

星野リゾート・リート投資法人

平成 29 年 4 月 7 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区京橋三丁目 6 番 18 号
星野リゾート・リート投資法人
代表者名 執行役員 秋本 憲二
(コード番号：3287)

資産運用会社名
株式会社星野リゾート・アセットマネジメント
代表者名 代表取締役社長 秋本 憲二
問合せ先 取締役財務管理本部長兼
財務管理部長 隆 哲郎
(TEL：03-5159-6338)

平成 29 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正 並びに平成 30 年 4 月期の運用状況及び分配の予想に関するお知らせ

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、本日、平成 28 年 12 月 15 日付決算短信（平成 28 年 12 月 20 日付決算短信の一部訂正により訂正済み）にて公表しました平成 29 年 10 月期（平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 日）の運用状況及び分配の予想について、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

また、新たに平成 30 年 4 月期（平成 29 年 11 月 1 日～平成 30 年 4 月 30 日）の運用状況及び分配の予想についてもお知らせいたします。

なお、平成 28 年 12 月 15 日付決算短信にて公表しました平成 29 年 4 月期（平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日）の運用状況及び分配の予想についての変更はありません。

記

1. 平成 29 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり利益超過分配金
前回発表予想 (A)	4,417 百万円	2,181 百万円	1,897 百万円	1,897 百万円	11,602 円	—
今回修正予想 (B)	4,632 百万円	2,362 百万円	2,044 百万円	2,043 百万円	11,835 円	—
増減額 (C) (B - A)	214 百万円	180 百万円	146 百万円	146 百万円	233 円	—
増減率 (C) / (A)	4.9%	8.3%	7.7%	7.7%	2.0%	—
(参考) 前期実績 (平成 28 年 10 月期)	3,981 百万円	2,097 百万円	1,816 百万円	1,815 百万円	11,104 円 (注)	—

(注)平成 28 年 10 月 31 日を分割の基準日とし、平成 28 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（以下「投資口分割」といいます。）を行いました。平成 28 年 10 月期の 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）については、投資口分割調整後の数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 30 年 4 月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【参考】

前回発表予想における予想期末発行済投資口数 163,514 口
 今回修正予想における予想期末発行済投資口数 172,670 口
 (詳細は別紙「平成 29 年 10 月期及び平成 30 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の「投資口」欄をご参照ください。)

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「平成 29 年 10 月期及び平成 30 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、上記予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
3. 単位未満の数値は、金額は切り捨て、比率は四捨五入で記載しています。以下同じです。

2. 修正の理由

本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行及び「国内不動産の取得に関するお知らせ」にてお知らせした資産の取得等に伴い、平成 28 年 12 月 15 日付決算短信にて公表しました平成 29 年 10 月期における運用状況の予想の前提条件が変動したことから、予想の修正を行うものです。

また、これにあわせて平成 30 年 4 月期について、同様の前提条件に基づいて新たな運用状況及び分配の予想をお知らせするものです。

3. 平成 30 年 4 月期の運用状況及び分配の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金
平成 30 年 4 月期	4,661 百万円	2,339 百万円	2,065 百万円	2,064 百万円	11,954 円	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 172,670 口

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「平成 29 年 10 月期及び平成 30 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化などにより、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び 1 口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、上記予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。
2. 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。

以上

*本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

*投資法人のホームページアドレス：<http://www.hoshinoresorts-reit.com/>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 29 年 10 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 30 年 4 月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

【別紙】

平成 29 年 10 月期及び平成 30 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件						
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年10月期（第9期）：平成29年5月1日～平成29年10月31日（184日） 平成30年4月期（第10期）：平成29年11月1日～平成30年4月30日（181日） 						
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日時点で本投資法人が保有する48物件に、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行により調達した資金をもって平成29年5月1日に取得する予定である1物件の不動産（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた49物件を保有していることを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。 運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得すること及び平成30年4月30日まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。 実際には、上記以外の新規物件の取得及び保有物件の売却等により変動が生ずる可能性があります。 						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約に加え、取得予定資産の取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成29年10月期に4,632百万円、平成30年4月期に4,661百万円を想定しています。 「リゾートナーレハヶ岳」は、平成29年1月から同年4月にかけて約4か月間、「界 箱根」は、平成28年12月から平成29年2月にかけて約3か月間、施設の休館を伴う資本的支出を行いました。そのため、休館期間を変動賃料の基礎となる基準売上の対象期間として含む平成29年10月期及び平成30年4月期の「リゾートナーレハヶ岳」及び「界 箱根」の変動賃料は施設の休館の影響を考慮して算出しています。 賃貸事業収入のうち、賃料形態別の賃料については、下記のとおり想定しています。 						
	平成29年10月期 (百万円)						
		賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計
	固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都		408	139	—	548
			リゾートナーレハヶ岳	262	23	—	286
		界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	52	—	285	
		ソラーレ22物件 (注3)	547	162	10	720	
	固定賃料	カンデオ5物件 (注3) グリーنز3物件 (注3)	269	—	—	269	
		固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 リゾートナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	686 (注4)	—	—	686
	ANAクラウンプラザ 4物件 (注3)		840	635	—	1,475	
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	—	360	—	360		
合 計			3,247	1,374	10	4,632	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年4月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件																																																								
	<p>(注1) 変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映し、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、カンデオ5物件及びグリーンズ3物件並びに平成29年10月期は割増固定賃料となる「星のや富士」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」については、変動賃料を記載していません。</p> <p>(注2) 売上連動の変動賃料については、平成28年4月から平成29年3月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成27年12月から平成28年11月までの12か月分の利益を基準利益とします。</p> <p>(注3) 本投資法人の保有物件のうち、株式会社SHRロードサイドインが運営する22物件のホテルを「ソラーレ22物件」、株式会社カンデオ・ホスピタリティ・マネジメントが運営する5物件のホテルを「カンデオ5物件」、株式会社グリーンズが運営する3物件のホテルを「グリーンズ3物件」、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する4物件を「ANAクラウンプラザ4物件」といいます。以下同じです。</p> <p>(注4) 「星のや富士」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成29年10月期は割増固定賃料であるため、割増固定賃料を記載しています。</p> <p>平成30年4月期 (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>賃料形態</th> <th>施設名等</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料 (注1)</th> <th>その他賃料</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)</td> <td>星のや軽井沢 星のや京都</td> <td>408</td> <td>147</td> <td>—</td> <td>556</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ八ヶ岳</td> <td>262</td> <td>18</td> <td>—</td> <td>281</td> </tr> <tr> <td>界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治</td> <td>233</td> <td>55</td> <td>—</td> <td>288</td> </tr> <tr> <td>ソラーレ22物件</td> <td>547</td> <td>166</td> <td>10</td> <td>724</td> </tr> <tr> <td>固定賃料</td> <td>カンデオ5物件 グリーンズ3物件</td> <td>269</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>269</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>星のや富士 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル</td> <td>686 (注3)</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>686</td> </tr> <tr> <td>ANAクラウンプラザ 4物件</td> <td>840</td> <td>644</td> <td>—</td> <td>1,484</td> </tr> <tr> <td>変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>ハイアット リージェンシー大阪</td> <td>—</td> <td>370</td> <td>—</td> <td>370</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合 計</td> <td>3,247</td> <td>1,402</td> <td>10</td> <td>4,661</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 変動賃料は、各施設の過去の売上高及び利益の実績値をベースに、季節要因その他の変動要素を反映し、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、カンデオ5物件及びグリーンズ3物件並びに平成30年4月期は割増固定賃料となる「星のや富士」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」については、変動賃料を記載していません。</p> <p>(注2) 売上連動の変動賃料については、平成28年10月から平成29年9月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成28年6月から平成29年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。</p> <p>(注3) 「星のや富士」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」及び「旭川グランドホテル」は、平成30年4月期は割増固定賃料であるため、割増固定賃料を記載しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 	賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計	固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都	408	147	—	556	リゾナーレ八ヶ岳	262	18	—	281	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	55	—	288	ソラーレ22物件	547	166	10	724	固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	—	—	269	固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	686 (注3)	—	—	686	ANAクラウンプラザ 4物件	840	644	—	1,484	変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	—	370	—	370	合 計		3,247	1,402	10	4,661
賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計																																																				
固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)	星のや軽井沢 星のや京都	408	147	—	556																																																				
	リゾナーレ八ヶ岳	262	18	—	281																																																				
	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	55	—	288																																																				
	ソラーレ22物件	547	166	10	724																																																				
固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	—	—	269																																																				
固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	686 (注3)	—	—	686																																																				
	ANAクラウンプラザ 4物件	840	644	—	1,484																																																				
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	—	370	—	370																																																				
合 計		3,247	1,402	10	4,661																																																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業費用のうち、固定資産税、都市計画税及び償却資産税は、平成29年10月期に407百万円、平成30年4月期に397百万円を想定しています。なお、一般に、取得する資産の固定資産税、都市計画税（該当する資産のみ。以下同じです。）及び償却資産税（該当する資産のみ。以下同じです。）については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、本投資法人では当該精算金相当分は取得原価に算入するため、取得期の費用には計上されません。したがって、取得予定資産については、平成30年度の固定資産税、都市計画税及び償却資 																																																								

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年4月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

	<p>産税が平成30年4月期から費用計上されることを前提としています。なお、取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税の総額は2百万円と見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物の修繕費には、物件ごとに、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、費用の変動要素を勘案して算出しており、平成29年10月期に745百万円、平成30年4月期に764百万円を想定しています。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成29年10月期に1,012百万円、平成30年4月期に1,022百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用として、平成29年10月期の一時的な費用として公募関連費用34百万円を見込んでいます。 ・支払利息その他借入関連費用として、平成29年10月期に283百万円、平成30年4月期に274百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人においては43,160百万円の借入金残高があります。 ・平成29年4月期においては、約定により借入金のうち125百万円を返済することを前提としています。 ・平成29年10月期においては、約定により借入金のうち2,325百万円を返済することを前提としています。 ・平成29年5月に返済期限が到来する借入金の借換え700百万円を行うことを前提としています。 ・平成29年10月に返済期限が到来する借入金の借換え1,500百万円を行うことを前提としています。 ・平成30年4月期においては、約定により借入金のうち3,525百万円を返済することを前提としています。 ・平成30年4月に返済期限が到来する借入金の借換え3,400百万円を行うことを前提としています。 ・平成29年10月期末のLTVは33.8%、平成30年4月期末のLTVは33.6%と予想しています。本プレスリリースにおいて、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額（見込）} \times 100$ ・今回発行する公募による新投資口の発行価額並びに第三者割当による新投資口の発行口数及び発行価額により、LTVは変動する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年4月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

星野リゾート・リート投資法人

投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みである163,514口に加えて、本日開催の役員会で決定した新投資口の発行(8,720口)及び第三者割当による新投資口の発行(上限436口)によって新規に発行される予定の投資口数の上限である合計9,156口が全て発行されることを前提としています。 ・上記を除き、平成30年4月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 ・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、上記の新規に発行される予定の新投資口数の上限である合計9,156口を含む平成29年10月期及び平成30年4月期の予想期末発行済口数172,670口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、有価証券上場規程、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が施行されないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成29年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年4月期の運用状況及び分配の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。