

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

星野リゾート  
REIT

株式会社星野リゾート・アセットマネジメント主催  
個人投資家向けオンライン説明会

2020年12月23日 19:00~

界川治

# 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により、真の観光立国リードとなることを目指しています。

本投資法人の成長は星野リゾートの運営室数増加によるスケールメリットを与え、星野リゾートの運営力強化につながります。そして、星野リゾートの運営力強化は本投資法人の収益向上に寄与するという、競争力強化のサイクルが実現しています。

事業規模・事業領域拡大の機会

星野リゾート・リート投資法人

外部成長戦略

- ・ スポンサーパイプラインの取得
- ・ ウェアハウジング機能等の活用
- ・ 運用会社独自の情報の活用

内部成長戦略

- ・ 最適なオペレーターを選定
- ・ 施設業績に連動した変動賃料
- ・ 魅力投資による資産価値・競争力の向上

財務戦略

- ・ 希薄化に配慮したエクイティファイナンス
- ・ 安定性重視のデットファイナンス
- ・ 取得余力を確保したLTV水準

競争力強化の  
サイクル

星野リゾート

持続可能な集客力



運営効率

- ・ ホテル運営チーム主導で行われる常にフレッシュな魅力作り
- ・ 自由な発想と垣根のない議論を生むフラットな組織文化
- ・ 地域とホテルとの深い協働関係により高める相互の魅力

独自の運営力による収益向上

- 星野リゾートの強み
- 星野リゾート・リート投資法人の概要
- 星野リゾート・リート投資法人の成長戦略

星野リゾートブランドについて



「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。



**1904 軽井沢の温泉開発に着手**

1914 星野温泉旅館開業

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

**2001 リゾナーレ八ヶ岳の運営開始**

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

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**

2014 初の海外運営案件 Kia Ora ランギロア（タヒチ）<sup>(注)</sup>運営開始

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 新ブランド BEB5 軽井沢開業

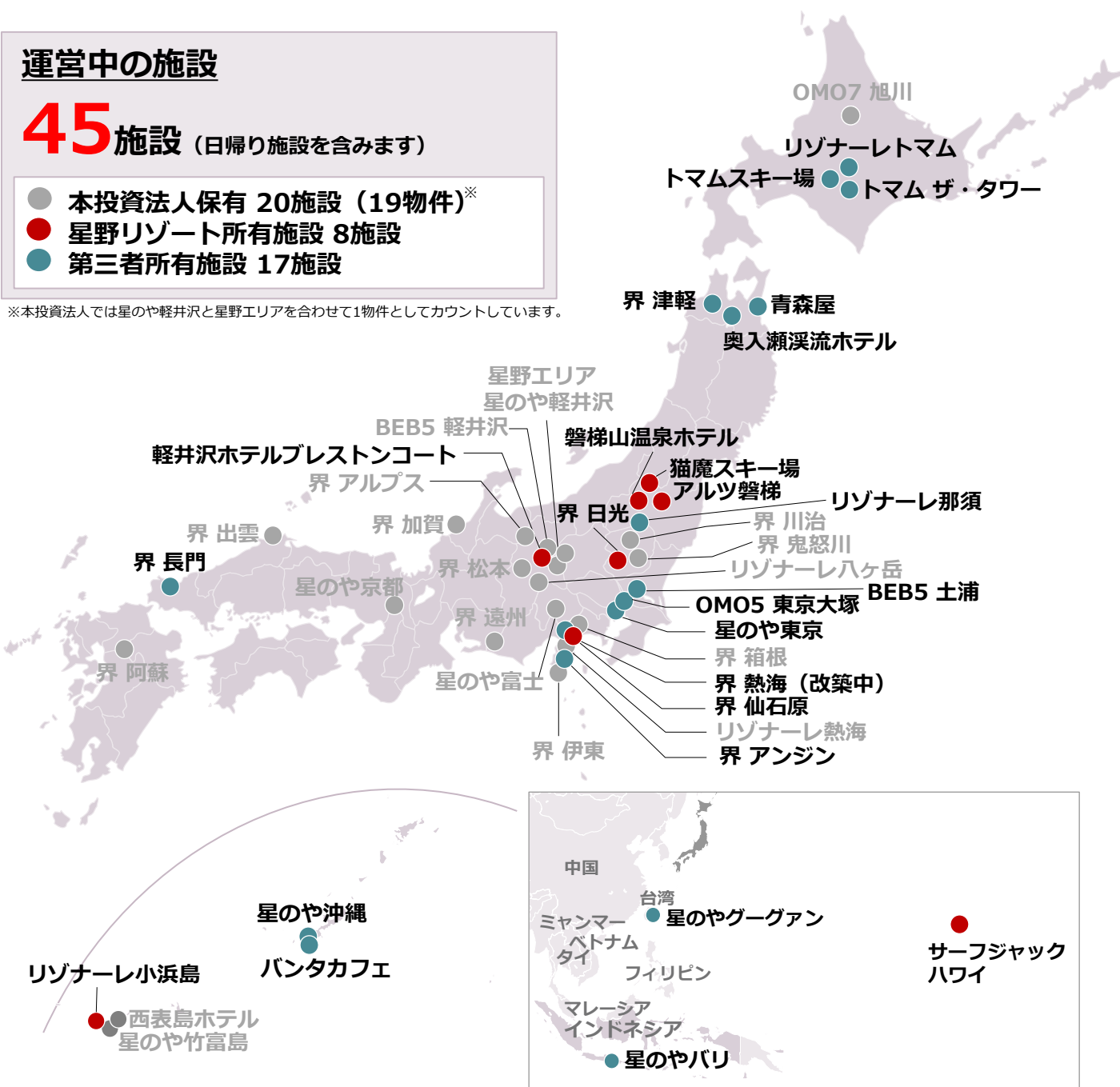
(注) 運営受託契約の終了に伴い、2019年5月31日で運営を終了しました。

運営中の施設

**45**施設 (日帰り施設を含みます)

- 本投資法人保有 20施設 (19物件)<sup>※</sup>
- 星野リゾート所有施設 8施設
- 第三者所有施設 17施設

※本投資法人では星のや軽井沢と星野エリアを合わせて1物件としてカウントしています。



開発中の施設 (未公表除く)

**13**施設

運営開始予定年月	所在地
2020年6月 <sup>(注)</sup>	神奈川県川崎市 (OMO3 東京川崎)
2021年1月	鹿児島県霧島市 (界 霧島)
2021年春	中国浙江省天台山 (嘉助天台)
2021年夏	大分県別府市 (界 別府)
2022年1月	北海道白老町 (界 ポロト)
2022年夏	大阪府大阪市 (OMO7 大阪新今宮)
2022年夏	大分県由布市 (界 湯布院)
2022年	長崎県雲仙市
2023年春	山口県下関市 (OMO下関 (仮称))
2024年	奈良県奈良市 (旧奈良監獄)
2025年	神奈川県横浜市
未定	奈良県明日香村
未定	京都府和束町

九州エリアにおける今後の展開

今後、日本有数の温泉地がある九州において、温泉旅館ブランド「界」を中心に事業展開を進めていきます。

★ 開業済み  
★ 開発中

2021年夏開業予定  
界 別府

2021年1月開業予定  
界 霧島

(注) 2020年6月11日開業を予定しておりましたが、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う昨今の事情を踏まえ、開業の延期を決定しております。本日現在、変更後の開業日は未定です。

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



【界/KAI】

地域の魅力を再発見、  
心地よい和にこだわった上質な温泉旅館  
Destinations for blissful bathing and dining



【OMO/おも】

寝るだけでは終わらせない  
旅のテンションを上げる都市観光ホテル  
Instant access to the lively local scene



【BEB/ベブ】

居酒屋以上旅未満  
仲間とルーズに過ごすホテル  
Kicked-back stays with the crew



【そのほか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



【星のや/HOSHINOYA Flagships】

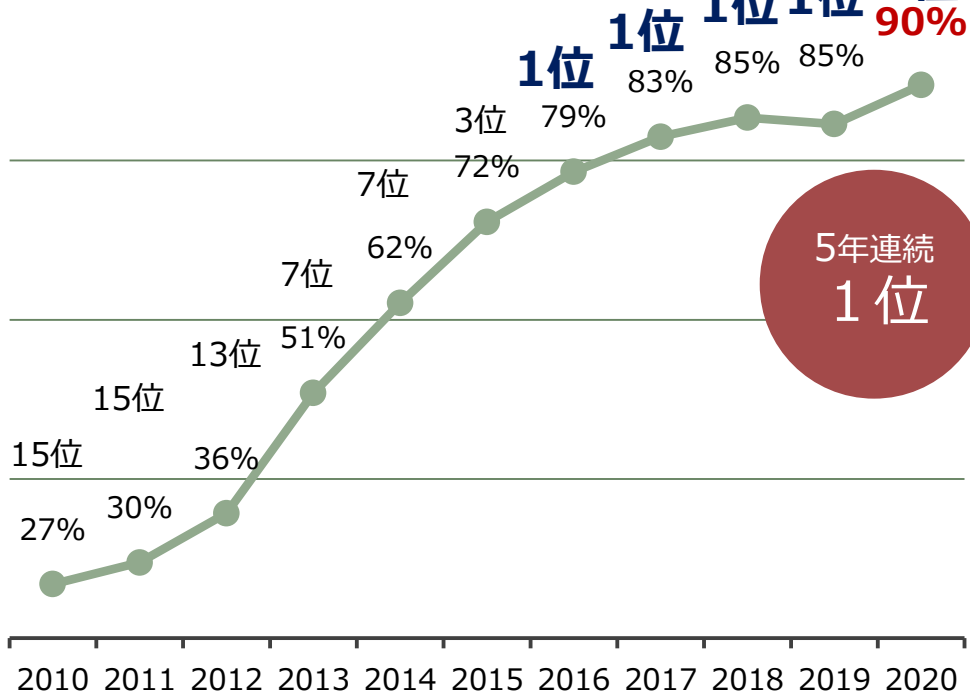
圧倒的非日常感に包まれる、  
日本発のラグジュアリーホテル  
Authentic Japan with modern comfort



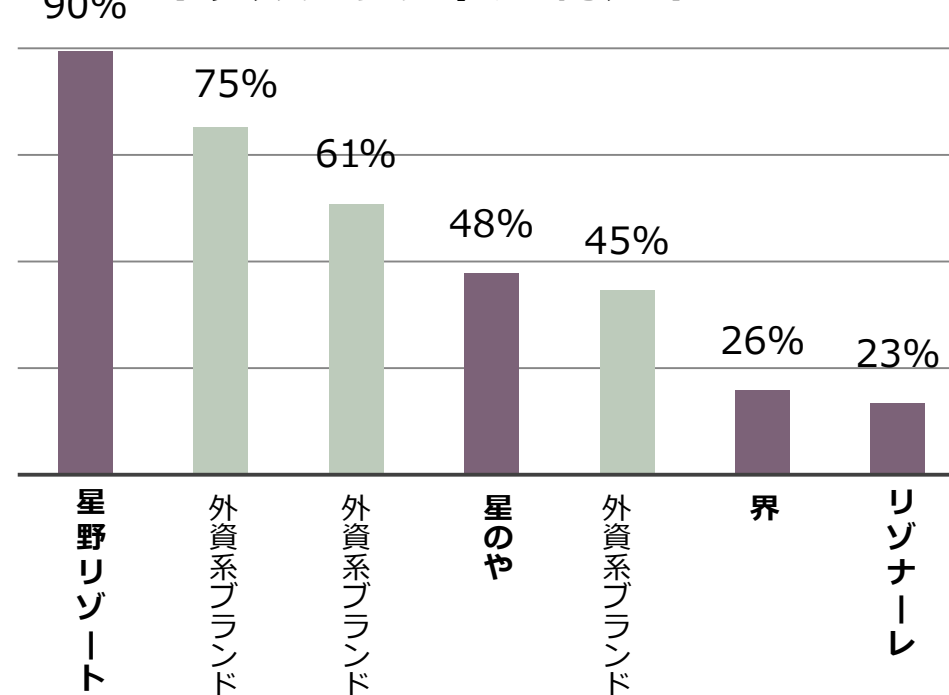
【リゾナーレ/RISONARE】

洗練されたデザインと豊富な  
アクティビティをそなえる西洋型リゾート  
Recreation — the art of creating anew

認知率推移



ホテルブランド別 認知率 (2020年)



## 運営事業の歴史から生まれた、長期的な集客力を構築する3つのポイント



星野リゾートはホテルを運営する時に、そのホテルの長期的な競争優位の構造を作り出すことを重視しています。市場環境の変化に左右されにくい持続可能な集客力の構築は、ホテルの供給が増加してくる今後、ますます重要な要素になってくると考えています。

ホテルが選択される主な理由の1つに「新しくてキレイだから」という項目が常に存在します。数十年のライフサイクルの中では、自社ホテルよりも新しい競合は必ず誕生してくるのであり、新規施設が有利になる土俵に乗らない策が大事です。

ハード依存のモデルは後発有利であり、ソフト力で勝負することで先発有利の構造をつくるが必要になってくるのです。星野リゾートの本課題へのアプローチは、地方での105年に及ぶ運営事業の歴史から生まれた3つのソフト力にあります。

星野リゾート 代表 星野佳路

ホテル運営チームの  
責任で行われる常に  
新しい魅力づくり

**魅力発信**

**組織文化**

**地域**

- ・ 経営情報共有による自律したPDCAサイクル
- ・ 正しく議論できるフラットな人間関係

地域との深い関係から生まれる先発有利で持続可能な集客シナジー効果



本記事の詳細は星野リゾート・リート投資法人 ホームページへ  
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/special/future.html>

## 星野リゾートの強み②

# 持続可能な集客力（コロナ禍における星野リゾートの取り組み）

星野リゾート・リート投資法人

星野リゾートでは、新型コロナウイルスに対する不安やストレスが蔓延する昨今、心を解放して過ごせる滞在を用意することが、今後の観光産業にできることだと信じています。そのため、長期化するWithコロナ時代の旅の在り方として、徹底した「3密回避」と「衛生管理」の対策を行った「3密回避滞在」を提案しています。

### 徹底した3密回避滞在をお約束する「最高水準のコロナ対策宣言」

長期化するWithコロナ時代に、お客様が安心して滞在できるよう全施設において従来のサービスを進化させています。

#### チェックイン/アウト



チェックイン/アウト時の人混み回避



飛沫防止パーテーションの設置



検温の実施

#### 客室・パブリックスペース



3密を生まない様々な部屋タイプ



全客室にアルコールの設置



館内の徹底的な除菌清掃



エレベーター内の抗菌加工&人数制限

#### 食事・レストラン



食事場所の混雑防止



手指アルコール消毒の実施



食器類の高温・除菌洗浄



新ノーマルビュッフェ



テイクアウトの実施

#### 温泉・プール・アクティビティ



混雑状況を見える化



屋外やプライベート空間でのアクティビティ

#### スタッフ



マスクの着用



健康と衛生面の徹底管理

### CS調査によるお客様の反応

自社で実施しているCS調査で「コロナ対策への満足度」の項目を追加し、おおよそ全施設で、同項目への満足度は高いという結果になりました。例えば下記取り組みに対し、「非常に満足」とご回答いただきました。



#### 混雑状況を見える化

温泉やプールのリアルタイムな混雑状況をスマートフォンで確認できるサービスを実施したことで、安心してお過ごして頂けました。

#### 新ノーマルビュッフェ

テーブルやトング等に抗ウイルスコーティングを施し、衛生管理を徹底したことで、安心して食事をお楽しみ頂けました。



#### 全客室に手指消毒用アルコールを設置

いつでも好きなタイミングでお使い頂けるのでお客様には安心してお過ごして頂けました。



# 星野リゾートの強み②

## 持続可能な集客力（コロナ禍における星野リゾートの取り組み）

星野リゾート・リート投資法人

3密回避滞在に加え、星野リゾートが重視するのは、感染拡大を防止しながら地域経済への貢献にも繋がるマイクロツーリズムの推進です。地元の方に地域の魅力を再発見してもらうために、積極的に「地域との連携」を行っています。星野リゾートでは2020年6月から本取り組みを始めた結果、高稼働が実現しており、これは旅行者、地域の事業者、星野リゾートの三者の利益に適った取り組みだと考えています。

### マイクロツーリズムの推進

観光業界のトップランナーとして、緊急事態宣言が発令された2020年4月以降、withコロナ期における新しい旅の在り方は、車で1~2時間で行ける距離の旅である「マイクロツーリズム」だということを継続して、提唱しました。



4月21日放送 テレビ東京「WBS（ワールドビジネスサテライト）」

### 地域との連携

星野リゾートは「地域連携プロジェクト」を実施。地域の魅力を守り、発信するため、コロナによって影響を受けた生産者や作り手の方と積極的に連携を図りました。本取り組みは、地域経済の復活に貢献し、星野リゾートの運営力向上にも繋がると考えています。



地元牧場への訪問

### 地域連携プロジェクト事例

#### 星野リゾート 青森屋 × ねぶた師 「ねぶた共同制作プロジェクト」



#### <背景>

コロナの影響で、青森ねぶた祭が中止に。年に一度の制作機会を失ったねぶた師の方々と協力し、館内でねぶた制作、見学や体験ができる場を用意しました。

#### 界 出雲 × 地元の酒蔵

#### 「地酒のんじょーかね滞在」



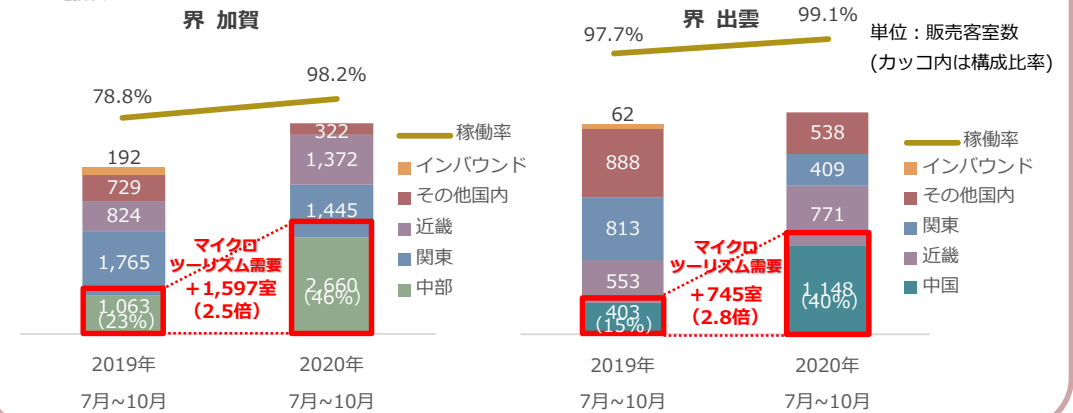
#### <背景>

地元の魅力を改めて感じられる機会の創出を目的に、日本酒発祥の地として名高い出雲の「日本酒」に注目。地元の酒蔵と協力し、客室にしながら酒蔵巡りの気分が味わえる滞在プログラムを用意しました。

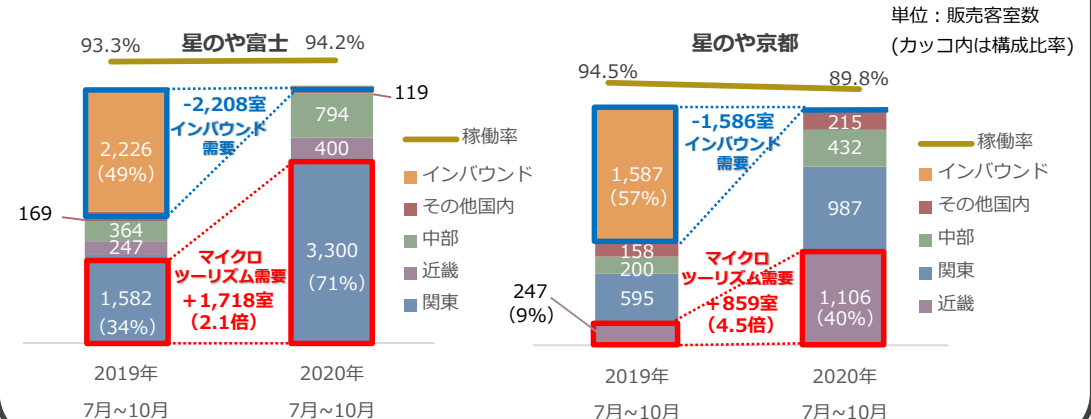
### 宿泊客の地域属性の変化



全施設で地元食材を使った料理を提供。近隣の温泉旅館で、リラックスしたいお客様を取り込みマイクロツーリズムの割合が増加しました。



非日常を味わいたい近隣のお客様を取り込み、宿泊客層はインバウンドからマイクロツーリズムにシフトしました。



地域連携プロジェクトは、全国各地の産業や文化を支える事業者や職人の方々と協力して実施しています。連携分野はコロナによって影響を受けた、食、伝統工芸品、祭り等が中心です。

連携テーマ	九州・沖縄	中部・北陸・近畿・中国	関東	東北	北海道	全国で
フードロスの救済			     	     		
伝統の継承・作り手の救済	 	 	  			
コロナストレスからの解放		 	 	  		
観光事業者との連携			 			

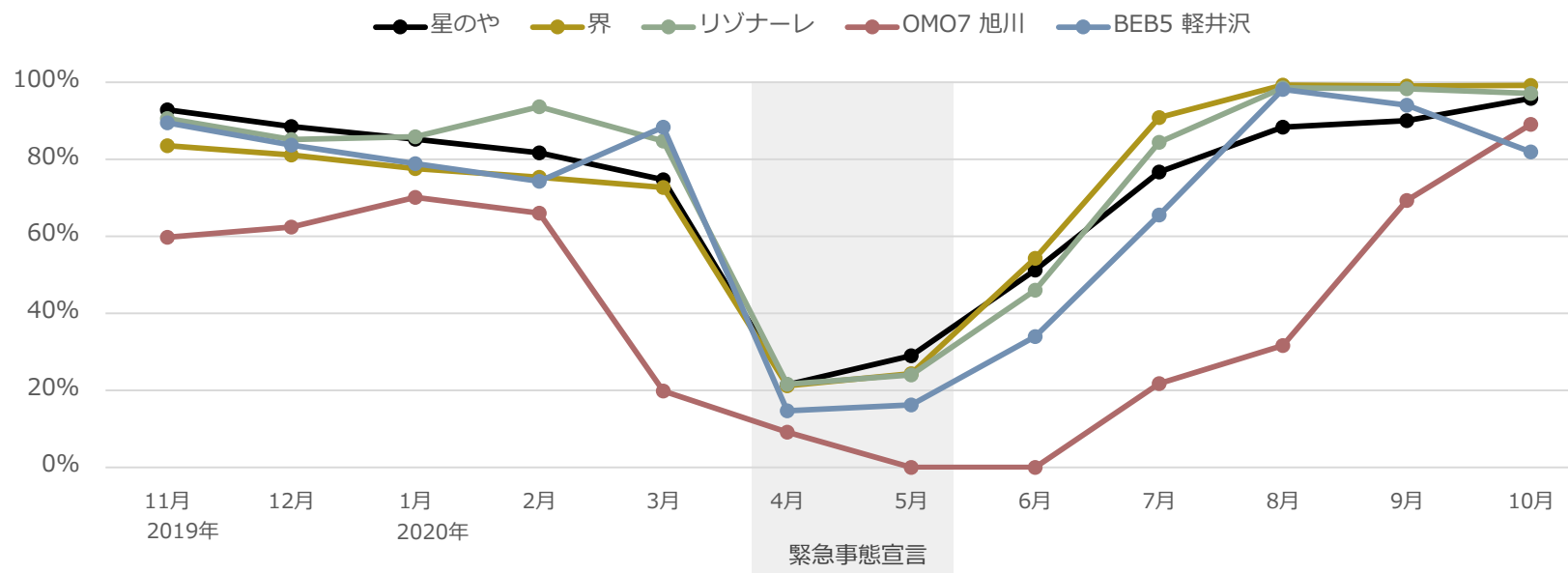


左記のアイコンがついている画像は農林水産省の#元気いただきますプロジェクト（新型コロナウイルス感染症の影響で行き先を失っている「国産食材」を食べて応援するプロジェクト）に協賛している取り組みです。

# ブランド別の客室稼働率 2019年11月～2020年10月実績

星野リゾートでは、緊急事態宣言中からwithコロナ時代を見据え、新たな旅のあり方であるマイクロツーリズムや3密回避滞在の提案をしていた効果が表れ、主要3ブランド（星のや、界、リゾナーレ）の業績はV字回復となりました。

星野リゾート運営物件の客室稼働率



## ブランド別のコメント及びオンハンド動向

	緊急事態宣言解除後の実績	11月～1月 オンハンド動向
星のや	沖縄県独自の緊急事態宣言の影響等により竹富島が苦戦したものの、グランピングのコンセプトが「3密回避」ニーズに合致した富士が好調。ブランド全体でも9月以降は昨年を超える宿泊売上である。	直近では予約ペースの鈍化傾向が見られるものの、1月までは昨年を上回るペースで獲得できている。
界	各施設におけるマイクロツーリズム需要の取り込みに成功したことで、界ブランド全体で好調に推移し、7月以降昨年を大幅に上回る実績で着地。	12月にキャンセルも見受けられるが、1月までは大幅に昨年を上回る予約の獲得ができています。
リゾナーレ	ハヶ岳はウェディング部門での1件当たりの規模減少や単価低下等の影響によりやや不調なもの、宿泊部門では着実に需要が回復。熱海も需要の戻りが早く、8月以降は昨年を上回る実績で着地。	12月以降はキャンセルも見受けられるが、1月までは大幅に昨年を上回る予約の獲得が既にできています。
OMO7 旭川	競合他施設に比べた高単価の維持、テレワークのための長期需要の獲得等、地域と連携した魅力により宿泊部門では徐々に回復が見られる。宴会・レストラン部門等は全館での利益確保のため最小限の運営体制としている。	11月は前年を上回るが、道内感染拡大状況も影響し12月以降の予約は伸び悩む。
BEB5 軽井沢	販売プラン変更によるADRの上昇やGo Toトラベルキャンペーンによる需要増加を受けて、8月は昨年を上回る実績で着地。	12月までは昨年並み。それ以降は他ブランドと比較してリードタイムが短く、やや不透明。

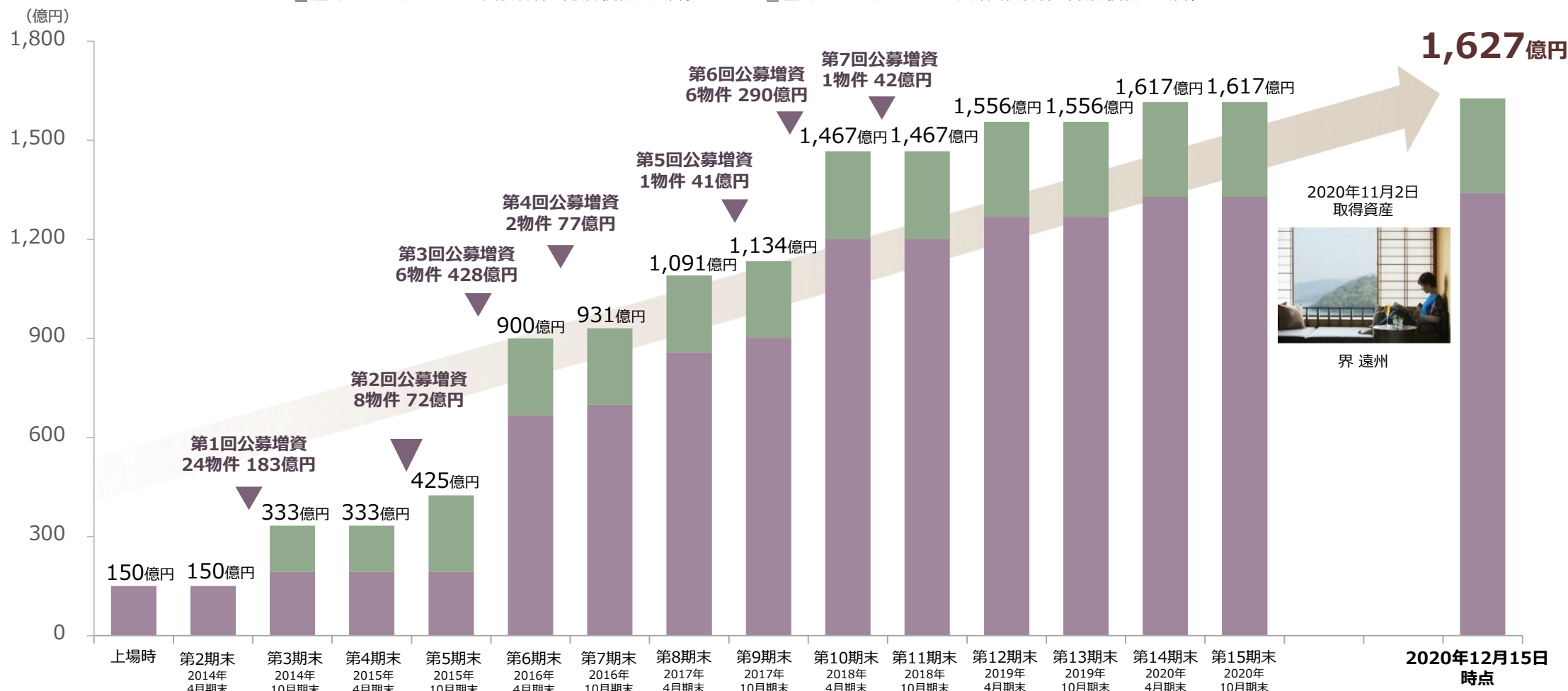
## アジェンダ

- 星野リゾートの強み
- 星野リゾート・リート投資法人の概要
- 星野リゾート・リート投資法人の成長戦略

星野リゾート・リート投資法人



■ 星野リゾートグループ貸借物件（取得価格の合計） ■ 星野リゾートグループ以外貸借物件（取得価格の合計）



物件数	6物件	6物件	30物件	30物件	39物件	46物件	47物件	48物件	49物件	56物件	56物件	59物件	59物件	61物件	61物件	62物件
1口当たり 分配金		6,540円	8,324円	8,537円	9,144円	10,260円	11,104円	11,621円	11,956円	12,338円	12,796円	12,974円	13,174円	13,302円	12,860円	

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

オペレーター	<h1>星野リゾート</h1>				
ブランド名					
ジャンル	フラッグシップ	ファミリーリゾート	高級温泉旅館	都市型リゾート	カジュアルホテル
施設概要	圧倒的非日常感に包まれる、日本発のラグジュアリーホテル	洗練されたデザインと豊富なアクティビティをそなえる西洋型リゾート	地域の魅力を再発見、心地よい和にこだわった上質な温泉旅館	寝るだけでは終わらせない旅のテンションを上げる都市観光ホテル	居酒屋以上旅未満仲間とルーズに過ごすホテル
平均ADR <sup>(注)</sup>	約75,000円	約43,000円	約37,000円	約11,000円	約15,000円
代表的なホテル	 星のや軽井沢	 リゾナーレ八ヶ岳	 界 箱根	 OMO7 旭川	 BEB5 軽井沢
保有施設数	4	2	10	1	1
取得価格合計 (比率)	19,593 百万円 (12.0%)	8,250 百万円 (5.1%)	14,825 百万円 (9.1%)	4,619 百万円 (2.8%)	2,170 百万円 (1.3%)

(注) 平均ADRは、2018年11月～2019年10月を基準期間として算出しています。

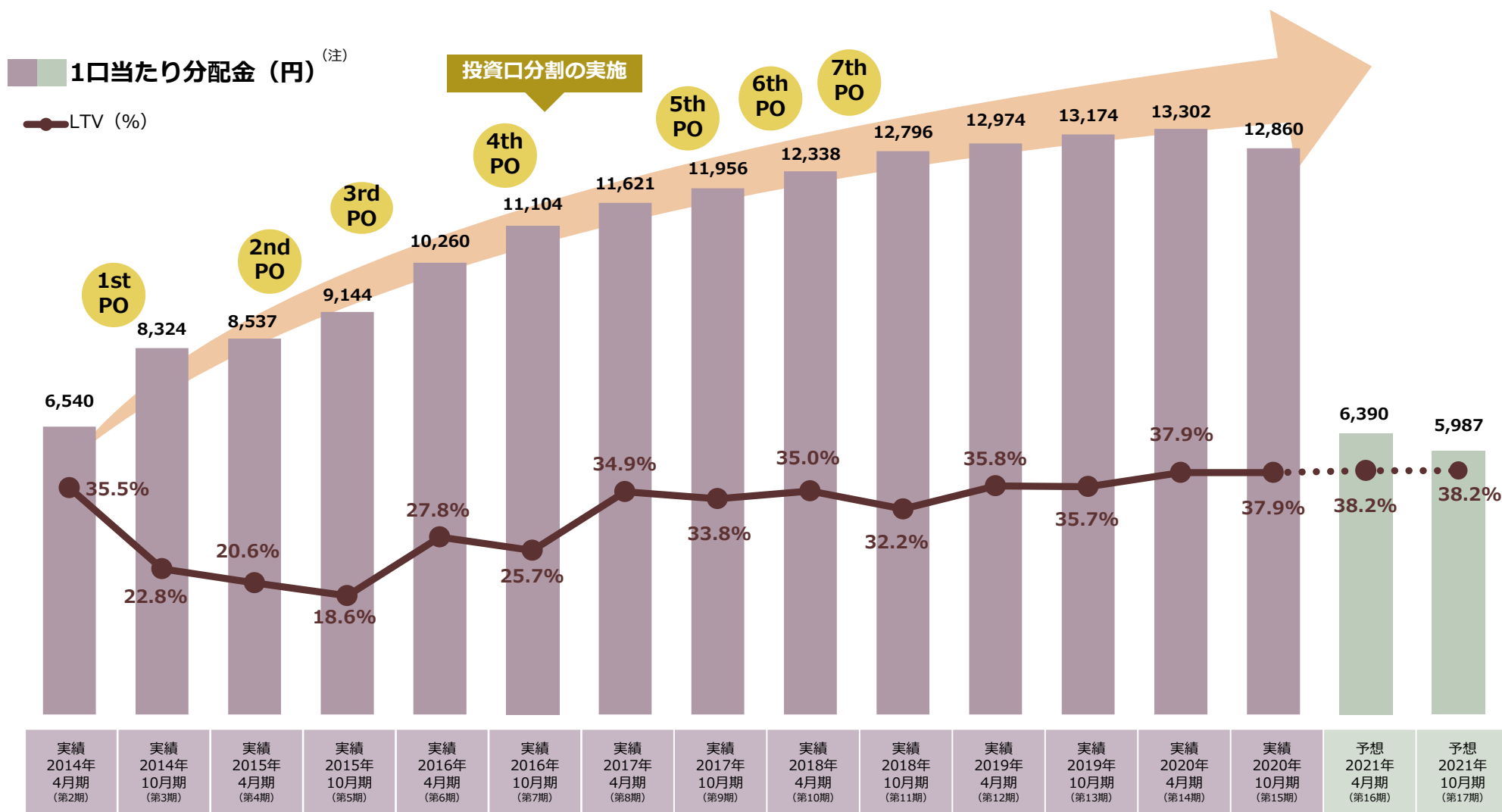
都市観光需要を背景に、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能である星野リゾート以外運営物件への投資も行っています。

オペレーター	株式会社SHR ロードサイドイン	IHG・ANA・ホテルズグループ ジャパン合同会社	Hyatt International Asia Pacific Limited	株式会社イシシ・ホテルズ・ グループ
ブランド名				
ジャンル	ロードサイド型ホテル	シティホテル	シティホテル	シティホテル
施設概要	高速道路のインターチェンジ付近や 主要幹線道路沿いの宿泊特化型ホテル	クラウンプラザがもつ世界基準の サービスとANAホテルが誇る質の高い ホスピタリティをご提供する アップスケールホテル	「つながることの価値を 最大限に生かす」を 念頭にデザインされたホテル	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
平均ADR <sup>(注)</sup>	約6,000円	約14,000円	約16,000円	約10,000円
代表的なホテル	 チサンイン 福島西インター	 ANAクラウンプラザ富山	 ハイアットリージェンシー大阪	 ザ・ビー赤坂
保有施設数	22	4	1	4
取得価格合計 (比率)	15,995 百万円 (9.8%)	36,000 百万円 (22.1%)	16,000 百万円 (9.8%)	20,800 百万円 (12.8%)

(注) 平均ADRは、2018年11月～2019年10月を基準期間として算出しています。

# 1口当たり分配金の推移

上場以来13期連続の増配を達成しましたが、変動賃料計算上、コロナ禍の影響を受け始めた第15期の分配金は微減となりました。また、本格的に影響を受ける第16期、第17期においては大きな減配を見込むものの、引き続き外部成長・内部成長・財務戦略の実行により、長期的な分配金の成長と安定性の向上を目指します。



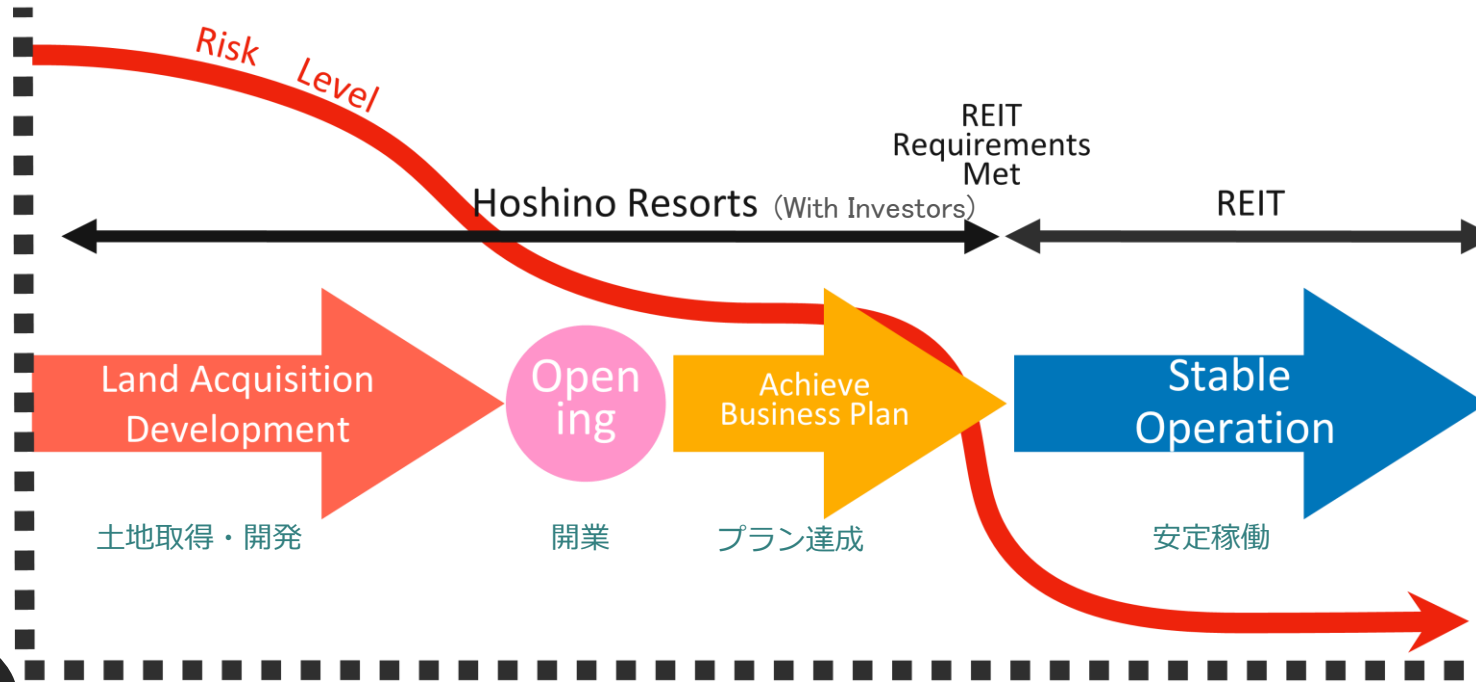
コロナ禍の影響

(注) 2016年11月1日付で投資口分割を実施しているため、当該分割を考慮し、第7期以前の1口当たり分配金については2分の1の数値を記載しています。

## アジェンダ

- 星野リゾートの強み
- 星野リゾート・リート投資法人の概要
- 星野リゾート・リート投資法人の成長戦略

星野リゾートは、本投資法人との上場来のパートナーシップを通じて運営力を強化してきました。そのため、DBJなどの投資家と協働して開発リスクを取り、リピーターやファンのため、もしくはホテルチェーンを営む企業として、自ら進出したい場所に施設とサービスを提供できるようになりました。今後は、再生案件を待っているだけでは進出できなかった、九州や北海道、大阪などの魅力ある土地に進出します。



where Hoshino Resorts wants



2021年1月開業予定 界 霧島



2021年夏開業予定 界 別府



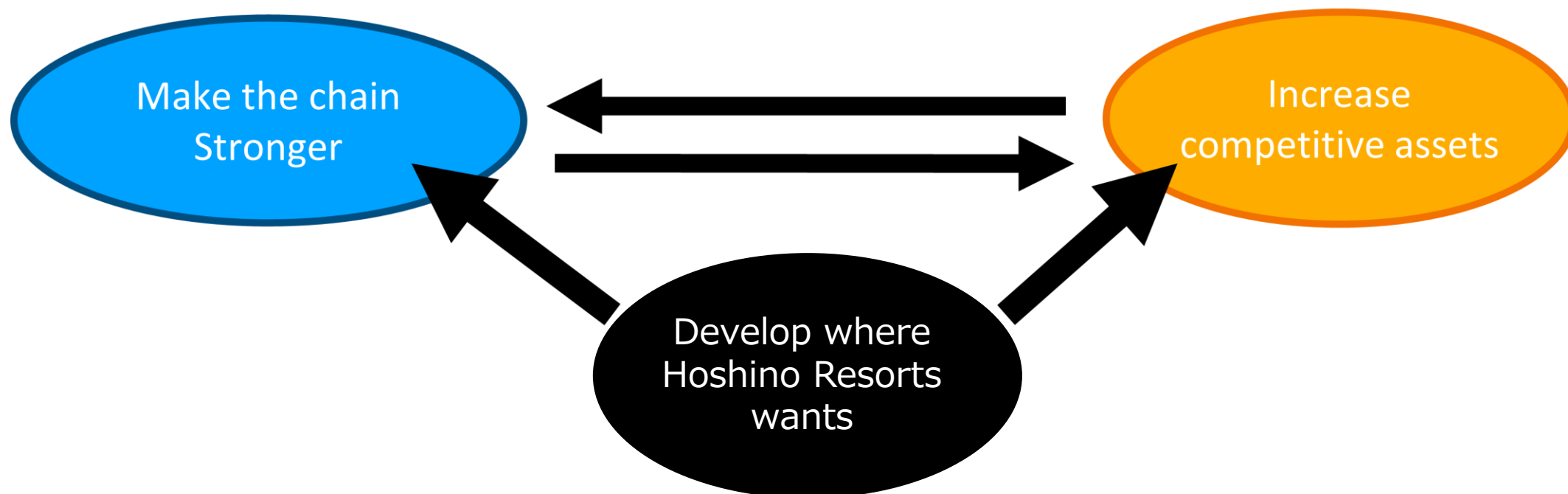
2022年開業予定 界 湯布院



星野リゾートは、自ら進出したい場所に本投資法人の取得・保有の要件を満たす施設を開発できるようになったことにより、競争力強化のシナジー効果がより強化され、両者の成長のスピードを加速させていくことができると考えています。

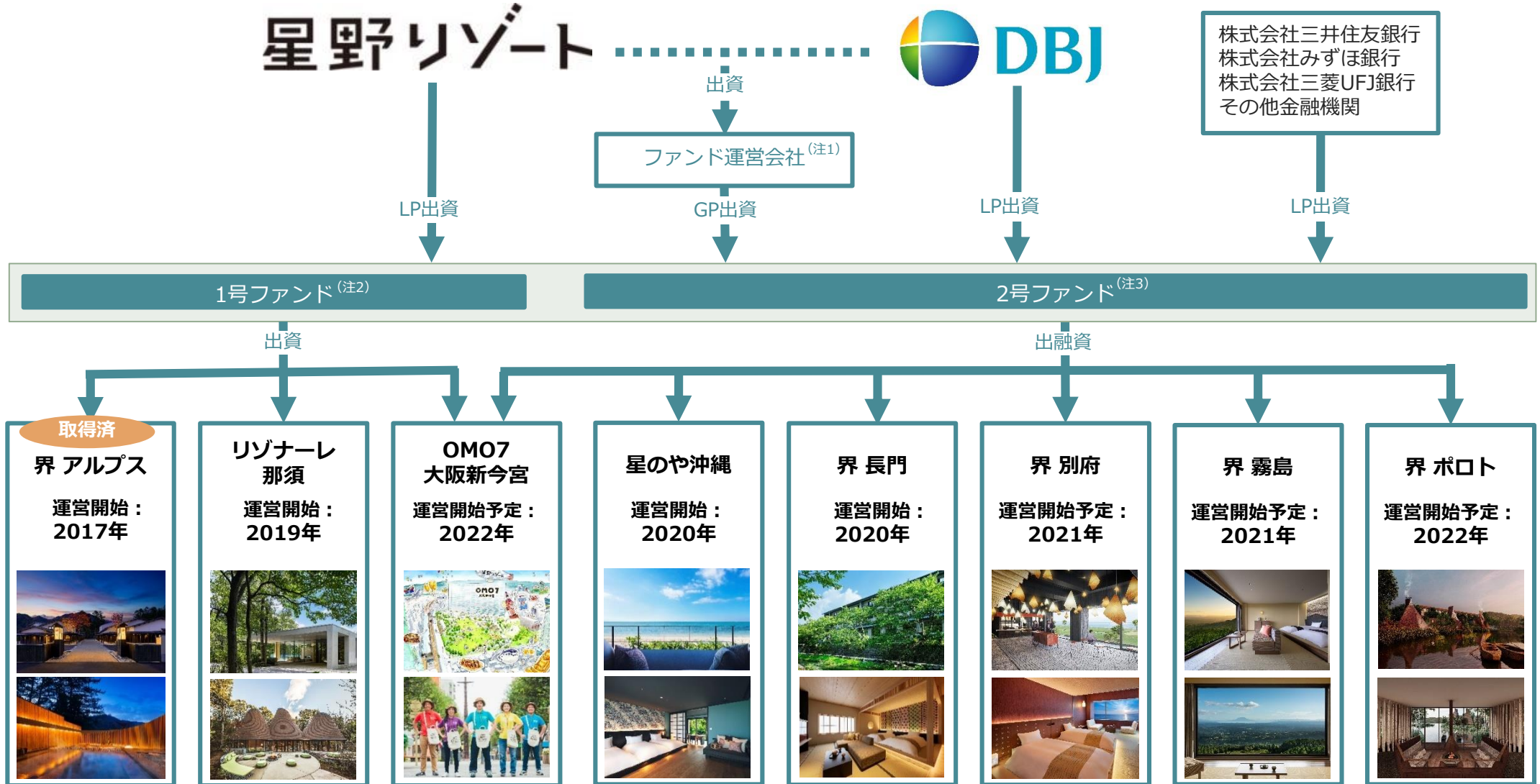
# SYNERGY between

## Hoshino Resorts & Hoshino Resorts REIT



# 運用戦略③ 外部成長（DBJ共同ファンドの組成）

DBJ共同ファンドは、新築/築浅のスポンサーパイプラインが継続的に積み上がる仕組みです。2020年までに4物件が運営を開始し、2021年には2物件、2022年には2物件が運営を開始する予定です。



本投資法人のスポンサーである星野リゾートと日本政策投資銀行は、日本国内の宿泊業等を営む企業の支援を対象とした共同運営ファンドを組成しております。

(注1) ファンド運営会社とは「株式会社H&Dパートナーズ」のことをいいます。  
 (注2) 1号ファンドとは「星野リゾート旅館・ホテル運営サポート投資事業有限責任組合」のことをいいます。  
 (注3) 2号ファンドとは「星野リゾート旅館・ホテル運営サポート2号投資事業有限責任組合」のことをいいます。

## リゾナーレ那須（2019年11月1日開業）

### 日本初のアグリツーリズムリゾート

アグリツーリズムとは、イタリア語でアグリカルトゥーラ（農業）とツーリズム（観光）の造語。

リゾナーレブランドとして4施設目のリゾナーレ那須は地域の生産活動に触れる体験を軸に、リゾートホテルでの食事やさまざまなアクティビティを楽しむ「アグリツーリズムリゾート」がコンセプトです。



デラックスメソネット

所在地	栃木県那須郡
施設概要	客室、メインダイニング、ビュッフェレストラン、アグリガーデン、POKO POKO、大浴場、スパ
客室数	43室
宿泊料金	1泊朝食付 21,000円～ (2名1室利用時1名あたり)

### 地域連携プロジェクト事例

新型コロナウイルス感染症による影響で、行き場を失った牛乳を救う取り組みや、那須の魅力が発見できる取り組みで、運営力強化や需要喚起を図っています。



各リゾナーレ施設で提供している  
ミルクジャムフラッパ



那須ディスカバリーBOX

## 界長門（2020年3月12日開業）

### 訪問客が減少した温泉街の再生

山口県長門市から「長門湯本温泉マスタープラン」の策定を受託し、星野リゾートで初めてとなる、歴史ある長門湯本温泉街の再生に取り組みました。

テーマは「藩主の御茶屋屋敷」。

「温泉街そぞろ歩き」を楽しめるよう、界ブランドで初めて宿泊者以外の方も利用できる「あけぼのカフェ」も併設しました。



外観

所在地	山口県長門市
施設概要	客室、食事処、大浴場、湯上がり処、トラベルライブラリー、ロビーショップ
客室数	40室
宿泊料金	1泊2食付 32,000円～ (2名1室利用時1名あたり)

### マイクロツーリズム需要の獲得

長門湯本温泉街の再生プロジェクトや、ご当地物に特化したプランにより、地元の人の宿泊需要を掻き立てています。



長門湯本温泉街の再生イメージ



山口県内の産物や日本酒をご用意

星野リゾートと株式会社リサ・パートナーズは、2020年10月30日付で国内の宿泊施設を対象とした「星野リゾート観光活性化投資事業有限責任組合」（以下、「星野リゾート観光活性化ファンド」）の組成を完了し、運用を開始しました。引き続き、金融機関・事業会社等の機関投資家からの追加出資を募り、2020年度中には出資総額100億円規模のファンドとして運用していくことを予定しております。

### 本ファンドの概要<sup>(注)</sup>

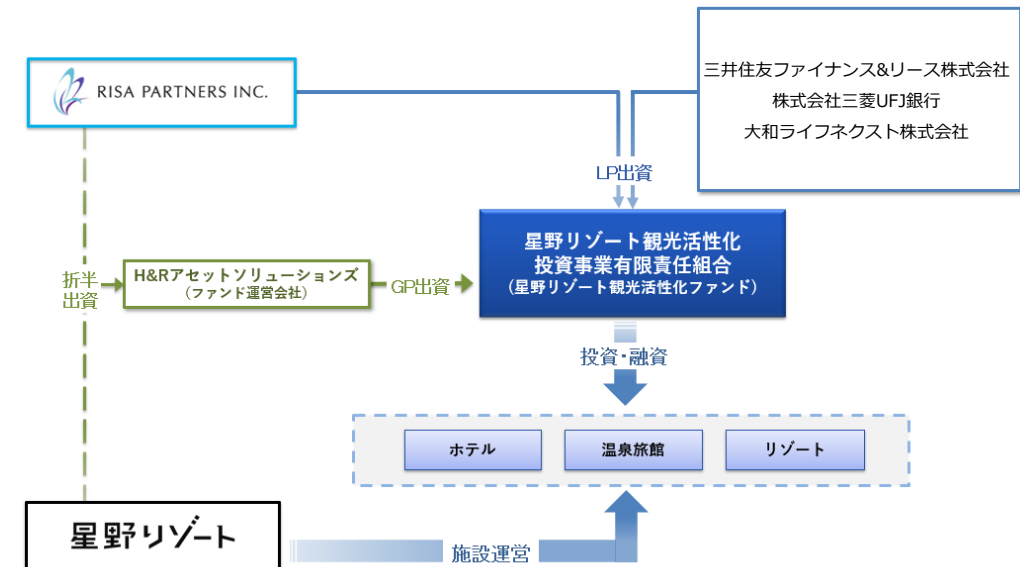
名称	星野リゾート観光活性化ファンド
ファンド総額	約50億円
ファンド運営会社	株式会社H&Rアセットソリューションズ
投資家	三井住友ファイナンス&リース株式会社 株式会社三菱UFJ銀行 大和ライフネクスト株式会社 株式会社リサ・パートナーズ
ファンド組成日	2020年10月30日
投融資対象	ホテル・旅館等の「宿泊施設（不動産）」

### 株式会社リサ・パートナーズの概要

日本生まれ日本育ちの投資銀行として、国内各地の180を超える地方銀行等とのネットワーク基盤を持っており、企業、債権及び不動産の3つのビジネス領域を対象に、投融資とアドバイザリーの2つの機能をワンストップで提供しています。

本店所在地	東京都港区港南二丁目15番3号
設立	1998年7月
資本金	1億円
役職員数	145名 (2020年4月1日現在：連結グループ役職員数)
代表者	代表取締役社長 成影 善生

(注) あくまで予定であり、今後、予告なく変更する場合がございます。



### 星野リゾートの5月29日付プレスリリースより抜粋

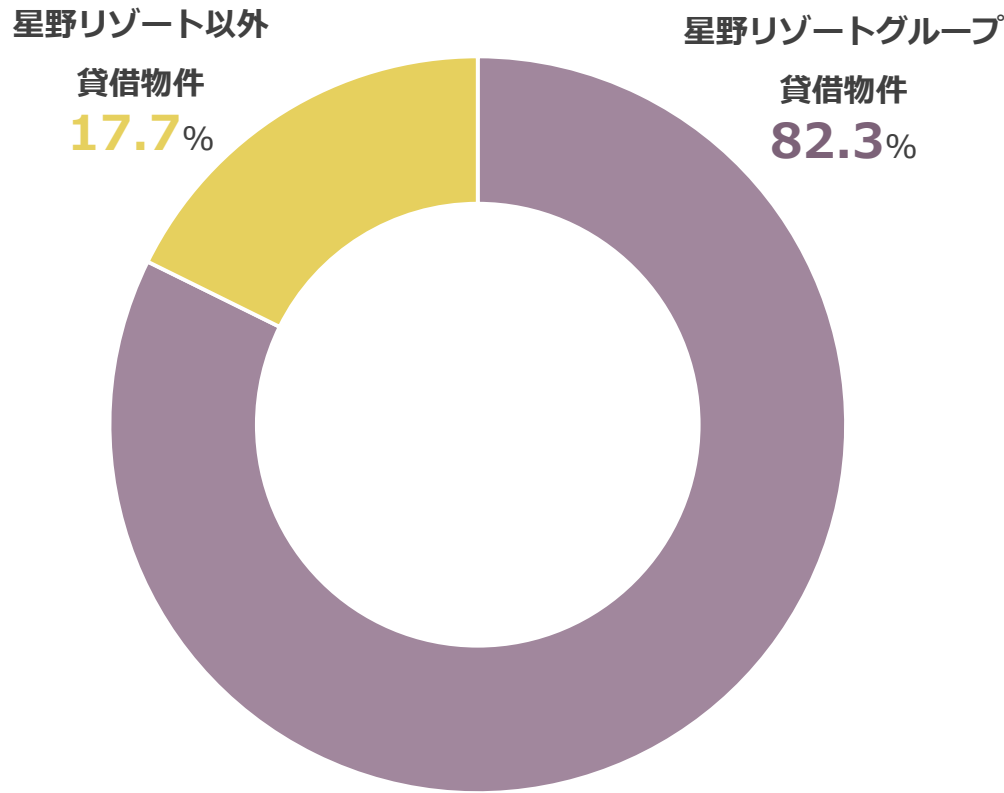
世界で蔓延する新型コロナウイルスは日本の観光・宿泊産業に甚大な損失をもたらしており、その影響は依然として続いています。インバウンドを含むホテル・旅館の宿泊需要が回復するには年単位の期間を要するものと思われます。

本ファンドは、宿泊施設の取得・保有を通じて、新型コロナウイルスによる需要喪失に直面するホテル・旅館の事業者に対し、事業承継、事業譲渡支援、またはオフバランスによる資金調達の手段を提供します。星野リゾートは、必要に応じて宿泊施設の運営又は経営改善支援を担います。

星野リゾートおよびリサは、本ファンドの効果的な活用を通じて、日本国内の優良なホテル・旅館の事業継続をサポートし、新型コロナウイルス収束後の観光・宿泊産業の早期回復に貢献することを目指します。

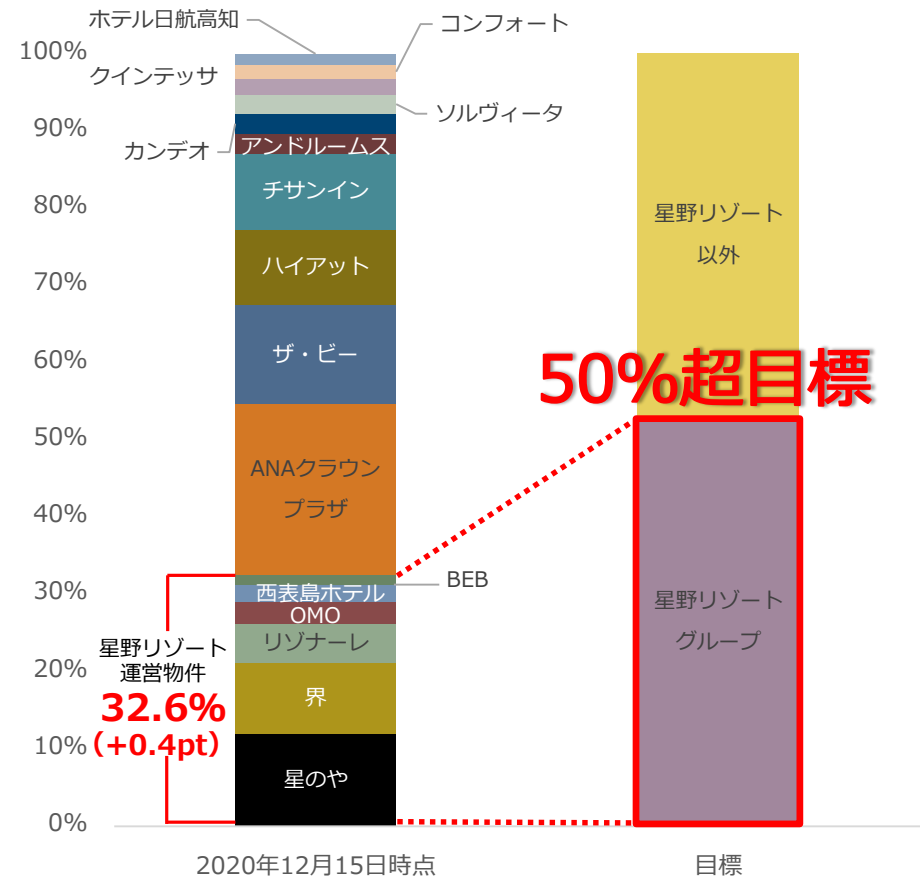
「界 遠州」を取得したことにより、星野リゾート運営物件の構成比率は、0.4pt 増加し、32.6%となりました。  
本投資法人は、長期的に安定したキャッシュ・フローが見込まれる、星野リゾート運営物件の構成比率を50%超にすることを目指します。

貸借人別分散 (取得価格ベース)



2020年12月15日時点

運営ブランド別分散 (取得価格ベース)

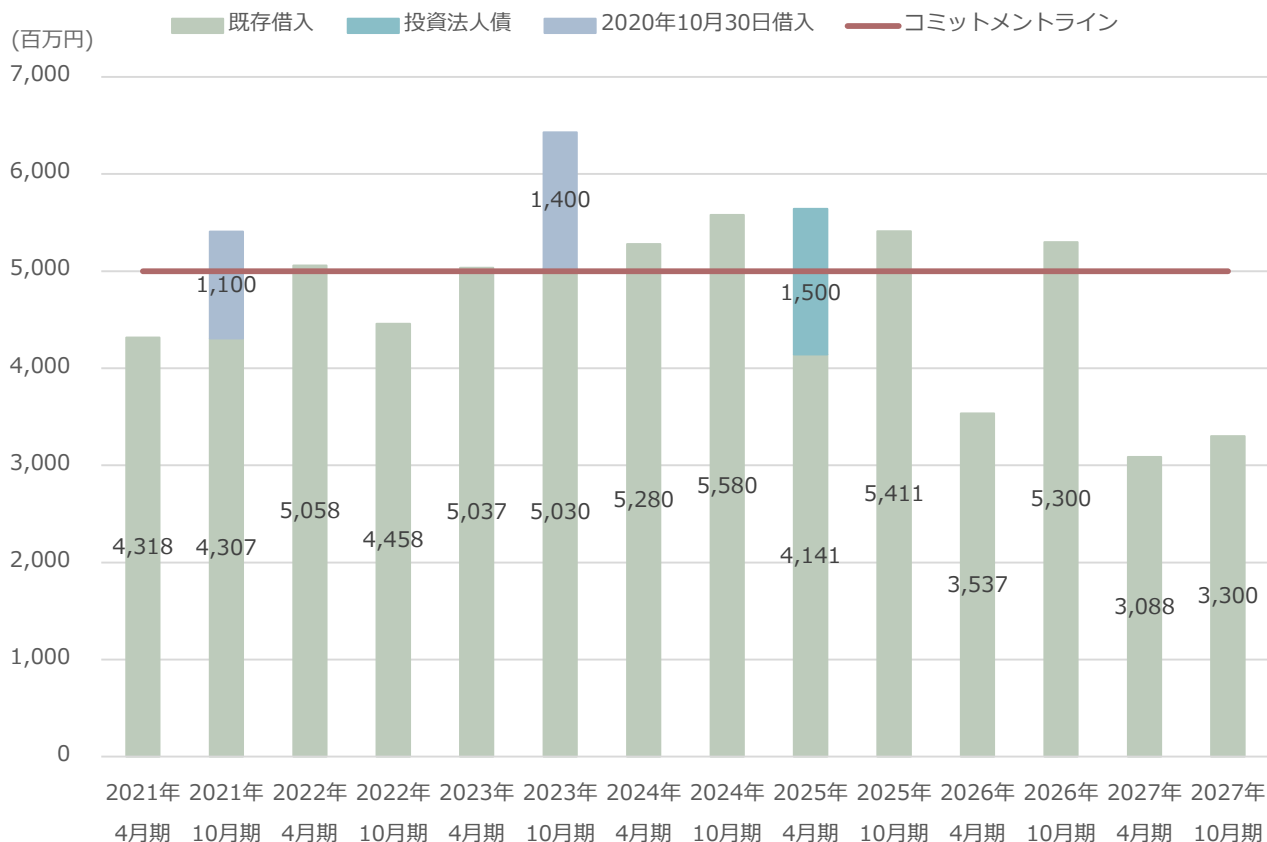


## 直近の資金調達状況と今後のリファイナンスリスクへの手当て

- 2020年10月30日のリファイナンスにおいては、足元のホテル特化型J-REITの難しい調達環境としては最長となる3.0年の調達を実現。<sup>(注)</sup>
- ホテル特化型J-REITで唯一のコミットメントラインを設定（50億円、2021年5月1日期限）
- 2020年11月末時点において76億円の現預金を有しており（分配金28億円控除後）今後のリファイナンスリスクに対するバックアップを確保。

## 最終返済期限の分散状況

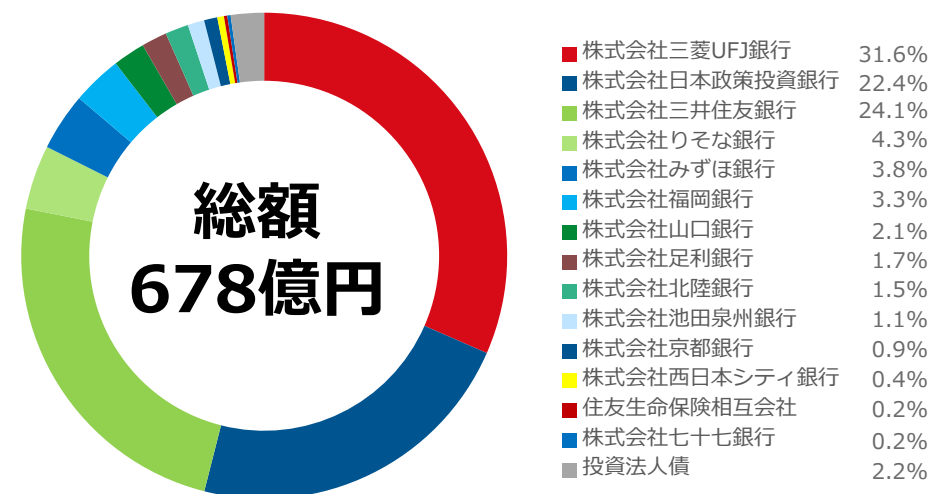
（2020年12月15日時点）



## レンダーフォーメーション及び格付の状況

（2020年12月15日時点）

メガバンクを中心とする安定したレンダーフォーメーションを維持。

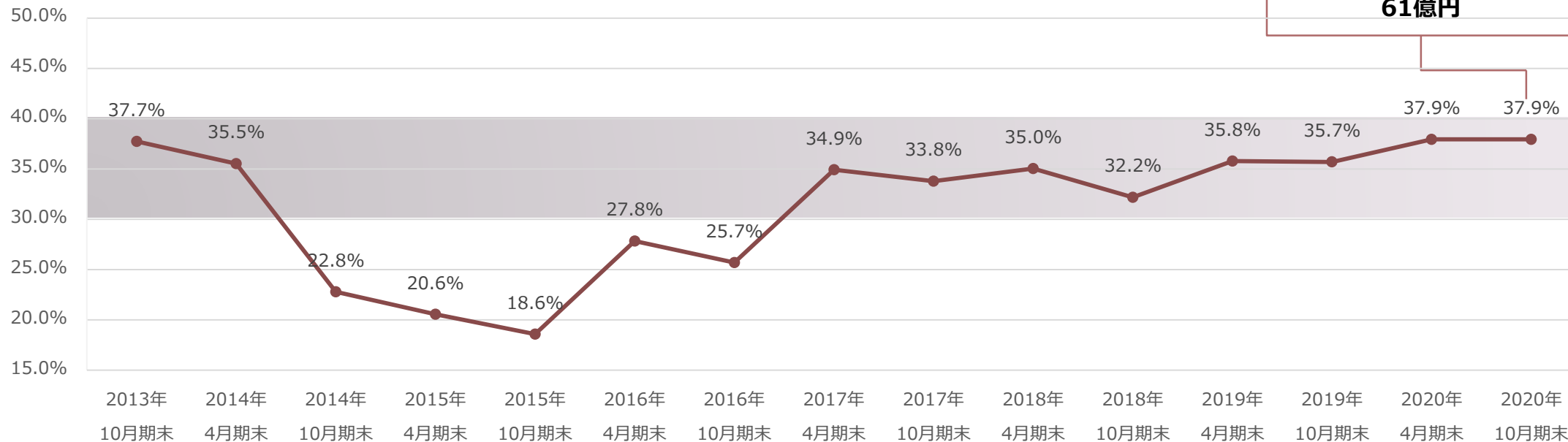


格付機関	株式会社日本格付研究所（JCR）
格付対象	長期発行体格付
格付	<b>A(安定的)</b>

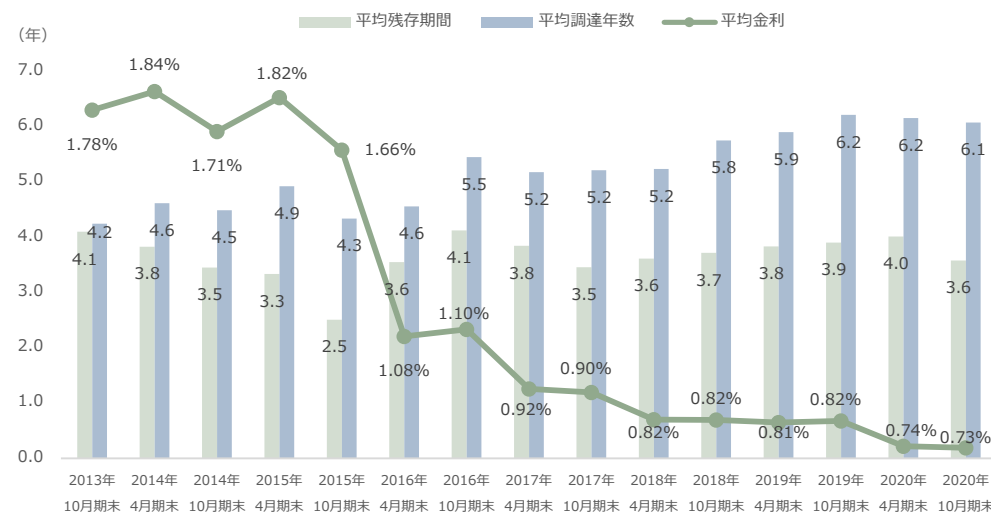
(注) ホテル特化型J-REITとは、ジャパン・ホテル・リート投資法人、いちごホテルリート投資法人、大江戸温泉リート投資法人、森トラスト・ホテルリート投資法人、及び本投資法人をいいます。

引き続き、財務の健全性と物件取得の機動性を両立させた財務運営を目指します。

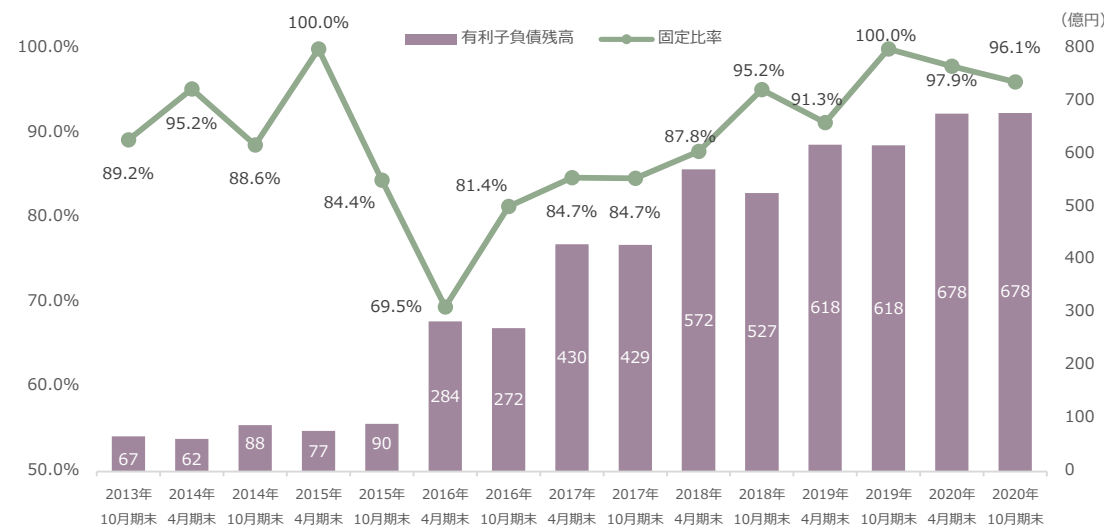
## LTVコントロール



## 平均金利と平均残存年数及び平均調達年数の推移 コスト低減と借入れ期間の維持を実現



## 借入金の固定金利比率の推移 固定金利比率を高い水準に維持



## ■ 2020年GRESBレーティングで<2スター>を取得

本年初参加となったGRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、GRESBレーティングで<2スター>を取得いたしました。また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取り組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得いたしました。



GRESBは、不動産会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則（PRI）を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。投資先の選定や投資先との対話にGRESBデータを活用する投資家メンバーは、現在100機関を超え、日本でも、年金積立金管理運用独立行政法人（GPIF）をはじめ、複数の機関がGRESB評価結果を利用しています。2020年に実施されたGRESBリアルエステイト評価には、世界で1,229の上場・非上場の不動産会社・ファンドが参加しました。GRESBの詳細については、GRESBのウェブサイトをご覧ください（<https://gresb.com/>）。

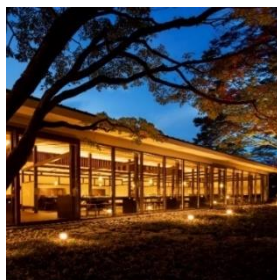
## ■ グリーンビルディング認証 4物件がBELS認証(省エネ格付)を取得済み



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。

### BELS認証獲得施設

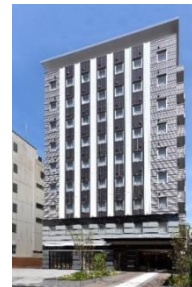
界 鬼怒川  
(★★★★★)



界 アルプス（フロント棟）  
(★★★★★)



クインテッサホテル大阪心斎橋  
(★★★★)



BEB5 軽井沢  
(★★)



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

2,000億円以上

- ・ グローバルインデックスへの組入れ
- ・ 流動性の向上
- ・ リスク分散

物件構成

オペレーターの星野リゾート比率50%超

- ・ 持続可能な競争力と収益安定性の確保
- ・ 観光市場の活性化
- ・ 地域と協働し持続可能な経済の仕組みを創る

内部成長

オペレーターとの協働による成長

- ・ 独自のソフトと両輪の魅力投資
- ・ リブランドのオポチュニティ
- ・ 優位なオペレーター選定

財務基盤

長期の安定性と取得機動性の両立

- ・ 長期固定化と金融コスト削減
- ・ LTVコントロールによる取得余力確保
- ・ 格付けの向上

ESG  
取り組み

長期的な投資主価値の向上に寄与

- ・ 災害レジリエンス、リゾート環境の取り組み
- ・ 顧客満足が社会貢献につながる仕組み
- ・ DPU連動の資産運用報酬の導入検討

# ～Appendix～ 2020年10月期（第15期）決算サマリー

- 第15期は、概ね2020年6月の業績予想通りの安定的な運用実績となり、1口当たり分配金(DPU)は対予想比+107円(+0.8%)で着地。
- 第16期・第17期は変動賃料の計算上、緊急事態宣言等のコロナ禍の影響を大きく受け、第15期より大幅な減配を見込む。ただし、星野リゾート運営物件の6月以降の運営実績のV字回復や、物件取得・運用報酬体系変更等の本投資法人の取り組みにより、第16期のDPUは6月業績予想時より+1,283円(+25.1%)を見込む。
- 今後11月～翌年1月の見込みは、星野リゾート運営物件はGo Toトラベルの効果もあり昨年を上回る好調な予約状況。外部運営物件は、いずれも昨年実績には届いていないものの、ロードサイド22物件<sup>(注1)</sup>は底堅いビジネス・レジャー需要、ACP4物件<sup>(注2)</sup>についてはGo Toトラベル需要の確実な取り込みを見せている。

## 実績トピック及び業績予想の前提<sup>(注3)</sup>

(注1) ロードサイド22物件とは、ソーレグループが運営するチサンイン22物件のバジェット型ホテル（エコノミーかつ宿泊に特化したホテル）をいいます。  
 (注2) ACP4物件またはANAクラウンプラザ4物件とは、「ANAクラウンプラザ広島」、「ANAクラウンプラザ福岡」、「ANAクラウンプラザ金沢」及び「ANAクラウンプラザ富山」をいいます。  
 (注3) 金額については単位未満を切り捨て、比率については単位未満を四捨五入して記載しています。

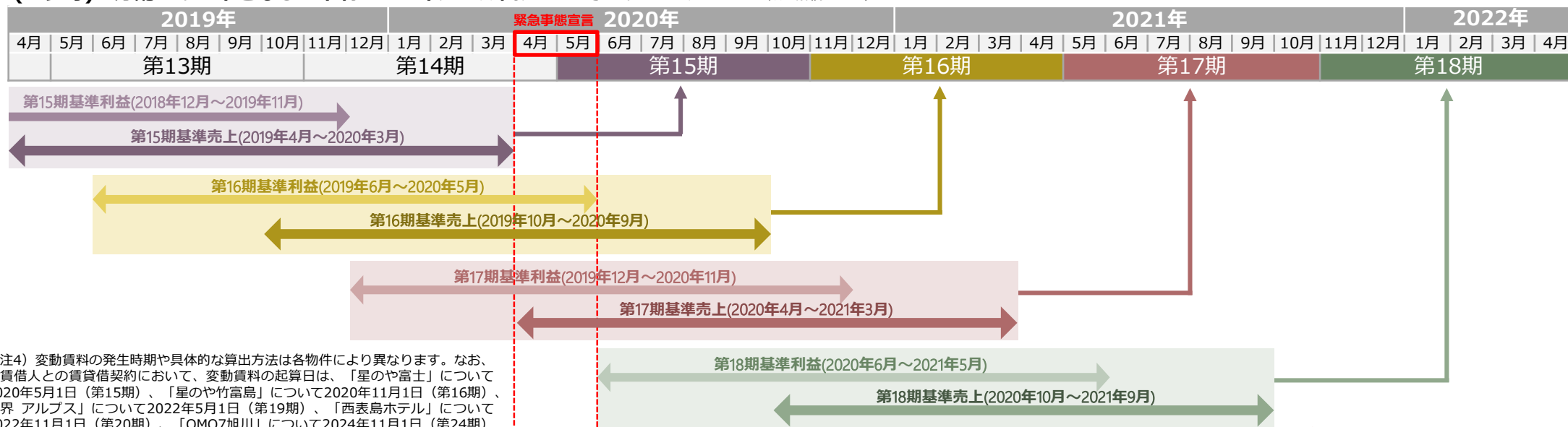
前々回予想  
(6/15決算発表)

前回予想  
(10/26修正)

第15期実績 (2020年10月期)	12,753円	—	<b>実績 12,860円</b> (対予想+107円,+0.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 売上連動物件が2020年3月までコロナ禍による減収の影響を受ける</li> <li>● 星野リゾート以外の一部賃借人の賃料減免</li> </ul>
第16期予想 (2021年4月期)	5,107円	6,340円	<b>予想 6,390円</b> (対6/15予想+1,283円,+25.1%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 売上連動物件は2020年9月まで、利益連動物件は2020年5月までのコロナ禍による減収の影響を反映</li> </ul>
第17期予想 (2021年10月期)	—	—	<b>予想 5,987円</b> (対16期▲403円, ▲6.3%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 売上連動物件は2021年3月まで、利益連動物件は2020年11月までのコロナ禍による減収の影響を反映</li> </ul>

## (ご参考) 分配金の基準となる基準利益・基準売上期間について

(注4)  
(クインテッサホテル大阪心齋橋を除く)

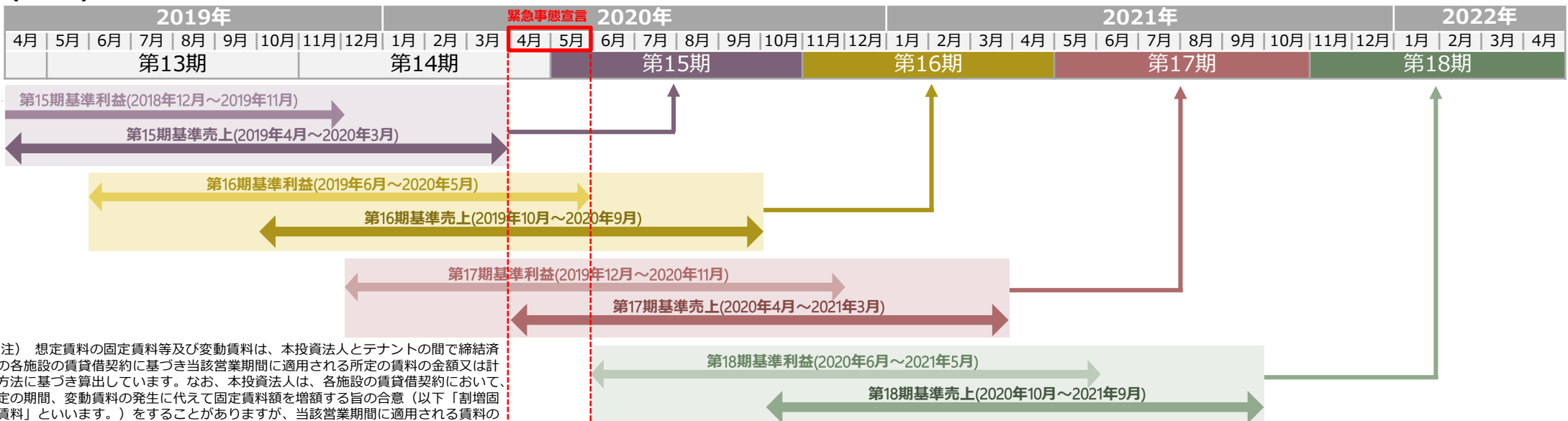


(注4) 変動賃料の発生時期や具体的な算出方法は各物件により異なります。なお、各賃借人との賃貸借契約において、変動賃料の起算日は、「星のや富士」について2020年5月1日（第15期）、「星のや竹富島」について2020年11月1日（第16期）、「界 アルプス」について2022年5月1日（第19期）、「西表島ホテル」について2022年11月1日（第20期）、「OMO7旭川」について2024年11月1日（第24期）とされているため、当該日以前は、ホテル、旅館及び付帯施設の売上高又は利益の金額にかかわらず、変動賃料は発生しません。

2020年10月期（第15期）の実績賃料と  
2021年4月期（第16期）・2021年10月期（第17期）の想定賃料

運営区分	ブランド	2020年10月期 (第15期) 実績賃料			2021年4月期 (第16期) 想定賃料 <small>(注)</small>			2021年10月期 (第17期) 想定賃料			(百万円)
		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	(うち売上連動の変動賃料)	
星野リゾート 運営	星のや	677	243	921	618	84	702	618	107	49	726
	リゾナーレ	374	201	575	374	119	493	374	131	31	505
	界	463	155	619	487	102	589	487	207	73	695
	その他	386	-	-	386	-	386	386	-	-	386
	<b>合計</b>	<b>1,902</b>	<b>599</b>	<b>2,502</b>	<b>1,867</b>	<b>305</b>	<b>2,172</b>	<b>1,867</b>	<b>445</b>	<b>154</b>	<b>2,313</b>
星野リゾート 以外運営	ANAクラウンプラザ4物件	840	620	1,460	840	35	875	840	-	-	840
	ハイアットリージェンシー大阪	-	245	245	-	-	-	-	-	-	-
	ロードサイド22物件	558	205	764	558	50	608	558	29	29	587
	ザ・ビー4物件	265	239	505	265	69	335	265	-	-	265
	その他	501	42	543	588	10	598	513	-	-	513
<b>合計</b>	<b>2,165</b>	<b>1,353</b>	<b>3,518</b>	<b>2,252</b>	<b>166</b>	<b>2,418</b>	<b>2,177</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>2,206</b>	
<b>総合計</b>	<b>4,067</b>	<b>1,953</b>	<b>6,021</b>	<b>4,119</b>	<b>471</b>	<b>4,591</b>	<b>4,044</b>	<b>474</b>	<b>183</b>	<b>4,519</b>	

(ご参考) 分配金の基準となる基準利益・基準売上期間について (クインテッサホテル大阪心斎橋を除く)

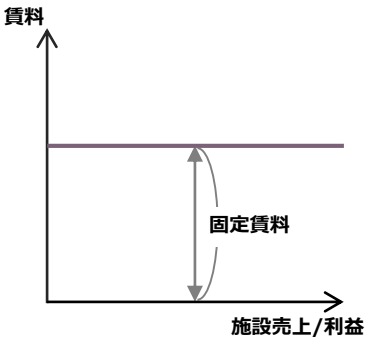
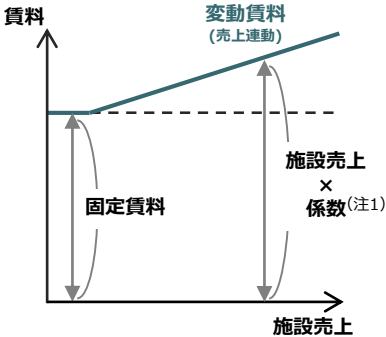
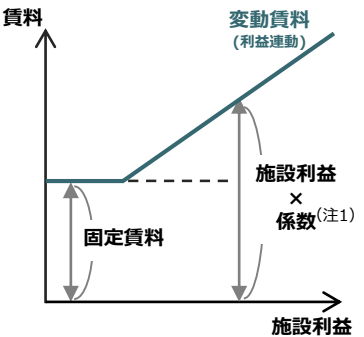
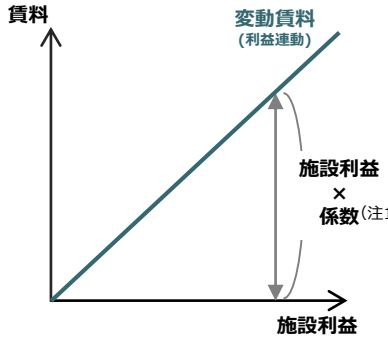


(注) 想定賃料の固定賃料等及び変動賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意（以下「割増固定賃料」といいます。）をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映して算出しています。

コロナ禍の影響

# ～Appendix～ 賃料形態

(2020年12月15日時点)

賃料形態		固定	固定+変動	固定+変動	変動
賃料算出基準		—	施設売上	施設利益	施設利益
施設数		9物件	31物件	21物件	1物件
取得価格	金額	94億円	354億円	1,018億円	160億円
	比率	5.8%	21.8%	62.6%	9.8%
施設名		カンデオ5物件、 グリーنز3物件、 ホテル日航高知旭ロイヤル	星のや軽井沢、 星のや京都、 リゾナーレハヶ岳、 界 松本、界 出雲、 界 伊東、界 箱根、 界 阿蘇、界 川治、 ロードサイド22物件	星のや富士、星のや竹富島 リゾナーレ熱海、界 鬼怒川、 界 加賀、界 アルプス、界 遠州 ANAクラウンプラザ4物件、 OMO7 旭川、西表島ホテル、 BEB5 軽井沢、ザ・ビー4物件、 ホテル・アンドルームス大阪本町、 ソルヴィータホテル那覇、 クインテッサホテル大阪心斎橋 <sup>(注2)</sup>	ハイアットリージェンシー大阪
賃料イメージ					

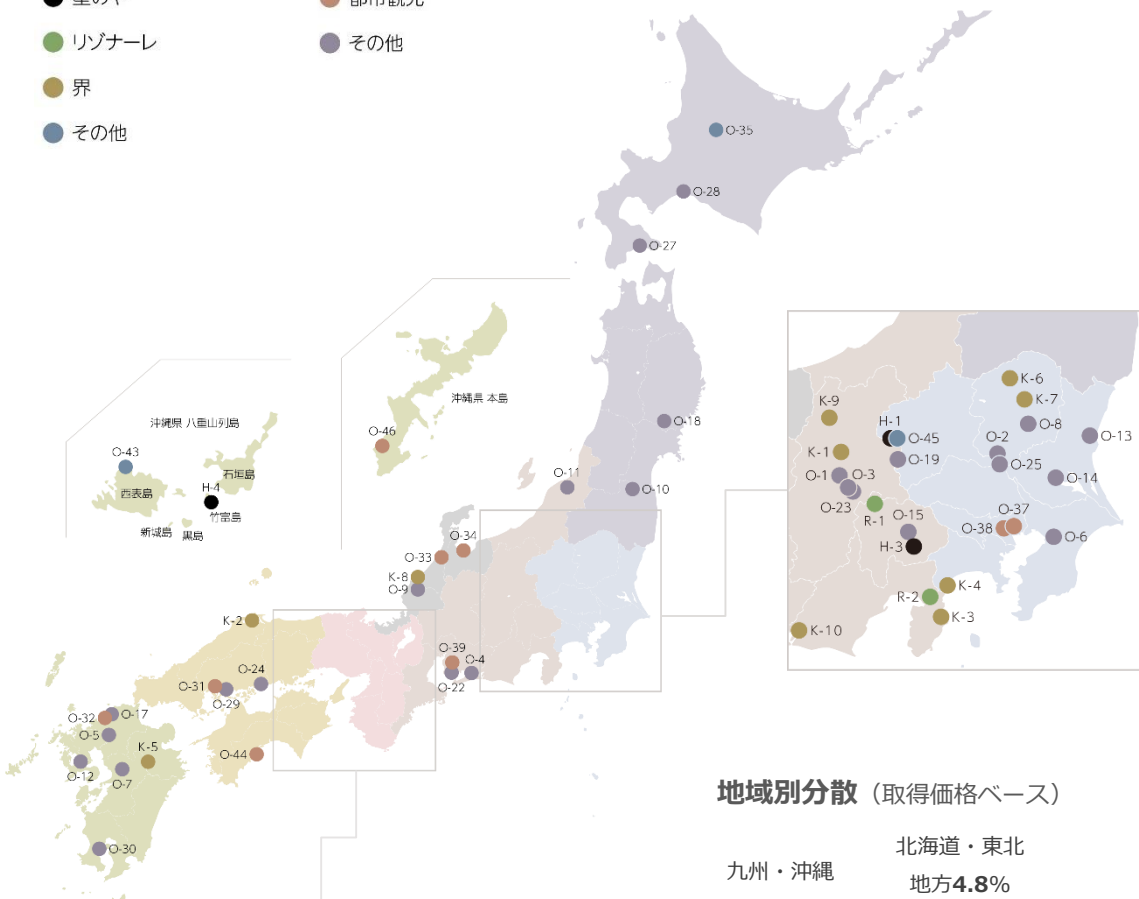
(注1) 係数は施設別の賃貸借契約により異なります。

(注2) 「クインテッサホテル大阪心斎橋」について締結された賃貸借契約について、2021年5月1日以降の賃料は、固定賃料及び変動賃料により構成されるように変更することが合意されています。本表においては、賃料形態を「固定+変動（賃料算出基準：施設利益）」として各数値を算出しています。

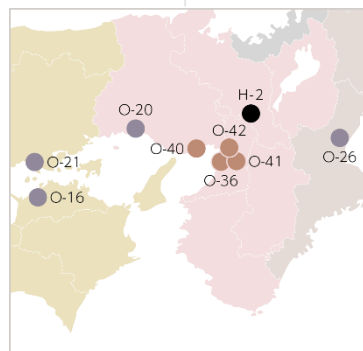
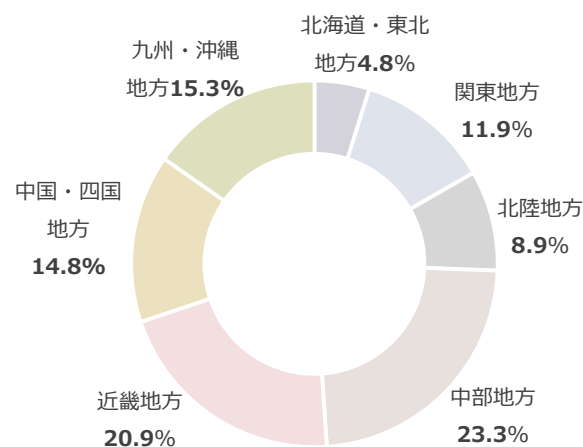
# ～Appendix～ ポートフォリオの状況（2020年12月15日現在）

星野リゾートグループ運営物件 星野リゾートグループ以外運営物件

- 星のや
- リゾナーレ
- 界
- その他
- 都市観光
- その他



地域別分散（取得価格ベース）



分類	物件番号	物件名称
<b>&lt;星野リゾート運営物件&gt;</b>		
星のや	H-1	星のや軽井沢
	H-2	星のや京都
	H-3	星のや富士
	H-4	星のや竹富島
リゾナーレ	R-1	リゾナーレハッペ岳
	R-2	リゾナーレ熱海
界	K-1	界 松本
	K-2	界 出雲
	K-3	界 伊東
	K-4	界 箱根
	K-5	界 阿蘇
	K-6	界 川治
	K-7	界 鬼怒川
	K-8	界 加賀
	K-9	界 アルプス
	K-10	界 遠州
その他	O-35	OMO7 旭川
	O-43	西表島ホテル
	O-45	BEB5 軽井沢
<b>&lt;星野リゾート以外運営物件&gt;</b>		
都市観光	O-31	ANAクラウンプラザホテル広島
	O-32	ANAクラウンプラザホテル福岡
	O-33	ANAクラウンプラザホテル金沢
	O-34	ANAクラウンプラザホテル富山
	O-36	ハイアットリージェンシー大阪
	O-37	ザ・ビー 赤坂
	O-38	ザ・ビー 三軒茶屋
	O-39	ザ・ビー 名古屋
	O-40	ザ・ビー 神戸
	O-41	クインテッサホテル大阪心齋橋
	O-42	ホテル・アンドルームス大阪本町
	O-44	ホテル日航高知旭ロイヤル
	O-46	ソルヴィータホテル那覇

分類	物件番号	物件名称
その他	O-1	チサンイン 塩尻北インター
	O-2	チサンイン 佐野藤岡インター
	O-3	チサンイン 諏訪インター
	O-4	チサンイン 豊川インター
	O-5	チサンイン 鳥栖
	O-6	チサンイン 千葉浜野R16
	O-7	チサンイン 熊本御幸幸田
	O-8	チサンイン 宇都宮鹿沼
	O-9	チサンイン 福井
	O-10	チサンイン 福島西インター
	O-11	チサンイン 新潟中央インター
	O-12	チサンイン 大村長崎空港
	O-13	チサンイン ひたちなか
	O-14	チサンイン 土浦阿見
	O-15	チサンイン 甲府石和
	O-16	チサンイン 丸亀普通寺
	O-17	チサンイン 宗像
	O-18	チサンイン 岩手一関インター
	O-19	チサンイン 軽井沢
	O-20	チサンイン 姫路夢前橋
	O-21	チサンイン 倉敷水島
	O-22	カンデオホテルズ半田
	O-23	カンデオホテルズ茅野
	O-24	カンデオホテルズ福山
	O-25	カンデオホテルズ佐野
	O-26	カンデオホテルズ亀山
	O-27	コンフォートホテル函館
	O-28	コンフォートホテル苫小牧
	O-29	コンフォートホテル呉
	O-30	チサンイン 鹿児島谷山

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。

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

## 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 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