

# 星野リゾート・リート投資法人

2025年4月18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 取締役経営企画本部長  
蕪木 貴裕  
(TEL：03-5159-6338)

## 2025年10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

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、2025年3月18日付「2025年10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」にて公表いたしました、2025年10月期（2025年5月1日～2025年10月31日）の運用状況及び分配金の予想について、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。

なお、2024年12月16日付決算短信にて公表いたしました、2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）の運用状況及び分配金の予想についての変更はありません。

### 記

#### 1. 2025年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり 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)	8,315百万円	3,964百万円	3,160百万円	3,160百万円	5,394円	5,400円	—
今回修正予想 (B)	8,628百万円	4,315百万円	3,512百万円	3,511百万円	5,993円	6,000円	—
増減額 (C) (B) - (A)	313百万円	351百万円	351百万円	351百万円	599円	600円	—
増減率 (C) / (A)	3.8%	8.9%	11.1%	11.1%	11.1%	11.1%	—

#### 【参考】

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 585,834口

## 【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「2025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、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

本日公表の「国内不動産の取得及び国内不動産の譲渡等による資産入替え並びに国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（スポンサーとの共存共栄施策等）」及び「国内不動産の取得及び貸借、並びに国内不動産の譲渡による資産入替えに関するお知らせ」（総称して、以下「本件資産取得、資産譲渡及び契約条件変更等に関するお知らせ」といいます。）にてお知らせした物件取得、物件譲渡及び賃貸借契約の変更等に伴い、2025年3月18日付「2025年10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」にて公表いたしました、2025年10月期における運用状況の予想の前提条件の変動が見込まれることから、予想の修正を行うものです。

詳細に関しましては、本日公表の「2025年4月18日付プレスリリースに関する補足説明資料」をご覧ください。

以 上

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

[別紙]

## 2025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"> <li>2025年10月期（第25期）：2025年5月1日～2025年10月31日（184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70物件に、株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類、奥飛騨温泉旅館合同会社匿名組合出資持分及び合同会社温泉旅館3号匿名組合出資持分を保有していること、並びに本投資法人が本日付で公表した本件資産取得、資産譲渡及び契約条件変更等に関するお知らせ記載の「ホテル WBF グランデ旭川」及び「コンフォートイン新潟亀田」を2025年5月1日に取得すること並びに「OM07 旭川」及び「界 阿蘇」を2025年5月1日に譲渡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、本書の日付以降、上記以外に2025年10月31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>

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、2025年10月期に8,469百万円を想定しています。なお、保有物件の賃貸借契約の条件については、2025年5月1日付で、本投資法人が2025年3月18日付で公表した「国内不動産の賃貸借契約変更等に関するお知らせ（グランドハイアット福岡及び星のや沖縄）」記載の賃貸借契約の変更の効力が発生すること及び本投資法人が本日付で公表した本件資産取得、資産譲渡及び契約条件変更等に関するお知らせ記載の賃貸借契約の変更の効力が発生することを前提としています。</li> <li>・ 「OM07 旭川」及び「界 阿蘇」の譲渡により、2025年10月期に159百万円の譲渡益を見込んでいます。</li> <li>・ 変動賃料の算出にあたり、本投資法人が保有する物件のうち利益連動型の物件の賃料は、2025年10月期においては2023年12月から2024年11月までの期間の各物件の利益を基準利益として変動賃料が算出されます（ただし、「クインテッサホテル大阪心斎橋」、「コンフォートホテル高松」、「the b 赤坂」、「the b 三軒茶屋」「the b 名古屋」、「the b 神戸」、「the b 浅草」、「ホテルビスタ松山」、「ロードサイド22物件」（注1）、「コンフォートイン新潟亀田」及び「ホテル WBF グランデ旭川」を除きます。）。したがって、当該賃料算出期間を含む2025年10月期においても、本投資法人は、コロナ禍（新型コロナが全ての産業に深刻な影響を及ぼしたことをいいます。）の影響による変動賃料減少の影響を受けることを見込んでいます。</li> <li>・ 賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、借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。</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>					
	2025年10月期（第25期） <span style="float: right;">（単位：百万円）</span>					
	運営区分	投資区分	固定賃料 その他賃料 (注2)	変動賃料 (注2)	計	
	星野 リゾート グループ運営	星のや	1,030	335	1,365	
		リゾナーレ	374	345	719	
		界	589	459	1,049	
		OMO	1,093	-	1,093	
		その他	173	127	301	
	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3物件（注1）	696	133	829
			the b 5物件（注1）	312	521	834
グランドプリンスホテル大阪ベイ/ クインテッサホテル大阪心斎橋/ グランドハイアット福岡/ ホテル・アンドルームス大阪本町/ ソルヴィータホテル那覇/ ホテルビスタ松山			492	492	985	
その他			616	674	1,291	
合計		5,378	3,089	8,468		
<p>(注1) 本日時点で本投資法人が保有する70物件のうち、株式会社グリーンズ（以下「グリーンズ」といいます。）が運営するロードサイド型ホテル22物件を「ロードサイド22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3物件を「ANA クラウンプラザ3物件」、株式会社イシ・ホテルズ・グループが運営する5物件を「the b 5物件」といいます。以下同じです。</p> <p>(注2) 固定賃料その他賃料及び変動賃料は、原則として、本投資法人とテナントの間で締結済みの各物件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、固定賃料について、各物件の賃貸借契約において、一定の期間についてのみ適用される、特定の金額又は期間に応じて段階的に変動する金額の固定賃料の合意をすることがあり、当該合意がなされている場合には、当該合意された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>						

# 星野リゾート・リート投資法人

<p>営業費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2025年10月期に635百万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、2025年5月1日に取得予定の「ホテル WBF グランデ旭川」及び「コンフォートイン新潟亀田」については、2026年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2026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12百万円と見込んでいます。</li> <li>・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。</li> <li>・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、2025年10月期に1,379百万円を想定しています。</li> <li>・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、2025年10月期に2,051百万円想定しています。</li> </ul>
<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他借入関連費用として、2025年10月期に804百万円を想定しています。</li> </ul>
<p>有利子負債</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日時点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99,083百万円を前提とし、また、以下の異動があることを前提としています。</li> <li>・2025年4月期においては、2025年4月に返済期限が到来する借入金4,578百万円の借換え並びに借入金のうち8百万円を約定により返済することを前提としています。</li> <li>・2025年10月期においては、2025年10月に返済期限が到来する借入金5,883百万円の借換え並びに借入金のうち8百万円を約定により返済することを前提としています。</li> <li>・2025年10月期末のLTVは39.3%と予想しています。 LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 <math>LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額（見込）} \times 100</math></li> </ul>
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日時点の発行済投資口の総口数である585,834口を前提としています。</li> <li>・2025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。</li> </ul>
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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>・1口当たり分配金については、内部留保した圧縮積立金の一部を取り崩して分配することを前提としています。なお、圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更する可能性があります。</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>
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<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>
<p>その他</p>	<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>