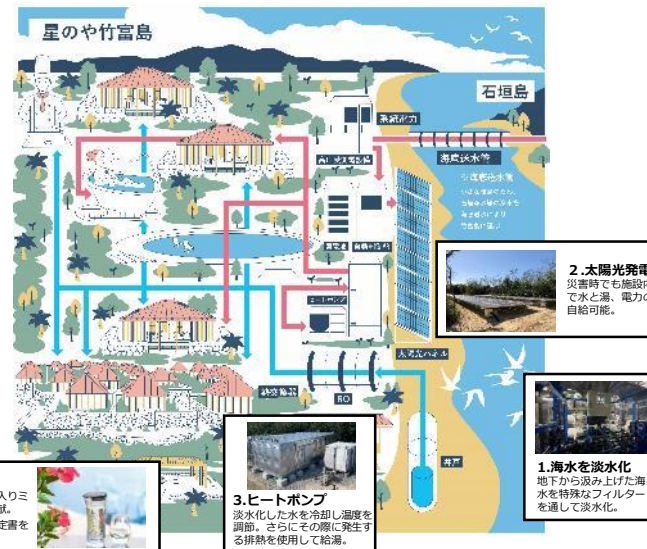


ウッドデッキ

「星のや竹富島」 - 海水淡水化装置の活用と地域との協働

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。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。

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。



その他の効果

E: 年間約4万本に上った客室でのペットボトル入リ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、避難者支援・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。



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」 - エコツーリズムサイクルの確立

「エコツーリズムリゾート」を目指した取組み

2泊以上の宿泊に限定した滞在型観光を推進。持続可能な観光の仕組みを創造し、環境負荷を低減しオーバーツーリズムを軽減しながら豊かな自然島内の滞在を提案

■ 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)	2020年度	2021年度	2022年度
物件数 (注3)	57	61	63
エネルギー消費量 (MWh)	127,559	163,150	172,256
エネルギー消費原単位 (注4) (kWh/m ²)	277.7	330.5	333.7

水消費量

期間 (注2)	2020年度	2021年度	2022年度
物件数 (注3)	55	60	63
水消費量 (m ³)	1,317,622	1,505,654	1,708,488
水消費原単位 (注5) (m ³ /m ²)	3.0	3.1	3.2

GHG排出量

期間 (注2)	2020年度	2021年度	2022年度
物件数 (注3)	57	61	63
温室効果ガス (GHG) 排出量 (t-CO ₂)	42,218	51,274	54,929
温室効果ガス (GHG) 排出原単位 (注6) (kgCO ₂ /m ²)	91.9	103.9	106.4

廃棄物

期間 (注2)	2020年度	2021年度	2022年度
物件数 (注3)	11	50	59
廃棄物重量 (t)	1,036	2,442	3,647
リサイクル率 (注7) (%)	34.1	20.1	21.9

サステナビリティに関する外部評価 (注8)

	評価	物件名称 (評価取得棟) ※青字は新規取得物件
CASBEE	Sランク ★★★★★	星のや軽井沢 (ハルニレテラス)
BELS	★★★★★	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
	★★★★	界 アルプス (フロント棟)、カンデオホテルズ佐野
	★★★	クインテッサホテル大阪心斎橋、星のや竹富島 (客室スーキの一部) 星のや京都 (8番館他)、ホテルビスタ松山、界 阿蘇 (宿泊棟)
	★★	BEB5軽井沢、チサンイン 千葉浜野 R16、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
	★	ANAクラウンプラザホテル富山

グリーンリース契約

- グリーンリース契約を締結し、テナントと協働して、不動産の環境負荷低減を目指しています。

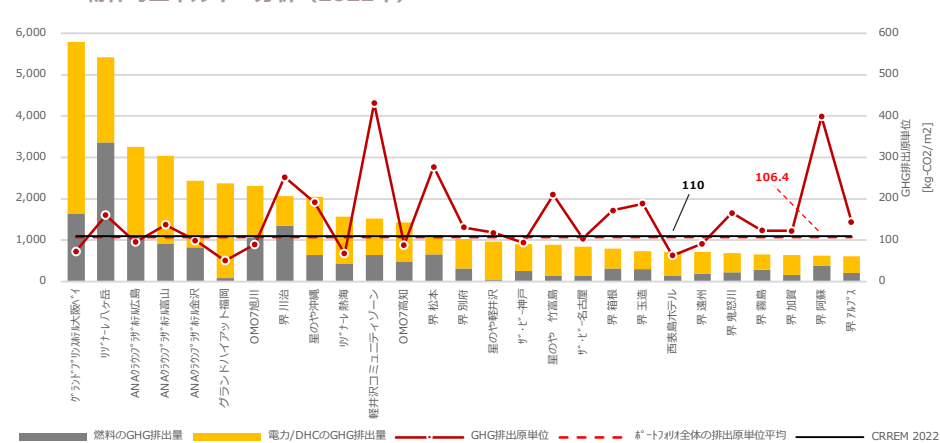
グリーンリース契約締結状況 (2023年10月31日時点)



ネットゼロに向けた2030年までのGHG削減計画

- 2030年までに2020年比40%以上のGHG排出量を削減するという中期目標達成に向け、科学的かつ効率的なエネルギー分析を実施し、排出量の多い上位26物件を選出。

物件毎エネルギー分析 (2022年) (注11)



- 高効率設備の導入や省エネ努力 (LEDやインバーターモーターへの交換等) を徹底。加えて電力に関しては再生可能エネルギーの使用を推進し、更なる排出量削減を図ります。



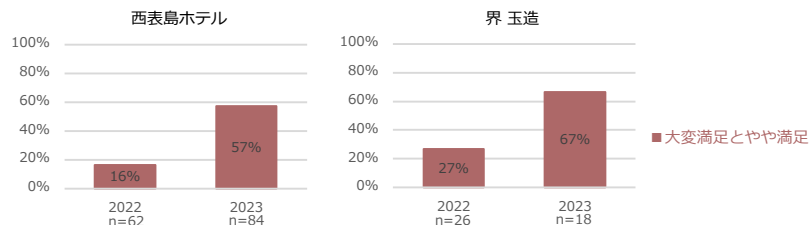
社会（S）への取組み

賃借人との協働 ～テナント満足度調査の実施と活用～

＜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。本調査結果を活用し、バックヤード等の改修を行った西表島ホテルと界 玉造では満足度の向上に繋がりました。
- 本調査結果を活用し、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、今後も不動産価値の最大化に努めます。

2023年テナント満足度調査 総合満足度



従業員に向けた取組み

＜星野リゾート・アセットマネジメント＞

- 本資産運用会社は、星野リゾートの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財への取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）

	2020年	2021年	2022年
従業員数合計	27名	34名	36名
男性	14名	21名	22名
女性	13名	13名	14名
男性割合	52%	62%	61%
女性割合	48%	38%	39%
男性管理職割合	100%	83%	90%
女性管理職割合	0%	17%	10%
年間離職率	4.2%	10.7%	5.9%
時間外労働時間（月平均）	24時間	27時間	25時間

地域社会への貢献

＜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。
- この活動から地域文化の振興や経済の活性化の一助になる活動として浸透し、さらには星野リゾートの運営力向上にもつながるものと考えています。

界 加賀×石川県内の3大漆器工芸「山中塗」

山中塗の木地師があつらえた無垢の木の香りが残る酒器で日本酒を味わう体験



界 松本×塩尻市柿沢地区の「サンサンワイナリー」

地域や環境にやさしいワイナリーを目指したブティックワイナリーで時代を紡ぐ醸造家の世界観を知る収穫・試飲を体験



＜ANAクラウンプラザホテル-地産地消・地元農産物を使用したメニュー開発＞

- ANAクラウンプラザホテルでは、地元農産物の生産者の方と協働してメニューを開発し、地域の食の魅力を各レストランで提供。
- ホテル内レストランのキッチンに食品廃棄物を自動追跡するツール“WINNOW”を導入し、入客状況に合わせた提供量の調整や、利用者の食べ残しを減らす取組みに励んでいます。

ANAクラウンプラザホテル金沢×ハーブ農園ベザン

農園と就労系障害福祉サービスの事業所が連携して農薬化学肥料を使わず育てたハーブを原料に、ホテルのスイーツに合わせたオリジナルのハーブティーを開発・提供



投資家の皆様へ

星野リゾート
REIT



観光立国、そして観光先進国を作り上げていくために、 星野リゾート・アセットマネジメントは挑戦し続けます

私たちは、他に類のない景観美こそ日本の有する資源であり

世界に冠たるパワーであると考えています。

そして、これを生かした観光立国を力強く推し進めることにより、

日本の繁栄を享受することが出来ると考えています。

私たちは、日本の観光の一層の振興を図り、観光先進国を作り上げて

ていくことに少しでも貢献したいと常日頃から考えています。

昨今日本では、ホテルを投資対象としか見ないで、ホテルに

愛情を持たない投資利回りだけを考える人がホテル投資や

ホテル経営に携わっているケースが増えているように思えます。

こうした立ち位置は、短期的視点に陥りがちで、

長期的な持続可能性は期待できません。

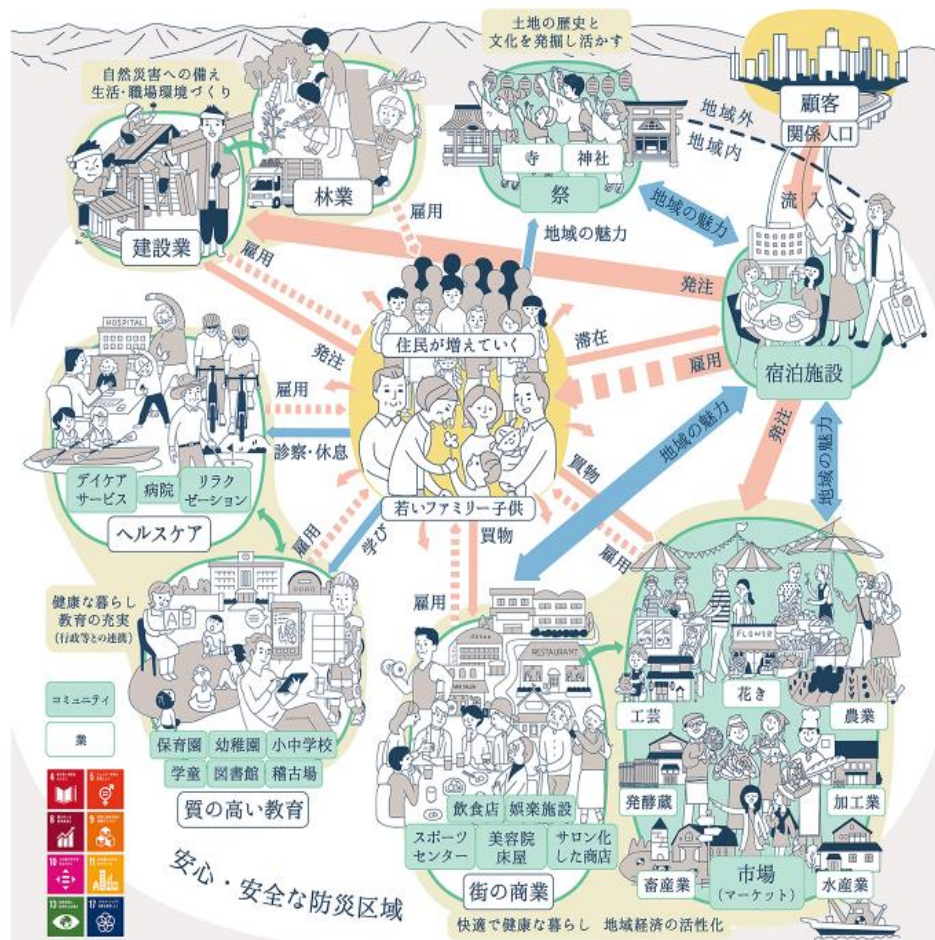
一方、私たちは、**ホテル・旅館及び各地域の長期的な発展に**

強い関心を持って、資産運用に取り組んでいます。

このような取り組みにより、**観光立国、そして観光先進国を**

作り上げていくことに挑戦していきます。

地域における宿泊施設の役割と循環の考え方(概念図)(注)



多彩なIRコンテンツをお届けしています

■資産運用報告

社員インタビューページを作成し、働いている社員の声をお届けしています



■決算説明動画

決算内容だけでなく、ポートフォリオの雰囲気・世界観もイメージして頂けるようなデザインとしております

4月末までの公開ですので、ぜひお早めにご視聴ください



星野リゾート・リート投資法人のHPでは、決算内容や、物件・借入に関する様々なIR情報を公開しております。

また、資産運用会社である星野リゾート・アセットマネジメントのHPでは、日々の物件運営や、開示・IR業務に励む社員の想い分かるインタビュー等もございますので、ぜひご覧ください。

■星野リゾート・リート投資法人HP

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

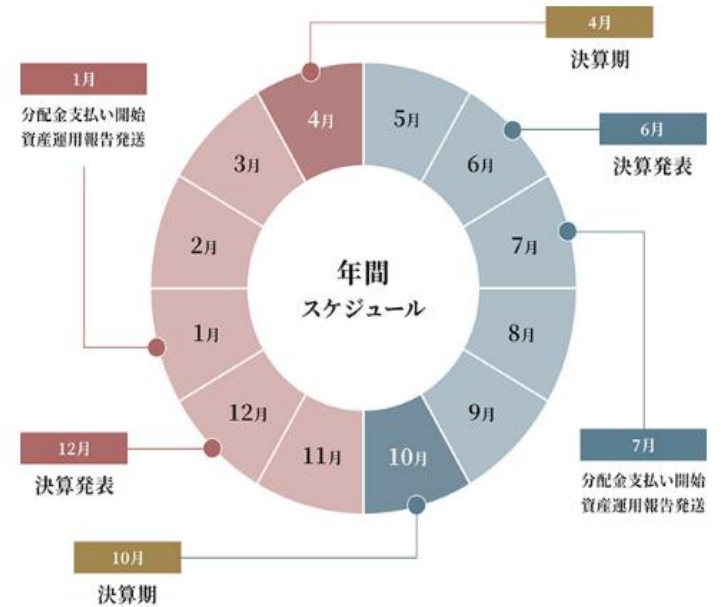


■星野リゾート・アセットマネジメントHP

<https://www.hoshinoresort-am.com/>



決算スケジュール

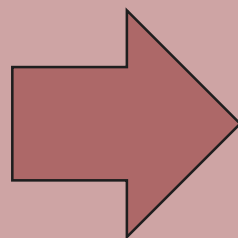


★アンケートご協力をお願い★

この度は星野リゾート・リート投資法人の「JリートオンラインIRセミナー」をご視聴いただきありがとうございました。

今後のIR活動をより良くするために、ぜひアンケートへのご協力をお願いいたします。

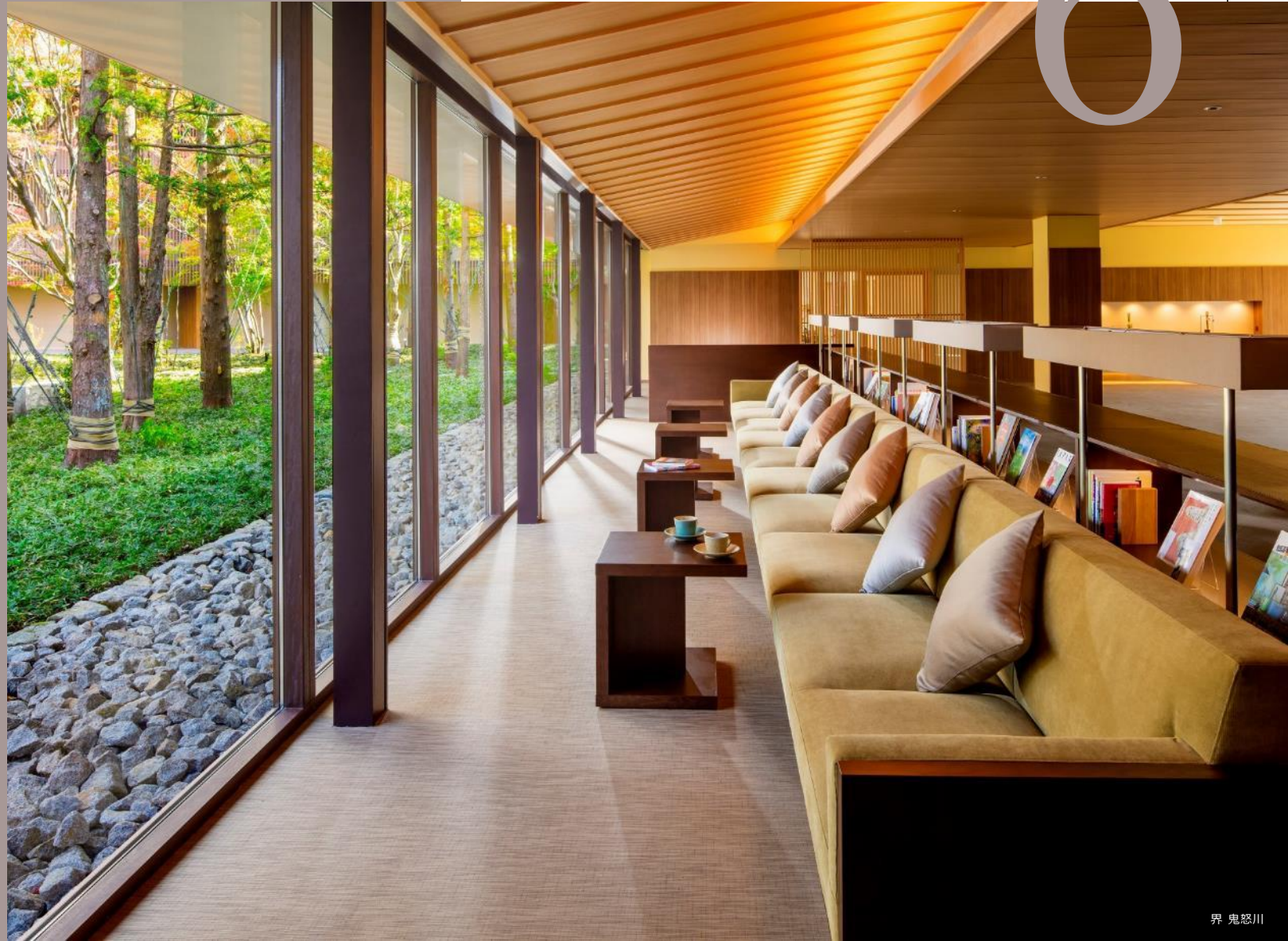
アンケート回答用
QRコードになります
読み取りをお願いします！



※アンケート所要時間は5分程度でございます

※回答頂いた内容は、今後のIR活動のためにのみ利用し、それ以外の目的には利用しません

Appendix



2023年10月期（第21期）決算サマリー

運用状況 (百万円)	第20期実績	第21期予想 (2023/6/15決算発表) (A)	第21期実績 (B)	対予想 (B)-(A)
営業収益	6,266	6,408	6,435	+27
営業費用	3,638	3,702	3,695	▲7
営業利益	2,627	2,705	2,740	+34
経常利益	2,142	2,146	2,185	+39
当期純利益	2,338	2,144	2,184	+40
1口当たり分配金	8,385円	8,400円	8,557円	+157円
その他				
賃貸NOI (百万円)	4,953	5,110	5,130	+19
賃貸NOI利回り	5.18%	5.1%	5.2%	+0.02pt
LTV	36.7%	39.0%	39.0%	+0.02pt
1口当たりNAV	550,913円	-	572,919円	-

営業収益の主な内訳

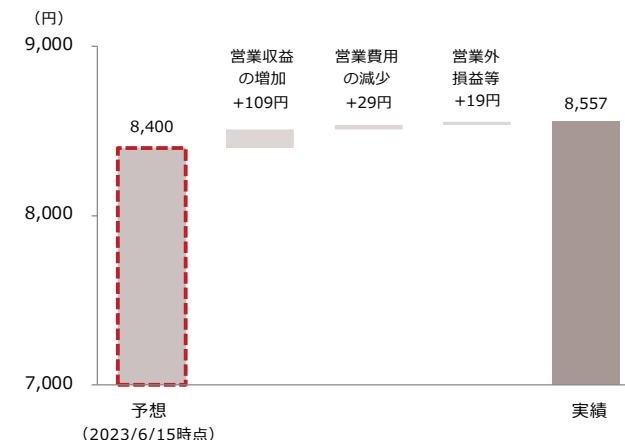
■ 固定賃料	4,924百万円 (76.5%)
■ 変動賃料	1,452百万円 (22.6%)
■ その他収入	59百万円 (0.9%)

営業費用の前回予想比較

■ 賃貸事業費用 (修繕費)	+10百万円
■ 賃貸事業費用 (修繕費以外)	+1百万円
■ その他費用増減	▲19百万円

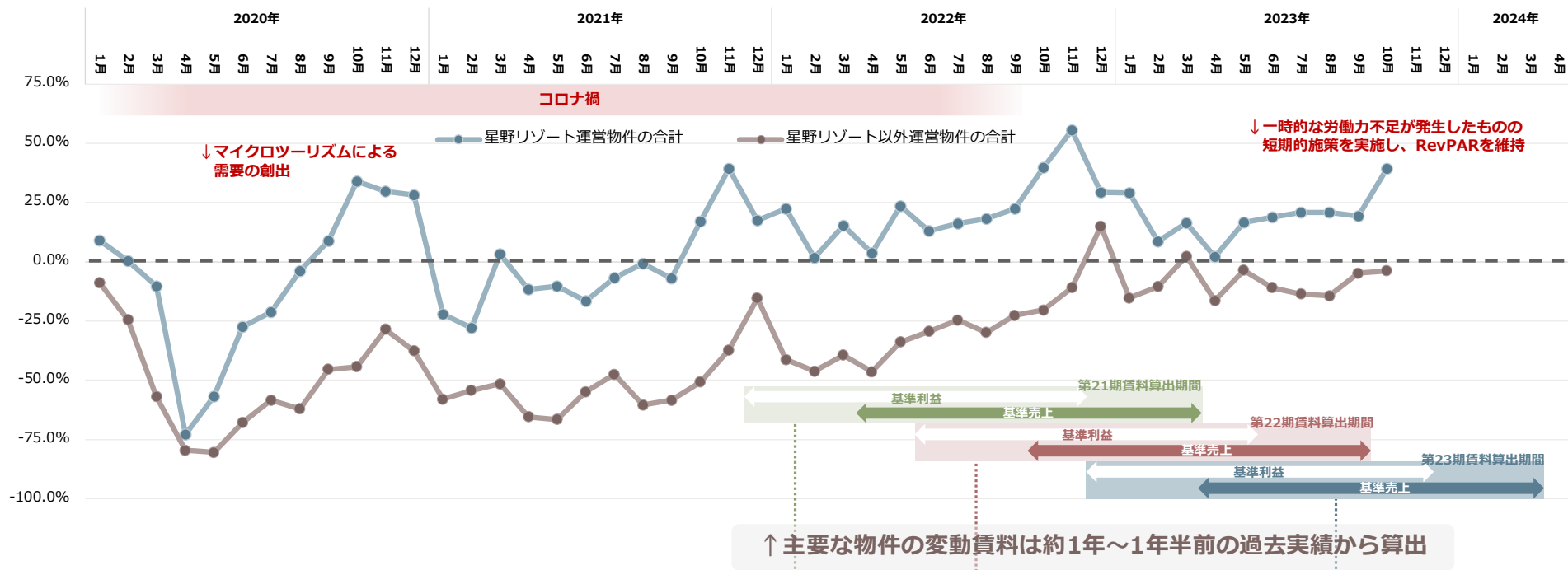
分配金の増減内訳

■ 1口当たり分配金	8,557円
■ 対予想	+157円 (+1.9%)



賃料とホテル売上・利益との対応

2019年対比RevPAR変化率



賃料の前提 (単位:百万円) (注1)

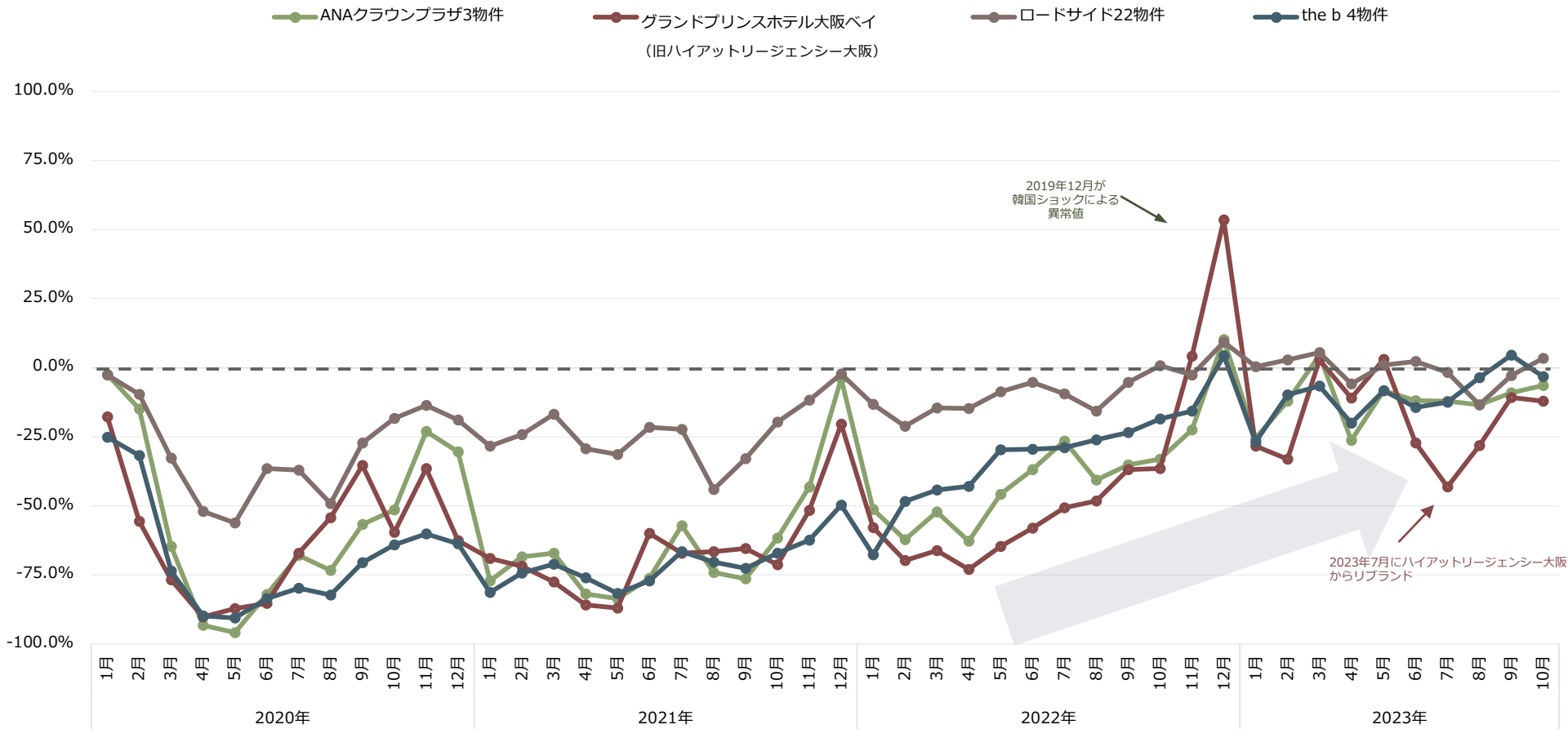
運営区分	ブランド	2023年10月期(第21期) 実績			2024年4月期(第22期) 予想			2024年10月期(第23期) 予想		
		固定賃料等	変動賃料	計	固定賃料等	変動賃料	計	固定賃料等	変動賃料	計
星野リゾート運営	星のや	978	267	1,246	1,030	276	1,307	1,030	207	1,237
	リゾナーレ	374	368	742	374	320	694	374	319	693
	界	870	319	1,189	717	401	1,119	686	354	1,040
	その他	350	70	420	350	35	385	350	37	387
	小計		2,573	1,025	3,599	2,471	1,034	3,506	2,440	917
星野リゾート以外運営	ANAクラウンプラザ3物件	696	0	696	696	0	696	696	26	722
	ロードサイド22物件 (注2)	558	196	754	558	223	781	670	150	820
	the b 5物件	296	121	417	312	250	562	312	280	593
	その他	810	109	919	817	158	976	820	259	1,080
	小計		2,361	426	2,787	2,384	631	3,016	2,499	717
合計		4,934	1,452	6,387	4,856	1,666	6,522	4,939	1,634	6,574

※「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」のデータを集計し算出しています。

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）

ロードサイド22物件は、コロナ禍を通して一貫して底堅い運営実績を挙げており、足元でも引き続き堅調な推移を見せています。
 コロナ禍で特に苦戦していた都市部の物件においても、2022年秋以降は急速な回復を見せ、足元ではコロナ禍前に迫る水準に回復してきています。

2019年対比RevPAR変化率



コロナ禍

(2023年10月31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	30物件	30物件	1物件
取得価格	金額	72億円	347億円	1,406億円	160億円
	比率	3.6%	17.5%	70.8%	8.1%
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、川治 ◆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		<p>賃料</p> <p>固定賃料</p> <p>施設売上/利益</p>	<p>賃料</p> <p>固定賃料</p> <p>変動賃料 (売上連動)</p> <p>施設売上 × 係数 (注)</p> <p>施設売上</p>	<p>賃料</p> <p>固定賃料</p> <p>変動賃料 (利益連動)</p> <p>施設利益 × 係数 (注)</p> <p>施設利益</p>	<p>賃料</p> <p>変動賃料 (利益連動)</p> <p>施設利益 × 係数 (注)</p> <p>施設利益</p>

不動産鑑定評価額等サマリー

星野リゾート運営物件の好調な運営実績と、星野リゾート以外の運営物件の足元の需要回復が反映され、不動産鑑定評価額等は全体的に上昇しました。

	不動産鑑定評価額等 ^(注)			主な要因
	第21期末 (単位：百万円)	前期比 (単位：百万円)		
69物件合計	221,312	+2,922	+1.3%	
星野リゾート運営物件合計	99,627	+2,077	+2.1%	
星のや5物件	39,650	+510	+1.3%	活況なホテル売買マーケットを受けて多くの物件でCap Rate低下 リゾナーレ八ヶ岳：好調による運営収益増 界 箱根：好調による運営収益増 OMO7高知：リブランドによる運営収益増
リゾナーレ2物件	13,470	+570	+4.4%	
界13物件	33,347	+637	+1.9%	
星野その他	13,160	+360	+2.8%	
星野リゾート以外運営物件合計	121,685	+845	+0.7%	
フルサービス型ホテル	52,360	▲400	▲0.8%	グランドプリンスホテル大阪ベイ：オペレーター変更による影響 チサンイン（佐野藤岡インター等）：好調による運営収益増
宿泊特化型ホテル	48,826	+361	+0.7%	
ロードサイド型ホテル	20,499	+884	+4.5%	
含み益合計	22,343	+3,835	+20.7%	

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11月 ～2019年10月	2022年11月 ～2023年10月	
星のや軽井沢	35.9%	31.1%	-4.8pt
星のや京都	57.7%	53.8%	-3.9pt
星のや富士	55.8%	59.4%	+3.6pt
星のや竹富島	7.9%	5.9%	-2.0pt
星のや沖縄	-	22.4%	+22.4pt
リゾナーレ八ヶ岳	1.1%	0.4%	-0.7pt
リゾナーレ熱海	3.4%	2.2%	-1.2pt
界 松本	6.7%	8.0%	+1.3pt
界 玉造	3.6%	3.0%	-0.6pt
界 伊東	6.0%	8.5%	+2.5pt
界 箱根	20.2%	20.3%	+0.1pt
界 阿蘇	18.0%	12.6%	-5.4pt
界 川治	3.8%	4.9%	+1.1pt
界 鬼怒川	5.7%	8.4%	+2.7pt
界 加賀	4.8%	4.2%	-0.6pt
界 アルプス	8.2%	7.3%	-0.9pt
界 遠州	-	3.7%	+3.7pt
界 長門	-	3.0%	+3.0pt
界 霧島	-	6.7%	+6.7pt
界 別府	-	10.4%	+10.4pt
OMO7旭川	13.0%	5.4%	-7.6pt
西表島ホテル	-	0.4%	+0.4pt
BEB5軽井沢	-	4.3%	+4.3pt
小計	13.5%	9.6% (10.7%)	-3.9pt (-2.8pt)

()内はコロナ禍前に取得した物件に限定した割合

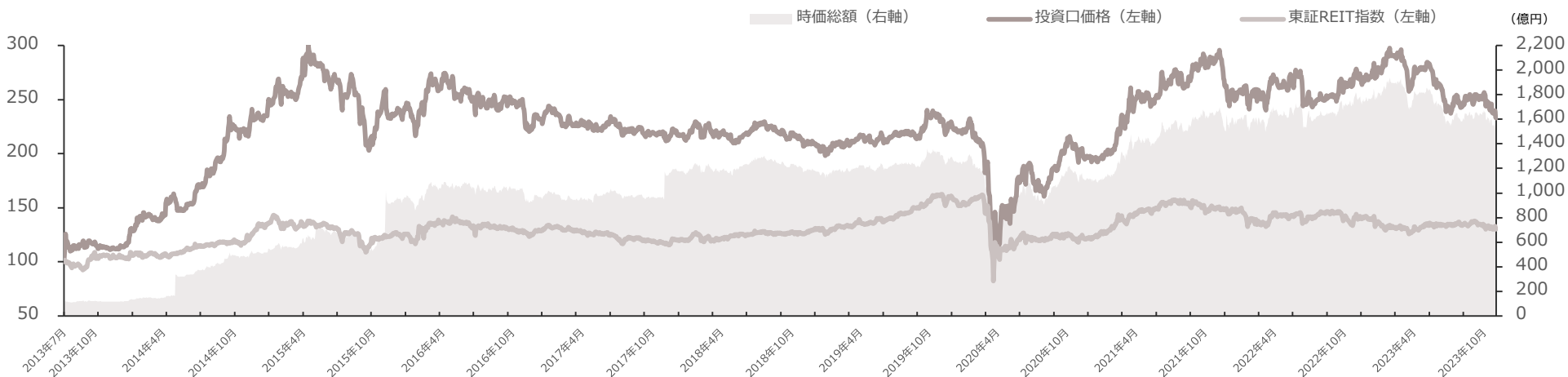
星野リゾート以外運営物件

物件名	コロナ禍前		対2019年 同期比
	2018年11月 ～2019年10月	2022年11月 ～2023年10月	
ロードサイド22物件	1.2%	0.2%	-1.0pt
ANAクラウンプラザホテル広島	28.0%	17.2%	-10.8pt
ANAクラウンプラザホテル金沢	26.0%	16.5%	-9.5pt
ANAクラウンプラザホテル富山	26.0%	15.2%	-10.8pt
グランドプリンスホテル大阪ベイ(注1)	57.7%	29.3%	-28.4pt
グランドハイアット福岡	-	40.5%	+40.5pt
the b 赤坂	52.1%	41.2%	-10.9pt
the b 三軒茶屋	12.7%	9.8%	-2.9pt
the b 名古屋	47.1%	26.7%	-20.4pt
the b 神戸	29.2%	16.8%	-12.4pt
the b 浅草(注2)	-	83.2%	+83.2pt
ホテル・アンドルームス大阪本町	69.0%	32.4%	-36.6pt
ソルヴィータホテル那覇	-	6.7%	+6.7pt
クインテッサホテル大阪心齋橋	-	50.1%	+50.1pt
小計	20.2%	13.9% (9.6%)	-6.3pt (-10.6pt)
合計	19.5%	13.0% (9.8%)	-6.5pt (-9.7pt)

()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・2023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)

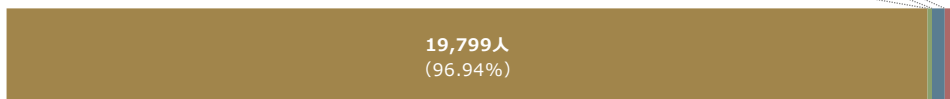


投資主構成 (2023年10月31日時点) (注2)

■ 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20,423人

(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)	38,538	15.07
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	38,084	14.9
BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/CLIENT ASSET	19,777	7.73
野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,944	4.67
株式会社ホライズン・ホテルズ	4,732	1.85
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,301	1.68
BBH FOR UMB BK, NATL ASSOCIATION-GLOBAL ALPHA INTL SMALL CAP FUND LP	3,870	1.51
JP MORGAN CHASE BANK 380072	3,179	1.24
BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/BNP PARIBAS LUXEMBOURG/2S/JASDEC/SECURITIES-AIFM	2,507	0.98
日本証券金融株式会社	2,230	0.87
合計	129,162	50.54

※星野リゾートの所有投資口割合：3.84%

P9

(注) 2019年1月以降に取得している物件は含みません。

P17

(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なことを保証又は約束するものではありません。

P20

(注1) 年間ADRは、2022年11月～2023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 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。

P21

(注1) 2024年5月2日以降、グリーンズにオペレーター変更し、ソーレグループが運営する「チサンイン22物件」を、グリーンズの運営に、運営主体を切り替えリブランドを行う予定です。

(注2) 年間ADRは、2022年11月～2023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。

P24

(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。

P25

(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。

P29

(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。

P30

(注) 「YCS不使用時の加重平均調達コスト(想定値)」とは、イールドカーブスワップで金利スワップ契約を約定した借入について、運用会社が独自に算出する金利スワップのマーケット気配値を仮の約定値とした場合の加重平均調達コストです。

P32

(注1) 株式会社商船三井さんふらわあが運航する、日本初のLNG(液化天然ガス)を燃料として航行する大型フェリー（「さんふらわあ くれない」「さんふらわあ むらさき」）で、最先端の技術やこだわりの設計により静粛性の向上と環境負荷の大幅軽減に貢献しています。

(注2) サプライチェーン排出量とは事業者自らの排出だけでなく、事業活動に関係するあらゆる排出を合計（Scope1排出量+Scope2排出量+Scope3排出量）した排出量を指します。つまり、原材料調達・製造・物流・販売・廃棄など、一連の流れ全体から発生する温室効果ガス排出量のことです。Scope3とは、事業者自ら排出しているScope1、Scope2以外の事業者の活動に関連する他社の排出量を指し、15のカテゴリに分類されます。

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す。

注記表②

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、 $(\text{保有物件のうちデータ取得面積が100\%の物件のエネルギー消費量}) \div \text{原単位分母} (\text{保有物件のうちデータ取得面積が100\%の物件の面積 (m}^2\text{)})$ として計算しています。
- (注5) 原単位の計算方法は、 $(\text{保有物件のうちデータ取得面積が100\%の物件の水消費量}) \div \text{原単位分母} (\text{保有物件のうちデータ取得面積が100\%の物件の面積 (m}^2\text{)})$ として計算しています。
- (注6) 原単位の計算方法は、 $(\text{保有物件のうちデータ取得面積が100\%の物件の温室効果ガス (GHG) 排出量}) \div \text{原単位分母} (\text{保有物件のうちデータ取得面積が100\%の物件の面積 (m}^2\text{)})$ として計算しています。
- (注7) リサイクル率の計算方法は、 $(\text{保有物件のうちデータ取得面積が100\%の物件の廃棄物リサイクル量}) \div (\text{保有物件のうちデータ取得面積が100\%の物件の廃棄物発生量})$ として計算しています。
- (注8) 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9) 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10) 「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。

$$\text{「賃貸可能面積ベースの締結割合」} = \text{グリーンリース契約締結済の物件の賃貸可能面積合計} \div \text{ポートフォリオ全体の賃貸可能面積合計} \times 100$$
- (注11) 「軽井沢コミュニティゾーン」はトンボの湯・村民食堂、ハルニレテラス、ピッキオのデータを集計しています。「星のや軽井沢」の電力/DHCの排出量は、敷地内で生産し外部に供給している電力を、電力使用量から除いて算出しています。

P38

- (注) 図は、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。

P43

- (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) 「ロードサイド22物件」については、株式会社グリーンズ（以下「グリーンズ」といいます。）に対し、2024年5月2日から、本物件群を賃借することを決定し、本投資法人とグリーンズは、かかる賃借を行うことについて合意する合意書を締結しているため、2024年10月期（第23期）における当該物件の2024年5月2日以降の固定賃料及び変動賃料、並びにその他賃料については、当該合意書に基づきグリーンズとの間で協議中の運営計画等に基づき算出しています。したがって、今後のグリーンズとの協議の結果その他の理由により運営計画等が変更された場合には、当該固定賃料及び変動賃料、並びにその他賃料についても、大きく変更される可能性があります。

P45

- (注) 係数は物件別の賃貸借契約により異なります。

P46

- (注) 「the b 浅草」、「ホテルピスタ松山」は20期末以降の取得のため、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。

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（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）