

2020年10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
 蕪木 貴裕
 (TEL: 03-5159-6338)

国内不動産の取得に関するお知らせ (界 遠州)

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しましたので、お知らせいたします。

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
星野リゾート グループ 運営	界	K-10	界 遠州	静岡県浜松市	1,050	株式会社館山寺 ホテルマネジメント

(注1) 「分類」は、本投資法人が投資対象とする資産のブランド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。

- (1) 売買契約締結日 2020年10月26日
 (2) 取得予定日 2020年11月2日(引渡決済日)
 (3) 取得先 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 手元資金(予定)
 (5) 決済方法 引渡時に全額支払
 (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）（以下「星野リゾートグループ運営物件」といいます。）について基幹ブランドである、「星のや」、「星野リゾート 界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドについて、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場合には、投資を行う方針であり、かかる方針に基づき、この度「星野リゾート 界」ブランドである取得予定資産の取得を決定しました。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、施設の立地及びキャッシュ・フロー特性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。

取得予定資産の運営実績は、新型コロナウイルス感染症等の影響により、2020年4～5月の2か月累計の客室稼働率が33.5%（対前年同期比△47.3%）と一時的に低調になったものの、2020年6月以降はマイクロリズムの需要の獲得等により速やかに回復しており、2020年6～9月の直近4か月累計の客室稼働率は93.5%（対前年同期比+3.6%）と堅調です。本投資法人は、新型コロナウイルス感染症等の影響下でも安定的な利用を獲得していることから、取得予定資産が長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能な資産であると判断し、取得予定資産の取得を決定しています。なお、取得予定資産の月別運営実績等の詳細については、本日付で別途公表の「補足説明資料 2021年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

（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施設の特徴を総体として把握するための分類であり、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す。）（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、本投資法人とテナントの間で締結予定又は締結済みの賃貸借契約書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が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、本投資法人の取得時点で有効な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、本投資法人の取得時点で有効な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。
- 「客室数」には、当該物件の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、本投資法人の取得時点で有効な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のために敷地又は建物の一部について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、本投資法人による取得以降、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の内容を記載しています。
- 「賃借人」、「契約形態」、「契約期間」、「賃貸面積」、「賃料」、「敷金、保証金」、「期間満了時の更新について」、「賃料改定について」、「中途解約について」、「違約金」、及び「契約更改の方法」は、いずれも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それに関連して締結された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

界 遠州		分類	星野リゾートグループ運営 (界)		
		用途	旅館		
特定資産の概要					
取得予定年月日	2020年11月2日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	1,050,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	1,070,000,000円 (2020年10月1日)	
所在地 (住居表示)	静岡県浜松市西区舘山寺町399番地の1				
交通	JR東海道新幹線「浜松駅」より約15.0km				
土地	地番	静岡県浜松市西区舘山寺町字矢原 400番地2他		竣工年月	1997年4月
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄筋コンクリート造かわらぶき・ 陸屋根8階建
	容積率	200%		延床面積	7,829.48m ²
	用途地域	指定なし		設計者	株式会社交通公社トラベランド
	敷地面積	22,595.41m ²		施工者	間・鈴木建設協同企業体
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
賃貸可能面積	7,829.48m ²		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社舘山寺ホテルマネージメント		テナント数	1	
客室数	33		転貸テナント数	0	

賃貸借の概要	
賃借人	株式会社館山寺ホテルマネジメント
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2020年11月2日から20年間
賃貸面積	7,829.48㎡
賃料	<p>年間固定賃料：47,520,000円</p> <p>変動賃料：変動賃料は2020年11月2日より以下の基準で発生します。 毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、毎年11月から翌年4月までは前年6月から当年5月までの12か月分の賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額（下限を0円とします。）とします。</p> <p><計算式></p> <p>①変動賃料算出期間GOPが51,890,000円を超える部分（ただし、122,520,000円を超える部分を除きます。）について、その80%相当額</p> <p>②変動賃料算出期間GOPが122,520,000円を超える部分について、その50%相当額</p> <p>（注）「変動賃料算出期間GOP」とは、本施設の一定期間における売上金の総額から、売上原価及び販管費並びにチェーンサービス料（賃借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したもの）を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	<p>敷金の預託は行わないものとします。</p> <p>本投資法人は、本賃貸借契約と同日付で、星野リゾートグループ賃借人（株式会社星野リゾート、株式会社星野リゾート・マネジメント、株式会社嵐山温泉嵐峡館、株式会社ホライズン・ホテルズ、株式会社旭川グランドホテル、株式会社HRO、株式会社IHB、大阪ホテルマネジメント合同会社、株式会社八重山ホテル&リゾート、有限会社浅間温泉ホテルマネジメント、有限会社中軽井沢ホテルマネジメント、株式会社那覇松山ホテルマネジメント及び株式会社館山寺ホテルマネジメントを総称していいます。以下同じです。）との間で、賃借人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ賃借人が差し入れた、敷金、保証金等を、全ての星野リゾートグループ賃借人の賃借人に対する賃貸借契約に基づく債務の全てを担保するために差し入れられたこととみなすことを合意しています。</p>
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	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後は5年ごとに経済情勢の変動、土地又は建物に対する公租又は公課その他の負担の増加その他やむを得ない事情が発生した場合、双方合意したときは、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	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、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して10年を経過後は、解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます。
違約金	賃借人は、本賃貸借契約が解除された場合又は賃借人の意向を受け賃貸人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合、解除又は解約の日から解約禁止期間（賃貸借期間開始後10年）の末日までの賃料相当額と12か月分の賃料相当額とのいずれか高い方の額（かかる賃料の計算にあたっては、本賃貸借契約の終了の日の属する月の前月を1か月目として過去12か月間の賃料の平均月額を用います。ただし、賃貸借期間が12か月に満たない場合はその賃貸借期間の平均月額とします。）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

K-10 界 遠州

商号	株式会社館山寺ホテルマネジメント	
本店所在地	静岡県浜松市西区館山寺町 399 番地の 1	
代表者の役職・氏名	代表取締役 中村 海太	
資本金	45,000,000 円	
設立年月日	2009 年 12 月 22 日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
大株主及び持株比率	株式会社星野リゾート 100.0%	
主な事業内容	温泉旅館業等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本資産運用会社の親会社の子会社です。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	取得先は本資産運用会社と同一の親会社を持つ会社であり、関連当事者に該当します。

5. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先及び貸借先は、本資産運用会社の親会社の子会社です。そのため、取得予定資産の取得先及び貸借先は、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。）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。）第 123 条に規定する利害関係人等に該当し、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当することから、本資産運用会社は、取得予定資産の取得及び貸借の取引を行うに当たり、社内規程に定める承認手続を経ており、また、本資産運用会社は「利害関係人等取引規程」に基づき、2020 年 10 月 26 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

6. 物件取得者等の状況

以下の表においては、①会社名、②特別な利害関係にある者との関係、③取得経緯・理由等を記載しています。

物件名	前所有者	前々所有者
	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
界 遠州 （静岡県浜松市西区館山寺町 399 番地の 1）	①株式会社館山寺ホテルマネジメント ②資産運用会社の親会社の子会社 ③ホテル事業承継ため会社分割により取得	特別な利害関係にある者以外
	前所有者が 1 年を超えて当該物件を所有しているため、記載を省略しています。	—
	2010 年 4 月	—

7. 今後の見通し

取得予定資産の取得による2020年10月期(2020年5月1日～2020年10月31日)における本投資法人の運用状況の予想への影響はありません。また、2021年4月期(2020年11月1日～2021年4月30日)における本投資法人の運用状況への影響及び見通しの詳細については、本日付で別途公表の「2021年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」及び「補足説明資料 2021年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

8. 鑑定評価書の概要

K-10 界 遠州

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	1,070,000,000円	
価格時点	2020年10月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	107,764,000円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	107,764,000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)	24,851,000円	-
④維持管理費等	4,202,000円	提示の予定契約を基に査定(月148円/賃貸坪)。
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	9,599,000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テナント募集費用等	0円	-
⑨公租公課	10,390,000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(DCF分析期間の11年目を採用)。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定(DCF分析期間の10年平均を採用)。
⑩損害保険料	660,000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))	82,913,000円	-
(4) 一時金の運用益	0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	22,397,000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))	60,516,000円	-
(7) 還元利回り	5.6%	-
直接還元法による価格	1,080,000,000円	-
DCF法による価格	1,050,000,000円	-
割引率	5.4%	-
最終還元利回り	5.8%	-
原価法による積算価格	981,000,000円	-
土地割合	45.1%	-
建物割合	54.9%	-
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

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

< 添付資料 >

参考資料 1 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 2 地図及び外観写真

< 添付資料 >

参考資料 1 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	調査年月	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)
K-10	界 遠州	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	—	31,996

(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く、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	PML値 (予想最大損失率) (%)
K-10	界 遠州	東京海上日動 リスクコンサルティング株式会社	2020年9月	9.3

参考資料 2 地図及び外観写真

K-10 界 遠州

