

2024年5月24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)

国内不動産の譲渡に関するお知らせ (界 川治)

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、下記のとおり資産の譲渡(以下「本譲渡」といいます。)を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本譲渡の概要

- (1) 物件名称: 界 川治(以下「本物件」といいます。)
- (2) 所在地: 栃木県日光市川治温泉
- (3) 譲渡予定価格: 1,260,000,000円(注1)
- (4) 想定帳簿価格: 1,071,257,728円(注2)
- (5) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額: 188,742,272円(注3)
- (6) 売買契約締結日: 2024年5月24日
- (7) 譲渡予定日: 2024年5月31日
- (8) 媒介の有無: 無

(注1) 固定資産税・都市計画税の精算額並びに消費税及び地方消費税は含みません。

(注2) 譲渡時点の想定帳簿価格を記載しています。

(注3) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、譲渡損益とは異なります。

2. 本譲渡の理由

本資産運用会社は、ポートフォリオ全体の成長性及び収益性及びリスク要因等と併せ、各物件のキャッシュフローの安定性、将来性を勘案し、総合的な判断の下でポートフォリオの構築に努めてまいりました。

本物件については、星野リゾートの主要ブランドの一つである界ブランド物件の中でも築古の物件であり、老朽化による競争力の維持に必要となる資本的支出の増加が見込まれる一方で、本譲渡を行うことで譲渡益の実現による投資主還元が可能なことから、今回の譲渡を決定したものです。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の譲渡(界 川治)に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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をご覧いただき、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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法(その後の改正を含みます。)に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

なお、本譲渡に伴い、星野リゾートグループは2024年9月30日をもって「界 川治」の運営を終了させる予定です。

3. 譲渡予定資産の内容

本物件の内容については、2024年1月26日付で提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 (3) その他投資資産の主要なもの (7) 個別不動産等の概要」における個別物件表に記載のとおりです。

4. 譲渡先の概要

当該譲渡先より名称等の開示の承諾を得られていないため、非開示としています。当該譲渡先について、本投資法人・資産運用会社との間に記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、当該譲渡先は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

当該譲渡先は、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せず、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も該当しません。

5. 今後の見通し

本譲渡は、2024年5月31日を予定しているため、2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30日）の運用状況の見通しへの影響はありません。

また、2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31日）及び2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）における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「2024年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2025年4月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご覧ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の譲渡（界 川治）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

星野リゾート・リート投資法人

6. 鑑定評価書の概要

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	1,320,000,000円	
価格時点	2023年10月31日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	113,858,000円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	113,858,000円	現行条件等を基に中長期的に安定した賃料等を査定。
②空室等損失	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貸倒れ損失	0円	保証金等により担保されているので計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	20,561,000円	—
④維持管理費	580,000円	提示の契約を基に査定 (月20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	7,653,000円	E Rの見積りを妥当と判断し平準化した額の30%を計上。
⑦PM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	11,126,000円	土地：提示の実額を基礎とし、変動率を考慮。 建物：経年減価を考慮し査定。 償却資産：実績を基礎とし、経年減価を考慮し査定。
⑩損害保険料	602,000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その他費用	600,000円	支払地代
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	93,297,000円	—
(4) 保証金等の運用益	498,000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	17,856,000円	E R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))	75,939,000円	—
(7) 還元利回り	5.7%	—
直接還元法による価格	1,330,000,000円	—
DCF法による価格	1,310,000,000円	—
割引率	5.5%	—
最終還元利回り	5.9%	—
原価法による積算価格	793,000,000円	—
土地割合	15.9%	—
建物割合	84.1%	—
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

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の譲渡（界川治）に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず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却届出目論見書、並びにその訂正事項分をご覧いただき、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。また、本報道発表文は、米国における証券の募集を構成するものではありません。1933年米国証券法（その後の改正を含みます。）に基づいて証券の登録を行うか又は登録の免除を受ける場合を除き、米国において証券の募集又は販売を行うことは出来ません。仮に米国において証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文のプロスペクトスが用いられ、当該プロスペクトスは、当該証券の発行法人又は売出人より入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。