

2021年6月1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)

国内不動産信託受益権の取得及び国内不動産の譲渡による

資産入替え完了等に関するお知らせ

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、2021年3月18日付「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」にてお知らせした国内不動産信託受益権（共有持分88.28%）の取得（以下「本取得」といいます。また、本取得により取得した物件を「取得資産」といいます。）及び貸借、並びに国内不動産の譲渡（以下「本譲渡」といいます。また、本譲渡により譲渡した物件を「譲渡資産」といいます。さらに、本取得及び本譲渡をあわせて「本資産入替え」といいます。）等を完了いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 取得資産及び譲渡資産の概要

(1) 取得資産の概要

分類 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注5)	取得日	取得先
星野リゾートグループ以外運営 都市観光	0-47	グランドハイアット福岡 (注3)(注4)	福岡県福岡市	7,700	2021年6月1日	福岡リート投資法人

(注1) 「分類」は、本投資法人の投資対象資産の区分の別に従い星野リゾートグループ運営（「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」）並びに星野リゾートグループ以外運営（「都市観光」及び「その他」）の分類のいずれかを記載しています。以下同じです。

(注2) 「物件番号」は、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（以下「本資産運用会社」といいます。）の、2017年10月11日付の運用ガイドラインの変更前の本投資法人の投資対象資産の区分に従った「星のや」、「リゾナーレ」、「界」及び「その他」の4つの分類ごとに付された物件番号を記載しています。以下同じです。

(注3) 本投資法人が取得した物件は、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%）を信託財産とする信託受益権です。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。以下同じです。

(注4) 本投資法人の取得した物件である、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%）の残りの共有持分（持分割合11.72%）を信託財産とする信託受益権については、本日現在福岡リート投資法人が保有しています。

(注5) 「取得価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 譲渡資産の概要

分類		物件番号	物件名称	所在地	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡日	譲渡先
星野リゾートグループ 以外運営	都市 観光	0-32	ANA クラウンプラザ ホテル福岡	福岡県福岡市	7,700	2021年6月1日	福岡地所株式会社

(注) 「譲渡価格」は、売買契約に記載された物件の売買代金(消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

2. 譲渡資産の新たな鑑定評価書について

譲渡資産について、本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の規約の定めに従い、本投資法人の営業期間(2021年4月期)の末日である2021年4月30日を価格時点とする新たな鑑定評価書を取得いたしました。当該譲渡資産の新たな鑑定評価書の概要は、以下のとおりです。

鑑定評価書の概要		
不動産鑑定機関	株式会社立地評価研究所	
鑑定評価額	8,370,000,000円	
価格時点	2021年4月30日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	565,452,629円	-
①潜在総収益 (賃料収入、共益費収入、その他収入等)	565,452,629円	固定賃料：依頼者提示の停止条件付定期建物等賃貸借契約書兼建物等管理業務委託契約書及びホテル賃貸マーケットを考慮し、現行賃料を妥当と判断し、計上。 変動賃料：ホテルの運営収支状況等を考慮して、中長期的に安定的に得られる標準賃料を査定。
②空室損失相当額	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し非計上。
③貸倒損失相当額	0円	一時金により担保されており、本件では計上不要と判断。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨+⑩+⑪)	89,893,756円	-
④維持管理費	0円	テナント負担のため、本件では非計上。
⑤水道光熱費	0円	テナント負担のため、本件では非計上。
⑥修繕費	0円	テナント負担のため、本件では非計上。
⑦プロパティマネジメントフィー	1,800,000円	類似不動産の水準等を基に査定。
⑧テナント募集費用等	0円	現況利用状況、契約内容等を考慮し非計上。
⑨公租公課	86,717,800円	土地：2021年度土地の税額等に関する資料を基に近年の地価上昇の影響を勘案し、査定。 建物：2021年度建物の税額等に関する資料を基に実額相当額を計上。 償却資産：2021年度償却資産税に関する資料を基に計上。
⑩損害保険料	1,375,956円	依頼者提示資料の金額を妥当と判断し、実額相当額を計上(火災保険等を計上)。
⑪その他の費用	0円	本件では非計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	475,558,873円	-
(4) 敷金等の運用益	1,200,000円	標準的な預託金の月数を別途判断し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮して査定。
(5) 資本的支出	44,389,000円	ER記載の更新費用(賃借人負担である修繕費相当額を除く)の年平均値相当額を計上。
(6) FF&E積立金	46,710,000円	過年度FF&E実績額をもとにホテル総収入に一定率を乗じて査定。
(7) 純収益 ((3)+(4)-(5)-(6))	385,659,873円	-
(8) 還元利回り	4.4%	-

星野リゾート・リート投資法人

直接還元法による価格	8,760,000,000円	—
DCF法による価格	8,200,000,000円	—
割引率	4.2%	—
最終還元利回り	4.6%	—
原価法による積算価格	13,600,000,000円	—
土地割合	90.2%	—
建物割合	9.8%	—
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。	

また、譲渡資産の新たな鑑定評価書に基づく、本資産入替えによる不動産鑑定評価額等の変化は、以下のとおりです。

物件名称	譲渡価格又は 取得価格 (百万円)	想定帳簿価額 (百万円)	不動産鑑定評価額 (百万円)
①譲渡資産 「ANA クラウンプラザホテル福岡」	7,700	7,639	8,370
②取得資産 「グランドハイアット福岡」	7,700	7,863	8,870
差 額 (②-①)	±0 (同額)	+ 224	+ 500

以 上

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