

星野リゾート
REIT

証券コード：3287

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

資料3

地方創生に資する不動産流動化・証券化に関する意見交換会

ニッポンの観光産業に投資を呼び込む

—星野リゾート・リート投資法人の取り組み—

平成29年6月29日



秋本 憲二 (54歳)

星野リゾート・リート投資法人 執行役員
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント 代表取締役社長

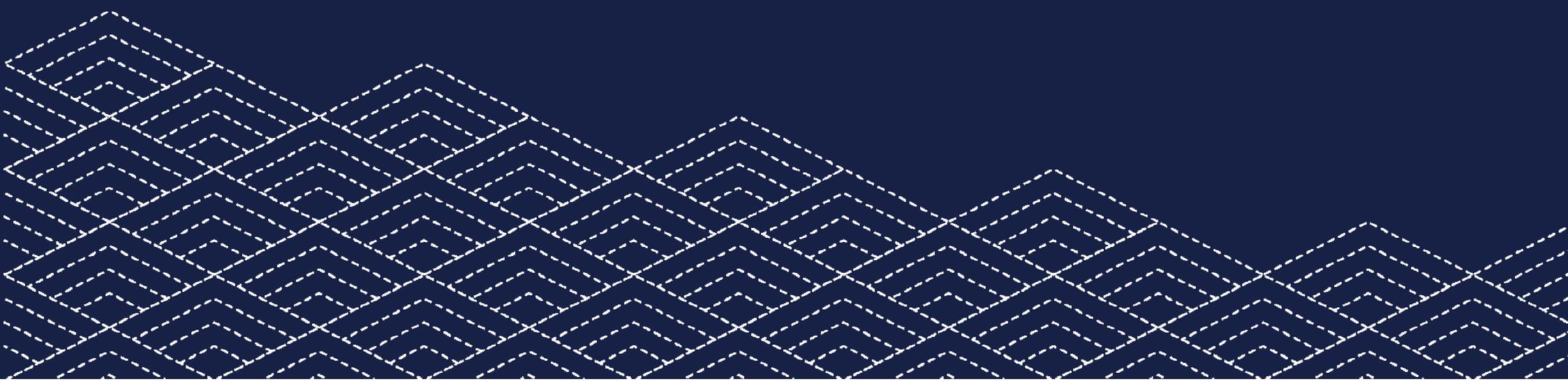
昭和38年 山口県下関市にて誕生
早稲田大学 卒業後、
株式会社ワールド
株式会社NHVホテルズインターナショナル
株式会社ザ・ウィンザー・ホテルズインターナショナル
株式会社壱番屋
で財務・経理を担当。

平成10年、株式会社星野リゾートに入社。現在まで約17年間、
主に経営企画・財務戦略等を担当。

軽井沢在住、東京へ新幹線通勤の毎日。趣味はアイスホッケー観戦。



星野リゾート・リート投資法人



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

本投資法人は、観光産業について、各地の地域経済への貢献が可能であり、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重要な産業分野と位置付けることができると考えています。

本投資法人は、本投資法人の投資主が投資口の保有を通じてニッポンの観光産業の分野においてその成長の果実を享受できる仕組みを作ることを目指しており、これにより投資主価値の継続的な拡大を図っていきます。

名 称	星野リゾート・リート投資法人
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
スポンサー	株式会社星野リゾート
上場日	平成25年7月12日
保有物件数	49 物件
取得価格合計	1,133 億円

【格付の状況】

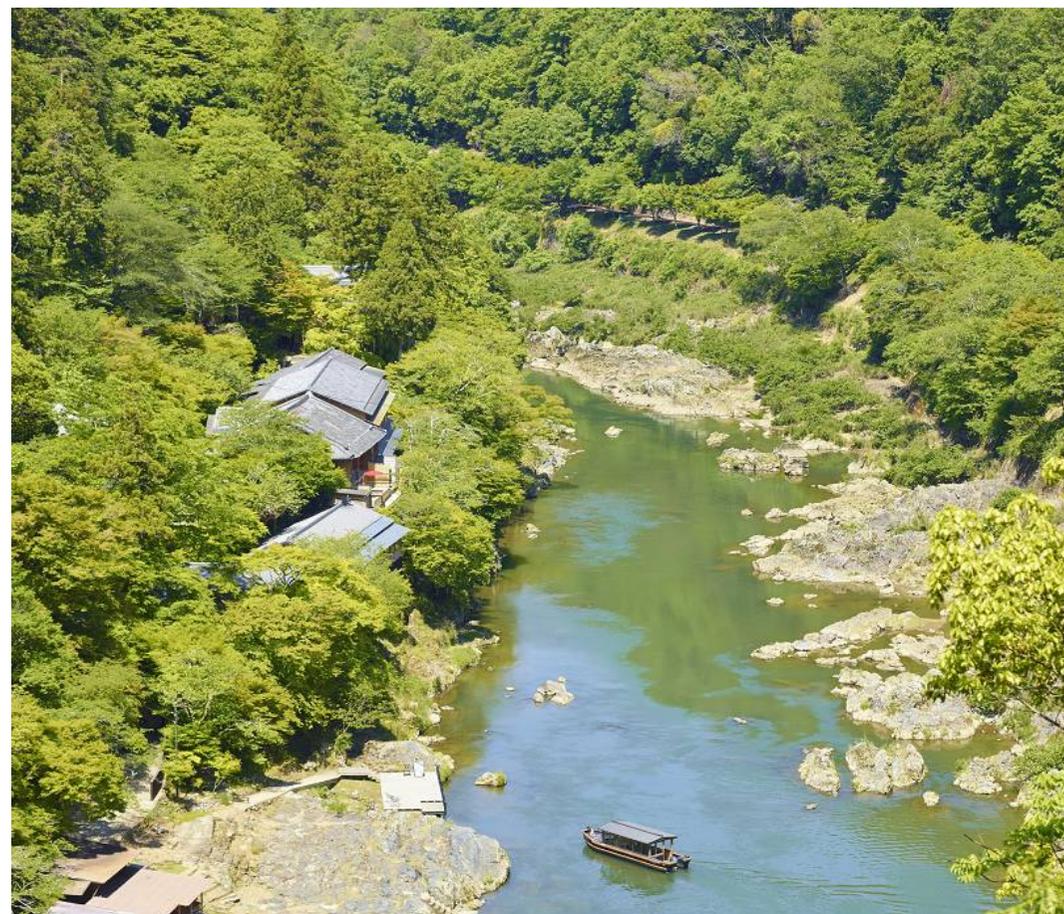
格付機関	株式会社日本格付研究所 (JCR)
格付対象	長期発行体格付
格付	A-
見通し	安定的

(平成29年6月14日時点)



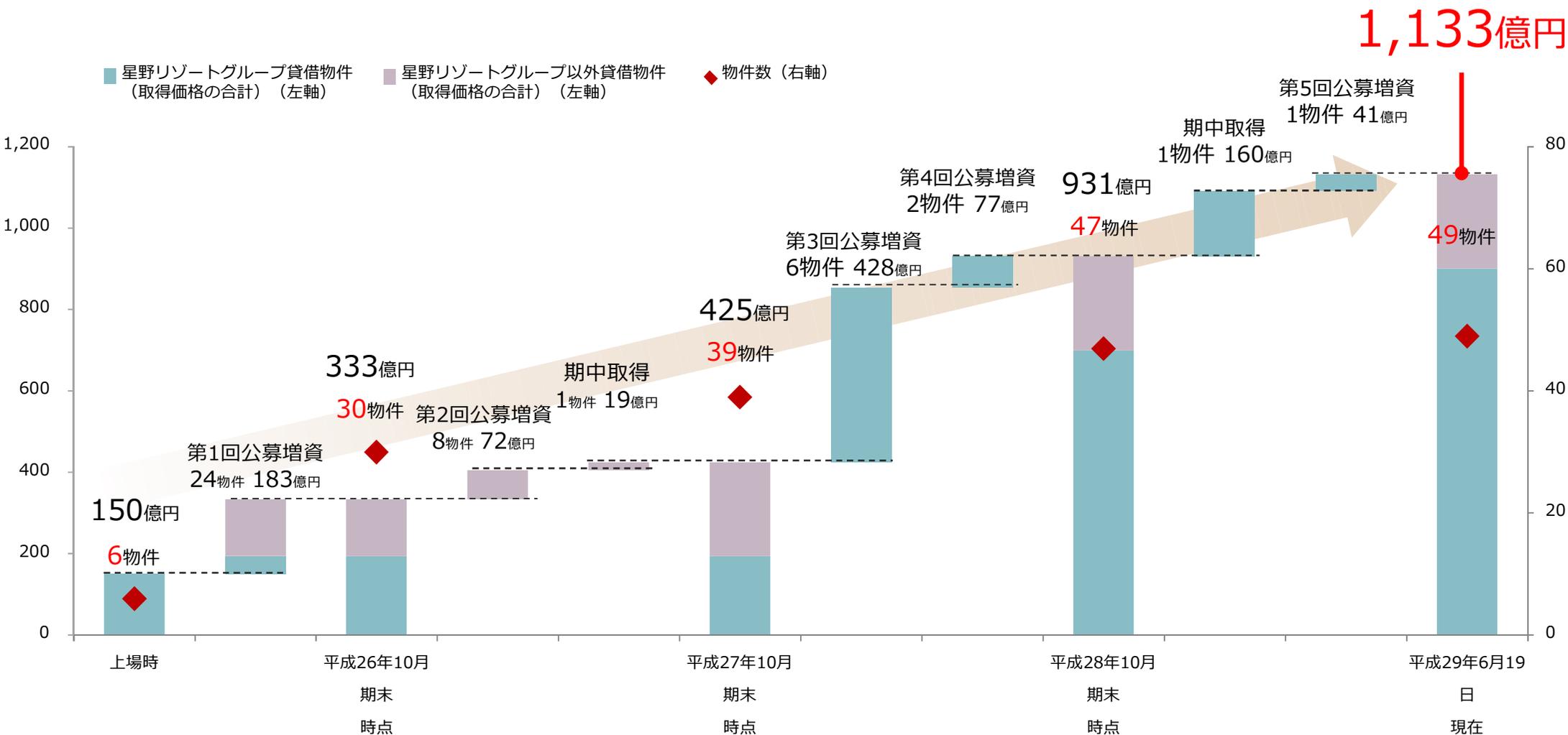
星のや京都
HOSHINOYA Kyoto

千年の都につくられた「水辺の私邸」。渡月橋から船に乗り大堰川を遡ると、峡谷に沿うように建つ宿が現れます。京都に息づく日本の伝統的な技法を用い、斬新な発想で造った風雅な空間です。



資産規模拡大による投資主価値の向上

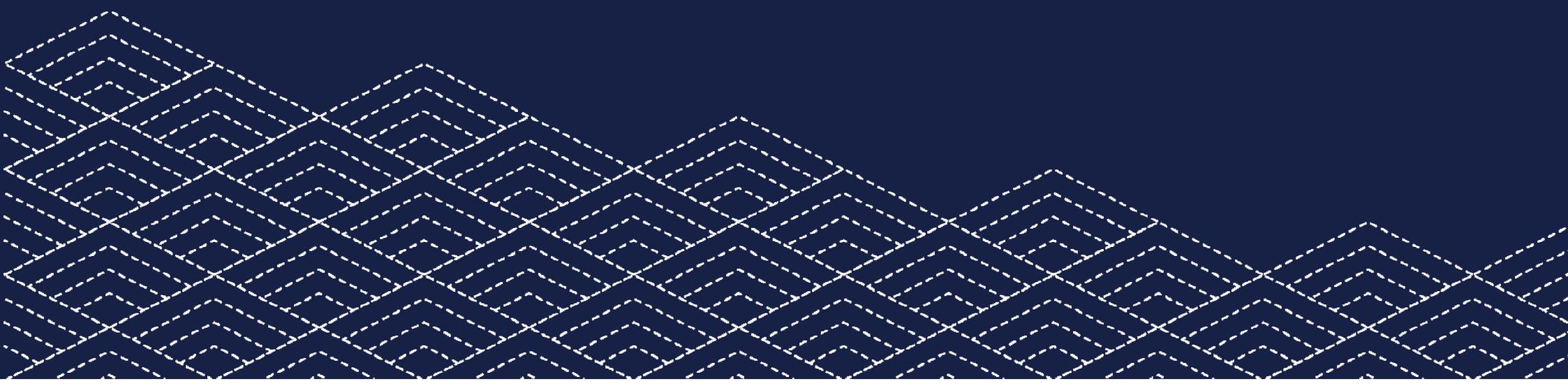
星野リゾート・リート投資法人



- ① 成長する 「観光産業」に投資
- ② 星野リゾートグループの運営力
の活用



特徴① 成長する観光産業に投資する
(本投資法人の所有施設紹介)



観光

リゾート観光
-ラグジュアリー-



星野リゾート
リゾナーレ

温泉観光
-温泉保養-



星野リゾート

都市観光

-歴史・文化・ショッピング-

ANAクラウンプラザ4物件

旭川グランドホテル

ハイアットリージェンシー大阪



星のや 軽井沢

HOSHINOYA Karuizawa

それぞれが離れのように独立した客室は広大な水辺の庭園を囲み、すべてのテラスからは四季折々の景色を臨めます。ここにあるすべてが、ここにしかない。「極上の休息」をお届けしています。





星のや富士

HOSHINOYA Fuji

クラウドテラスで夜毎に繰り広げられるキャンプファイアーは心を捉える魔法のひとつ。炎を眺めながら静かに流れる時を楽しむ、グラマラスな休日のための星のやです。





星野リゾート
リゾナーレ

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

【リゾナーレ八ヶ岳】



【リゾナーレ熱海】





星野リゾート

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



界 松本



界 出雲



界 伊東



界 箱根



界 阿蘇



界 川治



界 鬼怒川

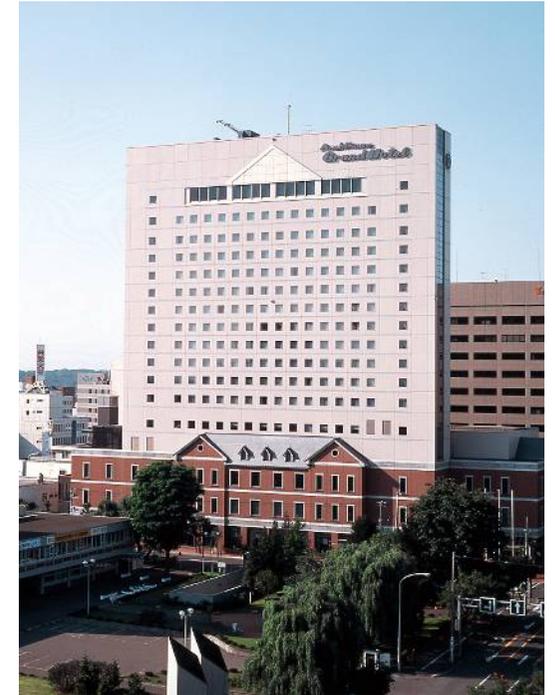


界 加賀

ANAクラウンプラザホテル (広島・福岡・金沢・富山)

ハイアットリージェンシー 大阪

星野リゾート 旭川グランドホテル



所有施設紹介・ロードサイド型ホテル

星野リゾート・リート投資法人

【チサンイン22物件】



チサンイン 塩尻北インター チサンイン 佐野藤岡インター チサンイン 諏訪インター チサンイン 豊川インター チサンイン 鳥栖 チサンイン 千葉浜野R16 チサンイン 熊本御幸笛田 チサンイン 宇都宮鹿沼

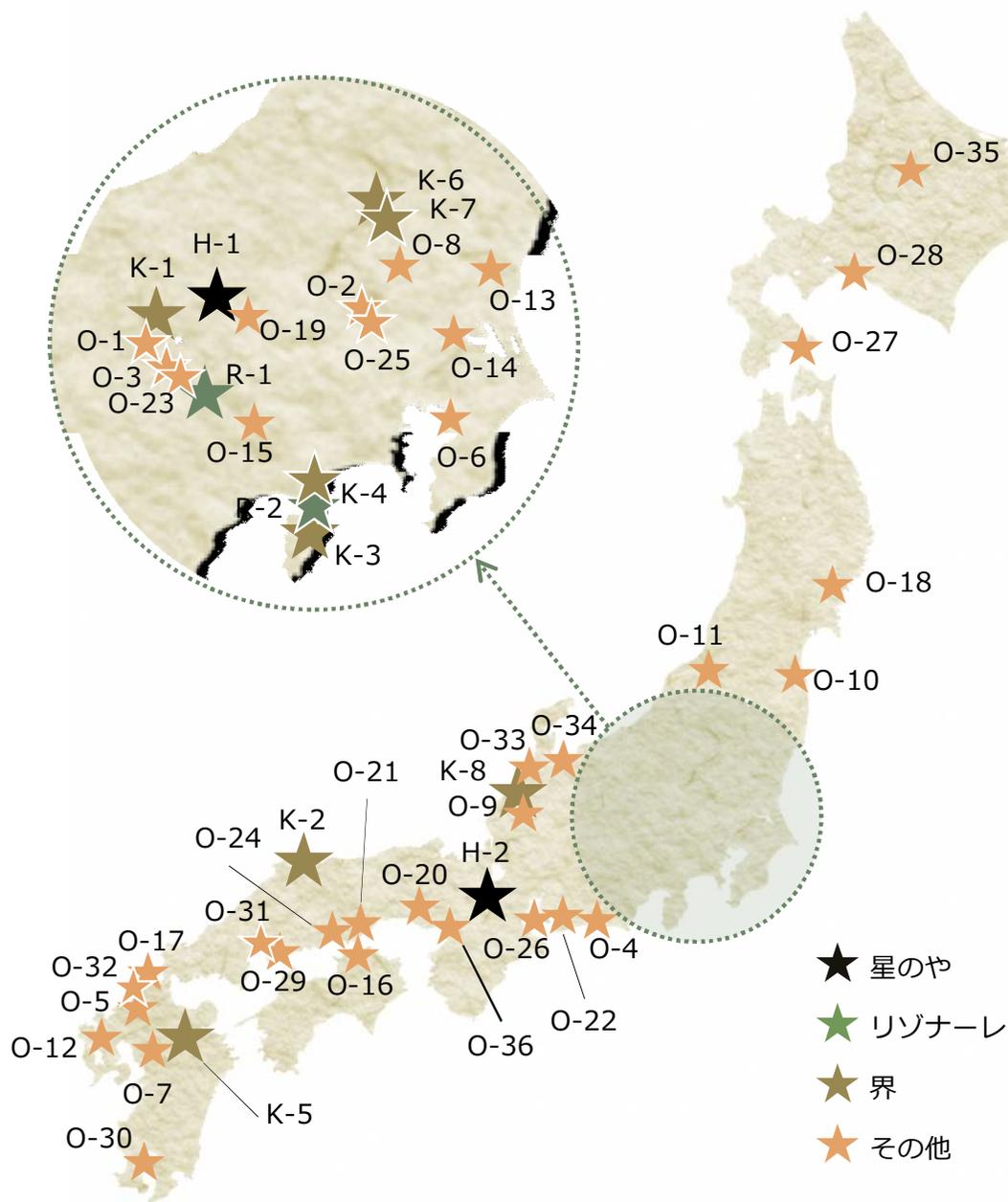


チサンイン 福井 チサンイン 福島西インター チサンイン 新潟中央インター チサンイン 大村長崎空港 チサンイン ひたちなか チサンイン 土浦阿見 チサンイン 甲府石和 チサンイン 丸亀善通寺

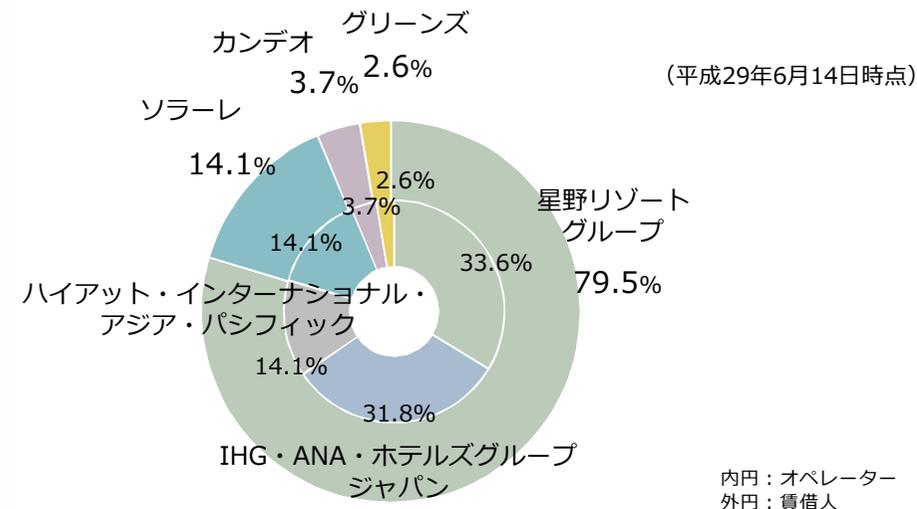


チサンイン 宗像 チサンイン 岩手一関インター チサンイン 軽井沢 チサンイン 姫路夢前橋 チサンイン 倉敷水島 チサンイン 鹿児島谷山

ポートフォリオの状況

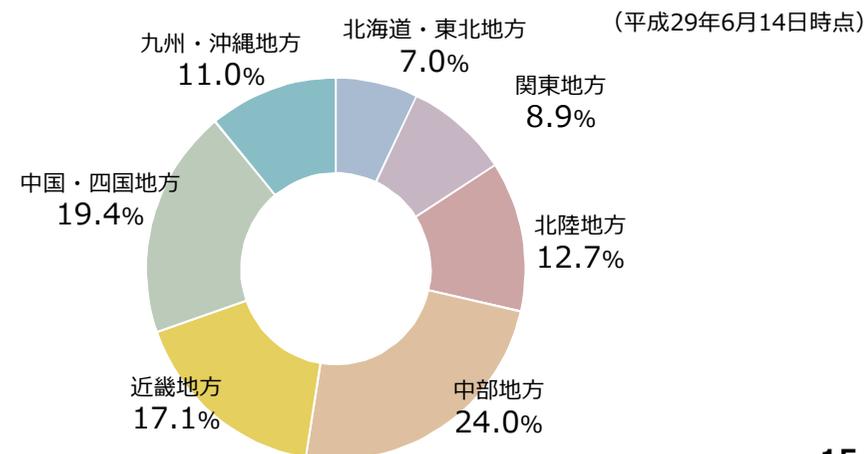


貸借人別・オペレーター別分散 (取得額ベース)



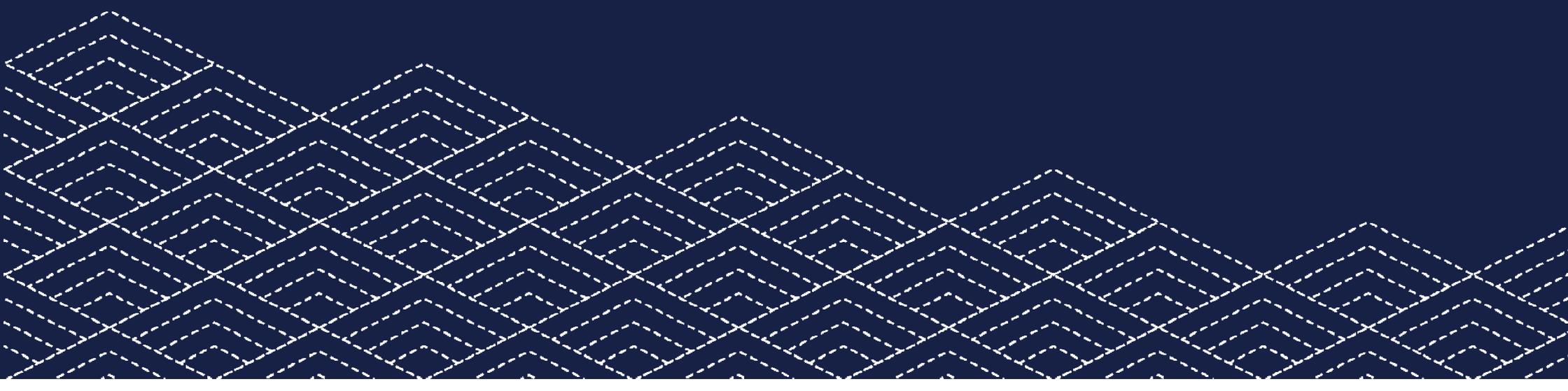
(注) 「ソラーレ」とは、ソラーレグループ(ソラーレ ホテルズ アンド リゾート株式会社及びその子会社)を、「カンデオ」とは、株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントを、「グリーンズ」とは、株式会社グリーンズを、「IHG・ANA・ホテルズグループジャパン」とは、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社を、「ハイアット・インターナショナル・アジア・パシフィック」とは、ハイアット・インターナショナル・アジア・パシフィック・リミテッド(Hyatt International Asia Pacific Limited)を、それぞれいいます。

地域別分散 (取得額ベース)





特徴② 星野リゾートグループの運営力を活用する



供給側の課題

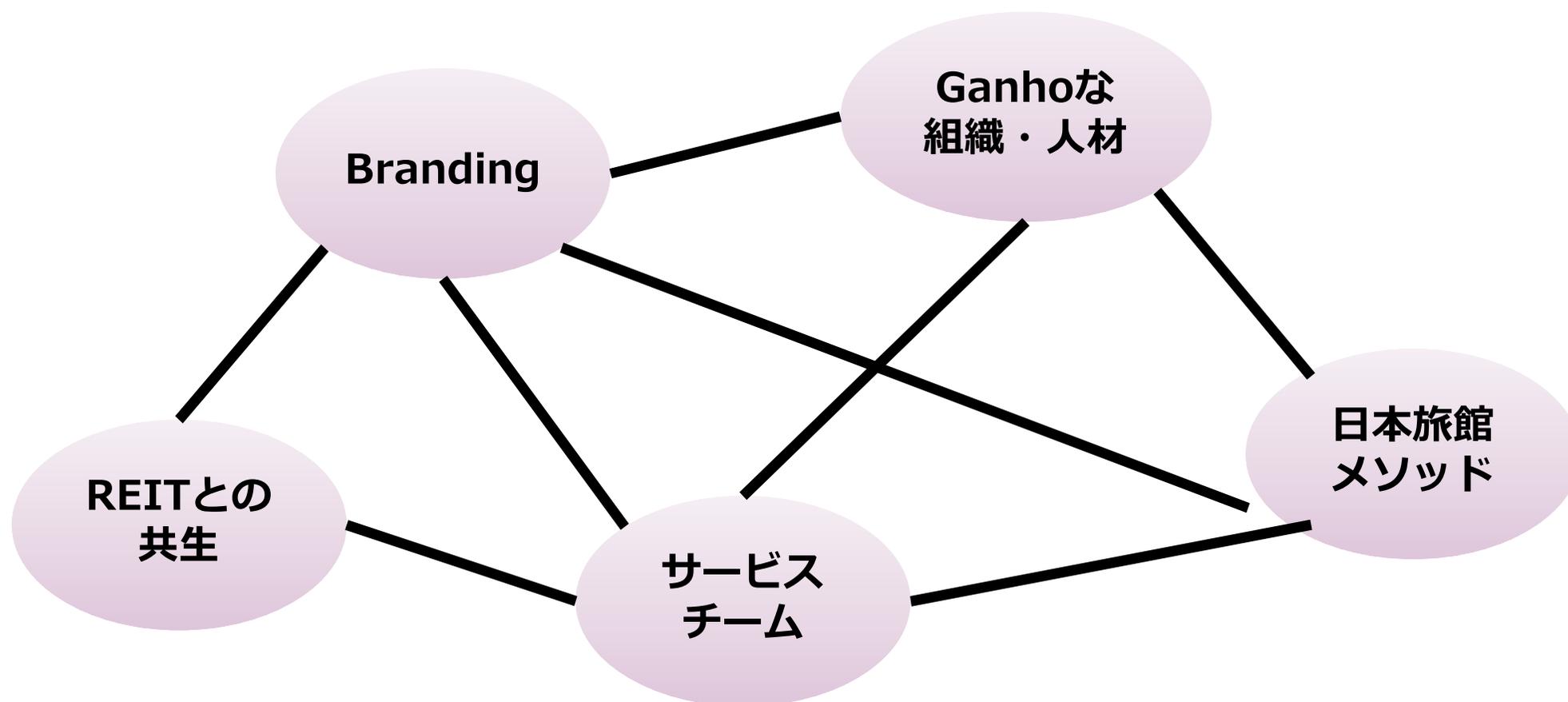
- ① 生産性 (⇒効率 ⇒利益率)
- ② 魅力 (⇒商品力 ⇒集客力)

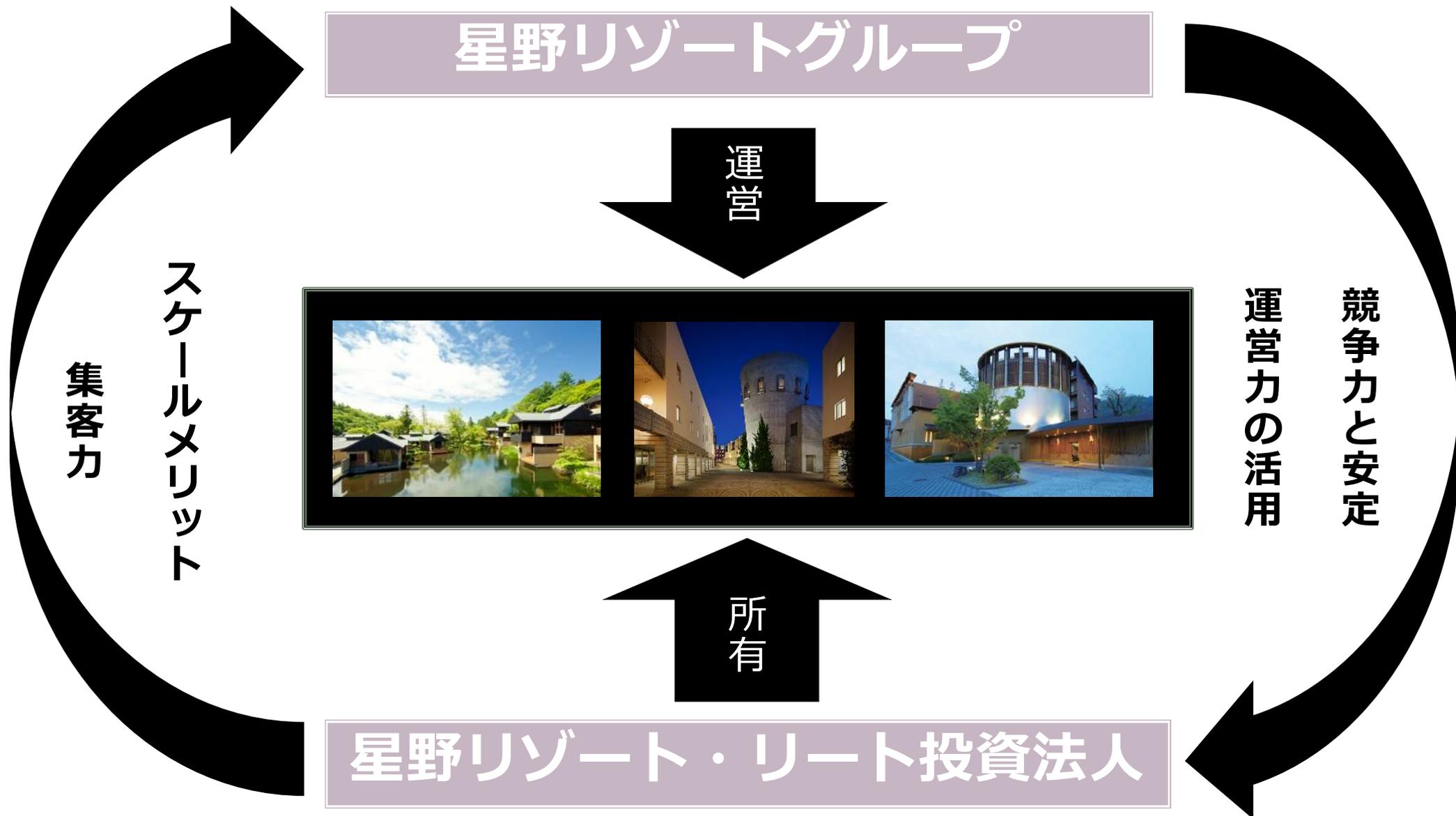
需要側の課題

- ① 繁閑の差 (⇒休みの分散)
- ② 高い交通費 (⇒LCC、高速道路)

HOSPITALITY INNOVATOR

ホテル運営の変革者

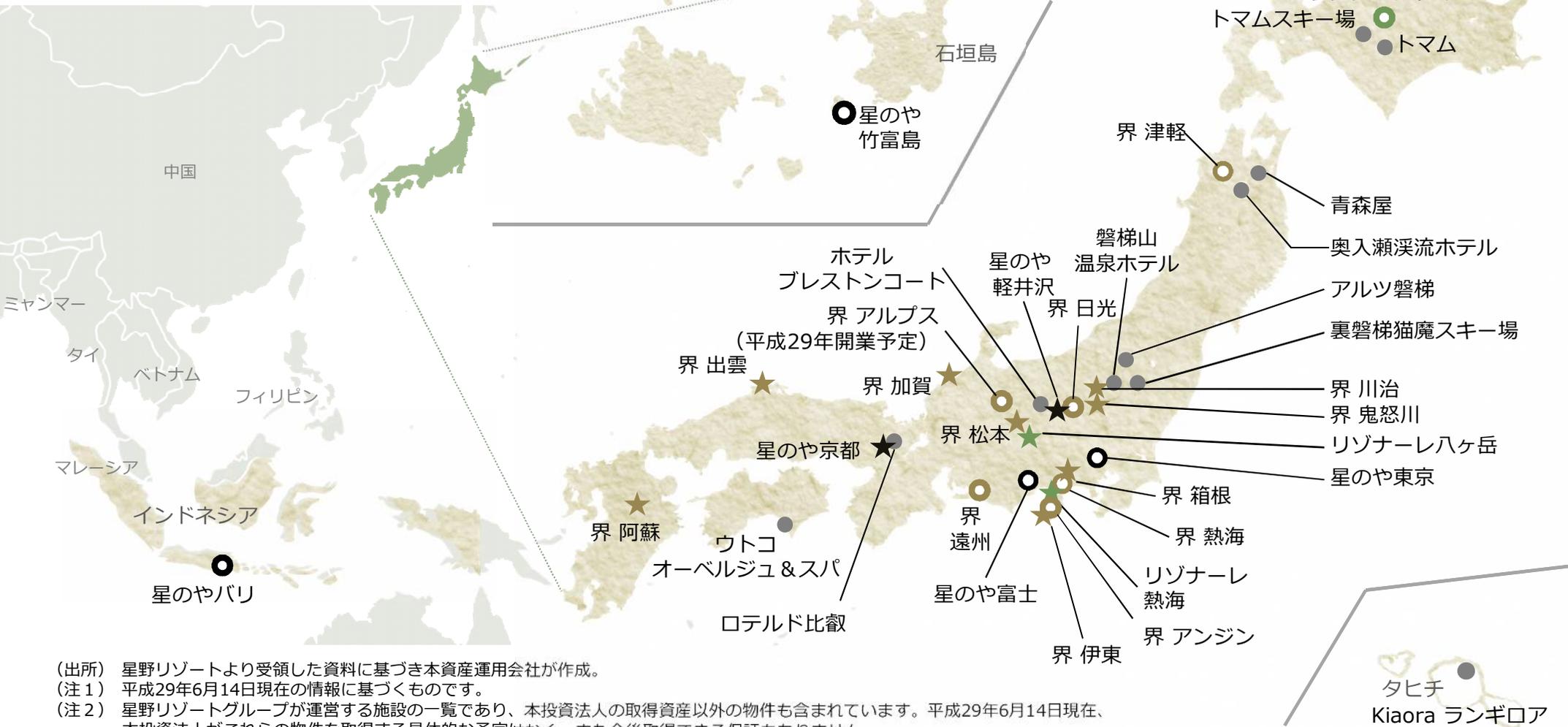




星野リゾートグループが運営するホテル・旅館一覧

星野リゾート・リート投資法人

- ★ ★ ★ 本投資法人のポートフォリオ
- ○ ○ ● 星野リゾートグループのポートフォリオ
(上記★ ★ ★ 資産を除きます。)



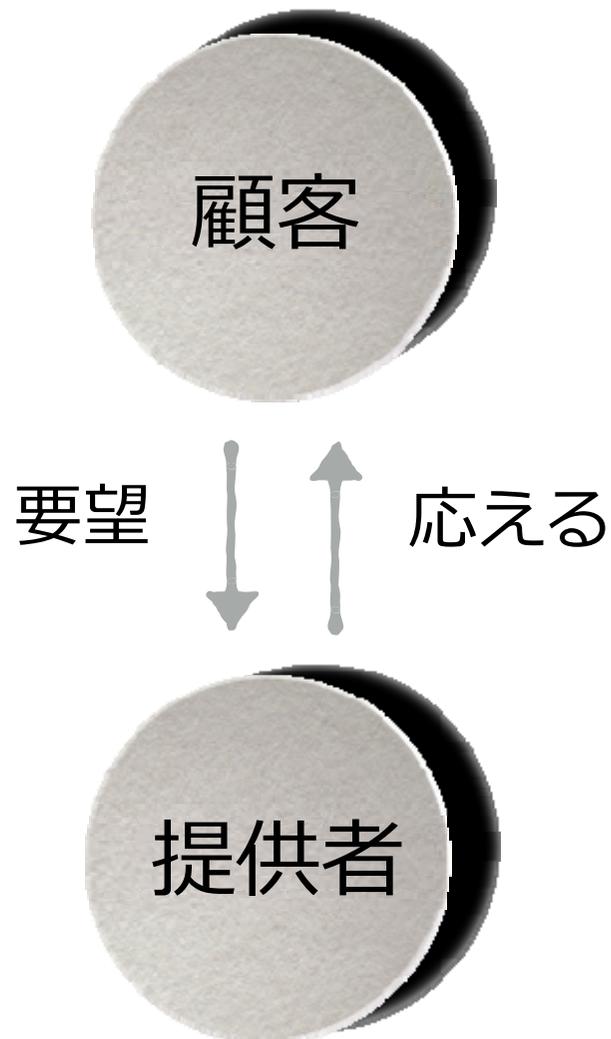
(出所) 星野リゾートより受領した資料に基づき本資産運用会社が作成。

(注1) 平成29年6月14日現在の情報に基づくものです。

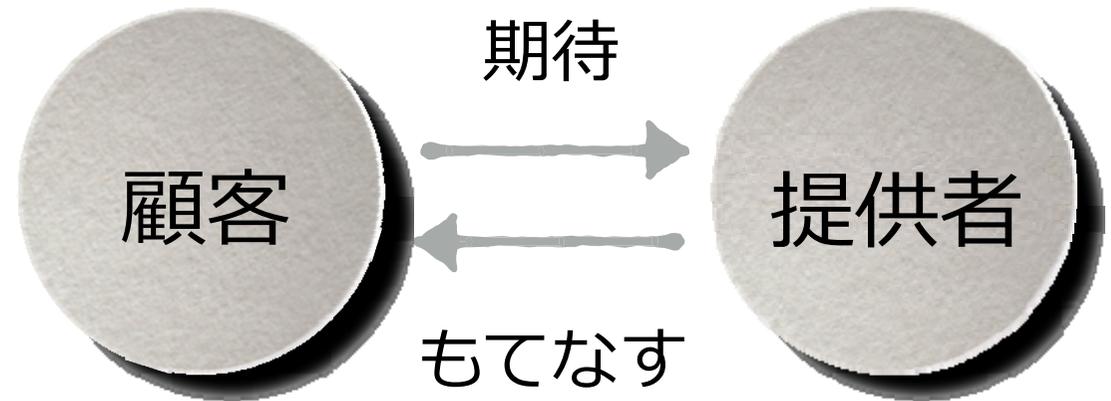
(注2) 星野リゾートグループが運営する施設の一覧であり、本投資法人の取得資産以外の物件も含まれています。平成29年6月14日現在、本投資法人がこれらの物件を取得する具体的な予定はなく、また今後取得できる保証もありません。

(注3) 開業予定は今後変更となる可能性があります。

西洋のサービス



日本のおもてなし



事例 1 : 星野リゾート トナム (北海道 勇払郡)

星野リゾート・リート投資法人



事例 1 : 星野リゾート トマム (北海道 勇払郡)

2015年9月完成

Cloud Walk (クラウドウォーク)



Sky Wedge (スカイウェッジ)



2017年7月中旬完成予定

Contour Bench (コンツアーベンチ)



2017年7月中旬完成予定

Cloud Pool (クラウドプール)



事例2：星野リゾート 奥入瀬溪流ホテル（青森県 十和田市）

星野リゾート・リート投資法人



出所：(株)星野リゾート

こけ
苔 ガールステイ

苔を、のぞいて見たことはありますか？





苔さんぽ



苔玉づくり



苔ルーム



事例3：界 津軽（青森県 南津軽郡）

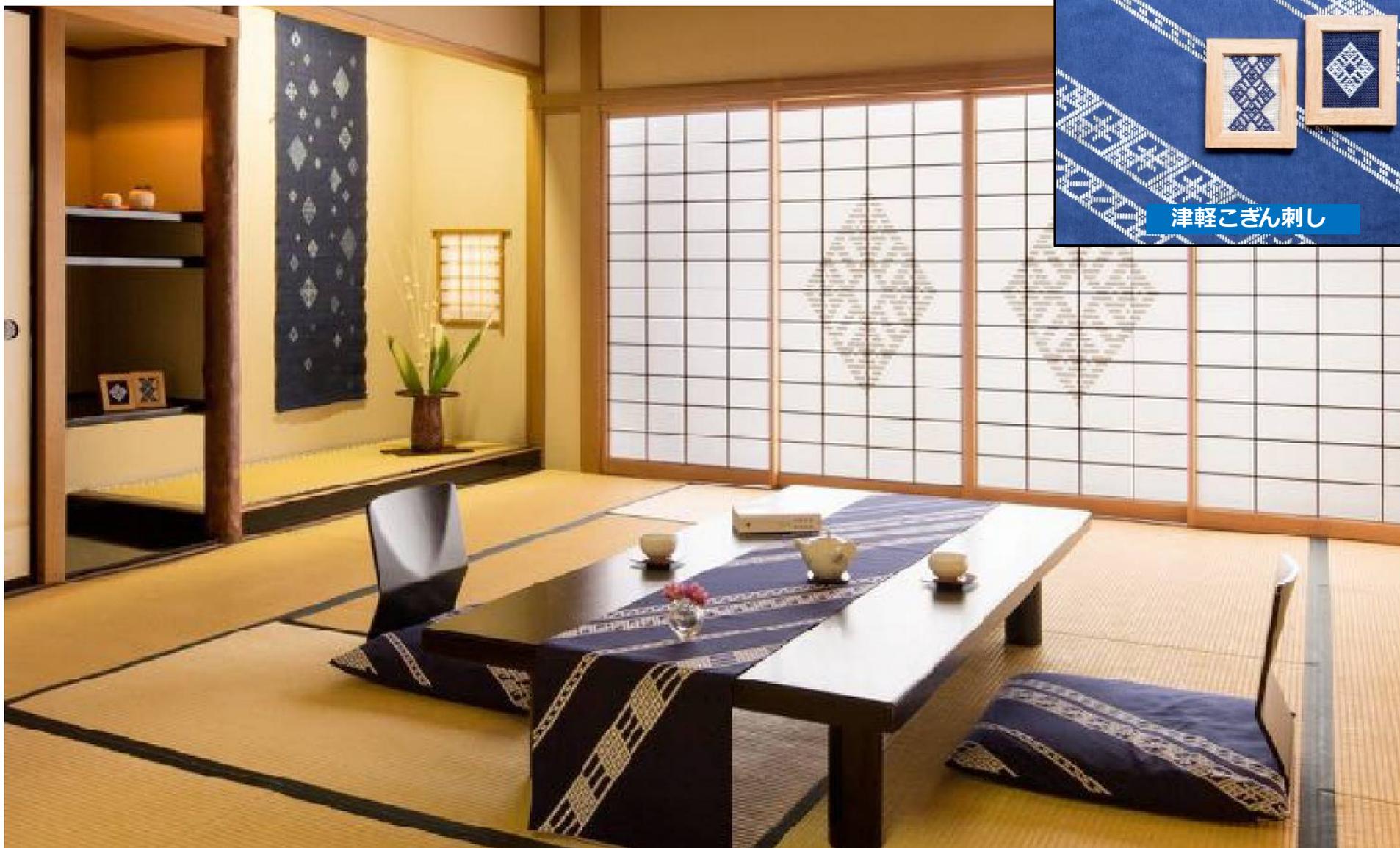
星野リゾート・リート投資法人



出所：(株)星野リゾート

事例3：界 津軽（青森県 南津軽郡）

星野リゾート・リート投資法人



出所：(株)星野リゾート

事例4：星野リゾート 青森屋（青森県 三沢市）

星野リゾート・リート投資法人



出所：㈱星野リゾート





青森県南部地方にあった豪農の邸宅を移築した「南部曲屋」は、公園内に佇む貴重な建築物。馬と人間が共存して生活を営んでいた曲屋の形態を今に伝え、実際に住居として使用されていた時代そのままの囲炉裏が残り、懐かしい雰囲気漂います。静けさと落ち着きある空間の中、ごゆっくりお食事をお楽しみください。

滋賀の伝統食×フレンチの出会い「鮎鮓」



創業四〇〇年「総本家喜多品老舗」十八代目

星野リゾート

北村真里子 × 星野佳路

「発酵するまち」近江高島の食を
ファミリービジネスで守り続ける



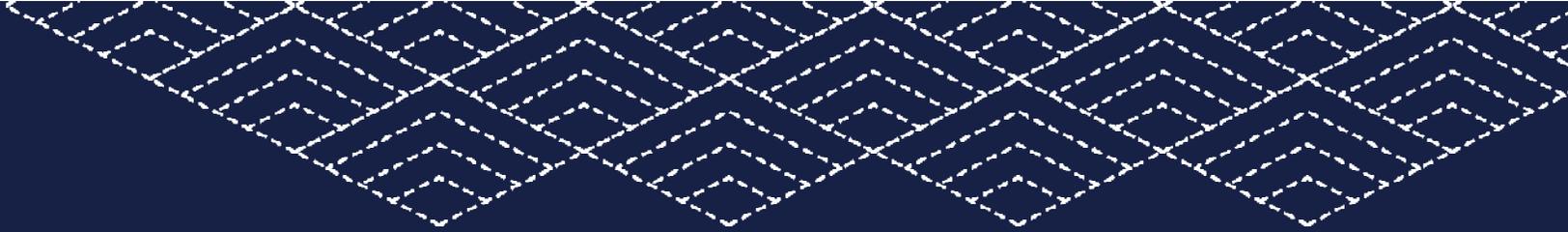
夕食付プライベート鵜飼舟 ※平成29年年7月10日～平成29年年9月10日



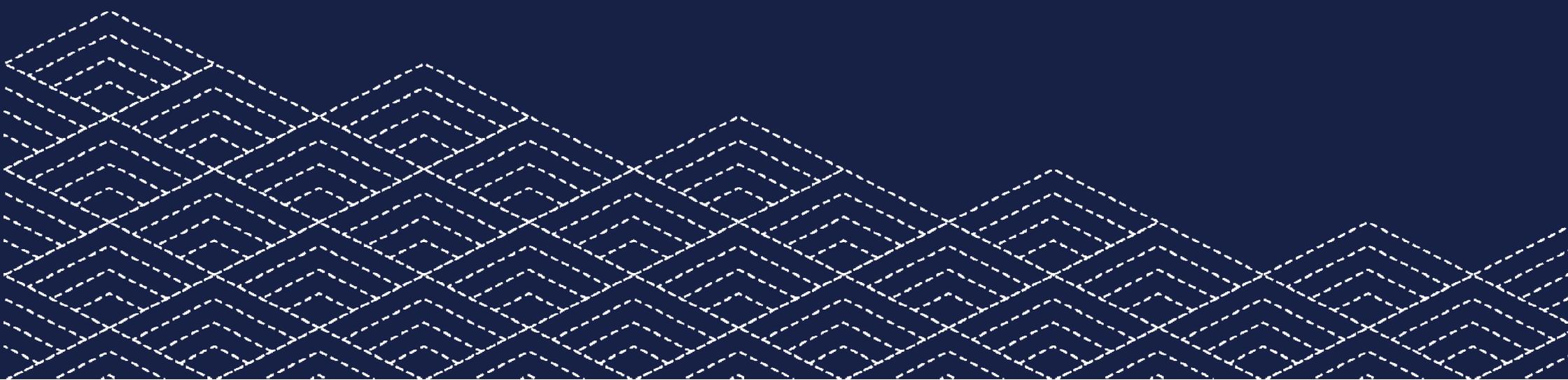
夏の夜、鵜飼を鑑賞しながら旬の味覚を味わう

夏の夜、嵐山に流れる大堰川では、鵜飼が催されます。京都の街が、古くから守り育ててきた自然や文化を間近に臨みながら、旬の味覚を味わっていただけます。1日一組様限定の貸切鑑賞舟では、三味線が奏でられ、艶やかな音色が夜の風情を演出します。

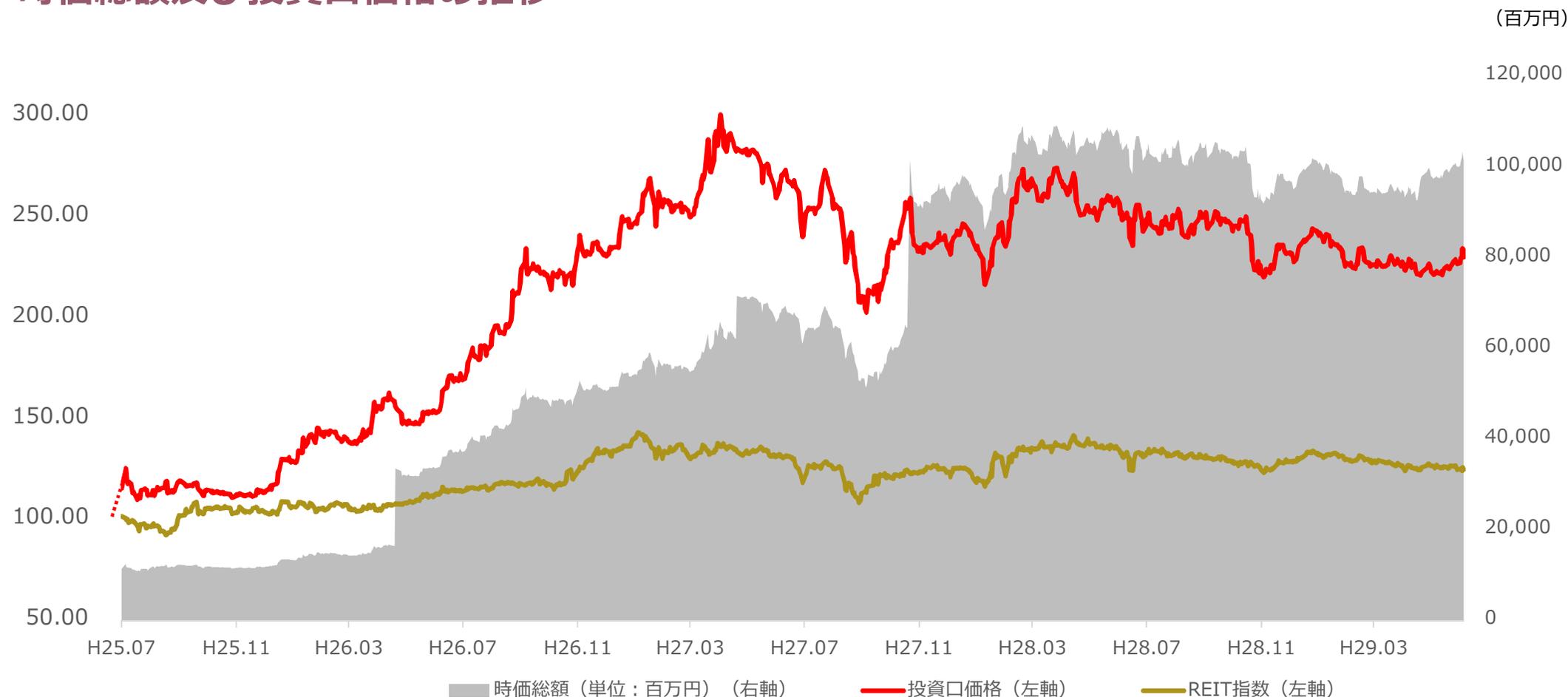




投資口価格の推移と分配金



時価総額及び投資口価格の推移



(出所) 本資産運用会社作成

(注) 本投資法人の投資口価格は、平成25年7月11日実施の公募増資の発行価格510,000円を100として指数化した上で、新規上場日の前営業日である平成25年7月11日をグラフの開始日としています。東証REIT指数は、平成25年7月11日(木)の終値を100として指数化しています。

**毎期、安定した分配金を
投資主様へ**

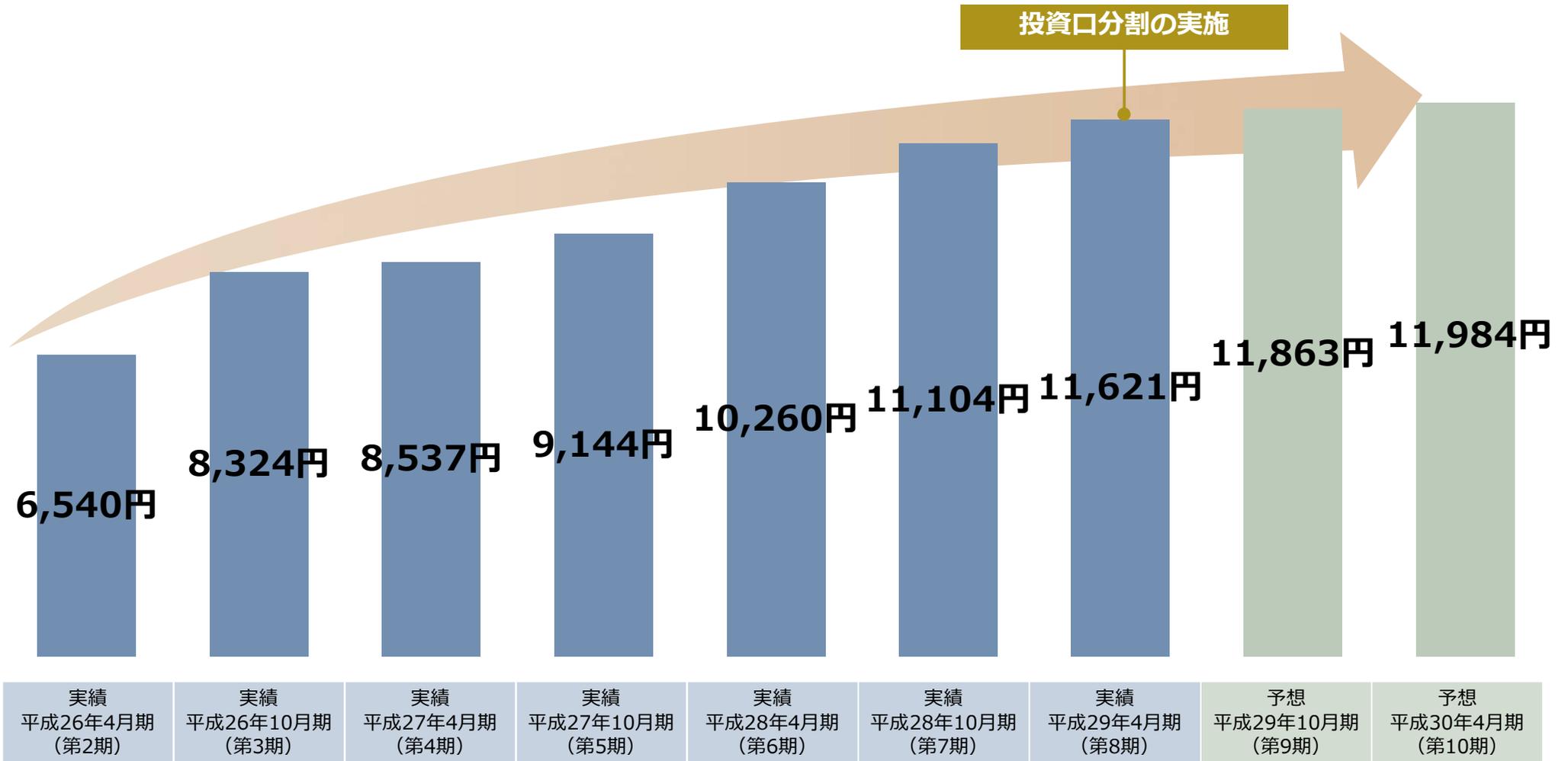
安 定

賃料全体のうち大部分を占めるのは固定賃料なので、投資法人は安定的に収入を確保します

成 長

業績が好調な保有施設からは、固定賃料に加えて変動賃料が発生するので、アップサイドも可能です

1口当たり分配金の推移



(注) 平成28年年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。

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

株式会社 **星野リゾート・アセットマネジメント**

TEL : 03-5159-6338

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