

星野リゾート・リート投資法人

平成 28 年 10 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 総合企画部長 横倉 理
(TEL: 03-5159-6338)

平成 29 年 4 月期の運用状況及び分配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、平成 28 年 9 月 16 日付「投資口分割及び 1 口当たり予想分配金の修正に関するお知らせ」及び平成 28 年 9 月 20 日付「（訂正）「投資口分割及び 1 口当たり予想分配金の修正に関するお知らせ」の一部訂正に関するお知らせ」で公表しました平成 29 年 4 月期（平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日）の運用状況及び分配の予想について、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、平成 28 年 6 月 15 日付決算短信にて公表しました平成 28 年 10 月期（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）の運用状況及び分配の予想についての変更はありません。

記

1. 平成 29 年 4 月期の運用状況及び分配の予想の修正

	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)	4,042 百万円	2,066 百万円	1,862 百万円	1,861 百万円	11,382 円	—
今回修正予想 (B)	4,462 百万円	2,260 百万円	1,894 百万円	1,893 百万円	11,582 円	—
増減額 (C) (B-A)	420 百万円	193 百万円	32 百万円	32 百万円	200 円	—
増減率 (C) / (A)	10.4%	9.4%	1.8%	1.8%	1.8%	—
(参考) 平成 28 年 10 月期 業績予想	3,981 百万円	2,091 百万円	1,808 百万円	1,807 百万円	22,104 円	—

【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「平成 29 年 4 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、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、運用環境の変化等により、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. 平成 28 年 10 月 31 日を基準日として、同日の最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1 口につき 2 口の割合をもって分割します。
3. 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。
4. 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

本日公表した「資金の借入れ及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」にてお知らせした借入れ等並びに「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」にてお知らせした資産の取得等に伴い、平成 28 年 6 月 15 日に公表しました平成 29 年 4 月期における運用状況の予想の前提条件が変動したことから、予想の修正を行うものです。

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

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

星野リゾート・リート投資法人

【別紙】

平成29年4月期 運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																																																									
計算期間	・平成29年4月期（第8期）：平成28年11月1日～平成29年4月30日（181日）																																																									
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本日時点で本投資法人が保有する47物件に、本日開催の役員会で決定した借入れにより調達した資金等をもって平成28年11月1日に取得する予定である1物件の不動産（以下「取得予定資産」といいます。）を加えた48物件を保有していることを前提としています。取得予定資産の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。 ・運用状況の予想にあたっては、取得予定資産を上記日付に取得すること及び平成29年4月30日まで運用資産の異動（新規物件の取得、保有物件の売却等）がないことを前提としています。 ・実際には、上記以外の運用資産の異動により変動が生ずる可能性があります。 																																																									
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、保有物件の賃貸借契約に加え、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、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、平成29年4月期に4,462百万円を想定しています。 ・「星のや京都」は、平成27年12月から約3か月間、施設の休館を伴う資本的支出を行いました。そのため、休館期間を変動賃料の基礎となる基準売上の対象期間として含む平成29年4月期の「星のや京都」の変動賃料は施設の休館の影響を考慮して算出しています。 ・賃貸事業収入のうち、賃料形態別の賃料については、下記のとおり想定しています。 <p style="text-align: center;">平成29年4月期 (百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>賃料形態</th> <th>施設名等</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料 (注1)</th> <th>その他賃料</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2"></td> <td>星のや軽井沢 星のや京都</td> <td style="text-align: center;">408</td> <td style="text-align: center;">95</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">504</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ八ヶ岳</td> <td style="text-align: center;">262</td> <td style="text-align: center;">59</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">322</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)</td> <td>界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治</td> <td style="text-align: center;">233</td> <td style="text-align: center;">53</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">286</td> </tr> <tr> <td>ソラーレ22物件</td> <td style="text-align: center;">547</td> <td style="text-align: center;">154</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">712</td> </tr> <tr> <td>固定賃料</td> <td>カンデオ5物件 グリーンズ3物件</td> <td style="text-align: center;">269</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">269</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル</td> <td style="text-align: center;">544 (注3)</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">544</td> </tr> <tr> <td>ANAクラウンプラザ 4物件</td> <td style="text-align: center;">840</td> <td style="text-align: center;">596</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">1,436</td> </tr> <tr> <td>変動賃料 (利益連動) (注2)</td> <td>ハイアット リージェンシー大阪</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">387</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">387</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合 計</td> <td style="text-align: center;">3,105</td> <td style="text-align: center;">1,346</td> <td style="text-align: center;">10</td> <td style="text-align: center;">4,462</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注1) 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、各施設の賃貸借契約所定の計算方法に基づいて算出しています。なお、グリーンズ3物件及びカンデオ5物件並びに平成29年4月期は割増固定賃料となる「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「旭川グランドホテル」及び「界 加賀」については、変動賃料は発生しません。</p>	賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計		星のや軽井沢 星のや京都	408	95	—	504	リゾナーレ八ヶ岳	262	59	—	322	固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	53	—	286	ソラーレ22物件	547	154	10	712	固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	—	—	269	固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	544 (注3)	—	—	544	ANAクラウンプラザ 4物件	840	596	—	1,436	変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	—	387	—	387	合 計		3,105	1,346	10	4,462
賃料形態	施設名等	固定賃料	変動賃料 (注1)	その他賃料	計																																																					
	星のや軽井沢 星のや京都	408	95	—	504																																																					
	リゾナーレ八ヶ岳	262	59	—	322																																																					
固定賃料 +変動賃料 (売上連動) (注2)	界 松本 界 出雲 界 伊東 界 箱根 界 阿蘇 界 川治	233	53	—	286																																																					
	ソラーレ22物件	547	154	10	712																																																					
固定賃料	カンデオ5物件 グリーンズ3物件	269	—	—	269																																																					
固定賃料 +変動賃料 (利益連動) (注2)	リゾナーレ熱海 界 鬼怒川 界 加賀 旭川グランドホテル	544 (注3)	—	—	544																																																					
	ANAクラウンプラザ 4物件	840	596	—	1,436																																																					
変動賃料 (利益連動) (注2)	ハイアット リージェンシー大阪	—	387	—	387																																																					
合 計		3,105	1,346	10	4,462																																																					

星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件
	<p>(注2) 売上連動の変動賃料については、平成27年10月から平成28年9月までの12か月分の売上高を基準売上とします。利益連動の変動賃料については、平成27年6月から平成28年5月までの12か月分の利益を基準利益とします。</p> <p>(注3) 「リゾナーレ熱海」、「界 鬼怒川」、「旭川グランドホテル」及び「界 加賀」は、平成29年4月期は割増の固定賃料であるため、割増の固定賃料を記載しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収入については、賃貸借契約の解除、賃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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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、平成29年4月期に365百万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、取得予定資産については、平成29年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が平成29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、取得予定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30百万円と見込んでいます。 ・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。 ・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、平成29年4月期に728百万円を想定しています。 ・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、平成29年4月期に954百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他借入関連費用として、平成29年4月期に366百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在、本投資法人においては27,285百万円の借入金残高があります。 ・平成28年11月に、株式会社三菱東京UFJ銀行をはじめとする金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額16,000百万円の借入れを行うことを前提としています。当該借入れの詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「資金の借入れ及び金利スワップ契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。 ・平成28年10月期においては、約定により借入金のうち125百万円を返済することを前提としています。 ・平成29年4月期においては、約定により借入金のうち125百万円を返済することを前提としています。 ・平成29年4月期末のLTVは34.9%と予想しています。 <p>本プレスリリースにおいて、LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</p> $LTV = \text{借入金残高} \div \text{総資産額} \times 100$
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・平成29年4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。 ・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、平成29年4月期の予想期末発行済口数163,514口により算出しています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件
その他	<ul style="list-style-type: none">・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。・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。