

星野リゾート・リート投資法人

平成 29 年 10 月 11 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 30 年 4 月期の運用状況及び分配の予想の修正 並びに平成 30 年 10 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 29 年 6 月 14 日付決算短信にて公表しました平成 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、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 10 月期（平成 30 年 5 月 1 日～平成 30 年 10 月 31 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 29 年 6 月 14 日付決算短信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の変更はありません。

記

1. 平成 30 年 4 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)	4,682 百万円	2,364 百万円	2,070 百万円	2,069 百万円	11,984 円	—
今回修正予想 (B)	5,515 百万円	3,023 百万円	2,601 百万円	2,600 百万円	12,224 円	—
増減額 (C) (B - A)	832 百万円	658 百万円	531 百万円	531 百万円	240 円	—
増減率 (C) / (A)	17.8%	27.9%	25.7%	25.7%	2.0%	—
(参考) 前期実績 (平成 29 年 4 月期)	4,462 百万円	2,266 百万円	1,901 百万円	1,900 百万円	11,621 円	—

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成 30 年 4 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 30 年 10 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

【参考】

前回発表予想における予想期末発行済投資口数 172,670 口

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 212,738 口

(詳細は別紙「平成 30 年 4 月期及び平成 30 年 10 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 30 年 4 月期及び平成 30 年 10 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「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」にてお知らせした資産の取得等に伴い、平成 29 年 6 月 14 日付決算短信にて公表しました平成 30 年 4 月期における運用状況の予想の前提条件が変動し、営業収益に 10%以上の差異が生じたことから、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 10 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 10 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 10 月期	5,619 百万円	3,026 百万円	2,692 百万円	2,691 百万円	12,650 円	—

【参考】

予想期末発行済投資口数 212,738 口

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「平成 30 年 4 月期及び平成 30 年 10 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、本投資法人の平成 30 年 4 月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成 30 年 10 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30年4月期及び平成30年10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） 平成30年10月期（第11期）：平成30年5月1日～平成30年10月31日（184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49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及び借入れにより調達した資金をもって平成29年11月1日に取得する予定である6物件の不動産（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた55物件（注）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「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」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10月31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。 <p>（注）本日時点で本投資法人が保有する物件及び取得予定資産のうち、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」、株式会社イシシ・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、本投資法人の平成30年4月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年10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"> ・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、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の条件、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成30年4月期に5,515百万円、平成30年10月期に5,619百万円を想定しています。 ・「リゾナーレ八ヶ岳」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、施設的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平成30年4月期及び平成30年10月期の「リゾナーレ八ヶ岳」及び平成30年4月期の「界 箱根」の変動賃料は施設的全館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30年4月期（第10期） (百万円)																																																																		
	<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>416</td> <td>154</td> <td>-</td> <td>571</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ八ヶ岳</td> <td>262</td> <td>35</td> <td>-</td> <td>297</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>66</td> <td>-</td> <td>299</td> </tr> <tr> <td>ソラール22物件</td> <td>547</td> <td>174</td> <td>10</td> <td>732</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">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>クインテッサホテル 大阪心斎橋</td> <td>82 (注3)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>82</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>星のや富士 星のや竹富島 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>854 (注4)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>854</td> </tr> <tr> <td>ANAクラウンプラザ 4物件</td> <td>840</td> <td>668</td> <td>-</td> <td>1,508</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー4物件</td> <td>520 (注4)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>520</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>377</td> <td>-</td> <td>377</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合 計</td> <td>4,027</td> <td>1,477</td> <td>10</td> <td>5,515</td> </tr> </tbody> </table>	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	416	154	-	571	リゾナーレ八ヶ岳	262	35	-	297	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	66	-	299	ソラール22物件	547	174	10	732	固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269	クインテッサホテル 大阪心斎橋	82 (注3)	-	-	82	固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 星のや竹富島 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	854 (注4)	-	-	854	ANAクラウンプラザ 4物件	840	668	-	1,508	ザ・ビー4物件	520 (注4)	-	-	520	変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	377	-	377	合 計		4,027	1,477	10	5,515
	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	416	154	-	571																																																													
		リゾナーレ八ヶ岳	262	35	-	297																																																													
		界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	66	-	299																																																													
		ソラール22物件	547	174	10	732																																																													
	固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269																																																													
		クインテッサホテル 大阪心斎橋	82 (注3)	-	-	82																																																													
	固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 星のや竹富島 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	854 (注4)	-	-	854																																																													
		ANAクラウンプラザ 4物件	840	668	-	1,508																																																													
		ザ・ビー4物件	520 (注4)	-	-	520																																																													
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	377	-	377																																																														
合 計		4,027	1,477	10	5,515																																																														
<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」、「グリーンズ3物件」及び「クインテッサホテル大阪心斎橋」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」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」、「旭川グランドホテル」及び「ザ・ビー4物件」については、変動賃料は発生しません。</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) 固定賃料のうち、「クインテッサホテル大阪心斎橋」については、コアグローバルマネジメント株式会社と締結した定期建物賃貸借契約に基づき、平成30年4月期の月額固定賃料の6か月分の賃料を算出しています。</p> <p>(注4) 「星のや富士」、「星のや竹富島」、「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「界 加賀」、「旭川グランドホテル」及び「ザ・ビー4物件」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>																																																																			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年4月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年10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					
	平成30年10月期（第11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	416	153	-	570
		リゾナーレ八ヶ岳	262	81	-	343
		界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	76	-	310
		ソーラー22物件	547	174	10	733
	固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	-	-	269
		クインテッサホテル 大阪心斎橋	85 (注3)	-	-	85
	固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	星のや富士 星のや竹富島 リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	854 (注4)	-	-	854
		ANAクラウンプラザ 4物件	840	691	-	1,531
		ザ・ビー 4物件	265	274	-	540
	変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	-	381	-	381
	合 計		3,774	1,833	10	5,619
	<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」、「グリーンズ3物件」及び「クインテッサホテル大阪心斎橋」並びに平成30年10月期は割増固定賃料となる「星のや富士」、「星のや竹富島」、「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、変動賃料は発生しません。</p> <p>(注2) 売上連動の変動賃料については、平成29年4月から平成30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28年12月から平成29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) 固定賃料のうち、「クインテッサ大阪心斎橋」については、コアグローバルマネジメント株式会社と締結した定期建物賃貸借契約に基づき、平成30年10月期の月額固定賃料の6か月分の賃料を算出しています。</p> <p>(注4) 「星のや富士」、「星のや竹富島」、「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>・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、平成30年4月期に416百万円、平成30年10月期に463百万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13百万円と見込んでいます。</p>					

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年4月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年10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
	<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30年4月期に798百万円、平成30年10月期に821百万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30年4月期に1,151百万円、平成30年10月期に1,169百万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30年4月期の一時的な費用として公募関連費用52百万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30年4月期に369百万円、平成30年10月期に334百万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43,034百万円の借入金残高があります。 ・平成29年10月期においては、約定により借入金のうち1,625百万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29年11月に、株式会社三菱東京UFJ銀行をはじめとする金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額10,000百万円の借入れを行う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、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。 ・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30年10月期においては、約定により借入金のうち3,881百万円を返済することを前提としています。 ・平成30年10月に返済期限が到来する借入金の借換え3,788百万円を行うことを前提としています。 ・平成30年4月期末のLTVは33.3%、平成30年10月期末のLTVは33.0%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＝有利子負債残高÷総資産額（見込）×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。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みである172,670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（38,160口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限1,908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40,068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10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40,068口を含む平成30年4月期及び平成30年10月期の予想期末発行済口数212,738口により算出しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の平成30年4月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年10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
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30年4月期の運用状況及び分配の予想の修正並びに平成30年10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。