投資法人の目的及び基本的性格並びに主要な経営指標等の推移

１．投資法人の目的及び基本的性格

①　投資法人の目的及び基本的性格

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。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、資産を主として特定資産（投信法第２条第１項に規定する特定資産をいいます。以下同じです。）に対する投資として運用することを目的とします。

（イ）　不動産等資産

本投資法人は、主として次に掲げる資産（以下「不動産等資産」といいます。）に投資を行うものとします。

a. 不動産
b. 不動産の賃借権
c. 地上権
d. 上記a.からc.までの資産のみを信託する信託の受益権
e. 投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行規則」といいます。）第221条の２第１項に規定する法人（以下「海外不動産保有法人」といいます。）の発行済株式（当該発行済株式（当該海外不動産保有法人が有する自己の株式を除きます。）の総数に投信法施行規則第221条に規定する率を乗じて得た数を超えて取得する当該発行済株式に限ります。）

（ロ）　不動産等資産以外の不動産関連資産

本投資法人は、不動産等資産のほか、次に掲げる特定資産に投資することができます。

a. 信託財産を不動産、不動産の賃借権又は地上権に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
b. 当事者の一方が相手方の行う不動産等資産又は上記a.に掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。）
c. 信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
d. 外国の法令に基づき又は外国の法令に準拠して組成された不動産等資産又は上記a.からc.に掲げる資産
e. 投信法第194条第２項に規定する場合において、海外不動産保有法人のうち、資産の全てが不動産及び当該不動産に係る金銭債権等である法人（外国金融商品市場に上場されているもの及び外国において開設されている店頭売買金融商品市場に登録等をされているものを除きます。）が発行する株式又は出資（ただし、不動産等資産に該当するものを除きます。）
f. 資産の２分の１を超える額を不動産等に投資することを目的とする次に掲げるもの
   i. 優先出資証券（資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号。その後の改正を含みます。）（以下「資産流動化法」といいます。）に定めるものをいいます。）
   ii. 受益証券（投信法に定めるものをいいます。）
   iii. 投資証券（投信法に定めるものをいいます。）
   iv. 特定目的信託の受益証券（資産流動化法に定めるものをいいます。）（不動産等資産又は上記a.若しくはc.に掲げる資産に該当するもの及び上記 d.に掲げる資産のうち、不動産等資産又は上記 a.若しくは c.に掲げる資産に投資するものを除きます。）
   v. 外国の法令に準拠して組成された上記i.又はiv.に掲げる資産と同様の性質を有する資産

（ハ）　その他の特定資産

本投資法人は、不動産関連資産のほか、次に掲げる特定資産に投資します。

a. 預金
b. コール・ローン
c. 金銭債権（ただし、上記a.及びb.に掲げる資産を除きます。）
d. 国債証券
e. 地方債証券
f. 特別の法律により法人の発行する債券（金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）に定めるものをいいます。）
g. 資産流動化法に定める特定社債券

h. 社債券（外国の法令に準拠したものを含みます。）
i. 株券（外国の法令に準拠した法人に係るものを含みますが、株券を発行する法人が不動産関連資産を実質的に保有している場合、又は本投資法人が不動産関連資産への投資に付随し若しくは関連して取得する場合に限ります。ただし、不動産等資産に該当するもの及び上記（ロ）e.に掲げる資産を除きます。）
j. 公社債投資信託の受益証券（投信法に定める証券投資信託の受益証券のうち、上記 d.、e.若しくは h.又は下記 l.若しくは m.に掲げる資産等への投資として運用することを目的としたものをいいます。）
k. 投信法に定める投資法人債券
l. コマーシャル・ペーパー
m. 外国法人が発行する譲渡性預金証書
n. 信託財産を上記（ロ）e.又は上記 a.から m.までに掲げる資産に対する投資として運用することを目的とした金銭の信託の受益権（外国の法令に準拠したものを含みます。）
o. デリバティブ取引に係る権利（投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法施行令」といいます。）に定めるものをいいます。）
p. 再生可能エネルギー発電設備（投信法施行令に定めるものをいいます。）
q. 受益証券発行信託（信託法（平成 18 年法律第 108 号。その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）の受益証券

(ニ) その他の特定資産以外の資産

本投資法人は、上記(イ)から(ハ)までに定める特定資産のほか、不動産関連資産への投資に付随して取得する次に掲げる資産に投資します。

a. 商標法（昭和 34 年法律第 127 号。その後の改正を含みます。）に定める商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権
b. 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号。その後の改正を含みます。）に定める温泉の源泉を利用する権利、観光施設財団抵当法（昭和 43 年法律第 91 号。その後の改正を含みます。）に定める温泉を利用する権利及び慣習法上の権利として認められる温泉権又は温泉利用権並びに当該温泉に関する設備等
c. 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号。その後の改正を含みます。）に基づく国際協力排出削減量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）
d. 不動産等に付随する器具備品等の民法（明治 29 年法律第 89 号。その後の改正を含みます。）（以下「民法」といいます。）上の動産（上記(ハ)p.に掲げる資産を除きます。）
e. 著作権法（昭和 45 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）に定める著作権等
f. 民法上の組合の出資持分（ただし、不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸、運営又は管理等を目的としたものに限ります。）
g. 地役権（外国の法令に準拠したものを含みます。）
h. 資産流動化法に定める特定出資
i. 会社法（平成 17 年法律第 86 号。その後の改正を含みます。）に定める合同会社の社員たる地位
j. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号。その後の改正を含みます。）に定める一般社団法人の基金拠出者の地位（基金返還請求権を含みます。）
k. 信託財産として上記 a.から j.までに掲げる資産を信託する信託の受益権
l. 各種保険契約に係る権利
m. 外国の法令に準拠して組成された、上記 f.及び h.から k.までに掲げる資産と同様の性質を有する資産
n. 中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号。その後の改正を含みます。）に定める出資
o. 信用金庫法（昭和 26 年法律第 238 号。その後の改正を含みます。）に定める出資
p. その他、金融商品取引所等の規則上取得可能なものであり、本投資法人の保有に係る不動産関連資産の運用に必要又は有益なもの

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき、資産を主として特定資産に対する投資として運用することを目的とします。本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法上の金融商品取引業者である株式会社星野リゾート・アセットマネジメントに全て委託してこれを行います。

２．主要な経営指標等の推移

回次		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月		2021年10月	2022年4月	2022年10月	2023年4月	2023年10月
営業収益	（百万円）	4,840	5,438	5,882	6,266	6,435
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	4,801	5,399	5,835	6,219	6,388
営業費用	（百万円）	2,994	3,237	3,419	3,638	3,695
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	2,381	2,625	2,770	2,958	2,994
営業利益	（百万円）	1,845	2,200	2,463	2,627	2,740
経常利益	（百万円）	1,412	1,764	1,966	2,142	2,185
当期純利益	（百万円）	1,410	1,761	1,964	2,338	2,184
総資産額	（百万円）	179,715	192,603	205,962	208,555	216,046
（対前期比）	（%）	+1.7	+7.2	+6.9	+1.3	+3.6
純資産額	（百万円）	106,157	119,027	125,840	126,215	126,257
（対前期比）	（%）	+1.9	+12.1	+5.7	+0.3	+0.0
有利子負債額	（百万円）	68,482	68,424	74,585	76,638	84,298
出資総額	（百万円）	104,702	117,237	123,843	123,843	123,843
発行済投資口の総口数	（口）	224,965	244,355	255,558	255,558	255,558
１口当たり純資産額（注４）	（円）	471,885	487,107	492,413	493,882	494,045
１口当たり当期純利益（注４）	（円）	6,284	7,282	7,796	9,149	8,548
分配総額	（百万円）	1,427	1,758	1,962	2,142	2,186
１口当たり分配金	（円）	6,344	7,195	7,681	8,385	8,557
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	6,344	7,195	7,681	8,385	8,557
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（注５）	（%）	0.8	0.9	1.0	1.0	1.0
（年換算値）（注６）	（%）	1.6	1.9	2.0	2.1	2.0
自己資本利益率（注７）	（%）	1.3	1.6	1.6	1.9	1.7
（年換算値）（注６）	（%）	2.7	3.2	3.2	3.7	3.4
期末自己資本比率（注８）	（%）	59.1	61.8	61.1	60.5	58.4
（対前期増減）	（pt）	+0.1	+2.7	△0.7	△0.6	△2.1
配当性向　（注９）	（%）	101.2	99.8	99.9	91.6	100.1
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	184	181	184	181	184
期末投資物件数	（件）	63	65	66	67	69
当期減価償却費	（百万円）	1,430	1,523	1,597	1,662	1,725
当期資本的支出額	（百万円）	596	700	781	2,112	837
賃貸NOI（Net Operating Income）（注10）	（百万円）	3,853	4,297	4,676	4,953	5,130
FFO（Funds from Operation）（注11）	（百万円）	2,807	3,288	3,579	4,033	3,923
１口当たりFFO（注12）	（円）	12,480	13,458	14,006	15,782	15,352
分配総額／FFO比率（注13）	（%）	50.8	53.5	54.8	53.1	55.7
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（%）	38.1	35.5	36.2	36.7	39.0

回次		第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
決算年月		2024年４月	2024年10月	2025年４月	2025年10月	2026年４月
営業収益	（百万円）	6,670	7,496	7,633	8,696	9,344
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	6,623	7,311	7,630	8,536	9,344
営業費用	（百万円）	3,823	4,010	4,195	4,370	4,488
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	3,115	3,256	3,377	3,497	3,601
営業利益	（百万円）	2,847	3,485	3,437	4,325	4,855
経常利益	（百万円）	2,305	2,735	2,691	3,556	3,998
当期純利益	（百万円）	2,338	2,734	2,793	3,555	3,997
総資産額	（百万円）	217,264	248,855	251,408	250,915	257,260
（対前期比）	（%）	+0.6	+14.5	+1.0	△0.2	+2.5
純資産額	（百万円）	126,409	144,939	145,032	145,885	146,322
（対前期比）	（%）	+0.1	+14.7	+0.1	+0.6	+0.3
有利子負債額	（百万円）	84,268	95,938	99,066	99,055	105,048
出資総額	（百万円）	123,843	141,951	141,951	141,951	141,951
発行済投資口の総口数	（口）	255,558	292,917	585,834	585,834	585,834
１口当たり純資産額（注４）	（円）	247,320	247,407	247,566	249,021	249,768
１口当たり当期純利益（注４）	（円）	4,575	4,788	4,768	6,069	6,823
分配総額	（百万円）	2,312	2,700	2,703	3,560	4,002
１口当たり分配金	（円）	9,048	9,218	4,615	6,077	6,832
（うち１口当たり利益分配金）	（円）	9,048	9,218	4,615	6,077	6,832
（うち１口当たり利益超過分配金）	（円）	－	－	－	－	－
総資産経常利益率（注５）	（%）	1.1	1.2	1.1	1.4	1.6
（年換算値）（注６）	（%）	2.1	2.3	2.2	2.8	3.2
自己資本利益率（注７）	（%）	1.9	2.0	1.9	2.4	2.7
（年換算値）（注６）	（%）	3.7	4.0	3.9	4.8	5.5
期末自己資本比率（注８）	（%）	58.2	58.2	57.7	58.1	56.9
（対前期増減）	（pt）	△0.3	+0.1	△0.6	+0.5	△1.3
配当性向　（注９）	（%）	98.9	98.7	96.8	100.1	100.1
［その他参考情報］						
当期運用日数	（日）	182	184	181	184	181
期末投資物件数	（件）	69	69	70	70	71
当期減価償却費	（百万円）	1,754	1,958	2,042	2,043	2,098
当期資本的支出額	（百万円）	1,688	4,447	2,282	2,711	2,735
賃貸NOI（Net Operating Income）（注10）	（百万円）	5,291	6,055	6,310	7,159	7,852
FFO（Funds from Operation）（注11）	（百万円）	4,124	4,576	4,852	5,520	6,110
１口当たりFFO（注12）	（円）	16,140	15,623	8,283	9,423	10,429
分配総額／FFO比率（注13）	（%）	56.1	59.0	55.7	64.5	65.5
期末総資産有利子負債比率（LTV）	（%）	38.8	38.6	39.4	39.5	40.8

（注１）本投資法人の営業期間は、毎年５月１日から10月末日まで及び11月１日から翌年４月末日までの各６か月間です。
（注２）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注３）表中において記載する数値は、別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てて記載し、比率については小数第２位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の金額又は比率の合計が一致しない場合があります。
（注４）2024年10月31日を分割の基準日とし、2024年11月１日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合による投資口の分割を行いました。１口当たり純資産額及び１口当たり当期純利益については、第22期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。
（注５）総資産経常利益率＝経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷２｝×100
（注６）年換算値は各期の運用日数に基づいて算出しています。
（注７）自己資本利益率＝当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷２｝×100
（注８）期末自己資本比率＝期末純資産額÷期末総資産額×100
（注９）配当性向＝分配総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
（注10）賃貸NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費＋固定資産除却損
（注11）FFO＝当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋その他の償却費－不動産等売却損益
（注12）１口当たりFFO＝FFO÷発行済投資口の総口数
（注13）分配総額／FFO比率＝分配総額（利益超過分配金を含む）÷FFO×100