

# Hoshino

星野リゾート  
REIT

## 決算説明資料

2026年4月期 | 第26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  
2026年06月15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



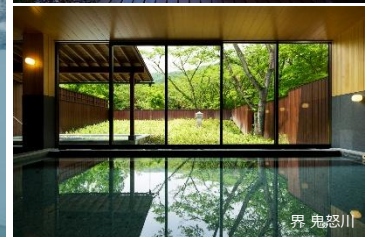
私たちは、観光産業を少子高齢化時代における  
我が国の経済活性化の切り札として考えています。  
私たちは、投資主が投資口の保有を通じてニッポンの  
観光産業の成長の果実を享受できる仕組みを作ることで、  
真の観光立国リードとなることを目指しています。



リゾナーレ熱海



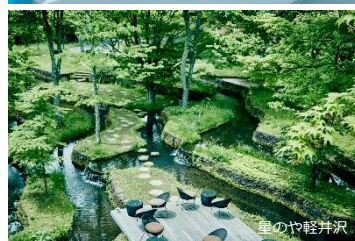
界 加賀



界 鬼怒川



界 箱根



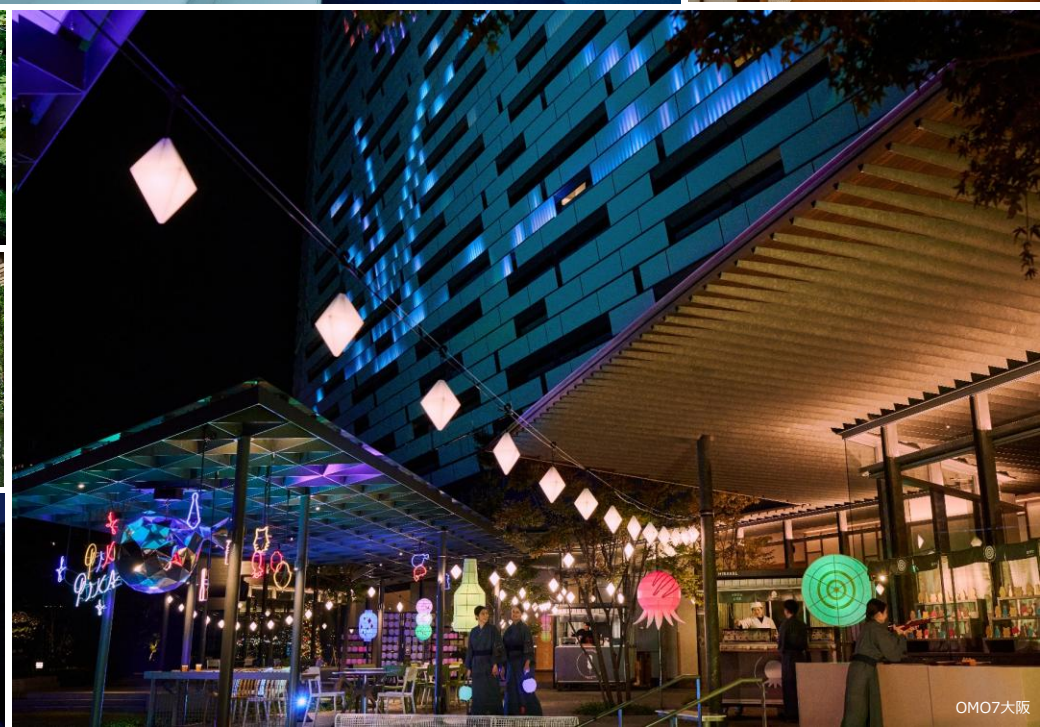
魚のや軽井沢



OMO7高知



リゾナーレハケ岳



OMO7大阪

Chapter 1.

決算概要

05

Chapter 2.

運用ハイライト

10

Chapter 3.

今後の運用戦略

22

Chapter 4.

サステナビリティの取り組み

29

Chapter 5.

Appendix① スポンサー 星野リゾートについて

34

Chapter 6.

Appendix② 本投資法人及びポートフォリオについて

38

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                                 |
| 「リゾナーレ2物件」      | リゾナーレハヶ岳、リゾナーレ熱海                                                |
| 「界11物件」         | 界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 鬼怒川、界 加賀、界 アルプス、界 遠州、界 長門、界 霧島、界 別府       |
| 「界12物件」         | 界 松本、界 玉造、界 伊東、界 箱根、界 鬼怒川、界 加賀、界 アルプス、界 遠州、界 長門、界 霧島、界 別府、界 ポロト |
| 「OMO2物件」        | OMO7高知、OMO7大阪                                                   |
| 「ロードサイド22物件」    | 株式会社グリーンズ（以下、「グリーンズ」という。）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            |
| 「ロードサイド23物件」    | ロードサイド22物件、コンフォートイン新潟亀田                                         |
| 「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          |
| 「コンフォートホテル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                             |

- ・

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、賃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。
- ・

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



星のや京都

決算概要

# 2026年4月期（第26期）決算サマリー

|                       | 第25期実績   | 第26期予想<br>(2025/12/16決算発表)<br>(A) | 第26期実績<br>(B) | 対予想<br>(B)-(A) |
|-----------------------|----------|-----------------------------------|---------------|----------------|
| <b>運用状況<br/>(百万円)</b> |          |                                   |               |                |
| 営業収益                  | 8,696    | 9,162                             | 9,344         | +181           |
| 営業費用                  | 4,370    | 4,491                             | 4,488         | ▲3             |
| 営業利益                  | 4,325    | 4,671                             | 4,855         | +184           |
| 経常利益                  | 3,556    | 3,804                             | 3,998         | +194           |
| 当期純利益                 | 3,555    | 3,803                             | 3,997         | +194           |
| <b>1口当たり分配金</b>       | 6,077円   | 6,500円                            | 6,832円        | +332円          |
| <b>その他</b>            |          |                                   |               |                |
| 賃貸NOI（百万円）            | 7,159    | 7,703                             | 7,852         | +148           |
| 賃貸NOI利回り              | 6.3%     | 6.6%                              | 6.7%          | +0.1pt         |
| LTV                   | 39.5%    | 40.9%                             | 40.8%         | ▲0.10pt        |
| 1口当たりNAV              | 305,074円 | -                                 | 307,350円      | -              |

## 営業収益の主な内訳

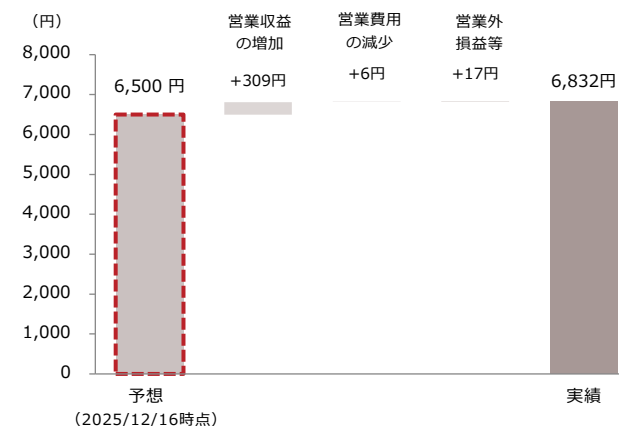
|         |                 |
|---------|-----------------|
| ■ 固定賃料  | 5,423百万円（58.0%） |
| ■ 変動賃料  | 3,914百万円（41.9%） |
| ■ その他収入 | 6百万円（0.1%）      |

## 営業費用の前回予想比較

|                 |        |
|-----------------|--------|
| ■ 賃貸事業費用（修繕費）   | 51百万円  |
| ■ 賃貸事業費用（修繕費以外） | ▲31百万円 |
| ■ その他費用増減       | ▲23百万円 |

## 分配金の増減内訳

|            |               |
|------------|---------------|
| ■ 1口当たり分配金 | 6,832円        |
| ■ 対予想      | +332円（+5.10%） |

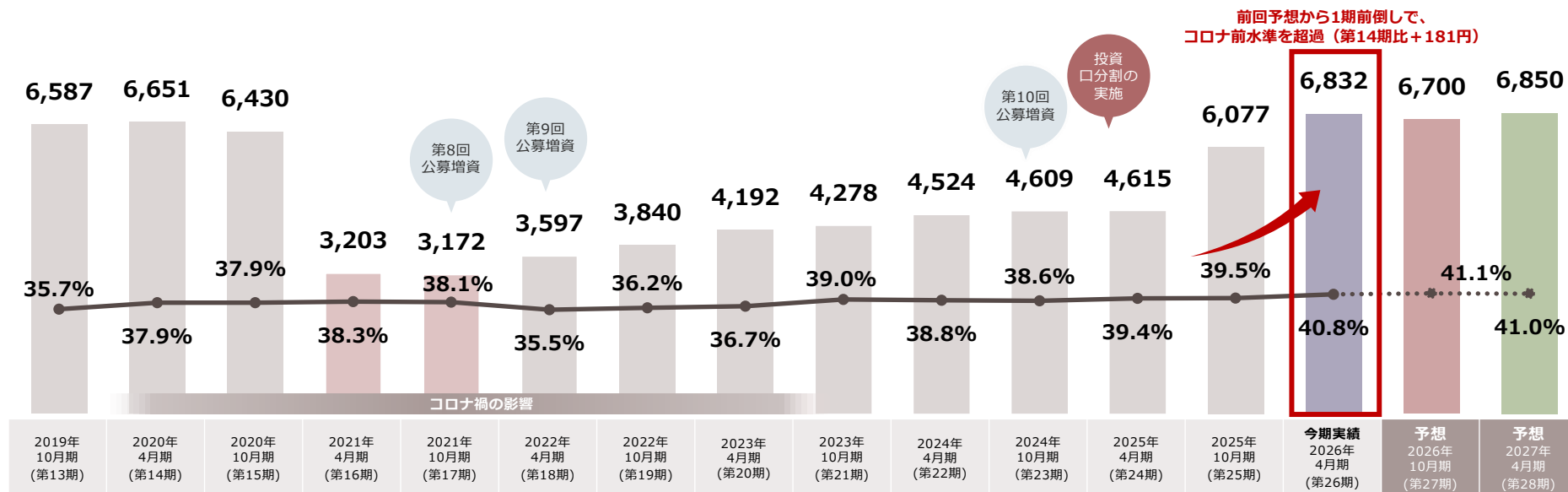


# 1口当たり分配金の実績、予想及びLTVの推移

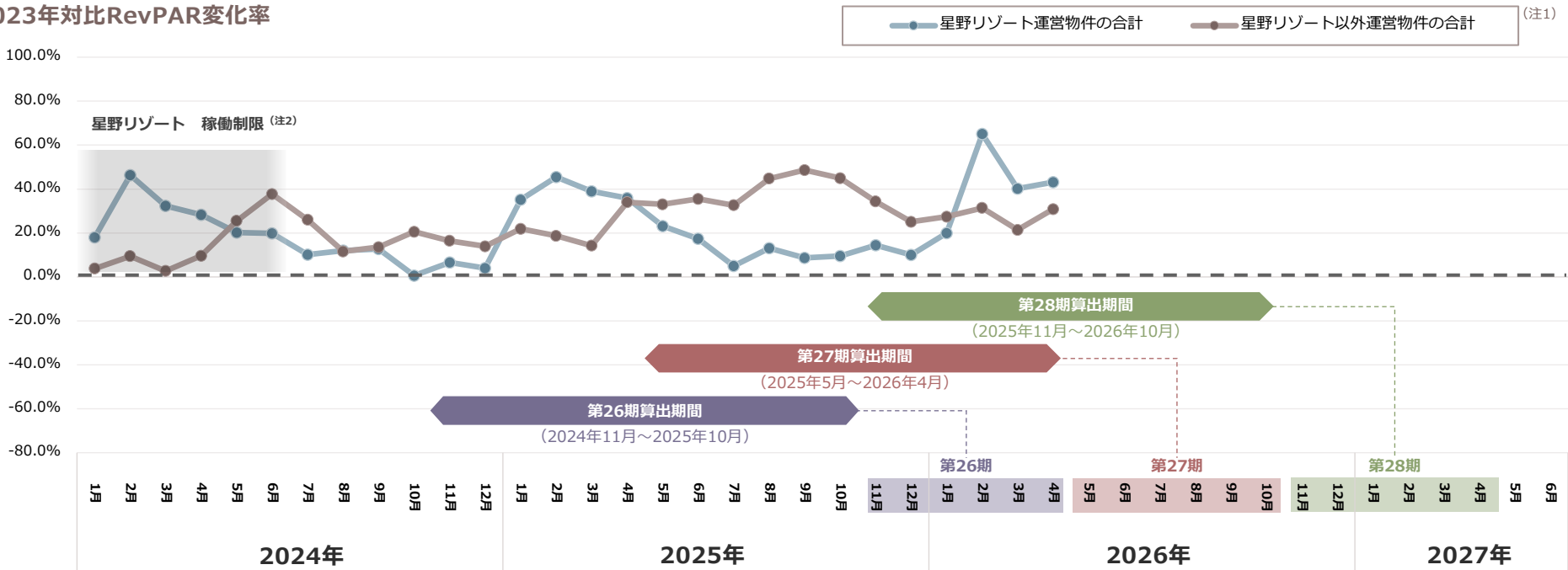
## 分配金の実績及び予想

|                    | 前回短信予想<br>(2025/12/16発表) | 今回発表<br>(2026/6/15発表)                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2026年4月期<br>(26期)  | 6,500円                   | <b>実績 6,832円</b><br>(対前回予想+332円)      | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主な変動賃料算出期間：2024.11～2025.10</li> <li>■ 業績予想対比で、リアルタイム運動物件（特に、ロードサイド23物件、及びthe b 5物件）の運営好調により収益増（対業績予想+323円）</li> <li>■ 2025年11月4日付で取得した「アクアイグニス/湯の山素粋居」の取得効果が寄与</li> <li>■ 第5回無担保投資法人債を7年13億円で発行</li> </ul>                                                         |
| 2026年10月期<br>(27期) | 6,660円                   | <b>予想 6,700円</b><br>(対前回予想+40円)       | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主な変動賃料算出期間：2025.5～2026.4</li> <li>■ コンフォートホテル3物件の新たなML契約締結により、賃料増額（+205円）</li> <li>■ 2026年6月(0.75%→1.00%)、12月(1.00%→1.25%)の利上げを織り込む（対前回予想▲46円）</li> <li>■ 固定資産除却・修繕費の増加（対前回予想▲105円）</li> </ul>                                                                     |
| 2027年4月期<br>(28期)  | -                        | <b>予想 6,850円</b><br>(対27期+150円、+2.2%) | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 主な変動賃料算出期間：2025.11～2026.10</li> <li>■ コロナ禍前分配金を、従前の想定より1期前倒して達成</li> <li>■ 「ソルヴィータホテル那覇」の譲渡（2026年11月4日譲渡予定）</li> <li>■ 一方、万博需要の剥落や中国の渡航自粛要請影響により大阪の宿泊需要が減少し、「OMO7大阪」や「グランドプリンスホテル大阪ベイ」が影響を受ける</li> <li>■ 2027年6月(1.25%→1.50%)、12月(1.50%→1.75%)の利上げを織り込む</li> </ul> |

## 1口当たり分配金（円）及びLTV（％）の推移 ※投資口分割を考慮して記載しています



2023年対比RevPAR変化率

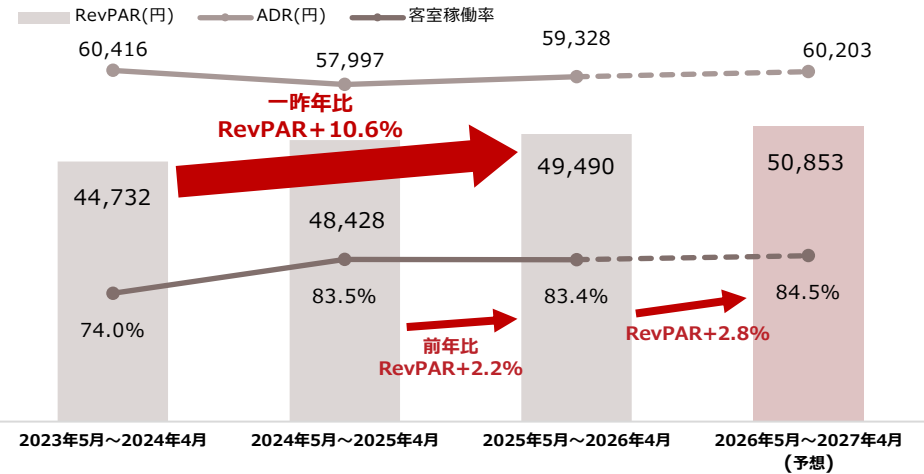


賃料の前提 (注3) (単位:百万円)

| 資料の前提         |                |                 | ブランド     |       |       |       |       |       |       |       |       |
|---------------|----------------|-----------------|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| (注3)          |                |                 | (単位:百万円) |       |       |       |       |       |       |       |       |
| 運営区分          |                |                 | 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             | 1,030    | 353   | 1,383 | 1,030 | 375   | 1,406 | 1,030 | 376   | 1,406 |
|               |                | リゾナーレ           | 374      | 280   | 654   | 374   | 295   | 669   | 374   | 309   | 683   |
|               |                | 界               | 589      | 517   | 1,107 | 598   | 501   | 1,100 | 579   | 619   | 1,199 |
|               |                | OMO             | 1,093    | -     | 1,093 | 468   | 474   | 943   | 468   | 352   | 820   |
|               |                | その他             | 125      | 56    | 181   | 125   | 55    | 181   | 125   | 52    | 178   |
| 小 計           |                | 3,213           | 1,207    | 4,420 | 2,596 | 1,703 | 4,300 | 2,578 | 1,710 | 4,288 |       |
| 星野リゾート以外運営    |                | ANAクラウンプラザ3物件   | 696      | 230   | 926   | 696   | 235   | 931   | 696   | 232   | 928   |
|               |                | ロードサイド23物件      | 285      | 493   | 779   | 285   | 560   | 846   | 285   | 491   | 777   |
|               |                | the b 5物件       | 312      | 640   | 953   | 312   | 588   | 901   | 325   | 628   | 953   |
|               |                | その他             | 796      | 1,173 | 1,970 | 793   | 1,348 | 2,142 | 786   | 878   | 1,664 |
| 小 計           |                | 2,091           | 2,538    | 4,629 | 2,087 | 2,733 | 4,821 | 2,093 | 2,230 | 4,323 |       |
| 合 計           |                | 5,304           | 3,745    | 9,050 | 4,684 | 4,437 | 9,121 | 4,672 | 3,940 | 8,612 |       |
| 新規取得物件        | 2025年11月4日取得   | アクアイグニス/湯の山 素粋居 | 47       | 141   | 188   | 150   | 32    | 182   | 88    | 81    | 170   |
| 譲渡物件          | 2026年11月4日譲渡予定 | ソルヴィータホテル那覇     | 64       | 26    | 91    | 64    | 40    | 104   | 1     | -     | 2     |
| 物件入替え後 71物件合計 |                |                 | 5,416    | 3,914 | 9,330 | 4,898 | 4,510 | 9,409 | 4,762 | 4,023 | 8,785 |

ブランド別運営実績サマリー（直近3年間の推移及び予想）

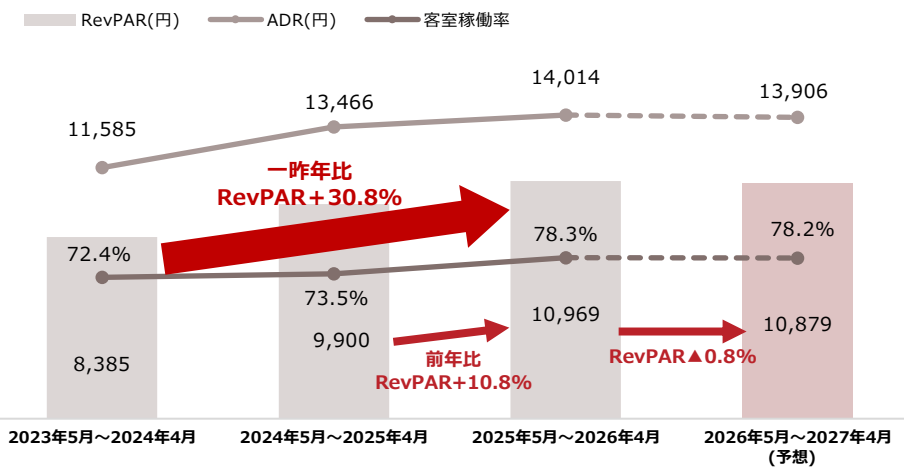
星野リゾート運営物件の合計（注1）



|              |            | 2023/5<br>～<br>2024/4<br>(①) | 2024/5<br>～<br>2025/4<br>(②) | 2025/5<br>～<br>2026/4<br>(③) | 一昨年比<br>(③-①) | 前年比<br>(③-②) |
|--------------|------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|--------------|
| 星のや<br>5物件   | 客室稼働率      | 68.2%                        | 84.0%                        | 83.9%                        | +15.7pt       | -0.1pt       |
|              | ADR (円)    | 87,748                       | 82,948                       | 84,174                       | -3,574        | +1,226       |
|              | RevPAR (円) | 59,850                       | 69,704                       | 70,635                       | +10,785       | +931         |
| リゾナーレ<br>2物件 | 客室稼働率      | 78.8%                        | 78.7%                        | 76.5%                        | -2.3pt        | -2.2pt       |
|              | ADR (円)    | 69,760                       | 67,445                       | 67,605                       | -2,155        | +160         |
|              | RevPAR (円) | 54,947                       | 53,068                       | 51,700                       | -3,247        | -1,368       |
| 界<br>11物件    | 客室稼働率      | 78.4%                        | 89.0%                        | 87.0%                        | +8.6pt        | -2.0pt       |
|              | ADR (円)    | 46,172                       | 45,508                       | 47,996                       | +1,824        | +2,488       |
|              | RevPAR (円) | 36,176                       | 40,524                       | 41,738                       | +5,562        | +1,214       |
| OMO7高知       | 客室稼働率      | 58.0%                        | 73.1%                        | 84.5%                        | +26.5pt       | +11.4pt      |
|              | ADR (円)    | 12,915                       | 24,562                       | 27,877                       | +14,962       | +3,315       |
|              | RevPAR (円) | 7,489                        | 17,951                       | 23,556                       | +16,067       | +5,605       |

改装期間を含む

主要な星野リゾート以外運営物件の合計（注1）



|                                 |            | 2023/5<br>～<br>2024/4<br>(①) | 2024/5<br>～<br>2025/4<br>(②) | 2025/5<br>～<br>2026/4<br>(③) | 一昨年比<br>(③-①) | 前年比<br>(③-②) |
|---------------------------------|------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------|--------------|
| ANA<br>クラウンプラザ<br>3物件           | 客室稼働率      | 71.8%                        | 73.1%                        | 75.3%                        | +3.5pt        | +2.2pt       |
|                                 | ADR (円)    | 13,729                       | 14,232                       | 14,679                       | +950          | +447         |
|                                 | RevPAR (円) | 9,855                        | 10,402                       | 11,057                       | +1,202        | +655         |
| グランド<br>プリンスホテル<br>大阪ベイ<br>(注2) | 客室稼働率      | 46.3%                        | 47.8%                        | 71.5%                        | +25.2pt       | +23.7pt      |
|                                 | ADR (円)    | 19,488                       | 20,675                       | 24,191                       | +4,703        | +3,516       |
|                                 | RevPAR (円) | 9,018                        | 9,882                        | 17,301                       | +8,283        | +7,419       |
|                                 |            | 改装期間を含む                      |                              |                              |               |              |
| ロードサイド<br>22物件                  | 客室稼働率      | 75.7%                        | 75.7%                        | 79.0%                        | +3.3pt        | +3.3pt       |
|                                 | ADR (円)    | 6,371                        | 7,459                        | 7,718                        | +1,347        | +259         |
|                                 | RevPAR (円) | 4,822                        | 5,645                        | 6,095                        | +1,273        | +450         |
|                                 |            | リブランド期間を含む                   |                              |                              |               |              |
| the b<br>4物件                    | 客室稼働率      | 79.3%                        | 83.1%                        | 83.3%                        | +4.0pt        | +0.2pt       |
|                                 | ADR (円)    | 10,463                       | 11,590                       | 12,613                       | +2,150        | +1,023       |
|                                 | RevPAR (円) | 8,299                        | 9,627                        | 10,506                       | +2,207        | +879         |
| グランド<br>ハイアット<br>福岡             | 客室稼働率      | 75.5%                        | 80.6%                        | 80.9%                        | +5.4pt        | +0.3pt       |
|                                 | ADR (円)    | 33,494                       | 35,915                       | 39,133                       | +5,639        | +3,218       |
|                                 | RevPAR (円) | 25,273                       | 28,954                       | 31,664                       | +6,391        | +2,710       |



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>

CHAPTER

# 2



BEB5 軽井沢

運用ハイライト

# 環境変化を見据えた運用戦略の全体像

- 環境認識・市場期待を踏まえ、本投資法人は、星野リゾートの運営力と資産運用会社のアセットマネジメント力を最大限活用しながら、保有資産の収益向上及び将来の外部成長に向けた取組みを、短期・中長期の両面から推進してまいります。

## 【外部環境認識】

- J-REIT市場：株式市場対比で投資口価格および指数が低迷。金利上昇懸念等を背景に資金流入が限定的な状況が継続
- 金利：10年国債金利の上昇に加え、2026～2027年の追加利上げ観測がある
- コスト：中東情勢の悪化に伴うエネルギー・資源価格の高騰、航空燃油サーチャージの上昇、人件費上昇等が収益を圧迫
- インバウンド：足元では中国の訪日自粛要請等の影響下においても他国の増加で前年並みを維持し底堅く推移。インバウンド需要は外交問題や地政学リスク等で短期的な変動はあるものの、政府による観光立国や地方分散化の推進などで、中長期的な成長余地は引き続き大きいと認識
- AI・テクノロジー：AI活用の進展により、予約体験の高度化、需要予測の精緻化、省人化による運営効率化の余地が拡大

## 【本投資法人への市場期待】

- NAV倍率1倍水準への投資口価格の回復
- インフレ・金利上昇を上回る持続的な分配金成長。それを示す足元の実績。
- 星野リゾートの高い運営力・ブランド力を活かした収益成長の実現と、業務最適化によるコスト正常化。インバウンド需要の取り込み。
- 課題物件の収益改善・安定化。高利回り・成長性の高い物件への入替。
- 金利上昇の影響を緩和する柔軟性のある財務戦略

## 【本投資法人の内部環境認識】

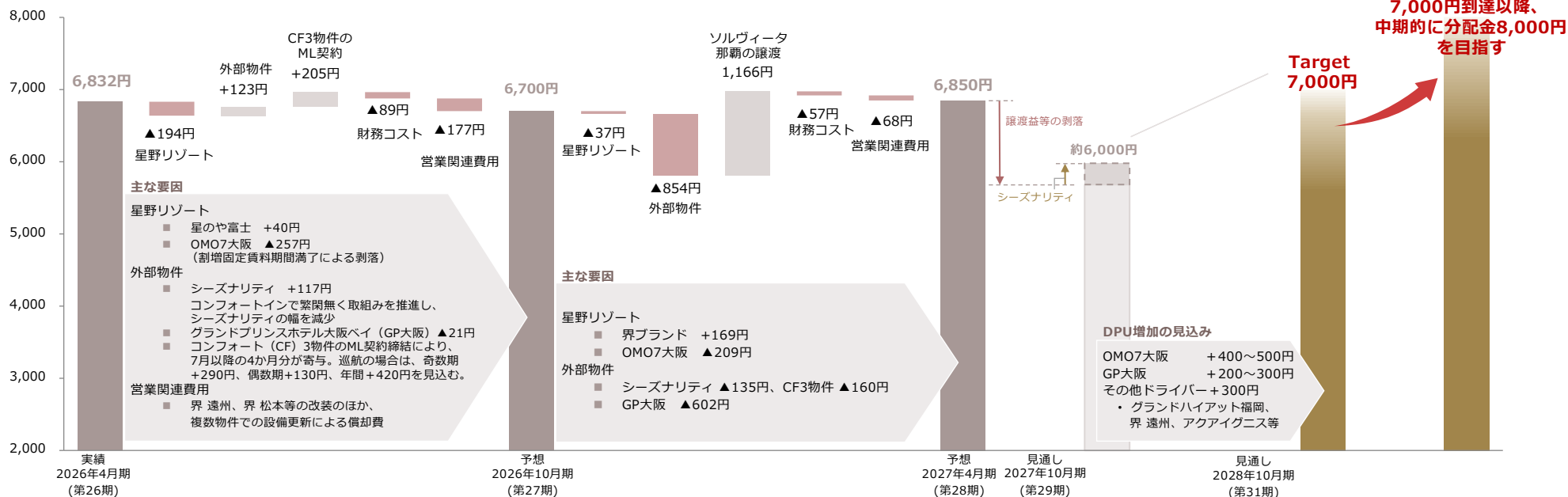
- DPU成長の実現性を示す具体的な道筋・実績の不足により、投資口価格に成長期待が十分に織り込まれていない状況
- 外部成長を進めるには、「DPU8,000円・NAV1倍」の実現が必要
- 約100億円の取得余力（LTV上限43%目安）を活用した高利回り・成長性の高い物件への投資機会の検討
- アセットマネジメント施策による課題物件の収益改善、物件売却・入替の検討
- 中長期的な投資主価値向上に資する「ソルヴィータホテル那覇」譲渡資金の活用方法の検討

- 本投資法人の運用戦略の概要

|              | 短期（～3年以内）                                                                                                                                                                                      | 中長期（3年以降）                                                           |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 全体方針         | DPU及び投資口価格の早期回復を目指す                                                                                                                                                                            | 星野リゾートの運営力を活かした内部成長と、外部成長の両輪による持続的な分配金成長を実現する                       |
| 星野リゾート運営物件   | 収益改善に向けた課題物件への集中対応（詳細はP14）<br>労働力を最適化するプロジェクト実施（詳細はP12）<br>マーケティングから滞在までインバウンド獲得強化の取組みを推進（詳細はP17）<br>予約体験向上システム“FleBOL”の開発・全施設への展開、競争力強化に向けた更なる機能開発（詳細はP17）<br>魅力創出力を活かした収益成長型CAPEXの推進（詳細はP15） |                                                                     |
| 星野リゾート以外運営物件 | 市場ニーズを捉えた投資回収期間が短いCAPEXの推進（詳細はP13）<br>賃貸借契約・ストラクチャー変更等による賃料成長機会の創出（コンフォート3物件にて実施。詳細はP13）                                                                                                       |                                                                     |
| 財務           | LTV上限42%～43%を目安に運用                                                                                                                                                                             | P/NAV1倍以上でのPO実施による外部成長<br>多様な調達手法を駆使した財務運営により、金利コスト上昇の抑制を図る（詳細はP20） |

# 分配金の成長に向けての取組み

## 1口当たり分配金（円）の成長目標



## DPU7,000円のTarget時期を1年後ろ倒しとその対策

- 2025年の大阪・関西万博では、会期中の大阪で宿泊需要が増加し、増収となった。
- 一方、万博終了後の需要の大幅な剥落に加え、訪日中国人需要の減少が重なり、大阪市場では一時的に価格競争が激化している。
- こうした状況を踏まえ、当初想定していた7,000円ターゲットの達成時期を1年後ろ倒しの第31期とする。
- 足元では他国からの需要の取り込みも進捗。大阪市場の一過性要因の正常化に加え、「OMO7大阪」「グランドプリンスホテル大阪ベイ」のデコ入れ策を推進し、「界 遠州」「グランドハイアット福岡」などの好調物件の成長も積み上げる。
- これにより、1年の後ろ倒しはあるものの7,000円ターゲットの着実な達成を目指す。

| 延べ宿泊者数<br>(大阪府) | 2025年<br>(1月~3月) | 2026年<br>(1月~3月) | 増減率    |
|-----------------|------------------|------------------|--------|
| 日本人             | 783万人            | 660万人            | ▲15.7% |
| インバウンド          | 606万人            | 545万人            | ▲10.1% |
| 合計              | 1,390万人          | 1,205万人          | ▲13.3% |

(出所) 観光庁 宿泊旅行統計調査を基に本投資法人作成

## DPU7,000円、8,000円へのドライバー

|        | 前期記載 (2025年10月期)                                                                                                                              | 進捗・アップデート                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 星野リゾート | <ul style="list-style-type: none"> <li>人件費増からの収益性回復</li> <li>主に界におけるインバウンド取り込みによる成長</li> <li>「OMO7大阪」 予定収益へ到達</li> <li>魅力投資による収益向上</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が保有する界の物件において、24/10~25/3と25/10~26/3の比較で、総労働時間▲5.2%、総人件費▲1.3% (注)</li> <li>インバウンド獲得強化の取組推進により、地方にある施設などでインバウンド比率が向上</li> <li>新たな魅力創造を通じてCS向上を実現。その効果を収益成長に繋げていく</li> <li>「界 箱根」「界 遠州」で実績化、「界 松本」で推進中</li> </ul> |
| 外部物件   | <ul style="list-style-type: none"> <li>収益上昇余地の多い、主に宿泊特化物件に対する投資</li> <li>増賃を狙うML契約変更</li> <li>GP大阪の収益回復</li> <li>リブランド</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>the b物件にて随時実施、ブランド横断的に需要獲得が見込める改装を積極的推進</li> <li>コンフォート3物件にて変動賃料を導入・早期のML契約更新</li> <li>大阪市場の正常化により、宴会・宿泊需要を取り込む</li> </ul>                                                                                          |
| 外部成長   | <ul style="list-style-type: none"> <li>高利回り物件や成長余地が大きい物件への厳選投資 (物件入替・取得余力活用)</li> </ul>                                                       | 引き続き検討中                                                                                                                                                                                                                                                    |

# 宿泊特化物件：賃料増加に資する取組み

## 賃料増額を企図する賃貸借契約の新締結：コンフォート3物件

賃借人であるグリーンズとの協議により、賃貸借契約を新規に締結。現行契約は固定賃料の設計だが、新契約には変動賃料を導入し、賃料増加を見込む。

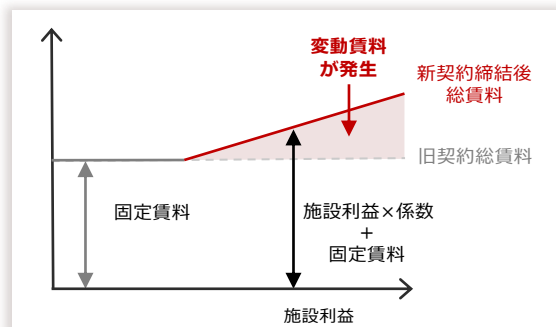
- 賃貸借契約の終了を見据え、賃借人との協議を開始。運営継続の強い意向や、高い運営ノウハウにより成長が見込まれる周辺需要の取り込みが期待できることから、賃貸借契約の終了を待たずに新規締結に至る。
- 変動賃料を導入することにより、現行契約と比較して、苫小牧・函館では1年3か月分、呉では2年10か月分の賃料増加が見込まれる。
- 賃料設計の変更に伴い、27期・28期において各物件の予想賃料が40～120%程度上昇し、分配金には27期で約205円・28期で約130円、巡航で年間約420円の効果を見込む。



## 賃貸借契約の終了を待たず、早期に契約締結

|            | 賃貸借契約終了日 |                   |
|------------|----------|-------------------|
|            | 現行契約     | 新契約               |
| コンフォート 苫小牧 | 2027年9月  | 2026年7月より<br>15年間 |
| コンフォート 函館  | 2027年9月  |                   |
| コンフォート 呉   | 2029年4月  |                   |

## ＜変動賃料導入のイメージ＞



## 本投資法人による、賃料増額に資する取組み

2025年より、賃料増額に資する取組みを複数物件で実施。

|             |                                                            |
|-------------|------------------------------------------------------------|
| 星のや沖縄       | マーケット環境に左右されない宿泊・料飲部門の魅力強化を狙った投資を計画。投資期間は割増固定賃料を設定。        |
| OMO7高知      | リブランド後の安定稼働まで、割増固定賃料を設定。同時に、安定後のアップサイドを享受する賃料変更も実施。        |
| グランドハイアット福岡 | 需要を捉える機動的な投資を行うため、FF&E負担区分を変更。併せて、アップサイドを享受する料率を2029年まで設定。 |
| the b       | 賃借権の譲渡等と併せて、賃料料率を変更。                                       |

## 投資機会をとらえた多人数部屋への改装を横展開

インバウンド市場の伸長、及び国内のレジャー志向が高まり、3名以上の旅行ニーズが増加している。3名以上の滞在需要に応える改装実績を継続的に行之、収益向上を目指す。

| 物件         | 投資内容                                                                                                                           | 投資額と回収見込み期間                                                                                                   |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025年12月公表 |                                                                                                                                |                                                                                                               |
| the b 赤坂   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 低層階のシングル・ツイン計4室を、多人数部屋2部屋に改装</li> <li>■ 改装によりRevPARが+29.7%と、床面積当たりの売上増加に寄与</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 増室1室あたり約10百万円</li> <li>■ 投資回収は約2.5年を見込む</li> </ul>                   |
| the b 浅草   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ソファや機能的インテリアの導入により、客室面積は変えずに、宿泊定員を増加</li> <li>■ 改装によりRevPAR+49.5%を実現</li> </ul>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1室あたり1.6百万円</li> <li>■ 投資回収見込み1.5年のところ、好調な実績により1.1年程度を見込む</li> </ul> |
| 2026年6月公表  |                                                                                                                                |                                                                                                               |
| the b 赤坂   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 改装部屋の売日数が増加していることから、2025年と同様の改装を実施。</li> </ul>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 増室1室あたり約13百万円</li> <li>■ 投資回収期間は4.6年を見込む</li> </ul>                  |
| the b 浅草   | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 多人数のニーズに合う内装やFF&amp;Eが好評だったため、新たに5室を改装。</li> </ul>                                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1室あたり約1.8百万円</li> <li>■ 投資回収期間は1.5年を見込む</li> </ul>                   |
| the b 三軒茶屋 | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 需要が低調な和室を含む、最上階の4室を、最大4名での滞在に対応できる多人数部屋へと改装。</li> </ul>                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1室あたり約7百万円</li> <li>■ 投資回収期間は3.8年を見込む</li> </ul>                     |

## 2期通じて約1億円のCAPEX投資を実施

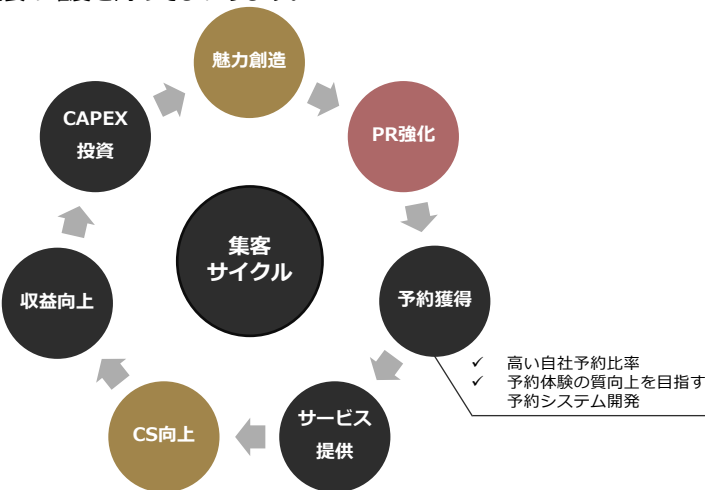
## 今後のCAPEX投資機会

- ◆ 「ホテルWBFグランデ旭川」において、多人数部屋への改装や、共用部の内装刷新を含むCAPEXを検討中
- ◆ ブランド横断的に、需要獲得が見込める改装を積極的に推進
- ◆ 2028年ごろまでに、約3.5億円のCAPEX投資を見込む

# 顧客満足度を中心とした運営の好循環により、業績向上を目指す

## 持続的な収益成長につなげる独自の集客サイクル

星野リゾートでは、地域性を活かした施設コンセプトを体現する運営力と、継続的なCAPEX投資により、顧客満足度（CS）と収益力を向上させています。各物件の成功事例を横展開することで、持続的な収益成長の確度を高めてまいります。

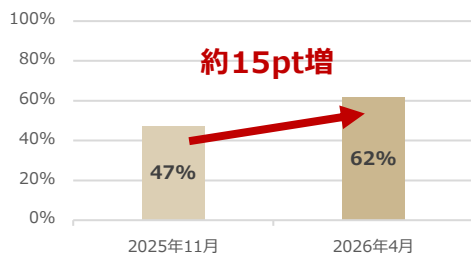


## OMO7大阪 新たな魅力創造による顧客満足度の向上

魅力創出  
CS向上

「OMO」では、その街ならではのリズムを感じながら心躍るナイトタイムを過ごせるイベント「ローカルリズムナイト」を展開している。OMO7大阪では、2025年11月、従来のナイトイベントを大幅にリニューアルし、大阪の活気あふれる賑わいを堪能できる横丁の創出や、ホテル壁面の照明を使用した空間演出などを開催している。これらの取り組みが奏功し、顧客満足度調査における最高評価の割合は、昨秋対比で大きく向上した。

満足度調査での最高評価「非常に満足」の割合



## 星のや沖縄 戦略的PRの展開によるインバウンドの獲得と継続施策

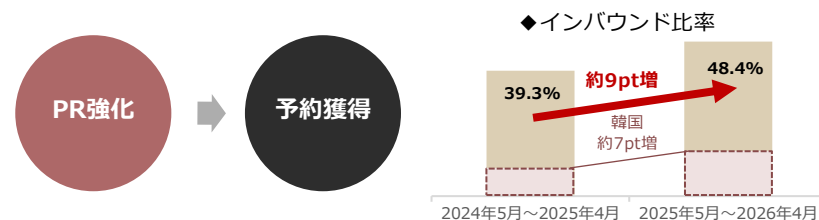
### 物件取得（2022年）以降の経緯

物件取得時 コロナ禍の自粛要請によるPR活動ができず認知不足。業績も低迷。

2024年 認知アップのためマーケティングリソースを星のや沖縄に集中投下。

2025年 割増固定賃料期間を2028年10月期まで再設定。  
賃料収入の安定性強化とともに、期間中の抜本的な運営改善やCAPEX投資により、取得時の想定運営実績を目指す。

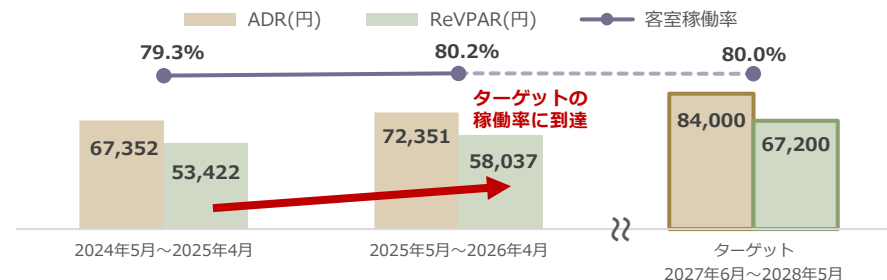
～2026年4月 沖縄市況の回復に加え、継続的なマーケティング施策が奏功。  
特別室の3泊優待プランや海外向け全館貸切イベントなどが業績に貢献。



### 課題ごとの現在位置と今後の施策

| 課題    | 継続的に取り組む施策                                                                |
|-------|---------------------------------------------------------------------------|
| 稼働率向上 | ターゲットである80%に到達後も、3泊優待プランの継続実施                                             |
| ADR上昇 | 特別室「ティータ」の1～4月の稼働が前年同期比13.8pt増加。宿泊ターゲットである富裕層のニーズを現地・マーケティングチームとともに継続して探索 |
| 料飲収入増 | 宿泊稼働増による星のやの喫食率は増加傾向。外来をターゲットとしたオールグリラは集客力強化を企図し、コンセプト強化に向けた改装を検討         |

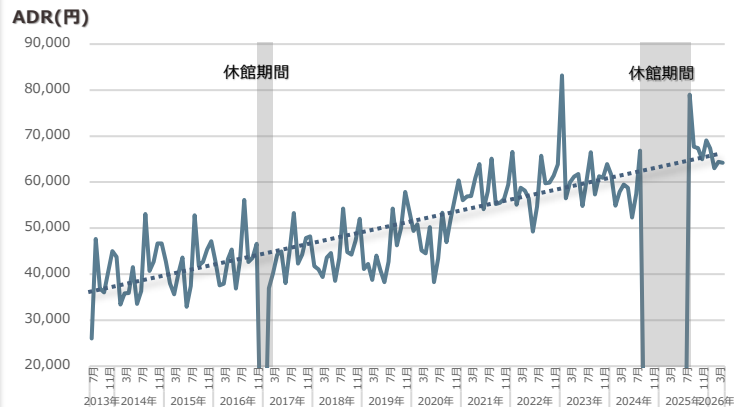
### 運営実績とターゲット



## 星野リゾートの「魅力創出力」を最大化するCAPEX

■ご当地ならではの文化や素材を磨き上げ、「ここぞしか得られない」体験価値を創出する星野リゾートの魅力創出力が、本投資法人の収益成長の源泉です。この運営力をCAPEX投資と組み合わせることでADRの向上を実現しており、こうした再現性のある成長モデルを横展開することで、ポートフォリオ全体の収益力向上を目指します。

界 箱根：『寄木細工』から始まる、施設全体の体験価値の昇華

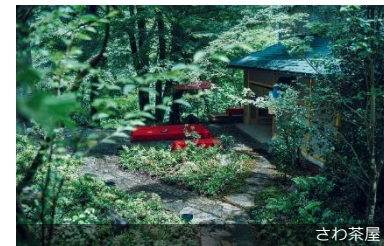


## 2016年12月～2017年2月



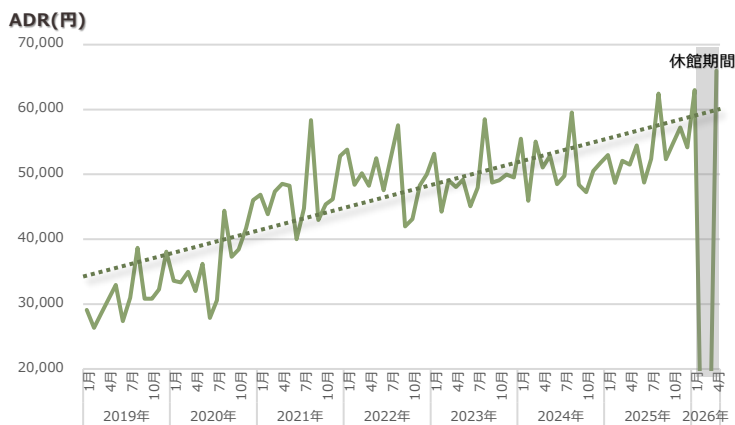
■ 溪流沿いの露天風呂付き客室の新設と、伝統工芸『寄木細工』をしつらえた客室への改装により、プライベート空間でのご当地体験価値を確立

— 2024年9月～2025年7月



■『寄木細工』などの文化体験の好評を受け、コンセプトを「東海道の歴史に浸る、箱根ごちの湯宿」へと深化。中庭に「茶屋空間」を新設するなど、体験の舞台を客室からパブリックスペースへと拡張し、施設全体の魅力水準を引き上げ

界 遠州：『お茶の魅力』を施設体験の核心へ



2022年～2024年（複数回）



■ 部屋で『お茶体験』を楽しめないという課題を起点に、全室に「茶処キッチン」を設置。浜名湖を望みながらお茶を愉しむ空間へと順次改装し、施設全体のベース体験価値を底上げ

2026年2月~4月



■『お茶体験』をさらに深化させる「茶ごもり特別室（89㎡）」を新設。50通りの茶葉・茶器から選ぶ「私だけの一杯」、露天風呂での茶ごもり湯治など、煎茶と温泉への圧倒的な没入感を実現

**界 松本：魅力創出力を横展開する次なる成長投資**

■ 2026年夏のリニューアルオープンでは、「松本エレガントに浸る湯宿」をコンセプトに、音楽ホールを彷彿とさせる造形美が際立つ現代建築を舞台に、松本が育んできた「楽都」の文化を滞在体験へと昇華させ、信州のワインを堪能するひとときを提案する。客室は「楽（音楽）」をテーマとした「GAKUの間」へと全室刷新し、備付のアナログレコードプレーヤーでは松本市ゆかりの音楽を楽しめる。

■ 界 箱根・遠州で実証した「魅力創出力を収益成長につなげるモデル」を界 松本へ横展開する。松本ならではの文化や素材を活かした体験価値の向上によるADR成長に加え、オペレーション効率化も同時に推進することで、収益力のさらなる向上を目指す。



# インバウンド比率

星野リゾートは、国内客・インバウンドともに**自社予約比率が6割を超える**という業界でも極めて高い水準を維持しており、**国内外を問わない集客力の高さを示している**と、本投資法人は考えています。今後もこの自社チャネルの強みを活かし、多様なニーズを取り込みながら中長期的な成長を目指していきます。

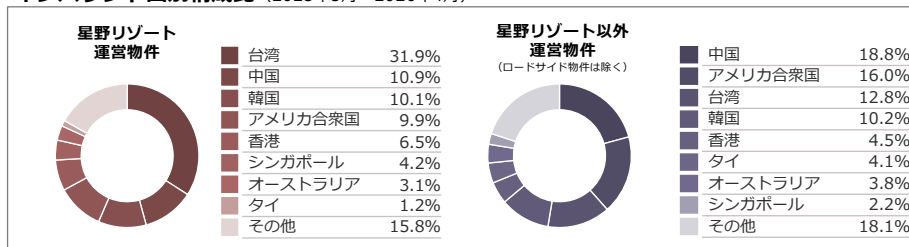
## 星野リゾート運営物件

| 物件名         | 2024年5月<br>～2025年4月 | 2025年5月<br>～2026年4月<br>*30%超を網掛け | 前年<br>同期比 |
|-------------|---------------------|----------------------------------|-----------|
| 星のや軽井沢      | 38.2%               | 31.4%                            | -6.8pt    |
| 星のや京都       | 66.1%               | 64.2%                            | -1.9pt    |
| 星のや富士       | 71.7%               | 72.1%                            | +0.4pt    |
| 星のや竹富島      | 7.3%                | 10.5%                            | +3.2pt    |
| 星のや沖縄       | 39.3%               | 48.4%                            | +9.1pt    |
| リゾナーレ八ヶ岳    | 0.8%                | 2.1%                             | +1.3pt    |
| リゾナーレ熱海     | 3.2%                | 4.0%                             | +0.8pt    |
| 界 松本        | 13.9%               | 12.4%                            | -1.5pt    |
| 界 玉造        | 5.6%                | 7.3%                             | +1.7pt    |
| 界 伊東        | 10.8%               | 10.6%                            | -0.2pt    |
| 界 箱根        | 18.5%               | 26.7%                            | +8.2pt    |
| 界 鬼怒川       | 14.4%               | 16.2%                            | +1.8pt    |
| 界 加賀        | 7.5%                | 9.1%                             | +1.6pt    |
| 界 アルプス      | 16.1%               | 18.7%                            | +2.6pt    |
| 界 遠州        | 5.3%                | 5.1%                             | -0.2pt    |
| 界 長門        | 5.7%                | 7.0%                             | +1.3pt    |
| 界 霧島        | 16.1%               | 18.6%                            | +2.5pt    |
| 界 別府        | 26.6%               | 28.4%                            | +1.8pt    |
| 界 ポロト (注1)  | 34.6%               | 38.3%                            | +3.7pt    |
| OMO7高知      | 6.4%                | 6.7%                             | +0.3pt    |
| OMO7大阪 (注1) | 42.5%               | 30.3%                            | -12.2pt   |
| 西表島ホテル      | 1.4%                | 2.8%                             | +1.4pt    |
| BEB5軽井沢     | 9.0%                | 15.3%                            | +6.3pt    |
| 小計          | 21.1%               | 21.2%                            | +0.1pt    |

## 星野リゾート以外運営物件

| 物件名             | 2024年5月<br>～2025年4月 | 2025年5月<br>～2026年4月<br>*30%超を網掛け | 前年<br>同期比 |
|-----------------|---------------------|----------------------------------|-----------|
| ロードサイド23物件 (注2) | 1.1%                | 1.7%                             | +0.6pt    |
| ANAクラウンプラザホテル広島 | 27.3%               | 31.8%                            | +4.5pt    |
| ANAクラウンプラザホテル金沢 | 25.6%               | 31.8%                            | +6.2pt    |
| ANAクラウンプラザホテル富山 | 23.2%               | 22.9%                            | -0.3pt    |
| グランドプリンスホテル大阪ベイ | 39.0%               | 27.3%                            | -11.8pt   |
| グランドハイアット福岡     | 52.6%               | 56.0%                            | +3.4pt    |
| the b 赤坂        | 68.6%               | 64.1%                            | -4.5pt    |
| the b 三軒茶屋      | 15.6%               | 12.5%                            | -3.1pt    |
| the b 名古屋       | 56.4%               | 48.2%                            | -8.2pt    |
| the b 神戸        | 24.8%               | 29.0%                            | +4.2pt    |
| the b 浅草        | 94.9%               | 92.1%                            | -2.8pt    |
| ホテルWBFグランデ旭川    | -                   | 13.0%                            | -         |
| ホテル・アンドルームス大阪本町 | 37.7%               | 20.5%                            | -17.2pt   |
| ソルヴィータホテル那覇     | 8.9%                | 13.3%                            | +4.4pt    |
| クインテッサホテル大阪心斎橋  | 91.1%               | 89.3%                            | -1.8pt    |
| アクアイグニス/湯の山 素粋居 | -                   | 2.7%                             | -         |
| 小計              | 27.0%               | 21.8%                            | -5.1pt    |
| 合計              | 25.0%               | 21.7%                            | -3.4pt    |

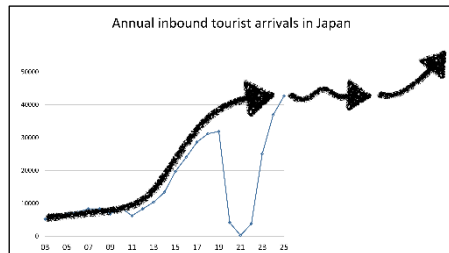
## インバウンド国別構成比 (2025年5月～2026年4月)



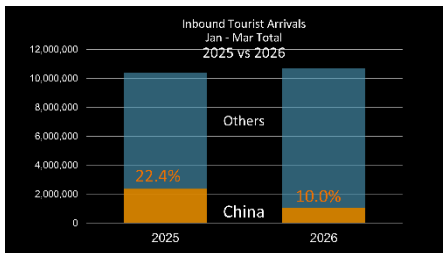
# 星野リゾートの長期的な競争力強化に向けた運営体制の構築

## インバウンド市場のトレンド (注)

- 2025年の日本のインバウンド数は約4,300万人で着地。コロナ禍からの急回復により、成長率は高く見えるが、長期的には鈍化しており、2026年には踊り場を迎えると予想
- 2026年1～3月は中国からの集客減を他のマーケットでカバーしたものの、インバウンド観光消費額は昨年とほぼ横ばいで、今後もこの傾向が続くと見込んでいる
- 消費額ではインバウンド全体よりも国内市場が高く、引き続き両市場のシェア獲得が重要

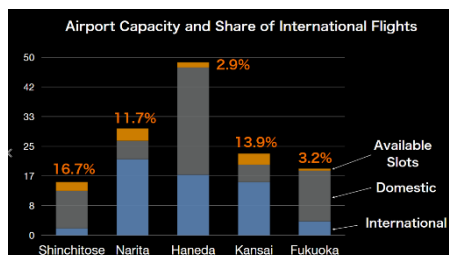


(出所) 日本政府観光局 (JNTO) 訪日外客統計を基に星野リゾート作成

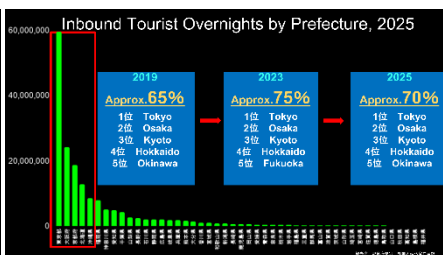


## 国内のインバウンド需要拡散について

- 羽田をはじめ主要空港のキャパシティは逼迫、今後は地方空港の直接集客がカギとなる
- 訪日客が5都道府県に7割集中している現状を打破すべく、星野リゾートでは、国の政策とも連動しながら地方の魅力の世界へ発信していく



(出所) 左: 国土交通省空港管理状況調査及び各空港発表資料等を基に星野リゾート作成  
右: 観光庁宿泊旅行統計調査を基に星野リゾート作成



## 観光立国推進基本計画 (第5次) のポイント

- ① 観光を戦略産業としてさらに発展させるため、地方誘客などインバウンドの戦略的な誘客を推進
- ② インバウンドの地方部における延べ宿泊者数を三大都市圏と同等とすることを目指す
- ③ 地方部への交通網の機能強化等を通じた地方誘客・需要分散を推進
- ④ 国内旅行消費額30兆円を目標とするなど日本人の旅行促進 (国内・海外)
- ⑤ 「住んでよし、訪れてよし」に加え、「働いてよし」の観光産業の実現

(出所) 観光庁 「観光立国推進基本計画 (第5次) (概要)」

## 地方に位置する物件の認知拡大

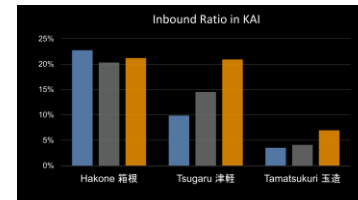
- アジアの主要都市やパリ、ロンドンなどを訪問し、地方にある星野リゾート施設の魅力を発信
- 英文週刊ニュース誌「TIME」の「2026年世界で最も素晴らしい場所」に「リゾート・下関」が選出
- 星野リゾートでは、滞在満足度を上げる取組みとして、現地へのアクセス向上やベジタリアンメニュー導入などの施策を継続的に推進中



## 施策の成果

地方にある以下の施設などでインバウンド比率が向上。島根県・高知県は都道府県別インバウンド比率で下位5県に含まれる。

- 青森県「界 津軽」
- 島根県「界 玉造」
- 高知県「OMO7高知」

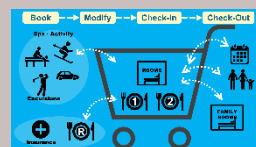


## 旅をもっと楽しくする仕組み “Flexible Booking Online”

- 世界的に宿泊体験の価値が上昇し、競争の主戦場が予約体験へ移行している
- 予約体験における競争力を高めるプラットフォームとして、旅を自由にアレンジできるシステム「FleBOL」を導入



従来は再予約や返金処理が必要だった予約の変更が、宿泊者自身で自由に操作可能。



第二弾として、食事の変更機能を追加。連泊の際に宿泊者自身が食事を自由に選べるようになる。



導入施設を拡大中。第二弾は、界、LUCY、BEB、OMOの全施設で順次導入していく。



|                | 不動産鑑定評価額等                        |                                |       | 主な要因                                                                                                                             |
|----------------|----------------------------------|--------------------------------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | 第26期末<br><small>(単位：百万円)</small> | 前期比<br><small>(単位：百万円)</small> |       |                                                                                                                                  |
| 71物件合計         | 275,674                          | +7,941                         | +3.0% |                                                                                                                                  |
| 星野リゾート運営物件合計   | 137,120                          | +290                           | +0.2% |                                                                                                                                  |
| 星のや5物件         | 40,990                           | +210                           | +0.5% | 星のや富士：運営好調による収益増を見込む<br>リゾナーレ熱海：鑑定が見込む運営収益に比較して収益増<br>界 遠州：改修工事完了・リニューアルオープン<br>OMO7大阪：ホテル収支実績の反映および建物税金見直し<br>BEB5軽井沢：賃料変動率の見直し |
| リゾナーレ2物件       | 14,300                           | +120                           | +0.8% |                                                                                                                                  |
| 界12物件          | 37,510                           | +180                           | +0.5% |                                                                                                                                  |
| OMO2物件         | 38,540                           | ▲200                           | ▲0.5% |                                                                                                                                  |
| 星野その他          | 5,780                            | ▲20                            | ▲0.3% |                                                                                                                                  |
| 星野リゾート以外運営物件合計 | 138,554                          | +7,651                         | +5.8% |                                                                                                                                  |
| フルサービス型ホテル     | 52,690                           | ▲100                           | ▲0.2% | グランドプリンスホテル大阪ベイ： 変動賃料の低下<br>the b 4物件：賃料の見直しによる変動賃料上昇<br>the b 浅草：ホテル収支向上による変動賃料上昇<br>物件取得（アクアイグニス/湯の山 素粋居）                      |
| 宿泊特化型ホテル       | 57,685                           | +1,275                         | +2.3% |                                                                                                                                  |
| ロードサイド型ホテル     | 21,779                           | +76                            | +0.4% |                                                                                                                                  |
| その他            | 6,400                            | +6,400                         | -     |                                                                                                                                  |
| 含み益合計          | 37,740                           | +1,338                         | +3.7% |                                                                                                                                  |

## 金利上昇局面におけるリスク管理と資金調達戦略の高度化

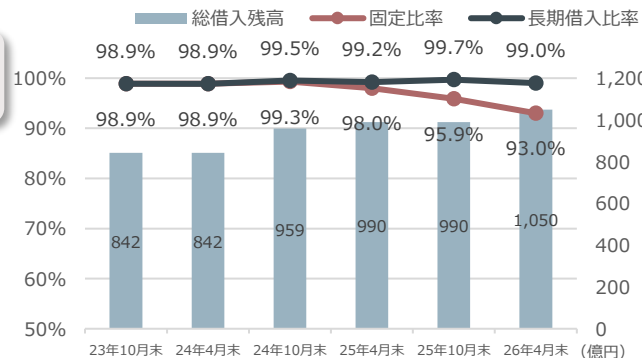
## 財務運営戦略

長期固定化を基本としつつ、  
一部短期化・変動化も採用

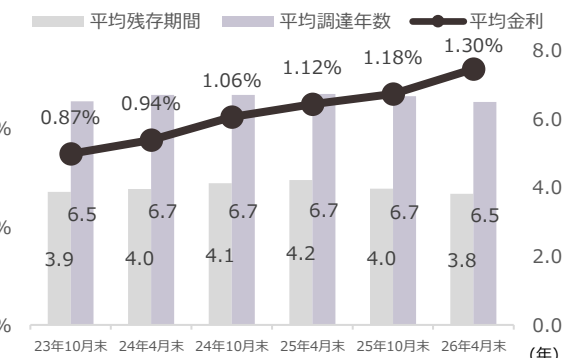
長期固定を基本方針としつつ、昨今の金利上昇を踏まえ、財務コストの上昇を抑制すべく、調達年限を短期化、期間3年以下については変動金利での調達を実施。

さらに、手元資金については、市場金利の状況を分析し、定期預金等の運用を機動的に行うことで、効率的な資金運用を実現。

■ 固定比率及び長期比率の推移 (注1)



■ 調達条件の推移 (注2)

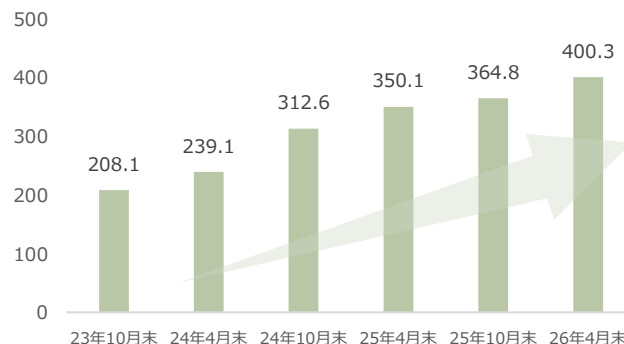


## サステナブルファイナンスの活用

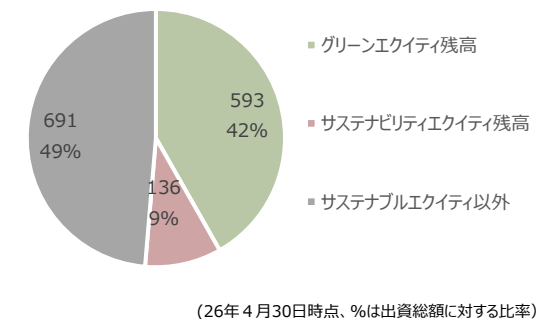
日本銀行の気候変動オペ (注3) 等を活用したESGファイナンスの借入により金利コストを抑制。

サステナビリティ・リンク・ファイナンス・フレームワークを策定し、サステナビリティ・リンク・ローン(SLL)による資金調達を実施。金利条件と連動した目標達成を通じて、財務効率の向上を推進。

■ サステナブルファイナンス残高推移 (注4) (注5) (億円)



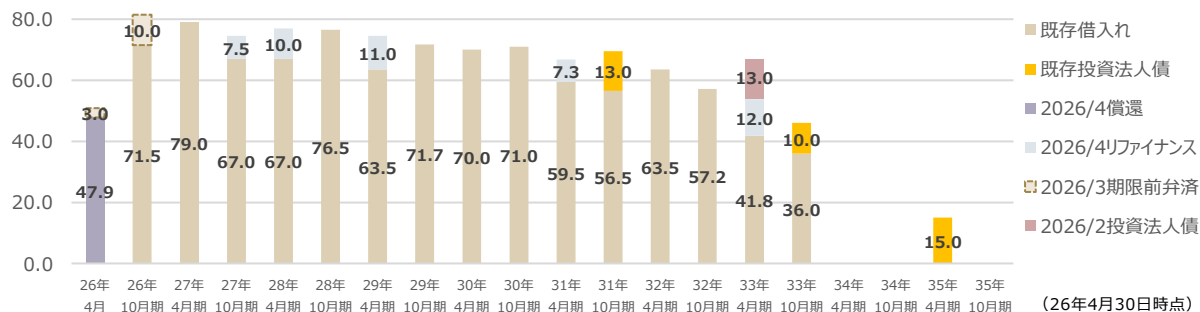
■ サステナブルエクイティ残高 (注6) (注7) (億円)



## 借入金の返済時期を分散

借換時の金利上昇による影響を緩和し、安定的なキャッシュフローを確保すべく、新規借入や借り換えの際に、複数の満期日を設定し、期間構造の最適化を図る。また、返済期限の集中を避けることで、リファイナンスリスクを最小限に抑制。

■ 返済期限の分散状況 (億円)



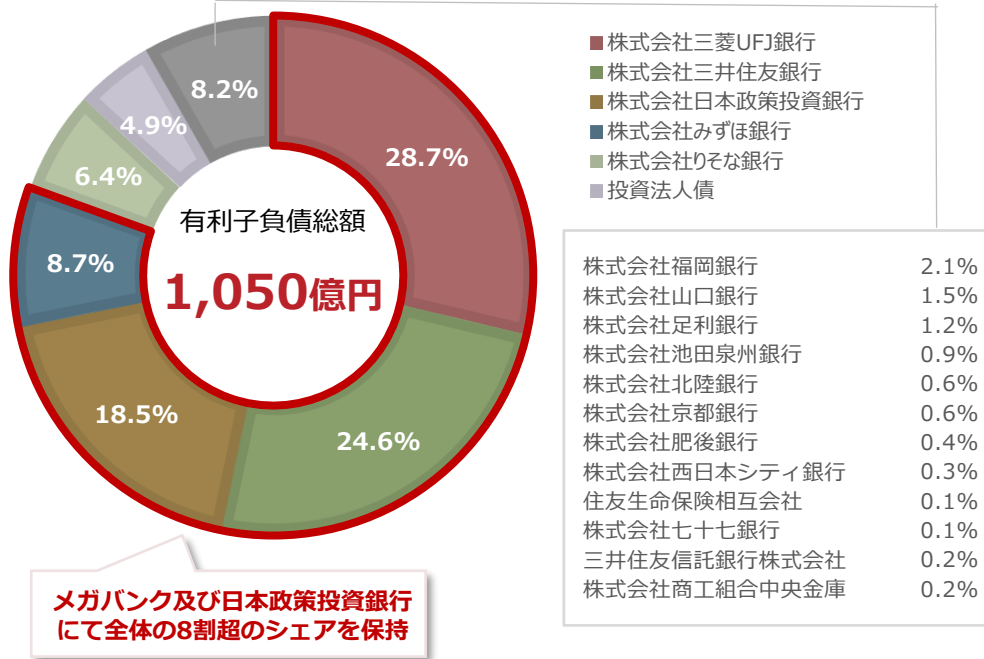
金利上昇の影響を緩和しうる、財務基盤強化の取組み実績

金利上昇懸念が顕在化する以前から、本投資法人は、ボラティリティが一定程度生じるアセットを保有していることを踏まえて、財務基盤の構築に取り組んでまいりました。

| 主な目的と時間軸                                  | 取組み実績                                  | 見込まれる効果                                                                      |                                                                            |
|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 資金調達コスト<br>の低減                            | 短期                                     | ■ コミットメントラインの極度額引き下げ<br>2025                                                 | ■ 融資関連費用の低減<br>■ 安定的なバンクフォーメーションにより、リファイナンスリスクを低下できたことを基盤とする取組み            |
|                                           |                                        | ■ みずほ銀行との相対取引の開始<br>2025                                                     | ■ シンジケートローン対比で低利調達を見込む                                                     |
|                                           |                                        | ■ 手元資金を一部定期預金化<br>2025                                                       | ■ 利息収入を確保でき、資金効率化を図る（約50億円の預入）                                             |
|                                           | 中長期                                    | ■ 日銀の気候変動オペ利用<br>■ SLL利用<br>2023～<br>2025                                    | ■ 金利の低下を図るサステナブルファイナンスを実行<br>■ 日銀の気候変動オペ・SLL利用の調達残高は190億円超（5-10bpsの低下を見込む） |
| ■ 投資法人債の起債<br>2018 2021<br>2023 2024 2026 |                                        | ■ 直接金融により、銀行融資対比で低利調達<br>■ 投資法人債比率が2026年4月期末時点で4.9%であり、J-REIT平均の約7%まで調達余地を持つ |                                                                            |
| ■ 借入金の固定化<br>基本方針                         |                                        | ■ 90%超の高い固定化比率により、変動金利化を図る余地を持つ                                              |                                                                            |
| 金利上昇影響<br>の低減                             | 中長期                                    | ■ 借入金の返済時期を分散<br>基本方針                                                        | ■ 借換額を分散させることで、金利上昇の局面においても影響度を低位に抑える                                      |
|                                           |                                        | ■ 平均残存年数の伸長<br>基本方針                                                          | ■ 4年を超える平均残存年数（2025年10月末時点）により、短期化の余地を多く持つ                                 |
| 資金調達基盤<br>の強化                             | ■ 新規行との取引開始<br>（商工中金・三井住友信託銀行）<br>2025 | ■ 安定的なバンクフォーメーションの形成に寄与                                                      |                                                                            |

# 強固な財務基盤とファイナンスの安定性

## ■ レンダーフォーメーション（2026年4月30日時点）



## ■ 第5回無担保投資法人債発行（2026年2月）

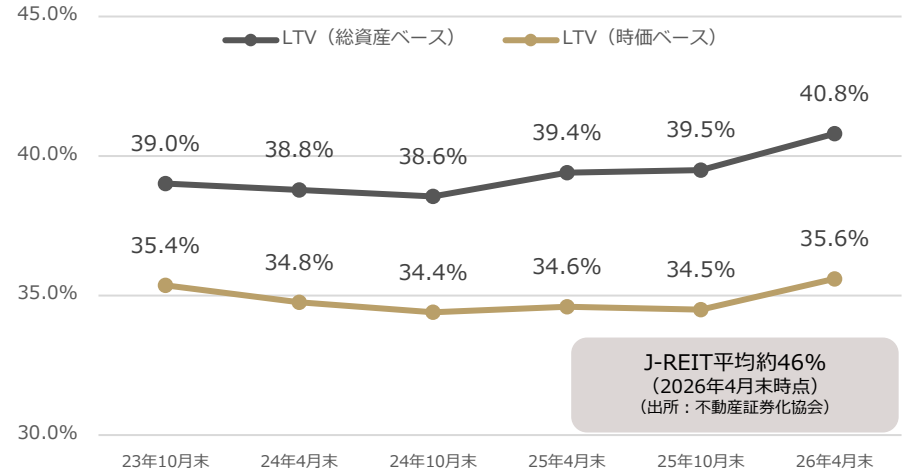
- ✓ 短期借入金の長期化や銀行借入対比で低利調達となることに加え、調達手段の多様化を図る。
- ✓ 本取組みにより、投資法人債比率は4.9%へ上昇（J-REIT平均は約7%）

### 【発行済の投資法人債】

|     | 発行体格付       | 発行年月     | 発行額<br>(百万円) | 利率     | 償還期限            |
|-----|-------------|----------|--------------|--------|-----------------|
| 第2回 | JCR A（安定的）  | 2021年8月  | 1,300        | 1.000% | 10年 <b>グリーン</b> |
| 第3回 | JCR A+（安定的） | 2023年9月  | 1,000        | 1.415% | 10年 <b>グリーン</b> |
| 第4回 | JCR A+（安定的） | 2024年12月 | 1,500        | 1.853% | 10年             |
| 第5回 | JCR A+（安定的） | 2026年2月  | 1,300        | 2.515% | 7年              |

## ■ LTVの推移（注）

- ✓ LTVを低位な水準でコントロールすることにより、財務健全性と物件取得の機動性を確保。当面はLTV（総資産ベース）42.0%-43.0%以内の運用を検討（1pt=44億円程度の取得余力）。



## ■ 格付等の状況

### 【長期発行体/発行体格付】

株式会社日本格付研究所(JCR)

長期発行体格付  
**A+ / 安定的**

株式会社格付情報センター(R&amp;I)

発行体格付  
**A / 安定的**

### 【サステナブルファイナンスフレームワーク格付】

サステナビリティファイナンス・フレームワーク

**SU1 (F)**  
日本格付研究所(JCR)

グリーンファイナンス・フレームワーク

**Green1 (F)**  
日本格付研究所(JCR)

CHAPTER

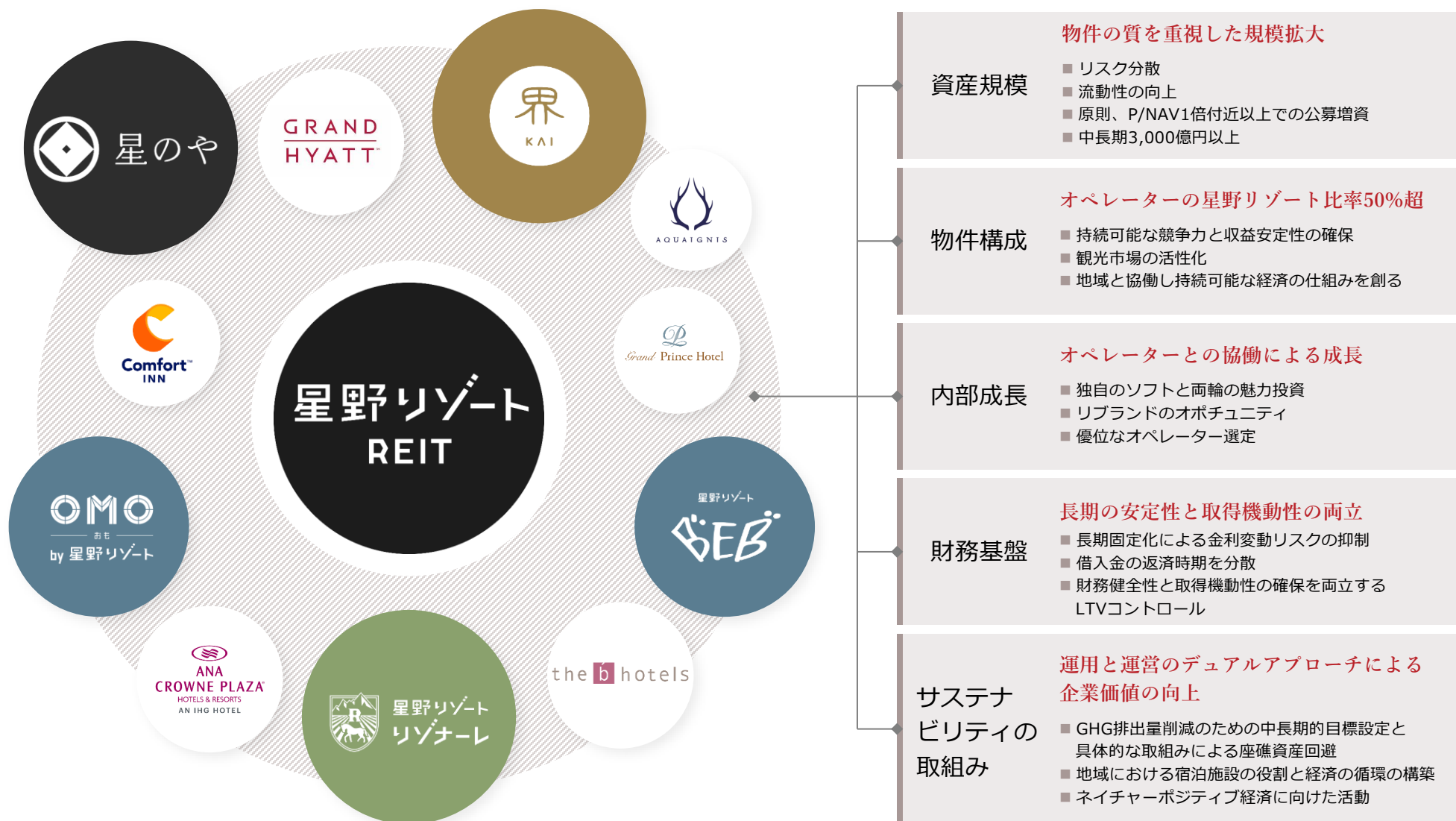
# 3



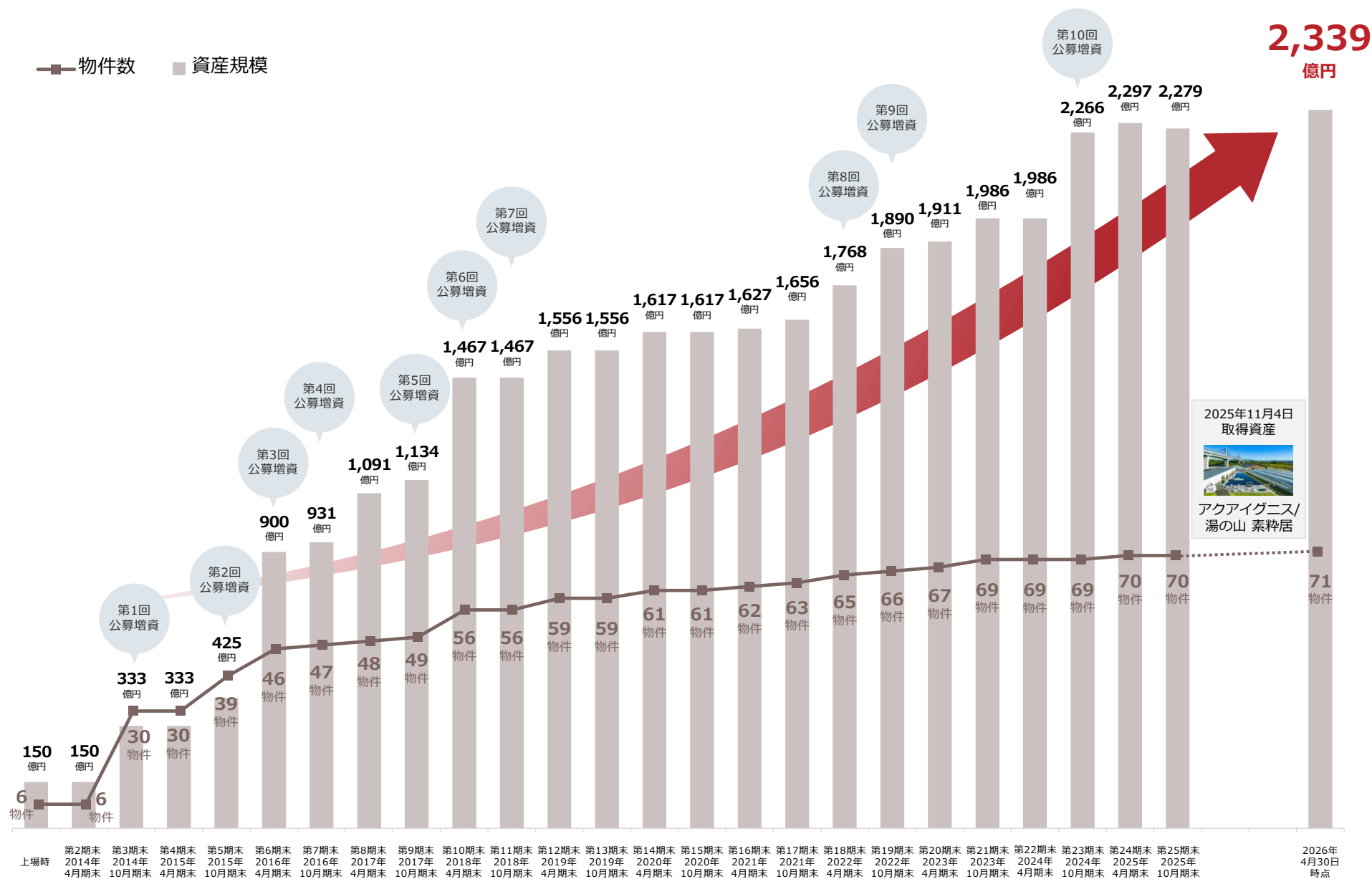
星のや沖縄

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

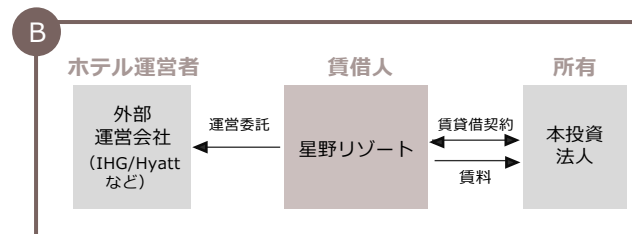
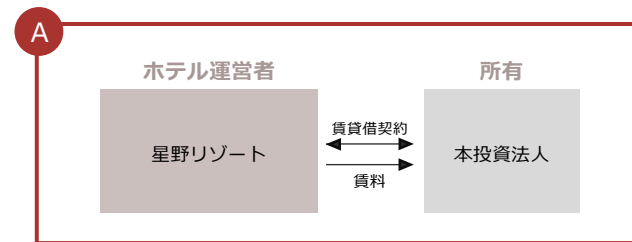
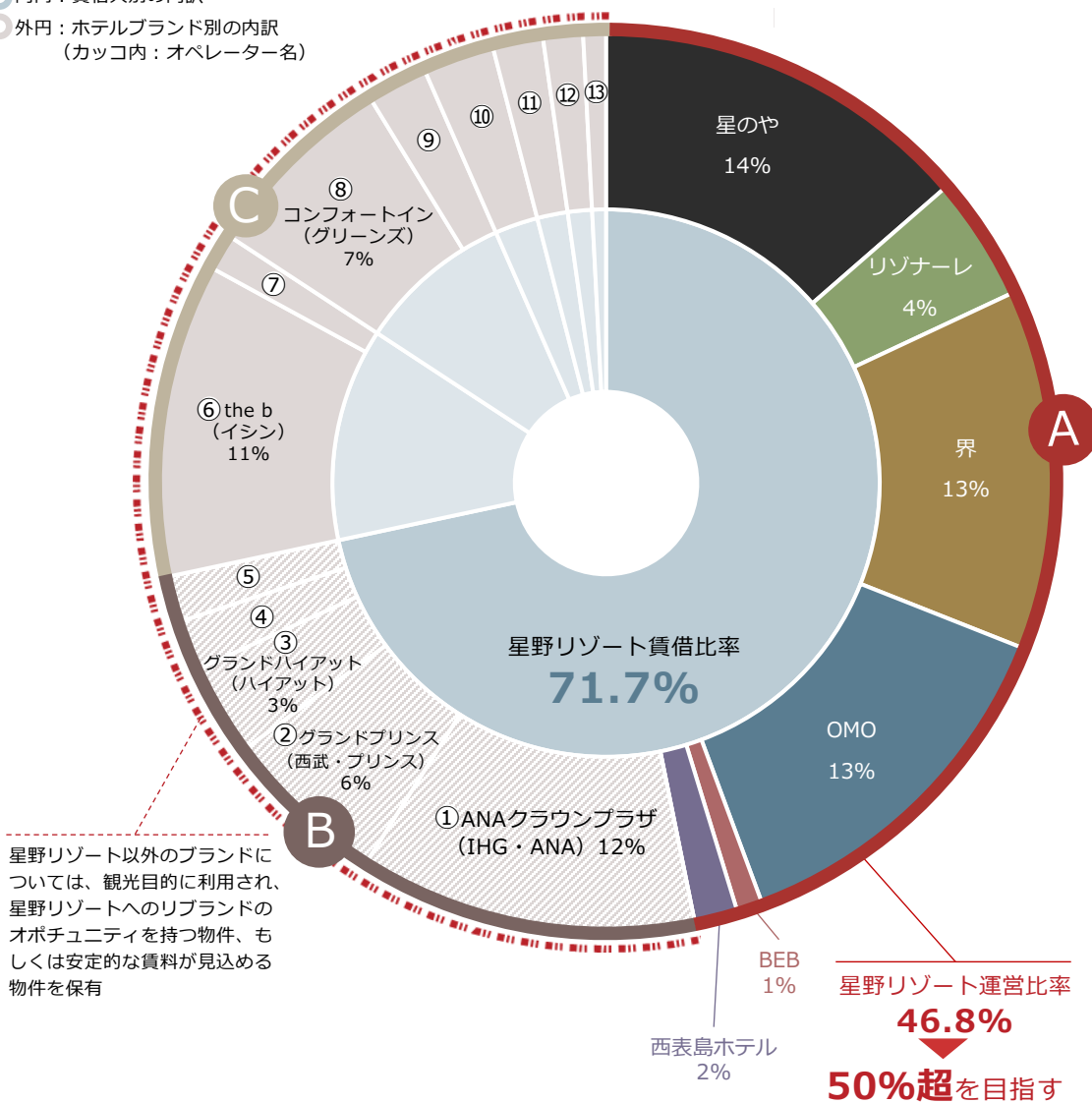


## 運用戦略③

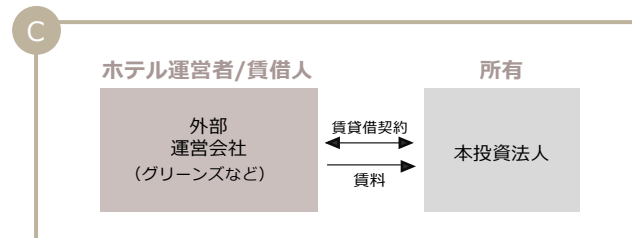
## ポートフォリオ構成（取得価格ベース）

2026年4月30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)



- |                        |     |
|------------------------|-----|
| ① ANAクラウンプラザ (IHG・ANA) | 12% |
| ② グランドプリンス (西武・プリンス)   | 6%  |
| ③ グランドハイアット (ハイアット)    | 3%  |
| ④ ホテル・アンドルームス (ソラール)   | 2%  |
| ⑤ ソルヴィータ (グリーンホスピタリティ) | 2%  |



- |                     |     |
|---------------------|-----|
| ⑥ the b (イシ)        | 11% |
| ⑦ WB (イシ)           | 1%  |
| 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 アクアイグニス (アクアイグニス) | 3%  |
| ⑪ カンデオ (カンデオ)       | 2%  |
| ⑫ クインテッサ (コアグローバル)  | 1%  |
| ⑬ ホテルピスタ (ピスタ)      | 1%  |

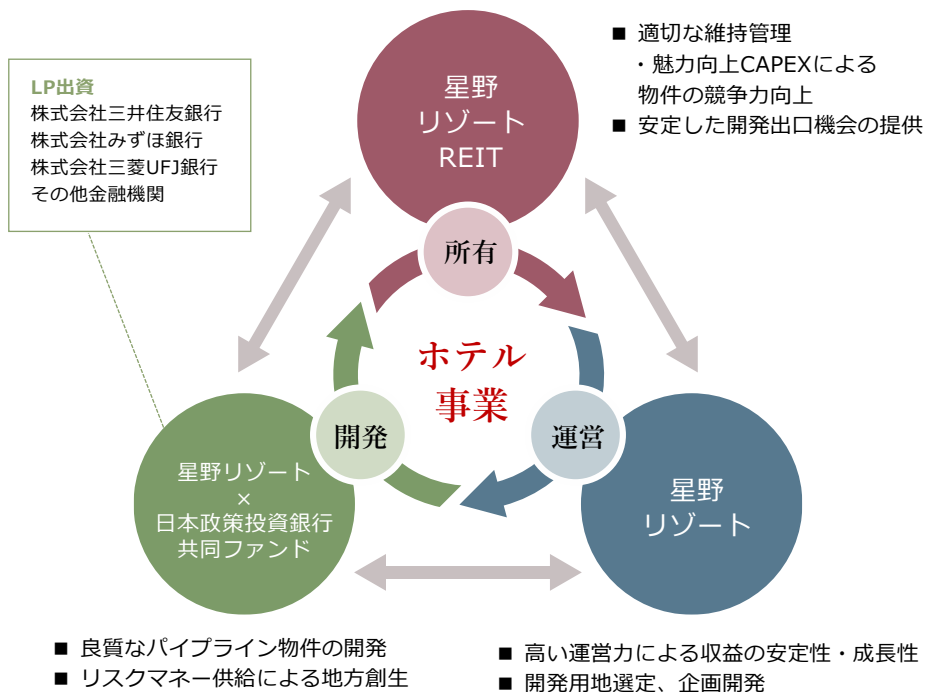
その他のポートフォリオ概要  
 及びマップはHPをご参照ください。

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

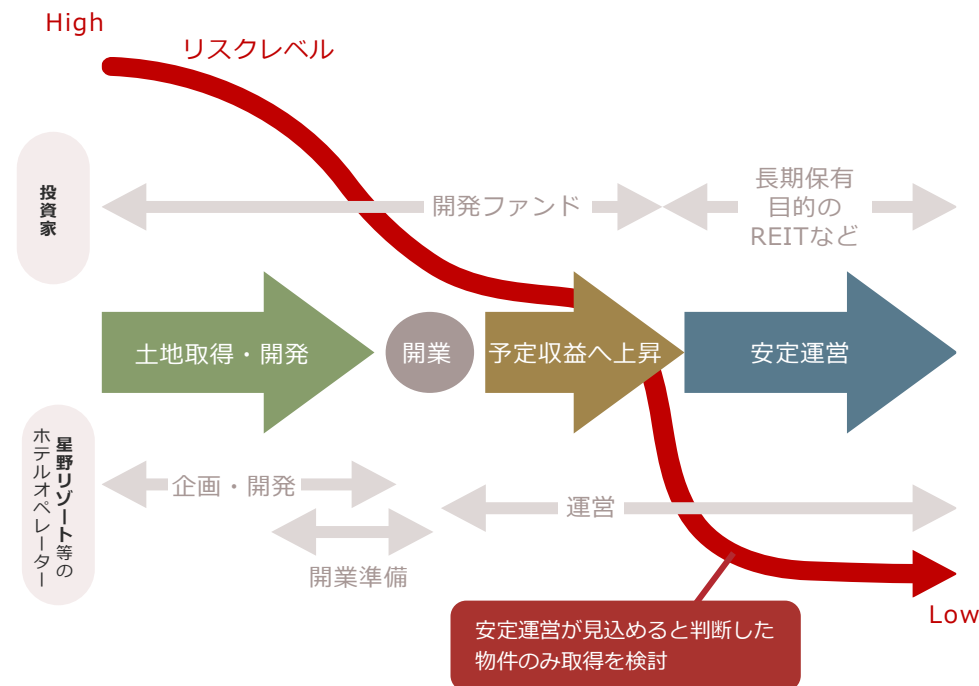
# 星野リゾート×日本政策投資銀行（DBJ）共同ファンドによる豊富な取得機会

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。

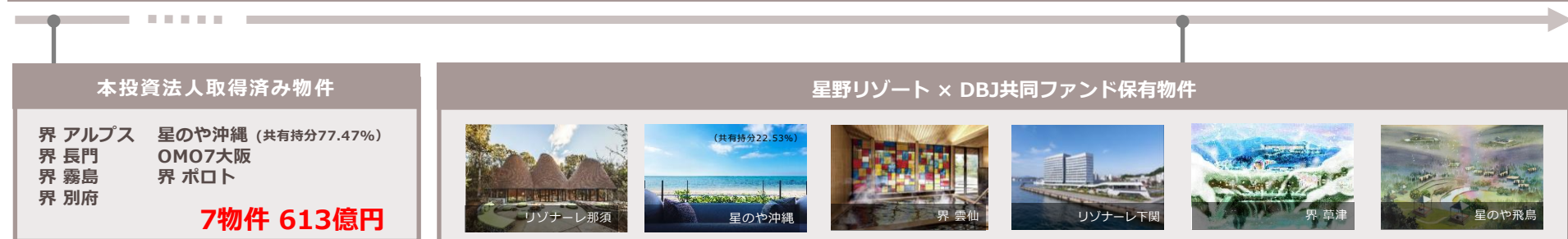
## 本投資法人の基本戦略 ～3者による成長サイクル～



## 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)



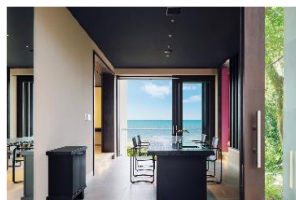
## 本共同ファンドを通じて、12物件の星野リゾート運営物件が開発済み又は開発中



## 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 雲仙  
運営開始年：2022年



リゾナーレ下関  
運営開始年：2025年



界 草津  
運営開始年：2026年



星のや飛鳥  
運営開始年：2027年(予定)

| 星野リゾート所有施設 |                            |
|------------|----------------------------|
| 運営開始年      | 施設名                        |
| 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                   |
| 2012年      | 界 熱海(旅館中)                  |
| 2013年      | 界 日光(旅館中)                  |
| 2020年      | Surfjack Hotel & Swim Club |
| 2020年      | リゾナーレ小浜島                   |
| 2023年      | リゾナーレグアム                   |
| 2024年      | OMO5函館                     |

| 星野リゾート開発物件（一部） |                |
|----------------|----------------|
| 運営開始年（注1）      | 施設名            |
| 2025年          | LUCY尾瀬鳩待       |
| 2026年          | OMO7横浜         |
| 2026年(予定)      | 星のや奈良監獄        |
| 2026年(予定)      | 界 宮島           |
| 2027年(予定)      | リゾナーレ福井        |
| 2029年(予定)      | 星のやヒュッテニセコ(仮称) |
| 未定             | 界 テシカガ         |

| 星野リゾート観光活性化ファンド案件（注2） |       |
|-----------------------|-------|
| 運営開始年（注1）             | 施設名   |
| 2024年                 | 界 秋保  |
| 2024年                 | 界 奥飛騨 |
| 2026年(予定)             | 界 蔵王  |

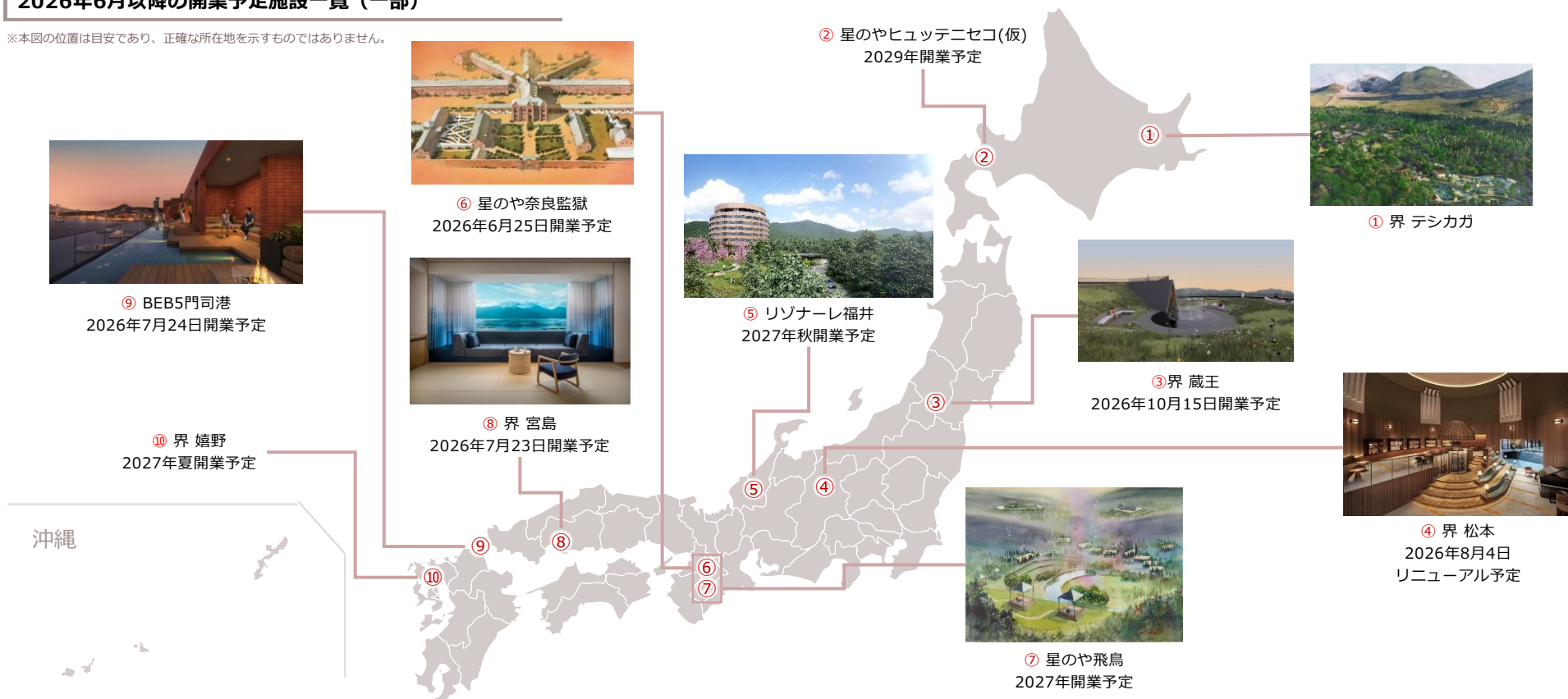
| ALL-JAPAN観光立国ファンド案件（注3） |         |
|-------------------------|---------|
| 運営開始年                   | 施設名     |
| 2022年                   | 界 出雲    |
| 2023年                   | OMO関西空港 |

| 第三者所有施設（一部）（注4） |                |
|-----------------|----------------|
| 運営開始年           | 施設名            |
| 2005年           | リゾナーレトマム       |
| 2005年           | トマム ザ・タワー      |
| 2008年           | 界 アンジン         |
| 2011年           | 界 津軽           |
| 2021年           | OMO3京都東寺       |
| 2021年           | OMO5京都三条       |
| 2021年           | OMO5沖縄那覇       |
| 2022年           | OMO5小樽         |
| 2022年           | 界 由布院          |
| 2024年           | 星野リゾート1955東京ベイ |

# 今後の開発・開業について

## 2026年6月以降の開業予定施設一覧（一部）

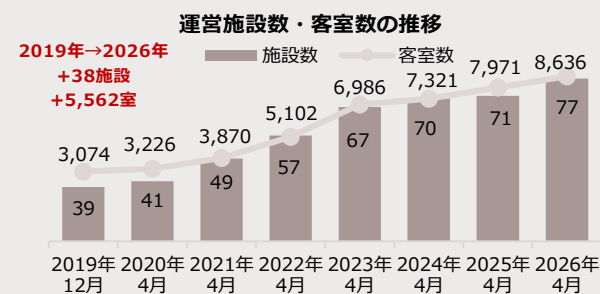
※本図の位置は目安であり、正確な所在地を示すものではありません。



## TOPICS 星野リゾートの直近の取組み

### ■ リゾナーレ下関：「TIME」誌が選ぶ「世界で最も素晴らしい場所」に選出

「リゾナーレ」の8施設目となる「リゾナーレ下関」は、2025年12月11日にオープン。「海峡のデザイナーズホテル」をコンセプトに、関門海峡の景色や「ふぐ」など、地域の要素を随所に取り入れた空間デザインに加え、ロケーションを活かしたアクティビティを通して、海峡を楽しみ尽くす滞在を提案しています。今回の選定では、海外では食べることが珍しい「ふぐ」をモチーフにした空間デザインや、海峡を楽しみ尽くす多彩なアクティビティ、子供だけではなく大人も楽しめるような工夫が評価されています。



出所:星野リゾート



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、スポンサー及びオペレーターと協力し、役割を明確にした上で、課題解決していきます。

**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。

# 気候変動をはじめとする社会構造の変化を捉え、持続可能な価値創造を目指す

「不動産運用と施設運営」を結び、環境・社会課題への対応を通じて、持続的な価値創造を実現する事業基盤の構築を目指します。

## 移行期における持続可能な競争力の構築

### 不動産価値の最大化



#### 建物・設備

##### 脱炭素・レジリエンス対応の推進

指標  
Indices

- 気候関連リスク・機会に対する戦略的対応領域を増やす
- 気候変動ポリシーに基づいた2050年のネットゼロをゴールとしたロードマップの具体化
- 建物設備の環境性能改善と新規取得物件に関する中長期計画策定
- 気候変動で激化しつつある災害への対応・避難マニュアルの整備
- 自然資本・生態系サービスの計測と開示



#### 地域社会

##### 地域経済循環に繋がる観光価値の創出

指標  
Indices

- 関係人口の増加による地域経済及び雇用への貢献
- 地域の特性と資源を活かした宿泊事業の収益向上と地域経済効果と社会貢献の手法を確立
- Disaster-Readyの対応



#### 従業員（テナントを含む）

##### 労働環境の尊重とウェルビーイングの確保

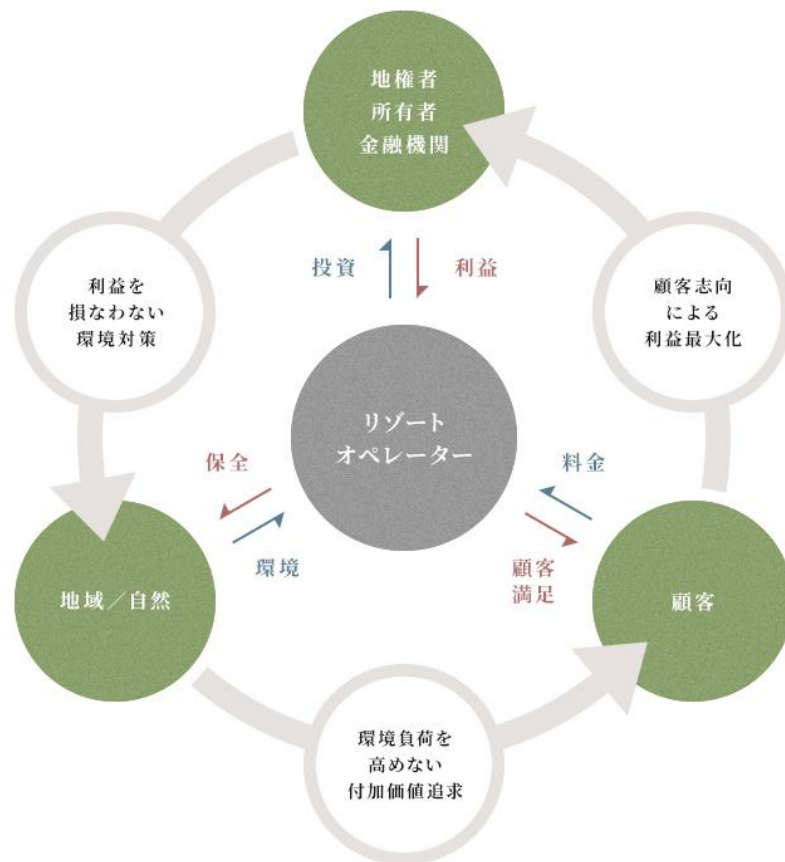
指標  
Indices

- 定期的なテナント満足度調査の実施による、従業員の労働生産性向上と働くウェルビーイング確保の両立
- 従業員の持続可能なキャリア開発に加えた、Inclusive Culture / Inclusive Leadership（包摂的な文化／リーダーシップ）の維持

## 星野リゾートの環境経営

### ＜ 共存共栄のエコシステム ＞

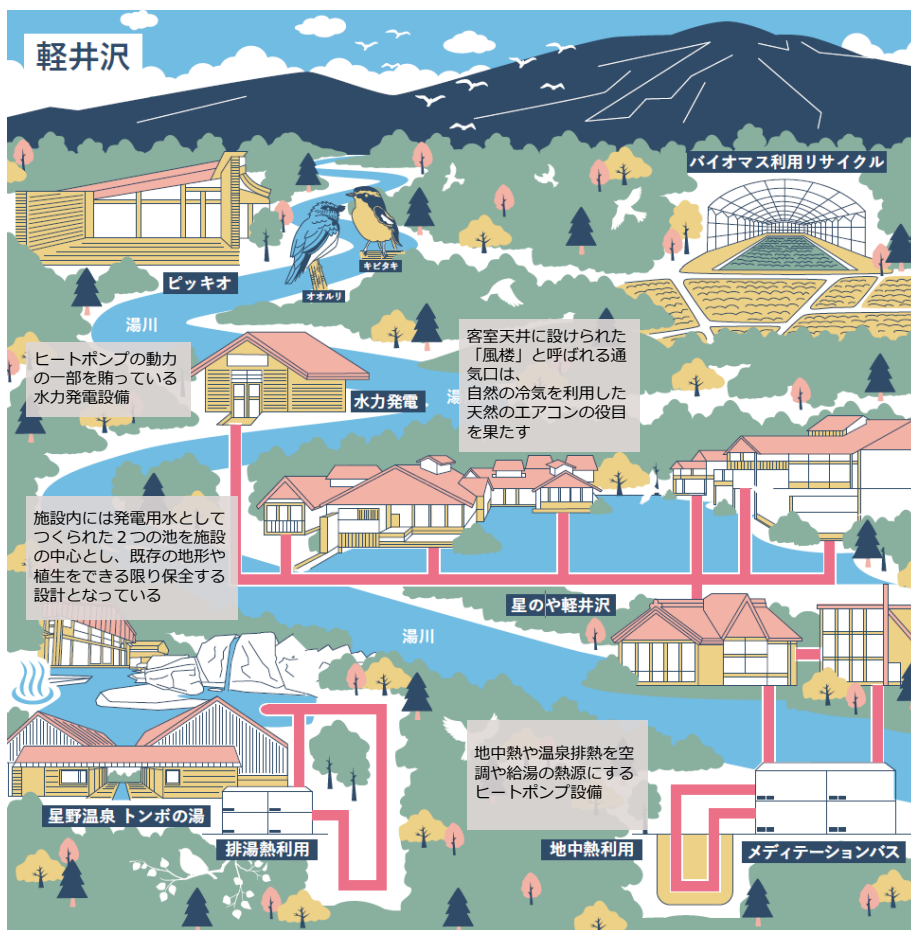
地域の自然・文化・産業は、魅力的な宿泊体験の源泉であり、長期的な価値を支える重要な基盤です。星野リゾートでは、地域との関係性を活かした運営を通じ、宿泊価値の向上と地域経済循環の両立を目指しています。



# バナキュラー（風土）の知恵に基づく環境建築

その土地が持つ条件・資源・歴史・生態など「風土」を知り、それに合わせてデザインの在り方を発想するユニークな宿泊施設

## 「星のや軽井沢」－谷の地形、川、温泉、地中熱を活かしたエネルギーシステム



### ◆動画を公開中◆

自然への負荷を抑えるため、独自のエコシステム「EIMY」を採用。水力発電や地中熱、バイオマスリサイクルなどを活用。

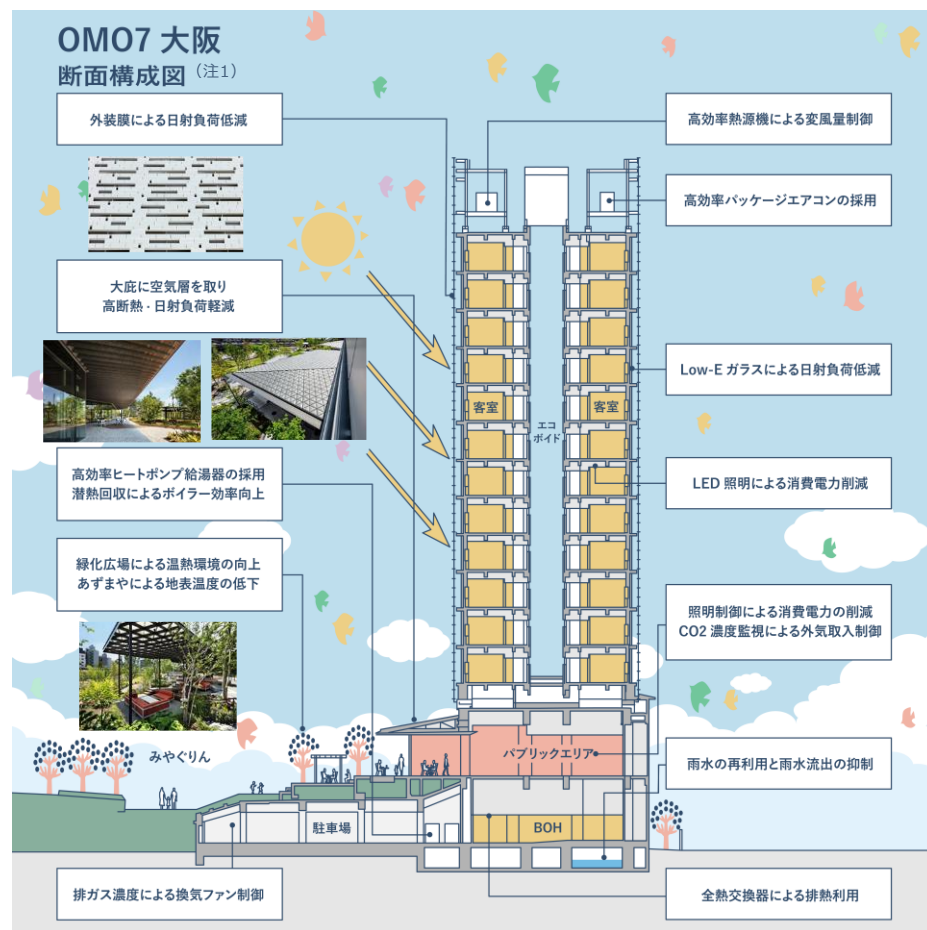
建築面では、自然の冷気を活かす「風楼」や生物多様性に配慮した設計により、持続可能なリゾート運営を推進。

星のや軽井沢の自然エネルギー活用「EIMY (Energy in my yard)」



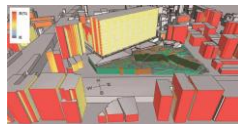
<https://youtu.be/jdsuT0JoyNk>

## 「OMO7大阪」-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守る

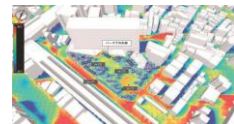


### 各技術の効果解析例 (注2)

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。



# 環境パフォーマンスと外部評価とサプライチェーンのGHG排出削減の推進

## 環境パフォーマンス (注1)

### エネルギー消費量

| 期間                                            | 2023<br>年度 | 2024<br>年度 | 2025<br>年度 |
|-----------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 物件数                                           | 66         | 66         | 60         |
| エネルギー消費<br>量 (MWh)                            | 188,578    | 184,166    | 158,304    |
| エネルギー消費<br>量原単位<br>(kWh/m <sup>2</sup> ) (注2) | 360.9      | 355.0      | 331.1      |

### 水消費量

| 期間                                                    | 2023<br>年度 | 2024<br>年度 | 2025<br>年度 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 物件数                                                   | 63         | 64         | 63         |
| 水消費量 (m <sup>3</sup> )                                | 1,849,894  | 1,889,801  | 2,116,567  |
| 水消費量<br>原単位<br>(m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> ) (注3) | 3.6        | 3.7        | 4.0        |

### 温室効果ガス (GHG) 排出量

| 期間                                                                      | 2023<br>年度 | 2024<br>年度 | 2025<br>年度 |
|-------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| 物件数                                                                     | 66         | 66         | 60         |
| 温室効果ガス<br>(GHG) 排出量<br>(t-CO <sub>2</sub> )                             | 62,713     | 59,237     | 51,988     |
| 温室効果ガス<br>(GHG) 排出量原<br>単位<br>(kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> ) (注4) | 120.0      | 114.2      | 108.7      |

### 廃棄物

| 期間                 | 2023<br>年度 | 2024<br>年度 | 2025<br>年度 |
|--------------------|------------|------------|------------|
| 物件数                | 61         | 58         | 47         |
| 廃棄物重量 (t)          | 4,092      | 3,661      | 3,772.2    |
| リサイクル率 (%)<br>(注5) | 21.6       | 21.5       | 21.3       |

## サプライチェーンにおけるGHG削減への取組み

- 「グリーンリース契約」を通じて賃貸人と賃借人が協力し、光熱費削減による収益向上と環境負荷低減を図り、持続可能な建物利用と双方のメリットの実現を目指しています。  
(2026年4月30日現在のグリーンリース契約締結状況100%)
- 新規取得物件について、座礁資産化やブラウンディスカウントのリスク、将来的な規制強化や運営コスト上昇への対応を見据え、取得前の環境認証、設備性能、エネルギー効率等のサステナビリティ要素を投資判断に反映しています。
- サプライチェーンのGHG排出量の可視化に向け、取引先との協業体制を強化し、気候変動対策に関するアンケート調査を優先度の高いカテゴリーから順に進めています。今後は得られたデータを基にGHG削減の機会を特定し、効果的なアクションへつなげていきます。
- SAF (持続可能な航空燃料) (注6) などの脱炭素手法を観光バリューチェーンに組み込み、移動と滞在の両面から取り組んでいます。本投資法人の保有物件では、今期新たに1施設 (以下太文字) でSAFの活用が進み、取組み対象は合計11施設となりました。

グランドハイアット福岡・星のや富士・界箱根・界遠州・ANAクラウンプラザ広島・ANAクラウンプラザ金沢・ANAクラウンプラザ富山・リゾナーレ熱海・界伊東・界長門・OMO7大阪

## 賛同するイニシアティブ



本投資法人では、TCFDフレームワークに基づき移行リスクと物理リスクのシナリオ分析を定期的に見直し、気候変動による事業環境の変化を踏まえた投資・運営判断を行っています。2050年ネットゼロを目標に、2030年までにGHG排出量を2020年比で40%以上削減する方針です。



シナリオ分析については「気候変動に対する取組み」をご参照ください。  
<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/climate.html>



TNFDフォーラムに賛同し、自然資本や生態系サービスへの依存・影響の可視化を通じて、持続可能な経済活動の推進とデータの透明性向上に取り組んでいます。



再生可能エネルギーの活用や脱炭素社会の実現に向け、JCLPに参加し、政策提言や低炭素技術の普及、サプライチェーン全体でのCO<sub>2</sub>削減を通じて、ビジネスによる気候変動対応力を高めています。

## 外部評価 (注7)



2025年GRESBリアルエステイト評価において<3スター>を維持し、開示評価においても、昨年に続き最上位<A>評価を取得しました。



世界最大の環境データベースを有するCDPを通じて環境情報の開示を進める中、本投資法人は透明性向上と気候変動対応のため回答を提出し、環境・財務情報の統合的な把握に努めています。2025年には新たに水セキュリティへも対象を広げ、気候変動で「B-」、水セキュリティで「C」の評価を取得しました。



本投資法人では、10施設がグリーンビルディング認証の1つである「CASBEE不動産評価」を取得しています。

### ■ Sランク:

星のや軽井沢 (ハルニレテラス)、リゾナーレ八ヶ岳、リゾナーレ熱海、OMO7高知、ANAクラウンプラザホテル広島、GP大阪

### ■ Aランク:

界 アルプス、界 松本、ANAクラウンプラザ金沢、the b 神戸



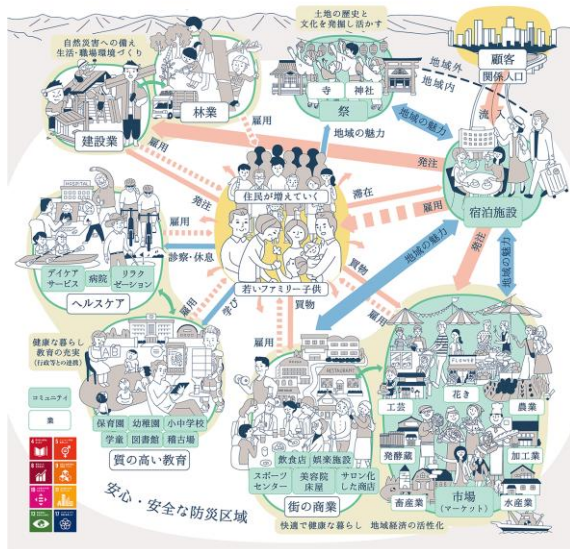
複数の物件において、2022年までにBELS (注8) による第三者認証で最高等級の5つ星を取得しており、「ZEB Oriented」 (注9) も取得しています。

# 地域社会・経済、従業員のウェルビーイングへの取組み

## 地域との関係性を活かした資産価値の向上

### <概念図> 地域における宿泊施設の役割と循環の考え方 (注)

人口減少や経済・伝統文化の衰退などの社会的リスクに対し、地域との関係性を活かした独自の運用を通じて「地域内循環」への転換を図ります。宿泊施設を起点としたコミュニティの好循環により変化に強いレジリエンスを獲得し、中長期的な資産価値の向上につなげます。



## サステナビリティに関するホームページリニューアル

サステナビリティを「個別のESG活動」にとどめず、旅に関わる資産価値を中長期的に高める「運用基盤」と位置づけ、ホームページを刷新しました。環境保全や地域社会との共存共栄、運用力の強化を通じて、中長期的に資産価値を創出していくための方針と体系的な取組みを公開しています。



下記より  
ご覧いただけます



<https://www.hoshinoresorts-reit.com/ja/sustainability/index.html>

## <OMO7高知> 地域経済と文化振興に貢献するリブランド事例

地元素材の活用や施工発注を通じて、県内経済への好循環を創出。さらに、地域文化を反映した運営や地元人材の積極採用により、地域社会との持続可能な共生関係を強固なものにしています。

### ■ 運用面（空間設計／デザイン／調達）

リブランド改装では、地元建設会社による施工に加え、ヤナセスギや土佐和紙など高知県産素材を活用。空間設計や調達を通じて、地域事業者への発注や県内経済への循環を生み出しています。

### ■ 運営面（オペレーション／体験）

毎晩開催する「よさこい楽宴LIVE」や高知食材を生かしたbuffetなど、地域文化を取り入れた運営を実施。地域団体との連携に加え、従業員採用の約50%を地元人材が占めるなど、運営面でも地域との継続的な関係性を形成しています。



伝統工芸「土佐和紙」の行灯



よさこい楽宴LIVE

### ■ 活動区分と地域社会への影響

| 区分    | 地域への流れ  | 例                |
|-------|---------|------------------|
| CAPEX | 改装投資    | 地元施工、県産材、内装・什器   |
| OPEX  | 日常運営費   | 食材調達、出演料、地域発注    |
| 雇用創出  | 地元人材の採用 | 従業員の地元人材率 約50%   |
| 体験    | 宿泊価値    | よさこい、食文化、地域性ある空間 |

## 従業員に向けた取組み

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12月31日現在）

|              | 2023年 | 2024年 | 2025年 |
|--------------|-------|-------|-------|
| 従業員数合計       | 46名   | 68名   | 67名   |
| 男性           | 29名   | 44名   | 43名   |
| 女性           | 17名   | 24名   | 24名   |
| 男性割合         | 63%   | 65%   | 64%   |
| 女性割合         | 37%   | 35%   | 36%   |
| 男性管理職割合      | 90%   | 82%   | 79%   |
| 女性管理職割合      | 10%   | 18%   | 21%   |
| 年間離職率        | 14.4% | 11.1% | 12.1% |
| 時間外労働時間（月平均） | 21時間  | 22時間  | 24時間  |
| 男性育児休業取得率    | 83%   | 88%   | 66.7% |

CHAPTER

# 5

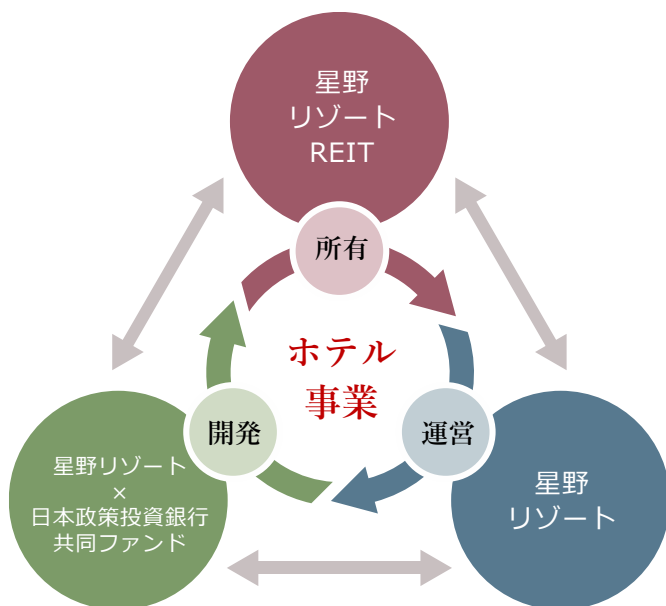


星野温泉旅館（開業当時）

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年の事業に取組み、  
 「夢は大きく、運営は地道に」を心がける企業です。



## 沿革



星野リゾート  
歴史のご紹介

### 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

- 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

- 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
- 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**
- 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

- 2023 リゾナーレレガム開業
- 2025 星のやブランドロゴをリニューアル  
LUCYブランド展開開始
- 2028 北米本土での温泉旅館開業（予定）

**2026年4月現在、  
国内72、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



**星のや**  
HOSHINOYA

独創的なテーマがいざなう  
圧倒的非日常



**リゾナーレ**  
RISONARE

想像を超える体験が溢れる  
リゾート



**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



**OMO**  
おも

テンションあがる  
「街ナカ」ホテル



**BEB**  
ベブ

居酒屋以上 旅未満  
みんなでルーズに過ごすホテル



**LUCY**  
ルーシー

心揺さぶる山ホテル



**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

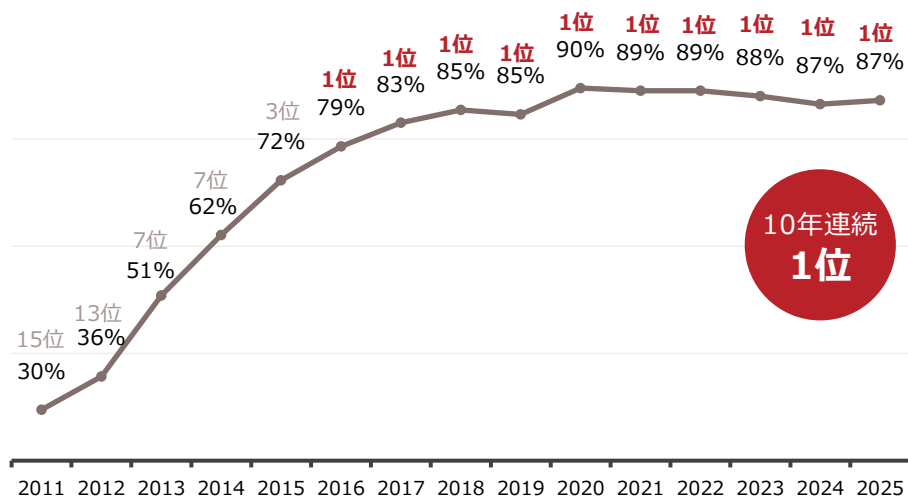


**日帰り施設**  
Daytrip Destinations

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

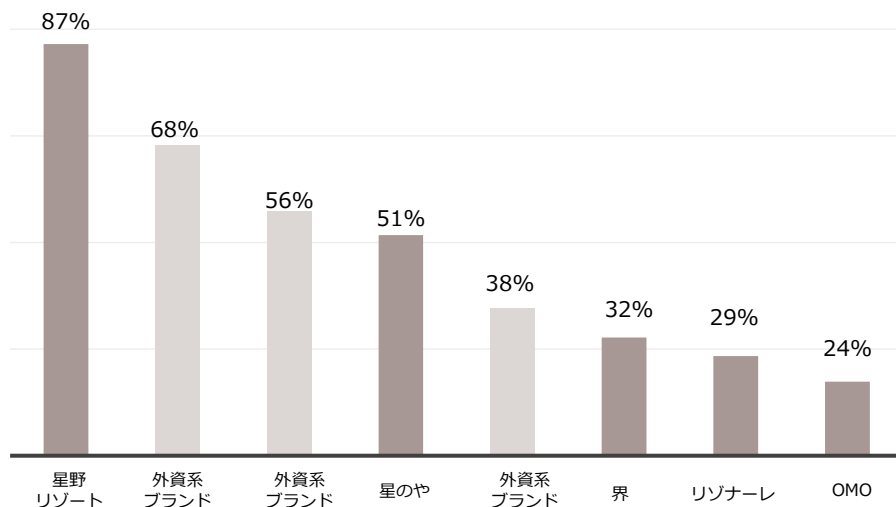
## 「星野リゾート」のホテルブランド認知率の推移（国内）

（出所）星野リゾート調査



## ホテルブランド別 認知率（2025年）

（出所）星野リゾート調査



# 長期的に競争力を維持し続けるための基本戦略

## 「教科書通りの経営」

星野リゾートでは、変わりゆく市場環境の中で頼るべきは、直感ではなく経営の定石だと考えています。教科書通りの経営判断をしつつ、厳しい環境下では持続性を重視し、成長の機会には果敢に挑戦していくことを常に大切にしています。生産性のフロンティアを達成し、トレードオフをとまなう活動を選択し、それら活動間のフィット感を醸成することで、競合他社に真似されにくいポジションが確保できると考えています。

### 活動間のフィット感



#### Branding

- 「旅を楽しむ」ことをブランドプロミスとして掲げ、全国各地で地域の特色を活かした個性豊かな施設を展開
- そこでしか味わえない地域の魅力を提供し、期待を超える顧客体験をつくることでブランドの維持・強化に努める

#### Flatな組織文化

- 職責に関係なく、誰もが対等な立場で侃々諤々と議論ができる文化
- 一人ひとりが自由に発想し、チームでフェアに議論を重ね、自らの頭で考え、正しい経営判断ができる

#### 独自の魅力づくり

- その地で暮らしているからこそ分かる魅力を、スタッフ自身が感じ、チームで磨き、マーケティング志向で魅力を創出
- ホテル運営を通じて経済効果を生むだけではなく、その地にしかない自然環境と、その環境が育んできた文化的資産を守り、次世代に継承していく

#### サービスチーム

- 運営にかかわるすべての業務を分断せず、マルチタスクで行うことで、多くの顧客接点を持つ
- 究極の顧客志向で、星野リゾートに関わるすべてのステークホルダーに価値を提供し続ける

#### 運営特化 & REIT

- 少資本・低リスクで多拠点化するために日本で初めて観光に特化した不動産投資信託(リート)を立ち上げ、運営特化戦略を選択
- 一般投資家が観光産業の成長に投資できる環境を整えたことは、観光産業を一流産業にするための大きな一歩となった

CHAPTER

# 6



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。

2026年4月30日時点

|                |                                                                                              |                                                                                                |                                                                                              |                                                                                                |                                                                                                 |                                                                                                |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| オペレーター         | <div>星野リゾート</div>                                                                            |                                                                                                |                                                                                              |                                                                                                |                                                                                                 |                                                                                                |
| 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<br>圧倒的非常日常へ<br>いざなうブランド                                                             | 洗練されたデザインと豊富な<br>アクティビティをそなえる<br>リゾートホテル                                                       | 地域の魅力を再発見、<br>心地よい和にこだわった<br>上質な温泉旅館                                                         | テンション上がる<br>「街ナカ」ホテル                                                                           | 居酒屋以上 旅未満<br>みんなでルーズに過ごす<br>ホテル                                                                 | 日本や世界に展開する<br>個性際立つ<br>リゾートホテルと<br>温泉旅館                                                        |
| 年間ADR<br>(注)   | 約84,000円                                                                                     | 約67,000円                                                                                       | 約48,000円                                                                                     | 約29,000円                                                                                       | 約21,000円                                                                                        | 約32,000円                                                                                       |
| 代表的な施設         | <br>星のや軽井沢 | <br>リゾナーレハケ岳 | <br>界 ボロト | <br>OMO7大阪 | <br>BEB5軽井沢 | <br>西表島ホテル |
| 保有物件数          | 5                                                                                            | 2                                                                                              | 12                                                                                           | 2                                                                                              | 1                                                                                               | 1                                                                                              |
| 取得価格合計<br>(比率) | 31,803 百万円<br>(13.6%)                                                                        | 10,383 百万円<br>(4.4%)                                                                           | 30,323 百万円<br>(13.0%)                                                                        | 31,200 百万円<br>(13.3%)                                                                          | 2,170 百万円<br>(0.9%)                                                                             | 3,650 百万円<br>(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ブランドへの投資も行っています。

2026年4月30日時点

| オペレーター         | IHG・ANA・ホテルズ                                                                                       | Hyatt International                                                                               | 西武<br>・プリンスホテルズ                                                                                        | イシシ・ホテルズ<br>・グループ                                                                                | グリーンズ                                                                                                | アクアイグニス                                                                                                 |
|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                                                                               | 複合温泉リゾート施設                                                                                              |
| 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                                                                    | 高いデザイン性を備えた「癒しと食」「地産地消」「有名シェフによる美食」がテーマの複合温泉リゾート施設                                                      |
| 年間ADR<br>(注)   | 約14,000円                                                                                           | 約39,000円                                                                                          | 約24,000円                                                                                               | 約13,000円                                                                                         | 約7,000円                                                                                              | 約49,000円                                                                                                |
| 代表的な施設         | <br>ANAクラウンプラザ広島 | <br>グランドハイアット福岡 | <br>グランドプリンスホテル大阪ベイ | <br>the b 赤坂 | <br>コンフォートイン関西国際 | <br>アクアイグニス/湯の山 素粋居 |
| 保有物件数          | 3                                                                                                  | 1                                                                                                 | 1                                                                                                      | 5                                                                                                | 23                                                                                                   | 1                                                                                                       |
| 取得価格合計<br>(比率) | 28,401 百万円<br>(12.1%)                                                                              | 7,700 百万円<br>(3.3%)                                                                               | 13,867 百万円<br>(5.9%)                                                                                   | 26,430 百万円<br>(11.3%)                                                                            | 16,417 百万円<br>(7.0%)                                                                                 | 5,953 百万円<br>(2.5%)                                                                                     |

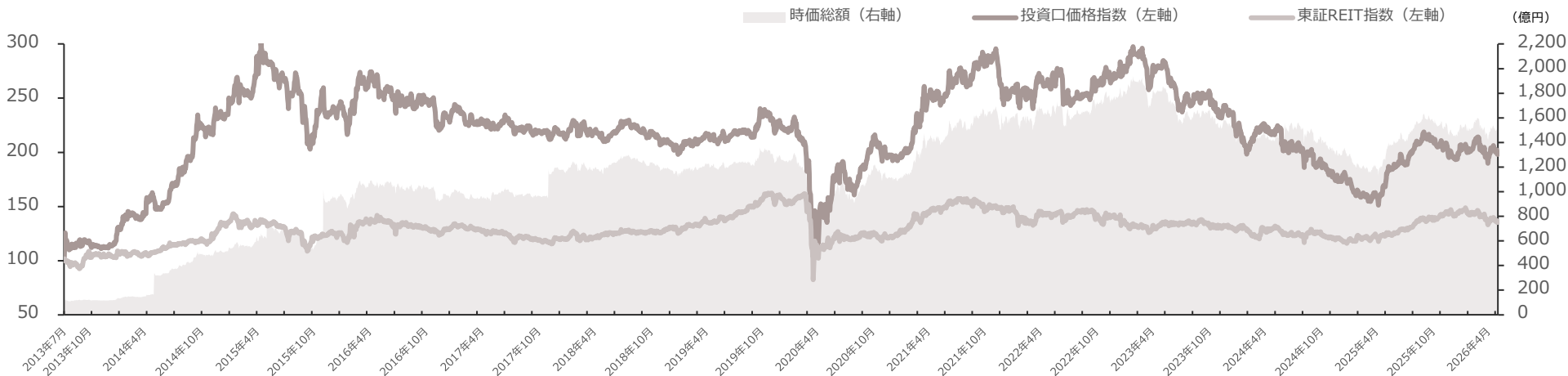
2026年4月30日時点

| 賃料形態                  |    | 固定賃料                       | 固定賃料 + 変動賃料 (施設売上)                                             | 固定賃料 + 変動賃料 (施設利益)                                                                                                                                                                                                                                                                               | 変動賃料 (施設利益)     |
|-----------------------|----|----------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 物件数                   |    | 8物件                        | 6物件                                                            | 56物件                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1物件             |
| 取得価格                  | 金額 | 72億円                       | 222億円                                                          | 1,885億円                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 160億円           |
|                       | 比率 | 3.1%                       | 9.5%<br>(リアルタイム2.5%)                                           | 80.6%<br>(リアルタイム21.4%)                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6.8%            |
| 物件名<br>※下線はリアルタイム連動物件 |    | ◆【カンデオ】5物件<br>◆【コンフォート】3物件 | ◆【星のや】軽井沢、京都<br>◆【リゾナーレ】八ヶ岳<br>◆【界】松本、伊東<br>◆【アクアイグニス/湯の山 素戔居】 | ◆【星のや】富士、竹富島、沖縄<br>◆【リゾナーレ】熱海<br>◆【界】玉造、鬼怒川、加賀、アルプス、遠州、長門、霧島、別府、ポロト、箱根<br>◆【OMO】OMO7大阪、OMO7高知<br>◆【星野その他】BEB5軽井沢、西表島ホテル、ホテルWBFグランデ旭川<br>◆【コンフォートイン】ロードサイド23物件<br>◆【ANAクラウンプラザ】3物件<br>◆【the b】5物件<br>◆【アンドルームス】大阪本町<br>◆【ソルヴィータ】那覇<br>◆【クインテッサ】大阪心斎橋<br>◆【グランドハイアット】福岡<br>◆【コンフォート】高松<br>◆【ビスタ】松山 | ◆【グランドプリンス】大阪ベイ |
| 賃料イメージ (注)            |    |                            |                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                 |

※下線はリアルタイム連動物件 (全物件のうち23.9%)

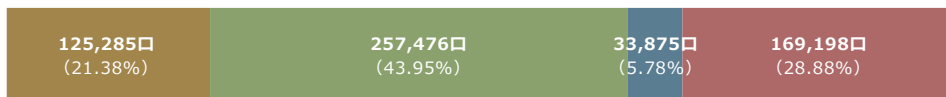
# 時価総額及び投資口価格の推移・2026年4月期末の投資主状況

時価総額及び投資口価格の推移（注1）



投資主構成（注2）（2026年4月30日時点）

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585,834口



所有者別投資主数  
合計27,021人

93人 (0.34%)  
345人 (1.27%)  
350人 (1.29%)

| 主な投資主                                        | 所有投資口数（口） | 割合（注3）（%） |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）                      | 95,891    | 16.36     |
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口）                           | 83,866    | 14.31     |
| BNP PARIBAS SINGAPORE/2S/JASDEC/CLIENT ASSET | 34,940    | 5.96      |
| 野村信託銀行株式会社（投信口）                              | 25,911    | 4.42      |
| UBS AG SINGAPORE                             | 10,661    | 1.81      |
| 株式会社ホライズン・ホテルズ                               | 9,464     | 1.61      |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001   | 8,482     | 1.44      |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781                  | 8,037     | 1.37      |
| 株式会社星野リゾート                                   | 6,833     | 1.16      |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103   | 6,646     | 1.13      |
| 合計                                           | 290,731   | 49.62     |

※星野リゾートの所有投資口割合：4.49%

## 注記表①

### P8

- (注1) 「星野リゾート運営物件の合計」及び「星野リゾート以外運営物件の合計」については、2023年1月以降に取得した物件は含みません。  
(注2) 一時的な労働力不足により、星野リゾートが平日を中心として稼働制限を行った時期を示します。  
(注3) 「賃料の前提」の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。

### P9

- (注1) 「星野リゾート運営物件の合計」及び「主要な星野リゾート以外運営物件の合計」については、2023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。

### P12

- (注) 2024年10月～2025年3月と、2025年10月～2026年3月の運営実績を比較しています。なお、該当期間に改装等による休館が発生した「界 遠州」「界 箱根」「界 松本」は集計に含みません。

### P16

- (注1) 「OMO7大阪」は2024年6月1日以降のデータを、「界 ポロト」は2025年1月1日以降のデータを集計しています。  
(注2) 「ロードサイド23物件」のインバウンド比率のうち、2024年7月以前の数値は「チサンイン」時のものを採用しています。また、「コンフォートイン新潟亀田」は2025年5月1日以降のデータを集計しています。

### P17

- (注) 本項目、及び本スライドに記載されている内容は、本投資法人の決算説明動画のために星野リゾートが撮影した動画の内容をもとに、本資産運用会社が参考情報として作成したものを含みます。

### P19

- (注1) 固定比率には、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。  
(注2) 平均調達年数の算出には、投資法人債の発行年数も含めます。  
(注3) 日銀気候変動オペとは、日本銀行が民間金融機関へ行う「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」の対象であると各民間金融機関が判断する資金を指します。  
(注4) 「サステナブルファイナンス残高」とは、サステナビリティローン、グリーンローン、ブルーローン、ポジティブ・インパクトファイナンス、サステナビリティ・リンク・ローン、サステナビリティボンド及びグリーンボンドの残高合計を記載しています。  
(注5) 「サステナブルファイナンス残高」は、BELSの評価制度変更前の旧グリーン・サステナビリティファイナンスフレームワークに基づき実行したグリーン・サステナビリティファイナンス残高も含んでいます。  
(注6) 「サステナブルエクイティ残高」とは、サステナビリティエクイティ及びグリーンエクイティの残高合計を記載しています。  
(注7) 「グリーンエクイティ残高」及び「サステナブルエクイティ残高」は、BELSの評価制度の変更により、旧評価での基準に基づき計算しています。

### P21

- (注) 「LTV（時価ベース）」の計算方法は、（有利子負債総額）÷（総資産に含み損益を加えた金額）として計算しています。

## 注記表②

### P26

(注)「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」とは、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。

### P27

(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。

### P31

(注1)「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2)「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。

### P32

(注1)「環境パフォーマンス」に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であり、暫定数値を含みます。「エネルギー消費量」、「水消費量」、「GHG排出量」、「廃棄物」の集計期間は、毎年4月～3月です。「エネルギー消費量」、「水消費量」、「GHG排出量」、「廃棄物」の物件数は、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2)「エネルギー消費量原単位」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(m<sup>2</sup>))として計算しています。

(注3)「水消費量原単位」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(m<sup>2</sup>))として計算しています。

(注4)「温室効果ガス(GHG)排出量原単位」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(m<sup>2</sup>))として計算しています。

(注5)「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6)SAF(持続可能な航空燃料)とは廃食用油や植物・動物油脂、木質バイオマスなど、化石燃料以外を原料とする「持続可能な航空燃料」のことを指し、従来の原油からつくる燃料と比べて二酸化炭素(以下、CO<sub>2</sub>)の排出量を大幅に削減できるとされています。

(注7)サステナビリティに関する「外部評価」は、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8)「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段階となっていますが、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9)「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。

### P33

(注)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。

## 注記表③

## P39

(注) 年間ADRは、2025年5月～2026年4月を基準期間として算出した参考値です。

## P40

(注) 年間ADRは、2025年5月～2026年4月（アクアイグニス/湯の山 素粋居のみ2025年11月以降）を基準期間として算出した参考値です。ただし、オペレーターが「グリーンズ」の物件についてはロードサイド型ホテルを除き、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。

## P41

(注) 係数は物件別の賃貸借契約により異なります。

## P42

(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日及び2024年11月1日を効力発生日とする投資口分割（各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4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2024年10月30日より前の日付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、今後取得す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、一般社団法人資産運用業協会会員）