

# 星野リゾート・リート投資法人

2021年5月19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  
蕪木 貴裕  
(TEL: 03-5159-6338)

## 2021年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正、 並びに2022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

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、2020年12月15日付決算短信にて公表いたしました、2021年10月期(2021年5月1日~2021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。

また、新たに2022年4月期(2021年11月1日~2022年4月30日)の運用状況及び分配金の予想についてもお知らせいたします。

なお、2020年12月15日付決算短信にて公表いたしました、2021年4月期(2020年11月1日~2021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. 2021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)	4,519百万円	1,738百万円	1,329百万円	1,328百万円	5,987円	—
今回修正予想(B)	4,838百万円	1,861百万円	1,426百万円	1,425百万円	6,338円	—
増減額(C) (B-A)	318百万円	123百万円	97百万円	97百万円	351円	—
増減率 (C) / (A)	7.1%	7.1%	7.3%	7.3%	5.9%	—
(参考) 2020年10月期実績	6,021百万円	3,238百万円	2,854百万円	2,853百万円	12,860円	—

#### 【参考】

前回発表予想における予想期末発行済投資口数 221,862口

今回修正予想における予想期末発行済投資口数 224,965口

(詳細は、別紙「2021年10月期及び2022年4月期 運用状況の予想の前提条件」記載の「投資口」欄をご参照ください。)

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の2021年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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。

## 【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「2021年10月期及び2022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、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行及び「国内不動産の取得に関するお知らせ（界 長門）」にてお知らせした資産の取得等に伴い、2020年12月15日付決算短信にて公表いたしました、2021年10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。

また、これにあわせて、2022年4月期について、同様の前提条件に基づき新たな運用状況及び分配金の予想をお知らせするものです。

## 3. 2022年4月期の運用状況及び分配金の予想

	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
2022年4月期	5,114百万円	2,002百万円	1,599百万円	1,598百万円	7,105円	—

## 【参考】

予想期末発行済投資口数 224,965口

## 【注記】

1. 上記予想数値は、別紙「2021年10月期及び2022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、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、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。

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2021年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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。

# 星野リゾート・リート投資法人

[別紙]

## 2021年10月期及び2022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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2021年10月期（第17期）：2021年5月1日～2021年10月31日（184日）</li> <li>・2022年4月期（第18期）：2021年11月1日～2022年4月30日（181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62物件及び株式会社読谷ホテルマネジメント優先株式3種類を保有していること及び2021年6月1日付で「グランドハイアット福岡」に係る信託受益権を取得し「ANAクラウンプラザホテル福岡」（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡すること、並びに本日開催の本投資法人の役員会で決定した新投資口の発行により調達した資金及び借入れにより調達した資金をもって、2021年6月1日付で取得する予定の「界 長門」（以下「グランドハイアット福岡」に係る信託受益権と併せて「取得予定資産」といいます。）を加えた63物件を保有していることを前提としています。なお、「グランドハイアット福岡」に係る信託受益権の取得及び「ANAクラウンプラザホテル福岡」の譲渡の詳細につきましては、本投資法人が2021年3月18日付で公表した「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」をご参照ください。また、「界 長門」の取得の詳細につきましては、本投資法人が本日付で公表した「国内不動産の取得に関するお知らせ（界 長門）」をご参照ください。</li> <li>・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譲渡予定資産を上記日付に譲渡すること以外に、2022年4月30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>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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。

# 星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件																																																												
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、2021年10月期に4,800百万円、2022年4月期に5,114百万円を想定しています。</li> <li>・譲渡予定資産の譲渡により、2021年10月期に37百万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、2021年6月1日時点で保有している予定の63物件で構成される本投資法人のポートフォリオの約21%（取得（予定）価格ベース）を占める売上連動型の物件の賃料は、2021年10月期においては2020年4月から2021年3月までの期間の、2022年4月期においては2020年10月から2021年9月までの期間の、各物件の売上を基準売上として変動賃料が算出されます。また、変動賃料の算出にあたり、2021年6月1日時点で保有している予定の63物件で構成される本投資法人のポートフォリオの約73%（取得（予定）価格ベース）を占める利益連動型の物件の賃料は、2021年10月期においては2019年12月から2020年11月までの期間の、2022年4月期においては2020年6月から2021年5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」を除きます。）。したがって、2021年10月期と2022年4月期のいずれにおいても、本投資法人は、コロナ禍の影響による変動賃料減少の影響を一部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、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。</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>																																																												
	2021年10月期（第17期）																																																												
	（百万円）																																																												
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>運営区分</th> <th>投資区分</th> <th>固定賃料</th> <th>変動賃料</th> <th>その他賃料</th> <th>計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">星野 リゾート グループ 運営</td> <td>星のや</td> <td>618</td> <td>109</td> <td>-</td> <td>727</td> </tr> <tr> <td>リゾナーレ</td> <td>374</td> <td>141</td> <td>-</td> <td>515</td> </tr> <tr> <td>界</td> <td>556</td> <td>211</td> <td>-</td> <td>768</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>386</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>386</td> </tr> <tr> <td rowspan="5">星野 リゾート グループ 以外運営</td> <td rowspan="4">都市 観光</td> <td>ANAクラウンプラザ4物件（注1）</td> <td>720</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>720</td> </tr> <tr> <td>ハイアット2物件（注1）</td> <td>303</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>303</td> </tr> <tr> <td>ザ・ビー4物件（注1）</td> <td>265</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>265</td> </tr> <tr> <td>クインテッサホテル大阪心斎橋／ ホテル・アンドルームス大阪本町／ ホテル日航高知旭ロイヤル／ ソルヴィータホテル那覇</td> <td>244</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>244</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td>816</td> <td>41</td> <td>10</td> <td>869</td> </tr> <tr> <td colspan="2">合計</td> <td>4,286</td> <td>503</td> <td>10</td> <td>4,800</td> </tr> </tbody> </table>	運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計	星野 リゾート グループ 運営	星のや	618	109	-	727	リゾナーレ	374	141	-	515	界	556	211	-	768	その他	386	-	-	386	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4物件（注1）	720	-	-	720	ハイアット2物件（注1）	303	-	-	303	ザ・ビー4物件（注1）	265	-	-	265	クインテッサホテル大阪心斎橋／ ホテル・アンドルームス大阪本町／ ホテル日航高知旭ロイヤル／ ソルヴィータホテル那覇	244	-	-	244	その他	816	41	10	869	合計		4,286	503	10	4,800
	運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計																																																							
	星野 リゾート グループ 運営	星のや	618	109	-	727																																																							
		リゾナーレ	374	141	-	515																																																							
		界	556	211	-	768																																																							
		その他	386	-	-	386																																																							
	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4物件（注1）	720	-	-	720																																																						
ハイアット2物件（注1）			303	-	-	303																																																							
ザ・ビー4物件（注1）			265	-	-	265																																																							
クインテッサホテル大阪心斎橋／ ホテル・アンドルームス大阪本町／ ホテル日航高知旭ロイヤル／ ソルヴィータホテル那覇			244	-	-	244																																																							
その他		816	41	10	869																																																								
合計		4,286	503	10	4,800																																																								
<p>（注1）2021年6月1日時点で本投資法人が保有している予定の63物件及び譲渡予定資産のうち、IHG・ANA・ホテルズグループジャパン合同会社が運営する4物件を「ANAクラウンプラザ4物件」、ハイアット・インターナショナル・アジア・パシフィック・リミテッド（Hyatt International-Asia Pacific, Limited）が運営する2物件を「ハイアット2物件」、株式会社イシシ・ホテルズ・グループが運営する4物件を「ザ・ビー4物件」といいます。以下同じです。なお、ANAクラウンプラザ4物件のうち「ANAクラウンプラザホテル福岡」は2021年6月1日に譲渡予定のため、2021年5月31日までの賃貸事業収入に基づき記載しています。</p> <p>（注2）固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設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、各施設の賃貸借契約において、一定の期間、変動賃料の発生に代えて固定賃料額を増額する旨の合意（以下「割増固定賃料」といいます。）をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増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（ただし、「クインテッサホテル大阪心斎橋」を除きます。）。</p>																																																													

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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。

# 星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件						
営業収益	2022年4月期（第18期）					(百万円)	
	運営区分	投資区分	固定賃料	変動賃料	その他賃料	計	
	星野リゾートグループ運営	星のや		618	175	-	794
		リゾナーレ		374	200	-	574
		界		570	269	-	840
		その他		386	-	-	386
	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	-	-	696
			ハイアット2物件	406	-	-	406
			ザ・ビー4物件	265	-	-	265
			クインテッサホテル大阪心斎橋／ホテル・アンドルームス大阪本町／ホテル日航高知旭ロイヤル／ソルヴィータホテル那覇	244	-	-	244
その他			816	78	10	906	
合計		4,379	724	10	5,114		
<p>（注1）2021年6月1日時点で本投資法人が保有している予定の63物件のうち、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」といいます。以下同じです。</p> <p>（注2）固定賃料及び変動賃料並びにその他賃料は、本投資法人とテナントの間で締結済みの各施設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、各施設の賃貸借契約において、割増固定賃料の合意をすることがありますが、当該営業期間に適用される賃料の金額又は計算方法がかかる割増固定賃料である場合には、当該割増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（ただし、「クインテッサホテル大阪心斎橋」を除きます。）。</p>							
営業費用	<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、2021年10月期に436百万円、2022年4月期に476百万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、2021年6月1日に取得予定の取得予定資産については、2022年度の固定資産税、都市計画税及び償却資産税が2022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78百万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、2021年10月期に951百万円、2022年4月期に1,054百万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、2021年10月期に1,433百万円、2022年4月期に1,461百万円を想定しています。</li> </ul>						
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息その他借入関連費用として、2021年10月期に416百万円、2022年4月期に404百万円を想定しています。</li> <li>・2021年10月期に、一時的な費用として、投資口交付費用19百万円を想定しています。</li> </ul>						

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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。

# 星野リゾート・リート投資法人

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日付で公表した「資金の借入れ及び期限前弁済、並びに金利スワップ取引に関するお知らせ」に記載の資金の借入れ及び期限前弁済実行後の2021年6月1日時点の有利子負債（借入金及び投資法人債の合計）の残高である68,541百万円を前提とし、また、以下の異動があることを前提としています。</li> <li>・2021年10月期においては、2021年10月に返済期限が到来する借入金の借換え5,200百万円を行うこと及び借入金のうち58百万円を約定により返済すること等を前提としています。</li> <li>・2022年4月期においては、2022年1月に返済期限が到来する借入金の借換え1,300百万円を行うこと、2022年4月に返済期限が到来する借入金の借換え5,450百万円を行うこと、及び借入金のうち58百万円を約定により返済することを前提としています。</li> <li>・2021年10月期末のLTVは38.1%、2022年4月期末のLTVは37.9%と予想しています。 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。 <math display="block">LTV = \text{有利子負債残高} \div \text{総資産額（見込）} \times 100</math></li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在発行済みである221,862口に加えて、本日開催の役員会で決定した第三者割当による新投資口の発行によって新規に発行される予定の投資口数の3,103口が全て発行されることを前提としています。</li> <li>・上記を除き、2022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。</li> <li>・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、上記の新規に発行される予定の新投資口数の3,103口を含む2021年10月期及び2022年4月期の予想期末発行済口数224,965口により算出しています。</li> </ul>
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"> <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>・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>
1口当たり 利益超過分配金	<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>
その他	<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>

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の2021年10月期の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2022年4月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、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。