

# 星野リゾート・リート投資法人

2018年4月6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)

## 2018年10月期の運用状況及び分配の予想の修正 並びに2019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、2017年12月15日付決算短信にて公表しました2018年10月期（2018年5月1日～2018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2019年4月期（2018年11月1日～2019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、2017年12月15日付決算短信にて公表しました2018年4月期（2017年11月1日～2018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. 2018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)	5,632 百万円	3,031 百万円	2,700 百万円	2,699 百万円	12,688 円	—
今回修正予想 (B)	5,796 百万円	3,207 百万円	2,833 百万円	2,832 百万円	12,769 円	—
増減額 (C) (B - A)	163 百万円	176 百万円	133 百万円	133 百万円	81 円	—
増減率 (C) / (A)	2.9%	5.8%	4.9%	4.9%	0.6%	—
(参考) 前期実績 (2017年10月期)	4,644 百万円	2,376 百万円	2,065 百万円	2,064 百万円	11,956 円	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに2019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 212,738 口

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 221,862 口

(詳細は別紙「2018年10月期及び2019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「2018年10月期及び2019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に伴い、2017年12月15日付決算短信にて公表しました2018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2019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. 2019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
2019年4月期	5,794百万円	3,171百万円	2,847百万円	2,846百万円	12,829円	—

[参考]

予想期末発行済投資口数 221,862 口

[注記]

1. 上記予想数値は、別紙「2018年10月期及び2019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

\*本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2018年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに2019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]

## 2018年10月期及び2019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"> <li>・2018年10月期（第11期）：2018年5月1日～2018年10月31日（184日）</li> <li>・2019年4月期（第12期）：2018年11月1日～2019年4月30日（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日時点で本投資法人が保有している56物件（注）及び株式会社読谷ホテルマネジメント第1回B種優先株式を保有していること並びに本投資法人が本日公表した「国内不動産の追加取得（星のや竹富島の魅力投資）に関するお知らせ」記載の「星のや竹富島 ヴィラたけとみ別邸」を2018年4月9日に、本投資法人が2018年3月16日付で公表した「資産の取得に関するお知らせ（株式会社読谷ホテルマネジメント B種優先株式）」に記載の株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式を2018年10月30日に、それぞれ取得することを前提としています。</li> <li>・運用状況の予想にあたっては、「星のや竹富島 ヴィラたけとみ別邸」及び株式会社読谷ホテルマネジメント第2回B種優先株式を上記日付に取得すること、上記以外に2019年4月30日まで運用資産の異動（新規資産の取得、保有資産の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>・実際には、上記以外の新規資産の取得及び保有資産の売却等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul> <p>（注）本日時点で本投資法人が保有する物件のうち、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」、株式会社イシン・ホテルズ・グループが運営する4物件を「ザ・ビー4物件」といいます。以下同じです。</p>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに2019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

項目	前提条件						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約の条件に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2018年10月期に5,796百万円、2019年4月期に5,794百万円を想定しています。</li> <li>・「リゾナーレ八ヶ岳」は、2017年1月から同年4月にかけて約4か月間、施設の全館休館を伴う資本的支出を行いました。そのため、全館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2018年10月期の「リゾナーレ八ヶ岳」の変動賃料は施設の全館休館の影響を考慮して算出しています。</li> <li>・賃貸事業収入のうち、投資区分別の賃料については、下記のとおり想定しています。</li> </ul>						
	2018年10月期（第11期）						
	(百万円)						
	運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計	
	星野リゾートグループ運営	星のや	727	164	-	892	
		リゾナーレ	419	89	-	508	
		界	438	85	-	523	
		その他	182	-	-	182	
	星野リゾートグループ以外運営	都市観光	ANAクラウンプラザ 4物件	840	704	-	1,544
			ハイアット リージェンシー大阪	-	388	-	388
ザ・ビー4物件			265	278	-	543	
クイntenテッサ ホテル大阪心齋橋			85	-	-	85	
ホテル・アンドルームス 大阪本町			110	-	-	110	
その他		816	191	10	1,018		
合計		3,885	1,900	10	5,796		
<p>(注) 固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意（以下「割増固定賃料」といいます。）をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、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て算出しています。</p>							

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに2019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

項目	前提条件						
営業収益	2019年4月期（第12期）					(百万円)	
	運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計	
	星野リゾートグループ運営	星のや		727	167	-	894
		リゾナーレ		374	167	-	541
		界		401	121	-	522
		その他		182	-	-	182
	星野リゾートグループ以外運営	都市観光	ANAクラウンプラザ 4物件	840	721	-	1,561
			ハイアット リージェンシー大阪	-	333	-	333
			ザ・ビー4物件	265	276	-	541
			クインテッサ ホテル大阪心斎橋	87	-	-	87
			ホテル・アンドルームス 大阪本町	72	37	-	109
			その他	816	192	10	1,019
合計			3,766	2,017	10	5,794	
<p>(注) 固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設の賃貸借契約に基づき、当該営業期間に適用される所定の賃料の金額又は計算方法に基づき算出しています。なお、本投資法人は、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増固定賃料を用いて算出しています。また、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て算出しています。</p> <p>・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。</p>							
営業費用	<p>・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、2018年10月期に466百万円、2019年4月期に456百万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、2018年4月2日に取得した「ホテル・アンドルームス大阪本町」については、2018年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2019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、当該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11百万円と見込んでいます。</p> <p>・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。</p> <p>・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、2018年10月期に823百万円、2019年4月期に843百万円を想定しています。</p> <p>・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、2018年10月期に1,171百万円、2019年4月期に1,188百万円を想定しています。</p>						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに2019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

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業外費用として、2018年10月期の一時的な費用として公募関連費用40百万円を見込んでいます。</li> <li>・支払利息その他借入関連費用として、2018年10月期に333百万円、2019年4月期に324百万円を想定しています。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の本投資法人の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）の残高である57,309百万円を前提とし、また、以下の異動があることを前提としています。</li> <li>・2018年5月に、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原資として、短期借入金4,400百万円を期限前弁済することを前提としています。当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が2018年3月16日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。</li> <li>・2018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。</li> <li>・2018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。</li> <li>・2018年10月期においては、約定により借入金のうち2,381百万円を返済することを前提としています。</li> <li>・2018年7月に返済期限が到来する借入金の借換え2,288百万円を行うことを前提としています。</li> <li>・2019年4月期においては、約定により借入金のうち2,592百万円を返済することを前提としています。</li> <li>・2019年4月に返済期限が到来する借入金の借換え2,500百万円を行うことを前提としています。</li> <li>・2018年10月期末のLTVは32.2%、2019年4月期末のLTVは32.2%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。  <math display="block">LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額（見込）} \times 100</math> </li> <li>・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。</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在発行済みである212,738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（8,690口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限434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9,124口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>・上記を除き、2019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。</li> <li>・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9,124口を含む2018年10月期及び2019年4月期の予想期末発行済口数221,862口により算出しています。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2018年10月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに2019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。