

星野リゾート
REIT

本日公表のプレスリリース補足説明資料

「国内不動産信託受益権の取得及び貸借、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」

2021年3月18日

GRAND
HYATT

証券コード：3287

<https://www.hoshinoresorts-reit.com>

資産運用会社：株式会社星野リゾート・アセットマネジメント

グランドハイアット福岡 外観

本資産入替えの概要

【取得予定資産】 グランドハイアット福岡 (グランドビル共有持分88.28%) (注1)

取得予定日	2021年6月1日
取得予定価格	7,700百万円
不動産鑑定評価額	8,870百万円
立地	「キャナルシティ博多」内
竣工年月(築年数)(注2)	1996年3月(築24年)
延床面積(注3)	39,701.27㎡
総客室数	372室
鑑定NOI利回り(注4)	8.3%
償却後利回り(注4)	5.4%

物件入替

【譲渡予定資産】 ANAクラウンプラザホテル福岡

譲渡予定日	2021年6月1日
譲渡予定価格 (取得価格)	7,700百万円 (7,599百万円)
不動産鑑定評価額(注5)	8,360百万円
想定帳簿価額 (譲渡予定日時点)(注6)	7,644百万円
立地	博多駅至近
竣工年月(築年数)(注2)	1976年11月(築44年)
延床面積	27,372.74㎡
総客室数	320室
鑑定NOI利回り(注4)	6.2%
償却後利回り(注4)	5.0%

本資産入替えの効果

立地

1

福岡市中心部の好立地物件の取得

「グランドハイアット福岡」は、九州地方有数の複合商業施設であり観光客が多く訪れる「キャナルシティ博多」内に立地

2

福岡市再開発による将来的アップサイドの期待

「天神ビッグバン」や「博多コネクティッド」の再開発、また「七隈線延伸事業」で「キャナルシティ博多」付近に新駅が開業予定等、福岡の街の更なる活性化が期待され、その恩恵を享受できる見通し

ブランド

3

市内で希少性の高いラグジュアリーホテル

「グランドハイアット福岡」★★★★★(5つ星)
「ANAクラウンプラザホテル福岡」★★★★(4つ星)
(「エクスぺディア」ウェブサイトより)

規模・物件特性

4

総客室数の増加(+52室)

販売可能客室数の増加

5

築年数の若返り(約▲20年)

築古物件における将来的な修繕費の増加、大規模修繕及び建替リスクの払拭

6

延床面積(賃貸面積)の増加

本投資法人のポートフォリオ全体の延床面積(賃貸面積)増加による規模拡大(延床面積:約+12,000㎡、賃貸面積:約+7,000㎡)

財務

7

NAVの増大(+188百万円)(注7)

「グランドハイアット福岡」を不動産鑑定評価額未満で取得することにより「ANAクラウンプラザホテル福岡」を上回る含み益の発生

「グランドハイアット福岡」・「ANAクラウンプラザホテル福岡」の概要

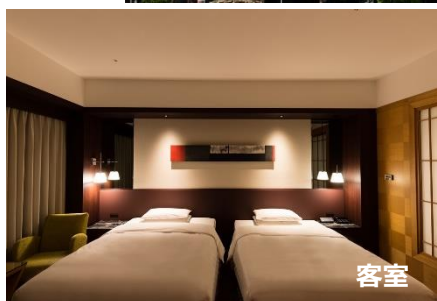
星野リゾート・リート投資法人

オフィスや商業施設の集積が進み、国内及びアジア圏をはじめとする海外からの九州地区の玄関口として発展を続ける福岡市において、数少ないラグジュアリーホテルブランドである「グランドハイアット福岡」を取得。博多地区を代表するランドマークであるキャナルシティ博多をショッピング・エンターテイメント機能とともに構成しているホテルであり、国内外を問わないレジャー需要を期待できます。

【取得予定資産】 グランドハイアット福岡 (グランドビル共有持分88.28%)



ホテル外観



客室



レストラン



バーラウンジ



チャペル

物件概要

竣工年月(築年数)	1996年3月(築24年)
取得予定日	2021年6月1日
総客室数	372室
賃借人属性	星野リゾートグループ
賃料形態	固定+変動
オペレーター属性	星野リゾートグループ以外
取得予定価格	7,700百万円
不動産鑑定評価額	8,870百万円
賃貸借契約期間	取得日から20年間
年間ADR(2019年)	29,304円
鑑定NOI利回り	8.3%
償却後利回り	5.4%



(注)

【譲渡予定資産】 ANAクラウンプラザホテル福岡

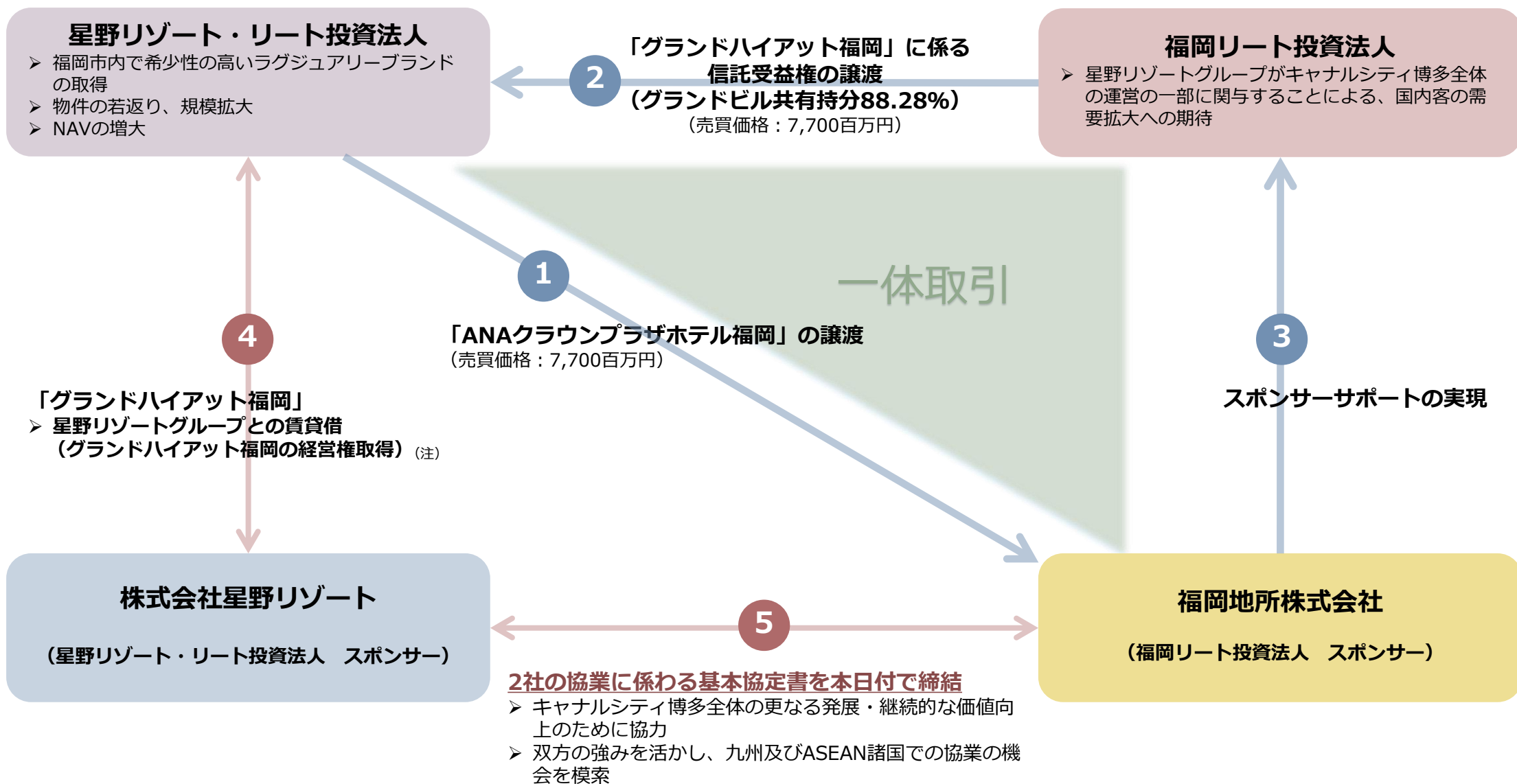
物件概要




ホテル外観

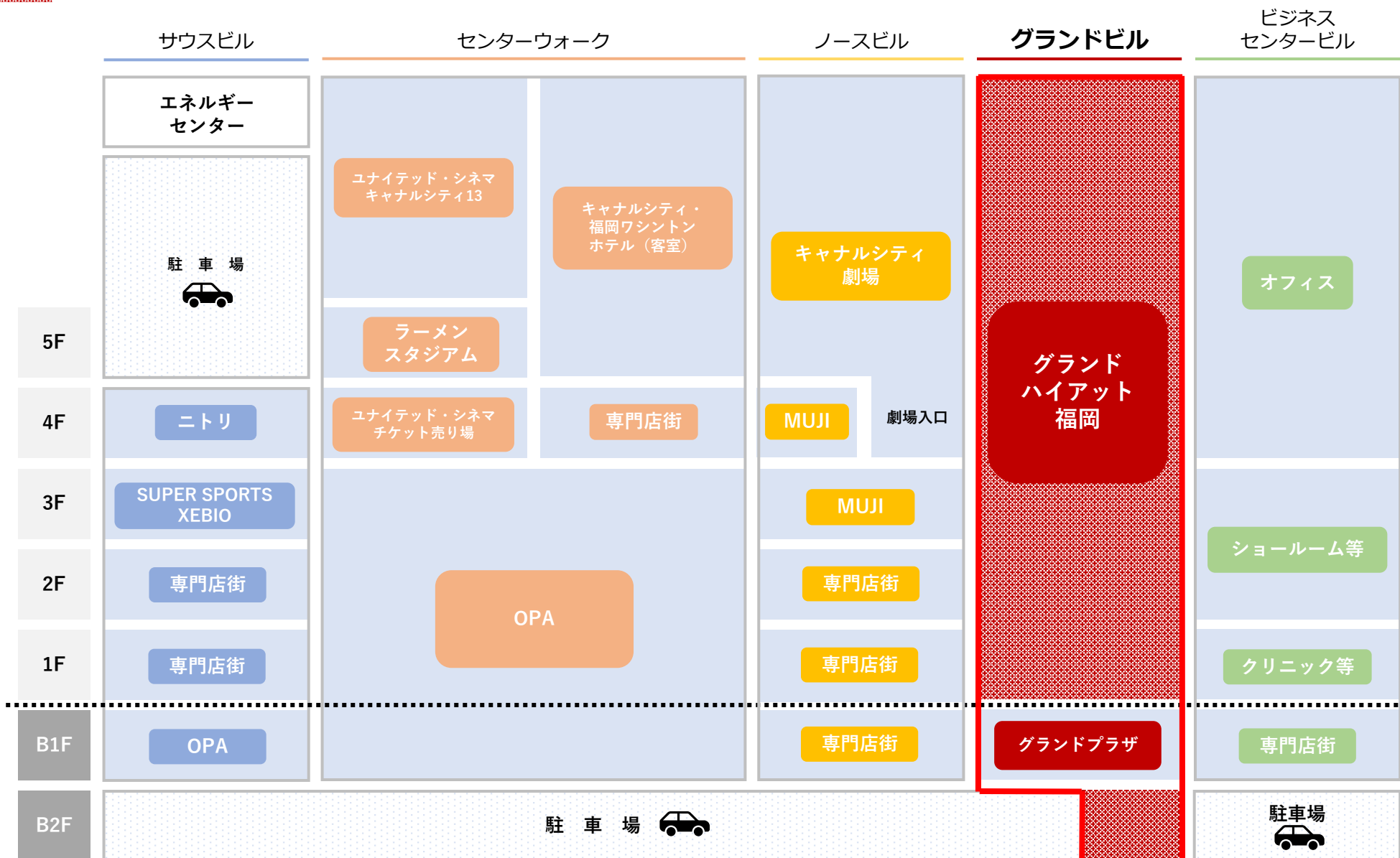
竣工年月(築年数)	1976年11月(築44年)		
譲渡予定日	取得日	2021年6月1日	2015年11月2日
総客室数	320室		
賃借人属性	星野リゾートグループ		
賃料形態	固定+変動		
オペレーター属性	星野リゾートグループ以外		
譲渡予定価格	取得価格	7,700百万円	7,599百万円
不動産鑑定評価額	8,360百万円		
賃貸借契約期間	当初取得日から20年間		
年間ADR(2019年)	15,549円		
鑑定NOI利回り	6.2%		
償却後利回り	5.0%		

本資産入替えは、本投資法人・福岡リート投資法人・福岡地所株式会社の3者のメリットが合致したことにより実現した一体取引の中で行われ、さらに、星野リゾートグループは「グランドハイアット福岡」の賃借人としてホテル経営に参画する予定です。また、本日付で星野リゾートグループと福岡地所グループが協定書を締結し、今後キャナルシティ博多全体の継続的価値向上や2社の強みを活かした国内外での協業を図っていきます。



 : 本投資法人の取得対象部分（グランドビルの共有持分88.28%を取得予定）

 : 取得予定資産のうち、本投資法人に帰属する収入及び支出の対象部分（グランドビルのうち、B1F以外全て）

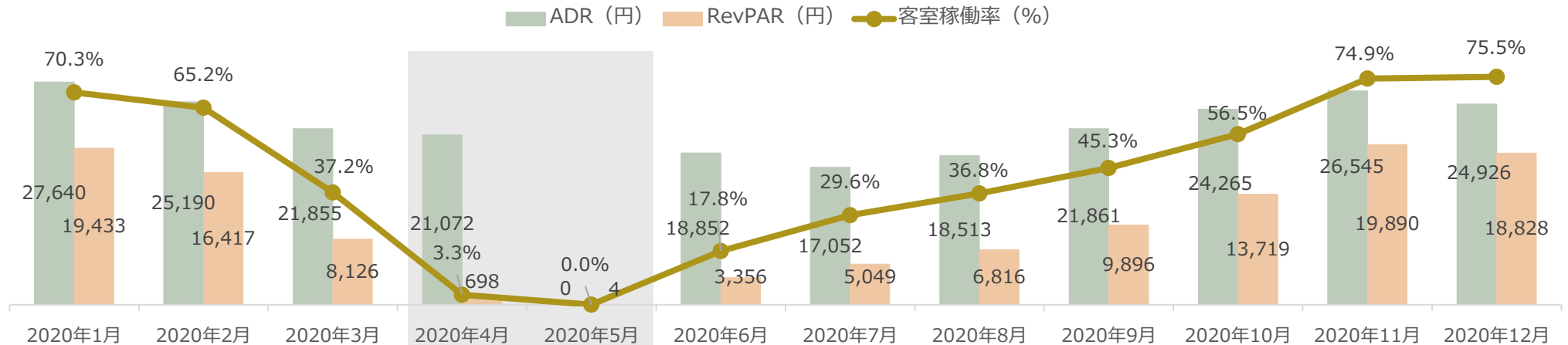


(注)

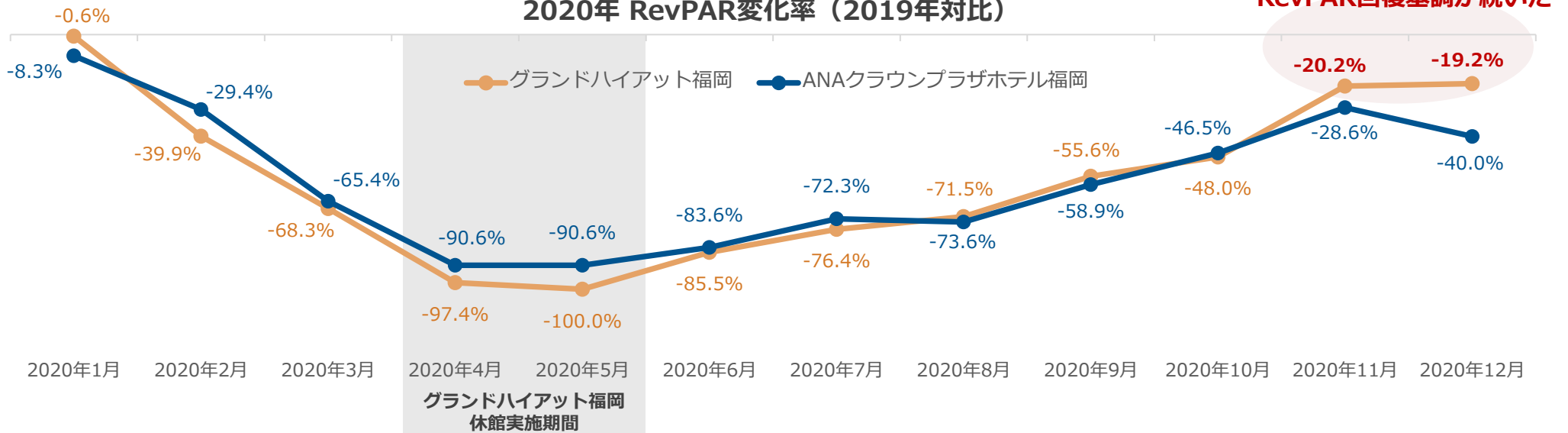
：コロナ禍影響による休館実施期間

(グランドハイアット福岡は、2020年4月8日から5月31日まで休館を実施いたしました。ANAクラウンプラザホテル福岡は、休館実施期間はありません。)

グランドハイアット福岡 月別運営実績



グランドハイアット福岡・ANAクラウンプラザホテル福岡
2020年 RevPAR変化率 (2019年対比)



本資料全体

- (注1) 星野リゾート・リート投資法人を「本投資法人」、星野リゾート・リート投資法人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を「本資産運用会社」といいます。
- (注2) 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総称して「星野リゾートグループ」といいます。
- (注3) 本資料では特に記載のない限り、金額については単位未満を切り捨て、比率については単位未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 国内不動産信託受益権（共有持分88.28%）の取得及び国内不動産の譲渡を総称して「本資産入替え」といいます。
- (注5) 本資料記載の各物件の運営実績に関する各指標は、賃借人又はオペレーターから提供を受けた数値に基づいて記載しています。

P1

- (注1) 取得予定資産は、区分所有建物であるキャナルシティ博多のうち、区分所有建物の一部の専有部分である、「グランドハイアット福岡」が入居するキャナルシティ博多・B グランドビル（建物217番30の1）及びその敷地権等の共有持分（持分割合88.28%）であり、本日現在、キャナルシティ博多・Bの他の専有部分と合わせて一つの信託の信託財産となっていますが、福岡リート投資法人は、本取得に先立ち、当該信託について新規信託分割を行い、取得予定資産のみを他の専有部分と異なる新たな信託に分割する予定です。本投資法人は、当該新たな信託の信託受益権を取得する予定です。
- なお、グランドビルは呼称であり、不動産登記簿上の表示は「ホテルA」です。
- (注2) 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。また、築年数は年数未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 本建物は、区分所有建物であり、取得予定資産は、キャナルシティ博多・B グランドビル（建物217番30の1）及びその敷地権等の共有持分を信託財産とする新たな信託の信託受益権ですが、延床面積は信託財産に含まれる予定の専有部分であるキャナルシティ博多・B グランドビル全体の面積を記載しています。
- (注4) 各指標は以下のとおり算出しています。
- ・鑑定NOI利回り = 運営純収益（NOI）÷取得予定価格又は譲渡予定価格
 - ・償却後利回り = (NOI - 減価償却費) ÷取得予定価格又は譲渡予定価格
- NOIは、各物件の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。減価償却費は、本資産運用会社が耐用年数に応じて試算した値を用いています。
- (注5) 2020年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額を記載しています。
- (注6) 2020年10月期の期末帳簿価額、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費をもとに本資産運用会社が算定した、譲渡予定日時点での想定される帳簿価額を記載しています。
- (注7) NAVの増大分は以下の通り算出しています。なお、想定帳簿価額には機械及び装置、構築物並びに借地権を含み、工具、器具及び備品、ソフトウェア並びに建設仮勘定は含まれていません。
- ・NAVの増大分 = (グランドハイアット福岡の不動産鑑定評価額 - グランドハイアット福岡の取得予定日時点での想定帳簿価額)
 - (ANAクラウンプラザホテル福岡の不動産鑑定評価額 - ANAクラウンプラザホテル福岡の譲渡予定日時点での想定帳簿価額)

P2

- (注) 福岡市交通局が運営する地下鉄七隈線は、現在実施中の「地下鉄七隈線延伸事業」によって天神南駅から博多駅まで延伸されるとともに、延伸区間の中間地点に位置する「キャナルシティ博多」至近に新駅が開業する予定です（2022年度開業予定）。本地図は、現況の地図に当該延伸路線及び新駅（予定）を記載したイメージ図です。

P3

- (注) 本投資法人からグランドハイアット福岡を賃借する賃借人は、本日現在の「グランドハイアット福岡」の経営法人である株式会社エフ・ジェイホテルズにより設立される新たな「グランドハイアット福岡」の経営法人です。星野リゾートグループは、本投資法人によるグランドハイアット福岡の取得と同時に、新設経営法人の経営権を取得する予定です。これにより、星野リゾートグループは、「グランドハイアット福岡」の経営に参画することを企図しています。

P4

- (注) 施設概念図は、2021年3月18日現在の建物の配置状況を概念的に示したものであり、形状や面積割合について現況と異なる場合があります。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての投資の募集、勧誘や売買の推奨を目的としたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律又は東京証券取引所上場規則等に基づく開示書類や運用報告書等ではありません。

本資料には、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）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等をもとに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）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性及び確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断その他の事実でない見解については、本資産運用会社の現時点の見解を示したものにすぎず、異なった見解が存在し、または本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

端数処理等の違いにより、同一の項目の数値が他の開示情報と一致しない場合があります。

本資料への掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等を含む可能性があります、また、予告なく訂正または修正する可能性があります。

第三者が公表するデータ・指標等の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料には、本投資法人の将来の方針等に関する記述が含まれていますが、これらの記述は将来の方針等を保証するものではありません。

グラフ作成上の都合により、表示されている日付が営業日と異なる場合があります。

お問い合わせ TEL : 03-5159-6338

株式会社 星野リゾート・アセットマネジメント

金融商品取引業 関東財務局長（金商）第2405号
一般社団法人 投資信託協会 会員