

# 星野リゾート・リート投資法人

2022年6月15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)

## 国内不動産の取得及び貸借に関するお知らせ（星のや沖縄（共有持分77.47%））

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。）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。）は、本日、下記の物件（以下「取得予定資産」といいます。）の取得及び貸借を行うことについて決定いたしましたので、お知らせいたします。

取得予定資産の貸借の相手方は、株式会社読谷ホテルマネジメントからの新設分割により設立される予定の、新たな取得予定資産の経営法人であり、本投資法人による取得予定資産の取得と同時期に、株式会社星野リゾート（以下「星野リゾート」といいます。）による100%子会社化が行われ、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当することとなる予定です。したがって、本資産運用会社は、当該貸借の取引の条件を星野リゾートと合意するに当たり、投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、2022年6月15日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

## 記

### 1. 取得の概要

分類 (注1)	物件番号 (注2)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注3)	取得先
星野リゾート グループ運営 星のや	H-5	星のや沖縄(注4)	沖縄県中頭郡 読谷村	12,210	株式会社読谷ホテル マネジメント

- (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、2017年10月11日付の本資産運用会社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) 「取得予定価格」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。
- (注4) 本投資法人は、「星のや沖縄」の建物及びその敷地権等の共有持分（持分割合77.47%）を取得する予定です。なお、建物及びその敷地権等の他の共有持分（持分割合22.53%）については、売主である株式会社読谷ホテルマネジメントが保有を継続する予定です。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借（星のや沖縄）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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、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。

- (1) 売買契約締結日 2022年6月15日
- (2) 取得予定日 2022年7月1日(引渡決済日)
- (3) 取得先 後記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
- (4) 取得資金 2022年6月15日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による手取金、借入金及び手元資金(予定)
- (5) 決済方法 引渡時に全額支払い(予定)
- (6) 担保設定 無

## 2. 貸借の概要

物件番号	物件名称	貸借先
H-5	星のや沖繩	株式会社読谷オペレーションズ(注)

(注) 貸借先である株式会社読谷オペレーションズ(以下「新経営法人」といいます。)は、本日現在の取得予定資産の所有者及び経営法人である株式会社読谷ホテルマネジメントからの新設分割により設立される予定の、新たな取得予定資産の経営法人です。星野リゾートは、本投資法人による取得予定資産の取得と同時期に、新経営法人を100%子会社とする予定です。

- (1) 賃貸借契約締結予定日：2022年7月1日
- (2) 貸借条件その他の詳細については、後記「4. 取得予定資産及び取得予定資産の賃貸借の内容」の「賃貸借の概要」欄をご参照ください。

## 3. 取得及び貸借の理由並びに概要

### (1) 取得及び貸借の理由

本投資法人は、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる施設に重点的に投資いたします。本投資法人は、星野リゾートグループ(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いいます。以下同じです。)が運営するホテル、旅館及び付帯施設(注)(以下「星野リゾートグループ運営物件」といいます。)のなかで、基幹ブランドである「星のや」、「界」及び「星野リゾート リゾナーレ」の3ブランドについて、安定的な利用が見込まれ、長期的かつ安定的なキャッシュ・フローの確保が可能であると見込まれる場合には、投資を行う方針であり、かかる方針に基づき、この度「星のや」ブランドである取得予定資産の取得を決定いたしました。

取得予定資産を取得することで、本投資法人のポートフォリオは、施設の立地及びキャッシュ・フロー特性の面において分散が促進されるため、旅行者の旅のニーズ又はトレンドの変化、災害や国内外の景気動向等により、本投資法人のキャッシュ・フローが大きく低下するリスクが従前に比べ軽減され、本投資法人の収益安定性が強化されると判断しています。

なお、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に、株式会社読谷ホテルマネジメントからの新設分割により、新たな取得予定資産の経営法人となる新経営法人が設立される予定です。さらに、星野リゾートは、本投資法人による取得予定資産の取得と同時期に、新経営法人を100%子会社とする予定です。

本投資法人は、取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナント及びオペレーターを選定基準に基づき(当該選定基準の詳細は、2022年1月28日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照ください。)、テナント及びオペレーターを選定しており、ホテルの運営に高い専門性を有する星野リゾートの100%子会社となる予定の新経営法人が、取得予定資産のテナントについても適任であると判断したため、新経営法人を取得予定資産のテナントに選定し、取得予定資産を貸借することを決定いたしました。

取得予定資産の取得及び保有スキーム等については後記「(2) 取得及び貸借の概要」をご参照ください。

(注) 「ホテル」とは、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「旅館」とは、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設を、「付帯施設」とは、ホテル又は旅館に付帯するスキー場、ゴルフ場、プール、物販店舗などの大型施設を、それぞれいいます。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借(星のや沖繩)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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、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。

## (2) 取得及び貸借の概要

本投資法人は、足元の環境に適したストラクチャーを構築することで、DBJ 共同ファンド（星野リゾートと株式会社日本政策投資銀行が組成した共同運営ファンドをいい、以下「本共同ファンド」ということがあります。）から、「界 長門」（2021年6月（第17期）取得）、「界 霧島」及び「界 別府」（ともに2021年12月（第18期）取得）に続き、3期連続の物件取得が実現する見込みです。

本投資法人による取得予定資産の取得においては、良質な築浅物件の割安な取得機会を捉えた外部成長の一環として、星野リゾートグループのフラッグシップブランド（注1）である「星のや」の最新施設を、コロナ禍（注2）の影響によりホテル物件の取得競争が過熱化しづらい状況にある足元の環境下ならではの対不動産鑑定評価額比 91.8%となる割安な取得機会を逃さず、かつ、以下のとおりコロナリスク（注3）にも配慮しながら取得する予定です。

コロナリスクへの対応としては、本投資法人は、スポンサーコミットメントに基づく賃料設計によりコロナリスクによる影響を低減することを目指しています。具体的には、星野リゾートグループによる本投資法人及び取得予定資産の運営に対するコミットメントを背景に、取得後2年4か月間の完全固定賃料の設定について、星野リゾートと合意しています（注4）。星野リゾートグループに属する各テナントは、コロナ禍においても賃料減免に至らなかったことから、かかる安定したテナントである星野リゾートグループとの間で賃貸借契約を締結することで、コロナ禍の影響が一定程度残ると考えられる当面の期間においても安定的な収益が確保される賃料スキームを採用できるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、株式会社読谷ホテルマネジメント（以下「本共同ファンド SPC」ということがあります。）が継続保有予定の「星のや沖縄」の建物の共有持分 22.53%への優先交渉権を獲得する予定であり、将来的な未取得部分の取得も見据えた優先交渉権獲得による取得蓋然性の向上を実現しています。

本投資法人が「星のや沖縄」を取得した後の保有ストラクチャーは、「星のや沖縄」の売主であり、本投資法人の共有持分の取得後には共有者となる本共同ファンド SPC から、本共同ファンド SPC が継続して保有する予定の建物の共有持分（持分割合 22.53%）を本投資法人が賃借の上、本投資法人の保有する予定の共有持分（持分割合 77.47%）（注5）と併せ、建物全体を本投資法人が賃借人兼オペレーターである新経営法人に対し、取得後一定の期間は固定賃料とするマスターリース契約に基づき賃貸するスキームとなる予定です。また、本共同ファンド SPC から本投資法人に対して付与される予定の、本共同ファンド SPC が継続して保有する予定の建物の共有持分（持分割合 22.53%）に関する優先交渉権の概要については、後記「4. 取得予定資産及び取得予定資産の賃貸借の内容」をご参照ください。

本投資法人は、「星のや沖縄」の取得にあたり、上記のとおり、取得後一定の期間は固定賃料を主軸とする賃料設計とする点、ファンドとの共有を一部継続し取得予定価格を抑えた点など、コロナ禍の影響も踏まえたリスクヘッジを取り入れた堅実な取得スキームを構築しています。本投資法人は、このような堅実な取得スキームにより、適切なリスクコントロールと同時に収益安定性とコロナ後のアップサイドへの期待の双方を視野に入れた取得を実現することを企図しています。

また、本投資法人は、本日現在の取得予定資産の所有者及び経営法人である株式会社読谷ホテルマネジメントのB種優先株式（注6）を合計 999 株（取得価格合計：499,500 千円）保有しています。株式会社読谷ホテルマネジメントは、本投資法人との間で、取得予定資産の本投資法人に対する譲渡にあたり、A種優先株式（注7）の全部を取得することにより償還するとともに、取得予定資産の譲渡及びA種優先株式の全部の償還の完了を停止条件として、本投資法人が保有する第1回B種優先株式、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式の剰余金の配当に関する定めを以下のとおり変更する等の内容変更をすることを合意しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借（星のや沖縄）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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、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。

変更前	変更後
<p>第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額：以下の算式により算出された金額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額＝第1回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率</li> <li>第1回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない（非参加型）</li> <li>ある事業年度において第1回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第1回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する</li> </ul>	<p>第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第1回B種優先株式1株当たりの第1回B種優先配当金額＝累計額 160,554 円</li> <li>上記優先配当金額を超えて剰余金の配当を行うときは、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて、第1回B種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの剰余金の配当の額と同額の剰余金の配当を行う。</li> </ul>
<p>第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額：以下の算式により算出された金額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額＝第2回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率</li> <li>第2回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない（非参加型）</li> <li>ある事業年度において第2回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第2回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する</li> </ul>	<p>第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第2回B種優先株式1株当たりの第2回B種優先配当金額＝累計額 130,162 円</li> <li>上記優先配当金額を超えて剰余金の配当を行うときは、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて、第2回B種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの剰余金の配当の額と同額の剰余金の配当を行う。</li> </ul>
<p>第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額：以下の算式により算出された金額</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額＝第3回B種優先株式1株当たりの払込金額×優先配当率</li> <li>第3回B種優先配当金の金額を超えて剰余金の配当は行われない（非参加型）</li> <li>ある事業年度において第3回B種優先株主に対して支払う1株当たりの配当金の額が第3回B種優先配当金の額に達しないときは、その不足額は翌事業年度以降に累積する</li> </ul>	<p>第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第3回B種優先株式1株当たりの第3回B種優先配当金額＝累計額 107,529 円</li> <li>上記優先配当金額を超えて剰余金の配当を行うときは、普通株主又は普通登録株式質権者と同順位にて、第3回B種優先株式1株につき、普通株式1株当たりの剰余金の配当の額と同額の剰余金の配当を行う。</li> </ul>

かかる変更により、本投資法人が保有する第1回B種優先株式、第2回B種優先株式及び第3回B種優先株式については、取得予定資産の取得予定日である2022年7月1日までに発生した配当額分のみが優先配当の対象となり、その他の利益配当や残余財産分配については、普通株式と同様の権利内容となります。

取得予定資産の取得スキームや月別運営実績等詳細については、本日付で別途公表の「補足説明資料 新投資口発行及び国内不動産の取得に関するお知らせ」をご参照ください。

- (注1) 「星野リゾートグループのフラッグシップブランド」とは、圧倒的な非日常感と世界スタンダードなサービスを提供することを目的とした星野リゾートグループの基幹ブランドをいいます。
- (注2) 「コロナ禍」とは、新型コロナウイルス感染症が全ての産業に深刻な影響を及ぼしたことをいいます。以下同じです。
- (注3) 「コロナリスク」とは、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の影響で、ホテルの運営実績が停滞・悪化することにより、本投資法人の賃料収入が減少する等、本投資法人の収益に悪影響が生じるリスクをいいます。以下同じです。
- (注4) 実際に賃貸借契約の当事者となるのは新経営法人ですが、本日現在で新経営法人は未設立であるため、新経営法人の100%親会社となる予定の星野リゾートとの間で、新経営法人との間の契約条件について合意しています。
- (注5) 本投資法人の取得予定資産は、「星のや沖縄」の建物及びその敷地権等の共有持分（持分割合77.47%）です。
- (注6) B種優先株式の詳細については、2018年3月16日付で本投資法人が公表したプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（株式会社社説谷ホテルマネジメント B種優先株式）」をご参照ください。
- (注7) 本投資法人は、本日現在、A種優先株式を保有していません。また、A種優先株式は、本日現在において、剰余金の配当及び残余財産の分配に関し、B種優先株式及び普通株式に優先します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借（星のや沖縄）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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

## 4. 取得予定資産及び取得予定資産の賃貸借の内容

取得予定資産及び取得予定資産の賃貸借の概要は、以下の表に記載のとおりです。

なお、表中の各欄における記載事項に関する説明は、以下のとおりです。

### a. 「特定資産の概要」欄に関する説明

- ・「用途」は、当該物件の現況に従い、主として洋風の構造及び設備を有する宿泊施設については「ホテル」と、主として和風の構造及び設備を有する宿泊施設については「旅館」と、それぞれ記載しています。かかる「用途」欄の記載は、本投資法人の投資方針に照らした各施設の特徴を総体として把握するための分類であり、各施設を構成する個別の建物の不動産登記簿上の用途とは必ずしも一致しません。
- ・「取得予定年月日」は、取得予定資産の取得予定日を記載していますが、本投資法人及び現所有者の間で合意の上変更されることがあります。
- ・「特定資産の種類」は、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。
- ・「取得予定価格」は、売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（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。）を記載しています。
- ・「鑑定評価額（価格時点）」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載の不動産鑑定評価額及び価格時点を記載しています。
- ・「所在地（住居表示）」は、原則として、住居表示を記載しています。住居表示のない物件は、不動産登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・「交通」は、日本ヴァリュアーズ株式会社から取得した取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に基づいて記載しています。
- ・土地の「地番」は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
- ・土地の「建蔽率」は、原則として、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）（以下「建築基準法」といいます。）第53条に定める、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限値（指定建蔽率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定建蔽率は、防火地域内の耐火建築物であることその他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される建蔽率とは異なる場合があります。
- ・土地の「容積率」は、建築基準法第52条に定める、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限値（指定容積率）（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。指定容積率は、敷地に接続する道路の幅員その他の理由により緩和若しくは割増され、又は減少することがあり、実際に適用される容積率とは異なる場合があります。
- ・土地の「用途地域」は、都市計画法（昭和43年法律第100号。その後の改正を含みます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類（複数ある場合にはそのいずれも）を記載しています。
- ・土地の「敷地面積」は、登記簿上の記載（借地がある場合には借地面積を含みます。なお、借地面積は、借地契約の記載に基づいています。）に基づいており、現況とは一致しない場合があります。
- ・土地及び建物の「所有形態」は、本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
- ・建物の「竣工年月」は、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。
- ・建物の「構造・階数」は、主たる建物について登記簿上の記載に基づいています。
- ・建物の「延床面積」は、登記簿上の記載に基づき、附属建物の床面積も含めて記載しています。
- ・建物の「設計者」及び「施工者」は、主たる建物について設計及び施工がなされた当時の社名で記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借（星のや沖繩）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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、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。

- ・「賃貸可能面積」は、本投資法人は、株式会社読谷ホテルマネジメントから同社が保有する建物の共有持分（持分割合 22.53%）を賃借の上、本投資法人の保有する予定の共有持分（持分割合 77.47%）と併せ、建物全体を本投資法人が新経営法人に対しマスターリース契約に基づき賃貸すること等を星野リゾートとの間で合意しているため、かかる合意に基づいて本投資法人が賃貸することが可能な面積（ただし、株式会社沖縄うみの園（以下「本土地の賃貸人兼転貸人」ということがあります。）が所有し、本投資法人が賃借した上で新経営法人に対し転貸する予定の建物2棟及びこれに附属する建物（以下「本賃借建物」ということがあります。）の面積を除きます。）で、本投資法人と新経営法人の間で締結予定の賃貸借契約に関連して締結された合意書面又は当該物件の図面に表示されているものを、記載しています（ただし、当該合意書面記載の賃貸面積及び賃貸可能面積が延床面積を超える場合には、延床面積を記載しています。）。
  - ・「稼働率」は、取得予定日現在に予定される稼働率（総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合）を記載しています。なお、本投資法人による取得を条件として効力が発生する停止条件付不動産賃貸借契約を本投資法人とテナントの間で締結している場合は、取得予定日に賃貸借が開始しているものとして記載しています。
  - ・「主要テナント」は、本投資法人と新経営法人の間で締結予定の賃貸借契約に関連して締結された合意書面に基づき、取得予定日において本投資法人から当該物件を賃借する予定の者のうち、もっとも賃貸面積が大きい者を記載しています。
  - ・「テナント数」は、本投資法人と新経営法人の間で締結予定の賃貸借契約に関連して締結された合意書面に基づき、取得予定日において本投資法人から当該物件を賃借する予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸を受ける予定の者を除きます。
  - ・「客室数」には、宿泊用途として使用可能な客室の数を記載しています。
  - ・「転貸テナント数」は、本投資法人と新経営法人の間で締結予定の賃貸借契約に関連して締結された合意書面に基づき、取得予定日において本投資法人から当該物件を賃借する予定の者から賃貸（転貸）を受ける予定の者の数を記載しています。ただし、駐車場利用やアンテナ設置等のために敷地又は建物の一部について賃貸（転貸）を受ける予定の者を除きます。
  - ・「特記事項」には、原則として、取得予定日時点において当該物件の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該物件の評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- b. 「賃貸借の概要」欄に関する説明
- ・「賃貸借の概要」欄は、取得予定資産に関し、本投資法人と新経営法人の間で締結予定の賃貸借契約に関連して締結された合意書面の内容を記載しています。ただし、「賃貸面積」については、当該合意書面に記載の賃貸面積から、本賃借建物の面積を除いた面積を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び賃借（星のや沖縄）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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、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

星のや沖縄		分類	星野リゾートグループ運営 (星のや)		
		用途	ホテル		
<b>特定資産の概要</b>					
取得予定年月日	2022年7月1日		特定資産の種類	不動産	
取得予定価格	12,210,000,000円		鑑定評価額 (価格時点)	13,300,000,000円 (2022年5月20日)	
所在地(住居表示)	沖縄県中頭郡読谷村儀間474番地				
交通	那覇空港より沖縄自動車道経由で約60分				
土地	地番	沖縄県中頭郡読谷村字儀間片江原 406番1他	建物	竣工年月	2019年11月
	建蔽率	60%		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建
	容積率	200%		延床面積	10,657.52㎡(注1)
	用途地域	指定なし		設計者	有限会社東環境・建築研究所
	敷地面積	122,067.15㎡(注1)		施工者	佐藤工業株式会社九州支店
	所有形態	借地権及び転借地権		所有形態	所有権(共有)
賃貸可能面積	10,657.52㎡		稼働率	100%	
主要テナント	新経営法人(注2)		テナント数	1	
客室数	100		転貸テナント数	0	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借（星のや沖縄）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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

特記事項：

・本投資法人は、本建物の共有持分並びに本土土地の借地権及び転借地権の準共有持分（いずれも持分割合 77.47%）（以下「本共有持分」といいます。）を取得する予定であり、本共有持分の取得後は、本建物並びに本土土地の借地権及び転借地権（以下「本建物等」といいます。）を、株式会社読谷ホテルマネジメント（以下「共有者」といいます。）と共有する予定です。本投資法人は、本共有持分の取得にあたり、共有者との間で、本建物等の管理及び運営等に関して、共有者間協定書（以下「本共有者間協定書」といいます。）を締結する予定です。締結予定の本共有者間協定書の主な内容は、以下のとおりです。

本建物等の賃貸：共有者は本投資法人に対して本建物に係る共有者の共有持分を賃貸します。

本建物等に関する意思決定：不動産に関する事項についての意思決定は、原則として本投資法人が単独で行います。ただし、本建物の取り壊し及び建て替え等の一定の事項については、本投資法人及び共有者の合意により決定します。

本建物等の処分等：本投資法人は、本共有者間協定書から 2027 年 10 月 31 日までの間においては、事前に共有者の書面による承諾を得た場合に限り、本投資法人の本件共有持分の全部又は一部を譲渡することができます。

ただし、共有者はかかる承諾を不合理に遅延、留保又は拒絶してはならないものとします。共有者は、本件共有持分の全部又は一部を譲渡する場合には、第三者との譲渡交渉に先立ち、本投資法人との間で優先的に譲渡交渉を行わなければならないものとします。共有者は、本投資法人が譲り受けを希望する旨の回答を行った場合には、一定の期間、本投資法人以外の第三者との間で一切の譲渡交渉を行ってはならないものとします。

・本土土地について、売主は、本土土地の賃貸人兼転貸人から、本土土地のうち、株式会社沖縄うみの園の所有地（以下「対象土地①」といいます。）を賃借し、また、個人等が所有し、株式会社沖縄うみの園が賃借している土地（以下「対象土地②」といいます。）を、対象土地①と対象土地②をあわせて「対象土地」といいます。）を転借しています。本投資法人は、売主からかかる借地権及び転借地権の準共有持分（持分割合 77.47%）を取得する予定であり、取得後に、既存の土地賃貸借・転貸借契約書を合意解約した上で、共有者及び本土土地の賃貸人兼転貸人との間で新たに以下の内容の土地賃貸借・転貸借契約書を締結する予定です。

借地権・転借地権設定者：株式会社沖縄うみの園

借地権・転借地権者：本投資法人（持分割合 77.47%）及び共有者（持分割合 22.53%）

借地権・転借地権の種類：普通借地権

賃貸・転貸借期間：2022 年 7 月 1 日から 30 年間

賃料（月額）：10,558,912 円

賃料改定：原則として 2025 年 6 月 30 日までは賃料を改定することができません。ただし、本土土地に係る固定資産税課税台帳の価格が増加した場合等一定の場合において、2025 年 7 月 1 日及びその後 3 年毎の応当日までに、借地権・転借地権設定者に対して書面により通知することにより、賃料を改定することができます。

敷金・保証金：該当事項はありません。

権利金：該当事項はありません。

契約更新：借地権・転借地権設定者及び借地権・転借地権者は、賃貸・転貸借期間満了の 12 か月前までに、更新について協議をします。

中途解約：借地権・転借地権設定者は中途解約することができません。

・上記のとおり、売主が対象土地の全てを本土土地の賃貸人兼転貸人から賃借及び転借していますが、本日現在、対象土地のうち一部の土地について、売主の借地権及び転借地権の対抗要件が具備されていません。本投資法人は、本物件の取得後に対抗要件を具備する予定ですが、すべての対象土地について対抗要件が具備できない可能性があります。そのため、本投資法人は、本土土地の賃貸人兼転貸人との間で、本土土地の賃貸人兼転貸人が本土土地の所有権及び借地権を本投資法人の承諾なく第三者に譲渡することはできない旨を合意する予定です。

・本投資法人は、本物件の取得にあたり、本土地上の本賃借建物を、共有者と共同で賃借した上で（賃借対象面積合計 719.54 ㎡）、賃借人に転貸する予定です。

（注 1）本投資法人が取得を予定している資産は、本物件の建物及びその敷地権等の共有持分（持分割合 77.47%）ですが、敷地面積及び延床面積は、本建物及び本土土地の全体の面積を記載しています。なお、本土土地の敷地面積のうち、本投資法人の借地権及び転借地権の対象となる土地の面積は 105,589.12 ㎡であり、残りの土地については当該借地権及び転借地権の対象外ですが、本投資法人は、本土土地の賃貸人兼転貸人との間で、当該土地を使用できる旨を合意する予定です。

（注 2）賃借人である新経営法人は、株式会社読谷ホテルマネジメントからの新設分割により設立される予定の、新たな「星のや沖縄」の経営法人です。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び賃借（星のや沖縄）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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧いただいた上で、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

賃貸借の概要	
賃借人	新経営法人
契約形態	定期建物賃貸借契約
契約期間	2022年7月1日から20年間
賃貸面積	10,657.52㎡
賃料	<p>年間固定賃料：361,926,000円            (ただし、2022年7月1日から2022年10月31日までは806,770,800円(年換算)、2022年11月1日から2023年10月31日までは年間720,118,800円、2023年11月1日から2024年10月31日までは年間822,849,600円)</p> <p>変動賃料：変動賃料は2024年11月1日より以下の基準で発生します。            毎月の変動賃料の算定方法は、毎年5月から10月までは、前々年12月から前年11月までの12か月分の賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、毎年11月から翌年4月までは、前年6月から当年5月までの12か月分の賃料算出GOPを変動賃料算出期間GOPとし、以下の計算式に基づき算出した金額の合計額の12分の1に相当する額(下限を0円とします。)とします。</p> <p>&lt;計算式&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・2024年11月から2027年10月まで</li> <li>A. 変動賃料算出期間GOPが458,536,800円を超える部分(ただし、1,380,898,800円を超える部分を除きます。)について、その65%相当額</li> <li>B. 変動賃料算出期間GOPが1,380,898,800円を超える部分について、その50%相当額</li> <li>・2027年11月以降</li> <li>A. 変動賃料算出期間GOPが404,012,400円を超える部分(ただし、1,380,898,800円を超える部分を除きます。)について、その81%相当額</li> <li>B. 変動賃料算出期間GOPが1,380,898,800円を超える部分について、その50%相当額</li> </ul> <p>(注)「変動賃料算出期間GOP」とは、本施設の一定期間における売上の総額から、売上原価及び販管費、並びにチェーンサービス料(賃借人が本部機能として負担する費用のうち、本物件における営業に直接関連して負担したもの)を控除した額をいいます。</p>
敷金、保証金	<p>敷金：0円</p> <p>本投資法人は、2022年7月1日付で、星野リゾートグループ賃借人(株式会社星野リゾート、株式会社星野リゾート・マネジメント、株式会社嵐山温泉嵐峡館、株式会社ホライズン・ホテルズ、株式会社旭川グランドホテル、株式会社HRO、株式会社IHB、大阪ホテルマネジメント合同会社、株式会社八重山ホテル&amp;リゾート、有限会社浅間温泉ホテルマネジメント、有限会社中軽井沢ホテルマネジメント、株式会社那覇松山ホテルマネジメント、株式会社館山寺ホテルマネジメント、有限会社長門ホテルマネジメント、株式会社博多住吉ホテルマネジメント、株式会社霧島ホテルマネジメント、花菱ホールディングス株式会社及び新経営法人を総称していいます。以下同じです。)との間で、賃借人との間で締結している賃貸借契約に基づき星野リゾートグループ賃借人が差し入れた、敷金、保証金等を、全ての星野リゾートグループ賃借人の賃借人に対する賃貸借契約に基づく債務の全てを担保するために差し入れられたこととみなすことを合意する予定です。</p>
期間満了時の更新について	期間満了により終了し、更新されないものとします。
賃料改定について	本賃貸借開始日から満10年間は改定できないものとします。その後は5年ごとに公租公課あるいは経済情勢の著しい変動、その他やむを得ない事情が発生した場合、双方合意した場合、賃料の改定をすることができます。
中途解約について	賃借人は、本賃貸借期間中、原則として本賃貸借契約を解約することはできません。ただし、賃借人は、本賃貸借開始日から起算して10年経過後は、解約日の12か月前までに、賃借人に書面により中途解約の意思表示を行うことにより解約することができます。
違約金	賃借人は、賃借人の責に帰すべき事由によって本賃貸借契約が解除された場合又は賃借人の意向を受け賃借人が同意することにより本賃貸借契約が解約された場合、解除又は解約の日から解約禁止期間(賃貸借期間開始後10年)の末日までの賃料相当額と12か月分の賃料相当額とのいずれか高い方の額(かかる賃料の計算にあたっては、本賃貸借契約の終了の日の属する月の前月を1か月目として過去12か月間の賃料の平均月額を用います。ただし、賃貸借期間が12か月に満たない場合はその賃貸借期間の平均月額とします。)を、賃借人である本投資法人に、違約金として支払います。
契約更改の方法	更新がなく、本賃貸借期間満了により終了しますが、当事者間の協議により再契約を行うことができます。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借(星のや沖繩)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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

## 5. 取得先の概要

### H-5 星のや沖縄

商号	株式会社読谷ホテルマネジメント	
本店所在地	沖縄県中頭郡読谷村字儀間 310 番地 1	
代表者の役職・氏名	代表取締役 瀬尾 光教	
資本金	10 百万円	
設立年月日	2017 年 8 月 25 日	
純資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
総資産	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
大株主及び持株比率	取得先の承諾が得られなかったため、開示していません。	
主な事業内容	温泉旅館業等	
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	本投資法人は、本日現在、取得先のB種優先株式を合計 999 株保有しています。本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき資本的関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と取得先との間には、記載すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 6. 利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先については、該当事項はありません。

また、本投資法人による取得予定資産の取得と同時に、本日現在の取得予定資産の所有者及び経営法人である株式会社読谷ホテルマネジメントからの新設分割により、新たな取得予定資産の経営法人及び本投資法人との貸借の相手方となる新経営法人が設立される予定です。さらに、星野リゾートは、本投資法人による取得予定資産の取得と同時期に、新経営法人を 100%子会社とする予定です。

そのため、新経営法人は、本投資法人による取得予定資産の取得と同時期に、投信法第 201 条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号。その後の改正を含みます。）第 123 条に規定する利害関係人等に該当する予定であり、かつ、本資産運用会社の社内規程である「利害関係人等取引規程」上の利害関係人等に該当する予定であることから、本資産運用会社は、取得予定資産の貸借の取引を行うに当たり、社内規程に定める承認手続を経ており、また、投信法及び「利害関係人等取引規程」に基づき、2022 年 6 月 15 日開催の本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

## 7. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 8. 今後の見通し

取得予定資産の取得による 2022 年 10 月期（2022 年 5 月 1 日～2022 年 10 月 31 日）及び 2023 年 4 月期（2022 年 11 月 1 日～2023 年 4 月 30 日）における本投資法人の運用状況への影響及び見通しの詳細については、本日付で別途公表の「2022 年 4 月期 決算短信 (REIT)」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借（星のや沖縄）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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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

## 9. 鑑定評価書の概要

### H-5 星のや沖縄

鑑定評価書の概要 (注)		
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	13,300,000,000円	
価格時点	2022年5月20日	
	数値	根拠等
直接還元法		
(1) 運営収益 (①-②-③)	889,131,400円	—
① 可能総収入 (100%持分相当)	1,147,397,900円	実際の契約に基づき計上 (変動賃料部分はテナント収支関連資料を基に算定)。
② 共有者への支払賃料	258,266,500円	実際の契約に基づき計上 (変動賃料部分はテナント収支関連資料を基に算定)。
③ 貸倒損失	0円	敷金等により担保されているため非計上。
(2) 運営費用 (④+⑤+⑥+⑦+⑧+⑨)	179,273,446円	—
④ 管理委託費	5,732,263円	オーナー負担額を採用。
⑤ 修繕費	5,226,514円	ER「修繕更新費用」12年間平均値の30%を計上。
⑥ 公租公課	45,113,026円	土地：全部借地のため非計上。 建物：実額を基に査定。 償却資産：課税標準額を基にオーナー負担の予定額を計上。
⑦ 保険料	1,800,773円	予定額を採用。
⑧ 支払家賃 (U工区)	13,944,600円	実額を計上。
⑨ 支払地代 (共用施設利用料含む)	107,456,270円	実額を計上。
(3) 運営純収益 ((1)-(2))	709,857,954円	—
(4) 一時金の運用益等 (収入)	△90,000円	運用利回り1.0%で計算。
(5) 資本的支出 (CAPEX)	12,195,198円	ER「修繕更新費用」12年間平均値の70%を計上。
(6) 純収益 ((3)+(4)-(5))	697,572,756円	—
(7) 還元利回り	5.2%	—
直接還元法による価格	13,400,000,000円	—
DCF法による価格	13,200,000,000円	—
割引率	4.8%	—
最終還元利回り	5.3%	—
原価法による積算価格	10,100,000,000円	—
土地割合	35.2%	—
建物割合	64.8%	—
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。	

(注) 本投資法人の取得予定資産は、「星のや沖縄」の建物及びその敷地権等の共有持分 (持分割合 77.47%) であり、上表に記載の取得予定資産の不動産鑑定評価は、当該持分割合を加味し算定されています。

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、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借 (星のや沖縄) 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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

< 添付資料 >

参考資料 1 取得予定資産の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

参考資料 2 取得予定資産の物件写真及び地図

参考資料 1 取得予定資産の建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

物件番号	物件名称	調査業者	エンジニアリング・レポート 報告書年月	短期修繕費 (千円)		長期修繕費 (年平均) (千円)	
				(注1)	(注2)	(注1)	(注3)
H-5	星のや沖縄	東京海上ディーアール株式会社	2022年3月(本賃借建物以外) 2022年4月(本賃借建物)	-		22,488	(注4)

(注1) 「短期修繕費」及び「長期修繕費(年平均)」は、建物状況評価報告書の記載に基づき記載しています。

(注2) 「短期修繕費」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、標準的な修繕又は内装・設備の更新に関わる費用以外で、劣化が進んでいるために概ね1年以内に修繕更新をする場合の修繕更新の費用を記載しています。

(注3) 「長期修繕費(年平均)」には、調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

(注4) 調査業者により調査・作成された建物状況評価報告書に基づき、「星のや沖縄」の建物全体(本賃借建物も含まれます。)に関して、調査時点より今後12年間の修繕更新費用の金額を、本投資法人にて年平均額に換算し、千円未満を四捨五入して記載しています。

物件番号	物件名称	調査業者	調査年月日	PML値(予想最大損失率)(%) (注)
H-5	星のや沖縄	東京海上ディーアール株式会社	2021年9月3日	4.8、4.7、1.6、2.1、2.6

(注) 取得予定資産は広範な敷地に複数の建物が建築されているため、PML値が複数存在しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借(星のや沖縄)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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。

参考資料 2 取得予定資産の物件写真及び地図

H-5 星のや沖縄

(写真1)



(写真2)



(地図)



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産の取得及び貸借（星のや沖縄）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、本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、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。