

2022年11月25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
 蕪木 貴裕
 (TEL: 03-5159-6338)

国内不動産の取得に関するお知らせ (コンフォートホテル高松)

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。)が資産の運用を委託する資産運用会社である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。)は、本日、下記の物件(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

取得予定資産の物件概要等詳細については、本書末尾添付の別紙も併せてご参照ください。

記

1. 取得の概要

分類 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	取得先 (注4)
星野リゾート グループ以外 運営	その他 0-48	コンフォートホテル高松	香川県高松市	2,050	非開示

- (注1) 「分類」は、本投資法人の投資対象資産の区分の別に従い星野リゾートグループ運営(「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」)並びに星野リゾートグループ以外運営(「都市観光」及び「その他」)の分類のいずれかを記載しています。以下同じです。
- (注2) 「物件番号」は、2017年10月11日付の本資産運用会社の運用ガイドラインの変更前の本投資法人の投資対象資産の区分に従った「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つの分類ごとに付された物件番号を記載しています。以下同じです。
- (注3) 「取得予定価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金(消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 取得先は複数の国内法人ですが、取得先から名称の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。以下同じです。なお、当該取得先は、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。)第201条及び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。)第123条に規定する利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の社内規定である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等にも該当しません。

- (1) 売買契約締結日 2022年11月25日
 (2) 取得予定日 2022年11月30日(引渡決済日)
 (3) 取得先 非開示
 (4) 取得資金 借入金及び手元資金(予定)
 (5) 決済方法 引渡時に全額支払い(予定)
 (6) 担保設定 無

2. 取得の理由

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と見込まれる施設に重点的に投資いたします。本投資法人は、星野リゾートグループ（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をいいます。以下同じです。）が運営するホテル、旅館及び付帯施設（注）のなかで、基幹ブランドである「星のや」、「界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドが、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローを確保できる施設であると考えています。

また、本投資法人は、星野リゾートグループ以外のオペレーターが運営するホテル、旅館及び付帯施設についても、安定的な利用が見込まれ、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と見込まれる施設には積極的な投資を行い、収益の安定性を確保しつつ外部成長を図る方針であり、かかる方針に基づき、この度、取得予定資産の取得を決定いたしました。

なお、取得予定資産は、高い運営力を有する株式会社グリーンズが運営する、2022年3月開業のホテルであり、開業から約8か月と間もないものの、本年8月から10月までの直近3か月累計の客室稼働率は81.2%と堅調に推移しています。四国地方の中核都市である香川県高松市の中心部に位置する本ホテルは、市街地や瀬戸内の離島観光に対して利便性が高いことから、レジャーとビジネス両面において一定の需要の取込みが期待できると、本投資法人は考えています。

取得予定資産を取得することで、本投資法人のポートフォリオは、施設の立地及びビジネスモデルやブランド、オペレーターの面において分散が促進されるため、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害や国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクが従前に比べ軽減され、本投資法人の収益安定性が強化されると判断しています。

取得予定資産の物件概要等詳細については、本書末尾添付の別紙も併せてご参照ください。

（注）「ホテル」とは、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「旅館」とは、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「付帯施設」とは、ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設を、それぞれいいます。以下同じです。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、以下の表に記載のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設については「旅館」と、それぞれ記載しています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした各施設の特徴を総体として把握するための分類であり、各施設を構成する個別の建物の不動産登記簿上の用途とは必ずしも一致しません。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産の取得予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（消費税及び地方消費税、並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、JLL 森井鑑定株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額及び価格時点を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「交通」は、JLL 森井鑑定株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みません。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複

数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。

- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値(指定容積率)(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
 - ・土地の「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類(複数ある場合にはそのいずれも)を記載しています。
 - ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載(借地がある場合には借地面積を含みます。なお、借地面積は、借地契約の記載に基づいています。)に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
 - ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
 - ・建物の「竣工年月」は、主たる建物について建築基準法上の検査済証の工事完了検査年月を記載しています。
 - ・建物の「構造・階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
 - ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
 - ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。
 - ・「賃貸可能面積」は、賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人の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及びこれに関連して締結される予定の合意書面又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
 - ・「稼働率」は、取得予定日現在に予定される稼働率(総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合)を記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借を開始しているものとして記載しています。
 - ・「主要テナント」は、本投資法人による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に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者のうち、もっとも賃貸面積が大きい者を記載しています。
 - ・「テナント数」は、本投資法人による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に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸を受ける予定の者を除きます。
 - ・「客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
 - ・「転貸テナント数」は、本投資法人による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に基づき本投資法人から当該物件を賃借する者から賃貸(転貸)を受ける予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸(転貸)を受ける予定の者を除きます。
- b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明
- ・「賃貸借の概要」欄は、取得予定資産に関し、ホテル又は旅館に係る賃貸借を行う予定のテナントとの賃貸借契約及びこれに関連して締結される予定の合意書面の内容を記載しています。

星野リゾート・リート投資法人

コンフォートホテル高松		分類	星野リゾートグループ以外運営 (その他)		
		用途	ホテル		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2022年11月30日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	2,050,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	2,220,000,000円 (2022年10月31日)	
所在地(住居表示)	香川県高松市中新町2番10号				
交通	高松琴平電気鉄道琴平線「瓦町駅」から約700m				
土地	地番	香川県高松市中新町2番地10	建物	竣工年月	2022年1月
	建蔽率	80%		構造・階数	鉄骨造陸屋根11階建
	容積率	600%		延床面積	4,291.09㎡
	用途地域	商業地域		設計者	大京穴吹建設一級建築士事務所
	敷地面積	747.94㎡		施工者	株式会社大京穴吹建設
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	4,291.09㎡		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社グリーンズ		テナント数	1	
客室数	163		転貸テナント数	0	

星野リゾート・リート投資法人

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社グリーンズ
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2022年3月1日から2042年2月末日
賃貸面積	4,291.09㎡
賃料	<p>年間固定賃料：112,820,400円</p> <p>変動賃料：各事業年度（当年7月1日から翌年6月30日までの1年間）の変動賃料として、本施設において行われる営業及びこれに付帯する事業の年間GOPの額に応じた以下のいずれかの金額</p> <p>① 年間GOPの額が所定の金額以下の場合：なし</p> <p>② 年間GOPの額が所定の金額を超過した場合：当該超過額の50%相当額</p> <p>（注）「年間GOP」とは、本施設の一定期間における売上・収入等から、売上・収入等に係る原価その他の営業費用（本施設におけるホテル営業に関して直接発生したもの）を控除した額をいいます。なお、変動賃料の算出の基準となる年間GOPの金額の開示について、賃借人から同意を得られていないため、「所定の金額」と記載しています。</p> <p>駐車場賃料：1区画あたり月額25,000円</p>
敷金、保証金	保証金：固定賃料6か月分
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借期間中、賃料を改定しないものとします。ただし、本賃貸借開始日から10年経過後、物価の変動、土地建物に対する公租公課の増減その他一般経済情勢の変動に基づく事情により賃料が著しく不相当と認められるに至ったときは、賃貸人及び賃借人は、相手方に対して賃料の改定協議を申し入れることができ、双方合意に至った場合には賃料が改定されます。
中途解約について	賃貸人及び賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃貸人及び賃借人は、解約日に応じて定められた所定の解約違約金を支払うことにより、本賃貸借契約を解約することができます。
違約金	賃借人は、賃借人の責に帰すべき事由によって本賃貸借契約が解除された場合、本施設の建物の減価償却残存価格の50%を、賃貸人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

4. 取得先の概要

取得予定資産の取得先は複数の国内法人ですが、取得先から名称等の開示について同意を得られていないため開示していません。なお、当該取得先は、投信法第 201 条及び投信法施行令第 123 条に規定する利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の社内規定である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等にも該当しません。

5. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

6. 物件取得者等の状況

取得予定資産については、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得予定日は 2022 年 11 月 30 日であり、取得予定資産の取得による 2022 年 10 月期（2022 年 5 月 1 日～2022 年 10 月 31 日）の運用状況の見通しへの影響はありません。

また、取得予定資産の取得による 2023 年 4 月期（2022 年 11 月 1 日～2023 年 4 月 30 日）における運用状況への影響は軽微であり、2022 年 6 月 15 日付公表の「2022 年 4 月期決算短信（REIT）」から変更はありません。

星野リゾート・リート投資法人

8. 鑑定評価書の概要

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	JLL森井鑑定株式会社	
鑑定評価額	2,220,000,000円	
価格時点	2022年10月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	137,470,000円	—
①潜在総収益 (賃料収入、駐車場収入)	137,470,000円	—
②空室損失相当額	0円	契約内容により長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない。
③貸倒損失相当額	0円	借借人の状況等を勘案し貸倒損失の計上は不要と判断。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	12,273,000円	—
④維持管理費	0円	テナント負担のため計上しない。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担のため計上しない。
⑥修繕費	2,773,000円	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	テナント負担のため計上しない。
⑧テナント募集費・広告宣伝費等	0円	—
⑨公租公課	9,226,000円	土地：提示の実額を基礎とし、変動率を考慮(DCF分析期間の11年目を採用)。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：経年減価を考慮し査定。
⑩損害保険料	274,000円	提示の資料を妥当と判断し計上(再調達原価の0.02%相当)。
⑪その他の費用	0円	—
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	125,197,000円	—
(4) 保証金等の運用益	564,000円	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に1.0%の利回りを乗じて査定。
(5) 資本的支出	6,471,000円	ERの見積りを妥当と判断し平準化した額の70%を計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	119,290,000円	—
(7) 還元利回り	5.3%	—
直接還元法による価格	2,250,000,000円	—
DCF法による価格	2,180,000,000円	—
割引率	5.1%	—
最終還元利回り	5.5%	—
原価法による積算価格	1,930,000,000円	—
土地割合	22.7%	—
建物割合	77.3%	—
その他鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	該当事項はありません。	

以上

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

< 添付資料 >

参考資料 取得予定資産の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料 取得予定資産の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	エンジニアリング・レポート 報告書年月	短期修繕費 (千円) (注1) (注2)	長期修繕費 (年平均) (千円) (注1) (注3)
0-48	コンフォート ホテル高松	東京海上ディーアール 株式会社	2022年10月	-	9,244

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費(年平均)」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「短期修繕費」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

(注3) 「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	PML値(予想最大損失率) (%)
0-48	コンフォートホテル高松	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月8日	1.7

コンフォートホテル高松

物件ハイライト

- 良質な築浅物件を償却後利回り4.4%、対不動産鑑定評価額比92.3%で取得。固定賃料（駐車場賃料を含む）のみでも償却後利回り3.4%を確保
- 高い運営力を有する㈱グリーンズによる運営。本投資法人が元々保有するグリーンズ3物件は、コロナ禍を通して市場対比で優れた運営実績を挙げており、直近3ヶ月（2022年8～10月）の客室稼働率も8割超と好調。コロナ禍においても契約通りに賃料の支払いを履行した。本取得物件においても、直近3ヶ月の客室稼働率は81.2%と安定的に需要を確保できている
- 香川県の県庁所在地・高松市に位置し、レジャー・ビジネス、両面の需要取込みが期待される。特にレジャー面では、市内観光への利便性が高いことに加え、瀬戸内の離島観光の拠点となる「高松港」へのアクセスが良好。現代アートの祭典「瀬戸内国際芸術祭」は、リピーター率が高く、海外からの来場者が増加傾向（※）にあり、観光客の更なる増加が見込まれる
- ビジネス面では、四国地方の経済を支える多くのオフィスが立ち並ぶ国道30号（通称：中央通り）沿いに位置していることから、相応の出張需要の獲得が見込まれる
- 高松空港は、四国の玄関口として国際定期便（注）が複数就航（台北、ソウル、上海、香港）しており、インバウンド需要の取込みも期待される

※ 出所：瀬戸内国際芸術祭実行委員会事務局 瀬戸内国際芸術祭2019総括報告

所在地	香川県高松市	賃貸借契約期間	20年
竣工年月	2022年1月	鑑定NOI利回り	6.1%
取得予定日	2022年11月30日	鑑定NCF利回り	5.8%
総客室数	163室	償却後利回り	4.4%
賃借人	株式会社グリーンズ		
賃料形態	固定+変動		
オペレーター	株式会社グリーンズ		
取得予定価格	2,050百万円		
不動産鑑定評価額	2,220百万円		

直近の運営実績（2022年8～10月）	
客室稼働率	81.2%
RevPAR	7,187円
ADR	8,850円



外観



コンフォートライブラリーカフェ



客室 ツインスタンダード



（注）ソウル便は2022年11月23日（水）より運航再開しています。なお、11月24日（木）時点において、台北便は2023年1月19日（木）より運航再開予定、香港便及び上海便は再開時期未定となっています。最新の就航状況は高松空港ホームページをご確認ください。