

平成 29 年 8 月 28 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 取締役財務管理本部長兼
財務管理部長 隆 哲郎
(TEL：03-5159-6338)

(訂正)「国内不動産の追加取得に関するお知らせ」の一部訂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、平成 29 年 7 月 13 日公表の「国内不動産追加取得に関するお知らせ」につきまして、内容の一部に誤りがあったため、下記のとおり訂正いたします。

記

【訂正箇所及び訂正内容】（訂正箇所を下線で表示しております。）

10. 鑑定評価書の概要

（参考）H-2. 星のや京都（追加取得予定資産取得後）

<訂正前>

(参考) H-2. 星のや京都 (追加取得予定資産取得後)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額(注)	4,260,000,000円	
価格時点	平成29年6月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	257,717,372円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	257,717,372円	実際の契約に基づく(変動賃料部分はテナント収支関連資料を基に算定)。
②空室損失相当額	0円	-
③貸倒損失相当額	0円	敷金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	11,654,461円	-
④維持管理費等	530,000円	予定額を計上。
⑤水道光熱費	0円	-
⑥修繕費	3,928,917円	ERの「修繕費」12年間平均値(別館部分は概算値による)。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	-
⑧テナント募集費用等	0円	-
⑨公租公課	6,749,764円	土地、建物(別館を除く。)及び償却資産につき実額に基づき査定、建物のうち別館につき想定に基づき査定。
⑩損害保険料	445,780円	実額及び予定額を計上。
⑪その他の費用	<u>7,195,544円</u>	<u>-</u>
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	246,062,911円	-
(4) 一時金の運用益	1,018,980円	運用利回り1.0%。
(5) 資本的支出	3,154,583円	ERの「更新費」12年間平均値(別館部分は概算値による)。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	243,927,308円	-
(7) 還元利回り	5.8%	-
直接還元法による価格	4,210,000,000円	-
DCF法による価格	4,300,000,000円	-
割引率	5.4%	-
最終還元利回り	6.2%	-
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。	

(注) 日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本土地に係る不動産鑑定評価書に記載の本建物竣工後の本物件の収益価格及びその査定根拠等の概要を記載しています。

星野リゾート・リート投資法人

<訂正後>

(参考) H-2. 星のや京都 (追加取得予定資産取得後)

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	日本ヴァリュアーズ株式会社	
鑑定評価額(注)	4,260,000,000円	
価格時点	平成29年6月1日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	257,717,372円	—
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	257,717,372円	実際の契約に基づく(変動賃料部分はテナント収支関連資料を基に算定)。
②空室損失相当額	0円	—
③貸倒損失相当額	0円	敷金等により担保されているため計上しない。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩)	11,654,461円	—
④維持管理費等	530,000円	予定額を計上。
⑤水道光熱費	0円	—
⑥修繕費	3,928,917円	ERの「修繕費」12年間平均値(別館部分は概算値による)。
⑦プロパティマネジメントフィー	0円	—
⑧テナント募集費用等	0円	—
⑨公租公課	6,749,764円	土地、建物(別館を除く。)及び償却資産につき実額に基づき査定、建物のうち別館につき想定に基づき査定。
⑩損害保険料	445,780円	実額及び予定額を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	246,062,911円	—
(4) 一時金の運用益	1,018,980円	運用利回り1.0%。
(5) 資本的支出	3,154,583円	ERの「更新費」12年間平均値(別館部分は概算値による)。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	243,927,308円	—
(7) 還元利回り	5.8%	—
直接還元法による価格	4,210,000,000円	—
DCF法による価格	4,300,000,000円	—
割引率	5.4%	—
最終還元利回り	6.2%	—
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。	

(注) 日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した本土地に係る不動産鑑定評価書に記載の本建物竣工後の本物件の収益価格及びその査定根拠等の概要を記載しています。

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/>