

2019年7月26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 財務管理本部 企画管理部長
 蛭田 清之
 (TEL: 03-5159-6338)

(訂正) 2019年4月期 決算短信 (REIT) の一部訂正等に関するお知らせ

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。)の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「資産運用会社」といいます。)が保有物件である「界 アルプス」について2019年5月27日付で日本ヴァリュアーズ株式会社より取得した2019年4月30日を価格時点とする価格調査報告書について、価格調査の依頼時に提出した資料の一部に不動産の評価額に影響を与える不備があったため、資産運用会社は、2019年7月18日付で、日本ヴァリュアーズ株式会社より2019年4月30日を価格時点とする価格調査報告書を改めて取得いたしました。

その結果、保有物件である「界 アルプス」の2019年4月30日を価格時点とする評価額に下記のとおり変更が生じ、これに伴い、本投資法人が2019年6月14日付で公表した「2019年4月期 決算短信 (REIT)」及び2019年6月18日付で公表した「2019年4月期 (第12期) 決算説明会資料」の一部記載に訂正すべき箇所が生じたので、お知らせいたします。

なお、かかる評価額の変更により、本投資法人の2019年4月期に係る資産運用報告書の一部記載について、変更すべき記載がありますので、あわせてお知らせいたします。

記

1. 「界 アルプス」の2019年4月30日を価格時点とする評価額

(変更前) 3,160百万円

(変更後) 3,150百万円

2. 「2019年4月期 決算短信 (REIT)」の訂正箇所

(1) 25頁「2. 財務諸表 (8) 財務諸表に関する注記事項 [賃貸等不動産に関する注記]」の下線部分(訂正前)

(前略)

(単位:千円)

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
貸借対照表計上額(注2)		
期首残高	150,656,745	150,235,080
期中増減額	(注3) △421,665	(注4) 9,524,986
期末残高	150,235,080	159,760,066
期末時価(注5)	169,060,000	179,312,000

(後略)

(訂正後)

(前略)

(単位:千円)

	前期 自 2018年5月1日 至 2018年10月31日	当期 自 2018年11月1日 至 2019年4月30日
貸借対照表計上額 (注2)		
期首残高	150,656,745	150,235,080
期中増減額	(注3) △421,665	(注4) 9,524,986
期末残高	150,235,080	159,760,066
期末時価 (注5)	169,060,000	<u>179,302,000</u>

(後略)

(2) 33頁及び34頁「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ② 投資資産 (ロ) 投資不動産
物件 a. 取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価額及び投資比率等」の下線部分

(訂正前)

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)	
(中略)								
星野リゾ ートグル ープ運営	界	K-9	界 アルプス	3,060	3,097	<u>3,160</u>	2.0	NV
		小計		13,775	14,632	<u>16,338</u>	8.8	-
(中略)								
合計			155,677	159,760	<u>179,312</u>	100.0	-	

(後略)

(訂正後)

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	鑑定評価 機関 (注5)	
(中略)								
星野リゾ ートグル ープ運営	界	K-9	界 アルプス	3,060	3,097	<u>3,150</u>	2.0	NV
		小計		13,775	14,632	<u>16,328</u>	8.8	-
(中略)								
合計			155,677	159,760	<u>179,302</u>	100.0	-	

(後略)

(3) 41頁及び43頁「3. 参考情報 (1) 運用資産等の価格に関する情報 ② 投資資産 (ロ) 投資不動産
物件 c. 不動産鑑定評価書等の概要」の下線部分

(訂正前)

(前略)

分類	物件 番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
(中略)												
星野 リゾート グループ 運営	界	K-9	界 アルプス	NV	<u>3,160</u>	<u>3,180</u>	5.4	<u>3,140</u>	5.1	5.6	177	5.8
		小計			<u>16,338</u>	<u>16,496</u>	-	<u>16,160</u>	-	-	1,010	7.3
(中略)												
合計					<u>179,312</u>	<u>180,020</u>	-	<u>178,737</u>	-	-	10,397	6.7

(後略)

(訂正後)

(前略)

分類	物件 番号	運用資産 (物件名称)	鑑定 評価 機関 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	収益価格					鑑定NOI (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					直接還元法 による価格 (百万円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元 利回り (%)			
(中略)												
星野 リゾート グループ 運営	界	K-9	界 アルプス	NV	<u>3,150</u>	<u>3,170</u>	5.4	<u>3,130</u>	5.1	5.6	177	5.8
		小計			<u>16,328</u>	<u>16,486</u>	-	<u>16,150</u>	-	-	1,010	7.3
(中略)												
合計					<u>179,302</u>	<u>180,010</u>	-	<u>178,727</u>	-	-	10,397	6.7

(後略)

3. 「2019年4月期(第12期)決算説明会資料」の訂正箇所

(1) 7頁「新規取得物件の概要②」の不動産鑑定評価額

(訂正前) 31.6億円

(訂正後) 31.5億円

(2) 10頁「分配金及び1口当たりNAVの着実な成長」の2019年4月期(第12期)に係る

1口当たりNAV

(訂正前) 551,198円

(訂正後) 551,153円

(3) 41頁「2019年4月期末 継続不動産鑑定評価」の「界 アルプス」の2019年4月30日時点の
不動産鑑定評価額等

(訂正前) 3,160 百万円

(訂正後) 3,150 百万円

(4) 41頁「2019年4月期末 継続不動産鑑定評価」の2019年4月30日時点の不動産鑑定評価額等合計

(訂正前) 179,312 百万円

(訂正後) 179,302 百万円

4. 2019年4月期に係る資産運用報告書の変更すべき箇所

(1) 5頁「新規取得物件の概要」の「界 アルプス」の不動産鑑定評価額

(変更前) 3,160 百万円

(変更後) 3,150 百万円

(2) 17頁「ポートフォリオ一覧」の「界 アルプス」の不動産鑑定評価額

(変更前) 3,160 百万円

(変更後) 3,150 百万円

(3) 17頁「ポートフォリオ一覧」の「界」の不動産鑑定評価額小計

(変更前) 16,338 百万円

(変更後) 16,328 百万円

(4) 17頁「ポートフォリオ一覧」の不動産鑑定評価額合計

(変更前) 179,312 百万円

(変更後) 179,302 百万円

(5) 45頁「資産運用報告 3 投資法人の運用資産の状況 (3) 不動産等組入資産明細」の下線部分
(変更前)

(前略)

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)
(中略)					
界 アルプス	長野県大町市	不動産等	4,241.12	3,097	<u>3,160</u>
(中略)					
合計	-	-	466,686.25	159,760	<u>179,312</u>

(後略)

(変更後)

(前略)

不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末帳簿価額 (百万円) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)
(中略)					
界 アルプス	長野県大町市	不動産等	4,241.12	3,097	<u>3,150</u>
(中略)					
合計	-	-	466,686.25	159,760	<u>179,302</u>

(後略)

(6) 60頁「注記表 [賃貸等不動産に関する注記]」の下線部分

(変更前)

(前略)

当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(中略)

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
150,235,080	9,524,986	159,760,066	<u>179,312,000</u>

(後略)

(変更後)

(前略)

当期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(中略)

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
150,235,080	9,524,986	159,760,066	<u>179,302,000</u>

(後略)

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>